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
股權轉讓協議
及
合營協議

董事會宣布，於二零零九年十一月二十五日，創新建業(本公司的全資附屬公司)與下列各方已訂立以下協議：

1. 奧特萊斯(廣東)協議，內容有關奧特萊斯折扣店將奧特萊斯(廣東)的50%權益轉讓予創新建業，有關代價為20,000,000美元；

2. 榮信協議，內容有關奧特萊斯置業將榮信的60%權益轉讓予創新建業，有關代價為18,000,000美元；

3. 冠昇協議，內容有關奧特萊斯亞洲將冠昇的60%權益轉讓予創新建業，有關代價為24,000,000美元；

4. 景盛協議，內容有關奧特萊斯投資將景盛的60%權益轉讓予創新建業，有關代價為6,000,000美元；

5. 首信(浙江)合營協議，由創新建業及合營夥伴成立由創新建業及合營夥伴分別擁有60%及40%權益的中外合資合營公司首信(浙江)。首信(浙江)的註冊資本為24,900,000美元。創新建業及合營夥伴將分別為首信(浙江)的註冊資本出資60%及40%；

6. 華隆(浙江)合營協議，由創新建業及合營夥伴成立由創新建業及合營夥伴分別擁有60%及40%權益的中外合資合營公司華隆(浙江)。華隆(浙江)的註冊資本為24,900,000美元。創新建業及合營夥伴將分別為華隆(浙江)的註冊資本出資60%及40%；

7. 景盛(浙江)合營協議，由創新建業及合營夥伴成立由創新建業及合營夥伴分別擁有60%及40%權益的中外合資合營公司景盛(浙江)。景盛(浙江)的註冊資本為20,000,000美元。創新建業及合營夥伴將分別為景盛(浙江)的註冊資本出資60%及40%；及

8. 榮信(浙江)合營協議，由創新建業及合營夥伴成立由創新建業及合營夥伴分別擁有60%及40%權益的中外合資合營公司榮信(浙江)。榮信(浙江)的註冊資本為15,000,000美元。創新建業及合營夥伴將分別為榮信(浙江)的註冊資本出資60%及40%。

就上市規則第14章而言，鑒於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%，故股權轉讓協議及合營協議下的交易在一併計算時構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34及14.38條的通知及公告規定。

1. 股權轉讓協議 — 奧特萊斯(廣東)協議

奧特萊斯(廣東)協議日期

二零零九年十一月二十五日

有關各方

奧特萊斯(廣東)協議由以下各方訂立：

(A) 創新建業作為買方；及

(B) 奧特萊斯折扣店作為賣方。

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，除下文「有關奧特萊斯集團的資料」一段所披露者外，奧特萊斯折扣店及其最終實益擁有方為獨立第三方。

購入的權益

根據奧特萊斯(廣東)協議，創新建業已同意購買及奧特萊斯折扣店已同意出售奧特萊斯(廣東)的50%股本權益。

有關奧特萊斯(廣東)的資料

奧特萊斯(廣東)乃於二零零八年十一月二十五日在中國註冊成立的有限責任外商獨資企業，緊隨其成立後及於奧特萊斯(廣東)完成前由奧特萊斯折扣店擁有。奧特萊斯(廣東)的註冊資本為40,000,000美元，乃由奧特萊斯折扣店注入。奧特萊斯(廣東)已取得位於中國佛山市三水區的佛山項目(一期)的發展和建設權利。下文「有關佛山項目的資料」一段載有佛山項目(一期)的進一步資料。

奧特萊斯(廣東)按照中國公認會計原則編製的截至二零零九年十月三十一日未經審核資產淨值約為人民幣273,351,668元，而50%股本權益應佔的未經審核資產淨值約為人民幣136,675,834元。

代價

奧特萊斯(廣東)代價為20,000,000美元，須由創新建業以下列方式償付：

(i) 創新建業須於奧特萊斯(廣東)協議簽訂當日起五個營業日內向奧特萊斯折扣店支付16,000,000美元的人民幣等額，即奧特萊斯(廣東)代價的80%；及

(ii) 創新建業須於奧特萊斯(廣東)完成當日起五個營業日內向奧特萊斯折扣店支付4,000,000美元的人民幣等額，即奧特萊斯(廣東)代價的餘款；

而人民幣金額須參照中國人民銀行於付款日期所報的平均匯率計算。

奧特萊斯(廣東)代價乃創新建業與奧特萊斯折扣店參照奧特萊斯(廣東)50%股本權益應佔的奧特萊斯(廣東)註冊資本金額20,000,000美元，於公平磋商後釐定。董事認為，奧特萊斯(廣東)代價屬公平合理，亦符合股東整體的利益。

承擔股東貸款

根據奧特萊斯(廣東)協議，於奧特萊斯(廣東)完成時，創新建業及奧特萊斯折扣店須按照彼等各自於奧特萊斯(廣東)的股權承擔奧特萊斯(廣東)原結欠奧特萊斯折扣店及其聯繫人的股東貸款連同其任何應計利息，於二零零九年十月三十一日，其未償還結欠為人民幣318,972,642元。於奧特萊斯(廣東)完成時，奧特萊斯(廣東)分別結欠創新建業及奧特萊斯折扣店的股東貸款約為人民幣159,486,321元。

奧特萊斯(廣東)的合營條款

根據奧特萊斯(廣東)協議，創新建業與奧特萊斯折扣店須就奧特萊斯(廣東)訂立合營協議，而該協議須訂明以下條款：

經營範圍

奧特萊斯(廣東)的經營範圍將為發展和建設位於中國佛山市三水區的佛山項目(一期)，而有關業務須受最終由工商註冊當局發出的合營企業營業執照內所指定的經營範圍所規限。

年期

奧特萊斯(廣東)的年期為四十年，由奧特萊斯(廣東)合營企業營業執照發出日期開始。

註冊資本

奧特萊斯(廣東)的註冊資本為40,000,000美元，已全部繳付。

投資總額

投資總額為80,000,000美元(包括註冊資本金額)。

倘若發展佛山項目(一期)需要任何額外資金，須以奧特萊斯(廣東)所安排的銀行貸款提供。有關各方須根據奧特萊斯(廣東)於有關時間所通過的董事會決議案提供擔保。該項擔保(如有)將由有關各方按照彼等各自的股本權益比例提供。倘若銀行貸款不足以滿足奧特萊斯(廣東)的資金需要，則有關各方須根據奧特萊斯(廣東)於有關時間通過的董事會決議案，按彼等各自於奧特萊斯(廣東)的股本權益比例向奧特萊斯(廣東)提供股東貸款。

利潤分享

創新建業及奧特萊斯折扣店將按彼等各自於奧特萊斯(廣東)的股本權益比例，分享奧特萊斯(廣東)的利潤或承擔奧特萊斯(廣東)的虧損。

董事會組成

奧特萊斯(廣東)的董事會須由四名董事組成。創新建業有權委任兩名董事而奧特萊斯折扣店有權委任兩名董事。董事長須由奧特萊斯折扣店委任。

先決條件

奧特萊斯(廣東)協議於以下事項發生時完成：

(a) 取得有關當局對奧特萊斯(廣東)協議、合營合同及章程的一切批准；

(b) 企業變更登記完成；及

(c) 奧特萊斯(廣東)取得其合營企業營業執照。

奧特萊斯折扣店亦承諾，於奧特萊斯(廣東)完成前，奧特萊斯(中國)須已直接或間接取得奧特萊斯折扣店的100%股本權益。

於奧特萊斯(廣東)完成時，奧特萊斯(廣東)將被視作本公司的共同控制實體，並且將使用權益會計法作為本公司於共同控制實體的投資而入賬。在本集團的收益表中，本集團將按照於奧特萊斯(廣東)的股本權益，在應佔共同控制實體溢利減虧損項下確認奧特萊斯(廣東)的損益。

2. 股權轉讓協議 — 榮信協議

榮信協議日期

二零零九年十一月二十五日

有關各方

榮信協議由以下各方訂立：

(A) 創新建業作為買方；及

(B) 奧特萊斯置業作為賣方。

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，除下文「有關奧特萊斯集團的資料」一段所披露者外，奧特萊斯置業及其最終實益擁有方為獨立第三方。

購入的權益

根據榮信協議，創新建業已同意購買及奧特萊斯置業已同意出售榮信的60%股本權益。

有關榮信的資料

榮信乃於二零零九年九月十八日在中國註冊成立的有限責任外商獨資企業，緊隨其成立後及於榮信協議完成前由奧特萊斯置業擁有。榮信的註冊資本為30,000,000美元。註冊資本的15%須於榮信成立當日起九十日內以現金繳付，其餘額須於榮信成立當日起兩年內以現金繳付。於本公告刊發日期，奧特萊斯置業尚未繳付有關註冊資本。

榮信註冊成立的目的是取得位於中國佛山市三水區的佛山項目(二期甲部分)的發展和建設權利。下文「有關佛山項目的資料」一段載有佛山項目(二期甲部分)的進一步資料。

於本公告刊發日期，由於榮信並無營運中業務或重大資產及其註冊資本尚未繳付，故榮信並無財務報表。

代價

榮信代價為18,000,000美元及須取決於下列條件(除非創新建業對下列各項條件予以豁免)：

(a) 奧特萊斯置業須已繳付榮信註冊資本的40%，以及須承諾根據相關法律和規則並以榮信協議訂約各方協定的方式以榮信代價支付榮信註冊資本的餘下60%；

(b) 奧特萊斯(中國)須已直接或間接取得奧特萊斯置業的100%股本權益；

(c) 榮信須已取得佛山項目(二期甲部分)的發展和建設權利；

(d) 佛山項目(二期甲部分)的規劃條件須保持不變；

(e) 奧特萊斯置業須已信納就佛山項目(二期甲部分)已產生成本的所有有關監管程序均已全部獲得遵守；

(f) 簽立榮信的合營協議及章程，當中載有關於根據榮信協議轉讓股權及變更成立為中外合營企業的事宜；

(g) 榮信須已經取得審批當局就根據榮信協議轉讓股權發出的批准證書及合營企業的公司營業執照；

(h) 奧特萊斯置業所作出的一切陳述、保證及承諾為真實及有效，而並無嚴重遺漏披露事項；

(i) 任何政府當局並無提出修訂要求而可能對榮信協議任何一方的權益構成重大不利影響；及

(j) 概無任何未披露第三者對榮信提出賠償或權利申索。

待上述條件獲履行或豁免後，榮信代價須於創新建業收到奧特萊斯置業發送的批准證書和榮信合營企業營業執照及向登記當局辦妥備案程序後，以人民幣等額的現金支付。榮信代價須參照榮信合營協議內所指定的註冊資本出資方式，按有關比例及於有關時間分期支付。人民幣價值須參照中國人民銀行於付款日期所報的中間匯率計算。

榮信代價乃創新建業與奧特萊斯置業參照榮信60%股本權益應佔的榮信註冊資本金額18,000,000美元，於公平磋商後釐定。董事認為，榮信代價屬公平合理，亦符合股東整體的利益。

榮信的合營條款

根據榮信協議，創新建業與奧特萊斯置業須就榮信訂立合營協議，而該協議須訂明以下條款：

經營範圍

榮信的經營範圍將為發展和建設位於中國佛山市三水區的佛山項目(二期甲部分)，而有關業務須受最終由工商註冊當局發出的合營企業營業執照內所指定的經營範圍所規限。

年期

榮信的年期為四十年，由榮信合營企業營業執照發出日期開始。

註冊資本

榮信的註冊資本為30,000,000美元並須由創新建業出資60%及奧特萊斯置業出資40%。註冊資本的15%須於榮信成立當日起九十日內(「第一期註冊資本付款日期」)以現金繳付。倘第一期註冊資本付款日期遲於佛山項目(二期甲部分)的土地使用權出讓合同所指定支付第一期土地使用權費用的日期(「第一期土地使用權付款日期」)，註冊資本的有關15%須於第一期土地使用權付款日期之前一個月以現金繳付。註冊資本的50%須於支付剩餘土地使用權費用的日期之前一個月支付，其餘額則須於取得佛山項目(二期甲部分)的土地使用權證之前一個月支付，惟該項註冊資本須於榮信成立當日起兩年內全部繳付。如前文所述，創新建業應向奧特萊斯置業支付的榮信代價，須由奧特萊斯置業代表創新建業用作繳付榮信的註冊資本。

投資總額

投資總額為60,000,000美元(包括註冊資本金額)。

倘若發展佛山項目(二期甲部分)需要任何額外資金，須以榮信所安排的銀行貸款提供。有關各方須根據榮信於有關時間所通過的董事會決議案提供擔保。該項擔保(如有)將由有關各方按照彼等各自的股本權益比例提供。倘若銀行貸款不足以滿足榮信的資金需要，則有關各方須根據榮信於有關時間通過的董事會決議案，按彼等各自於榮信的股本權益比例向榮信提供股東貸款。

利潤分享

創新建業及奧特萊斯置業將按彼等各自於榮信的股本權益比例，分享榮信的利潤或承擔榮信的虧損。

董事會組成

榮信的董事會須由五名董事組成。創新建業有權委任三名董事而奧特萊斯置業有權委任兩名董事。董事長須由創新建業委任。

先決條件

榮信協議於以下事項發生時完成：

(a) 取得有關當局對榮信協議、合營合同及章程的一切批准；

(b) 企業變更登記完成；及

(c) 榮信已取得批准證書，顯示創新建業及奧特萊斯置業分別出資60%及40%；及

(d) 榮信取得其合營企業營業執照。

於榮信協議完成後，創新建業及奧特萊斯置業將分別擁有榮信的60%及40%股本權益。榮信將成為本公司的附屬公司，而於轉讓後，榮信的財務業績將在本集團的財務報表內綜合入賬。

3. 股權轉讓協議 — 冠昇協議

冠昇協議日期

二零零九年十一月二十五日

有關各方

冠昇協議由以下各方訂立：

(A) 創新建業作為買方；及

(B) 奧特萊斯亞洲作為賣方。

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，除下文「有關奧特萊斯集團的資料」一段所披露者外，奧特萊斯亞洲及其最終實益擁有方為獨立第三方。

購入的權益

根據冠昇協議，創新建業已同意購買及奧特萊斯亞洲已同意出售冠昇的60%股本權益。

有關冠昇的資料

冠昇乃於二零零九年九月十八日在中國註冊成立的有限責任外商獨資企業，緊隨其成立後及於冠昇協議完成前由奧特萊斯亞洲擁有。冠昇的註冊資本為40,000,000美元。註冊資本的15%須於冠昇成立當日起九十日內以現金繳付，其餘額須於冠昇成立當日起兩年內以現金繳付。於本公告刊發日期，奧特萊斯亞洲尚未繳付有關註冊資本。

冠昇註冊成立的目的是取得位於中國佛山市三水區的佛山項目(二期乙部分)的發展和建設權利。下文「有關佛山項目的資料」一段載有佛山項目(二期乙部分)的進一步資料。

於本公告刊發日期，由於冠昇並無營運中業務或重大資產及其註冊資本尚未繳付，故冠昇並無財務報表。

代價

冠昇代價為24,000,000美元及須取決於下列條件(除非創新建業對下列各項條件予以豁免):

(a) 奧特萊斯亞洲須已繳付冠昇註冊資本的40%,以及須承諾根據相關法律和規則並以冠昇協議訂約各方協定的方式以冠昇代價支付冠昇註冊資本的餘下60%;

(b) 奧特萊斯(中國)須已直接或間接取得奧特萊斯亞洲的100%股本權益;

(c) 冠昇須已取得佛山項目(二期乙部分)的發展和建設權利;

(d) 佛山項目(二期乙部分)的規劃條件須保持不變;

(e) 奧特萊斯亞洲須已信納就佛山項目(二期乙部分)已產生成本的所有有關監管程序均已全部獲得遵守;

(f) 簽立冠昇的合營協議及章程,當中載有關於根據冠昇協議轉讓股權及變更成立為中外合營企業的事宜;

(g) 冠昇須已經取得審批當局就根據冠昇協議轉讓股權發出的批准證書及合營企業的公司營業執照;

(h) 奧特萊斯亞洲所作出的一切陳述、保證及承諾為真實及有效,而並無嚴重遺漏披露事項;

(i) 任何政府當局並無提出修訂要求而可能對冠昇協議任何一方的權益構成重大不利影響;及

(j) 概無任何未披露第三者對冠昇提出賠償或權利申索。

待上述條件獲履行或豁免後,冠昇代價須於創新建業收到奧特萊斯亞洲發送的批准證書和冠昇合營企業營業執照及向登記當局辦妥備案程序後,以人民幣等額的現金支付。冠昇代價須參照冠昇合營協議內所指定的註冊資本出資方式,按有關比例及於有關時間分期支付。人民幣價值須參照中國人民銀行於付款日期所報的中間匯率計算。

冠昇代價乃創新建業與奧特萊斯亞洲參照冠昇60%股本權益應佔的冠昇註冊資本金額24,000,000美元,於公平磋商後釐定。董事認為,冠昇代價屬公平合理,亦符合股東整體的利益。

冠昇的合營條款

根據冠昇協議，創新建業與奧特萊斯亞洲須就冠昇訂立合營協議，而條款與榮信的條款類似，除卻(i)冠昇的經營範圍將為發展和建設佛山項目(二期乙部分)；(ii)冠昇的註冊資本為40,000,000美元並須由創新建業出資60%及奧特萊斯亞洲出資40%及(iii)投資總額為80,000,000美元(包括註冊資本金額)。

先決條件

冠昇協議於以下事項發生時完成：

(a) 取得有關當局對冠昇協議、合營合同及章程的一切批准；

(b) 企業變更登記完成；及

(c) 冠昇已取得批准證書，顯示創新建業及奧特萊斯亞洲分別出資60%及40%；及

(d) 冠昇取得其合營企業營業執照。

於冠昇協議完成後，創新建業及奧特萊斯亞洲將分別擁有冠昇的60%及40%股本權益。冠昇將成為本公司的附屬公司，而於轉讓後，冠昇的財務業績將在本集團的財務報表內綜合入賬。

4. 股權轉讓協議 — 景盛協議

景盛協議日期

二零零九年十一月二十五日

有關各方

景盛協議由以下各方訂立：

(A) 創新建業作為買方；及

(B) 奧特萊斯投資作為賣方。

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，除下文「有關奧特萊斯集團的資料」一段所披露者外，奧特萊斯投資及其最終實益擁有方為獨立第三方。

購入的權益

根據景盛協議，創新建業已同意購買及奧特萊斯投資已同意出售景盛的60%股本權益。

有關景盛的資料

景盛乃於二零零九年九月十八日在中國註冊成立的有限責任外商獨資企業，緊隨其成立後及於景盛協議完成前由奧特萊斯投資擁有。景盛的註冊資本為10,000,000美元。註冊資本的15%須於景盛成立當日起九十日內以現金繳付，其餘額須於景盛成立當日起兩年內以現金繳付。於本公告刊發日期，奧特萊斯投資尚未繳付有關註冊資本。

景盛註冊成立的目的是取得位於中國佛山市三水區的佛山項目(二期丙部分)的發展和建設權利。下文「有關佛山項目的資料」一段載有佛山項目(二期丙部分)的進一步資料。

於本公告刊發日期，由於景盛並無營運中業務或重大資產及其註冊資本尚未繳付，故景盛並無財務報表。

代價

景盛代價為6,000,000美元及須取決於下列條件(除非創新建業對下列各項條件予以豁免)：

(a) 奧特萊斯投資須已繳付景盛註冊資本的40%，以及須承諾根據相關法律和規則並以景盛協議訂約各方協定的方式以景盛代價支付景盛註冊資本的餘下60%；

(b) 奧特萊斯(中國)須已直接或間接取得奧特萊斯投資的100%股本權益；

(c) 景盛須已取得佛山項目(二期丙部分)的發展和建設權利；

(d) 佛山項目(二期丙部分)的規劃條件須保持不變；

(e) 奧特萊斯投資須已信納就佛山項目(二期丙部分)已產生成本的所有有關監管程序均已全部獲得遵守；

(f) 簽立景盛的合營協議及章程，當中載有關於根據景盛協議轉讓股權及變更成立為中外合營企業的事宜；

(g) 景盛須已經取得審批當局就根據景盛協議轉讓股權發出的批准證書及合營企業的公司營業執照；

(h) 奧特萊斯投資所作出的一切陳述、保證及承諾為真實及有效，而並無嚴重遺漏披露事項；

(i) 任何政府當局並無提出修訂要求而可能對景盛協議任何一方的權益構成重大不利影響；及

(j) 概無任何未披露第三者對景盛提出賠償或權利申索。

待上述條件獲履行或豁免後，景盛代價須於創新建業收到奧特萊斯投資發送的批准證書和景盛合營企業營業執照及向登記當局辦妥備案程序後，以人民幣等額的現金支付。景盛代價須參照景盛合營協議內所指定的註冊資本出資方式，按有關比例及於有關時間分期支付。人民幣價值須參照中國人民銀行於付款日期所報的中間匯率計算。

景盛代價乃創新建業與奧特萊斯投資參照景盛60%股本權益應佔的景盛註冊資本金額6,000,000美元，於公平磋商後釐定。董事認為，景盛代價屬公平合理，亦符合股東整體的利益。

景盛的合營條款

根據景盛協議，創新建業與奧特萊斯投資須就景盛訂立合營協議，而條款與榮信的條款類似，除卻(i)景盛的經營範圍將為發展和建設佛山項目(二期丙部分)；(ii)景盛的註冊資本為10,000,000美元並須由創新建業出資60%及奧特萊斯投資出資40%及(iii)投資總額為20,000,000美元(包括註冊資本金額)。

先決條件

景盛協議於以下事項發生時完成：

(a) 取得有關當局對景盛協議、合營合同及章程的一切批准；

(b) 企業變更登記完成；及

(c) 景盛已取得批准證書，顯示創新建業及奧特萊斯投資分別出資60%及40%；及

(d) 景盛取得其合營企業營業執照。

於景盛協議完成後，創新建業及奧特萊斯投資將分別擁有景盛的60%及40%股本權益。景盛將成為本公司的附屬公司，而於轉讓後，景盛的財務業績將在本集團的財務報表內綜合入賬。

5. 合營協議

合營協議日期

二零零九年十一月二十五日

有關各方

各份合營協議由以下各方訂立：

(A) 創新建業；及

(B) 合營夥伴。

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，除下文「有關奧特萊斯集團的資料」一段所披露者外，合營夥伴及其最終實益擁有方為獨立第三方。

各份合營協議的主要條款載列如下：

合營協議	合營公司名稱	經營範圍	註冊資本	投資總額	創新建業持有的權益	創新建業將注入的總金額
(a) 首信(浙江)合營協議	首信(浙江)	發展和建設湖州項目(甲部分)	24,900,000美元	49,800,000美元	60%	14,940,000美元
(b) 華隆(浙江)合營協議	華隆(浙江)	發展和建設湖州項目(乙部分)	24,900,000美元	49,800,000美元	60%	14,940,000美元
(c) 景盛(浙江)合營協議	景盛(浙江)	發展和建設湖州項目(丙部分)	20,000,000美元	40,000,000美元	60%	12,000,000美元
(d) 榮信(浙江)合營協議	榮信(浙江)	發展和建設湖州項目(丁部分)	15,000,000美元	30,000,000美元	60%	9,000,000美元

湖州項目位於中國太湖旅遊度假區。下文「有關湖州項目的資料」一段載有湖州項目的進一步資料。

各份合營協議的其他條款大致近似及載列如下：

年期

各家合營公司的年期為四十年，由其合營企業營業執照發出日期開始。

註冊資本

註冊資本的15%須於各家合營公司成立當日起九十日內(「第一期註冊資本付款日期」)以現金繳付。倘第一期註冊資本付款日期遲於湖州項目的土地使用權出讓合同所指定支付第一期土地使用權費用的日期(「第一期土地使用權付款日期」),註冊資本的有關15%須於第一期土地使用權付款日期之前一個月以現金繳付。註冊資本的50%須於支付剩餘土地使用權費用的日期之前一個月支付,其餘額則須於取得湖州項目的土地使用權證之前一個月支付,惟該項註冊資本須於各家合營公司成立當日起兩年內全部繳付。創新建業將以內部資源產生的現金注入人民幣等額的註冊資本金額。

訂約各方於各份合營協議下的出資責任須待(其中包括)合營公司向中國有關當局辦理登記及中國有關當局發出營業執照、其他有關批文和證書,方可作實。創新建業的出資責任亦須待奧特萊斯(中國)已直接或間接取得合營夥伴的100%股本權益,方可作實。

投資總額

倘若發展湖州項目需要任何額外資金,須以各家合營公司所安排的銀行貸款提供。有關各方須根據各家合營公司於有關時間所通過的董事會決議案提供擔保。該項擔保(如有)將由有關各方按照彼等各自的股本權益比例提供。倘若銀行貸款不足以滿足合營公司的資金需要,則有關各方須根據該合營公司於有關時間通過的董事會決議案,按彼等各自於該合營公司的股本權益比例向該合營公司提供股東貸款。

利潤分享

創新建業及合營夥伴將按彼等各自於各家合營公司的股本權益比例,分享該合營公司的利潤或承擔合營公司的虧損。

董事會組成

各家合營公司的董事會須由五名董事組成。創新建業有權委任三名董事而合營夥伴有權委任兩名董事。董事長須由創新建業委任。

財務處理

首信(浙江)、華隆(浙江)、景盛(浙江)及榮信(浙江)分別將由創新建業擁有60%權益及由合營夥伴擁有40%權益並成為本公司的附屬公司。於轉讓後,彼等的財務業績將在本集團的財務報表內綜合入賬。

有關奧特萊斯集團的資料

奧特萊斯集團主要從事發展和管理商用物業。奧特萊斯折扣店、奧特萊斯置業、奧特萊斯亞洲、奧特萊斯投資及合營夥伴均為奧特萊斯集團旗下的投資控股公司及由奧特萊斯(香港)(連同其合作夥伴)間接持有。本公司(透過其全資附屬公司)持有奧特萊斯(中國)的20%股本權益，其餘80%股本權益由奧特萊斯(香港)(連同其合作夥伴)間接持有。奧特萊斯折扣店、奧特萊斯置業、奧特萊斯亞洲、奧特萊斯投資及合營夥伴均為奧特萊斯(中國)的同系附屬公司。根據股權轉讓協議及合營協議的條款，於完成後，奧特萊斯(中國)將直接或間接擁有奧特萊斯折扣店、奧特萊斯置業、奧特萊斯亞洲、奧特萊斯投資及合營夥伴。

有關佛山項目的資料

佛山項目位於中國佛山市三水區，佛山項目涉及的建設土地將會由住宅樓宇和配套設施組成。佛山項目的詳情載列如下：

(a)	佛山項目(一期)	佛山項目(一期)涉及的建設土地的總面積約為652,900平方米，將會包括住宅樓宇和配套設施。根據奧特萊斯(廣東)協議，佛山項目(一期)將由奧特萊斯(廣東)發展。
(b)	佛山項目(二期甲部分)	佛山項目(二期甲部分)涉及的建設土地的總面積約為344,500平方米，將會包括住宅樓宇和配套設施。根據榮信協議，佛山項目(二期甲部分)將由榮信發展。
(c)	佛山項目(二期乙部分)	佛山項目(二期乙部分)涉及的建設土地的總面積約為495,200平方米，將會包括住宅樓宇和配套設施。根據冠昇協議，佛山項目(二期乙部分)將由冠昇發展。
(d)	佛山項目(二期丙部分)	佛山項目(二期丙部分)涉及的建設土地的總面積約為138,600平方米，將會包括住宅樓宇和配套設施。根據景盛協議，佛山項目(二期丙部分)將由景盛發展。

有關湖州項目的資料

湖州項目位於中國湖州太湖旅遊度假區，湖州項目涉及的土地將會由住宅樓宇和配套設施組成。湖州項目的詳情載列如下：

(a)	湖州項目(甲部分)	湖州項目(甲部分)涉及的建設土地的總面積約為166,500平方米，將會包括住宅樓宇和配套設施。根據首信(浙江)合營協議，湖州項目(甲部分)將由首信(浙江)發展。
(b)	湖州項目(乙部分)	湖州項目(乙部分)涉及的建設土地的總面積約為98,200平方米，將會包括住宅樓宇和配套設施。根據華隆(浙江)合營協議，湖州項目(乙部分)將由華隆(浙江)發展。
(c)	湖州項目(丙部分)	湖州項目(丙部分)涉及的建設土地的總面積約為149,800平方米，將會包括住宅樓宇和配套設施。根據景盛(浙江)合營協議，湖州項目(丙部分)將由景盛(浙江)發展。
(d)	湖州項目(丁部分)	湖州項目(丁部分)涉及的建設土地的總面積約為116,600平方米，將會包括住宅樓宇和配套設施。根據榮信(浙江)合營協議，湖州項目(丁部分)將由榮信(浙江)發展。

進行交易的理由及利益

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。

於本公告刊發日期，奧特萊斯集團已取得佛山項目及湖州項目的建設和發展權利。根據相關奧特萊斯集團公司與創新建業訂立的股權轉讓協議和合營協議的條款，有關各方已同意透過項目公司共同發展佛山項目及湖州項目。

董事會認為，佛山項目和湖州項目均具備優秀的發展潛質。發展佛山項目及湖州項目可提升本集團在中國房地產市場的影響力。預期佛山項目和湖州項目的發展將提升本集團的整體競爭能力及推動本集團的持續發展，進而增強本集團未來獲利的能力。

董事相信，股權轉讓協議及合營協議的條款乃按公平原則及正常商業條款訂定，以及於本集團日常及一般業務過程中達致，並屬公平合理，亦符合股東整體的利益。董事認為訂立股權轉讓協議及合營協議將符合本集團的利益，更配合本集團的長遠策略。為免生疑問，股權轉讓協議及合營協議並非互相之間的條件。

上市規則涵義

就上市規則第14章而言，鑒於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%，故股權轉讓協議及合營協議下的交易在一併計算時構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14.34及14.38條的通知及公告規定。

釋義

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「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
「創新建業」	指	北京創新建業地產投資有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司及本公司的全資附屬公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	奧特萊斯(廣東)協議、榮信協議、冠昇協議及景盛協議
「佛山項目」	指	佛山項目(一期)及佛山項目(二期)
「佛山項目(一期)」	指	奧特萊斯(廣東)將發展的房地產項目，位於中國佛山市三水區
「佛山項目(二期)」	指	佛山項目(二期甲部分)、佛山項目(二期乙部分)及佛山項目(二期丙部分)
「佛山項目(二期甲部分)」	指	榮信將發展的房地產項目，位於中國佛山市三水區
「佛山項目(二期乙部分)」	指	冠昇將發展的房地產項目，位於中國佛山市三水區

「佛山項目(二期丙部分)」	指	景盛將發展的房地產項目，位於中國佛山市三水區
「冠昇」	指	廣東冠昇置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任外商獨資企業，於冠昇協議完成前由奧特萊斯亞洲持有
「冠昇協議」	指	奧特萊斯亞洲作為轉讓方與創新建業作為受讓方於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議，內容有關轉讓冠昇的60%權益
「冠昇代價」	指	根據冠昇協議就轉讓冠昇的60%權益應付的代價，即24,000,000美元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司每股面值人民幣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
「華隆(浙江)」	指	浙江華隆置業有限公司，根據華隆(浙江)合營協議將予成立並由創新建業持有60%權益及合營夥伴持有40%權益的中外合資合營公司
「華隆(浙江)合營協議」	指	創新建業與合營夥伴於二零零九年十一月二十五日訂立的中外合資合營協議，內容有關成立華隆(浙江)
「湖州項目」	指	湖州項目(甲部分)、湖州項目(乙部分)、湖州項目(丙部分)及湖州項目(丁部分)
「湖州項目(甲部分)」	指	首信(浙江)將發展的房地產項目，位於中國湖州太湖旅遊度假區
「湖州項目(乙部分)」	指	華隆(浙江)將發展的房地產項目，位於中國湖州太湖旅遊度假區
「湖州項目(丙部分)」	指	景盛(浙江)將發展的房地產項目，位於中國湖州太湖旅遊度假區
「湖州項目(丁部分)」	指	榮信(浙江)將發展的房地產項目，位於中國湖州太湖旅遊度假區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士的人士

「景盛」	指	廣東景盛置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任外商獨資企業，於景盛協議完成前由奧特萊斯投資持有
「景盛協議」	指	奧特萊斯投資作為轉讓方與創新建業作為受讓方於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議，內容有關轉讓景盛的60%權益
「景盛代價」	指	根據景盛協議就轉讓景盛的60%權益應付的代價，即6,000,000美元
「景盛(浙江)」	指	浙江景盛置業有限公司，根據景盛(浙江)合營協議將予成立並由創新建業持有60%權益及合營夥伴持有40%權益的中外合資合營公司
「景盛(浙江)合營協議」	指	創新建業與合營夥伴於二零零九年十一月二十五日訂立的中外合資合營協議，內容有關成立景盛(浙江)
「合營協議」	指	首信(浙江)合營協議、華隆(浙江)合營協議、景盛(浙江)合營協議及榮信(浙江)合營協議
「合營夥伴」	指	於香港註冊成立的有限公司及奧特萊斯集團公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「奧特萊斯(廣東)」	指	奧特萊斯置業廣東有限公司，於中國註冊成立的有限責任外商獨資企業，於奧特萊斯(廣東)完成前由奧特萊斯折扣店持有
「奧特萊斯(廣東)協議」	指	奧特萊斯折扣店作為轉讓方與創新建業作為受讓方於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議，內容有關轉讓奧特萊斯(廣東)的50%權益
「奧特萊斯(廣東)完成」	指	按本公告「股權轉讓協議－奧特萊斯(廣東)協議」一段「先決條件」分段所述完成奧特萊斯(廣東)協議
「奧特萊斯(廣東)代價」	指	根據奧特萊斯(廣東)協議就轉讓奧特萊斯(廣東)的50%權益應付的代價，即20,000,000美元

「奧特萊斯(香港)」	指	奧特萊斯(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於股權轉讓協議及合營協議完成前為奧特萊斯折扣店、奧特萊斯置業、奧特萊斯亞洲、奧特萊斯投資及合營夥伴的控股公司
「奧特萊斯(中國)」	指	奧特萊斯(中國)有限公司，於香港註冊成立的有限公司並於本公告刊發日期由奧特萊斯(香港)(連同其合作夥伴)間接擁有80%權益及本公司(透過其全資附屬公司)擁有20%權益
「奧特萊斯亞洲」	指	世界名牌折扣店亞洲有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「奧特萊斯集團」	指	奧特萊斯(香港)及其附屬公司，而「奧特萊斯集團公司」指當中任何一家公司
「奧特萊斯投資」	指	奧特萊斯名牌折扣店投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「奧特萊斯置業」	指	奧特萊斯名牌折扣店置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「奧特萊斯折扣店」	指	奧特萊斯名牌折扣店有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計原則」	指	中國的公認會計原則
「項目公司」	指	奧特萊斯(廣東)、榮信、冠昇、景盛、首信(浙江)、華隆(浙江)、景盛(浙江)及榮信(浙江)，為股權轉讓協議和合營協議涉及的項目公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「榮信」	指	廣東榮信置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任外商獨資企業，於榮信協議完成前由奧特萊斯置業持有
「榮信協議」	指	奧特萊斯置業作為轉讓方與創新建業作為受讓方於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議，內容有關轉讓榮信的60%權益
「榮信代價」	指	根據榮信協議就轉讓榮信的60%權益應付的代價，即18,000,000美元

「榮信(浙江)」	指	浙江榮信置業有限公司，根據榮信(浙江)合營協議將予成立並由創新建業持有60%權益及合營夥伴持有40%權益的中外合資合營公司
「榮信(浙江)合營協議」	指	創新建業與合營夥伴於二零零九年十一月二十五日訂立的中外合資合營協議，內容有關成立榮信(浙江)
「股東」	指	本公司股東
「首信(浙江)」	指	浙江首信置業有限公司，根據首信(浙江)合營協議將予成立並由創新建業持有60%權益及合營夥伴持有40%權益的中外合資合營公司
「首信(浙江)合營協議」	指	創新建業與合營夥伴於二零零九年十一月二十五日訂立的中外合資合營協議，內容有關成立首信(浙江)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	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，二零零九年十一月二十五日

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。