

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的股份有限公司)

(股份代號：2868)

須予披露交易－ 框架協議

框架協議

董事會欣然宣布，於二零一四年四月二十五日，北京瑞元豐祥及北京中瑞凱華（分別為本公司的全資／間接全資附屬公司）作為賣方，與橫琴自住房基金作為買方就可能出售事項訂立框架協議，涉及按代價約人民幣564,984,600元出售股權（即目標公司的全部股權）及股東貸款（連同利息）。根據框架協議，訂約各方同意按可能出售事項的框架，辦妥與登記可能出售事項相關的一切事宜及促使有關訂約各方訂立最終協議以記錄及落實轉讓股權的法定所有權及轉讓股東貸款的全部權利、所有權、利益和權益。

就上市規則第14章而言，由於有一項或以上的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故框架協議項下的交易構成本公司的須予披露交易，須根據上市規則第14章遵守通知及公告規定。

背景

於二零一四年四月二十五日，北京瑞元豐祥、北京中瑞凱華及橫琴自住房基金就可能出售事項訂立框架協議，涉及按代價約人民幣564,984,600元出售股權（即目標公司的全部股權）及股東貸款（連同利息）。根據框架協議，訂約各方同意按可能出售事項的框架，辦妥與登記可能出售事項相關的一切事宜及促使有關訂約各方訂立最終協議以記錄及落實轉讓股權的法定所有權及轉讓股東貸款的全部權利、所有權、利益和權益。

框架協議

日期：二零一四年四月二十五日

賣方：北京瑞元豐祥；及
北京中瑞凱華

買方：橫琴自住房基金

擬出售的資產及代價：擬出售的資產包括：(i)股權，即目標公司於完成日期的全部股權；及(ii)股東貸款連同利息。股東貸款的本金額為人民幣542,012,000元，截至二零一四年二月二十八日止的應計利息為人民幣2,972,600元。由二零一四年三月一日起至股東貸款轉讓日期止期間的應計利息按年利率13%計算。

代價為人民幣564,984,600元，包括股權的代價為人民幣20,000,000元及股東貸款（本金連同截至二零一四年二月二十八日止的應計利息）的代價為人民幣544,984,600元。

以上代價乃經考慮股東貸款的本金及截至二零一四年二月二十八日止的全部應計利息，以及目標公司截至二零一四年二月二十八日的估值，由本公司及買方於公平磋商後釐定。

先決條件：

- (i) 本公司須就股權轉讓辦妥所有必須的內部審批程序；
- (ii) 買方須完成資金募集及募集資金的所有審批程序，基金總募集規模不高於人民幣810,000,000元；及
- (iii) 倘先決條件未能於框架協議日期後的90天內達成，框架協議將自動終止，訂約各方毋須承擔任何責任。

訂約各方的義務及代價的支付：

- (i) 買方須於簽訂最終協議後的30天內，將股權的代價存入賣方各自的指定銀行賬戶；及
- (ii) 訂約各方須於簽訂最終協議後的180天內，備妥及提交有關登記股權轉讓所需文件。

完成： 交易將於辦妥向中國有關政府機關登記股權轉讓當日完成。

終止： 倘本公司未有按時向中國有關政府機關登記股權轉讓所需程序，則本公司須於到期日後每日按應付代價的0.05%向買方支付罰款。

倘買方未有按時支付代價，則買方須於到期日後每日按應付代價的0.05%向本公司支付罰款。

就成立基金訂立有限合夥協議

於訂立框架協議後，橫琴首聚創信（作為普通合夥人）與本公司（作為中間級有限合夥人之一）以及其他投資者（作為優先級、中間級及次級有限合夥人）將就成立基金而訂立的有限合夥協議。

根據有限合夥協議，基金的資本承擔總額不超過人民幣810,000,000元，而本公司作為中間級有限合夥人之一，將認購基金份額為人民幣81,000,000元。

訂立框架協議的理由及利益

董事會認為，可能出售事項有助於本公司加速資產周轉、增強本公司的資金能力及提高資金使用效率，有利本集團的業務拓展，進一步加大本集團的業務規模及提高市場佔有率。通過基金模式投資項目可以提高項目投資收益率及積累基金管理經驗，實現公司向「輕資產」運營模式的轉型。

董事（包括獨立非執行董事）認為，框架協議乃按正常商業條款訂立，且其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

就上市規則第14章而言，由於有一項或以上的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故框架協議項下的交易構成本公司的須予披露交易，須根據上市規則第14章遵守通知及公告規定。

訂約各方的一般資料

本集團的資料

本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資優質和高檔的商用物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。

北京瑞元豐祥為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司。北京瑞元豐祥的主要業務為房地產開發。

北京中瑞凱華為一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司。北京中瑞凱華的主要業務為投資管理。

買方的資料

橫琴自住房基金為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其業務範圍為投資非上市公司及上市公司的非公開發售股份，以及其他相關業務。

橫琴首聚創信為普通合夥人，北京天地方中資產管理有限公司及中信信誠資產管理有限公司為優先級有限合夥人，北京瑞元豐祥及北京中瑞凱華投資管理有限公司為中間級有限合夥人。

北京天地方中資產管理有限公司及中信信誠資產管理有限公司是根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事投資管理業務。

橫琴首聚創信

橫琴首聚創信由本公司持有40%股權、中信聚信（北京）資本管理有限公司持有40%股權及中信信託有限責任公司持有20%股權。橫琴首聚創信是一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事投資管理業務及相關諮詢服務。

中信信託有限責任公司、中信聚信（北京）資本管理有限公司及中信信誠資產管理有限公司為根據中國法律註冊成立的有限責任公司，分別主要從事信托業務、投資及資產管理以及相關金融業務，並且由中國中信集團持有。

除上述者外，經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，上述各方均為獨立第三方，並非本公司的關連人士。

目標公司的資料

目標公司為本公司的間接全資附屬公司及於二零一四年二月二十四日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事開發北京市平谷區大興莊鎮項目。

目標公司截至二零一四年二月二十八日的未經審計資產淨值約為人民幣20,000,000元。

所得款項用途及交易的財務影響

目標公司作為本公司的間接全資附屬公司，初始投資成本約為人民幣20,000,000元，截至二零一四年二月二十八日的淨資產及公允價值均為人民幣20,000,000元，股權交易代價為人民幣20,000,000元，因此預期交易事項將不會對本集團之合併利潤表產生任何重大影響（利息收益除外並且尚待審計確定）。

本公司擬將框架協議的所得款項用作本公司的一般營運資金。

於完成後，目標公司將不再為本公司的間接全資附屬公司。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「北京瑞元豐祥」	指	北京瑞元豐祥置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，持有目標公司的50%股權
「北京中瑞凱華」	指	北京中瑞凱華投資管理有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司，持有目標公司的50%股權
「董事會」	指	本公司董事會
「資本承擔」	指	根據有限合夥協議，合夥人出資的資本承擔總額，合共不超過人民幣810,000,000元
「北京市平谷區大興莊鎮項目」	指	位於中國北京市平谷區大興莊鎮，建築面積為82,785平方米的地塊
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市及買賣

「完成」	指	完成從賣方轉讓股權及股東貸款的全部權利、所有權、利益和權益
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方根據框架協議就轉讓股權及股東貸款（本金連利息）而將向賣方支付的總代價
「框架協議」	指	賣方與橫琴自住房基金於二零一四年四月二十五日就可能出售事項訂立的框架協議
「基金」或「合夥企業」或「買方」	指	橫琴自住房基金，按照有限合夥協議根據中國法律註冊成立的有限合夥企業
「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
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中間級有限合夥人」	指	根據有限合夥協議按照各自出資比例於合夥企業承擔有限責任的合夥人
「有限合夥協議」	指	橫琴首聚創信（作為普通合夥人）、本公司（作為中間級有限合夥人）及其他投資者（作為優先級、中間級及次級有限合夥人）就成立基金而訂立的有限合夥協議
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「可能出售事項」	指	賣方根據框架協議的條款擬向買方出售股權及股東貸款（本金連利息）
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	截至框架協議日期止，目標公司結欠賣方的全部股東貸款

「目標公司」	指	北京泰浩盛垣置業有限公司，由北京瑞元豐祥及北京中瑞凱華各持有50%的公司，為本公司的間接全資附屬公司及根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「賣方」	指	北京瑞元豐祥及北京中瑞凱華
「橫琴自住房基金」	指	珠海橫琴首創置業自住房股權投資中心（有限合夥），根據中國法律註冊成立的有限合夥企業
「橫琴首聚創信」	指	珠海橫琴首聚創信股權投資基金管理有限公司，根據中國法律註冊成立的有限責任公司

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一四年四月二十五日

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；非執行董事王灝先生、沈建平先生及張勝利先生；以及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。