

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。

CAPITAL JUDA
BEIJING CAPITAL JUDA LIMITED

首創鉅大有限公司

(前稱為 *Juda International Holdings Limited* 鉅大國際控股有限公司)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

**須予披露交易
成立合營公司**

董事會欣然宣佈，於二零一五年十一月二十三日，上海鉅礪(本公司的全資附屬公司)、文化旅遊投資及湘江新區管理委員會(於本公告日期均為本公司的獨立第三方)就成立合營公司訂立協議，而該合營公司擬在位於中國湖南省長沙市湘江新區的地塊A及地塊B上從事發展該項目(即歡樂天街)。本公司擬將該項目開發成為奧特萊斯商店。

根據協議的條款，文化旅遊投資已同意成立項目公司，註冊資本約為人民幣194,340,000元，將通過文化旅遊投資向項目公司轉讓地塊A的土地使用權的方式支付。上海鉅礪已同意以現金向項目公司的註冊資本注入總金額約人民幣83,300,000元(待有關土地使用權轉讓後方可作實)，該金額將分階段支付。於注資後，項目公司將被視為由文化旅遊投資及上海鉅礪持有之股權合營公司，分別由彼等持有70%及30%權益。

按訂約方的現時意向，項目公司將於有關地方當局開放競拍時競拍地塊B(毗鄰地塊A)的土地使用權(預期於二零一六年六月三十日或之前)。根據協議的條款，待中標後，上海鉅礪及文化旅遊投資同意按彼等各自於項目公司的股權比例(1)進一步向項目公司注資或(2)向項目公司提供股東貸款，以為地塊B的土地使用權的收購成本(目前估計約人民幣42,000,000元(受限於最後競拍價))以及相關稅項及開支撥資。

由於一個或多個適用百分比率超過5%但均少於25%，根據上市規則第14章，協議擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，故須遵守有關通知及公告之規定。

緒言

於二零一五年十一月二十三日，上海鉅畧(本公司的全資附屬公司)、文化旅遊投資及湘江新區管理委員會(於本公告日期均為本公司的獨立第三方)就成立合營公司訂立協議，而該合營公司擬於中國湖南省長沙市湘江新區從事發展該項目。本公司擬將該項目開發成為奧特萊斯商店。協議的主要條款載於下文。

協議

日期：二零一五年十一月二十三日

訂約方：上海鉅畧(本公司的全資附屬公司)；

文化旅遊投資；及

湘江新區管理委員會。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，文化旅遊投資及湘江新區管理委員會以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

成立項目公司及其股權

根據協議的條款，文化旅遊投資已同意於協議日期30個營業日內成立項目公司，註冊資本約為人民幣194,340,000元，將通過文化旅遊投資向項目公司轉讓地塊A的土地使用權的方式支付。金額約為人民幣194,340,000元指文化旅遊投資為收購地塊A的土地使用權而支付的土地出讓金、稅項及其他開支。

上海鉅畧已同意以現金向項目公司的註冊資本注入總金額約人民幣83,300,000元，該金額將分階段支付(其中人民幣40,000,000元將在項目公司取得A地塊土地使用權後5個營業日內支付，另外的人民幣20,000,000元及人民幣13,300,000元將分別於二零一六年六月三十日及二零一六年十二月三十一日或之前支付，及餘額將於二零一七年九月三十日或之前支付)，惟須待地塊A的土地使用權已轉讓予項目公司後方可作實。於注資後，項目公司將由文化旅遊投資的全資附屬公司變更為股權

合營公司，經擴大之註冊資本約為人民幣277,640,000元，其中文化旅遊投資及上海鉅譽將分別持有70%及30%股權。

有關訂約方根據協議條款將向項目公司注入的股本金額乃由訂約方經參考，其中包括，土地出讓金及該項目的估計開發及經營成本後按公平原則磋商釐定。將由上海鉅譽支付的金額將以本集團內部資源撥付。

有關該項目的資料

該項目(即歡樂天街)位於中國湖南省長沙市大王山旅遊度假區，擬成為湘江歡樂城內的奧特萊斯項目，其中包括主要租賃予品牌租戶的奧特萊斯商店。

該項目總佔地面積約為107畝，計劃分兩期開發。一期將於地塊A(其土地使用權將由文化旅遊投資於成立項目公司時轉讓予項目公司)開發，而二期計劃於地塊B(毗鄰地塊A)開發。

按訂約方的現時意向，項目公司將於有關地方當局開放競拍時競拍地塊B的土地使用權(預期於二零一六年六月三十日或之前)。根據協議的條款，待中標後，上海鉅譽及文化旅遊投資同意按彼等各自於項目公司的股權比例(1)進一步向項目公司注資或(2)向項目公司提供股東貸款，以為地塊B的土地使用權的收購成本(參考地塊A的代價目前估計約人民幣42,000,000元(受限於最後競拍價))以及相關稅項及開支撥資。

根據協議的條款，文化及旅遊投資、上海鉅譽、項目公司及珠海橫琴(本公司的全資附屬公司)同意進一步訂立業務管理協議，據此，項目公司將於該項目發展完成時委託珠海橫琴管理及經營該項目，包括招攬租戶、營銷及日常管理，就此，珠海橫琴可能收取參照該項目年度總收入計算的年度管理費。

項目公司的董事會成員組成

項目公司的董事會將包括五名董事，其中三名董事將由文化旅遊投資提名及兩名董事將由上海鉅譽提名。董事會主席(彼亦將獲委任為項目公司法定代表)將由文化旅遊投資提名。

溢利分享及虧損共攤

文化旅遊投資及上海鉅譽將有權按彼等各自於項目公司的股權比例分享溢利及承擔項目公司的虧損。由於上海鉅譽於注資後將僅持有項目公司之30%股權，預期項目公司將不會併入本集團的財務報表。

預期項目公司未來的業務及資本開支將由其內部資源及銀行貸款撥付。如貸款銀行要求任何銀行貸款擔保，則有關擔保將由文化旅遊投資及上海鉅譽按彼等於項目公司的股權比例提供。項目公司如需要獲股東貸款，則有關貸款亦將按文化旅遊投資及上海鉅譽各自於項目公司所持股權比例提供。

轉讓項目公司股份之限制

倘項目公司股東提呈轉讓其所持項目公司的全部或任何部分股權，則項目公司的其他股東將(1)擁有該等發售股權的優先購股權；及(2)擁有跟售權按相同價格及按相同條款及條件向買方轉讓其所持項目公司股權。

排他性承諾

根據協議，文化旅遊投資及上海鉅譽均承諾，於協議期限內，其將不會從事(不論獨自或與第三方合作)發展商用總面積超過20,000平方米且距該項目15公里區域以內的任何其他奧特萊斯項目。

終止協議

倘文化旅遊投資或上海鉅譽違反協議之若干重大條款，則非違約方有權單方面終止協議。尤其是，倘(其中包括)項目公司因與上海鉅譽不相關之理由而並未於二零一六年十二月三十一日或之前收購地塊B，上海鉅譽將有權終止協議。

於終止協議後，上海鉅譽須轉讓或有權轉讓(視乎情況而定)其於項目公司之所有股權予文化旅遊投資，代價為其已向項目公司註冊資本注入的實際金額，除非訂約各方另行協定。

進行協議之理由及裨益

本集團主要從事商業物業開發，集中在本集團可進行物業業務之選定中國目標城市，發展奧特萊斯商業綜合項目及商用物業項目，有關詳情披露於本公司日期為二零一四年十一月二十六日之通函。董事會相信，協議擬進行交易為本集團拓展其物業業務至長沙市提供投資機會，長沙市為本集團其中一個選定的中國目標城市。

董事認為，協議符合本公司及股東之整體利益，其條款為正常商業條款，屬公平合理。

訂約方之資料

於本公告日期，上海鉅碧為本公司全資附屬公司及為投資控股公司。

文化旅遊投資為一間根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事發展及經營文化及旅遊業務。

湘江新區管理委員會為長沙市地方政府指定的委員會，負責(其中包括)於中國湖南省長沙市湘江新區管理土地儲備及批准土地開發。

上市規則涵義

由於一個或多個適用百分比率超過5%但均少於25%，根據上市規則第14章，協議擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，故須遵守有關通知及公告之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	上海鉅礮、文化旅遊投資及湘江新區管理委員會於二零一五年十一月二十三日訂立的合作協議，內容有關成立合營公司以發展該項目
「董事會」	指	董事會
「注資」	指	上海鉅礮根據協議的條款向項目公司的註冊資本注資約人民幣83,300,000元
「本公司」	指	首創鉅大有限公司(前稱為鉅大國際控股有限公司)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)
「文化旅遊投資」	指	湖南湘江新區文化旅遊投資有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「地塊A」	指	佔地面積約82畝的地塊，位於中國湖南省長沙市大王山旅遊度假區
「地塊B」	指	佔地面積約25畝的地塊，位於中國湖南省長沙市大王山旅遊度假區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「畝」	指	畝，中國常用之面積單位。一畝約相等於666.67平方米
「百分比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國

「該項目」	指	歡樂天街，將由項目公司於湘江歡樂城擁有及開發的物業項目，位於中國湖南省長沙市大王山旅遊度假區
「項目公司」	指	將由文化旅遊投資根據協議條款成立之項目公司，以開發及經營該項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海鉅譽」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予之涵義
「湘江新區管理委員會」	指	湖南湘江新區管理委員會
「珠海橫琴」	指	珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一五年十一月二十三日

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劉曉光先生；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。