

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，並明確表示概不會對因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)

關連交易

收購天津伴山人家置業有限公司之權益

首創置業股份有限公司董事會謹此公佈，本公司於二零零八年四月三日與賣方（一名上市規則所界定本公司之關連人士）訂立產權交易合同，內容有關以人民幣124,345,200元代價收購天津伴山人家之15%權益。收購後，本公司將擁有天津伴山人家之全部股權。

賣方乃天津伴山人家之主要股東。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。根據上市規則，根據產權交易合同擬進行之交易構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章所載之申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事會謹此公佈，本公司於二零零八年四月三日與賣方（一名上市規則所界定本公司之關連人士）訂立產權交易合同，以向賣方收購於天津伴山人家之15%權益。

產權交易合同

產權交易合同日期

二零零八年四月三日

訂約方

產權交易合同由下列各方人士訂立：

(A) 本公司；及

(B) 賣方，為本公司之附屬公司天津伴山人家之主要股東。

合同之主要條款

天津伴山人家乃於二零零七年一月十八日註冊成立之公司，於產權交易合同完成前分別由本公司及賣方持有85%及15%權益。天津伴山人家是位於中國天津塘沽北部新區之該項目之開發商。該項目規劃總建築面積538,000平方米，包含住宅及配套商業設施。該項目將分為四期開發，第一期預期於二零零九年完成。按照產權交易合同，賣方將出售(而本公司將購入)於天津伴山人家之15%權益，總代價為人民幣124,345,200元。本公司須於簽訂產權交易合同後兩個工作日內以現金繳付代價至中國天津產權交易所之託管賬戶內，待轉讓手續辦妥後再支付予賣方。於本公佈日期，本公司已將代價支付予中國天津產權交易所之託管賬戶內。本公司應予支付之代價，將以本公司之內部資源撥支。

由於賣方乃本公司之附屬公司天津伴山人家之主要股東，故根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。賣方為中國國有企業，根據相關中國法律法規，天津伴山人家該15%權益須以於中國天津產權交易所公開掛牌之方式出售。產權交易所為中國獨有現象。根據現有法律法規，凡涉及國有企業之每項交易須於政府授權之產權交易所進行。中國天津產權交易所為一間由天津市政府授權之產權交易機構。就公開掛牌而言，建議出售一間公司之權益將於產權交易所公開掛牌，並接受公眾提交購買相關權益之意向。

天津伴山人家該15%權益之公開掛牌之底價乃參考天津華夏松德有限責任會計師事務所(賣方所聘用之獨立資產評估師)就天津伴山人家所進行之評估值而釐定。天津華夏松德有限責任會計師事務所持有中國政府頒發之資產評估資格證書。評估報告所採納之評估基準為重置成本法，而對土地開發權利則採用假設開發法。由於公開掛牌並無其他對手，故天津伴山人家該15%權益將以底價人民幣124,345,200元售予本公司(於公開掛牌中提交申請之唯一人士)。賣方為天津伴山人家於二零零七年成立時其中一名原合營夥伴，賣方就天津伴山人家15%權益所出資之註冊資本為人民幣9,500,000元。

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，而天津伴山人家15%權益所佔之資產淨值則約為人民幣124,345,125元。天津伴山人家於二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣62,907,479元，而天津伴山人家15%權益所佔之資產淨值則約為人民幣9,436,122元。該經審核資產淨值僅根據實繳註冊資本而釐定，而部分註冊資本已動用作為土地金付款，即土地之成本。概無就編製天津伴山人家之經審核賬目而對土地進行重估。

賣方所擁有於天津伴山人家15%權益所佔除稅及非經常項目前後之經審核淨虧損，於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度分別為人民幣84,504元及人民幣63,378元。

產權交易合同須於下列條件達成後方會完成：

- (a) 根據相關法律、法規及政策，訂約方須就產權交易合同項下之股權轉讓，於中國天津產權交易所辦妥一切公開掛牌手續；
- (b) 根據法律及天津伴山人家之公司章程，訂約方就產權交易合同項下之股權轉讓取得一切批准及授權。

產權交易合同完成後，本公司將擁有天津伴山人家之100%權益。於轉讓後，天津伴山人家將繼續被視為本公司之附屬公司，而有關之財務業績將於本集團之賬目內綜合列賬。

收購天津伴山人家權益之理由

本公司為中國之大型物業發展商，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。

賣方為一間國有企業，主要從事房地產發展，亦從事物業管理、基建設施建設、建築規劃和設計、翻新和裝修服務及金融投資。賣方為本公司之附屬公司天津伴山人家之主要股東，擁有該公司15%註冊資本之權益。因此，根據上市規則，賣方為本公司之關連人士，而根據產權交易合同擬進行之交易構成上市規則下本公司之關連交易。

產權交易合同致使本公司收購天津伴山人家之全部股權，從而在該項目中擁有全部開發權利。董事(包括獨立非執行董事)相信，產權交易合同之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(包括獨立非執行董事)認為，採納產權交易合同之條款符合本公司之利益。

一般事項

根據上市規則第14A章之規定，根據產權交易合同擬進行之交易將構成本公司之關連交易，而由於每項百分比率(盈利比率除外)均低於2.5%，產權交易合同須遵守上市規則第14A章所載之申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	人民幣124,345,200元

「董事」	指	本公司董事
「產權交易合同」	指	本公司與賣方就轉讓天津伴山人家之15%權益而於二零零八年四月三日訂立之產權交易合同
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	天津伴山人家項目，位於中國天津塘沽北部新區，由天津伴山人家開發之物業開發項目
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「賣方」	指	天津泰達建設集團有限公司，本公司一間附屬公司天津伴山人家之主要股東
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津伴山人家」	指	天津伴山人家置業有限公司，本公司一間附屬公司，於產權交易合同完成前分別由本公司及賣方持有85%及15%權益
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業股份有限公司
 董事長
劉曉光

中國，二零零八年四月十日

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。