

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聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約，亦非在任何司法權區招攬任何投票權或批准。

本聯合公告不會在構成違反有關司法權區相關法律的情況下於或向任何司法權區發佈、刊發或派發。

**Beijing Capital City  
Development Group Co., Ltd.\***  
北京首創城市發展集團有限公司  
(一間於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司)

 **首創置業股份有限公司**  
BEIJING CAPITAL LAND LTD.  
(一間於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：2868)

### 聯合公告

- (1) 由要約人通過吸收合併附前提條件私有化本公司之建議
- (2) 建議撤銷上市地位
- 及
- (3) 恢復買賣

 **CICC**  
**中金公司**  
要約人之財務顧問

## 概要

### 1. 序言

要約人及本公司欣然聯合宣佈，於2021年7月9日，要約人及本公司訂立合併協議，據此，要約人及本公司將根據合併協議的條款及條件(包括前提條件及條件)實施合併。合併後，本公司將根據中國公司法及其他適用中國法律被要約人吸收合併。

### 2. 建議合併

根據合併協議，待前提條件及條件達成(或獲豁免，如適用)後，要約人將支付的註銷價金額如下：(a)向H股股東以現金支付每股H股2.80港元；(b)向非H股外資股股東(於本聯合公告日期，即中國物產和億華，分別被推定為要約人的一致行動方)以現金支付每股非H股外資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)；及(c)向內資股股東(即首創集團，為要約人的母公司)支付每股內資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)，內資股註銷價將按照「3.合併協議的主要條款」一節所述方式以向內資股股東發行要約人註冊資本滿足。

於合併完成後，要約人將承接本公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而本公司最終將在完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

在前提條件及所有條件(即生效條件和實施條件)達成(或獲豁免，倘適用)後，要約人須：(a)盡快且無論如何不遲於七(7)個營業日，向所有H股股東支付註銷價，並根據「首創集團持有的內資股」一段向首創集團(作為內資股股東)發行要約人的註冊資本；且(b)盡快且無論如何不遲於七(7)個營業日或執行人員允許的更晚的日期，向非H股外資股股東支付註銷價。由於向非H股外資股股東支付註銷價受限於適用中國法律規定的若干行政程序的完成，向非H股外資股股東支付註銷價或會無法在七(7)個營業日內完成。因此，要約人已向執行人員申請豁免嚴格遵守收購守則規則20.1。

支付註銷H股及非H股外資股的總對價將以內部資源支付。要約人的同集團附屬公司首創華星已向要約人承諾代表要約人支付註銷H股的總對價。

於所有實施條件達成後，H股、非H股外資股及內資股附帶的所有權利將自退市日起不再具效力且相關股份將予以註銷。該等H股、非H股外資股及內資股股票將不再具有作為所有權文件或證明的效力。

要約人不會增加上文載明的註銷價，且要約人未保留增加註銷價的權利。

### **3. 建議撤銷H股的上市地位**

於前提條件及所有生效條件達成後，本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請自願撤銷H股於聯交所的上市地位。

本公司將另行刊發公告，通知H股股東有關建議撤銷上市地位以及H股於聯交所最後交易日的確實日期及相關安排以及H股正式除牌的生效時間。

如合併因任何原因未獲批准或失效或未成為無條件，則不會撤銷H股於聯交所的上市地位。

### **4. 本公司股權架構**

於本聯合公告日期，本公司已發行的有關證券為4,362,940,850股股份，其中包括1,531,134,000股H股、2,473,808,550股內資股及357,998,300股非H股外資股。

於本聯合公告日期，要約人所有註冊資本均由首創集團持有。

截至本聯合公告日期，本公司並無發行在外的購股權、認股權證或可換股證券或其他有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

## **5. 寄發綜合文件**

在滿足前提條件的前提下，本公司將召開臨時股東大會及H股類別股東大會，以分別供股東及H股股東審議及酌情批准包括合併在內的事項。載有(其中包括)(i)合併、合併協議及其他合併相關事宜的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會發出的意見函件；及(iii)獨立董事委員會的推薦建議及意見，連同臨時股東大會通告、H股類別股東大會通告及代表委任表格的綜合文件，預期將於前提條件達成後七(7)日內寄發予H股股東及非H股外資股股東。要約人將向執行人員申請取得根據收購守則規則8.2註釋2下的同意，允許綜合文件於上述期限內寄發，並將根據收購守則的要求適時刊發公告。

## **6. 獨立董事委員會和獨立財務顧問**

董事會已成立由全體獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成的獨立董事委員會。鑑於(a)董事長和非執行董事李松平先生是首創集團董事；及(b)非執行董事孫寶杰女士是首創集團員工，擔任首創集團的管理職務，獨立董事委員會不包括李松平先生及孫寶杰女士。該委員會將就：(a)合併的條款就收購守則而言是否屬公平合理；及(b)是否於臨時股東大會及H股類別股東大會上投票贊成合併，向獨立H股股東提供意見。

本公司將在獨立董事委員會批准後委任獨立財務顧問，以就合併向獨立董事委員會提供意見。本公司將於委任該獨立財務顧問後盡快發出公告。獨立董事委員會正在對合併事宜進行考量，其意見及推薦建議將載於寄發予H股股東及非H股外資股股東的綜合文件中。

## 7. 恢復買賣

應本公司要求，H股自2021年7月8日（星期四）上午九時正起在聯交所短暫停牌。本公司已向聯交所申請自2021年7月12日（星期一）上午九時正起恢復H股在聯交所買賣。

前提條件及生效條件必須於合併協議生效前達成。因此，合併協議生效僅為一種可能性。此外，股東及本公司證券的潛在投資者應知悉，合併還須待本聯合公告所載實施條件達成或獲豁免（如適用）後方可作實，要約人或本公司概不保證能達成任何或全部條件或前提條件，因此合併協議可能生效亦可能不會生效，或倘生效，亦不一定會實施或完成。因此，股東及本公司證券的潛在投資者在買賣本公司證券時應謹慎行事。對應採取的行動有任何疑問的人士，應徵詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

## 股份的美國持有人須知

合併將涉及根據中國法律之規定以吸收合併方式註銷一間於中國註冊成立之股份有限公司的證券。合併須遵守香港披露規定，且有關披露規定有別於美國規定。本聯合公告所載之財務資料乃根據中國企業會計準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計原則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的州及地方以及海外和其他地區稅法，股份的美國持有人根據合併收取的作為根據合併註銷其股份之對價現金可能屬應課稅交易。股份的各持有人務須立即就實施合併的稅務後果徵詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司均位於美國以外的國家，且彼等各自部份或全部高級職員及董事可能是美國以外國家的居民，因此股份的美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利或作出任何申索。股份的美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一間非美國公司或其高級職員或董事。此外，股份的美國持有人可能難以迫使一間非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

根據收購守則及美國證券交易法第14e-5(b)條，中金及其聯屬人士可繼續擔任股份於聯交所的獲豁免自營買賣商。中金進行之購買可按現行價格於公開市場進行或按磋商價透過私人交易進行，惟任何該等購買或安排均須遵守適用法律（包括但不限於收購守則）並於美國境外進行。有關該等購買的任何資料將根據收購守則的規定呈報予證監會，並在證監會向公眾公開的情況下可於證監會網站<http://www.sfc.hk>查閱。

## 1. 緒言

要約人及本公司欣然聯合宣佈，於2021年7月9日，要約人及本公司訂立合併協議，據此，要約人及本公司將根據合併協議的條款及條件(包括前提條件及條件)實施合併。合併後，本公司將根據中國公司法及其他適用中國法律被要約人吸收合併。

## 2. 建議合併

根據合併協議，待下文「3.合併協議的主要條款」一節所載前提條件及條件達成(或獲豁免，如適用)後，要約人將支付的註銷價金額如下：

- (a) 向H股股東以現金支付每股H股2.80港元；
- (b) 向非H股外資股股東(於本聯合公告日期，即中國物產和億華，分別被推定為要約人的一致行動方)以現金支付每股非H股外資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)\*；及
- (c) 向內資股股東(即首創集團，為要約人的母公司)支付每股內資股人民幣2.334080元(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)，內資股註銷價將按照「3.合併協議的主要條款」一節所述方式以向內資股股東發行要約人註冊資本滿足。

\* 不足一仙的數額將不予支付，應付予非H股外資股股東的註銷價金額將向下約整至最接近的人民幣分位。

要約人須以現金支付以註銷H股股東持有的H股及非H股外資股股東持有的非H股外資股的註銷價總金額為約4,287,175,200.00港元及人民幣835,596,672.06元(按匯率計算，相當於約1,002,395,240.00港元)。

於合併完成後，要約人將承接本公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而本公司最終將在完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

### 3. 合併協議的主要條款

合併協議的主要條款及條件包括：

訂約方

(1) 要約人；及

(2) 本公司。

合併概覽

在合併協議條款及條件的規限下，合併將由要約人以吸收合併的方式與本公司合併。

於合併完成後，要約人將承接本公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而本公司最終將在完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

對價

根據合併協議，待下文「*合併協議生效的前提條件*」、「*生效條件*」及「*實施條件*」等段落所載前提條件、生效條件及實施條件達成(或獲豁免，如適用)後，要約人將(a)向H股股東以現金支付每股H股2.80港元的註銷價；及(b)向非H股外資股股東(於本聯合公告日期，即中國物產和億華，分別被推定為要約人的一致行動方)以現金支付每股非H股外資股人民幣2.334080元的註銷價(按匯率計算，相當於每股H股的註銷價)。

合併協議生效的  
前提條件

合併協議須待前提條件(即就合併取得或完成向或由(a)中國發改委，(b)中國商務部，(c)中國外管局及(d)(如適用)國資委的相關政府審批、備案或登記或其他適用政府批准(如適用) (「*前提條件*」) 達成後，方可作實。除上文(a)、(b)、(c)及(d)所述政府批准外，要約人目前並不知悉須就合併取得任何其他適用政府批准。

上述前提條件不可獲豁免。倘前提條件未於截止日期或之前達成，合併協議將不會生效並將自動終止。

於前提條件達成後，要約人及本公司將根據收購守則於七(7)日內或證監會要求的其他日期前(如適用)寄發綜合文件，而臨時股東大會及H股類別股東大會將分別根據該等會議的有關會議通告召開，以讓股東及H股股東考慮及酌情通過包括合併的有關事宜。

### 生效條件

於前提條件達成後，合併協議將於以下條件(均不可獲豁免) (「生效條件」) 達成後生效：

- (1) 在臨時股東大會上由親身或委任代表出席會議的股東所持表決權不少於三分之二以投票方式通過特別決議案，批准根據章程及中國法律進行合併協議項下的合併；及
- (2) 在為此召開的H股類別股東大會上以投票方式通過特別決議案，批准合併協議項下的合併，惟：(a)合併須獲得親身或委任代表出席的獨立H股股東所持H股附帶的表決權至少75%通過；且(b)反對決議案的票數不超過獨立H股股東所持所有H股附帶的表決權的10%；

倘上述生效條件未於截止日期或之前達成，任何一方均可終止合併協議。亦請參閱本節「終止」一段。

## 實施條件

合併協議於前提條件及所有生效條件達成後生效，而實施合併須待以下條件（「**實施條件**」，連同生效條件，統稱「**條件**」）達成或豁免（如適用）後，方可作實：

- (1) 要約人在合併協議中作出的陳述與保證於退市日不存在對合併有重大不利影響的錯誤或遺漏。要約人應在所有重大方面遵守其在合併協議下的承諾及不存在對合併產生重大影響的違反；
- (2) 本公司在合併協議中作出的陳述與保證於退市日不存在對合併有重大不利影響的錯誤或遺漏。本公司應在所有重大方面遵守其在合併協議下的承諾及不存在對合併產生重大影響的違反；及
- (3) 於退市日，不存在任何限制、禁止或取消合併的法律、政府機構的禁令或命令，或法院的判決、裁決定或裁定。

本公司有權豁免上述實施條件(1)及要約人有權豁免上述實施條件(2)。上述實施條件(3)不可獲豁免。倘上述實施條件未於截止日期或之前達成或獲豁免（倘適用），合併協議將自動終止。

## 首創集團持有的 內資股

根據合併協議，作為註銷內資股的對價，首創集團獲發行以人民幣計價的要約人註冊資本，相當於每股H股以匯率計算的註銷價的金額，乘以彼等被註銷的內資股數量，受限於由於要約人的淨資產值（待根據適用中國法律的要求進行審計）與註冊資本之間的差額可能導致的調整。

內資股註銷的前提條件是上文規定的前提條件及條件達成。

## 對價支付

在前提條件及所有條件（即生效條件及實施條件）達成（或獲豁免，倘適用）後，要約人須：(a)盡快且無論如何不遲於七(7)個營業日，向所有H股股東支付註銷價，並根據「首創集團持有的內資股」一段向首創集團（作為內資股股東）發行要約人的註冊資本；且(b)盡快且無論如何不遲於七(7)個營業日或執行人員允許的更晚的日期，向非H股外資股股東支付註銷價。由於向非H股外資股股東支付註銷價受限於適用中國法律規定的若干行政程序的完成，向非H股外資股股東支付註銷價或會無法在七(7)個營業日內完成。因此，要約人已向執行人員申請豁免嚴格遵守收購守則規則20.1。

於所有實施條件達成後，H股、非H股外資股及內資股附帶的所有權利將自退市日起不再具效力且相關股份應予以註銷。該等H股、非H股外資股及內資股股票將不再具有作為所有權文件或證明的效力。在完成中國法律規定的相關行政申報和註冊的前提下，將實施合併。於合併完成後，要約人將承接本公司的全部資產、負債、權益、業務、人員、合約以及一切其他權利及義務，而本公司最終將在完成適用的工商註銷登記手續後註銷登記。

要約人或其指定主體向H股股東寄發對價支票視為要約人已向H股股東完成對價的支付，要約人或其指定主體通過銀行匯款方式向非H股外資股股東支付對價視為要約人已向非H股外資股股東完成對價的支付。要約人向首創集團寄發體現要約人根據合併協議發行要約人註冊資本後的股權結構且加蓋要約人公章的要約人股東名冊和出資證明書視為要約人已向首創集團完成對價的支付。

## 本公司之承諾

除非經要約人事先書面同意，否則，本公司自合併協議日期起至合併協議終止日或退市日（以較早者為準）不得增發股份或進行任何可能構成上市規則第14章項下須予披露交易的重大收購或重大出售行為，亦不得向股東宣佈、作出或支付任何股息或其他分派（不論現金或實物），但本公司已在合併協議日期前公佈的尚未完成的任何交易（包括本公司2021年6月24日刊發的公告中所述的交易）除外。

於本聯合公告日期，本公司無已宣佈及作出但尚未支付的未分配股息。此外，在本聯合公告日期至所有前提條件及條件達成或豁免（如適用），或合併因任何原因不獲批准或失效（視情況而定）之日期間，本公司未計劃向股東宣佈、作出或支付任何股息或其他分派。

## 異議股東的權利

根據章程，任何異議股東可通過發出書面通知要求本公司及／或其他同意股東按「公平價格」收購其股份。

倘任何異議股東行使其權利，要約人將按照本公司及／或同意股東的要求（如有）承擔本公司及／或同意股東對該異議股東按「公平價格」收購該異議股東所持股份的義務。

異議股東行使其權利時須滿足以下條件：

- (1) 有關異議股東已在臨時股東大會及（倘適用）H股類別股東大會上就有關合併的所有決議案投出有效反對票；

- (2) 有關異議股東自臨時股東大會及(倘適用)H股類別股東大會的股權登記日起，在本公司股東名冊上有效登記為股東，並持續持有擬行使其權利所涉及的股份至行使日期；及
- (3) 有關異議股東已於申報期內行使其權利。

在下列情況下，股東無權就其持有的股份行使其權利：

- (1) 有關股東已向本公司承諾放棄其權利；
- (2) 根據適用法律有關股東被禁止行使其權利；或
- (3) 對於有關股東持有的已經設定了質押、其他第三方權利或被司法凍結的股份，在未合法取得相關質權人、第三方或有權機關的書面同意或批准的情況。

## 終止

合併協議在任何以下情況下可予以終止：

- (1) 由要約人或本公司終止，倘：
  - (i) 任何有權政府機構發佈命令、政令、裁決或採取任何其他行動(要約人及本公司應於行使任何終止權利前盡合理努力來解除這些命令、政令、裁決或其他行動)，而永久性地限制、阻止或以其他方式禁止合併，且此類命令、政令、裁決或其他行動已成為最終決定且不可申訴；或

(ii) 所有生效條件於截止日期或之前未全部滿足；

- (2) 由要約人終止，倘本公司嚴重違反合併協議下的陳述、保證及承諾或與合併有關的任何其他協議，而有關違反對合併有重大不利影響且該違反在要約人向本公司發出書面通知後30日內未獲糾正；或
- (3) 由本公司終止，倘要約人嚴重違反合併協議下的陳述、保證及承諾或與合併有關的任何其他協議，而有關違反對合併有重大不利影響且該違反在本公司向要約人發出書面通知後30日內未獲糾正。

於本聯合公告日期，前提條件及條件概無達成或獲豁免。

根據收購守則規則30.1註釋2，只有在產生援引任何條件的權利或終止權利的情况就合併而言對要約人極為重要的情況下，要約人才可援引本節「實施條件」一段所載實施條件(1)至(3)的任何或所有條件，或根據本節「終止」一段終止合併協議，作為不繼續進行合併的依據。

#### 4. 註銷價

##### 價值比較

註銷價為每股H股2.80港元及每股非H股外資股及內資股人民幣2.334080元（相當於按匯率計算的每股H股註銷價2.80港元）。

每股H股註銷價：

- (a) 較於最後交易日於聯交所收市價每股H股1.72港元溢價約62.79%；
- (b) 較H股於緊接最後交易日前（包括該日）連續五個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.73港元溢價約61.85%；
- (c) 較H股於緊接最後交易日前（包括該日）連續十個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.58港元溢價約77.22%；
- (d) 較H股於緊接最後交易日前（包括該日）連續30個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.23港元溢價約127.64%；
- (e) 較H股於緊接最後交易日前（包括該日）連續60個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.12港元溢價約150.00%；
- (f) 較H股於緊接最後交易日前（包括該日）連續90個交易日於聯交所所報每日收市價平均價格每股H股1.15港元溢價約143.48%；及

- (g) 較本集團截至2020年12月31日歸屬於股東的每股經審計資產淨值約4.54港元折讓約38.38% (基於中國人民銀行於2020年12月31日公佈的中間匯率，即1港元：人民幣0.84164元)。

就本聯合公告而言，除非文義另有所指，以人民幣計值的金額已按1港元兌人民幣0.83360元的匯率換算為港元，而該匯率乃於本聯合公告日期人民幣兌港元的中間價匯率。

要約人不會增加上文載明的註銷價，且要約人未保留增加註銷價的權利。

### 最高及最低價

於緊接最後交易日(包括該日)前的六個月期間，H股在聯交所所報最高收市價為2021年7月2日及2021年7月5日的1.75港元，而H股在聯交所所報最低收市價為2021年4月1日、2021年4月8日及2021年4月14日的0.97港元。

### 合併資金

基於(i)註銷價每股H股2.80港元，(ii)於本聯合公告日期已發行1,531,134,000股H股，(iii)註銷價每股非H股外資股人民幣2.334080元(相當於按匯率計算的每股H股2.80港元的註銷價)，(iv)於本聯合公告日期已發行357,998,300股非H股外資股，及(v)所有內資股(包括首創集團直接持有的2,473,808,550股內資股)的註銷價將按上文「3.合併協議的主要條款」透過向內資股股東發行要約人註冊資本滿足，要約人為註銷H股股東持有的H股及非H股外資股股東持有的非H股外資股須以現金支付的註銷價總額為5,289,570,440.00港元。

註銷H股及非H股外資股的總對價將以內部資源支付。要約人的同集團附屬公司首創華星已向要約人承諾代表要約人支付註銷H股的總對價。

要約人已委任中金為合併的財務顧問。中金作為要約人的財務顧問，信納要約人有充足的財務資源，以履行要約人對全面實施合併所承擔的義務（以要約人註冊資本形式應付予內資股股東的全部註銷價除外）。

## 5. 合併的理由及裨益

合併的理由及裨益包括：

### (1) 就H股股東而言，有機會在具有挑戰性的環境中以溢價將投資變現

*在缺乏流動性的市場中以具吸引力的溢價將投資變現的上佳機會*

H股的交易流動性長期處於較低水平。截至最後交易日（包括該日）的以下期間H股的平均每日成交量如下：

- (i) 截至最後交易日前（包括該日）止三個月股份的平均每日成交量為每日約9.53百萬股，僅佔最後完整交易日的已發行H股總數約0.62%；
- (ii) 截至最後交易日前（包括該日）止十二個月股份的平均每日成交量為每日約4.69百萬股，僅佔最後完整交易日的已發行H股總數約0.31%；及
- (iii) 截至最後交易日前（包括該日）止二十四個月股份的平均每日成交量為每日約4.68百萬股，僅佔最後完整交易日的已發行H股總數約0.31%。

股份的低成交量使H股股東難以在不對H股股價產生負面影響的情況下在市場上大量出售H股。

## 房地產業務展望

由於以下原因，中國房地產開發行業發展面臨挑戰：

- (i) 中國經濟保持中低速增長。例如，中國的GDP年度增長率在2016年至2019年期間保持在約5%至7%；及
- (ii) 對房地產市場和／或行業更嚴格的監管已實施，例如：(a) 2018年，中國住房和城鄉建設部發佈的一系列宏觀調控政策，根據不同地區住宅的庫存水平穩定住宅價格和實施因城施策；(b) 2020年下半年出臺的針對房地產投機活動的監管的房地產融資新政策；及(c) 為控制中國房地產開發商的有息債務規模而對中國房地產開發公司施加的「三條紅線」要求。

由於上述經濟狀況及監管環境日趨嚴厲，中國房地產行業和本集團的經營業績發生波動。舉例而言，中國房地產行業的增長率的按年增長由2018年的2.4%降至2019年的0.6%。2020年，中國房地產行業的增長率按年下降3.0%。中國房地產行業2018年至2020年的整體增長率大幅度低於往年。就本集團而言，本集團截至2020年12月31日止年度淨利潤為人民幣12.7億元，較截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度分別下降50.5%及47.4%。同樣，本集團截至2019年12月31日止年度及2020年12月31日止年度之營業收入較截至2018年12月31日止年度分別下降10.6%及8.6%。

在調控政策持續趨嚴使得房地產行業及本公司房地產業務經營業績波動進而可能對H股股價產生的不確定性的情況下，及鑒於上述因素，要約人認為，合併將為H股股東提供機會，將其在本公司流動性較低的投資以具吸引力的溢價以註銷價立即變現。

**(2) 就本公司而言：本公司已基本失去上市平臺股權融資的優勢**

*受限的股權融資渠道*

本公司作為香港上市房地產公司的股權融資渠道受到較大限制，包括H股增發在內的各類股權融資均需要境內監管部門批准；此外，鑑於本公司須遵守上市規則的公眾持股量規定，本公司亦無法通過內資股增發擴大股本。

*本公司維持上市地位的效益較低*

本公司H股於過去三年按介乎0.21至0.52的市淨率之重大折讓（與本集團的賬面價值相比）進行交易。與本集團的賬面價值相比相對較低的交易價格及低交易量顯著地限制了本公司於股票市場的融資能力。同時，本公司維持上市地位之成本（包括與監管合規、披露和刊發財務報表相關的成本）不斷上升，令上市失去其原意。私有化後，股份將從聯交所退市，這可使本公司受益於對與合規及維持本公司上市地位相關成本開支的節省。本公司管理層亦可將本來應用於本公司行政、合規及其他與其上市地位相關事宜之資源重新分配至本集團的業務營運。

**(3) 就本公司而言：將擁有更強的信用資質**

*本公司與首創集團聯繫將更加緊密*

H股退市後，首創集團將持有本公司及要約人全部股權，本公司與首創集團聯繫將更加緊密。首創集團作為北京市全資重要國有企業對本公司的信用資質傳導亦將更加直接。

*更暢通及便利的支持渠道*

首創集團目前擁有多產業布局優勢。H股退市後，本公司將成為首創集團全資持有的非上市公司，首創集團對本公司給予資本支持的渠道將更加通暢，操作上也更為便利和可行。

### 推動向長期發展策略轉移

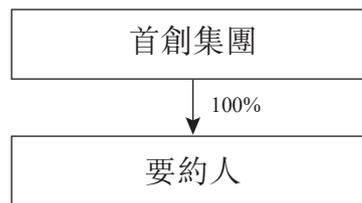
要約人致力於本公司業務的長遠發展。H股退市後，首創集團將考慮並可能實施計劃，完善首創集團業務、資產、物業及運營結構。H股退市後，要約人將完全控制本公司的戰略並加強本公司的管理靈活性。

董事會（獨立董事委員會成員除外，其意見將在收到獨立財務顧問的意見之後發表）認為合併的條款公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

## 6. 有關要約人及本公司的資料

### (1) 有關要約人的資料

要約人為於2021年6月10日在中國註冊成立的有限責任公司。要約人為由首創集團（首創集團由北京市政府直接監管）全資擁有。要約人為首創集團為合併之目的新設的公司。要約人營業執照的業務範圍包括房地產銷售及開發、物業管理、酒店管理以及物業及旅遊諮詢。



### (2) 有關本公司的資料

本公司為在中國註冊成立的股份有限公司。本公司為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅物業開發、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，並以高新產業地產開發、文創產業地產開發及長租公寓等創新業務為補充。

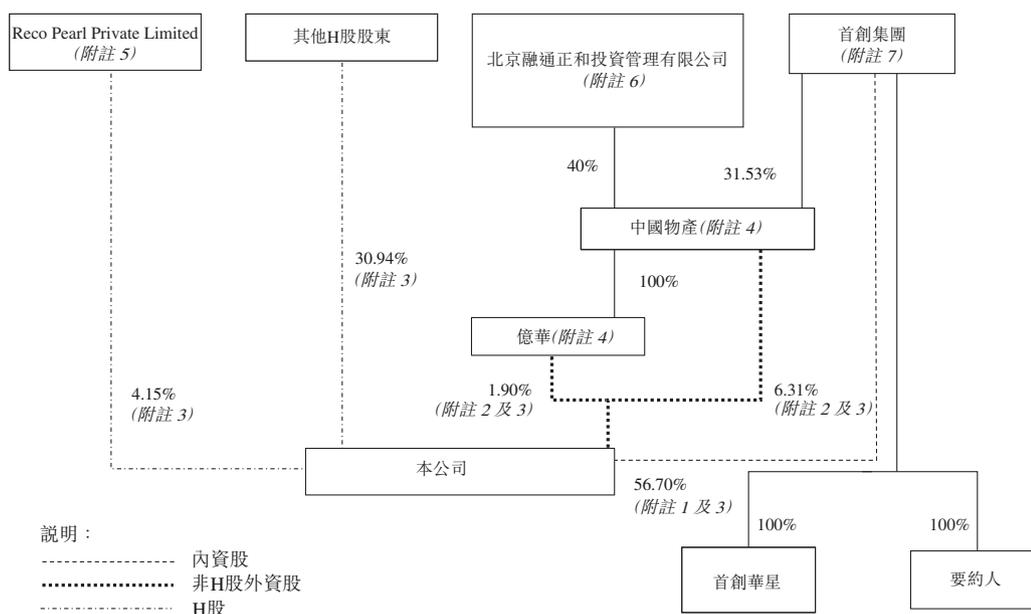
下文載列摘錄自根據中國企業會計準則編製的本集團截至2019年及2020年12月31日止兩個財政年度的年報的經審計合併財務信息。

|      | 截至2019年<br>12月31日止年度<br>(人民幣千元)<br>(經審計) | 截至2020年<br>12月31日止年度<br>(人民幣千元)<br>(經審計) |
|------|--|--|
| 總資產  | 185,269,318                              | 210,549,900                              |
| 營業收入 | 20,786,255                               | 21,247,858                               |
| 淨利潤  | 2,568,862                                | 1,272,106                                |

### (3) 本公司股權架構

於本聯合公告日期，本公司已發行的有關證券包括4,362,940,850股股份，由1,531,134,000股H股、2,473,808,550股內資股及357,998,300股非H股外資股組成。

根據截至2020年12月31日止年度的本公司年報，下文各圖表載明截至本聯合公告日期本公司的簡化股權結構：



| 股東                              | 擁有權益的<br>H股數量 | 已發行H股<br>的概約% | 擁有權益的<br>內資股數量 | 已發行內資股<br>的概約% | 擁有權益的<br>非H股<br>外資股的數量 | 已發行非H股<br>外資股<br>的概約% | 已發行<br>股份數量   | 已發行股份<br>的概約% |
|---------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|------------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 要約人                             | -             | -             | -              | -              | -                      | -                     | -             | -             |
| 首創集團(附註7)                       | -             | -             | 2,473,808,550  | 100%           | -                      | -                     | 2,473,808,550 | 56.70%        |
| 億華(附註4)                         | -             | -             | -              | -              | 82,762,100             | 23.12%                | 82,762,100    | 1.90%         |
| 中國物產(附註4)                       | -             | -             | -              | -              | 275,236,200            | 76.88%                | 275,236,200   | 6.31%         |
| Reco Pearl Private Limited(附註5) | 181,194,000   | 11.83%        | -              | -              | -                      | -                     | 181,194,000   | 4.15%         |
| 要約人及其一致行動方                      | 181,194,000   | 11.83%        | 2,473,808,550  | 100%           | 357,998,300            | 100%                  | 3,013,000,850 | 69.06%        |
| 獨立H股股東                          | 1,349,940,000 | 88.17%        | -              | -              | -                      | -                     | 1,349,940,000 | 30.94%        |
| 已發行股份總數                         | 1,531,134,000 | 100%          | 2,473,808,550  | 100%           | 357,998,300            | 100%                  | 4,362,940,850 | 100%          |

附註：

- (1) 首創集團直接所持股份為內資股。
- (2) 中國物產與億華直接所持股份為非H股外資股。
- (3) 上圖中的百分比列示截至本聯合公告日期本公司已發行股份總數的百分比。
- (4) 首創集團擁有中國物產31.53%的表決權。因此，根據收購守則中「一致行動」之定義第(1)類別，中國物產和億華被推定為與要約人一致行動。

根據中國物產提供的資訊，中國物產剩餘的28.47%的表決權由以下股東持有：

(i) Wisdom Crest Limited持有5.27%；(ii) Xing Zhan Limited持有3.2%；及  
(iii) Marwicken Property Corp.持有20%。

- (5) 截至本聯合公告日期，要約人已向執行人員申請，推翻Reco Pearl Private Limited(一家由GIC (Realty) Private Limited間接全資擁有的附屬公司)根據收購守則中「一致行動」之定義第(1)類別，與要約人一致行動的推定(由於Reco Pearl Private Limited持有與本集團設立的若干合資公司20%以上的股權所導致)。該推定可能或可能不會被推翻。該申請的結果會於綜合文件披露。
- (6) 根據公開查冊，以下股東持有北京融通正和投資管理有限公司的註冊資本：吳海濤先生持有18.50%、孔令國先生持有18.36%、桂勝春先生持有18.32%、王光鈺先生持有17.66%、趙榮海先生持有14.69%及翁煥文先生持有12.47%。

- (7) 首創集團是北京市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有的公司。
- (8) 中金為要約人有關合併之財務顧問。因此，根據收購守則中「一致行動」之定義第(5)類別，中金及中金集團成員公司就中金集團於本公司持有的股權而被推定為與要約人一致行動（於各情況下就收購守則而言獲執行人員認可作為中金集團相關成員公司的獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理所持股份（不包括代表非全權委託投資客戶所持股份）除外）。僅由於與中金受共同控制而存在關聯關係的獲豁免自營買賣商不應被推定為與要約人一致行動。但是：
- (a) 作為獲豁免自營買賣商行事的中金集團成員公司持有的股份不會在臨時股東大會及H股類別股東大會（如適用）表決，除非執行人員允許該等股份在臨時股東大會及H股類別股東大會表決；及
- (b) 受限於執行人員的同意，在以下情況下，作為獲豁免自營買賣商行事的中金集團成員公司持有的股份獲准在臨時股東大會及／或H股類別股東大會（如適用）表決：(i)該中金集團成員公司作為簡單託管人為非全權委託客戶或代表非全權委託客戶持有相關股份；(ii)該中金集團成員公司與該非全權委託客戶之間的合同安排禁止該中金集團成員公司行使對該等股份的任何表決決定權；(iii)所有表決指令應僅來自該非全權委託客戶（如未發送指令，則中金集團成員公司不得投票）；及(iv)該非全權委託客戶不是要約人的一致行動人士。

有關中金集團成員公司所持有或訂立之股份或任何其他本公司有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之持股、借用或借出及買賣之詳情（獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理所持股份或代表中金集團其他部份的其他非全權委託投資客戶所持股份除外）（如有），將根據收購守則規則3.5註釋1於本聯合公告日期後盡快取得。倘中金集團成員公司之持股、借用、借出或買賣屬重大，要約人和本公司將作進一步公告，且無論如何，該等資料將於綜合文件內披露。本聯合公告中關於與要約人一致行動人士於股份或任何其他本公司有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之持股、借用或借出或買賣之陳述，受中金集團成員公司之持股、借用、借出或買賣（如有）所規限。中金集團自2021年1月9日（即本聯合公告日期前滿六個月之日）至派發綜合文件前的最後可行日期期間內進行之任何本公司有關證券買賣（不包括作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的中金集團成員公司進行的買賣或中金集團成員公司為中金集團的非全權委託客戶進行的買賣）將於綜合文件中披露。

- (9) 為簡單起見，簡化的股權結構圖未顯示所有中間控股實體。
- (10) 於本聯合公告日期前六個月內，概無要約人、首創集團、首創集團的任何附屬公司、要約人的董事和首創集團的董事(各自為要約人的一致行動方)交易任何股份。

北京融通正和投資管理有限公司、國達有限公司及Marwicken Property Corp. (各自因其直接或間接持有中國物產20%或以上的股權而被推定為要約人的一致行動方)買賣股份的詳情將在本聯合公告之日後儘快獲得。倘要約人的一致行動方(包括但不限於北京融通正和投資管理有限公司、國達有限公司及Marwicken Property Corp.)進行的股份交易重大，要約人及本公司將另行刊發公告，而無論如何，該等資料將在綜合文件內披露。

於本聯合公告日期，要約人並未擁有任何股份。首創集團直接及實益擁有要約人的全部股權，並且直接擁有本公司2,473,808,550股內資股，佔本公司全部已發行股份的約56.70%。

截至本聯合公告日期，本公司並無發行在外的期權、認股權證或可換股證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

#### (4) 於要約人的證券及股份以及相關衍生工具的權利及權益

於本聯合公告日期：

- (i) 除本節上文「本公司股權架構」一段所披露者外，要約人、首創集團或彼等一致行動人士概無擁有或控制或指示本公司的任何股份或投票權(在各種情況下就收購守則而言獲執行人員認可的獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理除外，亦不包括代表中金集團的非全權委託投資客戶所持有的股份)；
- (ii) 要約人、首創集團或與彼等一致行動人士概無收到就合併決議案投票的任何不可撤銷承諾；

- (iii) 要約人、首創集團或與彼等一致行動人士概無持有有關本公司股份的可轉換證券、認股權證或期權；
- (iv) 要約人、首創集團或與彼等一致行動人士概無訂立有關本公司證券之已發行衍生工具；
- (v) 除合併協議及其項下擬進行之交易外，概無與要約人或首創集團的註冊資本或與股份有關且可能對合併而言具有重大影響的任何安排（不論是透過期權、彌償保證或其他方式的安排）；
- (vi) 概無要約人或首創集團為協議或安排的訂約方，而有關協議或安排涉及彼等可能會或不會援引或試圖援引合併的前提條件及條件的情況（惟合併協議及其項下擬進行之交易除外）；
- (vii) 概無要約人、首創集團或與彼等一致行動人士已借入或借出本公司的有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (viii) 除要約人由於合併就每股H股和非H股外資股須支付的註銷價外，要約人或與要約人的任何一致行動方並未且無需就合併而註銷的H股和非H股分別向H股和非H股外資股的股東支付任何形式的其他對價、補償或利益；及
- (ix) 概無(i)任何股東；與(ii)(a)要約人、首創集團及與彼等一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯屬公司之間有任何特別交易（定義見收購守則規則25）。

## 7. 董事會批准、獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已在2021年7月9日的董事會會議上批准合併及其相關事項。

董事會已成立由全體獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成的獨立董事委員會。鑑於(a)董事長和非執行董事李松平先生是首創集團董事；及(b)非執行董事孫寶杰女士是首創集團員工，擔任首創集團的管理職務，獨立董事委員會不包括李松平先生和孫寶杰女士。該委員會將就：(a)合併的條款就收購守則而言是否屬公平合理；及(b)是否於臨時股東大會及H股類別股東大會上投票贊成合併，向獨立H股股東提供意見。

本公司將在獨立董事委員會批准後委任獨立財務顧問，以就合併向獨立董事委員會提供意見。本公司將於委任該獨立財務顧問後盡快發出公告。獨立董事委員會正在對合併事宜進行考量，其意見及推薦建議將載於寄發予H股股東及非H股外資股股東的綜合文件中。

## 8. 建議撤銷H股的上市地位

於前提條件及所有生效條件達成後，本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請自願撤銷H股於聯交所的上市地位。

本公司將另行刊發公告，通知H股股東有關建議撤銷上市地位以及H股於聯交所最後交易日的確實日期及相關安排以及H股正式除牌的生效時間。

如合併因任何原因未獲批准或失效或未成為無條件，則不會撤銷H股於聯交所的上市地位。

## 9. 臨時股東大會及H股類別股東大會以及綜合文件

在滿足前提條件的前提下，本公司將召開臨時股東大會及H股類別股東大會，以分別供股東及H股股東審議及酌情批准包括合併在內的事項。載有（其中包括）(i)合併、合併協議及其他合併相關事宜的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會將發出的意見函件；及(iii)獨立董事委員會的推薦建議及意見，連同臨時股東大會通告、H股類別股東大會通告及代表委任表格的綜合文件，預期將於前提條件達成後七(7)日內寄發予H股股東及非H股外資股東。要約人將向執行人員申請取得根據收購守則規則8.2註釋2下的同意，允許綜合文件於上述期限內寄發，並將根據收購守則的要求適時刊發公告。

## 10. 盈利預測信息

謹此提述本公司於2021年4月30日刊發的有關本集團截至2021年3月31日止三個月的未經審計季度業績的公告（「**第一季度業績公告**」）。

股東及潛在投資者請注意，第一季度業績公告所載資訊構成收購守則規則10項下的盈利預測，並應根據收購守則規則10的要求報告。鑑於本公司截至2021年6月30日的中期業績公告預計將在本公司發送有關合併的綜合文件前刊發，本公司截至2021年6月30日的六個月的中期業績公告中應包含的第一季度業績公告所載資訊不會根據收購守則規則10.3和10.4單獨報告，除非在刊發綜合文件前未刊發中期業績公告。

股東及本公司證券的潛在投資者請注意，第一季度業績公告所載盈利預測資料不符合收購守則規則10規定的標準，且並未根據收購守則進行報告。股東及本公司證券的潛在投資者於依據第一季度業績公告所載盈利預測資料評估合併的利弊，以及買賣本公司證券時請審慎行事。對其應採取的行動有疑問的人士應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 11. 股票經紀、銀行及其他中介人的責任

根據收購守則規則3.8，要約人、首創集團及本公司的聯繫人(包括持有要約人及本公司某類別有關證券5%或以上的人士)務請根據收購守則的規定披露其就本公司的任何股份所進行的交易。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11的全文轉載如下：

### *「股票經紀、銀行及其他中介人的責任*

*代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。*

*這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。*

*對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」*

## 12. 已發行有關證券的數目

於本聯合公告日期：

- (i) 本公司已發行的有關證券為4,362,940,850股股份，其中包括1,531,134,000股H股、2,473,808,550股內資股及357,998,300股非H股外資股；及
- (ii) 要約人所有註冊資本均由首創集團持有。

## 13. 恢復買賣

應本公司要求，H股自2021年7月8日（星期四）上午九時正起在聯交所短暫停牌。本公司已向聯交所申請自2021年7月12日（星期一）上午九時正起恢復H股在聯交所買賣。

## 14. 警告

前提條件及生效條件必須於合併協議生效前達成。因此，合併協議生效僅為一種可能性。此外，股東及本公司證券的潛在投資者應知悉，合併還須待本聯合公告所載實施條件達成或獲豁免（如適用）後方可作實。要約人或本公司概不保證能達成任何或全部條件或前提條件，因此合併協議可能生效亦可能不會生效，或倘生效，亦不一定會實施或完成。因此，股東及本公司證券的潛在投資者在買賣本公司證券時應謹慎行事。對應採取的行動有任何疑問的人士，應徵詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

## 15. 釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- |        |   |   |
|--------|---|---|
| 「章程」   | 指 | 本公司的章程細則（包括股東大會議事規則及董事會議事規則）；                             |
| 「首創華星」 | 指 | 首創華星國際投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，由首創集團全資擁有的附屬公司及要約人的同集團附屬公司； |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「董事會」  | 指 | 本公司董事會；   |
| 「營業日」  | 指 | 聯交所開放經營業務的日子；   |
| 「註銷價」  | 指 | 上文「3.合併協議的主要條款」一節所述要約人或其代表以現金方式應付H股股東每股H股2.80港元；要約人以現金方式應付非H股外資股股東每股非H股外資股人民幣2.334080元及要約人以向內資股股東發行要約人註冊資本方式應付內資股股東每股內資股人民幣2.334080元的註銷價； |
| 「首創集團」 | 指 | 北京首都創業集團有限公司，一間由北京市政府直接監管的國有企業，其直接持有(i)要約人全部股份及(ii)本公司於本聯合公告日期已發行股本的約56.70%；  |
| 「中金」   | 指 | 中國國際金融香港證券有限公司，為要約人有關合併之財務顧問。中金為根據證券及期貨條例獲發牌從事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)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，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市及買賣(股份代號：2868)；  |
| 「綜合文件」 | 指 | 根據收購守則由或代表要約人及本公司向全體股東發出的文件，當中載有(其中包括)合併的詳情(視情況而定可予以修訂或補充)；   |

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「條件」   | 指 | 生效條件和實施條件的統稱；   |
| 「生效條件」 | 指 | 具有「3.合併協議的主要條款」一節所賦予該詞的涵義；  |
| 「實施條件」 | 指 | 具有「3.合併協議的主要條款」一節所賦予該詞的涵義；  |
| 「同意股東」 | 指 | 投票同意合併的股東；  |
| 「中國物產」 | 指 | 中國物產有限公司，一間由以下公司持有的公司： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 北京陽光房地產綜合開發公司(由首創集團全資擁有)持有其31.53%的股份；</li> <li>(b) 根據公開資訊，國達有限公司(由北京融通正和投資管理有限公司全資擁有)持有其40%的股份；及</li> <li>(c) 根據中國物產提供的資訊，(i) Wisdom Crest Limited持有5.27%；(ii) Xing Zhan Limited持有3.2%；及(c) Marwicken Property Corp.持有20%。</li> </ul> |
| 「申報期」  | 指 | 股東及H股股東在臨時股東大會及H股類別股東大會分別批准合併之日起至自股東及H股股東在臨時股東大會及H股類別股東大會分別批准合併之日(包括該日)起計第五(5)個營業日止的期間，於該期間內異議股東可申報行使其權利；   |
| 「退市日」  | 指 | 撤銷本公司於聯交所的上市地位之日；   |
| 「董事」   | 指 | 本公司董事；  |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「異議股東」   | 指 | 於臨時股東大會及(如適用)H股類別股東大會上就合併的所有相關議案投出有效反對票並要求本公司或同意股東(或倘本公司及/或同意股東如此選擇,則為要約人)以「公平價格」收購其股份的股東;                                   |
| 「內資股」    | 指 | 本公司以人民幣計值的每股面值人民幣1.00元的內資股,約佔本公司於本聯合公告日期已發行股本的56.70%;  |
| 「內資股股東」  | 指 | 內資股的持有人;   |
| 「臨時股東大會」 | 指 | 本公司將召開的臨時股東大會或其任何續會,以審議及酌情批准合併協議、合併及相關安排;  |
| 「匯率」     | 指 | 1港元兌人民幣0.83360元的匯率,乃中國人民銀行於本聯合公告日期公佈的港元兌人民幣的匯率中間價;   |
| 「執行人員」   | 指 | 證監會企業融資部執行董事或執行董事的任何代表;  |
| 「行使日期」   | 指 | 本公司及/或同意股東(或倘本公司及/或同意股東如此選擇,則為要約人)向行使權利要求本公司或同意股東(或者,如本公司和/或同意股東如此選擇,要約人)按「公平價格」收購彼等所持有及有效申報的股份的異議股東支付現金對價的日期,該日期將由本公司決定及公佈; |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司;   |

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 「H股」       | 指 | 本公司發行的人民幣計值的每股面值人民幣1.00元的普通股，以港元認購及繳足並於聯交所上市及買賣，約佔本公司於本聯合公告日期已發行股本的35.09%； |
| 「H股股東」     | 指 | H股的持有人；  |
| 「H股類別股東大會」 | 指 | 本公司將召開的H股類別股東大會或其任何續會，以審議及酌情批准合併協議、合併及相關安排；                                |
| 「港元」       | 指 | 港元，香港法定貨幣；   |
| 「香港」       | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區；  |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 本公司為審議合併而成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成；                           |
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 將由本公司在獨立董事委員會批准後委任的獨立財務顧問，以就合併向獨立董事委員會及獨立H股股東提供意見；                         |
| 「獨立H股股東」   | 指 | 除要約人及首創集團各自的一致行動人士（包括Reco Pearl Private Limited）以外的H股股東；                   |
| 「最後交易日」    | 指 | 2021年7月7日，即H股於聯交所暫停買賣以待刊發本聯合公告前的最後交易日；                                     |
| 「上市規則」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「截止日期」     | 指 | 2022年7月9日，即前提條件、生效條件及實施條件可達成的最後日期，惟要約人及本公司另行約定的除外(須經證監會同意)； |
| 「合併」       | 指 | 按照合併協議的約定，要約人擬根據中國公司法及其他適用的中國法律吸收合併本公司；                     |
| 「合併協議」     | 指 | 要約人與本公司於2021年7月9日就合併訂立的合併協議；                                |
| 「中國商務部」    | 指 | 中國商務部或其地方主管部門(如適用)；   |
| 「中國發改委」    | 指 | 中國國家發展和改革委員會或其地方主管部門(如適用)；                                  |
| 「非H股外資股」   | 指 | 本公司發行的人民幣計值的每股面值人民幣1.00元的非H股外資股，約佔本公司於本聯合公告日期已發行股本的8.21%；   |
| 「非H股外資股股東」 | 指 | 非H股外資股的持有人；   |
| 「要約人」      | 指 | 北京首創城市發展集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，由首創集團全資擁有；                  |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，除非文義另有所指，就本聯合公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；                 |
| 「中國公司法」    | 指 | 《中國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；                                  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「中國法律」    | 指 | 中國現行有效的任何及所有法律、法規、規章、規則及其他規範性文件，包括其不時的修改、補充、解釋或重新制定； |
| 「前提條件」    | 指 | 具有「3.合併協議的主要條款」一節所賦予該詞的涵義；                           |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國法定貨幣；  |
| 「中國外管局」   | 指 | 中國國家外匯管理局或其地方主管部門（如適用）；                              |
| 「工商局」     | 指 | 國家工商行政管理總局或其地方主管部門（如適用）；                             |
| 「國資委」     | 指 | 中國國務院國有資產監督管理委員會或其他地方主管部門或授權單位；                      |
| 「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、補充或以其他方式修改）；                |
| 「股東」      | 指 | H股股東、內資股股東及非H股外資股股東的統稱；                              |
| 「股份」      | 指 | H股、內資股及非H股外資股的統稱；                                    |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司；   |
| 「收購守則」    | 指 | 證監會發佈的《收購及合併守則》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；                   |
| 「交易日」     | 指 | 聯交所公開進行證券買賣或交易的日子；                                   |
| 「美國」      | 指 | 美利堅合眾國，包括其領土及屬地、任何美國州及哥倫比亞特區；                        |

「美國證券交易法」 指 美國1934年證券交易法(經修訂)；

「億華」 指 億華國際企業有限公司，一間由中國物產全資擁有的公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命  
北京首創城市發展集團有限公司

楊維彬  
董事

承董事會命  
首創置業股份有限公司

李松平  
董事長

北京

2021年7月9日

於本聯合公告日期，要約人的唯一董事為楊維彬先生。要約人的唯一董事願就本聯合公告所載資料(與本公司有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本聯合公告所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，以致本聯合公告所載任何陳述有所誤導。

於本聯合公告日期，首創集團董事會由賀江川先生(董事長)、李松平先生、龔湧濤先生、崔也光先生、關振芳先生及白彥先生組成。首創集團的董事願就本聯合公告所載資料(與本公司有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本聯合公告所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，以致本聯合公告所載任何陳述有所誤導。

於本聯合公告日期，董事會由非執行董事李松平先生(董事長)、執行董事鍾北辰先生(總裁)、黃自權先生、胡衛民先生和范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士、獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生和劉昕先生組成。董事願就本聯合公告所載資料(與要約人和首創集團有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本聯合公告所表達的意見(要約人的唯一董事和首創集團的董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，以致本聯合公告所載任何陳述有所誤導。

\* 僅供識別