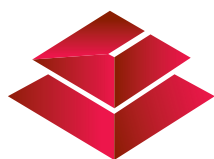


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

有關建議出售 一家全資附屬公司100%權益的 主要及關連交易

出售事項

本公司謹此宣佈，於二零一四年一月二十八日，賣方（本公司的全資附屬公司）及本公司（就擔保賣方在買賣協議項下責任而言的賣方擔保人）與買方（本公司的關連人士）訂立買賣協議，據此，在買賣協議條款及條件（包括但不限於買方就CPL貸款安排所作出的承諾）所規限下，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份，代價為1.00港元。完成時，本公司將不再擁有目標公司任何權益，惟將仍擁有北京附屬公司50%間接股權。

根據買賣協議，賣方及本公司向買方授出回售選擇權。

上市規則的涵義

就上市規則第14章而言，由於有一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項及CPL貸款安排構成本公司的主要交易，須於臨時股東大會上獲股東批准方告作實。

於本公告刊發日期，Reco Ziyang為本公司多家非全資附屬公司的主要股東，而買方則是Reco Ziyang的聯繫人，故此根據上市規則為Reco Ziyang的聯繫人及本公司的關連人士。因此，出售事項及CPL貸款安排根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，須（其中包括）於臨時股東大會上獲獨立股東批准方告作實。Reco Ziyang及其聯繫人須放棄在臨時股東大會就批准出售事項及CPL貸款安排以及據此擬進行交易的決議案表決。

一般事項

載有(其中包括)(i)買賣協議及出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權詳情、(ii)獨立董事委員會就買賣協議及出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權提出的推薦意見、(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函,及(iv)將召開的臨時股東大會(會上將提呈普通決議案供考慮並酌情批准買賣協議及出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權,以及據此擬進行的一切事宜)的通告的通函,預期將於二零一四年二月二十一日或之前寄發予股東。

引言

董事會謹此宣佈,於二零一四年一月二十八日,賣方(本公司的全資附屬公司)及本公司(就擔保賣方在買賣協議項下責任而言的賣方擔保人)與買方(本公司的關連人士)訂立買賣協議,據此,在買賣協議條款及條件(包括但不限於買方就CPL貸款安排所作出的承諾)所規限下,賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份,代價為1.00港元。

買賣協議

日期

二零一四年一月二十八日

訂約方

買賣協議乃由以下人士訂立:

賣方 : Diversified Elite Limited, 於英屬處女群島註冊成立的有限公司, 為本公司的間接全資附屬公司, 主要業務是投資控股;

本公司(擔保人)

買方 : Reco Yanshan Private Limited, 於新加坡註冊成立的有限公司, 主要業務是投資控股。買方是Reco Ziyang的聯繫人, 而Reco Ziyang為本公司多家不同非全資附屬公司的主要股東。因此, 買方是Reco Ziyang的聯繫人, 故此根據上市規則屬本公司的關連人士。於本公告刊發日期, 買方亦是Reco Pearl Private Limited的聯繫人, 而Reco Pearl Private Limited則是擁有165,070,000股H股(佔本公司已發行股本總數約8.14%)的股東。

將予出售的資產

將予出售的資產如下：

賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買目標股份，即目標公司（擁有北京附屬公司50%股權）全部已發行股本。

根據買賣協議，買方承諾(i)會於完成時向目標公司提供股東貸款，金額相當於尚未償還的本金金額人民幣998,554,500元（「CPL貸款」）及(ii)會以股東貸款或經買賣協議各訂約方協定的其他方式向目標公司提供款項，償還累計至完成日期（包括該日）的利息（「CPL貸款利息」）。

CPL貸款累計至二零一三年十二月三十一日（包括該日）的利息為人民幣43,989,424.56元。於二零一四年一月一日至估計完成日期（即二零一四年三月三十一日）（包括首尾兩天）的累計利息將為人民幣20,907,234.84元。

若完成日期較二零一四年三月三十一日早或遲超過五天，CPL貸款利息（即CPL貸款於二零一四年一月一日至實際完成日期（包括首尾兩天）的累計利息）將予進一步調整，並由各訂約方確認。各訂約方已協定，完成日期後將不再就CPL貸款累計利息，完成日期後亦不會就CPL貸款利息累計利息。

於完成日期收到CPL貸款的還款後，目標公司將獲解除在CPL貸款下的責任。

代價

本集團出售目標股份所應收的代價為1.00港元，將由買方於完成日期以現金結清。

買方於完成日期向目標公司提供人民幣998,554,500元的股東貸款，供目標公司償還CPL貸款下尚未償還的本金金額。

買方會以股東貸款或經買賣協議各訂約方協定的其他方式向目標公司提供款項，償還累計至完成日期（包括該日）的CPL貸款利息。

代價基準

出售事項的代價乃考慮到(i)目標股份的面值；(ii)北京附屬公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值；(iii)目標公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值；及(iv)買方按照買賣協議就CPL貸款安排作出的承諾；(v)就北京附屬公司所持有土地於二零一三年十二月三十一日的市場價值，經賣方與買方公平磋商後釐定。戴德梁行就北京附屬公司所持有的土地市場價值而編製的估值報告詳情將載於將向股東寄發的通函內。

買方根據CPL貸款安排將向目標公司提供的股東貸款金額，乃賣方及買方經公平磋商後釐定，並已考慮到(i) CPL貸款的實際未償還本金金額及(ii)就此累計的利息。

董事認為，代價公平合理，按正常商業條款訂立，並符合股東的整體利益。

先決條件

買賣協議及據此擬進行交易的完成取決於（其中包括）下列條件獲達成：

- (a) 賣方及本公司就買賣協議及新合資合同以及據此擬進行交易獲得一切所須批准，包括但不限於：
 - (i) 本公司已獲獨立股東就買賣協議及出售事項以及據此擬作出的CPL貸款安排作出的批准；及
 - (ii) 本公司已獲獨立股東批准按照買賣協議向買方授出回售選擇權；
- (b) 就新合資合同及新合資章程取得相關政府、監管機構、組織及部門（包括中國商務部門）批准及／或完成向上述機關備案，若有關批准附帶任何條款或條件，有關條款及條件須獲買方合理接受或信納（買方須在收到有關批准及／或備案後七個工作日內確認有關條款及條件是否獲接受或信納）；
- (c) 賣方、本公司及買方所作出的全部陳述、保證及承諾於買賣協議日期及完成日期於任何方面均屬真實、正確、完整及不具誤導成份；

- (d) 賣方及買方協定項目所在地的設計圖則，而該設計圖則獲北京市規劃委員會專家組審批及取得北京市規劃委員會批文；及
- (e) 買方按照買賣協議條款向目標公司提供股東貸款後，CPL解除目標公司有關CPL貸款本金部分的責任（惟須待全部其他先決條件獲達成，且各訂約方達至完成方告作實，而是項先決條件須於完成時達成）。

若有上述任何先決條件未能在二零一四年九月三十日（或各訂約方書面協定的較後日期）下午五時正或之前達成或獲豁免（如適用），各訂約方達至完成的義務將會作廢及終止，各訂約方不得就買賣協議所提及的任何事項向其他訂約方提出申索或追究責任，惟有關先前已違反買賣協議者則不在此限。

其他重大條款

完成

完成須於達成買賣協議所載先決條件後第十個工作日或經賣方及買方以書面共同協定的任何其他日期。

完成時，本公司將不再擁有目標公司任何權益，目標公司因而將不再是本公司的附屬公司，至於北京附屬公司（於本公告刊發日期是本公司的間接全資附屬公司）將為本公司的間接非全資附屬公司，由本公司通過首創朝陽（於本公告刊發日期直接擁有北京附屬公司50%股權）間接擁有50%股權。

北京附屬公司取得正式批准證書及營業執照

於本公告刊發日期，北京附屬公司持有臨時批准證書及臨時營業執照，有效期一年，分別於二零一四年六月十六日及二零一四年六月二十七日期到期。根據買賣協議，賣方須促使北京附屬公司於臨時批准證書到期前取得正式批准證書及於臨時營業執照到期前取得正式營業執照。

本公司的擔保責任

根據買賣協議，本公司將擔保買賣協議項下賣方的責任。

回售選擇權

根據買賣協議，賣方及本公司向買方授出回售選擇權，若北京附屬公司未能於成交完成後(i)在臨時批准證書有效期屆滿前取得正式批准證書；或(ii)在臨時營業執照有效期屆滿前取得正式營業執照（以較早者為準），則買方有權在北京附屬公司臨時批准證書到期日或臨時營業執照到期日（以較早者為準）起計六個月（「行權期限」）內行使該回售選擇權，按下列方式向賣方或本公司所指定的任何其他公司（「購回方」）出售目標股份：

- (i) 買方有權(i)向購回方出售目標股份，代價相當於以出售目標股份的代價（即1.00港元）及(ii)向買方償還目標公司所欠付的負債，金額相當於目標公司（及（如適用）買方）於完成根據回售選擇權擬進行交易日期已向CPL償還的CPL貸款金額（連累計利息）（「回售代價本金」），另加按照年利率8.375%，由向CPL償還CPL貸款項下相關金額當日至實際完成回售日期之間累計的利息（「回售代價利息」）。回售代價本金及回售代價利息的總和即為「回售代價」。
- (ii) 購回須於買方送交通知書行使回售選擇權後20個工作日內完成；
- (iii) 購回方須承擔於回售時應付的印花稅；及
- (iv) 購回方須負責彼於回售時所產生的全部相關費用及開支。

若買方於行權期限內未有行使回售選擇權，彼將不能行使回售選擇權。但若北京附屬公司臨時批准證書和北京附屬公司臨時營業執照延展有效期而經買方和本公司友好協商並書面約定暫緩行使回售選擇權，則買方在經延展有效期的北京附屬公司臨時批准證書或北京附屬公司臨時營業執照再次到期時仍按上述條件享有回售選擇權。

有關買方的資料

買方是在新加坡成立的有限責任公司，主要業務是投資控股。買方是Reco Ziyang的聯繫人，Reco Ziyang主要在中國從事物業投資。

有關目標公司及本集團的資料

目標公司是於二零一一年三月二十一日根據香港法律註冊成立的有限責任公司。目標公司由賣方全資擁有，已發行繳足股本面值是1.00港元，由1股面值1.00港元的普通股組成。目標公司持有北京附屬公司的50%股權。北京附屬公司餘下50%股權由首創朝陽持有。

目標公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核負債淨額約為70,149,000港元，於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的未經審核除稅及非經常項目前後虧損淨額均約為8,000港元，於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度則約為70,141,000港元。

北京附屬公司為於二零一三年六月二十八日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事物業開發。於本公告刊發日期，北京附屬公司由目標公司及首創朝陽各持有50%，並以本公司的附屬公司入賬。北京附屬公司的註冊資本為人民幣1,997,109,000元，已繳註冊資本則為人民幣1,997,109,000元。

北京附屬公司於二零一三年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣1,990,390,776元，於截至二零一三年十二月三十一日止年度的未經審核除稅及非經常項目前後虧損淨額分別約為人民幣9,204,299元及人民幣6,903,224元。

北京附屬公司於二零一三年三月十五日就位於中國北京市豐台區麗澤金融商務區的F-03地塊（「**項目所在地**」）與北京主管土地機構訂立國有建設用地使用權出讓合同。本集團計劃在項目所在地開發及建設商業及辦公綜合項目，由辦公大樓、商業設施等組成，總建築樓面面積約為160,000平方米，預期將於二零一七年完成（「**該項目**」）。

本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展優質／高檔商用物業及中高檔住宅物業、經營酒店、房地產諮詢服務及控股投資。

出售事項的理由及裨益

董事會認為，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，有利於發揮本集團的國際合作、融資及商業資源整合等優勢。此外，通過引入合作方，可有效降低項目市場風險，進一步擴大公司在北京重點地區的土地儲備規模和市場佔有率。

董事相信，買賣協議及出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途及出售事項及CPL貸款安排的財務影響

本公司擬將出售事項及CPL貸款安排的所得款項用作一般營運資金。

完成後，目標公司將不再是本公司的間接全資附屬公司，而北京附屬公司仍為本公司的非全資附屬公司。

預期出售事項及CPL貸款安排將為本公司增加未經審核資本公積約人民幣29,342,000元，增加未經審核少數股東權益約人民幣995,195,000元。由於北京附屬公司將仍然是本公司的附屬公司，出售事項將不會對本集團收益產生重大影響。

上市規則的涵義

就上市規則第14章而言，由於有一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項及CPL貸款安排構成本公司的主要交易，須於臨時股東大會上獲獨立股東批准方告作實。

於本公告刊發日期，Reco Ziyang為本公司多家非全資附屬公司的主要股東，而買方則是Reco Ziyang的聯繫人，故此根據上市規則為Reco Ziyang的聯繫人及本公司的關連人士。因此，出售事項及CPL貸款安排根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，須（其中包括）於臨時股東大會上獲獨立股東批准方告作實。Reco Ziyang及其聯繫人須放棄在臨時股東大會就批准出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權的決議案表決。

於本公告刊發日期，Reco Pearl Private Limited（買方的聯繫人）擁有165,070,000股H股（佔本公司已發行股本總數約8.14%）。因此，Reco Pearl Private Limited及其聯繫人須放棄在臨時股東大會就批准買賣協議及據此擬進行交易的決議案表決。

載有（其中包括）(i)買賣協議及出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權詳情、(ii)獨立董事委員會就買賣協議及出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權提出的推薦意見、(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，及(iv)將召開的臨時股東大會（會上將提呈普通決議案供考慮並酌情批准買賣協議及出售事項、CPL貸款安排及據此擬作出的回售選擇權，以及據此擬進行的一切事宜）的通告的通函，預期將於二零一四年二月二十一日或之前寄發予股東。

釋義

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「北京附屬公司」	指	北京天城永元置業有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於本公告刊發日期由目標公司持有50%
「工作日」	指	香港、中國及新加坡的銀行在正常營業的日子（不包括星期六或星期日）
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「首創朝陽」	指	首創朝陽房地產發展有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，本公司的全資附屬公司，亦是北京附屬公司50%股權的持有人
「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（股份代號：2868）於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成達成當日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「CPL」	指	Central Plaza Development Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「CPL貸款」	指	目標公司於完成當日欠付CPL的全部尚未償還計息貸款金額及利息，於本公告日期的未償還本金金額為人民幣998,554,500元
「CPL貸款安排」	指	(i)買方於完成日期向目標公司提供股東貸款，金額相當於CPL貸款下尚未償還本金金額，目標公司於完成日期將償還予CPL及(ii)買方以股東貸款或其他經買賣協議各訂約方協定的方式向目標公司提供款項，供目標公司償還CPL貸款利息

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	按照買賣協議條款及條件出售目標股份，代價為1.00港元
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以（其中包括）考慮及酌情批准出售事項、買賣協議及據此擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及於香港買賣
「港元」	指	港幣，香港的法定貨幣
「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李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生組成的獨立董事委員會，以考慮出售事項及就此向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除Reco Pearl Private Limited及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新合資合同」	指	買方及首創朝陽所協定有關北京附屬公司的經修訂合資合同，由目標公司及首創朝陽於二零一四年一月二十八日訂立
「新合資章程」	指	買方及首創朝陽所協定有關北京附屬公司的經修訂組織章程，由目標公司及首創朝陽於二零一四年一月二十八日訂立
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Reco Yanshan Private Limited，於新加坡註冊成立的有限公司

「回售選擇權」	指	賣方及本公司根據買賣協議授予買方的回售選擇權，據此，買方可要求賣方及本公司促使向買方回售目標股份及目標公司欠買方的債項，金額相當於目標公司於完成回售時已償還的CPL貸款金額及回售代價利息
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，本公司多家非全資附屬公司的主要股東
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、本公司及買方就（其中包括）買賣目標公司100%已發行股份而訂立日期為二零一四年一月二十八日的買賣協議
「賣方」	指	Diversified Elite Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Bantex Investments Limited，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標股份」	指	一股面值1.00港元的普通股，目標公司全部已發行股本
「%」	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，二零一四年一月二十八日

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。