香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公佈全部或任何部份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。

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之股份有限公司)

(股份代號：2868)

有關成立中國合營公司之須予披露及關連交易

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事會謹此公佈，本公司於二零零五年七月一日與本公司之關連人士(定義見上市規則)Reco Ziyang訂立合營合同，以在中國上海市成立一間中外合資經營企業。

合營公司之註冊資本金額為165,000,000美元。本公司及Reco Ziyang須分別出繳註冊資本之51%及49%。合營公司將成立為一間位於中國之物業投資控股公司。

Reco Ziyang為本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東。因此，根據上市規則之規定，Reco Ziyang為本公司之關連人士。根據上市規則，合營合同項下擬進行之交易構成本公司之須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章之披露及獨立股東批准規定。

載有合營合同之詳情、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問之意見書及即將召開之臨時股東大會之通告之通函，將於可行情況下盡快寄發予股東。於臨時股東大會上將提呈普通決議案，以供股東考慮及酌情批准合營合同及合營合同項下擬進行之一切事宜。獨立股東將於臨時股東大會以投票方式進行表決。Reco Ziyang及其聯繫人須於臨時股東大會上就批准合營合同及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

董事會謹此公佈，本公司於二零零五年七月一日與Reco Ziyang就成立合營公司而訂立合營合同。

合營合同

合營合同日期

二零零五年七月一日

訂約方

合營合同之訂約方如下：

(A) 本公司；及

(B) Reco Ziyang，為本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東

經營範圍

合營公司為一間投資控股公司，其經營範圍包括發展、經營及管理位於中國之住宅、商用及寫字樓物業及物業相關業務之投資、收購及擁有權。合營公司亦可成立個別附屬公司以於中國發展及興建物業項目。除將注入合營公司之三間項目公司外，目前並無其他已確定將由合營公司投資之物業項目。

註冊資本

合營公司之註冊資本為165,000,000美元(約1,287,000,000港元)，並須由本公司及Reco Ziyang分別出繳51%及49%。部份註冊資本須以將本公司及Reco Ziyang或彼等各自之聯繫人聯合成立之項目公司之股本權益轉撥至合營公司之方式出繳，而部份則以現金出繳。

就以轉撥項目公司之股本權益之方式出繳部份註冊資本而言，詳情如下：—

項目公司名稱	註冊資本 *(附註1)*	股東	原權益比率	轉撥至合營公司之權益比率
1. 北京陽光城房地產有限公司	20,000,000美元	本公司	50%	50% *(附註3)*
		Reco Camellia Pte Ltd. *(附註2)*	50%	48% *(附註3)*
2. 北京安華世紀房地產開發有限公司	30,000,000美元	本公司	55%	46.8% *(附註4)*
		Reco Hibiscus Pte Ltd. *(附註2)*	45%	45% *(附註4)*
3. 北京首創新資置業有限公司	60,000,000美元	本公司	55%	46.8% *(附註5)*
		Reco Ziyang	45%	45% *(附註5)*

附註：

1. 項目公司之註冊資本於合營合同日期前已由有關股東繳足。
2. Reco Camellia Pte Ltd.及Reco Hibiscus Pte Ltd.均為Reco Ziyang之同系附屬公司。
3. 本公司及Reco Camellia Pte Ltd.分別將於北京陽光城房地產有限公司50%及48%之股本權益轉撥至合營公司，分別為註冊資本金額中之10,000,000美元及9,600,000美元。
4. 本公司及Reco Hibiscus Pte Ltd.分別將於北京安華世紀房地產開發有限公司46.8%及45%之股本權益轉撥至合營公司，分別為註冊資本金額中之14,040,000美元及13,500,000美元。
5. 本公司及Reco Ziyang分別將於北京首創新資置業有限公司46.8%及45%之股本權益轉撥至合營公司，分別為註冊資本金額中之28,080,000美元及27,000,000美元。

本公司與Reco Ziyang將出繳之上述三間項目公司股本權益作為給予合營公司之資本出繳之總值分別為52,120,000美元及50,100,000美元。成立合營公司後，上述三間項目公司之股權結構將如下：

項目公司名稱	註冊資本	股東	權益比率
1. 北京陽光城房地產有限公司	20,000,000美元	合營公司	98%
		Reco Camellia Pte Ltd.	2%
2. 北京安華世紀房地產開發有限公司	30,000,000美元	合營公司	91.8%
		本公司	8.2%
3. 北京首創新資置業有限公司	60,000,000美元	合營公司	91.8%
		本公司	8.2%

所有項目公司均在中國北京市成立。北京陽光城房地產有限公司、北京安華世紀房地產開發有限公司及北京首創新資置業有限公司之主要業務分別為發展及興建位於中國北京市和平里、玉淵潭及十里堡之物業項目。所有該等物業項目均為住宅物業，並尚在興建階段。項目公司股本權益之轉撥須待取得各項目公司原審批機構批准後方可進行。

除出繳項目公司股本權益之外，本公司與Reco Ziyang亦須以現金繳付32,030,000美元及30,750,000美元，其中15%應由各方自合營公司獲發營業執照當日起三個月內分別支付，而餘額應於合營公司獲發營業執照當日起兩年內由各方繳付。本公司之現金出資額將以內部資源支付。

現行合營合同所載之註冊資本165,000,000美元將由各方全數支付。倘股東議決增加註冊資本，則該金額將會相應增加，而合營合同亦將作相應修改。

進一步融資

合營公司所需之任何進一步融資，須以銀行貸款、股東貸款，或增加合營公司之註冊資本提供資金。倘需要股東貸款，訂約方將根據合營公司於其時通過之董事會決議案按各自於合營公司之股本權益比例向合營公司提供股東貸款。除註冊資本外，目前並無預期進一步融資或增加註冊資本，且本公司概無就合營公司之成立作出任何其他承諾。

利潤分享

本公司與Reco Ziyang將按各自於合營公司之股本權益比例分享合營公司之利潤或承擔合營公司之損失。

董事會組成

合營公司之董事會將由五名董事組成。本公司與Reco Ziyang分別有權委任三名及兩名董事。董事長由本公司委任，副董事長由Reco Ziyang委任。

其他條件

合營合同須取得中國商務部及本公司獨立股東之批准。

成立合營公司之理由

本公司為北京市之大型物業發展商，主要致力於發展優質／高檔寫字樓及商用物業，以及中高檔住宅物業。本集團之項目全部位於北京。本集團現正開發多項物業(部份為酒店)，並打算持作長線投資。本集團亦計劃以物業投資作為核心業務之一。

Reco Ziyang主要從事中國物業投資，其為本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東，持有該公司註冊資本之45%。因此，根據上市規則之規定，Reco Ziyang為本公司之關連人士。根據上市規則，成立合營公司構成本公司之關連交易。

根據本公司與Reco Pearl Private Limited(Reco Ziyang之同系附屬公司)於二零零三年三月十一日訂立之策略性投資協議(經二零零三年五月十五日訂立之補充協議修訂，詳見本公司於二零零三年六月十日刊發之售股章程)，假若本公司知悉或得悉有關收購、擁有、開發、經營或以其他方式投資於國內任何住宅或商用物業項目或其他物業相關項目之機會，本公司須向Reco Pearl Private Limited或其聯繫人提供與本公司合作投資之機會，以彼等為本公司之優先合夥人。

基於策略性投資協議，本公司與Reco Ziyang同意以成立合營公司之方式合作發展、經營及管理位於中國之住宅、商用及寫字樓物業及物業相關業務之投資、收購及擁有權。由於本公司及Reco Ziyang有意在物業投資保持長期及經常性之合作關係，故新物業項目將由合營公司直接成立之項目公司發展，而非由本公司與Reco Ziyang或其聯繫人將成立之新合營公司進行。本公司及Reco Ziyang均認為現有架構有助管理彼等共同擁有之多間項目公司。

董事認為，合營合同之條款乃按公平原則及正常商業條款，以及於本集團日常及一般業務過程中達致，並屬公平合理，亦符合股東整體利益。

董事認為採納合營合同之條款符合本公司之利益。

一般事項

由於本公司將擁有合營公司之51%權益及合營公司董事會之大多數議席，因此合營公司於日後將被視為本公司之附屬公司。按將由本公司出繳之合營公司註冊資本84,150,000美元(約656,370,000港元)部份為基準，根據上市規則第14章之規定，合營合同構成本公司須予披露之交易。

根據上市規則第14A章之規定，根據合營合同擬成立合營公司及本公司與Reco Ziyang將項目公司之股本權益轉撥至合營公司，亦將構成本公司之關連交易，故須獲獨立股東批准。

根據上市規則第14A.18條之規定，Reco Ziyang為本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東，於本公佈日期持有該公司註冊資本之45%，而Reco Ziyang之聯繫人Reco Pearl Private Limited於本公司已發行股本總數中亦擁有約9.16%權益，故Reco Ziyang及其聯繫人須於召開以批准合營合同之臨時股東大會上放棄投票。

載有(其中包括)合營合同之進一步資料、獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見、獨立財務顧問就合營合同致獨立董事委員會之意見書及召開臨時股東大會之通告之通函，將於可行情況下盡快寄發予股東。獨立股東將於臨時股東大會以投票方式進行表決。

釋義

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	就批准合營合同及根據該合同擬進行之交易而舉行之臨時股東大會
「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
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮合營合同並向獨立股東就此提出建議
「獨立股東」	指	除Reco Ziyang及其聯繫人以外之本公司股東
「合營公司」	指	新創地產投資有限公司，乃根據合營合同將予成立之中外合資經營投資控股公司，由本公司與Reco Ziyang分別持股51%及49%
「合營合同」	指	本公司與Reco Ziyang就成立合營公司而於二零零五年七月一日訂立之中外合資經營企業合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	北京陽光城房地產有限公司、北京安華世紀房地產開發有限公司及北京首創新資置業有限公司
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，為本公司附屬公司北京首創新資置業有限公司之主要股東
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

除非本公佈內另有指明，否則僅為方便說明起見，美元款項已分別按1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
陳綺華

香港，二零零五年七月四日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生、何光先生、潘沛先生與王正斌先生、非執行董事朱敏女士與麥建裕先生及獨立非執行董事吳毓璘先生、鄺啟成先生、柯建民先生與俞興保先生。