

---

此 乃 要 件    請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問的獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下全部融創中國控股有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

---

**SUNAC 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

關連及主要交易

成立合營公司

及

收購房地產項目公司

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第5至18頁。獨立董事委員會函件載於本通函第19頁。華富嘉洛企業融資函件載於本通函第20至36頁。

二零一二年十月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	19
華富嘉洛企業融資函件.....	20
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標公司1號至8號的會計師報告.....	II-1
附錄三 — 目標公司9號的會計師報告.....	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 估值報告.....	VI-1
附錄七 — 物業賬面值與估值的對賬.....	VII-1
附錄八 — 一般資料.....	VIII-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據框架協議的條款由合營公司或融創置地（視情況而定）收購股權1至9
「董事會」	指	本公司的董事會
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股票代碼：1918）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵意
「代價」	指	融創置地就交易以現金應付的總金額人民幣3,357,936,201元（經調整後）
「董事」	指	本公司的董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，本公司的獨立物業估值師
「股東特別大會」	指	倘書面批准豁免不獲授出，本公司將予召開以批准交易的股東特別大會
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「股權」	指	根據框架協議的條款，將由合營公司或融創置地（視情況而定）收購由綠城房地產持有的目標公司1號至9號的股權，詳情載於本通函「董事會函件」內「收購九家目標公司」及「有關目標公司的資料」段落，而「股權1至9」應詮釋為目標公司1號至9號各自的股權

---

釋 義

---

「框架協議」	指	由融創置地及綠城房地產就（其中包括）成立合營公司及收購事項所簽訂，日期為二零一二年六月二十二日的合作框架協議
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「總建築面積」	指	總建築面積
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股票代碼：3900）
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立的公司，為綠城中國的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「湖濱置業」	指	無錫綠城湖濱置業有限公司，於中國成立的公司，由融創置地及綠城房地產分別擁有51%及49%權益
「獨立董事委員會」	指	就交易向獨立股東提供意見而將予成立的獨立董事委員會
「獨立股東」	指	倘舉行股東大會批准交易，根據上市規則並無禁止就此投票的股東
「合營公司」或 「上海融創綠城」	指	上海融創綠城房地產開發有限公司，將由融創置地及綠城房地產根據框架協議分別按50%及50%比例於中國成立的合營企業
「合營目標集團」	指	目標公司1號至8號，即根據框架協議，合營公司將予收購的目標公司
「最後實際可行日期」	指	二零一二年十月二十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比比率」	指	上市規則第14.07條所載五個比率中的任何一個
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣）
「華富嘉洛企業融資」 或「獨立財務顧問」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管業務的持牌法團，並為就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創國際」	指	融創國際投資控股有限公司，於最後實際可行日期，乃本公司的控股股東，於本公司已發行股本擁有約51.69%的權益
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標公司」	指	根據框架協議的條款，將由融創置地或合營公司（視情況而定）向綠城房地產收購的目標公司1號至9號，詳情載於本通函「收購目標公司」及「有關目標公司的資料」段落，而本通函內有關目標公司的編號將按此詮釋

---

## 釋 義

---

「交易」	指	根據框架協議擬進行的交易，包括但不限於建議成立合營公司
「森林高爾夫」	指	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司或目標公司9號，融創置地已同意收購其50%股權
「森林高爾夫集團」	指	森林高爾夫及其附屬公司
「書面批准豁免」	指	本公司獲豁免召開股東大會，以批准交易並接納融創國際的書面批准作為獨立股東批准，以取代根據上市規則第14A.43及14A.53條舉行股東大會的規定

**SUNAC 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

執行董事：

孫宏斌先生  
汪孟德先生  
李紹忠先生  
遲迅先生  
商羽先生  
荊宏先生

註冊辦事處：

Landmark Square  
3rd Floor  
64 Earth Close  
P.O. Box 30592  
Grand Cayman KY1-1203  
Cayman Islands

非執行董事：

胡曉玲女士  
竺稼先生

香港主要營業地點：

香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈8樓

獨立非執行董事：

潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生

敬啟者：

**關連及主要交易**

**成立合營公司**

**及**

**收購房地產項目公司**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一二年六月二十二日有關收購事項的公告。

本通函旨在(其中包括)：(i)向閣下提供有關收購事項、框架協議及其項下擬進行交易的進一步資料；及(ii)載列獨立董事委員會及華富嘉洛企業融資的意見及推薦建議。

## 收購事項

於二零一二年六月二十二日，本公司的全資附屬公司融創置地與綠城中國的間接全資附屬公司綠城房地產訂立框架協議，其主要條款載列如下。

## 框架協議

### 日期

二零一二年六月二十二日

### 各方

- (i) 融創置地（本公司全資附屬公司）
- (ii) 綠城房地產（綠城中國的間接全資附屬公司）

綠城房地產目前持有本公司非全資附屬公司湖濱置業的49%股權。綠城房地產因而為本公司的關連人士。

## 主要事項

- (1) 融創置地有條件同意收購，而綠城房地產有條件同意出售股權1至8的50%實益權益，方法為(i)成立合營公司（由融創置地擁有50%股權及綠城房地產擁有50%股權）；及(ii)由合營公司向綠城房地產收購股權1至8；及
- (2) 於合營公司成立後，融創置地有條件同意收購及綠城房地產有條件同意出售目標公司9號50%實益權益。

於交易完成後，除目標公司6號、目標公司7號及目標公司9號將列作本公司的聯營公司外，所有其他六家目標公司及合營公司將列作本公司的附屬公司。

融創置地應付的總代價（經調整後）為人民幣3,357,936,201元。

## 框架協議的生效日期

框架協議將於本公司及綠城中國就框架協議及交易取得各自所需的股東批准（按上市規則所規定）後生效。

## 成立合營公司

根據框架協議的條款，合營公司將以初步註冊資本人民幣20億元成立，將分別由融創置地與綠城房地產各自以現金出資人民幣10億元及人民幣10億元。合營公司的名稱應為上海融創綠城房地產開發有限公司(Shanghai Sunac Greentown Real Estate Development Co. Ltd.\*)。

於上述注資完成後，合營公司將由融創置地及綠城房地產平均分佔其股權，並將列作本公司的附屬公司。

## 合營公司董事會的組成及管理

合營公司的董事會將由五名董事組成，三名將由融創置地提名，其餘兩名將由綠城房地產提名。合營公司的董事長將由綠城房地產提名，合營公司的總經理及法人代表將由融創置地提名，合營公司的財務總監和資金總監分別為綠城房地產和融創置地提名。

合營公司將由總經理負責經營管理，而總經理將向合營公司董事會匯報。

下列事項須由合營公司的三分之二以上的董事會成員批准方可實行：

- (1) 有關合營公司增加或削減註冊資本或發行任何債務證券的任何計劃；
- (2) 有關合營公司合併、分拆、更改組成架構或解散的任何計劃；及
- (3) 合營公司向第三方提供任何擔保。

除上文所述者外，所有其他事宜須由合營公司半數以上的董事會成員批准。

## 合營公司的管理架構

為管理目標公司1至8號，合營公司將成立多個職能部門，包括人力資源、成本、財務、營銷、營運及設計團隊以及其他必要的職能部門。合營公司透過該等職能部門對目標公司進行服務、管理、監督。

### 釐定代價的基準

代價相當於於二零一二年六月三十日，綠城房地產於目標公司1至9號的權益總額人民幣6,715,872,402.38元的50%。

上述人民幣6,715,872,402.38元的金額包括下列各項：

- (1) 綠城房地產對目標公司的注資總額人民幣2,257,405,000元；
- (2) 目標公司結欠綠城房地產的尚未償還股東貸款人民幣2,790,114,770.93元；
- (3) 上述股東貸款截至二零一二年六月三十日止的應計利息人民幣426,922,117.77元；及
- (4) 誠如框架協議訂約方所協定，綠城房地產於截至二零一二年六月三十日止期間應佔若干目標公司的溢利為人民幣1,241,430,513.69元。

誠如本公司日期為二零一二年六月二十二日有關收購事項的公告所述，於融創置地進行的盡職審查完成後，代價須按融創置地與綠城房地產的協定進行調整（如有）。經參考經審核財務資料及所進行的盡職審查工作，本公司與綠城房地產相互同意將代價由人民幣3,372,058,712.00元調整至人民幣3,357,936,201.19元。

作為交易的一部份，綠城房地產自目標公司4號無償轉讓一項應收款項予合營公司。將不會就有關轉讓調整代價。

### 支付代價

融創置地須根據下列時間表以現金支付代價：

- (1) 框架協議簽署後7個工作日內，融創置地向綠城房地產支付保證金人民幣10億元；如框架協議未能生效，綠城房地產向融創置地退還乙方支付的保證金。
- (2) 合營公司成立後的15個工作日內（如有特殊情況由甲乙雙方協商），合營公司須進行股權1至8的收購工作及轉讓目標公司欠負綠城房地產的股東貸款。透過完成上述收購工作及轉讓後，融創置地將剩餘代價支付給綠城房地產。即融創置地的應付款項為人民幣2,357,936,201.19元支付給甲方。此時，融創置地即取得合營公司的50%的權益及目標公司9號的50%權益。

---

## 董事會函件

---

- (3) 在合營公司或任何目標公司有運營資金缺口時，如果融創置地、綠城房地產雙方同意向合營公司投入資金，則融創置地與綠城房地產必須按照50:50比例投入資金。

融創置地根據框架協議的資本承擔將由本集團內部資源撥付。

### 收購目標公司

成立合營公司後，綠城房地產須向合營公司轉讓或促使轉讓下列目標公司的股權：

目標 公司編號	目標公司名稱	項目名稱	自綠城房地產 轉讓或將予 轉讓的股權	綠城房地產就該 股權的股本投入
1	上海華浙外灘 置業有限公司	綠城•上海黃浦灣	51%	人民幣60,500,000元
2	上海綠順房地產 開發有限公司	綠城•上海玉蘭花園	100%	人民幣1,000,000,000元

---

董 事 會 函 件

---

目標 公司編號	目標公司名稱	項目名稱	自綠城房地產 轉讓或將予 轉讓的股權	綠城房地產就該 股權的股本投入
3	蘇州綠城 御園房地產 開發有限公司	綠城•蘇州御園	90.5%	人民幣226,250,000元
4	蘇州綠城 玫瑰園房地產 開發有限公司	綠城•蘇州玫瑰園	66.67%	人民幣240,000,000元
5	無錫綠城房地產 開發有限公司	綠城•無錫玉蘭花園	85%	人民幣86,700,000元

---

董 事 會 函 件

---

目標 公司編號	目標公司名稱	項目名稱	自綠城房地產 轉讓或將予 轉讓的股權	綠城房地產就該 股權的股本投入
6	無錫太湖綠城 置業有限公司	綠城•無錫太湖項目	39%	人民幣117,000,000元
7	常州綠城 置業有限公司	綠城•常州玉蘭廣場	37%	人民幣309,875,000元
8	天津逸駿 投資有限公司	綠城•天津藍色海岸	80%	人民幣8,000,000元

## 董事會函件

此外，融創置地將於合營公司成立後向綠城房地產直接收購下列目標公司9號的50%股權。綠城房地產將於轉讓完成後保留該目標公司的50%股權。

目標 公司編號	目標公司名稱	項目名稱	自綠城房地產 轉讓或將予 轉讓的股權	綠城房地產就該 股權的股本投入
9	上海綠城森林 高爾夫別墅 開發有限公司	綠城·上海玫瑰園	50%	人民幣104,540,000元

### 收購事項完成

根據框架協議，訂約各方同意，由二零一二年七月一日起，(i)目標公司1號至8號的所有溢利及權益將屬合營公司所擁有，而該等目標公司的股權須視作猶如已經由合營公司持有；及(ii)目標公司9號的所有溢利及權益將由融創置地與綠城房地產平均分享。

於收購事項完成後，目標公司名稱中可增加「融創」字號。

由於(i)本公司以於二零一二年六月二十二日通過的書面股東決議案方式，獲得股東批准框架協議及其項下擬進行之交易；及(ii)綠城以於二零一二年六月二十二日通過的書面股東決議案方式，獲得股東批准框架協議及其項下擬進行之交易，框架協議於最後實際可行日期已生效。合營公司於二零一二年八月七日成立。同日，融創置地與綠城房地產就轉讓目標公司9號的50%股權訂立股權轉讓協議。框架協議的代價已於二零一二年九月二十一日悉數支付。

## 董事會函件

### 有關目標公司的資料

於進行框架協議下協定的進一步盡職審查後，下表載列有關目標公司的最新資料：

目標 公司編號	目標公司名稱	項目名稱	項目類型	城市	佔地面積 (萬平方米)	總建築	可售	項目進度	竣工時間表
						面積 (萬平方米)	建築面積 (萬平方米)		
1	上海華浙外灘 置業有限公司	綠城•上海黃浦灣	高層住宅、 泊車位	上海	6.58	33.60	22.81	一期	於二零一二年 竣工
								二期至四期 — 在建中	預定於 二零一五年 竣工
								五期至 六期— 待建	預定於 二零一八年 竣工
2	上海 綠順房地產 開發有限公司*	綠城•上海玉蘭花園	多層住宅、 泊車位	上海	5.82	13.45	10.37	在建中	預定於 二零一三年 竣工
3	蘇州綠城 御園房地產 開發有限公司	綠城•蘇州御園	多層住宅、 別墅、 泊車位	蘇州	15.57	20.94	12.06	在建中	預定於 二零一四年 竣工

## 董 事 會 函 件

目標						總建築	可售		
公司編號	目標公司名稱	項目名稱	項目類型	城市	佔地面積 (萬平方米)	面積 (萬平方米)	建築面積 (萬平方米)	項目進度	竣工時間表
4	蘇州綠城 玫瑰園房地產 開發有限公司	綠城•蘇州玫瑰園	別墅、 泊車位	蘇州	21.39	21.58	11.99	待建	預定於 二零一六年 竣工
5	無錫 綠城房地產 開發有限公司	綠城•無錫玉蘭花園	高層住宅、 零售、 泊車位	無錫	18.08	53.43	51.20	一期	於二零零九年 竣工
								二期	預定於 二零一二年 竣工
								三期-待建	預定於 二零一五年 竣工
6	無錫太湖綠城 置業有限公司	綠城•無錫太湖項目	高層住宅、 零售、 泊車位	無錫	17.16	53.37	51.14	一期 - 在建中	預定於 二零一四年 竣工
								二期至 三期-待建	預定於 二零一七年 竣工
7	常州綠城 置業有限公司	綠城•常州玉蘭廣場	高層住宅、 零售、 酒店式 公寓、 泊車位	常州	41.33	135.08	127.98	待建	預定於 二零一八年 竣工

## 董事會函件

目標				總建築		可售			
公司編號	目標公司名稱	項目名稱	項目類型	城市	佔地面積 (萬平方米)	面積 (萬平方米)	建築面積 (萬平方米)	項目進度	竣工時間表
8	天津逸駿 投資有限公司	綠城•天津藍色海岸	零售物業、 寫字樓、 酒店式 公寓、 泊車位	天津	1.72	20.97	18.68	一期一 在建中	預定於 二零一四年 竣工
								二期一待建	預定於 二零一五年 竣工
9	上海綠城森林 高爾夫別墅 開發有限公司	綠城•上海玫瑰園	別墅、 泊車位	上海	80.34	24.37	14.51	三至四期	於二零一一年 竣工
								五至七期	預定於 二零一五年 竣工
合計					207.99	376.79	320.74		

綠城房地產就將轉讓的目標公司股權的原購入成本約為人民幣2,257,405,000元。

簽訂框架協議後，於二零一二年七月，目標公司2號透過掛牌轉讓，成功獲取一幅土地，該宗地塊位於上海市浦東新區唐鎮，地盤面積約72,803平方米，規劃總建築面積為約109,204平方米。土地獲取價格為人民幣16.44億元。

於二零一二年九月，目標公司2號與龍潤房地產開發（成都）有限公司（為股份於聯交所上市之九龍倉集團有限公司之附屬公司）透過掛牌轉讓，共同競拍一幅位於上海市浦東新區唐鎮之土地，地盤面積為約60,206平方米，規劃總建築面積為約72,247平方米，土地獲取價格為人民幣8.34億元。目標公司2號擁有該地塊之50%權益。

## 進行交易的原因及益處

本公司和綠城中國同樣是專注於開發高端精品物業的優秀企業，雙方基於對中國房地產市場未來發展和以上海為中心的長三角區域發展的樂觀共識，共同組建這一高端地產發展平臺。雙方強強聯合，優勢互補，基於各自的企業優勢，將共同推動這一平臺持續穩定的成長。

通過此次合作，本公司將持續強化並深耕既有的北京、天津、重慶及蘇南等精心篩選的四大經濟活力區域，進一步鞏固了在蘇南區域的領先地位，戰略性進入了上海，進一步完善了長三角區域的戰略布局，此次合作將成為本公司一次重要的戰略選擇，將進一步推動公司持續穩健的發展。

## 本集團及綠城中國的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的房地產發展商，主要從事於中國主要經濟城市發展及銷售高端及優質物業。

於最後實際可行日期，本集團在遍及中國的四個主要經濟區域（即北京、天津、重慶及蘇南）擁有已發展或發展中的高端及優質房地產項目。融創置地為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業發展及投資。

綠城中國為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的物業發展商之一，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。綠城房地產為綠城中國的間接全資附屬公司，主要從事物業開發。

## 交易對本公司的財務影響

於收購事項完成後，六家目標公司將成為本公司的附屬公司，即目標公司1號至5號及目標公司8號，而其財務業績將會於本公司的綜合財務報表中綜合入賬。經擴大集團的未經審核綜合備考財務資料說明收購事項對本集團資產及負債的財務影響，並載於本通函附錄五。

代價將從本集團內部資源撥款支付。於二零一二年八月三十一日，本集團有充足現金結餘支付代價。根據目前市況及本集團截至二零一三年十二月三十一日的營運資金預測，本集團將從預售／銷售現時已發展項目所得款項取得足夠資金，以償還到期應付的負債。因此，董事認為收購事項將不會對本集團的營運及流動資金造成任何重大不利影響。

根據本集團於二零一二年六月三十日的未經審核綜合報表，本集團的資產及負債分別為約人民幣42,818,500,000元及人民幣34,653,400,000元。根據本通函附錄五所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項於二零一二年六月三十日完成，經擴大集團的未經審核綜合備考資產應為約人民幣62,730,000,000元，而經擴大集團的負債則為約人民幣52,313,800,000元。考慮到目標公司的前景及物業項目，董事認為，收購事項應會對經擴大集團的未來財務表現帶來正面影響。

經擴大集團的備考財務資料已根據董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，而由於其假設性質，未必真實反映經擴大集團於收購事項完成日期或任何未來日期的財務狀況。

### 上市規則的涵義

### 關連及主要交易

誠如本公司日期為二零一二年一月五日的公告所載，融創置地與綠城房地產於二零一二年一月五日訂立一份股權轉讓協議，以收購湖濱置業的51%股權。由於上述交易於過去12個月期間內訂立，故將根據上市規則第14.22及14A.25條與交易合併計算。由於若干相關百分比比率（與先前交易合併計算後）超過25%但全部比率均低於100%，根據上市規則，交易構成本公司的主要交易。由於綠城房地產為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，交易亦構成本公司的關連交易，須根據上市規則的規定獲得獨立股東批准。

### 書面批准豁免

於最後實際可行日期，據本公司所知、所悉及所信，概無股東於交易中擁有重大權益。因此，倘舉行股東大會批准交易，並無股東須就此放棄投票。本公司已向聯交所申請而聯交所已向本公司授出書面批准豁免，概無任何股東大會將予召開以供批准交易。根據上市規則第14.44及14A.43條，本公司已取得融創國際就交易的書面股東批准，以取代舉行股東大會。融創國際擁有合共1,555,578,451股股份，佔本公司於框架協議日期的全部已發行股本約51.84%權益。

概無董事於交易中擁有重大權益以致其不能就交易投票，因此概無董事須就批准交易的有關董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及通函

在考慮獨立財務顧問的建議後，由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就交易的條款是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。本公司已委任華富嘉洛企業融資為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 推薦建議

董事認為，交易已按一般商業條款訂立，就股東而言其條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 其他資料

謹請 閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

二零一二年十月三十日

**SUNAC 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代碼：01918)

敬啟者：

**關連及主要交易**

**成立合營公司**

**及**

**收購房地產項目公司**

吾等茲提述本公司日期為二零一二年十月三十日的通函(「通函」)，本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就交易的條款及條件對獨立股東而言是否公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。華富嘉洛企業融資已獲委任為獨立財務顧問，以就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注通函第5頁至第18頁所載的「董事會函件」，當中載有(其中包括)有關交易的資料，以及通函第20頁至第36頁所載的「華富嘉洛企業融資函件」，當中載有其就交易之意見。

經考慮進行交易的原因及益處，以及通函第20頁至第36頁「華富嘉洛企業融資函件」所載華富嘉洛企業融資就交易提供的意見後，吾等認為交易的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而交易符合本公司及股東之整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
潘昭國

獨立非執行董事  
李勤  
謹啟

獨立非執行董事  
馬立山

以下為獨立財務顧問華富嘉洛企業融資向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，當中載列其就交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為轉載入本通函而編製。



**Quam Capital Limited**

A Member of The Quam Group

敬啟者：

**關連及主要交易  
成立合營公司  
及  
收購房地產項目公司**

**緒言**

吾等茲提述吾等就交易獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，交易的詳情載於 貴公司日期為二零一二年十月三十日致其股東的通函（「通函」）所載的「董事會函件」中，而本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，本函件所採用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據董事會函件，概無股東於交易中擁有重大權益。因此，倘舉行股東大會批准交易，並無股東須就此放棄投票。控股股東融創國際擁有合共1,555,578,451股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期的全部已發行股本約51.84%權益。 貴公司已向聯交所申請而聯交所已向 貴公司授出書面批准豁免。因此，概無任何股東大會將予召開以供批准交易。

獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生已獲委任為獨立董事委員會成員，就交易的條款是否符合 貴公司及股東的整體利益、是否按正常商業條款訂立，以及對 貴公司及股東而言是否屬公平合理等事宜，向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等的職責為就此等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

## 吾等推薦建議的基準

於達致吾等的推薦建議時，吾等依賴(i) 貴公司及其顧問所提供的資料；(ii)董事及 貴集團管理層所表達的意見及陳述；(iii)通函所載或提述的資料及事實；及(iv)吾等就相關公開資料的審閱結果。吾等已假設向吾等提供的一切資料或向吾等所表達或通函所載或提述的聲明及意見，於有關日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等並無理由懷疑由 貴集團管理層、董事及 貴公司顧問向吾等提供的有關資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並取得董事確認，通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實，且 貴公司及／或董事及 貴集團管理層提供予吾等有關 貴公司及交易的所有資料或聲明，於作出時在各方面均屬真實、準確、完整且在所有方面不含誤導成分，直至通函刊發日期仍為如此。

吾等認為，吾等已審閱足夠的目前可供查閱資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦建議奠定合理基礎。然而，吾等並無對有關資料進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或其任何附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

## 已考慮的主要因素及理由

於達致吾等關於交易的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 進行交易的背景及理由

#### 1.1 貴集團的背景及財務資料

貴集團主要從事於中國主要經濟城市發展及銷售高端及優質物業。於最後實際可行日期， 貴集團在遍及中國的四個主要經濟區域（即北京、天津、重慶及蘇南）擁有已發展或發展中的高端及優質房地產項目。

根據 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報（「二零一一年年報」），雖然房地產行業受到了國家嚴厲政策調控的影響， 貴公司逆市完成銷售目標，實現合約銷售額約人民幣192億元，較二零一零年同期增長130.5%。誠如二零一一年年報所披露，於截至二零一一年十二月三十一日止年度， 貴集團的收入約為人民幣10,604.0百萬元，較二零一零年同期增加59.4%，收入主要來自物業銷售、物業管理

服務收入及投資物業租金收入。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，貴集團的純利增加54.6%至人民幣2,383.1百萬元，而二零一零年則為人民幣1,541.0百萬元。於二零一一年十二月三十一日，貴集團的經審核綜合資產淨值及借貸總額分別為約人民幣7,405.7百萬元及約人民幣11,574.6百萬元。

根據二零一一年年報，董事會認為中國政府在二零一二年的房地產調控政策將會持續，整個行業的銷售和融資環境和二零一一年相似。貴公司將會審慎考慮進入上海市市場的機會，尋求資源配置的優化，力爭進一步強化公司的市場地位，為持續穩定的增長做好充分準備。

## 1.2 進行交易的理由

於二零一二年六月二十二日，貴公司的全資附屬公司融創置地與綠城中國的間接全資附屬公司綠城房地產訂立框架協議，據此(1)融創置地有條件同意收購，而綠城房地產有條件同意出售股權1至8的50%實益權益，方法為(i)成立合營公司（由融創置地擁有50%股權及綠城房地產擁有50%股權）；及(ii)由合營公司向綠城房地產收購股權1至8；及(2)於合營公司成立後，融創置地有條件同意收購及綠城房地產有條件同意出售目標公司9號50%實益權益。

於交易完成後，除目標公司6號、目標公司7號及目標公司9號將列作貴公司的聯營公司外，所有其他六家目標公司及合營公司將列作貴公司的附屬公司。

誠如董事會函件所述，貴公司和綠城中國同樣是專注於開發高端精品物業的優秀企業，雙方基於對中國房地產市場未來發展和以上海為中心的長三角區域發展的樂觀共識，共同組建這一高端地產發展平臺。董事相信透過雙方強強聯合，優勢互補，基於各自的企業優勢，將共同推動這一平臺持續穩定的成長。

通過此次合作，貴公司將持續強化並深耕既有的北京、天津、重慶及蘇南等精心篩選的四大經濟活力區域，進一步鞏固了在蘇南區域的領先地位，戰略性進入了上海，進一步完善了長三角區域的戰略布局，此次合作將成為貴公司一次重要的戰略選擇，將進一步推動公司持續穩健的發展。董事認為交易的條款公平及合理並符合貴公司及股東的整體利益。

綠城房地產為綠城中國的間接全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市。根據綠城中國截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報，綠城中國錄得收入約人民幣220億元，按年增長約100%，而綠城中國及其附屬公司股東應佔淨利潤約為人民幣26億元。於二零一一年十二月三十一日，經審核淨資產約為人民幣176億元，按年增長約22.1%。於二零一一年十二月三十一日，綠城中國擁有合共105個物業發展項目，建築面積約為41.0百萬平方米，主要集中於杭州、浙江、江蘇及上海。

## 2. 中國物業市場概覽

吾等注意到，目標公司的房地產項目主要作為住宅用途，並位於上海、蘇州、無錫、常州及天津。吾等已就有關中國相關省份住宅物業市場的資料對公開資料進行研究。根據上海統計局，於二零一一年，上海的面積約為6,340.5平方公里，人口達23.5百萬人。於二零一一年，上海的國內生產總值約為人民幣19,196億元，較去年增加8.2%。於二零一一年，發展住宅大樓的投資約為人民幣1,399億元，較去年增加13.7%。城市家庭人均可支配收入約為人民幣36,230元，較去年增加13.8%。

根據天津市統計局，於二零一一年，天津的面積約為11,760平方公里，人口達13.5百萬人。於二零一一年，天津的國內生產總值約為人民幣11,191億元，較去年增加16.4%。於二零一一年，發展住宅大樓的投資約為人民幣1,080億元，較去年增加24.6%。城市家庭人均可支配收入約為人民幣26,921元，較去年增加10.8%。

蘇州、無錫及常州均位於江蘇省。根據江蘇省統計局，於二零一一年，江蘇省的面積約為102,600平方公里，人口達79.0百萬人。於二零一一年，江蘇省的國內生產總值約為人民幣49,110億元，較去年增加11.0%。於二零一一年，發展住宅大樓的投資約為人民幣5,568億元，較去年增加29.5%。城市家庭人均可支配收入約為人民幣26,341元，較去年增加14.8%。

鑒於上海、天津及江蘇省的國內生產總值、發展住宅大樓的投資以及城市家庭人均可支配收入均有所增長，吾等認同 貴公司的意見，對中國房地產市場未來發展和以上海為中心的長三角區域發展抱有樂觀態度。

### 3. 有關目標公司的資料

目標公司乃主要為發展及經營物業而成立的項目公司。下文載列目標公司的資料：

目標公司編號	目標公司名稱	項目名稱	產品類型	城市	佔地面積 (萬平方米)	總建築面積	可售建築面積	資本承擔 (人民幣 百萬元)	按估值 報告計算 貴集團應佔 的相關 物業價值 (人民幣 百萬元)
1	上海華浙外灘置業有限公司 (附註1)	綠城•上海 黃浦灣	高層住宅、 泊車位	上海	6.58	33.60	22.81	25.6	1,792.8
2	上海綠順房地產開發有限公司 (附註2)	綠城•上海 玉蘭花園	多層住宅、 泊車位	上海	5.82	13.45	10.37	347.4	1,181.0
3	蘇州綠城御園房地產開發有限公司 (附註3)	綠城•蘇州 御園	多層住宅、 別墅、 泊車位	蘇州	15.57	20.94	12.06	308.2	1,506.4

目標公司編號	目標公司名稱	項目名稱	產品類型	城市	佔地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)	可售建築面積 (萬平方米)	資本承擔 (人民幣 百萬元)	按估值 報告計算 貴集團應佔 的相關 物業價值 (人民幣 百萬元)
4	蘇州綠城玫瑰園 房地產開發有限公司 (附註4)	綠城•蘇州 玫瑰園	別墅、 泊車位	蘇州	21.39	21.58	11.99	418.6	1,210.2
5	無錫綠城房地產開發 有限公司(附註5)	綠城•無錫 玉蘭花園	高層住宅、 零售、 泊車位	無錫	18.08	53.43	51.20	207.3	694.0
6	無錫太湖綠城置業 有限公司(附註6)	綠城•無錫 太湖項目	高層住宅、 零售、 泊車位	無錫	17.16	53.37	51.14	305.6	352.2
7	常州綠城置業 有限公司(附註7)	綠城•常州 玉蘭廣場	高層住宅、 零售、 酒店式公寓、 泊車位	常州	41.33	135.08	127.98	1,283.3	179.5

目標公司編號	目標公司名稱	項目名稱	產品類型	城市	佔地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)	可售建築面積 (萬平方米)	資本承擔 (人民幣百萬元)	按估值報告計算 貴集團應佔 的相關 物業價值 (人民幣 百萬元)
8	天津逸駿投資有限公司 (附註8)	綠城•天津 藍色海岸	零售物業、 寫字樓、 酒店式公寓、 泊車位	天津	1.72	20.97	18.68	499.1	127.6
9	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司 (附註9)	綠城•上海 玫瑰園	別墅、泊車位	上海	80.34	24.37	14.51	353.0	1,198.0
	合計				207.99	376.79	320.74	3,748.1	8,241.7

附註：

- 目標公司1號的相關物業包括中華人民共和國上海市黃浦區中山南路566弄1、2號綠城•上海黃浦灣一期未售部份、中華人民共和國上海市黃浦區董家渡街道620街坊1/1丘綠城•上海黃浦灣二至四期待建項目土地，及中華人民共和國上海市黃浦區悅來街東，復興東路南，豆市街西，白渡路北，631、632街坊1/1丘綠城•上海黃浦灣五至六期待建項目土地。
- 目標公司2號的相關物業包括中華人民共和國上海市浦東新區唐鎮西至齊愛路北至唐龍路綠城•上海玉蘭花園在建項目。
- 目標公司3號的相關物業包括中華人民共和國江蘇省蘇州市蘇州工業園區西華林街99號綠城•蘇州御園在建項目。
- 目標公司4號的相關物業包括中華人民共和國江蘇省蘇州市蘇州工業園區獨墅湖北高和路南綠城•蘇州玫瑰園待建項目土地。

5. 目標公司5號的相關物業包括中華人民共和國江蘇省無錫市濱湖區高浪路南側、立信大道東側綠城•無錫玉蘭花園一期未售部份、中華人民共和國江蘇省無錫市濱湖區高浪路南側、立信大道東側綠城•無錫玉蘭花園二期在建項目，及中華人民共和國江蘇省無錫市濱湖區高浪路南側、立信大道東側綠城•無錫玉蘭花園三期待建項目土地。
6. 目標公司6號的相關物業包括中華人民共和國江蘇省無錫市濱湖區立信大道以西、觀山路以北綠城•無錫太湖項目一期在建項目及中華人民共和國江蘇省無錫市濱湖區立信大道以西、觀山路以北綠城•無錫太湖項目二及三期待建項目土地。
7. 目標公司7號的相關物業包括中華人民共和國江蘇省常州市武進區武宜路以西A至E地塊綠城•常州玉蘭廣場一至五期待建項目土地。
8. 目標公司8號的相關物業包括中華人民共和國天津市塘沽區濱河西路以東、萬順北道以南、橫福路以北綠城•天津藍色海岸一期在建項目及中華人民共和國天津市塘沽區濱河西路以東、萬順北道以南、橫福路以北綠城•天津藍色海岸二期待建項目土地。
9. 目標公司9號的相關物業包括中華人民共和國上海市閔行區中青路1555弄綠城•上海玫瑰園三期至四期未售部分及中華人民共和國上海市閔行區馬橋鎮南至元江路西至曙光路綠城•上海玫瑰園五期至七期在建項目。

### 3.1 目標公司的財務資料

目標公司的財務資料已於通函附錄二及三分別所載合營公司及目標公司9號的會計師報告中呈列。下表概述目標公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的經審核財務資料，有關資料乃摘錄自合營公司及目標公司9號的會計師報告。

#### 合營公司

包括目標公司1號至8號的合營公司的財務資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
收入	-	-	1,333,034	-	2,382,910
除所得稅前溢利／ (虧損)	(26,317)	(86,161)	(420,362)	(155,574)	592,506
溢利／(虧損)淨額	(20,898)	(87,682)	(510,400)	(127,833)	242,346

誠如上述合營公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月的經營業績概要所示，吾等注意到，合營公司於回顧期內的業績出現大幅波動。儘管合營公司於二零一一年下半年前並無產生任何收入，卻於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月分別產生約人民幣13億元及人民幣24億元的收入。因此，合營公司於截至二零一二年六月三十日止六個月的業績淨額為純利約人民幣242.3百萬元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度的虧損淨額約人民幣510.4百萬元有所改善。

合營公司的收入全部來自物業銷售。

目標公司9號

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	1,292,818	351,856	766,364	31,266	469,135
除所得稅前溢利／ (虧損)	190,671	38,827	282,732	(5,506)	233,181
溢利／(虧損)淨額	113,734	20,994	170,345	(5,110)	147,426

根據上述目標公司9號的財務資料概要，儘管於回顧期內收入極為波動，除於截至二零一一年六月三十日止六個月外，目標公司9號仍於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月錄得純利。

目標公司9號的收入主要來自物業銷售。儘管與二零零九年相比，二零一零年及二零一一年的收入仍處於較低水平，然而，目標公司9號的純利卻由約人民幣113.7百萬元增加至二零一一年的約人民幣170.3百萬元。增加乃主要由於因於回顧期內預售所得款項及銀行借貸波動導致應收關連方款項變動，令致於回顧期內給予關連方貸款的利息收入出現波動。目標公司9號於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的給予關連方貸款的利息收入分別約為人民幣7.6百萬元、人民幣131.5百萬元、人民幣65.6百萬元、人民幣53.1百萬元及人民幣13.2百萬元。

誠如估值報告所示，貴集團於中國擬收購作出售用途的竣工物業價值僅佔貴集團擬收購的物業總值約9.0%，餘下的物業為開發中的物業或作日後發展的物業。

鑒於物業的竣工率相對較低，預期目標公司仍具有開發潛力。

目標公司的財務狀況

下表概述目標公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核財務狀況，有關資料乃摘錄自合營公司及目標公司9號的會計師報告。

合營公司

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總額	7,487,596	15,181,113	15,574,562	15,090,462
負債總額	6,805,173	13,353,249	14,173,084	13,400,738
資產淨值	682,423	1,827,864	1,401,478	1,689,724
股本回報	不適用	不適用	不適用	不適用
流動比率	1.52	1.41	1.31	1.22

於回顧期內，合營公司的資產總額主要包括開發中的物業。於回顧期內，合營公司的資產淨值由二零零九年十二月三十一日的約人民幣682.4百萬元增加至二零一二年六月三十日的約人民幣1,689.7百萬元，此乃主要由於開發中的物業及持作出售的竣工物業因於同期內進行資本化建設工程而增加所致。

目標公司9號

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總額	2,277,433	3,949,072	1,346,167	1,613,946
負債總額	2,092,212	3,646,777	873,527	993,880
資產淨值	185,221	302,295	472,640	620,066
股本回報	0.61	0.07	0.36	不適用
流動比率	1.77	1.08	1.55	1.62

於回顧期內，目標公司9號的資產總額主要包括開發中的物業、持作銷售的竣工物業及應收關連方款項。於回顧期內，目標公司9號的資產淨值由二零零九年十二月三十一日的約人民幣185.2百萬元增加至二零一二年六月三十日的約人民幣620.1百萬元，此乃主要由於借貸減少所致。

目標公司的資本承擔總額約為人民幣3,748.1百萬元，鑒於目標公司預售或銷售物業所得款項持續增加，有關資本承擔將不會構成目標公司的重大財務負擔。

經考慮(i)目標公司的物業項目所在地上海、天津及江蘇省的房地產市場的正面前景（誠如上文第2節所述）；(ii)高端物業項目位於 貴公司篩選的四大經濟活力區域，符合 貴公司的發展策略；(iii)與綠城中國建立的合作平台可能帶來的協同效益；(iv)目標公司房地產項目的發展前景及進展；及(v)合營公司及目標公司9號於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的財務表現，吾等認同董事的意見，交易符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 框架協議的主要條款

框架協議的主要條款載列如下：

日期

二零一二年六月二十二日

各方

1. 融創置地（貴公司的全資附屬公司）
2. 綠城房地產（綠城中國的間接全資附屬公司）

#### 主要事項

- (1) 融創置地有條件同意收購，而綠城房地產有條件同意出售股權1至8的50%實益權益，方法為(i)成立合營公司（由融創置地擁有50%股權及綠城房地產擁有50%股權）；及(ii)由合營公司向綠城房地產收購股權1至8；及
- (2) 於合營公司成立後，融創置地有條件同意收購及綠城房地產有條件同意出售目標公司9號50%實益權益。

於交易完成後，除目標公司6號、目標公司7號及目標公司9號將列作 貴公司的聯營公司外，所有其他六家目標公司及合營公司將列作 貴公司的附屬公司。

### 框架協議的生效日期

框架協議將於 貴公司及綠城中國就框架協議及交易取得各自所需的股東批准（按上市規則所規定）後生效。

### 成立合營公司

根據框架協議的條款，合營公司將以初步註冊資本人民幣20億元成立，將分別由融創置地與綠城房地產各自以現金出資人民幣10億元及人民幣10億元。合營公司的名稱應為上海融創綠城控股有限公司(Shanghai Sunac Greentown Holding Company Limited\*)，或由相關中國監管機關批准的其他名稱。

於上述注資完成後，合營公司將由融創置地及綠城房地產平均分佔其股權，並將列作 貴公司的附屬公司。

### 合營公司董事會的組成及管理

合營公司的董事會將由五名董事組成，三名將由融創置地提名，其餘兩名將由綠城房地產提名。合營公司的董事長將由綠城房地產提名，合營公司的總經理及法人代表將由融創置地提名，合營公司的財務總監和資金總監分別為綠城房地產和融創置地提名。

合營公司將由總經理負責經營管理，而總經理將向合營公司董事會匯報。

有關框架協議的條款詳情，請參閱董事會函件。

### 代價

根據董事會函件，融創置地須就交易支付現金代價人民幣3,357,936,201.19元，即於二零一二年六月三十日，綠城房地產於目標公司1至9號的權益總額約人民幣6,715,872,402.38元的50%。代價乃經考慮下列各項後釐定：

- (1) 綠城房地產對目標公司的注資總額人民幣2,257,405,000元；
- (2) 目標公司結欠綠城房地產的尚未償還股東貸款人民幣2,790,114,770.93元；

- (3) 上述股東貸款截至二零一二年六月三十日止的應計利息人民幣426,922,117.77元；及
- (4) 綠城房地產於截至二零一二年六月三十日止期間應佔若干目標公司的溢利人民幣1,241,430,513.69元（經框架協議的訂約方協定）。

於融創置地進行的盡職審查完成後，代價須按融創置地與綠城房地產的協定進行調整（如有）。代價將由 貴集團內部資源撥付。

誠如董事會函件所披露，融創置地須就交易支付經調整現金代價人民幣3,357,936,201.19元，即於二零一二年六月三十日，綠城房地產於目標公司1至9號的權益總額約人民幣6,715,872,402.38元的50%。

#### 框架協議的主要條款分析

##### 成立合營公司

誠如董事會函件所披露，董事認為成立合營公司可為 貴公司及綠城中國提供一高端地產發展平臺。透過雙方強強聯合，優勢互補，基於各自的企業優勢，將共同推動這一平臺持續穩定的成長。此外，此次合作將成為 貴公司一次重要的戰略選擇，將進一步推動 貴公司持續穩健的發展。

誠如 貴公司管理層所告知，合營公司於二零一二年八月九日在中國註冊成立為一家有限公司。合營公司名稱最終獲批准為上海融創綠城房地產開發有限公司（Shanghai Sunac Greentown Real Estate Development Co. Ltd.\*）。於最後實際可行日期，融創置地及綠城房地產所作出的注資分別為人民幣200百萬元及人民幣200百萬元。

合營公司將分別由融創置地及綠城房地產平均分佔其股權。融創置地將對合營公司的董事會擁有控制權。於交易完成時，由於融創置地對合營公司擁有控制權，故合營公司將列作 貴公司的附屬公司。

經考慮(i)融創置地將按其於合營公司的注資比例獲得權益；及(ii)由於合營公司董事會內五名董事的其中三名將由融創置地提名，故融創置地對合營公司的董事會擁有控制權，吾等認同董事的意見，認為成立合營公司乃符合 貴公司及股東的整體利益。

## 代價

誠如上文所述，交易的代價須予以調整。根據 貴公司所提供的資料，吾等注意到(i)綠城房地產對目標公司的注資總額人民幣2,257,405,000元；(ii)目標公司結欠綠城房地產的尚未償還股東貸款人民幣2,790,114,770.93元；(iii)上述股東貸款截至二零一二年六月三十日止的應計利息人民幣426,922,117.77元；及(iv)根據框架協議訂約方所協定，綠城房地產於截至二零一二年六月三十日止期間應佔若干目標公司的溢利人民幣1,241,430,513.69元。綠城房地產於目標公司1至9號的權益總額約人民幣6,715,872,402.38元。因此，綠城房地產權益總額的50%為約人民幣3,357,936,201.19元。誠如 貴公司所確認，交易的代價將下調至人民幣3,357,936,201.19元。

根據綠城房地產及融創置地就框架協議所訂立日期為二零一二年八月九日的補充協議，綠城房地產同意向融創置地轉讓50%的尚未償還股東貸款及有關貸款的應計利息約人民幣1,608.5百萬元。誠如 貴公司管理層所告知，尚未償還股東貸款乃用作興建目標公司的房地產項目，並須按要求償還，故被視為負債性質。經扣除尚未償還股東貸款及有關貸款的應計利息的貨幣價值約人民幣1,608.5百萬元後，代價為約人民幣1,749.4百萬元（「經調整代價」）。

於分析交易的代價是否合理時，吾等已考慮（其中包括）將代價與目標公司所持有相關物業的公允價值作出比較。誠如通函附錄六所載由戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）編撰及刊發有關目標公司所持有的物業的估值報告（「估值報告」）所載，目標公司的物業分為三類：(i) 貴集團於中國擬收購作出售用途的竣工物業（「第一類」）；(ii) 貴集團於中國擬收購的開發中物業（「第二類」）；及(iii) 貴集團於中國擬收購作日後發展的物業（「第三類」）。吾等已就編製估值報告時所採用的基準、假設及方法與戴德梁行進行討論。根據吾等與戴德梁行的討論，吾等認為彼等所採用的估值方法符合市場慣例，而對目標公司的物業估值時所採用的相關基準和假設乃屬公平合理。根據估值報告，於二零一二年七月三十一日， 貴集團應佔目標公司所持有的物業的總值為約人民幣8,241.7百萬元。

吾等亦注意到合營公司及目標公司9號於二零一二年六月三十日的資產淨值（未計及估值盈餘）分別為人民幣1,689.7百萬元及人民幣620.1百萬元。假設有關於資產淨值就估值盈餘作出調整，則合營公司及目標公司9號於二零一二年六月三十日的資產淨值將分別增加至人民幣3,220.7百萬元及人民幣1,301.7百萬元。

經考慮(i)代價乃按綠城房地產於目標公司1至9號的權益比例而釐定；(ii)代價較經戴德梁行對 貴集團於二零一二年七月三十一日應佔目標公司所持有的相關物業所評估的公允價值約人民幣8,241.7百萬元有所折讓；及(iii)經調整代價約人民幣1,749.4百萬元較合營公司及目標公司9號於二零一二年六月三十日的經調整資產淨值總額的50%約人民幣2,261.2百萬元（經計及估值盈餘後）有所折讓，吾等認為代價的基準（經計及（其中包括）綠城房地產應佔若干目標公司的出資總額及溢利）及交易的代價就獨立股東而言屬公平合理。

經考慮上文的討論，吾等認同董事的意見，認為交易已按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 5. 交易的財務影響

### 資產淨值

根據通函附錄五所載經擴大集團的未經審核備考財務資料及董事進一步告知，經計及假設交易於二零一二年六月三十日經已完成的情況下帶來的影響， 貴集團於二零一二年六月三十日的資產淨值約為人民幣8,165.1百萬元。於交易完成後，經擴大集團的資產淨值將增加約人民幣2,251.0百萬元，增加乃主要由於合併合營公司全部股權所致。

### 盈利

於交易完成後，合營公司的業績將於 貴集團的財務報表內綜合入賬。如上文所述，於截至二零一二年六月三十日止六個月，合營公司已錄得除稅前及除稅後溢利分別約人民幣592.5百萬元及人民幣242.3百萬元。

### 營運資金及資產負債比率

於二零一二年六月三十日， 貴集團的現金及現金等價物結餘約為人民幣2,640.5百萬元，而 貴集團的資產負債比率（以債務淨額除以資本總額計算）為約48.5%。根據通函附錄五所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，經擴大集團的現金及現金等價物結餘的不足之額約為人民幣512.9百萬元，而經擴大集團的資產負債比率為約63.3%。誠如 貴公司管理層所告知，目標公司的未來業務（包括未來潛在的注資）主

---

## 華富嘉洛企業融資函件

---

要將以預售目標公司所開發的物業的所得款項撥付。經董事確認，經考慮到代價已於最後實際可行日期清償以及經擴大集團可動用的財務資源，董事認為經擴大集團具備足夠營運資金以應付由通函日期起最少12個月的營運所需。

### 推薦建議

經考慮上文的主要因素後，吾等認為，交易乃按正常商業條款，於日常及一般業務過程中進行，而框架協議及交易的條款就獨立股東而言屬公平合理，且交易符合貴公司及股東的整體利益。

此致

中華人民共和國  
天津  
南開區  
賓水西道  
奧城商業廣場  
A3座3樓  
融創中國控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
華富嘉洛企業融資有限公司  
董事總經理  
梅浩彰  
謹啟

二零一二年十月三十日

## 本集團的財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一二年六月三十日止六個月的財務資料在以下文件內披露，而該等文件已在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sunac.com.cn>)刊登：

- 本公司日期為二零一零年九月二十四日的招股章程（第I-4至I-69頁）；
- 本公司於二零一一年三月二十一日刊發的截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報（第43至116頁）；
- 本公司於二零一二年四月十八日刊發的截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報（第52至132頁）；及
- 本公司於二零一二年九月二十五日刊發的截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告（第32至74頁）。

## 債務

於二零一二年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團的借貸總額為人民幣16,092.6百萬元，其中人民幣14,966.6百萬元由發展中物業、持作銷售的竣工物業、本公司附屬公司的若干股權（包括作為抵押品合法轉讓的股權）及一名第三方的擔保作為抵押或共同抵押。

經擴大集團於二零一二年八月三十一日營業時間結束時的或然負債如下：

人民幣千元

就集團實體若干買家的按揭信貸作出的擔保

3,790,551

除上文所述者以及在一般業務過程中之集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，經擴大集團於二零一二年八月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他同類債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一二年八月三十一日以來，經擴大集團的債務及或然負債並無重大改變。

## 營運資金

經考慮預期收購事項將會完成，以及經擴大集團可動用之財務資源，包括內部產生之資金及可動用銀行信貸，董事認為經擴大集團具備足夠營運資金以應付目前由本通函日期起最少12個月營運所需。

## 二零一二年的財務及經營前景

董事對中國的物業市場長遠前景持審慎樂觀態度。由於中國人口持續增加，而城市化步伐不斷加快，董事預期中國住宅物業需求將繼續增加。鑒於通脹壓力上升，中國政府推行一系列行政調控及緊縮信貸政策。本集團將採取保守政策應對市場變化，從而保持業務穩定發展。

本集團將繼續：(i)致力興建優質房地產；及(ii)加強房地產發展的核心能力。本集團將繼續貫徹務實審慎業務發展策略，積極物色低成本的合適業務機會，令本集團財務資源用得其所。

展望未來，董事預期本集團的房地產發展業務將為本集團業績的主要來源，而本集團將繼續投放財務及人力資源以進一步拓展其業務分部，利用其競爭優勢以推動本集團業務增長。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）就合營目標集團發出的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就下文第I節的附註1(b)所載的公司（「合營目標集團」）的合併財務資料提呈報告，此等財務資料包括合營目標集團於二零零九年、二零一零年和二零一一年十二月三十一日及於二零一二年六月三十日的合併資產負債表、合營目標集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月（「有關期間」）的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由融創中國控股有限公司（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至第II節，以供收錄於貴公司於二零一二年十月三十日就貴公司建議收購合營目標集團而刊發的通函（「通函」）附錄二。

根據天津融創置地有限公司（「融創置地」，貴公司的全資附屬公司）與綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）於二零一二年六月二十二日訂立的合作框架協議（「合作框架協議」），融創置地同意向綠城房地產收購綠城房地產於目前組成合營目標集團的目標公司（「目標公司」）持有的50%股權及目標公司應付綠城房地產的若干款項的50%。組成合營目標集團的公司詳情載列於下文第I節附註1(b)。

於本報告日期現時組成合營目標集團的公司的經審核財務報表（有法定審計規定）已根據其註冊成立地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第I節附註1(b)。

綠城房地產董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製合營目標集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。我們已按照與 貴公司及綠城房地產另行訂立的業務約定條款並根據香港會計師公會發佈的香港審核準則（「香港審核準則」）審核相關財務報表。

綠城房地產董事有責任根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必需的內部控制，以便相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整，並按照下文第I節附註1(c)所載基準呈列。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據下文第I節附註1(c)所載的呈列基準及香港財務準則以及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所採納的會計政策（已載於 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報中）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

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

### 意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第I節附註1(c)所載基準呈列，財務資料已真實及公平地反映合營目標集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的總體事務狀況，以及合營目標集團截至該日止有關期間的合併業績和現金流量。

## 審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱通函附錄一所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務資料，此等財務資料包括合營目標集團截至二零一一年六月三十日止六個月的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋（「匯報期末段的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第I節附註1(c)所載的呈列基準及下文第I節附註2所載的會計政策及貴集團所採納的會計政策（已載於貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報）編製及呈列匯報期末段的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱匯報期末段的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審閱準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告及下文第I節附註1(c)所載的呈列基準而言，匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註2所載會計政策編製。

## I 合營目標集團的財務資料

以下為合營目標集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日以及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的財務資料（「財務資料」）：

## 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於二零一二年
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	5	6,744	11,244	10,723	7,498
聯營公司投資	30	–	34,681	90,050	90,077
共同控制實體投資	31	–	181,429	217,353	206,594
遞延所得稅資產	6	9,478	11,558	25,296	63,289
		<u>16,222</u>	<u>238,912</u>	<u>343,422</u>	<u>367,458</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	7	6,086,380	13,100,918	14,116,141	12,791,638
持作出售的竣工物業	8	–	–	237,781	966,188
預付款項	9	591,050	410,585	381,480	270,823
貿易及其他應收款項	10	282,198	981,238	342,474	332,661
受限制現金	11	323,332	4,342	55,148	157,122
現金及現金等價物	12	188,414	445,118	98,116	204,572
		<u>7,471,374</u>	<u>14,942,201</u>	<u>15,231,140</u>	<u>14,723,004</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>7,487,596</u></u>	<u><u>15,181,113</u></u>	<u><u>15,574,562</u></u>	<u><u>15,090,462</u></u>
<b>權益</b>					
<b>合營目標集團權益擁有人</b>					
應佔股本及儲備					
合併股本及其他儲備	13	676,300	1,907,423	1,884,311	1,930,211
累計虧損		(24,950)	(119,345)	(511,397)	(414,928)
		<u>651,350</u>	<u>1,788,078</u>	<u>1,372,914</u>	<u>1,515,283</u>
<b>非控股權益</b>		<u>31,073</u>	<u>39,786</u>	<u>28,564</u>	<u>174,441</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>682,423</u></u>	<u><u>1,827,864</u></u>	<u><u>1,401,478</u></u>	<u><u>1,689,724</u></u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借貸	14	1,883,000	2,788,000	2,527,650	1,340,000
遞延所得稅負債	6	–	–	2,398	4,557
		<u>1,883,000</u>	<u>2,788,000</u>	<u>2,530,048</u>	<u>1,344,557</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	15	4,906,006	8,966,301	8,932,980	7,917,852
當期所得稅負債		16,167	18,948	65,606	374,679
借貸	14	–	1,580,000	2,644,450	3,763,650
		<u>4,922,173</u>	<u>10,565,249</u>	<u>11,643,036</u>	<u>12,056,181</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>6,805,173</u></u>	<u><u>13,353,249</u></u>	<u><u>14,173,084</u></u>	<u><u>13,400,738</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>7,487,596</u></u>	<u><u>15,181,113</u></u>	<u><u>15,574,562</u></u>	<u><u>15,090,462</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>2,549,201</u></u>	<u><u>4,376,952</u></u>	<u><u>3,588,104</u></u>	<u><u>2,666,823</u></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><u>2,565,423</u></u>	<u><u>4,615,864</u></u>	<u><u>3,931,526</u></u>	<u><u>3,034,281</u></u>

## 合併全面收益表

	附註	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
收入		-	-	1,333,034	-	2,382,910
銷售成本	16	-	-	(972,134)	-	(1,620,265)
發展中物業的 可變現值虧損	7	-	-	(428,082)	-	-
毛(損)/利		-	-	(67,182)	-	762,645
銷售及市場推廣成本	16	(13,793)	(30,416)	(47,613)	(23,257)	(17,288)
行政開支	16	(11,445)	(31,362)	(36,142)	(19,321)	(18,209)
其他收入	18	-	36,142	14,725	7,349	8,211
其他開支	19	(60)	(20)	(43,600)	(873)	(12,671)
經營(虧損)/溢利		(25,298)	(25,656)	(179,812)	(36,102)	722,688
財務收入	22	2,915	5,464	1,548	938	626
財務成本	22	(3,934)	(58,956)	(225,627)	(112,812)	(120,076)
分佔聯營公司 (虧損)/溢利	30	-	(324)	36	(179)	27
分佔共同控制實體 (虧損)/溢利	31	-	(6,689)	(16,507)	(7,419)	(10,759)
除所得稅前(虧損)/溢利		(26,317)	(86,161)	(420,362)	(155,574)	592,506
所得稅開支	23	5,419	(1,521)	(90,038)	27,741	(350,160)
年/期內(虧損)/溢利		<u>(20,898)</u>	<u>(87,682)</u>	<u>(510,400)</u>	<u>(127,833)</u>	<u>242,346</u>
全面收益總額		<u>(20,898)</u>	<u>(87,682)</u>	<u>(510,400)</u>	<u>(127,833)</u>	<u>242,346</u>
應佔：						
合營目標集團權益擁有人		(17,173)	(94,395)	(379,178)	(69,851)	96,469
非控股權益		(3,725)	6,713	(131,222)	(57,982)	145,877
		<u>(20,898)</u>	<u>(87,682)</u>	<u>(510,400)</u>	<u>(127,833)</u>	<u>242,346</u>
股息	29	-	-	-	-	-

## 合併權益變動表

	合營目標集團擁有人					
	附屬公司 的合併 已繳股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零零九年一月一日	112,200	-	(7,777)	104,423	34,798	139,221
全面收益						
年內虧損	-	-	(17,173)	(17,173)	(3,725)	(20,898)
與擁有人的交易						
注資	610,000	(45,900)	-	564,100	-	564,100
於二零零九年十二月三十一日	722,200	(45,900)	(24,950)	651,350	31,073	682,423
全面收益						
年內(虧損)/溢利	-	-	(94,395)	(94,395)	6,713	(87,682)
與擁有人的交易						
注資	1,008,000	223,123	-	1,231,123	2,000	1,233,123
於二零一零年十二月三十一日	1,730,200	177,223	(119,345)	1,788,078	39,786	1,827,864
全面收益						
年內虧損	-	-	(379,178)	(379,178)	(131,222)	(510,400)
與擁有人的交易						
注資	-	84,014	-	84,014	-	84,014
與非控股權益的交易	(120,000)	-	-	(120,000)	120,000	-
法定儲備	-	12,874	(12,874)	-	-	-
	(120,000)	(96,888)	(12,874)	(35,986)	120,000	84,014

	合營目標集團擁有人					
	附屬公司 的合併 已繳股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一一年十二月三十一日	1,610,200	274,111	(511,397)	1,372,914	28,564	1,401,478
全面收益						
期內溢利	-	-	96,469	96,469	145,877	242,346
與擁有人的交易						
注資	-	45,900	-	45,900	-	45,900
於二零一二年六月三十日	<u>1,610,200</u>	<u>320,011</u>	<u>(414,928)</u>	<u>1,515,283</u>	<u>174,441</u>	<u>1,689,724</u>
(未經審核)						
於二零一一年一月一日	1,730,200	177,223	(119,345)	1,788,078	39,786	1,827,864
全面收益						
期內虧損	-	-	(69,851)	(69,851)	(57,982)	(127,833)
與擁有人的交易						
注資	-	29,308	-	29,308	-	29,308
與非控股權益的交易	(120,000)	-	-	(120,000)	120,000	-
	(120,000)	29,308	-	(90,692)	120,000	29,308
於二零一一年六月三十日	<u>1,610,200</u>	<u>206,531</u>	<u>(189,196)</u>	<u>1,627,535</u>	<u>101,804</u>	<u>1,729,339</u>

## 合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>						
經營活動所得／(所用)						
現金	24	(2,801,752)	(4,255,158)	(501,724)	1,470,772	345,158
已付中國所得稅		(16,911)	(118,809)	(179,092)	(163,738)	(167,285)
經營活動所得／(所用)						
現金淨額		(2,818,663)	(4,373,967)	(680,816)	1,307,034	177,873
<b>投資活動所得現金流量</b>						
給予關連方的貸款		(262,213)	(652,469)	(14,000)	-	-
給予非控股權益的貸款		(5,644)	(38,000)	(20,000)	-	-
收回給予關連方的貸款		-	-	671,436	71,434	134,265
購置物業、廠房及設備		(2,700)	(6,707)	(2,336)	(1,680)	(349)
出售物業、廠房及 設備所得款項		39	24	-	-	2,268
投資活動(所用)／所得						
現金淨額		(270,518)	(697,152)	635,100	69,754	136,184
<b>融資活動現金流量</b>						
擁有人注資所得款項		564,100	1,010,000	(23,750)	-	-
第三方借貸所得款項		1,996,990	3,145,000	3,154,650	-	807,000
關連方借貸所得款項		2,256,500	2,892,073	555,499	261,000	159,627
非控股權益所得款項		-	-	130,000	50,000	-
償還貸款		(763,042)	(660,000)	(2,350,550)	(577,100)	(829,550)
償還關連方借貸		(597,666)	(637,029)	(1,251,820)	(1,056,000)	(30,930)
償還非控股權益借貸		(98,000)	(225,700)	-	-	-
銀行借貸的擔保按金	11	(4,000)	(200)	(50,928)	(50,806)	(101,717)
已付利息		(114,077)	(196,321)	(464,387)	(213,182)	(212,031)
融資活動所得／(所用)						
現金淨額		3,240,805	5,327,823	(301,286)	(1,586,088)	(207,601)
<b>現金及現金等價物</b>						
增加／(減少)淨額		151,624	256,704	(347,002)	(209,300)	106,456
年／期初現金及 現金等價物		36,790	188,414	445,118	445,118	98,116
年／期末現金及 現金等價物	12	188,414	445,118	98,116	235,818	204,572

## 財務資料附註

### 1 一般資料

#### (a) 一般資料

根據合作框架協議，融創置地同意收購綠城房地產於下文附註1(b)所載8間房地產項目公司的50%實益權益，其中6間公司曾為綠城房地產的附屬公司，1間公司為聯營公司而另1間公司為共同控制實體。八間房地產項目公司均受共同管理。

就融創置地與綠城房地產進行交易之目的，綠城房地產先前持有的股權將注入融創置地及綠城房地產共同成立的新合營公司（「合營公司」），融創置地及綠城房地產將各自擁有合營公司的50%股權。融創置地實際控制合營公司董事會的大多數成員組成。於交易完成後，該合營公司將成為本公司的附屬公司。

## (b) 組成合營目標集團的公司

於本報告日期，有關現時組成合營目標集團的公司的詳情載如下：

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	註冊資本 (人民幣 百萬元)	合營 目標集團 所持股權	主要業務	與合營 目標集團 的關係	二零零九年	二零一零年	二零一一年	法定核數師
上海華浙外灘置業 有限公司 (「上海華浙」)	中國上海	二零零九年 九月二十六日	50	51%	房地產開發	附屬公司	上海申威聯合 會計師事務所	上海申威聯合 會計師事務所	上海申威聯合 會計師事務所	上海申威聯合 會計師事務所
上海綠順房地產開發 有限公司 (「上海綠順」)	中國上海	二零一零年 一月二十九日	1,000	100%	房地產開發	附屬公司	不適用	上海申威聯合 會計師事務所	上海申威聯合 會計師事務所	上海申威聯合 會計師事務所
蘇州綠城御園房地產 開發有限公司 (「蘇州御園」)	中國蘇州	二零零九年 十二月二十二日	250	90.5%	房地產開發	附屬公司	江蘇新中大 會計師事務所 有限公司	江蘇新中大 會計師事務所 有限公司	江蘇新中大 會計師事務所 有限公司	江蘇新中大 會計師事務所 有限公司
蘇州綠城玫瑰園房地產 開發有限公司 (「蘇州玫瑰園」)	中國蘇州	二零零九年 十二月七日	360	66.67%	房地產開發	附屬公司	江蘇新中大 會計師事務所 有限公司	江蘇新中大 會計師事務所 有限公司	江蘇新中大 會計師事務所 有限公司	江蘇新中大 會計師事務所 有限公司
無錫綠城房地產開發 有限公司 (「無錫綠城」)	中國無錫	二零零七年 十二月六日	102	85%	房地產開發	附屬公司	無錫中證 會計師事務所 有限公司	無錫中證 會計師事務所 有限公司	無錫中證 會計師事務所 有限公司	無錫中證 會計師事務所 有限公司
天津逸駿投資有限公司 (「天津逸駿」)	中國天津	二零零八年 一月十一日	10	80%	房地產開發	附屬公司	天津誠泰有限責任 會計師事務所	天津岳信華 會計師事務所	天津岳信華 會計師事務所	天津岳信華 會計師事務所
常州綠城置業有限公司 (「常州綠城」)	中國常州	二零一零年 十一月一日	837.5	37%	房地產開發	共同控制實體	不適用	常州嘉浩聯合 會計師事務所	常州嘉浩聯合 會計師事務所	江蘇蘇亞金誠 會計師事務所 有限公司
無錫太湖綠城置業 有限公司 (「無錫太湖」)	中國無錫	二零一零年 一月二十五日	300	39%	房地產開發	聯營公司	不適用	無錫中證 會計師事務所 有限公司	無錫中證 會計師事務所 有限公司	無錫中證 會計師事務所 有限公司

現時組成合營目標集團的所有實體均為有限公司，並採納十二月三十一日為財政年度結算日。

(c) 呈列基準

財務資料的編製目的乃為呈列上海華浙、上海綠順、蘇州御園、蘇州玫瑰園、無錫綠城及天津逸駿的合併財務狀況、合併營計業績及現金流量，該等公司於有關期間均由綠城房地產控制及管理。由於常州綠城及無錫太湖與組成合營目標集團的其他公司均由綠城房地產管理，故該等公司亦採用權益會計法入賬。

財務資料乃按合併基準呈列，惟不計入公司間的若干收入與開支。編製財務資料乃為呈列合營目標集團於有關期間或自目標公司的有關註冊成立日期起或自組成合營目標集團的公司首次受綠城房地產控制當日起（以較短期間為準）的合併資產負債表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表。

所有集團內公司間的重大交易及結餘已於合併賬目時對銷。

## 2 主要會計政策概要

編製該等合併財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在所有呈列年／期內持續貫徹應用。

### 2.1 編製基準

合營目標集團的合併財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。該等合併財務報表乃按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用合營目標集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對合併財務報表屬重大假設和估算的範疇在附註4中披露。

#### (a) 持續經營

合營目標集團通過利用其預售所得款項、銀行融資及來自第三方及關連方的其他借貸滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)合營目標集團物業產品的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資而言。合營目標公司的股東已確認，彼等有意向合營公司提供持續財務支援，以使合營公司可於可預見未來償還到期的債項，且不會大規模縮減經營業務（如需要）。於二零一二年七月三十日至二零一二年九月三十日期間，合營目標集團已分別向融創置地及綠城房地產收取額外現金投資人民幣550,000,000元，現金投資額合共人民幣1,100,000,000元，當中人民幣400,000,000元為注資，而人民幣700,000,000元為融創置地及綠城房地產根據彼等各自的持股比例而作出的股東貸款。

經考慮股東的財務支援及貿易表現的合理可能變動後，合營目標集團的預測及預計顯示合營目標集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，貴公司及綠城房地產董事已合理預期合營目標集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，合營目標集團在編製其合併財務報表時採納持續經營基準。有關合營目標集團借貸的進一步資料，請參見本節附註14。

(b) 合營目標集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋：

截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列有關合營目標集團營運惟未於二零一二年一月一日開始的年度會計期間生效且未獲合營目標集團提早採納的新訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號 (修訂本)

財務報表呈列

(於二零一二年七月一日或之後生效)

- 該等修訂導致的主要變動，是要求實體根據在「其他全面收入」項內呈報的項目其後是否可能重新分類至損益而分類該等項目（重新分類調整）。該等修訂並無註明其他全面收入項內呈報的項目。

香港財務報告準則第7號 (修訂本)

披露－抵銷金融資產及金融負債

(於二零一三年一月一日或之後生效)

- 此修訂亦規定了新的披露要求，著重於財務狀況表中被抵銷的已確認金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的已確認金融工具（無論其是否被抵銷）的量化資訊。

香港財務報告準則第10號

綜合財務報表

(於二零一三年一月一日或之後生效)

- 國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號的目的為就某一實體如控制一個或多個其他實體而呈報綜合財務報表，訂定呈報和編制綜合財務報表的原則。該準則界定控制原則及確定控制作為合併基準。該準則載列如何採用控制準則界定投資者是否控制投資對象並因此須合併投資對象。該準則亦載列綜合財務報表編製的會計規定。

香港財務報告準則第11號

合營安排

(於二零一三年一月一日或之後生效)

- 香港財務報告準則第11號對合營安排有更實質的反映，集中針對安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

- 香港財務報告準則第12號
- 於其他實體的權益披露  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 香港財務報告準則第12號包含在其他實體所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具實體以及其他資產負債表外工具。
- 香港會計準則第27號 (二零一一年)
- 獨立財務報表  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 香港會計準則第27號的控制原則已包括在新的香港財務報告準則第10號中，香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂) 列示有關獨立財務報表的規定。
- 香港會計準則第28號 (二零一一年)
- 聯營公司及合營公司  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂) 規定於香港財務報告準則第11號發佈後，合營公司及聯營公司以權益法入賬。
- 香港財務報告準則第13號
- 公允價值計量  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 香港財務報告準則第13號旨在加強公允價值的計量和披露的一致性和降低其複雜性，為公允價值提供一個清晰定義，並作為所有香港財務報告準則中有關公允價值計量和披露規定的單一來源。香港財務報告準則及美國公認會計原則的該等規定大致看齊，並無擴大公允價值會計的使用，但就當該準則已由香港財務報告準則或美國公認會計原則其他準則規定或准許使用時應如何應用準則提供指引。
- 香港會計準則第19號 (修訂本)
- 僱員福利  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 該修訂本取消了「走廊法」，並以融資淨額為基礎計算財務成本。
- 香港會計準則第32號 (修訂本)
- 金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債  
(於二零一四年一月一日或之後生效)
- 該等修訂澄清了於資產負債表抵銷金融工具的規定：
    - (i) 「目前擁有可合法強制執行的抵銷權」的意思；及
    - (ii) 部分以總額結算的系統或會被視為與以淨額結算相等。

## 香港財務報告準則第9號

## 金融工具

(於二零一五年一月一日或之後生效)

- 香港財務報告準則第9號是作為取代香港會計準則第39號的較廣泛項目一部份而頒佈的第一項準則。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並就金融資產建立兩個主要計量分類：攤銷成本及公允價值。分類基準視乎實體業務模式及金融資產的合約現金流量性質而定。香港會計準則第39號所載指引持續用於處理金融資產減值及對沖會計處理。

香港財務報告準則第7號及香港  
財務報告準則第9號 (修訂本)

## 強制生效日期及過渡披露

(於二零一五年一月一日或之後生效)

- 香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號 (修訂本)「強制生效日期及過渡披露」延後於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效日期，同時，修改對重列先前期間的寬免規定。作為該寬免的一部份，須對香港會計準則第39號向香港財務報告準則第9號過渡作出額外披露。

合營目標集團正在評估首次採用該等準則、修訂本及詮釋對合營目標集團財務資料的影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 合併

附屬公司指合營目標集團管理團隊有權對其財務及營運政策予以控制的所有實體 (包括特別目的實體)，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估合營目標集團管理團隊是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。當合營目標集團持有一間實體不超過50%的投票權，但因實際控制權而可管控其財務及營運政策時，合營目標集團管理團隊亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

附屬公司由控制權轉讓予合營目標集團管理團隊當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

公司間交易及因合營目標集團公司間交易而產生的收支結餘會予以對銷。確認為資產的公司間交易產生的損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已於有需要時作出變動，以確保與合營目標集團所採納的有關政策貫徹一致。

(a) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易 — 即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付對價公允價值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控股權益出售的盈虧亦列作權益。

### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由公司按股息及應收款項基準列賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期內的全面收入總額或投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須對附屬公司的投資進行減值測試。

### 2.3 聯營公司

聯營公司指合營目標集團管理團隊對其有重大影響但無控制權的所有實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在收購日期後佔投資對象的損益比例。合營目標集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少，而重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分在適用情況下重新劃分為溢利或虧損。

合營目標集團應佔收購後損益在收益表中確認，而其應佔收購後其他全面收益變動則在其他全面收益中確認，並對投資的賬面值進行相應調整。當合營目標集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項）時，除非合營目標集團已產生法定或推定責任或已代聯營公司支付款項，否則合營目標集團不會確認進一步虧損。

合營目標集團管理團隊在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，合營目標集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值差額計算減值金額，並於收益表「分佔聯營公司溢利／（虧損）」確認有關金額。

合營目標集團與其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損，僅以無相關投資者佔聯營公司權益為限在集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與合營目標集團所採用的政策一致。

於聯營公司的投資所產生的攤薄收益及虧損於收益表內確認。

### 2.4 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，並被指定為執行董事，作出戰略決策。

### 2.5 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

合營目標集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於合營目標集團的大部分資產及營運位於中國，故其合併財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃合營目標集團的呈列貨幣。

**(b) 交易及結餘**

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於綜合收益表內確認，惟於股本內遞延作為符合作現金流量對沖及符合作投資淨額對沖則除外。

與借貸及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧在收益表內的「財務收入或成本」中呈列。所有其他匯兌盈虧在收益表內的「其他（虧損）／收益淨額」中呈列。

**2.6 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入合營目標集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產。已取代部份的賬面值已取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其殘餘價值：

汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5年

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

在建工程指物業、廠房及設備產生的直接建造成本減任何減值虧損。合營目標集團直至有關資產竣工及投入使用時才對在建工程作出折舊撥備。在建工程將於竣工及可供使用時被重新歸入適當類別的物業、廠房及設備。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收益／（虧損）淨額」於損益中確認。

**2.7 土地使用權**

中國的所有土地均為國有，故並無個人土地所有權。合營目標集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作自用的土地使用權以成本列賬，並按其使用期限50至70年以直線法攤銷。用於物業開發供出售的土地使用權於開始發展時轉為發展中物業，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

**2.8 發展中物業**

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時，物業轉為持作出售的竣工物業。

## 2.9 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支，或由管理層根據現時市場條件估計而釐定。

## 2.10 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中出售物業或履行服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或少於一年（或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內）追收貿易及其他應收款項，則該等款項會分類為流動資產，否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

## 2.11 受限制現金

根據政府法例規定，受限制現金包括合營目標集團的銀行貸款及若干預售物業所得款項的擔保押金。關於銀行貸款擔保押金，限制於合營目標集團償還銀行貸款時解除。關於預售物業所得受限制現金款項，限制於物業開發過程中逐漸解除。

## 2.12 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資及銀行透支。銀行透支乃於資產負債表內流動負債的借貸中呈列。受限制銀行存款不計入現金及現金等價物。

## 2.13 已繳股本

股東的已繳股本分類為權益。

## 2.14 貿易及其他應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘應付款項的支付日期在一年或以內（或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內），其被分類為流動負債，否則，呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.15 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利息法於借貸年度在收益表內確認。

除非合營目標集團有權無條件將債務結算日期遞延至各結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

建造任何合資格資產時，須於完成及籌備資產作其擬定用途年度所產生的借貸成本將予以資本化。其他借貸成本於其產生年度確認為支出。

借貸於且僅於有關合同的特定責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

## 2.16 當期及遞延所得稅

年度的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

當期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的暫時差予以確認。然而，若遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則不予確認，若遞延所得稅因於一項交易（業務合併除外）中初步確認資產或負債而產生，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及稅法）計算。

遞延所得稅資產僅當未來應課稅溢利很有可能與可動用的暫時性差額抵銷時方予確認。

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，且有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 2.17 僱員福利

根據中國規則及法規，合營目標集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，合營目標集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，合營目標集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與合營目標集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

## 2.18 撥備及或然負債

當合營目標集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就環境復原、重組費用和法律索償作出撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件產生之承擔，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由合營目標集團管理團隊全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地估量而未確認之過往事件產生之現有承擔。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

### 2.19 收入確認

收入指合營目標集團在正常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值。收入在扣除折讓以及對銷合營目標集團內部銷售後列賬如下：

#### (a) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓予買家，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款作為客戶預付款項計入綜合資產負債表的流動負債項下。

#### (b) 利息收入

銀行存款的利息收入按時間比例基準並計入賬戶存款結餘及實際收益以實際利率法確認。利息收入於損益中反映為財務收入。

### 2.20 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且合營目標集團符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入收益表。

### 2.21 租賃

當擁有權的大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。經營租賃款項（扣除收自出租人的任何獎勵）於租賃年期內以直線法在收益表內支銷。

#### (a) 合營目標集團為承租人

根據經營租賃支付的款項（扣除收取出租人的任何獎勵）於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

### 2.22 財務擔保負債

財務擔保負債首先按公允價值確認。於首次確認後，該等合同按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任解除或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

合營目標集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。合營目標集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對合營目標集團財務業績可能構成的不利影響。

風險管理由綠城房地產中央司庫部（集團司庫）按照董事會批准的政策執行。合營目標集團司庫透過與合營目標集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。董事會已就整體風險管理訂定明文原則，亦就若干特定範疇訂出明文政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具及盈餘流動資金投資。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

由於所有經營實體均位於中國，合營目標集團日常業務活動主要以人民幣進行，而全部經營實體的資產及負債均以人民幣計值。因此，外匯風險為低。

##### (ii) 現金流量及公允價值利率風險

由於合營目標集團並無龐大的附息資產，合營目標集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

合營目標集團的利率風險來自長期借貸。合營目標集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部份由所持有的浮息現金所抵銷。合營目標集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於有關期間，合營目標集團借貸均以人民幣計值。

合營目標集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列合營目標集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣百萬元	浮息			定息			合計
	不足1年	1至5年	小計	不足1年	1至5年	小計	
借貸							
於二零零九年							
十二月三十一日	<u>-</u>	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>	<u>-</u>	<u>483</u>	<u>483</u>	<u>1,883</u>
於二零一零年							
十二月三十一日	<u>1,080</u>	<u>2,305</u>	<u>3,385</u>	<u>500</u>	<u>483</u>	<u>983</u>	<u>4,368</u>
於二零一一年							
十二月三十一日	<u>1,580</u>	<u>2,283</u>	<u>3,863</u>	<u>1,064</u>	<u>245</u>	<u>1,309</u>	<u>5,172</u>
於二零一二年							
六月三十日	<u>2,719</u>	<u>840</u>	<u>3,559</u>	<u>1,045</u>	<u>500</u>	<u>1,545</u>	<u>5,104</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，假設所有其他變數保持不變，倘借貸利率上升／下降100基點，則資本化利息將分別上升／下降人民幣12,000,000元、人民幣22,000,000元、人民幣38,000,000元及人民幣24,000,000元。

合營目標集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

**(b) 信貸風險**

信貸風險按組別管理。信貸風險產生自現金及現金等價物、存放於銀行的受限制現金存款、其他應收關連方及第三方的款項、應收票據，以及租賃合營目標集團物業的商業客戶的信貸風險。住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付。就銀行及金融機構而言，只接受獲獨立評級最少評為「A」級的機構。倘並無獨立評級，合營目標集團將對客戶的信貸質素作出評估，並考慮其財政狀況、過往經驗及其他因素。客戶銷售以現金或主要信用卡結算。

就銀行而言，合營目標集團主要在中國較大的國有銀行開設銀行賬戶。

合營目標集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。合營目標集團的若干實體已就該等客戶的還款責任提供擔保，擔保期限通常至該等客戶獲得合法的物業所有權證為止。有關該等擔保的詳細披露載於附註26。

在有關期間內，並無信貸超出所定限額，管理層預期不會有因此等交易對手任何不履約的行為而產生任何虧損。

**(c) 流動資金風險**

合營目標集團管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過充足額度的可利用融資（包括短期及長期銀行借貸）維持可動用資金，以滿足已承擔的建設項目需要。

由於基本業務的動態性質，合營目標集團財務部門憑藉其通過委託貸款安排在不同實體間移轉現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析合營目標集團的金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
<b>合營目標集團</b>				
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>				
借貸	134	134	1,923	2,191
貿易及其他應付款項 (附註15)	2,857	270	–	3,127
財務擔保 (附註26)	–	–	–	–
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>				
借貸	189	1,340	1,628	3,157
貿易及其他應付款項 (附註15)	4,983	61	–	5,044
財務擔保 (附註26)	–	–	–	–
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>				
借貸	1,827	2,632	–	4,459
貿易及其他應付款項 (附註15)	5,347	–	–	5,347
財務擔保 (附註26)	168	–	–	168
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零一二年六月三十日</b>				
借貸	2,964	1,433	–	4,397
貿易及其他應付款項 (附註15)	5,881	–	–	5,881
財務擔保 (附註26)	340	–	–	340
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：本分析內的貿易及其他應付款項不包括客戶預付款項及法定負債（包括其他應付稅項、工資及應付福利）。

### 3.2 資本風險管理

管理層在管理資本風險時認為資本包括來自權益持有人的已繳足股本及借貸。合營目標集團的資本管理目標為保障合營目標集團持續經營的能力從而為權益持有人提供回報。

為了維持或調整資本結構，合營目標集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、或出售資產以減少債務。

合營目標集團經考慮其對未來資本需求及資本效益、項目營運現金流量、預期資本開支及預期策略性投資機會後，積極及定期地檢討及管理其資本結構，以確保資本結構及權益持有人回報達致最佳水平。

與業內其他企業一樣，合營目標集團按資產負債比率對資本進行監控。資產負債比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括綜合資產負債表中顯示的即期及非即期借貸）減現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表中顯示的「權益」加債務淨額計算。

合營目標集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
借貸總額	1,883,000	4,368,000	5,172,100	5,103,650
受限制現金	(323,332)	(4,342)	(55,148)	(157,122)
現金及現金等價物	(188,414)	(445,118)	(98,116)	(204,572)
債務淨額	1,371,254	3,918,540	5,018,836	4,741,956
權益總額	682,423	1,827,864	1,401,478	1,689,724
資本總額	2,053,677	5,746,404	6,420,314	6,431,680
資產負債比率	67%	68%	78%	74%

#### 4 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素不斷評估，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。合營目標集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。導致下個財政年度內的資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險的估計及假設載述如下。

##### 4.1 估計建築成本

合營目標集團的每個項目根據開發及交付計劃分為若干階段。銷售成本（包括各期的建築成本）及可分攤至各期的共同成本乃根據管理層對整個項目的總開發成本及成本產生時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

##### 4.2 所得稅

合營目標集團需於中國繳納企業所得稅。合營目標集團須估計未來會否繳納額外稅項，以確認預期稅務審核事宜的責任。倘該等事宜的最終稅務結果與起初記錄入賬的金額不同，該等差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

誠如附註8所披露，合營目標集團的遞延稅項資產來自(1)遞延可扣減開支，即於結算日尚未收到足夠稅務文件而產生的開支；(2)實體的稅項虧損；及(3)計入損益的銷售成本中累計的未付土地增值稅，此乃由會計溢利及稅項計算之間的時間差所致。

根據開發成本預算及銷售定價計劃，董事認為，合營目標集團的物業項目將最終獲利而有關尚未支付土地增值稅的遞延稅項資產為暫時差額。因此，管理層認為遞延稅項資產的可收回性的風險僅可能由於無法執行現分類為暫時性差額開支的可扣減性而導致開支被重新分類為永久性差額而導致產生。

#### 4.3 中國土地增值稅

合營目標集團需繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。合營目標集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

#### 4.4 發展中物業及持作出售的竣工物業的撥備

合營目標集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用該等物業未來售價的判斷及估計。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，倘估計未來售價下調10%，合營目標集團於有關期間的除所得稅前溢利或虧損淨額將減少人民幣零元、人民幣零元、人民幣126,000,000元及人民幣225,000,000元。

## 5 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值	2,219	917	2,193	5,329
添置	511	2,189	–	2,700
出售	–	(39)	–	(39)
折舊	(495)	(675)	(76)	(1,246)
期末賬面淨值	2,235	2,392	2,117	6,744
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>				
成本	3,878	3,504	2,268	9,650
累計折舊	(1,643)	(1,112)	(151)	(2,906)
賬面淨值	2,235	2,392	2,117	6,744
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值	2,235	2,392	2,117	6,744
添置	5,044	1,342	321	6,707
出售	(24)	–	–	(24)
折舊	(1,344)	(763)	(76)	(2,183)
期末賬面淨值	5,911	2,971	2,362	11,244
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>				
成本	8,898	4,846	2,589	16,333
累計折舊	(2,987)	(1,875)	(227)	(5,089)
賬面淨值	5,911	2,971	2,362	11,244
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值	5,911	2,971	2,362	11,244
添置	1,127	1,103	106	2,336
折舊	(1,672)	(967)	(218)	(2,857)
期末賬面淨值	5,366	3,107	2,250	10,723
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>				
成本	10,025	5,949	2,695	18,669
累計折舊	(4,659)	(2,842)	(445)	(7,946)
賬面淨值	5,366	3,107	2,250	10,723
<b>截至二零一二年六月三十日止六個月</b>				
期初賬面淨值	5,366	3,107	2,250	10,723
添置	25	324	–	349
出售	–	–	(2,268)	(2,268)
折舊	(774)	(550)	18	(1,306)
期末賬面淨值	4,617	2,881	–	7,498
<b>於二零一二年六月三十日</b>				
成本	10,050	6,273	427	16,750
累計折舊	(5,433)	(3,392)	(427)	(9,252)
賬面淨值	4,617	2,881	–	7,498
<i>(未經審核)</i>				
<b>截至二零一一年六月三十日止六個月</b>				
期初賬面淨值	5,911	2,971	2,362	11,244
添置	967	607	106	1,680
折舊	(837)	(453)	(109)	(1,399)
期末賬面淨值	6,041	3,125	2,359	11,525
<b>於二零一一年六月三十日</b>				
成本	9,864	5,453	2,695	18,012
累計折舊	(3,823)	(2,328)	(336)	(6,487)
賬面淨值	6,041	3,125	2,359	11,525

## 6 遞延所得稅

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
可收回的遞延所得稅資產：				
－ 12個月內	–	–	–	–
－ 12個月後	9,478	11,558	25,296	63,289
	<u>9,478</u>	<u>11,558</u>	<u>25,296</u>	<u>63,289</u>
將予償付的遞延所得稅負債：				
－ 12個月內	–	–	–	–
－ 12個月後	–	–	2,398	4,557
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,398</u>	<u>4,557</u>

遞延所得稅資產及負債變動如下：

## (a) 遞延所得稅資產

	待取得足夠 稅務文件後的 付款及應計款項 人民幣千元	未付土地 增值稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	–	–	4,059	4,059
(扣自)／計入損益	–	–	5,419	5,419
於二零零九年十二月三十一日	–	–	9,478	9,478
(扣自)／計入損益	374	–	1,706	2,080
於二零一零年十二月三十一日	374	–	11,184	11,558
(扣自)／計入損益	10,306	–	3,432	13,738
於二零一一年十二月三十一日	10,680	–	14,616	25,296
(扣自)／計入損益	(3,315)	49,153	(7,845)	37,993
於二零一二年六月三十日	<u>7,365</u>	<u>49,153</u>	<u>6,771</u>	<u>63,289</u>
(未經審核)				
於二零一一年一月一日	374	–	11,184	11,558
(扣自)／計入損益	–	–	27,741	27,741
於二零一一年六月三十日	<u>374</u>	<u>–</u>	<u>38,925</u>	<u>39,299</u>

## (b) 遞延所得稅負債

	預付稅項開支 人民幣千元
於二零零九年一月一日	-
(計入)／扣自損益	-
於二零零九年十二月三十一日	-
(計入)／扣自損益	-
於二零一零年十二月三十一日	-
(計入)／扣自損益	2,398
於二零一一年十二月三十一日	2,398
(計入)／扣自損益	2,159
於二零一二年六月三十日	4,557
(未經審核)	
於二零一一年一月一日	-
(計入)／扣自損益	-
於二零一一年六月三十日	-

## 7 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
包括：				
土地使用權	4,815,851	10,789,845	10,768,974	10,303,812
其他開發成本	465,986	1,312,170	2,382,400	1,844,447
資本化財務成本	804,543	998,903	1,392,849	1,071,461
減：可變現值虧損撥備	-	-	(428,082)	(428,082)
	<u>6,086,380</u>	<u>13,100,918</u>	<u>14,116,141</u>	<u>12,791,638</u>
包括：				
將於12個月內竣工的發展中物業	-	643,303	5,890,706	3,353,368
將於12個月後竣工的發展中物業	6,086,380	12,457,615	8,225,435	9,438,270
	<u>6,086,380</u>	<u>13,100,918</u>	<u>14,116,141</u>	<u>12,791,638</u>

發展中物業均位於中國。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，結餘分別合共為人民幣2,588,000,000元、人民幣7,472,000,000元、人民幣7,561,000,000元及人民幣6,983,000,000元若干發展中物業已抵押作合營目標集團借貸的抵押品（附註14）。

於二零一一年十二月三十一日，由於蘇州房地產市場衰退，分別就蘇州御園及蘇州玫瑰園計提開發中物業減值人民幣275,000,000元及人民幣153,000,000元。開發中物業的賬面值透過確認減值虧損而減至其可收回金額。減值虧損已計入收益表內的「銷售產品成本」。

## 8 持作出售的竣工物業

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售的竣工物業	-	-	237,781	966,188

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，結餘分別合共為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣792,000,000元的若干持作出售的竣工物業已抵押作合營目標集團借貸的抵押品（附註14）。

## 9 預付款項

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付營業稅及附加	98,612	206,775	171,287	94,638
預付所得稅	46,617	117,989	124,372	90,364
預付土地使用權成本	445,821	85,821	85,821	85,821
	<u>591,050</u>	<u>410,585</u>	<u>381,480</u>	<u>270,823</u>

## 10 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	-	-	-	10,228
應收票據	-	200	750	13,250
應收關連方款項 (附註27)	262,223	914,704	257,295	125,699
應收非控股權益的款項 (附註(a))	5,644	43,698	63,800	63,851
向信託公司作出擔保按金	-	-	-	80,000
建築工程按金	7,046	12,714	12,286	14,541
其他	7,285	9,922	8,343	25,092
	<u>282,198</u>	<u>981,238</u>	<u>342,474</u>	<u>332,661</u>

(a) 給予非控股權益的貸款乃按要求償還的投資活動。該等貸款為無抵押，並於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月分別以介乎0%至13.40%之間的年利率計息。

(b) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

- (c) 合營目標集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。
- (d) 合營目標集團貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內				
— 貿易應收款項	—	—	—	10,228
— 應收票據	—	200	750	13,250
	<u>—</u>	<u>200</u>	<u>750</u>	<u>13,250</u>

合營目標集團通常不會向客戶授出信貸期。於二零一二年六月三十日的貿易應收款項乃實際交付總建築面積（「總建築面積」）及預售合同所協定的建築面積的差異而產生的應收金額，並將向客戶收取。

應收票據乃若干客戶支付的銀行承兌票據，該等票據於年／期末止三個月內到期。

## 11 受限制現金

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款的擔保按金	4,000	4,200	55,128	156,845
預售物業所得受限制現金	319,332	142	20	277
	<u>323,332</u>	<u>4,342</u>	<u>55,148</u>	<u>157,122</u>

## 12 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
— 以人民幣計值	188,414	445,118	98,116	204,572
	<u>188,414</u>	<u>445,118</u>	<u>98,116</u>	<u>204,572</u>

合營目標集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

## 13 合併股本及其他儲備

	附屬公司的 合併已繳股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	112,200	–	–	112,200
與擁有人的交易 注資	610,000	(45,900)	–	564,100
於二零零九年十二月三十一日	<b>722,200</b>	<b>(45,900)</b>	–	<b>676,300</b>
與擁有人的交易 注資	1,008,000	223,123	–	1,231,123
於二零一零年十二月三十一日	<b>1,730,200</b>	<b>177,223</b>	–	<b>1,907,423</b>
與擁有人的交易 注資	–	84,014	–	84,014
與非控股權益的交易	(120,000)	–	–	(120,000)
法定儲備	–	–	12,874	12,874
	(120,000)	84,014	12,874	(23,112)
於二零一一年十二月三十一日	<b>1,610,200</b>	<b>261,237</b>	<b>12,874</b>	<b>1,884,311</b>
與擁有人的交易 注資	–	45,900	–	45,900
於二零一二年六月三十日	<b>1,610,200</b>	<b>307,137</b>	<b>12,874</b>	<b>1,930,211</b>
(未經審核)				
於二零一一年一月一日	1,730,200	177,223	–	1,907,423
與擁有人的交易 注資	–	29,308	–	29,308
與非控股權益的交易	(120,000)	–	–	(120,000)
	(120,000)	29,308	–	(90,692)
於二零一一年六月三十日	<b>1,610,200</b>	<b>206,531</b>	–	<b>1,816,731</b>

附註：

## (a) 中國法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成合營目標集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。本法定儲備僅能用於彌補虧損、擴充合營目標集團實體生產運營或增加資本。

於權益持有人大會的一項決議案獲批准後，目標公司實體可將本儲備轉換為註冊股本，惟餘下未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

## 14 借貸

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
<b>非即期</b>				
有抵押，借自：				
— 銀行	1,400,000	2,305,000	2,783,000	2,979,000
— 其他金融機構	483,000	483,000	1,309,100	1,044,650
	1,883,000	2,788,000	4,092,100	4,023,650
減：長期借貸的即期部份	—	—	(1,564,450)	(2,683,650)
	<u>1,883,000</u>	<u>2,788,000</u>	<u>2,527,650</u>	<u>1,340,000</u>
<b>即期</b>				
有抵押，借自：				
— 銀行	—	1,080,000	1,080,000	1,080,000
— 其他金融機構	—	500,000	—	—
加：長期借貸的即期部份	—	—	1,564,450	2,683,650
	<u>—</u>	<u>1,580,000</u>	<u>2,644,450</u>	<u>3,763,650</u>

於二零零九年四月，綠城房地產與第三方信託投資公司訂立股權投資協議，據此，設立信託基金計劃，以為綠城房地產的若干附屬公司的物業發展項目提供資金。根據此安排，信託基金計劃已向合營目標集團的附屬公司無錫綠城提供人民幣483,000,000元的總投資額，其中人民幣45,900,000元用作信託公司代表信託基金計劃向綠城房地產收購無錫綠城的45%股權，而餘下人民幣437,100,000元用作給予無錫綠城的借貸，按年利率14%計息。該借貸已於二零一二年一月悉數償還。

於二零一一年三月，綠城房地產與另一第三方信託公司就蘇州御園訂立另一份類似安排，總投資額為人民幣823,750,000元，其中人民幣23,750,000元用作收購蘇州御園的9.5%股權，而人民幣800,000,000元用作借貸，按年利率9.8%計息。借貸已於二零一二年十月償還。

根據綠城房地產與信託公司代表信託基金計劃訂立的協議，綠城房地產有責任於各借貸期末按相同代價購回上述兩家公司的股權，而信託基金計劃於借貸期內不會產生任何經營溢利或虧損。基本上，上述股權合法轉讓予信託公司作為抵押品。因此，合營目標集團將人民幣483,000,000元及人民幣823,750,000元的總投資額當作借貸入賬。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，合營目標集團的借貸分別合共人民幣1,883,000,000元、人民幣4,368,000,000元、人民幣5,172,000,000元及人民幣5,104,000,000元由合營目標集團價值分別合共人民幣2,588,000,000元、人民幣7,472,000,000元、人民幣7,561,000,000元及人民幣7,775,000,000元的發展中物業及持作出售的竣工物業、組成合營目標集團的實體的若干股權（包括作為抵押物合法轉讓者）分別抵押或共同抵押。

## (a) 長期借貸

合營目標集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日應償還的借貸如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
1年以內	–	–	1,564,450	2,683,650
1至2年	–	1,223,000	2,527,650	1,340,000
2至5年	1,883,000	1,565,000	–	–
	<u>1,883,000</u>	<u>2,788,000</u>	<u>4,092,100</u>	<u>4,023,650</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的加權平均實際利率分別為7.12%、6.79%、7.75%、7.48%及8.58%。

## 15 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	345,782	163,836	621,259	767,917
應付票據	–	–	–	101,707
客戶預付款項	1,722,023	3,742,458	3,381,477	1,824,808
應付關連方款項 (附註27)	2,379,984	4,661,218	4,109,081	4,334,045
應付非控股權益的款項 (附註(a))	373,073	146,341	277,456	282,876
其他應付稅項	53,089	177,011	201,479	209,201
其他應付款項	8,032	48,505	268,123	366,124
應付利息	21,027	23,888	71,076	28,677
工資及應付福利	2,996	3,044	3,029	2,497
	<u>4,906,006</u>	<u>8,966,301</u>	<u>8,932,980</u>	<u>7,917,852</u>

(a) 來自非控股權益的借貸乃按要求收取的融資款項。

該等借貸為無抵押，並於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月分別以介乎0%至13.40%之間的年利率計息。

(b) 合營目標集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
180天以內	75,490	102,800	621,179	591,259
180 – 365天	112	–	–	176,578
365天以上	270,180	61,036	80	80
	<u>345,782</u>	<u>163,836</u>	<u>621,259</u>	<u>767,917</u>

## 16 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本：					
－ 營業稅及相關附加 (附註17)	－	－	73,925	－	134,369
－ 土地使用權成本	－	－	199,829	－	521,361
－ 其他開發成本	－	－	695,063	－	735,772
－ 資本化財務成本	－	－	3,317	－	228,763
開發中物業的可變現值 虧損撥備			428,082		
員工成本 (附註20)	6,083	14,456	15,944	8,886	9,775
廣告及推廣成本	10,519	21,694	37,571	17,948	10,484
辦公室及差旅開支	4,652	13,004	18,489	9,160	7,911
其他稅項開支	1,175	6,620	3,971	2,979	1,101
諮詢開支	130	847	918	587	395
業務招待開支	1,664	3,287	4,115	1,582	2,380
折舊	704	1,298	2,089	946	1,416
其他	311	572	658	490	2,035
銷售成本、銷售及市場推廣 成本及行政開支總額	<u>25,238</u>	<u>61,778</u>	<u>1,483,971</u>	<u>42,578</u>	<u>1,655,762</u>

## 17 營業稅及相關附加

現時組成合營目標集團的中國公司須就其收入繳納銷售稅及附加：

類別	稅率	稅基
(a) 營業稅	5%	－ 物業銷售
(b) 城市維護建設稅	7%	－ 已付營業稅
(c) 教育費附加	3%	－ 已付營業稅
(d) 地方教育費附加	0%-2%	－ 已付營業稅
(e) 防洪費	0%-1%	－ 已付營業稅

## 18 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
給予關連方的貸款的 利息收入	－	34,840	11,343	7,342	－
給予非控股權益的貸款 的利息收入	－	1,088	3,366	－	－
政府補助金 (附註(a))	－	－	－	－	6,455
其他	－	214	16	7	1,756
	<u>－</u>	<u>36,142</u>	<u>14,725</u>	<u>7,349</u>	<u>8,211</u>

附註(a)

於截至二零一二年六月三十日止六個月，天津逸駿自天津濱海新區管理委員會收取人民幣6,460,000元的政府補助金。

## 19 其他開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
因延遲交付物業而作出 的補償	-	-	42,718	-	12,560
其他	60	20	882	873	111
	<u>60</u>	<u>20</u>	<u>43,600</u>	<u>873</u>	<u>12,671</u>

## 20 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
工資及薪金	5,182	11,029	11,988	7,163	7,826
退休金成本	398	1,186	1,309	611	761
員工福利成本	503	2,241	2,647	1,112	1,188
	<u>6,083</u>	<u>14,456</u>	<u>15,944</u>	<u>8,886</u>	<u>9,775</u>

## 21 董事及高級管理層酬金

## (a) 董事及高級管理層酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	購股權開支 人民幣千元	其他福利， 包括退休金 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度：						
錢曉華	-	-	-	-	-	-
截至二零一零年十二月三十一日止年度：						
錢曉華	-	-	-	-	-	-
王虹斌	-	-	-	-	-	-
截至二零一一年十二月三十一日止年度：						
錢曉華	-	-	-	-	-	-
王虹斌	-	-	-	-	-	-
截至二零一二年六月三十日止六個月：						
錢曉華	-	-	-	-	-	-
王虹斌	-	-	-	-	-	-

附註：本分析所呈列的董事為新成立的合營公司的董事。

## (b) 五名最高薪人士

合營目標集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的五名最高薪人士的薪金並不包括於上文附註21(a)所呈列之分析內。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，分別應付五名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金及其他福利	3,136	2,672	5,276	1,299	1,252
社會保障成本	335	445	345	200	195
合計	<u>3,471</u>	<u>3,117</u>	<u>5,621</u>	<u>1,499</u>	<u>1,447</u>

(c) 於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，合營目標集團概無董事或任何五名最高薪人士向合營目標集團收取任何酬金作為加盟或在加盟合營目標集團時的獎勵或作為離職補償。

## 22 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
(a) 財務收入					
— 銀行存款利息收入	<u>2,915</u>	<u>5,464</u>	<u>1,548</u>	<u>938</u>	<u>626</u>
(b) 財務成本					
下列各項的利息開支					
— 銀行借貸	70,732	131,586	362,652	181,332	143,050
— 自非銀行金融 機構借貸	43,346	64,736	101,735	31,850	68,981
— 自關連方借貸	40,152	56,994	154,473	76,215	97,001
— 自非控股權益 的借貸	<u>36,901</u>	<u>—</u>	<u>5,991</u>	<u>404</u>	<u>11,534</u>
	191,131	253,316	624,851	289,801	320,566
減：					
資本化財務成本	<u>(187,197)</u>	<u>(194,360)</u>	<u>(399,224)</u>	<u>(176,989)</u>	<u>(200,490)</u>
	<u>3,934</u>	<u>58,956</u>	<u>225,627</u>	<u>112,812</u>	<u>120,076</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月用於釐定符合資本化條件的利息支出的年度資本化率分別為11.11%、7.06%、9.76%、8.74%及9.91%。

## 23 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
企業所得稅費用 (「企業所得稅」)					
當期所得稅	-	3,601	76,323	-	163,114
遞延所得稅	(5,419)	(2,080)	(11,340)	(27,741)	(35,834)
	<u>(5,419)</u>	<u>1,521</u>	<u>64,983</u>	<u>(27,741)</u>	<u>127,280</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)	-	-	25,055	-	222,880
	<u>(5,419)</u>	<u>1,521</u>	<u>90,038</u>	<u>(27,741)</u>	<u>350,160</u>

## (a) 企業所得稅

合營目標集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止年度	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前(虧損)/溢利	(26,317)	(86,161)	(420,362)	(155,574)	592,506
按法定稅率25%計算的所得稅	(6,579)	(21,540)	(105,091)	(38,894)	148,127
土地增值稅扣減	-	-	(6,264)	-	(55,720)
分佔聯營公司其他全面收益	-	81	(9)	45	(7)
分佔共同控制實體					
其他全面收益	-	1,672	4,127	1,855	2,690
並無確認遞延所得稅資產					
的稅項虧損	983	19,959	171,663	9,223	31,866
不可扣減開支	177	1,349	557	30	324
	<u>(5,419)</u>	<u>1,521</u>	<u>64,983</u>	<u>(27,741)</u>	<u>127,280</u>

組成合營目標集團的所有實體均於中國註冊成立及營運。合營目標集團所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

## (b) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合收益表內列作所得稅開支。

## 24 經營活動所用現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前（虧損）／溢利	(26,317)	(86,161)	(420,362)	(155,574)	592,506
就下列各項作出調整：					
－ 財務成本總額	3,934	58,956	225,627	112,812	120,076
－ 出售物業、廠房及 設備（「物業、廠房 及設備」）收益	－	－	－	－	－
－ 折舊	1,246	2,183	2,857	1,399	1,306
－ 分佔聯營公司及 共同控制實體的虧損	－	7,013	16,471	7,598	10,732
營運資金變動					
－ 預售物業所得款項的 受限制現金	(319,332)	319,190	122	－	(257)
－ 發展中物業及持作 出售的竣工物業淨值	(3,738,429)	(6,820,177)	(853,780)	(691,409)	796,587
－ 預付款項	(544,433)	298,454	153,477	31,209	201,021
－ 貿易及其他應收款項	49,995	(8,571)	1,330	740,890	(124,454)
－ 客戶預付款項	1,722,023	2,020,435	(360,981)	376,531	(1,556,669)
－ 貿易及其他應付款項	49,561	(46,480)	733,515	1,047,316	304,310
經營活動所得／（所用）現金	<u>(2,801,752)</u>	<u>(4,255,158)</u>	<u>(501,724)</u>	<u>1,470,772</u>	<u>345,158</u>

於現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
賬面淨值（附註5）	<u>39</u>	<u>24</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>2,268</u>
出售物業、廠房及設備 所得款項	<u><u>39</u></u>	<u><u>24</u></u>	<u><u>－</u></u>	<u><u>－</u></u>	<u><u>2,268</u></u>

## 25 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發支出				
— 已訂約但未撥備	3,362,388	1,515,282	1,498,838	1,806,092
— 已批准但未訂約	13,477,025	22,924,840	20,357,447	19,737,951
	<u>16,839,413</u>	<u>24,440,122</u>	<u>21,856,285</u>	<u>21,544,043</u>

## (b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇於未來應付的最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	1,915	8,890	10,591	6,495
1年以上5年以下	1,646	7,315	4,766	1,619
	<u>3,561</u>	<u>16,205</u>	<u>15,357</u>	<u>8,114</u>

## 26 財務擔保

## 按揭融資的擔保

合營目標集團就按揭融資的財務擔保的負債如下：

	於十二月三十一日			二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關若干合營目標集團物業單位買家 獲授按揭融資的擔保	—	—	168,149	339,736

合營目標集團已為合營目標集團竣工物業若干客戶的銀行借貸提供擔保，作為該等客戶履行還款責任的擔保。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，合營目標集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而合營目標集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。合營目標集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

## 27 關連方交易

於有關期間，合營目標集團由綠城房地產控制。合營目標集團的最終控制方為宋卫平先生。

## (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
綠城房地產	股東

## (b) 與關連方的交易

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，合營目標集團與關連方進行以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 來自關連方的借貸					
綠城房地產	<u>2,256,500</u>	<u>2,892,073</u>	<u>555,499</u>	<u>261,000</u>	<u>159,627</u>
(ii) 給予關連方的貸款					
綠城房地產	<u>262,213</u>	<u>652,469</u>	<u>14,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iii) 收回給予關連方的貸款					
綠城房地產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>671,436</u>	<u>71,434</u>	<u>134,265</u>
(iv) 償還關連方借貸					
綠城房地產	<u>597,666</u>	<u>637,029</u>	<u>1,251,820</u>	<u>1,056,000</u>	<u>30,930</u>
(v) 應收關連方利息收入					
綠城房地產	<u>—</u>	<u>34,840</u>	<u>11,343</u>	<u>7,342</u>	<u>—</u>
(vi) 應付關連方利息開支					
綠城房地產	<u>40,152</u>	<u>56,994</u>	<u>154,473</u>	<u>76,215</u>	<u>97,001</u>
包括：					
— 資本化利息成本	<u>36,218</u>	<u>—</u>	<u>2,043</u>	<u>—</u>	<u>15,449</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，來自／給予關連方的借貸／貸款為按要求收取／償還的融資款項。該等借貸／貸款為無抵押，及分別按年利率0%至13.425%計息。

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的年度加權平均利率分別為2.62%、1.62%、3.53%、3.56%及2.30%。

合營目標集團董事認為，上述關連方交易乃按合營目標集團實體與各關連方相互磋商的條款進行。

(c) 主要管理層補償

主要管理層主要包括董事（執行及非執行）、執行委員會成員、公司秘書及內部審核主管。彼等的補償已於財務報表附註21披露。

(d) 關連方結餘

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

(i) 應收關連方款項

綠城房地產	262,213	914,682	257,246	122,981
-------	---------	---------	---------	---------

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

(ii) 應付關連方款項

綠城房地產	2,379,984	4,657,182	4,103,991	4,329,689
-------	-----------	-----------	-----------	-----------

28 金融工具（按類別）

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

(a) 貸款及應收款項

資產負債表的資產				
貿易及其他應收款項	282,198	981,238	342,474	332,661
受限制現金	323,332	4,342	55,148	157,122
現金及現金等價物	188,414	445,118	98,116	204,572

(b) 按攤銷成本計算的金融負債

資產負債表的負債				
借貸	1,883,000	4,368,000	5,172,100	5,103,650
貿易及其他應付款項 （不包括法定負債）	3,127,898	5,187,788	5,346,995	5,881,346

## 29 股息

於有關期間，合營目標集團實體並無已付或宣派任何股息。

## 30 聯營公司投資

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
聯營公司股權投資	<u>–</u>	<u>34,681</u>	<u>90,050</u>	<u>90,077</u>
年初／期初	–	–	34,681	90,050
聯營公司投資 (附註a)	–	35,005	55,333	–
分佔聯營公司 (虧損)／溢利	–	(324)	36	27
年終／期終	<u>–</u>	<u>34,681</u>	<u>90,050</u>	<u>90,077</u>

## 附註a

於二零一零年一月二十五日，新成立無錫太湖為綠城房地產的聯營公司。

於二零一零年十二月三十一日

	註冊成立 國家	資產	負債	收入	溢利／ (虧損)	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
無錫太湖	中國	<u>322,200</u>	<u>233,274</u>	<u>–</u>	<u>(831)</u>	<u>39%</u>

於二零一一年十二月三十一日

	註冊成立 國家	資產	負債	收入	溢利／ (虧損)	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
無錫太湖		<u>1,636,606</u>	<u>1,405,709</u>	<u>–</u>	<u>92</u>	<u>39%</u>

於二零一二年六月三十日

	註冊成立 國家	資產	負債	收入	溢利／ (虧損)	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
無錫太湖		<u>1,701,096</u>	<u>1,470,129</u>	<u>–</u>	<u>70</u>	<u>39%</u>

## 31 共同控制實體投資

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
共同控制實體股權投資	<u>–</u>	<u>181,429</u>	<u>217,353</u>	<u>206,594</u>
年初／期初	–	–	181,429	217,353
共同控制實體投資 (附註a)	–	188,118	52,431	–
分佔共同控制實體 (虧損)／溢利	<u>–</u>	<u>(6,689)</u>	<u>(16,507)</u>	<u>(10,759)</u>
年終／期終	<u>–</u>	<u>181,429</u>	<u>217,353</u>	<u>206,594</u>

## 附註a

於二零一零年十一月一日，新成立常州綠城為綠城房地產的共同控制實體。

於二零一零年十二月三十一日

	註冊成立 國家	資產	負債	收入	溢利／ (虧損)	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
常州綠城	中國	<u>1,036,661</u>	<u>546,315</u>	<u>–</u>	<u>(18,079)</u>	<u>37%</u>

於二零一一年十二月三十一日

	註冊成立 國家	資產	負債	收入	溢利／ (虧損)	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
常州綠城		<u>1,160,622</u>	<u>573,180</u>	<u>–</u>	<u>(44,612)</u>	<u>37%</u>

於二零一二年六月三十日

	註冊成立 國家	資產	負債	收入	溢利／ (虧損)	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
常州綠城		<u>1,190,342</u>	<u>631,980</u>	<u>–</u>	<u>(29,079)</u>	<u>37%</u>

**32 結算日後事項****(a) 收購新土地使用權**

- (1) 於二零一二年七月二十五日，上海綠順於中國在公開競投中投得一幅土地的土地使用權。收購代價為約人民幣1,644,000,000元。
- (2) 於二零一二年九月十三日，上海綠順連同獨立第三方於中國在公開競投中共同投得一幅土地的土地使用權。收購代價為約人民幣834,000,000元。
- (3) 於二零一二年十月十一日，合營公司連同第三方公司於上海在公開競投中共同投得一幅土地的土地使用權，代價為人民幣2,120,000,000元。

- (b)** 於二零一二年九月二十一日，融創置地已向綠城房地產支付人民幣3,358,000,000元，其中人民幣1,806,000,000元用作收購目標公司應付綠城房地產的款項。

## II 結算日後財務報表

組成合營目標集團的任何公司概無就二零一二年六月三十日至本報告日期的任何期間編製任何經審核財務報表。

組成合營目標集團的任何公司並無就二零一二年六月三十日之後的任何期間宣派或作出股息或分派。

此致

融創中國控股有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零一二年十月三十日

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）就森林高爾夫集團發出的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「森林高爾夫」）及其子公司（統稱為「森林高爾夫集團」）的財務資料提呈報告，此等財務資料包括森林高爾夫於二零零九年、二零一零年和二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的綜合資產負債表、森林高爾夫於二零零九年、二零一零年和二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的資產負債表、森林高爾夫於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由融創中國控股有限公司（「貴公司」）董事編製，並載於下文第I至第II節，以供收錄於貴公司於二零一二年十月三十日就貴公司建議收購森林高爾夫而刊發的通函（「通函」）附錄三。

森林高爾夫乃一間於二零零二年六月十九日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立的有限公司。

於本報告日期，誠如下文第I節附註1所載，森林高爾夫於附屬公司持有直接權益。

森林高爾夫董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製森林高爾夫於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。我們已按照與貴公司及森林高爾夫另行訂立的業務約定條款並根據香港會計師公會發佈的香港審核準則（「香港審核準則」）審核相關財務報表。

森林高爾夫董事有責任根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必需的內部控制，以便相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

### 董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務準則以及 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所採納的會計政策（已載於 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報中）編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映森林高爾夫及森林高爾夫集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日的總體事務狀況，以及森林高爾夫集團截至該日止有關期間的業績和現金流量。

### 審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱通函附錄三所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務資料，此等財務資料包括森林高爾夫截至二零一一年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋（「匯報期末段的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據下文第I節附註2所載的會計政策及 貴集團所採納的會計政策（已載於 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報）編製及呈列匯報期末段的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱匯報期末段的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審閱準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言，匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註2所載會計政策編製。

## I. 森林高爾夫集團的財務資料

以下為 貴公司董事所編製森林高爾夫及森林高爾夫集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日、及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的財務資料（「財務資料」）：

## 森林高爾夫的綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	5	21,492	20,310	18,577	18,383
遞延所得稅資產	6	11,324		3,105	9,432
		<u>32,816</u>	<u>20,310</u>	<u>21,682</u>	<u>27,815</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	7	771,760	1,102,206	656,320	853,015
持作出售的竣工物業	8	303,653	74,216	268,489	239,982
預付稅項	9	22,273	142,283	75,665	42,653
貿易及其他應收款項	10	20,683	19,795	4,287	6,946
應收關連方款項	28(d)	802,253	2,491,227	312,641	410,544
現金及現金等價物	11	323,995	99,035	7,083	32,991
		<u>2,244,617</u>	<u>3,928,762</u>	<u>1,324,485</u>	<u>1,586,131</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>2,277,433</u></u>	<u><u>3,949,072</u></u>	<u><u>1,346,167</u></u>	<u><u>1,613,946</u></u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元
<b>權益</b>					
森林高爾夫權益持有人應佔股本及儲備					
繳足股本		100,000	196,080	196,080	196,080
其他儲備	12	49,041	66,067	84,340	84,340
保留盈利		36,180	40,148	192,220	339,646
<b>權益總額</b>		<u>185,221</u>	<u>302,295</u>	<u>472,640</u>	<u>620,066</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借貸	14	821,670	19,229	16,670	15,338
遞延所得稅負債	6	—	3,060	—	—
		<u>821,670</u>	<u>22,289</u>	<u>16,670</u>	<u>15,338</u>
<b>流動負債</b>					
客戶預付款項		194,197	738,572	438,750	268,054
貿易及其他應付款項	13	594,827	595,297	337,586	526,312
當期所得稅負債		111,122	30,043	14,432	68,295
應付關連方款項	28(d)	370,396	206,656	41,089	115,881
借貸	14,28(d)	—	2,053,920	25,000	—
		<u>1,270,542</u>	<u>3,624,488</u>	<u>856,857</u>	<u>978,542</u>
<b>負債總額</b>		<u>2,092,212</u>	<u>3,646,777</u>	<u>873,527</u>	<u>993,880</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>2,277,433</u>	<u>3,949,072</u>	<u>1,346,167</u>	<u>1,613,946</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>974,075</u>	<u>304,274</u>	<u>467,628</u>	<u>607,589</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>1,006,891</u>	<u>324,584</u>	<u>489,310</u>	<u>635,404</u>

## 森林高爾夫的資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的投資	29	–	–	1,000	1,000
物業、廠房及設備	5	21,492	20,310	18,163	17,953
遞延所得稅資產	6	11,324	–	3,105	9,432
		32,816	20,310	22,268	28,385
<b>流動資產</b>					
發展中物業	7	771,760	1,102,206	656,320	853,015
持作出售的竣工物業	8	303,653	74,216	268,489	239,982
預付稅項	9	22,273	142,283	75,665	42,653
貿易及其他應收款項	10	20,683	19,795	4,168	4,650
應收關連方款項	28(d)	802,253	2,491,227	313,696	415,094
現金及現金等價物	11	323,995	99,035	6,625	31,490
		2,244,617	3,928,762	1,324,963	1,586,884
<b>資產總額</b>		<b>2,277,433</b>	<b>3,949,072</b>	<b>1,347,231</b>	<b>1,615,269</b>
<b>權益</b>					
<b>森林高爾夫權益持有人應佔股本及儲備</b>					
繳足股本		100,000	196,080	196,080	196,080
其他儲備	12	49,041	66,067	84,340	84,340
保留盈利		36,180	40,148	193,833	343,718
<b>權益總額</b>		<b>185,221</b>	<b>302,295</b>	<b>474,253</b>	<b>624,138</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借貸	14	821,670	19,229	16,670	15,338
遞延所得稅負債	6	–	3,060	–	–
		821,670	22,289	16,670	15,338
<b>流動負債</b>					
客戶預付款項		194,197	738,572	438,699	267,779
貿易及其他應付款項	13	594,827	595,297	337,088	523,838
當期所得稅負債		111,122	30,043	14,432	68,295
應付關連方款項	28(d)	370,396	206,656	41,089	115,881
借貸	14,28(d)	–	2,053,920	25,000	–
		1,270,542	3,624,488	856,308	975,793
<b>負債總額</b>		<b>2,092,212</b>	<b>3,646,777</b>	<b>872,978</b>	<b>991,131</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>2,277,433</b>	<b>3,949,072</b>	<b>1,347,231</b>	<b>1,615,269</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>974,075</b>	<b>304,274</b>	<b>468,655</b>	<b>611,091</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>1,006,891</b>	<b>324,584</b>	<b>490,923</b>	<b>639,476</b>

## 綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日				
		截至十二月三十一日止年度			止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入	15	1,292,818	351,856	766,364	31,266	469,135
銷售成本	16	<u>(1,065,025)</u>	<u>(248,613)</u>	<u>(457,283)</u>	<u>(19,045)</u>	<u>(229,287)</u>
毛利		227,793	103,243	309,081	12,221	239,848
銷售及市場推廣成本	16	(16,930)	(19,016)	(13,773)	(5,877)	(9,816)
行政開支	16	(13,268)	(9,302)	(12,340)	(5,939)	(8,052)
其他收入	20	7,615	131,660	65,763	53,196	13,202
其他虧損		<u>-</u>	<u>(146)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
經營溢利		205,210	206,439	348,728	53,601	235,180
財務收入	21	1,960	694	399	408	44
財務成本	21	<u>(16,499)</u>	<u>(168,306)</u>	<u>(66,395)</u>	<u>(59,515)</u>	<u>(2,043)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		190,671	38,827	282,732	(5,506)	233,181
所得稅開支	22	<u>(76,937)</u>	<u>(17,833)</u>	<u>(112,387)</u>	<u>396</u>	<u>(85,755)</u>
年／期內溢利／(虧損)		<u>113,734</u>	<u>20,994</u>	<u>170,345</u>	<u>(5,110)</u>	<u>147,426</u>
全面收益總額		<u>113,734</u>	<u>20,994</u>	<u>170,345</u>	<u>(5,110)</u>	<u>147,426</u>
森林高爾夫權益擁有人 應佔溢利的每股盈利						
— 基本及攤薄	23	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	24	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 綜合權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零九年一月三十一日	100,000	15,268	(43,781)	71,487
全面收益				
年內溢利	–	–	113,734	113,734
與擁有人的交易				
法定儲備	–	33,773	(33,773)	–
於二零零九年十二月三十一日	100,000	49,041	36,180	185,221
全面收益				
年內溢利	–	–	20,994	20,994
與擁有人的交易				
注資	96,080	–	–	96,080
法定儲備	–	17,026	(17,026)	–
於二零一零年十二月三十一日	196,080	66,067	40,148	302,295
全面收益				
年內溢利	–	–	170,345	170,345
與擁有人的交易				
法定儲備	–	18,273	(18,273)	–
於二零一一年十二月三十一日	196,080	84,340	192,220	472,640
全面收益				
期內溢利	–	–	147,426	147,426
於二零一二年六月三十日	<u>196,080</u>	<u>84,340</u>	<u>339,646</u>	<u>620,066</u>
(未經審核)				
於二零一零年十二月三十一日	196,080	66,067	40,148	302,295
全面收益				
期內(虧損)	–	–	(5,110)	(5,110)
於二零一一年六月三十日	<u>196,080</u>	<u>66,067</u>	<u>35,038</u>	<u>297,185</u>

## 綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日				
		截至十二月三十一日止年度			止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>						
經營活動所得／(所用)						
現金	25	1,027,165	478,865	14,626	80,829	79,094
已付中國所得稅		<u>(26,160)</u>	<u>(173,017)</u>	<u>(83,971)</u>	<u>(74,177)</u>	<u>(14,777)</u>
經營活動所得／(所用)						
現金淨額		<u>1,001,005</u>	<u>305,848</u>	<u>(69,345)</u>	<u>6,652</u>	<u>64,317</u>
<b>投資活動所得現金流量</b>						
借予關連方的貸款		(802,247)	(1,908,657)	(267,447)	(167,701)	(465,793)
收取關連方的貸款		–	219,683	2,446,027	1,750,475	367,993
購置物業、廠房及設備	5	<u>(127)</u>	<u>(955)</u>	<u>(445)</u>	<u>(8)</u>	<u>(1,031)</u>
投資活動所用現金淨額		<u>(802,374)</u>	<u>(1,689,929)</u>	<u>2,178,135</u>	<u>1,582,766</u>	<u>(98,831)</u>
<b>融資活動現金流量</b>						
股東所得款項		–	96,080	–	–	–
第三方借貸所得款項		815,000	2,053,920	1,028,900	1,003,900	–
償還借貸		(321,813)	(802,441)	(3,060,379)	(2,509,065)	(26,332)
關連方借貸所得款項		230,000	–	12,000	–	100,797
償還關連方借貸		(574,191)	(135,000)	–	–	(12,000)
已付利息		<u>(32,225)</u>	<u>(53,438)</u>	<u>(181,263)</u>	<u>(174,383)</u>	<u>(2,043)</u>
融資活動(所用)／ 所得現金淨額		<u>116,771</u>	<u>1,159,121</u>	<u>(2,200,742)</u>	<u>(1,679,548)</u>	<u>60,422</u>
<b>現金及現金等價物</b>						
增加／(減少)淨額		315,402	(224,960)	(91,952)	(90,130)	25,908
年／期初現金及 現金等價物		<u>8,593</u>	<u>323,995</u>	<u>99,035</u>	<u>99,035</u>	<u>7,083</u>
年／期末現金及 現金等價物		<u><u>323,995</u></u>	<u><u>99,035</u></u>	<u><u>7,083</u></u>	<u><u>8,905</u></u>	<u><u>32,991</u></u>

## 財務資料附註

### 1 一般資料

#### (a) 一般資料

上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「森林高爾夫」）為於二零零二年六月十九日在中華人民共和國（「中國」）上海市註冊成立的有限責任公司。其註冊辦事處為中國上海市閔行區光華路2118號。森林高爾夫主要於中國上海市從物業發展業務。

於森林高爾夫註冊成立日期，綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）及上海綠宇房地產開發有限公司（「上海綠宇」）分別持有森林高爾夫51%及49%股本權益。

於二零零九年十月十五日，綠城房地產向上海綠宇收購森林高爾夫的49%股本權益，森林高爾夫成為綠城房地產的全資附屬公司。

森林高爾夫擁有一個位於中國上海市的物業項目，名為玫瑰園，乃由二零零四年九月起開發。

於有關期間，森林高爾夫僅擁有一間附屬公司，名為上海綠城玫瑰園度假酒店管理有限公司（「玫瑰園度假」），乃於二零一一年八月一日在中國上海市註冊成立，主要業務為於中國上海市從事酒店管理服務。於有關期間，森林高爾夫於玫瑰園度假的直接權益如下：

	所持直接權益					於 二零一二年 六月三十日	法定核數師	二零一一年
	於十二月三十一日			二零一一年	二零一二年			
	註冊資本	二零零九年	二零一零年					
	人民幣 百萬元					二零零九年	二零一零年	二零一一年
玫瑰園度假	1	不適用	不適用	100%	100%	不適用	不適用	上海 上德聯合會 計師事務所

玫瑰園度假為有限責任公司，採納十二月三十一日為財務年度結算日。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣千元為單位呈列。

### 2 主要會計政策概要

編製森林高爾夫的綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在所有呈列期內持續貫徹應用。

#### 2.1 編製基準

森林高爾夫的綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用森林高爾夫集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對合併財務報表屬重大假設和估算的範疇在附註4中披露。

(a) 已頒佈及未生效且未獲森林高爾夫集團提早採納的新訂準則、修訂及詮釋

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列有關森林高爾夫集團營運惟未於二零一二年一月一日開始的年度會計期間生效且未獲森林高爾夫集團提早採納的新訂準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號 (修訂本)

財務報表呈列

(於二零一二年七月一日或之後生效)

- 該等修訂導致的主要變動，是要求實體根據在「其他全面收入」項內呈報的項目其後是否可能重新分類至損益而分類該等項目（重新分類調整）。該等修訂並無註明其他全面收入項內呈報的項目。

香港財務報告準則第7號 (修訂本)

披露 – 抵銷金融資產及金融負債

(於二零一三年一月一日或之後生效)

- 此修訂亦規定了新的披露要求，著重於財務狀況表中被抵銷的已確認金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的已確認金融工具（無論其是否被抵銷）的量化資訊。

香港財務報告準則第10號

綜合財務報表

(於二零一三年一月一日或之後生效)

- 國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號的目的為就某一實體如控制一個或多個其他實體而呈報綜合財務報表，訂定呈報和編制綜合財務報表的原則。該準則界定控制原則及確定控制作為合併基準。該準則載列如何採用控制準則界定投資者是否控制投資對象並因此合併投資對象。該準則亦載列綜合財務報表編製的會計規定。

香港財務報告準則第11號

合營安排

(於二零一三年一月一日或之後生效)

- 香港財務報告準則第11號對合營安排有更實質的反映，集中針對安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例併法入賬。

- 香港財務報告準則第12號
- 於其他實體的權益披露  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 香港財務報告準則第12號包含在其他實體所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具實體以及其他資產負債表外工具。
- 香港會計準則第27號 (二零一一年)
- 獨立財務報表  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 香港會計準則第27號的控制原則已包括在新的香港財務報告準則第10號中，香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂) 列示有關獨立財務報表的規定。
- 香港會計準則第28號 (二零一一年)
- 聯營公司及合營公司  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂) 規定於香港財務報告準則第11號發佈後，合營公司及聯營公司以權益法入賬。
- 香港財務報告準則第13號
- 公允價值計量  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 香港財務報告準則第13號旨在加強公允價值的計量和披露的一致性和降低其複雜性，為公允價值提供一個清晰定義，並作為所有香港財務報告準則中有關公允價值計量和披露規定的單一來源。香港財務報告準則及美國公認會計原則的該等規定大致看齊，並無擴大公允價值會計的使用，但就當該準則已由香港財務報告準則或美國公認會計原則其他準則規定或准許使用時應如何應用準則提供指引。
- 香港會計準則第19號 (修訂本)
- 僱員福利  
(於二零一三年一月一日或之後生效)
- 該修訂本取消了「走廊法」，並以融資淨額為基礎計算財務成本。
- 香港會計準則第32號 (修訂本)
- 金融工具：呈列－抵銷金融資產及金融負債  
(於二零一四年一月一日或之後生效)
- 該等修訂澄清了於資產負債表抵銷金融工具的規定：(i)目前擁有可合法強制執行的抵銷權；及(ii)部分以總額結算的系統或會被視為與以淨額結算相等。

## 香港財務報告準則第9號

## 金融工具

(於二零一五年一月一日或之後生效)

- 香港財務報告準則第9號是作為取代香港會計準則第39號的較廣泛項目一部份而頒佈的第一項準則。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並就金融資產建立兩個主要計量分類：攤銷成本及公允價值。分類基準視乎實體業務模式及金融資產的合約現金流量性質而定。香港會計準則第39號所載指引持續用於處理金融資產減值及對沖會計處理。

香港財務報告準則第7號及香港  
財務報告準則第9號 (修訂本)

## 強制生效日期及過渡披露

(於二零一五年一月一日或之後生效)

- 香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號 (修訂本)「強制生效日期及過渡披露」延後於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效日期，同時，修改對重列先前期間的寬免規定。作為該寬免的一部份，須對香港會計準則第39號向香港財務報告準則第9號過渡作出額外披露。

森林高爾夫集團正在評估首次採用該等準則、修訂本及詮釋對森林高爾夫集團財務資料的影響。

## 2.2 附屬公司

### 2.2.1 合併

附屬公司指森林高爾夫集團有權對其財務及營運政策予以控制的所有實體 (包括特別目的實體)，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估森林高爾夫集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。當森林高爾夫集團持有一間實體不超過50%的投票權，但因實際控制權而可管控其財務及營運政策時，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

附屬公司由控制權轉讓予森林高爾夫集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

公司間交易及因合營目標集團公司間交易而產生的收支結餘會予以對銷。確認為資產的公司間交易產生的損益亦予以對銷。附屬公司的會計政策已於有需要時作出變動，以確保與森林高爾夫集團所採納的有關政策貫徹一致。

#### (a) 不導致失去控制權的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易 — 即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付對價公允價值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控股權益出售的盈虧亦列作權益。

## 2.3 外幣換算

### (a) 功能及呈列貨幣

森林高爾夫集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於森林高爾夫集團的大部分資產及營運位於中國，故其合併財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃森林高爾夫集團的功能及呈列貨幣。

### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於損益內確認，惟於股本內遞延作為符合作現金流量對沖及符合作投資淨額對沖則除外。

## 2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入森林高爾夫集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產。已取代部份的賬面值已取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其殘餘價值：

樓宇	20年
汽車	5年
傢俬及辦公室設備	3至5年

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

在建工程指物業、廠房及設備產生的直接建造成本減任何減值虧損。森林高爾夫集團直至有關資產竣工及投入使用時才對在建工程作出折舊撥備。在建工程將於竣工及可供使用時被重新歸入適當類別的物業、廠房及設備。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收益／（虧損）淨額」於收益表中確認。

## 2.5 土地使用權

中國的所有土地均為國有，故並無個人土地所有權。森林高爾夫集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作自用的土地使用權以成本列賬，並按其使用期限70年以直線法攤銷。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。土地使用權於開始發展時轉為發展中物業。

## 2.6 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時，物業轉為持作出售的竣工物業。

## 2.7 持作出售的竣工物業

於各報告期末仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支，或由管理層根據現時市場條件估計而釐定。

## 2.8 於附屬公司的投資及非金融資產減值

沒有確定使用年期或還未可供使用的資產毋須折舊或攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會檢討須折舊或攤銷的資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本或使用價值的較高者。就評估減值的目的而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。商譽以外的資產如出現減值，則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期內的全面收入總額或倘附屬公司於森林高爾夫資產負債表的賬面值超逾附屬公司資產淨值（包括商譽）於綜合資產負債表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須對附屬公司的投資進行減值測試。

## 2.9 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中出售物業或履行服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或少於一年（或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內）追收貿易及其他應收款項，則該等款項會分類為流動資產，否則，呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

**2.10 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資。銀行存款因受限制不計入現金及現金等價物。

**2.11 已繳股本**

股東注資分類為權益。

**2.12 貿易及其他應付款項**

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘應付款項的支付日期在一年或以內（或倘時間較長，則於業務的正常運營周期內），其被分類為流動負債，否則，呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

**2.13 借貸**

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借貸年度在收益表內確認。

除非森林高爾夫集團有權無條件將債務結算日期遞延至各結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

建造任何合資格資產時，於須完成及籌備資產作其擬定用途年度所產生的借貸成本將予以資本化。其他借貸成本於其產生年度確認為支出。

借貸於且僅於有關合同的特定責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

**2.14 當期及遞延所得稅**

年度的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

當期所得稅支出根據森林高爾夫及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃採用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的眼面值的暫時差額予以確認。然而，若遞延稅項負債因商譽的初步確認而產生，則不予確認，若遞延所得稅因於一項交易（業務合併除外）中初步確認資產或負債而產生，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及稅法）計算。

遞延所得稅資產僅當未來應課稅溢利很有可能與可動用的暫時性差額抵銷時方予確認。

遞延所得稅乃就於附屬公司及聯營公司的投資產生的暫時差額而撥備，惟倘森林高爾夫集團可控制暫時差額的遞延所得稅負債撥回時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會獲撥回則除外。

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，且有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.15 僱員福利

根據中國規則及法規，森林高爾夫集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，森林高爾夫集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，森林高爾夫集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與森林高爾夫集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

### 2.16 收入確認

收入指森林高爾夫集團在正常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值。收入在扣除折讓以及對銷森林高爾夫集團內部銷售後列賬如下：

#### (a) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓予買家（即有關物業竣工後並將物業交付買家），且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款作為客戶預付款項計入綜合資產負債表的流動負債項下。

#### (b) 服務收入

酒店服務收入於提供時，並能夠可靠地計算提供服務產生的收入及成本總額，而與該交易有關的經濟效益將流入時確認。

#### (c) 利息收入

利息收入利用實際利率法確認。當貸款或應收款項出現減值，森林高爾夫集團將其賬面值減至其可收回數額（即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現），並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款及應收款項的利息收入利用財務收入的原本實際利率確認。

### 2.17 股息分派

分派予森林高爾夫股東的股息於森林高爾夫股東批准分派股息期間於財務報表確認為負債。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

森林高爾夫集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。森林高爾夫集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對森林高爾夫集團財務業績可能構成的不利影響。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

由於經營實體均位於中國，森林高爾夫集團日常業務活動主要以人民幣進行，而全部經營實體的資產及負債均以人民幣計值。因此，外匯風險為低。

###### (ii) 現金流量及公允價值利率風險

由於森林高爾夫集團並無龐大的付息資產，森林高爾夫集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

森林高爾夫集團的利率風險來自長期借貸。森林高爾夫集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部份由所持有的浮息現金所抵銷。森林高爾夫集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於有關期間，森林高爾夫集團借貸均以人民幣計值。

森林高爾夫集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列森林高爾夫集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

	浮息			定息			合計
	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	小計 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	小計 人民幣千元	
借貸							
於二零零九年十二月三十一日	800,000	21,670	821,670	-	-	-	821,670
於二零一零年十二月三十一日	-	19,229	19,229	2,053,920	-	2,053,920	2,073,149
於二零一一年十二月三十一日	-	16,670	16,670	25,000	-	25,000	41,670
於二零一二年六月三十日	15,338	-	15,338	-	-	-	15,338

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，假設所有其他變數保持不變，倘借貸利率上升／下降100個基點，則利息開支將分別上升／下降人民幣1,400,000元、人民幣17,100,000元、人民幣200,000元及人民幣零元。

森林高爾夫集團亦會考慮再融資、更新現有倉位及替代融資對利率風險進行每月分析。

**(iii) 價格風險**

森林高爾夫集團因並無投資項目，故並無承受價格風險。

**(b) 信貸風險**

信貸風險按組別管理。信貸風險產生自現金及現金等價物、存放於銀行的受限制現金存款、其他應收款項、應收關連方及第三方的款項、應收票據以及租賃森林高爾夫集團物業的商業客戶的信貸風險。住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付。就銀行及金融機構而言，只接受獲獨立評級最少評為「A」級的機構。倘並無獨立評級，森林高爾夫集團將對客戶的信貸質素作出評估，並考慮其財政狀況、過往經驗及其他因素。客戶銷售以現金或主要信用卡結算。

就銀行而言，森林高爾夫集團主要在中國較大的國有銀行開設銀行賬戶。

在有關期間內，並無信貸超出所定限額，管理層預期不會有因此等交易對手任何不履約的行為而產生任何虧損。

**(c) 流動資金風險**

森林高爾夫集團管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過充足額度的可利用融資（包括短期及長期銀行借貸）維持可動用資金，以滿足已承擔的建設項目需要。

由於基本業務的動態性質，森林高爾夫集團財務部門憑藉其通過委託貸款安排在不同實體間轉移現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析森林高爾夫集團的金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	合計
森林高爾夫集團	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零零九年十二月三十一日					
借貸	51	51	931	4	1,037
貿易及其他應付款項 (附註13)	256	298	-	-	554
應付關連方款項	370	-	-	-	370
於二零一零年十二月三十一日					
借貸	2,184	4	13	1	2,202
貿易及其他應付款項 (附註13)	102	454	-	-	556
應付關連方款項	207	-	-	-	207

森林高爾夫集團	1年以內 人民幣百萬元	1至2年 人民幣百萬元	2至5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於二零一一年十二月三十一日					
借貸	30	4	12	-	46
貿易及其他應付款項 (附註13)	81	238	-	-	319
應付關連方款項	41	-	-	-	41
於二零一二年六月三十日					
借貸	4	4	10	-	18
貿易及其他應付款項 (附註13)	368	140	-	-	508
應付關連方款項	116	-	-	-	116

附註：本分析內的貿易及其他應付款項不包括法定負債（包括其他應付稅項、工資及應付福利）。

### 3.2 資本風險管理

管理層在管理資本風險時認為資本包括來自權益持有人的已繳足股本及借貸。森林高爾夫集團的資本管理目標為保障森林高爾夫集團持續經營的能力從而為權益持有人提供回報。

為了維持或調整資本結構，森林高爾夫集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、或出售資產以減少債務。

與業內其他企業一樣，森林高爾夫集團按資產負債比率對資本進行監控。資產負債比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括綜合資產負債表中顯示的即期及非即期借貸）減現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表中顯示的「權益」加債務淨額計算。

森林高爾夫集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 六月三十日 人民幣千元
借貸總額 (附註14)	821,670	2,073,149	41,670	15,338
現金及現金等價物 (附註11)	(323,995)	(99,035)	(7,083)	(32,991)
債務淨額	497,675	1,974,114	34,587	(17,653)
權益總額	185,221	302,295	472,640	620,066
資本總額	682,896	2,276,409	507,227	602,413
資產負債比率	73%	87%	7%	-3%

物業項目的資金乃由借貸及向客戶預售物業之所得款項撥付。於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，森林高爾夫之項目資金主要來自借貸。於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，項目資金主要來自預售物業之所得款項。因此，資產負債比率大幅下跌。

#### 4 重要會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素不斷評估，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。森林高爾夫集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。導致下個財政年度內的資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險的估計及假設載述如下。

##### 4.1 估計建築成本

森林高爾夫集團的項目根據開發及交付計劃分為若干階段。銷售成本（包括各期的建築成本）及可分攤至各期的共同成本乃根據管理層對整個項目的總開發成本及產生成本時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

##### 4.2 所得稅

森林高爾夫集團需於中國繳納企業所得稅。森林高爾夫集團須估計未來會否繳納額外稅項，以確認預期稅務審核事宜的責任。倘該等事宜的最終稅務結果與起初記錄入賬的金額不同，該等差額將會影響釐定稅項期間的即期及遞延所得稅資產及負債撥備。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

誠如附註6所披露，森林高爾夫集團的遞延稅項資產來自(1)遞延可扣減開支，即於結算日尚未收到足夠稅務文件而產生的開支；(2)實體的稅項虧損；及(3)計入損益的銷售成本中累計的未付土地增值稅，此乃由會計溢利及稅項計算之間的時間差所致。

根據開發成本預算及銷售定價計劃，董事認為，森林高爾夫集團的物業項目將最終獲利而有關尚未支付土地增值稅的遞延稅項資產為暫時差額。因此，管理層認為遞延稅項資產的可收回性的風險僅可能由於無法執行現分類為暫時性差額開支的可扣減性而導致開支被重新分類為永久性差額而導致產生。

##### 4.3 中國土地增值稅

森林高爾夫集團需繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。森林高爾夫集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

##### 4.4 持作出售物業的撥備

森林高爾夫集團根據持作出售物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，並無根據管理層的評估計提相關撥備。

## 5 物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）

## (a) 森林高爾夫集團

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日				
成本	31,141	4,398	2,169	37,708
累計折舊	(9,310)	(3,232)	(1,449)	(13,991)
賬面淨值	<u>21,831</u>	<u>1,166</u>	<u>720</u>	<u>23,717</u>
截至二零零九年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	21,831	1,166	720	23,717
添置	-	-	127	127
折舊	(1,572)	(515)	(265)	(2,352)
期末賬面淨值	<u>20,259</u>	<u>651</u>	<u>582</u>	<u>21,492</u>
於二零零九年十二月三十一日				
成本	31,141	4,398	2,296	37,835
累計折舊	(10,882)	(3,747)	(1,714)	(16,343)
賬面淨值	<u>20,259</u>	<u>651</u>	<u>582</u>	<u>21,492</u>
截至二零一零年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	20,259	651	582	21,492
添置	-	749	206	955
折舊	(1,572)	(304)	(261)	(2,137)
期末賬面淨值	<u>18,687</u>	<u>1,096</u>	<u>527</u>	<u>20,310</u>
於二零一零年十二月三十一日				
成本	31,141	5,147	2,502	38,790
累計折舊	(12,454)	(4,051)	(1,975)	(18,480)
賬面淨值	<u>18,687</u>	<u>1,096</u>	<u>527</u>	<u>20,310</u>

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	18,687	1,096	527	20,310
添置	–	305	140	445
出售	–	(40)	–	(40)
折舊	(1,573)	(360)	(205)	(2,138)
期末賬面淨值	<u>17,114</u>	<u>1,001</u>	<u>462</u>	<u>18,577</u>
於二零一一年十二月三十一日				
成本	31,141	4,133	2,622	37,896
累計折舊	(14,027)	(3,132)	(2,160)	(19,319)
賬面淨值	<u>17,114</u>	<u>1,001</u>	<u>462</u>	<u>18,577</u>
截至二零一二年 六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	17,114	1,001	462	18,577
添置	–	615	416	1,031
出售	–	–	(2)	(2)
折舊	(786)	(304)	(133)	(1,223)
期末賬面淨值	<u>16,328</u>	<u>1,312</u>	<u>743</u>	<u>18,383</u>
於二零一二年六月三十日				
成本	31,141	4,748	2,978	38,867
累計折舊	(14,813)	(3,436)	(2,235)	(20,484)
賬面淨值	<u>16,328</u>	<u>1,312</u>	<u>743</u>	<u>18,383</u>
(未經審核)				
截至二零一一年 六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	18,687	1,096	527	20,310
添置	–	–	8	8
出售	–	(40)	–	(40)
折舊	(786)	(176)	(110)	(1,072)
期末賬面淨值	<u>17,901</u>	<u>880</u>	<u>425</u>	<u>19,206</u>
於二零一一年六月三十日				
成本	31,141	3,828	2,502	37,471
累計折舊	(13,240)	(2,948)	(2,077)	(18,265)
賬面淨值	<u>17,901</u>	<u>880</u>	<u>425</u>	<u>19,206</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，森林高爾夫集團的折舊費用於綜合全面收益表的銷售及行政開支支銷。

## (b) 森林高爾夫

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日				
成本	31,141	4,398	2,169	37,708
累計折舊	(9,310)	(3,232)	(1,449)	(13,991)
賬面淨值	<u>21,831</u>	<u>1,166</u>	<u>720</u>	<u>23,717</u>
截至二零零九年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	21,831	1,166	720	23,717
添置	–	–	127	127
折舊	(1,572)	(515)	(265)	(2,352)
期末賬面淨值	<u>20,259</u>	<u>651</u>	<u>582</u>	<u>21,492</u>
於二零零九年十二月三十一日				
成本	31,141	4,398	2,296	37,835
累計折舊	(10,882)	(3,747)	(1,714)	(16,343)
賬面淨值	<u>20,259</u>	<u>651</u>	<u>582</u>	<u>21,492</u>
截至二零一零年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	20,259	651	582	21,492
添置	–	749	206	955
折舊	(1,572)	(304)	(261)	(2,137)
期末賬面淨值	<u>18,687</u>	<u>1,096</u>	<u>527</u>	<u>20,310</u>
於二零一零年十二月三十一日				
成本	31,141	5,147	2,502	38,790
累計折舊	(12,454)	(4,051)	(1,975)	(18,480)
賬面淨值	<u>18,687</u>	<u>1,096</u>	<u>527</u>	<u>20,310</u>

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	18,687	1,096	527	20,310
添置	-	-	21	21
出售	-	(40)	-	(40)
折舊	(1,572)	(354)	(202)	(2,128)
期末賬面淨值	17,115	702	346	18,163
於二零一一年十二月三十一日				
成本	31,141	3,830	2,502	37,473
累計折舊	(14,026)	(3,128)	(2,156)	(19,310)
賬面淨值	17,115	702	346	18,163
截至二零一二年 六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	17,115	702	346	18,163
添置	-	614	342	956
出售	-	-	(2)	(2)
折舊	(786)	(266)	(112)	(1,164)
期末賬面淨值	16,329	1,050	574	17,953
於二零一二年六月三十日				
成本	31,141	4,444	2,786	38,371
累計折舊	(14,812)	(3,394)	(2,212)	(20,418)
賬面淨值	16,329	1,050	574	17,953
(未經審核)				
截至二零一一年 六月三十日止六個月				
期初賬面淨值	18,687	1,096	527	20,310
添置	-	-	8	8
出售	-	(40)	-	(40)
折舊	(786)	(176)	(110)	(1,072)
期末賬面淨值	17,901	880	425	19,206
於二零一一年六月三十日				
成本	31,141	3,828	2,502	37,471
累計折舊	(13,240)	(2,948)	(2,077)	(18,265)
賬面淨值	17,901	880	425	19,206

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，結餘分別合共為人民幣20,000,000元、人民幣19,000,000元、人民幣17,000,000元及人民幣16,000,000元的樓宇已抵押作為森林高爾夫集團借貸的抵押品（附註14）。

## 6 遞延所得稅資產及負債－森林高爾夫集團及森林高爾夫

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
可收回的遞延所得稅資產：				
－ 十二個月內	11,324	-	3,105	9,432
將予償付的遞延所得稅負債：				
－ 十二個月內	-	3,060	-	-

森林高爾夫集團及森林高爾夫於有關期間的遞延所得稅資產變動如下：

## (a) 遞延所得稅資產

	未付土地增值稅 人民幣千元	可扣減稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日 (扣自)／計入損益賬	11,324 (11,324)	- -	11,324 (11,324)
於二零一零年十二月三十一日 (扣自)／計入損益賬	- 2,701	- 404	- 3,105
於二零一一年十二月三十一日 (扣自)／計入損益賬	2,701 5,712	404 615	3,105 6,327
於二零一二年六月三十日	8,413	1,019	9,432
(未經審核)			
於二零一零年十二月三十一日 (扣自)／計入損益賬	- 4,024	- -	- 4,024
於二零一一年六月三十日	4,024	-	4,024

## (b) 遞延所得稅負債

	預付稅項開支 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日 (計入)／扣自損益賬	- 3,060
於二零一零年十二月三十一日 (計入)／扣自損益賬	3,060 (3,060)
於二零一一年十二月三十一日及二零一一年及二零一二年六月三十日	-

## 7 發展中物業－森林高爾夫集團及森林高爾夫

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
包括：				
土地使用權	682,414	682,414	507,463	462,027
其他開發成本	83,178	413,622	146,211	388,663
資本化財務成本	6,168	6,170	2,646	2,325
	<u>771,760</u>	<u>1,102,206</u>	<u>656,320</u>	<u>853,015</u>

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，結餘分別合共為人民幣610,000,000元及人民幣627,000,000元的若干發展中物業已抵押作為森林高爾夫集團借貸的抵押品（於二零一一年及二零一二年六月三十日：零）（附註14）。

森林高爾夫集團的發展中物業均位於中國。

## 8 持作出售的竣工物業－森林高爾夫集團及森林高爾夫

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
持作出售的竣工物業，按成本	<u>303,653</u>	<u>74,216</u>	<u>268,489</u>	<u>239,982</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，並無持作出售的竣工物業已抵押作為森林高爾夫集團借貸的抵押品。

持作出售的竣工物業均位於中國。

## 9 預付稅項－森林高爾夫集團及森林高爾夫

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
預付所得稅	–	88,488	38,296	14,854
預付營業稅及附加	<u>22,273</u>	<u>53,795</u>	<u>37,369</u>	<u>27,799</u>
	<u>22,273</u>	<u>142,283</u>	<u>75,665</u>	<u>42,653</u>

## 10 貿易及其他應收款項

## (a) 森林高爾夫集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項	4,000	5,000	-	-
按金及其他應收款項	<u>16,683</u>	<u>14,795</u>	<u>4,287</u>	<u>6,946</u>
	<u>20,683</u>	<u>19,795</u>	<u>4,287</u>	<u>6,946</u>

## (b) 森林高爾夫

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應收款項	4,000	5,000	-	-
按金及其他應收款項	<u>16,683</u>	<u>14,795</u>	<u>4,168</u>	<u>4,650</u>
	<u>20,683</u>	<u>19,795</u>	<u>4,168</u>	<u>4,650</u>

(a) 於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及於二零一二年六月三十日，貿易及其他應收款項公允價值與其賬面值相若。

(b) 森林高爾夫集團貿易及其他應收款項賬面值均以人民幣計值。

(c) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貿易應收款項的賬齡均為90天以內。

## 11 現金及現金等價物

## (a) 森林高爾夫集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金 以人民幣計	323,995	99,035	7,083	32,991

## (b) 森林高爾夫

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金 以人民幣計	323,995	99,035	6,625	31,490

森林高爾夫集團的銀行存款按浮動銀行存款利率賺取利息。

## 12 其他儲備 – 森林高爾夫集團及森林高爾夫

	法定儲備 人民幣千元
於二零零九年一月三十一日	15,268
法定儲備	<u>33,773</u>
於二零零九年十二月三十一日	49,041
注資	–
法定儲備	<u>17,026</u>
於二零一零年十二月三十一日	66,067
法定儲備	<u>18,273</u>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	<u>84,340</u>
(未經審核)	
於二零一零年十二月三十一日	66,067
法定儲備	<u>–</u>
於二零一一年六月三十日	<u>66,067</u>

## (a) 中國法定儲備

根據中國有關政府法規及現組成森林高爾夫集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。

本儲備僅能用於彌補虧損、擴充森林高爾夫集團各實體生產運營或增加資本。

於權益持有人大會的一項決議案獲批准後，森林高爾夫集團可將本儲備轉換為股本，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

## 13 貿易及其他應付款項

## (a) 森林高爾夫集團

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(i))	536,051	537,540	281,826	472,082
其他應付稅項	40,893	36,096	17,970	17,395
其他應付款項	17,883	15,936	37,045	36,462
應付利息	—	2,829	—	—
工資及應付福利	—	2,896	745	373
	<u>594,827</u>	<u>595,297</u>	<u>337,586</u>	<u>526,312</u>

附註(i)：森林高爾夫集團於有關期間各結算日的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
90天以內	194,304	83,460	37,566	331,934
90至180天	—	—	2,094	—
180至365天	44,127	—	4,520	—
365天以上	<u>297,620</u>	<u>454,080</u>	<u>237,646</u>	<u>140,148</u>
	<u>536,051</u>	<u>537,540</u>	<u>281,826</u>	<u>472,082</u>

## (b) 森林高爾夫

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
貿易應付款項 (附註(i))	536,051	537,540	281,437	470,456
其他應付稅項	40,893	36,096	17,970	17,395
其他應付款項	17,883	15,936	36,936	35,614
應付利息	—	2,829	—	—
工資及應付福利	—	2,896	745	373
	<u>594,827</u>	<u>595,297</u>	<u>337,088</u>	<u>523,838</u>

附註(i)：森林高爾夫於有關期間各結算日的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
90天以內	194,304	83,460	37,177	330,308
90至180天	—	—	2,094	—
180至365天	44,127	—	4,520	—
365天以上	297,620	454,080	237,646	140,148
	<u>536,051</u>	<u>537,540</u>	<u>281,437</u>	<u>470,456</u>

## 14 借貸 — 森林高爾夫集團及森林高爾夫

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
<b>非即期</b>				
有抵押，借自銀行	<u>821,670</u>	<u>19,229</u>	<u>16,670</u>	<u>15,338</u>
<b>即期</b>				
有抵押，借自其他金融機構	—	500,000	—	—
無抵押，借自：	—	—	—	—
— 股東	—	1,553,920	—	—
— 第三方	—	—	25,000	—
	<u>—</u>	<u>2,053,920</u>	<u>25,000</u>	<u>—</u>
<b>合計</b>	<u>821,670</u>	<u>2,073,149</u>	<u>41,670</u>	<u>15,338</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年六月三十日，森林高爾夫集團的借貸分別為人民幣822,000,000元、人民幣519,000,000元、人民幣17,000,000元及人民幣15,000,000元由森林高爾夫集團價值人民幣640,000,000元、人民幣646,000,000元、人民幣17,000,000元及人民幣16,000,000元的樓宇及發展中物業分別抵押或共同抵押（附註5及附註7）。

## (i) 長期借貸

於報告期間各結算日應償還的借貸如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
2至5年	800,000	-	-	15,338
5年以上	21,670	19,229	16,670	-
	<u>821,670</u>	<u>19,229</u>	<u>16,670</u>	<u>15,338</u>

(ii) 於有關期間各結算日，森林高爾夫集團及森林高爾夫概無任何已承諾未提取銀行信貸。

(iii) 森林高爾夫集團借貸的賬面值以人民幣計值且與其公允價值相若。由於借貸的浮動利率與結算日的市場利率相若，因此折讓影響並不重大。

## 15 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
物業銷售	1,292,818	351,856	766,364	31,266	465,373
酒店管理服務	-	-	-	-	3,762
	<u>1,292,818</u>	<u>351,856</u>	<u>766,364</u>	<u>31,266</u>	<u>469,135</u>

## 16 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元
已售物業成本：					
— 土地使用權成本	241,418	55,973	118,479	4,117	54,273
— 其他發展成本	568,400	131,699	290,626	9,710	140,123
— 營業稅及相關 附加費 (附註17)	70,459	19,176	42,533	1,876	25,804
— 資本化利息	184,748	41,765	5,645	3,342	9,087
員工成本 (附註18)	10,410	9,790	5,782	2,307	5,124
折舊	2,352	2,137	2,138	1,072	1,223
廣告及推廣成本	9,665	7,321	9,652	4,199	5,318
辦公室及差旅開支	1,497	2,130	1,704	776	61
業務招待開支	1,274	921	830	500	471
諮詢開支	301	111	1,562	1,562	135
其他稅項開支	918	1,419	968	147	2,540
其他	3,781	4,489	3,477	1,253	2,996
	<u>1,095,223</u>	<u>276,931</u>	<u>483,396</u>	<u>30,861</u>	<u>247,155</u>
銷售成本、銷售及市場推廣 成本及行政開支總額					

## 17 營業稅及相關附加費

現組成森林高爾夫集團的中國公司須就其收入按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率	稅基
(a) 營業稅	5%	— 物業銷售 — 服務收入
(b) 城市維護建設稅	7%	— 已付營業稅
(c) 教育費附加	3%	— 已付營業稅
(d) 地方教育費附加	0%-2%	— 已付營業稅
(e) 防洪費	0%-1%	— 已付營業稅

## 18 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
工資及薪金	28,087	34,893	38,192	17,502	25,356
社會保障成本	6,741	8,375	9,083	594	1,936
員工福利	3,931	4,885	5,254	2,211	1,202
	<u>38,759</u>	<u>48,153</u>	<u>52,529</u>	<u>20,307</u>	<u>28,494</u>
減：撥充發展中物業 資本的員工成本	<u>(28,349)</u>	<u>(38,363)</u>	<u>(46,747)</u>	<u>(18,000)</u>	<u>(23,370)</u>
自損益賬中扣除 (附註16)	<u>10,410</u>	<u>9,790</u>	<u>5,782</u>	<u>2,307</u>	<u>5,124</u>

員工成本於全面收益表劃分如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售及市場推廣成本	3,159	6,017	513	117	2,224
行政開支	<u>7,251</u>	<u>3,773</u>	<u>5,269</u>	<u>2,190</u>	<u>2,900</u>
	<u>10,410</u>	<u>9,790</u>	<u>5,782</u>	<u>2,307</u>	<u>5,124</u>

## 19 董事及高級管理層酬金

## (a) 董事及高級管理層酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	激勵袍金 人民幣千元	其他福利、 包括退休金 人民幣千元	董事離職補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
------	-------------	-------------	---------------	---------------	-------------------------	-----------------	-------------

截至二零零九年十二月三十一日止年度：

宋卫平	-	-	-	-	-	-	-
壽柏年	-	-	-	-	-	-	-
王虹斌	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>						

截至二零一零年十二月三十一日止年度：

宋卫平	-	-	-	-	-	-	-
王虹斌	-	-	-	-	-	-	-
武彪	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>						

截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月：

宋卫平	-	-	-	-	-	-	-
王虹斌	-	-	-	-	-	-	-
吳愛萍	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>						

截至二零一一年六月三十日止六個月：

宋卫平	-	-	-	-	-	-	-
王虹斌	-	-	-	-	-	-	-
武彪	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>						

## (b) 五名最高薪人士

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，森林高爾夫集團五名最高薪人士並無包括於上述附註19(a)的分析中。於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月應付五名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金及福利	1,630	1,980	1,552	1,024	741
社會保障成本	314	206	354	158	168
	<u>1,944</u>	<u>2,186</u>	<u>1,906</u>	<u>1,182</u>	<u>909</u>

(未經審核)

酬金範圍如下：

酬金範圍	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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0元至 人民幣1,000,000元	5	5	5	5	5

- (c) 於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，森林高爾夫集團概無董事或五名最高薪人士向森林高爾夫集團收取任何酬金作為加盟或在加盟森林高爾夫集團時的獎勵，或作為離職補償。

## 20 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
借予關連方貸款的利息收入	7,564	131,530	65,596	53,101	13,184
其他	51	130	167	95	18
	<u>7,615</u>	<u>131,660</u>	<u>65,763</u>	<u>53,196</u>	<u>13,202</u>

## 21 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
(i) 財務收入：					
下列各項的利息收入：					
－ 銀行存款的利息收入	(1,960)	(694)	(399)	(408)	(44)
(ii) 財務成本：					
下列各項的利息開支：					
－ 銀行借貸	32,225	9,626	1,261	625	599
－ 自非銀行金融機構借貸	-	25,333	21,903	21,903	-
－ 自關連方借貸	23,887	133,347	42,670	36,987	-
－ 自第三方借貸	-	-	561	-	1,444
	<u>56,112</u>	<u>168,306</u>	<u>66,395</u>	<u>59,515</u>	<u>2,043</u>
減：資本化利息	(39,613)	-	-	-	-
	<u>16,499</u>	<u>168,306</u>	<u>66,395</u>	<u>59,515</u>	<u>2,043</u>

於有關期間各結算日用於釐定符合資本化條件的利息支出的年度資本化率為8.48%、0%、0%、0%及0%。

## 22 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
企業所得稅 (「企業所得稅」)					
— 當期所得稅	45,832	(7,107)	63,262	5,750	55,553
— 遞延所得稅	(7,680)	14,384	(6,165)	(7,084)	(6,327)
	38,152	7,277	57,097	(1,334)	49,226
土地增值稅 (「土地增值稅」)	38,785	10,556	55,290	938	36,529
	<u>76,937</u>	<u>17,833</u>	<u>112,387</u>	<u>(396)</u>	<u>85,755</u>

## (a) 企業所得稅

森林高爾夫集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
除所得稅前溢利	190,671	38,827	282,732	(5,506)	233,181
按法定稅率計算的所得稅	47,668	9,707	70,683	(1,377)	58,295
土地增值稅扣減	(9,696)	(2,639)	(13,823)	(235)	(9,132)
其他不可扣減開支	180	209	237	278	63
	<u>38,152</u>	<u>7,277</u>	<u>57,097</u>	<u>(1,334)</u>	<u>49,226</u>

組成森林高爾夫集團的所有實體均於中國註冊成立及營運。森林高爾夫集團所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

## (b) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於損益賬內列作所得稅開支。

## 23 每股盈利

由於森林高爾夫並非成立為設有註冊股本的公司，故每股盈利的計算並不適用，亦無呈列每股盈利。

## 24 股息

董事會並無已付或宣派任何股息。

## 25 經營活動所得／(所用) 現金

## (a) 經營活動所得／(所用) 現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
除所得稅前溢利／(虧損)	190,671	38,827	282,732	(5,506)	233,181
就下列各項作出調整：					
折舊支出	2,352	2,137	2,138	1,072	1,223
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	40	40	2
營運資金變動					
－ 發展中物業及 持作出售的竣工物業	561,489	(68,879)	278,167	4,673	(166,145)
－ 預付款項	5,527	(31,522)	16,426	53,794	9,570
－ 貿易及其他應收款項	(14,285)	888	15,514	(5,525)	(2,762)
－ 客戶預付款項	(72,450)	544,376	(299,822)	171,841	(170,696)
－ 貿易及其他應付款項	353,861	(6,962)	(280,569)	(139,560)	174,721
經營活動所得／(所用) 現金	<u>1,027,165</u>	<u>478,865</u>	<u>14,626</u>	<u>80,829</u>	<u>79,094</u>

## 26 承擔

於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發支出				
－ 已訂約但未撥備	155,560	400,159	403,498	353,001
－ 已批准但未訂約	2,718,649	2,500,633	1,958,772	1,781,793
	<u>2,874,209</u>	<u>2,900,792</u>	<u>2,362,270</u>	<u>2,134,794</u>

## 27 金融工具－森林高爾夫集團

	貸款及應收款項			於二零一二年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
<b>資產負債表的資產</b>				
應收關連方款項	802,253	2,491,227	312,641	410,544
其他應收款項	20,683	19,795	4,287	6,946
現金及現金等價物	323,995	99,035	7,083	32,991
	<u>1,146,931</u>	<u>2,610,057</u>	<u>324,011</u>	<u>450,481</u>
	按攤銷成本列賬的金融負債			於二零一二年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
<b>資產負債表的負債</b>				
借貸	821,670	2,073,149	41,670	15,338
貿易及其他應付款項 (不包括法定應付款項)	553,934	556,305	318,871	508,544
應付關連方款項	370,396	206,656	41,089	115,881
	<u>1,746,000</u>	<u>2,836,110</u>	<u>401,630</u>	<u>639,763</u>

## 28 關連方交易

## (a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
綠城房地產	股東

## (b) 與關連方交易

於有關期間，森林高爾夫集團與關連方進行以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 給予綠城房地產的貸款	<u>802,247</u>	<u>1,908,657</u>	<u>267,447</u>	<u>167,701</u>	<u>465,793</u>
(ii) 自綠城房地產收取資金	<u>-</u>	<u>219,683</u>	<u>2,446,027</u>	<u>1,750,475</u>	<u>367,993</u>
(iii) 來自綠城房地產的借貸 (附註16)	<u>230,000</u>	<u>1,553,920</u>	<u>12,000</u>	<u>-</u>	<u>100,797</u>
(iv) 償還借貸予綠城房地產	<u>574,191</u>	<u>135,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,000</u>
(v) 應收利息－綠城房地產	<u>7,564</u>	<u>131,530</u>	<u>65,596</u>	<u>53,101</u>	<u>13,184</u>
(vi) 應付利息開支 －綠城房地產	<u>23,887</u>	<u>133,347</u>	<u>42,670</u>	<u>36,987</u>	<u>-</u>

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年六月三十日止六個月，給予關連方的貸款為無抵押，及分別按年利率6.565%計息。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，來自關連方的借貸為無抵押，及按年利率10.980%計息。

森林高爾夫董事認為，上述關連方交易乃按森林高爾夫集團與各關連方相互磋商的條款進行。

## (c) 主要管理層補償

主要管理層包括董事（執行及非執行）、執行委員會成員、公司秘書及內部審核主管。彼等的補償已於財務報表附註19披露。

## (d) 關連方結餘

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
(i) 應收關連方款項				
— 綠城房地產	<u>802,247</u>	<u>2,491,221</u>	<u>312,641</u>	<u>410,441</u>
(ii) 借貸				
— 綠城房地產	<u>-</u>	<u>1,553,920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(iii) 應付關連方款項				
— 綠城房地產	<u>369,903</u>	<u>205,842</u>	<u>40,207</u>	<u>115,881</u>

## 29 於附屬公司投資

	於十二月三十一日			於二零一二年
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
於玫瑰園度假的投資，按成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

## 30 重大結算日後事項

由二零一二年六月三十日至本報告日期期間，森林高爾夫集團並無結算日後事項。

## II. 結算日後財務報表

森林高爾夫或其附屬公司概無就二零一二年六月三十日之後至本報告日期的任何期間編製任何經審核財務報表。除本報告所披露者外，森林高爾夫或其附屬公司並無就二零一二年六月三十日之後的任何期間宣派或作出股息或分派。

此致

融創中國控股有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

二零一二年十月三十日

## 管理層討論及分析

根據框架協議，是次交易包括以下目標公司：

1. 綠城房地產透過上海融創綠城於下列八間目標公司（統稱「合營目標集團」）所擁有的50%實益權益。

(1) 綠城房地產的六間附屬公司：

- 上海華浙外灘置業有限公司（「上海華浙」）
- 上海綠順房地產開發有限公司（「上海綠順」）
- 蘇州綠城御園房地產開發有限公司（「蘇州御園」）
- 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司（「蘇州玫瑰園」）
- 無錫綠城房地產開發有限公司（「無錫綠城」）
- 天津逸駿投資有限公司（「天津逸駿」）

(2) 綠城房地產的一間共同控制實體

- 常州綠城置業有限公司（「常州綠城」）

(3) 綠城房地產的一間聯營公司

- 無錫太湖綠城置業有限公司（「無錫太湖」）

融創置地及綠城房地產分別擁有上海融創綠城的50%股權。由於融創置地於上海融創綠城擁有控制權，故上海融創綠城成為本公司的新附屬公司。

2. 綠城房地產的另一間前全資附屬公司森林高爾夫集團的50%股權。由於綠城房地產於森林高爾夫集團擁有控制權，故森林高爾夫集團成為本公司的新聯營公司。

有關九間目標公司的詳細資料，請參閱本通函「董事會函件」一節。

根據交易的架構及有關目標公司（包括載於附錄二的合營目標集團及附錄三的森林高爾夫集團）的財務資料的披露形式，我們有關目標公司的分析乃分開合營目標集團及森林高爾夫集團而作出。

## A. 合營目標集團

## 收入

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，合營目標集團自交付綠城•無錫玉蘭花園項目的物業錄得人民幣1,333.0百萬元的收入總額。於截至二零一二年六月三十日止六個月，收入為人民幣2,382.9百萬元，分別來自交付綠城•上海黃浦灣項目的物業人民幣2,299.6百萬元及交付綠城•無錫玉蘭花園項目的物業人民幣83.3百萬元。

除綠城•無錫玉蘭花園項目及上海黃浦灣項目分別於二零一一年年底及二零一二年上半年起開始交付物業外，所有其他項目仍處於建設階段，故並無錄得任何銷售物業收入。

下表載列收入明細的若干詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收入					
無錫玉蘭花園	-	-	1,333,034	-	83,296
上海黃浦灣	-	-	-	-	2,299,614
總計	-	-	1,333,034	-	2,382,910
已交付總建築面積 (平方米)					
無錫玉蘭花園	-	-	117,546	-	8,309
上海黃浦灣	-	-	-	-	36,920
總計	-	-	117,546	-	45,229
每平方米(已售)平均售價 (「平均售價」)(人民幣)	-	-	11,341	-	52,685

## 銷售成本

期內銷售成本包括期內就已交付物業的直接發展業務產生的成本，如土地使用權成本、建築成本、資本化融資成本及營業稅。

合營目標集團於二零一一年的銷售成本為人民幣972.1百萬元。於截至二零一二年六月三十日止六個月，合營目標集團錄得銷售成本人民幣1,620.3百萬元，上海黃浦灣佔當中的96%。年／期內銷售成本的波動與已交付客戶的物業的總建築面積變動相符。

## 毛利

扣除可變現值虧損的影響，於二零一一年的毛利為人民幣360.9百萬元，其中27%的毛利率全部來自交付綠城•無錫玉蘭花園項目的物業。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，毛利為人民幣762.6百萬元，而毛利率維持於32%，主要由於在二零一二年上半年交付具有較高平均售價的上海黃浦灣項目所致。

## 銷售及市場推廣成本

期內合營目標集團的銷售及市場推廣成本主要包括有關預售物業的廣告及推廣成本、銷售及市場推廣員工成本、差旅開支、辦公室開支及其他與預售及市場推廣活動有關的開支。廣告及推廣成本於產生期間即時確認為開支。

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度，合營目標集團的銷售及市場推廣成本分別為人民幣13.8百萬元、人民幣30.4百萬元及人民幣47.6百萬元，主要由於(i)於二零一零年收購及新成立的項目數目增加；及(ii)加大市場推廣力度，以促進物業銷售。

合營目標集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一一年六月三十日止六個月的人民幣23.3百萬元減少人民幣6.0百萬元至二零一二年同期的人民幣17.3百萬元，主要由於兩個項目（即綠城•蘇州御園及綠城•上海玉蘭花園）自二零一一年上半年開始預售，產生較高的廣告及推廣成本所致。

### 行政開支

期內合營目標集團的行政開支主要包括行政人員成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項及其他一般及行政開支。

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度，合營目標集團的行政開支分別為人民幣11.4百萬元、人民幣31.4百萬元及人民幣36.1百萬元。行政開支的波動與項目發展及推廣進度相符。

於截至二零一二年六月三十日止六個月，合營目標集團錄得行政開支約人民幣18.2百萬元，較二零一一年同期的人民幣19.3百萬元輕微下跌。

### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一二年六月三十日，合營目標集團的僱員人數為約216人。

合營目標集團須向社會保險供款計劃作出供款，據此合營目標集團須按有關中國法律規定為僱員的養老保險、醫療保險及失業保險作出供款。合營目標集團亦須向僱員支付住房公積金。

## 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資成本</b>					
以下各項的利息					
－ 銀行借貸	70,732	131,586	362,652	181,332	143,050
－ 非銀行金融機構的借貸	43,346	64,736	101,735	31,850	68,981
－ 關連方的借貸	40,152	56,994	154,473	76,215	97,001
－ 非控股權益的借貸	36,901		5,991	404	11,534
	191,131	253,316	624,851	289,801	320,566
減：資本化融資成本	(187,197)	(194,360)	(399,224)	(176,989)	(200,490)
	<u>3,934</u>	<u>58,956</u>	<u>225,627</u>	<u>112,812</u>	<u>120,076</u>

年／期內融資成本的波動主要是由於借貸變動與項目開發不同階段的資金需要以及建設期內資本化融資成本的波動相符所致。

## 分佔聯營公司溢利／(虧損)

無錫太湖為合營目標集團唯一的聯營公司，其於二零一零年一月成立。合營目標集團分佔聯營公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的溢利分別合共為人民幣4萬元及人民幣3萬元。然而，於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月，合營目標集團錄得分佔聯營公司虧損分別為人民幣32萬元及人民幣18萬元。於該等年度及期間的波動大致上與應收關連人士款項所產生的利息收入變動一致。

## 分佔共同控制實體虧損

合營目標集團僅有一間共同控制實體常州綠城，其於二零一零年十一月成立。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，合營目標集團分佔共同控制實體虧損分別合共為人民幣6.7百萬元、人民幣16.5百萬元、人民幣7.4百萬元及人民幣10.8百萬元。該等變動主要由於撥付其發展項目而向關連人士取得借貸所引起的財務成本波動。

## 借貸及抵押品

	於十二月三十一日			於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
<b>非即期</b>				
有抵押借貸：				
－ 銀行	1,400,000	2,305,000	2,783,000	2,979,000
－ 其他金融機構	483,000	483,000	1,309,100	1,044,650
無抵押借貸：				
－ 銀行	—	—	—	—
	1,883,000	2,788,000	4,092,100	4,023,650
減：長期借貸的即期部分	—	—	(1,564,450)	(2,683,650)
	<u>1,883,000</u>	<u>2,788,000</u>	<u>2,527,650</u>	<u>1,340,000</u>
<b>即期</b>				
有抵押借貸：				
－ 銀行	—	1,080,000	1,080,000	1,080,000
－ 其他金融機構	—	500,000	—	—
無抵押借貸：				
－ 銀行	—	—	—	—
加：長期借貸的即期部分	—	—	1,564,450	2,683,650
	—	1,580,000	2,644,450	3,763,650
總計	<u>1,883,000</u>	<u>4,368,000</u>	<u>5,172,100</u>	<u>5,103,650</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，合營目標集團分別為人民幣1,883.0百萬元、人民幣4,368.0百萬元、人民幣5,172.1百萬元及人民幣5,103.7百萬元的借貸以合營目標集團分別為人民幣2,587.6百萬元、人民幣7,471.9百萬元、人民幣7,561.2百萬元及人民幣7,775.4百萬元的發展中物業及待售竣工物業共同抵押。

### 現金狀況

合營目標集團於資本密集的行業中經營，過往一直並預期日後將繼續透過物業預售及銷售所得款項、商業銀行及其他資金借貸以及股東注資來撥付合營目標集團的營運資金、資本開支及其他資本需要。合營目標集團的短期流動資金需要與償還其債務及撥付其營運資金需要有關，而其短期流動資金來源包括現金結餘、物業預售及銷售所得款項以及新借貸。合營目標集團的長期流動資金需要與撥付其新物業項目開發及償還其長期債務有關，而其長期流動資金來源包括貸款及股東注資。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，合營目標集團的現金及現金等價物及受限制現金總結餘分別為人民幣511.7百萬元、人民幣449.5百萬元、人民幣153.3百萬元及人民幣361.7百萬元。

### 外匯風險

合營目標集團主要在中國經營。所有交易主要以人民幣計值，而所有資產及負債以人民幣計值。因此，合營目標集團不涉及重大外匯風險。

## 借貨利率

下表載列合營目標集團所承受的利率風險，包括按賬面值的負債（以到期日分類）。

	浮動利率			固定利率			總計
	少於1年 人民幣 百萬元	1至5年 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	少於1年 人民幣 百萬元	1至5年 人民幣 百萬元	小計 人民幣 百萬元	
借貨							
於二零零九年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>	<u>-</u>	<u>483</u>	<u>483</u>	<u>1,883</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>1,080</u>	<u>2,305</u>	<u>3,385</u>	<u>500</u>	<u>483</u>	<u>983</u>	<u>4,368</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>1,580</u>	<u>2,283</u>	<u>3,863</u>	<u>1,064</u>	<u>245</u>	<u>1,309</u>	<u>5,172</u>
於二零一二年六月三十日	<u>2,719</u>	<u>840</u>	<u>3,559</u>	<u>1,045</u>	<u>500</u>	<u>1,545</u>	<u>5,104</u>

於各財政年度的利率波動主要是由於各項目獲取不同的借貨來源，借貨來源受項目盈利能力、市況、資金時機等因素影響。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，合營目標集團並無使用任何利率掉期來對沖其利率風險。合營目標集團會考慮再融資、更新現有持倉及其他融資途徑來分析其利率風險。

## 資產負債比率

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貨總額（包括即期借貸及長期借貸）減受限制現金及現金及現金等價物計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，合營目標集團的資產負債比率分別為67%、68%、78%及74%。

合營目標集團的項目開發主要透過股東貸款、外部借貸及物業預售所得現金來撥付。各期內資產負債比率的波動乃由於外部資金需求增加，令外部借貸及預售所得現金增加。

## 或然負債

合營目標集團已為其所開發物業的若干買方安排銀行融資以及提供擔保，作為該等買方履行還款責任的擔保。該等擔保須於(i)向買方轉讓房產權證（一般由完成擔保登記起計平均兩至三年期內發生）；及(ii)物業買方支付按揭貸款時（以較早者為準）予以終止。

根據擔保的條款，於該等買方拖欠按揭付款時，合營目標集團的相關成員公司須負責向銀行償還結欠的按揭本金連同違約買方欠付的尚未償還應計利息及若干罰款。於該情況下，合營目標集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。合營目標集團的擔保期開始日為按揭授出日期。董事認為，買方拖欠付款機會很微，故按公允價值計量的金融擔保意義不大。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，上述已擔保客戶銀行貸款結餘分別如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
向客戶提供按揭融資的擔保	-	-	168,149	339,736

## 重大收購及出售

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，合營目標集團並無任何重大附屬公司及聯營公司收購及出售。

## 合營目標集團的前景

合營目標集團在中國從事物業開發業務，並將繼續專注高端物業策略，堅持以利潤為導向保持穩健快速發展。

## 資本資產的未來計劃

合營目標集團將於交易完成後繼續從事房地產物業開發業務。目前在建物業亦將繼續如期開發。

### 預計資金來源

合營目標集團的未來業務主要將以預售合營目標集團發展的物業的所得款項撥付。

### B. 森林高爾夫集團

#### 收入

下表載列收入明細的若干詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	1,292,818	351,856	766,364	31,266	465,373
酒店管理服務	—	—	—	—	3,762
總計	<u>1,292,818</u>	<u>351,856</u>	<u>766,364</u>	<u>31,266</u>	<u>469,135</u>
已交付總建築面積 (平方米)	29,043	6,760	12,660	491	6,825
每平方米(已售)的 平均售價(「平均售價」) (人民幣)	44,514	52,050	60,534	63,678	68,187

綠城·上海玫瑰園項目分七期開發，其中一期、二期、三期及四期已分別於二零零七年十二月、二零零九年九月、二零一一年十二月及二零一二年六月竣工。於物業交付後，預售或銷售物業的收入將予以確認。於截至二零一一年十二月三十一日止三年及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，收入的波動基本上由於期內交付不同開發期的總建築面積所致。

#### 銷售成本

期內銷售成本包括森林高爾夫集團就期內已交付物業的直接發展業務產生的成本，如土地使用權成本、建築成本、資本化融資成本及營業稅。

森林高爾夫集團於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月的銷售成本分別為人民幣1,065.0百萬元、人民幣248.6百萬元、人民幣457.3百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣229.3百萬元。銷售成本的波動乃由於有關期內交付客戶的總建築面積變動所致。

## 毛利

於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，森林高爾夫集團的毛利分別為人民幣227.8百萬元、人民幣103.2百萬元、人民幣309.1百萬元、人民幣12.2百萬元及人民幣239.8百萬元。於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，毛利率分別為18%、29%、40%、39%及51%。毛利及毛利率的變動與有關期內具有不同平均售價的已交付總建築面積的變動相符。

## 銷售及市場推廣成本

期內森林高爾夫集團的銷售及市場推廣成本主要包括有關預售物業的廣告及推廣成本、銷售及市場推廣員工成本、差旅開支、辦公室開支及其他與銷售及市場推廣活動有關的開支。廣告及推廣成本於產生期間即時確認為開支。

森林高爾夫集團的銷售及市場推廣成本由二零零九年的人民幣16.9百萬元增加至二零一零年的人民幣19.0百萬元，主要由於銷售表現增長使銷售及市場推廣員工成本增加所致。銷售及市場推廣成本由二零一零年的人民幣19.0百萬元減少至二零一一年的人民幣13.8百萬元，主要由於銷售及市場推廣員工成本減少。

森林高爾夫集團於截至二零一二年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣成本總額為人民幣9.8百萬元，較二零一一年同期的人民幣5.9百萬元大幅增長，主要由於物業開始預售或銷售，使廣告及市場推廣成本增加所致。

## 行政開支

期內森林高爾夫集團的行政開支主要包括行政人員成本、一般辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項開支及其他一般及行政開支。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年及截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月，森林高爾夫集團的行政開支分別為人民幣13.3百萬元、人民幣9.3百萬元、人民幣12.3百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣8.1百萬元。年內行政開支的波動與項目發展及推廣進度相符。

## 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一二年六月三十日，森林高爾夫集團的僱員人數為約59人。

森林高爾夫集團須向中國社會保險供款計劃作出供款，據此森林高爾夫集團及其僱員各自須按有關中國法律規定的百分比向養老保險、醫療保險及失業保險作出供款。森林高爾夫集團亦須向僱員支付住房公積金。

## 融資成本

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止六個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年	二零一二年
	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
	(未經審核)				
以下各項的利息					
— 銀行借貸	32,225	9,626	1,261	625	599
— 非銀行金融機構的借貸	—	25,333	21,903	21,903	—
— 關連方的借貸	23,887	133,347	42,670	36,987	—
— 第三方的借貸	—	—	561	—	1,444
	56,112	168,306	66,395	59,515	2,043
減：資本化利息	(39,613)	—	—	—	—
	<u>16,499</u>	<u>168,306</u>	<u>66,395</u>	<u>59,515</u>	<u>2,043</u>

於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，融資成本的波動主要是由於借貸變動與項目開發不同階段的資金需要以及建設期內資本化融資成本的波動相符所致。

## 借貸及抵押品

	於			
	於十二月三十一日			二零一二年
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非即期</b>				
有抵押銀行借貸	<u>821,670</u>	<u>19,229</u>	<u>16,670</u>	<u>15,338</u>
<b>即期</b>				
有抵押其他金融機構借貸	–	500,000	–	–
無抵押借貸：	–	–	–	–
– 股東	–	1,553,920	–	–
– 第三方	–	–	25,000	–
	–	2,053,920	25,000	–
<b>總計</b>	<u>821,670</u>	<u>2,073,149</u>	<u>41,670</u>	<u>15,338</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，森林高爾夫集團分別為人民幣821.7百萬元、人民幣519.2百萬元、人民幣16.7百萬元及人民幣15.3百萬元的借貸以森林高爾夫集團分別為人民幣640.0百萬元、人民幣646.2百萬元、人民幣17.1百萬元及人民幣16.3百萬元的發展中物業及樓宇共同抵押。

## 現金狀況

森林高爾夫集團於資本密集的行業中經營，過往一直並預期日後將繼續透過物業預售及銷售所得款項、商業銀行及其他資金提供者借貸以及股東注資來撥付其營運資金、資本開支及其他資本需要。森林高爾夫集團的短期流動資金需要與償還其債務及撥付其營運資金需要有關，而其短期流動資金來源包括現金結餘、物業預售及銷售所得款項以及新借貸。森林高爾夫集團的長期流動資金需要與撥付其新物業項目開發及償還其長期債務有關，而其長期流動資金來源包括貸款及股東注資。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，森林高爾夫集團的現金及現金等價物及受限制現金總結餘分別為人民幣324.0百萬元、人民幣99.0百萬元、人民幣7.1百萬元及人民幣33.0百萬元。

#### 外匯風險

森林高爾夫集團主要在中國經營。交易主要以人民幣計值，而所有資產及負債以人民幣計值。因此，森林高爾夫集團不涉及重大外匯風險。

#### 借貸利率

下表載列森林高爾夫集團所承受的利率風險，包括按賬面值的負債（以到期日分類）。

	浮動利率			固定利率			總計
	1至5年	5年以上	小計	1至5年	5年以上	小計	
	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	
借貨							
於二零零九年十二月三十一日	800,000	21,670	821,670	-	-	-	821,670
於二零一零年十二月三十一日	-	19,229	19,229	2,053,920	-	2,053,920	2,073,149
於二零一一年十二月三十一日	-	16,670	16,670	25,000	-	25,000	41,670
於二零一二年六月三十日	15,338	-	15,338	-	-	-	15,338

於各財政年度的利率波動主要是由於各項目獲取不同的借貸來源，借貸來源受項目盈利能力、市況、資金時機等因素影響。

截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月，森林高爾夫集團並無使用任何利率掉期來對沖其利率風險。森林高爾夫集團會考慮再融資、更新現有持倉及其他融資途徑來分析其利率風險。

### 資產負債比率

資產負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期借貸及長期借貸）減受限制現金及現金及現金等價物計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，森林高爾夫集團的資產負債比率分別為73%、87%、7%及-3%。

森林高爾夫集團的項目開發主要透過股東貸款、外部借貸及物業預售所得現金來撥付。各期內資產負債比率的波動乃由於外部資金需求增加，令外部借貸及預售所得現金增加，以配合項目開發及推廣期所致。

### 或然負債

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，森林高爾夫集團未曾就為森林高爾夫集團所開發物業的買方安排任何銀行融資，亦未曾提供擔保，作為該等買方履行還款責任的擔保。

### 重大收購及出售

於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年六月三十日止六個月，森林高爾夫集團並無任何重大附屬公司及聯營公司收購及出售。

### 森林高爾夫集團的前景

森林高爾夫集團過去數年來一直在中國從事物業開發業務，並將繼續專注高端物業策略，堅持以利潤為導向保持穩健快速發展。

### 資本資產的未來計劃

森林高爾夫集團將於交易完成後繼續從事房地產物業開發業務。目前在建物業亦將繼續如期開發。

### 預計資金來源

森林高爾夫集團的未來業務主要將以森林高爾夫集團所開發物業的預售所得款項撥付。

## A. 未經審核備考財務資料

以下為本集團之未經審核備考資產及負債報表（「未經審核備考財務資料」），乃根據下文附註所載的基準編製，以說明假設收購事項於二零一二年六月三十日經已發生的情況下帶來的影響。

未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，而由於其假設性質，未必真實反映假設收購事項於二零一二年六月三十日經已發生的情況下或於任何未來日期本集團的財務狀況。

	本集團 (附註1) 人民幣千元	合營 目標集團 賬面值 (附註2) 人民幣千元	備考調整				交易成本 及支付應付 綠城房地產 款項 (附註7及8) 人民幣千元	經擴大 集團的 備考財務 資料 人民幣千元
			重組 若干負債 作為交易的 一部分 (附註3) 人民幣千元	合營目標集團 可識別資產 及負債的 重新計量 (附註4) 人民幣千元	收購森林 高爾夫 (附註5) 人民幣千元	重新分類 (附註6) 人民幣千元		
<b>資產</b>								
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	30,988	7,498	-	-	-	-	-	38,486
投資物業	551,500	-	-	-	-	-	-	551,500
無形資產（並非來自 併購的商譽）	310,746	-	-	-	-	-	-	310,746
於共同控制實體的投資	97,490	206,594	-	(12,171)	-	-	-	291,913
於聯營公司的投資	977,130	90,077	-	8,880	590,975	-	-	1,667,062
向聯營公司貸款	-	-	-	-	-	-	-	-
遞延所得稅資產	530,906	63,289	-	-	-	-	-	594,195
	<u>2,498,760</u>	<u>367,458</u>	<u>-</u>	<u>(3,291)</u>	<u>590,975</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,453,902</u>
<b>流動資產</b>								
發展中物業	26,689,687	12,791,638	-	4,356,340	-	-	-	43,837,665
持作出售的竣工物業	4,737,715	966,188	-	-	-	-	-	5,703,903
應收關連方款項	2,180,793	2,718	-	-	-	(2,718)	-	2,180,793
應收綠城房地產款項	-	122,981	-	-	-	(122,981)	-	-
其他應收款項	271,763	206,962	-	-	-	2,718	-	481,443
預付款項	1,609,377	270,823	-	-	-	-	-	1,880,200
受限制現金	2,189,855	157,122	-	-	-	-	-	2,346,977
現金及現金等價物	2,640,510	204,572	-	-	-	-	(3,357,936)	(512,854)
	<u>40,319,700</u>	<u>14,723,004</u>	<u>-</u>	<u>4,356,340</u>	<u>-</u>	<u>(122,981)</u>	<u>(3,357,936)</u>	<u>55,918,127</u>
<b>資產總值</b>	<b><u>42,818,460</u></b>	<b><u>15,090,462</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>4,353,049</u></b>	<b><u>590,975</u></b>	<b><u>(122,981)</u></b>	<b><u>(3,357,936)</u></b>	<b><u>59,372,029</u></b>

	備考調整							經擴大集團的備考財務資料
	本集團	合營目標集團	重組若干負債作為交易的一部分	合營目標集團可識別資產及負債的重新計量	收購森林高爾夫	重新分類	交易成本及支付應付綠城房地產款項	
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7及8)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>								
<b>非流動負債</b>								
借貸	(6,983,290)	(1,340,000)	-	-	-	-	-	(8,323,290)
長期應付款項	(161,843)	-	-	-	-	-	-	(161,843)
遞延所得稅負債	(2,310,073)	(4,557)	-	(2,851,816)	-	-	-	(5,166,446)
	<u>(9,455,206)</u>	<u>(1,344,557)</u>	<u>-</u>	<u>(2,851,816)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,651,579)</u>
<b>流動負債</b>								
貿易及其他應付款項	(7,419,877)	(1,750,462)	-	-	-	(4,356)	(3,500)	(9,178,195)
客戶預付款項	(11,126,476)	(1,833,345)	-	-	-	-	-	(12,959,821)
應付關連方款項	(627)	(4,356)	-	-	-	(143,194)	-	(148,177)
應付綠城房地產款項 (附註8)	-	(4,329,689)	294,909	(1,158,443)	(590,975)	270,531	3,357,936	(2,155,731)
當期所得稅負債	(1,180,507)	(374,679)	(73,727)	-	-	-	875	(1,628,038)
借貸	(5,470,700)	(3,763,650)	-	-	-	-	-	(9,234,350)
	<u>(25,198,187)</u>	<u>(12,056,181)</u>	<u>221,182</u>	<u>(1,158,443)</u>	<u>(590,975)</u>	<u>122,981</u>	<u>3,355,311</u>	<u>(35,304,312)</u>
<b>負債總額</b>	<b><u>(34,653,393)</u></b>	<b><u>(13,400,738)</u></b>	<b><u>221,182</u></b>	<b><u>(4,010,259)</u></b>	<b><u>(590,975)</u></b>	<b><u>122,981</u></b>	<b><u>3,355,311</u></b>	<b><u>(48,955,891)</u></b>

## 附註：

- 該等結餘代表本集團於二零一二年六月三十日的資產及負債報表，乃摘錄自本公司已發表的截至二零一二年六月三十日止六個月的簡明中期報告內的本集團未經審核簡明綜合中期資產負債表。
- 該等結餘代表合營目標集團於二零一二年六月三十日的資產及負債報表，乃摘錄自通函附錄二所載的會計師報告。
- 作為交易的一部分，綠城房地產自目標公司4號無償轉讓一項應收款項予合營公司。該調整亦包括轉讓的預計稅務影響。
- 該等調整代表按本公司經參考獨立估值師作出的物業估值後估計的公允價值基準重新計量於二零一二年六月三十日的合營目標集團的可識別資產及負債。
- 該調整代表本集團於森林高爾夫（其為本集團的聯營公司）的投資。
- 應收／應付綠城房地產的款項淨額（包括於目標實體應付／應收綠城房地產的款項）的重新分類。
- 該等調整代表交易成本人民幣3.5百萬元及相關稅務影響。
- 應付綠城房地產的款項餘額並不包括此交易的總代價人民幣3,358百萬元（已扣減現金及現金等價物）。總代價其中人民幣1,749百萬元用作股權轉讓，而餘下的人民幣1,609百萬元則用作本集團收購目標實體應付綠城房地產款項，其中人民幣1,806百萬元為目標公司1號至目標公司8號應付綠城房地產的款項，而人民幣197百萬元為目標公司9號（森林高爾夫）應收綠城房地產的款項，有關款項將於此交易完成後獲償還。
- 代價與目標實體的相關股權的公允價值的差額為人民幣177百萬元，有關差額將根據香港財務報告準則於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內確認為收入。
- 由於目標公司於完成日期的可識別資產及負債的公允價值或會與編製上述未經審核備考財務資料所採用的公允價值有所出入，附註9所載的可識別資產及負債及收入的實際金額或會與本附錄所載的估計金額有所不同。
- 並無作出調整以反映任何經營業績或本集團與目標公司於二零一二年六月三十日後訂立的其他交易。

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 未經審核備考財務資料的會計師報告 致融創中國控股有限公司列位董事

我們謹就融創中國控股有限公司（「貴公司」）就有關 貴公司建議收購上海融創綠城房地產開發有限公司的50%股本權益及綠城房地產集團有限公司於上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司持有的50%股本權益（「收購事項」）而於二零一二年十月三十日刊發的通函（「通函」）中附錄五標題為「未經審核備考財務資料」內所載的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）（載於第V-1至V-2頁）作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供資料說明收購事項對 貴公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體（以下統稱「貴集團」）的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第V-1至V-2頁。

### 貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而我們過往對該等財務資料曾發出的任何報告，我們除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上責任外，我們概不承擔任何其他責任。

### 意見的基礎

我們是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。我們的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較未經審核備考財務資料所載於二零一二年六月三十日的未經調整未經審核綜合資產及負債報表與 貴公司二零一二年中期報告所載 貴公司已發表的截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料，考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

我們在策劃和進行工作時，均以取得我們認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製，該基準與 貴集團的會計政策一致，且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能反映 貴集團於二零一二年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年十月三十日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團擬收購的物業權益於二零一二年七月三十一日的價值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擬收購的物業進行估值（詳見隨附的估值證書）。吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業於二零一二年七月三十一日（「估值日期」）的價值。

### 市值的定義

吾等對各物業的估值代表物業的市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版），市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

## 估值基準和假設

吾等的估值並無考慮特別條件或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

對物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號、證券及期貨事務監察委員會公司收購、合併及股份購回守則以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

對中國物業估值時，除另有指明外，吾等假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付地價。

吾等依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團法律顧問金誠同達律師事務所所提供有關各物業業權及有關 貴集團所持有物業權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設 貴集團於各獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或指讓物業。

有關中國物業的業權及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團所提供資料載於各估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。就該等物業而言，吾等依賴 貴集團法律顧問所提供的法律意見。

吾等的估值各按全部權益基準進行。

就位於中國的物業而言，經 貴集團告知，潛在稅項負債包括按30%至60%累進稅率繳納的土地增值稅、按5%銷售額繳納的營業稅、按11%營業稅繳納的相關附加稅及按25%除稅前溢利繳納的所得稅。中國相關物業變現後的應課稅準確金額有待於提呈有關交易文件後出售相關物業時，相關稅務機關頒佈的正式徵稅方案而定。

就第一類 貴集團將於中國收購作銷售的物業及第二類將於中國收購的開發中物業，須支付相關稅項負債的可能性極高。誠如 貴集團告知，若該等物業按估值金額

出售，潛在稅項負債將約為人民幣5,652,200,000元。上述金額乃供指示性用途，以及根據最後實際可行日期的適用規則及可供使用資料計算。

就第三類將由 貴集團在中國購入作未來發展的物業，由於 貴集團尚未有出售該等物業的計劃，故須支付相關稅項負債的可能性極微。

## 估值方法

對 貴集團於中國收購作出售用途的第一類物業進行估值時，吾等已透過參考相關市場可比較銷售，假設物業按現況在可交吉情況下以直接比較法為物業權益估值。

在對 貴集團於中國收購的開發中及作未來發展的第二類及第三類物業進行估值時，吾等根據 貴集團向吾等提供的最新開發計劃（如有），以各項物業的開發及落成作為基準進行估值。吾等假設開發計劃均已或將取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及許可證，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃及其他有關法規，且已或將獲得有關政府機構的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較銷售例子對各項物業進行估值，並考慮已支付的建築成本及項目竣工將支付的費用。「落成後的資本值」指假設發展項目於估值日期已竣工的情況下吾等對發展項目的總售價的意見。

## 資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證是否可能有吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。

吾等估值時，相當依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、泊車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

## 業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業的業權，故依賴 貴集團提供有關 貴集團中國物業權益的意見。

除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

## 實地視察

戴德梁行上海辦事處估值師姚燕、鄧羽及孫明華以及天津辦事處估值師唐明已於二零一二年七月至二零一二年九月期間視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，吾等已假設吾等所獲文件顯示的面積均屬正確。就開發中或持作日後發展的物業，吾等並無進行土壤考察，以確定土壤狀況及設施是否適合作任何日後開發。此外，吾等並無就該等物業進行任何環境調查。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於興建時將不會產生預期外開支或延誤而編製。

## 貨幣

除另有說明外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（人民幣）列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此致

融創中國控股有限公司  
中華人民共和國  
天津  
南開區  
賓水西道  
奧城商業廣場  
A3大廈3樓  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師（產業測量組）  
註冊中國房地產估價師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零一二年十月三十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾25年香港及中國物業估值經驗。

## 估值概要

物業	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
	<b>第一類 – 貴集團於中國擬收購作出售用途的竣工物業</b>			
1. 中華人民共和國 上海市黃浦區 中山南路566弄1、2號 綠城·上海黃浦灣 一期未售部分	1,474,000,000	25.5%	375,870,000	
2. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 高浪路南側、立信大道東側 綠城·無錫玉蘭花園 一期未售部分	292,000,000	42.5%	124,100,000	

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
3. 中華人民共和國 上海市閔行區 中青路1555弄 綠城·上海玫瑰園 三期及四期未售部分	488,000,000	50%	244,000,000
第一類小計：	<u>2,254,000,000</u>		<u>743,970,000</u>

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
<b>第二類 — 貴集團於中國擬收購的開發中物業</b>			
4. 中華人民共和國 上海市浦東新區唐鎮 西至齊愛路 北至唐龍路 綠城·上海玉蘭花園 在建項目	2,362,000,000	50%	1,181,000,000
5. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 西華林街99號 綠城·蘇州御園 在建項目	3,329,000,000	45.25%	1,506,372,500

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 高浪路南側、立信大道東側 綠城·無錫玉蘭花園 二期在建項目	1,159,000,000	42.5%	492,575,000
7. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 立信大道西 觀山路北 綠城·無錫太湖項目 一期在建項目	463,000,000	19.5%	90,285,000

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
8. 中華人民共和國 天津市塘沽區 濱河西路以東、 萬順北道以南、 橫福路以北， 綠城·天津藍色海岸 一期在建項目	202,000,000	40%	80,800,000
9. 中華人民共和國 上海市閔行區 馬橋鎮南至元江路， 西至曙光路 綠城·上海玫瑰園 五期至七期在建項目	1,908,000,000	50%	954,000,000
<b>第二類小計：</b>	<b>9,423,000,000</b>		<b>4,305,032,500</b>

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
<b>第三類 — 貴集團於中國擬收購作日後發展的物業</b>			
10. 中華人民共和國 上海市黃浦區 董家渡街道 620街坊1/1丘 綠城·上海黃浦灣 二至四期待建項目土地	5,142,000,000	25.5%	1,311,210,000
11. 中華人民共和國 上海市黃浦區 悅來街東， 復興東路南， 豆市街西， 白渡路北， 631、632街坊1/1丘 綠城·上海黃浦灣 五至六期待建項目土地	415,000,000	25.5%	105,825,000

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 獨墅湖北 高和路南 綠城·蘇州玫瑰園 待建項目土地	3,631,000,000	33.33%	1,210,212,300
13. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 高浪路南側、立信大道東側 綠城·無錫玉蘭花園 三期待建項目土地	182,000,000	42.5%	77,350,000

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
14. 中華人民共和國 江蘇省無錫市濱湖區 立信大道西 觀山路北 綠城·無錫太湖項目 二及三期待建項目土地	1,343,000,000	19.5%	261,885,000
15. 中華人民共和國 江蘇省常州市 武進區武宜路以西A至E地塊 綠城·常州玉蘭廣場 一至五期待建項目土地	970,000,000	18.5%	179,450,000

物業	於二零一二年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團
	於二零一二年 七月三十一日 現況下的 資本值 (人民幣)		於二零一二年 七月三十一日 應佔現況下的 資本值 (人民幣)
16. 中華人民共和國 天津市塘沽區 濱河西路以東、 萬順北道以南、橫福路以北 綠城·天津藍色海岸 二期待建項目土地	117,000,000	40%	46,800,000
第三類小計：	<u>11,800,000,000</u>		<u>3,192,732,300</u>
第一至三類總計：	<u><u>23,477,000,000</u></u>		<u><u>8,241,734,800</u></u>

## 估值證書

## 第一類 — 貴集團於中國擬收購作出售用途的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值
1. 中華人民共和國 上海市黃浦區 中山南路566弄 1、2號 綠城·上海黃浦灣 一期未售部分	<p>該物業包括建於總地盤面積約16,380平方米地塊上的高層住宅單位連地庫泊車位的未售部份，該地盤乃總地盤面積約47,050平方米名為綠城·上海黃浦灣一期的一部份。</p> <p>該物業於二零一二年竣工，該物業包括總建築面積18,986.3平方米用作住宅用途及233個未售泊車位。</p> <p>該物業位於黃浦區中山南路西面，屬上海市市區。鄰近主要為住宅及商業發展項目。</p> <p>貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權，為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 1,474,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔25.5%權益： 人民幣 375,870,000元)</p>

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局(「出讓人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承讓人」)於二零零四年八月三十一日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004)58號，該物業(總地盤面積為約47,050平方米，地面以上的總建築面積不超過161,500平方米)的土地使用權已按代價人民幣44,410,000元授予承讓人作住宅用途及商業用途，期限分別為70年及40年。
- 根據上海市規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承讓人」)於二零一零年八月十日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004)58號的補充合同第(2010)4號，承讓人接納地面以上的總建築面積不可超過169,888.50平方米並須支付人民幣99,403,700元的額外土地出讓費。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零一二年五月二十九日發出的房地產權證第(2012)001292號，該物業(總地盤面積為41,807平方米，而總建築面積則為約55,906.42平方米)的業權已授予上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿。

- (4) 根據上海市規劃局於二零零四年八月十六日發出的建設用地規劃許可證第(2004)0144號，面積為63,360平方米的地塊的建設工程符合城市規劃的規定。
- (5) 根據2份建設工程規劃許可證，該物業（總建築面積為79,067.79平方米）的建設工程符合建設工程的規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	地上建築面積 (平方米)	地下建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
第(2007) 01070906F02510號	二零零七年 九月五日	黃浦灣1及2座	54,812.45	3,138.60	57,951.05
第(2008) 01080110F00103號	二零零七年 十二月二十四日	黃浦灣一期 地庫停車場	0.00	21,116.74	21,116.74
總計：			<b>54,812.45</b>	<b>24,255.34</b>	<b>79,067.79</b>

- (6) 根據上海市規劃局於二零零八年八月五日發出的建設工程規劃許可證的補充通告第(2008)24號，黃浦灣1及2座（經調整地面總建築面積為5,441.94平方米）的建設工程符合建設工程的規定並已獲批准。
- (7) 根據上海市建設委員會發出的3份建設工程施工許可證第0510HP0009D01 310101200503100419號至第0510HP0009D03 310101200503100419號（全部於二零零七年六月十五日至二零零八年一月十七日期間發出），該物業（總建築面積為79,067平方米）符合工程施工的規定並已獲批准。
- (8) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年八月七日至二零一零年一月二十六日發出的2份商品房預售許可證第(2009)00000559號及第(2010)0000013號，總建築面積為76,453.64平方米的物業獲批准預售。
- (9) 根據日期為二零一二年四月二十五日的建設工程竣工驗收證明書第2012HP0059號，總建築面積為約57,659平方米的董家渡地區11號地塊的舊區重建項目已竣工。
- (10) 誠如 貴集團告知，部份物業（總建築面積為約4,190.88平方米）受多份買賣協議規限，總代價為人民幣284,773,283元。上述有關部份物業的總代價已反映於並載入吾等的上述估值中。
- (11) 根據日期為二零一二年四月十八日的企業法人營業執照第310101000387233號，上海華浙外灘置業有限公司於二零零二年九月二十六日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期由二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日止。
- (12) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
  - (ii) 上海華浙外灘置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；

- (iii) 上海華浙外灘置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業倘已按揭，貴集團須解除按揭或事先取得抵押權人的同意；
- (iv) 就已訂約出售但尚未完成正式轉讓手續的該物業而言，上海華浙外灘置業有限公司須遵守協議所載的所有條款向相關買方交付物業所有權。向有關政府部門登記物業所有權轉讓前，物業所有權仍歸屬上海華浙外灘置業有限公司。然而，上海華浙外灘置業有限公司在未取得相關買方事先同意或撤回上述協議前，無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；
- (v) 該物業於二零一二年四月二十六日至二零一四年四月二十五日期間按揭予中國信達資產管理股份有限公司，按揭款額為人民幣500,000,000元；及
- (vi) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償。
- (13) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市國有土地使用權出讓合同	有
上海市國有土地使用權出讓合同補充協議	有
房地產權證	有
建設土地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程規劃許可證補充通告	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證明書	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值
2. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 高浪路南側、 立信大道東側 綠城•無錫 玉蘭花園一期 未售部分	<p>該物業包括建於總地盤面積約49,672.30平方米地塊上的高層住宅單位連地庫泊車位的未售部份，該地塊為總地盤面積約180,826.20平方米名為綠城•無錫玉蘭花園一期的一部份。</p> <p>該物業於二零一一年竣工，當中總建築面積22,809.31平方米作住宅用途，28,000.00平方米作停車場用途。</p> <p>該物業位於濱湖區立信大道，屬無錫市市區。鄰近主要為住宅及商業發展項目。</p> <p>該物業作住宅用途及商業用途的土地使用權分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 292,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔42.5%權益： 人民幣 124,100,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據無錫市政府於二零零八年二月三日發出的國有土地使用權證第(2008) 14號，該物業(總地盤面積約49,672.30平方米)的土地使用權歸屬無錫綠城房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿。
- (2) 根據無錫市國有土地管理局(「出讓人」)與中國國有企業無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「承讓人」)於二零零七年九月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 41號，出讓人向承讓人授予A地塊(該物業)及兩幅地塊(即B地塊及C地塊)的土地使用權，詳情如下：
  - (i) 地點：太湖新城中心區
  - (ii) 地盤面積：562,289.5平方米
  - (iii) 土地用途：
    - A地塊：商業及住宅；
    - B地塊：商業、辦公室及文娛；及
    - C地塊：商業及辦公室

- (iv) 土地使用期限： 商業用途為期40年；  
辦公室用途為期50年；及  
住宅用途為期70年
- (v) 地積比率： A地塊2.2  
B地塊4.2  
C地塊1.2

誠如 貴集團所告知，由於B地塊及C地塊並不屬無錫綠城房地產開發有限公司所有，因此其屬不相關項目而並無載入本估值中。

- (3) 根據無錫市國有土地管理局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司與無錫綠城房地產開發有限公司於二零零八年一月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)41號的補充協議，國有土地使用權出讓合同第(2007)41號所述的該物業（即A地塊，地盤面積為約180,826.20平方米）的土地使用權已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉讓予無錫綠城房地產開發有限公司。
- (4) 根據無錫市城市規劃局於二零零八年二月三日發出的建設用地規劃許可證第3202112008B0003號，該物業（即面積為180,826.20平方米的地塊的部份建築地盤）符合城市規劃的規定。
- (5) 根據日期為二零一一年十二月十二日的建設工程規劃許可證第F-3202112011B0067號，該物業（總建築面積為187,558平方米）的建設工程符合建設工程的規定並已獲批准。
- (6) 根據無錫市建設委員會於二零一一年十二月二十九日發出的通過竣工綜合驗收備案的通通知第(2011) 76號，該物業（總建築面積為約187,558.00平方米）已竣工。
- (7) 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為13,991.31平方米的部份物業受多份買賣協議規限，總代價為人民幣130,122,914元。上述有關部份物業的總代價已反映於並載入吾等的上述估值中。
- (8) 根據日期為二零一零年五月二十一日的企業法人營業執照第320211000013326號，無錫綠城房地產開發有限公司於二零零七年十二月七日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣102,000,000元，有效營業期由二零零七年十二月七日至二零二七年十二月六日止。
- (9) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
- (ii) 無錫綠城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
- (iii) 無錫綠城房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業倘已按揭， 貴集團須解除按揭或事先取得抵押權人的同意；

- (iv) 就已訂約出售但尚未完成正式轉讓手續的該物業而言，無錫綠城房地產開發有限公司須遵守協議所載的所有條款向相關買方交付物業所有權。向有關政府部門登記物業所有權轉讓前，物業所有權仍歸屬無錫綠城房地產開發有限公司。然而，無錫綠城房地產開發有限公司在未取得相關買方事先同意或撤回上述協議前，無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工驗收證明書	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

			於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中華人民共和國 上海市閔行區 中青路1555弄 綠城·上海玫瑰園 三期及四期 未售部分	<p>該物業包括建於總地盤面積約160,817平方米地塊的別墅的未售部份，該地塊乃總地盤面積約803,351.9平方米名為綠城·上海玫瑰園三期至四期的一部份。</p> <p>該物業於二零一一年至二零一二年間竣工，住宅用途建築面積為8,022.5平方米。</p> <p>該物業位於閔行區馬橋鎮中青路，屬上海市郊區。鄰近主要為住宅發展項目。</p> <p>貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權，為期70年，於二零七五年二月二十七日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 488,000,000元  ( 貴集團 應佔50%權益： 人民幣 244,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據於二零零三年四月二十二日至二零零六年二月二十八日期間的國有土地使用權出讓合同第(2003) 64號、第(2006) 31號、第(2006) 29號、第(2006) 30號、第(2006)32號及第(2006)33號、上海市閔行區房屋土地管理局授出該物業(總地盤面積為803,351.9平方米)的土地使用權予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司。

- (2) 根據5份上海市房地產權證，該地塊（總地盤面積為約797,783平方米）的土地使用權歸屬上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	土地使用期限	
			屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2006)045226號	二零零六年 九月二日	馬橋鎮380街坊1/5丘	二零七三年 六月二十九日	317,438
第(2008) 043042號	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街坊10/13丘	二零七六年 二月二十七日	116,885
第(2008) 043044號	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街坊10/14丘	二零七六年 二月二十七日	141,209
第(2008) 043041號	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街坊10/16丘	二零七六年 二月二十七日	105,797
第(2008) 043043號	二零零八年 十月十七日	馬橋鎮380街坊10/15丘	二零七六年 二月二十七日	116,454
<b>總計：</b>				<b><u>797,783</u></b>

- (3) 根據上海市住房保障和房屋管理局發出的上海市新建住宅交付使用許可證第(2011)051-1號、第(2011)051-2號及第(2012)015號，總建築面積約為25,133.47平方米的物業已竣工。
- (4) 誠如 貴集團告知，部份物業（總建築面積為約5,924.82平方米）受多份買賣協議規限，總代價為人民幣360,831,265.6元。上述有關部份物業的總代價已反映於並載入吾等的上述估值中。
- (5) 根據日期為二零一二年四月十三日的企業法人營業執照第310112000362795號，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司於二零零二年六月十九日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣196,080,000元，有效營業期由二零零二年六月十九日至二零二二年六月十八日止。
- (6) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
  - (ii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司持有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權餘下有效期間轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；
  - (iii) 所有土地出讓金、公共設施費用、配套基建費用及為進行建議發展工程而重新安置任何原居民而須支付的補償及重新安置費用均已悉數支付；及
  - (iv) 物業的建議設計及建設施工已獲有關政府部門批准。

(7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
上海市新建住宅交付使用許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

## 第二類 — 貴集團於中國擬收購的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值								
4. 中華人民共和國 上海市浦東新區 唐鎮 西至齊愛路 北至唐龍路 綠城·上海 玉蘭花園 在建項目	綠城·上海玉蘭花園設計為住宅 發展項目，並於地盤面積為約 58,163.00平方米的一幅地塊上分 一期開發。全部竣工後，擬建發 展項目將包括公寓及地庫泊車位。  該物業正在興建中，預定將於二 零一三年竣工，其計劃總建築面 積如下：	於估值日期，該物 業在建中。	人民幣 2,362,000,000元  ( 貴集團 應佔50%權益： 人民幣 1,181,000,000元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部份</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>89,320.85</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>45,170.31</td> </tr> <tr> <td>合共：</td> <td><b>134,491.16</b></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)	公寓	89,320.85	地庫	45,170.31	合共：	<b>134,491.16</b>		
計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)										
公寓	89,320.85										
地庫	45,170.31										
合共：	<b>134,491.16</b>										
	<p>該物業位於浦東新區唐鎮唐龍路 與齊愛路交界，屬上海市郊區。 鄰近主要為住宅發展項目。</p> <p>貴集團已獲授該物業作住宅用途 的土地使用權，為期70年，於二 零八零年一月三十日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局（「出讓人」）與上海綠順房地產集團有限公司（「承讓人」）於二零一零年一月二十七日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2010)1號，該物業（總地盤面積為約58,163平方米，地面以上的總建築面積為87,244.50平方米）的土地使用權已按代價人民幣1,661,110,000元授予承讓人作住宅用途，為期70年。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局（「出讓人」）、上海綠順房地產集團有限公司與上海綠順房地產開發有限公司於二零一零年四月十三日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2010)1號的補充協議第(2010)24號，該物業的土地使用權已由上海綠順房地產集團有限公司轉讓予上海綠順房地產開發有限公司。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局均於二零一零年四月二十九日發出的2份房地產權證第(2010)032237號及第(2010)032234號，該物業（總地盤面積為58,163平方米）的業權已授予上海綠順房地產開發有限公司作住宅用途，為期70年，於二零八零年一月三十一日屆滿。
- (4) 根據上海市規劃局於二零一零年四月二十七日發出的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011520109069號，總面積為58,163平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據上海市規劃局發出的2份建設工程規劃許可證第(2010)FA31011520109149號及第(2010)FA31011520109269號（均於二零一零年七月十四日至二零一零年十一月一日期間發出），該物業（總建築面積為134,491.16平方米）的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (6) 根據上海市建設委員會於二零一零年十一月一日發出的建設工程施工許可證第1002PD0036 D01 310115201003313919號，該物業（總建築面積為129,380平方米）的建設工程符合建設工程施工的規定並已獲批准。
- (7) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的5份商品房預售許可證第(2011)0000473號、第(2012)0000105號、第(2011)0000472號、第(2011)0000190號及第(2011)0000474號，總建築面積為95,187.08平方米的物業獲批准預售。
- (8) 誠如 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣499,572,900元，而於估值日期完成興建該物業仍需建築成本人民幣794,887,000元。吾等於估值時已計入該等金額。
- (9) 誠如 貴集團所告知，部份物業（總建築面積為約24,878.85平方米）受多份買賣協議規限，總代價為人民幣1,083,640,000元。上述部份物業的總代價已反映於並載入吾等的上述估值中。
- (10) 於二零一二年七月三十一日，擬建發展項目落成後的資本值約為人民幣4,092,000,000元。
- (11) 根據日期為二零一零年三月二十三日的企業法人營業執照第310115001197087號，上海綠順房地產開發有限公司於二零一零年一月二十九日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效營業期由二零一零年一月二十九日至二零二零年一月二十八日止。
- (12) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可根據中國法律執行；

- (ii) 就已訂約出售但尚未完成正式轉讓手續的該物業而言，上海綠順房地產開發有限公司須遵守協議所載的所有條款向相關買方交付物業所有權。向有關政府部門登記物業所有權轉讓前，物業所有權仍歸屬上海綠順房地產開發有限公司。然而，上海綠順房地產開發有限公司在未取得相關買方事先同意或撤回上述協議前，無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；
- (iii) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償；
- (iv) 物業的建議設計及建設已獲有關政府部門批准；
- (v) 部份物業乃按揭予中國建設銀行股份有限公司浦東分行，擔保期由二零一零年十二月十六日至二零一三年十二月十五日；及
- (vi) 上海綠順房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業倘已按揭，貴集團須解除按揭或事先取得抵押權人的同意。
- (13) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市國有土地使用權出讓合同	有
上海市國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值
5. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 西華林街99號 綠城•蘇州御園 在建項目	綠城•蘇州御園設計為住宅發 展項目，並於地盤面積為約 155,644.07平方米的一幅地塊上 分兩期開發。全部竣工後，擬建 發展項目將包括128幢獨立別墅、 192間公寓及地庫泊車位。	於估值日期，該物 業在建中。	人民幣 3,329,000,000元  ( 貴集團 應佔45.25%權益： 人民幣 1,506,372,500元)
	該物業正在興建中，預定於二零 一四年竣工，其計劃總建築面積 如下：		
	計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)	
	別墅	99,477.78	
	公寓	80,965.71	
	會所	3,074.00	
	地庫泊車位	25,923.82	
	合共：	<u><u>209,441.31</u></u>	
	該物業位於工業園區縱二路，屬 蘇州新開發區內。鄰近主要為住 宅及商業發展項目。		
	貴集團已獲授該物業作住宅用途 的土地使用權，於二零八零年一 月十一日屆滿，作商業及服務用 途的土地使用權於二零五零年一 月十一日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一一年一月十七日的國有土地使用權證第(2011)00007號，該物業（總地盤面積約155,664.07平方米）的土地使用權歸屬蘇州綠城御園房地產開發有限公司，於二零八零年一月十一日及二零五零年一月十一日屆滿，作住宅、商業及服務用途。
- (2) 根據蘇州工業園國土房產局（「出讓人」）與綠城房地產集團有限公司（「承讓人」）於二零零九年九月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205032009CR0061號，該物業（總地盤面積約為155,664.07平方米）的土地使用權已按代價人民幣2,500,000,000元授予承讓人。
- (3) 根據蘇州工業園國土房產局（「出讓人」）、綠城房地產集團有限公司與蘇州綠城御園房地產開發有限公司於二零一零年一月八日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205032009CR0061號的補充協議，該物業的土地使用權已由綠城房地產集團有限公司轉讓予蘇州綠城御園房地產開發有限公司。
- (4) 根據蘇州市城市規劃局於二零一零年二月二十二日發出的建設用地規劃許可證第B20090009-01號，面積為155,660平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據蘇州市城市規劃局發出的3份建設工程規劃許可證第20101393號、第20103116號及第20112390號（均於二零一零年六月十二日至二零一一年十一月十五日期間發出），該物業（總建築面積為505,571.3平方米）的建設工程符合建設工程的規定並獲得批准。
- (6) 根據蘇州建設局發出的2份建設工程施工許可證第320594201006180101號及第320594201106220101號（均於二零一零年六月十八日至二零一一年六月二十二日期間發出），該物業（總建築面積約為209,441.31平方米）的建設工程符合建設工程施工的規定並獲得批准。
- (7) 根據蘇州市住房和城鄉建設局發出的三份商品房預售許可證Sufang Yuyuan第(2011)039號、Xu Sufang Yuyuan第(2011)039號及第(2012)071號，總建築面積為124,489.23平方米的該物業獲批准預售。
- (8) 誠如 貴集團告知，部份物業（總建築面積為約18,243.52平方米）受多份買賣協議規限，總代價為人民幣961,185,840元。上述部份物業的總代價已反映於並載入吾等的上述估值中。
- (9) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日期的已支付總建設成本為人民幣656,812,000元，而於估值日期完成興建該物業仍需建築成本人民幣973,308,000元。吾等於估值時已計入該等金額。
- (10) 於二零一二年七月三十一日，擬建發展項目落成後的資本值約為人民幣5,788,000,000元。
- (11) 根據企業法人營業執照第320594000150433號，蘇州綠城御園房地產開發有限公司於二零零九年十二月二十二日註冊成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。

(12) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
- (ii) 就已訂約出售但尚未完成正式轉讓手續的該物業而言，蘇州綠城御園房地產開發有限公司須遵守協議所載的所有條款向相關買方交付物業所有權。向有關政府部門登記物業所有權轉讓前，物業所有權仍歸屬蘇州綠城御園房地產開發有限公司。然而，蘇州綠城御園房地產開發有限公司在未取得相關買方事先同意或撤回上述協議前，無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；
- (iii) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償；
- (iv) 部份物業按揭予中國工商銀行股份有限公司蘇州工業園支行，擔保期由二零一一年一月三十日至二零一三年六月二十一日；
- (v) 部份物業按揭予中國銀行股份有限公司蘇州工業園支行，擔保期由二零一一年一月三十日至二零一二年十二月三十日；
- (vi) 部份物業按揭予中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園支行，擔保期由二零一一年一月三十日至二零一三年六月二十八日；及
- (vii) 蘇州綠城御園房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業倘已按揭， 貴集團須解除按揭或事先取得抵押權人的同意。

(13) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值										
6. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 高浪路南側、 立信大道東側 綠城•無錫 玉蘭花園二期 在建項目	<p>綠城•無錫玉蘭花園設計為住宅及商業發展項目，並於地盤面積為約54,540.40平方米的一幅地塊上開發，而該地塊為總地盤面積為約180,826.20平方米的一整幅土地的一部份。</p> <p>該物業包括在建中的綠城•無錫玉蘭花園二期，其中包括高層公寓及地庫泊車位。</p> <p>該物業預定於二零一二年竣工。</p> <p>竣工後，該物業的總建築面積如下：</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	<p>人民幣 1,159,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔42.5%權益： 人民幣 492,575,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃用途</th> <th>概約 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>167,987.20</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>11,386.30</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>76,739.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>256,112.50</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約 總建築面積 (平方米)	高層公寓	167,987.20	配套設施	11,386.30	地庫泊車位	76,739.00	<b>總計：</b>	<b><u>256,112.50</u></b>		
計劃用途	概約 總建築面積 (平方米)												
高層公寓	167,987.20												
配套設施	11,386.30												
地庫泊車位	76,739.00												
<b>總計：</b>	<b><u>256,112.50</u></b>												
	<p>該物業位於濱湖區立信大道東面，屬無錫市市區。鄰近主要為住宅及商業發展項目。</p> <p>貴集團已獲授該物業的土地使用權，作住宅及商業用途，分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據無錫市政府於二零一一年五月三日發出的國有土地使用權證，該物業（總地盤面積約84,540.40平方米）的土地使用權已歸屬無錫綠城房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿。
  - (2) 根據無錫市國有土地管理局（「出讓人」）與中國國有企業無錫市太湖新城建設投資管理有限公司（「承讓人」）於二零零七年九月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)41號，出讓人向承讓人授予A地塊（該物業）及兩幅地塊（即B地塊及C地塊）的土地使用權，詳情如下：
    - (i) 地點：太湖新城中心區
    - (ii) 地盤面積：562,289.5平方米
    - (iii) 土地用途：A地塊：商業及住宅；  
B地塊：商業、辦公室及文娛；及  
C地塊：商業及辦公室
    - (iv) 土地使用期限：商業用途為期40年；  
辦公室用途為期50年；及  
住宅用途為期70年
    - (v) 地積比率：A地塊2.2  
B地塊4.2  
C地塊1.2
- 誠如 貴集團所告知，由於B地塊及C地塊並不屬無錫綠城房地產開發有限公司所有，因此其屬不相關項目而並無載入本估值中。
- (3) 根據無錫市國有土地管理局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司與無錫綠城房地產開發有限公司於二零零八年一月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)41號的補充協議，國有土地使用權出讓合同第(2007)41號所述的該物業（即A地塊，地盤面積為約180,826.20平方米）的土地使用權已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉讓予無錫綠城房地產開發有限公司。
  - (4) 根據無錫市城市規劃局於二零零八年二月三日發出的建設用地規劃許可證第3202112008B0003號，面積為180,826.20平方米的地塊的部份建築地盤符合城市規劃的規定。
  - (5) 根據日期為二零一零年四月十九日的建設工程規劃許可證第F-3202112010B0012號，該物業（總建築面積為256,113平方米）的建設工程符合建設工程的規定，並已獲批准。
  - (6) 根據無錫市城鄉建設委員會於二零一零年一月三十日發出的2份建設工程施工許可證第3202112010043000001A號及第3202112010043000002A號，該物業（總建築面積分別為135,097平方米及121,016平方米）的建設工程符合建設工程施工的規定並已獲批准施工。
  - (7) 根據無錫市住房和城鄉建設局發出的4份商品房預售許可證第(2010)151號、第(2010)160號、第(2011)065號及第(2010)148號（全部於二零一零年十月十三日至二零一一年六月二十九日期間發出），總建築面積為134,530.13平方米的該物業獲批准預售。

- (8) 誠如 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣518,350,000元，而於估值日期完成興建該物業仍需建築成本人民幣696,730,000元。吾等於估值時已計入該等金額。
- (9) 於二零一二年七月三十一日，擬建發展項目落成後的資本值約為人民幣2,247,000,000元。
- (10) 誠如 貴集團告知，部份物業（總建築面積為約4,970.30平方米）受多份買賣協議規限，總代價為人民幣51,520,000元。上述有關部份物業的總代價已反映於並載入吾等的上述估值中。
- (11) 根據日期為二零一零年五月二十一日的企業法人營業執照第320211000013326號，無錫綠城房地產開發有限公司於二零零七年十二月七日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣102,000,000元，有效營業期由二零零七年十二月七日至二零二七年十二月六日止。
- (12) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
  - (ii) 無錫綠城房地產開發有限公司持有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權餘下有效期間轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；
  - (iii) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償；
  - (iv) 該物業的建議設計及建設施工已獲有關政府部門批准；
  - (v) 該物業已按揭予中國銀行股份有限公司無錫分行，擔保期由二零一零年九月三日至二零一三年六月三十日；及
  - (vi) 除上述按揭外，該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制。
- (13) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- |                  |   |
|------------------|---|
| 國有土地使用權證         | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同      | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證        | 有 |
| 建設工程規劃許可證        | 有 |
| 建設工程施工許可證        | 有 |
| 商品房預售許可證         | 有 |
| 企業法人營業執照         | 有 |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年七月三十一日現況下的資本值										
7. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 立信大道西 觀山路北 綠城•無錫 太湖項目一期 在建項目	<p>綠城•無錫太湖項目設計為住宅及商業發展項目，並於地盤面積為約43,452.80平方米的一幅地塊上開發，而該地塊為總地盤面積為約171,572.20平方米的一整幅土地的一部份。</p> <p>該物業包括在建中的綠城•無錫太湖項目一期，其中包括高層公寓及地庫泊車位。</p> <p>該物業預定於二零一四年竣工。</p> <p>竣工後，該物業的總建築面積如下：</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	<p>人民幣 463,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔19.5%權益： 人民幣 90,285,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部份</th> <th>概約計劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>123,721.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>14,397.00</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>52,538.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>190,656.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部份	概約計劃 建築面積 (平方米)	住宅	123,721.00	配套設施	14,397.00	地庫泊車位	52,538.00	<b>總計：</b>	<b><u>190,656.00</u></b>		
計劃部份	概約計劃 建築面積 (平方米)												
住宅	123,721.00												
配套設施	14,397.00												
地庫泊車位	52,538.00												
<b>總計：</b>	<b><u>190,656.00</u></b>												
	<p>該物業位於武進區武宜路，屬武進區市中心。鄰近主要為住宅及商業發展項目。</p> <p>貴集團已獲授該物業的土地使用權，作商業用途於二零四九年八月十二日屆滿，作住宅用途於二零七九年八月十二日屆滿，作其他用途於二零五九年八月十二日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年四月二十六日的國有土地使用權證第(2010) 017號，該物業（總地盤面積約43,452.8平方米）的土地使用權歸屬無錫太湖綠城置業有限公司，作商業、住宅及其他用途，分別於二零四九年八月十二日、二零七九年八月十二日及二零五九年八月十二日屆滿。
- (2) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局（「出讓人」）與無錫市太湖新城建設投資管理有限公司（「承讓人」）於二零零九年八月十三日訂立的國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號，該物業的土地使用權已授予承讓人，詳情如下：  
  
地盤面積                   ： 171,572.20平方米  
  
土地用途                   ： 住宅、商業及其他用途  
  
土地使用期限           ： 住宅用途為期70年，商業用途為期40年及其他用途為期50年  
  
總建築面積               ： 377,458.8平方米  
  
土地出讓金               ： 人民幣1,100,000,000元
- (3) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司與無錫太湖綠城置業有限公司於二零一零年二月二日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)41號的補充協議，國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號所述的該物業（地盤面積為約171,572.20平方米）的土地使用權已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉讓予無錫太湖綠城置業有限公司。
- (4) 根據無錫市規劃局於二零一零年四月十九日發出的建設用地規劃許可證第3202112010B0009號，地盤面積約171,572.2平方米的土地的建築地盤符合城市規劃的規定並已獲批准。
- (5) 根據無錫市規劃局於二零一一年七月一日發出的建設工程規劃許可證第F-3202112011B0039號，總建築面積約190,656平方米的建築工程符合城市建築工程規定，並已獲批准。
- (6) 根據無錫市建設局於二零一一年七月二十二日發出的2份建設工程施工許可證第3202112011072200003A號及第3202112011072200004A號，總建築面積約190,656平方米的建築工程符合建設施工的規定，獲准進行。
- (7) 誠如 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣70,863,000元，而於估值日期完成興建該物業仍需建築成本人民幣794,917,000元。吾等於估值時已計入該等金額。
- (8) 於二零一二年七月三十一日，擬建發展項目落成後的資本值約為人民幣1,571,000,000元。
- (9) 根據日期為二零一一年五月十二日的企業法人營業執照第320211000201105120141N號，無錫太湖綠城置業有限公司於二零一零年一月二十五日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣300,000,000元，有效營業期由二零一零年一月二十五日起。

(10) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 無錫太湖綠城置業有限公司持有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權餘下有效期間轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；
- (ii) 所有土地出讓金、公共設施費用、配套基建費用及為進行建議發展工程而重新安置任何原居民而須支付的補償及重新安置費用均已悉數支付；
- (iii) 該物業的建議設計及建設施工已獲有關政府部門批准；及
- (iv) 該物業已按揭予海爾集團財務有限責任公司，擔保期由二零一一年八月三十日至二零一四年八月二十九日。

(11) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值
8. 中華人民共和國 天津市塘沽區 濱河西路以東、 萬順北道以南、 橫福路以北 綠城•天津 藍色海岸一期 在建項目	<p>綠城•天津藍色海岸設計為綜合發展項目，並於地盤面積為約9,237.60平方米的一幅地塊上開發，而該地塊為總地盤面積為約17,160.60平方米的一整幅土地的一部份。</p> <p>該物業包括在建中的綠城•天津藍色海岸一期，其中包括服務式公寓、辦公室、零售物業及地庫泊車位。</p> <p>該物業預定於二零一四年竣工。</p> <p>竣工後，該物業的總建築面積如下：</p>	於估值日期，該物業正在興建中。	<p>人民幣 202,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔40%權益： 人民幣 80,800,000元)</p>
	計劃用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	服務式公寓 辦公室 零售物業 會所 配套設施 地庫泊車位	24,120 33,144 20,804 1,050 4,020 23,349	
	總計：	<b>106,487</b>	
	該物業位於塘沽區濱河西路，屬天津市濱海新區內。鄰近主要為住宅及辦公室發展項目。		
	貴集團已獲授該物業作商業用途的土地使用權，為期40年，於二零四九年十一月二十三日屆滿。		

附註：

- (1) 根據天津市房屋土地資源管理局塘沽分局（「出讓人」）與天津逸駿投資有限公司（「承讓人」）於二零零八年三月二十七日訂立的天津市國有土地使用權出讓合同第2008026號，該物業（總地盤面積為約17,160.60平方米）的土地使用權已授予承讓人，為期40年，詳情如下：

地盤面積	:	17,160.60平方米（包括地塊1的地盤面積為約9,237.6平方米及地塊2的地盤面積為約7,923.0平方米）
土地用途	:	商業及服務用途（包括辦公室、酒店、商業及服務式公寓）
土地使用期限	:	住宅用途為期70年，商業用途為期40年，其他用途為期50年
地積比率	:	地塊1不多於9，地塊2不多於10.5
土地出讓金	:	人民幣64,550,000元

- (2) 根據天津市房屋土地資源管理局於二零零九年十二月二十三日發出的房地產權證第107050901063號，該物業（總地盤面積為9,237.60平方米）的土地使用權歸屬天津逸駿投資有限公司作商業用途，為期40年，於二零四九年十一月二十三日屆滿。
- (3) 根據天津市塘沽區規劃局於二零零八年四月六日發出的建設用地規劃許可證第(2008) 0038號，地盤面積17,160.60平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定並已獲批准。
- (4) 根據天津市濱海新區規劃局於二零一一年四月六日發出的建設工程規劃許可證第(2011) 0019號，該物業（地面總建築面積為83,138平方米及地下總建築面積為23,349平方米）的建設工程符合建設工程的規定並已獲批准。
- (5) 根據天津市濱海新區建設委員會塘沽分局於二零一一年五月五日發出的建設工程施工許可證第1210731201012016號，該物業（總建築面積為106,487平方米）的建設工程符合建設工程施工的規定並已獲批准。
- (6) 誠如 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣149,600,000元，而於估值日期完成興建該物業仍需建築成本人民幣596,100,000元。吾等於估值時已計入該等金額。
- (7) 於二零一二年七月三十一日，擬建發展項目落成後的資本值約為人民幣1,109,000,000元。
- (8) 根據日期為二零一零年一月十三日的企業法人營業執照第120107000018093號，天津逸駿投資有限公司於二零零八年一月十一日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營業期由二零零八年一月十一日起至二零二八年一月十日止。
- (9) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的房地產權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
- (ii) 天津逸駿投資有限公司持有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權餘下有效期間轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；

- (iii) 所有土地出讓金、公共設施費用、配套基建費用及為進行建議發展工程而重新安置任何原居民而須支付的補償及重新安置費用均已悉數支付；及
- (iv) 該物業的建議設計及建設施工已獲有關政府部門批准。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

天津市國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

			於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 中華人民共和國 上海市閔行區 馬橋鎮南至元江路， 西至曙光路 綠城·上海 玫瑰園五期至七期 在建項目	綠城·上海玫瑰園設計為豪華別墅，並於地盤面積為約325,096.90平方米的一幅地塊上開發，而該地塊為總地盤面積為約803,351.90平方米的一整幅土地的一部份。  該物業包括在建中的綠城·上海玫瑰園五期至七期，其中包括獨立別墅。  該物業預定於二零一二年至二零一五年期間竣工。  竣工後，該物業的總建築面積如下：	於估值日期，該物業正在興建中。	人民幣 1,908,000,000元  ( 貴集團 應佔50%權益： 人民幣 954,000,000元)
	<b>概約計劃</b>		
	<b>計劃部份</b>	<b>總建築面積</b> (平方米)	
	獨立別墅	53,525.82	
	地庫	35,226.95	
	<b>總計：</b>	<b>88,752.77</b>	
	該物業位於閔行區馬橋鎮中青路，屬上海市郊區。鄰近主要為住宅發展項目。		
	貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權，為期70年，於二零八零年一月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 於估值日，尚未取得該部份物業（地盤面積為5,568.90平方米）的國有土地使用權證。然而，吾等對該物業進行估值時乃假設該物業的所有有效國有土地使用權證已發出，而所有土地出讓金、授出證書的相關費用及競投可即時發展的地盤的必要成本已悉數支付，以供參考之用。誠如 貴集團告知， 貴集團正申請尚未取得的國有土地使用權證。誠如 貴集團的中國法律顧問告知，取得該證書應不會遇到任何法律障礙。
- (2) 根據於二零零三年四月二十二日至二零零六年二月二十八日發出的國有土地使用權出讓合同第(2003) 64號、第(2006) 31號、第(2006) 29號、第(2006) 30號、第(2006)32號及第(2006)33號，上海市閔行區房屋土地管理局已授予該物業（總地盤面積為803,351.9平方米）的土地使用權予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司。
- (3) 根據5份上海市房地產權證，總地盤面積為約797,783平方米的土地的土地使用權歸屬上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	土地使用期限 的屆滿日期	地盤面積 (平方米)
第(2006) 045226號	二零零六年九月二日	馬橋鎮380街坊1/5丘	二零七三年六月二十九日	317,438
第(2008) 043042號	二零零八年十月十七日	馬橋鎮380街坊10/13丘	二零七六年二月二十七日	116,885
第(2008) 043044號	二零零八年十月十七日	馬橋鎮380街坊10/14丘	二零七六年二月二十七日	141,209
第(2008) 043041號	二零零八年十月十七日	馬橋鎮380街坊10/16丘	二零七六年二月二十七日	105,797
第(2008) 043043號	二零零八年十月十七日	馬橋鎮380街坊10/15丘	二零七六年二月二十七日	116,454
總計：				<b><u>797,783</u></b>

- (4) 根據上海市閔行區規劃局於二零零六年四月十日發出的4份建設用地規劃許可證第(2006)12060410E00598號至第(2006)12060410E00601號，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司獲准發展總土地面積為552,357平方米的綠城玫瑰園項目。

- (5) 根據上海市閔行區規劃局發出的5份建設工程規劃許可證，部份物業（總建築面積為93,270平方米）的建設工程符合建設工程的規定並已獲批准，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	總建築面積 (平方米)
第(2009)FA31011220090034號	二零零九年一月六日	元江路以西及曙光路以東	5,083
第(2009)FA31011220090036號	二零零九年一月六日	元江路以西及曙光路以東	11,235
第(2009)FA31011220090035號	二零零九年一月六日	元江路以西及曙光路以東	37,099
第(2010)FA31011220101194號	二零一零年六月二十九日	元江路以西及曙光路以東	25,079
第(2010)FA31011220101183號	二零一零年六月二十五日	元江路以西及曙光路以東	14,774
<b>總計：</b>			<b>93,270</b>

- (6) 根據上海市閔行區建設委員會發出的3份建設工程施工許可證，綠城玫瑰園項目（總建築面積為88,851平方米）的建設工程已獲批准，詳情如下：

證書編號	發出日期	施工日期	竣工日期	總建築面積 (平方米)
第0601MH0054D05 310112200608110719號	二零零九年 一月一日	二零零九年 三月一日	二零一一年 十一月二十五日	16,318
第9691MH0054D03 310112200608110719號	二零零九年 一月十三日	二零零九年 三月一日	二零一一年 十一月二十五日	37,099
第9691MH0054D01 310112200608110719號	二零零九年 一月十三日	二零零九年 三月八日	二零一一年 十二月二日	35,434
<b>總計：</b>				<b>88,851</b>

- (7) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零一二年六月三十日發出的商品房預售許可證第(2011)0000331號、第(2012) 0000252號及第(2011)0000330號，該物業（總建築面積為32,925.48平方米）獲批准預售。

- (8) 誠如 貴集團告知，該物業於估值日期的已支付總建築成本為人民幣570,945,000元，而於估值日期完成興建該物業仍需建築成本人民幣694,885,000元。吾等於估值時已計入該等金額。

- (9) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為2,840.22平方米的住宅部份已按總代價約人民幣204,499,700元預售。吾等於估值時已計入上述預售建築面積的已訂約售價。

- (10) 於二零一二年七月三十一日，擬建發展項目落成後的資本值為約人民幣3,659,000,000元。

- (11) 根據日期為二零一二年四月十三日的企業法人營業執照第310112000362795號，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司於二零零二年六月十九日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣196,080,000元，有效營業期由二零零二年六月十九日至二零一二年六月十八日止。

(12) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
- (ii) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償；
- (iii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司合法擁有該物業的土地使用權；
- (iv) 申請上海市房地產權證屬程序事宜，並無任何可能會阻礙 貴集團申請上海市房地產權證（如需要）的法律障礙或阻礙；
- (v) 鑒於總地盤面積僅有一小部份受到影響，預期對該物業餘下部份的物業項目（已取得上海市房地產權證）不會造成重大不利影響；
- (vi) 上海市房地產權證的餘下部份將於完成拆卸該物業所在的相關地塊之上的現有樓宇後盡快取得（預期不遲於二零一三年年底）；
- (vii) 根據 貴集團向政府主管部門作出的查詢，不大可能因欠缺上海市房地產權證而被施加任何罰款或懲罰。欠缺或延遲取得上海市房地產權證將不會對項目發展造成重大法律風險，惟在取得上海市房地產權證後，項目須根據相關法規進行；及
- (viii) 該物業的建議設計及建設施工已獲有關政府部門批准。

(13) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有（部份）
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

## 第三類 – 貴集團於中國擬收購作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值								
10. 中華人民共和國 上海市黃浦區 董家渡街道 620街坊1/1丘 綠城·上海 黃浦灣二至四期 待建項目土地	<p>於全部竣工後，綠城·上海黃浦灣為一大型住宅發展項目。</p> <p>誠如 貴集團告知， 貴集團計劃於總地盤面積約30,670平方米的該物業上發展高層住宅項目，該地盤為總地盤面積約47,050平方米的整幅地塊的一部份。綠城·上海黃浦灣二至四期計劃將於該地塊上發展。</p> <p>誠如 貴集團告知，擬建項目計劃於二零一五年落成，計劃總建築面積如下：</p>	<p>於估值日期，該物業為一幅土地。</p> <p>建於該物業上的若干舊樓宇計劃拆卸及重置。</p>	<p>人民幣 5,142,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔25.5%權益： 人民幣 1,311,210,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部份</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>113,982.08</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>79,981.92</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>193,964.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)	公寓	113,982.08	地庫	79,981.92	<b>總計：</b>	<b><u>193,964.00</u></b>		
計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)										
公寓	113,982.08										
地庫	79,981.92										
<b>總計：</b>	<b><u>193,964.00</u></b>										
	<p>該物業位於黃浦區中山南路以西，屬上海市市區。鄰近主要為住宅及商業發展項目。</p> <p>貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權，為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 於估值日，尚未取得該部份物業（地盤面積為5,243.00平方米）的房地產權證。然而，吾等對該物業進行估值時乃假設該物業的所有有效房地產權證已發出，而所有土地出讓金、授出證書的相關費用及競投可即時發展的地盤的必要成本已悉數支付，以供參考之用。誠如 貴集團告知， 貴集團將於拆卸及重置工作完成後申請房地產權證。誠如 貴集團的中國法律顧問告知，取得該證書應不會遇到任何法律障礙。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局（「出讓人」）與上海華浙外灘置業有限公司（「承讓人」）於二零零四年八月三十一日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004)58號，該物業（總地盤面積為約47,050平方米，地面總建築面積不高於161,500平方米）的土地使用權已按代價人民幣44,410,000元授予承讓人，作住宅用途為期70年，商業用途為期40年。
- (3) 根據上海市規劃和土地管理局（「出讓人」）與上海華浙外灘置業有限公司（「承讓人」）於二零一零年八月十日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004)58號的補充協議第(2010) 4號，承讓人接納地面以上的總建築面積不可超過169,888.50平方米並須支付人民幣99,403,700元的額外土地出讓費。
- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零一二年五月二十九日發出的上海市房地產權證第(2012) 001292號，該物業（總地盤面積為41,807平方米，總建築面積為55,906.42平方米）的業權歸屬上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，為期70年，於二零一四年八月三十日屆滿。
- (5) 根據上海市規劃局於二零零四年八月十六日發出的建設用地規劃許可證第(2004) 0144號，面積為63,360平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 根據日期為二零一二年四月十八日的企業法人營業執照第310101000387233號，上海華浙外灘置業有限公司於二零零二年九月二十六日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期由二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日止。
- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 該物業的房地產權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
  - (ii) 上海華浙外灘置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
  - (iii) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償；
  - (iv) 申請上海市房地產權證屬程序事宜，並無任何可能會阻礙 貴集團申請上海市房地產權證（如需要）的法律障礙或阻礙；
  - (v) 鑒於總地盤面積僅有一小部份受到影響，預期對該物業餘下部份的物業項目（已取得上海市房地產權證）不會造成重大不利影響；
  - (vi) 上海市房地產權證的餘下部份將於完成拆卸該物業所在的相關地塊之上的現有樓宇後盡快取得（預期不遲於二零一三年年底）；及

(vii) 根據 貴集團向政府主管部門作出的查詢，不大可能因欠缺上海市房地產權證而被施加任何罰款或懲罰。欠缺或延遲取得上海市房地產權證將不會對項目發展造成重大法律風險，惟在取得上海市房地產權證後，項目須根據相關法規進行。

(8) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市土地使用權出讓合同	有
上海市土地使用權出讓合同的補充協議	有
上海市房地產權證	有 (部份)
建設用地規劃許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

			於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
11. 中華人民共和國 上海市黃浦區 悅來街東， 復興東路南， 豆市街西， 白渡路北， 631、632街坊 1/1丘 綠城·上海 黃浦灣五至六期 待建項目土地	於全面竣工後，綠城·上海黃浦灣為建於總地盤面積約18,708平方米地塊上的一大型住宅發展項目。  誠如 貴集團告知，該物業落成後，計劃發展成地面總建築面積為63,000平方米的住宅發展項目。  該擬建發展項目預期將於二零一八年落成。	於估值日期，該物業為一幅土地。  建於該物業上的若干舊樓宇計劃拆卸及重置。	人民幣 415,000,000元  ( 貴集團 應佔25.5%權益： 人民幣 105,825,000元)
	該物業位於黃浦區中山南路以西，屬上海市市區。鄰近主要為住宅及商業發展項目。		
	貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權，為期70年，於二零七四年九月十四日屆滿。		

## 附註：

- (1) 於估值日，尚未取得該部份物業（地盤面積為8,344.00平方米）的房地產權證。然而，吾等對該物業進行估值時乃假設該物業的所有有效房地產權證已發出，而所有土地出讓金、授出證書的相關費用及競投可即時發展的地盤的必要成本已悉數支付，以供參考之用。誠如 貴集團告知， 貴集團將於拆卸及重置工作完成後申請房地產權證。誠如 貴集團的中國法律顧問告知，取得該證書應不會遇到任何法律障礙。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局（「出讓人」）與上海華浙外灘置業有限公司（「承讓人」）於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004)49號，該物業（總地盤面積為約10,364平方米，地積比率為3.39）的土地使用權已按代價人民幣9,670,000元授予承讓人，作住宅用途為期70年，商業用途為期40年。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局（「出讓人」）與上海華浙外灘置業有限公司（「承讓人」）於二零零四年八月十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004)48號，該物業（總地盤面積為約8,344平方米，地積比率為3.4）的土地使用權已按代價人民幣7,810,000元授予承讓人，作住宅用途為期70年，商業用途為期40年。

- (4) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年九月十四日發出的上海市房地產權證第(2004)008055號，該部份物業（總地盤面積為10,364平方米）的業權歸屬上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七四年九月十四日屆滿。
- (5) 根據上海市規劃局於二零零四年七月二日至二零零四年七月六日期間發出的2份建設用地規劃許可證第(2004) 0111號及第(2004)008號，該物業（總地盤面積為約18,704平方米）的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 根據日期為二零一二年四月十八日的企業法人營業執照第310101000387233號，上海華浙外灘置業有限公司於二零零二年九月二十六日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期由二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日止。
- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已獲豁免；
  - (ii) 申請上海市房地產權證屬程序事宜，並無任何可能會阻礙 貴集團申請上海市房地產權證（如需要）的法律障礙或阻礙；
  - (iii) 鑒於總地盤面積僅有一小部份受到影響，預期對該物業餘下部份的物業項目（已取得上海市房地產權證）不會造成重大不利影響；
  - (iv) 上海市房地產權證的餘下部份將於完成拆卸該物業所在的相關地塊之上的現有樓宇後盡快取得（預期不遲於二零一三年年底）；
  - (v) 根據 貴集團向政府主管部門作出的查詢，不大可能因欠缺上海市房地產權證而被施加任何罰款或懲罰。欠缺或延遲取得上海市房地產權證將不會對項目發展造成重大法律風險，惟在取得上海市房地產權證後，項目須根據相關法規進行；及
  - (vi) 根據上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 48號及第(2004) 49號，該物業的建設工程須於二零零五年十二月三十一日前動工，但上海華浙外灘置業有限公司尚未就該物業的建設工程取得相關批文，因此該物業的建設工程尚未展開。根據上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 48號及第(2004) 49號，倘未能根據國有土地使用權出讓合同所訂明的建設工程施工日期起一年內展開建設工程，出讓人可對上海華浙外灘置業有限公司施以罰款，罰款不多於土地出讓金的20%，而倘未能根據國有土地使用權出讓合同所訂明的建設工程施工日期起兩年內展開建設工程，出讓人可收回土地使用權。

(8) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產權證	有（部份）
建設用地規劃許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值								
12. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州工業園區 獨墅湖北 高和路南 綠城·蘇州玫瑰園 待建項目土地	全部竣工後，綠城·蘇州玫瑰園 為住宅發展項目，建於總地盤面 積為約213,852.71平方米的土地之 上。綠城·蘇州玫瑰園一及二期 計劃於總建築面積為215,820平方 米的土地上開發。  擬建發展項目預定於二零一六年 竣工。  竣工後，擬建發展項目的計劃總 建築面積如下：	於估值日期，該物 業為荒置土地。	人民幣 3,631,000,000元  ( 貴集團 應佔33.33%權益： 人民幣 1,210,212,300元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部份</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>179,850.00</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>35,970.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>215,820.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)	別墅	179,850.00	地庫泊車位	35,970.00	<b>總計：</b>	<b>215,820.00</b>		
計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)										
別墅	179,850.00										
地庫泊車位	35,970.00										
<b>總計：</b>	<b>215,820.00</b>										
	該物業位於工業園區高和路，屬 蘇州新開發區。鄰近主要為住宅 及商業發展項目。  貴集團已獲授該物業的土地使用 權，作住宅用途為期70年，商業 用途為期40年。										

## 附註：

- (1) 於估值日期，尚未取得該物業的國有土地使用權證。然而，吾等對該物業進行估值時乃假設該物業的所有有效國有土地使用權證已發出，而所有土地出讓金、授出證書的相關費用及競投可即時發展的地盤的必要成本已悉數支付，以供參考之用。
- (2) 根據蘇州市工業區國土房產局（「出讓人」）與綠城房地產集團有限公司（「承讓人」）於二零零九年九月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205032009CR0060號，該物業（地盤面積為約213,852.71平方米）的土地使用權已授予承讓人，詳情如下：
  - (i) 地盤面積： 213,852.71平方米
  - (ii) 土地使用期限： 住宅用途為期70年；及  
商業及服務用途為期40年

- (iii) 總建築面積： 128,311.63平方米
  - (iv) 地積比率： 不多於0.6但不少於0.4
  - (v) 建設工程竣工日期： 二零一二年九月二十二日
  - (vi) 土地出讓金： 人民幣3,600,000,000元
- (3) 根據日期為二零零九年十二月八日的國有土地使用權出讓合同第3205032009CR0060號的補充協議，該物業的土地使用權已由綠城房地產集團有限公司轉讓予蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司。
- (4) 根據日期為二零一零年十二月十八日的企業法人營業執照第320594000149388號，蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司於二零零九年十二月七日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣360,000,000元，有效營業期由二零零九年十二月七日至二零三九年十二月七日。
- (5) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權出讓合同為合法、有效及可根據中國法律執行；
  - (ii) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已正式支付及清償；
  - (iii) 國有土地使用權證第(2012) 00105號已於二零一二年八月三十一日取得。根據國有土地使用權證第(2012) 00105號，該物業（總地盤面積為213,852.71平方米）的土地使用權歸屬蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司，作商業及服務用途，於二零一零年九月二十一日屆滿；
  - (iv) 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟任何物業倘已按揭， 貴集團須解除按揭或事先取得抵押權人的同意；
  - (v) 根據國有土地使用權出讓合同第3205032009CR0060號，該物業的建設工程須於二零一零年九月二十二日前動工，但蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司尚未就該物業的建設工程取得相關批文，因此該物業的建設工程尚未展開。根據國有土地使用權出讓合同第3205032009CR0060號，倘未能根據國有土地使用權出讓合同所訂明的建設工程施工日期起一年內展開建設工程，出讓人可對蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司施以罰款，罰款不多於土地出讓金的20%，而倘未能根據國有土地使用權出讓合同所訂明的建設工程施工日期起兩年內展開建設工程，出讓人可收回土地使用權；
  - (vi) 誠如 貴集團告知，出讓人尚未因 貴集團未能於物業合同的建設施工日期起一年內展開建設工程而對其施加任何罰款。 貴集團亦無收到任何出讓人有意收回土地使用權的通知；
  - (vii) 於二零一二年八月二十四日取得建設用地規劃許可證。根據蘇州工業園區規劃局發出的建設用地規劃許可證第A20080001-01號，該物業（總地盤面積約213,900平方米）的建設地盤符合城市規劃的規定；
  - (viii) 於二零一二年九月二十日取得建築工程施工許可證。根據蘇州工業園區建設局發出的建築工程施工許可證第320594201209200301號，該物業（總建築面積約73,273.47平方米）的建設工程符合建築工程施工的規定，並獲批准；

- (ix) 由於 貴集團已於二零一零年九月二十日取得建築工程施工許可證，該物業的建設工程經已展開。 貴集團已向出讓人作出查詢，而出讓人表明只要該物業已展開建設工程，其不會施加任何罰款或行使收回有關土地的權力；
  - (x) 鑒於 貴集團已取得建設用地規劃許可證及建設工程施工許可證，並無出讓人將施加任何罰款或收回土地的任何重大法律風險；及
  - (xi) 該物業的建議設計已獲有關政府部門批准。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值												
13. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 高浪路南側、 立信大道東側 綠城•無錫 玉蘭花園三期 待建項目土地	竣工後，綠城•無錫玉蘭花園為住宅及商業發展項目，建於總地盤面積為約180,826.20平方米的土地之上。	於估值日期，該物業為荒置土地。	人民幣 182,000,000元												
	該物業包括總地盤面積為46,613.50平方米的空置土地。綠城•無錫玉蘭花園三期計劃於總建築面積為90,626.40平方米的土地上發展。		( 貴集團 應佔42.5%權益： 人民幣 77,350,000元)												
	誠如 貴集團告知，擬建發展項目計劃於二零一五年落成，計劃總建築面積如下：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1017 628 1042">計劃用途</th> <th data-bbox="772 981 895 1081">概約 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1129 580 1155">住宅</td> <td data-bbox="794 1129 895 1155">50,242.20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1166 628 1191">零售物業</td> <td data-bbox="794 1166 895 1191">12,349.20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1202 628 1227">配套設施</td> <td data-bbox="836 1202 895 1227">35.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1238 655 1264">地庫泊車位</td> <td data-bbox="794 1238 895 1264">28,000.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1327 596 1353"><b>總計：</b></td> <td data-bbox="794 1327 895 1353"><b>90,626.40</b></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約 總建築面積 (平方米)	住宅	50,242.20	零售物業	12,349.20	配套設施	35.00	地庫泊車位	28,000.00	<b>總計：</b>	<b>90,626.40</b>		
計劃用途	概約 總建築面積 (平方米)														
住宅	50,242.20														
零售物業	12,349.20														
配套設施	35.00														
地庫泊車位	28,000.00														
<b>總計：</b>	<b>90,626.40</b>														
	該物業位於濱湖區立信大道以東，屬無錫市市區。鄰近主要為住宅及商業發展項目。														
	貴集團已獲授該物業作住宅及商業用途的土地使用權，分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿。														

附註：

- (1) 根據無錫市政府於二零零八年二月三日發出的國有土地使用權證第(2008)16號，該物業（總地盤面積為約46,613.5平方米）的土地使用權歸屬無錫綠城房地產開發有限公司作住宅及商業用途，分別於二零七八年一月三十一日及二零四八年一月三十一日屆滿。
  - (2) 根據無錫市國有土地管理局（「出讓人」）與中國國有企業無錫市太湖新城建設投資管理有限公司（「承讓人」）於二零零七年九月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)41號，出讓人向承讓人授予A地塊（該物業）及兩幅地塊（即B地塊及C地塊）的土地使用權，詳情如下：
    - (i) 地點：太湖新城中心區
    - (ii) 地盤面積：562,289.5平方米
    - (iii) 土地用途：A地塊：商業及住宅；  
B地塊：商業、辦公室及文娛；及  
C地塊：商業及辦公室
    - (iv) 土地使用期限：商業用途為期40年；  
辦公室用途為期50年；及  
住宅用途為期70年
    - (v) 地積比率：A地塊2.2  
B地塊4.2  
C地塊1.2
- 誠如 貴集團所告知，由於B地塊及C地塊並不屬無錫綠城房地產開發有限公司所有，因此其屬不相關項目而並無載入本估值中。
- (3) 根據無錫市國有土地管理局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司與無錫綠城房地產開發有限公司於二零零八年一月十五日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)41號的補充協議，國有土地使用權出讓合同第(2007)41號所述的該物業（即A地塊，地盤面積為約180,826.20平方米）的土地使用權已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉讓予無錫綠城房地產開發有限公司。
  - (4) 根據無錫市城市規劃局於二零零八年二月三日發出的建設用地規劃許可證第3202112008B0003號，該物業為面積為180,826.20平方米的地塊的部份建築地盤，符合城市規劃的規定。
  - (5) 根據日期為二零一零年五月二十一日的企業法人營業執照第320211000013326號，無錫綠城房地產開發有限公司於二零零七年十二月七日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣102,000,000元，有效營業期由二零零七年十二月七日至二零二七年十二月六日止。
  - (6) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
    - (i) 該物業的國有土地使用權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
    - (ii) 無錫綠城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
    - (iii) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償；
    - (iv) 該物業按揭予安徽國元信託有限責任有限公司，擔保期由二零一一年六月二十二日至二零一二年十二月二十二日；及
    - (v) 除上述按揭外，該物業並無被查封或被抵押，亦不受任何其他權利或第三方權利的限制。

(7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值												
14. 中華人民共和國 江蘇省無錫市 濱湖區 立信大道西 觀山路北 綠城•無錫 太湖項目二及三期 待建項目土地	<p>全部竣工後，綠城•無錫太湖項目為住宅及商業發展項目，建於總地盤面積為約171,572.20平方米的土地之上。</p> <p>該物業包括總地盤面積為約128,119.40平方米的空置土地。綠城•無錫太湖項目二及三期計劃於該土地上發展。</p> <p>擬建發展項目預定於二零一六年至二零一七年期間竣工。</p> <p>竣工後，該發展項目將包括高層公寓、商業物業及地庫泊車位，其計劃總建築面積如下：</p>	於估值日期，該物業為荒置土地。	<p>人民幣 1,343,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔19.5%權益： 人民幣 261,885,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>計劃部份</th> <th>概約計劃 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>187,964.00</td> </tr> <tr> <td>零售物業</td> <td>42,727.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>7,908.00</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>104,429.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>343,028.00</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)	住宅	187,964.00	零售物業	42,727.00	配套設施	7,908.00	地庫泊車位	104,429.00	<b>總計：</b>	<b><u>343,028.00</u></b>		
計劃部份	概約計劃 總建築面積 (平方米)														
住宅	187,964.00														
零售物業	42,727.00														
配套設施	7,908.00														
地庫泊車位	104,429.00														
<b>總計：</b>	<b><u>343,028.00</u></b>														
	<p>該物業位於濱湖區立信大道以西，屬無錫市市區。鄰近主要為住宅及商業發展項目。</p> <p>貴集團已獲授該物業的土地使用權，作商業用途於二零四九年八月十二日屆滿，作住宅用途於二零七九年八月十二日屆滿，作其他用途於二零五九年八月十二日屆滿。</p>														

附註：

(1) 根據日期為二零一零年四月二十六日的2份國有土地使用權證第(2010) 018號及第(2010)019號，該物業（總地盤面積為約128,119.4平方米）的土地使用權歸屬無錫太湖綠城置業有限公司作商業、住宅及其他用途，分別於二零四九年八月十二日、二零七九年八月十二日及二零五九年八月十二日屆滿。

(2) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局（「出讓人」）與無錫市太湖新城建設投資管理有限公司（「承讓人」）於二零零九年八月十三日訂立的國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號，該物業的土地使用權已授予承讓人，詳載如下：

地盤面積：171,572.20平方米

土地用途：住宅、商業及其他用途

土地使用期限：作住宅用途為期70年，商業用途為期40年及其他用途為期50年

總建築面積：377,458.8平方米

土地出讓金：人民幣1,100,000,000元

(3) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局、無錫市太湖新城建設投資管理有限公司與無錫太湖綠城置業有限公司於二零一零年二月二日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007)41號的補充協議，國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號所述的該物業（地盤面積為約171,572.20平方米）的土地使用權已由無錫市太湖新城建設投資管理有限公司轉讓予無錫太湖綠城置業有限公司。

(4) 根據無錫市規劃局於二零一零年四月十九日發出的建設用地規劃許可證第3202112010B0009號，地盤面積為約171,572.2平方米的地塊的建設地盤符合城市規劃的規定並已獲批准。

(5) 根據日期為二零一一年五月十二日的企業法人營業執照第320211000201105120141N號，無錫太湖綠城置業有限公司於二零一零年一月二十五日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣300,000,000元，有效營業期由二零一零年一月二十五日起。

(6) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：

(i) 無錫太湖綠城置業有限公司持有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權餘下有效期間轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他繁苛微費；

(ii) 所有土地出讓金、公共設施費用、配套基建費用及為進行建議發展工程而重新安置任何原居民而須支付的補償及重新安置費用均已悉數支付；及

(iii) 該物業已按揭予海爾集團財務有限責任公司，擔保期由二零一一年八月三十日至二零一四年八月二十九日。

(7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
企業法人營業執照	有

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值 人民幣
15. 中華人民共和國 江蘇省常州市 武進區 武宜路以西 A至E地塊 綠城·常州 玉蘭廣場一至五期 待建項目土地	全部竣工後，綠城·常州玉蘭廣場為綜合發展項目，建於總地盤面積為約413,251.80平方米的土地之上。  綠城·常州玉蘭廣場一至五期計劃於該土地上開發。竣工後，該發展項目將包括高層公寓、酒店、商業物業及地庫泊車位。  誠如 貴集團告知，擬建發展項目預期於二零一四年至二零一八年期間竣工，計劃總建築面積如下：	於估值日期，該物業一期及二期為荒置土地。  該物業餘下部份尚有若干舊建築物及樓宇。	人民幣 970,000,000元  ( 貴集團 應佔18.5%權益： 人民幣 179,450,000元)
		<b>概約計劃</b>	
	<b>計劃部份</b>	<b>總建築面積</b> (平方米)	
	<u>地面</u>		
	商層住宅	1,030,249.00	
	零售物業	29,499.92	
	酒店	25,000.00	
	配套設施	30,991.48	
	<b>小計</b>	<b>1,115,740.40</b>	
	<u>地下</u>		
	停車場	225,150.00	
	配套設施	9,865.80	
	<b>小計</b>	<b>235,015.80</b>	
	<b>總計：</b>	<b>1,350,756.20</b>	
	該物業位於武進區武宜路，屬武進區市中心。鄰近主要為住宅及商業發展項目。		
	貴集團已獲授該物業作住宅用途的土地使用權，為期70年。		

附註：

(1) 由於 貴集團尚未就地盤面積247,140.8平方米的部份地塊取得有效的國有土地使用權證，吾等在估值時並無賦予該地塊任何商業價值。倘 貴集團取得該部份的國有土地使用權證，並假設土地出讓金已悉數支付，該部份物業於估值日期現況下的市值將為人民幣1,404,000,000元（ 貴集團應佔37%權益：人民幣259,740,000元）。

(2) 根據日期為二零一一年九月三十日的國有土地使用權證第(2011)1204747號及第(2011)1204748號，該部份物業（總地盤面積為166,111平方米）的土地使用權歸屬常州綠城置業有限公司。

(3) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0153號，常州市國土資源局已按代價人民幣383,196,525元將該物業（地盤面積為75,880.5平方米）的土地使用權授予科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(4) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0154號，常州市國土資源局已按代價人民幣399,397,430元將該物業（地盤面積為79,088.6平方米）的土地使用權授予科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(5) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0155號，常州市國土資源局已按代價人民幣439,463,120元將該物業（地盤面積為87,022.4平方米）的土地使用權授予科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(6) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0156號，常州市國土資源局已按代價人民幣507,898,700元將該物業（地盤面積為100,547平方米）的土地使用權授予科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(7) 根據日期為二零一零年八月十一日的國有土地使用權出讓合同第3204832010CR0157號，常州市國土資源局已按代價人民幣356,965,815元將該物業（地盤面積為100,547平方米）的土地使用權授予科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司。

根據日期為二零一零年十一月二日的補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

(8) 根據常州市城市規劃局於二零一一年十一月十四日發出的建設用地規劃許可證第320400201150082號，地盤面積為約87,022.40平方米用以發展綠城玉蘭廣場的一幅土地的建設地盤符合城市規劃的規定並已獲批准。

- (9) 根據常州市城市規劃局於二零一一年十月十四日發出的建設工程規劃許可證第320400201150151號，該物業（總建築面積為約307,574平方米）的建設工程符合城市建築工程的規定並已獲批准。
- (10) 根據常州市住房和城鄉建設局於二零一一年十月十七日發出的建設工程施工許可證第320483201110170901號，綠城玉蘭廣場（總建築面積為約307,574平方米）的建設工程符合建設施工的規定並獲批准施工。
- (11) 根據常州市房屋土地資源管理局於二零一二年七月三十一日發出的商品房預售許可證第(2012) 056號，該物業（總建築面積為49,529.87平方米）獲准預售。
- (12) 根據日期為二零一一年七月二十二日的企業法人營業執照第320000400004377號，常州綠城置業有限公司於二零一零年十一月一日成立為有限公司，其註冊資本為人民幣837,500,000元，有效營業期由二零一零年十一月一日至二零三零年十月三十一日止。
- (13) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同、其補充協議及相關政府批文為有效、合法及可根據中國法律執行；
  - (ii) 該物業的國有土地使用權證為合法、有效及可根據中國法律執行；
  - (iii) 貴集團現正準備就該物業申請餘下的國有土地使用權證。申請國有土地使用權證屬程序事宜，毋須投入大量時間、工作或成本，並無任何可能會阻礙 貴集團申請國有土地使用權證（如需要）的法律障礙或阻礙；
  - (iv) 根據 貴集團向出讓人作出的查詢，不大可能因該一小部份物業欠缺國有土地使用權證而被施加任何罰款或懲罰。欠缺或延遲取得國有土地使用權證將不會對項目發展造成重大法律風險，惟在取得該等土地使用權證後，項目須根據相關法規進行；
  - (v) 常州綠城置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
  - (vi) 國有土地使用權出讓合同所述的部份土地出讓金已支付及清償；
  - (vii) 常州綠城置業有限公司在取得餘下的國有土地使用權證並無遇到任何法律障礙，並有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權；及
  - (viii) 於土地使用權期間，常州綠城置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (14) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- |                  |       |
|------------------|-------|
| 國有土地使用權證         | 有（部份） |
| 國有土地使用權出讓合同      | 有     |
| 國有土地使用權出讓合同的補充協議 | 有     |
| 建設用地規劃許可證        | 有     |
| 建設工程規劃許可證        | 有     |
| 建設工程施工許可證        | 有     |
| 商品房預售許可證         | 有     |
| 企業法人營業執照         | 有     |

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 七月三十一日 現況下的資本值												
16. 中華人民共和國 天津市塘沽區 濱河西路以東、 萬順北道以南、 橫福路以北 綠城•天津 藍色海岸二期 待建項目土地	<p>全部竣工後，綠城•天津藍色海岸為綜合發展項目，建於總地盤面積為約17,160.60平方米的土地之上。</p> <p>該物業包括總地盤面積為約7,923.00平方米的空置土地。綠城•天津藍色海岸二期計劃將於該土地上發展。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業計劃發展成綜合發展項目，包括服務式公寓、酒店及其他配套設施。</p> <p>誠如 貴集團告知，擬建發展項目計劃於二零一五年落成，計劃總建築面積如下：</p>	於估值日期，該物業為荒置土地。	<p>人民幣 117,000,000元</p> <p>( 貴集團 應佔40%權益： 人民幣 46,800,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1129 628 1157">計劃用途</th> <th data-bbox="772 1093 895 1193">概約 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1242 651 1270">服務式公寓</td> <td data-bbox="823 1242 895 1270">24,957</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1285 576 1312">會所</td> <td data-bbox="823 1285 895 1312">52,819</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1327 628 1355">配套設施</td> <td data-bbox="823 1327 895 1355">13,024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1370 651 1398">地庫泊車位</td> <td data-bbox="823 1370 895 1398">12,400</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1434 596 1461"><b>總計：</b></td> <td data-bbox="810 1434 895 1470"><b><u>103,200</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	計劃用途	概約 總建築面積 (平方米)	服務式公寓	24,957	會所	52,819	配套設施	13,024	地庫泊車位	12,400	<b>總計：</b>	<b><u>103,200</u></b>		
計劃用途	概約 總建築面積 (平方米)														
服務式公寓	24,957														
會所	52,819														
配套設施	13,024														
地庫泊車位	12,400														
<b>總計：</b>	<b><u>103,200</u></b>														
	<p>該物業位於塘沽區濱河西路，屬天津市濱海新區。鄰近主要為住宅及辦公室發展項目。</p> <p>貴集團已獲授該物業作商業用途的土地使用權，為期40年，於二零四九年十一月二十三日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據天津市房屋土地資源管理局塘沽分局（「出讓人」）與天津逸駿投資有限公司（「承讓人」）於二零零八年三月二十七日訂立的天津市國有土地使用權出讓合同第2008026號，該物業（總地盤面積為約17,160.60平方米）的土地使用權已授予承讓人，為期40年，詳情如下：

地盤面積	:	17,160.60平方米（包括地塊1的地盤面積為約9,237.6平方米及地塊2的地盤面積為約7,923.0平方米）
土地用途	:	商業及服務用途（包括辦公室、酒店、商業及服務式公寓）
土地使用期限	:	住宅用途為期70年，商業用途為期40年，其他用途為期50年
地積比率	:	地塊1不多於9，地塊2不多於10.5
土地出讓金	:	人民幣64,550,000元

- (2) 根據天津市房屋土地資源管理局於二零零九年十二月二十三日發出的房地產權證第107050901062號，該物業（總地盤面積為7,923.0平方米）的土地使用權歸屬天津逸駿投資有限公司作商業用途，為期40年，於二零四九年十一月二十三日屆滿。

- (3) 根據天津市塘沽區規劃局於二零零八年四月六日發出的建設用地規劃許可證第(2008) 0038號，該地塊（地盤面積為17,160.60平方米）的建築地盤符合城市規劃的規定並已獲批准。

- (4) 根據日期為二零一零年一月十三日的企業法人營業執照第120107000018093號，天津逸駿投資有限公司於二零零八年一月十一日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營業期由二零零八年一月十一日至二零二八年一月十日止。

- (5) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的業權的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的房地產權證為有效、合法及可根據中國法律執行；
- (ii) 天津逸駿投資有限公司持有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權餘下有效期間轉讓該物業而毋須向政府繳付額外土地出讓金或其他繁苛徵費；及
- (iii) 所有土地出讓金、公共設施費用、配套基建費用及為進行建議發展工程而重新安置任何原居民而須支付的補償及重新安置費用均已悉數支付。

- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

天津市國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
企業法人營業執照	有

獨立專業估值師戴德梁行有限公司已於二零一二年七月三十一日就目標公司1號至9號所持有的物業權益作出估值。該函件全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄六。

目標公司1號至9號所持有的物業權益於二零一二年七月三十一日的估值與該等物業權益於二零一二年六月三十日的賬面淨值對賬如下：

人民幣千元

附錄二會計師報告呈列的目標公司1號至5號及 目標公司8號的物業權益於二零一二年六月三十日 的賬面淨值：	
－ 發展中物業	12,791,638
－ 持作銷售的竣工物業	966,188
	<u>13,757,826</u>
目標公司1號至5號及目標公司8號的物業權益的估值盈餘	<u>4,356,340</u>
目標公司1號至5號及目標公司8號的物業權益 於二零一二年六月三十日的估值	18,114,166
由二零一二年七月一日至二零一二年七月三十一日 止期間的變動	
－ 增加	99,674
－ 向第三方交付持作銷售物業	(37,448)
目標公司1號至5號及目標公司8號的物業權益 於二零一二年七月一日至二零一二年七月三十一日 止期間的估值盈餘	128,608
目標公司6號、目標公司7號及目標公司9號所持有的 物業權益於二零一二年七月三十一日的估值	<u>5,172,000</u>
目標公司的物業權益於二零一二年七月三十一日的估值	<u><u>23,477,000</u></u>

## 1 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成份，以及本通函並無遺漏任何其他事實致使當中所載任何陳述產生誤導。

## 2 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記的權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事名稱	權益性質	有關公司 (包括相關 法團)	有關公司 的股份數目 <sup>(1)</sup>	於有關公司 權益的 概約百分比
孫宏斌先生	於一間 受控制公司 的權益 <sup>(2)</sup>	本公司	1,555,578,451(L)	51.69%
	實益權益	融創國際		100%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 孫先生為融創國際全部已發行股本的實益擁有人，並被視為擁有融創國際所持有的股份的權益。
- (3) 融創國際為本公司的控股公司，因此根據證券及期貨條例第XV部，其為本公司的「相聯法團」。

**(b) 於本公司相關股份的權益**

董事名稱	權益性質	股份數目	於本公司 權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,600,000	0.21%
汪孟德先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,900,000	0.23%
李紹忠先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	7,100,000	0.24%
荊宏先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	7,400,000	0.24%
遲迅先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	7,200,000	0.24%
商羽先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,800,000	0.23%

附註：

- (1) 於相關股份的權益乃與首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃獲授購股權有關。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，並無任何其他人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於該條所指的登記冊中登記的權益或淡倉，或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

**3 服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或本公司不可於一年內終止而毋須支付任何補償（法定補償除外）的服務合約。

**4 競爭業務**

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何競爭權益（倘若彼等為控股股東則須根據上市規則第8.10條之規定而作出披露）。

## 5 董事於資產及合約中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（本公司最近刊發的經審核財務報表的結算日）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於仍生效並與本集團的業務有重大關連的合約或安排中擁有重大權益。

## 6 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團的成員公司亦無尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

## 7 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務及經營狀況自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期發表的經審核財務報表的結算日）以來有任何重大不利變動。

## 8 專家

- (a) 以下為已提供意見或建議並載入本通函的專家（「專家」）的資格：

名稱	資格
華富嘉洛企業融資	根據證券及期貨條例可從事第6類 (就機構融資提供意見) 受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	獨立物業估值師

- (b) 於最後實際可行日期，概無專家直接或間接持有本集團成員公司任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。
- (c) 於最後實際可行日期，各專家已就本通函的刊發發出其同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件、聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。專家的函件及聲明已於本通函日期發出，以供載入本通函。

- (d) 於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（本集團最近刊發的經審核財務報表的結算日）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9 重大合約

除下文披露者外，本集團任何成員公司概無於緊接本通函日期前兩年內訂立重大合約（並非本集團日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 重慶渝能產業、融創置地、北京國信、重慶渝能、天津盈鑫信恒投資諮詢有限公司、重慶上善與亞太商谷物業管理於二零一零年十二月十九日簽訂股權轉讓一攬子協定，據此各方同意，融創置地將透過重慶產權交易中心的掛牌轉讓，分別向重慶渝能產業購買其持有的重慶渝能40%股本權益及亞太商谷物業管理40%股本權益，現金代價分別為人民幣319,848,000元及人民幣1.00元；重慶渝能將其持有的重慶上善的85%股本權益及14%股本權益分別轉讓予重慶渝能產業及北京國信，現金代價分別為人民幣18,242,330元及人民幣3,004,614元；而亞太商谷物業管理將其持有的重慶上善的1%股本權益轉讓予北京國信，現金代價為人民幣214,615元；
- (b) 重慶渝能產業（為獨立第三方）與融創置地於二零一零年十二月二十一日訂立的股權轉讓協議，據此，重慶渝能產業以現金代價人民幣319,848,000元向融創置地轉讓其於重慶渝能的40%股本權益；
- (c) 重慶渝能產業與融創置地於二零一零年十二月二十一日訂立的股權轉讓協議，據此，重慶渝能產業以現金代價人民幣1.00元向融創置地轉讓其於亞太商谷物業管理的40%股本權益；
- (d) 重慶渝能與重慶渝能產業於二零一零年十二月二十一日訂立的股權轉讓協議，據此，重慶渝能以現金代價人民幣18,242,300元向重慶渝能產業轉讓其於重慶上善的85%股本權益；
- (e) 重慶渝能與北京國信於二零一零年十二月二十一日訂立的股權轉讓協議，據此，重慶渝能以現金代價人民幣3,004,614元向北京國信轉讓其於重慶上善的14%股本權益；

- (f) 亞太商谷物業管理與北京國信於二零一零年十二月二十一日訂立的股權轉讓協議，據此，亞太商谷物業管理以現金代價人民幣214,615元向北京國信轉讓其於重慶上善的1%股本權益；
- (g) 重慶渝能與北京國信於二零一零年十二月二十二日訂立的股權轉讓協議，據此，重慶渝能以現金代價人民幣3,004,614元向北京國信轉讓其於重慶上善的14%股本權益；
- (h) 重慶渝能產業與重慶渝能於二零一零年十二月二十二日訂立的股權轉讓協議，據此，重慶渝能以現金代價人民幣18,242,300元向重慶渝能產業轉讓其於重慶上善的85%股本權益；
- (i) 重慶渝能產業與融創置地於二零一一年一月一日訂立的股權轉讓協議，據此，重慶渝能產業以現金代價人民幣1.00元向融創置地轉讓其於亞太商谷物業管理的40%股本權益；
- (j) 重慶渝能產業與融創置地於二零一一年一月一日訂立的股權轉讓協議，據此重慶渝能產業以現金代價人民幣319,848,000元向融創置地轉讓其於重慶渝能的40%股本權益；
- (k) 北京住總房地產開發有限公司（「北京住總」）與融創置地於二零一一年四月二十五日訂立的股權轉讓協議，據此，北京住總以現金代價人民幣8,000,000元向融創置地轉讓其於北京融創基業地產有限公司（「融創基業」，為本公司的全資附屬公司）的40%股本權益；
- (l) 融創置地、融創基業、大業信託有限責任公司（「大業信託」，為獨立第三方）及中國東方資產管理公司（「東方資產」，為大業信託的最大股東）於二零一一年五月三十一日訂立的合作協議，據此，大業信託及融創置地同意就大業信託設立信託進行合作，向公眾集資合共人民幣600,000,000元以注資於融創基業進行北京昌平區的住宅開發項目（「大業信託計劃」）；
- (m) 融創置地、重慶融創基業房地產開發有限公司（「重慶基業」，為本公司的間接全資附屬公司）、重慶融創尚峰置業有限公司（「重慶尚峰」，為本公司的全資附屬公司）及新華信託股份有限公司（「新華信託」，為獨立第三方）於二零一一年六月二十日訂立的合作協議，據此，訂約各方同意就新華信

託設立信託計劃進行合作，向公眾集資合共人民幣550,000,000元至人民幣600,000,000元，以注資於重慶尚峰進行重慶麓山小鎮的住宅開發項目（「新華信託計劃」）；

- (n) 新華信託、重慶基業及重慶尚峰於二零一一年六月二十日訂立的增資協議，據此，新華信託同意於新華信託計劃設立時注入透過新華信託計劃所籌得的款項人民幣550,000,000元至人民幣600,000,000元，以增加重慶尚峰的註冊資本；
- (o) 融創置地、融創基業及大業信託於二零一一年六月二十日訂立的增資協議，據此，大業信託同意將向大業信託計劃優先信託單位持有人籌得的款項人民幣600,000,000元注入融創基業的註冊資本，當中的人民幣196,000,000元將注入融創基業的註冊資本，餘額則注入融創基業的資本公積金；
- (p) 融創置地、大業信託及東方資產於二零一一年六月二十日訂立的優先信託轉移協議，據此，融創置地同意向大業信託收購大業信託計劃優先信託單位持有人的權利及利益，代價為(i)人民幣600,000,000元，另加每年17%回報（倘收購於大業信託計劃設立後不遲於17個月進行）；或(ii)人民幣600,000,000元，另外每年23%回報（倘收購於該17個月期限屆滿後並未進行，以致大業信託計劃的期限自動額外延長29個月）（合稱「購買承諾」）；
- (q) 融創置地與大業信託於二零一一年六月二十日訂立的股權轉讓協議，據此，大業信託同意當融創置地履行購買承諾時向融創置地無償轉讓融創基業的49%股本權益；
- (r) 融創置地與保利（天津）房地產開發有限公司（「保利天津」，為獨立第三方）於二零一一年九月七日訂立的合作框架協議，據此，融創置地及保利天津同意分別按49%及51%的股權比例於中國成立合營公司天津保利融創投資有限公司（「保利融創」），以從事中國物業開發業務。保利天津及融創置地同意向保利融創注入現金分別人民幣1,020,000,000元及人民幣980,000,000元作為其註冊資本；

- (s) 北京首鋼與融創置地於二零一一年九月二十七日訂立的股權轉讓協議，據此，北京首鋼同意以現金代價人民幣1,450,000,000元向融創置地轉讓其於首鋼融創的50%股本權益；
- (t) 融創置地、融創盈潤（本公司的間接全資附屬公司）及大業信託於二零一一年十一月十五日訂立合作框架協議，據此，融創置地須以債權方式按總認購價人民幣200,000,000元認購基金信託計劃的200,000,000個次級信託單位。融創盈潤亦須按每信託單位人民幣1元認購相等於不少於基金信託計劃單位總數10%的次級信託單位之數，其將以現金支付；
- (u) 融創置地與綠城房地產於二零一二年一月五日簽訂股權轉讓協議，據此，融創置地同意收購，而綠城房地產同意出售湖濱置業之51%股本權益，現金代價為人民幣51,000,000元；
- (v) 大業信託、融創置地及天津融創名翔投資發展有限公司（「融創名翔」，本公司之間接全資附屬公司）於二零一二年三月二十一日訂立股權合作協議，該協議載列有關基金信託計劃向融創名翔投資之主要條款。為實施股權合作協議條款，各方亦於同日訂立股權轉讓協議、應收賬款轉讓協議、還款協議及其他附屬協議；
- (w) 大業信託與融創置地於二零一二年三月二十一日訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此大業信託同意向融創置地收購融創名翔之49.5586%股本權益（「股權轉讓」），現金代價為人民幣594,703,200元；
- (x) 大業信託、融創置地及融創名翔於二零一二年三月二十一日訂立應收賬款轉讓協議（「應收賬款轉讓協議」），據此，融創置地同意向大業信託出讓融創名翔原須於本協議完成前應付融創置地之本金額為人民幣200,000,000元之應收賬款（「應收賬款」）；
- (y) 融創名翔與大業信託於二零一二年三月二十一日訂立還款協議（「還款協議」），據此融創名翔同意向大業信託償還應收賬款，應收賬款中金額其中人民幣23,000,000元須自基金信託計劃設立日期起12個月內償還，而餘額於以下最早發生之日期清償：(i)融創置地行使上述優先權後已悉數支付股權轉讓代價之日期；(ii)融創置地放棄優先權之日期；或(iii)基金信託計劃成立後第三周年日期；

- (z) 融創置地與大業信託於二零一二年三月二十一日訂立抵押協議，據此設立以大業信託為受益人，以抵押位於天津南開地段的兩處地塊的土地使用權；
- (aa) 融創置地與大業信託於二零一零年三月二十一日訂立抵押協議，據此設立以大業信託為受益人，以抵押本集團於融創名翔之49.5586%股本權益；
- (bb) 融創置地與綠城房地產於二零一二年六月二十二日訂立框架協議，據此：
  - (1) 融創置地有條件同意收購，而綠城房地產有條件同意出售股權1至8的50%實益權益，方法為(i)成立合營公司（由融創置地擁有50%股權及綠城房地產擁有50%股權）；及(ii)由合營公司向綠城房地產收購股權1至8；及(2) 於合營公司成立後，融創置地有條件同意收購及綠城房地產有條件同意出售目標公司9號50%實益權益；
- (cc) 融創置地與綠城房地產於二零一二年八月七日訂立的股權轉讓協議，據此，綠城房地產同意向融創置地轉讓目標公司9號的50%股本權益；及
- (dd) 上海融創綠城之附屬公司上海綠順房地產開發有限公司與獨立第三方龍潤房地產（成都）有限公司於二零一二年十月十日簽訂土地合作框架協議，據此以雙方按50%：50%投資比例聯合競投土地，摘牌成功後成立合資公司進行項目開發。

## 10 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close P.O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands，其總辦事處及香港主要營業地點位於香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓。
- (b) 本公司的香港股份登記分處及轉讓辦事處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17 M樓。
- (c) 本公司的聯席秘書為黃書平先生及馬秀絹小姐。馬秀絹小姐為香港特許秘書公會及英國特許秘書及管理人員公會的資深會員。

- (d) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 11 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至十四日內（包括該日）（公眾假期除外）的一般辦公時間內在本公司的香港主要營業地點（地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (c) 框架協議；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「華富嘉洛企業融資函件」一節；
- (e) 目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 由羅兵咸永道會計師事務所編製有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 本公司分別截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度的年報及本公司截至二零一二年六月三十日止六個月的中期報告；
- (h) 戴德梁行編撰有關目標公司於二零一一年七月三十一日所持有的物業權益的估值報告；
- (i) 本附錄「專家」一段所述的同意書；及
- (j) 本通函。