

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)

**修訂委託管理協議項下
持續關連交易之若干條款
及年度上限**

補充協議

茲提述本公司日期為二零二三年十二月二十日的公告，內容有關(其中包括)恒盛華創昆山與首創新開(「訂約方」)簽訂委託管理協議，據此，首創新開委託恒盛華創昆山自二零二三年十二月二十三日起至二零二四年六月二十日運營及管理昆山物業。

考慮到本集團輕資產運營管理模式逐步發展成熟，為穩步推進輕資產戰略部署，實現商業管理能力和品牌資源輸出，實現多元化收益增長，及經訂約方商議後達成一致，董事會宣佈，恒盛華創昆山與首創新開於二零二四年四月三十日訂立補充協議，以(1)將原協議之有效期延長至二零二五年六月二十日；及(2)修訂原協議之若干條款。因此，董事會宣佈設定截至二零二四年止財政年度及截至二零二五年六月二十日止期間之新年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創城發為本公司的控股股東，首創新開為首創城發的全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，首創新開為首創城發的聯繫人及本公司的關連人士。恒盛華創昆山為恒盛華創的分公司，而恒盛華創為本公司的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充協議及其項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司擬對原協議之條款作出重大變更及／或修訂年度上限，故其須根據上市規則第14A.54條重新遵守上市規則第14A章適用於相關持續關連交易之條文。

由於有關交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%，惟均低於5%，故根據上市規則第14A章，有關交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

背景

茲提述本公司日期為二零二三年十二月二十日的公告，內容有關(其中包括)恒盛華創昆山與首創新開(「訂約方」)簽訂委託管理協議，據此，首創新開委託恒盛華創昆山自二零二三年十二月二十三日起至二零二四年六月二十日運營及管理昆山物業。

考慮到本集團輕資產運營管理模式逐步發展成熟，為穩步推進輕資產戰略部署，實現商業管理能力和品牌資源輸出，實現多元化收益增長，經訂約方商議後達成一致，董事會宣佈，恒盛華創昆山與首創新開於二零二四年四月三十日訂立補充協議，以(1)將原協議之有效期延長至二零二五年六月二十日；及(2)修訂原協議之若干條款。因此，董事會宣佈設定截至二零二四年止財政年度及截至二零二五年六月二十日止期間之新年度上限。

補充協議

日期：二零二四年四月三十日

訂約方：(a) 首創新開(作為委託人)
(b) 恒盛華創昆山(作為受託人)

延長有效期：將原協議之有效期延長至二零二五年六月二十日

原協議條款變動：(1) 特別管理費：

原協議約定專職人員由恒盛華創昆山通過外包給獨立第三方的形式聘用，由此產生的人力成本、計提的離職準備金，以及相關的行政費用，均包含在特別管理費中由首創新開進行承擔。

根據補充協議，訂約雙方同意將專職人員自二零二四年五月一日起轉由首創新開以外包給獨立第三方的形式聘用，相關費用由首創新開直接承擔，不再產生對應的特別管理費。而其他特別管理費的計算及收取方式維持不變。

(2) 付款方式：

原協議約定委託管理費於昆山物業正式開業後20個工作日內一次性支付人民幣120萬元；而特別管理費中，第一部分費用，即二零二三年內產生的建立業務及運營團隊的實際成本總和，應由首創新開於簽訂原協議後20個營業日內支付；第二部分費用，即二零二四年第一季度產生的實際人力行政費用總和，應於二零二四年三月三十一日後20個營業日內支付；最後一部分費用，即二零二四年四月一日起至二零二四年六月二十日產生的實際人力行政費用，應於原協議結束後20個營業日內結算。

根據補充協議，委託管理費自補充協議簽訂之日起，首創新開應分別於二零二四年六月二十日、二零二四年九月二十日、二零二四年十二月二十日、二零二五年三月二十日向恒盛華創昆山支付委託管理費人民幣60萬元；而特別管理費中，二零二四年四月一日至二零二四年四月三十日產生的人力行政費用，應於二零二四年六月二十日之前支付；隨後，應自補充協議簽訂之日起，首創新開應在每三個月完成運營及管理服務後的2個月內支付實際發生的特別管理費，惟於二零二五年二月一日至二零二五年六月二十日期間的特別管理費，應於補充協議結束後2個月內一併支付。

除上述(1)及(2)項修訂外，原協議所有條款及條件均維持不變。

過往交易金額及新年度上限

下表載列於二零二四年一月一日至二零二四年四月三十日止期間就原協議項下進行之相關交易實際收取首創新開之過往交易金額：

	過往交易金額
委託管理費	人民幣800,000元
特別管理費	人民幣2,300,000元

下表載列於二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日止期間及於二零二五年一月一日至二零二五年六月二十日止期間就原協議及／或補充協議擬進行之相關交易之新年度上限：

	二零二四年一月一日至 二零二四年十二月三十一日	二零二五年一月一日至 二零二五年六月二十日
委託管理費	人民幣2,400,000元	人民幣1,200,000元
特別管理費	人民幣4,800,000元	人民幣1,550,000元
新年度上限	人民幣7,200,000元	人民幣2,750,000元

於釐定新年度上限時，本公司已考慮(a)本公司就提供類似性質及規模的服務向獨立第三方收取的委託管理費水平；(b)市場上其他服務供應商提供類似服務的報價；及(c)估計人力成本及行政開支。

訂立補充協議之理由及裨益

董事會認為補充協議項下擬進行的交易可穩步推進輕資產戰略部署，實現商業管理能力及品牌資源輸出，實現多元化收益增長。補充協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事會(包括獨立非執行董事，惟范書斌先生、謝洪毅先生、秦怡女士除外，原因如下)認為補充協議的條款屬公平合理，乃基於一般或更佳商業條款，且補充協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及其股東的整體權益。

由於范書斌先生(本公司董事會主席兼執行董事)亦擔任首創城發的執行董事兼總經理，謝洪毅先生(本公司執行董事兼行政總裁)亦擔任首創城發的副總經理，秦怡女士(本公司非

執行董事)亦擔任首創城發的非執行董事，故此彼等已放棄投票有關訂立補充協議的董事會決議案。除上文所述者外，概無董事於補充協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，而彼等須就批准該交易的董事會決議案放棄投票。

訂約方之資料

首創新開

首創新開為根據中國法律註冊成立的有限公司，乃為首創城發之全資附屬公司。其主要從事商業項目及房地產的開發以及物業銷售。

恒盛華創

恒盛華創為根據中國法律註冊成立的有限公司，乃為本公司之全資附屬公司。其為本公司商業管理平台。

恒盛華創昆山

恒盛華創昆山為恒盛華創於中國江蘇省昆山市的分公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創城發為本公司的控股股東，首創新開為首創城發的全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，首創新開為首創城發的聯繫人及本公司的關連人士。恒盛華創昆山為恒盛華創的分公司，而恒盛華創為本公司的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充協議及其項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於本公司擬對原協議之條款作出重大變更及／或修訂年度上限，故其須根據上市規則第14A.54條重新遵守上市規則第14A章適用於相關持續關連交易之條文。

由於有關交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%，惟均低於5%，故根據上市規則第14A章，有關交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

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	交易事項的最高交易金額(即委託管理費和特別管理費的總和)釐定的年度上限
「首創城發」	指	北京首創城市發展集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司控股股東及首創集團全資附屬公司
「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，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)
「專職人員」	指	就昆山物業而專門組建的招商及運營管理人員
「董事」	指	本公司董事
「原協議」或 「委託管理協議」	指	恒盛華創昆山與首創新開於二零二三年十二月二十日訂立之委託管理合同，有關恒盛華創昆山向昆山物業提供運營及管理服務，有效期為二零二三年十二月二十三日起至二零二四年六月二十日
「補充協議」	指	恒盛華創昆山與首創新開於二零二四年四月三十日訂立之補充協議，以(1)將原協議之有效期延長至二零二五年六月二十日；及(2)修訂原協議之若干條款。
「委託管理費」	指	昆山物業的運營及管理費
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「恒盛華創」	指	珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「恒盛華創昆山」	指	恒盛華創昆山為恒盛華創的分公司
「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
「昆山物業」	指	昆山商場，位於江蘇昆山開發區，總建築面積約110,560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)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「首創新開」	指	昆山市首創新開置業有限公司，於本公告日期為首創城發的全資附屬公司
「特別管理費」	指	人力資源、行政及辭職補償費
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「交易事項」 指 恒盛華創昆山根據原協議及／或補充協議提供運營及管理服務
「%」 指 百分比

於本公告中，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
謝洪毅

香港，二零二四年四月三十日

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。