

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。



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的股份有限公司)

(股份代號：2868)

(1) 主要及關連交易
有關建議收購
東環鑫融、
鑾金置業、重慶潤智
及瀋陽吳華的股權
及
(2) 潛在持續關連交易

收購事項

董事會宣佈，於二零一六年六月三日，本集團與本公司的控股股東首創集團以及其附屬公司（即首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施（視情況而定））就轉讓目標公司的股權訂立以下協議：

- (i) 東環股權轉讓協議，據此，在東環股權轉讓協議的條款及條件的規限下，本公司已有條件地同意收購而首創集團已有條件地同意出售東環鑫融的全部股權（代價為人民幣1,297,830,000元）及為數約人民幣269,412,000元的股東貸款；
- (ii) 鑾金股權轉讓協議，據此，在鑾金股權轉讓協議的條款及條件的規限下，眾置鼎福（其為本公司的全資附屬公司）已有條件地同意收購而首創投資已有條件地同意出售鑾金置業的60%股權（代價為人民幣1,182,000,000元）及為數約人民幣967,702,000元的股東貸款；

- (iii) 重慶股權轉讓協議，據此，在重慶股權轉讓協議的條款及條件的規限下，鑫利業達（其為本公司的全資附屬公司）已有條件地同意收購而創智信融及信威基礎設施已有條件同意出售重慶潤智的全部股權（代價約為人民幣280,000元）及為數約人民幣209,915,000元的股東貸款；及
- (iv) 瀋陽股權轉讓協議，據此，在瀋陽股權轉讓協議的條款及條件的規限下，鑫利業達已有條件地同意收購而首創投資已有條件同意出售瀋陽吳華的全部股權（代價約為人民幣328,000元）及為數約人民幣275,228,000元的合計股東貸款。

潛在持續關連交易

董事會宣佈，於二零一六年六月三日，東環鑫融與首創集團訂立租賃協議，據此，東環鑫融同意於完成東環鑫融股權轉讓後向首創集團出租首創大廈內的若干單位以供首創集團自用，惟須待完成東環鑫融股權轉讓後，方可作實。租期將為三年，自完成東環鑫融股權轉讓後起算，而東環鑫融應收的總年租為人民幣25,294,830元，不包括物業管理費、水電費及其他費用。

上市規則的涵義

收購事項

於本公告日期，首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施為首創集團的附屬公司而首創集團為本公司控股股東，故首創集團、首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施根據上市規則屬本公司的關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的一項適用百分比率為25%或以上但低於100%，收購事項構成上市規則項下本公司的主要交易，故將須遵守上市規則第14章及第14A章的年度報告、公告及獨立股東批准規定。

租賃協議

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，目標公司與首創集團（其為本公司的控股股東及根據上市規則屬於本公司的關連人士）之間的交易因此將成為上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。因此，根據租賃協議（須待完成東環鑫融股權轉讓後方可作實）擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的潛在持續關連交易。

由於有關根據租賃協議擬進行的交易的一項或更多的適用百分比率均為低於5%，據此擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章的公告、報告及年度審核規定。

一般資料

本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及據此擬進行的交易。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及據此擬進行的交易的條款向獨立股東提供意見。本公司的控股股東首創集團、其聯繫人士以及任何於股權轉讓協議及據此擬進行的交易中有重大權益的股東須於臨時股東大會上就批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

洛爾達有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司預期，載有（其中包括）(i)有關股權轉讓協議及據此擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立股東的推薦意見函件；(iii)本公司獨立財務顧問就（其中包括）股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)臨時股東大會通告、代表委任表格及回條的通函將於二零一六年六月二十四日或前後寄發予股東，以便有足夠時間編製須收錄於通函的資料。

風險提示

根據股權轉讓協議擬進行的交易須於股東特別大會上分別取得獨立股東批准後，方可作實；此外，收購事項以及潛在持續關連交易須待(其中包括)先決條件及其他規定有否分別根據股權轉讓協議及租賃協議達成後，方可作實。因此，根據股權轉讓協議及租賃協議分別擬進行的交易可能或不可能達致完成。股東及本公司的有意投資者於買賣本公司H股及其他證券時務請審慎行事。

收購事項

董事會宣佈，於二零一六年六月三日，本集團與本公司的控股股東首創集團及其附屬公司(即首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施(視情況而定))就轉讓目標公司的股權訂立股權轉讓協議。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

(i) 東環股權轉讓協議

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

東環股權轉讓協議由以下訂約方訂立：

- (a) 首創集團(作為賣方)；及
- (b) 本公司(作為買方)。

將收購的權益

東環鑫融的全部股權以及應付首創集團的股東貸款約人民幣269,412,000元。於完成後，東環鑫融將成為本公司的全資附屬公司而全部股東貸款將應付予本公司。

東環鑫融主要專注於位於北京市東城區朝陽門北大街6號的首創大廈的辦公室物業管理及租賃，當中48,431.44平方米的總建築面積由東環鑫融擁有。

於東環鑫融的全部股權對首創集團而言的總原投資成本約為人民幣10,000,000元，東環鑫融對首創大廈的其後原收購成本約為人民幣465,941,000元。

代價

東環鑫融的全部股權以及應付首創集團的股東貸款的代價分別為人民幣1,297,830,000元及人民幣269,412,000元，總額約為人民幣1,567,242,000元，並將由本公司分兩期結清：(1)約人民幣626,897,000元須於所有先決條件根據東環股權轉讓協議達成及／或獲豁免後的三個工作天內支付；及(2)約人民幣940,345,000元須於完成東環鑫融股權轉讓後的10個工作天內支付。本公司有權從總代價中扣減其及／或東環鑫融所錄得而屬於協定將由首創集團提供的彌償（見下文「(i) 東環股權轉讓協議－彌償」一節）範圍內的任何開支、賠償、損失或罰款。

代價的基準

代價乃東環股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(a)東環鑫融於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值；(b)獨立估值師在計及東環鑫融的股東全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值而進行的估值；及(c)股東貸款的總額。

先決條件

東環股權轉讓協議須於以下先決條件達成後生效而有關條件概不可獲豁免：

- (a) 東環股權轉讓協議已獲訂約各方的董事會、訂約各方的股東（包括本公司的獨立股東）及訂約各方的任何內部審批機構（如需要）的批准；
- (b) 業務估值報告已由獨立估值師完成及根據國有資產估值及管理之適用規例獲批准並已取得相關批文；
- (c) 國資委已經批准根據東環股權轉讓協議進行的收購事項；及

- (d) 訂約各方就履行本身於東環股權轉讓協議的責任而向有關政府、監管機構(包括聯交所)及相關第三方取得一切必須批准(包括但不限於同意、通知、授權或豁免)而有關批准並無在完成前被撤銷。

完成

東環鑫融全部股權的轉讓將於以下條件達成後的第七個工作天(或訂約各方協定的有關其他日期)完成：(i)全部先決條件已根據東環股權轉讓協議達成；(ii)首創集團已經與東環鑫融訂立有關首創大廈內若干單位的新租賃協議，租期將為三年，自東環鑫融股權轉讓完成後起算(即租賃協議)；及(iii)首創集團遵守東環股權轉讓協議，包括其於當中的陳述、保證及承諾。

倘若任何上述規定並無根據東環股權轉讓協議於二零一六年十月三十一日之前由訂約各方達成(獲本公司豁免則作別論，惟上文(i)不可獲豁免)，而訂約各方未能就替代安排達成共識，首創集團須於10個工作天內將代價的首期款項退回予本公司(不計利息)。東環股權轉讓協議及據此擬進行的任何安排將告失效而訂約各方於其中的所有義務及責任將再無效力及訂約各方不得對另一方提出任何申索。

彌償

首創集團已同意就本公司於東環鑫融股權轉讓完成之前或其後所蒙受以及是因為完成收購東環鑫融前所發生之情況或事宜而產生之所有負債、損失、開支、賠償、罰款、債務及應付款項或涉及之訴訟(包括由於訴訟所造成之損害及應付費用)而向本公司提供彌償。

終止

倘若發生任何下列事件，訂約各方均有權於簽訂東環股權轉讓協議至完成東環鑫融股權轉讓期間終止東環股權轉讓協議，而東環股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 任何法律變更令到訂約各方未能履行本身於東環股權轉讓協議的責任而訂約各方未能協定任何替代安排；或

(b) 任何不可抗力事件，包括天災、暴動、戰爭及政府政策改變。

此外，若出現違約方造成的任何以下違反，並無違約的訂約方有權於簽訂東環股權轉讓協議至完成東環鑫融股權轉讓期間終止東環股權轉讓協議，而東環股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 違約方提供的陳述及保證或承諾或資料、文件或數據為失實或令人誤導或有重大遺漏而令到東環股權轉讓協議的目的未能達成；
- (b) 違約方違反東環股權轉讓協議的任何條款而違約方並無於收到糾正通知後的15天內糾正有關情況或為並無違約方所蒙受的不利影響作出賠償，令到根據東環股權轉讓協議擬進行的交易未能完成；或
- (c) 重大違反法律法規令到根據東環股權轉讓協議擬進行的交易未能完成。

無論如何，於東環股權轉讓協議終止後，首創集團須於10個工作天內將代價的首期款項退回予本公司（不計利息）。

(ii) 鑾金股權轉讓協議

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

鑾金股權轉讓協議由以下訂約方訂立：

- (a) 首創投資（作為賣方）；及
- (b) 眾置鼎福（作為買方）。

將收購的權益

鑾金置業的60%股權以及應付首創投資的股東貸款約人民幣967,702,000元。於完成後，鑾金置業將成為本公司的全資附屬公司而全部股東貸款將應付予本集團。

鑾金置業主要專注於位於北京市石景山西黃村的土地一級開發(棚戶區改造)項目，該項目的總規劃地盤面積為521,462平方米而總規劃建築面積為280,829平方米。

於鑾金置業的60%股權對首創投資而言的原收購成本約為人民幣60,000,000元而首創投資之其後承擔總額約為人民幣972,000,000元，因此總成本約為人民幣1,032,000,000元。

代價

鑾金置業的60%股權以及應付首創投資的股東貸款的代價分別為人民幣1,182,000,000元及約人民幣967,702,000元，總額約為人民幣2,149,702,000元，將由眾置鼎福分兩期結清：(1)約人民幣859,881,000元須於所有先決條件根據鑾金股權轉讓協議達成及／或獲豁免後的三個工作天內支付；及(2)約人民幣1,289,821,000元須於完成鑾金置業股權轉讓後的10個工作天內支付。

代價的基準

代價乃鑾金股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(a)鑾金置業於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值；(b)獨立估值師在計及鑾金置業的股東全部權益的相關部份於二零一五年十二月三十一日的市值而進行的估值；及(c)股東貸款的總額。

先決條件

鑾金股權轉讓協議須於以下先決條件達成後生效：

- (a) 鑾金股權轉讓協議已獲訂約各方的董事會、訂約各方的股東(包括本公司的獨立股東)及訂約各方的任何內部審批機構(如需要)的批准；
- (b) 業務估值報告已由獨立估值師完成及根據國有資產估值及管理之適用規例獲批准並已取得相關批文；
- (c) 國資委已經批准根據鑾金股權轉讓協議進行的收購事項；鑾金股權轉讓協議已報請北京市石景山區人民政府；

- (d) 鑾金置業已完成增資登記；及
- (e) 訂約各方就履行本身於鑾金股權轉讓協議的責任而向有關政府、監管機構(包括聯交所)及相關第三方取得一切必須批准(包括但不限於同意、通知、授權或豁免)而有關批准並無在完成前被撤銷。

完成

鑾金置業60%股權的轉讓將於全部先決條件已根據鑾金股權轉讓協議達成後的第七個工作天(或訂約各方協定的有關其他日期)完成。

終止

倘若發生任何下列事件，訂約各方均有權於簽訂鑾金股權轉讓協議至完成鑾金置業股權轉讓期間終止鑾金股權轉讓協議，而鑾金股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 任何法律變更令到訂約各方未能履行本身於鑾金股權轉讓協議的責任而訂約各方未能協定任何替代安排；或
- (b) 任何不可抗力事件，包括天災、暴動、戰爭及政府政策改變。

此外，若出現違約方造成的任何以下違反，並無違約的訂約方有權於簽訂鑾金股權轉讓協議至完成鑾金置業股權轉讓期間終止鑾金股權轉讓協議，而鑾金股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 違約方提供的陳述及保證或承諾或資料、文件或數據為失實或令人誤導或有重大遺漏而令到鑾金股權轉讓協議的目的未能達成；
- (b) 違約方違反鑾金股權轉讓協議的任何條款而違約方並無於收到糾正通知後的15天內糾正有關情況或為並無違約方所蒙受的不利影響作出賠償，令到根據鑾金股權轉讓協議擬進行的交易未能完成；或

(c) 重大違反法律法規令到根據鑿金股權轉讓協議擬進行的交易未能完成。

無論如何，於鑿金股權轉讓協議終止後，首創投資須於10個工作天內將代價的首期款項退回予眾置鼎福（不計利息）。

(iii) 重慶股權轉讓協議

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

重慶股權轉讓協議由以下訂約方訂立：

- (a) 創智信融（作為共同賣方）；
- (b) 信威基礎設施（作為共同賣方）；及
- (c) 鑫利業達（作為買方）。

將收購的權益

重慶潤智的全部股權以及應付創智信融的股東貸款約人民幣209,915,000元。於完成後，重慶潤智將成為本公司的全資附屬公司而全部股東貸款將應付予本集團。

重慶潤智主要專注於開發位於重慶市九龍坡區走馬鎮金馬村的渝閱項目，該項目的總規劃地盤面積為200,001.70平方米而總規劃建築面積為107,985.5平方米。該項目主要涉及開發住宅物業。於二零一五年十二月三十一日，總已竣工建築面積為25,311.56平方米，當中6,148.48平方米已經出售。

於重慶潤智的全部股權對創智信融而言的總原收購成本約為人民幣169,000,000元而信威基礎設施及創智信融之其後承擔總額分別約為人民幣80,000元及人民幣333,000,000元，因此總成本約為人民幣502,080,000元。

代價

重慶潤智的全部股權以及應付創智信融的股東貸款的代價分別約人民幣280,000元及約人民幣209,915,000元，總額約為人民幣210,195,000元，並將由鑫利業達分三期結清：(1)約人民幣54,078,000元須於所有先決條件根據重慶股權轉讓協議達成及／或獲豁免後的三個工作天內支付；(2)約人民幣126,117,000元須於完成重慶潤智股權轉讓後的10個工作天內支付；及(3)人民幣30,000,000元須於完成重慶潤智股權轉讓及完成向相關政府當局辦理變更登記後滿一週年時支付。鑫利業達有權從總代價中扣減其及／或重慶潤智所錄得而屬於協定將由創智信融及信威基礎設施提供的彌償（見下文「(iii) 重慶股權轉讓協議－彌償」一節）範圍內的任何開支、賠償、損失或罰款。

代價的基準

代價乃重慶股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(a)重慶潤智於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值；(b)獨立估值師在計及重慶潤智的股東全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值而進行的估值；及(c)股東貸款的總額。

先決條件

重慶股權轉讓協議須於以下先決條件達成後生效而有關條件概不可獲豁免：

- (a) 重慶股權轉讓協議已獲訂約各方的董事會以及訂約各方的股東（包括本公司的獨立股東）及訂約各方的任何內部審批機構（如需要）的批准；
- (b) 業務估值報告已由獨立估值師完成及根據國有資產估值及管理之適用規例獲批准並已取得相關批文；
- (c) 國資委已經批准根據重慶股權轉讓協議進行的收購事項；
- (d) 信威基礎設施已繳足其在重慶潤智的註冊資本的部份；及重慶潤智在完成重慶潤智增資登記後取得新營業執照；及

- (e) 就訂約各方履行本身於重慶股權轉讓協議的責任而向有關政府、監管機構(包括聯交所)及相關第三方取得一切必須批准(包括但不限於同意、通知、授權或豁免)而有關批准並無在完成前被撤銷。

完成

重慶潤智全部股權的轉讓將於以下條件達成後的第七個工作天(或訂約各方協定的有關其他日期)完成：(i)全部先決條件已根據重慶股權轉讓協議達成；(ii)重慶潤智已經就物業開發項目與相關地方土地管理當局訂立補充協議；(iii)重慶潤智已獲地方當局確認其於最近三年內並無被處以任何重大處罰；(iv)重慶潤智並無就開展渝閱項目的工程而收到相關政府當局的任何不利要求及／或遇到法律障礙；及(v)創智信融及信威基礎設施遵守重慶股權轉讓協議，包括彼等於當中的陳述、保證及承諾。

倘若任何上述規定並無根據重慶股權轉讓協議於二零一六年十月三十一日之前由訂約各方達成(獲鑫利業達豁免則作別論，惟上文(i)不可獲豁免)，而訂約各方未能就替代安排達成共識，創智信融及／或信威基礎設施須於10個工作天內將代價的首期款項退回予鑫利業達(不計利息)。重慶股權轉讓協議將告失效而訂約各方於其中的所有義務及責任將再無效力及訂約各方不得對另一方提出任何申索。

彌償

創智信融及信威基礎設施已同意就重慶潤智及／或鑫利業達於重慶潤智股權轉讓完成之前或其後所蒙受以及是因為完成收購重慶潤智前所發生之情況或事宜而產生之所有負債、損失、開支、賠償、罰款、債務及應付款項或涉及之訴訟(包括由於訴訟所造成之損害及應付費用)而向重慶潤智及鑫利業達提供彌償。

終止

倘若發生任何下列事件，訂約各方均有權於簽訂重慶股權轉讓協議至完成重慶潤智股權轉讓期間終止重慶股權轉讓協議，而重慶股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對第三方提出任何申索：

- (a) 任何法律變更令到訂約各方未能履行本身於重慶股權轉讓協議的責任而訂約各方未能協定任何替代安排；或
- (b) 任何不可抗力事件，包括天災、暴動、戰爭及政府政策改變。

此外，若出現違約方造成的任何以下違反，並無違約的訂約方有權於簽訂重慶股權轉讓協議至完成重慶潤智股權轉讓期間終止重慶股權轉讓協議，而重慶股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對其他訂約方提出任何申索：

- (a) 違約方提供的陳述及保證或承諾或資料、文件或數據為失實或令人誤導或有重大遺漏而令到重慶股權轉讓協議的目的未能達成；
- (b) 違約方違反重慶股權轉讓協議的任何條款而違約方並無於收到糾正通知後的15天內糾正有關情況或為並無違約方所蒙受的不利影響作出賠償，令到根據重慶股權轉讓協議擬進行的交易未能完成；或
- (c) 重大違反法律法規令到根據重慶股權轉讓協議擬進行的交易未能完成。

無論如何，於重慶股權轉讓協議終止後，創智信融及／或信威基礎設施須於10個工作天內將代價的首期款項退回予鑫利業達（不計利息）。

(iv) 瀋陽股權轉讓協議

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

瀋陽股權轉讓協議由以下訂約方訂立：

- (a) 首創投資（作為賣方）；
- (b) 鑫利業達（作為買方）；
- (c) 首創集團；及

(d) 首創方舟。

將收購的權益

瀋陽吳華的全部股權以及應付首創投資、首創集團及首創方舟的合計股東貸款約人民幣275,228,000元。於完成後，瀋陽吳華將成為本公司的全資附屬公司而全部股東貸款將應付予本集團。

瀋陽吳華主要專注於開發位於瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道的首創·琥珀灣項目，該項目的總規劃地盤面積為231,666平方米而總規劃建築面積為170,000平方米。該項目主要涉及開發住宅物業、商舖及其他設施。

於瀋陽吳華的全部股權對首創投資而言的總原收購成本約為人民幣4,500,000元而首創投資之其後承擔總額約為人民幣325,000,000元，因此總成本約為人民幣329,500,000元。

代價

瀋陽吳華的全部股權以及應付首創投資、首創集團及首創方舟的合計股東貸款的代價分別約人民幣328,000元及約人民幣275,228,000元，總額約為人民幣275,556,000元，並將由鑫利業達分三期結清：(1)約人民幣90,222,000元須於所有先決條件根據瀋陽股權轉讓協議達成及／或獲豁免後的三個工作天內支付；(2)約人民幣165,334,000元須於完成瀋陽吳華股權轉讓後的10個工作天內支付；及(3)人民幣20,000,000元須於完成瀋陽吳華股權轉讓及完成向相關政府當局辦理變更登記後滿一週年時支付。鑫利業達有權從總代價的相關部份中扣減其及／或瀋陽吳華所錄得而屬於協定將由首創投資提供的彌償（見下文「(iv) 瀋陽股權轉讓協議－彌償」一節）範圍內的任何開支、賠償、損失或罰款。

代價的基準

代價乃瀋陽股權轉讓協議的訂約各方經公平磋商並按正常商業條款釐定，當中已參考(a)瀋陽吳華於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值；(b)獨立估值師在計及瀋陽吳華的股東全部權益於二零一五年十二月三十一日的市值而進行的估值；及(c)股東貸款的總額。

先決條件

瀋陽股權轉讓協議須於以下先決條件達成後生效而有關條件概不可獲豁免：

- (a) 瀋陽股權轉讓協議已獲訂約各方的董事會、訂約各方的股東（包括本公司的獨立股東）及訂約各方的任何內部審批機構（如需要）的批准；
- (b) 業務估值報告已由獨立估值師完成及根據國有資產估值及管理之適用規例獲批准並已取得相關批文；
- (c) 國資委已經批准根據瀋陽股權轉讓協議進行的收購事項；
- (d) 瀋陽吳華在完成瀋陽吳華增資登記後取得新營業執照；及
- (e) 就履行瀋陽股權轉讓協議的責任而向有關政府、監管機構（包括聯交所）及相關第三方取得一切必須批准（包括但不限於同意、通知、授權或豁免）而有關批准並無在完成前被撤銷。

完成

瀋陽吳華全部股權的轉讓將於以下條件達成後的第七個工作天（或訂約各方協定的有關其他日期）完成：(i)全部先決條件已根據瀋陽股權轉讓協議達成；(ii)瀋陽吳華已取得經更新的社會保險登記證明；(iii)瀋陽吳華已經取得經更新的房地產開發企業暫定資質證書；(iv)瀋陽吳華已獲地方當局確認其於最近三年內並無被處以任何重大處罰；(v)瀋陽吳華並無就開展首創·琥珀灣項目的選定期數工程而收到相關政府當局的任何不利要求及／或遇到法律障礙；及(vi)首創投資遵守瀋陽股權轉讓協議，包括其於當中的陳述、保證及承諾。

倘若任何上述規定並無根據瀋陽股權轉讓協議於二零一六年十月三十一日之前由訂約各方達成(獲鑫利業達豁免則作別論，惟上文(i)不可獲豁免)，而訂約各方未能就替代安排達成共識，首創投資、首創集團及首創方舟須於10個工作天內將代價的首期款項退回予鑫利業達(不計利息)。瀋陽股權轉讓協議將告失效而訂約各方於其中的所有義務及責任將再無效力及訂約各方不得對另一方提出任何申索。

彌償

首創投資已同意就瀋陽吳華及／或鑫利業達於瀋陽吳華股權轉讓完成之前或其後所蒙受以及是因為完成收購瀋陽吳華前所發生之情況或事宜而產生之所有負債、損失、開支、賠償、罰款、債務及應付款項或涉及之訴訟(包括由於訴訟所造成之損害及應付費用)而向瀋陽吳華及鑫利業達提供彌償。

終止

倘若發生任何下列事件，訂約各方均有權於簽訂瀋陽股權轉讓協議至完成瀋陽吳華股權轉讓期間終止瀋陽股權轉讓協議，而瀋陽股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 任何法律變更令到訂約各方未能履行本身於瀋陽股權轉讓協議的責任而訂約各方未能協定任何替代安排；或
- (b) 任何不可抗力事件，包括天災、暴動、戰爭及政府政策改變。

此外，若出現違約方造成的任何以下違反，並無違約的訂約方有權於簽訂瀋陽股權轉讓協議至完成瀋陽吳華股權轉讓期間終止瀋陽股權轉讓協議，而瀋陽股權轉讓協議將據此不再具有任何效力及訂約各方均無權對另一方提出任何申索：

- (a) 違約方提供的陳述及保證或承諾或資料、文件或數據為失實或令人誤導或有重大遺漏而令到瀋陽股權轉讓協議的目的未能達成；

- (b) 違約方違反瀋陽股權轉讓協議的任何條款而違約方並無於收到糾正通知後的15天內糾正有關情況或為並無違約方所蒙受的不利影響作出賠償，令到根據瀋陽股權轉讓協議擬進行的交易未能完成；或
- (c) 重大違反法律法規令到根據瀋陽股權轉讓協議擬進行的交易未能完成。

無論如何，於瀋陽股權轉讓協議終止後，首創投資、首創集團及首創方舟須於10個工作天內將代價的首期款項退回予鑫利業達（不計利息）。

潛在持續關連交易

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，目標公司與首創集團之間的交易因此將成為上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

於二零一六年六月三日，東環鑫融與首創集團訂立租賃協議，惟須待完成東環鑫融股權轉讓後，方可作實，因此，據此擬進行的交易構成上市規則項下的潛在持續關連交易。

租賃協議的主要條款載列如下：

日期

二零一六年六月三日

訂約各方

租賃協議由以下訂約方訂立：

- (a) 東環鑫融（作為出租人）；及
- (b) 首創集團（作為承租人）。

租賃物業

租賃物業的詳情如下：

物業資料	總建築面積 平方米	日租	估計年租	用途
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 907室	199.37	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 618,545元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 1005-1006室	428.99	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 1,330,941元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 1008室	361	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 1,120,003元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 1109室	257.08	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 797,591元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 15、16及17樓全層	6,588.69	每平方米 人民幣8.5元	人民幣 20,441,411元	辦公
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 地庫首層之43個停車位	不適用	每個停車位 人民幣40元	人民幣 627,800元	停車位

物業資料	總建築面積 平方米	日租	估計年租	用途
北京市東城區朝陽門 北大街6號首創大廈 地庫第二層02室	209	每平方米 人民幣4.7元	人民幣 358,540元	辦公
總計	8,044.13		人民幣 25,294,830元	

支付租金

東環鑫融應收的估計總年租約為人民幣25,294,830元，不包括物業管理費、水電費及其他費用。

根據租賃協議，租賃物業的租金須每年支付。首創集團亦須負責支付有關租賃物業的物業管理費、水電費及其他費用。

租賃協議的租期及重續

租期將為三年，自完成東環鑫融股權轉讓後起算，可由首創集團在不遲於租期屆滿前90日以書面通知方式，按訂約各方根據當時市況及遵照上市規則所協定之條款重續。

建議年度上限

首創集團根據租賃協議應付予東環鑫融的最高總額（亦為相關建議年度上限）如下：

完成東環鑫融股權轉讓後起算至二零一六年 十二月三十一日止期間	人民幣6,400,000元
截至二零一七年十二月三十一日止年度	人民幣25,300,000元
截至二零一八年十二月三十一日止年度	人民幣25,300,000元
二零一九年一月一日至根據租賃協議 租期結束為止期間	人民幣23,187,000元

過往交易價值

首創集團根據租賃協議前之租約就截至二零一五年十二月三十一日止年度已付之過往租金約為人民幣10,154,765元。

建議年度上限乃計及首創大廈鄰近地區之可比較物業之當時市場租金、首創大廈內組成所租賃物業之辦公室單位及停車位之位置，以及北京市內與首創大廈鄰近地區性質相若之商業區近年租金上升之情況而按公平原則商定。

此外，建議年度上限乃基於東環鑫融股權轉讓的完成可能於二零一六年九月至二零一六年十二月期間內作實的假設，而由於租賃協議的開始日期是基於東環鑫融股權轉讓的完成，建議年度上限乃按此相應釐定。

倘若東環鑫融股權轉讓因任何原因而未有達致完成及／或東環股權轉讓協議在完成前被終止，租賃協議將告失效並對租賃協議訂約各方並無效力。

進行收購事項及潛在持續關連交易的理由及裨益

本集團為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體作為發展的三大核心業務線、並以土地一級開發、高新產業地產等創新業務為補充。收購事項為本集團提供擴張其於中國的主要城市（即北京、重慶及瀋陽）的物業組合的機會，本公司預期，將可通過整合本集團於相關地點的資源產生協同效益。此外，本集團收購的物業項目涉及於北京石景山區的土地一級開發（棚戶區改造）項目，此或可透過與地方政府的合作而為本集團開拓潛在商機。此外，根據租賃協議擬進行的交易將讓本集團可按市值租金水平自首創大廈的若干單位收取可持續的租金收入。

董事(包括獨立非執行董事)相信,股權轉讓協議及潛在持續關連交易的條款為公平合理、屬正常商業條款或更佳條款並符合本公司及股東整體的利益。除王灝先生、李松平先生、宋豐景先生及沈建平先生已基於本身在首創集團的董事職位或高級管理層角色而就相關董事會決議案放棄投票外,就本公司所知以及經作出一切合理查詢後,概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

收購事項

於本公告日期,首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施為首創集團的附屬公司而首創集團為本公司控股股東,故首創集團、首創投資、首創方舟、創智信融及信威基礎設施根據上市規則屬本公司的關連人士。因此,收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於有關收購事項的一項適用百分比率為25%或以上但低於100%,收購事項構成上市規則項下本公司的主要交易,故將須遵守上市規則第14章及第14A章的年度報告、公告及獨立股東批准規定。

租賃協議

於收購事項完成後,目標公司將成為本公司的全資附屬公司,目標公司與首創集團(其為本公司的控股股東及根據上市規則屬於本公司的關連人士)之間的交易因此將成為上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。因此,根據租賃協議(須待完成東環鑫融股權轉讓後方可作實)擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的潛在持續關連交易。

由於有關根據租賃協議擬進行的交易的一項或更多的適用百分比率均為低於5%,據此擬進行的交易僅須遵守上市規則第14A章的公告、報告及年度審核規定。

一般資料

本公司將召開臨時股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及據此擬進行的交易。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及據此擬進行的交易的條款向獨立股東提供意見。本公司的控股股東首創集團、其聯繫人士以及任何於股權轉讓協議及據此擬進行的交易中有重大權益的股東須於臨時股東大會上就批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

洛爾達有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司預期，載有（其中包括）(i)有關股權轉讓協議及據此擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立股東的推薦意見函件；(iii)本公司獨立財務顧問就（其中包括）股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)臨時股東大會通告、代表委任表格及回條的通函將於二零一六年六月二十四日或前後寄發予股東，以便有足夠時間編製須收錄於通函的資料。

有關本集團的資料

本公司及本集團

本公司為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及買賣（股份代號：2868）。本集團為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體作為發展的三大核心業務線、並以土地一級開發、高新產業地產等創新業務為補充。

鑫利業達為本公司的全資附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

眾置鼎福為本公司的全資附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事物業開發。

首創投資

首創投資為首創集團的全資附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事貿易及投資。

首創方舟

首創方舟為首創集團的附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

創智信融

創智信融為首創集團的附屬公司，其為一間於中國成立的有限合夥企業，主要從事投資控股。

信威基礎設施

信威基礎設施為首創集團的附屬公司，其為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。

有關目標公司的資料

東環鑫融

東環鑫融為於中國成立的有限公司，主要從事位於北京市東城區朝陽門北大街6號的首創大廈的辦公室物業管理及租賃。於本公告日期，東環鑫融由首創集團全資擁有。

鑾金置業

鑾金置業為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發、商住樓宇銷售、土地開發、信息諮詢及物業管理，以及特別是位於北京市石景山西黃村的物業項目的土地一級開發(棚戶區改造)項目。於本公告日期，鑾金置業由首創投資及眾置鼎福分別擁有60%及40%權益。

重慶潤智

重慶潤智為於中國成立的有限公司，主要從事一個位於重慶市九龍坡區走馬鎮金馬村的住宅及商業物業項目 — 渝閱項目的開發。於本公告日期，重慶潤智由創智信融及信威基礎設施分別擁有99.98%及0.02%。

瀋陽昊華

瀋陽昊華為於中國成立的有限公司，主要從事一個位於瀋陽市棋盤山旅遊開發區高坎街道的住宅及商業物業項目 — 首創•琥珀灣項目的開發。於本公告日期，瀋陽昊華由首創投資全資擁有。

有關目標公司的財務資料

目標公司於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度分別的除稅前溢利／(虧損)淨額及除稅後溢利／(虧損)淨額載列如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止年度		截至二零一五年 十二月三十一日止年度	
	除稅前溢利／ (虧損)淨額 人民幣千元	除稅後溢利／ (虧損)淨額 人民幣千元	除稅前溢利／ (虧損)淨額 人民幣千元	除稅後溢利／ (虧損)淨額 人民幣千元
東環鑫融	172,697	129,072	126,023	94,416
鑾金置業	23,625	17,719	17,503	13,120
重慶潤智	(83,478)	(83,478)	(75,420)	(75,420)
瀋陽昊華	(49,648)	(49,648)	(38,576)	(38,576)

目標公司於二零一四年及二零一五年十二月三十一日分別的資產淨值／(負債淨額)載列如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
	東環鑫融	894,927
鑾金置業	793,263	1,726,383
重慶潤智	(257,329)	251
瀋陽昊華	(286,153)	271

風險提示

根據股權轉讓協議擬進行的交易須於股東特別大會上分別取得獨立股東批准後，方可作實；此外，收購事項以及潛在持續關連交易須待(其中包括)先決條件及其他規定有否分別根據股權轉讓協議及租賃協議達成後，方可作實。因此，根據股權轉讓協議及租賃協議分別擬進行的交易可能或不可能達致完成。股東及本公司的有意投資者於買賣本公司H股及其他證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議收購股權
「董事會」	指	董事會
「首創方舟」	指	北京首創方舟置業有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的關連人士
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司的控股股東及本公司的關連人士
「首創投資」	指	首創投資發展有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的關連人士
「重慶股權轉讓協議」	指	創智信融、信威基礎設施及鑫利業達於二零一六年六月三日就重慶潤智訂立的股權轉讓協議
「重慶潤智」	指	重慶潤智建設開發有限公司，一間在中國成立的有限公司

「創智信融」	指	北京創智信融投資中心(有限合夥)，一間在中國成立的有限合夥企業，為本公司的關連人士
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，一間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及買賣
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	根據租賃協議擬進行的交易(包括其項下的建議年度上限)，須遵守上市規則項下的公告、報告及年度審核規定
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「東環股權轉讓協議」	指	首創集團與本公司於二零一六年六月三日就東環鑫融訂立的股權轉讓協議
「東環鑫融」	指	北京東環鑫融投資管理有限公司，一間在中國成立的有限公司
「臨時股東大會」	指	本公司將召開以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易的臨時股東大會
「股權轉讓協議」	指	東環股權轉讓協議、鑒金股權轉讓協議、重慶股權轉讓協議及瀋陽股權轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積

「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	由全體獨立非執行董事，即王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生組成的獨立董事委員會，乃為就股權轉讓協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	除(i)首創集團及其聯繫人士；及(ii)於股權轉讓協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益者以外的股東
「租賃協議」	指	東環鑫融與首創集團於二零一六年六月三日就首創大廈內的若干單位訂立的租賃協議，惟須待完成東環鑫融股權轉讓後，方可作實
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，以不時修訂及更改的版本為準
「鑾金股權轉讓協議」	指	首創投資與眾置鼎福於二零一六年六月三日就鑾金置業訂立的股權轉讓協議
「鑾金置業」	指	北京鑾金置業有限責任公司，一間在中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股東

「瀋陽股權轉讓協議」	指	首創投資、鑫利業達、首創集團及首創方舟於二零一六年六月三日就瀋陽吳華訂立的股權轉讓協議
「瀋陽吳華」	指	瀋陽吳華置業有限公司，一間在中國成立的有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東環鑫融、鑒金置業、重慶潤智及瀋陽吳華，各均為一間「目標公司」
「鑫利業達」	指	北京鑫利業達投資諮詢有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「信威基礎設施」	指	北京信威基礎設施投資有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的關連人士
「眾置鼎福」	指	北京眾置鼎福房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一六年六月三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事王灝先生(董事長)及唐軍先生(總裁)；非執行董事李松平先生、宋豐景先生、沈建平先生及孫寶杰女士；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。