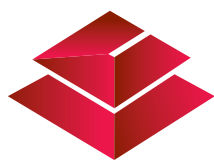


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 購股協議

董事會欣然宣佈，於二零一三年十二月二十四日，各訂約方訂立買賣協議，包括：(1) ICBC International Investment Management (買方)、(2)本公司、(3)瑞元(賣方，本公司的間接全資附屬公司)、(4) Speed Plus及(5) Opal Treasure，據此，(i)瑞元同意出售而ICBC International Investment Management同意收購Speed Plus已發行股本的63%，代價為63美元，及(ii)瑞元同意出售而Speed Plus同意收購待售股份及待售股東貸款，總代價為146,000,037美元。

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%，故買賣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。

買賣協議

日期

二零一三年十二月二十四日

涉及訂約方

- (1) ICBC International Investment Management，買方
- (2) 本公司
- (3) 瑞元，賣方
- (4) Speed Plus
- (5) Opal Treasure

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，ICBC International Investment Management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

- (i) Speed Plus已發行股本的63%；及
- (ii) Opal Treasure已發行股本的100%（「待售股份」）及股東貸款142,502,031美元。

代價

代價為146,000,037美元，即買賣待售股份的3,498,006美元及買賣股東貸款的142,502,031美元的總和，將由Speed Plus於完成日期結清。

代價乃經賣方及買方公平磋商後釐定，並已考慮到(i) Speed Plus、Opal Treasure、Fenson及項目公司於二零一三年十月三十一日的資產淨值；及(ii)買方及瑞元於買賣協議作出共同承諾，於完成時提供資金，以按照買賣協議的條款及條件償還特別貸款。

先決條件及完成

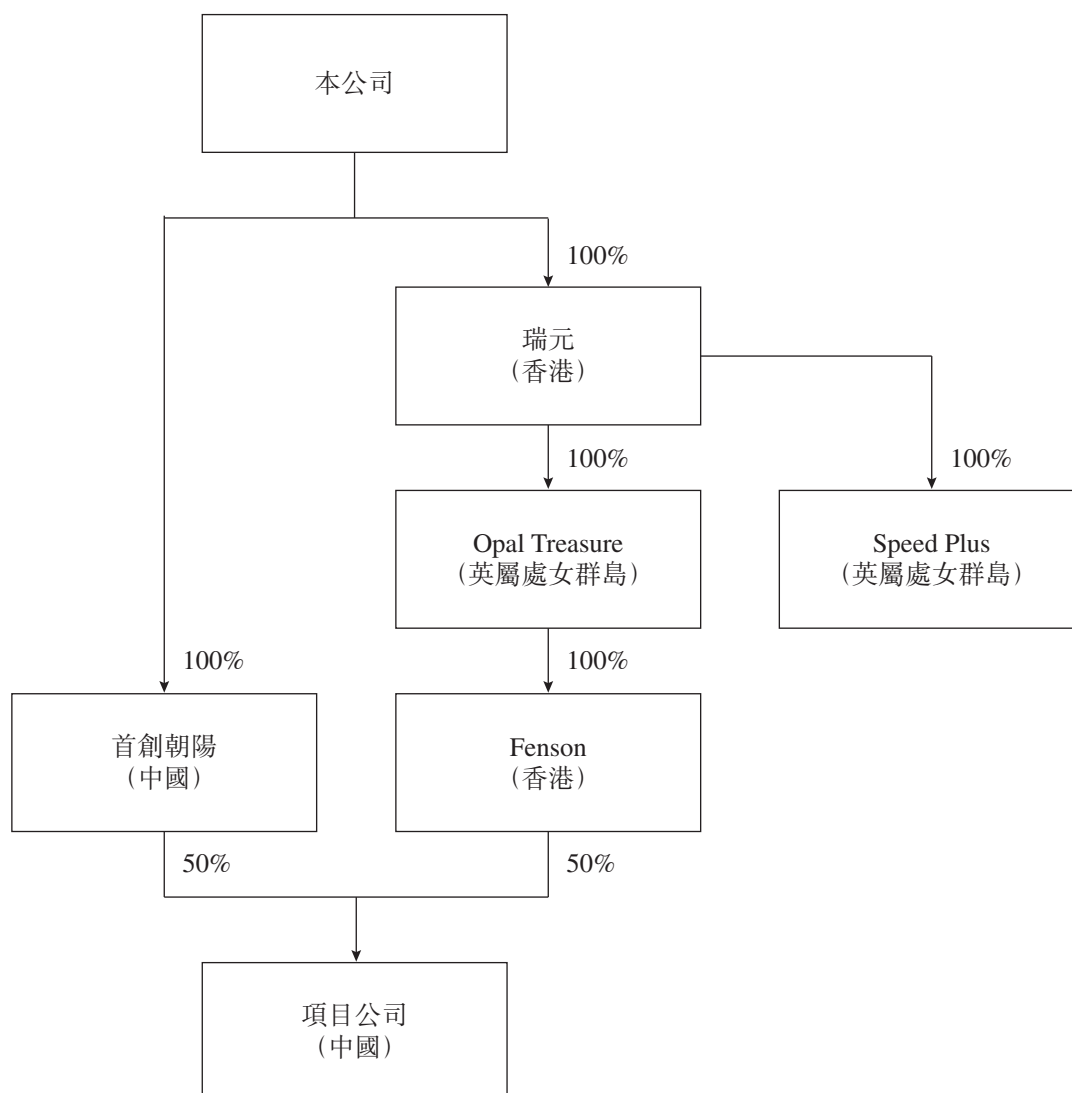
完成的條件是達成或豁免（視情況而定）先決條件，即買賣協議內的保證及聲明於買賣協議日期至完成日期（包括該日）任何時間內在各重大方面保持真實準確，且不具誤導性。

待先決條件獲達成或豁免後，完成將於完成日期達成。完成時，本集團將持有Speed Plus的37%權益，間接持有Opal Treasure 37%權益，Speed Plus、Opal Treasure及Fenson均不再是本公司的附屬公司。

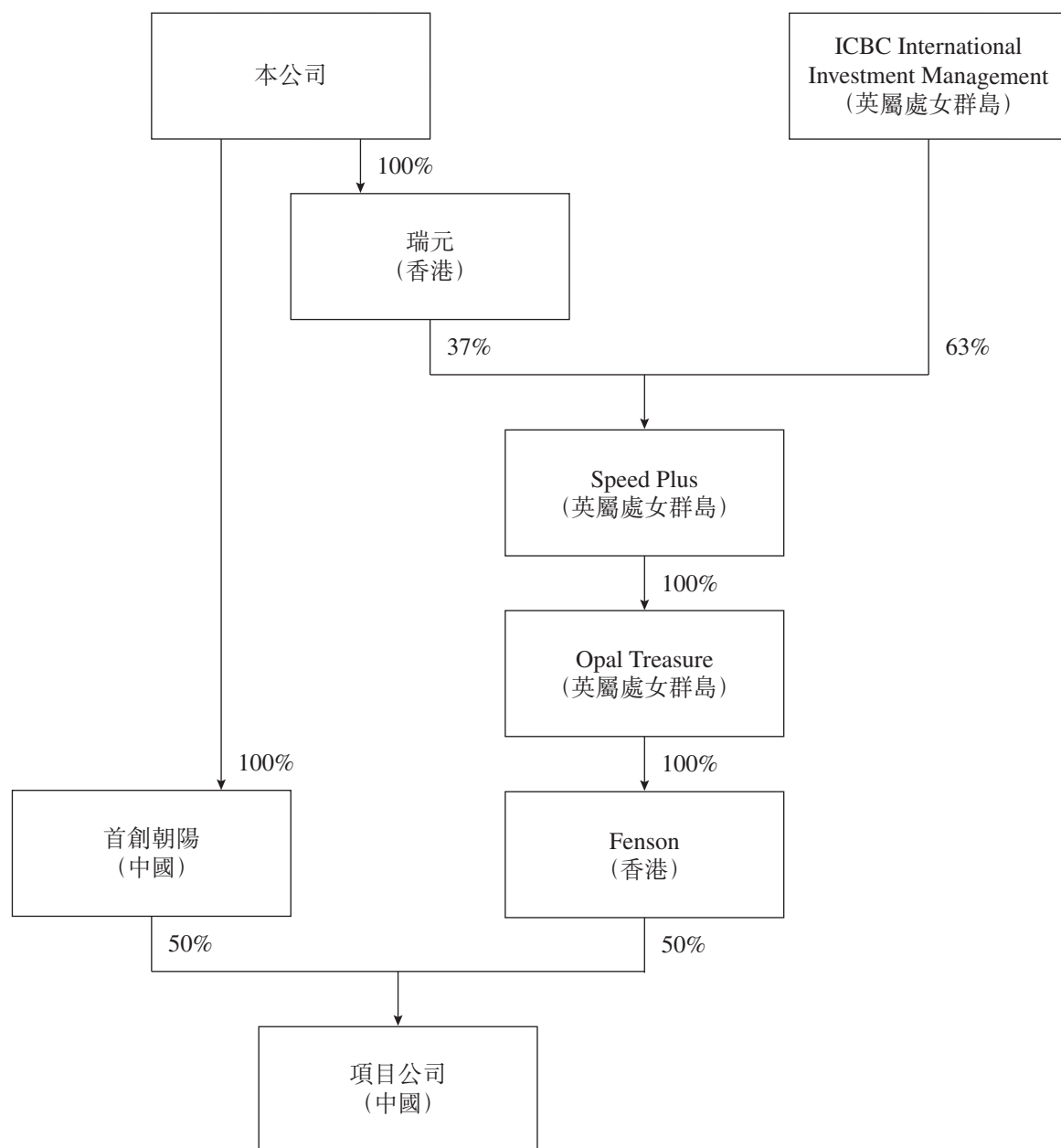
交易之股權架構

下圖為於緊隨完成交易前及緊隨完成交易後的經簡化股權架構圖：

緊隨完成交易前：



緊隨完成交易後：



SPEED PLUS股東協議

就出售Speed Plus已發行股本的63%而言，ICBC International Investment Management、瑞元及Speed Plus於買賣協議日期訂立Speed Plus股東協議。Speed Plus股東協議的主要條款包括（但不限於）下文所列：

股東貸款及特別貸款

按照Speed Plus股東協議，於完成日期（或之前）：

- (a) ICBC International Investment Management將向Speed Plus提供為數70,000,000美元的股東貸款；
- (b) ICBC International Investment Management將向Speed Plus提供為數77,948,653美元的特別貸款。

瑞元將應收Opal Treasure的為數49,313,968美元的股東貸款轉換為應收Speed Plus的股東貸款。

董事會代表

按照Speed Plus股東協議，Speed Plus董事會將由三位成員組成，其中兩位由ICBC International Investment Management提名，一位由瑞元提名。根據Speed Plus的公司章程，Speed Plus董事長將由ICBC International Investment Management所提名的董事擔任。

轉讓限制

按照Speed Plus股東協議：

- (1) 除有關違反Speed Plus股東協議或經允許的轉讓及股份轉讓（如本節第(3)及(5)項所載）之外，在無其他股東之事先書面同意下，任何股東不得於二零一四年十二月三十一日前直接或間接出售所持有Speed Plus的股份或提供予Speed Plus的股東貸款。
- (2) 任何Speed Plus股東轉讓股份須與轉讓該股東提供的股東貸款同時進行，待轉讓股東貸款應按擬轉讓股份與轉讓前該股東所持Speed Plus的所有股份之比例確定，反之亦然。
- (3) 受承讓人簽立的守約契據所限，任何Speed Plus股東可轉讓任何其股份予其集團公司（集團公司不包括由ICBC International Management設立、控制或管理的基金）。倘該承讓人不再為集團的一部分，則轉讓所持Speed Plus股份予Speed Plus股東協議項下的其他獲准承讓人。

- (4) 任何股東轉讓Speed Plus股份（不包括有關違反Speed Plus股東協議或經允許的轉讓及股份轉讓（如本節第(3)及(5)項所載）受所有其他現有股東的優先權所限。倘其他現有股東不行使優先權，則建議轉讓的股東可將所有擬轉讓的股份轉讓予任何其他人士，惟該轉讓需受限於（包括但不限於）以下方面：(a)擬轉讓的股份的合法及實益權益已予轉讓；(b)轉讓條款並非優於向現有股東提出的條款；(c)轉讓須於建議期間起計兩(2)個月內進行；及(d)承讓人須簽立守約契據。
- (5) 倘出現違反Speed Plus股東協議的事件，且事件持續發生，則其他股東有權要求違約股東(i)以指定價格出售或促使出售指定股份（如Speed Plus股東協議所載）；或(ii)以指定價格購買指定股份（如Speed Plus股東協議所載）。

有關各訂約方的資料

ICBC International Investment Management

ICBC International Investment Management Ltd.為工銀國際控股有限公司（「工銀國際」）的全資附屬公司。工銀國際是中國工商銀行股份有限公司（「工商銀行」）境外的投資銀行平台。

工銀國際於二零零八年於香港註冊成立，並為工商銀行的全資附屬公司。

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。

Speed Plus

Speed Plus為投資控股公司，於二零一一年五月二十四日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限責任公司。於交易完成前，Speed Plus由瑞元全資擁有，已發行及已繳股本均為100美元，分為100股每股面值1.00美元的普通股。

Speed Plus於二零一三年十月三十一日的未經審核負債淨額約為23,000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17,700港元，而於截至二零一三年十月三十一日止期間則均約為5,300港元。

Opal Treasure

Opal Treasure為投資控股公司，於二零一一年四月二十八日根據英屬處女群島法律註冊成立為有限責任公司。Opal Treasure 於交易完成時將按照買賣協議由Speed Plus全資擁有，已發行及已繳股本均為100美元，分為100股每股面值1.00美元的普通股。Opal Treasure持有Fenson已發行股本的100%。

Opal Treasure於二零一三年十月三十一日的未經審核負債淨額約為23,000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17,000港元，而於截至二零一三年十月三十一日止期間則均約為5,300港元。

Fenson

Fenson為投資控股公司，於二零一一年三月二十一日根據香港法律註冊成立為有限責任公司。Fenson由Opal Treasure全資擁有，已發行及已繳股本均為1.00港元，分為1股每股面值1.00港元的普通股。Fenson持有項目公司的50%股本權益。項目公司其餘50%股本權益由首創朝陽持有。

Fenson於二零一三年十月三十一日的未經審核負債淨額約為44,235,000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4,200港元，而於截至二零一三年十月三十一日止期間則均約為44,231,000港元。

項目公司

項目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，項目公司由Fenson及首創朝陽各持有50%，並為本公司的附屬公司。項目公司的註冊資本為人民幣2,246,490,000元，已繳註冊資本則為人民幣2,246,490,000元。

項目公司於二零一三年十月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣2,237,469,000元，於截至二零一三年十月三十一日止期間的未經審核除稅及非經常項目前後虧損淨額均約為人民幣9,206,000元。

項目公司於二零一三年三月就位於中國北京市豐台區麗澤金融商務區的F-02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。項目規劃建設為辦公大樓以及零售商場，總地上建築面積約為149,900平方米，預期將於二零一七年完成施工。交易後，項目公司將繼續為本公司的附屬公司。

出售SPEED PLUS已發行股本的63%以及待售股份及股東貸款的理由及裨益

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，提高資金使用效率，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大本營重點地區的土地儲備規模和市場佔有率。

董事（包括獨立非執行董事）相信，買賣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，採納買賣協議的條款將符合本公司的利益。

所得款項用途及出售SPEED PLUS已發行股本的63%以及待售股份及股東貸款的財務影響

本公司現在擬將出售(i) Speed Plus已發行股本的63%及(ii)待售股份及股東貸款的所得款項用作一般營運資金。

完成後，Speed Plus、Opal Treasure及Fenson將不再是本公司的附屬公司。預期出售事項將為本公司增加未經審核資本公積約人民幣21,000,000元，增加未經審核少數股東權益約人民幣870,000,000元。由於項目公司仍是本公司之附屬公司，股份出售將不會產生重大收益或虧損。

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%，故買賣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

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的銀行營業的日子（不包括星期六或星期日）
「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
「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	買賣協議的完成
「完成日期」	指	買賣協議日期後第五(5)個營業日，或按買賣協議延後的完成日期，或經訂約方協議的其他日子
「董事」	指	本公司董事

「Fenson」	指	Fenson International Limited，於香港註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「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
「港元」	指	港幣，香港的法定貨幣
「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
「ICBC International Investment Management」	指	ICBC International Investment Management Limited，工銀國際控股有限公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Opal Treasure」	指	Opal Treasure Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京天城永泰置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期由Fenson及首創朝陽各持有50%
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「瑞元」	指	瑞元控股有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「股東貸款」	指	142,502,031美元，即Opal Treasure應付瑞元的貸款金額、連同由墊付股東貸款當日起至完成日期按每年12%的利息計算
「待售股份」	指	100股每股面值1.00美元的普通股，佔Opal Treasure已發行股本的100%
「股東」	指	H股持有人

「Speed Plus」	指	Speed Plus Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司
「Speed Plus股東協議」	指	將由瑞元、ICBC International Investment Management及Speed Plus訂立的股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「買賣協議」	指	ICBC International Investment Management、本公司、瑞元、Speed Plus及Opal Treasure於二零一三年十二月二十四日訂立的買賣協議，內容有關出售(i) Speed Plus已發行股本的63%及(ii)待售股份及股東貸款
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	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，二零一三年十二月二十四日

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。