

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 須予披露交易 訂立合作協議

董事會欣然宣布，於二零二零年十二月二十三日，首金興江（本公司之全資附屬公司）、桐鄉平安、深圳安創、億晉置業、億薇置業、億翊置業、安悅置業、安潤置業及安博置業訂立合作協議，內容有關（其中包括）以下事項：

#### 1. 安悅收購

首金興江同意收購桐鄉平安持有的安悅置業9.15%股權，股權收購價格為人民幣18,300,000元，並向安悅置業提供不超過人民幣25,640,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。

#### 2. 安潤收購

首金興江同意收購深圳安創持有的安潤置業40%股權，股權收購價格為零及按40%的股權比例承擔安潤置業人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向安潤置業提供不超過人民幣153,920,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。

#### 3. 安博收購

首金興江同意收購深圳安創持有的安博置業40%股權，股權收購價格為零及按40%的股權比例承擔安博置業人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向安博置業提供不超過人民幣153,080,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。

此外，首金興江擬向安悅置業、安潤置業、安博置業提供股東資金用於未來項目開發，三家合計不超過人民幣288,400,000元。據此，首金興江對收購事項的總承擔將為人民幣647,340,000元。安悅置業、安潤置業、安博置業分別從事烏鎮B3、B4、B5地塊項目開發。

由於收購事項一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立合作協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守有關通知及公告之規定。

## 緒言

董事會欣然宣布，於二零二零年十二月二十三日，首金興江（本公司之全資附屬公司）、桐鄉平安、深圳安創、億晉置業、億薇置業、億翊置業、安悅置業、安潤置業及安博置業訂立合作協議，內容有關（其中包括）安悅收購、安潤收購及安博收購。安悅置業、安潤置業、安博置業分別從事烏鎮B3、B4、B5地塊項目開發。

## 合作協議

日期：  二零二零年十二月二十三日

訂約方：

- (1) 代表本公司：  
首金興江；
- (2) 代表平安不動產：
  - i. 桐鄉平安；
  - ii. 深圳安創；
- (3) 代表上坤地產：
  - i. 億晉置業；
  - ii. 億薇置業；
  - iii. 億翊置業；
- (4) 安悅置業；
- (5) 安潤置業；及
- (6) 安博置業。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，平安不動產、桐鄉平安、深圳安創、上坤地產、億晉置業、億薇置業、億翊置業及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 1. 安悅收購

標的事項：

安悅置業為根據中國法律註冊成立之有限公司。於本公告日期，安悅置業之註冊資本為人民幣200,000,000元。於本公告日，安悅置業分別由桐鄉平安及南通雅信持股61.43%及38.57%。

根據合作協議，桐鄉平安同意分別向首金興江及億晉置業轉讓9.15%及6.86%安悅置業股權。於完成安悅收購後，安悅置業將由桐鄉平安、南通雅信、首金興江及億晉置業分別持股45.42%、38.57%、9.15%及6.86%。

代價：

根據合作協議，首金興江同意以人民幣18,300,000元收購桐鄉平安持有的安悅置業9.15%股權，並向安悅置業提供不超過人民幣25,640,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。首金興江需要於工商登記完成時支付股權對價及股東資金。

本公司將透過本公司內部資源撥付安悅置業的資本承擔。

收購安悅置業股權的代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考1.安悅置業的註冊資本；2.桐鄉平安就購入B3地塊商業部分所提供前期股東借款的資金成本；及3.首金興江僅就B3商業部分享的權益比例。

董事會： 於完成安悅收購後，安悅置業的董事會將由五名董事組成，其中首創方將委派一名董事。

權益分配： 根據合作協議，各訂約方同意首金興江及億晉置業在安悅置業中僅就B3地塊商業部分享有股東權益和合作開發權益，桐鄉平安、首金興江及億晉置業就B3地塊商業部分權益分配比例分別為30%、40%及30%。

於安悅收購完成後，本公司將間接持有安悅置業9.15%股權，安悅置業將不會於本公司綜合財務報表綜合入賬。

### 安悅置業資料

安悅置業為於二零一八年十二月二十四日在中國成立的有限公司，主要從事烏鎮B3地塊開發。於本公告日期，安悅置業由桐鄉平安、南通雅信分別持股61.43%、38.57%。

截至二零一九年度及二零二零年一月一日至二零二零年七月三十一日，安悅置業的除稅前及除稅後未經審核虧損如下：

	二零一九年 年度 (人民幣元)	二零二零年 一月一日至 二零二零年 七月三十一日 (人民幣元)
除稅前虧損	<u>(422,935.02)</u>	<u>(218,859.43)</u>
除稅後虧損	<u>(317,201.26)</u>	<u>(165,016.20)</u>

於二零二零年七月三十一日，未經審核的總資產為人民幣480,947,957.08元及資產淨值為人民幣153,797,782.54元。

### **B3地塊**

B3地塊於二零一八年十二月由桐鄉平安透過公開競買獲得。B3地塊的詳情載列如下：

地點：	桐鄉市烏鎮鎮平安區地塊、東側為烏鎮大道、南側為現狀河流、西側為規劃道路、北臨烏塍綫
總佔地面積：	68,050.63平方米
總規劃建築面積：	僅就商業部份對應建築面積21,000平方米
土地使用權性質：	混合用地
土地出讓金、契稅及印花稅：	僅就商業部分對應土地出讓金、契稅及印花稅為人民幣91,402,052.40元

## **2. 安潤收購**

標的事項： 安潤置業為根據中國法律註冊成立之有限公司。於本公告日期，安潤置業之註冊資本為人民幣10,000,000元，尚未實繳。

根據合作協議，深圳安創同意分別向首金興江及億薇置業轉讓40%及30%安潤置業股權。於完成安潤收購後，安潤置業將由深圳安創、首金興江及億薇置業分別持股30%、40%及30%。

代價： 根據合作協議，深圳安創同意向首金興江轉讓安潤置業40%股權，首金興江無需向深圳安創支付股權收購對價，按40%的股權比例承擔安潤置業人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向安潤置業提供人民幣153,920,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。首金興江需要於工商登記完成時向安潤置業支付股東資金並根據有關章程約定繳付資本金。

本公司將透過本公司內部資源撥付安潤置業的資本承擔。

收購安潤置業股權的代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考1.安潤置業的註冊資本；2.股權轉讓比例；及3.深圳安創就購入B4地塊所提供前期股東借款的資金成本。

董事會： 於完成安潤收購後，安潤置業的董事會將由五名董事組成，其中首創方將委派一名董事。

權益分配： 各股東將按其持股比例分享權益。

於安潤收購完成後，本公司將間接持有安潤置業40%股權，安潤置業將不會於本公司綜合財務報表綜合入賬。

#### 安潤置業資料

安潤置業為於二零一九年十月三十一日在中國成立的有限公司，主要從事烏鎮B4地塊開發。於本公告日期，安潤置業由深圳安創100%持有。

截至二零一九年度及二零二零年一月一日至二零二零七月三十一日，安潤置業的除稅前及除稅後未經審核虧損如下：

	二零一九年 年度 (人民幣元)	二零二零年 一月一日至 二零二零年 七月三十一日 (人民幣元)
除稅前虧損	(217,895.78)	<b>(169,006.91)</b>
除稅後虧損	(163,421.83)	<b>(126,755.18)</b>

於二零二零年七月三十一日，未經審核的總資產為人民幣371,806,179.67元及資產淨值為人民幣(290,177.01)元。

## B4地塊

B4地塊於二零一九年十二月由安潤置業透過公開競買獲得。B4地塊的詳情載列如下：

地點：	桐鄉市烏鎮鎮平安區地塊，烏鎮大道西側、烏塍綫北側
總佔地面積：	60,667.4平方米
總規劃建築面積：	81,900.99平方米
土地使用權性質：	混合用地
土地出讓金、契稅及印花稅：	人民幣356,553,000元

### 3. 安博收購

標的事項： 安博置業為根據中國法律註冊成立之有限公司，於本公告日期，安博置業之註冊資本為人民幣10,000,000元，尚未實繳。

根據合作協議，深圳安創同意分別向首金興江及億翊置業轉讓40%及30%安博置業股權。於完成安博收購後，安博置業將由深圳安創、首金興江及億薇置業分別持股30%、40%及30%。

代價： 根據合作協議，深圳安創同意向首金興江轉讓安博置業40%股權，首金興江無需向深圳安創支付股權收購對價，按40%的股權比例承擔安博置業人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向安博置業提供人民幣153,080,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用。首金興江需要於工商登記完成時向安博置業支付股東資金並根據有關章程約定繳付資本金。

本公司將透過本公司內部資源撥付安博置業的資本承擔。

收購安博置業股權的代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已參考1.安博置業的註冊資本；2.股權轉讓比例；及3.深圳安創就購入B5地塊所提供前期股東借款的資金成本。

董事會： 於完成安博收購後，安博置業的董事會將由五名董事組成，其中首創方將委派三名董事。

權益分配： 各股東將按其持股比例分享權益。

於安博收購完成後，本公司將間接持有安博置業40%股權，安博置業將作為附屬公司於本公司綜合財務報表綜合入賬。

#### 安博置業資料

安博置業為於二零一九年十月三十一日在中國成立的有限公司，主要從事烏鎮B5地塊開發。於本公告日期，安博置業由深圳安創100%持有。

截至二零一九年度及二零二零年一月一日至二零二零年七月三十一日，安博置業的除稅前及除稅後未經審核虧損如下：

	二零一九年 年度 (人民幣元)	二零二零年 一月一日至 二零二零年 七月三十一日 (人民幣元)
除稅前虧損	<u>(217,835.77)</u>	<u>(168,044.63)</u>
除稅後虧損	<u>(163,376.83)</u>	<u>(126,033.47)</u>

於二零二零年七月三十一日，安博置業註冊資本為人民幣10,000,000元，未經審核的總資產為人民幣369,626,800.53元及資產淨值為人民幣(289,410.3)元。



## **B5地塊**

B5地塊於二零一九年十二月由安博置業透過公開競買獲得。B5地塊的詳情載列如下：

地點：	桐鄉市烏鎮鎮平安區地塊，烏鎮大道西側、梅家洋浜南側
總佔地面積：	58,023.58平方米
總規劃建築面積：	78,331.83平方米
土地使用權性質：	混合用地
土地出讓金、契稅及印花稅：	人民幣354,492,000元

## **進一步提供資金**

此外，首金興江擬向安悅置業、安潤置業、安博置業提供股東資金用於未來項目開發，三家合計不超過人民幣288,400,000元。提供股東資金的金額主要經考慮安悅置業、安潤置業、安博置業未來項目開發的資金需求。

根據以上安排，首金興江對收購事項的總承擔將為人民幣647,340,000元。

## 訂立合作協議之理由及裨益

本公司為中國領先的大型地產綜合運營商，實行安全穩健的投資策略，優中選優，審慎投資；聚焦非競爭性取地，綜合採用產業協同、併購、戰略合作、一二級聯動等差異化方式，充分發揮多元業務優勢，深入推進「地產+」拿地模式，強化戰略性核心資源獲取。同時，本項目位於浙江省桐鄉市烏鎮新城區，烏鎮處於滬蘇杭金三角之中，以「世界互聯網大會永久會址、國家5A級旅遊景區」等名片聞名長三角乃至全國，區位條件優越，此次收購事項能進一步擴充公司在長三角的優質資源儲備。此次以本項目為契機，本公司與平安不動產、上坤地產建立友好合作關係，未來將進一步依托戰略合作獲取更多優質資源。

董事會認為，訂立合作協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東之整體利益，其條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

## 訂約方及合作方之資料

### 本公司

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（聯交所股份代號：2868）。本公司為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產、文創產業及長租公寓等創新業務為補充。

### 首金興江

首金興江為本公司的間接全資附屬公司，其為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事房地產開發。

### **平安不動產**

平安不動產，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為中國平安保險(集團)股份有限公司(其A股在上海證券交易所上市，股份代號：601318，及其H股在聯交所上市，股份代號：2318)下屬附屬公司，是中國平安旗下專業的不動產投資和資產管理平台企業。

### **桐鄉平安**

桐鄉平安為一間於中國成立的有限公司，由平安保險及平安不動產全資擁有，主要從事投資相關實業等。

### **深圳安創**

深圳安創為一間於中國成立的有限公司，由平安保險及平安不動產全資擁有，主要從事投資相關實業等。

### **上坤地產**

上坤地產為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(聯交所股份代號：6900)，主要從事房地產開發及商用地產管理。

### **億晉置業**

億晉置業為一間於中國成立的有限公司，為上坤地產的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發。

### **億薇置業**

億薇置業為一間於中國成立的有限公司，為上坤地產的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發。

### **億翊置業**

億翊置業為一間於中國成立的有限公司，為上坤地產的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發。

### **南通雅信**

南通雅信為一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為雅居樂集團控股有限公司(聯交所股份代號：3383)非全資附屬公司。

## 上市規則涵義

由於收購事項一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立合作協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守有關通知及公告之規定。

## 釋義

在本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有下列含義：

「收購事項」	指	安悅收購、安潤收購、安博收購及提供資金
「安博收購」	指	根據合作協議(其中包括)，首金興江方同意收購深圳安創持有的安博置業40%股權，股權收購價格為零及按40%的股權比例承擔安博置業人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向安博置業提供不超過人民幣153,080,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用
「安博置業」	指	桐鄉市安博置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「安潤收購」	指	根據合作協議(其中包括)，首金興江方同意收購深圳安創持有的安潤置業40%股權，股權收購價格為零及按40%的股權比例承擔安悅置業人民幣4,000,000元註冊資本繳付義務，並向安潤置業提供不超過人民幣153,920,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用

「安潤置業」	指	桐鄉市安潤置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「安悅收購」	指	根據合作協議(其中包括)，首金興江同意收購桐鄉平安持有的安悅置業9.15%股權，股權收購價格為人民幣18,300,000元並向安悅置業提供不超過人民幣25,640,000元資金以償還前期股東借款本息及支付項目日常開支使用
「安悅置業」	指	桐鄉市安悅置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(聯交所股份代號：2868)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「合作協議」	指	首金興江、桐鄉平安、深圳安創、億晉置業、億薇置業、億翊置業、安悅置業、安潤置業及安博置業於二零二零年十二月二十三日訂立合作協議，內容有關(其中包括)收購事項
「董事」	指	本公司董事
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及以港元為單位買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「南通雅信」	指	南通雅信企業管理諮詢有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為雅居樂集團控股有限公司(聯交所股份代號：3383)非全資附屬公司
「B3地塊」	指	位於中國浙江省桐鄉市烏鎮鎮平安區塊、東側為烏鎮大道、南側為現狀河流、西側為規劃道路、北臨烏塍綫的一幅地塊
「B4地塊」	指	位於中國浙江省桐鄉市烏鎮鎮平安區塊，烏鎮大道西側、烏塍綫北側的一幅地塊
「B5地塊」	指	位於中國浙江省桐鄉市烏鎮鎮平安區塊，烏鎮大道西側、梅家洋浜南側的一幅地塊
「百分比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之百分比率
「平安保險」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，其A股在上海證券交易所上市，股份代號：601318，及其H股在聯交所上市，股份代號：2318
「平安不動產」	指	平安不動產有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為平安保險下屬附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「提供資金」	指	首金興江擬向安悅置業、安潤置業、安博置業提供股東資金用於未來項目開發，三家合計不超過人民幣288,400,000元
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東

「深圳安創」	指	深圳安創投資管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「首金興江」	指	首金興江(天津)置業發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上坤地產」	指	上坤地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(聯交所股份代號：6900)
「桐鄉平安」	指	桐鄉平安投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「交易」	指	合作協議協議項下擬進行之交易
「億晉置業」	指	上海億晉置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為上坤地產公司間接全資附屬公司
「億薇置業」	指	上海億薇置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為上坤地產公司間接全資附屬公司
「億翊置業」	指	上海億翊置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為上坤地產公司間接全資附屬公司

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零二零年十二月二十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生(董事長)，執行董事鍾北辰先生(總裁)、黃自權先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。