

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  GRAND
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
續訂租約

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租賃續訂租約，樓宇將繼續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，續訂租約構成本公司之持續關連交易。

由於續訂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，續訂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。

續訂租約

先前租約的期限已於二零一八年十二月十三日屆滿。自屆滿後，北京恒盛(本公司間接全資附屬公司)已表示其有意續訂先前租約，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。

於二零一九年二月一日，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： 二零一九年二月一日
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： 二零一八年十二月十四日至二零二零年十二月十三日(包括首尾兩日)，共二十四個月，續訂租約之條款具追溯效力
6. 租金： 每月人民幣664,300元，由北京恒盛按委度向尚博地支付；
7. 物業管理費用： 每月人民幣38,750.83元，由北京恒盛按委度向金網絡支付；
8. 續租： 北京恒盛須擁有優先按相同條款重續租約之權利，惟北京恒盛須於續訂租約到期(即二零二零年十二月十三日)前三個月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，其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物業項目，有關詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函。

本集團將會將續訂租約項下之樓宇繼續作為其北京辦事處，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。

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。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責任公司，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，續訂租約構成本公司之持續關連交易。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年，北京恒盛根據續訂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。年度上限乃根據續訂租約及參考先前租約項下(即截至二零一六年、二零一七及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的歷史支付金額分別為人民幣393,120元，人民幣7,971,600元及人民幣7,578,480元)所支付的年度租金而釐定。由於續訂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，續訂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續訂租約擁有重大權益。

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：

「年度上限」	指	截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止的三個財政年度，北京恒盛就續訂租約項下的年度上限
「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
「續訂租約」	指	尚博地、金網絡與本公司於二零一九年二月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
「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
「先前租約」	指	於二零一六年十二月十四日，北京恒盛與尚博地及金網絡就樓宇租賃簽署租約，詳情請見本公司日期為二零一六年十二月十四日之公告
「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

香港，二零一九年二月一日

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、王洪輝先生及楊文鈞先生；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。