

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有首創置業股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的回條及代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，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亦不發表任何聲明，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

---



# 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)

- (1) 建議進行內資股、非H股外資股及H股供股
- (2) 有關控股股東建議包銷  
H股的關連交易
- (3) 建議修訂公司章程  
及
- (4) 臨時股東大會及類別股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



中毅資本有限公司  
Grand Moore Capital Limited

---

董事會函件載於本通函第7至33頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第34至35頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第36至69頁。

本公司謹訂於二零一九年六月十日(星期一)上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行臨時股東大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-6頁。本公司謹訂於二零一九年六月十日(星期一)上午九時三十分(或緊隨臨時股東大會結束後)假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行H股類別股東大會，召開大會之通告載於本通函第HCM-1至HCM-5頁。本公司謹訂於二零一九年六月十日(星期一)上午十時正(或緊隨H股類別股東大會結束後)假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行內資股類別股東大會，召開大會之通告載於本通函第DCM-1至DCM-5頁。隨本通函亦附奉臨時股東大會及類別股東大會上所用回條及代表委任表格。

無論閣下能否出席臨時股東大會及/或類別股東大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記分處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17M樓(僅就H股持有人而言)或本公司的中國主要營業地點，地址為中國北京市西城區廣寧伯街2號金澤大廈東區17層(僅就內資股及非H股外資股持有人而言)，惟無論如何不得遲於二零一九年六月二日(星期日)下午五時正(就回條而言)及臨時股東大會及/或類別股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前(就代表委任表格而言)交回。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及/或類別股東大會或其任何續會，並於臨時股東大會及/或類別股東大會上投票，在該情況下，相關代表委任表格將被視作撤銷。有意親身或以委任代表出席大會的股東應根據回條上所列印指示於二零一九年六月二日(星期日)或之前填妥及交還回條。

二零一九年五月十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	34
獨立財務顧問函件 .....	36
附錄 — 一般資料 .....	APP-1
臨時股東大會通告 .....	EGM-1
H股類別股東大會通告 .....	HCM-1
內資股類別股東大會通告 .....	DCM-1

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有以下涵義：

「公司章程」	指	本公司的公司章程，經不時修訂
「董事會」	指	本公司董事會
「賬簿管理人」	指	本公司將委任的獨立賬簿管理人，以配售補償安排項下任何未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，一間於一九九四年十月二十六日在中國註冊成立的國有企業，由國資委直接監管，為本公司的控股股東，根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士
「類別股東大會」	指	內資股類別股東大會及H股類別股東大會
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，一間根據中國法律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)
「補償安排」	指	賬簿管理人(i)根據上市規則第7.21(1)(b)條所述安排竭盡所能配售未獲認購H股供股股份；及(ii)配售除外股東供股股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「內資股供股股份」	指	建議根據內資股供股向合資格內資股股東配發及發行的新內資股
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通內資股

---

## 釋 義

---

「內資股類別股東大會」	指	將召開之內資股股東及非H股外資股股東類別股東大會，以審議及酌情批准(其中包括)供股
「內資股登記日期」	指	董事會將確定以釐定內資股供股權利之日期
「內資股供股」	指	建議按於內資股登記日期每持有10股現有內資股獲發不超過5股內資股供股股份之基準，以認購價發行不超過824,602,850股內資股供股股份
「內資股股東」	指	內資股持有人
「臨時股東大會」	指	股東將召開之臨時股東大會，以審議及酌情批准(其中包括)供股、承諾函件及其項下擬進行交易以及建議修訂公司章程
「除外股東供股股份」	指	原暫定配發予除外股東之H股供股股份
「除外股東」	指	根據法律顧問之法律意見，並基於海外股東登記地址所在地之法律限制，或該地相關監管機構或證券交易所之規定，董事會認為排除任何該等海外股東屬有必要或權宜之海外股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股供股股份」	指	建議根據H股供股向合資格H股股東配發及發行之新H股
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣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幣為單位買賣
「H股類別股東大會」	指	將召開之H股股東類別股東大會，以審議及酌情批准(其中包括)供股

---

## 釋 義

---

「H股登記日期」	指	董事會將確定以釐定H股供股權利之日期
「H股供股」	指	建議於H股登記日期按每持有10股現有H股獲發不超過5股H股供股股份之基準，以認購價發行不超過510,378,000股H股供股股份
「H股供股章程」	指	本公司將刊發並寄發予H股股東之有關H股供股之供股章程，當中載有H股供股之進一步詳情
「H股股東」	指	H股持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	中毅資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類及第6類受規管活動（證券交易及就機構融資提供意見）的持牌法團，由獨立董事委員會批准及委任為獨立財務顧問，以就承諾函件及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	以下人士以外的股東：(i)首創集團及其聯繫人；及(ii)現時或將會牽涉承諾函件及其項下擬進行交易（包括未獲認購H股供股股份包銷）或於其中擁有權益的所有其他人士（如有）
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之人士
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月十六日，即本通函付印前為確定當中所載資料之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「最後接納時間」	指	接納及支付供股股份的最後時間，預期將為接納及支付供股股份之最後接納日期之下午四時正
「承諾函件」	指	首創集團(或其附屬公司)與本公司於二零一九年五月十七日簽訂的承諾函件，內容有關首創集團(或其附屬公司)根據H股供股按認購價包銷包銷股份
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂及修改
「非H股外資股供股股份」	指	建議根據非H股外資股供股向合資格非H股外資股股東配發及發行的新非H股外資股
「非H股外資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通非H股外資股
「非H股外資股登記日期」	指	董事會將確定以釐定非H股外資股供股權利之日期
「非H股外資股供股」	指	建議按於非H股外資股登記日期每持有10股現有非H股外資股獲發不超過5股非H股外資股供股股份之基準，以認購價發行不超過178,999,150股非H股外資股供股股份
「非H股外資股股東」	指	非H股外資股持有人
「海外股東」	指	於H股登記日期名列本公司股東名冊且地址位於香港以外地區的H股股東(如有)
「配售協議」	指	本公司與賬簿管理人將就配售安排訂立的配售協議

---

## 釋 義

---

「配售安排」	指	賬簿管理人根據配售協議的條款及條件竭盡所能按預期不少於認購價及與配售安排有關的開支總和的配售價向獨立承配人配售未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份的預期安排
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「合資格內資股股東」	指	於內資股登記日期名列本公司股東名冊之內資股股東
「合資格H股股東」	指	於H股登記日期名列本公司股東名冊之H股股東(不包括除外股東)
「合資格非H股外資股股東」	指	於非H股外資股登記日期名列本公司股東名冊之非H股外資股股東
「合資格股東」	指	合資格內資股股東、合資格H股股東及合資格非H股外資股股東之統稱
「登記日期」	指	內資股登記日期、H股登記日期及非H股外資股之統稱
「供股」	指	內資股供股、H股供股及非H股外資股供股之統稱
「供股股份」	指	內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股供股股份之統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂及修改

---

## 釋 義

---

「股份」	指	內資股、非H股外資股及／或H股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	根據供股將予提呈發售的內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股供股股份之最終認購價
「包銷股份」	指	有關H股供股股份包括：  (i) 未獲賬簿管理人根據補償安排配售的未獲認購H股供股股份；  (ii) 未獲賬簿管理人根據補償安排配售的除外股東供股股份；及  (iii) 供股股份的未出售零碎股份，  將由首創集團(或其附屬公司)根據承諾函件及由其他獨立包銷商包銷
「未獲認購H股供股股份」	指	未獲合資格H股股東認購的H股供股股份
「%」	指	百分比

於本通函中，除文義另有所指外，「關連交易」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義(經聯交所不時修訂)。

就本通函而言，除文義另有所指外，於最後實際可行日期，人民幣與港幣按港幣1元兌人民幣0.8751元之概約匯率進行換算。相關匯率僅作說明用途，概不構成任何港元或人民幣金額經已、可能已或可按該匯率或任何其他匯率或根本能否進行換算之聲明。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，表示若干表格總數及貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的算數總和。

提述單數之處包含複數的意思(反之亦然)，提述某一性別之處包含所有性別。

註有[\*]之中國實體英文名稱乃其中文名稱之翻譯，載入本通函僅供識別，並不應被視為其官方英文翻譯。如有任何歧義，概以中文名稱為準。





# 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：  
鍾北辰(總裁)  
李曉斌  
胡衛民  
范書斌

非執行董事：  
蘇健

獨立非執行董事：  
李旺  
黃翼忠  
劉昕

註冊辦事處：  
中國  
北京市  
懷柔區  
開放東路13號院  
4號樓第三層  
辦公區3071室

中國營業地點：  
中國  
北京市  
西城區廣寧伯街2號  
金澤大廈17層

香港營業地點：  
香港  
中環  
交易廣場一期  
4602-05室

敬啟者：

- (1)建議進行內資股、非H股外資股及H股供股
- (2)有關控股股東建議包銷  
H股的關連交易
- (3)建議修訂公司章程  
及
- (4)臨時股東大會及類別股東大會通告

### 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年三月十日的公告，內容有關內資股、H股及非H股外資股的可能供股。董事會建議於臨時股東大會及類別股東大會(視情況而定)就供股(將包括發行內資股供股股份、非H股外資股供股股份及H股供股股份)及建議修訂公司章程尋求股東批

---

## 董事會函件

---

准及就承諾函件下擬進行之交易尋求獨立股東批准，以強化本集團的財務狀況進而支持本集團的業務可持續發展。供股既可容許全體合資格股東參與本公司之潛在增長之餘，又能維持其於本公司各自之持股權益比例。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已根據上市規則第14A章組成，以就承諾函件及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。就此而言，本公司已委任獨立財務顧問，以就承諾函件及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(i)有關供股、承諾函件及其項下擬進行交易以及建議修訂公司章程的進一步資料；(ii)獨立董事委員會及獨立股東就承諾函件及其項下擬進行交易的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就承諾函件及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)臨時股東大會及類別股東大會之通告。

於開始H股供股前，本公司將另行刊發公告及刊發H股供股章程，內容將含有供股所有相關資料，包括提呈發售供股股份之確實基準、將予發行供股股份之最高數目、認購價、暫停辦理任何股份過戶登記手續之期間及登記日期、H股供股股份之買賣安排、補償安排、零碎配額安排、包銷安排及供股預期時間表。

### 建議供股

供股將包括按下文所載之初步條款分別向合資格內資股股東、合資格H股股東及合資格非H股外資股股東提呈發售內資股供股股份、提呈發售H股供股股份及提呈發售非H股外資股供股股份。

於最後實際可行日期，本公司已發行股本為人民幣3,027,960,000元，包括1,649,205,700股內資股、1,020,756,000股H股及357,998,300股非H股外資股。

## 董事會函件

所得款項總額之最終金額將根據供股時之實際認購價及將予發行之供股股份數目釐定。目前預期供股所得款項總額(扣除開支前)將不會超過人民幣3,000,000,000元(約港幣3,428,179,637元)，經扣除所有相關開支後預期主要用作償還本集團部分現有境內及境外計息債務，例如(i)本金總額約人民幣5億元的借款，須於二零一九年十月底前償還，年利率為8.3%；(ii)本金總額約人民幣6.94億元的借款，須於二零二零年二月底前償還，年利率為6.8%；(iii)本金總額約人民幣25億元的借款，須於二零二零年五月底前償還，年利率為6.45%；及(iv)本集團發行本金總額為4.5億美元的永續證券，於二零一九年十二月二日到期，年利率為7.125%。本公司將考慮各種因素並最終確定用於償還本集團的境內及境外計息債務的供股所得款項分配情況，當中包括監管批准、當時的市場狀況及其各自的利率、利息付款期及到期日期以及其他替代融資渠道。

### 建議H股供股的詳情

**供股股份類別及面值：** 每股面值為人民幣1.00元之H股

**H股供股之基準：** 待董事會(或其授權代表)於供股前根據股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上授權進行最後釐定後，方可作實。

合資格H股股東於H股登記日期所持有每10股現有H股獲發不超過5股H股供股股份

**預期於H股登記日期已發行之股份數目：** 3,027,960,000股

**預期於H股登記日期已發行之H股數目：** 1,020,756,000股

**建議根據H股供股將予發行之H股供股股份數目：** 不超過510,378,000股

---

## 董事會函件

---

**H股供股股份之認購價：** H股供股股份的認購價乃基於以下較高者折讓不超過30%（「折讓上限」）而釐定：

- (a) 本公司H股於有關供股的包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及
- (b) 本公司H股於緊接以下較早日期前5個及10個交易日的平均收市價之較高者：
  - (i) 供股公告日期；
  - (ii) 有關供股的包銷協議日期；及
  - (iii) 釐定供股認購價的日期，

認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許之最低可能價格，於該價格的供股理論攤薄影響在任何情況下不得為25%或以上。

最終折讓將由本公司向包銷商諮詢後作出商業釐定，當中計及的因素包括但不限於與供股有關的包銷協議日期或前後，其他可作比較的H股供股之百分比折讓；及中國監管機構有關供股條款的任何初步意見等。

最終認購價將由董事會（或其授權代表）按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股供股股份的認購價（經作出匯率調整後）將會相同。H股於最後實際可行日期的收市價為港幣2.67元。

**H股供股之目標認購人：** 於H股登記日期釐定之全體合資格H股股東

---

## 董事會函件

---

### 建議內資股供股的詳情

- 供股股份類別及面值： 每股面值為人民幣1.00元之內資股
- 內資股供股之基準： 待董事會(或其授權代表)於供股前根據股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上授權進行最後釐定後，方可作實。
- 合資格內資股股東於內資股登記日期每持有10股現有內資股獲發不超過5股內資股供股股份
- 預期於內資股登記日期之已發行股份數目： 3,027,960,000股
- 預期於內資股登記日期之已發行內資股數目： 1,649,205,700股
- 建議根據內資股供股將予發行之內資股供股股份數目： 不超過824,602,850股
- 內資股供股股份之認購價： 內資股供股股份的認購價乃基於以下較高者折讓不超過30% (「折讓上限」)而釐定：
- (a) 本公司H股於有關供股的包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及
  - (b) 本公司H股於緊接以下較早日期前5個及10個交易日的平均收市價之較高者：
    - (i) 供股公告日期；
    - (ii) 有關供股的包銷協議日期；及

---

## 董事會函件

---

(iii) 釐定供股認購價的日期，

認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許之最低可能價格，於該價格的供股理論攤薄影響在任何情況下不得為25%或以上。

最終折讓將由本公司向包銷商諮詢後作出商業釐定，當中計及的因素包括但不限於與供股有關的包銷協議日期或前後，其他可作比較的H股供股之百分比折讓；及中國監管機構有關供股條款的任何初步意見等。

最終認購價將由董事會(或其授權代表)按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股供股股份的認購價(經作出匯率調整後)將會相同。H股於最後實際可行日期的收市價為港幣2.67元。

**內資股供股之目標認購人：** 於內資股登記日期釐定之全體合資格內資股股東

### 建議非H股外資股供股的詳情

**供股股份類別及面值：** 每股面值為人民幣1.00元之非H股外資股

**非H股外資股供股之基準：** 待董事會(或其授權代表)於供股前根據股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上授權進行最後釐定後，方可作實。

合資格非H股外資股股東於非H股外資股登記日期所持有每10股現有非H股外資股獲發不超過5股非H股外資股供股股份

---

## 董事會函件

---

預期於非H股外資股登記日期已發行之股份數目：	3,027,960,000股
預期於非H股外資股登記日期已發行之非H股外資股數目：	357,998,300股
建議根據非H股外資股供股將予發行之非H股外資股供股股份數目：	不超過178,999,150股
非H股外資股供股股份之認購價：	內資股供股股份的認購價乃基於以下較高者折讓不超過30%（「折讓上限」）而釐定：  (a) 本公司H股於有關供股的包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及  (b) 本公司H股於緊接以下較早日期前5個及10個交易日的平均收市價之較高者：  (i) 供股公告日期；  (ii) 有關供股的包銷協議日期；及  (iii) 釐定供股認購價的日期，  認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許之最低可能價格，於該價格的供股理論攤薄影響在任何情況下不得為25%或以上。

最終折讓將由本公司向包銷商諮詢後作出商業釐定，當中計及的因素包括但不限於與供股有關的包銷協議日期或前後，其他可作比較的H股供股之百分比折讓；及中國監管機構有關供股條款之任何初步意見等。

最終認購價將由董事會(或其授權代表)按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股供股股份的認購價(經作出匯率調整後)將會相同。H股於最後實際可行日期的收市價為港幣2.67元。

**非H股外資股供股之  
目標認購人：**

於非H股外資股記錄日期釐定之全體合資格非H股外資股股東

### 有關H股供股的進一步詳情

#### 釐定H股供股認購價的基準

H股供股認購價及折讓上限的基準乃經本公司計及(其中包括)下列各項後釐定：(a)於釐定認購價時根據就供股取得中國相關監管機構批准慣常所需的時間及現行市況維持釐定認購價的靈活性的需要；(b)在聯交所主板上市的H股公司的類似供股交易的定價機制及折讓；及(c)本集團的資金需要。

#### 合資格H股股東

本公司將向合資格H股股東寄發H股供股章程(亦會向除外股東寄發，惟僅供參考之用)。為符合H股供股之資格，股東須：

- (i) 於H股登記日期已註冊為H股股東；及
- (ii) 並非為除外股東。

H股供股開始前，本公司將會公佈H股股東必須向本公司H股股份過戶登記處交回任何現有H股之過戶文件(連同相關H股股票)之日期，以便承讓人於H股登記日期或之前註冊成為H股股東。



### H股登記日期

董事會稍後將會釐定H股登記日期及未繳股款H股供股股份之買賣安排，本公司將於釐定有關詳情後立即刊發進一步公告。H股供股於股東在臨時股東大會、內資股股東及非H股外資股股東於內資股類別股東大會及H股股東於H股類別股東大會上批准供股，以及所有其他供股條件獲達成後方會進行。H股登記日期將不會在臨時股東大會、內資股類別股東大會、H股類別股東大會日期或本公司獲授有關供股之所有相關中國政府及監管批文之日期之前。

### H股供股股份買賣

未繳股款及繳足股款之H股供股股份在本公司H股股份過戶登記處之買賣，均須繳付香港印花稅。待董事會落實H股供股股份買賣安排(未繳股款及繳足股款)後，本公司將就此刊發進一步公告。

### H股供股股份的地位

一經配發、發行並繳足股款，H股供股股份將於各方面與當時已發行之現有H股享有同等地位。該等繳足股款H股供股股份之持有人將有權收取於以繳足股款方式配發及發行H股供股股份當日後所宣派、作出或派發之所有未來股息及分派。

本公司將向聯交所上市委員會申請將根據H股供股發行的H股供股股份上市及批准買賣。

### 海外股東權利

H股供股章程將不會根據香港以外之任何司法管轄區之適用證券法例註冊。本公司將就向海外股東提供H股供股之可行性進行諮詢。根據所接獲之相關法律顧問意見，倘基於若干海外股東(即該等海外股東為除外股東)註冊地址所在地之法律限制，或該地相關監管機構或證券交易所之規定，董事會認為不向該等海外股東提供H股供股股份要約屬必要或權宜，則除外股東將不會獲進行H股供股，且將不會向彼等提供未繳股款供股股份之暫定配額或供股股份配額。有關進一步資料將載於H股供股章程。

---

## 董事會函件

---

本公司將在相關法律允許之情況下，向除外股東寄發H股供股公司章程，僅供參考之用，但本公司將不會向除外股東寄發任何暫定配額通知書。

**供股並不構成在要約或邀請出售或發行，或遊說要約收購未繳股款或繳足股款供股股份，或接納任何未繳股款供股股份或繳足股款供股股份屬非法的司法權區內提出有關要約或遊說，亦並非其任何組成部份。**

任何除外股股東供股股份將首先由賬簿管理人根據配售安排連同未獲認購H股供股股份配售。倘出售並不成功，有關除外股股東供股股份將可作為包銷股份並由首創集團(或其附屬公司)作為包銷商及／或其他獨立包銷商吸納。將予委任的包銷商將符合上市規則第7.19條項下規定。

### 有關H股供股補償安排的程序

根據上市規則第7.21(2)條，由於本公司的控股股東首創集團(或其附屬公司)將擔任供股的包銷商，本公司必須作出上市規則第7.21(1)(b)條所述安排，向獨立承配人出售未獲認購H股供股股份，使因H股供股而獲得H股供股股份的H股股東受益。根據上市規則第7.21(2)條所規定，將不會有有關H股供股的額外申請安排。

### 配售及補償安排

預期本公司將委任賬簿管理人於最後接納時間後盡最大努力向獨立承配人配售未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份，而超出認購價及開支總金額的任何溢價將按比例向該等並未根據暫定配額通知書認購或出售暫定配發予彼等或其接權人的該等供股股份的未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份的持有人支付。倘出售並不成功，任何剩餘未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份將可作為首創集團(或其附屬公司)作為包銷商及其他獨立包銷商(如有)的包銷股份。根據承諾函件，H股供股目前擬予全數包銷。將予委任的包銷商將符合上市規則第7.19條項下規定。

### H股供股的條件

預期H股供股將於下列事件完成後，方可作實：

- (i) 股東在臨時股東大會上批准供股；
- (ii) 分別於H股類別股東大會及內資股類別股東大會批准供股；
- (iii) 相關中國監管機關(包括國資委及中國證監會)批准供股；
- (iv) 聯交所上市委員會無條件或以本公司接納之條件(而有關條件(如有)在不遲於寄發H股供股公司章程日期已獲達成)同意及批准H股供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣；及
- (v) 將有關H股供股之所有文件送呈聯交所，並根據法律之規定完成須於香港公司註冊處存檔及登記該等文件。

本公司不可豁免任何上述條件，於最後實際可行日期，除本公司已獲得國資委的批准外，本公司亦並未達成任何上述條件以完成H股供股。如有關條件未獲達成，H股供股將不會進行。

內資股供股、H股供股及非H股外資股供股均互為條件。倘內資股供股及／或非H股外資股供股之條件未能悉數完成，則H股供股將不會進行，反之亦然。

### 控股股東及其他獨立包銷商包銷

待本公司與首創集團及其他獨立包銷商(如有)訂立確實包銷協議後，本公司的目前意圖為首創集團及其他獨立包銷商(如有)按全數包銷基準進行H股供股，而有關包銷將根據上市規則規定(包括上市規則第7.19條有關包銷商的規定及上市規則第8.24條有關最低公眾持股量的規定)進行。倘H股供股並無由任何獨立包銷商包銷，則將予發行之供股股份總數可減少至致使本公司符合上市規則規定之最低公眾持股量規定之該等數目。

---

## 董事會函件

---

倘H股供股未獲全數包銷，則本公司將於正式供股公告中披露進一步詳情，屆時將釐定最終包銷架構。

根據承諾函件，首創集團已承諾其或其附屬公司將連同獨立包銷商(如有)擔任包銷商吸納有關包銷股份最高數目，而限於本公司符合上市規則項下最低公眾持股量規定。有關首創集團的承諾函件的詳情載於下文「首創集團的承諾函件」一節。

本公司將於適當時候發行有關供股的進一步公告向股東提供有關供股及包銷協議的包銷安排之詳情。

### 首創集團的承諾函件

#### 包銷安排

承諾函件的主要條款載列如下：

- |     |   |                                                                       |
|-----|---|-----------------------------------------------------------------------|
| 日期  | : | 二零一九年五月十七日                                                            |
| 發行人 | : | 本公司                                                                   |
| 包銷商 | : | 本公司控股股東首創集團或其附屬公司                                                     |
| 條件  | : | 承諾函件有待H股供股的條件獲豁免或達成(視情況而定)後，方可作實，有關詳情載於本函件「有關H股供股的進一步詳情」內「H股供股的條件」一段。 |

---

## 董事會函件

---

包銷股份數目 : 首創集團已承諾其或其附屬公司將按認購價連同獨立包銷商(如有)包銷包銷股份(假設於供股完成或之前並無發行其他股份(供股股份除外)及並無購回股份),而包銷股份的最高數目受以下所規限:(a)首創集團及其聯繫人合法及/或實益持有的股份總數(包括首創集團及其聯繫人已承諾接納的有關供股股份數目)不得超過本公司全部已發行股本(經將根據供股發行的供股股份擴大)的75%;及(b)本公司符合上市規則項下最低公眾持股量規定。

*附註:* 首創集團及任何獨立包銷商各自將包銷的包銷股份最終數目將於包銷協議釐定。本公司控股股東將吸納的包銷股份實際數目亦將取決於(其中包括)合資格股東的認購水平、未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份的配售結果以及未售出的零碎供股股份水平。

包銷佣金 : 本公司應付首創集團或其附屬公司的包銷佣金將不超過就該類別供股或市場上其他類似交易應付獨立包銷商的佣金。

待確定H股供股股份的認購價後,本公司將與首創集團及其他獨立包銷商(如有)進一步訂立最終包銷協議以補充承諾函件。

董事會(包括獨立董事委員會成員,其經獨立財務顧問建議後的意見載於本通函)認為,承諾函件按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司與股東的整體利益。除李松平先生及蘇健先生因其於首創集團的董事職務或高級管理層角色而就相關董事會決議案放棄投票外,據本公司作出一切合理查詢後所知,並無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。

### 有關內資股供股的進一步詳情

#### 合資格內資股股東

為符合進行內資股供股的資格，股東須於內資股登記日期已登記成為本公司之內資股股東。

#### 內資股登記日期

董事會稍後將會釐定內資股登記日期，確定後本公司將另行刊發公告。內資股供股僅待股東在臨時股東大會、內資股股東及非H股外資股在內資股類別股東大會及H股股東於H股類別股東大會上批准供股，且內資股供股的所有其他條件達成後方可進行。內資股登記日期不會設定在臨時股東大會、H股類別股東大會及內資股類別股東大會日期之前，亦不會在所有相關中國政府及監管機構授予本公司有關建議供股批文之日期之前。

#### 有關未獲認購內資股供股股份的程序

本公司已接獲首創集團的認購承諾，致使首創集團將認購根據內資股供股臨時向其配發之該等內資股供股股份數目，且於任何情況下不得導致本公司不符合上市規則下的最低公眾持股量規定。倘H股供股(i)並無由任何獨立包銷商包銷；及(ii)認購不足，致使本公司未能符合上市規則規定之最低公眾持股量規定，則首創集團根據其臨時認購權將予認購之內資股供股股份總數可能予以減少。鑑於有關承諾，將不會有任何未獲認購內資股供股股份的包銷安排或補償安排。根據中國法律，並無全數包銷內資股供股的規定。

#### 內資股供股股份之地位

一經配發並繳足股款，內資股供股股份將於各方面與當時已發行之內資股享有同等地位。該等繳足股款內資股供股股份之持有人將有權收取於內資股供股股份配發及發行日後所宣派、作出或派發的所有未來股息及分派。內資股並無且內資股供股股份亦將不會於任何證券交易所上市，除非內資股及內資股供股股份獲中國證監會批准上市。

### 內資股供股之條件

預期內資股供股將於下列事件完成後，方可作實：

- (i) 股東在臨時股東大會上批准供股；
- (ii) 分別於內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准供股；及
- (iii) 相關中國監管機關(包括國資委及中國證監會)批准供股。

本公司不可豁免任何上述條件，於最後實際可行日期，除本公司已獲得國資委的批准外，本公司亦並未達成任何上述條件以完成內資股供股。如有關條件未獲達成，內資股供股將不會進行。

內資股供股、H股供股及非H股外資股供股均互為條件。倘內資股供股及／或非H股外資股供股之條件未能悉數完成，則內資股供股將不會進行，反之亦然。

### 有關非H股外資股供股的進一步詳情

#### 合資格非H股外資股股東

為符合進行非H股外資股供股的資格，股東須於非H股外資股登記日期已登記成為本公司之非H股外資股股東。

#### 非H股外資股登記日期

董事會稍後將會釐定非H股外資股登記日期，確定後本公司將另行刊發公告。非H股外資股供股僅待股東在臨時股東大會、內資股股東及非H股外資股在內資股類別股東大會及H股股東於H股類別股東大會上批准供股，且非H股外資股供股的所有其他條件達成後方可進行。非H股外資股登記日期將不會設定在臨時股東大會、H股類別股東大會及內資股類別股東大會日期之前，亦不會在所有相關中國政府及監管機構授予本公司有關建議供股批文之日期之前。

#### 有關未獲認購非H股外資股供股股份的程序

根據中國法律，並無全數包銷非H股外資股供股的規定，而非H股外資股為缺乏流動性



的非上市股份。因此，將不會有任何未獲認購非H股外資股供股股份的包銷安排或補償安排。本公司將不會發行任何未獲認購非H股外資股供股股份，而供股的規模將相應縮減。

### 非H股外資股供股股份之地位

一經配發並繳足股款，非H股外資股供股股份將於各方面與當時已發行之非H股外資股享有同等地位。該等繳足股款非H股外資股供股股份之持有人將有權收取於非H股外資股供股股份配發及發行日後所宣派、作出或派發的所有未來股息及分派。非H股外資股並無且非H股外資股供股股份亦不會於任何證券交易所上市，除非非H股外資股及非H股外資股供股股份獲中國證監會批准上市。

### 非H股外資股供股之條件

預期非H股外資股供股將於下列事件完成後，方可作實：

- (i) 股東在臨時股東大會上批准供股；
- (ii) 分別於內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准供股；及
- (iii) 相關中國監管機關(包括國資委及中國證監會)批准供股。

本公司不可豁免任何上述條件，於最後實際可行日期，除本公司已獲得國資委的批准外，本公司亦並未達成任何上述條件以完成非H股外資股供股。如有關條件未獲達成，非H股外資股供股將不會進行。

內資股供股、H股供股及非H股外資股供股均互為條件。倘內資股供股及／或非H股外資股供股之條件未能悉數完成，則非H股外資股供股將不會進行，反之亦然。

### 有關供股的進一步詳情

#### 股東批准供股

根據適用之中國法律及法規以及公司章程，供股須獲以下之股東批准：

- (i) 於臨時股東大會上，以特別決議案方式獲出席臨時股東大會之有投票權之股東(或其受委代表)以最少三分之二股份通過批准供股(內資股供股、非H股外資股供股及H股供股)；



---

## 董事會函件

---

- (ii) 於內資股類別股東大會上，以特別決議案方式獲出席內資股類別股東大會有投票權之內資股股東及非H股外資股股東(或其各自受委代表)以最少三分之二內資股及非H股外資股通過批准供股(包括內資股供股、非H股外資股供股及H股供股)；及
- (iii) 於H股類別股東大會上，以特別決議案方式獲出席H股類別股東大會之有投票權之H股股東(或其受委代表)以最少三分之二H股通過批准供股(包括內資股供股、非H股外資股供股及H股供股)。

有關供股之決議案將於決議案於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上獲批准當日起計12個月期間仍然有效。

本公司將分別於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上提呈決議案以取得該等批准，詳情載於該等大會之通告。召開臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會之通告分別載於本通函第EGM-1至EGM-6頁、第HCM-1至HCM-5頁及第DCM-1至DCM-5頁。

### 首創集團的承諾

於最後實際可行日期，首創集團直接持有合共1,649,205,700股內資股，佔本公司的全部已發行內資股及本公司已發行股本總額約54.47%。於二零一九年五月十七日，本公司接獲首創集團的承諾，其將認購根據內資股供股(將於臨時股東大會及內資股類別股東大會上獲批准)將向其配發的有關內資股供股股份數目，且於任何情況下不得導致本公司不符合上市規則項下最低公眾持股量規定。倘H股供股(i)並無由任何獨立包銷商包銷；及(ii)認購不足，致使本公司未能符合上市規則規定之最低公眾持股量規定，則首創集團根據其臨時認購權將予認購之內資股供股股份總數可能予以減少。鑑於有關首創集團的承諾，將不會有任何未獲認購內資股供股股份的包銷安排或補償安排。

除首創集團的承諾外，本公司並無取得任何其他股東承諾將認購或將不會認購根據供股臨時向彼等配發的任何或全部供股股份。

### 註冊資本及修訂公司章程

供股完成後，本公司之註冊資本將會增加，因此需就本公司註冊資本之有關增加而對公司章程作出若干修訂。本公司將完全遵守有關中國法律及法規以及上市規則所載有關修訂該等公司章程之規定。有關詳情，請參閱本函件「建議修訂公司章程」一節。

### 供股股份的零碎配額

本公司將不會暫定配發零碎供股股份。本公司將會彙集零碎供股股份(如有)並於市場上出售，而倘扣除開支後可獲得溢價，則本公司將就其自身利益保留所得款項淨額。未出售零碎H股供股股份(如有)將可作為包銷股份由包銷商包銷。

### 另行刊發公告及刊發有關供股之H股供股章程

於開始H股供股前，本公司將另行刊發公告及刊發H股供股章程，內容將含有供股所有相關詳情，包括提呈發售供股股份之確實基準、將予發行供股股份之最高數目、認購價、暫停辦理股份過戶登記手續之期間及登記日期、H股供股股份之買賣安排、補償安排、零碎配額安排、包銷安排及供股預期時間表。

### 供股理由及所得款項用途

供股之目的為(i)加強本集團的財務狀況及本集團的財務穩定性進而支持本集團的業務可持續發展；(ii)透過降低本集團的槓桿比率及相關財務成本，改善本集團的財務資源品質；及(iii)增加本集團H股的流動性及促進其買賣，因而實現本集團的內在價值。所得款項總額之最終金額將根據供股時之實際認購價及將予發行之供股股份數目釐定。目前預期供股所得款項總額(扣除開支前)將不會超過人民幣3,000,000,000元(約港幣3,428,179,637元)，經扣除所有相關開支後預期主要用作償還本集團部分現有境內及境外計息債務，例如(i)本金總額約人民幣5億元的借款，須於二零一九年十月底前償還，年利率為8.3%；(ii)本金總額約人民幣6.94億元的借款，須於二零二零年二月底前償還，年利率為6.8%；(iii)本金總額約人民幣25億元的借款，須於二零二零年五月底前償還，年利率為6.45%；及(iv)本集團發行本金總額為

---

## 董事會函件

---

4.5億美元的永續證券，於二零一九年十二月二日到期，年利率為7.125%。本公司將考慮多種因素最終確定用於償還本集團的境內及境外計息債務的供股所得款項分配情況，當中包括監管批准、當時的市場狀況及其各自的利率、利息付款期及到期日期以及其他替代融資渠道。

經考慮(a)依據本集團的發展計劃(包括(其中包括)本公司將加強三大核心城市區域的地區投資及鞏固其於京津冀的土地一級開發平台)屬資本密集型；(b)本集團現時的財務狀況有較高槓桿比率及較高借款成本(可透過供股降低)；(c)其他股權融資選項如配售或認購新股份或發行可換股債券(其不符合本公司最佳利益或預期將增加本集團的槓桿比率及對現有股東造成較大潛在攤薄影響)，供股既可容許全體合資格股東有公平機會參與本公司之潛在增長，又能維持彼等各自於本公司之持股權益比例。因此，董事認為供股符合本公司及股東整體之利益。

## 董事會函件

### 本公司的股權架構

下表說明本公司於最後實際可行日期及緊隨供股完成後之股權架構(假設(其中包括)根據唯一合資格內資股股東認購其比例配額的承諾,供股按每10股現有股份獲發5股供股股份之基準進行及內資股供股股份獲悉數認購,概無未獲認購H股供股股份已根據補償安排配售,且本公司已發行股本於供股完成前並無其他變動):

股份類別	於最後實際可行日期		緊隨供股後(附註4)				
	持有之已發行股份總數	佔已發行股份總數的百分比	假設合資格H股股東及非H股外資股股東分別概無認購H股供股股份及非H股外資股股份(附註1)	佔已發行股份總數的百分比(附註1)	假設合資格H股股東及非H股外資股股東分別認購100%H股供股股份及非H股外資股股份(附註1)	佔已發行股份總數的百分比(附註1)	
<b>首創集團及其他非公眾股東(附註2)</b>							
首創集團(附註3、7)	內資股	1,649,205,700	54.47%	2,473,808,550	56.70%	2,473,808,550	54.47%
	H股	—	—%	318,584,787	7.30%	—	—%
中國物產有限公司(附註3及4)	非H股外資股	275,236,200	9.09%	275,236,200	6.31%	412,854,300	9.09%
億華國際企業有限公司(附註3及5)	非H股外資股	82,762,100	2.73%	82,762,100	1.90%	124,143,150	2.73%
Reco Pearl Private Limited(附註6)	H股	121,814,000	4.02%	121,814,000	2.79%	182,721,000	4.02%
小計		<u>2,129,018,000</u>	<u>70.31%</u>	<u>3,272,205,637</u>	<u>75.00%</u>	<u>3,193,527,000</u>	<u>70.31%</u>
<b>公眾股東</b>							
獨立包銷商(附註7)	H股	—	—%	191,793,213	4.40%	—	—%
其他H股股東(附註8)	H股	898,942,000	29.69%	898,942,000	20.60%	1,348,413,000	29.69%
小計		<u>898,942,000</u>	<u>29.69%</u>	<u>1,090,735,213</u>	<u>25.00%</u>	<u>1,348,413,000</u>	<u>29.69%</u>
已發行股份總額		<u>3,027,960,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,362,940,850</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,541,940,000</u>	<u>100.00%</u>

附註:

1. 基於根據供股將予發行的股份數目(假設按每10股現有已發行股份獲發5股供股股份)。
2. 非公眾股東指本公司之核心關連人士(定義見上市規則),彼等各自之持股量將不會視作公眾持股量之一部份。
3. 1,649,205,700股股份由首創集團直接持有。於最後實際可行日期,億華國際企業有限公司為中國物產有限公司的附屬公司,而中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權,而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此,根據證券及期貨條例,首創集團不被視為

## 董事會函件

在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益，然而，根據上市規則，中國物產有限公司及億華國際企業有限公司為本公司的核心關連人士。

4. 275,236,200股股份直接由中國物產公司持有，根據證券及期貨條例被視作為法團權益，由北京融通正和投資管理有限公司透過國達有限公司及中國物產有限公司間接持有。
5. 82,762,100股股份直接由億華國際企業有限公司持有，根據證券及期貨條例被視作為法團權益，由北京融通正和投資管理有限公司透過Guoda Limited、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
6. 就本公司所知，Reco Pearl Private Limited為Recosia China Pte. Ltd.的全資附屬公司，而Recosia China Pte. Ltd.為Recosia Pte. Ltd.的全資附屬公司，而Recosia Pte. Ltd.為Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte. Ltd.的全資附屬公司。Reco Pearl Private Limited直接持有121,814,000股本公司H股(佔本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額約4.02%)，且由於其為本公司附屬公司的主要股東，故根據上市規則為本公司的核心關連人士。
7. 截至本通函日期，首創集團與獨立包銷商(如有)之間的包銷安排基準尚未釐定。敬請注意，上表所呈列的獨立包銷商資料乃假設首創集團將包銷包銷股份的最高數目，同時符合上市規則項下公眾持股量規定，而獨立包銷商將包銷餘下包銷股份，僅供說明。及獨立包銷商各自將包銷的包銷股份最終數目將於包銷協議釐定。
8. 其他H股股東為公眾股東。
9. 上文所示數字乃假設於最後實際可行日期後直至供股完成前將不會發行其他股份而計算得出。

本公司已接獲內資股股東承諾其將認購根據內資股供股(將於臨時股東大會及內資股類別股東大會上批准，有待供股條件獲達成後方可作實)向其配發以使本公司符合上市規則下的最低公眾持股量規定的內資股供股股份數目。有關詳情，請參閱本函件「有關供股的進一步詳情」內「首創集團的承諾」一段。

於最後實際可行日期，本公司並無可賦予認購新股份之權利之尚未行使購股權、可換股證券或認股權證。

H股供股須待本通函「供股之條件」及「H股供股的條件」各節所載之條件達成後，方可作實。倘任何該等條件尚未達成，H股供股將不會進行。投資者於買賣H股時務請審慎行事。

### 建議修訂公司章程

就供股而言，董事會建議尋求於臨時股東大會批准考慮及批准公司章程修訂，有關修訂主要反映建議供股導致的股本架構。於最後實際可行日期，有關將根據供股最終發行的股份數目之資料仍未落實，本公司將於有關資料落實後即時填補相關資料。有關建議修訂公司章程的詳情載列如下：

(1) 擬作出修訂的公司章程目前條文指出：

(a) 第3.6條

經有關部門及香港聯交所批准，公司成立後於2003年6月份首次發行了境外上市外資股513,300,000股新股，並根據國家有關國有股減持的規定，公司國有股東在公司發行境外上市外資股的同時出售51,330,000股國有股份予境外投資人。經有關部門及香港聯交所批准，公司於2005年2月份增發了境外上市外資股102,660,000股新股，並根據國家有關國有股減持的規定，公司國有股東在公司發行境外上市外資股的同時出售10,266,000股國有股份予境外投資人。經有關部門及香港聯交所批准，公司於2006年10月再次增發境外上市外資股312,000,000股新股，並根據國家有關國有股減持的規定，公司國有股東在公司發行境外上市外資股的同時出售31,200,000股國有股份予境外投資人。根據有關部門批准，本公司於2015年11月向首創集團配發1,000,000,000股新內資股。

公司的股本結構：普通股3,027,960,000股，其中內資股股東和外資股股東持有2,007,204,000股，佔公司可發行的普通股總數的66.29%，境外上市外資股股東持有1,020,756,000股，佔公司可發行的普通股總數的33.71%。

(b) 第3.7條

經國務院證券主管機構批准的公司發行境外上市外資股和內資股的計劃，公司董事會可以作出分別發行的實施安排。

公司依照前款規定分別發行境外上市外資股和內資股的計劃，可以自國務院證券管理部門批准之日起15個月內分別實施。

公司在發行計劃確定的股份總數內，分別發行境外上市外資股和內資股的，應當分別一次募足；有特殊情況不能一次募足的，經國務院證券管理部門批准，也可以分次發行。

在上述新內資股發行完成後，公司的註冊資本為人民幣3,027,960,000元。

公司的註冊資本應到工商管理部門進行相應的登記，並報國務院授權的公司審批部門及國務院證券管理部門備案。

- (2) 待股東於臨時股東大會上批准及於供股完成後，上文第(1)項所載公司章程相關條文將完全以下文取代：

(a) 第3.6條

經有關部門及香港聯交所批准，公司成立後於2003年6月份首次發行了境外上市外資股513,300,000股新股，並根據國家有關國有股減持的規定，公司國有股東在公司發行境外上市外資股的同時出售51,330,000股國有股份予境外投資人。經有關部門及香港聯交所批准，公司於2005年2月份增發了境外上市外資股102,660,000股新股，並根據國家有關國有股減持的規定，公司國有股東在公司發行境外上市外資股的同時出售10,266,000股國有股份予境外投資人。經有關部門及香港聯交所批



准，公司於2006年10月再次增發境外上市外資股312,000,000股新股，並根據國家有關國有股減持的規定，公司國有股東在公司發行境外上市外資股的同時出售31,200,000股國有股份予境外投資人。根據有關部門批准，本公司於2015年11月向首創集團配發1,000,000,000股新內資股。根據有關部門及香港聯交所批准，公司已於2019年[•]月分別配發[•]股新內資股、[•]股新外資股及[•]股新境外上市外資股。

公司的股本結構：普通股[•]股，其中內資股股東和外資股股東持有[•]股，佔公司可發行的普通股總數的[•]%，境外上市外資股股東持有[•]股，佔公司可發行的普通股總數的[•]%

(b) 第3.7條

經國務院證券主管機構批准的公司發行境外上市外資股和內資股的計劃，公司董事會可以作出分別發行的實施安排。

公司依照前款規定分別發行境外上市外資股和內資股的計劃，可以自國務院證券管理部門批准之日起15個月內分別實施。

公司在發行計劃確定的股份總數內，分別發行境外上市外資股和內資股的，應當分別一次募足；有特殊情況不能一次募足的，經國務院證券管理部門批准，也可以分次發行。

在上述新內資股、新外資股及新境外上市外資股發行完成後，公司的註冊資本為人民幣[•]元。

公司的註冊資本應到工商管理部門進行相應的登記，並報國務院授權的公司審批部門及國務院證券管理部門備案。

公司章程其他章節或條款維持不變。倘公司章程任何章節及條款之序號因公司章程若干條款而增加、刪除或重排而受影響，該等公司章程之章節及條款序號須重新編排或分至下一級，且有關公司章程章節及條款序號之交叉引用須作出相應變動。



---

## 董事會函件

---

公司章程是以中文草擬及並無正式的英文翻譯。英文翻譯僅供參考，及若中英文存在歧義，須以中文為準。建議修訂公司章程將受限於股東於臨時股東大會以特別決議的形式批准及於供股完成後方可作實。

### 訂約方資料

#### 有關本集團的資料

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)。本集團為一間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。

#### 有關首創集團的資料

首創集團為一間於中國註冊成立的國有企業，由國資委直接監管，主要從事基礎設施、金融證券、房地產及環境相關業務。首創集團為本公司的控股股東，根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。

#### 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，首創集團直接持有1,649,205,700股本公司內資股，佔本公司已發行股本總額約54.47%。根據上市規則，首創集團為控股股東及因而為本公司的關連人士。因此，承諾函件及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

承諾函件將以普通決議案方式於臨時股東大會上提呈供獨立股東批准。首創集團及其聯繫人(包括(其中包括)中國物產有限公司及億華國際企業有限公司)將(及牽涉承諾函件或於其中擁有權益的任何其他股東將須)就於臨時股東大會上提呈以批准建議承諾函件及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

#### 臨時股東大會及類別股東大會

於臨時股東大會及類別股東大會上，將向股東提呈特別決議案，以審議及酌情批准(其中包括)供股。一項特別決議案亦將於臨時股東大會上向股東提呈，以審議及酌情批准(其中

---

## 董事會函件

---

包括)建議修訂公司章程，而一項普通決議案亦將於臨時股東大會上向獨立股東提呈，以審議及酌情批准(其中包括)承諾函件及其項下擬進行交易。於臨時股東大會及類別股東大會(視情況而定)上有關供股、承諾函件及建議修訂公司章程的投票將以按股數投票方式進行。

首創集團及其聯繫人(包括(其中包括)中國物產有限公司及億華國際企業有限公司)將(及牽涉承諾函件或於其中擁有權益的任何其他股東將須)就將於臨時股東大會上提呈批准建議承諾函件及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除首創集團及其聯繫人外，據本公司所知，概無股東須就於臨時股東大會上提呈審議及酌情批准(其中包括)承諾函件的普通決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零一九年六月十日(星期一)上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行臨時股東大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-6頁。本公司謹訂於二零一九年六月十日(星期一)上午九時三十分(或緊隨臨時股東大會結束後)假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行H股類別股東大會，召開大會之通告載於本通函第HCM-1至HCM-5頁。本公司謹訂於二零一九年六月十日(星期一)上午十時正(或緊隨H股類別股東大會結束後)假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行內資股類別股東大會，召開大會之通告載於本通函第DCM-1至DCM-5頁。隨本通函亦附奉臨時股東大會及類別股東大會上所用回條及代表委任表格。

無論閣下能否出席臨時股東大會及／或類別股東大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記分處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17M樓(僅就H股持有人而言)或本公司的中國主要營業地點，地址為中國北京市西城區廣寧伯街2號金澤大廈東區15層(僅就內資股及非H股外資股持有人而言)，惟無論如何不得遲於二零一九年六月二日(星期日)下午五時正(就回條而言)及臨時股東大會及／或類別股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前(就代表委任表格而言)交回。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及／或類別股東大會或其任何續會，並於臨時股東大會及／或類別股東大會上投票，在該情況下，相關代表委任表格將被視作撤銷。有意親身或以委任代表出席大會的股東應根據回條上所列印指示於二零一九年六月二日(星期日)或之前填妥及交還回條。

臨時股東大會及類別股東大會之投票結果公告將刊載於聯交所及本公司網站。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

敬請 閣下垂注本通函第34至35頁所載之獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見(全文載於本通函第36至69頁)，認為承諾函件及其項下擬進行交易屬公平合理及符合本公司及獨立股東之利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於臨時股東大會上將予以提呈之普通決議案，以批准(其中包括)承諾函件及其項下擬進行交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為，(a)於臨時股東大會及類別股東大會上提呈之有關供股之特別決議案；及(b)於臨時股東大會上提呈有關建議修訂公司章程之特別決議案符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於臨時股東大會及類別股東大會(視情況而定)上提呈有關供股及建議修訂公司章程之建議決議案。

### 進一步資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
董事長  
李松平  
謹啟

二零一九年五月十七日



**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)

敬啟者：

- (1)建議進行內資股、非H股外資股及H股供股
- (2)有關控股股東建議包銷  
H股的關連交易
- (3)建議修訂公司章程  
及
- (4)臨時股東大會及類別股東大會通告

吾等茲提述本公司於二零一九年五月十七日刊發之通函(「該通函」)，本函件構成其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，承諾函件及據此擬進行的交易構成本公司之關連交易及須待獨立股東於臨時股東大會上批准後，方可作實。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以考慮承諾函件及據此擬進行的交易(「該交易」)並就該交易的公平性及合理性向獨立股東提供意見，並建議獨立股東應如何於臨時股東大會上投票。

吾等謹請閣下垂注載於該通函第7至33頁的董事會函件及載於本通函第36至69頁由中毅資本有限公司(獲獨立董事委員會批准及委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)發出之函件，當中載有其就該交易致吾等之意見。

經考慮(包括其他事宜)曾考慮的因素及理由後，以及意見函件所述之獨立財務顧問之意見，吾等認為該交易乃屬公平合理及符合一般商業條款，且該交易符合本公司及獨立股東之利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

據此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈以批准(其中包括)該交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
李旺 黃翼忠 劉昕  
獨立非執行董事  
謹啟

二零一九年五月十七日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問中毅資本有限公司就承諾函件致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



中毅資本有限公司  
Grand Moore Capital Limited

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心1座16樓1607室

敬啟者：

### **(1)建議進行內資股、非H股外資股及H股供股；及 (2)有關控股股東建議包銷H股的關連交易**

#### **緒言**

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以(i)就承諾函件、其項下擬進行的關連交易及供股(統稱「該等交易」)就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；(ii)就該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益提供推薦建議；及(iii)向獨立股東提供就臨時股東大會上如何投票的意見。該等交易的詳情載於 貴公司致股東日期為二零一九年五月十七日的通函(「該通函」)所載的「董事會函件」(「董事會函件」)一節，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一九年三月十日的公告及與該等交易有關的董事會函件。 貴公司建議按合資格股東於登記日期每持有10股現有股份獲發不超過5股供股股份之

---

## 獨立財務顧問函件

---

基準，透過按認購價（將根據董事會函件所述機制釐定）發行不超過824,602,850股內資股供股股份、不超過510,378,000股H股供股股份及不超過178,999,150股非H股外資股供股股份，籌集所得款項總額（扣除開支前）不超過人民幣3,000,000,000元（約港幣3,428,179,637元）。

於二零一九年五月十七日，首創集團已訂立承諾函件，據此，其已承諾其或其附屬公司將連同獨立包銷商（如有）擔任包銷商吸納有關包銷股份最高數目，而限於 貴公司符合上市規則項下最低公眾持股量規定。餘下包銷股份（如有）預期將由其他獨立包銷商包銷，惟須由董事會或獲董事會授權的任何董事釐定並訂立最終包銷協議。有關首創集團的承諾函件及包銷股份的包銷安排之詳情分別載於董事會函件「有關H股供股的進一步詳情」及「首創集團的承諾函件」各節。

於最後實際可行日期，首創集團直接持有1,649,205,700股內資股，佔 貴公司已發行股本總額約54.47%。根據上市規則，首創集團為控股股東，因而為 貴公司的關連人士。因此，承諾函件及其項下擬進行交易構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關於申報、公告及獨立股東批准之規定。

首創集團及其聯繫人（其中包括中國物產有限公司及億華國際企業有限公司）將（及牽涉承諾函件或於其中擁有權益的任何其他股東將須）就將於臨時股東大會上提呈批准建議承諾函件及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。據 貴公司所知，除首創集團及其聯繫人外，概無股東須就於臨時股東大會上提呈審議及酌情批准（其中包括）承諾函件的普通決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生）組成的獨立董事委員會，以就承諾函件及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或其各自任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人並無任何關係，因而被認為適宜就該等交易向獨立董事委員會及獨立



---

## 獨立財務顧問函件

---

股東提供獨立意見。於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司之任何財務顧問，惟吾等已就修訂不競爭承諾獲委聘為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為二零一八年十一月十四日的通函（「過往委任」）。

就吾等與 貴公司之獨立性而言，謹請注意：(i)除就 貴公司的過往委任及本次委任為獨立財務顧問而已付吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而已經或將會向 貴公司或任何其他人士收取任何費用或利益，可被合理視為影響吾等的獨立性；(ii)向吾等已付／將支付的專業費用總額所佔吾等於有關期間的收益並不重大而影響吾等的獨立性；及(iii)吾等於過往委任已維持於 貴公司的獨立性，且 貴公司的獨立性未曾因過往委任而受到影響。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，過往委任不會影響吾等的獨立性，且吾等就該等交易具獨立性以擔任獨立財務顧問。

### 吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等倚賴(i)該通函內所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報（「二零一八年年報」）；(iii)董事及／或 貴公司高級管理層（「管理層」）提供的其他資料；(iv)董事及管理層發表的意見及聲明；及(v)吾等對相關公開資料的審查。吾等已假設董事及管理層提供的所有資料及聲明（彼等就此承擔唯一及全部責任）於其作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期繼續屬真實準確，而倘於最後實際可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，將會盡快告知股東。吾等亦已假設董事於該通函作出的一切信念、意見、預期及意向陳述乃經妥善查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑該通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供 貴公司、其顧問及／或董事、管理層（倘適用）所表達意見之合理性。董事確認就彼等所深知，彼等相信吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實或資料，當中作出的聲明或發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且概無遺漏其他事實或聲明致使該通函所載任何陳述（包括本函件）有所誤導。

吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必要步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。



---

## 獨立財務顧問函件

---

董事願就該通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，該通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且該通函並無遺漏任何其他事實而致使該通函所載任何陳述產生誤導。

吾等作為獨立財務顧問，概不對該通函任何部分(本意見函件除外)之內容負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對由 貴公司或代表 貴公司出具或作出的資料、意見或聲明進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、彼等各自的附屬公司或聯繫人(倘適用)或該等交易涉及的任何其他人士的業務事務、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮該等交易對 貴集團或股東之稅務影響。 貴公司已就該等交易及編製該通函(本函件除外)另行獲其本身專業顧問提供意見。

吾等已假設將會在並無豁免、修訂、增加或延遲執行任何條款或條件之情況下，根據該通函所載條款及條件實行該等交易。吾等假設就取得該等交易所需之所有必要政府、監管或其他批文及同意而言，將不會出現任何延遲、限制、條件或約束，以致於對該等交易預期衍生之擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等之意見必然以最後實際可行日期存在的金融、市場、經濟、行業專用及其他條件以及於該日吾等可獲得之資料為基礎。

本函件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

### 主要考慮因素及理由

吾等達致有關該等交易的意見及推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 訂約方的背景資料

##### 1.1 貴集團的背景資料及財務概覽

如董事會函件所載， 貴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)。 貴公司為一間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。

## 獨立財務顧問函件

摘錄自二零一八年年報 貴集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零一七財政年度」及「二零一八財政年度」)的若干財務資料概要載於下文。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
收入	23,257,053	21,292,040
毛利	6,307,610	6,076,627
歸屬於母公司股東的淨利潤	1,922,932	2,112,580

於二零一八財政年度，貴集團的收入由二零一七財政年度約人民幣21,292.0百萬元增加約人民幣1,965.0百萬元或9.2%至約人民幣23,257.1百萬元。根據二零一八年年報，收入增加主要是由於二零一八財政年度新竣工入住項目及土地一級開發的收入增加。如二零一八年年報所載，於二零一八財政年度，貴集團錄得(i)簽約金額總額約人民幣706.4億元，較二零一七財政年度增加約26.5%；(ii)簽約總面積約3.063百萬平方米，較二零一七財政年度增加約27.6%；及(iii)簽約均價約人民幣2.3萬元／平方米，同比持平。

貴集團錄得毛利由二零一七財政年度約人民幣6,076.6百萬元增加約人民幣231.0百萬元或3.8%至二零一八財政年度約人民幣6,307.6百萬元。據管理層所告知，有關增加主要歸因於收入增加及相對穩定的業務盈利能力。

貴集團的財務費用淨額由二零一七財政年度約人民幣1,097.3百萬元增加約人民幣1,771.9百萬元或161.5%至二零一八財政年度約人民幣2,869.2百萬元。據管理層所確認，有關增加主要歸因於二零一八財政年度因擴大合營企業及聯營公司項目投資導致利息支出總額的資本化部分減少而費用化部分增加。如二零一八年年報所載，二零一七財政年度及二零一八財政年度的利息開支分別約為人民幣1,327.5百萬元及人民幣2,570.9百萬元。

## 獨立財務顧問函件

貴集團錄得歸屬於母公司股東的淨利潤由二零一七財政年度約人民幣2,112.6百萬元減少約人民幣189.6百萬元或9.0%至二零一八財政年度約人民幣1,922.9百萬元。有關減少乃由於上述利息支出總額的資本化部分減少而費用化部分增加。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
貨幣資金	22,526,602	21,038,178
流動資產	137,511,685	111,827,343
淨流動資產	73,734,472	45,781,975
總資產	169,716,823	141,421,169
流動負債	63,777,213	66,045,368
總負債	131,516,141	109,489,636
貴公司擁有人應佔淨資產	29,115,392	20,932,623

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的貨幣資金由二零一七年十二月三十一日約人民幣21,038.2百萬元增加約人民幣1,488.4百萬元或7.1%至二零一八年十二月三十一日約人民幣22,526.6百萬元。據管理層所告知，有關增加主要是由於簽約金額及融資活動所得款項。

貴集團錄得淨流動資產由二零一七年十二月三十一日約人民幣45,782.0百萬元增加約人民幣27,952.5百萬元或61.1%至二零一八年十二月三十一日約人民幣73,734.5百萬元。有關增加主要是由於二零一八年十二月三十一日的流動資產增加約23.0%及流動負債減少約3.4%。據管理層所告知，流動資產增加及流動負債減少主要是由於貴集團增加項目投資而引起存貨及其他應收款項增加，代表貴集團擴大物業項目投資及以新長期資金再融資替換一年內到期的債務。流動性及償債能力提升致使流動比率由二零一七年十二月三十一日約1.69倍增加至二零一八年十二月三十一日約2.16倍。

貴集團的總負債由二零一七年十二月三十一日約人民幣109,489.6百萬元增加約人民幣22,026.5百萬元或20.1%至二零一八年十二月三十一日約人民幣131,516.1百萬元。有關增加主要是由於二零一八財政年度長期借款及應付債務增加。根據二零一八年年報，於二零一八年十二月三十一日，貴集團的貸款及債務約為人民幣88,549.8百萬元，其中一年內到期的貸款及債務約為人民幣23,419.6百萬元以及長期貸款及債務約為人民幣65,130.2百萬元。根據二零一八年年報，銀行貸款主要用於滿足貴集團物業開發項目的資金要求。據管理層所告知，貴集團於二零一八年十二月三十一日總貸款的加權平均利率為5.5%。

貴集團錄得貴公司擁有人應佔總權益由二零一七年十二月三十一日約人民幣20,932.6百萬元增加約39.1%至二零一八年十二月三十一日約人民幣29,115.4百萬元。這主要是由於其他權益工具大幅增加——永續證券由二零一七年十二月三十一日約人民幣5,890.0百萬元大幅增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣13,476.0百萬元。

### 1.2 首創集團的背景資料

如董事會函件所載，首創集團為一間於中國註冊成立的國有企業，由國資委直接監管，主要從事基礎設施、金融證券、房地產及環境相關業務。首創集團為貴公司的控股股東，根據上市規則第14A.07條為貴公司的關連人士。

## 2. 供股理由及所得款項用途

如董事會函件所載，供股之目的為(i)加強貴集團的財務狀況及貴集團的財務穩定性進而支持貴集團的業務可持續發展；(ii)透過降低貴集團的槓桿比率及相關財務成本，改善貴集團的財務資源品質；及(iii)增加貴公司H股的流動性及促進其買賣，因而實現貴集團的內在價值。所得款項總額之最終金額將根據供股時之實際認購價及將予發行之供股股份數目釐定。目前預期供股所得款項總額(扣除開支前)將不會超過人民幣3,000,000,000元(約港幣3,428,179,637元)，經扣除所有相關開支後，預期主要用作償還貴集團部分現有境內及境外計息債務，例如(i)本金總額約人民幣5億元的借

款，須於二零一九年十月底前償還，年利率為8.3%；(ii)本金總額約人民幣6.94億元的借款，須於二零二零年二月底前償還，年利率為6.8%；(iii)本金總額約人民幣25億元的借款，須於二零二零年五月底前償還，年利率為6.45%；及(iv) 貴集團發行本金總額為4.5億美元的永續證券，於二零一九年十二月二日到期，年利率為7.125%。 貴公司將考慮多種因素最終確定用於償還 貴集團的境內及境外計息債務的供股所得款項分配情況，當中包括監管批准、當時的市場狀況及其各自的利率、利息付款期及到期日期以及其他替代融資渠道。

董事會函件繼續說明， 貴公司經考慮(a) 貴集團的發展計劃(包括(其中包括) 貴公司將加強三大核心城市區域的地區投資及鞏固其於京津冀的土地一級開發平台)屬資本密集型；(b) 貴集團現時的財務狀況有較高槓桿比率及較高借款成本(可透過供股降低)；及(c)其他股權融資選項如配售或認購新股份或發行可換股債券(其不符合 貴公司最佳利益或預期將增加 貴集團的槓桿比率及對現有股東造成較大潛在攤薄影響)，供股既可容許全體合資格股東有公平機會參與 貴公司之潛在增長，又能維持彼等各自於 貴公司之持股權益比例。

為了評估上述償還部分 貴集團現有境內及境外計息債務之合理性，吾等已審閱 貴集團的債務組合。吾等注意到，與 貴集團的整個債務組合相比， 貴集團上述現有境內及境外計息債務的利率相對較高。

據管理層所確認， 貴公司擬繼續致力實現「有質量的增長」及實施發展策略，包括但不限於以「快周轉」帶動 貴公司的區域投資，聚焦三大核心城市圈，發揮京津冀土地一級開發千億平台優勢，採用產業協同、合作開發、併購等多元方式。吾等從管理層了解到，該等業務策略需要更多資金並可促進實施，且 貴公司可透過增加融資擴大股權後發揮資源潛力。

如本函件第1.1節所述，於二零一八年十二月三十一日， 貴集團的貸款及債務約為人民幣88,549.8百萬元，其中一年內到期的貸款及債務約為人民幣23,419.6百萬元以

及長期貸款及債務約為人民幣65,130.2百萬元。此外，貴集團於二零一八財政年度產生淨財務開支約人民幣2,869.2百萬元，其中約人民幣2,570.9百萬元為利息開支。

吾等已就償還貴集團債務可能節省的利息開支進行審慎估計，乃假設貴集團悉數償還於二零二零年五月底前到期、本金總額約人民幣2,500百萬元、年利率為6.45%的借款(即董事會函件所述債務中利率最低的境內貸款)，貴集團將能夠節省約人民幣161.3百萬元的年度利息開支(「估計節省額」)。儘管貴集團最終分配作償還債務的所得款項用途須經貴集團考慮(其中包括)各自的利率、利息付款期、到期日期及替代融資渠道，吾等之有關計算屬審慎估計，是以上述四項現有的境內及境外計息債務中最低利率來計算貴集團用以償還之借款。倘假設估計節省額不計入貴公司收益表中的開支，則將為二零一八財政年度歸屬於母公司股東的淨利潤約人民幣1,922.9百萬元帶來約8.4%的正面貢獻。據管理層所告知，預計償還部分貴集團現有境內及境外計息債務將使貴集團能夠改善其槓桿比率。吾等已就供股的財務影響進行分析，詳情載於本函件第8節。

據管理層所告知，鑑於經擴大的H股股權基礎將於股票市場買賣，貴公司認為H股供股將使貴公司能夠增加H股的流動性及促進其買賣，因而實現貴集團的內在價值。有關貴公司股權架構攤薄影響的詳情載於本函件第7節。吾等已對貴公司H股的流動性進行分析，詳情載於本函件第5節。

鑑於上述情況，吾等同意管理層的意見，即於償還部分貴公司境內及境外計息債務後，貴集團將能夠(i)加強其財務狀況及財務穩定性以及支持貴集團的持續及可持續業務發展；及(ii)透過降低貴集團的槓桿比率及相關財務成本，改善貴集團的財務資源質量。

### 3. 貴集團可採用的其他融資替代方式

誠如與管理層所討論，除供股外，貴公司已考慮其他融資替代方式，如配售／認購新股份、發行可換股債券或籌集額外債務以滿足其資金需求。



就配售／認購新股份而言，常見市場慣例為按竭盡所能基準進行配售，其籌得的金額無法確定且受市場狀況及相當高的實施風險所影響，例如可接受的執行時間表及定價，以符合投資者及監管機構期望之不確定性、在不提供選擇權以維持彼等各自於 貴公司的現有股權的情況下對現有股東即時攤薄。相反，供股可為現有股東提供平等機會以維持彼等於 貴公司的權益比例及以低於歷史現行市價，與歷史及現行股份市價相比以相對較低價格獲取 貴公司額外股份。

就公开发售而言，這亦可讓股東維持彼等各自於 貴公司的股權，然而，其一般不會促進未繳股款供股股份於聯交所的買賣安排，而合資格股東於聯交所仍可在不參與公开发售的情況下實現出售未繳股款供股股份的收益。如董事會函件所載，待董事會落實未繳股款H股供股股份買賣安排後， 貴公司將就此刊發進一步公告。

吾等了解到，為支持業務發展， 貴公司正採取多方面措施以滿足融資需求，同時改善其槓桿比率及降低財務成本。如本函件第8.3節所載， 貴集團於二零一八年十二月三十一日的槓桿比率約為173.5%。吾等同意管理層的意見，即與其採取額外債務融資方式，供股可讓 貴集團獲得足夠所得款項以償還部分利率相對較高的現有境內及境外債務，因此能夠改善槓桿比率及節省財務成本，這對股東而言屬有利。

吾等同意管理層的意見，即供股目前較其他股本、可轉換或債務融資替代方式屬更佳選擇，乃因為(i)發行可換股債券或籌集額外債務以償還現有債務將無法實現供股的既定目標，即減少 貴集團的槓桿比率及降低財務成本；及(ii)供股使 貴公司可在毋須支付利息及償還到期本金的情況下籌集長期股本資金以加強其資產負債表。

#### 4. 建議供股

供股將包括按董事會函件所載之初步條款分別向合資格內資股股東、合資格H股股東及合資格非H股外資股股東提呈發售內資股供股股份、提呈發售H股供股股份及提呈發售非H股外資股供股股份。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，貴公司已發行股本為人民幣3,027,960,000元，包括1,649,205,700股內資股、1,020,756,000股H股及357,998,300股非H股外資股。

### 4.1 建議H股供股的詳情

供股股份類別及面值：	每股面值為人民幣1.00元之H股
H股供股之基準：	待董事會(或其授權代表)於供股前根據股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上授權進行最後釐定後，方可作實。  合資格H股股東於H股登記日期所持有每10股現有H股獲發不超過5股H股供股股份
預期於H股登記日期已發行之股份數目：	3,027,960,000股
預期於H股登記日期已發行之H股數目：	1,020,756,000股
建議根據H股供股將予發行之H股供股股份數目：	不超過510,378,000股
H股供股股份之認購價：	H股供股股份的認購價乃基於以下較高者折讓上限不超過30%而釐定：  (a) 貴公司H股於有關供股的包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及



(b) 貴公司H股於緊接以下較早日期前5個及10個交易日的平均收市價之較高者：

(i) 供股公告日期；

(ii) 有關供股的包銷協議日期；及

(iii) 釐定供股認購價的日期，

認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許之最低可能價格，於該價格的供股理論攤薄影響在任何情況下不得為25%或以上。

最終折讓將由 貴公司向包銷商諮詢後作出商業釐定，當中計及的因素包括但不限於與供股有關的包銷協議日期或前後之，其他可作比較H股供股百分比折讓；及中國監管機構有關供股條款之任何初步意見等。

最終認購價將由董事會(或其授權代表)按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股供股股份的認購價(經作出匯率調整後)將會相同。H股於最後實際可行日期的收市價為港幣2.67元。

**H股供股之目標認購人：**

於H股登記日期釐定之全體合資格H股股東

#### 4.2 建議內資股供股的詳情

供股股份類別及面值：	每股面值為人民幣1.00元之內資股
內資股供股之基準：	待董事會(或其授權代表)於供股前根據股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上授權進行最後釐定後，方可作實。
	合資格內資股股東於內資股登記日期每持有10股現有內資股獲發不超過5股內資股供股股份
預期於內資股登記日期之 已發行股份數目：	3,027,960,000股
預期於內資股登記日期之 已發行內資股數目	1,649,205,700股
建議根據內資股供股將予 發行之內資股供股股份 數目：	不超過824,602,850股
內資股供股股份之認購價：	內資股供股股份的認購價乃基於以下較高者折讓上限不超過30%而釐定：  (a) 貴公司H股於有關供股的包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及

(b) 貴公司H股於緊接以下較早日期前5個及10個交易日的平均收市價之較高者：

(i) 供股公告日期；

(ii) 有關供股的包銷協議日期；及

(iii) 釐定供股認購價的日期，

認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許之最低可能價格，於該價格的供股理論攤薄影響在任何情況下不得為25%或以上。

最終折讓將由 貴公司向包銷商諮詢後作出商業釐定，當中計及的因素包括但不限於與供股有關的包銷協議日期或前後，其他可作比較的H股供股之百分比折讓；及中國監管機構有關供股條款的任何初步意見等。

最終認購價將由董事會(或其授權代表)按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股供股股份的認購價(經作出匯率調整後)將會相同。H股於最後實際可行日期的收市價為港幣2.67元。

內資股供股之目標認購人： 於內資股登記日期釐定之全體合資格內資股股東

4.3 建議非H股外資股供股的詳情

供股股份類別及面值：	每股面值為人民幣1.00元之非H股外資股
非H股外資股供股之基準：	待董事會(或其授權代表)於供股前根據股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上授權進行最後釐定後，方可作實。
	合資格非H股外資股股東於非H股外資股登記日期所持有每10股現有非H股外資股獲發不超過5股非H股外資股供股股份
預期於非H股外資股登記日期已發行之股份數目：	3,027,960,000股
預期於非H股外資股登記日期已發行之非H股外資股數目：	357,998,300股
建議根據非H股外資股供股將予發行之非H股外資股供股股份數目：	不超過178,999,150股
非H股外資股供股股份之認購價：	非H股外資股供股股份的認購價乃基於以下較高者折讓上限不超過30%而釐定：
	(a) 貴公司H股於有關供股的包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及

(b) 貴公司H股於緊接以下較早日期前5個及10個交易日的平均收市價之較高者：

(i) 供股公告日期；

(ii) 有關供股的包銷協議日期；及

(iii) 釐定供股認購價的日期，

認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許之最低可能價格，於該價格的供股理論攤薄影響在任何情況下不得為25%或以上。

最終折讓將由 貴公司向包銷商諮詢後作出商業釐定，當中計及的因素包括但不限於與供股有關的包銷協議日期或前後，其他可作比較的H股供股之百分比折讓；及中國監管機構有關供股條款任何初步意見等。

最終認購價將由董事會(或其授權代表)按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股供股股份的認購價(經作出匯率調整後)將會相同。H股於最後實際可行日期的收市價為港幣2.67元。

**非H股外資股供股之  
目標認購人：**

於非H股外資股登記日期釐定之全體合資格非H股外資股股東

有關H股供股、內資股供股及非H股外資股供股的進一步詳情，請參閱董事會函件「建議供股」一節。

### 4.4 控股股東及其他獨立包銷商包銷

待 貴公司與首創集團及其他獨立機構包銷商(如有)訂立確實包銷協議後， 貴公司的目前意圖為首創集團及其他獨立包銷商(如有)按全數包銷基準進行H股供股，而有關包銷將根據上市規則規定(包括上市規則第7.19條有關包銷商的規定及上市規則第8.24條有關最低公眾持股量的規定)進行。倘H股供股並無由任何獨立包銷商包銷，則將予發行之供股股份總數可減少至致使 貴公司符合上市規則規定之最低公眾持股量規定之該等數目。

倘H股供股未獲全數包銷，則 貴公司將於正式供股公告中披露進一步詳情，屆時將釐定最終包銷架構。

根據承諾函件，首創集團已承諾其或其附屬公司將連同獨立包銷商(如有)擔任包銷商吸納有關包銷股份最高數目，不限於 貴公司符合上市規則項下最低公眾持股量規定。有關首創集團的承諾函件的詳情載於下文。

貴公司將於適當時候發行有關供股的進一步公告向股東提供有關供股及包銷協議的包銷安排之詳情。

承諾函件的主要條款載列如下：

- |     |   |                                                                       |
|-----|---|-----------------------------------------------------------------------|
| 日期  | : | 二零一九年五月十七日                                                            |
| 發行人 | : | 貴公司                                                                   |
| 包銷商 | : | 貴公司控股股東首創集團或其附屬公司                                                     |
| 條件  | : | 承諾函件有待H股供股的條件獲豁免或達成(視情況而定)後，方可作實，有關詳情載於本函件「有關H股供股的進一步詳情」內「H股供股的條件」一段。 |

---

## 獨立財務顧問函件

---

包銷股份數目 : 首創集團已承諾其或其附屬公司將按認購價連同獨立包銷商(如有)包銷股份(假設於供股完成或之前並無發行其他股份(供股股份除外)及並無購回股份),而包銷股份的最高數目受以下所規限:(a)首創集團及其聯繫人合法及/或實益持有的股份總數(包括首創集團及其聯繫人已承諾接納的有關供股股份數目)不得超過 貴公司全部已發行股本(經將根據供股發行的供股股份擴大)的75%;及(b) 貴公司符合上市規則項下最低公眾持股量規定。

*附註：首創集團及任何獨立包銷商各自將包銷的包銷股份最終數目將於包銷協議釐定。 貴公司控股股東將吸納的包銷股份實際數目亦將取決於(其中包括)合資格股東的認購水平、未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份的配售結果以及未售出的零碎供股股份水平。*

包銷佣金 : 貴公司應付首創集團或其附屬公司的包銷佣金將不超過就該類別供股或市場上其他類似交易應付獨立包銷商的佣金。

待確定H股供股股份的認購價後, 貴公司將與首創集團及其他獨立包銷商(如有)進一步訂立最終包銷協議以補充承諾函件。





如上圖所說明，H股收市價於審閱期間整體呈現上升趨勢。由審閱期間初的每股H股港幣2.68元起，於二零一八年十月十一日輕微下跌至每股H股港幣2.49元後已發展上升勢頭。H股收市價於二零一八年十一月二十八日達至每股H股港幣3.10元，其後於二零一九年一月三日輕微回跌至每股H股港幣2.77元。自此，H股價格持續上升趨勢至二零一九年三月六日的每股H股港幣3.53元，並於二零一九年三月十四日下跌至港幣2.82元。H股收市價由二零一九年三月二十六日的每股H股港幣2.81元逐漸上升達至框架釐定日期的每股H股港幣3.21元。就有關(i)每股H股收市價由二零一九年三月六日的港幣3.53元急劇下跌至二零一九年三月十四日的港幣2.82元；及(ii)與審閱期間的其他月份(如下文第5.2節所述)相比，於二零一九年三月及四月H股平均每日成交量顯著增加，吾等作為獨立財務顧問的能力範圍內並無法明確指出該等波動的理由，惟無論如何，吾等知悉 貴公司已於二零一九年三月十日刊發有關可能供股的公告。鑑於(i)因相關證券的內部事宜及／或外部市場因素導致相關證券的供求出現變動，任何上市證券經常受到價格波動的影響；(ii)折讓上限將於有關供股的包銷協議日期按H股若干基準價格應用，而最終認購價於最後實際可行日期仍未確定，吾等認為於審閱期間上述H股收市價及平均每日成交量的波動並不影響吾等對供股條款公平性和合理性的評估。

於審閱期間，H股收市價介乎每股H股港幣3.53元(於二零一九年三月六日錄得)至每股H股港幣2.49元(於二零一八年十月十一日錄得)。理論認購價每股H股港幣2.25元(「理論認購價」，經參考於框架釐定日期的H股收市價折讓上限30%計算)低於上述範圍，較於審閱期間的H股最低及最高收市價分別折讓約36.3%及折讓約9.6%。

除 貴公司H股的價格變動外，吾等亦已審閱於審閱期間各月份的H股日均成交量。

## 5.2 於審閱期間各月份的H股日均成交量

下表載列於審閱期間各月份的H股日均成交量。

月份	交易日數	該月份／期間 內H股日均成 交量 (附註1) (概約)	該月份／期間 內H股日均成 交量佔已發行 H股總數 (附註2) (概約) (%)	該月份／期間 內H股日均成 交量佔已發行 股份總數 (附註3及4) (概約) (%)
二零一八年				
十月(自二零一八年				
十月九日起)	16	3,381,154	0.331	0.112
十一月	22	2,478,596	0.243	0.082
十二月	19	1,490,721	0.146	0.049
二零一九年				
一月	22	2,588,767	0.254	0.085
二月	17	2,088,000	0.205	0.069
三月	21	11,288,520	1.106	0.373
四月(直至框架釐定日期)	5	11,187,604	1.096	0.369

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 日均成交量按該月份／期間內H股總成交量除以該月份／期間內交易日數計算。
2. 於最後實際可行日期，已發行H股總數為1,020,756,000股。
3. 基於最後實際可行日期已發行H股、非H股外資股及內資股的總數為3,027,960,000股。
4. 非H股外資股及內資股並非上市證券，故並非可作交易。

於審閱期間，各月份內H股日均成交量介乎二零一九年三月的最高約11.3百萬股H股至二零一八年十二月的最低約1.5百萬股H股，相當於該月份結束時已發行H

股總數分別約1.11%及0.15%及該月份結束時已發行股份總數分別約0.37%及0.05%。

根據管理層，貴公司相信透過供股增加於聯交所的可作交易H股總數可讓貴集團增加H股的流動性，乃由於市場上可作交易的H股數目增加，從而長遠對股東有利。

根據管理層，貴公司擬向合資格股東提供折讓，使合資格股東有公平機會參與貴公司的潛在增長，同時透過按低於過往當前價格認購供股股份以取得額外貴公司股份，以維持其各自於貴公司的股權比例。吾等同意管理層觀點，合理定價折讓金額可提升供股對合資格股東及獨立包銷商的整體賣點或吸引力。因此，吾等認為按H股當前過往收市價的折讓釐定認購價以吸引合資格股東參與供股及維持其各自於貴公司的股權屬合理。

## 6. 供股建議條款的可資比較分析

### 6.1 可資比較公司

為評估供股建議條款的公平性及合理性，吾等已識別13間於聯交所主板及GEM上市及在框架釐定日期前三個月期間(包括該日)公佈供股的公司(「可資比較公司」)之詳盡完整名單。

鑑於供股與公開發售之間的以下根本差異，吾等並無包括可資比較公司的公開發售交易：(i)公開發售所附權利配額無法從現有股份分離，當中合資格股東必須注資現金或承受向其他股東或包銷商發行股份的折讓攤薄；及(ii)相反，以供股方式向合資格股東提呈的權利一般作為從股份分開的臨時證券買賣，一般稱為未繳股款權利。由於有關根本差異可能直接影響公開發售及供股的主要條款(例如定價)，儘管公開發售按比例向現有股東提呈發售的相似性質，吾等認為公開發售交易並不可直接與供股比較，故不計入可資比較公司。

儘管可資比較公司包括與 貴公司不同規模的供股、從事不同業務或有不同財務表現及資金需要，經考慮(i)於聯交所上市的所有可資比較公司及 貴集團；(ii)吾等的分析主要關注供股的主要條款，且吾等並無得悉任何確實證據顯示供股規模與其相關主要條款之間存在任何關聯；(iii)包括不同資金需要及業務的可資比較公司進行之交易為吾等可資比較分析反映更全面整體市場氣氛；(iv)選擇可資比較公司的三個月期間已產生合理及有意義的樣本規模(13名香港上市發行人)，以反映有關近期內供股的市場常規，而倘使用較長期間(例如六個月)，將產生過多可資比較樣本，使分析意義減少，相關認購價溢價及折讓範圍較廣闊；(v)吾等在包括可資比較公司上並無任何主觀挑選或過濾，致使可資比較公司就由其他香港上市發行人進行的相似交易之近期市場趨勢屬真實及公平意見；及(vi)儘管其中一間可資比較公司(即昌興國際控股(香港)有限公司(「昌興」))的相關折扣似乎遠高於其他可資比較公司，惟吾等並未排除昌興為可資比較公司，乃由於(a)昌興滿足吾等上述可資比較公司的搜尋條件；(b)不排除昌興乃符合上文所述的第(v)項；(c)昌興的相關折扣較下一間最高可資比較公司(即伯明翰體育控股有限公司)的相關折扣高約40-50%，因此，昌興似乎並無出現重大偏差足以使吾等將其歸類至排除名單；及(d)由於可資比較公司數量合理，包括或排除昌興對我們的最終分析並無重大影響，因此其為完整起見獲包括在內，吾等認為可資比較公司為公平及具代表性的樣本。

基於上述者，吾等認為吾等基於上述準則的可資比較分析對吾等達成對來自折讓上限的理論認購價之公平性及合理性意見方面意義重大。據吾等所知及就吾等所悉，可資比較公司相當於符合吾等上述搜尋準則的所有相關公司，而鑑於有關期間內交易數目充足導致樣本規模合理，吾等認為有關可資比較公司可提供近期供股的參考。

敬請留意，所有構成可資比較公司的有關公司可能有與 貴公司的主要業務、市場資本化、盈利能力及財務狀況不同，而導致有關公司進行供股發行的狀況亦可能與 貴公司不同。

## 獨立財務顧問函件

下表載列可資比較公司的相關詳情：

公司(股份代號)	公佈日期	配額基準	平均收市價：溢價/(折讓)%			認購價較	股權的潛在	理論攤薄影響	包銷佣金	補償安排
			公佈日期	5天	10天	理論除權價有(折讓)/溢價(附註1)				
金泰豐國際控股有限公司(8479)	二零一九年 四月三日	2供1	(8.82)%	(9.09)%	(13.29)%	(6.06)%	33.33%	3.03%	非包銷基準	是
昌興國際控股(香港)有限公司(803)	二零一九年 四月二日	5供2	(65.30)%	(64.60)%	(63.90)%	(57.40)%	28.57%	18.66%	非包銷基準	是
新疆金風科技股份有限公司(2208)	二零一九年 三月十八日	10供1.9	(20.75)%	(21.69)%	(19.83)%	(18.04)%	15.97%	3.46%	不適用	否
新利集團(股份)有限公司(8076)	二零一九年 三月十三日	2供1	(30.23)%	(30.88)%	(33.04)%	(22.38)%	33.33%	10.29%	非包銷基準	是
亞太資源有限公司(1104)	二零一九年 三月十一日	2供1	(4.73)%	(13.25)%	(16.98)%	(10.35)%	33.33%	4.91%	2.50%	否
伯明翰體育控股有限公司(2309)	二零一九年 二月二十八日	2供1	(43.18)%	(44.20)%	(45.12)%	(35.06)%	33.33%	14.73%	1.50%	否
長城匯理公司(8315)	二零一九年 二月二十日	2供1	(20.63)%	(35.06)%	(38.65)%	(14.53)%	33.33%	11.69%	非包銷基準	否
西證國際證券股份有限公司(812)	二零一九年 二月二十日	2供1	(20.61)%	(16.98)%	(12.55)%	(14.94)%	33.33%	6.87%	2.50%	否
冠華國際控股有限公司(539)	二零一九年 二月十九日	2供1	(14.78)%	(14.78)%	(11.71)%	(10.09)%	33.33%	4.93%	1.00%	否
環球實業科技控股有限公司(1026)	二零一九年 二月十七日	1供2	(33.33)%	(33.33)%	(32.85)%	(14.28)%	66.67%	22.22%	非包銷基準	否
有線寬頻通訊有限公司(1097)	二零一九年 一月二十七日	4供3	(13.00)%	(13.00)%	(13.00)%	(8.30)%	42.86%	5.57%	非包銷基準	是
高富集團控股有限公司(263)	二零一九年 一月十五日	1供4	(27.27)%	(21.13)%	(24.12)%	(6.98)%	80.00%	21.82%	3.00%	否
辰興發展控股有限公司(2286)	二零一九年 一月十一日	5供1	(5.66)%	(4.46)%	(3.85)%	(5.06)%	16.67%	0.94%	1.12% (附註5)	否
		平均：	(24.48)%	(24.80)%	(25.30)%	(17.19)%	37.24%	9.93%	1.94%	
		最低：	(65.30)%	(64.60)%	(63.90)%	(57.40)%	15.97%	0.94%	1.00%	
		最高：	(5.66)%	(4.46)%	(3.85)%	(5.06)%	80.00%	22.22%	3.00%	
		中位數：	(20.63)%	(21.13)%	(19.83)%	(14.28)%	33.33%	6.87%	2.00%	
貴公司(2868)	二零一九年 三月八日	10供5	(30.00)%	(30.00)%	(30.00)%	(22.1)% (附註2)	33.33% (附註7)	10.00% (附註7)	將予釐定	是

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 理論除權價按於除權前最後交易日在聯交所所報收市價加每股現有股份配額乘以認購價，再除以一加每股現有股份配額計算。

2. 理論除權價按於框架釐定日期在聯交所所報收市價加每股現有股份配額乘以理論認購價，再除以一加每股現有股份配額計算。
3. 各可資比較公司的潛在最高攤薄影響乃按新供股股份數目除以經發行新供股擴大後已發行股份總數計算。
4. 發售的理論攤薄影響根據上市規則第7.27B條計算，指股份「理論攤薄價」較「基準價」的折讓。「理論攤薄價」指以下總和：(i)發行人緊接發行前的總市值（經參考「基準價」及該次發行前的已發行股份數目）；及(ii)已籌得及即將籌得的集資總額兩者之總和，除以經該次發行擴大的股份總數。而「基準價」指以下較高者：(i)簽訂有關該次發行協議當日之收市價；及(ii)下述三個日期當中最早一個日期之前5個交易日的平均收市價：(1)發行公佈日期；(2)簽訂有關該次發行協議當日；及(3)釐定發行價日期。倘認購價對各自最後交易日的每股收市價並無溢價或折讓，則攤薄影響被視為不適用。
5. 倘並無披露包銷佣金，則包銷佣金被視為不適用。
6. 辰興發展控股有限公司(股份代別：2286)的包銷佣金按固定包銷佣金港幣1.3百萬元，另加所籌集總額0.25%的酌情獎金計算。基於預期將籌得港幣150.0百萬元、99,999,989股包銷股份及認購價每股供股股份港幣1.50元，預期酌情獎金計算為港幣375,000元。因此，相關包銷佣金計算為約1.12%。
7. 基於折讓上限30%及潛在最高股東攤薄33.33%，理論攤薄影響將為10.00%。

### 6.2 折讓上限及攤薄

如上表所說明，吾等注意到可資比較公司於各自最後交易日的認購價對收市價的變化介乎折讓約65.30%至折讓約5.66%，而平均則折讓約24.48%。因此，折讓上限符合可資比較公司於最後交易日的折讓範圍，較有關平均折讓輕微高。

吾等注意到可資比較公司於最後五個交易日的認購價對平均收市價的變化介

乎折讓約64.60%至折讓約4.46%，而平均數字則折讓約24.80%。因此，折讓上限符合可資比較公司於最後五個交易日的折讓範圍，較有關平均折讓輕微高。

吾等進一步注意到可資比較公司於最後十個交易日的認購價變化介乎折讓約63.90%至折讓約3.85%，而平均數字則折讓約25.30%。因此，折讓上限符合可資比較公司於最後十個交易日的折讓範圍，較有關平均折讓輕微高。

於釐定供股的目前認購比率及折讓上限時，吾等自管理層理解 貴公司已考慮多項因素，包括(i)於釐定認購價時根據就供股取得中國相關監管機構批准慣常所需的時間及現行市況維持釐定認購價的靈活性的需要；(ii)與其他市場先例相同，H股收市價的合理折讓對吸引合資格股東參與供股屬必須；(iii) 貴集團的資金需要；(iv)於聯交所主板上市的H股公司的類似供股交易的定價機制及折讓；(v)認購價須設為首創集團及其他獨立包銷商可接受的H股收市價折讓；及(vi)對現有股東的攤薄影響，有關進一步討論載於本函件第7節。

這注意到可資比較公司股權的潛在最高攤薄介乎約16.0%至約80.0%（「**股權攤薄範圍**」），平均數約為37.2%。供股的潛在攤薄影響約為33.3%，因此(i)符合股權攤薄範圍；及(ii)略低於平均數字。吾等注意到攤薄影響乃由供股配額的基準而釐定，其亦釐定可供認購的供股股份數目。

這注意到可資比較公司的理論攤薄影響（有關計算於上文附註4闡述）介乎約0.94%至約22.22%（「**理論攤薄影響範圍**」），平均數約為9.93%。基於折讓上限30%，供股的理論攤薄影響約為10.00%，因此(i)符合理論攤薄影響範圍；及(ii)與平均數字一致。由於供股的理論攤薄影響低於25%，其符合上市規則第7.27B條。



鑑於(i)儘管折讓上限較可資比較公司於最後交易日的平均收市價、於最後五個交易日的收市價及於最後十個交易日的平均收市價輕微較高，其仍符合可資比較公司的有關範圍；(ii)誠如管理層所告知，折讓上限由及最終折讓將由 貴公司、首創集團與獨立包銷商按公平基準及參考相似供股的市場比率釐定；(iii)折讓上限向所有合資格股東、首創集團及獨立包銷商提供，並無對任何特定一方有任何偏見或偏袒；(iv)相對較高的折讓上限可能提升供股對合資格股東的整體賣點或吸引力；(v)由於就供股獲得有關中國監管機構的批准通常需要一定時間，相對較高的折讓上限可讓 貴集團於釐定認購價時保持靈活並基於當時的市場條件釐定認購價；(vi)供股股權的潛在最高攤薄符合股權攤薄範圍，且略低於平均數字；(vii)供股的理論攤薄影響符合理論攤薄影響範圍，且與平均數字一致，表示於考慮股權攤薄及價格折讓時，供股符合市場常規；及(viii)折讓上限僅為「上限」，且最終認購價可由 貴公司、首創集團及獨立包銷商以低於折讓上限的折讓而設定，吾等認為經參考折讓上限釐定認購價的基準對股東屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### **6.3 包銷佣金**

如本函件第6.1節所載分析說明，可資比較公司的包銷佣金介乎低位1.0%至高位3.00%，平均約為1.94%。根據承諾函件， 貴公司應付首創集團或其附屬公司的包銷佣金率將不超過就此類別供股或市場上其他相似交易應付獨立包銷商的比率之一般水平。

鑑於上述者，吾等認為 貴公司已設機制確保應付首創集團的包銷佣金率不得優於應付獨立包銷商的比率。再者，應付首創集團的包銷佣金率亦將參考市場上其他相似交易而釐定。因此，吾等認為應付首創集團的包銷佣金應與市場常規一致、屬公平合理以及符合 貴公司及股東的整體利益。



#### 6.4 補償安排

如董事會函件所述，於二零一九年五月十七日，貴公司已接獲首創集團的認購承諾，致使首創集團將認購根據將於臨時股東大會及內資股類別股東大會上批准的內資股供股臨時向其配發之該等內資股供股股份數目，且於任何情況下不得導致貴公司不符合上市規則下的最低公眾持股量規定。倘H股供股(i)並無由任何獨立包銷商包銷；及(ii)認購不足，致使貴公司未能符合上市規則規定之最低公眾持股量規定，則首創集團根據其臨時認購權將予認購之內資股供股股份總數可能予以減少。鑑於有關承諾，將不會有任何未獲認購內資股供股股份的包銷安排或補償安排。儘管並無任何未獲認購內資股供股股份的補償安排，承諾函件保證貴公司將於達成先決條件後收取內資股供股所得款項淨額。

根據董事會函件，由於中國法律並無規定需要悉數包銷任何未獲認購內資股供股股份及非H股外資股供股股份，故將不會有包銷安排或補償安排。

董事會函件進一步指出，預期貴公司將委任賬簿管理人於最後接納時間盡最大努力向獨立承配人配售未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份，而超出認購價及開支總金額的任何溢價將按比例向該等並未根據暫定配額通知書認購或出售暫定配發予彼等或其接權人的該等供股股份的未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份的持有人支付。倘出售並不成功，任何剩餘未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份將可作為首創集團(或其附屬公司)(作為包銷商)及其他獨立包銷商(如有)的包銷股份可供認購。根據承諾函件，H股供股目前擬予悉數包銷。吾等認為補償安排符合上市規則第7.21(1)(b)條的規定。由於已就供股設有補償安排，根據上市規則第7.21(2)條，將不會有與H股供股有關的超額申請安排。吾等注意到，13間可資比較公司其中4間已促使補償安排。因此，吾等認為補償安排符合市場常規、並非與眾不同、屬公平合理以及符合貴公司及股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### 7. 對其他公眾股東權益的可能攤薄影響

下表載列 貴公司於以下日期的股權架構：(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨供股完成後(假設(其中包括)根據唯一合資格內資股股東認購其比例配額的承諾，供股按每10股現有股份獲發5股供股股份之基準進行及內資股供股股份獲悉數認購，概無未獲認購H股供股股份已根據補償安排配售，且 貴公司已發行股本於供股完成前並無其他變動)：

股份類別	於最後實際可行日期		緊隨供股後 (附註4)				
	持有之 已發行股份總數	佔已發行 股份總數的 百分比	假設合資格H股 股東及非H股 外資股股東 分別概無認購 H股供股股份及 非H股外資股 股份 (附註1)	佔已發行 股份總數的 百分比 (附註1)	假設合資格H股 股東及非H股 外資股股東 分別認購100% H股供股股份及 非H股外資股 股份 (附註1)	佔已發行 股份總數的 百分比 (附註1)	
<b>首創集團及其他非公眾股東</b> (附註2)							
首創集團 (附註3、7)	內資股	1,649,205,700	54.47%	2,473,808,550	56.70%	2,473,808,550	54.47%
	H股	—	—%	318,584,787	7.30%	—	—%
中國物產有限公司 (附註3及4)	非H股外資股	275,236,200	9.09%	275,236,200	6.31%	412,854,300	9.09%
億華國際企業有限公司 (附註3及5)	非H股外資股	82,762,100	2.73%	82,762,100	1.90%	124,143,150	2.73%
Reco Pearl Private Limited (附註6)	H股	121,814,000	4.02%	121,814,000	2.79%	182,721,000	4.02%
小計		2,129,018,000	70.31%	3,272,205,637	75.00%	3,193,527,000	70.31%
<b>公眾股東</b>							
獨立包銷商 (附註7)	H股	—	—%	191,793,213	4.40%	—	—%
其他H股股東 (附註8)	H股	898,942,000	29.69%	898,942,000	20.60%	1,348,413,000	29.69%
小計		898,942,000	29.69%	1,090,735,213	25.00%	1,348,413,000	29.69%
已發行股份總額		3,027,960,000	100.00%	4,362,940,850	100.00%	4,541,940,000	100.00%

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 基於根據供股將予發行的股份數目(假設按每10股現有已發行股份獲發5股供股股份)。
2. 非公眾股東指 貴公司之核心關連人士(定義見上市規則)，彼等各自之持股量將不會視作公眾持股量之一部份。
3. 1,649,205,700股股份由首創集團直接持有。於最後實際可行日期，億華國際企業有限公司為中國物產有限公司的附屬公司，而中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益，然而，根據上市規則，中國物產有限公司及億華國際企業有限公司為 貴公司的核心關連人士。
4. 275,236,200股股份直接由中國物產公司持有，根據證券及期貨條例被視作為法團權益，由北京融通正和投資管理有限公司透過國達有限公司及中國物產有限公司間接持有。
5. 82,762,100股股份直接由億華國際企業有限公司持有，根據證券及期貨條例被視作為法團權益，由北京融通正和投資管理有限公司透過Guoda Limited、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
6. 就 貴公司所知，Reco Pearl Private Limited為Recosia China Pte. Ltd.的全資附屬公司，而Recosia China Pte. Ltd.為Recosia Pte. Ltd.的全資附屬公司，而Recosia Pte. Ltd.為Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte. Ltd.的全資附屬公司。Reco Pearl Private Limited直接持有121,814,000股 貴公司H股(佔 貴公司於最後實際可行日期的已發行股本總額約4.02%)，且由於其為 貴公司附屬公司的主要股東，故根據上市規則為 貴公司的核心關連人士。
7. 截至通函日期，首創集團與獨立包銷商(如有)之間的包銷安排基準尚未釐定。敬請注意，上表所呈列的獨立包銷商資料乃假設首創集團將包銷包銷股份的最高數目，同時符合上市規則項下公眾持股量規定，而獨立包銷商將包銷餘下包銷股份，僅供說明。及獨立包銷商各自將包銷的包銷股份最終數目將於包銷協議釐定。
8. 其他H股股東為公眾股東。
9. 上文所示數字乃假設於最後實際可行日期後直至供股完成前將不會發行其他股份而計算得出。

---

## 獨立財務顧問函件

---

全數接納供股股份暫定配額的合資格股東之股權將不會受到任何攤薄。相反，決定不接納任何供股股份暫定配額的股東之股權將被最多攤薄約33.33%（按將予發行的供股股份最高數目除以經供股股份擴大的 貴公司已發行股本計算）。

吾等得悉上述潛在攤薄影響。然而，吾等認為攤薄影響應連同以下因素一併考慮：

- (1) 獨立股東有機會透過於臨時股東大會投票表達其對供股條款的意見；
- (2) 合資格股東可選擇接納或不接納供股；
- (3) 供股為合資格股東提供機會認購其持股比例供股股份，用作按較H股過往及當前市價相對低的價格維持其各自於 貴公司的現有股權；
- (4) 選擇全數接納供股的合資格股東可於供股後維持其各自於 貴公司的現有股權；
- (5) 該等除外股東供股股份將首先由賬簿管理人根據配售安排連同未獲認購H股供股股份配售。倘出售並不成功，有關除外股東供股股份將可作為包銷股份由首創集團（或其附屬公司）作為包銷商及／或其他獨立包銷商吸納。有關安排讓 貴公司可取得足夠資金滿足 貴公司的資金需要；及
- (6) 儘管除外股東將不會獲提呈及配發未繳股款供股股份，如董事會函件所述，未繳股款H股供股股份開始在聯交所買賣後，但在最後接納時間之前，在扣除開支可獲溢價之情況下， 貴公司將會安排以未繳股款方式在市場上出售原應暫定配發予除外股東之H股供股股份。 貴公司將於H股登記日期將每項出售之所得款項（扣除開支後）按相關除外股東於 貴公司之持股比例以港元派付予相關除外股東。有關安排讓除外股東亦可享有未繳股款H股供股股份銷售溢價。

經考慮(i)如上文第6節所討論，供股的主要條款屬公平合理；(ii)任何形式的非持股比例集資活動亦將對不參與股東造成即時攤薄影響；(iii)倘 貴公司透過其他股權融資達成未來資金需要(例如配售／認購新股份及／或發行可換股債券或籌集額外債務以達成其資金需要)，有關股權／債務融資方法將對全體現有股東造成即時攤薄影響或可能因償還本金而進一步增加 貴集團的槓桿比率；(iv)供股按全體合資格股東已獲提供平等機會按低於過往的當前市價維持其於 貴公司的權益比例以取得額外 貴公司股份之基準進行；及(v)如本函件第6.2節，供股的潛在攤薄影響符合股權攤薄範圍且略低於平均數字，吾等認為，對現有股東權益的潛在攤薄影響為可接受。

### 8. 供股的財務影響

#### 8.1 資產淨值

根據二零一八年年報， 貴集團於二零一八年十二月三十一日的 貴公司擁有人應佔資產淨值(總權益)約為人民幣29,115.4百萬元，而基於 貴公司於最後實際可行日期的已發行股本， 貴公司擁有人應佔每股綜合資產淨值約為人民幣9.62元。

根據董事會函件， 貴集團的估計供股所得款項總額(扣除開支前)之現金流入將不會超過人民幣3,000,000,000元。因此，預期供股將對 貴集團於供股完成後的淨資產狀況造成正面影響。另一方面，如上文所述按 貴公司擁有人應佔每股資產淨值折讓發行的供股股份預期將於供股完成後降低 貴公司擁有人應佔每股資產淨值。

#### 8.2 營運資金

預期供股將對 貴集團於供股完成後的營運資金造成正面影響，乃由於供股所得款項將為 貴集團帶來所得款項總額(扣除開支前)不超過人民幣3,000,000,000元。

### 8.3 槓桿比率

根據二零一八年年報，貴集團於二零一八年十二月三十一日有總債務(包括(i)短期借款約人民幣2,748.7百萬元；(ii)長期借款約人民幣38,213.0百萬元；及(iii)應付債務約人民幣25,310.2百萬元)約人民幣66,271.9百萬元及總權益約人民幣38,200.7百萬元，槓桿比率(總債務／總權益x 100%)約為173.5%。

由於所得款項100%將用於償還貴集團部分現有境內及境外計息債務，預期總負債將會降低，而貴集團的槓桿比率將因而改善。

### 8.4 流動資金狀況

根據二零一八年年報，貴集團於二零一八年十二月三十一日有流動資產約人民幣137,511.7百萬元及流動負債約人民幣63,777.2百萬元。因此，於二零一八年十二月三十一日的流動比率(流動資產／流動負債)約為2.16倍。

供股所得款項(扣除開支前)預期將進一步提升貴集團流動資產不超過人民幣3,000,000,000元，而供股預期將於緊隨其完成後改善貴集團的流動資金狀況。

敬請留意，上述分析僅供說明，並不意味代表貴集團於供股完成後的財務狀況。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素，尤其是(i)貴集團的發展計劃需要更多資金；(ii)貴集團的目前財務狀況有較高槓桿比率及因此高利息開支，預期於供股後有所改善；(iii)其他股權融資方案不符合貴公司利益或較複雜、耗時及對現有股東造成較大潛在攤薄影響；(iv)供股為全

---

## 獨立財務顧問函件

---

體合資格股東提供公平機會參與 貴公司的潛在增長，同時透過按低於過往當前價格認購供股股份以取得額外 貴公司股份，以維持其各自於 貴公司的持股股權比例；(v)承諾函件及供股的條款均為公平及合理；(vi)首創集團將收取的包銷佣金屬公平合理；及(vii)對現有股東的潛在攤薄影響為可接受，吾等認為有關交易屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等將建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准承諾函件及其項下擬進行之關連交易。

此 致

首創置業股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
中毅資本有限公司  
董事 — 投資銀行部  
蘇凱澤  
謹啟

二零一九年五月十七日

附註：蘇凱澤先生為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之負責人員。蘇先生於香港企業融資行業積逾16年經驗。



## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令當中所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無任何本公司董事、監事及最高行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須載入其所述之登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(就此而言，證券及期貨條例有關條文將詮釋為適用於本公司監事)。
- (b) 於最後實際可行日期，首創集團於本公司1,649,205,700股內資股中直接擁有權益，其約佔本公司已發行股本總數之約54.47%(誠如其根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司所作之披露)。於最後實際可行日期，李松平先生及蘇健先生於首創集團擔任董事或高級管理層職位。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無其他董事或擬擔任董事人士出任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。儘管如此，李松平先生及蘇健先生已基於本身在首創集團的董事或高級管理層職位而就批准承諾函件的相關董事會決議案放棄投票。
- (c) 於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或該等本集團成員公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

- (d) 於最後實際可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期）以來所購置或出售或租賃或擬購置或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接的重大權益。
- (e) 各董事概無於與本集團業務關係重大且於本通函刊發日期仍然存續的合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非本公司之董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱/姓名	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團	1,649,205,700 (附註1)	非上市股份	82.17 (好倉)	—	82.17	54.47 (好倉)	—	54.47
北京融通正和投資管理有限公司 (「融通正和」)	357,998,300 (附註1及2)	非上市股份	—	17.83 (好倉)	17.83	—	11.82 (好倉)	11.82
國遠有限公司	357,998,300 (附註3)	非上市股份	—	17.83 (好倉)	17.83	—	11.82 (好倉)	11.82
中國物產有限公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	13.71 (好倉)	4.12 (好倉)	17.83	9.09 (好倉)	2.73 (好倉)	11.82
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	4.12 (好倉)	—	4.12	2.73 (好倉)	—	2.73
Reco Pearl Private Limited	121,814,000	H股	11.93 (好倉)	—	11.93	4.02 (好倉)	—	4.02
Recosia China Pte Ltd	121,814,000 (附註5)	H股	—	11.93 (好倉)	11.93	—	4.02 (好倉)	4.02
Recosia Pte Ltd.	121,814,000 (附註6)	H股	—	11.93 (好倉)	11.93	—	4.02 (好倉)	4.02
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	121,814,000 (附註7)	H股	—	11.93 (好倉)	11.93	—	4.02 (好倉)	4.02

附註：

- 1,649,205,700股股份由首創集團直接持有。於最後實際可行日期，中國物產有限公司由北京陽光房地產綜合開發公司持有31.53%股權，而北京陽光房地產綜合開發公司則由首創集團全資擁有。據此，根據證券及期貨條例，首創集團不被視為在透過中國物產有限公司持有的275,236,200股股份及在透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司持有的82,762,100股股份中擁有權益。

2. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司及中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過國達有限公司、中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
3. 275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司及億華國際企業有限公司間接持有。
4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
5. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
6. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。
7. 121,814,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(除本公司董事或最高行政人員以外)於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉。

#### 4. 專家資格及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
中毅資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類及第6類受規管活動(證券交易及就機構融資提供意見)之持牌法團

上述專家已就本通函的刊行發出同意書，同意以當中所載形式和內容載入函件、報告、證書及／或意見(視情況而定)並於本通函中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

上述專家確認於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，亦無擁有可認購或指定他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（無論是否可依法執行），且並無在本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 5. 重大變動

董事確認，本集團自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期）至最後實際可行日期的財務或經營狀況並無重大不利變動。

## 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務（不包括本集團之業務）中擁有權益。

## 7. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至臨時股東大會日期（包括該日）之正常辦公時間內（公眾假期除外）可於本公司於香港之營業地點可供查閱（地址為香港中環交易廣場一座4602-05室）：

- (a) 董事會函件，全文載於本通函第7至33頁；
- (b) 獨立董事委員會推薦建議函件，全文載於本通函第34至35頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第36至69頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段提述之同意書；
- (e) 承諾函件；及
- (f) 本通函。



# 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)

### 臨時股東大會通告

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一九年六月十日(星期一)上午九時正假座中華人民共和國(「中國」)北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司於二零一九年五月十七日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

#### 特別決議案

#### 有關本公司進行內資股、非H股外資股及H股供股之決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認按通函所載條款及條件(包括但不限於(i)將予發行之股份類別及面值(附註1(a))；(ii)將予發行之股份比例及數目(附註1(b))；(iii)認購價(附註1(c))；(iv)目標認購人(附註1(d))；(v)供股所得款項的建議用途(附註1(e)))以內資股供股、非H股外資股供股及H股供股的方式發行合共不多於1,513,980,000股供股股份，以及配售安排及其後訂立的配售協議(附註1(f))；
- (b) 授權執行董事鍾北辰根據本通告附註(1)(g)所載的事宜執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使供股或與之相關之行動及事項生效及／或完成，包括但不限於本通告附註(1)(g)所載的事宜；及
- (c) 此有關供股的第一項特別決議案應自股東批准日期起計的12個月內有效。」

---

## 臨時股東大會通告

---

### 有關修訂公司章程之決議案

#### 2. 「動議：

- (a) 受限於臨時股東大會特別決議案第一項獲通過及於供股完成後，批准建議修訂公司章程，以反映於供股完成後本公司註冊資本之相應增加及股權架構之變動(有關詳情載於通函董事會函件「建議修訂公司章程」一節)，並授權任何一名董事對建議修訂公司章程進行對反映本公司完成供股後之註冊資本及股權架構變動屬必要或相關中國監管機構要求之其他修改；及
- (b) 授權執行董事鍾北辰執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使建議修訂公司章程及其項下擬進行之交易或與之相關之行動及事項生效及／或完成，包括但不限於批准其任何變動及修訂，取得相關中國及其他機構的所有必要批准並於該等機構辦理所有相關登記及備案，以及簽署及簽立有關進一步文件，或作出任何其他附帶及／或據此擬進行之事項。」

### 普通決議案

### 有關首創集團發出的承諾函件的決議案

#### 3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認承諾函件、其條款及條件以及據此擬進行的交易，包括關連交易；及
- (b) 授權執行董事鍾北辰執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使承諾函件及據此擬進行的交易或與之相關之行動及事項生效及／或完成，包括但不限於批准其任何變動及修訂，訂立任何最終協議

---

## 臨時股東大會通告

---

(包括包銷協議)，使(其中包括)承諾函件及其項下的條款及條件生效，取得相關中國及其他機構的所有必要批准並於該等機構辦理所有相關登記及備案，以及簽署及簽立有關進一步文件，或作出任何其他附帶及／或據此擬進行的事項。」

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一九年五月十七日

附註：

**(1) 進一步詳情**

- (a) 有關進一步詳情，請參閱通函。將予發行之股份類別及面值將為每股面值人民幣1元的內資股(定義見函件)、非H股外資股(定義見通函)及H股(定義見通函)。
- (b) 有關進一步詳情，請參閱通函。將予發行之股份比例及數目將為有待本公司董事會(「董事會」)(或其授權代表)釐定之供股登記日期(「登記日期」)就每10股現有股份發行不多於5股股份。
- (c) 有關進一步詳情，請參閱通函。認購價乃按較以下較高者折讓不超過30%(「折讓上限」)而釐定：
  - (i) 本公司H股於供股相關包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及
  - (ii) 本公司H股於緊接以下最早日期前5個及10個交易日的平均收市價的較高者：
    - A. 供股公告日期；
    - B. 供股有關包銷協議日期；及
    - C. 確定供股認購價的日期，

認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許的最低可能價格，按該價格進行供股的理論攤薄影響在任何情況下不得達到25%或以上。

最終折讓將由本公司諮詢包銷商後以商業角度釐定，當中考慮的因素包括但不限於與供股相關包銷協議日期或前後進行的其他可資比較H股供股的折讓百分比；及中國監管機構就供股的條款提出的任何初步意見。

最終認購價將由董事會(或其授權代表)按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股的認購價(經匯率調整後)應相同。



## 臨時股東大會通告

- (d) 有關進一步詳情，請參閱通函。目標認購人將為在登記日期名列本公司股東名冊的合資格股東(定義見通函)(但不包括除外股東(定義見通函))。
- (e) 有關進一步詳情，請參閱通函。供股所得款項的建議用途為償還本集團部分現有境內及境外計息債務，例如(i)本金總額約人民幣5億元的借款，須於二零一九年十月底前償還，年利率為8.3%；(ii)本金總額約人民幣6.94億元的借款，須於二零二零年二月底前償還，年利率為6.8%；(iii)本金總額約人民幣25億元的借款，須於二零二零年五月底前償還，年利率為6.45%；及(iv)本集團發行本金總額為4.5億美元的永續證券，於二零一九年十二月二日到期，年利率為7.125%。本公司將考慮多種因素並最終確定用於償還本集團的境內及境外計息債務的供股所得款項分配情況，當中包括監管批准、當時的市場狀況及其各自的利率、利息付款期及到期日期以及其他替代融資渠道。
- (f) 有關進一步詳情，請參閱通函。本公司及賬簿管理人將根據配售協議為H股股東及除外股東的利益實施配售安排。
- (g) 授權董事會及董事會授權人士執行董事兼總裁鍾北辰在股東大會審議通過有關供股之決議案之框架與原則下，在有關決議案有效期內，全權酌情處理所有有關供股(包括內資股供股(定義見通函)、非H股外資股供股(定義見通函)及H股供股(定義見通函))之事宜。授權條款及範圍包括但不限於：
- (1) 根據法律、法規和規範性文件的規定，按照監管部門的意見，結合公司的實際情況，在股東大會及類別股東大會通過的供股方案之內，對供股的發行條款(包括但不限於發行時間、供股認購價及折讓(如有)、發行數量、募集資金用途等)進行適當修訂、調整、補充和落實，並根據實際情況組織實施供股的具體方案；
  - (2) 全權處理與供股相關的一切協議、合約和文件；
  - (3) 全權處理有關供股包銷的相關事宜，包括但不限於確定包銷機制及包銷商、簽訂包銷協議等；
  - (4) 根據上市規則及其他適用的監管規定，全權辦理與供股相關的信息披露事宜；
  - (5) 決定並聘請供股的中介機構；
  - (6) 全權辦理與供股有關的向中國境內外監管機構及證券交易所(包括但不限於國資委、中國證監會、聯交所等)進行申報並取得適用的審批、登記、備案、核准及同意事宜；

# 臨時股東大會通告

- (7) 全權處理供股境內與境外募集資金銀行賬戶的開立事宜；
- (8) 根據供股的結果，修改公司章程的相關條款、辦理註冊資本的增加、辦理工商變更登記和備案、商務變更備案及與供股有關的其他登記備案事宜；
- (9) 在供股完成後，辦理供股的非境外上市股份在中國證券登記結算有限責任公司登記等相關事宜；
- (10) 在法律、法規、有關規範性文件及公司章程允許範圍內，辦理被認為對供股屬必要、恰當或合適的其他事項；
- (11) 如證券監管部門有關政策有新的規定，或市場條件發生變化時，對供股在股東大會及類別股東大會審議通過的決議範圍之內進行調整。

## (2) 投票安排

誠如通函所披露，概無股東須於臨時股東大會上就上述第一及第二項決議案放棄投票，而首創集團及其聯繫人(其中包括中國物產有限公司及億華國際企業有限公司)將(及涉及承諾函件或於其中擁有權益的任何人士須)就於臨時股東會上就上述第三項決議案放棄投票。供股亦須經H股持有人於二零一九年六月十日(星期一)上午九時三十分(或緊隨臨時股東大會結束後)另行召開的H股類別股東大會上以特別決議案的方式以及內資股及非H股外資股持有人於二零一九年六月十日(星期一)上午十時正(或緊隨H股類別股東大會結束後)另行召開的內資股股東及非H股外資股類別股東大會上以特別決議案的方式批准。

倘閣下為本公司的登記股東，閣下則有權出席臨時股東大會並親自投票。倘閣下為登記股東惟不擬出席臨時股東大會，閣下可委任代理人於臨時股東大會上代為行使權利。閣下亦可委派多名獨立代表並按閣下指示(須分別按委任表格上列明代表閣下所持有的股份數目)於臨時股東大會上投票。

倘閣下僅透過代理人或證券經紀持有股份而非本公司的登記股東，則請與閣下的代理人或證券經紀作出安排，委任閣下為代表/公司代表，以取得出席臨時股東大會及於會上投票的資格。

## (3) 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二零一九年六月二日(星期日)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。

## (4) 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。內資股或非H股外資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

---

## 臨時股東大會通告

---

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17M樓。

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。

### (5) 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 3134  
電郵：ir@bjcapitaland.com.cn

iv. 本公司之香港營業地點：

香港中環  
交易廣場一座4602-05室

電話：852-2869 9098  
傳真：852-2869 9708

於本通告刊發日期，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。



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)

H 股類別股東大會通告

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一九年六月十日(星期一)上午九時三十分(或緊隨臨時股東大會(「臨時股東大會」)結束後)假座中華人民共和國(「中國」)北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行H股類別股東大會(「H股類別股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司於二零一九年五月十七日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

特別決議案

有關本公司進行內資股、非H股外資股及H股供股之決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認按通函所載條款及條件(包括但不限於(i)將予發行之股份類別及面值(附註1(a))；(ii)將予發行之股份比例及數目(附註1(b))；(iii)認購價(附註1(c))；(iv)目標認購人(附註1(d))；(v)供股所得款項的建議用途(附註1(e)))以內資股供股、非H股外資股供股及H股供股的方式發行合共不多於1,513,980,000股供股股份，以及配售安排及其後訂立的配售協議(附註1(f))；
- (b) 授權執行董事鍾北辰根據本通告附註(1)(g)所載的事宜執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使供股或與之相關之行動及事項生效及／或完成，包括但不限於本通告附註(1)(g)所載的事宜；及

---

## H 股類別股東大會通告

---

(c) 此有關供股的第一項特別決議案應自股東批准日期起計的12個月內有效。」

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一九年五月十七日

附註：

**(1) 進一步詳情**

- (a) 有關進一步詳情，請參閱通函。將予發行之股份類別及面值將為每股面值人民幣1元的內資股(定義見函件)、非H股外資股(定義見通函)及H股(定義見通函)。
- (b) 有關進一步詳情，請參閱通函。將予發行之股份比例及數目將為有待本公司董事會(「董事會」)(或其授權代表)釐定之供股登記日期(「登記日期」)就每10股現有股份發行不多於5股股份。
- (c) 有關進一步詳情，請參閱通函。認購價乃按較以下較高者折讓不超過30%(「折讓上限」)而釐定：
- (i) 本公司H股於供股相關包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及
- (ii) 本公司H股於緊接以下最早日期前5個及10個交易日的平均收市價的較高者：
- A. 供股公告日期；
- B. 供股有關包銷協議日期；及
- C. 確定供股認購價的日期，

認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許的最低可能價格，按該價格進行供股的理論攤薄影響在任何情況下不得達到25%或以上。

最終折讓將由本公司諮詢包銷商後以商業角度釐定，當中考慮的因素包括但不限於與供股相關包銷協議日期或前後進行的其他可資比較H股供股的折讓百分比；及中國監管機構就供股的條款提出的任何初步意見。

最終認購價將由董事會(或其授權代表)按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股的認購價(經匯率調整後)應相同。

## H 股類別股東大會通告

- (d) 有關進一步詳情，請參閱通函。目標認購人將為在登記日期名列本公司股東名冊的合資格股東(定義見通函)(但不包括除外股東(定義見通函))。
- (e) 有關進一步詳情，請參閱通函。供股所得款項的建議用途為償還本集團部分現有境內及境外計息債務，例如(i)本金總額約人民幣5億元的借款，須於二零一九年十月底前償還，年利率為8.3%；(ii)本金總額約人民幣6.94億元的借款，須於二零二零年二月底前償還，年利率為6.8%；(iii)本金總額約人民幣25億元的借款，須於二零二零年五月底前償還，年利率為6.45%；及(iv)本集團發行本金總額為4.5億美元的永續證券，於二零一九年十二月二日到期，年利率為7.125%。本公司將考慮多種因素並最終確定用於償還本集團的境內及境外離岸計息債務的供股所得款項分配情況，當中包括監管批准、當時的市場狀況及其各自的利率、利息付款期及到期日期以及其他替代融資渠道。
- (f) 有關進一步詳情，請參閱通函。本公司及賬簿管理人將根據配售協議為H股股東及除外股東的利益實施配售安排。
- (g) 授權董事會及董事會授權人士執行董事兼總裁鍾北辰在股東大會審議通過有關供股之決議案之框架與原則下，在有關決議案有效期內，全權酌情處理所有有關供股(包括內資股供股(定義見通函)、非H股外資股供股(定義見通函)及H股供股(定義見通函))之事宜。授權條款及範圍包括但不限於：
- (1) 根據法律、法規和規範性文件的規定，按照監管部門的意見，結合公司的實際情況，在股東大會及類別股東大會通過的供股方案之內，對供股的發行條款(包括但不限於發行時間、供股認購價及折讓(如有)、發行數量、募集資金用途等)進行適當修訂、調整、補充和落實，並根據實際情況組織實施供股的具體方案；
  - (2) 全權處理與供股相關的一切協議、合約和文件；
  - (3) 全權處理有關供股包銷的相關事宜，包括但不限於確定包銷機制及包銷商、簽訂包銷協議等；
  - (4) 根據上市規則及其他適用的監管規定，全權辦理與供股相關的信息披露事宜；
  - (5) 決定並聘請供股的中介機構；
  - (6) 全權辦理與供股有關的向中國境內外監管機構及證券交易所(包括但不限於國資委、中國證監會、聯交所等)進行申報並取得適用的審批、登記、備案、核准及同意事宜；

## H 股類別股東大會通告

- (7) 全權處理供股境內與境外募集資金銀行賬戶的開立事宜；
- (8) 根據供股的結果，修改公司章程的相關條款、辦理註冊資本的增加、辦理工商變更登記和備案、商務變更備案及與供股有關的其他登記備案事宜；
- (9) 在供股完成後，辦理供股的非境外上市股份在中國證券登記結算有限責任公司登記等相關事宜；
- (10) 在法律、法規、有關規範性文件及公司章程允許範圍內，辦理被認為對供股屬必要、恰當或合適的其他事項；
- (11) 如證券監管部門有關政策有新的規定，或市場條件發生變化時，對供股在股東大會及類別股東大會審議通過的決議範圍之內進行調整。

### (2) 投票安排

誠如通函所披露，概無H股股東須於H股類別股東大會上就上述決議案放棄投票。供股亦須經股東於二零一九年六月十日(星期一)上午九時正另行召開的臨時股東大會上以特別決議案的方式以及內資股及非H股外資股持有人於二零一九年六月十日(星期一)上午十時正(或緊隨H股類別股東大會結束後)另行召開的內資股股東及非H股外資股類別股東大會上以特別決議案的方式批准。

倘閣下為本公司的登記股東，閣下則有權出席H股類別股東大會並親自投票。倘閣下為登記股東惟不擬出席H股類別股東大會，閣下可委任代理人於H股類別股東大會上代為行使權利。閣下亦可委派多名獨立代表並按閣下指示(須分別按委任表格上列明代表閣下所持有的股份數目)於H股類別股東大會上投票。

倘閣下僅透過代理人或證券經紀持有股份而非本公司的登記股東，則請與閣下的代理人或證券經紀作出安排，委任閣下為代表/公司代表，以取得出席H股類別股東大會及於會上投票的資格。

### (3) 出席H股類別股東大會的登記程序

有意出席H股類別股東大會的股東須於二零一九年六月二日(星期日)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。

### (4) 受委代表

- i. 凡有權出席H股類別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。H股股東須於臨時股東大會舉行時間二十四



---

## H 股類別股東大會通告

---

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17M樓。

iii. 股東或其代表於出席H股類別股東大會時均須出示身份證明文件。

### (5) 其他事項

i. 預期H股類別股東大會舉行時間不會超過半日。所有出席H股類別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. H股類別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 3134  
電郵：ir@bjcapitaland.com.cn

iv. 本公司之香港營業地點：

香港中環  
交易廣場一座4602-05室

電話：852-2869 9098  
傳真：852-2869 9708

於本通告刊發日期，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。



# 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)

### 內資股類別股東大會通告

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一九年六月十日(星期一)上午十時正(或緊隨H股類別股東大會(「H股類別股東大會」)結束後)假座中華人民共和國(「中國」)北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層舉行內資股及非H股外資股類別股東大會(「內資股類別股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司於二零一九年五月十七日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

#### 特別決議案

##### 有關本公司進行內資股、非H股外資股及H股供股之決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認按通函所載條款及條件(包括但不限於(i)將予發行之股份類別及面值(附註1(a))；(ii)將予發行之股份比例及數目(附註1(b))；(iii)認購價(附註1(c))；(iv)目標認購人(附註1(d))；(v)供股所得款項的建議用途(附註1(e)))以內資股供股、非H股外資股供股及H股供股的方式發行合共不多於1,513,980,000股供股股份，以及配售安排及其後訂立的配售協議(附註1(f))；
- (b) 授權執行董事鍾北辰根據本通告附註(1)(g)所載的事宜執行並採取所有步驟以及開展彼認為可能屬必要或適當之所有行動及事項以使供股或與之相關之行動及事項生效及／或完成，包括但不限於本通告附註(1)(g)所載的事宜；及

## 內資股類別股東大會通告

(c) 此有關供股的第一項特別決議案應自股東批准日期起計的12個月內有效。」

承董事會命  
首創置業股份有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零一九年五月十七日

附註：

**(1) 進一步詳情**

- (a) 有關進一步詳情，請參閱通函。將予發行之股份類別及面值將為每股面值人民幣1元的內資股(定義見函件)、非H股外資股(定義見通函)及H股(定義見通函)。
- (b) 有關進一步詳情，請參閱通函。將予發行之股份比例及數目將為有待本公司董事會(「董事會」)(或其授權代表)釐定之供股登記日期(「登記日期」)就每10股現有股份發行不多於5股股份。
- (c) 有關進一步詳情，請參閱通函。認購價乃按較以下較高者折讓不超過30%(「折讓上限」)而釐定：
  - (i) 本公司H股於供股相關包銷協議簽署生效之前最後的在聯交所所報收市價；及
  - (ii) 本公司H股於緊接以下最早日期前5個及10個交易日的平均收市價的較高者：
    - A. 供股公告日期；
    - B. 供股有關包銷協議日期；及
    - C. 確定供股認購價的日期，

認購價不得低於上市規則第7.27B條項下允許的最低可能價格，按該價格進行供股的理論攤薄影響在任何情況下不得達到25%或以上。

最終折讓將由本公司諮詢包銷商後以商業角度釐定，當中考慮的因素包括但不限於與供股相關包銷協議日期或前後進行的其他可資比較H股供股的折讓百分比；及中國監管機構就供股的條款提出的任何初步意見。

最終認購價將由董事會(或其授權代表)按上述基準釐定。內資股供股股份、H股供股股份及非H股外資股的認購價(經匯率調整後)應相同。

## 內資股類別股東大會通告

- (d) 有關進一步詳情，請參閱通函。目標認購人將為在登記日期名列本公司股東名冊的合資格股東(定義見通函)(但不包括除外股東(定義見通函))。
- (e) 有關進一步詳情，請參閱通函。供股所得款項的建議用途為償還本集團部分現有境內及境外計息債務，例如(i)本金總額約人民幣5億元的借款，須於二零一九年十月底前償還，年利率為8.3%；(ii)本金總額約人民幣6.94億元的借款，須於二零二零年二月底前償還，年利率為6.8%；(iii)本金總額約人民幣2.5億元的借款，須於二零二零年五月底前償還，年利率為6.45%；及(iv)本集團發行本金總額為4.5億美元的永續證券，於二零一九年十二月二日到期，年利率為7.125%。本公司將考慮多種因素並最終確定用於償還本集團的境內及境外計息債務的供股所得款項分配情況，當中包括監管批准、當時的市場狀況及其各自的利率、利息付款期及到期日期以及其他替代融資渠道。
- (f) 有關進一步詳情，請參閱通函。本公司及賬簿管理人將根據配售協議為H股股東及除外股東的利益實施配售安排。
- (g) 授權董事會及董事會授權人士執行董事兼總裁鍾北辰在股東大會審議通過有關供股之決議案之框架與原則下，在有關決議案有效期內，全權酌情處理所有有關供股(包括內資股供股(定義見通函)、非H股外資股供股(定義見通函)及H股供股(定義見通函))之事宜。授權條款及範圍包括但不限於：
- (1) 根據法律、法規和規範性文件的規定，按照監管部門的意見，結合公司的實際情況，在股東大會及類別股東大會通過的供股方案之內，對供股的發行條款(包括但不限於發行時間、供股認購價及折讓(如有)、發行數量、募集資金用途等)進行適當修訂、調整、補充和落實，並根據實際情況組織實施供股的具體方案；
  - (2) 全權處理與供股相關的一切協議、合約和文件；
  - (3) 全權處理有關供股包銷的相關事宜，包括但不限於確定包銷機制及包銷商、簽訂包銷協議等；
  - (4) 根據上市規則及其他適用的監管規定，全權辦理與供股相關的信息披露事宜；
  - (5) 決定並聘請供股的中介機構；
  - (6) 全權辦理與供股有關的向中國境內外監管機構及證券交易所(包括但不限於國資委、中國證監會、聯交所等)進行申報並取得適用的審批、登記、備案、核准及同意事宜；

## 內資股類別股東大會通告

- (7) 全權處理供股境內與境外募集資金銀行賬戶的開立事宜；
- (8) 根據供股的結果，修改公司章程的相關條款、辦理註冊資本的增加、辦理工商變更登記和備案、商務變更備案及與供股有關的其他登記備案事宜；
- (9) 在供股完成後，辦理供股的非境外上市股份在中國證券登記結算有限責任公司登記等相關事宜；
- (10) 在法律、法規、有關規範性文件及公司章程允許範圍內，辦理被認為對供股屬必要、恰當或合適的其他事項；
- (11) 如證券監管部門有關政策有新的規定，或市場條件發生變化時，對供股在股東大會及類別股東大會審議通過的決議範圍之內進行調整。

### (2) 投票安排

誠如通函所披露，概無內資股股東及概無非H股外資股股東須於內資股類別股東大會上就上述決議案放棄投票。供股亦須經股東於二零一九年六月十日(星期一)上午九時正另行召開的臨時股東大會上以特別決議案的方式以及H股持有人於二零一九年六月十日(星期一)上午九時三十分(或緊隨臨時股東大會結束後)另行召開的H股類別股東大會上以特別決議案的方式批准。

倘閣下為本公司的登記股東，閣下則有權出席內資股類別股東大會並親自投票。倘閣下為登記股東惟不擬出席內資股類別股東大會，閣下可委任代理人於內資股類別股東大會上代為行使權利。閣下亦可委派多名獨立代表並按閣下指示(須分別按委任表格上列明代表閣下所持有的股份數目)於內資股類別股東大會上投票。

### (3) 出席內資股類別股東大會的登記程序

有意出席內資股類別股東大會的股東須於二零一九年六月二日(星期日)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。

### (4) 受委代表

- i. 凡有權出席內資股類別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。內資發起人股份或非H股外資股的持有人須於內資股類別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提交上述文件，方為有效。
- iii. 股東或其代表於出席內資股類別股東大會時均須出示身份證明文件。

---

## 內資股類別股東大會通告

---

(5) 其他事項

i. 預期內資股類別股東大會舉行時間不會超過半日。所有出席內資股類別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. 內資股類別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 3134  
電郵：ir@bjcapitalland.com.cn

iv. 本公司之香港營業地點：

香港中環  
交易廣場一座4602-05室

電話：852-2869 9098  
傳真：852-2869 9708

於本通告刊發日期，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。