

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。



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)

**非常重大收購事項
收購位於中國南昌市之土地使用權**

收購位於中國南昌市之土地使用權

董事會欣然宣布，本公司之全資附屬公司首創鉅大投資，及首創置業（一間於聯交所主板上市之公司（股份代號：2868）及本公司一名控股股東）之全資附屬公司北京錦富龍鼎，以約人民幣377,000,000元於該拍賣成功投得南昌市國土資源局提呈出售之該土地之土地使用權。確認書已由南昌市國土資源局於二零一五年七月六日向首創鉅大投資及北京錦富龍鼎發出，而有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同預期將約於二零一五年七月十七日左右訂立。首創鉅大投資已支付人民幣100,000,000元作為該拍賣之保證金。

本公司、首創鉅大投資、北京錦富龍鼎及首創置業於二零一五年七月六日訂立一份協議，據此(a)本公司委託北京錦富龍鼎與本集團一同參與該拍賣，惟收購該土地之所有代價將由本集團獨資撥付；(b)首創鉅大投資及北京錦富龍鼎將就收購該土地之全部權益及訂立有關收購事項之國有建設土地使用權出讓合同成立一家項目公司，其中之權益分別由首創鉅大投資持有40%及北京錦富龍鼎持有60%；(c)所有有關該拍賣及該土地收購之所需資金及成本(包括由北京錦富龍鼎及／或首創置業所涉及者)應由本集團悉數撥付；及(d)待成功投得該土地後，首創置業將轉讓其於北京錦富龍鼎之全部權益予本集團。完成轉讓北京錦富龍鼎之全部權益予本集團後，項目公司將成為本公司全資附屬公司。本集團將自內部資源中之本地及離岸資金及／或銀行借款撥付其於該拍賣中之資金承擔。

上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項為一項非常重大收購。由於收購事項涉及透過受中國法律規管的拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地，故收購事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購，且收購事項根據該協議及融資安排及其項下之其他交易實質上由本集團獨資承擔，故此符合本集團日常及一般業務程序。收購事項須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

首創置業為本公司控股股東，持有本公司股本約65.1%間接權益，而北京錦富龍鼎為首創置業之全資附屬公司。因此，首創置業及北京錦富龍鼎皆為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，本公司、首創鉅大投資、北京錦富龍鼎及首創置業訂立之該協議及其項下之交易(包括(其中包括)首創置業向本集團轉讓於北京錦富龍鼎之全部權益)將構成關連交易。然而，首創置業及北京錦富龍鼎將按委託協議就該拍賣代表本集團行事，根據該協議，首創置業及北京錦富龍鼎將不會收取任何代價或費用。此外，轉讓北京錦富龍鼎全部權益之代價相等於北京錦富龍鼎之註冊股本，預計約為人民幣100,000元。因此，由於適用百分比率將低於0.1%，根據上市規則第14A.76條，訂立該協議及轉讓北京錦富龍鼎之全部權益將構成本公司之最低限額交易，故此，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章之規定。

一份載有(其中包括)收購事項進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零一五年七月二十四日或之前寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，本公司之全資附屬公司首創鉅大投資，及首創置業(一間於聯交所主板上市之公司(股份代號：2868)及本公司一名控股股東)之全資附屬公司北京錦富龍鼎，以約人民幣377,000,000元於該拍賣成功投得南昌市國土資源局提呈出售之該土地之土地使用權。確認書已由南昌市國土資源局於二零一五年七月六日向首創鉅大投資及北京錦富龍鼎發出，而有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同預期將約於二零一五年七月十七日左右由首創鉅大投資、北京錦富龍鼎及南昌市國土資源局訂立。首創鉅大投資已支付人民幣100,000,000元作為該拍賣之保證金。

確認書

日期 : 二零一五年七月六日

訂約方 : (1) 首創鉅大投資 ;
(2) 北京錦富龍鼎 ; 及
(3) 南昌市國土資源局

據董事經作出一切合理查詢後深知、得悉及確信，南京市國土資源局及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方。

該土地之編號 : DAK2015014

該土地之位置 : 中國江西省南昌市新建縣長堽鎮長堽大道東側、
山丹路北側

土地總面積 : 約130.48畝

土地使用權之性質 : 商業用途

土地使用權之年期 : 40年

代價 : 約人民幣377,000,000元，乃經南京市國土資源局舉行該拍賣競投後所得。首創鉅大投資已支付人民幣100,000,000元作為該拍賣之保證金並將用作部份代價。代價之付款條款詳情將載於國有建設用地使用權出讓合同。

該土地擬發展作商業物業，包括發展奧特萊斯綜合物業、電影院、購物商場及其他附屬商業物業。

協議

本公司、首創鉅大投資、北京錦富龍鼎及首創置業於二零一五年七月六日訂立一份協議，據此(a)本公司委託北京錦富龍鼎與本集團一同參與拍賣，惟收購該土地之所有代價將由本集團獨資撥付；(b)首創鉅大投資及北京錦富龍鼎將就收購該土地之全部權益及訂立有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同成立一家項目公司，其中之權益分別由首創鉅大投資持有40%及北京錦富龍鼎持有60%；(c)所有有關該拍賣及該土地收購所需資金及成本(包括由北京錦富龍鼎及／或首創置業所涉及者)應由本集團悉數撥付；及(d)待成功投得該土地後，首創置業將轉讓其於北京錦富龍鼎之全部權益予本集團。就向本集團轉讓北京錦富龍鼎之全部權益而言，相關向主管部門註冊及存檔程序，讓本集團得以完成有關首創置業轉讓北京錦富龍鼎之全部權益予本集團一事並無重大法律障礙，且就本公司所知，並無任何可能導致本集團未能完成該轉讓之情況。無論如何，除未能預計情況外，倘北京錦富龍鼎之全部權益未能由首創置業轉讓至本集團，首創置業與本集團將按一般商業條款考慮及磋商一項合營安排，包括(其中包括)首創置業會按其於項目公司之持股比例將溢利貢獻償付本公司。於該情況下，本公司將遵守上市規則之規定，包括(其中包括)就該合營安排尋求獨立股東批准。完成轉讓北京錦富龍鼎之全部權益予本集團後，項目公司將成為本公司全資附屬公司。本集團將自內部資源中之本地及離岸資金及／或銀行借款撥付其於該拍賣中之資金承擔。

預期由本集團提供之資金及成本總額約為人民幣377,000,000元，主要為收購該土地使用權之代價。其後由首創置業向本集團轉讓北京錦富龍鼎之全部權益之代價，目前預期約為人民幣100,000元，即北京錦富龍鼎之註冊股本。

進行收購事項之理由及裨益

根據該協議及融資安排及據此而進行之其他交易，就收購事項之全部所需資金及成本最終將由本集團承擔。北京錦富龍鼎之全部股本權益將在完成收購事項後，由首創置業轉讓予本集團。因此，本集團將獨自進行該土地收購事

項，該土地之全部權益最終將屬於本集團。進行該協議及融資安排及據此而進行之其他交易之主要原因，為促使本公司透過動用首創置業之已有中國註冊境內公司，可短期內參與該土地之該拍賣。

董事會相信，收購事項為本集團提供投資良機，可將本集團業務拓展至南昌市，南昌市為本集團可進行業務之中國其中一個選定城市，有關詳情載於本公司日期為二零一四年十一月二十六日之通函。

董事認為，收購事項符合本公司及其股東之整體利益，其條款為正常商業條款，屬公平合理。

訂約方之資料

本集團主要從事物業開發，集中在本集團選定之中國城市發展奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。首創鉅大投資為本公司全資附屬公司，為投資控股公司。

首創置業為中國之大型物業發展商，主要致力於發展及投資商用物業、奧特萊斯綜合物業及中高檔住宅物業、酒店經營、房地產諮詢服務及控股投資。北京錦富龍鼎為首創置業全資附屬公司，為投資控股公司，於本公告日期，並無重大資產或投資。

南昌市國土資源局為中國政府機關，為該土地之賣方。

上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項為一項非常重大收購。由於收購事項涉及透過受中國法律規管的拍賣方式向中國政府機關收購中國政府土地，故收購事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下之合資格地產收購，且收購事項根據該協議及融資安排及其項下之其他交易實質上由本集團獨資承擔，故此符合本集團日常及一般業務程序。收購事項須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守上市規則第14.33A條有關股東批准之規定。

首創置業為本公司控股股東，持有本公司股本約65.1%間接權益，而北京錦富龍鼎為首創置業之全資附屬公司。因此，首創置業及北京錦富龍鼎皆為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，本公司、首創鉅大投資、北京錦富龍鼎及首創置業訂立之該協議及其項下之交易(包括(其中包括)，首創置業向本集團轉讓於北京錦富龍鼎之全部權益)將構成關連交易。然而，首創置業及北京錦富龍鼎將按委託協議就該拍賣代表本集團行事，根據該協議，首創置業及北京錦富龍鼎將不會收取任何代價或費用。此外，轉讓北京錦富龍鼎全部權益之代價相等於北京錦富龍鼎之註冊股本，預計約為人民幣100,000元。因此，由於適用百分比率將低於0.1%，根據上市規則第14A.76條，訂立該協議及轉讓北京錦富龍鼎之全部權益將構成本公司之最低限額交易，故此，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章之規定。

一份載有(其中包括)收購事項進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零一五年七月二十四日或之前寄發予股東。

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	於該拍賣以公開競投程序收購該土地使用權
「該協議」	指	本公司、首創鉅大投資、北京錦富龍鼎與首創置業就該拍賣及該土地收購事項於二零一五年七月六日訂立之該協議
「該拍賣」	指	南昌市國土資源局舉行之公開拍賣，提呈發售該土地

「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之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2868)，根據上市規則14A.07條，為本公司關連人士
「北京錦富龍鼎」	指	北京錦富龍鼎投資管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為首創置業全資附屬公司，根據上市規則14A.07條，為本公司關連人士
「董事會」	指	董事會
「首創鉅大投資」	指	首創鉅大投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「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)
「確認書」	指	首創鉅大投資、北京錦富龍鼎與南昌市國土資源局已於二零一五年七月六日訂立之掛牌地塊成交確認書，確認於該拍賣之收購事項
「代價」	指	約人民幣377,000,000元，即授出該土地使用權之價格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「該土地」	指	於該拍賣提呈發售佔地面積約130.48畝之一塊土地，位於中國江西省南昌市新建縣長堍鎮長堍大道東側、山丹路北側
「南昌市國土資源局」	指	南昌市國土資源局
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	首創鉅大投資、北京錦富龍鼎與南昌市國土資源局就該土地將訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「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
「中國政府機關」	指	具上市規則賦予之涵義
「項目公司」	指	首創鉅大投資與北京錦富龍鼎就收購該土地而將成立之項目公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份之持有人
「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

「%」 指 百分比

承董事會命
首創鉅大有限公司
執行董事
鍾北辰

北京，二零一五年七月六日

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)；非執行董事劉曉光先生及王灝先生；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。