

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)

須予披露交易 投資基金

投資基金

本公司欣然宣佈，董事會已批准首金嘉創(為本公司的全資附屬公司)作為有限合夥人向該基金投資人民幣不超過940,000,000元。於二零一九年十一月二十七日，首金嘉創(作為有限合夥人)、上海豐實(作為有限合夥人)、和諧匯投資管理(作為普通合夥人)就成立該基金訂立一項合夥協議。

根據合夥協議，該基金的總初始資本承擔為人民幣1,041,000,000元，包括首金嘉創作為有限合夥人向該基金初始投資人民幣590,000,000元，上海豐實作為有限合夥人向該基金投資人民幣450,000,000元以及和諧匯投資管理作為普通合夥人向該基金投資人民幣1,000,000元。

本公司預計，和諧匯投資管理(作為普通合夥人)後續將引入其他有限合夥人向該基金投資人民幣不低於270,000,000元，據此，首金嘉創將作為有限合夥人向該基金進一步投資人民幣不超過350,000,000元，最終實現該基金投資規模合計不超過人民幣1,661,000,000元。該基金將不會作為本公司附屬公司入賬，而其財務業績將不會於本公司的賬目綜合入賬。

上市規則涵義

由於經董事會批准的認購事項的總金額最多為人民幣940,000,000元根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過5%但低於25%，故經董事會批准的認購事項構成須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

緒言

本公司欣然宣佈，董事會已批准首金嘉創(為本公司的全資附屬公司)作為有限合夥人向該基金投資人民幣不超過940,000,000元。於二零一九年十一月二十七日，首金嘉創(作為有限合夥人)、上海豐實(作為有限合夥人)、和諧匯投資管理(作為普通合夥人)就成立該基金訂立一項合夥協議。

根據合夥協議，該基金的總初始資本承擔為人民幣1,041,000,000元，包括首金嘉創作為有限合夥人向該基金初始投資人民幣590,000,000元，上海豐實作為有限合夥人向該基金投資人民幣450,000,000元以及和諧匯投資管理作為普通合夥人向該基金投資人民幣1,000,000元。

本公司預計，和諧匯投資管理(作為普通合夥人)後續將引入其他有限合夥人向該基金投資人民幣不低於270,000,000元，據此，首金嘉創將作為有限合夥人向該基金進一步投資人民幣不超過350,000,000元，最終實現該基金投資規模合計不超過人民幣1,661,000,000元。該基金將不會作為本公司附屬公司入賬，而其財務業績將不會於本公司的賬目綜合入賬。

合夥協議

合夥協議的主要條款載列如下：

日期：二零一九年十一月二十七日

訂約方：(i) 和諧匯投資管理，作為普通合夥人；
(ii) 首金嘉創，作為有限合夥人；及
(iii) 上海豐實(為基金管理人)，作為有限合夥人。

資本承擔：根據合夥協議，總金額為人民幣1,041,000,000元的初始資本承擔將由合夥人按下列方式注入：

- (i) 人民幣1,000,000元(相當於該基金初始資本承擔的約0.10%)由和諧匯投資管理注入；
- (ii) 人民幣590,000,000元(相當於該基金初始資本承擔的約56.68%)由首金嘉創注入；及
- (iii) 人民幣450,000,000元(相當於該基金初始資本承擔的約43.23%)由上海豐實注入。

該基金成立後，各合夥人將按照普通合夥人發出的繳付出資通知支付該基金的初始資本承擔。

本公司預期普通合夥人將繼續引入潛在投資者投資該基金，據此，首金嘉創將按以下方式進一步向該基金增加投資：

- (i) 潛在投資者作為有限合夥人投資不低於人民幣270,000,000元；及
- (ii) 首金嘉創進一步投資不超過人民幣350,000,000元。

完成向該基金作出上述額外投資(如有)後，預計該基金的總資本承擔將增加至不超過人民幣1,661,000,000元，其中首金嘉創、上海豐實、和諧匯投資管理及其他有限合夥人的已投資或將投資金額比例約為56.59%、27.09%、0.06%及16.26%。

普通合夥人其後可建議進一步增加該基金的資本承擔，惟須獲得所有合夥人批准後方可作實。各合夥人可選擇是否參與進一步注資。

基金名稱 : 天津和諧寬鯉股權投資基金合夥企業(有限合夥)

- 投資策略
- :
- 該基金將投資位於中國一線城市(主要為北京及上海)的商用物業，包括辦公樓等，主要為本集團商用物業。該基金將主動管理該等商用物業，旨在提升及優化該等物業的價值，為合夥人帶來回報。在任何情況下，該基金不會買賣上市公司的股份，不得投資於期貨或投資於中國政府所限制的任何行業。
- 存續期限
- :
- 該基金的存續期限為投資期開始之日(即該基金取得營業執照並具備投資條件)起不超過五年，其中前三年為投資期，以及不超過兩年的延長期。
- 投資委員會
- :
- 該基金的投資委員會將由三名成員組成，均由普通合夥人委任。該基金的投資委員會負責基金的投資決策事宜及該基金持有的項目公司之營運管理決策事宜。
- 諮詢委員會
- :
- 該基金的諮詢委員會將由三名成員組成，當中首金嘉創、上海豐實及普通合夥人各委任一名成員，於投資期屆滿後將全部由普通合夥人委任。該基金的諮詢委員會負責審議：(a)投資期內基金退出方案；(b)循環投資；(c)該基金及所投資項目公司對外融資及擔保事宜；及(d)與該基金有關的訂約方進行任何金額超過基金淨資產20%的關聯方交易。除於投資期屆滿後，該基金延長期內的退出方案外，諮詢委員會的所有決議案均須經全體成員一致同意方可通過。

管理費 : 該基金將於投資期按該基金總認繳規模的1.85%向普通合夥人支付年度管理費，管理費每半年會支付一次。於延長期毋須向普通合夥人支付管理費。

溢利／虧損分佔及分派機制 : 根據合夥協議，該基金將按以下方式向各合夥人支付投資收益及作出現金分派：

(一) 投資期內的分配安排

- (i) 於二零一九年、二零二零年及二零二一年的特定日期，將根據該基金的業績表現及合夥人該日期的實繳出資按比例分配基本投資收益；
- (ii) 於二零二一年十二月、二零二二年三月和二零二二年六月的特定日期，將以截至該等日期該基金可分配現金為限，根據合夥人該日期的相關實繳出資比例向合夥人分配基本投資收益及投資本金；
- (iii) 於投資期屆滿之日，基金可作如下分配：
 - (1) 按各合夥人實繳出資餘額比例分配投資本金直至各合夥人投資本金全部收回；
 - (2) 繼續向各合夥人按於投資期屆滿日的實繳出資餘額比例分配基本投資收益；
 - (3) 前述分配完成後，如有剩餘可分配資金，按屆時各有限合夥人於投資期屆滿日的實繳出資餘額比例分配超額收益。

(二) 延長期內的收益安排(如適用)

按各合夥人延長期實繳出資餘額比例，先分配延長期年度基本投資收益，再分配投資本金，最後按屆時各有限合夥人延長期實繳出資餘額比例分配延長期超額收益。

在任何情況下，有限合夥人的責任僅限於彼等各自於該基金的資本承擔，而普通合夥人將承擔無限連帶責任。

轉讓該基金的權益：任何有限合夥人轉讓該基金所有或部分權益(指該基金的相關資本承擔)須待普通合夥人批准後方可作實，而普通合夥人指定的人士擁有擬轉讓的有關權益的優先購買權。

認購事項之理由及裨益

本公司一直尋求機會，以挖掘商用物業的潛在價值，從而提升本集團的股東回報。和諧匯投資管理是IDG資本旗下的中國境內房地產基金投資管理公司，自成立以來致力於推動IDG資本商業不動產基金的發展，特別是一線城市核心資產的儲備以及產城結合的投資機會。該基金由和諧匯投資管理擔任基金管理人，雙方將充分發揮各自最優秀的投資及管理經驗，根據管理人制定的資管策略管理項目。借助IDG資本的國際化視野、上下游資源優勢及專業的投資管理能力，為改造提升項目品質和精細化運營管理提供更多機會，從而實現資產價值的增值收益。同時，此次設立基金將為雙方長期戰略合作奠定基礎，公司與IDG資本將不斷拓展深化合作領域，深度整合各自資源，優勢互補，共同尋找其他優質物業投資機會，互惠共贏。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購事項乃按一般商業條款訂立，而合夥協議所含條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

由於經董事會批准的認購事項的投資總額不超過人民幣940,000,000元根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率超過5%但低於25%，故經董事會批准的認購事項構成須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

有關訂約方之一般資料

本公司

本公司為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)。本集團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、奧特萊斯綜合體及城市核心綜合體作為發展的三大核心業務線，並以土地一級開發、高新產業地產、文創產業及長租公寓等創新業務為補充。

首金嘉創

首金嘉創為根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要從事股權投資及項目投資。

上海豐實

上海豐實為根據中國法律成立的有限公司，為上海豐實金融服務(集團)有限公司的全資附屬公司，主要從事金融信息服務、投資諮詢等業務，是以資源驅動、事件驅動為核心，涵蓋創新投行、資產管理、財富管理的金融投資服務機構。上海豐實是一家在中國証券投資基金業協會登記的私募股權、創業投資基金管理人。

和諧匯投資管理

和諧匯投資管理為根據中國法律成立的有限公司和房地產基金投資管理公司，主要從事投資管理及資產管理，是一家在中國証券投資基金業協會登記的私募股權、創業投資基金管理人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海豐實、和諧匯投資管理及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「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股於聯交所主板上市及買賣
「董事」	指	本公司董事
「延長期」	指	投資期結束當日起不超過兩年
「該基金」	指	天津和諧寬鯉股權投資基金合夥企業(有限合夥)，將根據合夥協議的條款及條件按照中國法律成立及註冊的有限合夥投資基金
「普通合夥人」	指	該基金的普通合夥人，根據合夥協議現時為和諧匯投資管理

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「和諧匯投資管理」	指	和諧匯股權投資管理(北京)有限公司，於中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資期」	指	自該基金取得營業執照並具備投資條件之日起計三年
「有限合夥人」	指	該基金之有限合夥人，根據合夥協議現時為首金嘉創與上海豐實
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「合夥人」	指	普通合夥人及有限合夥人
「合夥協議」	指	首金嘉創、上海豐實與和諧匯投資管理於二零一九年十一月二十七日訂立的合夥協議，內容有關(其中包括)成立該基金及首金嘉創初始投資不超過人民幣590,000,000元
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「上海豐實」	指	上海豐實股權投資管理有限公司，於中國成立的有限公司

「首金嘉創」	指	首金嘉創(天津)置業發展有限公司，於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	首金嘉創(作為有限合夥人)根據合夥協議及相關訂約方就向該基金作出額外投資而訂立的單獨協議向該基金作出總金額最高為人民幣940,000,000元的計劃投資
「%」	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，二零一九年十一月二十七日

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。