
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。



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)

潛在主要及關連交易 公開掛牌出售天城永元之50%股權

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4至11頁。

本公司謹訂於二零一九年十一月五日(星期二)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，務請盡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，不遲於二零一九年十月二十八日(星期一)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。

二零一九年十月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 天城永元的評估報告概要	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1
臨時股東大會通告	EGM-1

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：

「該公告」	指	本公司日期為二零一九年九月十日有關潛在主要及關連交易之公告
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「產權交易合同」	指	本公司與Bantex將就潛在出售訂立的產權交易合同
「轉讓底價」	指	潛在出售的轉讓底價，即人民幣3,025,130,808元
「Bantex」	指	Bantex Investments Limited，於香港註冊成立的有限公司，其為GIC之附屬公司
「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，由北京市政府直接監管，為本公司的控股股東
「北交所」	指	北京產權交易所有限公司，是經北京人民政府批准設立的綜合性產權交易機構
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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及買賣（股份代號：2868）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	轉讓底價，即人民幣3,025,130,808元
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	經北交所公開掛牌出售天城永元之50%股權
「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

「臨時股東大會」	指	本公司建議召開及舉行的臨時股東大會，以供股東考慮及(如合適)批准出售及據此擬進行的交易
「GIC」	指	Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.，其透過附屬公司間接擁有本公司之4.02%股權
「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十月十八日，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
「百分比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之百分比率
「意向受讓方」	指	通過公開掛牌報名參與潛在出售競買的符合條件的受讓方
「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
「該物業」	指	北京匯亞大廈，為位於北京豐台區盧溝橋鄉麗澤金融商務區F-03地塊之辦公大樓
「物業估值報告」	指	獨立物業估值師戴德梁行有限公司就該物業之價值以二零一九年七月三十一日為估值基準日期而報告日期為二零一九年十月十八日的物業估值報告
「Reco Pearl」	指	Reco Pearl Private Limited，為GIC的附屬公司，直接擁有本公司的4.02%股權
「餘下集團」	指	緊接產權交易合同完成後的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

釋 義

「國資委」	指	北京市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
「股份」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股、非H股外資股及H股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「最終受讓方」	指	通過公開掛牌在潛在出售事項中最終摘牌的受讓方
「掛牌公告」	指	載有潛在出售詳情及條款的掛牌公告
「天城永元」	指	北京天城永元置業有限公司，為於中國成立的有限公司，於產權交易合同完成前由本公司持有50%股權以及由Bantex持有50%股權
「評估報告」	指	獨立評估師北京中企華資產評估有限責任公司就天城永元之價值以二零一八年十二月三十一日為估值的基準日期而出具日期為二零一九年四月九日之評估報告



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

法定地址：

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：

潛在主要及關連交易 公開掛牌出售天城永元之50%股權

緒言

茲提述有關潛在出售之該公告。

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關潛在出售及產權交易合同的進一步資料、臨時股東大會通告及上市規則規定之其他資料。

公開掛牌

本公司通過在北交所公開掛牌轉讓的方式出售本公司持有的天城永元50%股權。掛牌公告已於二零一九年九月十日在北交所網頁公告。於產權交易合同完成前，天城永元由本公司持有50%股權以及由Bantex持有50%股權。本公司為一家國有控股上市公司，根據出售國有產權相關規定，本公司出售其國有產權須在符合規定條件的產權交易機構進行公開掛牌程序。根據北交所的規定，最終受讓方須與本公司訂立產權交易合同。

公開掛牌日期及程序

掛牌公告已於二零一九年九月十日，於北交所網頁公開掛牌。信息披露期由掛牌公告之日起計20個工作日。於二零一九年十月十二日，信息披露期已滿，只有Bantex一家登記為意向受讓方。於二零一九年十月十八日，北交所已通知本公司Bantex為最終受讓方。

於信息披露期滿且於北交所通知最終受讓方的身份後5個工作日內，本公司須與Bantex訂立產權交易合同。

代價

由於只有Bantex一家登記為意向受讓方，因此並無進行競價程序而代價為轉讓底價人民幣3,025,130,808元。

代價以獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司就天城永元之價值(以資產基礎法)出具報告日期為二零一九年四月九日而估值基準日期為二零一八年十二月三十一日的評估報告為基礎。該評估報告已經按中國有關規定向首創集團備案。於二零一八年十二月三十一日，本公司持有天城永元之50%股權的資產淨值之賬面值約為人民幣1,844,246,185元。因此，代價超過本公司持有天城永元之50%股權的資產淨值之賬面值，約為人民幣1,180,884,623元。

產權交易合同

於北交所通知最終受讓方的身份後5個工作日內，本公司將訂立產權交易合同。產權交易合同之主要條款載列如下：

- 訂約方：
- (i) 本公司(作為賣方)
 - (ii) Bantex(作為買方)
- 股權轉讓：
- 本公司將持有的天城永元之50%股權轉讓予Bantex。
- 轉讓方式：
- 透過在北交所的公開掛牌。
- 代價及付款方式：
- 代價為轉讓底價。
- 自產權交易合同生效之日起5個工作日內，50%的代價(含保證金)須由Bantex支付予北交所。
- Bantex已向北交所支付的50%代價將於就天城永元股權持有人變更相關登記之日後的3至5個工作日內向本公司釋放。此類付款安排為北交所的一般及正常程序。
- Bantex需將剩餘50%代價於產權交易合同生效之日起計一年內支付予本公司並須就該金額提供有效擔保，同時就剩餘交易價款向本公司支付延期付款期間利息(按同期銀行貸款利率計息)。
- 先決條件：
- 完成須待於臨時股東大會上取得公司股東大會對潛在出售(包括產權交易合同)的批准後，方始作實。
- 完成：
- 潛在出售的完成將在向中國國家工商管理行政管理局完成相關工商變更登記之日作實。

董事會函件

支付潛在出售所涉費用的責任：	就根據產權出售合同擬進行的潛在出售所產生的費用由本公司承擔。
違約責任：	如Bantex未能按期足額向北交所指定賬戶付入首付款的，且經本公司書面催告後20個工作日內Bantex仍未支付的，則自該20個工作日屆滿後每遲延一日，Bantex應向本公司支付相當於其應付未付金額0.03%的違約金，直至Bantex將應付未付金額付入北交所指定賬戶或共管賬戶(以適用者為準)之日為止。
產權出售合同的生效日期：	產權出售合同自合同簽訂且股東大會批准之日起生效。

潛在出售之理由及裨益

董事會認為通過股權轉讓實現項目退出，可集中兌現股權價值，回收資金。

董事認為，潛在出售項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

潛在出售的財務影響及所得款項用途

預期潛在出售將於潛在出售完成後為本集團實現約人民幣660,000,000元的未經審核除稅後溢利，是根據從潛在出售收到的代價人民幣3,025,130,808元減去天城永元於二零一九年九月三十日的資產淨值的賬面值的50%約人民幣1,826,000,000元，以及減去所得稅約人民幣507,000,000元及相關費用約人民幣32,000,000元而估計。股東務請注意：(i)實際收益將於透過公開掛牌進行潛在出售後於本公司財務報表內確認，並取決於潛在出售完成日期後經由核數師審核的損益，因此實際收益可能與上述金額不同。

估計本集團之總資產將減少約人民幣3,600,000,000元而本集團之總負債將減少約2,500,000,000元。潛在出售的實際財務影響須取決於本公司核數師的審計。根據代價，本集團預期可從潛在出售收取約人民幣2,486,000,000元的所得款項淨額，是根據從潛在出售收到的代價人民幣3,025,130,808元減去所得稅約人民幣507,000,000元及相關費用約人民幣32,000,000元。實際所得款項淨額乃取決於實際交易情況而定，因此可能與上述金額不同。董事會擬將潛在出售產生的所得款項淨額用作本集團的一般營運資金，將於收到所得款項淨額後之6個月內用於撥付本集團的債務償還及利息支付。

於潛在出售事項完成後，本公司將不再持有天城永元的任何股權。天城永元將不再為本公司的附屬公司，其財務報表將不會併入本集團的綜合財務報表。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.07條，使用代價作為計算基準就潛在出售計算的相關百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，潛在出售構成本公司之主要交易並因此須遵守有關報告、公告、通函及於股東大會上獲得股東批准之規定。

由於Bantex持有天城永元的50%股權而天城永元入賬列作本公司的附屬公司，根據上市規則第14A章，Bantex因此為本公司在附屬公司層面的關連人士。本公司將與Bantex訂立產權交易合同，而根據上市規則第14A章，潛在出售將構成本公司之關連交易。

經考慮潛在出售的理由及裨益，董事會（包括獨立非執行董事）認為，潛在出售項下擬進行交易的條款屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。為完成交易，本公司已取得(i)董事會就有關交易的批准及(ii)獨立非執行董事就有關交易的條款是否屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立及符合本公司及其股東的整體利益之確認。因此，根據上市規則第14A.101條，本公司將進行的交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務顧問及獨立股東批准的規定。儘管如此，潛在出售構成本公司之主要交易，因此潛在出售之完成仍須待股東於股東大會上批准後，方告完成。

由於Reco Pearl（為GIC的附屬公司）直接擁有本公司的4.02%股權而Bantex為GIC的附屬公司，Reco Pearl須於臨時股東大會上就批准潛在出售之決議案放棄投票。就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除Reco Pearl須於臨時股東大會上就批准潛在出售之決議案放棄投票外，概無其他股東於潛在出售中擁有重大權益。

有關本公司之一般資料

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，並以高新產業地產及文創產業等創新業務為補充。

有關天城永元之資料

天城永元為於二零一三年六月二十八日在中國成立的有限責任公司。於本通函之最後實際可行日期，天城永元之註冊資本為人民幣1,997,109,000元，由本公司持有50%股權而Bantex持有其餘50%股權。天城永元入賬列作本公司之附屬公司。天城永元持有位於北京市豐台區盧溝橋鄉麗澤金融商務區F-03地塊之辦公大樓的該物業。天城永元主要從事房地產信息諮詢；物業管理；企業管理；出租商業用房、出租辦公用房；機動車公共停車場服務。

天城永元於緊接潛在出售前兩個財政年度應佔的經審核稅前及稅後純利（根據中國會計準則編製）如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	人民幣，經審核	人民幣，經審核
稅前利潤／（虧損）	229,214,621.41	(163,849,998.18)
稅後利潤／（虧損）	171,910,966.06	(129,807,293.82)

天城永元於二零一八年十二月三十一日的經審核資產淨值為人民幣3,688,492,370.56元。根據北京中企華資產評估有限責任公司出具日期為二零一九年四月九日之評估報告，天城永元之股權價值於二零一八年十二月三十一日的估值為人民幣6,005,494,732元。緊接潛在出售完成後，本公司將不再持有天城永元的任何權益。

天城永元持有的該物業，是位於北京的新興商務區麗澤金融商務區中心，總地盤面積約為18,859.00平方米的辦公大廈發展項目。該物業是設計作為辦公和車庫用途。該物業已獲授兩項土地使用權，作辦公、地下車庫用途為期50年，作商業用途為期40年。京(2019)豐不動產權第0002846號為關於建築面積125,425.82平方米的土地使用權；京(2019)豐不動產權第0005254號為關於建築面積70,869.31平方米的土地使用權。

該物業於二零一九年七月三十一日的未經審核賬面值為人民幣3,555,936,471元。根據獨立物業估值師戴德梁行有限公司出具以二零一九年七月三十一日為基準日的物業估值報告，該物業的估值為人民幣4,911,000,000元。

有關BANTEX之一般資料

Bantex為於香港註冊成立的有限公司，其為本公司在附屬公司層面的關連人士，主要從事投資控股，其為GIC的附屬公司。

於本通函日期，本公司並未簽訂產權交易合同。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

臨時股東大會

臨時股東大會將於二零一九年十一月五日(星期二)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，藉此以普通決議案批准潛在出售及據此擬進行的交易，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

公司章程規定，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，務請盡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股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。由於Reco Pearl(為GIC的附屬公司)直接擁有本公司的4.02%股權而Bantex為GIC的附屬公司，Reco Pearl須於臨時股東大會上就批准潛在出售之決議案放棄投票。除上述者外，概無其他股東須於臨時股東大會上就提呈之決議案放棄投票。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為潛在出售乃公平合理、符合一般商務條款且符合本公司及股東之整體利益，因此推薦股東表決贊成臨時股東大會上提呈的決議案以批准潛在出售。

額外資料

本通函各附錄載有額外資料，敬希垂注。

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

二零一九年十月二十一日

1. 財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料已於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.bjcapitalland.com.cn/index.html：

- (a) 本公司於二零一七年三月九日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報(第85至240頁)；
- (b) 本公司於二零一八年三月十三日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第85至276頁)；及
- (c) 本公司於二零一九年三月二十一日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第92至264頁)。

2. 債務

於二零一九年八月三十一日(即於本通函付印前確認本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款合共約人民幣97,470,539,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣58,293,374,000元，當中人民幣6,141,320,000元以物業及土地使用權作抵押，人民幣3,926,484,000元以若干相關發展中物業作抵押；無抵押貸款人民幣48,225,570,000元；
- (b) 其他借款約人民幣2,102,105,000元，當中人民幣2,098,680,000元以應收賬款作抵押，人民幣3,425,000元無抵押；
- (c) 公司債券約人民幣37,075,060,000元。

於二零一九年八月三十一日，本集團為合營公司的子公司長期借款提供人民幣357,000,000元擔保。

於二零一九年八月三十一日，本集團為合營公司的子公司於二零一八年三月從中航信託股份有限公司借入的人民幣750,000,000元長期借款提供不可撤銷的連帶責任保證，擔保到期日為二零二零年五月。

於二零一九年八月三十一日，本集團為若干客戶的按揭貸款的還款責任提供擔保人民幣8,095,412,000元。

於二零一九年八月三十一日，本集團的租賃負債為人民幣40,773,000元。

除上文所述或本通函其他地方所披露者，以及不包括集團內負債外，於二零一九年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行且未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮(i)潛在出售所得款項淨額；及(ii)餘下集團內部資源後，在無不可預見之情況下，餘下集團具備充足營運資金應付現有(即自本通函刊發日期起計最少十二個月)的資金需求。

4. 財務及營業前景

展望二零一九年下半年，「房住不炒」、「一城一策、因城施策」仍將是房地產政策的主基調，以「穩地價、穩房價、穩預期」為首要目標的政策組合將推動房地產市場平穩發展並形成適合城市特點的長效機制。市場調控政策短期內預計不會出現明顯放鬆，在以金融去杠杆、貨幣定向鬆緊適度的背景下，房企整體資金面仍受到較大挑戰，同時企業分化將進一步加劇，背景優質實力雄厚的房企的優勢將更加凸顯。本集團將圍繞「實現有質量增長」的經營方針，堅持穩中有進，積極應對環境變化，執行以下發展策略：

1. 快周轉，依託「首創製造2020」錘煉核心產品，全面提升推盤供貨節奏，發揮自銷團隊作用，確保全年人民幣800億元的簽約目標實現；抓回款，強化銷售回款考核激勵，創新方式盤活存量資產；穩投資，繼續聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大核心城市圈及潛力型強二綫單核城市，堅持多渠道多方式差異化獲取低價優質土地，充實優質資源儲備。
2. 繼續響應國家政策，快速推進文創、長租公寓和高科技地產業務等創新業務種子項目落地，尋求公司新的利潤增長點。文創與產業地產輕重並舉，採取並購、合作、自營等多種方式落地項目，鍛造公司資產管理與價值運營能力，既可通過品牌管理輸出形成穩定收益，也可通過持有資產運營實現物業增值；長租公寓做強做優「Hé園」長租公寓品牌，打造獨有的集體用地長租公寓模式，實現社會效益與經濟效益的統一。

3. 全力推進供股計劃，力爭實現核心股本突破；充分利用信用優勢與資本運作優勢，確保各項融資渠道暢通並積極拓展新渠道，鞏固融資成本優勢；金融平台首金資本做大做強，通過地產開發基金、資產管理基金、文創及產業地產基金、私募股權基金、海外基金等全方位基金業務，實現各類資產多元化金融合作，助力公司核心資源獲取與戰略轉型升級。
4. 推進多層次激勵機制建設，繼續深化落實項目跟投機制「奮進者計劃」，擴大項目覆蓋範圍，管理層與總部提供支持，完善方案，強化執行，深度綁定股東、管理層與員工的利益。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本公司的物業權益於二零一九年七月三十一日的價值意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照首創置業股份有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）持有的物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零一九年七月三十一日（「估值日期」）的市值意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版），市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

吾等確認本次估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）進行。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定。

估值假設

吾等對該物業的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素)所引致的估價升跌。

吾等進行估值時，已倚賴 貴公司的中國法律顧問(中倫文德律師事務所)就該物業業權及 貴公司所持中國物業權益提供的資料及意見。除相關法律意見書中另行指明者外，對該物業進行估值時，吾等已假設 貴公司擁有該物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該物業，並已悉數繳清任何應付地價。

吾等於估值中並無考慮任何有關物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對持作投資物業進行估值時，吾等主要使用投資法將現有租約之租金收入資本化，並就有關物業之復歸收入潛力作出適當撥備，在物業產生租金收入並有充足租金成交作參考時，此乃一般接受及採用的估值方法。吾等已主要參考標的物業的出租情況及用途相若物業之其他相關可比較租金資料，並作出適當調整，包括但不限於位置、交通、樓齡、質素、尺寸、時間及其他相關因素。吾等於估值時所採用的資本化率乃基於吾等經適當調整後對用途相若物業收益率的分析。該等資本化率乃參考市場對用途相若可比較物業一般預期的收益率估計，其隱含地反映有關物業的類型及質素、潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。經考慮分析所得相關使用類型交易的收益率，所採納的資本化率屬合理並符合市場規範。吾等亦已參考相關市場的可比較銷售證據，以進行相互對照檢查。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准、法定通告、法令、地役權、租住權、租用權、許可、佔用詳情、地盤及建築物鑒定、地盤及樓面平面圖、地盤及樓面面積、停車位數目及一切其他相關事項給予吾等的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司及 貴公司的中國法律顧問中倫文德律師事務所就中國物業之業權所提供的資料。吾等已獲提供物業業權的相關文件副本。然而，吾等並無查閱所有物業之文件正本，以核證所有權或核實任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等北京辦事處的估值師梁琦女士(其持有理學碩士學位，具備三年物業估值工作經驗)於二零一九年六月二十四日視察該物業的外部及盡可能視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構瑕疵。吾等並無測試任何設施。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核證有關物業的地盤及樓面面積，並假設吾等獲提供的文件所示面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，本估值報告內所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

其他披露

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及本文件的簽署人並無任何與對有關物業進行適當估值存在衝突或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見之能力造成影響的金錢利益或其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

吾等於二零一九年六月三十日為 貴集團進行了用於財務報告目的之物業估值。貴集團對該物業估值期間所需支付的總費用佔戴德梁行有限公司總收費收入之比例極低。

隨函附上估值報告，請參考。

此致

香港
中環交易廣場一期
4602-05室
首創置業股份有限公司
董事會 台照

代表

戴德梁行有限公司

林淑敏

皇家特許測量師學會會員

香港測量師學會會員

註冊專業測量師(產業測量)

大中華估價及顧問服務部

董事

謹啟

二零一九年十月十八日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家之專業物業估值領域及顧問服務擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

由 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 七月三十一日 現況下之市值								
中國北京市 豐台區麗澤路16號 北京匯亞大廈	<p>北京匯亞大廈於二零一七年完工，為建於一塊總地盤面積約為18,859平方米土地上的辦公發展項目。</p> <p>根據 貴集團提供之資料，該物業用於辦公及車位用途。</p> <p>該物業建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>125,425.82</td> </tr> <tr> <td>車庫</td> <td>24,505.69</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>149,931.51</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	辦公	125,425.82	車庫	24,505.69	總計	149,931.51	<p>於估值日期，該物業中總建築面積為16,216.73平方米的部份已出租予多個租戶，年租金收入約為人民幣48,800,000元，不包括增值稅及樓宇管理費，租賃中最遲一項於二零二五年四月三十日到期。</p> <p>該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 4,911,000,000元 (人民幣 肆拾玖億壹仟 壹佰萬圓整)</p>
用途	建築面積 (平方米)										
辦公	125,425.82										
車庫	24,505.69										
總計	149,931.51										
	<p>該物業包含461個位於地下車庫的車位。</p> <p>該物業位於麗澤金融商務區(為北京新興的商務區)的核心區域。周邊完工建築以辦公及商業為主。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公、地下車庫用途為期50年，作商業用途為期40年。</p>										

附註：

- (1) 根據兩份於二零一九年一月二十三日及二零一九年二月二十一日發出的不動產權證書，該物業的土地使用權及房屋所有權已歸屬北京天城永元置業有限公司，具體信息如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用 期限屆滿日期	共同地盤 面積 (平方米)	房屋用途	建築面積 (平方米)
京(2019) 豐不動產權 第0002846號	二零一九年 一月二十三日	商務金融用地 (商業、辦公、 地下車庫)	商業： 二零五三年三月 十四日 辦公、地下車庫： 二零六三年 三月十四日	18,859	辦公	125,425.82
京(2019) 豐不動產權 第0005254號	二零一九年 二月二十一日	商務金融用地 (商業、辦公、 地下車庫、 地下商業)	商業： 二零五三年 三月十四日 辦公、地下車庫： 二零六三年 三月十四日	18,859	車位， 商業， 機械車位	70,869.31
合計：						<u><u>196,295.13</u></u>

據 貴公司告知，該物業包括上述證書所述的部分區域。

據 貴公司告知及不動產權證京(2019)豐不動產權第0005254號資訊，該物業地下共有車位461個，建築面積24,505.69平方米。

- (2) 根據日期為二零一七年一月十日的營業執照第91110000069561543Y號，北京天城永元置業有限公司於二零一三年六月二十八日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1,997,109,000元，有效經營期直至二零三三年六月二十七日止。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：
- 該物業的不動產權證書為根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - 北京天城永元置業有限公司為該物業的法定土地使用，並已就該物業的建設向政府取得相關證書及批文；
 - 在土地使用權及房屋的使用期限內，北京天城永元置業有限公司有權可以自由地佔有、使用、出租、轉讓、抵押及處分土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴公司所提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 是 |
| 營業執照 | 是 |
- (5) 吾等曾對 貴公司同一物業在相同基準下進行用於財務報告目的之評估，於二零一九年六月三十日該物業的估值為人民幣4,911,000,000元(人民幣肆拾玖億壹仟壹佰萬圓整)。

下文是獨立估值師北京中企華資產評估有限責任公司為載入本通函而編製的估值報告概要，內容有關其對於使用資產法得出天城永元於2018年12月31日的價值發表之意見。

就本附錄三而言，本通函的中英文版本如有任何歧義，概以本通函的中文版本為準。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

首創置業股份有限公司擬轉讓北京天城永元置業有限公司50%股權所涉及北京天城永元置業有限公司股東全部權益價值資產評估報告

中企華評報字(2019)第1066號
(共一冊，第一冊)

北京中企華資產評估有限責任公司
二〇一九年四月九日

目 錄

聲明	III-3
資產評估報告摘要	III-4
資產評估報告正文	III-7
一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的 其他資產評估報告使用人.....	III-7
二、 評估目的	III-12
三、 評估對象和評估範圍.....	III-12
四、 價值類型	III-16
五、 評估基準日	III-16
六、 評估依據	III-17
七、 評估方法	III-20
八、 評估程序實施過程和情況.....	III-25
九、 評估假設	III-28
十、 評估結論	III-29
十一、 特別事項說明	III-30
十二、 資產評估報告使用限制說明.....	III-33
十三、 資產評估報告日	III-33
資產評估報告附件	III-34

聲 明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、本資產評估機構及其資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 三、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

- 四、評估對象涉及的資產、負債清單及企業經營預測資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 五、資產評估師已對評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。
- 六、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係，與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

資產評估報告摘要

重要提示

本摘要內容摘自資產評估報告正文，欲瞭解本評估項目的詳細情況和合理解評估結論，應認真閱讀資產評估報告正文。

首創置業股份有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受首創置業股份有限公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對首創置業股份有限公司擬轉讓北京天城永元置業有限公司股權所涉及的北京天城永元置業有限公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。現將資產評估報告摘要如下：

評估目的：因擬進行股權轉讓事宜，需對該經濟行為所涉及的北京天城永元置業有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2018年12月31日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考。

上述經濟行為已經《北京首都創業集團有限公司董事會決議》（[2018]董決字(1024-XII)號）及《首創置業股份有限公司第六屆董事會第一百零四次會議決議》審議通過。

評估對象：根據本次評估目的，北京天城永元置業有限公司的股東全部權益。

評估範圍：評估範圍是被評估單位的全部資產及負債。包括流動資產、非流動資產、流動負債和非流動負債。

評估基準日：2018年12月31日

價值類型：市場價值

評估方法：資產基礎法、收益法

評估結論：本資產評估報告選用資產基礎法評估結果作為評估結論。具體評估結論如下：

北京天城永元置業有限公司評估基準日總資產賬面價值600,566.94萬元，評估價值780,125.26萬元，評估增值179,558.32萬元，增值率29.90%；總負債賬面價值231,717.71萬元，評估價值179,575.79萬元，評估減值52,141.92萬元，減值率22.50%；淨資產賬面價值368,849.23萬元，評估價值600,549.47萬元，評估增值231,700.24萬元，增值率62.82%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2018年12月31日		金額單位：人民幣萬元			
項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B-A	增值率% D = C/A × 100
流動資產	1	114,921.32	114,921.32	0.00	0.00
非流動資產	2	485,645.62	665,203.94	179,558.32	36.97
其中：長期股權投資	3	0.00	0.00	0.00	
投資性房地產	4	485,500.00	665,057.70	179,557.70	36.98
固定資產	5	13.74	14.20	0.46	3.35
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油氣資產	7	0.00	0.00	0.00	
無形資產	8	2.84	3.00	0.16	5.63
其中：土地使用權	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流動資產	10	129.04	129.04	0.00	0.00
資產總計	11	600,566.94	780,125.26	179,558.32	29.90
流動負債	12	50,575.79	50,575.79	0.00	0.00
非流動負債	13	181,141.92	129,000.00	-52,141.92	-028.79
負債總計	14	231,717.71	179,575.79	-52,141.92	-22.50
淨資產	15	368,849.23	600,549.47	231,700.24	62.82

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效。

資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲瞭解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

首創置業股份有限公司擬轉讓
北京天城永元置業有限公司50%股權
所涉及北京天城永元置業有限公司股東
全部權益價值資產評估報告正文

首創置業股份有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受首創置業股份有限公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對首創置業股份有限公司擬轉讓北京天城永元置業有限公司股權涉及的北京天城永元置業有限公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本次評估的委託人為首創置業股份有限公司，被評估單位為北京天城永元置業有限公司，業務約定書約定的其他評估報告使用者。

(一) 委託人簡介

企業名稱：	首創置業股份有限公司
類型：	股份有限公司(中外合資、上市)
住所：	北京市懷柔區開放東路13號院4號樓第三層辦公區3071室
法定代表人：	李松平
註冊資本：	302796.000000萬人民幣
統一社會信用代碼：	91110000744701379C
成立日期：	2002年12月05日

營業期限：	2002年12月05日至無固定期限
經營範圍：	房地產開發；銷售、出租自有商品房；房地產信息諮詢服務；物業管理；房地產展覽展示；酒店管理；旅遊信息諮詢。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動。）

被評估單位簡介

1. 公司概況

企業名稱：	北京天城永元置業有限公司
類型：	有限責任公司(台港澳與境內合資)
住所：	北京市豐台區麗澤路18號院1號樓401-33
法定代表人：	覃朗
註冊資本：	199,710.90萬人民幣
統一社會信用代碼：	91110000069561543Y
成立日期：	2013年06月28日
營業期限：	2013年06月28日至2033年06月27日

經營範圍：在東至蓮花河西路、南至F-05地塊北邊界、西至駱駝灣南路、F-04地塊東邊界、北至F-02地塊南邊界的規劃範圍內開發、建設、出售及經營管理北京市豐台區盧溝橋鄉麗澤金融商務區F-03地塊C2商業金融用地項目；房地產信息諮詢；物業管理；企業管理；出租商業用房、出租辦公用房；機動車公共停車場服務。（領取本執照後，應到市住建委取得行政許可。依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動。）

2. 公司股權結構及變更情況

北京天城永元置業有限公司成立於2013年6月28日，由首創朝陽房地產發展有限公司和BANTEX INVESTMENTS LIMITED (邦泰克投資有限公司) 共同出資組建而成。取得北京市工商行政管理局核發的註冊91110000069561543Y號《企業法人營業執照》。公司成立時註冊資本為199,710.90萬元，實收資本為199,710.90萬人民幣。

《根據〈中外合資北京天城永元置業有限公司重述章程〉修正案》，2018年11月27日，經北京天城永元置業有限公司董事會決議，公司合資方之一首創朝陽房地產發展有限公司變更為首創置業股份有限公司，變更後股東情況為：股東首創置業股份有限公司出資額為99,855.45萬元，佔持股比例50%；股東BANTEX INVESTMENTS LIMITED (邦泰克投資有限公司) 出資99,855.45萬元，佔持股比例50%。

截至評估基準日北京天城永元置業有限公司股東出資及股權比例如下：

股東名稱	出資方式	註冊資本 (萬元)	實收資本 (萬元)	出資比例	註冊比例
首創置業股份有限公司	貨幣	99,855.45	99,855.45	50.00%	50.00%
BANTEX INVESTMENTS LIMITED (邦泰克投資有限公司)	貨幣	99,855.45	99,855.45	50.00%	50.00%
合計		199,710.90	199,710.90	100.00%	100.00%

3. 近三年的資產、財務和經營狀況

被評估單位近三年來的財務狀況如下表：

歷史年度的財務狀況表

項目	金額單位：人民幣萬元		
	2016年 12月31日	2017年 12月31日	2018年 12月31日
流動資產	69,337.63	80,252.41	114,921.32
非流動資產	501,693.90	574,201.43	485,645.62
資產總計	571,031.53	654,453.85	600,566.94
流動負債	80,935.73	31,230.00	50,575.79
非流動負債	125,456.94	241,393.88	181,141.92
負債合計	206,392.66	272,623.88	231,717.71
所有者權益	364,638.87	381,829.97	368,849.23

歷史年度的經營狀況表

金額單位：人民幣萬元

項目	2016年度	2017年度	2018年度
一、營業收入	-	-	119,654.77
減：營業成本	-	-	81,933.27
營業稅金及附加	43.91	29.22	4,928.12
銷售費用	352.47	355.89	1,298.31
管理費用	66.76	44.82	2,546.87
財務費用	-12.53	396.38	8,325.35
資產減值損失	-	-	0.00
加：公允價值變動淨收益	105,363.42	23,747.78	-37,007.83
加：投資收益	-	-	0.00
二、營業利潤	104,912.82	22,921.46	-16,385.00
加：營業外收入	-	-	0.00
減：營業外支出	-	-	0.00
三、利潤總額	104,912.82	22,921.46	-16,385.00
減：所得稅費用	26,228.20	5,730.37	-3,404.27
四、淨利潤	78,684.61	17,191.10	-12,980.73

2016年度、2017年度、2018年度及評估基準日會計報表經北京華安德會計師事務所審計，均出具無保留意見。

4. 委託人與被評估單位之間的關係

委託人首創置業股份有限公司為被評估單位北京天城永元置業有限公司的控股股東。

一、資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本評估報告僅供委託人和國家法律、法規規定的評估報告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

二、評估目的

因擬進行股權轉讓事宜，需對該經濟行為所涉及的北京天城永元置業有限公司股東全部權益進行評估，以確定其在評估基準日2018年12月31日的市場價值，為上述經濟行為提供價值參考。

上述經濟行為已經《北京首都創業集團有限公司董事會決議》（[2018]董決字（1024-XII）號）及《首創置業股份有限公司第六屆董事會第一百零四次會議決議》審議通過。

三、評估對象和評估範圍

（一）評估對象

根據評估目的，評估對象是北京天城永元置業有限公司的股東全部權益價值。

（二）評估範圍

評估範圍是被評估單位的全部資產及負債。評估基準日，評估範圍內的資產包括流動資產和非流動資產，總資產賬面價值為600,566.94萬元；負債包括流動負債和非流動負債，總負債賬面價值為231,717.71萬元；淨資產賬面價值368,849.23萬元。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經北京華安德會計師事務所審計，並發表了無保留意見。

1. 評估範圍內主要資產的情況如下：

（1）投資性房地產（公允價值計量）

納入本次投資性房地產評估範圍的為北京天城永元置業有限公司開發的麗澤金融商務區F-03地塊項目辦公及車庫用途房地產，F-03地塊項目位於北京豐台區麗澤路16號院4號樓37層3701等36套，項目用地四至為東至蓮花河西路、南至F-05地塊北邊界，西至駱駝灣南路、F-04地塊東邊界，北至F-02地塊南邊界。

截止評估基準日，麗澤金融商務區F-03地塊項目已取得項目的立項、土地、用地規劃、工程規劃、工程施工及竣工備案等相關文件，包括《北京市發展和改革委員會關於成立中外合資北京天城永元置業有限公司暨開發建設豐台區麗澤金融商務區F-03

地塊項目核准的批復》(京發改[2013]2427號)、《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：京地出[合]字(2013)第0087號)、《國有建設用地使用權出讓合同補充協議》、《國有土地使用證》(京豐國用(2015出)第00094號)、《建設用地規劃許可證》(地字第110106201300058號(2013規(豐)地字0028號)、《建設工程規劃許可證》(建字第110106201500068號(2015規(豐)建字0015號))、《建築工程施工許可證》(110106201506300101號((2015)施(豐)建字0033號))及《北京市房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案表》(0881豐竣2017(建)0070)；後於2019年1月23日取得辦公房地產《不動產權證書》(京(2019)豐不動產權第0002846號)、2019年2月21日取得車位及商業房地產《不動產權證書》(京(2019)豐不動產權第0005254號)。

根據《不動產權證書》(京(2019)豐不動產權第0002846號、第0005254號)，麗澤金融商務區F-03地塊項目權利人為北京天城永元置業有限公司，坐落於北京豐台區麗澤路16號院4號樓37層3701等36套、4層402等254套，土地用途為商務金融用地(商業、辦公、地下車庫)，土地使用權總面積為18,859.00平方米，權利類型為國有建設用地使用權，權利性質為出讓，土地使用權終止日期為商業至2053年3月14日，辦公及地下車庫至2063年3月14日，納入本次評估範圍的土地使用權為項目辦公及車庫用途房地產分攤的土地使用權，根據被評估單位提供的資料及測算，分攤的土地使用權面積為14,404.63平方米，詳細如下：

序號	項目	建築面積 (m ²)	分攤土地 使用權面積 (m ²)	建築面積依據
1	商業建築面積	46,363.62	4,454.37	京(2019)豐不動產權第0005254號
2	辦公建築面積	125,425.82	12,050.25	京(2019)豐不動產權第0002846號
3	車位建築面積	24,505.69	2,354.38	京(2019)豐不動產權第0005254號
合計		196,295.13	18,859.00	

根據《建設工程規劃許可證》(建字第110106201500068號(2015規(豐)建字0015號))，F-03地塊建設規模為221,102.00平方米，樓層區間為負4-42層詳細如下：

項目	地上	地下
合計	160,000.00	61,102.00
商業	39,088.00	8,503.00
辦公	120,717.00	
人防出入口	195.00	
設備用房	-	10,159.00
機動車庫(含人防)		42,440.00
人防工程		18,149.00
人防室外口及通道面積		1,225.00

截止評估基準日，商業用途房地產已銷售完成並結轉，納入本次評估範圍的為餘下的辦公及車庫用途房地產。

根據《不動產權證書》《房屋面積測算技術報告書》及《車位統計表》，納入本次評估範圍可收益面積及車位個數如下：

項目	套(個)數	地上面積 (m^2)	地下 (m^2)	合計 (m^2)	備註
辦公	36	125,425.82		125,425.82	
機動車庫(產權面積)	447		24,505.69	24,505.69	242套
機動車庫(人防工程)	401				
合計		125,425.82	24,505.69	149,931.51	

註：因地下車位尚未完成劃線分割，評估報告依據數據為規劃個數，最終實際個數可能與本次評估依據數據有差異。

於評估基準日，評估對象土地使用權及部分房屋建築物存在抵押權，根據項目《抵押合同》，抵押權人為交通銀行股份有限公司北京東單支行及北京農村商業銀行股份有限公司東城支行，抵押為範圍為17,206.49平方米土地使用權及地下四層至地上五層44,000平方米在建工程，抵押期限自2015年12月15日至2031年4月30日，抵押貸款金額為24億元人民幣，至評估基準日尚餘貸款金額為12.9億元人民幣；評估對象部分房地產存在租賃權，詳細如下：

序號	租賃公司名稱	租賃單元號	租賃面積 (平方米)	租金起計 日期	租金結束 日期
1.	北京永源興置業有限公司	10層3-5號	763.82	2019.01.01	2021.12.31
2.	北京夢想加信息技術有限公司	8層 - 9層	6,844.78	2018.11.01 2021.11.01 2024.11.01	2121.10.31 2024.10.31 2026.10.31
3.	華聯咖世家(北京)餐飲管理 有限公司	1層大堂西南側單元	131.10	2019.03.01 2022.03.01	2022.02.28 2025.02.28
4.	北京來今雨軒商貿有限公司	1層大堂西側單元	17.00 17.00	2019.05.01 2022.05.01	2022.04.30 2025.04.30
5.	完顏振海	10層7-8號	390.33	2019.04.01	2021.03.31
6.	創造蜂	1層大堂北側單元	61.00 61.00	2019.03.01 2022.03.01	2015.02.28 2025.02.28
合計			8,208.03		

除此之外不存在其他他項權利，不存在欠付地價款的情況。

麗澤金融商務區F-03地塊於2015年6月30日開工，主體工程於2017年12月8日竣工，至評估基準日，項目整體工程已基本竣工。

(2) 電子設備

納入評估範圍的設備類資產主要為機器設備及電子設備。設備主要分佈在北京天城永元置業有限公司辦公場所。資產基本概況如下：

機器設備為辦公傢俱，電子設備包括投影儀、淨化器和辦公傢俱等。設備日常有專人進行維護和保養，截止評估基準日，發現有1屏風和1屏風格檔報廢，其他設備均能正常使用，能滿足日常辦公需要。

2. 企業申報的無形資產情況

企業申報納入評估範圍的無形資產為其他無形資產。其他無形資產為1項思源地產CRM營銷管理軟件V6.0。截止評估基準日企業軟件為攤余價值，正常使用，能滿足日常辦公需要。

3. 企業申報的表外資產情況

企業申報的納入評估範圍的資產均為表內資產。

4. 引用其他機構報告結論所涉及的相關資產

本評估報告不存在引用其他機構報告的情況

四、價值類型

根據評估目的，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

評估基準日是2018年12月31日，評估基準日由委託人確定。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 《北京首都創業集團有限公司董事會決議》[2018]董決字(1024-XII)號；
2. 《首創置業股份有限公司第六屆董事會第一百零四次會議決議》。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；
2. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議通過修正)；
3. 《中華人民共和國證券法》(2014年8月31日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議修訂)；
4. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號)；
5. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2009年8月27日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議修正)；
6. 《中華人民共和國土地管理法》(2004年8月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議通過)；
7. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2017年2月24日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十六次會議修正)；
8. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
9. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，國務院令第588號修訂)；
10. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號)；
11. 《關於印發〈國有資產評估管理辦法施行細則〉的通知》(國資辦發[1992]36號)；
12. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；

13. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
14. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
15. 《中央企業資產評估項目核准工作指引》(國資發產權[2010]71號)；
16. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013] 64號)；
17. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
18. 《企業會計準則 — 基本準則》(財政部令第33號)、《財政部關於修改<企業會計準則 — 基本準則>的決定》(財政部令第76號)；
19. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(國務院令第691號)；
20. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
21. 《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(2013年12月7日國務院令第645號第三次修訂)；
22. 《關於做好2019年深化增值稅改革工作的通知》(稅總發〔2019〕32號)；
23. 《北京市產權交易管理規定》(政府令[2001]90號)；
24. 《北京市企業國有資產評估管理暫行辦法》(京國資發[2008]5號)；
25. 《市國資委市財政局關於貫徹落實<企業國有資產交易監督管理辦法>的意見》(京國資發〔2017〕10號)；
26. 《北京市人民政府國有資產監督管理委員會關於深化企業國有資產評估管理改革工作有關事項的通知》(京國資發〔2019〕2號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
8. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
9. 《資產評估執業準則—無形資產》(中評協[2017]37號)；
10. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
11. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
16. 《投資性房地產評估指導意見》(中評協[2017]53號)。

(四) 權屬依據

1. 《國有建設用地使用權出讓合同》及補充協議；
2. 《不動產權證書》(京(2019)豐不動產權第0002846號)；
3. 《建設工程規劃許可證》(地字第110106201300058號(2013規(豐)地字0028號))；
4. 《房屋面積測算技術報告書》；
5. 其他有關產權證明。

(五) 取價依據

1. 企業提供的評估基準日的財務報表；
2. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關信息資料；
3. 與此次資產評估有關的其他資料。

(六) 其他參考依據

1. 被評估單位提供的資產清單和評估申報表；
2. 北京中企華資產評估有限責任公司信息庫。

七、評估方法

收益法，是指將評估對象預期收益資本化或者折現，確定其價值的評估方法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定其價值的評估方法。

資產基礎法，是指以評估對象在評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。

《資產評估執業準則 — 企業價值》規定，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法和資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。

本次評估選用的評估方法為收益法和資產基礎法。評估方法選擇理由如下：

(一) 收益法

本次採用收益法中的現金流量折現法對企業整體價值評估來間接獲得股東全部權益價值，企業整體價值由正常經營活動中產生的經營性資產價值和與正常經營活動無關的非經營性資產價值構成，對於經營性資產價值的確定選用企業自由現金流折現模型，即以未來若干年度內的企業自由現金流量作為依據，採用適當折現率折現後加總計算得出。計算模型如下：

股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 付息債務價值

1. 企業整體價值

企業整體價值是指股東全部權益價值和付息債務價值之和。根據被評估單位的資產配置和使用情況，企業整體價值的計算公式如下：

企業整體價值 = 經營性資產價值 + 溢餘資產價值 + 非經營性資產負債價值

(1) 經營性資產價值

經營性資產是指與被評估單位生產經營相關的，評估基準日後企業自由現金流量預測所涉及的資產與負債。經營性資產價值的計算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中： P：評估基準日的企業經營性資產價值；
F_i：評估基準日後第i年預期的企業自由現金流量；
F_n：預測期末年預期的企業自由現金流量；
r：折現率（此處為加權平均資本成本，WACC）；
n：預測期；

i ：預測期第 i 年；
 g ：永續期增長率。

其中，企業自由現金流量計算公式如下：

企業自由現金流量 = 息前稅後淨利潤 + 折舊與攤銷 - 資本性支出 - 營運資金增加額

其中，折現率(加權平均資本成本，WACC)計算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \frac{D}{E+D}$$

其中： K_e ：權益資本成本；
 K_d ：付息債務資本成本；
 E ：權益的市場價值；
 D ：付息債務的市場價值；
 t ：所得稅率。

其中，權益資本成本採用資本資產定價模型(CAPM)計算。計算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：無風險利率；
MRP：市場風險溢價；
 β ：權益的系統風險系數；
 r_c ：企業特定風險調整系數。

(2) 溢餘資產價值

溢餘資產是指評估基準日超過企業生產經營所需，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產。

(3) 非經營性資產、負債價值

非經營性資產、負債是指與被評估單位生產經營無關的，評估基準日後企業自由現金流量預測不涉及的資產與負債。

2. 付息債務價值

付息債務是指評估基準日被評估單位需要支付利息的負債。

(二) 資產基礎法

1. 流動資產

- (1) 貨幣資金，主要為銀行存款，通過核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。
- (2) 其他應收款，評估人員向被評估單位調查瞭解了其他應收款形成的原因、應收單位或個人的資信情況、歷史年度其他應收款的回收情況等。按照重要性原則，對大額或賬齡較長等情形的其他應收款進行了函證，並對相應的合同進行了抽查。採用個別認定的方法確定評估值，同時將評估基準日計提的其他應收款壞賬準備評估為零。

2. 投資性房地產

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及評估方法的適用條件，類似評估對象主要的評估方法為市場法和收益法，本次評估選擇市場法和收益法進行評估。理由如下：

(1) 收益法

評估對象為辦公類房地產，屬收益性房地產，類似房地產租賃市場較活躍且實例較多，故採用收益法進行評估。

(2) 市場法

評估對象為辦公類交易性房地產，周邊類似房地產的交易實例較多，符合市場法的適用範圍，故適宜採用市場法評估。

(3) 成本法

由於市場法和收益法相對成本法能較好地反映評估對象客觀市場價值，只有在無市場依據或市場依據不充分而不宜採用收益法或市場法的情況下，方可採用成本法作為輔助估價方法，所以本次評估未選用成本法進行評估。

(4) 假設開發法

由於評估對象為現房而非待開發的土地(生地、毛地、熟地)或在建工程或可裝修改造或可改變用途的舊房(包括裝修、改建、擴建)，不是有投資開發或再開發潛力的房地產，所以不適合採用假設開發法。

綜上所述，本次採用市場法和收益法進行評估。

3. 機器設備

根據企業提供的機器設備明細清單進行核對，做到賬表相符，同時通過對有關的合同、法律權屬證明及會計憑證審查核實對其權屬予以確認。在此基礎上，組織專業工程技術人員對主要設備進行必要的現場勘察和核實。

根據評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估。

評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

(1) 重置全價的確定

申報電子設備類資產因不需要安裝，且都是本地購置，故重置全價一般包括：不含稅的設備購置價。設備重置全價計算公式如下：

設備重置全價 = 購置價 / (1 + 16%)

(2) 綜合成新率的確定

對於電子設備等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；計算公式如下：

年限法成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) / 經濟壽命年限 × 100%

4. 其他無形資產

根據其他無形資產的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，採用市場法進行評估，具體如下：(1)對於評估基準日市場上有銷售的外購軟件，按照評估基準日的市場價格作為評估值；(2)對於評估基準日市場上有銷售但版本已經升級的外購軟件，按照評估基準日的市場價格扣減軟件升級費用後作為評估值。(3)對於評估基準日不在使用直接評估為零。

5. 負債

本次評估的負債包括流動負債和非流動負債，對流動負債中的應付賬款、應交稅費、應付利息、其他應付款、長期借款等的評估，我們根據企業提供的各項目明細表，核實原始憑證及相關資料，以經過清查核實後的賬面值確認評估值。對遞延所得稅負債的評估，由於其為投資性房地產公允模式計量所產生，本次評估中投資性房地產預測其為持續經營性資產，持續經營過程中的所得稅已經在評估測算中考慮，因此遞延所得稅負債直接評估為零。

八、評估程序實施過程和情況

評估人員於2019年1月25日至2019年4月9日對評估對象涉及的資產和負債實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

(一) 接受委託

2019年1月，我公司與委託人就評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，以及各方的權利、義務等達成一致，並與委託人協商擬定了相應的評估計劃。

(二) 前期準備

1. 擬定評估方案
2. 組建評估團隊
3. 實施項目培訓

為了保證評估項目的質量和提高工作效率，貫徹落實擬定的資產評估方案，我公司對項目團隊成員講解了項目的經濟行為背景、評估對象涉及資產的特點、評估技術思路和具體操作要求等。

(三) 現場調查

評估人員於2019年1月25日至2019年1月31日對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的盡職調查。

1. 指導被評估單位填表和準備應向評估機構提供的資料

評估人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料等。

2. 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料，瞭解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時反饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

3. 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

4. 補充、修改和完善資產評估明細表

評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

5. 查驗產權證明文件資料

評估人員對納入評估範圍的存貨等資產的產權證明文件資料進行查驗。

6. 盡職調查

評估人員為了充分瞭解被評估單位的經營管理狀況及其面臨的風險，進行了必要的盡職調查。盡職調查的主要內容如下：

- (1) 被評估單位的歷史沿革、主要股東及持股比例、必要的產權和經營管理結構；
- (2) 被評估單位的資產、財務、經營管理狀況；
- (3) 被評估單位的經營計劃、發展規劃和財務預測信息；
- (4) 評估對象、被評估單位以往的評估及交易情況；
- (5) 影響被評估單位經營的宏觀、區域經濟因素；
- (6) 被評估單位所在行業的發展狀況與前景；
- (7) 其他相關信息資料。

(四) 資料收集

評估人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

(五) 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

(六) 內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。項目負責人在內部審核完成後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通，根據反饋意見進行合理修改後出具並提交資產評估報告。

九、評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

(一) 一般假設

1. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；
3. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
4. 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。

(二) 特殊假設

1. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
3. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出；

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

(一) 收益法評估結果

北京天城永元置業有限公司評估基準日總資產賬面價值為600,566.94萬元，總負債賬面價值為231,717.71萬元，淨資產賬面價值為368,849.23萬元。

收益法評估後的股東全部權益價值為380,590.12萬元，增值額為11,740.89萬元，增值率為3.18%。

(二) 資產基礎法評估結果

北京天城永元置業有限公司評估基準日總資產賬面價值600,566.94萬元，評估價值780,125.26萬元，評估增值179,558.32萬元，增值率29.90%；總負債賬面價值231,717.71萬元，評估價值179,575.79萬元，評估減值52,141.92萬元，減值率22.50%；淨資產賬面價值368,849.23萬元，評估價值600,549.47萬元，評估增值231,700.24萬元，增值率62.82%。資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2018年12月31日

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C = B-A	D = C/A × 100
流動資產	1	114,921.32	114,921.32	0.00	0.00
非流動資產	2	485,645.62	665,203.94	179,558.32	36.97
其中：長期股權投資	3	0.00	0.00	0.00	
投資性房地產	4	485,500.00	665,057.70	179,557.70	36.98
固定資產	5	13.74	14.20	0.46	3.35
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油氣資產	7	0.00	0.00	0.00	
無形資產	8	2.84	3.00	0.16	5.63
其中：土地使用權	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流動資產	10	129.04	129.04	0.00	0.00
資產總計	11	600,566.94	780,125.26	179,558.32	29.90
流動負債	12	50,575.79	50,575.79	0.00	0.00
非流動負債	13	181,141.92	129,000.00	-52,141.92	-28.79
負債總計	14	231,717.71	179,575.79	-52,141.92	-22.50
淨資產	15	368,849.23	600,549.47	231,700.24	62.82

(三) 評估結論

資產基礎法評估後的股東全部權益價值為600,549.47萬元，收益法評估後的股東全部權益價值為380,590.12萬元，兩者相差219,959.35萬元，差異率為36.63%。

差異產生原因主要是資產基礎法中投資性房地產收益法選用的報酬率與整體收益法選用的折現率考慮的角度不同，結果不一致，導致兩種方法結果出現差異。考慮到被評估單位屬於房地產行業，核心資產為投資性房地產，資產基礎法公允反映了評估基準日投資性房地產的價值，公允反映了其他各項資產和負債的價值，具有較強的實現性，結合被評估單位的實際情況及本次評估目的，我們認為資產基礎法評估結果相對來說更為穩健、合理。故最終選取資產基礎法得出的評估值作為最終評估結果。

根據上述分析，本評估報告評估結論採用資產基礎法評估結果，即：北京天城永元置業有限公司的股東全部權益價值評估結果為600,549.47萬元。

本資產評估報告沒有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或者折價對評估對象價值的影響。

十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和專業能力所能評定估算的有關事項：

- (一) 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。
- (二) 本次評估利用了北京華安德會計師事務所於2019年4月3日出具的HAD-SA19-1008號審計報告。資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

- (三) 根據《資產評估對象法律權屬指導意見》，委託人和其他相關當事人委託資產評估業務，應當依法提供資產評估對象法律權屬等資料，並保證其真實性、完整性、合法性；資產評估師的責任是對該資料及其來源進行必要的查驗和披露，不代表對資產評估對象的權屬提供任何保證，對資產評估對象法律權屬進行確認或發表意見超出資產評估師的執業範圍關於評估程序受到限制的情形特別說明以及該事項可能對評估結論的影響。
- (四) 截止評估基準日，麗澤金融商務區F-03地塊項目已取得項目的立項、土地、用地規劃、工程規劃、工程施工及竣工備案等相關文件，後於2019年1月23日取得辦公房地產《不動產權證書》(京(2019)豐不動產權第0002846號)、2019年2月21日取得車位及商業房地產《不動產權證書》(京(2019)豐不動產權第0005254號)，本次評估房屋權益狀況等依據《不動產權證書》(京(2019)豐不動產權第0002846號、第0005254號)確定。
- (五) 根據被評估單位提供的數據，評估基準日納入本次評估範圍的車位總數為848個。因地下車位尚未完成劃線分割，評估人員用車位建築面積(產權面積24,505.69平方米與人防面積29,675.99平方米(取自房屋面積測算技術報告書)的和)除以車位個數，核實了評估對象單個車位建築面積($54,181.68/848 = 63.89$ 平方米)與一般項目車位建築面積的差異，經核實，考慮地下空間管道工程、空間利用率、停車難易度等因素的影響，認為評估對象規劃車位個數與建築面積大致相符，故本次評估依據規劃車位848個進行評估，若本次評估依據車位個數與最終實際車位個數有差異，本次評估結果需進行相應調整或重新評估，提請報告使用方注意。
- (六) 根據《建設工程規劃許可證》，辦公房地產規劃建築面積為120,717.00平方米，根據《國有建設用地使用權出讓合同》補充協議，辦公房地產最終規劃建築面積為121,536.78平方米，根據《不動產權證書》，辦公房地產建築面積為125,425.82平方米。本次評估辦公房地產建築面積依據《不動產權證書》確定。根據被評估單位提供的資料，面積差異原因為《不動產權證書》所載建築面積測量及計算方式與工程規劃許可證測量方式不同造成，項目整體建築面積符合規劃、國土要求，不涉及規劃調整及補交地價款的情況。

(七) 於評估基準日，評估對象土地使用權及部分房屋建築物存在抵押權，根據項目《抵押合同》，抵押權人為交通銀行股份有限公司北京東單支行及北京農村商業銀行股份有限公司東城支行，抵押為範圍為17,206.49平方米土地使用權及地下四層至地上五層44,000平方米在建工程，抵押期限自2015年12月15日至2031年4月30日，抵押貸款金額為24億元人民幣，至評估基準日尚餘貸款金額為12.9億元人民幣；評估對象部分房地產存在租賃權，詳細如下：

序號	租賃公司名稱	租賃單元號	租賃面積 (平方米)	租金起計日期	租金結束日期
1.	北京永源興置業有限公司	10層3-5號	763.82	2019.01.01	2021.12.31
2.	北京夢想加信息技術有限公司	8層-9層	6,844.78	2018.11.01	2121.10.31
				2021.11.01	2024.10.31
				2024.11.01	2026.10.31
3.	華聯咖世家(北京)餐飲管理 有限公司	1層大堂西南側單元	131.10	2019.03.01	2022.02.28
				2022.03.01	2025.02.28
4.	北京來今雨軒商貿有限公司	1層大堂西側單元	17.00	2019.05.01	2022.04.30
			17.00	2022.05.01	2025.04.30
5.	完顏振海	10層7-8號	390.33	2019.04.01	2021.03.31
6.	創造蜂	1層大堂北側單元	61.00	2019.03.01	2015.02.28
			61.00	2022.03.01	2025.02.28
合計			8,208.03		

除此之外不存在其他他項權利，不存在欠付地價款的情況。本次評估已考慮了上述租賃權及抵押權對評估結論的影響。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

- (一) 本資產評估報告只能用於資產評估報告載明的評估目的和用途、只能由資產評估報告載明的資產評估報告使用人使用。本資產評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證；
- (五) 本資產評估報告經承辦該評估業務的資產評估師簽名並加蓋評估機構公章，經國有資產監督管理機構備案後方可正式使用；
- (六) 本資產評估報告所揭示的評估結論僅對資產評估報告中描述的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告提出日期為2019年4月9日。

法定代表人：

資產評估師：

北京中企華資產評估有限責任公司
二〇一九年四月九日

資產評估報告附件

附件一、經濟行為文件；

附件二、被評估單位專項審計報告；

附件三、委託人和被評估單位營業執照複印件；

附件四、《企業產權登記表》複印件；

附件五、評估對象涉及的主要權屬證明資料；

附件六、委託人和其他相關當事人的承諾函；

附件七、簽名資產評估師的承諾函；

附件八、北京中企華資產評估有限責任公司資產評估資格證書複印件；

附件九、北京中企華資產評估有限責任公司營業執照副本複印件；

附件十、資產評估師職業資格證書登記卡複印件；

附件十一、資產評估委託合同。

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，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。
- (c) 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。
- (d) 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	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
國達有限公司	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	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
GIC	121,814,000 (附註7)	H股	-	11.93 (好倉)	11.93	-	4.02 (好倉)	4.02

附註：

1. 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、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. 於競爭業務之權益

據董事所知，於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事或控股股東或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

5. 重大合約

本公司緊接本通函刊發日期前兩年內訂立以下並非於本集團成員公司日常業務中訂立而屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司與首創證券有限責任公司、中國國際金融股份有限公司、中信建投證券股份有限公司及海通證券股份有限公司所訂立日期為二零一七年九月二十一日之承銷協議，內容有關本公司建議在中國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（將在上海證券交易所上市交易或掛牌轉讓）；

- (b) 首創(天津)置業管理有限公司與天津龍湖置業有限公司所訂立日期為二零一七年九月二十九日的合作協議，內容有關收購天津睿濱置業有限公司50%股權，代價為人民幣15,000,000元，並向天津睿濱置業有限公司提供人民幣342,115,000元股東貸款及向天津龍湖置業有限公司償還人民幣329,330,000元前期墊付款項；
- (c) 本公司、第一創業證券股份有限公司與興業銀行股份有限公司所訂立日期為二零一七年十二月十九日的資產管理協議，內容有關本公司同意於資產管理合同起始運作當天起計的三年內委託第一創業證券股份有限公司於該期間管理最高不超過人民幣2,000,000,000元的委託資產；
- (d) 北京開元和安投資管理有限公司、本公司、首創朝陽房地產發展有限公司、Reco Yanshan Private Limited、Bantex Investments Limited、天城永元及首置投資控股有限公司所訂立日期為二零一七年十二月二十二日的收購協議，內容有關以現金總代價人民幣1,316,020,000元購買位於中國北京市豐台區的商業地產項目；
- (e) 天津興泰吉鴻置業有限公司(為本公司的全資附屬公司)與天津市地下鐵道集團有限公司所訂立日期為二零一八年三月十三日的收購協議，內容有關以總代價人民幣1,831,000,000元向天津市地下鐵道集團有限公司收購天津城鐵港鐵建設有限公司的51%股權；
- (f) 首創(天津)置業管理有限公司(為本公司的全資附屬公司)、天津招勝房地產有限公司、北京方興亦城置業有限公司、天津市房地產發展(集團)股份有限公司、南京仁遠投資有限公司及天津合發房地產開發有限公司所訂立日期為二零一八年四月二日的合作協議，內容有關(其中包括)首創(天津)置業管理有限公司以代價人民幣39,600,000元收購天津合發房地產開發有限公司19.8%股權及提供人民幣950,004,000元款項用於開發天津合發房地產開發有限公司所持有位於天津市之地塊項目；

- (g) 本公司、首創集團、北京水星投資管理有限責任公司及首正德盛資本管理有限公司所訂立日期為二零一八年四月十一日的產權交易合同，內容有關(其中包括)本公司以人民幣23,200,000元向首創集團出售北京首創金融資產交易信息服務股份有限公司10%股權；
- (h) 北京中瑞凱華投資管理有限公司(為本公司的全資附屬公司)、北京旭輝企業管理有限公司、北京德俊置業有限公司、北京泰達和信投資管理有限公司、北京樂優富拓投資有限公司、北京燕都水郡房地產開發有限公司及北京遠創中輝房地產開發有限公司所訂立日期為二零一八年五月三十日的合作協議，內容有關北京中瑞凱華投資管理有限公司收購北京旭輝企業管理有限公司持有的北京樂優富拓投資有限公司25%股權，總代價為人民幣250,000元(最終股權對價依據國務院國有資產監督管理委員會評估核准值確定)，以及以借款不超過人民幣742,000,000元予北京遠創中輝房地產開發有限公司的形式提供款項用於開發地塊；
- (i) 本公司、Central Plaza Development Ltd.(為本公司的全資附屬公司)及盛途有限公司所訂立日期為二零一八年六月五日的產權交易合同，內容有關本公司與Central Plaza Development Ltd.向盛途有限公司出售北京金融街國際酒店有限公司的59.5%股權(對應34%收益權)，代價為人民幣667,025,000元；
- (j) 首創(天津)置業管理有限公司(為本公司的全資附屬公司)、天津招勝房地產有限公司、北京方興亦城置業有限公司、南京仁遠投資有限公司及天津合發房地產開發有限公司就日期為二零一八年四月三日的合作協議所訂立日期為二零一八年六月十二日的合作協議補充協議，內容有關首創(天津)置業管理有限公司以不超過人民幣9,800,000元的代價進一步收購天津合發房地產開發有限公司4.9%股權及提供不超過人民幣235,102,000元的款項；

- (k) 本公司與首創鉅大有限公司所訂立日期為二零一八年十月十日的經修訂不競爭契據，以此取代日期為二零一六年六月二十八日的不競爭契據；
- (l) 深圳首創投資置業有限公司(為本公司的全資附屬公司)、深圳市潤投諮詢有限公司、廣東保利房地產開發有限公司、廣州廣奧房地產發展有限公司、廣州昌卓商務諮詢有限公司及廣州增城區潤昱置業有限公司所訂立日期為二零一八年十月二十九日的增資協議，內容有關深圳首創投資置業有限公司以人民幣200,000,000元收購廣州增城區潤昱置業有限公司的20%股權以及向廣州增城區潤昱置業有限公司提供不超過人民幣722,529,700元的股東借款；
- (m) 深圳首創投資置業有限公司(為本公司的全資附屬公司)與廣州碧增房地產開發有限公司(為中國有限公司，由深圳首創投資置業有限公司及廣州碧桂園房地產開發有限公司分別認繳51%及49%權益)所訂立日期為二零一八年十一月十九日的提供資金協議，內容有關(其中包括)深圳首創投資置業有限公司以股東借款方式向廣州碧桂園房地產開發有限公司再次提供款項不超過人民幣410,000,000元；
- (n) 本公司、廣州碧增房地產開發有限公司與中誠信托有限責任公司(為中國銀行保險業監督管理委員會監管的信托公司)所訂立日期為二零一八年十二月十一日的保證合同，內容有關本公司同意為廣州碧增房地產開發有限公司就2018年中誠信托碧桂園增城獅尾路項目投資集合信托計劃(「**信托計劃**」)項下由廣州碧增房地產開發有限公司向中誠信托有限責任公司承諾的廣州碧慶房地產開發有限公司的股權收益權的差額補足安排(若股權收益低於最低投資回報，則廣州碧增房地產開發有限公司對其差額部分進行無條件補足)按照權益比例提供不超過人民幣590,000,000元的擔保，直至信托計劃限期屆滿後三年為止；

- (o) 重慶首創新石置業有限公司(為本公司的全資附屬公司)、首創投資發展有限公司(為首創集團的全資附屬公司)與重慶吳華置業有限公司所訂立日期為二零一八年十二月二十八日的收購協議,內容有關(其中包括)(i)重慶首創新石置業有限公司收購首創投資發展有限公司持有的重慶吳華置業有限公司30%股權,代價為人民幣103,700元(最終價格以國務院國有資產監督管理委員會核准的評估值為準);及首創投資發展有限公司對重慶吳華置業有限公司賬面值共人民幣69,577,448.66元的債權;及(ii)重慶首創新石置業有限公司向重慶吳華置業有限公司提供額外借款合同共不超過人民幣73,000,000元,年利率為10%;另外,於二零一八年十二月二十八日,重慶首創新石置業有限公司、北京首創資產管理有限公司與重慶吳華置業有限公司訂立轉讓協議,據此,(其中包括)北京首創資產管理有限公司將向重慶首創新石置業有限公司轉讓其對重慶吳華置業有限公司賬面值共人民幣25,116,620元的債權。債權轉讓完成後,重慶首創新石置業有限公司將按10%年利率向重慶吳華置業有限公司計息;
- (p) 聚源信誠(天津)商業管理合夥企業(有限合夥)(為本公司的全資附屬公司)、浙江融創產城集團有限公司、杭州運河集團投資發展有限公司、廈門融地置業有限公司及杭州融祥置地有限公司所訂立日期為二零一八年十二月二十九日的合作協議,內容有關聚源信誠(天津)商業管理合夥企業(有限合夥)收購廈門融地置業有限公司的36%股權,代價為人民幣36,000,000元,並向廈門融地置業有限公司提供股東借款不超過人民幣783,000,000元;
- (q) 本公司與天津瑞和置業有限公司(為本集團合資公司的直接全資附屬公司)所訂立日期為二零一九年一月二十四日的借款協議,內容有關本公司向天津瑞和置業有限公司提供本金總額最多為人民幣1,200,000,000元的股東借款,自相關資金提供之日起最長期限不超過三年,並根據所提取之本金額按8%之年利率計息;
- (r) 上海鉅睿投資管理有限公司與首鉅(寧波)企業管理諮詢有限公司(均為本公司的間接控股附屬公司)所訂立日期為二零一九年一月二十九日的合夥協議,內容有關成立一項與北京盛煦企業管理諮詢有限公司、北京昱盛物業管理有限公司及北京魔博管理諮詢有限公司根據中國法律將成立及註冊

的有限合夥投資基金，當中涉及上海鉅睿投資管理有限公司與首鉅（寧波）企業管理諮詢有限公司出繳人民幣750,000,000元，佔該基金規模的25%；

- (s) 北京首創新都置業有限公司（為本公司的全資附屬公司）、北京大洋致誠投資管理集團有限公司、北京市朝陽區十八里店鄉西直河村經濟合作社與北京致誠鑫達物業管理有限公司所訂立日期為二零一九年二月二十日的合作協議，內容有關以代價4,900,000元收購北京致誠鑫達物業管理有限公司的49%股權，以及由北京首創新都置業有限公司向北京致誠鑫達物業管理有限公司提供不多於人民幣910,000,000元的股東借款；
- (t) 首金資本管理（天津）有限公司與北京萬安金瑞投資管理有限公司（均為本公司的全資附屬公司）、北京首創新城鎮建設投資基金（有限合夥）及北京首創新城鎮建設投資基金管理有限公司所訂立日期為二零一九年二月二十六日的合夥協議，內容有關成立北京首金興邦城鎮建設投資管理中心（有限合夥），以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，據此，北京萬安金瑞投資管理有限公司（作為普通合夥人）將出資人民幣700,000元，而首金資本管理（天津）有限公司（作為有限合夥人）將出資人民幣349,300,000元；
- (u) 本公司、首創證券有限責任公司（為本公司的關連人士）、中國國際金融股份有限公司、招商證券股份有限公司及第一創業證券承銷保薦有限責任公司所訂立日期為二零一九年三月二十七日的承銷協議，內容有關本公司建議在中國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（將在上海證券交易所掛牌轉讓）；
- (v) 本公司與首創集團所訂立日期為二零一九年五月十七日的承諾函件，內容有關本公司建議發行不超過824,602,850股新普通內資股、不超過510,378,000股每股面值人民幣1.00元的普通H股及不超過178,999,150股每股面值人民幣1.00元的普通非H股外資股；

- (w) 北京眾置鼎福房地產開發有限公司(為本公司的全資附屬公司)、昆山市創業投資有限公司及昆山市廣盛房地產開發經營有限公司所訂立日期為二零一九年五月二十日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)北京眾置鼎福房地產開發有限公司以不超過人民幣10,226,700元的代價收購昆山市創業投資有限公司持有的昆山市廣盛房地產開發經營有限公司100%股權，以及向昆山市創業投資有限公司償還借款人民幣1,303,131,500元及相應利息；
- (x) 首金盈創投資管理(珠海)有限公司(為本公司的全資附屬公司)與首正澤富創新投資(北京)有限公司(為首創證券有限責任公司的全資附屬公司)所訂立日期為二零一九年七月四日的首金德創合夥協議，內容有關成立首金德創基金，當中涉及由首金盈創投資管理(珠海)有限公司作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔該基金規模的20%)，及由首正澤富創新投資(北京)有限公司作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元(佔該基金規模的80%)；
- (y) 首金盈創投資管理(珠海)有限公司(為本公司的全資附屬公司)與首正德盛資本管理有限公司(為首創證券有限責任公司的全資附屬公司)所訂立日期為二零一九年七月四日的首正德金合夥協議，內容有關成立首正德金基金，當中涉及由首正德盛資本管理有限公司作為普通合夥人認繳人民幣20,000,000元(佔該基金規模的20%)，及由首金盈創投資管理(珠海)有限公司作為有限合夥人認繳人民幣80,000,000元(佔該基金規模的80%)；及
- (z) 本公司與興業銀行股份有限公司廣州分行所訂立日期為二零一九年七月十五日的保證合同，內容有關本公司同意按照間接持有廣州碧慶房地產開發有限公司51%的股權比例向廣州碧慶房地產開發有限公司提供不超過人民幣357,000,000元的連帶責任擔保，直至不超過人民幣700,000,000元的主債務履行期限屆滿之日起兩年。

6. 訴訟及索償

於最後實際可行日期，概無對本集團任何成員公司提起的任何未決或造成威脅的重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

於本通函中發表觀點或提供意見的專家之資格如下：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
北京中企華資產評估有限責任公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，以上每位專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有權利（無論是否可依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

以上每位專家已就刊發本通函發出同意書，並表示同意按本通函所載的形式及涵義轉載其報告／函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，以上每位專家並無於自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核賬目日期）以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 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營業狀況並無重大不利變動。

9. 其他事項

- (a) 李斯維先生為本公司的公司秘書。李先生為香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於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。
- (c) 本公司總部位於中國北京市西城區廣寧伯街2號金澤大廈17層。

- (d) 本公司於香港的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。
- (e) 本通函之中英文版如有歧異，概以英文版為準。

10. 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期4602-05室)：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (c) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 天城永元的評估報告，其摘要載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述的同意書；
- (f) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；及
- (g) 本通函。

臨時股東大會通告



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」)將於二零一九年十一月五日(星期二)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17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十月二十一日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司透過北交所公開掛牌程序將北京天城永元置業有限公司的50%股權轉讓予Bantex Investments Limited及據此擬進行的交易；
- (b) 授權本公司執行董事兼總裁採取一切彼認為就執行產權交易合同及據此擬進行交易或使其生效而屬必要、可取或權宜的行動或事項，並簽立一切有關文件。」

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一九年十月二十一日

臨時股東大會通告

附註：

1. 投票安排

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。

2. 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十月二十八日（星期一）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。

3. 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。

4. 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
電郵：ir@bjcapitalland.com.cn

- iv. 本公司之香港營業地點：

香港
中環
交易廣場一期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。