

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 收購股權

董事會欣然宣布，於二零一八年五月三十日，中瑞凱華(本公司之全資附屬公司)、賣方、合作方及項目公司訂立合作協議，內容有關(其中包括)中瑞凱華擬收購賣方持有的標的公司25%股權，並提供款項用於開發地塊。收購完成後，中瑞凱華將間接持有項目公司20%股權。項目公司主要從事地塊開發及運營。

根據合作協議，中瑞凱華同意以人民幣250,000元收購賣方持有的標的公司25%股權(最終股權對價款依據國資委評估核准值確定)，以及提供借款不超過人民幣742,000,000元予項目公司。

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，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，於二零一八年五月三十日，中瑞凱華(本公司之全資附屬公司)、賣方、合作方及項目公司訂立合作協議，內容有關(其中包括)中瑞凱華擬收購賣方持有標的公司25%股權，並提供款項用於開發地塊。收購完成後，中瑞凱華將間接持有項目公司20%股權。項目公司主要從事地塊開發及運營。

合作協議

日期： 二零一八年五月三十日

訂約方：

- (1) 中瑞凱華；
- (2) 賣方；
- (3) 德俊置業；
- (4) 泰達和信；
- (5) 標的公司；
- (6) 燕都水郡；及
- (7) 項目公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、合作方及項目公司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，項目公司為根據中國法律註冊成立之有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，由燕都水郡及標的公司認繳，分別持有其51%及49%股權。根據合作協議，項目公司之註冊資本將增加至人民幣25,500,000元，並由標的公司認繳人民幣15,500,000元，最終實現燕都水郡及標的公司對項目公司股權佔比分別為20%及80%。

於項目公司增資完成後，中瑞凱華將收購賣方持有的標的公司25%股權，從而間接持有項目公司20%股權，股權收購對價為人民幣250,000元(最終股權對價款依據國資委評估核准值確定)。項目公司增資的工商變更登記手續辦理完畢後，中瑞凱華將支付相應股權對價款。

另外，根據合作協議，中瑞凱華同意提供人民幣673,000,000元的借款(按照間接持有項目公司的股權比例計算對應的地塊土地出讓金)予項目公司。中瑞凱華應於合作協議簽訂後15個工作日內支付人民幣673,000,000元予標的公司。

此外，中瑞凱華將按照間接持有項目公司的股權比例計算對應的地塊契稅及項目開發的資本需求，額外提供不超過人民幣69,000,000元的借款予項目公司。

倘若因任何一方違約導致合作協議終止或解除，違約方應就守約方蒙受的一切損失向各守約方做出足額賠償，並應向各守約方支付相當於該等賠償金額百分之十的違約金。

本公司將透過本公司內部資源撥付項目公司的資本承擔。

收購標的公司的代價(包括提供借款)乃由訂約方經公平磋商後釐定，並已考慮地塊的土地出讓金、契稅及項目開發的資本需求。

利潤分享： 中瑞凱華將按其對項目公司的間接持股比例(即20%)，分享項目公司的利潤或承擔項目公司的虧損。

企業管治： 項目公司設董事會，由9名董事組成，其中，中瑞凱華將委派1名董事。

於收購完成後，本公司將間接持有項目公司20%股權，而項目公司將不入賬列作本公司的附屬公司，因此，其將不會於本公司綜合財務報表入賬。

地塊

標的公司及燕都水郡組成的聯合體於二零一八年一月十七日通過向北京市國土資源局投標土地使用權的方式取得北京市朝陽區孫河鄉北甸西村2902-14地塊R2二類居住用地國有建設用地項目，並成立項目公司以從事地塊的開發及運營。

地塊的詳情載列如下：

掛牌編號：	京土整儲掛(朝)[2017]102號
位置：	北京市朝陽區孫河鄉北甸西村2902-14地塊R2二類居住用地國有建設用地項目(位於東北五環朝陽區孫河北甸西村，是距離北京市區最近的別墅板塊，北側是中央別墅區，南側是望京居住區)
佔地面積：	53,526平方米
土地使用權種類：	住宅、商業、辦公
土地使用權年限：	住宅70年、商業40年、辦公50年
土地出讓金：	人民幣3,365,000,000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，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綫，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。透過與品牌企業的合作共同投資項目公司，拓展本公司於核心城市之一北京的土地儲備，分散投資風險，增加品牌房企間的優勢互補，從而達至協同效應。

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。

有關標的公司及項目公司之資料

標的公司及項目公司為根據中國法律註冊成立之有限公司，於公告當日，標的公司由德俊置業、賣方及泰達和信分別持有其25%、50%及25%股權，主要通過項目公司從事地塊的開發及運營。項目公司之註冊資本為人民幣10,000,000元，由燕都水郡及標的公司認繳，分別持有其51%及49%股權。項目公司負責地塊開發及運營。由於項目公司成立後並無重大業務(除獲取地塊外)，亦無錄得重大溢利或虧損，因此未有編製標的公司及項目公司的財務報表。

有關訂約方之資料

中瑞凱華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，為本公司之全資附屬公司。

德俊置業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，為遠洋集團控股有限公司(於聯交所上市，股票代碼：3377)之全資附屬公司。

賣方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，為旭輝控股(集團)有限公司(於聯交所上市，股票代碼：884)之全資附屬公司。

泰達和信根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事房地產開發，為中駿置業控股有限公司(於聯交所上市，股票代碼：1966)之全資附屬公司。

燕都水郡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，為中糧地產(集團)股份有限公司(於深圳證券交易所上市，股票代碼：000031)之全資附屬公司。

標的公司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，由德俊置業、賣方及泰達和信分別持有25%、50%及25%股權。

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，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：

「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	當收購手續完成之日交易完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「合作協議」	指	於二零一八年五月三十日，中瑞凱華、賣方、德俊置業、泰達和信、標的公司、燕都水郡與項目公司簽訂的合作協議，內容有關(其中包括)向項目公司注資、收購標的公司股權及按照股權比例提供款項以開發地塊
「德俊置業」	指	北京德俊置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「董事」	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)
「合作方」	指	德俊置業、泰達和信、標的公司、燕都水郡

「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
「項目公司」	指	北京遠創中輝房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股東
「地塊」	指	項目公司於二零一八年一月十七日通過向北京市國土資源局投標土地使用權的方式取得北京市朝陽區孫河鄉北甸西村2902-14地塊R2二類居住用地國有建設用地項目
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰達和信」	指	北京泰達和信投資管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「標的公司」	指	北京樂優富拓投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司
「交易」	指	合作協議項下擬進行之交易
「賣方」	指	北京旭輝企業管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司

「燕都水郡」 指 北京燕都水郡房地產開發有限公司，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

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一八年五月三十日

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。