

---

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)

### 主要交易 提供財務資助及擔保予項目公司

---

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5至13頁。

本公司謹訂於二零二零年二月十二日(星期三)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，不遲於二零二零年二月四日(星期二)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。

二零二零年一月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1
臨時股東大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	銀團貸款擔保協議、差額補足協議及債券擔保函件
「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
「首創新都」	指	北京首創新都置業有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中信銀行」	指	中信銀行股份有限公司
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，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
「合作協議」	指	首創新都、大洋致誠、北京市朝陽區十八里店鄉西直河村經濟合作社與項目公司就該地塊上的租賃住房項目所訂立日期為二零一九年二月二十日的合作入股聯營協議
「反擔保協議」	指	本公司與大洋致誠所訂立日期為二零二零年一月七日的反擔保協議
「大洋致誠」	指	北京大洋致誠投資管理集團有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將予召開的臨時股東大會，以供考慮並批准該等協議及其項下擬進行的交易

---

## 釋 義

---

「融資文件」	指	銀團貸款協議、擔保協議、質押合同、抵押合同、轉讓證明書(如有)及貸款銀行與項目公司指明屬上述文件的其他文件
「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
「貸款銀行」	指	中國郵政儲蓄銀行北京東城區支行及浦發銀行北京分行
「債券擔保函件」	指	本公司以項目公司為受益人所簽訂日期為二零一九年十二月二十七日的擔保函件
「最後實際可行日期」	指	二零二零年一月二十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LPR」	指	中國的全國銀行間同業拆借中心不時公佈的五年期以上的貸款市場報價利率
「最高提款承諾」	指	項目公司以本公司為受益人所簽立日期為二零二零年一月七日的最高提款承諾
「項目公司」	指	北京致誠鑫達物業管理有限公司，根據中國法律註冊成立的有限公司
「中國郵政儲蓄銀行」	指	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
「項目收益專項債券」	指	項目公司擬於上海證券交易所非公開發行的債券，其本金總額不高於人民幣2,000,000,000元，期限不超過15年，利息須按年償還，而本金則須由項目收益專項債券的第五年時按協定時間表償還(以將予發行的項目收益專項債券的確切條款為依據)

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「合資格投資者」	指	符合《公司債券發行與交易管理辦法》、《證券期貨投資者適當性管理辦法》及《上海證券交易所債券市場投資者管理辦法》的規定的機構投資者
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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
「股東借款」	指	首創新都按合作協議所協定，提供予項目公司不高於人民幣910,000,000元的股東借款
「差額補足協議」	指	本公司、項目公司與中信銀行北京分行所訂立日期為二零一九年十二月二十七日的協議
「特別賬戶」	指	為償還根據項目收益專項債券應支付的本金及利息，而將於中信銀行北京分行開立及維持的指定賬戶
「浦發銀行」	指	上海浦東發展銀行股份有限公司
「該地塊」	指	北京朝陽區十八里店鄉西直河村五環外的四幅土地
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

## 釋 義

---

「銀團貸款」	指	貸款銀行根據銀團貸款協議向項目公司所提供不高於人民幣3,300,000,000元的貸款，期限為24年，利率為LPR加0.1%（每屆滿12個月時根據屆時LPR予以調整），而項目公司於首次提取起計三年後須於其後銀團貸款年期內開始每年償還銀團貸款的部分本金
「銀團貸款協議」	指	項目公司與貸款銀行所訂立日期為二零一九年十二月二十七日的貸款協議
「銀團貸款擔保協議」	指	本公司與貸款銀行所訂立日期為二零一九年十二月二十七日的擔保協議
「%」	指	百分比



# 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：

### 主要交易

#### 提供財務資助及擔保予項目公司

#### 緒言

謹此提述本公司日期為二零一九年十二月二十七日的公告，內容有關本公司根據銀團貸款擔保協議、差額補足協議及債券擔保函件提供財務資助及擔保予項目公司，以及該等文件項下擬進行的交易。

---

## 董事會函件

---

謹此亦提述本公司日期為二零一九年二月二十日的公告，內容有關首創新都(本公司全資附屬公司)擬通過增資入股取得項目公司49%股權，並提供股東借款予項目公司，用於開發位於中國北京朝陽區十八里店鄉西直河村五環外的地塊。有關交易已於二零一九年四月十日交割。於本通函刊發日期，項目公司由首創新都及大洋致誠(獨立第三方)分別持股49%及51%。

該地塊將建設集體土地租賃住房項目(建築總規模約40萬平方米)。為提供該地塊開發建設所需資金及補充項目公司流動資金，項目公司(i)訂立銀團貸款協議以借入不高於人民幣3,300,000,000元的銀團貸款，期限為24年，利率為LPR加0.1%(每屆滿12個月時根據屆時LPR予以調整)；及(ii)擬向中國合資格投資者發行本金總額不高於人民幣2,000,000,000元的項目收益專項債券，期限不超過15年。

於二零一九年十二月二十七日，本公司(i)與貸款銀行訂立銀團貸款擔保協議，據此，本公司同意為項目公司在融資文件下所承擔的全部還款責任提供擔保；(ii)與項目公司及中信銀行北京分行訂立差額補足協議，據此，本公司同意在項目收益專項債券存續期內，當特別賬戶的餘額不足以償還根據項目收益專項債券應支付的本金及利息時，本公司須補足特別賬戶的差額；及(iii)簽訂債券擔保函件，為項目公司在項目收益專項債券下所承擔的全部還款責任提供擔保。

於二零二零年一月七日，項目公司以本公司為受益人簽立最高提款承諾，據此，項目公司承諾，在銀團貸款及項目收益專項債券的存續期間內，該等融資交易在任意時間的提款峰值不超過人民幣3,500,000,000元。因此本公司提供財務資助及擔保予項目公司的對應本金額上限應為人民幣3,500,000,000元。同日，基於本公司提供的財務資助及擔保與其於項目公司的股權不成比例，本公司與大洋致誠訂立反擔保協議，據此，大洋致誠同意以本公司為受益人，在本公司基於任何一份該等協議而被執行擔保及／或差額補足責任的情況下就本公司於該等協議下之付款責任的51%(與大洋致誠在項目公司的股權成比例)提供反擔保，保證期間從本公司承擔擔保責任或差額補足義務(以孰晚者為準)之日起為期三年。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關該等協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)本集團的財務資料；(iii)上市規則所規定的其他資料；及(iv)臨時股東大會通告。



### 銀團貸款擔保協議

於二零一九年十二月二十七日，項目公司與貸款銀行訂立銀團貸款協議，據此，貸款銀行同意向項目公司提供不高於人民幣3,300,000,000元的銀團貸款，期限為24年，利率為LPR加0.1%（每屆滿12個月時根據屆時LPR予以調整）。同日，本公司與貸款銀行訂立銀團貸款擔保協議，其主要條款如下：

日期：                    二零一九年十二月二十七日

訂約方：                  (1) 本公司(作為擔保人)；及

                              (2) 貸款銀行(作為貸款人)

擔保：                    為項目公司在銀團貸款協議及融資文件下所承擔的全部還款責任提供連帶責任保證擔保，包括但不限於本金、利息、違約金、賠償金，以及項目公司應支付貸款銀行的所有其他開支及貸款銀行因實現債權及擔保權利而產生的所有其他開支

擔保年期：              自銀團貸款擔保協議生效之日起至項目公司在融資文件下所承擔的全部還款責任到期滿三年之日止

### 差額補足協議及債券擔保函件

項目公司擬向中國合資格投資者非公開發行本金總額不高於人民幣2,000,000,000元的項目收益專項債券，期限不超過15年。

於二零一九年十二月二十七日，本公司(i)與項目公司及中信銀行北京分行訂立差額補足協議；及(ii)簽訂以項目公司為受益人的債券擔保函件。

### 差額補足協議

根據項目收益專項債券還款約定，項目公司自該地塊所獲得的收益，於扣除相關成本及費用後，須劃轉至償債資金特別賬戶內，用於支付債券本金及利息。有鑒於此，本公司訂立差額補足協議，其主要條款如下：

日期：                    二零一九年十二月二十七日

訂約方：                  (1) 本公司(作為補足差額的承擔人)；

                              (2) 項目公司(作為發行人)；及

                              (3) 中信銀行北京分行

責任：                    在項目收益專項債券存續期內，當特別賬戶的餘額不足以償還根據項目收益專項債券應支付的本金及利息；或因任何原因(不論是本公司或項目公司引起)而觸發提前還款，但特別賬戶的餘額不足以償還應支付的本金、利息及提前還款費(如有)時，本公司須補足特別賬戶的差額以支付有關款項，並須承擔該地塊建設期間累計的債券利息

責任年期：              項目收益專項債券存續期內及直至項目收益專項債券下的本金及利息悉數償還之日止

### 債券擔保函件

債券擔保函件的主要條款如下：

- 日期：                    二零一九年十二月二十七日
- 擔保：                    為項目公司在項目收益專項債券下所承擔的全部還款責任提供連帶責任保證擔保，包括本金、利息、違約金、賠償金及因實現債權而產生的開支
- 擔保年期：                自項目收益專項債券發行之日起至項目收益專項債券到期滿兩年之日止

### 反擔保協議

根據該等協議，本公司為項目公司在銀團貸款融資文件及項目收益專項債券下所承擔的全部還款責任提供擔保並承諾負有差額補足責任（儘管其僅佔項目公司的49%股權）。因此，於二零二零年一月七日，本公司與大洋致誠訂立反擔保協議，據此，大洋致誠同意以本公司為受益人，在本公司基於任何一份該等協議而被執行擔保及／或差額補足責任的情況下就本公司於該等協議下之付款責任的51%（與大洋致誠在項目公司的股權成比例）提供反擔保，保證期間從本公司承擔擔保責任或差額補足義務（以孰晚者為準）之日起為期三年。

### 提供財務資助及擔保的理由及裨益

董事認為，該地塊項目作為本集團首個、最大規模（建築總規模約40萬平方米）集體土地租賃住房項目，將為本集團租賃住房業務的大規模發展打下堅實的基礎。董事相信，該地塊項目將充分展現本集團建設運營大型租賃住房項目的能力，增加本集團的區域影響力，進一步提升本集團品牌。

該項目體量大，需要投入大量資金，建設期三年，建設完成後物業用作租賃而非銷售，導致本公司投入資金回收期長，而上述兩項項目融資期限最長可達24年，融資成本僅在LPR水平附近，董事認為，依託本公司的信用優勢，為項目公司融資提供財務資助及擔保有助於其獲取低成本、長期限、大規模資金用於項目開發建設和補充流動資金，從而減少本集團向項目公司提供資金的需要。董事進一步相信，持續穩定的資金來源有助於加快該地塊項目的發展，從而為本公司帶來投資回報。

此外，該地塊項目完成後，將成為中國北京最大規模（建築總規模約40萬平方米）的租賃住房項目。董事相信，未來將有強大力量支持北京租賃住房市場發展，原因是(i)北京作為中國首都，每年均有大量非本地居民及學子進城工作及升學，為租賃住房市場的發展提供廣闊基礎；及(ii)中國政府號召「加快建設多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度」，並制定政策通過加大供應租賃用地、集體建設用地建設租賃住房等方式增加租賃住房供應、解決住房問題。有鑒於此，預期該地塊所創造的租金收入將能為項目公司帶來穩定的經常性收入，以及為本公司帶來投資回報。

根據合作協議，首創新都負責籌措項目全部開發建設資金，因此本公司可全權決定項目融資事宜。項目建設由首創新都全權操盤，且項目竣工交付後，首創新都將擁有不少於40年獨立運營及管理該項目物業的權利。本公司將運營該項目物業（由首創新都負責管理），有關運營將通過調配和招聘物業設計、建設及運營人才進行，包括(i)委聘設計師設計物業外觀及內部裝飾；(ii)委託承包商承建該項目的裝修工程；及(iii)於完成後制定物業租賃市場策略，並管理物業租賃事宜。

項目公司首三個財政年度為該地塊項目的建設期。董事預計，根據該地塊項目的建設及運營時間表及就該地塊項目所編製的估計數字，除非發生不可預見的情況，否則項目公司將能夠於運營該地塊項目後第一個財政年度（即項目公司的第四個財政年度）開始從該地塊項目中獲利，並於運營該地塊項目後第三或第四個財政年度（即項目公司的第六或第七個財政年度）錄得現金流入淨額（扣除成本及開支、外部貸款的利息還款後）。在此前提下，董事預期項目收益專項債券及銀團貸款能夠按以下方式結付：

- (i) 銀團貸款及項目收益專項債券首次提取後首三年，項目公司毋須償還所有或任何本金。項目公司能夠以項目收益專項債券及銀團貸款所得款項來支付應付利息；
- (ii) 自銀團貸款首次提取後第四年開始，項目公司須開始償還銀團貸款的部分本金，而項目公司能夠以項目收益專項債券及銀團貸款所得款項以及該地塊項目所產生的收入來償還有關的銀團貸款本金以及項目收益專項債券及銀團貸款下的應付利息；及
- (iii) 於銀團貸款及項目收益專項債券首次提取後第六年左右，項目公司能夠以該地塊項目所產生的收入來支付應付本金及應付累計利息。

此外，項目公司不會分派任何股息予任何股東，直至所有項目收益專項債券及銀團貸款的本金及利息償還為止。根據合作協議，於項目公司錄得現金流入淨額(扣除成本及開支、股東及外部銀行借款還款及項目佔地費等後)起一年，首創新都將享有除稅後溢利的75%。因此，儘管本公司僅擁有項目公司的49%股權，但本公司根據該等協議就項目公司於銀團貸款融資文件及項目收益專項債券下所承擔的全部還款責任提供擔保風險可控且本公司提供該等財務資助及擔保後，合作方大洋致誠將就本公司於該等協議下之付款責任的51%提供反擔保。

鑒於上文所述，董事認為，該等協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東整體的利益。

### 提供財務資助及擔保所產生的財務影響

董事認為，根據該等協議提供財務資助及擔保不會對本集團的盈利、資產及負債產生任何重大影響。

### 訂約方的一般資料

#### 本公司

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主要業務線，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。

#### 項目公司

項目公司為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要開發及運營該地塊。該地塊為集體用地，將用作發展租賃住房項目，建築總規模約40萬平方米。該地塊將發展包括租賃住房、停車位及商業場所等物業。項目公司由首創新都(本公司全資附屬公司)及大洋致誠(獨立第三方)分別持股49%及51%。項目公司為本集團的聯屬公司。

### 大洋致誠

大洋致誠為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事發展及投資房地產項目。據本公司經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，大洋致誠為中國一間集體所有制企業北京十八里店農工商經營服務中心的全資附屬公司，該公司的最終實益擁有人為中國北京十八里店鄉政府。

### 貸款銀行

中國郵政儲蓄銀行為根據中國法律註冊成立的股份商業銀行，其H股於聯交所主板上市(股份代號：1658)。

浦發銀行為根據中國法律註冊成立的股份商業銀行，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：600000)。

### 中信銀行

中信銀行為根據中國法律註冊成立的股份商業銀行，其A股於上海證券交易所上市(股票代碼：601998)及H股於聯交所主板上市(股份代號：998)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，大洋致誠、貸款銀行及中信銀行北京分行及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 上市規則的涵義

就銀團貸款擔保協議、差額補足協議及債券擔保函件項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)，與股東借款所適用者合併計算後，為超過25%但全部少於100%，故訂立該等協議構成本公司的主要交易，並因此根據上市規則第14章須遵守有關申報、公告及股東批准的規定。

本公司將召開並舉行臨時股東大會，以供股東考慮並酌情批准該等協議及其項下擬進行的交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於該等協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並因此概無股東須於臨時股東大會上放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

經考慮本函件所載因素，董事（包括獨立非執行董事）認為該等協議及其項下擬進行的交易乃公平合理、符合一般商務條款且符合本公司及股東的整體利益，並因此推薦股東表決贊成臨時股東大會上提呈的決議案，以批准該等協議及其項下擬進行的交易。

### 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

二零二零年一月二十四日

## 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：

- (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)；  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0309/ltn20170309345\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0309/ltn20170309345_c.pdf)
- (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)；  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0313/ltn20180313026\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0313/ltn20180313026_c.pdf)
- (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)；及  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0321/ltn20190321972\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0321/ltn20190321972_c.pdf)
- (d) 本公司於二零一九年八月二十六日刊發的截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(第41至254頁)。  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0826/ltn20190826396\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0826/ltn20190826396_c.pdf)

## 2. 債務

於二零一九年十一月三十日(即本通函付印前為確定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97,529,185,000元，包括：

- (a) 未償還銀行借款約人民幣55,174,320,000元，當中，人民幣6,281,887,000元以物業及土地使用權作抵押，人民幣3,921,484,000元以若干相關發展中物業作抵押及無抵押貸款約人民幣44,970,949,000元；
- (b) 其他貸款合計約人民幣3,273,325,000元，其中：約人民幣2,900,000,000元以應收賬款作抵押及約人民幣373,325,000元無抵押；及
- (c) 公司債券約人民幣39,081,540,000元。

於二零一九年十一月三十日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣357,000,000元。

於二零一九年十一月三十日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司於二零一八年三月向中航信託股份有限公司借入的長期借款人民幣747,950,000元提供不可撤銷的連帶責任保證，其於二零二零年五月到期。

於二零一九年十一月三十日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣252,000,000元。



於二零一九年十一月三十日，本集團就旗下一間合營公司的附屬公司的長期借款提供擔保人民幣20,360,000元。

於二零一九年十一月三十日，本集團就若干客戶的抵押借貸提供擔保人民幣7,825,554,000元，以保證其履行還款責任。

於二零一九年十一月三十日，本集團的租賃負債為人民幣31,859,000元。

除上述者或本附錄另行披露者外，以及除集團內公司間負債外，於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行未償還或同意發行之借貸資本、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、抵押、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)本集團內部資源；(ii)營運現金流；(iii)本集團往來銀行持續向本集團所提供的額外及現有銀行融資支持；(iv)本公司根據該等協議提供財務資助及擔保予項目公司的影響，在無不可預見的情況下(如發生天災或中國政府現有政策或中國政治、法律、財政、市場或經濟狀況出現變動，而對本集團業務及營運造成重大不利影響)，本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

近年來，房地產行業競爭更加激烈，土地成本上升明顯，在監管政策的適時調控之下，房地產行業盈利水平逐漸回歸至合理區間波動，亦對房企提高盈利能力提出了更高的要求。展望2020年，房企必須不斷提高自身在產品設計、成本管控、資產周轉、品牌溢價等方面的業務專業能力，實現精益化運營，並適時尋求業務轉型升級，打造新的利潤增長點，打造自身差異化核心競爭力，才能不斷提高盈利水平，在市場競爭中佔據一席之地。

展望未來，「房住不炒」、「一城一策、因城施策」仍將是房地產行業的主基調，房地產行業仍將繼續平穩運行的態勢，行業政策一段時期內預計不會出現實質性放鬆，堅持穩健策略的優質房企更有望實現可持續及高品質發展；面臨挑戰的同時，行業亦面臨諸多機遇，探索業務轉型升級，打造新的利潤增長點將成為趨勢。本集團將繼續以穩為主，穩中有進，堅持「有品質增長」的核心經營方針，執行以下發展策略：

堅持快周轉策略，錘煉以「天閱系」與「禧瑞系」為代表的核心產品線，加快推盤供貨節奏，實現簽約銷售穩步增長；全力抓回款，持續強化回款考核激勵，持續提升產品去化率與銷售回款率。

聚焦京津冀、長三角、粵港澳大灣區三大核心城市圈及潛力強二線單核城市，執行穩健安全的投資策略，充分依託多種渠道，例如首創集團協同、一二級聯動、戰略合作、產業協同、併購等方式，堅持差異化多渠道獲取優質資源，加強非競爭性戰略核心資源項目獲取。

推動首創製造2020全面落實，持續提升產品設計、項目開發、物業服務等業務專業能力，提升核心競爭力；加快周轉，全面實行369工期標準；積極盤活存量資產，優化資產結構，提升存量資產價值；全力培育首置物業管理公司，提升物業服務水準，做大做強物業板塊。

探索文創及高科技產業園及集體用地租賃住房業務充分結合公司自身特點及優勢，建立可盈利的業務模型，打造新的利潤增長點，並以創新業務協同核心優質資源獲取。

打造立體多元金融平台，積極獲取優質融資資源，重點關注資本市場直接融資機會，進一步優化資本結構，持續提升股東價值。利用公司良好的企業背景與信用優勢，拓寬融資渠道，強化融資渠道及成本優勢，充分防範財務風險。

## 5. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期）起至最後實際可行日期止的財務或營業狀況並無出現任何重大不利變動。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入其所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)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（就此而言，證券及期貨條例的相關條文將詮釋為適用於本公司監事）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。
- (b) 於最後實際可行日期，各董事概非另一間於本公司的股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。
- (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（並非本公司董事或最高行政人員）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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱/姓名	直接及間接持有的股份數目	股份類別	佔有關類別股份的概約百分比(%)			佔全部已發行股本的概約百分比(%)		
			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	2,473,808,550 (附註1)	非上市股份	87.36% (好倉)	-	87.36%	56.70% (好倉)	-	56.70%
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	-	12.64% (好倉)	12.64%	-	8.21% (好倉)	8.21%
國達有限公司	357,998,300 (附註3)	非上市股份	-	12.64% (好倉)	12.64%	-	8.21% (好倉)	8.21%
中國物產有限公司	357,998,300 (附註4)	非上市股份	9.72% (好倉)	2.92% (好倉)	12.64%	6.31% (好倉)	1.90% (好倉)	8.21%
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	2.92% (好倉)	-	2.92%	1.90% (好倉)	-	1.90%
Reco Pearl Private Limited	181,194,000	H股	11.83% (好倉)	-	11.83%	4.15% (好倉)	-	4.15%
Recosia China Pte Ltd	181,194,000 (附註6)	H股	-	11.83% (好倉)	11.83%	-	4.15% (好倉)	4.15%
Recosia Pte Ltd.	181,194,000 (附註7)	H股	-	11.83% (好倉)	11.83%	-	4.15% (好倉)	4.15%
GIC	181,194,000 (附註8)	H股	-	11.83% (好倉)	11.83%	-	4.15% (好倉)	4.15%

附註：

1. 2,473,808,550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. 181,194,000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. 181,194,000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. 181,194,000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）於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

#### 4. 於競爭業務的權益

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的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的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的合約：

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) 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；

- (e) 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；
- (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、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；
- (g) 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；
- (h) 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；

- (i) 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;
- (j) 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;
- (k) 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；

- (l) 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；
- (m) 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；
- (n) 上海鉅譽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，當中涉及上海鉅譽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%；

- (o) 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；
- (p) 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；
- (q) 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)；
- (r) 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；

- (s) 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；
- (t) 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%)；
- (u) 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%)；
- (v) 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；

- (w) 本公司與Bantex Investments Limited訂立日期為二零一九年十月二十五日的產權交易合同，內容有關透過北京產權交易所有限公司公開掛牌程序出售北京天城永元置業有限公司的50%股權，代價合共為人民幣3,025,130,808元；
- (x) 本公司與中國國際金融香港證券有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、招銀國際融資有限公司及絲路國際資本有限公司竭盡所能並個別（而非共同或共同及個別）就向獨立第三方配售H股供股配售股份訂立日期為二零一九年十二月九日的配售協議；及
- (y) 本公司與首創華星國際投資有限公司、招銀國際融資有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及絲路國際資本有限公司訂立日期為二零一九年十二月九日的包銷協議，內容有關按認購價進行H股供股的包銷安排。

## 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. 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) 本公司於香港的營業地點位於香港中環交易廣場一期4602-05室。
- (e) 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。
- (f) 本通函的中英文版如有歧異，概以英文版為準。

## 8. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起直至臨時股東大會日期(包括該日)的正常辦公時間內(公眾假期除外)可於本公司於香港的營業地點可供查閱(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) 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；
- (d) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 本通函；及
- (f) 本公司日期為二零一九年十月二十一日的通函，內容有關公開掛牌出售北京天城永元置業有限公司之50%股權的潛在主要及關連交易。

---

## 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」)將於二零二零年二月十二日(星期三)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二零二零年一月二十四日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司根據該等協議提供財務資助及擔保予項目公司以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司執行董事及總裁採取一切彼認為就執行該等協議及其項下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，二零二零年一月二十四日

---

## 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，閣下可委任代表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，委任閣下為代表或公司代表，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二零二零年二月四日（星期二）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表簽署，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號舖。
- 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的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. 本公司的中國營業地點：

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. 本公司的香港營業地點：

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。