

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有的首創鉅大有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、股份經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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)

**主要交易**  
**收購位於中國杭州市之土地使用權**

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至8頁。

二零一五年十月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	9
附錄二 – 一般資料 .....	12

---

## 釋 義

---

於本通函內，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的土地使用權
「章程細則」	指	本公司於二零一二年三月十四日採納的組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具上市規則所界定的涵義
「該拍賣」	指	杭州市國土資源局舉行之公開拍賣，提呈發售該土地
「首創華星」	指	首創華星國際投資有限公司，於一九九三年七月八日在香港註冊成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司，於最後實際可行日期持有9.9%權益，且根據上市規則第14A.07條為首創置業的關連人士
「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)，且根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「首置投資」	指	首置投資控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為首創置業全資附屬公司且根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監督，且根據上市規則第14A.07條為首創置業的關連人士
「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)

---

## 釋 義

---

「確認書」	指	萬安錦富、奧萊投資與杭州市國土資源局已於二零一五年九月二十四日訂立之掛牌地塊成交確認書，確認於該拍賣之收購事項
「關連人士」	指	具上市規則所界定的涵義
「代價」	指	約人民幣310,000,000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
「港元」	指	香港特別行政區法定貨幣港元
「該土地」	指	於該拍賣提呈發售佔地面積101,691平方米之一塊土地，位於中國浙江省杭州市富陽區東洲街道橫山區塊(黃公望村)
「杭州市國土資源局」	指	杭州市國土資源局
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	萬安錦富、奧萊投資與杭州市國土資源局就該土地訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十月二十三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「奧萊投資」	指	首創鉅大奧萊投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，本公司之全資附屬公司
「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

---

## 釋 義

---

「中國政府機關」	指	具上市規則賦予之涵義
「中國法律」	指	具上市規則賦予之涵義
「項目公司」	指	萬安錦富及奧萊投資就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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股份」	指	本公司的普通股
「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
「附屬公司」	指	具上市規則賦予之涵義
「萬安錦富」	指	北京萬安錦富投資管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，截至本通函日期為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

**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)

執行董事：

唐軍先生(主席)

鍾北辰先生(行政總裁)

非執行董事：

王灝先生

劉曉光先生

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中1號

友邦金融中心

2906 – 08室

敬啟者：

**主要交易**  
**收購位於中國杭州市之土地使用權**

**I. 緒言**

董事會於二零一五年九月二十四日宣布，本公司之全資附屬公司萬安錦富及奧萊投資已以約人民幣310,000,000元於該拍賣成功投得杭州市國土資源局提呈出售之該土地之土地使用權。確認書已由杭州市國土資源局於二零一五年九月二十四日向萬安錦富及奧萊投資發出，而有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同已於二零一五年九月三十日由萬安錦富、奧萊投資及杭州市國土資源局訂立。萬安錦富已支付人民幣61,400,000元作為該拍賣之保證金。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)收購事項的進一步詳情及上市規則規定之其他資料。

## II. 確認書

日期：二零一五年九月二十四日

訂約方：

- (1) 萬安錦富，本公司全資附屬公司；
- (2) 奧萊投資，本公司全資附屬公司；及
- (3) 杭州市國土資源局。

據董事經作出一切合理查詢後深知、得悉及確信，杭州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：富政儲出[2015]8號

該土地之位置：中國浙江省杭州市富陽區東洲街道橫山區塊(黃公望村)

土地總面積：101,691平方米

土地使用權之性質：零售商業用途

土地使用權之年期：40年

代價：約人民幣310,000,000元，乃經杭州市國土資源局舉行該拍賣競投後所得。萬安錦富已支付人民幣61,400,000元作為該拍賣之保證金。



#### IV. 進行收購事項之理由及裨益

由於收購事項由本公司兩間全資附屬公司進行，而全部所需資金及成本將由本集團承擔，因此，本集團將獨自進行該土地收購事項，該土地之全部權益於收購事項完成後由本集團持有。

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杭州市，杭州市為本集團可進行業務之中國其中一個選定目標城市，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。

#### V. 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。萬安錦富及奧萊投資均為本公司全資附屬公司，兩者均為投資控股公司。

杭州市國土資源局為中國政府機關，為該土地之賣方。

#### VI. 本公司收購事項之財務影響

由於本集團將使用其現有內部資源撥付全部代價，當中本集團非流動資產將增加約人民幣310,000,000元，而淨現金狀況將減少約人民幣310,000,000元。因此，本集團之資產總值及負債總額將不會於收購事項完成時有任何重大變動。本公司認為，緊隨收購事項完成後本集團之盈利不會有任何重大影響。

#### VII. 上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第十四章，收購事項構成一項主要交易。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，且收購事項由本集團獨資承擔，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。

---

## 董事會函件

---

### VIII. 額外資料

董事相信，確認書及國有建設用地使用權出讓合同及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。概無董事於確認書或國有建設用地使用權出讓合同中擁有任何重大權益。

謹請 閣下亦垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東及可轉換優先股持有人(僅供參考) 台照

代表董事會  
首創鉅大有限公司  
主席  
唐軍  
謹啟

二零一五年十月二十七日

## 1. 經審核綜合財務報表

本集團截至二零一二年三月三十一日、二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一四年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零一五年六月三十日止六個月的財務資料詳情披露於下列已刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.bcjuda.com>)的文件：

- 於二零一二年七月二十日刊載的本公司截至二零一二年三月三十一日止年度年報(第22頁至第74頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0720/LTN20120720481\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0720/LTN20120720481_c.pdf))；
- 於二零一三年七月二十四日刊載的本公司截至二零一三年三月三十一日止年度年報(第21頁至第76頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0724/LTN20130724263\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0724/LTN20130724263_c.pdf))；
- 於二零一四年五月二十二日刊載的本公司截至二零一四年三月三十一日止年度年報(第24頁至第79頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0522/LTN20140522337\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0522/LTN20140522337_c.pdf))；
- 於二零一四年二月二十三日刊載的本公司截至二零一四年十二月三十一日止九個月年報(第23頁至第81頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0223/LTN20150223163\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0223/LTN20150223163_c.pdf))；及
- 於二零一五年九月十日刊載的本公司截至二零一五年六月三十日止六個月中報(第13頁至第48頁)(可於以下網址查閱：[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0910/LTN20150910919\\_c.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0910/LTN20150910919_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零一五年九月三十日，本集團並無任何銀行借貸。

於二零一五年九月三十日，本集團有未支付本金餘額人民幣1,300,000,000元之擔保票據。擔保票據以人民幣計值並按年利率5.25厘計息，每半年支付一次，到期日為二零一八年七月三十日。

於二零一五年九月三十日，本集團為客戶就銀行為彼等購買本集團物業提供之按揭貸款給予擔保。該等擔保之賬面值約為人民幣1,759,000,000元。

董事確認，截至二零一五年九月三十日（即就本債務聲明而言的最後實際可行日期），除上述者或本節另有披露者外，本集團並無任何債務證券、借款、債務、按揭及抵押、或然負債及擔保。董事亦確認，自二零一五年九月三十日以來，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

### 3. 營運資金

董事經周詳及審慎考慮並計及本集團現時可用內部財務資源、現時可用銀行融資、收購事項之影響及在並無發生不可預見情況下，本集團將有充裕營運資金應付其現時需要以及其自本通函日期起計最少十二個月的需要。

### 4. 重大變動

於二零一五年七月六日，本公司之全資附屬公司首創鉅大投資有限公司與首創置業之全資附屬公司北京錦富龍鼎投資管理有限公司以約人民幣377,000,000元於拍賣中成功投得南昌國土資源局提呈出售之一塊土地之土地使用權。有關收購事項之國有建設用地使用權出讓合同已於二零一五年七月二十三日由首創鉅大投資有限公司、北京錦富龍鼎投資管理有限公司及南昌國土資源局訂立。收購之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年八月七日之通函。

於二零一五年七月二十日，本公司刊發正面盈利警告，當中本集團預計，相比於截至二零一四年九月三十日止六個月錄得的股東應佔虧損，截至二零一五年六月三十日止六個月將錄得估計不少於人民幣180,000,000元（相當於約224,514,000港元）之股東應佔溢利。如本公司日期為二零一五年八月十日之中期報告所披露，本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之純利為人民幣301,879,000元。

於二零一五年七月二十三日，Rosy Capital Global Limited（本公司之全資附屬公司）（作為發行人）、本公司及首創華星與香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、中國銀行（香港）有限公司、中國建設銀行股份有限公司新加坡分行及農銀國際融資有限公司就建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年七月三十日到期並按年利率5.25厘計息的擔保票據（「票據」）訂立認購協議。有關票據的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年七月二十日及二十四日之公告。

除本通函所披露者外，董事確認，自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核綜合賬目的編製日期）起本集團之財務或貿易狀況並無重大變動。

## 5. 財務及貿易前景

如本公司二零一五年中期報告所披露，本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之收益為人民幣215,225,000元。本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之毛利及純利分別為人民幣41,741,000元及人民幣301,879,000元。於二零一五年六月三十日，總資產及總權益分別約為人民幣3,748,300,000元及人民幣1,951,100,000元。

為符合本集團戰略，本公司擬提供多樣化產品類別（就物業組合類別而言），並吸引知名品牌零售商成為其奧特萊斯商業綜合物業之租戶。本公司將繼續透過收購土地、收購及發展其他奧特萊斯綜合物業項目，提升其物業組合。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的詳情，以提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事或本公司高級行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。
- (b) 各執行及非執行董事已與本公司訂立服務合約，而各獨立非執行董事亦已與本公司訂立委任函，據此，彼同意自二零一三年十二月二十一日起擔任董事，為期三年，並須根據章程細則輪席告退及重選。董事的基本年薪載列如下。

姓名	年薪 (港元)
唐軍先生	零
鍾北辰先生	2,580,000
王灝先生	零
劉曉光先生	零
魏偉峰博士	276,000
趙宇紅女士	276,000
何小鋒先生	276,000

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可於一年內終止而可免付賠償（法定賠償除外）的現有或建議服務合約。

- (c) 於最後實際可行日期，自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近刊發經審核財務報表的編製日期）起，概無董事於本公司任何成員公司已收購或出售或租賃或出租或擬收購或出售或租賃或出租的任何資產中直接或間接擁有重大權益。
- (d) 概無任何董事於當中擁有重大權益且對本公司業務而言屬重大的合約或安排於本通函日期存續。

### 3. 主要股東

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司高級行政人員）於股份或本公司相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上中擁有權益：

股東姓名	身份	於最後實際可行日期		於股份及		佔已發行股本總數 概約百分比
		股份	佔已發行 股份總數 概約百分比	可轉換 優先股 (附註3)	可轉換 優先股的 權益總額	
首創華星	實益擁有人	19,800,000	9.9%	—	19,800,000	9.9%
首置投資	實益擁有人	130,200,000	65.1%	738,130,482	868,330,482	434.2%
首創置業	受控法團的權益 (附註1)	130,200,000	65.1%	738,130,482	868,330,482	434.2%
首創集團	受控法團的權益 (附註2)	150,000,000	75%	738,130,482	888,130,482	444.1%

附註：

- 首置投資為首創置業的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，首創置業被視為於首置投資擁有權益或被視為擁有權益的所有股份及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，首創集團控制首創置業已發行股本（包括內資股及H股）總數約32.01%，而首創華星為首創集團的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，首創集團被視為於首創置業及首創華星擁有權益或被視為擁有權益的所有股份及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
- 於二零一五年六月十九日，得興向首置投資轉讓其130,200,000股股份及738,130,482股可轉換優先股之全部股權。

誠如上表所示，首創置業、首置投資及首創集團均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露權益的公司。唐軍先生及王灝先生為首創置業的執行董事，而劉曉光先生則為首創置業的非執行董事。唐軍先生亦為首置投資的董事。王灝先生亦為首創集團（首創置業的控股股東及由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監督的國有有限責任公司）的董事。

#### 4. 重大合約

本集團已於本通函日期前兩年內訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 深廣發展與僑恩就僑恩按代價約1,963,400,000港元向深廣發展轉讓西安首創新開置業有限公司100%股權而訂立日期為二零一四年八月十五日的收購協議；
- (b) 得興與本公司就得興按發行價每股可轉換優先股2.66港元認購738,130,482股將由本公司發行的可轉換優先股而訂立日期為二零一四年八月十五日的認購協議；
- (c) 首創置業與本公司各自以對方為受益人簽立日期為二零一四年十一月十三日的不競爭契據（附帶根據深廣發展與僑恩所訂立日期為二零一四年八月十五日的股權轉讓協議項下擬進行購買僑恩所持有的西安首創新開置業有限公司100%股權）；
- (d) 由（其中包括）本公司、僑恩及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited就彼等有關本公司新上市申請的權利及責任而訂立日期為二零一四年十一月二十五日的保薦人協議；
- (e) 由Leadwin Asia Group Limited及發盛有限公司就買賣成旺有限公司之全部已發行股份及成旺有限公司結欠發盛有限公司之不計息未償還股東貸款訂立日期為二零一四年十二月三日的買賣協議；
- (f) Rosy Capital Global Limited、本公司及首創華星、香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、中國銀行（香港）有限公司、中國建設銀行股份有限公司新加坡分行及農銀國際融資有限公司就建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年七月三十日到期並按年利率5.25厘計息的擔保票據訂立的日期為二零一五年七月二十三日的認購協議；

- (g) 首創鉅大投資有限公司、北京錦富龍鼎投資管理有限公司與南昌國土資源局就收購於南昌之土地使用權而訂立之日期為二零一五年七月二十三日之國有建設用地使用權出讓合同；
- (h) 確認書；及
- (i) 國有建設用地使用權出讓合同。

## 5. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或申索。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 7. 一般事項

本通函的中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

本公司的秘書為吳樂茗先生，彼為香港特別行政區高等法院事務律師。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司的香港主要營業地點地址為香港干諾道中1號友邦金融中心2906 – 08室。本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 8. 備查文件

以下文件於本通函日期起至二零一五年十一月十七日(包括該日)的營業日(不包括公眾假期)一般辦公時間,於本公司的香港主要營業地點(地址為香港干諾道中1號友邦金融中心2906-08室)可供查閱:

- (i) 章程細則;
- (ii) 董事會函件(全文載於本通函「董事會函件」一節);
- (iii) 各執行董事及非執行董事之服務合約及各獨立非執行董事之委任函;
- (iv) 本公司截至二零一二年三月三十一日、二零一四年三月三十一日止三個年度、截至二零一四年十二月三十一日止九個月以及截至二零一五年六月三十日止六個月之年度報告;
- (v) 本附錄「重大合約」一段所指的各份重大合約;
- (vi) 本公司日期為二零一五年二月二十三日及二零一五年八月六日之通函;及
- (vii) 本通函。