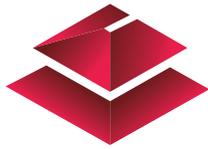


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

成立合夥基金

董事會欣然宣佈，於二零一九年九月十二日，本公司、首創集團、首創創投(首創集團之附屬公司)及首創經中(首創集團之附屬公司)訂立合夥協議，內容有關成立合夥基金。其中，合夥基金規模為人民幣500,000,000元，由首創創投作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔合夥基金規模的4%)，由首創集團作為有限合夥人認繳人民幣280,000,000元(佔合夥基金規模的56%)，由本公司及首創經中作為有限合夥人，分別認繳人民幣100,000,000元(各佔合夥基金規模的20%)。成立合夥基金主要投資於文創產業子基金及文創項目。而合夥基金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。

上市規則涵義

首創創投及首創經中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、首創創投及首創經中均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則訂立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，於二零一九年九月十二日，本公司、首創集團、首創創投(首創集團之附屬公司)及首創經中(首創集團之附屬公司)訂立合夥協議，內容有關成立合夥基金。其中，合夥基金規模為人民幣500,000,000元，由首創創投作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔合夥基金規模的4%)，由首創集團作為有限合夥人認繳人民幣280,000,000元(佔合夥基金規模的56%)，由本公司及首創經中作為有限合夥人，分別認繳人民幣100,000,000元(各佔合夥基金規模的20%)。成立合夥基金的主要目的為文創產業子基金及文創項目。而合夥基金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。

設立合夥基金

合夥協議的主要條款如下：

合夥協議

日期： 二零一九年九月十二日

訂約方：

- 首創創投(作為普通合夥人)；
- 首創集團(作為有限合夥人)；
- 本公司(作為有限合夥人)；及
- 首創經中(作為有限合夥人)。

合夥基金的經營範圍

合夥基金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)。合夥基金將於中國證券投資基金業協會做基金備案。

合夥基金成立目的及資本承擔

合夥基金將根據合夥協議的條款及條件成立，投資方向為：文化空間，包括老舊廠房改造及文創園區項目；文化管理團隊，文創管理團隊孵化；文化內容，包括影視、IP、文創內容等；文化產品，文化藝術衍生品、設計產品、文物修復等。

根據合夥基金規模為人民幣500,000,000元，由首創創投作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元，由首創集團作為有限合夥人認繳人民幣280,000,000元，由本公司及首創經中作為有限合夥人，分別認繳人民幣100,000,000元。

首創創投將竭力促使基金投資的項目的建設運營由首創置業及其附屬公司或獨立於首創集團的第三方進行。

合夥基金的規模及各合夥人的出資額乃本公司、首創集團、首創創投及首創經中經公平磋商釐定，當中參考合夥基金的預期項目資本要求。

合夥基金期限

合夥基金存續期限將由該基金成立公告之日起計，為期八年。倘獲全體合夥人確認，有限合夥企業自註冊成立之日起的第一年至第四年為投資期，第五年至第八年為退出期。

合夥基金的管理

根據合夥協議，首創創投作為普通合夥人將作為執行事務合夥人，管理合夥基金之投資及營運。合夥協議設立投資決策委員，作為基金的決策機構，其將由五名成員組成，其中首創集團委派一位，首創置業委派一位，首創經中委派一位，首創創投委派兩位。投資決策的決議事項經全體委員的三分之二及以上通過，且首創集團委派的委員投票表示同意方為有效。

合夥基金的權益的轉讓

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

利潤分享

首創創投作為基金管理人將有權享有以該基金實繳規模計算每年1%的管理費。基金收益的20%分配給基金管理人，80%按照實繳出資比例分配給全體基金投資人，基金到期後統一進行分配，未分配資金可以用於循環投資。

訂立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。成立合夥基金，可充分整合各方資源，快速獲取優質文創項目，加快文創產業業務線的發展。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立合夥協議，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)於訂立合夥協議及其項下擬進行之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

首創集團是北京市國資委所屬的國有大型企業，為本公司的控股股東。

首創創投為一間於中國成立的有限公司，中國證券投資基金業協會登記的私募基金管理人，主要從事文化產業基金平台運營管理。

首創經中為一間於中國成立的有限公司，主要從事劃撥土地一級開發業務。

上市規則涵義

首創創投及首創經中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、首創創投及首創經中均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則訂立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本公司的關連人士

「首創經中」	指	首創經中(天津)投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創集團的全資附屬公司。
「首創創投」	指	北京首創創業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，中國證券投資基金業協會登記的私募基金管理人，為首創集團的附屬子公司。
「本公司」或 「首創置業」	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)
「合夥協議」	指	於二零一九年九月十二日，本公司、首創集團、首創創投及首創經中訂立的合夥協議，內容有關設立及管理合夥基金
「合夥基金」	指	北京首創文化產業投資基金(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

「百分比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之百分比率
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「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，二零一九年九月十二日

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。