

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)

**有關運營及管理服務協議的  
持續關連交易**

**運營及管理服務協議**

於二零二三年十二月二十二日，(a)運營管理人A、華夏基金、中信証券及目標公司A訂立運營及管理服務協議A，根據該協議(其中包括)，運營管理人A將就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務；及(b)運營管理人B、華夏基金、中信証券及目標公司B訂立運營及管理服務協議B，根據該協議(其中包括)，運營管理人B將就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務。

**上市規則的涵義**

目標公司A及目標公司B各自為首創城市發展集團(本公司控股股東)的間接全資附屬公司，根據上市規則為本公司的關連人士。因此，運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於有關運營及管理服務協議項下年度上限的一個或多個適用百分比率超過5%，運營及管理服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於運營及管理服務協議的期限超過三年，本公司已委聘獨立財務顧問解釋運營及管理服務協議需要較長期限的原因，並確認此類協議的期限符合一般商業慣例。

一份載有(其中包括)(a)有關運營及管理服務協議的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(d)上市規則規定的其他資料；及(e)股東特別大會通告的通函將於二零二四年一月二十五日或左右寄發予股東，以便本公司有充足時間編製將載入通函的必要資料。

於二零二三年十二月二十二日，(a)運營管理人A、華夏基金、中信証券及目標公司A訂立運營及管理服務協議A，根據該協議(其中包括)，運營管理人A將就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務；及(b)運營管理人B、華夏基金、中信証券及目標公司B訂立運營及管理服務協議B，根據該協議(其中包括)，運營管理人B將就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務。現有委託運營協議將於運營及管理服務協議生效後由相關訂約方終止。

## 運營及管理服務協議

### 運營及管理服務協議A

運營及管理服務協議A的主要條款載列如下：

#### 日期

二零二三年十二月二十二日

#### 訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 北京首鉅(本公司的間接全資附屬公司)；
- (c) 北京首鉅(濟南)(北京首鉅的濟南分公司)；
- (d) 華夏基金；
- (e) 中信証券；及
- (f) 目標公司A。

## 物業運營及管理服務範圍

根據運營及管理服務協議A，運營管理人A將就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，包括(其中包括)制定和實施運營及預算計劃；日常運營及管理；協助預算管理；協助維護和翻新；及協助收集和管理檔案及數據。

## 期限

運營及管理服務協議A的期限為十年，自運營及管理服務協議生效日期起計。除非由相關訂約方另行終止，否則運營及管理服務協議將每十年續簽一次。

## 定價基準

運營及管理服務協議A的服務費乃由所有訂約方經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(a)基本服務費(將以濟南奧特萊斯項目實際營業收入為基數，乘以議定百分比率(將介乎30.6%至32.9%)來計算(「基本服務費A」))；(b)正向或負向激勵措施(屬酌情性質，乃基於相關財政年度濟南奧特萊斯項目實際淨營業收入減估計淨營業收入超出或虧絀金額的20%(「激勵金A」))；(c)濟南奧特萊斯項目於運營及管理服務協議A期限內的估計收入、資本開支及淨營業收入(經參考濟南奧特萊斯項目於過往財政年度內的總收入、資本開支及淨營業收入)；及(d)性質及規模相若的消費類商業綜合體進行類似交易的現行市價及服務費。

目標公司A將於收到運營管理人A開具的相關發票後的15個工作日內，按季度支付於運營及管理服務協議A期限內的十個年度中每一年的基本服務費A。目標公司A將於收到運營管理人A開具的相關發票後的15個工作日內，按年度支付於運營及管理服務協議A期限內的十個年度中每一年的激勵金A。

運營及管理服務協議A僅於(a)獲得獨立股東於股東特別大會上批准(惟無論如何不得早於股東特別大會)；及(b)重組項下目標公司A的股份轉讓完成後方可生效。

## 運營及管理服務協議B

運營及管理服務協議B的主要條款載列如下：

### 日期

二零二三年十二月二十二日

### 訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 北京首鈺(本公司的間接全資附屬公司)；
- (c) 北京首鈺(武漢)(北京首鈺的武漢分公司)；
- (d) 華夏基金；
- (e) 中信証券；及
- (f) 目標公司B。

### 物業運營及管理服務範圍

根據運營及管理服務協議B，運營管理人B將就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務，包括(其中包括)制定和實施運營及預算計劃；日常運營及管理；協助預算管理；協助維護和翻新；及協助收集和管理檔案及數據。

### 期限

運營及管理服務協議B的期限為十年，自運營及管理服務協議生效日期起計。除非由相關訂約方另行終止，否則運營及管理服務協議將每十年續簽一次。

### 定價基準

運營及管理服務協議B的服務費乃由所有訂約方經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(a)基本服務費(將以武漢奧特萊斯項目實際營業收入為基數，乘以議定百分比率(將介乎30.4%至32.9%)來計算(「基本服務費B」))；(b)正向或負向激勵措施(屬酌情

性質，乃基於相關財政年度實際淨營業收入減估計淨營業收入超出或虧絀金額的20%（「激勵金B」）；(c)武漢奧特萊斯項目於運營及管理服務協議B期限內的估計收入、資本開支及淨營業收入（經參考武漢奧特萊斯項目於過往財政年度內的總收入、資本開支及淨營業收入）；及(d)性質及規模相若的消費類商業綜合體進行類似交易的現行市價及服務費。

目標公司B將於收到運營管理人B開具的相關發票後的15個工作日內，按季度支付於運營及管理服務協議B期限內的十個年度中每一年的基本服務費B。目標公司B將於收到運營管理人B開具的相關發票後的15個工作日內，按年度支付於運營及管理服務協議B期限內的十個年度中每一年的激勵金B。

運營及管理服務協議B僅於(a)獲得獨立股東於股東特別大會上批准（惟無論如何不得早於股東特別大會）；及(b)重組項下目標公司B的股份轉讓完成後方可生效。

### 歷史交易金額

本集團就於二零二三年八月二十二日至二零二四年二月二日期間根據委託運營協議向該等目標物業提供物業運營及管理服務收到管理費總額約人民幣9,562,824元（根據截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度收到的管理費按比例計算有關期間的管理費）。截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度有關委託運營協議的相關年度上限總計分別為人民幣21,600,000元及人民幣22,200,000元。

## 建議年度上限及釐定基準

根據運營及管理服務協議，運營管理人A及B將就該等目標物業提供物業運營及管理服務，北京首鉅將為此而收取服務費。該等目標公司應付予北京首鉅的服務費總額的年度上限載列如下：

	人民幣 千元
股東特別大會日期(假設與運營及管理服務協議有關的決議案於股東特別大會上通過)至二零二四年十二月三十一日期間	74,000
截至二零二五年十二月三十一日止年度	91,000
截至二零二六年十二月三十一日止年度	102,000
截至二零二七年十二月三十一日止年度	114,000
截至二零二八年十二月三十一日止年度	125,000
截至二零二九年十二月三十一日止年度	125,000
截至二零三零年十二月三十一日止年度	132,000
截至二零三一年十二月三十一日止年度	138,000
截至二零三二年十二月三十一日止年度	143,000
截至二零三三年十二月三十一日止年度	149,000
二零三四年一月一日至二零三四年二月二日期間	14,000

在釐定服務費總額的年度上限時，本公司已考慮(其中包括)(a)該等目標物業的歷史資料，包括(其中包括)收入、其他淨營業收入及資本開支；(b)將就該等目標物業提供的物業運營及管理服務的經修訂範圍及模式；(c)運營及管理服務協議所載的定價基準；(d)該等目標物業的營銷定位和位置，以及潛在的商機；(e)本公司於物業運營及管理方面的經驗，包括適合該等目標物業的營銷策略及管理方法；(f)該等目標物業於各年度上限的相應期間的估計收入、資本開支及淨營業收入；(g)為本集團就該等目標物業提供運營及管理服務的估計成本，包括(其中包括)員工成本、營銷成本、活動成本及其他開支，亦將考慮各年度上限相應期間的估計通脹；及(h)該等目標物業業務的樂觀情況，以及就該等目標物業提供物業運營及管理服務所涉及的相關資源。

## 訂立運營及管理服務協議的理由及裨益

本公司的核心業務包括於中國持有、運營及管理奧特萊斯項目。運營及管理服務協議乃就重組及涉及該等目標物業的擬議消費類基礎設施證券投資基金而訂立，該基金須經中國監管部門批准，並符合中國適用的法律法規。此外，通過訂立運營及管理服務協議，本公司可以繼續利用其專業知識、經驗及資源管理該等目標物業，提高本公司的品牌知名度，並為本集團賺取服務費收入。這亦符合本公司的輕資產戰略，使本公司能夠進一步發展其商業綜合體項目運營及管理能力，從而鞏固本公司於相關行業的領先地位。

### 內部監控措施

本公司將採取內部監控措施，確保根據運營及管理服務協議擬進行的持續關連交易符合該等協議的條款及條件，以及運營及管理服務協議的條款及條件符合一般商業條款及不遜於獨立第三方提供類似服務的條款。該等措施的詳情如下：

1. **台賬**：本公司將定期審閱(i)就該等目標物業進行的維修保養工作；(ii)該等目標物業擁有的各種設備設施；及(iii)該等目標物業管理人員的日常工作及任務記錄，該等記錄應保存於單獨台賬，以確保該等目標物業的正常運營。
2. **賬戶管理**：本公司將以權責發生制為基礎保存該等目標物業的賬戶，並編製月度財務資料，其中包括未經審核的財務報表、明細賬、資產負債表、損益表及現金流量表等，以使用於內部管理。其後，本公司能夠將上述月度財務資料中的相關金額與估計及歷史收入以及營業收入淨額進行比較，從而更好地監控服務費，並確保不會超過年度上限。
3. **物業管理服務市場資訊**：本公司戰略合作中心將取得物業管理服務市場資訊，並與運營及管理服務協議項下的交易定價及其他條款(倘相關)進行比較。

4. **由外聘核數師及獨立非執行董事進行年度審核**：根據上市規則的規定，獨立非執行董事將對持續關連交易進行年度審核而本公司將委聘其外聘核數師對持續關連交易進行年度審核。
5. **溝通及監督**：本公司、北京首鉅、北京首鉅(濟南)、北京首鉅(武漢)、華夏基金、中信証券、目標公司A及目標公司B將分別指派指定人員，確保各方充分溝通，並監督運營及管理服務協議下安排的實施。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後發表並載於通函獨立董事委員會函件)認為，運營及管理服務協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及股東的整體利益，其條款(包括年度上限)符合正常商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無董事根據上市規則被視為於運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)中擁有重大權益，故概無董事須就於董事會會議上提呈批准運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的決議案放棄投票。然而，范書斌先生(本公司董事會主席兼執行董事)亦擔任首創城市發展集團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)亦擔任首創城市發展集團的副總經理，秦怡女士(本公司非執行董事)亦擔任首創城市發展集團的非執行董事兼董事會秘書，故此彼等已自願就批准運營及管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

目標公司A及目標公司B均為首創城市發展集團(本公司控股股東)的間接全資附屬公司，根據上市規則為本公司的關連人士。因此，運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。



由於有關運營及管理服務協議項下年度上限的一個或多個適用百分比率超過5%，運營及管理服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.52條，由於運營及管理服務協議的期限超過三年，本公司已委聘獨立財務顧問解釋運營及管理服務協議需要較長期限的原因，並確認此類協議的期限符合一般商業慣例。

一份載有(其中包括)(a)有關運營及管理服務協議的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(d)上市規則規定的其他資料；及(e)股東特別大會通告的通函將於二零二四年一月二十五日或左右寄發予股東，以便本公司有充足時間編製將載入通函的必要資料。

## 有關訂約各方的一般資料

### 本公司

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及管理，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物業項目。

### 北京首鉅

北京首鉅為一間於中國成立的有限公司，主要從事提供商業服務。其為本公司的間接全資附屬公司。

### 北京首鉅(濟南)

北京首鉅(濟南)為北京首鉅於中國山東省濟南市的分公司。

### 北京首鉅(武漢)

北京首鉅(武漢)為北京首鉅於中國湖北省武漢市的分公司。

## 華夏基金

華夏基金為一間於中國成立的有限公司，為擬議消費類基礎設施證券投資基金的基金管理人，主要從事資產管理。華夏基金由中信証券控股及為本公司的獨立第三方。

## 中信証券

中信証券為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所主板(股份代號：6030)及上交所(股份代號：600030)上市及為本公司的獨立第三方。中信証券為擬議消費類基礎設施證券投資基金資產支持計劃的管理人，主要從事證券經紀、投資銀行及資產管理。

## 目標公司A

目標公司A為一間於中國成立的有限公司，主要從事濟南奧特萊斯項目的控股及管理。其為首創城市發展集團(本公司控股股東並由首創集團全資擁有)的間接全資附屬公司，因此目標公司A為本公司的關連人士。

## 目標公司B

目標公司B為一間於中國成立的有限公司，主要從事武漢奧特萊斯項目的控股及管理。其為首創城市發展集團(本公司控股股東並由首創集團全資擁有)的間接全資附屬公司，因此目標公司B為本公司的關連人士。

## 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	該等目標公司於期間內向北京首創應付總服務費之建議年度上限，誠如本公告「建議年度上限及釐定基準」一節所載
「首創城市發展集團」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一間於二零二一年六月十日於中國成立的有限公司，為本公司的控股股東及關連人士，及由首創集團全資擁有

「北京首創」	指	北京首創商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創城市發展集團(本公司控股股東)的直接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「北京首鉅」	指	北京首鉅商業管理有限公司，一間於二零二三年七月五日於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「北京首鉅(濟南)」	指	北京首鉅於中國山東省濟南市的分公司
「北京首鉅(武漢)」	指	北京首鉅於中國湖北省武漢市的分公司
「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成立的國有企業，由北京市人民政府直接監管，為本公司的關連人士
「華夏基金」	指	華夏基金管理有限公司，一間於一九九八年四月九日於中國成立的有限公司
「通函」	指	將寄發予股東的有關股東特別大會之通函，當中載有(其中包括)(a)有關運營及管理服務協議的進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(d)上市規則規定的其他資料；及(e)股東特別大會通告
「中信証券」	指	中信証券股份有限公司，一間於一九九五年十月二十五日於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所主板(股份代號：6030)及上交所(股份代號：600030)上市

「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
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生)組成的董事會獨立委員會，乃就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，一間根據證券及期貨條例(定義見香港法例第571章)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以就運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則，於運營及管理服務協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)中並無擁有重大權益且毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	與本公司並無關連且並非本公司關連人士的人士或公司
「濟南奧特萊斯項目」	指	濟南首創奧特萊斯項目，即位於濟南市歷城區唐冶新區的物業，總地盤面積約為114,929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)
「委託運營協議」	指	(a)目標公司A、北京首創與本公司於二零二三年七月十日就提供濟南奧特萊斯項目物業運營及管理服務而訂立的委託運營協議；及(b)目標公司B、北京首創與本公司於二零二三年七月十日就提供武漢奧特萊斯項目物業運營及管理服務而訂立的委託運營協議
「運營及管理服務協議A」	指	運營管理人A、華夏基金、中信証券及目標公司A於二零二三年十二月二十二日訂立的運營及管理服務協議，內容有關由運營管理人A就濟南奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務
「運營及管理服務協議B」	指	運營管理人B、華夏基金、中信証券及目標公司B於二零二三年十二月二十二日訂立的運營及管理服務協議，內容有關由運營管理人B就武漢奧特萊斯項目提供物業運營及管理服務
「運營及管理服務協議」	指	運營及管理服務協議A以及運營及管理服務協議B
「運營管理人A」	指	本公司、北京首創及北京首創(濟南)
「運營管理人B」	指	本公司、北京首創及北京首創(武漢)
「運營管理人A及B」	指	運營管理人A及運營管理人B
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「重組」	指	與涉及該等目標物業的消費類基礎設施證券投資基金有關的擬議重組
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「服務費」	指	(a) 運營及管理服務協議A項下目標公司A應付北京首鉅；或(b) 運營及管理服務協議B項下目標公司B應付北京首鉅(視情況而定)的服務費
「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
「目標公司A」	指	濟南首鉅置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「目標公司B」	指	武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「該等目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「該等目標物業」	指	濟南奧特萊斯項目及武漢奧特萊斯項目
「武漢奧特萊斯項目」	指	武漢奧特萊斯項目，即位於武漢市武漢東湖新技術開發區的物業，總地盤面積約為88,453平方米
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「適用百分比率」、「關連人士」、「持續關連交易」、「控股股東」及「附屬公司」等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  
執行董事兼行政總裁  
徐建

香港，二零二三年十二月二十九日

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、黃璋博士及許衛國先生。