

此 乃 要 件 請 即 處 理

如閣下對本通函任何方面或應採取的行動存有任何疑問，應向閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問進行諮詢。

如閣下已出售或轉讓名下所有首創置業股份有限公司股份，應立即將本通函連同所附代表委任表格及回條交給買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

建議在中國境內發行公司債券

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至9頁。

本公司謹訂於二零一六年十二月十六日星期五上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會，隨函附奉召開臨時股東大會的通告連同回條及代表委任表格。

倘閣下擬出席臨時股東大會，務請儘快將隨附之回條及代表委任表格按所載指示填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一六年十二月八日星期四之前交回，而就代表委任表格而言，不遲於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。屆時有關代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零一六年十一月三十日

目 錄

| | 頁碼 |
|---------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 3 |
| 緒言 | 3 |
| 建議在中國境內發行公司債券 | 4 |
| 臨時股東大會 | 8 |
| 推薦建議 | 9 |
| 臨時股東大會通告 | 10 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「公司章程」 | 指 | 本公司的公司章程 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「債券發行」 | 指 | 本公司建議發行境內公司債券 |
| 「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) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「境內公司債券」 | 指 | 本公司計劃發行的公募債券及私募債券，其本金額不超過人民幣10,000,000,000元 |
| 「臨時股東大會」 | 指 | 本公司將於中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行的臨時股東大會，以批准債券發行及有關債券發行的董事會授權，大會通告載於本通函 |
| 「臨時股東大會通告」 | 指 | 臨時股東大會通告 |
| 「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) |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |

釋 義

| | | |
|--------|---|-------------------|
| 「公募債券」 | 指 | 本公司計劃公開發行的境內公司債券 |
| 「私募債券」 | 指 | 本公司計劃非公開發行的境內公司債券 |
| 「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 |



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)

非執行董事：

李松平(董事長)

執行董事：

唐軍(總裁)

非執行董事：

孫寶杰

孫少林

蘇健

楊維彬

獨立非執行董事：

王洪

李旺

黃翼忠

法定地址：

中國

北京市

懷柔區

青春路26號

1幢6008室

中國營業地點：

中國

北京市

廣寧伯街2號

金澤大廈17層

香港營業地點：

香港

干諾道中1號

友邦金融中心2906-08室

敬啟者：

建議在中國境內發行公司債券

I. 緒言

於二零一六年十一月三十日，董事會通過決議將於臨時股東大會上，提呈給股東考慮和批准建議以一批或分批形式發行本金總額不超過人民幣10,000,000,000元的境內公司債券。本通函旨在向閣下提供有關建議發行境內公司債券的資料。

II. 建議在中國境內發行公司債券

1. 背景

董事會通過決議將於臨時股東大會上，提呈給股東考慮和批准建議以一批或分批形式發行本金總額不超過人民幣10,000,000,000元的境內公司債券。本公司擬以發行境內公司債券全部用於償還本公司現有債務。

根據《中華人民共和國公司法》及公司章程，債券發行須獲得股東批准，方可實施。債券發行的時間表須視乎中國的債券市場情況和公司資金需求而定。

2. 擬以發行的境內公司債券

債券發行的建議安排(有關安排將視乎中國的債券市場情況而定)如下：

- (1) 發行人： 首創置業股份有限公司
- (2) 發行地： 中華人民共和國
- (3) 債券發行規模： 公募債券及私募債券合共的本金總額不超過人民幣10,000,000,000元，其中公募債券不超過人民幣5,000,000,000元，可各自一次或分期發行

董事會函件

(4) 債券類型：

公募債券

- (a) 發行方式 面向合格投資者公開發行
- (b) 債券期限 本次發行的公募債券的期限不超過十年，可以為單一期限品種，也可以是多種期限的混合品種
- (c) 募集資金用途 發行公募債券募集的資金將全部用於償還本公司現有債務。具體募集資金用途提請股東大會授權董事會或任何一名執行董事在臨時股東大會批准的範圍內，根據本公司的資金需求確定
- (d) 債券發行的有效期 有效期為自臨時股東大會通過有關債券發行特別決議案之日起36個月

私募債券

- (a) 發行方式 向合格投資者非公開發行
- (b) 債券期限 本次發行的私募債券的期限不超過七年，可以為單一期限品種，也可以是多種期限的混合品種
- (c) 募集資金用途 發行私募債券募集的資金將全部用於償還本公司現有債務。具體募集資金用途提請股東大會授權董事會或任何一名執行董事在臨時股東大會批准的範圍內，根據本公司的資金需求確定
- (d) 債券發行的有效期 有效期為自臨時股東大會通過有關債券發行特別決議案之日起36個月

3. 提請授權董事會處理債券發行相關事宜

為保證順利發行建議的境內公司債券，於臨時股東大會上一般及無條件地授權董事會或任何一名執行董事在經股東大會批准的發行方案的範圍內全權辦理債券發行的一切相關事宜，包括(但不限於)下列各項：

- (a) 根據市場實際情況，制定本次債券發行的具體發行方案，包括但不限於公募債券及私募債券各自發行規模、發行時機、是否分期發行、債券品種、每期債券的發行額度、發行方式、債券期限、募集資金用途、利率及定價方法、相關擔保安排、評級安排、還本付息安排、還款保障、公募債券上市交易場所、私募債券掛牌轉讓地點等；
- (b) 決定並聘請參與本次債券發行的相關中介機構及債券受託管理人；
- (c) 辦理本次境內公司債券上市／掛牌轉讓的任何相關事宜；
- (d) 就本次境內公司債券發行及上市／掛牌轉讓採取必要、有益或適當的任何及所有行動，包括但不限於批准及簽署所有必要的合同、協議及文件並根據適用的監管規定進行相關的信息披露，以及在董事會或獲授權董事已採取任何行動和步驟的情況下，批准、確認及追認該等關於債券發行的行動及步驟；
- (e) 如監管部門對發行本次境內公司債券的政策發生變化或市場條件發生變化，除涉及有關法律、法規及公司章程規定須由股東大會重新表決的事項之外，依據監管部門新的政策規定和意見或新的市場條件決定是否繼續開展本次境內公司債券發行工作並對本次境內公司債券的具體發行方案等相關事項進行相應調整；

董事會函件

- (f) 辦理本次境內公司債券還本付息等事項；
- (g) 根據上市規則的要求處理相關信息披露和審批事項；及
- (h) 決定並辦理與本次境內公司債券發行相關的一切其他事項。

授予董事會或任何一名執行董事辦理上述境內公司債券發行相關事宜的權力，將自通過股東大會批准之日起直至境內公司債券發行的所有相關授權事宜辦理完畢之日為止。

4. 本公司就償還境內公司債券而將採取的措施

在出現預計不能按照償付境內公司債券本息或本公司未能償付境內公司債券的到期本息時，本公司將至少採取下列措施：

- (a) 不向股東分配利潤；
- (b) 暫緩重大對外投資、收購兼併等資本性支出項目的實施；
- (c) 調減或停發董事和高級管理人員的工資和獎金；及
- (d) 主要負責人不得調離。

5. 建議發行境內公司債券之原因及對股東之裨益

董事會認為建議債券發行可於較短時間籌集資金用於償還本公司現有債務，降低當前存量債務綜合融資成本，節省財務費用。因此，董事會認為建議債券發行事項是公平和合理，並符合本公司及股東之整體利益。

III. 臨時股東大會

臨時股東大會將於二零一六年十二月十六日星期五上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行，藉此以特別決議案批准建議發行境內公司債券，大會通告載於本通函第10至14頁。

章程規定，有意出席本公司任何股東大會之股東須於大會日期前七日（「回覆日期」）向本公司送交書面回覆。倘若本公司接獲股東表明有意出席臨時股東大會之書面回覆佔不足附有投票權之股份總數的一半，則本公司須於回覆日期後五日內以公告方式，通知股東有關臨時股東大會上提呈考慮之事宜及有關大會之舉行日期與地點。有關股東大會可於相關公告刊登後舉行。

隨函附奉召開臨時股東大會的代表委任表格。不論閣下是否擬親自出席臨時股東大會，務請儘快將代表委任表格填妥，並於大會指定舉行時間24小時前交回本公司在中國（就內資股及非H外資股的持有人而言）或香港的營業地點或本公司之H股過戶處（就H股的持有人而言）。

鑒於臨時股東大會通告所召開臨時股東大會的上述規定，無論閣下是否有意出席臨時股東大會，務請閣下填妥及交回隨附的代表委任表格及回條。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會（或其任何續會），並於會上投票，惟於該情況下，相關代表委任表格將被視為已予撤回論。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上任何股東必須以股數投票方式表決。因此，於臨時股東大會上提呈的所有決議案將以股數投票方式表決。

董事會函件

概無股東於建議發行境內公司債券有利益，因此無股東須於臨時股東大會上就提呈之決議案放棄投票。

IV. 推薦建議

董事會認為建議發行境內公司債券乃公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦全體股東表決贊成臨時股東大會通告所載列的相關決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
董事長
李松平
謹啟

二零一六年十一月三十日



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)

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一六年十二月十六日星期五上午九時正假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行本公司臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案：

特別決議案

1. 「動議個別地批准下列各項關於在中國境內發行(「債券發行」)公募公司債券(「公募債券」)及私募公司債券(「私募債券」)(合稱「境內公司債券」)之建議安排(有關安排將視乎中國的債券市場情況而定)：
 - (1) 發行人： 首創置業股份有限公司
 - (2) 發行地： 中華人民共和國
 - (3) 債券發行規模： 公募債券及私募債券合共的本金總額不超過人民幣10,000,000,000元，其中公募債券不超過人民幣5,000,000,000元，可各自一次或分期發行
 - (4) 債券類型：

臨時股東大會通告

公募債券

- (a) 發行方式 面向合格投資者公開發行
- (b) 債券期限 本次發行的公募債券的期限不超過十年，可以為單一期限品種，也可以是多種期限的混合品種
- (c) 募集資金用途 發行公募債券募集的資金將全部用於償還本公司現有債務。具體募集資金用途提請股東大會授權董事會或任何一名執行董事在臨時股東大會批准的範圍內，根據本公司的資金需求確定
- (d) 債券發行的有效期 有效期為自臨時股東大會通過有關債券發行特別決議案之日起36個月

私募債券

- (a) 發行方式 向合格投資者非公開發行
- (b) 債券期限 本次發行的私募債券的期限不超過七年，可以為單一期限品種，也可以是多種期限的混合品種
- (c) 募集資金用途 發行私募債券募集的資金將全部用於償還本公司現有債務。具體募集資金用途提請股東大會授權董事會或任何一名執行董事在臨時股東大會批准的範圍內，根據本公司的資金需求確定
- (d) 債券發行的有效期 有效期為自臨時股東大會通過有關債券發行特別決議案之日起36個月

臨時股東大會通告

2. 「動議」授予本公司董事會或任何一名執行董事一般及無條件授權作出所有關於債券發行的事項，包括但不限於下列各項：
- (a) 根據市場實際情況，制定本次債券發行的具體發行方案，包括但不限於公募債券及私募債券各自發行規模、發行時機、是否分期發行、債券品種、每期債券的發行額度、發行方式、債券期限、募集資金用途、利率及定價方法、相關擔保安排、評級安排、還本付息安排、還款保障、公募債券上市交易場所、私募債券掛牌轉讓地點等；
 - (b) 決定並聘請參與本次債券發行的相關中介機構及債券受託管理人；
 - (c) 辦理本次境內公司債券上市／掛牌轉讓的任何相關事宜；
 - (d) 就本次境內公司債券發行及上市／掛牌轉讓採取必要、有益或適當的任何及所有行動，包括但不限於批准及簽署所有必要的合同、協議及文件並根據適用的監管規定進行相關的信息披露，以及在董事會或獲授權董事已採取任何行動和步驟的情況下，批准、確認及追認該等關於債券發行的行動及步驟；
 - (e) 如監管部門對發行境內公司債券的政策發生變化或市場條件發生變化，除涉及有關法律、法規及公司章程規定須由股東大會重新表決的事項之外，依據監管部門新的政策規定和意見或新的市場條件決定是否繼續開展本次境內公司債券發行工作並對本次境內公司債券的具體發行方案等相關事項進行相應調整；
 - (f) 辦理本次境內公司債券還本付息等事項；
 - (g) 根據上市規則的要求處理相關信息披露和審批事項；及
 - (h) 決定並辦理與本次境內公司債券發行相關的一切其他事項。

臨時股東大會通告

授予董事會或任何一名執行董事辦理上述境內公司債券發行相關事宜的權力，將自通過股東大會批准之日起直至境內公司債券發行的所有相關授權事宜辦理完畢之日為止。」

3. 「**動議**批准在出現預計不能按期償付境內公司債券本息或本公司未能償付境內公司債券的到期本息時，本公司將至少採取下列措施：
- (a) 不向股東分配利潤；
 - (b) 暫緩重大對外投資、收購兼併等資本性支出項目的實施；
 - (c) 調減或停發董事和高級管理人員的工資和獎金；及
 - (d) 主要負責人不得調離。」

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一六年十一月三十日

臨時股東大會通告

附註：

1. 出席臨時股東大會的登記程序

有意出席臨時股東大會的股東須於二零一六年十二月八日星期四或之前親身或以郵寄或傳真方式將回條(連同任何所需登記文件)交回本公司。

2. 受委代表

- i. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，均可委任一名或多名代表代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為股東。
- ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署的代表委任表格。倘代表委任表格由委任人的代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件。內資發起人股或外資非H股持有人須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的中國營業地點，或H股股東須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的香港營業地點或本公司H股股份過戶登記處提交上述文件，方為有效。本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- iii. 股東或其代表於出席臨時股東大會時均須出示身份證明文件。

3. 其他事項

- i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。所有出席臨時股東大會之股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。
- ii. 臨時股東大會上全部表決均將以股數投票方式進行。
- iii. 本公司之中國營業地點：

中國北京市
廣寧伯街2號
金澤大廈17層
電話：86-10-6652 3000
傳真：86-10-6652 3171

- iv. 本公司之香港營業地點：

香港
中環干諾道中1號
友邦金融中心2906-08室
電話：852-2869 9098
傳真：852-2869 9708