

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 有關成立合夥企業

成立合夥企業

董事會欣然宣布，於二零二零年二月七日，首金資本、國信易誠(均為本公司全資附屬公司)已與合眾人壽及龍馬資本就成立合夥企業訂立一項合夥協議。

根據合夥協議，合夥企業規模為人民幣2,536,000,000元，由龍馬資本、國信易誠作為普通合夥人分別投資人民幣1,000,000元(各佔合夥企業規模的0.04%)，由首金資本、合眾人壽作為有限合夥人分別投資人民幣1,267,000,000元(各佔合夥企業規模的49.96%)。合夥企業的目的為購買位於中國上海的天閱濱江商業，該項目由本集團開發及預售。

上市規則涵義

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5%但全部低於25%，故訂立合夥協議及其項下之交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

緒言

董事會欣然宣布，於二零二零年二月七日，首金資本、國信易誠(均為本公司全資附屬公司)已與合眾人壽及龍馬資本就成立合夥企業訂立一項合夥協議。

根據合夥協議，合夥企業規模為人民幣2,536,000,000元，由龍馬資本、國信易誠作為普通合夥人分別投資人民幣1,000,000元(各佔合夥企業規模的0.04%)，由首金資本、合眾人壽作為有限合夥人分別投資人民幣1,267,000,000元(各佔合夥企業規模的49.96%)。

設立合夥企業

合夥協議的主要條款如下：

合夥協議

日期: 二零二零年二月七日

訂約方:

- 龍馬資本(作為普通合夥人)；
- 國信易誠(本公司全資附屬公司)(作為普通合夥人)；
- 首金資本(本公司全資附屬公司)(作為有限合夥人)；及
- 合眾人壽(作為有限合夥人)。

合夥企業的經營範圍

合夥企業的經營範圍涵蓋投資管理、實業投資、資產管理、項目投資、投資諮詢。合夥企業將於中國證券投資基金業協會進行基金備案。

合夥企業的目的及資本承擔

合夥企業的目的為購買位於中國上海的天閱濱江商業，該項目由本集團開發及預售。於本公告日期，相關訂約方尚未就購買該項目訂立任何正式協議。

合夥企業規模為人民幣2,536,000,000元，由龍馬資本、國信易誠作為普通合夥人分別投資人民幣1,000,000元（各佔合夥企業規模的0.04%），由首金資本、合眾人壽作為有限合夥人分別投資人民幣1,267,000,000元（各佔合夥企業規模的49.96%）。

合夥企業的規模及各合夥人的出資額乃由本集團、龍馬資本、合眾人壽經公平磋商後釐定，當中參考合夥企業將予購買之天閱濱江商業的預期成本。合夥企業將不會作為本公司附屬公司入賬，因此其財務業績將不會於本公司的賬目綜合入賬。

合夥企業期限

合夥企業存續期限最長為五年，自全體有限合伙人首期實繳出資到達託管賬戶之日起計算。在合夥企業存續期滿三年後，可以根據標的項目運作情況以及合夥企業退出時機，選擇終止或延期最長兩年。

合夥企業投資策略

該合夥企業將設立子公司，通過子公司收購從事商業資產投資及開發的公司之股權或購買商業資產。合夥企業通過主動管理及營運，提高所投資物業的價值，並於持有一段時間後出售所投資項目以獲得投資回報。合夥企業已經同意成立特殊目的公司，將會由合夥企業及一間本公司全資附屬公司分別持股99.9%和0.1%，擬購買由上海首楊（本公司全資附屬公司）開發及預售的天閱濱江商業。

合夥企業的管理

根據合夥協議，普通合夥人龍馬資本將作為基金管理人，提供管理服務包括對投資目標實施調查、分析、設計交易結構和參與談判，對被投資公司進行監控、管理，提供投資退出的建議等。基金管理人有权向合夥企業收取管理費。

合夥企業設立投資決策委員會，作為合夥企業的決策機構。投資決策委員會負責合夥企業的投資及投資退出等相關全部事項。投資決策委員會將由三名成員組成，其中龍馬資本委派兩名，國信易誠委派一名。一般事項經投資決策委員會不少於三分之二委員審議通過，對特殊事項(包括對外投資、融資及擔保、收益分配等)進行表決時，應由全體委員一致表決通過。

管理費

根據合夥協議，龍馬資本作為合夥企業的基金管理人，按照合夥企業實繳出資餘額為基數收取不超過年化0.1%的管理費，每日計提。

分配機制

各合夥人將按實繳出資比例分配合夥企業收益。合夥企業分配順序為：1) 合夥企業應繳納的各項稅費；2) 當期應支付的基金管理費以及銀行托管費等；3) 向合夥人按彼等各自實繳出資比例分配收益；4) 各合夥人實繳出資。

合夥企業權益的轉讓

於各合夥人的一致同意下，有限合夥人可轉讓其於合夥企業之權益，而其他合夥人將擁有優先購買有關權益的權利。

天閱濱江商業項目

天閱濱江商業項目為地塊上所開發的商業項目，產品類型為零售商舖及辦公室等商用物業，由上海首楊(本公司全資附屬公司)持有並進行開發銷售。該地塊及天閱濱江商業項目詳情如下：

位置：	中國上海榆林路及楊浦區景星路及北外灘交匯處
土地使用權性質：	商用性質
佔地面積：	約9,164.4平方米
總建設規模：	約50,561.88平方米
可售規模：	約33,252.01平方米
開發狀況：	已取得施工許可證，9a號樓已結構封頂，其他暫未開工。

訂立合夥協議之理由及裨益

龍馬資本聚焦於不動產領域的股權投資及運營，特別是一二線城市商務圈建設，並成功投資及運營多個商業物業。本公司擬引入龍馬資本運營商用物業的管理經驗以及合眾人壽的資金，投資本集團開發及預售的天閱濱江商業物業，快速收回本集團於該項目前期投入資金，提高股東投入資金周轉效率；同時利用龍馬資本的管理經驗和專業知識，優化提升天閱項目商業物業的價值。本集團將透過其於合夥企業的投資保留部分於天閱濱江商業的權益，以分享該項目的潛在收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立合夥協議及其項下擬進行的交易均按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

訂約方的資料

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，主要致力於以住宅物業、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。

龍馬資本為一間於中國成立的有限公司，已在中國證券投資基金業協會登記為私募基金管理人(管理人登記編碼為P1005328)，主要從事資產管理、項目投資等業務。龍馬資本具有豐富的不動產投資及運營經驗，由中國中央財經大學的校友所建立。據本公司所深知及確信，龍馬資本的最大股東為寧波梅山保稅港區龍創天澤投資管理合夥企業(有限合夥)，持有龍馬資本約22.5%的權益。龍馬資本第二人股東為北京中財龍馬投資管理有限公司，持有龍馬資本約20.5%的權益。

國信易誠為一間於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，主要從事投資管理。

首金資本為一間於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，主要從事資產管理及投資管理。

合眾人壽為一間於中國成立的有限公司，主要從事保險、資產管理、養老等多領域的綜合服務。合眾人壽獲中國銀行保險監督管理委員會准許於中國經營人壽及保險產品。據本公司所深知及確信，合眾人壽的最大股東為中發實業(集團)有限公司，持有合眾人壽約46.06%的權益，戴皓先生為實際控制人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信龍馬資本、合眾人壽及其彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

上市規則涵義

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5%但全部低於25%，故訂立合夥協議及其項下之交易構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

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
「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
「普通合夥人」	指	合夥企業的普通合夥人，根據合夥協議，現時為龍馬資本及國信易誠
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「國信易誠」	指	國信易誠投資管理(北京)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
「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
「地塊」	指	位於中國上海榆林路及楊浦區景星路及北外灘交匯處的土地
「有限合夥人」	指	合夥企業的有限合夥人，根據合夥協議，現時首金資本及合眾人壽
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「龍馬資本」	指	北京中財龍馬資本投資有限公司，一間於中國成立的有限公司
「合夥人」	指	普通合夥人及／或有限合夥人
「合夥企業」	指	天津龍馬合創股權投資合夥企業(有限合夥)，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
「合夥協議」	指	於二零二零年二月七日，龍馬資本、國信易誠、首金資本及合眾人壽訂立的合夥協議，內容有關設立及管理合夥企業
「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

「上海首楊」	指	上海首楊投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「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，並為本公司全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天閱濱江商業項目」	指	天閱濱江商業項目，詳情載於「天閱濱江商業項目」一節
「天閱濱江商業」	指	天閱濱江商業項目商用物業
「合眾人壽」	指	合眾人壽保險股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「%」	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，二零二零年二月七日

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。