

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 有關成立合夥企業

#### 成立合夥企業

董事會欣然宣布，於二零一九年二月二十六日，首金資本及萬安金瑞(均為本公司全資附屬公司)已與新城鎮基金及新城鎮建設投資訂立合夥協議，內容有關成立合夥企業，以透過投資於項目公司，開發北京市昌平區東小口鎮蘭各莊村店上村(組團)棚戶區改造和環境整治項目。

根據合夥協議，合夥人將向合夥企業之註冊資本合共出資人民幣700,000,000元。萬安金瑞(作為普通合夥人)已同意出資人民幣700,000元(佔合夥企業之註冊資本0.1%)，而首金資本(作為有限合夥人)已同意出資人民幣349,300,000元(佔合夥企業之註冊資本49.9%)。

#### 上市規則涵義

新城鎮基金、新城鎮建設投資及項目公司均為首創集團之附屬公司，而其為本公司控股股東。因此，根據上市規則，首創集團、新城鎮基金、新城鎮建設投資及項目公司均為本公司之關連人士。因此，交易根據上市規則構成本公司之關連交易。

由於有關合夥協議的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%，故交易須遵守上市規則第14A章所載之披露規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 緒言

董事會欣然宣布，於二零一九年二月二十六日，首金資本及萬安金瑞(均為本公司全資附屬公司)已與新城鎮基金及新城鎮建設投資訂立合夥協議，內容有關成立合夥企業，以透過投資於項目公司，開發北京市昌平區東小口鎮蘭各莊村店上村(組團)棚戶區改造和環境整治項目。

合夥協議的主要條款載列如下：

## 合夥協議

日期：                    二零一九年二月二十六日

訂約方：

- 萬安金瑞(本公司全資附屬公司)(作為普通合夥人)；
- 新城鎮建設投資(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
- 新城鎮基金(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、股權投資、投資諮詢、商務諮詢、管理諮詢、財務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)。

## 合夥企業成立的目的

合夥企業將根據合夥協議的條款及條件於中國註冊為有限合夥企業，目的為透過投資於項目公司，開發北京市昌平區東小口鎮蘭各莊村店上村(組團)棚戶區改造和環境整治項目。

## 代價

根據合夥協議，合夥人將合共出資人民幣700,000,000元，下表載列各合夥人的出資額：

	於合夥企業 的身份	出資 總額價值 (人民幣元)	出資方式	出資完成後 佔合夥企業註冊 資本百分比 (%)
萬安金瑞	普通合夥人	700,000	貨幣	0.1
新城鎮建設投資	普通合夥人	700,000	貨幣	0.1
首金資本	有限合夥人	349,300,000	貨幣	49.9
新城鎮基金	有限合夥人	185,526,300	新城鎮基金於本 公告日期持有的 項目公司99% 股權	49.9
		<u>163,773,700</u>	貨幣	
<b>合計</b>		<u><u>700,000,000</u></u>		<u><u>100</u></u>

根據合夥協議，各普通合夥人將分別首期出資人民幣100,000元；首金資本將首期出資人民幣200,000元；而新城鎮基金將以其於本公告日期持有的項目公司99%股權完成首期出資。首期出資在合夥協議簽署完成且發出相關繳款通知書後15個工作日內繳付。合夥協議項下的剩餘出資額將於各合夥人接獲合夥企業因應其所投資項目發展資金需求而發出的相關繳款通知書後10個工作日內支付。

合夥企業的出資額乃由合夥人參考項目公司的項目開發所需資金經公平磋商釐定。萬安金瑞及首金資本的出資額預期將由本集團的內部資源撥付。

## 合夥企業期限

合夥企業經營期限將由營業執照簽發之日起計，為期六年。倘獲任何普通合夥人提議，並獲得全部合夥人超過半數通過後，企業期限可延長一年。

## 合夥企業的管理

根據合夥協議，普通合夥人將作為執行事務合夥人，管理合夥企業之投資及營運。合夥企業將根據合夥協議設立投資決策委員會，作為合夥企業的決策機構，其將由五名成員組成，其中三名成員將由萬安金瑞委派，兩名成員將由新城鎮建設投資委派。投資決策的決議事項經五分之四以上委員同意方為通過。

## 合夥企業權益的轉讓

除合夥協議另有規定外，普通合夥人不得向第三方轉讓其於合夥企業之任何權益。

於雙方普通合夥人的一致同意下，各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按相同條款及條件優先受讓該等權益之權利。

## 利潤分享

萬安金瑞及新城鎮建設投資作為執行事務合夥人將各自有權享有一筆年度管理費及合夥企業各項項目完成後的收益10%，而剩餘收益將由合夥人根據各自向合夥企業出資之比例分享。

## 項目公司的資料

項目公司為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事開發北京市昌平區東小口鎮蘭各莊村店上村(組團)棚戶區改造和環境整治項目。項目公司於二零一四年成立，而於本公告日期，項目公司所開發項目尚處於初步發展階段。於本公告日期，項目公司之註冊資本為人民幣150,000,000元，由新城鎮基金及大河投資分別持有99%及1%股權。

項目公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後經審核利潤及項目公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後未經審核虧損載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (未經審核)
除稅前及除稅後利潤／虧損	2.77	(23.44)

截至二零一八年十二月三十一日止，項目公司未經審核資產淨值為人民幣148,764,773.79元。

於合夥企業成立後，本集團將持有合夥企業50%權益，預期合夥企業將不入賬列作本公司的附屬公司，以及合夥企業及項目公司的財務報表將不會於本公司綜合財務報表綜合入賬。

#### 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。項目公司已取得昌平區政府的授權作為東小口鎮蘭各莊村店上村(組團)棚戶區改造和環境整治項目實施主體。透過成立合夥企業，本集團將與新城鎮基金合作，並借助新城鎮基金的實力和資源(包括其於項目公司的現有投資)，透過合夥企業促進項目公司的項目發展，並擴大公司業務至棚戶區改造。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，訂立合夥協議及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。

### **訂約方的資料**

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

萬安金瑞為一間於中國成立的有限公司，主要從事投資管理、投資諮詢等，為本公司的全資附屬公司。

新城鎮基金為一間於中國成立的有限合夥，主要從事北京市小城鎮的土地一級開發、與此相關的配套基礎設施和公共服務設施領域以及相關後續開發項目基金投資，為首創集團的附屬公司。

新城鎮建設投資為一間於中國成立的有限公司，主要從事新型城鎮化開發項目的投資，為首創集團的附屬公司。

### **上市規則涵義**

新城鎮基金、新城鎮建設投資及項目公司均為首創集團之附屬公司，而其為本公司控股股東。因此，根據上市規則，首創集團、新城鎮基金、新城鎮建設投資及項目公司均為本公司之關連人士。因此，交易根據上市規則構成本公司之關連交易。

由於有關合夥協議的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%，故交易須遵守上市規則第14A章所載之披露規定，惟可獲豁免遵守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
「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
「大河投資」	指	北京首創大河投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為首創集團的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「普通合夥人」	指	萬安金瑞及新城鎮建設投資，各為一名普通合夥人
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「有限合夥人」	指	首金資本及新城鎮基金，各為一名有限合夥人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)

「新城鎮建設投資」	指	北京首創新城鎮建設投資基金管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為首創集團的附屬公司
「新城鎮基金」	指	北京首創新城鎮建設投資基金(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥，為首創集團的附屬公司
「合夥人」	指	普通合夥人及有限合夥人
「合夥企業」	指	北京首金興邦城鎮建設投資管理中心(有限合夥)(名稱最終以中國相關工商管理部門核定為準)，將根據合夥協議於中國成立的有限合夥企業
「合夥協議」	指	首金資本、萬安金瑞與新城鎮基金、新城鎮建設投資於二零一九年二月二十六日訂立的合夥協議，內容有關成立合夥企業
「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
「項目公司」	指	北京城建中天置業有限責任公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告當日，由新城鎮基金及大河投資分別持有99%及1%股權
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣



「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
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「交易」	指 合夥協議項下擬進行之交易
「萬安金瑞」	指 北京萬安金瑞投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

承董事會命  
**首創置業股份有限公司**  
 公司秘書  
**李斯維**

北京，二零一九年二月二十六日

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。