

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)

公告

- (1)有關出售目標公司全部股權之  
非常重大出售事項及關連交易；及
- (2)有關委託運營協議之  
持續關連交易

#### 該等出售事項

於二零二三年七月十日，(a)賣方A及賣方B(均為本公司的全資附屬公司)與買方A及目標公司A訂立股權轉讓協議A，據此，賣方A及賣方B有條件同意出售，而買方A有條件同意購買目標公司A的全部股權(根據於本公告日期可獲得目標公司A在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及初步物業估值計算，代價為人民幣808,517,600元，惟以最終估值為準及須待國資委完成審批程序後方可作實)，以及買方A亦同意收購目標公司A在完成日期結欠本集團的股東貸款(於本公告日期估計合共約為人民幣157,092,800元)；及(b)賣方B及賣方C(均為本公司的全資附屬公司)與買方B及目標公司B訂立股權轉讓協議B，據此，賣方B及賣方C有條件同意出售，而買方B有條件同意購買目標公司B的全部股權(根據於本公告日期可獲得目標公司B在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及初步物業估值計算，代價為人民幣693,601,200元，惟以最終估值為準及須待國資委完成審批程序後方可作實)，以及買方B亦同意收購目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款(於本公告日期估計合共約為人民幣327,053,500元)。股權轉讓協議項下的總代價以最終估值為準及須待國資委完成審批程序後方可作實，故可予調整。緊隨完成後，目標公司A及目標公司B將不再為本公司附屬公司。

於本公告日期，目標公司A主要從事持有及管理濟南奧特萊斯項目，而目標公司B主要從事持有及管理武漢奧特萊斯項目。

### **委託運營協議**

由於本集團將於完成後繼續向該等目標物業提供物業營運及管理服務，於二零二三年七月十日，(a)目標公司A、北京首創及本公司訂立委託運營協議A，據此，運營管理人將就濟南奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務，截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣10,800,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,100,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,400,000元；及(b)目標公司B、北京首創及本公司訂立委託運營協議B，據此，運營管理人將就武漢奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務，截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣10,800,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,100,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,400,000元。

### **上市規則的涵義**

#### **該等出售事項**

於本公告日期，該等買方各自為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此該等買方各自為本公司的關連人士。因此，該等出售事項構成本公司的關連交易。股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於其中一項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，該等出售事項亦構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，除首置投資控股有限公司及首創華星國際投資有限公司(均為首創城市發展集團的聯繫人)外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易並就此向獨立股東提供意見，以及考慮就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(a)有關該等出售事項的進一步資料；(b)目標公司A及目標公司B的財務資料；(c)餘下集團的備考財務報表；(d)該等目標物業的物業估值報告；(e)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(f)獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(g)上市規則規定的其他資料；及(h)股東特別大會通告的通函將於二零二三年八月十日或之前寄發予股東，以便本公司有充足時間編製將載入通函的必要財務資料。

#### **委託運營協議**

於本公告日期，北京首創為本公司控股股東首創城市發展集團的直接全資附屬公司，故北京首創為本公司的關連人士。完成後，該等目標公司將各自由有關的該等買方全資擁有，而該等買方將由北京首創全資擁有，故該等目標公司亦將於完成後各自成為本公司的關連人士。因此，委託運營協議及其項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於委託運營協議項下的建議年度上限所涉及適用百分比率合計超過0.1%但少於5%，委託運營協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

## 緒言

於二零二三年七月十日，(a)賣方A及賣方B(均為本公司的全資附屬公司)與買方A及目標公司A訂立股權轉讓協議A，據此，賣方A及賣方B有條件同意出售，而買方A有條件同意購買目標公司A的全部股權(根據於本公告日期可獲得目標公司A在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及初步物業估值計算，代價為人民幣808,517,600元，惟以最終估值為準及須待國資委完成審批程序後方可作實)，以及買方A亦同意收購目標公司A在完成日期結欠本集團的股東貸款(於本公告日期估計合共約為人民幣157,092,800元)；及(b)賣方B及賣方C(均為本公司的全資附屬公司)與買方B及目標公司B訂立股權轉讓協議B，據此，賣方B及賣方C有條件同意出售，而買方B有條件同意購買目標公司B的全部股權(根據於本公告日期可獲得目標公司B在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及初步物業估值計算，代價為人民幣693,601,200元，惟以最終估值為準及須待國資委完成審批程序後方可作實)，以及買方B亦同意收購目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款(於本公告日期估計合共約為人民幣327,053,500元)。股權轉讓協議項下的總代價以最終估值為準及須待國資委完成審批程序後方可作實，故可予調整。緊隨完成後，目標公司A及目標公司B將不再為本公司附屬公司。

由於本集團將於完成後繼續向該等目標物業提供物業營運及管理服務，於二零二三年七月十日，(a)目標公司A、北京首創及本公司訂立委託運營協議A，據此，運營管理人將就濟南奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務，截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣10,800,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,100,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,400,000元；及(b)目標公司B、北京首創及本公司訂立委託運營協議B，據

此，運營管理人將就武漢奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務，截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣10,800,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,100,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,400,000元。

## **股權轉讓協議**

### **股權轉讓協議A**

股權轉讓協議A的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年七月十日

訂約方： (a) 賣方A；  
(b) 賣方B；  
(c) 買方A；及  
(d) 目標公司A

### **將予出售的資產**

目標公司A的全部股權以及目標公司A在完成日期結欠本集團的股東貸款總額(於本公告日期估計約為人民幣157,092,800元)。

### **代價**

根據於本公告日期可獲得目標公司A在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及初步物業估值計算，目標公司A全部股權的代價為人民幣808,517,600元(惟以最終估值為準)，其連同目標公司A在完成日期結欠本集團的股東貸款總額，均須待國資委完成審批程序後方可作實。目標公司A全部股權的代價將由買方A在股權轉讓協議A生效後10個工作日內按比例以現金支付予賣方A及賣方B。買方A根據股權轉讓協議A將予收購目標公司A結欠本集團的股東貸款總額將由買方A於完成日期後10個工作日內支付及收購。

目標公司A全部股權的代價乃基於根據中國公認會計原則所編製目標公司A於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣331,437,700元而計算，並經考慮獨立估值師對目標公司A所作於二零二三年五月三十一日的初步物業估值後由買方A、賣方A及賣方B公平磋商釐定。

### **先決條件**

完成須待股權轉讓協議A生效、完成向相關部門登記目標公司A的股權轉讓事宜(此將在買方A分別向賣方A及賣方B支付目標公司A全部股權的代價後5個工作日內辦理)及根據股權轉讓協議B完成向相關部門登記目標公司B的股權轉讓事宜後方可作實。股權轉讓協議A將於(其中包括)完成重組、完成就目標公司A的最終估值向相關部門的備案事宜及獲本公司獨立股東批准該等出售事項後生效。此等條件不得獲豁免。

如完成終告作實，買方A將有權獲得自二零二三年六月一日至完成日期止期間與目標公司A有關的溢利及虧損。

### **完成**

於本公告日期，目標公司A為本公司的間接全資附屬公司，於完成後，其將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再於本公司的財務報表綜合入賬。

### **股權轉讓協議B**

股權轉讓協議B的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年七月十日

訂約方： (a) 賣方B；  
(b) 賣方C；  
(c) 買方B；及  
(d) 目標公司B

## 將予出售的資產

目標公司B的全部股權以及目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款總額(於本公告日期估計約為人民幣327,053,500元)。

## 代價

根據於本公告日期可獲得目標公司B在二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值及初步物業估值計算，目標公司B全部股權的代價為人民幣693,601,200元(惟以最終估值為準)，其連同目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款總額，均須待國資委完成審批程序後方可作實。目標公司B全部股權的代價將由買方B在股權轉讓協議B生效後10個工作日內按比例以現金支付予賣方B，並在目標公司B股權轉讓登記事宜完成後及在向相關部門完成資金匯款的登記事宜後5個工作日內按比例以現金支付予賣方C。買方B根據股權轉讓協議B將予收購目標公司B結欠本集團的股東貸款總額將由買方B於股權轉讓協議B生效後10個工作日內支付及收購。

目標公司B全部股權的代價乃基於根據中國公認會計原則所編製目標公司B於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣119,500,400元而計算，並經考慮獨立估值師對目標公司B所作於二零二三年五月三十一日的初步物業估值後由買方B、賣方B及賣方C公平磋商釐定。

## 先決條件

完成須待股權轉讓協議B生效、完成向相關部門登記目標公司B的股權轉讓事宜(此將在買方B向賣方B支付代價後5個工作日內辦理)及根據股權轉讓協議A完成向相關部門登記目標公司A的股權轉讓事宜後方可作實。股權轉讓

協議B將於(其中包括)完成就目標公司B的最終估值向相關部門的備案事宜及獲本公司獨立股東批准該等出售事項後生效。此條件不得獲豁免。

如完成終告作實，買方B將有權獲得自二零二三年六月一日至完成日期止期間與目標公司B有關的溢利及虧損。

## 完成

於本公告日期，目標公司B為本公司的間接附屬公司，於完成後，其將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再於本公司的財務報表綜合入賬。

該等出售事項之完成乃互為條件，並須同時落實。

## 進行該等出售事項的理由及裨益

本公司於開曼群島註冊成立，其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，而本集團則主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

本公司認為，該等出售事項為本集團實現該等目標物業價值的良機，而本集團將藉該等出售事項得以變現於該等目標公司的投資，以償還本集團結欠的部分未償還外部債務(將於未來12至18個月到期)。鑑於該等目標公司全部股權的總代價為人民幣1,502,118,800元及扣除按中國公認會計準則所編製該等目標公司於二零二三年五月三十一日的資產淨值合共約人民幣450,938,100元，以及與香港公認會計準則有關的調整估計約人民幣783,785,900元，預期該等出售事項將為本集團帶來約人民幣261,262,000元的會計收益(惟不計及該等買方將收購的股東貸款總額及與該等出售事項有關的稅項)。由於該等出售事項的所得款項將用於償還本集團結欠的部分未償還債務，預期本集團的總負債將減少。

於完成後，該等目標公司各自將不再為本公司的附屬公司，而該等目標公司的財務業績、資產及負債將不再計入本公司的綜合財務報表。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無董事根據上市規則被視為於股權轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故概無董事須就於董事會會議上提呈批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。然而，范書斌先生(本公司董事會主席兼執行董事)亦擔任首創城市發展集團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)亦擔任首創城市發展集團的副總經理，秦怡女士(本公司非執行董事)亦擔任首創城市發展集團的非執行董事兼董事會秘書，故此彼等已自願就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 委託運營協議

### 委託運營協議A

委託運營協議A的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年七月十日

訂約方： (a) 目標公司A；  
(b) 北京首創；及  
(c) 本公司

### 年期

委託運營協議A年期為自完成起計至二零二五年十二月三十一日止。

## 物業營運及管理服務範圍

根據委託運營協議A，運營管理人將就濟南奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務，截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣10,800,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,100,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,400,000元。

## 定價基準及付款條款

管理費乃由目標公司A、北京首創及本公司經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(i)濟南奧特萊斯項目的總可租賃面積約51,610平方米；(ii)濟南奧特萊斯項目零售店的估計銷售額；及(iii)本集團就性質及規模相若的奧特萊斯項目與獨立第三方進行類似交易的現行市價及服務費。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費將須於自完成日期起計15日內支付，而截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的管理費將須於每季度開始後15日內按季度支付。

## 歷史交易金額

於過去12個月，目標公司A、北京首創及本公司並無進行任何涉及物業營運及管理服務的歷史交易。

## 委託運營協議A項下年度上限

根據委託運營協議A，目標公司A應付運營管理人的管理費的建議年度上限載列如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 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	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
委託運營協議A項下 管理費	10,800	11,100	11,400

釐定委託運營協議A項下管理費的建議年度上限時，本公司已考慮(其中包括)(i)目標公司A於過往財政年度實際產生的濟南奧特萊斯項目物業管理相關成本；(ii)濟南奧特萊斯項目的總可租賃面積約51,610平方米；(iii)根據目前的銷售數據，濟南奧特萊斯項目零售店的估計銷售額；及(iv)管理費的年度增長率約2.7%。

## **委託運營協議B**

委託運營協議B的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年七月十日

訂約方： (a) 目標公司B；  
(b) 北京首創；及  
(c) 本公司

## **年期**

委託運營協議B年期為自完成起計至二零二五年十二月三十一日止。

## **物業營運及管理服務範圍**

根據委託運營協議B，運營管理人將就武漢奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務，截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣10,800,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,100,000元，而截至二零二五年十二月三十一日止年度的管理費為不超過人民幣11,400,000元。

## **定價基準及付款條款**

管理費乃由目標公司B、北京首創及本公司經公平磋商後根據正常商業條款釐定，已考慮(其中包括)(i)武漢奧特萊斯項目的總可租賃面積約48,050平方米；(ii)武漢奧特萊斯項目零售店的估計銷售額；及(iii)本集團就性質及規模相若的奧特萊斯項目與獨立第三方進行類似交易的現行市價及服務費。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的管理費將須於自完成日期起計15日內支付，而截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度的管理費將須於每季度開始後15日內按季度支付。

### 歷史交易金額

於過去12個月，目標公司B、北京首創及本公司並無進行任何涉及物業營運及管理服務的歷史交易。

### 委託運營協議B項下年度上限

根據委託運營協議B，目標公司B應付運營管理人的管理費的建議年度上限載列如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 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	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
委託運營協議B項下 管理費	10,800	11,100	11,400

釐定委託運營協議B項下管理費的建議年度上限時，本公司已考慮(其中包括)(i)目標公司B於過往財政年度實際產生的武漢奧特萊斯項目物業管理相關成本；(ii)武漢奧特萊斯項目的總可租賃面積約48,050平方米；(iii)根據目前的銷售數據，武漢奧特萊斯項目零售店的估計銷售額；及(iv)管理費的年度增長率約2.7%。

### 訂立委託運營協議的理由及裨益

本公司核心業務包括在中國經營及管理奧特萊斯項目。透過訂立委託運營協議，本集團將可繼續利用其專業知識及經驗管理該等目標物業及提升本集團的品牌認受性，並為本集團獲取管理費收入。

本公司將採納內部控制措施(包括取得物業管理服務的市場資料及比較委託運營協議項下交易的定價及其他條款)，確保委託運營協議項下擬進行的持續關連交易乃根據有關協議的條款及條件進行，以及委託運營協議的條款及條件乃按正常商業條款及不遜於就提供相若物業管理服務與獨立第三方所訂立條款的條款訂立。

董事(包括獨立非執行董事)認為，委託運營協議乃按正常或更佳商業條款訂立、屬公平合理、在本集團一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東整體利益，且建議年度上限屬公平合理、不遜於獨立第三方就提供相若物業管理服務應付者並符合本公司及股東整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無董事根據上市規則被視為於委託運營協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故概無董事須就於董事會會議上提呈批准委託運營協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。然而，范書斌先生(本公司董事會主席兼執行董事)亦擔任首創城市發展集團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)亦擔任首創城市發展集團的副總經理，秦怡女士(本公司非執行董事)亦擔任首創城市發展集團的非執行董事兼董事會秘書，故此彼等已自願就批准委託運營協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

### 有關訂約方的資料

賣方A於重組完成後將擁有目標公司A的65%股權，並為一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

賣方B於重組完成後將擁有目標公司A的35%股權，並於本公告日期擁有目標公司B的38%股權，並為一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

於本公告日期，賣方C擁有目標公司B的62%股權，並為一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

買方A為一間於中國成立的有限公司，主要從事商業管理及諮詢服務。其為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此買方A為本公司的關連人士。首創城市發展集團由首創集團全資擁有。

買方B為一間於中國成立的有限公司，主要從事商業管理及諮詢服務。其為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此買方B為本公司的關連人士。首創城市發展集團由首創集團全資擁有。

北京首創為於中國成立的有限公司，主要從事商業、資產及物業管理、自持物業租賃、項目投資、運營管理、技術及商業管理諮詢以及為大型活動提供協調服務。該公司為本公司控股股東首創城市發展集團的直接全資附屬公司，故北京首創為本公司的關連人士。

## 有關該等目標公司的資料

### 目標公司A

目標公司A為於中國成立的有限公司，於本公告日期由首正德盛代表二期資產支持計劃項下私募股權投資基金全資擁有。截至本公告日期，本集團發起向二期資產支持計劃贖回濟南奧特萊斯項目。於完成前，首正德盛將分別向賣方A及賣方B轉讓目標公司A的65%及35%股權(「重組」)。於重組完成後，目標公司A將由賣方A及賣方B分別擁有65%及35%股權。目標公司A主要從事持有及管理濟南奧特萊斯項目。

濟南奧特萊斯項目位於中國濟南市歷城區唐冶新區，總地盤面積約為114,930平方米，總建築面積約116,240平方米。濟南奧特萊斯項目擁有324間零售店，可租賃面積約51,610平方米，並有約1,408個停車位，項目已於二零一九年一月開業。

根據按照中國公認會計原則所編製目標公司A的未經審核財務報表，目標公司A截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的收入及除稅前及後的虧損淨額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (概約)	二零二二年 人民幣千元 (概約)
收入	73,887	86,766
除稅前虧損淨額	(9,151)	(7,942)
除稅後虧損淨額	(10,450)	(14,425)

根據中國公認會計原則所編製目標公司A於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值為約人民幣331,437,700元。獨立估值師所作目標公司A於二零二三年五月三十一日的初步物業估值約為人民幣995,000,000元，可能調整，以最終估值為準。

## 目標公司B

目標公司B為於中國成立的有限公司，於本公告日期分別由賣方B及賣方C擁有38%及62%股權。目標公司B主要從事持有及管理武漢奧特萊斯項目。

武漢奧特萊斯項目位於中國武漢市武漢東湖新技術開發區，總地盤面積約為89,760平方米，總建築面積約94,970平方米。武漢奧特萊斯項目擁有292間零售店，可租賃面積約48,050平方米，並有約1,267個停車位，項目已於二零一八年四月開業。

根據按照中國公認會計原則所編製目標公司B的未經審核財務報表，目標公司B截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的收入及除稅前及後的純利載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元 (概約)	二零二二年 人民幣千元 (概約)
收入	73,981	82,162
除稅前純利	6,969	24,780
除稅後純利	5,129	18,514

根據中國公認會計原則所編製目標公司B於二零二三年五月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣119,500,400元。獨立估值師根據適用中國規定所編製目標公司B於二零二三年五月三十一日的初步物業估值約為人民幣1,039,000,000元，可能調整，以最終估值為準。

## 上市規則的涵義

### 該等出售事項

於本公告日期，該等買方各自為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此該等買方各自為本公司的關連人士。因此，該等出售事項構成本公司的關連交易。股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於其中一項適用百分比率超過75%，故根據上市規則第14章，該等出售事項亦構成本公司的非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，除首置投資控股有限公司及首創華星國際投資有限公司(均為首創城市發展集團的聯繫人)外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易並就此向獨立股東提供意見，以及考慮就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(a)有關該等出售事項的進一步資料；(b)目標公司A及目標公司B的財務資料；(c)餘下集團的備考財務報表；(d)該等目標物業的物業估值報告；(e)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(f)獨立財務顧問就股權轉

讓協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(g)上市規則規定的其他資料；及(h)股東特別大會通告的通函將於二零二三年八月十日或之前寄發予股東，以便本公司有充足時間編製將載入通函的必要財務資料。

### 委託運營協議

於本公告日期，北京首創為本公司控股股東首創城市發展集團的直接全資附屬公司，故北京首創為本公司的關連人士。完成後，該等目標公司將各自由有關的該等買方全資擁有，而該等買方將由北京首創全資擁有，故該等目標公司亦將於完成後各自成為本公司的關連人士。因此，委託運營協議及其項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於委託運營協議項下的建議年度上限所涉及適用百分比率合計超過0.1%但少於5%，委託運營協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

### 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：

「首創城市發展集團」	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
「北京首創」	指	北京首創商業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東首創城市發展集團的直接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士

「董事會」	指	董事會
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日於中國成立的國有企業，由北京市人民政府直接監管，為本公司的關連人士
「通函」	指	將寄發予股東有關股東特別大會的通函，當中載有（其中包括）(a)該等出售事項的進一步資料；(b)有關目標公司A及目標公司B的財務資料；(c)餘下集團的備考財務報表；(d)該等目標物業的物業估值報告；(e)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(f)獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(g)上市規則規定的其他資料；及(h)股東特別大會通告
「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）
「完成」	指	完成該等出售事項
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	根據股權轉讓協議擬向該等買方出售該等目標公司的全部股權以及承擔該等目標公司結欠本集團的相應股東貸款
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易

「股權轉讓協議A」	指	賣方A、賣方B、買方A及目標公司A於二零二三年七月十日訂立的股權轉讓協議，內容有關出售目標公司A的全部股權以及承擔目標公司A結欠本集團的相應股東貸款
「股權轉讓協議B」	指	賣方B、賣方C、買方B及目標公司B於二零二三年七月十日訂立的股權轉讓協議，內容有關出售目標公司B的全部股權以及承擔目標公司B結欠本集團的相應股東貸款
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議A及股權轉讓協議B
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即楊志達先生、黃瑋女士及許衛國先生)組成的董事會獨立委員會，乃就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則，於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中並無擁有重大權益且毋須於股東特別大會上放棄投票的股東

「獨立第三方」	指	與本公司並無關連且並非本公司關連人士的人士或公司
「濟南奧特萊斯項目」	指	濟南奧特萊斯項目，即位於濟南市歷城區唐冶新區的物業，總地盤面積約為114,930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)
「委託運營協議A」	指	目標公司A、北京首創及本公司於二零二三年七月十日訂立的委託運營協議，內容有關於完成後由運營管理人就濟南奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務
「委託運營協議B」	指	目標公司B、北京首創及本公司於二零二三年七月十日訂立的委託運營協議，內容有關於完成後由運營管理人就武漢奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務
「委託運營協議」	指	委託運營協議A及委託運營協議B
「運營管理人」	指	本公司，或由其提名的本公司的全資附屬公司，作為委託運營協議的運營管理人
「二期資產支持計劃」	指	中聯首創證券一首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃，為本集團若干物業(包括濟南奧特萊斯項目)證券化而設立的資產支持證券計劃，其詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十八日及二零二三年六月二十八日的公告

「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
「該等買方」	指	買方A及買方B
「買方A」	指	濟南首城商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「買方B」	指	武漢市首城商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司控股股東首創城市發展集團的間接全資附屬公司，因此為本公司的關連人士
「餘下集團」	指	剔除該等目標公司後的本集團
「重組」	指	贖回濟南奧特萊斯項目，當中涉及終止二期資產支持計劃及由首正德盛(作為二期資產支持計劃項下私募股權投資基金的管理人)於完成前分別向賣方A及賣方B轉讓目標公司A的65%及35%股權，有關詳情載於本公告「有關該等目標公司的資料—目標公司A」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「股東」	指	本公司股份的持有人

「首正德盛」	指	首正德盛資本管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創集團的附屬公司及二期資產支持計劃項下私募股權投資基金的管理人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	目標公司A及目標公司B
「目標公司A」	指	濟南首鉅置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由首正德盛代表二期資產支持計劃項下私募股權投資基金全資擁有，並將於重組完成後分別由賣方A及賣方B擁有65%及35%股權
「目標公司B」	指	武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方B及賣方C分別擁有38%及62%權益
「該等目標物業」	指	濟南奧特萊斯項目及武漢奧特萊斯項目
「總代價」	指	與該等出售事項有關的總代價約人民幣1,986,265,100元，乃根據該等目標公司全部股權的總代價人民幣1,502,118,800元以及將由該等買方所收購目標公司A在完成日期當日結欠本集團的股東貸款總額及目標公司B在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款總額(於本公告日期估計約為人民幣484,146,300元)而釐定，惟以最終估值(如適用)為準及須待國資委完成審批程序後方可作實

「賣方A」	指	北京恒盛華星投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方B」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「賣方C」	指	首創鉅大奧萊發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「武漢奧特萊斯項目」	指	武漢奧特萊斯項目，即位於武漢市武漢東湖新技術開發區的物業，總地盤面積約為89,760平方米
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等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，二零二三年七月十日

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、黃瑋博士及許衛國先生。