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。

香港交易及結算所有限公司及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。

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的股份有限公司）

（股份代號：2868）

有關建議收購
RECO CAMELLIA PRIVATE LIMITED的100%股權；
RECO HIBISCUS PRIVATE LIMITED的100%股權；
成都首創新資置業有限公司的45%股權；
及
天津新創置業有限公司的45%股權的
主要及關連交易
及
臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的

獨立財務顧問

SUNWAH KINGSWAY

新華滙富

滙富融資有限公司

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至36頁。獨立董事委員會函件載於本通函第37至38頁，其中載有獨立董事委員會對於該等協議及據此擬進行的交易的推薦建議。滙富函件載於本通函第39至53頁，其中載有其就該等協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零一二年三月五日星期一上午九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，隨函附奉召開大會的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，不遲於二零一二年二月二十七日星期一或之前交回，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，　閣下仍可依願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為已撤銷論。

二零一二年二月十三日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 5

獨立董事委員會函件. 37

滙富函件 39

附錄一　－　本集團的財務資料 54

附錄二　－　**Reco Hibiscus**財務資料 57

附錄三　－　**Reco Camellia**財務資料 82

附錄四　－　成都新資財務資料 108

附錄五　－　天津新創財務資料 158

附錄六　－　安華世紀財務資料 207

附錄七　－　陽光城財務資料 256

附錄八　－　經擴大集團之未經審計備考財務資料 309

附錄九　－　估值報告 316

附錄十　－　一般資料 334

臨時股東大會通告 342

釋　義

於本通函內，除非文義另有規定，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	本公司按照該等協議的條款及條件，透過其全資附屬公司收購目標公司若干權益
「該等協議」	指	Camellia買賣協議、Hibiscus買賣協議、新創股權轉讓協議及新資股權轉讓協議
「安華世紀」	指	北京安華世紀房地產開發有限公司，中外合作有限責任公司
「章程」	指	本公司的公司章程
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「保賢」	指	保賢有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「Camellia買賣協議」	指	Recosia China與本公司於二零一二年一月十九日所訂立有關Reco Camellia的買賣協議
「成都新資」	指	成都首創新資置業有限公司，中外合資有限責任公司
「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
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「皇盈」	指	皇盈有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事

「內資發起人股」	指	本公司的中國發起人以人民幣認購，本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資股
「臨時股東大會」	指	本公司訂於二零一二年三月五日星期一上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大厦17層舉行的臨時股東大會
「經擴大集團」	指	本公司及其附屬公司（緊隨該等協議完成後）
「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，本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（為免疑問，本公司日期為二零一一年十月二十日的公佈所披露有關收購青島陽光濱海置業有限公司、青島千千樹置業有限公司、煙台陽光驪都房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司及煙台陽光新業房地產開發有限公司的交易已於二零一一年十二月完成，而於最後可行日期，上述公司均為本公司的附屬公司）
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及於香港買賣
「Hibiscus買賣協議」	指	Recosia China與本公司於二零一二年一月十九日所訂立有關Reco Hibiscus的買賣協議
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生組成的董事會獨立委員會，以考慮收購事項及就此向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Reco Ziyang、Recosia China及其各自聯繫人以外的股東

「滙富」	指	滙富融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例附表五所載第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動的掛牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關該等協議及據此擬進行的交易的獨立財務顧問
「最後可行日期」	指	二零一二年二月九日，即刊印本通函前核實其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「Reco Camellia」	指	Reco Camellia Private Limited，於新加坡註冊成立的有限公司
「Reco Hibiscus」	指	Reco Hibiscus Private Limited，於新加坡註冊成立的有限公司
「Reco Ziyang」	指	Reco Ziyang Pte Ltd，於最後可行日期本公司多家不同附屬公司的主要股東
「Recosia China」	指	Recosia China Pte Ltd，Reco Ziyang的聯繫人
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「待售權益(Camellia)」	指	Recosia China擁有的Reco Camellia全部已發行及繳足股本
「待售權益(Hibiscus)」	指	Recosia China擁有的Reco Hibiscus全部已發行及繳足股本
「待售權益（新資）」	指	Reco Ziyang實益擁有的成都新資的45%股權

「待售權益(新創)」	指	Reco Ziyang實益擁有的天津新創的45%股權
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司,獨立物業估值師
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	內資發起人股、外資發起人股及H股(按合適者而定)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「陽光城」	指	北京陽光城房地產有限公司,中外合資有限責任公司
「目標公司」	指	Reco Hibiscus、Reco Camellia、成都新資及天津新創
「天津新創」	指	天津市新創置業有限公司,中外合資有限責任公司
「新創股權轉讓協議」	指	Reco Ziyang與皇盈於二零一二年一月十九日所訂立有關天津新創的股權轉讓協議
「新資股權轉讓協議」	指	Reco Ziyang與保賢於二零一二年一月十九日所訂立有關成都新資的股權轉讓協議
「坡元」	指	新加坡元,新加坡的法定貨幣
「美元」	指	美元,美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

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的股份有限公司）

（股份代號：2868）

執行董事：
劉曉光*（董事長）*
唐軍
張巨興

非執行董事：
馮春勤
曹桂杰
張勝利

獨立非執行董事：
李兆杰
吳育強
王洪

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
北京市
廣寧伯街2號
金澤大厦15層

香港營業地點：
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
5806-08室

敬啟者：

有關建議收購
RECO CAMELLIA PRIVATE LIMITED的100%股權；
RECO HIBISCUS PRIVATE LIMITED的100%股權；
成都首創新資置業有限公司的45%股權；
及
天津新創置業有限公司的45%股權的
主要及關連交易
及
臨時股東大會通告

緒言

於二零一二年一月十九日（交易時段後），本集團與Recosia China及Reco Ziyang（視情況而定）訂立了下列協議：

(i) Hibiscus買賣協議，由Recosia China與本公司訂立，據此，本公司（透過其一家全資附屬公司）已有條件地同意收購，而Recosia China已有條件地同意出售Reco Hibiscus的全部已發行及繳足股本，代價為人民幣195,395,822元，惟須受Hibiscus買賣協議的條款及條件所規限；

(ii) Camellia買賣協議，由Recosia China與本公司訂立，據此，本公司（透過其一家全資附屬公司）已有條件地同意收購，而Recosia China已有條件地同意出售Reco Camellia的全部已發行及繳足股本，代價為人民幣340,546,916元，惟須受Camellia買賣協議的條款及條件所規限；

(iii) 新資股權轉讓協議，由Reco Ziyang與保賢（本公司間接全資附屬公司）訂立，據此，保賢已有條件地同意收購，而Reco Ziyang已有條件地同意出售成都新資的45%股權，代價為人民幣120,371,885元，惟須受新資股權轉讓協議的條款及條件所規限；及

(iv) 新創股權轉讓協議，由Reco Ziyang與皇盈（本公司間接全資附屬公司）訂立，據此，皇盈已有條件地同意收購，而Reco Ziyang已有條件地同意出售天津新創的45%股權，代價為人民幣104,708,700元，惟須受新創股權轉讓協議的條款及條件所規限。

本通函旨在向股東提供該等協議詳情、獨立董事委員會的推薦意見、滙富的意見函及臨時股東大會通告以及上市規則規定的其他資料。

該等協議

(I) Hibiscus買賣協議

日期

二零一二年一月十九日

訂約方

Hibiscus買賣協議乃由以下人士訂立：

(A) Recosia China；及

(B) 本公司。

將予收購的資產

待售權益(Hibiscus)，即Reco Hibiscus的全部已發行及繳足股本。

代價及付款條款

就待售權益(Hibiscus)應付的代價為人民幣195,395,822元，並將由本公司於Hibiscus買賣協議完成時以現金結付。

待售權益(Hibiscus)的代價須由本公司以美元支付，金額按中國人民銀行於付款日前一個營業日所公佈匯率的中間價或訂約方書面協定的其他匯率計算。本集團擬以其內部資源撥付待售權益(Hibiscus)的代價，本集團亦可能尋求外部銀行融資。

待售權益(Hibiscus)的代價乃考慮到(i)安華世紀於二零一一年十月三十一日的資產淨值；(ii)Reco Hibiscus於二零一一年十月三十一日的資產淨值；及(iii)第一太平戴維斯所編製有關安華世紀所持物業的評值，經Recosia China與本公司公平磋商後釐定。根據第一太平戴維斯所編製的估值報告，安華世紀所持有物業於二零一一年十一月三十日的評值為人民幣700,300,000元，估值報告詳情載列於本通函附錄九。

董事認為，待售權益(Hibiscus)的代價屬公平合理及符合正常商業條款，亦符合股東整體的利益。

先決條件

Hibiscus買賣協議及據此擬進行交易的完成取決於（其中包括）下列條件獲達成：

(i) 本公司於臨時股東大會日期前完成確認性盡職審查，純以核實Hibiscus買賣協議所載Recosia China所作陳述及保證的準確性；及

(ii) 股東於臨時股東大會上批准Hibiscus買賣協議及據此擬進行的交易。

其他重要條款

本公司又與Recosia China協定並向其承諾，會於Hibiscus買賣協議完成後20個營業日內更改Reco Hibiscus的名稱及刪除「Reco」字樣，並將不會於其後任何時間就任何行業、業務及公司使用包含該字樣或其衍生詞的名稱，致使能夠或足以與Recosia China及其不時之附屬公司及關聯公司的名稱、標誌或商標產生混淆。

完成

完成須於本公司通知Recosia China已達成Hibiscus買賣協議所載先決條件後第五個營業日當日發生。

於Hibiscus買賣協議完成時，Reco Hibiscus將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將於本集團的賬目內綜合入賬。

(II) Camellia買賣協議

日期

二零一二年一月十九日

訂約方

Camellia買賣協議乃由以下人士訂立：

(A) Recosia China；及

(B) 本公司。

將予收購的資產

待售權益(Camellia)，即Reco Camellia的全部已發行及繳足股本。

代價及付款條款

就待售權益(Camellia)應付的代價為人民幣340,546,916元，並將由本公司於Camellia買賣協議完成時以現金結付。

待售權益(Camellia)的代價須由本公司以美元支付，金額按中國人民銀行於付款日前一個營業日所公佈匯率的中間價或訂約方書面協定的其他匯率計算。本集團擬以其內部資源撥付待售權益(Camellia)的代價，本集團亦可能尋求外部銀行融資。

待售權益(Camellia)的代價乃考慮到(i)陽光城於二零一一年十月三十一日的資產淨值；(ii)Reco Camellia於二零一一年十月三十一日的資產淨值；及(iii)第一太平戴維斯所編製有關陽光城所持物業的評值，經Recosia China與本公司公平磋商後釐定。根據第一太平戴維斯所編製的估值報告，陽光城所持有物業於二零一一年十一月三十日的評值為人民幣1,455,770,000元，估值報告詳情載列於本通函附錄九。

董事認為，待售權益(Camellia)的代價屬公平合理及符合正常商業條款，亦符合股東整體的利益。

先決條件

Camellia買賣協議及據此擬進行交易的完成取決於（其中包括）下列條件獲達成：

(i) 本公司於臨時股東大會日期前完成確認性盡職審查，純以核實Camellia買賣協議所載Recosia China所作陳述及保證的準確性；及

(ii) 股東於臨時股東大會上批准Camellia買賣協議及據此擬進行的交易。

其他重要條款

本公司又與Recosia China協定並向其承諾，會於Camellia買賣協議完成後20個營業日內更改Reco Camellia的名稱及刪除「Reco」字樣，並將不會於其後任何時間就任何行業、業務及公司使用包含該字樣或其衍生詞的名稱，致使能夠或足以與Recosia China及其不時之附屬公司及關聯公司的名稱、標誌或商標產生混淆。

完成

完成須於本公司通知Recosia China已達成Camellia買賣協議的條件後第五個營業日當日發生。

於Camellia買賣協議完成時，Reco Camellia將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將於本集團的賬目內綜合入賬。

(III) 新資股權轉讓協議

日期

二零一二年一月十九日

訂約方

新資股權轉讓協議乃由以下人士訂立：

(A) Reco Ziyang；及

(B) 保賢，本公司間接全資附屬公司。

將予收購的資產

待售權益（新資），即成都新資的45%股權。

代價及付款條款

就待售權益(新資)應付的代價為人民幣120,371,885元,並將以下文載列方式以現金結付:

(a) 人民幣60,185,942.50元(即待售權益(新資)的代價之50%)須於收到新的中國外商投資企業批准証書後5日內,由保賢支付給Reco Ziyang;及

(b) 人民幣60,185,942.50元(即其餘代價)須於收到成都新資的新企業法人營業執照後5日內,由保賢支付給Reco Ziyang。

待售權益(新資)的代價須由本集團按中國人民銀行於付款日所公佈人民幣兌美元匯率的中間價,以等額美元支付。本集團擬以其內部資源撥付待售權益(新資)的代價,本集團亦可能尋求外部銀行融資。

待售權益(新資)的代價乃考慮到(i)成都新資於二零一一年十月三十一日的資產淨值;及(ii)第一太平戴維斯所編製有關成都新資所持物業的評值,經Reco Ziyang與保賢公平磋商後釐定。根據第一太平戴維斯所編製的估值報告,成都新資所持有物業於二零一一年十一月三十日的評值為人民幣33,070,000元,估值報告詳情載列於本通函附錄九。

董事認為,待售權益(新資)的代價屬公平合理及符合正常商業條款,亦符合股東整體的利益。

先決條件

新資股權轉讓協議及據此擬進行交易的完成取決於各方已按照適用法律法規及成都新資的章程取得所有相關批准及授權，包括股東於臨時股東大會上遵照上市規則的規定批准新資股權轉讓協議及據此擬進行的交易。

完成

新資股權轉讓協議須於辦妥相關的工商變更登記及成都新資已取得其新企業法人營業執照時完成。

於新資股權轉讓協議完成時，成都新資將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將於本集團的賬目內綜合入賬。

(IV) 新創股權轉讓協議

日期

二零一二年一月十九日

訂約方

新創股權轉讓協議乃由以下人士訂立：

(A) Reco Ziyang；及

(B) 皇盈，本公司間接全資附屬公司。

將予收購的資產

待售權益（新創），即天津新創的45%股權。

代價及付款條款

就待售權益(新創)應付的代價為人民幣104,708,700元,並將以下文載列方式以現金結付:

(a) 人民幣52,354,350元(即待售權益(新創)的代價之50%)須於收到新的中國外商投資企業批准証書後5日內,由皇盈支付給Reco Ziyang;及

(b) 人民幣52,354,350元(即其餘代價)須於收到天津新創的新企業法人營業執照後5日內,由皇盈支付給Reco Ziyang。

待售權益(新創)的代價須由本集團按中國人民銀行於付款日所公佈人民幣兌美元匯率的中間價,以等額美元支付。本集團擬以其內部資源撥付待售權益(新創)的代價,本集團亦可能尋求外部銀行融資。

待售權益(新創)的代價乃考慮到(i)天津新創於二零一一年十月三十一日的資產淨值;及(ii)第一太平戴維斯所編製有關天津新創所持物業的評值,經Reco Ziyang與皇盈公平磋商後釐定。根據第一太平戴維斯所編製的估值報告,天津新創所持有物業於二零一一年十一月三十日的評值為人民幣933,000元,估值報告詳情載列於本通函附錄九。

董事認為,待售權益(新創)的代價屬公平合理及符合正常商業條款,亦符合股東整體的利益。

先決條件

新創股權轉讓協議及據此擬進行交易的完成取決於各方已按照適用法律法規及天津新創的章程取得所有相關批准及授權,包括股東於臨時股東大會上遵照上市規則的規定批准新創股權轉讓協議及據此擬進行的交易。

完成

新創股權轉讓協議須於辦妥相關的工商變更登記及天津新創已取得其新企業法人營業執照時完成。

於新創股權轉讓協議完成時，天津新創將成為本公司的間接全資附屬公司，其業績將於本集團的賬目內綜合入賬。

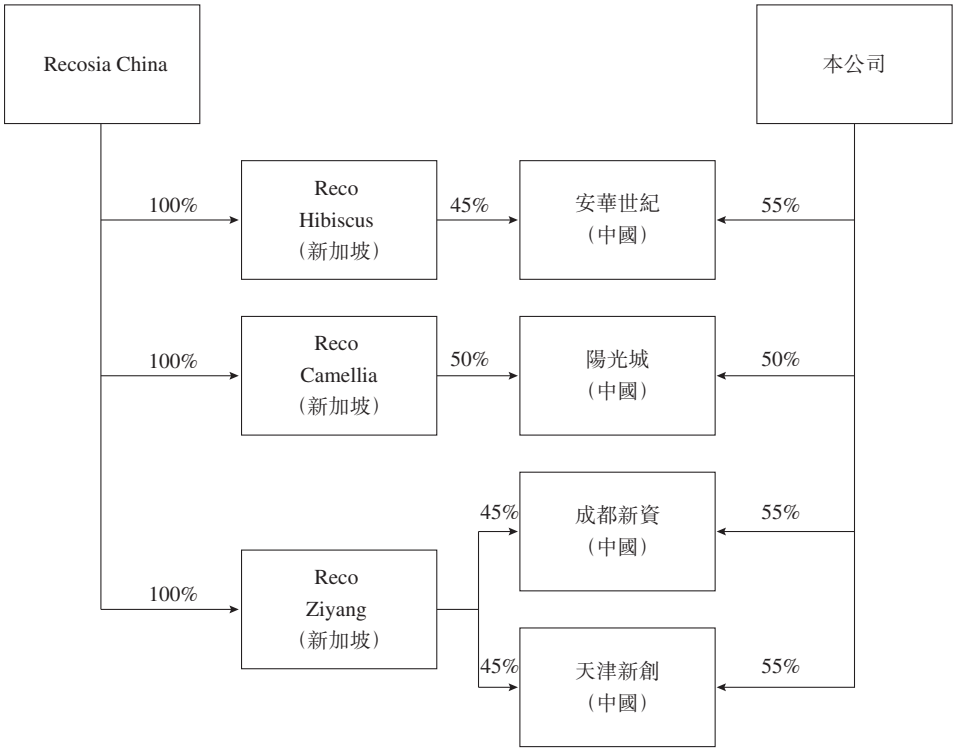
(V) 該等協議下的總代價

該等協議下收購事項的總代價應為人民幣761,023,323元。

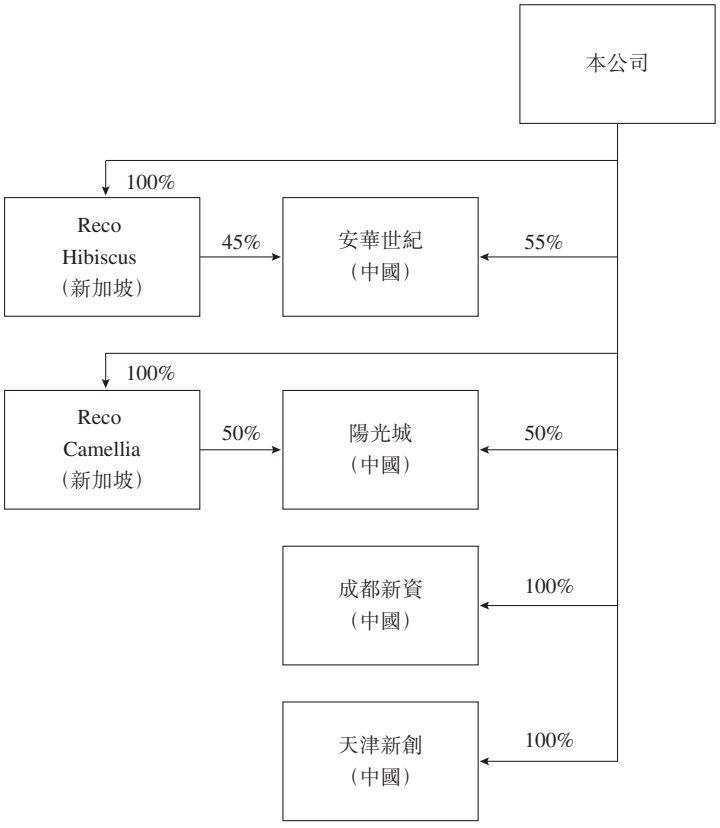
目標公司的持股架構

以下載列目標公司於最後可行日期及緊隨收購事項完成後的簡化股權架構：

於最後可行日期：



緊隨收購事項完成後：



目標公司的資料

Reco Hibiscus

Reco Hibiscus為投資控股公司，於二零零三年三月二十一日根據新加坡法律註冊成立為有限公司。Reco Hibiscus由Recosia China全資擁有並有名義已發行及繳足股本2坡元（包括2股普通股）。Reco Hibiscus持有安華世紀的45%股權。安華世紀其餘55%股權由本公司直接持有。

安華世紀為二零零二年四月二十五日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事物業發展。於最後可行日期，安華世紀由本公司及Reco Hibiscus分別持有55%及45%權益，並為本公司的附屬公司。安華世紀的註冊資本為30,000,000美元，由本集團及Reco Hibiscus按彼等各自於安華世紀的持股量比例出資。

安華世紀為位於中國北京西部核心政府區的緣溪堂的發展商。緣溪堂包含住宅樓房及配套商業設施，總建築面積約150,000平方米，已於二零零九年二月竣工。

Reco Camellia

Reco Camellia為投資控股公司，於二零零三年三月二十日根據新加坡法律註冊成立為有限公司。Reco Camellia由Recosia China全資擁有並有名義已發行及繳足股本2坡元（包括2股普通股）。Reco Camellia持有陽光城的50%股權。陽光城其餘50%股權由本公司直接持有。

陽光城為二零零二年七月一日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事物業發展。於最後可行日期，陽光城由本公司及Reco Camellia各持有50%權益。根據陽光城的組織章程，由於本集團持有陽光城董事會大多數席位，陽光城為本公司的附屬公司。陽光城的註冊資本為20,000,000美元，由本集團及Reco Camellia按彼等各自於陽光城的持股量比例出資。

陽光城為位於中國北京北東三環路和平里的和平大道的發展商。和平大道包含住宅樓房及配套商業設施，總建築面積約309,000平方米，預期於二零一二年竣工。

成都新資

成都新資為二零零六年五月二十三日根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要從事物業發展。於最後可行日期，成都新資由本公司（通過其全資附屬公司）及Reco Ziyang分別持有55%及45%權益，並為本公司的附屬公司。成都新資的註冊資本為30,000,000美元，由本集團及Reco Ziyang按彼等各自於成都新資的持股量比例出資。

成都新資為位於中國成都東二環路及建設路交界的成都愛這城的發展商。成都愛這城包含住宅樓房及配套商業設施，總建築面積約370,000平方米，已於二零一零年四月竣工。

天津新創

天津新創為二零零五年十一月二十九日根據中國法律註冊成立的有限責任公司。於最後可行日期，天津新創由本公司（通過其全資附屬公司）及Reco Ziyang分別持有55%及45%權益，並為本公司的附屬公司。天津新創的註冊資本為25,000,000美元，由本集團及Reco Ziyang按彼等各自於天津新創的持股量比例出資。

天津新創為位於中國天津北辰區瑞景住宅區的寶翠花都的發展商。寶翠花都包含住宅樓房及配套商業設施，總建築面積約485,000平方米。建築工程已於二零零九年底完成，寶翠花都所有住宅物業亦已售出。

以下載列目標公司（連同安華世紀及陽光城）於相關財政期間的關鍵財務資料（按照中國企業會計準則編製）：

	Reco Hibiscus	Reco Camellia	成都新資	天津新創	安華世紀	陽光城
截至二零零九年十二月三十一日止年度的未計所得稅及特殊項目前溢利／（虧損）淨額（人民幣）	99,866,000	136,959,000	138,858,000	143,775,000	282,543,000	354,889,000
截至二零零九年十二月三十一日止年度的計入所得稅及特殊項目後溢利／（虧損）淨額（人民幣）	94,583,000	129,924,000	104,143,000	107,831,000	210,127,000	266,167,000
截至二零一零年十二月三十一日止年度的未計所得稅及特殊項目前溢利／（虧損）淨額（人民幣）	39,809,000	14,755,000	(48,060,000)	(10,821,000)	109,143,000	23,447,000
截至二零一零年十二月三十一日止年度的計入所得稅及特殊項目後溢利／（虧損）淨額（人民幣）	37,967,000	14,184,000	(69,127,000)	(8,116,000)	81,857,000	17,585,000
截至二零一一年十月三十一日止十個月的未計所得稅及特殊項目前溢利／（虧損）淨額（人民幣）	71,571,000	15,990,000	11,490,000	36,500,000	180,473,000	3,623,000
截至二零一一年十月三十一日止十個月的計入所得稅及特殊項目後溢利／（虧損）淨額（人民幣）	68,526,000	15,812,000	5,679,000	27,375,000	135,355,000	2,717,000
於二零一零年十二月三十一日的資產淨值（人民幣）	258,384,000	330,888,000	261,813,000	230,043,000	305,463,000	231,045,000
於二零一一年十月三十一日的資產淨值（人民幣）	120,661,000	107,985,000	267,492,000	232,686,000	318,787,000	233,762,000

目標公司之管理層討論與分析

Reco Hibiscus為投資控股公司，於二零零三年三月二十一日在新加坡設立。註冊資本為2坡元。於最後可行日期，Recosia China持有其100%股權。Reco Hibiscus作為財務投資人，持有安華世紀的45%股權。自成立之日至最後可行日期除對安華世紀的長期投資之外，Reco Hibiscus概無其他投資。

Reco Camellia為投資控股公司，於二零零三年三月二十日在新加坡設立。註冊資本金為2坡元。於最後可行日期，Recosia China持有其100%股權。Reco Camellia 作為財務投資人，持有陽光城的50%股權。自成立之日至最後可行日期除對陽光城的長期投資之外，Reco Camellia 概無其他投資。

(1) 經營表現

安華世紀

安華世紀於二零零二年四月二十五日在北京註冊成立，註冊資本金為30,000,000美元。其主要從事緣溪堂項目的開發和管理。本公司持有安華世紀55%股權，並負責其日常經營管理。安華世紀為本公司附屬公司並在本集團財務報表合併範圍之內。Reco Hibiscus持有安華世紀的45%股權。

安華世紀截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度分別錄得利潤約人民幣317,131,000元、210,127,000元和81,857,000元。安華世紀截至二零一零及二零一一年十月三十一日止十個月期間分別錄得利潤約人民幣48,833,000元和135,355,000元。前述期間安華世紀均錄得利潤，主要由於項目所在地理位置和產品形態具有稀缺性，項目銷售情況較好。

由於安華世紀自成立之日至最後可行日期僅從事緣溪堂項目的發展，故並無任何業務分類資料。

陽光城

陽光城於二零零二年七月一日在北京註冊成立，註冊資本金為20,000,000美元。其主要從事和平大道項目的開發和管理。本公司持有陽光城50%股權，並負責其日常經營管理。陽光城為本公司附屬公司，在本集團財務報表合併範圍之內。Reco Camellia持有陽光城的50%股權。

陽光城截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度分別錄得利潤約人民幣200,863,000元、266,167,000元和17,585,000元。陽光城截至二零一零及二零一一年十月三十一日止十個月期間各錄得利潤約人民幣14,101,000元和2,717,000元。前述期間陽光城均錄得利潤，主要由於項目位於北京市三環內，地理位置較好，項目銷售情況較好。

由於陽光城自成立之日至最後可行日期僅從事和平大道項目的發展，故並無任何業務分類資料。

成都新資

成都新資於二零零六年五月二十三日在成都註冊成立，註冊資本金為30,000,000美元。其主要從事成都愛這城項目的開發和管理。本公司持有成都新資55%股權，並負責其日常經營管理。成都新資為本公司附屬公司，在本集團財務報表合併範圍之內。Reco Ziyang持有成都新資的45%股權。

成都新資截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度分別錄得利潤約人民幣123,091,000元（主要由於項目銷售情況良好）、利潤約人民幣104,143,000元（主要由於項目銷售情況良好）和虧損約人民幣69,127,000元（主要由於當期銷售面積中車位的比例超過60%，而車位的毛利較低，導致當期純利減少，以及調整確認土地增值稅差異）。成都新資於截至二零一零年及二零一一年十月三十一日止十個月期間錄得虧損約人民幣66,465,000元（主要由於當期銷售面積中車位的比例超過60%，而車位的毛利較低，導致當期純利減少，以及調整確認土地增值稅差異），及利潤約人民幣5,679,000元（主要由於項目完成清算，確認的收入和成本金額減小，確認利息收入約人民幣20,575,000元）。

由於成都新資自成立之日至最後可行日期僅從事成都愛這城項目的發展，故並無任何業務分類資料。

天津新創

天津新創於二零零五年十一月二十九日在天津註冊成立，註冊資本金為25,000,000美元。其主要從事寶翠花都項目的開發和管理。本公司持有天津新創55%股權，並負責其日常經營管理。天津新創為本公司附屬公司，在本集團財務報表合併範圍之內。Reco Ziyang持有陽光城的45%股權。

天津新創截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度分別錄得利潤約人民幣72,505,000元（主要由於項目銷售情況良好）、利潤約人民幣107,831,000元（主要由於項目銷售情況良好）和虧損約人民幣8,116,000元（主要由於年內可銷售面積減少至約4,700平方米及調整確認土地增值稅差異）。天津新創於截至二零一零年及二零一一年十月三十一日止十個月期間錄得虧損約人民幣10,012,000元（主要由於年內可銷售面積減少至約4,000平方米及調整確認土地增值稅差異），及錄得利潤約人民幣27,375,000元（主要由於確認銷售收入）。

由於天津新創自成立之日至最後可行日期僅從事寶翠花都項目的發展，故並無任何業務分類資料。

(2) 重大收購及出售

除分別持有緣溪堂項目、和平大道項目、成都愛這城項目和寶翠花都項目的權益外，安華世紀、陽光城、成都新資和天津新創自二零零八年一月一日至（包括）最後可行日期，並無任何重要投資、重大收購及出售事宜。

(3) 訴訟

於最後可行日期，各目標公司、安華世紀及陽光城概無涉及任何重大訴訟，而據董事所知，各目標公司、安華世紀及陽光城亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

(4) 財務資源、流動資金及資本負債比率

安華世紀

安華世紀於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的經審計負債總額分別為人民幣1,302,991,000元、1,105,554,000元及1,337,620,000元，現金及銀行結餘分別約人民幣30,862,000元、657,741,000元及746,935,000元。安華世紀一般透過股東借款及預售訂金為其經營籌集資金。

於二零零八年十二月三十一日止，本公司及Reco Hibiscus按各自股權比例向安華世紀提供股東貸款，本金24,450,000美元（本公司提供本金13,450,000美元（以人民幣計值）而Reco Hibiscus提供本金11,000,000美元），並按銀行同期貸款利率上浮10%計息，應於二零零九年十二月償還。該筆股東借款無任何保證、抵押或擔保，及已於二零一零年七月償還。

安華世紀截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度預收房款分別約為人民幣370,767,000元、320,896,000元和457,216,000元。截至二零一一年十月三十一日止十個月的預收房款約為人民幣136,628,000元。預售訂金為安華世紀提供了穩定的營運資金。

安華世紀截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度及於二零一一年十月三十一日止並無任何銀行借貸，而資本負債比率為零。

陽光城

陽光城截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的經審計負債總額分別為人民幣1,550,918,000元、755,209,000元及1,633,144,000元，現金及銀行結餘分別約人民幣305,822,000元、120,824,000元及601,576,000元。陽光城一般透過股東借款、銀行借貸及預售訂金為其經營籌集資金。

於二零零八年十二月三十一日，本公司及Reco Camellia按各自股權比例向陽光城提供股東貸款，本金18,500,000美元（本公司提供本金9,250,000美元，而Reco Camellia提供本金9,250,000美元），其中，貸款本金12,500,000美元（本公司提供本金6,250,000美元，而Reco Camellia提供本金6,250,000美元）按銀行同期貸款利率上浮10%計息，而貸款本金6,000,000美元（本公司提供本金3,000,000美元，而Reco Camellia提供本金3,000,000美元）按6.336%計息，本金連同利息應於二零零九年償還。於二零零九年十二月三十一日止，陽光城償還股東貸款本金12,500,000美元（本公司提供本金6,250,000美元，而Reco Camellia提供本金6,250,000美元），而本公司與Reco Camellia簽訂股東借款展期協議，內容有關尚未償還本金6,000,000美元（本公司提供本金3,000,000美元，而Reco Camellia提供本金3,000,000美元），展期後本金和利息到期日為二零一一年十二月三十一日。股東借款為無保證、抵押或擔保。Reco Camellia提供的股東貸款（本金3,000,000美元）應於本次收購交割日之前償還。

上述本公司向陽光城提供的股東貸款以人民幣計值。

陽光城於二零一一年十月三十一日的銀行借款為人民幣153,120,000元（於二零一零年十二月三十一日止的銀行借貸為人民幣245,000,000元，截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩年各年度概無任何銀行借款），乃為以和平大道項目土地使用權及其在建工程作為抵押的浮動利率合同，以銀行一至三年期基準利率浮動，每6個月調整一次，利息每月支付一次，本金最晚於二零一三年三月前全部償還，還款安排與和平大道項目的開發及銷售計劃匹配。

陽光城截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度預收房款分別約為人民幣516,171,000元、約人民幣32,750,000元和約人民幣506,781,000元。截至二零一一年十月三十一日止十個月的預收房款約為人民幣1,102,574,000元。預售定金為陽光城提供了穩定的營運資金。

陽光城截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度及於二零一一年十月三十一日止有淨現金狀況，而資本負債比率為零。

成都新資

成都新資截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的經審計負債總額分別為人民幣975,541,000元、480,109,000元及396,145,000元，現金及銀行結餘分別約人民幣151,127,000元、330,532,000元及143,339,000元。成都新資一般透過股東貸款、銀行借貸及預售訂金為其經營籌集資金。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及於二零一一年十月三十一日，本公司分別向成都新資提供股東貸款本金人民幣69,631,000元、人民幣69,631,000元、人民幣69,631,000元及人民幣90,280,000元，並自二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日按銀行同期貸款利率及自二零一一年一月一日按銀行同期貸款利率上浮10%計息。股東貸款無固定期限，無任何保證或擔保。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及於二零一一年十月三十一日，Reco Ziyang向成都新資提供股東貸款本金均為人民幣56,714,000元。股東貸款無固定期限，無任何保證或擔保。自二零零八年一月一日至二零零九年十二月三十一日，股東貸款按銀行同期貸款利率計息。自二零一零年一月一日起，股東貸款並不計息。

成都新資於二零零八年十二月三十一日的銀行借款為人民幣192,000,000元，乃為以成都愛這城項目土地使用權作為抵押，借款利率為銀行同期貸款利率下浮10%，本金已於二零零九年四月按時償還。成都新資於二零零九年、二零一零年十二月三十一日及於二零一一年十月三十一日的銀行借款均為人民幣零元。

成都新資截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度預收房款分別約為人民幣322,258,000元、23,227,000元和7,358,000元。截至二零一一年十月三十一日止十個月的預收房款約為人民幣13,373,000元。

成都新資截至二零零八年十二月三十一日止年度的資本負債比率（按銀行借貸減現金及銀行結餘，除以成都新資權益持有人應佔權益計算）約為0.15倍，而成都新資截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及於二零一一年十月三十一日止有淨現金狀況，而資本負債比率為零。

天津新創

天津新創截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的經審計負債總額分別為人民幣1,599,996,000元、885,570,000元及980,922,000元，現金及銀行結餘分別約人民幣25,635,000元、110,777,000元及26,307,000元。天津新創一般透過股東借款、銀行借貸及預售訂金為其經營籌集資金。

於二零零八年十二月三十一日，本公司及Reco Ziyang按各自於天津新創的股權比例向天津新創提供股東貸款，本金65,944,444美元（本公司提供本金36,269,444美元，而Reco Ziyang提供本金29,675,000美元），其中，貸款本金27,500,000美元（本公司提供本金15,125,000美元，而Reco Ziyang提供本金12,375,000美元）按6.336%計息，而貸款本金38,444,444美元（本公司提供本金21,144,444美元，而Reco Ziyang提供本金17,300,000美元）按6.633%計息，按原合同應於二零零九年償還，後展期至二零一一年十二月三十一日償還。股東借款為無保證、抵押或擔保。Reco Ziyang提供的股東貸款（本金29,765,000美元）應於本次收購交割日之前償還。

上述本公司向天津新創提供的股東貸款以人民幣計值。

天津新創於二零零八年十二月三十一日的銀行借款為人民幣200,000,000元，借款利率為同期銀行貸款利率下浮10%，該筆銀行借款於二零零九年五月按時償還。天津新創於二零零九年、二零一零年十二月三十一日及於二零一一年十月三十一日概無銀行借款。

天津新創截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度預收房款分別約為人民幣196,211,000元、28,447,000元和33,966,000元。截至二零一一年十月三十一日止十個月的預收房款約為人民幣936,000元。

天津新創截至二零零八年十二月三十一日止年度的資本負債比率（按銀行借貸減現金及銀行結餘，除以天津新創權益持有人應佔權益計算）約為0.74倍，而天津新創截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度及於二零一一年十月三十一日止有淨現金狀況，而資本負債比率為零。

(5) 資產抵押

於二零一一年十月三十一日，安華世紀、成都新資、天津新創概無任何資產抵押。

於二零一一年十月三十一日，陽光城的銀行借款為人民幣153,120,000元（於二零一零年十二月三十一日止的銀行借貸為人民幣245,000,000元，截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩年各年度概無任何銀行借款），乃為以和平大道項目土地使用權及其在建工程作為抵押。

(6) 資本承諾

於二零一一年十月三十一日，安華世紀、成都新資及天津新創無資本性承諾事項。

於二零一一年十月三十一日，陽光城已簽約未支付資本性承諾約為人民幣94,932,000元，已批准未簽約資本性承諾約為人民幣81,039,000元。

董事認為，陽光城資本性承諾與和平大道項目開發進度匹配。

(7) 或然負債

安華世紀

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度，安華世紀未清償擔保金額分別約為人民幣379,528,000元、488,215,000元和257,096,000元。於二零一一年十月三十一日止未清償擔保金額為人民幣273,612,000元。該擔保為安華世紀為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供擔保。該項擔保在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。除該項擔保外，安華世紀概無其它任何重大或然負債。

陽光城

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度，陽光城未清償擔保金額分別約為人民幣435,544,000元、522,046,000元和275,146,000元。於二零一一年十月三十一日止未清償擔保金額為人民幣128,282,000元。該擔保為陽光城為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供擔保。該項擔保在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。除該項擔保外，陽光城概無其它任何重大或然負債。

成都新資

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度，成都新資未清償擔保金額分別約為人民幣313,318,000元、358,497,000元和372,721,000元。於二零一一年十月三十一日止未清償擔保金額為人民幣331,356,000元。該擔保為成都新資為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供擔保。該項擔保在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。除該項擔保外，成都新資概無其它任何重大或然負債。

天津新創

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及於二零一一年十月三十一日止，天津新創概無其它任何重大或然負債。

董事認為，上述擔保，為公司正常業務發展所需，且不會對公司的財務狀況產生重大影響。

(8) 僱員及薪酬政策

僱員薪酬乃參考市場條款、各僱員的表現、資歷及經驗而釐定。同一城市的項目公司的日常營運及管理由各城市公司統一進行，僱員並非由項目公司自行聘用。因此，得知個別項目公司的僱員數目不符合實際情況。

安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創是本集團的業務合併公司，其主要管理層由本公司委派，薪酬由該等公司自行承擔。

分配予各項目公司的主要管理層薪酬如下：

i) 安華世紀方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的薪酬分別為人民幣6,792,000元、人民幣3,393,000元及人民幣零元；

ii) 陽光城方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的薪酬分別為人民幣7,085,000元、人民幣5,663,000元及人民幣3,410,000元；

iii) 成都新資方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的薪酬分別為人民幣5,210,000元、人民幣5,851,000元及人民幣5,660,000元；

iv) 天津新創方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的薪酬分別為人民幣5,912,000元、人民幣4,802,000元及人民幣3,210,000元。

分配予各項目公司的其他僱員薪酬如下：

i) 安華世紀方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的薪酬分別為人民幣6,526,000元、人民幣3,132,000元及人民幣3,409,000元；

ii) 陽光城方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的薪酬分別為人民幣4,924,000元、人民幣5,021,000元及人民幣2,790,000元；

iii) 成都新資方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的薪酬分別為人民幣5,210,000元、人民幣5,401,000元及人民幣4,822,000元；

iv) 天津新創方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的薪酬分別為人民幣6,154,000元、人民幣4,090,000元及人民幣3,341,000元。

分配予各項目公司的培訓開支如下：

i) 安華世紀方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的培訓開支分別為人民幣74,000元、人民幣6,000元及人民幣7,000元；

ii) 陽光城方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的培訓開支分別為人民幣7,000元、人民幣9,000元及人民幣27,000元；

iii) 成都新資方面，截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年的培訓開支分別為人民幣38,000元、人民幣43,000元及人民幣93,000元；

iv) 天津新創方面，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年並無獲分配任何培訓開支。

安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創均無設立購股權計劃。

本交易完成後，僱員及薪酬政策無重大變化。

(9) 外匯風險

安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創的主要經營均位於中國境內，主要業務均以人民幣結算。外匯風險主要來自於已確認的外幣負債。

安華世紀

Reco Hibiscus於二零零八年向安華世紀提供股東借款11,000,000美元，該筆股東借款於二零一零年償還。如人民幣兌美元升值或貶值10%，其他因素保持不變，則安華世紀於二零零八年、二零零九年十二月三十一日增加或減少匯兌收益分別為人民幣9,598,000元和10,056,000元。於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十月三十一日均無因美元負債而產生的匯兌差異。

陽光城

Reco Camellia於二零零八年向陽光城提供股東借款9,250,000美元，其中，6,250,000美元的股東借款於二零零九年償還。如人民幣兑美元升值或貶值10%，其他因素保持不變，則陽光城於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日增加或減少匯兑收益分別為人民幣9,380,000元、2,611,000元和2,660,000元。於二零一一年十月三十一日，如人民幣兑美元升值或貶值10%，其他因素保持不變，則陽光城增加或減少匯兑收益為人民幣2,543,000元。

成都新資

成都新資主要業務均以人民幣結算，且無已確認的外幣負債，故無外匯風險。

天津新創

Reco Ziyang於二零零八年向天津新創提供股東借款29,675,000美元。如人民幣兑美元升值或貶值10%，其他因素保持不變，則天津新創於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日增加或減少匯兑收益分別為人民幣23,839,000元、25,154,000元和25,843,000元。於二零一一年十月三十一日，如人民幣兑美元升值或貶值10%，其他因素保持不變，則天津新創增加或減少匯兑收益為人民幣25,919,000元。

(10) 展望

安華世紀

於收購事項完成後，安華世紀成為本公司全資附屬公司，本公司將持有緣溪堂項目的100%權益。

緣溪堂項目位於北京市長安街北、釣魚臺西、玉淵潭畔，屬北京政務區核心路段，地理位置稀缺。項目佔地面積18,000平方米，總建築面積150,000平方米，其中，可售面積136,000平方米，可銷售住宅套數300套。於二零零八年十月第一次開盤，於二零零九年二月全部竣工。截至二零一一年十月三十一日，已簽約面積130,000平方米，銷售率95%，簽約金額約人民幣3,638,000,000元；剩餘存貨可售面積6,235 平方米，其中，住宅8套，面積3,742平方米，車位1,718平方米，商業775 平方米。

緣溪堂項目因所在地理位置和產品形態具有稀缺性，預計剩餘存貨的市場銷售價格下浮空間十分有限。

陽光城

於收購事項完成後，陽光城成為本公司全資附屬公司，本公司將持有和平大道項目的100%權益。

和平大道項目位於北京市東北三環太陽宮橋東南側，緊鄰京承高速、輕軌13號綫光熙門站，佔地面積75,000平方米，總建築面積309,000平方米，總可售面積254,000平方米。於二零零六年四月第一次開盤，預計於二零一二年五月全部竣工。截至二零一一年十月三十一日，已簽約面積228,000平方米，銷售率90%，簽約金額約人民幣4,021,000,000元；剩餘存貨可售面積26,000平方米，其中，住宅2,674平方米，寫字樓10,261平方米，商業3,590平方米，地下商業2,350平方米，車位6,993平方米。

和平大道項目位於北京市三環以內，地理位置較好，預計剩餘存貨市場銷售價格的下浮空間十分有限。

成都新資

於收購事項完成後，成都新資成為本公司全資附屬公司，本公司將持有成都愛這城項目的100%權益。

成都愛這城項目位於成都市東部成華區，佔地面積68,000平方米，總建築面積370,000平方米，總可售面積360,000平方米。於二零零七年五月第一次開盤，於二零一零年四月竣工。截至二零一一年十月三十一日，已簽約面積353,000平方米，銷售率98%，簽約金額約人民幣1,920,000,000元；剩餘存貨可售面積7,569平方米，其中，住宅1,264平方米，車位6,305平方米。成都新資已完成項目清算。

天津新創

於收購事項完成後，天津新創成為本公司全資附屬公司，本公司將持有寶翠花都項目的100%權益。

寶翠花都項目位於天津市北辰區丁字沽三號路延長綫的瑞景居住區內。項目佔地面積311,000平方米，總建築面積485,000平方米，總可售面積451,000平方米，於二零零六年四月第一次開盤，於二零零九年十二月竣工。於二零一一年十月三十一日，該項目已簽約面積451,000平方米，銷售率100%，簽約金額約人民幣2,721,000,000元，已確認為收益。

董事相信，緣溪堂項目、和平大道項目、成都愛這城項目和寶翠花都項目均已進入銷售後期，主要成本和收入已基本鎖定，在有效降低市場風險的同時，可在未來兩年內結轉利潤，從而增加歸屬本公司淨利潤。此外，四家項目公司帳面資金豐厚，通過本次交易，可以增加本集團可動用現金規模，提高公司整體資金使用效率，降低公司整體資金成本，提高公司在行業調整期儲備優質資源的能力和優勢。

對賬表

第一太平戴維斯已評估成都新資、天津新創、安華世紀及陽光城之物業於二零一一年十一月三十日的估值。有關該等物業估值的函件連同估值概要及估值證書的全文載於本通函附錄九。

下表顯示二零一一年十月三十一日經審核財務報表所載成都新資、天津新創、安華世紀及陽光城之物業之賬面值與本通函附錄九所載於二零一一年十一月三十日之市場價值之間的對賬。

	成都新資	天津新創	安華世紀	陽光城
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
該等物業於二零一一年十月三十一日的賬面值	32,643	582	326,816	453,341
物業建設的新增金額	–	–	–	30,702
該等物業於二零一一年十一月三十日的賬面值	32,643	582	326,816	484,043
估值溢價	427	351	373,484	971,727
該等物業於二零一一年十一月三十日的市場價值	33,070	933	700,300	1,455,770

本集團、RECOSIA CHINA及RECO ZIYANG的資料

本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展中高檔住宅物業、優質／高檔寫字樓以及商用物業。保賢及皇盈均為由本公司間接全資擁有的投資控股公司。

Recosia China及Reco Ziyang均主要在中國從事物業投資。於最後可行日期，Reco Ziyang為本公司多家附屬公司的主要股東，而Recosia China為Reco Ziyang的聯繫人。

進行收購事項的理由及好處

該等協議的訂立，使本公司能以合理成本（主要基於各公司的資產淨值及第一太平戴維斯就彼等各於緣溪堂、和平大道、成都愛這城及寶翠花都項目所持物業的評值磋商達成）購入Reco Hibiscus及Reco Camellia的全部權益以及成都新資和天津新創的其餘權益，從而取得緣溪堂、和平大道、成都愛這城及寶翠花都項目的全部權益，為股東提供更高收益及回報，爭取未來利潤。成都愛這城及寶翠花都項目的物業幾已售清，而緣溪堂及和平大道則正進入銷售最後階段。該等項目的大部份收支已確認，實際有助減低收購事項的風險。此外，各目標公司的營運資金狀況強健。通過收購事項，本集團將能增加其流動資金，提升整體資金利用效率及減低整體融資成本，強化本集團於目前行業整固階段的能力。董事會亦認為，收購事項符合本集團及其股東整體的利益。董事相信，收購事項的條款乃按公平基準及正常商業條款作出，並且於本集團的日常及一般業務過程中作出，屬公平合理和符合股東整體利益。董事認為，採納該等協議的條款將符合本公司的利益。

收購事項對本公司盈利、資產及負債的財務影響

該等協議完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將與本集團財務報表合併。

誠如經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債報表（詳情載於本通函附錄八）所載，假設收購事項已於二零一一年六月三十日完成，資產總值將按備考基準減少約人民幣761,023,000元至人民幣35,643,319,000元，而負債總額將按備考基準減少約人民幣33,760,000元至約人民幣28,858,282,000元。由於緣溪堂項目、和平大道、成都愛這城項目和寶翠花都項目均已進入銷售後期，主要成本和收入已基本鎖定。預期於收購事項後，目標公司概無少數股東權益，而本集團將獲得目標公司的全部盈利，以增加本公司應佔純利。董事相信，收購事項將為經擴大集團盈利帶來正面貢獻。

上市規則的含義

就上市規則第14章而言，鑒於一項或超過一項適用的百分比率（定義見上市規則第14.07條）總計高於25%但低於100%，故根據該等協議擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

於最後可行日期，Reco Ziyang為本公司多家不同附屬公司的主要股東，而Recosia China為Reco Ziyang的聯繫人。於最後可行日期，Reco Pearl Private Limited（Recosia China及Reco Ziyang的聯繫人）又擁有165,070,000股H股（佔本公司已發行股本總數約8.14%）。因此，根據上市規則，Recosia China及Reco Ziyang乃本公司的關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章亦構成本公司的關連交易，須遵守（其中包括）上市規則第14A章項下取得獨立股東批准的規定。Reco Ziyang、Recosia China及彼等各自的聯繫人將放棄在臨時股東大會就批准該等協議及據此擬進行交易的普通決議案表決。

臨時股東大會

本公司謹訂於二零一二年三月五日星期一上午九時正假座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，以考慮及酌情通過普通決議案，以批准、確認及追認該等協議及據此擬進行的交易，大會通告載於本通函第342至345頁。

全體獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生於該等協議中並無涉及利益並獲委任組成獨立董事委員會，藉以就該等協議的條款及據此擬進行的交易是否公平合理及符合獨立股東和本公司的整體利益，向獨立股東提供意見。本公司已委任滙富就該等協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

二零一二年二月二十七日星期一營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席臨時股東大會並在會上投票。本公司將於二零一二年二月二十八日星期二至二零一二年三月五日星期一（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記，期間亦不會辦理任何股份轉讓手續。

公司章程規定，有意出席任何股東會議的股東須於會議日期前七日（「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的書面回覆佔不足附有投票權的股份總數的一半，則本公司須於回覆日期後五日內以公告方式，通知股東有關臨時股東大會上提呈考慮的事宜及有關大會的舉行日期與地點，而有關股東大會可於上述公告刊登後舉行。

隨函附奉召開臨時股東大會的代表委任表格。不論　閣下是否擬親自出席大會，務請盡快將代表委任表格填妥，並於大會指定舉行時間24小時前交回本公司在中國（就內資發起人股及外資發起人股的持有人而言）或香港（就H股的持有人而言）的營業地點。

鑒於臨時股東大會通告所召開大會的上述規定，無論　閣下是否有意出席臨時股東大會，務請　閣下填妥及交回隨附的代表委任表格及回條。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可親身出席臨時股東大會（或其任何續會），並於會上投票，惟於該情況下，相關代表委任表格將被視為已予撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上任何股東必須以投票方式表決。因此，於臨時股東大會上提呈以批准該等協議及據此擬進行交易的所有決議案將以投票方式表決。

推薦建議

敬請細閱(a)載於本通函第37至38頁的獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會向獨立股東提供有關該等協議的推薦建議及(b)載於本通函第39至53頁的滙富函件，其中載有其就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議，以及滙富達致其推薦建議時所考慮的主要因素和理由。

獨立董事委員會經考慮滙富的意見後，認為該等協議的條款為公平合理並符合股東及本公司的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准該等協議及據此擬進行的一切事宜。

董事(包括獨立非執行董事)相信,該等協議的條款及據此擬進行的交易為公平合理,並且符合獨立股東及本公司的整體利益,故此推薦獨立股東在臨時股東大會上投票贊成將予提呈的普通決議案,以批准該等協議及據此擬進行的一切事宜。概無董事於該等協議中擁有任何重大權益,因此,概無董事需就董事會決議案放棄投票。

其他資料

敬請　閣下垂注本通函附錄所載列的其他資料。

此　致

列位股東　台照

承董事會命
主席
劉曉光
謹啟

二零一二年二月十三日

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的股份有限公司）

（股份代號：2868）

有關建議收購
RECO CAMELLIA PRIVATE LIMITED的100%股權；
RECO HIBISCUS PRIVATE LIMITED的100%股權；
成都首創新資置業有限公司的45%股權；
及
天津新創置業有限公司的45%股權的
主要及關連交易

敬啟者：

吾等謹提述本公司於二零一二年二月十三日刊發的通函，本函件亦為通函的一部分（「通函」）。除非另有指明，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等為獨立非執行董事，並獲董事會委任組成獨立董事委員會，向　閣下提供關於該等協議的條款及據此擬進行的一切事宜對獨立股東是否公平合理及獨立股東應否批准或否決將於臨時股東大會上提呈有關該等協議及據此擬進行交易的普通決議案的意見。該等協議的詳情載於通函的董事會函件內，而本函件亦為通函的一部分。

吾等謹請　閣下細閱滙富就該等協議所發表的意見，有關內容載於通函的滙富函件內。

經考慮該等協議及滙富就此的建議和意見後，吾等認為該等協議的條款及據此擬進行的一切事宜為公平合理，並且符合獨立股東及本公司的整體利益。因此，吾等推薦　閣下表決贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案，以批准、確認及追認該等協議及據此擬進行的一切事宜。

此　致

列位獨立股東　台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
李兆杰　**吳育強**　**王洪**
謹啟

二零一二年二月十三日

下文為滙富就該等協議的條款及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見所發出的函件全文，以供載入通函。

SUNWAH KINGSWAY
新華滙富

香港中環
夏慤道10號
和記大廈5樓
電話：(852) 2877-1830
傳真：(852) 2283-7722

敬啟者：

有關建議收購
RECO CAMELLIA PRIVATE LIMITED的100%股權；
RECO HIBISCUS PRIVATE LIMITED的100%股權；
成都首創新資置業有限公司的45%股權；
及
天津新創置業有限公司的45%股權的
主要及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一二年二月十三日的通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一二年一月十九日，　貴集團與Recosia China及Reco Ziyang（視情況而定）訂立協議，以分別收購待售權益(Hibiscus)、待售權益(Camellia)、待售權益（新資）及待售權益（新創）。

緊接收購事項完成前，Reco Hibiscus持有安華世紀的45%股權，安華世紀其餘55%股權由　貴公司直接持有。Reco Camellia持有陽光城的50%股權，陽光城其餘50%股權由　貴公司直接持有。成都新資及天津新創均由Reco Ziyang持有45%權益，另　貴公司間接持有55%權益。該等協議完成後，Reco Hibiscus、Reco Camellia、安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創將成為　貴公司的全資附屬公司，其業績將於　貴集團的賬目內綜合入賬。

鑒於有關收購事項的一項或超過一項適用的百分比率（定義見上市規則第14.07條）總計高於25%但低於100%，故根據該等協議擬進行的交易構成　貴公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

於最後可行日期，Reco Ziyang為　貴公司多家不同附屬公司的主要股東，而Recosia China為Reco Ziyang的聯繫人。於最後可行日期，Reco Pearl Private Limited（Recosia China及Reco Ziyang的聯繫人）又擁有165,070,000股H股（佔　貴公司已發行股本總數約8.14%）。因此，根據上市規則，Recosia China及Reco Ziyang乃　貴公司的關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章亦構成　貴公司的關連交易，須遵守（其中包括）上市規則第14A章項下取得獨立股東批准的規定。Reco Ziyang、Recosia China及彼等各自的聯繫人將放棄在臨時股東大會就批准該等協議及據此擬進行交易的普通決議案表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮並就收購事項向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責在於就該等協議及據此擬進行的交易是否按一般商業條款訂立、是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

吾等意見的基準

在編製吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或所述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供而董事認為完整、準確及相關的資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或所述的所有資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，並直至通函日期仍為真實及準確。吾等亦假設董事於通函內就其觀點、意見及意向作出的所有聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，亦不知悉任何事實或情況將導致 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及向吾等作出的陳述為失實、不確或含誤導成分。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見。董事確認通函內所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實或陳述。然而，吾等未曾對 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立查證，亦未對 貴集團、Recosia China及Reco Ziyang或彼等任何聯繫人的業務及事務、財政狀況及未來前景進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

在達致吾等就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購事項的原因及益處

(i) 安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創的背景資料

安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創主要於中國從事物業發展。下表載列彼等所發展物業的詳情，以及 貴公司所表示於二零一一年十月三十一日已售或預售落成物業比例：

公司	項目	地區	類別	可供出售總建築面積 *(平方米)*	於二零一一年十月三十一日已售／預售概約百分比
安華世紀	緣溪堂	北京	住宅樓房及配套商業設施	136,000	95%
陽光城	和平大道(第一、二及三期)	北京	住宅樓房及配套商業設施	254,000 *(附註)*	90%
成都新資	成都愛這城	成都	住宅樓房及配套商業設施	360,000	98%
天津新創	寶翠花都	天津	住宅樓房及配套商業設施	451,000	100%

附註： 包括興建中的第三期物業。

誠如上表顯示，由安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創發展的90%或以上已建待售物業已經出售或預售。誠如通函附錄九所載獨立物業估值師第一太平戴維斯所編製的估值報告（「**估值報告**」）及董事的進一步表示，和平大道第三期在建中，預期將於二零一二年五月竣工。該期物業將發展成一項複式發展項目，主要由高層住宅、辦公室、商業物業及停車場組成。

誠如董事會函件所述，該等協議的訂立，使　貴公司能以合理成本（主要基於各公司的資產淨值及第一太平戴維斯就彼等各於緣溪堂、和平大道、成都愛這城及寶翠花都項目所持物業的評值磋商達成）購入Reco Hibiscus及Reco Camellia的全部權益以及成都新資和天津新創的其餘權益，從而取得緣溪堂、和平大道、成都愛這城及寶翠花都項目的全部權益，為股東爭取更高收益及回報，保證未來利潤。

成都愛這城及寶翠花都項目的物業幾已售清，而緣溪堂及和平大道則正進入銷售最後階段。該等項目的大部份收支已確認，實際有助減低收購事項的風險。

此外，安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創於二零一一年十月三十一日所持有的現金約達人民幣23億元。董事預期，通過收購事項，　貴集團將能增加其流動資金，提升整體資金利用效率及減低整體融資成本，強化　貴集團於目前行業整固階段的實力。董事會亦認為，收購事項符合　貴集團及其股東整體的利益。

(ii) 中國的物業發展行業

根據中國國家統計總局資料，中國二零一一年首十一個月的房地產發展投資達人民幣55,483億元，年增長29.9%。具體而言，商品房銷售比去年同期上升16%，約達人民幣49,047億元。上述銷售中有超過82%來自住宅，年增長13.7%。同期，已售商品房樓面面積上升8.5%至8.959億平方米。上述已售樓面面積中，超過88%來自住宅，年增長7.5%。

國務院近年來推出多項物業壓抑措施。根據中國國務院分別於二零一零年四月十七日及二零一一年一月二十六日頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》及《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，中國政府將（其中包括）堅決抑制不合理住房需求，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策，發揮稅收政策對住房消費及房地產收益的調節作用，以及增加居住用地的有效供應。

根據中國國家統計總局資料，北京、天津及成都各地於二零一一年十一月的新建成住宅樓房的售價指數比二零一零年十一月微升，而於二零一一年十一月的上述售價指數比二零一一年十月微降。

吾等從董事會函件得悉，安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創各自於二零一一年十一月三十日持有物業的評估價值比彼等各自於二零一一年十一月三十日的賬面值高。尤其是緣溪堂項目於二零一一年十一月三十日的評估價值約為人民幣7.003億元，約為該等物業於二零一一年十一月三十日的賬面值（約人民幣3.268億元）的2.1倍。和平大道項目於二零一一年十一月三十日的評估價值約為人民幣14.558億元，約為該等物業於二零一一年十一月三十日賬面值約人民幣4.84億元的3.0倍。吾等曾與第一太平戴維斯商討，並得知彼等對未售已完工物業的評估，乃參考市場上可知的可資比較的市場交易（假設交吉出售），對在建物業的評估，乃參考可資比較的市場交易，並計入完成該發展項目時所需支付的費用。

吾等曾訪問第一太平戴維斯，並審閱其聘用條款。吾等從第一太平戴維斯得悉，彼等是富有經驗的物業估值師，也是獨立於　貴公司、Recosia China、Reco Ziyang及彼等各自關連人士的第三方。誠如估值報告所述，第一太平戴維斯確認已進行視察，並作出相關查詢，以及取得彼等認為必要的其他資料，藉以就安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創所持有位於中國的物業在二零一一年十一月三十日的價值提供意見。吾等曾與　貴公司管理層商討，並從彼等得悉，考慮到(a)緣溪堂及和平大道過往的銷售記錄令人滿意，及(b)該等項目位處北京優質地段，區內同類住宅樓房及配套商業設施供應有限，董事對緣溪堂及和平大道未售物業以及和平大道內即將發展的物業的需求及售價樂觀。

(iii)　貴集團的業務策略

貴集團為中國的大型房地產發展商，主要致力於發展中高檔住宅物業、優質／高檔寫字樓以及商用物業。

誠如　貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告（「**二零一一年中期報告**」）所載及董事進一步表示，全國住房潛在供應於二零一二年上半年將很有可能進一步增加。誠如通函附錄一所述，嚴厲的房地產調控政策持續之下，市場競爭將更加激烈，行業進入全面整合和分化期，單一的物業開發已不能滿足日益綜合化和多元化的需求。資金充裕的企業將迎來整合分化期的戰略擴張機遇。鑑於競爭激烈及房地產壓抑措施，　貴集團的策略為加快資產周轉及通過收購從事同類業務的實體增加經營規模及市場佔有率。誠如　貴公司日期為二零一一年十一月十日的通函所述，　貴公司於二零一一年底收購若干實體（「**二零一一年交易事項**」），全部主要從事房地產發展及建設，以增加土地儲備及提升　貴集團於房地產市場的市場佔有率。董事認為　貴集團將於可見將來保持此策略。

經考慮上文所述，吾等認同董事的觀點，認為訂立該等協議符合　貴集團的業務策略。

2. 收購事項的主要條款

(i) Hibiscus買賣協議

於二零一二年一月十九日，　貴公司與Recosia China訂立Hibiscus買賣協議，以收購待售權益(Hibiscus)，即Reco Hibiscus的全部已發行及繳足股本。於完成時，Reco Hibiscus將成為　貴公司的間接全資附屬公司，其業績將於　貴集團的賬目內綜合入賬。

代價基準

待售權益(Hibiscus)的代價乃考慮到(i)安華世紀於二零一一年十月三十一日的資產淨值；(ii) Reco Hibiscus於二零一一年十月三十一日的資產淨值；及(iii)第一太平戴維斯所編製有關安華世紀所持物業於二零一一年十一月三十日的評值約人民幣700,300,000元，經Recosia China與　貴公司公平磋商後釐定。

董事認為，待售權益(Hibiscus)的代價屬公平合理及符合正常商業條款，亦符合股東整體的利益。

付款條款

就待售權益(Hibiscus)應付的代價為人民幣195,395,822元，並將由　貴公司於Hibiscus買賣協議完成時以現金結付。待售權益(Hibiscus)的代價須由　貴公司以美元支付，金額按中國人民銀行於付款日前一個營業日所公佈匯率的中間價或訂約方書面協定的其他匯率計算。

下表載列Reco Hibiscus於二零一一年十月三十一日的資產淨值，以及緣溪堂項目於二零一一年十一月三十日的未售物業的評估價值，乃摘錄自通函附錄二及附錄九所載Reco Hibiscus的財務報表及估值報告：

目標公司	項目	Reco Hibiscus 於二零一一年十月三十一日的資產淨值（「A」）	該項目未售物業於二零一一年十一月三十日的評估價值（「B」）	安華世紀於二零一一年十一月三十日所持存貨（「C」）	估值溢價 (D=B-C)	Reco Hibiscus 所享有的部分估值溢價 (E=D*45%)	貴公司將收購的價值 (F=A+E)	代價
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
Reco Hibiscus	緣溪堂	120,661	700,300	326,816	373,484	168,068	288,729	195,396

上表顯示，待售權益(Hibiscus)的代價與 貴公司將收購的Reco Hibiscus價值相比出現折讓。

(ii) Camellia買賣協議

於二零一二年一月十九日， 貴公司與Recosia China訂立Camellia買賣協議，以收購待售權益(Camellia)，即Reco Camellia的全部已發行及繳足股本。於完成時，Reco Camellia將成為 貴公司的間接全資附屬公司，其業績將於 貴集團的賬目內綜合入賬。

代價基準

待售權益(Camellia)的代價乃考慮到(i)陽光城於二零一一年十月三十一日的資產淨值；(ii) Reco Camellia於二零一一年十月三十一日的資產淨值；及(iii)第一太平戴維斯所編製有關陽光城所持物業於二零一一年十一月三十日的評值約人民幣1,455,770,000元，經Recosia China與 貴公司公平磋商後釐定。

董事認為，待售權益(Camellia)的代價屬公平合理及符合正常商業條款，亦符合股東整體的利益。

付款條款

就待售權益(Camellia)應付的代價為人民幣340,546,916元，並將由　貴公司於Camellia買賣協議完成時以現金結付。待售權益(Camellia)的代價須由　貴公司以美元支付，金額按中國人民銀行於付款日前一個營業日所公佈匯率的中間價或訂約方書面協定的其他匯率計算。

下表載列Reco Camellia於二零一一年十月三十一日的資產淨值，以及和平大道項目於二零一一年十一月三十日的未售物業及／或在建物業的評估價值，乃摘錄自通函附錄三及附錄九所載Reco Camellia的財務報表及估值報告：

目標公司	項目	Reco Camellia 於二零一一年十月三十一日的資產淨值（「A」） *人民幣千元*	該項目未售物業／在建物業於二零一一年十一月三十日的評估價值（「B」） *人民幣千元*	陽光城於二零一一年十一月三十日所持存貨（「C」） *人民幣千元*	估值溢價 (D=B-C) *人民幣千元*	Reco Camellia 所享有的部分估值溢價 (E=D*50%) *人民幣千元*	貴公司將收購的價值 (F=A+E) *人民幣千元*	代價 *人民幣千元*
Reco Camellia	和平大道（第一、二及三期）	107,985	1,455,770	484,043	971,727	485,864	593,849	340,547

上表顯示，待售權益(Camellia)的代價與　貴公司將收購的Reco Camellia價值相比出現折讓。

(iii)　新資股權轉讓協議

於二零一二年一月十九日，　貴公司與Reco Ziyang訂立新資股權轉讓協議，以收購待售權益（新資），即成都新資的45%股權。於完成時，成都新資將成為　貴公司的全資附屬公司。

代價基準及付款條款

就待售權益(新資)應付的代價為人民幣120,371,885元現金,其中50%須於收到有關成都新資的新的中國外商投資企業批准証書後5日內結付,其餘50%須於收到成都新資的新企業法人營業執照後5日內結付。待售權益(新資)的代價須由 貴集團按中國人民銀行於付款日所公佈人民幣兌美元匯率的中間價,以等額美元支付。

待售權益(新資)的代價乃考慮到(i)成都新資於二零一一年十月三十一日的資產淨值;及(ii)第一太平戴維斯所編製有關成都新資所持物業於二零一一年十一月三十日的評值約人民幣33,070,000元,經Reco Ziyang與保賢公平磋商後釐定。董事認為,待售權益(新資)的代價屬公平合理及符合正常商業條款,亦符合股東整體的利益。

下表載列成都新資於二零一一年十月三十一日的資產淨值,以及成都A-Z Town於二零一一年十一月三十日的未售物業的評估價值,乃摘錄自通函附錄四及附錄九所載成都新資的財務報表及估值報告:

目標公司	項目	成都新資於二零一一年十月三十一日的資產淨值(「A」)	該項目未售物業於二零一一年十一月三十日的評估價值(「B」)	於二零一一年十一月三十日的存貨(「C」)	估值溢價 (D=B-C)	貴公司將收購的價值 (E=45%(A+D))	代價
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
成都新資	成都愛這城	267,492	33,070	32,643	427	120,564	120,372

上表顯示,待售權益(新資)的代價與 貴公司將收購的成都新資價值相比出現輕微折讓。

(iv) 新創股權轉讓協議

於二零一二年一月十九日，貴公司與Reco Ziyang訂立新創股權轉讓協議，以收購待售權益（新創），即天津新創的45%股權。於完成時，天津新創將成為貴公司的全資附屬公司。

代價基準及付款條款

就待售權益（新創）應付的代價為人民幣104,708,700元現金，其中50%須於收到有關天津新創的新的中國外商投資企業批准証書後5日內結付，其餘50%須於收到天津新創的新企業法人營業執照後5日內結付。待售權益（新創）的代價須由貴集團按中國人民銀行於付款日所公佈人民幣兌美元匯率的中間價，以等額美元支付。

待售權益（新創）的代價乃考慮到(i)天津新創於二零一一年十月三十一日的資產淨值；及(ii)第一太平戴維斯所編製有關天津新創所持物業二零一一年十一月三十日的評值約人民幣933,000元，經Reco Ziyang與皇盈公平磋商後釐定。董事認為，待售權益（新創）的代價屬公平合理及符合正常商業條款，亦符合股東整體的利益。

下表載列天津新創於二零一一年十月三十一日的資產淨值，以及寶翠花都於二零一一年十一月三十日的未售物業的評估價值，乃摘錄自通函附錄五及附錄九所載天津新創的財務報表及估值報告：

目標公司	項目	天津新創於二零一一年十月三十一日的資產淨值（「A」）	該項目未售物業於二零一一年十一月三十日的評估價值（「B」）	於二零一一年十一月三十日的存貨（「C」）	估值溢價 (D=B-C)	貴公司將收購的價值 (E=45%(A+D))	代價
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
天津新創	寶翠花都	232,686	933	582	351	104,867	104,709

上表顯示，待售權益（新創）的代價與　貴公司將收購的天津新創價值相比出現輕微折讓。

經考慮上文所述，吾等認為，各份該等協議的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立、且符合 貴公司及股東的整體利益。

3.　收購事項可能對經擴大集團造成的財務影響

於收購事項完成前，安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創的業績已於　貴集團的財務報表內綜合入賬。於收購事項完成後，Reco Hibiscus、Reco Camellia、安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創將成為　貴公司的全資附屬公司。因此，　貴公司亦會將Reco Hibiscus及Reco Camellia的業績於　貴集團的財務報表內綜合入賬。於收購事項完成時，收購事項可能對經擴大集團造成的財務影響如下：

(a)　資產淨值

按照通函附錄八所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，並據董事進一步表示，經考慮二零一一年交易事項，猶如於二零一一年六月三十日已完成的影響，　貴集團於二零一一年六月三十日的資產淨值約為75.123億元，另董事估計其權益持有人應佔於二零一一年六月三十日的資產淨值則約為人民幣51.031億元。完成收購事項時，經擴大集團的資產淨值將減少至約為人民幣67.85億元。經董事估計，於收購事項完成後，經擴大集團權益持有人應佔資產淨值將減少至約為人民幣48.612億元。該等減少主要因為以現金支付收購事項代價約人民幣7.61億元，而該金額部份與少數股東權益的減少（由於經擴大集團於完成收購事項時合併安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創的全部股本權益）抵消。

(b) 盈利

完成收購事項前，安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創由 貴集團持有50%或55%，其業績已於 貴集團的財務報表內綜合入賬。誠如董事會函件所述及董事的進一步表示，Reco Hibiscus及Reco Camellia自註冊成立以來及於最後可行日期，除分別於安華世紀及陽光城的長期投資外，概無其他業務或其他投資。由於進行收購事項，經擴大集團將獲得目標公司、安華世紀及陽光城的全部盈利。

(c) 營運資金

誠如董事會函件所述， 貴集團擬以其內部資源撥付收購事項的代價， 貴集團亦可能尋求外部銀行融資。於二零一一年六月三十日， 貴集團擁有銀行及手頭現金約人民幣80.533億元，有關數據已經考慮二零一一年交易事項，猶如於二零一一年六月三十日已完成之影響。誠如通函附錄八所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，若收購事項的代價全額人民幣7.610億元以 貴集團內部資金撥付，預期經擴大集團的現金水平將減少相同金額。

(d) 資產負債比率

貴公司表示，經考慮二零一一年交易事項，猶如於二零一一年六月三十日已完成的影響， 貴公司於二零一一年六月三十日的淨資本負債率約為91%，計算方法是將有息負債扣除現金及銀行結餘淨額後，除以歸屬於 貴公司股東權益。據董事表示和按通函附錄八所載經擴大集團的未經審核備考財務資料內數據計算，預期經擴大集團淨資本負債率於完成收購事項時增加至約110%，乃主要由於支付收購事項代價的現金減少及資本公積減少所致。

於二零一一年十月三十一日，安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創的現金合共約達人民幣23億元。董事預期，通過收購事項，安華世紀、陽光城、成都新資及天津新創將成為　貴公司的全資附屬公司，從而可加強　貴集團動用有關現金的靈活性，並從而加強資金整體運用，降低整體融資成本，從而可加強　貴集團於現階段行業整合時的實力。故此，考慮到上述物業的評值，吾等同意董事意見，認為資產淨值及營運資金水平因收購事項而下降及資產負債比率因收購事項而上升乃屬可以接受。

推薦建議

經考慮上文所述主要因素後，吾等認為，訂立該等協議乃於　貴集團一般及日常業務過程中進行，該等協議及據此擬進行交易的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合　貴集團及股東整體利益。

此　致

首創置業股份有限公司
　獨立董事委員會及列位獨立股東　台照

代表
滙富融資有限公司
執行董事
朱達凱
謹啟

二零一二年二月十三日

1. 三年財務資料

本集團截至二零零八年、二零零九年、及二零一零年十二月三十一日止過往三個年度之財務資料已於下列年報刊載：

(i) 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務資料於本公司於二零一一年四月十五日刊發截至二零一零年十二月三十一日止年度年報第77至176頁披露。該資料已刊登於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110415/LTN20110415304_c.pdf)；

(ii) 本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料於本公司於二零一零年二月二十六日刊發截至二零零九年十二月三十一日止年度年報第68至152頁披露。該資料已刊登於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20100226/LTN20100226161_c.pdf)；及

(iii) 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務資料於本公司於二零零九年三月九日刊發截至二零零八年十二月三十一日止年度年報第66至148頁披露。該資料已刊登於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/ sehk/20090309/LTN20090309252_c.pdf)。

所有上述資料均已刊登於本公司網站(www.bjcapitalland.com)。

2. 本集團之未經審核綜合中期財務報表

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表於本公司於二零一一年八月十九日刊發截至中期報告第31至150頁披露。該資料已刊登於聯交所網站http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110905/LTN20110905687_c.pdf及本公司網站。

3. 已收購公司資料

由二零一零年十二月三十一日(即本集團刊發最後經審核賬目之日期)起有關已收購公司之資料(有關公司之會計師報告已向股東提交)已載列於本公司日期為二零一一年十一月十日之通函。有關資料已刊登於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2011/1110/LTN20111110317_c.pdf)及本公司網站。

4. 債務聲明

於二零一一年十二月三十一日(即於本通函付印前確認經擴大集團債務之最後可行日期)營業時間結束後,經擴大集團有未償還借款合共約人民幣12,767,420,000元,並包括:

(a) 未償還銀行借款約人民幣7,452,289,000元,當中人民幣393,409,000元以酒店物業及土地使用權作抵押,人民幣4,498,880,000元以若干相關發展中物業作抵押,人民幣2,550,000,000以土地使用權之收益權利作抵押,而人民幣100,000,000元則以現金押金作抵押。

(b) 信託借款約人民幣2,807,620,000元,當中人民幣500,000,000元以本公司應收附屬公司款項作抵押及由本公司擔保,人民幣825,000,000元以一間附屬公司之權益抵押,人民幣400,000,000元以土地使用權抵押、人民幣800,000,000元以持作出售物業抵押,而人民幣282,620,000元由第三方擔保。

(c) 無抵押借貸約為人民幣285,297,000元。

(d) 公司債券約人民幣2,132,214,000元。

除上文所述或於通函另行披露者,以及不包括集團內任何負債外,於二零一一年十二月三十一日營業時間結束時,經擴大集團並無已發行或未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兑負債(不包括正常貿易票據)或承兑信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮經擴大集團可供動用的財務資源（包括內部產生資金及可供動用的銀行融資額度）後，於完成根據該等協議擬進行的收購事項時，於沒有不能預計的情況下，經擴大集團有足夠營運資金應付其目前（即本通函日期起計至少未來12個月）之需要。

6. 財務及交易前景

董事對中國房地產市場的中長期前景持樂觀態度。一方面，中國仍處於工業化和城市化進程全面加速的階段，房地產的新增需求依然旺盛，行業整體向好的基本面沒有變化。未來較長一段時間內，內需在經濟中的地位將更加突出，而房地產需求作為內需的最重要組成部分將對行業長期的發展形成支持。

另一方面，嚴厲的房地產調控政策持續之下，市場競爭將更加激烈，行業進入全面整合和分化期，單一的物業開發已不能滿足日益綜合化和多元化的需求。資金充裕的企業將迎來整合分化期的戰略擴張機遇。為促進經擴大集團之未來盈利，集團將繼續發揮財務穩健的特性，繼續按照「綜合營運，價值運營」的經營戰略，憑藉住宅產業綜合體開發、土地開發和住宅開發三條成熟的業務線優勢，實現跨越式發展。

董事認為，經擴大集團提高了對優質項目資源的權益比例，可增加未來歸屬公司淨利潤，同時，經擴大集團增加了可動用現金規模，提高了公司整體資金使用效率，降低了公司整體資金成本，提高了公司在行業調整期儲備優質資源的能力和優勢。長期而言，董事認為，中國房地產市場仍有較大的增長空間，經擴大集團之財務狀況穩健，資金更為充裕，可為集團長期可持續發展奠定更為堅實的基礎。

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。

普华永道

2012年02月13日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就芙蓉房地產私人有限公司以下稱「芙蓉房地產」的財務資料「財務資料」提呈報告，此等財務資料包括芙蓉房地產於2008年、2009年及2010年12月31日和2011年10月31日的資產負債表、截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2011年10月31日止10個月期間（「有關期間」）的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司（以下稱「貴公司」）董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於　貴公司於2012年02月13日就　貴公司建議收購芙蓉房地產全部股權（「收購事項」）而刊發的通函（「通函」）附錄二。

芙蓉房地產於2003年3月21日根據新加坡公司法註冊成立為有限責任公司。

芙蓉房地產有關期間的董事須負責根據中國人民共和國企業會計準則（「企業會計準則」）編製及公允地列報芙蓉房地產的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及公允地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

普华永道中天会计师事务所有限公司
中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼 邮编 200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

財務資料已根據芙蓉房地產的未經審計財務報表並經作出適當調整後編製。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編製及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 貴公司報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為,就本報告而言,財務資料已真實而公允地反映芙蓉房地產於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況,以及芙蓉房地產截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函附錄二所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據,此等財務數據包括芙蓉房地產截至2010年10月31日止10個月的利潤表、現金流量表和所有者權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事須負責根據企業會計準則和 貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期未經審計報告中所載 貴集團採納的會計政策編製並公允列報財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號－財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載會計政策編製。

I. 芙蓉房地產的財務報表

以下為 貴公司董事編制芙蓉房地產於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日以及截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2010年10月31日和2011年10月31日止10個月的財務報表：

(A) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
資產					
流動資產					
應收股利	*I.四(1)*	285,765	230,850	99,000	99,000
其他應收款	*I.四(1)*	–	–	100,555	95,976
流動資產合計		285,765	230,850	199,555	194,976
非流動資產					
長期股權投資	*I.四(2)*	107,964	108,271	210,174	115,769
非流動資產合計		107,964	108,271	210,174	115,769
資產總計		393,729	339,121	409,729	310,745
負債及所有者權益					
流動負債					
應付股利	*I.四(5)*	192,693	–	–	–
其他應付款	*I.四(3)*	66,084	69,191	168,019	168,133
流動負債合計		258,777	69,191	168,019	168,133
非流動負債					
遞延所得稅負債	*I.四(4)*	14,291	11,546	13,849	8,754
非流動負債合計		14,291	11,546	13,849	8,754
負債合計		273,068	80,737	181,868	176,887
所有者權益					
實收資本(新幣)		–	–	–	–
未分配利潤		146,342	270,509	232,542	137,959
外幣報表折算差		(25,681)	(12,125)	(4,681)	(4,101)
所有者權益合計		120,661	258,384	227,861	133,858
負債及所有者權益總計		393,729	339,121	409,729	310,745

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(B) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
營業收入		–	–	–	–	–
*減：*營業成本		–	–	–	–	–
營業稅金及附加	*I.四(8)*	–	–	–	(277)	(286)
管理費用		(21)	(43)	(51)	(43)	(43)
財務收入	*I.四(10)*	10,683	2,013	3,024	5,629	5,719
*加：*投資收益	*I.四(9)*	60,909	21,975	36,836	94,557	142,709
*其中：*對聯營公司的投資收益		60,909	21,975	36,836	94,557	142,709
營業利潤		71,571	23,945	39,809	99,866	148,099
利潤總額		71,571	23,945	39,809	99,866	148,099
*減：*所得稅費用	*I.四(11)*	(3,045)	(1,099)	(1,842)	(5,283)	(7,707)
淨利潤		68,526	22,846	37,967	94,583	140,392
綜合收益總額		68,526	22,846	37,967	94,583	140,392

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(C) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
經營活動產生的現金流量						
經營活動產生的現金流量淨額		–	–	–	–	–
投資活動產生的現金流量						
投資活動產生的現金流量淨額		–	–	–	–	–
籌資活動產生的現金流量						
籌資活動產生的現金流量淨額		–	–	–	–	–
匯率變動對現金的影響		–	–	–	–	–
現金淨(減少)／增加額		–	–	–	–	–
期／年末現金餘額		–	–	–	–	–

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(D) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	實收資本（新幣）	未分配利潤（累計虧損）	外幣報表折算差	所有者權益合計
2008年1月1日年初餘額	–	(2,433)	1,003	(1,430)
2008年度增減變動額	–	140,392	(5,104)	135,288
淨利潤	–	140,392	–	140,392
其他	–	–	(5,104)	(5,104)
2008年12月31日年末餘額	–	137,959	(4,101)	133,858
2009年1月1日年初餘額	–	137,959	(4,101)	133,858
2009年度增減變動額	–	94,583	(580)	94,003
淨利潤	–	94,583	–	94,583
其他	–	–	(580)	(580)
2009年12月31日年末餘額	–	232,542	(4,681)	227,861
2010年1月1日年初餘額	–	232,542	(4,681)	227,861
2010年度增減變動額	–	37,967	(7,444)	30,523
淨利潤	–	37,967	–	37,967
其他	–	–	(7,444)	(7,444)
2010年12月31日年末餘額	–	270,509	(12,125)	258,384
2011年1月1日期初餘額	–	270,509	(12,125)	258,384
截至2011年10月31日止10個月期間增減變動額	–	(124,167)	(13,556)	(137,723)
淨利潤	–	68,526	–	68,526
其他	–	–	(13,556)	(13,556)
利潤分配	–	(192,693)	–	(192,693)
2011年10月31日期末餘額	–	146,342	(25,681)	120,661
2010年1月1日期初餘額	–	232,542	(4,681)	227,861
截至2010年10月31日止10個月期間增減變動額	–	22,846	(50)	22,796
淨利潤（未經審計）	–	22,846	(50)	22,796
其他（未經審計）	–	–	–	–
2010年10月31日期末餘額（未經審計）	–	255,388	(4,731)	250,657

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

芙蓉房地產是一家有限責任公司於2003年3月21日在新加坡成立。註冊編號為200302624W。

芙蓉房地產經批准的經營範圍為商業投資，主要為地產投資。

在其經營期間，芙蓉房地產的母公司是瑞科中國私人有限公司（以下稱「瑞科中國」），最終控股公司為新加波政府投資公司。母公司和最終控股公司都是在新加坡成立的。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於2006年2月15日頒布的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定（以下合稱「企業會計準則」）編製，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關披露要求。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

芙蓉房地產2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了芙蓉房地產2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況以及2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為美元，以人民幣編製財務報表。

(5) 外幣折算

(a) 外幣交易

外幣交易均按交易發生日的即期匯率將外幣折算為美元入賬。

於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為人民幣。為購建符合借款費用資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兑差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兑差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

(b) 外幣財務報表的折算

在資產負債表的資產和負債項目均按資產負債表日的即期匯率。在所有者權益項目中，項目除「未分配利潤」外，均按交易日的即期匯率折算。在收入報表中的收入和支出項目均按交易日的即期匯率折算。從上面的交易所帶來的差異，在所有者權益中單獨列示。現金流量的現金流量日期的即期匯率換算。匯率變動對現金的影響，在現金流量表中單獨列示。

(6) 金融工具

(a) 金融資產

金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於芙蓉房地產對金融資產的持有意圖和持有能力。芙蓉房地產的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為應收股利和其他應收款。應收賬款按從勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。應收款項的採用實際利率法攤銷。

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明芙蓉房地產將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。芙蓉房地產的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項。

應付款項包括其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下（含一年）的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表日起一年內（含一年）到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分已經解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(7) 長期股權投資

長期股權投資包括：芙蓉房地產對子公司的長期股權投資；芙蓉房地產對合營企業和聯營企業的長期股權投資；以及芙蓉房地產對被投資單位不具有控制、共同控制或重大影響，並且在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的長期股權投資。

對聯營公司的投資採用權益法核算的長期股權投資，初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，以初始投資成本作為長期股權投資成本；初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，並相應調增長期股權投資成本。

採用權益法核算的長期股權投資，芙蓉房地產按應享有或應分擔的被投資單位的淨損益份額確認當期投資損益。確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，但芙蓉房地產負有承擔額外損失義務且符合或有事項準則所規定的預計負債確認條件的，繼續確認投資損失並作為預計負債核算。被投資單位除淨損益以外股東權益的其他變動，在芙蓉房地產持股比例不變的情況下，按照持股比例計算應享有或承擔的部分直接計入資本公積。被投資單位分派的利潤或現金股利於宣告分派時按照芙蓉房地產應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。

(8) 利潤分配

利潤分配於董事會批准的當期，確認為負債。

(9) 收入確認

利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確認。

(10) 長期資產減值

長期股權投資等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(11) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額（暫時性差異）計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額（或可抵扣虧損）的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

(12) 分部信息

芙蓉房地產以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指芙蓉房地產內同時滿足下列條件的組成部分：

(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)芙蓉房地產管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)芙蓉房地產能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

芙蓉房地產於報告期內僅有一個經營分部，故未編製分部信息。

三 稅項

芙蓉房地產報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
營業稅	5%	應納稅營業額
企業所得稅	Nil	芙蓉房地產根據新加坡的所得稅第92條(2)已獲得減免所得稅。
代扣代繳稅款	5%	從中國大陸獲得的應稅股利
	10%	從中國大陸獲得的應稅利息收入

四 財務報表項目附註

(1) 應收股利和其他應收款

(a) 應收股利

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
安華世紀	285,765	230,850	99,000	99,000

(b) 其他應收款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收安華世紀貸款本金(i)	–	–	75,110	75,180
應收安華世紀的利息	–	–	25,445	20,796
小計	–	–	100,555	95,976
*減:*壞賬準備	–	–	–	–
淨額	–	–	100,555	95,976

(i) 於2008年12月31日,其他應收款為本公司借給安華世紀的股東貸款,本金為美元11,000千元,貸款年利率為按照中國人民銀行規定的同期境內銀行貸款利率上浮10%。上述股東貸款按照合同約定應於2009年12月一次性還本付息上述款項及利息已於2010年7月償還。

其他應收款賬齡分析如下:

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	–	–	5,536	5,719
一到二年	–	–	4,982	6,318
二到三年	–	–	5,906	5,157
三年以上	–	–	84,131	78,782
合計	–	–	100,555	95,976

(2) 長期股權投資

聯營公司	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
長期股權投資	107,964	108,271	210,174	115,769
*減:*長權股權投資的減值準備	–	–	–	–
淨額	107,964	108,271	210,174	115,769

聯營公司	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例 (%)	表決權比例 (%)
安華世紀	中國北京	房地產開發及銷售	美元 30,000,000	45	45

安華世紀的財務信息如下:

	總資產	總負債	營業收入	淨利潤
2011年10月31	1,468,863	1,150,076	452,716	135,355
2010年12月31	1,643,083	1,337,620	420,762	81,857
2009年12月31	1,622,160	1,105,554	743,505	210,127
2008年12月31	1,516,697	1,210,218	1,529,912	317,131

對安華世紀的長期股權投資如下:

投資成本	2007年12月31日	按權益法調整的淨損益	宣告分派的現金股利	匯兑損益	2008年12月31日
111,738	82,086	142,709	(99,000)	(10,026)	115,769

投資成本	2008年12月31日	按權益法調整的淨損益	宣告分派的現金	匯兑損益	2009年12月31日
111,738	115,769	94,557	–	(152)	210,174

投資成本	2009年12月31日	按權益法調整的淨損益	宣告分派的現金	匯兑損益	2010年12月31日
111,738	210,174	36,836	(131,850)	(6,889)	108,271

投資成本	2010年12月31日	按權益法調整的淨損益	宣告分派的現金	匯兑損益	2011年10月31日
111,738	108,271	60,909	(54,915)	(6,301)	107,964

(3) 其他應付款

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
應付母公司款項*(a)*	66,068	69,146	168,005	168,120
其他	16	45	14	13
合計	66,084	69,191	168,019	168,133

(a) 該款項無固定還款期，無任何抵押和擔保。

(4) 遞延稅負債

遞延所得稅負債為芙蓉房地產根據聯營公司的投資收益及利息收入確認。

(5) 應付股利

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
瑞科中國	192,693	–	–	–

(6) 實收資本

發行及已支付股本

	股數	餘額	
	已發行股本	已發行股本（新幣）	已發行股本（美元）
於2008，2009，2010年12月31日，2011年10月31日			
期初／期末	2	2	1

(7) 利潤分配

根據2011年10月31日董事會決議，芙蓉房地產向全體股東派發現金股利美元26,869千元。

2010年度，2009年度，2008年度，芙蓉房地產未進行利潤分配。

(8) 營業稅金及附加

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間	2010年度	2009年度	2008年度
營業稅	–	–	–	277	286

(9) 投資收益

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間	2010年度	2009年度	2008年度
權益法核算的長期股權投資收益	60,909	21,975	36,836	94,557	142,709

(10) 財務收入－淨額

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間	2010年度	2009年度	2008年度
利息收入 *(1.4(1))*	–	–	–	5,536	5,719
匯兑收益	10,683	2,013	3,024	93	–
合計	10,683	2,013	3,024	5,629	5,719

(11) 所得稅費用

於2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日10個月期間，投資收益和利息收入的代扣代繳稅金的金額如下：

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間	2010年度	2009年度	2008年度
投資收益	3,045	1,099	1,842	4,729	7,135
利息收入的代扣代繳稅金	–	–	–	554	572
合計	3,045	1,099	1,842	5,283	7,707

(12) 現金流量表附注

(a) 從淨利潤調節為經營活動的現金流量

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
淨利潤	68,526	22,846	37,967	94,583	140,392
加／(減)：財務收入	(10,683)	(2,013)	(3,024)	(5,629)	(5,719)
投資收益	(60,909)	(21,975)	(36,836)	(94,557)	(142,709)
投資產生的其他稅金和費用	3,066	1,142	1,893	5,603	8,036
經營活動產生的現金流量淨額	–	–	–	–	–

(b) 非現金交易

在報告期的現金交易由母公司代收代付。

五 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

公司名	註冊地	業務性質
瑞科中國	新加坡	投資管理

芙蓉房地產的最終控股公司是新加波政府投資公司。

(b) 母公司註冊資本及其變化

從2008年1月到2011年10月31日瑞科中國的註冊資本為美元1,650,000千元。

(c) 母公司對芙蓉房地產的持股比例和表決權比例

	2011年10月31日		2010年12月31日		2009年12月31日		2008年12月31日	
	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例
	%	%	%	%	%	%	%	%
芙蓉房地產	100	100	100	100	100	100	100	100

(2) 關聯方的性質

關聯企業名稱	與芙蓉房地產的關係
安華世紀	聯營公司
GIC Real Estate Private Limited	受同一關鍵管理人員控制

除了已經在財務報表中揭露的關聯方交易外，芙蓉房地產與其關聯方在報告期內未發生其他關聯方交易。

(3) 董事薪酬

2008年1月到2009年8月芙蓉房地產的董事是：Muk Kin Yau, Deanna Ong Aun Nee；從2009年8月到2011年10月芙蓉房地產的董事是：Soong Hee Sang, Lee Kok Sun。

上述董事薪酬由GIC Real Estate Private Limited承擔。

六 金融工具及其風險

芙蓉房地產的金融風險由最終控制方進行管理。相關公司的董事會及關鍵管理人員為整體投資及風險管理提供指導。在集團層面，管理層將對投資及風險管理流程進行持續監控，以確保風險及回報及其控制達到合理平衡。投資及風險管理政策及指引將被定期審核以適當反映市場狀況及瑞科山茶的經營活動。芙蓉房地產的整體投資及風險管理戰略以將市場變動對芙蓉房地產的財務狀況的不利影響最小化為目的的。

芙蓉房地產的活動使其承受多種金融風險：市場風險（主要為外匯風險）、信用風險和流動風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

芙蓉房地產的大部分業務是在新加坡使用美元作為結算貨幣。但芙蓉房地產在中國的股權投資及貸款業務使用人民幣結算。故芙蓉房地產仍面臨外匯風險。

芙蓉房地產的管理層的責任包括監測資產和負債的金額，並以外幣計價進行交易。芙蓉房地產的管理層，可能會考慮買進遠期外匯合約或貨幣合約，以減輕外匯風險。在截至2011年10月31日和截至2010年10月31日的10個月期間，2009年和2008年，芙蓉房地產並無訂立任何遠期外匯合約或貨幣合約。

在2011年10月31日和2010年12月31日，2009年和2008年，芙蓉房地產賬面以人民幣計價的資產金額列示如下：

	2011年 10月31日 *人民幣千元*	2010年 10月31日 *人民幣千元*	2009年 10月31日 *人民幣千元*	2008年 10月31日 *人民幣千元*
以外幣計價金融資產				
－應收股利	285,765	230,850	99,000	99,000

於2011年10月31日，如果美元對人民幣的匯率上升或者下降10%，同時所有其他因素保持不變，芙蓉房地產淨利潤將下降／上升人民幣28,577千元（2010年12月31日：人民幣23,085千元，2009年12月31日：人民幣9,900千元，2008年12月31日：人民幣9,900千元）

(ii) 價格風險

芙蓉房地產未面臨價格風險，因其並不持有權益性的金融資產。

(iii) 利率風險

芙蓉房地產未面臨利率風險，因其並未持有帶息負債。

(b) 信用風險

信用風險是指交易對方違約而導致芙蓉房地產產生的財務損失的風險。

每類金融工具面臨信用風險的最大值為該類金融工具於資產負債表帳面金額。基於管理層的評估，芙蓉房地產的金融資產主要為應收安華世紀的股東貸款本金及利息。這些款項無逾期及減值。因此，芙蓉房地產面臨的信用風險是有限的。

(c) 流動風險

芙蓉房地產從其最終控股公司獲得充足的資金，保持足夠的資源，使其能維持正常的運營活動，流動風險較小。

所有芙蓉房地產的負債都將在一年內到期。

七 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項。

上述不公允價值計量的金融資產和負債的賬面金額是其公允價值的合理近似。

(b) 以公允價值計量的金融工具

2008年度，2009年度，2010年度和截至2011年10月31日10個月期間，芙蓉房地產沒有以公允價值計量的金融工具。

八 淨流動資產

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
流動資產	285,765	230,850	199,555	194,976
*減：*流動負債	258,777	69,191	168,019	168,133
淨流動資產	26,988	161,659	31,536	26,843

九 總資產減流動負債

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
總資產	393,729	339,121	409,729	310,745
*減：*流動負債	258,777	69,191	168,019	168,133
總資產減流動負債	134,952	269,930	241,710	142,612

II. 日後財務報表

截至本報告日，芙蓉房地產並無2011年10月31日之後的期間經審計財務報表。芙蓉房地產自2011年10月31日之後，未宣佈任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司

中國上海市

謹啟

2012年2月13日

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。

pwc

普华永道

致首創置業股份有限公司
董事會

2012年02月13日

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就瑞科山茶房地產私人有限公司（以下稱「瑞科山茶」）的財務數據（「財務數據」）提呈報告，此等財務數據包括瑞科山茶於2008年、2009年及2010年12月31日和2011年10月31日的資產負債表、截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2011年10月31日止10個月期間（「有關期間」）的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務數據已由首創置業股份有限公司（以下稱「貴公司」）董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於　貴公司於2012年02月13日就　貴公司建議收購瑞科山茶全部股權（「收購事項」）而刊發的通函（「通函」）附錄三。

瑞科山茶於2003年3月20日根據新加坡公司法註冊成立為有限責任公司。

普华永道中天会计师事务所有限公司
中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼 邮编 200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

瑞科山茶有關期間的董事須負責根據中國人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報瑞科山茶的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及公允地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務數據已根據瑞科山茶的未經審計財務報表並經作出適當調整後編製。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編製及真實而公允地列報財務數據。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務數據作出意見並將意見向 貴公司報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為,就本報告而言,財務數據已真實而公允地反映瑞科山茶於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況,以及瑞科山茶截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函附錄三所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據,此等財務數據包括瑞科山茶截至2010年10月31日止10個月的利潤表、現金流量表和所有者權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事須負責根據企業會計準則和　貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期未經審計報告中所載　貴集團採納的會計政策編製並公允列報財務數據。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號－財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務數據在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載會計政策編製。

I. 瑞科山茶的財務報表

以下為 貴公司董事編制瑞科山茶於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日以及截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2010年10月31日和2011年10月31日止10個月的財務報表：

(A) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
流動資產					
應收股利	*I.四(1)*	294,042	294,042	156,042	156,042
其他應收款	*I.四(1)*	26,412	26,599	5,628	94,883
流動資產合計		320,454	320,641	161,670	250,925
非流動資產					
長期應收賬款	*I.四(1)*	–	–	20,485	–
長期股權投資	*I.四(2)*	86,922	89,648	225,785	92,851
非流動資產合計		86,922	89,648	246,270	92,851
資產總計		407,376	410,289	407,940	343,776
負債及所有者權益					
流動負債					
應付股利	*I.四(5)*	222,672	–	–	–
其他應付款	*I.四(3)*	60,730	63,586	65,506	132,262
流動負債合計		283,402	63,586	65,506	132,262
非流動負債					
遞延所得稅負債	*I.四(4)*	15,989	15,815	15,154	12,910
非流動負債合計		15,989	15,815	15,154	12,910
負債合計		299,391	79,401	80,660	145,172
所有者權益					
實收資本(新幣)		–	–	–	–
未分配利潤		150,838	357,698	343,514	213,590
外幣報表折算差		(42,853)	(26,810)	(16,234)	(14,986)
所有者權益合計		107,985	330,888	327,280	198,604
負債及所有者權益總計		407,376	410,289	407,940	343,776

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(B) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
營業收入		–	–	–	–	–
*減:*營業成本		–	–	–	–	–
營業稅金及附加	*I.四(8)*	(55)	(55)	(66)	(190)	(299)
管理費用		(18)	(43)	(51)	(50)	(51)
財務收入	*I.四(10)*	14,704	4,266	6,080	4,116	5,980
*加:*投資收益	*I.四(9)*	1,359	7,051	8,792	133,083	100,431
*其中:*對聯營公司的投資收益		1,359	7,051	8,792	133,083	100,431
營業利潤		15,990	11,219	14,755	136,959	106,061
利潤總額		15,990	11,219	14,755	136,959	106,061
*減:*所得稅費用	*I.四(11)*	(178)	(462)	(571)	(7,035)	(5,619)
淨利潤		15,812	10,757	14,184	129,924	100,442
其他綜合收益總額		–	–	–	–	–
綜合收益總額		15,812	10,757	14,184	129,924	100,442

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(C) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
經營活動產生的現金流量		–	–	–	–	–
經營活動產生的現金流量淨額		–	–	–	–	–
投資活動產生的現金流量		–	–	–	–	–
投資活動產生的現金流量淨額		–	–	–	–	–
籌資活動產生的現金流量		–	–	–	–	–
籌資活動產生的現金流量淨額		–	–	–	–	–
匯率變動對現金的影響		–	–	–	–	–
現金淨(減少)／增加額		–	–	–	–	–
期／年末現金餘額		–	–	–	–	–

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(D) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	實收資本 *(新幣)*	未分配利潤 (累計虧損)	外幣報表折算差	所有者權益合計
2008年1月1日年初餘額	–	113,148	(7,470)	105,678
2008年度增減變動額	–	100,442	(7,516)	92,926
淨利潤	–	100,442	–	100,442
其他	–	–	(7,516)	(7,516)
2008年12月31日年末餘額	–	213,590	(14,986)	198,604
2009年1月1日年初餘額	–	213,590	(14,986)	198,604
2009年度增減變動額	–	129,924	(1,248)	128,676
淨利潤	–	129,924	–	129,924
其他	–	–	(1,248)	(1,248)
2009年12月31日年末餘額	–	343,514	(16,234)	327,280
2010年1月1日年初餘額	–	343,514	(16,234)	327,280
2010年度增減變動額	–	14,184	(10,576)	3,608
淨利潤		14,184	–	14,184
其他	–	–	(10,576)	(10,576)
2010年12月31日年末餘額	–	357,698	(26,810)	330,888
2011年1月1日期初餘額	–	357,698	(26,810)	330,888
截至2011年10月31日止10個月期間增減變動額	–	(206,860)	(16,043)	(222,903)
淨利潤	–	15,812	–	15,812
其他	–	–	(16,043)	(16,043)
利潤分配	–	(222,672)	–	(222,672)
2011年10月31日期末餘額	–	150,838	(42,853)	107,985
2010年1月1日期初餘額	–	343,514	(16,234)	327,280
截至2010年10月31日止10個月期間增減變動額	–	10,757	(8,372)	2,385
淨利潤(未經審計)	–	10,757	–	10,757
其他(未經審計)	–	–	(8,372)	(8,372)
2010年10月31日期末餘額(未經審計)	–	354,271	(24,606)	329,665

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

瑞科山茶是一家有限責任公司於2003年3月20日在新加坡成立。註冊編號為200302594W。

瑞科山茶經批准的經營範圍為商業投資，主要為地產投資。

在其經營期間，瑞科山茶的母公司是瑞科中國私人有限公司（以下稱「瑞科中國」），最終控股公司為新加坡政府投資公司。母公司和最終控股公司都是在新加坡成立的。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於2006年2月15日頒布的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定（以下合稱「企業會計準則」）編製，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關披露要求。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

瑞科山茶2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了瑞科山茶2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況以及2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公曆1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為美元，以人民幣編製財務報表。

(5) 外幣折算

(a) 外幣交易

外幣交易均按交易發生日的即期匯率將外幣折算為美元入賬。

於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為人民幣。為購建符合借款費用資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兑差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兑差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

(b) 外幣財務報表的折算

在資產負債表的資產和負債項目均按資產負債表日的即期匯率。在所有者權益項目中，項目除「未分配利潤」外，均按交易日的即期匯率折算。在收入報表中的收入和支出項目均按交易日的即期匯率折算。從上面的交易所帶來的差異，在所有者權益中單獨列示。現金流量的現金流量日期的即期匯率換算。匯率變動對現金的影響，在現金流量表中單獨列示。

(6) 金融工具

(a) 金融資產

金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於瑞科山茶對金融資產的持有意圖和持有能力。瑞科山茶的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為應收股利和其他應收款。應收款項按從勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。應收款項的採用實際利率法攤銷。

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明瑞科山茶將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。瑞科山茶的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項。

應付款項包括其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

其他金融負債還款在1年以內（含1年）被稱為流動負債；還款期超過1年，但還款日期從資產負債表日後一年內的其他金融負債被稱為非流動負債的即期部分。

當金融負債中的當前負債已經完全或者部分的履行，金融負債或者履行的部分應該被重新確認。賬面值和討代價的差額應該記為利潤或者虧損。

(7) 長期股權投資

長期股權投資包括：瑞科山茶對子公司的長期股權投資；瑞科山茶對合營企業和聯營企業的長期股權投資；以及瑞科山茶對被投資單位不具有控制、共同控制或重大影響，並且在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的長期股權投資。

對聯營公司的投資採用權益法核算的長期股權投資，初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，以初始投資成本作為長期股權投資成本；初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的，其差額計入當期損益，並相應調增長期股權投資成本。

採用權益法核算的長期股權投資，瑞科山茶按應享有或應分擔的被投資單位的淨損益份額確認當期投資損益。確認被投資單位發生的淨虧損，以長期股權投資的賬面價值以及其他實質上構成對投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，但瑞科山茶負有承擔額外損失義務且符合或有事項準則所規定的預計負債確認條件的，繼續確認投資損失並作為預計負債核算。被投資單位除淨損益以外股東權益的其他變動，在瑞科山茶持股比例不變的情況下，按照持股比例計算應享有或承擔的部分直接計入資本公積。被投資單位分派的利潤或現金股利於宣告分派時按照瑞科山茶應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。

(8) 利潤分配

利潤分配於董事會批准的當期，確認為負債。

(9) 收入確認

利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確認。

(10) 長期資產減值

長期股權投資等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(11) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額（暫時性差異）計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額（或可抵扣虧損）的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

(12) 分部信息

瑞科山茶以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指瑞科山茶內同時滿足下列條件的組成部分：

(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)瑞科山茶管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)瑞科山茶能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

瑞科山茶於報告期內僅有一個經營分部，故未編製分部信息。

三 稅項

瑞科山茶報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
營業稅	5%	應納稅營業額
企業所得稅	Nil	瑞科山茶根據新加坡的所得稅第92條(2)已獲得減免所得稅。
代扣代繳稅款	5%	從中國大陸獲得的應稅股利
	10%	從中國大陸獲得的應稅利息收入

四 財務報表項目附註

(1) 應收股利和其他應收款

(a) 應收股利

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
陽光城	294,042	294,042	156,042	156,042

(b) 其他應收款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收陽光城貸款				
－本金*(i)*	18,970	19,868	20,485	63,220
－應收陽光城的利息	7,442	6,731	5,628	30,584
其他	–	–	–	1,079
小計	26,412	26,599	26,113	94,883
*減：*壞賬準備	–	–	–	–
淨額	26,412	26,599	26,113	94,883

(i) 於2008年12月31日，瑞科山茶向陽光城借出的股東貸款，本金為美元9,250千元，其中，美元6,250千元年利率為按照央行規定的同期境內銀行貸款利率上浮10%，美元3,000千元年利率為6.336%；按照原合同約定應於2009年一次性還本付息。於2009年12月31日，陽光城歸還股東貸款本金美元6,250千元，並就剩餘股東貸款與瑞科山茶簽訂股東貸款展期協議，展期後本金和利息的到期日為2011年12月31日。

其他應收款賬齡分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	1,096	1,312	3,804	5,979
一到二年	1,253	3,690	5,973	5,313
二到三年	3,523	5,794	4,967	3,880
三年以上	20,540	15,803	11,369	79,711
合計	26,412	26,599	26,113	94,883

(2) 長期股權投資

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
聯營公司				
長期股權投資	86,922	89,648	225,785	92,851
*減：*長權股權投資的減值準備	–	–	–	–
淨額	86,922	89,648	225,785	92,851

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例 *(%)*	表決權比例 *(%)*
陽光城	中國北京	房地產 開發及銷售	20,000,000 美元	50	50

陽光城的財務信息如下：

	總資產	總負債	營業收入	淨利潤
2011年10月31日	3,856,161	3,622,399	7,311	2,717
2010年12月31日	1,839,922	1,608,877	52,803	17,585
2009年12月31日	1,220,402	730,942	988,064	266,167
2008年12月31日	1,774,211	1,550,918	956,530	200,863

對陽光城的長期股權投資如下：

投資成本	2007年12月31日	按權益法調整的淨損益	宣告分派的現金股利	匯兑損益	2008年12月31日
82,766	80,968	100,431	(80,000)	(8,548)	92,851

投資成本	2008年12月31日	按權益法調整的淨損益	宣告分派的現金股利	匯兑損益	2009年12月31日
82,766	92,851	133,083	–	(149)	225,785

投資成本	2009年12月31日	按權益法調整的淨損益	宣告分派的現金股利	匯兑損益	2010年12月31日
82,766	225,785	8,792	(138,000)	(6,929)	89,648

投資成本	2010年12月31日	按權益法調整的淨損益	宣告分派的現金股利	匯兑損益	2011年10月31日
82,766	89,648	1,359	–	(4,085)	86,922

(3) 其他應付款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付母公司款項*(a)*	60,714	63,542	65,491	132,249
其他	16	44	15	13
合計	60,730	63,586	65,506	132,262

(a) 該款項無固定還款期，不計利息，無任何抵押和擔保。

(4) 遞延稅負債

遞延所得稅負債為瑞科山茶根據聯營公司的投資收益及利息收入確認。

(5) 應付股利

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
瑞科中國	222,672	–	–	–

(6) 實收資本

發行及已支付股本

	股數	數額	
	已發行股本	已發行股本	已發行股本
		(新幣)	*(美元)*
於2008，2009，2010年12月31日，2011年10月31日			
期初／期末	2	2	1

(7) 利潤分配

根據2011年10月31日董事會決議，瑞科山茶向全體股東派發現金股利美元35,215,000元。

2010年度，2009年度，2008年度，瑞科山茶未進行利潤分配。

(8) 營業稅金及附加

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間	2010年度	2009年度	2008年度
營業稅	55	55	66	190	299

(9) 投資收益

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間	2010年度	2009年度	2008年度
權益法核算的長期股權投資收益	1,359	7,051	8,792	133,083	100,431

(10) 財務收入－淨額

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間	2010年度	2009年度	2008年度
利息收入*(1.4(1))*	1,096	1,094	1,312	3,804	5,980
匯兑收益	13,608	3,182	4,768	312	–
合計	14,704	4,266	6,080	4,116	5,980

(11) 所得稅費用

於2008年度、2009年度、2010年度及截至2010年及2011年10月31日10個月期間，投資收益和利息收入的代扣代繳稅金的金額如下：

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間	2010年度	2009年度	2008年度
投資收益的代扣代繳稅金	68	353	440	6,638	5,021
利息收入的代扣代繳稅金	110	109	131	397	598
合計	178	462	571	7,035	5,619

(12) 現金流量表

(a) 從淨利潤調節為經營活動的現金流量

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
淨利潤	15,812	10,599	14,184	129,924	100,442
加／(減)：財務收入	(14,704)	(4,266)	(6,080)	(4,116)	(5,980)
投資收益	(1,359)	(7,051)	(8,792)	(133,083)	(100,431)
投資產生的其他稅金和費用	251	718	688	7,275	5,969
經營活動產生的現金流量淨額	–	–	–	–	–

(b) 非現金交易

在報告期的現金交易由母公司代收代付。

五 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

公司名	註冊地	業務性質
瑞科中國	新加坡	投資管理

瑞科山茶的最終控股公司是新加坡政府投資公司。

(b) 母公司註冊資本及其變化

從2008年1月到2011年10月31日，瑞科中國的註冊資本為美元1,650,000千元。

(c) 母公司對瑞科山茶的持股比例和表決權比例

	2011年10月31日		2010年12月31日		2009年12月31日		2008年12月31日	
	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例
	%	%	%	%	%	%	%	%
瑞科山茶	100	100	100	100	100	100	100	100

(2) 關聯方的性質

關聯企業名稱	與瑞科山茶的關係
陽光城	聯營公司
GIC Real Estate Private Limited	受同一關鍵管理人員控制

除了已經在財務報表中揭露的關聯方交易外，瑞科山茶與其關聯方在報告期內未發生其他關聯方交易。

(3) 董事薪酬

2008年1月到2009年8月瑞科山茶的董事是：Muk Kin Yau, Deanna Ong Aun Nee；從2009年8月到2011年10月瑞科山茶的董事是：Soong Hee Sang, Lee Kok Sun。

上述董事薪酬由GIC Real Estate Private Limited承擔。

六 金融工具及其風險

瑞科山茶的金融風險由最終控制方進行管理。相關公司的董事會及關鍵管理人員為整體投資及風險管理提供指導。在集團層面，管理層將對投資及風險管理流程進行持續監控，以確保風險及回報及其控制達到合理平衡。投資及風險管理政策及指引將被定期審核以適當反映市場狀況及瑞科山茶的經營活動。瑞科山茶的整體投資及風險管理戰略以將市場變動對瑞科山茶的財務狀況的不利影響最小化為目的的。

瑞科山茶的活動使其承受多種金融風險：市場風險（主要為外匯風險）、信用風險和流動風險。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

瑞科山茶的大部分業務是在新加坡使用美元作為結算貨幣。但瑞科山茶在中國的股權投資及貸款業務使用人民幣結算。故瑞科山茶仍面臨外匯風險。

瑞科山茶的管理層的責任包括監測資產和負債的金額，並以外幣計價進行交易。瑞科山茶的管理層，可能會考慮買進遠期外匯合約或貨幣合約，以減輕外匯風險。在截至2011年10月31日和截至2010年10月31日的10個月期間，2009年和2008年，瑞科山茶並無訂立任何遠期外匯合約或貨幣合約。

在2011年10月31日和2010年12月31日，2009年和2008年，瑞科山茶賬面以人民幣計價的資產金額列示如下：

	2011年 10月31日 *人民幣千元*	2010年 12月31日 *人民幣千元*	2009年 12月31日 *人民幣千元*	2008年 12月31日 *人民幣千元*
以外幣計價金融資產				
－應收股利	294,042	294,042	156,042	156,042

於2011年10月31日，如果美元對人民幣的匯率上升或者下降10%，同時所有其他因素保持不變，瑞科山茶淨利潤將下降／上升約人民幣29,404千元（2010年12月31日：人民幣29,404千元，2009年12月31日：人民幣15,604千元，2008年12月31日：人民幣15,604千元）

(ii) 價格風險

瑞科山茶未面臨價格風險，因其並不持有權益性的金融資產。

(iii) 利率風險

瑞科山茶未面臨利率風險，因其並未持有帶息負債。

(b) 信用風險

信用風險是指交易對方違約而導致瑞科山茶產生的財務損失的風險。

每類金融工具面臨信用風險的最大值為該類金融工具於資產負債表賬面金額。基於管理層的評估，瑞科山茶的金融資產主要為應收陽光城的股東貸款本金及利息。這些款項無逾期及減值。因此，瑞科山茶面臨的信用風險是有限的。

(c) 流動風險

瑞科山茶從其最終控股公司獲得充足的資金，保持足夠的資源，使其能維持正常的運營活動，流動風險較小。

所有瑞科山茶的負債都將在一年內到期。

七 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項。

除了提供陽光城股東借款中利率固定的美元3,000千元外，以上財務報表的資產和負債的賬面值不以公允價值計算。固定利率的股東借款的賬面價值和公允價值分析如下：

	2011年10月31日		2010年10月31日	
	資產淨值	公允價值	資產淨值	公允價值
財務負債				
－其他應收款	18,970	18,756	19,868	18,705

	2009年10月31日		2008年10月31日	
	資產淨值	公允價值	資產淨值	公允價值
財務負債				
－其他應收款	20,485	18,314	20,504	19,749

應收賬款以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

2008年度，2009年度，2010年度和截至2011年10月31日10個月期間，瑞科山茶沒有以公允價值計量的金融工具。

八 淨流動資產

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流動資產	320,454	320,641	161,670	250,925
*減：*流動負債	283,402	63,586	65,506	132,262
淨流動資產	37,052	257,055	96,164	118,663

九 總資產減流動負債

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
總資產	407,376	410,289	407,940	343,776
*減：*流動負債	283,402	63,586	65,506	132,262
總資產減流動負債	123,974	346,703	342,434	211,514

II. 日後財務報表

截至本報告日，瑞科山茶並無2011年10月31日之後的期間經審計財務報表。瑞科山茶自2011年10月31日之後，未宣佈任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司

中國上海市

謹啟

2012年02月13日

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。

普华永道

致首創置業股份有限公司
董事會

2012年02月13日

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就成都首創新資置業有限公司（以下稱「成都新資」）的財務資料（「財務資料」）提呈報告，此等財務資料包括成都新資於2008年、2009年及2010年12月31日和2011年10月31日的資產負債表、截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2011年10月31日止10個月期間（「有關期間」）的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司（以下稱「貴公司」）董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於　貴公司於2012年02月13日就　貴公司建議收購成都新資45%股權（「收購事項」）而刊發的通函（「通函」）附錄四。

成都新資於2006年5月23日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

成都新資截至2008年、2009年和2010年12月31日止年度各年以及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表已由北京華安德會計師事務所有限公司審計。

普华永道中天会计师事务所有限公司
中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼 邮编 200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

成都新資在有關期間的董事須負責根據中國人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報成都新資的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及公允地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務報表已根據成都新資的經審計財務報表並經作出適當調整後編製。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編製及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務報表作出意見並將意見向 貴公司報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為,就本報告而言,財務資料已真實而公允地反映成都新資於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況,以及成都新資截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據,此等財務數據包括成都新資截至2010年10月31日止10個月的利潤表、現金流量表和所有者權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事須負責根據企業會計準則和　貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載　貴集團採納的會計政策編製並公允列報財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號－財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載會計政策編製。

I. 成都新資的財務報表

以下為 貴公司董事編制成都新資於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日以及截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2010年10月31日和2011年10月31日止10個月的財務報表：

(A) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
流動資產					
貨幣資金	*I.四(1)*	15,471	143,339	330,532	151,127
應收賬款	*I.四(2)(a)*	15,025	15,025	40,823	258
預付款項	*I.四(3)*	294	75	9,372	9,210
其他應收款	*I.四(2)(b)*	529,566	458,667	251,810	302,162
存貨	*I.四(4)*	32,643	39,946	190,042	756,149
其他流動資產	*I.四(5)*	1,414	381	30,924	25,507
流動資產合計		594,413	657,433	853,503	1,244,413
非流動資產					
固定資產	*I.四(6)*	271	525	1,546	1,925
非流動資產合計		271	525	1,546	1,925
資產總計		594,684	657,958	855,049	1,246,338
負債及所有者權益					
流動負債					
應付賬款	*I.四(7)*	21,039	60,614	156,631	204,014
預收款項	*I.四(8)*	13,373	7,358	23,227	322,258
應付職工薪酬		1,039	–	2,754	3,393
應交稅費	*I.四(9)*	1,284	40,850	41,565	3,336
應付股利	*I.四(10)*	124,000	124,000	80,000	80,000
其他應付款	*I.四(11)*	166,457	163,323	175,932	170,540
一年內到期的非流動負債	*I.四(12)*	–	–	–	192,000
流動負債合計		327,192	396,145	480,109	975,541
負債合計		327,192	396,145	480,109	975,541
所有者權益					
實收資本	*I.一*	239,566	239,566	239,566	239,566
盈餘公積	*I.四(13)*	21,537	21,537	21,537	11,123
未分配利潤		6,389	710	113,837	20,108
所有者權益合計		267,492	261,813	374,940	270,797
負債及所有者權益總計		594,684	657,958	855,049	1,246,338

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(B) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
一、營業收入	*I.四(15)*	10,056	201,663	213,471	980,671	687,057
*減：*營業成本	*I.四(15)*	(7,341)	(192,720)	(204,004)	(787,731)	(463,022)
營業稅金及附加	*I.四(16)*	(2,642)	(64,931)	(68,733)	(49,818)	(34,353)
銷售費用		(111)	(3,660)	(3,874)	(13,281)	(20,651)
管理費用		(3,474)	(4,744)	(5,022)	(5,124)	(4,695)
財務收入／（費用）	*I.四(17)*	15,732	19,102	20,220	(119)	(118)
二、營業利潤／（虧損）		12,220	(45,290)	(47,942)	124,598	164,218
*加：*營業外收入	*I.四(18)*	–	261	278	14,486	8
*減：*營業外支出		(730)	(387)	(396)	(226)	(105)
三、利潤／（虧損）總額		11,490	(45,416)	(48,060)	138,858	164,121
*減：*所得稅費用	*I.四(20)*	(5,811)	(21,049)	(21,067)	(34,715)	(41,030)
四、淨利潤／（虧損）		5,679	(66,465)	(69,127)	104,143	123,091
五、其他綜合收益		–	–	–	–	–
六、綜合收益／（虧損）總額		5,679	(66,465)	(69,127)	104,143	123,091

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(C) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
一、經營活動產生的現金流量						
銷售商品、提供勞務收到的現金		16,072	221,025	224,465	640,010	371,541
收到的稅費返還		–	200	216	14,155	–
收到其他與經營活動有關的現金	*I.四(21)(d)*	104,701	51,263	220,709	50,958	644,508
經營活動現金流入小計		120,773	272,488	445,390	705,123	1,016,049
購買商品、接受勞務支付的現金		(40,868)	(73,123)	(135,232)	(254,164)	(332,388)
支付給職工以及為職工支付的現金		(655)	(8,531)	(10,483)	(11,252)	(10,419)
支付的各項稅費		(48,018)	(74,634)	(59,973)	(51,721)	(32,121)
支付其他與經營活動有關的現金	*I.四(21)(e)*	(159,100)	(46,372)	(253,227)	(68,379)	(648,048)
經營活動現金流出小計		(248,641)	(202,660)	(458,915)	(385,516)	(1,022,976)
經營活動產生的現金流量淨額	*I.四(21)(a)*	(127,868)	69,828	(13,525)	319,607	(6,927)
二、投資活動產生的現金流量						
收到的其他與投資活動有關的現金		–	297,452	297,452	55,000	273,000
投資活動現金流入小計		–	297,452	297,452	55,000	273,000
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		–	(23)	(24)	(22)	(1,284)
支付其他與投資活動有關的現金	*I.五(3)(a)*	–	(470,030)	(470,030)	–	(373,000)
投資活動現金流出小計		–	(470,053)	(470,054)	(22)	(374,284)
投資活動產生的現金流量淨額		–	(172,601)	(172,602)	54,978	(101,284)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
三、籌資活動產生的現金流量						
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		–	–	–	(4,246)	(13,184)
償還銀行借款支付的現金	*I.四(12)*	–	–	–	(192,000)	(8,000)
籌資活動產生的現金流量淨額		–	–	–	(196,246)	(21,184)
四、匯率變動對現金的影響		–	–	–	–	–
五、現金淨（減少）／增加額	*I.4(21)(b)*	(127,868)	(102,773)	(186,127)	178,339	(129,395)
*加：*期／年初現金餘額	*I.4(21)(b)*	143,339	329,466	329,466	151,127	280,522
六、期／年末現金餘額	*I.4(21)(b)*	15,471	226,693	143,339	329,466	151,127

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(D) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	實收資本	盈餘公積	(累計虧損)／未分配利潤	所有者權益合計
2008年1月1日年初餘額		239,566	–	(11,860)	227,706
2008年度增減變動額		–	11,123	31,968	43,091
淨利潤		–	–	123,091	123,091
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(13)*	–	11,123	(11,123)	–
對所有者的分配	*I.四(14)*	–	–	(80,000)	(80,000)
2008年12月31日年末餘額		239,566	11,123	20,108	270,797
2009年1月1日年初餘額		239,566	11,123	20,108	270,797
2009年度增減變動額		–	10,414	93,729	104,143
淨利潤		–	–	104,143	104,143
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(13)*	–	10,414	(10,414)	–
2009年12月31日年末餘額		239,566	21,537	113,837	374,940
2010年1月1日年初餘額		239,566	21,537	113,837	374,940
2010年度增減變動額		–	–	(113,127)	(113,127)
淨虧損		–	–	(69,127)	(69,127)
利潤分配，其中：					
對所有者的分配	*I.四(14)*	–	–	(44,000)	(44,000)
2010年12月31日年末餘額		239,566	21,537	710	261,813
2011年1月1日期初餘額		239,566	21,537	710	261,813
截至2011年10月31日止10個月期間增減變動額		–	–	5,679	5,679
淨利潤		–	–	5,679	5,679
2011年10月31日期末餘額		239,566	21,537	6,389	267,492
2010年1月1日期初餘額		239,566	21,537	113,837	374,940
截至2010年10月31日止10個月期間增減變動額		–	–	(66,465)	(65,219)
淨虧損（未經審計）		–	–	(66,465)	(65,219)
2010年10月31日期末餘額（未經審計）		239,566	21,537	47,372	309,721

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

成都新資系由首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)和新加坡紫陽投資有限公司(以下稱「新加坡紫陽」)共同投資於2006年5月23日在中華人民共和國成都市註冊成立的中外合資企業。成都新資的經營期限為20年，註冊資本為20,000千美元，首創置業和新加坡紫陽的股權比例分別為55%和45%。2006年9月30日，首創置業和新加坡紫陽按股權比例共同為成都新資增資，增資後，成都新資的註冊資本由原來的20,000千美元增至30,000千美元。2011年5月，首創置業向重慶天豐宏展控股有限公司(以下稱「重慶天豐」)轉讓其所持有的成都新資55%的股權。

成都新資經批准的經營範圍為經營成都國光項目規劃確定的地塊範圍內的房地產開發建設和經營。成都新資於有關期間的實際主營業務為房地產建設和經營。

由於重慶天豐為首創置業之控股子公司，成都新資的最終母公司為首創置業。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於2006年2月15日頒布的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關要求。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

成都新資2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了成都新資2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況以及2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具

(a) 金融資產

金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於成都新資對金融資產的持有意圖和持有能力。成都新資的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為應收賬款和其他應收款。成都新資對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款，按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明成都新資將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。成都新資的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括應付賬款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

借款按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)的,列示為流動負債;期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的,列示為一年內到期的非流動負債;其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時,終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額,計入當期損益。

(7) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品等,按成本與可變現淨值孰低列示。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用,開發產品成本結轉時按實際成本核算。成都新資取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物,相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等,其所發生的支出列入開發成本,按成本核算對像和成本項目進行明細核算;開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(8) 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括運輸工具及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入成都新資、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入成都新資且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
運輸工具	4年	5%	24%
辦公設備	3年	3%	32%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額（附註I.二(10)）。

(d) *固定資產的處置*

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(9) ***借款費用***

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當房地產開發項目完工驗收後停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為購建符合資本化條件房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為購建符合資本化條件的房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(10) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(11) 職工薪酬

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

根據相關的法律法規，成都新資的在職員工參與並享受由地方政府組織的固定繳款的退休養老統籌計劃，成都新資按照在職職工工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上按月計提基本養老保險金，並向當地勞動和社會保障機構繳納。成都新資除按月繳納該款項之外，不對職工的其他退休後福利承擔責任。

成都新資對上述養老保險費的支出在計提時根據職工提供服務的受益對像計入相關資產成本和費用。

於職工提供服務的期間確認應付的職工薪酬，根據職工提供服務的受益對像計入相關資產成本和費用。

(12) 股利分配

現金股利於董事會批准的當期，確認為負債。

(13) 收入確認

收入的金額按照成都新資在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入成都新資，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，成都新資既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

(b) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

(14) 政府補助

政府補助為成都新資從政府無償取得的貨幣性資產或非貨幣性資產，包括稅費返還、財政補貼等。

政府補助在成都新資能夠滿足其所附的條件並且能夠收到時，予以確認。政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量；公允價值不能可靠取得的，按照名義金額計量。

與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，並在相關資產使用壽命內平均分配，計入當期損益。按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益。

與收益相關的政府補助，用於補償以後期間的相關費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關費用的期間，計入當期損益；用於補償已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益。

(15) 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

成都新資沒有融資租賃業務，經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

(16) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額（暫時性差異）計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額（或可抵扣虧損）的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

(17) 分部信息

成都新資以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指成都新資內同時滿足下列條件的組成部分：(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)成都新資管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)成都新資能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

成都新資於報告期內僅有一個經營分部，故未編製分部信息。

(18) 重要會計估計和判斷

成都新資根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 房地產開發成本

成都新資確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。成都新資定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(ii) 稅項

成都新資房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，很多交易和事項的最終稅務處理都存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時，需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

(b) 採用會計政策的關鍵判斷－收入確認

根據附註二(13)所述的會計政策，成都新資對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點，需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下，所有權風險和報酬轉移的時點，與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

如附註七所述，成都新資對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者的商品所有權證抵押給銀行時，該擔保將被解除。成都新資評估後認為所有權的重大風險與報酬在購買者驗收或視同驗收時已經轉移。

三 稅項

成都新資報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30% – 60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	10元／平方米	應稅土地面積

四 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
庫存現金	109	178	74	319
銀行存款	15,362	143,161	330,458	150,808
合計	15,471	143,339	330,532	151,127

於2011年10月31日，銀行存款中無（2010年12月31日：無；2009年12月31日：1,066千元；2008年12月31日：無）住戶按揭貸款保證金。

(2) 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收賬款	15,025	15,025	40,823	258
減：壞賬準備	–	–	–	–
合計	15,025	15,025	40,823	258

應收賬款賬齡分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	–	15,025	40,823	258
一到二年	15,025	–	–	–
合計	15,025	15,025	40,823	258

上述應收帳款均為應收物業銷售款。於2011年10月31日，應收賬款餘額主要包含應收關聯公司成都紫瑞新麗商貿有限公司（以下稱「紫瑞新麗」）房款15,000千元（2010年12月31日：15,000千元；2009年12月31日：40,794千元；2008年12月31日：無）。

(b) 其他應收款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收關聯方款項 *（附註I.五(4)(a)）*	527,038	455,972	243,141	298,095
其他	2,528	2,692	8,669	4,067
小計	529,566	458,667	251,810	302,162
*減：*壞賬準備	–	–	–	–
淨額	529,566	458,667	251,810	302,162

其他應收款賬齡分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	73,601	229,308	8,751	302,162
一到二年	226,614	9	243,059	–
二到三年	9	229,350	–	–
三年以上	229,342	–	–	–
合計	529,566	458,667	251,810	302,162

(3) 預付款項

預付款項分類如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
預付土地款、工程款及項目款	–	–	8,173	5,627
預付關聯方銷售佣金 *（附註I.五(4)(e)）*	294	75	1,199	3,583
合計	294	75	9,372	9,210

預付款項按賬齡分析如下：

	2011年10月31日		2010年12月31日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
賬齡				
一年以內	294	100	75	100

	2009年12月31日		2008年12月31日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
賬齡				
一年以內	9,372	100	9,210	100

(4) 存貨

存貨分類如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
成本－				
開發成本	–	–	64,274	622,990
開發產品	32,643	39,946	125,768	133,159
合計	32,643	39,946	190,042	756,149
*減：*存貨跌價準備	–	–	–	–
存貨淨額	32,643	39,946	190,042	756,149

截至2011年10月31日止10個月期間，確認為開發產品銷售成本的存貨成本為7,341千元（截至2010年10月31日10個月期間：192,720千元，2010年度：204,004千元，2009年度：787,731千元，2008年度：463,022千元）（附註I四(15)）。

於2011年10月31日的開發成本中，無借款費用資本化的金額（2010年12月31日：無，2009年12月31日：2,322千元，2008年12月31日：22,933千元）。截至2011年10月31日止10個月期間資本化率為6.4%（截至2010年10月31日10個月期間：零，2010年度：5.6%，2009年度：5.0%，2008年度：6.2%）。

於2011年10月31日，成都新資開發成本中無（2010年12月31日及2009年12月31日：無，2008年12月31日：67,845千元）土地使用權抵押給銀行取得長期借款（2010年12月31日及2009年12月31日：無，2008年12月31日：192,000千元）（附註I.四(12)）。

成都新資認為存貨的可變現淨值均不低於其賬面價值，故未計提存貨跌價準備。

存貨中，土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
位於中國內地				
10到50年	–	–	11,178	64,167
50年以上	10,983	14,312	61,965	215,084
合計	10,983	14,312	73,143	279,251

(5) 其他流動資產

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
預繳稅金	1,414	381	30,924	25,507

(6) 固定資產

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2008年1月1日	913	415	1,328
增加	1,058	226	1,284
2008年12月31日	1,971	641	2,612
增加	–	22	22
2009年12月31日	1,971	663	2,634
增加	–	24	24
2010年12月31日	1,971	687	2,658
增加	–	–	–
2011年10月31日	1,971	687	2,658
累計折舊			
2008年1月1日	169	152	321
計提	175	191	366
2008年12月31日	344	343	687
計提	234	167	401
2009年12月31日	578	510	1,088
計提	950	95	1,045
2010年12月31日	1,528	605	2,133

	運輸工具	辦公設備	合計
計提	209	45	254
2011年10月31日	1,737	650	2,387
淨值			
2008年1月1日	744	263	1,007
2008年12月31日	1,627	298	1,925
2009年12月31日	1,393	153	1,546
2010年12月31日	443	82	525
2011年10月31日	234	37	271

截至2011年10月31日止10個月期間計入管理費用的折舊費用為254千元（截至2010年10月31日止10個月期間：988千元，2010年度：1,045千元，2009年度：401千元，2008年度：366千元）。

(7) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	–	–	150,261	204,014
一年以上	21,039	60,614	6,370	–
合計	21,039	60,614	156,631	204,014

(8) 預收款項

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
開發項目預收款	13,373	7,358	23,227	322,258

開發項目預收款主要為成都新資房地產開發項目的預收房款，鑒於風險和報酬尚未轉移，未結轉收入。

(9) 應交稅費

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應交企業所得稅	1,173	–	38,049	2,375
應交土地增值稅	–	35,839	453	120
應交營業稅	99	4,443	2,861	743
其他	12	568	202	98
合計	1,284	40,850	41,565	3,336

(10) 應付股利

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付首創置業	68,200	68,200	44,000	44,000
應付新加坡紫陽	55,800	55,800	36,000	36,000
合計	124,000	124,000	80,000	80,000

(11) 其他應付款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付關聯方往來款*(附註I.五(4)(c))*	165,476	160,391	156,293	149,490
代收業主契稅和維修基金等	637	1,885	18,385	11,491
投標保證金	128	404	314	7,519
其他	216	1,047	940	2,040
合計	166,457	163,323	175,932	170,540

(12) 一年內到期的非流動負債

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年內到期的長期借款	–	–	–	192,000

於2008年12月31日，銀行借款192,000千元系以成都新資開發成本中的土地使用權作為抵押（附註I.四(4)），借款年利率為銀行同期貸款利率下浮10%，利息每季支付一次，本金應於2009年4月前償還。上述本金已於2009年4月償還。

(13) 盈餘公積

	法定盈餘公積
2007年12月31日	–
本年提取	11,123
2008年12月31日	11,123
本年提取	10,414
2009年12月31日	21,537
本年提取	–
2010年12月31日	21,537
2011年10月31日	21,537

根據《中華人民共和國公司法》、成都新資章程及董事會的決議，成都新資按年度淨利潤扣除累計虧損後的淨額的10%提取法定盈餘公積金，當法定盈餘公積金累計額達到實收資本的50%以上時，可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損，或者增加實收資本。於2010年度，成都新資計提法定盈餘公積零元（2009年度：10,414千元，2008年度：11,123千元）。

成都新資任意盈餘公積金的提取額由董事會批准。任意盈餘公積金經批准後可用於彌補以前年度虧損或增加實收資本，2008年度，2009年度及2010年度，成都新資均未計提任意盈餘公積金。

(14) 利潤分配

根據2010年12月31日董事會決議，成都新資向全體股東按持股比例分配現金股利44,000千元，其中首創置業24,200千元，新加坡紫陽19,800千元。

成都新資於2009年度未分配股利。

根據2008年12月31日董事會決議，成都新資向全體股東按持股比例分配現金股利80,000千元，其中首創置業44,000千元，新加坡紫陽36,000千元。

(15) 營業收入和營業成本

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
房地產銷售收入	10,056	201,663	213,471	980,671	687,057

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
房地產銷售成本	7,341	192,720	204,004	787,731	463,022

(16) 營業稅金及附加

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
營業稅	2,085	13,630	17,283	49,034	34,353
土地增值稅*(a)*	–	51,146	51,146	–	–
其他	557	155	304	784	–
合計	2,642	64,931	68,733	49,818	34,353

(a) 2010年，根據四川萬方稅務師事務所有限責任公司（以下稱「四川萬方」）出具的四川萬方字620003~620005號《土地增值稅清算鑒證報告》，成都新資開發的「愛這城」項目共需繳納土地增值稅51,146千元，該金額與成都新資2008年及2009年度對土地增值稅的估計金額存在差異，成都新資於2010年度補充確認土地增值稅51,146千元。

(17) 財務收入／（費用）

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
利息支出	4,466	2,804	3,745	11,048	22,700
其中：最後一期還款日在五年之內的借款	–	2,804	3,745	11,048	22,700
*減：*資本化利息 支出	–	(2,804)	(3,745)	(11,048)	(22,700)
利息支出淨額	4,466	–	–	–	–
利息收入*（附註I.5(3)(c)）*	(20,575)	(21,031)	(23,098)	(1,943)	(2,686)
*減：*資本化利息收入	–	1,879	2,821	1,943	2,686
利息收入淨額	(20,575)	(19,152)	(20,277)	–	–
其他	377	50	57	119	118
淨額	(15,732)	(19,102)	(20,220)	119	118

(18) 營業外收入

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
政府補助*(a)*	–	200	216	14,155	–
其他	–	61	62	331	8
合計	–	261	278	14,486	8

(a) 根據中共成都市成華區委、成都市成華區人民政府《關於促進經濟發展若干政策辦法的意見（試行）》，成都新資截至2011年10月31日止10個月期間收到的扶持及獎勵零元（截至2010年10月31日止10個月期間：200千元，2010年度：216千元，2009年度：14,155千元，2008年度：無）。

(19) 折舊和其他費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
固定資產折舊	254	988	1,045	401	366
審計費用	50	43	51	46	50

(20) 所得稅費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
當期所得稅－中國	5,811	21,049	21,067	34,715	41,030

將基於利潤表的利潤／（虧損）總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
利潤／（虧損）總額	11,490	(45,416)	(48,060)	138,858	164,121
按適用稅率25%計算的所得稅	2,873	(11,354)	(12,015)	34,715	41,030
補繳以前年度稅款*(a)*	2,756	16,066	16,066	–	–
不可扣除的成本費用	182	16,337	17,016	–	–
所得稅費用	5,811	21,049	21,067	34,715	41,030

(a) *2010年度，成都新資開始對其所開發的「愛這城」項目進行所得稅匯算清繳工作，並根據最佳估計金額與賬面累計金額之差補充確認了所得稅費用16,066千元。於2011年6月和7月，成都新資分別取得了四川萬方出具的四川萬方字620003號–620005號《所得稅清算報告》和成都市成華區國家稅務局出具的《所得稅檢查情況說明書》，並根據上述報告於2011年10月31日10個月期間調整了所得稅費用2,756千元。*

(21) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤／(虧損)調節為經營活動現金流量

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
淨利潤／(虧損)	5,679	(66,465)	(69,127)	104,143	123,091
加／(減)：					
固定資產折舊 *(附註I.四(6))*	254	988	1,045	401	366
財務收入	(15,618)	(19,152)	(20,277)	–	–
遞延所得稅資產的減少	–	–	–	–	3,912
存貨的減少／(增加)	7,303	141,994	153,841	577,155	(26,199)
受限制使用資金的減少／(增加)	–	1,066	1,066	(1,066)	–
經營性應收項目的(增加)／減少	(52,067)	137,419	54,456	(50,793)	40,732
經營性應付項目的(減少)／增加	(73,419)	(126,022)	(134,529)	(310,233)	(148,829)
經營活動產生的現金流量淨額	(127,868)	69,828	(13,525)	319,607	(6,927)

(b) 現金淨變動情況

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
現金的期／年末餘額	15,471	226,693	143,339	329,466	151,127
*減：*現金的期／年初餘額	(143,339)	(329,466)	(329,466)	(151,127)	(280,522)
現金淨(減少)／增加額	(127,868)	(102,773)	(186,127)	178,339	(129,395)

(c) 現金淨變動情況

	2011年 10月31日	2010年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
貨幣資金*(附註I.四(1))*	15,471	226,693	143,339	330,532	151,127
*減:*受到限制的存款 *(附注I.四(1))*	–	–	–	(1,066)	–
現金期／年末餘額	15,471	226,693	143,339	329,466	151,127

(d) 收到其他與經營活動有關的現金

	截至2011年 10月31日止 10個月期間	截至2010年 10月31日止 10個月期間 (未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
收到關聯方單位往來 *(附註I.五(3)(g))*	101,659	33,031	188,367	5,005	613,294
收到代墊維修款及契稅等	1,675	9,054	21,443	29,974	13,084
收到的投標保證金	–	120	120	7,487	10,628
收到購房定金	–	3,520	5,010	3,560	5,700
其他	1,367	5,538	5,769	4,932	1,802
合計	104,701	51,263	220,709	50,958	644,508

(e) 支付其他與經營活動有關的現金

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
支付關聯方往來款（*附註I.五(3)(h)*）	152,021	9,744	206,153	5,051	618,133
支付的代扣代繳維修基金及契稅等	697	32,839	37,944	32,003	–
返還的投標保證金	–	20	30	14,762	6,694
辦公費	1,782	1,158	2,885	2,798	304
支付銷售佣金（*附註I.五(3)(f)*）	83	1,975	1,975	3,557	4,020
推廣費	–	75	92	4,310	12,780
其他	4,517	561	4,148	5,898	6,117
合計	159,100	46,372	253,227	68,379	648,048

五 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

成都新資於有關期間的母公司先後為首創置業和重慶天豐，其註冊地和業務性質如下：

公司名	註冊地	業務性質
重慶天豐	重慶市	房地產投資管理
首創置業	北京市	房地產投資管理

由於重慶天豐為首創置業的子公司，成都新資於有關期間的最終控制方為首創置業。

(b) 母公司註冊資本及其變化

首創置業自2008年12月31日至2011年10月31日的註冊資本均為2,027,960千元，無變化。

重慶天豐自2011年3月3日（成立日）至2011年10月31日註冊資本為10,000千元。

(c) 母公司對成都新資的持股比例和表決權比例

	2011年10月31日		2010年12月31日		2009年12月31日		2008年12月31日	
	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例
	%	%	%	%	%	%	%	%
重慶天豐	55	55	–	–	–	–	–	–
首創置業	–	–	55	55	55	55	55	55

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與成都新資的關係
新加坡紫陽	外方股東
天津首創新港置業有限公司（以下稱「天津新港」）	最終控制方之子公司
成都首創驛都置業有限公司（以下稱「成都驛都」）	最終控制方之子公司
首創置業成都有限公司（以下稱「置業成都」）	最終控制方之子公司
重慶首創新石置業有限公司（以下稱「重慶新石」）	最終控制方之子公司
北京陽光城置業有限公司（以下稱「陽光城」）	最終控制方之子公司
瀋陽吉天置業有限公司（以下稱「瀋陽吉天」）	最終控制方之合營公司
陽光新業地產股份有限公司（以下稱「陽光新業」）	與最終控制方受同一關鍵管理人員重大影響
紫瑞新麗	陽光新業之子公司
北京金網絡置業投資顧問有限公司（以下稱「金網絡」）	最終控制方之聯營公司

(3) 關聯交易

成都新資董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由成都新資與關聯方協商一致確定。

(a) 拆出其他關聯方資金拆借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
瀋陽吉天	–	280,000	280,000	–	–
成都驛都	–	190,030	190,030	–	273,000
天津新港	–	–	–	–	100,000
合計	–	470,030	470,030	–	373,000

(b) 收回其他關聯方資金拆借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
瀋陽吉天	–	280,000	280,000	–	–
成都驛都	–	13,030	13,030	55,000	273,000
合計	–	293,030	293,030	55,000	273,000

(c) 與關聯方發生的資金佔用費用／(收入)

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	4,466	2,804	3,745	3,749	5,550
新加坡紫陽	–	–	–	3,053	4,268
瀋陽吉天*(i)*	–	(4,422)	(4,422)	–	–
成都驛都	(15,178)	(10,280)	(12,337)	–	–
天津新港	(4,906)	(6,329)	(5,354)	–	–
淨額	(15,618)	(18,227)	(18,368)	6,802	9,818

(i) 成都新資向瀋陽吉天提供借款按照固定利率5.31%計息，無固定還款期，無任何抵押和擔保。

(d) 銷售開發產品

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
紫瑞新麗	–	92,000	92,000	207,800	–

(e) 接受咨詢服務

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	–	–	–	4,950	7,343

(f) 向關聯方支付銷售代理佣金

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
金網絡	83	1,975	1,975	3,557	4,020

(g) 收到的其他關聯方往來

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	66,659	3,331	157,787	4,968	383,256
置業成都	35,000	–	–	–	230,000
金網絡	–	–	880	37	39
紫瑞新麗	–	29,700	29,700	–	–
合計	101,659	33,031	188,367	5,005	613,294

(h) 支付的其他關聯方往來

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	66,000	–	157,557	4,968	387,371
置業成都	35,000	–	–	–	230,000
重慶新石	–	–	–	9	8
金網絡	40	–	4	74	754
紫瑞新麗	981	9,744	48,592	–	–
陽光城	50,000	–	–	–	–
合計	152,021	9,744	206,153	5,051	618,133

(i) 關鍵管理人員薪酬

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
關鍵管理人員薪酬	–	3,774	5,661	5,851	5,210

(j) 董事薪酬

成都新資於2008年1月1日至2009年3月期間的董事為唐軍、胡衛民、李國紳、何光、孫建軍；於2009年3月至2009年11月期間的董事為唐軍、胡衛民、張馥香、李國紳、孫建軍；於2009年11月至2011年6月期間的董事為唐軍、胡衛民、張馥香、孫建軍、李鈺；於2011年6月至2011年10月31日期間的董事為蔣和斌、胡衛民、張馥香、孫建軍、李鈺、孫寧。

上述董事僅在股東方任職，其薪酬不在成都新資領取。

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應收款（附註I.四(2)）

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
紫瑞新麗*(ii)*	19,873	18,892	–	–
成都驛都－本金*(i)*	319,372	319,372	142,372	197,372
成都驛都－利息	27,516	12,337	–	–
天津新港－本金*(i)*	100,000	100,000	100,000	100,000
天津新港－利息	10,260	5,354	–	–
重慶新石*(ii)*	17	17	17	8
金網絡*(ii)*	–	–	752	715
陽光城*(ii)*	50,000	–	–	–
合計	527,038	455,972	243,141	298,095

(i) *成都新資向成都驛都和天津新港提供的借款於2008年度及2009年度不計息，於2010年度及截至2011年10月31日10個月期間按照固定利率5.81%計息。該借款無固定還款期，無任何抵押和擔保。*

(ii) *成都新資與該關聯方往來款不計利息，無固定還款期，無任何抵押和擔保。*

(b) 應收賬款（附註I.四(2)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
紫瑞新麗	15,000	15,000	40,794	–

(c) 其他應付款（附註I.四(11)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
金網絡*(ii)*	84	124	–	–
首創置業－本金*(i)*	90,280	69,631	69,631	69,631
首創置業－利息	4,466	20,419	16,675	12,926
首創置業－不計息*(ii)*	659	230	–	–
新加坡紫陽－本金*(iii)*	56,714	56,714	56,714	56,714
新加坡紫陽－利息	13,273	13,273	13,273	10,219
合計	165,476	160,391	156,293	149,490

(i) *成都新資向首創置業借入款項截止2011年10月31日按照中國人民銀行公佈的銀行同期貸款利率上浮10%計息，2010年，2009年，2008年利率均按照銀行規定同期利率執行，無固定還款期，無任何抵押和擔保；*

(ii) *成都新資與該關聯方往來款不計利息，無固定還款期，無任何抵押和擔保；*

(iii) *成都新資向新加坡紫陽股東借入款項於2006年6月至2009年12月31日期間，按照中國人民銀行公佈的銀行同期貸款利率計息，並從2010年起不再計息。該借款無固定還款期，無任何抵押和擔保。*

(d) 預收款項

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
紫瑞新麗	–	–	–	20,000

(e) 預付款項（附註I.四(3)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
金網絡	294	75	1,199	3,583

(f) 應付股利

成都新資應付股利請參見附註I.四(10)。

六 承諾事項

(1) 資本承諾

以下為於資產負債表日，房地產開發項目資本性承諾分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
已簽約未支付	–	–	32,109	124,672
已批准未簽約	–	–	10,374	153,619
合計	–	–	42,483	278,291

(2) 經營租賃承諾事項

根據已簽訂的不可撤銷的經營性租賃合同，成都新資未來最低應支付租金如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
一年以內	–	395	948	948
一到二年	–	–	395	948
二到三年	–	–	–	395
合計	–	395	1,343	2,291

七 財務擔保

成都新資已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。

成都新資的部分客戶採取銀行按揭（抵押貸款）方式購買成都新資開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，成都新資分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。

於2011年10月31日，未清償擔保金額為331,356千元（2010年12月31日：372,721千元，2009年12月31日：358,497千元；及2008年12月31日：313,318千元）。

八 金融工具及其風險

成都新資的經營活動會面臨各種金融風險：市場風險（主要為利率風險）、信用風險和流動風險。成都新資整體的風險管理計劃針對金融市場的不可預見性，力求減少對成都新資財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險

利率風險

成都新資的利率風險主要產生於長期銀行借款等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使成都新資面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使成都新資面臨公允價值利率風險。成都新資根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2011年10月31日，成都新資長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額為零元（2010年12月31日：無；2009年12月31日：無；2008年12月31日：192,000千元）。

成都新資財務部門持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及成都新資尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對成都新資的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

於2011年10月31日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5個百分點，而其它因素保持不變，成都新資的銀行借款利息支出會增加或減少零元（2010年12月31日及2009年12月31日：無；2008年12月31日：960千元）。

(2) 信用風險

成都新資對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、應收賬款和其他應收款等。

成都新資銀行存款主要存放於國有銀行和其它大中型上市銀行，成都新資認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

成都新資已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要成都新資償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，成都新資有權利將該物業出售於銀行用於抵償成都新資應付之金額。因此，成都新資管理層認為成都新資的信貸風險已極大減小。

(3) 流動風險

成都新資負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，成都新資各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2011年10月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	15,471	–	–	–	15,471
應收款項	544,591	–	–	–	544,591
合計	560,062	–	–	–	560,062

	2010年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	143,339	–	–	–	143,339
應收款項	473,692	–	–	–	473,692
合計	617,031	–	–	–	617,031

	2009年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	330,532	–	–	–	330,532
應收款項	292,633	–	–	–	292,633
合計	623,165	–	–	–	623,165

	2008年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	151,127	–	–	–	151,127
應收款項	302,420	–	–	–	302,420
合計	453,547	–	–	–	453,547

	2011年10月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債－					
應付款項	311,496	–	–	–	311,496

	2010年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債－					
應付款項	347,937	–	–	–	347,937

	2009年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債－					
應付款項	412,563	–	–	–	412,563

	2008年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	454,554	–	–	–	454,554
長期借款	195,901	–	–	–	195,901
合計	650,455	–	–	–	650,455

銀行借款償還期分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
最後一期還款日在五年之內的借款	–	–	–	192,000

(4) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項和長期借款。

上述不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差不大。

長期借款以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日，成都新資無以公允價值計量的金融工具。

九 淨流動資產

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
流動資產	594,413	657,433	853,503	1,244,413
*減：*流動負債	(327,192)	(396,145)	(480,109)	(975,541)
淨流動資產	267,221	261,288	373,394	268,872

十 總資產減流動負債

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
資產總計	594,684	657,958	855,049	1,246,338
*減：*流動負債	(327,192)	(396,145)	(480,109)	(975,541)
總資產減流動負債	267,492	261,813	374,940	270,797

II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，成都新資並無2011年10月31日之後的期間經審計財務報表。成都新資自2011年10月31日之後，未宣佈任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司
中國上海市

謹啟

2012年02月13日

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。

pwc

普华永道

2012年02月13日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就天津市新創置業有限公司（以下稱「天津新創」）的財務資料（「財務資料」）提呈報告，此等財務資料包括天津新創於2008年、2009年及2010年12月31日和2011年10月31日的資產負債表、截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2011年10月31日止10個月期間（「有關期間」）的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司（以下稱「貴公司」）董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於　貴公司於2012年02月13日就　貴公司建議收購天津新創45%股權（「收購事項」）而刊發的通函（「通函」）附錄五。

天津新創於2005年11月29日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

天津新創截至2008年、2009年和2010年12月31日止年度各年以及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表已由北京華安德會計師事務所有限公司審計。

普华永道中天会计师事务所有限公司
中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼 邮编 200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

天津新創在有關期間的董事須負責根據中國人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報天津新創的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及公允地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據天津新創的經審計財務報表並經作出適當調整後編製。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編製及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 貴公司報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為,就本報告而言,財務資料已真實而公允地反映天津新創於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況,以及天津新創截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函附錄三所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據,此等財務數據包括天津新創截至2010年10月31日止10個月的利潤表、現金流量表和所有者權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事須負責根據企業會計準則和　貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載貴集團採納的會計政策編製並公允列報財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號－財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載會計政策編製。

I. 天津新創的財務報表

以下為 貴公司董事編制天津新創於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日以及截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2010年10月31日和2011年10月31日止10個月的財務報表：

(A) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流動資產					
貨幣資金	*I.四(1)*	13,369	26,307	110,777	25,635
應收賬款	*I.四(2)(a)*	5,760	–	–	–
預付款項	*I.四(3)*	62	88	313	3,332
其他應收款	*I.四(2)(b)*	1,170,433	1,147,172	1,095,478	1,126,833
存貨	*I.四(4)*	582	11,773	20,252	636,377
其他流動資產	*I.四(5)*	11,269	22,309	–	40,894
流動資產合計		1,201,475	1,207,649	1,226,820	1,833,071
非流動資產					
固定資產	*I.四(6)*	482	611	909	1,253
遞延所得稅資產	*I.四(7)*	–	2,705	–	–
非流動資產合計		482	3,316	909	1,253
資產總計		1,201,957	1,210,965	1,227,729	1,834,324
負債及所有者權益					
流動負債					
應付賬款	*I.四(8)*	31,468	46,986	85,925	71,842
預收款項	*I.四(9)*	936	33,966	28,447	196,211
應付職工薪酬		–	–	6,250	2,776
應交稅費	*I.四(10)*	10,461	13,403	7,930	2,849
應付股利	*I.四(11)*	266,859	242,127	138,127	138,127
其他應付款	*I.四(12)*	181,215	157,406	125,576	494,686
一年內到期的非流動負債	*I.四(13)*	478,332	487,034	–	693,505
流動負債合計		969,271	980,922	392,255	1,599,996
非流動負債					
長期應付款	*I.四(14)*	–	–	493,315	–
非流動負債合計		–	–	493,315	–
負債合計		969,271	980,922	885,570	1,599,996
所有者權益					
實收資本	*I.一*	202,031	202,031	202,031	202,031
盈餘公積	*I.四(15)*	27,998	27,998	27,998	17,071
未分配利潤		2,657	14	112,130	15,226
所有者權益合計		232,686	230,043	342,159	234,328
負債及所有者權益總計		1,201,957	1,210,965	1,227,729	1,834,324

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(B) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
一、營業收入	*I.四(17)*	60,889	35,291	36,164	1,081,057	605,842
減：營業成本	*I.四(17)*	(27,525)	(16,166)	(16,721)	(845,815)	(455,416)
營業稅金及附加	*I.四(18)*	(5,611)	(35,412)	(36,084)	(65,574)	(28,140)
銷售費用		–	(829)	(838)	(17,102)	(20,384)
管理費用		(63)	(367)	(367)	(8,648)	(4,076)
財務收入／(費用)－淨額	*I.四(19)*	8,810	4,134	7,028	(313)	(229)
二、營業利潤／(虧損)		36,500	(13,349)	(10,818)	143,606	97,597
加：營業外收入		–	–	–	169	–
減：營業外支出		–	–	(3)	–	(924)
三、利潤／(虧損)總額		36,500	(13,349)	(10,821)	143,775	96,673
減：所得稅費用	*I.四(21)*	(9,125)	3,337	2,705	(35,944)	(24,168)
四、淨利潤／(虧損)		27,375	(10,012)	(8,116)	107,831	72,505
五、其他綜合收益		–	–	–	–	–
六、綜合收益／(虧損)總額		27,375	(10,012)	(8,116)	107,831	72,505

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(C) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
一、經營活動產生的現金流量						
銷售商品、提供勞務收到的現金		22,101	41,743	43,423	913,293	612,412
收到其他與經營活動有關的現金	*I.四(22)(d)*	18,937	3,166	26,087	347,048	955,983
經營活動現金流入小計		41,038	44,909	69,510	1,260,341	1,568,395
購買商品、接受勞務支付的現金		(28,531)	(31,995)	(43,673)	(209,784)	(417,414)
支付給職工以及為職工支付的現金		–	(6,550)	(6,550)	(8,892)	(12,066)
支付的各項稅費		(7,230)	(53,333)	(55,605)	(56,340)	(120,712)
支付其他與經營活動有關的現金	*I.四(22)(e)*	(18,215)	(5,198)	(29,259)	(542,051)	(711,637)
經營活動現金流出小計		(53,976)	(97,076)	(135,087)	(817,067)	(1,261,829)
經營活動產生的現金流量淨額	*I.四(22)(a)*	(12,938)	(52,167)	(65,577)	443,274	306,566
二、投資活動產生的現金流量						
收到的其他與投資活動有關的現金	*I.五(3)(b)*	–	22,107	22,107	11,000	65,000
投資活動現金流入小計		–	22,107	22,107	11,000	65,000
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	*I.五(3)(a)*	–	–	–	(7)	(461)
支付其他與投資活動有關的現金		–	(41,000)	(41,000)	(163,191)	(477,809)
投資活動現金流出小計		–	(41,000)	(41,000)	(163,198)	(478,270)
投資活動產生的現金流量淨額		–	(18,893)	(18,893)	(152,198)	(413,270)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
三、籌資活動產生的現金流量						
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		–	–	–	(5,934)	(13,191)
償還銀行借款支付的現金	*I.四(13)*	–	–	–	(200,000)	–
籌資活動產生的現金流量淨額		–	–	–	(200,000)	–
四、匯率變動對現金的影響		–	–	–	–	–
五、現金淨（減少）／增加額	*I.四(22)(b)*	(12,938)	(71,060)	(84,470)	85,142	(119,895)
*加：*期／年初現金餘額	*I.四(22)(b)*	26,307	110,777	110,777	25,635	145,530
六、期／年末現金餘額	*I.四(22)(b)*	13,369	39,717	26,307	110,777	25,635

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(D) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	實收資本	盈餘公積	未分配利潤	所有者權益合計
2008年1月1日年初餘額		202,031	9,792	–	211,823
2008年度增減變動額		–	7,279	15,226	22,505
淨利潤		–	–	72,505	72,505
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(15)*	–	7,279	(7,279)	–
對所有者的分配	*I.四(16)*	–	–	(50,000)	(50,000)
2008年12月31日年末餘額		202,031	17,071	15,226	234,328
2009年1月1日年初餘額		202,031	17,071	15,226	234,328
2009年度增減變動額		–	10,927	96,904	107,831
淨利潤		–	–	107,831	107,831
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(15)*	–	10,927	(10,927)	–
2009年12月31日年末餘額		202,031	27,998	112,130	342,159
2010年1月1日年初餘額		202,031	27,998	112,130	342,159
2010年度增減變動額		–	–	(112,116)	(112,116)
淨虧損		–	–	(8,116)	(8,116)
利潤分配，其中：					
對所有者的分配	*I.四(16)*	–	–	(104,000)	(104,000)
2010年12月31日年末餘額		202,031	27,998	14	230,043
2011年1月1日期初餘額		202,031	27,998	14	230,043
截至2011年10月31日止10個月期間增減變動額		–	–	2,643	2,643
淨利潤		–	–	27,375	27,375
利潤分配，其中：					
對所有者的分配	*I.四(16)*	–	–	(24,732)	(24,732)
2011年10月31日期末餘額		202,031	27,998	2,657	232,686
2010年1月1日期初餘額		202,031	27,998	112,130	342,159
截至2010年10月31日止10個月期間增減變動額		–	–	(10,012)	(10,012)
淨虧損（未經審計）		–	–	(10,012)	(10,012)
2010年10月31日期末餘額（未經審計）		202,031	27,998	102,118	332,147

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

天津新創系由北京尚博雅投資顧問有限公司(以下稱「尚博雅」)和北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「尚博地」)共同投資於2005年11月29日在中華人民共和國天津市註冊成立的有限責任公司。天津新創的經營期限為20年，註冊資本為人民幣10,000千元，尚博雅和尚博地的出資比列分別為55%和45%。2005年11月29日，經天津市商務委員會批准，由新加坡紫陽投資有限公司(以下稱「新加坡紫陽」)受讓尚博地持有的天津新創45%的股權，股權轉讓後，天津新創的性質變更為中外合資企業。同時，尚博雅和新加坡紫陽按持股比例對天津新創進行增資，增資後天津新創註冊資本由人民幣10,000千元增加至美元25,000千元。2011年6月，尚博雅向重慶天豐宏展控股有限公司(以下稱「重慶天豐」)轉讓其所持有的天津新創55%的股權。

天津新創經批准的經營範圍為在天津瑞景項目規劃確定的地塊範圍內進行房地產開發建設。天津新創於有關期間的實際經營業務為房地產開發銷售。

由於尚博雅、尚博地和重慶天豐均為首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)之控股子公司，於有關期間內天津新創的最終母公司為首創置業。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於2006年2月15日頒布的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編製，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關要求。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

天津新創2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了天津新創2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況以及2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 外幣交易

外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為人民幣入賬。

於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為人民幣。為購建符合資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兑差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兑差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

(6) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(7) 金融工具

(a) 金融資產

金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於天津新創對金融資產的持有意圖和持有能力。天津新創的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為應收賬款和其他應收款。天津新創對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款，按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明成都新資將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。天津新創的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括應付賬款、其他應付款及長期應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

借款及按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下（含一年）的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內（含一年）到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(8) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品等，按成本與可變現淨值孰低列示。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。天津新創取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對像和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(9) 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括運輸工具及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入天津新創、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入天津新創且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
運輸工具	5年	5%	10.56%
辦公設備	3 – 5年	5%	19.0% – 31.67%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額（附註I.二(11)）。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(10) 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當房地產開發項目完工驗收後停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為購建符合資本化條件房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為購建符合資本化條件的房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(11) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(12) 職工薪酬

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

根據相關的法律法規，天津新創的在職員工參與並享受由地方政府組織的固定繳款的退休養老統籌計劃，天津新創按照在職職工工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上按月計提基本養老保險金，並向當地勞動和社會保障機構繳納。天津新創除按月繳納該款項之外，不對職工的其他退休後福利承擔責任。

天津新創對上述養老保險費的支出在計提時根據職工提供服務的受益對像計入相關資產成本和費用。

於職工提供服務的期間確認應付的職工薪酬，根據職工提供服務的受益對像計入相關資產成本和費用。

(13) 股利分配

現金股利於董事會批准的當期，確認為負債。

(14) 收入確認

收入的金額按照天津新創在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入天津新創，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，天津新創既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

(b) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

(15) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額（暫時性差異）計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額（或可抵扣虧損）的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

(16) 分部信息

天津新創以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指天津新創內同時滿足下列條件的組成部分：(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)天津新創管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)天津新創能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

天津新創於報告期內僅有一個經營分部，故未編製分部信息。

(17) 重要會計估計和判斷

天津新創根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 房地產開發成本

天津新創確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。天津新創定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(ii) 稅項

天津新創房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，很多交易和事項的最終稅務處理都存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時，需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

(b) 採用會計政策的關鍵判斷－收入確認

根據附註二(14)所述的會計政策，天津新創對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點，需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下，所有權風險和報酬轉移的時點，與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

三 稅項

天津新創報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30%－60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	10元／平方米	應稅土地面積

四 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
庫存現金	2	5	5	6
銀行存款	13,367	26,302	110,772	25,629
合計	13,369	26,307	110,777	25,635

於2011年10月31日，2010年12月31日，2009年12月31日及2008年12月31日銀行存款中，天津新創無受限制資金。

(2) 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收房地產銷售收入	5,760	–	–	–
減：壞賬準備	–	–	–	–
淨額	5,760	–	–	–

應收款賬齡分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	5,760	–	–	–

(b) 其他應收款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收關聯方款項 *（附註I.五(4)(a)）*	1,161,811	1,138,001	1,084,754	1,114,500
其他	8,622	9,171	10,724	12,333
小計	1,170,433	1,147,172	1,095,478	1,126,833
減：壞賬準備	–	–	–	–
淨額	1,170,433	1,147,172	1,095,478	1,126,833

其他應收款賬齡分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
一年以內	63,258	84,525	231,556	1,050,634
一到二年	75,354	220,832	863,922	76,199
二到三年	212,113	841,815	–	–
三年以上	819,708	–	–	–
合計	1,170,433	1,147,172	1,095,478	1,126,833

(3) 預付賬款

預付款項分類如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
預付關聯方銷售佣金 *（附註I.五(4)(c)）*	62	62	313	3,332
其他	–	26	–	–
合計	62	88	313	3,332

預付款項按賬齡分析如下：

	2011年10月31日		2010年12月31日	
	金額	*佔總額比例 %*	*金額*	*佔總額比例 %*
賬齡				
一年以內	62	100	88	100

	2009年12月31日		2008年12月31日	
	金額	*佔總額比例 %*	*金額*	*佔總額比例 %*
賬齡				
一年以內	313	100	3,332	100

(4) 存貨

存貨分類如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
成本－				
開發成本	–	8,935	13,003	271,419
開發產品	582	2,838	7,249	364,958
合計	582	11,773	20,252	636,377
*減:*存貨跌價準備	–	–	–	–
存貨淨額	582	11,773	20,252	636,377

截至2011年10月31日止10個月期間，確認為開發產品銷售成本的存貨成本為27,525千元（截至2010年10月31日10個月期間：16,166千元，2010年度：16,721千元，2009年度：845,815千元，2008年度：455,416千元）*（附註I.四(17)）*。

於2011年10月31日的開發成本中，包含借款費用資本化的金額為零（2010年12月31日及2009年12月31日：零，2008年12月31日：20,376千元）。截至2011年10月31日止10個月期間資本化率為零（截至2010年10月31日10個月期間及2010年度：零，2009年度：6.6%，2008年度：6.6%）。

天津新創認為存貨的可變現淨值均不低於其賬面價值，故未計提存貨跌價準備。

存貨中，土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
位於中國內地－				
10到50年	–	1,330	1,929	5,905
50年以上	47	–	570	68,147
合計	47	1,330	2,499	74,052

(5) 其他流動資產

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
預繳稅金	11,269	22,309	–	40,894

(6) 固定資產

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2008年1月1日	1,046	435	1,481
增加	240	221	461
2008年12月31日	1,286	656	1,942
增加	–	7	7
2009年12月31日	1,286	663	1,949
增加	–	–	–
2010年12月31日	1,286	663	1,949
增加	–	–	–
2011年10月31日	1,286	663	1,949

	運輸工具	辦公設備	合計
累計折舊			
2008年1月1日	16	256	272
計提	213	204	417
2008年12月31日	229	460	689
計提	236	115	351
2009年12月31日	465	575	1,040
計提	236	62	298
2010年12月31日	701	637	1,338
計提	118	11	129
2011年10月31日	819	648	1,467
淨值			
2008年1月1日	1,030	179	1,209
2008年12月31日	1,057	196	1,253
2009年12月31日	821	88	909
2010年12月31日	585	26	611
2011年10月31日	467	15	482

截至2011年10月31日止10個月期間計入成本及管理費用的折舊費用為129千元（截至2010年10月31日10個月期間：250千元，2010年度：298千元，2009年度：351千元，2008年度：417千元）。

(7) 遞延所得稅資產

	2011年10月31日		2010年12月31日	
	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異
可抵扣虧損	–	–	2,705	10,821

	2009年12月31日		2008年12月31日	
	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異
可抵扣虧損	–	–	–	–

(8) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
一年以內	–	–	85,925	71,842
一年以上	31,468	46,986	–	–
合計	31,468	46,986	85,925	71,842

(9) 預收款項

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
開發項目預收款	936	33,966	28,447	196,211

開發項目預收款項主要為天津新創房地產開發項目的預收房款，鑒於風險和報酬尚未轉移，未結轉收入。

(10) 應交稅費

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應交企業所得稅	3,379	9,327	3,508	–
應交土地增值稅	365	–	351	408
應交營業稅	6,179	3,706	3,843	2,386
其他	538	370	228	55
合計	10,461	13,403	7,930	2,849

(11) 應付股利

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付重慶天豐	13,603	–	–	–
應付尚博雅	133,170	133,170	75,970	75,970
應付新加坡紫陽	120,086	108,957	62,157	62,157
合計	266,859	242,127	138,127	138,127

(12) 其他應付款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付關聯方往來款 *（附註I.五(4)(b)）*	180,950	157,140	124,786	492,346
其他	265	266	790	2,340
合計	181,215	157,406	125,576	494,686

(13) 一年內到期的非流動負債

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年內到期長期借款*(a)*	–	–	–	200,000
一年內到期長期應付款*(b)*	478,332	487,034	–	493,505
合計	478,332	487,034	–	693,505

(a) 一年內到期的長期借款

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
保證借款	–	–	–	200,000

於2008年12月31日，銀行借款200,000千元年利率為中國人民銀行規定的同期銀行貸款利率下調10%，利息每月支付一次。本金應於2009年5月前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。上述款項已於2009年5月按時償還。

(b) 一年內應付的長期應付款

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
新加坡紫陽*(i)*	187,644	196,346	–	202,817
首創置業*(ii)*	290,688	290,688	–	290,688
合計	478,332	487,034	–	493,505

(i) *於2008年12月31日，天津新創向新加坡紫陽借入的股東貸款，本金為美元29,675千元，其中，美元12,375千元年利率為6.336%，美元17,300千元年利率為6.633%；按照原合同約定應於2009年償還，故於2008年12月31日將其從長期應付款重分類至一年內到期的非流動負債。該借款無保證、抵押或擔保條款。*

於2009年12月31日，天津新創和新加坡紫陽簽訂股東貸款展期協議，展期後的到期日為2011年12月31日，故將其重分類計入長期應付款（附註I.四(14)）。

於2010年12月31日和2011年10月31日，上述借款在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

(ii) *於2008年12月31日，天津新創向首創置業借入的股東貸款，本金為人民幣290,688千元，其中，人民幣122,065千元年利率為6.336%，人民幣168,623千元年利率為6.633%；按照原合同約定應於2009年償還，故於2008年12月31日將其從長期應付款重分類至一年內到期的非流動負債。該借款無保證、抵押或擔保條款。*

於2009年12月31日，天津新創和首創置業簽訂股東貸款展期協議，展期後的到期日為2011年12月31日，故將其重分類計入長期應付款（附註I.四(14)）。

於2010年12月31日和2011年10月31日，上述借款在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

(14) 長期應付款（附註I.四(13)）

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
應付新加坡紫陽	–	–	202,627	–
應付首創置業	–	–	290,688	–
合計	–	–	493,315	–

(15) 盈餘公積

	法定盈餘公積
2007年12月31日	9,792
本年提取	7,279
2008年12月31日	17,071
本年提取	10,927
2009年12月31日	27,998
本年提取	–
2010年12月31日	27,998
2011年10月31日	27,998

根據《中華人民共和國公司法》、天津新創章程及董事會的決議，天津新創按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金，當法定盈餘公積金累計額達到實收資本的50%以上時，可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損，或者增加股本。於2010年度，天津新創計提法定盈餘公積零元（2009年度：10,927千元，2008年度：7,279千元）。

天津新創任意盈餘公積金的提取額由董事會批准。任意盈餘公積金經批准後可用於彌補以前年度虧損或增加股本，於2010年度，天津新創未計提任意盈餘公積金（2009年度及2008年度：無）。

(16) 利潤分配

根據2011年10月31日董事會決議，天津新創向全體股東派發現金股利共計人民幣24,732千元，其中重慶天豐13,603千元，新加坡紫陽11,129千元。

根據2010年12月31日董事會決議，天津新創向全體股東派發現金股利共計人民幣104,000千元，其中尚博雅57,200千元，新加坡紫陽46,800千元。

2009年度，天津新創未進行股利分配。

根據2008年12月31日董事會決議，天津新創向全體股東派發現金股利共計50,000千元，其中尚博雅27,500千元，新加坡紫陽22,500千元。

(17) 營業收入和營業成本

主營業務收入和成本

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
房地產銷售收入	60,889	35,291	36,164	1,081,057	605,842

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
房地產銷售成本	27,525	16,166	16,721	845,815	455,416

(18) 營業稅金及附加

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
營業稅	4,235	2,812	3,426	55,797	27,802
土地增值稅*(a)*	1,059	32,444	32,444	9,255	–
其他	317	156	214	522	338
合計	5,611	35,412	36,084	65,574	28,140

(a) 土地增值稅

天津新創於2010年對所開發的寶翠花都項目進行土地增值稅匯算清繳，根據《土地增值稅鑒證報告》，對該項目整體應交土地增值稅金額與以前期間對土地增值稅的整體預估金額人民幣32,083,000的差異在2010年度利潤表中確認。

(19) 財務費用／（收入）

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
利息支出	23,810	25,324	32,354	40,810	48,222
其中：最後一期還款日在五年之內的借款	23,810	25,324	32,354	40,810	48,222
減：資本化利息支出	–	–	–	(40,810)	(48,222)
利息支出淨額	23,810	25,324	32,354	–	–
利息收入*（附註I.五(3)(c)）*	(23,925)	(25,326)	(33,114)	(37,664)	(15,572)
減：資本化利息收入	–	–	–	37,664	15,572
利息收入淨額	(23,925)	(25,326)	(33,114)	–	–
匯兌損益	(8,703)	(4,143)	(6,280)	(2,544)	(17,846)
減：資本化匯兌損益	–	–	–	2,544	17,846
匯兌損益淨額	(8,703)	(4,143)	(6,280)	–	–
其他	8	11	12	313	229
淨額	(8,810)	(4,134)	(7,028)	313	229

(20) 折舊和其他費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
固定資產折舊	129	250	298	351	417
審計費	63	243	291	135	133

(21) 所得稅費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
當期所得稅－中國	9,125	–	–	35,944	24,168
遞延所得稅	–	(3,337)	(2,705)	–	–
合計	9,125	(3,337)	(2,705)	35,944	24,168

將基於利潤表的利潤／（虧損）總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
利潤／（虧損）總額	36,500	(13,349)	(10,821)	143,775	96,673
按適用稅率25%計算的所得稅	9,125	(3,337)	(2,705)	35,944	24,168
所得稅費用	9,125	(3,337)	(2,705)	35,944	24,168

(22) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤／(虧損)調節為經營活動現金流量

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
淨利潤／(虧損)	27,375	(10,012)	(8,116)	107,831	72,505
加／(減)：					
固定資產折舊 *(附註I.四(6))*	129	250	298	351	417
財務收入	(8,703)	(4,143)	(6,280)	–	–
遞延所得稅資產的減少／(增加)	2,705	(3,337)	(2,705)	–	–
存貨的減少	11,191	19,084	8,479	619,514	114,691
經營性應收項目的(增加)／減少	5,855	(24,156)	(22,530)	262,335	(211,160)
經營性應付項目的(減少)／增加	(51,490)	(29,853)	(34,723)	(546,757)	330,113
經營活動產生的現金流量淨額	(12,938)	(52,167)	(65,577)	443,274	306,566

(b) 現金淨變動情況

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
現金的期／年末餘額	13,369	39,717	26,307	110,777	25,635
*減：*現金的期／年初餘額	(26,307)	(110,777)	(110,777)	(25,635)	(145,530)
現金淨(減少)／增加額	(12,938)	(71,060)	(84,470)	85,142	(119,895)

(c) 現金

	2011年 10月31日	2010年 10月31日 (Unaudited)	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
貨幣資金–					
庫存現金	2	5	5	5	6
銀行存款	13,367	39,712	26,302	110,772	25,629
現金期／年末餘額	13,369	39,717	26,307	110,777	25,635

(d) 收到其他與經營活動有關的現金

	截至 2011年 10月31日止 10個月期間	截至 2010年 10月31日止 10個月期間 (未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
收到關聯方往來款 *(附註I.五(3)(f))*	17,500	1,517	20,517	310,758	922,261
代收業主維修基金及契稅等	1,311	1,647	2,550	29,016	21,299
利息收入	115	2	761	2,788	8,694
其他	11	–	2,259	4,486	3,729
合計	18,937	3,166	26,087	347,048	955,983

(e) 支付其他與經營活動有關的現金

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
支付關聯方往來款（*附註I.五(3)(g)*）	17,500	2,000	22,517	494,027	666,075
辦公費	63	367	367	247	1,451
廣告及推廣費	35	20	22	3,133	9,520
支付銷售佣金（*附註I.五(3)e*）	–	1,069	1,069	13,741	9,060
支付代收業主維修基金及契稅等	–	150	509	30,527	24,195
其他	617	1,592	4,775	376	1,336
合計	18,215	5,198	29,259	542,051	711,637

五 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

天津新創於有關期間內的母公司先後為尚博雅和重慶天豐，其註冊地和業務性質如下：

公司名	註冊地	業務性質
重慶天豐	重慶市	房地產投資管理
尚博雅	北京市	房地產投資管理

由於重慶天豐和尚博雅均為首創置業的子公司，天津新創於報告期內的最終控制方為首創置業。

(b) 母公司註冊資本及其變化

尚博雅公司自2008年1月1日至2011年10月31日的註冊資本均為30,000千元，無變化。

重慶天豐自2011年3月3日（成立日）至2011年10月31日註冊資本為10,000千元。

(c) 母公司對天津新創的持股比例和表決權比例

	2011年10月31日		2010年12月31日		2009年12月31日		2008年12月31日	
	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例
	%	%	%	%	%	%	%	%
重慶天豐	55	55	–	–	–	–	–	–
尚博雅	–	–	55	55	55	55	55	55

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與天津新創的關係
新加坡紫陽	外方股東
天津首創新園置業有限公司（以下稱「天津新園」）	最終控制方之子公司
天津伴山人家置業有限公司（以下稱「天津伴山」）	最終控制方之子公司
天津首創新港置業有限公司（以下稱「天津新港」）	最終控制方之子公司
天津首創新明置業有限公司（以下稱「天津新明」）	最終控制方之聯營公司
北京金網絡置業投資顧問有限公司（以下稱「金網絡」）	最終控制方之聯營公司
天津首創新青置業有限公司（以下稱「天津新青」）	最終控制方之聯營公司
北京首創新資置業有限公司（以下稱「北京新資」）	最終控制方之子公司
北京安華世紀房地產開發有限公司（以下稱「安華世紀」）	最終控制方之子公司
首創（天津）置業管理有限公司（以下稱「天津管理」）	最終控制方之子公司

(3) 關聯交易

天津新創董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由天津新創與關聯方協商一致確定。

(a) 拆出其他關聯方資金拆借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
天津新園	–	41,000	41,000	163,191	477,809

(b) 收回其他關聯方資金拆借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
天津新園	–	22,107	22,107	11,000	65,000

(c) 與關聯方發生的資金佔用費用／（收入）

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	14,347	14,347	19,182	19,182	19,234
新加坡紫陽	9,463	10,977	13,172	15,694	15,797
天津新園	(23,810)	(25,324)	(32,354)	(34,876)	(6,878)
淨額	–	–	–	–	28,153

(d) 從關聯方處接受咨詢服務

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	–	–	–	3,600	7,877

(e) 向關聯方支付銷售代理佣金

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
金網絡	–	1,069	1,069	13,741	9,060

(f) 收到的其他關聯方往來

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	17,500	1,514	20,514	8,614	167,875
天津新港	–	–	–	–	25
天津新明	–	–	–	132,000	328,801
天津新青	–	–	–	–	383,368
安華世紀	–	–	–	–	15,989
北京新資	–	–	–	–	750
天津伴山	–	–	–	167,078	25,296
天津管理	–	3	3	3,066	157
合計	17,500	1,517	20,517	310,758	922,261

(g) 支付的其他關聯方往來

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	17,500	–	20,514	8,614	21,958
天津新港	–	2,000	2,000	22,766	455,259
天津新明	–	–	–	55,801	–
天津新青	–	–	–	383,343	25
安華世紀	–	–	–	15,989	–
北京新資	–	–	–	750	–
天津佯山	–	–	–	3,698	188,676
天津管理	–	–	3	3,066	157
合計	17,500	2,000	22,517	494,027	666,075

(h) 關鍵管理人員薪酬

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
關鍵管理人員薪酬	–	2,407	3,210	4,802	5,912

(i) 董事薪酬

天津新創於2008年1月1日至2009年10月期間的董事為唐軍、胡衛民、張馥香、李國紳、孫建軍；於2009年10月至2011年6月期間的董事為唐軍、胡衛民、張馥香、孫建軍、李鈺；於2011年6月至2011年10月31日期間的董事為胡衛民、張馥香、孫建軍、李鈺、王洪哲。

上述董事僅在股東方任職，其薪酬不在天津新創領取。

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應收款（附註I.四(2)(b)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
天津新園－本金*(i)*	583,893	583,893	565,000	412,809
天津新園－利息	97,918	74,108	41,754	6,878
天津伴山*(ii)*	–	–	–	163,380
天津新港*(ii)*	480,000	480,000	478,000	455,234
天津新明*(ii)*	–	–	–	76,199
合計	1,161,811	1,138,001	1,084,754	1,114,500

(i) 天津新創向天津新園提供的借款按照銀行同期貸款利率上浮10%計息，無固定還款期，無任何抵押和擔保；

(ii) 天津新創與該關聯方往來款不計利息，無固定還款期，無任何抵押和擔保。

(b) 其他應付款（附註I.四(12)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
首創置業－利息	106,749	92,402	73,220	54,038
首創置業－不計息	2,657	2,657	2,657	2,657
新加坡紫陽－利息	71,544	62,081	48,909	35,569
天津新青*(i)*	–	–	–	383,343
安華世紀*(i)*	–	–	–	15,989
北京新資*(i)*	–	–	–	750
合計	180,950	157,140	124,786	492,346

(i) 天津新創與該關聯方往來款不計利息，無固定還款期，無任何抵押和擔保。

(c) 預付賬款（附註I.四(3)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
金網絡	62	62	313	3,332

(d) 長期應付款

天津新創長期應付款請參見附註I.四(14)。

(e) 應付股利

天津新創應付股利請參見附註I.四(11)。

(f) 一年內到期的非流動負債

天津創新一年內到期的非流動負債請參見附註I.四(13)。

六 資本承諾事項

以下為於資產負債表日，房地產開發項目資本性承諾分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
已簽約未支付	–	–	12,637	112,432
已批准未簽約	–	–	–	147,355
合計	–	–	12,637	259,787

七 金融工具及其風險

天津新創的經營活動會面臨各種金融風險：市場風險（主要為外匯風險和利率風險）、信用風險和流動風險。天津新創整體的風險管理計劃針對金融市場的不可預見性，力求減少對天津新創財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險

(a) 外匯風險

天津新創的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。但天津新創已確認的外幣負債依然存在外匯風險。

天津新創財務部門負責監控外幣交易和外幣資產及負債的規模，以最大程度降低面臨的外匯風險；為此，天津新創可能會以簽署遠期外匯合約或貨幣互換合約的方式來達到規避外匯風險的目的。於2008年度、2009年度、2010年度以及截至2011年10月31日10個月期間，天津新創未簽署任何遠期外匯合約或貨幣互換合約。

於2011年10月31日、2010年12月31日、2009年12月31日以及2008年12月31日，天津新創未持有外幣資產，其持有的外幣金融負債本金及利息折算成人民幣的金額列示如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
外幣金融負債–				
長期應付款	–	–	202,627	–
一年內到期的非流動負債	187,644	196,346	–	202,817
其他應付款	71,544	62,081	48,909	35,569
合計	259,188	258,427	251,536	238,386

於2011年10月31日，對於天津新創各類美元金融負債，如果人民幣對美元升值或貶值10%，其他因素保持不變，則天津新創將增加或減少匯兑收益25,919千元（2010年12月31日：25,843千元，2009年12月31日：25,154千元，2008年12月31日：23,839千元）。

(b) 利率風險

天津新創的利率風險主要產生於長期銀行借款等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使天津新創面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使天津新創面臨公允價值利率風險。天津新創根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2011年10月31日，天津新創長期帶息債務主要為與新加坡紫陽簽訂的以美元計價的固定利率合同，金額為美元29,675千元（2010年12月31日，2009年12月31日及2008年12月31日：美元29,675千元），以及與首創置業簽訂的以人民幣計價的固定利率合同，金額為人民幣290,688千元（2010年12月31日，2009年12月31日及2008年12月31日：人民幣290,688千元）。此外，於2008年12月31日，天津新創長期借款主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額為200,000千元。

天津新創管理層持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及天津新創尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對天津新創的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

於2011年10月31日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5個百分點，而其它因素保持不變，天津新創的銀行借款利息支出會增加或減少為零（2010年12月31日及2009年12月31日及2008年12月31日：零，2008年12月31日：1,000千元）。

(2) 信用風險

天津新創對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、應收賬款、其他應收款等。

天津新創銀行存款主要存放於國有銀行和其它大中型上市銀行，天津新創認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收賬款、其他應收款，天津新創設定相關政策以控制信用風險敞口。天津新創基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其它因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。天津新創會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，天津新創會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保天津新創的整體信用風險在可控的範圍內。

(3) 流動風險

天津新創負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，天津新創各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2011年10月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	13,369	–	–	–	13,369
應收款項	1,176,193	–	–	–	1,176,193
合計	1,189,562	–	–	–	1,189,562

	2010年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	26,307	–	–	–	26,307
應收款項	1,147,172	–	–	–	1,147,172
合計	1,173,479	–	–	–	1,173,479

	2009年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	110,777	–	–	–	110,777
應收款項	1,095,478	–	–	–	1,095,478
合計	1,206,255	–	–	–	1,206,255

	2008年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	25,635	–	–	–	25,635
應收款項	1,126,833	–	–	–	1,126,833
合計	1,152,468	–	–	–	1,152,468

	2011年10月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債－					
應付款項	479,542	–	–	–	479,542
一年內到期的非流動負債	487,787	–	–	–	487,787
合計	967,329	–	–	–	967,329

	2010年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	446,519	–	–	–	446,519
一年內到期的非流動負債	519,707	–	–	–	519,707
合計	966,226	–	–	–	966,226

	2009年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	349,628	–	–	–	349,628
長期應付款	–	557,452	–	–	557,452
合計	349,628	557,452	–	–	907,080

	2008年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	704,655	–	–	–	704,655
一年內到期的非流動負債	720,524	–	–	–	720,524
合計	1,425,179	–	–	–	1,425,179

銀行借款及其他借款償還期分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
最後一期還款日在五年之內的股東借款	478,332	487,034	493,315	493,505
最後一期還款日在五年之內的長期借款	–	–	–	200,000

(4) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項、長期借款和長期應付款。

除天津新創長期應付款以外，其他不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差很小。天津新創的長期應付款的賬面價值和公允價值如下：

	2011年10月31日		2010年12月31日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
金融負債－				
長期應付款	478,332	472,938	487,034	458,940

	2009年12月31日		2008年12月31日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
金融負債－				
長期應付款	493,315	441,044	493,505	477,835

長期應付款以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日，天津新創無以公允價值計量的金融工具。

八 淨流動資產

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
流動資產	1,201,475	1,207,649	1,226,820	1,833,071
*減：*流動負債	(969,271)	(980,922)	(392,255)	(1,599,996)
淨流動資產	232,204	226,727	834,565	233,075

九 總資產減流動負債

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
資產總計	1,201,957	1,210,965	1,227,729	1,834,234
*減：*流動負債	(969,271)	(980,922)	(392,255)	(1,599,996)
總資產減流動負債	232,686	230,043	835,474	234,328

II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，天津新創並無2011年10月31日之後的期間經審計財務報表。天津新創自2011年10月31日之後，未宣佈任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司

中國上海市

謹啟

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。

普华永道

2012年02月13日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就北京安華世紀房地產開發有限公司（以下稱「安華世紀」）的財務資料（「財務資料」）提呈報告，此等財務資料包括安華世紀於2008年、2009年及2010年12月31日和2011年10月31日的資產負債表、截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2011年10月31日止10個月期間（「有關期間」）的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司（以下稱「貴公司」）董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於　貴公司於2012年02月13日就　貴公司建議收購芙蓉房地產私人有限公司100%股權從而間接收購安華世紀45%股權（「收購事項」）而刊發的通函（「通函」）附錄六。

安華世紀於2002年4月25日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

安華世紀截至2008年、2009年和2010年12月31日止年度各年以及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表已由北京華安德會計師事務所有限公司審計。

普华永道中天会计师事务所有限公司
中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼 邮编 200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

安華世紀在有關期間的董事須負責根據中國人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報安華世紀的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及公允地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據安華世紀的經審計財務報表並經作出適當調整後編製。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編製及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 貴公司報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為,就本報告而言,財務資料已真實而公允地反映安華世紀於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況,以及安華世紀截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函附錄三所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據,此等財務數據包括安華世紀截至2010年10月31日止10個月的利潤表、現金流量表和所有者權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事須負責根據企業會計準則和　貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載　貴集團採納的會計政策編製並公允列報財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號－財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載會計政策編製。

I. 安華世紀的財務報表

以下為 貴公司董事編制安華世紀於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日以及截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2010年10月31日和2011年10月31日止10個月的財務報表：

(A) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
流動資產					
貨幣資金	*I.四(1)*	86,071	746,935	657,741	30,862
應收賬款	*I.四(2/a)*	299	298	490	741
其他應收款	*I.四(2/b)*	1,047,400	406,989	297,916	752,363
存貨	*I.四(3)*	326,816	453,982	649,711	790,626
其他流動資產	*I.四(4)*	5,685	34,818	16,038	34,269
流動資產合計		1,466,271	1,643,022	1,621,896	1,608,861
非流動資產					
固定資產	*I.四(5)*	40	61	264	400
長期待攤費用		–	–	–	209
遞延所得稅資產	*I.四(6)*	1,276	–	–	–
非流動資產合計		1,316	61	264	609
資產總計		1,467,587	1,643,083	1,622,160	1,609,470
負債及所有者權益					
流動負債					
應付賬款	*I.四(7)*	174,711	123,004	164,326	277,751
預收款項	*I.四(8)*	136,628	457,216	320,896	370,767
應付職工薪酬		199	973	1,869	962
應交稅費	*I.四(9)*	290,488	217,003	247,120	128,419
應付股利	*I.四(10)*	514,031	392,000	99,000	220,000
其他應付款	*I.四(11)*	32,743	147,424	85,914	118,592
一年內到期的非流動負債	*I.四(12)*	–	–	186,429	186,500
流動負債合計		1,148,800	1,337,620	1,105,554	1,302,991
負債合計		1,148,800	1,337,620	1,105,554	1,302,991
所有者權益					
實收資本	*I.一*	248,306	248,306	248,306	248,306
盈餘公積	*I.四(13)*	57,014	57,014	48,760	27,747
未分配利潤		13,467	143	219,540	30,426
所有者權益合計		318,787	305,463	516,606	306,479
負債及所有者權益總計		1,467,587	1,643,083	1,622,160	1,609,470

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(B) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
一、營業收入	*I.四(15)*	452,716	258,153	420,762	743,505	1,529,912
*減：*營業成本	*I.四(15)*	(186,450)	(175,474)	(286,004)	(274,055)	(873,956)
營業稅金及附加	*I.四(16)*	(90,902)	(22,003)	(35,601)	(140,670)	(191,282)
銷售費用		(9,637)	(20,985)	(21,272)	(28,869)	(38,808)
管理費用		(1,314)	(1,097)	(1,640)	(3,274)	(2,386)
財務收入／（費用）－淨額	*I.四(17)*	21,308	26,517	32,991	(6,510)	(30)
資產減值損失	*I.四(2)*	(5,104)	–	–	–	–
二、營業利潤		180,617	65,111	109,236	290,127	423,450
*加：*營業外收入		–	–	–	34	–
*減：*營業外支出		(144)	–	(93)	(7,618)	(609)
三、利潤總額		180,473	65,111	109,143	282,543	422,841
*減：*所得稅費用	*I.四(19)*	(45,118)	(16,278)	(27,286)	(72,416)	(105,710)
四、淨利潤		135,355	48,833	81,857	210,127	317,131
五、其他綜合收益		–	–	–	–	–
六、綜合收益總額		135,355	48,833	81,857	210,127	317,131

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(C) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
一、經營活動產生的現金流量						
銷售商品、提供勞務收到的現金		132,128	371,384	557,276	693,884	435,809
收到其他與經營活動有關的現金	*I.四(20)(d)*	257,895	114,842	275,029	1,119,715	1,070,281
經營活動現金流入小計		390,023	486,226	832,305	1,813,599	1,506,090
購買商品、接受勞務支付的現金		(6,564)	(78,543)	(129,997)	(236,074)	(169,827)
支付給職工以及為職工支付的現金		(2,707)	(2,914)	(3,409)	(6,525)	(13,318)
支付的各項稅費		(34,732)	(106,006)	(111,762)	(78,189)	(63,801)
支付其他與經營活動有關的現金	*I.四(20)(e)*	(1,006,285)	(140,388)	(180,893)	(740,467)	(1,287,978)
經營活動現金流出小計		(1,050,288)	(327,851)	(426,061)	(1,061,255)	(1,534,924)
經營活動產生的現金流量淨額	*I.四(20)(a)*	(660,265)	158,375	406,244	752,344	(28,834)
二、投資活動產生的現金流量						
收到的其他與投資活動有關的現金		–	433,094	638,256	137,000	–
投資活動現金流入小計		–	433,094	638,256	137,000	–
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		–	–	–	(44)	(21)
支付其他與投資活動有關的現金	*I.五(3)(b)*	–	(711,000)	(711,000)	(137,000)	(295,255)
投資活動現金流出小計		–	(711,000)	(711,000)	(137,044)	(295,276)
投資活動產生的現金流量淨額		–	(277,906)	(72,744)	(44)	(295,276)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
三、籌資活動產生的現金流量						
償還股東借款支付的現金	*I.五(3)(a)*	–	(185,800)	(185,800)	–	–
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		–	(63,401)	(63,401)	(121,000)	–
籌資活動現金流出小計		–	(249,201)	(249,201)	(121,000)	–
籌資活動產生的現金流量淨額	*I.5(3)(a)*	–	(249,201)	(249,201)	(121,000)	–
四、匯率變動對現金的影響		–	–	–	–	–
五、現金淨增加／（減少）額	*I.四(20)(b)*	(660,265)	(368,732)	84,299	631,300	(324,110)
*加：*期／年初現金餘額	*I.四(20)(b)*	739,440	655,141	655,141	23,841	347,951
六、期／年末現金餘額	*I.四(20)(b)*	79,175	286,409	739,440	655,141	23,841

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(D) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	實收資本	盈餘公積	(累計虧損)／未分配利潤	所有者權益合計
2008年1月1日年初餘額		248,306	–	(38,958)	209,348
2008年度增減變動額		–	27,747	69,384	97,131
淨利潤		–	–	317,131	317,131
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(13)*	–	27,747	(27,747)	–
對所有者的分配	*I.四(14)*	–	–	(220,000)	(220,000)
2008年12月31日年末餘額		248,306	27,747	30,426	306,479
2009年1月1日年初餘額		248,306	27,747	30,426	306,479
2009年度增減變動額		–	21,013	189,114	210,127
淨利潤		–	–	210,127	210,127
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(13)*	–	21,013	(21,013)	–
2009年12月31日年末餘額		248,306	48,760	219,540	516,606
2010年1月1日年初餘額		248,306	48,760	219,540	516,606
2010年度增減變動額		–	8,254	(219,397)	(211,143)
淨利潤		–	–	81,857	81,857
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(13)*	–	8,254	(8,254)	–
對所有者的分配	*I.四(14)*	–	–	(293,000)	(293,000)
2010年12月31日年末餘額		248,306	57,014	143	305,463
2011年1月1日期初餘額		248,306	57,014	143	305,463
截至2011年10月31日止10個月期間增減變動額		–	–	13,324	13,324
淨利潤		–	–	135,355	135,355
利潤分配，其中：					
對所有者的分配	*I.四(14)*	–	–	(122,031)	(122,031)
2011年10月31日期末餘額		248,306	57,014	13,467	318,787
2010年1月1日期初餘額		248,306	48,760	219,540	516,606
截至2010年10月31日止10個月期間增減變動額		–	–	48,833	48,833
淨利潤(未經審計)		–	–	48,833	48,833
2010年10月31日期末餘額(未經審計)		248,306	48,760	268,373	565,439

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

安華世紀原由北京安華房地產開發有限公司(以下稱「安華房地產」)及北京君泰裝飾設計工程有限責任公司(以下稱「君泰裝飾」)共同出資於2002年4月25日在中華人民共和國北京市註冊成立的有限責任公司，安華房地產與君泰裝飾的出資比例分別為80%和20%。安華世紀經批准的經營期限為20年，公司原註冊資本人民幣29,800千元。

2002年12月23日，安華房地產將其持有安華世紀的50%股權轉讓給首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)，君泰裝飾將其持有的全部20%股權轉讓給北京宏世通達商貿集團(以下稱「通達商貿」)。交易完成後，首創置業、安華房地產及通達商貿持有安華世紀的股權比例分別為50%、30%和20%。

2003年11月12日，安華房地產、通達商貿分別將其持有的安華世紀全部股權轉讓給首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)。交易完成後，首創置業和首創朝陽分別持有安華世紀的50%股權。

2003年11月22日，首創朝陽分別將其持有安華世紀的45%及5%股權轉讓給芙蓉房地產私人有限公司(Reco Hibiscus Pte Ltd.)(以下稱「芙蓉房地產」)及首創置業。交易完成後，安華世紀變更為中外合作公司，首創置業和芙蓉房地產持有安華世紀的股權比例分別為55%和45%。同時，雙方按股權比例共同為安華世紀增資，增資後，註冊資本由美元3,600千元增加到美元18,000千元。

2004年11月12日，首創置業和芙蓉房地產按股權比例共同為安華世紀增資，安華世紀註冊資本由美元18,000千元增至美元30,000千元。

安華世紀公司經批准的經營範圍為：開發、建設、出租、出售、配套在規劃範圍內的房地產及規劃範圍內房地產的物業管理。安華世紀於有關期間的實際主營業務為房地產開發經營。

於有關期間安華世紀的母公司及最終控股公司為首創置業。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於2006年2月15日頒布的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定（以下合稱「企業會計準則」）編製，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關要求。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

安華世紀2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了安華世紀2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況以及2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 外幣交易

外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為人民幣入賬。

於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為人民幣。為購建符合資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兑差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兑差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

(6) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(7) 金融工具

(a) 金融資產

金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於安華世紀對金融資產的持有意圖和持有能力。安華世紀的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為應收賬款和其他應收款。安華世紀對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款，按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明安華世紀將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。安華世紀的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括應付賬款、其他應付款及長期應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

借款及按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下（含一年）的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內（含一年）到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(8) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品等，按成本與可變現淨值孰低列示。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。安華世紀取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對像和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(9) 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括運輸工具及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入安華世紀、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入安華世紀且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計 使用壽命	預計 淨殘值率	年折舊率
運輸工具	3年	0%	33.34%
辦公設備	4年	5%	23.75%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額（I.附註二(12)）。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(10) 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當房地產開發項目完工驗收後停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為購建符合資本化條件房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為購建符合資本化條件的房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(11) 長期待攤費用

長期待攤費用包括經營租入固定資產改良及其他已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用，按預計受益期間分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

(12) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(13) 職工薪酬

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

根據相關的法律法規，安華世紀的在職員工參與並享受由地方政府組織的固定繳款的退休養老統籌計劃，安華世紀按照在職職工工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上按月計提基本養老保險金，並向當地勞動和社會保障機構繳納。安華世紀除按月繳納該款項之外，不對職工的其他退休後福利承擔責任。

安華世紀對上述養老保險費的支出在計提時根據職工提供服務的受益對像計入相關資產成本和費用。

於職工提供服務的期間確認應付的職工薪酬，根據職工提供服務的受益對像計入相關資產成本和費用。

(14) 股利分配

現金股利於董事會批准的當期，確認為負債。

(15) 收入確認

收入的金額按照安華世紀在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入安華世紀，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，安華世紀既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

(b) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

(16) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額（暫時性差異）計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額（或可抵扣虧損）的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

(17) 分部信息

安華世紀以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指安華世紀內同時滿足下列條件的組成部分：(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)安華世紀管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)安華世紀能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

安華世紀於報告期內僅有一個經營分部，故未編製分部信息。

(18) 重要會計估計和判斷

安華世紀根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 房地產開發成本

安華世紀確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。安華世紀定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(ii) 稅項

安華世紀房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，很多交易和事項的最終稅務處理都存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時，需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

(b) 採用會計政策的關鍵判斷－收入確認

根據附註二(15)所述的會計政策，安華世紀對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點，需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下，所有權風險和報酬轉移的時點，與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

如附註七所述，安華世紀對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者的商品所有權證抵押給銀行時，該擔保將被解除。安華世紀評估後認為所有權的重大風險與報酬在購買者驗收或視同驗收時已經轉移。

三 稅項

安華世紀報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30% – 60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	24元／平方米	應稅土地面積

四 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
庫存現金	4	22	16	15
銀行存款	86,067	746,913	657,725	30,847
合計	86,071	746,935	657,741	30,862

於2011年10月31日，銀行存款中包括6,896千元（2010年12月31日：7,495千元；2009年12月31日：2,600千元；及2008年12月31日：7,021千元）住戶按揭貸款保證金。

(2) 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收房地產銷售收入	299	298	490	741
減：壞賬準備	–	–	–	–
淨額	299	298	490	741

應收賬款賬齡分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	299	298	490	741

(b) 其他應收款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收關聯方款項 *（I.附註五(4)(a)）*	1,042,977	397,469	295,255	749,672
其他	9,527	9,520	2,661	2,691
小計	1,052,504	406,989	297,916	752,363
減：壞賬準備*(i)*	(5,104)	–	–	–
淨額	1,047,400	406,989	297,916	752,363

(i) 於2011年10月31日，因某業主不能及時償還銀行按揭款，安華世紀履行擔保義務並代其支付銀行款項5,104千元，安華世紀認為該應收款項難以收回，並全額計提壞賬準備。

其他應收款賬齡分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	655,035	406,989	2,661	749,672
一到兩年	397,469	–	295,255	–
合計	1,052,504	406,989	297,916	749,672

(3) 存貨

存貨分類如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
成本－				
開發成本	–	–	–	629,317
開發產品	326,816	453,982	649,711	161,309
合計	326,816	453,982	649,711	790,626
*減：*存貨跌價準備	–	–	–	–
存貨淨額	326,816	453,982	649,711	790,626

截至2011年10月31日止10個月期間，確認為開發產品銷售成本的存貨成本為186,450千元（截至2010年10月31日10個月期間：175,474千元，2010年度：286,004千元，2009年度：274,055千元，2008年度：873,956千元）*（I.附註四(15)）*。

於2011年10月31日的開發成本中，無借款費用資本化金額（2010年12月31日及2009年12月31日20：無，2008年12月31日：28,394千元）。截至2011年10月31日止10個月期間資本化率為零（截至2010年10月31日10個月期間，2010年度及2009年度：零，2008年度：6.6%）。

安華世紀認為存貨的可變現淨值均不低於其賬面價值，故未計提存貨跌價準備。

存貨中，土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
位於中國內地－				
50年以上	9,044	11,826	18,118	56,326

(4) 其他流動資產

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
預繳稅金	5,685	34,818	16,038	34,269

(5) 固定資產

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2008年1月1日	524	553	1,077
增加	–	21	21
2008年12月31日	524	574	1,098
增加	–	44	44
減少	(219)	–	(219)
2009年12月31日	305	618	923
增加	–	–	–
2010年12月31日	305	618	923
增加	–	–	–
2011年10月31日	305	618	923
累計折舊			
2008年1月1日	214	338	552
計提	65	81	146
2008年12月31日	279	419	698

	運輸工具	辦公設備	合計
本期計提	27	73	100
處置	(139)	–	(139)
2009年12月31日	167	492	659
計提	138	65	203
2010年12月31日	305	557	862
計提	–	21	21
2011年10月31日	305	578	883
淨值			
2008年1月1日	310	215	525
2008年12月31日	245	155	400
2009年12月31日	138	126	264
2010年12月31日	–	61	61
2011年10月31日	–	40	40

截至2011年10月31日止10個月期間計入管理費用的折舊費用為21千元（截至2010年10月31日10個月期間：198千元，2010年度：203千元，2009年度：100千元，2008年度：146千元）。

(6) 遞延所得稅資產

	2011年10月31日		2010年12月31日	
	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異
資產減值準備	1,276	5,104	–	–

	2009年12月31日		2008年12月31日	
	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異	遞延所得稅資產	可抵扣暫時性差異
資產減值準備	–	–	–	–

(7) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
一年以內	113,127	33,292	58,899	277,751
一年以上	61,584	89,712	105,427	–
合計	174,711	123,004	164,326	277,751

(8) 預收款項

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
開發項目預收款	136,628	457,216	320,896	370,767

開發項目預收款項主要為安華世紀房地產開發項目的預收房款，鑒於項目尚未交付使用，未結轉收入。

(9) 應交稅費

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應交企業所得稅	22,741	3,110	43,896	23,710
應交土地增值稅	265,642	207,731	197,987	104,145
應交營業稅	1,912	5,585	5,106	544
其他	193	577	131	20
合計	290,488	217,003	247,120	128,419

(10) 應付股利

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付首創置業	228,266	161,150	–	121,000
應付芙蓉房地產	285,765	230,850	99,000	99,000
合計	514,031	392,000	99,000	220,000

(11) 其他應付款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付關聯方往來款 *(I.附註五(4)(b))*	1,141	120,081	63,401	49,795
應付代收公共維修基金和契稅	28,131	25,107	20,281	68,322
其他	3,471	2,236	2,232	475
合計	32,743	147,424	85,914	118,592

(12) 一年內到期的非流動負債

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
芙蓉房地產	–	–	75,110	75,181
首創置業	–	–	111,319	111,319
合計	–	–	186,429	186,500

於2008年12月31日，長期應付款為本公司向芙蓉房地產及首創置業借入的股東貸款，本金分別為美元11,000千元及人民幣111,319千元，貸款年利率為按照中國人民銀行規定的同期境內銀行貸款利率上浮10%。

上述股東貸款按照合同約定應於2009年12月一次性還本付息；上述款項及利息已於2010年7月償還。

(13) 盈餘公積

	法定盈餘公積
2007年12月31日	–
本年提取	27,747
2008年12月31日	27,747
本年提取	21,013
2009年12月31日	48,760
本年提取	8,254
2010年12月31日	57,014
2011年10月31日	57,014

根據《中華人民共和國公司法》、安華世紀章程及董事會的決議，安華世紀按年度淨利潤扣除累計虧損後淨額的10%提取法定盈餘公積金，當法定盈餘公積金累計額達到實收資本的50%以上時，可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損，或者增加股本。於2010年度，安華世紀計提法定盈餘公積：8,254千元（2009年度：21,013千元，2008年度：27,747千元）。

安華世紀任意盈餘公積金的提取額由董事會批准。任意盈餘公積金經批准後可用於彌補以前年度虧損或增加股本，截至2011年10月31日止10個月期間，安華世紀未計提任意盈餘公積金（2010年度、2009年度及2008年度：無）。

(14) 利潤分配

根據2011年10月31日董事會決議，安華世紀向全體股東派發現金股利共計122,031千元，其中首創置業67,116千元，芙蓉房地產54,915千元。

根據2010年12月31日董事會決議，安華世紀向全體股東派發現金股利共計293,000千元，其中首創置業161,150千元，芙蓉房地產131,850千元。

2009年度，安華世紀未進行股利分配。

根據2008年12月31日董事會決議，安華世紀向全體股東派發現金股利共計220,000千元，其中首創置業121,000千元，芙蓉房地產99,000千元。

(15) 營業收入和營業成本

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
房地產銷售收入	452,716	258,153	420,762	743,505	1,529,912

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
房地產銷售成本	186,450	175,474	286,004	274,055	873,956

(16) 營業稅金及附加

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
營業稅	23,611	13,558	21,861	37,175	76,496
土地增值稅	66,366	8,380	13,478	103,166	114,786
其他	925	65	262	329	–
合計	90,902	22,003	35,601	140,670	191,282

(17) 財務(收入)╱費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
利息支出	–	–	–	11,920	14,975
其中:最後一期還款日在五年之內的借款	–	–	–	11,920	14,975
減:資本化利息支出	–	–	–	(4,392)	(14,975)
利息支出淨額	–	–	–	7,528	–
利息收入*(I.附註五(3)(d))*	(21,319)	(25,900)	(32,379)	(1,865)	(1,952)
*減:*資本化利息收入	–	–	–	1,342	1,952
利息收入淨額	(21,319)	(25,900)	(32,379)	(523)	–
匯兌損益	–	(629)	(629)	(975)	(5,879)
*減:*資本化匯兌損益	–	–	–	461	5,879
匯兌損益淨額	–	(629)	(629)	(514)	–
其他	11	12	17	19	30
淨額	(21,308)	(26,517)	(32,991)	6,510	30

(18) 折舊及其他費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
折舊費用	21	198	203	100	146
長期待攤費用攤銷	–	–	–	209	201
審計費用	75	125	150	154	130

(19) 所得稅費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
當期所得稅－中國	46,394	16,278	27,286	72,416	105,710
遞延所得稅	(1,276)	–	–	–	–
合計	45,118	16,278	27,286	72,416	105,710

將基於利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
利潤總額	180,473	65,111	109,143	282,543	422,841
按適用稅率25%計算的所得稅	45,118	16,278	27,286	70,636	105,710
不得扣除的成本、費用和損失	–	–	–	1,780	–
所得稅費用	45,118	16,278	27,286	72,416	105,710

(20) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
淨利潤	135,355	48,833	81,857	210,127	317,131
加：計提的資產減值準備（I.附註四(2)）	5,104	–	–	–	–
固定資產折舊（I.附註四(5)）	21	198	203	100	146
長期待攤費用攤銷	–	–	–	209	201
財務（收入）／費用	(19,508)	(24,588)	(30,099)	7,014	–
遞延所得稅資產的（增加）／減少（I.附註四(6)）	(1,276)	–	–	–	12,530
存貨的減少	125,786	205,048	197,108	144,864	808,784
受限制使用資金的減少／（增加）	599	(4,296)	(4,895)	4,421	(7,021)
經營性應收項目的（增加）／減少	(594,690)	(101,864)	(26,146)	380,236	(255,718)
經營性應付項目的（減少）／增加	(311,656)	35,044	188,216	5,373	(904,887)
經營活動產生的現金流量淨額	(660,265)	158,375	406,244	752,344	(28,834)

(b) 現金淨變動情況

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
現金的期／年末餘額	79,175	286,409	739,440	655,141	23,841
*減：*現金的期／年初餘額	(739,440)	(655,141)	(655,141)	(23,841)	(347,951)
現金淨增加／（減少）額	(660,265)	(368,732)	84,299	631,300	(324,110)

(c) 現金

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
貨幣資金*（I.附註四(1)）*	86,071	746,935	657,741	30,862
*減：*受到限制的存款*（附註I.四(1)）*	(6,896)	(7,495)	(2,600)	(7,021)
現金期／年末餘額	79,175	739,440	655,141	23,841

(d) 收到其他與經營活動有關的現金

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
收到關聯方往來款（*I.附註五(3)(f)*）	251,060	102,598	261,223	1,099,508	1,001,000
收到代扣代繳維修基金及契稅等	4,424	10,599	12,885	19,804	68,322
其他	2,411	1,645	921	403	959
合計	257,895	114,842	275,029	1,119,715	1,070,281

(e) 支付其他與經營活動有關的現金

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
支付關聯方往來款（*I.附註五(3)(g)*）	996,000	102,115	141,142	642,519	1,259,639
銷售佣金	4,740	3,710	6,149	8,494	4,792
支付代扣代繳維修基金及契稅等	1,400	8,058	10,131	67,846	2,000
廣告及推廣費	3,006	13,045	8,892	7,891	10,290
顧問費	48	4,085	6,085	8,579	5,675
其他	1,091	9,375	8,494	5,138	5,582
合計	1,006,285	140,388	180,893	740,467	1,287,978

五 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

安華世紀於有關期間的母公司為首創置業，其註冊地和業務性質如下：

	註冊地	業務性質
首創置業	北京市	房地產投資及管理

安華世紀於有關期間的最終控制方為首創置業。

(b) 母公司註冊資本及其變化

首創置業自2008年12月31日至2011年10月31日的註冊資本均為2,027,960千元，未變化。

(c) 母公司對安華世紀的持股比例和表決權比例

	2011年10月31日		2010年12月31日		2009年12月31日		2008年12月31日	
	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例
	%	%	%	%	%	%	%	%
首創置業	55	55	55	55	55	55	55	55

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與安華世紀的關係
芙蓉房地產	少數股東
天津首創新園置業有限公司(以下稱「天津新園」)	最終控制方之子公司
天津首創新港置業有限公司(以下稱「天津新港」)	最終控制方之子公司
重慶首創新石置業有限公司(以下稱「重慶新石」)	最終控制方之子公司
天津伴山人家置業有限公司(以下稱「天津伴山」)	最終控制方之子公司
北京尚博地投資顧問有限公司(以下稱「尚博地」)	最終控制方之子公司
天津市新創置業有限公司(以下稱「天津新創」)	最終控制方之子公司
北京陽光城房地產有限公司(以下稱「陽光城」)	最終控制方之子公司
瀋陽首創新資置業有限公司(以下稱「瀋陽新資」)	最終控制方之聯營公司
天津首創新青置業有限公司(以下稱「天津新青」)	最終控制方之聯營公司
西安首創新開置業有限公司(以下稱「西安新開」)	最終控制方之聯營公司
北京首創新資置業有限公司(以下稱「北京新資」)	最終控制方之聯營公司
天津首創新明置業有限公司(以下稱「天津新明」)	最終控制方之聯營公司

(3) 關聯交易

安華世紀董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由安華世紀與關聯方協商一致確定。

(a) 歸還股東借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	–	111,319	111,319	–	–
芙蓉房地產	–	74,481	74,481	–	–
合計	–	185,800	185,800	–	–

(b) 拆出其他關聯方資金拆借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
天津新港	–	–	–	–	295,255
重慶新石	–	511,000	511,000	137,000	–
瀋陽新資	–	200,000	200,000	–	–
合計	–	711,000	711,000	137,000	295,255

(c) 收到其他關聯方資金拆借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
天津新港	–	295,255	295,255	–	–
重慶新石	–	130,000	130,000	137,000	–
瀋陽新資	–	–	200,000	–	–
合計	–	425,255	625,255	137,000	–

(d) 與關聯方發生的資金佔用（收入）／費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	–	–	–	6,384	9,256
芙蓉房地產	–	–	–	5,536	5,719
天津新港	–	(7,839)	(7,839)	–	–
重慶新石	(19,508)	(13,022)	(16,469)	–	–
瀋陽新資	–	(3,098)	(5,162)	–	–
淨額	(19,508)	(23,959)	(29,470)	11,920	14,975

(e) 接受咨詢服務

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	–	10,000	15,984	19,800	14,970

(f) 收到的其他關聯方往來

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	1,060	483	39,108	261,864	802,000
北京新資	–	1,500	1,500	196,000	29,000
尚博地	–	–	–	–	170,000
西安新開	–	100,000	220,000	60,000	–
天津新園	–	5	5	65,895	–
天津伴山	–	–	–	400,000	–
天津新明	–	–	–	15,913	–
天津新青	–	–	–	3,847	–
天津新創	–	–	–	15,989	–
陽光城	250,000	610	610	80,000	–
合計	251,060	102,598	261,223	1,099,508	1,001,000

(g) 支付的其他關聯方往來

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	–	–	39,027	137,519	727,995
北京新資	–	1,500	1,500	225,000	–
尚博地	–	–	–	–	170,000
西安新開	120,000	100,000	100,000	–	60,000
天津新園	–	5	5	–	65,895
天津伴山	–	–	–	200,000	200,000
天津新明	–	–	–	–	15,913
天津新青	–	–	–	–	3,847
天津新創	–	–	–	–	15,989
陽光城	876,000	610	610	80,000	–
合計	996,000	102,115	141,142	642,519	1,259,639

(h) 關鍵管理人員薪酬

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
關鍵管理人員薪酬	–	–	–	3,393	6,792

(i) 董事薪酬

安華世紀於2008年1月1日至2009年12月期間的董事為唐軍、李國紳、孫建軍、何光、胡衛民；於2009年12月至2010年4月期間的董事為唐軍、李國紳、孫建軍、張馥香、胡衛民；於2010年4月至2011年10月31日期間的董事為唐軍、李鈺、孫建軍、張馥香、胡衛民。

上述董事僅在股東方任職，其薪酬不在安華世紀領取。

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應收款（I.附註四(2)(b)）

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
天津新港－本金*(i)*	–	–	295,255	295,255
重慶新石－本金*(ii)*	381,000	381,000	–	–
重慶新石－利息	35,977	16,469	–	–
西安新開*(iii)*	–	–	–	60,000
天津新園*(iii)*	–	–	–	65,895
天津伴山*(iii)*	–	–	–	200,000
天津新明*(iii)*	–	–	–	15,913
天津新青*(iii)*	–	–	–	3,847
天津新創*(iii)*	–	–	–	15,989
陽光城*(iii)*	626,000	–	–	–
首創－利息	–	–	–	(31,572)
首創無息借款*(iii)*	–	–	–	124,345
合計	1,042,977	397,469	295,255	749,672

(i) *安華世紀向天津新港提供的借款於2008年度和2009年度不計息，於2010年度按照同期貸款利率計息。該借款無固定還款期，無任何抵押和擔保，且已於2010年6月歸還。*

(ii) *安華世紀向重慶新石提供的借款於2009年度不計息。於2010年度開始按照同期貸款利率計息。該借款無固定還款期，無任何抵押和擔保。*

(iii) *安華世紀與該關聯方往來款不計利息，無固定還款期，無任何抵押和擔保。*

(b) *其他應付款（I.附註四(11)）*

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
首創置業－利息	–	–	37,956	–
首創置業－不計息*(i)*	1,141	81	–	–
芙蓉房地產－利息	–	–	25,445	20,795
北京新資*(i)*	–	–	–	29,000
西安新開*(i)*	–	120,000	–	–
合計	1,141	120,081	63,401	49,795

(i) *安華世紀與該關聯方往來款不計利息，無固定還款期，無任何抵押和擔保。*

(c) *一年內到期的非流動負債*

安華世紀一年內到期的非流動負債請參見I.附註四(12)。

(d) *應付股利*

安華世紀應付股利請參見I.附註四(10)。

六 資本承諾事項

以下為於資產負債表日，房地產開發項目資本性承諾分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
已批准未簽約	–	–	64,934	65,290

七 財務擔保

安華世紀已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。

安華世紀的部分客戶採取銀行按揭（抵押貸款）方式購買安華世紀開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，安華世紀分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。

於2011年10月31日，未清償擔保金額為273,612千元（2010年12月31日：257,096千元，2009年12月31日：488,215千元；及2008年12月31日：379,528千元）。

八 金融工具及其風險

安華世紀的經營活動會面臨各種金融風險：市場風險（主要為外匯風險和利率風險）、信用風險和流動性風險。安華世紀整體的風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對安華世紀財務業績的潛在不利影響。

(1) 市場風險

(a) 外匯風險

安華世紀的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。但安華世紀已確認的外幣負債依然存在外匯風險。

安華世紀財務部門負責監控外幣交易和外幣資產及負債的規模，以最大程度降低面臨的外匯風險；為此，安華世紀可能會以簽署遠期外匯合約或貨幣互換合約的方式來達到規避外匯風險的目的。於2008年度、2009年度、2010年度以及截至2011年10月31日10個月期間，安華世紀未簽署任何遠期外匯合約或貨幣互換合約。

於2011年10月31日、2010年12月31日、2009年12月31日以及2008年12月31日，安華世紀持有的外幣金融負債本金及利息折算成人民幣的金額列示如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
外幣金融負債–				
一年內到期的				
非流動負債	–	–	75,110	75,181
其他應付款	–	–	25,445	20,795
合計	–	–	100,555	95,976

於2011年10月31日，對於安華世紀各類美元金融負債，如果人民幣對美元升值或貶值10%，其他因素保持不變，則安華世紀將增加或減少匯兑收益為零（2010年12月31日：零，2009年12月31日：10,056千元，2008年12月31日：9,598千元）。

(b) 利率風險

安華世紀的利率風險主要產生於股東借款等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使安華世紀面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使安華世紀面臨公允價值利率風險。安華世紀根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2011年10月31日，安華世紀長期帶息債務主要為與芙蓉房地產簽訂的以美元計價的浮動利率合同，金額為美元零元（2010年12月31日：無，2009年12月31日及2008年12月31日：美元11,000千元），以及與首創置業簽訂的以人民幣計價的浮動利率合同，金額為人民幣零元（2010年12月31日：無，2009年12月31日及2008年12月31日：人民幣111,319千元）。

安華世紀管理層持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及安華世紀尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對安華世紀的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

於2011年10月31日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5個百分點，而其它因素保持不變，安華世紀的銀行借款利息支出會增加或減少為零（2010年12月31日：零，2009年12月31日：933千元，2008年12月31日：933千元）。

(2) 信用風險

安華世紀對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、應收賬款、其他應收款等。

安華世紀銀行存款主要存放於國有銀行和其它大中型上市銀行，安華世紀認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收賬款、其他應收款，安華世紀設定相關政策以控制信用風險敞口。安華世紀基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其它因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。安華世紀會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，安華世紀會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保安華世紀的整體信用風險在可控的範圍內。

安華世紀已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要安華世紀償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，安華世紀有權利將該物業出售於銀行用於抵償安華世紀應付之金額。因此，安華世紀管理層認為安華世紀的信貸風險已極大減小。

(3) 流動風險

安華世紀負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，安華世紀各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2011年10月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	86,071	–	–	–	86,071
應收款項	1,047,699	–	–	–	1,047,699
合計	1,133,770	–	–	–	1,133,770

	2010年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	746,935	–	–	–	746,935
應收款項	407,287	–	–	–	407,287
合計	1,154,222	–	–	–	1,154,222

	2009年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	657,741	–	–	–	657,741
應收款項	298,406	–	–	–	298,406
合計	956,147	–	–	–	956,147

	2008年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	30,862	–	–	–	30,862
應收款項	753,104	–	–	–	753,104
合計	783,966	–	–	–	783,966

	2011年10月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債－					
應付款項	721,485	–	–	–	721,485

	2010年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債－					
應付款項	662,428	–	–	–	662,428

	2009年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	349,240	–	–	–	349,240
一年內到期的非流動負債	186,429	–	–	–	186,429
合計	535,669	–	–	–	535,669

	2008年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	616,343	–	–	–	616,343
一年內到期的非流動負債	200,233	–	–	–	200,233
合計	816,576	–	–	–	816,576

股東借款償還期分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
最後一期還款日在五年之內的股東借款	–	–	186,429	186,500

(4) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項和長期應付款。

上述不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差不大。

長期應付款以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日，安華世紀無以公允價值計量的金融工具。

九 淨流動資產

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
流動資產	1,466,271	1,643,022	1,621,896	1,608,861
*減：*流動負債	(1,148,800)	(1,337,620)	(1,105,554)	(1,302,991)
淨流動資產	317,471	305,402	516,342	305,870

十 總資產減流動負債

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
資產總計	1,467,587	1,643,083	1,622,160	1,609,470
*減：*流動負債	(1,148,800)	(1,337,620)	(1,105,554)	(1,302,991)
總資產減流動負債	318,787	305,463	516,606	306,479

II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，安華世紀並無2011年10月31日之後的期間經審計財務報表。安華世紀自2011年10月31日之後，未宣佈任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司

中國上海市

謹啟

2012年02月13日

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。

普华永道

2012年02月13日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所（以下稱「我們」）謹此就北京陽光城房地產有限公司（以下稱「陽光城」）的財務資料（「財務資料」）提呈報告，此等財務資料包括陽光城於2008年、2009年及2010年12月31日和2011年10月31日的資產負債表、截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2011年10月31日止10個月期間（「有關期間」）的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司（以下稱「貴公司」）董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於　貴公司於2012年2月13日就　貴公司建議收購瑞科山茶房地產私人有限公司100%股權從而間接收購陽光城50%股權（「收購事項」）而刊發的通函（「通函」）附錄七。

陽光城於2002年7月1日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

陽光城截至2008年、2009年和2010年12月31日止年度各年以及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表已由北京華安德會計師事務所有限公司審計。

普华永道中天会计师事务所有限公司
中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼 邮编 200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

陽光城在有關期間的董事須負責根據中國人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製及公允地列報陽光城的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及公允地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據陽光城的經審計財務報表並經作出適當調整後編製。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編製及真實而公允地列報財務報表。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務報表作出意見並將意見向 貴公司報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為,就本報告而言,財務報表已真實而公允地反映陽光城於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況,以及陽光城截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函附錄七所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據,此等財務數據包括陽光城截至2010年10月31日止10個月的利潤表、現金流量表和所有者權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事須負責根據企業會計準則和　貴公司刊發的截至2011年6月30日止2011年中期報告中所載貴集團採納的會計政策編製並公允列報財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號－財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務報表在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載會計政策編製。

I. 陽光城的財務報表

以下為 貴公司董事編制陽光城於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年10月31日以及截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年及截至2010年10月31日和2011年10月31日止10個月的財務報表：

(A) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	附註	**2011年10月31日**	**2010年12月31日**	**2009年12月31日**	**2008年12月31日**
資產					
流動資產					
貨幣資金	*I.四(1)*	2,165,494	601,576	120,824	305,822
應收賬款	*I.四(2)(a)*	122	21	105	–
預付款項	*I.四(3)*	9,864	1,926	101	4,579
其他應收款	*I.四(2)(b)*	1,139,464	849,133	833,414	754,396
存貨	*I.四(4)*	453,341	367,869	287,014	683,152
其他流動資產	*I.四(5)*	111,654	43,130	2,894	25,809
流動資產合計		3,879,939	1,863,655	1,244,352	1,773,758
非流動資產					
固定資產	*I.四(6)*	489	534	317	453
非流動資產合計		489	534	317	453
資產總計		3,880,428	1,864,189	1,244,669	1,774,211
負債及所有者權益					
流動負債					
應付賬款	*I.四(7)*	127,139	152,567	190,078	335,704
預收款項	*I.四(8)*	1,102,574	506,781	32,750	516,171
應付職工薪酬		343	2,303	1,858	941
應交稅費	*I.四(9)*	169,717	195,764	247,639	126,509
應付股利	*I.四(10)*	432,042	432,042	156,042	312,084
其他應付款	*I.四(11)*	1,618,494	54,552	82,090	114,902
一年內到期的非流動負債	*I.四(12)*	43,237	44,135	–	144,607
流動負債合計		3,493,546	1,388,144	710,457	1,550,918
非流動負債					
長期借款	*I.四(14)*	153,120	245,000	–	–
長期應付款	*I.四(13)*	–	–	44,752	–
非流動負債合計		153,120	245,000	44,752	–
負債合計		3,646,666	1,633,144	755,209	1,550,918
所有者權益					
實收資本	*I.一*	165,532	165,532	165,532	165,532
盈餘公積	*I.四(15)*	65,360	65,360	63,601	36,984
未分配利潤		2,870	153	260,327	20,777
所有者權益合計		233,762	231,045	489,460	223,293
負債及所有者權益總計		3,880,428	1,864,189	1,244,669	1,774,211

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(B) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
一、營業收入	*I.四(17)*	7,311	42,549	52,803	988,064	956,530
*減:*營業成本	*I.四(17)*	(4,907)	(25,468)	(29,263)	(467,398)	(508,392)
營業稅金及附加	*I.四(18)*	(969)	(4,232)	(5,316)	(136,748)	(146,314)
銷售費用		(5,720)	(7,002)	(9,331)	(23,399)	(31,024)
管理費用		(2,449)	(2,802)	(3,362)	(3,519)	(2,923)
財務收入／(費用)－淨額	*I.四(19)*	10,171	15,487	17,647	(60)	(60)
二、營業利潤		3,437	18,532	23,178	356,940	267,817
*加:*營業外收入	–	186	269	269	569	–
*減:*營業外支出	–	–	–	–	(2,620)	–
三、利潤總額		3,623	18,801	23,447	354,889	267,817
*減:*所得稅費用	*I.四(21)*	(906)	(4,700)	(5,862)	(88,722)	(66,954)
四、淨利潤		2,717	14,101	17,585	266,167	200,863
五、其他綜合收益		–	–	–	–	–
六、綜合收益總額		2,717	14,101	17,585	266,167	200,863

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(C) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
一、經營活動產生的現金流量						
銷售商品、提供勞務收到的現金		603,003	258,328	526,918	504,527	714,570
收到其他與經營活動有關的現金	*I.四(22)(d)*	9,604,844	87,072	486,360	1,323,756	121,448
經營活動現金流入小計		10,207,847	345,400	1,013,278	1,828,283	836,018
購買商品、接受勞務支付的現金		(107,006)	(107,769)	(135,753)	(197,552)	(181,469)
支付給職工以及為職工支付的現金		(8,730)	(6,042)	(6,200)	(10,684)	(12,009)
支付的各項稅費		(96,605)	(99,872)	(103,634)	(81,700)	(107,906)
支付其他與經營活動有關的現金	*I.四(22)(e)*	(8,684,726)	(162,222)	(522,701)	(1,040,862)	(358,392)
經營活動現金流出小計		(8,897,067)	(375,905)	(768,288)	(1,330,798)	(659,776)
經營活動產生的現金流量淨額	*I.四(22)(a)*	1,310,780	(30,505)	244,990	497,485	176,242
二、投資活動產生的現金流量						
取得其他與投資活動有關的現金	*I.五(3)(c)*	346,730	–	–	150,000	–
投資活動現金流入小計		346,730	–	–	150,000	–
購建固定資產支付的現金		(146)	(523)	(523)	–	(60)
支付其他與投資活動有關的現金	*I.五(3)(b)*	–	–	–	(496,730)	–
投資活動現金流出小計		(146)	(523)	(523)	(496,730)	(60)
投資活動產生的現金流量淨額		346,584	(523)	(523)	(346,730)	(60)

項目	附註	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
三、籌資活動產生的現金流量						
取得銀行借款收到的現金	*I.四(14)*	–	199,580	245,000	–	–
籌資活動現金流入小計		–	199,580	245,000	–	–
償還股東借款支付的現金	*I.五(3)(a)*	–	–	–	(99,596)	–
償還銀行借款支付的現金	*I.四(14)*	(91,880)	–	–	–	–
分配股利、利潤或償付利息支付的金		(8,605)	(6,387)	(7,348)	(236,167)	–
籌資活動現金流出小計		(100,485)	(6,387)	(7,348)	(335,763)	–
籌資活動產生的現金流量淨額		(100,485)	193,193	237,652	(335,763)	–
四、匯率變動對現金的影響		–	–	–	–	–
五、現金淨增加／（減少）額	*I.四(22)(b)*	1,556,879	162,165	482,119	(185,008)	176,182
*加：*期／年初現金餘額	*I.四(22)(b)*	600,329	118,210	118,210	303,218	127,036
六、期／年末現金餘額	*I.四(22)(b)*	2,157,208	280,375	600,329	118,210	303,218

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(D) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	*附註*	實收資本	盈餘公積	未分配利潤	所有者權益合計
2008年1月1日年初餘額		165,532	16,898	–	182,430
2008年度增減變動額		–	20,086	20,777	40,863
淨利潤		–	–	200,863	200,863
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(15)*	–	20,086	(20,086)	–
對所有者的分配	*I.四(16)*	–	–	(160,000)	(160,000)
2008年12月31日年末餘額		165,532	36,984	20,777	223,293
2009年1月1日年初餘額		165,532	36,984	20,777	223,293
2009年度增減變動額		–	26,617	239,550	266,167
淨利潤		–	–	266,167	266,167
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(15)*	–	26,617	(26,617)	–
2009年12月31日年末餘額		165,532	63,601	260,327	489,460
2010年1月1日年初餘額		165,532	63,601	260,327	489,460
2010年度增減變動額		–	1,759	(260,174)	(258,415)
淨利潤		–	–	17,585	17,585
利潤分配，其中：					
提取盈餘公積	*I.四(15)*	–	1,759	(1,759)	–
對所有者的分配	*I.四(16)*	–	–	(276,000)	(276,000)
2010年12月31日年末餘額		165,532	65,360	153	231,045
2011年1月1日期初餘額		165,532	65,360	153	231,045
截至2011年10月31日止10個月期間增減變動額		–	–	2,717	2,717
淨利潤		–	–	2,717	2,717
2011年10月31日期末餘額		165,532	65,360	2,870	233,762
2010年1月1日期初餘額		165,532	63,601	260,327	489,460
截至2010年10月31日止10個月期間增減變動額		–	–	14,101	14,101
淨利潤（未經審計）		–	–	14,101	14,101
2010年10月31日期末餘額（未經審計）		165,532	63,601	274,428	503,561

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

一 基本情況

陽光城原名北京澳西房地產有限公司(以下稱「澳西房地產」)，為由北京首創陽光房地產有限責任公司(以下稱「首創陽光」)及北京陽光房地產綜合開發公司(以下稱「陽光綜合」)共同出資於2002年7月1日在中華人民共和國北京市註冊成立的有限責任公司，首創陽光和陽光綜合的出資比例分別為80%和20%，經批准的經營期限為20年，公司原註冊資本為人民幣10,000千元。

2003年3月8日，澳西房地產更名為北京陽光城房地產有限公司。

2003年9月8日，首創陽光和陽光綜合分別將其持有的陽光城80%和20%的股權轉讓給北京東海聯合投資發展有限公司(以下稱「東海聯合」)及北京青創投資管理有限責任公司(以下稱「青創投資」)。

2003年10月30日，東海聯合和青創投資分別將其持有陽光城80%及20%的股權轉讓給首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)及北京陽光金都置業有限公司(以下稱「陽光金都」)。

2003年11月21日，首創置業和陽光金都分別將其持有陽光城的30%及20%股權轉讓給瑞科山茶房地產私人有限公司(Reco Camillia Pte Ltd.)(以下稱「瑞科山茶」)，交易完成後，陽光城變更為中外合資有限責任公司，首創置業及瑞科山茶持有陽光城的股權比例均為50%。同時，首創置業及瑞科山茶按照持股比例共同為陽光城增資，增資後註冊資本由人民幣10,000千元增加至20,000千美元。

於2007年10月31日，陽光城修改章程，首創置業在陽光城的董事會中擁有多數席位，根據章程中議事規則，首創置業取得陽光城的控制權，陽光城成為首創置業的控股子公司。該交易完成後，首創置業及瑞科山茶的持股比例均仍為50%。

陽光城經批准的經營範圍為：開發、建設、出租、出售經營管理規劃範圍內的住宅及附屬配套設施；物業管理。陽光城於有關期間的實際主營業務為房地產開發經營。

有關期間陽光城的母公司及最終控股公司為首創置業。

二 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於2006年2月15日頒布的《企業會計準則－基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定（以下合稱「企業會計準則」）編製，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關要求。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

陽光城2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了陽光城2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日的財務狀況以及2008年度、2009年度、2010年度及截至2011年10月31日止10個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 外幣交易

外幣交易按交易發生日的即期匯率將外幣金額折算為人民幣入賬。

於資產負債表日，外幣貨幣性項目採用資產負債表日的即期匯率折算為人民幣。為購建符合資本化條件的資產而借入的外幣專門借款產生的匯兑差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兑差額直接計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，於資產負債表日採用交易發生日的即期匯率折算。匯率變動對現金的影響額在現金流量表中單獨列示。

(6) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(7) 金融工具

(a) 金融資產

金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於陽光城對金融資產的持有意圖和持有能力。陽光城的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為應收賬款和其他應收款。陽光城對外銷售商品或提供勞務形成的應收賬款，按從購貨方或勞務接受方應收的合同或協議價款的公允價值作為初始確認金額。

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明陽光城將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。陽光城的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括應付賬款、其他應付款及長期應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

借款按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤余成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)的,列示為流動負債;期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的,列示為一年內到期的非流動負債;其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時,終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額,計入當期損益。

(8) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本、開發產品等,按成本與可變現淨值孰低列示。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本和開發產品的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用,開發產品成本結轉時按實際成本核算。陽光城取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物,相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等,其所發生的支出列入開發成本,按成本核算對像和成本項目進行明細核算;開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(9) 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括運輸工具及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入陽光城、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入陽光城且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計 使用壽命	預計 淨殘值率	年折舊率
運輸工具	5年	5%	19%
電子設備	3年	0%	33.33%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額*（附註I.二(11)）*。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(10) 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當房地產開發項目完工驗收後停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

對於為購建符合資本化條件房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為購建符合資本化條件的房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(11) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(12) 職工薪酬

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

根據相關的法律法規，陽光城的在職員工參與並享受由地方政府組織的固定繳款的退休養老統籌計劃，陽光城按照在職職工工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上按月計提基本養老保險金，並向當地勞動和社會保障機構繳納。陽光城除按月繳納該款項之外，不對職工的其他退休後福利承擔責任。

陽光城對上述養老保險費的支出在計提時根據職工提供服務的受益對像計入相關資產成本和費用。

於職工提供服務的期間確認應付的職工薪酬，根據職工提供服務的受益對像計入相關資產成本和費用。

(13) 股利分配

現金股利於董事會批准的當期，確認為負債。

(14) 收入確認

收入的金額按照陽光城在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入陽光城，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，陽光城既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

(b) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

(15) 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

陽光城沒有融資租賃業務，經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

(16) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損,確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異,不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日,遞延所得稅資產和遞延所得稅負債,按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

(17) 分部信息

陽光城以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部,以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指陽光城內同時滿足下列條件的組成部分：(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)陽光城管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)陽光城能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

陽光城於報告期內僅有一個經營分部，故未編製分部信息。

(18) 重要會計估計和判斷

陽光城根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

(a) 重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(i) 房地產開發成本

陽光城確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。陽光城定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(ii) 稅項

陽光城房地產開發業務需要繳納多種稅項。在正常的經營活動中，很多交易和事項的最終稅務處理都存在不確定性。在計提土地增值稅等稅金時，需要作出重要估計。如果這些稅務事項的最終認定結果與最初入賬的金額存在差異，該差異將對作出上述最終認定期間計提的稅金金額產生影響。

(b) 採用會計政策的關鍵判斷－收入確認

根據附註二(14)所述的會計政策，陽光城對於開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買者的時點，需要根據交易的發生情況做出判斷。在多數情況下，所有權風險和報酬轉移的時點，與購買者驗收或視同驗收的時點相一致。

如附註七所述，陽光城對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者的商品所有權證抵押給銀行時，該擔保將被解除。陽光城評估後認為所有權的重大風險與報酬在購買者驗收或視同驗收時已經轉移。

三 稅項

陽光城報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30% – 60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	18元／平方米	應稅土地面積

四 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
庫存現金	3	8	21	31
銀行存款	2,165,491	601,568	120,803	305,791
合計	2,165,494	601,576	120,824	305,822

於2011年10月31日，銀行存款中包括8,286千元（2010年12月31日：1,247千元；2009年12月31日：2,614千元；2008年12月31日：2,604千元）住戶按揭貸款保證金。陽光城將其分類至受限制資金。

(2) 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收房地產銷售收入	122	21	105	–
減:壞賬準備	–	–	–	–
淨額	122	21	105	–

應收賬款賬齡分析如下:

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	122	21	105	–

(b) 其他應收款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應收關聯方款項 *(附註I.五(4)(a))*	1,139,157	848,685	831,771	751,000
其他	307	448	1,643	3,396
小計	1,139,464	849,133	833,414	754,396
減:壞賬準備	–	–	–	–
淨額	1,139,464	849,133	833,414	754,396

其他應收款賬齡分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
一年以內	1,139,464	463,495	833,414	204,396
一到二年	–	385,638	–	550,000
合計	1,139,464	849,133	833,414	754,396

(3) 預付款項

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
預付土地款、工程款及項目款	–	–	101	–
預付關聯方銷售佣金 *（附註I.五(4)(f)）*	9,864	1,926	–	4,579
合計	9,864	1,926	101	4,579

預付款項按賬齡分析如下：

	2011年10月31日		2010年12月31日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
賬齡				
一年以內	9,864	100	1,926	100

	2009年12月31日		2008年12月31日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
賬齡				
一年以內	101	100	4,579	100

(4) 存貨

存貨分類如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
成本－				
開發成本	446,877	356,499	246,381	175,121
開發產品	6,464	11,370	40,633	508,031
小計	453,341	367,869	287,014	683,152
*減：*存貨跌價準備	–	–	–	–
存貨淨額	453,341	367,869	287,014	683,152

截至2011年10月31日止10個月期間，確認為開發產品銷售成本的存貨成本為4,907千元（截至2010年10月31日10個月期間：25,468千元，2010年度： 29,263千元，2009年度：467,398千元，2008年度：508,392千元）*（附註I.四(17)）*

於2011年10月31日的開發成本中，包含借款費用資本化的金額43,528千元（2010年12月31日：32,452千元，2009年12月31日23,484千元，及2008年12月31日：16,474千元）。截至2011年10月31日止10個月期間資本化率為6.6%（截至2010年10月31日10個月期間：5.7%，2010年度：5.9%，2009年度：6.9%，及2008年度：6.6%）。

於2011年10月31日，陽光城開發成本中有賬面價值為445,491千元（2010年12月31日：356,499千元，2009年12月31日及2008年12月31日：無）土地使用權及在建工程抵押給銀行取得長期借款153,120千元（2010年12月31日：245,000千元，2009年12月31日及2008年12月31日：無）*（附註I.四(14)）*。

陽光城認為存貨的可變現淨值均不低於其賬面價值，故未計提存貨跌價準備。

存貨中，土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
位於中國內地－				
10到50年	14,299	14,299	14,299	14,299
50年以上	36,579	37,133	37,282	82,202
合計	50,878	51,432	51,581	96,501

(5) 其他流動資產

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
預繳稅金	111,654	43,130	2,894	25,809

(6) 固定資產

	運輸工具	電子設備	合計
原價			
2008年1月1日	552	102	654
增加	–	60	60
2008年12月31日	552	162	714
增加	–	–	–
2009年12月31日	552	162	714
增加	–	523	523
2010年12月31日	552	685	1,237
增加	–	146	146
2011年10月31日	552	831	1,383

	運輸工具	電子設備	合計
累計折舊			
2008年1月1日	110	27	137
計提	105	19	124
2008年12月31日	215	46	261
計提	105	31	136
2009年12月31日	320	77	397
計提	105	201	306
2010年12月31日	425	278	703
計提	88	103	191
2011年10月31日	513	381	894
淨值			
2008年1月1日	442	75	517
2008年12月31日	337	116	453
2009年12月31日	232	85	317
2010年12月31日	127	407	534
2011年10月31日	39	450	489

截至2011年10月31日止10個月期間計入管理費用的折舊費用為191千元（截至2010年10月31日10個月期間：255千元，2010年度：306千元，2009年度：136千元，2008年度：124千元）。

(7) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	–	–	–	227,374
一年以上	127,139	152,567	190,078	108,330
合計	127,139	152,567	190,078	335,704

(8) 預收款項

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
開發項目預收款	1,102,574	506,781	32,750	516,171

開發項目預收款主要為陽光城房地產開發項目的預收房款，鑒於項目尚未交付使用，未結轉收入。

(9) 應交稅費

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應交企業所得稅	–	6,751	81,028	38,700
應交土地增值稅	167,693	173,907	165,784	84,752
應交營業稅	1,896	14,433	792	3,010
其他	128	673	35	47
合計	169,717	195,764	247,639	126,509

(10) 應付股利

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付首創置業	138,000	138,000	–	156,042
應付瑞科山茶	294,042	294,042	156,042	156,042
合計	432,042	432,042	156,042	312,084

(11) 其他應付款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付關聯方往來款 *（附註I.五(4)(b)）*	1,615,748	46,731	5,628	84,226
應付代收公共維修基金和契稅	702	4,646	71,346	29,466
其他	2,044	3,175	5,116	1,210
合計	1,618,494	54,552	82,090	114,902

(12) 一年內到期的非流動負債

一年內到期的長期應付款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
瑞科山茶*(i)*	18,970	19,868	–	63,220
首創置業*(ii)*	24,267	24,267	–	81,387
合計	43,237	44,135	–	144,607

(i) *於2008年12月31日，陽光城向瑞科山茶借入的股東貸款，本金為美元9,250千元，其中，美元6,250千元年利率為按照央行規定的同期境內銀行貸款利率上浮10%，美元3,000千元年利率為6.336%；按照原合同約定應於2009年一次性還本付息。*

於2009年12月31日，陽光城歸還股東貸款本金美元6,250千元，並就剩餘股東貸款與瑞科山茶簽訂股東貸款展期協議，展期後本金和利息的到期日為2011年12月31日，故將其重分類計入長期應付款（附註I.四(13)）。於2010年12月31日和2011年10月31日，上述借款在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

(ii) 於2008年12月31日，陽光城向首創置業借入的股東貸款，本金為人民幣81,387千元，其中，人民幣57,120千元年利率為按照央行規定的同期境內銀行貸款利率上浮10%，人民幣24,267千元年利率為6.336%；按照原合同約定應於2009年一次性還本付息。

於2009年12月31日，陽光城歸還股東貸款本金人民幣57,120千元，並就剩餘股東貸款與首創置業簽訂股東貸款展期協議，展期後本金和利息的到期日為2011年12月31日，故將其重分類計入長期應付款（附註I.四(13)）。於2010年12月31日和2011年10月31日，上述借款在財務報表上列示為一年內到期的非流動負債。

(13) 長期應付款（附註I.四(12)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
應付瑞科山茶	–	–	20,485	–
應付首創置業	–	–	24,267	–
合計	–	–	44,752	–

(14) 長期借款

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
抵押借款	153,120	245,000	–	–

於2011年10月31日，銀行借款153,120千元（2010年12月31日：245,000千元，2009年12月31日和2008年12月31日：無）系以本公司開發成本中的土地使用權及在建工程作為抵押*（附註I.四(4)）*，借款的年利率為浮動利率，以中國人民銀行公佈的一至三年期基準利率浮動，每6個月調整一次，利息每月支付一次，本金最晚應於2013年3月前全部償還，根據銀行借款合同條款規定，於該到期日前，陽光城三期項目銷售率達到50%時需償還銀行借款37.5%，銷售率達到70%時需償還銀行借款的75%，銷售率達到80%時需償還全部銀行借款。截至2011年10月31日，陽光城三期項目銷售率已達到56%，根據合同約定，陽光城償還了銀行借款91,880千元。

(15) 盈餘公積

	法定盈餘公積
2007年12月31日	16,898
本年提取	20,086
2008年12月31日	36,984
本年提取	26,617
2009年12月31日	63,601
本年提取	1,759
2010年12月31日	65,360
2011年10月31日	65,360

根據《中華人民共和國公司法》、陽光城章程及董事會的決議，陽光城按年度淨利潤的10%提取法定盈餘公積金，當法定盈餘公積金累計額達到實收資本的50%以上時，可不再提取。法定盈餘公積金經批准後可用於彌補虧損，或者增加股本。2010年度，陽光城計提法定盈餘公積1,759千元（2009年度：26,617千元，2008年度：20,086千元）。

陽光城任意盈餘公積金的提取額由董事會批准。任意盈餘公積金經批准後可用於彌補以前年度虧損或增加股本，截至2011年10月31日止10個月期間，陽光城未計提任意盈餘公積金（2010年度：無，2009年度：無，2008年度：無）。

(16) 利潤分配

根據2010年12月31日董事會決議，陽光城向全體股東派發現金股利共計人民幣276,000千元，其中首創置業138,000千元，瑞科山茶138,000千元。

2009年度，陽光城未進行股利分配。

根據2008年12月31日董事會決議，陽光城向全體股東派發現金股利共計人民幣160,000千元，其中首創置業80,000千元，瑞科山茶80,000千元。

(17) 營業收入和營業成本

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
房地產銷售收入	7,311	42,549	52,803	988,064	956,530

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
房地產銷售成本	4,907	25,468	29,263	467,398	508,392

(18) 營業稅金及附加

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
營業稅	367	2,128	2,640	49,403	47,826
土地增值稅	602	2,104	2,676	87,345	98,488
合計	969	4,232	5,316	136,748	146,314

(19) 財務（收入）／費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
利息支出	11,823	7,874	10,219	8,954	12,164
其中：最後一期還款日在五年之內的借款	11,823	7,874	10,219	8,954	12,164
*減：*資本化利息支出	(11,823)	(7,874)	(10,219)	(8,954)	(12,164)
利息支出淨額	–	–	–	–	–
利息收入*（附註I.五(3)(d)）*	(11,087)	(16,230)	(19,868)	–	–
*減：*資本化利息收入	739	734	1,252	–	–
利息收入淨額	(10,348)	(15,496)	(18,616)	–	–
匯兌損益	(1,284)	(525)	(825)	(433)	(6,837)
*減：*資本化匯兌損益	1,284	525	825	433	6,837
匯兌損益淨額	–	–	–	–	–
其他	177	9	969	60	60
淨額	(10,171)	(15,487)	(17,647)	60	60

(20) 折舊和其他費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
固定資產折舊	191	255	306	136	124
審計費	140	124	149	140	90

(21) 所得稅費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
當期所得稅－中國	906	4,700	5,862	88,722	66,954

將基於利潤表的利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
利潤總額	3,623	18,801	23,447	354,889	267,817
按適用稅率25%計算的所得稅	906	4,700	5,862	88,722	66,954
所得稅費用	906	4,700	5,862	88,722	66,954

(22) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤調節為經營活動現金流量

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
淨利潤	2,717	14,101	17,585	266,167	200,863
*加：*固定資產折舊（*附註I.四(6)*）	191	255	306	136	124
財務收入	(10,348)	(15,496)	(18,616)	–	–
存貨的（增加）／減少	(73,545)	(47,779)	(71,462)	404,832	113,923
受限制使用資金的（增加）／減少	(7,039)	1,367	1,367	(10)	(2,604)
經營性應收項目的（增加）／減少	(352,771)	(49,744)	(40,640)	293,356	(300,814)
經營性應付項目的增加／（減少）	1,751,575	66,791	356,450	(466,996)	164,750
經營活動產生的現金流量淨額	1,310,780	(30,505)	244,990	497,485	176,242

(b) 現金淨變動情況

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
現金的期／年末餘額	2,157,208	280,375	600,329	118,210	303,218
*減：*現金的期／年初餘額	(600,329)	(118,210)	(118,210)	(303,218)	(127,036)
現金淨增加／（減少）額	1,556,879	162,165	482,119	(185,008)	176,182

(c) 現金

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
貨幣資金（*附註I.四(1)*）	2,165,494	601,576	120,824	305,822
*減：*受到限制的銀行存款（*附註I.四(1)*）	(8,286)	(1,247)	(2,614)	(2,604)
現金期／年末餘額	2,157,208	600,329	118,210	303,218

(d) 收到其他與經營活動有關的現金

	截至 2011年 10月31日止 10個月期間	截至 2010年 10月31日止 10個月期間 （未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
收到關聯方單位往來（*附註I.五(3)(g)*）	9,603,148	82,616	479,083	1,273,770	91,353
代收業主維修基金及契稅等	547	2,820	4,388	42,766	29,842
其他	1,149	1,636	2,889	7,220	253
合計	9,604,844	87,072	486,360	1,323,756	121,448

(e) 支付其他與經營活動有關的現金

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
支付關聯方往來款（*附註I.五(3)(h)*）	8,662,996	80,690	438,976	1,015,202	293,906
支付代收業主維修基金及契稅等	4,490	71,088	71,088	887	34,138
銷售代理費（*附註I.五(3)(f)*）	6,758	1,981	2,836	7,782	9,037
營銷費用	5,325	3,023	4,317	2,893	11,859
顧問費	100	200	200	8,245	4,749
其他	5,057	5,240	5,284	5,853	4,703
合計	8,684,726	162,222	522,701	1,040,862	358,392

五 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

陽光城於有關期間內的母公司均為首創置業，其註冊地和業務性質如下：

公司名	註冊地	業務性質
首創置業	北京市	房地產投資及管理

陽光城於報告期內的最終控制方為首創置業。

(b) 母公司註冊資本及其變化

首創置業自2008年1月1日至2011年10月31日的註冊資本均為2,027,960千元，無變化。

(c) 母公司對陽光城的持股比例和表決權比例

	2011年10月31日		2010年12月31日		2009年12月31日		2008年12月31日	
	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例
	%	%	%	%	%	%	%	%
首創置業	50	50	50	50	50	50	50	50

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與陽光城的關係
瑞科山茶	外方股東
北京金網絡置業投資顧問有限公司（以下稱「金網絡」）	最終控制方之聯營公司
瀋陽吉天置業有限公司（以下稱「瀋陽吉天」）	最終控制方之合營公司
西安首創新開置業有限公司（以下稱「西安新開」）	最終控制方之聯營公司
天津首創新明置業有限公司（以下稱「天津新明」）	最終控制方之聯營公司
天津首創新青置業有限公司（以下稱「天津新青」）	最終控制方之聯營公司
瀋陽首創新資置業有限公司（以下稱「瀋陽新資」）	最終控制方之聯營公司
天津伴山人家置業有限公司（以下稱「天津伴山」）	最終控制方之子公司
北京安華世紀房地產開發有限公司（以下稱「安華世紀」）	最終控制方之子公司
北京尚博地投資顧問有限公司（以下稱「尚博地」）	最終控制方之子公司
重慶首創新石置業有限公司（以下稱「重慶新石」）	最終控制方之子公司

關聯企業名稱	與陽光城的關係
北京安順園房地產開發有限公司(以下稱「安順園」)	最終控制方之子公司
北京瑞元豐吉置業有限公司(以下稱「瑞元豐吉」)	最終控制方之子公司
首創天順基礎設施投資有限公司(以下稱「首創天順」)	最終控制方之子公司
成都首創新資置業有限公司(以下稱「成都新資」)	最終控制方之子公司
成都首創驛都置業有限公司(以下稱「成都驛都」)	最終控制方之子公司
天津首創新園置業有限公司(以下稱「天津新園」)	最終控制方之子公司
陽光新業地產股份有限公司(以下稱「陽光新業」)	與最終控制方受同一關鍵管理人員重大影響
北京電控陽光房地產開發有限公司(以下稱「電控陽光」)	陽光新業之子公司

(3) 關聯交易

陽光城董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款,關聯交易定價是由陽光城與關聯方協商一致確定。

(a) 歸還股東借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間(未經審計)	2010年度	2009年度	2008年度
瑞科山茶	–	–	–	42,476	–
首創置業	–	–	–	57,120	–
合計	–	–	–	99,596	–

(b) 拆出其他關聯方資金拆借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
重慶新石	–	–	–	496,730	–

(c) 收到其他關聯方資金拆借款

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
重慶新石	346,730	–	–	150,000	–

(d) 與關聯方發生的資金佔用（收入）／費用

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	1,299	1,166	1,559	5,150	6,185
瑞科山茶	1,096	1,094	1,312	3,804	5,979
重慶新石	(10,348)	(15,496)	(18,616)	–	–
淨額	(7,953)	(14,009)	(15,745)	8,954	12,164

(e) 接受咨詢服務

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	–	11,550	19,081	26,940	9,630

(f) 向關聯方支付銷售代理佣金

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
金網絡	6,758	1,981	2,836	7,782	9,037

(g) 收到的其他關聯方往來

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	3,530,878	82,006	421,973	24,780	90,000
金網絡	–	–	–	–	1,353
瀋陽吉天	9,000	–	–	195,190	–
西安新開	310,000	–	–	271,800	–
天津新明	110,000	–	40,000	300,000	–
天津新青	60,000	–	–	195,000	–
天津伴山	224,000	–	–	150,000	–
安華世紀	876,000	610	610	80,000	–
尚博地	–	–	–	57,000	–
重慶新石	334,270	–	–	–	–
安順園	–	–	16,500	–	–
瑞元豐吉	1,685,000	–	–	–	–
首創天順	1,500,000	–	–	–	–
成都新資	50,000	–	–	–	–
電控陽光	400,000	–	–	–	–
成都驛都	210,000	–	–	–	–
瀋陽新資	120,000	–	–	–	–
天津新園	184,000	–	–	–	–
合計	9,603,148	82,616	479,083	1,273,770	91,353

(h) 支付的其他關聯方往來

	截至2011年10月31日止10個月期間	截至2010年10月31日止10個月期間（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
首創置業	4,187,996	80,080	421,866	516,580	91,607
金網絡	–	–	–	632	1,299
瀋陽吉天	–	–	–	169,190	11,000
西安新開	240,000	–	–	191,800	80,000
天津新明	150,000	–	–	–	–
天津新青	30,000	–	–	–	–
天津伴山	–	–	–	–	110,000
安華世紀	250,000	610	610	80,000	–
尚博地	–	–	–	57,000	–
重慶新石	100,000	–	–	–	–
安順園	–	–	16,500	–	–
瑞元豐吉	1,685,000	–	–	–	–
首創天順	1,500,000	–	–	–	–
電控陽光	400,000	–	–	–	–
瀋陽新資	120,000	–	–	–	–
合計	8,662,996	80,690	438,976	1,015,202	293,906

(i) 關鍵管理人員薪酬

	2011年截止到10月31日	2010年截止到10月31日（未經審計）	2010年度	2009年度	2008年度
關鍵管理人員薪酬	4,365	2,558	3,410	5,663	7,085

(j) 董事薪酬

陽光城於2008年1月1日至2009年4月期間的董事為唐軍、何光、張馥香、李國紳、孫建軍；於2009年4月至2010年6月期間的董事為唐軍、胡衛民、張馥香、孫建軍、李國紳；於2010年6月至2011年10月31日期間的董事為唐軍、胡衛民、張馥香、李鈺、孫建軍。

上述董事僅在首創置業任職，其薪酬未在陽光城領取。

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應收款（附註I.四(2)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
重慶新石－本金*(i)*	–	346,730	346,730	–
重慶新石－利息	–	18,616	–	–
首創置業－利息	(9,653)	(8,354)	(6,759)	–
首創置業－不計息*(ii)*	1,148,810	491,693	491,800	–
瀋陽吉天*(ii)*	–	–	–	26,000
西安新開*(ii)*	–	–	–	80,000
天津新明*(ii)*	–	–	–	300,000
天津新青*(ii)*	–	–	–	195,000
天津伴山*(ii)*	–	–	–	150,000
合計	1,139,157	848,685	831,771	751,000

(i) 陽光城向重慶新石提供的借款於2009年度不計息，於2010年度按照央行規定的同期貸款利率計息。該借款無固定還款期，無任何抵押和擔保，並於2011年6月底歸還。

(ii) 陽光城與該關聯方往來款不計利息，無固定還款期，無任何抵押和擔保。

(b) 其他應付款（附註I.四(11)）

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
重慶新石－利息	(28,964)	–	–	–
重慶新石－不計息*(i)*	234,270	–	–	–
首創置業－利息	–	–	–	53,010
瑞科山茶－利息	7,442	6,731	5,628	30,584
金網絡*(i)*	–	–	–	632
天津新明*(i)*	–	40,000	–	–
安華世紀*(i)*	626,000	–	–	–
瀋陽吉天*(i)*	9,000	–	–	–
成都新資*(i)*	50,000	–	–	–
西安新開*(i)*	70,000	–	–	–
成都驛都*(i)*	210,000	–	–	–
天津伴山*(i)*	224,000	–	–	–
天津新園*(i)*	184,000	–	–	–
天津新青*(i)*	30,000	–	–	–
合計	1,615,748	46,731	5,628	84,226

(i) 陽光城與該關聯方往來款不計利息，無固定還款期，無任何抵押和擔保。

(c) 長期應付款

陽光城長期應付款請參見附註I.四(13)。

(d) 一年內到期的非流動負債

陽光城一年內到期的非流動負債請參見附註I.四(12)。

(e) 應付股利

陽光城應付股利請參見附註I.四(10)。

(f) 預付款項(附註I.四(3))

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
金網絡	9,864	1,926	–	4,579

六 承諾事項

(1) 資本承諾

以下為於資產負債表日,房地產開發項目資本性承諾分析如下:

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
已簽約未支付	94,932	150,990	141,960	57,637
已批准未簽約	81,039	17,190	6,460	312,098
合計	175,971	168,180	148,420	369,735

(2) 經營租賃承諾事項

根據已簽訂的不可撤銷的經營性租賃合同,陽光城未來最低應支付租金如下:

	2011年 10月31日	2010年 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日
一年以內	–	–	270	1,621
一到二年	–	–	–	270
合計	–	–	270	1,891

七 財務擔保

陽光城已就若干物業單位購買方安排銀行融資，並對該等購買方的還款責任提供擔保。

陽光城的部分客戶採取銀行按揭（抵押貸款）方式購買陽光城開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，陽光城分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。

於2011年10月31日，未清償擔保金額為128,282千元（2010年12月31日：275,146千元，2009年12月31日：522,046千元，及2008年12月31日：435,544千元）。

八 金融工具及其風險

陽光城的活動使其承受著多種的財務風險：市場風險（主要為外匯風險和利率風險）、信用風險和流動性風險。陽光城的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對陽光城財務報表的潛在不利影響。

(1) 市場風險

(a) 外匯風險

陽光城的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。但陽光城已確認的外幣負債及未來的外幣交易（外幣資產和負債及外幣交易的計價貨幣主要為美元）依然存在外匯風險。

陽光城財務部門負責監控外幣交易和外幣資產及負債的規模，以最大程度降低面臨的外匯風險；為此，陽光城可能會以簽署遠期外匯合約或貨幣互換合約的方式來達到規避外匯風險的目的。於2008年度、2009年度、2010年度以及截至2011年10月31日10個月期間，陽光城未簽署任何遠期外匯合約或貨幣互換合約。

於2011年10月31日、2010年12月31日、2009年12月31日以及2008年12月31日，陽光城未持有外幣資產，其持有的外幣金融負債本金及利息折算成人民幣的金額列示如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
外幣金融負債–				
長期應付款	–	–	20,485	–
一年內到期的非流動負債	18,970	19,868	–	63,220
其他應付款	6,461	6,731	5,628	30,584
合計	25,431	26,599	26,113	93,804

於2011年10月31日，對於陽光城各類美元金融負債，如果人民幣對美元升值或貶值10%，其他因素保持不變，則陽光城將增加或減少匯兑收益2,543千元（2010年12月31日：2,660千元，2009年12月31日：2,611千元，2008年12月31日：9,380千元）。

(b) 利率風險

陽光城的利率風險主要產生於長期銀行借款和長期應付款等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使陽光城面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使陽光城面臨公允價值利率風險。陽光城根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於2011年10月31日，陽光城長期帶息債務主要為以人民幣計價的浮動利率合同以及以美元和人民幣計價的浮動利率借款，合同金額為人民幣153,120千元（2010年12月31日：人民幣245,000千元，2009年12月31日：無，2008年12月31日：人民幣81,387千元，美元6,250千元）。

陽光城管理層持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及陽光城尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對陽光城的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

於2011年10月31日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5個百分點，而其它因素保持不變，陽光城的銀行借款及其他借款利息支出會增加或減少約766千元（2010年12月31日：1,225千元；2009年12月31日：無，2008年12月31日：678千元）。

(2) 信用風險

陽光城對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、應收賬款、其他應收款等。

陽光城銀行存款主要存放於國有銀行和其它大中型上市銀行，陽光城認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，對於應收賬款、其他應收款，陽光城設定相關政策以控制信用風險敞口。陽光城基於對客戶的財務狀況、從第三方獲取擔保的可能性、信用記錄及其它因素諸如目前市場狀況等評估客戶的信用資質並設置相應信用期。陽光城會定期對客戶信用記錄進行監控，對於信用記錄不良的客戶，陽光城會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保陽光城的整體信用風險在可控的範圍內。

陽光城已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要陽光城償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，陽光城有權利將該物業出售於銀行用於抵償陽光城應付之金額。因此，陽光城管理層認為陽光城的信貸風險已極大減小。

(3) 流動風險

陽光城負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，陽光城各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2011年10月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	2,165,494	–	–	–	2,165,494
應收款項	1,139,586	–	–	–	1,139,586
合計	3,305,080	–	–	–	3,305,080

	2010年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	601,576	–	–	–	601,576
應收款項	849,154	–	–	–	849,154
合計	1,450,730	–	–	–	1,450,730

	2009年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產－					
貨幣資金	120,824	–	–	–	120,824
應收款項	833,519	–	–	–	833,519
合計	954,343	–	–	–	954,343

	2008年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融資產–					
貨幣資金	305,822	–	–	–	305,822
應收款項	754,396	–	–	–	754,396
合計	1,060,218	–	–	–	1,060,218

	2011年10月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	2,177,675	–	–	–	2,177,675
長期借款	10,352	157,193	–	–	167,545
一年內到期的非流動負債	43,669	–	–	–	43,669
合計	2,231,696	157,193	–	–	2,388,889

	2010年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	639,161	–	–	–	639,161
長期借款	14,532	14,571	248,304	–	277,407
一年內到期的非流動負債	46,783	–	–	–	46,783
合計	700,476	14,571	248,304	–	963,351

	2009年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	428,210	–	–	–	428,210
長期應付款	–	47,437	–	–	47,437
合計	428,210	47,437	–	–	475,647

	2008年12月31日				
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	合計
金融負債–					
應付款項	762,690	–	–	–	762,690
一年內到期的非流動負債	153,283	–	–	–	153,283
合計	915,973	–	–	–	915,973

銀行借款及股東借款償還期分析如下：

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
最後一期還款日在五年之內的銀行借款	153,120	245,000	–	–
最後一期還款日在五年之內的股東借款	43,237	44,135	44,752	144,607

(4) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項、長期借款和長期應付款。

除美元3,000千元及人民幣24,267千元固定利率的股東借款以外，陽光城其他不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差很小。上述固定利率的股東借款的賬面價值和公允價值列示如下：

	2011年10月31日		2010年12月31日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
金融負債－長期應付款	43,237	42,749	44,135	41,551

	2009年12月31日		2008年12月31日	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
金融負債－長期應付款	44,752	40,009	44,771	43,122

長期應付款以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於2008年12月31日、2009年12月31日、2010年12月31日及2011年10月31日，陽光城無以公允價值計量的金融工具。

九 淨流動資產

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
流動資產	3,879,939	1,863,655	1,244,352	1,773,758
*減：*流動負債	(3,493,546)	(1,388,144)	(710,457)	(1,550,918)
淨流動資產	386,393	475,511	533,895	222,840

十 總資產減流動負債

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
資產總計	3,880,428	1,864,189	1,244,669	1,774,211
*減：*流動負債	(3,493,546)	(1,388,144)	(710,457)	(1,550,918)
總資產減流動負債	386,882	476,045	534,212	223,293

II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，陽光城並無2011年10月31日之後的期間經審計財務報表。陽光城自2011年10月31日之後，未宣佈任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司

中國上海市

謹啟

2012年02月13日

A. 經擴大集團未經審計備考資產及負債報表

以下本集團之說明性及未經審計備考合併資產及負債報表(「未經審計備考財務資料」),乃基於下文所載附註而編製,用以說明如果該協議(該收購事項)在二零一一年六月三十日發生的情況下的影響。

編製此未經審計備考財務資料僅作說明用途,且基於其假設性質,未必能真實反映收購事項已於二零一一年六月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

		該收購事項備考調整						
資產	**擴大後集團未經審計備考合併資產及負債表二零一一年六月三十日**	**芙蓉房地產未經調整經審計資產負債表二零一一年十月三十一日**	**瑞科山茶未經調整經審計資產負債表二零一一年十月三十一日**	**成都新資未經調整經審計資產負債表二零一一年十月三十一日**	**天津新創未經調整經審計資產負債表二零一一年十月三十一日**	**其他調整**		**擴大後集團未經審計備考合併資產及負債表二零一一年六月三十日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	附註1	*附註2*	*附註3*	*附註4*	*附註5*	*附註6*	*附註7*	
流動資產								
貨幣資金	8,053,296	–	–	–	–	(761,023)	–	7,292,273
應收賬款	256,061	–	–	–	–	–	–	256,061
預付款項	1,724,210	–	–	–	–	–	–	1,724,210
應收股利	265,834	285,765	294,042	–	–	–	(579,807)	265,834
其他應收款	1,088,277	–	26,412	–	–	–	(26,412)	1,088,277
存貨	21,051,832	–	–	–	–	–		21,051,832
流動資產合計	32,439,510	285,765	320,454	–	–	(761,023)	(606,219)	31,678,487
非流動資產								
可供出售金融資產	107,080	–	–	–	–	–	–	107,080
長期應收款	422,453	–	–	–	–	–	–	422,453
長期股權投資	1,553,073	107,964	86,922	–	–	–	(194,886)	1,553,073
投資性房地產	1,100,430	–	–	–	–	–	–	1,100,430
固定資產	514,396	–	–	–	–	–	–	514,396
無形資產	43,221	–	–	–	–	–	–	43,221
長期待攤費用	961	–	–	–	–	–	–	961
遞延所得稅資產	223,218	–	–	–	–	–	–	223,218
非流動資產合計	3,964,832	107,964	86,922	–	–	–	(194,886)	3,964,832
資產總計	36,404,342	393,729	407,376	–	–	(761,023)	(801,105)	35,643,319

負債	擴大後集團未經審計備考合併資產及負債表二零一一年六月三十日	該收購事項備考調整 芙蓉房地產未經調整經審計資產負債表二零一一年十月三十一日	瑞科山茶未經調整經審計資產負債表二零一一年十月三十一日	成都新資未經調整經審計資產負債表二零一一年十月三十一日	天津新創未經調整經審計資產負債表二零一一年十月三十一日	其他調整		擴大後集團未經審計備考合併及資產負債表二零一一年六月三十日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
		附註1	*附註2*	*附註3*	*附註4*	*附註5*	*附註6*	*附註7*	
流動負債								
短期借款	1,150,000	–	–	–	–	–	–	1,150,000
應付賬款	1,965,034	–	–	–	–	–	–	1,965,034
預收款項	9,895,644	–	–	–	–	–	–	9,895,644
應付職工薪酬	24,111	–	–	–	–	–	–	24,111
應交稅費	1,453,098	–	–	–	–	–	–	1,453,098
應付利息	102,908	–	–	–	–	–	–	102,908
應付股利	949,679	192,693	222,672	–	–	–	(579,807)	785,237
其他應付款	1,649,444	66,084	60,730	–	–	–	(7,442)	1,768,816
一年內到期的非流動負債	2,348,300	–	–	–	–	–	(18,970)	2,329,330
流動負債合計	19,538,218	258,777	283,402	–	–	–	(606,219)	19,474,178
非流動負債								
長期借款	7,049,270	–	–	–	–	–	–	7,049,270
應付債券	2,131,765	–	–	–	–	–	–	2,131,765
遞延所得稅負債	172,789	14,291	15,989	–	–	–	–	203,069
非流動負債合計	9,353,824	14,291	15,989	–	–	–	–	9,384,104
負債合計	28,892,042	273,068	299,391	–	–	–	(606,219)	28,858,282

未經審計備考資產及負債報表附註：

1. 於二零一一年六月三十日擴大後集團未經審計備考合併資產及負債表乃摘自本公司於二零一一年十一月十日就建議收購煙青島陽光濱海置業有限公司、青島千千樹置業有限公司、煙台陽光驪都房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司及煙台陽光新業房地產開發有限公司事項(「二零一一年交易事項」)，向公司股東發出之通函之附件七，由於交易已於二零一一年完成，因此本公司董事以此未經審計備考合併資產及負債表作為基礎編製該收購事項的未經審計備考財務資料。

以下備考調整用以反映收購事項所產生的影響：

2. 該調整反映了從本通函附錄二中列明的芙蓉房地產會計師報告中摘取的芙蓉房地產二零一一年十月三十一日資產及負債報表的結果。

3. 該調整反映了從本通函附錄三中列明的瑞科山茶會計師報告中摘取的瑞科山茶二零一一年十月三十一日資產及負債報表的結果。

4. 該調整反映了從本通函附錄四中列明的成都新資會計師報告中摘取的成都新資二零一一年十月三十一日資產及負債報表的結果。

5. 該調整反映了從本通函附錄五中列明的天津新創會計師報告中摘取的天津新創二零一一年十月三十一日資產及負債報表的結果。

6. 根據股權轉讓協議，股權對價總計人民幣761,023千元。支付對價與取得的目標公司淨資產賬面金額之間的差異將調整合並股東權益。收購事項詳情如下：

	人民幣千元
股權收購支付的現金	761,023
*減：*所收購目標公司淨資產賬面價值	485,415
其中：成都新資45%淨資產賬面價值	120,371
天津新創45%淨資產賬面價值	104,709
芙蓉房地產100%淨資產賬面價值	143,454
瑞科山茶100%淨資產賬面價值	116,881
收購對價與取得目標公司的淨資產的賬面價值之間的差異	275,608

交易完成後，上述差異將調減集團合併股東權益中的「資本公積」。

7. 交易完成後，芙蓉房地產及瑞科山茶將成為本公司之子公司。其持有的應收安華世紀及陽光城的股利，以及對安華世紀及陽光城的長期股權投資，將在合併資產負債表中抵消。

8. 本公司未對未經審計備考財務資料作出任何調整，以反映本集團二零一一年六月三十日後以及目標公司二零一一年十月三十一日後的任何業務狀況或其他交易。

以下為普華永道中天會計師事務所發出的報告全文，以供載入本通函內。

pwc

普华永道

未經審計備考財務資料的會計師報告
致首創置業股份有限公司

列位董事

本所謹就首創置業股份有限公司（「貴公司」）有關天津市新創置業有限公司45%股權、成都首創新資置業有限公司45%股權、Reco Hibiscus Private Limited 100%股權及Reco Camellia Private Limited 100%股權（「目標公司」）的收購建議（「該項交易」）而於2012年02月13日刊發的通函（「通函」）中附錄八標題為「未經審計備考財務資料」內所載的未經審計備考財務資料（「未經審計備考財務資料」）（載於第309至315頁）作出報告。未經審計備考財務資料由　貴公司董事編制，僅供說明用途，以提供數據說明該項交易對　貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的相關財務數據可能造成的影響。未經審計備考財務資料的編制基準載於通函第309至315頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的會計指引第7條「編製備考財務資料以加載投資通函內」編製未經審計備考財務資料。

普华永道中天会计师事务所有限公司
中国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼 邮编 200021
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審計備考財務數據表達意見並向　閣下報告。對於就編製未經審計備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函報告準則第300條「投資通函中的備考財務數據的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務數據的獨立審閱，而工作主要包括將備考財務數據所載　貴集團於二零一一年六月三十日的未經調整未經審計合併資產及負債報表與　貴公司於二零一一年十一月十日就二零一一年交易事項所出之通函之附件七之於二零一一年六月三十日擴大後集團未經審計備考合併資產及負債表作比較，考慮調整的支持文件，及與　貴公司董事討論未經審計備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的數據及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審計備考財務資料已由　貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與　貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審計備考財務數據而言是適當的，作出合理的確定。

未經審計備考財務資料是根據　貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表　貴集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

意見

本所認為：

a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；

b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及

c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審計備考財務數據而言，該等調整乃屬適當。

普華永道中天會計師事務所有限公司
中國，上海市

2012年02月13日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就截至二零一一年十一月三十日就安華世紀、陽光城、天津新創及成都新資持有的物業的估值而編製以供載入本招股章程的函件全文、估值概要及估值證書。

savills
第一太平戴維斯

香港中環
交易廣場二期 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話 : (852) 2801 6100
傳真 : (852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750
savills.com

敬啟者:

吾等遵照首創置業股份有限公司(「貴公司」)的指示,對北京安華世紀房地產開發有限公司(「安華世紀」)、北京陽光城房地產有限公司(「陽光城」)、天津市新創置業有限公司(「天津新創」)及成都首創新資置業有限公司(「成都新資」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)的物業進行估值。吾等確認已於二零一一年十二月進行視察,並作出相關查詢,以及取得吾等認為必要的其他資料,藉以向 閣下提供吾等對該等物業於二零一一年十一月三十日(「估值日」)的估值意見,以供載入公眾通函內。

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

市值乃賣方在市場可合理獲得的最佳價格及買方在市場可合理取得的最優惠價格。該項估計尤其不包括因特殊條款或情況引致的估價增減，例如非典型融資、售後租回安排、任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

在吾等進行估值時，除另有說明外，吾等已假設該等物業已按象徵式年度土地使用費獲得指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳清應付的任何出讓金。吾等亦假設該等物業的業主擁有該等物業的可執行業權，並於所獲授權的整個未屆滿年期內可自由而不間斷地使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等就於估值日期已落成之第一、二、三及四項物業已參考市場上可取得的可資比較市場交易替該等物業進行估值，並假設該等物業於交吉情況下出售。

所持有的第五項物業乃處於在建階段。吾等於估值過程中，已按照該物業之現況及 貴公司及陽光城提供的最新發展計劃而發展及竣工的基準進行估值。吾等假設相關政府當局已發出一切執照、許可證及批文。吾等於達致估值時，已採納直接比較法，並參考可資比較的市場交易及計及完成有關發展項目所需支付之費用。

吾等已獲提供該等物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱該等文件正本，以確定業權或是否可能存在吾等獲得的副本上並無顯示的任何修訂。吾等於估值時相當依賴 貴公司、安華世紀、陽光城、天津新創及成都新資及 貴公司之法律顧問北京競天公誠律師事務所提供有關該等物業業權的資料。吾等亦已採納所收到的有關規劃批文或法定公告、地役權、佔用年期、佔用詳情、發展方案、將所需支付的估計建築成本、地盤及樓面面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量

度及面積乃根據吾等所獲得的資料而作出，故為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑　貴公司、安華世紀、陽光城、天津新創及成都新資所提供的資料（有關資料對估值而言意義重大）是否真實準確。吾等亦已獲　貴公司、安華世紀、陽光城、天津新創及成都新資告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察該等物業，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況及設施是否適宜作任何日後開發。吾等乃基於有關方面均令人滿意及開發期間不會出現重大開支或延誤的假設進行估值。

吾等的報告並無考慮任何抵押、按揭或任何物業所欠款項，或出售成交時可能產生的任何開支。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等替該等物業估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引的所有規定，以及按照香港測量師學會出版的物業估值準則（二零零五年第一版）。

除另有說明外，本報告內全部金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此　致

中華人民共和國
北京市
懷柔區
迎賓中路1號501室
首創置業股份有限公司
列位董事　台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
董事
謹啟

二零一二年二月十三日

附註：劉振權先生是一名合資格估值師，擁有逾19年的香港及中國物業估值經驗。

估值概要

類別一－於中國持作出售的物業

編號	物業	於二零一一年十一月三十日現況下的市值
1.	中國北京市海淀區 玉淵潭南路11號 緣溪堂 多個住宅及零售單位及停車泊位	人民幣 700,300,000元
2.	中國北京市朝陽區 柳芳北街 和平大道 第一期及第二期三個住宅單位 及10個停車泊位	人民幣 5,770,000元
3.	中國天津市北辰區 瑞景居住區 環瑞南路 寶翠花都11-2-401室	人民幣 933,000元
4.	中國四川省成都市 成華區建設路2號 成都愛這城 九個住宅單位 及161個停車泊位	人民幣 33,070,000元
	小計	人民幣 **740,073,000元**

類別二－於中國持作發展的物業

編號	物業	於二零一一年十一月三十日現況下的市值
5.	中國北京市 朝陽區柳芳北街 和平大道第三期	人民幣 1,450,000,000元
	小計	人民幣 **1,450,000,000元**
	總計	人民幣 **2,190,073,000元**

估值證書

類別一－於中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值
1.	中國北京市海淀區玉淵潭南路11號緣溪堂多個住宅及零售單位及停車泊位	緣溪堂(「該發展項目」)興建於一幅土地上之住宅發展項目，總地盤面積約17,915.10平方米(192,838平方呎)。該物業已於二零零九年竣工。 該物業包括多個住宅、零售單位及停車泊位。發展項目總建築面積為約28,404.52平方米(305,746平方呎)。該物業的建築面積之明細及用途詳情見下表： **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* / *(平方呎)* 住宅 13,596.52 146,353 地庫停車泊位 12,021.00 129,394 商業 775.16 8,344 其他 2,011.84 21,655 **總計 28,404.52 305,746** 該物業已獲授的土地使用權分別於二零四四年八月二十八日(配套用途)、二零五四年八月二十八日(地下車庫用途)及二零七四年八月二十八日(住宅用途)屆滿。	該物業現時空置。	人民幣700,300,000元

附註：

1. 根據日期為二零零九年一月十五日的國有土地使用證－京海國用（2008出）第4608號，該幅地盤面積約17,915.10平方米之土地之土地使用權已授予安華世紀，直至二零四四年八月二十八日（配套用途）、二零五四年八月二十八日（地下車庫用途）及二零七四年八月二十八日（住宅用途）屆滿。

2. 根據下列房屋所有權證，總建築面積約80,281.16平方米之多幢房屋的房屋所有權已歸屬於安華世紀。該等證書詳情如下：

證書編號	**發出日期**	**建築面積** *(平方米)*	**用途**
X京房權証海字第103587號	二零零九年八月三十一日	40,248.48	商業及住宅
X京房權証海字第103589號	二零零九年八月三十一日	40,032.68	住宅
	總計	**80,281.16**	

根據安華世紀表示，該物業由上述房屋所有權證所述部份樓宇組成。

3. 根據日期為二零零三年九月八日的建設用地規劃許可證－2003規地字第0351號，安華世紀獲准許發展一幅地盤面積約為17,915.08平方米的土地作住宅用途。

4. 根據日期為二零零四年十二月十六日的建設工程規劃許可證－2004規（海）建字第0314號，安華世紀獲准許施工之總建築面積約為150,200.00平方米。

根據安華世紀表示，該部份物業尚未獲得任何房屋所有權證（「尚未獲所有權證之該部份物業」），而尚未獲所有權證之該部份物業由上述建設工程規劃許可證的部份樓宇組成。

5. 根據日期為二零零五年三月一日的建築工程施工許可證－00（建）2005.0391，安華世紀獲准許按施工方案施工，總建築面積約為150,200.00平方米，限期為二零零五年三月至二零零六年十二月。

根據安華世紀表示，上述尚未獲所有權證之部份物業由上述建築工程施工許可證的部份樓宇組成。

6. 根據安華世紀表示，於估值日，總建築面積約為20,156.80平方米的部分該物業已預售，總代價人民幣468,820,031元。吾等就該物業的市場價值發表意見時，已計入上述金額。

7. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

   i. 附註1及2所述的國有土地使用證及房屋所有權證屬合法及有效；

   ii. 安華世紀已合法獲得該物業的土地使用權，並可於土地使用權期間內佔用、使用、開發、轉讓、出租、抵押及以其他合法手法處置該土地使用權，無需額外支付土地出讓金或地價；

   iii. 安華世紀已合法取得附註2所述部份該物業樓宇的房屋所有權，並可佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他合法手法處置該樓宇；

   iv. 根據安華世紀表示，該物業概無任何抵押、被查封及租賃；

   v. 附註3、4及5所述的建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證均屬合法且有效；

   vi. 根據安華世紀表示，3號樓及所有車位的預售許可證已經過期。在該物業有關部分取得房地產權前，該部分的買方不可辦理房屋所有權的業權轉讓申請手續；及

   vii. 有關該物業3號樓及所有車位的房屋所有權證申請已在進行中，當所有有關拆遷工作完成後，安華世紀取得該樓宇的房屋所有權證將沒有法律上障礙。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值
2.	中國北京市朝陽區柳芳北街和平大道第一期及第二期三個住宅單位及10個停車泊位	和平大道(「該發展項目」)是興建於兩幅土地上之住宅發展項目,總地盤面積約75,479.80平方米(812,465平方呎)。該物業分為三期,第一期及第二期已於二零零九年竣工,三期仍在建中。 該物業包括第一期及第二期三個住宅單位及10個停車泊位。根據所獲資料,該物業的總建築面積約為673.89平方米(7,254平方呎)。該物業的建築面積明細及用途詳情見下表: **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* / *(平方呎)* 住宅 353.33 3,803 停車泊位 320.56 3,451 總計 673.89 7,254 該物業已獲授的土地使用權分別於二零四四年八月二十六日(商業及地下商業用途)、二零五四年八月二十六日(住宅地下車庫、商業地下車庫及地下辦公(物業管理)用途)及二零七四年八月二十六日(住宅用途)屆滿。	該物業現時空置。	人民幣 5,770,000元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積約75,479.80平方米之兩幅土地使用權已授予陽光城。該等證書詳情如下：

證書編號	發出日期	土地面積 *(平方米)*	用途	屆滿日期
京朝國用（2008出）第0282號	二零零八年九月十九日	67,460.00	商業及地下商業	二零四四年八月二十六日
			住宅地下車庫、商業地下車庫及地下辦公（物業管理用途）	二零五四年八月二十六日
			住宅	二零七四年八月二十六日
京朝國用（2008出）第0283號	二零零八年九月十九日	8,019.80	商業	二零四四年八月二十六日
			地下辦公（物業管理用途）	二零五四年八月二十六日
			住宅	二零七四年八月二十六日
總計		**75,479.80**		

2. 根據下列房屋所有權證，該多幢物業（總建築面積約119,292.53平方米）之房屋所有權已歸屬於陽光城。該等證書詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積 *(平方米)*	用途
X京房權証朝字第612560號	二零零八年十一月六日	84,383.34	車位、地下車庫、住宅及自用
X京房權証朝字第890782號	二零一零年八月十一日	34,909.19	住宅及自用
	總計	**119,292.53**	

根據陽光城表示，該物業由上述房屋所有權證所述的部份樓宇組成。

3. 根據陽光城表示，部份物業（總建築面積約262.46平方米）已同意按總代價人民幣2,470,502元出售。於達致吾等對於該物業市值的意見時，吾等已考慮到上述金額。

4. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

   i. 附註1及2所述的國有土地使用證及房屋所有權證屬合法及有效；

   ii. 陽光城已合法獲得該物業的土地使用權，並可於土地使用權期間內佔用、使用、開發、轉讓、出租、抵押及以其他合法手法處置該土地使用權，無需額外支付土地出讓金或地價；

   iii. 陽光城已合法取得附註2所述部份該物業樓宇的房屋所有權，並可佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他合法手法處置該樓宇；及

   iv. 根據陽光城表示，該物業概無任何抵押、被查封、拆遷及租賃。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值
3.	中國天津市北辰區瑞景居住區環瑞南路寶翠花都11-2-401室	寶翠花都屬大型住宅區瑞景居住區(「該發展項目」)內的一部份,該物業已於二零零九年竣工。 該物業由寶翠花都一個住宅單位組成,建築面積為約127.37平方米(1,371平方呎)。 該發展項目已獲授的土地使用權於二零七六年五月十七日(住宅用途)屆滿。	該物業於估值日期為空置。	人民幣933,000元

附註:

1. 根據建設工程施工許可證－建施第1211320200703053號,天津新創獲准許施工興建多幢樓宇,總建築面積約為76,124.00平方米。

   根據天津新創表示,該物業由上述建築工程施工許可證的部份樓宇組成。

2. 根據銷售許可證－津國土房售許字(2008)第137-003號,該幢樓宇(總建築面積約為2,466.12平方米)已獲准預售。

   根據天津新創表示,該物業由上述銷售許可證的部份樓宇組成。

3. 根據竣工驗收備案表－(津直)備字第2008-640號,該等樓宇(總建築面積約為2,453.00平方米)已經竣工驗收。

   根據天津新創表示,該物業由上述建設竣工審查通知書的部份樓宇組成。

4. 根據天津新創表示,該物業已獲同意以人民幣933,000元代價預售。吾等就該物業的市場價值發表意見時,已計入上述金額。

5. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見,其中包括下列資料:

   (i) 根據天津新創表示,該物業概無任何抵押、被查封、拆遷及租賃;及

   (ii) 該物業之出售或出租並無法律上障礙。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值
4.	中國四川省成都市成華區建設路2號成都愛這城九個住宅單位及161個停車泊位	成都愛這城(「該發展項目」)為一項住宅發展項目,座落於一幅地盤面積約68,270.20平方米(734,860平方呎)的土地上。該物業已於二零一零年竣工。 該物業由該發展項目上九個住宅單位及161個停車泊位組成,總建築面積約為7,528.88平方米(81,041平方呎)。該物業的建築面積明細及用途詳情見下表: **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* / *(平方呎)* 住宅 1,263.77 13,603 停車場 6,265.11 67,438 總計 7,528.88 81,041 該物業已獲授的土地使用權分別於二零四六年四月六日(商業用途)及二零七六年四月六日(住宅用途)屆滿。	該物業現時空置。	人民幣33,070,000元

附註:

1. 根據國有土地使用證－成國用(2010)第1061號,一幅地盤面積約68,270.20平方米的土地之土地使用權已授予成都新資,直至二零四六年四月六日(商業用途)及二零七六年四月六日(住宅用途)屆滿。

2. 根據以下初次登記記錄表，多幢樓宇（總建築面積約306,704.74平方米）之房屋所有權已歸屬於成都新資。上述記錄的詳情如下：

檔案號	大廈座數	樓層	總樓面面積 *（平方米）*	用途
監證1924698	1	1-33	128,735.82	住宅
監證2185394	2	6-29	43,052.06	住宅
監證2118446	3	1-14	9,301.19	住宅
監證2118380	4	1-14	9,301.19	住宅
監證2117629	5	1-14	9,241.21	住宅
監證2118281	6	1-11	11,221.95	住宅
監證2117619	7	1-9	4,578.65	住宅
監證2118161	8	1-6	1,893.91	住宅
監證2118249	9	1-13	7,252.90	住宅
監證2118422	10	1-14	9,261.66	住宅
監證2118439	11	1-7	3,824.36	住宅
監證1924736	1	-1	14,515.94	車位
監證1924727	1	-2	14,116.93	車位
監證2447448	地下室	-3	13,385.82	車位
	地下室	-3	473.04	其他
監證2447495	地下室	-2	13,797.94	車位
	地下室	-2	198.83	其他
監證2447459	地下室	-1	8,526.78	商業
	地下室	-1	4,024.56	車位
		總計	**306,704.74**	

貴集團表示，該物業由上述初次登記記錄表所述的部份樓宇組成。

3. 根據成都新資表示，該物業96個停車泊位（總建築面積約為3,194.30平方米）已以合共約人民幣12,256,500元代價預售。吾等就該物業的市場價值發表意見時，已計入上述金額。

4. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

   i. 國有土地使用證屬合法及有效；

   ii. 成都新資已合法獲得該物業的土地使用權，並可於土地使用權期間內佔用、使用、開發、轉讓、出租、抵押及以其他合法手法處置該土地使用權，無需額外支付土地出讓金或地價；

   iii. 成都新資已合法取得附註2所述該物業中該等樓宇的房屋所有權，並可佔用、使用、轉讓、出租、抵押及以其他合法手法處置該樓宇；

   iv. 根據成都新資表示，該物業概無任何抵押、被查封、拆遷及出租；及

   vi. 該物業的出售或出租並無法律上的障礙。

類別二－於中國持作發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年十一月三十日現況下的市值
5.	中國北京市朝陽區柳芳北街和平大道第三期	和平大道(「該發展項目」)是興建於兩幅土地上之住宅發展項目，總地盤面積約75,479.80平方米(812,465平方呎)。該物業分為三期，第一期及第二期已於二零零九年竣工，第三期仍在建中。 該物業由該發展項目第三期組成，仍在建中。根據獲提供的最新發展計劃，該物業將會發展成一項綜合發展項目，定於二零一二年五月竣工。竣工後，該物業的總建築面積將約為68,099.47平方米(733,022平方呎)。該物業的建築面積明細及用途詳情見下表詳述： **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* / *(平方呎)* 高層住宅 34,564.28 372,050 辦公室 10,261.08 110,450 商業 3,590.11 38,644 地庫商業 2,350.00 25,295 地庫停車場 6,640.00 71,473 人防設施 6,187.00 66,597 其他 4,507.00 48,513 總計 68,099.47 733,022 該物業已獲授的土地使用權分別於二零四四年八月二十六日(商業及地下商業用途)、二零五四年八月二十六日(住宅地下車庫、商業地下車庫及地下辦公(物業管理)用途)及二零七四年八月二十六日(住宅用途)屆滿。	該物業在施工中。	人民幣1,450,000,000元

附註：

1. 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積約75,479.80平方米之兩幅土地使用權已授予陽光城。該等證書詳情如下：

證書編號	發出日期	土地面積 *(平方米)*	用途	屆滿日期
京朝國用（2008出）第0282號	二零零八年九月十九日	67,460.00	商業及地下商業	二零四四年八月二十六日
			住宅地下車庫、商業地下車庫及地下辦公（物業管理用途）	二零五四年八月二十六日
			住宅	二零七四年八月二十六日
京朝國用（2008出）第0283號	二零零八年九月十九日	8,019.80	商業	二零四四年八月二十六日
			地下辦公（物業管理用途）	二零五四年八月二十六日
			住宅	二零七四年八月二十六日
總計		**75,479.80**		

2. 根據建設用地規劃許可證－2005規地字第0174號，陽光城獲准許發展一幅地盤面積約為82,190.50平方米的土地。

3. 根據建設工程規劃許可證－2009規（朝）建字第0151號，陽光城獲准許興建7號樓，其總建築面積約為66,894.00平方米。

   根據陽光城表示，該物業由上述建設工程規劃許可證的部份樓宇組成。

4. 根據建築工程施工許可證－2009施（朝）建字第0390號，陽光城獲准許施工興建7號樓，其總建築面積約為66,894.00平方米。

   根據陽光城指出，該物業由上述建築工程施工許可證的部份樓宇組成。

5. 根據預售許可證－京房售證字(2010)第174號，7號樓中總建築面積約為47,241.48平方米的部份已獲准預售。

根據陽光城表示，該物業由名列上述商品房預售許可證的部份樓宇組成。

6. 根據陽光城表示，該物業中總建築面積約為32,419.54平方米的部份已以合共約人民幣1,179,660,557元代價預售。吾等就該物業的市場價值發表意見時，已計入上述金額。

7. 根據陽光城表示，完成建議發展的估計施工成本約為人民幣381,918,860元，而該物業竣工所須的尚未耗費施工成本約為人民幣106,255,265元。吾等已於估值中計入上述金額。

8. 倘該物業第三期於二零一一年十一月三十日竣工，其市場價值應為人民幣1,884,000,000元。

9. 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

i. 國有土地使用證屬合法及有效；

ii. 陽光城已合法獲得該物業的土地使用權，並可於土地使用權期間內佔用、使用、開發、轉讓、出租、抵押及以其他合法手法處置該土地使用權，無需額外支付土地出讓金或地價；

iii. 該物業受按揭所限；

iv. 陽光城表示，該物業概無任何被查封、拆遷及出租；

v. 上述建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證均屬合法且有效；及

vi. 部分商用面積及全部地下車庫尚未取得任何商品房預售許可證，惟只要取得商品房預售許可證及房地產權證，出售或出租該發展項目並無法律障礙。

1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則規定提供有關本公司的詳細資料。董事於作出一切合理查詢後確認,據彼等所深知及深信,本通函所載資料於所有重大方面屬準確完整,不具誤導或欺詐成分,且並無遺漏其他事實,致使本通函內所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益的披露

董事權益

(a) 於最後可行日期,概無任何本公司董事、監事及最高行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括其根據該等證券及期貨條例的規定被當作或視為擁有的權益或淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司存置於登記冊的權益或淡倉;或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(就此而言,證券及期貨條例有關條文的詮釋將猶如適用於本公司監事)。

(b) 於最後可行日期,各董事概無與本集團任何成員公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。

(c) 於最後可行日期,各董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期)所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有直接或間接的重大權益。

(d) 各董事概無於與本集團業務關係重大且於本通函刊發日期仍然存續的合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非本公司的董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別的已發行股本之面值10%或以上：

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團	924,441,900 (1)	非上市股份	30.88 (好倉)	60.90 (好倉)	91.78	15.34 (好倉)	30.25 (好倉)	45.58
	32,436,000 (1)	H股	–	3.22 (好倉)	3.22	–	1.60 (好倉)	1.60
北京陽光房地產綜合開發公司	322,654,800 (2)	非上市股份	4.71 (好倉)	27.33 (好倉)	32.04	2.34 (好倉)	13.57 (好倉)	15.91
	32,436,000 (2)	H股	–	3.22 (好倉)	3.22	–	1.60 (好倉)	1.60
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,236,200 (3)	非上市股份	–	27.33 (好倉)	27.33	–	13.57 (好倉)	13.57
	32,436,000 (3)	H股	–	3.22 (好倉)	3.22	–	1.60 (好倉)	1.60
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	非上市股份	17.08 (好倉)	–	17.08	8.48 (好倉)	–	8.48
北京首創建設有限公司	118,747,600	非上市股份	11.79 (好倉)	–	11.79	5.86 (好倉)	–	5.86
中國物產有限公司	275,236,200	非上市股份	27.33 (好倉)	–	27.33	13.57 (好倉)	–	13.57
	32,436,000	H股	3.22 (好倉)	–	3.22	1.60 (好倉)	–	1.60
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	–	8.22	4.08 (好倉)	–	4.08

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
Fexi Holdings Limited	82,762,100 (4)	非上市股份	–	8.22 (好倉)	8.22	–	4.08 (好倉)	4.08
錦城控股有限公司	82,762,100 (5)	非上市股份	–	8.22 (好倉)	8.22	–	4.08 (好倉)	4.08
魏舒	82,762,100 (6)	非上市股份	–	8.22 (好倉)	8.22	–	4.08 (好倉)	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	–	16.17	8.14 (好倉)	–	8.14
Recosia China Pte Ltd	165,070,000 (7)	H股	–	16.17 (好倉)	16.17	–	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 (8)	H股	–	16.17 (好倉)	16.17	–	8.14 (好倉)	8.14
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 (9)	H股	–	16.17 (好倉)	16.17	–	8.14 (好倉)	8.14
Templeton Asset Management Limited	81,496,000	H股	7.98 (好倉)	–	7.98	4.02 (好倉)	–	4.02

附註：

1. 在924,441,900股股份當中，311,032,800股股份由首創集團直接持有，其餘613,409,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創建設有限公司及中國物產有限公司間接持有。32,436,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。

2. 在322,654,800股股份當中，47,418,600股股份由北京陽光房地產綜合開發公司直接持有，其餘275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。32,436,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。

3. 275,236,200股非上市股份及32,436,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。

4. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。

5. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。

6. 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司、Fexi Holdings Limited及錦城控股有限公司間接持有。

7. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。

8. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd間接持有。

9. 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd及Recosia Pte Ltd.間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，除本公司董事及最高行政人員外，概無任何人士於最後可行日期在本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本之面值10%或以上，或持有任何涉及該等股本的購股權。

4. 訴訟

於最後可行日期，概無經擴大集團的任何成員涉及任何重大訴訟，而據董事所知，經擴大集團的任何成員亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

5. 重大合約

本集團曾於本通函刊發日期前兩年內，訂立下列屬於或可屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立者）：

(a) 本集團與北京東方亞聯投資有限公司及北京市房山區黃辛莊農工商總公司各自就收購北京安順園房地產開發有限公司的20%及25%權益（視情況而定），於二零一零年二月二十五日訂立的股權轉讓協議；

(b) 本集團與中創置業有限公司就成立北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，於二零一零年六月二日訂立的合營協議；

(c) 首置投資控股有限公司作為發行人（「發行人」）、本公司作為擔保人及香港上海匯豐銀行有限公司作為牽頭經辦人就發行人發行人民幣1,150,000,000元的二零一四年到期4.75%有擔保債券，於二零一一年二月十四日訂立的認購協議；

(d) 首創朝陽房地產發展有限公司（本公司的全資附屬公司）與陽光新業地產股份有限公司所訂立日期為二零一一年十月二十日的股權轉讓協議，內容有關收購青島陽光濱海置業有限公司、青島千千樹置業有限公司、煙台陽光驪都房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司及煙台陽光新業房地產開發有限公司全部權益；

(e) Camellia買賣協議；

(f) Hibiscus買賣協議；

(g) 新創股權轉讓協議；及

(h) 新資股權轉讓協議。

6. 資格

以下為本通函收錄其意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
滙富	根據《證券及期貨條例》從事《證券及期貨條例》附件五所載第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

普華永道中天會計師事務所有限公司(「普華永道」)	獲准在中國進行證券及期貨相關業務並獲中國有關當局認可擔任在香港上市的中國註冊成立公司的核數師或申報會計師的會計師事務所
第一太平戴維斯	獨立物業估值師

於最後可行日期,滙富、普華永道及第一太平戴維斯各自並無實益擁有本集團任何成員公司的股本,亦無擁有可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券之權利(不論可否依法強制執行),其於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期)以後收購或出售或租用或建議收購或出售或租用的資產中並無擁有任何直接或間接權益。

7. 同意書

滙富、普華永道及第一太平戴維斯各自已就本通函的刊發發出其同意書,同意以本通函的形式及涵義載列其函件、報告或證書或其摘要意見(視情況而定)及引用其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

8. 重大不利變動

董事確認,本集團自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公佈的經審核財務報表的編製日期)以來的財務或經營狀況並無重大不利變動。

9. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期,除本集團的業務外,董事及彼等的聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至二零一二年二月二十七日星期一(包括當日)止的正常辦公時間內,於本公司香港營業地點(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期5806-08室)可供查閱:

(a) 公司章程;

(b) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約;

(c) Reco Hibiscus財務資料的會計師報告,全文載於本通函附錄二;

(d) Reco Camellia財務資料的會計師報告,全文載於本通函附錄三;

(e) 成都新資財務資料的會計師報告,全文載於本通函附錄四;

(f) 天津新創財務資料的會計師報告,全文載於本通函附錄五;

(g) 安華世紀財務資料的會計師報告,全文載於本通函附錄六;

(h) 陽光城財務資料的會計師報告,全文載於本通函附錄七;

(i) 普華永道發出的經擴大集團未經審計備考財務資料的報告,全文載於本通函附錄八;

(j) 第一太平戴維斯的估值報告,全文載於本通函附錄九;

(k) 本附錄第7段所述的同意書;

(l) 滙富函件;

(m) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第37至38頁；

(n) 本公司分別截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；

(o) 本公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告；及

(p) 本公司日期為二零一一年十一月十日的通函，內容有關收購青島陽光濱海置業有限公司、青島千千樹置業有限公司、煙台陽光驪都房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司及煙台陽光新業房地產開發有限公司全部權益。

11. 其他事項

(a) 本公司的法定地址為中國北京市懷柔區迎賓中路1號501室。

(b) 本公司在中國的主要營業地點為中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層。

(c) 本公司在香港的主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期5806-08室。

(d) 本公司的香港股份過戶登記處為香港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17M樓。

(e) 本公司的秘書為李聲揚先生，其為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深會員，亦為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。

(f) 倘出現任何歧義，本通函及代表委任表格以英文本為準。

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」）將於二零一二年三月五日星期一上午九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決議案為普通決議案：

普通決議案

「**動議**：

1. (a) 批准、確認及追認本公司與Recosia China Pte Ltd（「Recosia China」）訂立的Camellia買賣協議（定義及說明見本公司日期為二零一二年二月十三日的通函（「通函」））（Camellia買賣協議註有「A」字樣的副本已由大會主席簽署以供識別及送呈大會）及據此擬進行的交易；及

   (b) 授予本公司董事會一般及無條件授權以作出所有行動和事項，以及簽署所有文件及採取一切本公司董事會認為就Camellia買賣協議或使Camellia買賣協議生效屬必須、權宜或可取的步驟，並執行據此擬進行的交易及同意本公司董事會對有關事宜作出認為符合本公司利益的修改、修訂或豁免；

2. (a) 批准、確認及追認本公司與Recosia China訂立的Hibiscus買賣協議（定義及說明見本公司的通函）（Hibiscus買賣協議註有「B」字樣的副本已由大會主席簽署以供識別及送呈大會）及據此擬進行的交易；及

(b) 授予本公司董事會一般及無條件授權以作出所有行動和事項，以及簽署所有文件及採取一切本公司董事會認為就Hibiscus買賣協議或使Hibiscus買賣協議生效屬必須、權宜或可取的步驟，並執行據此擬進行的交易及同意本公司董事會對有關事宜作出認為符合本公司利益的修改、修訂或豁免；

3. (a) 批准、確認及追認皇盈有限公司（本公司的全資附屬公司）與Reco Ziyang Pte Ltd（「Reco Ziyang」）訂立的新創股權轉讓協議（定義及說明見本公司的通函）（新創股權轉讓協議註有「C」字樣的副本已由大會主席簽署以供識別及送呈大會）及據此擬進行的交易；及

(b) 授予本公司董事會一般及無條件授權以作出所有行動和事項，以及簽署所有文件及採取一切本公司董事會認為就新創股權轉讓協議或使新創股權轉讓協議生效屬必須、權宜或可取的步驟，並執行據此擬進行的交易及同意本公司董事會對有關事宜作出認為符合本公司利益的修改、修訂或豁免；

4. (a) 批准、確認及追認保賢有限公司(本公司的全資附屬公司)與Reco Ziyang訂立的新資股權轉讓協議(定義及說明見本公司的通函)(新資股權轉讓協議註有「D」字樣的副本已由大會主席簽署以供識別及送呈大會)及據此擬進行的交易;及

(b) 授予本公司董事會一般及無條件授權以作出所有行動和事項,以及簽署所有文件及採取一切本公司董事會認為就新資股權轉讓協議或使新資股權轉讓協議生效屬必須、權宜或可取的步驟,並執行據此擬進行的交易及同意本公司董事會對有關事宜作出認為符合本公司利益的修改、修訂或豁免。」

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港,二零一二年二月十三日

附註:

(1) 出席臨時股東大會的資格

於二零一二年二月二十七日星期一辦公時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東,於辦理所需登記程序後,均可出席臨時股東大會。

(2) 出席臨時股東大會的登記程序

有意出席臨時股東大會的股東須於二零一二年二月二十七日星期一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的股東,均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。

ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署的書面文據。倘書面文據由委任人的代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件。內資發起人股或外資發起人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的中國營業地點，或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的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. 股東或其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

本公司將由二零一二年二月二十八日星期二至二零一二年三月五日星期一（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二零一二年二月二十七日星期一下午四時三十分交回本公司於香港的股份過戶登記處香港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17M層。

(5) 其他事項

i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。出席的股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。

ii. 本公司的中國營業地點：

中國北京市
廣寧伯街2號
金澤大廈15層
電話：86-10-6652 3000
傳真：86-10-6652 3171

iii. 本公司的香港營業地點：

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
5806-08室
電話：852-2869 9098
傳真：852-2869 9708