

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份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)

盈利警告

本公告為首創鉅大有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09 (2)條以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文而作出。

本公司董事會（「董事會」）謹此知會本公司股東及潛在投資者，根據目前所得資料以及對本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度（「報告期」）之未經審核綜合管理賬目所作的初步評估，本集團預計將錄得不超過約人民幣395百萬元之歸屬於本公司擁有人淨虧損，較截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得約人民幣224百萬元之歸屬於本公司擁有人淨虧損增加的主要原因包括：(i)無論從範圍還是時間上，二零二二年疫情影響遠甚於上一年度，本集團旗下15個在營奧萊項目中有10個項目出現階段性的閉店，尤其是北京、昆山、鄭州、南昌、青島奧萊項目閉店時間均超過40天，嚴重影響到店客流及銷售，奧萊項目傳統營銷節奏被頻繁打亂，而疫情及行業環境影響亦造成可售物業可結轉收入有所減少，導致本集團投資物業租金收入、銷售物業收入以及銷售貨品收入合計與上年同期相比減少約15%；(ii)其他利得－淨額較上一年度同期減少約55%，主要由於，(a)根據當前環境，本集團對旗下投資物業的價值評估持謹慎態度，本集團投資物業的公允價值變動收益較上年同期減少；(b)受匯率波動影響，本集團簽訂的交叉貨幣利率掉期協議因沖回上一年度匯兌收益，匯兌損益較上年同期減少；以及(c)根據奧萊項目建設及開業節奏不同，本集團收到的政府補助較上年同期有所下降。

二零二二年度，本集團積極應對疫情不利影響，在確保防疫安全的前提下，全體員工不懈努力，持續提升管理效能，控費增效，強化私域流量運營和會員精細化運營，優化成本費用，保證了旗下各奧萊項目的穩健經營。與此同時，本集團踐行社會責任，堅持與商戶共渡難關，加大經營幫扶力度，提振商戶合作信心，共減免租金約人民幣35百萬元。

二零二二年度最後一個月，隨着疫情防控進入新階段，國內零售行業有所恢復。本集團作為奧萊行業領先企業，將緊緊抓住擴大內需、促進消費的有利時機，做強奧特萊斯「名品、折扣、體驗」的獨特屬性，化政策紅利為增長動力，努力實現公司業績提升和長期穩健發展。

本公司正在編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績。本公告所載之資料，僅為基於董事會目前可得資料以及董事會參考本集團未經審核綜合管理賬目而作出的初步評估，而並非基於經本公司核數師審閱之數據或資料。本公司股東及潛在投資者務請參閱本公司於報告期之全年業績公告，預期該公告將於二零二三年三月刊發。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
彭思思

香港，二零二三年三月三日

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魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。