

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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之股份有限公司)

(股份代號：2868)

## 有關收購 目標公司全部權益的 主要交易

於二零一一年十月二十日(交易時段後)，首創朝陽房地產與陽光新業訂立該協議，據此，首創朝陽房地產已有條件地同意收購，而陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)已有條件地同意出售目標公司的全部權益，總代價為人民幣235,770,000元，惟須受該協議的條款及條件所規限。

根據該協議，首創朝陽房地產亦已有條件地同意以股東貸款的方式發放合共人民幣1,367,728,532.38元予目標公司，以清償目標公司結欠彼等各自的原有股東的股東貸款。

就上市規則第14章而言，鑒於一項或超過一項適用的百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於100%，故根據該協議擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

本公司將召開臨時股東大會，而會上將提呈決議案以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行的交易。概無股東將要在臨時股東大會放棄投票。一份載有(其中包括)該協議詳情及臨時股東大會通告的通函，預期將於二零一一年十一月十日或之前寄發予股東。

### 該協議

### 該協議日期

二零一一年十月二十日

## 有關各方

該協議由以下各方訂立：

- (A) 首創朝陽房地產，為本公司的全資附屬公司；及
- (B) 陽光新業

於本公告刊發日期，除(i)唐軍先生(其中一名執行董事)為陽光新業的董事長；(ii)本公司持有陽光新業約2.58%股本權益；(iii) Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd. (本公司其中一名關連人士) 透過其聯繫人Reco Shine Pte. Ltd.間接持有陽光新業約29.12%股本權益；及(iv)陽光新業與本公司均為陽光苑公司的股東外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，陽光新業乃獨立於本集團或其任何關連人士，並與彼等概無關連。

## 有關事項

根據該協議：

- (a) 首創朝陽房地產已有條件地同意收購，而陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)已有條件地同意出售目標公司的全部權益，總代價為人民幣235,770,000元；及
- (b) 首創朝陽房地產已有條件地同意以股東貸款的方式發放合共人民幣1,367,728,532.38元予目標公司，以清償目標公司結欠彼等各自原有股東的股東貸款。首創朝陽房地產提供的股東貸款為無抵押、須於要求時償還及參照中國人民銀行提供的現行一年期人民幣基準借貸利率計息。

該協議的訂約各方須於該協議日期的三十日內訂立各目標公司的股權轉讓協議，當中須包含該協議所載的主要條款和條件，並且須於該協議的生效日期起計九十日內向相關中國當局提交一切必要文件，以申請各目標公司關於股權轉讓的工商變更登記。

## 代價及付款條款

就待售權益及股東貸款應付的總代價為人民幣1,603,498,532.38元，將按下文載列的方式以現金清償：

- (a) 首創朝陽房地產須於該協議的生效日期向陽光新業(或其全資附屬公司)支付預付款人民幣100,000,000元，作為待售權益的部分代價；
- (b) 首創朝陽房地產須於處理目標公司股權轉讓的工商變更登記當日，向相關目標公司發放人民幣1,367,728,532.38元，以清償目標公司結欠彼等各自原有股東的股東貸款；

- (c) 首創朝陽房地產須於辦妥目標公司股權轉讓的工商變更登記後的三十日內，向陽光新業(或其全資附屬公司)支付人民幣85,770,000元(即待售權益的部分代價)；及
- (d) 首創朝陽房地產須於上文(c)段訂明的前述付款日期起計九十日內，向陽光新業(或其全資附屬公司)支付人民幣50,000,000元(即待售權益代價的剩餘結餘)。

本集團擬以其內部資源支付待售權益及股東貸款的款項，本集團亦可能於有需要時候尋求外部銀行融資。

代價乃考慮到(其中包括)(i)獨立資產評值公司北京中天衡平國際資產評估有限公司以資產基礎法編製的估值報告內所提供的目標公司估值及(ii)待售權益及股東貸款於二零一一年八月三十一日的賬面值，於公平磋商後釐定。按照估值報告，目標公司全部股本權益於二零一一年八月三十一日的估值約為人民幣257,108,000元。

董事認為，收購事項的代價屬公平合理及符合正常商業條款，亦符合股東整體的利益。

### **先決條件**

根據該協議擬進行的交易須於訂約各方已經按照適用法例和規則及目標公司的組織章程細則取得所有的相關批准和授權，當中包括：

- (i) 股東於臨時股東大會上按照上市規則的規定批准該協議及據此擬進行的交易；及
- (ii) 陽光新業的股東於陽光新業的臨時股東大會上批准該協議及據此擬進行的交易。

### **其他重要條款**

#### **(a) 違約款項**

倘陽光新業(或其全資附屬公司)因本身過失而未能按照該協議的條款簽訂目標公司的股權轉讓協議或未能進行相關的工商變更登記，陽光新業(或其全資附屬公司)須支付違約款項，有關金額按代價的0.03%每日計算；倘陽光新業(或其全資附屬公司)因本身過失於屆滿九十日後仍然未能辦妥上述各項，首創朝陽房地產有權終止該協議及要求(i)悉數償還任何部分的已支付代價及(ii)支付人民幣100,000,000元作為違約款項。

倘首創朝陽房地產因本身過失而未能按照該協議的條款簽訂目標公司的股權轉讓協議或未能進行相關的工商變更登記或未能適時按照該協議的條款悉數支付待售權益及股東貸款的代價，首創朝陽房地產須支付違約款項，有關金額按代價的0.03%每日計算；倘首創朝陽房地產因本身過失於屆滿九十日後仍然未能辦妥上述各項，陽光新業(或其全資附屬公司)有權終止該協議及沒收已支付的預付款人民幣100,000,000元。

- (b) 陽光新業(或其全資附屬公司)於基準日期二零一一年八月三十一日後及完成前向相關目標公司提供進一步的股東貸款

倘於基準日期二零一一年八月三十一日後及完成前，陽光新業(或其全資附屬公司)擬向相關目標公司發放進一步的股東貸款以配合該等目標公司的發展需要，陽光新業須於發放該(等)進一步的股東貸款前向首創朝陽房地產尋求事先的書面同意，而除非事先獲得首創朝陽房地產的書面同意，否則該等進一步股東貸款的總金額不得超逾人民幣100,000,000元。為按定額基準償付該(等)由目標公司結欠彼等各自原有股東的進一步股東貸款，首創朝陽房地產須於處理目標公司股權轉讓的工商變更登記當日，向相關目標公司發放相等金額的股東貸款。

## 完成

收購事項須於辦妥相關的工商變更登記及目標公司已取得彼等各自的營業執照時完成。

於完成時，各家目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其業績將於本集團的賬目內綜合入賬。

## 陽光新業及目標公司的資料

陽光新業為於深圳證券交易所上市的股份有限公司(股份代號：000608)，專注於商業地產項目的持有、開發、招商和運營，同時涉足高端住宅、酒店、寫字樓、城市綜合體的開發和經營。

各家目標公司為根據中國法律註冊成立的有限責任公司及由陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)全資擁有。各家目標公司主要從事房地產發展及建設，目標公司的詳情載列如下：

目標公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	目標公司從事的物業發展項目
青島千千樹	二零零七年三月十四日	人民幣20,000,000元	<p>青島千千樹負責開發位於中國青島李滄區，總建築面積約為144,290平方米的四幅地塊上的物業項目(「香蜜湖項目」)，並須包括普通商品住宅、老年公寓及配套商業設施。</p> <p>香蜜湖項目分為兩個階段。首個階段預期於二零一一年第四季開始預售，預計整個項目將於二零一二年十二月落成。</p> <p>第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就香蜜湖項目的估值所編製的估值報告詳情將載於將寄發予股東的通函內。</p>
青島濱海	二零零七年十月二十三日	人民幣50,000,000元	(1) 青島濱海負責開發位於中國青島城陽區，總建築面積約為137,781平方米的兩幅地塊上的物業項目(「公園一號項目」)，並須包括住宅及配套商業設施。

目標公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	目標公司從事的物業發展項目
			<p>公園一號項目的開發分為兩個階段。首個階段已於二零一零年十月開始預售，預計整個項目將於二零一二年落成。</p> <p>第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就公園一號項目的估值所編製的估值報告詳情將載於將寄發予股東的通函內。</p> <p>(2) 青島濱海負責開發位於中國青島城陽區，總建築面積約為58,208平方米的一幅地塊上的物業項目（「楊埠寨項目」），並須包括住宅（包括普通商品住宅、限價商品住宅、經濟適用住宅）及配套商業設施。</p> <p>楊埠寨項目的開發分為三個階段。預期首個階段將於二零一一年開始興建，預計整個項目將於二零一四年落成。</p>

目標公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	目標公司從事的物業發展項目
			<p>第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就楊埠寨項目的估值所編製的估值報告詳情將載於將寄發予股東的通函內。</p>
<p>煙台驪都</p> <p>煙台驪臻</p> <p>煙台新業</p>	<p>二零一零年十二月二十四日</p> <p>二零一零年十二月二十四日</p> <p>二零零七年十二月七日</p>	<p>人民幣50,000,000元</p> <p>人民幣75,000,000元</p> <p>人民幣75,000,000元</p>	<p>煙台驪都、煙台驪臻及煙台新業負責共同開發位於中國煙台福山區，總建築面積約為413,967平方米的三幅地塊上的物業項目（「陽光首院項目」），並須包括住宅及配套商業設施。</p> <p>陽光首院項目的開發分為四個階段。首個階段已於二零一一年六月開始預售，預計整個項目將於二零一五年落成。</p> <p>第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就陽光首院項目的估值所編製的估值報告詳情將載於將寄發予股東的通函內。</p>

根據目標公司的未經審核管理賬目，目標公司緊接收購事項之前兩個財政年度的財務資料(按照中國企業會計準則編製)如下：

	青島千千樹	青島濱海	煙台驪都	煙台驪臻	煙台新業
截至二零零九年十二月三十一日止年度扣除所得稅及非經常性項目前及後的未經審核溢利／(虧損)淨額(人民幣元)	16,999,000	(9,992,000)	不適用	不適用	(120,336,000)
截至二零一零年十二月三十一日止年度扣除所得稅及非經常性項目前及後的未經審核溢利／(虧損)淨額(人民幣元)	(4,900,000)	(8,525,000)	(31,000)	(44,000)	(2,633,000)
截至二零一一年八月三十一日止期間扣除所得稅及非經常性項目前及後的未經審核溢利／(虧損)淨額(人民幣元)	(5,269,000)	28,834,000	45,790,000	60,856,000	54,771,000
於二零一零年十二月三十一日的未經審核資產淨值(人民幣元)	14,877,000	2,613,000	3,851,000	13,464,000	13,330,000
於二零一一年八月三十一日的未經審核資產淨值(人民幣元)	9,608,000	31,447,000	49,641,000	74,320,000	68,101,000

附註：煙台驪都及煙台驪臻均於二零一零年十二月二十四日註冊成立。

## 進行交易的理由及利益

本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展中高檔住宅物業、優質／高檔寫字樓以及商用物業。

中國渤海灣地區的膠東半島是本集團的主要戰略地區之一，而董事會對膠東半島的物業市場前景感到樂觀。董事會認為，收購事項讓本集團增加其於膠東半島的土地儲備及強化其於膠東半島物業市場的市場佔有率，從而能達到規模效益。董事會亦應為，收購事項符合本集團及其股東整體的利益。董事相信，該協議的條款乃按公平基準及正常商業條款作出，並且於本集團的日常及一般業務過程中作出，屬公平合理和符合股東整體利益。董事認為，採納該協議的條款將符合本公司的利益。



## 上市規則涵義

就上市規則第14章而言，鑒於一項或超過一項適用的百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於100%，故根據該協議擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

本公司將召開臨時股東大會，而會上將提呈決議案以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行的交易。概無股東將要在臨時股東大會放棄投票。一份載有(其中包括)該協議詳情及臨時股東大會通告的通函，預期將於二零一一年十一月十日或之前寄發予股東。

## 釋義

「收購事項」	指	首創朝陽房地產按照該協議的條款及條件，向陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)收購目標公司的全部權益
「該協議」	指	首創朝陽房地產與陽光新業於二零一一年十月二十日訂立的股權轉讓協議
「估值報告」	指	獨立資產評值公司北京中天衡平國際資產評估有限公司就目標公司於二零一一年八月三十一日的估值編製的估值報告
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「公園一號項目」	指	具本公告「陽光新業及目標公司的資料」一段所賦予的涵義
「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
「完成」	指	完成根據該協議擬進行的交易
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及於香港買賣

「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
「原有股東」	指	於完成前目標公司的相關股東
「中國」	指	中華人民共和國
「青島千千樹」	指	青島千千樹置業有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「青島濱海」	指	青島陽光濱海置業有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「首創朝陽房地產」	指	首創朝陽房地產發展有限公司，內地的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「待售權益」	指	陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)實益擁有的目標公司全部股本權益
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	相關的目標公司於基準日期二零一一年八月三十一日結欠陽光新業(或其全資附屬公司)的股東貸款總額人民幣1,367,728,532.38元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「陽光首院項目」	指	具本公告「陽光新業及目標公司的資料」一段所賦予的涵義
「目標公司」	指	青島千千樹、青島濱海、煙台驪都、煙台驪臻及煙台新業
「香蜜湖項目」	指	具本公告「陽光新業及目標公司的資料」一段所賦予的涵義
「楊埠寨項目」	指	具本公告「陽光新業及目標公司的資料」一段所賦予的涵義
「陽光新業」	指	陽光新業地產股份有限公司，於深圳證券交易所上市的股份有限公司(股份代號：000608)

「煙台驪都」	指	煙台陽光驪都房地產開發有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「煙台驪臻」	指	煙台陽光驪臻房地產開發有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「煙台新業」	指	煙台陽光新業房地產開發有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「陽光苑公司」	指	北京陽光苑房地產開發有限公司，於本公告刊發日期由陽光新業擁有65%及本公司擁有35%的內地有限責任公司並且為本公司的聯繫人
「%」	指	百分比

承董事會命  
**首創置業股份有限公司**  
 公司秘書  
**李聲揚**

香港，二零一一年十月二十日

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)、唐軍先生與張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士與朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生與吳育強先生。