

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。



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

有關

根據關於房山奧特萊斯項目的委託保證合同支付擔保費

根據委託保證合同支付擔保費

於二零二四年十一月十九日，房山項目公司與首創城市發展集團訂立委託保證合同，內容有關首創城市發展集團就房山項目公司獲民生銀行授予該貸款向民生銀行提供連帶責任擔保，而房山項目公司須就此向首創城市發展集團支付擔保費（以委託保證合同項下首創城市發展集團所承擔擔保責任的本金總額按年利率0.7厘計算）。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創城市發展集團為本公司控股股東，故首創城市發展集團根據上市規則第14A章屬本公司關連人士。因此，房山項目公司根據委託保證合同向首創城市發展集團支付擔保費構成上市規則第14A章所界定本公司的持續關連交易。

由於房山項目公司向首創城市發展集團支付擔保費的年度上限所涉及其中一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，該交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

背景

於二零二四年十一月十九日，房山項目公司與首創城市發展集團訂立委託保證合同，內容有關首創城市發展集團就房山項目公司獲民生銀行授予該貸款向民生銀行提供連帶責任擔保，而房山項目公司須就此向首創城市發展集團支付擔保費（以委託保證合同項下首創城市發展集團所承擔擔保責任的本金總額按年利率0.7厘計算）。

委託保證合同

委託保證合同的主要條款載列如下：

日期：二零二四年十一月十九日

訂約方：(a) 首創城市發展集團，作為保證人；

(b) 房山項目公司，作為委託保證人

擔保目的：根據房山項目公司（作為借方）與民生銀行（作為貸方）在該貸款的貸款協議所作契諾，首創城市發展集團將就保證合同項下該貸款的本金還款及利息付款向民生銀行提供連帶責任擔保。

年期：自二零二四年十一月十九日起至二零二七年十一月十八日止（包括首尾兩日）為期三年

擔保費：擔保費以房山項目公司於該貸款項下實際提取的借款本金總額結餘按年利率0.7厘計算，並扣除房山項目公司已向民生銀行償還的款項（房山項目公司於該貸款項下可提取的最高借款金額為人民幣2,700,000,000元）。

付款方法：擔保費將按年支付，基於所涉及的天數計算；每年末支付一次，最後一期擔保費則於清償該貸款項下所有借款後即時支付。

委託保證合同項下年度上限

本集團及首創城市發展集團並無涉及向民生銀行提供擔保的任何過往交易。

年度上限乃根據房山項目公司於委託保證合同項下應付的最高擔保費計算如下：

二零二四年 十一月十九日至 二零二四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零二七年 一月一日至 二零二七年 十一月十八日 期間 人民幣千元
---	--	--	--

委託保證合同項下

最高擔保費	2,220	18,900	18,900	16,680
-------	-------	--------	--------	--------

最高擔保費按年利率0.7厘（其貼近或優於市場同類委託擔保安排的收費且等同於或優於首創城市發展集團就委託擔保向本集團收取的過往委託擔保費率，並與本集團的過往慣例一致）乘以首創城市發展集團根據委託保證合同規定所承擔擔保責任的最高本金總額人民幣2,700,000,000元計算，當中亦計入所涉及的天數。

基於上述因素，董事認為年度上限屬公平合理。

訂立委託保證合同的理由及裨益

董事會認為，首創城市發展集團向民生銀行提供連帶責任擔保將有利於房山項目公司向民生銀行獲取該貸款，而該貸款則有助改善本集團的營運資金。委託保證合同的條款乃由訂約各方經公平磋商後釐定。董事會（包括獨立非執行董事，但基於下述原因而不包括范書斌先生、謝洪毅先生及秦怡女士）認為，委託保證合同乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且委託保證合同及其項下擬進行交易乃按一般或更佳商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

由於范書斌先生(本公司董事會主席兼執行董事)兼任首創城市發展集團執行董事及總經理、謝洪毅先生(本公司行政總裁兼執行董事)兼任首創城市發展集團副總經理及秦怡女士(本公司非執行董事)兼任首創城市發展集團非執行董事，彼等已就有關委託保證合同的董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於委託保證合同項下擬進行交易中擁有重大權益，並因而須就批准相關交易的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

房山項目公司

房山項目公司為根據中國法律成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司。其主要從事持有及管理房山奧特萊斯項目。

首創城市發展集團

首創城市發展集團為根據中國法律註冊成立的有限公司，並為首創集團的全資附屬公司。其為專門從事城市開發業務的大型產業集團。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創城市發展集團為本公司控股股東，故首創城市發展集團根據上市規則第14A章屬本公司關連人士。因此，房山項目公司根據委託保證合同向首創城市發展集團支付擔保費構成上市規則第14A章所界定本公司的持續關連交易。

由於房山項目公司向首創城市發展集團支付擔保費的年度上限所涉及其中一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，該交易須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

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	按相關期間房山項目公司根據委託保證合同應付首創城市發展集團的擔保費最高金額計算的年度上限
「首創城市發展集團」	指	北京首創城市發展集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司，並為本公司控股股東及本公司關連人士
「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，於一九九四年十月二十六日在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，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
「委託保證合同」	指	房山項目公司與首創城市發展集團於二零二四年十一月十九日訂立的委託保證合同，內容有關首創城市發展集團提供擔保以及房山項目公司向首創城市發展集團支付擔保費
「房山項目公司」	指	北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「房山奧特萊斯項目」	指	房山奧特萊斯項目，位於北京房山區長陽鎮的物業，總佔地面積約為90,770平方米
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證合同」	指	首創城市發展集團與民生銀行於二零二四年十一月八日訂立的保證合同，內容有關提供擔保

「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及修改)
「該貸款」	指	根據民生銀行與房山項目公司於二零二四年十一月八日訂立的貸款協議，由民生銀行向房山項目公司授出本金額不超過人民幣2,700,000,000元的物業管理貸款
「民生銀行」	指	中國民生銀行股份有限公司北京分行
「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
「提供擔保」	指	首創城市發展集團根據保證合同就該貸款向民生銀行提供連帶責任擔保
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，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所賦予的涵義。

承董事會命
首創鉅大有限公司
執行董事
謝洪毅

香港，二零二四年十一月十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及謝洪毅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士及翟森林先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。