

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。

CAPITAL  JUDA
BEIJING CAPITAL JUDA 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
租賃協議**

於二零一六年十二月十四日，本公司間接全資附屬公司北京恒盛與尚博地(本公司關連人士)及金網絡(獨立第三方)就樓宇租賃訂立租約，樓宇將作為本集團之辦事處。

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，租約構成本公司之持續關連交易。

由於租約項下有關年度上限之適用百分比率均超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章之規定，租約項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

租約

於二零一六年十二月十四日，本公司間接全資附屬公司北京恒盛與尚博地(本公司關連人士)及金網絡(獨立第三方)就樓宇租賃訂立租約。

租約之主要條款載列如下：

1. 日期：二零一六年十二月十四日
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，可出租樓面面積合共為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：二零一六年十二月十四日至二零一八年十二月十三日(包括首尾兩日)，為期兩年
6. 租金：
 - (i) 北京恒盛須每季向尚博地支付月租人民幣664,300元；及
 - (ii) 北京恒盛須於租約日期起三個工作日內向尚博地支付預付款項人民幣1,992,900元(即租約租期首三個月之樓宇租金)。
7. 物業管理費用：
 - (i) 北京恒盛須每季向金網絡支付每月人民幣27,679.17元；及
 - (ii) 北京恒盛須於租約日期起三個工作日內向金網絡支付預付款項人民幣83,037.51元(即租約租期首三個月之樓宇物業管理費用)。
8. 按金：北京恒盛須於租約日期起三個工作日內分別向尚博地及金網絡另支付人民幣1,992,900元(相當於三個月樓宇租金)及人民幣83,037.50元(相當於三個月樓宇物業管理費用)，作為保證租約項下合約義務之按金(根據租約條款及於租約到期或終止後須向北京恒盛免息歸還)

9. 續租：北京恒盛須擁有優先按相同條款重續租約之權利，惟北京恒盛須於租約到期(即二零一八年十二月十三日)前三個月向金網絡發出書面通知

訂立租約之理由及裨益

本集團將會將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。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樓宇之當前市場租金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租約乃按一般商業條款並於本集團之日常業務過程中訂立，且上述租約條款(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。

有關租約訂約各方之資料

北京恒盛為在中國成立之有限公司，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公司，並由首創置業擁有51%權益。其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公司，主要於中國從事物業管理。其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。

上市規則之涵義

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，租約構成本公司之持續關連交易。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年，北京恒盛根據租約應付尚博地之每年租金將分別不超過人民幣1,992,900元、人民幣7,971,600元及人民幣7,971,600元，亦為三個財政年度各自之年度上限。由於租約項下有關年度上限之適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章之規定，租約項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事以任何方式於租約擁有重大權益。唐軍先生及李松平先生因彼等為首創置業董事而就批准租約之有關董事會決議案放棄表決。

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：

「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，為本公司間接全資附屬公司
「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，為獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方，具有上市規則賦予該詞之涵義
「租約」	指	尚博地、金網絡與本公司就樓宇所訂立日期為二零一六年十二月十四日之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙之涵義(經聯交所不時修改)。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

北京，二零一六年十二月十四日

於本公告日期，董事會包括執行董事唐軍先生(主席)及鍾北辰先生(行政總裁)；非執行董事王灝先生及李松平先生；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。