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，並明確表示概不就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)

建議於中國發行A股

董事會宣佈，首創置業股份有限公司(「本公司」)在二零零四年二月二日舉行的董事會會議上議決，向中國有關當局申請批准於適當時候發行不超過1,200,000,000股新A股予中國投資者，並將該等A股於上海證券交易所上市。

本公司有意將A股發行所募集的資金(預期不超過人民幣30億元)用作發展及興建京都商業中心5#、6#、7#、10#樓及呼家樓商務居住綜合區，兩者所需資金分別約為人民幣5.8億元及16.4億元。另外，本公司擬用募集資金人民幣7億元根據本公司經營策略及主營業務收購北京若干房地產項目，以擴大本公司在北京房地產市場的影響，為公司未來發展奠定堅實基礎。具體項目由股東大會授權董事會決定。

若本次發行A股的實際募集資金額不足上述擬投入該等項目的投資金額，則不足部分由公司通過內部資源或銀行貸款等方式自籌解決；若有剩餘，將用於補充公司流動資金。

A股發行須待股東(包括H股、內資發起人股及外資發起人股的持有人)於內資股類別股東大會、H股類別股東大會及臨時股東大會上批准及中國有關當局批准後，始可作實。

一份載有包括A股發行詳情、修改章程、類別股東大會通知及臨時股東大會通知的通函，將盡快寄予各股東。

1. 建議A股發行

董事會宣佈，本公司在二零零四年二月二日舉行的董事會會議上議決，向中國有關當局申請批准於適當時間及在符合本公司最佳利益的情況下發行不超過1,200,000,000股新A股予中國投資者，並將該等A股於上海證券交易所上市。建議A股發行將遵守所有相關法例、規定及章程，其中包括取得中證監及上海證券交易所的批准及符合聯交所的披露規定。截至本公佈日期，本公司並未就A股發行向任何中國機關作出申請。待取得類別股東大會及臨時股東大會的批准後，本公司將開始向中證監申請批准A股發行。

所有投資者(惟中國法律及法規所限制者除外)均符合資格認購該等股份。預期該等投資者將不會包括本公司的關連人士。倘該等投資者當中包括本公司的關連人士，則本公司須遵守上市規則有關關連交易的規定。

有關A股發行規模、形式及訂價程序的決議案將在內資股類別股東大會、H股類別股東大會及臨時股東大會上審議。根據章程，可出席內資股類別股東大會的股東包括內資發起人股及外資發起人股之持有人。現擬採用「累計投標制」釐定A股發行的合適發行價。因此，現時未能釐定A股發行所得款項總額。本公司將根據市況釐定A股發行的規模及價格。

自售股章程日期後及除本公佈所披露者外，本公司售股章程所披露項目之發展並無改變，而本公司二零零三年六月發行H股所募集資金之用途亦無更改。

2. 集資用途

本公司有意將A股發行所募集的資金(預期不超過人民幣30億元)用作發展及興建京都商業中心5#、6#、7#、10#樓及呼家樓商務居住綜合區，兩者所需資金分別約為人民幣5.8億元及16.4億元。按售股章程所載，本公司二零零三年六月發行H股所募集資金將用於本公司數個項目，其中包括北京國際新區(現已更名為呼家樓商務居住綜合區)，但無包括京都商業中心。此外，售股章程亦披露發行H股所募集資金其中約人民幣1.2億元將投入北京國際新區(現已更名為呼家樓商務居住綜合區)。因此，本公司須就上述項目之發展投入更多資金。另外，本公司擬用募集資金人民幣7億元根據本公司經營策略及主營業務收購北京若干房地產項目，以擴大本公司在北京房地產市場的影響，為公司未來發展奠定堅實基礎。具體項目由股東大會授權董事會決定。

若本次發行A股的實際募集資金額不足上述擬投入該等項目的投資金額，則不足部分由公司通過內部資源或銀行貸款等方式自籌解決；若有剩餘，將用於補充公司流動資金。

3. 投資發展及興建京都商業中心5#、6#、7#、10#樓

按售股章程所述，京都商業中心位於北京市西城區北三環。自售股章程日期後，工程計劃進行了改動。京都商業中心5#、6#、7#及10#樓之土地用途已由金融及商業用途更改為商住用途。因此，該物業之性質亦由酒店及辦公室變為公寓。本公司作出此項改動之原因在於本公司認為，根據目前市況，市場對公寓需求殷切，而且按揭計劃、首期及公寓土地使用權年期等條件均較酒店及辦公室優厚。因此，根據北京市規劃委員會於二零零三年九月二十八日之批准，京都商業中心之土地用途由金融及商業更改為商住用途。此外，北京市規劃委員會亦發出「規劃意見書」，對有關項目提出若干要求，以致該項目出現以下改動：i) 地盤面積由30,000平方米減至28,000平方米，以便建設額外的市政道路；ii) 總建築面積由307,000平方米減至176,000平方米。因此，該項目預算由人民幣18.5億元降至人民幣10億元，其中擬投入A股發行募集資金人民幣5.8億元，其餘資金將由內部資源或銀行貸款撥付。

4. 投資發展及興建呼家樓商務居住綜合區

本項目之名稱由北京國際新區(按售股章程所載)改為呼家樓商務居住綜合區，位於北京市朝陽區呼家樓，計劃建為寫字樓、公寓和商業項目。該項目的主要計劃已經改動，並於二零零三年十月九日獲北京市規劃委員會批准。項目用地面積由39,000平方米增至86,000平方米，而總建築面積則由296,000平方米增至459,000平方米。因此，該項目預算由人民幣21億元上升至人民幣29.4億元，其中擬投入A股發行募集資金人民幣16.4億元，其餘資金將由內部資源或銀行貸款撥付。

5. A股發行的原因及利益

董事相信，A股發行有助提供發展上述物業項目及收購優質物業項目所需資金，有助公司鞏固在北京房地產市場的領先地位，並進一步建立具有全國影響力的品牌和聲譽。

6. 股本變動

本公司於發行不超過1,200,000,000股新A股的建議完成前及後的股本結構如下：—

	A股發行前		A股發行後	
股份類別	**股份數目**	**%**	**股份數目**	**%**
(1) 非上市股份				
— 內資發起人股	690,671,700股	42.81	690,671,700股	24.55
— 外資發起人股	357,998,300股	22.19	357,998,300股	12.73
非上市股份總數	1,048,670,000股	65.00	1,048,670,000股	37.28
(2) 上市股份				
— H股(海外上市的外資股)	564,630,000股	35.00	564,630,000股	20.07
— A股(於中國上市的人民幣普通股)	—	—	1,200,000,000股	42.65
上市股份總數	564,630,000股	35.00	1,764,630,000股	62.72
(3) 股份總數	**1,613,300,000股**	**100**	**2,813,300,000股**	**100**

A股發行前，北京首都創業集團有限公司實益擁有本公司已發行股本總數60%，其中包括約42.81%內資發起人股(即690,671,700股)及約17.19%外資發起人股(即275,236,200股)。於建議A股發行完成後，北京首都創業集團有限公司將實益擁有本公司已發行股本總數約34.33%，其中包括約24.55%內資發起人股(即690,671,700股)及約9.78%外資發起人股(即275,236,200股)。

7. 修改章程

為符合中國「上市公司章程指引」的規定，本公司將對章程的有關條文作出必要的修改。在臨時股東大會上將提呈一項特別決議案，以考慮並批准作出有關修改。修改的內容將主要涉及以下幾個方面：

(1) 關於股東大會提案的相關規定；
(2) 關於董事、監事選聘程序的相關規定；
(3) 關於股東的權利義務的相關規定；
(4) 關於董事的權利義務的相關規定；
(5) 關於公司高級管理人員的權利義務的相關規定；
(6) 增加獨立董事制度；
(7) 增加董事會專門委員會制度；
(8) 增加股東大會議事規則的相關內容；
(9) 增加董事會議事規則的相關內容；
(10) 增加監事會議事規則的相關內容；
(11) 增加總經理工作細則的相關內容；
(12) 增設內部審計機構；
(13) 增加公司訊息披露制度的相關內容；
(14) 增加公司關聯交易決策制度的相關內容；
(15) 增加公司對外投資管理制度的相關內容；
(16) 增加公司資金管理制度的相關內容；
(17) 其他法律規定發行公司A股需補充的內容。

修改詳情會載於將就臨時股東大會寄予各股東之通函。

8. 本公司資料

本公司為中國北京的大型物業發展商，主要集中發展優質／高檔寫字樓及商用物業，以及中高檔住宅物業。

9. 內資股類別股東大會及H股類別股東大會

根據章程，A股發行須分別經內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准；而根據章程，可出席內資股類別股東大會的股東包括內資發起人股及外資發起人股的持有人。

10. 臨時股東大會

A股發行及修改章程須待股東(包括H股、內資發起人股及外資發起人股的持有人)於臨時股東大會上批准及中國有關當局批准後，始可作實。

一份載有包括A股發行詳情、修改章程、類別股東大會通知及臨時股東大會通知的通函將盡快寄發予各股東。

11. 釋義

本公佈所使用的詞語：—

「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元及於中國發行的內資股
「A股發行」	指	發行新A股的建議
「章程」	指	本公司的公司章程
「董事會」	指	本公司的董事會
「類別股東大會」	指	內資股類別股東大會及H股類別股東大會
「中證監」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「內資股類別股東大會」	指	為批准A股發行而舉行的內資發起人股及外資發起人股持有人類別股東大會
「內資發起人股」	指	本公司的內資發起人以人民幣定值認購的普通股，每股面值人民幣1.00元
「外資發起人股」	指	本公司的外資發起人以人民幣以外的其他貨幣定值認購的普通股，每股面值人民幣1.00元
「臨時股東大會」	指	本公司為批准(其中包括)A股發行及修改章程而舉行的臨時股東大會
「H股」	指	本公司於海外發行，並於香港聯交所以港元進行交易的普通股，每股面值人民幣1.00元
「H股持有人」	指	本公司之H股持有人
「H股類別股東大會」	指	為批准A股發行而舉行的H股持有人類別股東大會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「售股章程」	指	本公司於二零零三年六月十日刊發有關全球發售H股之售股章程
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米

承董事會命
首創置業股份有限公司
主席
劉曉光

二零零四年二月二日
中國北京