



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)

須予披露及關連交易 成立中國合營公司以發展北京物業項目

首創置業股份有限公司(「本公司」)董事謹公佈，於二零零四年十月十一日，本公司與本公司之關連人士(定義見上市規則) Reco Ziyang訂立合營合同，以在中國北京市成立一間中外合資經營企業。

合營企業之總投資額為90,000,000美元，當中包括60,000,000美元之註冊資本。本公司與Reco Ziyang之出資額將分別為總投資額之55%及45%。成立合營企業旨在發展位於中國北京市朝陽區之項目。項目之土地乃本公司與Reco Ziyang根據出讓規定在中國北京市之掛牌買賣中聯手取得。

Reco Ziyang為Reco Hibiscus Pte Ltd.之聯繫人士，而Reco Hibiscus Pte Ltd.則為本公司附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司之主要股東。因此，根據上市規則之規定，Reco Ziyang為本公司之關連人士。根據上市規則，根據合營合同擬進行之交易將構成本公司之須予披露及關連交易，並須符合上市規則第14章及第14A章之披露及獨立股東批准規定。

本公司將於可行時間內盡快向股東寄發通函，其中將載有合營合同之詳情、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問之意見書及股東特別大會通告。股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准合營合同及根據合營合同擬進行之一切事宜。獨立股東在股東特別大會上所作表決將以點票方式進行。Reco Ziyang及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄批准合營合同及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

董事謹公佈，於二零零四年十月十一日，本公司與Reco Ziyang訂立合營合同以成立合營公司。

合營合同

合營合同之日期

二零零四年十月十一日

訂約方

合營合同之訂約方如下：

(A) 本公司；及

(B) Reco Ziyang，其為Reco Hibiscus Pte Ltd.之聯繫人士，而Reco Hibiscus Pte Ltd.則為本公司附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司之主要股東。

經營範圍

合營公司之經營範圍將為發展及建設位於中國北京市朝陽區朝陽路十里堡1及2號之項目，此將包括住宅及配套設施之建設、出售、出租及相關經營和物業管理業務。

註冊資本

合營公司之註冊資本將為60,000,000美元(約468,000,000港元)，須由本公司及Reco Ziyang分別出繳55%及45%。註冊資本須於合營公司營業執照所列合營公司之成立日期起計60日內以現金出繳。

總投資額

總投資額將為90,000,000美元(約702,000,000港元)(註冊資本之金額亦包括在內)。

總投資額與註冊資本之差額將由合營公司安排之銀行貸款撥付。倘貸款銀行提出要求，本公司與Reco Ziyang將按各自於合營公司之股本權益比例共同提供擔保。倘銀行貸款不足以應付合營公司之資金需要，合營夥伴將根據合營公司於其時通過之董事會決議案按各自於合營公司之股本權益比例向合營公司提供股東貸款。

利潤分享

本公司與Reco Ziyang將按各自於合營公司之股本權益比例分享合營公司之利潤或承擔合營公司之損失。

董事會組成

合營公司之董事會將由五名董事組成。本公司與Reco Ziyang分別有權委任三名及兩名董事。董事長由本公司委任，副董事長由Reco Ziyang委任。

成立合營公司之理由

本公司為北京市之大型物業發展商，主要致力於發展優質/高檔寫字樓及商用物業，以及中高檔住宅物業。本集團之項目全部位於北京。本集團現正開發多項物業(部份為酒店)並打算持作長線投資。本集團亦計劃以物業投資作為核心業務之一。

Reco Ziyang為Reco Hibiscus Pte Ltd.之聯繫人士，而Reco Hibiscus Pte Ltd.則為本公司附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司之主要股東，持有該公司註冊資本之45%。因此，根據上市規則之規定，Reco Ziyang為本公司之關連人士而根據上市規則，成立合營公司構成本公司之關連交易。

根據本公司與Reco Pearl Private Limited(Reco Ziyang之聯繫人士)於二零零三年三月十一日訂立之策略性投資協議(經二零零三年五月十五日訂立之補充協議修訂，詳見本公司於二零零三年六月十日刊發之招股章程)，假若本公司物色或知悉有關收購、擁有、開發、經營或以其他方式投資於國內任何住宅或商用物業項目或其他物業相關項目的機會，本公司須向Reco Pearl Private Limited或其聯繫人士提供與本公司合作投資的機會，以彼等為本公司的優先合夥人。

基於策略性投資協議，本公司與Reco Ziyang同意以成立合營公司之方式合作發展及建設項目。

本公司之發起人(分別為北京首都創業集團有限公司、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、北京首創航宇經濟發展有限公司、中國物產有限公司及Yieldwell International Enterprise Limited)合共持有本公司之65%權益，彼等於合營合同並無任何權益而會導致彼等須於股東特別大會上就批准合營合同之決議案放棄投票，彼等亦已向本公司承諾會投贊成票。

董事認為合營合同之條款乃按公平原則及正常商業條款達致，屬本集團日常及一般業務範圍內並屬公平合理，亦符合股東整體利益。

董事認為採納合營合同之條款符合本公司之利益。

一般事項

由於本公司將擁有合營公司之55%及於合營公司之董事會有大多數議席，未來其將以本公司之附屬公司處理。以合營公司之總投資額90,000,000美元(約702,000,000港元)為基準，根據上市規則第14章，合營合同構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則第14A章，根據合營合同擬成立合營公司亦將構成本公司之關連交易，故須獨立股東批准。

根據上市規則第14A.18及14A.43條，Reco Ziyang為Reco Hibiscus Pte Ltd.之聯繫人士，而Reco Hibiscus Pte Ltd.則為本公司附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司之主要股東，於本公佈日期持有該公司註冊資本之45%，故Reco Ziyang及其聯繫人士須於為批准合營合同而舉行之股東特別大會上放棄投票。

本公司將於可行時間內盡快向股東寄發通函，其中將載有合營合同之進一步資料、獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見、獨立財務顧問就合營合同向獨立董事委員會發出之意見書及股東特別大會通告。獨立股東在股東特別大會上所作表決將以點票方式進行。

釋義

「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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，股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將為批准合營合同及據此擬進行之交易所舉行之股東特別大會
「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
「獨立董事委員會」	指	本公司將委任本公司之獨立非執行董事成立之獨立董事委員會，以考慮合營合同並向獨立股東提出建議
「獨立股東」	指	除Reco Ziyang及其聯繫人士以外之本公司股東
「合營公司」	指	北京首創新置業有限公司，將根據合營合同成立之中外合資經營企業，將由本公司與Reco Ziyang分別持股55%及45%
「合營合同」	指	本公司與Reco Ziyang就成立合營公司而於二零零四年十月十一日訂立之中外合資經營企業合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	將由合營公司發展位於中國北京市朝陽區朝陽路十里堡1及2號之物業項目，項目之土地乃本公司與Reco Ziyang根據出讓規定聯手取得
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd.，其為Reco Hibiscus Pte Ltd.之聯繫人士，而Reco Hibiscus Pte Ltd.則為本公司附屬公司北京安華世紀房地產開發有限公司之主要股東
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「出讓規定」	指	中華人民共和國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈之《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(以此規定不時修訂之版本為準)
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
首創置業股份有限公司
董事長
劉曉光

中國北京，二零零四年十月十一日

於本公佈日期，董事會包括執行董事劉曉光先生(董事長)、唐軍先生、何光先生、潘沛先生與王正斌先生、非執行董事朱敏女士與麥建裕先生及獨立非執行董事吳毓璘先生、鄭啟成先生、柯建民先生與俞興保先生。