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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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
建議修改公司章程
及
建議採納議事規則及制度

董事會宣佈，首創置業股份有限公司(「本公司」)在二零零七年八月八日舉行的董事會會議上議決，向中國有關當局申請批准於適當時候發行不超過14億股新A股，並將該等A股於上海證券交易所上市。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)；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。

本公司目前擬將A股發行所得之款項用以發展及興建(i)北京國際中心(人民幣14.7億元)；(ii) 北環中心(人民幣4.5億元)；(iii) 天津濱海新區住宅項目(人民幣26.1億元)；及(iv)成都東三環路住宅項目(人民幣13.7億元)。各項目之詳情將待董事會在本公司股東大會上取得授權後釐定。

若本次A股發行的實際募集資金額不足支付上述擬投入該等項目的投資金額，則不足部分由本公司通過內部資源或銀行貸款等方式自籌解決；若有剩餘，將用於透過競投及拍賣或收購方式發展更多房地產項目。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。

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及H股類別股東大會上通過特別決議案批准，始可作實。A股發行、私人配售安排、修改章程、採納股東大會議事規則、董事會議事規則及監事會議事規則須待股東(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、攤分未分派利潤及採納關連交易決策制度、訊息披露事務管理辦法及募集資金管理制度，以及董事授權處理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)於臨時股東大會上通過普通決議案批准及中國有關當局批准後(視情況而定)，始可作實。

於本公告日期，首創集團合共持有約45.58%權益，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，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、形式及訂價程序之特別決議案投棄權票。

一份載有包括A股發行、私人配售安排、修改章程、採納議事規則及制度、類別股東大會通告及臨時股東大會通告詳情的通函將盡快寄發予各股東。

1. 建議A股發行

董事會宣佈，本公司在二零零七年八月八日舉行的董事會會議上議決，向中國有關當局申請批准於適當時候及在符合本公司最佳利益的情況下發行不超過14億股新A股，並將該等A股於上海證券交易所上市。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）；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、法規及章程，其中包括取得中證監及上海證券交易所的批准及符合中證監與聯交所的披露規定。截至本公告日期，本公司並未就A股發行向任何中國機關作出申請。待取得類別股東大會及臨時股東大會的批准後，本公司將開始向中證監申請批准A股發行。

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，惟正確數目有待董事會獲本公司股東於臨時股東大會及類別股東大會建議授權，及中證監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股實際數目將會參照將予發行之A股總數目作出調整；

(ii) 透過網下發售方式，配售予機構投資者；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，並根據中證監頒佈之「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(包括中證監所頒佈之「證券發行與承銷管理辦法」)，嚴格符合市場慣例，價格諮詢將與不少於50名合資格之價格諮詢參與者進行，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)中證監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。

根據中國有關法例及法規，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。最終發行價以及訂價機制將(中國有關法例及法規可能有所規定)須待中國有關監管機構(包括中證監)批准，始可作實。因此，在本公告日期無法肯定A股發行將籌集得之資金額。

有關A股發行規模、形式及訂價程序的特別決議案將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審議，並須待本公司獨立股東於會上批准，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12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、形式及訂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，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。根據章程，可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之持有人。

3. 集資用途

本公司目前擬將A股發行所得之款項用以發展及興建(i)北京國際中心（人民幣14.7億元）；(ii) 北環中心（人民幣4.5億元）；(iii) 天津濱海新區住宅項目（人民幣26.1億元）；及(iv)成都東三環路住宅項目（人民幣13.7億元）。各項目之詳情將待董事會在本公司股東大會上取得授權後釐定。

若本次A股發行的實際募集資金額不足支付上述擬投入該等項目的投資金額，則不足部分由本公司通過內部資源或銀行貸款等方式自籌解決；若有剩餘，將用於透過競投及拍賣或收購方式發展更多房地產項目。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物業項目及收購優質物業項目所需資金，從而鞏固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。由於本公司之業務繼續發展理想，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」，及旨在將業務擴展至全國，將擴潤本公司房地產業務取得潛在資源及商機之機會。

6. 股本變動

茲引述本公司於二零零六年十月二十六日及二零零七年五月十五日就本公司與Reco Pearl於二零零六年十月二十六日訂立的Reco Pearl認購協議(經由二零零七年五月十五日訂立之補充協議修訂)以認購最多達376,222,000股新H股而刊發的公告。截至本公告日期，Reco Pearl認購協議尚未完成，惟預期可在二零零七年十月三十一日或之前完成。下列兩表顯示，假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前經已完成，本公司在A股發行完成前及後的股本結構；及假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前尚未完成，本公司在A股發行完成前及後的股本結構。

(i) 以下所載為假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前經已完成，本公司在A股發行完成前及後的股本結構：

	A股發行前(假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前經已完成)		**A股發行後(假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前經已完成)**	
股份類別	**股份數目**	**%**	**股份數目**	**%**
(1) 非上市股份				
— 內資發起人股	615,003,700股[(i)]	25.96	615,003,700股[(i)]	16.31
— 外資發起人股	357,998,300股	15.10	357,998,300股	9.50
非上市股份總數	973,002,000股	41.06	973,002,000股	25.81
(2) 上市股份				
— H股(海外上市的外資股)	1,396,978,000股	58.94	1,396,978,000股	37.06
— 首創集團持有之A股(於中國上市的人民幣普通股)	—	—	320,000,000股	8.49
— 公眾人士持有的A股(於中國上市的人民幣普通股)	—	—	1,080,000,000股	28.65
上市股份總數	1,396,978,000股	58.94	2,796,978,000股	74.19
(3) 股份總數	**2,369,980,000股**	**100**	**3,769,980,000股**	**100**

附註：

(i) 根據Reco Pearl認購協議，Reco Pearl將認購342,020,000股H股，而中國國家股東須將34,202,000股現有內資發起人股(佔根據Reco Pearl認購協議將由本公司新發行及配發之H股10%)轉讓予中國國家社會保障基金。誠如二零零六年十月二十六日刊發之公告所披露，倘中國國家社會保障基金要求本公司代該基金出售34,202,000股現有內資發起人股，則該等股份亦會售予Reco Pearl。故此，Reco Pearl根據Reco Pearl認購協議將會認購之新H股數目最多為376,222,000股(其中包括342,020,000股新H股及34,202,000股現有內資發起人股)。

(ii) 由於計至整數之差異，百份比之和不一定為100%。

A股發行前及假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前經已完成，首創集團實益擁有本公司已發行股本總數37.57%，其中包括約25.96%內資發起人股(即615,003,700股)及約11.61%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數約32.1%，其中包括約16.31%內資發起人股(即615,003,700股)，約7.30%外資發起人股(即275,236,200股)，及約8.49%A股(即320,000,000股)。

(ii) 以下所載為假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前尚未完成，本公司在A股發行完成前及後的股本結構：

	A股發行前(假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前尚未完成)		**A股發行後(假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前尚未完成)**	
股份類別	**股份數目**	**%**	**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	1,007,204,000股	49.66	1,007,204,000股	29.38

(2) 上市股份				
— H股(海外上市的外資股)	1,020,756,000股	50.34	1,020,756,000股	29.78
— 首創集團持有之A股(於中國上市的人民幣普通股)	—	—	320,000,000股	9.33
— 公眾人士持有的A股(於中國上市的人民幣普通股)	—	—	1,080,000,000股	31.51
上市股份總數	1,020,756,000股	50.34	2,420,756,000股	70.62
(3) 股份總數	**2,027,960,000股**	**100**	**3,427,960,000股**	**100**

附註：

由於計至整數之差異，百份比之和不一定為100%。

A股發行前及假設Reco Pearl認購協議在A股發行完成前尚未完成，首創集團實益擁有本公司已發行股本總數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數約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. 修改章程

為符合中國「上市公司章程指引」的規定，本公司將對章程的有關條文作出必要的修改。在臨時股東大會上將提呈一項特別決議案，以考慮並批准作出有關修改。修改的內容將主要涉及以下幾個方面：

(1) 關於收購本公司股份的相關規定；

(2) 關於建議召開股東大會的相關規定；

(3) 關於建議將在股東大會上通過之決議案的相關規定；

(4) 關於董事、監事選聘程序的相關規定；

(5) 關於股東的權利義務的相關規定；

(6) 關於董事的權利義務的相關規定；

(7) 關於公司高級管理人員的權利義務的相關規定；

(8) 增加股東大會議事規則的相關內容；

(9) 增加董事會議事規則的相關內容；

(10) 增加監事會議事規則的相關內容；

(11) 增加公司關連交易決策制度的相關內容；

(12) 增加募集資金管理制度的相關內容；

(13) 其他適用法例及法規規定發行公司A股需補充的內容。

修改詳情會載於將就臨時股東大會寄發予各股東之通函。

8. 建議採納議事規則及制度

根據中證監之相關法例、規則及法規及規定，本公司須訂定下列關於本公司股東大會、董事會及監事會議事規則，以及本公司其他決策制度的相關內容：

(1) 股東大會議事規則；

(2) 董事會議事規則；

(3) 監事會議事規則；

(4) 關連交易決策制度；

(5) 訊息披露事務管理辦法；及

(6) 募集資金管理制度。

採納股東大會議事規則、董事會議事規則及監事會議事規則須待股東於臨時股東大會上通過特別決議案批准及中國有關當局批准後，始可作實。採納關連交易決策制度、訊息披露事務管理辦法及募集資金管理制度須待股東於臨時股東大會上通過普通決議案批准及中國有關當局批准後，始可作實。

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

根據章程，A股發行及私人配售安排須分別經內資股類別股東大會及H股類別股東大會通過特別決議案批准；而根據章程，可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、修改章程、採納股東大會議事規則、董事會議事規則及監事會議事規則須待股東(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、攤分未分派利潤及採納關連交易決策制度、訊息披露事務管理辦法及募集資金管理制度，以及董事授權處理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)於臨時股東大會上通過普通決議案批准及中國有關當局批准後(視情況而定)，始可作實。

於本公告日期，首創集團合共持有約45.58%權益，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，始可作實。

根據上市規則，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投棄權票。

12. 致股東之通函

一份載有包括A股發行、私人配售安排、修改章程、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及臨時股東大會通告詳情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上披露，而有關摘錄將由本公司根據上市規則同時在香港之報章上披露。

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
「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
「中證監」	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	本公司的內資發起人以人民幣定值認購，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定值認購，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股發行及修改章程而舉行的臨時股東大會
「H股」	指	本公司於海外發行，並於香港聯交所上市及以港元進行交易，每股面值人民幣1.00元的普通股
「H股持有人」	指	本公司的H股持有人
「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股持有人類別股東大會
「獨立股東」	指	於A股發行或私人配售安排中並無任何重大權益之股東，亦即除首創集團及其聯繫人以外之股東

「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，向首創集團私人配售最多達320,000,000股A股
「Reco Pearl」	指	Reco Pearl Private Limited
「Reco Pearl認購協議」	指	本公司與Reco Pearl 於二零零六年十月二十六日訂立，關於認購最多達376,222,000股H股的認購協議(經由補充協議修訂)
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	於二零零七年五月十五日訂立之Reco Pearl認購協議的補充協議

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長
劉曉光

中國北京，二零零七年八月八日

於本公告日期，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。