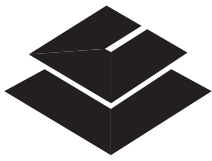


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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之股份有限公司)

(股份代號：2868)

## 關連交易

### 出售首創置業方舟房地產發展有限公司的權益

董事會宣佈，於二零零九年十二月十八日，本公司與建設公司(本公司的關連人士)訂立股權轉讓協議，據此，本公司同意出售及建設公司同意購買方舟公司的75%股本權益，有關代價為人民幣43,490,000元。於出售完成時，本公司將不再擁有方舟公司的任何權益。

建設公司為首創集團的聯繫人。於本公告刊發日期，首創集團連同其聯繫人持有本公司已發行股本總額約47.34%(即本公司924,441,900股非上市股份及35,530,000股H股)，為本公司的控股股東和發起人。因此，根據上市規則，建設公司為本公司的關連人士，而出售構成本公司的關連交易。鑒於股權轉讓協議的各項相關百分比率低於2.5%，故出售將要遵守上市規則第14A章的通知及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 股權轉讓協議

### 股權轉讓協議日期

二零零九年十二月十八日

### 有關各方

股權轉讓協議由以下各方訂立：

(A) 本公司；及

(B) 建設公司，為首創集團的全資附屬公司。

## 股權轉讓協議的主要條款

根據股權轉讓協議，本公司將出售及建設公司將購買方舟公司的75%股本權益，有關代價為人民幣43,490,000元。

方舟公司乃於一九九九年二月十日在中國註冊成立的中外合資經營企業，自二零零二年及於出售完成前由本公司持有75%權益及一名獨立第三方持有25%權益。方舟公司的註冊資本為9,200,000美元。方舟公司已取得位於中國北京市朝陽區的該項目的發展和建設權利。該項目涉及的建設土地主要包括住宅樓宇。有關住宅樓宇已於若干年前完成發展和出售。方舟公司按照中國公認會計原則編製的截至二零零九年十月三十一日經審核資產淨值約為人民幣57,990,000元，而其75%股本權益應佔的價值約為人民幣43,490,000元。方舟公司75%股本權益於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度應佔的經審核除稅及非經常項目前及後淨虧損約為人民幣8,700,000元，於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度則分別為人民幣866,000元及人民幣5,560,000元。

建設公司須以下列方式償付現金代價人民幣43,490,000元：

- (i) 建設公司須於簽訂股權轉讓協議後的五個營業日內，向本公司支付人民幣21,740,000元(即約總代價的50%)；及
- (ii) 建設公司須於接獲中國有關當局對出售的批准後五個營業日內，向本公司支付人民幣21,750,000元(即剩餘代價)。

本公司目前意向是從股權轉讓協議產生之所得款項將由本公司用作一般營運資金。

代價人民幣43,490,000元乃於公平磋商後及主要參照方舟公司75%股本權益應佔之方舟公司截至二零零九年十月三十一日經審核資產淨值。按照獨立資產評估機構北京天健興業資產評估有限公司所進行的日期為二零零九年十二月一日的評值報告，方舟公司100%股本權益截至二零零九年十月三十一日的評估值為人民幣57,500,000元，而方舟公司75%股本權益應佔的價值約為人民幣43,125,000元。評值報告採用的估值基準為收入現值法。參照方舟公司的代價及截至二零零九年十月三十一日的經審核資產淨值，預期本公司於完成出售時不會出現任何重大收益或虧損。

股權轉讓協議須於各方已經按照適用法例和規則及方舟公司的組織章程細則，根據股權轉讓協議為出售取得所有批准和授權的時候完成。於出售完成時，本公司將不再擁有方舟公司的任何權益。

## 主要業務

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。

建設公司乃由首創集團全資擁有的內資有限責任公司，主要業務為貿易及投資。於本公告刊發日期，建設公司持有本公司已發行股本總額約5.86% (即118,747,600股非上市股份)。首創集團為一間大型中國國有投資控股公司。首創集團之投資涵蓋多個行業，其中包括基建、土地及物業發展、金融、高科技工業、商業貿易及旅遊與酒店業等。首創集團在土地及物業發展業務之投資乃透過其在本公司之股權持有。於本公告刊發日期，首創集團連同建設公司及它的其他聯繫人持有本公司已發行股本總額約47.34% (包括本公司924,441,900股非上市股份及35,530,000股H股)，為本公司的控股股東和發起人。因此，根據上市規則，建設公司為本公司的關連人士。

## 進行出售的理由

該項目已於若干年前完工，而方舟公司近年並無物色任何新的項目。董事會認為，出售讓本集團將資源投放於其他可能提供較高回報的核心房地產項目，並進一步優化其房地產發展組合。董事 (包括獨立非執行董事) 相信，股權轉讓協議的條款乃按公平基準及正常商業條款訂定，以及於本集團日常及一般業務過程中達致，並屬公平合理，亦符合股東整體之利益。

董事認為，採納股權轉讓協議的條款將符合本公司利益。

## 上市規則涵義

建設公司為首創集團的聯繫人。於本公告刊發日期，首創集團連同建設公司及它的其他聯繫人持有本公司已發行股本總額約47.34% (即本公司924,441,900股非上市股份及35,530,000股H股)，為本公司的控股股東和發起人。因此，根據上市規則，建設公司為本公司的關連人士，而出售構成本公司的關連交易。鑒於股權轉讓協議的各項相關百分比率低於2.5%，故出售將要遵守上市規則第14A章的通知及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

## 釋義

「方舟公司」	指	首創置業方舟房地產發展有限公司，中外合資經營企業及本公司的非全資附屬公司，於完成出售前由本公司持有75%權益及一名獨立第三方持有25%
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，國有有限責任公司，為本公司的控股股東及發起人
「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(股份代號：2868)於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	本公司根據股權轉讓協議的條款和條件，向建設公司出售方舟公司的75%股本權益，有關代價為人民幣43,490,000元
「股權轉讓協議」	指	本公司作為轉讓方與建設公司作為受讓方就轉讓方舟公司的75%股本權益，於二零零九年十二月十八日訂立股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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、在聯交所上市及於香港買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	首創集團及其聯繫人以外的股東
「建設公司」	指	北京首創建設有限公司，首創集團的全資附屬公司，於本公告刊發日期持有118,747,600股非上市股份(相當於本公司已發行股本總額約5.86%)

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國的公認會計原則
「該項目」	指	方舟公司在其獲得的土地上開發的房地產項目，位於中國北京市朝陽區
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	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，二零零九年十二月十八日

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；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士及朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生及吳育強先生。