此 乃 要 件　　請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之首創置業股份有限公司，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函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)

須予披露交易

二零零四年一月十九日

目 錄

頁次

釋義 ii

主席函件 1

緒言 1

背景 — 項目 2

合作協議 2

主要業務及交易原因 4

一般資料 5

附加資料 5

附錄 — 一般資料 6

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「各協議」	指	合作協議I、合作協議II及合作協議III，各協議獨立均為「協議」
「章程」	指	本公司之公司章程
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「超然投資」	指	北京超然投資發展有限公司，為與本公司或其附屬公司之發起人、董事、監事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，在中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「合作協議I」	指	首創朝陽與巨鵬投資於二零零三年十二月三十一日就共同發展項目之第2座辦公大樓訂立之合作協議
「合作協議II」	指	首創朝陽與超然投資於二零零三年十二月三十一日就共同發展項目之第3座辦公大樓訂立之合作協議
「合作協議III」	指	首創朝陽與燃氣集團於二零零三年十二月三十一日就共同發展項目之第4座辦公大樓訂立之合作協議
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元之普通股，以港元買賣及於聯交所上市
「香港」	指	中國香港特別行政區

「巨鵬投資」	指	北京巨鵬投資有限公司，為與本公司或其附屬公司之發起人、董事、監事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「最後可行日期」	指	二零零四年一月十六日，即本通函付印前以確定其中所載若干資料之最後可行日期
「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」	指	中國北京朝陽區呼家樓商務居住綜合區一期之四座辦公大樓
「項目土地」	指	項目所在之土地
「燃氣集團」	指	北京市燃氣集團有限責任公司，為與本公司或其附屬公司之發起人、董事、監事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「三通一平」	指	三通一平，就各協議而言，指清拆地盤及遷徒、駁通地盤的臨時水源及電源，及接通地盤的道路
「首創朝陽」	指	首創朝陽房地產發展有限公司，於中國成立之合資企業，本公司持有其80%之股本權益
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司之內資股及外資股，包括H股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	根據協議擬共同發展之項目
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

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)

執行董事：
劉曉光 *(主席)*
唐軍
何光
潘沛
王正斌

非執行董事：
王琪
朱敏
麥建裕

獨立非執行董事：
吳毓璘
鄺啟成
柯建民

法定地址：
中國
北京
懷柔區
湖光小區33號
梅苑8號樓

中國營業地點：
中國
北京市
復興門內大街158號
遠洋大廈F5層

香港營業地點：
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二期
4207室

敬啟者：

須予披露交易

I. 緒言

本公司之董事宣佈，於二零零三年十二月三十一日，本公司之附屬公司首創朝陽與巨鵬投資、超然投資及燃氣集團就共同發展位於中國北京朝陽區呼家樓商務居住綜合區一期項目之第2、3及4座辦公大樓，分別訂立三項協議。根據交易，首創朝陽將收取總代價約人民幣574,750,000元(可予調整)。

巨鵬投資、超然投資及燃氣集團各方及彼等各自之實益擁有人均為獨立第三者，與本公司或其附屬公司之發起人、董事、監事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連。根據上市規則，交易構成須予披露交易。

本通函之目的乃為本公司股東提供有關交易的進一步資料及上市規則規定的其他資料。

II. 背景－項目

項目位於中國北京朝陽區呼家樓商務居住綜合區一期。首創朝陽擁有項目之土地使用權及發展權。根據項目土地之規劃，項目土地上將興建四座辦公大樓。首創朝陽已同意與巨鵬投資、超然投資及燃氣集團合作，分別發展第2、3及4座辦公大樓。

III. 合作協議

日期：

二零零三年十二月三十一日

協議各方：

合作協議I

(1) 首創朝陽

(2) 巨鵬投資

合作協議II

(1) 首創朝陽

(2) 超然投資

合作協議III

(1) 首創朝陽

(2) 燃氣集團

各協議之主要條款

根據各協議，首創朝陽須分別與巨鵬投資、超然投資及燃氣集團共同發展項目之第2、3及4座辦公大樓。第2、3及4座辦公大樓之預計樓面總面積如下：

辦公大樓	預計樓面總面積 *(平方米)*	預計地面以上樓面總面積 *(平方米)*	預計地面以下樓面總面積 *(平方米)*
2	28,800	27,500	1,300
3	51,400	49,500	1,900
4	28,800	27,500	1,300

首創朝陽須負責(i)取得所有有關項目發展之批文及許可證；(ii)三通一平工程；(iii)協調實地建築管理工作；及(iv)辦理有關分別轉讓項目之第2、3及4座辦公大樓之土地使用權予巨鵬投資、超然投資及燃氣集團之手續。根據有關各協議，首創朝陽負責之上述程序完成後10日內，首創朝陽與巨鵬投資、超然投資及燃氣集團各方將簽訂有關之土地轉讓文件，而巨鵬投資、超然投資及燃氣集團將各自分別展開項目之第2、3及4座辦公大樓之建築工程。巨鵬投資、超然投資及燃氣集團須分別負責項目之第2、3及4座辦公大樓及分別與各辦公大樓直接有關之城市配套設施之所有投資、設計及建築工程。各協議毋須待各協議完成後方可作實。

完成有關各協議後，項目之第2、3及4座辦公大樓各自之所有產權(土地及樓宇)將分別由巨鵬投資、超然投資及燃氣集團擁有。

代價

各協議之總代價應為人民幣574,750,000元(根據有關大樓預計地面以上之樓面總面積計算及可予調整)。倘實際竣工之樓面總面積少於預計地面以上樓面總面積，首創朝陽將付還相等於樓面總面積差額之款項予巨鵬投資、超然投資及燃氣集團各方，而倘實際竣工之樓面總面積多於預計地面以上樓面總面積，巨鵬投資、超然投資及燃氣集團各方將支付相等於樓面總面積差額之款項予首創朝陽。

代價乃按公平基準由首創朝陽與巨鵬投資、超然投資及燃氣集團經磋商後釐定，並經參考北京同類項目之市價後才決定。項目並無進行任何物業估值。

付款方式

付款條款如下：

(i) 根據各協議，首創朝陽應於二零零三年十二月三十一日前收取總額人民幣200,000,000元；

(ii) 首創朝陽應於簽訂各協議後十五日內收取總額人民幣86,040,000元；

(iii) 首創朝陽應於將三通一平工程竣工之土地分別移交予巨鵬投資、超然投資及燃氣集團後60日內收取總額人民幣288,710,000元。

IV. 主要業務及交易原因

本公司主要在中國北京從事物業發展及投資。本公司及其附屬公司主要致力發展優質／高檔寫字樓及商用物業，以及中高檔住宅物業。交易乃於本集團日常業務中訂立，並為各方經一連串商業磋商後之結果。交易所得款項總額為人民幣574,750,000元，將撥作本集團之一般營運資金。

巨鵬投資為於中國註冊成立之公司，主要在中國從事物業投資。

超然投資為於中國註冊成立之公司，主要在中國從事物業投資。

燃氣集團為於中國註冊成立之公司，主要從事於北京供應燃氣及天然氣。在項目土地清拆及遷徙前，燃氣集團擁有位於項目土地上之一個物業，而燃氣集團有意佔用第4座辦公大樓之一部份作為辦公室之用。

V. 一般資料

項目之第2、3及4座辦公大樓於二零零三年十一月三十日之賬面值為人民幣395,332,000元。本公司毋須承擔任何重大額外成本。

VI. 附加資料

敬請　閣下留意本通函附錄內所載之一般資料。

此致

本公司列位股東　台照

承董事會命

主席

劉曉光

謹啓

二零零四年一月十九日

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之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，本公司各董事及行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債務中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括其根據該等證券及期貨條例之規定被當作或被視為擁有之權益及淡倉)，及須根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，又或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則將須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(就此而言，證券及期貨條例之有關條文將猶如適用於監事般詮釋)如下：

董事／監事	相聯法團	權益類別	實益擁有股份數目 *(人民幣)*	佔相聯法團註冊資本之概約百分比
劉曉光	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	2,000,000	2%
唐軍	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	2,000,000	2%
潘沛	北京首創科技投資有限公司	個人	1,500,000	0.75%
王琪	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	400,000	0.4%
	北京首創科技投資有限公司	個人	2,000,000	1%
俞昌建	北京首創陽光房地產有限責任公司	個人	600,000	0.6%
	北京首創科技投資有限公司	個人	800,000	0.4%

於最後可行日期，除上文所披露者以外，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，概無本公司各董事及行政總裁於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債務中擁有任何權益及淡倉，又或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則將須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(就此而言，證券及期貨條例之有關條文將猶如適用於監事般詮釋)。

3. 主要股東

於最後可行日期，就任何董事所知，下列人士(並非本公司之董事或行政總裁)直接或間接持有附帶權利可於任何情況在本公司股東大會投票之股本權益5%或以上。

		股本概約百分比(%)		
股東姓名	**直接及間接持有之股份數目**	**直接權益**	**間接權益**	**直接及間接權益總數**
北京首都創業集團有限公司	965,907,900[1]	3.5	56.4	59.9
北京陽光房地產綜合開發公司	619,146,500[2]	3.6	34.8	38.4
北京首創陽光房地產有限責任公司	561,461,900[3]	17.7	17.1	34.8
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	10.7	—	10.7
北京首創航宇經濟發展有限公司	118,747,600	7.4	—	7.4
中國物產有限公司	275,236,200	17.1	—	17.1
Yieldwell International Enterprise Limited	82,762,000	5.1	—	5.1
Fexi Holdings Limited	82,762,100[4]	—	5.1	5.1
鍾博英	82,762,100[5]	—	5.1	5.1
Reco Pearl Private Limited	158,102,000	9.8	—	9.8
Recosia China Pte Ltd.	158,102,000[6]	—	9.8	9.8
Recosia Pte Ltd.	158,102,000[7]	—	9.8	9.8
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	158,102,000[8]	—	9.8	9.8

附註：

1. 在965,907,900股股份當中，56,007,100股股份直接由北京首都創業集團有限公司持有，其餘909,900,800股股份視作為證券及期貨條例項下之企業權益，透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創陽光房地產有限責任公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創航宇經濟發展有限公司及中國物產有限公司間接持有。

2. 在619,146,500股股份當中，57,684,600股股份直接由北京陽光房地產綜合開發公司持有，其餘561,461,900股股份視作為證券及期貨條例項下之企業權益，透過北京首創陽光房地產有限責任公司及中國物產有限公司間接持有。

3. 在561,461,900股股份當中，286,225,700股股份直接由北京首創陽光房地產有限責任公司持有，其餘275,236,200股股份視作為證券及期貨條例項下之企業權益，透過中國物產有限公司間接持有。

4. 82,762,100股股份視作為證券及期貨條例項下之企業權益，透過Yieldwell International Enterprise Limited間接持有。

5. 82,762,100股股份視作為證券及期貨條例項下之企業權益，透過Yieldwell International Enterprise Limited及Fexi Holdings Limited間接持有。

6. 158,102,000股股份視作為證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited間接持有。

7. 158,102,000股股份視作為證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd.間接持有。

8. 158,102,000股股份視作為證券及期貨條例項下之企業權益，透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者以外，就任何董事所知，概無任何人士於本公司之股份或相關股份中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部2及3分部知會本公司之權益及淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於本公司或其任何附屬公司之股東大會投票之股本權益10%或以上或持有任何該等股本之購股權。

4. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或仲裁。

5. 一般事項

(a) 本公司之法定地址為中國北京懷柔區湖光小區33號梅苑8號樓。

(b) 本公司在中國之營業地點為中國北京市復興門內大街158號遠洋大廈F5層。

(c) 本公司在香港之主要營業地點為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期4207室。

(d) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(e) 本公司之公司秘書為陳綺華，彼為香港公司秘書公會及香港會計師公會會員。

(f) 倘出現任何歧義，本通函以英文本為準。