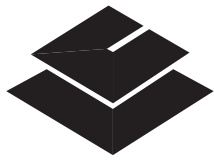


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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之股份有限公司)

(股份代號：2868)

須予披露交易

董事會宣布，於二零一零年八月九日，本公司與中海信託訂立信託交易安排，當時(其中包括)(i)本公司、項目公司、中海信託及委託貸款發放銀行簽立了委託貸款債權交付協議及(ii)創新建業及中海信託簽立了股權收益權轉讓協議。根據委託貸款債權交付協議，本公司交付及中海信託接受本公司於委託貸款債權協議中全部權利，包括但不限於委託貸款債權的本金及一切尚未償還的應計利息。根據股權收益權轉讓協議，創新建業轉讓及中海信託接受股權收益權的轉讓。股權收益權包括創新建業因對任何目標股權進行處置所獲取的任何收入、創新建業從目標股權所獲取的任何其他股份(不論是否屬紅股、轉換、配發、合併、分拆或其他形式)連同創新建業因持有目標股權及從目標股權獲取任何其他股份而獲得的任何收入、任何股息、紅利及任何其他收入。

就上市規則第14章而言，鑒於一項或超過一項適用的百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故根據轉讓協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

信託交易安排

董事會宣布，於二零一零年八月九日，本公司與中海信託訂立信託交易安排，當時(其中包括)(i)本公司、項目公司、中海信託及委託貸款發放銀行簽立了委託貸款債權交付協議及(ii)創新建業及中海信託簽立了股權收益權轉讓協議。

委託貸款債權交付協議

於二零一零年八月九日，以下各方訂立委託貸款債權交付協議：

- (A) 本公司作為交付方；
- (B) 中海信託作為受付方；
- (C) 委託貸款發放銀行；及
- (D) 項目公司。

項目公司為本公司的間接非全資附屬公司。據董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，中海信託及委託貸款發放銀行以及彼等各自的最終實益擁有方為獨立第三方。

委託貸款債權的交付

截至本公告刊發日期，本公司已根據委託貸款債權協議（「**委託貸款債權協議**」）透過委託貸款發放銀行向項目公司提供委託貸款債權。委託貸款債權的期限為委託貸款債權協議之日起計二十四個月，而項目公司須於委託貸款債權協議之日起計二十四個月屆滿當日償還本金及所有尚未償還的累計利息。

根據委託貸款債權交付協議，本公司交付及中海信託接受本公司於委託貸款債權協議中全部權利，包括但不限於委託貸款債權的本金及一切尚未償還的應計利息。中海信託須向本公司支付的代價為配發該信託的275,000,000個次級單位，每個單位的單位價格為人民幣1.00元。委託貸款債權交付協議項下的代價乃訂約各方經考慮委託貸款債權的賬面值，於公平磋商後釐定。

股權收益權轉讓協議

於二零一零年八月九日，以下各方訂立股權收益權轉讓協議：

- (A) 創新建業作為轉讓方；及
- (B) 中海信託作為受讓方。

創新建業為本公司的全資附屬公司。據董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，中海信託及其最終實益擁有方為獨立第三方。

股權收益權的轉讓

根據股權收益權轉讓協議，創新建業轉讓及中海信託接受股權收益權的轉讓。股權收益權包括創新建業因對任何目標股權進行處置所獲取的任何收入、創新建業從目標股權所獲取的任何其他股份(不論是否屬紅股、轉換、配發、合併、分拆或其他形式)連同創新建業因持有目標股權及從目標股權獲取任何其他股份而獲得的任何收入、任何股息、紅利及任何其他收入。中海信託應向創新建業支付的代價為人民幣825,000,000元，乃訂約各方公平磋商後釐定。中海信託須成立該信託，目的是(其中包括)向創新建業購入股權收益權，而中海信託須於信託成立日以現金償付股權收益權的代價。

抵押

根據創新建業與中海信託將訂立的股權質押(「**股權質押**」)，創新建業將就目標股權(即創新建業所持項目公司的95%股權)向中海信託提供股權質押，以確保項目公司有關委託貸款債權及其累計利息的還款責任。

該信託

根據信託交易安排，本公司將與中海信託訂立信託協議，以成立規模達1,100,000,000份的該信託。該信託將包括825,000,000個優先單位及275,000,000個次級單位，各自的單位價格為每個人民幣1.00元。該信託的全部優先單位可供公眾人士認購，作為該信託收購股權收益權的代價，而該信託的全部次級單位須配發予本公司，作為受付委託貸款債權的代價。

該信託產生的收入(「**信託收入**」)包括從目標股權所獲取的股息及任何收入、委託貸款債權的本金及其累計利息、任何股權轉讓收入及扣除與該信託有關的所有開支後的任何其他收入。

該信託單位的信託收入須於該信託到期時以現金或信託財產原狀形式支付。

其他資料

本公司目前擬將自轉讓協議所產生的所得款項由本公司作為日常營運所用。按照香港公認會計原則，根據股權收益權轉讓協議擬進行的交易將不會對本公司產生任何盈虧。於本公告刊發日期，委託貸款債權的賬面值為人民幣275,000,000元，而根據委託貸款債權交付協議擬進行的交易不會令本公司產生任何盈虧。為免生疑問，於完成委託貸款債權及股權收益權的轉讓後，項目公司將繼續為本公司的間接非全資附屬公司。

項目公司的資料

項目公司乃於二零一零年在中國註冊成立，主要從事住宅、商業物業及配套設施發展業務。項目公司的註冊資本為127,000,000美元。項目公司目前分別由創新建業及一名獨立第三方持有99%及1%，並且為本公司的間接非全資附屬公司。

主要業務及訂立交易的原因和利益

本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展中高檔住宅物業、優質／高檔寫字樓以及商用物業。

中海信託為非銀行金融機構，專門從事信託投資、資產管理及投資銀行。中海信託提供與信託有關的服務和產品，當中包括資金信託、動產及不動產的信託以及其他信託、基金投資及管理以及財務諮詢。委託貸款發放銀行為中國的商業銀行，其業務包括商業銀行、經紀服務、信託服務、融資租賃、基金管理、保險及離岸金融服務。據董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，中海信託及委託貸款發放銀行以及彼等各自的最終實益擁有方為獨立第三方。

董事會認為，根據轉讓協議擬進行的交易讓本集團增強現金流狀況。

董事相信，轉讓協議的條款乃按公平基準及正常商業條款作出，並且於本集團的日常及一般業務過程中作出，屬公平合理和符合股東整體利益。董事認為，採納轉讓協議的條款將符合本公司的利益。

上市規則涵義

就上市規則第14章而言，鑒於一項或超過一項適用的百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，故根據轉讓協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的通知及公告規定。

釋義

「董事會」	指	董事會
「創新建業」	指	北京創新建業地產投資有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「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

「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權收益權」	指	創新建業因對目標股權進行處置所獲取的任何收入、創新建業因持有目標股權而獲得的任何股息和紅利以及從目標股權所獲取的任何其他收入
「委託貸款發放銀行」	指	交通銀行股份有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「委託貸款債權」	指	本公司透過委託貸款發放銀行向項目公司發放的貸款人民幣275,000,000元，該項貸款債權將根據委託貸款債權交付協議由本公司交付予中海信託
「委託貸款債權協議」	指	具本公告「委託貸款債權的交付」一段所賦予的涵義
「委託貸款債權交付協議」	指	本公司作為交付方、中海信託作為受付方、項目公司及委託貸款發放銀行於二零一零年八月九日訂立的委託貸款債權交付協議，內容有關本公司向中海信託交付於委託貸款債權協議中全部權利
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「股權收益權轉讓協議」	指	創新建業作為轉讓方與中海信託作為受讓方於二零一零年八月九日訂立的股權收益權轉讓協議，內容有關(其中包括)創新建業按人民幣825,000,000元將其持有的股權收益權轉讓予中海信託
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，分別由創新建業及一名獨立第三方持有99%及1%

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「股權質押」	指	具本公告「抵押」一段所賦予的涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標股權」	指	創新建業所持有項目公司的95%股權
「轉讓協議」	指	委託貸款債權交付協議及股權收益權轉讓協議
「該信託」	指	中海信託將成立的信託，目的是為投資者獲取投資收益
「信託成立日」	指	中海信託成立信託的日期，其規模為1,100,000,000份
「信託收入」	指	具本公告「該信託」一段所賦予的涵義
「中海信託」	指	中海信託股份有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	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，二零一零年八月十二日

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、曹桂杰女士及朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生及吳育強先生。