

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成就本公司任何證券的提呈出售、處置、收購、購買或認購的邀請。本公告及當中所載任何內容概不構成任何合約或承諾的依據。

在香港以外的司法權區發出本公告或會受法律限制。獲得本公告的人士須自行了解並且遵守任何該等限制。未能遵守有關限制可能構成違反任何該等司法權區的證券法律。

本公告或其任何副本概不得於美國或發佈本公告即屬違法的任何其他司法權區內發佈、派發或分發或向任何美國人士發佈、派發或分發。證券並無及將不會根據美國證券法或美國任何州份或司法權區的法例登記，亦不得在未經登記或並無獲登記豁免的情況下於美國提呈或出售、質押或轉讓。證券不會於美國進行公開發售。



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)

公告

- (1) 建議按每持有10股現有股份可獲配發5股供股股份之基準以每股H股供股股份認購價1.87港元之H股供股；以每股內資股供股股份認購價人民幣1.68元之內資股供股及以每股非H股外資股供股股份認購價人民幣1.68元之非H股外資股供股；
- (2) 有關控股股東包銷H股之關連交易及
- (3) 暫停辦理股份過戶登記手續

聯席全球協調人



(按英文字母排序)

配售代理



(按英文字母排序)

H股供股之包銷商



首創華星國際投資有限公司
(一間於香港註冊成立的有限公司)

(按英文字母排序)

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年三月十日的公告及日期為二零一九年五月十七日的通函以及本公司日期為二零一九年六月十日的投票結果公告，內容有關分別於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會通過有關(其中包括)建議供股的決議案。

建議供股

本公司建議透過供股方式發行1,513,980,000股供股股份(包括510,378,000股H股供股股份、824,602,850股內資股供股股份及178,999,150股非H股外資股供股股份)以籌集約人民幣2,546,000,000元(約2,832,000,000港元)(未扣除開支)，有關供股按合資格股東於登記日期每持有10股現有股份獲發5股供股股份之基準以每股H股供股股份1.87港元、每股內資股供股股份人民幣1.68元及每股非H股外資股供股股份人民幣1.68元之等值港元(即1.87港元)之認購價進行，並於接納時悉數繳足股款。

本公司將按各合資格股東於登記日期每持有10股現有股份暫定配發5股未繳股款供股股份。供股僅供合資格股東申請，且將不會提供予除外股東。

供股的目的為(i)加強本集團的財務狀況及本集團的財務穩定性及支持本集團的可持續業務發展；(ii)透過降低本集團的資產負債率及相關財務成本，提高本集團財務資源的質量；及(iii)增加本公司H股的流通量及促進其交易，藉此實現本公司的內在價值。供股使所有合資格股東擁有公平機會參與本公司潛在增長，同時維持彼等各自於本公司的股份權益比例。有關進行供股之理由的更多詳情請亦參閱下文「7.進行供股之理由及所得款項用途」一節。

扣除所有估計開支後，供股所得款項淨額估計約為人民幣2,492,000,000元（約2,772,000,000港元）。根據於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上正式批准的決議案，所有來自供股的所得款項（扣除所有相關開支後）將用於償還部分本集團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，年利率為8.3%，須於二零一九年十月底前償還；(ii)本金總額約人民幣6.94億元的借款，年利率為6.8%，須於二零二零年二月底前償還；(iii)本金總額約人民幣25億元的借款，年利率為6.45%，須於二零二零年五月底前償還；及(iv)本集團發行本金總額為4.5億美元的永續證券，年利率為7.125%，於二零一九年十二月二日到期。本公司將考慮各種因素並最終釐定供股所得款項用於償還本集團境內及境外計息債務的分配，當中包括監管部門的批准，當時市場情況及各筆債務的利率，支付利息的日期及本金到期日以及其他替代融資渠道。鑑於債務(i)及(iv)已經償還，藉由股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會向董事會授權，本公司將據此行事，分配部分供股所得款項用作償還部分其他計息銀行借款及／或本集團所發行債券。

供股須待本公告「2(h)H股供股之條件」、「4(f)內資股供股之條件」及「5(e)非H股外資股供股之條件」各節所述條件達成後方可作實。

載於本公告的內資股供股及非H股外資股供股主要條款概要及預期時間表僅供參考。

配售協議

根據上市規則第7.21(2)條，H股供股將有補償安排，且將不會有有關供股的額外申請安排。據此，於二零一九年十二月九日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關竭盡所能並個別（而非共同或共同及個別）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。所變現任何高出(i)認購價；及(ii)有關配售的開支總額之溢價將按比例向不行動H股股東及除外股東支付。有關配售協議及補償安排的詳情，請參閱本公告「配售股份之配售協議」及「2(g) H股供股補償安排程序」各節。

包銷協議

於二零一九年十二月九日（交易時段後），本公司與獨立包銷商及首創華星訂立包銷協議。根據包銷協議，包銷商的責任(a)為個別的（而非共同或共同及個別的）；(b)（就各獨立包銷商而言）為相關獨立包銷商的各自承擔的包銷股份數目（向下約整至最接近的每手買賣單位），惟以相關獨立包銷商的各自最高承擔為限；及(c)（僅就首創華星而言）為相等於首創華星的各自承擔與包銷商碎股的總和的包銷股份數目，惟以(aa)首創華星的最高承擔為限；(bb)首創華星及其聯繫人於完成供股後合法及／或實益持有的股份總數不超過經根據供股將發行的供股股份擴大後的本公司已發行股本總數的75%；及(cc)本公司滿足上市規則的最低公眾持股量規定（「公眾持股量規定」），除非獨立包銷商與本公司另有書面協定則當別論。

買賣H股及未繳股款H股供股權之風險警告

自二零一九年十二月十七日（星期二）起，現有H股將按除權基準進行交易。未繳股款H股供股權預期將於二零一九年十二月三十日（星期一）至二零二零年一月十日（星期五）（首尾兩天包括在內）期間買賣。倘H股供股條件（請參閱本公告下文「2(h)H股供股之條件」一節）未獲達成，H股供股將不會進行。

包銷協議載列賦予獨立包銷商可於發生本公告「3(d)終止包銷協議」一節所述之若干事件時透過書面通知之方式終止包銷協議的權利的條文。倘包銷協議未能成為無條件或倘根據其條款遭終止，或包銷商未能履行包銷責任(屬個別性質)及倘首創華星並無行使權利以承購未獲獨立包銷商承購的額外包銷股份，H股供股未必獲全數包銷，以及整體供股規模或會相應減小，此減少以(其中包括)本公司符合上市規則項下的最低公眾持股量規定的需要程度為限。由於本公司的章程文件以及香港及中國的適用法律，概無對供股的最低認購水平有任何規定，因此，即使供股未獲全數包銷，亦無最低籌集金額的限制。

倘股東或其他人士擬轉讓或買賣H股及／或未繳股款H股供股權，在買賣H股及／或未繳股款H股供股權時務須審慎行事。

任何人士如對自身狀況或將採取之任何行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。於H股供股成為無條件時之前買賣H股或未繳股款H股供股權之股東或其他人士，均須承擔H股供股未必成為無條件之風險。

買賣安排

以含權基準買賣H股之最後日期將為二零一九年十二月十六日(星期一)。H股將自二零一九年十二月十七日(星期二)開始以除權基準買賣。預期待繳股款H股供股股份將於二零一九年十二月三十日(星期一)至二零二零年一月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間買賣。為符合H股供股之資格，H股股東須：(1)於登記日期已登記為本公司股東；及(2)並非為除外股東。

為於登記日期登記為H股股東，任何H股之過戶文件(連同相關H股股票)必須於截止過戶日期下午四時三十分(香港時間)前交回H股過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

為釐定H股供股配額，將於二零一九年十二月十九日(星期四)至二零一九年十二月二十三日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理H股過戶登記手續，期間不會為H股辦理過戶登記手續。

接納H股供股股份及繳付股款之截止時間預期為最後接納日期下午四時正，預期最後接納日期為二零二零年一月十五日(星期三)或本公司與包銷商可能書面協定之其他日期。本公司將向上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款H股供股股份上市及買賣。

有關買賣安排的詳情，請參閱下文「2(o) H股供股之預期時間表」一節。

一般事項

本公司預期將於寄發日期或之前向合資格H股股東寄發載有(其中包括)H股供股進一步詳情之供股章程文件及向除外股東寄發僅供參考之供股章程。供股章程副本亦可於本公司網站(www.bjcapitalland.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

1 緒言

本公司於二零一九年三月十日刊發公告及向股東發出日期為二零一九年五月十七日的通函，內容有關(其中包括)建議供股及承諾函件。根據本公司於二零一九年六月十日刊發之投票表決結果公告所述，批准(其中包括)建議供股及承諾函件之決議案已分別於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上正式通過。本公司已就建議供股獲得中國證監會的書面批准。

2 H股供股之條款

(a) H股供股之統計數字

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 : 合資格H股股東於登記日期所每持有10股現有H股獲發5股H股供股股份

於本公告日期之 已發行股份數目	:	3,027,960,000
預期於登記日期之 已發行股份數目	:	3,027,960,000
預期於登記日期之 已發行H股數目	:	1,020,756,000
建議根據H股供股將予 發行之H股供股股份 數目	:	510,378,000
H股供股股份之認購價	:	每股H股供股股份1.87港元
包銷商	:	獨立包銷商及首創華星

於本公告日期，本公司並無尚未行使附有權利可認購新股份之購股權、可換股證券或認股權證。

根據H股供股條款建議暫定配發之H股供股股份總數佔於本公告日期本公司已發行H股的股本總額約50%及經供股擴大之本公司已發行H股的股本總額約33.33%。

(b) 認購價

每股H股供股股份的認購價為1.87港元，須由合資格H股股東於接納暫定配發之H股供股股份或未繳股款H股供股權承讓人申請H股供股股份時悉數支付。認購價：

- (i) 較於最後交易日在聯交所所報之收市價每股H股2.64港元折讓約29.17%；

- (ii) 較截至最後交易日(包括該日)最後5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股H股2.66港元折讓約29.70%；
- (iii) 較截至最後交易日(包括該日)最後10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股H股2.66港元折讓約29.70%；及
- (iv) 依照於最後交易日在聯交所所報之收市價每股H股2.64港元計算之理論除權價每股H股約2.38港元折讓約21.54%。

認購價乃基於以下較高者折讓約30%而釐定：

- (a) 本公司H股於緊接包銷協議簽署生效前在聯交所所報收市價每股2.64港元；及
- (b) 本公司H股於緊接以下較早日期前5個交易日及10個交易日的平均收市價每股2.66港元之較高者：
 - (i) 本公告日期；
 - (ii) 包銷協議簽署日期；及
 - (iii) 釐定認購價的日期，

據此，供股理論攤薄影響低於25%，符合上市規則第7.27B條規定。

上述百分比折讓乃由本公司向包銷商諮詢後釐定，當中計及的因素包括供市場上其他可作比較的供股或配售新股的折讓百分比；及中國監管機構有關供股條款的任何初步意見。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。

各合資格H股股東將有權以認購價按其於登記日期之持股比例認購H股供股股份。

經考慮下文「7.進行供股之理由及所得款項用途」一節所述之供股理由後，董事認為，H股供股條款(包括認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

(c) 暫定配發基準

暫定配發基準將為於登記日期合資格H股股東每持有10股現有H股獲發5股未繳股款H股供股股份。合資格H股股東申請認購全部或任何部分暫定配額時，須填妥暫定配額通知書，並於最後接納時間或之前，連同申請認購H股供股股份應付股款之支票或銀行本票一併遞交H股過戶登記處。

(d) H股供股股份之地位

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股股份享有同地位。該等繳足股款H股供股股份之持有人將有權收取於繳足股款H股供股股份配發當日後宣派、作出或派發之所有未來股息及分派。

(e) H股供股股份之股票及退款支票

待下文所載H股供股條件達成後，預期將於二零二零年一月二十二日(星期三)或前後，以平郵方式向已繳付股款並已接納H股供股股份之人士的登記地址寄發全部繳足股款H股供股股份之股票，郵誤風險由彼等自行承擔。

倘H股供股並無進行，則就有關暫定配額所收取的款項將於二零二零年一月二十二日(星期三)或前後不計利息退還予合資格H股股東或已有效接納未繳股款H股供股權的其他人士，或倘為聯名接納，則退還予首名人士，方法為由H股過戶登記處以普通郵寄方式寄發支票予彼等的登記地址，郵務風險由合資格H股股東或有關其他人士承擔。該匯款將不會發出收據。

(f) H股供股零碎配額及碎股安排

本公司將不會暫定配發H股供股股份零碎配額，亦不接受對任何H股供股股份零碎配額之申請。所有零碎H股供股股份將予彙集(向下約整至最接近整數)。因彙集零碎供股股份而出現之所有未繳股款H股供股權將會在扣除開支及印花稅後如

有溢價之情況下在市場出售，所得收益歸本公司所有。任何未售已彙集未繳股款H股供股零碎股份將可作為包銷股份由包銷商包銷。

為方便買賣因H股供股而產生之H股碎股，本公司已委任指定經紀金利豐證券有限公司，於二零二零年一月二十三日(星期四)至二零二零年二月十四日(星期五)期間(包括首尾兩日)按每股H股有關市價為H股碎股之買賣進行對盤。持有有效H股股票所代表H股碎股之人士如欲利用是項服務出售所持H股碎股或將所持碎股補足至新一手完整買賣單位，可於該期間內直接或透過其經紀聯絡金利豐證券有限公司的James Lee先生(電話：(852) 2298 6228)或傳真至(852) 2552 6666。H股碎股持有人應注意，H股碎股買賣將按竭盡所能基準進行，惟不保證一定能成功對盤。H股股東如對上述碎股安排有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

(g) H股供股補償安排程序

根據上市規則第7.21(2)條，由於本公司控股股東(首創集團的全資附屬公司首創華星)擔任供股包銷商，本公司須作出上市規則第7.21(1)(b)條所述的安排以處置未獲認購H股供股股份及除外股東H股供股股份，向獨立承配人出售未獲認購H股供股股份及除外股東H股供股股份(統稱為配售股份)，以惠及透過供股方式向其提呈發售該等股份的H股股東。根據上市規則第7.21(2)條規定，將不會有任何與供股有關的額外申請安排。

因此，本公司委任配售代理個別(而非共同或共同及個別)於接納根據H股供股將予配發及發行的H股供股股份的最後時限後竭盡所能向獨立承配人配售配售股份。而所得任何高出(i)認購價；及(ii)有關配售的開支總額之溢價將按比例向不行動H股股東及除外股東支付。配售代理將竭盡所能並個別(而非共同或共同及個別)在不遲於二零二零年一月十七日(星期五)下午六時正安排承購人認購所有(或

盡可能最多的)該等配售股份，惟前提是可取得高出認購價及配售開支之溢價。包銷商將根據包銷協議的條款(且受其條件規限)包銷任何未售出的配售股份。

淨收益(如有)將按全部配售股份比例(惟向下約整至最接近的分位)向不行動H股股東及除外股東支付(不計利息)。

任何個別不行動H股股東或除外股東的淨收益達100港元或以上，方會以港元支付予該等股東。不足100港元之個別金額將歸本公司所有。敬請股東注意，淨收益可能會亦可能不會實現，因此，不行動H股股東及除外股東未必一定獲得任何淨收益。

配售股份之配售協議

本公司與配售代理已訂立配售協議，主要條款載列如下。

日期： 二零一九年十二月九日

發行人： 本公司

配售代理： 中金公司、招銀國際、滙豐及絲路國際獲委任為配售代理，竭盡所能並個別(而非共同或共同及個別)配售配售股份。

各配售代理確認，其獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連。

佣金及開支： (i) 認購實際配售的配售股份所得款項總額之1.2%，而配售代理有權在完成時從向本公司支付的款項中扣除該佣金；及

(ii) 有關配售的開支，由本公司單獨支付。

- 配售股份之配售價： 配售股份各自的配售價應最少相等於：(a)認購價；及(b)每股配售股份的配售開支之和。
- 最終配售價將基於配售股份在配售過程中的需求及市況釐定。
- 承配人： 配售股份預期將配售予其及其最終實益擁有人為獨立第三方的承配人。
- 配售股份之地位： 配售股份(於配售、配發、發行及繳足股款時)將於各方面與於本公告日期現有已發行H股享有同等地位。
- 配售期： 緊隨本公司刊發配售股份數目之公告後之營業日起直至同日下午六時正，除非根據配售協議之條款提前終止。
- 先決條件： 配售協議須待以下條件(「條件」)達成後方可作實：
- (a) 股東在臨時股東大會上批准供股；
 - (b) 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；
 - (c) 相關中國監管機構(包括國資委及中國證監會)批准供股；
 - (d) 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股供股章程日期已獲達成)同意及批准未繳股款及繳足股款形式的H股供股股份上市及買賣；及

- (e) 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；

概無條件可由配售代理及本公司豁免。

倘上述各項所載之條件未能於二零二零年一月十六日或之前或本公司與配售代理可能協定之較後日期獲達成，則配售協議將告終止，而訂約方應解除所有配售協議項下的責任，惟任何先前違反配售協議者則作別論。於本公告日期，條件(a)至(c)已獲達成。

完成： 將於本公司根據H股供股正式發行H股供股股份之日（「完成日期」）完成。

終止： 倘配售代理全權認為發生以下事件，配售代理可於二零二零年一月十七日下午六時正之前任何時間，透過向本公司發出書面通知終止配售協議（僅就自身而言，其他配售代理的義務應繼續且不受影響）：

(a) 可能會發生下列事宜：

- (i) 本集團的整體財務或其他狀況或收益、資產、業務、經營或前景發生任何重大不利變化或合理可能涉及重大不利變化的任何發展；或

- (ii) (a) 聯交所對任何本公司H股股票連續兩個或以上營業日暫停或限制交易，或(b) 聯交所、上海證券交易所、倫敦證券交易所或紐約證券交易所全面暫停買賣或限制交易；或
- (iii) 香港、中國、美國或英國爆發任何恐怖主義行動，或宣佈該地區或國家進入緊急或戰爭或其他災難或危機狀態；或
- (iv) 香港、中國、美國或英國的商業銀行或證券結算或清算服務發生任何嚴重中斷及／或香港、中國、美國或英國有關當局宣佈全面禁止商業銀行活動；或
- (v) 香港、中國、美國或英國的金融市場或政治或經濟狀況、匯率、外匯管制或稅收發生任何重大不利變化或涉及預期重大不利變動化的發展，

以致令配售代理判斷，配售股份之配售或承購將為不可行，或將嚴重影響配售股份於二級市場的買賣；或

- (b) 因任何原因導致H股目前的上市地位遭撤銷、停牌、短暫停牌或限制，或接獲證監會及／或聯交所的指示，表示有關上市地位將遭撤銷或反對(或將會或可能附帶條件)；或

- (c) 本公司作出的任何聲明、保證或承諾出現任何不真實、不準確或有誤導性，或本公司違反配售協議的任何其他條文。

配售協議的條款乃由配售代理與本公司公平磋商後釐定。董事認為配售代理向本公司收取的費用不遜於最近配售交易的佣金，且配售協議條款符合一般商業條款。此外，配售事項將提供本公司配售股份的分銷渠道及對不行動H股股東及除外股東的補償機制。

(h) H股供股之條件

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) 相關中國監管部門(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)在不遲於寄發供股章程日期獲達成)同意及批准未繳股款及繳足股款形式的H股供股股份上市及買賣；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。

本公司已承諾盡最大努力促使上述各項條件於各情況下所指相關屆滿時間及／或日期前達成。

本公司不可豁免任何上述完成H股供股之條件。於本公告日期，條件(i)至(iii)已獲達成。如剩餘條件未獲達成，H股供股將不會進行，於該情況下，內資股供股及

非H股外資股供股亦將不會進行。於條件(i)至(v)獲達成後，H股供股將成為無條件。

H股供股、內資股供股及非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獲達成，則H股供股將不會進行，反之亦然。

(i) 上市申請

本公司將向上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款H股供股股份上市及買賣。未繳股款H股供股權將以每手2,000股為買賣單位(因H股目前在聯交所主板買賣之買賣單位亦為每手2,000股)。已發行H股或正在或擬尋求獲准上市或買賣之H股並無在任何其他證券交易所上市或買賣。

(j) 印花稅及其他適用費用及收費

買賣未繳股款及繳足股款H股供股股份時須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費及其他於香港適用之費用及收費。

(k) H股供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款H股供股股份獲准在聯交所上市及買賣並符合香港結算的股份收納規定後，未繳股款及繳足股款H股供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自未繳股款及繳足股款H股供股股份各自開始在聯交所買賣當日或香港結算決定的其他日期起在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行的交易須在其後第二個交易日在中央結算系統內交收。

在中央結算系統內進行的一切活動必須依照不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。H股股東應就交收安排詳情，以及該等安排如何影響彼等的權利及利益諮詢其持牌證券交易商或其他專業顧問的意見。

(l) 合資格H股股東

為符合H股供股之資格，H股股東須：(1)於登記日期登記為H股股東；及(2)並非為除外股東。

為於登記日期登記為H股股東，任何H股之過戶文件(連同相關H股股票)必須於截止過戶日期下午四時三十分(香港時間)前交回H股過戶登記處：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

本公司預期將於寄發日期或之前向合資格H股股東寄發供股章程文件。待接獲本公司相關司法管轄區之法律顧問之意見後且本公司將在合理可行及相關法律允許之情況下，向除外股東寄發僅供其參考之供股章程，但不會向彼等寄發任何暫定配額通知書。

接納H股供股股份及繳付股款之截止時間預期為最後接納日期下午四時正。

若合資格H股股東悉數認購其按比例計算之配額，彼於本公司之權益將不會被攤薄(惟因任何H股供股股份被第三方認購經彙集之碎股／零碎股份所致之任何攤薄除外)。若合資格H股股東並無悉數認購彼於H股供股項下之任何配額，其於本公司之股權比例將會被攤薄。

(m) 海外股東權利

如下文闡述，登記日期在冊之海外股東將沒有資格參與H股供股。供股章程文件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或存檔。倘於登記日期出現登記地址位於香港以外之任何H股股東，董事會將就H股供股延伸至海外股東之可行性，按照上市規則第13.36(2)(a)條規定查詢相關海外司法管轄區之適用證券條例或任何相關監管機構或證券交易所之規定，查詢結果將於H股供股章程刊載。倘董事會經過查詢及考慮相關司法管轄區之法例之法律限制或當地相關

監管機構或證券交易所之任何規定後，認為不向任何海外股東提呈發售H股供股股份為有必要或適宜，本公司則不會向有關海外股東暫定配發未繳股款H股供股權或配發繳足股款H股供股股份。自H股供股剔除除外股東之基準(如有)將於供股章程披露。本公司可於合理可行及法律允許之情況下，於寄發日期或之前向除外股東寄發供股章程，僅供參考之用，但不會向彼等寄發暫定配額通知書。

除外股東將不會享受供股項下的任何配額。然而，除外股東供股股份將構成配售股份的一部分及將先由配售代理根據配售安排連同未獲認購H股供股股份一併配售。倘無法成功出售，有關除外股東供股股份將可作為包銷股份由包銷商承購。請參閱「2(g) H股供股補償安排程序」及「3.包銷協議」各節。

海外股東及存置於中央結算系統的H股實益持有人及居於香港境外之投資者務請注意，視乎董事會根據上市規則第13.36 (2) (a)條作出查詢之結果，彼等不一定有權參與H股供股。倘本公司全權酌情信納有關交易獲豁免或毋須遵守司法管轄區引致有關司法管轄區關於提呈或接納H股供股股份之限制之法例或規例，則本公司保留權利容許登記地址位於或居於香港以外司法管轄區之任何H股股東(不論為直接持有人或實益持有人)認購H股供股股份，本公司亦保留權利於其相信接納或申請將違反任何地區或司法管轄區之適用證券或其他法例或規例之有關H股供股股份之任何接納或申請當作無效，惟無論如何供股將不會延展至美國及登記地址位於或居於美國的任何H股股東將從供股排除在外。因此，有關海外股東及H股實益持有人於買賣H股時務請審慎行事。

(n) 暫停辦理H股過戶登記

為釐定H股供股配額，本公司將於二零一九年十二月十九日(星期四)至二零一九年十二月二十三日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理H股過戶登記手續，期間不會為H股辦理過戶登記手續。

(o) H股供股之預期時間表

H股供股之預期時間表載列如下：

以含權基準買賣H股股份之最後日期 二零一九年十二月十六日(星期一)

以除權基準開始買賣H股股份 二零一九年十二月十七日(星期二)

交回H股股份過戶文件以符合資格參與

H股供股之截止時間 二零一九年十二月十八日(星期三)
下午四時三十分

本公司暫停辦理H股股份過戶登記

以釐定符合參與H股供股之資格

(包括首尾兩日) 二零一九年十二月十九日(星期四)至
二零一九年十二月二十三日(星期一)

登記日期 二零一九年十二月二十三日(星期一)

恢復辦理H股股份過戶登記 二零一九年十二月二十四日(星期二)

寄發供股章程文件 二零一九年十二月二十四日(星期二)

買賣未繳股款H股供股權之首日 二零一九年十二月三十日(星期一)

分拆未繳股款H股供股權之截止時間 二零二零年一月七日(星期二)
下午四時三十分

買賣未繳股款H股供股權之最後日期 二零二零年一月十日(星期五)

未繳股款H股供股權持有人

符合資格參與補償安排之截止時間 二零二零年一月十五日(星期三)
下午四時正

H股供股股份及繳付股款

之最後接納時間 二零二零年一月十五日(星期三)
下午四時正

- 受限於補償安排的配售股份數目之
公告於聯交所網站及本公司網站刊載.....二零二零年一月十六日(星期四)
或之前
- 配售代理開始配售配售股份.....二零二零年一月十七日(星期五)
- 配售代理配售配售股份之截止時間.....二零二零年一月十七日(星期五)
下午六時正
- 包銷協議及配售協議之
最後終止時間.....二零二零年一月十七日(星期五)
下午六時正
- H股供股配發結果(包括配售股份的配售結果及
補償安排項下每股配售股份的淨收益金額)
之公告於聯交所網站及本公司網站刊載...二零二零年一月二十二日(星期三)
或之前
- 寄發繳足股款H股供股股份股票及
配售完成.....二零二零年一月二十二日(星期三)
或前後
- 開始買賣繳足股款H股供股股份，
包括任何配售股份.....二零二零年一月二十三日(星期四)
上午九時正
- 指定經紀商開始於市場上為H股碎股
提供對盤服務.....二零二零年一月二十三日(星期四)
- 向相關不行動H股股東支付淨收益(如有).....二零二零年一月三十日(星期四)
- 指定經紀商為H股碎股提供
對盤服務之最後日期.....二零二零年二月十四日(星期五)

本公告所指時間及日期全部均指香港本地時間及日期。務請股東垂注，上述H股供股之預期時間表及本公告其他部分所載日期僅屬指示性質，董事會可作出調整。

董事會可能在其認為適當之情況下延長或調整預期時間表。預期時間表如有任何延長或調整，本公司將於適當時候宣佈。

(p) 惡劣天氣對最後接納時間之影響

倘出現以下情況，最後接納時間將不會生效：

- (i) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- (ii) 於香港任何本地時間懸掛「黑色」暴雨警告信號：
 - (A) 於最後接納日期中午十二時正前懸掛及於中午十二時正後取消。此情況下，H股供股股份與繳付股款之最後接納時間將順延至同一營業日下午五時正；或
 - (B) 最後接納日期中午十二時正至下午四時正期間懸掛。在此情況下，於H股供股股份與繳付股款之最後接納時間將重新安排為下一個在上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛上述任何警告信號之營業日下午四時正。

倘最後接納時間並非最後接納日期當日，則上文「2(o) H股供股之預期時間表」一節所述日期可能會受影響。預期時間表如有任何變動，本公司將在實際可行情況下盡快以公告方式知會股東。

(q) 買賣H股及未繳股款H股供股權之風險警告

自二零一九年十二月十七日(星期二)起，現有H股將按除權基準進行交易。未繳股款H股供股權將於二零一九年十二月三十日(星期一)至二零二零年一月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間買賣。倘H股供股條件(請參閱上文「2(h) H股供股之條件」一段)未獲達成，H股供股將不會進行。

倘股東或其他人士擬轉讓或買賣H股及／或未繳股款H股供股權，在買賣H股及／或未繳股款H股供股權時務須審慎行事。

任何人士如對自身狀況或將採取之任何行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。於H股供股成為無條件時之前買賣H股或未繳股款H股供股權之股東或其他人士，均須承擔H股供股未必成為無條件之風險。

3 包銷協議

(a) 包銷協議

包銷協議之主要條款如下：

日期： 二零一九年十二月九日

發行人： 本公司

包銷商： 獨立包銷商及首創華星

根據包銷協議，包銷商個別（而非共同或共同及個別）同意獲取認購人，如不能則須由彼等（作為主事人）按包銷協議所載方式以認購價認購包銷股份。包銷商的責任：

- (i) 為個別的（而非共同或共同及個別的）；及
- (ii) （就各獨立包銷商而言）為根據相關獨立包銷商的各自承擔的包銷股份數目（向下約整至最接近的每手買賣單位），惟以相關獨立包銷商的各自最高承擔為限；及

(iii) (僅就首創華星而言) 為相等於首創華星的各自承擔與包銷商碎股的總和的包銷股份數目，惟以(aa)首創華星的最高承擔為限；(bb)首創華星及其聯繫人於完成供股後合法及／或實益持有的股份總數不超過經根據供股將發行的供股股份擴大後的本公司已發行股本總數的75%；及(cc)本公司滿足上市規則的最低公眾持股量規定(「**公眾持股量規定**」)，

除非獨立包銷商與本公司另有書面協定則當別論。

將由包銷商包銷的
包銷股份數目：

各名包銷商應僅就根據各自承擔(倘較低則以各自最高承擔為限)的有關包銷股份數目承擔責任：

包銷商	各自承擔	各自最高承擔
招銀國際	8.20%	41,854,000股 H股供股股份
滙豐	32.80%	167,416,000股 H股供股股份
絲路國際	2.10%	10,694,000股 H股供股股份
首創華星	56.90%	290,414,000股 H股供股股份

首創華星有權(但沒有義務)承購獨立包銷商的各自承擔中未被承購的任何額外包銷股份，惟須遵守本公告「3.包銷協議 — (a)包銷協議」一節所載上文(iii)的公眾持股量規定。

倘各名包銷商承購其各自承擔的包銷股份或其各自最高承擔(倘較低)後仍有任何未承購包銷股份，則可於供股中將予發行的H股供股股份總數減去任何該等未承購包銷股份數目。

佣金及開支： 3%固定佣金(認購價乘以各自最高承擔)以及包銷商的合理成本、費用及其他開支

待包銷協議所載條件獲達成後及倘包銷協議並無於最後終止時間前根據其條款終止，包銷商同意認購或促使認購包銷股份(即未獲合資格H股股東承購及未由配售代理根據補償安排實際配售的H股供股股份、未由配售代理根據補償安排配售的除外股東供股股份及供股股份的未出售零碎股份)。

董事認為，包銷協議之條款(包括佣金率)按一般商業條款訂立，就本公司及股東而言屬公平合理。

(b) 有關獨立包銷商及首創華星的資料

招銀國際為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其主要業務活動包括證券包銷。

滙豐為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，其主要業務活動包括證券包銷。

絲路國際為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，其主要業務活動包括證券包銷。

首創華星為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務活動為投資控股，並為本公司控股股東首創集團的全資附屬公司。

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。於本公告日期，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%。由於首創集團為本公司的控股股東，且根據上市規則第14A.07條，首創集團及首創華星為本公司的關連人士，故包銷協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，擬根據承諾函件進行並於二零一九年六月十日召開的臨時臨時股東大會上正式獲准。為遵守中國相關法律及法規，首創集團已提名其全資附屬公司首創華星為包銷商之一。

於本公告日期，除獨立包銷商持有下文「6. 供股對本公司股權之影響」一節所示之股份外，經董事作出一切合理查詢後，就其所深知、全悉及確信，獨立包銷商及其各自之最終股東乃獨立第三方。

(c) 包銷協議之條件

根據包銷協議，包銷商認購包銷股份之各項責任須待以下條件獲達成(或由獨立包銷商豁免(倘適用))後方可作實：

- (1) 股東在臨時股東大會上批准供股；
- (2) 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；
- (3) 相關中國監管機構(包括國資委及中國證監會)批准供股；
- (4) 聯交所上市委員會同意批准H股供股股份以未繳股款和繳足股款的形式無條件或按本公司接受的有關條件(且不遲於H股供股章程發佈之日滿足該等條件(如有))上市及買賣；

- (5) 與H股供股相關的所有文件均已送呈聯交所，並已根據法律之規定將須於香港公司註冊處存檔及登記之有關文件進行存檔及登記；
- (6) 為使未繳股款H股供股能夠被認可作為合資格證券在中央結算系統中存托、清算和結算而需要滿足的每一項條件均已在H股供股股份(分別以未繳股款和繳足股款形式)開始交易前的那個營業日當日或之前獲得滿足，並且，該公司屆時未從香港結算所收到過有關中央結算系統已經或將會拒絕為該等H股供股股份提供持有和結算服務的任何告知或通知；
- (7) 包銷協議中提述的聲明、保證及承諾於包銷協議日期及截至該日以及於最後終止時間前任何時間為真實、完整及準確且並沒有誤導性；
- (8) 本公司根據包銷協議之條款及條件交付常規完成交易文件；
- (9) 由包銷協議日期開始，直至及包括最後終止時間的任何時候，H股在聯交所的交易在連續兩(2)個營業日期間並無終止、暫停或受到限制；或目前上市的H股在最後終止時間前，並無遭撤銷或接獲由證監會及／或聯交所發出的任何指示，致使有關上市可能暫緩、撤銷或遭到反對(或將會或可能附帶條件)；及
- (10) 首創集團(或首創華星)遵守其於承諾函件項下之責任及承諾函件仍保持充分有效。

本公司承諾促使各項條件在有關時間或指定日期前達成，並按包銷商、證監會、聯交所或香港結算就此提出之合理要求，提供有關資料及文件、支付有關費用、作出承諾及一切有關行動及事宜。

倘包銷協議任何上述條件於最後終止時間未獲達成或未獲獨立包銷商豁免，包銷協議將告終止(包銷協議項下若干慣常存續條文除外)，惟供股或會在供股規模縮減下繼續進行。於本公告日期，條件(1)至(3)已獲達成。

(d) 終止包銷協議

倘於最後終止時間前任何時間發生以下情況：

- (1) 發生任何事項或狀況，致使上文「3(c)包銷協議之條件」所載任何條件(於包銷協議日期已獲達成者除外)無法於規定時間內達成；或
- (2) 獨立包銷商獲知包銷協議內所含的任何陳述、保證或承諾在任何方面不真實、不準確或有誤導性，或本公司違反包銷協議的任何其他規定，或任何獨立包銷商有理由認為已發生任何該等違反；
- (3) 本公司向聯交所主板提出的允許H股供股股份在聯交所上市(以未繳股款和繳足股款的形式)並允許在聯交所買賣H股供股股份(以未繳股款和繳足股款的形式)的申請被本公司撤回及／或被聯交所拒絕；
- (4) 可使未繳股款H股供股被接納為合資格證券在中央結算系統存寄、結算和交收的任何條件未得到滿足，或本公司收到香港結算所通知，告知持有及交收用途之有關接納事宜或措施已經或將會遭到拒絕；
- (5) 本公告或任何供股章程文件所載任何陳述已經成為或被發現在任何重大方面為不真實、不準確、不完整或有誤導性；
- (6) 任何事件、作為或不作為導致或可能導致本公司須根據包銷協議所述賠償規定承擔任何責任；
- (7) 本集團的整體財務或其他狀況或收益、資產、業務、經營或前景發生任何重大不利變化或合理可能涉及重大不利變化的任何發展；
- (8) 聯交所、上海證券交易所、倫敦證券交易所或紐約證券交易所的全面暫停或限制交易；

- (9) 香港、中國、美國或英國發生相當於爆發自然災害、暴動、社會動亂、民變、爆發任何傳染或危險疾病、災難、危機、罷工、封鎖、敵對、暴動、武裝衝突、恐怖主義行為、天災或疫病的任何事件或系列事件；
- (10) 香港、中國、美國或英國的商業銀行或證券結算或清算服務實質性中斷，及／或香港、中國、美國或英國的有關當局宣佈全面禁止商業銀行活動；
- (11) 香港、中國、美國或英國的金融市場或其政治或經濟狀況、匯率、外匯控制或稅收發生任何重大不利變化或涉及預期的重大不利變化的發展；
- (12) 中國或本集團的任何成員開展業務的任何其他地區的任何法院或其他主管機構實施任何政府機構的任何新的法律、規定、成文法、法令、法規、指引或通告、命令、判決、裁決或裁定（「**法律**」）；
- (13) 由於除供股之外的原因而連續兩(2)個營業日暫停買賣H股，或H股目前的上市被撤回；

而獨立包銷商在可行情況下徵求本公司意見後（惟無須經本公司同意），全權認為單獨或累計上：

- (a) 對或將對或可能對本集團之業務、財務、交易狀況或前景產生重大不利影響；
- (b) 已經或將會或可能對供股成功或H股供股股份於二級市場之買賣產生重大不利影響；或
- (c) 導致根據供股章程文件所載條款及方式進行H股供股變得不可行或不適宜，

於任何該等情況下，有關獨立包銷商可立即終止包銷協議(僅就其本身而言且首創華星及其他獨立包銷商的責任將繼續且不受影響)，前提是該通知已於最後終止時間之時或之前取得。

倘包銷協議根據其條款遭終止，H股供股未必獲全數包銷，以及整體供股規模或會相應減小，此減少以(其中包括)本公司符合上市規則項下的最低公眾持股量規定的需要程度為限。由於本公司的章程文件以及香港及中國的適用法律，概無對供股的最低認購水平有任何規定，因此，即使供股按未獲全數包銷基準進行，亦無需達到最少募集金額。

投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

4 內資股供股

(a) 內資股供股之詳情

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	:	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5股內資股供股股份
於本公告日期之已發行股份數目	:	3,027,960,000
預期於登記日期之已發行股份數目	:	3,027,960,000
預期於登記日期之已發行內資股股份數目	:	1,649,205,700
建議根據內資股供股將予發行之內資股供股股份數目	:	824,602,850
內資股供股股份之認購價	:	每股內資股供股股份人民幣1.68元

(b) 配發基準

配發基準為於登記日期合資格內資股股東每持有10股現有內資股股份獲發5股內資股供股股份。

(c) 合資格內資股股東

為符合內資股供股之資格，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。

(d) 內資股供股之預期時間表

登記日期二零一九年十二月二十三日(星期一)

內資股供股開始

接納內資股供股股份及繳付股款首日二零一九年十二月二十四日(星期二)

內資股供股截止

接納內資股供股股份及

繳付股款之最後日期二零二零年一月十五日(星期三)

核實認購內資股供股股份股款之付款二零二零年一月十五日(星期三)

公告內資股供股結果二零二零年一月二十二日(星期三)

務請股東垂注，上述內資股供股之預期時間表所載日期僅屬指示性質，且董事會可作出變動。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候公告。

(e) 首創集團之不可撤銷承諾

於本公告日期，首創集團直接持有1,649,205,700股內資股，佔本公司全部已發行內資股及全部已發行股本約54.47%。

誠如先前通函所披露，於二零一九年五月十七日，本公司已接獲首創集團之承諾，其將認購根據臨時股東大會及內資股類別股東大會批准的內資股供股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項下的最低公眾持股量規定。倘H股供股(i)未由獨立包銷商及首創華星包銷；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，則首創集團根據其暫定配額將予認購之內資股供股股份總數可能予以減少。

除首創集團之承諾外，本公司並無接獲其他股東的任何承諾，致使彼等將認購根據供股暫定向其配發之任何或全部供股股份。

(f) 內資股供股之條件

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) 分別於內資股持有人類別股東大會及H股持有人類別股東大會批准供股；及
- (iii) 有關中國監管機構(包括國資委及中國證監會)批准供股。

本公司不得豁免上述完成內資股供股之條件。於本公告日期，全部條件已獲達成。

內資股供股、H股供股及非H股外資股供股互為條件。倘H股供股及／或非H股外資股供股之條件未能達成，則內資股供股將不會進行，反之亦然。

(g) 有關未獲認購內資股供股股份之程序

誠如之前通函所披露，本公司於二零一九年五月十七日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暫定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項下的最低公眾持股量規定。倘H股供股(i)未由獨立包銷商及首創華星中任何一方包銷；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，則首創集團根據其暫定配額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。

(h) 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。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、作出或派付之所有未來股息及分派。內資股並無且內資股供股股份亦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。

5 非H股外資股供股

(a) 非H股外資股供股之詳情

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	:	合資格非H股外資股股東於登記日期每持有10股現有非H股外資股獲發5股非H股外資股供股股份
於本公告日期之已發行股份數目	:	3,027,960,000
預期於登記日期之已發行股份數目	:	3,027,960,000
預期於登記日期之已發行非H股外資股股份數目	:	357,998,300
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	:	178,999,150
非H股外資股供股股份之認購價	:	每股非H股外資股供股股份人民幣1.68元之等值港元(即1.87港元)

(b) 配發基準

配發基準為於登記日期合資格非H股外資股股東每持有10股現有非H股外資股股份獲發5股非H股外資股供股股份。

(c) 合資格非H股外資股股東

為符合非H股外資股供股之資格，股東須於登記日期已登記成為非H股外資股股東。

(d) 非H股外資股供股之預期時間表

登記日期二零一九年十二月二十三日(星期一)

非H股外資股供股開始

接納非H股外資股供股股份及

繳付股款首日二零一九年十二月二十四日(星期二)

非H股外資股供股截止

接納非H股外資股供股股份及

繳付股款之最後日期二零二零年一月十五日(星期三)

核實認購非H股外資股

供股股份股款之付款二零二零年一月十五日(星期三)

公告非H股外資股供股結果二零二零年一月二十二日(星期三)

務請股東垂注，上述非H股外資股供股之預期時間表所載日期僅屬指示性質，且董事會可作出變動。預期時間表如有任何變動，本公司將於適當時候公告。

(e) 非H股外資股供股之條件

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；及
- (ii) 分別於內資股持有人類別股東大會及H股持有人類別股東大會批准供股；及
- (iii) 有關中國監管機構(包括國資委及中國證監會)批准供股。

本公司不得豁免上述完成非H股外資股供股之條件。於本公告日期，全部條件已獲達成。

內資股供股、H股供股及非H股外資股供股互為條件。倘內資股供股及／或H股供股之條件未能完成，則非H股外資股供股將不會進行，反之亦然。

(f) 有關未獲認購非H股外資股供股股份之程序

根據中國法律，並無全數包銷非H股外資股供股的規定，且非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，並會相應減小供股規模。

(g) 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股外資股享有同地位。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、作出或派付之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。

6 供股對本公司股權之影響

本公司股權架構因供股而產生之變動

以下載列本公司於本公告日期之股權架構及緊隨供股完成後之股權架構：

股份類別	於本公告日期		緊隨完成供股後				
	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 股外資股東 分別概無認購 H股供股股份 及非H股外資 供股股份 (附註1) (附註10)	佔已發行股 份總數的百 分比	假設合資格H 股股東及非H 股外資股東 分別認購100% H股供股股份 及非H股外資 供股股份 (附註1)	佔已發行股 份總數的百 分比	假設合資格H 股股東及非H 股外資股東 分別認購100% H股供股股份 及非H股外資 供股股份 (附註1)
首創集團及其他非公眾股東 (附註2)							
首創集團 (附註3)	內資股	1,649,205,700	54.47%	2,473,808,550	56.70%	2,473,808,550	54.47%
首創華星 (附註9)	H股	—	—%	290,414,000	6.66%	—	—%
中國物產有限公司 (附註3及4)	非H股外資	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	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>3,244,034,850</u>	<u>74.35%</u>	<u>3,193,527,000</u>	<u>70.31%</u>
公眾股東							
獨立包銷商(滙豐) (附註7)	H股	871,769	0.03%	168,287,769	3.86%	1,307,653	0.03%
獨立包銷商(招銀國際) (附註7)	H股	—	—%	41,854,000	0.96%	—	—%
獨立包銷商(絲路國際) (附註7)	H股	—	—%	10,694,000	0.25%	—	—%
其他H股股東 (附註8)	H股	898,070,231	29.66%	898,070,231	20.58%	1,347,105,346	29.66%
小計		<u>898,942,000</u>	<u>29.69%</u>	<u>1,118,906,000</u>	<u>25.65%</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(假設基準為按每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。於本公告日期，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. 就本公司所深知，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(佔本公司於本公告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. 獨立包銷商或其分包銷商。
8. 其他H股股東為公眾股東。
9. 根據包銷協議項下首創華星之包銷責任之條件，預期290,417,000股H股股份將由首創集團之全資附屬公司首創華星持有。
10. 由於未獲認購非H股外資供股股份並無包銷安排，在該情況下，本公司總已發行股份將僅為4,362,940,850股股份。

7 進行供股之理由及所得款項用途

供股的目的為(i)加強本集團的財務狀況及本集團的財務穩定性及支持本集團的可持續業務發展；(ii)透過降低本集團的資產負債率及相關財務成本，提高本集團財務資源的質量；及(iii)增加本公司H股的流通量及促進其交易，藉此實現本公司的內在價值。所得款項最終總額將基於實際認購價格及即將發行的供股股份的數目。目前預計扣除開支前供股所得款項總額將不超過人民幣2,546,000,000元(約2,832,000,000港元)。

扣除所有估計開支後，供股所得款項淨額估計約為人民幣2,492,000,000元（約2,772,000,000港元）（基於本公告日期之已發行股份數目），而根據於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上正式批准的決議案，該款項預計用於部分償還本集團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，年利率為8.3%，須於二零一九年十月底前償還；(ii)本金總額約人民幣6.94億元的借款，年利率為6.8%，須於二零二零年二月底前還款；(iii)本金總額約人民幣25億元的借款，年利率為6.45%，須於二零二零年五月底前償還；及(iv)本集團發行本金總額為4.5億美元的永續證券，年利率為7.125%，於二零一九年十二月二日到期。本公司將考慮各種因素並最終釐定供股所得款項用於償還本集團境內及境外計息債務的分配，當中包括監管部門的批准，當時市場情況及各筆債務的利率，支付利息的日期及本金到期日以及其他替代融資渠道。鑑於債務(i)及(iv)已經償還，藉由股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會向董事會授權，本公司將據此行事，分配部分供股所得款項用作償還部分其他計息銀行借款及／或本集團所發行債券。

考慮到(a)本集團所發展業務屬資本密集型，包括(其中包括)，增加本公司於三個核心城市圈的投資及鞏固本公司於京津冀的土地一級開發業務；(b)本集團目前較高的槓桿比率及借貸成本可能透過供股降低；(c)其他股權融資方式，例如配售及增發新股份，或發行可換股債券，既不符合本公司最佳利益，或預計有可能提高本集團的槓桿比率，還會對現有股東造成較大的攤薄影響，供股使所有合資格股東擁有公平機會參與本公司潛在增長，同時維持彼等各自於本公司的持股權益比例。因此，董事認為供股符合本公司及股東的整體利益。

8 稅項

建議合資格H股股東如對收取、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款H股供股股份或繳足股款H股供股權以及(就除外股東而言)收取代彼等出售未繳股款H股供股權所得款項淨額(如有)而產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

9 本公司之股本籌集活動

本公司於緊接本公告日期前12個月期間內並無進行亦無展開任何股本籌集活動(包括任何供股活動)。

10 有關本集團的資料

有關本公司的資料

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，並以高新產業地產，文創產業及長租公寓等創新業務為補充。

11 一般事項

本公司預期將於寄發日期或之前向合資格H股股東寄發載有(其中包括)H股供股進一步詳情之供股章程文件及向除外股東寄發僅供參考之供股章程。供股章程文本亦可於本公司網站(www.bjcapitalland.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「首創華星」 指 首創華星國際投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由首創集團全資持有

「董事會」 指 本公司董事會

「每手買賣單位」	指	每手2,000股H股
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的任何日期(不包括星期六及星期日)
「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
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「通函」	指	本公司於二零一九年五月十七日刊發的通函，內容有關(其中包括)供股及承諾函件
「招銀國際」	指	招銀國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「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	配售代理(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
「內資股類別股東大會」	指	於二零一九年六月十日召開之內資股股東及非H股外資股股東類別股東大會，會上審議及批准(其中包括)供股
「內資股供股」	指	建議按於登記日期每持有10股現有內資股獲發5股內資股供股股份之基準，以認購價發行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	股東於二零一九年六月十日召開之臨時股東大會，會上審議及批准(其中包括)供股及其項下擬進行之交易
「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	於作出查詢後，並基於海外股東相關所在地之法律限制，或該地相關監管機構或證券交易所之規定，董事認為不向任何該等股東提呈發售H股供股股份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H股，該等股份於中國境外發行、在聯交所主板上市及以港元為單位買賣
「H股類別股東大會」	指	於二零一九年六月十日召開之H股股東類別股東大會，會上審議及批准(其中包括)供股
「H股股東名冊」	指	本公司H股股東名冊
「H股過戶登記處」	指	本公司H股過戶登記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17樓1712-1716號舖
「H股供股」	指	建議於登記日期按每持有10股現有H股獲發5股H股供股股份之基準，以認購價發行510,378,000股H股供股股份
「H股股東」	指	H股持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港中央結算(代理人)有限公司」	指	香港結算的全資附屬公司
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團及根據香港法例第155章銀行業條例的持牌銀行
「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

「獨立包銷商」	指	招銀國際、滙豐及絲路國際，及「獨立包銷商」可指彼等任何一方
「截止過戶日期」	指	二零一九年十二月十八日(星期三)，即於暫停辦理H股過戶登記前遞交H股過戶文件之最後日期
「最後交易日」	指	緊接本公告刊發前H股之最後交易日，即二零一九年十二月六日
「最後接納日期」	指	二零二零年一月十五日(星期三)，即接納H股供股股份及繳付H股供股股款之最後日期或本公司與包銷商可能書面協定之其他日期
「最後接納時間」	指	接納H股供股股份及繳付H股供股股款之最後時間，預期將為最後接納日期下午四時正
「最後終止時間」	指	包銷協議之最後終止時間(即二零二零年一月十七日(星期五)下午六時正)或本公司與包銷商可能書面協定之較後日期
「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
「上市委員會」	指	聯交所董事會轄下之上市小組委員會
「各自最高承擔」	指	各名包銷商根據包銷協議各自承諾承購H股供股股份的最高數目
「淨收益」	指	任何溢價總額，即配售所得總額扣除(a)配售代理根據補償安排配售之未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份之認購價總額；及(b)配售代理開支及任何其他相關開支／費用之總額
「未繳股款H股供股權」	指	在支付認購價前認購H股供股股份(以未繳股款H股供股股份形式)的權利

「不行動H股股東」	指	根據暫定配額通知書未認購或放棄認購H股供股股份(不論部分或全部)的合資格H股股東，或於有關未繳股款H股供股股份失效時持有任何未繳股款H股供股股份的有關人士
「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股外資股供股」	指	建議按於登記日期每持有10股現有非H股外資股獲發5股非H股外資股供股股份之基準，以認購價發行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
「包銷商碎股」	指	獨立包銷商因彼等各自的包銷股份下調至最接近的每手買賣單位而未有根據彼等的各自承擔承購的一部分包銷股份總數
「海外股東」	指	於登記日期營業時間結束時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)
「暫定配額通知書」	指	就合資格H股股東於H股供股項下確定配額而將向彼等發出之暫定配額通知書
「配售」	指	由配售代理或其代表於配售期間以私人配售方式向承配人提呈配售股份，乃根據配售協議所載條款及在配售協議所載條件之規限下作出
「配售代理」	指	中金公司、招銀國際、滙豐及絲路國際的統稱，及「配售代理」可指彼等任何一方

「配售協議」	指	本公司與配售代理就竭盡所能並個別(而非共同或共同及個別)向獨立第三方配售配售股份訂立日期為二零一九年十二月九日的配售協議
「配售安排」	指	配售代理竭盡所能並個別(而非共同或共同及個別)根據配售協議的條款及條件按預期不低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配售股份的預期安排
「配售股份」	指	將根據配售協議配售的未獲認購H股供股股份及除外股東供股股份
「寄發日期」	指	為寄發供股章程文件的日期，即二零一九年十二月二十四日(星期二)或本公司可能書面釐定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「供股章程日期」	指	供股章程建議日期
「供股章程文件」	指	供股章程及暫定配額通知書
「合資格內資股股東」	指	於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 預期釐定H股供股、內資股供股及非H股外資股供股(視情況而定)配額之參考日期，現時預定為二零一九年十二月二十三日(星期一)或本公司公佈之較後日期
「各自承擔」	指 各名包銷商根據包銷協議就全部包銷股份應各自負責包銷的比例
「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
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會
「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
「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
「絲路國際」	指 絲路國際資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指 每股H股供股股份1.87港元，每股內資股供股股份人民幣1.68元及每股非H股外資股供股股份人民幣1.68元之等值港元(即1.87港元)

「包銷商」	指 獨立包銷商及首創華星的統稱，及「包銷商」可指彼等任何一方
「包銷協議」	指 本公司、獨立包銷商及首創華星於二零一九年十二月九日就有關H股供股的包銷安排訂立的包銷協議
「包銷股份」	指 有關H股供股股份包括： <ul style="list-style-type: none"> (i) 未獲配售代理根據補償安排配售的未獲認購H股供股股份； (ii) 未獲配售代理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， 將由獨立包銷商及首創華星根據包銷協議的條款包銷
「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

於本公告中，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）。

就本公告而言，除文義另有所指外，於本公告日期，人民幣與港元按1港元兌人民幣0.90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已經、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。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一九年十二月九日

於本公告刊發日期，董事會成員包括非執行董事李松平先生(董事長)，執行董事鍾北辰先生(總裁)、李曉斌先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事蘇健先生；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。