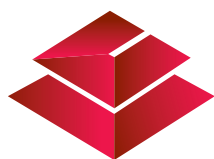


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

有關建議收購 兩間合資企業 45%及50%權益的 主要及關連交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一四年十一月四日，(i)成超（本公司的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang（本公司的關連人士）訂立天津股權轉讓協議，據此，在天津股權轉讓協議的條款及條件所規限下，成超已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售天津目標權益，代價約為人民幣224,620,000元；及(ii)富才（本公司的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang訂立重慶股權轉讓協議，據此，在重慶股權轉讓協議的條款及條件所規限下，富才已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售重慶目標權益，代價約為人民幣581,740,000元。於完成時，Reco Ziyang將不再擁有天津目標公司及重慶目標公司的任何權益及本公司將成為天津目標公司及重慶目標公司的唯一擁有人。

上市規則涵義

收購事項（連同西安收購事項）：(i)由於適用百分比率合計超逾25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條及第14.22條構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定；及(ii)由於Reco Ziyang根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面的關連人士，故構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准收購事項。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以在考慮本公司獨立財務顧問之推薦意見後就天津股權轉讓協議及重慶股權轉讓協議的條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就建議收購事項是否屬公平合理及是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)有關收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦意見函件；(iii)本公司獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)臨時股東大會通告及代表委任表格的本公司通函將於二零一四年十一月二十五日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於二零一四年十一月四日，(i)成超（本公司的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang（本公司的關連人士）訂立天津股權轉讓協議，據此，在天津股權轉讓協議的條款及條件所規限下，成超已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售天津目標權益，代價約為人民幣224,620,000元；及(ii)富才（本公司的間接全資附屬公司）與Reco Ziyang訂立重慶股權轉讓協議，據此，在重慶股權轉讓協議的條款及條件所規限下，富才已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售重慶目標權益，代價約為人民幣581,740,000元。於完成時，Reco Ziyang將不再擁有天津目標公司及重慶目標公司的任何權益及本公司將成為天津目標公司及重慶目標公司的唯一擁有人。

天津股權轉讓協議

日期

二零一四年十一月四日

訂約各方

天津股權轉讓協議由下列各方訂立：

買方： 成超，在香港註冊成立的公司及本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方： Reco Ziyang，在新加坡註冊成立的公司及本公司的關連人士，主要在中國從事物業投資。Reco Ziyang為本公司在中國多個房地產項目的主要股東。

將購買的目標權益

成超已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售天津目標權益，即Reco Ziyang持有的天津目標公司45%股權。天津目標公司於二零零七年一月成立。於本公告日期，天津目標公司由Reco Ziyang擁有45%股權及由本公司間接擁有55%股權。Reco Ziyang對天津目標公司註冊資本的總出資額為33,300,000美元。

代價

天津收購事項之應付代價約為人民幣224,620,000元，須於完成日期由成超支付。

代價的基準

收購天津目標權益的代價乃經計及(i)Reco Ziyang 於二零一四年六月三十日之應佔天津目標公司的資產淨值及(ii)戴德梁行所編製有關天津目標公司所持物業的評估報告後公平磋商釐定。

先決條件

天津股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的完成須待訂約各方已按照適用法律法規及天津目標公司的章程取得所有相關批准及授權（包括獨立股東於臨時股東大會上遵照上市規則的規定批准天津股權轉讓協議及其項下擬進行之交易）後，方可作實。

重慶股權轉讓協議

日期

二零一四年十一月四日

訂約各方

重慶股權轉讓協議由下列各方訂立：

買方： 富才，一間於香港註冊成立的公司及本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方： Reco Ziyang。

將購買的目標權益

富才已有條件地同意購買及Reco Ziyang已有條件地同意出售重慶目標權益，即Reco Ziyang持有的重慶目標公司50%股權。重慶目標公司於二零零八年四月成立，創辦人為本公司及Reco Ziyang。Reco Ziyang對重慶目標公司註冊資本的總出資額為47,500,000美元。

代價

重慶收購事項之應付代價約為人民幣581,740,000元，須於完成日期由富才支付。

代價的基準

收購重慶目標權益的代價乃經計及(i) Reco Ziyang於二零一四年八月三十一日之應佔重慶目標公司的資產淨值及(ii)戴德梁行所編製有關重慶目標公司所持物業的評估報告後公平磋商釐定。

先決條件

重慶股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的完成須待訂約各方已按照適用法律法規及重慶目標公司的章程取得所有相關批准及授權（包括獨立股東於臨時股東大會上遵照上市規則的規定批准重慶股權轉讓協議及其項下擬進行之交易）後，方可作實。

本集團、成超及富才的資料

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）。本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及投資控股。

成超及富才均為於香港註冊成立的投資控股公司及本公司的間接全資附屬公司。

RECO ZIYANG的資料

Reco Ziyang為於新加坡成立的有限公司，主要在中國從事物業投資。Reco Ziyang為本公司的附屬公司層面的關連人士（憑藉作為本公司若干附屬公司（為本公司及Reco Ziyang就房地產項目而在中國成立的合資企業）的主要股東（按照上市規則的涵義））。Reco Pearl Private Limited（Reco Ziyang的聯繫人（按照上市規則的涵義））為本公司H股的持有人，於本公告日期持有165,070,000股H股（相當於本公司已發行股本總額約8.14%）。

天津目標公司的資料

天津目標公司於二零零七年一月在中國成立。於本公告日期，其由Reco Ziyang擁有45%股權及由本公司間接擁有55%股權。

天津目標公司主要負責開發天津首創國際城項目，該項目位於中國天津市塘沽區，為洋房、高層住宅和商業項目，佔地面積約23.33萬平方米，規劃總建築面積約47.80萬平方米，總可售面積約41.50萬平方米。截至二零一四年六月三十日，該項目已簽約銷售面積約41.29萬平方米，銷售率約99%。

天津目標公司的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月，天津目標公司經審計總收入分別約為人民幣1,225,000,000元、人民幣1,426,000,000元、人民幣9,300,000元及人民幣900,000元。於二零一四年六月三十日，天津目標公司的資產淨值約為人民幣589,600,000元。

天津目標公司於各相關期間的經審計除稅前及後溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣 千元)	二零一二年 (人民幣 千元)	二零一三年 (人民幣 千元)
除稅前溢利	453,300	244,527	2,983
除稅後溢利	339,975	183,395	2,237

重慶目標公司的資料

重慶目標公司於二零零八年四月在中國成立。於本公告日期，其由Reco Ziyang及富才各自擁有50%股權。

重慶目標公司的業務

重慶目標公司負責開發重慶洪恩寺項目，該項目位於中國重慶市江北區，佔地面積約22.93萬平方米，總建築面積約96.51萬平方米，總可售面積約94.63萬平方米，為高層住宅、多層住宅和商業項目。截至二零一四年八月三十一日，該項目已簽約銷售面積約為65.86萬平方米，銷售率約70%。

重慶目標公司的財務資料

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年八月三十一日止八個月，重慶目標公司經審計總收入分別約為人民幣零元、人民幣941,000,000元、人民幣1,593,000,000元及人民幣167,000,000元。於二零一四年八月三十一日，重慶目標公司的資產淨值約為人民幣701,600,000元。

重慶目標公司於各相關期間的經審計除稅前及後溢利／（虧損）如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 (人民幣 千元)	二零一二年 (人民幣 千元)	二零一三年 (人民幣 千元)
除稅前溢利／（虧損）	(16,241)	230,292	359,453
除稅後溢利／（虧損）	(12,181)	172,719	269,590

進行收購事項的理由及裨益

該等協議的訂立，使本公司能以合理成本（主要基於各目標公司的資產淨值及戴德梁行就各目標公司所持物業的評估值，經公平磋商達成）取得天津目標公司及重慶目標公司的其餘股權，從而取得天津首創國際城項目和重慶洪恩寺項目的全部股權，為股東提供更高收益及回報，爭取未來利潤。天津首創國際城項目的物業基本售罄，而重慶洪恩寺項目進入銷售後期，處於現金回流階段。該等項目的大部分收支已確認，實際有助於降低收購事項的風險。此外，重慶洪恩寺項目處於銷售回款階段，營運資金狀況強健。通過收購事項，本集團將能增加其流動資金，提升整體資金使用效率及降低整體融資成本。

因此，董事（獨立非執行董事除外，彼等將於考慮本公司獨立財務顧問之建議後方給予意見）認為，天津股權轉讓協議及重慶權轉讓協議的條款以及根據該等協議擬進行的收購事項（經訂約各方於公平磋商後達成）為按照一般商業條款或更佳條款訂立，且屬公平合理及符合本公司及其股東整體的利益。此外，概無董事於收購事項中擁有重大權益。

上市規則涵義

收購事項（連同西安收購事項）：(i)由於適用百分比率合計超逾25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條及第14.22條構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定；及(ii)由於Reco Ziyang根據上市規則第14A章為本公司於附屬公司層面的關連人士，故構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准收購事項。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以在考慮本公司獨立財務顧問之推薦意見後就天津股權轉讓協議及重慶股權轉讓協議的條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就建議收購事項是否屬公平合理及是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)有關收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦意見函件；(iii)本公司獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)臨時股東大會通告及代表委任表格的本公司通函將於二零一四年十一月二十五日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	天津收購事項及重慶收購事項
「董事會」	指	本公司的董事會
「重慶收購事項」	指	富才根據重慶股權轉讓協議擬向Reco Ziyang購買重慶目標公司的50%股權
「重慶股權轉讓協議」	指	富才與Reco Ziyang就轉讓重慶目標公司的50%股權所訂立的日期為二零一四年十一月四日的股權轉讓協議
「重慶洪恩寺項目」	指	位於中國重慶市江北區的項目，包括高層住宅、多層住宅及商業物業，佔地面積及總建築面積分別約為22.93萬平方米及96.51萬平方米
「重慶目標公司」	指	重慶首創新石置業有限公司，在中國成立的有限責任合資企業，於本公告日期由Reco Ziyang擁有50%股權及富才擁有50%股權

「重慶目標權益」	指	Reco Ziyang於本公告日期持有的重慶目標公司的50%股權
「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	根據各自有關條款及條件完成天津股權轉讓協議及重慶股權轉讓協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「戴德梁行」	指	獨立估值師戴德梁行有限公司
「臨時股東大會」	指	本公司將予召開的臨時股東大會，以考慮及酌情批准收購事項
「富才」	指	富才置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會包括全體獨立非執行董事，即李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生，乃為就建議收購事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	考慮及酌情批准於臨時股東大會提呈之建議收購事項
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，在新加坡註冊成立的公司，為本公司若干附屬公司的主要股東，故此為本公司的關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司之股東
「平方米」	指	平方米
「成超」	指	成超有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津收購事項」	指	成超根據天津股權轉讓協議及擬向Reco Ziyang購買天津目標公司的45%股權
「天津股權轉讓協議」	指	成超與Reco Ziyang就轉讓天津目標公司的45%股權所訂立的日期為二零一四年十一月四日的股權轉讓協議
「天津首創國際城項目」	指	位於中國天津市塘沽區的項目，包括洋房、高層住宅及商業物業，佔地面積及總建築面積分別約為23.33萬平方米及47.80萬平方米
「天津目標公司」	指	天津伴山人家置業有限公司，在中國成立的有限責任合資企業，於本公告日期由Reco Ziyang擁有45%股權及本公司間接擁有55%股權
「天津目標權益」	指	Reco Ziyang於本公告日期持有的天津目標公司的45%股權
「西安收購事項」	指	僑恩有限公司（本公司的間接全資附屬公司）根據與Reco Ziyang（作為賣方）訂立之日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議收購西安首創新開置業有限公司的60%股權，有關詳情載於本公司刊發之日期為二零一四年八月十五日之公告

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一四年十一月四日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生（董事長）、唐軍先生及張巨興先生；非執行董事王灝先生、沈建平先生及張勝利先生；以及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。