
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

- (1) 成立合營公司；及
- (2) 與固本企業有限公司就合作開發上海黃浦區項目訂立合作及投資協議

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

Quam  **華富嘉洛**
CAPITAL **企業融資**

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會函件載於本通函第17至18頁。華富嘉洛企業融資函件載於本通函第19至33頁。

二零一三年八月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	17
華富嘉洛企業融資函件.....	19
附錄一 — 融創集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 估值報告.....	V-1
附錄六 — 物業估值對賬.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-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	融創中國及綠城中國根據框架協議條款及協議所載最終條款收購由利比里亞公司及聚智集團全資擁有的若干中國實體的全部間接股權
「協議」	指	融創綠城、合作方甲擔保人、合作方乙及合作方乙擔保人就投資事項所訂立日期為二零一三年五月三十一日的合作及投資協議
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	融創中國的董事
「經擴大集團」	指	完成投資事項後經擴大的融創集團
「上海豐明」	指	上海豐明房地產發展有限公司，一家於二零一二年一月十六日根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一
「豐昌公司」	指	上海豐昌物業管理有限公司，一家於二零一二年一月十六日根據中國法律成立的公司
「框架協議」	指	買方、賣方及利比里亞公司就收購事項所訂立日期為二零一三年三月十六日的合作框架協議
「豐盛(上海)公司」	指	豐盛地產發展(上海)有限公司，一家於一九九四年六月二十二日根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一

釋 義

「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）
「綠城集團」	指	綠城中國及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「投資事項」	指	透過根據協議收購中國項目公司的間接權益，與合作方乙合作開發上海黃浦區項目
「獨立董事委員會」	指	就收購事項及成立融創綠城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	根據上市規則，在舉行股東大會批准收購事項及成立融創綠城的情況下並無被禁止投票的股東
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司或彼等的任何聯繫人之董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）概無關連（定義見上市規則）之個人或公司
「最後實際可行日期」	指	二零一三年八月二十六日，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
「利比里亞公司」	指	聚智集團（國際）有限公司（Wisdom Collection Holdings (International) Inc.），一家於一九八一年十一月十一日根據利比里亞法律註冊成立的公司，該公司擁有聚智集團全部已發行股本
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「合作方甲擔保人」	指	融創中國及綠城中國的統稱
「合作方乙擔保人」	指	一家於香港註冊成立的公司及一家根據中國法律註冊成立的公司
「合作方乙」	指	固本企業有限公司(Arch Capital Success Limited)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，該公司直接擁有目標公司全部已發行股本，其最終實益擁有人與框架協議下之賣方為同一人
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國項目公司」	指	上海新富港、上海豐明及豐盛(上海)公司
「買方」	指	融創中國及綠城中國
「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)受規管活動的持牌法團，為就收購事項及成立融創綠城向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「有關股東」	指	融創國際投資控股有限公司、孫宏斌先生及Bain Capital Sunac Limited，均為融創中國的現有股東
「上海新富港」	指	上海新富港房地產發展有限公司，一家於一九九三年十月五日根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海黃浦區項目」	指	位於上海市黃浦區由上海新富港、上海豐明、豐盛(上海)公司及豐昌公司擁有的項目

釋 義

「上海融創綠城」	指	上海融創綠城房地產開發有限公司，一家由融創中國及綠城中國根據中國法律共同成立的公司
「股東」	指	融創中國的股東
「股份」	指	融創中國股本中每股面值0.10港元的普通股
「融創中國」或 「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市（股票代碼：1918）
「融創綠城」	指	融創綠城投資控股有限公司，一家於二零一三年四月二十五日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，分別由融創中國及綠城中國擁有50%的權益，為協議的合作方甲
「融創集團」	指	融創中國及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	優勢有限公司(Elegant Trend Limited)，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，該公司直接持有利比里亞公司全部已發行股本
「目標集團」	指	目標公司、利比里亞公司、聚智集團及中國項目公司
「賣方」	指	China Gold Associates Limited，一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司
「聚智集團」	指	聚智集團(香港)有限公司(Wisdom Collection Holdings (Hong Kong) Limited)，一家於一九八一年七月八日在香港註冊成立的公司，其直接持有中國項目公司全部股權
「%」	指	百分比

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
謝志偉先生

敬啟者：

關連及主要交易

- (1) 成立合營公司；及
- (2) 與固本企業有限公司就合作開發上海黃浦區項目訂立合作及投資協議

緒言

茲提述本公司日期為二零一三年三月十七日及二零一三年五月三十一日的公告，內容有關訂立框架協議及協議以及各自項下擬進行的收購事項及投資事項。

本通函旨在向閣下提供有關協議及其項下擬進行的投資事項的進一步資料。

投資事項

於二零一三年三月十六日，融創中國及綠城中國與賣方（作為框架協議項下建議收購事項的原賣方）及利比里亞公司（作為擔保人）訂立框架協議。根據框架協議，訂約方同意在簽訂框架協議後45日內就建議收購事項訂立正式協議。由於訂約方需額外時間落實有關收購事項最終協議的條款，買方、賣方及利比里亞公司於二零一三年四月三十日訂立補充協議，以將訂約方就收購事項訂立最終協議的時間延長至簽訂框架協議後75日內。此外，訂約方訂立進一步延遲函件，將訂約方訂立與投資事項有關的最終協議的期限延至二零一三年六月六日。

訂約方於二零一三年五月三十一日訂立協議。協議已反映各方之間進一步協商，包含若干條款，包括投資事項的目標公司及代價，其與框架協議所載的條款有所不同。協議訂約方所議定的最終條款的進一步詳情載列如下。

協議

日期：二零一三年五月三十一日

訂約方：

- (i) 融創綠城（作為合作方甲）；
- (ii) 融創中國（作為合作方甲擔保人）；
- (iii) 綠城中國（作為合作方甲擔保人）；
- (iv) 固本企業有限公司（作為合作方乙）；及
- (v) 合作方乙擔保人。

據融創中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合作方乙、合作方乙擔保人及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於融創中國或融創中國的任何關連人士，並與彼等概無關連的第三方。

標的事項

於協議日期，合作方乙間接擁有利比里亞公司已發行股本的100%，利比里亞公司擁有聚智集團已發行股本的100%，而聚智集團則擁有各中國項目公司及豐昌公司的100%股權。

董事會函件

根據協議，合作方乙已同意在投資事項完成之前促使將豐昌公司的全部股權自聚智集團剝離。於該資產剝離完成後及投資事項完成後，聚智集團不再持有豐昌公司的任何股權。

根據協議，融創綠城（作為合作方甲）已有條件同意收購，而合作方乙已有條件同意出售目標公司的全部已發行股本；而於內部重組完成後，目標公司持有利比里亞公司全部已發行股本，利比里亞公司持有聚智集團全部已發行股本，而聚智集團持有各中國項目公司的全部股權。在投資事項完成前，目標公司已進行以下內部重組（「重組」）：

- (a) 根據目標公司日期為二零一三年七月十二日的一項董事會決議案，目標公司已通過發行及配發一股每股面值1.00美元的目標公司新普通股，將金額為1,621,190,363.72港元（相等於人民幣1,302,000,000元）的應付合作方乙款項資本化；
- (b) 使用交通銀行提供的一項新過橋貸款資金人民幣774,700,000元償還中國工商銀行的借款人民幣770,000,000元；
- (c) 分別償還應付合作方乙及若干第三方貸款人民幣9,300,000元及人民幣20,200,000元；及
- (d) 出售現時組成目標集團實體的非物業開發業務（「其他業務」）予合作方乙註冊成立的一家公司。未被視為收購事項一部分的資產的價值約為人民幣84,900,000元已入賬列作投資事項的部分代價。

上文第(d)段所述對其他業務的處置包含兩部份，即(i)對與房地產開發無關的業務（即珠寶業務）的處置，其已於支付投資事項的代價前完成；及(ii)對並非作為收購事項一部分予以收購的資產的處置，其正在處置中且尚未完成，惟作為協議的先決條件之一已獲融創綠城豁免。

於二零一三年七月十七日投資事項完成後及於最後實際可行日期，融創中國與綠城中國通過融創綠城各自持有目標公司50%的權益，而融創綠城、目標公司及其附屬公司則：(i)成為融創中國的非全資附屬公司，彼等的財務業績將於融創集團的綜合財務報表中綜合列賬；及(ii)將不會成為綠城中國的附屬公司，彼等的財務業績將不會於綠城集團的綜合財務報表中綜合列賬。

此外，融創中國及綠城中國各自作為合作方甲擔保人於協議項下的責任乃為個別責任。

代價及付款安排

代價

融創綠城應就投資事項支付的總代價為人民幣7,996,100,130.25元。自投資事項完成以來，概無對此項代價作出調整。

代價人民幣7,996,100,130.25元包括(i)中國項目公司為數人民幣2,319,361,357.19元的借款，其中包括應付合作方乙款項及與目標集團物業發展有關的若干其他應付款項及(ii)融創綠城因股權轉讓而直接支付的款項人民幣5,676,738,773.06元（或等值美元或港元）（經考慮應付合作方乙非物業開發業務資產價值為數人民幣84,900,000元）。支付為數人民幣2,319.4百萬元的應付合作方乙款項及有關目標集團物業開發的若干其他應付款項包括：

- (a) 向若干第三方償還人民幣805.2百萬元的目標集團應付款項；
- (b) 按合作方乙要求償還交通銀行提供的為數人民幣774.7百萬元的目標集團過橋銀行貸款；及
- (c) 向合作方乙償還人民幣739.5百萬元的目標集團應付款項。

根據本公司與綠城中國之間的協議，本公司及綠城中國將各自向融創綠城支付投資事項50%的總代價，據此，融創綠城屆時將直接支付人民幣5,676,738,773.06元的代價。人民幣5,676,738,773.06元中，至多450,000,000美元將反映為應付本公司及綠城中國的款項，其餘則為本公司及綠城中國對融創綠城的準股本投資。

代價基準

投資事項的代價總額（可予調整）乃經合作方甲和合作方乙按一般商業條款公平磋商後釐定，並參考(i)合作方乙向目標集團所作實際投資；(ii)所涉及資產的市場價值。融創中國的董事認為，投資事項的代價總額乃屬公平合理。融創綠城應就投資事項支付的代價總額（即約人民幣7,996,100,130.25元）將分別由（其中包括）貸款銀行與融創綠城訂立的貸款融資400,000,000美元以及由融創集團及綠城集團各自的內部資源（包括雙方合作項目產生的資源）進行撥付。

付款安排

根據協議，應由融創集團與綠城集團就投資事項支付的代價已由融創綠城按以下方式支付：

- (i) 於協議簽署日的次日起計5個工作日內，已支付人民幣1,690,862,236.23元（或等值美元或港元）（「第一筆付款」）；
- (ii) 在二零一三年七月十五日或之前，已支付人民幣1,576,309,473.51元（或等值美元或港元）（「第二筆付款」）；及
- (iii) 於協議簽署日的次日起計120日內，已支付投資事項的代價剩餘款項（「第三筆付款」）。

投資事項的代價已於二零一三年七月十七日悉數支付。

完成

投資事項已於二零一三年七月十七日完成。

成立合營公司

成立融創綠城

根據框架協議的條款，本公司及綠城中國將成立合營公司以收購中國目標公司的間接權益。於二零一三年四月二十五日，融創綠城在英屬維爾京群島註冊成立，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於最後實際可行日期，融創綠城的已發行股本為2美元，分為兩股每股面值1美元的股份，本公司及綠城中國分別持有其一股股份。本公司與綠城中國並未訂立股東協議。於註冊成立時，本公司及綠城中國各自於融創綠城擁有相同股份，而融創綠城將作為本公司的附屬公司入賬。

截至最後實際可行日期，本公司及綠城中國作出的總出資額為人民幣7,996,100,130.25元，即投資事項總代價的50%（即約人民幣3,998,050,065.12元），由本公司及綠城中國均等作出。

本公司依據（其中包括）貸款銀行與融創綠城訂立的貸款協議提供其於融創綠城的部分出資，其中為數400,000,000美元（相當於約人民幣2,448,800,000元；淨金額387,000,000美元）的款項已提供予融創綠城，本公司及綠城中國已按各自於融創綠城

的權益比例對上述貸款提供擔保。本公司於融創綠城的其餘出資則按其於融創綠城的權益比例通過本公司的內部資源撥付。

對於上海黃浦區項目，融創綠城將通過如下方式獲取運營資金：(1)來自上海黃浦區項目（為一個物業發展項目）的銷售所得款項，其部分物業已經可供銷售及項目自身陸續開發物業的銷售足以支持其運營需求，及(2)將由項目公司獲得銀行開發貸款，以支持項目開發所需求的資金要求。

融創綠城董事會的組成及管理

融創綠城的董事會將由三名董事組成，兩名將由本公司提名，其餘一名將由綠城中國提名。

先決條件

根據協議，投資事項的完成取決於以下條件達成或得到融創綠城的書面豁免（如適用）：

- (i) 豐盛（上海）公司與合作方乙指定的第三方之間按合作方甲及合作方乙雙方共同同意的條款及條件就出售豐盛（上海）公司的若干物業簽署協議；
- (ii) 完成內部重組，及豐昌公司取得標示合作方乙擔保人之一（一家香港註冊成立的公司）為豐昌公司的唯一股東的新營業執照；
- (iii) 於投資事項完成日期或之前，所有由合作方甲擔保人及合作方乙擔保人各自根據協議所作擔保在各重大方面仍為真實及準確且無誤導成份，同時合作方甲擔保人及合作方乙擔保人各自均已全面遵守其於協議項下的職責；
- (iv) 相關法庭、仲裁機構、政府或其他有關部門概無發出任何命令或通告或採取其他行動禁止、限制各方進行協議項下的交易或對其產生不利影響；
- (v) 融創綠城已按協議條款支付第一筆付款及第二筆付款，並促使向中國項目公司提供經營現金流量；及

董事會函件

(vi) 融創中國已按照上市規則規定就協議項下擬進行的交易取得股東批准（如有需要）。

投資事項已於二零一三年七月十七日完成。

有關目標集團的資料

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，其持有利比里亞公司全部已發行股本，利比里亞公司持有聚智集團全部已發行股本，而聚智集團持有各中國項目公司的全部股權。中國項目公司投資了上海黃浦區項目，該項目位於上海市黃浦區黃浦江沿線，北到中山南路、東到製造局路、南臨龍華東路、西至蒙自路，佔據核心江景資源。中國項目公司擁有的建築面積約為67.46萬平方米。

中國項目公司	註冊資本 人民幣千元	於投資事項			截至二零一一年 十二月三十一日止年度 (未經審核) 人民幣千元			截至二零一二年 十二月三十一日止年度 (未經審核) 人民幣千元		
		目標公司 於中國項目 公司的權益	完成後， 將由融創	完成後， 將由綠城	除稅前 溢利/ (虧損)	除稅後 溢利/ (虧損)	淨資產/ 負債	除稅前 溢利/ (虧損)	除稅後 溢利/ (虧損)	淨資產/ 負債
			中國持有的 權益	中國持有的 權益						
上海新富港	765,000	100%	50%	50%	(67,132)	(67,132)	1,396,408	(13,106)	(13,106)	783,302
上海豐明	135,000	100%	50%	50%	-	-	-	(40)	(40)	134,960
豐盛(上海)公司	85,351	100%	50%	50%	16,472	12,331	148,490	1,860	1,379	149,868

由於訂立協議時已考慮重組對目標集團資產價值及投資事項代價的影響及效應（即股權轉讓的代價人民幣5,676,738,773.06元包括有關出售其他業務的收入約人民幣84,900,000元，目標集團可在處置完成時收到等額價款），因此投資事項的代價將不會因重組而作出調整。

董事會函件

於投資事項完成後及於最後實際可行日期，融創綠城、目標公司、利比里亞公司、聚智集團及中國項目公司已各自成為融創中國的非全資附屬公司，而融創綠城、目標公司、利比里亞公司、聚智集團及中國項目公司的財務業績將於融創集團的綜合財務報表中綜合列賬。有關中國項目公司的進一步資料載列如下：

項目規劃指標

中國項目公司	項目進度	項目類型	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	當前 土地儲備 (平方米)
上海新富港	竣工	高層住宅	24,533	118,616	105,926
		商業及配套	10,651	13,899	13,899
		泊車及地下物業	–	75,422	75,422
	空地	高層住宅	28,794	105,984	105,984
		多層住宅	12,920	21,831	21,831
		商業、辦公及配套	20,705	120,236	120,236
		泊車及地下物業	–	172,202	172,202
上海豐明	空地	商業及辦公	3,733	19,493	19,493
		泊車及地下物業	–	1,101	1,101

董事會函件

中國項目公司	項目進度	項目類型	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	當前 土地儲備 (平方米)
豐盛(上海)公司	空地	多層住宅	9,390	18,780	18,780
		泊車及地下物業	–	7,000	7,000
		地上面積小計	110,726	418,839	406,149
		地下面積小計	–	255,725	255,725
		竣工項目 面積小計	35,184	207,937	195,247
		空地面積小計	75,542	466,627	466,627
		合計	110,726	674,564	661,874

註：最終數字以中國政府部門所批覆的證件為準。

進行投資事項的原因及益處

融創中國和綠城中國自二零一二年六月份開始在上海合作，共同成立上海融創綠城，主要進行上海區域的高品質物業地產開發，業務進展順利，取得優異的經營業績。投資事項的地塊素質絕佳，位于上海黃浦區，是上海中心區域佔有核心黃浦江江景資源的稀缺地塊。該地塊的投資事項將有助於擴大上海融創綠城在上海的市場份額，進一步確立上海融創綠城在上海房地產市場的領先地位和鞏固融創綠城的品牌影響力。

董事認為，投資事項乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理及符合融創中國及股東的整體利益。

有關框架協議及協議訂約方的資料

融創綠城為一家投資控股公司，由融創中國及綠城中國於英屬維爾京群島共同註冊成立。

融創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。融創中國為中國領先的房地產發展商之一。於最後實際可行日期，融創集團在中國的五個主要經濟區域（即北京、天津、上海、重慶及杭州）擁有已發展或發展中的高端及優質房地產項目。

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，為中國領先的房地產發展商之一，主要從事優質物業開發，業務發展至中國各大主要城市，以中國中高收入居民為目標客戶。

賣方為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。

合作方乙為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。

合作方乙擔保人由一家於香港註冊成立的公司及一家根據中國法律註冊成立的公司組成，該兩家公司分別主要從事投資及物業開發。

交易對本公司的財務影響

於收購事項完成後及於最後實際可行日期，融創中國與綠城中國通過融創綠城各自持有目標公司50%的權益，而融創綠城、目標公司及其附屬公司成為融創中國的非全資附屬公司，彼等的財務業績將於融創集團的綜合財務報表中綜合列賬。經擴大集團的未經審核綜合備考財務資料說明投資事項對本集團資產及負債的財務影響，並載於本通函附錄四。

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投資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

由於根據上市規則第14.07條有關投資事項的適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，投資事項構成融創中國的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。此外，由於綠城中國為本公司若干非全資附屬公司的主要股東，故此為本公司於附屬公司層面持有10%或以上權益的關連人士，根據上市規則第14A章，綠城中國為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，投資事項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

據融創中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無融創中國的股東或彼等各自的任何聯繫人於投資事項中擁有任何重大權益。因此，概無融創中國的股東須放棄投票贊成有關批准投資事項的決議案。於協議訂立日期，融創中國有關股東持有合共1,742,515,088股股份，佔融創中國已發行股本的約51.97%。因此，根據上市規則第14A.43條，融創中國可在有關股東書面批准的前提下，向聯交所申請豁免遵守就批准訂立框架協議及據此擬進行的交易（包括訂立協議）舉行股東大會的規定。因此，融創中國已申請並已獲聯交所批准豁免遵守上述規定，故不會就批准其項下擬進行的收購事項及投資事項召開任何股東大會。

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，以就收購事項以及就此成立融創綠城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。

推薦意見

董事認為，協議及其項下擬進行的交易（包括投資事項）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

二零一三年八月二十八日

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)

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
謝志偉先生

敬啟者：

關連及主要交易

- (1) 成立合營公司；及
- (2) 與固本企業有限公司就合作開發
上海黃浦區項目訂立合作及投資協議

吾等茲提述本公司日期為二零一三年八月二十八日的通函（「**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。

獨立董事委員會函件

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以審議並就收購事項以及就此成立融創綠城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，以就投資事項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16頁所載的「董事會函件」，當中載有（其中包括）有關投資事項的資料，以及通函第19頁至第33頁所載的「華富嘉洛企業融資函件」，當中載有其就收購事項以及就此成立融創綠城之意見。

經考慮進行投資事項的原因及益處，以及通函第19頁至第33頁「華富嘉洛企業融資函件」所載華富嘉洛企業融資就收購事項以及就此成立融創綠城提供的意見後，吾等認為收購事項以及就此成立融創綠城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，且其下擬進行的交易符合本公司及股東之整體利益。

此致

列位股東 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

獨立非執行董事
馬立山

獨立非執行董事
謝志偉

謹啟

二零一三年八月二十八日

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，當中載列其就成立融創綠城及收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃為載入本通函而編製。



Quam Capital Limited
A Member of The Quam Group

敬啟者：

關連及主要交易

- (1) 成立合營公司；及
- (2) 與固本企業有限公司就合作開發上海黃浦區項目訂立合作及投資協議

緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關成立融創綠城及收購事項的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一三年八月二十八日致其股東的通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」），本函件為通函的組成部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於綠城中國為 貴公司若干非全資附屬公司的主要股東，即為於附屬公司層面在其中持有10%或以上權益的 貴公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，綠城中

國為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，成立融創綠城亦構成 貴公司的一項關連交易，且須根據上市規則要求獲得獨立股東的批准。

根據董事會函件，概無股東於成立融創綠城及收購事項中擁有重大權益。因此，倘將予召開股東大會以批准成立融創綠城及收購事項，概無股東須放棄投票。有關股東持有合共1,742,515,088股股份，佔協議訂立之日 貴公司已發行總股本約51.97%。 貴公司已申請且聯交所已授予 貴公司書面批准豁免，因此， 貴公司將不會就批准成立融創綠城及收購事項召開股東大會。

獨立非執行董事潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生已獲委任為獨立董事委員會成員，以就成立融創綠城及收購事項是否按正常商業條款進行、屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供建議。作為獨立財務顧問，吾等的角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

華富嘉洛企業融資有限公司獨立於 貴集團任何成員公司或任何彼等主要股東、董事或主要行政人員或任何彼等各自的聯繫人士且與彼等概無關連，因此，合資格就成立融創綠城及收購事項提供獨立意見。

吾等推薦建議的基準

在達致吾等的推薦建議時，吾等依賴(i) 貴公司及其顧問提供的資料；(ii)執行董事及 貴集團管理層所表達的意見及所作陳述；(iii)通函所載或所提述的資料及事實；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料、向吾等所表達或通函所載或提述的聲明及意見，於編製之時及截至通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等並無理由懷疑執行董事、 貴集團管理層及 貴公司顧問提供予吾等的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執行董事確認，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／或執行董事、 貴集團管理層及 貴公司顧問向吾等提供的有關 貴公司、成立融創綠城及收購事項的所有資料或陳述，於作出時及直至通函日期在各方面均屬真實、準確、完整，且不含誤導成份。

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以及有關 貴公司、目標集團、成立融創綠城及收購事項的資料或陳述的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。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、目標集團或各自的任何附屬公司及聯營公司的業務、事務、營運、財政狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等關於成立融創綠城及收購事項的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 成立融創綠城及進行收購事項的背景及理由

1.1 貴集團的背景及財務資料

貴集團主要從事綜合住宅及商業物業開發。於最後實際可行日期，貴集團在橫跨中國的五個重要經濟區域（即北京、天津、上海、重慶及杭州）發展高端及優質物業項目，該等項目現時處於不同階段，包含各種物業類型，如高層及中高層住宅、獨棟別墅、排屋、零售物業、辦公室及停車場。

根據 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一二年年報」），儘管政府對房地產行業的調控政策仍然從緊，貴公司依舊達至其二零一二年營運目標，令其業績實現持續、穩定、快速增長。於二零一二年，貴公司亦戰略性地進入上海及杭州市場，以優化其區域覆蓋範圍。以下載列摘錄自 貴公司二零一二年年報及截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績公佈的 貴公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一三年六月三十日止六個月的綜合財務業績概要：

	截至		截至十二月三十一日止年度
	二零一三年 六月三十日止 六個月	二零一二年	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
收入	8,562,752	20,842,592	10,604,047
毛利	1,778,975	5,382,450	3,566,473
除所得稅前溢利	1,428,970	4,684,528	3,528,292
年／期內溢利	883,508	2,614,740	2,383,072

華富嘉洛企業融資函件

	於二零一三年	於十二月三十一日	
	六月三十日	二零一二年	二零一一年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
資產淨值	14,399,811	11,994,176	7,405,715

誠如上表所闡明，貴集團的收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度的約人民幣10,604,000,000元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的約人民幣20,842,600,000元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度的收入增長約人民幣10,238,600,000元或96.6%。該增加乃主要由於交付新竣工項目及自綠城房地產集團有限公司所購項目的物業分別令收入增加約人民幣3,451,900,000元及約人民幣2,761,000,000元所致。貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月之收入為約人民幣8,562,800,000元，較截至二零一二年六月三十日止六個月增加99.0%，主要由於物業銷售收入增長所致。吾等更注意到，貴集團於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年分別錄得年內溢利約人民幣2,614,700,000元及約人民幣2,383,100,000元。儘管收入增加，貴集團的年內溢利仍保持相對穩定乃是由於截至二零一一年十二月三十一日止年度業務合併產生非經常性收益約人民幣835,400,000元。截至二零一三年六月三十日止六個月之溢利亦較截至二零一二年六月三十日止六個月增加約69.0%。於二零一三年六月三十日，貴集團的未經審核綜合資產淨值為約人民幣14,399,800,000元。

根據二零一二年年報，貴公司認為中國的物業市場主要取決於區域供需及客戶需求。貴公司估計二零一三年市場整體將保持穩定，而市場差異化將進一步加劇，不同城市、物業發展商及項目的表現將呈現明顯差異。展望未來，於二零一三年，貴公司將著重鞏固其現有城市覆蓋範圍，繼續把握土地市場的一切機遇，並利用不同城市及地塊湧現的機會。倘貴公司擁有充足現金流且價格合適，貴公司將嚴格遵守其土地收購制度補充其土地儲備。關於選擇城市，貴公司將注重鞏固現有城市，且貴公司亦會經審慎考慮後把握適當機會進一步優化其區域覆蓋範圍。

1.2 成立融創綠城及進行收購事項的理由

於二零一三年三月十六日，貴公司及綠城中國與賣方（作為框架協議項下建議收購中國項目公司的原賣方）及利比里亞公司（作為擔保人）訂立框架協議。根據框架協議的條款，貴公司及綠城中國將成立一間合營公司，以收購於中國項目公司的間接權益。於二零一三年四月二十五日，融創綠城於英屬維爾京

群島註冊成立，已發行股本2美元，分為兩股每股面值1美元的股份，並由 貴公司及綠城中國各持一股。於二零一三年五月三十一日訂約方訂立協議，協議反映訂約方的進一步磋商，當中載有若干條款，包括目標公司的身份及投資事項的代價，其有別於框架協議載列的條款。協議已於二零一三年七月十七日完成。有關協議訂約方所議定的最終條款的其他詳情載列於董事會函件。

融創綠城被當作 貴公司的附屬公司進行會計處理。目標集團（包括中國項目公司）於收購事項完成後被當作 貴公司的非全資附屬公司進行會計處理。

誠如董事會函件所述， 貴公司及綠城中國均為中國專注於發展優質物業的領先房地產開發商。融創中國與綠城中國自二零一二年六月起即已於上海進行合作並聯合成立上海融創綠城，該公司主要注重於上海的優質房地產開發業務。其業務進展順利並已取得良好經營業績。因此， 貴公司認為，憑藉雙方良好的優勢互補及協力合作，加上過往良好合作關係取得過顯著成績，成立融創綠城以收購目標集團必定會產生大幅及穩定增長。

中國項目公司所持土地位於上海市黃浦區，屬上海中心區優質稀缺土地，坐享黃浦江美景。成立融創綠城以收購土地所有權將有助於融創綠城擴大其於上海的市場份額，並進一步鞏固上海融創綠城在上海房地產市場的領導地位及提升融創綠城的品牌。

綠城中國為一間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。其為中國領先物業發展商之一，業務遍及中國各大城市，主要在中國從事開發針對中高收入居民的優質物業。根據綠城中國截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度報告，綠城中國錄得收入約人民幣35,392,500,000元，同比增長約61.1%，綠城中國的年內溢利約為人民幣6,053,100,000元，於二零一二年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣27,488,100,000元。根據綠城中國截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績公佈，綠城中國錄得收入約人民幣10,214,000,000元，期內溢利約為人民幣2,455,900,000元，於二零一三年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣28,829,200,000元。

經考慮上文所述過往與綠城中國就上海的物業項目建立的良好合作關係，貴公司認為，成立融創綠城及收購事項符合其業務策略，即在貴公司擁有充足現金流以及價格和位置合適的情況下把握土地收購機遇補充其土地儲備。因此，董事認為，而吾等同意，成立融創綠城及收購事項乃按一般商業條款進行，且相關條款公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。

2. 上海物業市場概覽

吾等注意到目標集團的物業項目主要作住宅用途及位於上海。吾等已研究自公共領域獲取的有關中國相關省份住宅物業市場的資料。根據上海統計局的資料，上海於二零一二年擁有約6,340.5平方千米土地及2,380萬人口。上海於二零一二年的國內生產總值約為人民幣20,101億元，較上年增長7.5%。於二零一二年，發展住宅樓宇的投資額約為人民幣1,452億元，較上年增長3.8%。城鎮家庭的人均可支配收入約為人民幣40,188元，較上年增長10.9%。

經考慮(i)目標集團的物業項目位於上海；及(ii)上海國內生產總值、對住宅樓宇開發的投資及城鎮家庭人均可支配收入增加，吾等認同貴公司注重透過投資鞏固其現有城市覆蓋範圍及透過融創綠城擴大於上海的市場份額的業務策略。貴公司預期上海物業市場的樂觀前景將令目標集團的物業項目受惠，因此收購事項符合貴公司及股東的整體利益。

3. 有關目標集團的資料

目標公司為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，於一系列內部重組（「**重組**」）後直接擁有利比里亞公司的全部已發行股本，利比里亞公司持有聚智集團的全部已發行股本，而聚智集團持有中國項目公司的全部股權。貴公司認為重組有助於融創綠城收購與其主要業務有關的業務及資產。有關重組的詳情載列如下：

- (a) 根據目標公司日期為二零一三年七月十二日的一項董事會決議案，目標公司已通過發行及配發一股每股面值1.00美元的目標公司新普通股，將金額為1,621,190,363.72港元（相等於人民幣1,302,000,000元）的應付合作方乙的款項資本化；

- (b) 使用交通銀行提供的一項新過橋貸款資金人民幣774,700,000元償還中國工商銀行的借款人民幣770,000,000元；
- (c) 分別償還應付合作方乙及若干第三方貸款人民幣9,300,000元及人民幣20,200,000元；及
- (d) 出售現時組成目標集團的實體的非物業開發業務（「其他業務」）予合作方乙註冊成立的一家公司。未被視為收購事項一部份的資產的價值約人民幣84,900,000元已入賬列作投資事項的部分代價。

上文第(d)段所述對其他業務的處置包含兩部份，即(i)對與房地產開發無關的業務（即珠寶業務）的處置，其已於支付投資事項的代價前完成；及(ii)對不會作為收購事項的一部分而被收購的資產的處置，其正在處置中且尚未完成，惟作為協議的先決條件之一已獲得融創綠城豁免。

經考慮(i) 貴公司及融創綠城的主要業務與珠寶業務無關；及(ii)經 貴公司告知，股權轉讓代價包括有關出售未被視為收購事項一部份的資產約人民幣84,900,000元，而目標集團可在出售完成時收到相同代價，因此，融創綠城就該出售並不承擔任何成本。因此，吾等同意 貴公司的意見，重組對完成收購事項屬必要並符合 貴公司及股東的整體利益。

中國項目公司投資於上海黃浦區項目，該項目位於上海黃浦區黃浦江沿岸，北靠中山南路，東臨製造局路，南靠龍華東路，西臨蒙自路，飽覽核心江景。中國項目公司的總建築面積約為674,600平方米。

待成立融創綠城及收購事項完成後，融創綠城、目標公司、利比里亞公司、聚智集團及中國項目公司均將成為 貴公司的非全資附屬公司，且融創綠城、目標公司、利比里亞公司、聚智集團及中國項目公司的財務業績將被綜合計入融創集團的綜合財務報表。於最後實際可行日期，成立融創綠城及收購事項均告完成。以下載列有關中國項目公司的其他資料：

華富嘉洛企業融資函件

中國項目公司	註冊資本 (人民幣千元)	目標公司於中國 項目公司的權益	於收購事項完成後 融創中國 將持有的權益	於收購事項完成後 綠城中國 將持有的權益	項目類型	項目 進度	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	當前未售出 的土地儲備 (平方米)	資本承擔 (人民幣百萬元)
上海新富港	765,000	100%	50%	50%	高層住宅 商業及配套 泊車及地下物業	竣工	(附註)	(附註)	(附註)	
							24,533	118,616	105,926	-
							10,651	13,899	13,899	-
					高層住宅 多層住宅 商業、辦公及配套 泊車及地下物業	空地	28,794	105,984	105,984	1,175.9
							12,920	21,831	21,831	245.4
							20,705	120,236	120,236	601.4
							-	172,202	172,202	1,399.3
上海豐明	135,000	100%	50%	50%	商業及辦公 泊車及地下物業	空地	3,733	19,493	19,493	340.7
							-	1,101	1,101	19.2
豐盛(上海) 公司	85,351	100%	50%	50%	多層住宅 泊車及地下物業	空地	9,390	18,780	18,780	309.2
							-	7,000	7,000	115.3
合計							110,726	674,564	661,874	4,206.4

附註：此處所列數字僅供參考，尚待中國政府部門批准。

3.1 目標集團的財務資料

目標集團的財務資料已於通函附錄二所載目標集團的會計師報告中以合併基準經扣除其他業務予以呈列。下表概述摘錄自目標集團會計師報告的目標集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個月的經審核合併收益表（經扣除其他業務）。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一零年 人民幣千元 (經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)	二零一二年 人民幣千元 (經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (經審核)
收入	-	-	760,494	-	-
除所得稅前(虧損)/溢利	(80,010)	(33,442)	297,216	(9,348)	(29,733)
年/期內(虧損)/溢利	(60,088)	(21,518)	104,840	(7,164)	(22,666)

誠如上表所示，目標集團僅於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得收入約人民幣760,500,000元，乃源自銷售上海新富港的已竣工物業，且該筆收入亦改善了目標集團的財務表現，使得其於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得年內溢利約人民幣104,800,000元。鑑於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個月並無錄得任何收入，目標集團分別錄得年內虧損約人民幣60,100,000元及約人民幣21,500,000元以及期內虧損約人民幣7,200,000元及人民幣22,700,000元。吾等已與 貴公司討論，並注意到，截至最後實際可行日期，上海新富港的竣工物業已售出約12,690平方米，佔上海新富港竣工物業總建築面積的約6.1%。因此，除持作未來發展的物業外， 貴公司預期上海新富港竣工物業的餘下建築面積將為目標集團產生收入。

如通函附錄五載列的戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）就目標集團所持物業而編製及出具的估值報告（「估值報告」）所述， 貴集團將予收購以供於中國銷售的竣工物業的價值僅佔 貴集團將予收購物業總價值的約53.1%，餘下物業待日後開發。

如估值報告所述，鑑於上海新富港竣工物業的未售部分（佔 貴集團將予收購的竣工物業的93.9%）及於中國未來發展物業（佔 貴集團將予收購物業價值的約46.9%）的價值， 貴公司預期該等項目對目標集團有可觀發展潛力。

下表概述摘錄自目標集團會計師報告的目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及於二零一三年三月三十一日的經審核合併資產負債表（經扣除其他業務）。

	於十二月三十一日			於二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
資產總值	6,958,692	7,612,093	7,281,086	7,371,364
負債總額	5,497,933	6,112,176	5,676,480	5,784,214
資產淨值	1,460,759	1,499,917	1,604,606	1,587,150

目標集團的資產總值主要包括於回顧期間的發展中物業及／或持作出售的竣工物業。於回顧期間，目標集團的資產淨值由二零一零年十二月三十一日的約

人民幣1,460,800,000元增加至二零一三年三月三十一日的約人民幣1,587,200,000元，主要乃由於截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利所致。於二零一三年三月三十一日，目標集團的負債總額主要包括應付其股東款項約人民幣2,075,000,000元、貿易及其他應付款項約人民幣1,337,000,000元、即期及遞延所得稅負債約人民幣1,602,000,000元以及借貸人民幣770,000,000元。

於二零一三年三月三十一日，目標集團的資本承擔總額約為人民幣4,206,400,000元，主要包括中國項目公司的物業發展開支。經 貴公司告知，該等資本承擔將透過目標集團的內部資源（包括銀行信貸融資）撥付，包括(i)來自上海黃浦區項目的銷售所得款項，特別是其部分物業已經可供銷售及項目自身陸續開發物業的銷售；及(ii)將由目標集團的中國項目公司取得的銀行開發融資。鑑於目標集團的大部份物業項目尚處於初期，上述資本承擔的資金來源明細於最後實際可行日期尚無法取得。

考慮到(i)上海（目標集團物業項目所在地）房地產行業的樂觀前景（誠如上文第(2)節所論述）；(ii)高端物業項目位於優質稀缺土地上，符合 貴公司的業務策略；(iii)與綠城中國的成功合作經驗及與綠城中國建立的合作平台可能產生的協同效應；(iv)目標集團物業項目發展的前景及進度；及(v)目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年三月三十一日止三個月整個期間的財務表現，吾等與董事一致認為收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 成立融創綠城及協議的主要條款

4.1 成立融創綠城

根據框架協議， 貴公司及綠城中國須成立合營公司以收購中國項目公司的間接權益。於二零一三年四月二十五日，融創綠城在英屬維爾京群島註冊成立，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。於最後實際可行日期，融創綠城的已發行股本為2美元，分為兩股每股面值1美元的股份， 貴公司及綠城中國分別持有其一股股份。 貴公司與綠城中國並未就成立融創綠城訂立任何正式協議。 貴公司及綠城中國各自的資本承擔均為25,000美元。於融創綠城註冊成立時，其由 貴公司及綠城中國擁有相同股份並將作為 貴公司的附屬公司列賬。

如董事會函件所披露，融創中國及綠城中國議定，融創綠城的董事會將由三名董事組成，其中兩名將由 貴公司提名，其餘一名將由綠城中國提名。 貴公司及綠城中國並未訂立合營協議，經 貴公司告知，成立融創綠城的條款乃僅依據其組織章程大綱及章程細則。

貴公司及綠城中國作出的總出資額為人民幣7,996,100,130.25元，其中50%（即約人民幣3,998,050,065.12元）由 貴公司作出，而其餘50%由綠城中國作出。 貴公司通過(i)依託融創綠城取得的銀行貸款， 貴公司及綠城中國按各自於融創綠城的權益比例按個別基準對上述貸款提供了擔保；及(ii) 貴公司內部資源提供其於融創綠城的出資。鑑於 貴公司與綠城中國於收購事項中的資本承擔總額均等且乃按彼等各自於融創綠城的股權比例作出，吾等認為， 貴公司於成立融創綠城及收購事項按比例作出的該等資本承擔屬公平合理。

如董事會函件所披露，融創中國和綠城中國自二零一二年六月份開始在上海合作，共同成立上海融創綠城，主要進行上海區域的高品質物業地產開發，業務進展順利，取得優異的經營業績。因此， 貴公司認為，依憑雙方良好的優勢互補及共同努力，加之雙方過往的良好合作關係所帶來的理想成果，組建合營公司以成立融創綠城預期會持續穩定發展，將令 貴公司及綠城中國受惠。

貴公司及綠城中國於融創綠城擁有相同股份。於完成成立融創綠城及收購事項後， 貴公司將擁有融創綠城及目標集團董事會的控制權。因此，由於 貴公司擁有融創綠城的控制權，故融創綠城乃作為 貴公司的附屬公司入賬。

經考慮上文所述及(i)根據組織章程大綱及章程細則， 貴公司於融創綠城所持權益乃以其向融創綠城的注資按比例釐定；及(ii)由於融創綠城董事會的絕大部分董事將由 貴公司提名，故 貴公司擁有融創綠城及目標集團董事會的控制權，吾等同意董事的意見，認為成立融創綠城符合 貴公司及股東的整體利益。

4.2 代價

經 貴公司告知，融創綠城根據協議進行股權轉讓應付的代價為人民幣5,676,738,773.06元，已考慮與出售非物業發展資產相關的款項約人民幣84,900,000元。此外，融創綠城的中國境內關聯公司須基於二零一三年五月三十一日的結餘償付中國項目公司的為數人民幣2,319,361,357.19元的借款，其中包括應付合作方乙的款項及與目標集團的物業發展相關的若干其他應付款項。經 貴公司告知，代價乃經合作方甲和合作方乙按一般商業條款公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）(i)合作方乙向目標集團所作實際投資；(ii)所涉及資產的市場價值；及(iii)結付有關出售非物業開發業務資產的應付原擁有人款項。

吾等注意到，如董事會函件所披露，融創綠城的中國境內關聯公司須償付的中國項目公司借款為人民幣2,319,361,357.19元，該金額等於二零一三年五月三十一日中國項目公司根據協議應付合作方乙款項及與目標集團的物業發展相關的若干其他應付款項之總和。

於分析協議項下代價人民幣7,996,100,130.25元的合理性時，吾等嘗試比較代價及目標集團的公允價值，並經考慮（其中包括）參考估值報告的目標集團所持相關物業公允價值、目標集團於二零一三年三月三十一日的資產淨值及於收購事項完成日期或之前對目標集團資產淨值有重大財務影響的期後事件（包括重組及償還中國項目公司的借款，其中包括應付合作方乙的款項及與目標集團的物業發展相關的若干其他應付款項）。如估值報告所述，目標集團的物業分為兩類：(i) 貴集團於中國擬收購作出售用途的竣工物業；及(ii) 貴集團於中國擬收購作日後發展的物業。吾等已就編製估值報告的基準、假設及方法與戴德梁行進行商討。經與戴德梁行商討，吾等認為彼等使用的方法符合市場慣例，且對目標集團物業進行估值時所採納的相關基準及假設乃屬公平合理。根據估值報告，融創綠城於二零一三年六月三十日應佔目標集團所持物業的總價值為人民幣11,324,000,000元。經比較於二零一三年三月三十一日發展中物業及持作出售的竣工物業的賬面值約為人民幣7,200,800,000元，目標集團所持物業的估值盈餘約為人民幣4,123,200,000元（「估值盈餘」）。

吾等注意到，於二零一三年三月三十一日目標集團的資產淨值（經扣除其他業務）約為人民幣1,587,200,000元。經 貴公司告知，鑑於重組於二零一三年三月三十一日尚未完成，為反映融創中國於重組完成後於收購事項下收購業務的資產淨值，目標集團的資產淨值須因重組作出以下調整：(i)於資本化結欠合作方乙的款項後，目標集團的資產淨值將增加約人民幣1,302,000,000元；及(ii)於出售非物業開發業務資產後，因該出售而產生的所得款項將使目標集團資產淨值增加約人民幣84,900,000元。經 貴公司確認，自二零一三年三月三十一日直至收購事項完成日期，目標集團的資產淨值並無重大不利變動。

根據訂立協議前協議訂約方所知的事件，經計及以下吾等認為可適當反映於收購事項完成日期目標集團公允價值的調整：(i)估值盈餘，將使目標集團資產淨值增加約人民幣4,123,200,000元；(ii)上文所述重組的整體影響將使目標集團資產淨值增加約人民幣1,386,900,000元；(iii)經 貴公司告知，估值盈餘應佔的可能額外稅項將使目標集團資產淨值減少約人民幣1,433,400,000元；及(iv)中國項目公司償還結欠合作方乙及其關連人士或其關聯公司的借款將使目標集團資產淨值增加約人民幣2,319,400,000元，目標集團淨資產的經調整公允價值（「**經調整資產淨值**」）將約為人民幣7,983,300,000元，與總代價人民幣7,996,100,130.25元相若。

經考慮上文所述，尤其是代價與二零一三年三月三十一日目標集團約人民幣7,983,300,000元的經調整資產淨值相若，吾等同意董事的意見，認為代價乃經計（其中包括）以下項目後釐定：(i)合作方乙向目標集團所作實際投資；(ii)所涉及資產的市場價值；及(iii)於二零一三年五月三十一日中國項目公司的借款，其中包括應付合作方乙的款項及與目標集團的物業發展相關的若干其他應付款項，對獨立股東而言乃屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 成立融創綠城及進行收購事項的財務影響

資產淨值

根據通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料及經 貴公司進一步告知，經計及成立融創綠城及進行收購事項（假設已於二零一三年六月三十日完成）的影響，於二零一三年六月三十日 貴集團為數約人民幣14,399,800,000元的資產淨值將增加約人民幣1,407,600,000元至約人民幣15,807,400,000元。該增加乃主要由於融創綠城及目標集團的全部股權綜合入賬所致。

盈利

於完成成立融創綠城及收購事項後，融創綠城及目標集團的業績將綜合計入 貴集團的財務報表。如上文所述，截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團錄得的除稅前及除稅後溢利分別約為人民幣297,200,000元及人民幣104,800,000元。然而，截至二零一三年三月三十一日止三個月，目標集團則分別產生除稅前及除稅後虧損約人民幣29,700,000元及人民幣22,700,000元，因該期間概無錄得任何收入。

營運資金及資產負債比率

於二零一三年六月三十日， 貴集團的現金及現金等價物結餘約為人民幣10,860,700,000元，資產負債比率（定義為債務淨額除以資本總額）約為42%。根據通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一三年六月三十日進行，經擴大集團的現金及現金等價物結餘將減至約人民幣7,014,800,000元，乃主要由於就代價支付款項所致。經擴大集團的受限制現金將仍約為人民幣3,634,700,000元，而其資產負債比率（按債務淨額（按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物（包括受限制現金）計算）除以資本總額（按權益總額加債務淨額計算）計算）將微增至約47.3%。

經 貴公司告知，中國項目公司的未來營運（包括未來注資）將主要透過預售目標集團所開發物業的所得款項及目標集團可獲得的銀行融資撥付款項。經 貴公司確認，經計及代價已於最後實際可行日期結付及經擴大集團可獲得的財務資源，董事認為經擴大集團自通函日期起計至少未來12個月有充足營運資金。

結論

經考慮(i)中國項目公司的竣工及將予開發物業項目將產生的現金流量；(ii)估值；(iii)完成收購事項後經擴大集團的財務狀況，尤其為現金及現金等價物結餘以及資產淨值；及(iv)代價已於最後實際可行日期結付，吾等同意 貴公司的意見，認為成立融創綠城及進行收購事項的財務影響乃屬適度。

推薦意見

經計及上文所述主要因素及原因，尤其為如下各項（應與本函件全文一併閱讀及詮釋）後：

- 上文第(1)節所述成立融創綠城及進行收購事項的原因及益處；
- 上文第(2)節所述上海（目標集團物業項目所在地）房地產行業的利好前景；
- 上文第(1)節所述成立融創綠城及進行收購事項符合 貴公司的既定業務策略；
- 於完成成立融創綠城及收購事項後， 貴公司會擁有融創綠城董事會的控制權，這符合 貴公司及股東的利益；
- 經考慮（其中包括）估值後，代價乃屬公平合理；及
- 成立融創綠城及進行收購事項對 貴集團財務狀況的影響乃屬適度，

吾等認為成立融創綠城及進行收購事項乃於日常及一般業務過程中進行，協議的條款符合一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理並符合 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
C7大廈10樓
郵編：300381
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

二零一三年八月二十八日

本集團的財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一三年六月三十日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41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50至132頁）；
- 本公司於二零一三年四月十六日刊發的截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報（第58至144頁）；及
- 本公司於二零一三年八月二十六日刊發的截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績公佈（第7至19頁）。

債務

本集團

於二零一三年六月三十日營業時間結束時，本集團的借貸總額為人民幣24,828百萬元，其中人民幣23,429百萬元由發展中物業、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。

本集團於二零一三年六月三十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 6,888,840

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，本集團於二零一三年六月三十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，自二零一三年六月三十日以來，本集團的債務及或然負債並無重大改變。

目標集團

於二零一三年六月三十日營業時間結束時，目標集團的借貸總額為人民幣774.7百萬元，該等借貸均為無抵押。

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，目標集團於二零一三年六月三十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。

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。

二零一三年的財務及經營前景

本公司預計二零一三年中央政府對房地產行業的政策調控將繼續保持從緊，新的政策將更具針對性和靈活性，本公司相信這將有利於行業長遠健康的發展。房地產市場主要取決於區域供求關係和客戶的預期，本公司判斷二零一三年市場整體將會保持平穩，但是市場的分化將進一步加劇，不同城市、不同開發商、不同項目的表現將會有明顯的差異。

於二零一三年，本公司將會繼續關注和跟蹤土地市場各種機會，謹慎把握城市之間、地塊之間的機會成本，堅決執行其土地獲取紀律，在現金流安全和價格合適的情況下補充優質土地儲備。在城市選擇上，本公司將重點鞏固現有城市，但也會審慎的考慮進一步優化區域佈局的機會。

於二零一三年，本公司將一如既往的重視管理能力的建設和積累，繼續完善本公司全面一體化的管控平台，將管理能力的提升前置於本公司規模的增長，為本公司業務的穩健快速發展提供良好的保障。

展望未來，董事預期本集團的房地產發展業務將成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，利用其競爭優勢推動集團業務增長。

以下為來自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）的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

我們謹此就下文第I節附註1(b)所載的公司（「目標集團」）的合併財務資料提呈報告，此等財務資料包括目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日的合併資產負債表，目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年三月三十一日止三個月（「相關期間」）的合併收益表、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II節，以供收錄於 貴公司於二零一三年八月二十八日就 貴公司收購目標集團而刊發的通函（「通函」）附錄二。

根據於二零一三年五月三十一日訂立的合作及投資協議（「協議」），融創綠城投資控股有限公司（一家在英屬維爾京群島投資及由 貴公司擁有50%權益的公司）有條件同意於完成下文第I節附註1(b)「重組」所述的集團重組後收購目標集團。收購事項已於二零一三年七月十七日完成。

於本報告日期現時組成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)。

目標集團董事須負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製真實而公平的目標集團於相關期間的合併財務報表（「相關財務報表」），及落實董事確定對編製相關財務報表屬必要的內部控制，以使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。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審核相關財務報表。

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報告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（已載於貴公司截至二零一二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目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日的總體事務狀況，以及目標集團於相關期間的合併業績及現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱通函附錄二所包含下文第I至II節所載匯報期末段的比較財務資料，此等財務資料包括目標集團截至二零一二年三月三十一日止三個月的合併收益表、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 目標集團的財務資料

以下為 貴公司董事所編製目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日以及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個月的財務資料（「財務資料」）：

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	7	2,900	7,000	9,417	10,942
無形資產		134	101	67	59
遞延所得稅資產	8	21,771	33,695	44,586	51,653
		<u>24,805</u>	<u>40,796</u>	<u>54,070</u>	<u>62,654</u>
流動資產					
發展中物業	9	6,549,922	7,209,669	3,203,489	3,203,489
持作出售的竣工物業	10	–	–	3,997,406	3,997,406
其他應收款項	11	1,313	1,202	3,801	1,360
預付款項	12	54,042	117,670	–	–
受限制現金	13	–	11,000	11,000	–
現金及現金等價物	14	328,610	231,756	11,320	106,455
		<u>6,933,887</u>	<u>7,571,297</u>	<u>7,227,016</u>	<u>7,308,710</u>
資產總額		<u><u>6,958,692</u></u>	<u><u>7,612,093</u></u>	<u><u>7,281,086</u></u>	<u><u>7,371,364</u></u>

		於十二月三十一日			於
	附註	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
權益及負債					
目標公司擁有人應佔權益					
普通股	15	–	–	–	–
其他儲備	16	309,622	370,298	370,147	375,357
保留盈利		<u>1,151,137</u>	<u>1,129,619</u>	<u>1,234,459</u>	<u>1,211,793</u>
權益總額		<u>1,460,759</u>	<u>1,499,917</u>	<u>1,604,606</u>	<u>1,587,150</u>
負債					
非流動負債					
借貸	18	1,350,000	1,350,000	–	–
遞延所得稅負債	8	<u>1,438,988</u>	<u>1,438,988</u>	<u>1,359,710</u>	<u>1,359,710</u>
		<u>2,788,988</u>	<u>2,788,988</u>	<u>1,359,710</u>	<u>1,359,710</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	17	1,072,265	1,546,387	1,202,800	1,337,227
當期所得稅負債	19	11,672	–	243,132	242,313
客戶預付款項		499,779	742,497	–	–
應付擁有人款項	29	1,125,229	1,034,304	1,520,838	2,074,964
借貸	18	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,350,000</u>	<u>770,000</u>
		<u>2,708,945</u>	<u>3,323,188</u>	<u>4,316,770</u>	<u>4,424,504</u>
負債總額		<u>5,497,933</u>	<u>6,112,176</u>	<u>5,676,480</u>	<u>5,784,214</u>
權益及負債總額		<u>6,958,692</u>	<u>7,612,093</u>	<u>7,281,086</u>	<u>7,371,364</u>
流動資產淨值		<u>4,224,942</u>	<u>4,248,109</u>	<u>2,910,246</u>	<u>2,884,206</u>
資產總額減流動負債		<u>4,249,747</u>	<u>4,288,905</u>	<u>2,964,316</u>	<u>2,946,860</u>

合併收益表

	附註	截至三月三十一日止				
		截至十二月三十一日止年度			三個月	
		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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	20	-	-	760,494	-	-
銷售成本	21	-	-	(422,293)	-	-
毛利		-	-	338,201	-	-
銷售及市場推廣成本	21	(18,016)	(11,075)	(5,044)	(741)	(1,081)
行政開支	21	(22,641)	(24,266)	(28,305)	(3,178)	(10,988)
經營(虧損)/溢利		(40,657)	(35,341)	304,852	(3,919)	(12,069)
財務收入	25	2,173	2,754	564	176	162
財務成本	25	(41,526)	(855)	(8,200)	(5,605)	(17,826)
除所得稅前 (虧損)/溢利		(80,010)	(33,442)	297,216	(9,348)	(29,733)
所得稅開支	26	19,922	11,924	(192,376)	2,184	7,067
年/期內(虧損)/溢利		<u>(60,088)</u>	<u>(21,518)</u>	<u>104,840</u>	<u>(7,164)</u>	<u>(22,666)</u>
應佔：						
目標集團權益擁有人		<u>(60,088)</u>	<u>(21,518)</u>	<u>104,840</u>	<u>(7,164)</u>	<u>(22,666)</u>
每股盈利						
— 基本及攤薄	31	<u>(60,088)</u>	<u>(21,518)</u>	<u>104,840</u>	<u>(7,164)</u>	<u>(22,666)</u>
股息	32	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年／期內（虧損）／溢利	(60,088)	(21,518)	104,840	(7,164)	(22,666)
其他全面收入					
貨幣匯兌差額	<u>44,672</u>	<u>60,676</u>	<u>(151)</u>	<u>151</u>	<u>5,210</u>
年／期內全面（虧損）／ 收入總額	<u>(15,416)</u>	<u>39,158</u>	<u>104,689</u>	<u>(7,013)</u>	<u>(17,456)</u>
應佔：					
目標集團權益擁有人	<u>(15,416)</u>	<u>39,158</u>	<u>104,689</u>	<u>(7,013)</u>	<u>(17,456)</u>

合併權益變動表

	目標公司擁有人應佔			合計 人民幣千元
	普通股 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於二零一零年一月一日的結餘	–	236,615	1,211,225	1,447,840
全面收益				
年內虧損	–	–	(60,088)	(60,088)
其他全面收入				
貨幣匯兌差額	–	44,672	–	44,672
	–	44,672	(60,088)	(15,416)
直接於權益中確認由目標公司 股東作出的供款	–	28,335	–	28,335
於二零一零年十二月三十一日的結餘	–	309,622	1,151,137	1,460,759
全面收益				
年內虧損	–	–	(21,518)	(21,518)
其他全面收入				
貨幣匯兌差額	–	60,676	–	60,676
	–	60,676	(21,518)	39,158
於二零一一年十二月三十一日的結餘	–	370,298	1,129,619	1,499,917
全面收益				
年內溢利	–	–	104,840	104,840
其他全面收入				
貨幣匯兌差額	–	(151)	–	(151)
	–	(151)	104,840	104,689
於二零一二年十二月三十一日的結餘	–	370,147	1,234,459	1,604,606

	目標公司擁有人應佔			合計 人民幣千元
	普通股 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
全面收益				
期內虧損	–	–	(22,666)	(22,666)
其他全面收入				
貨幣匯兌差額	–	5,210	–	5,210
	–	5,210	(22,666)	(17,456)
於二零一三年三月三十一日的結餘	<u>–</u>	<u>375,357</u>	<u>1,211,793</u>	<u>1,587,150</u>
(未經審核)				
於二零一二年一月一日的結餘	<u>–</u>	<u>370,298</u>	<u>1,129,619</u>	<u>1,499,917</u>
全面收益				
期內虧損	–	–	(7,164)	(7,164)
其他全面收入				
貨幣匯兌差額	–	151	–	151
	–	151	(7,164)	(7,013)
於二零一二年三月三十一日的結餘	<u>–</u>	<u>370,449</u>	<u>1,122,455</u>	<u>1,492,904</u>

合併現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月		
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	
經營活動現金流量						
經營活動(所用)/						
所得現金	27	(118,645)	5,001	(125,251)	(142,538)	(35,003)
已付中國所得稅		(6,991)	(11,672)	-	-	(820)
經營活動(所用)/						
所得現金淨額		(125,636)	6,671	(125,251)	(142,538)	(35,823)
投資活動現金流量						
購置物業、廠房及設備						
		(1,957)	(4,774)	(5,140)	(2,730)	(1,926)
購置無形資產						
		(134)	-	-	-	-
出售物業、廠房及						
設備所得款項						
		7	14	1,109	-	-
投資活動所用現金淨額						
		(2,084)	(4,760)	(4,031)	(2,730)	(1,926)
融資活動現金流量						
償還借貸						
		(17,313)	-	-	-	(580,000)
就重組目的來自擁有人						
及第三方的借貸						
		-	-	-	-	719,357
銀行借貸的擔保按金						
		-	(11,000)	-	-	11,000
已付利息						
		(67,917)	(74,416)	(91,154)	(5,280)	(17,473)
融資活動(所用)/						
所得現金淨額		(85,230)	(85,416)	(91,154)	(5,280)	132,884
現金及現金等價物						
(減少)/增加淨額						
		(212,950)	(96,847)	(220,436)	(150,548)	95,135
年/期初現金及						
現金等價物						
		541,869	328,610	231,756	231,756	11,320
匯兌差額影響						
		(309)	(7)	-	-	-
年/期終現金及						
現金等價物						
		328,610	231,756	11,320	81,208	106,455

II 財務資料附註

1 一般資料

(a) 一般資料

優勢有限公司（「目標公司」）於二零一三年三月十二日根據英屬維爾京群島的二零零三年國際商業公司法（修訂本）在英屬維爾京群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。其註冊辦事處地址為 263 Main Street, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。

目標公司為一家投資控股公司。於完成下文附註1(b)所披露的重組後，目標公司成為一家名為聚智集團（國際）有限公司（「聚智」）的實體及其附屬公司（統稱「目標集團」）的控股公司。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度及截至二零一三年三月三十一日止三個月（「相關期間」），聚智透過下文附註1(b)所載其在中華人民共和國（「中國」）上海註冊成立的附屬公司經營房地產物業開發業務及商業物業租賃業務，並透過其在香港註冊成立的附屬公司從事珠寶業務股本投資。

(b) 重組

於二零一三年五月三十一日，目標公司與獨立第三方融創綠城投資控股有限公司（「融創綠城」）訂立合作及投資協議，據此，融創綠城同意收購目標公司及其從事房地產物業開發業務的附屬公司（「收購事項」）。就收購事項而言，目標集團已出售其與房地產物業開發無關的業務。其後目標集團的股權已轉讓予目標公司。

重組已於二零一三年七月完成，及融創綠城已於二零一三年七月十七日完成收購事項。目前，目標公司於以下組成目標集團的附屬公司中擁有直接或間接權益：

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務	以下日期所持股權			
				於十二月三十一日			於二零一三年三月三十一日
				二零一零年	二零一一年	二零一二年	
直接擁有：							
聚智	利比里亞	一九八一年十一月十一日	投資控股	100%	100%	100%	100%
間接擁有：							
聚智集團（香港）有限公司	香港	一九八一年七月八日	投資控股	100%	100%	100%	100%
上海新富港房地產發展有限公司 (以下稱為「新富港」)	中國上海	一九九三年十月五日	房地產物業開發	100%	100%	100%	100%
豐盛地產發展（上海）有限公司 (以下稱為「豐盛」)	中國上海	一九九四年六月二十二日	房地產物業開發	100%	100%	100%	100%
上海豐明房地產發展有限公司 (以下稱為「豐明」)	中國上海	二零一二年一月十六日	房地產物業開發	-	-	100%	100%

該等附屬公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的法定財務報表（若適用）已由以下執業會計師審核：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年
聚智	不適用	不適用	不適用
聚智集團（香港）有限公司	C K YAU & Partners CPA Limited	C K YAU & Partners CPA Limited	C K YAU & Partners CPA Limited
新富港	立信會計師事務所 （特殊普通合夥）	立信會計師事務所 （特殊普通合夥）	上海復興明方會計師 事務所有限公司
豐盛	立信會計師事務所 （特殊普通合夥）	立信會計師事務所 （特殊普通合夥）	立信會計師事務所 （特殊普通合夥）
豐明	不適用	不適用	上海復興明方會計師 事務所有限公司

附註：本報告所述中國附屬公司的法定核數師的英文名為管理層根據其中文名翻譯所得，此乃由於該等核數師並無登記任何官方英文名。

現時組成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

合併財務資料乃供收錄於 貴公司就收購目標集團而刊發的通函而編製。

由於房地產物業開發業務屬共同管理且最終擁有人保持不變，故就此報告而言，財務資料乃於排除與房地產物業開發業務無關的其他業務後按合併基準呈列。財務資料乃就呈列於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及於二零一三年三月三十一日的合併資產負債表、目標集團於相關期間或自組成目標集團的公司各自的註冊成立日期起（以較短者為準）的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表而編製。

所有集團內公司間的交易及結餘已於合併賬目時對銷。

2 主要會計政策概要

編製本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內持續貫徹應用。

2.1 編製基準

根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的目標集團合併財務報表所應用的主要會計政策載列如下。該等合併財務資料乃按歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用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資料屬重大假設和估算的範疇在附註5中披露。

(a) 持續經營

目標集團通過利用其預售所得款項、銀行融資及來自關連方及第三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)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。經考慮貿易表現的合理可能變動後，目標集團的預測及預計顯示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，董事已合理預期目標集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，目標集團在編製其合併財務報表時採納持續經營基準。

2.1.2 會計政策及披露的變更

並未採納的新訂準則及詮釋

編製此等合併財務報表時，並未應用多項於二零一四年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則以及準則及詮釋的修訂。預期該等準則及修訂不會對目標集團的合併財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

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」：該等修訂澄清於財務狀況表抵銷金融工具的要求：

- (i) 「現擁有合法可強制執行的抵銷權」之涵義；及
- (ii) 若干總額結算系統可被視為相當於淨額結算。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號（二零一一年經修訂）的修訂本「投資實體」：該等修訂提供香港財務報告準則第10號綜合要求的例外情況，並要求投資實體以按公允價值於損益列賬的方式計量個別附屬公司，而並非將其綜合處理。該等修訂亦載列有關投資實體的披露要求。

香港會計準則第36號的修訂「有關非金融資產的可收回金額披露」：香港會計師公會於其頒佈香港財務報告準則第13號時對香港會計準則的披露規定作出最終修訂。其中一項已起草的修訂內容遠比預期的修訂內容寬泛。非預期結果要求披露各現金產生單位（無論是否出現減值）的可收回金額，該等現金產生單位具有巨額商譽或屬擁有無限使用年期的無形資產。香港會計師公會已頒佈有限制的修訂，刪除針對未出現減值的現金產生單位的相關要求並採納倘減值發生或撥回減值時有關公允價值計量的額外披露。該等修訂自二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效，請審閱全部該等修訂以確定對決定提早採納所產生的影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號「徵費」：該詮釋澄清於繳納徵費實體財務報表中對徵費的會計處理。

香港財務報告準則第9號：「金融工具」：香港財務報告準則第9號為取代香港會計準則第39號而發佈的首項準則。香港財務報告準則第9號保留但簡化了混合計量模式，並為金融資產建立兩項主要計量類別：攤銷成本與公允價值。分類的基準視乎實體的業務模式和金融資產的合同現金流量特點。香港會計準則第39號有關金融資產減值和套期會計法的指引繼續適用。

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」：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」將生效日期延展至二零一五年一月一日或之後開始的年度期間，並對重列過往期間的豁免進行修訂。作為此豁免的一部分，必須提供從香港會計準則第39號過渡至香港財務報告準則第9號的額外披露規定。

概無其他尚未生效但會對目標集團具有重大影響的香港財務報告準則或香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋。

根據目標集團的評估，採納此等新訂準則、修訂本及詮釋將不會對目標集團的財務報表產生重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指目標集團之管理團隊有權對其實行控制的所有實體（包括結構實體）。當目標集團管理層團隊對實體具有權力且因參與該實體而面對或擁有可變動回報及有能力影響該等回報的權力，目標集團方會控制該實體。當評估目標集團管理層團隊是否有能力控制另一實體時，單邊指揮相關實體的實際能力被考慮在內。

附屬公司由控制權轉讓予目標集團之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，以確保與目標集團所採納的有關政策貫徹一致。

(a) 業務合併

集團乃採用收購法為業務合併列賬。收購一家附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、被收購人的前擁有人所產生負債及集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價包括任何或然代價安排產生的任何資產或負債的公允價值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量。按逐項收購基準，集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購人先前於被收購人中持有的股本權益於收購日期透過損益重新計量為公允價值。

集團將轉讓的任何或然代價將在購買當日按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值後續變動，將按照香港會計準則第39號規定，於損益確認或確認為其他全面收入的一項變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益公允價值之總額超出收購所得可識別資產淨值及所承擔負債之數額計量。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值之公允價值，則有關差額於損益確認。

(b) 於附屬公司擁有權的變動 (不會導致控制權變動)

集團將其與非控股權益進行且不導致失去控制權的交易入賬為權益交易 – 即與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產的賬面值的差額於權益入賬。對於向非控股權益進行的股份出售，所產生的收益或虧損亦於權益入賬。

2.2.2 獨立財務報表

(c) 出售附屬公司

當集團失去控制權，於該實體的任何保留權益會於失去控制權當日重新計算至其公允價值，並於損益確認賬面值變動。公允價值是初始賬面值，使保留權益隨後作為聯屬公司、共同控制公司或金融資產入賬。此外，有關該實體先前在其他全面收益確認的任何金額乃假設集團直接出售相關資產或負債入賬。這樣先前在其他全面收益確認的金額可能重新歸類至損益賬。

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基準及應收款項列賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間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) 於合併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 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者 (其為目標集團的執行董事) 的內部報告一致的方式呈報。目標集團的執行董事負責分配資源及評估經營分部表現，並被指定為指導委員會，作出戰略決策。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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。由於目標集團的大部份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，人民幣乃目標集團的呈列貨幣。

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，均於合併收益表內確認，惟於股本內遞延作為符合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。

目標集團目前並無任何其他匯兌盈虧。

(b) 交易及結餘

以外幣為單位且歸類為可供出售的貨幣證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動以及該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額於損益內確認，而賬面值的其他變動於其他全面收益內確認。

非貨幣金融資產及負債（如按公允價值透過損益列賬的股本）的匯兌差額於損益內確認為公允價值收益或虧損的一部份。非貨幣金融資產（如歸類為可供出售的股本）的匯兌差額計入其他全面收益。

(c) 集團公司

倘目標集團的所有實體（全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為呈列貨幣：

- (i) 每份資產負債表內的資產與負債按該結算日的收市匯率呈列；
- (ii) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額乃確認為其他全面收益。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。產生的匯兌差額乃於其他全面收益確認。

2.5 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。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入目標集團，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
租賃物業裝修	5年或租賃期間（以較短者為準）
傢俬及辦公室設備	5年

於各相關期間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。

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（虧損）／收益淨額」於收益表中確認。於相關期間，目標集團並無重大出售事項。

2.6 無形資產

電腦軟件

購買電腦軟件的成本乃確認為無形資產，並按彼等的估計可使用年期及5年的較短者攤銷。

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。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。用於房地產物業開發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計量。土地使用權於開始發展時轉為發展中物業。

2.8 非金融資產減值

具有無限使用年期的資產（如商譽）毋須攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示須予攤銷資產賬面值未必可收回時，會檢討該資產有否減值。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。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

2.9 金融資產

2.9.1 分類

目標集團將金融資產分為以下類別：貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於首次確認金融資產時決定其分類。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟到期日超過相關期間末起計12個月者除外。該等貸款及應收款項歸類為非流動資產。貴集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的貿易及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

2.9.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日（目標集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。按公允價值透過損益列賬的金融資產初步乃按公允價值確認，而交易成本於收益表支銷。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且目標集團已將擁有權的絕大部份風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

2.9.3 抵銷金融工具

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表中報告其淨額。

2.10 金融資產的減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。只有於首次確認一項資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「虧損事件」）的客觀證據，而該宗（或該等）虧損事件對金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量已構成可合理估計的影響，該金融資產或該組金融資產則為出現減值及產生減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值（不包括尚未產生的未來信貸虧損）間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於合併收益表中確認。倘貸款或持至到期投資按浮動利率計息，計量任何減值虧損之貼現率為按合約釐定之當前實際利率。作為可行權宜之計，集團可按某工具可觀察得到之市價為公允價值之基礎計量其減值。

倘在較後期間，減值虧損的金額減少，而該減少客觀上與確認減值後發生的事件有關連（例如債務人信貸評級改善），則之前確認的減值虧損的撥回會於合併收益表中確認。

2.11 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。

2.12 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。

2.13 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。

2.14 受限制現金

受限制現金包括目標集團的銀行貸款的擔保押金。限制於目標集團償還銀行貸款時解除。

2.15 現金及現金等價物

在合併現金流量報表內，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。在合併及股權資產負債表內，銀行透支乃於流動負債的借貸中呈列。

2.16 貿易應付款項

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。

2.17 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期間在收益表內確認。

在貸款很有可能部份或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部份或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非目標集團有權無條件將債務結算日期遞延至相關期間末後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

2.18 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產（指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產）的一般及特定借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借貸，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期內的損益中確認。

2.19 當期及遞延所得稅

期內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。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據公司的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。

(b) 遞延所得稅**內在差異**

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合併財務報表的賬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差額抵銷時方予確認。

外在差異

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 貴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撥回則除外。

(c) 抵銷

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。

2.20 僱員福利

根據中國規則及法規，貴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，貴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，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與 貴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。

2.21 撥備

當目標集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要有資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就重組費用和法律索償作出撥備。重組撥備包括租賃終止罰款和職工辭退付款。未來經營虧損毋須確認撥備。

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。

2.22 收入確認

收入按已收或應收之代價之公允價值計量，及指所供應之貨品之應收金額，在扣除折扣、退貨及增值稅後入賬。當收入之金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入公司；及當目標集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，目標集團將確認收入。目標集團經考慮客戶類別、交易類別及各項安排之細節後，按照過往業績進行估計。

(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合併資產負債表的流動負債項下。

2.23 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。當貸款或應收款項出現減值，目標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。減值貸款或應收款項的利息收入利用原本實際利率確認。

2.24 股息分派

向目標公司的股東作出的股息分派，在目標公司股東或董事（倘適用）批准股息的期間於目標集團合併財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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、現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。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目標集團財務業績可能構成的不利影響。風險管理由營運單位的管理團隊執行。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，目標集團日常業務活動主要以人民幣進行。目標集團正及時監測及或會採取必要行動以管理外匯風險。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

由於目標集團並無龐大的付息資產，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。

目標集團的利率風險來自長期借貸。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。目標集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。

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	浮動利率		合計
	不足1年	1至5年	
借貸			
於二零一零年十二月三十一日	—	1,350	1,350
於二零一一年十二月三十一日	—	1,350	1,350
於二零一二年十二月三十一日	1,350	—	1,350
於二零一三年三月三十一日	770	—	—

於二零一三年三月三十一日，倘借貸的利率較長期持有的全部其他浮息借貸利率高／低100個基點，則期內的稅後溢利及資本化利息將分別減少／增加人民幣2,000,000元及零。

(b) 信貸風險

商業物業的租賃限於信貸質量較高的機構。目標集團的信貸風險涉及銀行現金以及其他應收款項的結餘總額。

信貸風險由營運單位的管理層團隊管理。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及其他應收款項。住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付。

就銀行而言，目標集團主要在中國的國有銀行開設銀行賬戶。

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃由集團各經營實體編製後由集團財務部匯總而得。集團財務部對集團的流動資金需求作出滾動預測，以確保有足夠現金滿足業務需要，以確保集團不會違反其任何借貸融資的借貸限額或契諾（如適用）。該預測計及集團的債務融資計劃、契諾符合情況、是否符合內部資產負債表比率目標及（如適用）外部監管或法律規定（如貨幣限制）。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將目標集團的非衍生金融負債分為有關到期日組別。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
於二零一零年十二月三十一日				
借貸	—	—	1,350	1,350
應付擁有人款項	1,125	—	—	1,125
貿易及其他應付款項 (附註17)	1,065	—	—	1,065
於二零一一年十二月三十一日				
借貸	—	1,350	—	1,350
應付擁有人款項	1,034	—	—	1,034
貿易及其他應付款項 (附註17)	1,539	—	—	1,539

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
於二零一二年十二月三十一日				
借貸	1,350	–	–	1,350
應付擁有人款項	1,521	–	–	1,521
貿易及其他應付款項 (附註17)	1,200	–	–	1,200
於二零一三年三月三十一日				
借貸	770	–	–	770
應付擁有人款項	2,075	–	–	2,075
貿易及其他應付款項 (附註17)	1,334	–	–	1,334

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

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。目標集團的資本管理目標為保障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，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、發行新股以減少債務。

目標集團經考慮其對未來資本需求及資本效益、項目運營現金流量、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，以確保資本結構及股東回報達致最佳水平。

與業內其他企業一樣，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（包括合併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。資本總額按合併資產負債表中顯示的「權益」加債務淨額計算。

目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日的資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
借貸	1,350,000	1,350,000	1,350,000	770,000
應付股東款項	1,125,229	1,034,304	1,520,838	2,074,964
受限制現金	–	(11,000)	(11,000)	–
現金及現金等價物	(328,610)	(231,756)	(11,320)	(106,455)
債務淨額	2,146,619	2,141,548	2,848,518	2,738,509
權益總額	1,460,759	1,499,917	1,604,606	1,587,150
資本總額	3,607,378	3,641,465	4,453,124	4,325,659
資產負債比率	60%	59%	64%	63%

4 公允價值估計

於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃根據結算日的市場報價計算。如能隨時及定期獲得從交易所、交易員、經紀、業界團體、定價服務或監管機構的報價，並且該報價代表按公平原則實際及定期發生的市場交易，則被視為活躍市場。目標集團持有的金融資產所採用的市場報價為現時買盤價。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃使用估值技術釐定。該等估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴實體的特定估計。

由於在短期內到期，其他應收款項以及貿易及其他應付款項的賬面值減去減值撥備後與其公允價值相若。就披露而言，金融負債的公允價值乃按目標集團同類金融工具的現行市場利率貼現未來合同現金流量作出估算。

5 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。

5.1 重要會計估計及假設

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。

(a) 估計建築成本作收入確認

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發生時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

(b) 中國土地增值稅

目標集團在中國的物業項目需繳納土地增值稅（「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。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。

6 分部資料

目標集團的執行董事會定期按物業開發項目檢討經營業績。目標集團現有一個分部，此乃由於其在中國上海僅有一個物業項目。

7 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	租賃 物業裝修 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
截至二零一零年					
十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	103	–	600	626	1,329
添置	1,344	–	613	–	1,957
出售	–	–	(7)	–	(7)
折舊	(161)	–	(185)	(33)	(379)
	<u>1,286</u>	<u>–</u>	<u>1,021</u>	<u>593</u>	<u>2,900</u>
期末賬面淨值	<u>1,286</u>	<u>–</u>	<u>1,021</u>	<u>593</u>	<u>2,900</u>

	汽車 人民幣千元	租賃 物業裝修 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
於二零一零年					
十二月三十一日					
成本	1,568	–	1,539	736	3,843
累計折舊	(281)	–	(518)	(144)	(943)
賬面淨值	<u>1,287</u>	<u>–</u>	<u>1,021</u>	<u>592</u>	<u>2,900</u>
截至二零一一年					
十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	1,287	–	1,021	592	2,900
添置	792	2,793	1,189	–	4,774
出售	–	–	(20)	–	(20)
折舊	(286)	–	(335)	(33)	(654)
期末賬面淨值	<u>1,793</u>	<u>2,793</u>	<u>1,855</u>	<u>559</u>	<u>7,000</u>
於二零一一年					
十二月三十一日					
成本	2,360	2,793	2,708	736	8,597
累計折舊	(567)	–	(853)	(177)	(1,597)
賬面淨值	<u>1,793</u>	<u>2,793</u>	<u>1,855</u>	<u>559</u>	<u>7,000</u>
截至二零一二年					
十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	1,793	2,793	1,855	559	7,000
添置	–	4,526	614	–	5,140
出售	(22)	–	(1,036)	–	(1,058)
折舊	(385)	(910)	(337)	(33)	(1,665)
期末賬面淨值	<u>1,386</u>	<u>6,409</u>	<u>1,096</u>	<u>526</u>	<u>9,417</u>
於二零一二年					
十二月三十一日					
成本	2,338	7,319	2,286	736	12,679
累計折舊	(952)	(910)	(1,190)	(210)	(3,262)
賬面淨值	<u>1,386</u>	<u>6,409</u>	<u>1,096</u>	<u>526</u>	<u>9,417</u>
截至二零一三年					
三月三十一日止三個月					
期初賬面淨值	1,386	6,409	1,096	526	9,417
添置	–	1,921	5	–	1,926
出售	–	–	(8)	–	(8)
折舊	(87)	(227)	(54)	(25)	(393)
期末賬面淨值	<u>1,299</u>	<u>8,103</u>	<u>1,039</u>	<u>501</u>	<u>10,942</u>
於二零一三年					
三月三十一日					
成本	2,338	9,240	2,283	736	14,597
累計折舊	(1,039)	(1,137)	(1,244)	(235)	(3,655)
賬面淨值	<u>1,299</u>	<u>8,103</u>	<u>1,039</u>	<u>501</u>	<u>10,942</u>

	汽車 人民幣千元	租賃 物業裝修 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
(未經審核)					
截至二零一二年 三月三十一日止三個月					
期初賬面淨值	1,793	2,793	1,855	559	7,000
添置	2,723	–	7	–	2,730
出售	–	–	(5)	–	(5)
折舊	(74)	(96)	(108)	(8)	(286)
期末賬面淨值	<u>4,442</u>	<u>2,697</u>	<u>1,749</u>	<u>551</u>	<u>9,439</u>
於二零一二年 三月三十一日					
成本	5,083	2,793	2,710	736	11,322
累計折舊	(641)	(96)	(961)	(185)	(1,883)
賬面淨值	<u>4,442</u>	<u>2,697</u>	<u>1,749</u>	<u>551</u>	<u>9,439</u>

8 遞延所得稅

	於十二月三十一日			於 二零一三年 三月三十一日
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
可收回的遞延所得稅資產：				
– 12個月內	1,058	33,695	–	7,067
– 12個月後	<u>20,713</u>	<u>–</u>	<u>44,586</u>	<u>44,586</u>
	<u>21,771</u>	<u>33,695</u>	<u>44,586</u>	<u>51,653</u>
將予償付的遞延所得稅負債：				
– 12個月內	–	79,278	610,534	653,009
– 12個月後	<u>1,438,988</u>	<u>1,359,710</u>	<u>749,176</u>	<u>706,701</u>
	<u>1,438,988</u>	<u>1,438,988</u>	<u>1,359,710</u>	<u>1,359,710</u>

遞延所得稅資產及負債變動如下：

(a) 遞延所得稅資產

	尚未收到 足夠稅務 文件產生的 費用及支出 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
於二零一零年一月一日	–	–	1,849	1,849
計入收益表淨額	<u>1,058</u>	<u>–</u>	<u>18,864</u>	<u>19,922</u>
於二零一零年十二月三十一日	1,058	–	20,713	21,771
計入／(扣自) 收益表淨額	<u>(1,058)</u>	<u>–</u>	<u>12,982</u>	<u>11,924</u>

	尚未收到 足夠稅務 文件產生的 費用及支出 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
於二零一一年十二月三十一日	–	–	33,695	33,695
計入／(扣自) 收益表淨額	–	44,586	(33,695)	10,891
於二零一二年十二月三十一日	–	44,586	–	44,586
計入收益表淨額	–	–	7,067	7,067
於二零一三年三月三十一日	–	44,586	7,067	51,653
(未經審核)				
於二零一二年一月一日	–	–	33,695	33,695
計入收益表淨額	–	–	2,184	2,184
於二零一二年三月三十一日	–	–	35,879	35,879

(b) 遞延所得稅負債

	遞延土地增值稅 人民幣千元	有關收購事項 公允價值的 遞延企業 所得稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年一月一日、二零一零年 及二零一一年十二月三十一日	816,313	622,675	1,438,988
計入收益表淨額	–	(34,067)	(34,067)
轉入應付土地增值稅	(45,211)	–	(45,211)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年三月三十一日	771,102	588,608	1,359,710
(未經審核)			
於二零一二年一月一日及 二零一二年三月三十一日	816,313	622,675	1,438,988

9 發展中物業（「發展中物業」）

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
包括：				
土地使用權成本	4,853,258	4,818,310	2,647,389	2,647,389
其他開發成本	1,633,914	2,254,690	556,100	556,100
資本化財務成本	62,750	136,669	—	—
	<u>6,549,922</u>	<u>7,209,669</u>	<u>3,203,489</u>	<u>3,203,489</u>
包括：				
將於12個月內竣工的發展中物業	—	4,154,374	—	—
將於12個月後竣工的發展中物業	6,549,922	3,055,295	3,203,489	3,203,489
	<u>6,549,922</u>	<u>7,209,669</u>	<u>3,203,489</u>	<u>3,203,489</u>

發展中物業均位於中國。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，結餘合共為人民幣1,895,000,000元及人民幣2,093,000,000元的若干發展中物業已抵押作目標集團借貸的抵押品（附註18）。於二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，並無發展中物業被抵押作目標集團借貸的抵押品。

10 持作出售的竣工物業

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業	—	—	3,997,406	3,997,406

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，結餘合共為人民幣3,873,000,000元及人民幣3,873,000,000元的若干持作出售的竣工物業已抵押作目標集團借貸的抵押品（附註18）。

11 其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
擔保按金	976	538	1,034	1,360
其他	337	664	2,767	—
	<u>1,313</u>	<u>1,202</u>	<u>3,801</u>	<u>1,360</u>

附註：

- (a) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，其他應收款項的公允價值與其賬面值相約。
- (b) 目標集團的其他應收款項的賬面值以人民幣計值。

12 預付款項

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
建設成本預付款項	-	40,000	-	-
預付營業稅及附加	25,361	39,021	-	-
預付所得稅	18,663	18,663	-	-
預付土地增值稅	10,018	19,986	-	-
	<u>54,042</u>	<u>117,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

13 受限制現金

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
銀行借貸的擔保現金按金	<u>-</u>	<u>11,000</u>	<u>11,000</u>	<u>-</u>

14 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
— 以人民幣計值	326,976	231,615	11,189	106,333
— 以美元計值	1,483	-	-	-
— 以港元計值	151	141	131	122
	<u>328,610</u>	<u>231,756</u>	<u>11,320</u>	<u>106,455</u>

目標集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

15 普通股

目標公司於二零一三年三月十二日註冊成立。目標公司的股本如下：

	普通股數目	普通股面值 (美元)	普通股 面值的等值 (人民幣)
法定：			
普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>313,730</u>
已發行：			
普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>6</u>

16 其他儲備

目標集團其他儲備變動：

	擁有人 供款 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註i) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	234,982	–	1,633	236,615
貨幣匯兌差額	–	44,672	–	44,672
目標集團擁有人供款直接 確認為權益	28,335	–	–	28,335
於二零一零年十二月三十一日	263,317	44,672	1,633	309,622
貨幣匯兌差額	–	60,676	–	60,676
於二零一一年十二月三十一日	263,317	105,348	1,633	370,298
貨幣匯兌差額	–	(151)	–	(151)
於二零一二年十二月三十一日	263,317	105,197	1,633	370,147
貨幣匯兌差額	–	5,210	–	5,210
於二零一三年三月三十一日	<u>263,317</u>	<u>110,407</u>	<u>1,633</u>	<u>375,357</u>
<i>(未經審核)</i>				
於二零一二年一月一日	263,317	105,348	1,633	370,298
貨幣匯兌差額	–	151	–	151
於二零一二年三月三十一日	<u>263,317</u>	<u>105,499</u>	<u>1,633</u>	<u>370,449</u>

附註 i：

根據中國有關政府法規及現時組成目標集團的中國附屬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，目標集團的中國附屬公司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%。

17 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	724,673	624,801	503,615	491,984
其他應付款項 (附註i)	338,034	911,772	693,544	839,251
其他應付稅項	7,420	7,317	3,167	3,165
應付利息	2,138	2,497	2,474	2,827
	<u>1,072,265</u>	<u>1,546,387</u>	<u>1,202,800</u>	<u>1,337,227</u>

附註i：

於二零一一年、二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，其他應付款項為無抵押、無固定還款期及主要屬現金墊款，其中，金額為人民幣562,000,000元、人民幣54,000,000元及人民幣213,000,000元的款項以介乎2.5%至4%之間的年利率計息。於二零一零年十二月三十一日，概無其他應付款項結餘計取利息。

(a) 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
	二零一零年 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	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
0 – 365天	724,673	497,778	260,063	243,157
365天以上	–	127,023	243,552	248,827
	<u>724,673</u>	<u>624,801</u>	<u>503,615</u>	<u>491,984</u>

18 借貸

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
非即期				
有抵押，借自銀行	1,350,000	1,350,000	1,350,000	770,000
減：長期借貸的即期部份	–	–	(1,350,000)	(770,000)
	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
即期				
長期借貸的即期部份	–	–	1,350,000	770,000
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,350,000</u>	<u>770,000</u>

目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日應償還的借貸如下：

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
1年內	-	-	1,350,000	770,000
1至2年	-	1,350,000	-	-
2至5年	1,350,000	-	-	-
	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>770,000</u>

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年三月三十一日止三個月的實際利率分別為5.18%、5.60%、6.31%及5.94%。

(a) 目標集團以浮動利率計息的借貸就利率變動及合約重新訂價日期所承擔的風險如下：

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>770,000</u>

(b) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團的銀行借貸人民幣1,350,000,000元以及於二零一三年三月三十一日的銀行借貸人民幣770,000,000元分別以其合共人民幣1,895,000,000元、人民幣2,093,000,000元及人民幣3,873,000,000元以及人民幣3,873,000,000元的若干發展中物業及持作出售的竣工物業作抵押。

(c) 於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，目標集團並無已承諾但未動用的銀行融資。

(d) 長期借貸的公允價值幾乎與於二零一零年及二零一一年十二月三十一日首次確認的金額相同。

19 即期所得稅負債

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
應付土地增值稅	2,289	-	178,345	178,345
應付企業所得稅	9,383	-	64,787	63,968
	<u>11,672</u>	<u>-</u>	<u>243,132</u>	<u>242,313</u>

20 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
物業銷售	-	-	760,494	-	-

21 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 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22)	—	—	40,730	—	—
— 土地使用權成本	—	—	24,635	—	—
— 其他開發成本	—	—	338,171	—	—
— 資本化財務成本	—	—	18,757	—	—
僱員福利費用 (附註23)	16,523	7,090	10,414	1,723	5,927
廣告及推廣成本	13,198	5,510	1,337	18	247
辦公室及差旅開支	6,412	9,049	10,435	1,246	3,244
其他稅項開支	1,941	1,898	3,544	203	797
諮詢開支	1,271	1,508	1,868	110	102
業務招待開支	746	1,762	676	325	366
折舊及攤銷	379	687	1,698	294	401
其他	187	7,837	3,377	—	985
銷售總成本、銷售及 推廣成本及行政開支	<u>40,657</u>	<u>35,341</u>	<u>455,642</u>	<u>3,919</u>	<u>12,069</u>

22 營業稅及相關附加

現時組成目標集團的中國公司須就其收入繳納以下銷售稅及附加：

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

23 僱員福利費用

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
工資及薪金	14,418	5,879	8,321	1,479	5,248
退休金成本	2,070	897	1,315	222	515
員工福利成本	35	314	778	22	164
	<u>16,523</u>	<u>7,090</u>	<u>10,414</u>	<u>1,723</u>	<u>5,927</u>

24 高級管理層酬金

(a) 高級管理層酬金

目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個月之五名最高薪人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
基本薪金、住房補貼、 退休金及其他 實物利益	9,478	7,733	7,544	2,117	2,117
花紅	834	368	455	114	40
	<u>10,312</u>	<u>8,101</u>	<u>7,999</u>	<u>2,231</u>	<u>2,157</u>

介乎下列各組別之酬金如下：

酬金組別	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
零至1,500,000港元	2	1	2	5	5
1,500,000港元至 3,500,000港元	3	4	3	0	0
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

25 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
財務收入：					
— 銀行存款利息收入	<u>2,173</u>	<u>2,754</u>	<u>564</u>	<u>176</u>	<u>162</u>
財務成本：					
— 銀行借貸的利息成本	69,725	69,875	85,267	21,834	15,727
— 應付第三方款項的 利息成本	<u>330</u>	<u>4,900</u>	<u>5,864</u>	<u>1,372</u>	<u>2,099</u>
	70,055	74,775	91,131	23,206	17,826
減：資本化財務成本	<u>(28,529)</u>	<u>(73,920)</u>	<u>(82,931)</u>	<u>(17,601)</u>	<u>—</u>
	<u>41,526</u>	<u>855</u>	<u>8,200</u>	<u>5,605</u>	<u>17,826</u>

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止三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2.11%、5.48%、5.24%、5.22%及零。

26 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
企業所得稅					
— 當期所得稅	—	—	38,864	—	—
— 遞延所得稅	<u>(19,922)</u>	<u>(11,924)</u>	<u>(372)</u>	<u>(2,184)</u>	<u>(7,067)</u>
	<u>(19,922)</u>	<u>(11,924)</u>	<u>38,492</u>	<u>(2,184)</u>	<u>(7,067)</u>
土地增值稅	—	—	153,884	—	—
	<u>(19,922)</u>	<u>(11,924)</u>	<u>192,376</u>	<u>(2,184)</u>	<u>(7,067)</u>

(a) 企業所得稅

目標集團除稅前溢利的稅項與使用合併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			截至三月三十一日止 三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(80,010)	(33,442)	297,216	(9,348)	(29,733)
按法定稅率25%計算的所得稅	(20,003)	(8,361)	74,304	(2,337)	(7,433)
土地增值稅扣減	-	-	(38,471)	-	-
不可扣減開支	207	344	1,182	124	346
其他	(126)	(3,907)	1,477	29	20
	<u>(19,922)</u>	<u>(11,924)</u>	<u>38,492</u>	<u>(2,184)</u>	<u>(7,067)</u>

目標集團於中國註冊成立的營運實體須於相關期間按25%的法定企業所得稅率繳稅。

(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，並於合併收益表內列作所得稅開支。

27 經營活動所用現金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止 三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前(虧損)/溢利	(80,010)	(33,442)	297,216	(9,348)	(29,733)
就下列各項作出調整：					
— 財務成本	41,526	855	8,200	5,605	17,826
— 無形資產攤銷	—	33	34	8	8
— 出售物業、廠房及設備 虧損/(收益)	—	6	(51)	5	8
— 折舊	379	654	1,665	286	393
營運資金變動					
— 發展中物業及持作出售的 竣工物業	(444,690)	(659,747)	8,774	(80,230)	—
— 其他應收款項及預付款項	52,800	(63,524)	94,492	(1,030)	2,441
— 貿易及其他應付款項	311,350	760,166	(535,581)	(57,834)	(25,946)
經營活動(所用)/所得現金	<u>(118,645)</u>	<u>5,001</u>	<u>(125,251)</u>	<u>(142,538)</u>	<u>(35,003)</u>

28 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 二零一三年 三月三十一日
	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 人民幣千元	人民幣千元
物業開發支出				
— 已訂約但未撥備	1,042,868	860,972	730,841	730,841
— 已批准但未訂約	4,260,210	3,877,368	3,475,563	3,475,563
	<u>5,303,078</u>	<u>4,738,340</u>	<u>4,206,404</u>	<u>4,206,404</u>

29 關連方交易

目標公司的直接控股公司為固本企業有限公司(Arch Capital Success Limited)。

(a) 名稱及與其他關連方的關係

名稱	關係
固本企業有限公司	母公司

(b) 關連方交易

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個月，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			截至三月三十一日止三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元
(i) 借貸	-	-	486,534	2,127	554,126
(ii) 償還借貸	30,239	90,925	-	-	-

目標集團董事認為，上文所披露的關連方交易乃按目標集團實體與各關連方相互磋商達成的條款進行。

(c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金已於財務報表附註24披露。

(d) 關連方結餘

	於十二月三十一日			於
	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 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
(i) 應付固本企業有限公司 擁有人款項	1,125,229	1,034,304	1,520,838	2,074,964

應付關連方款項為無抵押、免息、無固定還款期及屬現金墊款。

30 按類別分析的金融工具

	貸款及應收款項			於
	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
資產負債表的資產				
其他應收款項	1,313	1,202	3,801	1,360
受限制現金	-	11,000	11,000	-
現金及現金等價物	328,610	231,756	11,320	106,455
	329,923	243,958	26,121	107,815

	按攤銷成本計算的金融負債			於
	於二零一零年	於二零一一年	於二零一二年	二零一三年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產負債表的負債				
借貸	1,350,000	1,350,000	1,350,000	770,000
應付擁有人款項	1,125,229	1,034,304	1,520,838	2,074,964
貿易及其他應付款項	1,064,845	1,539,070	1,199,633	1,334,062
	<u>3,540,074</u>	<u>3,923,374</u>	<u>4,070,471</u>	<u>4,179,026</u>

附註：本分析中的貿易及其他應付款項不包括應付稅項以及應付薪資及福利。

31 每股盈利

每股基本盈利按目標集團權益擁有人應佔溢利，除以本年度／期間已發行普通股的加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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)	
目標集團權益擁有人應佔溢利	<u>(60,088)</u>	<u>(21,518)</u>	<u>104,840</u>	<u>(7,164)</u>	<u>(22,666)</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

32 股息

目標公司或任何現時組成目標集團的公司於相關期間概無支付或派發任何股息。

33 結算日後事項

目標集團於二零一三年三月三十一日後概無發生任何重大事項。

III 結算日後財務報表

目標公司或任何現時組成目標集團的公司概無就於二零一三年三月三十一日後至本報告日期的任何期間編製任何經審核財務報表。目標公司或現時組成目標集團的任何公司並無就於二零一三年三月三十一日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

二零一三年八月二十八日

管理層討論及分析

收入

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團自交付上海新富港房地產發展有限公司所開發的物業（「新富港項目」）錄得人民幣760.5百萬元收入總額。

除新富港項目於二零一二年年底起開始交付物業外，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。

下表載列收入的若干詳情：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收入	-	-	760,494	-	-
已交付總建築面積（平方米）	-	-	12,692	-	-
每平方米（已售）平均售價 （「平均售價」）（人民幣）	-	-	59,919	-	-

銷售成本

期內銷售成本包括期內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、資本化財務成本及營業稅。

目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣422.3百萬元，全部因交付新富港項目物業所致。

毛利

於截至二零一二年十二月三十一日止年度的毛利為人民幣338.2百萬元，毛利率為44%，全部來自交付新富港項目的物業。

銷售及市場推廣成本

期內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。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團的銷售及市場推廣成本分別為人民幣18.0百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣5.0百萬元，主要由於廣告及推廣成本隨著銷售放緩逐年減少所致。

目標集團的銷售及市場推廣成本由截至二零一二年三月三十一日止三個月的人民幣0.7百萬元略微增加至截至二零一三年三月三十一日止三個月的人民幣1.1百萬元。

行政開支

期內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。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個月，目標集團的行政開支分別為人民幣22.6百萬元、人民幣24.3百萬元、人民幣28.3百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣11.0百萬元。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

於二零一三年三月三十一日，目標集團的僱員人數為約93人。

目標集團須向社會保險供款計劃作出供款，據此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。目標集團亦須向僱員支付住房公積金。

財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	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
財務成本					
— 銀行借款的利息成本	69,725	69,875	85,267	21,834	15,727
— 應付第三方款項的利息成本	330	4,900	5,864	1,372	2,099
	<u>70,055</u>	<u>74,775</u>	<u>91,131</u>	<u>23,206</u>	<u>17,826</u>
減：資本化財務成本	(28,529)	(73,920)	(82,931)	(17,601)	—
總計	<u>41,526</u>	<u>855</u>	<u>8,200</u>	<u>5,605</u>	<u>17,826</u>

年／期內財務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財務成本的波動相符所致。

借貸及抵押品

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
非即期				
從銀行借入的有抵押貸款	1,350,000	1,350,000	1,350,000	770,000
減：長期借貸的即期部分	—	—	(1,350,000)	(770,000)
	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
即期				
長期借貸的即期部分	—	—	1,350,000	770,000
總計	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>	<u>770,000</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，目標集團分別為人民幣1,350.0百萬元、人民幣1,350.0百萬元、人民幣1,350.0百萬元及人民幣770.0百萬元的借貸以目標集團分別為人民幣1,895.1百萬元、人民幣2,093.9百萬元、人民幣3,873.4百萬元及人民幣3,873.4百萬元的發展中物業及持作出售的竣工物業共同抵押。

現金狀況

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目標集團的營運資金、資本開支及其他資本需求。目標集團的短期流動資金需求與償還其債務及撥付其營運資金需求有關，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。目標集團的長期流動資金需求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。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，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328.6百萬元、人民幣242.8百萬元、人民幣22.3百萬元及人民幣106.5百萬元。

外匯風險

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，目標集團不涉及重大外匯風險。

借貸利率

下表載列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）。

人民幣百萬元	浮動利率		總計
	少於1年	1至5年	
借貸			
於二零一零年十二月三十一日	—	1,350	1,350
於二零一一年十二月三十一日	—	1,350	1,350
於二零一二年十二月三十一日	1,350	—	1,350
於二零一三年三月三十一日	770	—	770

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年三月三十一日止三個月，目標集團並無使用任何利率掉期來對沖其利率風險。目標集團會考慮再融資、更新現有持倉及其他融資途徑來按月分析其利率風險。

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。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，目標集團的資產負債比率分別為41%、42%、45%及29%。

或然負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，目標集團概無為其所開發物業的任何買方安排銀行融資，亦無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

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年及截至二零一三年三月三十一日止三個月，目標集團並無任何重大附屬公司及聯營公司收購及出售。

目標集團的前景

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快速穩健發展。

資本資產的未來計劃

目標集團將於投資事項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

目標集團的未來業務主要將以預售目標集團發展的物業的所得款項撥付。

A. 未經審核備考財務資料

以下為融創集團的未經審核備考資產及負債報表（「未經審核備考財務資料」），乃根據下文所載附註的基準編製，以說明收購事項於二零一三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，未必真實反映收購事項於二零一三年六月三十日經已發生的情況下或於任何未來日期融創集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據於二零一三年八月二十六日刊發的融創中國截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績公佈所載的未經審核簡明綜合資產負債表及本通函附錄二會計師報告所載目標集團於二零一三年三月三十一日的經審核合併資產負債表（經計及隨附附註所述的未經審核備考調整的影響後）而編製。

未經審核備考財務資料應與本通函另外章節的其他財務資料一併閱讀。

	融創集團		備考調整						經擴大 融創集團
	於二零一三年 六月三十日 未經審核合併 資產負債表 (附註1) 人民幣千元	目標集團於 二零一三年 三月三十一日 的賬面值 (附註2) 人民幣千元	(附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	(附註5) 人民幣千元	(附註6) 人民幣千元	(附註7) 人民幣千元	(附註8) 人民幣千元	於收購事項 後的未經審核 備考合併 資產負債表 人民幣千元
資產									
非流動資產									
物業、廠房及設備	52,772	10,942	-	-	-	-	-	-	63,714
投資物業	248,000	-	-	-	-	-	-	-	248,000
無形資產	319,584	59	-	-	-	-	12,954	-	332,597
於共同控制實體的投資	2,035,185	-	-	-	-	-	-	-	2,035,185
於聯營公司的投資	3,069,271	-	-	-	-	-	-	-	3,069,271
權益交易預付款	2,080,862	-	-	-	-	-	-	-	2,080,862
遞延所得稅資產	1,050,708	51,653	-	-	-	-	-	-	1,102,361
	<u>8,856,382</u>	<u>62,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,954</u>	<u>-</u>	<u>8,931,990</u>
流動資產									
發展中物業	39,306,174	3,203,489	-	-	-	-	2,110,511	-	44,620,174
持作出售的竣工物業	9,708,902	3,997,406	-	-	-	-	2,012,594	-	15,718,902
貿易及其他應收款項	334,561	1,360	-	-	-	-	-	-	335,921
應收共同控制實體款項	1,427,001	-	-	-	-	-	-	-	1,427,001
應收聯營公司款項	1,625,399	-	-	-	-	-	-	-	1,625,399
預付款項	4,678,700	-	-	-	-	-	-	-	4,678,700
受限制現金	3,634,669	-	-	-	-	-	-	-	3,634,669
現金及現金等價物	10,860,726	106,455	(24,805)	70,507	3,998,050	(7,996,100)	-	-	7,014,833
	<u>71,576,132</u>	<u>7,308,710</u>	<u>(24,805)</u>	<u>70,507</u>	<u>3,998,050</u>	<u>(7,996,100)</u>	<u>4,123,105</u>	<u>-</u>	<u>79,055,599</u>
資產總額	<u>80,432,514</u>	<u>7,371,364</u>	<u>(24,805)</u>	<u>70,507</u>	<u>3,998,050</u>	<u>(7,996,100)</u>	<u>4,136,059</u>	<u>-</u>	<u>87,987,589</u>

	融創集團		備考調整						經擴大
	於二零一三年 六月三十日 未經審核合併 資產負債表	目標集團於 二零一三年 三月三十一日 的賬面值							融創集團 於收購事項 後的未經審核 備考合併 資產負債表
	(附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	(附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	其他備考調整		(附註7) 人民幣千元	(附註8) 人民幣千元	人民幣千元
				(附註5) 人民幣千元	(附註6) 人民幣千元				
負債									
非流動負債									
借貸	(18,257,285)	-	-	-	-	-	-	-	(18,257,285)
長期應付款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-
遞延所得稅負債	(4,309,354)	(1,359,710)	-	-	-	-	(1,433,371)	-	(7,102,435)
	<u>(22,566,639)</u>	<u>(1,359,710)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,433,371)</u>	<u>-</u>	<u>(25,359,720)</u>
流動負債									
貿易及其他應付款項	(6,959,175)	(1,337,227)	20,164	(9,718)	-	805,151	-	(1,500)	(7,482,305)
客戶預付款項	(19,352,443)	-	-	-	-	-	-	-	(19,352,443)
應付共同控制實體款項	(281,360)	-	-	-	-	-	-	-	(281,360)
應付聯營公司款項	(1,362,696)	-	-	-	-	-	-	-	(1,362,696)
應付非控股權益款項	(4,495,527)	-	-	-	(2,589,298)	-	-	-	(7,084,825)
應付擁有人款項	-	(2,074,962)	1,311,346	(60,789)	-	824,405	-	-	-
當期所得稅負債	(4,444,460)	(242,313)	-	-	-	-	-	375	(4,686,398)
借貸	(6,570,403)	(770,000)	(4,700)	-	-	774,700	-	-	(6,570,403)
	<u>(43,466,064)</u>	<u>(4,424,502)</u>	<u>1,326,810</u>	<u>(70,507)</u>	<u>(2,589,298)</u>	<u>2,404,256</u>	<u>-</u>	<u>(1,125)</u>	<u>(46,820,430)</u>
負債總額	<u>(66,032,703)</u>	<u>(5,784,212)</u>	<u>1,326,810</u>	<u>(70,507)</u>	<u>(2,589,298)</u>	<u>2,404,256</u>	<u>(1,433,371)</u>	<u>(1,125)</u>	<u>(72,180,150)</u>

附註：

- 該等結餘乃摘錄自於二零一三年八月二十六日刊發的融創中國截至二零一三年六月三十日止六個月的中期業績公佈內融創中國未經審核簡明綜合資產負債表。
- 該等結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告所含的目標集團於二零一三年三月三十一日的合併資產負債表。會計師報告所呈列的目標集團財務狀況僅包括融創中國將收購的物業開發業務，而不包括該等非物業開發業務。
- 調整指下文所載內部重組程序導致的目標集團資產及負債變化的總體影響（就收購事項而言）：
 - 根據日期為二零一三年七月十二日的一項目標公司董事會決議案，通過發行及配發1股每股面值1.00美元的目標公司股本中的新普通股，目標公司已將金額為1,621,190,363.72港元（相等於約人民幣1,302,000,000元）的應付原擁有人固本企業有限公司款項資本化。應付原擁有人的貸款人民幣9,300,000元亦已償還；
 - 使用來自交通銀行的一項新過橋貸款資金人民幣774,700,000元償還中國工商銀行的借款人民幣770,000,000元；及
 - 償還應付若干第三方貸款人民幣20,200,000元。

現金及現金等價物減少人民幣24,800,000元指償還應付原擁有人及若干第三方貸款人民幣9,300,000元及人民幣20,200,000元，惟被銀行借款增加淨額人民幣4,700,000元所抵銷。

4. 內部重組程序包括將現時組成目標集團實體的非物業開發業務出售予原擁有人指定的第三方的一系列出售事項（「出售事項」）。原擁有人有權取得出售事項所得款項（扣除有關稅項負債）。於二零一三年三月三十一日，若干出售事項已完成，應付原擁有人款項人民幣24,100,000元已計入目標集團的賬面值。

該調整指於本通函日期尚未完成的出售事項其餘部份的財務影響。估計其餘出售事項將產生現金淨額人民幣70,500,000元，就出售事項的估計應付稅項人民幣9,700,000元，及因此額外應付原擁有人款項人民幣60,800,000元。該筆額外應付原擁有人款項人民幣60,800,000元將不會產生任何額外付款或負債，因為出售事項產生的款項總額估計將為人民幣84,900,000元，根據協議，已計入收購事項的總代價（見附註6(i)）。

5. 收購事項的總代價人民幣7,996,100,000元乃由融創綠城投資控股有限公司（「融創綠城投資」，一家就該收購事項的新成立的由融創中國擁有50%權益的附屬公司）支付。融創綠城投資的另外50%權益由綠城中國擁有。代價乃由融創中國及綠城中國根據彼等各自於融創綠城投資的權益出資。綠城中國已向融創綠城投資貢獻總代價的50%，即人民幣3,998,100,000元。

根據融創中國與綠城中國的進一步協議，綠城中國的出資人民幣3,998,100,000元中，人民幣1,408,800,000元為對融創綠城投資的準股本貸款，並反映為融創集團綜合財務報表中的非控股權益。其餘出資人民幣2,589,300,000元則根據香港財務報告準則反映為應付非控股權益款項。

6. 該調整指就收購事項支付代價。根據協議，總代價為人民幣7,996,100,000元。事實上，總代價包括用於收購目標集團股權的人民幣5,676,700,000元（包括如上文附註4所述非物業開發業務資產價值人民幣84,900,000元）及清償總額為數人民幣2,319,400,000元的應付原擁有人及有關目標集團物業開發業務的若干其他應付款項。

所作出的付款載列如下：

- (i) 就收購股權支付代價人民幣5,676,700,000元（經考慮應付擁有人非物業開發業務資產價值為數人民幣84,900,000元）；及
- (ii) 支付人民幣2,319,400,000元予原擁有人及第三方，包括：
- (a) 向若干第三方償還人民幣805,200,000元的目標集團應付款項；
- (b) 按原擁有人要求償還人民幣774,700,000元的目標集團過橋銀行貸款（附註3(b)）；
- (c) 向原擁有人償還人民幣739,500,000元的目標集團應付款項（連同上述非物業開發業務資產人民幣84,900,000元，於應付擁有人款項人民幣824,400,000元的調整中列賬）。
7. 於收購事項完成後，目標集團的可識別資產及負債將於根據香港財務報告準則第3號「企業合併」（「香港財務報告準則第3號」）依照購買會計法按公允價值於融創集團的綜合財務報表中進行會計處理。就本未經審核備考財務資料而言，融創中國已參考獨立估值師戴德梁行有限公司於二零一三年六月三十日（「估值日期」）進行的物業估值對目標集團的可識別資產及負債的公允價值進行估計。融創綠城投資的管理層預計，目標集團的所有資產及負債均與其賬面值相若，惟發展中物業及持作出售的竣工物業除外。

公允價值調整乃基於假設發展中物業及持作銷售的竣工物業於二零一三年三月三十一日至估值日期之間並無重大變動而作出，具體包括以下：

- (a) 發展中物業及持作銷售的竣工物業應佔的估值盈餘分別為人民幣21.105億元及人民幣20.126億元，即本通函附錄五所載估值報告所示物業估值人民幣53.14億元及人民幣60.10億元與各自賬面值人民幣32.035億元及人民幣39.974億元之間的差額；及
- (b) 發展中物業及持作銷售的竣工物業的公允價值盈餘產生的有關遞延稅項負債人民幣14.334億元乃根據相關中國稅法依照25%的適用企業所得稅稅率及適用土地增值稅稅率計算。

由於目標集團於完成日期的可識別資產及負債的公允價值可能與編製上述未經審核備考財務資料時所用的各自公允價值存在差異，可識別資產及負債以及融創集團的財務報表中所確認收入的實際金額可能與本未經審核備考財務資料中所示的估計金額有所不同。

代價超出融創集團分佔目標集團可識別淨資產的公允價值的差額部份被確認為商譽。

目標集團收購事項中產生的商譽計算如下：

	人民幣百萬元
收購股權的金額	
收購股權的總現金代價	5,676.7
減：非物業開發業務資產	<u>(84.9)</u>
	5,591.8
目標集團的經調整股本	
目標集團於二零一三年三月三十一日的淨資產賬面值	(1,587.2)
應付原擁有人款項資本化 (附註3)	(1,302.0)
發展中物業的公允價值盈餘 (附註7)	(2,110.5)
持作銷售的竣工物業的公允價值盈餘 (附註7)	(2,012.6)
發展中物業及持作銷售的竣工物業的公允價值盈餘產生的遞延稅項負債的影響 (附註7)	<u>1,433.4</u>
	<u>5,578.9</u>
商譽	<u><u>12.9</u></u>

就本未經審核備考財務資料而言，融創中國已確保按照香港會計準則36號「資產減值」採取步驟對物業、廠房及設備、發展中物業及持作銷售的竣工物業適當地進行減值評估（與融創中國的會計政策一致）。因此，融創中國認為，無需對物業、廠房及設備、發展中物業及持作銷售的竣工物業的估值作出減值。

融創中國將就未來的減值測試採用一致的會計政策。就其未來審核而言，融創中國的核數師將根據國際核數準則在每個報告期末對融創中國的商譽減值評估進行審閱。

8. 該調整指人民幣1,500,000元的交易成本及人民幣375,000元的相關稅務影響。
9. 概無作出任何調整，以分別反映融創集團與目標集團於二零一三年六月三十日及二零一三年三月三十一日後的任何交易結果或所進行的其他交易。

B. 經擴大集團未經審核備考財務資料報告

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****獨立申報會計師就編撰未經審核備考財務資料以納入通函作出的核證報告****致融創中國控股有限公司董事**

吾等已就董事編撰融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」），以及優勢有限公司、聚智集團（國際）有限公司、聚智集團（香港）有限公司、上海新富港房地產發展有限公司、上海豐明房地產發展有限公司及豐盛地產發展（上海）有限公司（統稱「目標集團」，連同 貴集團統稱「經擴大集團」）的未經審核備考財務資料完成核證報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一三年六月三十日的未經審核備考資產負債表及相關附註（「未經審核備考財務資料」），有關資料載列於 貴公司日期為二零一三年八月二十八日有關 貴公司建議收購目標集團（「交易」）的通函第IV-1至IV-4頁。董事編撰未經審核備考財務資料的適用標準已載述於第IV-1至IV-4頁。

董事已編撰未經審核備考財務資料，以說明倘交易於二零一三年六月三十日進行對 貴集團於二零一三年六月三十日的財務狀況的影響。作為編撰過程一部份，董事自 貴集團日期為二零一三年八月二十六日的中期業績公佈（根據 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表編製）摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而相關審閱報告已經發出並將於近期刊發。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編撰未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任，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發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等概不會對吾等先前於編撰未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告承擔任何責任，惟在此等報告發出當日吾等指明的報告收件人則除外。

吾等按照香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編撰未經審核備考財務資料以供載入招股章程而進行報告的核證委聘」進行吾等的工作。此準則要求申報會計師遵守道德規範，並規劃及執程序，以合理確定董事是否已按照上市規則第4.29段，並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號而編撰未經審核備考財務資料。

就該委聘而言，吾等概不負責就任何用於編撰未經審核備考財務資料的過往財務資料進行更新或重新就此刊發任何報告或意見，亦不會於委聘期間審核或審閱用於編撰未經審核備考財務資料的財務資料。

載入通函的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對實體的未經調整財務資料的影響，猶如該事項已發生或交易已於選定作說明用途的較早日期進行。因此，吾等並不保證交易於二零一三年六月三十日的實際結果與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編撰進行報告的合理核證委聘涉及履行政序，以評估董事於編撰未經審核備考財務資料採用的適用標準是否能夠提供合理基準以呈報對該事項或交易直接產生的重大影響，並取得充足恰當證據證明：

- 相關備考調整是否適當地令該等標準生效；及
- 未經審核備考財務資料是否反映就未經調整財務資料恰當採用該等調整。

所選定程序取決於申報會計師的判斷，視乎申報會計師對 貴公司性質的了解、編撰未經審核備考財務資料有關的事項或交易及其他任何委聘情況而定。

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈報。

吾等相信，吾等已取得充分且恰當的憑證，以為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編撰；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年八月二十八日

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二零一三年六月三十日的價值的意見而編製的函件全文、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
怡和大厦
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二零一三年六月三十日（「估值日期」）的市值。

市值的定義

吾等對各物業的估值乃吾等對市值的意見，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，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）引致的任何估價升跌。

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估值準則（二零一二版）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。

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，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2,793,100,000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。

就第二類將由 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

在對 貴集團將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交易，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 貴集團將於中國收購的作未來發展的第二類物業進行估值時，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。「落成後的市值」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。

實地視察

戴德梁行上海辦事處估值師孫明華已於二零一三年四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
C7大廈10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

二零一三年八月二十八日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師（產業測量），擁有逾26年香港及中國物業估值經驗。

物業	於二零一三年 六月三十日 現況下的 市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 二零一三年 六月三十日應佔 現況下的市值 (人民幣)
第一類 – 貴集團於中國擬收購作出售用途的竣工物業			
1. 中國上海市黃浦區 中山南一路500號 豐盛皇朝 第8號、9號、10號、14號、 15號、16號、17號及23號樓 未售部份	6,010,000,000	50%	3,005,000,000
第一類小計：	<u>6,010,000,000</u>		<u>3,005,000,000</u>
第二類 – 貴集團於中國擬收購作日後發展的物業			
2. 中國上海市黃浦區 中山南一路500號 豐盛皇朝 第2至7號、11至13號、 18至22號及24至26號樓 待建土地	5,314,000,000	50%	2,657,000,000
第二類小計：	<u>5,314,000,000</u>		<u>2,657,000,000</u>
第一至二類總計：	<u><u>11,324,000,000</u></u>		<u><u>5,662,000,000</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	於二零一三年 六月三十日 現況下的市值												
1. 中國 上海市 黃浦區中山 南一路500號 豐盛皇朝 第8號、9號、 10號、14號、 15號、16號、 17號及23號樓 未售部份	該物業包括建於總地盤面積約 99,187.1平方米地塊上的豐盛皇朝 第8號、第9號、10號、14號、15 號、16號、17號及23號樓的高層住 宅單位及零售物業的未售部份。 該物業於二零一二年竣工，建築面 積詳情如下：	於估值日期，該物 業為空置。	人民幣 6,010,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 3,005,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業類型</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>105,926.00</td> </tr> <tr> <td>零售物業</td> <td>13,708.40</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>74,637.50</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>975.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>195,246.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	物業類型	概約 建築面積 (平方米)	高層公寓	105,926.00	零售物業	13,708.40	地庫泊車位	74,637.50	配套設施	975.00	總計	<u>195,246.90</u>		
物業類型	概約 建築面積 (平方米)														
高層公寓	105,926.00														
零售物業	13,708.40														
地庫泊車位	74,637.50														
配套設施	975.00														
總計	<u>195,246.90</u>														
	<p>該物業位於黃浦區中山南一路以南， 屬上海市市區。臨近主要為住宅及商 業發展項目。</p> <p>該物業的土地使用權作商業、辦公及 住宅用途，期限分別為40年、50年及 70年，自一九九九年五月一日起計。</p>														

附註：

- 根據上海市規劃和土地管理局（「出讓人」）與上海新富港房地產發展有限公司（「承讓人」）於二零一零年七月五日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同補充協議第(2010)19號，出讓人已向承讓人授出該物業的土地使用權，詳情如下：

- (i) 地盤面積：99,187.1平方米
 - (ii) 土地使用期限：商業、辦公及住宅用途分別為40年、50年及70年
 - (iii) 許可總建築面積：總建築面積不超過389,030.33平方米
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於二零一零年七月十九日發出的上海市房地產權證第(2010)002216號，該物業（總地盤面積約99,187.1平方米）的土地使用權歸屬上海新富港房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自一九九九年五月一日起計。
 3. 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月二十一日發出的上海市房地產權證第(2012)052700號，該物業（總樓面面積122,322.96平方米）的土地使用權歸屬上海新富港房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自一九九九年五月一日起計。
 4. 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於二零一二年十二月二十五日發出的上海市房地產權證第(2012)052727號，該物業（總樓面面積61,569.70平方米）的土地使用權歸屬上海新富港房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自一九九九年五月一日起計。
 5. 根據上海市規劃局於二零零八年四月二十一日發出的建設用地規劃許可證第(2008)00080423B00441號，面積為99,187.1平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
 6. 根據於二零一零年八月四日至二零一二年十一月七日期間發出的7份建設工程竣工驗收證書，總建築面積約302,104.36平方米的物業發展項目已經竣工。
 7. 根據企業法人營業執照第310000400061616號，上海新富港房地產發展有限公司已於一九九三年十月五日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣765,000,000元，有效營業期由一九九三年十月五日至二零四三年十月五日止。
 8. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海新富港房地產發展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) 上海新富港房地產發展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；
 - (iv) 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；及
 - (v) 該物業並無繁重產權負擔。

9. 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補充協議	有
上海市房地產權證	有
建設土地規劃許可證	有
建設工程竣工驗收證書	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作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 六月三十日 現況下的市值
2. 中國 上海市 黃浦區中山 南一路500號 豐盛皇朝 第2至7號、11至 13號、18至22號 及24至26號樓 待建土地	該物業包括建議發展作為豐盛皇朝第2至7號、11至13號、18至22號及24至26號樓的空地，為綜合發展項目，並於總地盤面積為約114,435.1平方米的三幅地塊上開發。 該等建議發展的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 5,314,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 2,657,500,000元)

物業類型	概約 建築面積 (平方米)
高層公寓	105,984.00
低層住宅	40,611.00
零售物業	36,952.02
辦公室	120,625.00
地庫泊車位	160,718.08
配套設施	1,736.90
總計	<u>466,627.00</u>

誠如 貴集團所告知，該等建議發展計劃於二零一六年至二零一七年竣工。

該物業位於黃浦區中山南一路以南，屬上海市市區。臨近主要為住宅及商業發展項目。

有關土地使用年期的屆滿日期詳情，請參見附註(2)。

附註：

1. 根據上海市規劃和土地管理局（「出讓人」）與上海新富港房地產發展有限公司（「承讓人」）於二零一零年七月五日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2010)19號的補充協議，出讓人已向承讓人授出該物業的土地使用權，詳情如下：

(i) 地盤面積：99,187.1平方米

(ii) 土地使用期限：商業、辦公及住宅用途分別為40年、50年及70年

(iii) 許可總建築面積：總建築面積不超過389,030.33平方米

根據上海市規劃和土地管理局（「出讓人」）與上海豐明房地產發展有限公司（「承讓人」）於二零一二年三月二十六日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2012)12號的補充協議，該物業（總地盤面積為約5,858平方米）的土地使用權授權予承讓人，作綜合用途，為期50年。

根據上海市規劃和土地管理局（「出讓人」）與豐盛地產發展（上海）有限公司（「承讓人」）於一九九四年十二月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業（總地盤面積為約9,876平方米）的土地使用權授權予承讓人，作住宅用途。

2. 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於二零一零年七月十九日發出的上海市房地產權證第(2010)002216號，該物業（總地盤面積為約99,187.1平方米）的土地使用權已歸屬於上海新富港房地產發展有限公司，作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自一九九九年五月一日起計。

根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於二零一二年五月三十一日發出的上海市房地產權證第(2012)051027號，該物業（總地盤面積為約5,858平方米）的土地使用權已歸屬於上海豐明房地產發展有限公司，作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自一九九九年五月一日起計。

根據上海市規劃和國土資源局及上海住房保障和房屋管理局於二零零九年九月二十一日發出的上海市房地產權證第(2009) 002974號，該物業（總地盤面積為約9,786平方米）的土地使用權已歸屬於豐盛地產發展（上海）有限公司，作住宅用途，於二零六年二月二十五日屆滿。

據 貴集團告知，上述地塊的地盤面積已由9,786平方米減少至9,390平方米。

3. 根據上海市規劃局於二零零八年四月二十一日發出的建設用地規劃許可證第(2008)00080423B00441號，面積為99,187.1平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。

根據上海市規劃局於二零零八年四月二十一日發出的建設用地規劃許可證第(2008)00080423E00437號，面積為5,858平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。

根據上海市規劃局於二零零八年五月六日發出的建設用地規劃許可證第(2008)00080508E00505號，面積為9,786平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。

4. 根據日期分別為二零一一年七月六日及二零一一年八月十八日的三份建設工程規劃許可證（分別為第(2011) FA31000020111625號、第(2011) FA31000020111803號及第(2011) FA31000020111305號），該物業的部份建設工程（總建築面積5,382.40平方米）均符合建設工程規定且已獲批准。
5. 據 貴集團告知，於估值日期，該建議發展項目的已支付建築成本為人民幣924,909,869元，而截至估值日期該建議發展項目於竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣4,206,404,987元。吾等已於估值過程中計及該等款額。
6. 於二零一三年六月三十日，當擬開發項目竣工時，其市值約為人民幣15,224,000,000元。
7. 根據企業法人營業執照第310000400061616號，上海新富港房地產發展有限公司於一九九三年十月五日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣765,000,000元，有效營業期由一九九三年十月五日至二零四三年十月五日。

根據企業法人營業執照第310000400672844號，上海豐明房地產發展有限公司於二零一二年一月十六日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣135,000,000元，有效營業期由二零一二年一月十六日至二零六二年一月十五日。

根據企業法人營業執照第310000400086517號，豐盛地產發展（上海）有限公司於一九九四年六月二十二日成立為一間有限公司，其註冊資本為100,000,000美元，有效營業期由一九九四年六月二十二日至二零四四年六月二十一日。

8. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問所提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 該物業的上海市房地產證為有效、合法及可根據中國法律執行；
 - (ii) 上海新富港房地產發展有限公司、上海豐明房地產發展有限公司及豐盛地產發展（上海）有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該建議發展項目取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 上海新富港房地產發展有限公司、上海豐明房地產發展有限公司及豐盛地產發展（上海）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；
 - (iv) 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；及
 - (v) 該物業並無繁重產權負擔。
9. 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：

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

獨立專業估值師戴德梁行有限公司，已對目標集團於二零一三年六月三十日持有的物業權益進行估值。其函件、估值概要及估值證書載於本通函附錄五。目標集團於二零一三年六月三十日持有的物業權益的估值與該等物業權益於二零一三年三月三十一日的賬面淨值之間的對賬如下：

會計師報告所示物業於二零一三年三月三十一日的賬面值：

	人民幣千元
— 發展中物業	3,203,489
— 持作出售物業	3,997,406
	7,200,895
估值盈餘	4,123,105
於二零一三年三月三十一日的估值	11,324,000
於二零一三年四月一日至二零一三年六月三十日 期間的添置／出售	—
於二零一三年四月一日至二零一三年六月三十日 期間的估值盈餘	—
估值報告所示於二零一三年六月三十日的估值	11,324,000

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	本公司	1,569,408,451 (L)	47.31%
	實益權益	融創國際 投資控股 有限公司 (「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 ⁽¹⁾	6,600,000	0.21%
汪孟德先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,500,000	0.26%
李紹忠先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,400,000	0.25%
荊宏先生	實益權益 ⁽¹⁾	7,500,000	0.23%
遲迅先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,500,000	0.26%
商羽先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,100,000	0.24%

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集團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二零一二年十二月三十一日（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或經營狀況自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近刊發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的資格：

名稱	資格
金誠同達律師事務所	中國法律顧問
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
戴德梁行有限公司（「戴德梁行」） （合稱「專家」）	獨立物業估計師

- (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，各專家已就刊發本通函發出其同意書，同意以本通函所載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二零一二年十二月三十一日（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. 天津融創置地有限公司與保利（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分別注入現金人民幣1,020,000,000元及人民幣980,000,000元作為其註冊資本；
- b. 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；
- c. 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；
- d. 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；

- e. 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；
- f. 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，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；
- g. 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，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」）；
- h. 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，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；
- i. 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；
- j. 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，以抵押本集團於融創名翔之49.5586%股本權益；
- k. 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當時由綠城中國全資擁有的8間實體的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該8間實體；及(2)於該合營公司成立後，融創置地有條件同意收購及綠城房地產有條件同意出售當時由綠城中國全資擁有的一間實體50%實益權益；

- l. 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綠城中國當時全資擁有的一間實體的50%股本權益；
- m. 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，據此雙方按同等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；
- n. 融創置地與北京萬通於二零一二年十二月二十一日訂立權轉讓協議及於二零一三年一月七日訂立股權及債權轉讓協議，據此北京萬通同意向融創置地轉讓天津泰達城開47%的股本權益，以及該目標公司結欠北京萬通的債務。融創置地就此次收購支付的代價總額為人民幣821,996,300元；
- o. 本公司全資附屬公司Yingzi Real Estate與世茂房地產有限公司於二零一三年三月十四日簽署協議，以代價總額49港元間接獲得杭州之江度假村項目49%的股權。根據該協議，融創中國對該項目的投資總額約為人民幣9.07億元；
- p. 上海綠城森林高爾夫與金都房產於二零一三年五月三十日簽訂股權轉讓協議與債權轉讓協議，據此，上海綠城森林高爾夫收購金都房產擁有的浙江金盈置業有限公司50%股權（股本投入人民幣2億元）及其債權（約人民幣16.7億元）。收購的代價總額為人民幣12億元。於交易完成後，融創中國間接持有浙江金盈置業的25%權益；
- q. 融創中國的間接全資附屬公司天津融創鼎晟置地有限公司（「融創鼎晟」）與天津政琳投資集團有限公司（「政琳投資」）及周忠海先生於二零一三年七月十日訂立股權轉讓協議。據此，融創鼎晟同意收購，而政琳投資與周先生同意出售彼等持有的天津融政投資有限公司（「天津融政」）的全部股權，現金代價為人民幣11.48億元。於股權轉讓事項完成後，天津融政將入賬列為本公司的全資附屬公司；

- r. 於二零一三年八月六日，天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）與利茲控股集團杭州實業有限公司（「利茲控股」）訂立股權轉讓協議；與郭相椿先生（「郭先生」）訂立股權轉讓協議；與利茲控股、郭先生及杭州國融置地有限公司（「杭州國融」）訂立債權轉讓協議。據此，融創奧城同意收購，而利茲控股及郭先生同意出售彼等各自於杭州國融的股權及債權，代價總額約為人民幣5.08億元。於轉讓事項完成後，杭州國融將由融創奧城及吉利集團分別持有60%及40%股權，而杭州國融將成為本公司的非全資附屬公司；
- s. 框架協議；及
- t. 協議。

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，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號鋪。
- (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

下列文件的副本自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（地址為香港中環國際金融中心二期39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) 協議；
- (e) 華富嘉洛企業融資函件，全文載於本通函「華富嘉洛企業融資函件」一節；
- (f) 目標集團的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 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三；
- (h) 本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度的年度報告；
- (i) 戴德梁行編撰的有關目標集團於二零一三年六月三十日所持物業權益的估值報告；
- (j) 本附錄「專家」一段所述的同意書；及
- (k) 本通函。