

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，概不對因本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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

CAPITAL JUDA
BEIJING CAPITAL JUDA LIMITED
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)

**建議根據特別授權
發行新股份及
永久可換股證券**

本公司財務顧問

HSBC 滙豐

於二零一六年十一月二十五日，本公司與KKR認購人（一名獨立第三方）訂立KKR認購協議，據此，KKR認購人及本公司分別有條件地同意按2.10港元每股認購股份之發行價認購及發行95,192,308股KKR認購股份及本金額420,096,153港元的KKR認購永久可換股證券。

於二零一六年十一月二十五日，本公司亦與遠洋集團認購人（一名獨立第三方）訂立遠洋集團認購協議，據此，遠洋集團認購人及本公司分別有條件地同意按2.10港元每股認購股份之發行價認購及發行95,192,308股遠洋集團認購股份及本金額657,594,260港元的遠洋集團認購永久可換股證券。

認購事項所得款項總額將為約1,477,000,000港元。

本公司將於股東特別大會上尋求股東授出特別授權，以發行認購證券及轉換股份。

本公司將向上市委員會申請批准認購股份及轉換股份上市及買賣。

警告

股東及潛在投資者務請注意，該等認購協議及其項下擬進行的交易須待若干條件達成後方可作實，因此認購事項未必會落實。

股東及本公司潛在投資者在買賣或擬買賣本公司股份或任何其他證券時，務請審慎行事。

認購協議

(a) KKR認購協議

日期

二零一六年十一月二十五日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司(作為發行人)；及
- (ii) KKR認購人(作為認購人)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，KKR認購人為獨立第三方。KKR認購人為KKR CG Judo的全資附屬公司，而KKR CG Judo則由KKR China Growth Fund L.P.全資擁有。KKR China Growth Fund L.P.為一間根據開曼群島法例組建及存在的獲豁免有限責任合夥，專注於大中華地區的增長投資機會，並由KKR & Co. L.P.的附屬公司Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.為其提供意見。KKR & Co. L.P.的普通單位於紐約證券交易所買賣。

主要事項

根據KKR認購協議，KKR認購人及本公司已分別有條件同意按2.10港元每股認購股份之發行價認購及發行95,192,308股KKR認購股份及本金額420,096,153港元的KKR認購永久可換股證券。

KKR認購股份數量相當於：(i)本公告日期現有已發行股份的約47.6%；(ii)經擴大已發行股份(經認購事項完成及首創置業首次轉換(將於完成日期落實)時發行認購股份擴大)的約9.9%。

代價

KKR認購協議項下的代價將為620,000,000港元。有關認購事項所得款項的擬訂用途，請參閱本公告下文「所得款項用途」一段。

(b) 遠洋集團認購協議

日期

二零一六年十一月二十五日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司(作為發行人)；及
- (ii) 遠洋集團認購人(作為認購人)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，遠洋集團認購人及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

主要事項

根據遠洋集團認購協議，遠洋集團認購人及本公司已分別有條件同意按2.10港元每股認購股份之發行價認購及發行95,192,308股遠洋集團認購股份及本金額657,594,260港元的遠洋集團認購永久可換股證券。

遠洋集團認購股份數量相當於：(i)本公告日期現有已發行股份的約47.6%；(ii)經擴大已發行股份(經認購事項完成及首創置業首次轉換(將於完成日期落實)時發行認購股份擴大)的約9.9%。

代價

遠洋集團認購協議項下的代價將為857,498,107港元。有關認購事項所得款項的擬訂用途，請參閱本公告下文「所得款項用途」一段。

該等認購協議的先決條件

KKR認購協議及遠洋集團認購協議各自須待以下先決條件達成(或倘適合，獲豁免)後，方告完成：

- (i) 已向上市委員會取得允許認購股份及轉換股份於聯交所主板上市及買賣的批准；

- (ii) 已於股東特別大會上獲股東批准(其中包括)(a)各份該等認購協議及其項下擬進行的交易；(b)建議授出特別授權；及(c)委任兩名額外非執行董事(彼等的詳情將載於通函內)，自完成日期起生效；
- (iii) 概無主管司法權區的政府、監管或監督機構、法院或仲裁庭頒佈、發佈、制定、實施或訂立任何當時生效並有效力阻止、禁止、導致非法或以其他方式阻止認購事項完成的法律或命令；
- (iv) 本公司於相關認購協議中作出的保證於相關認購協議日期及完成日期保持真實及正確，猶如有關保證是於完成日期作出(惟僅針對特定日期的事項作出的保證除外，有關保證僅須於該日期保持真實及正確)；
- (v) 本公司已於認購事項完成時或之前於所有重大方面履行其於相關認購協議項下須履行的所有契諾及責任；
- (vi) 已取得董事會批准(其中包括)(a)將董事會旗下之戰略委員會更名為戰略投資委員會，並採納其經修訂的職權範圍；(b)採納董事會旗下之薪酬委員會及提名委員會(視情況而定)的經修訂職權範圍；及(c)額外委任兩名非執行董事(彼等的履歷詳情將載入通函內)，其中一名將為董事會旗下之戰略投資委員會及薪酬委員會成員及另一名為董事會旗下之戰略投資委員會及提名委員會成員，在各種情況下均自完成日期起生效；
- (vii) 向相關政府或監管機關或機構取得本公司簽立及履行相關認購協議或認購事項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、寬免及通知，且於認購事項完成前並無被撤回；
- (viii) 概無發生事件、變動、情況、影響、發展或事實狀況從而個別或共同對本集團的業務、資產、負債、財產、營運、狀況、現金流量或前景造成重大不利影響；

- (ix) 本公司已向相關認購人交付日期為完成日期並經本公司授權簽署人簽署的證明，證明上文第(iv)至(viii)段所載條件已經達成，惟獲相關認購人豁免者除外；
- (x) 相關認購人於相關認購協議中作出的保證於相關認購協議日期及完成日期保持真實及正確，猶如有關保證是於完成日期作出；
- (xi) 相關認購人已於認購事項完成時或之前於所有重大方面履行其於相關認購協議項下須履行的所有契諾及責任；
- (xii) 相關認購人已向本公司交付日期為完成日期並經相關認購人的授權簽署人簽署的證明，證明上文第(x)至(xi)段所載條件已獲達成，惟獲本公司豁免者除外；
- (xiii) (i)收購事項及(ii)向首置投資發行B類可轉換優先股同步或提早完成；及
- (xiv) 與其他認購協議同步或較先完成。

倘任何上述條件於二零一七年三月三十一日（或認購協議訂約各方可能書面協定的較後日期）未達成或獲該等認購人豁免（就上文第(iv)至(ix)段、(xiii)段及第(xiv)段所載條件而言）或獲本公司豁免（就上文第(x)至(xiii)段所載條件而言），則相關認購協議可由本公司或相關認購人向其他訂約方發出書面通知予以終止，惟倘若因任何一方未履行於相關認購協議項下的任何責任導致認購事項完成於二零一七年三月三十一日或訂約各方可能書面協定的較後日期未落實，則終止相關認購協議的有關權利對該訂約方不適用。

本公司將於股東特別大會上尋求股東授出特別授權，以發行認購證券及轉換股份。

本公司將向上市委員會申請批准認購股份及轉換股份上市及買賣。

發行價

發行價每股認購股份2.10港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.76港元折讓約23.91%；
- (ii) 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2.76港元折讓約23.91%；
- (iii) 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2.81港元折讓約25.27%；
- (iv) 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2.87港元折讓約26.83%；及
- (v) 於二零一六年六月三十日本公司每股未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)折讓約13.93%。

發行價乃由本公司及該等認購人經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(i)緊接該等認購協議訂立前股份的收市價(即每股2.76港元)；(ii)於二零一六年六月三十日本公司的每股未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2.44港元)；(iii)可予比較房地產公司及零售及百貨店公司的成交水平；(iv)該等認購協議的條款及條件；(v)認購事項以KKR及遠洋集團控股有限公司重點投資的形式為本公司帶來了裨益，當中KKR為全球領先的投資公司，於房地產投資方面擁有豐富經驗及強勁的往績，而遠洋集團控股有限公司為中國領先的物業開發商及經營者，其強大的網絡、專業知識及資源可為本公司的發展提供支持；及(vi)企業形象及投資者利益因而得到提升。

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，該等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。

禁售

根據該等認購協議，除若干情況外，KKR認購人及遠洋集團認購人各自不得在未經本公司事先書面同意而於自完成日期起12個月期間出售、轉讓、抵押（在若干條件規限下以衡平質押法作出的善意融資除外）任何認購證券及轉換股份或以其他方式就其設立產權負擔。

此外，根據該等認購協議，KKR認購人及遠洋集團認購人各自不得出售、轉讓或以其他方式處置其不時持有的任何股份或認購永久可換股證券，惟倘有關處置單獨及獨立於所有其他原因將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。

地位

認購股份及轉換股份一經配發及發行，彼此之間及與在其配發及發行日期的已發行股份將在所有方面享有同等地位。

反攤薄權利

根據該等認購協議，在該等認購人放棄於本公司股東大會上就批准授出一般或特別授權以發行新股的決議案投票的前提下，倘KKR認購人及遠洋集團認購人各自（倘其或其聯屬人士為股份持有人，且僅以其不時將持有的股份為限）將有權按比例參與本公司未來任何新股本證券發行（不包括(i)轉換A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及認購永久可換股證券時將予發行的任何新股份；及(ii)根據本公司於二零一二年三月十四日採納的現有購股權計劃授予或將授予本公司董事及／或僱員的任何購股權，以及因行使該等購股權將予發行的任何新股份）。為免生疑問，該等認購人概不擁有超出彼等應享有的任何額外比例配額，而全體股東有權按比例就本公司未來發行的股本證券進行認購，包括(i)按比例基準向全體股東發行紅股；(ii)供股及(iii)任何以股代息。

認購永久可換股證券的主要條款

認購永久可換股證券的主要條款概述如下：

發行人：	本公司
本金總額：	1,077,690,413港元

發行價：	認購永久可換股證券本金額的100%，須於認購事項完成時由該等認購人悉數以港元支付
轉換權：	認購永久可換股證券持有人有權於發行認購永久可換股證券後任何時間將所有或部分認購永久可換股證券轉換為轉換股份，惟須以該等認購協議及其中擬訂立的其他協議及文件的條文為限，且有關轉換不會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
轉換價：	每股轉換股份2.10港元，可作出慣常調整
可發行轉換股份的數目：	513,185,911股轉換股份將於認購永久可換股證券獲悉數轉換時按首次轉換價2.10港元發行
期限：	認購永久可換股證券為永久可轉換證券，因此無固定贖回日期
贖回：	本公司可選擇於發行日期起30年後贖回認購永久可換股證券的未償還本金額
利息付款：	認購永久可換股證券持有人有權按年息率0.01%就認購永久可換股證券的未償還本金額收取利息付款，並於每年年末以現金支付。本公司可全權酌情選擇不計利息而延遲利息付款，但本公司不會就任何股份、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股或本公司其他股本支付任何股息、分派或作出任何其他付款，惟其同時支付予認購永久可換股證券持有人的任何遞延或未付利息付款除外。每項有關利息付款均不累計

- 額外淨動利息： 除利息付款外，認購永久可換股證券持有人有權收取額外浮動利息，即按認購永久可換股證券的未償還本金額可悉數轉換的轉換股份數目為基準，按支支付予A類可轉換優先股及B類可轉換優先股（按經轉換基準），股份或其他本公司股本的轉換股份的股息或分派（不包括應付予B類可轉換優先股持有人的優先分派）
- 清盤時的還款優先權： 本公司清盤、清算或解散時，認購永久可換股證券持有人較股份、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股持有人享有還款優先權
- 地位： 認購永久可換股證券構成本公司並無固定到期或贖回日期的直接、非從屬、無條件及無抵押責任，且債券彼此之間將一直享有同等地位及並無任何優先權。本公司於認購永久可換股證券項下的付款責任（適用法律的強制性條文所規定的例外情況除外）將一直與其他現時及日後無抵押及非從屬責任至少享有同等地位
- 投票權： 認購永久可換股證券持有人無權僅因其為有關認購永久可換股證券的持有人而於本公司任何股東大會上投票
- 上市： 本公司不會尋求認購永久可換股證券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

轉換股份

假設認購永久可換股證券按首次轉換價每股轉換股份2.10港元獲悉數轉換，認購永久可換股證券將可轉換為最多513,185,911股轉換股份。

轉換股份將與在相關轉換日期即已發行的股份於所有方面享有同等地位。

轉換價

首次轉換價每股轉換股份2.10港元乃由本公司及該等認購人經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(i)緊接該等認購協議訂立前股份的收市價(即每股2.76港元)；(ii)於二零一六年六月三十日本公司的每股未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2.44港元)；(iii)可予比較房地產公司及零售及百貨店公司的成交水平；(iv)該等認購協議的條款及條件；(v)認購事項以KKR及遠洋集團控股有限公司重點投資的形式為本公司帶來了裨益，當中KKR為全球領先的投資公司，於房地產投資方面擁有豐富經驗及強勁的往績，而遠洋集團控股有限公司為中國領先的物業開發商及經營者，其強大的網絡、專業知識及資源可為本公司的發展提供支持；及(vi)企業形象及投資者利益因而得到提升。

首次轉換價每股轉換股份2.10港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股2.76港元折讓約23.91%；
- (ii) 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2.76港元折讓約23.91%；
- (iii) 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2.81港元折讓約25.27%；
- (iv) 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2.87港元折讓約26.83%；及
- (v) 於二零一六年六月三十日本公司每股未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)折讓約13.93%。

對首創置業的轉換及禁售

為支持KKR認購人及遠洋集團認購人於本公司的重點投資，首創置業作為控股股東已與該等認購人就認購事項協定：

(1) 首創置業首次轉換

待認購事項完成後，首置投資將於完成日期根據由本公司訂立的相關認購協議之條款及條件行使其轉換權轉換合共571,153,846股A類可轉換優先股及／或B類可轉換優先股。

(2) 於首創置業首次轉換後共享轉換餘額

以下各種情形須遵守兩項限制：

- (i) 若緊隨A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及／或認購永久可換股證券(視情況而定)轉換後，本公司無法滿足上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，首置投資、KKR認購人及遠洋集團認購人均不得行使其轉換權(或其中任何部分)；及
- (ii) 除若干情況外，倘若遠洋集團認購人及／或KKR認購人轉換認購永久可換股證券將導致首置投資及首創華星所持股份與首置投資或首創華星所轉讓的任何股份總和降至於經有關轉換擴大後佔已發行股份總數的57%以下，遠洋集團認購人及KKR認購人將不得作出相關轉換。

(a) KKR認購人產生的轉換餘額

於認購事項完成及首創置業首次轉換(將於完成日期落實)後，倘KKR認購人向任何人士(並非本公司關連人士)轉讓其不時可能持有的任何股份(「**KKR出售股份**」)產生任何轉換餘額，只要KKR認購人持有任何未償還本金額的KKR認購永久可換股證券：

- (i) KKR認購人將有權轉換有關部分的KKR認購永久可換股證券(「**KKR轉換**」)，以全面接納轉讓KKR出售股份、KKR轉換及遠洋集團轉換(定義見下文)所產生的轉換餘額，並經計及下文第(ii)段而調整；及

- (ii) 遠洋集團認購人將有權轉換有關部分的遠洋集團認購永久可換股證券（「**遠洋集團轉換**」），因此，遠洋集團認購人於KKR轉換及遠洋集團轉換完成後將持有的股份總數將佔經KKR轉換及遠洋集團轉換擴大後已發行股份總數的9.9%。

(b) *遠洋集團認購人產生的轉換餘額*

緊隨認購事項完成及於完成日期發生的首創置業首次轉換，倘遠洋集團認購人向任何人士（並非本公司關連人士）轉讓其不時可能持有的任何股份（「**遠洋集團出售股份**」）產生任何轉換餘額，遠洋集團認購人將有權轉換有關部分的遠洋集團認購永久可換股證券，以全面接納轉讓遠洋集團出售股份及遠洋集團認購人作出相關轉換所產生的轉換餘額，而以KKR認購人持有任何未償還本金額的KKR認購永久可換股證券為限並以此為前提，倘有關轉換將令遠洋集團認購人持有的股份佔經有關轉換擴大後已發行股份總數的9.9%以上，或遠洋集團認購人所持股份將不被計入本公司的公眾持股量內，則遠洋集團認購人將不會行使其對遠洋集團認購永久可換股證券的轉換權。倘KKR認購人不再持有KKR認購永久可換股證券的任何未償還本金額，則對遠洋集團認購人的有關限制將不再有效。

倘於遠洋集團認購人行使其轉換權後仍有剩餘的轉換餘額，首置投資及KKR認購人各自可行使其轉換權，按股數平等承購剩餘的轉換餘額。

(c) *除該等認購人以外的人士產生的轉換餘額*

若任何轉換餘額是由除該等認購人（彼等向並非本公司關連人士的任何人士轉讓股份）以外的人士所產生：

- (i) 在首創置業遵守上市規則的規限下，首置投資將有權行使其轉換權轉換最多相關數目的A類可轉換優先股及／或B類可轉換優先股，以接納因此產生的轉換餘額的三分之一；
- (ii) KKR認購人將有權行使其轉換權轉換最多相關部分的KKR認購永久可換股證券，以接納因此產生的轉換餘額的三分之一；及

- (iii) 遠洋集團認購人將有權行使其轉換權轉換最多相關部分的遠洋集團認購永久可換股證券，以接納因此產生的轉換餘額的剩餘三分之一，

而若首置投資、KKR認購人或遠洋集團認購人中任何一方選擇不或無法全面接納其所佔轉換餘額，剩餘一方(或各方)可行使其轉換權按相同股數平等接納有關未接納轉換餘額，前提是(只要KKR認購人持有任何KKR認購永久可換股證券)首置投資每次行使其轉換權時將予轉換的A類可轉換優先股及／或B類可轉換優先股數目，不得超過KKR認購人每次行使其於上文第(ii)段下的轉換權時將予發行的轉換股份數目(若首置投資及首創華星所持股份總數降至已發行股份總數的57%以下則除外，在此情況下及從此以後，上述限制將不再適用於首置投資行使任何轉換權，直至首置投資及首創華星所持股份總數相當於當時已發行股份總數57%或以上)。

(3) 禁售

首創置業已同意，於自完成日期起12個月期間內，若未取得該等認購人事先書面同意，其不會出售、轉讓或以其他方式處置其持有的任何股份、A類可轉換優先股或B類可轉換優先股，為免生疑問，其不得限制首置投資行使其對任何A類可轉換優先股及／或B類可轉換優先股的轉換權。

進行認購事項的理由及裨益

KKR為全球領先的投資公司，所管理的投資橫跨多個資產類別，於房地產投資方面擁有豐富經驗及強勁的往績。另一方面，遠洋集團控股有限公司(遠洋集團認購人的最終控股公司)為中國領先的物業開發商及投資者，擁有跨地區及多元化的物業投資組合，物業遍佈中國主要經濟地區。

董事會認為，認購事項除可籌集資金為本集團發展及營運奧特萊斯綜合商業項目的資本開支提供資金(有關認購事項所得款項擬定用途的詳情，請參閱本公告下文「所得款項用途」一段)、擴闊本公司的資本及股東基礎，以及提高股份整體流通性外，認購事項亦為本公司引入兩名知名及具聲譽投資者作為其股東的寶貴機

會，彼等擁有強大的財務資源及龐大的業務網絡，透過(其中包括)分享物業管理經驗、市場數據及對物業及項目管理的見解，將可帶來戰略益處及協同效益，支持本公司的業務發展。此外，董事會相信，KKR認購人及遠洋集團認購人重點投資於本公司將可提高本集團的聲譽，以及增強投資者對本集團的信心及興趣，從而有助本公司日後於股權及債務市場進行融資。

考慮到進行認購事項的理由及裨益後，董事會認為認購事項符合本公司及股東整體的利益。董事會亦認為該等認購協議的條款乃由訂約方經公平磋商後達致，而其項下擬進行的交易乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體的利益。

所得款項用途

認購事項的所得款項總額將約為1,477,000,000港元(相當於約人民幣1,314,000,000元)，將由本集團用於償付於認購事項完成後十二個月內就位於北京(房山奧特萊斯綜合項目第二期)、昆山(昆山奧特萊斯綜合項目第二期)、南昌、杭州、武漢、鄭州、濟南、西安及合肥的奧特萊斯綜合商業項目(「有關項目」)所應付的資本開支及其他開支，載列如下：

- (i) 人民幣929,000,000元(相當於所得款項總額約71%)將用作支付有關項目所產生或將產生的開發成本；
- (ii) 人民幣185,000,000元(相當於所得款項總額約14%)將用作償還與有關項目相關的若干銀行貸款；及
- (iii) 人民幣200,000,000元(相當於所得款項總額約15%)將用作支付有關項目開始營運的翻新及租戶租務開支。

過往十二個月期間進行的股本集資活動

除下文所披露者外，本公司於緊接本公告日期前過往十二個月內並無進行任何其他股本集資活動：

公告日期	集資活動	籌得的所得款項	所得款項的擬定用途	所得款項的實際用途
二零一六年六月八日	以每股2.78港元的價格向首置投資發行及配發905,951,470股B類可轉換優先股 (附註)	2,518,545,086港元	償付本公司就收購事項應付的部分代價	於本公告日期，收購事項尚未完成

附註：於本公告日期，是項交易尚未完成。

認購事項及首創置業首次轉換對本公司股權架構的影響

下表載列本公司(i)於本公告日期；(ii)緊隨收購事項完成後；(iii)緊隨認購事項完成及首創置業首次轉換後；及(iv)僅供說明，緊隨認購事項完成及所有A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及認購永久可換股證券獲悉數轉換(按首次轉換價2.10港元)後的股權架構，於各情況下均並無計及根據本公司於二零一二年三月十四日所採納的購股權計劃所授出的購股權獲行使而可能發行的股份：

	於本公告日期		緊隨收購事項完成後		緊隨認購事項完成及首創置業首次轉換後		緊隨認購事項完成及所有A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及認購永久可換股證券獲悉數轉換(按首次轉換價2.10港元)後 (僅供說明) (附註)				
	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B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B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
首創置業	130,200,000	65.1%	738,130,482	130,200,000	65.1%	1,644,081,952	701,353,846	72.9%	1,072,928,106	1,774,281,952	69.6%
首創華星	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	2.1%	-	19,800,000	0.8%
遠洋集團認購人	-	-	-	-	-	-	95,192,308	9.9%	-	408,332,432	16.0%
KKR認購人	-	-	-	-	-	-	95,192,308	9.9%	-	295,238,095	11.6%
現有公眾人士	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	5.2%	-	50,000,000	2.0%
總計	200,000,000	100%	738,130,482	200,000,000	100%	1,644,081,952	961,538,462	100%	1,072,928,106	2,547,652,479	100%

附註：指本公司於認購事項完成時的股權架構，並假設所有A類可轉換優先股及B類可轉換優先股（按1:1的轉換比率）及認購永久可換股證券（按首次轉換價2.10港元）已獲悉數轉換。有關情況僅供說明之用，並不反映於認購事項完成時本公司的實際持股架構，原因為A類可轉換優先股、B類可轉換優先股及認購永久可換股證券所附帶的轉換權須在本公司符合上市規則第8.08條項下的最低公眾持股量規定，以及本公告「對首創置業的轉換及禁售－於首創置業首次轉換後共享轉換餘額」一段所載的安排的情況下，方可行使。

有關本集團的資料

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物業項目及商用物業項目。

有關該等認購人的資料

KKR認購人為KKR CG Judo的全資附屬公司，而KKR CG Judo則由KKR China Growth Fund L.P.全資擁有。KKR China Growth Fund L.P.為一間根據開曼群島法例組建及存在的獲豁免有限責任合夥，專注於大中華地區的增長投資機會，並由KKR & Co. L.P.的附屬公司Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.為其提供意見。KKR & Co. L.P.的普通單位於紐約證券交易所買賣。KKR總部設於美國紐約，為全球性投資公司，管理橫跨不同資產類別的投資，包括私募股本、能源、基建、房地產、信貸策略及對沖基金。

遠洋集團認購人為一間根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，並為遠洋集團控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：3377））的間接全資附屬公司。遠洋集團控股有限公司為領先的物業開發商，發展項目遍佈中國主要經濟地區，並專注於發展中高端住宅物業、高端寫字樓及零售物業。遠洋集團認購人主要從事投資控股。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，KKR認購人及遠洋集團認購人各自均為獨立第三方。

有關首創置業的資料

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）。首創置業為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體作為發展的三大核心業務線，並以土地一級開發、高新產業地產等創新業務為補充。

股東特別大會

本公司將為股東召開股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）(i)該等認購協議及其項下擬進行的交易；(ii)授出特別授權及(iii)委任兩名額外非執行董事（彼等的詳情將載於通函內）。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東需要於股東特別大會上放棄投票。

本公司將於二零一六年十二月五日或相近日子向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)該等認購協議及特別授權的進一步資料及(ii)股東特別大會通告及代表委任表格。

警告

股東及潛在投資者務請注意，該等認購協議及其項下擬進行的交易須待若干條件達成後方可作實，因此認購事項未必會落實。

股東及本公司潛在投資者在買賣或擬買賣本公司股份或任何其他證券時，務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 具有六月公告所賦予的涵義

「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，並為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
「首創置業首次轉換」	指	首置投資於完成日期轉換571,153,846股A類可轉換優先股及／或B類可轉換優先股
「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
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	將就股東特別大會寄發予股東的通函，當中載有（其中包括）認購事項的詳情及建議授出特別授權
「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港元的現有有限投票權不可贖回可轉換優先股，於重新編配及重新分類生效後，將重新編配及重新分類為本公司股本中每股面值0.01港元的A類有限投票權不可贖回可轉換優先股，而A類可轉換優先股可指其中任何之一
「B類可轉換優先股」	指	將向首置投資配發及發行的905,951,470股本公司股本中每股面值0.01港元的新有限投票權不可贖回可轉換優先股，於重新編配及重新分類生效後，將重新編配為本公司股本中每股面值0.01港元的B類有限投票權不可贖回可轉換優先股，而B類可轉換優先股可指其中任何之一

「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）
「認購事項完成」	指	根據該等認購協議的條款及條件完成認購事項
「完成日期」	指	達致認購事項完成當日
「轉換價」	指	認購永久可換股證券轉換為股份的每股股份價格，初步為每股股份2.10港元，可作出慣常調整
「轉換股份」	指	於認購永久可換股證券獲轉換時將予發行的新股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准（其中包括）(i)該等認購協議及其項下擬進行的交易；(ii)授出特別授權及(iii)委任兩名額外非執行董事（彼等的詳情將載於通函內）召開的股東特別大會
「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
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士（定義見上市規則賦予該詞的涵義）並無關連的獨立第三方
「發行價」	指	每股認購股份2.10港元
「六月公告」	指	本公司及首創置業就（其中包括）收購事項所發出日期為二零一六年六月八日的聯合公告
「KKR」	指	KKR & Co. L.P.及其聯屬公司

「KKR認購人」	指	KKR CG Judo Outlets，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，為一名獨立第三方
「KKR認購協議」	指	本公司與KKR認購人就認購KKR認購股份及KKR認購永久可換股證券所訂立日期為二零一六年十一月二十五日的認購協議
「KKR認購永久可換股證券」	指	本公司將根據KKR認購協議向KKR認購人發行的本金額為420,096,153港元、年息率為0.01厘無抵押港元結算的永久可換股證券
「KKR認購股份」	指	本公司將根據KKR認購協議向KKR認購人發行的95,192,308股新股份，而單數的KKR認購股份指其中任何一股
「最後交易日」	指	二零一六年十一月二十四日，即本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	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「重新編配及重新分類」	指	按本公司日期為二零一六年六月三十日的股東特別大會通告中第2(b)號普通決議案所載的方式對本公司的法定股本進行重新編配及重新分類，有關決議案已獲股東於二零一六年七月十八日舉行的本公司股東特別大會上批准，並將於緊接本公司向首置投資發行及配發B類可轉換優先股前生效
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「遠洋集團認購人」	指	Smart Win Group Limited，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「遠洋集團認購協議」	指	本公司與遠洋集團認購人就認購遠洋集團認購股份及遠洋集團認購永久可換股證券所訂立日期為二零一六年十一月二十五日的認購協議
「遠洋集團認購永久可換股證券」	指	本公司將根據遠洋集團認購協議向遠洋集團認購人發行的本金額為657,594,260港元、年息率為0.01厘無抵押港元結算的永久可換股證券
「遠洋集團認購股份」	指	本公司將根據遠洋集團認購協議向遠洋集團認購人配發及發行的95,192,308股新股份，而單數的遠洋集團認購股份指其中任何一股
「特別授權」	指	將於股東特別大會向股東尋求的特別授權，以配發及發行認購證券及轉換股份(視情況而定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等認購人」	指	KKR認購人及遠洋集團認購人，而認購人指其中之一
「認購事項」	指	KKR認購人根據KKR認購協議認購KKR認購股份及KKR認購永久可換股證券，以及遠洋集團認購人根據遠洋集團認購協議認購遠洋集團認購股份及遠洋集團認購永久可轉換證券
「該等認購協議」	指	KKR認購協議及遠洋集團認購協議，而認購協議指其中任何之一

「認購永久可換股證券」	指	KKR認購永久可換股證券及遠洋集團認購永久可轉換證券
「認購證券」	指	認購股份及認購永久可換股證券
「認購股份」	指	KKR認購股份及遠洋集團認購股份，而單數的認購股份指其中任何一股
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

於本公告中，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）。

本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
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一六年十一月二十五日

於本公告日期，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。