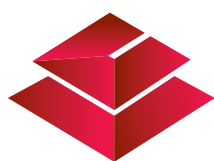


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈發售建議或招攬購買任何證券的建議（倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議、招攬或發售即屬違法）。本公告所提述的證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記，除若干交易獲豁免或不受限於證券法之登記規定外，不會在美國提呈發售或銷售。證券不會在美國、香港或被限制或禁止進行提呈發售之任何其他司法權區公開發售。本公告及當中所載資料不可直接或間接在或向美國散佈。



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）

建議由一附屬公司發行以人民幣為單位的債券

董事會欣然宣佈，本公司獲批准由發行人（本公司的全資附屬公司）發行的以人民幣為單位的有擔保債券，並由本公司若干境外附屬公司就債券提供擔保。

匯豐是建議債券發行的獨家全球協調人兼獨家賬簿管理人。匯豐及高盛是建議債券發行的聯合牽頭經辦人。

建議債券發行

董事會欣然宣佈，本公司獲批准由發行人（本公司的全資附屬公司）發行的以人民幣為單位的有擔保債券，並由本公司若干境外附屬公司（包括IFC，該公司是本公司的旗艦海外控股附屬公司，亦是本公司投資控股的主要海外平台）就債券提供擔保。匯豐是建議債券發行的獨家全球協調人兼獨家賬簿管理人。匯豐及高盛是建議債券發行的聯合牽頭經辦人。本公司擬將建議債券發行的所得款項淨額用於在發行日提供資金予託管帳戶及營運資金及一般企業用途。

就建議債券發行而言，本公司根據相關銷售限制將向潛在專業及／或機構投資者送遞發售通函。發售通函內含建議債券發行詳情及有關本公司、發行人、附屬公司擔保人及本集團的資料，包括（但不限於）有關發行人及IFC的若干企業及財務資料。為及時向本公司股東發放資料以符合上市規則第13.09條，有關資料的摘要已附於本公告之附錄一。

建議債券發行的完成與否須視乎市況及投資者興趣而定。債券本金額、發售價及有意認購水平，將會通過詢價過程釐定，並會由匯豐（作為獨家賬簿管理人）進行。待債券發行條款敲定後，匯豐及發行人（以及其他人士）將訂立認購協議以及其他配套文件。

發行人已收到聯交所就批准僅發行予專業投資者之債券上市及買賣而發出的合資格函件。債券於聯交所上市不應被視為債券、本公司、發行人或本集團價值之指標。

由於在本公告日期，尚未就建議債券發行訂立具約束力協議，建議債券發行不一定會落實。投資者及本公司股東在買賣本公司證券時務須審慎。有關建議債券發行的進一步詳情，預期將會由本公司作出。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，匯豐及高盛均為獨立第三方。債券不會向香港公眾提呈發售，亦不會配售予本集團任何關連人士。

釋義

「董事會」	指	董事會
「債券」	指	將由發行人發行及附屬公司擔保人擔保的以人民幣為單位的有擔保債券
「債券發行」	指	發行人發行債券
「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（股份代號：2868）於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「高盛」	指	高盛（亞洲）有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「匯豐」	指	香港上海匯豐銀行有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「IFC」	指	國際金融中心物業有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士的人士

「發行人」	指	Central Plaza Development Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	IFC、Boston International Limited、Fexon Holdings Limited、Reco Camellia Private Limited、保賢有限公司、Rosy Estate Limited、Bondway Holdings Limited、Elite Connect Limited、AG Wuxi Residential SRL、Simply Smart Limited、康誠置業有限公司、Best Provisions Limited、維彩有限公司、Novel Modern Limited、華利寶有限公司、Ultra Dynamic Limited、富才置業有限公司、Becl View Holding Ltd.、首創置業（國際）有限公司、Beijing Capital Land (Hong Kong) Limited、Becl Strategy Holding Ltd.、首創置業投資有限公司、飛鵬控股有限公司、BECL Star Holding Ltd.、Quality Vantage Limited、Best Produce Limited、Fiorello Limited 及先基有限公司

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚

香港，二零一二年十一月二十日

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。

附錄一

有關發行人及IFC之企業及財務資料摘要

IFC財務資料概要

IFC之綜合財務報表反映了IFC及其附屬公司的財務資料及營運業績。以下載列之財務資料概要乃摘錄自IFC於二零一一年及二零一二年九月三十日及截至該日止九個月之經審閱唯未經審核的財務報表（其由IFC的獨立核數師普華永道中天會計師事務所有限公司審閱）。該等財務報表乃根據中國公認會計準則編製。下文所載的財務資料應連同本發售通函其他部份所載的IFC未經審核合併財務報表（包括報表內之附註）一併閱讀並受該等報表規限。

合併綜合收益表概要

	截至九月三十日止九個月	
	二零一一年	二零一二年
	(人民幣百萬元)	
	(未經審計)	
總營業收入	99.8	1,526.4
總營業成本	(40.1)	(1,118.7)
經營稅金及附加費	10.6	(85.4)
銷售費用	(57.1)	(88.9)
管理費用	(16.3)	(18.1)
財務費用	8.6	38.3
減值損失	(4.0)	(20.1)
投資收益	13.5	59.8
營業利潤	(6.2)	293.2
營業外收入	0.3	0.6
營業外支出	(1.0)	(0.4)
利潤總額	(6.9)	293.4
所得稅費用	0.9	(63.0)
淨利潤	(6.0)	230.5
— 歸屬於本公司股東的淨利潤	(5.7)	132.3
— 少數股東權益	(0.3)	98.2

IFC合併財務狀況報表概要

	於十二月三十一日 二零一一年 (人民幣百萬元) (未經審計)	於九月三十日 二零一二年
流動資產		
貨幣資金	2,231.9	3,154.6
應收賬款	5.8	6.1
預付款項	38.9	59.7
應收股利	80.9	80.9
其他應收款	2,454.2	2,987.8
存貨	9,819.1	11,231.6
其他流動資產	363.1	601.7
合計	14,993.9	18,122.4
非流動資產		
可供出售金融資產	—	—
長期股權投資	1,609.6	1,989.6
投資性房地產	83.2	210.8
固定資產	4.4	4.1
遞延所得稅資產	33.1	60.4
合計	1,730.3	2,264.9
資產總計	16,724.2	20,387.3
流動負債		
應付票據	—	19.0
應付賬款	1,254.3	1,106.3
預收款項	3,393.7	5,645.5
應付職工薪酬	11.5	3.1
應交稅費	200.5	168.1
應付利息	339.9	311.7
應付股利	516.6	389.6
其他應付款	7,934.3	9,049.1
一年內到期之非流動負債	510.0	649.8
合計	14,160.7	17,342.2
非流動負債		
長期借款	455.0	845.0
遞延所得稅負債	6.4	4.6
合計	461.4	849.6
負債總計	14,622.1	18,191.8
股東權益		
股本	—	—
資本儲備	2.8	4.4
未分配利潤	191.1	323.3
外幣報表折算差額	18.3	1.7
歸屬於母公司股東權益合計	212.2	329.4
少數股東權益	1,889.9	1,866.1
股東權益合計	2,102.1	2,195.5
負債及股東權益總計	16,724.2	20,387.3

發行人財務資料概要

下文所載的財務資料概要乃摘自發行人於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至該等日期止年度、以及於二零一一年及二零一二年九月三十日以及截至該等日期止九個月經審閱唯未經審核之財務報表（其由發行人之獨立核數師普華永道中天會計師事務所審閱）。該等財務報表乃根據中國公認會計準則編製。下文所載的財務資料應連同本發售通函其他部份所載的發行人未經審核合併財務報表（包括報表內之附註）一併閱讀並受該等報表規限。

利潤表概要

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	(未經審計)			
	(人民幣百萬元)			
營業收入	-	-	-	-
財務(費用)/收益淨額	(2.3)	(3.2)	(2.9)	0.6
投資(虧損)/收益	(7.1)	0.3	0.3	-
—其中：對聯營企業的投資虧損	(7.1)	0.3	0.3	-
利潤總額	(9.4)	(2.9)	(2.6)	0.6
所得稅費用	-	(0.3)	(0.3)	-
淨(虧損)/利潤	<u>(9.4)</u>	<u>(3.2)</u>	<u>(2.9)</u>	<u>0.6</u>

資產負債表概要

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(未經審計)		
	(人民幣百萬元)		
流動資產			
現金	6.0	5.7	5.7
其他應收款	62.4	74.7	75.3
	<u>68.4</u>	<u>80.4</u>	<u>81.0</u>
非流動資產			
長期股權投資	57.6	42.7	42.7
	<u>57.6</u>	<u>42.7</u>	<u>42.7</u>
資產總計	<u>126.0</u>	<u>123.1</u>	<u>123.7</u>
流動負債			
應交稅費	-	0.3	0.3
其他應付款	26.7	26.7	26.7
應付股利	107.5	107.5	107.5
	<u>134.2</u>	<u>134.5</u>	<u>134.5</u>
非流動負債			
	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
負債合計	<u>134.2</u>	<u>134.5</u>	<u>134.5</u>
股東權益			
股本	-	-	-
未分配利潤	(8.2)	(11.4)	(10.8)
股東權益合計	<u>(8.2)</u>	<u>(11.4)</u>	<u>(10.8)</u>
負債及股東權益總計	<u>126.0</u>	<u>123.1</u>	<u>123.7</u>

發行人簡介

概覽

發行人於二零零零年十二月六日根據英屬處女群島法律註冊成立為一家有限責任獲豁免公司。發行人之註冊地址為EQ Corporate Services (BVI) Limited, Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。於本發售通函刊發日期，發行人獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元之股份。

發行人為本公司之全資附屬公司。於本發售通函刊發日期，發行人為持有於中國註冊成立之兩家公司（即北京金融街洲際酒店有限公司及北京融金房地產開發有限公司）的長期投資之控股公司。發行人持有北京金融街洲際酒店有限公司的49.5%股權權益，而北京金融街洲際酒店有限公司則擁有及經營位於北京市金融區的一家五星級酒店北京金融街洲際酒店。發行人亦持有北京融金房地產開發有限公司的49.5%股權權益，該公司在北京市從事房地產開發及銷售業務。

董事

於本發售通函刊發日期，發行人之唯一董事為唐軍。

財務資料

發行人已編製其於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及截至該等日期止年度、以及於二零一一年及二零一二年九月三十日以及截至該等日期止九個月之未經審計財務報表，未經獨立審計師審計。請參閱「財務資料概要－發行人之財務資料概要」。

於二零一二年九月三十日，發行人的流動資產、流動負債及淨流動負債分別為人民幣8,100萬元、人民幣1.345億元及人民幣5,350萬元，發行人的權益總額為虧絀人民幣1,080萬元。因此，發行人的持續經營業務將主要依賴於本公司的財政支援。根據發行人、本公司、IFC及受託人將於發行日或之前簽訂的保證契約，本公司將承諾（其中包括）：(i)促使發行人保持償付能力以及於所有時候符合英屬處女群島法律有關持續經營的規定，以及(ii)促使發行人擁有足夠流動資金以確保根據債券之條款及條件及時支付債券的任何應付款項。本公司於二零一二年九月十七日與發行人訂立財務支援函，據此，本公司承諾將向發行人提供財務支援，以使發行人可履行其自二零一二年十一月二十日起十二個月內到期之債務的支付義務。

IFC簡介

概覽

於本發售通函刊發日期，作為主要海外控股公司，IFC為其他27名初始附屬公司擔保人（即Boston International Limited、Fexon Holdings Limited、Reco Camellia Private Limited、保賢有限公司、Rosy Estate Limited、Bondway Holdings Limited、Elite Connect Limited、AG Wuxi Residential SRL、Simply Smart Limited、康誠置業有限公司、Best Provisions Limited、維彩有限公司、Novel Modern Limited、華利寶有限公司、Ultra Dynamic Limited、富才置業有限公司、Becl View Holding Ltd、首創置業（國際）有限公司、首創置業（香港）有限公司、Becl Strategy Holding Ltd、首創置業投資有限公司及飛鵬控股有限公司、BECL Star Holding Ltd、Quality Vantage Limited、Best Produce Limited、Fiorello Limited及先基有限公司）的母公司。

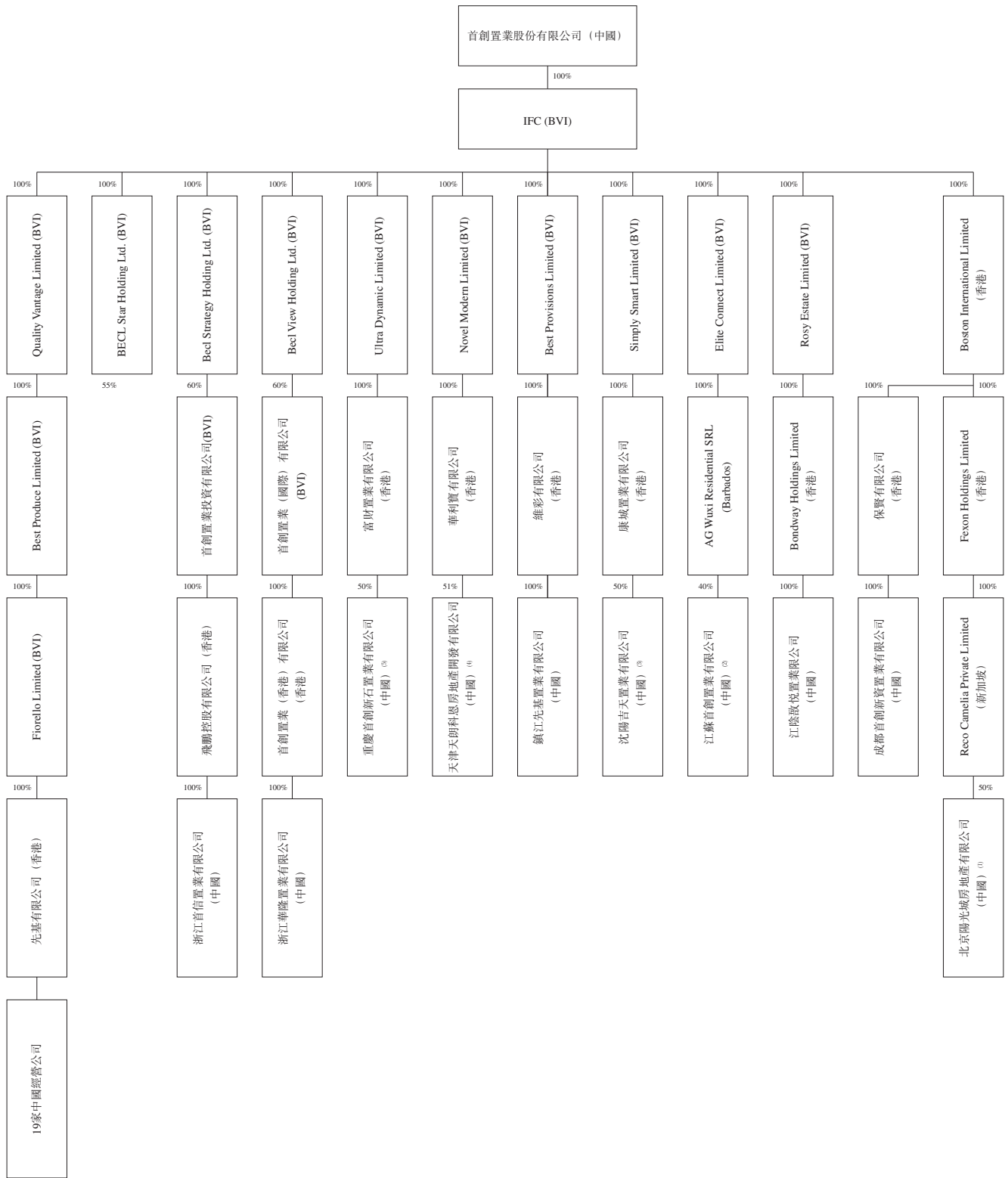
IFC於二零零零年十二月六日在英屬處女群島註冊成立，由本公司全資擁有。於本發售通函刊發日期，IFC的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.0美元之普通股，IFC的已發行股本為1.0美元。IFC的註冊地址為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

IFC的主要業務為投資控股。於二零一二年九月本集團的內部重組完成後，IFC成為其他27名初始附屬公司擔保人的控股公司。於本發售通函刊發日期，IFC持有本集團的核心資產，為本公司之旗艦海外控股附屬公司以及投資控股之主要海外平台。作為本公司於擔保契約中所作承諾的一部分，本公司擬令IFC繼續作為旗艦海外控股附屬公司以及投資控股之主要海外平台。此外，IFC為本集團「綜合住宅項目」的主要控股實體以及獲取海外業務機會的主要投資平台。

IFC的收入來自其於從事房地產開發及銷售業務的各中國經營公司的投資控股。於截至二零一二年九月三十日止九個月，IFC的營業收入及淨利潤分別為人民幣15.264億元及人民幣2.305億元。於二零一二年九月三十日，IFC的總資產為人民幣203.873億元。

企業架構

下圖載列IFC及其部分中國經營實體於二零一二年九月三十日的企業架構。



- (1) 餘下50%股權由本公司持有
- (2) 餘下60%股權由本公司持有
- (3) 中國共同控制實體，餘下50%股權由GIC持有
- (4) 餘下49%股權由另一個附屬公司擔保人 (First Way Limited) 持有
- (5) 餘下50%股權由GIC持有

董事

於本發售通函日期，IFC唯一董事為唐軍。

業務

IFC通過其多家中國附屬公司，主要從事物業發展及銷售。下表載列IFC按分部劃分截至二零一一年及二零一二年九個月之收益。

	截至九月三十日止九個月	
	二零一一年	二零一二年
	(人民幣百萬元)	
	(未經審計)	
營業收入		
物業發展及銷售	99.5	1,526.3
其他	0.3	0.1
合計	99.8	1,526.4

於二零一二年九月三十日，IFC土地儲備之可銷售總建築面積約為5,200,000平方米，相當於本集團於當日的總土地儲備約48%。IFC土地儲備包括(i) 兩項已落成項目，總建築面積約35,200平方米，有部分尚未出售，及(ii) 16項處於工程不同階段的項目，總銷售建築面積約為5,200,000平方米。於二零一二年九月三十日，IFC土地儲備包括以下物業項目：

項目名稱	位置
和平大道	北京
天津首創國際城	天津
溪緹郡	天津
福特納灣	天津
福緹山	天津
天津A-Z Town	天津
國際半島	天津
瀋陽首創國際城	瀋陽
棋盤山1號	瀋陽
首創雋府	無錫
奧特萊斯綜合體	湖州
鎮江首創悅府	鎮江
首創瑞府	江陰
東公元	成都
萬卷山	成都
西安首創國際城	西安
鴻恩國際生活區	成都
海南奧特萊斯綜合體	海南

就該等物業之描述，請參閱「本集團詳述—本集團之業務—物業發展及銷售」。

財務資料

IFC已就發售編製其於二零一一年及二零一二年九月三十日以及截至該等日期止九個月之財務報表，未經獨立審計師審計。請參閱「財務資料概要—IFC之財務資料概要」。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間

財務報表及審閱報告

審閱報告

普華永道中天閱字(2012)第053號
(第一頁, 共一頁)

國際金融中心物業有限公司董事會：

我們審閱了後附的國際金融中心物業有限公司(以下簡稱「IFC物業」)的合併及公司財務報表, 包括2012年9月30日的合併及公司資產負債表, 截至2012年9月30日止9個月期間的合併及公司利潤表、合併及公司所有者權益變動表、合併及公司現金流量表以及財務報表附註。按照企業會計準則的規定編制財務報表是IFC物業管理層的責任, 我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國注冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》的規定執行了審閱工作, 該準則要求我們計劃和實施審閱工作以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序, 提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計, 因而不發表審計意見。

根據我們的審閱, 我們沒有注意到任何事項使我們相信上述財務報表沒有按照企業會計準則的規定編制, 未能在所有重大方面公允反映IFC物業2012年9月30日的合併及公司財務狀況以及截至2012年9月30日止9個月期間的合併及公司經營成果和現金流量。

本報告僅供IFC物業用於為中心大廈發展有限公司於2012年發行境外債券提供擔保之用途, 不適用於任何其他目的。

普華永道中天
會計師事務所有限公司

中國•上海市
2012年11月20日

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2012年9月30日合併及公司資產負債表
(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2012年	2011年	2012年	2011年
		9月30日	12月31日	9月30日	12月31日
		合併	合併	公司	公司
			(未經審閱)		(未經審閱)
流動資產					
貨幣資金	五(1)	3,154,604	2,231,878	-	-
應收賬款	五(2)(a)	6,097	5,785	-	-
預付款項	五(3)	59,661	38,935	-	-
應收股利	五(4)	80,865	80,865	39,265	39,265
其他應收款	五(2)(b), 十一(1)	2,987,840	2,454,214	49,666	32,150
存貨	五(5)	11,231,603	9,819,090	-	-
其他流動資產	五(6)	601,733	363,098	280	-
流動資產合計		<u>18,122,403</u>	<u>14,993,865</u>	<u>89,211</u>	<u>71,415</u>
非流動資產					
可供出售金融資產	五(7)	-	1	-	1
長期股權投資	五(8), 十一(2)	1,989,642	1,609,579	30,104	44,736
投資性房地產	五(9)	210,773	83,215	-	-
固定資產	五(10)	4,135	4,356	-	-
遞延所得稅資產	五(20)(c)	60,369	33,107	-	-
非流動資產合計		<u>2,264,919</u>	<u>1,730,258</u>	<u>30,104</u>	<u>44,737</u>
資產總計		<u><u>20,387,322</u></u>	<u><u>16,724,123</u></u>	<u><u>119,315</u></u>	<u><u>116,152</u></u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2012年9月30日合併及公司資產負債表
(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2012年 9月30日 合併	2011年 12月31日 合併 (未經審閱)	2012年 9月30日 公司	2011年 12月31日 公司 (未經審閱)
流動負債					
應付票據		19,000	-	-	-
應付賬款	五(12)	1,106,265	1,254,301	-	-
預收款項	五(13)	5,645,517	3,393,717	-	-
應付職工薪酬	五(14)	3,072	11,494	-	-
應交稅費	五(15)	168,071	200,465	640	-
應付利息		311,741	339,894	-	-
應付股利	五(16)	389,634	516,560	46,692	46,692
其他應付款	五(17), 十一(3)	9,049,137	7,934,295	81,011	83,099
一年內到期的非流動負債	五(18)	649,800	509,979	-	-
流動負債合計		<u>17,342,237</u>	<u>14,160,705</u>	<u>128,343</u>	<u>129,791</u>
非流動負債					
長期借款	五(19)	845,000	455,000	-	-
遞延所得稅負債	五(20)(c)	4,600	6,360	-	-
非流動負債合計		<u>849,600</u>	<u>461,360</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
負債合計		<u>18,191,837</u>	<u>14,622,065</u>	<u>128,343</u>	<u>129,791</u>
所有者權益					
實收資本(1美元)	五(21)	-	-	-	-
資本公積	五(22)	4,405	2,791	-	(4)
未分配利潤		323,298	191,060	(9,028)	(13,635)
外幣報表折算差額		1,669	18,345	-	-
歸屬於母公司所有者權益合計		329,372	212,196	(9,028)	(13,639)
少數股東權益	五(23)	1,866,113	1,889,862	-	-
所有者權益合計		<u>2,195,485</u>	<u>2,102,058</u>	<u>(9,028)</u>	<u>(13,639)</u>
負債及所有者權益總計		<u>20,387,322</u>	<u>16,724,123</u>	<u>119,315</u>	<u>116,152</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間合併及公司利潤表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至2012年 9月30日 止9個月期間 合併	截至2011年 9月30日 止9個月期間 合併 (未經審閱)	截至2012年 9月30日 止9個月期間 公司	截至2011年 9月30日 止9個月期間 公司 (未經審閱)
營業收入	五(24)	1,526,448	99,814	-	-
減：營業成本	五(24)	(1,118,703)	(40,133)	-	-
營業稅金及附加	五(25)	(85,416)	(10,606)	-	-
銷售費用		(88,936)	(57,069)	-	-
管理費用		(18,052)	(16,277)	-	-
財務收入／(費用)－淨額	五(26)	38,251	8,607	(381)	(3,329)
資產減值損失	五(27)	(20,137)	(4,000)	-	-
加：投資收益／(虧損)	五(28), 十一(4)	59,774	13,506	5,628	(2,221)
其中：對合營企業和聯營企業的投資收益／(虧損)		59,774	13,506	5,628	(2,221)
營業利潤／(虧損)		293,229	(6,158)	5,247	(5,550)
加：營業外收入		618	294	-	-
減：營業外支出		(437)	(1,011)	-	-
其中：非流動資產處置損失		-	-	-	-
利潤／(虧損)總額		293,410	(6,875)	5,247	(5,550)
減：所得稅費用	五(30)	(62,954)	916	(640)	-
淨利潤／(虧損)		230,456	(5,959)	4,607	(5,550)
其中：同一控制下企業合併中被合併方在合併前實現的淨利潤		(957)	33,486	不適用	不適用
歸屬於母公司股東的淨(虧損)／利潤		132,238	(5,668)	不適用	不適用
少數股東損益		98,218	(291)	不適用	不適用
其他綜合收益	五(31)	(16,672)	16,671	4	-
綜合收益／(虧損)總額		213,784	10,712	4,611	(5,550)
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		115,566	11,003	不適用	不適用
歸屬於少數股東的綜合收益總額		98,218	(291)	不適用	不適用

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間合併及公司現金流量表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至2012年 9月30日 止9個月期間 合併	截至2011年 9月30日 止9個月期間 合併 (未經審閱)	截至2012年 9月30日 止9個月期間 公司	截至2011年 9月30日 止9個月期間 公司 (未經審閱)
經營活動產生的現金流量					
銷售商品、提供勞務收到的現金		3,777,936	2,570,394	-	-
收到其他與經營活動有關的現金		35,018	11,830	-	-
經營活動現金流入小計		<u>3,812,954</u>	<u>2,582,224</u>	-	-
購買商品、接受勞務支付的現金		(2,520,627)	(3,138,494)	-	-
支付給職工以及為職工支付的現金	五(14)	(50,730)	(24,215)	-	-
支付的各项稅費		(449,166)	(132,591)	-	-
支付其他與經營活動有關的現金		(640,580)	(615,527)	-	-
經營活動現金流出小計		<u>(3,661,103)</u>	<u>(3,910,827)</u>	-	-
經營活動產生的現金流量淨額	五(32)(a)	<u>151,851</u>	<u>(1,328,603)</u>	-	-
投資活動產生的現金流量					
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		(128,480)	(55,852)	-	-
取得子公司和其他營業單位支付的現金淨額	五(8)(b)(i)	(340,547)	(103,788)	-	-
投資活動現金流出小計		<u>(469,027)</u>	<u>(159,640)</u>	-	-
投資活動產生的現金流量淨額		<u>(469,027)</u>	<u>(159,640)</u>	-	-

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間合併及公司現金流量表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2012年 9月30日 合併	2011年 12月31日 合併 (未經審閱)	2012年 9月30日 公司	2011年 12月31日 公司 (未經審閱)
籌資活動產生的現金流量吸收投資					
收到的現金		-	40,224	-	-
其中：子公司吸收少數股東投資					
收到的現金		-	40,224	-	-
取得借款收到的現金		1,390,000	245,000	-	-
收到其他與籌資活動有關的					
現金		792,095	106,912	-	-
籌資活動現金流入小計		2,182,095	392,136	-	-
償還債務支付的現金		(860,179)	(227,500)	-	-
分配股利、利潤或償付利息支付					
的現金		(305,467)	(110,244)	-	-
收購少數股東股權支付的現金	五(22)(b)	(120,372)	-	-	-
籌資活動現金流出小計		(1,286,018)	(337,744)	-	-
籌資活動產生的現金流量淨額		896,077	54,392	-	-
匯率變動對現金的影響		2,916	(5,677)	-	-
現金淨增加／(減少)淨額	五(32)(b)	581,817	(1,439,528)	-	-
加：期初現金餘額	五(32)(b)	2,008,594	2,509,317	-	-
期末現金餘額	五(32)(b)	2,590,411	1,069,789	-	-

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間合併所有者權益變動表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	歸屬於母公司所有者權益				外幣報表 折算差額	少數股東 權益	所有者權益 合計
		實收資本 (1美元)	資本公積	盈餘公積	未分配利潤			
2010年12月31日期末餘額		-	-	-	(11,560)	1,455	(931)	(11,036)
同一控制下企業合併		-	2,037,268	-	42,305	-	1,682,432	3,762,005
2011年1月1日期初餘額		-	2,037,268	-	30,745	1,455	1,681,501	3,750,969
截至2011年9月30日止9個月								
期間增減變動額								
淨虧損		-	(5,668)	(291)	(5,959)	-	16,671	16,671
其他綜合收益								
所有者投入和減少的資本，								
其中：								
所有者投入資本		-	-	-	-	-	40,224	40,224
其他	五(22)	-	2,795	-	-	-	-	2,795
同一控制下企業合併	四(二)(1)	-	(2,037,268)	-	(111,263)	-	-	(2,148,531)
2011年9月30日期末餘額		-	2,795	-	(86,186)	18,126	1,721,434	1,656,169
2011年12月31日期末餘額		-	2,791	-	189,820	18,049	1,889,862	2,100,522
同一控制下企業合併		-	-	-	1,240	296	-	1,536
2012年1月1日期初餘額		-	2,791	-	191,060	18,345	1,889,862	2,102,058
截至2012年9月30日止9個月								
期間增減變動額								
淨利潤		-	-	-	132,238	-	98,218	230,456
其他綜合收益／(虧損)		-	4	-	-	(16,676)	-	(16,672)
所有者投入和減少的資本，								
其中：								
其他	五(22)(b)	-	1,610	-	-	-	(121,967)	(120,357)
2012年9月30日期末餘額		-	4,405	-	323,298	1,669	1,866,113	2,195,485

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間公司所有者權益變動表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	實收資本	資本公積	累計虧損	所有者權益 合計
2011年1月1日期初餘額		-	-	(9,939)	(9,939)
截至2011年9月30日止9個月 期間增減變動額淨虧損		-	-	(5,550)	(5,550)
2011年9月30日期末餘額		-	-	(15,489)	(15,489)
2012年1月1日期初餘額		-	(4)	(13,639)	(13,639)
截至2012年9月30日止9個月 期間增減變動額淨利潤		-	-	4,607	4,607
其他綜合收益		-	4	4	4
2012年9月30日期末餘額		-	-	(9,028)	(9,028)

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

一. 公司基本情況

國際金融中心物業有限公司(以下簡稱「IFC物業」)是中國物產有限公司(以下簡稱「中國物產」)於2000年12月6日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。IFC物業成立時，總註冊資本為1美元，每股面值為1美元。

2002年12月20日，中國物產以1美元為對價將其在IFC物業的所有權益轉讓給首創置業股份有限公司(以下稱「首創置業」)，並於2003年12月29日取得中華人民共和國商務部的批准。轉讓後，IFC物業成為首創置業的全資子公司。

IFC物業及子公司(以下合稱「IFC集團」)主要從事房地產開發及投資，以及房地產策劃諮詢服務等業務。

2011年1月1日至2012年9月30日止期間，IFC物業的母公司為首創置業，其最終控制方為北京首都創業集團有限公司(以下簡稱「首創集團」)。母公司及最終控制方均註冊成立於中國。

本財務報表未經審計。本財務報表由IFC物業董事會於2012年11月20日批准報出。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

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」）編制。

(2). 遵循企業會計準則的聲明

IFC物業截至2012年9月30日止9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IFC物業2012年9月30日的合併及公司財務狀況以及截至2012年9月30日止9個月期間的合併及公司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。本財務報表的會計期間為1月1日至9月30日止。

(4). 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(5). 企業合併

同一控制下的企業合併

合併方支付的合併對價及取得的淨資產均按賬面價值計量。合併方取得的淨資產賬面價值與支付的合併對價賬面價值的差額，調整資本公積(資本溢價)；資本公積(股本溢價)不足以沖減的，調整留存收益。

為進行企業合併發生的直接相關費用於發生時計入當期損益。

(6). 購買子公司少數股東權益

在取得對子公司的控制權之後，自子公司的少數股東處取得少數股東擁有的對該子公司全部或部分少數股東權益，在合併財務報表中，子公司的資產、負債以購買日或合併日開始持續計算的金額反映。因購買少數股東權益新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日或合併日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整合併財務報表中的資本公積(股本溢價)，股本溢價不足沖減的，調整留存收益。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(7). 合併財務報表的編制方法

編制合併財務報表時，合併範圍包括IFC物業及全部子公司。

從取得子公司的實際控制權之日起，IFC集團開始將其納入合併範圍；從喪失實際控制權之日起停止納入合併範圍。對於同一控制下企業合併取得的子公司，自其與IFC物業同受最終控制方控制之日起納入IFC物業合併範圍，並將其於合併日前實現的淨利潤在合併利潤表中單列項目反映。

在編制合併財務報表時，子公司與IFC物業採用的會計政策或會計期間不一致的，按照IFC物業的會計政策和會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。對於非同一控制下企業合併取得的子公司，以購買日可辨認淨資產公允價值為基礎對其財務報表進行調整。

集團內所有重大往來餘額、交易及未實現利潤在合併財務報表編制時予以抵銷。子公司的股東權益及當期淨損益中不屬於IFC物業所擁有的部分分別作為少數股東權益及少數股東損益在合併財務報表中股東權益及淨利潤項下單獨列示。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(8). 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(9). 外幣折算

(a) 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兌差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兌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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(9). 外幣折算(續)

(b) 外幣財務報表的折算

境外經營的資產負債表中的資產和負債項目，採用資產負債表日的即期匯率折算，股東權益中除未分配利潤項目外，其他項目採用發生時的即期匯率折算。境外經營的利潤表中的收入與費用項目，採用交易發生日的即期匯率折算。上述折算產生的外幣報表折算差額，在所有者權益中以單獨項目列示。境外經營的現金流量項目，採用現金流量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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(10). 金融工具

(a) 金融資產

(i) 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IFC集團對金融資產的持有意圖和持有能力。IFC集團的金融資產包括應收款項和可供出售金融資產。

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。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括初始確認時即被指定為可供出售的非衍生金融資產及未被劃分為其他類的金融資產。自資產負債表日起12個月內將出售的可供出售金融資產在資產負債表中列示為其他流動資產。

(ii) 確認和計量

金融資產於IFC集團成為金融工具合同的一方時，按公允價值在資產負債表內確認，取得應收款項和可供出售金融資產時發生的相關交易費用計入初始確認金額。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(10). 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(ii) 確認和計量(續)

可供出售金融資產按照公允價值進行後續計量，但在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資，按照成本計量；應收款項採用實際利率法，以攤除成本計量。

除減值損失及外幣貨幣性資產形成的匯兌損益外，可供出售金融資產公允價值變動直接計入所有者權益，待該金融資產終止確認時，原直接計入權益的公允價值變動累計額轉入當期損益。與可供出售權益工具相關的現金股利作為投資收益計入當期損益。

(iii) 金融資產減值

IFC集團於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(10). 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(iii) 金融資產減值(續)

以攤除成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

當有客觀證據表明可供出售金融資產的公允價值發生減值時，原直接計入所有者權益的因公允價值下降形成的累計損失予以轉出並計入減值損失。對已確認減值損失的可供出售權益工具投資，期後股東價值上升直接計入所有者權益。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(10). 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(iv) 金融資產的終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)該金融資產已轉移，且IFC集團將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；或者(3)該金融資產已轉移，雖然IFC集團既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(10). 金融工具(續)

(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。IFC集團的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項、借款等。

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除成本進行後續計量。

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除成本進行後續計量。

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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(10). 金融工具(續)

(c) 金融工具的公允價值確定

存在活躍市場的金融工具，以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具，採用估值技術確定其公允價值。估值技術包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融資產的當前公允價值、現金流量折現法等。採用估值技術時，盡可能最大程度使用可觀察到的市場參數，減少使用與IFC集團特定相關的參數。

(11). 應收款項

應收款項包括應收賬款、其他應收款等。IFC集團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IFC集團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征劃分為若干組合，根據以前年度與之具有類似信用風險特征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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(12). 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本和開發產品，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。IFC集團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，按成本核算對象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。

(d) IFC集團的存貨盤存制度採用永續盤存制。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(13). 長期股權投資

長期股權投資包括：IFC物業對子公司的長期股權投資以及IFC集團對合營企業和聯營企業的長期股權投資。

子公司是指IFC物業能夠對其實施控制的被投資單位；合營企業是指IFC集團能夠與其他方對其實施共同控制的被投資單位；聯營企業是指IFC集團能夠對其財務和經營決策具有重大影響的被投資單位。

對子公司的投資，在公司財務報表中按照成本法確定的金額列示，在編制合併財務報表時按權益法調整後進行合併；對合營企業和聯營企業投資採用權益法核算；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，採用成本法核算。

(a) 投資成本確定

對於企業合併形成的長期股權投資：同一控制下企業合併取得的長期股權投資，在合併日按照取得被合併方所有者權益賬面價值的份額作為投資成本；非同一控制下企業合併取得的長期股權投資，按照合併成本作為長期股權投資的投資成本。

對於以企業合併以外的其他方式取得的長期股權投資：支付現金取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本；發行權益性證券取得的長期股權投資，以發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(13). 長期股權投資(續)

(b) 後續計量及損益確認方法

採用成本法核算的長期股權投資，按照初始投資成本計量。被投資單位宣告分派的現金股利或利潤，確認為投資收益計入當期損益。

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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(13). 長期股權投資(續)

(b) 後續計量及損益確認方法(續)

採用權益法核算的長期股權投資，IFC集團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被投資單位淨投資的長期權益減記至零為限，但IFC集團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IFC集團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IFC集團應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。IFC集團與被投資單位之間未實現的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於IFC集團的部分，予以抵銷，在此基礎上確認投資損益。IFC集團與被投資單位發生的內部交易損失，其中屬於資產減值損失的部分，相應的未實現損失不予抵銷。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(13). 長期股權投資(續)

(c) 確定對被投資單位具有控制、共同控制、重大影響的依據

控制是指有權決定被投資單位的財務和經營政策，並能據以其經營活動中獲取利益。

共同控制是指按照合同約定對某項經濟活動所享有的控制，僅在與該項經濟活動相關的重要財務和經營決策需要分享控制權的投資方一致同意時存在。

重大影響是指對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權利，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

(d) 長期股權投資減值

對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資，當其可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減計至可收回金額(附註二(17))。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(14). 投資性房地產

投資性房地產包括已出租的土地使用權和以出租為目的的建築物以及正在建造或開發過程中將來用於出租的建築物，以成本進行初始計量。與投資性房地產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入IFC集團且其成本能夠可靠的計量時，計入投資性房地產成本；否則，於發生時計入當期損益。

IFC集團採用成本模式對所有投資性房地產進行後續計量，按其預計使用壽命及淨殘值率對建築物和土地使用權計提折舊或攤銷。投資性房地產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊(攤銷)率列示如下：

	預計 使用壽命	預計 淨殘值率	年折舊 (攤銷)率
房屋及建築物	40年	—	2.5%
土地使用權	40年	—	2.5%

投資性房地產的用途改變為自用時，自改變之日起，將該投資性房地產轉換為固定資產或無形資產。自用或開發用房地產的用途改變為賺取租金或資本增值時，自改變之日起，將固定資產、無形資產或存貨轉換為投資性房地產。發生轉換時，以轉換前的賬面價值作為轉換後的入賬價值。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(14). 投資性房地產(續)

對投資性房地產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊(攤銷)方法於每年年度終了進行復核並作適當調整。

當投資性房地產被處置、或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時，終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、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。

當投資性房地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(附註二(17))。

(15). 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。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入IFC集團、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IFC物業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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(15). 固定資產(續)

(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：

	使用壽命	預計 淨殘值率	預計 年折舊率
運輸工具	5年	0%至10%	18.0%至20.0%
辦公設備	3-10年	0%至10%	9.0%至33.3%

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復核並作適當調整。

(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(附註二(17))。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(15). 固定資產(續)

(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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(16). 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投資性房地產以及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。當購建的投資性房地產達到預定可使用狀態，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。

對於為構建符合資本化條件的投資性房地產以及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。

對於為構建符合資本化條件的投資性房地產以及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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(17). 長期資產減值

固定資產、採用成本模式計量的投資性房地產及對子公司、合營企業、聯營企業的長期股權投資等，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，以後期間價值不予轉回價值得以恢復的部分。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(18). 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。

IFC集團的在職職工按規定參加由政府機構設立及管理的設定繳款的退休養老統籌計劃，以在職職工工資為基礎，按照規定比例(20%)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。除此之外，IFC集團並無其他退休後福利承諾。

IFC集團為所有香港辦公室雇員提供退休福利計劃，即根據《強制性公積金計劃條例》設立的強積金計劃。IFC集團及IFC集團合格的相關雇員需要按照法定最低比例每月將雇員有關合計收入的5%支付強積金計劃月供款，上限為每月港幣1,000元整(2012年6月1日起變更為港幣1,250元整)。該等退休福利計劃的資金由獨立管理者基本持有，與IFC集團的資產分開。

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

(19). 股利分配

擬發放的利潤於董事會批准的當期，確認為負債。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(20). 收入確認

收入的金額按照IFC集團在日常經營活動中銷售商品時，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IFC集團，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

開發產品的銷售收入確認需滿足以下條件：

- 開發產品的相關物業已完工並驗收；
- 交易雙方簽訂具有法律約束力的銷售合同；
- 已將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；
- IFC物業既沒有保留通常與所有權相聯系的繼續管理權，也沒有對已售出的開發產品實施有效控制，以及上述銷售商品收入確認涉及的其他條件。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(20). 收入確認(續)

(b) 讓渡資產使用權

利息收入按照其他方使用IFC集團貨幣資金的時間，採用實際利率計算確定。

經營租賃收入按照直線法在租賃期內確認。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(21). 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。

對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的應納稅暫時性差異，確認遞延所得稅負債，除非IFC集團能夠控制該暫時性差異轉回的時間且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。對與子公司、聯營企業及合營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，當該暫時性差異在可預見的未來很可能轉回且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額時，確認遞延所得稅資產。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(21). 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債(續)

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對IFC集團內同一納稅主體征收的所得稅相關；
- IFC集團內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(22). 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。

IFC集團沒有融資租賃業務，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。

(23). 維修基金和質量保證金

維修基金是按照相關規定，按房價總額的一定比例代房地產管理部門向購房者收取，在辦理立契過戶手續時上交房地產管理部門。

質量保證金一般按施工單位工程款的一定比例預留，在開發產品辦理竣工驗收後並在約定的質量保證期內無質量問題時，再行支付給施工單位。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(24). 持有待售及終止經營

同時滿足下列條件的非流動資產或IFC集團某一組成部分劃分為持有待售：(一) IFC集團已經就處置該非流動資產或該組成部分作出決議；(二) IFC集團已經與受讓方簽訂了不可撤銷的轉讓協議；(三) 該項轉讓將在一年內完成。

符合持有待售條件的非流動資產(不包括金融資產及遞延所得稅資產)，以賬面價值與公允價值減去處置費用孰低的金額列示為其他流動資產。公允價值減去處置費用低於原賬面價值的金額，確認為資產減值損失。

終止經營為已被處置或被劃歸為持有待售的、於經營上和編制財務報表時能夠在IFC集團內單獨區分的組成部分。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(25). 分部信息

IFC集團以內部組織結構、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IFC集團內同時滿足下列條件的組成部分：(一)、該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(二)、IFC集團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；(三)、IFC集團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。如果兩個或多個經營分部具有相似的經濟特征，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

(26). 重要會計估計和判斷

IFC集團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：

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(26). 重要會計估計和判斷(續)

(a) 重要會計估計及其關鍵假設(續)

(i) 房地產開發成本

IFC集團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。IFC集團定期復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

IFC集團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，IFC集團需要作出重要估計。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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(26). 重要會計估計和判斷(續)

(a) 重要會計估計及其關鍵假設(續)

(iii) 長期資產減值

根據附註二(17)所述的會計政策，IFC集團每年測試資產是否減值。當情況表明資產的賬面價值已經超過其可收回金額時，將其差額計提減值準備並計入減值損失。

(iv) 應收款項壞賬準備

根據附註二(11)所述的會計政策，IFC集團每年測試應收款項是否出現減值。當情況表明IFC集團將無法按應收賬款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金額，計提壞賬準備。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(26). 重要會計估計和判斷(續)

(a) 重要會計估計及其關鍵假設(續)

(v) 遞延所得稅資產

IFC集團在確認遞延所得稅資產時，需要對可抵扣虧損在未來期間的可轉回性進行判斷。IFC集團對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

(vi) 存貨跌價準備

IFC集團於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量，可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及至完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨跌價準備產生影響。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二. 主要會計政策和會計估計(續)

(26). 重要會計估計和判斷(續)

(b) 採用會計政策的關鍵判斷

(i) 收入確認

根據附註二(20)所述的會計政策，IFC集團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。

如附註九所述，IFC集團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。IFC集團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。

(ii) 功能貨幣的確定

功能貨幣的選擇以及匯率的波動將影響交易金額的確認，因此IFC集團需對功能貨幣的確定作出重要估計。董事根據業務活動及IFC集團所處的主要經濟環境，將IFC集團的功能貨幣認定為人民幣(附註四(2))。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

三. 稅項

IFC集團本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%	中國境內子公司應納稅所得額
	無	英屬維爾京群島公司豁免繳納來源於英屬維爾京群島以外地區收入的所得稅。
	10%	中國內地非居民企業的應稅股利收入及在中國大陸處置投資的收入。根據《財政部、國家稅務總局關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅[2008]1號)，2008年1月1日之前外商投資企業形成的累積未分配利潤，在2008年以後分配給外國投資者的，免徵企業所得稅。
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	5%-7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表

(一).重要子公司情況

1. 通過出資設立的子公司：

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	註冊資本		IFC物業持有股權比例				IFC物業表決權比例			
			2012年 9月30日	2011年 12月31日	2012年9月30日		2011年12月31日		2012年9月30日		2011年12月31日	
			美元	美元	直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接
(1) 浙江華隆置業有限公司 (以下稱「浙江華隆」)	浙江湖州市	房地產開發及 銷售	美元 67,000,000	美元 67,000,000	-	60	-	60	-	60	-	60
(2) 浙江首信置業有限公司	浙江湖州市	房地產開發及 銷售	美元 24,500,000	美元 24,500,000	-	60	-	60	-	60	-	60
(3) 海南奧特萊斯房地產開發有限 公司(以下稱「海南奧萊 開發」)	海南省萬寧市	房地產開發及 銷售	美元 14,000,000	美元 14,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(4) 海南奧特萊斯旅業開發有限 公司(以下稱「海南奧萊 旅業」)	海南省萬寧市	房地產開發及 銷售	美元 9,000,000	美元 9,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(5) 海南奧特萊斯置業有限公司 (以下稱「海南奧萊置業」)	海南省萬寧市	房地產開發及 銷售	美元 9,000,000	美元 9,000,000	-	55	-	55	-	55	-	55
(6) 天津永元投資有限公司 (以下稱「天津永元」)	天津市	房地產開發及 銷售	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	-	99.97	-	100	-	99.97	-	100
(7) 天津偉青投資有限公司	天津市	房地產開發及 銷售	人民幣 30,010,000	人民幣 30,010,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(8) 天津益聚投資有限公司	天津市	房地產開發及 銷售	人民幣 30,000,000	人民幣 30,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(9) 天津天朗科恩房地產開發有限 公司(以下稱「天津天朗科」) (i)	天津市	房地產開發及 銷售	美元 20,000,000	美元 20,000,000	-	100	-	49	-	100	-	66.7
(10) 鎮江先基置業有限公司 (以下稱「鎮江先基」)	鎮江市	房地產開發及 銷售	美元 30,000,000	不適用	-	100	-	100	-	100	-	100

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一).重要子公司情況(續)

1. 通過出資設立的子公司(續)

- (i) 根據天津天朗科恩的公司章程，於2011年12月31日，IFC集團持有49%的股權但在董事會佔多數席位，擁有控制權。於2012年9月7日，IFC集團取得天津天朗科恩剩餘51%的股權。至此，天津天朗科恩成為IFC集團全資子公司(附註七(3)(e)(ii))。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一). 重要子公司情況(續)

2. 通過同一控制下的企業合併取得的子公司：

子公司名稱	註冊地	業務性質及 經營範圍	註冊資本		IFC物業持有股權比例				IFC物業表決權比例			
			2012年	2011年	2012年9月30日		2011年12月31日		2012年9月30日		2011年12月31日	
			9月30日	12月31日	直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接
			美元	美元	%	%	%	%	%	%	%	%
(1) 江陰啟悅置業有限公司(以下稱「江陰啟悅」)(附註四(二)(2))	江陰市	房地產開發及銷售	49,000,000	49,000,000	-	100	-	-	-	100	-	-
(2) 北京恆陽華隆房地產有限公司(以下稱「恆陽華隆」)(附註四(二)(1))	北京市	房地產開發及銷售	10,000,000	10,000,000	-	100	-	100	-	100	-	100
(3) 天津市新創置業有限公司(以下稱「天津新創附」)(注四(二)(1))	天津市	房地產開發及銷售	25,000,000	25,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(4) 天津首創新園置業有限公司(以下稱「天津新園」)(附註四(二)(1))	天津市	房地產開發及銷售	95,000,000	95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(5) 天津首創新港置業有限公司(以下稱「天津新港」)(附註四(二)(1))	天津市	房地產開發及銷售	95,000,000	95,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(6) 成都首創驛都置業有限公司(以下稱「成都驛都」)(附註四(二)(1))	成都市	房地產開發及銷售	100,000,000	100,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(7) 天津伴山人家置業有限公司(以下稱「天津伴山」)(附註四(二)(1))	天津市	房地產開發及銷售	89,000,000	89,000,000	-	55	-	55	-	60	-	60
(8) 成都新寶置業有限公司(以下稱「成都新寶」)(附註四(二)(1))	成都市	房地產開發及銷售	30,000,000	30,000,000	-	100	-	55	-	100	-	60
(9) 重慶首創新石置業有限公司(以下稱「重慶新石」)(i)(附註四(二)(1))	重慶市	房地產開發及銷售	95,000,000	95,000,000	-	50	-	50	-	50	-	66.7

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(一). 重要子公司情況(續)

2. 通過同一控制下的企業合併取得的子公司(續)

- (i) IFC集團對重慶新石持有50%的股權，但根據重慶新石的公司章程，IFC集團對重慶新石的重大財務及經營決策不必要征得其他股東同意，因此IFC集團擁有控制權。

(二). 同一控制下企業合併

1. 於2011年6月，IFC集團向首創置業或其子公司收購了恆陽華隆100%的股權、成都新資55%的股權、天津新港55%的股權、天津新園55%的股權、成都驛都55%的股權、重慶新石50%的股權、天津伴山55%的股權及天津新創55%的股權。上述交易的合併日均為2011年6月30日，系IFC物業實際取得上述公司控制權的日期。截至2012年9月30日，上述股權交易對價尚未支付。

由於上述公司和IFC物業在合併前後均受首創置業最終控制且該控制並非暫時性的，故該交易屬於同一控制下企業合併。

上述企業合併的合併成本及取得的淨資產賬面價值如下：

合併成本－尚未支付的現金對價	2,148,531
減：取得的淨資產賬面價值	(2,098,212)
	<hr/>
調整IFC集團未分配利潤的金額	50,319
	<hr/> <hr/>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二). 同一控制下企業合併(續)

1. (續)

上述企業於合併日和2010年12月31日的資產、負債賬面價值列示如下：

	賬面價值	
	合併日	2010年 12月31日
流動資產	12,736,238	11,392,569
非流動資產	10,585	8,186
減：流動負債	(8,121,386)	(6,853,737)
減：非流動負債	(829,959)	(785,013)
淨資產	3,795,478	3,762,005
減：少數股東權益	1,697,266	1,682,432
取得的淨資產	2,098,212	2,079,573

上述公司2010年度和自2011年1月1日至合併日止期間的收入、淨利潤和現金流量列示如下：

	自2012年 1月1日至 合併日止	2010年度
營業收入	97,085	1,303,446
淨利潤	33,486	110,971
經營活動現金流(出)／入淨額	(557,028)	987,254
現金流(出)／入淨額	(472,083)	1,549,209

2. 於2012年9月，IFC物業向首創置業全資子公司瑞元控股股份有限公司(以下稱「瑞元控股」)以1美元對價收購了Rosy Estate Ltd. 100%的股權，Rosy Estate Ltd.持有江陰啟悅100%的股權。上述交易的合併日為2012年9月7日，系IFC物業實際取得上述公司控制權的日期。

由於Rosy Estate Ltd.和IFC物業在合併前後均受首創置業股份最終控制且該控制並非暫時性的，故該交易屬於同一控制下企業合併。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四. 企業合併及合併財務報表(續)

(二). 同一控制下企業合併(續)

Rosy Estate Ltd. 合併的合併成本及取得的淨資產賬面價值如下：

合併成本—支付的現金對價	—
減：取得的淨資產賬面價值	1,149
調整IFC集團未分配利潤的金額	1,149
	<u>1,149</u>

Rosy Estate Ltd. 於合併日和2011年12月31日的資產、負債賬面價值列示如下：

	賬面價值	
	合併日	2011年 12月31日
流動資產	908,398	883,950
非流動資產	1,087	694
減：流動負債	(910,634)	(883,108)
非流動負債	—	—
淨資產	<u>(1,149)</u>	<u>1,536</u>

Rosy Estate Ltd. 2011年度和自2012年1月1日至合併日止期間的收入、淨虧損和現金流量列示如下：

	自2012年 1月1日至 合併日止	2011年度
	營業收入	—
淨(虧損)/利潤	(957)	1,240
經營活動現金流(出)/入淨額	(19,128)	1,527
現金流入淨額	30,741	506

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註

(1). 貨幣資金

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
庫存現金	440	483
銀行存款	3,134,164	2,231,395
其他貨幣資金	20,000	—
合計	<u>3,154,604</u>	<u>2,231,878</u>

於2012年9月30日，銀行存款中包括人民幣544,193,000元(2011年12月31日：人民幣223,284,000元)的預售監管資金及住戶按揭貸款保證金，IFC集團將其分類至受限資金。其中，於2012年9月30日，IFC集團賬面共有預售監管資金人民幣536,543,000元(2011年12月31日：222,028,000元)，根據中國內地部分地區(如天津、成渝等地)相關監管機構頒布的預售資金監管辦法的規定，新開盤商品房申請預售許可證時須開立預售資金監管賬戶，商品房預售資金全部存入商品房預售資金監管專用賬戶；開發商須根據工程進度申請領用受監管資金，預售資金須優先用於工程建設。

於2012年9月30日，其他貨幣資金人民幣20,000,000元(2011年12月31日：無)為銀行承兌匯票保證金存款。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(2). 應收賬款及其他應收款

(a) 應收賬款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
應收賬款	6,097	5,785
減：壞賬準備	—	—
淨額	<u>6,097</u>	<u>5,785</u>

IFC集團大部分銷售以收取現金、預收款的方式進行，其餘銷售則根據合同約定的付款進度收取。

應收賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
一年以內	6,072	5,760
一到二年	—	25
二到三年	25	—
合計	<u>6,097</u>	<u>5,785</u>

對於賬齡大於一年的應收賬款，主要是尚未達到合同約定的收款期限的已完工物業銷售款。於2012年9月30日，逾期但未發生減值損失的金額為人民幣25,000元(2011年12月31日：人民幣25,000元)。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(2). 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 其他應收款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
應收聯營公司往來款	1,361,400	1,429,420
應收其他關聯方往來款	1,439,213	670,132
項目保證金及其他保證金	66,171	317,412
應收股權轉讓款(附註五(8)(b)(iv))	17,510	
其他	111,546	41,250
	<u>2,995,840</u>	<u>2,458,214</u>
減：壞賬準備	(8,000)	(4,000)
淨額	<u><u>2,987,840</u></u>	<u><u>2,454,214</u></u>

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	2012年9月30日				2011年12月31日			
	金額	佔總額比例	壞賬準備	計提比例	金額	佔總額比例	壞賬準備	計提比例
一年以內	2,606,482	87	-	-	2,095,090	85	-	-
一到二年	81,818	3	-	-	93,112	4	-	-
二到三年	57,973	2	-	-	71,635	3	-	-
三年以上	249,567	8	(8,000)	3	198,377	8	(4,000)	2
合計	<u><u>2,995,840</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>(8,000)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2,458,214</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>(4,000)</u></u>	<u><u>-</u></u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(3). 預付款項

於2012年9月30日，預付款項分析如下：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
預付銷售佣金	34,895	29,228
預付土地款、工程款及項目款	<u>24,766</u>	<u>9,707</u>
合計	<u>59,661</u>	<u>38,935</u>

預付賬款按賬齡分析如下：

	2012年9月30日		2011年12月31日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	47,755	80	33,912	87
一年以上	<u>11,906</u>	<u>20</u>	<u>5,023</u>	<u>13</u>
合計	<u>59,661</u>	<u>100</u>	<u>38,935</u>	<u>100</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(4). 應收股利

	2011年 12月31日	本期增加	本期減少	2012年 9月30日
北京中環鑫融酒店管理有限公司 (以下稱「中環鑫融」)	39,265	—	—	39,265
江蘇首創置業有限公司 (以下稱「江蘇首創」)	41,600	—	—	41,600
合計	80,865	—	—	80,865

(5). 存貨

(a) 存貨分類如下：

	2012年9月30日			2011年12月31日		
	賬面 餘額	存貨跌價 準備	賬面 價值	賬面 餘額	存貨跌價 準備	賬面 價值
開發成本	10,752,499	(16,137)	10,736,362	9,551,548	—	9,551,548
開發產品	495,241	—	495,241	267,542	—	267,542
合計	11,247,740	(16,137)	11,231,603	9,819,090	—	9,819,090

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(5). 存貨(續)

(b) 存貨跌價準備分析如下：

	2011年 12月31日	本期增加	本期減少	2012年 9月30日
開發成本	<u>-</u>	<u>(16,137)</u>	<u>-</u>	<u>(16,137)</u>

(c) 存貨跌價準備情況如下：

開發成本	計提存貨跌價準備的依據 可變現淨值低於開發成本賬面價值的差額
------	-----------------------------------

截至2012年9月30日止9個月期間，IFC集團確認為開發產品銷售成本的存貨成本為人民幣1,118,637,000元（截至2011年9月30日止9個月期間：人民幣39,870,000元）（附註五(24)(a)）。

於2012年9月30日的開發成本中，包含借款費用資本化的金額人民幣457,935,000元（2011年12月31日：人民幣312,638,000元）。

截至2012年9月30日止9個月期間借款費用資本化率為7.14%（截至2011年9月30日止9個月期間：5.33%）。

於2012年9月30日，IFC集團開發成本中有賬面價值為人民幣1,704,980,000元（2011年12月31日：2,095,010,000元）的土地使用權抵押給銀行取得長期借款人民幣880,000,000元（2011年12月31日：人民幣613,000,000元）（附註五(19)(b)）。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(5). 存貨(續)

於2012年9月30日，IFC集團開發成本中有賬面價值為人民幣908,759,000元(2011年12月31日：人民幣488,174,000元)的土地使用權及相關房地產開發項目收益權抵押給銀行取得長期借款人民幣409,800,000元(2011年12月31日：人民幣130,000,000元)(附註五(19)(b))。

於2012年9月30日，IFC集團開發成本中有賬面價值為人民幣644,049,000元(2011年12月31日：無)的土地使用權及相關房地產開發項目收益權抵押給銀行並由首創置業為子公司提供擔保取得長期借款人民幣170,000,000元(2011年12月31日：無)(附註五(19)(c))。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(6). 其他流動資產

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
預繳稅金	601,455	363,098
持有待售長期股權投資(附註五(8)(b)(iii))	278	—
合計	<u>601,733</u>	<u>363,098</u>

(7). 可供出售金融資產

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
可供出售權益工具(a)	—	1
減：可供出售金融資產減值準備	—	—
淨額	<u>—</u>	<u>1</u>
其中，上市類證券的市值	—	—

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(7). 可供出售金融資產(續)

(a) 可供出售權益工具

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
非上市類的權益工具	—	1

於2011年12月31日，該可供出售權益工具為IFC物業持有的對Castle Gold Investment Ltd. (以下稱「Castle Gold」)的789股，佔其股份總數的7.89%的股權。IFC物業於2012年9月將上述股權以789美元對價，處置給奧特萊斯(中國)有限公司(以下稱「奧萊(中國)」)。

(8). 長期股權投資

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
合營企業—非上市公司(a)	158,259	158,918
聯營企業—非上市公司(b)	1,831,383	1,450,661
小計	1,989,642	1,609,579
減：長期股權投資減值準備	—	—
淨額	1,989,642	1,609,579

IFC集團不存在長期股權投資變現及收益匯回的重大限制。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(8). 長期股權投資(續)

(a) 合營企業

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例 %	表決權 比例 %	資產總額	負債總額	2012年 9月30日 淨資產	營業收入	截至 2012年 9月30日 止9個月 期間虧損
沈陽吉天置業 有限公司(以下稱 「沈陽吉天」)	沈陽市	房地產 開發及 銷售	美元40,000,000元	50	50	1,474,305	1,209,911	264,394	29,312	(1,130)

對合營企業投資列示如下：

	2011年 12月31日	本期新增	按權益法調 整的淨損益	處置減少	2012年 9月30日
沈陽吉天	<u>158,918</u>	<u>-</u>	<u>(659)</u>	<u>-</u>	<u>158,259</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(8). 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例	表決權比例	資產總額	負債總額	2012年 9月30日 淨資產	營業收入	截至 2012年 9月30日止 9個月期間 (虧損)/ 利潤
				%	%					
沈陽首創新置業 有限公司(以下稱 「沈陽新資」)	沈陽市	房地產開發及 銷售	美元92,500,000	30	30	2,252,318	1,645,004	607,314	36,227	(22,609)
天津首創新明置業 有限公司(以下稱 「天津新明」)	天津市	房地產開發及 銷售	美元95,000,000	40	40	1,119,151	406,746	712,405	379,515	27,091
天津首創新青置業 有限公司(以下稱 「天津新青」)	天津市	房地產開發及 銷售	美元95,000,000	40	40	1,672,352	1,012,726	659,626	571,107	18,204
西安首創新開置業 有限公司(以下稱 「西安新開」)	西安市	房地產開發及 銷售	美元165,000,000	40	40	2,835,114	1,449,486	1,385,628	66,993	4,606
北京陽光城房地產 有限公司(以下稱 「陽光城」)(i)	北京市	房地產開發及 銷售	美元20,000,000	50	50	3,629,788	3,015,275	614,513	1,218,101	350,927
中環鑫融	英屬維爾京 群島	酒店經營及 管理	美元6,062,000	25	25	564,888	649,789	(84,901)	79,135	(120,553)
北京中環廣場置業 有限公司(以下稱 「中環公司」)	北京市	房地產 開發及投資	美元11,258,000	25	25	121,872	-	121,872	-	(158)
江蘇首創	無錫市	物業開發	美元12,500,000	40	40	351,589	223,880	127,709	115,949	15,337

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(8). 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業(續)

對聯營企業投資列示如下：

	2011年 12月31日	本期新增	按權益法調 整的淨損益	現金股利	處置減少	2012年 9月30日
沈陽新資	196,968	-	(6,882)	-	-	190,086
天津新明	283,874	-	9,498	-	-	293,372
天津新青	264,577	-	4,487	-	-	269,064
西安新開	574,226	-	1,699	-	-	575,925
陽光城(i)	-	340,547	42,426	-	-	382,973
中環鑫融(ii)	-	-	-	-	-	-
中環公司	30,143	-	(39)	-	-	30,104
江蘇首創	86,280	-	3,579	-	-	89,859
奧萊(中國)(iii)	1,019	-	(741)	-	(278)	-
佳雅集團有限 責任公司(以下稱 「佳雅集團」)(iv)	13,574	-	-	-	(13,574)	-
合計	<u>1,450,661</u>	<u>340,547</u>	<u>54,027</u>	<u>-</u>	<u>(13,852)</u>	<u>1,831,383</u>

- (i) 於2012年1月，IFC集團與Recosia China Pte Ltd(以下稱「Recosia」)簽署股權轉讓協議，購買了Recosia持有的Reco Camellia Pte Ltd(以下稱「Reco Camellia」)100%的股權，本次購買的對價為人民幣340,547,000元，IFC集團相應取得了Reco Camellia持有的陽光城50%的股權。根據公司章程，Recosia對陽光城有重大影響，但不具備共同控制或重大控制，故此交易完成後，陽光城成為IFC集團的聯營公司。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(8). 長期股權投資(續)

(b) 聯營企業(續)

- (ii) 中環鑫融因連續虧損導致淨資產為負，IFC集團對其不負有承擔額外損失義務，因此在確認其發生的淨虧損應由IFC集團承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面價值減記為零。截至2012年9月30日止9個月期間未確認的投資損失為人民幣4,027,000元(截至2011年9月30日止9個月期間：人民幣2,764,000元)，於2012年9月30日，累計未確認的投資損失額為人民幣11,165,000元(2011年12月31日：人民幣7,138,000元)。
- (iii) 於2012年，IFC物業處置其原持有的奧萊(中國)20%股權，處置對價400,000美元，折合人民幣2,536,000元，截至2012年9月30日，上述股權轉讓款尚未收到，且未完成股權變更，故將其賬面價值人民幣278,000元作為持有待售資產重分類至其他流動資產(附註五(6))。
- (iv) 於2012年，IFC物業處置其持有的佳雅集團20%股權，處置對價3,150,849美元，折合人民幣19,980,000元，截至2012年9月30日，其中人民幣17,511,000元的股權轉讓款尚未收到，已完成股權變更手續，故股權交易已完成，相應確認投資收益人民幣6,406,000元(附註五(28))。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(9). 投資性房地產

	房屋 及建築物	土地使用權	合計
原價			
2011年12月31日	17,568	65,647	83,215
本期增加	128,744	46	128,790
本期減少	—	—	—
	<u>146,312</u>	<u>65,693</u>	<u>212,005</u>
2012年9月30日			
累計折舊、攤銷			
2011年12月31日	—	—	—
本期計提	—	(1,232)	(1,232)
本期減少	—	—	—
	<u>—</u>	<u>(1,232)</u>	<u>(1,232)</u>
2012年9月30日			
減值準備			
2011年12月31日	—	—	—
本期增加	—	—	—
本期減少	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
2012年9月30日			
淨值			
2012年9月30日	<u>146,312</u>	<u>64,461</u>	<u>210,773</u>
2011年12月31日	<u>17,568</u>	<u>65,647</u>	<u>83,215</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(9). 投資性房地產(續)

於2012年9月30日，IFC集團投資性房地產尚在建造中，IFC集團將土地使用權攤銷金額人民幣1,232,000元予以資本化(2011年12月31日：無)。

於2012年9月30日，投資性房地產無包含的借款費用資本化的金額(2011年12月31日：無)。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(10). 固定資產

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
2011年12月31日	6,234	3,749	9,983
本期增加	414	508	922
本期減少	—	—	—
2012年9月30日	<u>6,648</u>	<u>4,257</u>	<u>10,905</u>
累計折舊			
2011年12月31日	(3,523)	(2,104)	(5,627)
本期計提	(624)	(519)	(1,143)
本期減少	—	—	—
2012年9月30日	<u>(4,147)</u>	<u>(2,623)</u>	<u>(6,770)</u>
減值準備			
2011年12月31日	—	—	—
本期增加	—	—	—
2012年9月30日	—	—	—
淨值			
2012年9月30日	<u>2,501</u>	<u>1,634</u>	<u>4,135</u>
2011年12月31日	<u>2,711</u>	<u>1,645</u>	<u>4,356</u>

截至2012年9月30日止9個月期間計入營業成本及管理費用的折舊費用分別為人民幣954,000元和人民幣189,000元(截至2011年9月30日止9個月期間：人民幣652,000元和人民幣270,000元)。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(11). 資產減值準備

	2011年 12月31日	本期增加	本期減少		2012年 9月30日
			轉回	轉銷	
其他應收款壞賬準備	4,000	4,000	-	-	8,000
存貨跌價準備	-	16,137	-	-	16,137
合計	<u>4,000</u>	<u>20,137</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,137</u>

(12). 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
一年以內	1,038,707	1,251,528
一年以上	<u>67,558</u>	<u>2,773</u>
合計	<u>1,106,265</u>	<u>1,254,301</u>

於2012年9月30日，上述應付賬款中包括應付關聯方款項人民幣113,000,000元(2011年12月31日：人民幣189,500,000元)(附註七(4)(f))。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(13). 預收款項

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
開發項目預收款	<u>5,645,517</u>	<u>3,393,717</u>

開發項目預收款項主要為IFC集團部分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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(14). 應付職工薪酬

	2011年 12月31日	本期增加	本期減少	2012年 9月30日
工資、獎金、津貼和補貼	10,589	32,292	(40,792)	2,089
職工福利費	—	14	—	14
社會保險費	403	7,688	(7,699)	392
其中：醫療保險費	33	1,807	(1,838)	2
基本養老保險	225	3,689	(3,611)	303
年金繳費	137	1,586	(1,679)	44
失業保險費	5	337	(325)	17
工傷保險費	1	117	(111)	7
生育保險費	2	152	(135)	19
住房公積金	83	2,145	(2,149)	79
工會經費和職工教育經費	419	169	(90)	498
合計	<u>11,494</u>	<u>42,308</u>	<u>(50,730)</u>	<u>3,072</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(15). 應交稅費

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
應交企業所得稅	106,695	111,087
應交土地增值稅	27,031	57,526
應交營業稅	26,549	27,128
其他	7,796	4,724
	<u>168,071</u>	<u>200,465</u>
合計	<u>168,071</u>	<u>200,465</u>

(16). 應付股利

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
首創置業	165,828	165,828
北京尚博雅投資顧問有限公司(以下稱「尚博雅」)	133,170	133,170
新加坡紫陽私人投資有限公司(以下稱「新加坡紫陽」)	90,636	217,562
	<u>389,634</u>	<u>516,560</u>
合計	<u>389,634</u>	<u>516,560</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(17). 其他應付款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
應付聯營公司往來款	735,784	625,226
應付合營公司往來款	—	7,800
應付其他關聯方往來款	4,304,827	3,476,562
代收契稅及維修基金	16,943	14,175
投標保證金	16,470	12,161
應付關聯方股權轉讓款(附註七(4)(d)(III))	3,676,714	3,556,342
子公司少數股東貸款本金及利息(i)	56,714	56,714
購房訂金	4,591	9,715
應付日常經營往來款	131,862	169,556
其他	105,232	6,044
合計	<u>9,049,137</u>	<u>7,934,295</u>

- (i) 於2012年9月30日和2011年12月31日止，子公司少數股東借款本金為成都新資向新加坡紫陽借款本金人民幣56,714,000元，利率5.31%，無固定還款期限，無擔保無質押。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(18). 一年內到期的非流動負債

	幣種	2012年 9月30日	2011年 12月31日
一年內到期的長期借款(a)	人民幣	649,800	323,000
一年內到期的子公司少數股東借款(b)	人民幣	—	186,979
合計		<u>649,800</u>	<u>509,979</u>

(a) IFC集團一年內到期的長期借款參見附註五(19)。

(b) 於2011年12月31日，天津新創向少數股東新加坡紫陽有兩筆借款，本金和利率分別為12,375,000美元和6.336%及17,300,000美元和6.633%。截至2012年9月30日，上述一年內到期的少數股東借款均已歸還。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(19). 長期借款

	幣種	2012年 9月30日	2011年 12月31日
擔保借款，其中：			
— 保證(a)	人民幣	35,000	35,000
— 抵押(b)	人民幣	1,289,800	743,000
— 保證、抵押(c)	人民幣	170,000	—
小計		1,494,800	778,000
減：一年內到期的長期借款，其中：			
擔保借款，其中：			
— 保證(a)	人民幣	(35,000)	(35,000)
— 抵押(b)	人民幣	(589,800)	(288,000)
— 保證、抵押(c)	人民幣	(25,000)	—
小計		(649,800)	(323,000)
淨額		845,000	455,000

於2012年9月30日，長期借款包括：

(a) 保證借款

於2012年9月30日，人民幣保證借款共人民幣35,000,000元(2011年12月31日：人民幣35,000,000元)系由首創置業為IFC物業子公司提供擔保借入，利息每三個月支付一次，本金應於2013年3月前分期償還。故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(19). 長期借款(續)

(b) 抵押借款

於2012年9月30日，銀行抵押借款為人民幣880,000,000元(2011年12月31日：人民幣613,000,000元)系以IFC物業子公司開發成本中的土地使用權作為抵押(附註五(5))。其中，人民幣700,000,000元借款，利息每三個月支付一次，本金應於2014年12月前分期償還；人民幣180,000,000元借款，利息每三個月支付一次，本金應於2013年9月30日之前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於2012年9月30日，銀行抵押借款為人民幣409,800,000元(2011年12月31日：人民幣130,000,000元)系以IFC物業子公司開發成本中的土地使用權及房地產開發項目收益權作為抵押(附註五(5))，本金均需於2013年9月30日之前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。其中人民幣330,000,000元借款，利息每月支付一次，人民幣79,800,000元借款，利息每三個月支付一次。

(c) 保證、抵押借款

於2012年9月30日，IFC集團保證、抵押借款為人民幣170,000,000元(2011年12月31日：無)(附註五(5))系首創置業為IFC物業子公司提供擔保並由子公司開發成本中土地使用權及相關房地產開發項目收益權作為抵押借入，利息每三個月支付一次。本金應於2013年12月前分期償還；其中人民幣25,000,000元本金應於2013年9月之前償還，故在財務報表上列示為一年內到期的長期借款。

於2012年9月30日，長期借款的加權平均利率為7.14%。(於2011年12月31日：6.41%)。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(20). 遞延所得稅資產和負債

(a) 未經抵消的遞延所得稅資產

	2012年9月30日		2011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	6,034	24,137	1,000	4,000
預提工資及其他成本費用	46,165	184,660	17,983	71,932
累計虧損	18,750	75,000	19,631	78,524
抵消內部未實現利潤	5,230	20,920	5,879	23,516
合計	<u>76,179</u>	<u>304,717</u>	<u>44,493</u>	<u>177,972</u>

於2012年9月30日，IFC集團未對可抵扣虧損人民幣23,427,000元(2011年12月31日：人民幣23,716,000元)確認相關的遞延所得稅資產人民幣5,857,000元(2011年12月31日：人民幣5,929,000元)。上述可抵扣虧損之到期日分布如下：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
一年以內	5,843	4,471
一到二年	94	5,160
二到三年	10	39
三到四年	13,328	9,421
四年以上	4,152	4,625
合計	<u>23,427</u>	<u>23,716</u>

於2012年9月30日和2011年12月31日，IFC集團無未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(20). 遞延所得稅資產和負債(續)

(b) 未經抵消的遞延所得稅負債

	2012年9月30日		2011年12月31日	
	遞延 所得稅負債	應納稅 暫時性差異	遞延 所得稅負債	應納稅 暫時性差異
代扣代繳所得稅	4,600	18,400	—	—
非同一控制下企業 合併公允值增值	15,810	63,240	17,746	70,984
合計	<u>20,410</u>	<u>81,640</u>	<u>17,746</u>	<u>70,984</u>

(c) 抵銷後的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債淨額列示如下：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
遞延所得稅資產淨額	<u>60,369</u>	<u>33,107</u>
遞延所得稅負債淨額	<u>4,600</u>	<u>6,360</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(21). 實收資本

期初/期末	股數	金額	
		已發行股本 人民幣元	已發行股本 美元
	1	8	1

(22). 資本公積

	2011年 12月31日	本期增加	本期減少	2012年 9月30日
資本溢價,包括:				
向關聯方購買合營、聯營企業的 投資成本小於取得投資時應 享有被投資單位可辨認淨資產 公允價值產生的差異(a)	2,795	-	-	2,795
購買子公司少數股東股權 產生的資本公積(b)	-	1,610	-	1,610
其他資本公積,包括:				
處置可供出售金融資產對 資本公積影響	(4)	4	-	-
合計	<u>2,791</u>	<u>1,614</u>	<u>-</u>	<u>4,405</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(22). 資本公積(續)

	2011年 12月31日	本期增加	本期減少	2012年 9月30日
資本溢價，包括：				
同一控制下合併產生的資本公積	2,037,268	—	(2,037,268)	—
向關聯方購買合營、聯營企業的 投資成本小於取得投資時應 享有被投資單位可辨認淨資產 公允價值產生的差異(a)	—	2,795	—	2,795
合計	<u>2,037,268</u>	<u>2,795</u>	<u>(2,037,268)</u>	<u>2,795</u>

- (a) IFC集團於2011年6月向首創置業或其子公司購得天津新青40%股權、天津新明40%股權、西安新開40%股權、沈陽新資30%股權及沈陽吉天50%股權，共支付對價人民幣1,407,811,000元。天津新青、天津新明、西安新開、沈陽新資作為聯營公司核算，沈陽吉天作為合營公司核算。

由於首創置業為IFC集團之關聯方，上述長期股權投資的初始投資成本小於投資時應享有的可辨認淨資產公允價值份額的差異計入資本公積人民幣2,795,000元。

- (b) 於2012年1月，IFC集團與新加坡紫陽簽署股權轉讓協議，購買了新加坡紫陽所持有的成都新資45%的股權，本次購買的對價為人民幣120,372,000元，該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整了合併財務報表中的資本公積人民幣1,595,000元。該交易完成後，成都新資成為IFC集團的全資子公司。

於2012年9月，IFC物業收購首創置業全資子公司Marvel Future Ltd.持有的Novel Modern Ltd. 100%股權，間接收購天津天朗科恩51%的股權，收購對價為1美元，該購買交易新取得的長期股權投資與按照新增持股比例計算應享有子公司自購買日開始持續計算的淨資產份額之間的差額，調整了合併財務報表中的資本公積人民幣15,000元。該交易完成後，天津天朗科恩成為IFC集團的全資子公司。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(23). 少數股東權益

歸屬於各子公司少數股東的少數股東權益

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
天津新創	110,449	103,639
天津伴山	396,210	393,158
天津新園	326,228	331,731
天津新港	293,110	294,518
成都新資	—	117,732
成都驛都	330,751	318,231
重慶新石	421,592	337,001
浙江華隆	(4,933)	(3,276)
浙江首信	(292)	(293)
海南奧萊開發	(6,832)	(2,812)
海南奧萊旅業	(497)	(61)
海南奧萊置業	(81)	(75)
天津永元	9	10
其他	399	359
合計	<u>1,866,113</u>	<u>1,889,862</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(24). 營業收入和營業成本

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
主營業務收入(a)	1,526,301	99,532
其他業務收入(b)	<u>147</u>	<u>282</u>
合計	<u><u>1,526,448</u></u>	<u><u>99,814</u></u>
	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
主營業務成本(a)	1,118,637	39,870
其他業務成本(b)	<u>66</u>	<u>263</u>
合計	<u><u>1,118,703</u></u>	<u><u>40,133</u></u>

(a) 主營業務收入和主營業務成本

	截至2012年9月 30日止9個月期間		截至2011年9月 30日止9個月期間	
	主營 業務收入	主營 業務成本	主營 業務收入	主營 業務成本
房地產銷售及相關諮詢收入	<u><u>1,526,301</u></u>	<u><u>1,118,637</u></u>	<u><u>99,532</u></u>	<u><u>39,870</u></u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(24). 營業收入和營業成本(續)

(b) 其他業務收入和其他業務成本

	截至2012年9月 30日止9個月期間		截至2011年9月 30日止9個月期間	
	其他 業務收入	其他 業務成本	其他 業務收入	其他 業務成本
租金收入	<u>147</u>	<u>66</u>	<u>282</u>	<u>263</u>

(25). 營業稅金及附加

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
營業稅	76,081	6,850
土地增值稅	2,676	3,042
其他	<u>6,659</u>	<u>714</u>
合計	<u>85,416</u>	<u>10,606</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(26). 財務(收入)－淨額

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
利息支出	150,389	97,053
其中：銀行借款	91,660	30,393
其他關聯方借款	58,729	66,660
減：資本化利息支出	<u>(145,396)</u>	<u>(92,966)</u>
利息支出淨額	4,993	4,087
利息收入	(43,866)	(20,292)
匯兌損益，淨額	(2,945)	5,677
其他	<u>3,567</u>	<u>1,921</u>
淨額	<u><u>(38,251)</u></u>	<u><u>(8,607)</u></u>

(27). 資產減值損失

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
計提壞賬準備	4,000	4,000
存貨跌價準備	<u>16,137</u>	<u>—</u>
合計	<u><u>20,137</u></u>	<u><u>4,000</u></u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(28). 投資收益

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	53,368	13,506
處置聯營合營公司投資收益(附註五(8)(b)(iv))	<u>6,406</u>	<u>—</u>
合計	<u><u>59,774</u></u>	<u><u>13,506</u></u>

(29). 折舊及攤銷費用

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
固定資產折舊	<u><u>1,143</u></u>	<u><u>587</u></u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(30). 所得稅費用

IFC集團於截至2012年9月30日止9個月期間並無任何香港應課稅溢利，故並未計提任何香港所得稅準備(截至2011年9月30日止9個月期間：無)。中國所得稅是根據中國相關法律及法規計算，適用中國所得稅率為25%(截至2011年9月30日止9個月期間：25%)。

中國內地的非居民企業需根據中國相關法律及法規，按照10%稅率對應稅股利收入及股權轉讓所得征收代扣代繳所得稅。

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
當期所得稅	91,976	10,659
遞延所得稅	<u>(29,022)</u>	<u>(11,575)</u>
合計	<u>62,954</u>	<u>(916)</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(30). 所得稅費用(續)

將基於合併利潤表的利潤／(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 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
利潤／(虧損)總額	293,410	(6,875)
按適用稅率25%計算的所得稅	73,353	(1,719)
較低的代扣代繳所得稅稅率的影響	(960)	—
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益預提的 代扣代繳所得稅	4,601	—
按權益法享有或分擔的被投資公司淨損益的份額	(13,342)	(3,376)
非應納稅收入	(2,262)	(49)
補繳以前年度所得稅費用	—	2,288
不得扣除的成本、費用和損失	526	858
當期末確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	1,038	1,082
所得稅費用	<u>62,954</u>	<u>(916)</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(31). 其他綜合收益

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
可供出售金融資產公允價值變動產生利得	4	—
減：可供出售金融資產產生的所得稅影響	—	—
小計	4	—
外幣報表折算差異	(16,676)	16,671
合計	<u>(16,672)</u>	<u>16,671</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(32). 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 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
淨利潤／(虧損)	230,456	(5,959)
加：資產減值損失(附註五(27))	20,137	4,000
固定資產折舊(附註五(10))	1,143	587
財務費用	2,077	9,764
投資收益(附註五(28))	(59,776)	(13,506)
遞延所得稅資產的增加	(27,262)	(16,691)
遞延所得稅負債的減少	(1,760)	(54)
存貨的增加	(1,283,254)	(2,917,718)
受限制的現金增加(附註五(1))	(340,909)	(659,416)
經營性應收項目的增加	(793,696)	(1,485,352)
經營性應付項目的減少	2,404,695	3,755,742
經營活動產生的現金流量淨額	<u>151,851</u>	<u>(1,328,603)</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五. 合併財務報表項目附註(續)

(32). 現金流量表附註(續)

(b) 現金淨變動情況

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
現金的期末餘額	2,590,411	1,069,789
減：現金的期初餘額	<u>(2,008,594)</u>	<u>(2,509,317)</u>
現金淨增加額	<u><u>581,817</u></u>	<u><u>(1,439,528)</u></u>

(c) 現金

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
貨幣資金(附註五(1))	3,154,604	2,231,878
減：受到限制的存款(附註五(1))	<u>(564,193)</u>	<u>(223,284)</u>
現金期末餘額	<u><u>2,590,411</u></u>	<u><u>2,008,594</u></u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息

IFC集團的報告分部是提供不同產品或服務、或在不同地區經營的業務單元。由於各種業務或地區需要不同的市場戰略，因此，IFC集團分別獨立管理各個報告分部的生產經營活動，分別評價其經營成果，以決定向其配置資源並評價其業績。

IFC集團有四個報告分部，分別為：

- 天津分部，負責在天津地區進行房地產開發銷售業務
- 成渝分部，負責在成渝地區進行房地產開發銷售業務
- 江浙分部，負責在江浙地區進行房地產開發銷售業務
- 其他分部，負責在其他地區進行房地產開發銷售業務

分部間轉移價格參照向第三方銷售所採用的價格確定。間接歸屬於各分部的費用按照收入比例在分部之間進行分配。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息 (續)

(1). 截至2012年9月30日止9個月期間分部信息

	房地產開發銷售業務				未分配 的金額	分部間 抵銷	合計
	天津	成渝	江浙	其他			
	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
對外交易收入	102,380	1,423,921	-	-	147	-	1,526,448
利息收入	21,210	21,349	602	45	660	-	43,866
利息費用	-	(4,625)	(368)	-	-	-	(4,993)
對聯營和合營企業的投資收益	13,986	-	3,579	42,209	-	-	59,774
資產減值損失計提	-	-	(16,137)	-	(4,000)	-	(20,137)
折舊費和攤銷費	(157)	(455)	(215)	(316)	-	-	(1,143)
虧損/(利潤)總額	8,479	249,204	(33,328)	(13,274)	79,500	2,829	293,410
所得稅費用	(2,102)	(66,567)	8,333	3,360	(5,642)	(336)	(62,954)
淨利潤/(虧損)	6,378	182,636	(24,997)	(9,912)	73,859	2,492	230,456
資產總額	9,816,281	8,575,694	3,522,954	628,805	5,126,949	(7,283,361)	20,387,322
對聯營企業和合營企業的							
長期股權投資	562,438	-	89,860	1,337,344	-	-	1,989,642
長期股權投資以外的							
其他非流動資產增加額	32	475	97	127,876	-	-	128,480

截至2012年9月30日止9個月期間，IFC集團無來自其他國家的交易收入，以及來自單一重要客戶的交易收入。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息 (續)

(2). 截至2011年9月30日止9個月期間及2011年12月31日分部信息

(a) 截至2011年9月30日止9個月期間分部信息

	房地產開發銷售業務				未分配的 金額	分部間 抵銷	合計
	天津	成渝	江浙	其他			
	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
對外交易收入	89,475	10,056	-	-	283	-	99,814
利息收入	7,300	18,719	166	34	164	(6,091)	20,292
利息費用	-	(4,087)	-	-	-	-	(4,087)
對聯營和合營企業的投資							
(損失)/收益	(2,109)	-	(358)	15,973	-	-	13,506
資產減值損失計提	-	-	-	-	(4,000)	-	(4,000)
折舊費和攤銷費	(185)	(201)	(24)	(6)	(171)	-	(587)
利潤/(虧損)總額	30,616	(3,380)	(10,114)	(3,200)	(13,756)	(7,041)	(6,875)
所得稅費用	(7,654)	2,518	2,532	760	994	1,766	916
淨利潤/(虧損)	22,962	(863)	(7,582)	(2,441)	(12,760)	(5,275)	(5,959)
長期股權投資以外的							
其他非流動資產增加額	469	242	261	54,880	-	-	55,852

截至2011年9月30日止9個月期間，IFC集團無來自其他國家的交易收入，以及來自單一重要客戶的交易收入。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六. 分部信息 (續)

(2). 截至2011年9月30日止9個月期間及2011年12月31日分部信息 (續)

(b) 於2011年12月31日分部信息

	房地產開發銷售業務				未分配的 金額	分部間 抵銷	合計
	天津	成渝	江浙	其他			
	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
資產總額	8,125,907	7,212,169	3,014,810	326,006	3,642,308	(5,597,077)	16,724,123
對聯營企業和合營企業的 長期股權投資	<u>548,452</u>	<u>-</u>	<u>86,281</u>	<u>974,846</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,609,579</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易

(1). 母公司和子公司

子公司的基本情況及相關信息見附註四。

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
首創置業	中國北京市	房地產開發和銷售

IFC物業的最終控制方為首創集團。

(b) 母公司註冊資本及其變化

首創置業自2011年12月31日至2012年9月30日的註冊資本為人民幣2,027,960,000元。

(c) 母公司對IFC物業的持股比例和表決權比例

首創置業自2010年1月1日至2012年9月30日對IFC物業享有100%的持股和表決權。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(2). 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與IFC集團的關係
北京金網絡置業投資顧問 有限公司 (以下稱「金網絡」)	母公司的聯營公司
沈陽新資	IFC物業之聯營公司
西安新開	IFC物業之聯營公司
天津新青	IFC物業之聯營公司
天津新明	IFC物業之聯營公司
陽光城	IFC物業之聯營公司
江蘇首創	IFC物業之聯營公司
奧萊 (中國)	IFC物業之聯營公司
沈陽吉天	IFC物業之合營公司
新加坡紫陽	IFC物業之重要子公司的少數股東
Reco Camellia (i)	首創置業之重要子公司的少數股東
成都紫瑞新麗有限公司 (以下稱「紫瑞新麗」)	陽光新業的子公司
尚博雅	與IFC物業同受首創置業控制

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(2). 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與IFC集團的關係
首置投資控股有限公司 (以下稱「首置投資」)	與IFC物業同受首創置業控制
瑞元控股	與IFC物業同受首創置業控制
北京恆盛華星投資管理有限公司 (以下稱「恆盛華星」)	與IFC物業同受首創置業控制
南京首創龍袍基礎設施投資有限公司 (以下稱「南京龍袍」)	與IFC物業同受首創置業控制
首創南京投資管理有限公司 (以下稱「南京投資」)	與IFC物業同受首創置業控制
南京寧淳基礎設施投資有限公司 (以下稱「南京寧淳」)	與IFC物業同受首創置業控制
京津同城 (天津) 投資有限公司 (以下稱「京津同城」)	與IFC物業同受首創置業控制
北京安華世紀房地產開發有限公司 (以下稱「安華世紀」)	與IFC物業同受首創置業控制
北京首創奧特萊斯房山置業有限公司 (以下稱「奧萊房山」)	與IFC物業同受首創置業控制
奧特萊斯置業廣東有限公司 (以下稱「奧萊廣東」)	與IFC物業同受首創置業控制
北京創新建業地產投資有限公司 (以下稱「創新建業」)	與IFC物業同受首創置業控制
World Union Consultants Ltd. (以下稱「World Union」)	與IFC物業同受首創置業控制

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(2). 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與IFC集團的關係
Jiangchuang Investment Ltd. (以下稱「Jiangchuang Investment」)	與IFC物業同受首創置業控制
Rueyyuan Investment Company Ltd. (以下稱「Rueyyuan Investment」)	與IFC物業同受首創置業控制
Star Key Ltd. (以下稱「Star Key」)	與IFC物業同受首創置業控制
北京首創新資置業有限公司 (以下稱「北京新資」)	與IFC物業同受首創置業控制
首創朝陽房地產發展有限公司 (以下稱「首創朝陽」)	與IFC物業同受首創置業控制
中心大廈發展有限公司 (以下稱「中心大廈」)	與IFC物業同受首創置業控制
北京瑞元豐祥置業有限公司 (以下稱「瑞元豐祥」)	與IFC物業同受首創置業控制
BECL Capital Holding Ltd. (以下稱「BECL Capital」)	與IFC物業同受首創置業控制
北京新博城房地產開發有限公司 (以下稱「新博城」)	與IFC物業同受首創置業控制
(i) Reco Camellia原為首創置業之重要子公司陽光城的少數股東，於2012年，IFC集團購買了Reco Camellia 100%的股權，相應取得了Reco Camellia持有的陽光城50%的股權，請參見附註五(8)(b)(i)。	

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(3). 關聯交易

IFC物業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IFC集團與關聯方協商一致確定。

(a) 接受諮詢服務

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
首創置業	<u>30,600</u>	<u>23,228</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(3). 關聯交易 (續)

(b) 收到／(提供)資金

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
首創置業	850,931	764,716
尚博雅	(1,295,000)	107,107
首置投資	414,119	356,639
瑞元控股	452	46,801
恆盛華星	15,200	500
天津新青	(27,000)	—
陽光城	(365,130)	(1,249,000)
安華世紀	(46,000)	—
奧萊(中國)	71	(206,086)
紫瑞新麗	13,873	18,892
金網絡	84	(40)
沈陽吉天	(7,800)	—
西安新開	592,500	—
江蘇首創	700	—
沈陽新資	12,600	—
天津新明	(41,000)	—
京津同城	(102)	46
南京投資	(10,306)	113,317
南京寧淳	90,000	1,900
南京龍袍	(97,570)	36,000
奧萊房山	137,133	295,000
創新建業	65	(430)
奧萊廣東	—	130,489
中心大廈	583	(1,510)
World Union	76	—
Jiangchuang Investment	434	—
Rueyyuan Investment	434	—
Star Key	2	—
合計	<u>239,349</u>	<u>414,341</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(3). 關聯交易 (續)

(c) 銷售佣金費用

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
金網絡	<u>18,513</u>	<u>314</u>

IFC集團委托金網絡為IFC集團一些項目的獨家銷售代理，按銷售成交額的一定比例支付銷售佣金。

(d) IFC集團與關聯方發生的資金佔用費費用

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間
首創置業	20,822	28,941
奧萊房山	37,188	—
安華世紀	719	11,212
陽光城	—	10,348
奧萊廣東	—	5,279
創新建業	—	1,417
新加坡紫陽	—	9,463
北京新資	—	(8,754)
新博城	<u>(9,229)</u>	<u>—</u>
合計	<u>49,500</u>	<u>57,906</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(3). 關聯交易 (續)

(e) 購買子公司少數股東股權

- (i) 於2012年1月，IFC集團分別與新加坡紫陽及股權轉讓協議，收購新加坡紫陽持有的天津新創和成都新資的45%的股權。該交易已經首創置業2012年3月5日召開的股東大會批准，截至2012年9月30日，收購成都新資45%股權的交易已經完成(附註五(22))，收購天津新創45%股權的交易尚未完成。
- (ii) 於2012年9月，IFC物業收購首創置業全資子公司Marvel Future Ltd.持有的Novel Modern Ltd. 100%股權，間接收購天津天朗科恩51%的股權，收購對價為1美元。截至2012年9月30日，收購天津天朗科恩51%股權的交易已經完成。

(f) 購買聯營公司

- (i) IFC集團於2011年6月向首創置業或其子公司購得天津新青40%股權、天津新明40%股權、西安新開40%股權、沈陽新資30%股權及沈陽吉天50%股權，請參見附註五(22)(a)。
- (ii) 於2012年，IFC集團購買了Reco Camellia 100%的股權，相應取得了其持有的陽光城50%的股權，請參見附註五(8)(b)(i)。

(g) 同一控制下企業合併請參見附註四(二)。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(3). 關聯交易 (續)

(h) 擔保

	2012年	2011年
	9月30日	12月31日
首創置業為IFC集團	205,000	35,000

擔保方	被擔保方	擔保金額	擔保起始日	擔保到期日	擔保 是否已經 履行完畢
首創置業	江陰敵悅	50,000	2012年7月13日	2014年12月18日	否
首創置業	鎮江先基	5,000	2012年3月28日	2013年3月12日	否
首創置業	鎮江先基	20,000	2012年3月28日	2013年9月12日	否
首創置業	鎮江先基	10,000	2012年3月28日	2013年12月12日	否
首創置業	鎮江先基	50,000	2012年4月23日	2013年12月12日	否
首創置業	鎮江先基	35,000	2012年4月24日	2013年12月13日	否
首創置業	天津伴山	35,000	2011年3月31日	2013年3月30日	否

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易(續)

(3). 關聯交易(續)

(i) 關鍵管理人員薪酬

IFC物業的關鍵管理人員均由首創置業派出，且相關薪酬均由首創置業承擔。

(4). 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 預付款項

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
金網絡銷售佣金	<u>24,331</u>	<u>21,646</u>

(b) 應收股利請參見附註五(4)。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(4). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(c) 其他應收款 (附註五(2)(b))

(i) 應收往來款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
首創置業	64,077	384,077
尚博雅	1,015,000	20,000
北京新資(i)	22,177	212,177
新博城(i)	199,229	—
首創朝陽	10,000	10,000
BECL Capital	5	5
恆盛華星	5,000	—
瑞元豐祥	30,000	30,000
南京龍袍	61,570	—
陽光城	1,361,400	1,397,270
奧萊(中國)	32,155	32,150
紫瑞新麗	—	13,873
合計	<u>2,800,613</u>	<u>2,099,552</u>

(i) 於2011年12月31日，IFC集團應收北京新資往來款餘額包括本金及利息，本金為人民幣190,000,000元，利率為中國人民銀行1年期基準貸款利率，無固定還款期，無擔保質押條款；於2012年1月1日，根據IFC集團與北京新資及新博城簽署的債權債務轉讓協議，上述借款本金轉由新博城承擔，借款其他相關條款不變。

除上述應收關聯方款項，其他款項均無利息，無抵押擔保情況，且無固定償還期限。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(4). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(d) 其他應付款 (附註五(17))

(i) 應付資金拆借款本金

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
首創置業(i)	1,191,113	962,411
奧萊房山(ii)	327,342	687,790
新加坡紫陽(iii)	56,714	56,714
合計	<u>1,575,169</u>	<u>1,706,915</u>

(i) 該款項為IFC集團從首創置業取得的借款，借款利率為同期銀行1年期貸款利率上浮10%，隨銀行貸款利率浮動，無固定還款期限，無抵押無質押。

(ii) 該款項為IFC集團從奧萊房山取得的借款，借款利率為20%，無固定還款期限，無抵押無質押。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(4). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(d) 其他應付款 (附註五(17)) (續)

(I) 應付資金拆借款本金 (續)

(iii) 該款項為IFC集團從少數股東新加坡紫陽取得的借款，參見附註五(17)(i)。

(II) 應付往來款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
首創置業	831,602	529,373
金網絡	84	—
沈陽吉天	—	7,800
西安新開	592,500	—
江蘇首創	42,600	41,900
陽光城	—	401,000
安華世紀	—	46,000
沈陽新資	56,600	44,000
天津新明	44,000	85,000
天津新青	—	27,000
奧萊(中國)	26,402	26,326
京津同城	22	124
尚博雅	—	300,000
南京投資	125,765	136,071

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(4). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(d) 其他應付款 (附註五(17)) (續)

(II) 應付往來款 (續)

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
南京寧淳	91,900	1,900
南京龍袍	—	36,000
創新建業	13,052	12,987
恆盛華星	20,200	—
首置投資	949,352	535,233
中心大廈	48,914	48,489
奧萊房山	497,581	—
World Union	173	97
江創投資	59,623	59,189
Rueyyuan Investment	59,623	59,189
Rueyyuan Holding	62,161	61,709
Star Key	2	—
合計	<u>3,522,156</u>	<u>2,459,387</u>

該應付關聯方款項均無利息，無抵押擔保情況，無固定還款期。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七. 關聯方關係及其交易 (續)

(4). 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(d) 其他應付款 (附註五(17)) (續)

(III) 應付股權轉讓款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
首創置業	3,414,010	3,414,010
尚博雅	127,107	127,107
中心大廈	15,225	15,225
新加坡紫陽	120,372	—
合計	<u>3,676,714</u>	<u>3,556,342</u>

該應付關聯方股權轉讓款項均無利息，無抵押擔保情況，且預計於一年內支付。

(e) IFC集團應付股利參見附註五(16)。

(f) 應付賬款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
京津同城	<u>113,000</u>	<u>189,500</u>

(g) 應付董事薪酬

IFC物業董事為唐軍，亦在首創置業任職，相關薪酬均在首創置業領取。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

八. 承諾事項

(1). 資本承諾

以下為於資產負債表日，已簽約而尚不必在財務報表上確認的支出承諾：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
房地產開發項目	<u>1,690,921</u>	<u>1,621,654</u>

以下為IFC集團在合營企業自身的資本性支出承諾中所佔的份額：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
房地產開發項目	<u>403,300</u>	<u>182,395</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

八. 承諾事項(續)

(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，IFC集團未來最低應支付租金匯總如下：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
一年以內	467	535
一至二年	483	471
二至三年	122	487
合計	<u>1,072</u>	<u>1,493</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

九. 財務擔保

IFC集團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。IFC集團的部分客戶採取銀行按揭（抵押貸款）方式購買IFC集團開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，IFC集團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2012年9月30日，未清償擔保金額為人民幣647,114,000元（2011年12月31日：人民幣434,108,000元）。

於2012年9月30日，IFC物業不存在對子公司提供的擔保，IFC集團不存在其他對外擔保。

IFC集團認為上述擔保不會對IFC集團的財務狀況產生重大影響。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險

IFC集團的活動使其承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險和流動性風險。IFC集團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IFC集團財務報表的潛在不利影響。

(1). 市場風險

(a) 外匯風險

IFC集團的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。但IFC集團已確認的外幣資產和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港幣和美元）依然存在外匯風險。IFC集團總部財務部門負責監控集團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，IFC集團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。截至2012年9月30日止9個月期間及截止2011年9月30日止9個月期間，IFC集團未簽署任何遠期外匯合約或貨幣互換合約。

於2012年9月30日及2011年12月31日，IFC集團持有的外幣金融資產和外幣金融負債折算成人民幣的金額列示如下：

	2012年9月30日		合計
	美元項目	港幣項目	
貨幣資金	152	5	157
其他應收款	17,515	32,252	49,767
其他應付款	44,989	—	44,989

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險 (續)

(1). 市場風險 (續)

(a) 外匯風險 (續)

	2011年12月31日		合計
	美元項目	港幣項目	
貨幣資金	963	836	1,799
其他應收款	–	31,972	31,972
一年內到期的非流動負債	186,979	–	186,979
其他應付款	47,077	–	47,077

於2012年9月30日，對於IFC集團各類外幣金融資產和外幣金融負債，如果人民幣對外幣升值或者貶值5%，其他因素保持不變，則IFC集團將增加或減少淨利潤約人民幣185,000元 (2011年12月31日：減少或增加約人民幣7,511,000元)。

(b) 利率風險

IFC集團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IFC集團面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使IFC集團面臨公允價值利率風險。IFC集團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2012年9月30日，IFC集團長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額共計人民幣845,000,000元 (2011年12月31日：人民幣455,000,000元)。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險 (續)

(1). 市場風險 (續)

(b) 利率風險 (續)

IFC集團總部財務部門持續監控集團利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及IFC集團尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對IFC集團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，這些調整可能是進行利率互換的安排來降低利率風險。截至2011年9月30日9個月期間，IFC集團並無利率互換安排。

於2012年9月30日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5%，而其它因素保持不變，IFC集團的銀行借款利息支出會增加或減少約人民幣4,225,000元 (2011年12月31日：約人民幣2,275,000元)。

(c) 價格風險

IFC集團因將部分證券投資劃分為可供出售金融資產而承受價格風險。管理層監控市場狀況及證券投資的價格波動，由於可供出售金融資產的成本較低，故其價格風險較低。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險 (續)

(2). 信用風險

IFC集團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。

IFC集團銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，IFC集團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，IFC集團設定相關政策以控制信用風險敞口。IFC集團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。IFC集團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，IFC集團會採用書面催款、縮短信用期或取消信用期等方式，以確保IFC集團的整體信用風險在可控的範圍內。

IFC集團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IFC集團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，IFC集團有權利將該物業出售於銀行用於抵償IFC集團應付之金額。因此，IFC物業管理層認為IFC集團的信貸風險已極大減小。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險 (續)

(3). 流動風險

IFC集團內各子公司負責其自身的現金流量預測。總部財務部門在匯總各子公司現金流量預測的基礎上，在集團層面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。

於資產負債表日，IFC集團各項金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	2012年9月30日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產					
貨幣資金	3,154,604	-	-	-	3,154,604
應收款項	3,074,802	-	-	-	3,074,802
合計	<u>6,229,406</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,229,406</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險 (續)

(3). 流動風險 (續)

	2011年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產					
貨幣資金	2,231,878	—	—	—	2,231,878
應收款項	2,540,864	—	—	—	2,540,864
合計	<u>4,772,742</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,772,742</u>
	2012年9月30日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付款項	10,875,777	—	—	—	10,875,777
長期借款	62,063	676,909	204,936	—	943,908
一年內到期非流動負債	680,552	—	—	—	680,552
合計	<u>11,618,392</u>	<u>676,909</u>	<u>204,936</u>	<u>—</u>	<u>12,500,237</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險(續)

(3). 流動風險(續)

	2011年12月31日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債					
應付款項	10,045,050	—	—	—	10,045,050
長期借款	31,705	467,953	15,738	515,396	
一年內到期非流動負債	<u>520,971</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>520,971</u>
合計	<u>10,597,726</u>	<u>467,953</u>	<u>15,738</u>	<u>—</u>	<u>11,081,417</u>

(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、短期借款、應付款項、長期借款和長期應付款。

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。

長期借款、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。

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險 (續)

(4). 公允價值 (續)

(b) 以公允價值計量的金融工具

根據在公允價值計量中對計量整體具有重大意義的最低層級的輸入值，公允價值層級可分為：

第一層級：相同資產或負債在活躍市場上（未經調整）的報價。

第二層級：直接（比如取自價格）或間接（比如根據價格推算的）可觀察到的、除第一層級中的市場報價以外的資產或負債的輸入值。

第三層級：以可觀察到的市場數據以外的變量為基礎確定的資產或負債的輸入值（不可觀察輸入值）。

於2012年9月30日，以公允價值計量的金融資產按上述三個層級列示如下：

	第一層級	第二層級	第三層級	合計
金融資產－				
可供出售金融資產	-	-	-	-

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十. 金融工具及其風險 (續)

(4). 公允價值 (續)

(b) 以公允價值計量的金融工具 (續)

於2011年12月31日，以公允價值計量的金融資產按上述三個層級列示如下：

	第一層級	第二層級	第三層級	合計
金融資產－				
可供出售金融資產	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 1</u>	<u> 1</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十一. 公司財務報表主要項目附註

(1). 其他應收款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
應收奧萊(中國)往來款	32,155	32,150
應收股權轉讓款	17,511	—
合計	49,666	32,150
減：壞賬準備	—	—
淨額	49,666	32,150

其他應收款及相應的壞賬準備分析如下：

	2012年9月30日				2011年12月31日			
	金額	佔總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	佔總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %
一年以內	17,516	35	—	—	32,150	100	—	—
一到二年	32,150	65	—	—	—	—	—	—
合計	49,666	100	—	—	32,150	100	—	—

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十一. 公司財務報表主要項目附註 (續)

(2). 長期股權投資

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
子公司(a) –		
非上市公司	–	–
聯營企業 –		
非上市公司	<u>30,104</u>	<u>44,736</u>
合計	<u><u>30,104</u></u>	<u><u>44,736</u></u>

(a). 子公司

	持股比例	表決權比例	2011年 12月31日	本期增加	本期減少	2012年 9月30日
BECL Fortune Holding Ltd.	100%	100%	1美元	–	–	1美元
BECL View Holding Ltd.	100%	100%	1美元	–	–	1美元
BECL Strategy Holding Ltd.	100%	100%	1美元	–	–	1美元
BECL Star Holding Ltd.	100%	100%	1美元	–	–	1美元
Boston International Ltd.	100%	100%	–	1美元	–	1美元
Rosy Estate Ltd.	100%	100%	–	1美元	–	1美元
Elite Connect Ltd.	100%	100%	–	1美元	–	1美元
Simply Smart Ltd.	100%	100%	–	1美元	–	1美元
Best Provisions Ltd.	100%	100%	–	1美元	–	1美元
Novel Modern Ltd.	100%	100%	–	1美元	–	1美元
Ultra Dynamic Ltd.	100%	100%	–	1美元	–	1美元
Quality Vantage Ltd.	100%	100%	1美元	–	–	1美元
合計			<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十一. 公司財務報表主要項目附註(續)

(3). 其他應付款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
應付首創置業往來款	36,022	36,022
應付其他關聯方往來款	44,989	44,622
其他	—	2,455
合計	<u>81,011</u>	<u>83,099</u>

(4). 投資收益

	截至2012年 9月30日止 9個月期間	截至2011年 9月30日止 9個月期間
按權益法享有或分擔的被投資單位淨損益的份額	(778)	(2,221)
處置聯營公司產生的投資收益	<u>6,406</u>	—
合計	<u>5,628</u>	<u>(2,221)</u>

國際金融中心物業有限公司

(首創置業股份有限公司全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

截至2012年9月30日止9個月期間財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

十二. 淨流動資產

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
流動資產	18,122,403	14,993,865
減：流動負債	<u>(17,342,237)</u>	<u>(14,160,705)</u>
淨流動資產	<u>780,166</u>	<u>833,160</u>

十三. 總資產減流動負債

	2012年 9月30日	2011年 12月31日
資產總計	20,387,322	16,724,123
減：流動負債	<u>(17,342,237)</u>	<u>(14,160,705)</u>
總資產減流動負債	<u>3,045,085</u>	<u>2,563,418</u>

十四. 資產負債表日後事項

於2012年11月20日，經IFC物業董事會批准，IFC物業及部分子公司將對中心大廈在境外發行人民幣債券提供擔保。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至

2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間

財務報表及審閱報告

審閱報告

普華永道中天閱字(2012)第041號
(第一頁, 共一頁)

中心大廈發展有限公司董事會：

我們審閱了後附的中心大廈發展有限公司(以下簡稱「Central Plaza」)的財務報表, 包括2010年12月31日、2011年12月31日以及2012年9月30日的資產負債表, 2010年度、2011年度以及截至2011年9月30日與2012年9月30日止九個月期間的利潤表、所有者權益變動表、現金流量表和財務報表附註。按照企業會計準則的規定編制財務報表是Central Plaza管理層的責任, 我們的責任是在實施審閱工作的基礎上對財務報表出具審閱報告。

我們按照《中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱》的規定執行了審閱業務, 該準則要求我們計劃和實施審閱工作, 以對財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。審閱主要限於詢問公司有關人員和對財務數據實施分析程序, 提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計, 因而不發表審計意見。

根據我們的審閱, 我們沒有注意到任何事項使我們相信財務報表沒有按照企業會計準則的規定編制, 未能在所有重大方面公允反映 Central Plaza 2010年12月31日、2011年12月31日和2012年9月30日的財務狀況以及2010年度、2011年度和截至2011年9月30日與2012年9月30日止九個月期間的經營成果和現金流量。

本報告僅供 Central Plaza 用於其2012年發行境外債券之用途, 不適用於任何其他目的。

普華永道中天
會計師事務所有限公司

中國•上海市
2012年11月20日

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年12月31日、2011年12月31日及2012年9月30日

資產負債表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
資產				
流動資產				
貨幣資金	六(1)	5,724	5,676	5,956
其他應收款	六(2)	75,282	74,760	62,491
流動資產合計		81,006	80,436	68,447
非流動資產				
長期股權投資	六(3)	42,649	42,658	57,598
非流動資產合計		42,649	42,658	57,598
資產總計		123,655	123,094	126,045
負債及所有者權益				
流動負債				
應交稅費	六(4)	281	281	—
應付股利	六(5)	107,475	107,475	107,475
其他應付款	六(6)	26,779	26,779	26,779
流動負債合計		134,535	134,535	134,254
負債合計		134,535	134,535	134,254
所有者權益				
實收資本(1美元)	六(7)	—	—	—
未分配利潤		(10,880)	(11,441)	(8,209)
所有者權益合計		(10,880)	(11,441)	(8,209)
負債及所有者權益總計		123,655	123,094	126,045

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
利潤表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間	2011年度	2010年度
營業收入		-	-	-	-
減：財務收入／（費用）－淨額	六(8)	570	(2,858)	(3,236)	(2,322)
加：投資（損失）／收益	六(9)	(9)	285	285	(7,061)
其中：對聯營公司的投資收益		(9)	285	285	(7,061)
利潤／（虧損）總額		561	(2,573)	(2,951)	(9,383)
減：所得稅費用	六(10)	-	(281)	(281)	-
淨利潤／（虧損）		561	(2,854)	(3,232)	(9,383)
其他綜合收益		-	-	-	-
綜合收益／（虧損）總額		561	(2,854)	(3,232)	(9,383)

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間

現金流量表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間	2011年度	2010年度
經營活動產生的現金流量					
收到其他與經營活動 有關的現金		1	1	1	10
經營活動產生的現金流量淨額	六(11)	1	1	1	10
投資活動產生的現金流量					
支付其他與投資活動 有關的現金	七(3)(a)	-	-	-	(61,324)
投資活動產生的現金流量淨額		-	-	-	(61,324)
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		47	(249)	(281)	(811)
現金淨增加／(減少)淨額		48	(248)	(280)	(62,125)
加：期／年初現金餘額		5,676	5,956	5,956	68,081
期／年末現金餘額		<u>5,724</u>	<u>5,708</u>	<u>5,676</u>	<u>5,956</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間

所有者權益變動表

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

項目	實收資本 (1美元)	未分配利潤	所有者 權益合計
2010年1月1日年初餘額	—	1,174	1,174
2010年增減變動額			
淨虧損	—	(9,383)	(9,383)
2010年12月31日年末餘額	—	(8,209)	(8,209)
2011年1月1日年初餘額	—	(8,209)	(8,209)
2011年增減變動額			
淨虧損	—	(3,232)	(3,232)
2011年12月31日年末餘額	—	(11,441)	(11,441)
2012年1月1日期初餘額	—	(11,441)	(11,441)
截至2012年9月30日止9個月期間增減變動額			
淨利潤	—	561	561
2012年9月30日期末餘額	—	(10,880)	(10,880)
2011年1月1日期初餘額	—	(8,209)	(8,209)
截至2011年9月30日止9個月期間增減變動額			
淨虧損	—	(2,854)	(2,854)
2011年9月30日期末餘額	—	(11,063)	(11,063)

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

企業負責人：

主管會計工作的負責人：

會計機構負責人：

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

一 公司基本情況

中心大廈發展有限公司(以下稱「中心大廈」)是中國物產有限公司(以下簡稱「中國物產」)於2001年1月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。中心大廈成立時，總註冊資本為1美元，每股面值為1美元。

2002年12月20日，中國物產以1美元為對價將其在中心大廈的所有權益轉讓給首創置業股份有限公司(以下簡稱「首創置業」)，並於2003年12月26日取得中華人民共和國商務部的批准。轉讓後，中心大廈成為首創置業的全資子公司。

中心大廈主要從事對北京融金房地產開發有限公司及北京金融街國際酒店有限公司酒店的投資業務。

2010年1月1日至2012年9月30日止期間，中心大廈的母公司為首創置業，其最終控制方為北京首都創業集團有限公司(以下簡稱「首創集團」)。其母公司及最終控制方均註冊成立於中國。

本財務報表未經審計。本財務報表由公司董事會於2012年11月20日批准報出。

二 財務報表的編制基礎

本財務報表按照財政部於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」)編制。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

二 財務報表的編制基礎(續)

截至2012年9月30日，中心大廈的流動資產為人民幣81,006,000元，流動負債為人民幣134,535,000元，淨流動負債金額為人民幣53,529,000元，同時所有者權益合計為負值，共計人民幣10,880,000元。鑒於上述財務狀況，中心大廈的持續經營將在很大程度上依靠其母公司的財務支持。根據中心大廈與首創置業簽訂的財務支持函件，首創置業將對中心大廈提供財務支持，以確保其在本次發債而出具的審閱報告日後的12個月內能夠清償債務。

基於以上分析，董事會認為，中心大廈不會縮減經營規模，確信將會持續經營。因此，中心大廈仍以持續經營假設為基礎編制本財務報表。

三 遵循企業會計準則的聲明

中心大廈2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了中心大廈2010年12月31日、2011年12月31日及2012年9月30日的財務狀況，以及2010年度、2011年度及截至2011年9月30日止和截至2012年9月30日止9個月期間的公司經營成果和現金流量等有關信息。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計

(1) 會計年度

會計年度為公歷1月1日起至12月31日止。

(2) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(3) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(4) 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兌差額在資本化期間內予以資本化；其他匯兌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。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計(續)

(5) 金融工具

(a) 金融資產

(i) 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中心大廈對金融資產的持有意圖和持有能力。中心大廈的金融資產主要為應收款項。

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。

(ii) 確認和計量

金融資產於中心大廈成為金融工具合同的一方時，按公允價值在資產負債表內確認，取得應收款項時發生的相關交易費用計入初始確認金額。應收款項採用實際利率法，按攤除成本計量。

(iii) 金融資產減值

中心大廈於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計(續)

(5) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(iii) 金融資產減值(續)

以攤除成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信用損失)現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

(iv) 金融資產的終止確認

金融資產滿足下列條件之一的，予以終止確認：(1)收取該金融資產現金流量的合同權利終止；(2)該金融資產已轉移，且中心大廈將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方；或者(3)該金融資產已轉移，雖然中心大廈既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但是放棄了對該金融資產控制。

金融資產終止確認時，其賬面價值與收到的對價以及原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額之和的差額，計入當期損益。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計(續)

(5) 金融工具

(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。中心大廈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除成本進行後續計量。

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。

(c) 金融工具的公允價值確定

存在活躍市場的金融工具，以活躍市場中的報價確定其公允價值。不存在活躍市場的金融工具，採用估值技術確定其公允價值。估值技術包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融資產的當前公允價值、現金流量折現法等。採用估值技術時，盡可能最大程度使用可觀察到的市場參數，減少使用與公司相關的特定參數。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計(續)

(6) 應收款項

應收款項為其他應收款。

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中心大廈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征劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特征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。確定組合的依據是交易對方是否為關聯方。本報告期內均為對關聯方的應收款項，並且計提的壞賬準備為零元。

(7) 長期股權投資

長期股權投資包括中心大廈對其聯營企業的長期股權投資。

聯營企業是指中心大廈能夠對其財務和經營決策具有重大影響的被投資單位。

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。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計(續)

(7) 長期股權投資(續)

採用權益法核算的長期股權投資，中心大廈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，但中心大廈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，在中心大廈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中心大廈應分得的部分，相應減少長期股權投資的賬面價值。中心大廈與被投資單位之間未實現的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於中心大廈的部分，予以抵銷，在此基礎上確認投資損益。中心大廈與被投資單位發生的內部交易損失，其中屬於資產減值損失的部分，相應的未實現損失不予抵銷。

重大影響是指對被投資單位的財務和經營政策有參與決策的權利，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定。

對聯營企業的長期股權投資，當其可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減計至可收回金額(附註四(8))。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計(續)

(8) 長期資產減值

對聯營企業的長期股權投資，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，以後期間價值不予轉回價值得以恢復的部分。

(9) 股利分配

擬發放現金股利於董事會批准的當期，確認為負債。

(10) 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。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計(續)

(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。

對與聯營企業投資相關的應納稅暫時性差異，確認遞延所得稅負債，除非中心大廈能夠控制該暫時性差異轉回的時間且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回。對與聯營企業投資相關的可抵扣暫時性差異，當該暫時性差異在可預見的未來很可能轉回且未來很可能獲得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額時，確認遞延所得稅資產。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對同一納稅主體征收的所得稅相關；
- 中心大廈擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

四 主要會計政策及會計估計(續)

(12) 分部信息

中心大廈以內部組織結構、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。

經營分部是指中心大廈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)、中心大廈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)、中心大廈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。如果兩個或多個經營分部具有相似的經濟特征，並且滿足一定條件的，則合併為一個經營分部。

中心大廈於報告期內僅有一個經營分部，故未編制分部信息。

(13) 重要會計估計和判斷

中心大廈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。

採用會計政策的關鍵判斷

功能貨幣的確定

交易的確認和匯兌波動依賴於所選定的功能貨幣，因此中心大廈需對功能貨幣的確定作出重要估計。董事根據業務活動及中心大廈所處的主要經濟環境，將中心大廈的功能貨幣認定為人民幣(附註四(2))。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間

財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

五 稅項

中心大廈本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	無	英屬維爾京群島公司豁免繳納來源於英屬維爾京群島以外地區收入的所得稅。
代扣代繳所得稅	10%	應稅股利收入及在中國大陸處置投資的收入。根據《財政部、國家稅務總局關於企業所得稅若干優惠政策的通知》(財稅[2008]1號)，2008年1月1日之前外商投資企業形成的累積未分配利潤，在2008年以後分配給外國投資者的，免徵企業所得稅。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
銀行存款	<u>5,724</u>	<u>5,676</u>	<u>5,956</u>

(2) 其他應收款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
應收關聯公司往來款 (附註七(4) (a))	75,282	74,760	62,491
減：壞賬準備	—	—	—
淨額	<u>75,282</u>	<u>74,760</u>	<u>62,491</u>

其他應收款賬齡分析如下：

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
1年以內	—	15,225	59,851
1-2年	15,225	57,019	2,640
2-3年	57,519	2,516	—
3年以上	<u>2,538</u>	—	—
合計	<u>75,282</u>	<u>74,760</u>	<u>62,491</u>

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六 財務報表項目附註(續)

(3) 長期股權投資

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
聯營企業			
— 非上市公司	42,649	42,658	57,598
減：長期股權投資減值準備	—	—	—
淨額	<u>42,649</u>	<u>42,658</u>	<u>57,598</u>

中心大廈對長期股權投資的實現或投資收益的收回無重大限制。

	註冊地	業務性質	註冊資本	持股比例 (%)	表決權比例 (%)
北京恆陽華隆房地產有限公司 (以下簡稱「恆陽華隆」) (i)	北京市	房地產開發及銷售	美元10,000,000	15%	33.3%
北京融金房地產開發有限公司 (以下簡稱「融金」) (ii)	北京市	房地產開發及銷售	美元6,360,000	49.5%	33.3%
北京金融街國際酒店有限公司酒店 (以下簡稱「金融街酒店」) (iii)	北京市	酒店經營與管理	美元5,640,000	49.5%	33.3%

(i) 根據公司章程，中心大廈持有恆陽華隆15%的股權，享有15%的收益權。董事會中有三名董事負責日常經營的財務政策，其中一名由中心大廈委任，因此中心大廈享有33.3%的表決權。

(ii) 根據公司章程，中心大廈持有融金49.5%的股權，享有26%的收益權。董事會中有三名董事負責日常經營的財務政策，其中一名由中心大廈委任，因此中心大廈享有33.3%的表決權。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六 財務報表項目附註(續)

(3) 長期股權投資(續)

(iii) 根據公司章程，中心大廈持有金融街酒店49.5%的股權，享有34%的收益權。董事會中有三名董事負責日常經營的財務政策，其中一名由中心大廈委任，因此中心大廈享有33.3%的表決權。

聯營公司的財務信息如下：

	2010年12月31日			2010年度	
	資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨利潤/ (虧損)
恆陽華隆	<u>102,059</u>	<u>2,549</u>	<u>99,510</u>	<u>441</u>	<u>24</u>
融金	<u>115,289</u>	<u>1,594</u>	<u>113,695</u>	<u>-</u>	<u>(5,023)</u>
金融街酒店	<u>986,421</u>	<u>1,035,766</u>	<u>(49,345)</u>	<u>153,765</u>	<u>(40,509)</u>
	2011年12月31日			2011年度	
	資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨虧損
融金	<u>115,237</u>	<u>1,594</u>	<u>113,643</u>	<u>-</u>	<u>52</u>
金融街酒店	<u>924,039</u>	<u>1,002,109</u>	<u>(78,070)</u>	<u>178,025</u>	<u>28,725</u>
	2012年09月30日			截至2012年9月30日 9個月期間	
	資產總額	負債總額	淨資產	營業收入	淨虧損
融金	<u>115,202</u>	<u>1,594</u>	<u>113,608</u>	<u>-</u>	<u>35</u>
金融街酒店	<u>902,855</u>	<u>1,001,959</u>	<u>(99,104)</u>	<u>147,850</u>	<u>21,034</u>
				截至2011年9月30日 9個月期間	
				營業收入	淨虧損
融金				<u>-</u>	<u>54</u>
金融街酒店				<u>129,803</u>	<u>29,736</u>

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六 財務報表項目附註(續)

(3) 長期股權投資(續)

被投資方	2009年 12月31日	按權益法 調整的淨損益	處置減少	2010年 12月31日
融金	43,978	(1,307)	—	42,671
金融街酒店(iv)	5,758	(5,758)	—	—
恆陽華隆	14,923	4	—	14,927
合計	<u>64,659</u>	<u>(7,061)</u>	<u>—</u>	<u>57,598</u>
被投資方	2010年 12月31日	按權益法 調整的淨損益	處置減少	2011年 12月31日
融金	42,671	(13)	—	42,658
金融街酒店(iv)	—	—	—	—
恆陽華隆	14,927	—	(14,927)	—
合計	<u>57,598</u>	<u>(13)</u>	<u>(14,927)</u>	<u>42,658</u>
被投資方	2010年 12月31日	按權益法 調整的淨損益	處置減少	2012年 12月31日
融金	42,658	(9)	—	42,649
金融街酒店(iv)	—	—	—	—
合計	<u>42,658</u>	<u>(9)</u>	<u>—</u>	<u>42,649</u>

(iv) 金融街酒店因連續虧損導致淨資產為負，中心大廈對其不負有承擔額外損失的義務，因此在確認其發生的淨虧損應由中心大廈承擔的份額時，僅將長期股權投資的賬面價值減記為零。未確認的投資損失及累計未確認的投資損失如下：

	2012年 9月30日	2011年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
期間／年度未確認的投資損失	<u>6,588</u>	<u>10,110</u>	<u>9,767</u>	<u>8,015</u>
累計未確認投資損失	<u>24,370</u>	<u>18,125</u>	<u>17,782</u>	<u>8,015</u>

(v) 恆陽華隆的處置詳情請參見附註七(3)(b)。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六 財務報表項目附註(續)

(4) 應交稅費

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
應交所得稅	<u>281</u>	<u>281</u>	<u>—</u>

應交所得稅是2011年處置對恆陽華隆的投資時按照中國企業所得稅法計提的應於中國境內交納的代扣代繳所得稅。處置詳情請參見附註七(3)(b)。

(5) 應付股利

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
首創置業	<u>107,475</u>	<u>107,475</u>	<u>107,475</u>

(6) 其他應付款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
應付關聯方款項(附註七(4)(b))	<u>26,779</u>	<u>26,779</u>	<u>26,779</u>

(7) 實收資本

	股數	金額	
		已發行股本 人民幣元	已發行股本 美元
期初/期末	<u>1</u>	<u>8</u>	<u>1</u>

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六 財務報表項目附註(續)

(8) 財務收入／(費用)－淨額

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間	2011	2010
匯兌損益	569	(2,859)	(3,237)	(2,332)
利息收入	1	1	1	10
合計	<u>570</u>	<u>(2,858)</u>	<u>(3,236)</u>	<u>(2,322)</u>

(9) 投資(損失)／收益

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間	2011	2010
按權益法享有或分擔的 被投資單位淨損益的份額	(9)	(13)	(13)	(7,061)
處置聯營公司投資收益 (附註七(3)(b))	—	298	298	—
合計	<u>(9)</u>	<u>285</u>	<u>285</u>	<u>(7,061)</u>

(10) 所得稅費用

中心大廈於2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間並無任何香港應課稅溢利，故並無計提任何香港所得稅準備。

中國內地的非居民企業需根據中國相關法律及法規，按照10%稅率對應稅股利收入及股權轉讓所得征收代扣代繳所得稅。

於2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間，計提的所得稅金額如下：

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

六 財務報表項目附註(續)

(10) 所得稅費用(續)

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間	2011	2010
處置聯營公司投資收益的 代扣代繳稅金	-	281	281	-

(11) 現金流量表附註

將淨利潤／(虧損)調節為經營活動現金流量

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間	2011	2010
淨利潤／(虧損)：	561	(2,854)	(3,232)	(9,383)
加：財務費用	(47)	249	281	811
投資收益／(損失) (附註六(9))	9	(285)	(285)	7,061
經營性應收項目的增加	(522)	2,610	2,956	1,521
經營性應付項目的增加	-	281	281	-
經營活動產生的現金流量淨額	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>10</u>

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七 關聯方關係及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情況：

	註冊地	業務性質
首創置業	中國北京市	房地產開發和銷售

中心大廈的最終控制方為首創集團。

(b) 母公司註冊資本及其變化：

首創置業自2010年1月1日至2012年9月30日的註冊資本為人民幣2,027,960,000元。

(c) 母公司對中心大廈的持股比例和表決權比例：

首創置業自2010年1月1日至2012年9月30日對中心大廈享有100%的持股和表決權。

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與中心大廈的關係
國際金融中心物業有限公司(以下簡稱「IFC物業」)	首創置業的子公司
金融街酒店	聯營公司
飛鵬控股有限公司(以下簡稱「飛鵬控股」)	首創置業的子公司
奧特萊斯(中國)有限公司(以下簡稱「奧萊(中國)」)	首創置業的聯營公司
恆陽華隆(i)	首創置業的子公司
先基有限公司(以下簡稱「先基公司」)	首創置業的子公司
中環鑫融酒店管理有限公司(以下簡稱「中環鑫融」)	首創置業的子公司

(i) 恆陽華隆原為中心大廈的聯營公司，於2011年2月21日，中心大廈處置其持有的恆陽華隆15%的股權(附註七(3)(b))，股權處置完成後，恆陽華隆不再是中心大廈的關聯方。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七 關聯方關係及其交易(續)

(3) 關聯方交易

董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由中心大廈與關聯方協商一致確定。

(a) 對關聯方提供資金

	截至 2012年 9月30日止 9個月期間	截至 2011年 9月30日止 9個月期間	2011	2010
飛鵬控股	-	-	-	15,102
IFC物業	-	-	-	34,304
奧萊(中國)	-	-	-	11,918
合計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,324</u>

(b) 處置聯營公司的投資

於2011年2月21日，中心大廈向首創置業子公司先基公司處置其持有的恆陽華隆15%股權，處置對價人民幣15,225,000元，相應確認投資收益人民幣298,000元。截至2012年9月30日，上述股權轉讓款尚未收回。

(c) 關鍵管理人員薪酬

2010年1月1日到2012年9月30日中心大廈的董事是唐軍，上述董事薪酬由首創置業承擔。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七 關聯方關係及其交易(續)

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應收款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
先基公司(附註七(3)(b))	15,225	15,225	—
飛鵬控股(i)	14,125	14,002	14,697
IFC物業(i)	34,789	34,487	36,199
奧萊(中國)(i)	11,143	11,046	11,595
合計	<u>75,282</u>	<u>74,760</u>	<u>62,491</u>

(i) 上述應收關聯方款項均無利息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期限。

(b) 其他應付款

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
首創置業(ii)	15,446	15,446	15,446
中環鑫融	11,333	11,333	11,333
合計	<u>26,779</u>	<u>26,779</u>	<u>26,779</u>

(i) 上述應付關聯方款項均無利息，無抵押或擔保情況，且無固定償還期。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間
財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

七 關聯方關係及其交易 (續)

(4) 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(b) 其他應付款 (續)

- (ii) 中心大廈作為首創置業的全資子公司，自金融街酒店成立以來，首創置業一直通過中心大廈持有金融街酒店34%的收益權，並委托中心大廈替首創置業向金融街酒店提供股東貸款，該款項實質為首創置業向金融街酒店提供的資金支持，金融街酒店歸還款項時，將直接與首創置業進行資金結算，該資金安排自上述股東貸款提供日起即成立，因此中心大廈將相關債權債務以淨額列示。於2011年12月31日和2010年12月31日，中心大廈替首創置業向金融街酒店提供的股東貸款餘額原值均為人民幣167,655,000元，中心大廈應付首創置業往來款原值均為人民幣183,101,000元，中心大廈以抵消後的淨額人民幣15,446,000元（應付首創置業）在資產負債表中列示。

於2012年9月，中心大廈、首創置業和金融街酒店三方簽署了債權轉讓協議，約定將中心大廈對金融街酒店的債權轉讓給首創置業，同時按照相同金額抵減中心大廈對首創置業的所欠債務。該債權轉讓完成後，於2012年9月30日中心大廈應付首創置業餘額人民幣15,446,000元，中心大廈對金融街酒店的應收款項餘額為零。

- (c) 應付股利請參見附註六(5).

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

八 金融工具及其風險

中心大廈的活動使其承受著市場風險(包括外匯風險)，信用風險和流動性風險。中心大廈的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對中心大廈財務報表的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

中心大廈的主要經營位於中國境內，主要業務以人民幣結算。但中心大廈已確認的外幣資產及未來的外幣交易(外幣資產及外幣交易的計價貨幣主要為港幣和美元)依然存在外匯風險。

管理層的責任包括監測匯率的波動，以最大程度降低面臨的外匯風險。

於2012年9月30日、2011年12月31日及2010年12月31日，中心大廈無外幣金融負債，中心大廈持有的外幣金融資產折算成人民幣的金額列示如下：

	2012年9月30日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	美元	港幣	美元	港幣	美元	港幣
貨幣資金	-	5,724	-	5,676	-	5,956
其他應收款	29,295	30,611	29,110	30,345	30,597	31,851
合計	<u>29,295</u>	<u>36,335</u>	<u>29,110</u>	<u>36,021</u>	<u>30,597</u>	<u>37,807</u>

於2012年9月30日，對於中心大廈各類外幣金融資產，如果人民幣對外幣升值或者貶值5%，其他因素保持不變，則中心大廈將減少或增加淨利潤約人民幣2,461,000元(2011年12月31日：減少或增加約人民幣2,442,000元；2010年12月31日：減少或增加約人民幣2,565,000元)。

(ii) 利率風險

中心大廈未面臨利率風險，因其並未持有帶息負債。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

八 金融工具及其風險

(b) 信用風險

信用風險是指交易對方違約而導致中心大廈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，中心大廈的金融資產主要是應收關聯方款項。這些款項無逾期及減值。因此，中心大廈面臨的信用風險是有限的。

(c) 流動風險

如附註二所述，中心大廈的持續經營很大程度上取決於母公司的財務支持。中心大廈從其母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。

各項金融資產按到期日列示如下：

2012年9月30日	1年以內	1-2年	2-5年	5年以上	合計
貨幣資金	5,724	-	-	-	5,724
應收款項	75,282	-	-	-	75,282
合計	<u>81,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81,006</u>
2011年12月31日	1年以內	1-2年	2-5年	5年以上	合計
貨幣資金	5,676	-	-	-	5,676
應收款項	74,760	-	-	-	74,760
合計	<u>80,436</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,436</u>	<u>81,006</u>
2010年12月31日	1年以內	1-2年	2-5年	5年以上	合計
貨幣資金	5,956	-	-	-	5,956
應收款項	62,491	-	-	-	62,491
合計	<u>68,447</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,447</u>

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

八 金融工具及其風險

(c) 流動風險(續)

各項金融負債按到期日列示如下

2012年9月30日	1年以內	1-2年	2-5年	5年以上	合計
應付款項	<u>134,254</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,254</u>
2011年12月31日	1年以內	1-2年	2-5年	5年以上	合計
應付款項	<u>134,254</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,254</u>
2010年12月31日	1年以內	1-2年	2-5年	5年以上	合計
應付款項	<u>134,254</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,254</u>

(d) 公允價值

(i) 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和應付款項。

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。

(ii) 以公允價值計量的金融工具

2010年度，2011年度和截至2012年9月30日止9個月期間，中心大廈沒有以公允價值計量的金融工具。

中心大廈發展有限公司

(首創置業股份有限公司之全資子公司，註冊地：英屬維爾京群島)

2010年度、2011年度及截至2011年9月30日和2012年9月30日止9個月期間 財務報表附註

(除特別注明外，金額單位為人民幣千元)

九 淨流動負債

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
流動資產	81,006	80,436	68,447
減：流動負債	<u>134,535</u>	<u>134,535</u>	<u>134,254</u>
淨流動負債	<u><u>(53,529)</u></u>	<u><u>(54,099)</u></u>	<u><u>(65,807)</u></u>

十 總資產減流動負債

	2012年 9月30日	2011年 12月31日	2010年 12月31日
總資產	123,655	123,094	126,045
減：流動負債	<u>134,535</u>	<u>134,535</u>	<u>134,254</u>
總資產減流動負債	<u><u>(10,880)</u></u>	<u><u>(11,441)</u></u>	<u><u>(8,209)</u></u>

十一 資產負債表日後事項

於2012年11月20日，經中心大廈董事會批准，中心大廈將在境外發行人民幣債券。上述債券由IFC物業及其部分子公司提供擔保。