

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

董事會欣然宣佈，於二零一二年十一月八日，賣方（本公司之全資附屬公司）與創博盛拓就可能出售事項訂立框架協議，內容乃有關按代價約人民幣825,650,000元出售股權（即目標公司之全部股權）及股東貸款（連同利息）。根據框架協議，訂約方同意按可能出售事項的框架，完成與登記可能出售事項相關的一切事宜，取得目標公司的新營業執照以及促使有關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股東貸款的全部權利。

賣方將與買方（按創博盛拓的指示及接納創博盛拓於框架協議下有關可能出售事項的權利及義務）另行訂立股權轉讓協議。本公司、中鐵信託有限責任公司及北京佳宜居房地產經紀有限公司各自持有創博盛拓的40%、40%及20%股權。

上市規則的涵義

就上市規則第14章而言，由於有一個或以上適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故可能出售事項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。

於二零一二年十一月八日，賣方（本公司一間全資附屬公司）與創博盛拓就可能出售事項訂立框架協議，內容乃有關按代價人民幣33,010,000元（即目標公司之全部股權）及人民幣792,640,000元分別出售股權及股東貸款（連同利息）。根據框架協議，訂約方同意按可能出售事項的框架，完成登記可能出售事項的一切事宜，取得目標公司的新營業執照以及促使有關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股東貸款的全部權利。

框架協議

日期： 二零一二年十一月八日

訂約方：

賣方： 北京恒元銀星投資管理有限公司，本公司的全資附屬公司

買方： 創博盛拓已將其於框架協議下有關可能出售事項的全部權利及義務指定給以下基金（視情況而定）（作為買方）：(i) 昆山創博盛信股權投資中心（有限合夥）、(ii) 昆山創博順信股權投資中心（有限合夥）、(iii) 昆山創博統贏股權投資中心（有限合夥）及(iv) 昆山創博富信股權投資中心（有限合夥）。本公司為以上四個基金各自的次級有限合夥人。有關四個基金的詳情，請參閱本公司日期為二零一二年九月二十日的公告。

擬出售之資產及代價： 擬出售之資產包括：i) 股權，即目標公司於完成日期的全部股權；及ii) 股東貸款及應計利息。股東貸款的本金額為人民幣723,050,000元，截至框架協議日期止的應計利息為人民幣69,590,000元。由框架協議日期起至股東貸款轉讓日止期間之應計利息按年利率15%計算。

代價約相等於人民幣825,650,000元，包括股權代價人民幣33,010,000元及股東貸款（本金連同截至框架協議日期止的應計利息）的代價約人民幣792,640,000元。

以上代價乃經考慮構成股權的註冊資本金額、股東貸款的本金和截至框架協議日期止的全部應計利息以及北京房山4號地項目於二零一二年八月三十一日的估值後，由賣方及買方經公平磋商釐定。

訂約方的義務及代價的支付：

- i.) 創博盛拓須促使買方與賣方於協議簽署當日後30日內就可能出售事項另行訂立股權轉讓協議，以在中國有關政府機關登記股權轉讓；
- ii.) 訂約方須由框架協議生效日期起180日內各自備妥及提交就在中國有關政府機關登記股權轉讓而規定的所需文件（包括但不限於股東決議案、董事決議案及目標公司的公司章程）；
- iii.) 買方須以總代價人民幣792,640,000元接納股東貸款（本金額人民幣723,050,000元及截至框架協議日期止的應計利息人民幣69,590,000元）的轉讓，並須付清由框架協議日期起至股東貸款轉讓日止期間的股東貸款全部應計利息（按年利率15%計息），代價及利息須於辦理在中國有關政府機關登記股權轉讓前至少提前一個工作日支付；
- iv.) 代價將由買方按以下方式支付：
 - a) 買方須於框架協議生效日期後30日內向賣方的指定銀行賬戶預付人民幣1,000,000元；
 - b) 買方須於辦理在中國有關政府機關登記股權轉讓前至少提前一個工作日向賣方支付或按其書面指示支付股東貸款代價約人民幣792,640,000元（按各自之股權比例支付）。

此外，買方亦須於辦理在中國有關政府機關登記股權轉讓前至少提前一個工作日向賣方或按其書面指示支付由框架協議日期起至股東貸款轉讓日止期間的股東貸款全部應計利息（按年利率15%計息）；

- c) 餘下的股份代價（即人民幣32,010,000元）須於完成在中國有關政府機關登記股權轉讓及目標公司取得營業執照之日後5個工作日內按買方於目標公司各自的股權比例支付。

完成： 交易將於完成在中國有關政府機關登記股權轉讓及目標公司取得營業執照之日完成。

終止： 倘賣方因其本身錯誤未能執行所需程序，以根據框架協議條款在中國有關政府機關登記股權轉讓、轉讓股東貸款（本金及利息）及／或結清由框架協議日期至結清有關利息當日期間的股東貸款應計利息，則賣方須於到期日後每日按總代價的0.01%向買方支付罰息。倘逾期超過到期日後90日，買方將有權終止框架協議，賣方須退還買方根據協議支付的所有款項（包括但不限於預付款項）。

倘買方因其本身錯誤未能執行所需程序，以根據框架協議條款在中國有關政府機關登記股權轉讓、轉讓股東貸款（本金及利息）及／或結清由框架協議日期至結清有關利息當日期間的股東貸款應計利息，則買方須於到期日後每日按總代價的0.01%向賣方支付罰息。倘逾期超過到期日後90日，賣方將有權終止框架協議，扣除罰息後，退還買方支付的剩餘款項。

訂立框架協議的理由及利益

本公司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。

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，提高資金使用效率，有利於本集團之業務拓展，從而進一步加大本集團之市場規模、提高市場佔有率。

上市規則的涵義

就上市規則第14章而言，由於有一個或以上適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故可能出售事項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。

有關訂約方的一般資料

賣方

賣方為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。目標公司為賣方的全資附屬公司。

買方

創博盛拓將就框架協議項下可能出售事項賦予及轉讓所有權利及義務予下列四個基金（作為買方）（視情況而定），即(i) 昆山創博盛信股權投資中心（有限合夥）；(ii) 昆山創博順信股權投資中心（有限合夥）；(iii) 昆山創博統贏股權投資中心（有限合夥）；及(iv) 昆山創博富信股權投資中心（有限合夥）。本公司為四個基金的次級有限合夥人。買方為根據中國法律成立的有限合夥企業，業務範圍包括投資、投資管理、作為財務顧問及經濟信息諮詢。買方詳情請見本公司日期為二零一二年九月二十日的公佈。

本公司、中鐵信託有限責任公司（「中鐵信託」）及北京佳宜居房地產經紀有限公司（「北京佳宜居」）各自持有創博盛拓的40%、40%及20%股權。

中鐵信託於中國註冊成立，為受監管非銀行金融機構，主要於中國從事信託相關業務。

北京佳宜居於中國註冊成立，主要提供商業、工業／辦公室及零售物業代理服務。

中鐵信託及北京佳宜居及彼等各自之最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

目標公司

目標公司為於二零一一年十二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。營業執照有效期由二零一一年十二月十五日起至二零六一年十二月十四日止為期五十年。

北京興泰吉成置業有限公司於二零一二年二月二十九日在中國註冊成立為有限責任公司，主要從事開發北京房山4號地項目，並由目標公司全資擁有。

目標公司於二零一二年八月三十一日的經審計資產淨值約為人民幣5,000,231元。截至二零一二年八月三十一日止期間，除稅及非經常性項目前及後的經審計純利為溢利約人民幣231元。

北京興泰吉成置業有限公司於二零一二年八月三十一日的經審計資產淨值約為人民幣43,939,594元。截至二零一二年八月三十一日止期間，除稅及非經常性項目前及後的經審計虧損為約人民幣1,413,875元及人民幣1,060,406元。

交易的財務影響

預期可能出售事項將產生合共收益約人民幣28,010,000元（尚待審計），即(1)代價；及(2)本集團於目標公司所投資成本總額之間的差額。

本公司目前擬將框架協議所得款項用作一般營運資金。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙及用詞具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「北京房山4號地項目」	指	位於中國北京市房山區長陽鎮長陽西站4號地的地塊，可售總建築面積170,000平方米
「董事會」	指	本公司董事會
「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	由賣方（及其聯繫人）完成轉讓股權及股東貸款之全部權利

「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方就根據框架協議轉讓股權及股東貸款（本金及利息）而將向賣方支付之總代價
「框架協議」	指	賣方與創博盛拓就建議出售事項於二零一二年十一月八日訂立之框架協議
「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
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「創博盛拓」	指	昆山創博盛拓股權投資管理有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，其40%股權由本公司擁有
「貸款代價」	指	約人民幣792,640,000元，即轉讓股東貸款（本金及截至框架協議簽署日利息）之代價
「訂約方」	指	賣方及買方
「可能出售事項」	指	賣方可能根據框架協議之條款向買方出售股權及股東貸款（本金及利息）
「買方」	指	(i) 昆山創博盛信股權投資中心（有限合夥）、(ii) 昆山創博順信股權投資中心（有限合夥）、(iii) 昆山創博統贏股權投資中心（有限合夥）；及(iv) 昆山創博富信股權投資中心（有限合夥），分別為根據中國法律成立的有限合夥企業。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一二年九月二十日的公告
「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	人民幣元，中國法定貨幣
「股份代價」	指	人民幣33,010,000元，即轉讓股權之代價
「股東」	指	本公司的股東
「股東貸款」	指	於完成時目標公司欠付賣方之全部股東貸款，股東貸款由 a)本公司全資附屬公司北京鑫業利達市政工程有限公司及 b)本公司全資附屬公司北京尚博雅投資顧問有限公司提供
「目標公司」	指	北京永元金泰投資管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司
「賣方」	指	北京恒元銀星投資管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一二年十一月八日

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；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士及張勝利先生；以及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。