

截至二零一零年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔我們未經審核估計綜合溢利載於本招股章程「財務資料－截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利估計」一節。

## A. 編製基準

### 溢利估計

我們的董事已根據(i)本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至二零一零年三月三十一日止三個月的經審核綜合業績及(ii)我們截至二零一零年六月三十日止三個月的未經審核管理賬目，編製截至二零一零年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔未經審核估計綜合溢利（「溢利估計」）。

溢利估計乃根據於所有重大方面均與本招股章程附錄一會計師報告附註2所載我們所採納的會計政策一致的基準編製。

收益及收入均計入溢利估計的所有項目均已取得土地使用證。

### 現有已竣工投資物業的估計公平值收益

根據香港財務報告準則，我們投資物業的公平值變動於我們的綜合收益表內列為「投資物業公平值收益／（虧損）淨額」。

我們根據由獨立物業估值師戴德梁行對該等投資物業於二零零九年十二月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日的市值的評估，釐定該等投資物業的估計公平值收益。估值師一致採用收益法評估我們投資物業於此等日期的市值。

我們於二零零九年十二月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日擁有相同的投資物業組合（僅包括已竣工投資物業）。估值師已計及該等物業以現有租賃所得或在現時市場上可收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以按某一適當資本化比率釐定市值，在適當情況下，估值師亦已參考相關市場上的可資比較銷售交易。

根據戴德梁行的估值，我們的投資物業於二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日的公平值與二零零九年十二月三十一日的公平值並無任何變動。

我們的大多數投資物業乃以租期5至20年租賃，如易買得超市(E-MART)租期20年及金逸影城租期15年。因此，此等投資物業的價值較少受到中國政府近期所採納的調控措施的影響，故其價值於二零零九年十二月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日維持不變。

**B. 申報會計師有關溢利估計的函件**

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的函件全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

敬啟者：

本所已審閱融創中國控股有限公司（「貴公司」）於二零一零年九月二十四日刊發的招股章程（「招股章程」）內「財務資料」一節「截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利估計」分節中所載截至二零一零年六月三十日止六個月 貴公司權益持有人應佔估計綜合溢利（「溢利估計」）的計算方法以及所採納的會計政策。

本所已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.341號「有關溢利預測的會計師報告」進行工作。

溢利估計（貴公司董事須對此負全責）由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至二零一零年三月三十一日止三個月的經審核綜合業績及基於截至二零一零年六月三十日止三個月的管理賬目編製的 貴集團未經審核綜合業績而編製。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，溢利估計已根據招股章程第III-1頁所載由 貴公司董事作出的基準妥為編製，其呈報基準在各重大方面均與招股章程附錄一財務資料第I節附註2中所載的 貴集團所採納的會計政策一致。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事  
德意志銀行香港分行 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一零年九月二十四日

**C. 獨家保薦人函件**

以下為獨家保薦人德意志銀行香港分行就截至二零一零年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔我們的綜合溢利估計向我們發出的函件全文，以供載入本招股章程。

德意志銀行



香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心48樓

敬啟者：

本行茲提述融創中國控股有限公司（「貴公司」）於二零一零年九月二十四日刊發的招股章程（「招股章程」）內「財務資料」一節「截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利估計」分節所載截至二零一零年六月三十日止六個月 貴公司權益持有人應佔綜合溢利估計（「溢利估計」）。

溢利估計由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至二零一零年三月三十一日止三個月的經審核綜合業績及基於截至二零一零年六月三十日止三個月的管理賬目編製的 貴集團未經審核綜合業績而編製，而 貴公司董事須對此負全責。

本行曾與 閣下就 貴公司董事於招股章程附錄三所載（在適用情況下）編製溢利估計所採用的基準進行討論。本行亦曾考慮羅兵咸永道會計師事務所於二零一零年九月二十四日就編製溢利估計的會計政策及計算方法而向 閣下及本行發出的函件。

基於包含溢利估計的資料及 閣下採納並由羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，本行認為溢利估計（ 閣下作為 貴公司董事須對此負全責）乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
德意志銀行香港分行

董事總經理  
楊凱蒂

董事  
Johnson Ngie

二零一零年九月二十四日