

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聯合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，概不對因本聯合公告全部或任何部分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。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購首創鉅大有限公司或首創置業股份有限公司證券的邀請或要約。



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：2868)



**首創鉅大有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1329)

## 聯合公告

- (1) 主要出售事項
- (2) 認購可轉換優先股及  
主要交易

- (1) 非常重大收購事項  
及  
有關收購該等奧特萊斯項目  
的關連交易
- (2) 發行可轉換優先股及關連交易
- (3) 建議就可轉換優先股授出特別授權
- (4) 建議就配售事項授出特別授權

首創鉅大有限公司獨立董事委員會  
及獨立股東的獨立財務顧問

**AmCap**  
*Ample Capital Limited*  
豐盛融資有限公司

### **建議收購該等奧特萊斯項目及發行可轉換優先股**

本公司及首創置業董事會欣然宣佈，於二零一六年六月八日，該等買方（為本公司的附屬公司）與該等賣方（為首創置業及其一家附屬公司）就建議收購該等奧特萊斯項目訂立該等收購協議。根據該等收購協議，該等買方已有條件同意收購及該等賣方已有條件同意出售銷售股份，相當於該等目標公司的100%股權，而該等目標公司則持有各個奧特萊斯項目及有關商標的全部權益以及股東貸款。目標集團主要從事於開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目及有關商標。

代價總額為人民幣2,372,327,068元，須於完成時由個別買方向個別賣方以現金支付。有關各項收購協議的代價，請參閱本聯合公告「該等收購協議」一段。

為撥資支付部分代價，於二零一六年六月八日，首創置業的全資附屬公司首置投資（作為認購人）與本公司（作為發行人）訂立認購協議，據此，首置投資有條件同意認購，及本公司有條件同意按認購協議所載條款及條件配發及發行905,951,470股可轉換優先股，發行價為每股可轉換優先股2.78港元。發行可轉換優先股所得所有款項將用於支付收購事項的應付代價。

### **收購事項及發行可轉換優先股根據上市規則對本公司的涵義**

由於收購事項的一個或以上適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第十四章構成本公司的非常重大收購事項。

由於首創置業為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。奧特萊斯名牌折扣店為首創置業的聯繫人，故此亦為本公司的關連人士。因此，收購事項根據上市規則第十四A章亦構成本公司的關連交易，須經由獨立股東於股東特別大會上批准。

根據上市規則第十四A章，發行可轉換優先股構成本公司的關連交易，因為可轉換優先股的認購人首置投資為本公司的控股股東及關連人士。由於適用百分比率超過5%，故發行可轉換優先股須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

### **出售事項及認購事項根據上市規則對首創置業的涵義**

向該等買方轉讓銷售股份及股東貸款構成首創置業的出售事項。由於出售事項的一個或以上適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成首創置業的主要交易，並須經由首創置業的獨立股東於首創置業的特別股東大會上批准。

就首創置業(透過其全資附屬公司首置投資)進行的認購事項而言，由於適用百分比率超過25%但低於100%，故認購事項構成首創置業的主要交易，並須經首創置業的獨立股東於首創置業的特別股東大會上批准。

### **經修訂不競爭契據**

為使本公司在完成後在中國北京、昆山及湖州營運該等奧特萊斯項目，以及協助本公司成為全中國的奧特萊斯經營者，本公司與首創置業擬於寄發通函或之前訂立經修訂不競爭契據以取代不競爭契據，據此：

- (1) 首創置業將有條件地向本公司(為本身及代表其附屬公司)承諾，在經修訂不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會(透過擴大集團除外)直接或間接進行、從事、投資、參與下列各項或以其他方式擁有當中權益：(a)任何目標城市的任何物業項目；及(b)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目(不包括海南奧特萊斯綜合項目，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止)；及
- (2) 本公司將有條件地向首創置業(為本身及代表其附屬公司)承諾，在經修訂不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接進行、從事、投資、參與任何非目標城市的任何物業項目或以其他方式擁有當中權益，惟以下除外：(i)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目；及(ii)租賃、營運及管理首創置業集團物業項目內持作投資物業的任何零售部分，其中首創置業集團向擴大集團提出委託或授予擴大集團有關委託其根據協議各方不時將予訂立的委託協議租賃、營運及管理有關零售部分的優先拒絕權。

經修訂不競爭契據將須待收購事項完成後，以及本公司及首創置業的獨立股東及獨立非執行董事批准後，方可作實。

### 警告

收購事項及發行可轉換優先股須待包括本公司及首創置業的獨立股東分別批准等的多項條件達成後，方可作實，而該等條件未必能夠達成。倘任何完成條件並無達成，該等收購協議及認購協議將不會成為無條件，收購事項（或就首創置業而言，為出售事項）及發行（或就首創置業而言，為認購）可轉換優先股將不會進行。

本公司及首創置業的股東及有意投資者分別於買賣或擬買賣股份及首創置業股份或本公司及首創置業（視情況而定）的任何其他證券時，務須審慎行事。

### 緒言

本公司及首創置業董事會欣然宣佈，於二零一六年六月八日，該等買方（為本公司的附屬公司）與該等賣方（為首創置業及其一家附屬公司）就建議收購該等奧特萊斯項目訂立該等收購協議。根據該等收購協議，該等買方已有條件同意收購及該等賣方已有條件同意出售銷售股份，相當於該等目標公司的100%股權，而該等目標公司則持有各個奧特萊斯項目及有關商標的全部權益以及股東貸款。目標集團主要從事於開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目及有關商標。有關目標集團及其物業及商標組合的進一步詳情，請參閱本聯合公告內「有關目標集團的資料」一段。

為撥資支付部分代價，於二零一六年六月八日，首置投資（作為認購人）與本公司（作為發行人）訂立認購協議，據此，首置投資有條件同意認購，及本公司有條件同意按認購協議所載條款及條件配發及發行可轉換優先股。

## 該等收購協議

### (a) 創新建業收購協議

#### 日期

二零一六年六月八日

#### 訂約各方

- (1) 上海鉅譽(作為該等買方之一)，為本公司的附屬公司；
- (2) 上海鉅歆(作為該等買方之一)，為本公司的附屬公司；及
- (3) 首創置業(作為賣方)。

#### 主要事項

在創新建業收購協議的條款及條件規限下，(a)上海鉅譽已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售創新建業51%已發行股本；及(b)上海鉅歆已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售創新建業49%已發行股本。

#### 代價

創新建業收購協議的代價為人民幣701,573,886元，將於創新建業收購協議完成時由上海鉅譽及上海鉅歆分別以現金付款向首創置業支付51%及49%。

創新建業直接持有昆山東興、昆山奧特萊斯、北京恒盛及北京陽光各自的全部已發行股本以及房山奧特萊斯99%已發行股本。房山奧特萊斯餘下1%已發行股本由中創(首創置業的全資附屬公司)直接持有。首創置業將在創新建業收購協議完成或之前促使集團內部轉讓房山奧特萊斯1%已發行股本予創新建業。

房山奧特萊斯持有位於國家「AAA」級旅遊景區中國北京房山區奧特萊斯綜合商業項目，包括逾250間街區式奧特萊斯折扣店、多層式綜合體及附屬設施，自二零一三年五月開業以來已吸引逾2,430萬名旅客。

崑山東興聯同崑山奧特萊斯持有位於中國江蘇省崑山的奧特萊斯綜合商業項目，包括逾350間奧特萊斯折扣店及其他附屬設施，自二零一五年九月開業以來已吸引逾49萬名旅客。

北京恆盛為註冊商標「Capital Outlets」、「Capitol Outlets」及「瀾錦滙」在中國的註冊持有人，除此之外並無經營其他業務。於完成後，擴大集團將有權在營運該等奧特萊斯項目的過程中使用該等商標。

北京陽光為一家商業管理公司。於本聯合公告日期，其並不持有任何物業或商標或經營任何業務。預計北京陽光將用作提供奧特萊斯折扣店的租賃及管理服務。

## **(b) 湖州收購協議**

### **日期**

二零一六年六月八日

### **訂約各方**

- (1) 首創鉅大奧萊（作為買方），為本公司的附屬公司；及
- (2) 奧特萊斯名牌折扣店（作為賣方），為首創置業的附屬公司。

### **主要事項**

首創鉅大奧萊已有條件同意收購及奧特萊斯名牌折扣店已有條件同意出售湖州奧特萊斯全部已發行股本，惟須受湖州收購協議的條款及條件所規限。

湖州奧特萊斯持有位於國家「AAA」級旅遊景區中國浙江省湖州太湖旅遊區的奧特萊斯綜合商業項目，包括逾300間街區式奧特萊斯折扣店、一間經濟型酒店及附屬設施，自二零一三年十二月開業以來吸引了逾82萬名旅客。

## 代價

湖州收購協議的代價為人民幣472,957,000元，須於湖州收購協議完成時由首創鉅大奧萊向奧特萊斯名牌折扣店以現金支付。

### (c) 股東貸款轉讓協議

#### 日期

二零一六年六月八日

#### 訂約各方

- (1) 上海鉅譽（作為買方），為本公司的附屬公司；
- (2) 首創置業（作為賣方）；及
- (3) 創新建業。

#### 主要事項

上海鉅譽已有條件同意收購及首創置業已有條件同意出售股東貸款，惟須受股東貸款轉讓協議條款及條件的規限。股東貸款轉讓協議須待創新建業收購協議完成後方告完成。

#### 代價

股東貸款轉讓協議的代價為人民幣1,197,796,182元，須於股東貸款轉讓協議完成時由上海鉅譽以現金付款支付予首創置業，其中人民幣931,276,042元須利用發行可轉換優先股所得款項支付，而餘下人民幣266,520,140元須以本公司內部資源支付。



## 代價基準

代價總值為人民幣2,372,327,068元。代價乃各份收購協議的訂約各方經公平磋商後釐定，當中已考慮以下因素：

- (i) 該等目標公司於二零一五年十二月三十一日的資產淨值為人民幣1,149,953,000元，已計及(其中包括)根據獨立估值計算該等目標公司的物業於二零一五年十二月三十一日的初步評定價值；
- (ii) 股東貸款人民幣1,197,796,182元；
- (iii) 代價較上文(i)項及(ii)項合計金額(即人民幣2,347,749,182元)溢價約1.05%；及
- (iv) 根據採用投資法或直接比較法，分別將租金收入資本化或參考可資比較市場交易，並且就將產生的建設費用(如有)作出調整，而於二零一五年十二月三十一日進行的獨立估值，該等目標公司的物業之初步評定價值為人民幣3,669,000,000元。

董事(獨立非執行董事的意見將載於通函內除外)認為，經考慮(其中包括)該等收購協議的條款及條件以及該等目標公司所持物業組合的質量及規模，訂約各方經公平磋商後達成的該等收購協議條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問提供的建議後，其意見將載入通函內。

首創置業的董事認為，訂約各方經公平磋商後達成的該等收購協議條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合首創置業與其股東的整體利益。

## 該等收購協議項下的先決條件

創新建業收購協議及湖州收購協議各自須待下列先決條件達成(或獲豁免，如適用)後，方告完成：

- (a) 本公司與首創置業訂立經修訂不競爭契據；



- (b) 於股東特別大會上獲獨立股東批准(其中包括)(i)該等收購協議及其項下擬進行的交易；(ii)發行可轉換優先股；(iii)建議授出特別授權；及(iv)經修訂不競爭契據；
- (c) 於首創置業特別股東大會上獲首創置業獨立股東批准(其中包括)(i)該等收購協議及其項下擬進行的交易；(ii)認購事項；及(iii)經修訂不競爭契據；
- (d) 就收購事項獲得主管政府部門或機構的確認、授權、同意、許可、通知或回覆，並且就收購事項取得聯交所發出的必要批文、豁免或許可；
- (e) 相關政府、政府機構、準政府、法定或監管機構、法院或部門並無發出任何指令或作出任何決定，限制或禁止實行相關收購協議項下擬進行的交易；
- (f) 自二零一五年十二月三十一日以來，相關目標公司及其附屬公司的業務、營運、財務狀況或前景並無發生重大不利變動或預期發生重大不利變動；
- (g) 相關賣方及相關目標公司已經履行及遵守相關收購協議規定須於其項下擬進行的交易完成時或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件；
- (h) 相關賣方於相關收購協議內所作保證倘於相關收購協議完成前任何時候引述當時現存的事實及情況下重申，於任何重大方面仍為真實和準確及並無誤導；
- (i) 相關買方於相關收購協議內所作保證倘於相關收購協議完成前任何時候引述當時現存的事實及情況下重申，於任何重大方面仍為真實和準確及並無誤導；
- (j) 相關買方已就相關目標公司完成對所有業務、法律及財務事宜以及相關買方全權酌情視為必要的所有其他事宜進行盡職審查，且相關買方全權酌情決定信納有關盡職審查的結果；

- (k) 戴德梁行就收購事項按照上市規則的規定完成對目標集團的物業進行估值，且有關於估值的內容及結果令本公司信納；
- (l) 羅兵咸就收購事項按照上市規則的規定完成審核目標集團的會計師報告，並已發出無保留意見，且有關於審核的內容及結果令本公司信納；
- (m) 相關賣方及相關目標公司已各自向相關買方送達由其一名董事簽署的證明書，以證明上文(d)至(h)段所載條件經已達成；及
- (n) 認購協議同步完成。

倘任何上述條件於二零一六年十二月三十一日（或相關收購協議訂約各方可能書面協定的較後日期）尚未達成或由相關買方豁免（就上文(f)至(h)、(j)及(m)所載條件而言）或由相關賣方豁免（就上文(i)所載條件而言），則相關收購協議將予終止，且任何一方概不得向其他方提出任何申索，惟就先前違反相關收購協議的任何條款而提出者除外。就可能獲豁免的條件（即上文(f)至(h)、(i)、(j)及(m)段所載的條件）而言，倘於相關收購協議完成前尚未達成，若豁免有關條件不會造成重大影響亦不會影響收購事項（或就首創置業而言指出售事項）的實質內容，則相關買方或賣方（視情況而定）可選擇豁免有關條件。上文(a)至(e)、(k)、(l)及(n)段所載的條件不可由創新建業收購協議及湖州收購協議的訂約各方豁免。

於本聯合公告日期，上述條件（如適用）一概未達成，而個別收購協議的訂約各方並不知悉任何事實或情況會使上文(e)、(f)、(h)及(i)段所載條件於相關收購協議完成時未能達成。

股東貸款轉讓協議須待創新建業收購協議完成後方告完成，而股東貸款轉讓協議訂約各方不可豁免當中條件。

## 認購協議及發行可轉換優先股

### (a) 認購協議

#### 日期

二零一六年六月八日

#### 訂約各方

首置投資(作為認購人)及本公司(作為發行人)

#### 主要事項

首置投資已有條件同意認購及本公司已有條件同意按發行價配發及發行905,951,470股可轉換優先股。

#### 代價

根據將按發行價認購的905,951,470股可轉換優先股計算，認購協議的代價為2,518,545,086港元。根據認購協議發行可轉換優先股所得所有款項將由本公司用於撥付及支付部分本公司根據該等收購協議應付的代價。

為免生疑問，可轉換優先股將因認購事項而發行，並非作為支付收購事項應付代價的代價股份。

#### 認購協議項下的先決條件

認購協議須待以下先決條件達成(或倘適合，獲豁免)後，方可作實：

- (a) 已於股東特別大會上獲獨立股東批准(其中包括)(i)認購協議；(ii)建議授出特別授權；及(iii)重新編配及重新分類本公司的法定股本以及增設可轉換優先股；
- (b) 已於首創置業特別股東大會上獲首創置業的獨立股東批准(其中包括)首置投資認購可轉換優先股；
- (c) 向(其中包括)相關第三方及／或政府或監管機關或機構取得簽立及履行認購協議或其完成所需的一切必要執照、同意、批准、授權、許可、豁免、通告、頒令、寬免或通知，且於認購協議完成前並無被撤回；

- (d) 本公司於認購協議所作各項保證截至認購協議完成日期在所有重大方面仍真實和準確，且在任何方面均無誤導；
- (e) 向上市委員會取得允許轉換股份於聯交所主板上市及買賣的批准；及
- (f) 該等收購協議同步完成。

倘任何上述條件於二零一六年十二月三十一日(或認購協議訂約各方可能書面協定的較後日期)尚未達成(或僅就上文(d)段所載條件而言由首置投資豁免)，則認購協議將予終止，且任何一方概不得向其他方提出任何申索，惟就先前違反其中任何條款而提出者除外。就可豁免的條件(即上文(d)段所載條件)而言，倘於認購協議完成前尚未達成，若豁免有關條件不會造成重大影響亦不會影響認購事項的實質內容，則首置投資可選擇豁免有關條件。上文(a)至(c)、(e)及(f)段所載的條件不可由認購協議訂約各方豁免。

於本聯合公告日期，上述條件(如適用)一概未達成，而認購協議訂約各方並不知悉任何事實或情況會使上文(d)段所載條件於認購協議完成時未能達成。據此，上文(d)段所載條件並無獲豁免或擬將獲豁免。

本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東授出特別授權，以配發及發行可轉換優先股及轉換股份。

於本聯合公告日期，本公司已發行738,130,482股有限投票權不可贖回可轉換優先股，其主要條款概列於本公司日期為二零一四年十一月二十六日的通函。為配發及發行可轉換優先股(其主要條款概列於本聯合公告「有關可轉換優先股及轉換股份的資料－可轉換優先股」一段)，本公司亦將於股東特別大會上提呈決議案以重新編配及重新分類本公司的法定股本以及增設可轉換優先股。待有關決議案通過後，本公司股本中的現有738,130,482股有限投票權不可贖回可轉換優先股將重新編配為A類有限投票權不可贖回可轉換優先股，而將予發行之可轉換優先股於發行後將重新編配為B類有限投票權不可贖回可轉換優先股。因此，於完成後，本公司股本將包括股份、A類可轉換優先股及可轉換優先股。

## 發行價

發行價乃由本公司與首置投資經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)緊接認購協議訂立前股份的收市價(即每股股份2.45港元)，本公司於二零一五年十二月三十一日的每股經審核綜合資產淨值(已計及本公司已發行股份及可轉換優先股總數)(即每股股份2.53港元)，該等收購協議及認購協議的條款及條件，按該等奧特萊斯項目與擴大集團的其他奧特萊斯綜合商業項目產生的協同效益計算收購事項對擴大集團的裨益，以及按擴大集團的奧特萊斯綜合商業項目合併管理及營運計算出售事項對首創置業集團的裨益。董事(觀點將被載入通函的獨立非執行董事除外)認為，認購事項的條款乃按一般商業條款訂立，以及基於當前市況，有關條款及發行價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。首創置業的董事認為認購事項的條款乃按一般商業條款訂立，以及基於當前市況，有關條款及發行價屬公平合理，並符合首創置業及其股東的整體利益。

發行價每股可轉換優先股2.78港元較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.61港元溢價約6.51%；
- (b) 股份於直至最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.48港元溢價約12.10%；
- (c) 股份於直至最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.47港元溢價約12.55%；
- (d) 股份於直至最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約2.49港元溢價約11.65%；及
- (e) 於二零一五年十二月三十一日本公司每股經審核綜合資產淨值(已計及本公司已發行股份及可轉換優先股總數)溢價約9.88%。

## 完成收購事項及發行可轉換優先股

預計完成將於上述該等收購協議及認購協議項下所有條件均獲達成或豁免(視情況而定)後於第二個營業日作實，惟訂約各方另行協定者除外，而倘所有其他條件均已達成，則需同時完成的條件將視為已獲達成。

於完成後，各該等目標公司將成為本公司的全資附屬公司。目標集團主要從事於開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目。有關目標集團的業務及財務資料的進一步詳情，請參閱下文「有關目標集團的資料」一段。

於本聯合公告日期，首創置業持有四個奧特萊斯綜合商業項目，包括該等奧特萊斯項目。於完成後，首創置業除將持有海南奧特萊斯綜合項目至將其出售予第三方及／或擴大集團為止外，其將不再持有任何奧特萊斯綜合商業項目。海南奧特萊斯綜合項目並無計入收購事項一部分，原因為首創置業於海南奧特萊斯綜合項目中的合營夥伴已發起討論以商討該項目的持股架構，當中包括潛在銷售或收購。由於預期磋商過程將需要更長時間並涉及不明朗因素，首創置業及本公司已決定先進行收購事項。於完成後的六個月過渡期間，現時的建議為將海南奧特萊斯綜合項目委託予擴大集團營運。建議中的委託安排旨在配合海南奧特萊斯綜合項目將由擴大集團營運及管理，以便配合於完成後擴大集團及首創置業集團重新調整在非目標城市的業務定位，有關詳情載於下文「經修訂不競爭契據」。各方訂立委託協議後，按照其條款，首創置業集團將委託擴大集團(其中包括)負責有關海南奧特萊斯綜合項目的租賃、營銷及物業管理，並向擴大集團支付根據委託期內海南奧特萊斯綜合項目總銷售額的協定百分比計算的管理費，上限為人民幣2,400,000元。首創置業及本公司將於寄發通函或之前訂立委託協議，其條款將載於通函內。由於適用百分比率預期低於5%，且預期總代價少於3,000,000港元，委託協議一經訂立，連同其項下擬進行的交易，將構成符合最低限額規定的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第十四A章的規定。



緊隨完成後，本公司將可滿足上市規則第8.08條項下最低公眾持股量規定，且本公司的控制權不會發生變動。根據上市規則，首置投資仍將為本公司控股股東。

## 有關可轉換優先股及轉換股份的資料

### 轉換股份

於轉換可轉換優先股時將予發行的轉換股份將發行作為繳足股份，並將在所有方面與於轉換當日已發行股份享有同等地位。

### 申請上市

本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

### 可轉換優先股

可轉換優先股的主要條款如下：

- |       |                                                                                                                                  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 面值：   | 本公司股本中每股面值0.01港元的有限投票權不可贖回可轉換優先股                                                                                                 |
| 轉換比率： | 在無須支付任何額外代價的情況下，可轉換優先股可由其持有人選擇按一股可轉換優先股對一股股份的轉換比率轉換為有關數目的繳足股份                                                                    |
| 轉換權：  | 可轉換優先股持有人有權於發行可轉換優先股後任何時間將所有或有關數目的可轉換優先股轉換為轉換股份，惟彼等行使轉換權轉換該數目的可轉換優先股時，不得導致本公司不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定                             |
| 贖回：   | 可轉換優先股不可由本公司或其持有人贖回                                                                                                              |
| 優先分派： | 在符合一切適用法例、本公司組織章程細則及下文「延遲或不支付優先分派」一段的前提下，每股可轉換優先股將賦予其持有人權利，由可轉換優先股發行日期起，按發行價的年利率0.01%收取優先分派（「 <b>優先分派</b> 」），將於每年年末支付。各優先分派為不可累積 |



- 延遲或不支付  
優先分派： 董事會可全權酌情選擇延遲或不支付優先分派。任何未支付優先分派將不累計任何利息。倘董事會選擇延遲或不支付優先分派，則本公司不得就任何股份支付任何股息、分派或作出任何其他付款；除非在此同時，其向可轉換優先股的持有人支付任何已預定於支付該股息、分派或作出其他付款的同一財政年度當日支付之延遲或未支付優先分派。
- 股息： 每股可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換的股份數目為基準及按經轉換基準，收取（除優先分派外）與A類可轉換優先股（按經轉換基準）及股份持有人所同等享有的任何股息
- 資產分配： 與A類可轉換優先股持有人享有同等權利，但在本公司因清算、清盤或解散（但並非在轉換可轉換優先股或本公司購回任何可轉換優先股）而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司股份持有人優先享有本公司可供分派的資產及資金
- 投票權： 可轉換優先股持有人有權收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予其持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或所提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或改變可轉換優先股所受限制
- 轉讓： 可轉換優先股持有人可不受限制地轉讓其可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）
- 地位： 除本公司組織章程細則明確規定外，每股可轉換優先股與本公司每股股份及A類可轉換優先股享有同等權利，惟投票權、本公司清算、清盤或解散時的分派權益及按照上述方式所述的優先分派除外。轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同地位

調整： 倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份（經合併或分拆者，視情況而定）

上市： 本公司不會尋求可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請將轉換股份上市及買賣

根據可轉換優先股的條款，(i)可轉換優先股並不附有投票權，惟有關本公司清盤或廢止或更改可轉換優先股的權利和限制的決議案除外；(ii)可轉換優先股將不可贖回及每股可轉換優先股將可轉換為一股普通股；(iii)與A類可轉換優先股持有人享有同等權利，但在於本公司清算、清盤或解散而分派資產時，可轉換優先股持有人將獲優先處理；及(iv)可轉換優先股持有人有權收取優先分派，據此可轉換優先股持有人與股東並不相似，故此於計算本公司的公眾持股量時，將不包括可轉換優先股。

於本聯合公告日期，本公司股本中有已發行有限投票權不可贖回可轉換優先股，現建議有關股份重新編配為已發行A類可轉換優先股，其主要條款載於本公司日期為二零一四年十一月二十六日的通函。有關現有之有限投票權不可贖回可轉換優先股持有人已同意重新編配及重新分類本公司的法定股本以及增設可轉換優先股。可轉換優先股所附權利與A類可轉換優先股相同，惟有關可轉換優先股持有人收取優先分派的配額除外。

### 經修訂不競爭契據

首創置業集團於中國物業市場擁有重大權益。為盡量避免首創置業集團與本集團的業務之間有任何潛在競爭，首創置業與本公司於二零一四年十一月十三日訂立不競爭契據，當中的主要條款概述於下文。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月二十六日的通函。

#### (a) 首創置業不會於目標城市進行競爭的不競爭承諾

根據不競爭契據，首創置業已向本公司（為本身及代表其附屬公司）承諾，於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會（透過擴大集團除外）直接或間接於任何目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理任何物業項目（「物業項目」）或以其他方式擁有當中權益。

**(b) 本公司不會於非目標城市進行競爭的不競爭承諾**

作為首創置業根據不競爭契據作出不競爭承諾的代價，本公司已於不競爭契據中向首創置業(為本身及代表其附屬公司)承諾，於不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接於中國任何非目標城市進行、從事、投資或參與任何物業項目或以其他方式擁有當中權益。

為使本公司在完成後在中國北京、昆山及湖州營運該等奧特萊斯項目，以及協助本公司成為全中國的奧特萊斯經營者，本公司與首創置業擬於寄發通函或之前訂立經修訂不競爭契據以取代不競爭契據，據此：

- (1) 首創置業將有條件地向本公司(為本身及代表其附屬公司)承諾，在經修訂不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會(透過擴大集團除外)直接或間接進行、從事、投資、參與下列各項或以其他方式擁有當中權益：
  - (a)任何目標城市的任何物業項目；及
  - (b)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目(不包括海南奧特萊斯綜合項目，直至首創置業不再持有有關項目任何權益為止)；及
- (2) 本公司將有條件地向首創置業(為本身及代表其附屬公司)承諾，在經修訂不競爭契據的期限內，其不會，且會促使其附屬公司不會直接或間接進行、從事、投資、參與任何非目標城市的任何物業項目或以其他方式擁有當中權益，惟以下除外：
  - (i)於任何非目標城市開發、銷售、租賃及管理任何奧特萊斯綜合商業項目；及
  - (ii)租賃、營運及管理首創置業集團持作投資物業的物業項目內的任何零售部分，其中首創置業集團向擴大集團提出委託或授予擴大集團有關委託其根據協議各方不時將予訂立的委託協議租賃、營運及管理有關零售部分的優先拒絕權。

上文所述向擴大集團作出委託或授出優先拒絕權進一步區分擴大集團及首創置業集團在營運層面的業務，並可讓擴大集團將其營運奧特萊斯折扣店的專長應用於其他零售物業。在有關委託安排或授出優先拒絕權的情況下，首創置業集團作為業主將委託擴大集團營運物業項目的相關零售部分，包括租賃、營銷及物業管理，並且按有關零售物業租戶應付租金的協定百分比向擴大集團支付管理年費。委託安排的條款將按訂約各方不時將予訂立的最終委託協議而定。委託協議一經訂立，連同其項下擬進行的委託安排，將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章的適用規定。倘首創置業集團向擴大集團授出任何優先拒絕權，擴大集

團是否接納有關優先拒絕權將取決於董事會（包括獨立非執行董事）的決定，假若擴大集團並無接納優先拒絕權，首創置業集團將擁有酌情權委約第三方經營者或自行承接有關營運工作。

經修訂不競爭契據將須待（其中包括）(i)本公司及首創置業的獨立股東同時批准經修訂不競爭契據；(ii)根據該等收購協議完成收購事項；及(iii)本公司及首創置業的獨立非執行董事同時批准經修訂不競爭契據後，方可作實。倘經修訂不競爭契據的條件（不可由其訂約各方豁免）於二零一六年十二月三十一日（或經修訂不競爭契據訂約各方可能書面協定的較後日期）並未達成，則經修訂不競爭契據須予終止且不再對當中任何訂約各方生效。

待經修訂不競爭契據項下的條件達成後，本公司（及其任何附屬公司）將有權直接或間接於中國非目標城市進行、從事、投資或參與任何開發、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合商業項目（包括但不限於位於北京、昆山及湖州的該等奧特萊斯項目）或以其他方式擁有當中權益。

#### **有關本集團及該等買方的資料**

本公司於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事商業物業開發，集中在選定的中國城市開發奧特萊斯綜合商業項目。

上海鉅譽及上海鉅歆分別為在中國註冊成立的投資控股公司，由本公司間接全資擁有。

首創鉅大奧萊為在香港註冊成立的投資控股有限公司，由本公司間接全資擁有。

## 有關首創置業、首置投資及奧特萊斯名牌折扣店的資料

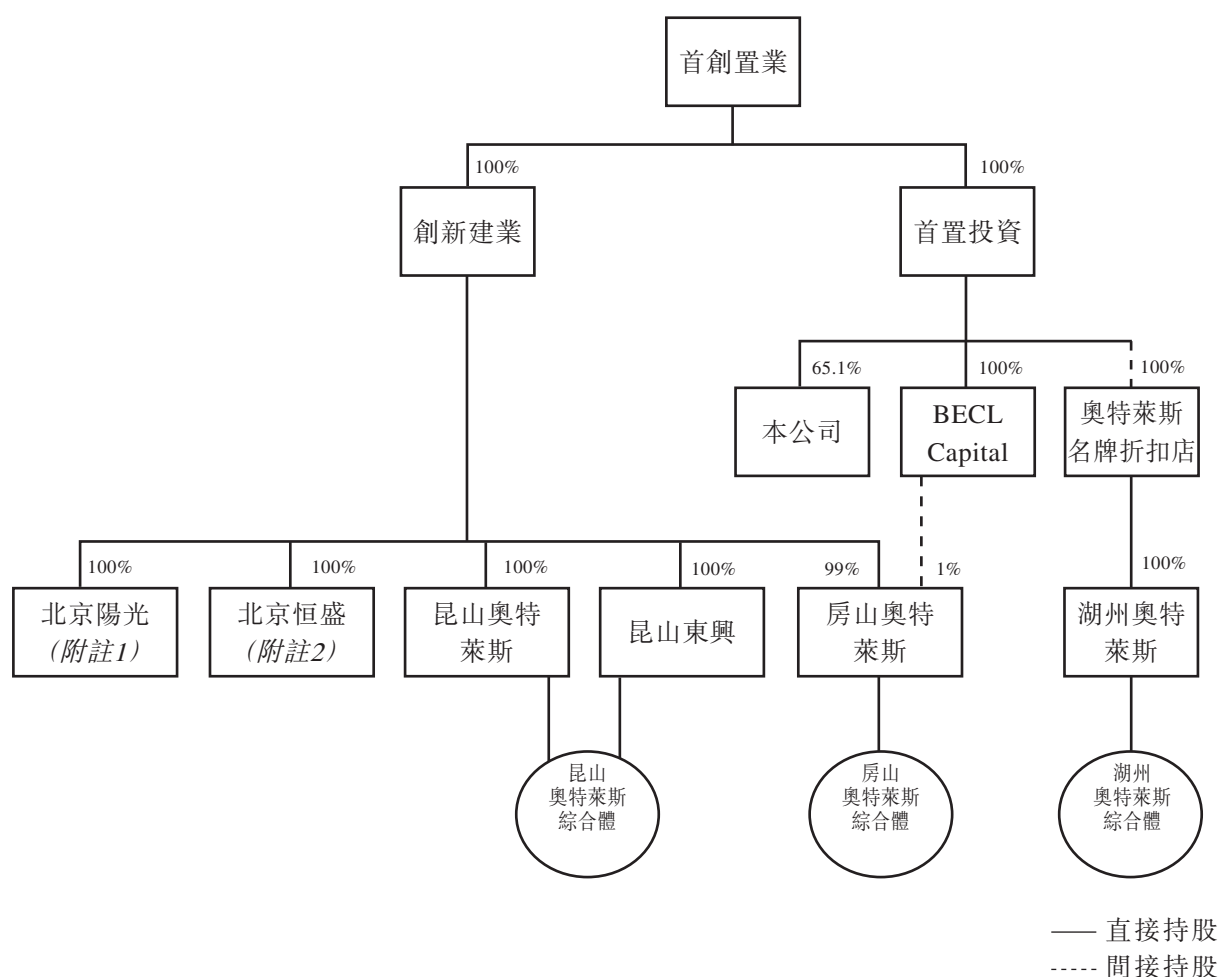
首創置業為在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868）。首創置業為中國大型房地產開發商，主力發展三大業務，包括住宅物業、奧特萊斯綜合物業及位處城鎮核心的綜合體項目，輔以創新業務範疇，如土地一級開發及高技術產業物業。

首置投資為在香港註冊成立的投資控股有限公司，且為首創置業的直接全資附屬公司。首置投資亦為本公司的控股股東。

奧特萊斯名牌折扣店為在香港註冊成立的投資控股有限公司，由首創置業間接全資擁有。

## 有關目標集團的資料

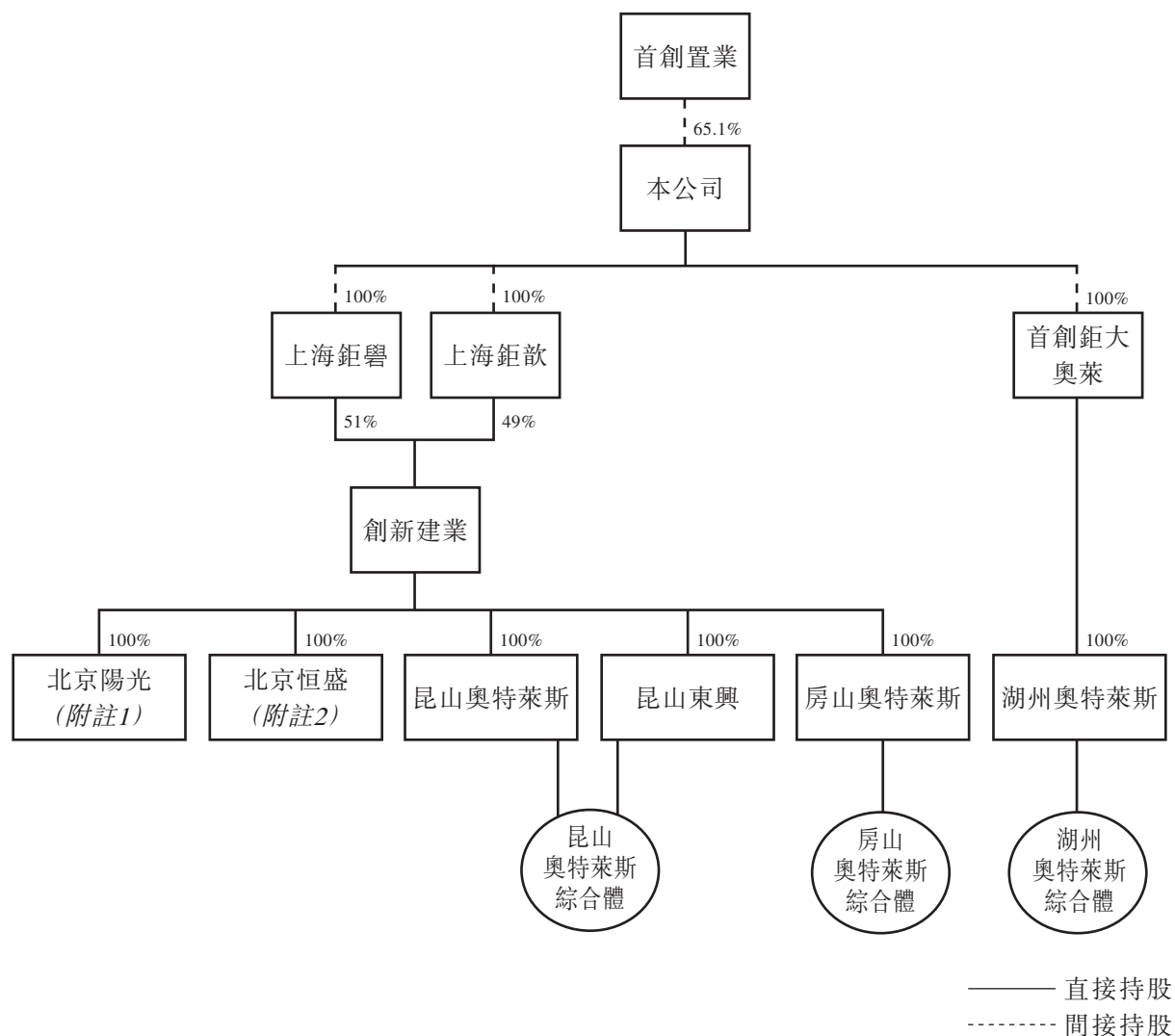
### 目標集團於該等收購協議日期的公司架構



附註：

- (1) 於本聯合公告日期，北京陽光並無持有任何物業或商標或經營任何業務。預計北京陽光將用作提供奧特萊斯折扣店的租賃及管理服務。
- (2) 北京恒盛為註冊商標「Capital Outlets」、「Capitol Outlets」及「瀾錦滙」在中國的註冊持有人，除此之外於本聯合公告日期並無經營其他業務。

### 目標集團於完成後的公司架構



附註：

- (1) 於本聯合公告日期，北京陽光並無持有任何物業或商標或經營任何業務。預計北京陽光將用作提供奧特萊斯折扣店的租賃及管理服務。
- (2) 北京恒盛為註冊商標「Capital Outlets」、「Capitol Outlets」及「瀾錦滙」在中國的註冊持有人，除此之外於本聯合公告日期並無經營其他業務。



## 目標集團的業務

目標集團主要從事於開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，其組合中包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目及有關商標。

## 目標集團物業組合的概況

### (i) 房山奧特萊斯綜合項目

房山奧特萊斯綜合項目為一個包括提供租賃的街區式奧特萊斯折扣店、多層式奧特萊斯綜合體及餐飲設施以及車位的綜合項目。此項目位於北京房山區長陽鎮，鄰近城際鐵路房山線長陽西站，從北京金融街通過京石高速公路僅需30分鐘車程即可到達。

房山奧特萊斯綜合項目將分兩期開發。第一期於二零一三年五月完工，包括供租賃的258間街區式奧特萊斯折扣店。第二期工程包括一幢多層式奧特萊斯綜合體及車位，預計於二零一六年下半年開始動工。於二零一五年十二月三十一日，此項目的總佔地面積為90,766平方米，估計總建築面積為169,558平方米。

房山奧特萊斯綜合項目由項目公司房山奧特萊斯擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣10.88億元。

### (ii) 湖州奧特萊斯綜合項目

湖州奧特萊斯綜合項目為一個包括供租賃的街區式奧特萊斯折扣店及餐飲設施以及經濟型酒店的綜合項目。此項目位於浙江省湖州太湖旅遊區南部中心區域，以濱湖路貫通整個項目。

湖州奧特萊斯綜合體的奧特萊斯折扣店分為1期及2期，前者包括164間奧特萊斯折扣店，而後者包括138間奧特萊斯折扣店。該項目亦包括一間經濟型酒店，其工程尚未開始動工。於二零一五年十二月三十一日，此項目的總佔地面積為302,693平方米，估計總建築面積為300,496平方米。

湖州奧特萊斯綜合項目由項目公司湖州奧特萊斯擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣6.87億元。



(iii) 昆山奧特萊斯綜合項目

昆山奧特萊斯綜合項目位於昆山市東部新城東南方一角，包括供租賃的街區式奧特萊斯折扣店及餐飲設施以及車位。此項目沿高科技企業園南部而建，同時享有龐大客戶群及市場需求。

此項目將分兩期開發。第一期包括提供租賃的175間奧特萊斯折扣店，已於二零一五年六月完工，並已於二零一五年九月開業。第二期包括供租賃的178間奧特萊斯折扣店，仍在開發中，預計將於二零一六年第四季完工。於二零一五年十二月三十一日，此項目的總佔地面積為93,026平方米，估計總建築面積為99,773平方米。

昆山奧特萊斯綜合項目第一期由項目公司昆山奧特萊斯擁有及開發，而項目第二期則由項目公司昆山東興擁有及開發。於二零一五年十二月三十一日，開發此項目涉及的總開發成本約為人民幣6.20億元。

該等目標公司各自的財務資料

該等目標公司各自於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的除稅前及除稅後溢利，以及該等目標公司各自於二零一五年十二月三十一日的資產淨值載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (人民幣百萬元)	二零一四年 (人民幣百萬元)	二零一五年 (人民幣百萬元)
創新建業			
除稅前溢利	(62)	131	465
除稅後溢利	(56)	97	349
資產淨值			689
湖州奧特萊斯			
除稅前溢利	362	66	(73)
除稅後溢利	271	47	(55)
資產淨值			461

首創置業集團就目標集團支付的總收購成本及作出的資本出資約為人民幣12.77億元。

## 進行收購事項及發行可轉換優先股之理由及對本公司的裨益

董事(獨立非執行董事的意見將載於通函內除外)認為，收購事項及發行可轉換優先股將符合本公司的利益，理由如下：

**(a) 擴大集團將鞏固其作為首創置業境外上市平台的地位，致力在中國若干選定城市發展奧特萊斯綜合商業項目**

透過收購事項，擴大集團將向首創置業收購位於北京、湖州及昆山的三個奧特萊斯綜合商業項目，從而擴大其物業組合。隨著將該等物業項目加入本集團的現有物業組合，收購事項將有效地鞏固本公司作為首創置業境外上市平台的地位，主要致力在中國開發、銷售、租賃及管理奧特萊斯綜合商業項目，以及協助擴大集團成為全中國的奧特萊斯經營者。

**(b) 擴大集團將擁有更龐大的物業組合，有潛力取得更穩定及更持久的回報**

本集團將收購的奧特萊斯綜合商業項目過往表現穩定且具增長潛力，將可大幅增加擴大集團的物業組合規模及資產總值。收購事項將同時增強擴大集團自該等項目取得更穩定及更持久回報的能力，且提供穩固基礎以便擴大集團日後開發其他奧特萊斯綜合商業項目。

**(c) 擴大集團將有強大實力為其物業發展業務籌集資金**

擴大集團的物業組合規模及資產總值增加，將有助於促進擴大集團吸納投資以及透過本公司取得日後的股本、股票掛鈎及債務融資，此舉將優化擴大集團的債務權益架構及有利進一步的融資。此外，憑藉更龐大的物業組合，擴大集團將處於有利位置，能以具競爭力的條款向銀行及其他金融機構取得融資。董事相信，擴大集團將具備更強大的集資實力來發展其業務，從而為其股東創造價值。

**(d) 本公司透過發行可轉換優先股可盡量減低融資成本**

根據收購事項的條款，代價須以現金悉數支付。本公司董事認為，透過向首置投資發行可轉換優先股為收購事項提供資金符合本公司的利益，因此舉讓本公司籌措收購事項所需要的資金，但毋須招致額外融資成本，例如銀行貸款的利息款項。

經考慮進行收購事項及發行可轉換優先股的理由及對本集團的裨益，董事（獨立非執行董事的意見將載於通函內除外）認為，收購事項及發行可轉換優先股符合本公司與股東的整體利益。董事（獨立非執行董事的意見將載於通函內除外）亦認為，訂約各方經公平磋商後達成的該等收購協議及認購協議的條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問提供的建議後，其意見將載入通函內。

**進行出售事項及認購事項之理由及對首創置業的裨益**

首創置業董事認為，出售事項及認購事項將符合首創置業與其股東的整體利益，原因為其可讓擴大集團旗下的奧特萊斯綜合商業項目營運及管理得以整合，以及增強首創置業集團及擴大集團的不同業務定位。收購事項有助於首創置業集團持有的奧特萊斯項目及本集團持有的奧特萊斯綜合商業項目整合由擴大集團管理，而擴大集團則由本公司行政總裁兼執行董事鍾北辰先生領導。於完成後，首創置業集團及擴大集團將按照重新調整的業務定位繼續致力於不同物業分佈。擴大集團將致力開發奧特萊斯綜合商業項目，而首創置業集團將繼續在中國非目標城市從事於開發住宅物業項目及混合用途商用物業項目。以擴大集團作為平台，致力於奧特萊斯業務發展、營運與管理及品牌建立，首創置業集團（包括擴大集團）整體得以加速發展在中國奧特萊斯市場的業務地位。

經考慮進行出售事項及認購事項的理由及對首創置業集團的裨益，首創置業董事認為，出售事項及認購事項符合首創置業與其股東的整體利益。首創置業董事亦認為，訂約各方經公平磋商後達成的該等收購協議及認購協議的條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合首創置業與其股東的整體利益。

## 出售事項對首創置業的財務影響

於完成後，假設並無A類可轉換優先股或可轉換優先股已轉換，出售事項將導致目標集團65.1%股本由首創置業間接持有。因此，各該等目標公司將仍為首創置業的間接非全資附屬公司，而該等目標公司的財務報表將綜合入賬於首創置業的財務報表。由於本公司為首創置業的附屬公司，出售事項將當作與非控股權益交易。就該等與非控股權益進行以出售於一間附屬公司若干權益，而並無損失對該附屬公司的控制權之交易，出售權益所得款項與分佔附屬公司資產淨值減少之間的差異會於儲備作調整。據此，預期出售事項不會令首創置業產生重大收益或虧損。

## 收購事項及發行可轉換優先股對本公司股權架構的影響

於本聯合公告日期及緊隨完成(未考慮因行使根據本公司於二零一二年三月十四日採納的購股權計劃已授出的任何購股權而可能發行的任何股份)後，本公司股權架構的詳情載列如下：

	於本聯合公告日期		緊隨完成後(假設並無A類可轉換優先股或可轉換優先股已獲轉換)				緊隨完成後及假設所有A類可轉換優先股及可轉換優先股已獲轉換為轉換股份(僅供說明)(附註1)	
	所持股份數目	佔全部已發行股份概約百分比	所持A類可轉換優先股數目	所持股份數目	佔全部已發行股份概約百分比	所持A類可轉換優先股及可轉換優先股數目	所持股份數目	佔全部已發行股份概約百分比
首置投資	130,200,000	65.1%	738,130,482	130,200,000	65.1%	1,644,081,952	1,774,281,952	96.21%
首創華星	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	1.07%
公眾人士	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	2.71%
<b>總計</b>	<b>200,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>738,130,482</b>	<b>200,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>1,644,081,952</b>	<b>1,844,081,952</b>	<b>100%</b>

附註：

- 指本公司於完成時的股權架構(假設向首置投資發行及其持有的1,644,081,952股A類可轉換優先股及可轉換優先股已(按1:1的轉換比率)悉數轉換為股份)，惟僅供說明，並不反映完成時本公司的實際股權架構，原因為行使A類可轉換優先股及可轉換優先股所附的換股權時，本公司須遵守上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。

## 收購事項根據上市規則對本公司的涵義

由於收購事項的一個或以上適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第十四章構成本公司的非常重大收購事項。

首創置業由於作為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。奧特萊斯名牌折扣店為首創置業的聯繫人，故此亦為本公司的關連人士。因此，收購事項根據上市規則第十四A章亦構成本公司的關連交易，須經由獨立股東於股東特別大會上批准。

根據上市規則第十四A章，發行可轉換優先股構成本公司的關連交易，因為可轉換優先股的認購人首置投資為本公司的控股股東及關連人士。由於適用百分比率超過5%，故發行可轉換優先股須於股東特別大會上獲獨立股東批准。

本公司擬舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過所需決議案，藉此批准(其中包括)收購事項、經修訂不競爭契據、發行可轉換優先股、建議授出特別授權以及本公司法定股本重新編配及重新分類。首置投資(持有130,200,000股股份，即本聯合公告日期本公司已發行股份總數的65.1%)、首創華星(持有19,800,000股股份，即本聯合公告日期本公司已發行股份總數的9.9%)及彼等各自的緊密聯繫人，以及於收購事項、發行可轉換優先股、建議授出特別授權及經修訂不競爭契據中擁有重大權益的任何人士，均須就將於股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無董事以任何方式於收購事項、發行可轉換優先股、建議授出特別授權及經修訂不競爭契據中擁有重大權益。儘管如此，唐軍先生、王灝先生及李松平先生基於彼等在首創置業出任董事，已就批准收購事項、發行可轉換優先股、建議授出特別授權及經修訂不競爭契據的相關董事會決議案放棄投票。

## 出售事項根據上市規則對首創置業的涵義

向該等買方轉讓銷售股份及股東貸款構成首創置業的出售事項。由於出售事項的一個或以上適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成首創置業的主要交易，並須經由首創置業的獨立股東於首創置業的特別股東大會上批准。

就首創置業(透過其全資附屬公司首置投資)進行的認購事項而言，由於適用百分比率超過25%但低於100%，故認購事項構成首創置業的主要交易，並須經首創置業的獨立股東於首創置業的特別股東大會上批准。



首創置業擬舉行特別股東大會，以供其股東考慮及酌情通過所需決議案，藉此批准(其中包括)出售事項、認購事項及經修訂不競爭契據。首創華星(首創集團的全資附屬公司)於本聯合公告日期持有本公司已發行股份的9.9%。因此，首創置業54.47%控股股東首創集團(於本聯合公告日期持有首創置業股本中1,649,205,700股普通內資股)及其緊密聯繫人(合共持有首創置業357,998,300股普通非H股外資股，相當於本聯合公告日期持有首創置業已發行股本的11.82%)將就將於首創置業特別股東大會上提呈以批准出售事項、認購事項及經修訂不競爭契據的相關決議案放棄投票。

據首創置業董事於作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無首創置業董事以任何方式於出售事項、認購事項及經修訂不競爭契據中擁有重大權益。儘管如此，唐軍先生、王灝先生及李松平先生基於彼等在本公司出任董事，已就批准出售事項、認購事項及經修訂不競爭契據的相關首創置業董事會決議案放棄投票。

### **建議授出特別授權**

本公司將按發行價向首置投資發行可轉換優先股(可按1:1的轉換比率轉換為轉換股份)。可轉換優先股及轉換股份將根據擬於股東特別大會上需求獨立股東授出的特別授權配發及發行。

### **潛在配售事項及有關配售事項的建議特別授權**

視乎現行市況，本公司可能在完成的同時或之後進行配售事項，惟須待有關配售事項的建議特別授權授出。本公司認為配售事項為一種有效方法，可引入對擴大集團的戰略投資及其他投資，從而將有效地(其中包括)拓寬股本及股東基礎，並可籌集擴大集團未來營運所需資金。

因此，本公司可於股東特別大會上尋求有關潛在配售事項的特別授權，以便董事發行新股份。倘本公司決定於股東特別大會上尋求有關潛在配售事項的特別授權，有關配售事項的建議特別授權(如有)的其他詳情將載於通函及本公司將刊發的進一步公告內。配售事項(如有)將須待完成後方可作實，而籌集所得款項將用作(其中包括)該等奧特萊斯項目的開發成本，償還該等目標公司的銀行貸款，以及擴大集團(包括該等奧特萊斯項目)的一般營運資金。任何潛在配售事項將須視乎(其中包括)市況及投資者接受邀約的興趣而定，因此不一定進行，而倘本公司尋求有關潛在配售事項的建議特別授權並獲股東於股東特別大會上授出，董事亦未必行使有關授權。倘本公司進行配售事項，將於訂立配售協議後或於配售事項的條款及條件最終確定後刊發公告。配售事項(如有)將以配售事項完成時本公司將按照上

市規則第8.08條規定維持最低公眾持股量作為基準而進行。此外，視乎當前市況，本公司亦可能進行股票掛鈎融資，包括但不限於向潛在投資者發行可換股債券。倘本公司進行該等股票掛鈎融資，將遵照適用的上市規則進行，並且於有關條款落實及本公司訂立最終協議時另行刊發公告。

### 寄發通函

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(其中包括)收購事項、發行可轉換優先股、經修訂不競爭契據及建議授出特別授權的條款是否公平合理以及是否符合本公司與股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並且於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，向獨立股東提供投票意見(如適用)。本公司經獨立董事委員會批准後，已委任豐盛融資為獨立財務顧問，就(其中包括)收購事項(包括經修訂不競爭契據)、發行可轉換優先股及建議授出特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

基於收購事項與所牽涉的該等目標公司頗為複雜，需要較長時間編製通函，故本公司預期載有(其中包括)(i)收購事項及發行可轉換優先股的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會向股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及股東提供的意見；(iv)該等目標公司的財務資料；(v)目標集團的物業估值；及(vi)股東特別大會通告的通函，將於本聯合公告日期超過15個營業日後寄發予股東。本公司將就通函的預計寄發日期另作公告。股東及有意投資者應參閱通函，以了解該等收購協議、認購協議及其項下擬進行交易的進一步詳情。

首創置業將根據上市規則的規定寄發通函，當中將載有(其中包括)出售事項及認購事項的進一步詳情及首創置業特別股東大會通告。首創置業將就出售事項寄發的通函將與本公司通函在相若時間寄發。首創置業因此預期通函將於本聯合公告



日期超過15個營業日後寄發。首創置業將就其通函的預計寄發日期另作公告。首創置業股東及有意投資者應參閱首創置業寄發的通函，以了解出售事項及認購事項的進一步詳情。

### 警告

收購事項及發行可轉換優先股須待包括本公司及首創置業的獨立股東分別批准等的多項條件達成後，方可作實，而該等條件未必能夠達成。倘任何完成條件並無達成，該等收購協議及認購協議將不會成為無條件，收購事項（或就首創置業而言，為出售事項）及發行（或就首創置業而言，為認購）可轉換優先股將不會進行。

本公司及首創置業的股東及有意投資者分別於買賣或擬買賣股份及首創置業股份或本公司及首創置業（視情況而定）的任何其他證券時，務須審慎行事。

### 釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該等收購協議擬進行的買賣銷售股份及股東貸款
「該等收購協議」	指	創新建業收購協議、湖州收購協議及股東貸款轉讓協議，而「收購協議」則指其中任何一項收購協議
「經修訂不競爭契據」	指	本公司與首創置業將於寄發通函或之前訂立的經修訂不競爭契據，以取代不競爭契據
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司及首創置業的關連人士

「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，於二零零二年十二月五日在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2868)，且根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「首創置業集團」	指	首創置業及其附屬公司(擴大集團除外)
「首創置業股份」	指	首創置業股本中每股面值人民幣1.00元的普通H股
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創置業的直接全資附屬公司以及本公司的控股股東及關連人士
「北京恒盛」	指	北京恒盛華星投資管理有限公司，在中國註冊成立的公司，為創新建業的直接全資附屬公司
「北京陽光」	指	北京陽光奧萊商業管理有限公司，在中國註冊成立的公司，並為創新建業的直接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的營業日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，在中國註冊成立及由北京市政府直接監管的國有企業，為首創置業的控股股東及關連人士

「首創鉅大奧萊」	指	首創鉅大奧萊資源有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中創」	指	中創置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為首創置業的間接全資附屬公司
「創新建業」	指	北京創新建業地產投資有限公司，在中國註冊成立的公司，為首創置業的直接全資附屬公司
「創新建業收購協議」	指	上海鉅譽、上海鉅歆與首創置業就收購創新建業的全部已發行股本所訂立日期為二零一六年六月八日的收購協議
「通函」	指	將向股東寄發有關股東特別大會的通函，當中載有(其中包括)收購事項，以及發行可換股優先股、建議授出特別授權、經修訂不競爭契據及重新編配及重新分類的詳情
「A類可轉換優先股」	指	738,130,482股本公司股本中每股面值0.01港元的已發行有限投票權不可贖回可轉換優先股，將重新編配為A類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)

「完成」	指	根據該等收購協議的條款及條件完成收購事項以及根據認購協議的條款及條件完成認購事項及發行可轉換優先股
「代價」	指	人民幣2,372,327,068元，即收購事項的總代價
「轉換股份」	指	905,951,470股將於首置投資行使可轉換優先股所附換股權時由本公司向首置投資配發及發行入賬列為已繳足的新股份
「可轉換優先股」	指	905,951,470股本公司股本中每股面值0.01港元的新增有限投票權不可贖回可轉換優先股，具有認購協議所載的權利及限制，待本公司股東批准重新編配及重新分類後，將重新編配為每股面值0.01港元的B類有限投票權不可贖回可轉換優先股，並將由本公司以入賬列為已繳足其款項的方式配發及發行
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	首創置業根據該等收購協議向本公司出售銷售股份及股東貸款
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准（其中包括）(i)收購事項；(ii)發行可轉換優先股；(iii)建議授出特別授權；(iv)經修訂不競爭契據；及(v)重新編配及重新分類；所召開的股東特別大會
「擴大集團」	指	本集團及目標集團

「房山奧特萊斯」	指	北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，在中國註冊成立的公司，由創新建業直接持有99%權益及中創直接持有1%權益
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其於緊接完成前的附屬公司
「海南奧特萊斯綜合項目」	指	位於中國海南省萬寧市的奧特萊斯綜合商業項目，由首創置業擁有55%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖州收購協議」	指	首創鉅大奧萊與奧特萊斯名牌折扣店就收購湖州奧特萊斯全部已發行股本所訂立日期為二零一六年六月八日的收購協議
「湖州奧特萊斯」	指	浙江奧特萊斯置業有限公司，在中國註冊成立的公司，為奧特萊斯名牌折扣店的直接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事（即魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生）組成，以就（其中包括）收購事項及發行可轉換優先股向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第4類、第6類及第9類受規管活動（分別為就證券提供意見、就機構融資提供意見及提供資產管理）的持牌法團，就（其中包括）收購事項及發行可轉換優先股作為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	除(i)首置投資、首創華星及彼等各自的緊密聯繫人；及(ii)於收購事項、發行可轉換優先股、建議授出特別授權以及經修訂不競爭契據中擁有重大權益者以外的股東
「發行價」	指	每股可轉換優先股2.78港元
「昆山東興」	指	首創東興(昆山)商業開發有限公司，在中國註冊成立的公司，為創新建業的直接全資附屬公司
「昆山奧特萊斯」	指	首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司，在中國註冊成立的公司，為創新建業的直接全資附屬公司
「最後交易日」	指	二零一六年六月七日，即本聯合公告刊發日期前股份的最後完整交易日
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	經不時修訂的香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「不競爭契據」	指	由首創置業及本公司分別為對方的利益所簽立日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據
「該等奧特萊斯項目」	指	房山奧特萊斯綜合體、湖州奧特萊斯綜合體及昆山奧特萊斯綜合體，即目標集團持有的三個奧特萊斯綜合商業項目，而「奧特萊斯項目」則指其中任何一個綜合體
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率的任何一項
「配售事項」	指	本公司將就新股份進行的一項或多項潛在股份配售

「該等買方」	指	首創鉅大奧萊、上海鉅譽與上海鉅歆，而「買方」則指其中任何一方
「羅兵咸」	指	羅兵咸永道會計師事務所
「重新編配及重新分類」	指	建議重新編配及重新分類本公司的法定股本，方式為(i)將本公司全部現有法定及已發行有限投票權不可贖回可轉換優先股重新編配為「A類有限投票權不可贖回可轉換優先股」，以及(ii)將本公司200,000,000港元的法定股本(分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)重新編配及重新分類，將包括(i)18,355,918,048股股份、(ii)738,130,482股A類有限投票權不可贖回可轉換優先股及(iii)905,951,470股B類有限投票權不可贖回可轉換優先股
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「奧特萊斯名牌折扣店」	指	奧特萊斯名牌折扣店企業有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為首創置業的間接全資附屬公司
「銷售股份」	指	該等目標公司各自的全部已發行股本
「該等賣方」	指	首創置業及奧特萊斯名牌折扣店，而「賣方」則指其中任何一方
「上海鉅譽」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海鉅歆」	指	上海鉅歆企業管理諮詢有限公司，在中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股



「股東」	指	本公司股份的持有人
「股東貸款」	指	創新建業截至股東貸款轉讓協議日期尚未償還及欠負首創置業的款項人民幣1,197,796,182元
「股東貸款轉讓協議」	指	上海鉅譽、首創置業與創新建業就轉讓股東貸款所訂立日期為二零一六年六月八日的轉讓協議
「特別授權」	指	建議獨立股東於股東特別大會上授予董事的特別授權，以配發及發行可轉換優先股及轉換股份（視情況而定）
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	首置投資根據認購協議所載條款及條件認購可轉換優先股
「認購協議」	指	首置投資與本公司就首置投資認購本公司將配發及發行的905,951,470股可轉換優先股所訂立的日期為二零一六年六月八日的認購協議
「目標城市」	指	中國西安、杭州、南京、濟南、長沙、福州、武漢、合肥、昆明、鄭州、南昌、南寧、長春、哈爾濱、蘇州、廈門及大連
「該等目標公司」	指	創新建業及湖州奧特萊斯，而「目標公司」則指其中任何一方
「目標集團」	指	該等目標公司及彼等的附屬公司，而「目標集團成員公司」則指其中任何一方
「%」	指	百分比

本聯合公告內所披露股東各自的持股量乃指該股東佔本公司已發行股本的持股百分比，但並無計及本公司發行的可轉換優先股或於可轉換優先股獲轉換後對持股量產生的潛在影響，惟另有載明者除外。

於本聯合公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義（經聯交所不時修改）。

就本聯合公告而言，除另有規定或明確指定外，人民幣金額僅為說明目的已按人民幣1元兌1.1960港元的匯率換算為港元。有關匯率僅供說明之用，並不構成任何人民幣或港元金額已按、原可按或可按有關匯率或任何其他匯率換算，甚至根本不予換算。

本聯合公告所載的若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干列表顯示的總數及貨幣換算或等值百分比未必為有關數字的計算總和。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

承董事會命  
首創鉅大有限公司  
主席  
唐軍

香港，二零一六年六月八日

於本聯合公告日期，首創置業董事會包括執行董事王灝先生(董事長)及唐軍先生(總裁)；非執行董事李松平先生、宋豐景先生、沈建平先生及孫寶杰女士；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。

於本聯合公告日期，本公司董事會包括執行董事唐軍先生(主席)及鍾北辰先生(行政總裁)；非執行董事王灝先生及李松平先生；以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。