

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。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

須予披露交易

董事會欣然宣佈，於二零一二年九月二十日，昆山創博盛拓股權投資管理有限公司（一般合夥人）與本公司（次級有限合夥人）及其他投資者（優先有限合夥人）就開設四個不同基金，即(i)昆山創博盛信股權投資中心、(ii)昆山創博順信股權投資中心、(iii)昆山創博統贏股權投資中心；及(iv)昆山創博富信股權投資中心，訂立四份個別的有限合夥協議。

本公司持有創博盛拓的40%股權。除四份有限合夥協議各自的優先有限合夥人不同外，各有限合夥協議的條款及條件大致類同。

根據有限合夥協議，基金的資本承擔總額預計不超過人民幣1,000,000,000元，其中每個基金資本承擔不低於人民幣250,000,000元，本公司將投資合共人民幣240,000,000元予四個基金，作為次級有限合夥人，每個基金投資人民幣60,000,000元。

就上市規則第14章而言，由於有一個或以上適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故該等交易構成本公司的須予披露交易，根據上市規則第14章須遵守通知及公告規定。

背景資料

於二零一二年九月二十日，昆山創博盛拓股權投資管理有限公司（一般合夥人）與本公司（次級有限合夥人）及其他投資者（優先有限合夥人）就開設四個不同基金，即(i)昆山創博盛信股權投資中心、(ii)昆山創博順信股權投資中心、(iii)昆山創博統贏股權投資中心；及(iv)昆山創博富信股權投資中心，訂立四份個別的有限合夥協議。

本公司持有創博盛拓的40%股權。除四份有限合夥協議各自的優先有限合夥人不同外，各有限合夥協議的條款及條件大致類同。

根據有限合夥協議，基金的資本承擔總額預計不超過人民幣1,000,000,000元，其中每個基金資本承擔不低於人民幣250,000,000元，本公司將投資合共人民幣240,000,000元予四個基金，作為次級有限合夥人，每個基金投資人民幣60,000,000元。

有限合夥協議

日期： 二零一二年九月二十日

訂約各方（合夥人）： 一般合夥人

- 昆山創博盛拓股權投資管理有限公司，屬一般合夥人；

有限合夥人

- 昆山創博盛信股權投資中心的優先有限合夥人、昆山創博順信股權投資中心的優先有限合夥人、昆山創博統贏股權投資中心的優先有限合夥人，及昆山創博富信股權投資中心的優先有限合夥人；及
- 本公司，屬次級有限合夥人

給予各合夥公司的資本承擔： 資本承擔不低於人民幣250,000,000元將由合夥人以下列方式出資：

- (i) 人民幣2,500,000元，佔資本承擔的1%，將由創博盛拓（作為一般合夥人）出資；

(ii) 合共人民幣247,500,000元，佔資本承擔的99%，將由有限合夥人按彼等各自於有限合夥協議下的資本承擔進行出資，詳情如下：

(a) 人民幣187,500,000元，佔總資本承擔的75%，將由優先有限合夥人出資；及

(b) 人民幣60,000,000元，佔總資本承擔的24%，將由本公司（作為次級有限合夥人）出資。

根據有限合夥協議，本公司再無其他任何方式的資本承擔。

資本承擔協議將於簽立有限合夥協議的同時，由各合夥人簽立。

各基金資本承擔的支付：

合夥人將按各自的資本承擔比例，在簽立有限合夥協議起計三(3)個營業日內（「承諾日期」）以現金進行出資，金額相當於彼等各自的資本承擔比例。

各合夥企業的期限：

合夥期限為由發出其營業執照（「營業執照」）當日起計十(10)年。

合夥企業的經營期限將為由收益起算之日計兩(2)年，並將於期限屆滿時解散。

基金將予投資各項目（「投資」）的投資期限不會超過由投資於該企業（「投資企業」）初步付款日期起計二十四(24)個月，不包括投資企業應得的相應投資的任何提前終止或延期。

各基金的業務範疇：

基金的業務範疇為投資、投資管理、作為財務顧問及提供經濟資料，惟可按營業執照不時調整，並受其規限。

各基金業務範疇的限制：

基金不會：

- (i) 投資於或於次級公開市場買賣開放式或封閉式基金等，惟不包括由基金擁有已投資企業之上市股份；
- (ii) 以基金名義向任何人士開設、提供或訂立任何擔保；
- (iii) 以基金名義借入任何款項或產生任何債項或承擔或向任何人士作出任何貸款或墊款；及
- (iv) 以基金名義就基金任何權益開設任何質押、按揭、押記或其他產權負擔。

各基金的費用：

- 基金將就彼於合夥公司年期內提供管理及其他服務，於承諾日期後五(5)個營業日內按年率基準支付相當於總資本承擔2%之管理費予一般合夥人，並於年期餘下日子內，在各承諾日期周年日後五(5)個營業日內支付年度管理費。
- 基金將負責在下列方面所招致之成本、費用及開支：
 - i) 開設基金，包括但不限於政府費用（如註冊及更改）；
 - ii) 基金就投資及進行盡職審查聘請事務律師、審計師及其他專業人士；
 - iii) 須向介紹人支付的佣金；
 - iv) 收購、持有及銷售及以其他方式處置基金的資產；
 - v) 編製、印刷及付運基金的會計報告及專項報告；
 - vi) 基金的審計報告（包括交通費）；
 - vii) 為基金聘請事務律師（包括交通費）；
 - viii) 基金任何訴訟及仲裁、法律費用及相關公告；
 - ix) 舉行基金的合夥人會議、策略性投資委員會（定義見下文）會議及投資顧問委員會，包括但不限於策略性投資委員會成員的交通費；及
 - x) 一般合夥人認為就基金的有效營運及經營而言屬合理的其他開支。

各基金的管理：

根據有限合夥協議並受該協議所規限下，創博盛拓（一般合夥人）負責基金的行政職能及管理。

基金的策略性投資委員會（「策略性投資委員會」）由五(5)位成員組成，將由一般合夥人於設立基金後十(10)個營業日內成立及委任。策略性投資委員會任期三(3)年，可予以重續。策略性投資委員會獲授權審批：(i)基金所作出的投資相關決定；(ii)豁免基金業務的範疇（惟受當時相關法律所施加限制所規限）；(iii)基金利潤的分派；(iv)為調配目的由一般合夥人管理基金資產；及(v)有限合夥協議其他條款及一般合夥人認為適當的任何其他決定。

各基金分派利潤（現金）的機制：

受有限合夥協議的規限下，基金將按下列方式以現金分派基金利潤：

- **第一年：**

合夥企業按其資本承擔比例向優先級有限合夥人預分配10%的年預期收益；

- **第二年：**

（第一輪）合夥企業向優先級有限合夥人分配本金，再向優先級有限合夥人分配10%的年預期收益。

（第二輪）合夥企業向次級有限合夥人和普通合夥人分配本金，再向次級有限合夥人和普通合夥人分配每年10%的預期收益。

（第三輪）若基金利潤在上述分派後仍有結餘，則合夥企業將分派結餘中的20%予一般合夥人，80%按30%:70%的比率分別予優先及次級有限合夥人。

訂立有限合夥協議的理由及好處

本公司是北京大型房地產開發商，董事會認為開設基金乃建立融資平台，以提供集中資金、通過其專業知識及專業管理層挑選優質投資企業及高潛力項目的有效方法。

董事（包括獨立非執行董事）認為，有限合夥協議乃按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

就上市規則第14章而言，由於適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故有限合夥協議下的交易構成本公司的須予披露交易，根據上市規則第14章須遵守通知及公告規定。

有關合夥人的一般資料

本公司

本公司是一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所上市及買賣。本公司為北京的大型物業發展商，主要致力於發展優質／高檔商用物業及中高檔住宅物業、經營酒店、房地產諮詢服務及控股投資。

創博盛拓

本公司持有創博盛拓的40%股權。創博盛拓是一家根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事管理及營運四個不同基金。

釋義

本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙及用詞具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司的董事會
「營業日」	指	任何日子，包括中國政府宣佈屬工作日的星期六及星期日（不包括星期六、星期日及中國官方公眾假期）
「資本承擔」	指	根據有限合夥協議，合夥人須出資的總資本承擔，合共不超過人民幣1,000,000,000元
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市，屬次級有限合夥人
「基金」或「合夥公司」	指	(i) 昆山創博盛信股權投資中心、(ii) 昆山創博順信股權投資中心、(iii) 昆山創博統贏股權投資中心；及(iv) 昆山創博富信股權投資中心，分別為按照四份有限合夥協議根據中國法律成立的有限合夥公司
「一般合夥人」	指	合夥公司的合夥人，具無限責任，就有限合夥協議而言為創博盛拓，負責合夥公司的行政職能及管理
「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
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「創博盛拓」	指	昆山創博盛拓股權投資管理有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，其40%股權由本公司擁有

「有限合夥人」	指	合夥公司的優先有限合夥人及次級有限合夥人，按彼等各自在有限合夥協議下的資本承擔比例具有有限責任
「有限合夥協議」	指	創博盛拓（一般合夥人）及本公司（次級有限合夥人）及其他投資者（優先有限合夥人）就開設四個不同基金（即(i) 昆山創博盛信股權投資中心、(ii) 昆山創博順信股權投資中心、(iii) 昆山創博統贏股權投資中心；及(iv) 昆山創博富信股權投資中心）於二零一二年九月二十日訂立的有限合夥協議
「合夥人」	指	一般合夥人及有限合夥人
「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
「優先有限合夥人」	指	根據有限合夥協議，乃率先有權收取基金利潤分派及最後對基金虧損負責的合夥人類別
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「次級有限合夥人」	指	根據有限合夥協議，不包括優先有限合夥人，乃率先對基金虧損負責及最後收取基金利潤分派的合夥人類別

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一二年九月二十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生（董事長）、唐軍先生及張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士及張勝利先生；及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。