

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。



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)

關連交易

有關成立基金的合夥協議

成立基金

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月四日，首金盈創(為本公司全資附屬公司)已與首正澤富訂立首金德創合夥協議，內容有關成立首金德創基金。其中，首金德創基金規模為人民幣100,000,000元，由首金盈創作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔該基金規模的20%)，及由首正澤富作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元(佔該基金規模的80%)。首金德創合夥企業將不入賬列作本公司之附屬公司，而其財務業績將不會併入本公司的賬目。

另外，於二零一九年七月四日，首金盈創(為本公司全資附屬公司)已與首正德盛訂立首正德金合夥協議，內容有關成立首正德金基金，其中，首正德金基金規模為人民幣100,000,000元，由首正德盛作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔該基金規模的20%)，及由首金盈創作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元(佔該基金規模的80%)。首正德金合夥企業將不入賬列作本公司之附屬公司，而其財務業績將不會併入本公司的賬目。

成立首金德創基金及首正德金基金的主要目的為共同投資包括城市更新項目、商辦物業項目、長租公寓項目、地產相關的文化創意項目及其他地產相關的股權項目。

上市規則涵義

首正澤富及首正德盛為首創集團之附屬公司，而首創集團為本公司控股股東。因此，根據上市規則，首創集團、首正澤富及首正德盛均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則訂立首金德創合夥協議及首正德金合夥協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故訂立首金德創合夥協議及首正德金合夥協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章所載之公告規定，惟可獲豁免遵守通函和獨立股東批准之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月四日，首金盈創(為本公司全資附屬公司)已與首正澤富訂立首金德創合夥協議，內容有關成立首金德創基金。其中，首金德創基金規模為人民幣100,000,000元，由首金盈創作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔該基金規模的20%)，及由首正澤富作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元(佔該基金規模的80%)。首金德創合夥企業將不入賬列作本公司之附屬公司，而其財務業績將不會併入本公司的賬目。

另外，於二零一九年七月四日，首金盈創(為本公司全資附屬公司)已與首正德盛訂立首正德金合夥協議，內容有關成立首正德金基金，其中，首正德金基金規模為人民幣100,000,000元，由首正德盛作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔該基金規模的20%)，及由首金盈創作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元(佔該基金規模的80%)。首正德金合夥企業將不入賬列作本公司之附屬公司，而其財務業績將不會併入本公司的賬目。

成立首金德創基金及首正德金基金的主要目的為共同投資包括城市更新項目、商辦物業項目、長租公寓項目、地產相關的文化創意項目及其他地產相關的股權項目。

設立基金

首金德創合夥協議及首正德金合夥協議的主要條款如下：

首金德創合夥協議

日期：二零一九年七月四日

訂約方：

- 首金盈創(本公司全資附屬公司)(作為普通合夥人)；及
- 首正澤富(作為有限合夥人)。

首金德創合夥企業的經營範圍

首金德創合夥企業的經營範圍涵蓋股權投資及投資諮詢，及其他相關服務(以中國相關工商管理部門批准的經營範圍為準)。首金德創合夥企業將於中國證券投資基金業協會做基金備案。

首金德創基金成立的目的及資本承擔

首金德創基金將根據首金德創合夥協議的條款及條件成立，投資方向包括城市更新項目、商辦物業項目、長租公寓項目、地產相關的文化創意項目及其他地產相關的股權項目。

根據首金德創合夥協議，首金德創基金規模為人民幣100,000,000元，由首金盈創作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元，及由首正澤富作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元。各合夥人的所有認繳出資應按照合夥協議或各合夥人另行協商一致安排的約定繳納。本公司將以內部資源撥付合伙協議項下所屬首金盈創的出資額。

首金德創基金的規模及各合夥人的出資額乃由首金盈創及首正澤富經公平磋商釐定，當中參考首金德創基金的預期項目資本要求。

首金德創基金期限

首金德創基金存續期限將由該基金成立公告之日起計，為期五年。倘獲全部合夥人一致同意，該基金存續期限可提前或延期結束。首金德創合夥企業登記期限為長期，將由營業執照簽發之日起計。

首金德創基金的管理

根據首金德創合夥協議，首金盈創作為普通合夥人將作為執行事務合夥人，管理首金德創基金之投資及營運。首金德創基金將根據首金德創合夥協議設立投資決策委員會，作為首金德創基金的決策機構，其將由五名成員組成，其中三名成員將由首金盈創委派，兩名成員將由首正澤富委派。投資決策的決議事項經所有委員一致同意方為通過。

首金德創基金的權益的轉讓

於各合夥人的一致同意下，有限合夥人可轉讓其於首金德創基金之權益，而其他合夥人將擁有優先購買權。

利潤分享

首金盈創作為執行事務合夥人將有權享有(1)以該基金實繳計算每年2%的管理費；以及，(2)在各合夥人獲得分配金額達到其投資本金金額並使得其投資收益率達到每年8%後，如首金德創基金仍有可供分配財產，則20%歸首金盈創享有，剩餘部分由各合夥人根據各自向首金德創基金出資之比例分享。

首正德金合夥協議

日期: 二零一九年七月四日

訂約方:

- 首正德盛(作為普通合夥人)；及
- 首金盈創(本公司全資附屬公司)(作為有限合夥人)。

首正德金合夥企業的經營範圍

首正德金合夥企業的經營範圍涵蓋股權投資及投資諮詢，及其他相關服務(以中國相關工商管理部門批准的經營範圍為準)。首正德金合夥企業將於中國證券投資基金業協會做基金備案。

首正德金基金成立的目的及資本承擔

首正德金基金將根據首正德金合夥協議的條款及條件成立，投資方向包括城市更新項目、商辦物業項目、長租公寓項目、地產相關的文化創意項目及其他地產相關的股權項目。

根據首正德金合夥協議，首正德金基金規模為人民幣100,000,000元，由首正德盛作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元，及由首金盈創作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元。各合夥人的所有認繳出資應按照合夥協議或各合夥人另行協商一致安排的約定繳納。本公司將以內部資源撥付合伙協議項下所屬首金盈創的出資額。

首正德金基金的規模及各合夥人的出資額乃由首正德盛及首金盈創經公平磋商釐定，當中參考首正德金基金的預期項目資本要求。

首正德金基金期限

首正德金基金存續期限將由該基金成立公告之日起計，為期五年。倘獲全部合夥人一致同意，該基金存續期限可提前或延期結束。首正德金合夥企業登記期限為長期，將由營業執照簽發之日起計。

首正德金基金的管理

根據首正德金合夥協議，首正德盛作為普通合夥人將作為執行事務合夥人，管理首正德金基金之投資及營運。首正德金基金將根據首正德金合夥協議設立投資決策委員會，作為首正德金基金的決策機構，其將由五名成員組成，其中三名成員將由首正德盛委派，兩名成員將由首金盈創委派。投資決策的決議事項經所有委員一致同意方為通過。

首正德金基金的權益的轉讓

於各合夥人的一致同意下，有限合夥人可轉讓其於首正德金基金之權益，而其他合夥人將擁有優先購買權。

利潤分享

首正德盛作為執行事務合夥人將有權享有(1)以該基金實繳計算每年2%的管理費；以及，(2)在各合夥人獲得分配金額達到其投資本金金額並使其投資收益率達到每年8%後，如首正德金基金仍有可供分配財產，則20%歸首正德盛享有，剩餘部分由各合夥人根據各自向首正德金基金出資之比例分享。

訂立首金德創合夥協議及首正德金合夥協議之理由及裨益

本公司為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產、文創產業及長租公寓等創新業務為補充。為有效發揮首創集團內部資源，充分發揮本集團通過首金資本及首創集團，透過首創證券在房地產私募基金優勢，本公司與首創證券擬通過以成立基金共同投資具潛力的城市更新項目、商辦物業項目、長租公寓項目、地產相關的文化創意項目及其他地產相關的股權項目，並同時提供更多的集資渠道。而首金盈創作為首金德創基金的執行事務合夥人更能為本集團帶來額外的管理收入。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立首金德創合夥協議及首正德金合夥協議，及其項下交易符合本公司及股東之整體利益，其條款乃本公司的日常業務中按一般商業條款訂立，屬公平合理。概無董事(李松平先生及蘇健先生除外，彼等皆為首創集團之董事及／或管理層)於該交易中擁有重大利益及須就相關董事會決議案放棄投票。李先生及蘇先生已就相關董事會決議案放棄投票。

訂約方的資料

首金盈創為一間於中國成立的有限公司，主要從事基金投資運營管理，為首金資本的全資附屬公司，主要從事資產管理、投資管理。

首正德盛為一間於中國成立的有限公司，主要從事私募基金管理業務及股權投資相關的財務顧問業務。首正德盛為首創證券的全資附屬公司，其主要從事證券經紀、承銷、自營、投資諮詢、資產管理、投資銀行、直接投資業務。

首正澤富為一間於中國成立的有限公司，主要從事金融產品、股權等另類投資業務，為首創證券的全資附屬公司。

上市規則涵義

首正澤富及首正德盛為首創集團之附屬公司，而首創集團為本公司控股股東。因此，根據上市規則，首創集團、首正澤富及首正德盛均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則訂立首金德創合夥協議及首正德金合夥協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故訂立首金德創合夥協議及首正德金合夥協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章所載之公告規定，惟可獲豁免遵守通函和獨立股東批准之規定。

釋義

在本公告內，除另有界定外，下列詞彙具有下列含義：

「董事會」 指 本公司董事會

「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在中國註冊成立的國有企業，由北京市政府直接監管，為本公司的控股股東及關連人士

「首創證券」	指	首創證券有限責任公司，一間在中國註冊成立的有限公司，為首創集團的附屬公司
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及以港元為單位買賣
「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)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「首金資本」	指	首金資本管理(天津)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「首金德創合夥協議」	指	首金盈創與首正澤富於二零一九年七月四日訂立的合夥協議，內容有關設立及管理首金德創基金
「首金德創合夥企業」或 「首金德創基金」	指	首金德創(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)(名稱最終以工商管理機關核定為準)，將根據首金德創合夥協議於中國成立的有限合夥，並將於中國證券投資基金業協會做基金備案

「首金盈創」	指	首金盈創投資管理(珠海)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首金資本的全資附屬公司
「首正德金合夥協議」	指	首正德盛與首金盈創於二零一九年七月四日訂立的合夥協議，內容有關設立及管理首正德金基金
「首正德金合夥企業」或「首正德金基金」	指	珠海首正德金股權投資基金(有限合夥)(名稱最終以工商行政管理機關核定為準)，將根據首正德金合夥協議於中國成立的有限合夥，並會在中國證券投資基金業協會做基金備案
「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，為首創證券的全資附屬公司
「首正澤富」	指	首正澤富創新投資(北京)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創證券的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一九年七月四日

於本公告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生(董事長)，執行董事鍾北辰先生(總裁)、李曉斌先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。