

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)

### 海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《首創置業股份有限公司公開發行2018年公司債券（第二期）發行公告》。

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一八年十一月二十八日

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。

股票简称：首创置业

股票代码：2868.HK



(住所：北京市怀柔区开放东路 13 号院 4 号楼第三层办公区 3071 室)

公开发行 2018 年公司债券  
(第二期)  
发行公告  
(面向合格投资者)

牵头主承销商、债券受托管理人



中国国际金融股份有限公司

北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联席主承销商



首创证券有限责任公司

北京市西城区德胜门外大街115号  
德胜尚城E座



中信建投证券股份有限公司

北京市朝阳区安立路66号4号楼



海通证券股份有限公司

上海市广东路689号

签署日期：2018 年 11 月 28 日

---

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

## 重要提示

1、首创置业股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“本公司”）面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 50 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2018]1217 号文核准。

本次债券采取分期发行的方式，其中首创置业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2018 年公司债券（第二期）（以下简称“本期债券”）发行规模不超过 25 亿元。

2、发行人本期债券发行规模为不超过 25 亿元，每张面值为 100 元，共计 2,500 万张，发行价格为 100 元/张。

3、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。中诚信证评将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。本期债券上市前，公司最近一期末净资产为 339.95 亿元（截至 2018 年 6 月 30 日合并报表股东权益合计）；本期债券发行前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 20.62 亿元（2015 年度、2016 年度和 2017 年度经审计的合并报表中归属于母公司股东的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人承诺，本期债券最终确定的发行规模，可以满足发行人最终三年平均可分配利润不少于债券一年利息的 1.5 倍，发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

4、本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率债券；品种二为 5 年期固定利率债券。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

---

5、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

6、本期债券品种一票面利率询价区间为 4.0%-5.0%（含上下限），品种二票面利率询价区间为 4.4%-5.4%（含上下限），票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。发行人和主承销商将于 2018 年 11 月 29 日（T-1 日）向网下合格投资者进行簿记询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2018 年 11 月 30 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）公告本期债券最终的票面利率，敬请投资者关注。

9、发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及债券登记机构的相关规定执行。

10、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》（以下简称“《投资者适当性管理办法》”）规定的合格投资者询价配售的方式发行，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则详见本公告“三、网下发行”之“（六）、配售”。

11、网下发行仅面向合格投资者。合格投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与申购。每个合格投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。

13、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或代他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应按相关法律法规和中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

14、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

---

15、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。

16、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券发行情况，请仔细阅读《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第二期)募集说明书(面向合格投资者)》。有关本期发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 查询。

17、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 上及时公告，敬请投资者关注。

18、如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。

---

## 释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、首创置业	指	首创置业股份有限公司
本次债券	指	经中国证券监督管理委员会于 2018 年 7 月 31 日以证监许可[2018]1217 号文核准的首创置业股份有限公司公开发行的面值总额不超过人民币 50 亿元（含人民币 50 亿元）的公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
本期债券	指	首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、受托管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	首创证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府指定节假日或休息日）

交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
首创集团、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
董事会	指	首创置业股份有限公司董事会
股东大会	指	首创置业股份有限公司股东大会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 113 号）
《公司章程》	指	《首创置业股份有限公司章程》
报告期、最近三年、近三年	指	2015 年、2016 年、2017 年

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异。

---

## 一、本期发行基本情况

### (一) 本期债券的主要条款

- 1、债券名称：首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）。
- 2、发行主体：首创置业股份有限公司。
- 3、发行规模：本次债券不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），采用分期发行方式。本期发行规模为不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 5、债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率债券；品种二为 5 年期固定利率债券。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。
- 6、债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- 7、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。
- 8、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 9、发行首日：2018 年 11 月 30 日。
- 10、起息日：2018 年 12 月 3 日。



---

11、利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

12、付息日：本期债券品种一付息日为 2019 年至 2021 年每年的 12 月 3 日。本期债券品种二付息日为 2019 年至 2023 年每年的 12 月 3 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

13、兑付日：本期债券品种一兑付日为 2021 年的 12 月 3 日。本期债券品种二兑付日为 2023 年的 12 月 3 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

14、兑付登记日：本期债券品种一兑付登记日为 2021 年 12 月 3 日之前的第 3 个交易日。本期债券品种二兑付登记日为 2023 年 12 月 3 日之前的第 3 个交易日。

15、计息期限：本期债券品种一计息期限为 2018 年 12 月 3 日至 2021 年 12 月 2 日。本期债券品种二计息期限为 2018 年 12 月 3 日至 2023 年 12 月 2 日。

16、担保人及担保方式：无担保。

17、信用级别及信用评级机构：经中诚信证券评估有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信证评将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

18、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

19、联席主承销商：首创证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司。

20、发行方式、发行对象与配售规则：本期债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

21、向发行人股东配售的安排：本期债券不向发行人股东优先配售。

22、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

23、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

24、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

25、拟上市交易场所：上海证券交易所。

26、新质押式回购：本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上海证券交易所及证券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## （二）与本期债券发行有关的时间安排

日期	发行安排
T-2 日 (2018 年 11 月 28 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
T-1 日 (2018 年 11 月 29 日)	网下询价 确定票面利率
T 日 (2018 年 11 月 30 日)	公告最终票面利率 网下发行起始日 簿记管理人向获得网下配售的合格投资者发送配售缴款通知书
T+1 日 (2018 年 12 月 3 日)	网下发行截止日 网下合格投资者于当日 12:00 之前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
T+2 日 (2018 年 12 月 4 日)	刊登发行结果公告

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

---

## 二、网下向投资者利率询价

### （一）网下投资者

本期网下利率询价对象/网下投资者为符合《管理办法》及其他相关管理办法规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

### （二）利率簿记建档区间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率询价区间为 4.0%-5.0%（含上下限），品种二票面利率询价区间为 4.4%-5.4%（含上下限）。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

### （三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2018 年 11 月 29 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2018 年 11 月 29 日（T-1 日）14:00-16:00 之间将《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下询价及认购申请表》”，见附件一）传真至簿记管理人处。

经簿记管理人与发行人协商一致，可以延长网下利率询价时间。

### （四）询价办法

#### 1、填制《网下询价及认购申请表》

拟参与网下询价和申购的合格投资者应从本发行公告中所列示的网站下载《网下询价及认购申请表》（见附表），并按要求正确填写。

填写《网下询价及认购申请表》时应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写申购利率；
- （2）每一份《网下询价及认购申请表》最多可填写 5 个申购利率，询价可不连续；
- （3）填写申购利率时精确到 0.01%；

---

(4) 申购利率应由低到高、按顺序填写；

(5) 投资者的最低申购金额不得低于 1,000 万元，每个申购利率上的申购金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），并为 100 万元的整数倍；

(6) 每一申购利率对应的认购总金额是当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，合格投资者的新增的投资需求，**每一标位单独统计，不累计。**

## 2、提交

参与利率询价的合格投资者应在 2018 年 11 月 29 日（T-1 日）14:00-16:00 间将以下文件传真至簿记管理人处：

(1) 填妥并由经办人或其他有权人员签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（见附件一）；

(2) 正确勾选并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《合格投资者确认函》（见附件二）；

(3) 加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件；

(4) 开户证券公司出具的《债券合格投资者资质审核确认单》（加盖证券公司或营业部印章即可。以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）；

(5) 簿记管理人要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明。

申购传真：010-65353035，咨询电话：010-65353070。

每家合格投资者填写的《网下询价及认购申请表》一旦传真至簿记管理人处，即具有法律约束力，不得撤销。合格投资者如需对已提交至簿记管理人处的《网下询价及认购申请表》进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下询价及认购申请表》。

---

### 3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据网下询价的情况在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2018 年 11 月 30 日（T 日）在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向合格投资者公开发行人本期债券。

## 三、网下发行

### （一）发行对象

网下发行的对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格证券账户且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》规定的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作，申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

### （二）发行数量

本期债券的发行规模为不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。

本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率债券；品种二为 5 年期固定利率债券。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

每家合格投资者的最低认购单位为 10,000 手（1,000 万元），超过 10,000 手

---

的必须是 1,000 手（100 万元）的整数倍。每一合格投资者在《网下询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

### （三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

### （四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日，即发行首日 2018 年 11 月 30 日（T 日）至 2018 年 12 月 3 日（T+1 日）。

### （五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与本期债券网下申购的合格投资者，认购时必须持有登记公司的证券账户。尚未开户的合格投资者，必须在 2018 年 11 月 29 日（T-1 日）前开立证券账户。

3、参与网下询价及申购的合格投资者应在 2018 年 11 月 29 日（T-1 日）14:00-16:00 间将以下资料传真至簿记管理人处：

（1）填妥并由经办人或其他有权人员签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《网下利率询价及认购申请表》（见附件一）；

（2）正确勾选并加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后的《合格投资者确认函》（见附件二）；

（3）加盖单位公章（或部门章或业务专用章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件；

（4）开户证券公司出具的《债券合格投资者资质审核确认单》（加盖证券公司或营业部印章即可。以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）；

---

(5) 簿记管理人要求的其他资质证明文件，以及监管部门要求能够证明申购人为合格投资者的相关证明。

## (六) 配售

簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

## (七) 缴款

簿记管理人将于 2018 年 11 月 30 日（T 日）向获得配售的合格投资者发送《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）配售缴款通知书》（以下简称“《配售缴款通知书》”），内容包括该合格投资者获配金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。上述《配售缴款通知书》与合格投资者提交的《网下询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的合格投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款项在 2018 年 12 月 3 日（T+1 日）12:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时请注明合格投资者全称和“首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）认购资金”字样，同时向簿记管理人传真划款凭证。

账户名称：中国国际金融股份有限公司

开户银行：中国建设银行北京市分行国贸支行

银行账户：1100 1085 1000 5600 0400

汇入行人行支付系统号：105100010123

联系人：钱鲲

---

联系电话：010-6505 1166

传真：010-65050196

#### （八）违约的处理

获得配售的合格投资者如果未能在2018年12月3日（T+1日）16:30前向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约。簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

#### 四、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

#### 五、风险揭示

主承销商在已知范围内已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《首创置业股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》。

#### 六、发行人和主承销商

##### （一）发行人：首创置业股份有限公司

法定代表人：李松平

住所：北京市怀柔区开放东路13号院4号楼第三层办公区3071室

办公地址：北京市西城区广宁伯街2号金泽大厦15层

电话：010-66523000

传真：010-66523171

联系人：秦怡

##### （二）牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：毕明建（代履法定代表人）



---

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层  
办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层  
电话：010-65051166  
传真：010-65051156  
项目负责人：李耕、陈亚丽、王睿  
项目组成员：童璇子、陈嘉曦、孙顺杰、廉盟

**(三) 联席主承销商：首创证券有限责任公司**

法定代表人：毕劲松  
住所：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座  
办公地址：北京市西城区德胜门外大街115号德胜尚城E座  
电话：010-59366108  
传真：010-59366297  
联系人：诸葛尚琦、吴峰云

**(四) 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

法定代表人：王常青  
住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼  
办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座二层  
电话：010-65608392  
传真：010-65608445  
联系人：杜美娜、徐宗轩、黄亦妙

**(五) 联席主承销商：海通证券股份有限公司**

法定代表人：周杰

---

住所：                  上海市广东路 689 号

办公地址：              北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层

电话：                  010-88027267

传真：                  010-88027190

联系人：                郭实、范明、吴伊璠

(以下页无正文)

（此页无正文，为《首创置业股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）  
发行公告》之盖章页）



首创置业股份有限公司

2018年11月28日

（此页无正文，为《首创置业股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）  
发行公告》之盖章页）



中国国际金融股份有限公司

2018年11月28日

---

（本页无正文，为《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）  
发行公告》之盖章页）



附件一：

首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）

网下利率询价及认购申请表

重要声明						
1、填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。						
2、本表一经申购人完整填写，且由其经办人或其他有权人员签字及加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后传真至簿记管理人处，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约，不可撤销。申购人如需对已提交至簿记管理人处的本表进行修改的，须经得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的本表。						
3、申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。						
4、本期债券在上海证券交易所上市交易，请确认贵单位在上海证券交易所已开立可用于申购本期债券的账户。经发行人和主承销商协商一致，簿记时间可适当延长。簿记结束后，若申购量不足本期债券基础发行规模，经发行人与主承销商协商可以调整发行方案或取消本期债券发行。						
基本信息						
机构名称		营业执照注册号				
法定代表人		电子邮箱				
经办人姓名		传真号码				
联系电话		托管券商席位号				
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）				
利率询价及申购信息						
3 年期品种（利率区间：4.0%-5.0%）						
申购利率（%）			申购金额（万元）			
5 年期品种（利率区间：4.4%-5.4%）						
申购利率（%）			申购金额（万元）			
主承销商		中金公司	首创证券	中信建投证券	海通证券	合计
分配比例（%）						100%
重要提示：						
参与利率询价的合格投资者，请将此表填妥由经办人或其他有权人员签字并加盖公章（或部门章或业务专用章）后，于 2018 年 11 月 29 日 14:00-16:00 间连同有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件、加盖证券公司或营业部印章由开户证券公司出具的《债券合格投资者资质审核确认单》（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）传真至簿记管理人处， <b>申购传真：010-65353035，咨询电话：010-65353070，联系人：钱鲲。</b>						



**申购人在此承诺:**

- 1、提请投资者注意填写申购金额对应的主承销商分配比例，分配比例为投资人参与申购两个品种的合计比例。如比例填写处为空白，则默认为平均分配。如比例合计不及 100%，则不及 100%的部分默认为平均分配；
- 2、申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该申购申请表中注明，否则视为无比例限制），未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销；
- 3、本期申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法规或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；
- 4、**申购人已阅知《合格投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；若投资者类型属于 B 或 D，并拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合规投资者。（ ）是（ ）否；**
- 5、**本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行，申购人确认并承诺，在参与本期债券的认购前，已通过开户证券公司债券合格投资者资格认定，具备认购本期债券的合格投资者资格，知晓本期债券信息披露渠道，并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场合格投资者风险揭示书》（附件三）所刊内容，充分了解本期债券的特点及风险，经审慎评估自身的经济状况和财务能力，同意参与本期债券的认购，并承担相应的风险，且认购账户具备本期债券认购与转让权限；**
- 6、主承销商有权要求本申购人配合其进行投资者适当性核查工作，本申购人将积极配合该核查工作并将如实提供有效证明材料，不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查，则本申购人同意主承销商有权拒绝向其配售本期债券，在此情况下，本申购人承诺赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用；
- 7、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《首创置业股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；
- 8、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；
- 9、申购人理解并接受，如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行；
- 10、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，合格投资者的新增的投资需求，每一标位单独统计，不累计。
- 11、申购人遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或故意压低或抬高价格或利率，获得配售后严格履行缴款义务。

经办人或其他有权人员签字:

(单位盖章)

2018 年 月 日

---

附件二：合格投资者确认函（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》第十四条及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》第六条及相关管理办法之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1. 最近1年末净资产不低于2000万元；
2. 最近1年末金融资产不低于1000万元；
3. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(E) 同时符合下列条件的个人：

1. 申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；
2. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于经有关金融监管部门批准设立的金融机构的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师；

(F) 中国证监会和本所认可的其他投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

前述金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

备注：如为以上 B 或 D 类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合格投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

---

**附件三：上交所债券市场合格投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读）**

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据上海证券交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备合格投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、【**总则**】债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、【**投资者适当性**】投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失方式及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、【**信用风险**】债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、【**市场风险**】由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、【**流动性风险**】投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、【**放大交易风险**】投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、【**质押券价值变动风险**】投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

八、【**操作风险**】由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、【**政策风险**】由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于交易所制定、修改业务规则或根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、【**不可抗力风险**】因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

**特别提示：**本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。贵公司在参与债券交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书、债券上市说明书（如有）以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与交易的相应风险，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

**附件四：填表说明：（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）**

- 1、参与本期网下利率询价的合格投资者应认真填写《网下利率询价及认购申请表》。
- 2、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。
- 3、申购利率应在利率询价区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%。
- 4、有关申购利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

5、网下发行本期债券的申购金额下限为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的应为100万元的整数倍；本期债券的申购上限为250,000万元。

6、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时，投资者的最大投资需求，每一标位单独统计，不累计。

7、以下为申购利率及申购金额的填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券期票面利率的询价区间为5.00%-6.00%。某投资者拟在不同利率标位上分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

申购利率（%）	申购金额（万元）
5.10	1,000
5.20	2,000
5.30	5,000

上述报价的含义如下：

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 5.30%时，有效申购金额为 8,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.30%，但高于或等于 5.20%时，有效申购金额 3,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.20%，但高于或等于 5.10%时，有效申购金额 1,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.10%时，该申购要约无效。

7、参与网下询价的合格投资者请将此表填妥由经办人或其他有权人员签字并加盖公章（或部门章或业务专用章）后，在本认购申请表要求的时间内连同有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件、加盖证券公司或营业部印章由开户证券公司出具的《债券合格投资者资质审核确认单》（以下投资者可无需提供：经有关金融监管部门批准设立的金融机构及其面向投资者发行的理财产品、养老基金、社会公益基金、QFII、RQFII）传真至簿记管理人处。本表一经申购人完整填写，且由其经办人或其他有权人员签字并加盖单位公章（或部门章或业务专用章），传真至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。若因合格投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致申购无效或产生其他后果，由合格投资者自行负责。

8、参与询价与申购的合格投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。

9、投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本期询价与认购，以其他方式传送、送达一概无效。合格投资者传真后，请及时拨打联系电话进行确认。申购传真：010-65353035，咨询电话：010-65353070。