

---

## 此乃要件 請即處理

---

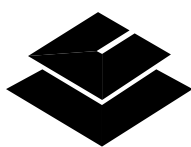
如閣下對本通函任何方面或應採取的行動**存有疑問**，應向閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問進行諮詢。

如閣下已出售或轉讓名下所有首創置業股份有限公司股份，應立即將本通函連同所附回條及代表委任表格交給買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅作資料參考用途，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

---



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 建議於中國發行A股 及 關連交易： 私人配售安排

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



海通國際  
HAITONG

資本  
CAPITAL

---

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會函件載於本通函第15頁，其中載有獨立董事委員會對於私人配售安排事項之推薦建議。海通資本函件載於本通函第16至24頁，其中載有海通資本就私人配售安排向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司分別謹訂於二零一零年十一月十一日星期四上午九時正及上午九時十分（或緊隨內資股類別股東大會結束或休會後）以及上午九時二十分（或緊隨H股類別股東大會結束或休會後）假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行內資股類別股東大會、H股類別股東大會以及臨時股東大會，隨函附奉召開該等大會的通告連同回條及代表委任表格。

倘閣下擬出席類別股東大會或臨時股東大會，務請盡快將隨附之回條及代表委任表格按所載指示將其填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一零年十一月四日星期四或之前交回，而就代表委任表格而言，不遲於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，屆時有關代表委任表格視為已撤銷論。

二零一零年十月二十一日

---

# 目錄

---

	頁碼
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
I. 建議A股發行 .....	4
II. A股發行之結構 .....	5
III. 集資用途 .....	7
IV. 攤分未分派利潤 .....	9
V. A股發行的原因及利益 .....	9
VI. 股本變動 .....	10
VII. 類別股東大會及臨時股東大會 .....	11
VIII. 推薦建議 .....	13
IX. 一般事項 .....	14
X. 附加資料 .....	14
獨立董事委員會函件 .....	15
海通資本函件 .....	16
內資股類別股東大會通告 .....	25
H股類別股東大會通告 .....	29
臨時股東大會通告 .....	33
附錄一 — 一般資料 .....	39

---

## 釋義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「A股發行」	指	建議向中國投資者發行最多達1,400,000,000股A股，該等股份擬於上海證券交易所上市及買賣；
「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資股，擬於上海證券交易所上市，並僅供中國法人或個人買賣；
「公司章程」	指	本公司的公司章程；
「聯繫人」	指	具上市規則之涵義；
「董事會」	指	本公司的董事會；
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，為一家中國國有有限責任公司，以及本公司之控股股東；
「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；
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會；
「董事」	指	本公司董事；
「內資發起人股」	指	本公司的中國發起人以人民幣認購，本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股；
「內資股類別股東大會」	指	訂於二零一零年十一月十一日星期四上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層召開之內資發起人股及外資發起人股持有人類別股東大會，有關大會通告載於本通函；
「臨時股東大會」	指	訂於二零一零年十一月十一日星期四上午九時二十分(或緊隨H股類別股東大會結束或休會後)假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層召開之全體現有股東臨時股東大會(包括其任何續會)，有關大會通告載於本通函；

---

## 釋義

---

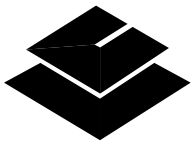
「外資發起人股」	指	本公司的外資發起人以人民幣以外的其他貨幣認購，本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「海通資本」	指	海通國際資本有限公司，可從事證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，以及就私人配售安排作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「H股股東」	指	本公司H股的持有人；
「H股類別股東大會」	指	訂於二零一零年十一月十一日星期四上午九時十分（或緊隨內資股類別股東大會結束或休會後）假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層召開之H股股東類別股東大會，有關大會通告載於本通函；
「H股」	指	於中國境外發行，並於聯交所上市及以港元買賣的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股；
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事（即柯建民先生、李兆杰先生與吳育強先生）組成的董事會獨立委員會，以考慮私人配售安排，並就此向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	於A股發行或私人配售安排中並不擁有任何重大權益的股東，即首創集團及其聯繫人以外的股東；
「最後可行日期」	指	二零一零年十月十八日，即刊印本通函前核實其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則；

---

## 釋義

---

「私人配售安排」	指	建議向首創集團私人配售最多320,000,000股A股，價格與根據A股發行將予向其他投資者發行的A股的發行價相同；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司的股份持有人；
「股份」	指	內資發起人股、外資發起人股及H股(以適用者為準)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比；及
「元」或「港元」	指	香港法定貨幣港元。



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

執行董事：

劉曉光 (董事長)

唐軍

張巨興

非執行董事：

曹桂杰

馮春勤

朱敏

獨立非執行董事：

柯建民

李兆杰

吳育強

法定地址：

中國

北京市

懷柔區

迎賓中路1號

501室

中國營業地點：

中國

北京市

廣寧伯街2號

金澤大廈17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：

### I. 建議A股發行

謹提述(i)本公司於二零零九年八月二十四日刊發的公告，內容關於(其中包括)A股發行的建議，(ii)本公司於二零零九年九月四日刊發的通函，內容關於(其中包括)A股發行的建議，(iii)本公司於二零零九年九月二十五日舉行，批准(其中包括)建議A股發行的內資股持有人類別股東大會、H股持有人類別股東大會及臨時股東大會。

二零零九年九月二十五日，股東議決(其中包括)向董事會授出授權，以進行A股發行的建議，而該項授權已於二零一零年九月二十四日屆滿。於最後可行日期，本公司已向

---

## 董事會函件

---

中國證監會提交建議A股發行的申請，並正等候其批准。因此，董事會議決尋求股東批准更新授權，授權董事會發行不超過14億股新A股及就此而處理一切有關事宜。董事會現正尋求股東更新之授權的條款，與本公司於二零零九年九月四日刊發的通函所載列者近似。

A股發行將涉及發行A股予(i)首創集團(透過私人配售方式)；(ii)機構投資者(透過網下發售方式)(中國法律和法規所禁止者除外)；及(iii)在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司設有聯線證券戶口的自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。建議中的A股發行將會遵守所有適用法律、法規及公司章程，其中包括取得中國證監會及上海證券交易所的批准以及符合中國證監會及聯交所的披露規定。

於最後可行日期，私人配售安排的詳情(包括有關首創集團其後出售A股的任何限制的詳情)尚未釐定。本公司將於適當時候作進一步公告。

## II. A股發行的結構

建議A股發行的結構載列於下文：

- (1) 將予發行證券類別： 以人民幣定值的普通股
- (2) 面值： 每股人民幣1.00元
- (3) 將予發行之A股數目： 最多達14億股A股，惟確實數量有待董事會經股東於臨時股東大會及類別股東大會建議授權，以及中國證監會及其他有關監管機構批准後釐定。
- (4) 發行地點： 上海證券交易所
- (5) 目標認購人：
  - (i) 透過私人配售安排方式，按根據A股發行將發行予其他投資者的A股之同一發行價，向首創集團發行不超過320,000,000股新A股。在A股發行完成時，首創集團將持有合共不少於本公司30%直接及間接權益。首創集團所認購的新A股實際數量，將會參照將予發行的A股總數量作出調整。有關調整將於首創集團合共持有不少於本公司30%直接及間接權益及不超過320,000,000股新A股的範圍內作出，而調整基準將由董事會參照實際情況而釐定。於任何情況下，該項調整將不會影響上市規則所規定的本公司公眾持股量的指定最低百分比；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 透過網下發售方式，配售予機構投資者（中國法律和法規所禁止者除外）；及
- (iii) 公開發售予在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司設有聯線證券戶口之自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。

根據上市規則，向首創集團作出的私人配售安排構成關連交易，須待獨立股東於臨時股東大會及類別股東大會上批准後，始可作實。

(6) 釐定發行價：

A股發行價將根據A股發行當時的中國證券市場狀況及本公司H股的價格，透過慣常市場諮詢，並根據中國證監會頒布的「證券發行與承銷管理辦法」下的有關規定及其他相關中國法規而釐定。

如中國有關法規所規定（包括中國證監會所頒布之「證券發行與承銷管理辦法」），按照市場慣例，價格諮詢將與不少於50名合資格之價格諮詢參與者進行（受限於中國有關法規的任何變動），或根據本公司在取得(i)股東於類別股東大會及臨時股東大會；及(ii)中國證監會及其他有關當局批准A股發行時之重要時間適用之其他法規進行。

發行價須不少於本公司根據中國公認會計準則編製之最近期經審核賬目所披露之每股資產淨值。於最後可行日期，尚未釐定最終發行價，亦未確認從A股發行將予募集的資金數額。

根據私人配售安排將發行予首創集團的A股，與根據A股發行將發行予其他投資者的A股之發行價相同。



---

## 董事會函件

---

有關A股發行規模、形式及定價程序的特別決議案將於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上審議，並須待獨立股東於會上批准後，始可作實。上述決議案將由其在臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上獲採納日期起計十二個月仍屬有效，而且並不以關於私人配售安排的決議案獲通過為條件。由於首創集團可能在關於A股發行的決議案中擁有重大權益，因此，首創集團及其聯繫人將於臨時股東大會及類別股東大會上就釐定A股發行規模、形式及定價程序的特別決議案放棄投票。根據上市規則，向首創集團作出私人配售安排構成關連交易，及須待獨立股東於臨時股東大會及類別股東大會上批准後，始可作實，並以關於A股發行的決議案在臨時股東大會及類別股東大會上獲通過為條件。根據公司章程，有權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。

### III. 集資用途

本公司目前擬將A股發行所得的款項作下列用途：

- (i) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國北京朝陽區呼家樓的呼家樓商務居住綜合區項目。該項目的規劃用途為寫字樓、住宅及商業用途；
- (ii) 不超過人民幣4.5億元用以發展及興建位於中國北京西城區馬甸橋的北環中心項目。該項目的規劃用途為寫字樓及住宅用途；
- (iii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津的天津伴山人家二期項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (iv) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津西青區的天津西青105#地塊項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (v) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津西青區的天津西青106#地塊項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；

---

## 董事會函件

---

- (vi) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津津南區的天津雙港新家園121地塊一期項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (vii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津津南區的天津雙港新家園122地塊一期項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (viii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津東麗區的天津華明項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (ix) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國成都成華區的成都首創國際城項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (x) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國成都龍泉驛區的成都川師大項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (xi) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國成都龍泉驛區的首創•北泉路2號項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (xii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國西安經濟開發區的西安鳳城十一路地塊項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
- (xiii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國西安經濟開發區的西安鳳城十二路地塊項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；及
- (xiv) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國無錫新區的無錫機場路一期項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途。

上述各個項目均在申領有關發展及興建的相關批文。A股發行的集資用途，將有待董事會在本公司股東大會上取得授權後釐定細節。

---

## 董事會函件

---

於獲得A股發行的募集資金額後，部分募集資金額將按照上述項目的實際進度，用作償還本公司已籌集並且用作發展上述項目的資金。A股發行的剩餘募集資金額將用作其後向上述項目作出投資。

若A股發行的募集資金額不足以支付上述項目的資金，不足部分將通過內部資源或銀行貸款等方式解決；若有剩餘金額，將撥作償還發展房地產項目的貸款、興建及發展房地產項目、發展更多新的優質房地產項目等。預期此舉將有助提升本公司在中國地產市場之形象及為日後發展奠定穩固基礎。

### IV. 攤分未分派利潤

待股東於臨時股東大會上批准後，只有在A股發行完成前名列本公司股東名冊的股東方有權獲派在A股發行完成前，截至本公司上一財政年度所累積的未分派利潤。在A股發行完成後，現有及新股東有權共同攤分A股發行完成的該個財政年度及以後的本公司累積利潤，惟須待股東於臨時股東大會上批准後，始可作實。

### V. A股發行的原因及利益

董事會相信，A股發行有助提供發展上述項目及收購優質物業所需資金，從而鞏固本公司在中國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。由於本公司業務不斷取得理想發展，作為本公司的控股股東，首創集團將可透過私人配售安排維持其在本公司的控制權益。本公司亦相信，首創集團作為紮根於北京的「城市建築、經營及服務提供者」，並務求將業務擴展至全國各地，將擴闊本公司在房地產業務取得潛在資源和商機的機會。董事(包括非執行董事)相信，A股發行及私人配售安排之條款公平合理，並符合股東之整體利益。概無董事於私人配售安排中擁有重大權益，故此概無董事須就批准私人配售安排的董事會決議案中放棄投票。

## 董 事 會 函 件

### VI. 股本變動

下表所載列的資料顯示本公司在A股發行完成前及後的股本結構：

股份類別	緊接A股發行完成前		緊隨A股發行完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
(1) 非上市股份				
— 首創集團及其聯繫人 持有的內資發起人股	649,205,700	32.01	649,205,700	18.94
— 首創集團及其聯繫人 持有的外資發起人股	275,236,200	13.57	275,236,200	8.03
— 另一名股東持有的 外資發起人股	82,762,100	4.08	82,762,100	2.41
非上市股份總數	<u>1,007,204,000</u>	<u>49.67</u>	<u>1,007,204,000</u>	<u>29.38</u>
(2) 上市股份				
— 公眾人士持有的H股 (境外上市的外資股)	820,156,000	40.44	820,156,000	23.93
— 首創集團及其聯繫人 持有的H股 (境外上市的外資股)	35,530,000	1.75	35,530,000	1.04
— Reco Pearl Private Limited 及其聯繫人持有的H股 (境外上市的外資股)	165,070,000	8.14	165,070,000	4.82
— 首創集團持有的A股 (於中國上市以人民幣 定值的普通股)	—	—	320,000,000	9.33
— 公眾人士持有的A股 (於中國上市以人民幣 定值的普通股)	—	—	1,080,000,000	31.51
上市股份總數	<u>1,020,756,000</u>	<u>50.33</u>	<u>2,420,756,000</u>	<u>70.62</u>
(3) 股份總數	<u>2,027,960,000</u>	<u>100</u>	<u>3,427,960,000</u>	<u>100</u>

附註：

- 由於四捨五入的差異，百分比之和不一定為100%。
- 上文所列根據A股發行及私人配售安排將予發行的A股數目僅為方便說明。將予發行的實際A股數目將由董事會參考實際情況釐定並按照董事會函件「A股發行的架構」一段所載方式進行。

---

## 董事會函件

---

A股發行前，首創集團及其聯繫人實益擁有本公司已發行股本總額47.34%，其中包括約32.01%內資發起人股（即649,205,700股），約13.57%外資發起人股（即275,236,200股）及約1.75% H股（即35,530,000股）。於建議A股發行完成後，首創集團及其聯繫人將實益擁有本公司已發行股本總額約37.34%，其中包括約18.94%內資發起人股（即649,205,700股），約8.03%外資發起人股（即275,236,200股），約1.04% H股（即35,530,000股）及約9.33% A股（即320,000,000股）。

### VII. 類別股東大會及臨時股東大會

根據公司章程，A股發行及私人配售安排須經內資股類別股東大會及H股類別股東大會上以特別決議案方式批准。按照公司章程，有權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。

將在內資股類別股東大會及H股類別股東大會上提呈的特別決議案將批准以下事宜：

1. A股發行；及
2. 私人配售安排。

A股發行及私人配售安排須待股東（包括H股、內資發起人股及外資發起人股的持有人）於臨時股東大會上以特別決議案方式批准，以及中國有關當局批准後，始可作實。集資用途、攤分未分派利潤及董事授權處理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）於臨時股東大會上以普通決議案方式批准，以及中國有關當局批准後，始可作實。

本公司欣然隨附臨時股東大會的召開通告，在臨時股東大會上：

將提呈特別決議案以批准下列事宜：

1. A股發行；
2. 私人配售安排；

---

## 董事會函件

---

將提呈普通決議案以批准下列事宜：

3. 集資用途；
4. 攤分未分派利潤之方法；
5. 授權董事處理A股發行的事宜，其中包括(但不限於)下列事宜：
  - (1) 根據股東大會審議通過第1項特別決議案，視乎市場情況，與主承銷商決定A股發行的發行時機、詢價區間、最終發行價格、最終發行數量及其他相關事宜；
  - (2) 根據A股發行的完成情況，修改公司章程中的相關條文，以反映A股發行完成後本公司新的股本總額及新的股本結構；及
  - (3) 辦理與A股發行有關的其他事宜；

而有關授權將於通過本決議案日期起12個月有效。

於最後可行日期，首創集團連同其聯繫人合共持有本公司已發行股本總額約47.34%，並為本公司的控股股東。因此，根據上市規則，首創集團為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，私人配售安排構成關連交易，須待獨立股東於臨時股東大會及類別股東大會上批准後，始可作實。由於首創集團可能在關於A股發行之決議案中擁有重大權益，因此，首創集團及其聯繫人將於臨時股東大會及類別股東大會上就關於A股發行規模、形式及定價程序的特別決議案放棄投票。於最後可行日期，經作出一切合理查詢後就本公司所知：

- (a) 首創集團控制或有權控制其所持股份的投票權；
- (b) (i) 首創集團並無訂立或概無存在對首創集團有約束力的任何投票信託或其他協議或安排或諒解或承諾(直接銷售除外)；及  
(ii) 就可供本通函披露首創集團的持股量而言，首創集團並無責任或權利，據此首創集團暫時或永久地已將或可能將行使其股份涉及的投票權的控制權轉交第三方(不論按一般或個別事件基準)；及
- (c) 按本通函所披露首創集團於本公司的實益股權與其可控制或有權控制有關會議的投票權的股份的數目兩者之間並無差異。

---

## 董事會函件

---

於私人配售安排中概無享有任何權益之全體獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生及吳育強先生已獲委任組成獨立董事委員會，負責就私人配售安排之條款是否公平合理及符合股東與本公司之整體利益向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘海通資本就私人配售安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

內資股類別股東大會、H股類別股東大會及臨時股東大會將分別於二零一零年十一月十一日星期四上午九時正、上午九時十分及上午九時二十分假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行，大會通告載於本通函第25至38頁。

二零一零年十一月四日星期四營業時間結束時名列本公司股東名冊之內資發起人股、外資發起人股及H股持有人均有權出席類別股東大會及臨時股東大會並在會上投票。本公司將於二零一零年十一月五日星期五至二零一零年十一月十一日星期四(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記，期間亦不會辦理任何股份轉讓手續。

公司章程規定，有意出席任何股東大會之股東須於大會日期前七日(「回覆日期」)向本公司送交書面回覆。倘若本公司接獲股東表明有意出席類別股東大會或臨時股東大會之書面回覆佔不足附有投票權之股份總數的一半，則本公司須於回覆日期後五日內以公告方式，通知股東有關類別股東大會及／或臨時股東大會上提呈考慮之事宜及有關大會之舉行日期與地點，而有關會議可於上述公告刊登後舉行。

本通函隨附類別股東大會及臨時股東大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請盡快填妥代表委任表格，並於大會指定舉行時間二十四小時前交回本公司在中國(就內資發起人股及外資發起人股的持有人而言)或香港(就H股持有人而言)之經營地點。

鑒於上述以類別股東大會及臨時股東大會通告方式召開之大會之規定，無論閣下是否有意出席相關會議，務請閣下填妥及交回隨附之代表委任表格及回條。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席類別股東大會或臨時股東大會(或其任何續會)，並於會上投票。屆時，有關委任表格應視作已撤銷論。

### VIII. 推薦意見

私人配售安排根據上市規則乃構成一項關連交易，並須經獨立股東於臨時股東大會及類別股東大會上批准。由於首創集團或會於有關A股發行之決議案上擁有重大權利，故首創集團及其聯繫人亦將於臨時股東大會及類別股東大會上放棄就釐定A股發行之規模、形式及定價程序之特別決議案投票。按上市規則之要求，獨立董事委員會已予組成以就私人配售安排向獨立股東提供意見，而海通資本亦已獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東就私人配售安排提供意見。

---

## 董事會函件

---

敬請細閱(a)載於本通函第15頁之獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會向獨立股東提供有關私人配售安排之推薦意見；及(b)載於本通函第16至24頁之海通資本函件，其中載有海通資本就私人配售安排向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見，以及海通資本達致其推薦意見時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮海通資本之意見後，認為私人配售安排之條款為公平合理並符合股東及本公司之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於臨時股東大會及類別股東大會上就將提呈批准私人配售安排之決議案投贊成票。

### IX. 一般事項

本公司為中國的大型物業發展商，主要集中發展中高檔住宅物業、優質／高檔寫字樓及商用物業。

首創集團為一家大型中國國有投資控股公司。首創集團的投資涵蓋多個行業，其中包括基建、土地及物業發展、金融、高科技工業、商業貿易及旅遊與酒店業等。首創集團在土地及物業發展業務的投資乃透過其在本公司的股權持有。

### X. 附加資料

敬請垂注本通函附錄一所載的一般資料，該等資料乃視作本通函的一部分。

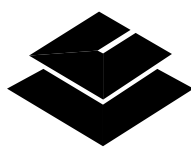
此致

列位股東 台照

承董事會命  
董事長  
劉曉光  
謹啟

二零一零年十月二十一日





# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

### 建議在中國發行A股 關連交易

敬啟者：

吾等茲提述本公司於二零一零年十月二十一日刊發之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等作為獨立非執行董事，並獲委任為獨立董事委員會，以向閣下提供有關私人配售安排之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及獨立股東應否批准或否決將在臨時股東大會及類別股東大會上提呈有關私人配售安排之決議案之意見。私人配售安排之詳情載於通函(含本函件)中之董事會函件部分。

吾等謹請閣下垂注通函中海通資本函件所載海通資本有關私人配售安排之意見。

經考慮私人配售安排及海通資本之有關建議和意見後，吾等認為私人配售安排之條款屬公平合理並合乎獨立股東及本公司整體利益。因此，吾等推薦閣下投票贊成將於臨時股東大會及類別股東大會上提呈之特別決議案，以批准及確認私人配售安排。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事

柯建民 李兆杰 吳育強  
謹啟

二零一零年十月二十一日

---

## 海通資本函件

---

以下為海通資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
皇后大道中16至18號  
新世界大廈  
25樓

敬啟者：

### 關連交易： 建議根據私人配售安排發行A股

#### 緒言

吾等謹提述吾等就私人配售安排的條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，該項安排的詳情載於 貴公司日期為二零一零年十月二十一日致股東的通函（「**本通函**」，本函件為其中一部分）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函內已界定者具相同涵義。

誠如本通函中「董事會函件」（「**董事會函件**」）所述，首創集團由於乃 貴公司的控股股東，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，私人配售安排（可能成為A股發行的一部分）根據上市規則構成 貴公司的關連交易，並須於臨時股東大會及類別股東大會上獲得獨立股東的批准。鑒於首創集團於A股發行中可能擁有重大權益，故在臨時股東大會及類別股東大會上，首創集團及其聯繫人亦將就關於A股發行的特別決議案放棄投票。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，職責為就私人配售安排是否符合 貴公司及獨立股東整體的利益，以及其條款就 貴公司及獨立股東的利益而言是否公平合理，向 閣下提供獨立意見及推薦建議。獨立董事委員會（其組成載於本通函的「獨立董事委員會函件」內）亦已獲成立，以就私人配售安排的條款向獨立股東提供意見。

### 基準及假設

於制訂吾等的推薦建議時，吾等依賴董事及／或 貴集團管理層向吾等所提供的資料和事實及所作出的陳述，並已假設吾等所獲提供或載於本通函內的一切該等資料和事實及向吾等所作出或載於本通函內的任何陳述，乃 貴公司、董事及 貴集團管理層經適當地作出審慎周詳的查詢後始行作出。吾等亦已假設吾等獲提供或載於本通函內的一切該等資料和事實及向吾等作出或載於本通函內的任何陳述，於作出時以及直至寄發本通函當日及直至臨時股東大會和類別股東大會舉行當日止的期間內均屬完整、真實及準確。據董事及／或 貴集團管理層告知，吾等已獲提供全部相關資料，向吾等提供的資料及作出的陳述亦無遺漏任何重大事實，而吾等未獲悉任何事實或情況會導致該等向吾等提供的資料及作出的陳述變成失實、不準確或誤導。

吾等的審閱和分析乃基於(其中包括) 貴公司所提供的下列資料：

- (i) 貴公司日期為二零零七年八月十日就(其中包括) A股發行刊發的通函；
- (ii) 貴公司日期為二零零八年二月六日就關於A股發行的建議集資用途變更刊發的通函；
- (iii) 貴公司日期為二零零八年八月二十一日及二零零九年九月四日就(其中包括) A股發行刊發的通函；及
- (iv) 本通函。

吾等已與董事及／或 貴集團管理層討論有關私人配售安排及A股發行的條款和理由，並且認為吾等已審閱足夠資料，以達致知情觀點，且並無理由懷疑向吾等所提供的資料和事實及所作出的陳述的完整性、真實性或準確性。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦未對 貴集團及 貴公司的共同控制實體和聯營公司，以及首創集團及其聯繫人的業務、事務、財務表現和狀況或前景進行任何形式的調查。

## 主要考慮因素及理由

吾等在達致有關私人配售安排的條款及其對 貴公司和獨立股東整體影響的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

### I. 背景

貴公司為中國的大型物業發展商，主要集中發展中高檔住宅物業、優質／高檔寫字樓及商用物業。

誠如 貴公司日期為二零零七年八月十日的通函所載列， 貴公司尋求獨立股東批准A股發行及私人配售安排，目的是(其中包括)替 貴集團的物業項目募集發展及建設資金，從而鞏固 貴公司在中國房地產市場的領導地位。A股發行涉及發行A股予(i)首創集團(透過私人配售方式)；(ii)機構投資者(透過網下發售方式)；及(iii)在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司設有聯線證券戶口的自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者(透過公開發售方式)。A股發行並不以關於私人配售安排的決議案獲通過為條件，而私人配售安排則以關於A股發行的決議案獲通過為條件。

獨立股東已於二零零七年九月二十七日舉行的臨時股東大會及類別股東大會上，批准A股發行及私人配售安排。獨立股東就進行A股發行所授出的授權，有效期為有關決議案獲接納當日起計十二個月，即於二零零八年九月二十六日屆滿。

於二零零八年二月四日，董事會建議更改A股發行所募集資金的用途，以配合 貴公司的業務的持續發展。該項變更募集資金用途的建議已於二零零八年三月二十三日獲股東批准。

獨立股東已再於二零零八年十月八日及二零零九年九月二十五日批准更新進行A股發行及私人配售安排的授權。該項授權已於二零一零年九月二十四日屆滿。

誠如董事會函件所述，於最後可行日期， 貴公司已向中國證監會提交建議A股發行的申請，該項申請仍在等候審批。因此，董事會議決尋求獨立股東批准更新授權，授權董事會進行A股發行(包括私人配售安排)。誠如董事會函件所述，董事會現正尋求獨立股東批准更新之授權的條款，與 貴公司日期為二零零九年九月四日的通函所載列者近似。

### II. A股發行的主要結構

下表為從董事會函件所摘錄的A股發行建議結構的概要：

- (1) 將予發行的A股數目：最多達14億股A股，惟確實數量有待董事會釐定，以及中國證監會及其他有關監管機構批准。
- (2) 發行地點：上海證券交易所
- (3) 目標認購人：
  - (i) 透過私人配售安排向首創集團發行不超過320,000,000股新A股。董事會將獲授權參照將予發行的A股總數量，釐定首創集團將獲發行的新A股實際數量。在A股發行完成時，首創集團將持有合共不少於 貴公司30%直接及間接權益。於任何情況下，上市規則所規定的 貴公司公眾持股量指定最低百分比將不會受到影響；
  - (ii) 透過網下發售方式，配售予機構投資者（中國法律和法規所禁止者除外）；及
  - (iii) 公開發售予在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司設有聯線證券戶口的自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。
- (4) 釐定發行價：A股發行價將根據市況及H股價格，以及中國證券市場於A股發行當時的情況透過慣常市場諮詢，並根據中國證監會頒布的《證券發行與承銷管理辦法》和其他中國有關法規的有關規定而釐定。

於最後可行日期，尚未釐定最終發行價，亦未確認從A股發行將予募集的資金數額。

---

## 海通資本函件

---

- (5) 期間： 有關A股發行的特別決議案的有效期為自於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會獲接納當日起計十二個月。
- (6) 其他： A股發行並不以關於私人配售安排的決議案獲通過為條件。私人配售安排以關於A股發行的決議案獲通過為條件。

董事會函件載有更多關於A股發行結構的詳情。

吾等從董事理解到，A股發行的定價機制大致符合市場慣例，亦大體上與吾等審閱的於聯交所主板上市之H股公司於過去兩年所公布的建議A股發行的定價機制一致。

基於上文所述及鑒於根據私人配售安排向首創集團發行A股的發行價將與根據A股發行向其他投資者發行A股的發行價相同，吾等認同董事的意見，私人配售安排的定價機制乃屬公平合理，並乃按一般商業條款訂立。

### III. A股發行的擬定募集資金用途

誠如董事會函件所披露，貴公司現時的意向是從A股發行所募集的資金將用作在中國北京、天津、成都、西安及無錫發展及建設多個物業項目，有關詳情載於董事會函件內「集資用途」一段。貴公司將尋求股東授權董事會對A股發行募集資金的投資項目用途作出必要調整，包括但不限於選定投資項目、調整各項目的投資金額和方式。

吾等亦從董事會函件注意到，待取得A股發行的募集資金後，貴公司將按照上述項目的實際進度，動用部分募集資金額償還貴公司已籌集並且用作發展上述項目的資金，而A股發行的剩餘募集資金額將用作其後向上述項目作出投資。誠如董事會函件所披露，若A股發行的募集資金額不足以支付上述項目的資金，不足部分將通過內部資源或銀行貸款等方式解決；若有剩餘金額，將用作償還發展房地產項目的貸款、興建及發展房地產項目、發展更多新的優質房地產項目。

基於上文所述，吾等認同董事的意見，A股發行的擬定募集資金用途與貴集團現行業務策略一致。

#### IV. 私人配售安排的原因及利益

誠如董事會函件指出，董事會相信A股發行(私人配售安排可能成為其中部分)有助提供發展 貴集團的物業項目及收購優質物業所需資金，從而鞏固 貴公司在中國房地產市場的領導地位，並進一步建立具有全國影響力的品牌和聲譽。董事更認為，A股發行將擴闊 貴公司資本及擴大其股東基礎、有助提升 貴公司在中國房地產市場的地位，並且為 貴公司今後的發展奠下堅穩的平台。

此外，透過私人配售安排，首創集團將可維持其在 貴公司的控制權益。據董事表示，首創集團為北京市政府國有資產監督管理委員會轄下一家大型中國國有投資控股公司。誠如董事會函件所述，首創集團作為紮根於北京的「城市建築、經營及服務提供者」，務求將業務擴展至全國各地，首創集團的投資涵蓋多個行業，其中包括基建、土地及物業發展、金融、高科技工業、商業貿易及旅遊與酒店業。 貴公司相信，首創集團持續作為控股股東將有利於 貴集團的業務，及將擴闊 貴公司在其房地產業務取得潛在資源和商機的機會。

據董事告知，董事曾考慮其他融資途徑，如供股、發行H股及銀行借貸。董事認為A股發行將對 貴公司有利，乃因A股發行將擴大及分散 貴公司的股東基礎，以包括中國的投資人士，並將提升 貴集團於中國的市場位置及形象，且可能讓 貴公司於A股市場取得較高估值。此外，A股發行將不會增加 貴集團的資本負債比率及融資成本。

基於上文所述，吾等認同董事的意見，私人配售安排符合 貴公司及獨立股東整體的利益。

#### V. 攤薄影響

據董事表示， 貴公司於緊接和緊隨完成A股發行之前及之後的股權架構(假設根據A股發行而發行合共1,400,000,000股A股，其中320,000,000股A股乃根據私人配售安排發行予首創集團，而於最後可行日期直至緊隨A股發行完成後當日， 貴公司的已發行股本及股權架構並無其他變動)載列如下：

## 海通資本函件

股份類別	緊接A股發行完成前		緊隨A股發行完成後	
	股份數目	佔全部已 發行股本的 概約百分比 %	股份數目	佔全部已 發行股本的 概約百分比 %
<b>(1) 非上市股份</b>				
— 首創集團及其聯繫人 持有的內資發起人股	649,205,700	32.01	649,205,700	18.94
— 首創集團及其聯繫人 持有的外資發起人股	275,236,200	13.57	275,236,200	8.03
— 另一名股東持有的 外資發起人股	82,762,100	4.08	82,762,100	2.41
非上市股份總數	<u>1,007,204,000</u>	<u>49.67</u>	<u>1,007,204,000</u>	<u>29.38</u>
<b>(2) 上市股份</b>				
— 公眾人士持有的H股 (境外上市外資股)	820,156,000	40.44	820,156,000	23.93
— 首創集團及其聯繫人 持有的H股 (境外上市外資股)	35,530,000	1.75	35,530,000	1.04
— Reco Pearl Private Limited 及其聯繫人持有的H股 (境外上市外資股)	165,070,000	8.14	165,070,000	4.82
— 首創集團持有的A股 (中國上市以人民幣 定值的普通股)	—	—	320,000,000	9.33
— 公眾人士持有的A股 (中國上市以人民幣 定值的普通股)	—	—	<u>1,080,000,000</u>	<u>31.51</u>
上市股份總數	<u>1,020,756,000</u>	<u>50.33</u>	<u>2,420,756,000</u>	<u>70.62</u>
<b>(3) 股份總數</b>	<u><u>2,027,960,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>3,427,960,000</u></u>	<u><u>100.00</u></u>



---

## 海通資本函件

---

附註：

1. 由於四捨五入的差異，百分比的和不一定為100%。
2. 上文所列示根據A股發行及私人配售安排將予發行的A股數量僅作說明用途。將予發行的實際A股數量將由董事會參照實際情況及按董事會函件「A股發行的結構」一段所載列的方式而釐定。

誠如上文所示，現有獨立股東的股權總額將由緊接完成A股發行前佔 貴公司現有全部已發行股本約52.66%，攤薄至緊隨完成A股發行後佔 貴公司經擴大全部已發行股本約31.16%。

儘管現有獨立股東於完成A股發行及私人配售安排後的股權權益受到攤薄，考慮到：

- (i) 上文所載進行A股發行的原因及利益；
- (ii) A股發行的定價機制將按照中國法例和監管規定並且大致符合市場慣例；
- (iii) 倘建議根據私人配售安排向首創集團發行的A股乃發行予首創集團及現有獨立股東以外的人士，現有獨立股東的股權權益亦會受到攤薄；及
- (iv) 據董事表示，按照中國的現時法律和法規，除非獲得特別批准，否則A股僅可供中國的自然人和機構投資者認購，而 貴公司實際上不得將類似私人配售安排擴大至所有H股持有人，

吾等認為有關攤薄影響屬可以接受。

### 推薦建議

經考慮上列主要因素和理由，尤其是：

- (i) A股發行的定價機制(私人配售安排可能成為其中部分)乃按照中國法例和監管規定並且大致符合市場慣例；
- (ii) 將根據私人配售安排向首創集團發行的A股，將按根據A股發行而發行予其他投資者的A股的同一價格發行；

---

## 海通資本函件

---

- (iii) A股發行將提供所需資源發展 貴集團的物業項目及收購優質物業，以及提升 貴公司在中國房地產市場的地位；及
- (iv) 首創集團維持控股股東的地位有利於 貴集團的業務，以及將擴闊 貴公司在其房地產業務取得潛在資源和商機的機會，

吾等認為，根據私人配售安排向首創集團發行A股的建議符合 貴公司及獨立股東整體的利益，而其條款對 貴公司及獨立股東屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成特別決議案，以批准私人配售安排。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

**海通國際資本有限公司**

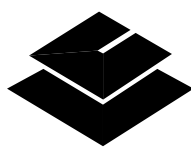
董事總經理          執行董事

**陳志安                  吳海淦**

謹啟

二零一零年十月二十一日

## 內資股類別股東大會通告



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一零年十一月十一日星期四上午九時正假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行本公司每股面值人民幣1.00元之內資發起人股及外資發起人股持有人類別股東大會，以考慮並酌情通過下列決議案(無論有否修訂)為本公司之特別決議案，而除文義另有所指外，本通告所用詞彙與二零一零年十月二十一日致本公司股東有關(其中包括)A股發行之通函(「通函」)所界定者具相同涵義：

### 特別決議案

1. 「動議個別地批准有關在中國進行A股發行之下列建議項目，及在經所有中國有關部門批准後，按以下條件及條款實施及在上海證券交易所掛牌上市買賣：

- (1) 將予發行證券類別： 以人民幣定值的普通股
- (2) 面值： 每股人民幣1.00元
- (3) 將予發行之A股數目： 最多達14億股A股
- (4) 目標認購人：
  - (i) 待第2項特別決議案獲通過後，透過私人配售安排方式，按根據A股發行將發行予其他投資者的A股之同一發行價，向首創集團發行不超過320,000,000股新A股。在A股發行完成時，首創集團將持有合共不少於本公司30%直接及間接權益。首創集團所認購的新A股實際數量，將會參照將予發行的A股總數量作出調整。有關調整將於首創集團合共持有不少於本公司30%直接及間接權益及不超過320,000,000股新A股的範圍內作出，而調整基準將由董事會參照實際情況而釐定。於任何情況下，該項調整將不會影響上市規則所規定的本公司公眾持股量的指定最低百分比；

---

## 內資股類別股東大會通告

---

- (ii) 透過網下發售方式，配售予機構投資者（中國法律和法規所禁止者除外）；及
- (iii) 公開發售予在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司設有聯線證券戶口之自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。

(5) 釐定發行價：

A股發行價將根據市況及本公司H股價格，以及中國證券市場於A股發行當時的情況透過慣常市場諮詢，並根據中國證監會頒佈之「證券發行與承銷管理辦法」之有關規定而釐定。

如中國有關法規所規定（包括中國證監會所頒佈之「證券發行與承銷管理辦法」），按照市場慣例，價格諮詢將與不少於50名合資格之價格諮詢參與者進行（受限於中國有關法規的任何變動），或根據本公司在取得(i)股東於類別股東大會及臨時股東大會；及(ii)中國證監會及其他有關當局批准A股發行時之重要時間適用之其他法規進行。

發行價須不少於本公司根據中國公認會計準則編製之最近期經審核賬目所披露之每股資產淨值。於最後可行日期，尚未釐定最終發行價，亦未確認從A股發行將予募集的資金數額。

根據私人配售安排將發行予首創集團的A股，與根據A股發行將發行予其他投資者的A股之發行價相同。

# 內資股類別股東大會通告

實行建議A股發行須分別獲臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准，及獲中國證監會批准後，始可作實。上述決議案將由其在臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上獲採納日期起計十二個月有效，而且並不以關於私人配售安排之決議案獲通過為條件。」

2. 「**動議**待通過第1項特別決議案後，根據A股發行向首創集團發行不超過320,000,000股新A股，並批准及確認在A股發行完成時，首創集團將持有合共不少於本公司30%直接及間接權益，並授權董事會按參照將予發行之A股總數目，決定向首創集團發行之新A股實際數目。」

承董事會命  
董事長  
**劉曉光**  
謹啟

中國北京  
二零一零年十月二十一日

附註：

**(1) 出席內資股類別股東大會之資格**

於二零一零年十一月四日星期四辦公時間結束時名列本公司股東名冊之內資發起人股及外資發起人股持有人，於辦理所需登記程序後，均可出席內資股類別股東大會。

**(2) 出席內資股類別股東大會之登記程序**

有意出席內資股類別股東大會之內資發起人股及外資發起人股持有人須於二零一零年十一月四日星期四或之前親身或以郵寄或傳真方式將回條(連同任何所需登記文件)交回本公司，方可出席內資股類別股東大會。

**(3) 受委代表**

- i. 凡有權出席內資股類別股東大會並於會上投票之股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。
- ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署之書面文據。倘書面文據由委任人之代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件。內資發起人股或外資發起人股持有人必須於內資股類別股東大會舉行時間二十四小時前向本公司之中國營業地點提交上述文件，方為有效。

---

## 內資股類別股東大會通告

---

- iii. 倘股東委任多名代表，則其代表只可於表決時行使投票權。
- iv. 內資發起人股及外資發起人股持有人或其代表於出席內資股類別股東大會時均須出示身份證明文件。

### (4) 截止過戶

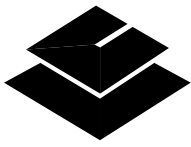
本公司將由二零一零年十一月五日星期五至二零一零年十一月十一日星期四(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。

### (5) 其他事項

- i. 預期內資股類別股東大會舉行時間不會超過半日。出席之股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。
- ii. 本公司之中國營業地點：

中國北京市  
廣寧伯街2號  
金澤大廈17層  
電話：86-10-6652 3000  
傳真：86-10-6652 3171

## H股類別股東大會通告



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一零年十一月十一日星期四上午九時十分假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層(或緊隨本公司之內資股類別股東大會結束或休會後，在相同日期、地點)舉行本公司每股面值人民幣1.00元之H股持有人類別股東大會，以考慮並酌情通過下列決議案(無論有否修訂)為本公司之特別決議案，而除文義另有所指外，本通告所用詞彙與二零一零年十月二十一日致本公司股東有關(其中包括)A股發行之通函(「通函」)所界定者具相同涵義：

### 特別決議案

1. 「動議個別地批准有關在中國發行A股之下列建議項目，及在經中國有關部門批准後，按以下條件及條款實施及在上海證券交易所掛牌上市買賣：
  - (1) 將予發行證券類別：以人民幣定值之普通股
  - (2) 面值：每股人民幣1.00元
  - (3) 將予發行之A股數目：最多達14億股A股
  - (4) 目標認購人：
    - (i) 待第2項特別決議案獲通過後，透過私人配售安排方式，按根據A股發行將發行予其他投資者的A股之同一發行價，向首創集團發行不超過320,000,000股新A股。在A股發行完成時，首創集團將持有合共不少於本公司30%直接及間接權益。首創集團所認購的新A股實際數量，將會參照將予發行的A股總數量作出調整。有關調整將於首創集團合共持有不少於本公司30%直接及間接權益及不超過320,000,000股新A股的範圍內作出，而調整基準將由董事會參照實際情況而釐定。於任何情況下，該項調整將不會影響上市規則所規定的本公司公眾持股量的指定最低百分比；

---

## H 股類別股東大會通告

---

- (ii) 透過網下發售方式，配售予機構投資者（中國法律和法規所禁止者除外）；及
- (iii) 公開發售予在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司設有聯線證券戶口之自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。

(5) 釐定發行價：

A股發行價將根據市況及本公司H股價格，以及中國證券市場於A股發行當時的情況透過慣常市場諮詢，並根據中國證監會頒佈之「證券發行與承銷管理辦法」之有關規定而釐定。

如中國有關法規所規定（包括中國證監會所頒佈之「證券發行與承銷管理辦法」），按照市場慣例，價格諮詢將與不少於50名合資格之價格諮詢參與者進行（受限於中國有關法規的任何變動），或根據本公司在取得(i)股東於類別股東大會及臨時股東大會；及(ii)中國證監會及其他有關當局批准A股發行時之重要時間適用之其他法規進行。

發行價須不少於本公司根據中國公認會計準則編製之最近期經審核賬目所披露之每股資產淨值。於最後可行日期，尚未釐定最終發行價，亦未確認從A股發行將予募集的資金數額。

根據私人配售安排將發行予首創集團的A股，與根據A股發行將發行予其他投資者的A股之發行價相同。



# H股類別股東大會通告

實行建議A股發行須分別獲臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准，及獲中國證監會批准後，始可作實。上述決議案將由其在臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上獲採納日期起計十二個月有效，而且並不以關於私人配售安排之決議案獲通過為條件。」

2. 「**動議**待通過第1項特別決議案後，根據A股發行向首創集團發行不超過320,000,000股新A股，並批准及確認在A股發行完成時，首創集團將持有合共不少於本公司30%直接及間接權益，並授權董事會按參照將予發行之A股總數目，決定向首創集團發行之新A股實際數目。」

承董事會命  
董事長  
**劉曉光**  
謹啟

中國北京  
二零一零年十月二十一日

附註：

**(1) 出席H股類別股東大會之資格**

於二零一零年十一月四日星期四辦公時間結束時名列本公司股東名冊之H股持有人，於辦理所需登記程序後，均可出席H股類別股東大會。

**(2) 出席H股類別股東大會之登記程序**

有意出席H股類別股東大會之H股持有人須於二零一零年十一月四日星期四或之前親身或以郵寄或傳真方式將回條(連同任何所需登記文件)交回本公司，方可出席H股類別股東大會。

**(3) 受委代表**

- i. 凡有權出席H股類別股東大會並於會上投票之H股持有人，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。
- ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署之書面文據。倘書面文據由委任人之代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件。H股持有人必須於H股類別股東大會舉行時間二十四小時前向本公司之中國營業地點提交上述文件，方為有效。

---

## H 股類別股東大會通告

---

- iii. 倘股東委任多名代表，則其代表只可於表決時行使投票權。
- iv. H股持有人或其代表於出席H股類別股東大會時均須出示身份證明文件。

#### (4) 截止過戶

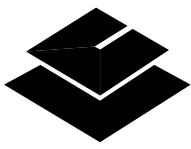
本公司將由二零一零年十一月五日星期五至二零一零年十一月十一日星期四(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為符合資格出席H股類別股東大會，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一零年十一月四日星期四下午四時三十分交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

#### (5) 其他事項

- i. 預期H股類別股東大會舉行時間不會超過半日。出席之H股股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。
- ii. 本公司之香港營業地點：

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期  
4207室  
電話：852-2869 9098  
傳真：852-2869 9708

## 臨時股東大會通告



# 首創置業股份有限公司

## BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一零年十一月十一日星期四上午九時二十分假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層(或緊隨本公司之內資股類別股東大會及H股類別股東大會結束或休會後，在相同日期、地點)舉行本公司臨時股東大會，以考慮並酌情通過下列決議案(無論有否修訂)為本公司之特別決議案及普通決議案(視情況而定)，而除文義另有所指，本通告所用詞彙與二零一零年十月二十一日致本公司股東有關(其中包括)A股發行之通函(「通函」)所界定者具相同涵義：

### 特別決議案

1. 「動議個別地批准有關在中國發行A股之下列建議項目，及在經中國有關部門批准後，按以下條件及條款實施及在上海證券交易所掛牌上市買賣：
  - (1) 將予發行證券類別：以人民幣定值之普通股
  - (2) 面值：每股人民幣1.00元
  - (3) 將予發行之A股數目：最多達14億股A股
  - (4) 目標認購人：
    - (i) 待第2項特別決議案獲通過後，透過私人配售安排方式，按根據A股發行將發行予其他投資者的A股之同一發行價，向首創集團發行不超過320,000,000股新A股。在A股發行完成時，首創集團將持有合共不少於本公司30%直接及間接權益。首創集團所認購的新A股實際數量，將會參照將予發行的A股總數量作出調整。有關調整將於首創集團合共持有不少於本公司30%直接及間接權益及不超過320,000,000股新A股的範圍內作出，而調整基準將由董事會參照實際情況而釐定。於任何情況下，該項調整將不會影響上市規則所規定的本公司公眾持股量的指定最低百分比；

---

## 臨時股東大會通告

---

- (ii) 透過網下發售方式，配售予機構投資者（中國法律和法規所禁止者除外）；及
- (iii) 公開發售予在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司設有聯線證券戶口之自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。

(5) 釐定發行價：

A股發行價將根據市況及本公司H股價格，以及中國證券市場於A股發行當時的情況透過慣常市場諮詢，並根據中國證監會頒佈之「證券發行與承銷管理辦法」之有關規定而釐定。

如中國有關法規所規定（包括中國證監會所頒佈之「證券發行與承銷管理辦法」），按照市場慣例，價格諮詢將與不少於50名合資格之價格諮詢參與者進行（受限於中國有關法規的任何變動），或根據本公司在取得(i)股東於類別股東大會及臨時股東大會；及(ii)中國證監會及其他有關當局批准A股發行時之重要時間適用之其他法規進行。

發行價須不少於本公司根據中國公認會計準則編製之最近期經審核賬目所披露之每股資產淨值。於最後可行日期，尚未釐定最終發行價，亦未確認從A股發行將予募集的資金數額。

根據私人配售安排將發行予首創集團的A股，與根據A股發行將發行予其他投資者的A股之發行價相同。

---

## 臨時股東大會通告

---

實行建議A股發行須分別獲臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准，及獲中國證監會批准後，始可作實。上述決議案將由其在臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會上獲採納日期起計十二個月有效，而且並不以關於私人配售安排之決議案獲通過為條件。」

2. 「**動議**待通過第1項特別決議案後，根據A股發行向首創集團發行不超過320,000,000股新A股，並批准及確認在A股發行完成時，首創集團將持有合共不少於本公司30%直接及間接權益，並授權董事會按參照將予發行之A股總數目，決定向首創集團發行之新A股實際數目。」

### 普通決議案

3. (a) 「**動議**批准將本公司A股發行的募集資金用於下列投資項目：
- (i) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國北京朝陽區呼家樓的呼家樓商務居住綜合區項目。該項目的規劃用途為寫字樓、住宅及商業用途；
  - (ii) 不超過人民幣4.5億元用以發展及興建位於中國北京西城區馬甸橋的北環中心項目。該項目的規劃用途為寫字樓及住宅用途；
  - (iii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津的天津伴山人家二期項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (iv) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津西青區的天津西青105#地塊項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (v) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津西青區的天津西青106#地塊項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (vi) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津津南區的天津雙港新家園121地塊一期項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；

---

## 臨時股東大會通告

---

- (vii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津津南區的天津雙港新家園122地塊一期項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (viii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國天津東麗區的天津華明項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (ix) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國成都成華區的成都首創國際城項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (x) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國成都龍泉驛區的成都川師大項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (xi) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國成都龍泉驛區的首創•北泉路2號項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (xii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國西安經濟開發區的西安鳳城十一路地塊項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；
  - (xiii) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國西安經濟開發區的西安鳳城十二路地塊項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途；及
  - (xiv) 不超過人民幣7億元用以發展及興建位於中國無錫新區的無錫機場路一期項目。該項目的規劃用途為住宅及附屬商業用途。
- (b) 「**動議**授權董事會就上文第3(a)項決議案所述14個項目之A股發行募集資金用途作出必要調整，包括但不限於選定投資項目，調整各項目投資金額及方式以及為各項目的實施簽立一切相關協議或文件。」

## 臨時股東大會通告

4. 「**動議**批准在A股發行完成當年以前財政年度本公司的經審計滾存利潤由A股發行完成前名列本公司股東名冊的現有股東享有；並批准A股發行完成的財政年度及其後所產生的利潤將由根據A股發行認購A股的新股東與現有股東共同分享，而該決議案將於本決議案通過日期起12個月內有效。」
5. 「**動議**授權董事會負責實施及處理有關A股發行的相關事宜，包括但不限於以下事宜：
- (1) 根據臨時股東大會審議通過第1項特別決議案，視乎市場情況，與主承銷商協商決定A股發行的發行時機、詢價區間、最終發行價格、最終發行數量及其他相關事宜；
  - (2) 修改公司章程，以反映A股發行後本公司新的股本及股權結構；及
  - (3) 辦理與A股發行有關的其他事宜。

上述授權的有效期為12個月，自決議案通過當日起計算。」

承董事會命  
董事長  
**劉曉光**  
謹啟

中國北京  
二零一零年十月二十一日

附註：

**(1) 出席臨時股東大會之資格**

於二零一零年十一月四日星期四辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東，於辦理所需登記程序後，均可出席臨時股東大會。

**(2) 出席臨時股東大會之登記程序**

有意出席臨時股東大會之股東須於二零一零年十一月十一日星期四或之前親身或以郵寄或傳真方式將回條(連同任何所需登記文件)交回本公司，方可出席臨時股東大會。

**(3) 受委代表**

- i. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票之股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。
- ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署之書面文據。倘書面文據由委任人之代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件。內資發起人股或外資發起人股持有人須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司之中國營業地點，或H股持有人須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司之香港營業地點提交上述文件，方為有效。

---

## 臨時股東大會通告

---

iii. 倘股東委任多名代表，則其代表只可於表決時行使投票權。

iv. 股東或其代表於出席臨時股東大會時均須出示身份證明文件。

### (4) 截止過戶

本公司將由二零一零年十一月五日星期五至二零一零年十一月十一日星期四(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理任何股份轉讓登記手續。為符合資格出席臨時股東大會，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一零年十一月四日星期四下午四時三十分交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

### (5) 其他事項

i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。出席之股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。

ii. 本公司之中國營業地點：

中國北京市  
廣寧伯街2號  
金澤大廈17層  
電話：86-10-6652 3000  
傳真：86-10-6652 3171

iii. 本公司之香港營業地點：

香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期  
4207室  
電話：852-2869 9098  
傳真：852-2869 9708



## 1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則規定提供有關本集團的詳細資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及深信，本通函所載資料於所有重大方面屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本通函內所載任何陳述有所誤導。

## 2. 董事權益之披露

- (a) 於最後可行日期，概無任何本公司董事、監事及最高行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括其根據該等證券及期貨條例之規定被當作或視為擁有之權益或淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司存置於登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(就此而言，證券及期貨條例有關條文之詮釋將猶如適用於本公司監事)。
- (b) 於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。
- (c) 於最後可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有直接或間接之重大權益。
- (d) 各董事概無於與本集團業務關係重大且於本通函刊發日期仍然存續之合約或安排中擁有重大權益。

## 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最高行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別之已發行股本之面值10%或以上：

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團	924,441,900 <sup>(1)</sup>	非上市股份	30.88 (好倉)	60.90 (好倉)	91.78	15.34 (好倉)	30.25 (好倉)	45.58
	35,530,000 <sup>(1)</sup>	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
北京陽光房地產 綜合開發公司	322,654,800 <sup>(2)</sup>	非上市股份	4.71 (好倉)	27.33 (好倉)	32.04	2.34 (好倉)	13.57 (好倉)	15.91
	35,530,000 <sup>(2)</sup>	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
北京首創陽光房地產 有限責任公司	275,326,200 <sup>(3)</sup>	非上市股份	—	27.33 (好倉)	27.33	—	13.57 (好倉)	13.57
	35,530,000 <sup>(3)</sup>	H股	—	3.48 (好倉)	3.48	—	1.75 (好倉)	1.75
北京首創科技投資 有限公司	172,006,700	非上市股份	17.08 (好倉)	—	17.08	8.48 (好倉)	—	8.48
北京首創建設 有限公司	118,747,600	非上市股份	11.79 (好倉)	—	11.79	5.86 (好倉)	—	5.86
中國物產有限公司	275,236,200	非上市股份	27.33 (好倉)	—	27.33	13.57 (好倉)	—	13.57
	35,530,000	H股	3.48 (好倉)	—	3.48	1.75 (好倉)	—	1.75
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	—	8.22	4.08 (好倉)	—	4.08
Flexi Holdings Limited	82,762,100 <sup>(4)</sup>	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
鍾博英	82,762,100 <sup>(5)</sup>	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	—	16.17	8.14 (好倉)	—	8.14

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
Recosia China Pte Ltd.	165,070,000 <sup>(6)</sup>	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 <sup>(7)</sup>	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 <sup>(8)</sup>	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
The Hamon Investment Group Pte Limited	112,840,000 <sup>(9)</sup>	H股	—	11.05 (好倉)	11.05	—	5.56 (好倉)	5.56
The Deryfus Corporation	72,814,000	H股	7.13 (好倉)	—	7.13	3.59 (好倉)	—	3.59
Templeton Asset Management Ltd	73,528,000	H股	7.20 (好倉)	—	7.20	3.63 (好倉)	—	3.63

## 附註：

- 在924,441,900股股份當中，311,032,800股股份由首創集團直接持有，其餘613,409,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創建設有限公司及中國物產有限公司間接持有。35,530,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
- 在322,654,800股股份當中，47,418,600股股份由北京陽光房地產綜合開發公司直接持有，其餘275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。35,530,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
- 275,236,200股非上市股份及35,530,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd. 間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd. 間接持有。
- 112,840,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Hamon Asset Management Limited、Hamon U.S. Investment Advisors Limited及Hamon Investment Management Limited間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，除本公司董事及最高行政人員外，概無任何人士於最後可行日期在本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司之股東大會上投票之任何類別股本之面值10%或以上，或持有任何涉及該等股本之購股權。

#### 4. 訴訟

於最後可行日期，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索償。

#### 5. 資格

以下為本通函收錄其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
海通國際資本有限公司	可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，海通資本並無實益擁有本集團任何成員公司之股本，亦無擁有可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)，其於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期公布之經審核綜合財務報表之編製日期)以後收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之資產中並無擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 同意書

海通資本已就本通函之刊發發出其同意書，同意以本通函之形式及涵義載列其意見函件及引用其名稱，且其迄今並無撤回同意書。

#### 7. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零零九年十二月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的結算日)以來之財務或經營狀況並無重大不利變動。

## 8. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，除本集團業務外，董事及彼等之聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 9. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零一零年十一月四日(星期四)(包括當日)止之正常辦公時間內，於本公司香港營業地點(地址為香港中環交易廣場二期4207室)可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 本公司分別截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止財政年度之二零零八及二零零九年年報；
- (c) 海通資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第16至24頁；
- (d) 本附錄一第6段所述海通資本之同意書；及
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第15頁。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之法定地址為中國北京懷柔區迎賓中路1號501室。
- (b) 本公司在中國之主要營業地點為中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (e) 本公司之秘書為李聲揚先生，其為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (f) 倘出現任何歧義，本通函及代表委任表格以英文本為準。