

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，並明確表示概不會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)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而發表。

以下為首創置業股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《首創置業股份有限公司面向專業投資者公開發行2021年公司債券(第一期)發行公告》。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零二一年三月十一日

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）、黃自權先生、胡衛民先生及范書斌先生；非執行董事孫寶杰女士；以及獨立非執行董事李旺先生、黃翼忠先生及劉昕先生。

股票简称：首创置业

股票代码：2868.HK



首创置业股份有限公司

(住所：北京市怀柔区开放东路13号院4号楼第三层办公区3071室)

面向专业投资者公开发行2021年公司债券

(第一期)

发行公告

牵头主承销商、簿记管理人



中信建投证券股份有限公司

北京市朝阳区安立路66号4号楼

联席主承销商



招商证券股份有限公司
深圳市福田区福田街道
福华一路111号



中国国际金融股份
有限公司
北京市朝阳区建国
门外大街1号国贸
大厦2座27层及
28层



首创证券股份有限公
司
北京市西城区德胜门
外大街115号德胜尚城
E座



中信证券股份有限公
司
广东省深圳市福田区
中心三路8号卓越时
代广场(二期)北座



海通证券股份有限公司
上海市广东路689号



第一创业证券承销保荐有限任
公司
北京市西城区武定侯街6号卓著
中心10层



摩根士丹利华鑫证券有限责任公
司
中国(上海)自由贸易试验区世纪大
道100号上海环球金融中心75楼
75T30室

签署日期：2021年3月10日

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示

1、首创置业股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“本公司”）面向专业投资者公开发行不超过人民币 45.39 亿元（含 45.39 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2021】272 号）。

首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）为本次债券的第一期发行，发行规模不超过 30.00 亿元（含 30.00 亿元）。

2、发行人本期债券发行规模为不超过 30.00 亿元（含 30.00 亿元），每张面值为 100 元，共计 3,000 万张，发行价格为 100 元/张。

3、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低，本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券上市前，发行人经审计的最近一年末净资产为 420.41 亿元（截至 2019 年 12 月 31 日经审计的合并报表中所有者权益合计数），未经审计的最近一期末净资产为 439.19 亿元（截至 2020 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 20.53 亿元（2017-2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

4、本期债券发行采取网下面向满足相关法律法规规定并具备相应风险识别和承担能力的专业投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

5、本期债券无担保。

6、本期债券分为两个品种，品种一为5年期固定利率债券，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为7年期固定利率债券，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

7、本期债券品种一票面利率询价区间为3.40%-4.40%，品种二票面利率询价区间为3.80%-4.80%。本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人和主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

8、发行人和簿记管理人将于2021年3月11日（T-1日）向网下投资者进行利率询价，并根据询价结果确定本期债券的最终票面利率。

9、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》及相关法律法规规定的专业投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

10、网下发行面向专业投资者。专业投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。专业投资者网下最低申购金额为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

11、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

12、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

13、本期债券为公开发行，发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本

期债券上市的申请。交易活跃程度受到宏观经济环境、投资分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

14、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）募集说明书》，本期发行的发行公告将在上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露。

15、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

16、发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

17、申购人理解并接受，如遇市场变化或其他特殊情况，发行人与簿记管理人有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。

18、有关本期发行的其他事宜，发行人将视需要在上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露，敬请投资者关注。

释 义

在本发行公告中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、首创置业	指	首创置业股份有限公司
本次债券	指	经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2021】272号）的面值总额不超过人民币45.39亿元（含人民币45.39亿元）的公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
本期债券	指	首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商、簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、首创证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司和摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市君泽君律师事务所
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券价格的意愿的程序
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府指定节假日或休息日）
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日、休息	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休

日		息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
首创集团、控股股东	指	北京首都创业集团有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
董事会	指	首创置业股份有限公司董事会
股东大会	指	首创置业股份有限公司股东大会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第113号）
《公司章程》	指	《首创置业股份有限公司章程》
最近三年及一期、 近三年及一期、 报告期	指	2017年、2018年、2019年及2020年1-9月

本公告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异。

一、本期发行基本情况

(一) 本期债券的主要条款

发行主体：首创置业股份有限公司。

债券名称：首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）。

发行总额：不超过 30.00 亿元（含 30.00 亿元）。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。对于本期债券品种二，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。对于本期债券品

种二，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

回售登记期：对于本期债券品种一，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。对于本期债券品种二，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式、定价流程：本期债券采用固定利率形式。票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点（或减调整基点），在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点（或减调整基点），在债券存续期后 2 年固定不变。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

发行方式、发行对象：本期债券发行采取网下面向满足相关法律法规规定并具备相应风险识别和承担能力的专业投资者询价配售的方式，网下申购由本公司

与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。簿记管理人将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

发行首日：2021年3月12日。

起息日：2021年3月15日。

利息登记日：本期债券付息的债权登记日为每年付息日的前1个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

付息日：本期债券品种一付息日为2022年至2026年每年的3月15日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的3月15日。本期债券品种二付息日为2022年至2028年每年的3月15日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的3月15日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息。

兑付日：本期债券品种一兑付日为2026年3月15日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年3月15日。本期债券品种二兑付日为2028年3月15日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年3月15日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

兑付登记日：本期债券的兑付登记日将按照上交所和证券登记机构的相关规定执行。

计息期限：本期债券品种一计息期限为2021年3月15日至2026年3月14

日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 15 日至 2024 年 3 月 14 日。本期债券品种二计息期限为 2021 年 3 月 15 日至 2028 年的 3 月 14 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 15 日至 2026 年 3 月 14 日。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

担保方式：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

牵头主承销商、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：招商证券股份有限公司、首创证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司和摩根士丹利华鑫证券有限责任公司。

债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

上市场所：上海证券交易所。

上市安排：本期债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，发行人将尽快

向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

新质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件。具体折算率等事宜按照证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿付公司债券本息。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（二）与本期债券发行有关的时间安排

日期	发行安排
T-2 日 (2021 年 3 月 10 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日 (2021 年 3 月 11 日)	网下询价（簿记） 确定票面利率
T 日 (2021 年 3 月 12 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日
T+1 日 (2021 年 3 月 15 日)	网下认购截止日 网下专业投资者于当日 15:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

二、网下向投资者利率询价

（一）网下投资者

本次网下利率询价对象/网下投资者为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的专业投资者。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。普通投资者不得参与本期债券的发行认购。

（二）利率簿记建档区间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率询价区间为 3.40%-4.40%（含上下限），品种二票面利率询价区间为 3.80%-4.80%（含上下限）。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2021 年 3 月 11 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2021 年 3 月 11 日（T-1 日）14:00 至 16:00 将《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）网下利率询价及申购申请表》（以下简称“《网下利率询价及申购申请表》”，见附件一）传真至簿记建档室。簿记管理人可以根据询价情况适当调整询价时间。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价的专业机构投资者可以从发行公告所列示的网站下载《申购申请表》，并按要求正确填写。填写《网下利率询价及申购申请表》应注意：

- （1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写询价利率；
- （2）最多可填写 20 个询价利率，询价利率可不连续；
- （3）填写询价利率时精确到 0.01%；
- （4）询价利率应由低到高、按顺序填写；
- （5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍；
- （6）本期申购标位为非累计标位。每一申购标位对应的申购金额，是当最终确定的发行利率不低于该申购利率时，认购人的新增投资需求。每一标位单独统计，不累计；
- （7）每家专业机构投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，未经与簿记管理

人协商一致，以最后到达的视为有效，之前的均视为无效。

2、提交

参与利率询价的专业投资者应在 2021 年 3 月 11 日(T-1 日)14:00 至 16:00, 将以下文件传真或邮件至主承销商处，并电话确认：

(1) 附件 1《申购申请表》(法定代表人或授权代表签字或加盖单位公章)；

(2) 授权委托书及授权代表身份证复印件(法定代表人签字或加盖单位公章的无须提供)；

(3) 簿记管理人要求的其他资质证明文件。主承销商有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真或邮件至主承销商处，即具有法律约束力，不得撤回。

传真：010-89136009 转 900003、010-89136013 转 900003；

备用传真：010-65608443、010-65608444；

备用邮箱：bjjd03@csc.com.cn；

联系电话：010-86451557；

联系人：尹建超、杨堤、王若天。

3、利率确定

发行人和主承销商将根据网下利率询价结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于 2021 年 3 月 12 日(T 日)在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)上公告本期债券的最终票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向专业投资者公开发行人本期债券。

三、网下发行

(一) 发行对象

网下发行的对象为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的

(法律、法规禁止购买者除外), 并且符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2017年修订)》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的专业投资者, 包括未参与簿记建档的专业投资者。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

主承销商有权要求申购投资者配合其进行投资者适当性核查工作, 申购投资者应积极配合该核查工作如实提供有效证明资料, 不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如申购投资者未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查, 主承销商有权拒绝向其配售本期债券, 在此情况下, 投资者应赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用。

(二) 发行数量

本期债券的发行规模为不超过人民币 30.00 亿元(含 30.00 亿元)。

本期债券分为两个品种, 品种一为 5 年期固定利率债券, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权; 品种二为 7 年期固定利率债券, 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制, 发行人与簿记管理人将根据本期债券发行申购情况, 在总发行规模内, 由发行人和簿记管理人协商一致, 决定是否行使品种间回拨选择权, 即减少其中一个品种的发行规模, 同时对另一品种的发行规模增加相同金额, 单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

每家专业投资者的最低认购单位为 10,000 手(1,000 万元), 超过 10,000 手的必须是 10,000 手(1,000 万元)的整数倍。每一专业投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额。

(三) 发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

(四) 发行时间

本期债券网下发行的期限为 2 个交易日, 即发行首日 2021 年 3 月 12 日(T 日)至 2021 年 3 月 15 日(T+1 日)。

（五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的专业机构投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与网下申购的投资者，申购时必须已开立上证所的证券账户。尚未开户的投资者，必须在 2021 年 3 月 11 日（T-1 日）前开立证券账户。

3、欲参与网下申购的专业投资者在网下发行期间可自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下专业投资者认购意向，与专业投资者协商确定认购数量，向专业投资者发送《配售缴款通知书》，或与其签订《网下认购协议》。网下配售不采用比例配售的形式，在同等条件下，参与网下询价的投资者的认购意向将优先得到满足。

（六）配售

网下配售按照价格优先原则配售。在同等条件下，参与网下询价的投资者的有效申购将优先得到满足。

簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。单个专业投资者最终获配的金额应符合监管部门相关业务规定。

配售原则如下：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计。当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照比例进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权自主决定本期债券的最终配售结果。在参与网下询价的有效申购均已配售情况下，簿记管理人可向未参与簿记建档的专业机构投资者的网下发行进行配售。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

获得配售的投资者应按照规定及时缴纳认购款，认购款须在 2021 年 3 月 15 日（T+1）15:00 前足额划至簿记管理人指定的收款账户。划款时应注明投资者全称和“首创置业小公募公司债缴款”字样。

账户名称：中信建投证券股份有限公司

账号：0200004319027309131

开户银行：工行北京北新桥支行

大额支付系统号：102100000431

汇入地点：北京市

汇款用途：首创置业小公募公司债缴款

（八）违约的处理

获得配售的专业投资者如果未能在2021年3月15日（T+1日）15:00前向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约。

簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

五、风险揭示

主承销商在已知范围内已充分揭示本期发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第一期）募集说明书》。

六、发行人和主承销商

（一）发行人：首创置业股份有限公司

法定代表人：李松平

住所：北京市怀柔区开放东路 13 号院 4 号楼第三层办公区 3071 室

办公地址：北京市西城区北礼士路甲 98 号阜成大厦 A 座
电话：010-61928888
联系人：秦怡

（二）牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青
住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层
电话：010-65608392
传真：010-65608445
联系人：黄亦妙、刘人硕、方君明、郭永星

（三）联席主承销商：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达
住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
办公地址：北京市西城区月坛南街甲 1 号院 3 号楼招行大厦 17 层
电话：010-60840883
传真：010-57782929
联系人：安辉、张国骊、曾君睿

（四）联席主承销商：首创证券股份有限公司

法定代表人：毕劲松
住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座
办公地址：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座
电话：010-56511752
传真：010-56511751
联系人：李亢、邵治铭、杜鹃

(五) 联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人： 沈如军
住所： 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
办公地址： 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座33层
电话： 010-65051166
传真： 010-65051156
联系人： 程达明、李耕、余子宜、芮文栋、刘佳、程知远、丁金萍、陈嘉曦、孙顺杰

(六) 联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人： 张佑君
住所： 广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座
办公地址： 北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
电话： 010-6083 6563、010-6083 8647
传真： 010-6083 3504
联系人： 王艳艳、黄晨源、康培勇、冯钰宸、王雨薇、李彤斌、刘倩

(七) 联席主承销商：摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

法定代表人： 钱菁
住所： 中国（上海）自由贸易试验区世纪大道100号上海环球金融中心75楼75T30室
办公地址： 中国（上海）自由贸易试验区世纪大道100号上海环球金融中心75楼75T30室
电话： 021-20336000
传真： 021-20336046
联系人： 李启迪、张诗若

(八) 联席主承销商：海通证券股份有限公司

法定代表人： 周杰
住所： 上海市广东路689号

办公地址： 北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层
电话： 010-5706 1508
传真： 010-8802 7190
联系人： 张海梅、吴伊璠

（九）联席主承销商：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人： 王芳
住所： 北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层
办公地址： 北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层
电话： 010-6321 2001
传真： 010-6603 0102
联系人： 王飞、吴震雄

（以下页无正文）

（本页无正文，为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



(本页无正文，为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页)



中国国际金融股份有限公司

2021年3月17日

(本页无正文，为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页)



（本页无正文，为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



（本页无正文，为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



(本页无正文,为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券(第一期)发行公告》之盖章页)



首创置业证券承销保荐有限公司

2021年3月10日

（本页无正文，为《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）



附件一：

首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第一期）

网下利率询价及申购申请表

重要声明					
1、填表前请仔细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。					
2、本表一经申购人完整填写，且由其申购负责人签字及加盖单位公章（或部门章或业务专用章）后发送至簿记管理人处，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约，不可撤销。申购人如需对已提交至簿记管理人处的本表进行修改的，须征得簿记管理人的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的本表。					
3、申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。					
4、本期债券在上海证券交易所上市交易，请确认贵单位在上海证券交易所已开立可用于申购本期债券的账户。如遇市场变化或其他特殊情况，经发行人与簿记管理人等各相关方协商一致，可适当延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行。					
基本信息					
机构名称		法定代表人			
营业执照注册号		托管券商席位号			
经办人姓名		传真号码			
联系电话		电子邮箱			
证券账户名称（上海）		证券账户号码（上海）			
利率询价及申购信息					
3+2 年期品种（利率区间：3.40%-4.40%）					
申购利率（%）			申购金额（万元）		
5+2 年期品种（利率区间：3.80%-4.80%）					
申购利率（%）			申购金额（万元）		
销售人	牵头主、簿记管理人 中信建投证券	联主 招商证券	联主 中金公司	联主 首创证券	合计
分配比例（%）					100.00
销售人	联主 中信证券	联主 海通证券	联主 一创投行	联主 摩根华鑫	
分配比例（%）					

重要提示:

参与利率询价的专业投资者, 请将此表填妥由申购负责人签字并加盖公章(或部门章或业务专用章)后, 于**2021年3月11日14:00-16:00**间连同加盖公章(或部门章或业务专用章)的有效的企业法人营业执照(副本)复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件以及簿记管理人要求投资者提供的其他资质证明文件传真至簿记管理人处, **申购传真: 010-89136009 转 900003、010-89136013 转 900003; 备用传真: 010-65608443、010-65608444; 备用邮箱: bjjd03@csc.com.cn; 联系电话: 010-86451557。**

申购人在此承诺:

- 1、 申购人以上填写内容真实、有效、完整(如申购有比例限制则在该申购申请表中注明, 否则视为无比例限制), 未经与发行人及簿记管理人协商一致本认购申请表不可撤销;
- 2、 本期申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法规或合同约定要求, 已就此取得所有必要的内外部批准; **申购人确认, 本次申购资金()是()否直接或间接来自于发行人及其利益相关方, 或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益, 或接受发行人及其利益相关方的财务资助;**
- 3、 申购人已阅知《专业投资者确认函》(附件二), 并确认自身属于()类投资者(请填写附件二中投资者类型对应的字母); 若投资者类型属于**B**或**D**, 并拟将主要资产投向单一债券的, 请打钩确认最终投资者是否符合基金业协会标准规定的合规投资者。()是()否;
- 4、 申购人确认:()是()否属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方;
- 5、 申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价, 不存在协商报价、故意压低或抬高利率、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为;
- 6、 本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2017年修订)》及相关法律法规规定的专业投资者发行, 申购人确认并承诺, 在参与本期债券的认购前, 已通过开户证券公司债券专业投资者资格认定, 具备认购本期债券的专业投资者资格, 知晓本期债券信息披露渠道, 并仔细阅读本期债券募集说明书等相关信息披露文件及《债券市场专业投资者风险揭示书》(附件三)所刊内容, 充分了解本期债券的特点及风险, 经审慎评估自身的经济状况和财务能力, 同意参与本期债券的认购, 并承担相应的风险, 且认购账户具备本期债券认购与转让权限;
- 7、 主承销商有权要求本申购人配合其进行投资者适当性核查工作, 本申购人将积极配合该核查工作并将如实提供有效证明资料, 不得采用提供虚假材料等手段规避投资者适当性管理要求。如本申购人未通过主承销商对其进行的投资者适当性核查, 则本申购人同意主承销商有权拒绝向其配售本期债券, 在此情况下, 本申购人承诺赔偿主承销商因此遭受的一切损失和产生的一切费用;
- 8、 申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额, 并接受所确定的最终债券配售结果; 簿记管理人向申购人发出《首创置业股份有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券(第一期)配售缴款通知书》(简称“《配售缴款通知书》”), 即构成对本申购要约的承诺;
- 9、 申购人理解并接受, 如果其获得配售, 则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式, 将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务, 簿记管理人有权处置该违约申购人订单项下的全部债券, 同时, 本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金, 并赔偿簿记管理人由此遭受的损失;
- 10、 申购人理解并接受, 如遇市场变化或其他特殊情况, 发行人与簿记管理人等各相关方有权延长本期债券的簿记时间或者取消本期债券发行;
- 11、 每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额, 即在该利率标位上, 投资者的新增认购需求, 不累计计算;
- 12、 申购人承诺遵守行业监管要求, 本次各配售对象申购金额不超过其所对应的资产规模和资金规模; 申购人承诺本次申购的资金来源符合《中华人民共和国反洗钱法》等相关法律法规的规定。

经办人或其他有权人员签字:

(单位盖章)

年 月 日

附件二：专业投资者确认函（以下内容不用发送至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》第十四条及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》第六条及相关管理办法之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；

(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1. 最近1年末净资产不低于2000万元；
2. 最近1年末金融资产不低于1000万元；
3. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；

（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）

(E) 同时符合下列条件的个人：

1. 申请资格认定前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；
2. 具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于经有关金融监管部门批准设立的金融机构的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师；

(F) 中国证监会和本所认可的其他投资者。请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

前述金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

备注：如为以上**B**或**D**类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》第十四条之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

根据《证券期货投资者适当性管理办法》的相关规定，符合上述（A）、（B）和（C）项规定条件的投资者属于**I**型专业机构投资者，符合上述（D）规定条件的投资者属于**II**型专业机构投资者。请确认申购人的专业机构投资者类型，并在申购要约中勾选对应类。

附件三：债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容不用传真至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据上海证券交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、【总则】债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、质押券价值变动风险、政策风险及其他各类风险。

二、【投资者适当性】投资者应当根据自身的财务状况、投资的资金来源、实际需求、风险承受能力、投资损失后的损失计提、核销等承担损失方式及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、【信用风险】债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低的信用债，将面临显著的信用风险。

四、【市场风险】由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、【流动性风险】投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、【放大交易风险】投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、【质押券价值变动风险】投资者在参与质押式回购业务期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方将面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。投资者在参与质押式协议回购业务期间可能存在质押券价值波动、分期偿还、分期摊还、司法冻结或扣划等情形导致质押券贬值或不足的风险。

八、【操作风险】由于投资者操作失误，证券公司或结算代理人未履行职责等原因导致的操作风险。

九、【政策风险】由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。对于交易所制定、修改业务规则或根据业务规则履行自律监管职责等造成的损失，交易所不承担责任。

十、【不可抗力风险】因出现火灾、地震、瘟疫、社会动乱等不能预见、避免或克服的不可抗力情形给投资者造成的风险。

特别提示：本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券交易的所有风险。贵公司在参与债券交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书、债券上市说明书（如有）以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与交易的相应风险，避免因参与债券交易而遭受难以承受的损失。

附件四：填表说明：（以下内容不用发送至簿记管理人处，但应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次网下利率询价的专业投资者应认真填写《网下询价及认购申请表》。

2、申购利率应在利率询价区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%。

3、有关申购利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

4、网下发行本期债券的申购金额下限为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的应为1,000万元的整数倍；本期债券的申购上限为300,000万元（含300,000万元）。

5、每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，即在该利率标位上，投资者的新增认购需求，不累计计算。

6、以下为申购利率及申购金额的填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券期票面利率的询价区间为4.50%-5.50%。某投资者拟在不同利率标位上分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

申购利率（%）	申购金额（万元）
5.10	1,000
5.20	2,000
5.40	5,000

上述报价的含义如下：

- ◆当最终确定的票面利率高于或等于 5.40%时，有效申购金额为 8,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.40%，但高于或等于 5.20%时，有效申购金额 3,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.20%，但高于或等于 5.10%时，有效申购金额 1,000 万元；
- ◆当最终确定的票面利率低于 5.10%时，该申购要约无效。

7、参与网下询价的专业投资者请将《网下询价及认购申请表》填妥由申购负责人签字并加盖公章（或部门章或业务专用章）后，在本认购申请表要求的时间内连同加盖公章（或部门章或业务专用章）的有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件以及簿记管理人要求投资者提供的其他资质证明文件发送至簿记管理人后，即对申购人具有法律约束力，不可撤销。若因专业投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致申购无效或产生其他后果，由专业投资者自行负责。

8、参与询价与申购的专业投资者应遵守有关法律法规的规定，自行承担法律责任。

9、投资者须通过以下方式以传真方式参与本次询价与认购，以其他方式传送、送达一概无效。专业投资者发送后，请及时拨打联系电话进行确认。申购传真：010-89136009 转 900003、010-89136013 转 900003；备用传真：010-65608443、010-65608444；备用邮箱：bjjd03@csc.com.cn；联系电话：010-86451557。