

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

根據關於昆山奧特萊斯項目的該等委託保證合同支付擔保費

根據該等委託保證合同支付擔保費

於二零二四年十一月二十日，借方與首創城市發展集團訂立各委託保證合同，內容有關首創城市發展集團就借方獲建設銀行授予各貸款向建設銀行提供連帶責任擔保，而借方須就此向首創城市發展集團支付各項擔保費（以該等相關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，借方根據各委託保證合同向首創城市發展集團支付各項擔保費構成上市規則第14A章所界定本公司的一項持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易均於12個月期間內訂立或完成或另有其他關連，則該等交易將合併計算並視作一項交易處理。各委託保證合同的交易對手均為首創城市發展集團，該等委託保證合同項下擬進行交易與建設銀行授出的該等貸款有關且性質類似。因此，該等交易應合併計算，而該等交易的合併數字應用於計算適用的百分比率。

由於該等交易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%，有關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二十日，借方與首創城市發展集團訂立各委託保證合同，內容有關首創城市發展集團就借方獲建設銀行授予各貸款向建設銀行提供連帶責任擔保，而借方須就此向首創城市發展集團支付各項擔保費（以該等相關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1

委託保證合同1的主要條款載列如下：

日期：二零二四年十一月二十日

訂約方：(a) 首創城市發展集團，作為保證人；
(b) 昆山1期項目公司，作為委託保證人

擔保目的：根據昆山1期項目公司（作為借方）與建設銀行（作為貸方）在貸款1的貸款協議1所作契諾，首創城市發展集團將就保證合同1項下貸款1的本金還款及利息付款向建設銀行提供連帶責任擔保。

年期：自二零二四年十一月二十日起至二零二七年十一月十九日止（包括首尾兩日）為期三年

擔保費：擔保費以昆山1期項目公司於貸款1項下實際提取的借款本金總額結餘按年利率0.7厘計算，並扣除昆山1期項目公司已向建設銀行償還的款項（昆山1期項目公司於貸款1項下可提取的最高借款金額為人民幣320,000,000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貸款1項下所有借款後即時支付。

委託保證合同2

委託保證合同2的主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年十一月二十日
- 訂約方：
- (a) 首創城市發展集團，作為保證人；
 - (b) 昆山2期項目公司，作為委託保證人
- 擔保目的：根據昆山2期項目公司（作為借方）與建設銀行（作為貸方）在貸款2的貸款協議2所作契諾，首創城市發展集團將就保證合同2項下貸款2的本金及利息還款向建設銀行提供連帶責任擔保。
- 年期：自二零二四年十一月二十日起至二零二七年十一月十九日止（包括首尾兩日）為期三年
- 擔保費：擔保費以昆山2期項目公司於貸款2項下實際提取的借款本金總額結餘按年利率0.7厘計算，並扣除昆山2期項目公司已向建設銀行償還的款項（昆山2期項目公司於貸款2項下可提取的最高借款金額為人民幣200,000,000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貸款2項下所有借款後即時支付。

該等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建設銀行提供擔保的任何過往交易。

年度上限乃根據借方於該等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 十一月二十日至 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 十一月十九日 期間 人民幣千元
委託保證合同1				
項下最高擔保費	258	2,240	2,240	1,982
委託保證合同2				
項下最高擔保費	162	1,400	1,400	1,238
該等委託保證合同				
項下最高擔保費				
總額	420	3,640	3,640	3,220

該等委託保證合同項下最高擔保費按年利率0.7厘(其(i)貼近或優於市場同類委託擔保安排的收費；(ii)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該等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520,000,000元計算，當中亦計入所涉及的天數。

鑒於上述因素，董事認為年度上限屬公平合理。

訂立該等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建設銀行提供連帶責任擔保將有利於借方向建設銀行獲取該等貸款，而該等貸款則有助改善本集團的營運資金。該等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，該等委託保證合同乃於本集團日常及一般業務過

程中訂立，且該等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，彼等已就有關該等委託保證合同及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於該等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

昆山1期項目公司

昆山1期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昆山奧特萊斯1期項目。

昆山2期項目公司

昆山2期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昆山奧特萊斯2期項目。

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，借方根據各委託保證合同向首創城市發展集團支付各項擔保費構成上市規則第14A章所界定本公司的一項持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，倘一系列關連交易於12個月期間內訂立或完成或另有其他關連，則該等交易將合併計算並視作一項交易處理。各委託保證合同的交易對手均為首創城市發展集團，該等委託保證合同項下擬進行交易與建設銀行授出的該等貸款有關且性質類似。因此，該等交易應合併計算，而該等交易的合併數字應用於計算適用的百分比率。

由於該等交易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%，有關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	誠如本公告「該等委託保證合同項下年度上限」一節所載，按相關期間借方根據該等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
「借方」	指	昆山1期項目公司及昆山2期項目公司
「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）
「建設銀行」	指	中國建設銀行股份有限公司昆山分行

「董事」	指	本公司董事
「委託保證合同1」	指	昆山1期項目公司與首創城市發展集團於二零二四年十一月二十日訂立的委託保證合同，內容有關首創城市發展集團根據保證合同1提供擔保以及昆山1期項目公司向首創城市發展集團支付相關擔保費
「委託保證合同2」	指	昆山2期項目公司與首創城市發展集團於二零二四年十一月二十日訂立的委託保證合同，內容有關首創城市發展集團根據保證合同2提供擔保以及昆山2期項目公司向首創城市發展集團支付相關擔保費
「該等委託保證合同」	指	委託保證合同1及委託保證合同2
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證合同1」	指	首創城市發展集團與建設銀行於二零二四年十一月十一日訂立的保證合同，內容有關首創城市發展集團就貸款1向建設銀行提供連帶責任擔保
「保證合同2」	指	首創城市發展集團與建設銀行於二零二四年十一月十一日訂立的保證合同，內容有關首創城市發展集團就貸款2向建設銀行提供連帶責任擔保
「該等保證合同」	指	保證合同1及保證合同2
「昆山1期項目公司」	指	首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司，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
「昆山奧特萊斯1期項目」	指	昆山奧特萊斯1期項目，位於江蘇昆山開發區的物業，總佔地面積約為46,240平方米
「昆山2期項目公司」	指	首創東興(昆山)商業開發有限公司，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

「昆山奧特萊斯2期項目」	指	昆山奧特萊斯2期項目，位於江蘇昆山開發區的物業，總佔地面積約為46,790平方米
「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)
「貸款1」	指	根據貸款協議1，由建設銀行向昆山1期項目公司授出本金額不超過人民幣320,000,000元的經營性物業貸款
「貸款2」	指	根據貸款協議2，由建設銀行向昆山2期項目公司授出本金額不超過人民幣200,000,000元的經營性物業貸款
「該等貸款」	指	貸款1及貸款2
「貸款協議1」	指	建設銀行與昆山1期項目公司於二零二四年十一月十一日訂立的貸款協議
「貸款協議2」	指	建設銀行與昆山2期項目公司於二零二四年十一月十一日訂立的貸款協議
「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該等保證合同向建設銀行提供各連帶責任擔保
「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
「該等交易」	指	訂立委託保證合同1及委託保證合同2以及其項下擬進行交易
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「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。