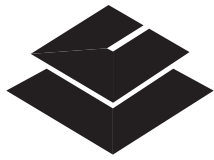


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，概不構成收購、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.

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2868)

建議於中國發行A股、 關連交易、 建議修改公司章程 及 建議修改議事規則及制度

二零零八年十月八日，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，而該項授權將於二零零九年十月七日屆滿。於本公告刊發日期，本公司已向中國證監會提交建議A股發行的申請，並正等候其批准。二零零九年八月二十四日，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，與本公司於二零零八年八月二十一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之自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。建議中之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。

A股發行及私人配售安排須待股東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以特別決議案方式批准，以及須待中國有關當局批准後，始可作實。建議修改公司章程、公司章程(草案)、股東大會議事規則(草案)及董事會議事規則(草案)須待股東於臨時股東大會上以特別決議案方式批准，以及須待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股發行及建議修改關連交易決策制度(草案)以及募集資金管理制度(草案)均須待股東於臨時股東大會上以普通決議案方式批准，以及須待中國有關當局批准後，始可作實。

於本公告刊發日期，首創集團連同其聯繫人持有本公司已發行股本總額約47.34%，並為本公司之主要股東兼發起人。因此，根據上市規則，首創集團為本公司之關連人士；而根據上市規則第14A章，私人配售安排構成關連交易，須待本公司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亦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、形式及定價程序之特別決議案放棄投票。

一份載有(其中包括) A股發行、私人配售安排、建議修改公司章程、公司章程(草案)及議事規則及制度的詳情、類別股東大會通告及臨時股東大會通告的通函，將盡快寄發予股東。

1. 建議A股發行

謹提述(i)本公司於二零零八年八月十二日發表的公告，內容關於(其中包括) A股發行的建議，(ii)本公司於二零零八年八月二十一日刊發的通函，內容關於(其中包括) A股發行的建議，(iii)本公司於二零零八年十月八日舉行，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。

二零零八年十月八日，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，而該項授權將於二零零九年十月七日屆滿。於本公告刊發日期，本公司已向中國證監會提交建議A股發行的申請，並正等候其批准。二零零九年八月二十四日，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，與本公司於二零零八年八月二十一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之自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。建議A股發行將遵守所有相關法例、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。

於本公告日期，私人配售安排之詳情(包括有關首創集團其後出售A股之任何限制之詳情)尚未釐定。本公司將於適當時候作進一步公告。

2. A股發行之結構

建議A股發行之結構載列於下文：

- (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，惟確實數量有待董事會經本公司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之A股之同一發行價，向首創集團配售不超過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。首創集團所認購之新A股實際數量，將會參照將予發行之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公眾持股量的指定最低百分比；
 - (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，向首創集團作出之私人配售安排構成關連交易，須待本公司獨立股東於臨時股東大會及類別股東大會上批准，始可作實。

- (6) 釐定發行價： A股發行價將根據A股發行當時的市況及H股價格，透過慣常市場諮詢，並根據有關中國規則及規定而釐定。

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之A股的發行價相同。

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，並須待本公司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之決議案獲通過為條件。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亦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、形式及定價程序之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，及將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股發行之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。

3. 集資用途

本公司目前擬將A股發行所得之款項作下列用途：

- (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；
- (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股發行之集資用途，將有待董事會在本公司股東大會上取得授權後釐定細節。

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。

若本次A股發行的實際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。

4. 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股發行完成前名列股東名冊之股東方有權獲派在A股發行完成前，截至本公司上一財政年度所累積之未分派利潤。在A股發行完成後，現有及新股東有權共同攤分A股發行完成之該一財政年度及以後之本公司累積利潤，惟須待股東於臨時股東大會上批准後，始可作實。

5. 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，作為本公司之控股股東，首創集團將可透過私人配售安排維持其在本公司之控制權益。本公司亦相信，首創集團作為紮根於北京之「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之機會。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。

6. 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	A股發行前		A股發行後	
	股份數目	%	股份數目	%
(1) 非上市股份				
— 內資發起人股	649,205,700	32.01	649,205,700	18.94
— 外資發起人股	357,998,300	17.65	357,998,300	10.44
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)	985,226,000	48.58	985,226,000	28.74
— 首創集團持有的H股 (境外上市的外資股)	35,530,000	1.75	35,530,000	1.04
— 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：

由於四捨五入之差異，百分比之和不一定為100%。

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）。

7. 建議修改公司章程

- (a) 根據《中華人民共和國公司法》的及本公司工商登記詳情的變動，本公司建議對公司章程相關條文作必要修改，以反映現行法律及本公司工商登記詳情。為籌備A股發行，本公司於二零零七年對公司章程作出若干修改，而公司章程（草案）已於二零零七年九月二十七日日本公司臨時股東大會上獲股東通過，並將於A股發行完成時生效。因此，本公司亦建議對公司章程（草案）作相應修改，以反映該等變動。
- (b) 此外，根據上海證券交易所股票上市規則及其他有關規則及規定的變動，本公司建議修改公司章程（草案）以符合有關規則及規定。建議的修改包括有關不同範疇之事宜，例如股東大會及董事會之權力及按照規則及規定所要求適用於發行A股之公司之其他條文。

公司章程的建議修改須待股東在臨時股東大會上以特別決議案方式批准及獲中國有關當局批准後，始可作實。公司章程（草案）的建議修改須待股東在臨時股東大會上以特別決議案方式批准及獲中國有關當局批准後，始可作實，並將於A股發行完成時生效。上述建議修改的詳情將載於將寄發予股東有關臨時股東大會的通函。

8. 建議修改議事規則及制度

為籌備A股發行及為遵守有關中國法律、規則及規定，股東已於二零零七年九月二十七日日本公司臨時股東大會上採納一套議事規則及制度，包括股東大會、董事會及本公司監督委員會之議事規則以及本公司其他決策制度，並將於公司章程（草案）生效時生效。根據有關中國法律、規則及規定的變動，本公司建議修改以下議事規則及制度，包括：

- (a) 股東大會議事規則(草案)；
- (b) 董事會議事規則(草案)；
- (c) 關連交易決策制度(草案)；及
- (d) 募集資金管理制度(草案)。

股東大會議事規則(草案)及董事會議事規則(草案)的建議修改須待股東在臨時股東大會上以特別決議案方式批准及獲中國有關當局批准。關連交易決策制度(草案)及募集資金管理制度(草案)的建議修改須待股東在臨時股東大會上以普通決議案方式批准及獲中國有關當局批准。根據上文所述，議事規則及制度的建議修改將於公司章程(草案)生效時生效。上述議事規則及制度的詳情將載於將寄發予股東有關臨時股東大會的通函。

9. 本公司及首創集團資料

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及優質／高檔寫字樓及商用物業。

首創集團為一間大型中國國有投資控股公司。首創集團之投資涵蓋多個行業，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之投資乃透過其在本公司之股權持有。

10. 內資股類別股東大會及H股類別股東大會

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。

11. 臨時股東大會

A股發行、私人配售安排、建議修改公司章程、公司章程(草案)、股東大會議事規則(草案)及董事會議事規則(草案)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股發行及建議修改關連交易決策制度(草案)以及募集資金管理制度(草案)均須待股東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。

於本公告刊發日期，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%，並為本公司之主要股東兼發起人。因此，根據上市規則，首創集團為本公司之關連人士；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。

按照上市規則，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股發行及私人配售安排之決議案放棄投票。

12. 致股東之通函

一份載有(其中包括) A股發行、私人配售安排、建議修改公司章程、公司章程(草案)及議事規則及制度的詳情、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問發出之意見函件及類別股東大會通告和臨時股東大會通告的通函，將盡快寄發予全體股東。

13. 一般事項

本公司無法保證A股發行將會進行。茲促請投資者在買賣H股時務須審慎行事。有關A股發行之進一步詳情將於A股發行落實後，由本公司在中國報章以及分別在聯交所和本公司網站披露。

14. 釋義

本公告所使用的詞語：—

「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
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「公司章程(草案)」	指	股東於二零零七年九月二十七日日本公司臨時股東大會上通過之本公司的公司章程，將於A股發行完成時生效
「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，為一間中國國有有限責任公司，以及本公司之控股股東及發起人

「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「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，每股面值人民幣1.00元的內資股
「內資股類別股東大會」	指	為批准(其中包括) 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
「臨時股東大會」	指	本公司為批准(其中包括) A股發行、建議修改公司章程、公司章程(草案)及議事規則及制度而舉行的臨時股東大會
「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，每股面值人民幣1.00元的普通股
「H股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於海外發行、在聯交所上市及以港元買賣
「H股股東」	指	本公司H股的持有人
「H股類別股東大會」	指	為批准(其中包括) A股發行而舉行的H股類別股東大會
「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
「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
「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

「議事規則及制度」	指	股東在本公司二零零七年九月二十七日臨時股東大會上採納的股東大會議事規則(草案)、董事會議事規則(草案)、關連交易決策制度(草案)及募集資金管理制度(草案)，將於公司章程(草案)生效時生效
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業股份有限公司
 公司秘書
李聲揚

香港，二零零九年八月二十四日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生與及張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士與朱敏女士；及獨立非執行董事柯建民先生、李兆杰先生與吳育強先生。