

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。



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 公告

於二零一六年十一月二十五日，本公司的間接附屬公司首創鉅大與該等認購人訂立認購協議。據此，該等認購人有條件同意認購而首創鉅大有條件同意發行認購證券。根據認購協議，首創鉅大將於完成時發行190,384,616股認購股份及(合共本金額1,077,690,413港元)的認購永久可換股證券。按照認購協議之條款及條件，513,185,911股轉換股份於認購永久可換股證券獲悉數轉換後可予發行。於完成日期，本公司將同時轉換其於首創鉅大的若干A類可轉換優先股及／或B類可轉換優先股。

收購事項

由於(i)首創鉅大向該等認購人發行及配發認購股份及(ii)首創置業首次轉換(兩者均須於完成日期同步進行)，本公司於首創鉅大已發行普通股的持股份額(經發行認購股份及首創置業首次轉換擴大後)將由65.1%增加至約72.9%，並構成本公司收購首創鉅大的股權。

視作出售事項

各該等認購人或會根據認購協議的若干條件，於發行後的任何時間行使附加於認購永久可換股證券的轉換權，據此本公司及首創華星於首創鉅大經擴大已發行普通股中的合共持有量可能減至57%，並構成視作出售本公司於首創鉅大的股權。

根據上市規則的涵義

由於有關收購事項及視作出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，各項收購事項及視作出售事項構成本公司的須予披露交易並須遵守申報及公告的規定。

認購事項

(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) 首創鉅大(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認購人有條件同意按發行價為每股認購股份2.10港元認購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。

代價

KKR認購協議項下的代價將為620,000,000港元。

(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) 首創鉅大(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，遠洋集團認購人有條件同意按發行價為每股認購股份2.10港元認購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。

代價

遠洋集團認購協議項下的代價將為857,498,107港元。

發行價及轉換價

認購股份的發行價及認購永久可換股證券的轉換價（兩者均為2.10港元）乃經首創鉅大及該等認購人公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)緊接該等認購協議訂立前首創鉅大股份的收市價（即每股2.76港元）；(ii)於二零一六年六月三十日首創鉅大的未經審核綜合每股資產淨值（已計及首創鉅大已發行普通股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首創鉅大所帶來了裨益，當中KKR為全球領先的投資公司，於房地產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首創鉅大的發展提供支持；及(vi)企業形象及投資者利益因而得到提升。

認購事項之所得款項總額將為1,477,000,000港元（相當於約人民幣1,314,000,000元），將由首創鉅大用於應付其奧特萊斯綜合商業項目之資本開支及其他費用。

認購事項之原因及裨益

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，認購事項將為首創鉅大的資本支出籌集資金，用於開發和經營其以奧特萊斯綜合商業項目，擴大首創鉅大的資本和股東基礎以及增加首創鉅大股份的整體流動性。此外，董事會相信，認購事項為首創鉅大提供了引入兩家具有雄

厚財力及廣泛業務網絡的知名投資者作為其股東的寶貴機會，透過共享物業管理經驗、市場數據以及對物業及項目管理的見解等方面，該機會為首創鉅大帶來支持其業務發展的戰略協同效應，而本公司亦以首創鉅大間接控股股東身份從中受益。

董事（包括獨立非執行董事）認為認購事項的條款及其項下擬進行交易屬公平及合理，並符合本公司和其股東的整體利益。概無董事於認購事項中擁有重大權益，以至須於涉及認購事項的董事會決議案中放棄投票。

對本公司的轉換及禁售

董事會認知認購事項對首創鉅大的重要性，並支持由KKR認購人及遠洋集團認購人於首創鉅大的重點投資，乃由於其相信，該等投資將提升首創鉅大集團的聲譽，增強投資者對首創鉅大集團的信心及興趣，從而促進首創鉅大未來股權及債務市場融資。本公司作為首創鉅大的間接控股股東須：

(1) 首創置業首次轉換

待完成後及於完成的同時，首置投資將於完成日期根據首創鉅大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，首創鉅大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的首創鉅大普通股，以及首置投資或首創華星於認購協議日期後所轉讓的任何首創鉅大普通股降至經有關轉換擴大後佔已發行的首創鉅大普通股總數的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**

於完成及首創置業首次轉換(將於完成日期同時落實)後,倘KKR認購人向任何人士(並非首創鉅大關連人士)轉讓其不時可能持有的任何首創鉅大普通股(「**KKR出售股份**」)產生任何轉讓餘額,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首創鉅大普通股總數將佔經KKR轉換及遠洋集團轉換擴大後已發行首創鉅大普通股總數的9.9%。

(b) **遠洋集團認購人產生的轉換餘額**

緊隨完成及於完成日期同時發生的首創置業初步轉換,倘遠洋集團認購人向任何人士(並非首創鉅大關連人士)轉讓其不時可能持有的首創鉅大普通股(「**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首創鉅大普通股總數的9.9%以上,或遠洋集團認購人所持的首創鉅大普通股將不被計入首創鉅大的公眾持股量內,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,按等額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(彼等向並非首創鉅大關連人士的任何人士轉讓首創鉅大普通股)以外的人士所產生：

- (i) 在本公司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)可行使其轉換權按同等份額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的首創鉅大普通股總數降至已發行首創鉅大普通股總數的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

本公司已同意，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首創鉅大普通股、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。

收購事項

如上所述，根據及完成同時，首置投資將會根據先前由首創鉅大與首置投資訂立的相關認購協議的條款及條件於完成日期行使其轉換權，轉換合共571,153,846股的A類可轉換優先股及／或B類可轉換優先股。

緊隨完成及首創置業首次轉換，首創鉅大的股權架構（未考慮首創鉅大於二零一二年三月十四日採用的購股權計劃下行使任何購股權而可能發行的任何普通股，且假設首創鉅大已發行股本並無其他變動）將如下：

	於本公告日期			緊隨發行及分配B類可轉換優先股後			緊隨完成及首創置業首次轉換後		
	所持首創鉅大 普通股數目	佔全部首創鉅大 已發行普通股 概約百分比	所持A類可轉 換優先股數目	所持首創鉅大 普通股數目	佔全部首創鉅大 已發行普通股 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	所持首創鉅大 普通股數目	佔全部首創鉅大 已發行普通股 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
本公司	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
首創華星	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	9.9%	-	19,800,000	2.1%	-
KKR認購人	-	-	-	-	-	-	95,192,308	9.9%	-
遠洋集團認購人	-	-	-	-	-	-	95,192,308	9.9%	-
其他公眾人士	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	25.0%	-	50,000,000	5.2%	-
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

如上股權表所示，待(i)首創鉅大向該等認購人發行及配發認購股份及(ii)首創置業首次轉換（兩者均須於完成日期同步進行），本公司於首創鉅大已發行普通股的持股份額（經發行認購股份及首創置業首次轉換擴大後）將由65.1%增加至約72.9%，並構成本公司收購首創鉅大的股權。

視作出售事項

如上所述，於完成日期完成及首創置業首次轉換同時發生後，倘該等遠洋集團認購人及／或KKR認購人轉換將導致首置投資與首創華星所持首創鉅大的普通股數目，以及首置投資或首創華星所轉讓的任何股份降至經有關轉換擴大後已發行的首創鉅大普通股總數的57%以下，遠洋集團認購人及KKR認購人將不得轉換認購永久可轉換股證券。據此，本公司於首創鉅大的持股份額可能由72.9%減少至57%（由於遠洋集團認購人及／或KKR認購人轉換）將構成由本公司進行之視作出售事項。

視作出售事項的影響為首創鉅大將繼續為本公司之間接附屬公司，因此認購事項以及遠洋集團認購人及／或KKR認購人轉換將不會導致本公司對首創鉅大失去控制，所以首創鉅大的財務報表仍然會合併於本公司的合併財務報表內。因此，預期本集團將不會在合併收益表中記錄認購事項之任何收益或虧損。

有關本公司的資料

本公司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）。

本公司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。

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有限公司，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。

有關首創鉅大的資料

首創鉅大於開曼群島註冊成立，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：1329）。截至本公告日期，首創鉅大由(i)本公司持有65.1%；(ii) 首創華星持有9.9%；及(iii) 公眾持有25%。

首創鉅大為投資控股公司，首創鉅大集團主要從事商業物業開發，集中在中國特定城市發展奧特萊斯綜合商業項目。

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月，首創鉅大集團經審核綜合財務資料概述如下：

	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列)	截至二零一四年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (經重列)	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
持續經營業務			
除稅前(虧損)/溢利	(9,091)	(35,267)	357,689
除稅後(虧損)/溢利	(9,091)	(35,267)	317,339
終止經營業務			
除稅前(虧損)/溢利	15,826	(13,556)	19,465
除稅後(虧損)/溢利	11,707	(13,556)	19,465

截至二零一六年六月三十日，首創鉅大集團的未經審核綜合資產總值及未經審核綜合資產淨值分別約為人民幣4,887,272,000元及人民幣2,039,816,000元。

根據上市規則的涵義

由於有關收購事項及視作出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，各項收購事項及視作出售事項構成本公司的須予披露交易並須遵守申報及公告的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「收購事項」	指	由於(i)首創鉅大向該等認購人發行及配發認購股份及(ii)首創置業首次轉換(須於完成日期同步進行)，而使本公司於首創鉅大已發行普通股的持股份額由65.1%增加至約72.9%
「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，並為本公司的關連人士
「首創鉅大」	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)，且為本公司的間接非全資附屬公司
「首創鉅大集團」	指	首創鉅大及其附屬公司
「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，為本公司的直接全資附屬公司以及首創鉅大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	首置投資所持有的738,130,482股首創鉅大股本中每股面值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首創鉅大股本中每股面值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
「B類可轉換優先股」	指	將向首置投資配發及發行的905,951,470股首創鉅大股本中每股面值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，將重新編配為首創鉅大股本中每股面值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條為首創鉅大的關連人士
「完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購事項
「完成日期」	指	達致完成當日
「轉換價」	指	認購永久可換股證券轉換為首創鉅大普通股的每股首創鉅大普通股價格，初步為每股普通股2.10港元，可作出慣常調整
「轉換股份」	指	首創鉅大將於認購永久可換股證券獲轉換時發行的新普通股

「視作出售事項」	指	可能因該等認購人根據認購協議的條款及條件行使認購永久可換股證券所附帶的轉換權，而導致本公司及首創華星於首創鉅大經擴大已發行普通股中的持股總額最多下調至57%
「董事」	指	本公司董事
「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
「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	首創鉅大與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	首創鉅大將根據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%的無抵押港元結算永久可換股證券
「KKR認購股份」	指	首創鉅大將根據KKR認購協議向KKR認購人配發及發行的95,192,308股首創鉅大新普通股，而單數的KKR認購股份指其中任何一股
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「重新編配及重新分類」	指	按首創鉅大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首創鉅大的股本進行重新編配及重新分類，有關決議案已獲首創鉅大股東於二零一六年七月十八日舉行的首創鉅大股東特別大會批准，並將於緊接首創鉅大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
「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，為一名獨立第三方
「遠洋集團認購協議」	指	首創鉅大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	首創鉅大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%的無抵押港元結算永久可換股證券
「遠洋集團認購股份」	指	首創鉅大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股首創鉅大新普通股，而單數的遠洋集團認購股份指其中任何一股
「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，單數認購人指其中任何一位

「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
「認購協議」	指	KKR認購協議及遠洋集團認購協議
「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
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「%」	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
首創置業股份有限公司
 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，董事會成員包括非執行董事李松平先生（董事長）；執行董事唐軍先生（總裁）；非執行董事孫寶杰女士、孫少林先生、蘇健先生及楊維彬先生；以及獨立非執行董事王洪先生、李旺先生及黃翼忠先生。