

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。



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 及 建議修改公司章程

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。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。董事會現正尋求股東更新之授權的條款，與本公司於二零零七年八月十日及二零零八年二月六日刊發的通函所載列者近似。

A股發行、私人配售安排及修改公司章程須待股東於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後，始可作實。A股發行、私人配售安排及修改章程亦須待股東(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、攤分未分派利潤及董事授權處理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。

於本公告刊發日期，首創集團合共持有本公司已發行股本總額約45.58%，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投棄權票。

一份載有(其中包括) A股發行、私人配售安排、修改公司章程的詳情、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。

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。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。

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（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。

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，於本公告刊發日期無法確定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投棄權票。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。

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；
- (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。

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。有關普通決議案的有效期為股東大會批准日起計十二個月。

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。

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 股份數目	%	A股發行後 股份數目	%
(1) 非上市股份				
— 內資發起人股	649,205,700股	32.01	649,205,700股	18.94
— 外資發起人股	357,998,300股	17.65	357,998,300股	10.44
非上市股份總數	<u>1,007,204,000股</u>	<u>49.67</u>	<u>1,007,204,000股</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)	1,020,756,000股	50.33	1,020,756,000股	29.78
— 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股	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股	31.51
上市股份總數	<u>1,020,756,000股</u>	<u>50.33</u>	<u>2,420,756,000股</u>	<u>70.62</u>
(3) 股份總數	<u>2,027,960,000股</u>	<u>100</u>	<u>3,427,960,000股</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）。

7. 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。

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，公司應當在五日内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。

8. 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。

9. 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、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。

10. 臨時股東大會

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、攤分未分派利潤及董事授權處理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。

於本公告刊發日期，首創集團合共持有本公司已發行股本總額約45.58%，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。

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特別決議案投棄權票。

11. 致股東之通函

一份載有(其中包括)A股發行、私人配售安排、修改公司章程的詳情、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。

12. 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。

13. 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
「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，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「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
「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
「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
「臨時股東大會」	指	本公司為批准(其中包括)A股發行及修改公司章程而舉行的臨時股東大會
「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、在香港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
「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
「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，二零零八年八月十二日

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)、唐軍先生與何光先生；非執行董事馮春勤先生、王正斌先生、朱敏女士與麥建裕先生；及獨立非執行董事鄺啟成先生、柯建民先生、俞興保先生與李兆杰先生。