

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。

本公告僅供參考，並不構成且不擬作為在香港、美國、中國或其他地區邀請或要約收購、購買或認購任何證券，或要約出售或招攬任何要約購買任何證券。

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND 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)

內幕消息
建議由本公司的附屬公司
在中國發行資產支持證券

本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條和《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)發表本公告。

董事會欣然宣布，本公司已籌備成立一項資產支持證券計劃，名為中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃，該計劃建議發行本金總額人民幣3,579,000,000元的資產支持證券，以將本集團持有的該等物業(即房山首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯)證券化，以及為本集團的運營和業務發展籌集資金。

背景－該計劃的架構

為籌備資產支持證券的發行，恒盛華創(為本公司全資附屬公司)已籌備成立該計劃和該基金。該計劃將發行資產支持證券，並將發行的全部所得款項注入該基金，而該基金將繼而把有關資金用於收購該等項目公司的全部股權，並向該等項目公司提供股東貸款(「內部重組」)。

發行和內部重組完成後，該計劃將持有該基金的全部權益，進而將持有該等項目公司的全部股權。該等項目公司將繼續持有相應的該等物業，並將委託恒盛華創管理物業的日常運營。該計劃、該基金及該等項目公司各自將作為本公司的附屬公司入賬，其財務業績將繼續併入本集團的財務報表中。

發行資產支持證券的主要條款

根據該計劃將發行的資產支持證券將分為：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，佔總發行約75.44%；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，佔總發行約24.56%。

資產支持證券概不會公開發行。建議優先級資產支持證券將透過私人配售發行予一名或以上的合資格投資者（屬獨立第三方），而所有次級資產支持證券將發行予恒盛華創。目前已向深圳證券交易所申請並待其批准後，優先級資產支持證券將在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易（「上市」）。次級資產支持證券不會上市。

發行條件

發行須待深圳證券交易所批准上市後，方始作實。

資產支持證券的到期期限

優先級資產支持證券和次級資產支持證券的到期期限均為五年（「期限」）。該計劃成立四週年後，該計劃將進入其期滿處置階段（「期滿處置階段」），在該階段，該計劃將處置並變現其資產。當該計劃進入期滿處置階段，或在某些提前處置觸發事件發生後，該計劃將處置其資產時，本公司擁有優先購買權（「優先購買權」），以獲取(i)該基金和該計劃持有的其他資產的所有權益；(ii)該基金持有的該等項目公司全部或部分股權以及該等項目公司應付該基金的股東貸款；或(iii)該等物業或該等項目公司持有的相關權益之全部或部分。倘若本公司決定不行使優先購買權，則該計劃可以將其資產售予其他第三方。

期限屆滿後，該計劃應全額償還優先級資產支持證券的本金額，而次級資產支持證券的持有人有權享有在全額償還優先級資產支持證券的本金額並扣除該計劃和該基金的所有相關費用後獲得所有餘款。該計劃將在出售其所有資產並根據該計劃將所得款項分派予資產支持證券持有人後終止。

優先級資產支持證券

優先級資產支持證券的固定票面利率為每年5.2%，須在期限內每年付息一次。優先級資產支持證券已獲得中國獨立評級機構中誠信證券評估有限公司的「AAAsf」信用評級。鑑於優先級資產支持證券的債務特徵，優先級資產支持證券在發行後將在本集團的財務報表中入賬列作債務。

次級資產支持證券

次級資產支持證券並無固定票面利率，但其持有人有權享有在向優先級資產支持證券持有人支付優先級資產支持證券的固定票息及本金額還款並扣除該計劃和該基金的所有相關費用和開支後獲得該計劃的所有剩餘分派。從會計的角度而言，次級資產支持證券將視作恒盛華創的股權投資處理。

輔助安排

根據該計劃，倘若該計劃在期限屆滿時並無足夠的資產以全額償還優先級資產支持證券的本金額，則本公司應對任何短缺金額承擔補足義務。首創置業將為本公司的上述補足義務提供擔保。

為了獲得優先購買權，本公司應每年向該計劃支付一筆費用（「該費用」），其金額為應確保該計劃有足夠的現金流量以支付固定票息予優先級資產支持證券持有人。本公司支付該費用的義務將由首創置業提供擔保。

發行資產支持證券的理由和所得款項用途

本公司擬將發行所得款項用於補充營運資金以用於本集團的日常運營以及業務發展。

董事會對該等物業的表現充滿信心，並認為該計劃將會是本集團將該等物業證券化並從資本市場籌集資金的渠道，而由於該等項目公司的財務業績將繼續併入本集團的財務報表，本集團將繼續享有該等物業帶來的經濟利益。發行產生的現金流量將為本集團業務的發展提供進一步支持。因此，董事認為，發行符合本公司及股東的整體利益。

發行須取決於(其中包括)深圳證券交易所批准上市及當前市況，因此未必實現。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

在本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下述涵義：

「資產支持證券」	指	本金總額合共為人民幣3,579,000,000元的優先級資產支持證券和次級資產支持證券
「資產支持證券持有人」	指	資產支持證券的持有人
「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的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2868)，為本公司的控股股東
「董事會」	指	董事會
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)
「董事」	指	本公司董事

「該基金」	指	中聯前源—首創鉅大奧特萊斯一號第一期私募股權投資基金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒盛華創」	指	珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士並無關連的獨立第三方，具有上市規則賦予此詞的涵義
「發行」	指	建議根據該計劃向資產支持證券持有人發行資產支持證券
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該等項目公司」	指	(i)持有房山首創奧特萊斯的北京首創奧特萊斯房山置業有限公司；(ii)持有昆山首創奧特萊斯一期的首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司；及(iii)持有昆山首創奧特萊斯二期的首創東興(昆山)商業開發有限公司的統稱，以上公司於本公告日期均為本公司的全資附屬公司
「該等物業」	指	房山首創奧特萊斯及昆山首創奧特萊斯
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「該計劃」	指	中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃，為通過向資產支持證券持有人發行資產支持證券以成立的資產支持證券計劃，藉此將該等物業證券化，該計劃將入賬列作本公司附屬公司
「優先級資產支持證券」	指	根據該計劃將發行的本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券
「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次級資產支持證券」	指	根據該計劃將發行的本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
首創鉅大有限公司
主席
鍾北辰

中國，二零一九年十二月九日

於本公告日期，董事會包括執行董事鍾北辰先生（主席）及馮瑜堅先生（行政總裁）；非執行董事王昊先生、秦怡女士、王洪輝先生及楊文鈞先生；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。

* 僅供識別