

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 收購股權

董事會欣然宣佈，於二零二零年四月二十二日，中瑞凱華（本公司之全資附屬公司）及賣方訂立股權轉讓協議，內容有關（其中包括）中瑞凱華擬收購賣方持有的目標公司20%股權。同時，中瑞凱華將提供款項給目標公司用於償還股東提供的資金。收購完成後，中瑞凱華將直接持有目標公司20%股權。目標公司主要從事該地塊開發及運營。

根據股權轉讓協議，中瑞凱華將以人民幣1,472,540元收購賣方持有的目標公司20%股權，並將按目標公司章程約定承擔目標公司人民幣12,500,000元的註冊資本繳付義務。同時，中瑞凱華將向目標公司提供資金，以供其償還20%股權比例對應的股東提供的資金及相應利息，金額不超過人民幣1,093,835,500元。據此，中瑞凱華對收購目標公司的總承擔將不超過人民幣1,107,808,040元。

由於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，訂立股權轉讓協議及其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

董事會欣然宣佈，於二零二零年四月二十二日，中瑞凱華(本公司之全資附屬公司)及賣方訂立股權轉讓協議，內容有關(其中包括)中瑞凱華擬收購賣方持有的目標公司20%股權。同時，中瑞凱華將提供款項給目標公司用於償還股東提供的資金。收購完成後，中瑞凱華將直接持有目標公司20%股權。目標公司主要從事該地塊開發及運營。

股權轉讓協議

日期：二零二零年四月二十二日

訂約方：(1) 金唐天潤(作為賣方)；及
(2) 中瑞凱華(作為受讓方)；

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

代價：於本公告日期，目標公司之註冊資本為人民幣62,500,000元，尚未實繳，賣方持有其40%股權。

根據股權轉讓協議，中瑞凱華將以人民幣1,472,540元收購賣方持有的目標公司20%股權，並按目標公司章程約定承擔人民幣12,500,000元註冊資本的繳付義務，最終實現中瑞凱華、賣方及合作方對目標公司股權佔比為各20%。此外，中瑞凱華將向目標公司提供不超過人民幣1,093,835,500元用於其償還20%股權比例對應的股東提供資金及相應利息。據此，中瑞凱華對收購目標公司的總承擔將不超過人民幣1,107,808,040元。中瑞凱華需於辦理目標公司股權轉讓工商變更登記所需全部文件齊全後20個工作日內支付股權對價款項予賣方，於二零二零年六月十五日前按目標公司章程約定向目標公司繳付註冊資本及預計於二零二零年四月底向前向目標公司提供款項用於其償還20%股權比例對應的股東提供的資金及利息。

本公司將透過本公司內部資源撥付目標公司的資本承擔。

收購目標公司股權事項承擔的代價(包括對目標公司註冊資本繳付義務及提供資金的總承擔)乃由訂約方經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)由獨立估值師所編制以二零一九年七月三十一日為評估基準日的目標公司資產評估報告、目標公司註冊資本繳付義務以及目標公司項目開發建設所需股東投入資金。

於收購完成後，本公司將間接持有目標公司20%股權，而目標公司將不會於本公司綜合財務報表綜合入賬。

地塊

賣方及合作方於二零一七年五月十八日通過公開競買方式取得北京市豐台區麗澤金融商務區南區D-07、D-08地塊F3其他類多功能用地項目，並於二零一八年一月二十二日將該項目開發建設主體換簽為聯合體按聯合競買協議約定比例成立的目標公司。目標公司從事該地塊的開發及運營。

地塊的詳情載列如下：

掛牌編號： 京土整儲掛(豐)[2017]035號

位置： 北京市豐台區麗澤金融商務區南區D-07、D-08地塊F3其他類
多功能用地

占地面積： 73,911.326平方米

土地使用權種類： 商業、辦公

土地使用權年限： 商業40年、辦公50年

土地出讓金： 人民幣4,340,000,000元

訂立股權轉讓協議之理由及裨益

本公司為中國領先的大型地產綜合運營商，城市核心綜合體為本公司四大核心業務線之一。本公司於2013年已取得麗澤商務區F02、F03及F05地塊，成功打造首創中心項目—位於西南二環大型城市綜合體，涵蓋寫字樓、商場、公寓等業態。伴隨麗澤商務區配套的成熟，未來將成為北京市重點發展的金融新區。

麗澤商務區，距離金融街6公里，是北京市規劃新興金融區，該區域承擔著金融街及中央商務區服務功能外溢的職能，具備承接金融街商圈的政策優勢和區位優勢；北京第二國際機場城市航站樓落戶麗澤北區，有利於加速促進麗澤成為新的國際經濟、文化交流中心，地鐵14號線麗澤段復工及投入運營，將於2021年實現麗澤與CBD等區域直連，加速區域商業價值的提升。麗澤商務區是北京市四環內最後供應的規模性商業用地，資源稀缺。

有鑒於首創中心項目的成功開發建設，本公司擬透過收購目標公司20%股權參與該地塊的開發，與華潤、金茂、首開等一線地產公司及屬地有實力的地產公司金唐聯手，打造繼首創中心項目之後麗澤商務區的第二個綜合體項目，豐富公司的城市核心綜合體業務佈局。

董事會認為，訂立股權轉讓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。

目標公司及訂約方之資料

目標公司

目標公司為於二零一七年十一月十四日在中國成立的有限公司，主要從事該地塊的開發及經營。於本公告日期，賣方持有目標公司40%股權。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司的除稅前及除稅後經審核虧損如下：

| | 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元) | 截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元) |
|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 除稅前／後虧損 | <u>(3,139,515.19)</u> | <u>(1,359,908.95)</u> |

於二零一九年十二月三十一日，目標公司註冊資本為人民幣62,500,000元，經審核的總資產為人民幣5,432,943,339元及資產淨值為人民幣(4,499,424)元。目標公司於二零一九年七月三十一日的所有者權益評估值為人民幣9,443,900元。

賣方

賣方為根據中國法律註冊成立的有限公司，並為北京金鵬天潤置業投資管理公司的全資附屬公司，主要從事物業管理及城市園裡綠化。

中瑞凱華

中瑞凱華為本公司的全資附屬公司，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。

上市規則涵義

由於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，訂立股權轉讓協議及其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：

| | | |
|--------|---|--|
| 「該收購」 | 指 | 本公司向賣方收購目標公司20%股權。同時，本公司向目標公司提供資金以償還目標公司股東提供的資金及相應利息。收購事項下資金總承擔將不超過人民幣1,107,808,040元 |
| 「北京宸茂」 | 指 | 北京宸茂置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為中國金茂控股集團（於聯交所上市，股份代號：0817）下屬全資附屬公司 |
| 「北京潤置」 | 指 | 北京潤置商業運營管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為華潤置地控股有限公司（於聯交所上市，股份代號：1109）下屬全資附屬公司 |
| 「首都開發」 | 指 | 北京首都開發股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600376），一間根據中國法律註冊成立之股份有限公司 |
| 「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（股份代號：2868） |
| 「收購完成」 | 指 | 就該收購之股權轉讓完成工商變更手續 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 中瑞凱華與賣方於二零二零年四月二十二日訂立的股權轉讓協議，內容(其中包括)中瑞凱華擬收購賣方持有的目標公司20%股權 |
| 「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) |
| 「合作方」 | 指 | 北京宸茂、首都開發與北京潤置 |
| 「百分比率」 | 指 | 上市規則第14.04(9)條所界定之百分比率 |
| 「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 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「該地塊」 | 指 | 賣方及合作方於二零一七年五月十八日通過公開競買方式取得北京市豐台區麗澤金融商務區南區D-07、D-08地塊F3其他類多功能用地 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 北京開創金潤置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 北京金唐天潤傳媒發展有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司 |

「中瑞凱華」指 北京中瑞凱華投資管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二零年四月二十二日

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)、李曉斌先生、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。