
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。

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，應立即將本通函連同委任代表表格送交買主或承讓人，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，以便進一步轉交買主或承讓人。

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)

主 要 交 易
收 購 境 外 目 標 公 司 及
境 內 目 標 公 司

董事會函件載於本通函第6至26頁。

本公司謹訂於二零一五年六月三十日上午十時假座中國北京市海澱區德惠路一號西山匯商務會所二層多功能廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨附於股東特別大會上供股東使用的代表委任表格。有關代表委任表格亦會在香港聯合交易所有限公司的網站(www.hkexnews.hk)上登載。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司香港證券登記處分處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樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

二零一五年六月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 境外目標集團的會計師報告	II-1
附錄三 — 境外目標集團的管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 境內目標公司的會計師報告	IV-1
附錄五 — 境內目標公司的管理層討論及分析	V-1
附錄六 — 本集團未經審核備考財務資料	VI-1
附錄七 — 估值報告	VII-1
附錄八 — 物業估值對賬	VIII-1
附錄九 — 境外及境內目標公司的資產淨值估值概要	IX-1
附錄十 — 一般資料	X-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月六日、二零一五年四月二十九日及二零一五年五月五日的該等公告，內容有關訂立股份買賣協議及該等框架協議以及其項下擬進行的該等交易，以及有關就境外交易及境內交易的原訂代價作出調整的詳請
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律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義
「債務承擔框架協議」	指	天津融創奧城與上海融創綠城就上海融創綠城轉讓境內目標債權予天津融創奧城而訂立日期為二零一四年十二月三十日的框架協議
「彌償及承諾契據」	指	本公司、融創綠城及Lead Sunny就(其中包括)現有定期融資，以綠城中國為受益人訂立日期為二零一四年十二月三十日的彌償及承諾契據
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年六月三十日假座中國北京市海澱區德惠路一號西山匯商務會所二層多功能廳舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准境外交易及境內交易
「經擴大集團」	指	經境外交易及境內交易擴大後的本集團(假設境外交易及境內交易均完成)

釋 義

「股權買賣框架協議」	指	天津融創奧城(買方)與上海融創綠城(賣方)就買賣境內目標股權而訂立日期為二零一四年十二月三十日的框架協議
「現有定期融資」	指	由(其中包括)融創綠城(借方)與工商銀行(亞洲)有限公司(貸款代理)於二零一三年七月二十三日訂立的450,000,000美元定期貸款融資協議
「該等框架協議」	指	股權買賣框架協議及債務承擔框架協議
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股票代碼：3900)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月五日，即確定若干資料以供載入本通函的最後實際可行日期
「Lead Sunny」	指	Lead Sunny Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「利比裡亞公司」	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裡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
「境外目標公司」	指	Elegant Trend Limited(優勢有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司非全資附屬公司
「境外目標債權」	指	優勢結欠融創綠城的經調整金額人民幣756,310,835.21元，將由融創綠城根據股份買賣協議的條款及條件轉讓予Lead Sunny

釋 義

「境外目標債權代價」	指	由股份買賣協議訂約方重新釐定的境外目標債權經調整代價人民幣756,310,835.21元
「境外目標股權」	指	於股份買賣協議日期，由融創綠城持有的境外目標公司全部已發行股本，並將由Lead Sunny根據股份買賣協議的條款及條件收購
「境外目標股權代價」	指	根據股份買賣協議的境外目標股權的代價人民幣5,676,738,773.09元
「境外目標集團」	指	境外目標公司、利比裡亞公司、聚智集團及中國項目公司
「境外交易」	指	股份買賣協議項下擬由Lead Sunny自融創綠城收購境外目標股權及境外目標債權
「境內目標公司」	指	根據該等框架協議的條款，天津融創奧城將從上海融創綠城收購統稱為境內目標公司1至境內目標公司15的公司，其詳情載於「董事會函件－框架協議－有關境內目標公司的資料」
「境內目標債權」	指	境內目標公司結欠上海融創綠城的經調整金額人民幣3,465,188,197.26元的債務，將由上海融創綠城根據債務承擔框架協議的條款轉讓予天津融創奧城
「境內目標債權代價」	指	由債務承擔框架協議訂約方重新釐定的境內目標債權經調整代價人民幣3,465,188,197.26元
「境內目標股權」	指	根據股權買賣框架協議的條款，天津融創奧城將從上海融創綠城收購的境內目標公司全部或若干股權
「境內目標股權代價」	指	根據股權買賣框架協議的境內目標股權經調整代價人民幣5,498,989,189.52元

釋 義

「境內交易」	指	該等框架協議項下擬由天津融創奧城從上海融創綠城進行對境內目標公司的收購，以及轉讓各境內目標公司所欠上海融創綠城的債務予天津融創奧城
「境外目標債權原訂代價」	指	根據股份買賣協議的境外目標債權的原訂代價人民幣724,995,511.55元
「境內目標債權原訂代價」	指	根據債務承擔框架協議的境內目標債權的原訂代價人民幣3,529,375,717.15元
「境內目標股權原訂代價」	指	根據股權買賣框架協議的境內目標股權的原訂代價人民幣5,614,916,584.45元
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國項目公司」	指	上海新富港房地產發展有限公司、上海豐明房地產發展有限公司、豐盛地產發展(上海)有限公司、上海禦江物業管理有限公司、上海名翔物業管理有限公司、上海鼎晟物業管理有限公司及蘇州綠城禦園房地產開發有限公司
「買方擔保人」	指	本公司作為股份買賣協議中買方Lead Sunny的擔保人
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海融創綠城」	指	上海融創綠城投資控股有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司非全資附屬公司
「股份買賣協議」	指	Lead Sunny(買方)、融創綠城(賣方)及本公司(買方擔保人)就境外交易訂立日期為二零一四年十二月三十日的股份買賣協議

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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處女群島註冊成立的公司，由本公司及綠城中國，以及一家本公司非全資附屬公司各擁有50%的權益
「蘇州融鼎」	指	蘇州融鼎置業有限公司，一家於中國成立的公司，為境內目標公司15的全資附屬公司
「天津融創奧城」	指	天津融創奧城投資有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「該等交易」	指	境外交易及境內交易
「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，該公司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(主席兼行政總裁)

汪孟德先生

李紹忠先生

遲迅先生

商羽先生

荊宏先生

非執行董事：

竺稼先生

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

註冊辦事處：

Landmark Square

3rd Floor, 64 Earth Close

P.O. Box 30592

Grand Cayman KY1-1203

Cayman Islands

總部：

中國

天津南開區

賓水西道

奧城商業廣場

C7大廈10樓

郵編：300381

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座36樓

敬啟者：

主要交易
收購境外目標公司及
境內目標公司

茲提述有關(其中包括)訂立股份買賣協議及該等框架協議以及其下擬進行的交易的該等公告。

董事會函件

於二零一四年十二月三十日，(i)Lead Sunny (本公司的全資附屬公司)與融創綠城訂立股份買賣協議，據此，Lead Sunny有條件同意收購而融創綠城有條件同意出售其持有的境外目標公司的全部權益，境外目標股權代價為人民幣5,676,738,773.09元及境外目標債權原訂代價為人民幣724,995,511.55元。同時，融創綠城已就境外交易取得綠城中國(其另一股東)的批准；及(ii)天津融創奧城(本公司的全資附屬公司)與上海融創綠城訂立股權買賣框架協議及債務承擔框架協議，據此，天津融創奧城有條件同意收購而上海融創綠城同意出售其於境內目標公司的若干權益，境內目標股權原訂代價為人民幣5,614,916,584.45元及境內目標債權原訂代價為人民幣3,529,375,717.15元。同時，上海融創綠城已就境內交易取得綠城投資管理有限公司(其另一股東)的批准。

待股份買賣協議及股權買賣協議生效後，訂約方同意須委任獨立估值師，以分別完成境外目標股權及境內目標公司的估值，因此將參考有關估值對境外交易及境內交易代價的最終金額作出調整。經考慮戴德梁行有限公司對境外目標公司及境內目標公司的估值(估值基準日期為二零一四年十一月三十日)，境外交易的總代價及境內交易的總代價將分別調整至人民幣6,433,049,608.30元及人民幣8,964,177,386.78元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股份買賣協議及該等框架協議以及其項下擬進行的該等交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)境外目標集團的會計師報告；(iv)境內目標公司的會計師報告；(v)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(vi)上市規則所規定的估值報告；(vii)境外及境內目標公司的資產淨值估值概要；及(viii)上市規則規定的其他資料。

股份買賣協議

日期：二零一四年十二月三十日

訂約方：(1) Lead Sunny，本公司的全資附屬公司，作為買方；

(2) 融創綠城，作為賣方；及

(3) 本公司，作為買方擔保人。

董事會函件

於最後實際可行日期，融創綠城為本公司的附屬公司並由本公司及綠城中國各自擁有50%權益。於本通函日期，綠城中國亦為本公司若干非全資附屬公司的主要股東，故於附屬公司層面為本公司的關連人士。因此，融創綠城亦為綠城中國的聯繫人。

將予收購的資產

根據股份買賣協議，Lead Sunny將向或促使其指定附屬公司向融創綠城收購境外目標公司的全部股權及債權，並連同境外目標公司自股份買賣協議訂立日期起計的所有權利。

於最後實際可行日期，境外目標公司由融創綠城全資擁有。於境外交易完成後，境外目標公司將由Lead Sunny全資擁有，並將成為本公司的全資附屬公司。

代價

根據股份買賣協議，已委聘獨立估值師戴德梁行有限公司完成對境外目標集團的估值，而經訂約方磋商後，境外交易的代價的最終金額將參考估值而作出調整。

經訂約方磋商後及參考戴德梁行有限公司發出的境外目標公司估值報告(估值基準日期為二零一四年十一月三十日)，境外目標股權代價維持於人民幣5,676,738,773.09元。此外，經訂約方重新釐定，境外目債權代價將由人民幣724,995,511.55元調整至人民幣756,310,835.21元。

因此，境外交易的總代價(調整後)為人民幣6,433,049,608.30元，當中包括境外目標股權代價維持於人民幣5,676,738,773.09元及境外目標債權代價人民幣756,310,835.21元。經訂約方進一步磋商後，現協定境外交易的代價(調整後)將於二零一五年七月三十一日之前由Lead Sunny分期或一次性支付。Lead Sunny就境外交易應付的代價將以本集團內部資源撥付。

境外交易的原訂代價乃由股份買賣協議訂約方按一般商業條款公平磋商後釐定，包括(i)融創綠城向境外目標公司所作實際投資成本為約人民幣5,676.7百萬元，此乃訂約方之間的代價商業磋商的參考點；(ii)境外目標公司截至二零一四年十一月三十日結欠融創綠城的債務總額約人民幣756.3百萬元；及(iii)參考境外目標集團相關資產的市場價值的實際投資

董事會函件

成本溢價約人民幣0元，惟經考慮獨立估值師的估值後可予調整。此外，境外交易的最終代價(調整後)乃經考慮戴德梁行有限公司對境外目標集團的估值(估值基準日期為二零一四年十一月三十日，其概要載於本通函附錄九)作出的調整後達致，實際投資成本的溢價約人民幣0元則維持不變。董事於達致最終代價時已考慮以下因素：

- (a) 本公司已考慮及參考獨立估值師所評估境外目標公司於二零一四年十一月三十日的資產淨值估值(已評估資產淨值的詳情載於本通函附錄九)；
- (b) 亦已參考實際投資成本，即融創綠城收購境外目標公司股本於二零一四年十一月三十日基於成本法的初步收購成本；及
- (c) 基於本公司對境外目標集團擁有的項目公司的前景的評估應用於實際投資成本的溢價或折讓(如有)。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，境外交易的代價屬公平合理。

有關該等交易最終代價基準的進一步資料，敬請垂注本通函「董事會函件－其他資料」所載的進一步資料。

承諾及彌償契據

於股份買賣協議日期，本公司、融創綠城與Lead Sunny亦訂立彌償及承諾契據，據此，彼等無條件及不可撤回地按共同及個別基準向(其中包括)綠城中國承諾：

- (i) 促使償還現有定期融資項下的未償還貸款、相關利息、費用及所有未償還款項，並於上述還款後在切實可行情況下盡快(及無論如何於股份買賣協議完成前)終止現有定期融資；及
- (ii) 解除綠城中國因境外交易而產生與現有定期融資有關的任何負債或責任。

董事會函件

境外交易的完成

境外交易須待Lead Sunny及融創綠城取得及辦妥就訂立股份買賣協議及股份買賣協議項下擬進行的交易的所有批准(包括Lead Sunny唯一董事的批准、融創綠城的董事會的批准及股東在股東特別大會上的批准)後下一個營業日完成，惟在任何情況下不得遲於股份買賣協議簽署後180天。於境外交易完成後，境外目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

於最後實際可行日期，已取得Lead Sunny唯一董事的批准、融創綠城的董事會及股東的批准。

融創綠城就股份買賣協議應付的出售資本利得稅將由融創綠城承擔，將按50%比例分配予其股東。

境外目標集團的資料

境外目標公司為在英屬處女群島註冊成立的公司，擁有一家於利比裡亞註冊的公司的全部已發行股本，而利比裡亞公司持有聚智集團的全部已發行股本，聚智集團則持有各中國項目公司的全部股權。

有關境外目標公司的資料

境外 公司名稱	項目名稱	產品類別	城市	佔地面積 (平方米)	可售樓面		
					面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	竣工日期
優勢有限公司	盛世濱江	高層公寓、零售 物業、寫字樓、 酒店式公寓、泊車位	上海	105,045	652,232	635,818	二零一九年 五月
優勢有限公司	蘇州御園	多層公寓、獨棟別墅	蘇州	155,664	218,340	121,172	二零一三年 十二月

董 事 會 函 件

境外目標集團於二零一四年十二月三十一日的經審核資產淨值約為人民幣3,432,463,000元，而截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前純利	754,298	288,922
除稅後純利／(虧損)	564,625	(91,288)

框架協議

於二零一四年十二月三十日，天津融創奧城與上海融創綠城訂立股權買賣框架協議及債務承擔框架協議，據此，天津融創奧城有條件同意收購或將促使其指定公司收購，而上海融創綠城同意出售其於境內目標公司的若干權益，其中境內目標股權原訂代價為人民幣5,614,916,584.45元及境內目標債權原訂代價為人民幣3,529,375,717.15元。經訂約方磋商及參考戴德梁行有限公司對境內目標公司的估值報告(估值基準日期為二零一四年十一月三十日)後，境內目標股權代價將由人民幣5,614,916,584.45元調整至人民幣5,498,989,189.52元。此外，經訂約方重新釐定，境內目標債權代價將由人民幣3,529,375,717.15元調整至人民幣3,465,188,197.26元。因此，境內交易的最終代價將由人民幣9,144,292,301.60元調整至人民幣8,964,177,386.78元。

於最後實際可行日期，上海融創綠城為本公司的附屬公司並由本公司及綠城中國分別擁有50%。於最後實際可行日期，綠城中國亦是本公司若干非全資附屬公司的主要股東，故於附屬公司層面為本公司的關連人士。因此，上海融創綠城為綠城中國的聯營公司。

董事會函件

股權買賣框架協議及債務承擔框架協議的主要條款如下：

(a) 股權買賣框架協議

日期：二零一四年十二月三十日

訂約方：(1) 天津融創奧城，本公司全資附屬公司，作為買方；及

(2) 上海融創綠城，作為賣方。

將予收購的資產

根據股權買賣框架協議，天津融創奧城有條件同意收購而上海融創綠城同意出售以下境內目標公司的股權：

境內目標 公司編號	境內目標公司名稱	境內交易		天津融創奧城 應付的代價(調整前) (人民幣)	天津融創奧城 應付的代價(調整後) (人民幣)	境內交易 完成後 本集團 應佔股權
		完成前 本集團 應佔股權	將轉讓予 天津融創 奧城的股權			
1	上海華浙外灘置業有限公司 (「境內目標公司1」)(附註1)	25.5%	51%	1,000,000,000.00元	1,970,284,911.43元	51%
2	上海融綠睿江置業有限公司 (「境內目標公司2」)	75.5%	49%	50,000,000.00元	並無調整	100%
3	上海綠順房地產開發有限公司 (「境內目標公司3」)	50%	100%	1,188,980,000.00元	並無調整	100%
4	上海融綠啟威置業有限公司 (「境內目標公司4」)	25.5%	51%	209,100,000.00元	並無調整	51%
5	上海融綠匯誼置業有限公司 (「境內目標公司5」)	25.5%	51%	104,080,000.00元	並無調整	51%

董 事 會 函 件

境內目標 公司編號	境內目標公司名稱	境內交易	將轉讓予	天津融創奧城	天津融創奧城	境內交易
		完成前本集團 應佔股權	天津融創 奧城的股權	應付的代價(調整前) (人民幣)	應付的代價(調整後) (人民幣)	完成後本集團 應佔股權
6	上海保利泓融房地產有限公司 (「境內目標公司6」)	24.5%	49%	1,210,000,000.00元	1,370,000,000.00元	49%
7	上海同瑞房地產開發有限公司 (「境內目標公司7」)	25%	50%	226,974,384.45元	並無調整	50%
8	上海昊川置業有限公司 (「境內目標公司8」)	50%	60.18%	276,900,000.00元	並無調整	80.09%
9	無錫綠城房地產開發有限公司 (「境內目標公司9」)	45.63%	91.25%	159,507,200.00元	3,294,893.64元	91.25%
10	無錫太湖綠城置業有限公司 (「境內目標公司10」)	19.5%	39%	117,000,000.00元	7,000,000.00元	39%
11	蘇州綠城玫瑰園房地產開發 有限公司 (「境內目標公司11」)	28.34%	56.67%	204,000,000.00元	4,000,000.00元	56.67%
12	蘇州融綠泛庭置業有限公司 (「境內目標公司12」)(附註2)	50%	100%	0元	並無調整	100%
13	常州綠城置業有限公司 (「境內目標公司13」)	48.5%	97%	834,375,000.00元	54,375,000.00元	97%
14	天津逸駿投資有限公司 (「境內目標公司14」)	40%	80%	24,000,000.00元	並無調整	80%

董 事 會 函 件

境內目標 公司編號	境內目標公司名稱	境內交易	將轉讓予	天津融創奧城	天津融創奧城	境內交易
		完成前本集團 應佔股權	天津融創 奧城的股權	應付的代價(調整前) (人民幣)	應付的代價(調整後) (人民幣)	完成後本集團 應佔股權
15	蘇州融綠投資有限公司 (「境內目標公司15」)(附註2)	50%	100%	10,000,000.00元	並無調整	100%

附註：

- 茲提述本公司日期為二零一五年五月四日及二零一五年五月十七日的公告，內容有關訂立框架協議及相關文件，據此(其中包括)有條件同意向綠城房地產出售上海融創綠城所有的境內目標公司1(即上海華浙外灘)51%股權對應的投資回報(「建議出售」)。

作為股權買賣框架協議項下擬進行交易的一部分，天津融創奧城有條件同意根據股權買賣框架協議的條款及條件收購而融創綠城同意出售境內目標公司1的51%股權，代價為人民幣1,000,000,000元。假設框架協議項下擬進行有關(其中包括)建議出售的交易以及有關相關文件於本公司股東特別大會上取得股東批准，且取得綠城中國的股東批准，收購境內目標公司1的51%股權將不會根據股權買賣框架協議行，各方將會根據有關(其中包括)建議出售的框架協議的條款轉讓境內目標公司1的51%股權對應的投資權益。

倘建議出售獲股東及綠城中國股東批准而建議出售進行至完成，則本集團將不再持有境內目標公司1的任何股權且境內目標公司1將不再為本公司的附屬公司及其財務報表將不會合併至本集團的綜合財務報表。

本公司對處理境內目標公司1的決定變更乃基於本公司與綠城中國之間就日期為二零一五年五月十五日的框架協議整體影響的公平磋商而達成，其中本公司將收購五個項目公司或公司(即上海森林高爾夫、杭州融創綠城、天津全運村項目公司、上海融創綠城、融創綠城)的權益，並出售三個項目公司(即浙江金盈、北京興業萬發房及境內目標公司1)的權益。有關建議出售及日期為二零一五年五月十五日的框架協議(包括建議出售)項下擬進行的交易理由及裨益以及相關文件的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年五月四日及二零一五年五月十七日的公告。

- 於訂立股權買賣框架協議日期，意向為境內目標公司12將為收購及開發G58地塊的項目公司。基於內部業務計劃的改變，G58地塊的法律業權並無於其後轉移至境內目標公司12，且於二零一五年一月，上海融創綠城已議決境內目標公司15的全資附屬公司蘇州融鼎(而非境內目標公司12)將用於收購及開發蘇州的G58地塊。於最後實際可行日期，境內目標公司12並無持有任何相關資產。

董 事 會 函 件

根據股權買賣框架協議，上海融創綠城及天津融創奧城須就境內交易訂立有關買賣各家境內目標公司的股權的獨立股權轉讓協議。為免生疑問，天津融創奧城收購各家境內目標公司構成天津融創奧城進行的單獨及獨立的收購。

代價

根據股權買賣框架協議，已委聘獨立估值師戴德梁行有限公司完成對境內目標公司的估值，而經訂約方磋商後，股權買賣框架協議項下擬進行的交易的代價將參考有關估值而作出調整。

經訂約方磋商後及參考戴德梁行有限公司發出的境內目標公司估值報告(估值基準日期為二零一四年十一月三十日，其概要載於本通函附錄九)，境內目標股權代價將由人民幣5,614,916,584.45元調整至人民幣5,498,989,189.52元。

因此，股權買賣框架協議項下擬進行的交易的境內目標股權代價總額為人民幣5,498,989,189.52元。經訂約方進一步磋商後，現協定境內交易的代價(調整後)將於二零一五年七月三十一日之前由天津融創奧城以一次過或分期方式支付。天津融創奧城就境內交易應付的代價將以本集團內部資源撥付。

轉讓境內目標股權的境內目標股權原訂代價乃經雙方按一般商業條款公平磋商後釐定，包括(i)上海融創綠城向境內目標公司所作實際投資成本合共為約人民幣4,289.4百萬元，此乃訂約方之間的代價商業磋商的參考點；及(ii)經參考境內目標公司相關資產的市場價值的實際投資成本溢價合共約人民幣1,325.5百萬元，惟經考慮獨立估值師的估值後可予調整。此外，境內交易的最終代價(調整後)乃經考慮戴德梁行有限公司對境內目標公司的估值(估值基準日期為二零一四年十一月三十日)作出的調整後達致，實際投資成本的溢價約人民幣1,209.6百萬元。董事於達致最終代價時已考慮以下因素：

- (a) 本公司已考慮及參考獨立估值師所評估各個境內目標公司於二零一四年十一月三十日的資產淨值估值(已評估資產淨值的詳情載於本通函附錄九)；

董 事 會 函 件

- (b) 亦已參考實際投資成本，即上海融創綠城收購各個境內目標公司股本於二零一四年十一月三十日基於成本法的初步收購成本；及
- (c) 基於本公司對境內目標公司擁有的項目公司的前景的評估應用於實際投資成本的溢價或折讓(如有)。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，收購於各家境內目標公司的若干股權的境內目標股權代價乃公平合理。

有關該等交易最終代價基準的進一步資料，敬請垂注本通函「董事會函件－其他資料」所載的進一步資料。

完成股權買賣框架協議

股權買賣框架協議須待股東於股東特別大會上批准該等框架協議及據此而進行的境內交易，方告完成。股權買賣框架協議將於完成境內目標公司的股權轉讓工商登記並取得新營業執照後完成，於境內股權轉讓完成後，境內目標公司1、2、3、9、12、13、14、15將繼續為本公司的附屬公司，境內目標公司10將繼續為本公司的聯營公司，其他境內目標公司將繼續為本公司的合營公司。

於最後實際可行日期，已取得股權買賣框架協議所需的一切批准(除股東於股東特別大會上的批准外)(包括上海融創綠城董事會就境內交易的批准)，亦已取得上海融創綠城股東的批准。

上海融創綠城就股權買賣框架協議應付的出售資本利得稅將由上海融創綠城承擔，將按50%比例分配予其股東。

(b) 債務承擔框架協議

日期： 二零一四年十二月三十日

訂約方： (1) 天津融創奧城；及

(2) 上海融創綠城。

董 事 會 函 件

將予轉讓的債務

根據債務承擔框架協議，天津融創奧城同意受讓以下各家境內目標公司結欠上海融創綠城的債務：

境內目標 公司編號	境內目標公司名稱	將轉讓予天津融 創奧城的債務(調整前) (人民幣)	將轉讓予天津融 創奧城的債務(調整後) (人民幣)
1	上海華浙外灘置業有限公司 (「境內目標公司1」)	351,071,805.09元	272,233,778.84元
2	上海融綠睿江置業有限公司 (「境內目標公司2」)	901,616,646.50元	並無調整
3	上海綠順房地產開發有限公司 (「境內目標公司3」)	(660,869,989.06)元	並無調整
4	上海融綠啟威置業有限公司 (「境內目標公司4」)	(216,870,000.00)元	並無調整
5	上海融綠匯誼置業有限公司 (「境內目標公司5」)	671,729,661.22元	並無調整
6	上海保利泓融房地產有限公司 (「境內目標公司6」)	(1,162,481,813.00)元	並無調整
7	上海同瑞房地產開發有限公司 (「境內目標公司7」)	248,915,886.65元	並無調整

董 事 會 函 件

境內目標 公司編號	境內目標公司名稱	將轉讓予天津融 創奧城的債務(調整前) (人民幣)	將轉讓予天津融 創奧城的債務(調整後) (人民幣)
8	上海吳川置業有限公司 (「境內目標公司8」)	776,729,102.40 元	並無調整
9	無錫綠城房地產開發有限公司 (「境內目標公司9」)	(124,444,358.26) 元	(109,793,851.90) 元
10	無錫太湖綠城置業有限公司 (「境內目標公司10」)	34,764,921.43 元	並無調整
11	蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限 公司 (「境內目標公司11」)	2,160,945,477.65 元	並無調整
12	蘇州融綠泛庭置業有限公司 (「境內目標公司12」)	183,800,000.00 元	0 元
13	常州綠城置業有限公司 (「境內目標公司13」)	10,301,652.53 元	並無調整
14	天津逸駿投資有限公司 (「境內目標公司14」)	364,066,724.00 元	並無調整
15	蘇州融綠投資有限公司 (「境內目標公司15」)	(9,900,000.00) 元	173,900,000.00 元

董事會函件

代價

根據債務承擔框架協議轉讓各家境內目標公司債務的境內目標債權代價為人民幣3,465,188,197.26元。經訂約方進一步磋商後，現協定境內交易的代價(調整後)將於二零一五年七月三十一日或之前由天津融創奧城一次性或分期支付。天津融創奧城就境內交易應付的代價將以本集團內部資源撥付。

根據債務承擔框架協議受讓各家境內目標公司的債務乃根據各家境內目標公司截至二零一四年十一月三十日結欠上海融創綠城的債務總額釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，根據債務承擔框架協議受讓各家境內目標公司的債務的代價乃公平合理。

完成債務承擔框架協議

債務承擔框架協議以股權買賣框架協議及轉讓於各家境內目標公司的若干權益生效為條件。

有關境內目標公司的資料

境內目標 公司編號	境內目標公司名稱	項目名稱	產品類別	城市	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售 樓面面積 (平方米)	竣工日期
1	上海華浙外灘置業有限公司 (「境內目標公司1」)	上海黃浦灣	高層公寓 泊車位	上海	65,758	350,271	226,001	二零一七年 十一月
2	上海融綠脊江置業有限公司 (「境內目標公司2」)	上海富源濱江項目 (附註1)	高層公寓、 零售物業、 酒店式公寓、 泊車位	上海	36,988	113,690	113,690	二零一六年

董 事 會 函 件

境內目標 公司編號	境內目標公司名稱	項目名稱	產品類別	城市	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售 樓面面積 (平方米)	竣工日期
3	上海綠順房地產 開發有限公司 (「境內目標公司3」)	上海玉蘭花園	高層公寓、 多層公寓、 泊車位	上海	58,163	126,092	116,738	二零一三年六月
		上海玉蘭一臻園	多層公寓、 零售物業、 泊車位	上海	72,803	162,914	147,225	二零一五年五月
		玉蘭公館	多層公寓、 零售物業、 泊車位	上海	60,206	111,182	97,001	二零一五年 十二月
4	上海融綠啟威置業有限公司 (「境內目標公司4」)	上海虹口地塊	零售物業、 酒店式公寓、 泊車位	上海	10,239	57,547	52,460	二零一六年六月
5	上海融綠匯誼置業有限公司 (「境內目標公司5」)	上海顧村地塊	高層公寓、 零售物業、 泊車位	上海	66,170	167,256	149,633	二零一六年 十一月
6	上海保利泓融 房地產有限公司 (「境內目標公司6」)	上海禦園	高層公寓、 多層公寓、 零售物業、 泊車位	上海	75,091	167,384	153,501	二零一五年 十二月
7	上海同瑞房地產 開發有限公司 (「境內目標公司7」)	漕寶路項目	高層公寓、 零售物業、 泊車位	上海	45,710	126,100	81,980	二零一六年 十一月
8	上海昊川置業有限公司 (「境內目標公司8」)	上海香溢花城	高層公寓、 零售物業、 酒店式公寓、 寫字樓泊車位	上海	211,626	590,410	480,649	二零一六年十月
9	無錫綠城房地產 開發有限公司 (「境內目標公司9」)	無錫玉蘭花園	高層公寓、 零售物業、 泊車位	無錫	180,826	564,911	543,583	二零一五年 十二月
10	無錫太湖綠城置業有限公司 (「境內目標公司10」)	無錫玉蘭花園西地 塊	高層公寓、 零售物業、 泊車位	無錫	171,572	549,607	518,065	二零一八年十月

董 事 會 函 件

境內目標 公司編號	境內目標公司名稱	項目名稱	產品類別	城市	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售 樓面面積 (平方米)	竣工日期
11	蘇州綠城玫瑰園房地產 開發有限公司 (「境內目標公司11」)	蘇州桃花源	獨棟別墅	蘇州	213,852	263,090	126,539	二零一七年 十二月
12	蘇州融綠泛庭置業有限公司 (「境內目標公司12」)	蘇州G58地塊 (附註2)	多層公寓、 聯排別墅、 泊車位	蘇州	104,401	114,841	114,841	二零一六年
13	常州綠城置業有限公司 (「境內目標公司13」)	常州玉蘭廣場	高層公寓、 零售物業、 泊車位	常州	413,252	1,418,020	1,318,902	二零一九年 二月
14	天津逸駿投資有限公司 (「境內目標公司14」)	天津藍色海岸	零售物業、 寫字樓、 酒店式公寓、 泊車位	天津	17,161	209,687	192,465	二零一八年 十二月
15	蘇州融綠投資有限公司 (「境內目標公司15」)	—	—	蘇州	—	—	—	—

附註1：上海富源濱江項目僅由境內目標公司2擁有47%。儘管如此，本公司希望將上海富源濱江項目的物業估值載入附錄七(物業28號)作說明用途，以向股東提供更全面的資料以評估整體境內交易。

附註2：於訂立股權買賣框架協議日期，意向為境內目標公司12將為收購及開發G58地塊的項目公司。基於內部業務計劃的改變，G58地塊的法律業權並無於其後轉移至境內目標公司12，且於二零一五年一月，上海融創綠城已議決境內目標公司15的全資附屬公司蘇州融鼎(而非境內目標公司12)將用於收購及開發蘇州的G58地塊。於最後實際可行日期，境內目標公司12並無持有任何相關資產。

董事會函件

境內目標公司於二零一四年十二月三十一日的經審核合併資產淨值約為人民幣4,116,900,000元，而截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核合併純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前純利	569,818	644,522
除稅後純利	550,194	587,202

訂約方的資料

本公司是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。本公司為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦和高端精品發展戰略。迄今，主要在中國五個主要經濟區域(即北京、天津、上海、重慶及杭州)擁有眾多已發展或發展中的優質地產項目，項目涵蓋高層住宅、別墅、商業、寫字樓等多種物業類型。Lead Sunny為本公司全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股。

融創綠城為本公司及綠城中國於英屬處女群島共同註冊成立的投資控股公司。

上海融創綠城為本公司及綠城中國於中國共同成立的公司，主要從事中國的物業開發業務。

進行該等交易的理由

本公司一直堅持區域深耕戰略，已經在所佈局的京、津、滬、渝、杭等區域取得優勢地位。股份買賣協議及該等框架協議項下擬進行的該等交易可讓本公司合併其股權，並加強其對境外目標集團及境內目標公司的控制，而境外目標集團及境內目標公司則擁有及經營在上海區域的優質物業資產及物業發展項目。因此，本公司相信該等交易將進一步擴大本公司在上海區域的市場份額，並鞏固本公司在上海區域房地產市場的領先地位。

董事會函件

基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，根據股份買賣協議及該等框架協議擬進行的交易與本集團的長期發展相符，並相信該等交易將為本公司提供進一步強化本集團於中國房地產市場地位的寶貴機會。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股份買賣協議、該等框架協議及其項下擬進行交易的條款乃訂約方之間經公平磋商後按正常商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

境外交易及境內交易的財務影響

基於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度報告，於二零一四年十二月三十一日，本集團的總資產、總負債及淨資產分別約為人民幣112,362.3百萬元、人民幣91,379.7百萬元及人民幣20,982.6百萬元。基於本通函附錄六所載本集團的未經審核備考綜合資產負債表(假設境外交易及境內交易已於二零一四年十二月三十一日完成)，本集團的總資產將減少約人民幣291.7百萬元至約人民幣112,070.6百萬元，總負債增加約人民幣288.7百萬元至約人民幣91,668.4百萬元，而淨資產將減少約人民幣580.4百萬元至約人民幣20,402.2百萬元。

根據境外目標集團及境內目標公司的會計師報告所載的盈利及自二零一二年起的銷售及溢利趨勢，董事認為該等交易將對本集團的盈利產生正面影響。由於本公司就該等交易應付的代價將支付予本公司的附屬公司融創綠城及上海融創綠城，因此董事認為該等交易將不會對本公司的現金流量及資產負債比率造成重大影響。

有關境外交易及境內交易完成後集團的未經審核備考財務資料詳情，請參閱本通函附錄六。

過去十二個月的集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月並無參與或發起任何股本集資活動，於該12個月期間前亦無進行任何供股。

上市規則的涵義

由於有關該等交易的各個適用百分比率超過25%但低於100%，根據股份買賣協議及該等框架協議擬進行的交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及股東批准的規定。

本公司謹訂於二零一五年六月三十日上午十時整假座中國北京市海澱區德惠路一號西山匯商務會所二層多功能廳召開股東特別大會，以考慮並酌情批准(i)股份買賣協議及其項下擬進行的境外交易；及(ii)該等框架協議及其項下擬進行的境內交易，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，並無股東須就批准收購事項的決議案而放棄投票。

推薦建議

董事會認為(i)股份買賣協議及其項下擬進行的境外交易；及(ii)該等框架協議及其項下擬進行的境內交易各自的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准境外交易及境內交易以及股東特別大會通告所載附屬事項。

其他資料

亦謹請閣下垂注載於本通函各附錄所載資料。

茲提述本通函附錄九「境外及境內目標公司的資產淨值估值概要」，當中載有該等交易的訂約方所委任的獨立估值師戴德梁行有限公司評估有關境外目標公司及境內目標公司於二零一四年十一月三十日的資產淨值的資料，本公司於達致該等交易的最終代價時已考慮有關金額。

(I) 該等交易的最終股權代價超出附錄九的經評估資產淨值

本公司認為，該等交易中的境外目標公司及境內目標公司的相關股權的最終代價超出本通函附錄九所載經評估資產淨值主要由於以下原因：

- (i) 境外目標集團及境內目標公司擁有及經營上海地區(包括蘇州、無錫、常州地區)的優質物業資產及物業發展項目，由於該地區優越的經濟發展、高物業需求及良好的增長潛力所帶來良好未來發展前景，本公司多年來一直在該地培養深厚的地

董事會函件

域文化。因此，本公司認為，該等交易對本公司的發展有著戰略價值，此乃由於其將進一步增加本公司於上海地區的市場份額及鞏固本公司於上海物業市場的領先地位，為本公司進一步發展奠下基礎；

- (ii) 該等目標公司於當地市場的商譽，考慮到本公司管理團隊多年來一直參與該等項目公司的項目管理，熟悉彼等的業務及前景，因此，本公司相信，其將對該等交易的相關風險及該等項目公司的前景有更準確的評估，因此，本公司認為經調整代價屬公平合理，符合本公司及其整體股東的利益；及
- (iii) 與該等交易有關的風險及開支顯著較低，此乃由於本公司已建立良好的管理團隊多年來與該等項目公司合作，因此，本公司熟悉彼等的營運，相較於向其他第三方收購項目公司，為該等項目公司組建管理團隊及／或品牌知名度有較低的不確定因素。

基於以上理由，董事認為，該等交易的經調整股權代價(超出本通函附錄九所載經評估資產淨值)屬公平合理。

(II) 附錄九的經評估資產淨值超出附錄二及附錄四會計師報告中境外目標集團及境內目標公司的資產淨值

本公司認為，附錄九的經評估資產淨值超出附錄二及附錄四會計師報告中境外目標集團及境內目標公司的資產淨值主要由於以下原因：

- (i) 附錄二及附錄四會計師報告所載境外目標集團及境內目標公司的資產淨值分別指境外目標集團及境內目標公司的賬面值，其只反映彼等持有的資產及負債的過往成本，並不反映境外目標集團及境內目標公司進一步的項目發展及多年來的市場環境變動所造成彼等的市場價值；

董事會函件

- (ii) 本通函附錄九所載經評估資產淨值指境外目標公司及境內目標公司的市場價值，其乃參考(i)境外目標公司及境內目標公司的賬面值；及(ii)物業估值所產生的盈餘(受多項因素影響，包括但不限於物業的市場售價及完成物業的未付成本)而釐定。
- (iii) 本通函附錄九所載境外目標公司及境內目標公司的資產淨值總額約為人民幣13,053,000,000元，其中非控股股東應佔人民幣3,073,121,000元及上海融創綠城及融創綠城應佔人民幣9,979,879,000元。如本通函第VI-5頁所披露，目標集團(定義見本通函附錄六)淨資產的總賬面值約為人民幣9,352,093,000元。附錄九的資產淨值超出附錄六目標公司淨資產的賬面值約人民幣627,786,000元(佔目標集團淨資產的賬面值約6.7%)，主要是由於上述物業估值所產生的盈餘所致。(有關目標集團淨資產的賬面值與附錄二會計師報告及附錄六所載境外目標集團及境內目標公司的淨資產賬面值的對賬詳情，請參閱本通函第VI-6頁。)

董事確認，根據上市規則第2.13(2)條，本通函(包括附錄九)所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份。

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
謹啟

二零一五年六月十一日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同該財務報表相關附註，分別披露於本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度年報的第58至144頁及第62至150頁以及第56至140頁。本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的管理層討論及分析於本公司相關年度已刊登的年報內披露。

以上所有資料均在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.sunac.com.cn>)刊登。

2. 債務聲明

(i) 借款及債務

於二零一五年四月三十日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有尚未償還借款約人民幣38,216.1百萬元，其中人民幣38,170.1百萬元由在建物業、持作出售竣工物業及本公司附屬公司的若干股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)抵押或共同抵押。

本集團於二零一五年四月三十日營業時間結束時的或然負債如下：

	人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭信貸作出的擔保	6,867,094

(ii) 一般資料

除本文所披露者以及在一般業務過程中集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一五年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還及已授權或增設但尚未發行的債務證券、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款或其他同類債務或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或任何擔保。

董事已確認自二零一五年四月三十日起，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

3. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自二零一四年十二月三十一日(即本公司編製最近公佈的經審核財務報表的日期)起財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及本集團可動用的財務資源(包括可動用信貸融資及本集團內部產生的資金及該等交易的現金流量影響)後,董事認為本集團擁有足夠的營運資金來滿足其於本通函日期後未來至少12個月的需求。

5. 經擴大集團的財務及貿易前景

該等交易完成後,本公司於境外目標集團及境內目標公司的股權將會進一步增加,且本公司將直接持有境外目標集團及境內目標公司的全部股權(之前由本公司分別透過融創綠城及上海融創綠城持有)。該等交易完成後,境外目標集團及境內目標公司將繼續堅守深入地區市場及高端物業發展的戰略,以整合本公司於上海地區的領導地位。本集團的未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄六,展示了該等交易對本集團的資產及負債的財務影響。

本集團根據董事的判斷及假設所編製的備考財務資料僅供說明用途,且由於屬假設性質,該等備考財務資料未必能真實反映本集團於該等交易完成日期或任何未來日期的財務狀況。

此外,根據本公司日期為二零一五年五月四日及二零一五年五月十七日的公告(「該等公告」),本公司訂立一份框架協議(「該框架協議」)及相關文件,據此(其中包括)上海融創綠城有條件同意向本公司的第三方綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)出售其於境內目標公司151%的股權的投資收益。假設該框架協議項下擬進行的交易及相關文件於本公司股東特別大會上取得股東批准,且取得綠城中國的股東批准,收購境內目標公司151%的股權將不會根據股權買賣框架協議進行,各方將會根據該框架協議的條款轉讓境內目標公司151%股權對應的投資權益。

除上述交易外，根據該框架協議，以下交易亦獲提呈：

- (a) 本公司的聯繫人上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海森林高爾夫」)向綠城房地產出售浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」) 50%的股權；
- (b) 本公司的附屬公司北京融創建投房地產有限公司向綠城房地產出售北京興業萬發房地產開發有限公司(「北京興業萬發」) 45%的股權；
- (c) 本公司的附屬公司天津融創置地有限公司自綠城房地產收購上海森林高爾夫 50%的股權；
- (d) 本公司的附屬公司卓越資產投資控股有限公司自安兆投資有限公司收購杭州融創綠城房地產開發有限公司(「杭州融創綠城」) 25%的股權；
- (e) 本公司與綠城中國以合營方式按 49:51 的比例開發天津全運村項目；
- (f) 本公司的附屬公司上海融創房地產開發有限公司自綠城投資管理有限公司收購上海融創綠城 50%的股權；及
- (g) 本公司自綠城中國收購融創綠城 50%的已發行股本。

於完成該公告下擬進行的交易後，本公司將不再擁有境內目標公司 1、北京興業萬發及浙江金盈各自的任何股權，本公司將分別持有上海森林高爾夫、杭州融創綠城、上海融創綠城及融創綠城的全部股權，並將持有天津全運村項目 39.2%的股權。此外，上海森林高爾夫、杭州融創綠城、天津全運村項目公司、上海融創綠城、融創綠城及其各自附屬公司將繼續堅守深入地區市場及高端物業發展的戰略，以鞏固本公司於上海、天津及杭州地區的領導地位。

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)發出有關境外目標集團的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

吾等就下文第II節附註1(a)所載的公司(「境外目標集團」)開展的房地產開發業務的財務資料作出報告，該等財務資料包括境外目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併資產負債表、境外目標公司於二零一二年七月一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間以及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各個年度(「有關期間」)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重大會計政策概要及其他解釋性資料。該財務資料由融創中國控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，載於下文第I至III節，以供載入內容有關 貴公司擬收購境外目標集團的股權的 貴公司日期為二零一五年六月十一日的通函(「該通函」)的附錄二。

於二零一四年十二月三十日，Lead Sunny Investments Limited(「Lead Sunny」， 貴公司的全資附屬公司)與融創綠城投資控股有限公司(「融創綠城」， 貴公司持有50%股權的附屬公司)訂立股份買賣協議(「境外目標集團收購協議」)，據此，Lead Sunny有條件同意收購融創綠城持有的於境外目標集團的全部股權。

境外目標集團包括優勢有限公司及其附屬公司(為有限責任公司)。境外目標集團目前旗下的於本報告日期存在法定審核規定的公司的經審核財務報表已按照其註冊成立之地的相關公認會計政策予以編製。該等公司的法定核數師的詳情載於第II節的附註1(a)。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

融創綠城(境外目標集團的控股公司)的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」)編製境外目標集團於有關期間的真實公平的合併財務報表(「相關財務報表」)並負責落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制,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。按照與 貴公司另行訂立的聘用條款,吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表按下文第II節的附註1(c)所載的基準予以編製,且並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責按照下文第II節的附註1(d)所載的呈列基準以及香港財務報告準則及於 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止的年度的年報所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料,以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

吾等的責任是對財務資料發表意見並將意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行吾等的程序。

意見

吾等認為,就本報告而言財務資料已按下文第II節附註1(c)所載的基準呈列且已真實而公平地反映境外目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併事務狀況以及境外目標集團於有關期間的合併業績和現金流量。

境外目標集團的合併資產負債表

I 境外目標集團的財務資料

以下為貴公司董事編製的境外目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及自二零一二年七月一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日至各個年度的財務資料(「財務資料」)：

	附註	十二月三十一日		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6	1,783	12,520	10,713
無形資產		—	21,098	21,715
遞延所得稅資產	7	—	71,439	154,743
		1,783	105,057	187,171
流動資產				
發展中物業	8	3,795,368	7,860,068	6,549,146
持作銷售的竣工物業	9	—	6,013,563	5,196,085
預付款項	10	98,978	57,208	275,078
應收關聯公司款項	27	44,157	773,968	4,686,800
貿易及其他應收款項	11	1,059	890,287	412,652
受限制現金	12	2,144	91,362	22,653
現金及現金等價物	13	255,384	805,337	1,201,429
		4,197,090	16,491,793	18,343,843
資產總值		4,198,873	16,596,850	18,531,014
權益				
境外目標集團權益持有人				
應佔的資本及儲備				
合併資本及儲備	14	(77,004)	2,973,727	3,068,488
(累計虧損)／保留盈利		(14,601)	550,024	363,975
權益總額		(91,605)	3,523,751	3,432,463

	附註	十二月三十一日		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	15	345,800	3,289,950	990,000
遞延所得稅負債	7	—	2,639,907	2,348,900
		345,800	5,929,857	3,338,900
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	220,756	818,546	757,388
客戶預付款項		1,489,677	864,136	1,897,273
應付關聯公司的款項	27	551,045	4,507,073	5,790,235
當期所得稅負債		—	527,737	1,023,283
借貸	15	1,683,200	425,750	2,291,472
		3,944,678	7,143,242	11,759,651
負債總額		4,290,478	13,073,099	15,098,551
權益及負債總額		4,198,873	16,596,850	18,531,014
流動資產淨值		252,412	9,348,551	6,584,192
資產總值減流動負債		254,195	9,453,608	6,771,363

境外目標集團的合併全面收益表

	附註	二零一二年	截至十二月三十一日止年度	
		七月一日 (成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入		—	3,658,793	3,646,713
銷售成本	17	—	(2,793,130)	(3,113,747)
毛利		—	865,663	532,966
銷售及市場推廣成本	17	(16,067)	(47,734)	(93,202)
行政開支	17	(2,788)	(21,584)	(32,538)
其他收入及收益		4,254	6,023	6,514
其他開支及虧損		—	(22)	(9,021)
經營(虧損)/溢利		(14,601)	802,346	404,719
財務成本	21	—	(48,048)	(115,797)
除所得稅前(虧損)/溢利		(14,601)	754,298	288,922
所得稅開支	22	—	(189,673)	(380,210)
期/年內(虧損)/溢利		(14,601)	564,625	(91,288)
其他全面收入		—	—	—
全面(虧損)/收入總額		(14,601)	564,625	(91,288)
以下人士應佔：				
— 境外目標集團的擁有人		(14,601)	564,625	(91,288)

境外目標集團的合併權益變動表

	附註	合併資本 (累計虧損) / 及儲備		權益總額
		保留盈利	權益總額	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
視作成立時向股東作出的分派	1(b)、26(a)	(77,004)	—	(77,004)
期內虧損		—	(14,601)	(14,601)
於二零一二年十二月三十一日		(77,004)	(14,601)	(91,605)
年內溢利		—	564,625	564,625
權益持有人出資		23,750	—	23,750
視作權益持有人出資	1(b)(iii)	5,000	—	5,000
視作向權益持有人作出分派	1(b)(iii)	(255,000)	—	(255,000)
權益持有人就收購附屬公司 所作出資	1(b)、26(b)	3,276,981	—	3,276,981
於二零一三年十二月三十一日		2,973,727	550,024	3,523,751
年內虧損		—	(91,288)	(91,288)
視作權益持有人出資	1(b)(iv)	5,000	—	5,000
視作向權益持有人作出分派	1(b)(iv)	(5,000)	—	(5,000)
法定儲備		94,761	(94,761)	—
於二零一四年十二月三十一日		3,068,488	363,975	3,432,463

境外目標集團的合併現金流量表

		二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零一三年 二零一四年 人民幣千元	
	附註			
來自經營活動的現金流量				
經營所得現金	23	536,559	1,060,020	1,400,979
已繳中國所得稅		(2,024)	(80,438)	(409,012)
經營活動所得現金淨額		534,535	979,582	991,967
來自投資活動的現金流量				
收購附屬公司，扣除已結付 的現金	26(b)	—	(7,875,676)	—
購買物業、廠房及設備	6	(143)	(3,291)	(1,713)
出售物業、廠房及設備 的所得款項		—	1,311	329
給予關連方的貸款淨額		(44,157)	(648,234)	—
投資活動所用現金淨額		(44,300)	(8,525,890)	(1,384)
來自融資活動的現金流量				
借款所得款項		1,462,000	3,715,700	1,790,000
償還借款		(1,554,000)	(2,029,000)	(2,224,228)
已付利息		(86,677)	(307,980)	(228,972)
向關連方(償還)／墊付 現金淨額		(201,500)	3,529,778	—
權益持有人注資		—	3,276,981	—
就銀行借款所擔保的 受限制現金	12	(2,144)	(89,218)	68,709
融資活動(所用)／所得 現金淨額		(382,321)	8,096,261	(594,491)
現金及現金等價物增加淨額		107,914	549,953	396,092
期／年初的現金及現金等價物		147,470	255,384	805,337
期／年末的現金及現金等價物		255,384	805,337	1,201,429

境外目標集團

II. 境外目標集團的財務資料附註

1 一般資料

(a) 一般事項

依照於二零一四年十二月三十日訂立的境外目標集團收購協議，Lead Sunny 有條件同意收購而融創綠城有條件同意出售於優勢有限公司(「優勢」)的全部股權。優勢及其附屬公司(統稱「境外目標集團」，詳情見下表)主要業務是在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團目前旗下公司的詳盡資料如下：

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務	境外目標集團持有的股權					
				二零一二年		二零一三年		二零一四年	
				直接	間接	直接	間接	直接	間接
優勢	英屬處女群島	二零一三年 三月十二日	權益投資	不適用	不適用	100%	—	100%	—
聚智集團(國際)有限公司	利比里亞	一九八一年 十一月十一日	權益投資	不適用	不適用	—	100%	—	100%
聚智集團(香港)有限公司	香港	一九八一年 七月八日	權益投資	不適用	不適用	—	100%	—	100%
上海新富港房地產發展有限公司(「新富港」)	中國上海	一九九三年 十月五日	房地產開發	不適用	不適用	—	100%	—	100%
豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」)	中國上海	一九九四年 六月二十二日	房地產開發	不適用	不適用	—	100%	—	100%
上海豐明房地產發展有限公司(「豐明」)	中國上海	二零一二年 一月十六日	房地產開發	不適用	不適用	—	100%	—	100%
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	房地產開發	—	100%	—	100%	—	100%
上海御江物業管理有限公司(「上海御江」)	中國上海	二零一四年 七月二十八日	權益投資	不適用	不適用	—	100%	—	100%

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務	境外目標集團持有的股權					
				二零一二年		二零一三年		二零一四年	
				直接	間接	直接	間接	直接	間接
上海融綠鼎晟物業管理有限公司(「上海融綠鼎晟」)	中國上海	二零一三年六月五日	權益投資	不適用	不適用	—	100%	—	100%
上海名翔物業管理有限公司(「上海名翔」)	中國上海	二零一四年一月二日	權益投資	不適用	不適用	不適用	不適用	—	100%

於有關期間境外目標集團目前旗下公司的法定核數師的名稱如下：

公司名稱	法定核數師名稱		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
優勢	不適用	不適用	不適用
聚智集團(國際)有限公司	不適用	不適用	不適用
聚智集團(香港)有限公司	邱在光合夥會計師行有限公司	邱在光合夥會計師行有限公司	邱在光合夥會計師行有限公司
新富港	上海復興明方會計師事務所有限公司	上海復興明方會計師事務所有限公司	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	上海復興明方會計師事務所有限公司	上海復興明方會計師事務所有限公司	上海復興明方會計師事務所有限公司
蘇州御園	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

公司名稱	法定核數師名稱		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
上海御江	不適用	不適用	上海海峽會計師事務所 所有有限公司
上海融綠鼎晟	不適用	中審華寅五洲會計師 事務所(特殊普通合夥)	中審華寅五洲會計師 事務所(特殊普通合夥)

境外目標集團目前旗下所有實體均是有限責任公司，並已採納十二月三十一日作為其財政結算日。

(b) 境外目標集團的歷史

- (i) 於二零一二年七月一日，根據貴公司的一家全資附屬公司與綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」，貴公司的第三方)訂立的一份合作框架協議，貴公司透過其附屬公司以成立合營公司上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)的方式有效收購八間項目公司的50%股權，並直接收購一間項目公司的50%實益權益。蘇州禦園是被收購的實體之一，完成收購後成為貴公司的附屬公司(附註26)。其後，於進行貴公司共同控制下的一次收購(於下文附註1(b)(iii)披露)後，蘇州禦園成為境外目標集團旗下的公司之一。

在境外目標集團的旗下實體中，蘇州禦園是首個受貴公司控制的實體。就本報告而言，貴公司收購蘇州禦園日期二零一二年七月一日被視為境外目標集團成立的初始日期。

- (ii) 於二零一三年七月十七日，本公司通過融創綠城自獨立第三方收購優勢，總代價為人民幣7,996.1百萬元，其中人民幣5,676.7百萬元為收購全部股權，而總額人民幣2,319.4百萬元則為結算應付原擁有人的款項及優勢及其附屬公司結欠第三方的若干應付款項。關於該收購的總代價款項，人民幣3,277百萬元由股東出資，而人民幣4,719百萬元則由來自股東及其他關聯方的貸款提供。優勢為一家投資控股公司，通過若干中介權益投資控股實體控制在中國上海從事房地產開發的經營實體。

- (iii) 於二零一三年十月，優勢的全資附屬公司新富港向上海融創綠城收購上海融綠鼎晟的全部股權，代價為人民幣5百萬元。上海融綠鼎晟於二零一三年六月由上海融創綠城註冊成立，其繳足資本為人民幣5百萬元。此項交易後，上海融綠鼎晟向上海融創綠城收購蘇州禦園的全部股權，代價為人民幣250百萬元。

該等交易被視為共同控制下的收購事項，原因是買賣方均是受貴公司的最終控制。

- (iv) 於二零一四年一月，上海名翔由上海融創綠城註冊成立，其繳足資本為人民幣5百萬元。於二零一四年八月，優勢的一家項目經營附屬公司豐盛透過其新成立的中間投資控股附屬公司上海禦江物業管理有限公司向上海融創綠城收購上海名翔的100%股權，代價為人民幣5百萬元。

該等交易亦被視為共同控制下的收購事項，原因是買賣方均是受貴公司的最終控制。

(c) 呈列基準

境外目標集團由本公司擁有及控制並由融創綠城的管理團隊於相關期間一直以一項業務(「該業務」)管理，就本報告而言，財務資料按合併基準呈列。記錄於附註1(a)所載的公司內與該業務有關並且於融創綠城內與該業務直接相關的資產及負債已根據香港財務報告準則包括在財務資料內。所編製的財務資料呈列境外目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併資產負債表、於相關期間的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，並假設現時的架構自二零一二年七月一日(成立日期)或(如較後時間)組成境外目標集團的公司各自的註冊成立日期起或當該等公司變成由本公司控制時已存在。

記錄於融創綠城與該業務相關並包括在本財務資料的資產及負債並不屬於「境外目標集團收購協議」的交易範疇，主要包括用作為該業務提供資金的若干借款，負債淨額於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別為人民幣0百萬元、人民幣2,318百萬元及人民幣2,318百萬元。

2 主要會計政策概要

編製財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在呈列的有關期間內持續貫徹應用。

2.1 編製基準

境外目標集團的合併財務報表已根據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。對於有關期間內的收購事項，已採納附註2.2.1披露的會計政策。

有關期間的合併財務報表乃根據前身公司條例(第32章)的適用規定編製。

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。管理層在應用境外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5中披露。

2.1.1 會計政策及披露變動

(a) 並未採納的新訂準則及詮釋

編製此合併財務報表時，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註釋的修訂。

(I) 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港會計準則第19號(修訂本)有關設定受益計劃
年度改進二零一二年
年度改進二零一三年

(II) 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」
香港財務報告準則第11號(修訂本)收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)折舊和攤銷的可接受方法的澄清
年度改進二零一四年

(III) 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」

(IV) 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第9號「金融工具」

預期該等準則及修訂不會對境外目標集團的綜合財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」處理收益確認，並確立向財務報表使用者報告有用資料(有關實體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定因素的資料)的原則。當客戶取得貨品或服務的控制權，並因而有能力指示貨品或服務的用途以及可從有關貨品或服務獲得利益時，即確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。該準則將於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。集團現正評估香港會計準則第15號的影響。

並無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期將對集團產生重大影響。

(b) 新香港公司條例(第622章)

此外，根據新香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部「賬目及審計」的規定於 貴公司於二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度起生效。集團現時仍在評估公司條例變化對新香港公司條例(第622章)第9部首次生效期間合併財務報表的預期影響。目前，集團認為該影響可能並不重大而僅有合併財務報表資料的呈列及披露將會受到影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指境外目標集團管理團隊有控制權的實體(包括結構性實體)。境外目標集團管理團隊可控制一實體，當通過參與該實體從而享有不同回報的權利或風險及運用其控制權以影響回報金額。附屬公司在控制權轉移至境外目標集團管理團隊當日開始全面併入。附屬公司在控制權終止日起分離。

(a) 共同控制下的合併

財務報表乃使用合併會計原則(詳情見香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計指引第5號「共用控制合併事項的合併會計處理」)編製。

(b) 其他合併

境外目標集團乃採用收購法為業務合併列賬，惟 貴公司共同控制下的合併除外。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境外目標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，境外目標集團按公允價值或非控股權益佔已識別資產淨值中已確認款項的比例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。

境外目標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。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公允價值高於所收購可辨認資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在收益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現收益，均於綜合時沖銷。未變現虧損亦予抵銷。附屬公司呈報的金額已在需要時作出調整，以遵守境外目標集團的會計政策。

2.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

境外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。由於境外目標集團的大部份資產和營運位於中國，合併財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃境外目標集團的功能貨幣及呈列貨幣。

(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，均於合併收益表內確認，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損益中呈列。

2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。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境外目標集團，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。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於損益中確認。

2.5 無形資產

計算機軟件

購買計算機軟件的成本確認為無形資產，並於其估計使用年期或五年(以較短者為準)予以攤銷。

2.6 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。境外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。

用於供出售物業開發的土地使用權於開發開始後轉讓予發展中物業，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

2.7 非金融資產減值

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。

2.8 金融資產

2.8.1 分類

境外目標集團的金融資產為貸款及應收款項。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，惟清償或預期將清償的款項超過報告期末起計12個月者除外。該等貸款及應收款項歸類為非流動資產。境外目標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、應收關聯公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

2.8.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(境外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始按公允價值確認，而交易成本於收益表內支銷。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且本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。

2.8.3 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。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2.9 金融資產按攤銷成本的減值

(a) 按攤銷成本入賬的資產

境外目標集團於各年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，而虧損金額會於綜合收益表中確認。倘貸款或持有至到期投資為浮動利率，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，境外目標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綜合收益表中確認。

2.10 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。

2.11 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。

2.12 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。

2.13 受限制現金

受限制現金主要包括境外目標集團銀行貸款的保證金。就銀行貸款的保證金而言，當境外目標集團償還該等銀行貸款時，解除限制。

2.14 現金及現金等價物

在綜合現金流量報表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

2.15 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。

2.16 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。

除非境外目標集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告末後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

2.17 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。

2.18 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。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本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綜合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性差額抵銷時方予確認。

外在差異

因投資附屬公司及聯營公司而產生的暫時差額計提遞延所得稅負債，惟境外目標集團可控制暫時差額的撥回時間且暫時差額在可見未來可能不會撥回的遞延所得稅負債除外。

遞延所得稅資產乃根據於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時差額確認，惟僅限於暫時差額很可能於未來撥回，且有充足應課稅溢利可用以抵銷暫時差額。

(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。

2.19 僱員福利**(a) 僱員應享假期權利**

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(b) 退休福利

根據中國規則及法規，境外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，境外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，境外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。該等計劃的資產與境外目標集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

2.20 撥備

當境外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，當就法律索償作出撥備。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。

2.21 收入確認

收入按已收或應收之代價之公允值計量，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；及當境外目標集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，境外目標集團將確認收入。境外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綜合資產負債表的流動負債項下。

2.22 保險合約

保險合約乃一方(承保人)自另一方(保單持有人)接納重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件(受保事件)時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下(惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響)須支付重大額外利益時屬重大風險。

境外目標集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約及其向有關連人士提供的財務擔保合約為保險合約。

境外目標集團於各申報日期根據其保險合約的現時估計日後現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計日後現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於綜合收益表確認全部缺額。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

境外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。境外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境外目標集團財務業績可能構成的不利影響。

風險管理由本公司中央司庫部(「集團司庫」)按照董事會批准的政策執行。境外目標集團司庫透過與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

由於全部經營實體均位於中國且大多數經營實體資產及負債均以人民幣計值，境外目標集團日常業務活動主要以人民幣進行。因此，外匯風險低。

(ii) 價格風險

境外目標集團並無承受股本證券價格或商品價格風險。

(iii) 現金流量及公允價值利率風險

由於境外目標集團並無龐大的付息資產，境外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。

境外目標集團的利率風險來自長期借貸。境外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。境外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，境外目標集團借貸均以人民幣計值。

境外目標集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列本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							
於二零一二年							
十二月三十一日	1,535	—	1,535	148	346	494	2,029
於二零一三年							
十二月三十一日	200	1,600	1,800	226	1,690	1,916	3,716
於二零一四年							
十二月三十一日	1,580	990	2,570	711	—	711	3,281

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，倘借貸的利率提高／降低100個基點而其他所有變量保持不變，則稅後溢利將分別減少／增加人民幣0百萬元，人民幣2百萬元及人民幣4.9百萬元，而資本化利息將增加／減少人民幣16.7百萬元，人民幣14.5百萬元及人民幣6.5百萬元。

境外目標集團的管理層團隊集中審批運營實體訂立的所有貸款，並設定一個基準利率，各實體管理層團隊在獲得境外目標集團管理層的中央批准之前能夠與其當地貸款人在此範圍內就貸款進行談判。基準利率由境外目標集團管理層團隊每年進行重新評估。

境外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

境外目標集團的信貸風險並無出現重大集中情況。境外目標集團就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其它應收款項、計入綜合資產負債表的應收關聯方款項的總結餘。現金交易限於高信貸質素的銀行。境外目標集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的客戶銷售物業。信貸一般提供予具有充分財務實力的客戶。境外目標集團亦設有持續監控程序以確保按計劃收取應收款項及就收回逾期債務(倘有)採取跟進行動。

境外目標集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。境外目標集團的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25。

(c) 流動資金風險

管理層致力於維持充足的現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控境外目標集團的現金的滾動預測。

境外目標集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度，適當地保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格，加快銷售，以及發行優先票據。境外目標集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。董事認為境外目標集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

由於基本業務的動態性質，境外目標集團中央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。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將境外目標集團的非衍生金融負債淨額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
目標集團				
於二零一二年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	1,854	387	—	2,241
貿易及其他應付款項 (附註16)	186	—	—	186
應付關聯公司款項(附註27)	551	—	—	551
於二零一三年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	713	3,488	—	4,201
貿易及其他應付款項 (附註16)	765	—	—	765
應付關聯公司款項(附註27)	4,507	—	—	4,507
於二零一四年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	2,469	79	1,091	3,639
貿易及其他應付款項 (附註16)	647	—	—	647
應付關聯公司款項(附註27)	5,790	—	—	5,790

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 資本管理

境外目標集團的資本管理政策，是保障其按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，境外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。

與業內其他企業一樣，境外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權益總額計算。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(包括受限制現金)計算。

境外目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
借貸總額	2,029,000	3,715,700	3,281,472
受限制現金	(2,144)	(91,362)	(22,653)
現金及現金等價物	<u>(255,384)</u>	<u>(805,337)</u>	<u>(1,201,429)</u>
債務淨額	1,771,472	2,819,001	2,057,390
權益總額	(91,605)	3,523,751	3,432,463
資產負債比率	<u>不適用</u>	<u>80%</u>	<u>60%</u>

董事認為境外目標集團的資產負債比率穩健。

4 公允價值估計

由於在短期內到期，貿易及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境外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。有關數據分類為以下公允價值層級內的三個層級：

- (a) 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- (b) 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- (c) 資產和負債並非依據可觀察市場數據的數據(即非可觀察數據)(第3層)。

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。

境外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) 中國企業所得稅及遞延稅項

境外目標集團於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅及中國附屬公司未匯返盈利的預扣稅的撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果(包括中國附屬公司股息政策變動的影響)與初步入賬的金額不同，則會產生有關差額。

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。由於就若干實體的可動用日後應課稅溢利存在不確定性，境外目標集團並無就累計虧損確認各遞延所得稅資產(如附註7(a)所披露)。

(b) 中國土地增值稅

境外目標集團需在眾多司法權區繳納土地增值稅(「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。境外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。

(c) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

境外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。該等評估須對該等物業的日後售價運用判斷及估計。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，倘估計日後售價

降低5%，境外目標集團將就發展中物業及持作出售的竣工物業確認額外減值及有關期間的純利將減少人民幣0百萬元、人民幣0百萬元及人民幣34百萬元。

6 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	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
自二零一二年七月一日 (成立日期)至二零一二年 十二月三十一日期間				
成立時擁有人供款	1,536	368	—	1,904
添置	—	143	—	143
折舊	(216)	(48)	—	(264)
年末賬面淨值	1,320	463	—	1,783
於二零一二年一月一日				
成本	2,273	625	—	2,898
累計折舊	(953)	(162)	—	(1,115)
賬面淨值	1,320	463	—	1,783
截至二零一三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨額	1,320	463	—	1,783
添置	1,320	1,089	882	3,291
收購附屬公司	1,386	1,242	8,255	10,883
出售	(1,177)	—	—	(1,177)
折舊	(866)	(395)	(999)	(2,260)
年末賬面淨額	1,983	2,399	8,138	12,520
於二零一三年 十二月三十一日				
成本	3,292	3,894	10,793	17,979
累計折舊	(1,309)	(1,495)	(2,655)	(5,459)
賬面淨值	1,983	2,399	8,138	12,520

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一四年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨額	1,983	2,399	8,138	12,520
添置	105	1,608	—	1,713
出售	(329)	—	—	(329)
折舊	(640)	(665)	(1,886)	(3,191)
年末賬面淨額	<u>1,119</u>	<u>3,342</u>	<u>6,252</u>	<u>10,713</u>
於二零一四年				
十二月三十一日				
成本	2,319	5,495	10,798	18,612
累計折舊	<u>(1,200)</u>	<u>(2,153)</u>	<u>(4,546)</u>	<u>(7,899)</u>
賬面淨值	<u><u>1,119</u></u>	<u><u>3,342</u></u>	<u><u>6,252</u></u>	<u><u>10,713</u></u>

7. 遞延所得稅

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收遞延所得稅資產(「遞延所得稅資產」)：			
— 12個月內	—	71,439	35,170
— 12個月後	—	—	119,573
	—	<u>71,439</u>	<u>154,743</u>
將予償付的遞延所得稅負債 (「遞延所得稅負債」)			
— 12個月內	—	233,457	286,602
— 12個月後	—	2,406,450	2,062,298
	—	<u>2,639,907</u>	<u>2,348,900</u>
淨額	—	<u><u>2,568,468</u></u>	<u><u>2,194,157</u></u>

遞延所得稅因在以稅務為基準的財務報表與按照香港財務報告準則編製的財務報表之間確認若干收入、成本及支出時出現時間差異而產生。根據香港會計準則第12號，這構成暫時差額，即為綜合資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差額。

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

(a) 遞延所得稅資產

	未付土地 增值稅 導致的遞延 企業所得稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年七月一日(成立日期)及 於二零一二年十二月三十一日	—	—	—
計入/(扣自)損益表	26,853	(12,359)	14,494
收購附屬公司	44,586	12,359	56,945
於二零一三年十二月三十一日	71,439	—	71,439
計入/(扣自)損益表	83,304	—	83,304
於二零一四年十二月三十一日	154,743	—	154,743

倘稅項虧損結轉的有關收益有可能透過未來應課稅溢利變現，則稅項虧損結轉可確認為遞延所得稅資產。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團並無就累計虧損人民幣43百萬元、人民幣40百萬元及人民幣370百萬元確認遞延所得稅資產人民幣11百萬元、人民幣10百萬元及人民幣93百萬元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，累計虧損金額及屆滿日期如下：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期) 起至 二零一二年 十二月三十一日 止期間 人民幣百萬元		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 人民幣百萬元	二零一四年 人民幣百萬元	
二零一五年	8	5	5
二零一六年	16	16	16
二零一七年	19	19	19
二零一八年	—	—	—
二零一九年	—	—	330
	43	40	370

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團分別擁有物業減值可扣減暫時差額人民幣275百萬元、人民幣175百萬元及人民幣193百萬元，對此由於董事認為不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

(b) 遞延所得稅負債

	收購新 附屬公司 產生的 土地增值稅 人民幣千元	遞延 企業所得稅 －收購事項 公允價值盈餘 人民幣千元	來自中國 附屬公司的 可分派溢利 的股息稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年七月一日 (成立日期)及 於二零一二年 十二月三十一日	—	—	—	—
收購附屬公司	1,307,895	1,485,186	—	2,793,081
扣自／(計入)損益表	—	(86,690)	9,858	(76,832)
於確認物業銷售收益後 轉撥至應付土地增值稅	(76,342)	—	—	(76,342)
於二零一三年 十二月三十一日	1,231,553	1,398,496	9,858	2,639,907
計入損益表	—	(154,740)	—	(154,740)
於確認物業銷售收益後 轉撥至應付土地增值稅	(136,267)	—	—	(136,267)
於二零一四年 十二月三十一日	<u>1,095,286</u>	<u>1,243,756</u>	<u>9,858</u>	<u>2,348,900</u>

8 發展中物業

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
包括：			
土地使用權	2,340,921	6,598,986	5,650,511
其他開發成本	1,059,731	1,112,350	762,317
資本化財務成本	394,716	148,732	136,318
	<u>3,795,368</u>	<u>7,860,068</u>	<u>6,549,146</u>
包括：			
將於12個月內竣工	3,795,368	1,619,061	—
將於12個月後竣工	—	6,241,007	6,549,146
	<u>3,795,368</u>	<u>7,860,068</u>	<u>6,549,146</u>

發展中物業(「發展中物業」)均位於中國。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，總結餘分別為人民幣3,795百萬元、人民幣1,619百萬元及人民幣4,250百萬元的若干發展中物業已抵押作境外目標集團借貸的抵押物(附註15)。

9 持作出售的竣工物業

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作出售的竣工物業總額	—	6,013,563	5,281,590
減：可變值虧損撥備	—	—	(85,505)
持作出售的竣工物業淨額	<u>—</u>	<u>6,013,563</u>	<u>5,196,085</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，結餘分別共計人民幣0百萬元、人民幣5,086百萬元及人民幣3,251百萬元的若干持作出售竣工物業已抵押作境外目標集團借貸的抵押物(附註15)。

10 預付款

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付稅項			
— 土地增值稅	18,485	18,485	152,034
— 營業稅及附加	80,493	29,958	96,171
— 當期所得稅	—	8,765	25,252
預付予建築公司的開發成本	—	—	1,621
	<u>98,978</u>	<u>57,208</u>	<u>275,078</u>

11 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(c))	—	15,630	63,050
出售發展中物業應收款項(附註(d))	—	800,000	335,000
按金	597	66,493	552
其他	462	8,164	14,050
	<u>1,059</u>	<u>890,287</u>	<u>412,652</u>

附註：

- (a) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貿易應收款項及其他應收款項賬面值與其公允價值相若。
- (b) 境外目標集團的貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

- (c) 貿易應收款項主要來自物業的銷售額。出售物業的代價根據有關買賣協議的條款支付。於各結算日，貿易應收款項的賬齡分析載列如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
90天以內	—	15,630	32,470
90-180天	—	—	29,900
181-365天	—	—	680
	<u>—</u>	<u>15,630</u>	<u>63,050</u>

貿易應收款項的分析如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
信貸期內應收賬款	—	15,630	55,359
逾期但未減值	—	—	7,691
	<u>—</u>	<u>15,630</u>	<u>63,050</u>

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，境外目標集團給予若干信譽良好的客戶90至365天的信貸期。

- (d) 於二零一三年，境外目標集團向地方政府出售上海一個發展中項目的土地使用權，代價為人民幣800百萬元，當中人民幣465百萬元於二零一四年已收到。其餘款項已於二零一五年一月收到。

12 受限制現金

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款的擔保按金	<u>2,144</u>	<u>91,362</u>	<u>22,653</u>

13 現金及現金等價物

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金			
— 以人民幣計值	<u>255,384</u>	<u>805,337</u>	<u>1,201,429</u>

境外目標集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，境外目標集團並無銀行透支。

14 合併資本及儲備

	合併		
	繳足資本及 其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年七月一日(成立日期)及 於二零一二年十二月三十一日(附註26)	(77,004)	—	(77,004)
視作權益持有人就收購附屬公司 所作出資(附註1(b)、26(b))	3,276,981	—	3,276,981
視作向權益持有人作出分派(附註1(b))	(255,000)	—	(250,000)
視作權益持有人出資	5,000	—	5,000
權益持有人出資	<u>23,750</u>	—	<u>23,750</u>
於二零一三年十二月三十一日	2,973,727	—	2,973,727
視作權益持有人出資	5,000	—	5,000
視作向權益持有人作出分派(附註1(b))	(5,000)	—	(5,000)
法定儲備(附註(a))	—	94,761	94,761
於二零一四年十二月三十一日	<u>2,973,727</u>	<u>94,761</u>	<u>3,068,488</u>

(a) 中國法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成境外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、擴充境外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，境外目標集團實體可將本儲備轉換為註冊資本，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

15 借貸

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非即期			
有抵押，借自：			
— 銀行	735,000	3,715,700	3,281,472
— 其他金融機構	494,000	—	—
	<u>1,229,000</u>	<u>3,715,700</u>	<u>3,281,472</u>
減：長期借貸的即期部份	<u>(883,200)</u>	<u>(425,750)</u>	<u>(2,291,472)</u>
	<u>345,800</u>	<u>3,289,950</u>	<u>990,000</u>
即期			
有抵押，借自：			
— 其他金融機構	800,000	—	—
	<u>883,200</u>	<u>425,750</u>	<u>2,291,472</u>
加：長期借貸的即期部份	<u>883,200</u>	<u>425,750</u>	<u>2,291,472</u>
	<u>1,683,200</u>	<u>425,750</u>	<u>2,291,472</u>

(a) 長期借貸

(i) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣494百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣1,695百萬元將分別於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到50%至80%時到期支付。根據管理層對銷售的預測，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別為人民幣148百萬元、人民幣71百萬元及人民幣800百萬元的借貸將到期償還，並列示在流動負債中。

(ii) 境外目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1至2年	345,800	3,289,950	20,000
2至5年	—	—	970,000
	<u>345,800</u>	<u>3,289,950</u>	<u>990,000</u>

(b) 境外目標集團以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合同重新定價日期如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
6個月或以下	1,535,000	1,799,950	1,770,000
6至12個月	—	—	800,000
	<u>1,535,000</u>	<u>1,799,950</u>	<u>2,570,000</u>

- (c) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團的借貸人民幣2,029百萬元、人民幣3,716百萬元及人民幣3,281百萬元乃分別由境外目標集團人民幣3,795百萬元、人民幣6,705百萬元及人民幣7,501百萬元的若干發展中物業及持作出售竣工物業抵押或共同抵押。
- (d) 有關期間的加權平均實際利率分別為9.54%、8.15%及6.93%。
- (e) 銀行借貸及來自其他金融機構的借貸的賬面值與其公允價值相若。

16 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項	122,085	712,136	613,650
應付稅項，所得稅除外	33,587	47,594	98,331
應付利息	18,400	2,641	6,134
客戶預付契稅	249	8,617	5,998
工資及應付福利	1,025	6,029	11,637
按金	45,407	6,118	7,318
其他	3	35,411	14,320
	<u>220,756</u>	<u>818,546</u>	<u>757,388</u>

附註：

境外目標集團貿易應付款項的賬齡如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
180天以內	122,085	598,662	375,530
181-365天	—	113,474	—
365天以上	—	—	238,120
	<u>122,085</u>	<u>712,136</u>	<u>613,650</u>

17 按性質分析的開支

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元		截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 二零一四年 人民幣千元
	二零一三年	二零一四年	二零一四年
已售物業成本	—	2,637,434	2,822,581
營業稅及相關附加(附註18)	—	155,696	205,661
物業減值	—	—	85,505
員工成本(附註19)	1,603	17,549	49,275
廣告及推廣成本	14,259	31,638	53,661
辦公室及差旅費用	1,337	5,556	8,963
其他稅項費用	632	1,711	4,533
諮詢費用	224	3,895	1,716
招待費	536	4,398	4,606
折舊	264	1,449	2,931
其他	—	3,122	55
銷售成本、銷售及 市場推廣成本及行政開支	<u>18,855</u>	<u>2,862,448</u>	<u>3,239,487</u>

18 營業稅及相關附加

境外目標集團的中國附屬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

19 僱員福利開支

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資及薪金	927	13,412	41,391
退休金成本	372	2,016	4,252
員工福利成本	304	2,121	3,632
	<u>1,603</u>	<u>17,549</u>	<u>49,275</u>

20 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

融創綠城董事為孫宏斌先生、汪孟德先生及壽柏年先生(彼等被視為境外目標集團的董事)。於相關期間，彼等並無向境外目標集團收取任何酬金。孫宏斌先生及汪孟德先生向貴公司收取酬金及壽柏年先生向綠城中國收取酬金，當中部分與彼等向境外目標集團提供的服務有關，按比例攤分彼等向境外目標集團提供服務與彼等向貴公司及綠城中國提供服務的金額並不可行。

(b) 五名最高薪人士

有關期間分別應付予該五名人士的薪酬如下：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資及其他福利	308	2,148	6,060
社保成本	93	103	284
總計	<u>401</u>	<u>2,251</u>	<u>6,344</u>

薪酬屬於以下範圍內：

薪酬範圍(人民幣千元)	人數		
	自二零一二年 七月一日 (成立日期) 至二零一二年 十二月 三十一日 止期間	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 二零一四年	
零至1,000	5	5	4
1,001至1,500	—	—	1
21 財務成本			
	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 二零一四年 人民幣千元 人民幣千元	
財務成本			
利息開支	105,075	292,221	232,465
減：資本化財務成本	(105,075)	(244,173)	(116,668)
	<u>—</u>	<u>48,048</u>	<u>115,797</u>

有關期間用於釐定符合資本化條件的利息金額的年度資本化率分別為9.54%、8.15%及6.93%。

22 所得稅開支

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 二零一四年 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	—	231,756	323,991
— 遞延所得稅	—	(91,326)	(238,044)
	<u>—</u>	<u>140,430</u>	<u>85,947</u>
土地增值稅	—	49,243	294,263
	<u>—</u>	<u>189,673</u>	<u>380,210</u>

(a) 企業所得稅

境外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：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 止期間 人民幣千元		截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 二零一四年 人民幣千元	
除所得稅前(虧損)/溢利	(14,601)	754,298	288,922	
按相關國家或地區溢利適用的				
國內稅率計算的所得稅	(3,650)	168,180	72,231	
土地增值稅	—	(12,311)	(73,566)	
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	3,650	—	82,583	
並無確認遞延所得稅資產的稅項時間差異	—	—	21,376	
撥回並無確認遞延所得稅資產的稅項 時間差異	—	(24,864)	(17,056)	
動用並無確認遞延所得稅的稅項虧損	—	(670)	—	
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅	—	9,858	—	
不可扣減開支	—	237	379	
	—	140,430	85,947	

有關期間估計應課稅溢利已按 16.5% 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按集團經營所在國家的現行稅率計算。

根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)及利比里亞的適用規則及規例，境外目標集團的英屬處女群島及利比里亞實體在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

境外目標集團中國附屬公司的所得稅撥備乃根據現有法律、詮釋及慣例按25%的適用稅率及有關期間估計應課稅溢利計算。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國權益持有人宣派的股息將被徵收10%所得稅。因此，境外目標集團須就於中國成立的附屬公司自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的溢利繳付股息稅。

(b) 土地增值稅

中國土地增值稅一般按土地價值的增值金額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支在內的可扣減開支)介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。土地增值稅計入合併收益表列作所得稅開支。

23 經營活動所用現金

	自二零一二年 七月一日 (成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(14,601)	754,298	288,922
就下列各項作出調整：			
— 財務成本總額	—	48,048	115,797
— 無形資產攤銷	—	17	62
— 折舊	264	2,260	3,191
營運資金變動			
— 發展中物業及持作出售 的竣工物業淨值	(404,293)	1,489,910	2,244,388
— 預付款項	(49,766)	50,534	(67,834)
— 貿易及其他應收款項	84,444	(800,743)	477,635
— 客戶預付款項	892,952	(625,541)	1,033,137
— 貿易及其他應付款項	27,559	222,814	(64,649)
— 應收關聯公司款項	—	(81,577)	(3,912,832)
— 應付關聯公司款項	—	—	1,283,162
經營活動所得現金	<u>536,559</u>	<u>1,060,020</u>	<u>1,400,979</u>

24 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業開發支出			
— 已訂約但未撥備	528,329	641,179	289,669
— 已批准但未訂約	338,977	5,423,660	4,608,505
	<u>867,306</u>	<u>6,064,839</u>	<u>4,898,174</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經營租賃租金開支總額如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
不超過1年	—	1,000	1,000
1年以上5年以內	—	8,000	6,833
	<u>—</u>	<u>9,000</u>	<u>7,833</u>

25 或然負債

按揭融資的擔保

境外目標集團就按揭融資的財務擔保的負債如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
有關若干 貴集團物業單位買家 獲授按揭融資的擔保	<u>517,092</u>	<u>656,474</u>	<u>548,933</u>

境外目標集團內的項目經營實體已就若干客戶購買境外目標集團已開發物業的銀行借款提供擔保，為客戶的還款責任作擔保。有關擔保將於以下情況(以較早者為準)終止：(i) 房地產所有權證書轉交予買家，一般會於完成擔保登記後平均兩至三年內發生；或(ii) 物業買家已清償按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，境外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，而境外目標集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。境外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。

26 業務合併

(a) 收購蘇州禦園

如附註1(b)所披露，蘇州禦園於二零一三年十月由境外目標集團從上海融創綠城購得，屬於共同控制下的一項收購事項。而上海融創綠城於二零一二年七月向獨立第三方購得蘇州禦園。收購蘇州禦園被視為是向境外目標集團擁有人作出的分派，原因是於收購日期顯示了負債淨額的公允價值。

購得的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	147,470
物業、廠房及設備	1,904
開發中物業	3,286,000
其他應收款項及應收票據	85,503
預付款項	47,187
貿易及其他應付款項	(174,798)
應付關聯公司款項	(752,545)
客戶預付款項	(596,725)
借貸	(2,121,000)
所收購的負債淨額的公允價值	<u>(77,004)</u>

蘇州禦園的公允價值因收購當日確認的估值虧損而為負數。

(b) 收購優勢

如附註1(b)所披露者，於二零一三年七月十七日，融創綠城以總代價人民幣7,996.1百萬元向獨立第三方收購優勢，其中的人人民幣5,676.7百萬元為收購全部股權，而總額人民幣2,319.4百萬元則為結算應付原擁有人的款項以及優勢及其附屬公司應付的若干款項。就支付該收購的總代價而言，人民幣3,277百萬元由股東出資，而人民幣4,719百萬元則由外部借款及股東貸款提供。

購得的淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
總代價	7,996,100
減：購得的淨資產的公允價值(附註(i))	<u>(7,975,036)</u>
商譽	<u>21,064</u>

(i) 購得的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	120,424
物業、廠房及設備	10,883
無形資產	50
開發中物業	5,314,000
持作銷售的已竣工物業	6,010,000
遞延所得稅資產	56,945
其他應收款項	88,620
貿易及其他應付款項	(590,734)
當期所得稅負債	(242,071)
遞延所得稅負債	<u>(2,793,081)</u>
購得的總資產的公允價值	<u>7,975,036</u>

27 關連方交易

境外目標集團於有關期間由融創綠城直接擁有。境外目標集團的最終控股方為 貴公司。

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
上海融創綠城	貴公司的附屬公司
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司 (「蘇州綠城玫瑰園」)	貴公司的合營公司
上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司 (「上海綠城森林高爾夫」)	貴公司的聯營公司

(b) 與關連方的交易

除於合併財務資料其他部份披露的關連方資料外，境外目標集團擁有以下重大交易，由境外目標集團與關連公司於日常業務過程中訂立：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
支付予關連公司的現金	(245,657)	(691,738)	(4,359,700)
收取自關連公司的現金	—	3,573,282	1,730,030
	<u>(245,657)</u>	<u>2,881,544</u>	<u>(2,629,670)</u>

境外目標集團董事認為，以上披露的關連方交易乃於正常業務過程中進行，且其條款乃由境外目標集團與各關連方共同磋商而定。

(c) 主要管理層的薪酬

主要管理層包括董事(執行及非執行)、執行委員會成員、公司秘書及內部審計主管。彼等的薪酬已於財務資料的附註20中披露。

(d) 關連方結餘

	十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 應收關連公司款項			
上海融創綠城	—	689,121	4,602,711
融創綠城	—	81,577	81,577
蘇州綠城玫瑰園	44,157	653	—
上海綠城森林高爾夫	—	2,617	2,512
	<u>44,157</u>	<u>773,968</u>	<u>4,686,800</u>

	十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(ii) 應付關連公司款項			
融創綠城	—	2,399,758	2,399,758
上海融創綠城	551,045	2,107,315	3,390,477
	<u>551,045</u>	<u>4,507,073</u>	<u>5,790,235</u>

應付／收關連公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

28 金融工具(按類別)

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貸款及應收款項			
於資產負債表列賬的資產			
貿易及其他應收款項	1,059	890,287	412,652
受限制現金	2,144	91,362	22,653
現金及現金等價物	255,384	805,337	1,201,429
應收關聯公司款項	44,157	773,968	4,686,800
按攤銷成本列賬的金融負債			
於資產負債表列賬的負債			
借貸	2,029,000	3,715,700	3,281,472
應付關聯公司款項	551,045	4,507,073	5,790,235
貿易及其他應付款項	186,144	764,923	647,420

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。

29 股息

於有關期間，境外目標集團的實體並無派付或宣派任何股息。

30 補充披露優勢被收購前的財務資料

如附註26(b)所披露，以下資料摘錄自優勢於二零一二年十二月三十一日及二零一三年七月十七日(收購日期)的資產負債表：

	經審核 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	未經審核 二零一三年 七月 十七日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	9,417	10,883
無形資產	67	50
遞延所得稅資產	44,586	56,945
	<u>54,070</u>	<u>67,878</u>
流動資產		
開發中物業	3,203,489	3,203,489
持作銷售的已竣工物業	3,997,406	3,997,406
貿易及其他應收款項	3,801	3,725
受限制現金	11,000	—
現金及現金等價物	11,320	120,424
	<u>7,227,016</u>	<u>7,325,044</u>
總資產	<u><u>7,281,086</u></u>	<u><u>7,392,922</u></u>
公司權益擁有人應佔的資本及儲備		
合併資本及儲備	370,147	1,684,484
保留盈利	1,234,459	1,196,562
權益總額	<u><u>1,604,606</u></u>	<u><u>2,881,046</u></u>

	經審核 二零一二年 十二月 三十一日 人民幣千元	未經審核 二零一三年 七月 十七日 人民幣千元
負債		
非流動負債		
遞延所得稅負債	1,359,710	1,359,710
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,202,800	390,734
當期所得稅負債	243,132	242,071
應付關聯公司款項	1,520,838	2,519,361
借貸	1,350,000	—
	4,316,770	3,152,166
負債總額	5,676,480	4,511,876
權益及負債總額	7,281,086	7,392,922

31 結算日後事項

境外目標集團於二零一四年十二月三十一日後並無發生任何重大事項。

III 其後的財務報表

境外目標集團旗下的任何公司並無就二零一四年十二月三十一日後直至本報告日期的任何期間編製任何經審核財務報表。

境外目標集團旗下的任何公司並無就二零一四年十二月三十一日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

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

二零一五年六月十一日

業務概覽

境外目標公司為在英屬處女群島註冊成立的公司，擁有一家利比裡亞註冊成立的公司全部已發行股本，而後者持有聚智集團全部已發行股本，聚智集團則持有各中國項目公司的全部股權。有關境外目標公司所從事物業項目的進一步詳情載於本通函「董事會函件－有關境外目標公司的資料」一節。

財務概覽

為與附錄二所載境外目標公司財務資料的呈報一致，管理層的財務概覽乃就境外目標集團自融創綠城成立或收購若干公司起的財務資料作出。除另有指明外，本管理層討論及分析內所用「截至二零一二年十二月三十一日止年度」指二零一二年七月一日（成立日期）至二零一二年十二月三十一日期間。

收入

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，境外目標集團分別錄得總收入人民幣3,658.8百萬元及人民幣3,646.7百萬元，這歸於上海新富港房地產發展有限公司所開發的物業（「盛世濱江項目」）以及蘇州綠城禦園房地產開發有限公司所開發物業（「蘇州御園項目」）的交付以及出售豐盛地產發展（上海）有限公司的土地使用權的一次性交易。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於蘇州御園項目仍在建設階段及融創綠城尚未收購盛世濱江項目，故境外目標集團並無錄得任何物業銷售收入。

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		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入			
盛世濱江項目	—	841,847	2,737,715
蘇州御園項目	—	1,930,946	908,998
出售土地使用權	—	886,000	—
總計	—	3,658,793	3,646,713
已交付建築面積(平方米)			
盛世濱江項目	—	15,502	44,664
蘇州御園項目	—	44,517	30,538
總計	—	60,019	75,202

銷售成本

期內的銷售成本包括期內所交付物業的直接開發活動所產生的成本，如土地使用權成本、建設成本、資本化成本及營業稅。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，境外目標集團的銷售成本分別為人民幣2,793.1百萬元及人民幣3,113.7百萬元。

毛利

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，毛利分別達人民幣865.7百萬元及人民幣533.0百萬元，毛利率分別為24%及15%。毛利率有所下降乃由於截至二零一三年十二月三十一日止年度出售土地使用權的一次性交易產生67%相對較高的毛利率。

銷售及市場推廣成本

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，境外目標集團的銷售及營銷成本主要包括與預售物業有關的廣告及推廣成本、銷售及營銷員工成本、差旅開支、辦公室開支及與預售及營銷活動有關的其他開支。廣告及推廣成本即時於其產生期間錄為開支。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，境外目標集團的銷售及市場推廣成本分別為人民幣16.1百萬元、人民幣47.7百萬元及人民幣93.2百萬元。銷售及營銷成逐年增長的主要原因在於融創綠城於二零一三年七月收購盛世濱江項目，因而盛世濱江項目於截至二零一三年十二月三十一日止年度內僅錄得少於六個月期間的銷售及營銷開支。

行政開支

期內境外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。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，境外目標集團的行政開支分別為人民幣2.8百萬元、人民幣21.6百萬元及人民幣32.5百萬元。

行政開支波動主要是由於融創綠城於二零一三年七月收購盛世濱江項目，因而盛世濱江項目於截至二零一三年十二月三十一日止年度內僅錄得少於六個月期間的行政開支。

僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團的僱員人數分別約為105人及81人。

根據中國相關法規，境外目標集團須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

財務成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
財務成本			
利息開支			
銀行借款	105,075	187,034	232,465
其他借款	—	105,187	—
	<u>105,075</u>	<u>292,221</u>	<u>232,465</u>
減：經資本化的融資成本	<u>(105,075)</u>	<u>(244,173)</u>	<u>(116,668)</u>
總計	<u>—</u>	<u>48,048</u>	<u>115,797</u>

年內財務成本的波動主要是由於與項目開發不同階段的資金需要相符的借貸變動以及建設期內資本化財務成本的波動所致。

借款及抵押物

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動			
有抵押：			
銀行借款	735,000	3,715,700	3,281,472
其他借款	494,000	—	—
	1,229,000	3,715,700	3,281,472
減：長期借款的即期部份	(883,200)	(425,750)	(2,291,472)
	345,800	3,289,950	990,000
流動			
有抵押：			
其他借款	800,000	—	—
加：長期借款的即期部份	883,200	425,750	2,291,472
	1,683,200	425,750	2,291,472
	2,029,000	3,715,700	3,281,472

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團分別為人民幣2,029.0百萬元、人民幣3,715.7百萬元及人民幣3,281.5百萬元的借貸以境外目標集團分別為人民幣3,795.4百萬元、人民幣6,705.0百萬元及人民幣7,501.2百萬元的發展中物業及持作出售的竣工物業抵押。

現金狀況

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團的現金及現金等價物以及受限制現金分別為人民幣257.5百萬元、人民幣896.7百萬元及人民幣1,224.1百萬元。

外匯風險

境外目標集團主要於中國營運。所有交易均主要以人民幣進行，資產及負債均以人民幣計值。因此，該集團並無面對重大外匯風險。

借款利率

下表載列境外目標集團面對的利率風險，包括賬面值負債(按到期日期分類)。

	浮動利率			固定利率			總計
	小於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)	小於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)	
借款							
於二零一二年十二月三十一日	1,535	—	1,535	148	346	494	2,029
於二零一三年十二月三十一日	200	1,600	1,800	226	1,690	1,916	3,716
於二零一四年十二月三十一日	1,580	990	2,570	711	—	711	3,281

財務年度利率的浮動主要是由於不同項目所採取借款的來源不同所致，受項目盈利能力、市況以及撥款時機等因素影響。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，境外目標集團並無使用任何利率置換來對沖其面對的利率風險。

資本負債比率

資本負債比率按資本總額除以債務淨額計算。債務淨額按借款總額(包括即期及長期借款)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團的資本負債比率分別為105%、44%及37%。

境外目標集團的項目開發主要由股東出資以及來自銀行及非銀行金融機構的借款提供資金。期內資本負債比率浮動是由於融資結構的變化與項目開發不同階段相符所致。

或然負債

境外目標集團已就若干客戶購買境外目標集團發展物業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。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境外目標集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債分別為人民幣517.1百萬元、人民幣656.5百萬元及人民幣548.9百萬元。

重大收購事項及出售事項

於二零一三年七月，融創綠城向一名獨立第三方收購優勢有限公司(Elegant Trend Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司)及其全資附屬公司(即上海新富港房地產發展有限公司、豐盛地產發展(上海)有限公司及上海豐明房地產發展有限公司，該等公司的主要業務均為在中國上海進行物業開發及銷售)，總代價為人民幣7,996.1百萬元。

境外目標集團的前景

境外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

境外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。

預期資金來源

境外目標集團的日後營運將主要由來自預售境外目標集團發展的物業的所得款項提供資金。

以下為融創中國申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出有關境內目標集團的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

吾等就下文第II節附註1(b)所載的公司(「境內目標集團」或「境內目標業務」)開展的房地產開發業務的財務資料作出報告，該等財務資料包括境內目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併資產負債表、境內目標公司於二零一二年七月一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間以及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各個年度(「有關期間」)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重大會計政策概要及其他解釋性資料。該財務資料由融創中國控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，載於下文第I至III節，以供載入內容有關擬收購境內目標集團的股權的 貴公司日期為二零一五年六月十一日的通函(「該通函」)的附錄四。

於二零一四年十二月三十日，天津融創奧城投資有限公司(「融創奧城」， 貴公司的全資附屬公司)與上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」， 貴公司持有50%股權的附屬公司)訂立股份買賣協議及債務承擔協議(「境內目標集團收購協議」)，據此，融創奧城有條件同意收購上海融創綠城持有的於境內目標集團的全部股權及境內目標集團實體應付上海融創綠城的款項。

境內目標集團旗下所有公司均為在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限公司。境內目標集團目前旗下的於本報告日期存在法定審核規定的公司的經審核財務報表已按照其註冊成立之地的相關公認會計政策予以編製。該等公司的法定核數師的詳情載於第II節的附註1(b)。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

上海融創綠城(境內目標集團的控股公司)的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」)編製境內目標集團於有關期間的真實公平的合併財務報表(「相關財務報表」)並負責落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制,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。按照與 貴公司另行訂立的聘用條款,吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表按下文第II節的附註1(c)所載的基準予以編製,且並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責按照下文第II節的附註1(c)所載的呈列基準以及香港財務報告準則及於 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料,以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

吾等的責任是對財務資料發表意見並將意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行吾等的程序。

意見

吾等認為,就本報告而言財務資料已按下文第II節附註1(c)所載的基準呈列且已真實而公平地反映境內目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併事務狀況以及境內目標集團於有關期間的合併業績和現金流量。

I 境內目標集團的財務資料

以下為境內目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及自二零一二年七月一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各個年度的財務資料(「財務資料」)：

合併資產負債表

	附註	十二月三十一日		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6	12,960	11,530	9,127
無形資產	7	—	35,070	35,070
按權益法入賬的投資	8	1,160,514	1,861,920	2,662,875
遞延所得稅資產	9	54,732	117,410	139,539
預付股權投資	12	85,000	—	944,992
		<u>1,313,206</u>	<u>2,025,930</u>	<u>3,791,603</u>
流動資產				
發展中物業	10	15,374,718	9,391,987	10,250,641
持作銷售的竣工物業	11	3,212,462	1,485,885	1,014,551
預付款項	12	378,620	463,664	497,928
應收關聯公司款項	33	2,238,621	6,903,978	9,644,891
貿易及其他應收款項	13	87,623	109,690	366,496
受限制現金	14	389,141	4,867	260,851
現金及現金等價物	15	1,278,659	3,510,976	4,956,050
		<u>22,959,844</u>	<u>21,871,047</u>	<u>26,991,408</u>
資產總值		<u>24,273,050</u>	<u>23,896,977</u>	<u>30,783,011</u>

	附註	十二月三十一日		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
權益				
境內目標集團權益持有人				
應佔的資本及儲備				
合併資本及儲備	16	2,027,452	1,932,104	1,957,092
保留盈利		105,784	607,445	1,180,356
		<u>2,133,236</u>	<u>2,539,549</u>	<u>3,137,448</u>
非投股權益		<u>844,292</u>	<u>990,149</u>	<u>979,452</u>
權益總額		<u>2,977,528</u>	<u>3,529,698</u>	<u>4,116,900</u>
負債				
非流動負債				
借貸	17	644,702	1,870,000	2,844,986
遞延所得稅負債	9	2,650,552	2,630,795	2,526,556
		<u>3,295,254</u>	<u>4,500,795</u>	<u>5,371,542</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	18	2,010,627	2,705,258	1,340,873
客戶預付款項		3,470,041	1,998,681	2,699,236
應付關聯公司的款項	33	7,976,254	9,838,401	15,370,766
當期所得稅負債		637,496	656,337	688,694
借貸	17	3,905,850	667,807	1,195,000
		<u>18,000,268</u>	<u>15,866,484</u>	<u>21,294,569</u>
負債總額		<u>21,295,522</u>	<u>20,367,279</u>	<u>26,666,111</u>
權益及負債總額		<u>24,273,050</u>	<u>23,896,977</u>	<u>30,783,011</u>
流動資產淨值		<u>4,959,576</u>	<u>6,004,563</u>	<u>5,696,839</u>
資產總值減流動負債		<u>6,272,782</u>	<u>8,030,493</u>	<u>9,488,442</u>

合併全面收益表

	附註	二零一二年	截至十二月三十一日止年度	
		七月一日 (成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入		2,081,044	5,181,199	1,914,552
銷售成本	19	(2,101,259)	(4,740,941)	(1,715,724)
毛(損)/利		(20,215)	440,258	198,828
銷售及市場推廣成本	19	(75,690)	(128,453)	(86,656)
行政開支	19	(25,537)	(65,629)	(63,617)
其他收入及收益	23	237,391	447,162	194,614
其他開支及虧損	24	(881)	(611)	(3,869)
經營溢利		115,068	692,727	239,300
財務收入	25	6,164	9,835	39,217
財務成本	25	—	—	(55,296)
財務成本—淨額	25	6,164	9,835	(16,079)
按權益法入賬的投資的應佔 (虧損)/溢利，淨額	8	(10,291)	(132,744)	421,301
除所得稅前溢利		110,941	569,818	644,522
所得稅開支	26	40,195	(19,624)	(57,320)
期/年內溢利		<u>151,136</u>	<u>550,194</u>	<u>587,202</u>
全面收入總額		<u>151,136</u>	<u>550,194</u>	<u>587,202</u>
以下人士應佔：				
— 境內目標集團的權益擁有人		133,236	506,054	597,899
— 非控股權益		17,900	44,140	(10,697)
		<u>151,136</u>	<u>550,194</u>	<u>587,202</u>

合併權益變動表

	附註	境內目標集團擁有人				權益總額 人民幣千元
		合併資本			非控股權益 人民幣千元	
		及儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
成立時權益持有人的出資		2,000,000	—	2,000,000	—	2,000,000
收購附屬公司	30(a)	—	—	—	826,392	826,392
期內溢利		—	133,236	133,236	17,900	151,136
法定儲備		27,452	(27,452)	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日		2,027,452	105,784	2,133,236	844,292	2,977,528
年內溢利		—	506,054	506,054	44,140	550,194
收購一間附屬公司	30(b)	—	—	—	238,849	238,849
非控股權益出資		—	—	—	4,000	4,000
出售附屬公司	32	—	—	—	78,013	78,013
與非控股權益的交易	31	(99,741)	—	(99,741)	(219,145)	(318,886)
法定儲備		4,393	(4,393)	—	—	—
於二零一三年十二月三十一日		1,932,104	607,445	2,539,549	990,149	3,529,698
年內溢利/(虧損)		—	597,899	597,899	(10,697)	587,202
法定儲備		24,988	(24,988)	—	—	—
於二零一四年十二月三十一日		<u>1,957,092</u>	<u>1,180,356</u>	<u>3,137,448</u>	<u>979,452</u>	<u>4,116,900</u>

合併現金流量表

	附註	二零一二年	截至十二月三十一日止年度	
		七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動的現金流量				
經營所得現金	27	3,524,002	3,640,729	4,133,270
已繳所得稅		(61,715)	(224,762)	(94,091)
經營活動所得現金淨額		<u>3,462,287</u>	<u>3,415,967</u>	<u>4,039,179</u>
投資活動的現金流量				
購買物業、廠房及設備	6	(7,211)	(3,615)	(1,601)
出售物業、廠房及設備 的所得款項		1	648	230
於聯營公司及合營公司的投資		(847,700)	(1,005,200)	(331,054)
影響業務合併的現金淨值	30(a)	(5,679,050)	(39,029)	—
收購股權的預付款項	12	(85,000)	—	(944,992)
自合營公司及聯營公司所 收取的利息		—	11,387	111,830
向聯營公司及合營公司 收取的貸款		—	788,727	—
貸款予合營公司及聯營公司		(788,727)	(1,459,139)	(2,369,869)
出售一間附屬公司所得 款項淨額		—	(49,011)	—
投資活動所用現金淨額		<u>(7,407,687)</u>	<u>(1,755,232)</u>	<u>(3,535,456)</u>

	附註	二零一二年	截至十二月三十一日止年度	
		七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
融資活動的現金流量				
非控股權益出資所得款項		—	4,000	—
借款所得款項		3,314,807	3,995,800	3,410,214
償還借款		(3,867,905)	(2,772,745)	(1,911,808)
權益持有人出資		2,000,000	—	—
來自權益持有人的貸款		4,040,744	—	—
已付利息		(236,261)	(324,787)	(365,503)
就銀行借款所擔保的 受限制現金	14	(27,326)	20,347	(191,552)
與非控股權益的交易	31	—	(351,033)	—
融資活動所得現金淨額		<u>5,224,059</u>	<u>571,582</u>	<u>941,351</u>
現金及現金等價物增加淨額		<u>1,278,659</u>	<u>2,232,317</u>	<u>1,445,074</u>
期／年初的現金及 現金等價物		不適用	<u>1,278,659</u>	<u>3,510,976</u>
期／年末的現金及 現金等價物	15	<u><u>1,278,659</u></u>	<u><u>3,510,976</u></u>	<u><u>4,956,050</u></u>

II. 財務資料附註

1 一般資料

(a) 一般事項

依照於二零一四年十二月三十日訂立的境內目標集團收購協議，融創奧城有條件同意收購而上海融創綠城有條件同意出售於上海融創綠城所持境內目標集團實體(如下文附註1(b)詳訴，主要業務是在中國從事房地產開發)的全部股權。

於二零一二年七月一日，根據貴公司一間全資附屬公司及綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」，貴公司第三方)訂立的合作框架協議，貴公司透過其附屬公司實際收購綠城房地產於八間物業開發公司所持權益的50%(「上海項目」)，總代價為人民幣6,040.7百萬元，其中人民幣2,428.3百萬元用於收購全部股權，而合共人民幣3,612.4百萬元則用於償還應付原擁有人的款項及上海項目的若干到期應付款項。代價的資金乃分別來自於境內目標集團的出資達人民幣2,000百萬元及上海融創綠城的權益擁有人按比例的借款合共人民幣4,040.7百萬元。由於該交易，八間公司中的六間成為貴公司的附屬公司而餘下兩間公司分別成為貴公司的合營公司及聯營公司。該收購構成境內目標集團的首次成立，境內目標集團目前由貴公司擁有50%股權的附屬公司上海融創綠城持有。因此，二零一二年七月一日被視為境內目標集團的成立日期。該收購的詳情於附註30(a)披露。

(b) 境內目標集團旗下公司

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境內目標集團目前旗下公司的詳盡資料如下：

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)	主要業務	境內目標集團持有的股權					
					二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日	
					直接	間接	直接	間接	直接	間接
附屬公司										
上海華浙外灘置業有限公司(「上海華浙」)	中國上海	二零零二年 九月二十六日	50	房地產物業 開發	51%	—	51%	—	51%	—
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	房地產物業 開發	100%	—	100%	—	100%	—
上海融綠睿江置業有限公司(「上海融綠睿江」)	中國上海	二零一四年 八月二十八日	50	房地產物業 開發	不適用	不適用	不適用	不適用	49%	—
蘇州融綠投資有限公司(「蘇州融綠」)	中國蘇州	二零一三年 八月二十二日	10	房地產物業 開發	不適用	不適用	100%	—	100%	—
蘇州融綠泛庭置業有限公司(「蘇州融綠泛庭」)	中國蘇州	二零一四年 十二月五日	50	房地產物業 開發	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	—
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	房地產物業 開發	85%	—	85%	—	91.25%	—

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)	主要業務	境內目標集團持有的股權					
					二零一二年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日	
					直接	間接	直接	間接	直接	間接
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	房地產物業 開發	80%	—	80%	—	80%	—
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	房地產物業 開發	37%	—	97%	—	97%	—
上海名翔物業管理有限 公司(「上海名翔」) ⁽¹⁾	中國上海	二零一四年 一月一日	5	權益投資	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
上海融綠鼎晟物業管理 有限公司 (「上海融綠鼎晟」) ⁽²⁾	中國上海	二零一四年 六月十八日	5	權益投資	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
蘇州綠城禦園房地產開發 有限公司(「蘇州禦園」) ⁽⁴⁾	中國蘇州	二零零九年 十二月二十二日	250	房地產物業 開發	100%	—	不適用	不適用	不適用	不適用
合營公司：										
上海保利泓融房地產有限 公司(「上海保利」)	中國上海	二零一二年 十一月五日	2,000	房地產物業 開發	不適用	不適用	49%	—	49%	—
上海吳川置業有限公司 (「上海吳川」)	中國上海	二零零二年 十二月十八日	50	房地產物業 開發	不適用	不適用	60.2%	—	60.2%	—
上海融綠啟威置業有限 公司(「上海融綠啟威」)	中國上海	二零一三年 八月二十三日	410	房地產物業 開發	不適用	不適用	51%	—	51%	—
上海融綠匯誼置業有限 公司(「上海融綠匯誼」)	中國上海	二零一四年 四月二日	204.08	房地產物業 開發	不適用	不適用	不適用	不適用	51%	—
上海同瑞房地產開發有限 公司(「上海同瑞」)	中國上海	二零零二年 九月十八日	15	房地產物業 開發	不適用	不適用	不適用	不適用	50%	—
上海龍鑲房地產開發 有限公司(「上海龍鑲」) ⁽³⁾	中國上海	二零一三年 六月二十七日	30	房地產物業 開發	不適用	不適用	—	50%	—	50%
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	房地產物業 開發	66.7%	—	56.7%	—	56.7%	—
聯營公司：										
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	房地產物業 開發	39%	—	39%	—	39%	—
上海葛洲壩綠融置業 有限公司 (「上海葛洲壩」) ⁽³⁾	中國上海	二零一二年 八月二十九日	100	房地產物業 開發	—	49%	—	49%	—	49%

- (1) 上海名翔於二零一四年度在境內目標集團旗下註冊成立，並於同年售予本公司的其他附屬公司（如附註32(f)所披露），因此截至二零一四年十二月三十一日概無股權由境內目標集團持有。
- (2) 上海融綠鼎晟於二零一三年度在境內目標集團旗下註冊成立，並於同年售予本公司的其他附屬公司，因此截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日概無股權由境內目標集團持有。
- (3) 上海葛洲壩及上海龍鑲為由上海綠順直接擁有的聯繫人及合營公司，上海綠順為境內目標集團的直接全資附屬公司。
- (4) 如附註1(a)所披露者，於二零一二年七月一日，本公司通過其附屬公司實際收購綠城房地產於上海項目所持有50%的權益。蘇州御園為上海項目的物業開發公司之一。完成該收購後，蘇州御園成為境內目標集團的附屬公司。

於二零一三年十月，蘇州御園由境內目標集團出售予境外目標集團，成為組成境外目標集團的公司之一。該交易的詳情披露於附註32(b)。

境內目標集團目前旗下所有實體均是有限責任公司，並已採納十二月三十一日作為其財政結算日。

於有關期間境內目標集團目前旗下公司的法定核數師的名稱如下：

公司名稱	二零一二年	二零一三年	二零一四年
上海華浙	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	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
蘇州玫瑰園	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
無錫太湖	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
無錫綠城	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	天津岳信華惟會計師事務所	天津岳信華惟會計師事務所	天津岳信華惟會計師事務所
常州綠城	江蘇蘇亞金誠會計師 事務所有限公司	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
上海保利	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)

公司名稱	二零一二年	二零一三年	二零一四年
上海昊川	中匯會計師事務所 (特殊普通合夥)	中匯會計師事務所 (特殊普通合夥)	中匯會計師事務所 (特殊普通合夥)
上海融綠啟威	不適用	上海海峽會計師事務所 有限公司	上海海峽會計師事務所 有限公司
上海融綠匯誼	不適用	不適用	上海瑞通會計師事務所
上海同瑞	眾華會計師事務所 (特殊普通合夥)	眾華會計師事務所 (特殊普通合夥)	眾華會計師事務所 (特殊普通合夥)
上海融綠睿江	不適用	不適用	中審華寅五洲會計師事務所 (特殊普通合夥)
蘇州融綠	不適用	蘇州鑫城會計師事務所 有限公司	蘇州鑫城會計師事務所 有限公司
蘇州融綠泛庭	不適用	不適用	不適用
蘇州綠城禦園	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
上海融綠鼎晟	不適用	中審華寅五洲會計師事務所 (特殊普通合夥)	中審華寅五洲會計師事務所 (特殊普通合夥)
上海名翔	不適用	不適用	中審華寅五洲會計師事務所 (特殊普通合夥)

公司名稱	二零一二年	二零一三年	二零一四年
上海葛洲壩	上海滬港金茂會計師 事務所有限公司	上海滬港金茂會計師 事務所有限公司	上海滬港金茂會計師 事務所有限公司
上海龍鑲	上海滬港金茂會計師 事務所有限公司	上海滬港金茂會計師 事務所有限公司	上海滬港金茂會計師 事務所有限公司

(c) 呈列基準

境內目標集團由本公司擁有及控制並由上海融創綠城的管理團隊於相關期間一直以一項業務(「該業務」)管理，就本報告而言，財務資料按合併基準呈列。記錄於附註1(a)所載的公司內與該業務有關並且於上海融創綠城內與該業務直接相關的資產及負債已根據香港財務報告準則包括在財務資料內。所編製的財務資料呈列境內目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併資產負債表、於相關期間的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，並假設現時的架構自二零一二年七月一日(成立日期)或(如較後時間)組成境內目標集團的公司各自的註冊成立日期起或當該等公司變成由本公司控制時已存在。

記錄於上海融創綠城與該業務相關並包括在本財務資料的資產及負債並不屬於「境內目標集團收購協議」的交易範疇，主要包括用作為該業務提供資金的若干借款，負債淨額於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別為人民幣973百萬元、人民幣1,843百萬元及人民幣2,303百萬元。

2 主要會計政策概要

編製財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在有關期間內持續貫徹應用。

2.1 編製基準

境內目標集團的合併財務報表已根據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。對於有關期間內的收購事項，已採納附註2.2.1披露的會計政策。

有關期間的合併財務報表乃根據前身公司條例(第32章)的適用規定編製。

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。管理層在應用境內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5中披露。

2.1.1 會計政策及披露變動

(a) 並未採納的新訂準則及詮釋

編製此合併財務報表時，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註釋的修訂。

(I) 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港會計準則第19號(修訂本)有關設定受益計劃
年度改進二零一二年
年度改進二零一三年

(II) 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」
香港財務報告準則第11號(修訂本)收購共同經營權益的會計法
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)折舊和攤銷的可接受方法的澄清
年度改進二零一四年

(III) 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」

(IV) 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效的變動

香港財務報告準則第9號「金融工具」

預期該等準則及修訂不會對 貴集團的綜合財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」處理收益確認，並確立向財務報表使用者報告有用資料(有關實體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定因素的資料)的原則。當客戶取得貨品或服務的控制權，並因而有能力指示貨品或服務的用途以及可從有關貨品或服務獲得利益時，即確認收益。該準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。該準則將於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。集團現正評估香港會計準則第15號的影響。

並無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期將對集團產生重大影響。

(b) 新香港公司條例(第622章)

此外，根據新香港公司條例(第622章)第358條，該條例第9部「賬目及審計」的規定於 貴公司於二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度起生效。集團現時仍在評估公司條例變化對新香港公司條例(第622章)第9部首次生效期間合併財務報表的預期影響。目前，集團認為該影響可能並不重大而僅有合併財務報表資料的呈列及披露將會受到影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指境內目標集團管理團隊有控制權的實體(包括結構性實體)。管理團隊可控制一實體，當通過參與該實體從而享有不同回報的權利或風險及運用其控制權以影響回報金額。附屬公司在控制權轉移至境內目標集團管理團隊當日開始全面整合。附屬公司在控制權終止日起分離。

(a) 共同控制下的合併

財務報表乃使用合併會計原則(詳情見香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計指引第5號「共用控制合併事項的合併會計處理」)編製。

(b) 其他合併

境內目標集團乃採用收購法為業務合併列賬，惟 貴公司共同控制下的合併除外。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境內目標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，境內目標集團按公允價值或非控股權益佔已識別資產淨值中已確認款項的比例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，收購人先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的損益於損益確認。

境內目標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。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公允價值高於所收購可辨認資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，其差額將直接在收益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現收益，均於綜合時沖銷。未變現虧損亦予抵銷。附屬公司呈報的金額已在需要時作出調整，以遵守境內目標集團的會計政策。

(c) 出售附屬公司

境內目標集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如境內目標集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

(d) 不導致失去控制權的附屬公司擁有權益的變動

附有非控制性權益且不導致失去控制權的交易均獲入賬為權益交易—即與附屬公司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賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

2.3 聯營公司

聯營公司指集團對其有重大影響但無控制權的實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。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投資日期後佔被投資方的損益比例。集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。於收購一間聯營公司的所有權益後，聯營公司的成本與集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨值之間的任何差額乃入賬列作商譽。

倘於聯營公司的所有權益減少，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份重新劃分為溢利或虧損(倘適用)。

境內目標集團所佔的收購後盈虧乃於收益表內確認，而應佔其購買後的其他綜合全面收益變動則於其他綜合全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如 貴集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其應佔聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則境內目標集團不會進一步確認虧損，除非境內目標集團已代聯營公司承擔法律或推定負債或支付款項。

境內目標集團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，境內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，並於損益「按權益法入賬的投資的應佔溢利」確認有關金額。

境內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，僅以無關聯投資者佔聯營公司權益為限在境內目標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，以確保與境內目標集團所採用的政策一致。

於聯營公司的股權攤薄收益及虧損於損益內確認。

2.4 合營安排

境內目標集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資分類為合營業務或合營公司，乃根據各投資方的合約權利及責任作分類。經評估其合營安排的性質後，境內目標集團釐定該等合營安排為合營公司。合營安排乃按權益會計法入賬。

根據權益會計法，於合營公司的權益初步按成本確認，隨後進行調整以確認境內目標集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收入的變動。境內目標集團於合營公司的投資包括於收購時確認的商譽。於收購一間合營公司的所有權權益後，合營公司的成本與境內目標集團應佔合營公司可識別資產及負債的公允價值淨值之間的任何差額乃入賬列作商譽。倘境內目標集團應佔合營公司的虧損等於或超過所持合營公司的權益(包括實際上構成境內目標集團於合營公司的投資淨額部分的任何長期權益)，境內目標集團不會再確認虧損，惟境內目標集團產生負債或代表合營公司付款除外。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

境內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。由於境內目標集團的全部資產和營運位於中國，合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃境內目標集團的功能貨幣及呈列貨幣。

(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，均於合併收益表內確認，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損益中呈列為其他盈虧。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。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境內目標集團，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損益扣除。

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。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於損益中確認為其他盈虧。

2.7 商譽

於收購附屬公司時產生的商譽指所轉讓代價、於被收購人的任何非控制性權益金額及過去於被收購人的股權於收購日期的公允價值超出所收購可識別淨資產公允價值的差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。附有商譽的現金產生單位賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本兩者中之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

2.8 無形資產

計算機軟件

購買計算機軟件的成本確認為無形資產，並於其估計使用年期或五年(以較短者為準)予以攤銷。

2.9 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。境內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。

用於供出售物業開發的土地使用權於開發開始後轉讓予發展中物業，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

2.10 非金融資產減值

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。

2.11 金融資產

2.11.1 分類

境內目標集團的金融資產為貸款及應收款項。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，惟清償或預期將清償的款項超過報告期末起計12個月者除外。該等貸款及應收款項歸類為非流動資產。境內目標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、應收關聯公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

2.11.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(境內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始按公允價值確認，而交易成本於收益表內支銷。當從投

資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且境內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。

2.11.3 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。

2.12 金融資產按攤銷成本的減值

境內目標集團於各年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，而虧損金額會於綜合收益表中確認。倘貸款或持有至到期投資為浮動利率，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，貴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損益確認。

2.13 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。

2.14 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。

2.15 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。

2.16 受限制現金

受限制現金主要包括境外內目標集團銀行貸款的保證金。就銀行貸款的保證金而言，當貴集團償還該等銀行貸款時，解除限制。

2.17 現金及現金等價物

在綜合現金流量報表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

2.18 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。

2.19 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。

除非境內目標集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告末後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

2.20 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。

2.21 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。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本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綜合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性差額抵銷時方予確認。

外在差異

因投資附屬公司及聯營公司而產生的暫時差額計提遞延所得稅負債，惟境內目標集團可控制暫時差額的撥回時間且暫時差額在可見未來可能不會撥回的遞延所得稅負債除外。

遞延所得稅資產乃根據於附屬公司的投資所產生的可扣減暫時差額確認，惟僅限於暫時差額很可能於未來撥回，且有充足應課稅溢利可用以抵銷暫時差額。

(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。

2.22 僱員福利**(a) 僱員應享假期權利**

僱員應享年假權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(b) 退休福利

根據中國規則及法規，境外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，境內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，境內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。該等計劃的資產與境內目標集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

2.23 撥備

當境外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，當就重組成本及法律索償作出撥備。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。

2.24 收入確認

收入按已收或應收之代價之公允值計量，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；及當境內目標集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，境內目標集團將確認收入。境內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綜合資產負債表的流動負債項下。

(b) 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，境內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。

2.25 政府補助金

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

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的期間內，在收益表中遞延確認。

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。

2.26 租賃

當擁有權的大部份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。

2.27 保險合約

保險合約乃一方(承保人)自另一方(保單持有人)接納重大保險風險，同意於出現對保單持有人構成不利影響的指定不明朗日後事件(受保事件)時賠償保單持有人的合約。保險風險為由保單持有人轉移至承保人的先前存在風險，僅於受保事件會導致承保人於任何情況下(惟不包括並非商業性質的情況，即對交易的經濟結果並無可辨別影響)須支付重大額外利益時屬重大風險。

境內目標集團視其就若干物業買方提供的按揭融資的財務擔保合約及其向有關連人士提供的財務擔保合約為保險合約。

境內目標集團於各申報日期根據其保險合約的現時估計日後現金流量評估其已確認保險責任是否充足。倘有關評估顯示基於估計日後現金流量，其保險責任的賬面值不足，則於綜合收益表確認全部缺額。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

境內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。境內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境內目標集團財務業績可能構成的不利影響。

風險管理由境內目標集團中央司庫部(「集團司庫」)按照董事會批准的政策執行。境內目標集團司庫透過與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

由於全部經營實體均位於中國且大多數經營實體資產及負債均以人民幣計值，境內目標集團日常業務活動主要以人民幣進行。因此，外匯風險低。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

由於境內目標集團並無龐大的付息資產，境內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。

境內目標集團的利率風險來自長期借貸。境內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。境內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，境內目標集團借貸均以人民幣計值。

境內目標集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列境內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							
於二零一二年							
十二月三十一日	3,313	—	3,313	593	645	1,238	4,551
於二零一三年							
十二月三十一日	—	470	470	668	1,400	2,068	2,538
於二零一四年							
十二月三十一日	100	2,845	2,945	1,095	—	1,095	4,040

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，倘借貸的利率提高／降低100個基點而其他所有變量保持不變，則於有關期間稅後溢利將分別減少／增加人民幣13.7百萬元，人民幣0百萬元及人民幣3.4百萬元，而資本化利息將分別增加／減少人民幣18.2百萬元，人民幣6.5百萬元及人民幣25.7百萬元。

境內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

境內目標集團的信貸風險並無出現重大集中情況。貴集團就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其它應收款項、計入綜合資產負債表的應收關聯公司款項的總結餘。現金交易限於高信貸質素的銀行。境內目標集團已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首付的客戶銷售物業。信貸一般提供予具有充分財務實力的客戶。我們亦設有持續監控程序以確保按計劃收取應收款項及就收回逾期債務(倘有)採取跟進行動。

(c) 流動資金風險

管理層致力於維持充足的現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控境內目標集團的流動資金儲備的滾動預測。

境內目標集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度，適當地保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格，加快銷售，以及發

行優先票據。境內目標集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。董事認為境內目標集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

由於基本業務的動態性質，境內目標集團中央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。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將境內目標集團的非衍生金融負債淨額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
於二零一二年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	4,246	706	—	4,952
貿易及其他應付款項 (附註18)	1,865	—	—	1,865
應付關聯公司款項(附註33)	7,976	—	—	7,976
於二零一三年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	921	1,685	351	2,957
貿易及其他應付款項 (附註18)	2,599	—	—	2,599
應付關聯公司款項(附註33)	9,838	—	—	9,838
於二零一四年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	1,442	764	2,413	4,619
貿易及其他應付款項 (附註18)	1,199	—	—	1,199
應付關聯公司款項(附註33)	15,371	—	—	15,371

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括其他應付稅項及應付工資及福利。

3.2 資本風險管理

境內目標集團的資金管理政策，是保障境外目標集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為權益持有人帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，境內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。

與業內其他企業一樣，境內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權益總額計算。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(包括受限制現金)計算。

境內目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
借貸總額	4,550,552	2,537,807	4,039,986
受限制現金	(389,141)	(4,867)	(260,851)
現金及現金等價物	(1,278,659)	(3,510,976)	(4,956,050)
債務淨額	2,882,752	(978,036)	(1,176,915)
權益總額	2,977,528	3,529,698	4,116,900
資產負債比率	<u>97%</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

董事認為境內目標集團的資產負債比率是健康的。

4 公允價值估計

由於在短期內到期，貿易及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境內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。有關數據分類為以下公允價值層級內的三個層級：

- (a) 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- (b) 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他數據，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- (c) 資產和負債並非依據可觀察市場數據的數據(即非可觀察數據)(第3層)。

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。

境內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) 中國企業所得稅及遞延稅項

境內目標集團於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅及中國附屬公司未匯返盈利的預扣稅的撥備須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果(包括中國附屬公司股息政策變動的影響)與初步入賬的金額不同，則會作出有關差額。

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。由於就若干實體的可動用日後應課稅溢利存在不確定性，境內目標集團並無就累計虧損確認各遞延所得稅資產(如附註9(a)所披露)。

(b) 中國土地增值稅

境內目標集團需在眾多司法權區繳納土地增值稅(「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。境內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。

(c) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

境內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。該等評估須對該等物業的日後售價運用判斷及估計。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，倘估計日後售價降低5%，境內目標集團將就發展中物業及持作出售的竣工物業尚未確認減值。

6 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	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
自二零一二年七月一日 (成立日期)至二零一二年 十二月三十一日期間				
收購附屬公司(附註30(a))	4,617	2,520	361	7,498
添置	5,397	856	958	7,211
出售	—	(7)	—	(7)
折舊	(903)	(449)	(390)	(1,742)
期末賬面淨值	<u>9,111</u>	<u>2,920</u>	<u>929</u>	<u>12,960</u>
於二零一二年 十二月三十一日				
成本	15,447	5,364	1,746	22,557
累計折舊	(6,336)	(2,444)	(817)	(9,597)
賬面淨值	<u>9,111</u>	<u>2,920</u>	<u>929</u>	<u>12,960</u>
截至二零一三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨額	9,111	2,920	929	12,960
添置	3,160	455	—	3,615
收購附屬公司(附註30(b))	1,507	1,159	370	3,036
出售附屬公司(附註32(c))	(1,436)	(806)	(437)	(2,679)
出售	(72)	(75)	(96)	(243)
折舊	(2,822)	(1,571)	(766)	(5,159)
年末賬面淨額	<u>9,448</u>	<u>2,082</u>	<u>—</u>	<u>11,530</u>
於二零一三年 十二月三十一日				
成本	17,405	5,861	1,234	24,500
累計折舊	(7,957)	(3,779)	(1,234)	(12,970)
賬面淨值	<u>9,448</u>	<u>2,082</u>	<u>—</u>	<u>11,530</u>

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一四年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨額	9,448	2,082	—	11,530
添置	1,136	465	—	1,601
出售	(144)	(30)	—	(174)
折舊	(2,085)	(1,745)	—	(3,830)
年末賬面淨額	8,355	772	—	9,127
於二零一四年十二月三十一日				
成本	17,937	6,225	1,037	25,199
累計折舊	(9,582)	(5,453)	(1,037)	(16,072)
賬面淨值	8,355	772	—	9,127

7 無形資產

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
商譽	—	35,070	35,070

於二零一三年，商譽產生自常州綠城業務合併。各項目或各類項目確認為現金產生單位。管理層會檢討業務表現及監察各現金產生單位的商譽。現金產生單位可收回金額乃根據公允價值減出售成本計算釐定。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，經營實體的各現金產生單位分析所使用的除稅後折現率為15%。

8 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營公司	1,004,042	1,741,618	2,253,372
聯營公司	<u>156,472</u>	<u>120,302</u>	<u>409,503</u>
	<u>1,160,514</u>	<u>1,861,920</u>	<u>2,662,875</u>

於全面收入表確認的應佔投資溢利／(虧損)如下：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營公司	(8,780)	(96,574)	132,100
聯營公司	<u>(1,511)</u>	<u>(36,170)</u>	<u>289,201</u>
	<u>(10,291)</u>	<u>(132,744)</u>	<u>421,301</u>

8.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期／年初	—	1,004,042	1,741,618
於所收購的一間合營公司 的投資(附註(i))	214,122	279,794	275,574
於已成立的一間合營公司 的投資(附註(i))	798,700	578,546	104,080
應佔合營公司的(虧損)／溢利	(8,780)	(96,574)	132,100
於現有合營公司的額外投資 (附註(ii))	—	181,300	—
於額外股權收購後轉變 為附屬公司的一間合營公司 (附註(iii))	—	(205,490)	—
期／年末	<u>1,004,042</u>	<u>1,741,618</u>	<u>2,253,372</u>

附註：

- (i) 於二零一二年七月，作為上海項目的一部分(如附註(a)所述)，境內目標集團向綠城房地產收購常州綠城的37%股權。待該交易完成後，常州綠城成為境內目標集團的合營公司。該交易的詳情於附註30(a)披露。

於二零一二年十一月，境內目標集團透過境內目標集團擁有人上海融創綠城與第三方投資人民幣798.7百萬元成立一間合營公司(名為上海保利)。境內目標集團擁有49%股權並共同控制上海保利。

於二零一三年七月，境內目標集團與第三方投資人民幣537百萬元成立一間合營公司(上海融綠啟威)，上海融綠啟威在中國上海從事物業開發業務。

於二零一三年九月，境內目標集團自獨立第三方收購上海吳川49%股權及由賣方應收上海吳川的款項人民幣2,018百萬元，總代價為人民幣2,243百萬元。於該收購完成後，上海吳川成為境內目標集團的一間合營公司，因為該集團分享上海吳川的共同控制權。此後，於二零一三年十二月三十一日，境內目標集團收購上海吳川的額外11.18%股權，代價為人民幣52百萬元，故上海吳川仍為境內目標集團的一間合營公司。

- 於二零一四年八月，境內目標集團自獨立第三方收購上海同瑞50%股權，代價為人民幣275百萬元。於該收購完成後，上海同瑞成為境內目標集團的一間合營公司。
- (ii) 於二零一三年五月，境內目標集團就向物業項目提供資金按比例向上海保利增加出資人民幣181.3百萬元。境內目標集團應佔的投資金額為人民幣181.3百萬元。
- (iii) 於二零一三年一月，境內目標集團自第三方(常州綠城股東)收購其擁有37%股權的合營公司常州綠城額外20%股權，代價為人民幣163百萬元，故常州綠城成為境內目標集團的一間附屬公司。該交易的更多資料於附註30披露。

所有合營公司均為非上市公司並經營房地產開發業務。境內目標集團於以下合營公司擁有權益：

合營公司名稱	註冊資本 人民幣百萬元	境內目標集團應佔股權		
		自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間	截至十二月三十一日年度	
			二零一三年	二零一四年
上海保利泓融	2,000	49%	49%	49%
常州綠城	837	37%	不適用	不適用
上海融綠啟威	410	不適用	51%	51%
上海昊川	50	不適用	60%	60%
蘇州玫瑰園	360	不適用	57%	57%
上海龍鑲	30	不適用	50%	50%
上海融綠匯誼	204	不適用	不適用	51%
上海同瑞	15	不適用	不適用	50%

境內目標集團對相關活動決定的控制需要根據合營公司協議及／或公司細則與其他合營公司合夥人取得一致同意，因此，該等公司列賬為合營公司。

(a) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列一間主要合營公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	合營公司A	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債概要		
流動資產	6,646,387	5,760,022
非流動資產	204,618	3,791
流動負債	3,926,373	1,508,601
非流動負債	2,536,889	3,590,483
資產淨值	<u>387,743</u>	<u>664,729</u>
計入以上資產及負債：		
現金及現金等價物	63,399	17,011
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	—	530,900
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	<u>2,220,000</u>	<u>3,400,000</u>
損益及其他全面收入概要		
收益	1,000	5,800,718
年內(虧損)/溢利	(78,163)	276,985
全面收入總額	<u>(78,163)</u>	<u>276,985</u>
計入以上損益：		
折舊及攤銷	152	630
利息收入	486	1,090
利息開支	76,876	225,363
所得稅開支	<u>(24,864)</u>	<u>268,117</u>

以上資料反映在合營公司的財務報表內呈列的數額(並非境內目標集團享有此等數額的份額)，並經就境內目標集團與合營公司之間會計政策的差異作出調整。

(b) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與境內目標集團於合營公司權益的賬面值的對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營公司 A 的資產淨值	387,743	664,729
貴集團的所有權權益的比例	60%	60%
於合營公司的權益	233,344	400,034
其他調整	8,150	384
賬面值	<u>241,494</u>	<u>400,418</u>

其他合營公司的資料合計：

	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
境內目標集團於該等合營公司的權益的總賬面值	<u>1,500,124</u>	<u>1,852,954</u>
境內目標集團應佔持續經營業務所得虧損	<u>(58,274)</u>	<u>(26,824)</u>
境內目標集團應佔全面收入總額	<u>(58,274)</u>	<u>(26,824)</u>

於有關期間，概無有關境內目標集團於合營公司的權益的或然負債。

8.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
期／年初	—	156,472	120,302
於所收購的一間新聯營公司 的投資(附註(i))	108,983	—	—
於已成立的一間新聯營公司 的投資(附註(i))	49,000	—	—
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(1,511)	(36,170)	289,201
期／年末	<u>156,472</u>	<u>120,302</u>	<u>409,503</u>

附註：

- (i) 於二零一二年七月，作為上海項目的一部分(如附註1(a)所述)，境內目標集團向綠城房地產收購無錫太湖的39%股權。待收購事項完成後，無錫太湖成為境內目標集團的聯營公司。該交易的詳情於附註30(a)披露。

於二零一二年九月，上海葛洲壩由境內目標集團及第三方成立。境內目標集團持有上海葛洲壩49%的股權及上海葛洲壩作為聯營公司入賬。

所有聯營公司均於中國註冊成立及均為非上市公司。境內目標集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本 人民幣百萬元	境內目標集團應佔股權		
		自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間	截至十二月三十一日年度	
			二零一三年	二零一四年
無錫太湖	300	39%	39%	39%
上海葛洲壩	100	49%	49%	49%

(a) 重大聯營公司的財務資料概要

以下載列一間按權益法入賬的主要聯營公司的財務資料概要。

資產負債表概要

	聯營公司A		
	自二零一二年	截至十二月三十一日年度	
	七月一日	二零一三年	二零一四年
	(成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債概要			
流動資產	1,821,816	3,134,457	1,430,988
非流動資產	759	9,659	19,128
流動負債	1,722,939	2,070,473	768,249
非流動負債	—	1,000,000	—
資產淨值	<u>99,636</u>	<u>73,643</u>	<u>681,867</u>
損益及其他全面收入概要			
收益	—	—	3,309,498
年度／期間(虧損)／溢利	(364)	(25,994)	608,224
全面收入總額	<u>(364)</u>	<u>(25,994)</u>	<u>608,224</u>

以上資料反映在聯營公司的財務報表內呈列的數額(並非境內目標集團享有此等數額的份額)，並經就境內目標集團與聯營公司之間會計政策的差異作出調整。

(b) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與境內目標集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

	自二零一二年	截至十二月三十一日年度	
	七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司A的資產淨值	99,636	73,643	681,867
境內目標集團的所有權權益的比例	49%	49%	49%
於聯營公司的權益	48,822	36,085	334,115
於關聯方之間的權益調整	—	(12,676)	(2,996)
賬面值	<u>48,822</u>	<u>23,409</u>	<u>331,119</u>

其他聯營公司的資料合計：

	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
境內目標集團於該等聯營公司 的權益的總賬面值	<u>107,650</u>	<u>96,893</u>	<u>78,384</u>
境內目標集團應佔持續 經營業務所得虧損	<u>(1,333)</u>	<u>(10,757)</u>	<u>(18,509)</u>
境內目標集團應佔全面收入總額	<u>(1,333)</u>	<u>(10,757)</u>	<u>(18,509)</u>

概無有關境內目標集團於聯營公司的權益的或然負債。

9. 遞延所得稅

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收遞延所得稅資產(「遞延所得稅資產」)：			
—12個月內	42,685	70,793	60,008
—12個月後	12,047	46,617	79,531
	<u>54,732</u>	<u>117,410</u>	<u>139,539</u>
將予償付的遞延所得稅負債 (「遞延所得稅負債」)			
—12個月內	132,929	94,580	39,643
—12個月後	2,517,623	2,536,215	2,486,913
	<u>2,650,552</u>	<u>2,630,795</u>	<u>2,526,556</u>
遞延所得稅負債(淨額)	<u>2,595,820</u>	<u>2,513,385</u>	<u>2,387,017</u>

遞延所得稅因在以稅務為基準的財務報表及按照香港財務報告準則編製的財務報表之間確認若干收入、成本及支出時出現時間差異而產生。根據香港會計準則第12號，這構成暫時差額，即為合併資產負債表中的資產或負債賬面值與其稅基之間的差額。

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

(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 導致的遞延 企業所得稅 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一二年七月一日 (成立日期)	—	—	—	—
收購附屬公司(附註30(a)) (扣自)/計入損益表	7,365 637	49,153 (2,423)	6,771 (6,771)	63,289 (8,557)
於二零一二年 十二月三十一日	8,002	46,730	—	54,732
計入/(扣自)損益表	(6,188)	4,621	28,946	27,379
收購附屬公司(附註30(b))	3,955	—	31,344	35,299
於二零一三年 十二月三十一日	5,769	51,351	60,290	117,410
(扣自)/計入損益表	1,119	(2,414)	23,424	22,129
於二零一四年 十二月三十一日	6,888	48,937	83,714	139,539

倘稅項虧損結轉的有關收益有可能透過未來應課稅溢利變現，則稅項虧損結轉可確認為遞延所得稅資產。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境內目標集團並無就各自累計虧損人民幣80百萬元、人民幣20百萬元及人民幣3百萬元確認遞延所得稅資產人民幣20百萬元、人民幣5百萬元及人民幣1百萬元。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，累計虧損金額及屆滿日期如下：

	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元
二零一三年	3	—	—
二零一四年	5	—	—
二零一五年	16	3	—
二零一六年	29	13	—
二零一七年	27	4	3
	<u>80</u>	<u>20</u>	<u>3</u>

於報告期末，境內目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日擁有可扣減暫時差額人民幣346百萬元、人民幣0百萬元及人民幣0百萬元，對此由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

(b) 遞延所得稅負債

	收購新 附屬公司 產生的 土地增值稅 人民幣千元	遞延 企業所得稅 －收購事項 公允價值盈餘 人民幣千元	遞延 企業所得稅 預付土地 增值稅 人民幣千元	遞延 企業所得稅 合計 人民幣千元
於二零一二年七月一日 (成立日期)	—	—	—	—
收購附屬公司(附註30(a))	2,354,863	501,508	—	2,856,371
計入損益表	—	(42,661)	—	(42,661)
於確認物業銷售收益後 轉撥至土地增值稅	(163,158)	—	—	(163,158)
於二零一二年十二月三十一日	2,191,705	458,847	—	2,650,552
收購附屬公司(附註30(b))	139,272	6,810	—	146,082
扣自/(計入)損益表	—	(39,285)	37,069	(2,216)
於確認物業銷售收益後 轉撥至土地增值稅應付款項	(163,623)	—	—	(163,623)
於二零一三年 十二月三十一日	2,167,354	426,372	37,069	2,630,795
計入損益表	—	(12,679)	(37,069)	(49,748)
於確認物業銷售收益後 轉撥至土地增值稅應付款項	(54,491)	—	—	(54,491)
於二零一四年 十二月三十一日	<u>2,112,863</u>	<u>413,693</u>	<u>—</u>	<u>2,526,556</u>

10 發展中物業

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
包括：			
土地使用權	12,252,515	7,412,435	7,565,708
其他開發成本	2,025,059	1,301,525	1,721,476
資本化財務成本	1,097,144	678,027	963,457
	<u>15,374,718</u>	<u>9,391,987</u>	<u>10,250,641</u>
包括：			
將於12個月內竣工	5,374,459	1,066,274	1,914,307
將於12個月後竣工	10,000,259	8,325,713	8,336,334
	<u>15,374,718</u>	<u>9,391,987</u>	<u>10,250,641</u>

發展中物業(「發展中物業」)均位於中國。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，人民幣6,672百萬元、人民幣3,504百萬元及人民幣5,945百萬元的若干發展中物業已抵押作境內目標集團借貸的抵押物(附註17)。

11 持作出售的竣工物業

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作出售的竣工物業總額	3,212,462	1,485,885	1,014,551
持作出售的竣工物業淨額	<u>3,212,462</u>	<u>1,485,885</u>	<u>1,014,551</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，人民幣1,700百萬元、人民幣218百萬元及人民幣289百萬元的若干持作出售竣工物業已抵押作境內目標集團借貸的抵押物(附註17)。

12 預付款項

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非即期			
權益投資的預付款項(附註(a))	85,000	—	944,992
預付稅項			
— 土地增值稅	167,314	216,258	132,948
— 營業稅及附加收費	173,100	101,606	178,710
— 當期所得稅	38,121	1,671	25,709
收購土地使用權的預付款項	—	144,129	158,309
預付予建築公司的開發成本	85	—	2,252
	<u>378,620</u>	<u>463,664</u>	<u>497,928</u>

境內目標集團預付款項的賬面值乃以人民幣計值。

(a) 於二零一四年十二月三十一日權益投資的預付款項代表就收購上海富源濱江開發有限公司(在中國上海從事房地產項目開發)權益的預付代價。

13 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(c))	—	—	82,254
應收票據	59,268	900	3,010
按金(附註(c))	22,484	23,429	211,879
對第三方貨款	—	40,000	40,000
其他	5,871	45,361	29,353
	<u>87,623</u>	<u>109,690</u>	<u>366,496</u>

附註：

- (a) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，貿易應收款項、其他應收款項及應收票據賬面值與其公允價值相若。
- (b) 境內目標集團的貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。
- (c) 貿易應收款項主要來自物業的銷售額。出售物業的代價根據有關買賣協議的條款支付。於二零一四年十二月三十一日貿易應收款項的賬齡除人民幣3百萬元在90至180天內，其餘均在90天以內。貿易應收款項為信貸期內應收賬款。

於有關期間，境內目標集團給予若干信譽良好的客戶90至365天的信貸期。

14 受限制現金

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款的擔保按金	27,326	4,835	196,387
預售物業的受限制所得款項	342,954	32	63,962
其他	18,861	—	502
	<u>389,141</u>	<u>4,867</u>	<u>260,851</u>

15 現金及現金等價物

	十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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	<u>1,278,659</u>	<u>3,510,976</u>	<u>4,956,050</u>

境內目標集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，境內目標集團並無銀行透支。

16 合併資本及儲備

	合併		
	資本及 其他儲備	法定儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年七月一日(成立日期)			
(附註1(a))	2,000,000	—	2,000,000
法定儲備(附註(a))	—	27,452	27,452
於二零一二年十二月三十一日	2,000,000	27,452	2,027,452
與非控股權益的交易(附註31)	(99,741)	—	(99,741)
法定儲備(附註(a))	—	4,393	4,393
於二零一三年十二月三十一日	1,900,259	31,845	1,932,104
法定儲備(附註(a))	—	24,988	24,988
於二零一四年十二月三十一日	<u>1,900,259</u>	<u>56,833</u>	<u>1,957,092</u>

附註：

(a) 中國法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成境內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、擴充境內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，境內目標集團實體可將本儲備轉換為註冊資本，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

17 借貸

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非即期			
有抵押，借自：			
— 銀行	1,433,000	825,000	3,344,986
— 其他金融機構	1,037,552	1,667,807	—
	<u>2,470,552</u>	<u>2,492,807</u>	<u>3,344,986</u>
減：長期借貸的即期部份(附註i)	<u>(1,825,850)</u>	<u>(622,807)</u>	<u>(500,000)</u>
	<u>644,702</u>	<u>1,870,000</u>	<u>2,844,986</u>
即期			
有抵押，借自：			
— 銀行	200,000	45,000	95,000
— 其他金融機構	800,000	—	600,000
	<u>1,000,000</u>	<u>45,000</u>	<u>695,000</u>
無抵押，借自：			
— 第三方	1,080,000	—	—
	<u>1,080,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
加：長期借貸的即期部份	<u>1,825,850</u>	<u>622,807</u>	<u>500,000</u>
	<u>3,905,850</u>	<u>667,807</u>	<u>1,195,000</u>

(a) 長期借貸

- (i) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣884百萬元、人民幣400百萬元及人民幣1,749百萬元將於相關項目按建築面積計算的累計預售進度達到20%至80%時到期支付。根據管理層對銷售的預測，並無借貸將到期償還，並列示在流動負債中。
- (ii) 境內目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1至2年	644,702	1,535,000	596,000
2至5年	—	335,000	2,248,986
	<u>644,702</u>	<u>1,870,000</u>	<u>2,844,986</u>

- (b) 境內目標集團以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合同重新定價日期如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
6個月或以下	3,313,000	—	1,200,000
6至12個月	—	310,000	1,424,986
12個月以上	—	160,000	320,000
	<u>3,313,000</u>	<u>470,000</u>	<u>2,944,986</u>

- (c) 境內目標集團借貸的賬面值與其公允價值相若。
- (d) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境內目標集團的借貸人民幣3,471百萬元、人民幣2,538百萬元及人民幣4,040百萬元乃分別由總計人民幣8,372百萬元、人民幣3,722百萬元及人民幣6,234百萬元的貴集團若干發展中物業、持作出售竣工物業及 貴集團於若干附屬公司的權益抵押或共同抵押。
- (e) 有關期間的加權平均實際利率分別為9.67%、9.22%及8.60%。

18 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項	1,389,674	1,014,978	1,002,250
權益收購代價的應付款項	—	1,234,867	48,026
應付非控股權益款項(附註(b))	287,776	295,978	20,669
應付票據	7,000	—	60,307
其他應付稅項	129,557	90,416	126,306
應付利息	24,073	13,434	48,283
工資及應付福利	16,127	15,935	15,186
其他應付款項	156,420	39,650	19,846
	<u>2,010,627</u>	<u>2,705,258</u>	<u>1,340,873</u>

附註：

(a) 境內目標集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
180天以內	1,066,561	323,744	493,084
181至365天	—	81,205	17,980
365天以上	323,113	610,029	491,186
	<u>1,389,674</u>	<u>1,014,978</u>	<u>1,002,250</u>

(b) 應付非控股權益款項主要來自境內目標集團及非控股權益透過按各自權益份額比例的權益持有人貸款向若干有關物業開發附屬公司提供資金。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，應付非控股權益款項為不計息、無抵押及無固定還款期限。

19 按性質分析的開支

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 二零一四年 人民幣千元 人民幣千元	
	已售物業成本	1,985,542	4,457,303
營業稅及相關附加收費(附註20)	115,717	283,638	106,755
員工成本(附註21)	29,322	58,915	51,069
廣告及推廣成本	52,363	80,633	52,281
辦公室及差旅費用	10,781	19,801	24,826
其他稅項費用	2,587	9,074	7,120
諮詢費用	837	3,398	2,210
招待費	2,798	11,603	6,927
減值	1,331	3,181	2,307
其他	1,208	7,477	3,533
銷售成本、銷售及 市場推廣成本及行政開支	<u>2,202,486</u>	<u>4,935,023</u>	<u>1,865,997</u>

20 營業稅及相關附加收費

境內目標集團的中國附屬公司須就其收入繳納以下銷售稅及附加收費：

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% 至 2%	— 已付營業稅
e) 防洪費	0% 至 1%	— 已付營業稅

21 僱員福利開支

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 二零一四年 人民幣千元 人民幣千元	
	工資及薪金	24,838	48,353
退休金成本	2,030	4,483	2,415
員工福利成本	2,454	6,079	4,361
	<u>29,322</u>	<u>58,915</u>	<u>51,069</u>

22 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

上海融創綠城的董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、田強先生、王虹斌先生及錢曉華先生(彼等被視為境內目標集團的董事)。

董事姓名	薪金 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
自二零一二年七月一日 (成立日期)至二零一二年 十二月三十一日期間：				
孫宏斌	—	—	—	—
汪孟德	—	—	—	—
田強	837	929	45	1,811
王虹斌	1,291	—	83	1,374
錢曉華	1,070	—	83	1,153
截至二零一三年 十二月三十一日止年度：				
孫宏斌	—	—	—	—
汪孟德	—	—	—	—
田強	1,154	1,788	70	3,012
王虹斌	1,234	—	81	1,315
錢曉華	1,091	—	81	1,172
截至二零一四年 十二月三十一日止年度：				
孫宏斌	—	—	—	—
汪孟德	—	—	—	—
田強	695	594	28	1,317
王虹斌	723	—	26	749
錢曉華	657	—	26	683

除上文所披露的董事酬金外，孫宏斌先生及汪孟德先生向 貴公司收取酬金，當中部分與彼等向境內目標集團提供的服務有關，按比例攤分彼等向境內目標集團提供服務與彼等向 貴公司提供服務的金額並不可行。

(b) 五名最高薪酬人士

於相關期間在境內目標集團當中薪酬最高的五名人士包括三名薪酬已反映在上述分析的董事。於有關期間應付餘下兩名人士的薪酬分別如下：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至	
		十二月三十一日止年度 二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資及其他福利	1,888	2,142	3,295
社會保障成本	135	120	159
總計	<u>2,023</u>	<u>2,262</u>	<u>3,454</u>

薪酬屬於以下範圍內：

薪酬範圍(人民幣千元)	人數		
	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 期間	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一四年
零至 1,000	1	—	—
1,001 至 1,500	1	2	—
1,501 至 2,500	—	—	2

23 其他收入及收益

	自二零一二年	截至	
	七月一日 (成立日期)	十二月三十一日止年度	
	至二零一二年	二零一三年	二零一四年
	十二月	十二月三十一日	十二月三十一日
	三十一日	二零一三年	二零一四年
	期間	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
出售附屬公司所得收益(附註32)	—	308,255	—
業務合併所得收益(附註30(a))	197,058	—	—
收購合營公司及聯營公司所得收益	—	2,894	574
重新計量投資所得收益(附註30(b))	—	510	—
貸款予關聯公司所得利息收益	40,327	113,083	176,106
政府補助	—	17,477	17,435
其他	6	4,943	499
	<u>237,391</u>	<u>447,162</u>	<u>194,614</u>

24 其他開支及虧損

	自二零一二年	截至	
	七月一日 (成立日期)	十二月三十一日止年度	
	至二零一二年	二零一三年	二零一四年
	十二月	十二月三十一日	十二月三十一日
	三十一日	二零一三年	二零一四年
	期間	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
延誤交付物業的補償	—	—	1,825
其他	881	611	2,044
	<u>881</u>	<u>611</u>	<u>3,869</u>

25 財務收入及成本

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至	
		十二月三十一日止年度 二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
(a) 財務收入			
— 銀行存款利息收入	(6,164)	(9,835)	(39,217)
(b) 財務成本			
於以下各項的利息開支			
— 銀行借貸	126,686	149,145	162,019
— 來自非銀行金融機構的借貸	115,248	175,642	207,165
	241,934	324,787	369,184
減：資本化財務成本	(241,934)	(324,787)	(313,888)
	—	—	55,296

於有關期間用於釐定符合資本化條件的利息金額的年度資本化率分別為9.67%、9.22%及8.60%。

26 所得稅開支

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至	
		十二月三十一日止年度 二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
企業所得稅支出(「企業所得稅」)			
— 當期所得稅	128,756	158,947	124,020
— 遞延所得稅	(34,104)	(29,595)	(71,877)
	94,652	129,352	52,143
土地增值稅	(134,847)	(109,728)	5,177
	(40,195)	19,624	57,320

(a) 企業所得稅

境內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：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度 二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前溢利	110,941	569,818	644,522
按國內稅率計算的所得稅	27,735	142,455	161,131
土地增值稅	33,712	27,432	(1,294)
應佔按權益法入賬的投資溢利／(虧損)淨額	2,573	33,186	(105,325)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	5,676	3,960	—
動用並無確認遞延所得稅的稅項虧損	—	(15,584)	(4,078)
撥回並無確認遞延所得稅資產的稅項時間差異	—	(11,470)	—
毋須課稅收入	(1,479)	(52,338)	(144)
不可扣減開支	26,435	1,711	1,853
	<u>94,652</u>	<u>129,352</u>	<u>52,143</u>

於有關期間的加權平均適用稅率為25%。

境內目標集團旗下的所用實體均在中國成立及運營。境內目標集團實體的所得稅撥備已基於現行法規、詮釋及常規按25%的適用稅率及於有關期間的估計應課稅溢利計算。

(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，並於合併全面收益表內列作稅項開支。

27 經營活動所用現金

	自二零一二年 七月一日 (成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前溢利	110,941	569,818	644,522
就以下各項做出調整：			
— 財務成本總額	—	—	55,296
— 合營公司及聯營公司的 利息收入	(40,327)	(113,083)	(176,106)
— 出售物業、廠房及設備 (「物業、廠房及設備」)的 虧損／(收益)	7	(368)	(55)
— 減值	1,741	5,124	3,830
— 應佔合營公司及聯營公司的 虧損／(溢利)	10,291	132,744	(421,301)
— 業務合併所得收益(附註30(a))	(197,058)	—	—
— 收購合營公司所得收益	—	(2,894)	(574)
— 重新計量投資所得收益	—	(510)	—
— 出售附屬公司所得收益 (附註32)	—	(308,255)	—
營運資本變動			
— 預售物業所得受限制現金	(361,815)	361,770	(64,432)
— 發展中物業及持作出售的 竣工物業淨值	(231,080)	1,838,059	(73,342)
— 預付款項	(378,620)	(44)	(34,263)
— 貿易及其他應收款項	472,037	(174,857)	(314,047)
— 客戶預付款項	1,636,697	(689,288)	700,555
— 貿易及其他應付款項	473,395	1,013,825	(1,412,409)
— 應收關聯公司款項	(1,284,869)	(3,016,693)	(306,770)
— 應付關聯公司款項	3,312,662	4,025,381	5,532,366
經營活動所得現金	<u>3,524,002</u>	<u>3,640,729</u>	<u>4,133,270</u>

28 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業開發支出			
— 已訂約但未撥備	3,348,800	1,007,767	2,251,925
— 已批准但未訂約	7,963,990	11,079,932	11,240,218
	<u>11,312,790</u>	<u>12,087,699</u>	<u>13,492,143</u>

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於聯營公司及合營公司的投資			
— 已訂約但未撥備	93,480	—	629,994
	<u>93,480</u>	<u>—</u>	<u>629,994</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經營租賃租金開支總額如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
不超過1年	2,706	767	1,314
1年以上5年以內	1,805	—	—
	<u>4,511</u>	<u>767</u>	<u>1,314</u>

29 或然負債

按揭融資的擔保

境內目標集團就按揭融資的財務擔保的負債如下：

	十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關若干 貴集團物業單位買家 獲授按揭融資的擔保	517,092	—	—

境外目標集團內的項目經營實體已就若干客戶購買境內目標集團已開發物業的銀行借款提供擔保，為客戶的還款責任作擔保。有關擔保將於以下情況(以較早者為準)終止：(i) 房地產所有權證書轉交予買家，一般會於完成擔保登記後平均兩至三年內發生；或(ii) 物業買家已清償按揭貸款。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，境外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，而境內目標集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。境內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。

30 業務合併

(a) 收購上海項目

如附註1(a)所披露，由八家公司組成的上海項目乃於二零一二年七月一日由境內目標集團向綠城房地產收購。待收購完成後，八家公司中有六家(為蘇州禦園、上海華浙、上海綠順、無錫綠城、天津逸駿及蘇州玫瑰園)成為境內目標集團的附屬公司，一家公司(為常州玉蘭)成為境內目標集團的合營公司以及一家公司(為無錫太湖)成為境內目標集團的聯營公司。該等公司的詳情於附註1(b)披露。

	人民幣千元
代價	6,040,744
減：上海項目的公允價值	<u>(6,237,802)</u>
業務合併所得收益	<u>(197,058)</u>

所收購的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	361,694
物業、廠房及設備	7,498
於一間合營公司的投資(附註8.1)	214,122
於一間聯營公司的投資(附註8.2)	108,983
開發中物業	16,355,166
持作出售的已竣工物業	1,759,000
貿易及其他應收款項及預付款項	463,412
應收關連人士款項	308,715
貿易及其他應付款項	(1,925,230)
應付關連公司款項	(673,657)
客戶預付款項	(1,833,345)
當期所得稅負債	(185,432)
遞延所得稅負債	(2,793,082)
借貸	<u>(5,103,650)</u>
資產淨值	7,064,194
減：非控股權益	<u>(826,392)</u>
所收購淨資產的公允價值	<u>6,237,802</u>

收購的現金流量的分析如下：

以現金償還的代價	6,040,744
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>(361,694)</u>
現金淨值的影響	<u>5,679,050</u>

(b) 多次收購達到控制

於二零一三年一月，境內目標集團已自獨立第三方收購原已擁有37%權益的合營公司（附註8.1）常州綠城額外20%的權益，代價為人民幣163百萬元。於收購完成後，常州綠城成為境內目標集團擁有57%權益的附屬公司。

	人民幣千元
先前持有37%權益的重新計量	206,000
先前持有權益的賬面值	205,490
	<u>510</u>
重新計量所得收益	510
常州綠城20%權益的代價	163,480
加：先前擁有的37%權益	206,000
減：57%可識別資產及負債的公允價值	<u>(334,410)</u>
商譽	<u><u>35,070</u></u>

所收購的可識別資產及負債的公允價值簡要概述如下：

	人民幣千元
現金及現金等價物	44,451
物業、廠房及設備	3,036
開發中物業	1,628,539
其他應收款項	737,231
貿易及其他應付款項	(818,492)
客戶預付款項	(425,723)
借貸	(485,000)
遞延所得稅負債	<u>(110,783)</u>
資產淨值	573,259
減：非控股權益	<u>(238,849)</u>
所收購淨資產的公允價值	<u><u>334,410</u></u>

總代價及收購的現金流量的償還狀況分析如下：

	以現金償還 人民幣千元
於二零一二年的代價預付款項	80,000
於二零一三年償還的餘下代價	83,480
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	(44,451)
於二零一三年的現金淨值的影響	<u>39,029</u>

31 與非控股權益的交易

如附註30所披露，於二零一三年一月，常州綠城成為境內目標集團的附屬公司。於二零一三年四月，境內目標集團自第三方非控股股東進一步收購常州綠城額外40%的權益。於該交易完成後，境內目標集團擁有常州綠城97%的權益。資料詳情載列如下：

	人民幣千元
交易的代價	318,886
於交易日期所收購非控股權益的賬面值	(219,145)
境內目標集團應佔股權變動	<u>99,741</u>
與非控股權益的交易產生的現金流量影響：	
現金代價	318,886
其他進一步轉讓	32,147
	<u>351,033</u>

32 出售附屬公司

- (a) 於二零一三年八月，境內目標集團出售一間附屬公司即蘇州玫瑰園10%的權益予獨立第三方，代價為人民幣36百萬元。於該交易完成後，根據蘇州玫瑰園的組織章程細則，其成為境內目標集團擁有56.67%的合營公司。
- (b) 於二零一三年十月，境內目標集團出售兩間全資擁有附屬公司，上海融綠鼎晟及蘇州御園，予貴公司的其他附屬公司，總代價為人民幣255百萬元，這對境內目標集團產生人民幣275百萬元的淨收益或虧損。

(c) 於出售日期，主要出售實體的淨資產／負債詳情如下：

	蘇州御園 及上海		總計
	蘇州玫瑰園	融綠鼎晟	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制現金	—	2,156	2,156
現金及現金等價物	19,179	65,832	90,011
物業、廠房及設備	1,314	1,365	2,679
發展中物業	4,307,012	2,513,632	6,820,644
持作出售竣工物業	—	1,036,076	1,036,076
貿易及其他應收款項及預付款項	2,128	106,320	108,448
應收關聯公司款項	—	105	105
貿易及其他應付款項	(230,848)	(339,819)	(570,667)
客戶預付款項	(84,133)	(1,123,663)	(1,207,796)
應付關聯公司款項	(2,168,876)	(482,248)	(2,656,124)
借貸	(1,920,800)	(1,800,000)	(3,720,800)
	(75,024)	(20,244)	(95,268)
減：非控股權益	78,013	—	78,013
按賬面值出售的淨資產／(負債)	2,989	(20,244)	(17,255)

(d) 出售所得收益如下：

	蘇州御園 及上海		總計
	蘇州玫瑰園	融綠鼎晟	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按賬面值出售的淨資產／(負債)	2,989	(20,244)	(17,255)
代價			
— 現金	36,000	255,000	291,000
出售所得收益	33,011	275,244	308,255

(e) 有關現金流量的影響

	蘇州玫瑰園 人民幣千元	蘇州御園 及上海 融綠鼎晟 人民幣千元	總計 人民幣千元
已收現金代價	36,000	—	36,000
已出售現金	(19,179)	(65,832)	(85,011)
	<u>16,821</u>	<u>(65,832)</u>	<u>(49,011)</u>

- (f) 於二零一四年八月，境內目標集團向 貴公司另一間附屬公司(即豐盛地產發展(上海)有限公司(「豐盛」))出售上海名翔的100%權益，代價為人民幣5百萬元。該代價相等於已出售淨資產，且該出售並無產生收益或虧損，亦並無對現金流量產生影響。

33 關連方交易

於有關期間，境內目標集團受上海融創綠城的控制。境內目標集團的最終控制人士為貴公司。

(a) 名稱及與關聯方關係

名稱	關係
綠城中國	境內目標集團直接非控股股東
天津融創置地有限公司	境內目標集團直接控股公司
無錫融創地產有限公司	受貴公司共同控制
無錫融創綠城湖濱置業有限公司	受貴公司共同控制
鼎晟資產投資控股有限公司	受貴公司共同控制
新富港	受貴公司共同控制

名稱	關係
豐盛	受貴公司共同控制
天津融創鼎晟置地有限公司	受貴公司共同控制
天津融政投資有限公司	受貴公司共同控制
融創奧城	受貴公司共同控制

(b) 與關連方的交易

除於合併財務報表其他部份披露的關連方資料外，境內目標集團擁有以下重大交易，由境內目標集團與關連方於日常業務過程中訂立：

	自二零一二年 七月一日 (成立日期)至 二零一二年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 十二月三十一日止年度	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
支付予關連公司的現金	(1,809,615)	(2,671,160)	(7,650,576)
收取自關連公司的現金	11,628,318	4,244,304	9,207,778
	<u>9,818,703</u>	<u>1,573,144</u>	<u>1,557,202</u>

境內目標集團董事認為，以上披露的關連方交易乃於正常業務過程中進行，且其條款乃由境內目標集團實體與各關連方共同磋商而定。

(c) 主要管理層薪酬

主要管理層包括上海融創綠城的董事及總經理。彼等的薪酬已於財務報表附註22披露。

(d) 關聯方結餘

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收關聯公司款項			
貴公司合營公司	946,858	3,763,327	4,643,140
貴公司聯營公司	810,896	43,673	—
貴公司附屬公司	480,867	3,096,978	5,001,751
	<u>2,238,621</u>	<u>6,903,978</u>	<u>9,644,891</u>
應付關聯公司款項			
權益持有人	5,908,294	5,701,030	3,500,955
貴公司合營公司	1,570,240	2,339,844	5,031,761
貴公司聯營公司	33,792	609,871	1,505,549
貴公司附屬公司	463,928	1,187,656	5,332,501
	<u>7,976,254</u>	<u>9,838,401</u>	<u>15,370,766</u>

應收合營公司及聯營公司的款項並無固定還款日期。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，人民幣789百萬元、人民幣1,459百萬元及人民幣3,829百萬元乃按年利率6.35%至12%計息，餘下款項免息。於有關期間，自合營公司及聯營公司收取的利息分別為人民幣40百萬元、人民幣113百萬元及人民幣176百萬元。

應付關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

34 金融工具(按類別)

	十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貸款及應收款項			
於資產負債表列賬的資產			
貿易及其他應收款項	87,623	109,690	366,496
受限制現金	389,141	4,867	260,851
現金及現金等價物	1,278,659	3,510,976	4,956,050
應收關聯公司款項	<u>2,238,621</u>	<u>6,903,978</u>	<u>9,644,891</u>
按攤銷成本列賬的金融負債			
於資產負債表列賬的負債			
借貸	4,550,552	2,537,807	4,039,986
應付關聯公司款項	7,976,254	9,838,401	15,370,766
貿易及其他應付款項	<u>1,864,943</u>	<u>2,598,907</u>	<u>1,199,381</u>

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。

35 結算日後事項

於二零一五年五月十五日，貴公司與綠城中國訂立一份框架協議，據此，已有條件協定上海融創綠城以股權代價人民幣1,970,284,911元及債權代價人民幣270,000,000元將持有的上海華浙的51%股權出售予綠城房地產。

交易完成後，上海華浙將不再是貴公司的附屬公司。

III 其後的財務報表

境內目標集團旗下的任何公司並無就二零一四年十二月三十一日後直至本報告日期的任何期間編製任何經審核財務報表。

境內目標集團旗下的任何公司並無就二零一四年十二月三十一日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

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

二零一五年六月十一日

業務概覽

境內目標公司各自主要在中國從事房地產開發。境內目標公司(境內目標公司1至境內目標公司15)所從事的房地產項目的進一步詳情載於本通函「董事會函件－有關境內目標公司的資料」一節。

財務概覽

為與附錄四所載境內目標公司財務資料的呈報一致，管理層的財務概覽乃就境內目標公司自上海融創綠城成立或收購若干公司起的財務資料作出。除另有指明外，本管理層討論及分析內所用「截至二零一二年十二月三十一日止年度」指二零一二年七月一日(成立日期)至二零一二年十二月三十一日期間。

收入

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，境內目標公司分別錄得總收入人民幣2,081.0百萬元、人民幣5,181.2百萬元及人民幣1,914.6百萬元，這是由於交付上海華浙外灘置業有限公司(「黃浦灣項目」)、上海綠順房地產開發有限公司(「上海玉蘭花園項目」)、無錫綠城房地產開發有限公司(「無錫玉蘭花園項目」)、常州綠城置業有限公司(「常州玉蘭廣場項目」)、蘇州綠城御園房地產開發有限公司(「蘇州御園項目」)所開發的物業所致。

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		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益			
黃浦灣項目	637,805	778,716	261,002
上海玉蘭花園項目	456,097	2,759,135	236,538
無錫玉蘭花園項目	987,142	584,410	496,221
常州玉蘭廣場項目	—	—	920,791
蘇州御園項目	—	1,059,938	—
	<u>2,081,044</u>	<u>5,181,199</u>	<u>1,914,552</u>
總計	<u>2,081,044</u>	<u>5,181,199</u>	<u>1,914,552</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
已交付建築面積(平方米)			
黃浦灣項目	8,291	8,698	1,846
上海玉蘭花園項目	9,634	86,019	6,654
無錫玉蘭花園項目	85,692	85,338	46,304
常州玉蘭廣場項目	—	—	125,721
蘇州御園項目	—	20,537	—
總計	<u>103,617</u>	<u>200,592</u>	<u>180,525</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度的收入較截至二零一二年十二月三十一日止年度有所增加主要是由於境內目標公司僅於截至二零一二年十二月三十一日止年度內的六個月期間錄得收益，因為所有項目由上海融創綠城於二零一二年七月一日收購。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的收入較截至二零一三年十二月三十一日止年度有所減少主要是由於平均售價由二零一三年的每平方米人民幣25,830元減少至二零一四年的每平方米人民幣10,605元，這主要是由於二零一三年主要從平均售價每平方米人民幣32,076元的上海玉蘭花園項目錄得收入，而二零一四年主要從平均售價為人民幣7,324元的常州玉蘭廣場項目錄得收入。

銷售成本

期內的銷售成本包括期內所交付物業的直接開發活動所產生的成本，如土地使用權成本、建設成本、資本化成本及營業稅。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，境內目標公司的銷售成本分別為人民幣2,101.3百萬元、人民幣4,740.9百萬元及人民幣1,715.7百萬元。

毛利／(虧損)

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，毛利／(虧損)分別達毛損人民幣20.2百萬元、毛利人民幣440.3百萬元及人民幣198.8百萬元，毛利率分別為-1%、8%及10%。

銷售及市場推廣成本

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，境內目標公司的銷售及營銷成本主要包括與預售物業有關的廣告及推廣成本、銷售及營銷員工成本、差旅

開支、辦公室開支及與預售及營銷活動有關的其他開支。廣告及推廣成本即時於其產生期間錄為開支。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，境內目標公司的銷售及市場推廣成本分別為人民幣75.7百萬元、人民幣128.5百萬元及人民幣86.7百萬元。由截至二零一二年十二月三十一日止年度至截至二零一三年十二月三十一日止年度的增加主要是由於境內目標公司僅於截至二零一二年十二月三十一日止年度內的六個月期間產生銷售及營銷成本，因為所有項目由上海融創綠城於二零一二年七月一日收購。

由截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四年十二月三十一日止年度的減少主要是由於上海玉蘭花園項目所產生的銷售及營銷成本減少，這與其收益減少一致，及蘇州御園項目及蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司(其10%股權已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內被上海融創綠城出售)所產生的銷售及營銷成本減少。

行政開支

期內目標公司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。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，境內目標公司的行政開支分別為人民幣25.5百萬元、人民幣65.6百萬元及人民幣63.6百萬元。

由截至二零一二年十二月三十一日止年度至截至二零一三年十二月三十一日止年度的增加主要是由於境內目標公司僅於截至二零一二年十二月三十一日止年度內的六個月期間產生行政開支，因為所有項目由上海融創綠城於二零一二年七月一日收購。

僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境內目標公司的僱員人數分別為約154人及126人。

根據中國相關法規，境內目標公司須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

財務成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
財務成本			
利息開支			
銀行借款	126,686	149,145	162,019
其他借款	115,248	175,642	207,165
	<u>241,934</u>	<u>324,787</u>	<u>369,184</u>
減：資本化財務成本	<u>(241,934)</u>	<u>(324,787)</u>	<u>(313,888)</u>
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>55,296</u>

年內財務成本的波動主要是由於與項目開發不同階段的資金需要相符的不同來源借款的融資結構變動以及建設期內資本化財務成本的波動所致。

應佔按權益法入賬的投資的溢利／(虧損)淨額

應佔按權益法入賬的投資的溢利／(虧損)淨額指境內目標公司應佔無錫太湖綠城置業有限公司(「無錫玉蘭花園西項目」)、上海葛洲壩綠融置業有限公司(「上海玉蘭花園一臻園項目」)、上海吳川置業有限公司(「香溢花城項目」)、上海保利泓融房地產有限公司(「上海御園項目」)、蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司(「蘇州桃花源項目」)、上海融綠匯誼置業有限公司(「顧村項目」)、上海融綠啟威置業有限公司(「虹口項目」)、上海龍驤房地產開發有限公司(「五玠坊項目」)及上海同瑞房地產開發有限公司(「漕寶路項目」)的溢利或虧損。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，境內目標公司應佔按權益法入賬的投資的溢利／(虧損)淨額分別為虧損人民幣10.3百萬元、虧損人民幣132.7百萬元及溢利人民幣359.1百萬元。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度應佔按權益法入賬的投資的虧損變動為截至二零一四年十二月三十一日止年度的應佔溢利，乃主要由於上海玉蘭花園一臻園項目及香溢花城項目於截至二零一四年十二月三十一日止年度開始錄得收入。

借款及抵押物

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動			
有抵押：			
銀行借款	1,433,000	870,000	3,344,986
其他借款	1,037,552	1,667,807	—
	<u>2,470,552</u>	<u>2,537,807</u>	<u>3,344,986</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(1,825,850)</u>	<u>(667,807)</u>	<u>(500,000)</u>
	<u>644,702</u>	<u>1,870,000</u>	<u>2,844,986</u>
流動			
有抵押：			
銀行借款	200,000	—	95,000
其他借款	800,000	—	600,000
	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>	<u>695,000</u>
無抵押：			
其他借款	1,080,000	—	—
	<u>1,080,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
加：長期借款的即期部分	<u>1,825,850</u>	<u>667,807</u>	<u>500,000</u>
	<u>3,905,850</u>	<u>667,807</u>	<u>1,195,000</u>
	<u>4,550,552</u>	<u>2,537,807</u>	<u>4,039,986</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境內目標公司分別為人民幣3,470.6百萬元、人民幣2,537.8百萬元及人民幣4,040.0百萬元的借款以境內目標公司分別為人民幣8,372.1百萬元、人民幣3,721.9百萬元及人民幣6,234.0百萬元的發展中物業及持作出售的竣工物業以及上海融創綠城於若干合營公司的股權作抵押。

現金狀況

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境內目標公司的現金及現金等價物以及受限制現金的總結餘分別為人民幣1,667.8百萬元、人民幣3,515.8百萬元及人民幣5,216.9百萬元。

外匯風險

境內目標公司主要於中國營運。所有交易均主要以人民幣進行，資產及負債均以人民幣計值。因此，該集團並無面對重大外匯風險。

借款利率

下表載列境內目標公司面對的利率風險，包括賬面值負債(按到期日期分類)。

	浮動利率			固定利率			總計
	小於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)	小於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)	
借款							
於二零一二年							
十二月三十一日	3,313	—	3,313	593	645	1,238	4,551
於二零一三年							
十二月三十一日	—	470	470	668	1,400	2,068	2,538
於二零一四年							
十二月三十一日	100	2,845	2,945	1,095	—	1,095	4,040

財務年度利率的浮動主要是由於不同項目所採取借款的來源不同所致，受項目盈利能力、市況以及撥款時機等因素影響。

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度，境內目標公司並無使用任何利率置換來對沖其面對的利率風險。

資本負債比率

資本負債比率按資本總額除以債務淨額計算。債務淨額按借款總額(包括即期及長期借款)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境內目標公司的資本負債比率分別為49%、0%及0%。

境內目標公司的項目開發主要由股東出資以及來自銀行及非銀行金融機構的借款提供資金。期內資本負債比率浮動是由於融資結構的變化與項目開發不同階段相符所致。

或然負債

境內目標公司已就若干客戶購買境內目標公司開發中物業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。

於二零一二年十二月三十一日，境內目標公司有關按揭融資的財務擔保的或然負債為人民幣517.1百萬元。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，境內目標公司並無就按揭設施的財務擔保擁有任何或然負債。

重大收購事項及出售事項

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，境內目標公司並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及出售事項。

境內目標公司的前景

境內目標公司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

境內目標公司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。

預期資金來源

境內目標公司的日後營運將主要由來自預售境內目標公司發展的物業的所得款項提供資金。

緒言

以下為融創中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的未經審核備考財務資料，包括於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表，乃根據上市規則第4.29條及第14.67(6)(a)(ii)條編製以僅作說明用途，並載列於此以說明i)收購融創綠城投資控股有限公司(「融創綠城」)於境外目標公司(「境外目標集團」)所持的全部股權(載於通函第10頁)(「境外交易」)及ii)收購上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)於境內目標公司(「境內目標集團」)所持的全部股權(載於通函第12至14頁)(「境內交易」)對本集團於二零一四年十二月三十一日的綜合資產負債表的影響，猶如上述收購境外目標集團及境內目標集團股權(「交易」)已於二零一四年十二月三十一日發生。

於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零一四年十二月三十一日的綜合資產負債表(載於其截至二零一四年十二月三十一日止年度的已刊發公告)；及(ii)為反映交易的影響而編製的直接歸因於交易的備考調整(如下列附註說明)編製，及不與未來事件或決定相關並有事實依據。

未經審核備考財務資料應與本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料已由本公司董事編製，僅供說明且依據若干假設、估計及現時可得之資料作出。因其假設性質，未經審核備考財務資料或未能真實反映本集團若於二零一四年十二月三十一日或任何未來日期完成交易後的財務狀況。

本集團的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團				本集團的 未經審核備考 綜合資產負債表
	於二零一四年 十二月三十一日				
	的綜合 資產負債表 (附註1)	(附註2)	備考調整 (附註3)	(附註4)	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	61,815	—	—	—	61,815
投資物業	239,000	—	—	—	239,000
無形資產	148,905	—	—	—	148,905
按權益法入賬的投資	12,048,789	(189,685)	—	—	11,859,104
物業發展項目預付款項	944,991	—	—	—	944,991
遞延所得稅資產	1,451,953	—	—	—	1,451,953
	<u>14,895,453</u>	<u>(189,685)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,705,768</u>
流動資產					
發展中物業	35,700,545	—	—	—	35,700,545
持作銷售的竣工物業	13,682,451	—	—	—	13,682,451
貿易及其他應收款項	2,474,809	189,685	—	—	2,664,494
應收關聯公司款項	17,999,418	—	—	—	17,999,418
預付款項	2,568,194	—	—	—	2,568,194
受限制現金	4,384,145	—	—	—	4,384,145
現金及現金等價物	20,657,285	—	(289,896)	(1,800)	20,365,589
	<u>97,466,847</u>	<u>189,685</u>	<u>(289,896)</u>	<u>(1,800)</u>	<u>97,364,836</u>
資產總值	<u>112,362,300</u>	<u>—</u>	<u>(289,896)</u>	<u>(1,800)</u>	<u>112,070,604</u>
權益及負債					
權益					
普通股	289,963	—	—	—	289,963
儲備	16,062,975	(911,818)	(144,948)	(1,800)	15,004,409
權益擁有人應佔的權益	<u>16,352,938</u>	<u>(911,818)</u>	<u>(144,948)</u>	<u>(1,800)</u>	<u>15,294,372</u>

	本集團				本集團的 未經審核備考 綜合資產負債表
	於二零一四年				
	十二月三十一日				
	的綜合				
資產負債表	備考調整		綜合資產負債表		
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)		
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	
非控股權益	4,629,695	623,075	(144,948)	—	5,107,822
權益總額	20,982,633	(288,743)	(289,896)	(1,800)	20,402,194
負債					
非流動負債					
借款	20,544,113	—	—	—	20,544,113
遞延所得稅負債	5,886,751	—	—	—	5,886,751
	26,430,864	—	—	—	26,430,864
流動負債					
貿易及其他應付款項	11,615,723	288,743	—	—	11,904,466
客戶預付款項	12,270,841	—	—	—	12,270,841
應付關聯公司款項	20,713,919	—	—	—	20,713,919
當期所得稅負債	6,508,638	—	—	—	6,508,638
借款	13,839,682	—	—	—	13,839,682
	64,948,803	288,743	—	—	65,237,546
負債總額	91,379,667	288,743	—	—	91,668,410

未經審核備考財務資料附註：

- 該等金額摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載的本集團於二零一四年十二月三十一日的綜合資產負債表。
- 於二零一四年十二月三十日，(i) Lead Sunny Investments Limited (「Lead Sunny」) (本公司的全資附屬公司) 與融創綠城 (融創中國擁有50%權益的附屬公司) 訂立股份買賣協議 (「境外協議」)，據此，Lead Sunny 有條件同意收購而融創綠城有條件同意出售境外目標集團的全部權益及境外目標集團應付融創綠城的債項，境外目標股權代價為人民幣5,676,740,000元及境外目標債權代價為人民幣756,311,000元 (債權指境外目標集團將向融創綠城宣付的收購前股息，

金額為人民幣756,311,000元)；及(ii)天津融創奧城投資有限公司(「融創奧城」)(本公司的全資附屬公司)與上海融創綠城(本公司間接控制50%權益的附屬公司)訂立股權買賣框架協議及債務承擔框架協議，據此，融創奧城有條件同意收購而上海融創綠城同意出售境內目標集團的全部權益及應付上海融創綠城的債項，境內目標股權代價約為人民幣5,498,989,000元及境內目標債權代價約為人民幣3,465,188,000元，包括了境內目標集團將向上海融創綠城宣派的收購前股息金額人民幣1,082,800,000元(考慮到將向境內目標集團非控股權益分派的股息金額人民幣288,743,000元以及分派予境內目標集團內的一家合營公司的合營公司合夥人的股息人民幣125,511,000元，收購前股息總額達人民幣1,497,054,000元)(連同境外目標集團將宣派的股息，「收購前股息」)。境內目標集團將向上海融創綠城宣派的股息人民幣1,082,800,000元包括其附屬公司派付的股息人民幣893,115,000元及本公司擁有60.18%權益的合營公司上海昊川置業有限公司(「上海昊川」)派付的股息人民幣189,685,000元以及本集團聯營公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海高爾夫」)持有的其餘39.82%股權。

於交易前，本公司及綠城中國控股有限公司(「綠城中國」，一名獨立第三方)各自透過融創綠城及上海融創綠城(統稱「賣方」)(兩者為本公司擁有50%權益的附屬公司)持有境外目標集團及境內目標集團(統稱「目標集團」)的股權。於交易完成後，本公司將透過向賣方支付代價以實際收購綠城中國持有的目標集團股權(本集團的非控股權益)。交易被視為非控股權益交易及非控股權益應佔目標集團權益賬面值與已付代價公平價之間的差額將記錄於本集團權益。

由於分派收購前股息後方釐定交易的代價，編製未經審核備考財務資料時，我們已計及境外目標集團及境內目標集團旗下個別公司將宣派的所有收購前股息。附屬公司向集團間權益持有人派付的股息於綜合入賬時予以抵銷，而有關調整僅包括附屬公司向非控股權益以及一家合營公司向上海融創綠城宣派的股息。

備考調整概述如下：

	a	b	c	總計
按權益法入賬的投資	—	(189,685)	—	(189,685)
應收股息	—	189,685	—	189,685
應付股息	288,743	—	—	288,743
儲備	—	—	(911,818)	(911,818)
非控股權益	(288,743)	—	911,818	623,075

- 有關調整指歸屬於境內目標集團旗下公司的非控股權益的將予分派股息。
- 調整指上海昊川將宣派的人民幣189,685,000元股息。根據本公司會計政策，本公司會採用權益法為於合營公司的投資入賬。本公司亦按其本身的股權錄得人民幣189,685,000元的應收股息並根據香港會計準則第28號降低於合營公司的投資賬面值。

- c. 因收購綠城中國於目標集團持有的權益而應就交易向賣方支付的代價的50%超過非控股權益持有的目標集團淨資產的賬面值。因此，交易將會增加非控股權益，而本公司擁有人應佔權益則以等額減少。

有關調整反映於二零一四年十二月三十一日本公司擁有人應佔權益減少約人民幣911,818,000元及非控股權益增加約人民幣911,818,000元，猶如交易已於二零一四年十二月三十一日發生。

本公司擁有人應佔權益減少及非控股權益增加的計算方式如下：

	人民幣千元
總代價：	
境內目標集團的股權代價	5,498,989
境外目標集團的股權代價	5,676,740
境外目標集團的債權代價	756,311
境內目標集團的債權代價	3,465,188
	<u>15,397,228</u>
收購50%股權應佔的代價及 綠城中國持有的目標集團若干債權(「債權」)	7,698,614
減：	
於二零一四年十二月三十一日 非控股權益股東持有的目標集團淨資產及將予轉讓的債權賬面值	<u>(6,786,796)</u>
超出記錄於權益內的賬面值的金額	<u><u>911,818</u></u>

於二零一四年十二月三十一日非控股權益股東持有的目標集團淨資產賬面值及將予轉讓的債權的計算方式如下：

	人民幣千元
目標集團淨資產的經調整賬面值	9,352,093
加：	
境外目標集團欠付融創綠城的債項的賬面值	756,311
境內目標集團欠付上海融創綠城的債項的賬面值	3,465,188
	<u>13,573,592</u>
目標集團淨資產的賬面總值及目標集團欠付賣方的債項	<u>13,573,592</u>
非控股股東應佔的目標集團50%股權以及債權	<u><u>6,786,796</u></u>

經進一步澄清債權代價所載將宣派的股息後，目標集團淨資產的經調整賬面值與會計師報告所載境外目標集團及境內目標集團權益擁有人應佔權益的對賬如下：

	人民幣千元
本通函附錄二所載境外目標集團權益擁有人應佔權益	3,432,463
本通函附錄四所載境內目標公司權益擁有人應佔權益	<u>3,137,448</u>
	6,569,911
加*：	
融創綠城中歸屬於境外目標集團業務的負債淨額	2,318,181
上海融創綠城中歸屬於境內目標集團業務的負債淨額	2,303,112
減：	
於境外目標集團及境內目標公司所進行交易前建議及宣派的股息	<u>(1,839,111)</u>
目標集團淨資產的經調整賬面值	<u><u>9,352,093</u></u>

境外目標債權及境內目標債權的代價將支付予賣方。各自的債項將由Lead Sunny及融創奧城承擔。由於所承擔的債權的代價的公允價值相等於其於二零一四年十二月三十一日的賬面值及參與轉讓債權的各方均為本公司的附屬公司，故所有集團內公司間結餘將於綜合入賬後對銷而無會計影響。

* 有關調整反映計入境外目標集團及境內目標公司的資產及負債，而這並無納入交易範圍。

3. 資本利得稅以融創綠城及上海融創綠城所確認的出售目標集團收益的25%計算，而出售收益則以總代價扣除交易應佔目標集團股權的原有成本估計。資本利得稅將會由本公司股權持有人及非控股股東以等額分佔。本集團將承擔的資本利得稅部分將直接計入權益，因為該資本利得稅部分會被視為與非控股權益股東的交易。有關計算如下：

	人民幣千元
境外目標股權代價與境內目標股權代價的總和	11,175,729
減：	
記錄於融創綠城及上海融創綠城的實體賬簿及記錄的目標集團投資成本	<u>(10,016,148)</u>
交易的資本收益	<u><u>1,159,581</u></u>
資本收益的所得稅(按25%稅率計算)	<u><u>289,896</u></u>

4. 調整指有關本集團就交易產生及承擔的法律及專業費以及其他開支的估計金額約人民幣1,800,000元。
5. 茲提述本公司日期為二零一五年五月四日有關建議訂立框架協議(「框架協議」)的公告，據此(其中包括)建議上海融創綠城將出售上海融創綠城持有上海華浙外灘置業有限公司(「上海華浙外灘」)51%的股權予綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」，綠城中國的間接全資附屬公司)(「建議出售事項」)。

作為股份買賣協議項下擬進行的交易的一部分，天津融創奧城有條件同意收購而上海融創綠城同意出售上海華浙外灘51%的股權，代價為人民幣1,970,284,911元(「上海華浙外灘收購事項」)，此反映為上文附註2所載境內交易的一部分。假設已就將予訂立的框架協議取得本公司股東的批准及綠城中國股東的批准，則上海華浙外灘收購事項將不會進行，而上海融創綠城將根據有關建議出售事項的框架協議的條款出售其於上海華浙外灘的51%股權。因此，上海華浙外灘將不再為本公司的附屬公司，而其財務報表將不會合併於本集團的綜合財務報表。因此，未經審核備考財務資料將調整如下：

	本集團 於二零一四年 十二月 三十一日 的綜合資產 負債表 的摘錄 (附註1)				備考調整 (附註3)		本集團 的未經審核 備考綜合 資產負債表 的摘錄 (附註4)
	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	
按權益法入賬的投資	12,048,789	(189,685)	—	—	—	11,859,104	
貿易及其他應收款項	2,474,809	189,685	—	—	—	2,664,494	
現金及現金等價物	20,657,285	—	—	(1,800)	—	20,655,485	
遞延所得稅資產*	1,451,953	—	187,550	—	—	1,639,503	
資產總值	112,362,300	—	187,550	(1,800)	—	112,548,050	
貿易及其他應付款項	11,615,723	288,743	—	—	—	11,904,466	
負債總額	91,379,667	288,743	—	—	—	91,668,410	
儲備	16,062,975	(296,624)	93,775	(1,800)	—	15,858,326	
非控制性權益	4,629,695	7,881	93,775	—	—	4,731,351	
權益總額	20,982,633	(288,743)	187,550	(1,800)	—	20,879,640	

* 假設上海華浙外灘收購事項不會進行，則上海華浙外灘的資產及負債仍會計入本集團的未經審核備考綜合資產負債表中且倘剔除上海華浙外灘收購事項，交易將產生虧損人民幣750,204,000元，這將由上海融創綠城列賬。因此，遞延所得稅資產人民幣187,550,000元將獲確認，原因是其預期遞延稅項資產將用作抵銷建議出售事項所產生的資本收益。

虧損人民幣750,204,000元及遞延所得稅資產人民幣187,550,000元(將入賬上海融創綠城)的計算方式如下：

	人民幣千元
境外目標股權代價與境內目標股權代價的總和	11,175,729
減：上海華浙外灘的股權代價	<u>(1,970,285)</u>
目標集團(不包括上海華浙外灘)的股權代價	9,205,444
記錄於融創綠城及上海融創綠城的實體賬簿及記錄的目標集團實際投資成本	10,016,148
減：上海華浙外灘的投資成本	<u>(60,500)</u>
目標集團(不包括上海華浙外灘)的投資成本	<u>9,955,648</u>
該等交易的虧損(不包括購買上海華浙外灘)	<u>(750,204)</u>
有關虧損的遞延所得稅資產(按25%稅率計算)	<u><u>187,550</u></u>

附註2所載備考調整將作以下調整：

	a	b	c	總計
按權益法入賬的投資	—	(189,685)	—	(189,685)
應收股息	—	189,685	—	189,685
應付股息	288,743	—	—	288,743
儲備	—	—	(296,624)	(296,624)
非控制性權益	(288,743)	—	296,624	7,881

上表所載非控制性權益增加人民幣296,624,000元的計算方式如下：

	人民幣千元
總代價：	
境內目標集團的股權代價	5,498,989
境外目標集團的股權代價	5,676,740
境外目標集團的債權代價	756,311
境內目標集團的債權代價	3,465,188
減：上海華浙外灘的股權代價	(1,970,285)
上海華浙外灘的債權代價	(272,234)
	<u>13,154,709</u>
收購50%股權應佔的代價及非控股股東持有的 目標集團若干債權(「債權」)	6,577,354
減：	
於二零一四年十二月三十一日非控股權益股東持有的 目標集團淨資產及將予轉讓的債權賬面值	(6,786,796)
減：於二零一四年十二月三十一日非控股權益股東持有的 上海華浙外灘淨資產及將予轉讓的債權賬面值	506,066
	<u>(6,280,730)</u>
超出記錄於權益內的賬面值的金額	<u><u>296,624</u></u>

- 未經審核備考財務資料並無作出調整以反映本集團或目標集團於二零一四年十二月三十一日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。
- 調整的實際金額將於交易完成日釐定，其可能與本備考財務資料所呈列的金額不同。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製納入通函的未經審核備考財務資料的鑑證報告

敬啟者：

吾等已對董事對融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)編製的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括就 貴公司擬定收購境外目標集團及境內目標公司(定義見通函第3頁)(「交易」)而於二零一五年六月十一日刊發的 貴公司通函(「通函」)第VI-1至VI-9頁所載於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考資產負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第VI-1頁。

未經審核備考財務資料由 董事編製，以說明交易對 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如該交易於二零一四年十二月三十一日已完成。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已於審核報告中公佈。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事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條及參考香港會計師公會(「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內」(「會計指引第7號」)，編製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)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由吾等曾發出的任何報告，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的《香港鑑證業務準則》第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範並計劃及執行有關程序，以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等概無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明某一重大事件或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已在為說明用途而選擇的較早日期發生。因此，吾等概不保證於二零一四年十二月三十一日進行的交易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照適用標準適當編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事為編製未經審核備考財務資料時所用的適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理依據，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴公司的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據是充分適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所列基準適當編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴公司的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

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
執業會計師
謹啟

香港，二零一五年六月十一日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團即將收購的物業權益價值於二零一五年三月三十一日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載於本通函而編製。



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

吾等遵照閣下的指示，對融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）即將於中華人民共和國（「中國」）收購的物業進行估值（詳情載於估值證書）。吾等確認曾視察物業，作出相關查詢並搜集吾等認為必要的進一步資料，以向閣下呈述吾等對該等物業於二零一五年三月三十一日（「估值日」）的價值的意見。

市值的定義

吾等對每項物業的估值為其市值，根據香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版），市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將物業轉手的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的元素）引致升跌的任何估計價格。

在對物業進行估值時，吾等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12、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及香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)。

在吾等對中國物業估值過程中，吾等假定除另行說明者外，各物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，且任何應付的地價已悉數繳付。

吾等倚賴貴集團及其法律顧問金誠同達律師事務所就各項物業的業權及貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設承授人對各項物業擁有可強制執行的業權並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及許可證均參考貴集團所提供的資料(載於各估值證書的附註)。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠付的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。對於其他物業，我們倚賴貴集團法律顧問提供的法律意見。

吾等乃以全部權益為基準進行各項估值。

對於位於中國的物業，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8,083百萬元。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資比較銷售，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，且已或將獲得有關機構的批准。吾等於達致估值意見時採用直接比較法，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。「竣工後市值」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存在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、上海融創綠城投資有限公司(簡稱上海融創綠城)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。

除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

實地視察

戴德梁行上海辦事處估值師Jenny Liang、Rick Sun、David Zhu、Jack Wang、Kevin Xu及Jack Sun以及天津辦事處估值師Joey Chen已於二零一五年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列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
天津市
南開區
賓水西道
時代奧城商業廣場
C7座10層
融創中國控股有限公司
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)
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S.
謹啟

二零一五年六月十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

估值概要

物業	於二零一五年	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於二零一五年
	三月三十一日 現況下的 市值 (人民幣)		三月三十一日 上海融創綠城 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第一類－ 貴集團即將於中國收購的已完工持作出售的物業			
1. 中國上海市黃浦區中山南一路 500弄盛世濱江8、9、 14至17、23號樓及地庫泊車位 未售部份	3,533,000,000	100	3,533,000,000
2. 中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區 西華林街99號御園未售部份	1,724,000,000	100	1,724,000,000
3. 中國上海市黃浦區中山南路566弄 上海黃浦灣一期1至 2號樓未售部份	218,000,000	51	111,180,000
4. 中國上海市浦東新區唐鎮 唐龍路上海玉蘭花園 未售部份	309,000,000	100	309,000,000
5. 中國上海市浦東新區唐鎮 唐龍路上海玉蘭花園•臻園 未售部份	1,115,000,000	49	546,350,000
6. 中國上海市普陀區宜川 新地產街上海香溢花城一期及 二期未售部份	1,509,000,000	60.18	908,116,200

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的 市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於二零一五年 三月三十一日 上海融創綠城 應佔現況下的 市值 (人民幣)
7. 中國江蘇省無錫市濱湖區 高浪路與立德道交叉口 玉蘭花園一期與二期未售部份	287,000,000	85	243,950,000
8. 中國江蘇省無錫市濱湖區 高浪路與立信大道交叉口 玉蘭西項目一期1號及3號樓 未售部份	108,000,000	39	42,120,000
9. 中國江蘇省常州市武進區武宜路以西 玉蘭廣場一期 未售部份	283,000,000	97	274,510,000
第一類小計：	9,086,000,000		7,692,226,200
第二類－ 貴集團即將於中國收購的發展中的物業			
10. 中國上海市黃浦區中山南一路 500弄盛世濱江4至 7、11至13、18至22及24號樓 在建項目	7,207,000,000	100	7,207,000,000
11. 中國上海市黃浦區董家渡街道 620街坊1/1丘上海黃浦灣二至四期 在建項目	8,095,000,000	51	4,128,450,000
12. 中國上海市浦東新區唐鎮唐龍路 在建項目(即玉蘭公館)	1,996,000,000	50	998,000,000

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的 市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於二零一五年 三月三十一日 上海融創綠城 應佔現況下的 市值 (人民幣)
13. 中國上海市虹口區商丘路387號 上海虹口項目在建項目	1,411,000,000	51	719,610,000
14. 中國上海市寶山區顧村鎮 0010地塊68/11丘上海顧村項目 在建項目	2,580,000,000	51	1,315,800,000
15. 中國上海市浦東新區高行鎮2/39丘 6號上海禦園在建項目	4,842,000,000	49	2,372,580,000
16. 中國上海市普陀區宜川新地產街 香溢花城三期在建項目	3,515,000,000	60.18	2,115,327,000
17. 中國江蘇省無錫市濱湖區高浪路與 立德道交叉口玉蘭花園三期在建項目	603,000,000	85	512,550,000
18. 中國江蘇省無錫市濱湖區高浪路與 立信大道交叉口玉蘭西項目一期及 二期2、4及7號樓在建項目	1,617,000,000	39	630,630,000

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的 市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於二零一五年 三月三十一日 上海融創綠城 應佔現況下的 市值 (人民幣)
19. 中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區 獨墅湖以北高和路以南桃花源一期與 二期在建項目	3,300,000,000	56.67	1,870,110,000
20. 中國江蘇省常州市武進區武宜路以西 玉蘭廣場一期至三期在建部份	1,654,000,000	97	1,604,380,000
21. 中國天津塘沽區濱河西路以東、 萬順北道以南、橫福路以北 藍色海岸一期及二期在建項目	223,000,000	80	178,400,000
第二類小計：	37,043,000,000		23,652,837,000
第三類－ 貴集團即將於中國收購作未來發展的物業			
22. 中國上海市黃浦區董家渡街道 620街坊1/1丘上海黃浦灣 五期及六期待建項目土地	2,571,000,000	51	1,311,210,000
23. 中國上海市閔行區梅隴鎮漕寶路 漕寶路項目二期待建項目土地	1,786,000,000	50	893,000,000

物業	於二零一五年	上海融創綠城 應佔權益	於二零一五年
	三月三十一日 現況下的 市值 (人民幣)		三月三十一日 上海融創綠城 應佔現況下的 市值 (人民幣)
24. 中國江蘇省無錫市濱湖區高浪路與 立信大道交叉口玉蘭西項目三期 待建項目土地	317,000,000	39	123,630,000
25. 中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區 獨墅湖以北高和路以南建議發展的 發展地盤(即桃花源三期)	1,282,000,000	56.67	726,509,400
26. 中國江蘇省蘇州市石山街以北及 景山路G-58地塊待建 項目土地	669,000,000	100	669,000,000
27. 中國江蘇省常州市武進區陳家村 建議發展的發展地盤 (即玉蘭廣場四至五期)	443,000,000	97	429,710,000
28. 中國上海浦東新區黃浦江沿岸 E10單元E04-2及E04-4號地塊 建議發展的發展地盤 (即上海富源濱江項目)	1,270,000,000	23.03	292,481,000
第三類小計：	8,338,000,000		4,445,540,400
第一至三類總計：	54,467,000,000		35,790,603,600

估值證書

第一類一 貴集團即將於中國收購的持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
1. 中國 上海市 黃浦區 中山南一路 500弄上海 盛世濱江 8、9、14至 17、23號樓及 地庫泊車位 未售部份	盛世濱江為包含公寓、住宅、零售及寫字樓的綜合發展項目，即將建於總地盤面積約為105,045.10平方米的兩幅土地之上。 該物業由盛世濱江8、9、14至17、23號樓及地庫的未售部份構成。 該物業於二零一二年竣工，建築面積的相關詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 3,533,000,000元 (上海融創綠城應佔 100%權益： 人民幣 3,533,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層公寓	46,829.02	
	商舖物業	7,520.00	
	地庫泊車位	63,119.55	
	合計(可銷售)	117,468.57	
	該物業自一九九九年五月一日起按作商業、寫字樓及住宅用途的土地使用權持有，分別為期40年、50年及70年。		

附註：一

(1) 根據上海市規劃和土地管理局(「授予人」)及上海新富港房地產發展有限公司(「承授人」)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，出讓人已將盛世濱江的土地使用權出讓予承授人，詳情如下：

(i) 地盤面積：99,187.1平方米

(ii) 土地使用期：為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途

(iii) 獲允許的建築面積：總建築面積不得超過389,030.33平方米

根據上海市規劃和土地管理局(「授予人」)及上海豐明房地產發展有限公司(「承授人」)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，盛世濱江(總地盤面積約為5,858平方米)之土地使用權已授予承授人作綜合用途，期限為50年。

- (2) 根據上海市規劃和國土資源局及上海市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，盛世濱江的土地使用權(總地盤面積約為99,187.1平方米)自一九九九年五月一日起已授予上海新富港房地產發展有限公司，為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。

根據上海市規劃和國土資源局及上海市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，盛世濱江的土地使用權(總地盤面積約為5,858平方米)自一九九九年五月一日起已授予上海豐明房地產發展有限公司，為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。

- (3) 根據上海市規劃和國土資源局及上海市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，盛世濱江的土地使用權(總建築面積為122,322.96平方米)自一九九九年五月一日起已授予上海新富港房地產發展有限公司，為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。

- (4) 根據上海市規劃和國土資源局及上海市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，盛世濱江的土地使用權(總建築面積為61,569.70平方米)自一九九九年五月一日起已授予上海新富港房地產發展有限公司，為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。

- (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平方米的一幅土地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平方米的一幅土地的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (6) 根據二零一零年八月四日至二零一二年十一月七日發出的七份建設工程竣工規劃驗收合格證，盛世濱江總建築面積約為302,104.36平方米的發展項目已竣工。

- (7) 據 貴集團告知，總建築面積約20,828.25平方米之物業一部份須受限於多份買賣協議，總代價約為人民幣953,238,513元。上述有關物業部分的總代價反映及包括在上文所示估值內。

- (8) 根據營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣765,000,000元，有效營業期限自一九九三年十月五日至二零四三年十月五日。

根據營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣135,000,000元，有效營業期限自二零一二年一月十六日至二零六二年一月十五日。

- (9) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海新富港房地產發展有限公司及上海豐明房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業的土地使用權受以招商銀行股份有限公司上海田林支行、中國農業銀行股份有限公司上海普陀支行、上海浦東發展銀行股份有限公司上海虹橋支行及寧波銀行股份有限公司上海靜安支行的法律押記所規限，總代價為人民幣2,790,000,000元。
 - (iv) 上海新富港房地產發展有限公司及上海豐明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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

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
建設用地規劃許可證	有
建設工程竣工規劃驗收合格證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
2. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 西華林街99號 御園未售部份	御園為帶獨棟別墅、低層住宅及泊車位的住宅發展項目，分兩期建於地盤面積約155,644.07平方米的土地上。 該物業(包括御園的未售部份)於二零一三年竣工，其總建築面積如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,724,000,000元 (上海融創綠城應佔 100%權益： 人民幣 1,724,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	獨棟別墅	28,661.50	
	中層住宅	9,761.20	
	總計	<u>38,422.72</u>	
	該物業以土地使用權持有，於二零八零年一月十一日屆滿，用作住宅用途。		

附註：—

- 根據日期為二零一一年一月十七日的上海市房地產權證第(2011) 00007號，該物業(總土地使用面積約為155,664.07平方米)之土地使用權已歸屬蘇州綠城御園房地產開發有限公司作住宅用途，於二零八零年一月十一日屆滿。
- 根據蘇州市工業園區國土房產局(「授予人」)與綠城房地產集團有限公司(「承授人」)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，御園總地盤面積約155,664.07平方米的土地使用權已授予承授人，代價為人民幣2,500,000,000元。
- 根據蘇州市工業園區國土房產局(「授予人」)、綠城房地產集團有限公司及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補充協議第3205032009CR0061號，綠城房地產集團有限公司已將御園的土地使用權授予蘇州綠城御園房地產開發有限公司。
- 根據蘇州工業園區規劃建設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，一幅面積155,660平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。

- (5) 根據蘇州工業園區規劃建設局於二零一零年十二月十四日至二零一一年十一月十五日期間發出的編號分別為20103116號及20112390號的兩份建設工程規劃許可證，御園建築面積為297,262.17平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (6) 根據蘇州工業園區規劃建設局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的編號分別為320594201006180101號及320594201106220101號的兩份建築工程施工許可證，御園建築面積約為209,441.31平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (7) 根據蘇州市住房和建設局發出的三份商品房預售許可證第(2011) 039號、第(2011) 039號補充及第(2012) 071號，總建築面積為189,323.74平方米的御園已獲批准進行預售。
- (8) 據 貴集團告知，建築面積約23,227.94平方米的部份物業已簽訂總代價為人民幣945,792,378元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (9) 根據營業執照第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成立為有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效營業期限為二零零九年十二月二十二日至二零三九年十二月二十日。
- (10) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 蘇州綠城御園房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 已支付及結清國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
3. 中國 上海市 黃浦區 中山南路 566弄 上海黃浦灣 一期1至2號 樓未售部份	完全竣工後，上海黃浦灣為一項大規模住宅發展項目，建於總地盤面積約65,758.00平方米的土地上。 上海黃浦灣一期於二零一二年竣工。二至四期正在建設中，五期及六期為空地。 該物業包含上海黃浦灣一期未售部份，且總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 218,000,000元 (上海融創綠城應佔 51%權益： 人民幣 111,180,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	<u>1,924.14</u>	
	該物業以土地使用權持有，於二零七四年八月三十日屆滿，用作住宅用途。		

附註：—

- (1) 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承授人」)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約第(2004) 58號，包含總地盤面積約為47,050平方米及地上總建築面積不超過161,500平方米的該物業的土地使用權已授予承授人作住宅用途及商業用途，期限分別為70年及40年，代價為人民幣44,410,000元。
- (2) 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承授人」)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約第(2004) 58號之補充協議第(2010) 4號，承授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。
- (3) 根據上海房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證第(2012) 001292號，該物業總地盤面積41,807平方米及總建築面積55,906.42平方米的業權已歸屬於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平方米的一幅土地的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (5) 根據三份建設工程規劃許可證，總建築面積為156,046.60平方米的該物業的建設工程符合建設工程的規定並已獲批准，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	地上建築面積 (平方米)
(2014) FA31010120144153	二零一四年一月二十七日	上海黃埔灣 第3號、4號樓及 地庫	62,970.22
(2014) FA31010120145270	二零一四年九月十六日	上海黃埔灣 第7號樓及地庫	44,818.70
(2014) FA31010120135387	二零一三年十月十四日	上海黃埔灣 第5號、6號、 8號樓及地庫	48,257.68
合計：			<u>156,046.60</u>

- (6) 根據上海市建設委員會於二零零七年六月十五日及二零零八年一月十七日期間發出的所有三份建築工程施工許可證第0510HP0009D01 310101200503100419號至0510HP0009D03 310101200503100419號，總建築面積為156,046.60平方米的該物業符合工程施工的規定，並已獲批准。
- (7) 根據上海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期間發出的兩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平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (8) 根據日期為二零一二年四月二十五日的建設工程竣工規劃驗收合格證第2012HP0059號，總建築面積約57,659平方米的董家渡區第11段舊區重建項目已竣工。

- (9) 據 貴集團告知，建築面積約1,924.14平方米的部份物業已簽訂總代價為人民幣217,570,007元的多份買賣協議。此部份物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (10) 根據日期為二零一二年四月十八日的營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限由二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日。
- (11) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (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，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 根據上海市房地產權證201201001199號，該物業部分的土地使用權受以中國信達的法律押記所規限，代價為人民幣500,000,000元。
 - (iv) 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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 已支付及結清國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金。
- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：—
- | | |
|--------------------|---|
| 上海市國有土地使用權出讓合約 | 有 |
| 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 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工規劃驗收合格證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
4. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 上海玉蘭花園 未售部份	於二零一三年竣工，上海玉蘭花園建於兩幅總地盤面積約58,163.00平方米的土地上。 該物業包含上海玉蘭花園的未售部份，建築面積如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 309,000,000元 (上海融創綠城應佔 100%權益： 人民幣 309,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	434.53	
	中層住宅	5,038.00	
	泊車位(171個)	7,918.95	
	總計	13,391.48	
	該物業已獲授土地使用權，於二零八零年一月三十一日屆滿，用作住宅用途。		

附註：—

- (1) 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與上海綠順房地產集團有限公司(「承授人」)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約第(2010) 1號，包含總地盤面積約為58,163平方米及地上總建築面積87,244.50平方米的該物業的土地使用權已授予承授人作住宅用途，期限分別為70年，代價為人民幣1,661,110,000元。
- (2) 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與上海綠順房地產集團有限公司及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土使用權出讓合同第(2010) 1號補充協議第(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) 根據上海房屋土地資源管理局發出的上海房地產權證第(2014) 019250號、第(2013) 046408號及第(2014) 019243號，該物業總地盤面積58,163平方米及建築面積122,643.11平方米的業權已歸屬於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，面積為58,163平方米的一幅土地的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據上海市規劃局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的建設工程規劃許可證第(2010)FA31011520109149號及第(2010)FA31011520109269號，該物業(總建築面積為134,491.16平方米)的建設工程已符合施工規定並已獲批准施工。
- (6) 根據上海建設委員會於二零一零年十一月一日發出的建築工程施工許可證第1002PD0036D01 310115201003313919號，總建築面積為129,380平方米的該物業的建設工程已符合建築工程施工規定並已獲批准施工。
- (7) 根據上海房屋土地資源管理局發出的五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平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (8) 根據於二零一二年十一月二十七日至二零一三年六月七日期間發出的建設工程竣工驗收備案表第2012PD0666號及第2012PD0211號，該物業總建築面積120,418.54平方米的建設工程已經經過驗收並完成。
- (9) 據 貴集團告知，總建築面積約5,946.86平方米的物業部分受多份買賣合約所規限，總代價約為人民幣266,637,201元。上述有關物業部分的總代價反映及包括在上文所示估值內。
- (10) 根據日期為二零一零年三月二十三日的營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效營業期限由二零一零年一月二十九日至二零二零年一月二十八日。

- (11) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海綠順房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積58,160.00平方米的土地使用權於二零一零年十二月十六日至二零一三年十二月十五日受以中國建設銀行股份有限公司上海浦東分行的法律押記所規限，代價為人民幣700,000,000元。
 - (iv) 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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 已支付及結清國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

上海市房地產權證	有
上海市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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
5. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 上海 玉蘭花園 • 臻園 未售部份	上海玉蘭花園 • 臻園為一個建於總地盤面積約為 72,802.90 平方米的一幅土地上的住宅／商業發展項目。 該物業包含上海玉蘭花園 • 臻園的未售部份，總建築面積如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,115,000,000 元 (上海融創綠城應佔 49% 權益： 人民幣 546,350,000 元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	5,827.50	
	中層住宅	15,023.13	
	商舖物業	523.21	
	地庫泊車位	42,142.94	
	合計	63,516.78	

該物業以土地使用權持有，於二零八年十月十日屆滿，用作住宅用途。

附註：—

- (1) 根據日期為二零一四年九月二十四日的國有土地使用權出讓合約 HPGT(2012) 第 53 號，上海葛洲壩綠榮置業有限公司已獲授總地盤面積為 72,802.90 平方米的地塊土地使用權，詳情如下：

地點	:	唐鎮新市鎮第 A-03-11 號地塊
地盤面積(平方米)	:	72,802.90
規劃建築面積(平方米)	:	109,204.35
土地用途	:	住宅
土地使用期	:	住宅：70 年
土地出讓金	:	人民幣 1,644,000,000 元
地積比率	:	不超過 1.5

- (2) 根據日期為二零一二年十月十六日的上海市房地產權證第(2012) 051231 號，總地盤面積為 72,802.90 平方米的該物業之土地使用權已歸屬上海葛洲壩綠榮置業有限公司作住宅用途，期限於二零八年十月十日屆滿。
- (3) 根據日期為二零一二年十一月二日的建設用地規劃許可證第(2012)HA31011520124911 號，該總地盤面積為 72,802.90 平方米的土地上的建設項目符合城市規劃的規定，准予使用。
- (4) 根據於二零一三年四月十六日至二零一三年五月二十日期間發出的建設工程規劃許可證第(2013)FA31011520134596 號及第(2013)FA31011520134436 號，該總規劃建築面積為 162,914.33 平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。

- (5) 根據日期為二零一三年五月十日的建築工程施工許可證第310115201210110419號，總規劃建築面積為85,828.93平方米的該建設工程符合工程施工規定，准予施工。
- (6) 根據於二零一三年十月二十一日至二零一四年一月二十九日期間發出的預售許可證第(2013) 0000343、(2014) 0000039、(2014) 0000038、(2013) 0000522及(2013) 0000523號，總建築面積為104,591.15平方米的物業准予預售。
- (7) 據 貴集團告知，總建築面積約27,750.77平方米之物業部份須受限於多份買賣協議，總代價約為人民幣627,470,989元。上述有關物業部分的總代價反映及包括在上文所示估值內。
- (8) 根據營業執照第310115002013204號，上海葛洲壩綠榮置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期限至二零二二年八月二十八日。
- (9) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 上海葛洲壩綠榮置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 上海葛洲壩綠榮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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 已支付及結清國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

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
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值										
6. 中國 上海市 普陀區 宜川路新地產街 上海香溢花城 一期及二期 未售部份	<p>上海香溢花城是一個綜合發展項目，包含住宅、商業、會所、服務部門及酒店發展項目。據 貴集團告知，上海香溢花城預期分三期展開，建於總地盤面積約124,723.00平方米的四幅土地上。</p> <p>據 貴集團告知，上海香溢花城一期及二期建於總地盤面積為84,024平方米的一幅土地上，現已竣工，該土地屬於總地盤面積達98,543.00平方米的土地的一部份。</p> <p>該物業包含一期及二期的未售部份，擁有各類住宅及商業單位、會所及地庫泊車位。</p> <p>分別於二零零九年及二零一四年竣工，該物業建築面積的詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>15,467.34</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>10,671.82</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>24,429.72</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>50,568.72</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零七六年七月二十日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	15,467.34	商舖物業	10,671.82	地庫泊車位	24,429.72	合計	50,568.72	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 1,509,000,000元 (上海融創綠城應佔 60.18%權益： 人民幣 908,116,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
高層住宅	15,467.34												
商舖物業	10,671.82												
地庫泊車位	24,429.72												
合計	50,568.72												

附註：—

- (1) 根據日期為二零一零年十一月十一日的上海市房地產權證第(2010) 026865號，該物業(總地盤面積約為98,543.00平方米)之土地使用權已歸屬上海吳川置業有限公司作住宅用途，於二零七六年七月二十日屆滿。
- (2) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「授予人」)及上海吳川置業有限公司(「承授人」)於二零零五年九月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50號，該物業(地盤面積約為38,239.00平方米)之土地使用權已按代價人民幣14,966,745元授予承授人作住宅用途，期限為70年。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「授予人」)及上海昊川置業有限公司(「承授人」)於二零零五年十二月二日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 61號，該物業(地盤面積約為39,061.00平方米)之土地使用權已按代價人民幣9,128,556元授予承授人作住宅用途，期限為70年。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「授予人」)與上海昊川置業有限公司(「承授人」)於二零零六年七月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50號及(2005) 61號的補充協議第(2006) 5號，該幅土地的地盤面積已更改為98,543.20平方米，補充代價為人民幣14,856,551元。

- (3) 根據普陀區規劃管理局於二零零三年七月八日發出的建設用地規劃許可證第(2003) 0021號，面積為212,016.00平方米之一幅土地的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據全部由普陀區城市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證，建築面積113,163.25平方米的物業建設工程符合建設工程規定，並已獲批。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	地點	建設工程	建築面積 (平方米)
(2005) 07051220F01246	二零零五年 十二月十九日	滬寧鐵路以南 規劃的石泉東路 以北廣新路以東	上海香溢花城 第1、2及4號樓	83,827.30
(2006) 07060308F0026	二零零六年 三月七日	中山北路以東 廣新路以東 浦東區	第3號住宅樓及 地庫泊車位	29,335.95
(2007) 07071218F03550	二零零七年 十二月十七日	滬寧鐵路以南 中山北路以北、 廣新路以東、 滬寧鐵路以南	上海香溢花城 第8、9及11號 住宅樓以及 地庫泊車位	103,633.36
(2011) FA31010720111010	二零一一年 六月八日	中山北路以北、 廣新路以東、 滬寧鐵路以南	上海香溢花城 第10、12、 13、14及15號 住宅樓以及 地庫泊車位	121,409.54
合計：				<u>338,206.15</u>

- (5) 根據所有由上海市建築業管理辦公室發出的建築工程施工許可證，該物業准予施工，發展計劃如下：

許可證編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
0301PT028D01 310107200310312219	二零零五年十二月二十三日	上海香溢花城 第1、2及4號樓	83,827.00
0301PT028D012 310107200310312219	二零零六年三月十三日	第3號住宅樓及 地下泊車位	29,335.00
0301PT0282 D03 310107200310312219	二零零七年十二月二十六日	上海香溢花城 第8、9及11號 住宅樓以及 地庫泊車位	103,633.00
0301PT0282 D06 310107200310312219	二零一一年六月十日	上海香溢花城 第10、12、13、 14及15號 住宅樓以及 地庫泊車位	121,409.54
合計：			338,204.54

- (6) 根據上海市普陀區規劃和土地管理局於二零零九年十一月十二日發出的上海市建設工程竣工規劃驗收合格證第(2009)JA31010720091605號及二零一四年四月十五日發出的建設工程竣工驗收備案證書第2014SH0076號，該物業包含總建築面積326,012.91平方米的開發項目已竣工。
- (7) 根據營業執照第310107000362909號，上海吳川置業有限公司於二零零二年十二月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限為二零零二年十二月十八日至二零二二年十二月十七日。
- (8) 據 貴集團告知，總建築面積約12,961.95平方米之物業部分須受限於買賣協議，總代價約為人民幣397,507,738元。上述有關物業部分的總代價反映及包括在上文所示估值內。
- (9) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海吳川置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積26,180平方米的土地使用權於二零一四年四月十五日至二零一六年六月十四日受以上海國際信託有限公司的法律押記所規限，代價為人民幣1,900,000,000元。
 - (iv) 上海吳川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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

(v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

上海房地產權證	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
建築工程施工許可證	有
上海市建設工程竣工規劃驗收合格證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值								
7. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與 立德道交叉口 玉蘭花園一期 與二期 未售部份	<p>在完全竣工後，玉蘭花園為一個建於總地盤面積約為180,826.30平方米的一幅土地上的住宅發展項目。</p> <p>玉蘭花園一期與二期分別於二零一一年及二零一二年竣工，包括高層住宅樓及地庫泊車位。</p> <p>該物業包含玉蘭花園一期與二期的未售部份，總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>20,066.51</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位(84個)</td> <td>38,681.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>58,747.51</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業以土地使用權持有，用作商業及住宅用途。有關詳情，請參閱下文附註(1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	20,066.51	地庫泊車位(84個)	38,681.00	總計	58,747.51	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 287,000,000元</p> <p>(上海融創綠城應佔 85%權益： 人民幣 243,950,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
高層住宅	20,066.51										
地庫泊車位(84個)	38,681.00										
總計	58,747.51										

附註：—

- (1) 根據下文列出的國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予無錫綠城房地產開發有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出年度	用途	土地使用期屆滿日	地盤面積 (平方米)
(2008)14	二零零八年	商業與住宅	住宅用途於二零七八年一月三十一日屆滿，而商業用途於二零四八年一月三十一日屆滿	49,672.30
(2008)15	二零零八年	商業與住宅	住宅用途於二零七八年一月三十一日屆滿，而商業用途於二零四八年一月三十一日屆滿	84,540.40
(2008)16	二零零八年	商業與住宅	住宅用途於二零七八年一月三十一日屆滿，而商業用途於二零四八年一月三十一日屆滿	46,613.55
合計：				180,826.20

- (2) 根據分別於二零一一年十二月二十九日及二零一二年十二月二十八日發出的建設工程竣工規劃驗收合格證第(2011)76號及第(2012)77號，總建築面積約為446,171平方米的該物業已竣工。
- (3) 據 貴集團告知，總建築面積約8,547.15平方米之物業部份須受限於多份買賣協議，總代價約為人民幣89,417,207元。上述有關物業部分的總代價反映及包括在上文所示估值內。
- (4) 根據營業執照第32021100013326號，無錫綠城房地產開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣174,807,200元，有效營業期限自二零零七年十二月七日至二零二七年十二月六日。
- (5) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (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，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積46,613.5平方米的土地使用權於二零一三年九月十八日至二零一五年四月二十六日受以招商銀行股份有限公司無錫分行的法律押記所規限，代價為人民幣555,000,000元。
 - (iv) 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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

(v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
建設工程竣工規劃驗收合格證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
8. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與立信 大道交叉口 玉蘭西項目 一期1號及 3號樓未售部份	在竣工後，玉蘭西項目為配備公共設施的住宅發展項目，建於總地盤面積約為171,572.20平方米的土地上。 該物業包含一期1號及3號樓已竣工高層住宅的未售部份，總建築面積約為9,379.87平方米。 該物業的土地使用權已獲批作住宅用途。詳情請參閱下文附註(2)。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 108,000,000元 (上海融創綠城應佔 39%權益： 人民幣 42,120,000元)

附註：—

- (1) 根據日期為二零零九年八月十三日的國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號(及日期為二零一零年二月二日的補充協議)，該幅總地盤面積為171,572.2平方米的的土地的使用權已授予無錫太湖綠城置業有限公司，相關詳情如下：

地點	:	立信大道以西、觀山路以北、觀順路以東及濱湖區太湖新城高浪路以南
地盤面積(平方米)	:	171,572.2
規劃建築面積(平方米)	:	377,458.8
土地用途	:	商業與住宅
土地使用期	:	商業：40年 住宅：70年
土地出讓金	:	人民幣1,100,000,000元
地積比率	:	不超過2.2

- (2) 根據下文列出的國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予無錫太湖綠城置業有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期屆滿日	地盤面積 (平方米)
(2010) 017	二零一零年 四月二十六日	商業與住宅	商業用途於二零四九年 八月十二日屆滿； 住宅用途於二零七九年 八月十二日屆滿；其他用途 於二零五九年八月十二日屆滿。	43,452.80
(2010) 018	二零一零年 四月二十六日	商業與住宅	商業用途於二零四九年 八月十二日屆滿； 住宅用途於二零七九年 八月十二日屆滿；其他用途 於二零五九年八月十二日屆滿。	77,687.80
合計：				<u>121,140.60</u>

- (3) 根據日期為二零一零年四月十九日的建設用地規劃許可證第3202112010B0009號，該總地盤面積為171,572.2平方米土地上的建設項目符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據於二零一三年三月二十五日至二零一三年四月七日期間發出的建設工程規劃許可證第3202112013B0012號及第3202112013B0013號，該總規劃建築面積為326,583.73平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據日期分別為二零一一年七月二十二日、二零一三年四月二十八日及二零一三年五月六日的建築工程施工許可證第3202112011072200004A號、第3202112011072200003A號、第320211020130041號及第320211020130042號，總規劃建築面積為369,778.4平方米的該建設工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據於二零一三年五月二十三日至二零一三年十一月二十一日期間發出的預售許可證第(2013)100、(2013)041、(2013)068及(2013) 116號，總建築面積為217,716.74平方米的物業准予預售。
- (7) 根據營業執照第320211000156501號，無錫太湖綠城置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效營業期限自二零一零年一月二十五日開始。

- (8) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫太湖綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積 77,687.8 平方米的土地使用權於二零一四年三月四日至二零一七年三月三日受以海爾集團財務有限責任公司的法律押記所規限，代價為人民幣 972,618,000 元。
 - (iv) 無錫太湖綠城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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人 事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
9. 中國 江蘇省常州市 武進區 武宜路以西 玉蘭廣場一期 未售部份	竣工後，玉蘭花園為綜合住宅發展項目，並建於總地盤面積約413,251.80平方米的三幅土地上。 該物業包含一期未售部份，總建築面積如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 283,000,000元 (上海融創綠城應佔 97%權益： 人民幣 274,510,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	高層住宅	19,566.15	
	商業	1,887.25	
	泊車位	37,957.46	
	合計	59,410.86	
	該物業已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途。		

附註：—

- (1) 根據日期為二零一一年九月三十日的國有土地使用證第(2011)1204747號，該物業總地盤面積87,022.40平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據日期為二零一一年九月三十日的國有土地使用證第(2011)1204748號，該物業總地盤面積79,088.60平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據國有土地使用證第(2013)02067號，該物業總地盤面積75,880.550平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據國有土地使用證第(2013)21823號，該物業總地盤面積70,686.30平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

- (2) 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約第3204832010CR0154號，常州市國土資源局已向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出該物業地盤面積79,088.6平方米的土地使用權，代價為人民幣399,397,430元。

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。

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約第3204832010CR0155號，常州市國土資源局已向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出該物業地盤面積87,022.4平方米的土地使用權，代價為人民幣439,463,120元。

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。

- (3) 根據常州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，用作發展玉蘭廣場地盤面積約為87,022.40平方米的一幅土地的建設地盤，符合城市規劃規定並已獲批准。

根據常州市規劃局於二零一三年六月十四日發出的建設用地規劃許可證第320400201350040號，用作發展玉蘭廣場地盤面積約為79,088.60平方米的一幅土地的建設地盤，符合城市規劃規定並已獲批准。

- (4) 根據常州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，該物業總建築面積約307,574平方米的建設工程符合城市建設規定並已獲批准。

根據常州市規劃局於二零一三年七月三日發出的建設工程規劃許可證第320400201350084號，該物業總建築面積約253,265平方米的建設工程符合城市建設規定並已獲批准。

- (5) 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築工程施工許可證第320483201110170901號，總建築面積約307,574平方米的玉蘭廣場建設工程符合施工規定並已獲批准。

根據常州市住房和城鄉建設局於二零一三年七月九日發出的建築工程施工許可證第320483201307090101號，總建築面積約122,641.12平方米的玉蘭廣場建設工程乃符合施工規定並已獲批准。

根據常州市住房和城鄉建設局於二零一三年七月九日發出的建築工程施工許可證第320483201307090201號，總建築面積約131,842.89平方米的玉蘭廣場建設工程乃符合施工規定並已獲批准。

- (6) 根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2012) 056號，總建築面積為49,529.87平方米的該物業已獲批准進行預售。

根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2013) 073號，總建築面積為56,002.10平方米的該物業已獲批准進行預售。

根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2013) 066號，總建築面積為38,784.75平方米的該物業已獲批准進行預售。

根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2013) 094號，總建築面積為52,162.91平方米的該物業已獲批准進行預售。

根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2014) 007號，總建築面積為53,699.72平方米的該物業已獲批准進行預售。

根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2013) 041號，總建築面積為1,939.89平方米的該物業已獲批准進行預售。

- (7) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第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，註冊資本為人民幣837,500,000元，有效營業期限由二零一零年十一月一日至二零二零年十月三十一日。
- (8) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業的土地使用權受以光大銀行常州支行、農業銀行常州支行及陸家嘴國際信託有限公司的法律押記所規限，代價為人民幣1,105,244,500元。
 - (iv) 常州綠城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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合約	有
國有土地使用權出讓合約補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第二類－ 貴集團即將於中國收購的發展中的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
10. 中國 上海市 黃浦區 中山南一路 500弄 盛世濱江 4至7、 11至13、 18至22及 24號樓 在建項目	盛世濱江為包含公寓、住宅、商舖物業及寫字樓的綜合發展項目，即將建於總地盤面積約為105,045.10平方米的兩幅土地之上。 該物業包含被稱為盛世濱江4至7、11至13、18至22及24號樓的擬建樓宇。 據 貴集團告知，該物業預計於二零一七年竣工，待建建築面積詳情如下：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 7,207,000,000元 (上海融創綠城應佔 100% 權益： 人民幣 7,207,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	中層住宅	10,617.63	
	高層住宅	115,463.19	
	寫字樓	116,881.27	
	商舖物業	19,415.10	
	地庫泊車位	128,568.01	
	合計	390,945.20	
	該物業自一九九九年五月一日開始按作商業、寫字樓及住宅用途的土地使用權持有，分別為期40年、50年及70年。		

附註：－

- (1) 根據上海市規劃和土地管理局(「授予人」)及上海新富港房地產發展有限公司(「承授人」)於二零一零年七月五日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2010) 19號的補充協議，授予人已將盛世濱江的土地使用權出讓予承授人，詳情如下：
- (i) 地盤面積：99,187.1平方米
 - (ii) 土地使用期：商業、寫字樓及住宅用途分別為期40年、50年及70年
 - (iii) 獲允許的建築面積：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(「授予人」)及上海豐明房地產發展有限公司(「承授人」)於二零一二年三月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2012) 12號，盛世濱江(總地盤面積約為5,858平方米)之土地使用權已授予承授人作綜合用途，期限為50年。

- (2) 根據上海市規劃和國土資源局及上海市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，盛世濱江的土地使用權(總地盤面積約為99,187.1平方米)自一九九九年五月一日開始已授予上海新富港房地產發展有限公司分別為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。

根據上海市規劃和國土資源局及上海市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，盛世濱江的土地使用權(總地盤面積約為5,858平方米)自一九九九年五月一日開始已授予上海豐明房地產發展有限公司分別為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。

- (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平方米的一幅土地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平方米的一幅土地的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據上海市規劃和國土資源局於二零一三年九月五日發出的建設工程規劃許可證第(2013) FA31000020135216號，盛世濱江總建築面積為24,741.00平方米的地庫建設工程符合建設工程的規定，准予建設。

- (5) 根據於二零一一年七月六日至二零一一年八月十八日期間發出的建設工程規劃許可證第(2011) FA31000020111625、(2011) FA31000020111803及(2011) FA31000020111305號，盛世濱江總建築面積為5,382.40平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。

- (6) 根據上海市黃浦區建設和交通委員會於二零一三年十月十一日發出的建築工程施工許可證第9602LW7003 D28號，盛世濱江總建築面積為24,741.00平方米的地庫建設工程符合工程施工的規定，准予建設。

- (7) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣918,633,760元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣4,474,829,235元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。

- (8) 據 貴集團告知，總建築面積約73,310.29平方米的部份物業已根據多份買賣合約預售，總代價約為人民幣3,027,239,784元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。

- (9) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣16,123,000,000元。

- (10) 根據商業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣765,000,000元，有效營業期限為一九九三年十月五日至二零四三年十月五日。

根據商業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣135,000,000元，有效營業期限為二零一二年一月十六日至二零六二年一月十五日。

- (11) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海新富港房地產發展有限公司及上海豐明房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業的土地使用權受以招商銀行股份有限公司上海田林支行、中國農業銀行股份有限公司上海普陀支行、上海浦東發展銀行股份有限公司上海虹橋支行及寧波銀行股份有限公司上海靜安支行的法律押記所規限，總代價為人民幣2,790,000,000元。
 - (iv) 上海新富港房地產發展有限公司及上海豐明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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

上海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
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值								
11. 中國 上海市 黃浦區 董家渡街道 620街坊1/1丘 上海黃浦灣二至 四期在建項目	<p>在完全竣工後，上海黃浦灣為一項大規模住宅發展項目，建於總地盤面積約65,758.00平方米的土地上。</p> <p>上海黃浦灣一期於二零一二年竣工。二至四期正在建設中，五期及六期為空地。</p> <p>該物業包含再建的二期至四期及高層住宅樓和地庫泊車位。</p> <p>在竣工後，該物業將包含的總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>106,699.97</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>62,406.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>169,105.97</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於二零一六年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批用於住宅用途。</p> <p>詳情請參閱下文附註(1)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	106,699.97	泊車位	62,406.00	總計	169,105.97	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 8,095,000,000元 (上海融創綠城應佔 51%權益： 人民幣 4,128,450,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
高層住宅	106,699.97										
泊車位	62,406.00										
總計	169,105.97										

附註：—

- (1) 根據上海市規劃和國土資源局及上海市住房保障和房屋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，物業部分的土地使用權(總地盤面積為41,807平方米)歸屬於上海華浙外灘置業有限公司，年期於二零七四年八月三十日屆滿。

根據上海市規劃和國土資源局及上海市住房保障和房屋管理局於二零一四年九月二十三日發出的上海市房地產權證第(2014)002742號，物業部分的土地使用權(總地盤面積為5,243.2平方米)歸屬於上海華浙外灘置業有限公司，年期於二零七四年八月三十日屆滿。

- (2) 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承授人」)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約第(2004) 58號，包含總地盤面

積約為47,050平方米及地上總建築面積不超過161,500平方米的該物業的土地使用權已授予承授人作住宅用途及商業用途，期限分別為70年及40年，代價為人民幣44,410,000元。

- (3) 根據上海規劃和土地管理局(「授予人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承授人」)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約第(2004) 58號之補充協議第(2010) 4號，承授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平方米的一幅土地的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據三份建設工程規劃許可證，總建築面積為156,046.60平方米的該物業的建設工程符合建設工程的規定並已獲批准，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	地上建築面積 (平方米)
(2014) FA31010120144153	二零一四年一月二十七日	上海黃埔灣 第3號、4號樓及 地庫	62,970.22
(2014) FA31010120145270	二零一四年九月十六日	上海黃埔灣 第7號樓及地庫	44,818.70
(2014) FA31010120135387	二零一三年十月十四日	上海黃埔灣 第5號、6號、 8號樓及地庫	48,257.68
合計：			<u>156,046.60</u>

- (6) 根據上海市建設委員會於二零零七年六月十五日及二零零八年一月十七日期間發出的所有三份建築工程施工許可證第0510HP0009D01 310101200503100419號至0510HP0009D03 310101200503100419號，總建築面積為156,046.60平方米的該物業符合工程施工的規定，並已獲批准。
- (7) 根據日期為二零一四年八月十五日的預售許可證第(2014) 000401號，總建築面積為27,094.08平方米的該物業准予預售。
- (8) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣436,378,828元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣1,753,719,841元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (9) 據 貴集團告知，總建築面積約20,893.56平方米的部份物業已根據多份買賣合約預售，總代價約為人民幣1,889,257,329元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。

- (10) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣11,652,000,000元。
- (11) 根據日期為二零一二年四月十八日的營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限由二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日。
- (12) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (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，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 根據上海市房地產權證201201001199號，該物業部分的土地使用權受以中國信達的法律押記所規限，代價為人民幣500,000,000元。
 - (iv) 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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有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 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
12. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 在建項目 (即玉蘭公館)	該物業為一個在建住宅項目，建於總地盤面積約為 60,205.90 平方米的一幅土地上。 竣工後，該物業將包括總建築面積，詳情如下：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,996,000,000 元 (上海融創綠城應佔 50% 權益： 人民幣 998,000,000 元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	60,061.79	
	中層住宅	24,655.12	
	商業	4,142.00	
	地庫泊車位(698個)	22,323.00	
	總計	111,181.91	
	據集團告知，該物業預計於二零一五年竣工。		
	該物業以土地使用權持有，於二零八年十一月十七日屆滿，用作住宅用途。		

附註：—

- (1) 根據日期為二零一三年七月十六日的國有土地使用權出讓合約第(2012) 82號，上海龍驤房地產開發有限公司已獲授總地盤面積為 60,205.90 平方米的地塊土地使用權，詳情如下：

地點	:	唐鎮五街坊 180/1 總
地盤面積(平方米)	:	60,205.90
規劃建築面積(平方米)	:	72,247.08
土地用途	:	住宅
土地使用期	:	住宅：70 年
土地出讓金	:	人民幣 834,000,000 元
地積比率	:	不超過 1.2

- (2) 根據日期為二零一三年八月十九日的上海市房地產權證第(2013) 064115號，總地盤面積為 60,205.90 平方米的該物業之土地使用權已歸屬上海龍驤房地產開發有限公司作住宅用途，期限於二零八年十一月十七日屆滿。

- (3) 根據日期為二零一三年八月二日的建設用地規劃許可證第(2013)EA31011520134784號，該總地盤面積為60,205.90平方米的土地上的建設項目符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據日期為二零一三年十二月二十四日的建設工程規劃許可證第(2013)FA31011520135823號，總規劃建築面積為111,182.44平方米的該建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據日期為二零一四年二月十四日的建築工程施工許可證第310115201307300919號，總規劃建築面積為111,182.44平方米的該建設工程符合工程施工規定，准予施工。
- (6) 根據於二零一四年五月二十五日至二零一四年十月二日期間發出的預售許可證第(2014)0000234、第(2014)0000404、第(2014)0000558號，總建築面積為69,081.22平方米的物業准予預售。
- (7) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣446,998,396元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣513,835,103元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (8) 據 貴集團告知，總建築面積約為60,115.59平方米的部份該物業已根據多份買賣合約預售，總代價約為人民幣2,654,438,633元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (9) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣3,224,700,000元。
- (10) 根據營業執照第310115002138260號，上海龍驤房地產開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營業期限至二零三三年六月二十六日。
- (11) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海龍驤房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用著，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 上海龍驤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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

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
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值										
13. 中國上海市 虹口區 商丘路387號 上海虹口項目 在建項目	<p>該物業為一個在建商業綜合項目，建於總地盤面積約為10,239.20平方米的土地上。</p> <p>竣工後，該物業將包括總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>40,102.00</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>3,691.00</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位(287個)</td> <td>30,980.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>74,773.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據集團告知，該物業預計於二零一六年竣工。</p> <p>該物業以土地使用權持有，於二零一三年九月十二日及於二零一六年九月十二日屆滿，分別用作住宅及辦公室用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	40,102.00	商舖物業	3,691.00	地庫泊車位(287個)	30,980.00	總計	74,773.00	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 1,411,000,000元 (上海融創綠城應佔 51%權益： 人民幣 719,610,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
高層公寓	40,102.00												
商舖物業	3,691.00												
地庫泊車位(287個)	30,980.00												
總計	74,773.00												

附註：—

- (1) 根據日期為二零一三年七月二十四日的國有土地使用權出讓合同第(2013)10號(及日期為二零一三年九月十日的補充協議)，總地盤面積為10,239.20平方米的該幅土地的土地使用權已授予上海融綠啟威置業有限公司，相關詳情如下：

地點	:	提籃橋75街坊
地盤面積(平方米)	:	10,239.20
規劃建築面積(平方米)	:	地面上的建築面積為38,908.90平方米， 地庫面積為10,000平方米(泊車位除外)
土地用途	:	商業及寫字樓
土地使用期	:	商業：40年 寫字樓：50年
土地出讓金	:	人民幣1,044,000,000元
地積比率	:	不超過3.8

- (2) 根據日期為二零一三年十一月十九日的上海市房地產權證第(2013) 014725號，該物業總地盤面積為10,239.20平方米的土地使用權已授予上海融綠啟威置業有限公司，作商業用途於二零五三年九月十二日屆滿，作寫字樓用途於二零六三年九月十二日屆滿。
- (3) 根據日期為二零一三年十一月七日的建設用地規劃許可證第(2013)EA31010920135202號，該總地盤面積為10,239.20平方米的土地上的建設項目符合城市規劃的規定，准予使用。
- (4) 根據日期為二零一四年六月十三日的建設工程規劃許可證第(2014)FA31010920144763號，總規劃建築面積為57,866平方米的該建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據日期為二零一四年六月十九日的建築工程施工許可證第1302HK0104D01號，地基的建設工程符合施工規定，准予施工。

根據日期為二零一四年六月二十五日的建築工程施工許可證第1302HK0104D02號，總規劃建築面積為57,866平方米的該建設工程符合施工規定，准予施工。

- (6) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣122,812,929元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣333,807,872元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (7) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣2,290,200,000元。
- (8) 根據營業執照第09000000201412220411號，上海融綠啟威置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣410,000,000元，有效營業期限至二零二三年八月二十二日。
- (9) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海融綠啟威置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業(地盤面積為10,239.2平方米)的土地使用權於二零一四年十月十四日至二零一七年十月十三日受以盛京銀行股份有限公司的法律押記所規限，代價為人民幣1,000,000,000元。
 - (iv) 上海融綠啟威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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人 事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

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
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
14. 中國 上海市 寶山區 顧村鎮 0010地塊 68/11丘 上海顧村項目 在建項目	該物業為在建項目，包括配備公寓和泊車位的待建住宅發展項目，建於總地盤面積約為66,169.60平方米的土地上。 據 貴集團告知，該物業預計於二零一七年竣工，待建建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 2,580,000,000元 (上海融創綠城應佔 51% 權益： 人民幣 1,315,800,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	119,106.00	
	地庫泊車位	48,150.00	
	合計	167,256.00	
	該物業乃以土地使用權持有，於二零一四年七月二十八日屆滿，用作住宅用途。		

附註：—

- (1) 根據上海市規劃和土地管理局(「授予人」)及上海融綠匯誼置業有限公司(「承授人」)於二零一四年五月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2014) 7號的補充協議，出讓人已將該物業的土地使用權出讓予承讓人，詳情如下：

地盤面積：66,169.6平方米

土地使用期：70年(住宅)

獲允許的建築面積：地面上的總建築面積不超過119,105.28平方米

- (2) 根據上海市規劃和國土資源局於二零一四年七月十六日發出的上海市房地產權證第(2014)028970號，總地盤面積為66,169.6平方米的該幅土地授予上海融綠匯誼置業有限公司作住宅用途，為期70年，從二零一四年七月二十九日至二零一四年七月二十八日。
- (3) 根據上海市規劃局於二零一四年六月十六日發出的建設用地規劃許可證第(2014)EA21011320144579號，一幅面積66,169.6平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據上海市規劃和國土資源局發出的建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為170,430.26平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。

編號	項目名稱	地點	建築面積	發出日期
(2014) FA31011320145725	顧村鎮 N12-1101單元 05-01地塊	聯誼路、宮保路	73,967.80	二零一四年 十二月十日
(2014) FA31011320145746	顧村鎮 N12-1101單元 05-01地塊	聯誼路、宮保路	63,928.51	二零一四年 十二月十二日
(2014) FA31011320145724	顧村鎮 N12-1101單元 05-01地塊	聯誼路、宮保路	32,506.95	二零一四年 十二月十日

- (5) 根據上海市保山區建設和交通委員會於二零一四年十二月二十三日發出的建設工程規劃許可證第310113201406181519號，該物業總建築面積為73,967.8平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (6) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣113,988,251元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣1,021,744,311元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (7) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣4,853,700,000元。
- (8) 根據商業執照第310113001144095號，上海融綠匯誼置業有限公司於二零一四年四月二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣204,080,000元，有效營業期限為二零一四年四月二日至二零三四年四月一日。
- (9) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海融綠匯誼置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積77,687.8平方米的土地使用權於二零一四年三月四日至二零一七年三月三日受以海爾集團財務有限責任公司的法律押記所規限，代價為人民幣972,618,000元。
 - (iv) 上海融綠匯誼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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

上海市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
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
15. 中國 上海市 浦東新區 高行鎮2/39丘 6號樓 上海御園 在建項目	該物業包括一個待建的住宅發展項目上海御園，建於總地盤面積約為75,091.30平方米的土地上。 竣工後，該物業將包括的總建築面積如下： 用途	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 4,842,000,000元 (上海融創綠城應佔 49%權益： 人民幣 2,372,580,000元)
	概約建築面積 (平方米)		
	高層住宅	68,937.00	
	多層住宅	45,465.00	
	商舖物業	6,650.00	
	地庫泊車位(880個)	46,333.00	
	總計	167,385.00	
	據 貴集團告知，該物業預計於二零一五年竣工。		
	該物業的土地使用權已獲批用於住宅及商業用途。		
	詳情請參閱下文附註(2)。		

附註：一

- (1) 根據日期為二零一二年十月十一日的土地使用權出讓合同(及日期為二零一二年十一月十六日的補充協議)，總地盤面積為75,091.30平方米的該幅土地的土地使用權已授予上海保利泓融房地產有限公司，相關詳情如下：

地點	:	高行鎮浦東新區
地盤面積(平方米)	:	75,091.30
土地用途	:	商業與住宅
土地使用期	:	商業：40年 住宅：70年
土地出讓金	:	人民幣2,124,000,000元
地積比率	:	不超過 1.6

- (2) 根據下文列出的上海市房地產權證，該物業之土地使用權已授予上海保利泓融房地產有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期屆滿日	地盤面積 (平方米)
(2013) 022632	二零一三年 四月十日	商業與住宅	商業：二零五二年十月十日 住宅：二零八二年十月十日	10,297.00
(2013) 022631	二零一三年 四月十日	商業與住宅	商業：二零五二年十月十日 住宅：二零八二年十月十日	8,413.60
(2013) 039223	二零一三年 五月三十一日	住宅	住宅：二零七五年十二月 三十一日	56,380.7
合計：				<u>75,091.30</u>

- (3) 根據日期為二零一三年一月二十八日的建設用地規劃許可證第(2013)EA31011520134054號，該總地盤面積為75,091.30平方米的土地上的建設項目符合城市規劃的規定，准予使用。
- (4) 根據於二零一三年四月二十三日至二零一三年六月九日期間發出的建設工程規劃許可證第(2013)FA31011520134691、第(2013) FA31011520134700、第(2013) FA31011520134461、第(2013) FA31011520134715及第(2013) FA31011520134717號，總規劃建築面積為167,383.915平方米的該建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據於二零一三年四月二十四日至二零一三年六月二十日期間發出的建築工程施工許可證第13SLPD0001D01、第13SLPD0001D02、第13SLPD0001D03、第13SLPD0001D04、第13SLPD0001D05、第13SLPD0001D06、第13SLPD0001D07及第13SLPD0001D08號，總規劃建築面積為164,398.91平方米的該建設工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據於二零一三年十月二十四日至二零一四年七月十三日期間發出的預售許可證第(2013) 0000528、第(2013) 0000530、第(2014)0000033、第(2014)0000034、第(2014)0000222、第(2014)0000342及第(2014)0000343號，總建築面積為120,042.11平方米的該物業已准予預售。
- (7) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣1,317,272,627元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣46,597,999元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (8) 據 貴集團告知，總建築面積約131,329.57平方米的一部份物業已根據多份買賣合約預售，總代價約為人民幣5,414,360,000元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (9) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣5,715,100,000元。
- (10) 根據營業執照第310115002037766號，上海保利泓融房地產有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效營業期限至二零二二年十一月四日。

(11) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 上海保利泓融房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 上海保利泓融房地產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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

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
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值														
16. 中國 上海市 普陀區 宜川新地產街 香溢花城三期 在建項目	上海香溢花城是一個綜合發展項目，包括住宅、商業、會所、服務部及酒店發展項目。據 貴集團告知，上海香溢花城計劃分三期建設，建於總地盤面積約124,723.00平方米的四幅土地上。	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 3,515,000,000元 (上海融創綠城應佔 60.18%權益： 人民幣 2,115,327,000元)														
	該物業包括在建的上海香溢花城三期，且包括高層住宅、酒店式公寓、商舖物業及地庫泊車位。																
	據 貴集團告知，該發展項目預計於二零一八年竣工。竣工後，該物業將包括以下建築面積：																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="469 1049 528 1081">用途</th> <th data-bbox="823 1006 935 1119">概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="469 1155 608 1187">酒店式公寓</td> <td data-bbox="804 1155 935 1187">100,082.31</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1193 580 1225">商舖物業</td> <td data-bbox="815 1193 935 1225">29,471.45</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1232 580 1264">高層住宅</td> <td data-bbox="815 1232 935 1264">40,544.73</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1270 555 1302">寫字樓</td> <td data-bbox="815 1270 935 1302">24,448.60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1308 608 1340">地庫泊車位</td> <td data-bbox="815 1308 935 1340">60,129.53</td> </tr> <tr> <td data-bbox="469 1389 528 1421">合計</td> <td data-bbox="804 1389 935 1421"><u>254,676.62</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	酒店式公寓	100,082.31	商舖物業	29,471.45	高層住宅	40,544.73	寫字樓	24,448.60	地庫泊車位	60,129.53	合計	<u>254,676.62</u>		
用途	概約規劃 建築面積 (平方米)																
酒店式公寓	100,082.31																
商舖物業	29,471.45																
高層住宅	40,544.73																
寫字樓	24,448.60																
地庫泊車位	60,129.53																
合計	<u>254,676.62</u>																
	該物業以土地使用權持有。有關詳情，請參閱下文附註(1)。																

附註：—

- (1) 根據四張上海市房地產權證，總地盤面積約 124,723.00 平方米的該土地的土地使用權已授予上海昊川置業有限公司(「昊川」)及上海昊州置業有限公司(「昊州」)，詳情如下：

證書編號	發出日期	使用者	地點	土地使用期 屆滿日	用途	地盤面積 (平方米)
(2010)026865	二零一零年 十一月十一日	昊川	石泉東路 180 號	二零七六年 七月二十日	住宅	98,543.00
(2013)002265	二零一三年 一月二十四日	昊州	宜川路 46 坊 28 丘	二零四七年 五月三十日	商業	4,517.00
(2013)002263	二零一三年 一月二十四日	昊州	浦東區 宜川路 45 街坊 43 丘	二零五七年 五月三十日	寫字樓	10,617.00
(2013)002600	二零一三年 一月二十八日	昊州	宜川路 46 坊 29 丘	二零四七年 五月三十日	招待所	11,046.00
合計：						<u>124,723.00</u>

- (2) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「授予人」)及上海昊川置業有限公司(「承授人」)於二零零五年九月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50 號，該物業地盤面積約 38,239.00 平方米的土地使用權已授予承授人，為期 70 年作住宅用途，代價為人民幣 14,966,745 元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「授予人」)及上海昊川置業有限公司(「承授人」)於二零零五年十二月二日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 61 號，該物業地盤面積約 39,061.00 平方米的土地使用權已授予承授人，為期 70 年作住宅用途，代價為人民幣 9,128,556 元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「授予人」)與上海昊川置業有限公司(「承授人」)於二零零六年七月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50 號及(2005) 61 號的補充協議第(2006) 5 號，該幅土地的地盤面積已更改為 98,543.20 平方米，補充代價為人民幣 14,856,551 元。

- (3) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「授予人」)及上海昊川置業有限公司(「承授人」)於二零零七年五月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 113號，該物業的土地使用權已出讓予承讓人，詳情如下：

地點及地盤面積	:	46街坊28丘土地，地盤面積4,516.60平方米； 46街坊29丘土地，地盤面積11,046.10平方米；及 45街坊43丘土地，地盤面積10,617.10平方米。
土地用途	:	46街坊28丘土地，作商業用途； 46街坊29丘土地，作招待所用途；及 45街坊43丘土地，作寫字樓用途。
建築面積	:	地上的建築面積不超過139,300平方米

根據上海市普陀區規劃和土地管理局(「授予人」)與上海昊州置業有限公司(「承授人」)於二零一二年七月十六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 113號的補充協議第(2012) 9號，授予人已由上海市普陀區房屋土地管理局變更至上海市普陀區規劃和土地管理局，承授人已由上海昊川置業有限公司變更至上海昊州置業有限公司。

- (4) 根據普陀區城市規劃管理局於二零零三年七月八日發出的建設用地規劃許可證第(2003) 0021號，一幅面積212,016.00平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據上海市普陀區規劃和土地管理局於二零一四年九月十八日發出的建設工程規劃許可證第(2014) FA31010720140288號，建築面積27,730.61平方米之該物業的建設符合城市規劃的規定。
- (6) 根據上海市建築業管理辦公室於二零一四年九月三十日發出的建築工程施工許可證第0301PT0282 D08 310107200310312219號，該物業建築面積27,730.61平方米的建設工程准予施工。
- (7) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣68,498,454元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣2,372,277,679元。
- (8) 待建項目於竣工時的市值估計約為人民幣8,875,000,000元。
- (9) 根據商業執照第310107000362909號，上海昊川置業有限公司於二零零二年十二月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限為二零零二年十二月十八日至二零二二年十二月十七日。
- (10) 根據商業執照第310107000575076號，上海昊州置業有限公司於二零零九年十一月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，有效營業期限為二零零九年十一月三日至二零一九年十一月二日。

- (11) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海吳州置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積26,180平方米的土地使用權於二零一四年四月十五日至二零一六年六月十四日受以海國際信託有限公司的法律押記所規限，代價為人民幣1,900,000,000元。
 - (iv) 上海吳州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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

上海市房地產權證	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
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
17. 中國 江蘇省無錫市 濱湖區高浪路與 立德道交叉口 玉蘭花園三期 在建項目	完全竣工後，玉蘭花園為一個建於總地盤面積約為180,826.30平方米的一幅土地上的住宅發展項目。 玉蘭花園一期與二期於二零一一年至二零一二年期間竣工，包括高層住宅樓宇及地庫泊車位。	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 603,000,000元 (上海融創綠城應佔 85%權益： 人民幣 512,550,000元)

該物業包括在建的玉蘭花園三期。竣工後，該物業將包括高層住宅樓宇、商舖物業及地庫泊車位，總建築面積如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
高層住宅	71,827.00
商舖物業	10,246.00
地庫泊車位(681個)	39,167.00
總計	121,240.00

據 貴集團告知，該物業計劃於二零一五年竣工。

該物業的土地使用權已獲批用於商業及住宅用途。有關詳情，請參閱下文附註(1)。

附註：—

- (1) 根據下列列出的國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予無錫綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期屆滿日	地盤面積 (平方米)
(2008)14	二零零八年	商業與住宅	住宅用途於二零七八年一月三十一日屆滿，而商業用途於二零四八年一月三十一日屆滿	49,672.30
(2008)15	二零零八年	商業與住宅	住宅用途於二零七八年一月三十一日屆滿，而商業用途於二零四八年一月三十一日屆滿	84,540.40
(2008)16	二零零八年	商業與住宅	住宅用途於二零七八年一月三十一日屆滿，而商業用途於二零四八年一月三十一日屆滿	46,613.55
合計：				180,826.20

- (2) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣349,570,241元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣250,557,230元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (3) 據 貴集團告知，總建築面積約42,597.36平方米的一部份物業已根據多份買賣合約預售，總代價約為人民幣542,915,734元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (4) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣1,051,000,000元。
- (5) 根據營業執照第32021100013326號，無錫綠城房地產開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣174,807,200元，有效營業期限為二零零七年十二月七日至二零二七年十二月六日。
- (6) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (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，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積46,613.5平方米的土地使用權於二零一三年九月十八日至二零一五年四月二十六日受以招商銀行股份有限公司無錫分行的法律押記所規限，代價為人民幣555,000,000元。

- (iv) 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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值										
18. 中國江蘇省 無錫市濱湖區 高浪路與 立信大道交叉口 玉蘭西項目 一期及二期 2、4及7號樓 在建項目	<p>竣工後，玉蘭西項目為配備公共設施的住宅發展項目，建於總地盤面積約為171,572.20平方米的土地上。</p> <p>該物業包括在建的玉蘭西項目一期及二期2、4及7號樓，包括高層住宅樓宇和地庫泊車位。</p> <p>竣工後，該物業將包含總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>216,354.00</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>9,378.00</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位(2,218個)</td> <td>100,673.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>326,405.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據貴集團告知，該物業預計於二零一六年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批用於住宅及商業用途。有關詳情，請參閱下文附註(2)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	216,354.00	商舖物業	9,378.00	地庫泊車位(2,218個)	100,673.00	總計	326,405.00	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 1,617,000,000元</p> <p>(上海融創綠城應佔 39%權益： 人民幣 630,630,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)												
高層住宅	216,354.00												
商舖物業	9,378.00												
地庫泊車位(2,218個)	100,673.00												
總計	326,405.00												

附註：—

- (1) 根據日期為二零零九年八月十三日的國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號(及日期為二零一零年二月二日的補充協議)，該幅總地盤面積為171,572.2平方米的土地的土地使用權已授予無錫太湖綠城置業有限公司，相關詳情如下：

地點	:	濱湖區太湖新城立信大道以西、觀山路以北、觀順路以東及高浪路以南
地盤面積(平方米)	:	171,572.2
規劃建築面積(平方米)	:	377,458.8
土地用途	:	商業與住宅
土地使用期	:	商業：40年 住宅：70年
土地出讓金	:	人民幣1,100,000,000元
地積比率	:	不超過2.2

- (2) 根據下文列出的國有土地使用證，該物業之土地使用權已授予無錫太湖綠城置業有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期屆滿日	地盤面積 (平方米)
(2010)017	二零一零年 四月二十六日	商業與住宅	商業用途於二零四九年八月十二日屆滿；住宅用途於二零七九年八月十二日屆滿；其他用途於二零五九年八月十二日屆滿。	43,452.80
(2010)018	二零一零年 四月二十六日	商業與住宅	商業用途於二零四九年八月十二日屆滿；住宅用途於二零七九年八月十二日屆滿；其他用途於二零五九年八月十二日屆滿。	77,687.80
合計：				121,140.60

- (3) 根據日期為二零一零年四月十九日的建設用地規劃許可證第3202112010B0009號，該總地盤面積為171,572.2平方米土地上的建設項目符合城市規劃的規定，准予使用。
- (4) 根據於二零一三年三月二十五日至二零一三年四月七日期間發出的建設工程規劃許可證第3202112013B0012號及第3202112013B0013號，該總規劃建築面積為326,583.73平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據日期分別為二零一一年七月二十二日、二零一三年四月二十八日及二零一三年五月六日的建築工程施工許可證第3202112011072200004A號、第3202112011072200003A號、第320211020130041號及第320211020130042號，總規劃建築面積為369,778.4平方米的該建設工程符合施工規定，准予施工。

- (6) 根據於二零一三年五月二十三日至二零一三年十一月二十一日期間發出的預售許可證第(2013)100、(2013)041、(2013)068及(2013)116號，總建築面積為217,716.74平方米的該物業准予預售。
- (7) 據貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣996,047,567元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣536,077,977元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (8) 據貴集團告知，總建築面積約157,396.60平方米的一部份物業已根據多份買賣合約預售，總代價約為人民幣1,580,736,245元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (9) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣2,745,000,000元。
- (10) 根據營業執照第320211000156501號，無錫太湖綠城置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效營業期限自二零一零年一月二十五日開始。
- (11) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫太湖綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積77,687.8平方米的土地使用權於二零一四年三月四日至二零一七年三月三日受以海爾集團財務有限責任公司的法律押記所規限，代價為人民幣972,618,000元。
 - (iv) 無錫太湖綠城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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (12) 根據貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
19. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 獨墅湖以北 高湖路以南 桃花源 一期與二期 在建項目	<p>完全竣工後，桃花源為住宅發展項目。據 貴集團告知，蘇州桃花源計劃分三期建設，建於總地盤面積約213,852.71平方米的一幅土地上。</p> <p>該物業包括在建的桃花源一期及二期，且包括別墅。</p> <p>據貴集團告知，該物業預計於二零一六年竣工，191,897平方米的規劃建築面積作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途於二零五零年九月二十一日屆滿，作住宅用途於二零八零年九月二十一日屆滿。</p>	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 3,300,000,000元 (上海融創綠城應佔 56.67% 權益： 人民幣 1,870,110,000元)</p>

附註：—

- (1) 根據日期為二零一二年八月三十一日的國有土地使用證第(2012) 00105號，部份該物業總地盤面積213,852.71平方米的土地使用權已歸屬於蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司，作商業服務用途於二零五零年九月二十一日屆滿，作住宅用途於二零八零年九月二十一日屆滿。
- (2) 根據蘇州市工業園區國土房產局(「授予人」)與綠城房地產集團有限公司(「承授人」)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，該物業地盤面積約213,852.71平方米的土地使用權已授予承授人，詳情如下：

地盤面積	:	213,852.71平方米
土地使用期	:	住宅用途70年；商業及服務用途40年
建築面積	:	128,311.63平方米
地積比率	:	不多於0.6，不低於0.4
建設工程竣工日期	:	二零一二年九月二十二日
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從綠城房地產集團有限公司轉讓至蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司。

(4) 根據蘇州工業園區規劃建設局於二零一二年八月二十四日發出的建設用地規劃許可證第A20080001-01號，一幅面積21.39頃的土地建築地盤符合城市規劃的規定。

(5) 根據蘇州工業園區規劃建設局發出的全部四份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為86,079.96平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。該等許可證的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
20130209	二零一三年一月三十一日	獨墅湖以北，高湖路以南	11,319.84
20131129	二零一三年七月三日	獨墅湖以北，高湖路以南	74,760.12
20140942	二零一四年六月三十日	獨墅湖以北，高湖路以南	23,837.81
20141431	二零一四年十月十四日	獨墅湖以北，高湖路以南	71,992.79
合計：			<u>181,910.56</u>

(6) 根據蘇州工業園區規劃建設局發出的全部四份建築工程施工許可證，該物業准予建設，發展計劃如下：

許可證編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
320594201209200301	二零一二年九月二十日	高湖路，蘇州工業園	73,273.47
320594201307170201	二零一三年七月十七日	獨墅湖以北，高湖路以南，蘇州工業園	25,846.16
320594201309120401	二零一三年九月十二日	獨墅湖以北，高湖路以南	48,913.96
320594201408130201	二零一四年八月十三日	獨墅湖以北，高湖路以南	23,837.81
合計：			<u>171,871.40</u>

(7) 據貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣732,228,768元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣761,521,232元。

(8) 據貴集團告知，總建築面積約44,950.88平方米的一部份物業已根據多份買賣合約預售，總代價約為人民幣2,587,573,699元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。

(9) 待建項目於竣工時的市值估計約為人民幣5,150,700,000元。

(10) 根據日期為二零一三年五月二十四日的營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣360,000,000元，有效營業期限為二零零九年十二月七日至二零三九年十二月七日。

(11) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 物業部分地盤面積51,241.77平方米的土地使用權受以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園支行的法律押記所規限，代價為人民幣600,000,000元。

物業部分地盤面積92,166.56平方米的土地使用權於二零一三年十一月二十八日至二零一六年十一月二十七日受以招商銀行股份有限公司蘇州城中支行的法律押記所規限，代價為人民幣1,000,000,000元。

- (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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	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
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
20. 中國 江蘇省 武進區 武宜路以西 玉蘭廣場一期至 三期在建部份	竣工後，玉蘭廣場為綜合住宅發展項目，並建於總地盤面積約413,251.80平方米的三幅土地上。 該物業包括玉蘭廣場一期至三期在建部份，正在建設中並包括高層住宅、商業及地庫泊車位。 據貴集團告知，待建項目預計於二零一五年竣工，規劃建築面積如下：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,654,000,000元 (上海融創綠城應佔 97%權益： 人民幣 1,604,380,000元)
		概約規劃 建築面積 (平方米)	
	用途		
	高層住宅	504,533	
	商業	20,777.68	
	配套設施	35,408.00	
	泊車位	98,331.94	
	合計	659,050.81	
	該物業已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途。		

附註：—

- (1) 根據日期為二零一一年九月三十日的國有土地使用證第(2011)1204747號，該物業總地盤面積87,022.40平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據日期為二零一一年九月三十日的國有土地使用證第(2011)1204748號，該物業總地盤面積79,088.60平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據國有土地使用證第(2013)02067號，該物業總地盤面積75,880.550平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據國有土地使用證第(2013)21823號，該物業總地盤面積70,686.30平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

- (2) 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向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出該物業地盤面積79,088.6平方米的土地使用權，代價為人民幣399,397,430元。

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。

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向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出該物業地盤面積約87,022.4平方米的土地使用權，代價為人民幣439,463,120元。

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。

- (3) 根據常州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，用作發展玉蘭廣場地盤面積約為87,022.40平方米的一幅土地的建設地盤，符合城市規劃規定並已獲批准。

根據常州市規劃局於二零一三年六月十四日發出的建設用地規劃許可證第320400201350040號，用作發展玉蘭廣場地盤面積約為79,088.60平方米的一幅土地的建設地盤，符合城市規劃規定並已獲批准。

- (4) 根據常州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，該物業總建築面積約307,574平方米的建設工程符合城市建設規定並已獲批准。

根據常州市規劃局於二零一三年七月三日發出的建設工程規劃許可證第320400201350084號，該物業總建築面積約253,265平方米的建設工程符合城市建設規定並已獲批准。

- (5) 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築工程施工許可證第320483201110170901號，總建築面積約307,574平方米的玉蘭廣場建設工程符合施工規定並已獲批准。

根據常州市武進區住房和城鄉建設局於二零一三年七月九日發出的建築工程施工許可證第320483201307090101號，總建築面積約122,641.12平方米的玉蘭廣場建設工程乃符合施工規定並已獲批准。

根據常州市武進區住房和城鄉建設局於二零一三年七月九日發出的建築工程施工許可證第320483201307090201號，總建築面積約131,842.89平方米的玉蘭廣場建設工程乃符合施工規定並已獲批准。

- (6) 根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2012) 056號，總建築面積為49,529.87平方米的該物業已獲批准進行預售。

- 根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2013) 073號，總建築面積為56,002.10平方米的該物業已獲批准進行預售。
- 根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2013) 066號，總建築面積為38,784.75平方米的該物業已獲批准進行預售。
- 根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2013) 094號，總建築面積為52,162.91平方米的該物業已獲批准進行預售。
- 根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2014) 007號，總建築面積為53,699.72平方米的該物業已獲批准進行預售。
- 根據常州房屋土地資源管理局發出的商品房預售許可證第(2013) 041號，總建築面積為1,939.89平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (7) 據貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣1,177,838,947元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣1,746,930,689元。吾等已於吾等的估值中計入該金額。
- (8) 據貴集團告知，總建築面積約157,960.48平方米的物業部分已根據多份買賣合同預售，總代價約為人民幣1,101,137,866元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (9) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣4,527,000,000元。
- (10) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第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，註冊資本為人民幣837,500,000元，有效營業期限為二零一零年十一月一日至二零三零年十月三十一日。
- (11) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業的土地使用權受以光大銀行常州支行、農業銀行常州支行及陸家嘴國際信託有限公司的法律押記所規限，總代價為人民幣1,105,244,500元。
 - (iv) 常州綠城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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	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
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
21. 中國 天津塘沽區 濱河西路以東、 萬順北道以南、 橫福路以北 藍色海岸 一期及二期 在建項目	該物業包括藍色海岸待建發展項目，正在建設中，並建於總地盤面積約為 17,160.60 平方米的一幅土地上。 據貴集團告知，該開發項目預計於二零一八年竣工，規劃建築面積詳情如下：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 223,000,000 元 (上海融創綠城應佔 80% 權益： 人民幣 178,400,000 元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	公寓	53,905.30	
	寫字樓	78,377.70	
	商業	34,046.00	
	地庫泊車位(835個)	43,358.00	
	小計：	<u>209,687.00</u>	
	該物業已獲授為期40年之土地使用權，於二零四九年十一月二十三日屆滿，用作商業用途。		

附註：

- (1) 根據房屋土地資源管理局塘沽分局(「授予人」)與天津逸駿投資有限公司(「承授人」)於二零零八年三月二十七日訂立的天津國有土地使用權出讓合同第 2008026 號，承授人已獲授予該物業總地盤面積約 17,160.60 平方米的土地使用權，土地使用年期為 40 年，詳情如下：

地盤面積	:	17,160.60 平方米(包括地盤面積約 9,237.6 平方米之一號用地及地盤面積約 7,923.0 平方米之二號用地)
土地使用	:	商業及服務用途(包括寫字樓、酒店、商業及酒店式公寓)
土地使用期	:	住宅用途 70 年；商業用途 40 年；及其他用途 50 年
地積比率	:	一號用地不多於 9；二號用地不多於 10.5
土地出讓金	:	人民幣 64,550,000 元

- (2) 根據天津房屋土地資源管理局發出的房地產權證第 107050901063 號，該物業總地盤面積 9,237.60 平方米的土地使用權已歸屬於天津逸駿投資有限公司，年期為 40 年，於二零四九年十一月二十三日屆滿，用作商業用途。

- (3) 根據天津房屋土地資源管理局發出的國有土地使用權證第107050901062號，該物業總地盤面積7,923.0平方米的土地使用權已歸屬於天津逸駿投資有限公司，年期為40年，於二零四九年十一月二十三日屆滿，用作商業用途。
- (4) 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，地盤面積為17,160.60平方米的一幅土地建設地盤符合城市規劃的規定並已獲批。
- (5) 根據天津市濱海新區規劃局發出日期為二零一一年四月六日的建設工程規劃許可證第(2011) 0019號，該物業(地上總建築面積為83,138平方米以上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。
- (6) 根據天津市濱海新區建設管理委員會塘沽分局於二零一一年五月五日發出的建築工程施工許可證第1210731201012016號，該物業總建築面積106,487平方米的建設工程符合工程施工的規定並已獲批。
- (7) 據貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建設成本為人民幣437,958,043元，在竣工前估計尚待支銷的建設成本為人民幣1,058,920,543元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (8) 該物業截至估值日期(如竣工)的市值估計為人民幣1,779,000,000元。
- (9) 根據日期為二零一零年一月十三日的營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營業期限為二零零八年一月十一日至二零二八年一月十日。
- (10) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津逸駿投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津逸駿投資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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (11) 根據貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類－ 貴集團即將於中國收購作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值								
22. 中國 上海市 黃浦區 董家渡街道 620街坊 1/1 丘 上海黃浦灣五期 及六期待建項目 土地	<p>完全竣工後，上海黃浦灣為一項大規模住宅發展項目，建於總地盤面積約 65,758.00 平方米的土地上。</p> <p>上海黃浦灣一期於二零一二年竣工。二至四期正在建設中，五期及六期為空地。</p> <p>該物業包括總地盤面積約為 18,708.00 平方米的兩幅土地，上海黃浦灣計劃在該土地上擬建五期及六期。</p> <p>據貴集團告知，建議發展的規劃建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>63,000.00</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>17,006.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>80,006.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據貴集團告知，建議發展的建設工程將於二零一六年開始，建議發展將於二零一七年竣工。</p> <p>該物業以土地使用權持有，於二零七四年九月十四日屆滿，用作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	63,000.00	泊車位	17,006.00	總計	80,006.00	<p>截至估值日期，該物業為空地。</p>	<p>人民幣 2,571,000,000 元</p> <p>(上海融創綠城應佔 51% 權益： 人民幣 1,311,210,000 元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
高層住宅	63,000.00										
泊車位	17,006.00										
總計	80,006.00										

附註：

- (1) 根據下列國有土地使用權出讓合同，上海華浙外灘置業有限公司已獲授總地盤面積為18,708.00平方米的地塊土地使用權，詳情如下：

編號	土地使用年期 屆滿日期	用途	土地出讓金 (人民幣)	地積比率	地盤面積 (平方米)
(2004) 49號	住宅： 二零七四年 八月二十三日； 商業： 二零五四年 八月二十三日；	住宅	9,670,000	不超過3.39	10,364.00
(2004) 48號	住宅： 二零七四年 八月二十三日； 商業： 二零五四年 八月二十三日；	文化、 體育及 娛樂	7,810,000	不超過3.4	8,344.00
合計：			<u>17,570,000</u>		<u>18,708.00</u>

據 貴集團告知，上海華浙外灘置業有限公司截至估值日期並無支付該物業的餘下土地出讓金人民幣2,319,276,000元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。

- (2) 根據上海房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證第(2004) 008055號，部份該物業總地盤面積10,364平方米的業權已歸屬於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。
- (3) 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兩份建設用地規劃許可證第(2004) 0111及(2004) 008號，該物業總地盤面積約18,704平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據日期為二零一二年四月十八日的營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期限為二零零二年九月二十六日至二零二八年九月三十日。
- (5) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- 根據中國法律，該物業的上海市房土地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - 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，並已就建議發展的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - 上海華浙外灘置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售建議發展的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

(6) 根據貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同證	有
上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
23. 中國 上海市 閔行區 梅隴鎮 漕寶路 漕寶路項目 二期 待建項目土地	完全竣工後，漕寶路項目為住宅發展項目。 該物業包括漕寶路待建二期總地盤面積約45,710.00平方米的項目土地。 據貴集團告知，待建項目預計於二零一六年竣工，規劃建築面積詳情如下：	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,786,000,000元 (上海融創綠城應佔 50%權益： 人民幣 893,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	86,800.00	
	地庫泊車位	39,300.00	
	小計	<u>126,100.00</u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，於二零六九年一月二十七日屆滿。		

附註：—

- 根據日期為二零零五年十一月十一日的上海市房地產權證第(2005) 080588號，該物業位於梅隴區406街坊8丘、總地盤面積約64,626.0平方米的土地使用權已歸屬於上海同瑞房地產開發有限公司作住宅用途，於二零六九年一月二十七日屆滿。
- 根據下列土地使用權出讓合同，總地盤面積為64,626.00平方米的該幅土地的土地使用權已授予上海聯農房地產有限公司，相關詳情如下：

編號	發出日期	用途	土地出讓金 (人民幣)	地積比率	地盤面積 (平方米)
(1999)04	一九九九年一月二十八日	住宅	5,922,450	1.36	33,857
(1999)25	一九九九年十一月十日	住宅	5,538,420	1.78	30,769
總計：					<u><u>64,626.00</u></u>

- (3) 根據上海聯農房地產有限公司(甲方)與上海同瑞房地產開發有限公司(乙方)於二零零五年八月二十八日訂立的國有土地使用權轉讓合同，甲方同意向乙方轉讓梅隴區406街坊8及9丘的在建項目的土地使用權，代價為人民幣117,000,000元。
- (4) 根據日期為二零一四年八月十二日的營業執照第310112000378402號，上海同瑞房地產開發有限公司於二零零二年九月十八日成立為有限公司，註冊資本為人民幣15,000,000元，有效營業期限為二零零二年九月十八日至二零二二年九月十七日。
- (5) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海同瑞房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建議發展的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 上海同瑞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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
24. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與 立信大道交叉口 玉蘭西項目 三期 待建項目土地	竣工後，玉蘭西項目為配備公共設施的住宅發展項目，建於總地盤面積約為171,572.20平方米的土地上。 該物業包括總地盤面積約50,431.60平方米的一幅土地，將在該土地上待建玉蘭西項目三期。 據 貴集團告知，建議發展的規劃建築面積如下：	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 317,000,000元 (上海融創綠城應佔 39%權益： 人民幣 123,630,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	118,973.00	
	商業	18,648.00	
	地庫泊車位	51,593.00	
	總計	189,214.00	
	據 貴集團告知，建議發展的建設工程將於二零一五年開始，建議發展將於二零一八年竣工。		
	該物業以土地使用權持有，於二零七九年八月十二日屆滿，用作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年八月十三日的土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號(及日期為二零一零年二月二日的補充協議)，總地盤面積為171,572.2平方米的該幅土地的土地使用權已授予無錫太湖綠城置業有限公司，相關詳情如下：

地點	:	濱湖區太湖新城立信大道以西、觀山路以北、觀順路以東及高浪路以南
地盤面積(平方米)	:	171,572.2
規劃建築面積(平方米)	:	377,458.8
土地用途	:	商業與住宅
土地使用期	:	商業：40年 住宅：70年
土地出讓金	:	人民幣1,100,000,000元
地積比率	:	不超過2.2

- (2) 根據日期為二零一零年四月二十六日國有土地使用證第(2010) 019號，該物業總地盤面積50,431.60平方米的土地使用權已歸屬於無錫太湖綠城置業有限公司作商業及住宅用途，於二零七九年八月十二日屆滿。
- (3) 根據日期為二零一零年四月十九日的建設用地規劃許可證第3202112010B0009號，總地盤面積為171,572.2平方米土地上的建設項目符合城市規劃的規定，准予使用。
- (4) 根據營業執照第320211000156501號，無錫太湖綠城有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效營業期限自二零一零年一月二十五日開始。
- (5) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫太湖綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 該物業地盤面積77,687.8平方米的土地使用權於二零一四年三月四日至二零一七年三月三日受以海爾集團財務有限責任公司的法律押記所規限，代價為人民幣972,618,000元。
 - (iv) 無錫太湖綠城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，惟倘建議發展的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (6) 根據貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
25. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 獨墅湖 以北高和路以南 建議發展的 發展地盤(即 桃花源三期)	桃花源為住宅發展項目。據 貴集團告知，桃花源計劃分三期建設，建於總地盤面積約213,852.71平方米的一幅土地上。 該物業包括待建桃花源三期的項目土地。竣工後，待建項目將包括別墅。 據 貴集團告知，待建項目預計於二零一七年竣工，規劃建築面積71,192作住宅用途。 該物業已獲授土地使用權，於二零五零年九月二十一日屆滿，用作商業服務用途，並於二零八零年九月二十一日屆滿，用作住宅用途。	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,282,000,000元 (上海融創綠城應佔 56.67% 權益： 人民幣 726,509,400元)

附註：—

- (1) 根據日期為二零一二年八月三十一日的國有土地使用證第(2012) 00105號，部份物業總地盤面積213,852.71平方米的土地使用權已歸屬於蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司，於二零五零年九月二十一日屆滿，用作商業服務用途，並於二零八零年九月二十一日屆滿，用作住宅用途。
- (2) 根據蘇州市工業園區國土房產局(「授予人」)與綠城房地產集團有限公司(「承授人」)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，該物業地盤面積約213,852.71平方米的土地使用權已授予承授人，詳情如下：

地盤面積	：	213,852.71平方米
土地使用期	：	住宅用途70年；商業及服務用途40年
建築面積	：	128,311.63平方米
地積比率	：	不多於0.6，不低於0.4
建設工程竣工日期	：	二零一二年九月二十二日
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從綠城房地產集團有限公司轉讓至蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司。

- (4) 根據蘇州工業園區規劃建設局於二零一二年八月二十四日發出的建設用地規劃許可證第A20080001-01號，面積為21.39頃的一幅土地的建設地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據日期為二零一三年五月二十四日的營業執照第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有限公司，註冊資本為人民幣360,000,000元，有效營業期限為二零零九年十二月七日至二零三九年十二月七日。
- (6) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 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，惟倘建議發展的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	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
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
26. 中國 江蘇省 蘇州市石山 街以北及 景山路 第G-58號 地塊待建 項目土地	該物業包括總地盤面積約104,401.20 平方米的項目土地。 建議發展規劃建築面積約為 114,841.00平方米。 該物業乃按作住宅用途的土地使用權 持有，為期70年。	截至估值日 期，該物業 為裸地。	人民幣 669,000,000元 (上海融創綠城應佔 100%權益： 人民幣 669,000,000元)

附註：—

- (1) 根據日期為二零一五年一月一日的國有土地使用權出讓合同第3205012014CR0172號，總地盤面積為104,401.20平方米的該幅土地的土地使用權已授予蘇州融鼎置業有限公司，相關詳情如下：

地點	:	蘇州市石山街以北及景山路第2014-G-58號地塊
地盤面積(平方米)	:	104,401.20
土地用途	:	住宅
土地使用期	:	70年
土地出讓金	:	人民幣1,260,097,999元
地積比率	:	不超過1.1

據 貴集團告知，蘇州融鼎置業有限公司截至估值日期並無支付該物業的餘下土地出讓金人民幣678,440,000元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。

- (2) 根據商業執照第320512000201412260005號，蘇州融鼎置業有限公司於二零一四年十二月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元，有效營業期限為二零一四年十二月二十六日至二零四四年十二月二十五日。
- (3) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 蘇州融鼎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，惟倘該物業的任何部份已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

- (iii) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。
- (iv) 承授人取得國有土地使用權證時並無法律障礙。
- (4) 根據貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同
營業執照

有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值										
27. 中國 江蘇省 常州市武進區 陳家村 建議發展的 發展地盤(即 玉蘭廣場 四至五期)	<p>竣工後，玉蘭廣場為綜合住宅發展項目，並建於總地盤面積約413,251.80平方米的三幅土地上。</p> <p>該物業包括玉蘭廣場四至五期待建項目土地。</p> <p>竣工後，該物業計劃開發成配備泊車位的綜合住宅發展項目。</p> <p>據貴集團告知，待建項目預計於二零二零年竣工，規劃建築面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="462 872 933 1223"> <thead> <tr> <th>計劃部份</th> <th>概約規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>391,288.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>49,171.00</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>120,864.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>561,323.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途。</p>	計劃部份	概約規劃 建築面積 (平方米)	高層住宅	391,288.00	商業	49,171.00	泊車位	120,864.00	合計	561,323.00	截至估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 443,000,000元</p> <p>(上海融創綠城 應佔 97%權益： 人民幣 429,710,000元)</p>
計劃部份	概約規劃 建築面積 (平方米)												
高層住宅	391,288.00												
商業	49,171.00												
泊車位	120,864.00												
合計	561,323.00												

附註：—

- (1) 根據日期為二零一三年十月二十九日的國有土地使用證第(2013)21823號，該物業總地盤面積70,686.30平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據日期為二零一三年三月四日的國有土地使用證第(2013)02067號，部份物業總地盤面積75,880.50平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據國有土地使用證第(2013)02067號，該物業總地盤面積75,880.550平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

根據國有土地使用證第(2013)21823號，該物業總地盤面積70,686.30平方米的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司。

- (2) 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向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出該物業地盤面積75,880.5平方米的土地使用權，代價為人民幣383,196,525元。

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。

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向科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司授出該物業地盤面積70,686.30平方米的土地使用權，代價為人民幣356,965,815元。

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。

- (3) 根據日期為二零一四年十月十七日的營業執照第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，註冊資本為人民幣837,500,000元，有效營業期限為二零一零年十一月一日至二零三零年十月三十一日。

- (4) 吾等獲貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 常州綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就建議發展的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 該物業的土地使用權受以光大銀行常州支行、農業銀行常州支行及陸家嘴國際信託有限公司的法律押記所規限，代價為人民幣1,105,244,500元。
- (iv) 常州綠城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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已妥為支付及付清。

- (5) 根據貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	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
營業執照	有

據貴集團告知，常州綠城置業有限公司截至估值日期並無支付該物業的餘下土地出讓金人民幣364,978,830元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
28. 中國 上海浦東新區 黃浦江沿岸 E10單元 E04-2及 E04-4號地塊 建議發展地盤的 發展地盤(即 上海富源濱江 項目)	該物業包括總地盤面積約36,987.50平 方米的發展地盤。 建議發展的規劃建築面積約為 113,690.00平方米。 該物業乃按作住宅用途及商業用途的 土地使用權持有，為期分別為70年及 40年。	於估值日 期，該物業 為空地。	人民幣 1,270,000,000元 (上海融創綠地應佔 23.03%權益： 人民幣 292,481,000元)

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源局及上海市住房保障和房屋管理局於二零一三年九月四日發出的上海市房地產權證第(2013) 068949號，E04-2地塊的土地使用權(總地盤面積約為22,840平方米)歸屬於上海富源濱江開發有限公司，年期於二零八二年九月二十五日屆滿，作住宅用途。

根據上海市規劃和國土資源局及上海市住房保障和房屋管理局於二零一三年九月四日發出的上海市房地產權證第(2013) 068946號，E04-4地塊的土地使用權(總地盤面積約為14,147.5平方米)歸屬於上海富源濱江開發有限公司，年期於二零五二年九月二十五日屆滿，作商業用途。

據 貴集團所告知，上海富源濱江開發有限公司由上海融創綠睿江置業有限公司(「境內目標公司2」)擁有47%的股權，因此是境內目標公司2的聯繫人。

- (2) 根據日期為二零一三年八月二十一日之土地使用權出讓合同，總地盤面積為36,987.50平方米的該幅土地的土地使用權已授予上海富源濱江開發有限公司，相關詳情如下：

地點	:	上海黃浦江沿岸E10單元E04-2及E04-4號地塊
地盤面積(平方米)	:	36,987.50 (地塊號碼：E04-2：22,840平方米 地塊號碼：E04-4：14,147.5平方米)
土地用途	:	地塊號碼：E04-2：住宅 地塊號碼：E04-4：商業
土地使用期	:	地塊號碼：E04-2：70年 地塊號碼：E04-4：40年
土地出讓金	:	人民幣1,233,760,000元
地積比率	:	地塊號碼：E04-2：2.5 地塊號碼：E04-4：4.0

- (3) 根據商業執照，上海富源濱江開發有限公司於二零一三年七月三日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營業期限為二零一三年七月三日至二零三三年七月二日。

- (4) 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業地盤面積58,160.00平方米的土地使用權於二零一零年十二月十六日至二零一三年十二月十五日受以中國建設銀行股份有限公司上海浦東分行的法律押記所規限，代價為人民幣700,000,000元；
- (iii) 上海富源濱江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，惟倘該物業的任何部份已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及

- (5) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
商業執照	有

獨立專業估值師行戴德梁行有限公司已於二零一五年三月三十一日就境外目標集團及境內目標公司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七。境外目標集團及境內目標公司所持有物業權益於二零一五年三月三十一日的估值與該等物業權益於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值對賬如下：

(i) 境外目標集團持有的物業權益

人民幣千元

附錄二所載會計師報告呈列的境外目標集團的物業權益

於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值：

— 發展中物業 6,549,146

— 持作銷售的竣工物業 5,196,085

11,745,231

由二零一五年一月一日至二零一五年三月三十一日止期間的變動

— 添置 39,374

— 向第三方交付持作銷售物業 (635,819)

境外目標集團物業權益於二零一五年三月三十一日的估值盈餘 1,315,214

境外目標集團物業權益於二零一五年三月三十一日的估值 12,464,000

(ii) 境內目標公司持有的物業權益

人民幣千元

附錄四所載會計師報告呈列的境內目標公司1至3號、9號及12至15號的物業權益於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值：	
— 發展中物業	10,250,641
— 持作銷售的竣工物業	<u>1,014,551</u>
	11,265,192
由二零一五年一月一日至二零一五年三月三十一日止期間的變動	
— 添置	391,898
— 向第三方交付持作銷售物業	(88,072)
境內目標公司1至3號、9號及12至15號的物業權益於二零一五年三月三十一日的估值盈餘	3,116,982
境內目標公司4至8號、10號及11號的物業權益於二零一五年三月三十一日的估值	<u>27,317,000</u>
境內目標公司物業權益於二零一五年三月三十一日的估值	<u><u>42,003,000</u></u>

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對於各目標公司於二零一四年十一月三十日的資產淨值的意見而發出並為載入該的函件及估值概要全文，乃為載於本通函而編製。

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

按照融創中國控股有限公司(「貴公司」)指示吾等就 貴公司建議收購該等目標公司(如下文目標公司描述一節更詳細描述)而評估各境內或境外目標公司(單獨稱為「目標公司」或統稱「該等目標公司」)的資產淨值(「經評估資產淨值」)，吾等確認，為了向 貴公司提供有關該等目標公司各自於二零一四年十一月三十日(「估值日期」)經評估資產淨值的意見，吾等已作出相關查詢及取得吾等認為就此相關的進一步資料。

市值的定義

吾等對於該等目標公司各自的經評估資產淨值的意見即其市場價值，根據國際估值準則委員會印行的國際估值準則定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將資產或負債轉手的估計金額」。

目標公司描述

境內目標公司包括以下公司：

- 1 上海華浙外灘置業有限公司
- 2 上海融綠睿江置業有限公司
- 3 上海綠順房地產開發有限公司
- 4 上海融綠啟威置業有限公司
- 5 上海融綠匯誼置業有限公司
- 6 上海保利泓融房地產有限公司
- 7 上海同瑞房地產開發有限公司
- 8 上海昊川置業有限公司
- 9 無錫綠城房地產開發有限公司
- 10 無錫太湖綠城置業有限公司
- 11 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司
- 12 蘇州融綠泛庭置業有限公司
- 13 常州綠城置業有限公司
- 14 天津逸駿投資有限公司
- 15 蘇州融綠投資有限公司

境外目標公司指優勢有限公司。

工作範疇

吾等於估值的過程中已進行以下程序以評估 貴公司及／或其代表(統稱「管理層」)管理層提供的已採納基準及假設的合理性：

- 與管理層商討及索取有關目標公司的所有相關財務及經營資料；

- 檢查有關目標公司的財務及經營資料的相關基礎及假設；
- 作出適當研究以獲取足夠的市場數據及統計數字並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 呈列市場價值的用途及定義、目標公司的描述、工作範疇、資料來源、估值假設、估值方法及吾等在本報告的估值結論。

資料來源

於計算該等目標公司各自的經評估資產淨值時，吾等依賴以下由管理層向吾等提供的資料以及我們通過自行研究搜集的其他公開可行資料，包括但不限於下列各項：

- 目標公司的歷史、背景、業務性質、經營環境及其他相關資料；
- 於二零一四年十一月三十日的目標公司管理賬目；及
- 有關估值的其他公開資料。

估值假設

吾等已在估值時採用若干特定的假設及主要假設如下：

- 目標公司目前營運或將營運的司法權區內的政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況不會有重大變動；
- 目標公司目前營運或將營運的司法權區內的稅務法律法規將不會有重大變動；
- 利率及匯率與現時或預期的不會有重大差別；及
- 目標公司的核心業務營運與現時或預期的不會有重大差別。

估值方法

該等目標公司各自的經評估資產淨值參考以下各項釐定：

- (i) 根據目標公司管理賬目於二零一四年十一月三十日的資產淨值；
- (ii) 目標公司於二零一四年十一月三十日應佔物業估值所產生的盈餘；
- (iii) 目標公司於二零一四年十一月三十日應佔物業估值所產生的上述盈餘的土地增值稅撥備；及
- (iv) 扣除土地增值稅撥備後並根據當前企業所得稅率25%計算目標公司於二零一四年十一月三十日應佔物業估值所產生的上述盈餘的遞延稅項撥備。

為目標公司持作出售於中華人民共和國(「中國」)內的物業估值時，吾等已採用直接比較法並假設該等物業按現況交吉出售，並參考相關市場的可資比較出售交易個案而得出。

至於目標公司在中國持有的開發中及持作日後開發的物業，吾等根據管理層(如有)向吾等提供的最新發展計劃書並基於該等物業將會開發及完工進行估值。吾等假設所有來自相關政府機關有關發展計劃書的同意書、批文及牌照已經或將會取得而毋須經過繁瑣條件或延誤。吾等亦已假設發展項目的設計及施工符合當地的規劃及其他相關規例並已或將獲相關當局批准。於達致吾等的估值時，吾等已參考相關市場上可取得的可比較銷售證據以採用直接比較法，亦已計及已支銷的建設成本以及將會支銷以完成發展項目的成本。

貨幣

除另有所指外，本估值報告所述的所有貨幣金額為中國法定貨幣人民幣。

估值結論

吾等隨函附上估值概要。

此致

中華人民共和國
天津市
南開區
賓水西道
時代奧城商業廣場
C7座10層
融創中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事，估值及諮詢服務
陳家輝
香港商業估值議會估值師名單的
註冊商估值師
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S.
謹啟

二零一五年六月十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值及中國企業的業務估值方面擁有逾27年經驗。

目標公司的估值概要

	於二零一四年 十一月三十日 的資產淨值 的市場價值 (人民幣千元)
境內目標公司	
1 上海華浙外灘置業有限公司	3,567,000
2 上海融綠睿江置業有限公司	45,000
3 上海綠順房地產開發有限公司	1,499,000
4 上海融綠啟威置業有限公司	253,000
5 上海融綠匯誼置業有限公司	(121,000)
6 上海保利泓融房地產有限公司	2,782,000
7 上海同瑞房地產開發有限公司	537,000
8 上海昊川置業有限公司	631,000
9 無錫綠城房地產開發有限公司	28,000
10 無錫太湖綠城置業有限公司	(673,000)
11 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	(504,000)
12 蘇州融綠泛庭置業有限公司	—
13 常州綠城置業有限公司	23,000
14 天津逸駿投資有限公司	(261,000)
15 蘇州融綠投資有限公司	10,000
境外目標公司	
1 優勢有限公司	5,237,000

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關經擴大集團的資料。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分，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. 披露權益

(a) 董事於本公司證券的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，並無本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)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(ii)須根據證券及期貨條例第352條於該條所指的登記冊中登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉：

(i) 於本公司及／或相聯法團的股份的權益

董事名稱	有關公司 權益性質 (包括相聯法團)	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	1,589,549,451(L)	46.77%
	實益權益	本公司	6,440,000(L)	0.19%
	實益權益	融創國際投資控股 有限公司 (「融創國際」) ⁽³⁾	1(L)	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000(L)	0.10%
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000(L)	0.02%

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」。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事名稱	權益性質	相關股份數目 (附註)	於有關 公司權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益 ⁽¹⁾	1,300,000	0.04%
汪孟德先生	實益權益 ⁽¹⁾	6,400,000	0.19%
李紹忠先生	實益權益 ⁽¹⁾	5,900,000	0.17%
遲迅先生	實益權益 ⁽¹⁾	6,000,000	0.18%
商羽先生	實益權益 ⁽¹⁾	4,750,000	0.14%
荊宏先生	實益權益 ⁽¹⁾	5,750,000	0.17%

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、首次公開發售後購股權計劃及新購股計劃獲授購股權有關。

於最後實際可行日期，並無任何董事為於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(c) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中所登記的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

於本公司股份及相關股份的好倉

股東名稱	權益性質	權益股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
融創國際	實益權益	1,589,549,451	46.77%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有已於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期本公司並無知悉於本公司的已發行股份中擁有任何其他相關權益或淡倉。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於及曾於根據上市規則第8.10條與經擴大集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的本集團業務以外的任何業務中擁有權益。

4. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(本集團最近刊發的經審核合併財務報表的結算日)直至最後實際可行日期所購入、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。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司現時訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或經擴大集團該成員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。

6. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續，且對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一四年十二月三十一日(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. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函日期前兩年內訂立下列合約(為本集團於日常業務過程外訂立的合約)：

- (a) 於二零一五年五月二十六日訂立的終止協議，藉以終止股份買賣協議(定義見下文)；
- (b) 股份買賣協議；
- (c) 彌償及承諾契據；
- (d) 股權買賣框架協議；
- (e) 債務承擔框架協議；
- (f) 於二零一五年二月十六日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司(作為買方)與北京楓丹投資管理有限公司(「北京楓丹」)、深圳市仲山興業貿易有限公司(「深圳仲山」)、深圳市華順數碼科技有限公司(「深圳華順」)、深圳深國投房地產開發有限公司(「深國投房地產」)(作為各賣方)分別訂立股權轉讓協議，內容有關收購北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深國投房地產分別持有的上海楓丹麗舍房地產開發有限公司12.5%、5%、12.5%及7.855%的股權及相關債權，應付總代價分別為人民幣437,500,000元、人民幣175,000,000元、人民幣437,500,000元及人民幣274,925,000元；
- (g) 於二零一五年一月三十一日，大昌投資有限公司、大豐投資有限公司、大正投資有限公司作為賣方、易勝控股有限公司作為要約方，郭俊偉先生、郭英智先生、郭英成先生作為保證人與本公司訂立股份買賣協議(「股份買賣協議」)，據此賣方

已有條件同意出售其在佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」)已發行股本中實益持有的總計2,529,196,133股股份(「銷售股份」)，而要約方已有條件同意購買銷售股份，購買價格為每股1.80港元，現金總代價為4,552,553,039.40港元。倘佳兆業於買賣完成前向其股東派付若干股息，則有關代價會降低。

- (h) 於二零一五年一月三十日，本公司的間接全資附屬公司天津騰耀置業有限公司(「天津騰耀」，作為買方)、本公司的間接全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津融創」，作為買方擔保人)、佳兆業的間接全資附屬公司上海新灣投資發展有限公司(「上海新灣」，作為賣方)、佳兆業的間接全資附屬公司佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業深圳」，作為賣方擔保人)與上海青灣兆業房地產開發有限公司(「上海青灣」)就收購上海青灣的股權及債務訂立收購協議，內容有關收購上海青灣100%股權及人民幣1,166,751,700元的股東借款，代價為人民幣1,166,751,001元；
- (i) 於二零一五年一月三十日，天津騰耀(作為買方)、天津融創(作為買方擔保人)、上海新灣(作為賣方)、佳兆業深圳(作為賣方擔保人)與上海榮灣兆業房地產開發有限公司(「上海榮灣」)就收購上海榮灣的股權及債務而訂立收購協議，內容有關收購上海榮灣100%股權及人民幣579,628,700元的股東借款，總代價為人民幣609,628,700元；
- (j) 於二零一五年一月三十日，天津騰耀(作為買方)、天津融創(作為買方擔保人)、上海新灣(作為賣方)、佳兆業深圳(作為賣方擔保人)、上海贏灣兆業房地產有限公司(「上海贏灣」)與上海誠灣兆業房地產有限公司(「上海誠灣」)就收購上海贏灣和上海誠灣的股權及相關債權而訂立收購協議，內容有關收購上海贏灣51%股權及相關債權和上海誠灣51%股權及人民幣543,056,700元的股東借款，總代價為人民幣598,560,000元；
- (k) 於二零一四年十一月七日，本公司的非全資附屬公司上海融綠睿江置業有限公司(「上海融綠睿江」)(作為買方)與上海申江兩岸開發建設投資(集團)有限公司(「上海申江兩岸」)(作為賣方)訂立股權轉讓協議。據此，上海融綠睿江收購，而上海申江兩岸同意出售其持有的上海富源濱江開發有限公司(「上海富源濱江」)47%

的股權，代價總額為人民幣1,574,986,146.76元，其中包括(i)47%股權轉讓價款人民幣977,374,550.83元；及(ii)上海富源濱江結欠上海申江兩岸的債務人民幣597,611,595.93元；

- (l) 於二零一四年五月二十二日，本公司直接全資附屬公司Lead Sunny Investments Limited (作為買方)、Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited (作為賣方)與買方及賣方的擔保人，據此，買方同意收購524,851,793股目標股份，共佔買賣協議日期目標公司全部已發行股份24.313%，代價為6,298,221,516港元；

此外，日期為二零一四年十二月十八日的終止協議已經由買方、賣方與買方及賣方的擔保人訂立，據此，各方同意終止買賣協議及彼等於買賣協議下的全部職務及職責；

- (m) 於二零一三年十二月二十五日，本公司的非全資附屬公司上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)與浙江香溢房地產發展有限公司(「浙江香溢」)訂立股權轉讓協議，據此，上海融創綠城同意收購及浙江香溢同意出售上海吳川置業有限公司(「吳川置業」)的11.18%股權，總代價人民幣51.5百萬元；及吳川置業向浙江香溢及浙江煙草投資管理有限責任公司償還股東借款人民幣1,717,502,532.7元；
- (n) 於二零一三年十二月二十五日，本公司的間接全資附屬公司北京融創恒基地產有限公司(「融創恒基」)、北京融創恒裕地產開發有限公司(「融創恒裕」)及深圳市通盛股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「通盛投資」)訂立股權合作協議，內容關於融創恒基及通盛投資同意分別對融創恒裕注資總金額人民幣11.75億元及人民幣12.25億元；
- (o) 於二零一三年十二月二十日，天津融創置地有限公司(「融創置地」)，本公司的直接全資附屬公司)與大業信託有限責任公司(「大業信託」)訂立股權購買協議，內容關於融創置地以現金代價人民幣919,608,748.13元向大業信託收購天津融創名翔投資發展有限公司(融資置地的直接非全資附屬公司)49.5586%股權；

- (p) 於二零一三年九月十八日，本公司與天津市房地產開發經營集團有限公司（「天津市房地產集團」）訂立合作協議，據此，本公司與天津市房地產集團同意共同委任天津融創泓潤置業有限公司（「天津融創泓潤」，本公司與天津市房地產集團的共同控制公司）參與天津市國土資源局就天拖地塊舉行之公開競拍。此外，天津融創泓潤成功從天津市國土資源與房產管理局獲得天拖地塊，代價為人民幣103.2億元；
- (q) 於二零一三年八月三十一日，上海融創綠城投資控股有限公司（「上海融創綠城」）與浙江康恒房地產開發有限公司（「浙江康恒」）訂立股權轉讓協議。據此，上海融創綠城同意收購，而浙江康恒房地產開發有限公司同意出售其持有的上海吳川置業有限公司（「目標公司」）49%的股權及債務，代價總額為人民幣507,400,000元，其中包括(i)股權轉讓代價為人民幣225,400,000元；及(ii)浙江康恒於二零一三年八月三十一日之前向目標公司提供的股東借款人民幣282,000,000元；
- (r) (i) 於二零一三年八月六日，利茲控股集團杭州實業有限公司（「利茲控股」）與天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）訂立股權轉讓協議，(ii) 於二零一三年八月六日，郭相椿先生（「郭先生」）與融創奧城訂立股權轉讓協議及(iii) 於二零一三年八月六日，利茲控股、郭先生及杭州國融置地有限公司（「杭州國融置地」）與融創奧城訂立債權轉讓協議，根據上述協議，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置地的股權及債權。總代價為人民幣507,818,224.25元，包括(i)利茲控股持有杭州國融置地的51%股權及債權。融創奧城就此次收購應付利茲控股的代價總額為人民幣434,471,252.44元；及(ii)郭先生持有杭州國融置地的9%股權及債權。融創奧城就此次收購應付郭先生的代價總額為人民幣73,346,971.81元；及
- (s) 於二零一三年七月十日，天津融創鼎晟置地有限公司（「融創鼎晟」，本公司的間接全資附屬公司）、天津政琳投資集團有限公司（「政琳投資」）及周忠海先生（「周先生」）訂立股權轉讓協議，內容關於融創鼎晟以總代價人民幣1,148,467,866.6元向政琳投資收購天津融政投資有限公司全部股權及債權。

9. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其名稱／意見及／或報告的專家資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師
金誠同達律師事務所	中國法律的法律顧問

(統稱「專家」)

於最後實際可行日期，上述各專家並無(i)持有本集團任何成員公司任何股權，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；(ii)於自二零一四年十二月三十一日(本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起已由本集團任何成員公司收購、出售或向本集團任何成員公司租賃的或擬由本集團任何成員公司收購、出售或向本集團任何成員公司租賃的任何資產擁有直接或間接權益；及(iii)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本通函的函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

10. 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威脅的任何重大訴訟或索償。

11. 一般資料

- 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。
- b) 本公司總部及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓。
- c) 本公司自二零一三年十月九日起已委聘莫明慧小姐(「莫小姐」)及黃書平先生(「黃先生」)為其聯席公司秘書。莫女士為凱譽香港有限公司的董事。彼在公司秘書領域擁有逾15年專業及內部經驗。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

除本公司於二零一三年十月九日的公告所披露者外，黃先生為本集團的副總裁、財務總監及聯席公司秘書。彼主要負責本集團的公司財務、股本管理及投資者關係。彼於二零零七年加入本集團，並連任資本營運中心的監事及總經理、財務管理部的副總經理及行政總裁的助理。自二零一一年，彼為本集團的副總裁，並自二零一二年十一月成為本集團的財務總監，在加入我們之前，黃先生自二零零五年至二零零七年為 Sunco China 主席的助理，負責資本管理。自二零零四年至二零零五年，彼為首創證券有限公司資產管理部的項目經理。黃先生於二零零三年畢業於中國廈門大學，取得經濟學學士學位，並於二零零四年取得英國利物浦大學金融學碩士學位。

- d) 開曼群島主要股份登記處及過戶辦事處為 Royal Bank of Canada Trust Company, (Cayman) Limited, 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- e) 香港證券登記及過戶分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 樓 1712-1716 號舖。
- f) 本通函以英文及中文編製。倘有歧異，概以英文為準。

12. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起十四日內(包括該日)(公眾假期除外)期間任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的一般辦公時間內在本公司香港總部(地址為香港銅鑼灣勿地臣街 1 號時代廣場二座 36 樓)可供查閱：

- a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- b) 本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- c) 本公司截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月的中期報告；
- d) 本通函附錄二所載由羅兵咸永道會計師事務所就境外目標公司的財務資料刊發的會計師報告；
- e) 本通函附錄二所載由羅兵咸永道會計師事務所就境內目標公司的財務資料刊發的會計師報告；

- f) 本通函附錄三載列的羅兵咸永道會計師事務所刊發的有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告；
- g) 本通函附錄七載列的戴德梁行有限公司刊發的估值報告；
- h) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- i) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- j) 本通函。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告融創中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年六月三十日上午十時整假座中國北京市海淀區德惠路一號西山匯商務會所二層多功能廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

1. 「**動議**批准、確認及／或追認(視情況而定)Lead Sunny Investments Limited(本公司的直接全資附屬公司)、融創綠城投資控股有限公司與本公司(本公司的附屬公司，由本公司及綠城中國控股有限公司各自分別擁有50%權益)之間訂立的日期為二零一四年十二月三十日的買賣協議(「**股份買賣協議**」，其副本標有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行的所有交易(「**境外交易**」)；及授權本公司任何一名董事或(倘需加蓋印鑑)任何兩名董事為及代表本公司(其中包括)簽訂、簽立、完善、交付(包括於適用時加蓋印鑑)彼全權酌情認為屬必要、權宜或適當的一切文件及契約及進行或授權進行一切行為及事項，以使有關根據股份買賣協議擬進行交易的一切事項生效及實施及／或完成該等事項，及豁免遵守股份買賣協議任何條款或對股份買賣協議的任何條款作出或同意作出不重大變更，而彼全權酌情認為有關豁免或變更屬合宜且符合本公司利益並批准、追認及確認董事的所有上述行為。」
2. 「**動議**批准、確認及／或追認(視情況而定)天津融創奧城投資有限公司。(本公司的全資附屬公司)與融創綠城投資控股有限公司(本公司的非全資附屬公司)之間訂立的日期為二零一四年十二月三十日的股權買賣框架協議(「**股權買賣框架協議**」，其副本標有「B」字樣並由大會主席簽署以資識別)及債務承擔框架協議(「**債務承擔框架協議**」，其副本標有「C」字樣並由大會主席簽署以資識別，連同股權買賣框架協議統稱「**框架協議**」)以及據此擬進行的一切交易(統稱「**境內交易**」)；及授權本公司任何一名董事或(倘需加蓋印鑑)任何兩名董事為及代表本公司(其中包括)簽訂、簽立、完善、交付(包括於適用時加蓋印鑑)彼全權酌情認為屬必要、權宜或適當的一切文件及契約及進行或授權進行一切行為及事項，以使有關根據股份買

股東特別大會通告

賣協議擬進行交易的一切事項生效及實施及／或完成該等事項，及豁免遵守框架協議任何條款或對框架協議的任何條款作出或同意作出不重大變更，而彼全權酌情認為有關豁免或變更屬合宜且符合本公司利益並批准、追認及確認董事的所有上述行為。」

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一五年六月十一日

註冊辦事處：

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

總部：

中國
天津
南開區
賓水西道
奧城商業廣場
C7大廈10樓
郵編：300381

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代場二座36樓

附註：

- (i) 有權出席上述大會並於會上投票之股東有權委任其他人士為其委任代表，受本公司組織章程細則條文規限，代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須指明各受委代表代表的股份數及股份類別。
- (ii) 如屬聯名持有人，則只有擁有優先權之股東親自或委任代表所作之投票表決為大會所接納，而其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，優先權指出席大會之人士中就有關股份名列股東名冊首位者方有權就有關股份投票。

股東特別大會通告

- (iii) 指定形式的代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之香港證券登記處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17M樓1712-1716號舖，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票。
- (iv) 為釐定股東出席上述大會之權利，本公司將由二零一五年六月二十六日(星期五)至二零一五年六月三十日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記。所有過戶文件連同有關股票須於二零一五年六月二十五日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港證券登記處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樓1712-1716號舖。
- (v) 於本通告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生及荊宏先生；非執行董事為竺稼先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生，馬立山先生及謝志偉先生。