

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

須予披露及關連交易

首創置業股份有限公司(「本公司」)的董事宣布，下述各方已經於二零零八年三月十三日訂立以下協議：

1. 本公司、Reco Ziyang (本公司的關連人士(定義見上市規則))與陝西海億(獨立第三者)訂立合營合同，以在中國陝西省西安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，並須由本公司、Reco Ziyang及陝西海億分別出繳38.4%、57.6%及4%；
2. 訂立新園股權轉讓協議，內容有關本公司將新園公司的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4,500,000元；及
3. 訂立新港股權轉讓協議，內容有關本公司將新港公司的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4,500,000元。

Reco Ziyang為本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司的主要股東。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，根據合營合同及股權轉讓協議所擬進行的交易合併計算構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章所載列的披露及獨立股東批准之規定。

本公司將會召開臨時股東大會，會上將會提呈普通決議案，以考慮及酌情批准合營合同及股權轉讓協議，以及據此所擬進行的一切事宜。載有(其中包括)有關合營合同及股權轉讓協議的進一步資料、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。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

二零零八年三月十三日

有關各方

合營合同由以下各方訂立：

- (A) 本公司；
- (B) Reco Ziyang，為本公司之附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東；及
- (C) 陝西海億(獨立第三者)。

經營範圍

合營公司之經營範圍為位於中國西安經濟技術開發區鳳城十一路以北、文景路以東及北三環以南之西安項目的房地產發展。其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。西安項目的地盤面積為355,364平方米，而預期總樓面面積合共為1,537,916平方米。西安項目仍然處於初步預備階段，而建造工程預期將會於二零零八年十月展開。土地出讓合同將會由合營公司與西安國土局訂立。

合營公司的年期

合營公司的年期為二十年，其須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，並須由本公司、Reco Ziyang及陝西海億分別出繳38.4%、57.6%及4%。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，而其餘額則須由於合營公司成立當日(以合營公司營業執照所顯示為準)起兩年內以現金繳付。

投資總額

投資總額為95,000,000美元(包括註冊資本金額)。

倘若發展西安項目需要任何額外資金，則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。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。

利潤分享

本公司、Reco Ziyang及陝西海億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損失。

董事會組成

合營公司之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。

合營公司將會視為本公司的聯營公司，並將會採用權益會計法作為本公司於聯營公司的投資入賬。本集團將會根據其於合營公司的股本權益在其損益表內應佔聯營公司溢利減虧損一項內確認合營公司的損益。

2. 新園股權轉讓協議

新園股權轉讓協議日期

二零零八年三月十三日

有關各方

新園股權轉讓協議由以下各方訂立：

(A) 本公司；及

(B) Reco Ziyang，為本公司之附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東。

新園股權轉讓協議的主要條款

新園公司於二零零七年十月二十五日成立，並原本由本公司全資擁有。其已取得位於中國天津市津南區的雙港121#地塊項目的發展及建築權。新園公司目前的註冊資本為人民幣10,000,000元。雙港121#地塊項目涉及的建築地皮的面積為255,038.1平方米，其包括住宅及商業樓宇。新園公司收購雙港121#地塊項目的建築地皮的成本為人民幣1,107,600,000元，而於估值師報告的估值則為人民幣1,290,000,000元。估值乃由獨立物業估值師戴德梁行有限公司進行。估值代表市場價值，而於評估物業權益的價值時，估值師採納了直接比較法，參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，而物業權益乃作整體評估。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，新園公司的經審核資產淨值(按綜合基準)為人民幣9,997,680元。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，發生虧損淨額人民幣3,094元(於扣除稅項及非經常項目前)或人民幣2,320元(於扣除稅項及非經常項目後)。

根據新園股權轉讓協議，本公司將會出售，而Reco Ziyang將會購買新園公司的45%權益，有關總代價為人民幣4,500,000元。代價乃參考新園公司的註冊資本金額及轉讓予Reco Ziyang的權益百分比有關的比例而釐定。本公司會將新園股權轉讓協議所產生的所得款項用作為一般營運資金。

代價須待以下各項條件獲履行後，方會支付（除非獲得Reco Ziyang豁免，則另作別論）：

- (a) 簽立新園公司合營合同及章程，當中載有關於根據新園股權轉讓協議轉讓股權及新園公司由內資公司變更為中外合資合營企業的事宜；
- (b) 新園公司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新園股權轉讓協議，新園公司並無任何作為會阻礙轉讓股權一事完成，亦並無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園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。

新園股權轉讓協議須於以下事項發生時完成：

- (a) 取得有關當局對新園股權轉讓協議、合營合同及章程的一切批准；
- (b) 新園公司取得批准證書，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) 新園公司取得其合營企業營業執照。

於新園股權轉讓協議完成後，本公司及Reco Ziyang將會分別擁有新園公司的55%及45%權益。於轉讓後，新園公司將繼續為本公司的附屬公司，而新園公司的財務業績將會綜合於本集團的賬目內。

於新園股權轉讓協議完成後，新園公司的註冊資本亦將會增加至95,000,000美元，而增加的註冊資本須由本公司及Reco Ziyang分別以55%及45%的比例出資。增加資本金額之15%須由有關各方於新園公司新營業執照發出日期起90天內以現金繳付，而其餘額則須由有關各方於新園公司新營業執照發出日期起計兩年內以現金繳付。

根據新園公司合營合同及公司章程，新園公司的註冊資本及總投資額為95,000,000美元，而本公司及Reco Ziyang將按彼等各自於新園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損失。新園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。

3. 新港股權轉讓協議

新港股權轉讓協議日期

二零零八年三月十三日

有關各方

新港股權轉讓協議由以下各方訂立：

- (A) 本公司；及
- (B) Reco Ziyang，為本公司之附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東。

新港權益轉讓協議的主要條款

新港公司於二零零七年十月二十五日成立，並原本由本公司全資擁有。其已經取得位於中國天津市津南區的雙港122#地塊項目的發展及建築權。新港公司目前的註冊資本為人民幣10,000,000元。雙港122#地塊項目涉及的建築地皮的面積為183,510.8平方米，其包括住宅樓宇及配套設施。新港公司收購雙港122#地塊項目的建築地皮的成本為人民幣1,448,880,000元，而於估值師報告的估值則為人民幣1,465,000,000元。估值乃由獨立物業估值師戴德梁行有限公司進行。估值代表市場價值，而於評估物業權益的價值時，估值師採納了直接比較法，參考有關市場內可得的可資比較銷售證據，而物業權益乃作整體評估。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，新港公司的經審核資產淨值(按綜合基準)為人民幣9,997,690元。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，發生虧損淨額人民幣3,080元(於扣除稅項及非經常項目前)或人民幣2,310元(於扣除稅項及非經常項目後)。

根據新港權益轉讓協議，本公司將會出售，而Reco Ziyang將會購買新港公司的45%權益，有關總代價為人民幣4,500,000元。代價乃參考新港公司的註冊資本金額及轉讓予Reco Ziyang的權益百分比有關的比例而釐定。本公司會將新港股權轉讓協議所產生的所得款項用作為一般營運資金。

代價須待以下各項條件獲履行後，方會支付(除非獲得Reco Ziyang豁免，則作別論)：

- (a) 簽立新港公司合營合同及章程，當中載有關於根據新港股權轉讓協議轉讓股權及新港公司由內資公司變更為中外合資合營企業的事宜；
- (b) 新港公司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新港股權轉讓協議，新港公司並無任何作為會阻礙轉讓股權一事完成，亦並無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港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。

新港股權轉讓協議須於以下事項發生時完成：

- (a) 取得有關當局對新港股權轉讓協議、合營合同及章程的一切批准；
- (b) 新港公司取得批准證書，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) 新港公司取得其合營企業營業執照。

於新港股權轉讓協議完成後，本公司及Reco Ziyang將會分別擁有新港公司的55%及45%權益。於轉讓後，新港公司將繼續為本公司的附屬公司，而新港公司的財務業績將會綜合於本集團的賬目內。

於新港股權轉讓協議完成後，新港公司的註冊資本亦將會增加至95,000,000美元，而增加的註冊資本須由本公司及Reco Ziyang分別以55%及45%的比例出資。增加資本金額之15%須由有關各方於新港公司新營業執照發出日期起90天內以現金繳付，而其餘額則須由有關各方於新港公司新營業執照發出日期起計兩年內以現金繳付。

根據新港公司合營合同及公司章程，新港公司的註冊資本及總投資額為95,000,000美元，而本公司及Reco Ziyang將按彼等各自於新港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損失。新港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。

主要業務及進行交易的理由

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。

Reco Ziyang的主要業務為在中國進行物業投資。其為擁有本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司之註冊資本的45%權益的主要股東。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均構成本公司的關連交易。

陝西海億為一家由獨立第三者所擁有的有限公司，並為一家投資控股公司。

根據本公司與Reco Pearl Private Limited (Reco Ziyang之同系附屬公司)於二零零三年三月十一日簽訂之策略性投資協議(經日期為二零零三年五月十五日之補充協議修訂，詳見本公司於二零零三年六月十日刊發之招股章程)，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業物業項目或其他物業相關項目之機會，本公司須向Reco Pearl Private Limited或其聯繫人提供與本公司合作投資之機會，以彼等為本公司之優先伙伴。

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

該等股權轉讓協議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的股權百分比有關的比例而釐定。

由於新園公司及新港公司兩者剛於二零零七年十月二十五日成立，因此，兩家公司的財務狀況自其成立以來均並無大幅變動。各中國項目公司擁有的唯一資產為彼等近期收購之地皮，該等地皮仍有待發展。由於本公司將與Reco Ziyang共同投資項目，雙方將按各自就發展有關項目所佔的股權比例出資，並按此攤佔相關中國項目公司的任何溢利或虧損。於土地的權益並非純粹為售予Reco Ziyang作獲利用途，而是為了提供本公司與Reco Ziyang合作興建及發展由新園公司及新港公司所分別持有的雙港121#地塊項目及雙港122#地塊項目，因此，有關各方並無使用有關地塊的估值數字來釐定轉讓代價。本公司認為，估值師報告內所提供的估值僅作參考用途。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。因此，預期出售於新園公司及新港公司的股權只會帶來分別為人民幣1,044元及人民幣1,039元的輕微收益，其相當於本公司出售新園公司及新港公司各自的股本權益有關之代價與資產淨值兩者之間的差額。

董事們相信，合營合同及股權轉讓協議之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，亦符合股東整體之利益。

董事們認為，採納合營合同及股權轉讓協議之條款符合本公司之利益。

一般事項

根據合營公司的註冊資本，以及股權轉讓協議的總代價及相關中國項目公司的資產淨值，根據上市規則第14章之規定，合營合同及該等股權轉讓協議合併計算構成本公司須予披露的交易。

根據上市規則第14A章之規定，根據合營合同擬成立合營公司，以及根據股權轉讓協議所擬轉讓中國項目公司的股權，亦將構成本公司之關連交易，因此須獲得獨立股東批准。

根據上市規則第14A.18條及第14A.43條，於本公告刊發日期，Reco Ziyang為本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司的主要股東，因此，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。

載有(其中包括)有關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之通告的通函，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
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事們」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	為批准合營合同及股權轉讓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	新園股權轉讓協議及新港股權轉讓協議
「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
「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	西安首創新開置業有限公司，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、Reco Ziyang及陝西海億分別持有38.4%、57.6%及4%權益
「合營合同」	指	由本公司、Reco Ziyang及陝西海億於二零零八年三月十三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
「項目」	指	西安項目、雙港121#地塊項目及雙港122#地塊項目
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，為本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「陝西海億」	指	陝西海億投資管理有限公司，一家在中國成立的有限公司
「股東」	指	本公司股東
「雙港121#地塊項目」	指	新園公司在新園公司根據招標規定取得的一塊土地發展的物業項目，其位於中國天津津南區梨雙公路南面
「雙港122#地塊項目」	指	新港公司在新港公司根據招標規定取得的一塊土地發展的物業項目，其位於中國天津津南區梨雙公路南面

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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)
「西安項目」	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，其位於中國西安經濟技術開發區鳳城十一路以北、文景路以東及北三環以南
「新港公司」	指	天津首創新港置業有限公司，於新港股權轉讓協議完成前為由本公司全資擁有的內資有限公司
「新港股權轉讓協議」	指	本公司與Reco Ziyang於二零零八年三月十三日訂立的股權轉讓協議，內容有關轉讓新港公司的45%權益
「新園公司」	指	天津首創新園置業有限公司，於新園股權轉讓協議完成前為由本公司全資擁有的內資有限公司
「新園權益轉讓協議」	指	本公司與Reco Ziyang於二零零八年三月十三日訂立的股權轉讓協議，內容有關轉讓新園公司的45%權益
「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
劉錦儀

香港，二零零八年三月十三日

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；及獨立非執行董事鄭啟成先生、柯建民先生、俞興保先生與李兆杰先生。