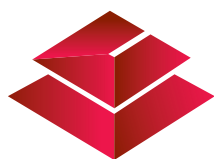


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 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

#### 第一交易

董事會欣然宣佈，於二零一二年九月二十六日，本公司通過IFC物業及北京創新（均為本公司的全資附屬公司，視情況而定）訂立第一交易協議，以出售本集團於佳雅及奧特萊斯廣東的直接及間接權益予Fidel（獨立第三方）。

就上市規則第14章而言，鑒於第一交易中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%，故第一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。

就上市規則第14A章而言，奧特萊斯廣東買賣協議下之交易構成獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定之關連交易。

#### 第二交易

董事會亦欣然宣佈，於二零一二年九月二十六日，本公司通過IFC物業及北京創新訂立第二協議，以出售本集團於奧特萊斯中國、景盛公司、榮信公司、冠昇公司的直接及間接權益予利世（獨立第三方）。

就上市規則第14章而言，鑒於第二交易中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%，故第二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。

就上市規則第14A章而言，景盛公司買賣協議、榮信公司買賣協議及冠昇公司買賣協議下之交易構成關連交易，惟根據上市規則第14A.31(9)條，該等關連交易經合併計算後獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

## 第一部分 – 第一交易

### A. 引言

於二零一二年九月二十六日（交易時段後），Fidel（獨立第三方）與IFC物業及北京創新（兩者均為本公司的全資附屬公司）及第一交易目標公司其他直接及間接股東訂立多份協議，以收購第一交易目標公司100%權益（「**第一收購事項**」），以使第一收購事項完成時，Fidel應成為奧特萊斯廣東及佳雅的100%間接控股公司。

為第一收購事項的目的，本集團（通過IFC物業及北京創新，均為本公司的全資附屬公司）訂立下列協議，以出售本集團於第一交易目標公司的全部直接及間接股權：

1. **佳雅買賣協議**，由IFC物業與Fidel訂立，據此，IFC物業同意出售而Fidel同意購入佳雅的20%已發行股本，代價3,150,849美元，須受佳雅買賣協議的條款及條件所規限。同時，佳雅其餘股東Quickstart Limited（獨立第三方）將佳雅其餘80%已發行股份售予Fidel，因此於完成上述交易時，Fidel成為佳雅的100%控股公司；
2. **奧特萊斯廣東買賣協議**，由北京創新與奧特萊斯香港訂立，據此，北京創新同意出售而奧特萊斯香港同意購入奧特萊斯廣東的50%股權，代價人民幣198,323,895元，須受奧特萊斯廣東買賣協議的條款及條件所規限，因此於完成時，奧特萊斯廣東將成為奧特萊斯香港的全資附屬公司，同時，奧特萊斯香港亦因上述擬進行的交易而成為Fidel的間接全資附屬公司。

### 第一交易協議

#### 1. 佳雅買賣協議

日期	:	二零一二年九月二十六日
訂約方	:	(1) IFC物業，本公司的全資附屬公司，作為賣方；及 (2) Fidel，獨立第三方，作為買方
將予出售的資產	:	佳雅銷售權益，即佳雅的20%已發行股本
代價及付款條款	:	3,150,849美元。佳雅銷售權益的代價將以現金結付，並於佳雅買賣協議完成時付予本集團。

佳雅銷售權益的代價乃Fidel與本集團按公平基準磋商後釐定，並已考慮佳雅銷售權益所應佔之繳足股本、於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值及奧特萊斯廣東於二零一二年三月三十一日與佳雅有關之物業估值。

完成 : 交易將於佳雅買賣協議日期完成

## 2. 奧特萊斯廣東買賣協議

日期 : 二零一二年九月二十六日

訂約方 : (1) 北京創新，本公司的全資附屬公司，作為賣方；  
及

(2) 奧特萊斯香港作為買方

將予出售的資產 : 奧特萊斯廣東銷售權益，即本公司間接持有奧特萊斯廣東的50%股權。

代價及付款條款 : 人民幣198,323,895元。奧特萊斯廣東銷售權益的代價將以現金結付，並於二零一二年九月三十日或之前付予本集團。

奧特萊斯廣東銷售權益的代價乃Fidel與本集團按公平基準磋商後釐定，並已考慮奧特萊斯廣東銷售權益所應佔奧特萊斯廣東之繳足股本、於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值及於二零一二年三月三十一日之物業估值。

完成 : 交易將於奧特萊斯廣東銷售權益的轉讓完成在中國有關政府當局註冊當日完成。

## 其他資料

第一交易完成後，本公司將不再持有第一交易目標公司的任何權益。

## B. 有關IFC物業、北京創新、第一交易目標公司的資料

IFC物業於二零零零年十二月六日於英屬維爾京群島註冊成立，主要從事投資控股。IFC物業乃本公司的直接全資附屬公司。

北京創新於二零零九年十月三十日於中國註冊成立，主要從事投資控股。北京創新乃本公司的直接全資附屬公司。北京創新直接擁有奧特萊斯廣東50%股權。

佳雅於二零零八年五月九日於英屬維爾京群島註冊成立，主要從事投資控股。IFC物業直接擁有佳雅的20%已發行股本，其餘股份由Quickstart Limited擁有，而佳雅則直接擁有奧特萊斯香港的50%已發行股本。

奧特萊斯廣東於二零零八年十一月二十五日於中國註冊成立，主要於中國佛山從事名牌折扣店、酒店及住宅項目的投資及開發。奧特萊斯廣東由北京創新擁有50%及由奧特萊斯香港擁有50%。本集團通過北京創新及佳雅應佔奧特萊斯廣東55%股權的權益。

奧特萊斯廣東於二零一一年十二月三十一日經審計資產淨值約為人民幣234,066,747元，而奧特萊斯廣東55%股權應佔經審計資產淨值約為人民幣128,736,711元。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常項目前後經審計淨虧損分別約為人民幣23,717,994元及人民幣17,788,496元，而截至二零一一年十二月三十一日止財政年度則分別為虧損約人民幣10,513,562元及人民幣7,885,171元。

## C. 第一交易的財務影響

預期根據第一交易協議出售第一交易目標公司權益所產生的總收益約為人民幣17,912,652元（尚待審計），即代價與本集團於第一交易目標公司所產生投資總成本之間的差額。

## D. 有關本集團及Fidel的資料

本集團是中國大型物業發展商，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。

Fidel於英屬維爾京群島註冊成立，主要從事投資控股。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Fidel及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## **E. 進行第一交易的理由及利益**

董事認為，根據第一交易協議進行第一交易，使其於該等業務分部的資源集中於董事認為本集團具競爭優勢的核心業務地區及項目，是本集團優化其资源配置的大好機會，從而提高本集團整體的投資回報。本集團擬將第一交易的所得款項用於本集團的一般業務營運。

董事相信，第一交易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，按照當中的條款及條件訂立第一交易協議及完成據此擬進行的交易符合本公司的利益。

## **F. 第一交易之上市規則涵義**

就上市規則第14章而言，鑒於第一交易中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%，故第一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。

就上市規則第14A章而言，奧特萊斯廣東買賣協議下之交易構成一項關連交易，因為當中涉及將奧特萊斯廣東（本公司之附屬公司）的權益售予奧特萊斯香港（本公司附屬公司奧特萊斯廣東的主要股東）。

然而，該項關連交易以正常商業條款訂立，而奧特萊斯香港（及其最終股東）只因於本公司附屬公司的股權而成為本公司的關連人士。

此外，奧特萊斯廣東資產、利潤及收入總值的100%於截至二零一一年十二月三十一日止最近三個財政年度（或自奧特萊斯廣東註冊成立以來的期間，如為期較短）各年根據第14A.31(9)條所界定的相關百分比率低於10%。再者，上述關連交易的代價比率低於10%。

鑒於上文所述，根據上市規則第14A.31(9)條，上述關連交易構成獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易。

## 第二部分 – 第二交易

### A. 引言

於二零一二年九月二十六日（交易時段後），利世（獨立第三方）與IFC物業及北京創新（兩者均為本公司的全資附屬公司）及第二交易目標公司其他直接及間接股東訂立多份協議，以收購第二交易目標公司100%權益（「**第二收購事項**」），以使第二收購事項完成時，利世應成為奧特萊斯中國、景盛公司、榮信公司及冠昇公司的100%間接控股公司。

為第二收購事項的目的，本集團（通過IFC物業及北京創新，均為本公司的全資附屬公司）訂立下列協議，以出售本集團於第二交易目標公司的全部直接及間接股權：

1. **奧特萊斯中國買賣協議**，由IFC物業與利世訂立，據此，IFC物業同意出售而利世同意購入奧特萊斯中國的24%已發行股本，代價5,528,812美元，須受奧特萊斯中國買賣協議的條款及條件所規限。同時，奧特萊斯中國其餘股東Sunny Goal Limited（獨立第三方）及Castle Gold（本公司通過IFC物業擁有約26.31%間接應佔權益）分別將奧特萊斯中國的24%及52%已發行股本售予利世，意味著本公司（通過彼於Castle Gold約26.31%應佔權益）亦將奧特萊斯中國的13.6%的間接應佔權益售予利世。因此，本公司出售奧特萊斯中國合共約37.6%應佔權益（直接及間接）。於完成上述交易時，奧特萊斯中國成為利世的間接全資附屬公司；
2. **景盛公司買賣協議**，由北京創新與奧特萊斯投資訂立，據此，北京創新同意出售而奧特萊斯投資同意購入景盛公司的60%股權，代價人民幣41,191,200元，須受景盛公司買賣協議的條款及條件所規限，因此於完成時，景盛公司將成為奧特萊斯投資的全資附屬公司。同時，擁有奧特萊斯投資100%已發行股本的間接股東（包括持有奧特萊斯投資76%權益的Castle Gold）將彼等於奧特萊斯投資的全部權益售予利世。由於本公司通過IFC物業擁有Castle Gold約26.31%應佔權益，而Castle Gold則擁有奧特萊斯投資的76%應佔權益，而奧特萊斯投資則擁有景盛公司的40%股權，故本公司（通過Castle Gold）亦將景盛公司約8%的間接應佔權益售出。因此，本公司出售景盛公司合共約68%應佔權益（直接及間接）。於完成上述交易時，奧特萊斯投資及景盛公司均成為利世的間接全資附屬公司；

3. **榮信公司買賣協議**，由北京創新與奧特萊斯置業訂立，據此，北京創新同意出售而奧特萊斯置業同意購入榮信公司的60%股權，代價人民幣120,706,842元，須受榮信公司買賣協議的條款及條件所規限，因此於完成時，榮信公司將成為奧特萊斯置業的全資附屬公司。同時，擁有奧特萊斯置業100%已發行股本的間接股東（包括持有奧特萊斯置業76%權益的Castle Gold）將彼等於奧特萊斯置業的全部權益售予利世。由於本公司通過IFC物業擁有Castle Gold約26.31%應佔權益，而Castle Gold則擁有奧特萊斯置業的76%應佔權益，而奧特萊斯置業則擁有榮信公司的40%股權，故本公司（通過Castle Gold）亦將榮信公司約8%的間接應佔權益售出。因此，本公司出售榮信公司合共約68%應佔權益（直接及間接）。於完成上述交易時，奧特萊斯置業及榮信公司均成為利世的間接全資附屬公司；及
4. **冠昇公司買賣協議**，由北京創新與世界名牌訂立，據此，北京創新同意出售而世界名牌同意購入冠昇公司的60%股權，代價人民幣161,075,674元，須受冠昇公司買賣協議的條款及條件所規限，因此於完成時，冠昇公司將成為世界名牌的全資附屬公司。同時，擁有世界名牌100%已發行股本的間接股東（包括持有世界名牌76%權益的Castle Gold）將彼等於世界名牌的全部權益售予利世。由於本公司通過IFC物業擁有Castle Gold約26.31%應佔權益，而Castle Gold則擁有世界名牌的76%應佔權益，而世界名牌則擁有冠昇公司的40%股權，故本公司（通過Castle Gold）亦將冠昇公司約8%的間接應佔權益售出。因此，本公司出售冠昇公司合共約68%應佔權益（直接及間接）。於完成上述交易時，世界名牌及冠昇公司均成為利世的間接全資附屬公司。

## 第二交易協議

### 1. 奧特萊斯中國買賣協議

- 日期：二零一二年九月二十六日
- 訂約方：(1) IFC物業，全資附屬公司，作為賣方；及  
(2) 利世，獨立第三方，作為買方
- 將予出售的資產：奧特萊斯中國銷售權益，即奧特萊斯中國的24%已發行股本
- 代價及付款條款：5,528,812美元。奧特萊斯中國銷售權益的代價將以現金結付，並於奧特萊斯中國買賣協議完成時付予本集團。

奧特萊斯中國銷售權益的代價乃利世與本集團按公平基準磋商後釐定，並已考慮奧特萊斯中國銷售權益所應佔之繳足股本（管理公司於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值及於二零一二年三月三十一日之物業估值）。

完成 : 交易將於奧特萊斯中國買賣協議日期完成

## 2. 景盛公司買賣協議

日期 : 二零一二年九月二十六日

訂約方 : (1) 北京創新，本公司的全資附屬公司，作為賣方；  
及

(2) 奧特萊斯投資作為買方

將予出售的資產 : 景盛公司銷售權益，即本公司間接持有景盛公司的60%股權。

一併出售的權益 : 本公司（通過IFC物業及Castle Gold）間接持有景盛公司約8%股權。上述權益連同景盛公司銷售權益合稱為「合併景盛公司銷售權益」，佔景盛公司約68%應佔權益。

代價及付款條款 : 人民幣41,191,200元。合併景盛公司銷售權益的代價將於二零一二年九月三十日或之前以將現金匯入本集團的指定銀行賬戶的方式結付。

合併景盛公司銷售權益的代價乃利世與本集團按公平基準磋商後釐定，並已考慮合併景盛公司銷售權益所應佔景盛公司之繳足股本、於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值及於二零一二年三月三十一日之物業估值。

完成 : 交易將於景盛公司銷售權益的轉讓完成在中國有關政府當局註冊當日完成。



### 3. 榮信公司買賣協議

- 日期 : 二零一二年九月二十六日
- 訂約方 : (1) 北京創新, 本公司的全資附屬公司, 作為賣方;  
及  
(2) 奧特萊斯置業作為買方
- 將予出售的資產 : 榮信公司銷售權益, 即本公司間接持有榮信公司的60%股權
- 一併出售的權益 : 本公司(通過IFC物業及Castle Gold)間接持有榮信公司約8%股權。上述權益連同榮信公司銷售權益合稱為「合併榮信公司銷售權益」, 佔榮信公司約68%應佔權益。
- 代價及付款條款 : 人民幣120,706,842元。合併榮信公司銷售權益的代價將於二零一二年九月三十日或之前以將現金匯入本集團的指定銀行賬戶的方式結付。
- 合併榮信公司銷售權益的代價乃利世與本集團按公平基準磋商後釐定, 並已考慮合併榮信公司銷售權益所應佔榮信公司之繳足股本、於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值及於二零一二年三月三十一日之物業估值。
- 完成 : 交易將於榮信公司銷售權益的轉讓完成在中國有關政府當局註冊當日完成。

### 4. 冠昇公司買賣協議

- 日期 : 二零一二年九月二十六日
- 訂約方 : (1) 北京創新, 本公司的全資附屬公司, 作為賣方;  
及  
(2) 世界名牌作為買方
- 將予出售的資產 : 冠昇公司銷售權益, 即本公司間接持有冠昇公司的60%股權。

一併出售的權益：本公司（通過IFC物業及Castle Gold）間接持有冠昇公司約8%股權。上述權益連同冠昇公司銷售權益合稱為「合併冠昇公司銷售權益」，佔冠昇公司約68%應佔權益。

代價及付款條款：人民幣161,075,674元。合併冠昇公司銷售權益的代價將於二零一二年九月三十日或之前以將現金匯入本集團的指定銀行賬戶的方式結付。

合併冠昇公司銷售權益的代價乃利世與本集團按公平基準磋商後釐定，並已考慮合併冠昇公司銷售權益所應佔冠昇公司之繳足股本、於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值及於二零一二年三月三十一日之物業估值。

完成：交易將於冠昇公司銷售權益的轉讓完成在中國有關政府當局註冊當日完成。

### **其他資料**

第二交易完成後，本公司將不再持有第二交易目標公司的任何權益。

### **B. 有關第二交易目標公司的資料**

奧特萊斯公司於二零零九年十月十六日在香港註冊成立，主要從事投資控股。IFC物業直接擁有奧特萊斯公司的20%已發行股本，而奧特萊斯公司則直接擁有Castle Gold的92.11%已發行股本。

Castle Gold於二零零九年十月三十日於英屬維爾京群島註冊成立，主要從事投資控股。IFC物業直接擁有Castle Gold的7.89%已發行股本，奧特萊斯公司則直接擁有Castle Gold的其餘92.11%已發行股本。Castle Gold直接擁有奧特萊斯中國的52%已發行股本，並間接擁有奧特萊斯投資、奧特萊斯置業及世界名牌各間公司的76%股權。

奧特萊斯中國於二零零八年二月四日於英屬維爾京群島註冊成立，主要從事投資控股。IFC物業及Castle Gold分別直接擁有奧特萊斯中國24%及52%股權。

管理公司於二零零九年九月十四日於中國註冊成立，主要於中國佛山從事商場的投資及開發。IFC物業直接或間接擁有管理公司37.6%股權。管理公司是奧特萊斯中國的間接全資附屬公司。

管理公司於二零一一年十二月三十一日經審計資產淨值約為人民幣35,816,279元，而管理公司37.6%股權應佔經審計資產淨值約為人民幣13,466,921元。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常項目前後經審計淨虧損分別約為人民幣274,431元及人民幣205,823元，而截至二零一一年十二月三十一日止財政年度則分別為虧損約人民幣34,250元及人民幣25,687元。

景盛公司於二零零九年九月十八日於中國註冊成立，主要於中國佛山從事住宅項目的投資及開發。北京創新直接擁有景盛公司的60%股權，其餘40%股權則由奧特萊斯投資（該公司由Castle Gold擁有76%權益）擁有。因此，本集團於景盛公司應佔合共68%股權的權益。

景盛公司於二零一一年十二月三十一日經審計資產淨值約為人民幣40,906,534元，而景盛公司68%股權應佔經審計資產淨值約為人民幣27,816,443元。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常項目前後經審計淨虧損分別約為人民幣53,449元及人民幣40,087元，而截至二零一一年十二月三十一日止財政年度則分別為虧損約人民幣32,772元及人民幣24,579元。

榮信公司於二零零九年九月十八日於中國註冊成立，主要於中國佛山從事住宅項目的投資及開發。北京創新直接擁有榮信公司的60%股權，其餘40%股權則由奧特萊斯置業（該公司由Castle Gold擁有76%權益）擁有。因此，本集團於榮信公司應佔合共68%股權的權益。

榮信公司於二零一一年十二月三十一日經審計資產淨值約為人民幣119,913,845元，而榮信公司68%股權應佔經審計資產淨值約為人民幣81,541,415元。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常項目前後經審計淨虧損分別約為人民幣123,091元及人民幣92,318元，而截至二零一一年十二月三十一日止財政年度則分別為虧損約人民幣22,239元及人民幣16,679元。

冠昇公司於二零零九年九月十八日於中國註冊成立，主要於中國佛山從事住宅項目的投資及開發。北京創新直接擁有冠昇公司的60%股權，其餘40%股權則由世界名牌（該公司由Castle Gold擁有76%權益）擁有。因此，本集團於冠昇公司應佔合共68%股權的權益。

冠昇公司於二零一一年十二月三十一日經審計資產淨值約為人民幣159,980,103元，而冠昇公司68%股權應佔經審計資產淨值約為人民幣108,786,470元。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常項目前後經審計淨虧損分別約為人民幣147,702元及人民幣110,777元，而截至二零一一年十二月三十一日止財政年度則分別為虧損約人民幣60,092元及人民幣45,069元。

### C. 第二交易的財務影響

預期根據第二交易協議出售第二交易目標公司權益所產生的總收益約為人民幣2,372,860元（尚待審計），即代價與本集團於第二交易目標公司所產生投資總成本之間的差額。

### D. 有關本集團及利世的資料

本集團是中國大型物業發展商，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。

利世為於香港註冊成立的有限責任公司。利世主要從事中國房地產開發及投資。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，利世及其最終實益擁有人（Pony Ma女士除外）為獨立第三方且並非本公司的關連人士。Pony Ma女士間接持有利世10.2%股權的應佔權益，而彼亦為本公司多間附屬公司主要股東的配偶。

### E. 進行第二交易的理由及利益

董事認為，根據第二交易協議進行第二交易，使其於該等業務分部的資源集中於董事認為本集團具競爭優勢的核心業務地區及項目，是本集團優化其資源配置的大好機會，從而提高本集團整體的投資回報。本集團擬將第二交易的所得款項用於本集團的一般業務營運。

董事相信，第二交易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，按照當中的條款及條件訂立第二交易協議及完成據此擬進行的交易符合本公司的利益。

### F. 第二交易的上市規則涵義

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%，故第二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。

就上市規則第14A章而言，奧特萊斯中國買賣協議、景盛公司買賣協議、榮信公司買賣協議及冠昇公司買賣協議下之各項交易各構成一項關連交易，因為當中涉及將景盛公司、榮信公司及冠昇公司各間公司的權益分別售予奧特萊斯投資、奧特萊斯置業及世界名牌，而該等公司分別為本公司附屬公司景盛公司、榮信公司及冠昇公司的主要股東。由於奧特萊斯投資、奧特萊斯置業及世界名牌的最終實益股東將為利世，上述關連交易將予合併計算，並視為一項關連交易。

然而，該項關連交易以正常商業條款訂立，而奧特萊斯投資、奧特萊斯置業及世界名牌（及其最終股東）只因於本公司附屬公司的股權而成為本公司的關連人士。

此外，景盛公司、榮信公司及冠昇公司資產、利潤及收入總值的100%的總和於截至二零一一年十二月三十一日止最近三個財政年度（或分別自景盛公司、榮信公司及冠昇公司註冊成立以來的期間，如為期較短）各年根據第14A.31(9)條所界定的相關百分比率低於10%。再者，上述關連交易的代價比率低於10%。

鑒於上文所述，根據上市規則第14A.31(9)條，上述關連交易構成獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定的關連交易。

## G. 釋義

「奧特萊斯中國」	指	奧特萊斯名牌折扣店（中國）有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是本公司的聯營公司，其已發行股本的24%由IFC物業持有、52%由Castle Gold持有，餘下24%由獨立第三方持有
「奧特萊斯中國買賣協議」	指	IFC物業（賣方）與Fidel（買方）就轉讓奧特萊斯中國銷售權益所訂立日期為二零一二年九月二十六日的買賣協議
「奧特萊斯中國銷售權益」	指	IFC物業直接擁有奧特萊斯中國的24%已發行股本
「奧特萊斯香港」	指	奧特萊斯名牌折扣店有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，是奧特萊斯廣東買賣協議的買方
「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責任公司，Castle Gold的間接非全資附屬公司，是景盛公司買賣協議的買方

「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責任公司，Castle Gold的間接非全資附屬公司，是榮信公司買賣協議的買方
「北京創新」	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，是本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「Castle Gold」	指	Castle Gold Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股本的7.89%由IFC物業持有，餘下92.11%由奧特萊斯公司持有
「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
「出售事項」	指	本集團出售該等銷售權益
「Fidel」	指	Fidel International Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，通過根據（其中包括）佳雅買賣協議及奧特萊斯廣東買賣協議擬進行之交易的完成成為奧特萊斯廣東100%股權的買方，是獨立第三方
「第一收購事項」	指	具本公告第一部分A段賦予該詞彙於本公告的涵義
「第一交易」	指	根據第一交易協議擬進行之交易
「第一交易協議」	指	兩份協議，包括(1)佳雅買賣協議；及(2)奧特萊斯廣東買賣協議

「第一交易目標公司」	指	佳雅及奧特萊斯廣東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「冠昇公司」	指	廣東冠昇置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接非全資附屬公司，其60%股權由北京創新擁有，其餘40%股權由世界名牌擁有
「冠昇公司買賣協議」	指	北京創新（賣方）與世界名牌（買方）就轉讓冠昇公司銷售權益所訂立日期為二零一二年九月二十六日的買賣協議
「冠昇公司銷售權益」	指	北京創新直接擁有冠昇公司的60%股權
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，於聯交所上市，並供香港認購及於香港買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「IFC物業」	指	國際金融中心物業有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任國際業務公司，是本公司的直接全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本集團、其附屬公司、彼等各自的主要股東、董事、主要行政人員、監事以及彼等任何聯繫人並無關連的獨立第三方
「景盛公司」	指	廣東景盛置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接非全資附屬公司，其60%股權由北京創新擁有，其餘40%股權由奧特萊斯投資擁有
「景盛公司買賣協議」	指	北京創新（賣方）與奧特萊斯投資（買方）就轉讓景盛公司銷售權益所訂立日期為二零一二年九月二十六日的買賣協議

「景盛公司銷售權益」	指	北京創新直接擁有景盛公司的60%股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理公司」	指	廣東奧特萊斯物業管理有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，是奧特萊斯中國的間接全資附屬公司
「佳雅」	指	佳雅集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是本公司的聯營公司，其已發行股份的20%由IFC物業持有，餘下80%由獨立第三方持有
「佳雅買賣協議」	指	IFC物業（賣方）與Fidel（買方）就轉讓佳雅銷售權益所訂立日期為二零一二年九月二十六日的買賣協議
「佳雅銷售權益」	指	IFC物業直接擁有佳雅的20%已發行股本
「奧特萊斯公司」	指	奧特萊斯（中國）有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，是本公司的聯營公司，其已發行股本的20%由IFC物業持有
「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公司，是本公司的間接非全資附屬公司，其餘股權由奧特萊斯香港擁有
「奧特萊斯廣東買賣協議」	指	北京創新（賣方）與奧特萊斯香港（買方）就轉讓奧特萊斯廣東銷售權益所訂立日期為二零一二年九月二十六日的買賣協議
「奧特萊斯廣東銷售權益」	指	北京創新直接擁有奧特萊斯廣東的50%股權
「中國」	指	中華人民共和國



「利世」	指	利世發展有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，通過根據（其中包括）奧特萊斯中國買賣協議、景盛公司買賣協議、榮信公司買賣協議及冠昇公司買賣協議擬進行之交易的完成成為奧特萊斯中國、景盛公司、榮信公司及冠昇公司100%股權的買方，是獨立第三方
「榮信公司」	指	廣東榮信置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，是本公司的間接非全資附屬公司，其60%股權由北京創新擁有，其餘40%股權由奧特萊斯置業擁有
「榮信公司買賣協議」	指	北京創新（賣方）與奧特萊斯置業（買方）就轉讓榮信公司銷售權益所訂立日期為二零一二年九月二十六日的買賣協議
「榮信公司銷售權益」	指	北京創新直接擁有榮信公司的60%股權
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「該等銷售權益」	指	佳雅銷售權益、奧特萊斯廣東銷售權益、奧特萊斯中國銷售權益、景盛公司銷售權益、榮信公司銷售權益及冠昇公司銷售權益
「第二收購事項」	指	具本公告第二部分A段賦予該詞彙於本公告的涵義
「第二交易」	指	根據第二交易協議擬進行之交易
「第二交易協議」	指	四份協議，包括(1)奧特萊斯中國買賣協議；(2)景盛公司買賣協議；(3)榮信公司買賣協議；及(4)冠昇公司買賣協議
「第二交易目標公司」	指	(1)奧特萊斯中國；(2)景盛公司；(3)榮信公司；及(4)冠昇公司
「股東」	指	本公司的股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「監事」	指	具上市規則所賦予的涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「世界名牌」	指	世界名牌折扣店亞州有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，是冠昇公司買賣協議的買方
「%」	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，二零一二年九月二十六日

於本公佈刊發日期，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。