

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。

本公告僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售要約或招攬購買證券的要約，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述司法權區進行上述要約、招攬或出售即屬違法。本公告及其中任何內容概不構成任何合約或承諾的依據。本公告或其任何副本概不得帶進美國或在美國派發。本公告所述票據及證券並無及將不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)登記，且於並無登記或未獲適用豁免登記的情況下，不得在美國提呈發售或出售。在美國公開發售任何證券將會以招股章程的形式進行。該招股章程將載有本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司將不會在美國公開發售證券。

**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)

**建議發行人民幣擔保票據**

本公司擬透過其全資附屬公司 Rosy Capital Global Limited 僅向專業投資者進行票據的國際發售及發行，並將於二零一五年七月二十一日或前後在香港及新加坡向機構投資者開始路演。票據擬由本公司作出不可撤回的無條件擔保。預期票據亦享有北京首創集團將給予的維好及流動資金支持承諾及股權購買承諾。於本公告日期，票據的條款及條件(包括其本金額、利息及到期日)尚未釐定。

票據將根據證券法 S 規例僅在美國境外提呈發售。票據並無亦不會根據證券法登記。票據不會向香港公眾人士或本公司任何關連人士提呈發售。

由於截至本公告日期尚未就建議票據發行訂立任何具約束力的協議，故建議票據發行未必會落實。建議票據發行的完成須視乎市況及投資者意向而定。本公司的投資者及股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公司將於適當時就建議票據發行另行刊發公告。

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部所載的內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

## 建議票據發行

### 緒言

本公司及發行人擬僅向專業投資者進行票據的國際發售及發行，並將於二零一五年七月二十一日或前後在香港及新加坡向機構投資者開始路演。票據擬由本公司作出不可撤回的無條件擔保。預期票據亦享有北京首創集團將給予的維好及流動資金支持承諾及股權購買承諾。於本公告日期，票據的條款及條件(包括其本金額、利息及到期日)尚未釐定。

建議票據發行的完成須視乎市況及投資者意向而定。建議票據發行由香港上海滙豐銀行有限公司及DBS Bank Ltd. (作為聯席全球協調人)以及香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd. 及中國銀行(香港)有限公司(作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人)管理。待建議票據發行的條款及條件落實後，預期發行人、本公司、香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd. 及中國銀行(香港)有限公司將就建議票據發行訂立認購協議。

票據將根據證券法S規例僅在美國境外提呈發售。票據並無亦不會根據證券法登記。票據不會向香港公眾人士或本公司任何關連人士提呈發售。

### 進行建議票據發行的理由

董事認為，由於建議票據發行有助於本公司向機構投資者取得長期融資及改善其資本架構，以便本公司能夠於中華人民共和國選定城市發展其於奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目的主要業務，故本公司將從中獲益。

本公司目前擬將票據發行所得款項淨額用於一般公司用途。本公司或會根據不斷變化的市況調整上述計劃。本公司將會審時度勢，亦可能會重新安排所得款項用途。

### 上市

發行人將向香港聯交所申請批准票據以僅向專業投資者發行債務的方式上市及買賣。香港聯交所已確認票據的上市資格。票據於香港聯交所上市並不被視為票據或本公司的價值指標。

### 西安首創的未經審計財務資料

為進行建議票據發行，本公司已編製西安首創於二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度的綜合財務資料，其經執業會計師安永會計師事務所審閱，以供載入建議票據發行的發售通函。有關財務資料已根據香港財務報告準則編製及呈列。

上述西安首創的未經審計但經審閱綜合財務資料的概要載列如下。

## 西安首創的綜合損益及其他全面收益表

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審計)
收益	1,490,479
銷售成本	<u>(1,030,291)</u>
毛利	460,188
其他收入及收益	3,902
銷售及分銷開支	(32,162)
行政開支	(4,025)
其他開支	(786)
融資成本	<u>—</u>
除稅前溢利	427,117
所得稅開支	<u>(107,002)</u>
年度溢利	<u><u>320,115</u></u>
其他全面收益	
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>—</u>
年度全面收益總額	<u><u>320,115</u></u>
以下各方應佔：	
母公司擁有人	320,115
非控股權益	<u>—</u>
	<u><u>320,115</u></u>

西安首創的綜合財務狀況表

於二零一四年  
十二月三十一日  
人民幣千元  
(未經審計)

<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	218
非流動資產總額	218
<b>流動資產</b>	
存貨	1,477,230
應收貿易賬款	3,560
預付款項、按金及其他應收款項	2,038,728
預付稅項	58,180
受限制現金	9,547
已抵押存款	10,000
現金及現金等價物	73,253
流動資產總額	3,670,498
<b>流動負債</b>	
應付貿易賬款	270,342
客戶墊款	840,262
其他應付款項及應計費用	64,128
應付股息	572,078
計息銀行借貸	468,500
應付稅項	80,015
流動負債總額	2,295,325
流動資產淨值	1,375,173
總資產減流動負債	1,375,391
<b>非流動負債</b>	
計息銀行借貸	—
非流動負債總額	—
資產淨值	1,375,391
<b>權益</b>	
母公司擁有人應佔權益	
已發行股本	1,169,184
儲備	206,207
非控股權益	—
總權益	1,375,391

股東及潛在投資者請注意，西安首創的過往業績僅限於西安首創，並不代表或提供本集團經營或狀況的全面情況，亦未必為本集團於任何未來期間可能達到的業績指標。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行，不應只依賴有關資料。

## 一般資料

由於截至本公告日期尚未就建議票據發行訂立任何具約束力的協議，故建議票據發行未必會落實。建議票據發行的完成須視乎市況及投資者意向而定。本公司的投資者及股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公司將於適當時就建議票據發行另行刊發公告。

## 釋義

「代理協議」	指	發行人、本公司、北京首創集團及香港上海滙豐銀行有限公司(作為票據的受託人兼登記處，作為主要付款代理、CMU提交與付款代理及付款代理以及作為過戶代理)就票據(經不時修訂或補充)將訂立的代理協議
「北京首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司，是本公司的股東
「票據」	指	發行人將予發行的人民幣擔保票據
「CMU」	指	香港金融管理局運作的債務工具中央結算系統

「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，其已發行股份於香港聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「發行人」	指	Rosy Capital Global Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「建議票據發行」	指	發行人建議國際發售票據
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「信託契據」	指	發行人、本公司、北京首創集團及香港上海滙豐銀行有限公司(作為票據的受託人)就票據將訂立的信託契據(經不時修訂或補充)
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地以及其轄下所有地區
「美元」	指	美國的法定貨幣美元

「西安首創」

指

西安首創新開置業有限公司，本公司一間在中國成立的有限附屬公司，於二零一五年一月二十二日被本集團收購

承董事會命  
首創鉅大有限公司  
執行董事  
鍾北辰

香港，二零一五年七月二十日

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。