

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



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)

關連交易 續訂租賃協議

於二零二零年十二月十一日，北京恒盛與尚博地及金網絡就樓宇租賃續訂租約，樓宇將繼續作為本集團之辦事處。

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將樓宇確認為使用權資產，因此，根據上市規則，訂立續訂租約及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。

因尚博地為本公司控股股東首創置業擁有51%權益之合營公司，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，續訂租約構成本公司之一次性關連交易。

由於續訂租約項下有關使用權資產價值之適用最高百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章之規定，續訂租約項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守有關獨立股東批准之規定。

續訂租約

先前租約的期限將於二零二零年十二月十三日屆滿。北京恒盛(本公司間接全資附屬公司)有意續訂先前租約，並已與尚博地(本公司關連人士)和金網絡(獨立第三方)就續約條款進行溝通。

於二零二零年十二月十一日，北京恒盛(本公司間接全資附屬公司)與尚博地(本公司關連人士)及金網絡(獨立第三方)就樓宇租賃續訂租約。

續訂租約之主要條款載列如下：

1. 日期：二零二零年十二月十一日
2. 訂約方：
 - (i)北京恒盛(作為租戶)；
 - (ii)尚博地(作為業主)；及
 - (iii)金網絡(作為物業管理服務供應商)。
3. 樓宇：中國北京朝陽區郎家園6號郎園Vintage 18座2樓、3樓、4樓及1樓西區，可租面積合共為1,820平方米
4. 主要用途：北京恒盛須將樓宇用作辦事處，且未經金網絡書面同意，不得變更樓宇主要用途
5. 租期：續訂租約之租期由二零二零年十二月十四日起至二零二三年十二月十三日止(包括首尾兩日)，共三十六個月
6. 租金：每月人民幣664,300元，由北京恒盛按季度向尚博地支付
7. 物業管理費用：每月人民幣38,750.83元，由北京恒盛按季度向金網絡支付
8. 續租：北京恒盛享有同等條件下優先續租權，惟北京恒盛須於續訂租約到期(即二零二三年十二月十三日)三個月之前向金網絡發出書面通知

續訂租約之理由及裨益

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、營運及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

本集團將繼續使用續訂租約項下之樓宇作為其北京辦事處，處理本集團之境內營運業務。續訂租約條款乃經訂約各方公平協商釐定，並參考樓宇與附近相若物業之當前市場租金。租金及物業管理費用預期於本集團一般及日常業務過程中以內部資源撥付。

董事（包括獨立非執行董事）認為，續訂租約乃按一般商業條款並於本集團之一般及日常業務過程中訂立，且上述續訂租約條款（包括租金及物業管理費用）均屬公平合理，並符合本公司及其全體股東之利益。

有關訂約各方之資料

北京恒盛為在中國成立之有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司。該公司為本集團於其奧萊項目營運中所用若干中國註冊商標之登記持有人。

尚博地為在中國成立之有限責任公司，並由首創置業擁有51%權益，及由北京滙天偉業投資管理有限公司擁有49%權益。北京滙天偉業投資管理有限公司分別由王延月及楊光最終及實益擁有95%及5%權益，而兩人均為獨立第三方。尚博地主要於中國從事投資管理。

金網絡（獨立第三方）為在中國成立之有限責任公司，主要於中國從事物業管理。金網絡分別由張靜頤、趙謙及北京金網絡百城投資顧問有限公司擁有45%、10%及45%權益，而北京金網絡百城投資顧問有限公司分別由張靜頤、楊強宏及李鴻雁擁有50%、30%及20%權益。金網絡受尚博地委託管理樓宇營運，包括但不限於收取租金、收回及續租以及物業翻新與維修。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，金網絡及其最終實益擁有人為獨立第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將樓宇確認為使用權資產，因此，根據上市規則，訂立續訂租約及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。本集團根據續訂租約將予確認之使用權資產總價值估計約為人民幣21,443,024元，即根據香港財務報告準則第16號計算之續訂租約項下租金之總現值。

因尚博地為本公司控股股東首創置業擁有51%權益之合營公司，故為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，續訂租約構成本公司之一次性關連交易。

由於續訂租約項下有關使用權資產價值之適用最高百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章之規定，續訂租約項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守有關獨立股東批准之規定。

就本公司所悉並於作出一切合理查詢後，根據上市規則，概無董事被視為於續訂租約及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事須就於董事會會議上提呈，以批准續訂租約及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。然而，董事會主席及本公司執行董事鍾北辰先生亦為首創置業之總裁兼執行董事，而本公司非執行董事秦怡女士亦為首創置業之董事會秘書，彼等已自願就批准續訂租約及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有下文所賦予之涵義：

- | | | |
|--------|---|---|
| 「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之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2868），為本公司之控股股東，因而根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士 |
| 「北京恒盛」 | 指 | 北京恒盛華星投資管理有限公司，在中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1329）
「董事」	指	本公司董事
「金網絡」	指	金網絡怡成資產管理（北京）有限公司，在中國註冊成立之公司，並為一名獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「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並無關連之獨立第三方，具有上市規則賦予此詞之涵義
「續訂租約」	指	尚博地、金網絡與北京恒盛於二零二零年十二月十一日就樓宇訂立之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂及修改）
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「樓宇」	指	中國北京朝陽區郎家園6號朗園Vintage18座2樓、3樓、4樓及1樓西區
「先前租約」	指	於二零一九年二月一日，北京恒盛與尚博地及金網絡就樓宇訂立之租約，詳情請見本公司日期為二零一九年二月一日之公告
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「尚博地」	指	北京尚博地投資顧問有限公司，在中國註冊成立之公司，並由首創置業擁有51%權益

「股東」 指 本公司股份之持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

於本公告中，除文義另有所指外，「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「附屬公司」各詞彙具有上市規則賦予該等詞彙之涵義。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二零年十二月十一日

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、周岳先生及楊文鈞先生；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。