

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。



(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 向目標公司及項目公司注資

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月二日，首創正恒(本公司的全資附屬公司)與中糧地產(上海)(本公司的獨立第三方)訂立該協議，內容有關向目標公司及項目公司(目標公司的全資附屬公司)注資。項目公司從事位於上海浦東新區新場旅遊綜合服務區的地塊的開發。地塊將用作開發住宅物業項目。

根據該協議，首創正恒同意向目標公司及項目公司注入合共不超過人民幣480,000,000元，其中人民幣250,000,000元作為目標公司的註冊資本，餘下人民幣230,000,000元作為授予項目公司的股東貸款。完成後，首創正恒及中糧地產(上海)將各自持有目標公司經擴大註冊資本的50%權益。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，故該協議項下交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月二日，首創正恒(本公司的全資附屬公司)與中糧地產(上海)(本公司的獨立第三方)訂立該協議，內容有關向目標公司及項目公司(目標公司的全資附屬公司)注資。

## 該協議

日期：                    二零一六年十二月二日

訂約方：                  首創正恒；及  
                                中糧地產(上海)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中糧地產(上海)及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 注資及股東貸款

於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣100,000元，由中糧地產(上海)全資擁有。根據該協議，首創正恒及中糧地產(上海)同意於該協議日期起計5個工作日內向目標公司的註冊資本注入最多合共約人民幣500,000,000元。就此而言，首創正恒將提供人民幣250,000,000元作為目標公司的註冊資本。完成後，首創正恒及中糧地產(上海)將各自持有目標公司經擴大註冊資本的50%權益。注入的註冊資本將用作項目公司(目標公司的全資附屬公司)的一般營運資金。

預期目標公司不會被併入本集團的財務報表。

此外，首創正恒同意於該協議日期起計5個工作日內向項目公司提供股東貸款人民幣230,000,000元以償還部份由中糧地產對項目公司已經提供用以支付項目地塊土地出讓金及項目公司一般運營資金的現有股東貸款。因此，待首創正恒向項目公司提供股東貸款後，授予項目公司的股東貸款總額將由首創正恒及中糧地產(上海)按其各自於完成時持有的目標公司股權比例分別承擔50%。

上述注入目標公司註冊資本的金額及向項目公司承擔的股東貸款額乃由訂約各方經參考(其中包括)地塊的土地出讓金、開發成本及整體資金需求後公平磋商而釐定。首創正恒支付的總額將以本集團的內部資源撥付。

## 項目公司及地塊

項目公司為根據中國法律註冊成立的有限公司，並為目標公司的直接全資附屬公司，主要從事物業開發及地塊營運。

項目公司通過向上海市規劃和國土資源管理局投標土地使用權的方式收購地塊。地塊的詳細資料載列如下：

地塊編號：	地塊位於上海浦東新區新場旅遊綜合服務區A10-1地塊
地塊總面積：	56,886.6平方米
規劃建築面積：	68,263.92平方米
土地使用權年限：	70年(作城市住宅用途)
土地出讓金：	人民幣2,440,000,000元

### 目標公司的董事會組成

完成後，目標公司的董事會將包括五名董事，其中三名董事將由首創正恒提名，餘下兩名董事則由中糧地產(上海)提名。

### 訂立該協議的理由及裨益

本集團為中國領先的大型地產綜合營運商，聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發核心業務線。此外，中糧地產過去憑藉發展成熟的住宅地產項目營運體系及經驗豐富的營運團隊，成功於中國上海完成多個住宅地產項目。藉著與中糧地產合作，本集團可多元分散項目投資風險，同時增加兩個品牌房企間的優勢互補，從而提高本集團競爭力。此外，本集團於上海(本公司所關注的目標城市之一)的土地儲備將進一步擴大。

董事認為，該協議及據此擬進行交易乃按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

### 上市規則的涵義

由於適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，故該協議項下交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

## 有關訂約各方的一般資料

### 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(股份代號：2868)。本集團為中國大型地產營運商，聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發為核心業務線。

### 首創正恒

首創正恒為根據中國法律註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。首創正恒主要於中國從事房地產開發及投資。

### 中糧地產(上海)

中糧地產(上海)為根據中國法律註冊成立的有限公司，並為中糧地產的直接全資附屬公司。中糧地產(上海)主要於中國從事房地產開發及投資。

### 目標公司及項目公司

目標公司為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要於中國從事實業投資、投資管理、物業管理、商業信息諮詢、展覽服務、資產管理及建築工程。

項目公司為根據中國法律註冊成立的有限公司，並為目標公司的直接全資附屬公司，主要從事物業開發及地塊營運。

由於目標公司與項目公司最近成立後除收購地塊外並無重大業務，亦無錄得重大溢利或虧損，因此未有編製目標公司與項目公司的財務報表。項目公司的主要資產為地塊。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及措詞具有以下涵義：

「該協議」	指	首創正恒與中糧地產(上海)所訂立日期為二零一六年十二月二日的協議，內容有關向目標公司及項目公司注資
「董事會」	指	本公司董事會

「首創正恒」	指	上海首創正恒置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「中糧地產」	指	中糧地產(集團)股份有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，於深圳證券交易所上市及買賣(股份代號：000031)
「中糧地產(上海)」	指	中糧地產(上海)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為中糧地產的直接全資附屬公司
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2868)
「完成」	指	根據該協議完成注資及向相關工商管理當局登記有關變動
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	上海梁悅實業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「地塊」	指	位於中國上海市浦東新區新場旅遊綜合服務區的地塊
「平方米」	指	平方米

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海置悅實業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告日期為中糧地產(上海)的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一六年十二月二日

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)；執行董事唐軍先生(總裁)；非執行董事孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。