

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



**BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED**

首創鉅大有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1329)  
主要交易

## 成立基金之合夥協議

### 成立該基金

首創鉅大董事會欣然宣佈，於二零一九年一月二十九日(交易時間後)，上海鉅譽及首鉅訂立合夥協議，內容有關(其中包括)與北京盛煦、北京昱盛及北京魔博成立基金以投資於房地產改造項目。上海鉅譽及首鉅為首創鉅大的全資附屬公司。

根據合夥協議，該基金的總資本承擔為人民幣3,000,000,000元，首創鉅大(透過上述全資附屬公司)將出繳的資本總額將為人民幣750,000,000元，佔該基金規模的25%，包括以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元及以有限合夥人身份出繳人民幣740,000,000元。另一方面，盛煦訂約方將出繳的資本總額將為人民幣2,250,000,000元，佔該基金規模的75%，包括以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元及以有限合夥人身份出繳人民幣2,240,000,000元。

首創置業董事會已獲悉上海鉅譽及首鉅(均為首創置業的間接控股附屬公司)訂立合夥協議。

### 上市規則對首創鉅大的應用

由於有關合夥協議根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立合夥協議及其項下擬進行之交易構成首創鉅大之主要交易，因此首創鉅大須遵守有關通知、公告及股東批准之規定。

載有(其中包括)有關合夥協議及該基金之進一步詳情之通函預期將於二零一九年二月二十二日或之前寄發予股東。

首創鉅大已就訂立合夥協議取得首置投資控股有限公司(其持有701,353,846股股份,佔首創鉅大於本公告日期之全部已發行股份約72.94%)書面批准。據首創鉅大董事所知及所悉,倘首創鉅大就批准合夥協議召開股東大會,亦概無股東須放棄投票。因此,根據上市規則第14.44條,合夥協議已透過股東書面批准代替舉行股東大會之方式批准。

### 上市規則對首創置業的應用

由於有關合夥協議根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過5%但低於25%,故根據上市規則第14章,訂立合夥協議及其項下擬進行之交易構成首創置業之須予披露交易,因此首創置業須遵守有關通知及公告之規定。

### 成立該基金

首創鉅大董事會欣然宣佈,於二零一九年一月二十九日(交易時間後),上海鉅譽及首鉅訂立合夥協議,內容有關(其中包括)與北京盛煦、北京昱盛及北京魔博成立該基金以投資於房地產改造項目。上海鉅譽及首鉅為首創鉅大的全資附屬公司。

根據合夥協議,該基金的總資本承擔為人民幣3,000,000,000元,首創鉅大(透過上述全資附屬公司)將出繳的資本總額將為人民幣750,000,000元,佔該基金規模的25%,其中首鉅將以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元而上海鉅譽將以有限合夥人身份出繳人民幣740,000,000元。另一方面,盛煦訂約方將出繳的資本總額將為人民幣2,250,000,000元,佔該基金規模的75%,包括以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元及以有限合夥人身份出繳人民幣2,240,000,000元。該基金在成立後不會成為首創鉅大的附屬公司,而該基金的財務業績將不會併入首創鉅大的賬目。

## 合夥協議

合夥協議的主要條款概述如下：

日期	二零一九年一月二十九日(交易時間後)
該基金的名稱	寧波首鉅翌明投資合夥企業(有限合夥)(僅為暫定名稱，須經相關中國工商管理機關批准作實)
合夥人	<p>普通合夥人：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 首鉅</li><li>(ii) 北京盛煦</li></ul> <p>有限合夥人：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 上海鉅譽</li><li>(ii) 北京昱盛</li><li>(iii) 北京魔博</li></ul>
該基金之目的	<p>該基金之目的是投資於北京、上海和其他一線城市內，具備地段優越、交通系統便利及擁有租金增長潛力(改造後)特點的改造項目。</p> <p>盛煦訂約方在北京及上海等城市的物業改造投資及物業運營管理方面擁有豐富經驗。憑藉其在物業開發投資方面的經驗，盛煦訂約方有望為該基金將作出的投資提供強力支持。</p>

## 該基金的年期

該基金的初始年期為首次出資截止日起計六(6)年。投資運營期(「投資運營期」)為自首次出資次日起計四(4)年，退出期將於投資運營期屆滿後開始。經普通合夥人一致同意，該基金的退出期可延長兩年(「延長期」)，並可經協定而進一步延長。

## 資本承擔

該基金的總資本承擔為人民幣3,000,000,000元，首創鉅大訂約方將出繳的資本總額將為人民幣750,000,000元，佔該基金規模的25%，其中首鉅將以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元而上海鉅譽將以有限合夥人身份出繳人民幣740,000,000元。另一方面，盛煦訂約方將出繳的資本總額將為人民幣2,250,000,000元，佔該基金規模的75%，其中北京盛煦將以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元而北京昱盛及北京魔博將以有限合夥人身份分別出繳人民幣740,000,000元及人民幣1,500,000,000元。

首創鉅大預期將以內部資源撥付合夥協議項下的出資。

該基金的規模及每名合夥人的出資額乃由普通合夥人與有限合夥人經公平磋商後釐定，當中參考該基金的預期資本要求。

## 投資委員會

該基金將設立投資委員會，負責審議投資機會和投資項目退出計劃。投資委員會的成員由普通合夥人和任何第三方有限合夥人提名，其中不超過一半的成員將由上海鉅譽及／或首鉅委任。

<p>運營開支</p>	<p>該基金承擔所錄得的所有開支，包括但不限於與該基金的成立、運營、管理、投資、託管費、財務及審計費用以及舉行合夥人會議及進行訴訟(如適用)有關的開支。</p>
<p>轉讓該基金的權益</p>	<p>在普通合夥人的一致同意下，北京魔博可將其以有限合夥人的身份在該基金擁有的權益轉讓予任何第三方投資者。</p>
<p>該基金的解散及清盤</p>	<p>根據合夥協議，該基金將於下列情況解散及清盤：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 該基金的期限屆滿而該等合夥人決定不繼續該合夥企業的運作；</li> <li>(ii) 出現根據合夥協議約定解散的事由；</li> <li>(iii) 該等合夥人同意在該基金的期限屆滿前解散該基金；</li> <li>(iv) 該基金未達到法定人數達30天；</li> <li>(v) 根據合夥協議成立該基金的目的已達成或無法實現；</li> <li>(vi) 該基金的營業執照根據相關中國法律被撤銷或撤回，或該基金被責令關閉；或</li> <li>(vii) 中國有關法律規定的其他原因。</li> </ul>
<p>由該基金出售項目</p>	<p>該基金可將其項目出售或轉讓予第三方，而倘若盛煦訂約方的已繳資本不少於當時首創鉅大訂約方的已繳資本，盛煦訂約方將擁有以相同條款向該基金收購有關項目的優先權。</p>

### 有關首創鉅大集團及該等合夥人的資料

首創鉅大集團主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧特萊斯零售物業項目，有關詳情披露於首創鉅大日期為二零一八年十一月十四日之通函。首創鉅大是首創置業的間接非全資附屬公司。

首鉅為首創鉅大於中國全資擁有的投資控股公司，為該基金的普通合夥人之一。

上海鉅譽為首創鉅大的全資附屬公司，從事奧特萊斯綜合商業項目的開發、運營及管理。其持有／管理位於中國的奧特萊斯項目，為該基金的有限合夥人之一。

北京盛煦為一間於中國成立的有限責任公司及普通合夥人之一，由上海盛煦企業管理諮詢有限公司全資擁有。

北京昱盛為一間於中國成立的有限責任公司及有限合夥人之一，由北京盛煦全資擁有。

北京魔博為一間於中國成立的有限責任公司及有限合夥人之一，由上海盛煦企業管理諮詢有限公司全資擁有。

經作出一切合理查詢後，就首創鉅大董事及首創置業董事所知、所悉及所信，除上文所披露者外，北京盛煦、北京昱盛及北京魔博以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **訂立合夥協議及成立該基金的理由及裨益**

首創鉅大集團是中國經驗豐富及領先的奧特萊斯項目開發商及運營商，擁有在中國不同城市（包括北京、萬寧、湖州、昆山、南昌、杭州、武漢、西安、鄭州、濟南、合肥、重慶、昆明、青島、南寧、大連和廈門）開發及運營奧特萊斯綜合商業項目所需的專業知識。隨著首創鉅大集團在奧特萊斯領域發展成熟，其正尋求進一步擴張，而該基金的成立為首創鉅大集團提供進軍房地產改造領域的機遇，此為中國房地產業內具有增長潛力的新領域。通過與盛煦訂約方的合作，首創鉅大集團將能夠利用盛煦訂約方在北京及上海等城市的物業改造投資及物業運營管理方面的豐富經驗。通過成立該基金，首創鉅大集團可投資於北京、上海和其他一線城市內，具備地段優越、交通系統便利及擁有租金增長潛力（改造後）特點的改造項目。與首創鉅大集團奧特萊斯項目創建的協同效益亦可令首創鉅大集團受惠。

首創鉅大董事會認為，合夥協議之條款乃由該等合夥人按公平原則商定，並按公平合理的一般商業條款訂立，以及符合首創鉅大及股東之整體利益。

首創置業董事會同意首創鉅大董事會的看法，認為合夥協議之條款乃由該等合夥人按公平原則商定，並按公平合理的一般商業條款訂立，以及符合首創置業及其股東之整體利益。

### 上市規則對首創鉅大的應用

由於有關合夥協議根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立合夥協議及其項下擬進行之交易構成首創鉅大之主要交易，因此首創鉅大須遵守有關通知、公告及股東批准之規定。

載有(其中包括)有關合夥協議及該基金之進一步詳情之通函預期將於二零一九年二月二十二日或之前寄發予股東。

首創鉅大已就訂立合夥協議取得首置投資控股有限公司(其持有701,353,846股股份，佔首創鉅大全部已發行股份約72.94%)書面批准。據首創鉅大董事所知及所悉，倘首創鉅大就批准合夥協議召開股東大會，亦概無股東須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，合夥協議已透過股東書面批准代替舉行股東大會之方式批准。

### 上市規則對首創置業的應用

由於有關合夥協議根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立合夥協議及其項下擬進行之交易構成首創置業之須予披露交易，因此首創置業須遵守有關通知及公告之規定。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「首創鉅大」 指 首創鉅大有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1329)

「首創鉅大董事會」 指 首創鉅大董事會

「首創鉅大董事」	指	首創鉅大董事
「首創鉅大集團」	指	首創鉅大及其附屬公司
「首創鉅大訂約方」	指	首鉅及上海鉅譽
「首創置業」	指	首創置業股份有限公司，一間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），為首創鉅大控股股東（定義見上市規則）
「首創置業董事會」	指	首創置業董事會
「首創置業董事」	指	首創置業董事
「首創置業集團」	指	首創置業及其附屬公司
「北京魔博」	指	北京魔博管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為有限合夥人之一及獨立第三方
「北京盛煦」	指	北京盛煦企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為普通合夥人之一及獨立第三方
「北京昱盛」	指	北京昱盛物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為有限合夥人之一及獨立第三方
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「該基金」	指	根據合夥協議，將根據中國法律成立及註冊的有限合夥投資基金
「普通合夥人」	指	該基金之普通合夥人，於本公告日期為首鉅及北京盛煦



「獨立第三方」	指	與首創鉅大及首創置業並無關連以及並非首創鉅大及首創置業之關連人士的人士或公司
「有限合夥人」	指	該基金之有限合夥人，於本公告日期為上海鉅譽、北京昱盛及北京魔博
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「盛煦訂約方」	指	北京盛煦、北京昱盛及北京魔博
「合夥人」	指	該基金之合夥人，於本公告日期為上海鉅譽、首鉅、北京盛煦、北京昱盛及北京魔博
「合夥協議」	指	上海鉅譽、首鉅、北京盛煦、北京昱盛及北京魔博於二零一九年一月二十九日(交易時間後)訂立的合夥協議，內容有關(其中包括)首創鉅大訂約方及盛煦訂約方成立該基金及認繳出資
「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	中國法定貨幣人民幣
「上海鉅譽」	指	上海鉅譽投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及首創鉅大的全資附屬公司，並為有限合夥人之一
「股份」	指	首創鉅大股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	首創鉅大之股東

「首鉅」 指 首鉅(寧波)企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司及首創鉅大的全資附屬公司

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

承首創置業董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

承首創鉅大董事會命  
首創鉅大有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一九年一月二十九日

於本公告日期，首創置業董事會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。

於本公告日期，首創鉅大董事會包括執行董事鍾北辰先生(主席)及馮瑜堅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、王洪輝先生及楊文鈞先生；以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。