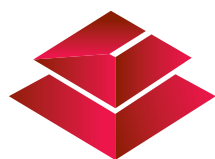


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(在中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

股價敏感信息

關於變更投資性房地產會計處理

本公告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條作出。

為了更準確地反映首創置業股份有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱（「本集團」）所持投資性房地產的價值，增強財務信息與業界的可比性及協助本公司管理層及投資者及時了解本集團的財務狀況，根據國家財政部頒佈的《企業會計準則第3號－投資性房地產》和《企業會計準則第28號－會計政策、會計估計變更和差錯更正》的規定，本公司擬對投資性房地產的會計處理方法由成本模式變更為公允價值模式，董事會於二零一二年十二月二十七日批准有關變更投資性房地產會計處理。

投資性房地產的範圍

投資性房地產一般是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產，具體包括已出租的土地使用權、持有並準備增值後轉售的土地使用權以及已出租的建築物。

為合資格採用「公允價值模式」進行會計處理，一項投資性房地產必須同時滿足投資性房地產所在地需有活躍的房地產交易市場、同類房地產的市價及其他相關信息可從房地產市場取得，以對投資性房地產的公允價值作出合理評估的兩個條件。

本集團的投資性物業

於二零一二年六月三十日本集團持有的主要投資性物業如下：

1. 北京國際中心底商，位於北京市朝陽區東三環北路38號，總建築面積約37,777平方米，於二零一二年六月公司管理層決議將其用作出租。

2. 禧瑞都4號樓，位於北京市朝陽區朝陽路139號院，總建築面積約31,520平方米，於二零一二年六月管理層決議將其用作出租。
3. 北京房山奧特萊斯商業項目，位於北京市房山區長陽鎮長陽村東京良路南側，總建築面積約108,036平方米，於二零一二年六月三十日為在建工程。商業一期於二零一二年十一月竣工，該物業用於出租經營。
4. 海南奧特萊斯商業項目，位於海南省萬寧市禮紀鎮蓮花村，總建築面積約103,180平方米，為在建工程，竣工后將用於出租經營。

採用公允價值模式的原因及依據

根據本集團的現有情況及未來發展戰略，本集團所持有的投資性房地產是本集團在未來以對外出租、出售為目的而持有的資產。本公司董事（「董事」）認為通過採用公允價值模式對投資性房地產進行會計處理，可以更客觀公允地反映本集團持有的投資性房地產的價值，增強財務信息與業界的可比性及協助本公司管理層及投資者及時了解本集團的財務狀況。

採用公允價值模式會計政策

本集團賬目將不再為採用公允價值計量的投資性房地產計提折舊。投資性房地產將會以資產負債表日的公允價值計量，並會按此調整投資性房地產的賬面價值。公允價值與原賬面價值的差額，計入本集團賬目的損益表。

本集團將作為存貨的房地產轉換為採用公允價值模式計量的投資性房地產時，轉換當日的公允價值小於原帳面價值的，其差額計入當期損益；轉換當日的公允價值大於原帳面價值的，其差額計入資本公積。

對於在建投資性房地產（包括本集團首次取得的在建投資性房地產），如果其公允價值無法可靠確定但預期該房地產完工後的公允價值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資性房地產，其公允價值能夠可靠計量時或完工後（兩者孰早），再以公允價值計量。

根據《企業會計準則第3號—投資性房地產》等相關規定，本次會計政策變更涉及本集團投資性房地產會計計量模式的變動，該項會計政策變更令本集團需對截至二零一一年十二月三十一日的財務報表進行追溯調整。

更改投資性房地產會計處理對本集團的影響

根據董事會現有資料，本集團於二零一二年六月三十日投資性房地產的價值預計將從約人民幣31億元重新調整至約人民幣48億元，相當於增長約55%。該等投資性房地產價值的變動將計入本集團於二零一二年十二月三十一日的資本公積。

此項會計政策的變動對截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表概無重大影響。本集團於二零一二年十二月三十一日的投資性房地產價值將採用公允價值模式計量。有關資料將於適當時候於本集團的二零一二年年度業績中公佈。

審計委員會意見

審計委員會認為，採用公允價值計量投資性房地產的會計政策，可更加公允地反映本集團持有的投資性房地產的價值，亦符合國家財政部頒佈的《企業會計準則》的規定，因此同意本集團採用此會計政策。

經董事會於二零一二年十二月二十七日批准，本集團將持有的投資性房地產的後續會計處理由成本模式變更為公允價值模式。本公司境內外所屬全資、控股及參股公司應參照執行以上改變。

本公告載列的財務資料僅為按目前已有資料所作的初步評估，未經本公司核數師審閱或審核。本集團表現的其他詳情將於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度業績公告時披露。

投資者及本公司股東在買賣本公司證券時務須審慎。

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一二年十二月二十七日

於本公告刊發日期，董事會成員包括執行董事劉曉光先生（董事長）、唐軍先生及張巨興先生；非執行董事馮春勤先生、曹桂杰女士及張勝利先生；以及獨立非執行董事李兆杰先生、吳育強先生及王洪先生。