

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

#### 主要交易

#### 收購位於中國合肥之土地使用權

##### 收購位於中國合肥之土地使用權

董事會欣然宣布，本公司之全資附屬公司上海鉅譽、本公司之全資附屬公司首創鉅大營運及獨立第三方安科新創一起於二零一六年八月十二日以約人民幣293,727,000元於該拍賣成功投得合肥市國土資源局提呈出售之該土地之土地使用權。確認書已由合肥市國土資源局於二零一六年八月十二日頒發予上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創，而有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同預期將於二零一六年八月二十六日之前訂立。上海鉅譽已支付人民幣60,000,000元作為該拍賣之保證金。

上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創亦已訂立一份協議，據此，(其中包括) (a) 上海鉅譽及首創鉅大營運將成立一間項目公司以收購該土地之A部分，有關權益將由上海鉅譽及首創鉅大營運分別擁有60%及40%；(b) 安科新創將成立一間項目公司以收購該土地之B部分，有關權益將由安科新創全資持有；(c) 各訂約方將根據該土地各自部分之佔地面積按比例承擔該代價，即上海鉅譽及首創鉅大營運將承擔約人民幣276,927,000元及安科新創將承擔約人民幣16,800,000元；及(d) 就上文(c)而言，各訂約方將根據該土地各自部分之佔地面積按比例承擔該拍賣之保證金(其將被用於抵銷代價之部份付款)，即上海鉅譽及首創鉅大營運

將承擔約人民幣56,568,200元及安科新創將承擔約人民幣3,431,800元。於本公告日期，安科新創已支付相關部分的保證金約人民幣3,431,800元，並亦已向上海鉅譽的託管人轉入該土地B部分的餘下代價約人民幣13,368,200元，以確保及時向合肥市國土資源局支付代價。該協議將一直有效，直至就收購事項簽訂國有建設用地使用權出讓合同為止。

緊隨收購事項完成，本公司將間接持有該土地A部分之全部權益及安科新創將間接持有該土地B部分之全部權益，而各訂約方將獨立開發彼等之該土地各自部分。

### 上市規則涵義

由於有關收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成一項主要收購。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，據此，憑藉該協議及資金安排及據此進行之其他交易，本集團實質上將獨資收購該土地之A部分，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。

由於需要額外時間編製於通函中披露之資料，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，預期將於二零一六年九月二十三日或之前寄發予股東。

### 緒言

董事會欣然宣布，本公司之全資附屬公司上海鉅譽、本公司之全資附屬公司首創鉅大營運及獨立第三方安科新創一起於二零一六年八月十二日以約人民幣293,727,000元於該拍賣成功投得合肥市國土資源局提呈出售之該土地之土地使用權。確認書已由合肥市國土資源局於二零一六年八月十二日頒發予上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創，而有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同預期將於二零一六年八月二十六日之前訂立。上海鉅譽已支付人民幣60,000,000元作為該拍賣之保證金。

## 確認書

日期 : 二零一六年八月十二日

訂約方 : (1) 上海鉅譽，本公司全資附屬公司；  
(2) 首創鉅大營運，本公司全資附屬公司；  
(3) 安科新創，獨立第三方；及  
(4) 合肥市國土資源局。

該土地之編號 : BH2016-04

該土地之位置 : 中國安徽省合肥市濱湖新區徽州大道和珠江路交口東北側約70米處

佔地總面積 : 約93,247平方米，其中，該土地之A部分約為87,913平方米，而該土地之B部分約為5,333平方米

土地使用權之性質 : 商業用途

土地使用權之年期 : 40年

代價 : 人民幣293,727,000元，乃經合肥市國土資源局舉行該拍賣競投後所得。已支付人民幣60,000,000元作為該拍賣之保證金，根據該協議，其中約人民幣56,568,200元已由上海鉅譽及首創鉅大營運支付及約人民幣3,431,800元已由安科新創支付。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。

## 該協議

上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創亦已訂立一份協議，據此，(其中包括) (a)上海鉅譽及首創鉅大營運將成立一間項目公司以收購該土地之A部分，有關權益將由上海鉅譽及首創鉅大營運分別擁有60%及40%；(b)安科新創將成立一間項目公司以收購該土地之B部分，有關權益將由安科新創全資持有；(c)各訂約方將根據該土地各自部分之佔地面積按比例承擔該代價，即上海鉅譽及首創鉅大營運將承擔約人民幣276,927,000元及安科新創將承擔約人民幣16,800,000元；及(d)就上文(c)而言，各訂約方將根據該土地各自部分之佔地面積按比例承擔該拍賣之保證金(其將被用於抵銷代價之部份付款)，即上海鉅譽及首創鉅大營運將承擔約人民幣56,568,200元及安科新創將承擔約人民幣3,431,800元。於本公告日期，安科新創已支付相關部分的保證金約人民幣3,431,800元，並亦已向上海鉅譽的託管人轉入該土地B部分的餘下代價約人民幣13,368,200元，以確保及時向合肥市國土資源局支付代價。該協議將一直有效，直至就收購事項簽訂國有建設用地使用權出讓合同為止。

有關上海鉅譽及首創鉅大營運對收購事項之承擔將全部由本集團以內部資源撥付。緊隨收購事項完成，本公司將間接持有該土地A部分之全部權益及安科新創將間接持有該土地B部分之全部權益，而各訂約方將獨立開發彼等之該土地各自部分。

## 進行收購事項之理由及裨益

根據該協議及資金安排及據此進行之其他交易，由於(a)與該土地A部分有關之所有必要承擔將由本集團承擔；(b)與該土地B部分有關之所有必要承擔將由安科新創承擔；(c)緊隨收購事項完成後本公司將間接持有該土地A部分之全部權益及安科新創將間接持有該土地B部分之全部權益；及(d)本公司及安科新創將獨立開發彼等各自之該土地部分，本集團將實質上獨資收購該土地的A部分。本集團與安科新創一起參與該拍賣及訂立該協議及資金安排及據此進行之其他交易的主要原

因為方便本集團專門收購該土地之A部分，根據合肥市國土資源局就該土地拍賣所施加之規定，該土地之A部分將適合發展奧特萊斯商業綜合物業項目及商用物業項目，於本集團之業務範圍之內。

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物業項目及商用物業項目，有關詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函。董事會相信，收購事項為本集團提供業務拓展的投資良機，可擴大其現有在合肥的投資組合，而合肥為本集團其中一個選定的中國目標城市。

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

上海鉅譽及首創鉅大營運均為本公司全資附屬公司，及為投資控股公司。

安科新創乃於中國成立之公司，主要從事房地產開發及銷售、物業管理及房屋租賃。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，安科新創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。

合肥市國土資源局為中國政府機關，為該土地之賣方。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合肥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。

### 上市規則涵義

由於有關收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成一項主要收購。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，據此，憑藉該協議及資金安排及據此進行之其他交易，本集團實質上將獨資收購該土地之A部分，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。

由於需要額外時間編製於通函中披露之資料，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，預期將於二零一六年九月二十三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	上海鉅譽、首創鉅大營運及安科新創於二零一六年八月十二日就該拍賣及該土地之收購事項訂立之協議
「安科新創」	指	安徽安科新創科技投資服務有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「該拍賣」	指	合肥市國土資源局舉行之公開拍賣，提呈發售該土地
「董事會」	指	董事會
「首創鉅大營運」	指	首創鉅大營運有限公司，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，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)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「確認書」	指	上海鉅譽、首創鉅大營運、安科新創與合肥市國土資源局於二零一六年八月十二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	人民幣293,727,000元，即授出該土地使用權之價格
「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	與本公司及其關連人士(具上市規則所賦予之涵義)並無關連之獨立第三方
「該土地」	指	於該拍賣提呈發售佔地面積合共約93,247平方米之一塊土地，位於中國安徽省合肥市濱湖新區徽州大道和珠江路交口東北側約70米處
「合肥市國土資源局」	指	合肥市國土資源局
「國有建設用地使用權 出讓合同」	指	上海鉅譽、首創鉅大營運、安科新創與合肥市國土資源局就該土地預期將訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「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，就本公告而言，將不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府機關」	指	具上市規則賦予之涵義
「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，為本公司全資附屬公司
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司之普通股
「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  
公司秘書  
李斯維

北京，二零一六年八月十二日

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李松平先生；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。