
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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

關 連 及 主 要 交 易
與 綠 城 中 國 控 股 有 限 公 司 的
框 架 協 議

董事會函件載於本通函第5至41頁。

本公司謹訂於二零一五年七月十五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融創中國控股有限公司股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-2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。

二零一五年六月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 本集團的財務資料	I-1
附錄二 – 上海綠城森林高爾夫的會計師報告	II-1
附錄三 – 杭州融創綠城的會計師報告	III-1
附錄四 – 天津全運村項目公司的會計師報告	IV-1
附錄五 – 上海融創綠城的會計師報告	V-1
附錄六 – Sunac Greentown 的會計師報告	VI-1
附錄七 – 管理層討論與分析	
(a) 上海綠城森林高爾夫	VIIa-1
(b) 杭州融創綠城	VIIb-1
(c) 天津全運村項目公司	VIIc-1
(d) 上海融創綠城	VIId-1
(e) Sunac Greentown	VIIe-1
附錄八 – 本集團的未經審核備考財務資料	VIII-1
附錄九 – 估值報告	IX-1
附錄十 – 物業估值對賬	X-1
附錄十一 – 一般資料	XI-1
股東特別大會通告	N-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	本公司日期為二零一五年五月五日及二零一五年五月十七日的公告，內容有關框架協議及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京綠城投資」	指	北京綠城投資有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「北京興業萬發」	指	北京興業萬發房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，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(股份代號：1918)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該等交易於股東特別大會獲股東及於綠城股東特別大會上獲綠城股東批准的日期
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年七月十五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就考慮及酌情批准訂立框架協議、相關文件及該等交易而舉行的股東特別大會
「經擴大集團」	指	經該等交易擴大後的本集團(假設該等交易均全面完成)
「框架協議」	指	本公司與綠城中國就該等交易所訂立日期為二零一五年五月十五日的框架協議

釋 義

「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，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(股份代號：3900)
「綠城股東特別大會」	指	綠城中國將就考慮及酌情批准訂立框架協議、相關文件及該等交易而召開的股東特別大會
「綠城集團」	指	綠城中國及其附屬公司
「綠城投資」	指	綠城投資管理有限公司，於中國成立的有限公司，為綠城中國的間接全資附屬公司
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，為綠城中國的間接全資附屬公司
「綠城股東」	指	綠城中國股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州融創綠城」	指	杭州融創綠城房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「會盈房地產(杭州)」	指	會盈房地產(杭州)有限公司，於中國成立的公司並為九龍倉集團有限公司的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月二十五日，即確定若干資料以供載入本通函的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「境外交易」	指	根據日期為二零一四年十二月三十日的股份買賣協議，Lead Sunny Investments Limited向Sunac Greentown收購(i)優勢有限公司的全部已發行股本；及(ii)優勢有限公司結欠Sunac Greentown的若干債務，其詳情載於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公告，以及本公司日期為二零一五年六月十一日的通函
「安兆投資」	指	安兆投資有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司
「境內交易」	指	根據日期為二零一四年十二月三十日的股權買賣框架協議，天津融創奧城投資有限公司向上海融創綠城收購15間境內目標公司的全部或若干股權，及根據日期為二零一四年十二月三十日的債務承諾框架協議，將該等境內目標公司結欠上海融創綠城的債務轉讓予天津融創奧城投資有限公司，其詳情載於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公告，以及本公司日期為二零一五年六月十一日的通函
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海綠城森林高爾夫」	指	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「上海華浙外灘」	指	上海華浙外灘置業有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「上海融創綠城」	指	上海融創綠城投資控股有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司的非全資附屬公司
「上海融創房地產」	指	上海融創房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「融創建投」	指	北京融創建投房地產有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Sunac Greentown」	指	Sunac Greentown Investment Holdings Limited，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，由本公司與綠城中國分別持有50%，為本公司的非全資附屬公司
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「天津全運村項目公司」	指	天津綠城全運村建設開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「天津融創奧城」	指	天津融創奧城投資有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「該等交易」	指	框架協議項下擬進行的交易
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「浙江金盈」	指	浙江金盈置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「卓越資產」	指	卓越資產投資控股有限公司，於香港成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	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：

關連及主要交易
與綠城中國控股有限公司的
框架協議

茲提述有關(其中包括)框架協議及該等交易的該等公告。

董 事 會 函 件

於二零一五年五月四日，董事會已批准訂立框架協議及該等交易，據此本集團與綠城集團就下列建議交易：

- (a) 上海綠城森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈 50% 股權及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款；
- (b) 融創建投向綠城房地產出售北京興業萬發 45% 股權及轉讓北京興業萬發若干股東貸款；
- (c) 向綠城房地產出售上海融創綠城所持有的上海華浙外灘 51% 股權對應的投資回報；
- (d) 融創置地向綠城房地產收購上海綠城森林高爾夫 50% 股權；
- (e) 卓越資產向安兆投資收購杭州融創綠城 25% 股權；
- (f) 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；
- (g) 上海融創房地產向綠城投資收購上海融創綠城 50% 股權；及
- (h) 本公司向綠城中國收購 Sunac Greentown 50% 已發行股本。

根據本公司與綠城中國的進一步磋商，二零一五年五月十五日，本公司與綠城中國就該等交易訂立框架協議及所有相關文件，據此，雙方有條件協定本集團將就上述擬進行交易與綠城集團進行交易。

框架協議項下擬進行的交易完成後，相關文件及該等交易須於股東特別大會上取得股東批准及於綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，方可作實。

訂立框架協議及相關文件後，相關訂約方須按下文所載付款時間表作出付款。倘於股東特別大會上未取得股東批准或於綠城股東特別大會上未取得綠城股東批准，收取有關付款的一方須於未取得有關批准起計三個營業日內退還另一方作出的所有付款，連同一方已收取有關付款直至另一方實際償還付款期間按 8% 年利率計算的利息。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)框架協議、相關文件及該等交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)上海綠城森林高爾夫、杭州融創綠城、天津全運村項目公司、上海融創綠城及Sunac Greentown的會計師報告；(iv)本集團的未經審核備考財務資料；(v)估值報告；及(vii)上市規則規定的其他資料。

框架協議

框架協議及相關文件的主要條款如下：

- (a) 上海綠城森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈50%股權及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款

訂約方及標的事項

待框架協議及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，根據上海綠城森林高爾夫、融創置地及綠城房地產就交易訂立的個別協議的條款及條件，(i)上海綠城森林高爾夫(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購浙江金盈50%股權，代價為人民幣200,000,000元；及(ii)融創置地須轉讓浙江金盈欠付融創置地金額為人民幣866,068,429.50元的未償還股東貸款，代價為人民幣679,750,000元。浙江金盈欠負融創置地並將由融創置地向綠城房地產轉讓的上述人民幣866,068,429.50元未償還股東貸款乃源自上海綠城森林高爾夫、融創置地及綠城房地產訂立的獨立協議，據此，上海綠城森林高爾夫同意將應收浙江金盈的人民幣1,732,142,000元向其兩名股東融創置地及綠城房地產轉讓(按同等金額分別約人民幣866,071,000元)，以清償分別欠負融創置地及綠城房地產的人民幣529,750,000元及人民幣529,750,000元。

代價及代價基準

根據框架協議，(i)上海綠城森林高爾夫(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購浙江金盈50%股權，代價為人民幣200,000,000元；及(ii)融創置地須轉讓，而綠城房地產需收購浙江金盈欠付融創置地金額為人民幣866,068,429.50元的未償還股東貸款，代價為人民幣679,750,000元。

代價乃由訂約方參考(i)上海綠城森林高爾夫向浙江金盈注入的實際投資成本約人民幣200百萬元；(ii)較參考浙江金盈相應資產市場價值計算的實際投資成本溢價人民幣0元；及(iii)浙江金盈欠付融創置地的股東貸款面值將應用的折讓(經考慮未償還的部分金額不可

董事會函件

收回的風險)後經公平磋商後釐定。上海綠城森林高爾夫應佔浙江金盈於二零一四年十二月三十一日的淨資產為人民幣72,659,000元。董事認為，代價的股權部分超出前述上海綠城森林高爾夫應佔浙江金盈於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值人民幣127,341,000元，主要是由於交易方基於公平磋商原則釐定的杭州之江壹號項目的未交付面積的預期市場價值所致。截至最後實際可行日期，杭州之江壹號項目的估計可出售面積為454,550平方米，其中約196,000平方米已竣工(107,300平方米出售及交付中)及258,550平方米在發展中。鑒於以上原因，浙江金盈於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值只反映來自出售及交付中面積(即107,300平方米，佔總可出售面積約23.6%)的溢利，而來自餘下未交付面積347,250平方米(佔總可出售面積約76.4%)的溢利並無在浙江金盈於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值中反映。

代價債項部分人民幣679,750,000元指貼現至融創置地將予轉讓股東貸款面值，即人民幣866,068,429.50元。此乃由於融創置地將予轉讓的未償還股東貸款包括浙江金盈應付應收款項，有關款項原由上海綠城森林高爾夫向第三方收購(包括上海綠城森林高爾夫以零代價收購其中應計及未付利息)以及有關應收款項利息部分或不會由浙江金盈根據其現行財務狀況及營運收回的風險。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為上海綠城森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈50%股權，及融創置地向綠城房地產轉讓股東貸款的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

(i)上海綠城森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈50%股權及(ii)融創置地向綠城房地產轉讓股東貸款的代價須由綠城房地產以下列方式支付：

- (a) 綠城房地產須於就出售訂立框架協議及相關文件當日後三(3)個營業日內支付總代價的40%，相當於約人民幣351,900,000元；
- (b) 綠城房地產須於生效日期後三十(30)日內支付總代價的30%，相當於約人民幣263,925,000元；及
- (c) 綠城房地產須於生效日期後六十(60)日內支付總代價餘款，相當於約人民幣263,925,000元。

於最後實際可行日期，上述(a)項下的代價款項已經結清。

董事會函件

完成

待於股東特別大會上取得股東批准及於綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，交易須於綠城房地產就上海綠城森林高爾夫出售浙江金盈50%股權及融創置地轉讓股東貸款向上海綠城森林高爾夫及融創置地悉數支付代價後30日內完成。

浙江金盈的資料

浙江金盈為在中國成立的公司，主要在中國從事杭州之江壹號的物業開發。於最後實際可行日期，浙江金盈分別由上海綠城森林高爾夫及會盈房地產擁有50%，並由本公司及綠城中國分別間接持有25%。

浙江金盈於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣145,318,000元，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未經審核純利如下：

	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	(7,490)	(164,917)
除稅後純利	(5,846)	(144,643)

上文披露的財務資料只反映浙江金盈的過往成本，並不反映上海綠城森林高爾夫於收購浙江金盈時作出的公允價值調整。經計及上海綠城森林高爾夫作出的公允價值調整，浙江金盈的淨資產將為人民幣294,174,000元，其中上海綠城森林高爾夫應佔人民幣147,087,000元。浙江金盈於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值經上海綠城森林高爾夫作出公允價值調整後為人民幣294,174,000元，乃根據以下總和所達致：(i) 浙江金盈於二零一四年十二月三十一日的未經調整淨資產人民幣145,318,000元、(ii) 浙江金盈於上海綠城森林高爾夫收購其日期所持物業估值盈餘人民幣230,904,000元，乃根據浙江金盈於收購日期的物業估值金額與賬面值金額的差額而釐定、(iii) 有關物業估值盈餘的遞延稅項負債人民幣-57,726,000元、(iv) 自收購日期起至二零一四年十二月三十一日期間的物業估值盈餘攤銷人民幣-32,429,000元及(v) 自收購日期起至二零一四年十二月三十一日期間有關物業估值盈餘的遞延稅項負債攤銷人民幣8,107,000元。

董事會函件

杭州之江壹號的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積 (附註1)	估計未 出售面積
杭州之江壹號	高層公寓、零售 物業及泊車位	190,143	601,988	454,550	137,338	317,212

附註1：已售面積包括(i)已售及已交付面積及(ii)已售及未交付面積。

本集團的財務影響及出售事項所得款項的擬定用途

於最後實際可行日期，本公司間接持有浙江金盈25%股權，浙江金盈為本公司聯營公司。交易完成後，本公司將不再持有浙江金盈股權，浙江金盈將不再為本公司聯營公司。根據二零一四年十二月三十一日本公司於浙江金盈的投資的經審核賬面值，如本通函第VIII-8頁所披露，據估計本集團將就出售其於浙江金盈的25%股權錄得股權稅前收益人民幣26,456,593元及就轉讓浙江金盈欠付融創置地股東貸款錄得稅前損失人民幣186,320,930元。本公司預期將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

(b) 融創建投向綠城房地產出售北京興業萬發45%股權及轉讓北京興業萬發若干股東貸款

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，根據融創建投與綠城房地產就交易訂立的個別協議的條款及條件，融創建投(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購北京興業萬發45%股權及北京興業萬發欠付融創建投金額為人民幣870,765,730元的未償還股東貸款，總代價為人民幣1,062,139,459.50元。

代價及代價基準

根據框架協議，就出售北京興業萬發45%股權及北京興業萬發欠付融創建投金額為人民幣870,765,730元的未償還股東貸款，綠城房地產應向融創建投支付的總代價為人民幣

董 事 會 函 件

1,062,139,459.50元，其中包括(i)北京興業萬發45%股權轉讓價款人民幣191,373,729.50元；及(ii)北京興業萬發欠付融創建投的不計息股東貸款人民幣870,765,730元。

代價乃由訂約方參考(i)融創建投向北京興業萬發注入的實際投資成本約人民幣22.5百萬元；(ii)較參考北京興業萬發相應資產市場價值計算的實際投資成本溢價約人民幣168.9百萬元及(iii)未償還股東貸款的面值後經公平磋商後釐定。截至最後實際可行日期，北京御園項目的1期及2期已出售及交付，其溢利已分派予北京興業萬發的股東；項目3期、4期及5期仍正在等待所需的相關中國機關的發展前批文，而其發展需要進一步資金承擔(如搬遷費用)，並須就發展計劃與地方政府作進一步磋商。董事認為，實際投資成本的溢價約人民幣168.9百萬元，主要是由於考慮到自融創建投向北京興業萬發的初始投資日期起就二零一三年五月八日至二零一五年二月二十八日期間的加權平均投資結餘人民幣837,646,534元(按公平磋商原則釐定)及協定年利率10.98%，交易方基於公平磋商原則釐定目前發展中的北京御園項目的權益所致。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為出售北京興業萬發45%股權及轉讓融創建投應收的未償還股東貸款於綠城房地產的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由綠城房地產向融創建投支付：

- (a) 綠城房地產須於就出售訂立框架協議及相關文件當日後三(3)個營業日內向融創建投支付總代價的40%，相當於約人民幣424,856,000元；
- (b) 綠城房地產須於生效日期後三十(30)日內向融創建投支付總代價的30%，相當於約人民幣318,642,000元；及
- (c) 綠城房地產須於生效日期後六十(60)日內向融創建投支付總代價餘款，相當於約人民幣318,641,459.50元。

董事會函件

於最後實際可行日期，上述(a)項下的代價款項已經結清。

完成

待於股東特別大會上取得股東批准及於綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，交易須於綠城房地產向融創建投悉數支付代價款項後10個營業日內完成。

北京興業萬發的資料

北京興業萬發為於中國成立的公司，主要在中國從事北京御園的物業開發。截至最後實際可行日期，北京興業萬發分別由北京綠城投資擁有55%及由融創建投擁有45%股權。

北京興業萬發於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣-92,525,000元，而截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	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	(1,577)	(6,526)
除稅後純利	(1,638)	(6,526)

上文披露的財務資料只反映北京興業萬發的過往成本，並不反映融創建投於收購北京興業萬發時支付的代價中所含的溢價。經計及代價中所含的溢價，融創建投於二零一四年十二月三十一日於北京興業萬發的投資賬面值將為人民幣19,058,000元。融創建投於二零一四年十二月三十一日於北京興業萬發的投資賬面值人民幣19,058,000元乃基於以下總和所達致：(i)融創建投於二零一四年十二月三十一日應佔北京興業萬發的淨資產賬面值人民幣-41,636,000元及(ii)融創建投於收購北京興業萬發時支付的代價中所含的溢價人民幣60,694,000元，該金額乃參考北京興業萬發的相關資產於被融創建投收購當日的市場價值而釐定。

董事會函件

北京御園的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積 (附註1)	估計未 出售面積
北京御園	低層住宅	452,000	346,000	224,000	74,000	150,000

附註1：已售面積包括(i)已售及已交付面積及(ii)已售及未交付面積。

本集團的財務影響及出售所得款項擬定用途

於最後實際可行日期，本公司持有北京興業萬發45%股權，北京興業萬發為本公司聯營公司。交易完成後，本公司將不再持有北京興業萬發任何權益，北京興業萬發將不再為本公司聯營公司。根據二零一四年十二月三十一日本公司於北京興業萬發的投資的經審核賬面值，如本通函第VIII-13頁所披露，據估計本集團將就出售北京興業萬發45%股權錄得股權稅前收益為人民幣172,315,715元。本公司預期將出售所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

(c) 向綠城房地產出售上海融創綠城所有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，根據上海融創綠城與綠城房地產就交易訂立的個別協議的條款及條件，上海融創綠城(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購上海融創綠城所有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益。

另提述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」)，內容有關天津融創奧城建議收購上海融創綠城在中國註冊成立的公司的若干股權和債權，進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十一日的公告。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1,000,000,000元。

董事會函件

倘就訂立框架協議、相關文件及該等交易於股東特別大會上取得股東批准及於綠城股東特別大會上取得綠城股東批准，收購上海華浙外灘51%的股權將不會根據股權買賣框架協議進行，各方將會根據框架協議的條款轉讓上海華浙外灘51%股權對應的投資權益。

代價及代價基準

根據框架協議，就轉讓上海融創綠城持有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益予綠城房地產的總代價為人民幣1,970,284,911.43元。此外，上海華浙外灘應於該等交易完成前按協定以上海融創綠城為受益人分派上海融創綠城應佔的除稅後利潤人民幣270,000,000.00元。

代價乃由訂約方參考(i)上海融創綠城向上海華浙外灘注入的實際投資成本約人民幣60.5百萬元；及(ii)較參考上海華浙外灘相應資產市場價值計算的實際投資成本溢價約人民幣1,909.8百萬元後經公平磋商後釐定(倘上海華浙外灘以上海融創綠城為受益人的除稅後利潤人民幣270,000,000.00元已分派予上海融創綠城)(稱為「條件D」)。上海融創綠城應佔上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日根據條件D調整的淨資產賬面值將為人民幣111.7百萬元，乃根據(i)上海融創綠城應佔上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日的淨資產未經調整賬面值人民幣381.7百萬元及(ii)交易完成前向上海融創綠城分派的稅後利潤人民幣-270.0百萬元的總和得出。董事認為，代價超出上海融創綠城應佔上述上海華浙外灘的經調整淨資產賬面值，主要是產生自交易方基於公平磋商原則釐定的上海華浙外灘項目的未出售面積的預期市場價值。截至最後實際可行日期，只有上海華浙外灘項目1期已竣工及大部分單位已出售，而上海華浙外灘項目的2、3、4、5及6期在發展中及尚未確認其溢利。鑒於以上原因，上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值只反映來自出售及交付中面積(即55,748平方米，佔總可出售面積約24%)的溢利，而來自餘下未出售及未交付面積172,292平方米(佔總可出售面積約76%)的溢利並無在上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值中反映。此外，在釐定代價上訂約方已提述戴德梁行有限公司發出的估值報告(其評估基準日期為二零一四年十一月三十日，其概要載於本公司日期為二零一五年六月十一日的通函附錄九)。

董 事 會 函 件

上海華浙外灘於該等交易完成前向上海融創綠城分派除稅後利潤人民幣270,000,000元，為訂約方經公平磋商協定的商業安排，並參考上海華浙外灘的可分配利潤金額按上海融創綠城於框架協議日期於上海華浙外灘的股權比例釐定。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為就出售上海融創綠城對上海華浙外灘的投資權益予綠城房地產的代價及上海華浙外灘於該等交易完成前向上海融創綠城分派上海融創綠城應佔稅後利潤屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由綠城房地產向上海融創綠城支付：

- (a) 綠城房地產須於就出售訂立框架協議及相關文件當日後三(3)個營業日內向上海融創綠城支付總代價的40%，相當於約人民幣788,114,000元；
- (b) 綠城房地產須於生效日期後三十(30)日內向上海融創綠城支付總代價的30%，相當於約人民幣591,085,000元；及
- (c) 綠城房地產須於生效日期後六十(60)日內向上海融創綠城支付總代價餘款，相當於約人民幣591,085,911.43元。

於最後實際可行日期，上述(a)項下的代價款項已經結清。

上海華浙外灘的資料

上海華浙外灘為於中國成立的公司，主要在中國從事上海黃浦灣物業開發。截至最後實際可行日期，上海華浙外灘分別由上海融創綠城擁有51%股權對應的投資權益，以及由獨立於本公司的其他第三方(惟其各自屬上海華浙外灘的股東)擁有49%股權。

董 事 會 函 件

上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣748,505,000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未經審核純利如下：

	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	368,438	(66,114)
除稅後純利	221,455	(9,660)

上文披露的財務資料只反映上海華浙外灘的過往成本，並不反映上海融創綠城於收購上海華浙外灘時作出的公允價值調整。經計及上海融創綠城作出的公允價值調整，上海華浙外灘的淨資產將為人民幣1,980,193,000元，其中上海融創綠城應佔人民幣1,009,898,000元。上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值經上海融創綠城作出公允價值調整後為人民幣1,980,193,000元，乃根據以下總和所達致：(i)上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日的未經調整淨資產賬面值人民幣748,505,000元、(ii)上海華浙外灘於上海融創綠城收購其日期所持物業估值盈餘人民幣4,259,849,000元，乃根據上海華浙外灘於收購日期的物業估值金額與賬面值金額的差額而釐定、(iii)有關物業估值盈餘的遞延稅項負債人民幣-2,814,842,000元、(iv)自收購日期起至二零一四年十二月三十一日期間的物業估值盈餘攤銷人民幣-628,858,000元及(v)自收購日期起至二零一四年十二月三十一日期間有關物業估值盈餘的遞延稅項負債攤銷人民幣415,540,000元。

上海黃浦灣的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積 (附註1)	估計未 出售面積
上海黃浦灣	高層住宅、 泊車位	65,758	350,271	228,040	80,707	147,333

附註1：已售面積包括(i)已售及已交付面積及(ii)已售及未交付面積。

本集團的財務影響及出售所得款項擬定用途

於最後實際可行日期，本公司間接持有上海華浙外灘25.5%投資權益，上海華浙外灘為本公司非全資附屬公司。交易完成後，本公司將不再擁有上海華浙外灘的任何權益，上海華浙外灘將不再為本公司附屬公司，其財務業績將不再併入本公司的財務業績。根據二零一四年十二月三十一日上海華浙外灘淨資產的經審核賬面值，如本通函第VIII-7頁所披露，據估計本集團將就出售上海融創綠城持有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益錄得稅前收益約人民幣1,230,386,000元，其中本公司應佔人民幣615,193,000元，本公司預期將出售所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

(d) 融創置地向綠城房地產收購上海綠城森林高爾夫50%股權

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，根據融創置地與綠城房地產就交易訂立的個別協議的條款及條件，融創置地(作為買方)須收購，而綠城房地產(作為賣方)須出售上海綠城森林高爾夫50%股權，總代價為人民幣104,540,000元。並且，上海綠城森林高爾夫按約定將歸屬於綠城房地產的人民幣456,309,237.96元的稅後利潤分配給綠城房地產。

於最後實際可行日期，本公司持有上海綠城森林高爾夫50%股權，上海綠城森林高爾夫為本公司的聯營公司。交易完成後，本公司將持有上海綠城森林高爾夫100%股權，上海綠城森林高爾夫將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將併入本集團的財務業績。

代價及代價基準

根據框架協議，融創置地就收購上海綠城森林高爾夫50%股權應付代價為人民幣104,540,000元。

代價乃由訂約方參考(i)綠城房地產向上海綠城森林高爾夫注入的實際投資成本約人民幣104.5百萬元；及(ii)較參考上海綠城森林高爾夫相應資產市場價值計算的實際投資成本溢價人民幣0元(倘本通函「**董事會函件－框架協議－(a)上海綠城森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈50%股權及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款**」一節擬進行的交易已完成，且綠城房地產應佔上海綠城森林高爾夫稅後利潤人民幣456,309,237.96元已

董事會函件

分配給綠城房地產) (統稱「條件A」) 後經公平磋商後釐定。綠城房地產應佔根據上海綠城森林高爾夫於二零一四年十二月三十一日根據條件A調整的淨資產賬面值將為人民幣-122.6百萬元，乃根據(i) 綠城房地產應佔上海綠城森林高爾夫於二零一四年十二月三十一日的淨資產未經調整賬面值人民幣990.2百萬元，(ii) 綠城房地產應佔上海綠城森林高爾夫出售浙江金盈股權的收益人民幣26.5百萬元，(iii) 綠城房地產應佔上海綠城森林高爾夫轉讓應收浙江金盈款項的虧損人民幣-252.3百萬元及(iv) 交易完成前向綠城房地產分派的稅後利潤人民幣-887.0百萬元的總和得出。董事認為，代價超出綠城房地產應佔上海綠城森林高爾夫的經調整淨資產賬面值，主要來自於交易方基於公平磋商原則釐定上海玫瑰園未交付面積11,113平方米的預期市場價值，其溢利尚未於上海綠城森林高爾夫於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值中確認。基於項目土地的初步收購成本約每平方米人民幣8,400元(不包括發展及資本化利息成本)及平均售價每平方米人民幣70,000元，預期餘下未交付面積11,113平方米確認為上海綠城森林高爾夫的溢利後，上海玫瑰園項目將實現價值增加。

上海綠城森林高爾夫向綠城房地產分派除稅後利潤人民幣456,309,237.96元，為訂約方經公平磋商協定的商業安排，並參考上海綠城森林高爾夫的可分配利潤金額(包括上海綠城森林高爾夫持有餘下尚未交付的已落成物業應佔的將予實現的可分配利潤)按綠城房地產於框架協議日期於上海綠城森林高爾夫的股權比例釐定。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為融創置地向綠城房地產收購上海綠城森林高爾夫50%股權的代價及上海綠城森林高爾夫向綠城房地產分派綠城房地產應佔稅後利潤屬公平合理，並符合股東的整體利益。

先決條件

收購事項須待(i) 上海綠城森林高爾夫通過股東決議案以批准以綠城房地產為受益人金額為人民幣456,309,237.96元的稅後利潤分配；及(ii) 融創置地以綠城房地產為受益人就上述稅後利潤分配提供擔保後方可作實。

支付代價

代價為人民幣104,540,000元，須以下列方式由融創置地向綠城房地產支付：

- (a) 融創置地或其指定項目公司將於就收購訂立框架協議及相關協議當日後三(3)個營業日內向綠城房地產支付總代價的40%，相當於約人民幣41,816,000元；
- (b) 融創置地或其指定項目公司將於生效日期後三十(30)日內向綠城房地產支付總代價的30%，相當於約人民幣31,362,000元；及
- (c) 融創置地或其指定項目公司將於生效日期後六十(60)日內向綠城房地產支付總代價餘款，相當於約人民幣31,362,000元。

於最後實際可行日期，上述(a)項下的代價款項已經結清。

稅後利潤分配人民幣456,309,237.96元，須以下列方式由上海綠城森林高爾夫向綠城房地產支付：

- (a) 上海綠城森林高爾夫將於就收購訂立框架協議及相關協議當日後三(3)個營業日內向綠城房地產支付稅後利潤分配的40%，相當於約人民幣182,524,000元；
- (b) 上海綠城森林高爾夫將於生效日期後三十(30)日內向綠城房地產支付稅後利潤分配的30%，相當於約人民幣136,893,000元；及
- (c) 上海綠城森林高爾夫將於生效日期後六十(60)日內向綠城房地產支付稅後利潤分配的餘下部分，相當於約人民幣136,892,237.96元。

融創置地應支付代價將由本集團的內部資源撥付。

完成

待於股東特別大會上取得股東批准及於綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，收購交易須於上海綠城森林高爾夫向綠城房地產悉數分派人民幣456,309,237.96元的稅後利潤

董事會函件

及融創置地向綠城房地產支付收購上海綠城森林高爾夫50%股權的代價人民幣104,540,000元後10個營業日內完成。

上海綠城森林高爾夫的資料

上海綠城森林高爾夫為於中國成立的公司，主要在中國從事物業開發及投資。最後實際可行日期，上海綠城森林高爾夫由融創置地及綠城房地產各擁有50%股權。

上海綠城森林高爾夫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1,980,386,000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	874,999	1,207,092
除稅後純利	622,979	653,389

上海玫瑰園和香溢花城的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積 (附註1)	估計未 出售面積
上海玫瑰園	獨棟別墅	803,353	240,040	144,969	137,924	7,045
香溢花城	高層公寓、零售物業、酒店式公寓、寫字樓和泊車位	211,626	608,429	507,055	270,253	236,802

附註1：已售面積包括(i)已售及已交付面積及(ii)已售及未交付面積。

(e) 卓越資產向安兆投資收購杭州融創綠城 25% 股權

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，根據卓越資產、安兆投資及綠城房地產就交易訂立的個別協議的條款及條件，(i) 卓越資產(作為買方)須收購，而安兆投資(作為賣方)須出售杭州融創綠城 25% 股權，代價為 28,729,000 美元；及(ii) 綠城房地產須償還其欠付杭州融創綠城金額為人民幣 167,826,666.67 元的債務。

於最後實際可行日期，本公司通過卓越資產間接持有杭州融創綠城 75% 股權，杭州融創綠城為本公司非全資附屬公司。交易完成後，本公司將擁有杭州融創綠城 100% 股權，杭州融創綠城將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將繼續併入本集團的財務業績。

代價及代價基準

根據框架協議，卓越資產就收購杭州融創綠城 25% 股權應付代價為 28,709,000 美元，乃由訂約方參考(i) 安兆投資向杭州融創綠城注入的實際投資成本約 25.5 百萬美元；及(ii) 較參考杭州融創綠城相應資產市場價值計算的實際投資成本溢價約 3.2 百萬美元後經公平磋商後釐定。經計及杭州融創綠城所持有的大部分物業已經售出，本交易的代價與安兆投資應佔杭州融創綠城於二零一四年十二月三十一日的淨資產賬面值大致上一致。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

於生效日期後三(3)個營業日內，卓越資產須就收購杭州融創綠城 25% 股權向安兆投資悉數支付代價，而綠城房地產須向杭州融創綠城償還其擁有的債務。卓越資產應付代價將由本集團的內部資源撥付。

董 事 會 函 件

完成

待於股東特別大會上取得股東批准及於綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，交易須於卓越資產悉數支付代價後四十五(45)日內完成。

杭州融創綠城的資料

杭州融創綠城為於中國成立的公司，主要在中國從事杭州西溪融莊項目的物業開發。於最後實際可行日期，杭州融創綠城75%股權由卓越資產擁有，而杭州融創綠城25%股權由安兆投資擁有。

杭州融創綠城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720,106,000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	(29,805)	141,936
除稅後純利	(22,270)	101,256

謹請閣下垂注本通函「**董事會函件－其他資料**」所載資料，當中有關上述財務資料與綠城中國日期為二零一五年五月五日的公告所披露資料的差異理由。

杭州西溪融莊的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積 (附註1)	估計未 出售面積
杭州西溪融莊	多層公寓、 聯排別墅 及泊車位	59,360	123,527	82,336	65,347	16,989

附註1：已售面積包括(i)已售及已交付面積及(ii)已售及未交付面積。

(f) 本公司及綠城中國以合營方式按 49:51 的比例開發天津全運村項目

訂約方及標的事項

待框架協議及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，本公司與綠城中國就天津全運村項目公司 80% 的股權須透過天津全運村項目公司按 49:51 的比例合作開發天津全運村項目。天津全運村項目公司餘下的 20% 股權於最後實際可行日期由身為本公司獨立第三方的少數股東擁有，並於該等交易完成後繼續由該少數股東擁有。

資本承擔

預期開發天津全運村項目需要訂約方作出的總資本承擔不會超過人民幣 6,550,000,000 元，其中人民幣 1,400,000,000 元預期由上述獨立第三方作出，而餘下的款項預期將由天津融創奧城與綠城房地產按 49:51 的比例作出，(i) 人民幣 2,523,500,000 元由天津融創奧城出資(其中人民幣 39,200,000 元作為天津全運村項目公司註冊資本的注資)；及(ii) 人民幣 2,626,500,000 元由綠城房地產出資(其中人民幣 40,800,000 元作為天津全運村項目公司註冊資本的注資)。

注資額乃由合營公司訂約方參考天津全運村項目公司的初始資本需求及訂約方的注資意願經公平磋商後釐定。注資額將用於償付項目土地的部分土地款項。向天津全運村項目公司作出的注資將由本集團的內部資源撥付。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為資本承擔屬公平合理，並符合股東的整體利益。於合營公司完成後，天津全運村項目公司將成為本公司的合營公司。

天津全運村項目公司的資料

天津全運村項目公司為中國成立的公司，主要在天津從事天津全運村項目的開發。

董事會函件

天津全運村項目公司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99,800,000元，而截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的經審核純利如下：

	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	(267)
除稅後純利	(200)

天津全運村項目的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	估計未 出售面積
天津全運村項目	高層公寓、 多層公寓、 獨棟別墅、 零售物業 及泊車位	321,418	872,554	673,752	673,752

(g) 上海融創房地產向綠城投資收購上海融創綠城50%股權

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，根據上海融創房地產、綠城投資、綠城房地產及天津融創置地就交易訂立的個別協議的條款及條件，上海融創房地產(作為買方)須收購，而綠城投資(作為賣方)須出售上海融創綠城50%股權，總代價為人民幣1,000,000,000元。

先決條件

上海融創房地產收購上海融創綠城50%股權須待下列條件達成後，方可作實：(i)基於上海融創綠城的餘下利潤，上海融創綠城向綠城投資分派金額為人民幣897,005,788.17元的利潤(倘(i)境內交易及(ii)本通函「董事會函件－框架協議－(c)向綠城房地產出售上海融

董 事 會 函 件

創綠城所有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益」一節項下擬進行的交易已成) (「條件B」)；(ii) 上海融創綠城償還其欠付綠城房地產的未償還股東貸款人民幣2,687,018,790.30元；及(iii) 預付上海融創綠城就上海融創房地產收購上海融創綠城50%股權應付綠城投資的人民幣1,000,000,000元，該款項將根據本通函下文第23頁所載付款時間表透過由上海融創綠城向綠城房地產提供金額為人民幣1,000,000,000元的免息貸款而預付。

代價及代價基準

根據框架協議，上海融創房地產收購上海融創綠城50%股權應付的代價為人民幣1,000,000,000元，乃由訂約方參考(i) 綠城投資向上海融創綠城注入的實際投資成本約人民幣1,000.0百萬元；及(ii) 參考根據條件B調整後的上海融創綠城相關資產市場價值計算的實際投資成本溢價人民幣0元後經公平磋商後釐定(倘以綠城投資為受益人的上海融創綠城除稅後利潤人民幣897,005,788.17元已分配予綠城投資)(統稱為「條件BB」)。由於上海融創綠城於境內交易完成後不再於任何項目公司(惟兩間全資附屬公司上海卓嘉物業管理有限公司(主要活動為物業管理)及上海融綠房地產經紀有限公司(主要活動為經紀業務)則除外)中擁有任何股權，因此董事認為本交易的代價應與其根據條件BB調整後綠城投資應佔淨資產人民幣1,097.0百萬元(將不再包括任何房地產)賬面值基本上一致，而有關賬面值乃根據(i) 綠城投資應佔上海融創綠城於二零一四年十二月三十一日的淨資產未經調整賬面值人民幣1,568.3百萬元，(ii) 綠城投資應佔來自境內交易的收益人民幣49.2百萬元，(iii) 綠城投資應佔上海融創綠城出售上海華浙外灘股權的收益人民幣376.5百萬元及(iv) 交易完成前向綠城投資分派的稅後利潤人民幣-897.0百萬元的總和得出。

上海融創綠城向綠城投資分派利潤人民幣897,005,788.17元，為訂約方經公平磋商協定的商業安排，並參考上海融創綠城的可分配利潤金額(倘(i) 境內交易及(ii) 本通函「**董事會函件－框架協議－(c) 向綠城房地產出售上海融創綠城所持有的上海華浙外灘51%股權對應的投資回報**」一節項下擬進行的交易已獲達成)按綠城投資於框架協議日期於上海融創綠城的股權比例釐定。

董事會函件

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價及上海融創綠城向綠城投資分派利潤屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由上海融創房地產向綠城投資支付：

- (a) 上海融創房地產須於就收購訂立框架協議及相關文件當日後三(3)個營業日內向綠城投資支付總代價的40%(相當於約人民幣400,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)；
- (b) 上海融創房地產須於生效日期後三十(30)日內向綠城投資支付總代價的30%(相當於約人民幣300,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)；及
- (c) 上海融創房地產須於生效日期後六十(60)日內向綠城投資支付總代價餘款(相當於約人民幣300,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)。

將會支付予綠城投資的代價將以預付款項方式支付，考慮到有關收購上海融創綠城50%權益的框架協議項下擬進行的代價的首兩項分期及該等交易將於建議收購上海融創綠城50%權益完成前支付。倘建議收購未能完成，則有關預付金額將由綠城投資償還。個別上，考慮到上海融創綠城將於交易後成為本公司的全資附屬公司，故本公司認為安排涉及上海融創綠城代表本公司支付收購代價為公平及合理。

上海融創房地產應付代價將以本集團內部資源撥付。

於最後實際可行日期，上述(a)項下的代價款項已經結清。

董事會函件

完成

待於股東特別大會上取得股東批准及於綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，交易將於上海融創房地產悉數支付代價及達成收購的其他先決條件後10個營業日內完成。

上海融創綠城的資料

上海融創綠城為於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發及投資。於最後實際可行日期，上海融創綠城由融創置地及綠城投資分別擁有50%股權。於交易完成後，本公司將間接擁有上海融創綠城100%的股權及上海融創綠城將成為本公司的間接全資附屬公司及其財務業績將繼續併入本集團的財務業績。

上海融創綠城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4,116,046,000元，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	569,433	644,309
除稅後純利	549,662	586,880

上文披露的上海融創綠城財務資料為上海融創綠城於相關期間的歷史財務資料，其並無計及境內交易完成的影響。

經計及境內交易完成的影響(假設境內交易已於二零一四年十二月三十一日完成)，上海融創綠城於二零一四年十二月三十一日的淨資產將淨額減少人民幣128百萬元，包括出售附屬公司、合營企業及聯營公司導致的淨資產減少人民幣5,048百萬元、向非控股股東分派溢利令淨資產減少人民幣289百萬元、現金結餘減少人民幣290百萬元(為繳付就境內交易的資本收益稅)以及現金結餘增加人民幣5,499百萬元(為境內交易所收取的股權代價)。

董事會函件

上文所披露因出售附屬公司、合營企業及聯營公司導致淨資產減少人民幣5,048百萬元與本公司日期為二零一五年六月十一日的通函附錄四所載會計師報告披露的境內目標公司(定義及進一步詳情見本公司日期為二零一五年六月十一日的通函)合併淨資產的金額對賬如下：

	人民幣百萬元
本公司日期為二零一五年六月十一日的通函附錄四會計師報告所載 的境內目標公司合併淨資產	4,117
加：	
境內目標集團(定義及進一步詳情見本公司日期為二零一五年 六月十一日的通函)業務應佔的上海融創綠城淨負債(a)	2,303
減：	
境內目標公司進行境內交易前向上海融創綠城 擬派及宣派的股息(b)	(1,083)
境內目標公司進行境內交易前向境內目標公司 非控股股東擬派及宣派的股息(b)	(289)
	<u>5,048</u>
因出售附屬公司、合營企業及聯營公司導致淨資產減少	<u><u>5,048</u></u>

(a) 此項目反映不納入境內交易範圍的境內目標公司的資產及負債，該數字已於本公司日期為二零一五年六月十一日的通函第VI-6頁本集團未經審核備考財務資料中披露。

(b) 此項目反映境內目標公司於境內交易完成前將擬派及宣派的收購前股息，該數字已於本公司日期為二零一五年六月十一日的通函第VI-4頁本集團未經審核備考財務資料中披露。

謹請閣下垂注本通函「**董事會函件－其他資料**」所載資料，當中有關上述財務資料與綠城中國日期為二零一五年五月五日的公告所披露資料的差異理由。

(h) 本公司向綠城中國收購Sunac Greentown 50%已發行股本

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，根據本公司與綠城中國就交易訂立的個別協議的條款及條

董事會函件

件，融創中國(作為買方)須收購，而綠城中國(作為賣方)須出售 Sunac Greentown 50% 股權，總代價為 1 美元及約為人民幣 1,638,490,610.29 元的等值美元。

先決條件

本公司收購 Sunac Greentown 的 50% 股權須待下列條件達成後，方可作實：(i) Sunac Greentown 向綠城中國分派金額為 49,240,929.55 美元的利潤，(ii) Sunac Greentown 償還其欠付綠城中國的未償還股東貸款人民幣 430,000 元、14,265,011.30 美元及 138,099,990 港元；(iii) 貴公司已償還或促使全額償還 Sunac Greentown 欠付第三方貸款人的若干貸款連同所有利息、開支及費用；與該貸款有關的所有貸款協議或契約均已終止，該貸款的貸款人已無條件及不可撤銷地解除綠城中國就該貸款向該貸款人作出的任何股份押記及擔保以及 貴公司已向綠城中國提供有關解除的文據證明；及(iv) 預付綠城中國就本公司收購 Sunac Greentown 的 50% 已發行股本應向綠城中國支付 1 美元及約人民幣 1,638,490,610.29 元的等值美元，該款項將透過由 Sunac Greentown 向綠城中國提供金額為 1 美元及約為人民幣 1,638,490,610.29 元的等值美元的免息貸款而預付。

代價及代價基準

根據框架協議，本公司就收購 Sunac Greentown 的 50% 已發行股本應付代價為 1 美元及約為人民幣 1,638,490,610.29 元的等值美元，該金額乃由訂約方參考(i) 綠城中國對 Sunac Greentown 的實際投資成本約人民幣 1,638,490,610.29 元；及(ii) 較參考 Sunac Greentown 相關資產市場價值計算的實際投資成本溢價人民幣 0 元(倘根據境外交易擬進行交易已完成以及以綠城中國為受益人的 Sunac Greentown 除稅後利潤 49,240,929.55 美元已分配予綠城中國))(統稱為「條件 C」)後經公平磋商後釐定。由於 Sunac Greentown 於境外交易完成後不再於任何項目公司中擁有任何股權，因此董事認為本交易的代價應與其根據條件 C 調整後綠城中國應佔淨資產人民幣 1,669,464,773.89 元(將不再包括任何房地產)賬面值基本上一致，而有關賬面值乃根據(i) 綠城中國應佔 Sunac Greentown 於二零一四年十二月三十一日的淨資產未經調整賬面值人民幣 1,631,256,000 元，(ii) 綠城中國應佔來自境外交易的收益人民幣 341,203,068.65 元及(iii) 交易完成前向綠城中國分派的稅後利潤 -49,240,929.55 美元，等值於人民幣 -302,994,211.83 元的總和得出。

董事會函件

Sunac Greentown向綠城中國分派利潤49,240,929.55美元，為訂約方經公平磋商協定的商業安排，並參考Sunac Greentown的可分配利潤金額(倘境外交易項下擬進行的交易已獲達成)按綠城中國於框架協議日期於Sunac Greentown的股權比例釐定。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價及Sunac Greentown向綠城中國分派利潤屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由本公司向綠城中國支付：

- (a) 本公司須於就收購訂立框架協議及相關文件當日後三(3)個營業日內向綠城中國支付總代價的40%(相當於1美元及約人民幣655,396,000元的等值美元)(該金額可抵銷綠城中國欠付Sunac Greentown的未償還貸款)；
- (b) 本公司須於生效日期後三十(30)日內向綠城中國支付總代價的30%(相當於約人民幣491,547,000元的等值美元)(該金額可抵銷綠城中國欠付Sunac Greentown的未償還貸款)；及
- (c) 本公司須於生效日期後六十(60)日內向綠城中國支付總代價餘款(相當於約人民幣491,547,610.29元的等值美元)(該金額可抵銷綠城中國欠付Sunac Greentown的未償還貸款)。

本公司應付代價將以本集團內部資源支付。

於最後實際可行日期，上述(a)項下的代價款項已經結清。

完成

待於股東特別大會上取得股東批准及於綠城股東特別大會上取得綠城股東批准後，交易將於本公司悉數支付代價及達成收購的其他先決條件後第1個營業日完成。

*Sunac Greentown*的資料

Sunac Greentown為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，本公司與綠城中國分別持有Sunac Greentown已發行股本的50%。於交易完

董事會函件

成後，本公司將擁有 Sunac Greentown 100% 的已發行股本及 Sunac Greentown 將成為本公司的全資附屬公司及其財務業績將繼續併入本集團的財務業績。

Sunac Greentown 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 3,262,512,000 元，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	726,919	146,350
除稅後純利	537,246	(233,860)

上文披露的 Sunac Greentown 財務資料為 Sunac Greentown 於相關期間的歷史財務資料，其並無計及境外交易完成的影響。

經計及境外交易完成的影響(假設境外交易已於二零一四年十二月三十一日完成)，Sunac Greentown 於二零一四年十二月三十一日的淨資產將產生人民幣 682 百萬元的淨增長，包括出售附屬公司導致的淨資產減少人民幣 4,995 百萬元及現金結餘增加人民幣 5,677 百萬元(為境外交易所收取的股權代價)。

誠如本公司日期為二零一五年六月十一日的通函附錄二會計師報告所披露，上文披露因出售附屬公司導致淨資產減少人民幣 4,995 百萬元，與境外目標集團(定義及進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年六月十一日的通函)的淨資產金額對賬如下：

	人民幣百萬元
本公司日期為二零一五年六月十一日的通函附錄二會計師報告 所載的境外目標集團淨資產	3,432
加：	
境外目標集團業務應佔 Sunac Greentown 的淨負債 (a)	2,319
減：	
境外目標集團於境外交易前將向 Sunac Greentown 建議宣派的股息 (b)	(756)
因出售附屬公司導致 Sunac Greentown 的淨資產減少	<u>4,995</u>

董 事 會 函 件

- (a) 此項目反映不包括在境外交易範圍內的境外目標集團資產及負債，此數字已於本公司日期為二零一五年六月十一日的通函第VI-6頁本集團未經審核備考財務資料內披露。
- (b) 此項目反映於境外交易完成前境外目標集團將建議宣派的收購前股息，此數字已於本公司日期為二零一五年六月十一日的通函第VI-3頁本集團未經審核備考財務資料內披露。

謹請閣下垂注本通函「**董事會函件－其他資料**」所載資料，當中有關上述財務資料與綠城中國日期為二零一五年五月五日的公告所披露資料的差異理由。

(i) 該等交易的完成

境外交易及境內交易擬於該等交易完成之前完成或與該等交易同步完成，惟本公司建議收購上海華浙外灘的51%股權根據股權買賣框架協議將不會進行則除外，且倘就訂立框架協議、相關文件及該等交易上取得股東在股東特別大會上的批准及綠城股東在綠城股東特別大會上的批准，則訂約方將根據框架協議的條款轉讓上海華浙外灘51%股權對應的投資回報。

倘境外交易及境內交易未能獲得股東在將召開以批准境外交易及境內交易的本公司股東特別大會上批准，則本公司將不會進行該等交易。

進行該等交易之理由及裨益

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。本公司相信，該等交易將進一步優化本公司的資源配置，同時也將本公司能夠鞏固其對於本集團已有戰略部署的項目的控制，有利於進一步鞏固本公司區域地產市場的領導地位。

根據以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議項下擬進行的該等交易與本集團的長遠發展一致並相信，該等交易將為本公司提供寶貴機會，以進一步加強本集團在中國房地產市場的地位。

此外，框架協議由本公司及綠城中國經多次公平商業磋商後訂立，以減少本集團及綠城集團共同開發的項目數目。於該等交易、境外交易及境內交易完成後，本集團及綠城集

團共同開發的項目數目將大幅減少。在考慮該等交易整體而言是否公平合理時，董事已就各個別交易考慮以下原因：

(a) 出售交易

在評估出售交易時，本公司已考慮(i)出售事項的代價金額屬公平合理、(ii)出售交易可增強本集團的一般營運資金、及(iii)出售交易與本公司的發展及策略一致，特別是，(a)就上海綠城森林高爾夫出售50%股權及融創置地轉讓浙江金盈的股東貸款予綠城房地產，本公司已進一步考慮(i)本集團透過其於上海綠城森林高爾夫的50%股權於浙江金盈持有的相對較低的間接股權、(ii)浙江金盈的項目所在地區的大量物業供應及該項目的前景及(iii)浙江金盈目前的經營及財務狀況；(b)就融創建投及綠城房地產出售北京興業萬發45%股權及轉讓北京興業萬發的若干股東貸款，本公司已進一步考慮北京御園項目三期、四期及五期仍有待取得相關中國部門的必要前期開發批文，而開發該項目將需要搬遷費等進一步的資本承擔，並須與當地政府就開發計劃進行深入磋商；(c)就向綠城房地產出售上海融創綠城所持有的上海華浙外灘51%股權對應的投資回報，本公司已進一步考慮(i)出售事項乃訂約方為終止共同開發項目進行多次磋商結果，並為該等交易整體的組成部分、(ii)代價已考慮來自上海黃浦灣項目餘下的未售出及未交付面積的利潤，及(iii)出售事項將不會嚴重影響本集團於上海地區的優勢市場地位，而有關地位將於境內交易完成後獲得鞏固。

基於以上原因，本公司相信根據框架協議進行的出售交易及相關文件符合本公司及其股東的整體利益。

(b) 收購交易

本公司相信收購交易將讓本公司(i)整合本公司將予收購的相關公司的股權，(ii)優化本公司的資源分配以及強化其管理及營運及(iii)增加本集團於目標公司的項目所在地區的土地儲備及鞏固本集團於該等地區的市場地位。

基於以上原因，本公司相信根據框架協議進行的收購交易及相關文件符合本公司及其股東的整體利益。

(c) 本公司及綠城中國以合營方式按 49:51 的比例開發天津全運村項目

由於天津全運村項目為將於二零一七年在天津舉行的中國全國運動會的主要基建及設施項目之一，天津當地政府對天津全運村項目的物業開發商要求非常嚴格，而其中一項要求為有關物業開發商必須具備曾經開發選手村的經驗。由於綠城中國在開發瀋陽全運村及濟南全運村項目方面曾有經驗且信譽良好，其參與天津全運村項目為項目成功的先決條件。

鑑於上文所述，以及本公司多年來專注於天津地區及其區域優勢，本公司相信與綠城中國共同開發天津全運村項目以發揮訂約方實力及經驗的潛在協同效益符合本公司及其股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及該等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。

本集團的資料

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。

上海融創綠城為於中國成立的有限公司，由本公司及綠城中國共同成立，主要在中國從事房地產開發業務。

天津融創奧城為於中國成立的公司及本公司的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及投資業務。

融創建投為於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及投資業務。

融創置地為於中國成立的有限公司，主要在中國從事房地產開發業務。

卓越資產為於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

上海融創房地產為於香港註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及投資業務。

綠城中國的資料

綠城中國為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。該公司為中國領先的房地產開發商之一，主要從事開發面向中國中高收入居民的優質物業。綠城房地產、綠城投資及安兆投資均為綠城中國的全資附屬公司，分別主要從事房地產開發、持有房地產及投資控股。

該等交易的財務影響

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。基於本通函附錄八所載本集團的未經審核備考綜合資產負債表(假設該等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8,167.5百萬元至約人民幣104,194.8百萬元，總負債減少約人民幣4,355.5百萬元至約人民幣87,024.2百萬元，淨資產減少約人民幣3,812.0百萬元至約人民幣17,170.6百萬元。

根據上海綠城森林高爾夫、杭州融創綠城、天津全運村項目公司、上海融創綠城及Sunac Greentown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。由於本公司應付的代價將支付予安兆投資、綠城中國、綠城投資及綠城房地產(均為本公司的第三方)，董事認為該等交易將減少本集團的現金流量及提高本集團的資產負債比率。

有關該等交易完成後本集團的未經審核備考財務資料詳情，請參閱本通函附錄八。

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

於最後實際可行日期，綠城中國、綠城房地產、綠城投資及安兆投資均為本公司若干附屬公司的主要股東，故於附屬公司層面上為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議及該等交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.101條，倘(1)上市發行人董事會已批准該等交易；及(2)獨立非執行董事已確認該等交易的條款屬公平合理，交易乃按正常或更優惠商業條款訂立，符合上市發行人及其股東的整體利益，則上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士按正常或更優惠商業條款訂立的關連交易獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

本公司已就框架協議、相關文件及該等交易取得董事會(包括獨立非執行董事)批准，且董事(包括獨立非執行董事)已確認框架協議、相關文件及該等交易的條款屬公平合理，該等交易乃按正常或更優惠商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。因此，框架協議連同相關文件下擬進行的該等交易根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

此外，由於(i)框架協議下擬進行的收購交易總額的適用百分比率超過25%但少於100%；及(ii)於框架協議獲簽署時，框架協議下擬進行的出售交易總額的適用百分比率預期超過5%但少於25%，故根據上市規則，就該等交易訂立框架協議連同相關文件構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章下有關申報、公告及股東批准的規定。

本公司謹訂於二零一五年七月十五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召開股東特別大會，以考慮並酌情批准框架協議及該等交易，大會通告載於本通函第N-1頁至第N-2頁。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所

信，並無股東或彼等各自的聯繫人於該等交易中擁有重大權益。因此，並無股東須就批准該等交易的決議案而放棄投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為框架協議及該等交易的條款屬公平合理，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，以批准簽署框架協議、相關文件、該等交易以及股東特別大會通告所載附屬事項。

其他資料

謹此提述本公司日期為二零一五年五月五日的(「該公告」)及綠城中國日期為二零一五年五月五日的公告(「綠城公告」)，內容有關該公告及綠城公告中分別披露關於(i)杭州融創綠城、(ii)上海融創綠城及(iii) Sunac Greentown (即本公司根據框架協議的條款將收購的公司)於有關期間的若干財務資料出現不一致(「不一致」)，當中包括未經審核資產淨值及利潤／虧損。

1. 出現不一致主要因為本公司及綠城中國對資金成本的重新分配和土地增值稅費用的會計處理採納不同會計政策所致，詳情如下：

(1) 資金成本的重新分配

根據香港會計準則(「香港會計準則」)，本公司已將本集團的全部資金成本重新分配至本集團所控制的項目公司，藉以反映有關項目公司的資金實際使用情況，並就此對各獨立項目公司的財務資料作出調整。由於涉及的項目公司並非綠城中國的附屬公司，故上述調整並不適用於綠城中國。

(2) 土地增值稅費用的會計處理

就土地增值稅(「土地增值稅」)的會計處理而言，本公司於申報土地增值稅時以同一方法為土地增值稅費用記賬，而綠城中國則以(i)使用土地增值稅申報方法計算的土地增值稅及(ii)地方稅務局規定的土地增值稅預付款項之中較高者為其土地增值稅費用記賬。各獨立項目公司的財務報表已作出調整，藉以反映本公司根據上文所述作出的土地增值稅費用記賬。

董 事 會 函 件

2. 有關杭州融創綠城財務資料的不一致

下表載列杭州融創綠城二零一三年及二零一四年的除稅前／後利潤及截至二零一四十二月三十一日的資產淨值，以及出現不一致的原因：

	本公司的數字	綠城中國的數字	差額
二零一三年除稅前利潤	人民幣 -29,805,000 元	人民幣 -29,409,278.25 元	人民幣 -395,722 元 (附註1)
二零一三年除稅後利潤	人民幣 -22,270,000 元	人民幣 -22,212,564.36 元	人民幣 -57,436 元 (附註1)
二零一四年除稅前利潤	人民幣 141,936,000 元	人民幣 138,575,594.81 元	人民幣 3,360,405 元 (附註2)
二零一四年除稅後利潤	人民幣 101,256,000 元	人民幣 79,013,706.15 元	人民幣 22,242,294 元 (附註3)
截至二零一四十二月三十一日 的資產淨值	人民幣 720,106,000 元	人民幣 698,880,941.79 元	人民幣 21,225,058.21 元 (附註3)

附註：

- (1) 差額主要歸因於應計開支的會計估算差異所致。
- (2) 差額主要歸因於借款佣金費用的會計處理差異所致。綠城中國選擇於其產生時在損益表內支銷，而本公司則選擇於相關借款整段期間在損益表內攤銷。
- (3) 差額主要歸因於上文第1(2)段「土地增值稅費用的會計處理」所載土地增值稅費用的會計處理有所不同所致。

3. 有關上海融創綠城財務資料的不一致

下表載列上海融創綠城二零一三年及二零一四年的除稅前／後利潤及截至二零一四十二月三十一日的資產淨值，以及出現不一致的原因：

	本公司的數字	綠城中國的數字	差額
二零一三年除稅前利潤	人民幣 569,433,000 元	人民幣 533,874,442.37 元	人民幣 35,559,558 元 (附註1)
二零一三年除稅後利潤	人民幣 549,662,000 元	人民幣 400,709,982.89 元	人民幣 148,952,017 元 (附註2)
二零一四年除稅前利潤	人民幣 644,309,000 元	人民幣 398,571,430.59 元	人民幣 245,737,569 元 (附註3)
二零一四年除稅後利潤	人民幣 586,880,000 元	人民幣 460,709,805.44 元	人民幣 126,170,195 元 (附註4)
截至二零一四十二月三十一日 的資產淨值	人民幣 4,116,046,000 元	人民幣 4,002,800,526.31 元	人民幣 113,245,473.69 元 (附註5)

董事會函件

附註：

- (1) 差額主要是因資金成本的重新分配而造成。本公司及綠城中國編製各自的年報時，資金成本資本化的會計處理在個別項目公司的層面上一致，亦符合當前的會計準則。然而，在集團層面上，本公司進行前述的資金成本的重新分配。本公司採用其一貫做法在上海融創綠城及其附屬公司(如該公告所披露乃由其控制的公司)之間進行資金成本的重新分配。鑒於如該公告所披露本公司有關上海融創綠城於二零一三年的稅前利潤的數字與本公司核數師所審核的財務資料一致，並在本公司同年的經審核財務報表中反映，本公司認為按此基準呈列數字屬合理。據本公司了解，綠城中國採用其先前的做法，不就並非由綠城中國控制的該等項目公司進行任何資金成本的重新分配。
- (2) 除資金成本的重新分配的影響外，差額主要是由於上文第1(2)段「土地增值稅費用的會計處理」所載土地增值稅費用的會計處理的差異所致。
- (3) 在差額當中，該金額大部分是因調整前先低估的銷售成本而造成。該低估數字於二零一四年發現，而調整則分別於截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司及綠城中國的財務報表中作出，並於本公司及綠城中國的二零一四年年報中披露。然而。鑒於以上金額對本集團表現而言不被視為重大，故並無就本公司過往年度的財務報表作出調整。本公司了解到，綠城中國已就其年報及綠城公告披露有關財務資料採取了類似做法。該公告中，該相關數字已反映就上海融創綠城過往年度的財務報表作出的調整，藉以更能反映上述低估的影響。此乃該公告及綠城公告中所示數字出現不一致的主要原因，而差額的餘下部分主要因上述資金成本的重新分配而造成。
- (4) 在差額當中，該金額超過一半是因附註(3)所述銷售成本的調整差異而造成，該金額約20%是因資金成本的重新分配而造成，及該金額約20%是由土地增值稅費用的會計處理差異而造成。
- (5) 除土地增值稅費用的會計處理差異的累計影響人民幣142,477,009元及資金成本的重新分配的累計影響人民幣35,145,749元外，其餘差額主要歸因於上海華浙外灘及無錫綠城記錄應收少數股東款項的差異人民幣63,850,984元。該公告中，本公司以少數股東權益撤減應收少數股東款項的結餘，因應收款項已到期超過2年，及已撤減金額被視為少數股東的投資退款。

董事會函件

4. 有關Sunac Greentown財務資料的不一致

下表載列Sunac Greentown二零一三年及二零一四年的除稅前／後利潤及截至二零一四十二月三十一日的資產淨值，以及出現不一致的原因：

	本公司的數字	綠城中國的數字	差額
二零一三年除稅前利潤	人民幣 726,919,000元	人民幣 406,951,814.27元	人民幣 319,967,186元 (附註1)
二零一三年除稅後利潤	人民幣 537,246,000元	人民幣 229,248,754.55元	人民幣 307,997,245元 (附註2)
二零一四年除稅前利潤	人民幣 146,350,000元	人民幣 142,580,057元	人民幣 3,769,943元 (附註3)
二零一四年除稅後利潤	人民幣 -233,860,000元	人民幣 -237,629,498.11元	人民幣 3,769,498元 (附註3)
截至二零一四年十二月三十一日 的資產淨值	人民幣 3,262,512,000元	人民幣 3,268,600,097元	人民幣 6,088,097元 (附註3)

附註：

- (1) 二零一三年的除稅前利潤差額主要由於(i)收購蘇州綠城御園房地產開發有限公司(「蘇州御園」)的股權收益人民幣222,849,877元，及(ii)蘇州御園於二零一三年一月一日至二零一三年十月三十一日(即收購蘇州御園日期)期間的除稅前利潤所致。從本公司的角度看來，收購蘇州御園被視為一項共同控制下的收購，因上海融創綠城(蘇州御園的前母公司)及Sunac Greentown均由本公司共同控制。

根據香港會計準則，在共同控制下的收購的情況下，代價及所收購淨資產的賬面淨值之間的差額應計入儲備。本公司遵從香港會計準則的規定，將差額如是記錄在其財務報表，而綠城中國將有關收益記錄在其收益表，此乃基於上海融創綠城及Sunac Greentown均為綠城中國的聯營公司，交易被視為聯營公司間的交易，其交易收益或虧損均應在上海融創綠城及Sunac Greentown的收益表中反映，以使綠城中國使用權益法將利潤入賬時，其影響可予抵銷。

根據香港會計準則，在共同控制下的收購的情況下，買方(即Sunac Greentown)在此情況下應在綜合收益表中反映被收購實體自年初至收購日期期間的利潤，猶如收購已於以前年度發生。本公司遵從香港會計準則，而綠城中國並無在Sunac Greentown的綜合收益表中反映有關利潤，此乃基於有關利潤已計入上海融創綠城的綜合財務報表，不應再次計入Sunac Greentown的綜合財務報表，以使綠城中國使用權益法將有關利潤入賬時不會重複計算。

- (2) 差額主要由於上文附註(1)所述的相同原因所致。
- (3) 差額主要由於就物業計提撥備的會計估計差異所致。

董 事 會 函 件

亦謹請閣下垂注載於本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌
謹啟

二零一五年六月二十八日

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、第62至150頁及第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
就經擴大集團物業若干買家的按揭融資作出的擔保	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，經擴大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

經計及經擴大集團可動用的財務資源(包括可動用信貸融資及經擴大集團內部產生的資金及該等交易的現金流量影響)後,董事認為經擴大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

交易完成後,本公司將不再於上海華浙外灘置業有限公司、北京興業萬發房地產開發有限公司及浙江金盈置業有限公司擁有任何股權,且本公司將分別持有上海綠城森林高爾夫、杭州融創綠城、上海融創綠城及Sunac Greentown全部股權及將持有天津全運村項目開發商天津全運村項目公司的39.2%股權。交易完成後,經擴大集團將繼續堅守地區重點戰略,以進一步整合及維持本公司於北京、天津、上海、重慶及杭州地區的領導地位。同時,經擴大集團將審慎開拓中國其他地區的商機,以持續提升本公司的地區幅員及發展。另一方面,經擴大集團將繼續進行專為當地高端物業市場所需制定的高端物業發展政策,務求在當地市場建立良好客戶聲譽,從而進一步支持本公司的地區重點戰略。

本集團的未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄八,展示了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。

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道(香港執業會計師)所發出上海綠城森林高爾夫的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者，

我們謹此就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」)及其附屬公司(統稱「上海綠城森林高爾夫集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括上海綠城森林高爾夫於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表以及上海綠城森林高爾夫於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。此等財務資料由 貴公司控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，並載於下文第I至第III節內以供載入 貴公司於二零一五年六月二十八日就 貴公司擬收購上海綠城森林高爾夫餘下50%股權而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

上海綠城森林高爾夫於二零零二年六月十九日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限公司。

於本報告日期，上海綠城森林高爾夫於下文第二節附註1所載的附屬公司中擁有直接權益。

上海綠城森林高爾夫採納十二月三十一日為其財政年度年結日。上海綠城森林高爾夫於有關期間的綜合財務報表乃就法定目的根據中國財政部發佈的中國企業會計準則編製，上海綠城森林高爾夫法定核數師的詳情載於第二節附註1。

就本報告而言，上海綠城森林高爾夫的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及 貴公司於本報告日期採納的會計政策編製上海綠城森林高爾夫於有關期間的綜合財務報表(「有關財務報表」)。上海綠城

森林高爾夫的董事負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關財務報表，以令之作出真實公平的反映，以及落實上海綠城森林高爾夫的董事認為對編製有關財務報表而言屬必要的內部控制，以使各公司的財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。我們已按照另行訂立的委聘條款根據香港會計師公會發佈的香港核數準則(「香港核數準則」)審核相關財務報表。

此等財務資料乃根據有關財務報表編製，且並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港財務報告準則及 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「貴集團」)於本報告日期採納的會計政策編製財務資料，以令之作出真實公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對此等財務資料發表意見並將意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映上海綠城森林高爾夫及上海綠城森林高爾夫集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的事務狀況，以及上海綠城森林高爾夫集團於截至該等日期止有關期間的業績及現金流量。

I. 上海綠城森林高爾夫的財務資料

下文為 貴公司董事編製的上海綠城森林高爾夫及上海綠城森林高爾夫集團於二零一二年、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各年的財務資料(「財務資料」)：

綜合資產負債表

	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	22,068	24,281	20,633
無形資產		—	278	356
按權益法入賬的投資	7	—	225,992	440,811
遞延所得稅資產	8	19,924	12,160	78,185
		<u>41,992</u>	<u>262,711</u>	<u>539,985</u>
流動資產				
發展中物業	9	744,773	1,169,964	—
持作出售的竣工物業	10	390,830	170,354	382,009
預付款	11	54,730	163,881	35,538
應收關聯公司款項	27	1,210,907	3,481,031	3,940,253
貿易及其他應收款項	12	22,115	32,527	33,249
現金及現金等價物	13	71,381	84,939	4,160
		<u>2,494,736</u>	<u>5,102,696</u>	<u>4,395,209</u>
資產總額		<u><u>2,536,728</u></u>	<u><u>5,365,407</u></u>	<u><u>4,935,194</u></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				
上海綠城森林高爾夫擁有人應佔權益				
繳足資本	14	196,080	196,080	196,080
儲備	15	84,340	84,340	84,340
保留盈利		423,598	1,046,577	1,699,966
權益總額		704,018	1,326,997	1,980,386
負債				
非流動負債				
借貸	17	273,734	200,000	—
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	462,090	542,570	419,955
客戶預付款項		470,792	1,409,726	306,686
應付關聯方款項	27	228,434	1,280,120	1,260,633
當期所得稅負債		173,430	305,994	767,534
借貸	17	224,230	300,000	200,000
		1,558,976	3,838,410	2,954,808
負債總額		1,832,710	4,038,410	2,954,808
權益及負債總額		2,536,728	5,365,407	4,935,194
流動資產淨值		935,760	1,264,286	1,440,401
資產總額減流動負債		977,752	1,526,997	1,980,386

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	21,672	23,839	20,349
無形資產		—	278	356
於合營企業及聯營公司的投資	28	—	145,889	329,318
於附屬公司的投資	29	1,000	1,000	1,000
遞延所得稅資產	8	19,924	12,160	78,185
		<u>42,596</u>	<u>183,166</u>	<u>429,208</u>
流動資產				
發展中物業	9	744,773	1,169,964	—
持作出售的竣工物業	10	390,830	170,354	382,009
預付款	11	54,730	163,881	35,538
應收附屬公司款項		4,432	8,465	12,475
應收關聯公司款項	27	1,210,907	3,481,031	3,940,253
貿易及其他應收款項	12	20,954	31,331	32,205
現金及現金等價物	13	70,563	84,070	2,973
		<u>2,497,189</u>	<u>5,109,096</u>	<u>4,405,453</u>
資產總額		<u><u>2,539,785</u></u>	<u><u>5,292,262</u></u>	<u><u>4,834,661</u></u>
權益				
上海綠城森林高爾夫擁有人應佔權益				
繳足資本	14	196,080	196,080	196,080
儲備	15	84,340	84,340	84,340
保留盈利		430,646	977,888	1,603,470
權益總額		<u><u>711,066</u></u>	<u><u>1,258,308</u></u>	<u><u>1,883,890</u></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
負債				
非流動負債				
借貸	17	273,734	200,000	—
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	458,798	539,027	416,945
客戶預付款項		470,142	1,408,866	305,702
應付關聯方款項	27	228,434	1,280,120	1,260,633
當期所得稅負債		173,381	305,941	767,491
借貸	17	224,230	300,000	200,000
		<u>1,554,985</u>	<u>3,833,954</u>	<u>2,950,771</u>
負債總額		<u>1,828,719</u>	<u>4,033,954</u>	<u>2,950,771</u>
權益及負債總額		<u>2,539,785</u>	<u>5,292,262</u>	<u>4,834,661</u>
流動資產淨值		<u>942,204</u>	<u>1,275,142</u>	<u>1,454,682</u>
資產總額減流動負債		<u>984,800</u>	<u>1,458,308</u>	<u>1,883,890</u>

綜合全面收益表

	附註	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		953,893	793,759	2,681,090
銷售成本	18	(499,877)	(489,928)	(1,322,176)
毛利		454,016	303,831	1,358,914
銷售及市場推廣成本	18	(36,452)	(57,517)	(53,601)
行政開支	18	(27,504)	(56,953)	(86,767)
其他收入及收益	19	13,379	619,064	891
其他開支及虧損		(2)	—	(791)
經營溢利		403,437	808,425	1,218,646
財務成本	23	(2,218)	(13,529)	(42,945)
按權益法入賬的投資的應佔業績，淨額	7	—	80,103	31,391
除所得稅前溢利		401,219	874,999	1,207,092
所得稅開支	24	(169,841)	(252,020)	(553,703)
年內溢利		231,378	622,979	653,389
其他全面收入		—	—	—
全面收入總額		<u>231,378</u>	<u>622,979</u>	<u>653,389</u>
下列各項應佔：				
—上海綠城森林高爾夫的權益持有人		<u>231,378</u>	<u>622,979</u>	<u>653,389</u>

綜合權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日	196,080	84,340	192,220	472,640
年內溢利	—	—	231,378	231,378
於二零一二年十二月三十一日	196,080	84,340	423,598	704,018
溢利	—	—	622,979	622,979
於二零一三年十二月三十一日 的結餘	196,080	84,340	1,046,577	1,326,997
年內溢利	—	—	653,389	653,389
於二零一四年十二月三十一日	<u>196,080</u>	<u>84,340</u>	<u>1,699,966</u>	<u>1,980,386</u>

綜合現金流量表

	附註	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
經營活動現金流量				
經營活動所得現金	25	388,141	1,037,020	942,228
已付中國所得稅		(18,202)	(197,937)	(90,566)
經營活動所得現金淨額		369,939	839,083	851,662
投資活動現金流量				
購置物業、廠房及設備 (「物業、廠房及設備」)	6	(4,831)	(6,703)	(789)
出售物業、廠房及設備所得款項		168	850	34
購買無形資產		—	(288)	(164)
於聯營公司及合營公司的投資		—	(1,200,000)	(183,428)
貸款予關聯方		(650,580)	(1,323,100)	(395,869)
收回關聯方貸款		428,664	487,333	—
投資活動所用現金淨額		(226,579)	(2,041,908)	(580,216)
融資活動現金流量				
借貸所得款項		—	500,000	—
償還借貸		(43,705)	(497,964)	(300,000)
已付利息		(35,357)	(47,966)	(52,225)
向權益持有人貸款		—	1,262,313	—
融資活動(所用)／所得現金淨額		(79,062)	1,216,383	(352,225)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		64,298	13,558	(80,779)
年初現金及現金等價物		7,083	71,381	84,939
年末現金及現金等價物		71,381	84,939	4,160

II. 財務資料附註

1 一般資料及歷史資料

上海綠城森林高爾夫位一家於二零零二年六月十九日在中華人民共和國(「中國」)上海成立的有限公司。

於上海綠城森林高爾夫註冊成立日期，綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)及 Shanghai Lvyu Real Estate Development Co., Ltd. (「Shanghai Lvyu」)分別持有上海綠城森林高爾夫的51%及49%股權。於二零零九年十月十五日，綠城房地產向Shanghai Lvyu收購上海綠城森林高爾夫的49%股權，上海綠城森林高爾夫因而成為綠城房地產的全資附屬公司。

於二零一二年六月三十日，貴公司的全資附屬公司天津融創置地有限公司(「融創置地」)向綠城房地產收購上海綠城森林高爾夫的50%股權。上海綠城森林高爾夫因此成為融創置地的聯營公司。

上海綠城森林高爾夫擁有一家附屬公司，即上海綠城玫瑰園度假酒店管理有限公司(「玫瑰園度假」，於二零一一年八月一日在中國上海註冊成立)。玫瑰園度假的主營業務是在上海提供酒店管理服務。上海綠城森林高爾夫於有關期間持有的玫瑰園度假直接權益如下：

	註冊資本 人民幣千元	於十二月三十一日持有的直接股權		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
玫瑰園度假	1,000	100%	100%	100%

玫瑰園度假為一家有限公司，並已採納十二月三十一日作為其財政年度年結日。

上海綠城森林高爾夫集團現時旗下公司於有關期間的法定核數師名稱如下：

	二零一二年	二零一三年及二零一四年
上海綠城森林高爾夫	立信會計師事務所 (特殊普通合夥)	上海天衡會計師事務所 有限公司
玫瑰園度假	立信會計師事務所 (特殊普通合夥)	上海天衡會計師事務所 有限公司

2 主要會計政策概要

編製上海綠城森林高爾夫集團的綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除非另有指明，否則此等政策在所有有關期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

貴公司的財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製。

有關期間的綜合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。管理層在應用上海綠城森林高爾夫集團的會計政策的過程中亦需行使其判斷。涉及較高度的判斷或複雜性的範疇或涉及對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) 尚未採納的新訂準則及詮釋

編製此等財務報表時，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及準則的修訂本以及詮釋。

(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」

預期新訂準則及準則的修訂本以及詮釋不會對上海綠城森林高爾夫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。上海綠城森林高爾夫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)詮釋預期將對上海綠城森林高爾夫集團產生重大影響。

(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「帳目及審計」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。上海綠城森林高爾夫集團正在評估公司條例變化對新香港公司條例(第622章)第9部首次應用期間財務報表的預期影響。目前，上海綠城森林高爾夫認為該影響可能並不重大而僅有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

附屬公司指集團管理層團隊有控制權的實體(包括結構性實體)。如上海綠城森林高爾夫集團的管理層團隊可通過參與該實體來享有不同回報的權利或風險及有能力通過其對實體的控制賴影響該等回報，則控制一實體。附屬公司在控制權轉移至上海綠城森林高爾夫集團的管理層團隊當日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予對銷。附屬公司呈報的金額已在需要時作出調整，以遵守上海綠城森林高爾夫集團的會計政策。

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。於聯營公司的投資使用權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在收購日期後佔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。實體所佔被投資方可資識別資產及負債的公允價值淨額超過投資成本的部分於釐定取得投資期間實體所佔聯營公司損益時予以計入。

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

上海綠城森林高爾夫集團所佔的收購後盈虧乃於損益表內確認，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。如上海綠城森林高爾夫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)，則上海綠城森林高爾夫集團不會確認進一步虧損，除非上海綠城森林高爾夫集團已代聯營公司承擔法律或推定負債或支付款項。

上海綠城森林高爾夫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，上海綠城森林高爾夫集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值金額，並於損益表「按權益法入賬的投資的應佔業績」確認有關金額。

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，僅以不相關投資者佔聯營公司權益為限在集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與集團所採納的政策一致。

於聯營公司的股權攤薄收益及虧損於損益表內確認。

2.4 合營安排

上海綠城森林高爾夫集團已對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，上海綠城森林高爾夫集團釐定該等合營安排為合營公司。合營安排乃按權益法入賬。

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上海綠城森林高爾夫集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收入的變動。上海綠城森林高爾夫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。倘上海綠城森林高爾夫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(包括實際上構成上海綠城森林高爾夫集團於合營公司的投資淨額部分的任何長期權益)，上海綠城森林高爾夫集團不會再確認虧損，惟上海綠城森林高爾夫集團產生負債或代表合營公司付款除外。

2.5 外幣換算

功能及呈列貨幣

上海綠城森林高爾夫集團的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。由於上海綠城森林高爾夫集團的大部分資產及業務均位於中國，故財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃上海綠城森林高爾夫集團的功能及呈列貨幣。

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上海綠城森林高爾夫，而該項目的成本能夠可靠地計量時，方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。已取代部分的賬面值已取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自收益表扣除。

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

樓宇	20年
汽車	5年
傢俬及辦公室設備	3至5年

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收入及收益」或「其他開支及虧損」於損益中確認。

2.7 無形資產

計算機軟件

購置計算機軟件的成本確認為無形資產並按其估計可使用年限或五年之間的較短者進行攤銷。

2.8 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。上海綠城森林高爾夫購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

2.9 非金融資產減值

沒有確定使用年期的資產(如商譽)毋須攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示須予攤銷資產賬面值未必可收回時，會檢討該資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。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。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

上海綠城森林高爾夫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。上海綠城森林高爾夫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。

2.10.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(上海綠城森林高爾夫集團承諾買賣該資產的日期)確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。按公允價值透過損益列賬的金融資產初步按公允價值確認，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，且上海綠城森林高爾夫已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，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。

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

2.11 金融資產按攤銷成本的減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

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

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，彼等有可能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，例如欠款或與違約相關的經濟狀況出現變動。

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，而虧損金額會於收益表中確認。倘貸款為浮動利率，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，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聯(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回於收益表中確認。

2.12 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。

2.13 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。

2.14 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。

2.15 現金及現金等價物

在現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

2.16 繳足股本

投資者貢獻的資本分類為股權。

2.17 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。

2.18 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。

在貸款很有可能部分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分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。

除非上海綠城森林高爾夫有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

2.19 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。

2.20 當期及遞延所得稅

期內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已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規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、聯營公司及共同安排而產生的應課稅暫時差額計提遞延所得稅負債，惟上海綠城森林高爾夫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。一般而言，上海綠城森林高爾夫無法控制聯營公司暫時差額的撥回，惟訂有協議授權上海綠城森林高爾夫集團控制並無確認的暫時差額的撥回則除外。

遞延所得稅資產乃根據於附屬公司、聯營公司及共同安排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。

2.21 **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。

僱員應享病假及生育假期權利，僅於支取假期時確認。

(b) **退休福利**

根據中國規則及法規，上海綠城森林高爾夫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，上海綠城森林高爾夫及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向此等計劃供款。

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，上海綠城森林高爾夫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。此等計劃的資產與上海綠城森林高爾夫其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

2.22 **撥備**

當上海綠城森林高爾夫集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，就法律索償確認撥備。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。

2.23 收入確認

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

(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資產負債表的流動負債項下。

(b) 服務收入

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

風險管理由 貴公司的中央司庫部(「集團司庫」)按照董事會批准的政策執行。上海綠城森林高爾夫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) 現金流量及公允價值利率風險

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

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

上海綠城森林高爾夫集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列上海綠城森林高爾夫集團承受的利率風險，表內載有按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣千元	浮息			定息			總計
	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	<u>2,730</u>	<u>11,234</u>	<u>13,964</u>	<u>221,500</u>	<u>262,500</u>	<u>484,000</u>	<u>497,964</u>
於二零一三年							
十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300,000</u>	<u>200,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
於二零一四年							
十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</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，倘借貸的利率較長期持有的全部其他浮息借貸利率高/低100個基點，則於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年，稅後溢利將分別減少/增加約人民幣3,000元、人民幣0元及人民幣0元以及資本化利息將增加/減少約人民幣58,000元、人民幣0元及人民幣0元。

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

(b) 信貸風險

上海綠城森林高爾夫集團就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為計入資產負債表的現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、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。上海綠城森林高爾夫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。上海綠城森林高爾夫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。

(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，密切注視上海綠城森林高爾夫現金的滾動預測。

倘經濟環境出現重大不利變化，上海綠城森林高爾夫有多個可選擇的計劃來減輕對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括適當調整和進一步放緩施工進度，保證開發銷售物業的可用資源，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。上海綠城森林高爾夫將根據其對未來相關成本和收益作出的評估，作出適當的選擇。董事認為上海綠城森林高爾夫集團有能力保持充足的財務資源滿足其經營需要。

由於相關業務的動態性質，上海綠城森林高爾夫集團司庫部利用其透過委託貸款安排在不同實體之間移動現金及現金等價物的能力來維持資金的靈活度。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日，將上海綠城森林高爾夫集團及上海綠城森林高爾夫的非衍生金融負債按有關到期日組別進行分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

以人民幣千元計	上海綠城森林高爾夫集團			合計
	少於1年	1至2年	2至5年	
於二零一二年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	284,769	281,374	9,134	575,277
貿易及其他應付款項				
(附註16)	423,099	—	—	423,099
應付關聯公司款項(附註27)	228,434	—	—	228,434
於二零一三年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	349,200	208,200	—	557,400
貿易及其他應付款項				
(附註16)	488,930	—	—	488,930
應付關聯公司款項(附註27)	1,280,120	—	—	1,280,120
於二零一四年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	208,200	—	—	208,200
貿易及其他應付款項				
(附註16)	378,630	—	—	378,630
應付關聯公司款項(附註27)	1,260,633	—	—	1,260,633

以人民幣千元計	上海綠城森林高爾夫			合計
	少於1年	1至2年	2至5年	
於二零一二年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	284,769	281,374	9,134	575,277
貿易及其他應付款項 (附註16)	420,357	—	—	420,357
應付關聯公司款項(附註27)	228,434	—	—	228,434
於二零一三年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	349,200	208,200	—	557,400
貿易及其他應付款項 (附註16)	485,947	—	—	485,947
應付關聯公司款項(附註27)	1,280,120	—	—	1,280,120
於二零一四年				
十二月三十一日				
借貸及利息付款	208,200	—	—	208,200
貿易及其他應付款項 (附註16)	376,263	—	—	376,263
應付關聯公司款項(附註27)	1,260,633	—	—	1,260,633

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 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 資本管理

上海綠城森林高爾夫集團的資金管理目標是保障集團持續經營的能力，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，上海綠城森林高爾夫集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人退還資本或出售資產以減少債務。

與業內其他企業一樣，上海綠城森林高爾夫集團按資產負債比率密切注視資本。此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列示的即期及非即期借貸)減現金及現金等價物計算。

上海綠城森林高爾夫集團於二零一二年、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(附註17)	497,964	500,000	200,000
減：現金及現金等價物(附註13)	<u>(71,381)</u>	<u>(84,939)</u>	<u>(4,160)</u>
債務淨額	<u>426,583</u>	<u>415,061</u>	<u>195,840</u>
權益總額	<u>704,018</u>	<u>1,326,997</u>	<u>1,980,386</u>
資產負債比率	<u>60.6%</u>	<u>31.3%</u>	<u>9.9%</u>

上海綠城森林高爾夫集團的董事認為上海綠城森林高爾夫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，故貿易及其他應收款項的賬面值減去減值撥備後以及貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。就披露而言，金融負債的公允價值乃按上海綠城森林高爾夫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，該資產和負債的直接(即例如價格)或間接(即源自價格)可觀察數據(第2層)。
- (c) 並非依據可觀察市場數據的資產或負債數據(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。

上海綠城森林高爾夫集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。導致下個財政年度內的資產及負債賬面值造成重大調整的重大風險的估計及假設載述如下。

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

於中國營運的上海綠城森林高爾夫集團須繳付中國所得稅。釐定所得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。

(b) 中國土地增值稅

上海綠城森林高爾夫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。上海綠城森林高爾夫集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

(c) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

上海綠城森林高爾夫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。該等評估須對物業的未來售價進行判斷及估計。根據管理層的評估，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日並無應計撥備。

6 物業、廠房及設備

	上海綠城森林高爾夫集團			合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	
截至二零一二年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	18,267	1,000	463	19,730
添置	—	3,907	924	4,831
出售	—	(26)	(15)	(41)
折舊費用	(1,572)	(593)	(287)	(2,452)
年末賬面淨值	<u>16,695</u>	<u>4,288</u>	<u>1,085</u>	<u>22,068</u>
於二零一二年				
十二月三十一日				
成本	32,418	7,164	3,085	42,667
累計折舊	(15,723)	(2,876)	(2,000)	(20,599)
賬面淨值	<u>16,695</u>	<u>4,288</u>	<u>1,085</u>	<u>22,068</u>
截至二零一三年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	16,695	4,288	1,085	22,068
添置	681	4,832	1,190	6,703
出售	—	(553)	(42)	(595)
折舊費用	(1,742)	(1,698)	(455)	(3,895)
年末賬面淨值	<u>15,634</u>	<u>6,869</u>	<u>1,778</u>	<u>24,281</u>
於二零一三年				
十二月三十一日				
成本	33,099	9,688	4,174	46,961
累計折舊	(17,465)	(2,819)	(2,396)	(22,680)
賬面淨值	<u>15,634</u>	<u>6,869</u>	<u>1,778</u>	<u>24,281</u>

	上海綠城森林高爾夫集團			
	樓宇	汽車	傢俬及 辦公室設備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一四年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	15,634	6,869	1,778	24,281
添置	—	—	789	789
出售	—	(34)	(47)	(81)
折舊費用	(1,720)	(1,940)	(696)	(4,356)
年末賬面淨值	<u>13,914</u>	<u>4,895</u>	<u>1,824</u>	<u>20,633</u>
於二零一四年				
十二月三十一日				
成本	33,099	9,654	4,394	47,147
累計折舊	(19,185)	(4,759)	(2,570)	(26,514)
賬面淨值	<u>13,914</u>	<u>4,895</u>	<u>1,824</u>	<u>20,633</u>
上海綠城森林高爾夫				
傢俬及				
	樓宇	汽車	辦公室設備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一二年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	18,267	702	346	19,315
添置	—	3,907	817	4,724
出售	—	(26)	(15)	(41)
折舊費用	(1,572)	(521)	(233)	(2,326)
年末賬面淨值	<u>16,695</u>	<u>4,062</u>	<u>915</u>	<u>21,672</u>
於二零一二年				
十二月三十一日				
成本	32,418	6,860	2,857	42,135
累計折舊	(15,723)	(2,798)	(1,942)	(20,463)
賬面淨值	<u>16,695</u>	<u>4,062</u>	<u>915</u>	<u>21,672</u>

	上海綠城森林高爾夫			合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	
截至二零一三年				
十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	16,695	4,062	915	21,672
添置	681	4,484	1,141	6,306
出售	—	(369)	(42)	(411)
折舊費用	(1,742)	(1,611)	(375)	(3,728)
年末賬面淨值	<u>15,634</u>	<u>6,566</u>	<u>1,639</u>	<u>23,839</u>
於二零一三年				
十二月三十一日				
成本	33,099	9,340	3,898	46,337
累計折舊	(17,465)	(2,774)	(2,259)	(22,498)
賬面淨值	<u>15,634</u>	<u>6,566</u>	<u>1,639</u>	<u>23,839</u>
截至二零一四				
年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	15,634	6,566	1,639	23,839
添置	—	—	781	781
出售	—	—	(47)	(47)
折舊費用	(1,720)	(1,892)	(612)	(4,224)
年末賬面淨值	<u>13,914</u>	<u>4,674</u>	<u>1,761</u>	<u>20,349</u>
於二零一四年				
十二月三十一日				
成本	33,099	9,341	4,110	46,550
累計折舊	(19,185)	(4,667)	(2,349)	(26,201)
賬面淨值	<u>13,914</u>	<u>4,674</u>	<u>1,761</u>	<u>20,349</u>

7 按權益法入賬的投資

於綜合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	—	—	293,724
聯營公司	—	225,992	147,087
	<u>—</u>	<u>225,992</u>	<u>440,811</u>

於損益內確認的應佔投資業績如下：

	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	—	—	110,296
聯營公司(附註(i))	—	80,103	(78,905)
	<u>—</u>	<u>80,103</u>	<u>31,391</u>

(i) 按權益法入賬的應佔聯營公司業績分析如下：

	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
收購聯營公司股權收益	—	85,605	—
年內應佔聯營公司虧損	—	(5,502)	(78,905)
	<u>—</u>	<u>80,103</u>	<u>(78,905)</u>

於二零一三年三月三十一日，上海綠城森林高爾夫向一名獨立第三方收購浙江金盈50%股權，總代價為人民幣1,200百萬元，以收購50%股權及支付應付原股權擁有人的款項。總代價分為約人民幣146百萬元(即50%股權的代價)及約人民幣1,054百萬元(即原股權擁有人基於其各自公允價值的貸款金額)。

已取得資產淨值及收益的詳情如下：

	人民幣千元
浙江金盈 50% 股權的公允價值	231,494
減：50% 股權的代價	<u>(145,889)</u>
收購聯營公司收益	<u>85,605</u>
浙江金盈應付原股權擁有人的到期貸款的公允價值	1,672,642
減：貸款代價	<u>(1,054,111)</u>
浙江金盈取得到期貸款收益	<u>618,531</u>

7.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	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
年初	—	—	—
於合營公司的投資(附註(i))	—	—	183,428
應佔合營公司溢利	—	—	<u>110,296</u>
年末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>293,724</u>

於二零一四年十二月三十一日，上海綠城森林高爾夫集團於以下主要合營公司擁有權益：

合營公司名稱	註冊資本	上海森林	
		高爾夫應佔股權	主要業務
上海昊川置業有限公司 (「上海昊川」)	人民幣 196 百萬元	39.82%	房地產發展

上海綠城森林高爾夫集團對相關活動決定的權利需要根據合營公司協議及公司細則與其他合營公司合夥人取得一致同意，因此，該公司列賬為合營公司。

- (i) 於二零一四年一月，上海綠城森林高爾夫向一名第三方收購上海吳川39.82%股權，代價為人民幣183.4百萬元。餘下60.18%股權由 貴公司的附屬公司上海融創綠城投資控股有限公司（「上海融創綠城」）持有。上海吳川由上海綠城森林高爾夫及上海融創綠城共同控制。完成有關本通函的交易後，上海吳川將由一間合營公司變成 貴公司的附屬公司。上海吳川於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的財務資料附於附錄A，有關披露乃為上海吳川的歷史財務資料惟並不反映上海綠城森林高爾夫收購上海吳川時所作的公允價值調整。

(a) 合營公司的財務資料概要

以下載列上海吳川的財務資料概要，有關概要乃經調整以反映上海綠城森林高爾夫使用權益法時作出的調整，如收購時作出的公允價值調整。

資產負債表概要

	二零一四年 人民幣千元
資產及負債概要	
流動資產	5,760,022
非流動資產	3,791
流動負債	1,508,601
非流動負債	3,590,483
資產淨值	<u>664,729</u>
計入以上資產及負債：	
現金及現金等價物	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>3,400,000</u>

二零一四年
人民幣千元

損益及其他全面收入概要

收入	5,800,718
年內溢利	276,985
全面收入總額	<u>276,985</u>

計入以上損益：

折舊及攤銷	630
利息收入	1,090
利息開支	225,363
所得稅開支	<u>268,117</u>

以上資料反映在合營公司的綜合財務報表內呈列的數額(並非上海綠城森林高爾夫集團享有此等數額的份額)，並經就上海綠城森林高爾夫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上海綠城森林高爾夫集團及上海綠城森林高爾夫於上海吳川權益的賬面值的對賬：

二零一四年
人民幣千元

上海吳川的資產淨值	664,729
上海綠城森林高爾夫集團的所有權權益的比例 於上海吳川的權益	39.82%
商譽	<u>29,029</u>
賬面值	<u>293,724</u>

7.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	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
年初	—	—	225,992
於聯營公司的投資	—	231,494	—
應佔聯營公司虧損	—	(5,502)	(78,905)
年末	<u>—</u>	<u>225,992</u>	<u>147,087</u>

上海綠城森林高爾夫集團的聯營公司於中國註冊成立及為非上市公司，董事認為，該聯營公司就上海綠城森林高爾夫集團而言並不重大。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，上海綠城森林高爾夫於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	上海森林	
		高爾夫應佔股權	主要業務
浙江金盈置業有限公司 (「浙江金盈」)	人民幣927百萬元	50%	房地產發展

8 遞延所得稅

	上海綠城森林高爾夫集團及 上海綠城森林高爾夫 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
將予收回的遞延所得稅資產 (「遞延稅項資產」)：			
— 12個月內	17,693	12,160	78,185
— 超過12個月後	2,231	—	—
	<u>19,924</u>	<u>12,160</u>	<u>78,185</u>

遞延所得稅資產變動如下：

(a) 遞延所得稅資產

	未付 土地增值稅 產生的遞延 企業所得稅 人民幣千元
於二零一二年一月一日	3,105
計入收益表	<u>16,819</u>
於二零一二年十二月三十一日	19,924
扣自收益表	<u>(7,764)</u>
於二零一三年十二月三十一日	12,160
計入收益表	<u>66,025</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>78,185</u>

9 發展中物業

上海綠城森林高爾夫集團 及上海綠城森林高爾夫 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	341,675	292,487	—
建築成本	348,597	828,085	—
資本化財務成本	54,501	49,392	—
	<u>744,773</u>	<u>1,169,964</u>	<u>—</u>
包括：			
將於12個月內竣工	453,199	1,169,964	—
將於12個月後竣工	291,574	—	—
	<u>744,773</u>	<u>1,169,964</u>	<u>—</u>

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，合共人民幣262百萬元、人民幣646百萬元及人民幣0百萬元的發展中物業已分別抵押作上海綠城森林高爾夫集團借貸的抵押品(附註17)。

10 持作出售的竣工物業

上海綠城森林高爾夫集團 及上海綠城森林高爾夫 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淨額	<u>390,830</u>	<u>170,354</u>	<u>382,009</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，若干結餘合共為人民幣83百萬元、人民幣0百萬元及人民幣284百萬元的持作出售的竣工物業已抵押作上海綠城森林高爾夫集團借貸的抵押品(附註17)。

11 預付款

	上海綠城森林高爾夫集團 及上海綠城森林高爾夫		
	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			
— 營業稅及附加收費	25,894	77,536	16,814
— 土地增值稅	23,540	70,486	15,285
— 即期所得稅	5,296	15,859	3,439
	<u>54,730</u>	<u>163,881</u>	<u>35,538</u>

12 貿易及其他應收款項

	上海綠城森林高爾夫集團		
	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))	2,773	533	20,221
按金	2,165	27,101	5,827
其他	17,177	4,893	7,201
	<u>22,115</u>	<u>32,527</u>	<u>33,249</u>

	上海綠城森林高爾夫		
	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))	2,773	533	20,221
按金	2,165	27,101	5,827
其他	16,016	3,697	6,157
	<u>20,954</u>	<u>31,331</u>	<u>32,205</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的賬面值與其公允價值相若。

- (b) 上海綠城森林高爾夫集團及上海綠城森林高爾夫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，貿易應收款項的賬齡均於90天內。貿易應收款項均完全按信貸期履約。

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，上海綠城森林高爾夫向若干信貸質素良好的客戶授出90-180天的信貸期。

13 現金及現金等價物

	上海綠城森林高爾夫集團		
	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	71,381	84,939	4,160

	上海綠城森林高爾夫集團		
	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	70,563	84,070	2,973

上海綠城森林高爾夫集團及上海綠城森林高爾夫按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，上海綠城森林高爾夫集團並無銀行透支。

14 繳足資本

	上海綠城森林高爾夫集團		
	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
註冊資本	196,080	196,080	196,080
繳足資本	196,080	196,080	196,080

15 法定儲備

(a) 中國法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成上海綠城森林高爾夫集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。本儲備僅能用於彌補虧損、擴充上海綠城森林高爾夫的生產運營或增加本公司資本。

於獲權益持有人大會的一項決議案批准後，上海綠城森林高爾夫集團的實體可將本儲備轉換為股本，惟未予轉換的餘下儲備金額須不少於註冊資本的25%。

16 貿易及其他應付款項

	上海綠城森林高爾夫集團		
	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
貿易應付款項(附註(a))	393,607	439,993	335,429
應付稅項，所得稅除外	29,332	42,621	29,275
應付利息	—	13,479	4,200
應付工資及福利	9,659	11,019	12,050
按金	24,211	27,252	25,351
其他	5,281	8,206	13,650
	<u>462,090</u>	<u>542,570</u>	<u>419,955</u>

	上海綠城森林高爾夫		
	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
貿易應付款項(附註(a))	392,019	438,218	333,949
應付稅項，所得稅除外	29,332	42,621	29,275
應付利息	—	13,479	4,200
應付工資及福利	9,109	10,459	11,407
按金	24,211	27,252	25,351
其他	4,127	6,998	12,763
	<u>458,798</u>	<u>539,027</u>	<u>416,945</u>

- (a) 上海綠城森林高爾夫集團及上海綠城森林高爾夫於有關期間各個結算日的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	上海綠城森林高爾夫集團		
	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
90天以內	151,576	232,077	74,078
90至180天	—	—	—
181至365天	14,009	—	—
超過365天	228,022	207,916	261,351
	<u>393,607</u>	<u>439,993</u>	<u>335,429</u>

	上海綠城森林高爾夫		
	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
90天以內	149,988	230,302	72,598
90至180天	—	—	—
181至365天	14,009	—	—
超過365天	228,022	207,916	261,351
	<u>392,019</u>	<u>438,218</u>	<u>333,949</u>

17 借貸

	上海綠城森林高爾夫集團 及上海綠城森林高爾夫 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			
— 銀行借貸	13,964	—	—
— 其他借貸	484,000	500,000	200,000
	497,964	500,000	200,000
減：長期借貸的即期部分	(224,230)	(300,000)	(200,000)
	<u>273,734</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>
即期			
加：長期借貸的即期部分	<u>224,230</u>	<u>300,000</u>	<u>200,000</u>

- (a) 上海綠城森林高爾夫集團及上海綠城森林高爾夫於二零一二年、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	265,230	200,000	—
2至5年	8,504	—	—
	<u>273,734</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>

- (b) 上海綠城森林高爾夫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
12個月以上	13,964	—	—

- (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，上海綠城森林高爾夫集團的借貸為人民幣498百萬元、人民幣500百萬元及人民幣200百萬元，乃分別由上海綠城森林高爾夫集團若干合共人民幣345百萬元、人民幣646百萬元及人民幣284百萬元的發展中物業及持作出售的竣工物業抵押。

- (d) 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加權平均實際利率分別為11.40%、12.30%及12.55%。

- (e) 銀行借貸、其他金融機構借貸於有關期間各個結算日的賬面值與其公允價值相若。

18 按性質分析的開支

	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
已售物業成本	445,286	446,266	1,174,710
營業稅及相關附加收費(附註20)	54,591	43,662	147,466
員工成本(附註21)	22,327	53,064	81,704
廣告及推廣成本	16,009	24,664	16,337
辦公室及差旅費用	2,041	9,288	10,041
其他稅項開支	3,755	2,356	3,450
諮詢開支	303	237	102
招待費	3,418	4,999	7,590
折舊	2,452	3,895	4,355
其他	13,651	15,967	16,789
銷售成本、銷售及市場推廣成本及 行政開支總額	<u>563,833</u>	<u>604,398</u>	<u>1,462,544</u>

19 其他收入及收益

	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
聯營公司取得到期貸款收益(附註7.1(i))	—	618,531	—
其他	13,380	533	891
	<u>13,380</u>	<u>619,064</u>	<u>891</u>

20 營業稅及相關附加

現時組成上海綠城森林高爾夫集團的中國公司須就其收入繳納以下銷售稅及附加：

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

21 僱員福利開支

	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
工資及薪金	18,908	41,367	67,257
退休金成本	2,405	7,324	9,799
員工福利成本	1,014	4,373	4,648
	<u>22,327</u>	<u>53,064</u>	<u>81,704</u>

22 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層酬金載列如下：

董事姓名	薪金 人民幣千元	其他福利， 包括退休金 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度：			
田強	—	—	—
王虹斌	—	—	—
翁衛	431	38	469
截至二零一三年十二月三十一日止年度：			
田強	—	—	—
王虹斌	—	—	—
翁衛	1,801	80	1,881
截至二零一二年十二月三十一日止年度：			
田強	—	—	—
王虹斌	—	—	—
翁衛	1,677	69	1,746

除上文所披露的董事酬金外，田強先生及王虹斌先生向上海融創綠城收取酬金，當中部分與彼等向上海綠城森林高爾夫集團提供的服務有關，按比例攤分彼等向上海綠城森林高爾夫集團提供服務與彼等向上海融創綠城提供服務的金額並不可行。

	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
田強	1,811	3,012	1,317
王虹斌	1,374	1,315	749
	3,185	4,327	2,066

(b) 五名最高薪酬人士

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年在上海綠城森林高爾夫集團當中薪酬最高的五名人士包括一名薪酬已反映在上述分析的董事。於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度應付餘下四名人士的薪酬分別如下：

	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
薪金及其他福利	1,959	3,585	3,367
社會保障成本	334	393	383
	<u>2,293</u>	<u>3,978</u>	<u>3,750</u>

薪酬屬於以下範圍內：

薪酬範圍(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人數	二零一三年 人數	二零一四年 人數
零至1,000	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

23 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
於以下各項的利息開支			
— 銀行借貸	1,036	504	—
— 其他借貸	34,321	60,942	42,945
	<u>35,357</u>	<u>61,446</u>	<u>42,945</u>
減：資本化財務成本	(33,140)	(47,917)	—
	<u>2,217</u>	<u>13,529</u>	<u>42,945</u>

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11.40%、12.30%及零。

24 所得稅開支

	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
企業所得稅(「企業所得稅」)			
— 當期所得稅	93,125	201,466	274,370
— 遞延所得稅	(16,819)	7,764	(66,025)
	<u>76,306</u>	<u>209,230</u>	<u>208,345</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)	93,535	42,790	345,358
	<u>169,841</u>	<u>252,020</u>	<u>553,703</u>

(a) 企業所得稅

上海綠城森林高爾夫除稅前溢利的稅項與使用實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	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
除所得稅前溢利	401,219	874,999	1,207,092
按適用稅率計算的所得稅	100,305	218,750	301,773
土地增值稅	(23,384)	(10,698)	(86,340)
應佔按權益法入賬的投資虧損／ (溢利)淨額	—	1,376	(7,848)
毋須課稅收入	(615)	(749)	—
不可扣減開支	—	551	760
	<u>76,306</u>	<u>209,230</u>	<u>208,345</u>

上海綠城森林高爾夫集團旗下的所有實體均在中國註冊成立及運營。上海綠城森林高爾夫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，並於收益表內列作所得稅開支。

25 經營活動所得現金

	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
除所得稅前溢利	401,219	874,999	1,207,092
就下列各項作出調整：			
— 財務成本	2,218	13,529	42,945
— 出售物業、廠房及設備的虧損／ (收益)	(127)	(255)	47
— 無形資產攤銷	—	10	85
— 折舊	2,452	3,895	4,355
— 應佔合營公司及聯營公司的虧損／ (溢利)	—	5,502	(31,391)
— 收購聯營公司所得收益	—	(704,136)	—
營運資金變動			
— 發展中物業及持作出售的 竣工物業淨值	(177,655)	(156,797)	958,309
— 預付款項	11,476	(51,641)	60,721
— 貿易及其他應收款項	(17,829)	(10,412)	(723)
— 客戶預付款項	32,041	938,934	(1,103,039)
— 貿易及其他應付款項	123,350	95,734	(113,335)
— 應收關聯方款項	39,386	22,549	(63,352)
— 應付關聯方款項	(28,390)	5,109	(19,486)
經營活動所得現金	<u>388,141</u>	<u>1,037,020</u>	<u>942,228</u>

26 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	813,826	220,884	—
— 已批准但未訂約	6,621	—	—
	<u>820,447</u>	<u>220,884</u>	<u>—</u>

於有關期間，並無經營租賃承擔。

27 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
綠城房地產	上海綠城森林高爾夫的控股股東
融創置地	上海綠城森林高爾夫的非控股股東
上海融創綠城	融創置地的附屬公司
浙江金盈	上海綠城森林高爾夫的聯繫人

(b) 與關連方的交易

於有關期間，上海綠城森林高爾夫集團擁有以下重大交易，由上海綠城森林高爾夫集團與關連方於日常業務過程中訂立：

	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
支付予關連方的墊款	(1,186,460)	(2,795,359)	(485,977)
收取自關連方的墊款	475,540	1,576,921	7,269
	<u>(710,920)</u>	<u>(1,218,438)</u>	<u>(478,708)</u>

上海綠城森林高爾夫集團的董事認為，以上披露的關連方交易乃於正常業務過程中進行，且其條款乃由上海綠城森林高爾夫集團實體與各關連方共同磋商而定。

(c) 關連方結餘

	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
應收關連方款項			
綠城房地產	31,320	—	—
浙江金盈	—	1,662,142	1,732,142
融創置地的附屬公司	1,146,941	1,765,366	2,154,387
綠城房地產的附屬公司	32,646	53,523	53,724
	<u>1,210,907</u>	<u>3,481,031</u>	<u>3,940,253</u>
應付關連方款項			
綠城房地產	215,737	631,813	629,750
融創置地	—	630,501	630,735
融創置地的附屬公司	12,149	17,032	31
綠城房地產的附屬公司	548	774	117
	<u>228,434</u>	<u>1,280,120</u>	<u>1,260,633</u>

應付／收關連方款項為無抵押、免息並須按要求償還。

28 於合營公司及聯營公司的投資－上海綠城森林高爾夫

上海綠城森林高爾夫採用成本法將於合營公司及聯營公司的投資列賬。

	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
於合營公司的投資	—	—	183,428
於聯營公司的投資	—	145,890	145,890
	<u>—</u>	<u>145,890</u>	<u>329,318</u>

於合營公司的權益投資變動分析如下：

	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
年初	—	—	—
於合營公司的投資	—	—	183,428
年末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>183,428</u>

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	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
年初	—	—	145,890
於聯營公司的投資	—	145,890	—
年末	<u>—</u>	<u>145,890</u>	<u>145,890</u>

於合營公司及聯營公司的投資變動的詳細資料於附註7披露。

29 於附屬公司的投資

	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
於玫瑰園度假的投資，按成本計	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

30 金融工具(按類別)

	上海綠城森林高爾夫集團		
	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	22,115	32,527	33,249
現金及現金等價物	71,381	84,939	4,160
應收關聯公司款項	<u>1,210,907</u>	<u>3,481,031</u>	<u>3,940,253</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	497,964	500,000	200,000
應付關聯公司款項	228,434	1,280,120	1,260,633
貿易及其他應付款項	<u>423,099</u>	<u>488,930</u>	<u>378,630</u>

	上海綠城森林高爾夫		
	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	20,954	31,331	32,205
現金及現金等價物	70,563	84,070	2,973
應收附屬公司款項	4,432	8,465	12,475
應收關聯公司款項	<u>1,210,907</u>	<u>3,481,031</u>	<u>3,940,253</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	497,964	500,000	200,000
應付關聯公司款項	228,434	1,280,120	1,260,633
貿易及其他應付款項	<u>420,358</u>	<u>485,947</u>	<u>376,263</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。

31 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框架協議，貴公司與綠城中國在當中建議進行一系列權益交易。其中一項交易為，貴公司將以代價人民幣104,540,000元收購綠城中國擁有的上海綠城森林高爾夫50%的權益。該項交易的條件包括，上海綠城森林高爾夫宣派股息合共約人民幣912,600,000元，以及貴公司全資附屬公司融創置地就股息分派提供擔保。框架協議中亦提議i)上海綠城森林高爾夫將出售其於聯營公司浙江金盈所擁有50%的股權予綠城房地產，代價為人民幣200,000,000元，及ii)非控股股東融創置地將根據上海綠城森林高爾夫與融創置地及綠城房地產另行訂立的協議的條款及條件，將其借予浙江金盈的未收回貸款人民幣866,070,000元轉讓予綠城房地產，代價為人民幣679,750,000元。

上述融創置地借予浙江金盈的未收回貸款人民幣866,070,000元乃根據上海綠城森林高爾夫與融創置地及綠城房地產另行訂立的協議得出，據此，上海綠城森林高爾夫同意將應收浙江金盈款項合共人民幣1,732,140,000元劃分為等額每份人民幣866,070,000元，分別轉讓予其兩名股東融創置地及綠城房地產，以結清欠付融創置地的債務人民幣529,750,000元及欠付綠城房地產的債務人民幣529,750,000元。經計及企業所得稅扣減後，該債權轉讓將產生淨虧損人民幣504,480,000元。

直至本報告日期，該等交易仍有待貴公司及綠城中國股東批准。

III 結算日後財務報表

上海綠城森林高爾夫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。

上海綠城森林高爾夫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

二零一五年六月二十八日

附錄A 上海昊川置業有限公司

以下為 貴公司董事編製的上海昊川置業有限公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日以及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的財務資料：

綜合資產負債表

	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	1,723	1,487	1,794
遞延所得稅資產	171,738	203,131	1,997
	<u>173,461</u>	<u>204,618</u>	<u>3,791</u>
流動資產			
發展中物業	5,530,894	6,447,086	2,504,477
持作銷售的竣工物業	190,368	188,901	1,027,976
應收關聯公司款項	—	—	1,147,009
貿易及其他應收款項	1,118	380,675	114,542
預付款	268,301	37,732	101,429
受限制現金	—	279,406	102,322
現金及現金等價物	225,987	63,399	17,011
	<u>6,216,668</u>	<u>7,397,199</u>	<u>5,014,766</u>
資產總值	<u><u>6,390,129</u></u>	<u><u>7,601,817</u></u>	<u><u>5,018,557</u></u>
權益			
繳足股本	50,000	50,000	50,000
儲備	—	—	74,074
累計虧損	(515,175)	(612,923)	(18,286)
權益總額	<u><u>(465,175)</u></u>	<u><u>(562,923)</u></u>	<u><u>105,788</u></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
負債			
非流動負債			
借貸	2,427,800	2,220,000	3,400,000
遞延所得稅負債	—	—	4,169
	<u>2,427,800</u>	<u>2,220,000</u>	<u>3,404,169</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	2,410,996	426,623	686,722
客戶預付款項	2,011,443	3,472,915	210,676
應付關聯公司的款項	—	2,018,367	—
當期所得稅負債	5,065	26,835	80,302
借貸	—	—	530,900
	<u>4,427,504</u>	<u>5,944,740</u>	<u>1,508,600</u>
負債總額	<u>6,855,304</u>	<u>8,164,740</u>	<u>4,912,769</u>
權益及負債總額	<u>6,390,129</u>	<u>7,601,817</u>	<u>5,018,557</u>
流動資產淨值	<u>1,789,164</u>	<u>1,452,459</u>	<u>3,506,166</u>
資產總值減流動負債	<u>1,962,625</u>	<u>1,657,077</u>	<u>3,509,957</u>

綜合全面收益表

	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	—	1,000	5,800,718
銷售成本	—	(1,524)	(4,412,089)
毛(損)/利	—	(524)	1,388,629
銷售及市場推廣成本	(21,664)	(29,552)	(73,486)
行政開支	(18,827)	(24,409)	(24,672)
其他收入及收益	1,100	1,009	1,206
其他開支	—	—	—
經營(虧損)/溢利	(39,391)	(53,476)	1,291,677
財務成本—淨額	1,379	(75,665)	(224,273)
除所得稅前(虧損)/溢利	(38,012)	(129,141)	1,067,404
所得稅開支	—	31,393	(398,693)
年內(虧損)/溢利	(38,012)	(97,748)	668,711
其他全面收入	—	—	—
全面(虧損)/收入總額	<u>(38,012)</u>	<u>(97,748)</u>	<u>668,711</u>
以下人士應佔：			
—上海昊川的權益持有人	<u>(38,012)</u>	<u>(97,748)</u>	<u>668,711</u>

綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日	50,000	—	(477,163)	(427,163)
年內虧損	—	—	(38,012)	(38,012)
於二零一二年十二月三十一日	50,000	—	(515,175)	(465,175)
年內虧損	—	—	(97,748)	(97,748)
於二零一三年十二月三十一日	50,000	—	(612,923)	(562,923)
年內溢利	—	—	668,711	668,711
法定儲備	—	74,074	(74,074)	—
於二零一四年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>74,074</u>	<u>(18,286)</u>	<u>105,788</u>

綜合現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營所得／(所用)現金	167,717	511,486	(1,336,944)
已繳所得稅	(46,943)	(219,922)	(69,531)
經營活動所得／(所用)現金淨額	120,774	291,564	(1,406,475)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)	(24)	(295)	(950)
融資活動的現金流量			
借款所得款項	507,800	2,430,000	3,400,000
償還借款	(416,000)	(2,637,800)	(1,689,100)
已付利息	(207,483)	(246,057)	(349,864)
融資活動所得／(所用)現金淨額	(115,683)	(453,857)	1,361,036
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	5,067	(162,588)	(46,388)
年初的現金及現金等價物	220,920	225,987	63,399
年末的現金及現金等價物	225,987	63,399	17,011

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道(香港執業會計師)所發出杭州融創綠城的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者，

我們謹此就杭州融創綠城房地產開發有限公司(「杭州融創」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括杭州融創於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的資產負債表以及杭州融創於二零一二年十二月十二日至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。此等財務資料由融創中國控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，並載於下文第I至第III節內以供載入 貴公司於二零一五年六月二十八日就 貴公司擬收購杭州融創餘下25%股權而刊發的通函(「通函」)附錄三內。

杭州融創於二零一二年十二月二十日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限公司。

杭州融創採納十二月三十一日為其財政年度年結日。杭州融創於有關期間的財務報表乃根據企業會計準則的規定及「企業會計制度」編製，並分別由利安達會計師事務所、浙江天惠會計師事務所及浙江耀信會計師事務所於有關期間審核。

就本報告而言，杭州融創的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及 貴公司於本報告日期採納的會計政策編製杭州融創於有關期間的財務報表(「有關財務報表」)。杭州融創的董事負責根據香港財務報告準則編製有關財務報表，以令之作出真實公平的反映，以及落實杭州融創的董事認為對編製

有關財務報表而言屬必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。我們已按照另行訂立的委聘條款根據香港會計師公會發佈的香港核數準則審核相關財務報表。

此等財務資料乃根據有關財務報表編製，且並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港財務報告準則及 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「貴集團」)採納的會計政策編製財務資料，以令之作出真實公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對此等財務資料發表意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映杭州融創於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的事務狀況，以及杭州融創於有關期間的業績及現金流量。

I. 杭州融創的財務資料

下文為杭州融創的董事就各有關期間編製的杭州融創於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的財務資料(「財務資料」)：

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		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	—	1,772	2,189
遞延所得稅資產	7	—	7,535	—
		—	9,307	2,189
流動資產				
發展中物業	8	—	846,174	—
持作出售的竣工物業	9	—	—	391,286
貿易及其他應收款項	10	—	7,179	39,326
應收關聯公司款項	24	—	239,951	671,278
預付款	11	—	13,043	30,430
受限制現金	12	—	200,814	76,264
現金及現金等價物	13	641,120	140,971	109,419
		641,120	1,448,132	1,318,003
資產總額		641,120	1,457,439	1,320,192
權益及負債				
杭州融創擁有人應佔權益				
繳足資本	14	642,080	642,080	642,080
(累計虧損)/保留盈利		(960)	(23,230)	78,026
權益總額		641,120	618,850	720,106
負債				
非流動負債				
借貸	16	—	494,367	245,620
遞延所得稅負債	7	—	—	3,936
		—	494,367	249,556
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	—	34,199	253,754
客戶預付款項		—	306,187	66,213
應付關聯方款項	24	—	21	—
當期所得稅負債		—	3,815	30,563
		—	344,222	350,530
負債總額		—	838,589	600,086
權益及負債總額		641,120	1,457,439	1,320,192
流動資產淨值		641,120	1,103,910	967,473
資產總額減流動負債		641,120	1,113,217	969,662

全面收益表

	附註	二零一二年 十二月二十日 (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
收入		—	—	1,257,650
銷售成本	17	—	—	(1,064,101)
毛利		—	—	193,549
銷售及市場推廣成本	17	—	(13,131)	(25,640)
行政開支	17	—	(10,640)	(11,829)
其他收入及收益		—	—	274
經營(虧損)/溢利		—	(23,771)	156,354
財務收入	20	—	905	1,491
財務成本	20	(960)	(6,939)	(15,909)
財務成本淨額	20	(960)	(6,034)	(14,418)
除所得稅前(虧損)/溢利		(960)	(29,805)	141,936
所得稅開支	21	—	7,535	(40,680)
期/年內(虧損)/溢利		(960)	(22,270)	101,256
其他全面收入		—	—	—
全面(虧損)/收入總額		(960)	(22,270)	101,256
下列各項應佔：				
— 杭州融創的擁有人		(960)	(22,270)	101,256

權益變動表

	(累計虧損)／		合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於成立時的股東出資	642,080	—	642,080
期內虧損	—	(960)	(960)
於二零一二年十二月三十一日的結餘	642,080	(960)	641,120
年內虧損	—	(22,270)	(22,270)
於二零一三年十二月三十一日的結餘	642,080	(23,230)	618,850
年內溢利	—	101,256	101,256
於二零一四年十二月三十一日的結餘	<u>642,080</u>	<u>78,026</u>	<u>720,106</u>

現金流量表

		二零一二年 十二月二十日 (成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度	
	附註	止期間	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
經營活動現金流量				
經營活動(所用)/所得現金	22	—	(728,167)	712,651
已付中國所得稅		—	—	(26,935)
經營活動(所用)/所得現金淨額		—	(728,167)	685,716
投資活動現金流量				
購置物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)	6	—	(2,207)	(1,234)
貸款予關聯方		—	(239,951)	(431,327)
投資活動所用現金淨額		—	(242,158)	(432,561)
融資活動現金流量				
借貸所得款項		—	494,367	—
償還借貸		—	—	(248,747)
已付利息		—	(17,252)	(35,960)
出資所得款項		642,080	—	—
融資活動所得/(所用)現金淨額		642,080	477,115	(284,707)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		642,080	(493,210)	(31,552)
年初現金及現金等價物		—	641,120	140,971
匯率變動的影響		(960)	(6,939)	—
年/期末現金及現金等價物	13	641,120	140,971	109,419

II. 財務資料附註

1 一般資料

(a) 一般資料

杭州融創於二零一二年十二月十二日在中國成立，從事房地產開發業務，其股東於二零一二年繳足股本。卓越不動產投資控股有限公司（「卓越」）擁有杭州融創75%的股權，杭州融創的最終控股方為融創中國。

2 主要會計政策概要

編製此等綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除非另有指明，否則此等政策在所有有關期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

杭州融創的財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製。

有關期間的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。管理層在應用公司會計政策的過程中亦需行使其判斷。涉及較高度的判斷或複雜性的範疇或涉及對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) 尚未採納的新訂準則及詮釋

編製此等財務報表時，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及準則的修訂本以及詮釋。

(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」

預期新訂準則及準則的修訂本以及詮釋不會對杭州融創的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。杭州融創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)詮釋預期將對杭州融創產生重大影響。

(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「帳目及審計」的規定於杭州融創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。杭州融創正在評估公

司條例變化對新香港公司條例(第622章)第9部首次應用期間財務報表的預期影響。目前，杭州融創認為該影響可能並不重大而僅有財務報表資料的呈列及披露將會受到影響。

2.2 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

杭州融創的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。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃杭州融創的功能及呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於收益表內確認，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。

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

2.3 物業、廠房及設備

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

當與項目有關的未來經濟利益可能流入杭州融創，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。已取代部分的賬面值已取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自收益表扣除。

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

汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5年

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

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

2.4 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。杭州融創購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

2.5 金融資產

2.5.1 分類

杭州融創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。杭州融創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。

2.5.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(杭州融創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。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且杭州融創已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，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。

2.5.3 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。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及杭州融創或對手方出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2.6 金融資產按攤銷成本的減值

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

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，彼等有可能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，例如欠款或與違約相關的經濟狀況出現變動。

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，而虧損金額會於收益表中確認。倘貸款為浮動利率，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，杭州融創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聯(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回於收益表中確認。

2.7 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。

2.8 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。

2.9 貿易及其他應收款項

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

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

2.10 現金及現金等價物

在現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

2.11 繳足股本

投資者貢獻的資本分類為股權。

2.12 貿易應付款項

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

貿易應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.13 借貸

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

在貸款很有可能部分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分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。

除非杭州融創有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

2.14 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。

2.15 當期及遞延所得稅

期內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已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規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。

(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。

2.16 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。

僱員應享病假及生育假期權利，僅於支取假期時確認。

(b) 退休福利

根據中國規則及法規，杭州融創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，杭州融創及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向此等計劃供款。

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，杭州融創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。此等計劃的資產與杭州融創其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

2.17 撥備

當杭州融創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。

2.18 收入確認

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

(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」計入資產負債表的流動負債項下。

2.19 租賃

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

杭州融創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。杭州融創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杭州融創財務表現可能構成的不利影響。

風險管理由中央司庫部(集團司庫)按照董事會批准的政策執行。集團司庫透過與杭州融創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，因此杭州融創日常業務活動主要以人民幣進行，及經營實體的大部分資產及負債以人民幣計值。因此，外匯風險甚微。

(ii) 現金流量利率風險

由於杭州融創並無龐大的附息資產，杭州融創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。

杭州融創的利率風險來自長期借貸。杭州融創就浮息借貸承受現金流量利率風險，部分由所持有的浮息現金所抵銷。杭州融創就定息借貸則承受公允價值利率風險。於有關期間，杭州融創的借貸均以人民幣計值。

杭州融創並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列杭州融創承受的利率風險，表內載有按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣百萬元	浮息 1至5年
借貸	
於二零一二年十二月三十一日	—
於二零一三年十二月三十一日	494
於二零一四年十二月三十一日	246

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，倘借貸的利率較長期持有的全部其他浮息借貸利率高／低100個基點，則年內的稅後溢利將分別減少／增加人民幣0百萬元及人民幣1.6百萬元以及資本化利息將增加／減少人民幣5.0百萬元及人民幣2.6百萬元。

杭州融創亦會考慮再融資、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

杭州融創的信貸風險並無出現重大集中情況。杭州融創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、貿易及其他應收款項、計入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。杭州融創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。杭州融創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，密切注視杭州融創現金的滾動預測。

倘經濟環境出現重大不利變化，杭州融創有多個可選擇的計劃來減輕對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括適當調整和進一步放緩施工進度，保證開發銷售物業的可用資源，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。杭州融創將根據其對未來相關成本和收益作出的評估，作出適當的選擇。董事認為杭州融創有能力保持充足的財務資源滿足其經營需要。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日，將杭州融創的非衍生金融負債按有關到期日組別進行分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

以人民幣千元計	少於1年	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	—	—	—	—
貿易及其他應付款項(附註15)	—	—	—	—
應付關聯公司款項(附註24(c))	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一三年十二月三十一日				
借貸及利息付款	33,825	33,825	514,094	581,744
貿易及其他應付款項(附註15)	21,004	—	—	21,004
應付關聯公司款項(附註24(c))	21	—	—	21
	<u>54,850</u>	<u>33,825</u>	<u>514,094</u>	<u>602,769</u>
於二零一四年十二月三十一日				
借貸及利息付款	16,845	256,019	—	272,864
貿易及其他應付款項(附註15)	222,589	—	—	222,589
應付關聯公司款項(附註24(c))	—	—	—	—
	<u>239,434</u>	<u>256,019</u>	<u>—</u>	<u>495,453</u>

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 資本管理

杭州融創的資金管理目標是保障杭州融創持續經營的能力，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，杭州融創可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人退還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他企業一樣，杭州融創按資產負債比率密切注視資本。此比率以債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借貸總額(包括資產負債表中列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。

杭州融創於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
借貸總額(附註16)	—	494,367	245,620
減：受限制現金(附註12)	—	(200,814)	(76,264)
現金及現金等價物(附註13)	(641,120)	(140,971)	(109,419)
債務淨額	(641,120)	152,582	59,937
權益總額	641,120	618,850	720,106
資產負債比率	不適用	24.7%	8.3%

董事認為杭州融創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，故貿易及其他應收款項的賬面值減去減值撥備後以及貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

就披露而言，金融負債的公允價值乃按杭州融創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，該資產和負債的直接(即例如價格)或間接(即源自價格)可觀察數據(第2層)。
- (c) 並非依據可觀察市場數據的資產或負債數據(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。

杭州融創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

於中國營運的杭州融創須繳付中國所得稅。釐定所得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。

(b) 中國土地增值稅

杭州融創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。杭州融創根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

6 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	合計 人民幣千元
截至二零一三年			
十二月三十一日止年度			
於二零一三年一月一日	—	—	—
添置	1,742	466	2,208
折舊費用	(345)	(91)	(436)
	<u>1,397</u>	<u>375</u>	<u>1,772</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>1,397</u>	<u>375</u>	<u>1,772</u>
於二零一三年十二月三十一日			
成本	1,742	466	2,208
累計折舊	(345)	(91)	(436)
	<u>1,397</u>	<u>375</u>	<u>1,772</u>
賬面淨值	<u>1,397</u>	<u>375</u>	<u>1,772</u>
截至二零一四年			
十二月三十一日止年度			
於二零一四年一月一日	1,397	375	1,772
添置	1,067	167	1,234
折舊費用	(590)	(227)	(817)
	<u>1,874</u>	<u>315</u>	<u>2,189</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>1,874</u>	<u>315</u>	<u>2,189</u>
於二零一四年十二月三十一日			
成本	2,809	633	3,442
累計折舊	(935)	(318)	(1,253)
	<u>1,874</u>	<u>315</u>	<u>2,189</u>
賬面淨值	<u>1,874</u>	<u>315</u>	<u>2,189</u>

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度各年杭州融創的折舊費用於綜合收益表的銷售成本、銷售及行政開支支銷。

7 遞延所得稅

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
將予收回的遞延稅項資產：			
— 12個月內	—	7,535	—
將予償付的遞延稅項負債：			
— 12個月內	—	—	1,654
— 超過12個月後	—	—	2,282
	—	—	3,936
遞延稅項資產／(負債)淨額	—	7,535	(3,936)

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。

遞延所得稅資產及負債變動如下：

(a) 遞延所得稅資產

	可扣減稅項虧損 人民幣千元
於二零一三年一月一日	—
計入收益表	7,535
於二零一三年十二月三十一日	7,535
扣自收益表	(7,535)
於二零一四年十二月三十一日	—

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。所有累計虧損已於之前確認為遞延所得稅資產。

(b) 遞延所得稅負債

	預付 土地增值稅 人民幣千元
於二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	—
扣自收益表	3,936
於二零一四年十二月三十一日	<u>3,936</u>

8 發展中物業

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
包括：			
土地使用權	—	644,792	—
建築成本	—	183,096	—
資本化財務成本	—	18,286	—
	<u>—</u>	<u>846,174</u>	<u>—</u>
包括：將於12個月內竣工	<u>—</u>	<u>846,174</u>	<u>—</u>

發展中物業(「發展中物業」)均位於中國。

於二零一三年十二月三十一日，合共人民幣846百萬元的发展中物業已抵押作杭州融創借貸的抵押品(附註16)。

9 持作出售的竣工物業

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業總額及淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>391,286</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一四年十二月三十一日，結餘合共為人民幣391百萬元的发展中物業已抵押作杭州融創借貸的抵押品(附註16)。

10 貿易及其他應收款項

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註(c))	—	—	28,635
其他應收款項			
—代表客戶	—	6,735	8,381
—其他	—	444	2,310
	<u>—</u>	<u>7,179</u>	<u>39,326</u>

附註：

- (a) 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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) 杭州融創貿易應收款項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均於90天內。除人民幣1百萬元逾期但未減值外，貿易應收款項均完全按信貸期履約。

由於杭州融創於收回未償還結餘及將業權過戶予買方前一般就物業持有抵押品，故董事認為逾期貿易應收款項項將可予收回且並無就於二零一四年十二月三十一日逾期的應收款項作出撥備。

11 預付款

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
預付稅項			
—營業稅及附加收費	—	8,525	2,142
—土地增值稅	—	3,814	27,414
—企業所得稅	—	—	874
預付予建築公司的開發成本	—	704	—
	<u>—</u>	<u>13,043</u>	<u>30,430</u>

杭州融創預付款賬面值均以人民幣計值。

12 受限制現金

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
預售物業所得受限制現金	—	200,814	76,264

13 現金及現金等價物

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金			
— 以美元計值	641,120	—	—
— 以人民幣計值	—	140,971	109,419

杭州融創按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，杭州融創並無銀行透支。

14 實繳資本

	二零一二年 十二月三十一日 千美元	二零一三年 十二月三十一日 千美元	二零一四年 十二月三十一日 千美元
註冊資本	102,000	102,000	102,000
繳足資本	102,000	102,000	102,000

15 貿易及其他應付款項

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	—	10,899	216,527
應付稅項，所得稅除外	—	8,706	25,319
工資及應付福利	—	4,489	5,846
應付利息	—	1,034	515
建築公司投標保證金	—	3,482	—
其他	—	5,589	5,547
	—	34,199	253,754

(a) 貴集團的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	—	10,899	216,527

16 借貸

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期			
有抵押銀行借貸	—	494,367	245,620

(a) 杭州融創於二零一三年及二零一四年十二月三十一日的借貸到期日如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
1至2年	—	—	245,620
2至5年	—	494,367	—
	—	494,367	245,620

(b) 杭州融創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：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
6個月或以下	—	494,367	245,620

(c) 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，杭州融創的借貸為人民幣494百萬元及人民幣246百萬元乃分別由杭州融創合共人民幣846百萬元及人民幣391百萬元的發展中物業、持作出售的竣工物業抵押。

- (d) 截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率分別為7.31%及7.41%。
- (e) 於二零一三年及二零一四年十二月三十一日長期借貸的公允價值約為其賬面值，原因是長期借貸均按浮動利率計息。
- (f) 杭州融創借貸賬面值均以人民幣計值。

17 按性質分析的開支

	自二零一二年 十二月二十日 (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	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售物業成本	—	—	—	992,415
營業稅及相關附加收費 (附註18)	—	—	—	71,686
員工成本(附註19)	—	—	9,520	18,006
廣告及推廣成本	—	—	5,168	10,142
辦公室及差旅費用	—	—	6,145	6,212
其他稅項費用	—	—	698	1,005
其他	—	—	2,240	2,104
銷售成本、銷售及市場推廣 成本及行政開支總額	—	—	23,771	1,101,570

18 營業稅及相關附加

杭州融創須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

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%-2%	— 已付營業稅

19 僱員福利開支

	自二零一二年 十二月二十日 (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	—	7,578	14,542
員工福利	—	697	1,828
退休金成本	—	1,245	1,636
	—	9,520	18,006

20 財務收入及成本

	自二零一二年 十二月二十日 (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
(a) 財務收入			
利息收入	—	(905)	(1,491)
(b) 財務成本			
利息開支	—	18,286	35,441
減：資本化財務成本	—	(18,286)	(19,532)
	—	—	15,909
匯兌虧損	960	6,939	—
財務成本	960	6,939	15,909

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率分別為7.31%及7.41%。

21 所得稅開支

	自二零一二年 十二月二十日 (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
企業所得稅(「企業所得稅」)			
— 當期所得稅	—	—	22,509
— 遞延所得稅	—	(7,535)	11,471
	—	(7,535)	33,980
土地增值稅	—	—	6,700
	—	(7,535)	40,680

(a) 企業所得稅

杭州融創除稅前溢利的稅項與使用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 十二月二十日 (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/(虧損)	(960)	(29,805)	141,936
按國內稅率計算的所得稅	(240)	(7,451)	35,484
土地增值稅	—	—	(1,675)
未確認遞延所得稅的稅項虧損	240	—	—
就之前年度稅項虧損確認			
遞延所得稅	—	(240)	—
不可扣減開支	—	156	171
	—	(7,535)	33,980

杭州融創的所得稅撥備乃按25%的適用稅率計算。

(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，並於杭州融創收益表內列作所得稅開支。

22 經營活動(所用)／所得現金

	自二零一二年 十二月二十日 (成立日期) 至二零一二年 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度	
附註	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
除所得稅前溢利／(虧損)	(960)	(29,805)	141,936
就下列各項作出調整：			
— 財務成本	20 960	6,939	15,909
— 折舊	6 —	436	817
營運資金變動			
— 預收所得款項的受限制 現金	—	(200,814)	124,550
— 發展中物業及持作出 售的竣工物業淨值	—	(827,890)	474,422
— 貿易及其他應收款項 及預付款	—	(16,407)	(25,061)
— 客戶預付款項	—	306,187	(239,974)
— 與關聯方有關的款項	—	21	(21)
— 與經營活動有關的 貿易及其他應付款項	—	33,166	220,073
經營活動 (所用)／所得現金	—	(728,167)	712,651

23 承擔

於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
物業開發支出			
— 已訂約但未撥備	—	197,003	—
— 已批准但未訂約	—	326,651	—
	<u>—</u>	<u>523,654</u>	<u>—</u>

於有關期間並無經營租賃承擔。

24 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
融創中國	杭州融創的最終母公司
綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)	杭州融創的母公司
天津融創置地有限公司(「天津融創置地」)	融創中國的附屬公司
天津融創鼎晟置地有限公司(「天津融創鼎晟」)	融創中國的附屬公司
天津融創奧城投資有限公司(「天津融創奧城」)	融創中國的附屬公司
杭州盈資投資有限公司(「杭州盈資」)	融創中國的附屬公司

(b) 與關連方的交易

除於財務資料的關連方資料外，杭州融創擁有以下重大交易，由杭州融創與關連方於日常業務過程中進行：

	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
支付予關連方的現金	—	(239,951)	(431,348)
收取自關連方的現金	—	21	—
	<u>—</u>	<u>(239,930)</u>	<u>(431,348)</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，應付關連方款項為無計息、無抵押且無固定還款期。

(c) 關連方結餘

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
天津融創置地	—	180,000	367,500
融創中國	—	59,951	167,778
杭州盈資	—	—	136,000
應收關連方款項	<u>—</u>	<u>239,951</u>	<u>671,278</u>
天津融創鼎晟	—	5	—
天津融創奧城	—	16	—
應付關連方款項	<u>—</u>	<u>21</u>	<u>—</u>

25 金融工具(按類別)

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
貨款及應收款項			
於資產負債表列賬的資產			
應收關連方款項	—	239,951	671,278
貿易及其他應收款項	—	7,179	39,326
現金及現金等價物	641,120	140,971	109,419
受限制現金	—	200,814	76,264
	<u>641,120</u>	<u>588,915</u>	<u>896,287</u>
按攤銷成本列賬的金融負債			
於資產負債表列賬的負債			
借款	—	494,367	245,620
貿易及其他應付款項	—	21,004	222,589
應付關連方款項	—	21	—
	<u>—</u>	<u>515,392</u>	<u>468,209</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。

26 結算日後事項

杭州融創於二零一四年十二月三十一日之後並無重大事項。

III. 結算日後的財務資料

杭州融創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。

杭州融創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

二零一五年六月二十八日

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道(香港執業會計師)所發出天津全運村項目公司的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者，

我們謹此就天津綠城全運村建設開發有限公司(「天津綠城」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括天津綠城於二零一四年十二月三十一日的資產負債表以及天津綠城於二零一四年十一月二十七日至二零一四年十二月三十一日止期間(「有關期間」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。此等財務資料由融創中國控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，並載於下文第I至第III節內以供載入 貴公司於二零一五年六月二十八日就 貴公司與Greentown China Holding Limited擬按照49比51的比例以合營企業為基準開發天津綠城全運村項目而刊發的通函(「通函」)附錄四內。

天津綠城於二零一四年十一月二十七日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限公司。

天津綠城採納十二月三十一日為其財政年度年結日。天津綠城於有關期間的財務報表乃根據企業會計準則的規定及「企業會計制度」編製，並由中審華寅五洲會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

就本報告而言，天津綠城的董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及 貴公司於本報告日期採納的會計政策編製天津綠城於有關期間的財務報表(「有關財務報表」)。天津綠城的董事負責根據香港財務報告準

則編製有關財務報表，以令之作出真實公平的反映，以及落實天津綠城的董事認為對編製有關財務報表而言屬必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。我們已按照另行訂立的委聘條款根據香港會計師公會發佈的香港核數準則審核相關財務報表。

此等財務資料乃根據有關財務報表編製，且並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港財務報告準則及 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「貴集團」)採納的會計政策編製財務資料，以令之作出真實公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對此等財務資料發表意見並將意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映天津綠城於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，以及天津綠城於有關期間的的業績及現金流量。

I. 天津綠城的財務資料

下文為天津綠城的董事於二零一四年十二月三十一日及於有關期間編製的天津綠城的財務資料(「財務資料」)：

資產負債表

	附註	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
遞延所得稅資產	6	67
流動資產		
發展中物業	7	8,242
預付款	8	2,050,000
應收關聯公司款項	17	92,000
現金及現金等價物	9	141
資產總額		2,150,383
權益及負債		
天津綠城權益擁有人應佔權益		
繳足資本	10	100,000
累計虧損		(200)
權益總額		99,800
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項	11	650
應付關聯方款項	17	2,050,000
負債總額		2,050,650
權益及負債總額		2,150,450
流動資產淨值		99,733
資產總額減流動負債		99,800

全面收益表

		二零一四年 十一月二十七日 (成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
收入		—
銷售成本		—
毛利		—
行政開支	12	(333)
經營虧損		(333)
財務收入	13	66
除所得稅前虧損		(267)
所得稅抵免	14	67
期內溢利虧損		(200)
其他全面收入		—
全面虧損總額		(200)
下列各項應佔：		
— 天津綠城的擁有人		(200)

權益變動表

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於成立時的結餘	—	—	—
期內虧損	—	(200)	(200)
權益持有人出資	100,000	—	100,000
於二零一四年十二月三十一日的結餘	<u>100,000</u>	<u>(200)</u>	<u>99,800</u>

現金流量表

	附註	二零一四年 十一月二十七日 (成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
經營活動現金流量		
經營活動所用現金	15	<u>(2,057,859)</u>
投資活動現金流量		
貸款予關聯方		<u>(92,000)</u>
融資活動現金流量		
向權益持有人貸款		2,050,000
出資所得款項		<u>100,000</u>
融資活動所得現金淨額		<u>2,150,000</u>
現金及等價物增加淨額以及期末現金及現金等價物		<u>141</u>

II. 財務資料附註

1 一般資料

(a) 一般資料

天津綠城於二零一四年十一月二十七日在中國成立，從事房地產開發業務，其股東於二零一四年繳足股本。綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）擁有天津綠城100%的股權。

2 主要會計政策概要

編製此等綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除非另有指明，否則此等政策在所有有關期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

天津綠城的財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製。

有關期間的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。管理層在應用公司會計政策的過程中亦需行使其判斷。涉及較高度的判斷或複雜性的範疇或涉及對財務報表屬重大的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) 尚未採納的新訂準則及詮釋

編製此等財務報表時，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及準則的修訂本以及詮釋。

(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」

預期新訂準則及準則的修訂本以及詮釋不會對天津綠城的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。天津綠城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)詮釋預期將對天津綠城產生重大影響。

(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「帳目及審計」的規定於天津綠城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。天津綠城正在評估公

司條例變化對新香港公司條例(第622章)第9部首次應用期間財務報表的預期影響。目前，天津綠城認為該影響可能並不重大而僅有財務報表資料的呈列及披露將會受到影響。

2.2 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

天津綠城的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。財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃天津綠城的功能及呈列貨幣。

2.3 物業、廠房及設備

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

當與項目有關的未來經濟利益可能流入天津綠城，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。已取代部分的賬面值已取消確認。其他所有維修及保養乃於其產生的年度內自收益表扣除。

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

汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5年

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

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

2.4 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。天津綠城購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

2.5 金融資產

2.5.1 分類

天津綠城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。天津綠城的貸款及應收款項包括資產負債表內的應收關聯公司款項以及現金及現金等價物。

2.5.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(天津綠城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。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且天津綠城已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，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。

2.5.3 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。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及天津綠城或對手方出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2.6 金融資產按攤銷成本的減值

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

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，彼等有可能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，例如欠款或與違約相關的經濟狀況出現變動。

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，而虧損金額會於收益表中確認。倘貸款為浮動利率，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，天津綠城可按某工具可觀察得到之市價為公允價值之基礎計量減值。

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聯(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回於收益表中確認。

2.7 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。

2.8 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。

2.9 現金及現金等價物

在現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

2.10 繳足股本

投資者貢獻的資本分類為股權。

2.11 當期及遞延所得稅

期內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已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規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）釐定。

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。

(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。

2.12 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。

僱員應享病假及生育假期權利，僅於支取假期時確認。

(b) 退休福利

根據中國規則及法規，天津綠城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，天津綠城及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向此等計劃供款。

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，天津綠城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。此等計劃的資產與天津綠城其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

2.13 收入確認

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

(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」計入資產負債表的流動負債項下。

2.14 租賃

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

天津綠城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。天津綠城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天津綠城財務表現可能構成的不利影響。

風險管理由中央司庫部(集團司庫)按照董事會批准的政策執行。公司司庫透過與天津綠城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) 信貸風險

天津綠城就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為計入資產負債表的現金及現金等價物及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。天津綠城已實行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。天津綠城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。

(b) 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，密切注視天津綠城現金的滾動預測。

倘經濟環境出現重大不利變化，天津綠城有多個可選擇的計劃來減輕對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括適當調整和進一步放緩施工進度，保證開發銷售物業的可用資源，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。天津綠城將

根據其對未來相關成本和收益作出的評估，作出適當的選擇。董事認為天津綠城有能力保持充足的財務資源滿足其經營需要。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日，將天津綠城的非衍生金融負債按有關到期日組別進行分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

以人民幣千元計	少於1年
於二零一四年十二月三十一日	
應付關聯公司款項(附註17)	2,050,000
貿易及其他應付款項(附註11)	<u>650</u>

3.2 資本管理

天津綠城的資金管理目標是保障天津綠城持續經營的能力，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，天津綠城可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人退還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他企業一樣，天津綠城按資產負債比率密切注視資本。此比率以債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借貸總額(包括資產負債表中列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。天津綠城於二零一四年十二月三十一日並無借貸結餘。

4 公允價值估計

由於在短期內到期，故貿易及其他應收款項的賬面值減去減值撥備後以及貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

就披露而言，金融負債的公允價值乃按天津綠城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，該資產和負債的直接(即例如價格)或間接(即源自價格)可觀察數據(第2層)。

(c) 並非依據可觀察市場數據的資產或負債數據(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。

天津綠城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

於中國營運的天津綠城須繳付中國所得稅。釐定所得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。

6 遞延所得稅

二零一四年
十二月三十一日
人民幣千元

遞延稅項資產：

— 將於超過12個月後收回

67

遞延所得稅資產變動如下：

	可扣減稅項虧損 人民幣千元
於成立日期	—
計入收益表	67
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	67
	<hr/> <hr/>

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，則稅項虧損結轉確認為遞延所得稅資產。天津綠城已就二零一四年十二月三十一日的所有累計虧損確認遞延所得稅資產。

7 發展中物業

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
前期建造成本	8,242
	<hr/>
將於12個月內竣工	8,242
	<hr/> <hr/>

發展中物業(「發展中物業」)均位於中國。

8 預付款

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
收購土地使用權預付款(i)	1,850,000
全運服務費預付款	200,000
	<hr/>
	2,050,000
	<hr/> <hr/>

天津綠城預付款的賬面值均以人民幣計值。

- (i) 於二零一四年十二月十六日，天津綠城簽立合約收購透過公開招標程序取得的天津全運村項目土地使用權。土地使用權的總代價為人民幣6,550,000,000元。於二零一四年十二月三十一日，天津綠城已支付人民幣1,850,000,000元，餘款人民幣4,700,000,000元將於自合約日期起計一年內付清。

9 現金及現金等價物

二零一四年
十二月三十一日
人民幣千元

銀行存款及手頭現金 — 以人民幣計值	141
-----------------------	-----

天津綠城按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，天津綠城並無銀行透支。

10 繳足資本

二零一四年
十二月三十一日
人民幣千元

註冊資本	100,000
繳足資本	100,000

11 貿易及其他應付款項

二零一四年
十二月三十一日
人民幣千元

建築公司投標保證金	650
-----------	-----

12 按性質分析的開支

二零一四年
十一月二十七日
(成立日期)至
二零一四年
十二月三十一日
止期間
人民幣千元

員工福利	19
辦公室及差旅費用	211
其他稅項費用	50
其他	53
	<u>333</u>

13 財務收入

二零一四年
十一月二十七日
(成立日期)至
二零一四年
十二月三十一日
止期間
人民幣千元

利息收入

66

14 所得稅抵免

二零一四年
十一月二十七日
(成立日期)至
二零一四年
十二月三十一日
止期間
人民幣千元

企業所得稅(「企業所得稅」)

— 當期所得稅

—

— 遞延所得稅

(67)

(67)

(a) 企業所得稅

天津綠城除稅前溢利的稅項與使用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：

二零一四年
十一月二十七日
(成立日期)至
二零一四年
十二月三十一日
止期間
人民幣千元

除所得稅前虧損

(267)

按國內稅率計算的所得稅

(67)

天津綠城的所得稅撥備乃按25%的適用稅率計算。

15 經營活動所用現金

	二零一四年 十一月二十七日 (成立日期)至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
除所得稅前虧損	(267)
營運資金變動	
－發展中物業	(8,242)
－預付款	(2,050,000)
－貿易及其他應付款項	650
經營活動所用現金	<u>(2,057,859)</u>

16 承擔

(a) 收購土地使用權付款

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未支付	<u>4,700,000</u>

(b) 經營租賃承擔

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

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	696
1年以上5年以內	638
	<u>1,334</u>

17 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
綠城房地產	天津綠城的母公司

(b) 與關連方的交易

除於財務資料其他地方披露的關連方資料外，天津綠城擁有以下重大交易，由天津綠城與關連方於日常業務過程中進行：

	二零一四年 人民幣千元
支付予關連方的現金	(92,000)
收取自關連方的現金	<u>2,050,000</u>
	<u>1,958,000</u>

於二零一四年十二月三十一日，應付關連方款項為無計息、無抵押且無固定還款期。

(c) 關連方結餘

	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付綠城房地產的款項	<u>2,050,000</u>
應收綠城房地產的款項	<u>92,000</u>

18 金融工具(按類別)

二零一四年
十二月三十一日
人民幣千元

貨款及應收款項

於資產負債表列賬的資產

應收關連方款項	92,000
現金及現金等價物	141
	<u>92,141</u>

二零一四年
十二月三十一日
人民幣千元

按攤銷成本列賬的金融負債

於資產負債表列賬的負債

應付關連方款項	2,050,000
貿易及其他應付款項	650
	<u>2,050,650</u>

19 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(「框架協議」)，貴公司與綠城中國在當中建議進行一系列權益交易。建議交易中與天津綠城有關的一項為，貴公司與綠城中國連同一名獨立第三方將共同向天津綠城進行股權投資，以開發天津全運村項目(「該項目」)。由於進行該項建議交易，貴公司、綠城中國及該名獨立第三方將分別持有天津綠城39.2%、40.8%及20%的股權。框架協議中亦建議用於該項目的資本投資總額預期將不超過人民幣6,550,000,000元，其中人民幣1,400,000,000元將由前述獨立第三方出資。

III. 結算日後的財務資料

天津綠城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。

天津綠城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
香港
謹啟

二零一五年六月二十八日

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道(香港執業會計師)所發出上海融創綠城的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

我們謹此就上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)及其附屬公司(統稱為「上海融創綠城集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括上海融創綠城於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表以及上海融創綠城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止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。此等財務資料由融創中國控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，並載於下文第I至第III節內以供載入 貴公司於二零一五年六月二十八日就 貴公司擬收購上海融創綠城股權而刊發的通函(「通函」)附錄五內。

上海融創綠城於二零一二年八月九日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限公司。

上海融創綠城採納十二月三十一日為其財政年度年結日。上海融創綠城於有關期間的綜合財務報表乃根據企業會計準則及「企業會計制度」編製。於本報告日期現組成上海融創綠城集團的其他公司的經審核財務報表(有法定審核規定)已根據其註冊成立地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註1(b)。

就本報告而言，上海融創綠城的董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及 貴公司於本報告日期採納的會計政策編製上海融創綠城於有關期間的綜合財務報表（「有關財務報表」）。上海融創綠城的董事負責根據香港財務報告準則編製有關財務報表，以令之作出真實公平的反映，以及落實上海融創綠城的董事認為對編製有關財務報表而言屬必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。我們已按照另行訂立的委聘條款根據香港會計師公會發佈的香港核數準則審核相關財務報表。

此等財務資料乃根據有關財務報表編製，且並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港財務報告準則及 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「貴集團」）採納的會計政策編製財務資料，以令之作出真實公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對此等財務資料發表意見並將意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映上海融創綠城及上海融創綠城集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的事務狀況，以及上海融創綠城集團於有關期間的的業績及現金流量。

I. 上海融創綠城的財務資料

下文為上海融創綠城集團於二零一二年、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止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的財務資料(「財務資料」)：

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		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
股權投資預付款	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
持作出售的竣工物業	11	3,212,462	1,485,885	1,014,551
預付款	12	378,620	463,664	497,927
應收關聯公司款項	34	2,238,621	6,906,633	9,643,402
貿易及其他應收款項	13	87,623	109,737	366,523
受限制現金	14	389,141	4,867	260,851
現金及現金等價物	15	1,278,659	3,511,368	4,958,174
		<u>22,959,844</u>	<u>21,874,141</u>	<u>26,992,069</u>
資產總額		<u>24,273,050</u>	<u>23,900,071</u>	<u>30,783,672</u>
權益				
上海融創綠城擁有人應佔權益				
繳足資本	16	2,000,000	2,000,000	2,000,000
儲備	17	27,452	(67,896)	(42,908)
保留盈利		105,784	606,913	1,179,502
		<u>2,133,236</u>	<u>2,539,017</u>	<u>3,136,594</u>
非控股權益		<u>844,292</u>	<u>990,149</u>	<u>979,452</u>
權益總額		<u>2,977,528</u>	<u>3,529,166</u>	<u>4,116,046</u>
負債				
非流動負債				
借貸	18	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	19	2,010,627	2,708,335	1,341,274
客戶預付款項		3,470,041	1,998,681	2,699,236
應付關聯公司款項	34	7,976,254	9,838,401	15,371,771
當期所得稅負債		637,496	656,886	688,803
借貸	18	3,905,850	667,807	1,195,000
		<u>18,000,268</u>	<u>15,870,110</u>	<u>21,296,084</u>
負債總額		<u>21,295,522</u>	<u>20,370,905</u>	<u>26,667,626</u>
權益及負債總額		<u>24,273,050</u>	<u>23,900,071</u>	<u>30,783,672</u>
流動資產淨值		<u>4,959,576</u>	<u>6,004,031</u>	<u>5,695,985</u>
資產總額減流動負債		<u>6,272,782</u>	<u>8,029,961</u>	<u>9,487,588</u>

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		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		914	3,650	3,362
於合營公司及聯營公司的投資	36	1,225,575	1,910,900	2,289,980
於附屬公司的投資	37	2,001,415	2,368,255	2,540,563
股權投資預付款	12	80,000	—	—
		<u>3,307,904</u>	<u>4,282,805</u>	<u>4,833,905</u>
流動資產				
應收關聯公司款項	34	5,952,056	9,507,810	13,329,976
貿易及其他應收款項	13	138	5,423	184,742
現金及現金等價物	15	472,480	1,802,533	3,562,310
		<u>6,424,674</u>	<u>11,315,766</u>	<u>17,077,028</u>
資產總額		<u>9,732,578</u>	<u>15,598,571</u>	<u>21,910,933</u>
權益				
上海融創綠城擁有人應佔權益				
繳足資本	16	2,000,000	2,000,000	2,000,000
保留盈利		233,843	135,883	213,795
權益總額		<u>2,233,843</u>	<u>2,135,883</u>	<u>2,213,795</u>
負債				
非流動負債				
借貸	18	—	—	1,100,000
流動負債				
貿易及其他應付款項	19	454	1,247,862	70,666
應付關聯公司款項	34	7,420,329	12,056,528	18,192,202
當期所得稅負債		77,952	113,298	139,270
借貸	18	—	45,000	195,000
		<u>7,498,735</u>	<u>13,462,688</u>	<u>18,597,138</u>
負債總額		<u>7,498,735</u>	<u>13,462,688</u>	<u>19,697,138</u>
權益及負債總額		<u>9,732,578</u>	<u>15,598,571</u>	<u>21,910,933</u>
流動負債淨額		<u>(1,074,061)</u>	<u>(2,146,922)</u>	<u>(1,520,110)</u>
資產總額減流動負債		<u>2,233,843</u>	<u>2,135,883</u>	<u>3,313,795</u>

綜合全面收益表

	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 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
收入		2,081,044	5,187,999	1,930,277
銷售成本	20	(2,101,259)	(4,741,325)	(1,716,612)
毛(損)/利		(20,215)	446,674	213,665
銷售及市場推廣成本	20	(75,690)	(128,455)	(86,656)
行政開支	20	(25,537)	(72,229)	(78,683)
其他收入及收益	24	237,391	447,162	194,631
其他開支及虧損	25	(881)	(810)	(3,870)
經營溢利		115,068	692,342	239,087
財務收入	26	6,164	9,835	39,217
財務成本	26	—	—	(55,296)
財務成本—淨額	26	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	569,433	644,309
所得稅開支	27	40,195	(19,771)	(57,429)
年/期內溢利		151,136	549,662	586,880
其他全面收入		—	—	—
全面收入總額		<u>151,136</u>	<u>549,662</u>	<u>586,880</u>
下列各項應佔：				
上海融創綠城的股權擁有人		133,236	505,522	597,577
非控股權益		17,900	44,140	(10,697)
		<u>151,136</u>	<u>549,662</u>	<u>586,880</u>

綜合權益變動表

	附註	上海融創綠城的股權擁有人				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		繳足資本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於成立時的股權 擁有人出資		2,000,000	—	—	2,000,000	—	2,000,000
收購附屬公司 期內溢利	31(a)	—	—	—	—	826,392	826,392
法定儲備		—	27,452	133,236	133,236	17,900	151,136
				(27,452)	—	—	—
於二零一二年 十二月三十一日		2,000,000	27,452	105,784	2,133,236	844,292	2,977,528
年內溢利		—	—	505,522	505,522	44,140	549,662
收購一間附屬公司	31(b)	—	—	—	—	238,849	238,849
非控股權益出資		—	—	—	—	4,000	4,000
出售附屬公司 與非控股權益 的交易	33	—	—	—	—	78,013	78,013
法定儲備	32	—	(99,741)	—	(99,741)	(219,145)	(318,886)
		—	4,393	(4,393)	—	—	—
於二零一三年 十二月三十一日		2,000,000	(67,896)	606,913	2,539,017	990,149	3,529,166
年內溢利／(虧損)		—	—	597,577	597,577	(10,697)	586,880
法定儲備		—	24,988	(24,988)	—	—	—
於二零一四年 十二月三十一日		2,000,000	(42,908)	1,179,502	3,136,594	979,452	4,116,046

綜合現金流量表

	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 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
經營活動現金流量				
經營所得現金	28	3,524,002	3,641,121	4,135,002
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>3,416,359</u>	<u>4,040,911</u>
投資活動現金流量				
購買物業、廠房及設備 (「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)
業務合併的現金影響淨值	31	(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 收回的貸款		—	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	33	—	(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>
融資活動現金流量				
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)
已付利息		(236,261)	(324,787)	(365,503)
股權持有人出資		2,000,000	—	—
來自股權持有人的貸款		4,040,744	—	—
銀行借貸受限制擔保現金	14	(27,326)	20,347	(191,552)
與非控股權益的交易	32	—	(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		1,278,659	2,232,709	1,446,806
年初的現金及現金等價物		不適用	1,278,659	3,511,368
期／年末的現金 及現金等價物	15	<u>1,278,659</u>	<u>3,511,368</u>	<u>4,958,174</u>

II. 財務資料附註

1 一般資料

(a) 一般資料

上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)於二零一二年八月九日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，註冊辦事處地址為中國上海山西南路238號327室。上海融創綠城及其附屬公司(統稱為「上海融創綠城集團」)主要於中國從事房地產物業開發業務。上海融創綠城本身為投資控股公司。

上海融創綠城由 貴公司全資附屬公司天津融創置地有限公司(「融創置地」)與綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)共同成立。融創置地及綠城房地產各自分別擁有上海融創綠城50%股權，而上海融創綠城因融創置地擁有控制權而為 貴公司的附屬公司。

根據融創置地與綠城房地產訂立的合作框架協議，上海融創綠城收購綠城房地產於八間物業開發公司所持權益(「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上海融創綠城的出資達人民幣2,000百萬元及上海融創綠城的權益擁有人按比例借共人民幣4,040.7百萬元。由於該交易，八間公司中的六間成為上海融創綠城的附屬公司而餘下兩間公司分別成為上海融創綠城的合營公司及聯營公司。

儘管股權已於上海融創綠城註冊成立後日期合法轉讓予上海融創綠城，根據組織章程細則，被收購實體的投票權於二零一二年七月一日透過管理委員會由融創置地有效接管。因此，二零一二年七月一日被視為上海融創綠城集團的成立日期。該收購的詳情於附註31(a)披露。

(b) 上海融創綠城集團旗下公司

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，上海融創綠城集團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	與上海融創 綠城集團的 關係	上海融創綠城集團持有的股權					
						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
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	附屬公司	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	附屬公司	100%	—	100%	—	100%	—
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	合營公司	66.7%	—	56.7%	—	56.7%	—
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	聯營公司	39%	—	39%	—	39%	—
無錫綠城房地產 開發有限公 (「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	附屬公司	85%	—	85%	—	91.25%	—
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	附屬公司	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	附屬公司	37%	—	97%	—	97%	—
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	合營公司	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	合營公司	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	合營公司	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	合營公司	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	合營公司	不適用	不適用	不適用	不適用	50%	—

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	與上海融創 綠城集團的 關係	上海融創綠城集團持有的股權					
						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
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	合營公司	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	附屬公司	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	附屬公司	不適用	不適用	不適用	不適用	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	250	房地產物業開 發	不適用	100%	—	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」)*	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	不適用
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 一月一日	5	權益投資	附屬公司	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
上海葛洲壩綠融 置業有限公司 (「上海葛洲壩」)	中國上海	二零一二年 八月二十九日	100	房地產物業開 發	聯營公司	—	49%	—	49%	—	49%
上海龍鑲房地產 開發有限公司 (「上海龍鑲」)	中國上海	二零一三年 六月二十七日	30	房地產物業開 發	合營公司	不適用	不適用	—	50%	—	50%
上海卓嘉物業管理 有限公司 (「上海卓嘉」)	中國上海	二零一四年 一月十三日	1	權益投資	附屬公司	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	—
上海融綠房地產 經紀有限公司 (「上海經紀」)	中國上海	二零一三年 六月十九日	0.5	房地產代理	附屬公司	不適用	不適用	100%	—	100%	—

* 上海融綠鼎晟於二零一三年度在上海融創綠城集團旗下註冊成立，並於同年售予 貴公司的其他附屬公司，因此於二零一三年及二零一四年十二月三十一日概無股權由上海融創綠城集團持有。

上海名翔於二零一四年在上海融創綠城集團旗下註冊成立，並於同年出售予 貴公司的其他附屬公司(如附註 32(f)所披露)，因此於二零一四年十二月三十一日概無股權由上海融創綠城集團持有。

上海融創綠城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。

於有關期間上海融創綠城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
上海融創綠城	利安達會計師事務所 (特殊普通合夥)	中審華寅五洲會計師 事務所(特殊普通合夥)	中審華寅五洲會計師 事務所(特殊普通合夥)
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	BDO China Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP LLPuntantsublicn	BDO China Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP LLPified Public	BDO China Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP LLPified Public
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

公司名稱	二零一二年	二零一三年	二零一四年
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
上海卓嘉	不適用	不適用	不適用
上海經紀	不適用	上海宏大東亞會計師 事務所有限公司	上海宏大東亞會計師 事務所有限公司

2 主要會計政策概要

編製此等綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除非另有指明，否則此等政策在所有有關期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

上海融創綠城的綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。就有關期間的收購而言，已採納附註2.2.1中披露的會計政策。

有關期間的綜合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。管理層在應用上海融創綠城集團會計政策的過程中亦需行使其判斷。涉及較高度的判斷或複雜性的範疇或涉及對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) 尚未採納的新訂準則及詮釋

編製本綜合財務報表時，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及準則的修訂本以及詮釋。

(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」

預計該等變動不會對 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。 貴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 貴集團產生重大影響。

(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「帳目及審計」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。 貴集團正在評估公司條例的變動對新香港公司條例(第622章)第9部首次應用期間綜合財務報表的預期影響。目前， 貴集團認為不可能產生重大影響，而僅有綜合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

附屬公司指上海融創綠城集團的管理層團隊有控制權的實體(包括結構性實體)。當通過參予某一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時，管理層團隊可控制該實體。附屬公司在控制權轉移至上海融創綠城集團的管理層團隊當日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起不再綜合入賬。

(a) 共同控制合併

財務報表採用併購會計處理原則(如香港會計師公會所發佈香港會計指引第5號「共同控制合併的併購會計處理」所述)編製。

(b) 其他合併

上海融創綠城集團乃採用收購法為業務合併列賬，惟受 貴公司共同控制者除外。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上海融創綠城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。

上海融創綠城集團按逐項收購基準以公允價值或非控股權益應佔被收購人可識別資產淨值中已確認款額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。

上海融創綠城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，以遵守上海融創綠城集團的會計政策。

(c) 出售附屬公司

上海融創綠城集團失去控制權時，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上海融創綠城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) 於附屬公司擁有權的變動(不會導致控制權變動)

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

2.3 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權益減少，而重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重新劃分為溢利或虧損。

上海融創綠城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。如上海融創綠城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)，則上海融創綠城集團不會進一步確認虧損，除非上海融創綠城集團已代聯營公司承擔法律或推定負債或支付款項。

上海融創綠城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，上海融創綠城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，並於損益內在「按權益法入賬的投資的應佔溢利」項下確認有關金額。

上海融創綠城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，僅以相關投資者佔聯營公司權益為限在上海融創綠城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，以確保與上海融創綠城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

上海融創綠城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，上海融創綠城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上海融創綠城集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收入的變動。上海融創綠城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。倘上海融創綠城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(包括實際上構成集團於合營公司的投資淨額部分的任何長期權益)，上海融創綠城集團不會再確認虧損，惟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

上海融創綠城集團各實體的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。由於上海融創綠城集團的所有資產及業務均位於中國，故綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃上海融創綠城集團的功能及呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

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

與借貸以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。所有其他匯兌盈虧於損益內列為其他收益及虧損。

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上海融創綠城集團，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。已取代部分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
租賃裝修	5年或租期(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收益或虧損。

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 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。上海融創綠城集團取得若干地塊的使用權，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

用於開發待售物業的土地使用權於開始開發時轉至發展中物業，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

2.9 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。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

上海融創綠城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。上海融創綠城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。

2.10.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(上海融創綠城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。按公允價值計入損益的金融資產按公允價值確認，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，且上海融創綠城集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，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。

2.10.3 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。

2.11 金融資產按攤銷成本的減值

上海融創綠城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，彼等有可能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，例如欠款或與違約相關的經濟狀況出現變動。

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按浮動利率計息，計量任何減值虧損之貼現率為按合約釐定之當前實際利率。作為可行權宜之計，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聯(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回於損益中確認。

2.12 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。

2.13 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。

2.14 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。

2.15 受限制現金

受限制現金主要包括上海融創綠城集團銀行貸款的擔保按金。就銀行貸款的擔保按金而言，有關限制將在集團償還銀行貸款後解除。

2.16 現金及現金等價物

在綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款。

2.17 繳足股本

投資者貢獻的資本分類為股權。

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。

在貸款很有可能部分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分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。

除非上海融創綠城集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期末後至少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

期內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已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規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，惟上海融創綠城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。

僱員應享病假及生育假期權利，僅於支取假期時確認。

(b) 退休福利

根據中國規則及法規，上海融創綠城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，上海融創綠城集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向此等計劃供款。

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，上海融創綠城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。此等計劃的資產與上海融創綠城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

當上海融創綠城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價值計量，及指所供應之貨品之應收金額，在扣除折扣、退貨及增值稅後入賬。當收入之金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入實體；及當上海融創綠城集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，上海融創綠城集團將確認收入。上海融創綠城集團經考慮客戶類別、交易類別及各項安排之細節後，按照過往業績對退貨進行估計。

(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，上海融創綠城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上海融創綠城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

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

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。

上海融創綠城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。

上海融創綠城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

上海融創綠城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。上海融創綠城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上海融創綠城集團財務表現可能構成的不利影響。

風險管理由上海融創綠城集團中央司庫部(集團司庫)按照董事會批准的政策執行。上海融創綠城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，因此上海融創綠城集團日常業務活動主要以人民幣進行，及經營實體的大部分資產及負債以人民幣計值。因此，外匯風險甚微。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

由於上海融創綠城集團並無龐大的付息資產，上海融創綠城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。

上海融創綠城集團的利率風險來自長期借貸。上海融創綠城集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部分由所持有的浮息現金所抵銷。上海融創綠城集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於有關期間，上海融創綠城集團的借貸均以人民幣計值。

上海融創綠城集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列上海融創綠城集團承受的利率風險，表內載有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以及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年借貸的利率提高／降低100個基點而所有其他變量保持不變，則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3.4百萬元以及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。

上海融創綠城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

上海融創綠城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、貿易及其他應收款項、計入綜合資產負債表的應收關連公司款項的總結餘。現金交易限於高信貸質素的銀行。上海融創綠城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。上海融創綠城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。

(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，密切注視上海融創綠城集團現金的滾動預測。

倘經濟環境出現重大不利變化，上海融創綠城集團有多個可選擇的計劃來減輕對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括適當調整和進一步放緩施工進度，保證開發銷售物業的可用資源，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。上海融創綠城集團將根據其對未來相關成本和收益作出的評估，作出適當的選擇。董事認為上海融創綠城集團有能力保持充足的財務資源滿足其經營需要。

由於基本業務的動態性質，上海融創綠城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，將上海融創綠城集團的非衍生金融負債按有關到期日組別進行分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

人民幣百萬元	上海融創綠城集團			合計
	1年以內	1至2年	2至5年	
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19)	1,865	—	—	1,865
應付關聯公司款項(附註34)	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19)	2,599	—	—	2,599
應付關聯公司款項(附註34)	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19)	1,199	—	—	1,199
應付關聯公司款項(附註34)	15,372	—	—	15,372

人民幣百萬元	上海融創綠城			合計
	1年以內	1至2年	2至5年	
於二零一二年十二月三十一日				
借貸及利息付款	—	—	—	—
貿易及其他應付款項(附註19)	—	—	—	—
應付關聯公司款項(附註34)	7,420	—	—	7,420
於二零一三年十二月三十一日				
借貸及利息付款	47	—	—	47
貿易及其他應付款項(附註19)	1,238	—	—	1,238
應付關聯公司款項(附註34)	12,057	—	—	12,057
於二零一四年十二月三十一日				
借貸及利息付款	269	268	928	1,465
貿易及其他應付款項(附註19)	50	—	—	50
應付關聯公司款項(附註34)	18,192	—	—	18,192

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

3.2 資本風險管理

上海融創綠城集團的資金管理目標是保障上 貴集團持續經營的能力，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，上海融創綠城集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人退還資本或出售資產以減少債務。

與業內其他企業一樣，上海融創綠城集團按資產負債比率密切注視資本。此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列示的即期及非即期借貸)減現金及現金等價物及受限制現金計算。

上海融創綠城集團於二零一二年、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)	(3,511,368)	(4,958,174)
債務淨額	2,882,752	(978,428)	(1,179,039)
權益總額	2,977,528	3,529,166	4,116,046
資產負債比率	97%	不適用	不適用

4 公允價值估計

由於在短期內到期，故貿易及其他應收款項的賬面值減去減值撥備後以及貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。就披露而言，金融負債的公允價值乃按上海融創綠城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，該資產和負債的直接(即例如價格)或間接(即源自價格)可觀察數據(第2層)。
- (c) 並非依據可觀察市場數據的資產或負債數據(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。

上海融創綠城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

於中國營運的上海融創綠城集團須繳付中國所得稅。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，上海融創綠城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

上海融創綠城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。上海融創綠城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

上海融創綠城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%，上海融創綠城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

	上海融創綠城集團			合計 人民幣千元
	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 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)
折舊費用	(903)	(449)	(390)	(1,742)
年末賬面淨值	<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				
年初賬面淨值	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)
折舊費用	(2,822)	(1,571)	(766)	(5,159)
年末賬面淨值	<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>
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	9,448	2,082	—	11,530
添置	1,136	465	—	1,601
出售	(144)	(30)	—	(174)
折舊費用	(2,085)	(1,745)	—	(3,830)
年末賬面淨值	<u>8,355</u>	<u>772</u>	<u>—</u>	<u>9,127</u>
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	<u>8,355</u>	<u>772</u>	<u>—</u>	<u>9,127</u>

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

商譽產生自二零一三年常州綠城業務合併。常州綠城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：

	上海融創綠城集團		
	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	156,472	120,302	409,503
	<u>1,160,514</u>	<u>1,861,920</u>	<u>2,662,875</u>

於全面收益表內確認的應佔投資虧損／(溢利)如下：

	上海融創綠城集團		
	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
合營公司	(8,780)	(96,574)	132,100
聯營公司	(1,511)	(36,170)	289,201
	<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：

	上海融創綠城集團		
	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
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
於新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(虧損)／溢利	(8,780)	(96,574)	132,100
於現有合營公司的投資增加(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1(a)所述)，上海融創綠城向綠城房地產收購常州綠城的37%股權。待該交易完成後，常州綠城成為上海融創綠城集團的合營公司。該交易的詳情於附註31(a)披露。

於二零一二年十一月，上海融創綠城透過上海融創綠城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)。上海融創綠城擁有49%股權並共同控制上海保利。

於二零一三年七月，上海融創綠城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，上海融創綠城自獨立第三方收購上海昊川49%股權及由賣方應收上海昊川的款項人民幣2,018百萬元，總代價為人民幣2,243百萬元。於該收購完成後，上海昊川成為上海融創綠城集團的一間合營公司，因為該集團分享上海昊川的共同控制權。此後，於二零一三年十二月三十一日，上海融創綠城收購上海昊川的額外11.18%股權，代價為人民幣52百萬元，故上海昊川仍為上海融創綠城集團的一間合營公司。

於二零一四年八月，上海融創綠城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，上海同瑞成為上海融創綠城集團的一間合營公司。

- (ii) 於二零一三年五月，上海融創綠城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。上海融創綠城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，上海融創綠城自第三方(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，故常州綠城成為上海融創綠城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從事房地產開發業務。上海融創綠城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)	上海融創綠城集團應佔股權		
		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%

上海融創綠城集團對相關活動決定的控制需要根據合營公司協議及／或公司組織章程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 人民幣千元	二零一四年 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		
收入	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(並非上海融創綠城集團享有此等數額的份額)，並經就上海融創綠城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上海融創綠城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
上海融創綠城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>
上海融創綠城集團應佔持續經營業務所得虧損	<u>(58,274)</u>	<u>(26,824)</u>
上海融創綠城集團應佔全面收入總額	<u>(58,274)</u>	<u>(26,824)</u>

於有關期間，概無有關上海融創綠城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：

	上海融創綠城集團		
	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(ii))	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)，上海融創綠城向綠城房地產收購無錫太湖的39%股權。待收購事項完成後，無錫太湖成為上海融創綠城集團的聯營公司。該交易的詳情於附註31(a)披露。
- (ii) 於二零一二年九月，上海葛洲壩由上海融創綠城集團及第三方成立。上海融創綠城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。上海融創綠城集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	上海融創綠城集團應佔股權			
	註冊資本 (人民幣百萬元)	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	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 (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
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			
收入	—	—	3,309,498
期間／年度(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(並非上海融創綠城集團享有此等數額的份額)，並經就上海融創綠城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上海融創綠城集團於聯營公司權益的賬面值的對賬：

	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
聯營公司 A 的資產淨值	99,636	73,643	681,867
上海融創綠城集團的所有權權益 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 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
上海融創綠城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>
上海融創綠城集團應佔持續 經營業務所得虧損	<u>(1,333)</u>	<u>(10,757)</u>	<u>(18,509)</u>
上海融創綠城集團應佔全面 收入總額	<u>(1,333)</u>	<u>(10,757)</u>	<u>(18,509)</u>

概無有關上海融創綠城集團於聯營公司的權益的或然負債。

9 遞延所得稅

	上海融創綠城集團		
	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
可予收回的遞延所得稅資產 (「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

	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，上海融創綠城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 人民幣 百萬元	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
	80	20	3

上海融創綠城集團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(按法律實體基準)，故並未確認任何遞延稅項資產。

(b) 遞延所得稅負債

	遞延企業所得稅			合計 人民幣千元
	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	預付土地 增值稅 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	2,112,863	413,693	—	2,526,556

10 發展中物業

	上海融創綠城集團		
	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上海融創綠城集團借貸的抵押物(附註17)。

11 持作出售的竣工物業

	上海融創綠城集團		
	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及淨額	<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上海融創綠城集團借貸的抵押物(附註17)。

12 預付款項

	上海融創綠城集團		
	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	—	2,251
	<u>378,620</u>	<u>463,664</u>	<u>497,927</u>
	上海融創綠城		
	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	80,000	—	—

上海融創綠城集團預付款項的賬面值均以人民幣計值。

- (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

	上海融創綠城集團		
	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	22,484	23,429	211,879
對第三方貨款	—	40,000	40,000
其他	5,871	45,408	29,380
	<u>87,623</u>	<u>109,737</u>	<u>366,523</u>

	上海融創綠城		
	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
按金(附註(c))	—	-	183,800
其他	138	5,423	942
	<u>138</u>	<u>5,423</u>	<u>184,742</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) 上海融創綠城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，上海融創綠城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

	上海+融創綠城集團		
	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

	上海融創綠城集團		
	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>1,278,659</u>	<u>3,511,368</u>	<u>4,958,174</u>

	上海融創綠城		
	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>472,480</u>	<u>1,802,533</u>	<u>3,562,310</u>

上海融創綠城集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，上海融創綠城集團並無銀行透支。

16 實繳資本

	上海融創綠城集團及上海融創綠城		
	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
註冊資本	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
繳足資本	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>

17 儲備

	上海融創綠城集團		
	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)	—	—	—
法定儲備(附註(a))	—	27,452	27,452
於二零一二年十二月三十一日	—	27,452	27,452
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	(99,741)	31,845	(67,896)
法定儲備(附註(a))	—	24,988	24,988
於二零一四年十二月三十一日	(99,741)	56,833	(42,908)

附註：

(a) 中國法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成上海融創綠城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、擴充上海融創綠城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，上海融創綠城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%。

18 借貸

	上海融創綠城集團		
	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：長期借貸的即期部分(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：長期借貸的即期部分	<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>
	上海融創綠城		
	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	—	—	1,200,000
減：長期借貸的即期部分	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(100,000)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,100,000</u>
即期			
有抵押，借自：			
— 銀行	—	45,000	95,000
加：長期借貸的即期部分	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>
	<u>—</u>	<u>45,000</u>	<u>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) 上海融創綠城集團於二零一二年、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) 上海融創綠城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) 上海融創綠城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，上海融創綠城集團的借貸人民幣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%。

19 貿易及其他應付款項

	上海融創綠城集團		
	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	19,011	15,585
其他應付款項	156,420	39,651	19,848
	<u>2,010,627</u>	<u>2,708,335</u>	<u>1,341,274</u>
	上海融創綠城		
	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
權益收購代價的應付款項	—	1,234,867	48,026
其他應付稅項	—	8,705	18,617
工資及應付福利	454	1,637	1,773
其他應付款項	—	2,653	2,250
	<u>454</u>	<u>1,247,862</u>	<u>70,666</u>

附註：

(a) 上海融創綠城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
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上海融創綠城集團及非控股權益透過按各自權益份額比例的股東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。

20 按性質分析的開支

	自二零一二年	截至	
	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 十二月三十一日止年度 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日止年度 人民幣千元
已售物業成本	1,985,542	4,457,303	1,608,969
營業稅及相關附加收費(附註21)	115,717	284,023	107,643
員工成本(附註22)	29,322	64,436	64,898
廣告及推廣成本	52,363	80,633	52,281
辦公室及差旅費用	10,781	20,004	25,325
其他稅項費用	2,587	9,074	7,120
諮詢費用	837	3,472	2,216
招待費	2,798	12,407	7,655
折舊	1,331	3,181	2,307
其他	1,208	7,476	3,537
銷售成本、銷售及 市場推廣成本及行政開支總額	<u>2,202,486</u>	<u>4,942,009</u>	<u>1,881,951</u>

21 營業稅及相關附加收費

上海融創綠城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%-2%	— 已付營業稅
e) 防洪費	0%-1%	— 已付營業稅

22 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 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資及薪金	24,838	53,137	56,137
退休金成本	2,030	5,111	3,422
員工福利成本	2,454	6,188	5,339
	<u>29,322</u>	<u>64,436</u>	<u>64,898</u>

23 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

董事及高級管理層酬金載列如下：

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
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
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
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

除上文所披露的董事酬金外，孫宏斌先生及汪孟德先生向 貴公司收取的酬金當中部分與彼等向上海融創綠城集團提供的服務有關，按比例攤分彼等向上海融創綠城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

於相關期間在上海融創綠城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。於有關期間應付其餘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：

	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	人 數	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
薪酬範圍(人民幣千元)				
零至 1,000	1	—	—	
1,001 至 1,500	1	2	—	
1,501 至 2,500	—	—	—	2
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

24 其他收入及收益

	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
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	—	—
收購其他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	516
	<u>237,391</u>	<u>447,162</u>	<u>194,631</u>

25 其他開支及虧損

	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
延遲交付物業的補償	—	—	1,825
其他	881	810	2,045
	<u>881</u>	<u>810</u>	<u>3,870</u>

26 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
— 其他借貸	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%。

27 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	159,093	124,129
— 遞延所得稅	(34,104)	(29,595)	(71,877)
	94,652	129,498	52,252
土地增值稅	(134,847)	(109,727)	5,177
	(40,195)	19,771	57,429

(a) 企業所得稅

上海融創綠城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	截至	
	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	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	569,433	644,310
按國內稅率計算的所得稅	27,735	142,358	161,078
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資產的稅項虧損	—	(15,584)	(4,078)
撥回並無確認遞延所得稅資產的其他稅項			
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	1,954	2,015
	<u>94,652</u>	<u>129,498</u>	<u>52,252</u>

上海融創綠城集團旗下的所用實體均在中國成立及運營。上海融創綠城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，並計入損益中的所得稅開支。

28 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 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	569,432	644,310
就以下各項作出調整：			
— 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 的虧損／(收益)	7	(368)	(55)
— 折舊	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)	—
營運資金變動			
— 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	1,014,603	(1,410,470)
— 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	5,532,371
經營活動所得現金	<u>3,524,002</u>	<u>3,641,121</u>	<u>4,135,002</u>

29 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>

30 或然負債

按揭融資的擔保

上海融創綠城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	517,092	—	—

上海融創綠城集團內的項目經營實體已就若干客戶購買上海融創綠城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，上海融創綠城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，而上海融創綠城集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。上海融創綠城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。

31 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上海融創綠城集團向綠城房地產收購。待收購完成後，八家公司中有六家(為蘇州御園、上海華浙、上海綠順、無錫綠城、天津逸駿及蘇州玫瑰園)成為上海融創綠城集團的附屬公司，一家公司(為常州玉蘭)成為上海融創綠城集團的合營公司以及一家公司(為無錫太湖)成為上海融創綠城集團的聯營公司。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
發展中物業	16,355,166
持作出售的竣工物業	1,759,000
貿易及其他應收款項及預付款項	463,412
應收關連方款項	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	(5,103,650)
資產淨值	7,064,194
減：非控股權益	(826,392)
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	(361,694)
現金淨值的影響	<u>5,679,050</u>

(b) 多次收購常州綠城

於二零一三年一月，上海融創綠城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，常州綠城成為上海融創綠城集團擁有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
	<hr/>
重新計量所得收益	510
	<hr/>
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	(334,410)
	<hr/>
商譽	35,070
	<hr/> <hr/>

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
發展中物業	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	(110,783)
	<hr/>
資產淨值	573,259
減：非控股權益	(238,849)
	<hr/>
所收購淨資產的公允價值	334,410
	<hr/> <hr/>

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	<u>(44,451)</u>
於二零一三年的現金淨值的影響	<u>39,029</u>

32 與非控股權益的交易

如附註30所披露，於二零一三年一月，上海融創綠城收購額外股權後，常州綠城成為上海融創綠城的附屬公司。於二零一三年四月，上海融創綠城自第三方非控股權益持有人進一步收購常州綠城又一額外40%的股權。於該交易完成後，上海融創綠城集團擁有常州綠城97%的股權。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	<u>(219,145)</u>
上海融創綠城集團應佔股權變動	<u>99,741</u>
交易產生的現金流量影響：	
已付現金代價	318,886
償還應付非控股權益款項	<u>32,147</u>
	<u>351,033</u>

33 出售附屬公司

- (a) 於二零一三年八月，上海融創綠城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，其成為上海融創綠城集團擁有56.67%的合營公司。
- (b) 於二零一三年十月，上海融創綠城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，這對上海融創綠城集團產生人民幣275百萬元的淨收益。
- (c) 於出售日期，主要出售實體的淨資產／負債詳情如下：

	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
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)	<u>2,989</u>	<u>(20,244)</u>	<u>(17,255)</u>

(d) 出售所得收益如下：

	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
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	<u>33,011</u>	<u>275,244</u>	<u>308,255</u>

(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，上海融創綠城向 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。

34 關連方交易

上海融創綠城集團的最終控制人士為貴公司。

(a) 名稱及與關聯公司關係

名稱	關係
綠城中國	上海融創綠城直接非控股權益持有人
天津融創置地有限公司	上海融創綠城直接控股公司
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
豐盛地產發展(上海)有限公司	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
天津融創奧城投資有限公司	受貴公司共同控制

(b) 與關連方的交易

除於綜合財務報表其他部分披露的關連方資料外，上海融創綠城集團擁有以下重大交易，由上海融創綠城集團與關連方於日常業務過程中訂立：

	自二零一二年	截至	
	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 十二月三十一日止年度	二零一四年 十二月三十一日止年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付予關連公司的現金	(1,809,615)	(2,674,315)	(7,650,576)
收取自關連公司的現金	11,628,318	4,244,304	9,210,933
	<u>9,818,703</u>	<u>1,569,989</u>	<u>1,560,357</u>

上海融創綠城集團董事認為，以上披露的關連方交易乃於正常業務過程中進行，且其條款乃由上海融創綠城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23披露。

(d) 關聯方結餘

	上海融創綠城集團		
	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	3,766,482	4,643,140
貴公司聯營公司	810,896	43,673	—
貴公司附屬公司	480,867	3,096,478	5,000,262
	<u>2,238,621</u>	<u>6,906,633</u>	<u>9,643,402</u>
應付關聯公司款項			
股東	5,908,294	5,701,551	3,501,475
貴公司合營公司	919,660	581,373	2,877,428
貴公司聯營公司	684,372	2,367,821	3,659,362
貴公司附屬公司	463,928	1,187,656	5,333,506
	<u>7,976,254</u>	<u>9,838,401</u>	<u>15,371,771</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10%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。

	上海融創綠城		
	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
應收關聯公司款項			
貴公司合營公司	672,943	3,600,260	4,802,308
貴公司聯營公司	979	42,404	—
貴公司附屬公司	5,278,134	5,865,146	8,527,668
	<u>5,952,056</u>	<u>9,507,810</u>	<u>13,329,976</u>
應付關聯公司款項			
股東	5,908,294	5,701,551	3,501,475
貴公司合營公司	671,476	578,517	2,672,839
貴公司聯營公司	650,580	2,257,950	3,602,575
貴公司附屬公司	189,979	3,518,510	8,415,313
	<u>7,420,329</u>	<u>12,056,528</u>	<u>18,192,202</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0百萬元、人民幣1,191百萬元及人民幣3,829百萬元乃按年利率6.35%至10%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19百萬元、人民幣43百萬元及人民幣166百萬元。

應付關聯公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

35 金融工具(按類別)

	上海融創綠城集團		
	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	109,737	366,523
受限制現金	389,141	4,867	260,851
現金及現金等價物	1,278,659	3,511,368	4,958,174
應收關聯公司款項	<u>2,238,621</u>	<u>6,906,633</u>	<u>9,643,402</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	15,371,771
貿易及其他應付款項	<u>2,010,627</u>	<u>2,708,335</u>	<u>1,341,274</u>
	上海融創綠城		
	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	138	5,423	184,742
現金及現金等價物	472,480	1,802,533	3,562,310
應收關聯公司款項	<u>5,952,056</u>	<u>9,507,810</u>	<u>13,329,976</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	45,000	1,295,000
應付關聯公司款項	7,420,329	12,056,528	18,192,202
貿易及其他應付款項	<u>454</u>	<u>1,247,862</u>	<u>70,666</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。

36 於合營公司及聯營公司的投資－上海融創綠城

上海融創綠城於合營公司及聯營公司的投資按成本法入賬。

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	1,108,575	1,793,900	2,172,980
聯營公司	117,000	117,000	117,000
	<u>1,225,575</u>	<u>1,910,900</u>	<u>2,289,980</u>

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	—	1,108,575	1,793,900
於合營公司的投資	1,108,575	1,017,900	379,080
於現有合營公司的額外投資 (附註8(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	—	(309,875)	—
減值	—	(204,000)	—
期／年末	<u>1,108,575</u>	<u>1,793,900</u>	<u>2,172,980</u>

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	—	117,000	117,000
於一間新聯營公司的投資	117,000	—	—
期／年末	<u>117,000</u>	<u>117,000</u>	<u>117,000</u>

於合營公司及聯營公司變動的詳細資料披露於附註8。

37 於附屬公司的投資－上海融創綠城

	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
按成本列賬的權益	<u>2,001,415</u>	<u>2,368,255</u>	<u>2,540,563</u>

上海融創綠城集團所有附屬公司均為非上市公司，上海融創綠城集團各附屬公司的詳細資料披露於附註1(b)。

概無擁有非控股權益且對上海融創綠城集團而言屬重要的附屬公司。

38 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，貴公司與綠城中國在當中建議進行一系列權益交易。其中一項建議交易為，貴公司的全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司(「上海融創房地產」)將以總代價人民幣1,000,000,000元收購綠城中國所持上海融創綠城50%的權益股份。該項建議交易的條件包括1)上海融創綠城向股東宣派股息人民幣1,794,000,000元；2)上海融創綠城償還借自綠城房地產的股東貸款；及3)上海融創房地產就是項收購向綠城中國支付預付款。直至本報告日期，該項建議交易仍有待融創中國及綠城中國股東批准。

III 結算日後的財務報表

上海融創綠城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。

上海融創綠城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

二零一五年六月二十八日

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道(香港執業會計師)所發出 Sunac Greentown 的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

我們謹此就 Sunac Greentown Investment Holdings Limited (「Sunac Greentown」) 及其附屬公司(統稱為「Sunac Greentown 集團」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括 Sunac Greentown 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綜合及公司資產負債表以及 Sunac Greentown 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止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。此等財務資料由融創中國控股有限公司(「貴公司」)的董事編製，並載於下文第 I 至第 III 節內以供載入 貴公司於二零一五年六月二十八日就 貴公司擬收購 Sunac Greentown 股權而刊發的通函(「通函」)附錄六內。

Sunac Greentown 於二零一三年四月二十五日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。

於本報告日期，Sunac Greentown 於附屬公司擁有直接及間接權益，詳情載於下文第 II 節附註 1(a)。

Sunac Greentown 採納十二月三十一日為其財政年度年結日。Sunac Greentown 截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製並經羅兵咸永道依據與 Sunac Greentown 另行訂立的委聘條款審核。

Sunac Greentown的董事已根據香港會計師公會發佈的香港財務報告準則編製Sunac Greentown於有關期間的綜合財務報表，以及落實董事認為對編製Sunac Greentown集團財務報表而言屬必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

此等財務資料乃根據Sunac Greentown及其現時組成Sunac Greentown集團的附屬公司的經審核綜合財務報表或(倘適用)未經審核財務報表編製，並經作出適用的調整。

董事對財務資料的責任

貴公司的董事負責根據香港財務報告準則及 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「貴集團」)採納的會計政策編製財務資料，以令之作出真實公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對此等財務資料發表意見並將意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映Sunac Greentown及Sunac Greentown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事務狀況，以及Sunac Greentown集團於有關期間的業績及現金流量。

I. Sunac Greentown 集團的財務資料

下文為 貴公司董事編製的 Sunac Greentown 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止期間及截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的財務資料(「財務資料」)：

綜合資產負債表

	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	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
		<u>1,783</u>	<u>105,057</u>	<u>187,171</u>
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	28	44,157	692,391	4,605,223
貿易及其他應收款項	11	1,059	931,281	412,652
受限制現金	12	2,144	186,060	77,406
現金及現金等價物	13	255,384	805,337	1,201,429
		<u>4,197,090</u>	<u>16,545,908</u>	<u>18,317,019</u>
資產總值		<u><u>4,198,873</u></u>	<u><u>16,650,965</u></u>	<u><u>18,504,190</u></u>
權益				
Sunac Greentown 權益持有人				
應佔權益				
股本		—	—	—
儲備	15	(91,605)	3,496,372	3,262,512
權益總額		<u><u>(91,605)</u></u>	<u><u>3,496,372</u></u>	<u><u>3,262,512</u></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
負債				
非流動負債				
借貸	16	345,800	5,672,180	2,914,691
遞延所得稅負債	7	—	2,639,907	2,348,900
		<u>345,800</u>	<u>8,312,087</u>	<u>5,263,591</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	17	220,756	834,409	772,970
客戶預付款項		1,489,677	864,136	1,897,273
應付關聯公司的款項	28	551,045	2,190,474	3,501,996
當期所得稅負債		—	527,737	1,023,283
借貸	16	1,683,200	425,750	2,782,565
		<u>3,944,678</u>	<u>4,842,506</u>	<u>9,978,087</u>
負債總額		<u>4,290,478</u>	<u>13,154,593</u>	<u>15,241,678</u>
權益及負債總額		<u>4,198,873</u>	<u>16,650,965</u>	<u>18,504,190</u>
流動資產淨值		<u>252,412</u>	<u>11,703,402</u>	<u>8,338,932</u>
資產總值減流動負債		<u>254,195</u>	<u>11,808,459</u>	<u>8,526,103</u>

資產負債表

	附註	十二月三十一日	
		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			
於附屬公司的投資		5,676,739	5,676,739
		<u>5,676,739</u>	<u>5,676,739</u>
流動資產			
應收關聯公司款項	28	2,319,361	2,319,361
貿易及其他應收款項		40,994	—
受限制現金		94,699	54,753
		<u>2,455,054</u>	<u>2,374,114</u>
資產總值		<u><u>8,131,793</u></u>	<u><u>8,050,853</u></u>
權益			
Sunac Greentown 權益持有人應佔權益			
股本	14	—	—
儲備		3,276,981	3,276,981
保留盈利／(累計虧損)		54,198	(88,374)
權益總額		<u><u>3,331,179</u></u>	<u><u>3,188,607</u></u>
負債			
非流動負債			
借貸	16	2,382,230	1,924,691
流動負債			
貿易及其他應付款項		15,864	15,582
應付關聯公司款項	28	2,402,520	2,430,880
借貸	16	—	491,093
		<u>2,418,384</u>	<u>2,937,555</u>
負債總額		<u><u>4,800,614</u></u>	<u><u>4,862,246</u></u>
權益及負債總額		<u><u>8,131,793</u></u>	<u><u>8,050,853</u></u>
流動資產／(負債)淨值		<u><u>36,670</u></u>	<u><u>(563,441)</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>5,713,409</u></u>	<u><u>5,113,298</u></u>

綜合全面收益表

	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	3,646,714
銷售成本	18	—	(2,793,130)	(3,113,747)
毛利		—	865,663	532,967
銷售及市場推廣成本	18	(16,067)	(47,734)	(93,202)
行政開支	18	(2,788)	(24,197)	(37,916)
其他收入及收益		4,254	6,023	6,514
其他開支及虧損		—	(22)	(9,023)
經營(虧損)/溢利		(14,601)	799,733	399,340
財務成本	22	—	(72,814)	(252,990)
除所得稅前(虧損)/溢利		(14,601)	726,919	146,350
所得稅開支	23	—	(189,673)	(380,210)
年/期內(虧損)/溢利		(14,601)	537,246	(233,860)
其他全面收入		—	—	—
全面(虧損)/收入總額		(14,601)	537,246	(233,860)
以下人士應佔：				
— Sunac Greentown 的擁有人		(14,601)	537,246	(233,860)

綜合權益變動表

	附註	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
成立時視為向權益持有人分派	1(b)、 27(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		—	(91,605)	(91,605)
年內溢利		—	537,246	537,246
權益持有人就收購附屬公司 所作出資	1(b)、 27(b)	—	3,276,981	3,276,981
權益持有人出資		—	23,750	23,750
視為權益持有人出資	1(b)(ii)	—	5,000	5,000
視為向權益持有人分派	1(b)(ii)	—	(255,000)	(255,000)
於二零一三年十二月三十一日		—	3,496,372	3,496,372
年內虧損		—	(233,860)	(233,860)
視為權益持有人出資	1(b)(iii)	—	5,000	5,000
視為向權益持有人分派	1(b)(iii)	—	(5,000)	(5,000)
於二零一四年十二月三十一日		—	3,262,512	3,262,512

綜合現金流量表

	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
來自經營活動的現金流量				
經營所得現金	24	536,559	1,097,990	1,436,595
已繳中國所得稅		(2,024)	(80,439)	(409,012)
經營活動所得現金淨額		534,535	1,017,551	1,027,583
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	27(b)	—	(7,875,676)	—
購買物業、廠房及設備 (「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	6,121,243	1,790,000
償還借貸		(1,554,000)	(2,029,000)	(2,224,228)
已付利息		(86,677)	(335,250)	(333,257)
向關連方(償還)／墊付 現金淨額		(201,500)	1,213,179	28,361
權益持有人出資 就銀行借貸所擔保的 受限制現金	12	(2,144)	(183,916)	108,654
融資活動(所用)／所得 現金淨額		(382,321)	8,063,237	(630,470)
現金及現金等價物增加淨額		107,914	554,898	395,729
期／年初的現金及現金等價物		147,470	255,384	805,337
匯兌差額的影響		—	(4,945)	363
期／年末的現金及現金等價物		255,384	805,337	1,201,429

II. Sunac Greentown 集團的財務資料附註

1 一般資料

(a) 一般事項

Sunac Greentown Investment Limited (「Sunac Greentown」) 由 貴公司與綠城中國控股有限公司 (「綠城中國」) 於二零一三年四月二十五日在英屬處女群島根據英屬處女群島二零零三年國際商業公司 (修訂) 法註冊成立為獲豁免公司。其註冊辦事處為 3rd Floor, J&C Building, P.O. Box 933, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。

貴公司與綠城中國分別擁有 Sunac Greentown 的 50% 股權，而 Sunac Greentown 為 貴公司的附屬公司，因為 貴公司對 Sunac Greentown 擁有控制權。

Sunac Greentown 及其附屬公司 (統稱「Sunac Greentown 集團」) 主要在中華人民共和國 (「中國」) 上海從事房地產開發業務。Sunac Greentown 附屬公司的詳盡資料載於下表。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，Sunac Greentown 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	Sunac Greentown 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%
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 Sunac Greentown 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
上海御江	不適用	不適用	上海海峽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)

Sunac Greentown 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) Sunac Greentown 集團的歷史

- (i) 根據 貴公司、綠城中國(貴公司的獨立第三方)及固本企業有限公司(以下稱「固本」, 貴公司的另一獨立第三方)訂立日期為二零一三年五月三十一日的合作框架協議, Sunac Greentown 由 貴公司與綠城中國成立, 旨在收購固本的全資附屬公司優勢有限公司(「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2,319.4百萬元為清償應付原擁有人款項以及優勢及其附屬公司應付第三方的若干款項。對於此項收購總代價的付款, 人民幣3,277百萬元由股東出資, 而人民幣4,719百萬元通過股東及其他有關連人士貸款撥付。優勢是一家投資控股公司, 其控制的經營實體透過多個中間權益投資控股實體在中華人民共和國(「中國」)上海從事房地產開發。收購已於二零一三年七月十七日完成。
- (ii) 二零一二年七月一日, 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, 及通過一間全資附屬公司收購另一間項目公司的50%權益。蘇州御園是被收購的實體之一, 完成此項收購後成為 貴公司的附屬公司。

於二零一三年十月, Sunac Greentown 透過其全資附屬公司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。二零一三年六月, 上海融創綠城註冊成立上海融綠鼎晟, 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御園的全部股權, 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, 原因是買賣雙方均是受 貴公司的最終控制。由於蘇州御園是首個受 貴公司控制的實體。就編製 Sunac Greentown 的綜合財務報表而言, 貴公司收購蘇州御園日期二零一二年七月一日被視為 Sunac Greentown 集團成立的初始日期。

- (iii) 二零一四年一月, 上海融創綠城註冊成立上海名翔, 繳足資本為人民幣5百萬元。於二零一四年八月, Sunac Greentown 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。

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

Sunac Greentown集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。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。

有關期間的綜合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Sunac Greentown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綜合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

編製此綜合財務報表時，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Sunac Greentown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「帳目及審計」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部首次生效期間綜合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綜合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 Sunac Greentown 集團管理團隊有控制權的實體(包括結構性實體)。Sunac Greentown 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 Sunac Greentown 集團管理團隊當日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起不再綜合入賬。

(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

Sunac Greentown 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 Sunac Greentown 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，Sunac Greentown 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。

Sunac Greentown 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 Sunac Greentown 集團的會計政策。

2.3 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

Sunac Greentown 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 Sunac Greentown 集團的大部分資產和營運位於中國，綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃 Sunac Greentown 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，均於綜合收益表內確認，惟於股本內遞延作為符合作現金流量對沖及符合作投資淨額對沖則除外。

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

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 Sunac Greentown 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。已取代部分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。Sunac Greentown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

Sunac Greentown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。Sunac Greentown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(Sunac Greentown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Sunac Greentown集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，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

Sunac Greentown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，Sunac Greentown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Sunac Greentown集團銀行貸款的保證金。就銀行貸款的保證金而言，當Sunac Greentown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。

在貸款很有可能部分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分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 Sunac Greentown 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

因投資附屬公司而產生的暫時差額計提遞延所得稅負債，惟 Sunac Greentown 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，Sunac Greentown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，Sunac Greentown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，Sunac Greentown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Sunac Greentown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Sunac Greentown集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就法律索償作出撥備。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價值計量，及指所供應之貨品之應收金額，在扣除折扣、退貨及增值稅後入賬。當收入之金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入公司；及當Sunac Greentown集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，Sunac Greentown集團將確認收入。Sunac Greentown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。

Sunac Greentown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。

Sunac Greentown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

Sunac Greentown 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。Sunac Greentown 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 Sunac Greentown 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。Sunac Greentown 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，Sunac Greentown 集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一三年及二零一四年十二月三十一日的外幣結餘主要與銀行存款、以美元(「美元」)或港元(「港元」)計值的借貸有關。貴集團目前並無外幣對沖政策。

Sunac Greentown 集團的外幣計值貨幣資產及負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日		
	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			
港元	—	71,050	31,265
美元	—	22,785	22,622
	—	93,835	53,887
負債			
港元	—	1,410,497	1,000,551
美元	—	971,733	1,415,233
	—	2,382,230	2,415,784

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他變量保持不變，則年內稅後溢利將增加／減少人民幣50百萬元及人民幣36百萬元。

於二零一三年及二零一四年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他變量保持不變，則年內稅後溢利將增加／減少人民幣36百萬元及人民幣52百萬元。

(ii) 價格風險

Sunac Greentown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Sunac Greentown集團並無龐大的付息資產，Sunac Greentown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。

Sunac Greentown集團的利率風險來自長期借貸。Sunac Greentown集團就浮息借貸承受現金流量利率風險，部分由所持有的浮息現金所抵銷。Sunac Greentown集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。

Sunac Greentown集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列Sunac Greentown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	3,982	4,182	226	1,690	1,916	6,098
於二零一四年 十二月三十一日	2,071	2,915	4,986	711	—	711	5,697

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12.7百萬元及人民幣28.9百萬元，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。

Sunac Greentown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Sunac Greentown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Sunac Greentown集團管理層團隊每年進行重新評估。

Sunac Greentown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

Sunac Greentown集團的信貸風險並無出現重大集中情況。Sunac Greentown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。Sunac Greentown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。

Sunac Greentown集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。Sunac Greentown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Sunac Greentown集團的流動資金儲備的滾動預測。

Sunac Greentown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。Sunac Greentown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Sunac Greentown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，Sunac Greentown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Sunac Greentown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	Sunac Greentown 集團			合計
	1年以內	1至2年	2至5年	
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17)	186	—	—	186
應付關聯公司款項(附註28)	551	—	—	551
於二零一三年十二月三十一日				
借貸及利息付款	885	3,939	2,006	6,830
貿易及其他應付款項(附註17)	781	—	—	781
應付關聯公司款項(附註28)	2,190	—	—	2,190
於二零一四年十二月三十一日				
借貸及利息付款	3,064	496	2,648	6,208
貿易及其他應付款項(附註17)	663	—	—	663
應付關聯公司款項(附註28)	3,502	—	—	3,502
Sunac Greentown				
人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
於二零一三年十二月三十一日				
借貸及利息付款	103	572	1,893	2,568
貿易及其他應付款項	16	—	—	16
應付關聯公司款項(附註28)	2,403	—	—	2,403
於二零一四年十二月三十一日				
借貸及利息付款	594	416	1,556	2,566
貿易及其他應付款項	16	—	—	16
應付關聯公司款項(附註28)	2,431	—	—	2,431

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日所持的借貸計算並不計及未來借貸。浮動利率於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別透過使用即期利率估計。
- 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

Sunac Greentown 集團的資金管理政策，是保障集團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，Sunac Greentown 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，Sunac Greentown 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。

Sunac Greentown 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	6,097,930	5,697,256
受限制現金	(2,144)	(186,060)	(77,406)
現金及現金等價物	(255,384)	(805,337)	(1,201,429)
債務淨額	1,771,472	5,106,533	4,418,421
權益總額	(91,605)	3,496,372	3,262,512
資產負債比率	不適用	146%	135%

董事認為 Sunac Greentown 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 Sunac Greentown 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。

Sunac Greentown 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

Sunac Greentown 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，Sunac Greentown 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

Sunac Greentown 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。Sunac Greentown 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

Sunac Greentown 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%，Sunac Greentown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				
成立時擁有人出資	1,536	368	—	1,904
添置	—	143	—	143
折舊費用	(216)	(48)	—	(264)
年末賬面淨值	<u>1,320</u>	<u>463</u>	<u>—</u>	<u>1,783</u>
於二零一二年 十二月三十一日				
成本	2,273	625	—	2,898
累計折舊	(953)	(162)	—	(1,115)
賬面淨值	<u>1,320</u>	<u>463</u>	<u>—</u>	<u>1,783</u>
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(附註27(b))	1,386	1,242	8,255	10,883
出售	(1,177)	—	—	(1,177)
折舊費用	(866)	(395)	(999)	(2,260)
年末賬面淨額	<u>1,983</u>	<u>2,399</u>	<u>8,138</u>	<u>12,520</u>
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	<u>1,983</u>	<u>2,399</u>	<u>8,138</u>	<u>12,520</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	1,983	2,399	8,138	12,520
添置	105	1,608	—	1,713
出售	(329)	—	—	(329)
折舊費用	(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	(1,200)	(2,153)	(4,546)	(7,899)
賬面淨值	<u>1,119</u>	<u>3,342</u>	<u>6,252</u>	<u>10,713</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
可予收回的遞延所得稅資產 (「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>
遞延所得稅負債(淨額)	—	<u>2,568,468</u>	<u>2,194,157</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	—	—	—
收購附屬公司(附註27(b))	44,586	12,359	56,945
計入/(扣自)損益表	26,853	(12,359)	14,494
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>154,743</u>	<u>—</u>	<u>154,743</u>

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，Sunac Greentown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) 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 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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>43</u>	<u>40</u>	<u>370</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，Sunac Greentown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，故已確認遞延稅項資產。

(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(附註27(b)) 扣自/(計入)損益表	1,307,895	1,485,186	—	2,793,081
於確認物業銷售收益後 轉撥至土地增值稅應付款項	(76,342)	(86,690)	9,858	(76,832)
於二零一三年十二月三十一日 計入損益表	1,231,553	1,398,496	9,858	2,639,907
於確認物業銷售收益後 轉撥至土地增值稅應付款項	(136,267)	(154,740)	—	(154,740)
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，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Sunac Greentown集團借貸的抵押物(附註16)。

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	—	6,013,563	5,196,085

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Sunac Greentown集團借貸的抵押物(附註16)。

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
— 營業稅及附加收費	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
	98,978	57,208	275,078

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))	—	840,788	335,000
按金	597	66,493	552
其他	462	8,370	14,050
	<u>1,059</u>	<u>931,281</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) Sunac Greentown 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。按各自結算日劃分的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至180天	—	—	29,900
180至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，Sunac Greentown 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，Sunac Greentown 集團向地方政府出售於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>186,060</u>	<u>77,406</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>

Sunac Greentown 集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，Sunac Greentown 集團並無銀行透支。

14 股本

	股數	普通股	
		美元	等額 人民幣
每股面值 1 美元的普通股			
法定：			
於二零一三年及二零一四年 十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>308,385</u>
已發行及繳足：			
於二零一三年及二零一四年 十二月三十一日	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>12</u>

15 儲備

	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	(累計虧損) ／保留盈利 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)(附註27(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)
期內溢利	—	—	537,246	537,246
權益持有人就收購附屬公司 所作出資 (附註1(b)、27(b))	3,276,981	—	—	3,276,981
視為權益持有人分派 (附註1(b))	(255,000)	—	—	(255,000)
視為權益持有人出資	5,000	—	—	5,000
權益持有人出資	23,750	—	—	23,750
於二零一三年 十二月三十一日	2,973,727	—	522,645	3,496,372
期內虧損	—	—	(233,860)	(233,860)
視為權益持有人出資	5,000	—	—	5,000
視為向權益持有人分派 (附註1(b))	(5,000)	—	—	(5,000)
法定儲備(附註(a))	—	94,760	(94,760)	—
於二零一四年 十二月三十一日	2,973,727	94,760	194,025	3,262,512

(a) 中國法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成Sunac Greentown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Sunac Greentown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，Sunac Greentown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%。

16 借貸

	Sunac Greentown 集團		
	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	6,097,930	5,697,256
— 其他金融機構	494,000	—	—
	1,229,000	6,097,930	5,697,256
減：長期借貸的即期部分	(883,200)	(425,750)	(2,782,565)
	<u>345,800</u>	<u>5,672,180</u>	<u>2,914,691</u>
即期			
有抵押，借自：			
— 其他金融機構	800,000	—	—
	883,200	425,750	2,782,565
加：長期借貸的即期部分	1,683,200	425,750	2,782,565
	<u><u>1,683,200</u></u>	<u><u>425,750</u></u>	<u><u>2,782,565</u></u>
		Sunac Greentown	
		十二月三十一日	
		二零一三年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元
非即期			
有抵押，借自			
— 銀行		2,382,230	2,415,784
減：長期借貸的即期部分		—	(491,093)
		<u>2,382,230</u>	<u>1,924,691</u>
即期			
長期借貸的即期部分		—	491,093
		<u><u>—</u></u>	<u><u>491,093</u></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) Sunac Greentown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	3,779,344	388,319
2至5年	—	1,892,836	2,526,372
	<u>345,800</u>	<u>5,672,180</u>	<u>2,914,691</u>

(b) Sunac Greentown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	4,182,180	4,185,784
6至12個月	—	—	800,000
	<u>1,535,000</u>	<u>4,182,180</u>	<u>4,985,784</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，Sunac Greentown集團的借貸人民幣2,029百萬元、人民幣6,098百萬元及人民幣5,697百萬元乃分別由貴集團若干發展中物業及合共人民幣3,795百萬元、人民幣6,705百萬元及人民幣7,501百萬元的持作出售竣工物業及Sunac Greentown集團於若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。

(d) Sunac Greentown集團借貸的賬面值以下列貨幣計值：

	Sunac Greentown集團		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	2,029,000	3,715,700	3,281,472
港元	—	1,410,497	1,000,551
美元	—	971,733	1,415,233
	<u>2,029,000</u>	<u>6,097,930</u>	<u>5,697,256</u>

	Sunac Greentown	
	二零一三年	二零一四年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
港元	1,410,497	1,000,551
美元	971,733	1,415,233
	<u>2,382,230</u>	<u>2,415,784</u>

(e) 有關期間的加權平均實際利率分別為 9.54%、7.32% 及 6.28%。

(f) 銀行借貸及來自其他金融機構的借貸的賬面值約為其公允價值。

17 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	18,505	21,718
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	35,410	14,318
	<u>220,756</u>	<u>834,409</u>	<u>772,970</u>

附註：

Sunac Greentown 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至365天	—	113,474	—
365天以上	—	—	238,120
	<u>122,085</u>	<u>712,136</u>	<u>613,650</u>

18 按性質分析的開支

	自二零一二年	截至	
	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 十二月三十一日止年度 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售物業成本	—	2,636,606	2,822,259
營業稅及相關附加收費(附註19)	—	155,696	205,661
物業減值	—	—	85,505
員工成本(附註20)	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	6,508	6,846
招待費	536	4,398	4,606
折舊及攤銷	264	2,277	3,253
其他	—	3,122	303
銷售成本、銷售及 市場推廣成本及行政開支總額	18,855	2,865,061	3,244,865

19 營業稅及相關附加

Sunac Greentown 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

20 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 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>

21 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

Sunac Greentown集團董事為孫宏斌先生、汪孟德先生及壽柏年先生。於相關期間，彼等並無向Sunac Greentown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以及壽柏年先生向綠城中國收取酬金，當中部分與彼等向Sunac Greentown集團提供的服務有關，按比例攤分彼等向Sunac Greentown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

於有關期間在Sunac Greentown集團當中薪酬最高的五名人士。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

22 財務成本

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		
利息開支	105,075	345,797	361,527
減：資本化財務成本	(105,075)	(244,173)	(116,668)
匯兌(收益)/虧損	—	101,624	244,859
	—	(28,810)	8,131
總計	—	72,814	252,990

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%、7.32%及6.28%。

23 所得稅開支

企業所得稅(「企業所得稅」)	自二零一二年 七月一日至 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		
— 當期所得稅	—	231,756	323,991
— 遞延所得稅	—	(91,326)	(238,044)
土地增值稅	—	140,430	85,947
	—	49,243	294,263
	—	189,673	380,210

(a) 企業所得稅

Sunac Greentown 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 二零一四年 人民幣千元	
	除所得稅前(虧損)/溢利	(14,601)	726,919
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，Sunac Greentown 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。

Sunac Greentown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股東宣派的股息將被徵收10%所得稅。因此，Sunac Greentown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

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

24 經營活動所用現金

	自二零一二年	截至十二月三十一日止年度	
	七月一日 (成立日期)	二零一三年	二零一四年
	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
除所得稅前(虧損)/溢利	(14,601)	726,919	146,350
就下列各項作出調整：			
— 財務成本總額	—	72,814	252,990
— 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	(841,737)	518,629
— 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	(64,648)
— 應收關聯公司款項	—	—	(3,912,832)
— 應付關聯公司款項	—	—	1,283,162
經營活動所得現金	536,559	1,097,990	1,436,595

25 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>

26 或然負債

按揭融資的擔保

Sunac Greentown 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>

Sunac Greentown集團內的項目經營實體已就若干客戶購買Sunac Greentown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，Sunac Greentown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Sunac Greentown集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。Sunac Greentown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。

27 業務合併

(a) 收購蘇州御園

如附註1(b)所披露，蘇州御園於二零一三年十月由Sunac Greentown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御園。由於蘇州御園於收購日期出現負債淨額公允價值，故收購蘇州御園被視為向Sunac Greentown集團擁有人分派資。

所收購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
發展中物業	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)
上海融創綠城所收購負債淨額的公允價值	<u>(77,004)</u>

蘇州御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，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。對於此項收購總代價的付款，人民幣3,277百萬元由股東出資，而人民幣4,719百萬元通過外部借貸及股東貸款撥付。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

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

(i) 所收購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
發展中物業	5,314,000
持作銷售的竣工物業	6,010,000
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>(2,736,136)</u>
所收購總資產的公允價值	<u><u>7,975,036</u></u>

收購的現金流量的分析如下：

以現金償還的代價	7,996,100
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>(120,424)</u>
現金淨值的影響	<u><u>7,875,676</u></u>

28 關連方交易

Sunac Greentown 集團於有關期間由 貴公司直接擁有。

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
綠城中國	Sunac Greentown 的直接非控股權益持有人
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

除於綜合財務報表其他部分披露的關連方資料外，Sunac Greentown 集團擁有以下重大交易，由 Sunac Greentown 集團與關連公司於日常業務過程中訂立：

	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 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	(245,657)	(691,738)	(4,359,700)
收取自關連公司的現金	—	1,256,683	1,758,390
	<u>(245,657)</u>	<u>564,945</u>	<u>(2,601,310)</u>

Sunac Greentown 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 Sunac Greentown 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21中披露。

(d) 關連方結餘

(i) 應收關連公司款項

	Sunac Greentown 集團		
	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
上海融創綠城	—	689,121	4,602,711
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>692,391</u>	<u>4,605,223</u>

	Sunac Greentown	
	十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
新富港	<u>2,319,361</u>	<u>2,319,361</u>

(ii) 應付關連公司款項

	Sunac Greentown 集團		
	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
貴公司	—	41,114	55,417
綠城中國	—	42,045	56,102
上海融創綠城	551,045	2,107,315	3,390,477
	<u>551,045</u>	<u>2,190,474</u>	<u>3,501,996</u>

	Sunac Greentown	
	十二月三十一日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貴公司	41,114	55,417
綠城中國	42,045	56,102
上海融創綠城	2,319,361	2,319,361
	<u>2,402,520</u>	<u>2,430,880</u>

應付／收關連公司款項為無抵押、免息並須按要求償還。

29 金融工具(按類別)

	Sunac Greentown		
	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	933,793	412,652
受限制現金	2,144	186,060	77,406
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	692,391	4,605,223
	<u>262,744</u>	<u>1,617,581</u>	<u>1,700,110</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	2,029,000	6,097,930	5,697,256
應付關聯公司款項	551,045	2,190,474	3,501,996
貿易及其他應付款項	186,144	780,787	663,004
	<u>2,766,189</u>	<u>8,969,181</u>	<u>9,862,256</u>

	Sunac Greentown	
	十二月三十一日	
	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	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	40,994	—
受限制現金	94,699	54,753
應收關聯公司款項	<u>2,319,361</u>	<u>2,319,361</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	2,382,230	2,415,784
應付關聯公司款項	2,402,520	2,430,880
貿易及其他應付款項	<u>15,864</u>	<u>15,582</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。

30 股息

於有關期間，Sunac Greentown 集團的實體並無派付或宣派任何股息。

31 補充披露優勢被收購前的財務資料

如附註 27(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	未經審核
	二零一二年	二零一三年
	十二月三十一日	七月十七日
	人民幣千元	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	<u>44,586</u>	<u>56,945</u>
	<u>54,070</u>	<u>67,878</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
流動資產		
發展中物業	3,203,489	3,203,489
持作銷售的竣工物業	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>7,281,086</u>	<u>7,392,922</u>
公司權益持有人應佔的資本及儲備		
綜合資本及儲備	370,147	1,684,484
保留盈利	1,234,459	1,196,562
	<u>1,604,606</u>	<u>2,881,046</u>
權益總額	<u>1,604,606</u>	<u>2,881,046</u>
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	—
	<u>4,316,770</u>	<u>3,152,166</u>
負債總額	<u>5,676,480</u>	<u>4,511,876</u>
權益及負債總額	<u>7,281,086</u>	<u>7,392,922</u>

32 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，貴公司與綠城中國在當中建議進行一系列權益交易。其中一項建議交易為，貴公司將以總代價相當於人民幣1,638,490,000元收購綠城中國所持融創綠城50%的權益股份。該項建議交易的條件包括1)融創綠城向股東宣派股息98,490,000美元(相當於人民幣601,560,000元)；2)融創綠城償還借自綠城中國的股東貸款；3)融創綠城償還或促使償還其第三方借款、相關利息及開支；及4)貴公司就是項收購向綠城中國支付50%的墊付款。直至本報告日期，該項建議交易仍有待貴公司及綠城中國股東批准。

III 結算日後的財務報表

Sunac Greentown 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。

Sunac Greentown 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

二零一五年六月二十八日

業務概覽

上海綠城森林高爾夫為在中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發及投資。茲提述本通函「董事會函件」一節所載上海綠城森林高爾夫的詳情。

財務概覽

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，該集團分別錄得總收入人民幣953.9百萬元、人民幣793.8百萬元及人民幣2,681.1百萬元，這是由於交付由該集團開發的物業所致。

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減少，主要是由於交付的物業總建築面積減少。截至二零一三年十二月三十一日止年度較截至二零一四年十二月三十一日止年度有所增加，主要是由於交付的物業總建築面積增加以及平均售價增加。

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，該集團的銷售成本分別為人民幣499.9百萬元、人民幣490.0百萬元及人民幣1,322.2百萬元。

毛利

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，毛利分別為人民幣454.0百萬元、人民幣303.8百萬元及人民幣11,358.9百萬元，毛利率分別為48%、38%及51%。年內毛利率波動主要是由於不同階段的銷售組合變動所致。

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，該集團的銷售及市場推廣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。

附錄七(A) 上海綠城森林高爾夫的管理層討論及分析

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，該集團的銷售及市場推廣成本分別為人民幣36.5百萬元、人民幣57.5百萬元及人民幣53.6百萬元。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增加推廣及市場推廣活動以支持收入增加所致。

行政開支

期內該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，該集團的行政開支分別為人民幣27.5百萬元、人民幣57.0百萬元及人民幣86.8百萬元。

行政開支逐年增加主要是由於該集團僱員人數增加以支援擴大的業務規模。

僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該集團的僱員人數分別約70人、127人及159人。

根據中國相關法規，該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	1,036	504	—
其他借款	34,321	60,942	42,895
	35,357	61,446	42,895
減：資本化財務成本	(33,140)	(47,917)	—
總計	2,218	13,529	42,945

附錄七(A) 上海綠城森林高爾夫的管理層討論及分析

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間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)淨額指該集團應佔該集團合營公司(即上海吳川置業有限公司(「上海吳川」))及該集團聯營公司(浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」))的溢利或虧損。

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，該集團應佔按權益法入賬的投資的溢利／(虧損)淨額分別為人民幣80.1百萬元及人民幣31.4百萬元。截至二零一三年十二月三十一日止年度至截至二零一四十二月三十一日止年度的減少主要是由於截至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溢利／(虧損)淨額包括來自浙江金盈的投資收益人民幣85.6百萬元。

借款及抵押品

	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	13,946	—	—
其他借款	484,000	500,000	200,000
	497,964	500,000	200,000
減：長期借款的即期部分	(224,230)	(300,000)	(200,000)
	273,734	200,000	—
流動			
加：長期借款的即期部分	224,230	300,000	200,000
	497,964	500,000	200,000

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該集團分別為人民幣498.0百萬元、人民幣500.0百萬元及人民幣200.0百萬元的借款以該集團分別為人民幣345.5百萬元、人民幣646.2百萬元及人民幣284.4百萬元的發展中物業及持作出售的竣工物業以及該集團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，該集團的現金及現金等價物以及受限制現金總結餘分別為人民幣71.4百萬元、人民幣84.9百萬元及人民幣4.2百萬元。

外匯風險

該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

下表載列該集團面對的利率風險，包括賬面值負債(按到期日分類)。

	固定利率 小於1年 (人民幣 百萬元)	浮動利率 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)	總計 (人民幣 百萬元)
借款							
於二零一二年十二月三十一日	3	11	14	222	263	484	498
於二零一三年十二月三十一日	—	—	—	300	200	500	500
於二零一四年十二月三十一日	—	—	—	200	—	—	200

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，該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

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。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，該集團的資本負債比率分別為38%、25%及9%。

該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

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，該集團並無按揭融資財務擔保的任何或然負債。

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，該集團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。

該集團的前景

該集團在中國從事物業開發業務。該等交易完成擬將不會對該集團的日常營運及管理造成重大影響，而除該集團於該等交易完成後出售的項目外，該集團目前的項目將繼續由各項目公司的現有管理團隊營運及管理，發展中物業將繼續如期開發。該集團於該等交易完成後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

該集團將於交易完成後繼續從事房地產物業開發業務。該集團項目公司(惟該集團於該等交易完成後出售的項目公司則除外)的發展中物業於該等交易完成後將繼續如期開發。

預期資金來源

該集團的日後營運於該等交易完成後將主要由來自預售該集團發展的物業的所得款項提供資金。

業務概覽

杭州融創綠城為在中國成立的公司，主要在中國從事杭州西溪融莊房地產開發。茲提述本通函「董事會函件」一節所載杭州融創綠城的詳情。

財務概覽

收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，該公司錄得總收入人民幣1,257.7百萬元，這是由於交付由該公司開發的物業所致。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度，該公司並無錄得任何來自銷售物業的收入，原因是物業仍在建設階段。

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。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，該公司的銷售成本為人民幣1,064.1百萬元。

毛利

截至二零一四年十二月三十一日止年度，毛利為人民幣193.5百萬元，毛利率為15%。

銷售及市場推廣成本

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，該公司的銷售及市場推廣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。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，該公司的銷售及市場推廣成本分別為人民幣13.1百萬元及人民幣25.6百萬元。該增加與收入增加一致。

行政開支

期內該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。

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度，該公司的行政開支分別為人民幣10.6百萬元及人民幣11.8百萬元。期內該公司的行政開支穩定。

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，該公司的僱員人數分別約42人及31人。

根據中國相關法規，該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			
銀行借款利息開支	—	18,286	35,441
減：資本化財務成本	—	(18,286)	(19,532)
	—	—	15,909
匯兌虧損	959	6,939	—
總計	959	6,939	15,909

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款變動以及建設期間資本化財務成本的波動所致。

借款及抵押品

	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	—	494,367	245,620

該公司於二零一三年及二零一四年十二月三十一日的借款人民幣494.4百萬元及人民幣245.6百萬元由該公司人民幣846.2百萬元及人民幣391.3百萬元的发展中物業及持作出售的竣工物業作抵押。

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，該公司的現金及現金等價物以及受限制現金總結餘分別為人民幣641.1百萬元、人民幣341.8百萬元及人民幣185.7百萬元。

外匯風險

該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，該公司並無面對重大外匯風險。期內產生的外匯虧損僅來自以美元計值的注資資金的重估，該資金已於二零一三年十二月三十一日前兌換為人民幣。

借款利率

下表載列該公司面對的利率風險，包括賬面值負債(按到期日分類)。

	浮動利率 1至5年 (人民幣百萬元)
借款	
於二零一二年十二月三十一日	—
於二零一三年十二月三十一日	494
於二零一四年十二月三十一日	246

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，該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

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。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，該公司的資本負債比率分別為0%、20%及8%。

該公司的項目開發主要由股東出資以及來自銀行的借款提供資金。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

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，該公司並無按揭融資財務擔保的任何或然負債。

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，該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。

該集團的前景

該集團在中國從事物業開發業務。該等交易完成擬將不會對該集團的日常營運及管理造成重大影響，而除該集團於該等交易完成後出售的項目外，該集團目前的項目將繼續由各項目公司的現有管理團隊營運及管理，發展中物業將繼續如期開發。該集團於該等交易完成後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

該集團將於交易完成後繼續從事房地產物業開發業務。該集團項目公司(惟該集團於該等交易完成後出售的項目公司則除外)的發展中物業於該等交易完成後將繼續如期開發。

預期資金來源

該集團的日後營運於該等交易完成後將主要由來自預售該集團發展的物業的所得款項提供資金。

業務概覽

天津全運村項目公司為在中國成立的公司，主要在天津從事天津全運村項目的開發。茲提述本通函「董事會函件」一節所載天津全運村項目公司的詳情。

財務概覽

收入

自成立日期至二零一四年十二月三十一日，該公司並無錄得任何來自銷售物業的收入，原因是該公司成立不久及並無開始任何主要營運活動。

銷售成本

銷售成本包括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。於成立日期至二零一四年十二月三十一日期間，該公司並無錄得任何銷售成本，原因是該公司成立不久及並無開始任何主要營運活動。

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣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。

於成立日期至二零一四年十二月三十一日期間，該公司並無錄得任何銷售及市場推廣成本，原因是該公司成立不久及並無開始任何主要營運活動。

行政開支

該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。

於成立日期至二零一四年十二月三十一日期間，該公司的行政開支僅為人民幣0.3百萬元，原因是該公司成立不久及並無開始任何主要營運活動。

僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，該公司的僱員人數約54人。

根據中國相關法規，該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。

外匯風險

該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，該公司並無面對重大外匯風險。

資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。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。於二零一四年十二月三十一日，該公司並無適用的資本負債比率，原因是該公司並無欠債。

或然負債

於成立日期至二零一四年十二月三十一日期間，該公司並無按揭融資財務擔保的任何或然負債。

重大收購事項及出售事項

於成立日期至二零一四年十二月三十一日期間，該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。

該集團的前景

該集團在中國從事物業開發業務。該等交易完成擬將不會對該集團的日常營運及管理造成重大影響，而除該集團於該等交易完成後出售的項目外，該集團目前的項目將繼續由各項目公司的現有管理團隊營運及管理，發展中物業將繼續如期開發。該集團於該等交易完成後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

該集團將於交易完成後繼續從事房地產物業開發業務。該集團項目公司(惟該集團於該等交易完成後出售的項目公司則除外)的發展中物業於該等交易完成後將繼續如期開發。

預期資金來源

該集團的日後營運於該等交易完成後將主要由來自預售該集團發展的物業的所得款項提供資金。

業務概覽

上海融創綠城為在中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發及投資。茲提述本通函「董事會函件」一節所載上海融創綠城的詳情。

財務概覽

下文討論及分析的上海融創綠城財務資料為上海融創綠城於相關期間的歷史財務資料，其並無計及境內交易完成的影響。

經計及境內交易完成的影響(假設境內交易已於二零一四年十二月三十一日完成)，上海融創綠城於二零一四年十二月三十一日的淨資產將淨額減少人民幣128百萬元，包括出售附屬公司、合營企業及聯營公司導致的淨資產減少人民幣5,048百萬元、向非控股股東分派溢利令淨資產減少人民幣289百萬元、現金結餘減少人民幣290百萬元(為繳付就境內交易的資本收益稅)以及現金結餘增加人民幣5,499百萬元(為境內交易所收取的股權代價)。

本管理層討論及分析所使用的「截至二零一二年十二月三十一日止年度」指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。

假設境內交易及本通函「董事會函件—向綠城房地產出售上海融創綠城所有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益」所載的交易(c)已於二零一四年十二月三十一日完成，上海

融創綠城將不再擁有任何項目公司。上海融創綠城於二零一四年十二月三十一日的綜合淨資產項目(假設境內交易及本通函交易(c)已完成)載列如下：

	人民幣千元
資產	
非流動資產	
物業、廠房及設備	3,362
流動資產	
貿易及其他應收款項	229,410
應收關聯公司款項	13,628,714
現金及現金等價物	9,856,327
	<u>23,714,451</u>
資產總值	<u><u>23,717,813</u></u>
負債	
非流動負債	
借貸	1,200,000
	<u>1,200,000</u>
流動負債	
貿易及其他應付款項	73,066
應付關聯公司的款項	18,192,202
當期所得稅負債	169,616
借貸	95,000
	<u>18,529,884</u>
負債總額	<u><u>19,729,884</u></u>
資產淨值	<u><u>3,987,929</u></u>

以下管理層討論及分析乃根據上海融創綠城於相關期間的歷史資料為基準，且並無計及境內交易及本通函「董事會函件－向綠城房地產出售上海融創綠城所有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益」所載的交易(c)完成的影響：

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，該集團分別錄得總收入人民幣2,081.0百萬元、人民幣5,188.0百萬元及人民幣1,930.3百萬元，這是由於交付由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	—	1,059,937	—
其他收入	—	6,801	15,725
總計	2,081,044	5,187,999	1,930,277
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	103,617	200,592	180,525

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該集團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每平方米人民幣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，該集團的銷售成本分別為人民幣2,101.3百萬元、人民幣4,741.3百萬元及人民幣1,716.6百萬元。

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446.7百萬元及人民幣213.7百萬元，毛利率分別為-1%、9%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，該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，該集團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該集團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

期內該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，該集團的行政開支分別為人民幣25.5百萬元、人民幣72.2百萬元及人民幣78.7百萬元。

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該集團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

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該集團的僱員人數分別為約125人、154人及126人。

根據中國相關法規，該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	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	(241,934)	(324,787)	(313,888)
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)淨額指該集團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，該集團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淨額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	825,000	3,344,986
其他借款	1,037,552	1,667,807	—
	2,470,552	2,492,807	3,344,986
減：長期借款的即期部分	(1,825,850)	(622,807)	(500,000)
	644,702	1,870,000	2,844,986
流動			
有抵押：			
銀行借款	200,000	45,000	95,000
其他借款	800,000	—	600,000
	1,000,000	45,000	695,000
無抵押：			
其他借款	1,080,000	—	—
加：長期借款的即期部分	1,825,850	622,807	500,000
	3,905,850	667,807	1,195,000
	4,550,552	2,537,807	4,039,986

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該集團分別為人民幣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該集團分別為人民幣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該集團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，該集團的現金及現金等價物以及受限制現金分別為人民幣1,667.8百萬元、人民幣3,516.2百萬元及人民幣5,219.0百萬元。

外匯風險

該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

下表載列該集團面對的利率風險，包括賬面值負債(按到期日分類)。

	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，該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

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。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，該集團的資本負債比率分別為49%、0%及0%。

該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

該集團已就若干客戶購買該集團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，該集團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，該集團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，該集團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。

該集團的前景

該集團在中國從事物業開發業務。該等交易完成擬將不會對該集團的日常營運及管理造成重大影響。該等交易完成後，該集團可繼續使用上海融創綠城及Sunac Greentown(於該等交易完成後各自將不再擁有任何物業項目公司)作為未來收購項目公司的平台。然而，如該公司未物色到合適的收購機會，該公司如認為適當亦可考慮將這兩家公司結業。該集團於該等交易完成後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

該集團將於交易完成後繼續從事房地產物業開發業務。該集團項目公司(惟該集團於該等交易完成後出售的項目公司則除外)的發展中物業於該等交易完成後將繼續如期開發。

預期資金來源

該集團的日後營運於該等交易完成後將主要來自預售該集團發展的物業的所得款項提供資金。

業務概覽

Sunac Greentown 為在英屬處女群島註冊成立的公司，為投資控股公司。茲提述本通函「董事會函件」一節所載 Sunac Greentown 的詳情。

財務概覽

下文討論及分析的 Sunac Greentown 財務資料為 Sunac Greentown 於相關期間的歷史財務資料，其並無計及境外交易完成的影響。

經計及境外交易完成的影響(假設境外交易已於二零一四年十二月三十一日完成)，Sunac Greentown 於二零一四年十二月三十一日的淨資產將產生人民幣 682 百萬元的淨增長，包括出售附屬公司導致的淨資產減少人民幣 4,995 百萬元及現金結餘增加人民幣 5,677 百萬元(為境外交易所收取的股權代價)。

本管理層討論及分析所使用的「截至二零一二年十二月三十一日止年度」指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。

假設境外交易已於二零一四年十二月三十一日完成，Sunac Greentown 將不再擁有任何項目公司。Sunac Greentown 於二零一四年十二月三十一日的淨資產項目(假設境外交易已完成)載列如下：

	人民幣千元
資產	
流動資產	
應收關聯公司款項	2,319,361
受限制現金	54,753
現金及現金等價物	<u>6,433,050</u>
	8,807,164
資產總值	<u><u>8,807,164</u></u>
負債	
非流動負債	
借貸	<u>1,924,691</u>
	1,924,691
流動負債	
貿易及其他應付款項	15,582
應付關聯公司的款項	2,430,880
借貸	<u>491,093</u>
	2,937,555
負債總額	<u><u>4,862,245</u></u>
資產淨值	<u><u>3,944,919</u></u>

以下管理層討論及分析乃根據 Sunac Greentown 於相關期間的歷史資料為基準，且並無計及境外交易完成的影響：

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，該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」)以及蘇州綠城御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，故該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，該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58%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，該集團的銷售及市場推廣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，該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

期內該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，該集團的行政開支分別為人民幣2.8百萬元、人民幣24.2百萬元及人民幣37.9百萬元。

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

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該集團的僱員人數分別約為57人、105人及81人。

根據中國相關法規，該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	240,610	361,527
其他借款	—	105,187	—
	105,075	345,797	361,527
減：資本化財務成本	(105,075)	(244,173)	(116,668)
	—	101,624	244,859
減：匯兌收益	—	(28,810)	8,131
總計	—	72,814	252,990

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。

借款及抵押品

	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	6,097,930	5,697,256
其他借款	494,000	—	—
	1,229,000	6,097,930	5,697,256
減：長期借款的即期部分	(883,200)	(425,750)	(2,782,565)
	345,800	5,672,180	2,914,691
流動			
有抵押：			
其他借款	800,000	—	—
加：長期借款的即期部分	883,200	425,750	2,782,565
	1,683,200	425,750	2,782,565
	2,029,000	6,097,930	5,697,256

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，該集團分別為人民幣2,029.0百萬元、人民幣6,097.9百萬元及人民幣5,697.3百萬元的借貸以該集團分別為人民幣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，該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991.4百萬元及人民幣1,278.8百萬元。

外匯風險

該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，惟以美元及港元計值的若干借款除外。因此，該集團並無面對重大外匯風險。

借款利率

下表載列該集團面對的利率風險，包括賬面值負債(按到期日分類)。

	浮動利率			固定利率			總計 (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)	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	3,982	4,182	226	1,690	1,916	6,098
於二零一四年十二月三十一日	2,071	2,915	4,986	711	—	711	5,697

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，該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，該集團的資本負債比率分別為105%、59%及58%。

該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

該集團已就若干客戶購買該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，該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。

該集團的前景

該集團在中國從事物業開發業務。該等交易完成擬將不會對該集團的日常營運及管理造成重大影響。該等交易完成後，該集團可繼續使用上海融創綠城及Sunac Greentown(於該等交易完成後各自將不再擁有任何物業項目公司)作為未來收購項目公司的平台。然而，如該公司未物色到合適的收購機會，該公司如認為適當亦可考慮將這兩家公司結業。該集團於該等交易完成後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

該集團將於交易完成後繼續從事房地產物業開發業務。該集團項目公司(惟該集團於該等交易完成後出售的項目公司則除外)的發展中物業於該等交易完成後將繼續如期開發。

預期資金來源

該集團的日後營運於該等交易完成後將主要由來自預售該集團發展的物業的所得款項提供資金。

緒言

以下為經擴大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，並載列於此以說明根據於二零一五年五月十五日與綠城中國控股有限公司（「綠城中國」）訂立的建議框架協議（「框架協議」）與綠城中國進行的一系列交易（載於本通函第6頁）的影響，猶如該等交易（「該等交易」）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基於(i)經擴大集團的未經審核備考財務資料，包括經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的綜合資產負債表（載於日期為二零一五年六月十一日的通函附錄六）；及(ii)為反映該等交易的影響而編製的直接歸因於該等交易的備考調整（如下列附註說明）編製，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、估計及現時可得的資料作出。因其假設性質，未經審核備考財務資料或未能真實反映經擴大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該等交易後的財務狀況。

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整										經擴大集團 未經審核 備考綜合 資產負債表
先前交易後 本集團於 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	(附註2) 人民幣千元	(附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	(附註5) 人民幣千元	(附註6) 人民幣千元	(附註7) 人民幣千元	(附註8) 人民幣千元	(附註9) 人民幣千元	(附註10) 人民幣千元		
資產											
非流動資產											
物業、廠房及設備	61,815	(2,167)	—	22,427	—	—	—	—	—	82,075	
投資物業	239,000	—	—	—	—	—	—	—	—	239,000	
無形資產	148,905	—	—	356	—	—	—	—	—	149,261	
按權益法入賬 的投資	11,859,104	—	(225,784)	(1,046,598)	(19,058)	—	39,200	—	—	10,606,864	
物業發展項目 預付款項	944,991	—	—	—	—	—	—	—	—	944,991	
遞延所得稅資產	1,451,953	(a)(i) (268,209)	—	80,183	—	—	—	—	—	1,451,477	
	14,705,768	(270,376)	(225,784)	(943,632)	(19,058)	—	39,200	—	—	13,473,668	
流動資產											
發展中物業	35,700,545	(6,736,451)	—	3,438,709	—	—	—	—	—	32,402,803	
持作銷售的 竣工物業	13,682,451	(103,123)	—	2,877,661	—	—	—	—	—	16,456,989	
貿易及其他 應收款項	2,664,494	(a)(ii) 149,096	—	(41,892)	—	(167,827)	—	—	—	2,603,871	
應收關聯公司款項	17,999,418	—	(529,750)	(1,546,275)	(870,766)	—	—	—	—	15,052,627	
預付款項	2,568,194	(161,230)	—	136,967	—	—	—	—	—	2,543,931	
受限制現金	4,384,145	(64,464)	—	102,322	—	—	—	—	—	4,422,003	
現金及現金等價物	20,365,589	(a)(iii) 1,008,487	642,250	116,630	1,019,921	(7,813)	(39,200)	(6,150,856)	(6,000)	17,238,904	
	97,364,836	(5,907,685)	112,500	5,084,122	149,155	(175,640)	(39,200)	(6,150,856)	(6,000)	90,721,128	
資產總值	112,070,604	(6,178,061)	(113,284)	4,140,490	130,097	(175,640)	—	(6,150,856)	(6,000)	104,194,796	

先前交易後 本集團於 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	備考調整						經擴大集團 未經審核 備考綜合 資產負債表			
	(附註1) 人民幣千元	(附註2) 人民幣千元	(附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	(附註5) 人民幣千元	(附註6) 人民幣千元		(附註7) 人民幣千元	(附註8) 人民幣千元	(附註9) 人民幣千元
權益及負債										
權益										
普通股	289,963	—	—	—	—	—	—	—	—	289,963
儲備	15,004,409	853,917	376,470	(113,284)	252,212	130,097	4,387	127,933	(6,000)	16,630,141
權益擁有人 應佔的權益	15,294,372	853,917	376,470	(113,284)	252,212	130,097	4,387	127,933	(6,000)	16,920,104
非控股權益	5,107,822	(376,471)	(b) (334,412)	(113,284)	—	130,097	(180,027)	(3,966,424)	(6,000)	250,488
權益總額	20,402,194	477,446	42,058	(113,284)	252,212	130,097	(175,640)	(3,838,491)	(6,000)	17,170,592
負債										
非流動負債										
借款	20,544,113	—	(1,348,986)	—	1,900,000	—	—	—	—	21,095,127
遞延所得稅負債	5,886,751	—	(2,399,302)	—	1,266,884	—	—	—	—	4,754,333
	26,430,864	—	(3,748,288)	—	3,166,884	—	—	—	—	25,849,460
流動負債										
貿易及其他 應付款項	11,904,466	—	(790,960)	—	1,993,718	—	—	(2,312,365)	—	10,794,859
客戶預付款項	12,270,841	—	(1,259,198)	—	517,363	—	—	—	—	11,529,006
應付關聯公司款項	20,713,919	—	—	—	(3,200,262)	—	—	—	—	17,513,657
當期所得稅負債	6,508,638	—	(421,673)	—	679,675	—	—	—	—	6,766,640
借款	13,839,682	—	—	—	730,900	—	—	—	—	14,570,582
	65,237,546	—	(2,471,831)	—	721,394	—	—	(2,312,365)	—	61,174,744
負債總額	91,668,410	—	(6,220,119)	—	3,888,278	—	—	(2,312,365)	—	87,024,204

未經審核備考財務資料附註：

1. 該等金額摘錄自本集團未經審核備考財務資料，包括本集團於二零一四年十二月三十一日的綜合資產負債表，猶如收購境外目標公司(載於日期為二零一五年六月十一日的通函第10頁)(「境外目標集團」)及境內目標公司(載於日期為二零一五年六月十一日的通函第11及12頁)(「境內目標集團」)的事項(「先前交易」)已完成，如日期為二零一五年六月十一日的通函附錄六所載。

除下文附註2所載收購上海華浙外灘置業有限公司(「上海華浙外灘」)外，假設該等交易將基於以下事項的完成而完成：(i)收購Sunac Greentown Investment Holdings Limited(「Sunac Greentown」)於境外目標集團持有的全部股權，及(ii)收購上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)於境內目標集團持有的全部股權。

2. 根據框架協議，建議上海融創綠城將出售其擁有的上海華浙外灘51%的股權予綠城中國的間接全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)，代價為人民幣1,970,280,000元。此外，各訂約方亦約定股權收購須待上海華浙外灘於交易完成前宣派股息方告完成，金額為人民幣529,400,000元，其中上海融創綠城應佔人民幣270,000,000元(「擬派收購前股息」)。

作為先前交易項下擬進行交易的一部分，天津融創奧城有條件同意以代價人民幣1,970,284,911元向上海融創綠城收購上海華浙外灘51%的股權(「上海華浙外灘收購事項」)，該收購事項已於日期為二零一五年六月十一日的通函所載境內交易中反映。

假設已就將予訂立的框架協議取得本公司股東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(「建議出售事項」)的框架協議條款出售其於上海華浙外灘的51%股權予綠城房地產。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併入本集團的財務報表。

因此，本備考調整指從先前交易剔除上海華浙外灘收購事項的影響，即(a)先前交易對非控股權益及本公司權益擁有人應佔儲備影響的變動，及(b)交易對本公司權益的所得稅影響，概述如下：

人民幣千元	(a)	(b)		總計
		(i)	(ii)	
遞延所得稅資產	—	—	187,550	187,550
現金及現金等價物	—	289,896	—	289,896
儲備	615,194	144,948	93,775	853,917
非控股權益	(615,194)	144,948	93,775	(376,471)

- (a) 根據上海華浙外灘所編製以供本集團綜合入賬的管理財務資料，對非控股權益及本公司權益擁有人應佔儲備的影響，乃按出售上海華浙外灘股權的股權代價人民幣1,970,280,000元與上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日相關淨資產賬面值及債務合共人民幣739,900,000元之間差額的50%計算。影響淨額人民幣615,190,000元增加了於日期為二零一五年六月十一日的通函所披露的先前未經審核備考財務資料(「先前備考」)所呈列的非控股權益並減少了本公司權益擁有人應佔儲備。根據上文所載交易範圍的變動，對先前交易產生的相關影響須被撥回。
- (b) 先前備考估計上海融創綠城將自出售其於附屬公司及聯營公司的股權投資錄得應課稅收益，並確認資本收益稅且由本公司及非控股權益(綠城投資)按各自的股權分攤。由於自先前交易中剔除收購上海華浙外灘的影響，將反映淨虧損人民幣750,230,000元。因此，先前備考中呈列的應付資本收益稅人民幣289,900,000元將會撥回，以及遞延所得稅資產人民幣187,560,000元根據經調整交易產生的淨虧損人民幣750,230,000元釐定，原因是預計該項虧損可自上海融創綠城的其他應課稅收入(例如向綠城房地產出售上海華浙外灘產生的資本收益)中扣除。稅務影響的該項變動亦將由本公司權益擁有人及非控股權益根據各自的股權分攤。調整(b)(i)指於先前備考中撥回資本收益稅，而調整(b)(ii)指確認遞延所得稅，而該金額將由本公司與非控股權益共同分攤。

3. 調整反映：

- (a) 終止確認上海華浙外灘財務狀況的賬面值(基於緊接出售前其未經審核資產負債表)及擬派收購前股息的影響如下：

	上海華浙外灘 於二零一四年 十二月三十一日 的資產負債表 人民幣千元	擬派收購前股息 人民幣千元	經調整 結餘 人民幣千元
資產			
物業、廠房及設備	2,167	—	2,167
遞延所得稅資產	80,658	—	80,658
非流動資產	82,825	—	82,825
發展中物業	6,736,451	—	6,736,451
持作銷售的竣工物業	103,123	—	103,123
貿易及其他應收款項	140,418	—	140,418
預付款項	161,230	—	161,230
受限制現金	64,464	—	64,464
現金及現金等價物	671,903	—	671,903
流動資產	7,877,589	—	7,877,589
資產總值	7,960,414	—	7,960,414

	上海華浙外灘 於二零一四年 十二月三十一日 的資產負債表 人民幣千元	擬派收購前股息 人民幣千元	經調整 結餘 人民幣千元
權益			
普通股	50,000	—	50,000
儲備	1,445,007	—	1,445,007
保留盈利	485,186	(529,412)	(44,226)
權益總額	1,980,193	(529,412)	1,450,781
負債			
借款	1,348,986	—	1,348,986
遞延所得稅負債	2,399,302	—	2,399,302
非流動負債	3,748,288	—	3,748,288
貿易及其他應付款項	531,548	529,412	1,060,960
客戶預付款項	1,259,198	—	1,259,198
應付關連方款項	19,514	—	19,514
當期所得稅負債	421,673	—	421,673
流動負債	2,231,933	529,412	2,761,345
負債總額	5,980,221	529,412	6,509,633
股益及負債總額	7,960,414	—	7,960,414

- (i) 調整遞延所得稅資產人民幣268,209,000元指終止確認上海華浙外灘的遞延所得稅資產人民幣80,658,000元及撥回因境內交易虧損先前確認的遞延所得稅資產(如本公司日期為二零一五年六月十一日的通函所載本集團未經審核備考財務資料所披露)人民幣187,550,000元。
- (ii) 調整貿易及其他應收款項人民幣149,096,000元指恢復應收上海華浙外灘的應收股息、貿易及其他應收款項分別為人民幣270,000,000元及人民幣19,514,000元(先前於綜合時已被撇銷)的累計影響，經上海華浙外灘的貿易及其他應收款項人民幣140,418,000元(將從本集團於二零一四年十二月三十一日的綜合資產負債表中予以終止確認)所抵銷(如上文所述)。
- (iii) 調整現金及現金等價物人民幣1,008,487,000元指終止確認上海華浙外灘的現金及現金等價物人民幣671,903,000元及現金支付資本利得稅人民幣289,895,000元的累計影響，經上海融創綠城就出售於上海華浙外灘股權所收取的現金代價人民幣1,970,285,000元所抵銷。

(b) 股權持有人及非控股權益應佔出售收益計算如下：

	人民幣千元
建議出售事項的估計代價	1,970,285
本集團綜合財務報表所反映上海華浙外灘 於二零一四年十二月三十一日的資產淨值	1,980,193
減：將於建議出售事項前宣派擬派股息	(529,412)
上海華浙外灘宣派擬派股息後的賬面值	1,450,781
減：按49%的非控股權益	(710,882)
按51%的本公司股東應佔上海華浙外灘的經調整權益	739,899
出售事項的估計收益(除稅前)	1,230,386
減：資本收益稅	(477,445)
出售事項的估計收益	752,941
本公司股權持有人應佔出售收益	376,470
本公司非控股權益應佔出售收益	376,470
對本公司非控股權益的總影響	(334,412)

4. 根據框架協議，本公司擁有50%的聯營公司上海綠城森林高爾夫將其於聯營公司浙江金盈擁有的50%權益全部出售予綠城房地產，代價為人民幣200,000,000元。

有關出售於浙江金盈50%權益的獨立協議由上海綠城森林高爾夫、融創置地及綠城房地產訂立以進行下文概述的一系列債權轉讓：

- (a) 上海綠城森林高爾夫向其兩名股東融創置地及綠城房地產轉讓應收浙江金盈人民幣1,732,142,000元的款項(各為同等份額的人民幣866,071,000元)，以清償分別結欠融創置地的人民幣529,750,000元及結欠綠城房地產的人民幣529,750,000元的債務。
- (b) 融創置地向綠城房地產轉讓從(i)取得的應收浙江金盈人民幣866,071,000元的款項，代價為人民幣679,750,000元。

上述出售浙江金盈權益及向本公司轉讓債務的影響如下：

	人民幣千元
(i) 出售浙江金盈	
出售的估計代價	200,000
減：於浙江金盈的投資於二零一四年十二月三十一日的賬面值	(147,087)
	<hr/>
出售的估計除稅前收益	52,913
減：所得稅影響	—
	<hr/>
	52,913
	<hr/>
(ii) 上海綠城森林高爾夫債權轉讓	
就債權轉讓應收浙江金盈的款項	(1,732,142)
待清償應付融創置地的款項	529,750
待清償應付綠城房地產的款項	529,750
	<hr/>
上海綠城森林高爾夫債權轉讓的虧損	(672,642)
加：所得稅扣除影響(按25%)	168,160
	<hr/>
	(504,482)
	<hr/>
上海綠城森林高爾夫的權益減少	(451,569)
	<hr/>
使用權益會計法本公司分佔權益淨額的影響(按50%)	(225,784)
	<hr/> <hr/>

上文所述債權轉讓對融創置地權益的影響(最終將反應在本集團綜合財務報表中)計算如下：

	人民幣千元
(a) 來自上海綠城森林高爾夫債權轉讓的收益	
從上海綠城森林高爾夫取得的應收浙江金盈的款項	866,071
減：清償應收上海綠城森林高爾夫的應收款項	(529,750)
	<u>336,321</u>
(b) 向綠城房地產轉讓債權的虧損	
向綠城房地產轉讓應收浙江金盈的款項	(866,071)
就債權轉讓自綠城房地產取得的代價	679,750
	<u>(186,321)</u>
債權轉讓的收益淨額	150,000
減：所得稅影響(按25%)	(37,500)
融創置地權益的增加	<u>112,500</u>

對本公司股東應佔權益的影響淨額如下：

	人民幣千元
使用權益法分佔上海綠城森林高爾夫權益淨額的權益減少	(225,784)
融創置地權益的增加	112,500
	<u>(113,284)</u>

5. 根據框架協議，融創置地(作為買方)將收購而綠城房地產(作為賣方)將出售上海綠城森林高爾夫50%股權，代價為人民幣104,540,000元。而上海綠城森林高爾夫將按議定方式分派除稅後利潤人民幣1,774,084,000元(其中綠城房地產應佔人民幣887,042,000元)。上海綠城森林高爾夫將予分派的利潤包括上海綠城森林高爾夫將於框架協議簽署日期前將予宣派的收購前股息人民幣861.5百萬元，以及框架協議項下擬進行將由上海綠城森林高爾夫宣派的收購前股息為人民幣912.6百萬元，當中人民幣456.3百萬元屬於綠城房地產。所宣派股息並無於上海綠城森林高爾夫的財務報表內反映，此乃由於實行宣派該股息的必要審批程序尚未完成。擬進行建議宣派股息為該等交易的一部分。

於本通函日期，上海綠城森林高爾夫(作為本公司的聯營公司)於一間名為上海昊川置業有限公司(「上海昊川」)的合營企業擁有39.82%股權。

該交易完成時，本公司將實際持有上海綠城森林高爾夫及上海昊川100%股權，而上海綠城森林高爾夫及上海昊川將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務狀況及業績將併入本集團。

收購上海綠城森林高爾夫50%股權的財務影響載於下表：

	人民幣千元
收購上海綠城森林高爾夫50%股權的現金代價	104,540
於上海綠城森林高爾夫投資的經調整公允價值	98,675
於上海昊川投資的經調整公允價值	313,093
	<u>516,308</u>
減：	
購入的上海綠城森林高爾夫淨負債公允價值	(3,953)
購入的上海昊川淨資產公允價值	520,261
	<u>—</u>
商譽	—
本公司綜合資產負債表所載上海綠城森林高爾夫投資	
於二零一四年十二月三十一日的賬面值	1,061,649
採用權益法確認上海綠城森林高爾夫的投資虧損(載於附註4)	(225,784)
按照香港財務報告準則第3號對原持有的上海綠城森林高爾夫	
投資按照公允值的重新計量	149,852
減：上海綠城森林高爾夫擬派股息的宣派	(887,042)
	<u>98,675</u>
上海綠城森林高爾夫投資的經調整公允價值	98,675
本公司綜合資產負債表所載上海昊川投資	
於二零一四年十二月三十一日的賬面值	400,418
重新計量上海融創綠城於上海昊川的投資	102,360
減：在先前交易中上海昊川擬派股息的宣派	(189,685)
	<u>313,093</u>
上海昊川投資的經調整公允價值	313,093

調整反映根據國際財務報告準則第3號採納收購法呈報收購上海綠城森林高爾夫及上海昊州額外權益、合營公司投資的重新計量及擬派股息的宣派的財務影響。為編製未經審核備考財務資料，董事已參照估值師編製的估值(「估值」)估計目標所擁有可識別資產及負債的公允價值。

因收購產生的可識別資產及負債的公允價值及緊接收購事項前的相應賬面值如下：

	上海綠城森林高爾夫		上海昊川	
	公允價值 人民幣千元	賬面值* 人民幣千元	公允價值 人民幣千元	賬面值* 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	20,633	20,633	1,794	1,794
無形資產	356	356	—	—
遞延所得稅資產	78,186	78,186	1,997	1,997
流動資產	—	—	—	—
發展中物業	—	—	3,438,709	2,504,477
持作銷售的竣工物業	1,125,413	382,009	1,752,248	1,027,976
貿易及其他應收款項	158,762	158,762	114,542	114,542
應收關聯公司款項	2,208,111	2,208,111	1,147,009	1,147,009
預付款項	35,538	35,538	101,429	101,429
受限制現金	—	—	102,322	102,322
現金及現金等價物	204,160	204,160	17,011	17,011
非流動負債				
借貸	—	—	(3,400,000)	(3,400,000)
遞延所得稅負債	(333,880)	—	(933,004)	(4,169)
流動負債				
貿易及其他應付款項	(2,194,039)	(2,194,039)	(1,001,918)	(1,001,918)
客戶預付款項	(306,687)	(306,687)	(210,676)	(210,676)
應付關聯公司的款項	(201,133)	(201,133)	—	—
當期所得稅負債	(599,373)	(599,373)	(80,302)	(80,302)
借貸	(200,000)	(200,000)	(530,900)	(530,900)
資產／(負債)淨額	(3,953)	(413,477)	520,261	(209,408)
減：非控股權益	—	—	—	—
購入的可識別資產／ (負債)淨額	(3,953)	(413,477)	520,261	(209,408)

* 上海綠城森林高爾夫的賬面值乃基於本通函附錄二所披露的財務資料，並已考慮以下擬進行交易：

- (a) 上海綠城森林高爾夫向綠城房地產出售於浙江金盈的50%股權；
- (b) 附註4所轉讓上海綠城森林高爾夫的債務；
- (c) 上海綠城森林高爾夫宣派擬派股息；及
- (d) 由上海綠城森林高爾夫使用權益法入賬由上海昊川宣派的擬派股息。

上述各項調整對上海綠城森林高爾夫賬面值的影響概述如下：

	摘錄自附 錄二上海 綠城森林 高爾夫 的會計師 報告的賬面值 人民幣千元	上文所反映的交易				總計 人民幣千元	上海綠城森林 高爾夫的 經調整賬面值
		(a)	(b)	(c)	(d)		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
貿易及其他應收款項	33,249	-	-	-	125,513	125,513	158,762
應收關聯公司款項	3,940,253	-	(1,732,142)	-	-	(1,732,142)	2,208,111
現金及現金等價物	4,160	200,000	-	-	-	200,000	204,160
貿易及其他應付款項	419,955	-	-	1,774,084	-	1,774,084	2,194,039
應付關聯公司款項	1,260,633	-	(1,059,500)	-	-	(1,059,500)	201,133
當期所得稅負債	767,534	-	(168,160)	-	-	(168,160)	599,374

上海吳川的賬面值乃基於本通函附錄二附錄A所披露的財務資料，並已考慮因建議宣派股息人民幣315,195,000元而增加其貿易及其他應付款項。

參照估值，發展中物業及持作銷售的竣工物業的公允價值為約人民幣6,316百萬元，為土地的公允價值。

遞延所得稅負債約人民幣1,263百萬元乃根據收購產生的發展中物業及持作出售竣工物業的公允價值約人民幣6,316百萬元與所收購發展中物業及持作出售竣工物業的賬面值約人民幣3,914百萬元之間的差額乘以土地增值稅及企業所得稅釐定。

本集團已對發展中物業及持作出售的竣工物業進行減值評估。鑒於該等資產按公允價值列賬及產生純利及正現金流量的過往記錄，本集團並無發現任何跡象顯示發展中物業及持作出售竣工物業出現減值。

- 根據框架協議，根據融創建投與綠城房地產將就交易另行訂立的協議條款及條件，融創建投(作為賣方)將出售而綠城房地產(作為買方)將收購北京興業萬發45%股權及北京興業萬發結欠融創建投金額為人民幣870,765,730元的未償還不計息股東貸款，總代價為人民幣1,062,139,460元，其中包括(i)北京興業萬發45%股權轉讓價款人民幣191,374,730元；及(ii)北京興業萬發結欠融創建投的不計息股東貸款人民幣870,765,730元。

調整反映終止確認採用權益法列賬投資的賬面值及股東貸款債務重組，詳情如下：

	人民幣千元
出售的估計代價	191,374
債務代價	870,766
	<hr/>
總代價	1,062,140
減：對北京興業萬發投資於二零一四年十二月三十一日的賬面值	(19,058)
北京興業萬發結欠融創建投的股東貸款賬面值	(870,766)
	<hr/>
出售產生的估計收益(除稅前)	172,316
稅務影響	(42,219)
	<hr/>
出售產生的收益淨額	<u>130,097</u>

7. 框架協議獲簽署後，根據卓越資產、安兆投資及綠城房地產就交易另行訂立的協議條款及條件，(i) 本公司附屬公司卓越資產投資控股有限公司(「卓越資產」)(作為買方)將收購而安兆投資有限公司(作為賣方)將出售杭州融創綠城25%股權，代價為28,729,000美元(相當於約人民幣175,640,000元，按中國人民銀行於二零一四年十二月三十一日的人民幣6.11元兌1美元匯率計算)；及(ii) 綠城房地產須償還其結欠杭州融創綠城金額約為人民幣167,827,000元的債務。

於本公告日期，本公司通過卓越資產間接持有杭州融創綠城75%股權，杭州融創綠城為本公司非全資附屬公司。交易完成後，本公司將擁有杭州融創綠城100%股權，杭州融創綠城將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將繼續併入本集團的財務業績。

該等交易被視為非控股權益交易及非控股權益應佔杭州融創綠城權益賬面值與已付代價公允價值之間的差額將記錄於本集團權益。

	人民幣千元
收購的估計代價	175,640
收購前非控股權益應佔淨資產	(180,027)
	<hr/>
儲備內扣除	<u>(4,387)</u>

8. 建議框架協議簽署後，本公司與綠城中國就天津解放南路項目公司(為本公司佔39.2%的合營企業)80%的股權將按49:51的比例合作開發天津全運村項目。餘下的20%股權由獨立第三方擁有。天津融創奧城及綠城房地產分別對天津解放南路項目公司的註冊資本出資人民幣39,200,000元及人民幣40,800,000元。調整指對合營企業的出資。
9. 根據建議框架協議，根據上海融創房地產、綠城投資、綠城房地產及天津融創置地就下文所載交易另行訂立的協議條款及條件，上海融創房地產(作為買方)將收購而綠城投資(作為賣方)將出售上海融創綠城50%股權，總代價為人民幣1,000,000,000元，(i)上海融創綠城向綠城投資分派金額約為人民幣897,006,000元的利潤，(ii)上海融創綠城償還其結欠綠城房地產的未償還股東貸款及(iii)預付上海融創綠城就上海融創房地產收購上海融創綠城50%股權應付綠城投資的人民幣1,000,000,000元，該款項將透過由上海融創綠城向綠城房地產提供金額為人民幣1,000,000,000元的免息貸款而預付。

根據建議框架協議，根據本公司與綠城中國就下文所載交易另行訂立的協議條款及條件，本公司(作為買方)將收購而綠城中國(作為賣方)將出售Sunac Greentown的50%已發行股本，總代價約為人民幣1,638,491,000元的等值美元，(i) Sunac Greentown向綠城中國分派金額約為49,241,000美元(相當於約人民幣302,994,000元)的利潤、(ii) Sunac Greentown償還其結欠綠城中國的未償還股東貸款及(iii)預付綠城中國就本公司收購Sunac Greentown的50%已發行股本應向綠城中國支付1美元及約人民幣1,638,491,000元的等值美元，該款項將透過由Sunac Greentown向綠城中國提供金額為1美元及約為人民幣1,638,491,000元的等值美元的免息貸款而預付。

於該等交易前，本公司及綠城投資分別持有其於上海融創綠城的股權，而本公司及綠城中國則分別持有 Sunac Greentown 的股權，上海融創綠城及 Sunac Greentown 均為本公司擁有 50% 權益的附屬公司。於該等交易完成後，本公司將透過支付代價的方式收購分別由綠城投資及綠城中國（於本集團綜合財務報表內反映為本集團非控股權益）持有的上海融創綠城及 Sunac Greentown 的股權。該等交易被視為非控股權益交易及非控股權益應佔上海融創綠城及 Sunac Greentown 權益賬面值與已付代價公允價值之間的差額將記錄於本集團權益。

		人民幣千元
上海融創綠城股權的估計代價		1,000,000
向綠城投資分派利潤		897,006
		<u>1,897,006</u>
非控股權益於二零一四年十二月三十一日的賬面值	(a)	(1,568,297)
非控股權益應佔根據先前交易擬進行的交易產生的收益	(b)	(49,198)
非控股權益應佔出售上海華浙外灘產生的收益(附註3)		(376,470)
		<u>(1,993,965)</u>
收購前非控股權益的賬面值		(1,993,965)
支付對價與相應非控股權益間的差額計入儲備內		(96,959)
Sunac Greentown 股權的估計代價		1,638,491
向綠城中國分派利潤		302,994
		<u>1,941,485</u>
非控股權益於二零一四年十二月三十一日的賬面值	(a)	(1,631,256)
非控股權益應佔根據先前交易擬進行的交易產生的收益	(b)	(341,203)
		<u>(1,972,459)</u>
收購前非控股權益的賬面值		(1,972,459)
支付對價與相應非控股權益間的差額計入儲備內		(30,974)
歸還上海融創綠城和 Sunac Greentown 於二零一四年		
十二月三十一日分別欠負綠城房地產及綠城中國的股東借款	(c)	2,312,365
(a) 有關金額源自綠城投資及綠城中國分別於二零一四年十二月三十一日所持載於本通函附錄五及附錄六會計師報告內上海融創綠城及 Sunac Greentown 擁有人應佔淨資產的部分(50%)；		

- (b) 假設先前交易已於二零一四年十二月三十一日完成，其將使非控股權益增加人民幣390,401,000元，包括非控股股東應佔先前交易除稅前收益人民幣296,624,000元，以及因確認非控股股東應佔先前交易之遞延所得稅資產之稅項抵免人民幣93,777,000元，當中境內交易及境外交易分別應佔人民幣49,198,000元及人民幣341,203,000元。
- (c) 上海融創綠城及Sunac Greentown對分別欠負綠城房地產及綠城中國的未償還股東貸款的償還款乃按股東貸款結餘於二零一四年十二月三十一日分別為人民幣2,256,263,000元及人民幣56,102,000元為基準。
10. 調整指有關本集團就該等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6,000,000元。
11. 未經審核備考財務資料並無對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。
12. 調整的實際金額將於該等交易完成日釐定，可能與本備考財務資料所呈列的金額不同。

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製載入通函內的未經審核備考財務資料出具的鑑證報告

致融創中國控股有限公司 列位董事

我們已對董事所編製融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司及上海昊川置業有限公司(統稱「目標」)及若干 貴公司於附屬公司的額外股權(統稱「經擴大集團」)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根據 貴公司與綠城中國訂立的關連及主要交易框架協議而與綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)進行的一系列交易(「該交易」)而發出的 貴公司日期為二零一五年六月二十八日的通函第VIII-1至VIII-16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及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料時依循的適用標準載於第VIII-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明該交易對 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如該交易已於二零一四年十二月三十一日發生。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報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而有關財務報表已刊發審核報告。

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條並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

我們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我們曾發出的任何報告，我們除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證委聘準則第3420號「就編製招股書所載的備考財務資料作出報告的鑑證委聘」執行我們的工作。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。

就本次委聘而言，我們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，且在本次委聘過程中，我們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，我們概不保證於二零一四年十二月三十一日進行的該項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妥為編製的合理保證工作，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委聘情況的了解。

本委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為：

- (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 貴集團的會計政策一致；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，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年六月二十八日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團即將收購或出售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」）收購或出售的物業進行估值（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物業估值。

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AI、AII、BI、BII、CI、CII、DI及DII類 貴集團將於中國收購或出售的待售及在建物業而言，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BIII、CIII及DIII類將由貴集團在中國購入或出售作未來發展的物業，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AI、BI、CI及DI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AII、BII、BIII、CII、CIII、DII及DIII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、上海融創綠城投資控股有限公司(簡稱「上海融創綠城」)應佔權益、Sunac Greentown Investment Holdings Limited(簡稱「Sunac Greentown」)應佔權益、貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

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

業權調查

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

除另行說明者外，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已於二零一五年二月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
A3座3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

二零一五年六月二十八日

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	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 融創綠城應佔 現況下的市值 (人民幣)
第 A 類 – 貴集團將收購的境外目標集團於中國持有的物業			
第 A I 類 – 貴集團將收購的境外目標集團於中國持有的已竣工待售物業			
A1. 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 未售部分	3,533,000,000	100	3,533,000,000
A2. 中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區 西華林街99號御園未售部分	1,724,000,000	100	1,724,000,000
第 A I 類小計：	5,257,000,000		5,257,000,000
第 A II 類 – 貴集團將收購的境外目標集團於中國持有的開發中物業			
A3. 中國上海市黃浦區中山南一路500弄 在建開發項目(即盛世濱江4至7、11 至13、18至22及24號樓)	7,207,000,000	100	7,207,000,000
第 A II 類小計：	7,207,000,000		7,207,000,000
第 A I 及 A II 類小計：	12,464,000,000		12,464,000,000

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)
第B類— 貴集團將收購的境內目標集團於中國持有的物業			
第B I類— 貴集團將收購的境內目標集團於中國持有的已竣工待售物業			
B1. 中國上海市浦東新區唐鎮 唐龍路上海玉蘭花園 未售部分	309,000,000	100	309,000,000
B2. 中國上海市浦東新區唐鎮 唐龍路上海玉蘭花園•臻園 未售部分	1,115,000,000	49	546,350,000
B3. 中國上海市普陀區宜川 新地產街上海香溢花城一期及 二期未售部分	1,509,000,000	60.18	908,116,200
B4. 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分	287,000,000	85	243,950,000
B5. 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 未售部分	108,000,000	39	42,120,000
B6. 中國江蘇省常州市武進區武宜路以西 玉蘭廣場一期 未售部分	283,000,000	97	274,510,000
第B I類小計：	3,611,000,000		2,324,046,200

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B II類— 貴集團將收購的境內目標集團於中國持有的開發中物業			
B7. 中國上海市浦東新區唐鎮唐龍路 在建開發項目(即玉蘭公館)	1,996,000,000	50	998,000,000
B8. 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
B9. 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
B10. 中國上海市浦東新區高行鎮2/39丘 6號上海御園在建項目	4,842,000,000	49	2,372,580,000
B11. 中國上海市普陀區宜川新村路 香溢花城三期在建項目	3,515,000,000	60.18	2,115,327,000
B12. 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

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)
B13. 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
B14. 中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區 獨墅湖北高和路南桃花源一期及二期 在建項目	3,300,000,000	56.67	1,870,110,000
B15. 中國江蘇省常州市武進區武宜路以西 玉蘭廣場一至三期在建部分	1,654,000,000	97	1,604,380,000
B16. 中國天津塘沽區濱河西路以東、 萬順北道以南、橫福路以北 藍色海岸一及二期在建項目	223,000,000	80	178,400,000
第B II類小計：	21,741,000,000		12,317,387,000

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)
第B III類－ 貴集團將收購的境內目標集團於中國持作未來開發的物業			
B17. 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
B18. 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
B19. 中國江蘇省蘇州市蘇州工業園區 獨墅湖北高和路南建議發展的 發展地盤(即桃花源三期)	1,282,000,000	56.67	726,509,400
B20. 中國江蘇省蘇州市高新區石山街以北 及景山路蘇州G58地塊待建 項目土地	669,000,000	100	669,000,000
B21. 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

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)
B22. 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B III類小計：	<u>5,767,000,000</u>		<u>3,134,330,400</u>
第B I至B III類小計：	<u><u>31,119,000,000</u></u>		<u><u>17,775,763,600</u></u>

物業	於二零一五年	貴集團將 收購之應佔權益	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 貴集團 將收購之應佔 現況下的市值 (人民幣)
第 C 類 – 貴集團將於中國收購的其他物業			
第 C I 類 – 貴集團將於中國收購的其他已竣工待售物業			
C 1. 中國上海市閔行區中青路 1555 弄上海 玫瑰園五至七期及俱樂部未售部分	1,119,000,000	50	559,500,000
C 2. 中國上海市普陀區宜川新村路香溢花 城一期及二期未售部分	1,509,000,000	19.91	300,441,900
C 3. 中國浙江省杭州市餘杭區五常社區荊 長大道南杭州西溪融莊一期未售部分	426,000,000	25	106,500,000
第 C I 類小計：	3,054,000,000		966,441,900
第 C II 類 – 貴集團將於中國收購的其他開發中物業			
C 4. 中國上海市普陀區宜川新村路在建開 發項目(即香溢花城三期)	3,515,000,000	19.91	699,836,500
第 C II 類小計：	3,515,000,000		699,836,500

物業	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團將 收購之應佔權益 (%)	於二零一五年 三月三十一日 貴集團 將收購之應佔 現況下的市值 (人民幣)
第 C III 類 – 貴集團將於中國收購作未來開發的其他物業			
C 5. 中國天津市河西區林海路西梅林路東 擬開發項目(即天津全運村項目)開發 地盤	3,460,000,000	39.20	1,356,320,000
第 C III 類小計：	3,460,000,000		1,356,320,000
第 C I 至 C III 類小計：	10,029,000,000		3,022,598,400

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)
第D類－ 貴集團將出售的境內目標集團於中國持有的物業				
第D I類－ 貴集團將出售的境內目標集團於中國持有的已竣工待售物業				
D 1. 中國上海市黃浦區中山南路566弄上海黃浦灣一期1及2號樓未售部分	218,000,000		51	111,180,000
第D I類小計：	<u>218,000,000</u>			<u>111,180,000</u>
第D 2類－ 貴集團將出售的境內目標集團於中國持有的開發中物業				
D 2. 中國上海市黃浦區董家渡街道620街坊1/1丘在建開發項目(即上海黃浦灣二至四期)	8,095,000,000		51	4,128,450,000
第D II類小計：	<u>8,095,000,000</u>			<u>4,128,450,000</u>
第D 3類－ 貴集團將出售的境內目標集團於中國持作未來開發的物業				
D 3. 中國上海市黃浦區董家渡街道620街坊1/1丘擬開發項目(即上海黃浦灣五期及六期)開發地盤	2,571,000,000		51	1,311,210,000
第D III類小計：	<u>2,571,000,000</u>			<u>1,311,210,000</u>
第D類小計：	<u>10,884,000,000</u>			<u>5,550,840,000</u>
第A至D類總計：	<u>64,496,000,000</u>			<u>38,813,202,000</u>

估值證書

第A類一 貴集團將收購的境外目標集團於中國持有的物業

第A I類一 貴集團將收購的境外目標集團於中國持有的已竣工待售物業

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										
A1. 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 未售部分	<p>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。</p> <p>該物業由盛世濱江8、9、14至17、23號樓及地庫的未售部分構成。</p> <p>該物業於二零一二年竣工，建築面積的相關詳情如下：</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>高層公寓</td> <td>46,829.02</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>7,520.00</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>63,119.55</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)</td> <td><u>117,468.57</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>	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)	<u>117,468.57</u>	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 3,533,000,000元 (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)	<u>117,468.57</u>												

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，出讓人已將盛世濱江的土地使用權出讓予承讓人，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讓人作綜合用途，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平方米之物業一部分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分已被按揭，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
A2. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 西華林街99號 御園未售部分	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(包括御園的未售部分)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 (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	28,661.51	
	中層住宅	9,761.20	
	總計	38,422.72	
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途年期於二零八零年一月十一日屆滿，作商業用途年期於二零五零年一月十一日屆滿。		

附註：—

- (1) 根據日期為二零一一年一月十七日的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，作住宅用途年期於二零八零年一月十一日屆滿，作商業用途年期於二零五零年一月十一日屆滿。
- (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3205032009CR0061號，該物業總地盤面積約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。
- (3) 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該物業的土地使用權授予蘇州綠城御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二零一四年五月二十三日發出的建設工程竣工驗收備案表第201440642號，總建築面積145,607.03平方米的物業的建設工程已完成。

- (5) 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(2012) 071號及第2012 (168)號，總建築面積為102,320.96平方米的該物業已獲准預售。
- (6) 據貴集團告知，建築面積約23,227.94平方米的部分物業已簽訂總代價為人民幣945,792,378元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (7) 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。
- (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) 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分已被按揭，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。
- (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同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設工程竣工驗收備案表	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第A II類一 貴集團將收購的境外目標集團於中國持有的開發中物業

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
A3. 中國 上海市 黃浦區 中山南一路 500弄在建開 發項目 (即盛世濱江 4至7、11至 13、18至 22及24號樓)	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，將建於總地盤面積約為105,045.10平方米的兩幅土地之上。 該物業包含擬建樓宇，即盛世濱江4至7、11至13、18至22及24號樓。 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 (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	<u>390,945.20</u>	
	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：一

- (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。

- (2) 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：

地盤面積	:	99,187.1平方米
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
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。

- (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) 根據於二零一三年九月二日至二零一四年九月十八日期間發出的建設工程規劃許可證第(2011)FA31000020110649、(2013)FA31000020135216、(2014)FA31000020144439、(2014)FA31000020144906、(2014)FA31000020144907、(2014)FA31000020144908、(2014)FA31000020144910、(2014)FA31000020145329、(2014)FA31000020145331號，該物業總建築面積393,153.48平方米的一部分的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。

- (5) 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設工程施工許可證第9602LW7003 D28至D32號，盛世濱江總建築面積為258,774.66平方米的地庫建設工程符合工程施工的規定，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。

- (7) 據 貴集團告知，總建築面積約73,310.29平方米的部分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。

- (8) 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。

- (9) 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，有效營業期限為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，有效營業期限為二零一二年一月十六日至二零六二年一月十五日。

- (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分已被按揭， 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。
- (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：

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
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第B類－ 貴集團將收購的境內目標集團於中國持有的物業

第B I類－ 貴集團將收購的境內目標集團於中國持有的已竣工待售物業

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
B1. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 上海玉蘭花園 未售部分	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分，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：－

- 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。
- 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與綠城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。
- 根據上海房屋土地資源管理局(「授予人」)與綠城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綠城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。

- (4) 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。
- (5) 根據上海房屋土地資源管理局發出的六份商品房預售許可證第(2011) 0000473號、第(2011) 0001269號、第(2012) 0000105號、第(2011) 0000472號、第(2011) 0000190號及第(2011) 0000474號，總建築面積為96,329.54平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (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分已被按揭，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。
- (9) 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
國有土地使用權出讓合同	有
上海國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設工程竣工驗收備案表	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
B2. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 上海 玉蘭花園 • 臻園 未售部分	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 • 臻園的未售部分，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。

(2) 根據日期為二零一二年九月二十四日的國有土地使用權出讓合約第(2012) 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

(3) 根據上海市浦東新區建設和交通委員會於二零一四年十二月二日發出的建設工程竣工驗收備案表第 2014PD0460 號及第 2014PD0461 號，該物業總建築面積 162,914 平方米的建設工程已經完成。

- (4) 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商品房預售許可證第(2014) 0000038、0000039、0000343、0000522及0000523號，該物業總建築面積110,285.14平方米准予預售。
- (5) 據貴集團告知，總建築面積約27,750.77平方米之物業部分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。
- (6) 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。
- (7) 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分已被按揭，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。
- (8) 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 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案表 | 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										
B3. 中國 上海市 普陀區 宜川路新村路 上海香溢花城 一期及二期 未售部分	<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182,758.50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分。</p> <p>該物業包含一期及二期的未售部分，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>24,429.56</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	24,429.56	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	24,429.56												
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14,856,551元。

- (6) 根據於二零零九年十二月二十四日至二零一三年十二月二十六日期間發出的竣工驗收備案表第2009SH0315、2013SH0362及2013SH0364號，該物業總建築面積228,685平方米已經完成。
- (7) 根據營業執照第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。
- (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) 上海昊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) 上海昊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分已被按揭，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
建設工程竣工驗收備案表	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
B4. 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 未售部分	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。 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。 該物業包含玉蘭花園一期與二期的未售部分，總建築面積如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 287,000,000元 (上海融創綠城應佔 85%權益： 人民幣 243,950,000元)
	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	
	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)。		

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平方米之物業部分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分已被按揭，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
B5. 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號樓未售部分	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分，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。	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)
	詳情請參閱下文附註(2)。		

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歸屬予無錫太湖綠城置業有限公司，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)
(2010)017	二零一零年 四月二十六日	商業及住宅	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	商業及住宅	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
(2010)019	二零一零年 四月二十六日	商業及住宅	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。	50,431.60
合計：				<u><u>171,572.20</u></u>

- (2) 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 其他：50年
土地出讓金	:	人民幣1,100,000,000元
地積比率	:	不超過2.2

- (3) 根據於二零一五年十一月二十八日發出的建設工程竣工驗收備案表第(2014)87號，該物業總建築面積33,988平方米的建設工程已經完成。
- (4) 根據於二零一二年十月三十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(2012)105、(2013)100、(2013)041、(2013)068及(2013)116號，該物業總建築面積249,122.56平方米准予預售。
- (5) 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。
- (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分已被按揭，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
建設工程竣工驗收備案表	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
B6. 中國 江蘇省常州市 武進區 武宜路以西 玉蘭廣場一期 未售部分	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413,224.80平方米的三幅土地上。 該物業包含一期未售部分，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 用途	
		建築面積 (平方米)	
		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，為期70年作住宅用途。

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，為期70年作住宅用途。

根據國有土地使用證第(2013)02067號，該物業總地盤面積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，為期70年作住宅用途。

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，為期70年作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局(「甲方」)與科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司(「乙方」)訂立的五份國有土地使用權出讓合同及補充協議，總地盤面積413,224.80平方米的5幅土地已出讓予乙方，詳情如下：

合同編號	土地用途	土地使用期	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
3204832010CR0153	住宅	70年	二零一零年八月十一日	75,880.5	383,196,525
3204832010CR0154	住宅	70年	二零一零年八月十一日	79,088.6	399,397,430
3204832010CR0155	住宅	70年	二零一零年八月十一日	87,022.4	439,463,120
3204832010CR0156	住宅	70年	二零一零年八月十一日	100,547.0	507,898,700
3204832010CR0157	住宅	70年	二零一零年八月十一日	70,686.3	356,965,815
合計				413,224.80	

根據日期為二零一零年十一月二日的5份補充協議，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及二零一三年六月十四日發出的建設用地規劃許可證第320400201150082及320400201350040號，用作發展玉蘭廣場的地盤面積約為166,111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及二零一五年七月三日發出的建設工程規劃許可證第320400201150151及320400201350084號，該物業總建築面積約560,839平方米的建設工程符合城市建設規定並已獲批准。
- (5) 根據常州市武進區住房和城鄉建設局發出的四份建設工程施工許可證第320483201207310101、320483201211060501、320483201307090101及320483201307090201號，該物業總建築面積556,332.01平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 根據常州房屋土地資源管理局於二零一二年十月三十一日至二零一四年十一月二十七日期間發出的商品房預售許可證第(2012)056、098、107號、第(2013)017、041、066、072、073、094號、第(2014)007、123號，該物業總建築面積422,180.27平方米已獲准預售。
- (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二零三零年十月三十一日。
- (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：
- 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；
 - 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分已被按揭，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同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第B II類－ 貴集團將收購的境內目標集團於中國持有的開發中物業

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
B7. 中國 上海 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 貴集團告知，該物業預計於二零一五年竣工。		
	該物業以土地使用權持有，於二零一八年十一月十七日屆滿，用作住宅用途。		

附註：－

- 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平方米的該物業的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，期限於二零一八年十一月十七日屆滿。
- 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

- (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設工程施工許可證第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商品房預售許可證第(2014)0000234、第(2014)0000404、第(2014)0000558號，總建築面積為69,075.22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平方米的部分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分已被按揭，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：

上海市房地產權證	有
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
建設工程施工許可證	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
B8. 中國上海市 虹口區 商丘路387號 上海虹口項目 在建項目	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。 竣工後，該物業將包括總建築面積如下：	於估值日期，該物業正在建設中。	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)
	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	
	據 貴集團告知，該物業預計於二零一六年竣工。		
	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。		

附註：—

- 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，作商業用途於二零一三年九月十二日屆滿，作寫字樓用途於二零一六年九月十二日屆滿。
- 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) 5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

- (3) 根據日期為二零一三年十一月十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十二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設工程施工許可證第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設工程施工許可證第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分已被按揭，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：

上海市房地產權證	有
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
建設工程施工許可證	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
B9. 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：—

- 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創綠城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。
- 根據上海市規劃和土地管理局(「授予人」)及上海融創綠城置業有限公司(「承授人」)於二零一四年五月二十二日訂立的上海國有土地使用權出讓合同補充協議第(2014) 7號，授予人已將該物業的土地使用權出讓予承授人，詳情如下：

地盤面積(平方米)	:	66,169.6
規劃建築面積(平方米)	:	119,105.28
土地用途	:	住宅
土地使用期	:	70年
土地出讓金	:	2,400,000,000
地積比率	:	不超過1.8
- 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
總計			170,430.26	

- (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施工許可證第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) 根據營業執照第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分已被按揭，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：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	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
B10. 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：—

- (1) 根據下列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：二零五一年 十二月二十七日 住宅：二零七一年 十二月二十七日	10,297.00
(2013) 022631	二零一三年 四月十日	商業與住宅	商業：二零五一年 十二月二十七日 住宅：二零七一年 十二月二十七日	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：				75,091.30

- (2) 根據上海保利泓融房地產有限公司(甲方)及上海外高橋保稅區開發股份有限公司(乙方)於二零一二年十一月十六日訂立的土地使用權轉讓合同第2012Z00601號,該地塊總地盤面積75,091.30平方米的土地使用權已訂約出讓予甲方,詳情如下:

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

- (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設工程施工許可證第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167,383.915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商品房預售許可證第(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平方米的一部分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分已被按揭，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：

上海市房地產權證	有
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
建設工程施工許可證	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
B11. 中國 上海市 普陀區 宜川新村路 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182,758.50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：		
	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) 根據四份上海市房地產權證，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>

根據上海房屋土地資源管理局於二零零五年十一月十八日至二零一二年八月七日期間發出的三份國有土地使用證第 2012 012495、2007 038164 及 2005 043775 號，總地盤面積為 58,035 平方米的一幅土地的土地使用權已按教育、綠化及公用設施用途的已分配土地類型歸屬上海昊川置業有限公司。該土地年期並無到期日。

- (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 14,856,551 元。

- (3) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「授予人」)及上海吳川置業有限公司(「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」)與上海吳州置業有限公司(「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，承授人已由上海吳川置業有限公司變更至上海吳州置業有限公司。

- (4) 根據日期為二零零六年七月十九日至二零零七年九月十日的三份政府土地管理文件(2006)25、(2007)117及(2007)135，總地盤面積為58,035.5平方米的三幅土地的土地使用權已按已分配土地類型授予上海吳州置業有限公司(「承授人」)。
- (5) 根據普陀區城市規劃管理局於二零零三年七月八日至二零零八年七月十四日發出的建設用地規劃許可證第(2003) 0021及(2008) 00080715600820號，一幅面積228,240平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 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。
- (7) 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設工程施工許可證第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。
- (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。
- (9) 待建項目於竣工時的市值估計約為人民幣8,875,000,000元。
- (10) 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。

- (11) 根據營業執照第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。
- (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) 上海昊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) 上海昊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分已被按揭，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：
- | | |
|-----------------|---|
| 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 |
| 建設工程施工許可證 | 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
B12. 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	<u>121,240.00</u>

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，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：				<u>180,826.20</u>

- (2) 根據無錫市國土資源局(「甲方」)與無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「乙方」)於二零零七年九月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第2007(41)號及其補充合同，地盤面積562,289.5平方米的物業的土地使用權已出讓予乙方，代價為人民幣548,230,000元。

根據日期為二零零七年九月十六日的補充協議，地盤面積180,826.20平方米的物業的土地使用權已全部轉讓予無錫綠城房地產開發有限公司。

- (3) 根據無錫市規劃局於二零零八年二月三日所出具的建設用地規劃許可證第3202112008B0003號，一幅面積為180,826.20平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第3202112013B0002號，該物業總建築面積121,240平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (5) 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。
- (6) 據 貴集團告知，總建築面積約42,597.36平方米的一部分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。
- (7) 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。
- (8) 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。

- (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分已被按揭，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：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同及補充合同	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	估用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值										
B13. 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><u>326,405.00</u></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	<u>326,405.00</u>	<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	<u>326,405.00</u>												

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
(2010)019	二零一零年 四月二十六日	商業及住宅	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。	50,431.60
合計：				<u>171,572.20</u>

- (2) 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、其他：50年
土地出讓金	:	人民幣1,100,000,000元
地積比率	:	不超過2.2

- (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32021120131300007號、第3202112013B0012號及第3202112013B0013號，該總規劃建築面積為360,393.1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設工程施工許可證第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) 根據於二零一二年十月三十日至二零一三年十一月二十一日期間發出的商品房預售許可證第(2012)105、(2013)100、(2013)041、(2013)068及(2013)116號，總建築面積為249,122.50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151,396.60平方米的一部分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分已被按揭，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：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 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 |
| 建設工程施工許可證 | 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
B14. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 獨墅湖北 高和路南 桃花源 一期與二期 在建項目	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。 該物業包括在建的桃花源一期及二期，且包括別墅。 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。 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。	截至估值日期，該物業正在建設中。	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)

附註：—

- 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，部分該物業總地盤面積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。
- 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
- 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畝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五份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為415,125.44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)
20121782	二零一二年九月十四日	獨墅湖以北，高和路以南	233,214.88
20130209	二零一三年一月三十一日	獨墅湖以北，高和路以南	11,319.84
20131129	二零一三年七月三日	獨墅湖以北，高和路以南	74,760.12
20140942	二零一四年六月三十日	獨墅湖以北，高和路以南	23,837.81
20141431	二零一四年十月十四日	獨墅湖以北，高和路以南	71,992.79
合計：			415,125.40

- (6) 根據蘇州工業園區規劃建設局發出的全部五份建設工程施工許可證，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	高和路，蘇州工業園	73,273.47
320594201307170201	二零一三年七月十七日	蘇州工業園獨墅湖 以北，高和路以南	25,846.16
320594201309120401	二零一三年九月十二日	獨墅湖以北，高和路以南	48,913.96
320594201408130201	二零一四年八月十三日	獨墅湖以北，高和路以南	23,837.81
32059420141170101	二零一四年八月十三日	獨墅湖以北，高和路以南	71,992.79
合計：			243,864.1

- (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平方米的一部分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分已被按揭，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
建設工程施工許可證	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
B15. 中國 江蘇省 武進區 武宜路以西 玉蘭廣場一期至 三期在建部分	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分，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	<u>659,050.81</u>	
	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，作住宅用途，為期70年。

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，作住宅用途，為期70年。

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，作住宅用途，為期70年。

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，作住宅用途，為期70年。

- (2) 根據常州市國土資源局(「甲方」)、科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司(「乙方」)訂立的五份國有土地使用權出讓合同及補充合同，總地盤面積為413,224.80平方米的五幅土地出讓予乙方，詳情如下：

合同編號	土地用途	土地使用期	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
3204832010CR0153	住宅	70年	二零一零年八月十一日	75,880.5	383,196,525
3204832010CR0154	住宅	70年	二零一零年八月十一日	79,088.6	399,397,430
3204832010CR0155	住宅	70年	二零一零年八月十一日	87,022.4	439,463,120
3204832010CR0156	住宅	70年	二零一零年八月十一日	100,547.0	507,898,700
3204832010CR0157	住宅	70年	二零一零年八月十一日	70,686.3	356,965,815
總計				413,224.80	

根據日期為二零一零年十一月二日的5份補充協議，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至二零一三年六月十四日期間發出的建設用地規劃許可證第320400201150082號及第320400201350040號，用作發展玉蘭廣場地盤面積約為166,111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至二零一三年七月三日期間發出的建設工程規劃許可證第320400201150151號及第320400201350084號，該物業總建築面積約560,839平方米的建設工程符合城市建設規定並已獲批准。
- (5) 根據常州市武進區住房和城鄉建設局發出的四份建設工程施工許可證第320483201207310101、320483201211060501、320483201307090101及320483201307090201號，總建築面積556,332.01平方米的物業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於二零一二年十月三十一日至二零一四年十一月二十七日期間發出的商品房預售許可證第(2012) 056、098、107、(2013) 017、041、066、072、073、094、(2014) 007、123號，總建築面積為422,180.27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協議預售，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，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分已被按揭，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：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	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
B16. 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：	209,687.00	
	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) 根據天津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，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國有土地使用權證第(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設工程施工許可證第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分已被按揭，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 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第B III類—貴集團將收購的境內目標集團於中國持作未來開發的物業

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
B17. 中國 上海市 閔行區 梅隴鎮 漕寶路 漕寶路 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	126,100.00	
	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产权證第(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：					64,626.00

- (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180,000,000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分已被按揭，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										
B18. 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	<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。</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>118,973.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>18,648.00</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>51,593.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>189,214.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴集團告知，建議發展的建設工程將於二零一五年開始，建議發展將於二零一八年竣工。</p> <p>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。</p>	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	<p>截至估值日期，該物業為空地。</p>	<p>人民幣 317,000,000元</p> <p>(上海融創綠城應佔 39% 權益： 人民幣 123,630,000元)</p>
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												

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年四月二十六日的國有土地使用權證第(2010) 019號，總地盤面積為50,431.60平方米的物業的土地使用權已授予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。

- (2) 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、其他：50年
土地出讓金	:	人民幣1,100,000,000元
地積比率	:	不超過2.2

- (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分已被按揭，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
B19. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 獨墅湖北 高和路南 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：—

- 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，部分物業總地盤面積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。
- 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
- 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分已被按揭，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	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下的市值
B20. 中國 江蘇省 蘇州市 高新區石山 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) 根據國有土地使用權出讓合同第3205012014CR0172號及其補充合同，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，截至估值日期，蘇州融鼎置業有限公司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) 根據營業執照第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分已被按揭， 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及其補充合同
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
B21. 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)	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四至五期待建項目土地。 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。 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：	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 443,000,000元 (上海融創綠城 應佔 97%權益： 人民幣 429,710,000元)
		概約規劃 建築面積 (平方米)	
	計劃部分		
	高層住宅	391,288.00	
	商業	49,171.00	
	泊車位	120,864.00	
	合計	<u>561,323.00</u>	
	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，作住宅用途，為期70年。

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，部分物業總地盤面積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，作住宅用途，為期70年。

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，作住宅用途，為期70年。

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，作住宅用途，為期70年。

- (2) 根據常州市國土資源局(「甲方」)、科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司(「乙方」)訂立的五份國有土地使用權出讓合同及補充合同，五幅總地盤面積413,224.80平方米的土地出讓予乙方，詳情如下：

合同編號	土地用途	土地使用期	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
3204832010CR0153	住宅	70年	二零一零年八月十一日	75,880.5	383,196,525
3204832010CR0154	住宅	70年	二零一零年八月十一日	79,088.6	399,397,430
3204832010CR0155	住宅	70年	二零一零年八月十一日	87,022.4	439,463,120
3204832010CR0156	住宅	70年	二零一零年八月十一日	100,547.0	507,898,700
3204832010CR0157	住宅	70年	二零一零年八月十一日	70,686.3	356,965,815
總計				413,224.80	

根據日期為二零一零年十一月二日的5份補充協議，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。

據 貴集團告知，截至估值日期，常州綠城置業有限公司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。

- (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分已被按揭，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

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
B22. 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，年期於二零五二年十二月二十五日屆滿，作商業用途。

據 貴公司所告知，上海融創綠江置業有限公司(「境內目標公司2」)持有上海富源濱江開發有限公司47%股份，因此上海富源濱江開發有限公司為境內目標公司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) 根據營業執照，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分已被按揭，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
營業執照	有

估值證書

第C類－ 貴集團將於中國收購的其他物業

第C I類－ 貴集團將於中國收購的其他已竣工待售物業

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
C 1. 中國 上海市 閔行區 中青路1555弄 上海玫瑰園 五至七期及 俱樂部未售部分	上海玫瑰園為大型別墅區。據 貴集團告知，上海玫瑰園具有七期，並建於六幅總地盤面積約803,353平方米的土地上。 據 貴集團告知，上海玫瑰園已竣工，該物業包括五至七期及俱樂部的未售部分。 於二零一二年至二零一四年期間竣工，該物業的總建築面積詳情如下：	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,119,000,000元 (貴集團將收購之 50%應佔權益： 人民幣 559,500,000元)
	用途	概約總 建築面積 (平方米)	
	別墅	11,138	
	俱樂部	6,556	
	總計	17,694	
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途。有關詳情，請參閱下文附註(1)及(2)。		

附註：－

- (1) 根據七份上海市房地產權證，該物業的土地使用權及房地產權已授予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，作住宅用途，詳情如下：

證書編號	發行日期	土地 地盤面積 (平方米)	土地使用期	建築面積 (平方米)
(2014)050628	二零一四年十一月十四日	122,455	於二零七六年二月二十七日屆滿	20,668.69
(2014)013918	二零一四年三月二十八日	141,209	於二零七六年二月二十七日屆滿	37,550.47
(2009)014409	二零零九年三月三十日	317,438	於二零七三年六月二十九日	9,439.52
(2009)083935	二零零九年十二月三十一日	－	二零七三年六月二十九日	38,726.30
(2012)008624	二零一二年三月二十七日	222,251	二零七六年二月二十七日屆滿	46,102.76
(2012)027598	二零一二年八月十六日	－	二零七六年二月二十七日屆滿	10,413.06
(2013)011533	二零一三年三月十一日	－	二零七六年二月二十七日屆滿	11,667.35
總計		803,353		174,568.15

據 貴集團告知，該物業為上述建築面積的未售及預售部分。

- (2) 根據六份國有土地使用權出讓合同及一份補充協議，總地盤面積約為 803,351.80 平方米的六幅土地的土地使用權已出讓予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司作住宅用途，詳情如下：

合同編號	發行日期	土地使用期	土地出讓金	建築面積 (平方米)
(2003)64	二零零三年四月二十二日	70年	34,844,566	309,992.00
(2006)31	二零零六年二月二十八日	70年	836,932	7,445.60
(2008)3	二零零八年三月七日	70年	42,260,000	—
(2006)29	二零零六年二月二十八日	70年	11,892,060	105,796.80
(2006)30	二零零六年二月二十八日	70年	13,089,969	116,453.90
(2006)32	二零零六年二月二十八日	70年	15,872,537	141,208.80
(2006)33	二零零六年二月二十八日	70年	13,764,487	122,454.70
總計：			132,560,551	803,351.80

- (3) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約為 10,649 平方米的一部分受限於多份買賣協議，總代價約為人民幣 863,412,659 元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (4) 根據營業執照，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司於二零零二年六月十九日成立為有限公司，註冊資本為人民幣 196,080,000 元，有效營業期限為二零零二年六月十九日至二零二二年六月十八日。
- (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) 上海綠城森林高爾夫別墅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) 上海綠城森林高爾夫別墅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分已被按揭， 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大多數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
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										
C 2. 中國 上海市 普陀區 宜川新村路 上海香溢花城 一期及二期 未售部分	<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182,758.50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分。</p> <p>該物業包含一期及二期的未售部分，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>24,429.56</td> </tr> <tr> <td>總計</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	24,429.56	總計	50,568.72	<p>截至估值日期，該物業為空置。</p> <p>(貴集團將收購之</p>	<p>人民幣 1,509,000,000元 19.91%應佔權益： 人民幣 300,441,900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	24,429.56												
總計	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) 根據日期為二零零九年十二月二十四日至二零一三年十二月二十六日期間的竣工驗收檢查備案表第2009SH0315、2013SH0362及2013SH0364號，總建築面積為228,685平方米的物業已竣工。
- (4) 根據營業執照第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。
- (5) 據 貴集團告知，總建築面積約12,961.95平方米之物業一部分須受限於多份買賣協議，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。
- (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，該物業的上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 上海昊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期間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) 上海昊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分已被按揭， 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：

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
建築工程竣工驗收備案表	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
C 3. 中國 江蘇省 杭州市 余杭區五常社區 荊長大道南 杭州西溪融莊 一期未售部分	杭州西溪融莊為住宅開發項目，建於總地盤面積約 59,359.70 平方米的土地上。 該物業包括杭州西溪融莊一期的未售部分，總建築面積約為 20,796.34 平方米，詳情如下：	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 426,000,000 元 (貴集團將收購之 25% 應佔權益： 人民幣 106,500,000 元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	別墅	8,445.71	
	聯排別墅	8,883.13	
	地下泊車位	3,467.50	
	總計	20,796.34	
	該物業已獲授土地使用權，於二零八年一月五日屆滿，作住宅用途。		

附註：-

- 根據杭州市人民政府於二零一三年四月十八日所出具的國有土地使用權證第(2013)118-262號，地盤面積約 59,359.7 平方米的物業的土地使用權已歸屬於杭州融創綠城房地產開發有限公司，於二零八年一月五日屆滿，作住宅用途。
- 根據杭州市國土資源局余杭分局(「授予人」)與卓越資產投資控股有限公司(「承授人」)於二零一二年十二月三日訂立的國有土地使用權出讓合同第 3301102012A21093 號，授予人同意向承授人出讓一幅住宅土地的土地使用權，詳情如下：

地點	:	余杭區五常社區荊長大道南
地盤面積	:	59,360 平方米
規劃建築面積	:	77,168 平方米
土地用途	:	住宅
土地使用期	:	70 年
土地出讓金	:	人民幣 621,000,000 元
地積比率	:	不超過 1.3

- 根據杭州市規劃局所出具的建設用地規劃許可證第 201301534001 號，該地盤面積約為 59,360 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) 根據日期為二零一三年五月三十一日的建設工程規劃許可證第201301534020號，該總規劃建築面積為124,530.6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六月十八日的建設工程施工許可證第330125201306180201號，該總規劃建築面積為124,530.60平方米的建設工程符合工程施工規定，准予施工。
- (6) 根據日期為二零一四年十二月二十三日的建設工程竣工驗收備案表第31110020141223102號，該物業總建築面積124,530.6平方米的建設工程已經經過驗收並完成。

據 貴集團告知，該物業包括上文建設工程竣工驗收備案表中所述建築面積的一部分。

- (7) 根據七份預售許可證，該總建築面積76,173.84平方米的物業准予預售，詳情如下：

許可證編號	發行日期	建築面積 (平方米)
(2013)00229	二零一三年十月三十一日	14,658.98
(2013)00215	二零一三年十月十五日	7,320.69
(2013)00206	二零一三年九月三十日	20,258.39
(2014)00018	二零一四年二月二十日	13,187.19
(2013)00255	二零一三年十二月二日	5,099.21
(2013)00213	二零一三年十月十五日	8,606.38
(2014)00059	二零一四年四月二十六日	7,043.00
總計		<u>76,173.84</u>

據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所述的建築面積的一部分。

- (8) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約3,806.73平方米的一部分受限於買賣協議，總代價約為人民幣74,720,000元。吾等已於吾等的估值中計入上述金額。
- (9) 根據營業執照，杭州融創綠城房地產開發有限公司已於二零一二年十二月二十日成立為有限公司，註冊資本為人民幣102,000,000元，有效營業期限為二零一二年十二月二十日至二零四二年十二月十九日。
- (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) 杭州融創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) 杭州融創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分已被按揭，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：

國有土地使用證	有
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
建設工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收備案表	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第C II類— 貴集團將於中國收購的其他開發中物業

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														
C 4. 中國 上海市 普陀區 宜川新村路 在建開發項目 (即香溢 花城三期)	<p>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182,758.50平方米的四幅土地上。</p> <p>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。</p> <p>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：</p>	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 3,515,000,000元</p> <p>(貴集團將收購之 19.91%應佔權益： 人民幣 699,836,500元)</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>酒店式公寓</td> <td>100,082.31</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>29,471.45</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>40,544.73</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>24,448.60</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>60,129.53</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>254,676.62</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (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	總計	<u>254,676.62</u>		
用途	概約建築面積 (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																
總計	<u>254,676.62</u>																
	<p>該物業以土地使用權持有。有關詳情，請參閱下文附註(1)。</p>																

附註：

- (1) 根據四份上海房地產權證，土地使用權(包括總地盤面積約124,723.00平方米)已歸屬於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		地盤面積 (平方米)
				屆滿日	用途	
(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	商務	4,517.00
(2013) 002263	二零一三年 一月二十四日	昊州	普陀區宜川路 45街坊43丘	二零五七年 五月三十日	辦公室	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	客房	11,046.00
總計：						<u>124,723.00</u>

根據上海房屋土地資源管理局於二零零五年十一月十八日至二零一二年八月七日發出的三份國有土地使用權證第2012 012495、2007 038164及2005 043775號，總地盤面積為58,035平方米的一幅土地的土地使用權已按教育、綠化及公用設施用途的已分配土地類型歸屬上海昊川置業有限公司。該土地年期並無到期日。

- (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授予承授人，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) 根據日期為二零零六年七月十九日至二零零七年九月十日的三份政府土地管理文件(2006)25、(2007)117及(2007)135，總地盤面積為58,035.5平方米的三幅土地的土地使用權已按已分配土地類型授予上海昊川置業有限公司(「承授人」)。
- (5) 根據普陀區城市規劃管理局於二零零三年七月八日至二零零八年七月十四日發出的建設用地規劃許可證第(2003) 0021及(2008) 00080715600820號，一幅面積228,240平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 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。
- (7) 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設工程施工許可證第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。
- (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。
- (9) 待建項目於竣工時的市值估計約為人民幣8,875,000,000元。
- (10) 根據營業執照第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。
- (11) 根據營業執照第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。

- (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分已被按揭，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
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第C III類— 貴集團將於中國收購作未來開發的其他物業

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														
C 5. 中國 天津市 河西區 林海路 西梅林路東 擬開發項目 (即天津全運村 項目)開發地盤	<p>在完全竣工後，天津全運村項目為大型住宅發展項目，並建於總地盤面積約321,418.6平方米的兩幅土地上。</p> <p>該物業包括整個天津綠城全運村項目，有八個部分。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的規劃建築面積約為872,553.76平方米，詳情如下：</p>	<p>截至估值日期，該物業為土地。</p>	<p>人民幣 3,460,000,000元</p> <p>(貴集團將收購之 39.20%應佔權益： 人民幣 1,356,320,000元)</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>地上住宅</td> <td>540,622.00</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>1,121.52</td> </tr> <tr> <td>洋房</td> <td>109,008.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>23,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下泊車位</td> <td>198,802.24</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>872,553.76</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上住宅	540,622.00	別墅	1,121.52	洋房	109,008.00	零售	23,000.00	地下泊車位	198,802.24	總計	<u>872,553.76</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																
地上住宅	540,622.00																
別墅	1,121.52																
洋房	109,008.00																
零售	23,000.00																
地下泊車位	198,802.24																
總計	<u>872,553.76</u>																
	<p>據 貴集團告知，該物業將於二零一五年開始施工及將於二零一七年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已獲批用於住宅、零售及教育用途。</p> <p>有關詳情，請參閱下文附註(1)。</p>																

附註：

- (1) 根據下文列出的兩份國有土地使用權出讓合同，該等總地盤面積為309,303.70平方米的地塊的土地使用權已授予天津綠城全運村建設開發有限公司，相關詳情如下：

地塊編號	發出日期	土地使用期	土地出讓金	地盤面積 (平方米)
2014-146	二零一四年十二月十六日	住宅70年 零售40年 教育50年	3,730,000,000	181,843.50
2014-147	二零一四年十二月十六日	住宅70年 零售40年	2,820,000,000	127,460.20
總計：			6,550,000,000	309,303.70

根據國有土地使用權出讓合同，第2014-147號出讓土地總地盤面積約為139,575.1平方米。該土地大部分(地盤面積約127,460.2平方米)已於上述合同中出讓。該土地其餘部分(地盤面積約12,114.9平方米)將透過後續補充協議出讓予同一承授人。

據 貴集團告知，截至估值日期，天津綠城全運村建設開發有限公司並無支付該物業餘下土地出讓金人民幣3,275,000,000元。吾等在估值中已計及此金額。

- (2) 根據日期為二零一四年十二月二十九日的營業執照，天津綠城全運村建設開發有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期限為二零一四年十一月二十七日至二零三四年十一月二十六日。
- (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) 天津綠城全運村建設開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 天津綠城全運村建設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
 - (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。
- (4) 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
營業執照	有

估值證書

第D類－ 貴集團將出售的境內目標集團於中國持有的物業

第D1類－ 貴集團將出售的境內目標集團於中國持有的已竣工待售物業

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
D 1. 中國 上海市 黃浦區 中山南路 566弄 上海黃浦灣一期 1及2號樓 未售部分	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。 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。	截至估值日期，該物業為空地。	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發出的日期為二零零四年九月十四日至二零一四年九月二十三日期間的三份上海市房地產權證第(2004)008055、(2012)001292及(2014)002742號，該物業總地盤面積57,414.2平方米的土地使用權已歸屬於上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，於二零七四年八月二十三日及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(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 48號，總地盤面積約為8,344平方米的部分物業的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣7,810,000元。

根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 49號，總地盤面積約為10,364平方米的物業部分的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣9,670,000元。

- 根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號,總地盤面積約為47,050平方米的部分物業的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途,期限為70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同第(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元的額外土地出讓金。
- (4) 根據上海市規劃局於二零零四年七月二日至二零零四年八月十六日期間發出的三份建設用地規劃許可證第(2004) 008、(2004) 0111及(2004) 0144號,面積為82,064平方米的一幅土地的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據日期為二零一一年十月十二日至二零一二年四月二十五日期間的兩份建設工程竣工規劃驗收合格證第2012HP0119及2012HP0059號,總建築面積約81,079平方米的董家渡區第11段舊區重建項目已竣工。
- (6) 根據上海房屋土地資源管理局於二零零九年八月七日至二零一四年八月十五日期間發出的商品房預售許可證第(2009) 00000559、(2010) 0000013及(2014) 0000401號,總建築面積為103,547.72平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (7) 據 貴集團告知,建築面積約1,924.14平方米的部分物業已簽訂總代價為人民幣217,570,007元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (8) 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。
- (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第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分已被按揭, 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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第D 2類－ 貴集團將出售的境內目標集團於中國持有的開發中物業

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								
D 2. 中國 上海市 黃浦區 董家渡街道 620街坊 1/1 丘 在建開發項目 (即上海黃浦灣 二至四期)	<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>該物業包含在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>	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										
	<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>										

附註：－

- 根據上海房屋土地資源管理局發出的日期為二零零四年九月十四日至二零一四年九月二十三日期間的三份上海市房地產權證第(2004)008055、(2012)001292及(2014)002742號，該物業總地盤面積57,414.2平方米的土地使用權已歸屬於上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，於二零七四年八月二十三日及二零七四年八月三十日屆滿。
- 根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 48號，總地盤面積約為8,344平方米的部分物業的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣7,810,000元。

根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 49號,總地盤面積約為10,364平方米的物業部分的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途,期限為70年,代價為人民幣9,670,000元。

根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號,總地盤面積約為47,050平方米的物業部分的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途,期限為70年,代價為人民幣44,410,000元。

- (3) 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。
- (4) 根據上海市規劃局於二零零四年七月二日至二零零四年八月十六日發出的三份建設用地規劃許可證第(2004)008、(2004)0111及(2004) 0144號,面積為82,064平方米的一幅土地的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據五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
(2013)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
(2008)24	二零零八年 八月五日	第1號、2號樓	60,254.39
(2008)01080110F00103	二零零七年 十二月二十四日	第1期地庫	21,116.74
總計:			237,417.3

- (6) 根據上海市建設委員會於二零零七年六月十五日至二零一四年九月二十九日期間發出的六份建設工程施工許可證第050/HP0009D01至D06號,總建築面積為235,113.6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平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (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平方米之物業一部分已根據多份買賣協議預售，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第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分已被按揭， 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及補充文件	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第D3類－ 貴集團將出售的境內目標集團於中國持作未來開發的物業

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								
D 3. 中國 上海市 黃浦區 董家渡街道 620街坊 1/1 丘 擬開發項目 (即上海黃浦灣 五期及六期) 開發地盤	<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，於二零一四年九月十四日屆滿，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) 根據上海房屋土地資源管理局發出的日期為二零零四年九月十四日至二零一四年九月二十三日期間的三份上海市房地產權證第(2004)008055、(2012)001292及(2014)002742號，該物業總地盤面積57,414.2平方米的土地使用權已歸屬於上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，於二零一四年八月二十三日及二零一四年八月三十日屆滿。

- (2) 根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 48號，總地盤面積約為8,344平方米的部分物業的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣7,810,000元。

根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 49號，總地盤面積約為10,364平方米的物業部分的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣9,670,000元。

根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於二零零四年八月二十四日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號，總地盤面積約為47,050平方米的物業部分的土地使用權已出讓予乙方作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣44,410,000元。

據 貴集團告知，截至估值日期，上海華浙外灘置業有限公司並無支付該物業餘下土地出讓金人民幣2,319,276,000元。吾等在估值中已計及此金額。

- (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八月十六日發出的建設用地規劃許可證第(2004) 0111、(2004) 008及(2004) 0144號，總地盤面積約為82,064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：
- (i) 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；
 - (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，並已就建議發展的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 上海華浙外灘置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售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分已被按揭， 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

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上海華浙外灘、上海綠城森林高爾夫、杭州融創綠城、天津全運村項目公司、上海融創綠城及Sunac Greentown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九。上海華浙外灘、上海綠城森林高爾夫、杭州融創綠城、天津全運村項目公司、上海融創綠城及Sunac Greentown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：

(a) 上海華浙外灘

	人民幣千元
上海華浙外灘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	6,736,451
－持作銷售的竣工物業	103,123
	<u>6,839,574</u>
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	108,875
－向第三方交付持作銷售物業	—
上海華浙外灘物業權益於二零一五年三月三十一日的估值盈餘	<u>3,935,551</u>
於本通函附錄九估值報告「第D類小計」披露上海華浙外灘物業權益於二零一五年三月三十一日的估值	<u><u>10,884,000</u></u>

(b) 上海綠城森林高爾夫

	人民幣千元
附錄二所載會計師報告呈列的上海綠城森林高爾夫物業權益於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值	
－持作銷售的竣工物業	382,009
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	—
－向第三方交付持作銷售物業	—
上海綠城森林高爾夫物業權益於二零一五年三月三十一日的估值盈餘	<u>736,991</u>
於本通函附錄九估值報告「第C1類」披露上海綠城森林高爾夫物業權益於二零一五年三月三十一日的估值	<u><u>1,119,000</u></u>

(c) 杭州融創綠城

人民幣千元

附錄三所載會計師報告呈列的杭州融創綠城物業權益

於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值

— 持作銷售的竣工物業	391,286
-------------	---------

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	—
------	---

— 向第三方交付持作銷售物業	(50,525)
----------------	----------

杭州融創綠城物業權益於二零一五年三月三十一日的估值盈餘	<u>85,239</u>
-----------------------------	---------------

於本通函附錄九估值報告「第 C3 類」披露杭州融創綠城物業權益

於二零一五年三月三十一日的估值	<u><u>426,000</u></u>
-----------------	-----------------------

(d) 天津全運村項目公司

人民幣千元

附錄四所載會計師報告呈列的天津全運村項目公司物業權益

於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值

— 收購土地使用權預付款	2,050,000
--------------	-----------

— 開發中物業	<u>8,242</u>
---------	--------------

2,058,242

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	1,404,490
------	-----------

— 向第三方交付持作銷售物業	—
----------------	---

天津全運村項目公司物業權益於二零一五年三月三十一日的估值盈餘	<u>(2,732)</u>
--------------------------------	----------------

於本通函附錄九估值報告「第 C5 類」披露天津全運村項目公司物業權益

於二零一五年三月三十一日的估值	<u><u>3,460,000</u></u>
-----------------	-------------------------

(e) 上海融創綠城

人民幣千元

附錄五所載會計師報告呈列的上海融創綠城物業權益

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	1,014,551

11,265,192

減：

上海華浙外灘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	(6,736,451)
— 持作銷售的竣工物業	(103,123)

(6,839,574)

上海融創綠城物業權益(扣除上海華浙外灘所持有部分)

於二零一四年十二月三十一日的賬面淨值

— 發展中物業	3,514,190
— 持作銷售的竣工物業	911,428

4,425,618

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	283,022
— 向第三方交付持作銷售物業	(88,071)

上海融創綠城物業權益(扣除上海華浙外灘所持有部分)

於二零一五年三月三十一日的估值盈餘	(818,569)
-------------------	-----------

於本通函附錄九估值報告「B2、B3、B5、B7、B8、B9、B10、B11、B13、B14、
B17、B18、B19、B20及B22」披露上海融創綠城的合營企業及聯營公司
所持有的物業權益估值

27,317,000

於本通函附錄九估值報告「第BI至BIII類小計」披露上海融創綠城物業權益
(扣除上海華浙外灘所持有部分)於二零一五年三月三十一日的估值

31,119,000

(f) Sunac Greentown

人民幣千元

附錄六所載會計師報告呈列的 Sunac Greentown 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)

Sunac Greentown 物業權益於二零一五年三月三十一日的估值盈餘

1,315,214

於本通函附錄九估值報告「第 A I 及 A II 類小計」披露 Sunac Greentown 物業權益

於二零一五年三月三十一日的估值

12,464,000

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	權益性質	有關公司 (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(即本公司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) 日期為二零一五年六月十六日的終止協議以終止上海榮灣收購協議、上海青灣收購協議及上海贏灣及誠灣收購協議(定義見下文，統稱「收購協議」)，以上協議由收購協議各訂約方所訂立；
- (b) 日期為二零一五年五月二十六日的終止協議以終止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(「賣方」)、易勝控股有限公司、郭俊偉先生、郭英智先生、郭英成先生與本公司訂立的股份購買協議(「股份購買協議」)，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；
- (c) 框架協議及相關協議；
- (d) 本公司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、深圳仲山興業貿易有限公司、深圳華順數碼科技有限公司及深圳深國投房地產開發有限公司(作為賣方)於二零一五年二月十六日訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹的股權及債務。收購北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投房地產12.5%、5%、12.5%及7.855%股權應付總代價分別為人民幣437,500,000元、人民幣175,000元、人民幣437,500,000元及人民幣274,925,000元；

- (e) 股份購買協議(經不時補充)；
- (f) 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」)訂立收購協議，內容有關收購上海青灣100%股權及債務，總代價為人民幣1,166,750,000元(「上海青灣收購協議」)；
- (g) 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」)訂立收購協議，內容有關收購上海榮灣股權及債務，總代價為人民幣609,630,000元(「上海榮灣收購協議」)；
- (h) 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」)訂立收購協議，內容有關收購上海贏灣及上海誠灣51%股權及債務，總代價為人民幣589,560,000元(「上海贏灣及誠灣收購協議」)；
- (i) 於二零一四年十二月三十日，Lead Sunny(作為買方)與融創綠城(作為賣方)及本公司(作為買方的擔保人)訂立股份買賣協議(「股份買賣協議」)，內容有關融創綠城收購優勢有限公司全部已發行股本(「境外交易」)；
- (j) 於二零一四年十二月三十日，本公司、融創綠城與Lead Sunny以綠城中國為受益人訂立的彌償及承諾契據，內容有關本公司、融創綠城及Lead Sunny促使償還由(其中包括)融創綠城(作為借款人)與中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理)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(「現有定期融資」)下未償還金額及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；

- (k) 天津融創奧城(作為買方)與上海融創綠城(作為賣方)於二零一四年十二月三十日訂立的框架協議(「股權買賣框架協議」)，內容有關買賣15家境內目標公司(定義見本公司於二零一四年十二月三十一日刊發的公告)全部或若干股權；
- (l) 天津融創奧城與上海融創綠城於二零一四年十二月三十日訂立的框架協議(「債務承諾框架協議」)，內容有關境外目標公司向上海融創綠城轉讓結欠若干債務；
- (m) 於二零一四年十二月二日，本公司、附屬公司擔保人與附屬公司擔保人質押人、滙豐、花旗集團、瑞信、工銀國際及摩根士丹利訂立的購買協議，內容有關發行於二零一九年到期的400百萬美元的8.75%優先票據；
- (n) 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(作為買方)與上海申江兩岸開發建設投資(集團)有限公司(作為賣方)訂立股權轉讓協議。據此，買方已同意收購上海富源濱江開發有限公司47%的股權，總代價為人民幣1,574,986,146.76元，其中包括(i)上海富源濱江47%股權轉讓價款人民幣977,374,550.83元；及(ii)上海申江兩岸對上海富源濱江的債權人民幣597,611,595.93元；
- (o) 於二零一四年六月九日，本公司(作為借款人)及其附屬公司(作為擔保人)與(其中包括)中國銀行股份有限公司澳門分行、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司(作為貸款人，統稱「貸款人」)，且中國銀行股份有限公司澳門分行作為融資代理人(「融資代理人」)訂立一份融資協議(「融資協議」)，據此，貸款人向本公司授出合共約260百萬美元的定期貸款融資(在任何銀行根據融資協議條款加入融資協議的前提下，總金額將增至不超過350百萬美元)，自融資協議日期起為期三年，本公司可酌情決定用作一般企業用途；
- (p) 日期為二零一四年十二月十八日的終止協議已經由Lead Sunny Investments Limited、Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited以及有關訂約方各自的擔保人訂立，據此，各方同意終止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)以及買方及賣方各自的擔保人訂立的買賣協議(據此買方同意收購綠城中國股本中524,851,793股股份)及上述日期為二零一四年五月二十二日的買賣協議；

- (q) 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，而浙江香溢同意出售上海吳川置業有限公司(「吳川置業」) 11.18% 股權，總代價為人民幣 51.5 百萬元；向浙江香溢及浙江煙草投資管理有限責任公司償還向吳川置業提供的股東貸款人民幣 1,717,502,532.7 元；
- (r) 於二零一三年十二月二十五日，深圳市通盛股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「通盛投資」)、北京融創恒基地產有限公司(「融創恒基」，本公司的全資附屬公司)與北京融創恒裕地產開發有限公司(「融創恒裕」)訂立股權合作協議，內容有關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；
- (s) 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，據此融創置地同意收購，而大業信託同意出售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)的 49.5586% 股權及該等股權產生的所有權利及權益，現金代價為人民幣 919,608,748.13 元；
- (t) 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訂立合作協議，據此雙方均同意共同委任天津融創泓潤置業有限公司(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的公開競拍。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；
- (u) 於二零一三年八月三十一日，上海融創綠城與浙江康恒房地產開發有限公司訂立股權轉讓協議。據此上海融創綠城同意收購，而浙江康恒同意出售其持有的吳川置業有限公司 49% 的股權及債務，總代價為人民幣 507.4 百萬元，其中包括 (i) 股權轉讓代價為人民幣 225.4 百萬元；及 (ii) 浙江康恒於二零一三年八月三十一日之前向浙江康恒提供的股東借款人民幣 282 百萬元；

- (v) 於二零一三年八月六日，天津融創奧城投資有限公司(「融創奧城」)與(i)利茲控股集團杭州實業有限公司(「利茲控股」)；(ii)郭相樁先生(「郭先生」)訂立股權轉讓協議；及(iii)與利茲控股、郭先生及杭州國融置地有限公司(「杭州國融」)訂立債權轉讓協議，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的51%股權及債權。融創奧城就此次收購應付利茲控股的總代價為人民幣434,471,252.44元；及(ii)郭先生持有杭州國融的9%股權及債權。融創奧城就此次收購應付郭先生的總代價為人民幣73,346,971.81元；及
- (w) 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，據此融創鼎晟同意收購，而政琳投資及周先生同意出售其持有的天津融政投資有限公司全部股權及債權，現金代價為人民幣1,148,467,866.6元。

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融創中國主席的助理，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。(待更新)

- 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)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) 框架協議；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 本通函附錄二載列的羅兵咸永道會計師事務所就上海綠城森林高爾夫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就杭州融創綠城的財務資料刊發的會計師報告；
- (g) 本通函附錄三載列的羅兵咸永道會計師事務所就天津全運村項目公司的財務資料刊發的會計師報告；
- (h) 本通函附錄四載列的羅兵咸永道會計師事務所就上海融創綠城的財務資料刊發的會計師報告；
- (i) 本通函附錄五載列的羅兵咸永道會計師事務所就融創綠城的財務資料刊發的會計師報告；
- (j) 本通函附錄八載列的戴德梁行有限公司刊發的估值報告；
- (k) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (l) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (m) 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」)謹訂於二零一五年七月十五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)本公司與綠城中國控股有限公司之間訂立的日期為二零一五年五月十五日的框架協議(「**框架協議**」，其副本標有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別)、相關文件及據此擬進行的所有交易(「**該等交易**」)；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、事項及事宜，以使有關該等交易的一切事項生效及實施及／或完成所有事項，及豁免遵守框架協議任何條款或對框架協議的任何條款及相關文件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，二零一五年六月二十八日

股東特別大會通告

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

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。
- (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17樓1712-1716室，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七月十日(星期五)至二零一五年七月十五日(星期三)(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七月九日(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室。
- (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。