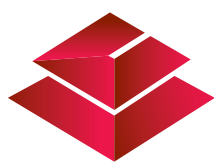


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本通告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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，於二零一三年七月十九日，本公司作為賣方，與橫琴光和城基金就可能出售事項訂立框架協議，按代價約人民幣497,048,850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。

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%，故框架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。

背景

於二零一三年七月十九日，本公司與橫琴光和城基金就可能出售事項訂立框架協議，按代價約人民幣497,048,850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。

框架協議

日期：二零一三年七月十九日

賣方：本公司

買方：橫琴光和城基金，作為買方

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397,972,500元，截至框架協議日期止的應計利息為人民幣17,076,350元。由框架協議日期起至股東貸款轉讓日止期間的應計利息按年利率10.4%計算。

代價為人民幣497,048,850元，包括股權代價人民幣82,000,000元及股東貸款（本金連同截至框架協議日期止的應計利息）的代價人民幣415,048,850元。

以上代價乃經考慮目標公司於二零一三年五月三十一日的估值、股東貸款的本金和截至框架協議日期止的全部應計利息，由本公司及買方經公平磋商釐定。

先決條件：

- (i) 本公司將就股權轉讓完成所有必須的內部審批程序；及
- (ii) 買方應完成資金募集及募集資金的所有審批程序，基金總募集規模不少於人民幣850,000,000元。
- (iii) 倘先決條件未能於框架協議日期後90天之內達成，則框架協議將自動終止，各方均毋須承擔任何責任。

- 訂約方的義務及代價的支付：
- (i) 買方須於各訂約方向中國有關政府機關登記股權轉讓前至少一(1)個工作日將代價存入本公司所指定的銀行賬戶；
 - (ii) 買方可以股東貸款的方式向目標公司提供資金，以支付該項目的其餘土地成本；及
 - (iii) 各訂約方須於繳清該項目的土地成本後90天內，就登記股權轉讓備妥及提交所需文件。
- 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： 倘本公司未按時執行所需程序，以在中國有關政府機關登記股權轉讓，則本公司須於到期日後每日按應付代價的0.05%向買方支付罰息。
- 倘買方未按時支付代價，則買方須於到期日後每日按應付代價的0.05%向本公司支付罰息。

就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）將訂立有限合夥協議以完成橫琴光和城基金的募集。

根據有限合夥協議，基金的資本承擔總額將不超過人民幣850,000,000元，而本公司作為中間級有限合夥人之一，將認購基金份額合計人民幣140,000,000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，提高資金使用效率，有利於本集團的業務拓展，進一步加大本集團的市場規模、提高市場佔有率。通過基金模式投資該項目可以增加公司收入來源，提高項目投資收益率，積累基金管理經驗，實現公司向「輕資產」運營模式的轉變。

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，並符合本公司及其股東的整體利益。

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。

各訂約方的一般資料

本公司

本公司為一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所上市及交易。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。

買方

橫琴光和城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，中信信誠資產管理有限公司為優先級有限合夥人，本公司及北京世紀博宇投資管理有限公司為中間級有限合夥人，北京普豐優勢投資管理有限公司為次級有限合夥人。北京世紀博宇投資管理有限公司、北京普豐優勢投資管理有限公司均為根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要業務為投資管理。

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，主要從事投資管理及相關諮詢業務。

中信信託有限責任公司、中信聚信（北京）資本管理有限公司、中信信誠資產管理有限公司，均為根據中國法律註冊成立的有限責任公司，分別主要從事信託業務、投資管理、資產管理等金融業務，均由中國中信集團控股。

除上述外，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

目標公司是本公司的全資附屬公司並根據中國法律於二零一三年三月十三日註冊成立的有限責任公司，主要從事開發重慶西永商務中心區項目。

目標公司於二零一三年五月三十一日的未經審計資產淨值約為人民幣79,563,221元。截至二零一三年五月三十一日止期間，除稅及非經常項目前及後的未經審計虧損淨額均約為人民幣436,779元。

交易的財務影響

預期可能出售事項將產生合共稅後收益約人民幣1,936,779元（不包含利息收益，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

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「資本承擔」	指	根據有限合夥協議，合夥人須出資的總資本承擔，合共不超過人民幣850,000,000元
「重慶西永商務中心區項目」	指	位於中國重慶市沙坪壩區西永商務中心區的地塊，用地面積146,409平方米，總建築面積491,977平方米
「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
「關連人士」	指	具有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（本金連利息）而將向本公司支付的總代價
「框架協議」	指	本公司與橫琴光和城基金於二零一三年七月十九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	橫琴光和城基金，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
「普通合夥人」	指	合夥企業的合夥人，就有限合夥協議而言為橫琴首聚創信，負責合夥企業的行政職能及管理
「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
「項目公司」或 「目標公司」	指	重慶首永置業有限公司，為本公司的全資附屬公司並根據中國法律註冊成立的有限責任公司
「可能出售事項」	指	本公司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	目標公司截至框架協議日期止欠本公司的全部股東貸款

- 「橫琴光和城基金」 指 珠海橫琴首創置業光和城股權投資基金（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，二零一三年七月十九日

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。