



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)

二零零三年度業績公佈

財務摘要

- 營業額約為人民幣1,920,522,000元。
- 毛利率達26.6%。
- 經營溢利約為人民幣473,383,000元。
- 股東應佔溢利約為人民幣255,351,000元。
- 每股基本盈利約為人民幣18.54仙。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣2.5仙及末期特別股息每股人民幣2.5仙。

首創置業股份有限公司（「本公司」或「首創置業」）董事會（「董事會」或「董事」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零三年十二月三十一日止全年之經審核綜合業績，載列如下：

	附註	截至二零零三年 十二月三十一日止 人民幣千元
營業額	2	1,920,522
銷售成本		<u>(1,410,152)</u>
毛利		510,370
其他收入		55,989
銷售費用		(25,673)
行政及其他支出		<u>(67,303)</u>
經營溢利	4	473,383
融資成本	5	(11,146)
分佔業績		
— 共同控制實體		(3,369)
— 聯營公司		<u>1,339</u>
除稅前溢利		460,207
稅項	6	<u>(158,487)</u>
除稅後溢利		301,720
少數股東權益		<u>(46,369)</u>
股東應佔溢利		<u>255,351</u>
股息	7	<u>150,053</u>
每股基本盈利	8	<u>人民幣0.1854</u>

1 集團重組及編制基準

北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)為籌備本公司H股股份在香港聯合交易所有限公司主板上市進行集團重組(「重組」)，本公司據此於二零零二年十二月五日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為股份有限公司。

首創集團及另外五家由首創集團直接或間接控制的公司(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)，連同非首創集團屬下公司Yieldwell International Enterprise Limited(統稱為「發起人」)在中國從事物業開發業務。根據各發起人與本公司訂立並於二零零三年一月一日開始生效的重組協議，本公司向發起人發行合共1,100,000,000股每股人民幣1.00元的股份，以換取由發起人持有的多家附屬公司、聯營公司及共同控制實體。發起人亦將其若干個物業項目的權益轉讓予本公司。

上述公司重組行為於重組生效日即二零零三年一月一日，採用收購會計法在本集團賬目中反映，因此本賬目無比較資料。

2 營業額

本集團主要從事物業開發及投資以及物業管理服務。於本年度確認的營業額如下：

	二零零三年 人民幣千元
銷售物業及已開發土地	1,894,702
物業管理費	25,820
	<hr/>
	1,920,522

3 分類資料

由於本集團於有關期間的所有資產及業務均位於中國境內，故並無呈列按地理區域分析的分類資料。

主要呈報分類

	銷售物業及 已開發土地 二零零三年 人民幣千元	銷售代理及 物業管理服務 二零零三年 人民幣千元	本集團 二零零三年 人民幣千元
營業額	<u>1,894,702</u>	<u>25,820</u>	<u>1,920,522</u>
分類業績	<u>461,468</u>	<u>(2,152)</u>	459,316
未分配的公司收支淨額			<u>135</u>
利息收入			459,451
融資成本			13,932
分佔業績			(11,146)
共同控制實體	(3,369)	—	(3,369)
聯營公司	(850)	2,189	1,339
稅項			(158,487)
少數股東權益			<u>(46,369)</u>
股東應佔溢利			<u>255,351</u>

4 經營溢利

二零零三年
人民幣千元

經營溢利已計入：

銀行結餘利息收入	6,897
於共同控制實體及聯營公司利息收入	7,035
出售其他投資之盈利	32,413
出售附屬公司之盈利	2,182
出售共同控制實體之盈利	41
其他投資的未變現盈利	5,579
	<u>5,579</u>

並已扣除：

存貨成本	1,307,661
折舊	3,110
減：開發中物業的資本化金額	(1,885)
出售長期投資虧損	1,280
	<u>1,280</u>

5 融資成本

二零零三年
人民幣千元

銀行貸款的利息	108,514
五年內須悉數償還的其他貸款利息	16,150
	<u>124,664</u>
持有作開發／開發中物業及在建工程的資本化金額	(113,518)
	<u>11,146</u>

6 稅項

二零零三年
人民幣千元

中國所得稅：	
本公司及附屬公司	
— 當期所得稅	154,312
— 遞延稅項	5,627
應佔共同控制實體之稅項	(1,452)
	<u>158,487</u>

由於有關當局並未要求本集團繳納土地增值稅，故並無作出土地增值稅撥備。同時，董事認為本集團就至二零零三年止之多個年度接獲稅務機構發出要求繳納土地增值稅通知的可能性不大，而於扣除所節省的潛在所得稅後，本集團潛在的應付有關金額共計約人民幣149.3百萬元。

於二零零三年，在本公司重組及上市過程中發起人與本集團訂立稅項賠償保證契約，據此，發起人承諾，就(其中包括)出售本集團截至二零零三年四月三十日已存在的物業導致的所有應繳納土地增值稅賠償本集團。

7 股息

二零零三年
人民幣千元

擬派予發起人由二零零三年一月一日至二零零三年六月十八日期間之股息	69,477
擬派末期股息每股人民幣0.025元	40,288
擬派末期特別股息每股人民幣0.025元	40,288
	<u>80,576</u>
	<u>150,053</u>

根據本公司二零零三年六月十日之招股章程，本公司之股息派發將按上市日期至二零零三年十二月三十一日期間之比例派發。於二零零四年三月四日舉行之會議上，董事會建議派發本公司二零零三年一月一日至二零零三年六月十八日止期間的股息派發給公司的發起人，共計派發股息人民幣69,477,000元。就本公司二零零三年六月十九日至二零零三年十二月三十一日止期間的股息分配以公司二零零三年底總股本1,613,300,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣2.5仙及末期特別股息2.5仙，共計派發人民幣80,576,000元。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

8 每股盈利

每股基本盈利是根據本年度股東應佔溢利人民幣255,351,000元和本年內已發行股份之加權平均股數1,377,041,000股計算。

由於本公司並無潛在攤薄股份，因此並未呈列每股全面攤薄盈利。

業績及股息

二零零三年度公司實現營業額人民幣1,920,522,000元，經營溢利人民幣473,383,000元，股東應佔溢利人民幣255,351,000元。根據本公司二零零三年六月十日之招股章程，本公司二零零三年度派付的股息將會以上市日期至二零零三年十二月三十一日期間為基準按比例計算。

董事會建議派發本公司二零零三年一月一日至二零零三年六月十八日止期間的股息派發給公司的發起人，共計派發股息人民幣69,477,000元。就本公司二零零三年六月十九日至二零零三年十二月三十一日止期間的股息分配以公司二零零三年年底總股本1,613,300,000股為基數，每股派現金末期股息人民幣2.5仙及末期特別股息2.5仙，共計派發人民幣80,576,000元。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零四年四月十四日至二零零四年五月十三日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為符合末期股息及末期特別股息之資格，H股持有人必須把所有過戶文件連有關股票須不遲於二零零四年四月十三日下午四時前交回本公司之股份過戶登記處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。預期末期股息及末期特別股息將於二零零四年五月二十八日左右派付。

發行H股募集所得資金運用情況

本公司於二零零三年六月發售H股564,630,000股並於二零零三年六月十九日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)掛牌上市，共募集股款(扣除費用和國有股減持須支付給社會保障基金的資金後)共計約人民幣825,757,000元，根據本公司二零零三年發行H股的招股章程，計劃對5個具體項目使用募集資金計人民幣400,000,000元，另將募集資金人民幣300,000,000元用於償還應付首創集團的股東借款，對於剩餘部分的資金用於補充營運資金，共計人民幣825,757,000元。截至二零零三年十二月三十一日止，本公司實際投入所涉及使用募集資金項目款項計人民幣674,807,000元，本公司募集資金具體運用情況如下：

金額單位：人民幣千元

項目名稱	招股說明書 承諾投資額	截至二零零三年 十二月三十一日 止實際支出合計	承諾投資額 與實際支出差額
項目1 金亞光大廈	120,000	89,050	(30,950)
項目2 首創拓展大廈	30,000	30,000	—
項目3 陽光雪蓮大廈	30,000	30,000	—
項目4 溫哥華花園	100,000	100,000	—
項目5 北京國際新區一期	120,000	—	(120,000)
償還股東借款	300,000	300,000	—
補充營運資金	125,757	125,757	—
合計	825,757	674,807	(150,950)

扣除上述資金運用後，仍有資金人民幣150,950,000元(佔募集資金總額18%)尚未投入使用，本公司將根據項目的工程進度自二零零四年起陸續投入。

業務回顧

客觀因素利好，加上自身積極進取，使首創置業於二零零三年取得令人滿意的業務發展。首創置業在過去一年的主要成就主要體現在四方面：(1)透過六月在香港聯交所成功上市完善資本結構；(2)增加土地儲備，為公司的長遠高速發展奠下基礎；(3)首次與國際夥伴GIC Real Estate Pte. Ltd. (「GIC Re」) 合作新項目發展，為旗下項目質素國際化邁進重要的一步；(4)實現理想的銷售業績，為股東創造理想回報。

物業發展

集團於回顧期總共完成6個發展項目，總建築面積為345,000平方米。

於二零零三年財政年度落成之發展項目

物業	類別	建築面積 (概約平方米)
雪梨澳鄉D區	住宅／商用	65,000
創業者家園	住宅／商用	142,000
陽光麗景D棟	住宅／商用	35,000
百校軟件研發中心	寫字樓	21,000
金融街洲際酒店	酒店	43,000
中環假日酒店	酒店	39,000
合計		<u>345,000</u>

銷售業績

回顧期內，本集團推出的樓盤深受市場追捧，全年售出之樓宇總面積為313,500平方米，其中182,000平方米為住宅項目。餘下131,500平方米為寫字樓項目。

除了保持先物色買家、再發展寫字樓項目這個成功的運作模式外，首創置業同時會貫徹行之有效的策略，保留一些具潛質的商用物業作出租用途，為公司提供穩定的經常性收入，達到理想的業績。

物業投資

集團將以北京國際金融中心和中環廣場之酒店項目作為長期投資項目，現時這兩間酒店正進行裝修，可望於二零零四年上半年完工。北京國際金融中心位處北京金融街，酒店已命名為「金融街洲際酒店」，建築面積約為39,160平方米，屬超五星級標準，由國際著名酒店管理集團洲際集團管理，設有354間客房。中環廣場寫字樓部份已由北京市政府整幢購買，酒店現命名為「中環假日酒店」，建築面積約為39,079平方米，屬四星級標準，由假日酒店集團管理，設有294間客房。這兩所酒店均位於北京黃金地段，將可彌補周邊高檔酒店的空白，並為集團帶來可觀、穩定的現金流，並擴大集團經常性收入基礎。

物業代理業務

北京金網絡置業投資顧問有限公司（「金網絡」）以本集團為第一大股東，並連續四年蟬聯北京房地產代理銷售金額第一名。於回顧年內，金網絡累計代理銷售物業面積超過51萬平方米，代理銷售物業金額超過32億元。由本集團持股33%的北京首創金豐易居房地產經紀有限公司（「金豐易居」），乃目前北京市投資規模最大的專業房地產經紀公司之一，主要從事房屋置換、租賃、買賣、權證代辦、勘察評估以及二手房按揭貸款等業務，於回顧年內，金豐易居的連鎖店由6間倍增至12間，業務網絡覆蓋京城八個地區。

物業管理

二零零三年，集團旗下的北京盛世物業管理公司「盛世」除繼續成功管理高檔住宅、公寓等物業外，亦管理4個新寫字樓，總計管理11個物業，管理面積達133.5萬平方米，幾乎涵蓋所有物業類型。盛世管理的陽春光華被評為「國優」小區，同時公司已經被評定為國家物業管理企業二級資格。另外，在非典型肺炎（「非典」）期間，盛世全體員工仍堅守在各物業小區，領導小區居民抗擊非典，受到廣大業主、社會及同行的讚譽，並代表全北京市1,700多家物業公司在抗擊「非典」表彰大會上分享經驗。

土地儲備

首創置業擁有豐富的土地資源，目前擁有的土地儲備可建樓面面積為325萬平方米，當中92%位於北京北半部地區，位處北京市的黃金地段。北京國土局為了進一步規範土地出讓的程式，打擊非法圈地，在二零零四年初推出新的土地出讓政策《關於停止經營性項目國有土地使用權協議出讓的補充規定》，今後經營性項目土地的使用權須以招標及拍賣等公開競投形式推出，種種政策都是為了令市場的供應及價格可在平穩的情況下發展。

對於首創置業來說，市場進一步規範化運作為我們提供了有利的經營環境。目前集團儲備中65%的土地面積已獲發長期土地使用權證，土地儲備足以滿足公司未來4至5年的發展需要。集團又在回顧期內與策略性股東GIC Re共同取得和平里項目的發展權益，該項目自地面以上規劃之建築面積約為30萬平方米，其中住宅面積約佔24萬平方米，商住面積約為3萬平方米，和平里項目位於北京朝陽區，其座落區域被視為北京市最受歡迎及發展成熟的住宅社區之一。

此外集團又在年內取得石榴莊項目的發展權，石榴莊項目小區中心距天安門約8.1公里，總建築面積約21.9萬平方米。市政規劃中的三條南北向道路將從本小區中穿過，與即將開通的地鐵5號線、地鐵10號線構成的交通網絡，將使本小區交通優勢更加突出。展望未來，集團有信心可在有需要時持續補充高質量的土地儲備，以配合集團的發展。

與投資界關係

本集團極之重視與投資者保持溝通，以高透明度及開放的態度，第一時間透過不同渠道向投資者傳達企業策略及業務發展的訊息。集團的年報及中期報告均詳盡羅列集團業務，又定期發放新聞稿，這些資料皆可從集團網站www.bjcapitalland.com下載。

除在業績公佈當日舉行的新聞發佈會及分析員會議外，集團管理層也定期與證券分析員及投資界會面，並於年內參加多個大型會議及推介會，以及海外巡迴推介。於回顧年內，本集團已與超過190名分析員及投資者會面。此舉有助加強投資界對集團業務策略及北京物業市場的認識。

展望

中國具備了發展為世界強國的條件，來年中國經濟可繼續蓬勃發展，預計國民生產總值增長可達7%以上，首都北京自然是舉國焦點所在，為全國經濟發展擔當火車頭的作用。北京的城市化發展力度繼續加大、市政配套改善、交通網不斷延伸、二零零八年奧運會，北京房地產市場發展潛力將更為巨大，從基本環境來看，北京的人均生產總值將繼續提升，生活不斷改善，對高級住宅的需求將不斷上升，首創置業的定位和發展策略切合市場需要，對集團未來發展起重要作用。中國加入世界貿易組織後，對北京房地產市場，包括商用物業市場、寫字樓市場以至於酒店業的影響，對首創置業深有助益。

面對未來，首創置業將繼續專注北京市場：

- 鞏固集團在中高檔住宅和甲級寫字樓的開發及營銷優勢
- 擴大酒店等投資物業的收入比重
- 保持一個均衡的物業組合，令公司的經營收入更穩定

- 積極研究利用最適當方法進入中國其他主要城市房地產市場的可行性，並以加倍謹慎務實的原則對待在北京市以外的發展步伐

此外，集團正計劃發行不超過1,200,000,000股A股，募集資金不多於人民幣30億元。主要用作發展及興建京都商業中心及呼家樓商務居住綜合區，有關建議將待二零零四年三月二十二日的臨時股東大會通過。

在未來一年，首創置業仍將保持穩定的住宅及商用物業項目的供應量，為集團提供充足的收入，為保持長期競爭力，集團將進一步提升管理與運營效率，加強項目成本控制，並建立員工激勵機制，提升員工的質素及進一步加強管理層的實力，集團將秉持成效卓著的既有企業策略，以平衡發展的方式開拓北京房地產市場，切實滿足市場所需，提高股東回報。

財務分析

1. 收入和經營業績

二零零三年經過本集團克服了非典等種種不利因素的影響，經過全體員工的不懈努力，股東應佔溢利達到公司上市時作出的二零零三年盈利預測。於二零零三年度，本集團的營業額約為人民幣1,920,522,000元，經營溢利約為人民幣473,383,000元，股東應佔溢利約為人民幣255,351,000元，每股基本盈利約為人民幣18.54仙。

二零零三年度本集團錄得的營業額為人民幣1,920,522,000元，寫字樓銷售佔營業額約54%，主要為出售呼家樓辦公大樓項目。北京國際金融中心予華夏銀行和中國再保險公司，而住宅物業銷售佔營業額約46%，主要包括雪梨澳鄉及陽光麗景。

在嚴格控制成本下，本集團二零零三年度的毛利率達到26.6%。

2 財政資源、流動資金及負債狀況

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零零三年十二月三十一日，本集團的總資產達到人民幣7,833,412,000元，其中流動資產達人民幣5,972,134,000元，總負債為人民幣5,040,755,000元，其中流動負債為3,174,833,000元，非流動負債為人民幣1,865,922,000元，股東權益已達到人民幣2,181,268,000元。

本集團的資產流動性良好，償債能力充分。本集團於二零零三年十二月三十一日，的流動比率為1.88。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之現金和短期銀行存款達到人民幣1,493,870,000元，有充足資金滿足營運需求。

於二零零三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款為人民幣2,368,000,000元，銀行借款的主要用途是滿足本集團的房地產開發項目的資金需求。

由於本集團在北京進行投資，故本集團所有銀行貸款均來自中國之銀行，並以人民幣借入和歸還，不存在匯率波動的風險。本集團所有銀行貸款均非浮動利率貸款。

本公司於二零零三年十二月三十一日的資本負債比率為44%。本公司資本負債比率的計算是將(i)本集團短期及長期銀行貸款、(ii)應收/應付控股公司款項淨額減除(iii)現金及銀行節餘淨額 (i)、(ii)及(iii)的餘額以「(A)」代表，除以(A)及本集團淨資產值的總和。

3 委託存款及逾期定期存款

截至二零零三年十二月三十一日，本集團並無任何委託存款存放於中國金融機構，本集團所有現金均存放於中國的商業銀行，並符合適用之法例及規則。本公司並未遇到銀行存款到期而未能取回的情況。

4 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，賬面總值分別約人民幣535,607,000元的在建工程及人民幣151,298,000元之發展中物業，已抵押予銀行作為本集團取得銀行信貸之擔保。

5 或然負債

本集團為若干物業買家安排銀行融資，並提供擔保保證有關買家的還款責任。於二零零三年十二月三十一日，尚未履行的擔保達人民幣885,280,000元。

於二零零三年十二月三十一日，本集團除對本公司之子公司的人民幣40,000,000元短期銀行借款以及人民幣360,000,000元的長期銀行借款及對本公司之合營公司的人民幣250,000,000元的短期銀行借款提供擔保外，本集團不存在其他重大對外擔保。

最佳應用守則

本公司於二零零三年六月十九日於香港聯合交易所上市，從上市日至二零零三年十二月三十一日期間本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之最佳應用守則。

審核委員會

根據「上市規則」規定而成立之審核委員會曾於二零零三年八月及二零零四年三月兩度舉行會議。其成員包括王琪先生，吳毓璘先生及鄺啓成先生。審核委員會的主要職責為委聘外部核數師、審閱及監察本公司的財務申報程式及內部監控制度，以及向董事會提供意見。本集團截至二零零三年十二月三十一日之全年業績已經由審核委員會審閱。

購買出售或贖回證券

本公司於二零零三年六月十九日於香港聯合交易所上市，從上市日至二零零三年十二月三十一日期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買或贖回本公司之股本證券。

於聯交所網站刊發詳盡業績公佈

載有上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之所有資料之詳盡業績公佈，將於合理的時間內刊登於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
陳綺華

香港，二零零四年三月四日

股東週年大會通告

茲通告首創置業股份有限公司（「本公司」）謹訂於二零零四年五月十三日（星期四）上午十時正於中華人民共和國北京市復興門內大街158號遠洋大廈F5層舉行股東週年大會以處理下列事項：

普通決議案

1. 審議及批准本公司二零零三年度董事會工作報告；
2. 審議及批准本公司二零零三年度監事會工作報告；
3. 審議及批准本公司二零零三年度的經審核財務報表及核數師報告。

4. 審議及批准王琪辭任本公司非執行董事的職務。
5. 審議及批准楊豫魯辭任本公司監事的職務。
6. 審議及批准委任楊豫魯為本公司獨立非執行董事。
7. 審議及批准委任王琪為本公司監事。
8. 審議及批准本公司二零零三年度的利潤分配方案。
9. 審議及批准本公司二零零三年度財務決算報告。
10. 審議及批准本公司董事及監事二零零四年度的全年薪酬議案。
11. 審議關於繼續聘任普華永道中天會計師事務所有限公司為本公司二零零四年度的中國核數師和繼續聘任香港羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零零四年度的國際核數師，並授權本公司董事會釐定核數師的酬金。
12. 授權董事會決定派發二零零四年中期股息的有關事項。

特別決議案

13. 審議及批准關於授予本公司董事會配發及發行新股份的建議：
 - (1) 在須受下列(3)、(4)段之限制，及符合(不時修訂之)香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「香港聯交所」)之《證券上市規則》及中國《公司法》的有關規定的情況下，一般性及無條件授權董事會於有關期間內行使公司之一切權力，單獨或同時配發、發行新股及處置公司發行在外的股份，並授權董事會決定配發或發行新股的條款及條件，包括：
 - (a) 決定配發股份種類及數額；
 - (b) 新股發行價格；
 - (c) 新股發行的起止日期；
 - (d) 向原有股東發行新股的種類及數額；及
 - (e) 作出、訂立或授予可能需要行使該等權力的售股建議、協議及購股權。

- (2) (1)段之批准將授權公司董事會於有關期間內作出、訂立或授予售股建議、協議及購股權，而該等權力需要或可能需要於有關期間屆滿後行使。
 - (3) 公司董事會依據上述(1)段配發或有條件或無條件同意配發(不論其是否根據認購權或其他形式配發)之境外上市外資股及內資股的面值總額(不包括任何按照中國《公司法》及《公司章程》把公積金轉化為資本的安排而配發之股份)，各自不得超過截至股東大會批准本決議案當日公司已發行在外的該類別股份之20%。
 - (4) 公司董事會在行使上述(1)段的權力時需符合中國《公司法》及香港聯合交易所(不時修訂之)的《證券上市規則》及獲得中國證券監督管理委員會等中國有關機關批准方可。
 - (5) 就本決議案而言，「有關期間」指由股東大會批准本議案之日起至下列三者最早者為止之期間：
 - (a) 股東大會批准本議案之日起十二個月後；
 - (b) 公司下一年度股東週年大會結束；及
 - (c) 於其後召開的股東大會以特別決議案撤消或更改本決議案所授予之權力時。
 - (6) 授權董事會在獲得中國有關機關批准及根據中國《公司法》行使上述(1)段的權力時，將公司注資資本增加至所需金額，並向中國、香港及或其他必要的有關機關辦理相關的登記事項。
 - (7) 在獲得中國有關部門批准及香港聯交所有關規定的規限下，授權董事會對《公司章程》做出適當及必要的修訂，以反映公司資本根據此項授權而產生的變動。
14. 審議及批准修改本公司的組織章程細則以反映香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄3將修改的規定。修訂詳情如下：
- (a) 本公司的公司章程第8.20條增加一款作為該條第二款，增加內容如下：

凡任何股東須按有關法規或規定於某一事項上放棄表決權或只能投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東投票或代表有關股東投票，將不能計入表決結果內。

(b) 本公司的公司章程第10.2條第二款的內容替換為以下內容：

有關提名董事候選人的意圖以及候選人表明願意接受提名的書面通知的通知期須最少為七天，而上述通知期不得在發出有關進行董事競選會議通知當日或之前開始，亦須於該會議舉行日期之前七天(或之前)結束。

(c) 本公司的公司章程第10.12條(將根據本公司於二零零四年三月二十二日舉行的股東特別大會所通過的決議案而修訂為第10.14條)第一款的內容替換為以下內容：

董事會決議事項與某位董事或其聯繫人有利害關係時，該董事應予回避，且無表決權。在計算出席會議的法定董事人數時，該董事不予計入。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
陳綺華

香港，二零零四年三月四日

附註：

1. 出席股東週年大會的資格

本公司將於二零零四年四月十四日至二零零四年五月十三日(包括首尾兩天)暫停辦理H股股東登記手續，期內將不會辦理H股股份過戶登記手續。凡辦妥股東登記手續並於二零零四年四月十三日營業結束時名列本公司股東名冊的本公司股東有權出席股東週年大會。

2. 有關股東週年大會的登記手續

擬出席股東週年大會的股東應於二零零四年四月二十三日或之前將書面回覆以及一切所需登記文件送交本公司，回覆可採用來人、來函或傳真送遞。

3. 委任代表

- i. 凡有權出席股東週年大會並有表決權的股東均可委任一位或多位人士(不論該人士是否為本公司股東)作為代表，代其出席及投票。
- ii. 內資股或非H股持有人須將代表委任表格或(倘若代表委任表格是由獲授權人士根據授權書或其他授權文件代表授權人簽署)經過公證的授權書或其他授權文件必須在股東週年大會舉行前二十四小時交回本公司在中國的營業地點登記，方為有效；H股持有人則需在上述時間將有關文件交回本公司在香港的營業地點。

- iii. 委任超過一名代表的股東，其代表只能以投票方式行使表決權。
- iv. 股東或受委代表於出席股東週年大會時須出示證明文件。

4. 其他事項

- i. 預計股東週年大會需時半天，往返及食宿費自理。
- ii 本公司在中國的營業地點：

中國
北京
復興門內大街158號
遠洋大廈F5

電話: 86-10-6641 8811
傳真: 86-10-6649 3556

- iii. 本公司在香港的營業地點：

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

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。