

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。



關連交易公告

有關成立資產支持證券計劃

成立資產支持證券計劃

首創置業董事會及本公司董事會欣然宣佈本公司已籌備成立該計劃——一項名為中聯首創證券—首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃的資產支持證券計劃，該計劃將發行規模不超過人民幣3,268,000,000元的資產支持證券（即發行），該計劃通過將發行之所得款項注入該基金，間接獲得該等項目公司全部股權，從而實現該等物業的資產證券化。該基金將使用該等注入款項支付收購該等項目公司之股權對價，並向該等項目公司提供股東貸款。

為籌備發行，本集團已進行內部重組，其將涉及以下主要步驟：(1)基金管理人已設立該基金，原始權益人（本公司的全資附屬公司）已認購初始基金份額；(2)該基金（由基金管理人作代表）已同意根據股權轉讓協議的規定向相關賣方收購該等項目公司全部股權（即出售事項）；及(3)該計劃（由計劃管理人代表）已同意向原始權益人收購初始基金份額，並以發行的所得款項向該基金進一步注資（即內部重組）。

在發行及內部重組完成後，該計劃持有該基金的全部權益，而該基金持有該等項目公司的全部股權。該等項目公司將繼續持有各該等物業，並已委託原始權益人管理該等物業的日常運營。由於內部重組，各項目公司將繼續作為本公司的附屬公司入賬，而該計劃、該基金及該等項目公司的財務業績仍將併入本集團的財務報表。

該計劃分為(i)優先級資產支持證券；及(ii)次級資產支持證券。原始權益人已於二零二一年五月二十八日與計劃管理人就認購全部次級資產支持證券訂立認購協議。

資產支持證券協議

就發行而言，本集團已與計劃管理人及／或基金管理人訂立以下資產支持證券協議：

項目合作協議

於二零二一年五月二十八日，上海鉅譽（為本公司的全資附屬公司）與計劃管理人訂立項目合作協議。根據項目合作協議，計劃管理人同意以該計劃的管理人及該計劃的承銷商之身份提供服務。計劃管理人將有權收取(a)承銷費人民幣2,340,000元，即優先級資產支持證券發行承銷部分的0.09%；及(b)計劃管理費每年人民幣1,470,600元，即發行所得款項的0.045%。

基金合同

於二零二一年五月二十八日，原始權益人與基金管理人及基金託管人訂立基金合同，內容有關（其中包括）每年應向基金管理人支付人民幣2,777,800元作為該基金的管理人之管理費，即發行所得款項的0.085%。

物業資產服務協議

於二零二一年五月二十八日，各項目公司、計劃管理人、基金管理人、資產服務機構及中聯基金訂立物業資產服務協議。根據物業資產服務協議，待該計劃生效後，資產服務機構獲委託運營及管理該等物業，包括但不限於該等物業的招商、租賃、推廣及維護。各項目公司須於每個季度開始後的15個營業日內向資產服務機構支付年度管理費(視乎各項目公司於期限內將產生的收入而可作調整)的四分之一。

增信安排協議

於二零二一年五月二十八日，本公司、計劃管理人、基金管理人及首創置業訂立增信安排協議。根據增信安排協議，本公司將就以下各項承擔責任，其中包括(i)倘該計劃沒有足夠的資金向優先級資產支持證券持有人支付所需的分派(包括其本金及按固定票面利率計算的年度回報)而出現的任何短缺；(ii)該等項目公司的運營開支、外部債務及資本支出；(iii)該計劃成立前該基金及該等項目公司的稅費、負債、法律責任風險(如有)；及(iv)因委託資產服務機構管理該等物業之日常運營而產生的違約責任(如有)。本公司將就該計劃承擔責任而首創置業須就本公司因增信安排協議產生的義務而須承擔的有關補足義務提供擔保。

優先收購權協議

於二零二一年五月二十八日，本公司、首創置業、計劃管理人及基金管理人訂立優先收購權協議。根據優先收購權協議，本公司已獲授優先收購權，以收購(a)該計劃持有的所有基金份額及其他專項計劃資產；(b)該基金所持有的該等項目公司的全部股權及債權；及(c)該等項目公司所持有的全部該等物業或相關權益(倘若該計劃達致其到期出售階段(即通常在計劃生效日期後第二年結束時起)) (「**優先收購權**」)。為獲得優先收購權，本公司或本公司指定的公司或須根據優先收購權協議中規定的條款，每年就優先收購權向該基金支付費用，首創置業須就本公司因優先收購權協議產生的義務而須承擔的有關付款義務提供擔保。

上市規則的涵義

關於首創置業

於本公告日期，首創集團為首創置業的控股股東而首創置業為本公司的控股股東及關連人士。由於計劃管理人及基金管理人均為首創集團的附屬公司，故同為首創集團的聯繫人及根據上市規則第14A章因此為首創置業的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立內部重組文件及資產支持證券協議以及據此擬進行的交易分別構成本公司的關連交易及持續關連交易。

於二零二零年二月十七日，首創置業與計劃管理人訂立金融服務框架協議，內容有關計劃管理人將於二零二零年二月十七日至二零二二年十二月三十一日期間擔任承銷商及／或管理人而就首創置業集團未來發行債券及／或資產證券化產品向首創置業集團提供服務。因此，根據資產支持證券協議應付的所有費用將計入上述金融服務框架協議。詳情載於首創置業日期為二零二零年二月十七日的公告。因此，本聯合公告由首創置業自願作出。

關於本公司

於本公告日期，首創集團為首創置業的控股股東而首創置業為本公司的控股股東及關連人士。由於計劃管理人及基金管理人均為首創集團的附屬公司及首創置業的聯繫人，根據上市規則第14A章因此為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立內部重組文件及資產支持證券協議以及據此擬進行的交易分別構成本公司的關連交易及持續關連交易。

由於本集團就所有資產支持證券協議項下擬進行的交易而應向計劃管理人及基金管理人支付的最高年度費用的一個或以上的適用百分比率（按上市規則第14.07條所載）超過0.1%但低於5%，資產支持證券協議項下擬進行的所有交易，僅須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

成立資產支持證券計劃

首創置業董事會及本公司董事會欣然宣佈本公司已籌備成立該計劃——一項名為中聯首創證券—首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃的資產支持證券計劃，該計劃將發行規模不超過人民幣3,268,000,000元的資產支持證券（即發行），該計劃通過將發行之所得款項注入該基金，間接獲得該等項目公司全部股權，從而實現該等物業的資產證券化。該基金將使用該等注入款項支付收購該等項目公司之股權對價，並向該等項目公司提供股東貸款。

為籌備發行，本公司已進行內部重組，其將涉及以下主要步驟：(1)基金管理人已設立該基金，原始權益人（本公司的全資附屬公司）已認購目標基金份額；(2)該基金（由基金管理人作代表）已同意根據股權轉讓協議的規定向相關賣方收購該等項目公司全部股權（即出售事項）；及(3)該計劃（由計劃管理人代表）已同意向原始權益人收購目標基金份額，並以發行的所得款項向該基金進一步注資（即內部重組）。

在發行及內部重組完成後，該計劃持有該基金的全部份額，而該基金持有該等項目公司的全部股權。該等項目公司將繼續持有各該等物業，並已委託資產服務機構管理該等物業的日常運營。由於內部重組，各項目公司將繼續作為本公司的附屬公司入賬，而該計劃、該基金及該等項目公司的財務業績仍將併入本集團的財務報表。

股權轉讓協議

於二零二一年五月二十八日，相關賣方與該基金（均入賬列作本公司附屬公司）訂立股權轉讓協議，主要條款如下：

(1) 關於杭州首創奧特萊斯的股權轉讓協議

日期	:	二零二一年五月二十八日
訂約方	:	(a) 浙江奧特萊斯置業有限公司（作為賣方） (b) 該基金（作為買方並由基金管理人代表）
協議事項	:	杭州首創奧特萊斯置業有限公司（杭州首創奧特萊斯的註冊擁有人）的全部股權
建議代價	:	建議代價將為人民幣410,370,000元（可視乎杭州首創奧特萊斯置業有限公司於緊接計劃生效日期前一日之資產淨值而進行調整）

(2) 關於南昌首創奧特萊斯的股權轉讓協議

日期	:	二零二一年五月二十八日
訂約方	:	(a) 北京錦富龍鼎投資管理有限公司（作為賣方） (b) 該基金（作為買方並由基金管理人代表）
協議事項	:	江西首創奧特萊斯置業有限公司（南昌首創奧特萊斯的註冊擁有人）的全部股權
建議代價	:	建議代價將為人民幣432,690,000元（可視乎江西首創奧特萊斯置業有限公司於緊接計劃生效日期前一日之資產淨值而進行調整）

(3) 關於濟南首創奧特萊斯的股權轉讓協議

日期 : 二零二一年五月二十八日

訂約方 : (a) 北京恒盛華星投資管理有限公司 (作為賣方)

(b) 該基金 (作為買方並由基金管理人代表)

協議事項 : 濟南首鉅置業有限公司 (濟南首創奧特萊斯的註冊擁有人) 的全部股權

建議代價 : 建議代價將為人民幣374,130,000元 (可視乎濟南首鉅置業有限公司於緊接計劃生效日期前一日之資產淨值而進行調整)

(4) 關於合肥首創奧特萊斯的股權轉讓協議

日期 : 二零二一年五月二十八日

訂約方 : (a) 上海鉅譽投資管理有限公司及首創鉅大營運有限公司 (作為賣方)

(b) 該基金 (作為買方並由基金管理人代表)

協議事項 : 合肥創鉅奧萊商業管理有限公司 (合肥首創奧特萊斯的註冊擁有人) 的全部股權

建議代價 : 建議代價將為人民幣175,530,000元 (可視乎合肥創鉅奧萊商業管理有限公司於緊接計劃生效日期前一日之資產淨值而進行調整)

釐定代價之基準

各內部出售事項的建議代價為參考該等項目公司於二零二零年五月三十一日之審計報告所列之各項目公司的資產淨值而釐定。最終代價將取決於各項目公司在計劃生效日期前一日的資產淨值而確定，倘若任何項目公司在計劃生效日期前一日的資產淨值少於建議代價，出售該項目公司的最終代價將等於該項目公司在計劃生效日期前一日的資產淨值。否則，倘若任何項目公司在計劃生效日期前一日的資產淨值高於建議代價，最終代價將仍為建議代價。根據該等項目公司的審計報告，於二零二零年五月三十一日，杭州首創奧特萊斯置業有限公司、江西首創奧特萊斯置業有限公司、濟南首鉅置業有限公司和合肥創鉅奧萊商業管理有限公司的資產淨值分別為人民幣410,361,586.22元、人民幣432,685,658.15元、人民幣374,123,103.95元和人民幣175,529,530.33元。

股權轉讓協議的付款條款及先決條件

該基金將分兩期支付收購各項目公司股權的代價。首筆付款(即各項目公司股權轉讓之建議代價的80%)將於以下先決條件達成後支付：

- (a) 股權轉讓協議已經簽訂及生效；及
- (b) 該基金出資已經全部繳納完畢。

第二筆付款(即各項目公司股權轉讓代價的剩餘部分)將於以下先決條件達成後作出：

- (a) 股權轉讓協議下的股權轉讓代價之審計已經完成；及
- (b) 各項目公司償還完畢現有銀行貸款(如有)。

各項目公司的現有內部貸款之情況

根據該等項目公司之審計報告，於二零二零年五月三十一日，各項目公司應付相應賣方的未償還內部貸款如下：

項目公司名稱	未償還的 原股東 貸款金額 (人民幣百萬元)
杭州首創奧特萊斯置業有限公司	490.64
江西首創奧特萊斯置業有限公司	302.58
濟南首鉅置業有限公司	1.60
合肥創鉅奧萊商業管理有限公司	23.30
總計	818.12

因此，於計劃生效日期，該基金（由基金管理人作代表）同意(i)向杭州首創奧特萊斯置業有限公司提供金額為人民幣525,470,000元的股東貸款；(ii)向江西首創奧特萊斯置業有限公司提供金額為人民幣364,220,000元的股東貸款；(iii)向濟南首鉅置業有限公司提供金額為人民幣428,500,000元的股東貸款；及(iv)向合肥創鉅奧萊商業管理有限公司提供金額為人民幣550,350,000元的股東貸款。作為上述股東貸款的回報，各項目公司亦同意將本身之該等物業及應收款項抵押予該基金，以獲提供有關貸款。應付該基金之有關貸款初始年利率為8%，該基金（由基金管理人作代表）有權對貸款年利率進行調整。有關貸款用於償還現有內部貸款和銀行貸款等存量債務，剩餘部分（如有）用於補充項目公司經營所需流動資金和其他該基金（由基金管理人作代表）認可的用途。

基金管理人應向賣方及項目公司支付之代價將由資產支持證券持有人根據該計劃注入該基金的款項支付。

基金份額轉讓協議

基金份額轉讓協議的主要條款如下：

- 日期：二零二一年五月二十八日
- 訂約方：(a) 原始權益人(作為轉讓人)；
- (b) 計劃管理人(作為受讓人並代表該計劃行事)；
及
- (c) 基金管理人，為該基金之管理人
- 協議事項：原始權益人已同意出售，而計劃管理人已同意收購目標基金份額，即該基金3,266,300,000份每份面值為人民幣1.00元的基金份額，其中人民幣10,000,000元(即初始基金份額)已由原始權益人繳足，而人民幣3,256,300,000元屆時將由計劃管理人繳足。
- 代價：應付予原始權益人的目標基金份額的代價為人民幣10,000,000元，相當於原始權益人已繳納的基金份額，而計劃管理人須在計劃生效日期使用該計劃募集之所得款項，以現金向原始權益人指定的賬戶支付有關代價。
- 計劃管理人亦須在計劃生效日期繳足目標基金份額的剩餘注資額人民幣3,256,300,000元，即目標基金份額價值人民幣3,266,300,000元與支付予原始權益人的代價人民幣10,000,000元之差額。

目標基金權益的總價值(即人民幣3,266,300,000元)已根據該基金就收購該等項目公司股權(作為內部重組的一部份)的總代價及進一步向該等項目公司提供股東貸款的總金額,加上成立及運營該基金的預估成本及費用而釐定。

條件及完成 : 交割已於計劃生效日期落實。

該計劃

根據該計劃的條款,該計劃通過該基金持有該等項目公司,而該等項目公司繼而持有該等物業。根據該計劃,計劃管理人(作為該計劃的管理人)已向資產支持證券持有人發行總額不超過人民幣3,268,000,000元的資產支持證券,而資產支持證券持有人將享有該等物業產生的經濟利益作為回報,該計劃到期日為自計劃生效日期起計三年。資產支持證券的規模乃根據該基金就收購該等項目公司股權(作為內部重組的一部份)所應付的總額及將向該等項目公司提供的股東貸款之金額,加上成立及運營該基金及該計劃的預估成本及開支而釐定。

該計劃的目的是委託計劃管理人利用資產支持證券持有人所提供的認購事項資金以(其中包括)收購目標基金份額,並根據該計劃的條款將產生自管理、使用及出售目標基金份額的所得款項分派予資產支持證券持有人。

根據該計劃將予發行的資產支持證券分為(i)金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券,約佔發行規模的79.56%;及(ii)金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券,約佔發行規模的20.44%。

本次資產支持證券不會公開發行。優先級資產支持證券是以私募方式向一名或更多的合格投資者(即獨立第三方)發行,而所有次級資產支持證券是向原始權益持有人發行。優先級資產支持證券將在深圳證券交易所綜合協議交易平台掛牌及買賣。次級資產支持證券將不會掛牌。

優先級資產支持證券

優先級資產支持證券訂有固定票面利率5.05%，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國際信用評級有限責任公司的「AAAsf」信用評級。鑑於優先級資產支持證券具有與債務相似的特點，優先級資產支持證券於發行後將在本集團財務報表入賬列作債務。

次級資產支持證券

次級資產支持證券無固定票面利率，原始權益人有權享有在向優先級資產支持證券持有人(i)支付固定票息；(ii)優先級資產支持證券之本金金額；及(iii)扣除該計劃的相關費用及開支後獲得該計劃的所有剩餘分派。在原始權益人的單體報表中，次級資產支持證券將被視作長期股權投資，在本公司合併財務報表中抵消不體現。

期限屆滿後，該計劃應全額償還優先級資產支持證券之未償還固定票息及本金金額，而原始權益人有權享有在全額償還優先級資產支持證券之未償還固定票息及本金金額並扣除該計劃及該基金的所有相關成本和開支後獲得所有剩餘金額。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。

認購協議

原始權益人已於二零二一年五月二十八日與該計劃(由計劃管理人作代表)訂立資產支持證券認購協議，認購金額人民幣668,000,000元的次級資產支持證券。

原始權益人根據認購協議應付予該計劃的認購事項金額乃根據該計劃的發行規模以及其認購比例約20.44%而釐定。

認購事項已於計劃生效日期作實。原始權益人已於二零二一年五月二十八日(為計劃生效日期)支付認購資金。

原始權益人認購該計劃次級資產支持證券的資金已由本集團的內部資源提供資金。

資產支持證券協議

就發行而言，本集團與計劃管理人及／或基金管理人訂立以下資產支持證券協議：

項目合作協議

- 日期 : 二零二一年五月二十八日
- 訂約方 : (i) 上海鉅譽，為本公司的全資附屬公司；及
(ii) 計劃管理人，首創集團的附屬公司。
- 協議事項 : 根據項目合作協議，計劃管理人將以該計劃的管理人及該計劃的承銷商之身份提供服務。
- 代價及付款條款 : *承銷費用*
計劃管理人將有權向上海鉅譽收取人民幣2,340,000元，即優先級資產支持證券發行承銷部分的0.09%。該百分比是參照類似服務提供者的現行市場收費率而釐定的。

上海鉅譽須於該計劃生效日期後十個營業日內以現金支付。
- : *計劃管理費*
計劃管理人每年可獲得人民幣1,470,600元，即發行所得款項的0.045%。該百分比是參照同類服務提供者的現行市場收費標準而釐定的。首年度款項於計劃生效日期支付，在餘下的期限內，須於每個日曆年年度的倒數第四個營業日支付。

基金合同	
日期	: 二零二一年五月二十八日
訂約方	: (i) 基金管理人； (ii) 基金託管人；及 (iii) 原始權益人，其在基金合同中的合同權利及義務將於計劃生效日期時由該計劃承擔。
合同事項	: 基金合同闡明權利和義務，並保障訂約方的合法權益。作為基金管理人以該基金的管理人所提供服務的回報，基金管理人有權每年以現金收取管理費。
代價及付款條款	: 基金管理人每年可獲支付人民幣2,777,800元，即發行所得款項的0.085%。該百分比是參考同類服務提供者當時的市場收費率而釐定。 : 首年度款項須於計劃生效日期後五個營業日內支付。在餘下的期限內，須於每個日曆年年度的倒數第二十二個營業日支付。

其他協議

物業資產服務協議

- 日期 : 二零二一年五月二十八日
- 訂約方 : i) 各項目公司，為本公司的全資附屬公司；
- ii) 計劃管理人，為首創集團的附屬公司；
- iii) 基金管理人，為首創集團的附屬公司；
- iv) 資產服務機構，為原始權益人分別於杭州、南昌、濟南、合肥設立的分公司，為本公司的全資附屬公司；及
- v) 中聯基金。
- 協議事項 : 根據物業資產服務協議，待該計劃生效後，資產服務機構獲委託運營及管理該等物業，包括但不限於該等物業的招商、租賃、推廣及維護。物業資產服務協議已於計劃生效日期起開始，直至合同期因包括該計劃期滿在內之事件而結束為止。
- 釐定費用的基準及支付條款 : 各項目公司須於每個季度開始後的15個營業日內以現金向資產服務機構支付年度管理費的四分之一。
- 各項目公司應付之年度管理費乃參考根據一名獨立於本公司的估值師進行之市場研究所得出之類似服務提供者可收取的現行市場收費率、估計市場需求及物業資產運營及服務需求而釐定。

年度上限 : 截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年，該等項目公司就根據物業資產服務協議擬進行的交易應向資產服務機構支付的費用總額的年度上限分別訂為人民幣52,912,090.05元、人民幣56,205,606.38元及人民幣59,516,768.35元。

上述年度上限參照根據一名獨立於本公司的第三方進行之市場研究所得出之類似服務提供者可收取的現行市場收費率、估計市場需求、各項目公司將產生的收益及運營費用需求而釐定。

增信安排協議

日期 : 二零二一年五月二十八日

訂約方 : (i) 本公司；
(ii) 計劃管理人(代表該計劃行事)；
(iii) 基金管理人(代表該基金行事)；及
(iv) 首創置業

協議事項 : 本公司將就以下各項承擔責任，其中包括(i)倘該計劃沒有足夠的資金向優先級資產支持證券持有人支付所需的分派(包括其本金及按固定票面利率計算的年度回報)而出現的任何短缺；(ii)該等項目公司的運營開支、外部債務及資本支出；(iii)該計劃成立前該基金及該等項目公司的稅費、負債、法律責任風險(如有)；及(iv)因委託資產服務機構管理該等物業之日常運營而產生的違約責任(如有)。

本公司將就該計劃承擔責任而首創置業須就本公司因增信安排協議產生的義務而須承擔的有關補足義務提供擔保。

優先收購權協議

日期 : 二零二一年五月二十八日

訂約方 : (i) 本公司 ;
(ii) 首創置業 ;
(iii) 計劃管理人 (代表該計劃行事) ; 及
(iv) 基金管理人 (代表該基金行事) 。

協議事項 : 本公司將獲授優先收購權，以收購(a)該計劃持有的所有基金份額及其他專項計劃資產；(b)該基金所持有的該等項目公司的全部股權及債權；及(c)該等項目公司所持有的全部該等物業或相關權益（倘若該計劃達致其到期出售階段（即通常在計劃生效日期後第二年結束時起））（「優先收購權」）。為獲得優先收購權，本公司或本公司指定的公司或須根據優先收購權協議中規定的條款，每年就優先收購權以現金向該基金支付費用，當中已考慮到(i)固定息票付款和該計劃的費用，以及(ii)扣除與該基金有關的費用和開支後該基金的銀行賬戶結餘。

此外，在期限內之任何時間，倘計劃管理人（代表該計劃行事）在發生某些提前出售觸發事件後根據該計劃出售其資產，本公司亦將擁有優先收購權。首創置業須就本公司因優先收購權協議產生的義務而須承擔的有關付款義務提供擔保。

內部重組、發行及訂立資產支持證券協議的理由及裨益

首創置業董事會及本公司董事會對該等物業的表現充滿信心，並認為該計劃將成為本集團將該等物業證券化及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仍將併入本集團的財務報表，因此本集團將繼續享有該等物業所產生的經濟利益。發行產生的現金流量將進一步支持本集團的業務發展。

基於上文所述，本公司董事（包括本公司獨立非執行董事）及首創置業董事認為，內部重組文件及資產支持證券協議以及擬進行的交易的條款均按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合首創置業及本公司及各自股東的整體利益。

因此，除鍾北辰先生（為首創置業及本公司的共同董事）、王昊先生（為北京首都創業集團有限公司的管理成員）及秦怡女士（為首創置業董事會秘書），自願放棄投票外，就本公司在作出一切合理查詢後所知，根據上市規則，概無本公司其他董事於提供內部重組文件及資產支持證券協議中擁有重大權益，故概無本公司其他董事須就批准內部重組文件及資產支持證券協議及其項下擬進行的交易的本公司董事會相關決議案放棄投票。

有關首創置業的資料

首創置業為於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）。首創置業為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新地產、文創地產及長租公寓等創新業務為補充。

有關本公司、原始權益人及上海鉅譽的資料

本公司於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）。本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售商業物業項目。

原始權益人為珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司（為本公司的全資附屬公司）。原始權益人主要在中國從事投資控股及資產管理。原始權益人亦為本公司的間接全資附屬公司。

上海鉅譽為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事投資控股。

有關計劃管理人及基金管理人的資料

計劃管理人為首創證券股份有限公司(前稱：首創證券有限責任公司)，為一家於中國成立的有限公司，由首創集團擁有約63.08%股權、北京市基礎設施投資有限公司擁有19.23%股權(最終持有人為北京市人民政府)、北京能源集團有限責任公司擁有9.23%股權(最終持有人為北京市人民政府國有資產監督管理委員會)、城市動力(北京)投資有限公司擁有6.15%股權(最終持有人為張國勝，是本公司的獨立第三方)及北京安鵬興業投資有限公司擁有2.31%股權(最終持有人為蚌埠市人民政府(蚌埠市國有資產管理委員會))。計劃管理人主要從事證券經紀、證券投資諮詢、證券承銷與保薦、證券自營、證券投資基金銷售、證券資產管理、融資融券。

基金管理人為首正德盛資本管理有限公司，為計劃管理人的全資附屬公司，主要從事投資管理、財務諮詢。計劃管理人及基金管理人均為首創集團(首創置業的控股股東)的附屬公司。

首創集團的最終實益擁有人為北京市人民政府國有資產監督管理委員會。

有關中聯基金、基金託管人及貸款託管人的資料

中聯基金(中聯前源不動產基金管理有限公司)主要從事不動產及基礎設施領域的投行業務、投資業務以及企業諮詢服務業務。它的最終持有人是周芊，是本公司的獨立第三方。

基金託管人及貸款託管人均為招商銀行股份有限公司之分行。招商銀行股份有限公司為一間在中國註冊成立的股份有限公司，其A股及H股分別在上海證券交易所及香港聯交所上市(A股股份代號：600036；H股股份代號：03968)。招商銀行股份有限公司向客戶提供各種批發及零售銀行產品和服務，亦自營及代客進行資金業務。招商銀行股份有限公司是本公司的獨立第三方。

有關該等項目公司、賣方及該等物業的資料

該等項目公司及該等物業

該等項目公司各自均為於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司。該等項目公司主要從事投資控股，以持有該等物業（於杭州、南昌、濟南及合肥用作奧萊及停車位）。該等物業之詳情載列如下：

物業名稱	:	杭州首創 奧特萊斯	南昌首創 奧特萊斯	濟南首創 奧特萊斯	合肥首創 奧特萊斯
物業擁有人	:	杭州首創奧特萊斯置業有限公司	江西首創奧特萊斯置業有限公司	濟南首創置業有限公司	合肥創鉅奧萊商業管理有限公司
總地盤面積(平方米)	:	101,690	56,830	114,930	87,910
總建築面積(平方米)	:	112,280	129,700	121,520	96,270
土地用途(平方米)	:	奧萊：88,980 車庫：23,300	奧萊：85,240 車庫：44,460	奧萊：76,990 車庫：44,530	奧萊：75,230 車庫：21,040

賣方

杭州首創奧特萊斯

浙江奧特萊斯置業有限公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事杭州首創奧特萊斯置業有限公司全部股權的投資控股。其亦為本公司的間接全資附屬公司。

南昌首創奧特萊斯

北京錦富龍鼎投資管理有限公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事江西首創奧特萊斯置業有限公司全部股權的投資控股。其亦為本公司的間接全資附屬公司。

濟南首創奧特萊斯

北京恆盛華星投資管理有限公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事濟南首創置業有限公司全部股權的投資控股。其亦為本公司的間接全資附屬公司。

合肥首創奧特萊斯

上海鉅譽投資管理有限公司及首創鉅大營運有限公司為分別於中國及香港註冊成立的有限公司，主要從事合肥創鉅奧萊商業管理有限公司(由上海鉅譽投資管理有限公司及首創鉅大營運有限公司分別持有60%及40%股權)的投資控股。兩家公司亦為本公司的間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

關於首創置業

於本公告日期，首創集團為首創置業的控股股東而首創置業為本公司的控股股東及關連人士。由於計劃管理人及基金管理人均為首創集團的附屬公司，故同為首創集團的聯繫人及根據上市規則第14A章因此為首創置業的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立內部重組文件及資產支持證券協議以及據此擬進行的交易分別構成本公司的關連交易及持續關連交易。

於二零二零年二月十七日，首創置業與計劃管理人訂立金融服務框架協議，內容有關計劃管理人將於二零二零年二月十七日至二零二二年十二月三十一日期間擔任承銷商及／或管理人而就首創置業集團未來發行債券及／或資產證券化產品向首創置業集團提供服務。因此，根據資產支持證券協議應付的所有費用將計入上述金融服務框架協議。詳情載於首創置業日期為二零二零年二月十七日的公告。因此，本聯合公告由首創置業自願作出。

關於本公司

於本公告日期，首創集團為首創置業的控股股東而首創置業為本公司的控股股東及關連人士。由於計劃管理人及基金管理人均為首創集團的附屬公司及首創置業的聯繫人，根據上市規則第14A章因此為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立內部重組文件及資產支持證券協議以及據此擬進行的交易分別構成本公司的關連交易及持續關連交易。

由於本集團就所有資產支持證券協議項下擬進行的交易而應向計劃管理人及基金管理人支付的最高年度費用的一個或以上的適用百分比率（按上市規則第14.07條所載）超過0.1%但低於5%，資產支持證券協議項下擬進行的所有交易，僅須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

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：

「資產支持證券」	指	發行規模不超過人民幣3,268,000,000元的優先級資產支持證券和次級資產支持證券
「資產支持證券協議」	指	項目合作協議、基金合同、物業資產服務協議、增信安排協議及優先收購權協議的統稱
「資產支持證券持有人」	指	資產支持證券的持有人
「資產服務機構」	指	原始權益人分別於杭州、南昌、濟南、合肥設立的分公司
「聯繫人」、 「關連人士」、 「關連交易」、 「控股股東」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予的涵義

「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，一間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），為本公司的間接控股股東
「首創置業集團」	指	首創置業及其附屬公司，不包括本集團
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立及由北京市政府直接監管的國有企業，為首創置業的控股股東及關連人士
「本公司」	指	首創鉅大有限公司，一間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）
「完成日期」	指	出售事項完成的日期
「增信安排協議」	指	具有本公告「資產支持證券協議—其他協議—增信安排協議」一節賦予的涵義
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款向該基金內部出售該等項目公司的所有股權及股東貸款
「股權轉讓協議」	指	<p data-bbox="643 1215 906 1257">以下各項的統稱：</p> <p data-bbox="643 1300 1407 1515">(1) 浙江奧特萊斯置業有限公司（作為賣方）與該基金（作為買方並由基金管理人作代表）就買賣持有杭州首創奧特萊斯的項目公司全部股權而於二零二一年五月二十八日訂立的股權轉讓協議；</p>

- (2) 北京錦富龍鼎投資管理有限公司(作為賣方)與該基金(作為買方並由基金管理人作代表)就買賣持有南昌首創奧特萊斯的項目公司全部股權而於二零二一年五月二十八日訂立的股權轉讓協議；
- (3) 北京恒盛華星投資管理有限公司(作為賣方)與該基金(作為買方並由基金管理人作代表)就買賣持有濟南首創奧特萊斯的項目公司全部股權而於二零二一年五月二十八日訂立的股權轉讓協議；及
- (4) 上海鉅譽投資管理有限公司及首創鉅大營運有限公司(作為賣方)與該基金(作為買方並由基金管理人作代表)就買賣持有南昌首創奧特萊斯的項目公司全部股權而於二零二一年五月二十八日訂立的股權轉讓協議，而各為一份「**股權轉讓協議**」

「該基金」	指	中聯首正德盛—首創鉅大奧特萊斯二期私募股權投資基金
「基金合同」	指	基金管理人、基金託管人及原始權益人於二零二一年五月二十八日就管理該基金訂立的基金合同
「基金託管人」	指	招商銀行股份有限公司杭州分行

「基金份額轉讓協議」	指	原始權益人、計劃管理人(作為該計劃的管理人)及基金管理人(作為該基金的管理人)於二零二一年五月二十八日就向該計劃轉讓目標基金份額而訂立的基金份額轉讓協議
「基金管理人」	指	首正德盛資本管理有限公司，一間在中國成立的有限公司，為計劃管理人的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「中聯基金」	指	中聯前源不動產基金管理有限公司，為該基金的投資顧問
「獨立第三方」	指	與首創置業及本公司以及其關連人士並無關連的獨立第三方，具有上市規則賦予的涵義
「內部重組」	指	本集團為籌備發行而將就其於該等物業之權益進行若干內部重組
「內部重組文件」	指	內部重組項下擬進行的所有協議，包括股權轉讓協議、基金份額轉讓協議、認購協議
「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
「貸款託管人」	指	招商銀行股份有限公司杭州分行
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原始權益人」或「次級資產支持證券持有人」	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
「中國」	指	中華人民共和國

「該等項目公司」	指	(i)持有杭州首創奧特萊斯的杭州首創奧特萊斯置業有限公司；(ii)持有南昌首創奧特萊斯的江西首創奧特萊斯置業有限公司；(iii)持有濟南首創奧特萊斯的濟南首創置業有限公司；及(iv)持有合肥首創奧特萊斯的合肥創鉅奧萊商業管理有限公司的統稱，以上公司於本公告日期均為本公司的全資附屬公司，而各為一間「項目公司」
「項目合作協議」	指	具有本公告「資產支持證券協議—項目合作協議」一節賦予的涵義
「該等物業」	指	南昌首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南首創奧特萊斯及合肥首創奧特萊斯的統稱
「物業資產服務協議」	指	該等項目公司、計劃管理人(代表該計劃)、基金管理人(代表該基金)、資產服務機構及中聯基金於二零二一年五月二十八日訂立的物業資產服務協議
「優先收購權」	指	具有本公告「該計劃及認購事項—優先收購權協議」一節賦予的涵義
「優先收購權協議」	指	本公司、首創置業、計劃管理人(代表該計劃行事)及基金管理人(代表該基金行事)於二零二一年五月二十八日訂立的優先收購權協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「該計劃」	指	中聯首創證券—首創鉅大奧特萊斯二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而成立的資產支持證券計劃，藉此將該等物業證券化

「計劃生效日期」	指	該計劃生效的日期，即二零二一年五月二十八日
「計劃管理人」	指	首創證券股份有限公司，一間在中國註冊成立的有限公司，為基金管理人的母公司
「賣方」	指	浙江奧特萊斯置業有限公司、北京錦富龍鼎投資管理有限公司、北京恒盛華星投資管理有限公司、上海鉅譽投資管理有限公司及首創鉅大營運有限公司的統稱
「優先級資產支持證券」	指	根據該計劃發行的本金金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券
「優先級資產支持證券持有人」	指	優先級資產支持證券的持有人，為中國的合資格投資者以及首創置業及本公司的獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次級資產支持證券」	指	根據該計劃發行的本金金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券
「認購事項」	指	由原始權益人根據計劃認購協議規定認購次級資產支持證券

「認購協議」	指	原始權益人就其認購該計劃項下的次級資產支持證券而於二零二一年五月二十八日訂立的計劃認購協議
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「目標基金份額」	指	原始權益人持有的全部基金份額，即3,266,300,000個每單位面值為人民幣1.00元的單位，其中人民幣10,000,000元已由原始權益人繳足，而人民幣3,256,300,000元由專項計劃繳足
「期限」	指	該計劃的期限，由計劃生效日期開始，至計劃生效日期第三週年之日結束
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業有限公司
公司秘書
李斯維

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二一年五月二十八日

於本公告刊發日期，首創置業董事會成員包括非執行董事李松平先生（董事長），執行董事鍾北辰先生（總裁）、黃自權先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。

於本公告刊發日期，本公司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、周岳先生及楊文鈞先生；獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。