

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。



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)

**持續關連交易
委託管理合同**

於二零二三年十二月二十日，恒盛華創昆山與首創新開(「訂約方」)簽訂委託管理合同，據此，首創新開委託恒盛華創昆山自二零二三年十二月二十三日起至二零二四年六月二十日運營及管理昆山物業。昆山物業將於二零二三年十二月二十三日或前後開業。

除委託管理合同外，訂約方此前已簽訂籌備管理合同，其中恒盛華創昆山於二零二三年六月十三日至二零二三年十二月二十二日(即昆山物業開業前籌備階段)期間為昆山物業提供業務規劃及籌備、商戶及現場管理以及開業規劃服務，並收取人民幣2,400,000元的管理費。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創城發為本公司的控股股東，首創新開為首創城發的全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，首創新開為首創城發的聯繫人及本公司的關連人士。恒盛華創昆山為恒盛華創的分公司，而恒盛華創為本公司的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，交易事項構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，如有連串關連交易全部在同一個12個月期內進行或完成，又或相關交易彼此有關聯，則該等關連交易將合併處理，視作一項交易。交易事項連同於二零二三年六月十三日開始的籌備管理合同乃有關聯，且都是同一個12個月期內訂立的。因此，該等交易應合併計算，並視作一宗交易處理，而總交易的總數應用作計算適用的百分比率。

由於有關總交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%，惟均低於5%，故根據上市規則第14A章，交易本身或總交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

背景

訂約方此前已簽訂籌備管理合同，其中恒盛華創昆山收取人民幣2,400,000元的管理費，於二零二三年六月十三日至二零二三年十二月二十二日（即昆山物業開業前籌備階段）期間為昆山物業提供業務規劃及籌備、商戶及現場管理以及開業規劃服務。

於二零二三年十二月二十日，訂約方簽訂委託管理合同，據此，首創新開委託恒盛華創昆山自二零二三年十二月二十三日起至二零二四年六月二十日運營及管理昆山物業。

委託管理合同

委託管理合同的主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年十二月二十日
- 訂約方：(a) 首創新開（作為委託人）
(b) 恒盛華創昆山（作為受託人）
- 期限：自二零二三年十二月二十三日起至二零二四年六月二十日
- 標的事項：恒盛華創昆山受託運營及管理昆山物業，包括（其中包括）物業運營管理、運營團隊組建。
- 代價：於委託管理合同期限內，首創新開應向恒盛華創昆山支付委託管理費人民幣1,200,000元及特別管理費不超過人民幣7,150,000元。
- 付款：(a) 委託管理費：該費用由首創新開於訂約方簽訂委託管理合同後20個營業日內全額支付；

- (b) 特別管理費：該費用應根據建立業務及運營團隊的實際成本以及人力資源及行政費用計算；第一部分費用，即二零二三年內產生的建立業務及運營團隊的實際成本總和，應由首創新開於簽訂委託管理合同後20個營業日內支付；第二部分費用，即二零二四年第一季度產生的實際人力資源及行政費用總和，應於二零二四年三月三十一日後20個營業日內支付；最後一部分費用，即二零二四年四月一日起至二零二四年六月二十日產生的實際人力資源及行政費用，應於委託管理合同結束後20個營業日內結算。

總交易的年度上限

總交易的年度上限載列如下：

	年度上限
二零二三年六月十三日至二零二三年十二月三十一日期間	人民幣2,700,000元
二零二四年一月一日至二零二四年六月二十日期間	人民幣8,050,000元

於釐定年度上限時，本公司已考慮(a)本公司就提供類似性質及規模的服務向獨立第三方收取的委託管理費水平；(b)市場上其他服務供應商提供類似服務的報價；(c)估計人工成本及行政開支；及(d)於籌備期內產生的實際費用。

簽訂委託管理合同的理由及裨益

董事會認為委託管理合同項下擬進行的交易可穩步推進輕資產戰略部署，實現商業管理能力及品牌資源輸出，實現多元化收益增長。委託管理合同的條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事會(包括獨立非執行董事，惟范書斌先生、徐建先生、秦怡女士除外，原因如下)認為委託管理合同的條款屬公平合理，乃基於一般或更佳商業條款，且委託管理合同項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體權益。

由於范書斌先生(本公司董事會主席兼執行董事)亦擔任首創城發的執行董事兼總經理，徐建先生(本公司行政總裁兼執行董事)亦擔任首創城發的副總經理，秦怡女士(本公司非執行董事)亦擔任首創城發的非執行董事兼董事會秘書，故此彼等已放棄投票有關委託管理合同的董事會決議案。除上文所述者外，概無董事於委託管理合同項下擬進行的交易中擁有重大權益，而彼等須就批准該交易的董事會決議案放棄投票。

訂約方之資料

首創新開

首創新開為根據中國法律註冊成立的有限公司，乃為首創城發之全資附屬公司。其主要從事商業項目及房地產的開發以及物業銷售。

恒盛華創

恒盛華創為根據中國法律註冊成立的有限公司，乃為本公司之全資附屬公司。其為本公司商業管理平台。

恒盛華創昆山

恒盛華創昆山為恒盛華創於中國江蘇省昆山市的分公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創城發為本公司的控股股東，首創新開為首創城發的全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，首創新開為首創城發的聯繫人及本公司的關連人士。恒盛華創昆山為恒盛華創的分公司，而恒盛華創為本公司的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，交易事項構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，如有連串關連交易全部在同一個12個月期內進行或完成，又或相關交易彼此有關聯，則該等關連交易將合併處理，視作一項交易。交易事項連同於二零二三年六月十三日開始的籌備管理合同乃有關聯，且都是同一個12個月期內訂立的。因此，該等交易應合併計算，並視作一宗交易處理，而總交易的總數應用作計算適用的百分比率。

由於有關總交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%，惟均低於5%，故根據上市規則第14A章，交易事項本身或總交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

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的涵義：

「年度上限」	指	總交易的最高交易金額釐定的年度上限
「總交易」	指	交易事項連同於二零二三年六月十三日開始的籌備管理合同
「首創城發」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司控股股東及首創集團全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「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於中國註冊成立的國有企業，由北京市人民政府直接監管
「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)
「董事」	指	本公司董事
「委託管理合同」	指	恒盛華創昆山於二零二三年十二月二十三日至二零二四年六月二十日向昆山物業提供運營及管理服務
「委託管理費」	指	昆山物業的運營及管理費
「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
「恒盛華創昆山」	指	恒盛華創昆山為恒盛華創的分公司
「昆山物業」	指	昆山商場，位於江蘇昆山開發區，總建築面積約110,560平方米
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「籌備管理合同」	指	恒盛華創昆山於二零二三年六月十三日至二零二三年十二月二十二日(即昆山物業的開業前籌備階段)為昆山物業提供業務規劃及籌備、商戶及現場管理及開業規劃服務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「首創新開」	指	昆山市首創新開置業有限公司，於本公告日期為首創城發的全資附屬公司
「特別管理費」	指	人力資源、行政及辭職補償費
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事項」	指	恒盛華創昆山根據委託管理合同提供運營及管理服務
「%」	指	百分比

於本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」各詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命
首創鉅大有限公司
執行董事
徐建

香港，二零二三年十二月二十日

於本公告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及徐建先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、周岳先生及Randolph Zhao先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。