

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 建議收購項目公司49%股權

董事會宣佈，於二零一七年三月二十三日，天津興泰(本公司一間全資附屬公司)與賣方訂立框架協議，當中載列有關(其中包括)買賣項目公司(從事中國天津河北區的地塊開發)銷售權益的主要條款。根據框架協議，其中包括，天津興泰已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣1,300,000,000元。

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%，故框架協議項下擬進行的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。

董事會宣佈，於二零一七年三月二十三日，天津興泰(本公司一間全資附屬公司)與賣方訂立框架協議，當中載列有關(其中包括)買賣項目公司(從事中國天津河北區的地塊開發)銷售權益的主要條款。

框架協議的主要條款及其項下擬進行的交易載列如下：

## 框架協議的主要條款

日期：                    二零一七年三月二十三日

訂約方：                    (1) 天津興泰(本公司一間全資附屬公司)；及  
                                    (2) 賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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的第三方。

## 股份收購

根據框架協議的條款並在其條件規限下，天津興泰已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售權益。股份收購將於以下條件獲達成或豁免(倘適用)後生效，而完成將於相關政府機關完成相關股權轉讓登記後落實：

- (a) 天津地鐵已提供其放棄對銷售權益優先購買權的書面聲明；
- (b) 項目公司已取得銀團貸款放款人向其出具的同意股份收購的書面批准，賣方將不再須根據相關銀團貸款協議履行任何義務或承擔任何直接或間接法律責任；
- (c) 天津興泰與賣方根據適用法律及法規以及彼等各自的公司章程就股份收購完成內部程序(包括取得彼等各自董事會、股東或其他內部權力機構的批准(倘必要))；
- (d) 取得項目公司董事會批准股份收購的決議案；

- (e) 天津興泰已向賣方確認其已就(包括但不限於)項目公司的公司章程、董事的組成及委任以及項目公司的監事及高級管理人員等事宜與天津地鐵達成共識；
- (f) 項目公司已根據國有資產評估管理的相關規定作出股權評估報告並完成相關程序取得有效批准文件；
- (g) 已編製並簽署股份收購過戶所需的所有文件，且有關文件已獲中國相關工商行政管理部門確認；
- (h) 天津興泰已向賣方出具履約保函原件；
- (i) 已自(其中包括)其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構取得就簽訂及履行框架協議及股份收購所需的一切必要批准、牌照、同意、許可、函件、授權或豁免(視情況而定)且並無撤回；及
- (j) 於上述所有條件獲達成當日，(i)賣方於框架協議及股權轉讓附屬協議下作出的聲明、保證及承諾仍屬真實、準確且有效；(ii)概無出現任何違反框架協議或股權轉讓附屬協議約定的情形；及(iii)所有方面並無發生重大不利變動。

天津興泰已根據框架協議向賣方提前支付人民幣10,000,000元之擔保金及(i)倘天津興泰已於二零一七年四月三十日或之前達成上述第(c)、(e)及(h)項之條件及賣方亦已達成上述第(a)、(c)及(d)項之條件，則賣方應於二零一七年四月三十日後第二個營業日下午五時正前向天津興泰退還擔保金；(ii)倘天津興泰於二零一七年四月三十日或之前未能達成上述第(c)、(e)或(h)項之任何條件，而賣方已達成上述第(a)、(c)及(d)項之條件，則賣方將有權享有擔保金，框架協議也應於賣方發出書面通知後相應終止，而天津興泰將無須承擔任何其他責任。倘賣方於此情況下

並無行使其保留擔保金的權利，則框架協議項下責任將須繼續履行，而賣方應於天津興泰達成上述第(c)、(e)及(h)項之條件後第二個營業日下午五時正前向天津興泰退還擔保金；及(iii)倘賣方於二零一七年四月三十日或之前未能達成上述第(a)、(c)及(d)項之條件，則賣方應於天津興泰達成上述第(c)、(e)及(h)項之條件後第二個營業日下午五時正前向天津興泰退還擔保金。訂約方已於框架協議簽署當日訂立股權轉讓附屬協議並將於上述條件獲達成後生效。股份收購及商場出售的主要條款載於框架協議內。

#### *股份收購的主要事項*

於本公告日期，項目公司分別由賣方及天津地鐵(本公司的獨立第三方)擁有49%及51%的權益，而銷售權益指賣方持有項目公司的49%股權。

於完成後，項目公司將分別由天津興泰及天津地鐵擁有49%及51%權益，預期項目公司不會被併入本集團的財務報表。

項目公司從事位於中國天津市河北區的地塊的開發。有關項目公司及地塊之進一步詳情，謹請參閱下文「項目公司及地塊的資料」一段。

#### *股份收購的代價*

股份收購的代價為人民幣1,300,000,000元，應於完成後按以下方式支付：

- (a) 倘有關商場出售的附屬協議於二零一七年十二月二十九日前已簽訂，於項目公司取得相關機關頒發的預售許可證後並於商場預售協議簽訂後五個營業日內，天津興泰將向賣方指定的銀行賬戶全額支付人民幣1,300,000,000元；或

- (b) 倘有關商場出售的附屬協議於二零一七年十二月二十九日前尚未簽訂，賣方可酌情行使履約保函。為免產生疑問，倘賣方已行使履約保函，天津興泰有關股份收購的代價(即為人民幣1,300,000,000元)的付款責任將視同已經履行完畢。

#### *釐定股份收購代價的基準*

代價乃經框架協議的訂約方公平磋商釐定，其中經參考(a)獨立專業估值師編製的項目公司的股權估值報告(當中已考慮(其中包括)項目公司於二零一六年十月三十一日的資產及負債以及地塊土地出讓金)；(b)銷售權益的非控股性質；及(c)商場出售。

#### *項目公司的董事會組成*

於完成後，項目公司的董事會將包括六名董事，其中三名董事將由天津興泰提名，而三名董事則由天津地鐵提名。

#### *項目公司應付管理費*

賣方現時有權根據項目公司董事會決議案按年分期向項目公司索要及收取管理費人民幣40,000,000元，而於完成後，收取該等管理費的權利將歸屬天津興泰所有。

#### *股份收購的完成*

股份收購的完成將於相關政府機關完成相關股權轉讓登記後落實，預期為二零一七年五月三十一日或之前。倘相關股權轉讓登記未能於二零一七年五月三十一日或之前於相關政府機關落實，則賣方應有權終止框架協議及進行賠償申索，惟賣方於此情況下不得行使履約保函，並須於框架協議終止後向天津興泰退還履約保函。

## 商場出售

根據框架協議，天津興泰已有條件同意於(其中包括)其根據框架協議的規定完成商場建造驗收程序並於相關機關頒發預售許可證後，促使項目公司向商場買方以代價人民幣1,300,000,000元出售及交付商場。訂約方其後將根據框架協議規定就商場出售訂立附屬協議。由於項目公司於股份收購完成後將不會成為本公司的附屬公司，項目公司出售商場及其協議將不構成本公司根據上市規則的交易。商場出售的代價人民幣1,300,000,000元乃由框架協議的訂約方基於商場根據框架協議規定的估計總建造成本經公平磋商釐定，並應由商場買方於自天津興泰收取股份收購價款後30日內向項目公司支付。有關商場出售的理由，謹請參閱「訂立框架協議的理由及裨益」一節。

## 履約保函

根據框架協議，天津興泰應以賣方為受益人提供金額為人民幣1,600,000,000元的不可撤回之無條件履約保函，以擔保其於框架協議項下的責任，包括(但不限於)促成商場出售的責任。根據股份收購之條件，履約保函原件將交付予賣方。

履約保函將一直有效，直至(i)項目公司完成對商場初步登記；及(ii)項目公司向賣方或商場買方提供有關商場業權轉讓登記的所有必要文件，除非因不可抗力因素或框架協議所載之其他豁免或法律事件變動導致框架協議被提早終止(惟概無訂約方發生違約)，則履約保函就賣方或商場買方收取股份收購代價或向賣方或商場買方返還商場出售代價而言將不再有效。

倘因天津興泰或項目公司嚴重違反框架協議而損害商場出售，賣方將向天津興泰發出書面通知，而後者須於五個營業日內對違約行為作出補救，否則賣方有權根據框架協議之條款執行履約保函，向發出履約保函的銀行書面提出還款要求。倘履約保函被執行而賣方據此要求償付人民幣1,600,000,000元，(a)若天津興泰尚未支付股份收購代價及商場買方尚未支付商場出售代價，天津興泰就股份收購代價(即人民幣1,300,000,000元)之付款責任將獲悉數解除；(b)若天津興泰已支付股份收購代價而商場買方尚未支付商場出售代價，賣方須向天津興泰償還所收到的股份收購代價全部價款；及(c)若天津興泰已支付股份收購代價及商場買方已向項目公司支付商場代價，商場買方有權選擇無條件向天津興泰轉讓向項目公司收取商場出售代價還款，或在項目公司還款後向天津興泰支付商場出售代價。因此，根據框架協議之條款，預期天津興泰於框架協議下之總承擔不會高於人民幣1,600,000,000元。

## 項目公司及地塊的資料

### 項目公司

項目公司為根據中國法律註冊成立之有限公司，主要從事地塊之發展。地塊被規劃用作發展集商業及住宅物業、辦公樓、商場及其他地上設施以及停車場及地下商用物業於一體的綜合體。地塊之開發已動工，於本公告日期部分住宅物業已完成地基工程。有關地塊的進一步資料，請參閱下文「地塊」一段。

本公告所披露有關項目公司的所有資料(包括其業務和地塊的資料及其財務資料)均由賣方或項目公司提供，而未經本公司獨立核證，惟項目公司於截至二零一六年十月三十一日止十個月期間之財務資料(乃基於經天津興泰委聘之核數師審核之項目公司財務報表)除外。

## 項目公司財務資料

以下載列項目公司於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一六年十月三十一日止十個月期間之經審核財務資料：

	截至 二零一六年 十月三十一日 止十個月期間 人民幣元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣元
除稅前虧損淨額	8,228,968	7,448,813	5,562,908
除稅後虧損淨額	8,228,968	7,448,813	5,562,908

於二零一六年十月三十一日，項目公司之經審核資產淨值為約人民幣2,245,000,000元。

## 地塊

地塊由項目公司於二零一三年八月五日通過土地使用權競標向天津市國土資源和房屋管理局競得。地塊之詳情載列如下：

地塊編號：	津北富(掛)2013-066號
地塊位置：	地塊位於中國天津市河北區小王莊津浦北路北側
地塊總面積：	約66,888平方米
規劃總建築面積：	約435,950平方米，其中約252,650平方米為地上面積及約183,300平方米為地下面積
土地使用權年限：	70年(城鎮住宅用途) 40年(商業用途)
土地出讓金：	人民幣2,075,000,000元



## 訂立框架協議的理由及裨益

本集團為中國大型地產綜合營運商，聚焦住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體以及土地一級開發核心業務綫。股份收購及框架協議項下擬進行之交易符合本集團的業務及發展策略，可促進本集團與知名企業合作，擴大本集團於天津等核心城市的土地儲備，從而實現協同效益並提高本集團股東的回報。此外，香港鐵路具有成熟的高端商場管理及營運經驗，由賣方或商場買方於商場出售後營運及管理商場亦會提升地塊內周邊物業的價值。地塊位於中國天津市河北區，屬天津商業中心地段。憑藉地塊的戰略位置及潛力，預計其可為本集團帶來穩定的財務回報。此外，董事會認為，股份收購為本集團提供投資良機，可進一步鞏固本集團在天津房地產市場的商業地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議、相關股權轉讓附屬協議及其項下擬進行的交易均按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

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%，故框架協議項下擬進行的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綫。

### 天津興泰

天津興泰為根據中國法律註冊成立的有限公司，且為本公司的全資附屬公司。天津興泰主要從事物業開發。

### 賣方

賣方為根據香港法律註冊成立的有限公司，且為香港鐵路的全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

### 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「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股於香港聯交所主板上市及買賣
「完成」	指	完成股份收購
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「擔保金」	指 天津興泰根據框架協議提前向賣方支付人民幣10,000,000元之擔保金
「框架協議」	指 天津興泰與賣方就(其中包括)股份收購、商場出售及履約保函所訂立日期為二零一七年三月二十三日的框架協議以及其附屬協議
「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
「香港鐵路」	指 香港鐵路有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：66)
「履約保函」	指 一間獨立銀行以賣方為受益人出具的不可撤回及無條件、金額最高達人民幣1,600,000,000元的即期付款保函，以為天津興泰於框架協議項下的責任提供擔保
「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 天津城鐵港鐵建設有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，於本公告日期由賣方及天津地鐵擁有49%及51%權益
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣

「銷售權益」	指	於本公告日期賣方所持有項目公司的49%股權
「股份收購」	指	天津興泰根據框架協議向賣方收購銷售權益
「商場」	指	計劃於地塊興建及開發的計劃總建築面積約90,685平方米的商場，其將構成商場出售的標的事項
「商場出售」	指	項目公司根據框架協議向商場買方建議出售商場
「商場買方」	指	賣方將成立的全資附屬公司或香港鐵路的任何其他附屬公司
「地塊」	指	位於中國天津市河北區小王莊津浦北路北側的地塊
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津地鐵」	指	天津市地下鐵道集團有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的獨立第三方
「天津興泰」	指	天津興泰吉鴻置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「賣方」

指 港鐵物業(天津)第一有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，為香港鐵路的全資附屬公司

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一七年三月二十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括本公司非執行董事李松平先生(董事長)；本公司執行董事唐軍先生(總裁)；本公司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；以及本公司獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。