

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。

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

有關根據委託保證合同

支付擔保費

根據委託保證合同支付擔保費

於二零二三年九月二十九日，本公司、恆盛華創(本公司的間接全資附屬公司)與首創城發簽訂委託保證合同，其內容有關首創城發就該計劃及增信安排協議之補充協議項下所規定本公司的差額補足義務提供連帶責任保證擔保，且恆盛華創須根據委託保證合同項下所規定的首創城發所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創城發。

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，因此，根據上市規則第14A章，首創城發為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，恆盛華創根據委託保證合同向首創城發支付擔保費構成本公司的持續關連交易。

由於有關恆盛華創支付予首創城發擔保費的年度上限事宜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二零一九年十二月九日之公告，本公司已籌備成立一項資產支持專項計劃，名為中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃，該計劃已發行本金總額為人民幣3,579,000,000元的資產支持證券，其中優先級資產支持證券規模為人民幣2,700,000,000元，由中國民生銀行股份有限公司認購，次級資產支持證券規模為人民幣879,000,000元，由恆盛華創認購。根據該計劃及增信安排協議，倘若該計劃在期限屆滿前並無足夠的資產以全額償還優先級資產支持證券的本金額，則本公司應對任何短缺金額承擔差額補足義務，而首創置業將為本公司的差額補足義務提供擔保。

於二零二二年六月二十三日，本公司、首創城發、計劃管理人和基金管理人簽訂增信安排協議之補充協議，其內容為首創置業將其在增信安排協議項下的權利和義務轉讓予首創城發。

於二零二三年九月二十九日，本公司、恆盛華創與首創城發簽訂委託保證合同，其內容有關首創城發就該計劃及增信安排協議之補充協議項下所規定的差額補足義務提供連帶責任保證擔保，且恆盛華創須根據委託保證合同項下所規定的首創城發所承擔擔保責任的本金額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創城發。

委託保證合同

委託保證合同的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年九月二十九日

訂約方： (a) 首創城發(作為新保證人)；
 (b) 本公司(作為委託保證人)
 (c) 恆盛華創(作為該計劃的原始權益人)

擔保目的： 本公司向該計劃提供增信安排，而首創城發根據增信安排協議之補充協議約定，將就本公司就該計劃提供差額補足義務而提供連帶責任擔保

期限： 二零二三年九月二十九日至二零二四年十二月八日

擔保費： 擔保費乃基於在該計劃項下優先級資產支持證券本金總額(最高為人民幣2,700,000,000元)扣除本集團已還金額的餘額按0.7厘之年利率計算

支付方式： 擔保費按天數計算；首期擔保費(計算至二零二三年十二月三十一日)由恆盛華創自委託保證合同生效之日起30個工作日內支付給首創城發；擔保費最後一筆付款(就二零二四年一月一日至二零二四年十二月八日計算)應在償還該計劃下的所有優先級資產支持證券本金額後立即作出。

委託保證合同的年度上限

於過往12個月內，本集團與首創城發概無有關提供擔保及相關擔保費付款的任何歷史交易。

年度上限乃基於恆盛華創根據委託保證合同應付的最高擔保費金額並計算如下：

	自二零二三年 九月二十九日至 二零二三年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
委託保證合同項下的最高擔保費	4,868	17,813

最高擔保費乃按0.7厘之年利率乘以委託保證合同項下所規定的首創城發所承擔擔保責任的最高本金總額人民幣2,700,000,000元及涉及的天數計算。

在釐定建議年度上限時，本公司已考慮以下因素：

- (a) 年利率0.7%，與本集團過往與首創集團簽訂的委託保證合同所用的利率一致；及
- (b) 年利率0.7%，與市場上同類委託擔保安排的利率相近或更好。

基於以上因素，董事認為年度上限屬公平及合理。

簽訂委託保證合同的理由及裨益

董事會認為該計劃為本集團將該等物業證券化及從資本市場籌集資金的渠道，因該計劃而產生的現金流將進一步支持本集團的業務營運及發展。首創城發就本公司的差額補足義務提供擔保將有利於該計劃的順利運行。委託保證合同之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、徐建先生、秦怡女士除外，原因如下）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的交易乃基於一般或更佳商業條款，屬公平合理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，徐建先生(本公司行政總裁兼執行董事)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兼董事會秘書，故此彼等已放棄投票有關委託保證合同的董事會決議案。除上文所述者外，概無董事於委託保證合同項下擬進行的交易中擁有重大權益，而彼等須就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。

訂約方之資料

本公司

本公司於開曼群島註冊成立，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、營運及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

恆盛華創

恆盛華創為根據中國法律註冊成立的有限公司，乃為本公司之間接全資附屬公司。其為本公司商業管理平台，為首創奧萊項目提供商業管理服務。

首創城發

首創城發為根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司控股股東及本公司關連人士。其為專注於城市發展業務的大型產業集團。

上市規則的涵義

於本公告日期，首創城發為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A章，首創城發為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，恆盛華創根據委託保證合同向首創城發支付擔保費構成本公司的持續關連交易。

由於有關恆盛華創支付予首創城發擔保費的年度上限事宜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：

「資產支持證券」	指	資產支持證券
「年度上限」	指	恆盛華創根據委託保證合同於有關期間向首創城發應付的最高擔保費金額年度上限
「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本公司關連人士
「首創置業」	指	首創置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為首創城發的全資子公司
「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，為首創城發之控股股東
「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)
「增信安排協議」	指	於二零一九年二月二十七日，本公司、首創置業、計劃管理人與基金管理人就該計劃之增信安排而簽訂有關本公司就該計劃承擔的差額補足義務及首創置業據此而提供的連帶責任保證擔保的協議，即《中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃增信安排協議》
「董事」	指	本公司董事

「委託保證合同」	指	於二零二三年九月二十九日，恆盛華創、本公司與首創城發就首創城發提供擔保及恆盛華創向首創城發支付擔保費訂立的委託擔保協議
「基金管理人」	指	中聯前源不動產基金管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為該計劃的基金管理人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恆盛華創」	指	珠海橫琴恆盛華創商業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為該計劃的原始權益人及本公司的間接全資附屬公司
「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)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	本集團持有的房山首創奧特萊斯及昆山首創奧特萊斯
「提供擔保」	指	首創城發根據增信安排協議之補充協議的規定就該計劃提供擔保
「差額補足義務」	指	本公司根據增信安排協議須承擔補足該計劃下欠優先級資產支持證券持有人的本金額的任何差額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該計劃」	指	中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃，為通過向資產支持證券持有人發行資產支持證券以成立的資產支持證券計劃，藉此將該等物業證券化，而有關項目公司乃入賬列作本公司附屬公司

「計劃管理人」	指	第一創業證券股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：002797），為該計劃的計劃管理人
「優先級資產支持證券」	指	根據該計劃所發行本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次級資產支持證券」	指	根據該計劃所發行本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券
「增信安排協議之補充協議」		於二零二二年六月二十三日，本公司、首創城發、計劃管理人與基金管理人就該計劃之增信安排調整而簽訂有關本公司就該計劃承擔的差額補足義務及首創城發據此而提供的連帶責任保證擔保的協議，即《中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃增信安排協議之補充協議》
「%」	指	百分比

於本公告中，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賦予該等詞彙的涵義。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
彭思思

香港，二零二三年九月二十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事范書斌先生（主席）及徐建先生（行政總裁）；非執行董事王昊先生、秦怡女士、周岳先生及Randolph Zhao先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃璋博士及許衛國先生。