

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
有關
物業管理框架協議**

物業管理框架協議

董事會謹此宣佈，於二零二零年六月一日，本公司與首置物業服務訂立物業管理框架協議，據此，首置物業服務集團將於二零二零年六月一日至二零二三年五月三十一日期間為本集團的物業提供物業管理服務。

上市規則的涵義

首置物業服務為本公司控股股東首創置業的附屬公司，因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業管理框架協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關物業管理框架協議項下的年度上限的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，物業管理框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審核及公告的規定，但豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

董事會謹此宣佈，於二零二零年六月一日，本公司與首置物業服務訂立物業管理框架協議，據此，首置物業服務集團將於二零二零年六月一日至二零二三年五月三十一日期間為本集團的物業提供物業管理服務。

物業管理框架協議

物業管理框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零二零年六月一日

訂約方

- (a) 本公司(為及代表本集團)；及
- (b) 首置物業服務(為及代表首置物業服務集團)。

物業管理服務的範圍

根據物業管理框架協議，首置物業服務集團將為本集團的物業提供物業管理服務(其中包括)制定和實施整體物業管理計劃；人員的招聘、管理、培訓和考核；挑選承包商；優化能源消耗；公共區域、設施和附屬結構的維護、清潔和管理；停車場的管理；消防安全和保安系統管理；服務質量保證；以及綠化管理。

年期

物業管理框架協議的年期為三年，由二零二零年六月一日起至二零二三年五月三十一日止，除非訂約各方另行協定，否則訂約各方可於年期結束前三個月商討重續協議，倘首置物業服務提供與獨立第三方相同或更佳的條款及條件，本公司或會考慮與首置物業服務重續協議。

服務協議

本集團成員公司與首置物業服務集團可不時並在需要時訂立獨立的服務協議，當中將列明首置物業服務集團所管理的每項物業的規格，惟任何該等服務協議須根據物業管理框架協議的條款訂立，並受董事會釐定的年度上限所規限。

定價基準

每份服務協議的服務費須由本集團成員公司與首置物業服務集團按公平基準及一般商業條款磋商，並已考慮(其中包括)(a)標的物業於相關服務協議年期的估計物業管理相關成本(由本集團參照該物業於以往財政年度錄得的總成本而作預算)；及(b)首置物業服務集團通常向獨立第三方收取的費率而對標的物業的估計物業管理相關成本按15%收取服務費(當中參照獨立第三方就提供類似性質及規模的物業管理服務所收取的慣常服務費後磋商釐定)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的服務費將於二零二零年十二月底前支付，而截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度的服務費將按季度支付。截至二零二三年十二月三十一日止年度的服務費將於二零二三年六月底前支付。

建議年度上限及基準

根據物業管理框架協議，首置物業服務集團將於需要時在年度上限的規限下向本集團的物業提供物業管理服務，而首置物業服務集團將為此而收取服務費。本集團應付予首置物業服務集團的服務費總額的年度上限載列如下：

二零二零年六月一日至二零二零年十二月三十一日期間	人民幣20,000,000元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣40,500,000元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣43,500,000元
二零二三年一月一日至二零二三年五月三十一日期間	人民幣18,000,000元

在釐定服務費總額的年度上限時，本公司已考慮(a)本集團的物業於以往財政年度實際錄得的物業管理相關成本；(b)經參考上述(a)項後，本集團的物業於各年度上限的相應期間的物業管理及相關成本估計總額；(c)本集團將於物業管理框架協議年期內開始營運的新物業的估計物業管理相關成本；(d)物業管理框架協議所載的定價基準，當中服務費是對上文(b)及(c)所述的物業管理相關成本總額假定按15%計算；及(e)訂約各方同意調整服務費，調整幅度為(i)實際產生的物業管理及相關成本加上應付的服務費與(ii)物業管理框架協議年期內預算及核准的物業管理及相關成本之間的任何差額。

訂立物業管理框架協議的原因及得益

首置物業服務集團是首創置業旗下的物業管理平台，有更專業的行業經驗和更充分的資源整合優勢。通過訂立物業管理框架協議，將加強本集團對外聘物業管理公司的標準化管理，推動服務升級、推陳出新，提供更有競爭力的客戶體驗。本公司可借力首置物業服務集團的專業知識和經驗，以及集中採購實現規模經濟優勢，從而降低第三方服務採購費用，達至改善成本管理的整體成效。通過其引入節能計劃等增值服務，亦能提升本集團物業管理人員的綜合素質和表現。

內部監控措施

本公司將採取內部監控措施，確保根據物業管理框架協議擬進行的持續關連交易符合該協議的條款及條件，以及物業管理框架協議及服務協議的條款及條件符合一般商業條款及不遜於獨立第三方提供類似服務的條款，包括取得物業管理服務市場資訊，並與物業管理框架協議項下的交易定價及其他條款進行比較。

根據上市規則的規定，獨立非執行董事將對持續關連交易進行年度審核而本公司將委聘其外聘核數師對持續關連交易進行年度審核。此外，本公司及首置物業服務將分別指派指定人員，確保雙方充分溝通，並監督物業管理框架協議下的安排的實施。

經考慮上文「訂立物業管理框架協議的原因及得益」一節所述首置物業服務集團的物業管理服務帶來的潛在增值效果後，定價基準乃經計及獨立第三方提供類似性質及規模的物業管理服務的現行服務收費，以及首置物業服務集團向獨立第三方提供物業管理服務的慣常收費率，董事（包括獨立非執行董事）認為，物業管理框架協議及據此擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，在本集團日常及一般業務範圍內進行，並符合本公司及股東的整體利益，而年度上限亦屬公平合理，不遜於就提供類似服務而應付予獨立第三方者，並符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則，概無董事被認為於物業管理框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無董事須就董事會會議上提呈以批准物業管理框架協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。然而，本公司董事會主席兼執行董事鍾北辰先生亦為首創置業的總裁兼執行董事及本公司非執行董事秦怡女士亦為首創置業的董事會秘書，彼等已就批准物業管理框架協議及據此擬進行的交易的董事會決議案自願放棄投票。

上市規則的涵義

由於有關物業管理框架協議項下的年度上限的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，物業管理框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審核及公告的規定，但豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

有關訂約各方的一般資料

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。

首置物業服務

於本公告日期，首置物業服務是一間在中國成立的有限責任公司，為首創置業的全資附屬公司。首置物業服務集團為首創置業的物業管理平台，為中國和海外的物業提供物業管理服務和解決方案。

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	本公告「建議年度上限及基準」一節所載本集團於各期間應付予首置物業服務集團的服務費總額的建議年度上限
「首置物業服務」	指	於本公告日期，首置物業服務有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，為首創置業的全資附屬公司，因此根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「首置物業服務集團」	指	首置物業服務及其聯繫人
「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，一間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），根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「董事會」	指	董事會
「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，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1329）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司並無關連的人士或公司，以及並非本公司的關連人士
「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，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理框架協議」	指	本公司與首置物業服務所訂立日期為二零二零年六月一日的物業管理框架協議，內容有關首置物業服務集團向本集團提供物業管理服務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務協議」	指	本集團成員公司與首置物業服務集團可能根據物業管理框架協議不時就首置物業服務集團向本集團相關成員公司提供物業管理服務而訂立的服務協議
「服務費」	指	本集團根據服務協議應向首置物業服務集團支付的服務費
「股東」	指	本公司股份的持有人
「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」、「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，二零二零年六月一日

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。