
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有的首創鉅大有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

本通函僅作參考，僅供閣下考慮將於二零一六年十二月十九日(星期一)舉行的股東特別大會上投票表決的決議案，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

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)

- (1)建議根據特別授權發行新股份及永久可換股證券
- (2)建議授出特別授權
- (3)建議委任非執行董事
及
- (4)股東特別大會通告

本公司的財務顧問

HSBC 

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至25頁。

本公司謹訂於二零一六年十二月十九日(星期一)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804D室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附上股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷論。

二零一六年十二月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄 – 擬委任非執行董事資料	26
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	具有非常重大收購事項公告賦予的涵義
「公告」	指	有關(其中包括)認購事項的日期為二零一六年十一月二十五日的本公司公告
「章程細則」	指	本公司於二零一二年三月十四日採納的組織章程細則(經不時修訂)
「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
「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類可轉換優先股指其中任何之一

釋 義

「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類可轉換優先股指其中任何之一
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，在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（彼等的詳情載於本通函附錄內）而召開的股東特別大會
「房山奧特萊斯綜合體」	指	具有非常重大收購事項公告賦予的涵義
「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
「湖州奧特萊斯綜合體」	指	具有非常重大收購事項公告賦予的涵義
「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

釋 義

「發行價」	指	每股認購股份2.10港元
「KKR」	指	KKR & Co. L.P.及其聯屬公司
「KKR認購人」	指	KKR CG Judo Outlets，在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認購人配發及發行的95,192,308股新股份，而單數的KKR認購股份指其中任何一股
「昆山奧特萊斯綜合體」	指	具有非常重大收購事項公告賦予的涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月三十日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「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，就本通函而言，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

釋 義

「有關項目」	指	房山奧特萊斯綜合體、湖州奧特萊斯綜合體、昆山奧特萊斯綜合體及本集團於南昌、杭州及武漢的奧特萊斯綜合商業項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零一二年三月十四日採納的現有購股權計劃(經不時修訂)
「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司
「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，而認購人指其中任何之一

釋 義

「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換股證券
「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換股證券
「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
「非常重大收購事項公告」	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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

於本通函中，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)。

本通函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。

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)

執行董事：

唐軍先生(主席)

鍾北辰先生(行政總裁)

非執行董事：

王灝先生

李松平先生

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中1號

友邦金融中心

2906-08室

敬啟者：

- (1)建議根據特別授權發行新股份及永久可換股證券
- (2)建議授出特別授權
- (3)建議委任非執行董事及
- (4)股東特別大會通告

緒言

謹此提述公告。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及本公司分別有條件同意根據列載的條款及條件按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同意根據列載的條款及條件按2.10港元每股認購股份之

董事會函件

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，而預期認購事項所得款項淨額將約為1,442,000,000港元（約相當於人民幣1,280,000,000元），將由本集團用於償付認購事項完成後十二個月內就有關項目所應付的資本開支及其他開支。其他詳情請參閱載於本通函下文「所得款項擬定用途」一段。

本通函旨在向閣下提供有關：(i) 該等認購協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii) 建議委任兩名額外非執行董事的進一步詳情；(iii) 根據上市規則須予披露的其他資料；及(iv) 股東特別大會的通告。

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認購股份相當於：(i)最後實際可行日期現有已發行股份的約47.6%；及(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)時發行的認購股份擴大)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，請參閱本通函下文「所得款項擬定用途」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均為獨立第三方。

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)最後實際可行日期現有已發行股份的約47.6%；及(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)時發行的認購股份擴大)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，請參閱本通函下文「所得款項擬定用途」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均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(彼等的詳情載於本通函附錄內),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當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(彼等的詳情載入本通函附錄內),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,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;

董事會函件

- (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)段所載條件已獲達成，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當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(或相關認購協議訂約各方可能書面協定的較後日期)未達成或獲相關認購人豁免(就上文第(iv)至(ix)段、第(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，惟倘因任何一方未履行於相關認購協議項下的任何責任而導致相關認購協議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或之前未能完成，則終止相關認購協議的權利對該訂約方不適用。

就上文第(iv)至(xii)段所載條件而言，倘該等條件未能於相關認購協議完成之前達成，倘豁免該等條件不會產生重大影響，且不會影響認購事項的實質內容，則相關認購人及本公司(視情況而定)可選擇豁免該等條件。

董事會函件

就上文第(xiii)段所載條件而言，豁免任何該等條件均為該等認購人及本公司的商業決定。然而，於最後實際可行日期，該等認購人及本公司雙方的意向為不豁免該等條件，因為該等認購人對本公司投資的商業理由主要是基於承認本公司整體業務的潛力，其中包括本公司根據收購事項所收購的三個奧特萊斯綜合商業體。於最後實際可行日期，收購事項及向首創投資發行B類可轉換優先股的完成須待物業權登記及北京市人民政府國有財產監督管理委員會的國有資產評估程序完成後，方告作實，並受其規限。基於當前情況，收購事項及向首創投資發行B類可轉換優先股的完成預期於二零一六年十二月三十一日或之前進行。

就上文第(xiv)段所載條件而言，該等認購人的意向為不豁免該條件。

股東特別大會日期與認購事項完成的最後截止日期（即二零一七年三月三十一日）相距三個月時間的原因為讓該等認購人在滿足其各自資本要求時具靈活性，並讓認購事項及發行B類可轉換優先股可於認購事項完成時或之前完成。儘管如此，認購協議訂約各方現時之意向為於二零一六年十二月三十一日或之前完成認購事項。

於最後實際可行日期，除達成上文第(vi)段所載條件外，概無達成其他條件，且各份認購協議的訂約方概不知悉任何事實或情況將導致上文第(iii)、(iv)、(viii)及(x)段所載條件不能於認購事項完成前達成。

認購事項的完成

認購事項的完成將於認購協議的最後一項先決條件獲達成或豁免日期（或訂約各方協議的其他日期）後的第一個營業日落實，惟完成日期不早於二零一六年十二月二十八日。

特別授權

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。

申請上市

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

每股認購股份2.10港元之發行價較：

- (i) 股份於該等認購協議日期前的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) 股份於緊接該等認購協議日期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) 股份於緊接該等認購協議日期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) 股份於緊接該等認購協議日期前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%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報平均收市價每股2.80港元折讓25%；及
- (vi) 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%。

發行價乃由本公司與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、專業知識及資源可支持本公司的發展；及(vi)企業形象效應及投資者利益因而得到提升。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等認購協議的條款乃按一般商業條款訂立，而基於當前市況，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均不得在未經本公司事先書面同意而於自完成日期起12個月期間內出售、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認購證券及轉換股份設立產權負擔。

此外，根據該等認購協議，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，則KKR認購人及遠洋集團認購人均不得出售、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。

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份的決議案投票的情況下，KKR認購人及遠洋集團認購人（惟兩者或兩者聯屬人士須為股份持有人，且僅以其不時將持有的股份為限）均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，該等認購人概不得擁有超出彼等應享配額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

董事會函件

- 轉換權：認購永久可換股證券的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，惟須遵從該等認購協議及其中擬訂立的其他協議及文件的條文，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，可在股份面值因股份合併、拆細、重新分類或類似交易而出現變動時作出慣常調整，轉換價的調整將為於緊接有關變動前生效的轉換價，乘以相當於(i)緊隨有關變動後一股股份的面值，除以(ii)緊接有關變動前一股股份的面值所得出的分數
- 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的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的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

董事會函件

- 額外浮動利息： 除利息付款外，認購永久可換股證券的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而成的轉換股份數目為基準，可支付予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持有人的股息或分派（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的持有人較股份、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股的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的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的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

首次轉換價為每股轉換股份2.10港元，乃由本公司與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、專業知識及資源可支持本公司的發展；及(vi)企業形象效應及投資者利益因而得到提升。

每股轉換股份2.10港元之首次轉換價較：

- (i) 股份於認購協議日期前的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) 股份於緊接該等認購協議日期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) 股份於緊接該等認購協議日期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) 股份於緊接該等認購協議日期前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%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報平均收市價每股2.80港元折讓25%；及
- (vi) 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以下各項：

(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以轉換合共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

以下各種情形均須遵守兩項限制：

- (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經有關轉換擴大後當時已發行股份總數的57%以下，遠洋集團認購人及KKR認購人不得作出相關轉換。

(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（將於完成日期進行）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KKR認購永久可換股證券的任何未償還本金額：

- (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

於認購事項完成及首創置業首次轉換(將於完成日期進行)後，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，而只要KKR認購人持有KKR認購永久可換股證券的任何未償還本金額，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認購人均可行使其轉換權，按股數平均接納剩餘的轉換餘額。

(c) 除該等認購人以外的人士產生的轉換餘額

倘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以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以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以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，

而倘首置投資、KKR認購人或遠洋集團認購人中任何一方選擇不全面接納或無法全面接納其所佔的轉換餘額，剩餘一方(或各方)可行使其／彼等轉換權以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%或以上為止)。

(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，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，首創置業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，於房地產業務擁有豐富經驗及強勁的往績。另一方面，遠洋集團(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，請參閱本通函下文「所得款項擬定用途」一段)、擴闊本公司的資本及股東基礎，並可透過(i)於認購事項完成時配發KKR認購股份與遠洋集團認購股份(兩者均計入本公司的公眾持股量)後，增加已發行股份數目；(ii)於轉換KKR認購永久可換股證券及遠洋集團認購永久可換股證券後，進一步增加已發行股份的數目；及(iii)允許首創置業首次轉換，改善本公司股份對可轉換優先股比率，藉此提高股份整體流通性。認購事項亦是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識見，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。

董事會函件

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。

所得款項擬定用途

認購事項的所得款項總額將約為1,477,000,000港元，而認購事項的所得款項淨額預期約為1,442,000,000港元（相當於約人民幣1,280,000,000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800,000,000元（相當於所得款項淨額約63%）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（相當於所得款項淨額約14%）將用作償還與有關項目相關的若干銀行貸款；
- (iii) 人民幣200,000,000元（相當於所得款項淨額約16%）將用作支付有關項目開始營運的翻新及租戶租務開支；及
- (iv) 人民幣95,000,000元（相當於所得款項淨額約7%）將用於本集團之一般運營資金及活動。

有關上文(i)段所述的所得款項用途，總額人民幣800,000,000元中，預期約人民幣150,000,000元、人民幣200,000,000元、人民幣150,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣150,000,000元將分別用於支付本公司於認購事項完成後12個月內須就房山奧特萊斯綜合體第二期、昆山奧特萊斯綜合體第二期及本集團於南昌、杭州及武漢的各個奧特萊斯綜合商業項目支付的開發成本。

有關上文(ii)段所述的所得款項用途，總額人民幣185,000,000元中，預期約人民幣90,000,000元、人民幣65,000,000元及人民幣30,000,000元將用於償還有關房山奧特萊斯綜合體、昆山奧特萊斯綜合體及湖州奧特萊斯綜合體的銀行貸款分期付款，各筆貸款均於二零一七年十二月到期償還。

有關上文(iii)段所述的所得款項用途，總額人民幣200,000,000元中，預期約人民幣35,000,000元、人民幣55,000,000元、人民幣55,000,000元及人民幣55,000,000元將分別用於籌備昆山奧特萊斯綜合體第二期及本集團於南昌、杭州及武漢的各個奧特萊斯綜合商業項目開業及開始營運所需之翻新及租戶租務開支。昆山奧特萊斯綜合體第二期將於二零一七年上半年開業。南昌、杭州及武漢的各個奧特萊斯綜合商業項目目前預期將於二零一七年下半年開業。

每股認購股份及轉換股份的淨發行價約為2.05港元。

董事會函件

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，本公司於緊接最後實際可行日期前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 擬定用途	所得款項 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	於最後實際可行日期，收購事項尚未完成

附註：於最後實際可行日期，是項交易尚未完成。

於最後實際可行日期，除上文所披露者及認購事項外，本公司並無進行進一步股本集資活動的確實計劃。

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)於最後實際可行日期；(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購股權計劃所授出的購股權獲行使而可能發行的股份：

	於最後實際可行日期		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	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條的最低公眾持股量規定，以及本通函「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（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、城市核心綜合體及土地一級開發為核心業務線。

建議委任非執行董事

於二零一六年十一月二十四日，董事會提名委員會作出以下推薦：(i)王洪輝先生（「王先生」）為非執行董事及董事會戰略投資委員會及提名委員會成員；及(ii)楊涵翔先生（「楊先生」）獲委任為非執行董事及董事會戰略投資委員會及薪酬委員會成員，各提名均在完成日期的規限下及自完成日期起生效（「該等提名」）。董事會提名委員會已考慮擬委任非執行董事的資格、背景及經驗後，並已通過書面決議案作出該等提名。該等提名已呈交董事會考慮及批准。

董事會函件

根據該等提名，董事會已決定分別任命(i)王先生為非執行董事及董事會戰略投資委員會及提名委員會成員；及(ii)楊先生為非執行董事及董事會戰略投資委員會及薪酬委員會成員，各提名須於股東特別大會獲股東批准委任彼等各自為非執行董事，方告作實，並自完成日期起生效。

根據章程細則第83(3)條，董事會有權利不時於任何時間委任任何人士作為現有董事會的新增成員。根據董事會提名委員會現時的職權範圍，提名委員會(i)獲董事會授權協助董事會確定合適的候選人，並提出建議供董事會及股東考慮；及(ii)有責任(其中包括)確定合資格成為董事會成員的合適人選，並以用人唯才為原則進行挑選或向董事會提出建議。因此，董事會委任該兩名擬委任非執行董事，而該等提名符合章程細則及董事會提名委員會現時的職權範圍。

該等提名於股東特別大會獲批准後，本公司將與擬委任董事訂立聘書，自完成日期起生效。根據章程細則，擬委任董事(倘獲委任)須於本公司股東大會上退任及重選。

王先生及楊先生的簡歷詳載於本通函的附錄。

戰略投資委員會

就認購事項而言，董事會已決議將董事會戰略委員會重新命名為戰略投資委員會，其作用是就公司投資及其他主要政策提出意見，並就該等事項向董事會提供建議。戰略投資委員會的職責包括(其中包括)就以下事項提供建議及作出批准：(i)本公司年度預算及業務範圍；(ii)超過若干貨幣限額的本集團的股本證券或資產出售，以及固定資產、投資物業及／或土地收購；(iii)若干關聯交易(根據上市規則完全豁免關聯交易要求的交易除外)；(iv)承擔負債(如其會導致本公司總負債對總資產比率某程度上升)；及(v)已落成的奧特萊斯綜合商業項目(如有)可能作為房地產投資信託公開上市。

責任聲明

本公司董事就本通函共同及個別地承擔全部責任，包括遵照上市規則的規定而提供本公司的資料。董事在作出一切會合理查詢後確認就彼等所知所信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成分，並無遺漏其他事項導致任何陳述或本通函誤導。

股東特別大會

本公司將於二零一六年十二月十九日(星期一)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804D室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(彼等的詳情載於本通函內)。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事以任何方式於認購事項、建議授出特別授權或委任建議非執行董事中擁有重大權益。

本通函附上股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷論。

推薦建議

考慮到上述事項對本集團有利，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等認購協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理的商業條款，並且符合本公司及股東的整體利益。

董事亦認為建議委任王先生及楊先生為非執行董事乃符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成本通函內股東特別大會通告載列將於股東特別大會上提呈的決議案。

其他資料

務請閣下注意本通函附錄所載之其他資料。

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多項條件達成後方可作實，包括股東於股東特別大會上作出批准，因此認購事項未必會進行。倘認購事項完成有任何條件未能達成，則該等認購協議將不會成為無條件，而認購事項亦不會進行。

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。

此致

列位股東 台照

及可轉換優先股的持有人 參照

代表董事會
首創鉅大有限公司
主席
唐軍
謹啟

二零一六年十二月二日

根據上市規則須予披露的兩名擬委任非執行董事資料如下，而彼等須經由股東於股東特別大會上批准方可獲委任：

(a) 王洪輝先生

王先生，37歲，自二零一六年十一月起為聯交所主板上市公司遠洋集團(股份代號：3377)資本管理部總經理。彼曾於遠洋集團擔任多個職位，包括自二零一五年二月起至二零一六年十月擔任行政總裁管理中心總經理，自二零一四年三月起至二零一五年一月擔任投資部總經理，自二零一零年八月起至二零一四年二月擔任秘書及行政部副總經理及隨後擔任總經理，自二零零五年七月起至二零一零年七月擔任(投資發展)高級經理及隨後擔任發展部總經理助理。自二零零四年七月起至二零零五年七月，王先生曾為北京市建設委員會管理人員。彼於二零零二年七月獲得中國人民大學房地產管理學士學位及於二零零四年七月獲得中國社會科學院區域經濟學碩士學位。王先生為高級經濟師及房地產估價師。

除如上所披露者外，於最後實際可行日期，王先生於過去三年內概無於證券於香港或海外任何證券市場上市的任何上市公司擔任主要職位及專業資格或董事職位。

於最後實際可行日期，王先生與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何聯繫。

於最後實際可行日期，王先生並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何職位。

於最後實際可行日期，王先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義股份的任何權益。

於股東在股東特別大會批准委任王先生為非執行董事後，本公司將與彼訂立聘書，自完成日期起生效，而彼獲委任為非執行董事須按照章程細則規定於本公司股東大會上退任及重選。王先生的董事酬金(如有)將會於聘書中陳述，由董事會參考其職責、經驗、本公司薪酬政策及當前市場情況後決定。

除如上所披露者外，根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定，概無有關委任王先生的其他資料須予披露，亦無有關王先生獲委任的其他事項需要提請股東注意。

(b) 楊涵翔先生

楊先生，37歲，為KKR亞洲的董事總經理。於二零一六年六月加入KKR之前，彼為黑石集團的董事總經理，管理該集團於亞洲（集中於大中華地區）的房地產投資業務。楊先生持有法國歐洲工商管理學院(INSEAD)工商管理碩士學位及美國密西根大學安娜堡分校工商管理學士學位。

楊先生自二零一四年四月起至二零一六年二月為聯交所主板上市公司泰昇集團控股有限公司（現稱香港國際建設投資管理集團有限公司）（股份代號：687）的非執行董事。於本通函日期，楊先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所定義股份的任何權益。

除本通函所披露者外，楊先生現在及於過去三年內並無於證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任董事職位。除本通函所披露者外，楊先生與本公司任何董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何聯繫。

待股東於股東特別大會上批准委任楊先生為非執行董事後，本公司將與彼訂立聘書，自完成日期起生效，而彼獲委任為非執行董事須按照章程細則規定於本公司股東大會上退任及重選。楊先生的董事酬金（如有）將於聘書中陳述，由董事會參考其職責、經驗、本公司薪酬政策及當前市場情況後決定。

除如上所披露者外，根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條規定，概無有關委任楊先生的其他資料須予披露，亦無有關楊先生獲委任的其他事項需要提請股東注意。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告首創鉅大有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十二月十九日(星期一)上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804D室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列第1項至第4項決議案作為本公司的普通決議案(不論有否修訂)。除另有說明者外，本通告所用詞彙與本公司於二零一六年十二月二日刊發的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

有關認購事項的決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認該等認購協議及構成認購永久可換股證券的文據及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准於完成各項該等認購協議列載的先決條件後，根據該等認購協議及構成認購永久可換股證券的文據之條款及條件，因應認購永久可換股證券的轉換配發及發行認購證券及轉換股份(視情況而定)；
- (c) 授權董事在認為就使本第1項決議案擬進行的事項生效或與其有關者屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議，包括但不限於授權本公司開曼群島註冊辦事處在完成日期的規限下及於完成日期後按照開曼群島法律向公司註冊處進行有關必要的備案。」

股東特別大會通告

有關特別授權的決議案

2. 「動議：待通過第1項普通決議案，且待上市委員會批准認購股份及轉換股份上市及買賣後：
 - (a) 批准授出特別授權，以根據該等認購協議及構成認購永久可換股證券的文據之條款配發及發行認購證券及轉換股份；及
 - (b) 授權董事在認為就使本第2項決議案(a)段擬進行的事項生效或與其有關者屬必要、恰當、適當或權宜的情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、文據及協議。」

有關委任非執行董事的決議案

3. 「動議：待通過第1項及第2項普通決議案後，批准在完成日期的規限下自完成日期起委任王洪輝先生為非執行董事。」
4. 「動議：待通過第1項及第2項普通決議案後，批准在完成日期的規限下自完成日期起委任楊涵翔先生為非執行董事。」

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

二零一六年十二月二日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其代表代其出席及表決。持有兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表出席相同會議。受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
2. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份於股東特別大會上投票（不論親自或以委任代表），猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或以委任代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊就有關股份排名首位之人士方可於會上就有關股份投票。
3. 代表委任文據須由委任人或以書面正式授權之人士親筆簽署；或倘委任人為公司，則須加蓋公司印章或由獲正式授權之高級職員或正式獲授權人士簽署。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或由公證人證明的授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），方為有效。
5. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上表決，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷論。

於本通告日期，董事會包括執行董事唐軍先生（主席）及鍾北辰先生；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、趙宇紅教授及何小鋒教授。