
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)

建議在中國發行境內公司債券

首創置業股份有限公司謹訂於二零零八年九月六日(星期六)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層舉行臨時股東大會，本通函隨附召開大會之通告連同回條及代表委任表格。

倘閣下擬出席臨時股東大會，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，最遲於二零零八年八月十六日(星期六)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作已撤銷論。

二零零八年七月二十二日

目錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	3
緒言	3
建議在中國發行境內公司債券	4
推薦建議	6
臨時股東大會	6
要求以投票方式進行表決之程序	6
臨時股東大會通告	8

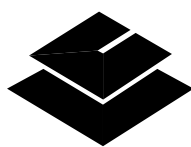
釋義

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；
「董事會」	指	本公司董事會；
「債券發行」	指	本公司建議發行境內公司債券；
「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；
「境內公司債券」	指	本公司計劃發行的境內公司債券，其本金額不超過人民幣1,800,000,000元；
「臨時股東大會」	指	本公司將於二零零八年九月六日(星期六)上午十時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行的臨時股東大會(包括其任何續會)，大會通告載於本通函；
「臨時股東大會通告」	指	臨時股東大會通告；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後可行日期」	指	二零零八年七月二十二日，即刊印本通函前核實其所載若干資料之最後可行日期；
「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；
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣；

釋義

「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	本公司股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比；



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

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：

建議在中國發行境內公司債券

I. 緒言

於二零零八年七月十八日，董事會宣佈董事會議決將於臨時股東大會上，尋求股東批准建議以一批或分批形式在中國發行本金總額不超過人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。本通函旨在向閣下提供有關建議發行境內公司債券的資料，並讓閣下就將於臨時股東大會上動議的決議案作出知情決定。

董事會函件

II. 建議在中國發行境內公司債券

1. 背景

為滿足本公司營運需要，董事會議決將於臨時股東大會上，提呈給股東考慮和批准建議以一批或分批形式發行本金總額不超過人民幣1,800,000,000元的境內公司債券。

根據《中華人民共和國公司法》及公司章程，債券發行須獲得股東批准，方可實施。

待股東批准債券發行後，債券發行須獲得中國證監會的最終核准。債券發行的時間表須視乎審批以及中國的債券市場情況而定。

2. 擬發行的境內公司債券

債券發行的建議安排(有關安排將視乎中國證監會的審批以及中國的債券市場情況而定)如下：—

- | | | |
|----------------|---|---|
| (1) 發行人 | : | 首創置業股份有限公司 |
| (2) 發行地 | : | 中華人民共和國 |
| (3) 債券發行規模 | : | 境內公司債券的本金總額不超過人民幣1,800,000,000元。 |
| (4) 向股東配售債券的安排 | : | 本次發行的公司債券將不會配售給現有股東。 |
| (5) 境內公司債券期限 | : | 境內公司債券的期限不超過十年。 |
| (6) 募集資金用途 | : | 債券發行募集的資金將用於償還本公司部分銀行貸款及補充營運資金用途。具體募集資金用途提請股東授權董事會在臨時股東大會批准的範圍內，根據本公司的資金需求確定。 |

董事會函件

- (7) 境內公司債券上市 : 在滿足上市條件的前提下，將會申請境內公司債券在中國有關監管機構批准的境內證券交易所上市。
- (8) 境內債券發行的有效期 : 境內債券發行的有效期為自臨時股東大會通過特別決議案之日起兩年。

3. 提請授權董事會處理債券發行相關事宜

為保證順利發行建議的境內公司債券，提請股東在臨時股東大會上一般及無條件地授權董事會辦理債券發行的一切相關事宜，包括但不限於下列各項：—

- (a) 決定及確定債券發行的一切相關事宜，包括但不限於發行時機、發行規模、期限、品種、是否分批發行及發行批次、利率及其釐定方法、相關擔保安排、評級安排、還本付息安排、還款保障事宜、在股東大會批准的範疇內決定募集資金的具體用途、上市地點等；
- (b) 就債券發行決定和委聘中介機構及受託管理人；
- (c) 辦理境內公司債券上市的任何相關事宜；
- (d) 就債券發行及上市採取所有必要的行動，包括但不限於簽署所有必要的合同、協議及文件並且根據適用的監管規定進行相關的訊息披露，以及在董事會或任何獲授權董事已採取任何上述行動和步驟的情況下，批准、確認及追認該等行動及步驟；
- (e) 辦理歸還境內公司債券本金和利息的一切相關事宜；及
- (f) 決定和辦理債券發行的一切其他事宜。

授予董事會辦理境內債券發行上述相關事宜的權力，將自通過該決議案之日起直至境內債券發行的所有相關授權事宜辦妥之日為止。

董事會函件

III. 推薦建議

董事認為，建議發行境內公司債券符合本公司及股東之利益。因此，董事推薦全體股東表決贊成臨時股東大會通告所載列的相關決議案。

IV. 臨時股東大會

本公司謹訂於二零零八年九月六日(星期六)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層舉行臨時股東大會，藉此以特別決議案批准建議發行境內公司債券，召開大會之通告載於本通函第8至11頁。

於二零零八年八月五日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東均有權出席臨時股東大會並在會上投票。本公司將由二零零八年八月六日(星期三)至二零零八年九月六日(星期六)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會登記任何股份過戶手續。

公司章程規定，有意出席本公司任何股東大會之股東須於大會日期前二十日(「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臨時股東大會之書面回覆佔本公司附有投票權之股份總數不足一半，則本公司屆時須於回覆日期後五日內以公告方式，再次通知股東有關將於臨時股東大會上提呈考慮之事宜，以及有關大會之舉行日期與地點。有關股東大會可於上述公告刊登後召開。

本通函隨附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，務請盡快將隨附之代表委任表格填妥，並於大會指定舉行時間24小時前交回本公司在中國(本公司內資發起人股及外資發起人股之持有人)或香港(本公司H股之持有人)之經營地點。

鑒於上述有關臨時股東大會所召開大會之規定，無論閣下是否有意出席大會，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，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。屆時，有關代表委任表格視作已撤銷論。

V. 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。每一股股份有一票表決權。

董事會函件

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名或者若干股東（包括其委任代表）。

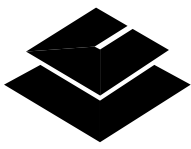
此致

列位股東 台照

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚
謹啟

二零零八年七月二十二日

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」)謹訂於二零零八年九月六日(星期六)上午十時正假座中華人民共和國(「中國」)北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列事項(不論有否修訂)為本公司特別決議案：

特別決議案

1. 「動議個別地批准下列各項關於在中國發行(「債券發行」)境內公司債券(「境內公司債券」)之建議安排(有關安排將視乎中國證券監督管理委員會的審批以及中國的債券市場情況而定)：—
 - (1) 發行人 : 首創置業股份有限公司
 - (2) 發行地 : 中華人民共和國
 - (3) 債券發行規模 : 境內公司債券的本金總額不超過人民幣1,800,000,000元。
 - (4) 向股東配售債券的安排 : 本次發行的公司債券將不會配售給現有股東。
 - (5) 境內公司債券期限 : 境內公司債券的期限不超過十年。
 - (6) 募集資金用途 : 債券發行募集的資金將用於償還本公司部分銀行貸款及補充營運資金用途。具體募集資金用途提請股東授權董事會在臨時股東大會批准的範圍內，根據本公司的資金需求確定。

臨時股東大會通告

- (7) 境內公司債券上市 : 在滿足上市條件的前提下，將會申請境內公司債券在中國有關監管機構批准的境內證券交易所上市。
- (8) 境內債券發行的有效期 : 境內債券發行的有效期為自臨時股東大會通過特別決議案之日起兩年。」

2. 「**動議**授予本公司董事一般及無條件授權作出所有關於債券發行的事項，包括但不限於下列各項：—

- (a) 決定及確定債券發行的一切相關事宜，包括但不限於發行時機、發行規模、期限、品種、是否分批發行及發行批次、利率及其釐定方法、相關擔保安排、評級安排、還本付息安排、還款保障事宜、在股東大會批准的範疇內決定募集資金的具體用途、上市地點等；
- (b) 就債券發行決定和委聘中介機構及受託管理人；
- (c) 辦理境內公司債券上市的任何相關事宜；
- (d) 就債券發行及上市採取所有必要的行動，包括但不限於簽署所有必要的合同、協議及文件並且根據適用的監管規定進行相關的訊息披露，以及在董事會或任何獲授權董事已採取任何上述行動和步驟的情況下，批准、確認及追認該等關於債券發行的行動及步驟；
- (e) 辦理歸還境內公司債券本金和利息的一切相關事宜；及
- (f) 決定和辦理債券發行的一切其他事宜。

授予董事會辦理上述關於債券發行事宜的權力，將自通過該決議案之日起直至債券發行的所有相關授權事宜辦妥之日為止。」

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零零八年七月二十二日

臨時股東大會通告

附註：—

(1) 出席臨時股東大會之資格

於二零零八年八月五日(星期二)辦公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) 出席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八月十六日(星期六)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本公司股東，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非上市外資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提交上述文件，或本公司H股股東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. 倘股東委任多名代表，則其代表只可於表決時行使投票權。
- iv. 本公司股東或其他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八月六日(星期三)至二零零八年九月六日(星期六)(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。為使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八月五日(星期二)下午四時正交回本公司於香港之股份過戶登記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。出席臨時股東大會之本公司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