
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份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。



(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 關連交易 及 建議修改公司章程

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



首創置業股份有限公司獨立董事委員會之函件載於本通函第18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。大福融資有限公司之函件載於本通函第19至27頁，其中載有大福融資有限公司就私人配售安排向首創置業股份有限公司獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

首創置業股份有限公司分別謹訂於二零零八年十月八日星期三上午十時正及上午十時十分(或緊隨內資股類別股東大會結束或休會後)以及上午十時二十分(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，不遲於二零零八年九月十六日星期二或之前交回，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。

二零零八年八月二十一日

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	8
IV. 攤分未分派利潤	10
V. A股發行的原因及利益	10
VI. 股本變動	11
VII. 修改公司章程	12
VIII. 類別股東大會及臨時股東大會	13
IX. 要求以投票方式進行表決之程序	16
X. 推薦建議	16
XI. 一般事項	17
XII. 附加資料	17
獨立董事委員會函件	18
大福函件	19
內資股類別股東大會通告	28
H股類別股東大會通告	33
臨時股東大會通告	38
附錄一 — 一般資料	46

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：

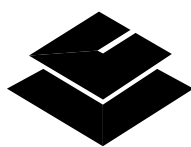
「公司章程」	指	本公司的公司章程；
「A股發行」	指	在中國向投資者發行最多達1,400,000,000股A股的建議，該等股份擬於上海證券交易所上市及買賣；
「A股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資普通股，該等股份擬於上海證券交易所上市及僅可供中國的法人或個人買賣；
「董事會」	指	本公司的董事會；
「首創集團」	指	北京首都創業集團有限公司，為一間中國國有有限責任公司，以及本公司之控股股東及發起人；
「類別股東大會」	指	內資股類別股東大會及H股類別股東大會；
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市及買賣；
「中國證監會」	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	謹訂於二零零八年十月八日星期三上午十時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層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，其通告載於本通函內；

釋義

「臨時股東大會」	指	謹訂於二零零八年十月八日星期三上午十時二十分(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層舉行的全體現有股東臨時股東大會(包括其任何續會)，其通告載於本通函內；
「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；
「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	謹訂於二零零八年十月八日星期三上午十時十分(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層舉行的H股類別股東大會，其通告載於本通函內；
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在香港聯交所上市及以港元買賣；
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事(即鄺啟成先生、柯建民先生、俞興保先生與李兆杰先生)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	二零零八年八月二十一日，即刊印本通函前核實其所載若干資料之最後可行日期

釋義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司的股東；
「股份」	指	內資發起人股、外資發起人股及H股(按合適者而定)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「大福」	指	大福融資有限公司，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，以及獨立董事委員會及獨立股東就私人配售安排的獨立財務顧問；
「%」	指	百分比；
「港元」	指	香港的法定貨幣港元。



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

何光

非執行董事：

馮春勤

王正斌

朱敏

麥建裕

獨立非執行董事：

鄭啟成

柯建民

俞興保

李兆杰

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)本公司於二零零七年八月八日發表的公告，內容關於(其中包括)A股發行的建議，(ii)本公司於二零零七年八月十日刊發的通函，內容關於(其中包括)A股發行的建議，(iii)本公司於二零零七年九月二十七日舉行，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，(iv)本公司於二零零八年二月四日發表的公告，內容有關更改建議A股發行的建議集資用途，(v)本公司於二零零八年二月六日刊發的通函，內容有關更改建議A股發行的建議集資用途及(vi)本公司於二零零八年三月二十三日舉行，批准有關更改建議A股發行的建議集資用途的臨時股東大會。

董事會函件

於二零零七年九月二十七日，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，而該項授權將於二零零八年九月二十六日屆滿。於本通函刊發日期，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。本公司預料A股發行未能於二零零八年九月二十六日前完成。於二零零八年八月四日，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。

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。

II. 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

董事會函件

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後，始可作實。

(6) 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》和其他中國有關法規之有關規定而釐定。

中國有關法規（包括中國證監會頒佈之《證券發行與承銷管理辦法》）規定，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（可根據中國有關法規的變更而變更），或根據本公司在取得(i)股

董事會函件

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所適用之其他法規進行。

發行價須不少於本公司根據中國普遍採納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。最終發行價以及定價機制將(中國有關法例和法規可能有所規定)須待中國有關監管機構(包括中國證監會)批准後，始可作實。因此，於本通函刊發日期無法確定A股發行將籌集得的資金額。

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，並須待本公司獨立股東於會上以投票表決方式批准後，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，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。

董事會函件

III. 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一期項目。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；

董事會函件

- (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，將用於補充本公司流動資金，包括償還關於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。有關普通決議案的有效期為臨時股東大會批准日起計十二個月。

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股發行前		緊隨A股發行後	
	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	1,020,456,000	50.32	1,020,456,000	29.77
— 一名董事持有的H股	300,000	0.01	300,000	0.01
— 首創集團持有的A股	—	—	320,000,000	9.33
— 公眾人士持有的A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>100.00</u>	<u>3,427,960,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 由於四捨五入之差異，百分比之和不一定為100%。
- 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股發行之結構」一段所載列的方式而釐定。

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45.58%，其中包括約32.01%內資發起人股（即649,205,700股）及約13.57%外資發起人股（即275,236,200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36.30%，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），及約9.33%A股（即320,000,000股）。

VII. 修改公司章程

根據《中華人民共和國公司法》的變動及為進一步改善本公司的管理效率，以迅速應對任何重大問題，本公司建議修改公司章程以符合《中華人民共和國公司法》。公司章程的建議修訂須待股東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批准後，始可作實，並且主要關於召開本公司股東大會的方式。修改詳情如下：

公司章程第6.9條修改為：

股東大會召開前七日內或者公司決定分配股利的基準日前五日內，不得進行因股份轉讓而產生的股東名冊的變更登記。

公司章程第8.5條修改為：

公司召開股東年會，應當於會議召開二十日前發出書面通知；公司召開臨時股東大會，應當於會議召開十五日前發出書面通知。公司應當於書面通知中將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊股東，擬出席股東大會的股東，應當於會議召開七日前，將出席會議的書面回覆送達公司。

公司章程第8.7條修改為：

公司根據股東大會召開前七日時收到的書面回覆，計算擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數。擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一以上的，公司可以召開股東大會；達不到的，公司應當在五日以內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開股東大會。臨時股東大會不得決定通知未載明的事項。

公司章程第8.9條修改為：

股東大會通告應當向股東(不論該等股東在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。

前款所稱公告，對於股東年會應當於會議召開前二十日至二十五日期間內，對於臨時股東大會應當於會議召開前十五日至二十日期間內，在國務院證券主管機關指定的一家或者多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東會議的通知。

董事會函件

公司章程第9.6條修改為：

公司召開股東年會的同時召開類別股東會議，應當於會議召開二十日前發出書面通知；公司召開臨時股東大會的同時召開類別股東會議，應當於會議召開十五日前發出書面通知。公司應當於會議通知中將會議擬審議的事項以及開會日期和地點告知所有該類別股份的在冊股東。擬出席會議的股東，應當於會議召開七日前，將出席會議的書面回覆送達公司。

擬出席會議的股東所代表的有表決權的股份數達到公司有表決權的股份總數二分之一以上的，公司可以召開類別股東大會；達不到的，公司應當在五日以內將會議擬審議的事項、開會日期和地點以公告形式再次通知股東，經公告通知，公司可以召開類別股東大會。

VIII. 類別股東大會及臨時股東大會

根據公司章程，A股發行、私人配售安排及修改公司章程須分別經內資股類別股東大會及H股類別股東大會上以投票表決方式通過特別決議案批准。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。

於二零零八年十月八日將予舉行的內資股類別股東大會及H股類別股東大會將動議特別決議案，以批准下列事宜：

1. A股發行；
2. 私人配售安排；及
3. 修改公司章程

A股發行、私人配售安排及修改公司章程須待股東(包括H股、內資發起人股及外資發起人股的持有人)於臨時股東大會上以投票表決方式通過特別決議案批准及中國有關當局批准後，始可作實。集資用途、攤分未分派利潤及授權董事處理A股發行均須待股東(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投票表決方式通過普通決議案批准及中國有關當局批准後(按合適者而定)，始可作實。

董事會函件

本公司謹此隨本通函附奉召開臨時股東大會的通告，在臨時股東大會上：

將動議特別決議案，以批准下列事宜：

1. A股發行；
2. 私人配售安排；
3. 修改公司章程；

將動議普通決議案，以批准下列事宜：

4. 集資用途；
5. 攤分未分派利潤；
6. 授權董事處理A股發行，包括但不限於下列各項：
 - (1) 以股東大會上通過第1項特別決議案為依據，按照市場狀況而與主要包銷商釐定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) 按照A股發行的結果，修改公司章程的有關條文，以反映本公司於A股發行後的股本新總數量及新股權架構；及
 - (3) 處理與A股發行有關的其他事宜；

該項授權的有效期為此項決議案獲通過當日起計十二個月。

於最後可行日期，首創集團及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約45.58%。首創集團亦為本公司之發起人。因此，根據上市規則，首創集團為本公司的關連人士，而私人配售安排則構成上市規則第14A章下的關連交易，須待本公司獨立股東在臨時股東大會及類別股東大會上批准後，始可作實。鑒於首創集團可能於有關A股發行的決議案擁有重大權益，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對釐定A股發行規模、形式及定價程序的特別決議案放棄投票。該等特別決議案將以投票表決方式由獨立股東進行投票。於最後可行日期，就本公司經作出一切合理查詢後所知：

董事會函件

- (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諒解書或承諾(直接出售除外)；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已將或可能將其股份涉及的投票權行使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臨時股東大會的投票權的股份的數目兩者之間並無差異。

於私人配售安排中概不享有任何權益的獨立非執行董事鄭啟成先生、柯建民先生、俞興保先生及李兆杰先生已獲委任組成獨立董事委員會，以向獨立股東提供有關私人配售安排之條款是否公平合理及符合股東與本公司的整體利益而提供意見。本公司亦已委聘大福以就私人配售安排向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

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二零零八年十月八日星期三上午十時、上午十時十分及上午十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28至45頁。

於二零零八年九月五日星期五營業時間結束時名列本公司股東名冊的內資發起人股、外資發起人股及H股的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。本公司將於二零零八年九月六日星期六至二零零八年十月八日星期三(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理任何股份轉讓手續。

公司章程規定有意出席本公司任何股東大會的股東須於大會舉行日期前二十日(「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的書面回覆佔不足本公司附有投票權的股份總數之一半，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的事宜，以及有關大會的舉行日期與地點。有關股東大會可於上述公告刊登後舉行。

董事會函件

隨函附奉類別股東大會及臨時股東大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請盡快將代表委任表格填妥，並無論如何不遲於大會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股的持有人而言)的經營地點。

鑒於上述類別股東大會及臨時股東大會通告所召開大會的規定，無論閣下是否有意出席有關大會，務請閣下填妥及交回隨附的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，有關表格視作已撤銷論。

IX. 要求以投票方式進行表決之程序

根據公司章程第8.18條，股東(包括其委任代表)在股東大會表決時，以其所代表的有表決權的股份數額行使表決權。每一股份有一票表決權。

於任何股東大會上，除非下列人員在舉手表決以前或以後，根據上市規則或任何其他可行法律、條例或法則不時規定而要求以投票方式表決，股東大會以舉手方式進行表決：

- (a) 大會主席；
- (b) 至少兩名親身或派委任代表出席，並有權就此投票之股東；及
- (c) 單獨或者合併計算持有在該會議上有表決權的股份百分之十或以上的一個或者若干股東(包括其委任代表)。

根據上市規則第14A.52條的規定，於臨時股東大會及內資股類別股東大會上為尋求批准私人配售安排而動議的特別決議案，將以投票方式進行表決。

X. 推薦建議

根據上市規則，私人配售安排構成關連交易，須獲得本公司之獨立股東在臨時股東大會及類別股東大會上批准。鑒於首創集團可能於有關A股發行的決議案擁有重大權益，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對釐定A股發行規模、形式及定價程序的特別決議案放棄投票。根據上市規則之規定，本公司已成立獨立董事委員會以向獨立股東提供意見，並已委聘大福以就私人配售安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

敬請細閱：(a)載於本通函第18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建議；及(b)載於本通函第19至27頁之大福函件，其中載有其就私人配售安排而向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議，以及大福達致其推薦建議時所考慮之主要因素及理由。

獨立董事委員會經考慮大福之意見後，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，獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將於臨時股東大會及類別股東大會上提呈的決議案以批准私人配售安排。

XI. 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。

首創集團為一間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。

XII. 附加資料

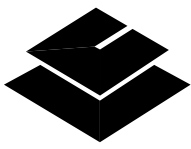
敬請垂注本通函附錄一載列之一般資料，該等資料乃視為本通函一部分。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事長
劉曉光
謹啟

二零零八年八月二十一日



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)

建議於中國發行A股 關連交易

敬啟者：

吾等謹提述本公司於二零零八年八月二十一日刊發之通函(「通函」)，本函件亦為通函之一部分。除非另有指明，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的決議案提供意見。私人配售安排的詳情載於通函(本函件為其一部分)中的董事會函件內。

吾等謹請閣下垂注通函中大福函件所載大福對於私人配售安排的意見。

經考慮私人配售安排，以及大福的有關建議和意見後，吾等認為私人配售安排的條款為公平合理並符合獨立股東及本公司的整體利益。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的特別決議案，以批准和確認私人配售安排。

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

鄺啟成 柯建民
俞興保 李兆杰

謹啟

二零零八年八月二十一日

大福函件

以下為大福融資有限公司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之獨立財務顧問，該項安排的詳情載於 貴公司於二零零八年八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 貴公司之控股股東及其中一名發起人，故根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，私人配售安排（可能屬於A股發行之部分）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之批准。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股發行之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之利益，以及其條款就 貴公司及獨立股東之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（其組成載於本通函之「獨立董事委員會函件」內）亦已獲成立，以就私人配售安排之條款向獨立股東提供意見。

大福函件

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作出的陳述，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獲作出的任何陳述，於作出時以及直至寄發本通函當日為止及於即日起至臨時股東大會及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所作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。

吾等之審閱和分析乃以 (其中包括) 貴公司所提供的下列資料作為基礎：

- (i) 貴公司就A股發行而於二零零七年八月八日發表的公告及於二零零七年八月十日刊發的通函；
- (ii) 貴公司就關於A股發行的建議用途變更而於二零零八年二月四日發表的公告及於二零零八年二月六日刊發的通函；及
- (iii) 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股發行之條款和訂立理由，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之資料和事實及所作陳述的完整性、真實性或準確性。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦未對 貴集團或首創集團及其聯繫人的業務、事務、財務狀況或前景進行任何形式的調查。

大福函件

主要考慮因素及理由

吾等在達致有關私人配售安排之條款及其對 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 貴公司於二零零七年八月八日發表之公告及於二零零七年八月十日刊發之通函所載列， 貴公司尋求獨立股東批准A股發行及私人配售安排，目的是替 貴公司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先地位。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之自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者(透過公開發售)。A股發行並不以關於私人配售安排之決議案獲通過為條件，而私人配售安排則以關於A股發行之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之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。獨立股東就推行A股發行所授出的授權，有效期為有關決議案獲採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。

誠如董事會函件所述， 貴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，惟預料A股發行未能於二零零八年九月二十六日(屆滿日)前完成。因此，董事會議決尋求獨立股東批准更新授權，藉以按獨立股東之前所批准的相同架構進行A股發行(可能包括私人配售安排)。

大福函件

II. A股發行之主要結構

下表概述從董事會函件所摘錄之A股發行建議結構：

- (1) 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之A股總數量，釐定首創集團將獲發行的新A股確實數量。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之自然人、法人、證券投資基金及其他合資格投資者。

大 福 函 件

- (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佈之《證券發行與承銷管理辦法》和其他中國有關法規之有關規定而釐定。
- 最終發行價以及定價機制（中國有關法例和法規可能有所規定）須待中國有關監管機構（包括中國證監會）批准後，始可作實。
- (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股類別股東大會獲採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之決議案獲通過為條件。私人配售安排以關於A股發行之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，亦與吾等審閱之聯交所主板之H股上市公司於過去兩年發行A股的定價機制一致。

根據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公平合理，並乃按正常商業條款訂立。

大福函件

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就上述項目而進行的A股發行之集資用途作出必要調整，包括但不限於選擇投資項目、調整投資每個項目的金額和方式。

吾等還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。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，將用於補充貴公司流動資金。

根據上文所述，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商業策略一致。

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(私人配售安排可能為其中部分)有助提供貴公司發展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先地位，並進一步建立具有全國影響力的品牌和聲譽。董事會更認為，A股發行將擴闊貴公司資本及擴大股東基礎、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之控制權益。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間大型中國國有投資控股公司。首創集團作為紮根於北京之「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。貴公司相信，首創集團作為控股股東有利於貴集團的業務，將擴闊貴公司在房地產業務取得潛在資源和商機之機會。

根據上文所述，吾等認同董事之意見，私人配售安排符合貴公司及獨立股東整體的利益。

大福函件

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，貴公司之已發行股本及股權架構並無其他變動)載列如下：

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	1,020,456,000	50.32	1,020,456,000	29.77
— 一名董事持有的H股	300,000	0.01	300,000	0.01
— 首創集團持有的A股	—	—	320,000,000	9.33
— 公眾人士持有的A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>100.00</u>	<u>3,427,960,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 由於四捨五入之差異，百分比之和不一定為100%。
- 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股發行之結構」一段所載列的方式而釐定。

大 福 函 件

誠如上文所示，H股現有持有人的股權總額將由緊接完成A股發行前佔 貴公司現有已發行股本總額約50.33%，攤薄至緊隨完成A股發行完成後佔 貴公司經擴大已發行股本總額約29.78%。現有獨立股東的股權總額將由緊接完成A股發行前佔 貴公司現有已發行股本總額約54.42%，攤薄至緊隨完成A股發行完成後佔 貴公司經擴大已發行股本總額約32.19%。首創集團及其聯繫人的股權總額將由緊接完成A股發行前佔 貴公司現有已發行股本總額約45.58%，攤薄至緊隨完成A股發行完成後佔 貴公司經擴大已發行股本總額約36.30%。

儘管現有獨立股東於完成A股發行及私人配售安排後之股權權益受到攤薄，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獨立股東以外的人士，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全體H股持有人，

吾等認為有關攤薄影響誠屬可以接受。

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(私人配售安排可能為其中部分)乃按照中國法例和監管規定並且符合市場慣例；
- (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；

大福函件

- (iii) A股發行將為 貴公司提供所須資源發展 貴公司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 貴公司在房地產業務取得潛在資源和商機之機會，

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大福融資有限公司
董事總經理 董事
陳志安 吳海淦
謹啟

二零零八年八月二十一日

內資股類別股東大會通告



(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」)謹訂於二零零八年十月八日星期三上午十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(「內資股類別股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之特別決議案(無論有否修訂)：

特別決議案

1. 「動議個別地批准有關在中國發行境內上市的人民幣普通股(「A股」)(「A股發行」)的下列各個建議項目，及在經中國所有有關部門批准後，按以下條件及條款在上海證券交易所實行及上市買賣：
 - (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) 待通過第2項特別決議案後，透過私人配售安排，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%

內資股類別股東大會通告

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。

(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》和其他中國有關法規之有關規定而釐定。

中國有關法規(包括中國證監會頒佈之《證券發行與承銷管理辦法》)規定，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(可根據中國有關法規的變更而變更)，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所適用之其他法規進行。

內資股類別股東大會通告

發行價須不低於本公司根據中國普遍採納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。最終發行價以及定價機制將(中國有關法例和法規可能有所規定)須待中國有關監管機構(包括中國證監會)批准後,始可作實。因此,於本通函刊發日期無法確定A股發行將籌集得的資金額。

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之A股的發行價相同。

A股發行之建議須經本公司股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會分別批准,並獲中國證監會核准後方可實施。上述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股類別股東大會獲採納當日起計十二個月,而通過有關私人配售安排的決議案並非其先決條件。」

2. 「**動議**待通過第1項特別決議案後,批准及確認根據A股發行向首創集團發行不超過320,000,000股新A股,並且在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,並授權董事會參照將予發行之A股總數量,決定向首創集團發行之新A股的實際數量。」

3. (a) 「**動議**批准按《中華人民共和國公司法》,對本公司的公司章程作出修改。修改在原公司章程的基礎上進行,主要涉及召開本公司股東大會的方式。」

(公司章程的修改載於本公司於二零零八年八月二十一日的通函第38至45頁。)

(b) 「**動議**授權本公司任何一位執行董事代表本公司處理有關上述更改及修改公司章程的申請、審批、登記、存案手續及其他相關事宜。」

內資股類別股東大會通告

- (c) 「**動議**授權本公司任何一位執行董事代表本公司，將上列第3(a)項決議案所述全部建議修改納入本公司股東於二零零七年九月二十七日舉行的臨時股東大會上通過的新公司章程（「新公司章程」），而該等新公司章程於A股發行完成後隨即生效，並且須待取得有關更改及修改新公司章程的審批、登記、存案手續及其他相關事宜，始可作實。」

承董事會命
董事長
劉曉光
謹啟

中國北京
二零零八年八月二十一日

附註：

(1) 出席內資股類別股東大會之資格

於二零零八年九月五日星期五營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司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) 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本公司內資發起人股及外資發起人股持有人須於二零零八年九月十六日星期二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。受委代表毋須為本公司股東。
- 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。本公司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. 倘委任多名代表，則該等代表只可於表決時行使投票權。

iv. 本公司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

本公司將由二零零八年九月六日星期六至二零零八年十月八日星期三(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。

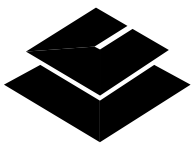
(5) 其他事項

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 3062

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」)謹訂於二零零八年十月八日星期三上午十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(或緊隨本公司內資股類別股東大會結束或休會後，在相同日期、地點)舉行每股面值人民幣1.00元之H股持有人類別股東大會(「H股類別股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之特別決議案(無論有否修訂)：

特別決議案

1. 「動議個別地批准有關在中國發行境內上市的人民幣普通股(「A股」)(「A股發行」)的下列各個建議項目，及在經中國所有有關部門批准後，按以下條件及條款在上海證券交易所實行及上市買賣：
 - (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) 待通過第2項特別決議案後，透過私人配售安排，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

H 股類別股東大會通告

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。

(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》和其他中國有關法規之有關規定而釐定。

中國有關法規（包括中國證監會頒佈之《證券發行與承銷管理辦法》）規定，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（可根據中國有關法規的變更而變更），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所適用之其他法規進行。

H股類別股東大會通告

發行價須不低於本公司根據中國普遍採納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。最終發行價以及定價機制將(中國有關法例和法規可能有所規定)須待中國有關監管機構(包括中國證監會)批准後,始可作實。因此,於本通函刊發日期無法確定A股發行將籌集得的資金額。

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之A股的發行價相同。

A股發行之建議須經本公司股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會分別批准,並獲中國證監會核准後方可實施。上述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股類別股東大會獲採納當日起計十二個月,而通過有關私人配售安排的決議案並非其先決條件。」

2. 「**動議**待通過第1項特別決議案後,批准及確認根據A股發行向首創集團發行不超過320,000,000股新A股,並且在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,並授權董事會參照將予發行之A股總數量,決定向首創集團發行之新A股的實際數量。」

3. (a) 「**動議**批准按《中華人民共和國公司法》,對本公司的公司章程作出修改。修改在原公司章程的基礎上進行,主要涉及召開本公司股東大會的方式。」

(公司章程的修改載於本公司於二零零八年八月二十一日的通函第38至45頁。)

(b) 「**動議**授權本公司任何一位執行董事代表本公司處理有關上述更改及修改公司章程的申請、審批、登記、存案手續及其他相關事宜。」

H股類別股東大會通告

- (c) 「**動議**授權本公司任何一位執行董事代表本公司，將上列第3(a)項決議案所述全部建議修改納入本公司股東於二零零七年九月二十七日舉行的本公司臨時股東大會上通過的新公司章程（「新公司章程」），而該等新公司章程於A股發行完成後隨即生效，並且須待取得有關更改及修改新公司章程的審批、登記、存案手續及其他相關事宜，始可作實。」

承董事會命
董事長
劉曉光
謹啟

中國北京
二零零八年八月二十一日

附註：

(1) 出席H股類別股東大會之資格

於二零零八年九月五日星期五營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司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) H股類別股東大會之登記程序

有意出席H股類別股東大會之本公司H股持有人須於二零零八年九月十六日星期二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。受委代表毋須為本公司股東。
- 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。本公司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. 倘委任多名代表，則該等代表只可於表決時行使投票權。
- iv. 本公司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

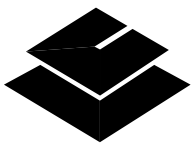
本公司將由二零零八年九月六日星期六至二零零八年十月八日星期三(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為符合資格出席H股類別股東大會，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零零八年九月五日下午四時正交回本公司於香港之股份過戶登記分處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

(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」)謹訂於二零零八年十月八日星期三上午十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)舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之特別決議案及普通決議案(無論有否修訂)：

特別決議案

1. 「動議個別地批准有關在中國發行境內上市的人民幣普通股(「A股」)(「A股發行」)的下列各個建議項目，及在經中國所有有關部門批准後，按以下條件及條款在上海證券交易所實行及上市買賣：
 - (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) 待通過第2項特別決議案後，透過私人配售安排，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%

臨時股東大會通告

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。

(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》和其他中國有關法規之有關規定而釐定。

中國有關法規(包括中國證監會頒佈之《證券發行與承銷管理辦法》)規定，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(可根據中國有關法規的變更而變更)，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所適用之其他法規進行。

臨時股東大會通告

發行價須不低於本公司根據中國普遍採納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。最終發行價以及定價機制將(中國有關法例和法規可能有所規定)須待中國有關監管機構(包括中國證監會)批准後,始可作實。因此,於本通函刊發日期無法確定A股發行將籌集得的資金額。

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之A股的發行價相同。

A股發行之建議須經本公司股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會分別批准,並獲中國證監會核准後方可實施。上述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股類別股東大會獲採納當日起計十二個月,而通過有關私人配售安排的決議案並非其先決條件。」

2. 「**動議**待通過第1項特別決議案後,批准及確認根據A股發行向首創集團發行不超過320,000,000股新A股,並且在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,並授權董事會參照將予發行之A股總數量,決定向首創集團發行之新A股的實際數量。」

3. (a) 「**動議**批准按《中華人民共和國公司法》,對本公司的公司章程作出修改。修改在原公司章程的基礎上進行,主要涉及召開本公司股東大會的方式。」

(公司章程的修改載於本公司於二零零八年八月二十一日的通函第38至45頁。)

(b) 「**動議**授權本公司任何一位執行董事代表本公司處理有關上述更改及修改公司章程的申請、審批、登記、存案手續及其他相關事宜。」

臨時股東大會通告

- (c) 「**動議**授權本公司任何一位執行董事代表本公司，將上列第3(a)項決議案所述全部建議修改納入本公司股東於二零零七年九月二十七日舉行的臨時股東大會上通過的新公司章程（「新公司章程」），而該等新公司章程於A股發行完成後隨即生效，並且須待取得有關更改及修改新公司章程的審批、登記、存案手續及其他相關事宜，始可作實。」

普通決議案

4. (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一期項目。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4(a)項決議案所述的14個項目對A股發行的集資用途作出必要調整，包括但不限於選擇投資項目、調整投資每個項目的金額和方式，以及為實行該等項目而簽立一切有關協議或文件。」

臨時股東大會通告

5. 「**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向於A股發行完成前名列本公司股東名冊的現有股東進行分派的分配方法；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已根據A股發行認購A股的新股東與現有股東共同分享，而有關決議案的有效期為於臨時股東大會上獲採納當日起計十二個月。」
6. 「**動議**授權董事會實行及處理A股發行，包括但不限於下列各項：
- (1) 根據本公司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) 修改公司章程中的相關條款，以反映A股發行完成後本公司的新股本及股權結構；
 - (3) 處理與A股發行相關的其他事宜。

上述授權的有效期至上述有關A股發行的事項完成之日。」

承董事會命
董事長
劉曉光
謹啟

中國北京
二零零八年八月二十一日

臨時股東大會通告

附註：

(1) 出席臨時股東大會之資格

於二零零八年九月五日星期五營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東，於辦理所需登記程序後，均可出席臨時股東大會。

(2) 臨時股東大會之登記程序

有意出席臨時股東大會之本公司股東須於二零零八年九月十六日星期二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。受委代表毋須為本公司股東。
- 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。本公司內資發起人股或外資發起人股的持有人必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提交上述文件，或本公司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。
- iii. 倘委任多名代表，則該等代表只可於表決時行使投票權。
- iv. 本公司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

本公司將由二零零八年九月六日星期六至二零零八年十月八日星期三(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間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二零零八年九月五日下午四時正交回本公司於香港之股份過戶登記分處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17樓1712至1716室。

臨時股東大會通告

(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 3062

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

本通函乃遵照上市規則之規定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，本通函並無遺漏任何事實，致使本通函所載任何陳述具有誤導性。

2. 權益披露

- (a) 於最後可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券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或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司存置之登記冊之權益及淡倉，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及淡倉(就此而言，證券及期貨條例有關條文之詮釋將猶如適用於監事)如下：

董事/ 監事	有關實體	好倉/ 淡倉	股份/ 相關股份 權益	所持股份 身份	所持有 股份數目	佔有關實體 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	好倉	股份	個人	3,250,000	3.25%
唐軍	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	8,640,000	8.64%
何光	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	1,200,000	1.20%
馮春勤	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	1,350,000	1.35%

董事/ 監事	有關實體	好倉/ 淡倉	股份/ 相關股份 權益	所持股份 身份	所持有 股份數目	佔有關實體 註冊資本之 概約百分比
王琪	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	400,000	0.40%
俞昌建	北京首創陽光房地產 有限責任公司	好倉	股份	個人	600,000	0.60%
鄭啟成	首創置業股份有限公司	好倉	股份	個人	300,000	H股之0.03%

於最後可行日期，除上文所披露者以外，概無任何本公司董事及最高行政人員或彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(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有效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	924,441,990 ⁽¹⁾	非上市 股份	2.46 (好倉)	89.32 (好倉)	91.78	1.22 (好倉)	44.36 (好倉)	45.58
北京陽光房地產綜合開發公司	608,880,500 ⁽²⁾	非上市 股份	4.71 (好倉)	55.74 (好倉)	60.45	2.34 (好倉)	27.69 (好倉)	30.02
北京首創陽光房地產有限公司	561,461,990 ⁽³⁾	非上市 股份	28.42 (好倉)	27.33 (好倉)	55.74	14.11 (好倉)	13.57 (好倉)	27.69
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
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
Feixi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市 股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	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 (好倉)	8.14	—	8.14
Recosia China Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁶⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁷⁾	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
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁸⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
UBS AG	91,843,358 ⁽⁹⁾	H股	—	8.99 (好倉)	8.99	—	4.53 (好倉)	4.53
	2,345,000 ⁽⁹⁾			0.23 (淡倉)	0.23	—	0.12 (淡倉)	0.12
The Hamon Investment Group Pte Limited	91,888,000 ⁽¹⁰⁾	H股	—	9.00 (好倉)	9.00	—	4.53 (好倉)	4.53
The Bank of New York Mellon Corporation	61,400,000 ⁽¹¹⁾	H股	—	6.02 (好倉)	6.02	—	3.03 (好倉)	3.03

附註：

- 在924,441,900股股份當中，24,807,100股股份由首創集團直接持有，其餘899,634,800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、北京首創建設有限公司及中國物產有限公司間接持有。
- 在608,880,500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561,461,900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。
- 在561,461,900股股份當中，286,225,700股股份由北京首創陽光房地產有限責任公司直接持有，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。
- 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。

9. 在91,843,358股股份(好倉)及2,345,000股股份(淡倉)當中，45,818,358股股份(好倉)及1,082,000股股份(淡倉)由UBS AG作為實益擁有人直接持有，22,928,000股股份(好倉)由UBS AG作為對股份持有保證權益的人士直接持有，5,904,000股股份(好倉)乃透過UBS Fund Services (Luxembourg) SA間接持有，11,714,000股股份(好倉)乃透過UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd.間接持有，4,216,000股股份(好倉)乃透過UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd.間接持有，以及1,263,000股股份(好倉)及1,263,000股股份(淡倉)透過USB Securities LLC間接持有。
10. 91,888,000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 Asset Management Limited間接持有。
11. 61,400,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過MBC Investments Corporation、Mellon Capital Management Corp及The Dreyfus Corporation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

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. 重大合約

本集團曾於本通函刊發日期前兩年內，訂立下列屬於或可屬重大之合約(並非日常業務過程中訂立者)：

- (a) 本公司與里昂證券有限公司就配售343,200,000股H股，於二零零六年十月二十六日訂立之配售協議；
- (b) 本公司與Reco Pearl Private Limited就認購最多達376,222,000股H股，於二零零六年十月二十六日訂立的認購協議；
- (c) 本公司與Reco Pearl Private Limited就有關認購最多達376,222,000股H股，於二零零六年十月二十六日訂立的認購協議及於二零零七年五月十五日訂立的補充協議；
- (d) 本公司與Reco Ziyang Pte Ltd. (「Reco Ziyang」)就成立成都首創驛都置業有限公司，於二零零七年十月二十三日訂立的合營協議；

- (e) 本公司與北京市朝陽城市建設綜合開發公司就收購首創朝陽房地產發展有限公司的20%權益，於二零零七年十一月八日訂立的股權轉讓協議；
- (f) 本公司與Reco Ziyang就成立西安首創新開置業有限公司，於二零零八年三月十三日訂立的合營合同；
- (g) 本公司與Reco Ziyang就出售天津首創新園置業有限公司的45%權益，於二零零八年三月十三日訂立的股權轉讓協議；
- (h) 本公司與Reco Ziyang就出售天津首創新港置業有限公司的45%權益，於二零零八年三月十三日訂立的股權轉讓協議；
- (i) 本公司與Reco Ziyang就成立重慶首創新石置業有限公司，於二零零八年三月二十四日訂立的合營合同；
- (j) 本公司與Reco Ziyang就出售天津首創新明置業有限公司的60%權益，於二零零八年三月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (k) 本公司、Reco Ziyang與北京尚博地投資顧問有限公司（「北京尚博地」）就北京尚博地分別向本公司及Reco Ziyang轉讓天津首創新青置業有限公司的40%及60%權益，於二零零八年三月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (l) 本公司與天津泰達建設集團有限公司就收購天津伴山人家置業有限公司的15%權益，於二零零八年四月三日訂立的股權轉讓協議；及
- (m) 本公司與Reco Ziyang就出售天津伴山人家置業有限公司的45%權益，於二零零八年八月十九日訂立的股權轉讓協議。

6. 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
大福融資有限公司	可進行證券及期貨條例所指第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，大福並無實益擁有本集團任何成員公司之股本，亦無擁有認購或提名他人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本公司最近期公佈之經審核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。

7. 同意書

大福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。

8. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零零七年十二月三十一日（本公司最近期刊發之經審核財務報表的結算日）以來之財務或經營狀況並無重大不利變動。

9. 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。

10. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零八年九月八日（星期一）（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) 本公司之公司章程；
- (b) 本公司分別截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止財政年度之二零零六及二零零七年年報；
- (c) 大福融資有限公司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19至27頁；
- (d) 本附錄第7段所述大福融資有限公司之同意書；

- (e) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第18頁；及
- (f) 本附錄第5段所述之重大合約。

11. 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及總辦事處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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本公司之秘書兼合資格會計師為李聲揚先生，其為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。
- (f) 倘出現任何歧義，本通函及代表委任表格以英文本為準。