

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)

須予披露及關連交易

首創置業股份有限公司的董事宣布，下述各方已訂立以下協議：

1. 本公司與Reco Ziyang (本公司的關連人士 (定義見上市規則)) 訂立合營合同，以在中國重慶市成立中外合資合營公司。合營公司之註冊資本為95,000,000美元。本公司及Reco Ziyang須各自對合營公司的註冊資本出繳50%；
2. 訂立新明股權轉讓協議，內容有關本公司將新明公司的60%權益轉讓予Reco Ziyang (本公司的關連人士 (定義見上市規則))，有關代價為人民幣6,000,000元；
3. 訂立新青股權轉讓協議，內容有關北京尚博地 (本公司的全資附屬公司) 將新青公司的40%及60%權益分別轉讓予本公司及Reco Ziyang (本公司的關連人士 (定義見上市規則))，有關代價分別為人民幣4,000,000元及人民幣6,000,000元；及
4. 訂立天津伴山人家股權轉讓協議，內容有關本公司將天津伴山人家的45%權益轉讓予Reco Ziyang (本公司的關連人士 (定義見上市規則))，有關代價為人民幣92,400,000元。

Reco Ziyang為本公司多家附屬公司的主要股東，於刊登本公告當日透過其聯營公司Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股。因此，根據上市規則，Reco Ziyang為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A章，合營合同及股權轉讓協議所擬訂立的交易將構成本公司的關連交易。鑒於(i)根據新明股權轉讓協議擬轉讓60%權益的適用百分比率(溢利比率除外)高於2.5%但低於25%，而總代價低於10,000,000港元，及(ii)根據新青股權轉讓協議擬轉讓60%權益的適用百分比率(溢利比率除外)低於2.5%，故新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議下的股份轉讓原應遵守上市規則第14A條所載列的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。根據合營合同所擬進行的交易以及根據新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議進行注資原應遵守上市規則第14A條所載列的申報、公告及獨立股東批准的規定。根據天津伴山人家股權轉讓協議所擬進行的交易亦將要遵守上市規則第14A條所載列的申報、公告及獨立股東批准的規定。

就上市規則第14章而言，鑒於適用百分比率高於5%但低於25%，根據合營合同擬成立合營公司以及根據新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議進行注資亦構成本公司的須予披露交易，並且原應遵守上市規則第14.34及14.38條所載列的通知及公告規定。

就根據合營合同、新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議所擬進行的交易而言，本公司無意地遺漏遵守上市規則的規定，以適時地作出披露及取得獨立股東的批准（視情況而定），部分原因是本公司的人事變動，而另一原因則是誤以為上述交易並不構成須遵守申報及公告規定以及取得獨立股東批准（視情況而定）的須予披露或關連交易所致。本公司核數師最近於編製本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的中期業績時對本集團賬目進行審閱後，發現上述交易已予訂立，而該等交易原應遵守申報及公告的規定以及取得獨立股東的批准（視情況而定）。

董事會謹此對延遲披露以致未有遵守上市規則的有關條文致歉。為照顧股東整體的利益，加上考慮到根據新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議，注資和股份轉讓為互相之間的條件，本公司擬尋求獨立股東批准根據合營合同及股權轉讓協議所擬進行的所有交易。

一份載有合營合同及股權轉讓協議的詳情、獨立董事委員會的推薦建議、獨立財務顧問的意見書，以及臨時股東大會通告的通函，將會在切實可行情況下儘快寄發予股東。在臨時股東大會上，將動議普通決議案以考慮及酌情批准合營合同及股權轉讓協議以及據此擬進行的一切事項。獨立股東在臨時股東大會上進行的表決，將會以投票方式進行。Reco Ziyang及其聯繫人須就批准合營合同及股權轉讓協議以及據此所擬進行之交易的普通決議案在臨時股東大會上放棄表決。

1. 合營合同

合營合同日期

二零零八年三月二十四日

有關各方

合營合同由以下各方訂立：

(A) 本公司；及

(B) Reco Ziyang，為本公司多家附屬公司之主要股東，於刊登本公告當日透過其聯營公司Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股。

經營範圍

合營公司之經營範圍為位於中國重慶市江北區的重慶項目發展，包括開發住宅物業及附屬設施，以及須受最終由工商註冊當局發出的營業執照內所指定的業務範圍所規限。重慶項目的預期總建築面積為980,000平方米。重慶項目仍在前期籌劃階段，預計將於二零零九年開始動工。合營公司將與重慶土地局訂立土地出讓合同。

合營公司的年期

合營公司的年期為二十年，由合營公司營業執照發出日期開始。

註冊資本

合營公司之註冊資本為95,000,000美元，須由本公司及Reco Ziyang分別出繳50%及50%。註冊資本的15%須於合營公司成立當日(以合營公司營業執照所顯示者為準)起90天內以現金繳付，而餘額則須由合營公司成立當日(以合營公司營業執照所顯示為準)起兩年內以現金繳付。本公司所出資的現金金額，將由內部資源撥付。

投資總額

投資總額為95,000,000美元(包括註冊資本金額)。

倘若發展重慶項目需要任何額外資金，須以合營公司所安排的銀行貸款提供。有關各方須根據合營公司於有關時間所通過的董事會決議案提供擔保。該項擔保(如有)將由有關各方按照彼等各自的股本權益比例提供。倘若銀行貸款不足以滿足合營公司的資金需要，則有關各方將根據合營公司於有關時間通過之董事會決議案，按彼等各自於合營公司之股本權益比例向合營公司提供股東貸款。由於本公司認為提供任何擔保或股東貸款之可能性不大，故無法斷定有關事項之最高承擔額。

利潤分享

本公司及Reco Ziyang將按彼等各自於合營公司之股本權益比例，分享合營公司之利潤或承擔合營公司之虧損。

董事會組成

合營公司之董事會將由五名董事組成。本公司有權委任三名董事而Reco Ziyang有權委任兩名董事。董事長由本公司委任，副董事長由Reco Ziyang委任。

合營公司將被視作本公司的共同控制實體，並且將使用權益會計法作為本公司於共同控制實體的投資而入賬。在本集團的收益表中，本集團將按照於合營公司的股本權益，在應佔共同控制實體溢利減虧損項下確認合營公司的損益。

2. 新明股權轉讓協議

新明股權轉讓協議日期

二零零八年三月二十五日

有關各方

新明股權轉讓協議由以下各方訂立：

(A) 本公司；及

(B) Reco Ziyang，為本公司多家附屬公司之主要股東，於刊登本公告當日透過其聯營公司Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股。

新明股權轉讓協議的主要條款

新明公司原本由本公司全資擁有。該公司已取得位於中國天津市東麗區的華明項目的發展及建築權。新明公司的註冊資本為人民幣10,000,000元。華明項目涉及的建築地皮的面積為308,400平方米，其包括住宅及商業樓宇。新明公司收購華明項目的建築地皮的成本為人民幣980,900,000元。有關款項乃由新明公司作出，而資金則分別由本公司與其附屬公司提供40%及Reco Ziyang（透過本公司的非全資附屬公司間接）提供60%。於估值師報告內，估值為人民幣995,000,000元。有關估值乃由獨立物業估值師戴德梁行有限公司於二零零八年七月三十一日進行。該估值代表市值，替物業權益進行估值時，估值師已採用直接比較法，參照有關市場上所能獲得的可供比較銷售證據及有關物業權乃整體進行估值。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，新明公司按照中國公認會計原則編製的經審核資產淨值為人民幣9,997,283.35元。截至二零零七年十二月三十一日止期間，已產生經審核虧損淨額人民幣3,622元（除稅及非經常項目前）或人民幣2,717元（除稅及非經常項目後）。

根據新明股權轉讓協議，本公司將會出售，而Reco Ziyang將會購買新明公司的60%權益，有關總代價為人民幣6,000,000元。代價乃參考新明公司的註冊資本金額及轉讓予Reco Ziyang的權益百分比按比例而釐定。新明股權轉讓協議所產生的所得款項，將由本公司用作一般營運資金。

代價須待以下各項條件獲履行後，方會支付 (除非Reco Ziyang對下列條件分別予以豁免)，則另作別論)：

- (a) 簽立新明公司合營合同及章程，當中載有關於根據新明股權轉讓協議轉讓股權及變更成立為中外合資合營企業的事宜；
- (b) 新明公司須已經取得審批當局的批准證書；
- (c) 本公司並無嚴重違反新明股權轉讓協議，新明公司並無任何作為會阻礙轉讓股權一事完成，亦沒有不可抗力事件發生或持續；
- (d) 本公司所作出的一切陳述、保證及承諾為真實及有效，而並無嚴重遺漏披露事項；
- (e) 任何政府當局並無提出修訂要求而可能對協議任何一方的權益構成重大不利影響；及
- (f) 概無任何未披露第三者對新明公司提出賠償或權利申索。

待上述條件獲履行或豁免後，代價須於Reco Ziyang收到本公司以傳真發送的批准證書及支付代價通知起計7個工作天內以現金支付。

新明股權轉讓協議於以下事項發生時完成：

- (a) 取得有關當局對新明股權轉讓協議、合營合同及章程的一切批准；
- (b) 新明公司取得批准證書，當中顯示本公司及Reco Ziyang的出資分別為40%及60%；
- (c) 企業修訂登記完成；及
- (d) 新明公司取得其合營企業營業執照。

於新明股權轉讓協議完成後，本公司及Reco Ziyang將會分別擁有新明公司的40%及60%權益，而新明公司將不再為本公司的附屬公司。新明公司的財務業績將被視作本公司的聯營公司，以及使用權益會計法作為本公司於聯營公司的投資而入賬。

於完成新明股權轉讓協議後，新明公司的註冊資本亦將增加至95,000,000美元，而所增加之註冊資本將會由本公司及Reco Ziyang分別按40%及60%的比例出資。有關各方須於獲發出新明公司的新營業執照當日起計90日內，以現金繳付所增加資本的15%，而餘額則須於獲發出新明公司的新營業執照當日起計兩年內，由有關各方以現金出資。根據新明股權轉讓協議注資及轉讓股份為互相之間的條件。

按照合營合同及新明公司的公司細則，新明公司的註冊資本及投資總額為95,000,000美元，而本公司及Reco Ziyang將按彼等各自於新明公司的股本權益比例，分享新明公司的利潤或承擔新明公司的虧損。新明公司的董事會將由三名董事組成。本公司有權委任一名董事而Reco Ziyang有權委任兩名董事。董事長由本公司委任，副董事長由Reco Ziyang委任。

3. 新青股權轉讓協議

新青股權轉讓協議日期

二零零八年三月二十五日

有關各方

新青股權轉讓協議由以下各方訂立：

- (A) 北京尚博地(本公司的全資附屬公司)；
- (B) 本公司；及
- (C) Reco Ziyang，為本公司多家附屬公司之主要股東，於刊登本公告當日透過其聯營公司Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股。

新青股權轉讓協議的主要條款

新青公司原本由北京尚博地全資擁有。該公司已經取得位於中國天津市新青區的新青項目的發展及建築權。新青公司的註冊資本為人民幣10,000,000元。新青項目涉及的建築地皮的面積為171,900平方米，其包括住宅及商業樓宇。新青公司收購新青項目的建築地皮所含兩幅地段的成本為人民幣700,090,000元。有關款項乃由新青公司作出，而資金則分別由本公司與其附屬公司提供40%及Reco Ziyang(透過本公司的非全資附屬公司間接)提供60%。於估值師報告內，估值為人民幣708,000,000元。有關估值乃由獨立物業估值師戴德梁行有限公司於二零零八年七月三十一日進行。該估值代表市值，替物業權益進行估值時，估值師已採用直接比較法，參照有關市場上所能獲得的可供比較銷售證據及有關物業權乃整體進行估值。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，新青公司按照中國公認會計原則編製的經審核資產淨值為人民幣9,996,991.75元。截至二零零七年十二月三十一日止期間，已產生經審核虧損淨額人民幣4,011元(除稅及非經常項目前)或人民幣3,008元(除稅及非經常項目後)。

根據新青股權轉讓協議，北京尚博地將會出售，而本公司將會購買新青公司的40%及60%權益，有關總代價分別為人民幣4,000,000元及人民幣6,000,000元。代價乃參考新青公司的註冊資本金額及轉讓予Reco Ziyang的權益百分比按比例而釐定。新青股權轉讓協議所產生的所得款項，將由北京尚博地用作一般營運資金。

代價須待以下各項條件獲履行後，方會支付 (除非Reco Ziyang對下列條件分別予以豁免)：

- (a) 簽立新青公司合營合同及章程，當中載有關於根據新青股權轉讓協議轉讓股權及變更成立為中外合資合營企業的事宜；
- (b) 新青公司須已經取得審批當局的批准證書；
- (c) 北京尚博地並無嚴重違反新青股權轉讓協議，新青公司並無任何作為會阻礙轉讓股權一事完成，亦沒有不可抗力事件發生或持續；
- (d) 北京尚博地所作出的一切聲明、保證及承諾為真實及有效，而並無嚴重遺漏披露事項；
- (e) 任何政府當局並無提出修訂要求而可能對協議任何一方的權益構成重大不利影響；及
- (f) 概無任何未披露第三者對新青公司提出賠償或權利申索。

待上述條件獲履行或豁免後，代價須於本公司及Reco Ziyang收到北京尚博地以傳真發送的批准證書及支付代價通知起計7個工作天內以現金支付。

新青股權轉讓協議於以下事項發生時完成：

- (a) 取得有關當局對新青股權轉讓協議、合營合同及章程的一切批准；
- (b) 新青公司取得批准證書，當中顯示本公司及Reco Ziyang的出資分別為40%及60%；
- (c) 企業修訂登記完成；及
- (d) 新青公司取得其合營企業營業執照。

於新青股權轉讓協議完成後，本公司及Reco Ziyang將會分別擁有新青公司的40%及60%權益，而新青公司於轉讓後將不再為本公司的附屬公司。新青公司的財務業績將被視作本公司的聯營公司，以及使用權益會計法作為本公司於聯營公司的投資而入賬。

於完成新青股權轉讓協議後，新青公司的註冊資本亦將增加至95,000,000美元，而所增加的註冊資本將會由本公司及Reco Ziyang分別按40%及60%的比例出資。有關各方須於獲發出新青公司的新營業執照當日起計90日內，以現金繳付所增加資本的15%，而餘額則須於獲發出新青公司的新營業執照當日起計兩年內，由有關各方以現金出資。根據新青股權轉讓協議注資及轉讓股份為互相之間的條件。

按照合營合同及新青公司的公司細則，新青公司的註冊資本及投資總額為95,000,000美元，而本公司及Reco Ziyang將按彼等各自於新青公司的股本權益比例，分享新青公司的利潤或承擔新青公司的虧損。新青公司的董事會將由三名董事組成。本公司有權委任一名董事而Reco Ziyang有權委任兩名董事。董事長由本公司委任，副董事長由Reco Ziyang委任。

4. 天津伴山人家股權轉讓協議

天津伴山人家股權轉讓協議日期

二零零八年八月十九日

有關各方

天津伴山人家股權轉讓協議由以下各方訂立：

(A) 本公司；及

(B) Reco Ziyang，為本公司多家附屬公司之主要股東，於刊登本公告當日透過其聯營公司Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股。

天津伴山人家股權轉讓協議的主要條款

天津伴山人家乃於二零零七年一月十八日註冊成立的公司，於天津伴山人家股權轉讓協議完成前由本公司全資擁有。天津伴山人家是位於中國天津市塘沽北部新區之天津項目的開發商。天津項目規劃總建築面積579,900平方米，其包括住宅及配套商業設施。天津項目將分為三期開發，第一期預期於二零一零年完成。收購天津伴山人家全部股權的成本為人民幣205,325,200元。概無就編製天津伴山人家的經審核賬目而對土地進行重估。天津伴山人家於截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核資產淨值(按照中國公認會計原則編製)為人民幣62,907,479元。該經審核資產淨值僅根據實繳註冊資本而釐定。截至二零零七年十二月三十一日止年度，已產生的經審核淨虧損為人民幣563,361元(除稅及非經常項目前)或人民幣422,521元(除稅及非經常項目後)。

根據天津伴山人家股權轉讓協議，本公司將會出售，而Reco Ziyang將會購買天津伴山人家的45%權益，有關總代價為人民幣92,400,000元。代價乃參考本公司收購天津伴山人家全部股權的成本而釐定。本公司會將天津伴山人家股權轉讓協議所產生的所得款項用作一般營運資金。

代價須待以下各項條件獲履行後，方會支付 (除非Reco Ziyang對下列條件分別予以豁免)：

- (a) 簽立天津伴山人家合營合同及章程，當中載有關於根據天津伴山人家股權轉讓協議轉讓股權及天津伴山人家由內資公司變更為中外合資合營公司的事宜；
- (b) 天津伴山人家須已經取得天津市商務委員會對外商投資企業的批准證書；
- (c) 本公司並無嚴重違反天津伴山人家股權轉讓協議，天津伴山人家並無任何作為會阻礙轉讓股權一事完成，亦沒有不可抗力事件發生或持續；
- (d) 本公司所作出的一切陳述、保證及承諾為真實及有效，而並無嚴重遺漏披露事項；
- (e) 任何政府當局並無提出修訂要求而可能對協議任何一方的權益構成重大不利影響；及
- (f) 概無任何未披露第三者對天津伴山人家提出賠償或權利申索。

待上述條件獲履行或豁免後，代價須於Reco Ziyang收到本公司以傳真發送的批准證書及支付代價通知起計7個工作日內以現金支付。

天津伴山人股權轉讓協議於以下事項發生時完成：

- (a) 取得有關當局對天津伴山人家股權轉讓協議、合營合同及章程的一切批准；
- (b) 天津伴山人家取得批准證書，當中顯示本公司及Reco Ziyang的出資分別為55%及45%；
- (c) 企業修訂登記完成；及
- (d) 天津伴山人家取得其合營企業營業執照。

於天津伴山人家股權轉讓協議完成後，本公司及Reco Ziyang將會分別擁有天津伴山人家的55%及45%權益。於轉讓後，天津伴山人家將繼續為本公司的附屬公司，而天津伴山人家的財務業績將繼續綜合於本集團的財務報表內。

主要業務及進行交易的理由

本公司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。

Reco Ziyang的主要業務為在中國進行物業投資。其為本公司多家附屬公司的主要股東，並於刊登本公告當日透過其聯營公司Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股。因此，根據上市規則，Reco Ziyang為本公司的關連人士，而根據上市規則，根據合營合同及股權轉讓協議所擬進行的交易構成本公司的關連交易。

北京尚博地為在中國註冊成立的投資諮詢公司及本公司的全資附屬公司。

根據本公司與Reco Pearl Private Limited (Reco Ziyang的聯繫人) 於二零零三年三月十一日簽訂的策略性投資協議(經日期為二零零三年五月十五日的補充協議修訂，詳見本公司於二零零三年六月十日刊發的招股章程)，假若本公司物色或知悉有關收購、擁有、開發、經營或以其他方式投資於中國境內任何住宅或商用物業項目或其他物業相關項目的機會，本公司須向Reco Pearl Private Limited或其聯繫人提供與本公司合作投資的機會，以彼等為本公司的優先伙伴。

基於策略性投資協議，本公司與Reco Ziyang已同意透過根據合營合同及股權轉讓協議所擬進行的交易，合作開發及建設該等項目。

新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議下各自的代價，乃參考各項目公司的註冊資本金額及轉讓予Reco Ziyang的權益百分比按比例而釐定。

由於新明公司及新青公司分別於二零零七年十月二十五日及二零零七年十一月二十一日方告新近成立，該兩家公司的財務狀況自成立以來並無重大變動。各中國項目公司擁有的主要資產為彼等近期收購之地皮，該等地皮仍有待發展。如上文所述，新明公司及新青公司負責支付華明項目及新青項目的土地成本，而就融資而言，該等項目乃由本公司與其附屬公司及Reco Ziyang (透過本公司的非全資附屬公司) 提供資金。由於本公司將與Reco Ziyang共同投資華明項目及新青項目，雙方將按各自就發展有關項目所佔的股權比例出資，並按此攤佔相關項目公司的任何溢利或虧損。於該地皮上的權益並非純粹為賺取利潤而售予Reco Ziyang，而是使本公司與Reco Ziyang合作建設和開發由新明公司及新青公司所持有的項目地皮，故有關各方並無使用該等地皮的重估數字而釐定轉讓的代價。此外，本公司認為估值師報告內所提供的估值僅具參考用途。有鑑於此，有關各方認為，參考註冊資本的比例金額來釐定各項目公司的轉讓代價，對雙方均屬公平合理。

天津伴山人家股權轉讓協議的代價乃參考本公司收購天津伴山人家全部股權的成本而釐定。謹此提述本公司於二零零八年四月十日發表之公告，內容關於收購天津伴山人家的15%權益。該15%權益的收購乃以在中國天津產權交易所公開掛牌之方式作出，故須就該項股本權益作出評估。誠如二零零八年四月十日之公告所披露，根據天津華夏松德有限責任會計師事務所於二零零八年一月三十一日之評估報告，天津伴山人家於二零零七年十一月三十日之資產淨值為人民幣828,967,500元。天津伴山人家該15%權益在公開掛牌中的底價，乃參照該項評估值而釐定。然而，該項評估乃為公開掛牌的目的而作出，而且所評估的資產淨值為重估金額，本公司及Reco Ziyang均無意使用該個重估金額作為定價依據，用以釐定天津伴山人家股權轉讓協議的代價。本公司與Reco Ziyang已於二零零七年八月二十四日訂立無法律約束力之意向書，內容關於有意收購天津伴山人家的45%權益。於該個關鍵時刻，並無作出評估。根據意向書，本公司多家非全資附屬公司在獲得彼等各自的股東(即Reco Ziyang及本公司)同意下，已提供資金予本公司收購天津伴山人家的股本權益及提供股東貸款以支付天津伴山人家的土地及土地發展成本。直至二零零八年七月三十一日，本公司及本公司的非全資附屬公司已就該筆資金提供合共人民幣705,175,200元，其中約人民幣288,500,000元乃由Reco Ziyang透過其於上述本公司非全資附屬公司的權益而間接提供。雙方的意向和理解是轉讓代價須根據本公司支付的收購成本而釐定。

考慮到該意向書及策略性投資協議加上本公司與Reco Ziyang之間的長遠合作，董事因而相信儘管評估金額遠高於本公司的收購成本，但估值師報告內所提供的估值僅具參考用途，故有關各方根據收購成本而釐定天津伴山人家股權轉讓協議的代價仍屬公平合理。

就股權轉讓協議而言，預期出售新明公司及新青公司的權益只會分別產生人民幣1,630元及人民幣1,805元的小額收益，即代價與所出售的新明公司及新青公司股本權益應佔資產淨值兩者之間的差額，另外預期出售天津伴山人家的權益只會產生人民幣3,660元的小額收益，即代價與本公司收購天津伴山人家股本權益的成本兩者之間的差額。

董事相信，合營合同及股權轉讓協議的條款乃按公平原則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，亦符合股東整體的利益。合營合同及股權轉讓協議並非互相之間的條件。

董事認為，採納合營合同及股權轉讓協議的條款符合本公司的利益。

一般事項

於本公告刊發日期，Reco Ziyang為本公司多家附屬公司的主要股東，並透過其聯營公司Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股。根據合營合同擬成立合營公司及根據股權轉讓協議所擬訂立的交易構成上市規則第14A章下本公司的關連交易。鑒於(i)根據新明股權轉讓協議擬轉讓60%權益的適用百分比率(溢利比率除外)高於2.5%但低於25%，而總代價低於10,000,000港元，及(ii)根據新青股權轉讓協議擬轉讓60%權益的適用百分比率(溢利比率除外)低於2.5%，故新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議下的股份轉讓原應遵守上市規則第14A條所載列的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。根據合營合同所擬進行的交易以及根據新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議進行注資原應遵守上市規則第14A條所載列的申報、公告及獨立股東批准的規定。根據天津伴山人家股權轉讓協議所擬進行的交易亦將要遵守上市規則第14A條所載列的申報、公告及獨立股東批准的規定。

就上市規則第14章而言，鑒於適用百分比率高於5%但低於25%，根據合營合同擬成立合營公司以及根據新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議進行注資亦構成本公司的須予披露交易，並且原應遵守上市規則第14.34及14.38條所載列的通知及公告規定。

就根據合營合同、新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議所擬進行的交易而言，本公司無意地遺漏遵守上市規則的規定，以適時地作出披露及取得獨立股東的批准(視情況而定)，部分原因是本公司的人事變動，而另一原因則是誤以為上述交易並不構成須遵守申報及公告規定以及取得獨立股東批准(視情況而定)的須予披露或關連交易所致。本公司核數師最近於編製本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的中期業績時對本集團賬目進行審閱後，發現上述交易已予訂立，而該等交易原應遵守申報及公告的規定以及取得獨立股東的批准(視情況而定)。

於本公告刊發日期，下列交易包括(i)根據合營合同成立合營公司，(ii)根據新明股權轉讓協議進行注資及股份轉讓，及(iii)根據新青股權轉讓協議進行股份轉讓已予完成。就根據新青股權轉讓協議進行注資而言，增加新青公司的註冊資本至95,000,000美元已取得批准。

董事會謹此對延遲披露以致未有遵守上市規則的有關條文致歉。為照顧股東整體的利益，加上考慮到根據新明股權轉讓協議及新青股權轉讓協議，注資和股份轉讓為互相之間的條件，本公司擬尋求獨立股東批准根據合營合同及股權轉讓協議所擬進行的所有交易。按照上市規則第14A.18條，Reco Ziyang及其聯繫人須在為批准合營合同及股權轉讓協議而召開的臨時股東大會上放棄表決。

為免今後再出現任何類似的延遲情況，本公司的高級管理人員已檢討，並會繼續檢討及監察本集團的法律及監管遵守程序和內部監控，以確保本公司所有現有及未來的交易充分遵守上市規則及其他適用法例和法規。此外，本公司將向本公司會計及法律部門的高級管理人員和職員提供進一步培訓，以協助彼等更加了解上市規則的規定及適時地查明本集團任何潛在的須予披露及關連交易。

一份載有合營合同及股權轉讓協議的進一步資料、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會有關合營合同及股權轉讓協議的意見書，以及召開臨時股東大會通告的通函，將會在切實可行情況下儘快寄發予股東。獨立股東在臨時股東大會上進行的表決，將會以投票方式進行。

釋義

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「北京尚博地」	指	北京尚博地投資顧問有限公司，本公司全資擁有的中國附屬公司
「董事會」	指	董事會
「重慶項目」	指	合營公司在合營公司根據招標規定取得的一塊土地發展的物業項目，該項目位於中國重慶市江北區
「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
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	為批准合營合同及股權轉換協議以及據此所擬進行的交易而舉行的臨時股東大會
「股權轉讓協議」	指	新明股權轉讓協議、新青股權轉讓協議及天津伴山人家股權轉讓協議
「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
「華明項目」	指	新明公司在新明公司根據招標規定取得的一塊土地發展的物業項目，該項目位於中國天津市東麗區楊北公路南面的華明住宅區

「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以考慮合營合同及股權轉讓協議，並就此向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Reco Ziyang及其聯繫人以外的本公司股東
「合營公司」	指	重慶首創新石置業有限公司，一家將根據合營合同成立的中外合資合營公司，並由本公司及Reco Ziyang分別持有50%及50%權益
「合營合同」	指	由本公司及Reco Ziyang於二零零八年三月二十四日訂立的中外合資合營合同，內容有關成立合營公司
「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
「該等項目」	指	重慶項目、華明項目、天津項目及新青項目
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，為本公司多家附屬公司的主要股東，於刊登本公告當日透過其聯營公司Reco Pearl Private Limited間接持有165,070,000股H股
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津伴山人家股權轉讓協議」	指	本公司與Reco Ziyang就轉讓天津伴山人家的45%權益而於二零零八年八月十九日日訂立的股權轉讓協議
「招標規定」	指	中華人民共和國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈之《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(該規定可不時修訂)
「天津伴山人家」	指	天津伴山人家置業有限公司，於天津伴山人家股權轉讓協議完成前為本公司的全資附屬公司

「天津項目」	指	天津伴山人家項目，天津伴山人家所發展的物業發展項目，該項目位於中國天津市塘沽北部新區
「新明公司」	指	天津首創新明置業有限公司，一家內資有限責任公司，於新明股權轉讓協議完成前由本公司全資擁有
「新青公司」	指	天津首創新青置業有限公司，一家內資有限責任公司，於新青股權轉讓協議完成前由北京尚博地(本公司的全資附屬公司)全資擁有
「新明股權轉讓協議」	指	本公司與Reco Ziyang於二零零八年三月二十五日訂立的股權轉讓協議，內容有關轉讓新明公司的60%權益
「新青股權轉讓協議」	指	北京尚博地與本公司及Reco Ziyang於二零零八年三月二十五日訂立的股權轉讓協議，內容有關分別轉讓新青公司的40%權益及60%權益
「新青項目」	指	新青公司在新青公司根據招標規定取得的一塊土地發展的物業項目，該項目位於中國天津市新青區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「美元」	指	美元，亞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，二零零八年八月十九日

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)、唐軍先生與何光先生；非執行董事馮春勤先生、王正斌先生、朱敏女士與麥建裕先生；及獨立非執行董事鄺啟成先生、柯建民先生、俞興保先生與李兆杰先生。