

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

### 股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零一三年十二月三十日，各訂約方訂立股權轉讓協議，包括：(1)本公司的直接全資附屬公司北京尚博雅（賣方）、(2)北京迅馳（買方）及(3)雲南江東（擔保方），據此北京尚博雅同意出售而北京迅馳同意收購待售股份及待售股東貸款，總代價為人民幣710,520,000元。

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5%但低於25%，故股權轉讓協議項下的交易構成本公司的須予披露交易，根據上市規則第14章須遵守通知及公告規定。

### 股權轉讓協議

#### 日期

二零一三年十二月三十日

#### 涉及訂約方

- (1) 北京尚博雅（賣方）
- (2) 北京迅馳（買方）
- (3) 雲南江東（擔保方）

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，北京迅馳及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連。

## 將予出售的資產

北京利通的100%股權及待售股東貸款。

## 代價

代價為人民幣710,520,000元，即出售待售股份的人民幣150,680,000元及出售待售股東貸款的人民幣559,840,000元的總和，將由北京迅馳分三期結清：

- (i) 人民幣100,000,000元，由北京迅馳支付的誠意金，將於買賣協議日期轉為定金；
- (ii) 人民幣350,000,000元，即待售股份的代價人民幣150,680,000元及部分待售股東貸款中人民幣199,320,000元，於二零一三年十二月三十一日前支付；
- (iii) 人民幣260,520,000元，即剩餘待售股東貸款人民幣260,520,000元，於二零一四年一月三十一日前支付。

代價乃考慮到(1)北京利通於二零一三年十一月三十日的經審核資產淨值；及(2)北京天健興業資產評估有限公司編制有關北京利通所持物業二零一三年十一月三十日的評估值人民幣1,584,359,000元，經賣方及買方公平磋商後釐定。

## 完成

完成將於完成日期達成。完成時，本集團將不再持有北京利通任何權益，而北京利通將不再是本公司的附屬公司。

## 擔保

根據股權轉讓協議，雲南江東同意就北京迅馳履行買賣協議項下的責任，向北京尚博雅提供不可撤回的連帶責任擔保，包括但不限於北京迅馳將予履行的責任、北京尚博雅就促使北京迅馳履行其責任而引致的罰款、賠償及全部費用。擔保將於股權轉讓協議項下北京迅馳履行責任的時限過去兩(2)年後終止。

## 有關各訂約方的資料

### 北京尚博雅

北京尚博雅為於二零零五年七月十五日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。北京尚博雅由本公司全資擁有。北京尚博雅的註冊資本為人民幣30,000,000元，其已繳註冊資本為人民幣30,000,000元。

## 本集團

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。

### 北京迅馳

北京迅馳於二零零五年五月二十四日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事機動車公共停車場服務，物業管理，投資管理，酒店管理。北京迅馳的註冊資本為人民幣40,000,000元，其已繳註冊資本為人民幣40,000,000元。北京迅馳為雲南江東的間接全資附屬公司。

### 雲南江東

雲南江東於二零零零年七月一日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營，建築裝飾材料的銷售。雲南江東的註冊資本為人民幣206,600,000元，其已繳註冊資本為人民幣206,600,000元。

### 北京利通

北京利通於二零零六年四月二十一日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事房地產開發及銷售。北京利通由本公司全資擁有。北京利通的註冊資本為人民幣10,310,000元，其已繳註冊資本為人民幣10,310,000元。

北京利通於二零一三年十一月三十日的經審核資產淨額約為人民幣129,516,000元，於截至二零一三年十一月三十日止期間的經審核除稅及非經常項目前後虧損淨額約為人民幣246,166,000元及人民幣171,028,000元，而於截至二零一二年十二月三十一日止年度則約為人民幣95,351,000元及人民幣106,489,000元。

北京利通持有北京國際中心項目，項目由一個建築面積約37,800平方米的零售商場組成。

## 出售待售股份及待售股東貸款的理由及裨益

董事會認為，出售事項有助於本集團加速非核心類經營性資產周轉，實現物業升值收益，增強資金實力，聚焦核心業務，進一步優化資產結構。

董事（包括獨立非執行董事）相信，股權轉讓協議的條款乃經公平基準磋商後按正常商業條款，於本集團日常經營業務過程中訂立，且屬公平合理，並符合股東的整體利益。

董事認為，採納股權轉讓協議的條款將符合本公司的利益。

## 所得款項用途及出售待售股份及待售股東貸款的財務影響

本公司現在擬將出售待售股份及待售股東貸款的所得款項用作一般營運資金。

完成後，北京利通將不再是本公司的附屬公司。參考代價及北京利通於二零一三年十一月三十日之經審核資產淨值，預期出售待售股份及待售貸款將為本公司帶來未經審核除稅前收益約人民幣292,550,000元。

## 上市規則的涵義

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5%但低於25%，故股權轉讓協議項下的交易構成本公司的須予披露交易，根據上市規則第14章須遵守通知及公告規定。

## 釋義

「北京利通」	指	北京利通商宜投資有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「北京尚博雅」	指	北京尚博雅投資顧問有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，本公司的直接全資附屬公司
「北京迅馳」	指	北京陽光迅馳投資管理有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「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H股（股份代號：2868）於聯交所主板上市
「完成」	指	股權轉讓協議的完成
「完成日期」	指	股權轉讓協議日期起計十五(15)日
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	北京尚博雅、北京迅馳及雲南江東於二零一三年十二月三十日訂立的股權轉讓協議，內容有關出售待售股份及待售股東貸款
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售股東貸款」	指	人民幣559,840,000元，即北京利通結欠北京尚博雅的貸款金額
「待售股份」	指	北京利通的100%股權
「股東」	指	H股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「雲南江東」	指	雲南江東房地產集團有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李聲揚

香港，二零一三年十二月三十日

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。