

---

## 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隨附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)

**主 要 交 易**  
**進 一 步 收 購 上 海 楓 丹 麗 舍 房 地 產 開 發 有 限 公 司**  
**的 37.855% 股 權 及 債 權**

---

董事會函件載於本通函第5至15頁。

本公司謹訂於二零一六年五月二十六日(星期四)上午十點整假座中國上海市仙霞路319號遠東國際廣場A棟16F會議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-3頁。隨附於股東特別大會上供股東使用的代表委任表格。有關代表委任表格亦會在香港聯合交易所有限公司的網站([www.hkexnews.hk](http://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。

二零一六年五月五日

---

## 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－上海楓丹的會計師報告 .....	II-1
附錄三－上海華楓的會計師報告 .....	III-1
附錄四－上海楓丹管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五－上海華楓管理層討論及分析 .....	V-1
附錄六－本集團的未經審核備考財務資料 .....	VI-1
附錄七－估值報告 .....	VII-1
附錄八－物業估值對賬 .....	VIII-1
附錄九－一般資料 .....	IX-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：

「收購事項」	指	股權轉讓協議項下擬進行的收購事項
「公告」	指	本公司日期為二零一六年一月十五日的公告
「北京楓丹」	指	北京楓丹投資管理有限公司，一家在中國成立的有限公司
「北京楓丹股權轉讓協議」	指	上海融創睿豐與北京楓丹就收購上海楓丹12.5%股權訂立的日期為二零一六年一月十五日的股權轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：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
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一六年五月二十六日(星期四)上午十點整假座中國上海市仙霞路319號遠東國際廣場A棟16F會議廳舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及收購事項
「股權轉讓協議」	指	上海融創睿豐與各賣方就收購上海楓丹合共37.855%股權而分別訂立的日期為二零一六年一月十五日的四份股權轉讓協議，即北京楓丹股權轉讓協議、深圳仲山股權轉讓協議、深圳華順股權轉讓協議及深圳深國投房地產股權轉讓協議
「第一次收購事項」	指	上海融創睿豐根據日期為二零一五年二月十六日的股權轉讓協議收購上海楓丹合共37.855%股權的事項，其詳情載於本公司日期為二零一五年二月十七日的公告

---

## 釋 義

---

「第四次收購事項」	指	上海融創睿豐根據日期為二零一六年一月四日的收購協議收購上海華楓9.4%間接權益的事項，其詳情載於本公司日期為二零一六年一月四日的公告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一六年四月二十八日，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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前收購事項」	指	第一次收購事項、第二次收購事項、第三次收購事項及第四次收購事項
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二次收購事項」	指	上海融創睿豐根據日期為二零一五年八月二十六日的股權轉讓協議收購上海楓丹合共24.29%股權的事項，其詳情載於本公司日期為二零一五年八月二十六日的公告
「上海楓丹」	指	上海楓丹麗舍房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司
「上海華楓」	指	上海華楓房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，由上海楓丹及上海華夏分別擁有50%權益
「上海華夏」	指	上海華夏文化旅遊區開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，由上海領悟及上海浦東發展分別擁有35%及65%
「上海領悟」	指	上海領悟投資管理有限公司，一家在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司

## 釋 義

「上海融創睿豐」	指	上海融創睿豐投資有限公司，一家在中國成立的公 司，為本公司間接全資附屬公司
「上海浦東發展」	指	上海浦東發展(集團)有限公司，一家在中國成立的有 限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「深圳華順」	指	深圳市華順數碼科技有限公司，一家在中國成立的有 限公司
「深圳華順股權轉讓協議」	指	上海融創睿豐與深圳華順就收購上海楓丹12.5%股權 訂立的日期為二零一六年一月十五日的股權轉讓協議
「深圳仲山」	指	深圳市仲山興業貿易有限公司，一家在中國成立的有 限公司
「深圳仲山股權轉讓協議」	指	上海融創睿豐與深圳仲山就收購上海楓丹5%股權訂立 的日期為二零一六年一月十五日的股權轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深圳深國投房地產」	指	深圳深國投房地產開發有限公司，一家在中國成立的 有限公司
「深圳深國投房地產 股權轉讓協議」	指	上海融創睿豐與深圳深國投房地產就收購上海楓丹 7.855%股權訂立的日期為二零一六年一月十五日的股 權轉讓協議
「第三次收購事項」	指	上海融創房地產根據日期為二零一五年十月二十九日 的股權轉讓協議收購上海領悟全部股權及債務的事 項，其詳情載於本公司日期為二零一五年十月二十九 日的公告

---

## 釋 義

---

「賣方」	指	北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投房地產
「%」	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)  
汪孟德先生(行政總裁)  
李紹忠先生  
遲迅先生  
商羽先生  
荊宏先生

非執行董事：

竺稼先生

獨立非執行董事：

潘昭國先生  
李勤先生  
馬立山先生  
謝志偉先生

註冊辦事處：

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

總部：

中國  
天津南開區  
賓水西道  
奧城商業廣場  
C7大廈10樓  
郵編：300381

香港主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場二座36樓

敬啟者：

**主 要 交 易**  
**進 一 步 收 購 上 海 楓 丹 麗 舍 房 地 產 開 發 有 限 公 司**  
**的 37.855% 股 權 及 債 權**

緒 言

茲提述與(其中包括)股權轉讓協議及據此擬進行的收購事項有關的公告。

---

## 董 事 會 函 件

---

本公司公佈，於二零一六年一月十五日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐與各賣方分別訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹合共37.855%股權及債權，總代價合計為人民幣1,324,925,000元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議及收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)上海楓丹及上海華楓的會計師報告；(iv)上海楓丹及上海華楓管理層討論及分析；(v)本集團的未經審核備考財務資料；(vi)上市規則所規定的估值報告；及(vii)上市規則規定的其他資料。

### 股權轉讓協議

#### (1) 北京楓丹股權轉讓協議

日期：二零一六年一月十五日  
買方：上海融創睿豐  
賣方：北京楓丹  
資產：(1) 上海楓丹12.5%的股權；及  
(2) 上海楓丹欠付北京楓丹的未償還股東借款  
代價：人民幣437,500,000元

#### (2) 深圳仲山股權轉讓協議

日期：二零一六年一月十五日  
買方：上海融創睿豐  
賣方：深圳仲山  
資產：(1) 上海楓丹5%股權；及  
(2) 上海楓丹欠付深圳仲山的未償還股東貸款  
代價：人民幣175,000,000元



(3) 深圳華順股權轉讓協議

日期： 二零一六年一月十五日  
買方： 上海融創睿豐  
賣方： 深圳華順  
資產： (1) 上海楓丹12.5%股權；及  
(2) 上海楓丹欠付深圳華順的未償還股東貸款  
代價： 人民幣437,500,000元

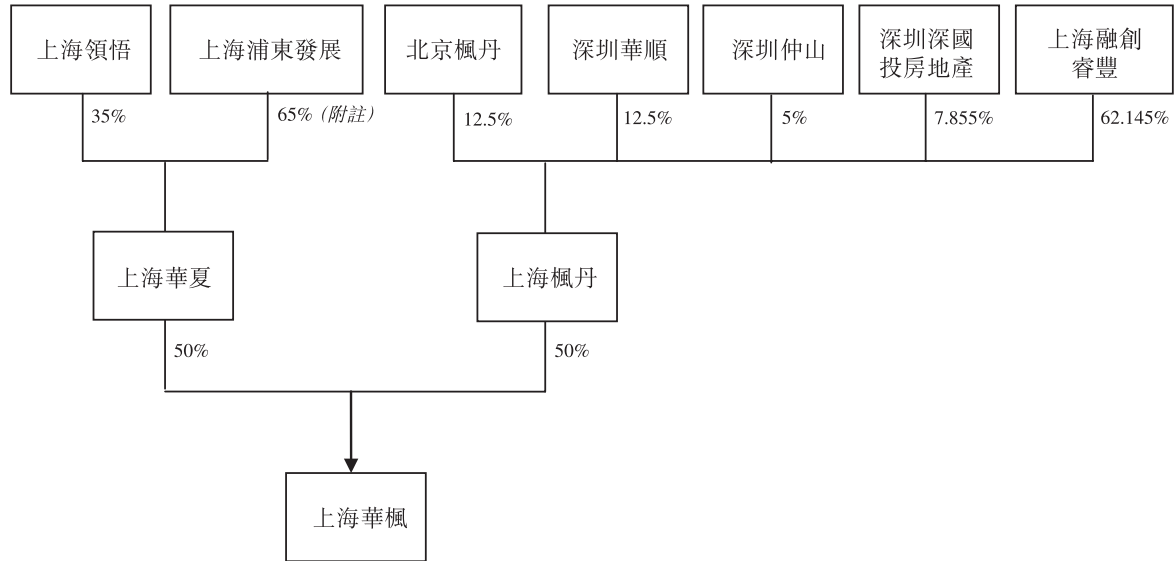
(4) 深圳深國投房地產股權轉讓協議

日期： 二零一六年一月十五日  
買方： 上海融創睿豐  
賣方： 深圳深國投房地產  
資產： (1) 上海楓丹7.855%股權；及  
(2) 上海楓丹欠付深圳深國投房地產的未償還股東貸款  
代價： 人民幣274,925,000元

於最後實際可行日期，上海楓丹的股權由上海融創睿豐持有62.145%，由賣方合共持有37.855%，當中北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投房地產各自分別持有12.5%、5%、12.5%及7.855%股權。

## 董事會函件

下圖顯示截至最後實際可行日期及在收購事項完成前於上海楓丹及上海華楓的股權：



附註：其中，於上海華楓的9.4%間接股權由上海浦東發展代上海融創睿豐持有。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

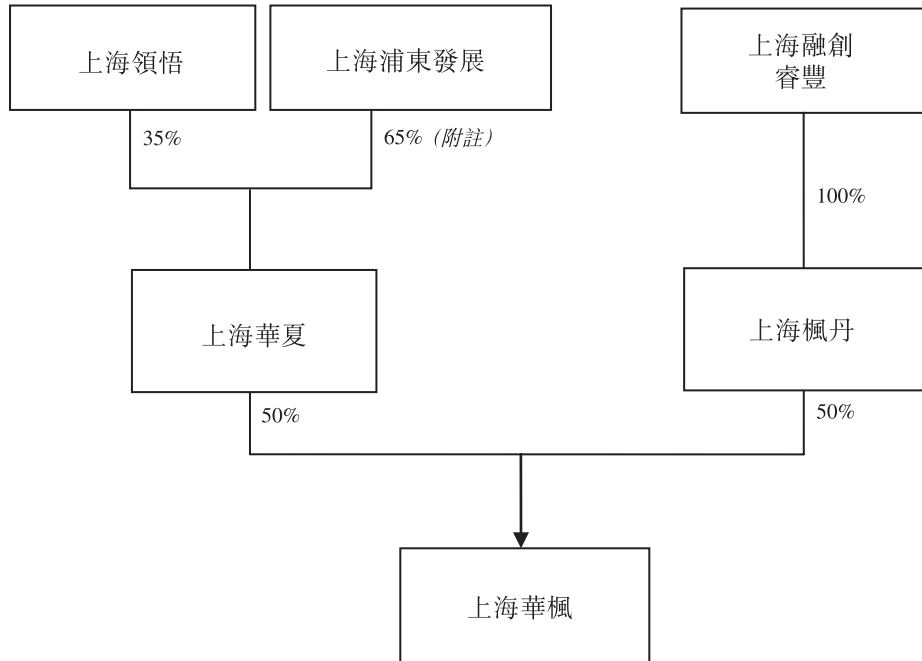
### 將予收購的資產

根據股權轉讓協議，上海融創睿豐已同意購買而賣方已同意出售其持有上海楓丹合共37.855%的股權及債權，其中北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投房地產同意分別出售上海楓丹的12.5%、5%、12.5%及7.855%股權及債權。

於收購事項完成後，本公司將間接擁有上海楓丹全部股權，並將通過上海楓丹間接擁有上海華楓50%的股權。此外，於收購事項完成後，本公司於上海華楓的間接權益將由57.9725%增至76.9%。

## 董事會函件

下圖顯示緊隨收購事項完成後於上海楓丹及上海華楓的股權：



附註：其中，於上海華楓的9.4%間接股權由上海浦東發展代上海融創睿豐持有。

### 代價

收購事項應付總代價合共為人民幣1,324,925,000元，其中(i)股權代價人民幣1,173,957,706元；及(ii)上海楓丹欠付各賣方的未償還股東借款代價人民幣150,967,294元。總代價包括：

- 1) 收購北京楓丹所持上海楓丹12.5%股權及債權的代價為人民幣437,500,000元，包括(i)股權代價人民幣390,825,000元；及(ii)上海楓丹欠付北京楓丹的未償還股東貸款人民幣46,675,000元；
- 2) 收購深圳仲山所持上海楓丹5%股權及債權的代價為人民幣175,000,000元，包括(i)股權代價人民幣158,900,000元；及(ii)上海楓丹欠付深圳仲山的未償還股東貸款人民幣16,100,000元；
- 3) 收購深圳華順所持上海楓丹12.5%股權及債權的代價為人民幣437,500,000元，包括(i)股權代價人民幣389,200,000元；及(ii)上海楓丹欠付深圳華順的未償還股東貸款人民幣48,300,000元；

- 4) 收購深圳深國投房地產所持上海楓丹7.855%股權及債權的代價為人民幣274,925,000元，包括(i)股權代價人民幣235,032,705.7元；及(ii)上海楓丹欠付深圳深國投房地產的未償還股東貸款人民幣39,892,294.3元。

上海融創睿豐將於訂立各股權轉讓協議起240日內向各賣方分別支付全部代價。

股權轉讓協議的條款並未約定訂約方可延長代價款項到期日。截至最後實際可行日期，預期上海融創睿豐將能於二零一六年九月十一日或以前清償代價。倘若上海融創睿豐未能於二零一六年九月十一日或以前清償代價，訂約方將友善協商解決清償安排。倘股權轉讓協議需作任何修訂，本公司將遵守上市規則規定。

上海融創睿豐就收購事項應付賣方的代價將以本集團內部資源撥付。

### 代價基準

收購事項的代價乃經股權轉讓協議的訂約方參考(i)上海浦東東郊地塊的市場價值、(ii)上海楓丹欠付各賣方的未償還股東貸款金額、(iii)上海楓丹及上海華楓的其他資產及負債(包括應付稅項)，及(iv)尚未清償的應付拆遷、重置、補償及土地平整工程成本金額，經公平磋商後釐定。因此，董事認為，收購事項的代價屬公平合理。

### 完成收購事項

收購事項於股權轉讓協議及其項下收購事項經由股東特別大會批准後，及上海融創睿豐於二零一六年九月十一日(訂立股權轉讓協議後的240天)或以前向賣方悉數支付全部代價後盡快完成。

### 有關上海楓丹的資料

上海楓丹為一家於中國成立的公司，在中國主要從事物業開發及投資。其持有上海華楓50%的股權，上海華楓的其他50%股權由上海華夏擁有。上海華楓主要從事上海浦東東郊地塊的開發。

## 董 事 會 函 件

上海楓丹於二零一五年十二月三十一日的經審核資產淨值約為負人民幣58,273,000元，截至二零一四年及二零一五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 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣)
除稅前純利	(4,789,000)	(4,267,000)
除稅後純利	(4,789,000)	(4,267,000)

於最後實際可行日期，上海融創睿豐擁有上海楓丹62.145%股權。於收購事項完成後，上海融創睿豐將擁有上海楓丹全部股權，而上海楓丹將成為本公司全資附屬公司，其財務業績將繼續被綜合入賬至本集團的財務業績。此外，於收購事項完成後，本公司於上海華楓的間接權益股權將由57.9725%增至76.9%，包括(i)本公司透過上海楓丹間接持有上海華楓的50%權益，(ii)透過本公司全資附屬公司上海領悟於上海華夏的35%權益間接持有上海華楓的17.5%權益及(iii)上海浦東發展代上海融創睿豐持有的上海華楓9.4%間接權益。

### 有關上海浦東東郊地塊的資料

單位：平方米						
項目名稱	產品類型	預計佔地面積	預計總建築面積	預計可售面積	已售面積	預計未售面積
上海浦東東郊地塊	住宅、商業	608,512	1,183,640	1,075,033	0	1,075,033

附註：相關數據以中國政府部門所批准的證書為準。

截至最後實際可行日期，上海浦東東郊地塊的土地使用權實質上由上海華楓實益擁有，但目前仍登記在上海華夏名下。

根據上海華夏與上海楓丹訂立日期為二零一二年十一月二十七日的協議，上海華夏及上海楓丹各均享有上海浦東東郊地塊的50%權益。根據由上海華夏、上海楓丹與上海華楓訂立日期為二零一四年五月二十八日的協議，以及由上海仲裁委員會於二零一四年十一月

二十七日頒佈的仲裁決議案，上海華夏須將上海浦東東郊地塊的法定所有權登記至上海華楓名下。目前預期由二零一六年六月起上海華夏將開始分批將上海浦東東郊地塊登記至上海華楓名下。

#### 上海浦東東郊地塊的現況及開發計劃

於最後實際可行日期，上海浦東東郊地塊正在進行拆遷工作，尚未開始土地上的物業開發。土地的拆遷、安置、補償及土地平整工程(「開發前工程」)的總成本估計將約為人民幣2,148百萬元，預計其中約人民幣1,500百萬元將由上海華楓取得貸款融資支付，上述成本其餘部分將分別由本公司支付76.9%及上海浦東發展支付23.1%。目前預計上海浦東東郊地塊的90%開發前工程將於二零一六年十二月底前完成，餘下10%工程將於二零一八年底前完成。

目前規劃的上海浦東東郊地塊開發項目由15個小地塊組成，而開發年期將自二零一六年至二零二二年：

年份	預計開發的 地塊數目	預計開發 總建築面積 (平方米)	預計完成 開發土塊	預計完成 總建築面積 (平方米)
二零一六年	1	130,000	—	—
二零一七年	4	230,000	—	—
二零一八年	2	150,000	—	—
二零一九年	2	160,000	1	130,000
二零二零年	2	190,000	4	230,000
二零二一年	3	160,000	2	150,000
二零二二年	1	160,000	2	160,000
二零二三年	—	—	2	190,000
二零二四年	—	—	3	160,000
二零二五年	—	—	1	160,000

上海浦東東郊地塊的開發總成本(僅為工程成本，不含拆遷、重置、補償及土地平整工程)估計約為人民幣11,300百萬元。本公司計劃將上海浦東東郊地塊用作物業開發和銷售。

上海浦東東郊地塊的開發仍在初期階段，本文所披露的項目開發計劃僅為預估計劃，可能會產生調整或變化。

### 進行收購事項的理由

茲提述本公司日期分別為二零一五年二月十七日、二零一五年八月二十六日、二零一五年十月二十九日及二零一五年一月四日有關先前收購事項的公告及本公告。於先前收購事項及收購事項完成後，本公司將間接擁有上海浦東東郊地塊總計76.9%權益。

本集團一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，上海是本集團核心戰略城市之一。本集團相信收購事項（及先前收購事項統一視作整體收購事項）將進一步增加在上海的優質土地儲備，擴大本集團在上海的市場份額，進一步確立本集團在上海房地產市場的領先地位和鞏固品牌影響力。

因此，董事認為，收購事項乃按正常商業條款進行，有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

截至最後實際可行日期，本公司並無計劃從上海浦東發展收購於上海華楓的其餘23.1%權益。

### 有關股權轉讓協議訂約方的資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司為中國的領先房地產發展商之一，專門從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦發展戰略和高端精品發展戰略，在中國的一線城市和核心二線城市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。

上海融創睿豐為一家在中國成立的有限公司，乃本公司間接全資附屬公司，在中國主要從事物業開發及投資業務。於收購事項完成後，上海融創睿豐將直接持有上海楓丹全部股權。

北京楓丹為一家在中國成立的有限公司，主要從事投資諮詢、技術開發等業務。

深圳仲山為一家在中國成立的有限公司，主要從事國內商業、物資供銷業等業務。

深圳華順為一家在中國成立的有限公司，主要從事國內商業、物資供銷業等業務。

深圳深國投房地產為一家在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。

### 收購事項的財務影響

基於本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告，於二零一五年十二月三十一日，本集團的總資產、總負債及淨資產分別約為人民幣115,509.0百萬元、人民幣96,088.8百萬元及人民幣19,420.2百萬元。基於本通函附錄六所載本集團的未經審核備考綜合資產負債表，本集團的總資產將減少約人民幣130.7百萬元至約人民幣115,378.3百萬元，總負債減少約人民幣151.0百萬元至約人民幣95,937.8百萬元，淨資產增加約人民幣20.3百萬元至約人民幣19,440.5百萬元。

基於對上海華楓未來盈利趨勢的預測，董事認為收購事項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予支付北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投，董事認為收購事項將對本公司的現金流量產生負面影響，對本集團的資產負債比率無重大影響。

有關收購事項完成後本集團的未經審核備考財務資料詳情，請參閱本通函附錄六。

### 過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月並無參與或發起任何股本集資活動，於該十二個月期間前亦無進行任何供股。

### 上市規則的涵義

茲提述本公司日期分別為二零一五年二月十七日、二零一五年八月二十六日、二零一五年十月及二零一六年一月四日的公告，內容分別有關先前收購事項。根據上市規則第14.22條，有關上海楓丹合共約62.145%權益及上海華楓57.9725%間接權益的先前收購事項以及股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成的一連串交易應被作為一項交易處理，原因是其涉及相同目標資產上海浦東東郊地塊。由於收購事項的適用百分比率根據上市規則第14.22條與先前收購事項合併計算時超過25%但低於100%，故訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的收購事項（與先前收購事項合併計算時）構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准規定。



---

## 董 事 會 函 件

---

於最後實際可行日期，北京楓丹及深圳華順各持有上海楓丹12.5%股權。基於上海楓丹的總資產、盈利及收益，上海楓丹被視作本公司的一家非重大附屬公司(定義見上市規則第14A.09條)，故北京楓丹及深圳華順並不被視為本公司關連人士，而根據上市規則，北京楓丹股權轉讓協議及深圳華順股權轉讓協議項下擬進行的交易並不構成本公司的關連交易。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的收購事項。股東特別大會將於二零一六年五月二十六日(星期四)上午十點整假座中國上海市仙霞路319號遠東國際廣場A棟16F會議廳舉行，通告載於本通函第N1頁至第N3頁。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上就有關股權轉讓協議及收購事項的決議案放棄投票。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議及收購事項的條款屬公平合理，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，以批准訂立股權轉讓協議、收購事項及股東特別大會通告所載附屬事項。

### 其他資料

謹請 閣下亦垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌  
謹啟

二零一六年五月五日

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五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二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度年報的第62至150頁、第56至140頁及第76至154頁。本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五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

於二零一六年三月三十一日(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53,006.5百萬元，其中人民幣37,037.7百萬元由在建物業、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。

本集團於二零一六年三月三十一日營業時間結束時的或然負債如下：

	人民幣百萬元
就本集團物業若干買家的按揭融資作出的擔保	5,681.6
就本集團合營公司及聯營公司結欠借款作出的擔保	9,128.8

### (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，於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，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。

董事已確認自二零一六年三月三十一日起，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

### 3. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自二零一五年十二月三十一日(即本公司編製最近公佈的經審核財務報表的日期)起財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

### 4. 營運資金

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

### 5. 本集團的財務及經營前景

收購事項完成後,上海融創睿豐將直接持有上海楓丹全部股權,並間接持有上海華楓總計76.9%的權益。本集團將繼續堅持區域深耕戰略,以進一步鞏固及發展現有區域和城市的市場地位和影響力。同時,本集團將會繼續審慎的進入中國其他的優質城市,以進一步完善公司區域布局,增加土地儲備。另一方面,本集團將繼續專注於高端物業的開發和管理,持之以恆的為客戶專注打造高端精品物業。

本集團的未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄六,展示了收購事項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收購事項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)所發出上海楓丹麗舍房地產開發有限公司的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

我們謹此就上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「上海楓丹」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括上海楓丹於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的資產負債表以及上海楓丹於截至二零一三年、二零一四年及二零一五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 貴公司於二零一六年五月五日就 貴公司擬收購上海楓丹股權而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

上海楓丹於二零零一年八月十四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。

上海楓丹採納十二月三十一日為其財政年度年結日。由於有關期間並無法定審核規定，故上海楓丹概無編製法定經審核財務報表。

上海楓丹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」)編製上海楓丹於有關期間的財務報表(「有關財務報表」)，以令之作出真實公平的反映，以及落實董事認為對編製有關財務報表而言屬必要的內部控制，以

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

使有關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。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」）審核有關財務報表。

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 貴公司截至二零一五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楓丹於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日的財務狀況，以及上海楓丹於有關期間的財務表現及現金流量。

## 上海楓丹麗舍房地產開發有限公司

## I. 上海楓丹的財務資料

下文為 貴公司董事編製的上海楓丹於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料(「財務資料」)：

## 資產負債表

		十二月三十一日		
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		130	88	41
無形資產		1	—	—
於一家合營公司的投資	6	—	9,999	9,998
投資預付款項	7	142,556	235,890	262,110
		<u>142,687</u>	<u>245,977</u>	<u>272,149</u>
流動資產				
其他應收款項	8	21,638	27,049	5,125
應收關聯方款項	16(c)	17,008	22,342	290,050
現金及現金等價物	9	1,001	3,289	492
		<u>39,647</u>	<u>52,680</u>	<u>295,667</u>
資產總額		<u>182,334</u>	<u>298,657</u>	<u>567,816</u>
權益及負債				
繳足資本	10	10,000	10,000	10,000
累計虧損		<u>(59,217)</u>	<u>(63,484)</u>	<u>(68,273)</u>
權益總額		<u>(49,217)</u>	<u>(53,484)</u>	<u>(58,273)</u>
負債				
流動負債				
其他應付款項		1,512	1,512	1,522
應付關聯方款項	16(c)	230,039	350,629	624,568
		<u>231,551</u>	<u>352,141</u>	<u>626,090</u>
負債總額		<u>231,551</u>	<u>352,141</u>	<u>626,090</u>
權益及負債總額		<u>182,334</u>	<u>298,657</u>	<u>567,817</u>

## 全面收益表

	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	二零一五年 人民幣千元
收入		—	—	—
銷售成本		—	—	—
毛利		—	—	—
行政開支	11	(4,694)	(4,997)	(5,904)
其他收入	12	130	707	1,101
經營虧損		(4,564)	(4,290)	(4,803)
財務收入		72	24	15
應佔合營公司虧損		—	(1)	(1)
除所得稅前虧損		(4,492)	(4,267)	(4,789)
所得稅開支	13	—	—	—
年內虧損		<u>(4,492)</u>	<u>(4,267)</u>	<u>(4,789)</u>
年內其他全面收入		—	—	—
年內全面虧損總額		<u>(4,492)</u>	<u>(4,267)</u>	<u>(4,789)</u>

## 權益變動表

	附註	繳足資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日		10,000	(54,725)	(44,725)
年內虧損		—	(4,492)	(4,492)
於二零一三年十二月三十一日		10,000	(59,217)	(49,217)
年內虧損		—	(4,267)	(4,267)
於二零一四年十二月三十一日		10,000	(63,484)	(53,484)
年內虧損		—	(4,789)	(4,789)
於二零一五年十二月三十一日		10,000	(68,273)	(58,273)



## 現金流量表

		十二月三十一日		
	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>				
經營活動所用現金淨額	14	(4,700)	(4,837)	(5,909)
<b>投資活動現金流量</b>				
於一家合營公司的投資		—	(10,000)	—
股權投資預付款		(92,556)	(93,334)	(26,220)
購置物業、廠房及設備		—	(4)	—
向關聯方墊款		(911)	(5,334)	(300,000)
於銀行金融產品的投資淨額		(21,500)	(5,500)	—
贖回銀行金融產品的所得款項淨額		—	—	22,000
自投資銀行金融產品收取的收入		130	707	1,101
投資活動所用現金淨額		(114,837)	(113,465)	(303,119)
<b>融資活動現金流量</b>				
自關聯方收取的墊款		110,900	120,590	306,231
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(8,637)	2,288	(2,797)
年初現金及現金等價物		9,638	1,001	3,289
年末現金及現金等價物		1,001	3,289	492

## II. 上海楓丹財務資料附註

### 1 一般資料

上海楓丹為一家於二零零一年八月十四日在中華人民共和國(「中國」)成立的投資控股實體，其註冊辦事處地址為中國上海浦東區新東路738號。

於上海楓丹註冊成立之日，其由六名股權持有人(貴公司的獨立第三方)持有，分佔上海楓丹的聯合控制權。

於二零一五年，貴公司全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司(「上海睿豐」)向六名原股權持有人(「原股權持有人」)收購上海楓丹62.145%的股權並取得上海楓丹的控制權。因此，上海睿豐成為上海楓丹的控股權益持有人。

除非另有指明，財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

### 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。除非另有指明，否則此等政策在所呈列的有關期間內貫徹應用。

#### 2.1 編製基準

上海楓丹的財務資料已根據香港會計師公會發佈的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。

編製符合香港財務報告準則的財務資料需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用上海楓丹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資料屬重大假設和估算的範疇在附註5中披露。

##### 2.1.1 持續經營

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海楓丹的股東資金赤字分別為人民幣49.2百萬元、人民幣53.5百萬元及人民幣58.3百萬元。此外，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海楓丹的流動負債分別超出其流動資產人民幣191.9百萬元、人民幣299.5百萬元及人民幣330.4百萬元。上海楓丹的業務得以持續很大程度上取決於上海睿豐母公司上海融創房地產開發有限公司(「上海融創」)持續的資金支持。上海融創已確認其繼續向上海楓丹提供資金支持的意向，以使上海楓丹在可預見的未來當其債務到期時可償還債務並進行其業務而對營運不會造成重大影響。因此，上海楓丹已按持續經營方式編製財務資料。

## 2.1.2 會計政策及披露變動

香港會計師公會已發佈新訂準則及準則修訂，於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度生效，且未獲上海楓丹提早採納：

		於以下日期或之後 開始的財政年度生效
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
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	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司 之間的資產出售或注入	待釐定
香港會計準則第27號(修訂本)	單獨財務報表中的權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	年度改進二零一四年	
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的 例外情況	二零一六年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露動議	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一八年一月一日

管理層初步認為，該等新準則及和準則的修訂將不會對上海楓丹的現有會計政策及財務資料的呈現造成任何重大變動。

## 2.2 聯合安排

上海睿豐已於聯合安排採納香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於聯合安排的投資被分類為共同經營或合營公司(視乎各投資者的合同權利和義務而定)。上海楓丹已評估其聯合安排的性質並釐定為合營公司。該合營公司乃採用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營公司的權益按成本初步確認，其後調整以確認上海楓丹應佔收購後的損益及於其他綜合收入的變動。一旦上海楓丹應佔合營公司的虧損等於或大於其於合營公司的權益(包括實質構成上海楓丹於合營公司淨投資一部分的任何長期權益)時，除非上海楓丹已代合營公司承擔義務或作出還款，否則其不會進一步確認虧損。

### 2.3 功能及呈列貨幣

上海楓丹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，人民幣乃上海楓丹的功能及呈列貨幣。

### 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。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入上海楓丹，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：

汽車	8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。

### 2.5 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與五年兩者的較短者進行攤銷。

## 2.6 金融資產

### 2.6.1 分類

上海楓丹的金融資產為應收款項。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。該等應收款項歸類為非流動資產。上海楓丹的應收款項包括資產負債表內的其他應收款項、應收合營公司款項以及現金及現金等價物。

### 2.6.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(上海楓丹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，且上海楓丹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。應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

### 2.6.3 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上海楓丹或對手方出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

## 2.7 金融資產按攤銷成本的減值

### 按攤銷成本列賬的資產

上海楓丹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，上海楓丹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。

## 2.8 其他應收款項

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。

## 2.9 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

股權持有人貢獻的資本分類為股權。

## 2.11 其他應付款項

其他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。

## 2.12 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

當期所得稅支出乃根據中國於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法律計算。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。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。

2.13 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，上海楓丹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，上海楓丹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，上海楓丹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楓丹其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

上海楓丹的業務承受財務風險，包括信貸風險及流動資金風險。上海楓丹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楓丹財務表現可能構成的不利影響。

##### (a) 信貸風險

上海楓丹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銀行存款、應收關聯方款項及其他應收款項的總結餘。銀行存款乃存放於信貸質素高的銀行。記錄於其他應收款項中的銀行金融產品乃國有銀行發行的金融產品。董事經認為應收關聯方款項的信貸風險低。

##### (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，密切注視上海楓丹現金的滾動預測。如附註2.1.1所披露，上海楓丹其中一名股東上海睿豐的母公司上海融創已確認有意向上海楓丹提供持續財政支持。



下表根據結算日餘下期間至合約到期日，將上海楓丹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
於二零一三年十二月三十一日				
其他應付款項	1,512	—	—	1,512
應付關聯方款項(附註16(c))	<u>230,039</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>230,039</u>
於二零一四年十二月三十一日				
其他應付款項	1,512	—	—	1,512
應付關聯方款項(附註16(c))	<u>350,629</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>350,629</u>
於二零一五年十二月三十一日				
其他應付款項	1,522	—	—	1,522
應付關聯方款項(附註16(c))	<u>624,568</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>624,568</u>

### 3.2 資本管理

上海楓丹的資金管理目標是保障公司持續經營的能力，以為擁有人帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海楓丹概無任何借款。

## 4 公允價值估計

由於在短期內到期，故其他應收款項的賬面值減去減值撥備後以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楓丹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。

上海楓丹對未來情況作出估計及假設。顧名思義，所產生的會計估計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) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據結算日頒布或實際上頒布之稅率及法例計算，並將於遞延所得稅資產變現或清償遞延所得稅負債時應用。遞延所得稅資產乃就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差額而確認。

上海楓丹的管理層根據已頒布或實際上頒布之稅率及法例釐定遞延所得稅資產並知悉上海楓丹於未來數年的溢利預測，預期遞延所得稅資產可予收回。管理層將於各結算日之前修訂假設及溢利預測。

## 6 於合營公司的投資

	十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	—	—	9,999
於合營公司的投資(附註)	—	10,000	—
應佔合營公司虧損	—	(1)	(1)
於年終	—	9,999	9,998

附註：

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海楓丹於上海華楓房地產開發有限公司(「上海華楓」)擁有50%股權。

## 7 投資預付款項

	十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在上海華楓進一步投資的預付款項	<u>142,556</u>	<u>235,890</u>	<u>262,110</u>

於二零一四年一月，上海楓丹與上海華夏文化旅遊區開發有限公司(「上海華夏」)以50：50比例共同成立上海華楓以開發位於中國上海的房地產物業項目。預付款乃用於上海華楓收購土地使用權及相關土地開發成本，並將會在上海華楓取得物業土地時轉撥至於上海華楓的投資。

## 8 其他應收款項

	十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行金融產品(c)	21,500	27,000	5,001
其他	<u>138</u>	<u>49</u>	<u>124</u>
	<u>21,638</u>	<u>27,049</u>	<u>5,125</u>

附註：

- (a) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，其他應收款項的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。
- (b) 其他應收款項為無擔保及免息。
- (c) 銀行金融產品指於理財產品的投資，具固定本金回報及浮動盈利，無認購及贖回限制。計入金融資產的內含衍生工具公允價值並不重大。

## 9 現金及現金等價物

	十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金			
— 以人民幣計值	<u>1,001</u>	<u>3,289</u>	<u>492</u>

上海楓丹按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息，上海楓丹並無銀行透支。

## 10 繳足資本

	十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊及繳足資本	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

## 11 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
員工成本	1,006	1,679	3,112
— 薪酬	913	1,574	2,973
— 養老金成本	38	38	40
— 員工福利成本	55	67	99
辦公室及差旅費用	1,265	1,714	1,688
招待費	1,635	1,421	1,051
諮詢開支	738	136	8
折舊及攤銷	<u>50</u>	<u>47</u>	<u>45</u>
	<u>4,694</u>	<u>4,997</u>	<u>5,904</u>

## 12 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自投資銀行金融產品的收入	<u>130</u>	<u>707</u>	<u>1,101</u>

## 13 所得稅開支

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海楓丹並無就人民幣2.9百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣3.7百萬元之虧損(可結轉用以抵銷未來應課稅溢利)確認遞延所得稅資產人民幣0.73百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.93百萬元。

## 14 經營活動所用現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前虧損	(4,492)	(4,267)	(4,789)
就下列各項作出調整：			
— 折舊	49	46	45
— 無形資產攤銷	1	1	—
— 應佔合營企業虧損	—	1	1
— 來自銀行金融產品的收入	(130)	(707)	(1,101)
營運資金變動			
— 其他應收款項	(133)	89	(75)
— 其他應付款項	5	—	10
經營活動所用現金	<u>(4,700)</u>	<u>(4,837)</u>	<u>(5,909)</u>

## 15 承擔

	十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備投資	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>774,108</u>

根據於二零一五年與若干第三方訂立的合約，上海楓丹承擔地塊的拆卸費用為人民幣1,074百萬元。於二零一五年十二月三十一日，上海楓丹已付人民幣300百萬元。

## 16 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
上海華楓	合營公司
上海睿豐	自二零一五年九月二十五日起為控股權益擁有人
上海融創	上海睿豐的母公司

## (b) 與關聯方的交易

上海楓丹擁有以下在關聯公司於日常業務過程中訂立的重大交易：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已付予關聯方的墊款	(911)	(5,334)	(300,000)
自關聯方收取的墊款	110,900	120,590	306,232
	<u>109,989</u>	<u>115,256</u>	<u>6,232</u>

## (c) 與關聯方的結餘

## (i) 應收關聯方款項

	十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海華楓	—	—	290,050
原股權持有人	17,008	22,342	—
	<u>17,008</u>	<u>22,342</u>	<u>290,050</u>

## (ii) 應付關聯方款項

	十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上海華楓	—	9,950	—
上海融創	—	—	50,000
上海睿豐	—	—	419,994
原股權持有人	230,039	340,679	154,574
	<u>230,039</u>	<u>350,629</u>	<u>624,568</u>

應收／應付關聯方款項乃無擔保、免息及按要求償還。賬面值與其公允價值相若，以人民幣計值。

## 17 金融工具(按類別)

	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	二零一五年 人民幣千元
<b>貸款及應收款項</b>			
<b>於資產負債表列賬的資產</b>			
其他應收款項	21,638	27,049	5,125
現金及現金等價物	1,001	3,289	492
應收關聯方款項	17,008	22,342	290,050
	<u>39,647</u>	<u>52,680</u>	<u>295,667</u>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
<b>於資產負債表列賬的負債</b>			
應付關聯方款項	230,039	350,629	624,568
其他應付款項	1,512	1,512	1,522
	<u>231,551</u>	<u>352,141</u>	<u>626,090</u>

## 18 結算日後事項

上海楓丹於二零一五年十二月三十一日後並無重大事項。

## III. 隨後財務報表

上海楓丹並無就二零一五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。

上海楓丹並無就二零一五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  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年五月五日

下文為本公司申報會計師羅兵咸永道(香港執業會計師)所發出上海華楓房地產開發有限公司的報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

我們謹此就上海華楓房地產開發有限公司(「上海華楓」)的財務資料作出報告，此等財務資料包括上海華楓於二零一四年及二零一五年十二月三十一日的資產負債表以及上海華楓於二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度(統稱「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 貴公司於二零一六年五月五日就 貴公司擬收購上海華楓股權而刊發的通函(「通函」)附錄三內。

上海華楓於二零一四年一月二十六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。

上海華楓採納十二月三十一日為其財政年度年結日。由於上海華楓自其註冊成立日期以來並無參與任何重大業務交易，故其並無編製任何法定經審核財務報表。

上海華楓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」)編製上海華楓於有關期間的財務報表(「有關財務報表」)，以令之作出真實公平的反映，以及落實董事認為對編製有關財務報表而言屬必要的內部控制，以

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



使有關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。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」）審核有關財務報表。

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 貴公司截至二零一五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華楓於二零一四年及二零一五年十二月三十一日的財務狀況，以及上海華楓於有關期間的財務表現及現金流量。

## 上海華楓房地產開發有限公司

## I. 上海華楓的財務資料

下文為 貴公司董事編製的上海華楓於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日期間以及截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料(「財務資料」)：

## 資產負債表

		十二月三十一日	
	附註	二零一四年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
流動資產			
項目發展的預付款項	6	—	600,000
應收權益持有人款項	11(c)	19,900	9,950
現金及現金等價物	7	98	97
		<u>19,998</u>	<u>610,047</u>
資產總額		<u><u>19,998</u></u>	<u><u>610,047</u></u>
權益及負債			
繳足資本	8	20,000	20,000
累計虧損		<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
權益總額		<u><u>19,998</u></u>	<u><u>19,997</u></u>
負債			
流動負債			
應付權益持有人款項	11(c)	<u>—</u>	<u>590,050</u>
		<u>—</u>	<u>590,050</u>
負債總額		<u><u>—</u></u>	<u><u>590,050</u></u>
權益及負債總額		<u><u>19,998</u></u>	<u><u>610,047</u></u>

## 全面收益表

		二零一四年 一月二十六日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收入		—	—
銷售成本		—	—
毛利		—	—
行政開支		(40)	(3)
經營虧損		(40)	(3)
財務收入	9	38	2
除所得稅前虧損		(2)	(1)
所得稅開支		—	—
期／年內虧損		(2)	(1)
期／年全面虧損總額		(2)	(1)

## 權益變動表

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一四年一月二十六日 （成立日期）	—	—	—
期內虧損	—	(2)	(2)
權益持有人出資	20,000	—	20,000
於二零一四年十二月三十一日	20,000	(2)	19,998
年內虧損	—	(1)	(1)
於二零一五年十二月三十一日	20,000	(3)	19,997

## 現金流量表

		二零一四年 一月二十六日 (成立日期)至 二零一四年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所用現金淨額	10	(2)	(600,001)
投資活動現金流量			
墊款予權益持有人		(19,900)	—
向權益持有人收回墊款		—	9,950
融資活動現金流量			
出資所得款項		20,000	—
自權益持有人收取的墊款		—	590,050
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		98	(1)
期／年初現金及現金等價物		—	98
期／年末現金及現金等價物		98	97

## II. 上海華楓財務資料附註

### 1 一般資料

上海華楓房地產開發有限公司(「上海華楓」)於二零一四年一月二十六日在中華人民共和國(「中國」)成立。其註冊辦事處地址為中國上海浦東新區上豐路700號115室。上海華楓主要在中國上海從事物業開發業務。於有關期間，上海華楓並無參與任何重大業務交易。

於有關期間，上海華楓的權益持有人上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「上海楓丹」)及上海華夏文化旅遊區開發有限公司(「上海華夏」)分別持有上海華楓的50%股權。

上海華楓由權益持有人成立以開發位於中國上海的房地產項目(「該項目」)。截至二零一五年十二月三十一日，該項目的土地使用權的法定業權尚未從上海華夏轉移，而上海華楓已就一級土地開發作出若干預付款項，及尚未開始開發該項目。

除非另有指明，否則財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)的單位列示。

### 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。除非另有指明，否則此等政策在所呈列期間內貫徹應用。

#### 2.1 編製基準

上海華楓的財務資料已根據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」)按歷史成本慣例編製。

## 2.1.1 會計政策及披露變動

## (a) 已發佈但未生效的香港財務報告準則

香港會計師公會已發佈新訂準則及準則修訂，於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度生效，且未獲上海華楓提早採納：

		於以下日期或之後開始的財政年度生效
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
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	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號 (修訂本)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號 (修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注入	待釐定
香港會計準則第27號(修訂本)	單獨財務報表中的權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	年度改進二零一四年	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況	二零一六年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露動議	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一八年一月一日

管理層初步認為，該等新準則及準則修訂將不會對上海華楓的現有會計政策及財務資料的呈列造成任何重大變動。

## 2.2 功能及呈列貨幣

上海華楓於有關期間的財務資料計入的項目，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。財務資料以人民幣呈列，人民幣乃上海華楓的功能及呈列貨幣。

## 2.3 金融資產

### 2.3.1 分類

上海華楓的金融資產為應收款項。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。該等應收款項歸類為非流動資產。上海華楓的應收款項包括資產負債表內的應收權益持有人款項、現金及現金等價物。

### 2.3.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(上海華楓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，且上海華楓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。應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

### 2.3.3 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上海華楓或對手方出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

## 2.4 金融資產按攤銷成本的減值

### 按攤銷成本列賬的資產

上海華楓於各年期／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，上海華楓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。

## 2.5 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。

## 2.6 繳足股本

權益持有人貢獻的資本分類為股權。

## 2.7 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中國於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法律計算。其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。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。

## 3 財務風險管理

## 3.1 財務風險因素

於有關期間，上海華楓的業務承受財務風險：

## (a) 信貸風險

上海華楓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銀行存款及應收關聯方款項的總結餘。銀行存款乃存放於高信貸質素的銀行。應收關聯方款項全部均為應收上海華楓權益持有人的款項，兩者均有能力償還墊款。

## (b) 流動資金風險

下表根據結算日餘下期間至合約到期日，將上海華楓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
於二零一四年十二月三十一日				
應付權益持有人款項(附註11(c))	—	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日				
應付權益持有人款項(附註11(c))	590,050	—	—	590,050

#### 4 公允價值估計

由於在短期內到期，故應收權益持有人款項的賬面值減去減值撥備後及應付權益持有人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華楓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。

於有關期間以及於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海華楓尚未開始重大經營活動，概無作出重要會計估計及判斷。

#### 6 項目發展的預付款項

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
土地相關成本	—	600,000

項目開發的預付款項乃位於中國上海的一幅土地的拆遷成本。

## 7 現金及現金等價物

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	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	98	97

## 8 繳足資本

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
註冊及繳足資本	20,000	20,000

## 9 財務收入

	二零一四年 一月二十六日 (成立日期) 至二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
利息收入	38	2

## 10 經營活動所用現金

	二零一四年 一月二十六日 (成立日期) 至二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
淨虧損	(2)	(1)
營運資金變動		
— 項目發展的預付款項	—	(600,000)
經營活動所用現金	(2)	(600,001)

## 11 關聯方交易

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	與上海華楓的關係
上海楓丹	權益持有人
上海華夏	權益持有人

## (b) 與關聯方的交易

於有關期間，上海華楓擁有以下重大交易，由上海華楓與關聯公司於日常業務過程中訂立：

	二零一四年 一月二十六日 (成立日期) 至二零一四年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
已付予上海楓丹的墊款	(9,950)	—
已付予上海華夏的墊款	(9,950)	—
向上海楓丹收回墊款	—	9,950
自上海楓丹收取的墊款	—	290,050
自上海華夏收取的墊款	—	300,000
	<u>(19,900)</u>	<u>600,000</u>

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，應收／付關聯方款項為免息、無抵押，且無固定還款期。

## (c) 關聯方結餘

## (i) 應收權益持有人款項

	十二月三十一日 二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
上海華夏	9,950	9,950
上海楓丹	<u>9,950</u>	<u>—</u>
	<u>19,900</u>	<u>9,950</u>

## (ii) 應付權益持有人款項

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
上海華夏	—	300,000
上海楓丹	—	290,050
	<u>—</u>	<u>590,050</u>

## 12 金融工具(按類別)

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	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		
應收權益持有人款項	19,900	9,950
現金及現金等價物	98	97
	<u>19,998</u>	<u>10,047</u>

	十二月三十一日	
	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	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		
應付權益持有人款項	<u>—</u>	<u>590,050</u>

13 結算日後事項

上海華楓於二零一五年十二月三十一日後並無重大事項。

III. 隨後財務報表

上海華楓並無就二零一五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。

上海華楓並無就二零一五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  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一六年五月五日

## 業務概覽

上海楓丹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」一節所載上海楓丹的詳情。

## 財務概覽

### 收入及銷售成本

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，上海楓丹並無錄得任何收入及銷售成本，這是由於上海楓丹於該等年度並未開展任何房地產開發相關業務。

### 銷售及市場推廣成本

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，上海楓丹並無錄得任何銷售及市場推廣成本，這是由於上海楓丹於該等年度並未開展任何房地產開發相關業務。

### 行政開支

期內上海楓丹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、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度，上海楓丹的行政開支分別為人民幣4.7百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.9百萬元。

行政開支按年增加主要由於截至二零一四年十二月三十一日止年度內的員工人數增加，及截至二零一五年十二月三十一日止年度內發生的員工辭退補償所致。

### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海楓丹的僱員人數分別約為15人、20人及18人。

根據中國相關法規，上海楓丹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。



### 借款及抵押品

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度內，上海楓丹並無任何借款。

### 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。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，由於無借貸餘額，上海楓丹的資本負債比率分別為0%、0%及0%。

### 借款利率

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度內，上海楓丹並無任何借款，因此並無任何借款利息。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度內，上海楓丹並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

### 現金狀況

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海楓丹的現金及現金等價物結餘分別為人民幣1.0百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣0.5百萬元。現金及現金等價物結餘的波動主要由於與關聯方的資金交易波動。

### 外匯風險

上海楓丹主要於中國營運。所有交易均以人民幣進行，資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

### 或然負債

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度，上海楓丹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

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年，上海楓丹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。

**業務前景**

上海楓丹在中國從事房地產開發及投資。預期收購事項將不會對上海楓丹的日常營運及管理造成任何重大影響，及上海楓丹將繼續由現有管理團隊營運及管理。

**資本資產的未來計劃**

於最後實際可行日期，上海楓丹主要從事其於上海華楓權益的投資控股。上海楓丹在收購事項完成後將繼續持有其於上海華楓的投資。

**預期資金來源**

上海楓丹的日後營運將主要由其股東的進一步資金支持及其於上海華楓的投資回報提供資金。

## 業務概覽

上海華楓為在中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發及投資。

## 財務概覽

### 收入及銷售成本

二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，上海華楓並無錄得任何收入及銷售成本，這是由於上海華楓的物業建設仍未展開。

### 銷售及市場推廣成本

二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，上海華楓並無錄得任何銷售及市場推廣成本，這是由於上海華楓的物業建設仍未展開。

### 僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海華楓的僱員人數分別約為20人及20人。

根據中國相關法規，上海華楓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。

### 現金狀況

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，上海華楓的現金及現金等價物結餘分別為人民幣98,000元及人民幣97,000元。

### 借款及抵押品

二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度內，上海華楓並無任何借款。

### 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。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，由於無借貸餘額，上海華楓的資本負債比率分別為0%及0%。

**借款利率**

二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度內，上海華楓並無任何借款，因此並無任何借款利息。

於二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，上海華楓並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

**外匯風險**

上海華楓主要於中國營運。所有交易均以人民幣進行，資產及負債均以人民幣計值。因此，其並無面對重大外匯風險。

**或然負債**

二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，上海華楓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**

二零一四年一月二十六日(成立日期)至二零一四年十二月三十一日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，上海華楓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。

**業務前景**

上海華楓在中國從事物業開發業務。預期收購事項完成後將不會對上海華楓的日常營運及管理造成任何重大影響，上海華楓目前的項目將繼續由現有管理團隊營運及管理，發展中物業將繼續如期開發。

**資本資產的未來計劃**

上海華楓於收購事項完成後繼續從事房地產物業開發業務。上海華楓的發展中物業於收購事項完成後將繼續如期開發。

預期資金來源

上海華楓的日後營運將主要由來自預售其自身發展的物業的所得款項提供資金。

## 緒言

以下闡述融創中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的未經審核備考財務資料，包括於二零一五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條及以下述附註為基礎編製以說明i)收購上海楓丹的9.4%股權及ii)收購上海華楓9.4%權益，猶如彼等已於二零一五年十二月三十一日發生。

於二零一五年十二月三十一日的未經審核備考財務資料乃基於(i)本集團於二零一五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十二月三十一日刊發的公告)；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、估計及現時可得之資料作出。因其假設性質，未經審核備考財務資料或未能真實反映本集團若於二零一五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。

## 本集團未經審核備考綜合的資產及負債表

	本集團於 二零一五年 十二月 三十一日的 經審核綜合 資產負債表				備考調整		本集團 未經審核 備考綜合 資產負債表
	(附註1)	(附註4)	(附註5)	(附註6)			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備	68,959	—	—	—			68,959
無形資產	230,269	—	—	—			230,269
按權益法入賬的投資	15,260,581	1,880	—	—			15,262,461
股權投資的預付款項	4,722,036	750,120	1,196,017	—			6,668,173
遞延所得稅資產	1,502,429	—	—	—			1,502,429
	<u>21,784,274</u>	<u>752,000</u>	<u>1,196,017</u>	<u>—</u>			<u>23,732,291</u>
<b>流動資產</b>							
發展中物業	34,142,659	—	—	—			34,142,659
持作銷售的竣工物業	15,727,129	—	—	—			15,727,129
貿易及其他應收款項	970,481	—	—	—			970,481
應收關聯公司款項	11,660,049	—	—	—			11,660,049
預付款項	4,166,080	—	—	—			4,166,080
受限制現金	4,371,010	—	—	—			4,371,010
現金及現金等價物	22,687,280	(752,000)	(1,324,925)	(1,800)			20,608,555
	<u>93,724,688</u>	<u>(752,000)</u>	<u>(1,324,925)</u>	<u>(1,800)</u>			<u>91,645,963</u>
<b>資產總值</b>	<u>115,508,962</u>	<u>—</u>	<u>(128,908)</u>	<u>(1,800)</u>			<u>115,378,254</u>

	本集團於 二零一五年 十二月 三十一日的 經審核 備考綜合 資產負債表				備考調整		本集團 未經審核 備考綜合 資產負債表
	(附註1)	(附註4)	(附註5)	(附註6)			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>							
<b>非流動負債</b>							
借款	27,214,240	—	—	—	—	—	27,214,240
遞延所得稅負債	4,379,412	—	—	—	—	—	4,379,412
	<u>31,593,652</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>31,593,652</u>
<b>流動負債</b>							
貿易及其他應付款項	10,943,950	—	(150,967)	—	—	—	10,792,983
貿易及其他應付款項	13,420,386	—	—	—	—	—	13,420,386
應付關聯公司款項	18,212,922	—	—	—	—	—	18,212,922
當期所得稅負債	7,333,489	—	—	—	—	—	7,333,489
借款	14,584,393	—	—	—	—	—	14,584,393
	<u>64,495,140</u>	<u>—</u>	<u>(150,967)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>64,344,173</u>
<b>負債總額</b>	<u>96,088,792</u>	<u>—</u>	<u>(150,967)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>95,937,825</u>



附註：

1. 該等金額摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的已刊發年度業績公告所載本集團於二零一五年十二月三十一日的綜合資產負債表。
2. 上海華楓主要經營開發上海浦東東郊地塊。上海浦東東郊地塊的土地使用權由上海楓丹及上海華夏各分佔50%。

截至二零一五年十二月三十一日，第一次收購事項、第二次收購事項及第三次收購事項已完成。截至二零一五年十二月三十一日，本公司全資附屬公司上海融創睿豐持有上海楓丹62.145%股權及債務，上海楓丹則持有上海華楓50%股權。上海融創睿豐持有上海領悟100%股權，上海領悟則持有上海華夏35%股權，而上海華夏間接持有上海華楓50%股權。因此，截至二零一五年十二月三十一日，本公司持有上海華楓48.5725%間接權益及持有上海浦東東郊地塊48.5725%的土地權益。

截至二零一五年十二月三十一日，上海楓丹及上海華楓均未取得上海浦東東郊地塊的上海市房地產權證。截至二零一五年十二月三十一日，本集團支付的代價超出上海楓丹、上海領悟的可識別淨資產的公允價值及於第一次收購事項、第二次收購事項及第三次收購事項分佔上海華楓的權益為人民幣3,010百萬元，已入賬作為股權投資的預付款項。

於二零一六年一月，上海融創睿豐亦向上海浦東發展收購上海華夏持有的上海華楓另外9.4%權益及上海浦東東郊地塊9.4%的土地權益，現金代價為人民幣752百萬元，並委託其持有相關權益（例如第四次收購事項）。

第四次收購事項亦反映在未經審核備考財務資料內，原因是此項交易連同第一次收購事項、第二次收購事項及第三次收購事項以及建議收購上海楓丹37.855%的股權，構成應被視為猶如彼等為上市規則第14.22條項下一項交易的一系列交易。

3. 於收購事項完成後，本公司於上海華楓及上海浦東東郊地塊的合共權益將增至76.9%。

截至二零一五年十二月三十一日及收購事項完成後，上海楓丹為本公司的附屬公司。本公司於收購事項前及收購事項之後均未能控制上海華夏或上海華楓。

4. 備考調整指以現金代價人民幣752百萬元收購上海華楓9.4%權益及上海華夏持有上海浦東東郊地塊9.4%土地權益。

不論收購事項及第四次收購事項以前及以後，上海華楓過往並將會以會計權益法入賬作為本集團合營公司。代價人民幣752,000,000元當中，人民幣1,880,000元被確認為上海華楓9.4%股權的投資成本，相當於本集團分佔上海華楓淨資產的公允價值。代價較本集團分佔有關上海華楓9.4%股權淨資產的超出額為人民幣750,120,000元，被視作歸因於上海浦東東郊地塊9.4%的土地權益並入賬作為股權投資預付款項。

5. 備考調整指現金代價人民幣1,324,925,000元，包括i)人民幣1,173,957,706元作為收購上海楓丹37.855%股權的代價；及ii)人民幣150,967,294元作為收購上海楓丹欠付賣方的未償還股東貸款的代價。

於二零一五年十二月三十一日，本公司已控制上海楓丹。因此，收購上海楓丹另外37.855%股權被視作與非控股權益進行的交易。超出非控股權益賬面值的代價入賬作為有關上海浦東東郊地塊股權投資的預付款項。

	人民幣千元
收購代價	1,324,925
減：上海楓丹的股東貸款	(150,967)
加：非控股權益賬面值	22,059
	<hr/>
股權投資預付款項	<u>1,196,017</u>

6. 調整指本集團支付有關收購事項的估計交易成本約人民幣1.8百萬元。
7. 除上述者外，概無對未經審核備考綜合資產負債表作出調整以反映本集團於二零一五年十二月三十一日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出的報告全文，以供載入本通函。



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」）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有關 貴公司建議進一步收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司的37.855%股權及債務（「收購事項」）而發出的 貴公司日期為二零一六年五月五日日的通函第VI-1至第VI-5頁所載於二零一五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VI-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一五年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一五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業績。

### 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。

*我們的獨立性和品質控制*

我們已遵守香港會計師公會頒布的專業會計師操守準則內有關獨立性和其他操守方面的規定，有關準則乃根據誠信、客觀、專業能力和應有審慎態度、保密和專業行為的基本原則而制定。

我們應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號，因此設有一個全面的品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策和程序。

*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，我們概不保證於二零一五年十二月三十一日進行的收購事項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，二零一六年五月五日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就融創中國控股有限公司即將收購的物業權益價值於二零一六年三月三十一日的估值發出的函件全文及估值證書，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：

## 1. 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（統稱「貴集團」）即將於中華人民共和國（「中國」）收購的物業權益進行估值（詳情載於所附估值證書）。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權益於二零一六年三月三十一日（「估值日」）的價值的意見。

## 2. 市值的定義

吾等對物業的估值為其市值。市值的定義乃根據香港測量師學會估值準則（二零一二年版）按國際估值準則委員會所發佈的國際估值準則所採納的定義。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資產或債務轉手的估計金額」。

### 3. 估值基準及假設

在對物業進行估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司發佈的證券上市規則第5章及應用指引12、證券及期貨事務監察委員會發佈的公司收購及合併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)。

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。

在吾等對中國物業估值過程中，吾等倚賴 貴集團所提供的資料及意見及 貴公司法律顧問金誠同達律師事務所就物業的業權及 貴集團於物業的權益編製的中國物業法律意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對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。

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 貴集團將於中國出售的物業而言，須支付相關稅項負債的可能性並不高，因為該標的交易為收購該標的公司權益。

### 4. 估值方法

在對貴集團於中國持作未來發展的物業進行估值時，吾等根據向吾等提供的 貴集團最新開發計劃(如有)，以該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。吾等亦考慮吾等獲提供的已支付及估計尚未清繳建築成本。

## 5. 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 貴集團及其法律顧問金誠同達律師事務所就物業的業權及 貴集團於該等中國物業的權益所提供的資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

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

## 6. 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 貴集團及其法律顧問提供有關 貴集團中國物業權益的意見。

## 7. 實地視察

戴德梁行估值師朱大衛先生已於二零一六年三月三十一日視察該物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。朱大衛先生於中國擁有三年物業估值經驗。然而，吾等並無於地盤就地面情況及設施等等是否適合作任何未來發展進行調查。吾等的估值乃基於假設此等方面的情況理想，且於興建期間將不會產生預期外開支或延誤而編製。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該物業的地盤及建築面積，而吾等已假設吾等所獲文件顯示的面積均屬正確。



貨幣

除另有說明外，吾等估值的所有總值均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值證書。

此致

中華人民共和國  
天津市  
南開區  
賓水西道  
時代奧城商業廣場  
C7座10層  
融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
估值及諮詢服務高級董事  
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

二零一六年五月五日

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28年經驗。

## 估 值 證 書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 三月三十一日 現況下的市值
中國上海市 浦東新區唐鎮 待建土地	<p>該物業包含一幅總地盤面積約為608,512平方米的土地。</p> <p>按 貴集團所告知，物業一部份(地盤面積約為290,000平方米)的土地平整工程及基礎建設工程闢設設施已完成。</p> <p>物業剩餘部份(地盤面積約為318,512平方米)的土地平整工程及基礎建設工程闢設設施尚未完成。於估值日期，物業此部份建有若干有待拆卸、安置及補償及進行土地平整的植物、基本建築及築構物。</p> <p>該物業位於上海郊區東面，為新開發的住宅區。</p> <p>按 貴集團所告知，物業將發展建議的住宅及商業發展，總建築面積約1,183,640平方米。</p> <p>該物業按作住宅及綜合用途的土地使用權持有，於二零六九年四月五日及於二零四九年四月五日屆滿。</p>	<p>於估值日期，物業地面建有有待拆卸及發展的植物、基本建築及築構物。</p>	<p>人民幣 18,778,000,000 元</p> <p>( 貴集團將予收購的 76.9% 權益： 人民幣 14,440,282,000 元)</p>

## 附註：

- (1) 根據日期為一九九四年四月五日的國有土地使用權證第(1994) 007號，該物業(總地盤面積約為1,090,667平方米)之土地使用權已歸屬上海浦東華夏實業總公司，作住宅及綜合用途的年期分別於二零六九年四月五日及二零四九年四月五日屆滿。

根據本公司中國法律顧問發出的法律意見，上海浦東華夏實業總公司的名稱已獲批准更改為上海華夏文化旅遊區開發有限公司。

根據本公司中國法律顧問發出的法律意見，將轉讓予 貴集團的地盤面積約為608,512平方米。

根據 貴集團及其法律顧問於估值日期就 貴集團於中國物業權益所指出，該上海浦東東郊地塊的土地使用權實質上由上海華楓房地產開發有限公司擁有，但目前仍登記在上海華夏文化旅遊區開發有限公司名下。根據 貴集團所指出，上海華夏文化旅遊區開發有限公司將於二零一六年六月起開始分批將該物業登記至上海華楓房地產開發有限公司名下。

- (2) 根據日期為二零零四年八月四日的上海市房地產權證第(2004) 086897號，位於 Qiu No. 55/2 of Jikou Village of Tang Town 物業(總地盤面積約為 194,686.0 平方米)之土地使用權已歸屬上海華夏文化旅遊區開發有限公司，作住宅及綜合用途的年期分別於二零六九年四月五日及二零四九年四月五日屆滿。
- (3) 根據日期為二零零四年十月十九日的上海市房地產權證第(2004) 112814號，位於 Qiu No. 1/1 of 64 Jiefang, Chuansha Town 物業(總地盤面積約為 95,314.0 平方米)之土地使用權已歸屬上海華夏文化旅遊區開發有限公司，作住宅及綜合用途的年期分別於二零六九年四月五日及二零四九年四月五日屆滿。
- (4) 根據上海市浦東新區綜合規劃土地局(「甲方」)與上海浦東華夏實業總公司(「乙方」)於一九九四年三月訂立的國有土地使用權成片開發出讓合同，土地(總地盤面積為 1,090,667 平方米)的土地使用權已合約授予乙方。

根據該合同，部份土地(地盤面積為 163,600 平方米)將在乙方進行地盤清拆及平整後交付予甲方。

- (5) 根據上海華夏文化旅遊區開發有限公司(「甲方」)與上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「乙方」)於二零零一年九月三日訂立的轉讓合同，土地(淨地盤總面積為 947,733 平方米)的土地使用權已合約轉讓予乙方，准許地積比率為 1。
- (6) 根據上海華夏文化旅遊區開發有限公司、上海楓丹麗舍房地產開發有限公司及上海華楓房地產開發有限公司(「甲方」)與上海浦東新區唐鎮人民政府(「乙方」)於二零一五年一月二十三日訂立的華夏開發區唐鎮地塊前期開發包幹委託協議，乙方須就物業一部份(地盤面積為 703,043 平方米)合約進行平整工程，包括地盤清拆、補償及遷移，代價為人民幣 2,148,215,200 元。
- (7) 根據日期為二零一四年六月十一日的營業執照第 15000000201406110747 號，上海華夏文化旅遊區開發有限公司於一九九三年十月二十二日成立為一家有限公司，註冊本為人民幣 398,530,000 元，有效營業期限自一九九三年十月二十二日至二零二三年八月三十日。
- (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，國有土地使用權證及上海市房地產權證為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 上海華夏文化旅遊區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) 上海華夏文化旅遊區開發有限公司有權自由佔用、使用、出租及抵押物業的土地使用權；
  - (iv) 大部分地塊的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；及
  - (v) 根據上海仲裁委員會日期為二零一四年十一月二十七日的仲裁決議案及上海華夏文化旅遊區開發有限公司與上海楓丹麗舍房地產開發有限公司訂立的協議，該物業的擁有權將轉讓予上海華楓房地產開發有限公司。
- (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：

國有土地使用權證	有
上海市房地產權證	有
國有土地使用權成片開發出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
營業執照	有

人民幣千元

如附錄三所載會計師報告呈列，於二零一五年十二月三十一日，

上海華楓的物業權益賬面淨值

— 項目開發預付款項

600,000

二零一六年一月一日至二零一六年三月三十一日期間的變動

— 增加

600,000

— 向第三方交付持作銷售物業

—

於二零一六年三月三十一日尚未清償的

應付拆遷、重置、補償及土地平整成本

948,125

於二零一六年三月三十一日，上海華楓的物業權益估值盈餘

16,629,875

如本通函附錄七估值報告披露，於二零一六年三月三十一日，

上海華楓的物業權益估值

18,778,000

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分，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／或相聯法團股份的權益

董事姓名	權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	有關公司的 股份數目 <sup>(1)</sup>	於有關公司 權益的 概約百分比
孫宏斌先生	於一間受控制公司的權益 <sup>(2)</sup>	本公司	1,589,549,451(L)	46.75%
	實益權益	本公司	10,090,000(L)	0.30%
	實益權益	融創國際投資控股有限公司（「融創國際」） <sup>(3)</sup>	1(L)	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000(L)	0.1%
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

董事姓名	權益性質	相關股份數目 <small>(附註)</small>	於有關公司 權益的 概約百分比
孫宏斌先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	1,300,000	0.04%
汪孟德先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,400,000	0.19%
李紹忠先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	5,900,000	0.17%
遲迅先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	6,000,000	0.18%
商羽先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	4,750,000	0.14%
荊宏先生	實益權益 <sup>(1)</sup>	5,750,000	0.17%

附註：

- (1) 於相關股份的權益乃與根據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的購股權有關。

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	46.75%

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本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的聯繫人於及曾於根據上市規則第8.10條與本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，概無董事於自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期）直至最後實際可行日期本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃的任何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，概無董事與本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本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，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續，且對本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二零一五年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核財務報表編製日期)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) 股權轉讓協議；

(b) 於二零一六年三月十八日，本公司全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司(「上海融創」)與上海摩克房地產有限公司(「上海摩克」)就成立合營公司及收購兩個目標項目訂立合作協議。根據合作協議，合營公司將最終由上海融創及上海摩克分別持有80%及20%股權，合營公司將負責兩個目標項目的開發。上海融創根據合作協議應付的總款項約為人民幣3,305,347,400元及應計利息。

(c) 於二零一六年二月二十五日，本公司的全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津融創奧城」)(作為買方)，融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)(作為買方擔保人)、鄭州美盛房地產開發有限公司(「鄭州美盛」)(作為賣方)及河南省兆騰投資有限公司(作為賣方擔保人)訂立合作協議，據此，天津融創奧城同意收購而鄭州美盛同意出售中牟美盛置業有限公司(「中牟美盛」)的70%股權和債權，總代價為人民幣753,916,863.21元。

(d) 於二零一六年二月一日，本公司的間接全資附屬公司上海融創(作為買方)，與德爾集團有限公司(「德爾集團」)及賀永剛先生(作為賣方)(統稱為賣方)訂立兩份股權轉讓協議，據此，(i)上海融創同意收購而賣方同意出售蘇州德爾太湖灣地產有限公司(「蘇州德爾太湖灣」)的全部股權及債權，當中(a)股權代價為人民幣404,459,419元；及(b)蘇州德爾太湖灣結欠賣方的全部未償還股東貸款為人民幣685,540,581元，即總代價為人民幣1,090,000,000元(「收購事項一」)；及(ii)上海融創同意收購而賣方同意出售蘇州德爾太湖城置業有限公司(「蘇州德爾太湖城」)的全部股權及債權，當中(a)股權代價為人民幣28,308,318元；及(b)蘇州德爾太

湖城結欠賣方的全部未償還股東貸款為人民幣51,691,682元，即總代價為人民幣80,000,000元(「收購事項二」)。因此，根據收購事項一及收購事項二擬進行的交易的總代價為人民幣1,170,000,000元。

- (e) 於二零一六年一月十五日，上海融創睿豐與北京楓丹、深圳華順、深圳仲山及深圳深國投房地產(「賣方」)分別訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹合共37.855%股權及債權，總代價合計為人民幣1,324,925,000元，包括(i)股權代價人民幣1,173,957,706元；及(ii)上海楓丹欠付各賣方的未償還股東借款人民幣150,967,294元。
- (f) 於二零一六年一月十三日，上海融創與江蘇友誼合升房地產開發有限公司(江蘇友誼)訂立總代價為人民幣1,038,234,731元的股權轉讓協議，據此，(i)上海融創同意收購而江蘇友誼同意出售蘇州新友置地有限公司(「蘇州新友」)的95%股權，代價為人民幣183,652,145元；及(ii)上海融創同意代蘇州新友償還其結欠江蘇友誼的全部未償還股東貸款人民幣854,582,586元。
- (g) 於二零一六年一月四日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐與上海浦東發展訂立協議，據此上海融創睿豐同意收購上海華楓9.4%權益，代價為人民幣752,000,000元，並且委託上海浦東發展代上海融創睿豐持有上海華楓9.4%間接權益；
- (h) 於二零一五年十一月三十日，(其中包括)天津融創奧城投資有限公司(「天津融創奧城」)及融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)(均為本公司的全資附屬公司)與西安天朗地產集團有限公司(「西安天朗」)訂立補充協議，據此有關訂約方同意修訂及補充日期為二零一五年九月二日內容有關收購濟南立皓置業有限公司及濟南立遠置業有限公司的合作協議；
- (i) 於二零一五年十一月三十日，(其中包括)天津融創奧城及融創房地產與西安天朗訂立補充協議，據此有關訂約方同意修訂及補充日期為二零一五年九月二日內容有關收購天茂置業(南京)有限公司、Titan International Investment Group Limited及南京天朗科技投資發展有限公司的合作協議；

- (j) 於二零一五年十月二十九日，本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」，作為買方)與上海悅華康健投資管理有限公司(「上海悅華」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此上海融創房地產同意或會促使其指定的全資附屬公司收購，而上海悅華同意出售上海領悟投資管理有限公司(「上海領悟」)的全部股權及上海領悟結欠上海悅華的未償還股東貸款，總代價為人民幣1,400,000,000元；
- (k) 於二零一五年九月八日，本公司與雨潤控股集團有限公司訂立戰略合作協議，內容有關彼此之間進行戰略合作；並且，已於二零一五年九月十八日，經各方友好協商，已決定不再繼續進行合作；
- (l) 於二零一五年九月二日，(其中包括)天津融創奧城及天津融創置地有限公司(「融創置地」)(均為本公司的全資附屬公司)與西安天朗地產集團有限公司(「西安天朗」)訂立合作協議，據此天津融創奧城及西安天朗同意以註冊資本人民幣100百萬元(天津融創奧城出資80%而西安天朗出資20%)於中國西安合作設立合營公司(「合營公司」)。合營公司設立後將，(i)收購在建的西安若干目標項目的股權，其總對價為人民幣187.9百萬元；(ii)獲取並開發位於西安的待開發項目；及(iii)未來與西安天朗獲取並開發位於西安的儲備項目。此外，根據合作協議，天津融創奧城或其指定的公司同意收購天朗控股公司位於濟南、南京及成都的項目100%股權，其總對價為人民幣496.17百萬元；
- (m) 於二零一五年八月二十六日，本公司的間接全資附屬公司上海融創睿豐(作為買方)與深圳市深商置管理有限公司(「深圳深商置」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此上海融創睿豐同意收購而深圳深商置同意出售上海楓丹的14%股權及上海楓丹結欠深圳深商置的未償還股東貸款，總代價為人民幣329,000,000元；
- (n) 於二零一五年八月二十六日，上海融創睿豐(作為買方)與華潤深國投投資有限公司(「華潤深國投投資」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此上海融創睿豐同意收購而華潤深國投投資同意出售上海楓丹的10.29%股權及上海楓丹結欠華潤深國投投資的未償還股東貸款，總代價為人民幣241,815,000元；

- (o) 於二零一五年七月二十四日，(其中包括)本公司的全資附屬公司易勝控股有限公司(「**易勝控股**」，作為買方)與妙領投資有限公司(「**妙領**」，作為賣方)訂立收購協議，據此易勝控股有條件同意收購而妙領有條件同意出售悅景集團有限公司(「**悅景**」)的全部已發行股份(悅景間接擁有目標公司80%股權)及悅景欠付妙領的未償還股東貸款，總代價為人民幣2,755,553,457.92元；
- (p) 於二零一五年七月二十四日，(其中包括)本公司的全資附屬公司重慶融創基業房地產開發有限公司(「**重慶融創基業**」，作為買方)與四川省國嘉地產有限公司(「**四川國嘉**」，作為賣方)訂立收購協議，據此重慶融創基業有條件同意收購而四川國嘉有條件同意出售成都國嘉志得置業有限公司20%股權及目標公司欠付四川國嘉的未償還股東貸款及利息，總代價為人民幣450,000,000元；
- (q) 於二零一五年六月十六日，各訂約方訂立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與誠灣收購協議(定義見下文，統稱「**收購協議**」)，以上協議由收購協議各訂約方於二零一五年一月三十一日所訂立；
- (r) 於二零一五年五月二十六日，訂約方訂立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、大豐投資有限公司及大正投資有限公司(「**賣方**」)、易勝控股有限公司、郭俊偉先生、郭英智先生及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；
- (s) 於二零一五年五月十五日，本公司與綠城中國控股有限公司(「**綠城中國**」)訂立框架協議，據此，雙方有條件同意，本集團會與綠城中國及其附屬公司(「**綠城集團**」)進行下列建議交易：(i)上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「**上海森林高爾夫**」)向綠城房地產集團有限公司(「**綠城房地產**」)出售浙江金盈置業有限公司(「**浙江金盈**」)50%股權，以及天津融創置地有限公司(「**融創置地**」)向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款；(ii)北京融創建投房地產有限公司(「**融創建投**」)向綠城房地產出售北京興業萬發房地產開發有限公司(「**北京興業萬發**」)45%股權及轉讓北京興業萬發股東貸款；(iii)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%股權對應的投資權益；(iv)融創置地向綠城房地產收購上海森林高爾夫50%

- 股權；(v) 卓越資產投資控股有限公司(「卓越資產」)向安兆投資有限公司(「安兆投資」)收購杭州融創綠城房地產開發有限公司(「杭州融創綠城」) 25% 股權；(vi) 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；(vii) 上海融創房地產向綠城投資收購上海融創綠城 50% 股權；及 (viii) 本公司向綠城中國收購融創綠城 50% 已發行股本；
- (t) 於二零一五年二月十六日，上海融創睿豐(作為買方)與北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投房地產(作為賣方)訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹的股權及債權。收購北京楓丹、深圳仲山、深圳華順及深圳深國投房地產所持 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；
- (u) 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% 股權及債權，總代價為人民幣 1,166,750,000 元；
- (v) 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權，總代價為人民幣 609,630,000 元；
- (w) 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」)及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% 股權及債權，總代價為人民幣 589,560,000 元；



- (x) 於二零一四年十二月三十日，Lead Sunny (作為買方)、融創綠城 (作為賣方) 及本公司 (作為買方擔保人) 訂立股份買賣協議 (「**股份買賣協議**」)，內容有關收購融創綠城所持有的優勢有限公司全部已發行股本 (「**境外交易**」)，境外目標股權代價為人民幣 5,676,740,000 元及境外目標債權代價為人民幣 725,000,000 元；
- (y) 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彌償及承諾契據，內容有關本公司、融創綠城及 Lead Sunny 須促使償還由 (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；
- (z) 於二零一四年十二月三十日，天津融創奧城 (作為買方) 與上海融創綠城 (作為賣方) 訂立框架協議，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，境內目標股權代價約為人民幣 5,614,920,000 元及境內目標債權代價約為人民幣 3,529,380,000 元；
- (aa) 於二零一四年十二月三十日，天津融創奧城與上海融創綠城訂立框架協議，內容有關境內目標公司向上海融創綠城轉讓結欠若干債務；
- (bb) 於二零一四年十二月十八日，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終止協議，據此，各訂約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；
- (cc) 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；
- (dd) 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；及

(ee) 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。

## 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)於二零一五年十二月三十一日(即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、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或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) 本公司自二零一五年九月七日起已委聘高曦先生(「高先生」)及莫明慧女士(「莫女士」)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。

如本公司於二零一五年九月七日的公告所披露者，高先生，35歲，現任本公司公司秘書、投資者關係部總經理。彼於二零零七年加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部等多個部門擔任不同職務，自二零一一年起先後擔任本公司投資者關係部經理、總監及總經理。高先生參與了本公司首次公開發售的相關工作，二零一零年本公司股份在聯交所上市後，參與組建了投資者關係部，主要負責上市合規、企業管治、投資者關係及離岸融資相關事宜。高先生於二零零八年畢業於山西財經大學數量經濟學專業，獲得碩士學位。

- (d) 開曼群島主要股份登記處及過戶辦事處為Royal Bank of Canada Trust Company,(Cayman) Limited, 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 香港證券登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (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) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (c) 本公司截至二零一四年六月三十日及二零一五年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 本通函附錄二載列的羅兵咸永道會計師事務所就上海楓丹的財務資料刊發的會計師報告；
- (e) 本通函附錄三載列的羅兵咸永道會計師事務所就上海華楓的財務資料刊發的會計師報告；
- (f) 本通函附錄五載列的戴德梁行有限公司刊發的估值報告；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (i) 本通函。

## 股東特別大會通告



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」)謹訂於二零一六年五月二十六日(星期四)上午十點整假座中國上海市仙霞路319號遠東國際廣場A棟16F會議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：

- (a) 批准、確認及／或追認(視情況而定)上海融創睿豐(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)與各賣方(即分別為北京楓丹投資管理有限公司、深圳市仲山興業貿易有限公司、深圳市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)訂立日期為二零一六年一月十五日的四項股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」，其副本標有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別，其內容有關收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司合共37.855%股權及債權(「**收購事項**」)，總代價合共為人民幣1,324,925,000元)及據此擬進行的所有交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「**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、權宜或適當的一切其他文件及契約及進行或授權進行一切行為、事項及事宜，以使有關股權轉讓協議項下擬進行的事項及收購事項生效及實施及／或完成所有事項，以及豁免遵守股權轉讓協議任何條款或對股權轉讓協議的任何條款作出或同意作出不重大變更，而彼全權酌情認為有關豁免或變更屬合宜且符合本公司利益並批准、追認及確認董事的所有上述行為。」

承董事會命

融創中國控股有限公司

主席

孫宏斌

香港，二零一六年五月五日

---

## 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目及股份類別。
- (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。

---

## 股東特別大會通告

---

- (iv) 為釐定股東出席上述大會之權利，本公司將由二零一六年五月二十三日(星期一)至二零一六年五月二十六日(星期四)(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二零一六年五月二十日(星期五)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。