
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的代表委任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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

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)

(1) 關連交易 — 建議根據特別授權發行股份
及
(2) 申請清洗豁免

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。獨立董事委員會函件(載有其向獨立股東作出的推薦建議)載於本通函第14至15頁。華富嘉洛企業融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第16至37頁。

融創中國控股有限公司謹訂於二零一六年十一月二日(星期三)上午十時正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，大會通告載於本通函第209至211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。

二零一六年十月十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	14
華富嘉洛企業融資函件	16
附錄一 — 本集團的財務資料	38
附錄二 — 本集團的物業估值概要	171
附錄三 — 一般資料	190
股東特別大會通告	209

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：

「公告」	指	本公司日期為二零一六年九月二十六日的公告，內容有關(其中包括)認購事項及清洗豁免
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業之日子(不包括星期六、星期日及公眾假期及於上午九時正至下午五時正發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效之任何日子)
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1918)
「完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購股份的發行及認購
「完成日期」	指	認購事項完成的日期，應為不遲於認購協議的所有先決條件均獲達成的日期後第10個營業日或本公司與認購人可能書面協定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮並酌情批准認購事項及清洗豁免的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體非執行董事及獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，乃就認購事項及清洗豁免是否屬公平合理及如何投票向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或 「華富嘉洛企業融資」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問就認購事項及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(i)認購人一致行動集團；及(ii)參與認購事項或清洗豁免或於當中擁有權益的任何股東以及彼等各自的聯繫人以外的股東
「最後交易日」	指	二零一六年九月二十六日，即訂立認購協議之前股份於聯交所買賣的最後日期
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一六年十二月三十一日或本公司與認購人可能書面協定的其他日期
「孫先生」	指	孫宏斌先生，董事會主席兼執行董事
「中國」	指	中華人民共和國
「登記處」	指	本公司的香港證券登記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
「相關期間」	指	自二零一六年三月二十六日起的期間，即公告日期前六個月及直至最後實際可行日期(包括該日)

釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	於最後實際可行日期根據購股權計劃由持有人持有的尚未行使購股權，賦予彼等認購合共104,716,440股股份的權利
「購股權計劃」	指	本公司於二零一一年四月二十九日舉行的股東週年大會上採納的購股權計劃及本公司於二零一四年五月十九日舉行的股東週年大會上採納的購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Sunac International Investment Holdings Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為名列認購協議的認購人及孫先生全資擁有的本公司控股股東
「認購人一致行動集團」	指	認購人、孫先生及與彼等任何一位一致行動的人士
「認購事項」	指	認購人根據認購協議的條款認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購人認購453,074,433股新股份訂立的日期為二零一六年九月二十六日的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份6.18港元
「認購股份」	指	根據認購協議將由認購人認購的合共453,074,433股新股份
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	公司收購及合併守則

釋 義

「交易日」	指	股份於聯交所主板買賣的任何日子
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣
「清洗豁免」	指	執行人員將根據收購守則規則26的豁免註釋1授出的豁免，豁免認購人因認購人根據認購協議認購認購股份而須就認購人一致行動集團尚未擁有、控制或同意收購的本公司所有已發行證券提出強制性全面收購要約的責任
「%」	指	百分比

本通函已以英文及中文刊印。倘本通函中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

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)
荊宏先生
遲迅先生
商羽先生
李紹忠先生

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

總部及中國主要營業地點：

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：

(1) 關連交易 –
建議根據特別授權發行股份
及
(2) 申請清洗豁免

1. 緒言

如公告所述，於二零一六年九月二十六日，本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意向認購人配發及發行，而認購人有條件同意按每股認購股份6.18港元的認購價認購453,074,433股認購股份。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)認購事項及清洗豁免的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就認購事項及清洗豁免致獨立股東的推薦建議函件；(iii)華富嘉洛企業融資就認購事項及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)上市規則及收購守則規定的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

2. 認購事項

認購協議

日期：

二零一六年九月二十六日

訂約方：

- (1) 本公司(作為發行人)；及
- (2) 認購人(作為認購人)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，認購人由孫先生全權實益擁有及為本公司控股股東。

認購股份數目

根據認購協議，本公司有條件同意配發及發行，而認購人有條件同意認購認購股份，包括總面值為45,307,443.30港元的453,074,433股股份，該等股份佔：

- (i) 本公司於認購協議日期及最後實際可行日期的現有已發行股本約13.31%；
- (ii) 本公司經配發及發行認購股份擴大後的已發行股本約11.75%(假設本公司的已發行股本於認購協議日期至完成日期期間將不會有任何其他變動)；及

董事會函件

- (iii) 本公司經配發及發行認購股份及因行使所有尚未行使購股權而將予發行的股份擴大後的已發行股本約 11.44% (假設本公司的已發行股本於認購協議日期至完成日期期間將不會有任何其他變動)。

認購價

每股股份 6.18 港元的認購價較：

- (i) 股份於二零一六年十月十三日(即最後實際可行日期)在聯交所所報的收市價每股股份 5.2 港元溢價約 18.85%；
- (ii) 股份於二零一六年九月二十六日(即認購協議日期及最後交易日)在聯交所所報的收市價每股股份 5.8 港元溢價約 6.55%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日的最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約 5.98 港元溢價約 3.34%；及
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日的最後十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份約 5.77 港元溢價約 7.11%。

認購價乃由本公司與認購人參考股份的近期市價經公平磋商後協定。

認購股份的權利及地位

認購股份於發行及繳足後，將彼此之間及與配發及發行認購股份當日的所有其他已發行股份在各方面享有同等權益，包括有權收取記錄日期在配發及發行認購股份日期或之後本公司可能宣派、作出或派付的全部未來股息及分派。

認購事項的條件

認購事項須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東根據上市規則及收購守則，以投票表決方式於股東特別大會上通過決議案批准認購事項及清洗豁免；

董事會函件

(b) 執行人員授出清洗豁免及所授出清洗豁免附帶的所有條件(如有)獲達成；及

(c) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

本公司及認購人均不可豁免上述任何條件。於最後實際可行日期，上述條件概無獲達成。

倘上述任何條件於截止日期或之前並無獲達成，認購協議將自動失效。

由於認購事項須待若干條件獲達成後，方告完成，因此未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，及倘對其狀況或應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

發行認購股份的授權

認購股份將根據於股東特別大會上尋求的特別授權予以配發及發行。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請認購股份上市及買賣。

完成認購事項

根據認購協議認購事項將於完成日期完成。

3. 所得款項的擬定用途

認購事項的合計所得款項總額及合計所得款項淨額(經扣減所有相關成本及開支)分別約為2,800百萬港元及2,795百萬港元，相當於每股認購股份價格淨值約6.17港元。

本公司擬將自認購事項籌集的所得款項淨額用於償還境外債務及作為本公司的一般營運資金。特別是，本公司分配(i)絕大部分所得款項償還本集團的境外債務，從而進一步降低本集團所承受由境外債務引起的利率及匯率風險；及(ii)餘額(如有)作為本集團的一般營運資金，包括支付境外管理及其他開支以及本集團不時可能產生的應付款項。

董事會函件

於認購事項後，本公司將不時檢討其營運資金需要、現金流量狀況及所承受的債務風險，倘本集團需要任何額外資金用作業務發展及營運，則會考慮其他集資途徑。

經考慮本公司的現金狀況(包括現金與資產比率)及上文所載認購事項所得款項金額及擬定用途後，本公司認為認購事項將不會使本公司成為上市規則下的現金公司。

4. 過往十二個月的集資活動

於緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司概無透過發行股本證券進行任何集資活動。

5. 對本公司股權架構的影響

假定本公司的已發行股本及股權架構自最後實際可行日期起將不會有任何其他變動，本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨認購事項完成後；及(iii)緊隨認購事項完成後及悉數行使所有購股權後的股權架構載列如下。股東應注意場景(ii)及(iii)的分析乃僅供說明而呈列。

股東	假設本公司的已發行股本及股權架構將不會有任何其他變動					
	於最後實際可行日期		緊隨認購事項完成後		緊隨認購事項完成後及 悉數行使所有尚未行使 購股權(附註2)	
	股份數	概約百分比	股份數	概約百分比	股份數	概約百分比
認購人一致行動集團						
認購人(附註1)	1,589,549,451	46.70	2,042,623,884	52.96	2,042,623,884	51.56
孫宏斌先生	10,090,000	0.30	10,090,000	0.26	11,390,000	0.29
認購人一致行動集團小計	<u>1,599,639,451</u>	<u>47.00</u>	<u>2,052,713,884</u>	<u>53.22</u>	<u>2,054,013,884</u>	<u>51.85</u>
其他董事						
汪孟德先生	3,300,000	0.10	3,300,000	0.09	13,000,000	0.33
荊宏先生	650,000	0.02	650,000	0.02	9,600,000	0.24
遲迅先生	—	—	—	—	9,200,000	0.23
商羽先生	—	—	—	—	7,450,000	0.19
李紹忠先生	—	—	—	—	8,000,000	0.20
公眾股東	1,800,252,865	52.89	1,800,252,865	46.67	1,860,369,305	46.96
總計	<u>3,403,842,316</u>	<u>100</u>	<u>3,856,916,749</u>	<u>100</u>	<u>3,961,633,189</u>	<u>100</u>

附註：

1. 於最後實際可行日期，認購人由孫先生全權實益擁有。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於認購人擁有權益的所有股份中擁有權益。
2. 於最後實際可行日期，共有104,716,440份尚未行使購股權。除董事外，概無購股權的承授人為本公司的核心關連人士(定義見上市規則)。

基於上文所述，本公司將按上市規則規定於緊隨認購事項完成後維持股份的最低公眾持股量。

6. 有關認購協議訂約方的資料

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，專業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及高端精品發展戰略，在中國的一線及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、商業及寫字樓等多種物業類型。

認購人為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。認購人由董事會主席兼本公司執行董事孫先生全權實益擁有。

7. 進行認購事項的理由及裨益

董事會認為認購事項將有利於本公司，乃由於認購事項將會有助本公司增大營運資金、增加股東權益基礎及降低其債務比率，從而達致優化其資本結構及改善其抵禦財務風險能力，並將會支持本公司的健康持續發展。

於二零一六年八月三十一日，本集團的境外債務未償還本金總額約為24億美元，其中約16億美元按定息計息，而約8億美元則按浮息計息。本集團須於二零一六年十二月三十一日前到期償還的境外債務未償還本金總額估計約為2億美元。

鑒於最近的市場環境(包括境內債務融資比境外債務融資相對容易取得及成本較低以及本集團因其境外債務而面對的利率及匯率風險)，本公司認為，現時是控制及進一步降低其所承受的境外債務風險的時機。長遠來看，本公司正處於迅速的業務發展階段。認購事項所得款項將令本公司得以償還部分以浮動利率計息的境外債務，這符合本公司優化其債務架構、擴大其股東股權基礎、降低其利率及匯率風險及改善其盈利能力以支持本公司可持

續發展的長遠策略。與其他股權集資途徑如股份供股或配售比較時，認購事項並不涉及任何會增加本公司財務成本的包銷開支或每股股份市場價格的折讓。鑒於認購價定於股份當時市場價格的溢價，認購事項代表本公司控股股東對本公司前景及未來發展的大力支持。

董事會(不包括獨立董事委員會，其於聽取華富嘉洛企業融資於此方面的意見後作出的意見載列於本通函「獨立董事委員會函件」內)認為，認購協議的條款屬一般商業條款及認購事項及清洗豁免公平合理且符合本公司及股東整體利益。

董事會主席兼本公司執行董事孫先生因彼透過認購人於認購事項擁有的權益，已就批准認購協議、清洗豁免及據此擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票(及並無被計入法定人數)。除孫先生外，概無其他董事被視為於批准認購協議及據此擬進行交易的相關董事會決議案中擁有重大權益，因此任何其他董事概毋須就此放棄投票。

8. 上市規則涵義

認購人由董事會主席兼本公司執行董事孫先生全權實益擁有。於最後實際可行日期，認購人及孫先生各自擁有本公司所有已發行股份的約46.70%及0.30%權益。因此，根據上市規則，認購人為本公司的控股股東及關連人士，及認購事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

9. 收購守則涵義及清洗豁免

由於認購事項將使認購人一致行動集團的總權益由約47.00%增加逾2%至約53.22%(假設於認購事項完成時或之前並無任何尚未行使的購股權獲行使，亦無其他股份予以配發或發行)，故認購事項將導致認購人有責任根據收購守則規則26就本公司所有證券(並非由認購人一致行動集團已擁有或同意收購者)提出強制性全面收購要約。

認購人已根據收購守則規則26豁免註釋1申請清洗豁免。根據收購守則，清洗豁免將須經(其中包括)獨立股東根據收購守則的規定於股東特別大會上以投票表決方式批准。根據上市規則或收購守則的規定，認購人一致行動集團與涉及認購事項或清洗豁免或據此擬

進行交易或於其中擁有權益的任何股東，須於股東特別大會上就批准認購事項及清洗豁免的提呈決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，本公司不認為認購事項引起有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何憂慮。倘憂慮於最後實際可行日期出現，則本公司將盡力盡快解決事宜，令有關當局滿意。本公司注意到，倘認購事項不符合其他適用規則及規例，則執行人員可能不會授出清洗豁免。

倘清洗豁免未獲執行人員授出，或倘已授出惟未獲獨立股東批准，則認購事項將不會進行。

倘清洗豁免獲獨立股東批准，在向認購人發行認購股份後(假設本公司已發行股本並無其他變動)，認購人於本公司的權益將超過50%。認購人可進一步增加其於本公司的持股量，而不會導致收購守則規則26項下提出全面收購要約的進一步責任。

10. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第209至211頁。股東特別大會將謹訂於二零一六年十一月二日(星期三)上午十時正假座中國上海市仙霞路319號遠東國際廣場A棟16F會議廳召開及舉行，以考慮並酌情批准認購事項及清洗豁免。

本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦會在聯交所的網站(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。

於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決。本公司將按上市規則第13.39(5)條規定的方式，於股東特別大會後刊發投票結果公告。

11. 推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第14至15頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就於股東特別大會上有關認購事項及清洗豁免投票致獨立股東的推薦建議。獨立董事委員會由全體非執行董事及獨立非執行董事(即竺稼先生、潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生)組成，彼等並無直接或間接涉及認購事項及清洗豁免或於其中擁有權益。

亦謹請閣下垂注載於本通函第16至37頁的華富嘉洛企業融資函件，當中載有獨立財務顧問就認購事項及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及其達致有關意見時考慮的主要因素及原因。

董事(包括獨立董事委員會成員，其於聽取華富嘉洛企業融資於此方面的意見後作出的意見載列於本通函「獨立董事委員會函件」內)認為，認購事項及清洗豁免的條款屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。因此，董事(包括獨立董事委員會成員，其於聽取華富嘉洛企業融資於此方面的意見後作出的意見載列於本通函「獨立董事委員會函件」內)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准認購事項及清洗豁免。閣下在決定如何就將於股東特別大會上提呈的決議案表決前，敬請閱讀上述獨立董事委員會函件及華富嘉洛企業融資函件。

12. 其他資料

亦謹請閣下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
執行董事及行政總裁
汪孟德
謹啟

二零一六年十月十七日

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

敬啟者：

**(1) 關連交易 – 建議根據特別授權發行股份
及
(2) 申請清洗豁免**

吾等茲提述本公司日期為二零一六年十月十七日的通函(「通函」)，本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就認購事項及清洗豁免的條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購事項及清洗豁免的決議案提出推薦建議。吾等已批准委任華富嘉洛企業融資為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。其意見詳情以及其於達致有關意見時考慮的主要因素及原因載於通函第16至37頁。

亦謹請閣下垂注通函所載「董事會函件」以及其各附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮認購事項及清洗豁免的條款，並計及華富嘉洛企業融資的獨立意見，尤其是其函件所載的主要因素、原因及推薦建議後，吾等認為認購事項的條款屬公平合理，並認為清洗豁免(其有助認購事項的實施)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准認購事項及清洗豁免。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事
竺稼先生	潘昭國先生	李勤先生	馬立山先生	謝志偉先生

謹啟

二零一六年十月十七日

以下為獨立財務顧問華富嘉洛企業融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，乃為載入本通函而編製，載列其就認購事項及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東的意見。



Quam Capital Limited

A Member of The Quam Group

敬啟者：

**(1) 關連交易 – 建議根據特別授權發行股份
及
(2) 申請清洗豁免**

緒言

吾等茲提述吾等就認購事項及清洗豁免獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，認購事項及清洗豁免的詳情載列於 貴公司日期為二零一六年十月十七日的通函(「通函」)內，而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年九月二十六日， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此 貴公司有條件同意向認購人配發及發行，及認購人有條件同意認購453,074,433股認購股份，乃按每股認購股份6.18港元的認購價進行。

認購人由董事會主席兼執行董事孫先生單獨及實益擁有。於最後實際可行日期，認購人及孫先生各自分別於已發行股份總數約46.70%及0.30%中擁有權益。因此，根據上市規則，認購人為 貴公司的控股股東及關連人士。因此，認購事項構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四A章下有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於認購事項將使認購人一致行動集團的總權益自約47.00%增加逾2%至約53.22%（假設於完成時或之前並無任何尚未行使的購股權獲行使，亦無其他股份予以配發及發行），認購事項將導致認購人有責任根據收購守則規則26就 貴公司所有證券（並非由認購人一致行動集團已擁有或同意收購者）提出強制性全面收購要約，除非已向執行人員取得清洗豁免。就此而言，認購人已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。

由全體非執行董事及獨立非執行董事（即竺稼先生、潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生）組成的獨立董事委員會已告成立，就以下事項向獨立股東提供意見：(i) 認購協議及清洗豁免的條款就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii) 認購事項及清洗豁免是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii) 獨立股東應在股東特別大會上採取的投票行動。獨立董事委員會已批准吾等獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東在同一方面提供意見。

吾等與 貴公司、認購人、孫先生或其各自主要股東，或其任何一致行動或視作一致行動人士概無關聯。除就此項委任應付予吾等的一般專業費用外，概不存在其他安排致使吾等將向 貴公司、認購人、孫先生或其各自主要股東或其任何一致行動或視作一致行動人士收取任何費用或利益。過去兩年及直至最後實際可行日期，華富嘉洛企業融資一間同系附屬公司曾向 貴公司提供投資者身份追蹤服務。由於吾等之同系附屬公司所提供服務的合約總值微不足道，故吾等認為上述關係不會對吾等意見的客觀性造成影響。因此，吾等被視為有資格就收購事項及清洗豁免提出獨立意見。

意見基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴 (i) 通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料及事實；(iii) 董事及 貴集團管理層所發表的意見及聲明；及 (iv) 吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等發表或通函所載或提述的聲明及意見，於通函日期及直至最後實際可行日期在所有重大方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已向董事及 貴集團管理層尋求，並獲確認：彼等向吾等所提供的資料及表述的意見並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴集團、董事、 貴集團管理層及 貴公司顧問向吾等提供有關 貴集團及認購人一致行動集團的所有資料或陳述於作出時及直至最後實際可行日期在所有重大方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份。倘吾等意識到上述資料出現任何重大變動，則會在切實可行的情況下儘快告知股東。吾等亦依賴通函所載由董事所作的責任聲明。吾等無任何理由懷疑 貴集團、董事、 貴集團管理層及 貴公司顧問提供予吾等的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱的充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、董事、 貴集團管理層及 貴公司顧問所提供的資料、所作出的陳述或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團成員公司或其聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關認購事項及清洗豁免的意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

(i) 貴集團的背景

貴集團為中國領先的房地產開發商之一，並專門從事住宅及商業地產綜合開發。 貴集團一直發展眾多優質房地產項目，涵蓋中國一線城市及二線核心城市的高層住宅、獨立別墅、零售物業及寫字樓，與其區域聚焦及高端定位戰略相符。

華 富 嘉 洛 企 業 融 資 函 件

於二零一六年六月三十日，貴集團在中國21個核心一線及二線城市經營合共132個物業開發項目，土地儲備約37.76百萬平方米(「平方米」)，應佔土地儲備約24.72百萬平方米。

(ii) 財務表現

下文載列 貴集團的若干主要財務資料，乃摘自截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一五年年報」)所載截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一六年中期報告」)所載截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月的綜合全面收益表：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 (經審核) 人民幣千元
收入	10,586,085	5,442,722	23,010,943	25,071,959
—房地產開發及投資	10,330,591	5,224,665	22,511,143	24,719,336
—房地產管理及其他	255,494	218,057	499,800	352,623
毛利	1,406,115	618,051	2,857,265	4,341,880
<i>毛利率(附註)</i>	<i>20.9%</i>	<i>23.6%</i>	<i>19.0%</i>	<i>25.4%</i>
其他收入及收益	1,551,361	2,220,585	4,111,990	1,020,451
財務成本	1,578,739	698,577	(2,520,575)	(1,267,380)
按權益法入賬的投資 的應佔除稅後 (虧損)／溢利，淨額	(235,504)	451,871	1,693,207	2,181,283
年／期內溢利	102,770	1,257,663	3,608,403	3,232,629
貴公司擁有人應佔溢利	72,935	951,399	3,297,828	3,222,070

附註：不包括公允價值重新計量及房地產減值撥備的影響。

貴集團主要自銷售住宅及商業物業產生收入，分別佔 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年六月三十日止六個月總收入的約97.8%及97.6%。 貴集團收入僅一小部分來自提供房地產管理服務。

截至二零一六年六月三十日止六個月與截至二零一五年六月三十日止六個月的比較

貴集團的收入自截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣5,442.7百萬元增長約94.5%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣10,586.1百萬元，主要是由於截至二零一六年六月三十日止六個月交付的物業總面積有所增加所致，尤其是在杭州及成都地區。

不包括公允價值重新計量及房地產減值撥備的影響，貴集團的毛利率自截至二零一五年六月三十日止六個月的約23.6%降至截至二零一六年六月三十日止六個月的約20.9%，主要是由於來自北京及上海截至二零一六年六月三十日止六個月的較高毛利物業所產生的收入比例下降。

其他收入及收益自截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣2,220.6百萬元減至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,551.4百萬元，主要是由於出售附屬公司、合營公司及聯營公司的所得收益及合營公司及聯營公司所得利息收入減少所致，部分被合營公司業務合併及投資所得收益增加所抵銷。

財務成本自截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣698.6百萬元增加約126.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,578.7百萬元，主要是由於(a) 貴集團的外匯虧損淨額自截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣4.4百萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣376.0百萬元；及(b) 已支出財務成本因資本化比率下降而自截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣694.1百萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,202.7百萬元。財務成本總額(包括資本化及已支出財務成本)自截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣1,362.2百萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣1,645.5百萬元，主要是由於借貸增多。然而，貴集團借款的加權平均實際利率自截至二零一五年六月三十日止六個月的約7.7%降至截至二零一六年六月三十日止六個月的約6.4%，主要因透過以較低融資成本利用公司債券將現有借款再融資而持續優化債務架構所致。

貴集團錄得截至二零一六年六月三十日止六個月按權益法入賬的應佔投資虧損淨額約人民幣235.5百萬元，而截至二零一五年六月三十日止六個月的稅後淨溢利約為人民幣451.9百萬元。這主要是由於合營公司及聯營公司銷售毛利率較高的物業(包括北京金茂悅、北京金茂府及天津海河大觀)的比例下降，以及新成立多家並無產生任何銷售額且在物業交付階段前僅錄得經營開支的合營公司及聯營公司，導致截至二零一六年六月三十日止六個月的應佔投資虧損淨額。

由於上述原因，貴公司擁有人應佔溢利自截至二零一五年六月三十日止六個月的約人民幣951.4百萬元下降約92.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月的約人民幣72.9百萬元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度與截至二零一四年十二月三十一日止年度的比較

貴集團的收入自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣25,072.0百萬元下降約8.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣23,010.9百萬元，主要是由於已售物業的平均售價自截至二零一四年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣15,001元降至截至二零一五年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣12,430元，下降約17.1%。已售物業的平均售價下降主要是由於(a)天津奧城、北京西山壹號院及重慶亞太商谷等銷售單價較高的物業的交付面積由於項目接近尾盤而減少；及(b)銷售單價較低並主要位於天津、重慶及成都的物業所產生總收入的比例較高。

不包括公允價值重新計量及房地產減值撥備的影響，貴集團的毛利率自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約25.4%降至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約19.0%，主要是由於(a)包括天津奧城、北京西山壹號院、重慶奧林匹克花園及重慶亞太商谷在內的毛利率較高的物業的交付面積由於項目接近尾盤而減少；及(b)佔主要位於天津及重慶的平均售價低於預期的物業產生的總銷售收入的比例較高。由於貴集團的收入及毛利率下降，故貴集團的毛利自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣4,341.9百萬元下降約34.2%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣2,857.3百萬元。

其他收入及收益自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣1,020.5百萬元大幅增至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣4,112.0百萬元，主要是由於(a)出售貴集團附屬公司的若干股權及貴集團聯營公司的若干股權及債務所得收益約人民幣2,180.0百萬元；及(b)業務合併及收購若干合營公司權益所得收益約人民幣829.5百萬元所致。

財務成本自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣1,267.4百萬元大幅增至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣2,520.6百萬元，主要是由於(a)貴集團的外匯虧損淨額自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣8.3百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣800.1百萬元；及(b)已支出財務成本主要因利息資本化比率下降而自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣1,259.0百萬元增至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣1,680.7百萬元。然而，財務成本總額(包括資本化及已支出財務成本)自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣3,036.0百萬元減至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣2,908.7百萬元，主

華 富 嘉 洛 企 業 融 資 函 件

要是由於 貴集團借款的加權平均實際利率自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約9.1%降至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約7.6%。

按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣2,181.3百萬元減至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣1,693.2百萬元，主要是由於銷售合營公司及聯營公司所開發毛利率較高的物業(包括北京金茂悅、北京金茂府、天津海河大觀)所得總收入的比例下降，導致 貴集團的合營公司及聯營公司的整體經營溢利下降。

由於上述原因， 貴公司擁有人應佔溢利自截至二零一四年十二月三十一日止年度的約人民幣3,222.1百萬元增加約2.4%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣3,297.8百萬元。

(iii) 財務狀況

以下載列 貴集團於二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日的綜合資產負債表概要，乃摘錄自二零一五年年報及二零一六年中期報告：

	於		
	六月三十日 二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一五年 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
按權益法入賬的投資	17,728,984	15,260,581	12,048,789
投資預付款	3,230,375	4,722,036	944,991
其他非流動資產	1,964,714	1,801,657	1,901,673
	<u>22,924,073</u>	<u>21,784,274</u>	<u>14,895,453</u>
流動資產			
發展中物業	48,923,225	34,142,659	35,700,545
持作出售的竣工物業	15,148,069	15,727,129	13,682,451
貿易及其他應收款項	2,080,084	970,481	2,474,809
應收關聯公司款項	20,138,851	11,660,049	17,999,418
預付款	5,209,953	4,166,080	2,568,194
受限制現金	11,809,911	4,371,010	4,384,145
現金及現金等價物	28,337,573	22,687,280	20,657,285

華 富 嘉 洛 企 業 融 資 函 件

	於		
	六月三十日 二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一五年 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 (經審核) 人民幣千元
	131,647,666	93,724,688	97,466,847
資產總額	154,571,739	115,508,962	112,362,300
非流動負債			
借貸	38,150,191	27,214,240	20,544,113
衍生金融工具	10,209	—	—
遞延所得稅負債	5,317,308	4,379,412	5,886,751
	<u>43,477,708</u>	<u>31,593,652</u>	<u>26,430,864</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10,919,393	10,943,950	11,615,723
客戶預付款項	20,118,326	13,420,386	12,270,841
應付關聯公司款項	22,176,869	18,212,922	20,713,919
當期所得稅負債	6,615,962	7,333,489	6,508,638
借貸	24,648,326	14,584,393	13,839,682
	<u>84,478,876</u>	<u>64,495,140</u>	<u>64,948,803</u>
負債總額	127,956,584	96,088,792	91,379,667
資產淨值	26,615,155	19,420,170	20,982,633
貴公司擁有人應佔權益	19,128,449	19,005,389	16,352,938

於二零一六年六月三十日，貴集團的資產總額為約人民幣154,571.7百萬元，主要包括：(a)按權益法入賬的投資；(b)發展中物業；(c)持作出售的竣工物業；(d)應收關聯公司款項；及(e)現金及現金等價物。於二零一六年六月三十日，貴集團的負債總額為約人民幣127,956.6百萬元，主要包括：(a)借貸；(b)客戶預付款項；及(c)應付關聯公司款項。貴集團的淨負債率(按借貸總額減現金及現金等價物以及受限制現金後除以權益總額計算)由二零一五年十二月三十一日的約75.9%增至二零一六年六月三十日的約85.1%。

(iv) 貴集團前景

二零一五年，儘管收入及毛利有所減少(主要是由於已售物業平均售價降低所致)，貴集團的經營業績保持穩定，貴公司擁有人應佔溢利較二零一四年溫和增長約2.4%。二零一六年上半年，儘管溢利大幅減少，收入及毛利增長顯示貴集團的業務經營出現好轉。

貴集團維持區域聚焦發展戰略，於中國供求關係健康的核心一二線城市以合理價格收購優質物業項目。如二零一六年中期報告所載，儘管中國經濟仍將面臨較大的壓力，中國政府將繼續採取積極的財政政策和貨幣政策以穩定經濟增長。供求關係健康的一、二線城市房地產市場整體仍將保持較高的景氣度。這為貴集團創造了有利的環境，以執行區域聚焦發展戰略、加快推出其項目銷售及推動銷量增長。有鑒於此，董事認為，且吾等亦認同，貴集團的主營業務前景整體仍然樂觀。

為善用上述利好環境及支持貴集團的可持續及穩定發展，貴集團一直藉著收購中國的核心一二線城市物業項目，以補充其土地儲備，此乃高資金需求事項。透過融資渠道多元化維持理想的資本架構，可讓貴集團控制其持續上升的融資成本及資產負債比率，而我們認為這對貴公司及股東整體而言有利。

2. 認購事項的理由及裨益

貴集團專門從事住宅及商業地產綜合開發，堅持區域聚焦發展戰略，於中國核心一二線城市收購優質物業項目。誠如二零一五年年報所披露，貴集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度收購土地儲備約10.15百萬平方米，項目全部位於中國核心一二線城市。貴集團經營所在行業屬資本密集型行業，一直以(其中包括)自商業銀行及其他人士獲得的借貸所得款項為業務經營(包括收購及開發新的物業項目)提供資金。這導致截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月的財務成本及資產負債比率上升。

為降低財務成本，貴集團持續利用國內公司債券市場的優勢，將成本較高的過往融資替換為成本降低的公司債券。這導致貴集團借款的加權平均實際利率持續下降，由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約9.1%降至截至二零一六年六月三十日止六個月的約6.4%。誠如二零一六年中期報告所述，加權平均實際利率降低乃通過豐富融資渠道，控制再融資成本，替換已經存在的高成本借款實現。

吾等與通函所載「董事會函件」所披露的董事觀點一致，認為認購事項(屬免息性質)可讓 貴集團增大營運資金、增加股東權益基礎及降低資本負債比率，因而為 貴集團健康及可持續發展優化其資本架構。認購事項亦為 貴集團帶來機會，擴大現有債務融資渠道至股權融資渠道，同時保留現有財務資源用於收購及開發資金需求高的新物業項目。誠如通函所載「董事會函件」所披露， 貴公司擬將認購事項所得款項淨額用於償還以浮動利率計息的現有境外債務及用於營運資金需求。吾等認同董事，鑒於境內債務融資相對容易取得及成本較低，以認購事項所得款項償還部分境外債務，讓 貴集團可以進一步降低其因為境外債務而承受的利率及匯率風險。吾等亦認為，隨其資本架構不斷優化， 貴集團將會準備就緒，善用上文「貴集團前景」分節所述的房地產行業的有利環境。

3. 認購協議的主要條款

以下載列認購協議的主要條款概要。認購協議條款的進一步詳情載於通函「董事會函件」內。

(i) 認購事項

根據認購協議， 貴公司有條件同意向認購人配發及發行，而認購人有條件同意按每股認購股份6.18港元的認購價認購453,074,433股認購股份。認購人應付的現金總代價為2,800百萬港元。

(ii) 認股股份的權利及地位

認購股份將與配發及發行認購股份當日的已發行股份在各方面享有同等地位，包括有權收取記錄日期在配發及發行認購股份日期或之後 貴公司可能宣派、作出或派付的全部未來股息及分派。

(iii) 認購協議的條件

認購事項須待下列條件獲達成後，方可作實：(a)獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准認購事項及清洗豁免；(b)執行人員授出清洗豁免；及(c)聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。 貴公司及認購人均不可豁免上述任何條件。於最後實際可行日期，上述條件概無獲達成。

4. 認購價的評估

認購價為每股認購股份6.18港元。誠如通函所載「董事會函件」內「認購事項」一節的「認購價」分節所述，認購價乃經 貴公司與認購人考慮股份的當時市價經公平磋商後協定。

(i) 認購價與市價的比較

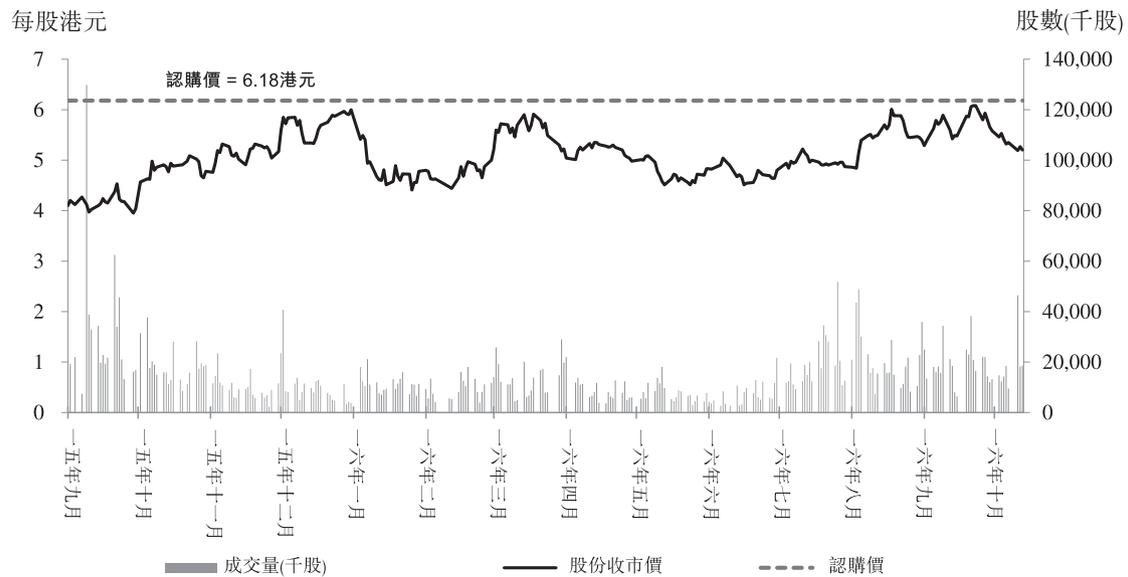
每股股份6.18港元的認購價較：

- (a) 股份於二零一六年九月二十六日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股股份5.80港元溢價約6.6%；
- (b) 股份於截至及包括最後交易日的最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份5.98港元溢價約3.3%；
- (c) 股份於截至及包括最後交易日的最後十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份5.77港元溢價約7.1%；
- (d) 股份於截至及包括最後交易日的最後三十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股股份5.69港元溢價約8.6%；及
- (e) 股份於二零一六年十月十三日(即最後實際可行日期)在聯交所所報的收市價每股股份5.20港元溢價約18.8%。

該等溢價與下文「市場上可比較認購新股事項」分節所載可比較發行的折讓及／或溢價作比較。

(ii) 過往股價表現分析

下表載述自二零一五年九月一日起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)每股股份的每日收市價及成交量：



資料來源：彭博

如上圖所示，於回顧期間股份收市價在每股3.95港元至每股6.08港元之間波動。與股份收市價相比，認購價於整個回顧期間一直為溢價。於回顧期間，認購價較股份最高收市價溢價約1.6%，較股份最低收市價溢價約56.5%。

二零一五年九月一日至二零一五年十二月三十一日止期間，股份收市價總體呈上升趨勢。於二零一五年十二月三十一日的股份收市價為每股6.00港元，較二零一五年九月一日的每股4.10港元增加約46.3%。貴公司於此期間刊發多份公告，其乃關於(其中包括)貴集團若干未經審核每月營運數據，收購位於西安、濟南、南京、成都及上海的多個物業項目，變更貴公司行政總裁、財務總監及聯席公司秘書，贖回尚未贖回於二零一七年期到本金總額為400百萬美元的12.5厘優先票據，及不再與雨潤控股集團有限公司進行戰略合作等內容。

二零一五年十二月三十一日起股份收市價開始呈下降趨勢，於二零一六年二月十二日降低至每股4.44港元。此後股份收市價恢復上升趨勢，於二零一六年三月十八日升高至每股5.91港元。自二零一五年十二月三十一日至二零一六年三月十八日，貴公司公佈貴集團收購位於上海、蘇州及鄭州的若干物業項目。

隨後股份收市價逐漸由二零一六年三月十八日的每股5.91港元下降至二零一六年六月十六日的每股4.51港元。於此期間，貴公司刊發多份公告，其乃關於(其中包括)截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績，收購位於上海、南京、杭州、惠州及深圳的多個物業項目，及完成部分贖回於二零一八年到期本金總額為200百萬美元的9.375厘優先票據等內容。

自二零一六年六月十六日起，股份收市價整體呈上升趨勢。於二零一六年八月一日，貴公司刊發一份盈利預警公告，當中指出儘管貴集團收入及毛利預期會大幅增加，但截至二零一六年六月三十日止六個月股東應佔溢利預期較二零一五年同期錄得大幅下降。同月，貴公司完成贖回餘下未贖回於二零一八年到期本金總額為300百萬美元的9.375厘優先票據並宣佈建議公開發行本金總額最高達人民幣40億元的貴公司於中國一家全資附屬公司的境內公司債券，以及收購一個位於海南的物業項目。於二零一六年八月三十日，交易時段開始前，貴公司刊發截至二零一六年六月三十日止六個月中期業績公告。二零一六年八月三十日股份收市價為每股5.45港元。較二零一六年六月十六日的每股4.51港元上升約20.8%。

於二零一六年九月十八日，貴公司宣佈於中國16個城市(包括北京、天津、重慶及杭州)按代價約人民幣13,788.4百萬元向聯想控股股份有限公司及其附屬公司收購合共42個物業項目。於二零一六年九月十九日，股份收市價升至每股5.87港元，較二零一六年九月十五日的每股5.48港元增加約7.1%。於二零一六年九月二十一日(交易時段後)，貴集團宣佈按代價約人民幣4,000.0百萬元收購金科地產集團股份有限公司(「**金科地產**」)已發行股本約16.96%已獲接納。金科地產為一家於深圳證券交易所上市的公司，並為以地產開發為主的多元化綜合企業。於二零一六年九月二十二日，股價於每股6.08港元收市。

公告乃於二零一六年九月二十六日(交易時段結束後)刊發。於二零一六年九月二十七日的股份收市價為每股5.93港元，較最後交易日的每股5.80港元增加約2.2%。

於最後實際可行日期的股份收市價為每股5.20港元。認購價較最後實際可行日期的股份收市價溢價約18.8%。

華 富 嘉 洛 企 業 融 資 函 件

(iii) 股份流通

下表載列於回顧期間中各月份或各期間股份的平均每日成交量以及平均每日成交量分別佔 貴公司已發行股本總額及公眾持股量的百分比：

月份／期間	月份／期間 成交總量 (股份數目： 千股)	股份 交易天數 (附註1) (天數)	月份／期間 概約平均 每日成交量 (附註2) (股份數目： 千股)	平均每日	平均每日
				成交量佔 最後實際可行 日期已發行 股份總數的 概約百分比 (附註3)	成交量佔 最後實際可行 日期公眾 股東所持 股份總數的 概約百分比 (附註4)
二零一五年					
九月	596,128	19	31,375	0.92%	1.74%
十月	376,222	20	18,811	0.55%	1.04%
十一月	206,736	21	9,845	0.29%	0.55%
十二月	231,141	22	10,506	0.31%	0.58%
二零一六年					
一月	228,901	20	11,445	0.34%	0.64%
二月	172,548	18	9,586	0.28%	0.53%
三月	285,821	21	13,611	0.40%	0.76%
四月	180,003	20	9,000	0.26%	0.50%
五月	165,954	21	7,903	0.23%	0.44%
六月	152,854	21	7,279	0.21%	0.40%
七月	395,832	20	19,792	0.58%	1.10%
八月	455,964	22	20,726	0.61%	1.15%
九月	402,019	21	19,144	0.56%	1.06%
二零一六年十月一日至 最後實際可行日期	152,628	8	19,078	0.56%	1.06%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 股份交易天數指月份／期間內的交易天數，不包括股份在聯交所整個交易日暫停買賣的任何交易日。
2. 平均每日成交量按月份／期間內成交總量除以該月份／期間的交易天數計算。

3. 按3,403,842,316股已發行股份計算，即最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額。
4. 按最後實際可行日期公眾股東持有1,800,252,865股股份計算，不包括認購人一致行動集團及董事持有的股份。

如上表所示，回顧期間的各個月份／期間的平均每日成交量介乎約7,279,000股至約31,375,000股之間，分別佔最後實際可行日期已發行股份總數的約0.21%至0.92%以及最後實際可行日期公眾股東所持股份總數的約0.40%至1.74%。回顧期間的股份交投整體上並不活躍。按此基準，獨立投資者或會認為，即使股價較當時市價有合理折讓，配售新股的吸引力不大。

(iv) 市場上可比較認購新股事項

吾等從聯交所網站上竭力搜尋，自二零一五年九月一日起直至最後交易日聯交所上市公司宣佈11宗股份發行交易（「可比較發行」）詳盡列表，其涉及(a)認購人以現金認購上市公司新股份；及(b)認購人申請清洗豁免。吾等已剔除該等(a)其後已失效；(b)於刊發公告日期及／或目前股份買賣長時間停牌的上市公司所刊發；(c)同時涉及發行其他證券的認購事項；及(d)涉及新股份的公開發售或供股的認購事項，以上各項均涉及全體股東。

華 富 嘉 洛 企 業 融 資 函 件

須注意的是，涉及可比較發行標的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況與 貴公司可能不盡相同。圍繞該等認購事項的情況亦可能與 貴公司不同。因此可比較發行僅為股東提供概括參考以評估認購價的公平性及合理性。下表說明可比較發行詳情：

公告日期	公司名稱	股份代號	於緊接該 公告日期 前最後 交易日的 股份收市價	認購價較以下各項溢價／(折讓)			完成後對 現有公眾 股東所持 股權的 潛在攤薄
				於緊接該 公告日期 前5個 交易日的 股份平均 收市價	於緊接該 公告日期 前10個 交易日的 股份平均 收市價	於緊接該 公告日期 前30個 交易日的 股份平均 收市價	
			%	%	%	%	%
二零一五年十月十二日	上置集團有限公司(附註1)	1207	(75.0)	(74.2)	(72.8)	(71.4)	72.5
二零一五年十二月十日	中國9號健康產業有限公司 (現稱華誼騰訊娛樂有限公司) (附註2)	419	(86.2)	(87.7)	(87.9)	(84.1)	50.7
二零一五年十二月十五日	和嘉資源控股有限公司	704	(63.0)	(63.8)	(64.4)	(65.2)	60.7
二零一五年十二月十六日	五龍電動車(集團)有限公司	729	—	(3.9)	(5.0)	(8.2)	4.9
二零一六年二月十六日	精電國際有限公司(附註3)	710	(3.4)	(5.2)	(2.8)	(4.4)	54.7
二零一六年二月十九日	華銀控股有限公司	628	(55.5)	(56.5)	(54.5)	(51.2)	72.3
二零一六年二月二十九日	恒發洋參控股有限公司(附註4)	911	(86.5)	(92.3)	(96.7)	(98.1)	60.9
二零一六年四月十三日	雅天妮中國有限公司	789	(26.7)	(23.7)	(22.8)	(27.0)	48.7
二零一六年五月十七日	新時代能源有限公司	166	(3.1)	(0.9)	(3.4)	0.2	53.8
二零一六年七月二十一日	華聯國際(控股)有限公司 (附註5)	969	(50.0)	(51.5)	(50.8)	(46.4)	67.3
二零一六年八月二十九日	中國城市軌道交通科技控股 有限公司	1522	(9.4)	(8.5)	(8.6)	(4.7)	31.8
	最高值		—	(0.9)	(2.8)	0.2	72.5
	最低值		(86.5)	(92.3)	(96.7)	(98.1)	4.9
	平均值		(41.7)	(42.6)	(42.7)	(41.9)	52.6
二零一六年九月二十六日	貴公司		6.6	3.3	7.1	8.6	11.8

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 上置集團有限公司於二零一五年九月十五日刊發一份公告，內容有關就可能認購股份訂立理解備忘錄，當中涉及可能申請清洗豁免。因此，吾等以二零一五年九月十二日(即緊接上述公告前的最後股份交易日)作為吾等評估的最後交易日，包括計算二零一五年十月十一日前(包括該日)不同期間的股份平均收市價。
2. 中國9號健康產業有限公司(「中國9號」)於二零一五年十二月十日刊發一份公告，內容有關(其中包括)認購股份及申請清洗豁免。如上述公告所述，向中國9號股東分派現金及於Eternity Investment Limited的股份，詳情載於中國9號日期為二零一五年六月二十三日的通函。該分派已於二零一五年十月完成，上述認購事項的認購人無權參與分派。上表所載認購價與過往交易價格的比較乃基於中國9號日期為二零一五年十二月十日的公告所載其理論除權收市價計算。
3. 誠如精電國際有限公司(「精電」)日期為二零一六年三月二十二日的通函所載，認購價計及認購人放棄其享有參與特別股息及末期股息分派的所有權利及利益。上表所載認購價與過往交易價格的比較乃基於精電日期為二零一六年三月二十二日的通函所載的理論價格(扣除特別股息及末期股息金額)計算。
4. 恒發洋參控股有限公司於二零一六年二月十五日交易時段後刊發一份公告，內容有關就可能認購股份訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，當中涉及可能申請清洗豁免。因此，吾等以二零一六年二月十二日(即緊接上述公告前的最後股份交易日)作為吾等評估的最後交易日，包括計算二零一六年二月十二日前(包括該日)不同期間的股份平均收市價。
5. 華聯國際(控股)有限公司於二零一六年五月二十五日交易時段後刊發一份公告，內容有關就可能認購股份訂立諒解備忘錄，當中涉及可能申請清洗豁免。因此，吾等以二零一六年五月二十三日(即緊接上述公告前的最後股份交易日)作為吾等評估的最後股份交易日，包括計算二零一六年五月二十三日前(包括該日)不同期間的股份平均收市價。

如上表所述，可比較發行通常涉及較其各自過往交易價格折讓認購新股。認購價較(i)最後交易日的收市價溢價約6.6%；(ii)於直至最後交易日(包括該日)前的最後五個交易日的平均收市價溢價約3.3%；(iii)於直至最後交易日(包括該日)前的最後十個交易日的平均收市價溢價約7.1%；及(iv)於直至最後交易日(包括該日)前的最後三十個交易日的平均收市價溢價約8.6%。該等溢價比上表所列可比較發行的所有折讓／溢價更為有利。

如下文「對公眾股東股權的攤薄影響」分節所載，現有公眾股東的股權將由最後實際可行日期約52.89%減少至完成後約46.67%(假設於完成或之前概無尚未行使購股權獲行使及概無配發及發行其他股份)，相當於約11.8%的攤薄影響。可比較發行完成後對現有公眾股

東所持股權的攤薄影響介乎約4.9%至約72.5%，平均約為52.6%。因此，認購事項攤薄影響介於可比較發行的攤薄影響範圍之內並大大低於其平均攤薄影響。有關潛在攤薄影響的進一步分析，請參閱下文「對公眾股東股權的攤薄影響」分節。

(v) 同業比較

如上文「貴集團的背景」分節所述，貴集團主要在中國從事物業開發。根據最後實際可行日期股份收市價5.80港元及已發行股份數目3,403,842,316股計算，貴公司的市值約為177億港元。因此，吾等已竭力搜尋(a)在聯交所主板上市；(b)於彼等各自最近財政年度內其超過70%的收益乃來自於中國的物業開發；及(c)於最後實際可行日期收市時市值介乎150億港元至280億港元的公司（「可比較公司」）。就吾等所知，下表所載的可比較公司已列出按上述標準識別出的可與貴公司比較的所有公司。

下表載列貴公司與可比較公司的過往市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）的比較：

可比較公司	最後實際 可行日期 的市值 (百萬港元)	過往市盈率 (倍數) (附註1)	過往市賬率 (倍數) (附註2)
深圳控股有限公司(股份代號：604)	26,211	6.90	0.77
遠洋集團控股有限公司(股份代號：3377)	25,472	15.8	0.52
中國金茂控股集團有限公司 (股份代號：817)	22,944	6.10	0.68
高銀地產控股有限公司(股份代號：283)	20,793	38.00	1.27
龍光地產控股有限公司(股份代號：3380)	17,981	5.10	0.94
雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)	16,804	14.10	0.43
合生創展集團有限公司(股份代號：754)	16,269	7.30	0.30

可比較公司	最後實際 可行日期	過往市盈率	過往市賬率
	的市值 (百萬港元)	(倍數) (附註1)	(倍數) (附註2)
瑞安房地產有限公司(股份代號：272)	15,893	34.90	0.37
	最高值	38.00	1.27
	最低值	5.10	0.30
	平均值	16.03	0.66
貴公司	17,700	7.50 (附註3)	0.95 (附註4)

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 按各可比較公司於最後實際可行日期的市值除以最近十二個月各可比較公司擁有人應佔溢利計算。
2. 如從其各自最近期刊發年度或中期業績摘錄，按各可比較公司於最後實際可行日期的市值除以各可比較公司擁有人應佔股權計算。
3. 基於認購價及截至二零一六年六月三十日止十二個月 貴公司擁有人應佔溢利計算，匯率為人民幣1元兌1.16港元。
4. 基於認購價及於二零一六年六月三十日 貴公司擁有人應佔股權計算，匯率為人民幣1元兌1.16港元。

如上表所載，(i) 可比較公司的歷史市盈率介於約5.10倍至約38.00倍，平均值約16.03倍；及(ii) 可比較公司的歷史市賬率介於約0.30倍至約1.27倍，平均值約0.66倍。認購事項隱含市盈率約7.50倍，屬可比較公司歷史市盈率範圍內，而按認購價計算的認購事項隱含市賬率約0.95倍，高於可比較公司歷史市賬率平均值。

按上文「認購事項的理由及裨益」分節所載進行認購事項的理由及裨益，以及上文「認購價的評估」分節所載吾等對認購價的分析，吾等認為認購價屬公平合理。

5. 其他替代融資方式

為優化 貴集團資本架構，董事亦考慮過替代股權融資，包括向獨立第三方投資者私人配售股份或向現有股東作出供股或公開發售。

就獨立股東而言，私人配售的潛在攤薄影響與向關連人士發行相同。然而，私人配售一般以較現行市價折讓的價格進行，而認購事項則按較股份於最後交易日的收市價溢價來定價。至於供股或公開發售，董事考慮到以下因素：(i) 基於聯交所上市公司近期進行的供股及公開發售所出現的折讓，供股或公開發售的價格一般較市價具有大幅折讓；及(ii) 可能產生的開支(包括包銷佣金及其他行政及法律開支)。因此，董事認為供股或公開發售並非籌集其他資金的適當方式。

6. 對 貴集團的財務影響

(i) 資產淨值

誠如二零一六年中期報告所載， 貴公司擁有人於二零一六年六月三十日的應佔權益(「資產淨值」)約為人民幣19,128.4百萬元。於完成後，董事預期資產淨值將會增加，而金額約為認購事項所得款項淨額的金額約2,795百萬港元。因此，預期認購事項會對資產淨值產生正面影響。

於最後實際可行日期，已發行股份數目為3,403,842,316股股份。因此，按二零一六年六月三十日的資產淨值計算每股資產淨值約為人民幣5.62元(按人民幣1元兌1.16港元的匯率計算，相等於約6.52港元)。鑒於二零一六年六月三十日認購價低於每股資產淨值，假設除認購事項所得款項淨額外 貴集團於二零一六年六月三十日的資產淨值並無變動，預期完成後每股資產淨值會減少。然而，鑒於上文「認購事項的理由及裨益」分節所載的認購事項的整體裨益，吾等認為每股資產淨值減少屬可接受。

(ii) 淨資產負債比率

於完成後，預期認購事項會使 貴集團的淨資產負債比率下降。因此，預期認購事項會改善 貴集團的資產負債及資本架構。

(iii) 營運資金

由於認購事項將有助 貴集團籌集所得款項淨額約2,795百萬港元，故 貴集團的流動資金及現金狀況將於完成後有所改善。因此，預期 貴集團的營運資金將會因現金狀況有所改善而於完成後有所改善。

華 富 嘉 洛 企 業 融 資 函 件

股東應注意，上述分析僅作說明之用，並不代表完成後 貴集團的財務狀況。

7. 對公眾股東股權的攤薄影響

下表概述認購事項對 貴公司股權架構(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成後(假設除發行認購股份外 貴公司的已發行股本並無變動)；及(iii)緊隨完成後與尚未行使購股權獲悉數行使的影響。有關(i)認購事項對股權架構的影響；及(ii)股權表隨附附註的詳情載於通函所載「董事會函件」內「對本公司股權架構的影響」一節。

股東	於最後實際可行日期		緊隨完成後 (假設 貴公司的 已發行股本 並無變動，惟 發行認購股份除外)		緊隨完成及 尚未行使購股權 獲悉數行使後	
	股份數	概約百分比	股份數	概約百分比	股份數	概約百分比
<i>認購人一致行動集團</i>						
認購人	1,589,549,451	46.70	2,042,623,884	52.96	2,042,623,884	51.56
孫先生	10,090,000	0.30	10,090,000	0.26	11,390,000	0.29
其他董事	1,599,639,451	47.00	2,052,713,884	53.22	2,054,013,884	51.85
公眾股東	3,950,000	0.11	3,950,000	0.11	47,250,000	1.19
現有股東	1,800,252,865	52.89	1,800,252,865	46.67	1,800,252,865	45.44
購股權持有人	—	—	—	—	60,116,440	1.52
	<u>3,403,842,316</u>	<u>100.00</u>	<u>3,856,916,749</u>	<u>100.00</u>	<u>3,961,633,189</u>	<u>100.00</u>

如上文所闡述，現有公眾股東的股權將於完成後由最後實際可行日期約 52.89% 下降至約 46.67% 及於緊隨完成後及尚未行使購股權獲悉數行使時下降至約 45.44%。

認購事項將導致現有公眾股東的股權一定程度攤薄。然而，經考慮(i) 貴集團自認購事項將產生的好處(載於上文「認購事項的理由及裨益」分節)；(ii)認購價被視為公平合理(載於本函件上文)；(iii)認購事項的攤薄影響屬於攤薄影響範圍內及低於可比較發行的平均攤薄影響；及(iv)預期認購事項會改善 貴集團的資產淨值、資產負債及資本架構以及營運資金，吾等認為認購事項對現有公眾股東的股權攤薄影響屬可接受。

8. 清洗豁免(作為認購事項的條件)

股東應注意，認購事項須待(其中包括)(i)獨立股東於股東特別大會批准清洗豁免；及(ii)執行人員授予認購人一致行動集團不可豁免的清洗豁免後，方可作實。因此，獨立股東批准清洗豁免對 貴集團進行完成以籌集其他資金優化其資本架構而言屬必要。清洗豁免須調節根據認購協議將予籌集的資金金額。

股東應注意，倘清洗豁免未獲獨立股東批准，則認購協議不會成為無條件且 貴公司不會進行認購事項。換言之，倘認購人一致行動集團未能取得清洗豁免，其不會產生全面要約責任。

推薦建議

經考慮上文所論述的主要因素及理由後，吾等認為認購協議及清洗豁免的條款就獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准認購事項及清洗豁免的普通決議案。

此致

融創中國控股有限公司
香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場2座36樓

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
洪珍儀
謹啟

二零一六年十月十七日

洪珍儀女士為已向證監會註冊的華富嘉洛企業融資持牌人及負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資方面擁有逾15年經驗。

財務資料概要

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三個年度各年以及截至二零一六年六月三十日止六個月的綜合財務資料已於下列文件中披露，有關文件已分別刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.sunac.com.cn)：

- (i) 於二零一四年四月十一日刊發的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報 (第 64 至 150 頁)；
- (ii) 於二零一五年四月十六日刊發的本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報 (第 58 至 140 頁)；
- (iii) 於二零一六年四月十八日刊發的本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報 (第 71 至 154 頁)；及
- (iv) 於二零一六年九月六日刊發的本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告 (第 46 至 84 頁)。

以下為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三個年度各年的經審核綜合財務資料以及本集團截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料概要，有關資料摘錄自本公司相關年報及中期報告。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 (經審核) 人民幣千元	二零一三年 (經審核) 人民幣千元
收入	10,586,085	5,442,722	23,010,943	25,071,959	30,836,714
銷售成本	(9,179,970)	(4,824,671)	(20,153,678)	(20,730,079)	(23,660,207)
毛利	1,406,115	618,051	2,857,265	4,341,880	7,176,507
其他收入及收益	1,551,361	2,220,585	4,111,990	1,020,451	222,522
銷售及市場推廣成本	(318,512)	(284,602)	(661,054)	(697,299)	(615,453)
行政開支	(421,530)	(298,842)	(775,015)	(680,743)	(520,137)
其他開支及虧損	(54,573)	(102,379)	(265,628)	(119,817)	(145,473)
經營溢利	2,162,861	2,152,813	5,267,558	3,864,472	6,117,966

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 (經審核) 人民幣千元	二零一三年 (經審核) 人民幣千元
財務收入	98,507	83,095	123,521	123,422	74,529
財務成本	(1,578,739)	(698,577)	(2,520,575)	(1,267,380)	(580,277)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後 (虧損)/溢利，淨額	<u>(235,504)</u>	<u>451,871</u>	<u>1,693,207</u>	<u>2,181,283</u>	<u>72,231</u>
除所得稅前溢利	447,125	1,989,202	4,563,711	4,901,797	5,684,449
所得稅開支	<u>(344,355)</u>	<u>(731,539)</u>	<u>(955,308)</u>	<u>(1,669,168)</u>	<u>(2,190,622)</u>
期內溢利	<u>102,770</u>	<u>1,257,663</u>	<u>3,608,403</u>	<u>3,232,629</u>	<u>3,493,827</u>
期內其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面收入總額	<u>102,770</u>	<u>1,257,663</u>	<u>3,608,403</u>	<u>3,232,629</u>	<u>3,493,827</u>
應佔：					
— 本公司擁有人	72,935	951,399	3,297,828	3,222,070	3,178,403
— 永續資本證券持有人	2,361	—	—	—	—
— 非控股權益	<u>27,474</u>	<u>306,264</u>	<u>310,575</u>	<u>10,559</u>	<u>315,424</u>
	<u>102,770</u>	<u>1,257,663</u>	<u>3,608,403</u>	<u>3,232,629</u>	<u>3,493,827</u>
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元表示)：					
— 每股基本盈利	<u>0.02</u>	<u>0.28</u>	<u>0.97</u>	<u>0.96</u>	<u>0.96</u>
— 每股攤簿盈利	<u>0.02</u>	<u>0.28</u>	<u>0.96</u>	<u>0.95</u>	<u>0.95</u>

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	63,158	68,959	61,815	65,381
投資性房地產	—	—	239,000	252,000
無形資產	238,089	230,269	148,905	234,234
按權益法入賬的投資	17,728,984	15,260,581	12,048,789	7,908,864
投資預付款	3,230,375	4,722,036	944,991	—
遞延所得稅資產	1,663,467	1,502,429	1,451,953	1,304,554
非流動資產總額	<u>22,924,073</u>	<u>21,784,274</u>	<u>14,895,453</u>	<u>9,765,033</u>
流動資產				
發展中物業	48,923,225	34,142,659	35,700,545	40,694,597
持作出售的竣工物業	15,148,069	15,727,129	13,682,451	17,411,712
貿易及其他應收款項	2,080,084	970,481	2,474,809	1,213,763
應收關聯公司款項	20,138,851	11,660,049	17,999,418	9,755,363
預付款	5,209,953	4,166,080	2,568,194	2,505,811
受限制現金	11,809,911	4,371,010	4,384,145	2,594,666
現金及現金等價物	28,337,573	22,687,280	20,657,285	13,414,017
流動資產總額	<u>131,647,666</u>	<u>93,724,688</u>	<u>97,466,847</u>	<u>87,589,929</u>
資產總額	<u>154,571,739</u>	<u>115,508,962</u>	<u>112,362,300</u>	<u>97,354,962</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	291,369	291,329	289,963	285,055
其他儲備	4,154,527	4,104,442	3,203,001	3,113,917
保留盈利	14,682,553	14,609,618	12,859,974	10,206,331
	19,128,449	19,005,389	16,352,938	13,605,303
永續資本證券	6,825,361	—	—	—
非控股權益	661,345	414,781	4,629,695	4,606,015
權益總額	<u>26,615,155</u>	<u>19,420,170</u>	<u>20,982,633</u>	<u>18,211,318</u>

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債				
非流動負債				
借貸	38,150,191	27,214,240	20,544,113	20,871,569
衍生金融工具	10,209	—	—	—
遞延所得稅負債	5,317,308	4,379,412	5,886,751	6,483,025
非流動負債總額	<u>43,477,708</u>	<u>31,593,652</u>	<u>26,430,864</u>	<u>27,354,594</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	10,919,393	10,943,950	11,615,723	16,900,347
客戶預付款項	20,118,326	13,420,386	12,270,841	13,647,124
應付關聯公司款項	22,176,869	18,212,922	20,713,919	6,894,723
當期所得稅負債	6,615,962	7,333,489	6,508,638	6,512,135
借貸	24,648,326	14,584,393	13,839,682	7,834,721
流動負債總額	<u>84,478,876</u>	<u>64,495,140</u>	<u>64,948,803</u>	<u>51,789,050</u>
負債總額	<u>127,956,584</u>	<u>96,088,792</u>	<u>91,379,667</u>	<u>79,143,644</u>
權益及負債總額	<u>154,571,739</u>	<u>115,508,962</u>	<u>112,362,300</u>	<u>97,354,962</u>

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，本公司核數師並無發表審核保留意見。

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以及截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團概無任何項目因規模、性質或影響而被視為特殊。

經審核綜合財務報表

以下為本集團截至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全文，乃摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報：

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 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	7	68,959	61,815
投資物業	8	—	239,000
無形資產	9	230,269	148,905
按權益法入賬的投資	10	15,260,581	12,048,789
股權投資預付款	15	4,722,036	944,991
遞延所得稅資產	11	1,502,429	1,451,953
		<u>21,784,274</u>	<u>14,895,453</u>
流動資產			
發展中物業	12	34,142,659	35,700,545
持作出售的竣工物業	13	15,727,129	13,682,451
貿易及其他應收款項	14	970,481	2,474,809
應收關聯公司款項	37(d)	11,660,049	17,999,418
預付款	15	4,166,080	2,568,194
受限制現金	16	4,371,010	4,384,145
現金及現金等價物	17	22,687,280	20,657,285
		<u>93,724,688</u>	<u>97,466,847</u>
資產總額		<u>115,508,962</u>	<u>112,362,300</u>
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	291,329	289,963
其他儲備	20	4,104,442	3,203,001
保留盈餘		14,609,618	12,859,974
		<u>19,005,389</u>	<u>16,352,938</u>
非控股權益		<u>414,781</u>	<u>4,629,695</u>
權益總額		<u>19,420,170</u>	<u>20,982,633</u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	22	27,214,240	20,544,113
遞延所得稅負債	11	4,379,412	5,886,751
		<u>31,593,652</u>	<u>26,430,864</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	10,943,950	11,615,723
客戶預付款項		13,420,386	12,270,841
應付關聯公司款項	37(d)	18,212,922	20,713,919
當期所得稅負債		7,333,489	6,508,638
借貸	22	14,584,393	13,839,682
		<u>64,495,140</u>	<u>64,948,803</u>
負債總額		<u>96,088,792</u>	<u>91,379,667</u>
權益及負債總額		<u>115,508,962</u>	<u>112,362,300</u>

第48至127頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收入	6	23,010,943	25,071,959
銷售成本	23	(20,153,678)	(20,730,079)
毛利		2,857,265	4,341,880
銷售及市場推廣成本	23	(661,054)	(697,299)
行政開支	23	(775,015)	(680,743)
其他收入及收益	26	4,111,990	1,020,451
其他開支及虧損	27	(265,628)	(119,817)
經營溢利		5,267,558	3,864,472
財務收入	28	123,521	123,422
財務成本	28	(2,520,575)	(1,267,380)
財務成本淨額	28	(2,397,054)	(1,143,958)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後溢利，淨額	10	1,693,207	2,181,283
除所得稅前溢利		4,563,711	4,901,797
所得稅開支	29	(955,308)	(1,669,168)
年內溢利		3,608,403	3,232,629
年內其他全面收入		—	—
年內全面收入總額		3,608,403	3,232,629
下列各項應佔的溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		3,297,828	3,222,070
— 非控股權益		310,575	10,559
		3,608,403	3,232,629
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)：	30		
— 每股基本盈利		0.97	0.96
— 每股攤薄盈利		0.96	0.95

第48至127頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本	其他儲備	保留盈餘	總額		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一四年一月一日的結餘		285,055	3,113,917	10,206,331	13,605,303	4,606,015	18,211,318
全面收入總額		—	—	3,222,070	3,222,070	10,559	3,232,629
出售一間附屬公司		—	—	—	—	13,121	13,121
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	20、25	—	35,456	—	35,456	—	35,456
— 已發行股份所得款項	20、18	4,908	120,882	—	125,790	—	125,790
法定儲備		—	568,427	(568,427)	—	—	—
二零一三年股息		—	(635,681)	—	(635,681)	—	(635,681)
		4,908	89,084	(568,427)	(474,435)	13,121	(461,314)
於二零一四年十二月三十一日的結餘		289,963	3,203,001	12,859,974	16,352,938	4,629,695	20,982,633
全面收入總額		—	—	3,297,828	3,297,828	310,575	3,608,403
與非控股權益的交易	34	—	(93,853)	—	(93,853)	(2,556,016)	(2,649,869)
非控股權益股息		—	—	—	—	(1,699,837)	(1,699,837)
業務合併產生的非控股權益	35(c)	—	—	—	—	(30,040)	(30,040)
出售附屬公司	36(e)	—	—	—	—	(239,596)	(239,596)
僱員購股權計劃：							
— 僱員服務價值	20、25	—	47,395	—	47,395	—	47,395
— 已發行股份所得款項	20、18	1,366	44,129	—	45,495	—	45,495
法定儲備		—	1,548,184	(1,548,184)	—	—	—
二零一四年股息	40	—	(644,414)	—	(644,414)	—	(644,414)
		1,366	901,441	(1,548,184)	(645,377)	(4,525,489)	(5,170,866)
於二零一五年十二月三十一日的結餘		291,329	4,104,442	14,609,618	19,005,389	414,781	19,420,170

第 48 至 127 頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度	
		二零一五年 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	31	17,670,853	19,452,340
已付所得稅		(1,728,822)	(2,734,976)
經營活動所得現金淨額		<u>15,942,031</u>	<u>16,717,364</u>
投資活動現金流量			
業務合併的已付現金淨額	35	(6,491,835)	—
出售附屬公司	36	1,372,011	(582,419)
股權收購代價預付款		(4,079,258)	(5,734,526)
股權收購預付款退款收款		2,856,238	4,789,535
自股權收購預付款所得的利息收入		122,640	190,333
出售一間聯營公司的所得款項	10.2	191,373	—
合營公司及聯營公司的股權投資		(2,558,789)	(3,064,609)
自合營公司收取的股息		248,970	26,667
貸款予合營公司及聯營公司		(6,448,164)	(6,065,146)
自合營公司及聯營公司收取的貸款還款		2,028,725	1,306,614
自合營公司及聯營公司收取的利息		65,142	271,404
購置物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)及 無形資產	7	(16,133)	(26,020)
出售物業、廠房及設備的所得款項		2,195	3,184
出售投資物業所得款項	8	175,000	—
投資活動所用現金淨額		<u>(12,531,885)</u>	<u>(8,884,983)</u>

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一四年
		人民幣千元	人民幣千元
融資活動現金流量			
發行普通股所得款項		45,495	125,790
發行優先票據所得款項淨額		—	2,423,236
發行公司債券所得款項	22	5,964,000	—
借貸所得款項	22	28,628,153	16,762,741
償還借貸	22	(26,247,463)	(13,013,609)
已付本公司股東的股息	41	(646,367)	(635,681)
已付非控股權益的股息		(1,713,829)	—
來自非控股權益的貸款		631,456	—
非控股權益的貸款還款		(2,380,263)	(1,449,024)
收購附屬公司額外權益	34(b)	(2,824,927)	—
已付利息		(2,741,312)	(2,913,717)
銀行借貸受限制擔保現金		(337,898)	(1,882,476)
融資活動所用現金淨額		<u>(1,622,955)</u>	<u>(582,740)</u>
現金及現金等價物增加淨額		1,787,191	7,249,641
年初現金及現金等價物		20,657,285	13,414,017
匯率變動的影響		242,804	(6,373)
年末現金及現金等價物	17	<u>22,687,280</u>	<u>20,657,285</u>

第48至127頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

1 一般資料

融創中國控股有限公司(「本公司」)其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及物業管理服務業務。

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。註冊辦事處位於Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close, P.O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。本公司主要上市地為香港聯合交易所有限公司。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在所有呈列年度內持續貫徹應用。

2.1 編製基準

本公司的綜合財務報表已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就可供出售金融資產及按公允價值列賬的投資物業的重估而作出修訂。

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。管理層在應用本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 持續經營

本集團通過利用其銀行融資滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)本集團開發物業的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資而言。經考慮貿易表現的合理可能變動後，本集團的預測及預計顯示本集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，董事已合理預期本集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，本集團在編製綜合財務報表時採納持續經營基準。

2.1.2 會計政策及披露變動

(a) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於二零一五年一月一日或之後開始之財政年度首次採納之準則之修訂如下：

香港會計準則第19號有關由僱員或第三方向界定福利計劃供款的修訂。該修訂區分僅與當期服務相關之供款以及與超過一段期間服務相關之供款的情況。該修訂允許與服務相關，惟並不根據僱員服務期限之長短而變動之供款，可在該項服務提供期間所得福利成本中扣減。與服務相關，並且根據僱員服務期限之長短而變動之供款，必須在服務期間內，按照與福利相同的分配方法進行分攤。

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進、香港財務報告準則第8號「經營分部」、香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」以及香港會計準則第38號「無形資產」及香港會計準則第24號「關聯方披露」的修訂。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進、香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港財務報告準則第13號「公允價值計量」及香港會計準則第40號「投資物業」的修訂。

採納二零一零年至二零一二年週期的改進需於分部附註中作出額外披露。除此以外，其餘修改對本集團並無重大影響。

(b) 新香港公司條例(第622章)

此外，香港公司條例(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效。因此，綜合財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

(c) 並未採納的新訂準則及詮釋

編製此等綜合財務報表時，並未應用多項於二零一五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。預期該等準則及修訂不會對本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9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號的完整版本於二零一四年七月頒佈。該準則取代香港會計準則第39號中有關金融工具的分類及計量的指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化混合計量模式，並確立金融資產三個主要計量分類：按攤銷成本、按其他全面收入入賬及按公允價值入賬損益計量。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。股

本工具投資須按公允價值入賬損益計量，而初始不可撤銷地選擇在其他全面收入呈列公允價值變動不會循環入賬。目前有新的預期信貸虧損模式，取代在香港會計準則第39號中使用的已產生減值虧損模式。至於金融負債，就指定為按公允價值入賬損益計量的負債而言，除了在其他全面收入中確認本身信貸風險的變動外，分類及計量並無任何變動。香港財務報告準則第9號通過取代明確對沖成效測試，放寬對沖成效的規定。其規定對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，以及「對沖比例」須與管理層就風險管理目的實際使用的對沖比例一致。

該準則仍規定須編製同期資料，惟與現時根據香港會計準則第39號所編製者不同。該準則將於二零一八年一月一日或之後開始之會計期間生效，並可提早採納。本集團尚未評估香港會計準則第9號的全面影響。

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。香港財務報告準則第15號將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。本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)詮釋預期將對本集團產生重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司指本集團有控制權的實體(包括結構性實體)。本集團可控制一實體當通過參予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本集團當日開始綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

(a) 業務合併

本集團乃採用收購法為業務合併列賬。收購一家附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、被收購人的前擁有人所產生負債及本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，本集團確認任何被收購人非控股權益。於被收購人的屬於現時所有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公允值或現時所有權權益應佔被收購人可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分乃按其收購日的公允價值計量，惟香港財務報告準則規定的其他計量基準除外。

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。

本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，除非交易可證明所資產資產出現減值。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，以遵守本集團的會計政策。

(b) 於附屬公司擁有權的變動(不會導致控制權變動)

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

(c) 出售附屬公司

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收益表。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按股息基準列賬。

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

2.3 聯營公司

聯營公司指本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。本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，聯營公司的成本與本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。

本集團所佔的收購後盈虧乃於損益內確認，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。如本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)，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法律或推定負債或支付款項。

本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，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值差額計算減值金額，並於收益表「按權益法入賬的投資的應佔溢利」確認有關金額。

本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，以確保與本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收益表內確認。

2.4 合營安排

本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，本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本集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收入的變動。本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，合營公司的成本與本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。倘本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(包括實際上構成本集團於合營公司的投資淨額部分的任何長期權益)，本集團不會再確認虧損，惟本集團產生負債或代表合營公司付款除外。

本集團與其合營公司之間交易的未變現收益將被對銷，以本集團應佔合營公司之權益為限。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦將被對銷。有關合營公司之會計政策已作所需修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

2.5 分部報告

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

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本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。綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率或估值（在項目重新計量時）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，惟於其他全面收益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「財務收入或開支」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。

非貨幣金融資產及負債（如按公允價值透過損益列賬的股本）的匯兌差額於損益內確認為公允價值收益或虧損的一部分。

(c) 集團公司

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

- (i) 每份資產負債表內的資產與負債按該結算日的收市匯率呈列；
- (ii) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均值並非與交易日期當日匯率的累計影響合理約數，在該情況下，收入及開支按交易日期的匯率換算）；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額乃確認於其他全面收益。

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

2.7 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本集團，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
傢俬及辦公室設備	5年
租賃物業裝修	5年或租賃期間(以較短者為準)

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「其他收益淨額」於收益表中確認。

2.8 投資物業

投資物業主要包括本集團為獲得長期租金收益而持有但不佔用的物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的開發成本。於初步按成本確認後，投資物業乃按公允價值(即外部估值師每個報告日期釐定的公開市值)列賬。公允價值乃按活躍市價計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則本集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。該等估值法乃於各結算日由獨立估值師審閱。公允價值變動乃作為「其他收益淨額」的估值損益部分於損益中確認。

2.9 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（「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。

2.10 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。本集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作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。

2.11 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。

2.12 金融資產

2.12.1 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。分類取決於所收購金融資產之目的。管理層於初步確認金融資產時釐定有關分類。

(a) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟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。本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。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為並不指定納入此類別或分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期後12個月內出售非衍生工具，否則該等非衍生工具包括在非流動資產內。

2.12.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(本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。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部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。

分類為可供出售之貨幣及非貨幣債券之公允價值變動於其他全面收入確認。

2.12.3 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。

2.13 金融資產按攤銷成本的減值

(a) 按攤銷成本列賬的資產

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

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

就貸款及應收款項類別而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於損益中確認。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連(例如債務人信貸評級改善)，則之前確認的減值虧損的撥回會於損益中確認。

(b) 分類為可供出售金融資產之資產

本集團於各報告期末評估是否有具體證據顯示金融資產或金融資產組別出現減值。

2.14 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。

2.15 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。

2.16 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。

2.17 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、銀行通知存款及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動投資。

2.18 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項之減項(扣除稅項)。

2.19 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。

2.20 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損益內確認。

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。

除非本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。

2.21 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。

2.22 當期及遞延所得稅

期間的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認。

(a) 當期所得稅

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

(b) 遞延所得稅*內在差異*

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

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

外在差異

因投資附屬公司、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，惟本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。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時差額的撥回，惟訂有協議授權本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。

2.23 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，本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，本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，本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。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

2.24 以股份為基礎的付款

(a) 按股本結算以股份為基礎的付款交易

本集團推行多項按股本結算、以股份為基礎的付款計劃，據此，實體從其僱員獲得服務作為換取本集團權益工具(購股權)的代價。為換取授出購股權而獲得僱員服務的公允價值乃確認為開支。列作開支的總金額，乃參照已授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現情況(如一間實體的股份價格)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及該實體僱員於指定期間留任)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如留任僱員或持有股份一段特定期間的規定)的影響。

於各報告期末，本集團會根據非市場表現及服務條件修改其估計預期可予歸屬的購股權的數目。修改原有估計數字(如有)的影響則於收益表確認，並對權益作相應調整。

此外，在若干情況下，僱員可於授出日期前提供服務，因此，乃就服務開始期間至授出日期期間確認開支目的估算授出日期公允價值。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。當購股權獲行使時，所獲所得款(扣除任何直接應佔的交易成本)均列入股本(及股份溢價)。

(b) 集團實體間以股份為基礎的付款交易

本公司向為集團工作的附屬公司僱員所授出其股本工具的購股權乃視為資本出資。所獲得僱員服務的公允價值乃參考授出日期的公允價值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司的投資，並相應計入母公司實體賬目內的權益。

2.25 撥備

當本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定義務；很可能需要有資源的流出以結算義務；及金額已被可靠估計時，當就法律索償作出撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

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

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

2.26 收入確認

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

(a) 出售物業

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

(b) 租金收入

投資物業的租金收入按直線法在租賃期內於損益中確認。

(c) 物業管理

物業管理服務收入於提供時，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。

(d) 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，本集團將其賬面值減至其可收回數額（即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現），並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款及應收款項的利息收入利用原本實際利率確認。

(e) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

2.27 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且本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，在損益中遞延確認。

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損益。

2.28 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損益內支銷。

2.29 股息分派

向本公司的股東作出的股息分派，在本公司股東或董事(倘適用)批准股息的期間於本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.30 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。

本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。

本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，則於損益中確認全部缺額。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本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。本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本集團財務業績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。集團司庫透過與集團營運單位的緊密合作，負責確定、評估和對沖財務風險。董事會已就整體風險管理訂定明文原則，亦就若干特定範疇訂出明文政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用衍生金融工具及非衍生金融工具及盈餘流動資金投資。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一五年十二月三十一日的外幣結餘主要為以美元(「美元」)或港元(「港元」)計值的銀行存款、借貸及優先票據。本集團目前並無外幣衍生政策。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	二零一五年 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
資產		
港元	262,113	13,025
美元	1,896,504	3,195,901
	<u>2,158,617</u>	<u>3,208,926</u>
負債		
港元	176,436	1,599,828
美元	18,872,365	11,457,816
	<u>19,048,801</u>	<u>13,057,644</u>

於二零一五年十二月三十一日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將減少／增加人民幣4百萬元(二零一四年：增加／減少人民幣60百萬元)。

於二零一五年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%而所有其他變數保持不變，年內除稅後溢利將增加／減少人民幣849百萬元(二零一四年：增加／減少人民幣310百萬元)。

(ii) 價格風險

本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

由於本集團並無龐大的附息資產，本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。

本集團的利率風險來自長期借貸。本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。本集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於二零一五年，本集團借貸以人民幣、港元及美元計值(二零一四年：人民幣、美元及港元)。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列本集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣百萬元	浮息			定息			合計
	不足1年	1至5年	小計	不足1年	1至5年	小計	
借貸							
於二零一五年							
十二月三十一日	<u>5,751</u>	<u>12,182</u>	<u>17,933</u>	<u>8,833</u>	<u>15,033</u>	<u>23,866</u>	<u>41,799</u>
於二零一四年							
十二月三十一日	<u>5,406</u>	<u>9,258</u>	<u>14,664</u>	<u>8,434</u>	<u>11,286</u>	<u>19,720</u>	<u>34,384</u>

於二零一五年十二月三十一日，倘借貸的利率上升／下降100個基點而所有其他變數保持不變，則年內的稅後溢利將減少／增加人民幣72.2百萬元(二零一四年：減少／增加人民幣40.5百萬元)及年內的資本化利息將增加／減少人民幣69.3百萬元(二零一四年：增加／減少人民幣76.2百萬元)。

本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本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。基準利率由本集團管理層團隊每年進行重新評估。

本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

本集團的信貸風險並無出現重大集中情況。本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。本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。

本集團的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。本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33(a)。

(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，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至二零一六年十二月三十一日止年度的預測現金流。截至二零一六年十二月三十一日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1)二零一六年的預售所得款預期與二零一五年維持相同的水平；(2)建築付款與收到相關預售所得款項匹配；(3)可得項目貸款融資預計將不低於二零一五年者及(4)預計於二零一六年概無任何違反債務契約情形。

本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。本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。董事認為本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，本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，將本集團的金融負債淨額分為有關到期日組別。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
於二零一五年十二月三十一日				
借貸及利息付款	16,840	10,701	21,155	48,696
貿易及其他應付款項(附註21)	10,272	—	—	10,272
應付關聯公司款項(附註37(d))	18,213	—	—	18,213
於二零一四年十二月三十一日				
借貸及利息付款	16,215	6,081	17,559	39,855
貿易及其他應付款項(附註21)	11,116	—	—	11,116
應付關聯公司款項(附註37(d))	20,714	—	—	20,714

附註：

- 借貸的利息付款乃按於二零一五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。浮動利率於二零一五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

本集團的資金管理政策，是保障本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，本集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

與業內其他企業一樣，本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。

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一五年 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22)	41,798,633	34,383,795
減：受限制現金(附註16)	4,371,010	(4,384,145)
現金及現金等價物(附註17)	22,687,280	(20,657,285)
債務淨額	14,740,343	9,342,365
權益總額	19,420,170	20,982,633
資產負債比率	75.9%	44.5%

本公司董事認為本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本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。並非以公允價值計量但須作出公允價值披露的金融負債於附註22披露。

- (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。

本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

本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。

(B) 中國土地增值稅

本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。本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

本集團根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。倘估計日後售價降低5%，本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截至二零一五年十二月三十一日止年度的純利將減少人民幣17百萬元(二零一四年：人民幣109百萬元)。

(D) 商譽的估計減值

本集團按照附註2.9所載會計政策，最少每年一次測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回款項已按公允價值減出售成本計算基準釐定。該等計算需使用估計。

6 分部資料

本公司執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配本集團資源，本公司執行董事並且根據此份報告釐定經營分部。本公司執行董事分別評估本集團物業發展、物業投資業務及物業管理業務的經營業績。經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／(虧損)的計量評估。

分部資產主要包括所有資產，惟不包括遞延所得稅資產，分部負債主要包括所有負債，惟不包括遞延所得稅負債及當期所得稅負債。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利／(虧損)分析如下：

	截至二零一五年十二月三十一日止年度		
	物業發展	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	22,511,143	561,416	23,072,559
分部間收入	—	(61,616)	(61,616)
外部客戶收入	22,511,143	499,800	23,010,943
分部毛利	<u>2,810,857</u>	<u>46,408</u>	<u>2,857,265</u>
銷售及市場推廣成本	(633,674)	(27,380)	(661,054)
行政開支	(715,095)	(59,920)	(775,015)
其他收入及收益	4,109,545	2,445	4,111,990
其他開支及虧損	(258,404)	(7,224)	(265,628)
財務收入	123,521	—	123,521
財務成本	(2,514,592)	(5,983)	(2,520,575)
按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額	<u>1,693,207</u>	<u>—</u>	<u>1,693,207</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>4,615,365</u>	<u>(51,654)</u>	<u>4,563,711</u>

	於二零一五年十二月三十一日		
	物業管理		
	物業發展	及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	<u>113,644,985</u>	<u>361,548</u>	<u>114,006,533</u>
分部負債總額	<u>83,840,268</u>	<u>535,623</u>	<u>84,375,891</u>
	截至二零一四年十二月三十一日止年度		
	物業管理		
	物業發展	及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	24,719,336	417,762	25,137,098
分部間收入	—	(65,139)	(65,139)
外部客戶收入	24,719,336	352,623	25,071,959
分部毛利	<u>4,326,524</u>	<u>15,356</u>	<u>4,341,880</u>
銷售及市場推廣成本	(671,986)	(25,313)	(697,299)
行政開支	(629,161)	(51,582)	(680,743)
其他收入及收益	1,017,918	2,533	1,020,451
其他開支	(117,859)	(1,958)	(119,817)
財務收入	123,422	—	123,422
財務成本	(1,267,380)	—	(1,267,380)
按權益法入賬的投資的應佔溢利，淨額	<u>2,181,283</u>	—	<u>2,181,283</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>4,962,761</u>	<u>(60,964)</u>	<u>4,901,797</u>

	於二零一四年十二月三十一日		
	物業管理		合計
	物業發展	及其他	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	<u>110,725,396</u>	<u>184,951</u>	<u>110,910,347</u>
分部負債總額	<u>78,651,367</u>	<u>332,911</u>	<u>78,984,278</u>

可呈報分部之資產及負債與資產及負債總額之對賬如下：

	二零一五年	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
分部資產總額	114,006,533	110,910,347
遞延所得稅資產	<u>1,502,429</u>	<u>1,451,953</u>
於資產負債表列賬的資產總額	<u>115,508,962</u>	<u>112,362,300</u>
分部負債總額	84,375,891	78,984,278
遞延所得稅負債	4,379,412	5,886,751
當期所得稅負債	<u>7,333,489</u>	<u>6,508,638</u>
於資產負債表列賬的負債總額	<u>96,088,792</u>	<u>91,379,667</u>

7 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
於二零一四年一月一日				
成本	62,879	31,049	22,331	116,259
累計折舊	(26,284)	(16,688)	(7,906)	(50,878)
賬面淨值	<u>36,595</u>	<u>14,361</u>	<u>14,425</u>	<u>65,381</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	36,595	14,361	14,425	65,381
添置	20,982	1,804	2,837	25,623
出售附屬公司	(1,118)	(545)	(55)	(1,718)
出售	(2,512)	(293)	—	(2,805)
折舊費用	(13,389)	(7,182)	(4,095)	(24,666)
於二零一四年十二月三十一日	<u>40,558</u>	<u>8,145</u>	<u>13,112</u>	<u>61,815</u>
於二零一四年十二月三十一日				
成本	72,762	31,387	25,040	129,189
累計折舊	(32,204)	(23,242)	(11,928)	(67,374)
賬面淨值	<u>40,558</u>	<u>8,145</u>	<u>13,112</u>	<u>61,815</u>
截至二零一五年 十二月三十一日止年度				
於二零一五年一月一日	40,558	8,145	13,112	61,815
添置	5,320	4,920	5,378	15,618
收購附屬公司	6,462	5,130	12,470	24,062
出售附屬公司	(2,254)	(724)	—	(2,978)
出售	(365)	(580)	(901)	(1,846)
折舊費用	(11,188)	(8,934)	(7,590)	(27,712)
於二零一五年十二月三十一日	<u>38,533</u>	<u>7,957</u>	<u>22,469</u>	<u>68,959</u>
於二零一五年十二月三十一日				
成本	74,295	44,666	38,834	157,795
累計折舊	(35,762)	(36,709)	(16,365)	(88,836)
賬面淨值	<u>38,533</u>	<u>7,957</u>	<u>22,469</u>	<u>68,959</u>

折舊開支人民幣4百萬元(二零一四年：人民幣3百萬元)已計入「銷售成本」、人民幣2百萬元(二零一四年：人民幣1百萬元)已計入「銷售及市場推廣成本」及人民幣22百萬元(二零一四年：人民幣21百萬元)已計入「行政開支」。

8 投資物業

按公允價值的商業物業及泊車位

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日的年初結餘	239,000	252,000
公允價值調整的淨虧損	—	(13,000)
出售	(239,000)	—
於十二月三十一日的年末結餘	<u>—</u>	<u>239,000</u>

本集團以公允價值計量其投資物業。於二零一五年二月，本集團以人民幣175百萬元的價格出售所有投資物業予一名獨立第三方，導致稅後淨虧損人民幣81.3百萬元(附註27)。

9 無形資產

	二零一五年 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
商譽(附註(a))	228,699	147,985
其他	1,570	920
	<u>230,269</u>	<u>148,905</u>

(A) 商譽

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	147,985	233,694
收購附屬公司(附註35(a))	80,714	—
減值支出(附註27)	—	(85,709)
年末	<u>228,699</u>	<u>147,985</u>

商譽產生自業務合併，且會分配至預期將受益於合併協同效應的各項目或各類項目。各項目或各類項目確認為現金產生單位。管理層會檢討業務表現及監察各現金產生單位的商譽。現金產生單位可收回金額乃根據公允價值減出售成本計算釐定。於二零一五年十二月三十一日，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14%（二零一四年：15%）。

概無與商譽的總賬面值相比其商譽的賬面值屬重大的個別現金產生單位。商譽主要規屬於物業發展分部。

10 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的金額如下：

	二零一五年 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
合營公司（「合營公司」）	10,691,975	7,927,863
聯營公司	<u>4,568,606</u>	<u>4,120,926</u>
總計	<u><u>15,260,581</u></u>	<u><u>12,048,789</u></u>

於收益表內確認的應佔投資溢利／（虧損）如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營公司	1,501,411	1,043,884
聯營公司	<u>191,796</u>	<u>1,137,399</u>
總計	<u><u>1,693,207</u></u>	<u><u>2,181,283</u></u>

10.1 於合營公司的投資

於合營公司的投資變動分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	7,927,863	4,925,337
於新合營公司的投資(附註(a))	2,225,123	1,985,309
於現有合營公司的額外投資	236,000	—
由合營公司轉變為附屬公司(附註35)	(1,153,375)	—
於由新收購附屬公司擁有的合營公司的投資(附註35)	67,840	—
由附屬公司轉變為合營公司(附註36)	1,231,459	—
處置合營公司(「合營公司」)股權	(49,995)	—
應佔合營公司溢利淨額	1,501,411	1,043,884
應佔合營公司已宣佈股息	(1,294,351)	(26,667)
年末	<u>10,691,975</u>	<u>7,927,863</u>

附註：

- (a) 於二零一五年六月，本集團收購南京佛手湖建築藝術發展有限公司(「南京佛手湖」)51%股權，股權代價為人民幣77百萬元。收購事項完成後，南京佛手湖成為本公司合營公司，所收購資產淨值的公允價值為人民幣131百萬元，因此，產生收益淨額人民幣54百萬元。

根據一項新項目收購計劃，本集團有意向第三方以權益收購方式取得一間項目開發公司武漢塔子湖置業有限公司(「武漢塔子湖」)的69%股權。截至二零一五年十二月三十一日，本集團完成收購武漢塔子湖的46%股權，代價為人民幣487百萬元，低於交易日期所收購的相關公允價值，為本集團帶來收益淨額人民幣72百萬元，而武漢塔子湖成為本集團的合營公司。

- (b) 所有合營公司均為非上市公司。一間合營公司碩通投資有限公司乃於香港註冊成立，本集團餘下所有合營公司均在中國註冊成立。

(c) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本公司於以下主要合營公司擁有權益：

合營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團持有的股權 %		主營業務
		二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	
北京方興融創房地產開發有限公司	100	49%	49%	房地產發展
北京融創恒裕地產有限公司	2,500	51%	51%	房地產發展
北京住總眾邦地產有限公司	1,000	48%	48%	房地產發展
北京香園大道實業有限公司	167	40%	40%	房地產發展
*天津綠城全運村建設開發有限公司	2,500	39.2%	—	房地產發展
天津泰達城市開發有限公司	340	47%	47%	房地產發展
上海保利泓融房地產有限公司	2,000	49%	24.5%	房地產發展
上海龍驤房地產開發有限公司	30	50%	25%	房地產發展
杭州望江府置業有限公司	650	50%	50%	房地產發展
中節能綠建(杭州)科技發展有限公司	600	65%	65%	房地產發展
*武漢塔子湖置業有限公司	80	46%	—	房地產發展
碩通投資有限公司	0	49%	49%	房地產發展

* 本集團的新合營公司於二零一五年收購。

上表載列本集團的主要合營公司。董事認為列出其他合營公司的詳情尤會導致沉冗。

本集團對相關活動決定的控制需要根據合營公司章程細則與其他合營公司合夥人取得一致同意。

(d) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列兩家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		合營公司－B	
	二零一五年 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	二零一四年 人民幣千元
資產及負債概要				
流動資產	1,767,748	4,840,497	3,794,958	6,733,256
非流動資產	97,868	76,146	22,620	24,063
流動負債	1,678,338	3,290,683	918,793	4,828,393
資產淨值	<u>187,278</u>	<u>1,625,960</u>	<u>2,898,785</u>	<u>1,928,926</u>
計入以上資產及負債：				
現金及現金等價物	1,214,027	775,893	52,031	415,489
金融負債，不包括貿易及其他 應付款項及撥備				
－ 流動	—	—	—	—
－ 非流動	—	—	—	—
損益及其他全面收入概要				
收益	2,725,759	7,431,265	5,343,504	—
溢利／(虧損)淨額	761,318	1,617,279	972,653	(37,313)
全面收入總額	<u>761,318</u>	<u>1,617,279</u>	<u>972,653</u>	<u>(37,313)</u>
計入以上損益：				
折舊及攤銷	342	395	196	171
利息收入	33,451	14,208	6,591	4,280
利息開支	—	—	—	—
所得稅開支	<u>439,591</u>	<u>997,128</u>	<u>504,108</u>	<u>(11,944)</u>

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

(e) 財務資料概要的對賬

所呈列的上述財務資料與本集團於合營公司權益的賬面值的對賬：

	合營公司－A		合營公司－B	
	二零一五年 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	二零一四年 人民幣千元
合營公司的資產淨值	187,278	1,625,960	2,898,785	1,928,926
本集團的股權比例	49%	49%	49%	49%
賬面值	<u>91,766</u>	<u>796,720</u>	<u>1,420,405</u>	<u>945,174</u>

單獨並不屬重大的合營公司的資料合計：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
本集團於該等合營公司的權益的總賬面值	9,179,804	6,185,969
本集團應佔除稅後溢利淨額	651,765	269,701
本集團應佔全面收入總額	651,765	269,701

於二零一五年十二月三十一日，除附註33所披露者外，概無有關本集團於合營公司的權益的或然負債(二零一四年：無)。

10.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資變動分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年初	4,120,926	2,983,527
於一間新聯營公司的投資	1,593,075	—
由聯營公司轉變為附屬公司(附註(a)、35)	(86,975)	—
處置聯營公司股權(附註(a))	(18,406)	—
應佔聯營公司溢利淨額	191,796	1,137,399
應佔聯營公司已宣佈股息	(1,231,810)	—
年末	4,568,606	4,120,926

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立及均為非上市公司。年內，本集團並無個別重大的聯營公司。

於二零一五年十二月三十一日，除附註33所披露者外，概無有關本集團於聯營公司的權益的或然負債(二零一四年：無)。

- (a) 於二零一五年，本集團與本公司獨立第三方綠城中國控股有限公司及其若干附屬公司(「綠城集團」)完成多項股權交易，包括(i)收購先前擁有50%股權的聯營公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海森林高爾夫」)的50%股權及(ii)出售擁有45%股權的聯營公司北京興業萬發房地產開發有限公司(「北京興業萬發」)。

上述交易(i)的詳情披露於附註35。就交易(ii)而言，於二零一五年六月三十日，本集團按股權代價人民幣191.37百萬元出售其於北京興業萬發擁有的45%股權，導致產生收益人民幣173百萬元(附註26)。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團於以下主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團應佔股權		主營業務
		二零一五年 十二月三十一日	二零一四年 十二月三十一日	
北京保利融創房地產開發有限公司	2,000	49.5%	49.5%	房地產發展
天津保利融創投資有限公司	2,000	49%	49%	房地產發展
上海富源濱江開發有限公司	1,320	47%	—	房地產發展
上海葛洲壩綠融置業有限公司	100	49%	24.5%	房地產發展
無錫太湖綠城置業有限公司	300	39%	19.5%	房地產發展

11 遞延所得稅

	二零一五年 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
遞延所得稅資產(以下稱「遞延稅項資產」)：		
— 將於12個月內收回	892,312	971,309
— 將於超過12個月後收回	610,117	480,644
	<u>1,502,429</u>	<u>1,451,953</u>
遞延所得稅負債(以下稱「遞延稅項負債」)：		
— 將於12個月內償付	1,327,584	521,655
— 將於超過12個月後償付	3,051,828	5,365,096
	<u>4,379,412</u>	<u>5,886,751</u>
遞延稅項負債—淨額	<u>2,876,983</u>	<u>4,434,798</u>

年內遞延稅項資產及遞延稅項負債的變動(未計及於同一稅收管轄區內的結餘抵銷)如下：

(A) 遞延稅項資產

	未付土地 增值稅的 遞延稅項 資產	作稅項 用途的 遞延開支	可扣減 稅項虧損	物業的 減值撥備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日	936,397	59,713	227,572	80,872	1,304,554
計入/(扣自)損益	55,409	(4,829)	62,120	50,844	163,544
出售附屬公司	—	(2,386)	(13,759)	—	(16,145)
於二零一四年 十二月三十一日	<u>991,806</u>	<u>52,498</u>	<u>275,933</u>	<u>131,716</u>	<u>1,451,953</u>
計入/(扣自)損益	46,703	(36,644)	75,449	28,108	113,616
收購附屬公司(附註35)	77,887	4,851	79,327	—	162,065
出售附屬公司(附註36)	(41,327)	(934)	(149,922)	(33,022)	(225,205)
於二零一五年 十二月三十一日	<u>1,075,069</u>	<u>19,771</u>	<u>280,787</u>	<u>126,802</u>	<u>1,502,429</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稅項資產。本集團並未就可結轉而抵銷日後應課稅收入的累計虧損人民幣907百萬元(二零一四年：人民幣510百萬元)確認遞延稅項資產人民幣227百萬元(二零一四年：人民幣127百萬元)。於二零一五年十二月三十一日，人民幣24百萬元、人民幣72百萬元、人民幣35百萬元、人民幣398百萬元及人民幣378百萬元的累計虧損將分別於二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年屆滿。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團擁有可扣減暫時差額人民幣370百萬元(二零一四年：人民幣437百萬元)，對此由於不大可能有可用作抵銷可扣減暫時差額的應課稅溢利，故並未確認任何遞延稅項資產。

(B) 遞延稅項負債

	遞延土地		遞延企業所得稅				合計
	增值稅 收購 附屬公司	收購事項的 公允價值 收益	投資物業的 公允價值 收益	預付土地 增值稅	中國實體 股息稅項	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年一月一日	3,991,073	2,156,721	6,683	70,923	257,625	6,483,025	
(計入)/扣自損益	—	(283,086)	(3,250)	29,651	94,907	(161,778)	
轉撥至土地增值稅應付款項	(434,496)	—	—	—	—	(434,496)	
於二零一四年 十二月三十一日	<u>3,556,577</u>	<u>1,873,635</u>	<u>3,433</u>	<u>100,574</u>	<u>352,532</u>	<u>5,886,751</u>	
(計入)/扣自損益	—	(247,385)	(3,433)	(89,342)	94,957	(245,203)	
轉撥至土地增值稅應付款項	(548,959)	—	—	—	—	(548,959)	
收購附屬公司	900,701	883,869	—	127,491	—	1,912,061	
出售附屬公司	(2,173,341)	(434,163)	—	(17,734)	—	(2,625,238)	
於二零一五年 十二月三十一日	<u>1,734,978</u>	<u>2,075,956</u>	<u>—</u>	<u>120,989</u>	<u>447,489</u>	<u>4,379,412</u>	

12 發展中物業

	二零一五年 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：		
土地使用權成本	23,865,555	24,735,044
其他開發成本	5,936,959	7,433,155
資本化財務成本	4,390,220	3,637,130
	<u>34,192,734</u>	<u>35,805,329</u>
減：可變值虧損撥備	(50,075)	(104,784)
	<u>34,142,659</u>	<u>35,700,545</u>
包括：將於12個月內竣工	10,910,407	12,157,060
將於12個月後竣工	23,232,252	23,543,485
	<u>34,142,659</u>	<u>35,700,545</u>

發展中物業(「發展中物業」)均位於中國。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣17,550百萬元(二零一四年：人民幣23,879百萬元)的發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品(附註22)。

13 持作出售的竣工物業

	二零一五年 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	16,413,728	14,406,993
減：可變值虧損撥備	(686,599)	(724,542)
	<u>15,727,129</u>	<u>13,682,451</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一五年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣6,291百萬元(二零一四年：人民幣8,303百萬元)的若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品(附註22)。

14 貿易及其他應收款項

	二零一五年 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
來自非控股權益應收款項	334,024	1,392,778
貿易應收款項(附註(b))	92,011	368,868
應收票據	200	4,110
出售開發中物業應收款項	—	335,000
其他應收款項		
— 按金	212,349	166,587
— 代表客戶付款	132,291	140,171
— 利息	22,810	—
— 其他	204,474	94,973
	998,159	2,502,487
減：其他應收款項壞賬撥備	(27,678)	(27,678)
	<u>970,481</u>	<u>2,474,809</u>

附註：

- (a) 於二零一五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均以人民幣計值及與其公允價值相若。
- (b) 於二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項的賬齡分析乃根據收入確認日期作出。按各自結算日劃分的貿易應收款項的賬齡分析載列如下：

	二零一五年 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	55,160	243,987
90至180天	—	52,477
181至365天	34,521	72,404
365天以上	2,330	—
	<u>92,011</u>	<u>368,868</u>

貿易應收款項的分析如下：

	二零一五年 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
信貸期內應收賬款	79,384	351,422
逾期但未減值	12,627	17,446
	<u>92,011</u>	<u>368,868</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團給予若干客戶90至365天的信貸期。

截至二零一五年十二月三十一日，由於本集團於收回悉數合約金額及將法定業權轉移至客戶前一般就物業持有抵押品，故董事認為逾期貿易應收款項將可予收回且並無作出撥備。

15 預付款

	二零一五年 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
非流動		
股權投資的預付款	<u>4,722,036</u>	<u>944,991</u>
流動		
預付稅項		
— 土地增值稅	1,214,360	985,483
— 營業稅及附加	697,978	699,397
— 企業所得稅	725,876	499,671
收購土地使用權的預付款項	1,465,969	342,109
項目開發成本預付款項	<u>61,897</u>	<u>41,534</u>
	<u>4,166,080</u>	<u>2,568,194</u>

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團預付款賬面值均以人民幣計值。

16 受限制現金

	二零一五年 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
銀行貸款作為儲備的擔保按金	3,070,505	3,038,476
預售物業所得受限制現金	1,287,734	1,276,274
其他	<u>12,771</u>	<u>69,395</u>
	<u>4,371,010</u>	<u>4,384,145</u>

17 現金及現金等價物

	二零一五年 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
以人民幣計值	20,528,663	17,448,359
以美元計值	1,896,504	3,195,901
以港元計值	262,113	13,025
	<u>22,687,280</u>	<u>20,657,285</u>

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

本集團按浮動銀行存款利率賺取銀行現金利息，本集團並無銀行透支。

18 股本

	股份數目 (千股)	股本	
		千港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及悉數繳足：	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>
於二零一四年一月一日	3,320,311	332,032	285,055
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	<u>61,885</u>	<u>6,188</u>	<u>4,908</u>
於二零一四年十二月三十一日	3,382,196	338,220	289,963
行使僱員購股權時已發行股份所得款項	<u>17,253</u>	<u>1,725</u>	<u>1,366</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>3,399,449</u>	<u>339,945</u>	<u>291,329</u>

19 購股權計劃

(I) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃經全體股東於本公司在二零一一年四月二十九日（「首次公開發售後購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納。於二零一四年十二月三十一日，所有購股權均已根據首次公開發售後購股權計劃授出。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。一經歸屬後，首次公開發售後購股權將於首次公開發售後購股權計劃採納日期起計六年期間內或首次公開發售後購股權計劃採納日期的最近週年內獲行使。

(II) 二零一四年購股權計劃

購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）已經本公司股東於二零一四年五月十九日（「二零一四年購股權計劃採納日期」）舉行的股東週年大會上批准及採納。可能授出的購股權（「二零一四年購股權」）涉及的最高股份數目不應超過166,374,246股，即二零一四年購股權計劃採納日期的已發行股份總數的5%。購股權將於二零一四年購股權計劃採納日期起計三年內的授出期間授出。該等購股權將按下列時間表歸屬：於授出當日授出30%，於二零一四年購股權計劃採納日期第一個週年日授出30%及於第二個週年日授出40%。購股權毋須於一份購股權獲行使前符合僱員的表現目標方有效。每次授出購股權的認購價應至少高於(1)於授出日期香港聯交所每日報價表所報的收市價；(2)於緊接授出日期前五個營業日內香港聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(3)本公司的股份面值。一經歸屬後，二零一四年購股權將於二零一四年購股權計劃採納日期或二零一四年購股權計劃採納日期的最近週年日起計五年期限內可獲行使。

於期內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權2.23港元（二零一四年：1.36港元），該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價7.27港元（二零一四年：4.07港元），行使價7.27港元（二零一四年：4.07港元），波幅44.91%（二零一四年：44.53%），股息率2.1%（二零一四年：1.66%），預計購股權年期五年以及年度無風險利率1.129%（二零一四年：1.272%）。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。有關於損益表內確認的截至二零一五年十二月三十一日止年度授予董事及僱員的購股權的開支總額為人民幣47.40百萬元（二零一四年：人民幣35.46百萬元）（附註25）。

本集團無法律或推定義務以現金回購或支付上述所有購股權。

購股權的變動及其相關的加權平均行使價列示如下：

	二零一五年		二零一四年	
	平均價 每股港元	購股權 (千份)	平均價 每股港元	購股權 (千份)
於年初	3.95	99,434	3.23	130,669
已授出	7.27	33,267	4.07	33,267
已行使	3.34	(17,253)	2.56	(61,885)
已到期	—	—	2.78	(2,457)
已放棄	5.11	(4,578)	2.33	(160)
於年末	<u>5.00</u>	<u>110,870</u>	<u>3.95</u>	<u>99,434</u>

於二零一五年十二月三十一日，首次公開發售後購股權計劃中的52,640千股股份及二零一四年購股權計劃中的26,214千股股份(二零一四年：首次公開發售後購股權計劃中的55,004千股股份及二零一四年購股權計劃中的8,782千股股份)可獲行使。

於年末尚未行使的購股權具有以下屆滿日期及行使價：

屆滿日期	行使價 每份購股權 港元	購股權數目(千份)	
		二零一五年	二零一四年
二零一七年四月二十八日	1.48	13,058	18,785
二零一八年四月二十八日	2.33	12,611	18,326
二零一九年四月二十八日	6.32	24,313	30,254
二零一九年六月五日	4.07	28,042	32,069
二零二零年七月九日	7.27	32,846	—
		<u>110,870</u>	<u>99,434</u>

20 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 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				
於二零一四年一月一日		3,070,058	43,859	3,113,917
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	25	—	35,456	35,456
— 發行股份所得款項		120,882	—	120,882
二零一三年股息		(635,681)	—	(635,681)
法定儲備(a)		—	568,427	568,427
於二零一四年十二月三十一日		<u>2,555,259</u>	<u>647,742</u>	<u>3,203,001</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
於二零一五年一月一日		2,555,259	647,742	3,203,001
非控股權益交易	34	—	(93,853)	(93,853)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	25	—	47,395	47,395
— 發行股份所得款項		44,129	—	44,129
法定儲備		—	1,548,184	1,548,184
二零一四年股息	40	(644,414)	—	(644,414)
於二零一五年十二月三十一日		<u>1,954,974</u>	<u>2,149,468</u>	<u>4,104,442</u>

(a) 法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成本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%須撥至法定儲備，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、擴充實體生產運營或增加實體資本。於權益持有人的一項決議案獲批准後，實體可將本儲備轉換為股本，惟未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向

投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

21 貿易及其他應付款項

	二零一五年 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))	7,303,339	6,258,615
應付收購代價	1,031,517	48,026
應付非控股權益款項	206,777	3,217,086
應付票據	193,495	765,284
應付利息	416,012	307,188
客戶預付契稅	243,707	284,214
其他應付稅項	462,031	312,936
工資及應付福利	210,160	186,778
應付建築公司投標保證金	386,874	34,754
其他	490,038	200,842
	<u>10,943,950</u>	<u>11,615,723</u>

(a) 於二零一五年十二月三十一日，貿易應付款項的賬齡分析乃根據負債確認日期按累計基準作出。本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一五年 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	4,628,637	3,382,318
90至180天	581,236	285,542
180至365天	354,035	744,725
365天以上	1,739,431	1,846,030
	<u>7,303,339</u>	<u>6,258,615</u>

22 借貸

	二零一五年 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		
— 銀行貸款	23,094,089	16,608,622
— 其他借貸	1,520,000	5,150,000
— 優先票據(附註(a))	8,389,829	7,869,165
	<u>33,003,918</u>	<u>29,627,787</u>
無抵押		
— 公司債券(附註(b))	5,967,000	—
	<u>38,970,918</u>	<u>29,627,787</u>
減：長期借貸的即期部分(附註(c)(i))	<u>(11,756,678)</u>	<u>(9,083,674)</u>
	<u><u>27,214,240</u></u>	<u><u>20,544,113</u></u>
即期		
有抵押		
— 銀行貸款	1,481,715	1,514,708
— 其他借貸	1,300,000	3,195,300
	<u>2,781,715</u>	<u>4,710,008</u>
無抵押		
— 其他借貸	46,000	46,000
	<u>2,827,715</u>	<u>4,756,008</u>
長期借貸的即期部分(附註(c)(i))	<u>11,756,678</u>	<u>9,083,674</u>
	<u><u>14,584,393</u></u>	<u><u>13,839,682</u></u>
借貸總額	<u><u>41,798,633</u></u>	<u><u>34,383,795</u></u>

(A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據(「優先票據」)，須每半年派息一次。發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	本金 百萬美元	利率
二零一二年十月十九日	400	12.5%
二零一三年四月五日	500	9.375%
二零一四年十二月五日	400	8.75%
	<u>1,300</u>	

根據優先票據的條款，分別於二零一五年十月十六日、二零一六年四月五日及二零一七年十二月五日或之後，倘分別自下文所示各年度十月十六日、四月五日及十二月五日起計十二個月期間贖回，本公司可隨時及不時按等同於下述本金百分比的贖回價，加上至贖回日期(不包括該日)的累計未付利息(如有)，贖回全部或部分票據。

贖回價如下所示：

贖回時間	贖回價
(i) 400百萬美元：	
二零一五年十月十六日之前	112.5%
二零一五年十月十六日至二零一六年十月十五日(附註(i))	106.3%
二零一六年十月十六日及之後	103.1%
(ii) 500百萬美元：	
二零一六年四月五日之前	
– 贖回多達35%	109.4%
– 贖回全部而非部分(附註(ii))	100%+ 適用溢價
二零一六年四月五日至二零一六年十二月三十一日	104.7%
二零一七年及之後	102.3%
(iii) 400百萬美元：	
二零一七年十二月五日之前	
– 贖回多達35%	108.75%
– 贖回全部而非部分(附註(iii))	100%+ 慣常提前 贖回補償溢價
二零一七年十二月五日至二零一七年十二月三十一日	104.4%
二零一八年及之後	102.2%

附註(i)：本公司於二零一五年十二月四日宣佈，其已知會受託人DB Trustees (Hong Kong) Limited所有尚未贖回的12.5厘優先票據將於二零一六年一月六日(「贖回日期」)悉數贖回，贖回價相等於該等票據本金的106.25%另加截至贖回日期(但不包括該日)累計而未支付的利息(如有)。本公司已將該部分重新分類至綜合資產負債表的流動負債。

附註(ii)：適用溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.7%與贖回日期起至二零一六年四月五日止期間預定利息成本之和於贖回日期之現值超出於贖回日期之本金的部分，而提早贖回選擇權的公允價值於初始確認及於二零一五年十二月三十一日並不重大。

附註(iii)：慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.4%加上自贖回日期起至二零一七年十二月五日止期間的累計未付利息之和於贖回日期之現值超出於贖回日期之本金的部分，而上述提早贖回選擇權的公允價值於初始確認時及於二零一五年十二月三十一日並不重大。

提早贖回選擇權被視為與主合同並無緊密關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回選擇權的公允價值於初步確認時及二零一五年十二月三十一日屬不重大。

(B) 公司債券

本公司於上海證券交易所發行公司債券(「公司債券」)，每年派息一次。發行日期、本金及利率載列如下：

發行日期	本金 人民幣千元	利率
二零一五年八月十五日(「第一類債券」)	2,500,000	4.50%
二零一五年八月十五日(「第二類債券」)	2,500,000	5.70%
二零一五年九月一日(「第三類債券」)	1,000,000	4.48%
	<u>6,000,000</u>	

根據公司債券的條款，第一類債券的年期為五年，發行人可選擇在第三年末提高票息率，而投資者有權賣回債券，票息率定於4.5%，發行額為人民幣25億元。第二類債券的年期為五年，票息率定於5.7%，發行額為人民幣25億元。第三類債券的年期為五年，發行人可選擇在第三年末提高票息率，而投資者有權賣回債券，票息率定於4.48%，發行額為人民幣10億元。公司債券的包銷費用按發行額的0.6%計算。發行所得款項於扣除直接發行成本後約為人民幣59,640億元。

第一類債券及第三類債券主合約所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，且其公允價值於初步確認日期及於二零一五年十二月三十一日屬不重大。

(C) 長期借貸

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，計入長期借貸的物業發展項目借貸中有人民幣2,766百萬元(二零一四年：人民幣7,081百萬元)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%時到期償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣491百萬元的借貸(二零一四年：人民幣1,756百萬元)於截至二零一六年十二月三十一日止年度內到期，因此列示在流動負債中。

(ii) 本集團於二零一五年十二月三十一日的長期借貸到期日如下：

	二零一五年 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	8,514,824	4,683,192
2至5年	18,699,416	15,860,921
	<u>27,214,240</u>	<u>20,544,113</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率為7.6% (二零一四年：9.12%)。

(iii) 金融負債的公允價值並非根據經常性基準以公允價值計量(但須作出公允價值披露)。

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。優先票據於二零一五年十二月三十一日的公允價值為人民幣8,941百萬元，此乃按於結算日交易的優先票據的市價計算。公司債券於二零一五年十二月三十一日的公允價值為人民幣6,222百萬元，此乃按於結算日交易的活躍市價計算。優先票據的公允價值屬公允價值層級的第2級，公司債券的公允價值屬公允價值層級的第1級。

(D) 本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：

	二零一五年 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	12,201,428	11,248,010
6至12個月	5,731,950	3,096,336
12個月以上	—	320,000
	<u>17,933,378</u>	<u>14,664,346</u>

(E) 於二零一五年十二月三十一日，本集團的借貸為人民幣35,786百萬元(二零一四年：人民幣34,338百萬元)乃分別由本集團賬面值合共人民幣23,841百萬元(二零一四年：人民幣32,182百萬元)的發展中物業及持作出售的竣工物業及本集團若干附屬公司的股權抵押或共同抵押。

(F) 借貸的變動

	人民幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度	
於二零一五年一月一日	34,383,795
增加	34,592,153
出售附屬公司(附註36)	(7,495,095)
收購附屬公司(附註35)	5,420,790
償還	(26,247,463)
財務成本攤銷	136,753
匯兌虧損	<u>1,007,700</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u><u>41,798,633</u></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	28,706,290
增加	19,185,977
出售附屬公司	(556,000)
償還	(13,013,609)
財務成本攤銷	59,071
匯兌虧損	<u>2,066</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u><u>34,383,795</u></u>

(G) 本集團的借貸賬面值以下列貨幣列值：

	二零一五年 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
人民幣	22,749,832	21,326,151
港元	18,872,365	1,599,828
美元	<u>176,436</u>	<u>11,457,816</u>
	<u><u>41,798,633</u></u>	<u><u>34,383,795</u></u>

23 按性質分析的開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售物業成本	18,384,161	18,495,001
營業稅及相關附加收費	1,266,692	1,389,572
員工成本(附註25)	616,745	625,892
物業減值撥備	45,433	533,518
廣告及推廣成本	337,126	333,366
諮詢開支	145,516	81,613
折舊及攤銷	27,938	24,684
核數師酬金		
— 審核服務	8,764	5,100
— 非審核服務	14,613	300
	<u>616,745</u>	<u>625,892</u>

24 營業稅及相關附加

本集團旗下的中國公司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
	5%	— 租金收入
	5%	— 物業管理服務收入
b) 城市維護建設稅	7%	— 已付營業稅
c) 教育附加費	3%	— 已付營業稅
d) 地方教育附加費	0%-2%	— 已付營業稅
e) 防洪費	0%-2%	— 已付營業稅

25 僱員福利開支

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
工資及薪金	458,109	486,033
退休金成本	67,392	52,199
員工福利	43,849	52,204
授予董事及僱員的購股權(附註19)	47,395	35,456
	<u>616,745</u>	<u>625,892</u>

26 其他收入及收益

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售附屬公司收益(附註36)	1,857,061	1,496
業務合併收益(附註35)	702,875	—
出售一間聯營公司收益(附註10.2)	172,967	—
債務轉讓安排收益(附註35(a)(i))	150,000	—
收購合營公司收益(附註10.1)	126,622	2,833
利息收入(附註(a))	1,000,644	974,683
其他	101,821	41,439
	<u>4,111,990</u>	<u>1,020,451</u>

(a) 利息收入的詳情如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自關聯公司的利息收入(附註37)	590,089	784,350
其他利息收入	410,555	190,333
	<u>1,000,644</u>	<u>974,683</u>

27 其他開支及虧損

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
出售附屬公司虧損(附註36)	147,791	—
出售投資物業虧損(附註8)	81,284	—
商譽減值撥備	—	85,709
投資物業估值虧損	—	13,000
其他	36,553	21,108
	<u>265,628</u>	<u>119,817</u>

28 財務收入及成本

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
利息開支	2,908,656	3,035,959
其他財務成本	39,763	—
減：資本化財務成本	(1,227,932)	(1,776,914)
	1,720,487	1,259,045
匯兌虧損	800,088	8,335
	<u>2,520,575</u>	<u>1,267,380</u>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	(123,521)	(123,422)
財務成本淨額	<u>2,397,054</u>	<u>1,143,958</u>

二零一五年用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率為7.6% (二零一四年：9.12%)。

29 所得稅開支

	二零一五年 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	1,667,990	1,158,896
— 遞延所得稅	(358,819)	(325,322)
	1,309,171	833,574
土地增值稅	(353,863)	835,594
	<u>955,308</u>	<u>1,669,168</u>

(A) 企業所得稅

本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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前溢利	4,563,711	4,901,797
按相關國家或地區溢利適用的所得稅率計算的所得稅	1,586,767	1,277,790
土地增值稅	88,466	(208,898)
應佔按權益法入賬的投資溢利	(415,435)	(524,350)
其他毋須課稅收入及收益	(158,270)	(1,471)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	94,541	96,127
並無確認遞延所得稅資產的稅項臨時差異	7,452	82,536
動用並無確認遞延所得稅的稅項虧損	—	(4,085)
稅項撥回並無確認遞延所得稅的臨時差異	(18,388)	(17,056)
不可扣減開支	29,079	38,074
中國附屬公司、合營公司及聯營公司股息稅	94,959	94,907
	<u>1,309,171</u>	<u>833,574</u>

年內估計應課稅溢利已按 16.5% (二零一四年：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或地區的現行稅率計算。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按 25% 的適用稅率計算。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收 10% 預扣所得稅。因此，本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股息繳付預扣稅。

(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，並於收益表內列作所得稅開支。

30 每股盈利

(A) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以本年度已發行普通股的加權平均數計算。

	二零一五年	二零一四年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,297,828</u>	<u>3,222,070</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,394,387</u>	<u>3,350,372</u>

(B) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，本公司會根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原應可按公允價值(按本公司股份的年度平均市價而定)購入的股份數目。以上計算所得的股份數目乃與假設該等購股權獲行使後將會發行的股份數目相比較。

	二零一五年	二零一四年
母公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,297,828</u>	<u>3,222,070</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,394,387	3,350,372
就購股權調整(千股)	<u>34,558</u>	<u>34,455</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>3,428,945</u>	<u>3,384,827</u>

31 經營活動所用現金

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除所得稅前溢利		4,563,711	4,901,797
就下列各項作出調整：			
－財務成本	28	2,520,575	1,267,380
－出售附屬公司收益	26	(1,857,061)	(1,496)
－出售一間附屬公司虧損	27	147,791	－
－出售合營公司及聯營公司收益	26	(172,967)	－
－業務合併的收益	26	(702,875)	－
－收購合營公司及聯營公司收益	26	(126,622)	(2,833)
－出售物業、廠房及設備收益		(349)	(379)
－投資物業估值的虧損	27	－	13,000
－出售投資物業虧損	27	81,284	－
－商譽減值撥備	27	－	85,709
－無形資產攤銷		226	17
－折舊	7	27,712	24,666
－應佔合營公司及聯營公司溢利	10	(1,693,207)	(2,181,283)
－利息收入	26	(1,000,644)	(974,683)
－僱員服務價值	25	47,395	35,456
營運資金變動			
－預售物業所得受限制現金		45,164	92,997
－發展中物業及持作出售的竣工物業淨值		10,939,546	5,951,656
－貿易及其他應收款項及預付款		1,303,393	(1,029,139)
－客戶預付款		(3,801,252)	328,687
－貿易及其他應付款項		(2,697,565)	(1,709,915)
－應收／付關聯公司款項		10,046,598	12,650,703
經營活動所得現金		<u>17,670,853</u>	<u>19,452,340</u>

32 承擔

(A) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	二零一五年 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	4,643,498	4,673,875
— 已批准但未訂約	19,770,172	30,217,687
	<u>24,413,670</u>	<u>34,891,562</u>

(B) 投資

	二零一五年 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
於新合營公司的投資		
— 已訂約但未撥備	247,228	1,547,994
	<u>24,660,898</u>	<u>36,439,556</u>

(C) 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：

	二零一五年 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
不超過1年	6,352	6,310
1年以上5年以內	19,749	15,201
5年以上	—	5,198
	<u>26,101</u>	<u>26,709</u>

33 或然負債

(A) 按揭融資的擔保

本集團及本公司就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	二零一五年 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
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	<u>4,879,760</u>	<u>5,090,815</u>

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。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，此證一般在物業交付日期後平均六個月內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

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

此外，本集團已按於若干合營公司及聯營公司的股權比例就該等公司的借貸作出約人民幣103.6億元(二零一四年：人民幣95.7億元)的擔保。

34 與非控股權益的交易

(A) 本公司附屬公司之間轉讓項目實體的股權

於二零一五年六月三十日，本公司於中國註冊成立的全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津奧城」)向本公司在中國註冊成立且擁有50%權益的附屬公司上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融綠」)完成收購上海融綠若干附屬公司、合營公司及聯營公司的股權，以及該等實體欠付上海融綠的若干債務，總股權代價為人民幣3,654百萬元。

同日，本公司於英屬處女群島註冊成立的另一全資附屬公司Lead Sunny Investment Ltd. (「Lead Sunny」)完成向本公司於英屬處女群島註冊成立的且擁有50%權益的附屬公司融創綠城投資控股有限公司(「境外融綠」)收購其全資附屬公司優勢有限公司(「優勢」)的全部股權以及優勢欠付境外融綠的若干債務，股權代價為人民幣5,676百萬元。

上述交易的總代價人民幣9,330百萬元由本公司的附屬公司與相關非控股權益於交易日期的賬面總值人民幣8,445百萬元(實際導致非控股權益增加人民幣442.5百萬元及本公司擁有人應佔權益下降人民幣442.5百萬元)結算。此外，根據中國稅法及法規，上海融綠享有上述國內交易所帶來的稅務優惠，致使本公司權益擁有人及非控股權益分別增加人民幣87.5百萬元。總而言之，該等交易令本公司擁有人應佔權益淨減少人民幣355百萬元及非控股權益總增加人民幣530百萬元。

(B) 與綠城集團的股權交易

於二零一五年七月，本集團完成向綠城集團收購杭州融創綠城25%股權、境外融綠50%股權及上海融綠50%股權，總代價為人民幣2,825百萬元。於該等交易完成後，所有三間附屬公司均由本公司全資擁有。於交易日期，相關非控股權益的賬面值為人民幣3,086百萬元。與現有附屬公司非控股權益進行的該等交易導致本公司擁有人應佔權益增加人民幣261百萬元。

連同上述交易，本公司亦完成若干向綠城集團收購現有聯營公司的額外權益及出售附屬公司予綠城集團。進一步詳情分別於附註10、附註35及附註36披露。

35 業務合併

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
業務合併收益		
— 分步收購(附註(a))	218,325	—
— 收購附屬公司(附註(b))	484,550	—
	<u>702,875</u>	<u>—</u>

(A) 分步收購

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團對上海森林高爾夫、北京中投及其他三間實體（「三間實體」）的分步收購如下：

	上海森林 高爾夫 (附註(i))	北京中投 及三間實體 (附註(ii))	總計
額外股權的現金代價	991,582	368,269	1,359,851
重新計量之前持有的權益	454,730	991,365	1,446,095
	1,446,312	1,359,634	2,805,946
減：所被收購人的可識別資產及 負債淨額的公允價值	(1,380,046)	(1,357,766)	(2,737,812)
	66,266	1,868	68,134
細分成：商譽	66,266	14,448	80,714
收購收益	—	12,580	12,580
重新計量：			
重新計量之前持有的權益	454,730	991,365	1,446,095
減：之前持有權益的賬面值(附註10.1及10.2)	(316,848)	(923,502)	(1,240,350)
重新計量收益／(虧損)	137,882	67,863	205,745
計入收益表的收益	137,882	80,443	218,325

附註：

- (i) 於二零一五年六月三十日，連同上海森林高爾夫、本集團與綠城集團之間的一系列資產轉讓及債務受讓(附註26)，本集團完成向綠城集團收購上海森林高爾夫50%股權，代價為人民幣104.54百萬元。上海森林高爾夫此前為本集團擁有50%權益的聯營公司。於是項交易完成後，上海森林高爾夫成為本公司全資附屬公司(附註10.2)。

在交易前，上海森林高爾夫持有上海吳川置業有限公司(「上海吳川」) 39.82% 股權，餘下 60.18% 股權由本集團持有，被視為本公司的合營公司。於完成收購上海森林高爾夫後，上海吳川成為本公司全資附屬公司。本公司董事認為，收購上海森林高爾夫的代價亦計及了上海吳川控制權接管的價值，因此將上海森林高爾夫及上海吳川業務合併帶來的財務影響合為一體。

- (ii) 於二零一五年十月二十三日，本集團收購本公司先前擁有的 50% 合營公司北京中投融創置業有限公司(「北京中投」)額外 50% 股權，代價為人民幣 5 百萬元。交易完成後，北京中投成為本公司全資附屬公司。

於二零一五年十二月三十一日，本公司向第三方收購本公司此前擁有 51% 股權的三間共同控制實體的額外 49% 股權，即上海融綠匯誼置業有限公司、上海融綠啟威置業有限公司及蘇州融鼎置業有限公司(統稱為「三間實體」)，代價分別為人民幣 100 百萬元、人民幣 233.81 百萬元及人民幣 29.456 百萬元。於該等交易完成後，三間實體成為本公司的全資附屬公司。

(B) 收購附屬公司

於二零一五年，主要收購的新附屬公司概述如下：

	就成都 項目收購 的附屬公司 人民幣千元 (附註(i))	向天朗集團 收購的 附屬公司 人民幣千元 (附註(ii))	就上海 新項目收購 的附屬公司 人民幣千元 (附註(iii))	總計 人民幣千元
所收購總權益的公允價值	3,479,589	280,514	3,375,740	7,135,843
收購以下各項的現金代價				
— 股權	2,225,200	10,000	2,894,528	5,129,728
— 應付股東債項	980,353	60,000	481,212	1,521,565
	<u>3,205,553</u>	<u>70,000</u>	<u>3,375,740</u>	<u>6,651,293</u>
收購新附屬公司的收益	<u>274,036</u>	<u>210,514</u>	<u>—</u>	<u>484,550</u>

附註：

(i) 就成都項目收購的附屬公司

於二零一五年十月，本集團收購成都國嘉志得置業有限公司（「成都國嘉」）的全部股權及其應付股東的相關債務，總額相等於人民幣3,205.55百萬元。成都國嘉於中國成都註冊成立，從事物業項目開發業務。

(ii) 向天朗集團收購的附屬公司

於二零一五年九月，本集團向本公司獨立第三方西安天朗地產集團有限公司（「西安天朗」）及其附屬公司（統稱「天朗集團」）收購四川宏凌投資有限公司（「四川宏凌」）全部股權，代價為人民幣10百萬元。

於二零一五年十二月，本集團向天朗集團收購天茂置業（南京）有限公司的全部股權，連同其應付股東的相關債務，總額為人民幣60百萬元。

(iii) 就上海新項目（「目標項目」）收購的附屬公司

於二零一五年九月，本集團收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司（「楓丹」）的62.145%股權，代價為人民幣1,976百萬元。楓丹持有合營公司上海華楓房地產開發有限公司（「華楓」）的50%股權，而華楓擁有目標項目的開發權。

此外，於二零一五年十一月，本集團完成收購上海領悟投資管理有限公司（「上海領悟」）的全部股權，代價為人民幣1,400百萬元，而上海領悟持有上海華夏文化旅遊區開發有限公司（「華夏」）的35%股權。華夏持有華楓其餘50%權益。因此，根據與上海領悟賣方達成的協議，本集團僅接收上海領悟有關其於華夏持有的目標項目權益分成的權利及義務。

(C) 上述交易中收購附屬公司產生之可識別資產及負債之公允價值及現金及現金等價物影響簡述如下：

	上海森林 高爾夫及 上海吳川 人民幣千元	其他 分步收購 人民幣千元	成都國嘉 人民幣千元	向天朗集團 收購的新 附屬公司 人民幣千元	楓丹 及上海領悟 人民幣千元	總計 人民幣千元
(1) 資產淨值之公允價值						
非流動資產						
物業、廠房及設備	19,230	1,396	2,875	506	55	24,062
無形資產	312	—	51	—	—	363
於合營公司的投資(附註10.1)	—	54,340	—	—	13,500	67,840
遞延所得稅資產	90,324	30,541	20,095	21,105	—	162,065
流動資產						
在建物業	3,495,000	6,372,000	4,507,373	1,558,115	476	15,932,964
持作銷售的竣工物業	1,655,774	—	4,422,427	—	—	6,078,201
貿易及其他應收款項	650,065	313,194	256,161	322,459	2,302	1,544,181
應收關聯公司款項	2,446,595	2,176,525	2,807,587	—	300,000	7,730,707
預付款項	—	—	—	—	3,497,962	3,497,962
受限制現金	86	20,602	13,439	—	—	34,127
現金及現金等價物	122,080	74,477	499,065	11,795	35,335	742,752
非流動負債						
借貸	(2,400,000)	(2,520,000)	(112,000)	(172,790)	—	(5,204,790)
遞延所得稅負債	(893,184)	(49,451)	(820,377)	(149,049)	—	(1,912,061)
流動負債						
貿易及其他應付款項	(2,252,897)	(190,629)	(1,461,141)	(790,121)	(145,581)	(4,840,369)
客戶預付款項	(296,042)	(3,950,855)	(3,397,990)	(489,506)	—	(8,134,393)
應付關聯公司款項	(1,073,256)	(450,100)	(1,827,168)	(32,000)	(358,343)	(3,740,867)
借貸	—	(520,000)	(1,196,000)	—	—	(1,716,000)
當期所得稅負債	(184,041)	(4,274)	(234,808)	—	(6)	(423,129)
資產淨值	1,380,046	1,357,766	3,479,589	280,514	3,345,700	9,843,615
減：非控股權益	—	—	—	—	30,040	30,040
所收購資產淨值的公允價值	1,380,046	1,357,766	3,479,589	280,514	3,375,740	9,873,655
(2) 現金影響						
以現金結算的代價	(991,582)	(21,212)	(3,205,553)	(70,000)	(2,946,240)	(7,234,587)
於所收購附屬公司的現金及現金等價物	122,080	74,477	499,065	11,795	35,335	742,752
收購的現金淨額影響	(869,502)	53,265	(2,706,488)	(58,205)	(2,910,905)	(6,491,835)

36 出售附屬公司

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團出售以下四間附屬公司：

	上海 華浙外灘 人民幣千元 (附註(a))	天津 融創滙凱 人民幣千元 (附註(b))	無錫湖濱 人民幣千元 (附註(c))	蘇州融鼎 人民幣千元 (附註(d))
代價	1,970,285	209,600	—	24,500
本集團出售股權的賬面值	(840,895)	(77,588)	—	(24,476)
出售收益／(虧損)	<u>1,129,390</u>	<u>132,012</u>	<u>—</u>	<u>24</u>
本集團於出售時持有餘下 股權的公允價值	—	905,985	—	325,474
本集團於出售時持有餘下 股權的賬面值	—	(310,350)	(147,791)	(325,474)
重新計量的收益／(虧損)	<u>—</u>	<u>595,635</u>	<u>(147,791)</u>	<u>—</u>

下表載列財務影響概要：

	上海 華浙外灘 人民幣千元	天津 融創滙凱 人民幣千元	無錫湖濱 人民幣千元	蘇州融鼎 人民幣千元	總計 人民幣千元
出售附屬公司所得收益	1,129,390	727,647	—	24	1,857,061
出售附屬公司所得虧損	—	—	(147,791)	—	(147,791)

附註：

- (a) 於二零一五年六月三十日，本集團向綠城集團出售上海華浙外灘置業有限公司(「上海華浙外灘」) 51% 全部股權，總代價為人民幣1,970.29百萬元；
- (b) 於二零一五年十月，融創房地產集團有限公司轉讓本公司先前全資擁有之附屬公司天津融創滙凱資產管理有限公司(「天津融創滙凱」)的20%股權予獨立第三方，代價為人民幣209.6百萬元。於交易完成後，天津融創滙凱根據最新組織章程細則成為本公司的合營公司。

- (c) 於二零一五年十一月九日，無錫融創綠城湖濱置業有限公司(「無錫湖濱」)(本公司先前擁有51%的附屬公司)董事議決更改有關無錫湖濱決定的投標權規則，以獲得股東的一致同意。無錫湖濱由本公司附屬公司變成合營公司。
- (d) 於二零一五年二月，本集團轉讓蘇州融鼎置業有限公司(「蘇州融鼎」)49%股權予獨立第三方，代價為人民幣24.5百萬元。於出售完成後，蘇州融鼎根據其組織章程細則成為本公司擁有51%的合營公司。
- (e) 上述交易中出售事項產生之現金影響概述如下：

	上海 華浙外灘 人民幣千元	天津 融創滙凱 人民幣千元	無錫湖濱 人民幣千元	蘇州融鼎 人民幣千元	總計 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	1,623	—	1,355	—	2,978
遞延所得稅資產	85,793	—	139,412	—	225,205
流動資產					
在建物業	7,101,570	—	3,214,611	640,262	10,956,443
持作出售的竣工物業	103,123	—	753,193	—	856,316
貿易及其他應收款項	338,877	—	186,319	60	525,256
應收關聯公司款項	57,912	6,369,962	440,550	—	6,868,424
受限制現金	234,492	—	105,504	—	339,996
現金及現金等價物	495,384	200	128,605	8,585	632,774
非流動負債					
借款	(1,616,095)	(4,990,000)	(419,000)	—	(7,025,095)
遞延所得稅負債	(2,399,302)	—	(225,936)	—	(2,625,238)
流動負債					
貿易及其他應付款項	(669,761)	(31,054)	(685,491)	(3,853)	(1,390,159)
客戶預付款項	(2,299,738)	—	(883,859)	—	(3,183,597)
應付關聯方款項	—	(831,523)	(2,270,134)	(295,104)	(3,396,761)
借款	—	—	(470,000)	—	(470,000)
當期所得稅負債	(160,724)	(129,647)	(60,001)	—	(350,372)
資產/(負債)淨值	1,273,154	387,938	(44,872)	349,950	1,966,170
減：非控股權益	(432,259)	—	192,663	—	(239,596)
取消合併入賬的資產及負債 於出售日期的賬面值	840,895	387,938	147,791	349,950	1,726,574
現金影響					
已收現金代價	1,970,285	10,000	—	24,500	2,004,785
所出售現金	(495,384)	(200)	(128,605)	(8,585)	(632,774)
	1,474,901	9,800	(128,605)	15,915	1,372,011

37 關連方交易

(A) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	與本公司的關係
融創國際	本公司最大股東
孫宏斌先生	融創國際的控股股東及本公司董事會主席

(B) 與關連方的交易

除於合併財務報表披露的關連方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關連方於日常業務過程中進行：

(1) 墊付資金

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
— 支付予合營公司及聯營公司的現金	(16,704,027)	(8,538,358)
— 來自合營公司及聯營公司的已收現金	<u>22,231,186</u>	<u>16,430,529</u>
	<u>5,527,159</u>	<u>7,892,171</u>

(2) 利息收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
來自合營公司的利息收入	578,520	775,516
來自聯營公司的利息收入	<u>11,569</u>	<u>8,834</u>
	<u>590,089</u>	<u>784,350</u>

(C) 主要管理層的薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期福利	24,177	21,528
購股權計劃	19,142	35,456
	<u>43,319</u>	<u>56,984</u>

(D) 關連方結餘

	二零一五年	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
(1) 應收關連方款項－		
合營公司		
－免息款項	5,763,589	8,420,552
－計息款項	4,536,783	7,337,671
－應收利息	978,818	746,931
	<u>11,279,190</u>	<u>16,505,154</u>
聯營公司		
－免息款項	260,304	1,420,043
－計息款項	34,765	—
－應收利息	85,790	74,221
	<u>380,859</u>	<u>1,494,264</u>
	<u>11,660,049</u>	<u>17,999,418</u>
(2) 應付關連方款項－		
合營公司	13,513,680	14,070,108
聯營公司	4,699,242	6,643,811
	<u>18,212,922</u>	<u>20,713,919</u>

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一五年十二月三十一日止期間，按4.35%至12%年率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

38 附屬公司

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日主要附屬公司的列表如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 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	
於英屬處女群島註冊成立：							
融創不動產投資控股有限公司	二零零七年一月二日	10,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
啟威不動產投資控股有限公司	二零零七年六月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
盈資不動產投資控股有限公司	二零零七年 八月三十一日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年 九月十三日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	—	100%	—	投資控股
優勢有限公司	二零一三年七月十七日	15.6港元	—	100%	—	50%	投資控股
融創綠城投資控股有限公司	二零一三年 四月二十五年	人民幣 3,277百萬元	100%	—	50%	—	投資控股
易騰控股有限公司	二零一三年一月二日	50,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
Lead Sunny Investments Limited	二零一三年 二月二十七日	50,000美元	100%	—	100%	—	投資控股
於香港註冊成立：							
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司	二零零七年九月二十日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
裕萬投資有限公司	二零一三年二月十四日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
匯祥投資有限公司	二零一三年二月二十七日	1港元	—	100%	—	100%	投資控股
聚智集團(香港)有限公司	二零一三年七月十三日	10,000港元	—	100%	—	50%	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 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	
於利比里亞註冊成立：							
聚智集團(國際)有限公司	二零一三年 七月十七日	780 港元	—	100%	—	50%	投資控股
於開曼群島註冊成立：							
Titan International Investment Group Limited	二零一五年 十一月二十九日	1 美元	—	100%	—	—	投資控股
於中國註冊成立：							
天津融創不動產投資管理 有限公司	二零零七年二月六日	人民幣 460 百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津啟威不動產投資管理 有限公司	二零零七年 七月二十日	人民幣 225 百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津盈資匯金物業管理 有限公司	二零零七年 九月二十六日	人民幣 220 百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津聚金物業管理有限公司	二零零七年 十月三十一日	人民幣 200 百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津鼎晟聚賢物業管理 有限公司	二零零七年 十月三十一日	人民幣 200 百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
天津卓越物業管理有限公司	二零零七年 十月三十一日	15 百萬美元	—	100%	—	100%	投資控股
融創房地產集團有限公司	二零零三年 一月三十一日	人民幣 10,000 百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創奧城投資有限公司	二零零三年 二月二十五日	人民幣 222 百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創名翔投資發展 有限公司	二零一零年 四月六日	人民幣 1,421 百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津翔馳投資有限公司	二零零六年 九月二十五日	人民幣 160 百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創鼎晟置地有限公司	二零一一年 一月四日	1,700 百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融創匯傑置地有限公司	二零一一年 一月二十一日	700 百萬港元	—	100%	—	100%	房地產發展
融創物業服務集團有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 10 百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
融創置地(天津)商業運營 管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣 5 百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
天津融興投資有限公司	二零一三年二月七日	人民幣 100 百萬元	—	90%	—	90%	房地產發展
天津昶晟置業有限公司	二零一四年五月五日	人民幣 30 百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 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	
天津鳴澤置業有限公司	二零一四年五月五日	人民幣30百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津騰耀置業有限公司	二零一四年五月六日	人民幣30百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津融耀投資有限公司	二零一三年三月七日	人民幣 500百萬元	—	54%	—	54%	房地產發展
天津融政投資有限公司	二零一三年 七月十二日	人民幣 504百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
天津逸駿投資有限公司	二零一二年七月一日	人民幣30百萬元	—	80%	—	40%	房地產發展
無錫融創地產有限公司	二零零四年 二月二十七日	人民幣 204百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫融創城市建設有限公司	二零零五年 五月十一日	人民幣 448百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
蘇州市春申湖置業有限公司	二零零五年二月八日	人民幣 140百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
宜興融創東沈置業有限公司	二零一零年三月九日	人民幣 1,100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
無錫綠城房地產開發 有限公司	二零一二年七月一日	人民幣 175百萬元	—	85%	—	42.5%	房地產發展
無錫融創投資有限公司	二零一零年 七月二十八日	人民幣5百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創基業房地產 有限公司	二零零四年 四月二十四日	人民幣 180百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創亞太實業有限公司	二零一一年一月二日	人民幣 280百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創尚峰置業有限公司	二零一一年 二月二十一日	人民幣 1,200百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創世錦置業有限公司	二零一二年 十二月十二日	1,229百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶融創物業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
重慶亞太商谷物業管理 有限公司	二零一二年九月三十日	人民幣0.5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
重慶融創商業管理有限公司	二零一零年 三月二十一日	人民幣0.5百萬元	—	100%	—	100%	物業管理
重慶融創啓洋置業有限公司	二零一三年九月十八日	2,280百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
重慶簡道文化傳媒有限公司	二零一四年 九月二十九日	人民幣5百萬元	—	100%	—	100%	傳媒
四川宏凌投資有限公司	二零一五年九月七日	人民幣 10百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都國嘉志得置業有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣 1,375百萬元	—	100%	—	—	房地產發展

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 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	
成都市永平置業有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣20百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都翠怡房地產開發有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣200百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都國嘉中渝置業有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣50百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
成都和佳置業有限公司	二零一五年 十月二十二日	人民幣8百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
武漢融創基業投資控股有限公司	二零一五年 八月十三日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
西安璽旭置業有限公司	二零一五年九月六日	人民幣80百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
天茂置業(南京)有限公司	二零一五年 十二月四日	人民幣1元	—	100%	—	—	房地產發展
北京融創恒基地產有限公司	二零一一年 九月二十七日	人民幣100百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創建房地產有限公司	二零一零年八月十六日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京融創基業房地產有限公司	二零一一年六月一日	人民幣400百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京瑞豐興業房地產開發 有限公司	二零一四年 三月二十六日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
北京中投融創置業有限公司	二零一五年 十月二十三日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
上海融創綠城投資控股 有限公司	二零一二年八月九日	人民幣 2,000百萬元	—	100%	—	50%	投資控股
上海綠順房地產開發有限公司	二零一二年七月一日	人民幣 1,000百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
上海融綠睿江置業有限公司	二零一四年 八月二十八日	人民幣50百萬元	—	100%	—	75.5%	房地產發展
上海融創睿豐投資有限公司	二零一五年二月十日	人民幣 100百萬元	—	100%	—	—	房地產發展
上海楓丹麗舍房地產開發 有限公司	二零一五年 九月二十五日	人民幣10百萬元	—	62%	—	—	房地產發展
上海鳴晟投資有限公司	二零一五年 八月二十六日	人民幣 100百萬元	—	100%	—	—	投資控股
上海顧融置業有限公司	二零一五年 六月二十六日	人民幣10百萬元	—	90%	—	—	房地產發展
上海鳴翔投資有限公司	二零一五年九月十日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	投資控股
上海領悟投資管理有限公司	二零一五年 十一月二十三日	人民幣12百萬元	—	100%	—	—	投資控股

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	持有股權				主要業務
			二零一五年 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	
上海融創房地產開發有限公司	二零一四年 十二月十八日	人民幣 2,000百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
上海綠城森林高爾夫別墅 開發有限公司	二零零二年 十二月十八日	人民幣 196百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
上海吳川置業有限公司	二零零二年六月十九日	人民幣50百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
杭州融創綠城房地產開發 有限公司	二零一二年 十二月二十日	102百萬美元	—	100%	—	75%	房地產發展
杭州盈資投資有限公司	二零一三年 八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州國融置地有限公司	二零一三年八月九日	人民幣 460百萬元	—	60%	—	60%	房地產發展
杭州富陽融創置業有限公司	二零一四年三月七日	人民幣 630百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
杭州融鑫恒投資有限公司	二零一三年 八月二十七日	人民幣10百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
杭州頂輝投資管理有限公司	二零一四年六月三十日	人民幣2百萬元	—	100%	—	100%	投資控股
蘇州綠城御園房地產開發 有限公司	二零一二年七月一日	人民幣 250百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
蘇州融鼎置業有限公司	二零一四年 十二月二十六日	人民幣8百萬元	—	100%	—	100%	房地產發展
蘇州融綠泛庭置業有限公司	二零一四年十二月五日	人民幣50百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
常州綠城置業有限公司	二零一三年一月十五日	人民幣 838百萬元	—	97%	—	48.5%	房地產發展
上海新富港房地產發展 有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣 2,250百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
上海豐明房地產發展有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣 135百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
豐盛地產發展(上海)有限公司	二零一三年七月十七日	人民幣85百萬元	—	100%	—	50%	房地產發展
融創(深圳)房地產有限公司	二零一五年三月九日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	投資控股
深圳市創潤房地產有限公司	二零一五年三月十三日	人民幣10百萬元	—	100%	—	—	投資控股

39 金融工具(按類別)

	二零一五年 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
貸款及應收款項		
貿易及其他應收款項	970,481	2,474,809
受限制現金	4,371,010	4,384,145
現金及現金等價物	22,687,280	20,657,285
應收關聯公司款項	11,660,049	17,999,418
	<u>39,688,820</u>	<u>45,515,657</u>
	二零一五年 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
按攤銷成本列賬的金融負債		
借款	41,798,633	34,383,795
應付關聯公司款項	18,212,922	20,713,919
貿易及其他應付款項	10,271,759	11,116,009
	<u>70,283,314</u>	<u>66,213,723</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。

40 股息

於二零一五年及二零一四年已派付股息分別為人民幣646.4百萬元(每股人民幣0.19元)及人民幣635.7百萬元(每股人民幣0.191元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度的股息每股人民幣0.194元(股息總額為人民幣660百萬元)將於股東週年大會上提呈。此等財務報表並未反映此應付股息。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
每股普通股已派付中期股息人民幣0元(二零一四年：無)	<u>—</u>	<u>—</u>
每股普通股建議末期股息人民幣0.194元 (二零一四年：人民幣0.190元)	<u>659,566</u>	<u>644,414</u>

41 結算日後事項

(1) 收購華楓的權益

於附註35(b)(iii)所披露股權交易之後，本集團完成下列與華楓開發的目標項目有關的股權交易：

- (a) 於二零一六年一月四日，本集團以代價人民幣752百萬元向華楓的另外一名最終股權持有人上海浦東發展(集團)有限公司(「上海浦東發展」)實際收購華楓的9.4%權益。根據協議，上海浦東發展獲本集團委託代為持有所收購的華楓股權。
- (b) 於二零一六年一月十五日，本集團以代價人民幣1,324.9百萬元收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「楓丹」)的餘下37.855%股權及債權。此交易仍有待按照相關法例法規由本公司股東批准。

綜上所述，待上述交易完成後，本集團將實際擁有華楓合共76.9%的權益。

(2) 收購蘇州新友置地有限公司(「蘇州新友」)的股權及債權

於二零一六年一月十三日，本集團以總代價人民幣1,038.23百萬元向一名第三方收購蘇州新友的95%股權及債權，其中包括股權代價人民幣183.65百萬元，以及蘇州新友結欠賣方的款項人民幣854.58百萬元。該項交易完成後，蘇州新友成為本公司的附屬公司。

(3) 收購蘇州德爾太湖灣地產有限公司(「蘇州德爾太湖灣」)和蘇州德爾太湖城置業有限公司(「蘇州德爾太湖城」)的股權及債權

於二零一六年二月一日，本集團與多名第三方(「賣方」)訂立多項協議，據此本集團同意以總代價人民幣1,090百萬元向賣方收購蘇州德爾太湖灣全部股權及債權，其中包括股權代價人民幣404.46百萬元，及蘇州德爾太湖灣結欠賣方的款項人民幣685.54百萬元；並以總代價人民幣80百萬元向賣方收購蘇州德爾太湖城全部股權及債權，其中包括股權代價人民幣28.31百萬元，及蘇州德爾太湖城結欠賣方的款項人民幣51.69百萬元。該兩項交易的總代價為人民幣1,170百萬元。截至本報告日期，上述收購尚未完成。待交易完成後，蘇州德爾太湖灣和蘇州德爾太湖城將成為本公司的附屬公司。

(4) 收購中牟美盛置業有限公司(「中牟美盛」)的70%股權及債權

於二零一六年二月二十五日，本集團與一名第三方訂立股權收購協議，據此本集團同意以總代價人民幣753.92百萬元向該第三方收購中牟美盛的70%股權及債權，其中包括股權代價人民幣708.4百萬元，及中牟美盛結欠賣方的款項人民幣45.52百萬元。截至本報告日期，上述收購尚未完成。待交易完成後，中牟美盛將成為本公司的附屬公司。

(5) 就上海新項目訂立合作協議

於二零一六年三月十八日，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」)與獨立第三方上海摩克房地產有限公司(「上海摩克」)訂立合作協議；據此，上海融創及上海摩克將透過一家新成立的合資項目公司(「項目公司」)，在上海合作開發兩個地產項目(「目標項目」)。上海融創及上海摩克將分別初步持有項目公司的40%及60%股權。項目公司將以總代價人民幣4,031.6百萬元向上海摩克收購目標項目，全數款項將由上海融創及上海摩克按80%:20%的比例，以股東貸款形式分兩次支付，即上海融創及上海摩克所提供的貸款總額將分別為人民幣3,225.3百萬元及人民幣806.3百萬元。合作協議簽訂後5個營業日內支付代價的50%。於(i)簽訂合作協議後270日屆滿或(ii)其餘目標項目完成轉讓登記前五個營業日內(以較早者為準)之後兩個營業日內，項目公司將支付餘下的50%代價予上海摩克，而目標項目將轉讓予項目公司。屆時，上海融創將向上海摩克收購項目公司的額外40%股權，代價為人民幣40百萬元加應計利息，應計利息估計不超過人民幣72.6百萬元(即上海融創應付項目公司的第二筆股東貸款人民幣1,612百萬元，該款項於自合作協議日期後5個營業日起，至上海融創付清第二筆股東貸款止期內，上海摩克按年利率6%收取的利息)。綜上所述，本集團應佔總投資額將不高於人民幣3,337.9百萬元。

42 本公司的資產負債表及儲備變動

	二零一五年 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
資產		
非流動資產		
於附屬公司投資	12,930,894	8,419,621
流動資產		
應收附屬公司款項	8,096,001	5,463,734
其他應收款項	345	1,905
現金及現金等價物	3,245,867	28,728
	<u>11,342,213</u>	<u>5,494,367</u>
資產總額	<u><u>24,273,107</u></u>	<u><u>13,913,988</u></u>
權益及負債		
本公司擁有人應佔權益		
股本	291,329	289,963
其他儲備	附註(a) 3,572,997	4,125,887
累計虧損	附註(a) (2,451,763)	(1,309,349)
權益總額	<u><u>1,412,563</u></u>	<u><u>3,106,501</u></u>
負債		
非流動負債		
借貸	8,778,815	9,262,956
流動負債		
借貸	5,726,528	1,378,905
其他應付款項	192,303	156,435
應付附屬公司款項	8,162,898	9,191
	<u>14,081,729</u>	<u>1,544,531</u>
負債總額	<u><u>22,860,544</u></u>	<u><u>10,807,487</u></u>
權益及負債總額	<u><u>24,273,107</u></u>	<u><u>13,913,988</u></u>

附註(a) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
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	3,070,058	1,535,172	(600,520)	4,004,710
年內虧損	—	—	(708,829)	(708,829)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	—	35,456	—	35,456
— 發行股份所得款項	120,882	—	—	120,882
二零一三年股息	(635,681)	—	—	(635,681)
於二零一四年十二月三十一日	<u>2,555,259</u>	<u>1,570,628</u>	<u>(1,309,349)</u>	<u>2,816,538</u>
截至二零一五年				
十二月三十一日止年度				
於二零一五年一月一日	2,555,259	1,570,628	(1,309,349)	2,816,538
年內虧損	—	—	(1,142,414)	(1,142,414)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值	—	47,395	—	47,395
— 發行股份所得款項	44,129	—	—	44,129
二零一四年股息	(644,414)	—	—	(644,414)
於二零一五年十二月三十一日	<u>1,954,974</u>	<u>1,618,023</u>	<u>(2,451,763)</u>	<u>1,121,234</u>

43 董事福利及權益

(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	僱員							合計
	袍金	薪金	酌情花紅	購股權開支	供款退休福利計劃	其他福利	董事離職補償	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一五年								
十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	1,200	1,053	473	—	—	—	2,726
汪孟德	—	932	967	1,851	34	51	—	3,835
李紹忠	—	757	416	1,592	34	51	—	2,850
遲迅	—	819	1,095	1,690	34	51	—	3,689
商羽	—	736	620	1,690	34	51	—	3,131
荊宏	—	894	1,429	1,690	44	55	—	4,112
竺稼	—	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	242	—	—	—	—	—	—	242
李勤	242	—	—	—	—	—	—	242
馬立山	242	—	—	—	—	—	—	242
謝志偉	242	—	—	—	—	—	—	242
截至二零一四年								
十二月三十一日止年度：								
董事：								
孫宏斌	—	1,200	638	847	—	—	—	2,685
汪孟德	—	881	602	1,494	34	55	—	3,066
李紹忠	—	552	357	1,299	18	28	—	2,254
遲迅	—	720	568	1,299	31	48	—	2,666
商羽	—	734	516	1,299	37	52	—	2,638
荊宏	—	801	819	1,299	40	48	—	3,007
竺稼	—	—	—	—	—	—	—	—
胡曉玲(i)	—	—	—	—	—	—	—	—
潘昭國	237	—	—	—	—	—	—	237
李勤	237	—	—	—	—	—	—	237
馬立山	237	—	—	—	—	—	—	237
謝志偉	237	—	—	—	—	—	—	237

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事或高級管理層提供住房津貼、其他福利的預計貨幣價值、就擔任董事支付及應收的酬金以及董事管理本公司事務或其附屬公司業務而支付及應收其他服務的酬金。

附註：

(i) 於二零一四年八月十二日辭任。

(B) 本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的五名最高薪人士包括五名(二零一四年：五名)董事，彼等的酬金反映於上文所呈列之分析內。

未經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告：

中期簡明綜合資產負債表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	63,158	68,959
無形資產	7	238,089	230,269
按權益法入賬的投資	8	17,728,984	15,260,581
投資預付款	12	3,230,375	4,722,036
遞延所得稅資產		1,663,467	1,502,429
非流動資產總額		22,924,073	21,784,274
流動資產			
發展中物業	9	48,923,225	34,142,659
持作出售的竣工物業	10	15,148,069	15,727,129
貿易及其他應收款項	11	2,080,084	970,481
應收關聯公司款項	32	20,138,851	11,660,049
預付款	12	5,209,953	4,166,080
受限制現金	13	11,809,911	4,371,010
現金及現金等價物		28,337,573	22,687,280
流動資產總額		131,647,666	93,724,688
資產總額		154,571,739	115,508,962
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	291,369	291,329
其他儲備	15	4,154,527	4,104,442
保留盈利		14,682,553	14,609,618
		19,128,449	19,005,389
永續資本證券	16	6,825,361	—
非控股權益		661,345	414,781
權益總額		26,615,155	19,420,170

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	18	38,150,191	27,214,240
衍生金融工具	19	10,209	—
遞延所得稅負債		5,317,308	4,379,412
非流動負債總額		<u>43,477,708</u>	<u>31,593,652</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	10,919,393	10,943,950
客戶預付款項		20,118,326	13,420,386
應付關聯公司款項	32	22,176,869	18,212,922
當期所得稅負債		6,615,962	7,333,489
借貸	18	24,648,326	14,584,393
流動負債總額		<u>84,478,876</u>	<u>64,495,140</u>
負債總額		<u>127,956,584</u>	<u>96,088,792</u>
權益及負債總額		<u>154,571,739</u>	<u>115,508,962</u>

第134至167頁的附註為此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

中期簡明綜合全面收益表
截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	10,586,085	5,442,722
銷售成本		(9,179,970)	(4,824,671)
毛利		1,406,115	618,051
其他收入及收益	22	1,551,361	2,220,585
銷售及市場推廣成本		(318,512)	(284,602)
行政開支		(421,530)	(298,842)
其他開支及虧損	23	(54,573)	(102,379)
經營溢利		2,162,861	2,152,813
財務收入	24	98,507	83,095
財務成本	24	(1,578,739)	(698,577)
按權益法入賬的投資的應佔除稅後 (虧損)／溢利，淨額	8	(235,504)	451,871
除所得稅前溢利		447,125	1,989,202
所得稅開支	25	(344,355)	(731,539)
期內溢利		102,770	1,257,663
期內其他全面收入		—	—
期內全面收入總額		102,770	1,257,663
應佔：			
— 本公司擁有人		72,935	951,399
— 永續資本證券持有人	16	2,361	—
— 非控股權益		27,474	306,264
		102,770	1,257,663
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元列示)：	26		
— 每股基本盈利		0.02	0.28
— 每股攤薄盈利		0.02	0.28

第134至167頁的附註為中期簡明綜合財務資料的組成部分。

中期簡明綜合權益變動表
截至二零一六年六月三十日止六個月

	未經審核							
	附註	本公司擁有人應佔			總額	永續		權益總額
		股本	其他儲備	保留盈利		資本證券	非控股權益	
	人民幣千元 (附註14)	人民幣千元 (附註15)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一六年一月一日的結餘		291,329	4,104,442	14,609,618	19,005,389	—	414,781	19,420,170
截至二零一六年六月三十日止期間 的全面收入總額		—	—	72,935	72,935	2,361	27,474	102,770
於權益直接確認與擁有人的交易								
業務合併產出的非控股權益	30	—	—	—	—	—	84,398	84,398
非控股權益的出資		—	—	—	—	—	122,900	122,900
與非控股權益的交易	29	—	11,953	—	11,953	—	11,792	23,745
發行永續資本證券	16	—	—	—	—	6,823,000	—	6,823,000
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	15	—	36,546	—	36,546	—	—	36,546
— 已發行股份所得款項	14, 15	40	1,586	—	1,626	—	—	1,626
		40	50,085	—	50,125	6,823,000	219,090	7,092,215
於二零一六年六月三十日的結餘		291,369	4,154,527	14,682,553	19,128,449	6,825,361	661,345	26,615,155
於二零一五年一月一日的結餘		289,963	3,203,001	12,859,974	16,352,938	—	4,629,695	20,982,633
截至二零一五年六月三十日止期間 的全面收入總額		—	—	951,399	951,399	—	306,264	1,257,663
於權益直接確認與擁有人的交易								
與非控股權益的交易		—	(354,985)	—	(354,985)	—	530,043	175,058
非控股權益股息		—	—	—	—	—	(1,699,837)	(1,699,837)
出售一間附屬公司		—	—	—	—	—	(432,259)	(432,259)
僱員購股權計劃：								
— 僱員服務價值	15	—	11,296	—	11,296	—	—	11,296
— 已發行股份所得款項	14, 15	1,310	42,454	—	43,764	—	—	43,764
		1,310	(301,235)	—	(299,925)	—	(1,602,053)	(1,901,978)
於二零一五年六月三十日的結餘		291,273	2,901,766	13,811,373	17,004,412	—	3,333,906	20,338,318

第134至167頁的附註為中期簡明合併財務資料的組成部分。

中期簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量		(1,016,199)	1,395,598
已付所得稅		(1,768,938)	(984,736)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(2,785,137)	410,862
投資活動現金流量			
就業務合併支付的現金淨額	30	(2,808,357)	80,264
出售附屬公司淨額	31	(264,891)	292,730
當期股權投資的預付款		(3,086,922)	(4,701,321)
以前年度股權投資的付款		(317,601)	—
撤回股權交易的預付款		—	1,939,479
就股權收購預付款收取的利息		44,910	35,124
於合營公司及聯營公司的股權投資		(2,463,990)	(1,546,326)
自合營公司所收取的股息		261,403	—
出售投資合營公司的所得款項		60,000	—
向合營公司及聯營公司的貸款		(5,861,957)	(659,039)
收回合營公司及聯營公司的貸款		3,420,184	2,150,288
自合營公司及聯營公司所收取的利息		15,906	72,231
合營夥伴現金墊款		—	350,000
來自出售投資物業的所得款項		—	175,000
就合作安排向合作夥伴貸款	11(b)	(332,637)	—
其他		(9,845)	50,825
投資活動所用現金淨額		(11,343,797)	(1,760,745)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
		人民幣千元	人民幣千元
融資活動所得現金淨額			
發行普通股所得款項		1,626	43,764
非公開發行境內債券所得款項	18(e)	14,947,300	—
發行永續資本證券所得款項	16	6,873,000	—
借款所得款項	18(e)	22,442,033	11,354,825
償還借款	18(e)	(15,445,788)	(13,898,156)
其他融資成本的付款	24	(224,073)	—
支付予非控股權益的股息		—	(956,092)
償還非控股權益的貸款		(158,074)	(1,153,361)
從非控股權益貸款		—	252,582
向非控股權益貸款		(139,976)	(80,000)
收購附屬公司額外權益		(11,619)	(1,055,396)
支付利息		(1,182,659)	(1,369,313)
擔保銀行借款的受限制現金		(6,288,430)	(10,258)
擔保合營公司借款的受限制現金		(1,000,000)	—
非控股權益出資		44,900	—
其他		(20,011)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		19,838,229	(6,871,405)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		5,709,295	(8,221,288)
期初現金及現金等價物		22,687,280	20,657,285
匯兌差額的影響		(59,002)	(1,044)
期末現金及現金等價物		28,337,573	12,434,953

第134至167頁的附註為中期簡明綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月

1 一般資料

融創中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及物業管理服務。

本公司為在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處位於 Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close, P.O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。

本公司主要上市地為香港聯合交易所有限公司。

除另有指明外，本簡明合併中期財務資料以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。本簡明合併中期財務資料已於二零一六年八月二十九日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2.1 持續經營基準

本集團通過利用其銀行融資及其他財務融資滿足其日常營運資金需求。當前的經濟狀況持續產生不明朗因素，尤其是對(a)本集團產品的需求水平；及(b)於可預見未來可獲得的銀行融資及其他財務融資而言。經考慮貿易表現的合理可能變動後，本集團的預測及預計顯示本集團應能夠在其當前融資水平內進行營運。經作出查詢後，董事已合理預期本集團擁有充足資源在可預見未來進行營運。因此，本集團在編製綜合財務報表時繼續採納持續經營基準。有關本集團借款的進一步資料載於附註18。

3 會計政策

所採用的會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，並已詳列於該等年度財務報表內，惟採納於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂版除外。

- (A) 於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂版並無對本集團產生重大影響

本中期期間的所得稅按預期年度總收益適用的稅率計提。

- (B) 已頒佈但尚未被實體應用的準則的影響

- (i) 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具闡述財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認，為對沖會計法提出新規則及為金融資產提出一個新的減值模型。該準則於二零一八年一月一日後適用，惟可獲提前採納。

- (ii) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收入

香港會計師公會已為確認收益頒佈一項新準則。該準則將取代涵蓋有關銷售貨品及提供服務所得收益的香港會計準則第18號及涵蓋有關建造合約的香港會計準則第11號。

新準則的原則乃基於收入於貨品或服務的控制權已轉讓予客戶時確認。

該準則允許採納完整追溯調整法，或經修訂追溯調整法。新準則將於自二零一八年一月一日起或之後開始的年度報告期間內首個中期期間生效，且可供提早採納。

管理層目前正評估採納新準則對本集團財務報表的影響，且於此階段，本集團無法估計新規定對本集團財務報表的影響。本集團將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。本集團並不預期將於二零一八年一月一日前採納新準則。

4 估計

在編製中期財務資料時，管理層須就可影響會計政策應用及資產和負債、收入及支出的呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果可能與此等估計有所不同。

編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層因應用本集團的會計政策所作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所使用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本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。

中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務資料所要求的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與本集團於二零一五年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自二零一五年十二月三十一日以來風險並無任何重大變動，風險管理政策亦無任何變動。

5.2 公允價值估計

下表分析以估值法按公允價值列賬的金融工具。不同層級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層所包括的報價外，該資產或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)。
- 資產或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)。

下表呈列本集團按二零一六年六月三十日的公允價值計量的金融負債(二零一五年：無)。

	第1層	第2層	第3層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
衍生金融工具	—	10,209	—	10,209

於截至二零一六年六月三十日止六個月，概無重新分類金融負債，且於不同層級間並無轉移。

分類為第二層的金融工具包括與若干商業銀行訂立的貨幣衍生合約。合約並不符合對沖會計法，因此在資產負債表上分類為衍生金融工具，其公允價值變動於損益中確認。

5.3 用以取得第2級公允價值之估值技術

貨幣衍生合約使用期權定價模型釐定公允價值。

5.4 按攤銷成本計量的金融負債的公允價值

銀行借款、來自其他金融機構的借款的賬面值，借款均與其公允價值相若。於二零一六年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣4,998百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣8,941百萬元)，乃根據交易的優先票據於資產負債表日的市場價格計算。於二零一六年六月三十日，公司債券、境內非公開發行公司債券及資產支持證券的公允價值分別為人民幣6,140百萬元、人民幣15,393百萬元及人民幣1,119百萬元(二零一五年十二月三十一日：公司債券為人民幣6,222百萬元)，乃根據資產負債表日的活躍市場價格計算。優先票據、境內非公開發行公司債券及資產支持證券的公允價值位於公允價值層級第2級，而公司債券的公允價值位於公允價值層級第1級。

下列金融資產及負債的公允價值與其賬面值相若：

- 現金及現金等價物，受限制現金
- 貿易及其他應收款項
- 應收關聯公司款項
- 貿易及其他應付款項
- 應付關聯公司款項

6 分部資料

執行董事審閱本集團內部報告以評估業績及分配資源。執行董事根據此等報告釐定經營分部。

執行董事分別評估物業發展業務及物業管理服務業務的經營業績。經營分部的業績乃根據除所得稅前溢利／(虧損)的計量評估。

本集團按分部劃分的除所得稅前溢利分析如下：

	截至二零一六年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	10,330,591	277,518	10,608,109
分部間收入	—	(22,024)	(22,024)
外部客戶收入	10,330,591	255,494	10,586,085
除所得稅前溢利／(虧損)	462,596	(15,471)	447,125
	於二零一六年六月三十日		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產總額	152,577,978	330,294	152,908,272
分部負債總額	115,574,749	448,565	116,023,314
	截至二零一五年六月三十日止六個月		
	物業發展 及投資	物業管理 及其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入總額	5,224,665	237,541	5,462,206
分部間收入	—	(19,484)	(19,484)
外部客戶收入	5,224,665	218,057	5,442,722
除所得稅前溢利／(虧損)	2,031,267	(42,065)	1,989,202

	於二零一五年十二月三十一日		
	物業發展	物業管理	合計
	及投資	及其他	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
分部資產總額	<u>113,644,985</u>	<u>361,548</u>	<u>114,006,533</u>
分部負債總額	<u>83,840,268</u>	<u>535,623</u>	<u>84,375,891</u>

7 物業、廠房及設備及無形資產

	無形資產			合計 人民幣千元
	物業、廠房 及設備 人民幣千元	商譽 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	
	截至二零一六年 六月三十日止六個月			
賬面淨值或估值				
於二零一六年一月一日	68,959	228,699	1,570	230,269
添置	13,723	—	—	—
出售	(3,878)	—	—	—
折舊及攤銷	(16,102)	—	(111)	(111)
收購附屬公司(附註30)	484	7,903	28	7,931
出售一間附屬公司(附註31)	(28)	—	—	—
於二零一六年六月三十日	<u>63,158</u>	<u>236,602</u>	<u>1,487</u>	<u>238,089</u>

	無形資產			
	物業、廠房 及設備 人民幣千元	商譽 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一五年				
六月三十日止六個月				
賬面淨值或估值				
於二零一五年一月一日	61,815	147,985	920	148,905
添置	8,047	—	—	—
出售	(1,404)	—	—	—
折舊及攤銷	(10,959)	—	(187)	(187)
收購附屬公司	19,230	66,266	312	66,578
出售附屬公司	(1,623)	—	—	—
於二零一五年六月三十日	<u>75,106</u>	<u>214,251</u>	<u>1,045</u>	<u>215,296</u>

8 按權益法入賬的投資

於資產負債表確認的投資金額如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
合營公司	13,090,324	10,691,975
聯營公司	4,638,660	4,568,606
	<u>17,728,984</u>	<u>15,260,581</u>

按權益法於損益確認的投資者應佔業績金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
合營公司	(305,558)	464,081
聯營公司	70,054	(12,210)
	<u>(235,504)</u>	<u>451,871</u>

8.1 於合營公司的投資

下表為本集團於合營公司的投資及於該等合營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初	10,691,975	7,927,863
添置：		
— 向本集團成立的合營公司注資	682,500	202,500
— 收購合營公司(附註(a))	1,693,430	1,284,371
— 進一步投資至現有合營公司(附註(b))	589,008	33,500
— 轉變為合營公司的附屬公司	40,901	325,474
— 於新近收購附屬公司擁有的合營公司權益	37,758	—
出售：		
— 出售於合營公司的投資	(49,870)	—
— 轉變為附屬公司的合營公司	(28,417)	(229,873)
應佔合營公司(虧損)/溢利淨額	(305,558)	464,081
來自合營公司的股息	(261,403)	(875,685)
期末	<u>13,090,324</u>	<u>9,132,231</u>

附註：

- (a) 於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司收購8家合營公司的股權，而這導致錄得總收益人民幣415.1百萬元，乃來自代價與所收購股權公允價值之間的差額。
- (b) 於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團增加其於兩間現有合營公司的投資，方式為按總代價人民幣543.35百萬元進行股權收購及導致產生淨收益人民幣45.66百萬元。

8.2 於聯營公司的投資

下表為本集團於聯營公司的投資及其於該等聯營公司應佔業績的合計賬面值變動的分析。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
期初	4,568,606	4,120,926
應佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	70,054	(12,210)
於新聯營公司的投資	—	977,375
轉變為附屬公司的聯營公司	—	(86,975)
出售一間聯營公司	—	(18,406)
來自聯營公司的股息	—	(1,009,507)
期末	<u>4,638,660</u>	<u>3,971,203</u>

9 發展中物業(「發展中物業」)

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
土地使用權	37,931,207	23,865,555
建築成本及資本化開支	6,297,070	5,936,959
資本化財務成本	4,740,656	4,390,220
減：可變值虧損撥備	(45,708)	(50,075)
	<u>48,923,225</u>	<u>34,142,659</u>
於12個月內竣工	18,820,047	10,910,407
於12個月後竣工	<u>30,103,178</u>	<u>23,232,252</u>
	<u>48,923,225</u>	<u>34,142,659</u>

發展中物業均位於中國。

於二零一六年六月三十日，合共為人民幣30,208百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣17,550百萬元)的若干發展中物業已抵押作本集團借貸的抵押品(附註18)。

10 持作出售的竣工物業

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
持作出售的竣工物業，總額	15,910,637	16,413,728
減：可變值虧損撥備	(762,568)	(686,599)
	<u>15,148,069</u>	<u>15,727,129</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一六年六月三十日，合共為人民幣4,164百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣6,291百萬元)的若干持作出售的竣工物業已抵押作本集團借貸的抵押品(附註18)。

11 貿易及其他應收款項

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收非控股權益及其關聯方款項	663,491	334,024
貿易應收款項(附註(a))	126,848	92,011
因合作安排應收合作夥伴款項(附註(b))	332,637	—
應收票據	—	200
其他應收款項		
— 代表客戶付款	229,806	132,291
— 按金	535,176	212,349
— 應收利息	59,612	22,810
— 其他	181,578	204,474
	<u>2,129,148</u>	<u>998,159</u>
減：其他應收款項壞賬撥備	(49,064)	(27,678)
	<u>2,080,084</u>	<u>970,481</u>

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團貿易及其他應收款項的賬面值均以人民幣計值，而貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

附註：

- (a) 於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團給予若干信譽良好的客戶 90-365 天的信貸期。
- (b) 根據於二零一六年三月訂立的合作協議，本集團與兩名獨立第三方的目標為取得及分佔中國天津的土地使用權。於二零一六年六月三十日，本集團已就土地使用權的投標作出總付款人民幣 1,319.21 百萬元，其中，已代表一名合作夥伴支付人民幣 332.64 百萬元，故已記錄為應收款項。就此合作而言，合作夥伴已向本集團作出達人民幣 500 百萬元的擔保按金。

經考慮物業出售合約協定的信貸條款，對主要產生自出售物業的貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	101,960	55,160
90-180天	1,166	—
181-365天	16,416	34,521
365天以上	7,306	2,330
	<u>126,848</u>	<u>92,011</u>

由於本集團一般在收到未償還餘款及向物業買方轉讓業權前會持有物業抵押品，故董事認為本集團的貿易應收款項並無重大壞賬風險，而於二零一六年六月三十日並無計提撥備(二零一五年十二月三十一日：無)。

12 預付款

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期－		
投資預付款項(附註(a))	<u>3,230,375</u>	<u>4,722,036</u>
即期－		
預付稅項		
－土地增值稅	1,412,850	1,214,360
－企業所得稅	756,629	725,876
－營業稅及附加	976,482	697,978
收購土地使用權的預付款項	1,968,134	1,465,969
項目開發成本的預付款項	<u>95,858</u>	<u>61,897</u>
	<u>5,209,953</u>	<u>4,166,080</u>

(a) 於二零一六年六月三十日，投資預付款項主要包括以下兩項：

- (i) 於二零一六年五月，本公司擬向獨立第三方萊蒙國際集團有限公司收購七個項目實體的股權及目標實體應付賣方的若干應收款項，總代價相等於人民幣4,225百萬元。於二零一六年六月三十日，本集團已就擬收購預付人民幣2,000百萬元，交易已於二零一六年八月十六日獲股東批准。
- (ii) 於二零一六年六月三十日，本集團已就於中國西安的目標房地產項目的未來合作預付合共人民幣1,048百萬元。

本集團預付款項的賬面值均以人民幣計值。

13 受限制現金

	於	
	二零一六年	二零一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款的擔保按金	9,358,935	3,070,505
預售物業所得受限制現金(附註(a))	1,426,377	1,287,734
其他(附註(b))	1,024,599	12,771
	<u>11,809,911</u>	<u>4,371,010</u>

附註(a)：在本公司的若干附屬公司中，預售物業所得款項的一部分根據市政規定存為擔保銀行存款，並隨若干開發進度里程碑事項的達成解除限制。

附註(b)：本集團支付按金作為本集團若干合營企業的銀行借款的擔保。

14 股本

	股份數目 (千股)	股本	
		千港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>
於二零一五年十二月三十一日	3,399,449	339,945	291,329
行使僱員購股權時所發行股份(附註(a))	<u>477</u>	<u>48</u>	<u>40</u>
於二零一六年六月三十日	<u>3,399,926</u>	<u>339,993</u>	<u>291,369</u>

附註(a)：據本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露，本公司分別於二零一一年四月二十九日採納首次公開發售後購股權計劃及於二零一四年五月十九日採納二零一四年購股權計劃。於二零一六年六月二十日，本公司於二零一四年購股權計劃內授出39,920,000份購股權。

有關於損益表內確認的截至二零一六年六月三十日止六個月授予董事及僱員的購股權的開支總額為人民幣36.55百萬元(二零一五年：人民幣11.29百萬元)。

於期內授出按二項式估價模型釐定的購股權加權平均公允價值為每份購股權 1.65 港元(二零一五年：2.23 港元)，該模式的重要輸入值為於授出日期的加權平均股價 4.56 港元(二零一五年：7.27 港元)，行使價 4.62 港元(二零一五年：7.27 港元)，波幅 53.12% (二零一五年：44.91%)，股息率 2.6% (二零一五年：2.1%)，預計購股權年期五年以及年度無風險利率 0.827% (二零一五年：1.129%)。預計波幅乃按照與本集團從事類似業務的上市公司的過往股價波幅而釐定。預計股息率由董事根據本集團的預計未來表現及股息政策釐定。

截至二零一六年六月三十日止六個月，二零一四年購股權計劃有關的 477,600 股股份獲僱員行使，導致股本增加人民幣 0.04 百萬元及股份溢價增加人民幣 1.586 百萬元(附註 15)。

於二零一六年六月三十日，首次公開發售後購股權計劃中的 49,901 千股股份及二零一四年購股權計劃中的 49,241 千股股份(二零一五年十二月三十一日：首次公開發售後購股權計劃中的 52,640 千股股份及二零一四年購股權計劃中的 26,214 千股股份)可獲行使。

15 儲備

	附註	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月				
於二零一六年一月一日		1,954,974	2,149,468	4,104,442
與非控股權益的交易	29	—	11,953	11,953
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值		—	36,546	36,546
— 行使僱員購股權	14	1,586	—	1,586
於二零一六年六月三十日		<u>1,956,560</u>	<u>2,197,967</u>	<u>4,154,527</u>
截至二零一五年六月三十日止六個月				
於二零一五年一月一日		2,555,259	647,742	3,203,001
與非控股權益的交易		—	(354,985)	(354,985)
僱員購股權計劃：				
— 僱員服務價值		—	11,296	11,296
— 行使僱員購股權		42,454	—	42,454
於二零一五年六月三十日		<u>2,597,713</u>	<u>304,053</u>	<u>2,901,766</u>

16 永續資本證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司若干全資附屬公司（「工具發行人」）發行三項永續債券，其中一項永續債券合約由本公司的一家間接全資附屬公司，融創房地產集團有限公司（「融創房地產」）提供擔保，並以工具發行人的股權作為抵押。另一項永續債券合約由融創房地產提供擔保，並以工具發行人合營公司擁有的股權投資作為抵押。永續債券並無到期日。工具發行人可選擇延後利息付款，並且於可以延後利息付款的次數並無任何限制。工具發行人可以贖回永續債券。

根據合約，基於不可控制情況而違約的補償限於人民幣50百萬元，歸類為財務負債。經扣除補償後，永續債券所得款項淨額合計為人民幣6,823百萬元。由於僅在特定情況下本集團對永續債券才負有償還本金和支付任何分配的合約責任，且該等特定情況由本集團酌情決定，實際上給予本集團避免提供現金或其他財務資產以結算合約責任的無條件權利。因此，永續債券所得款項淨額於本集團的權益中歸類為資本工具。根據債券條款的有關名義利息的應計款項視作為對該等永續債券工具持有人的分派。

17 貿易及其他應付款項

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	6,934,092	7,303,339
已收保證金	1,370,243	386,874
應付票據	235,592	193,495
收購代價應付款項	582,279	1,031,517
應付非控股權益及其關聯方款項	267,886	206,777
其他應付稅項	242,906	462,031
應付利息	847,901	416,012
客戶預付契稅	193,503	243,707
工資及應付福利	62,110	210,160
其他	182,881	490,038
	<u>10,919,393</u>	<u>10,943,950</u>

本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
90天以內	2,310,618	4,628,637
90-180天	580,678	581,236
180-365天	1,952,204	354,035
365天以上	2,090,592	1,739,431
	<u>6,934,092</u>	<u>7,303,339</u>

18 借貸

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
非即期		
有抵押，		
— 銀行借貸	18,126,690	23,094,089
— 其他借貸	8,138,780	1,520,000
— 優先票據(附註(A))	4,614,288	8,389,829
— 資產支持證券(附註(D))	905,456	—
	<u>31,785,214</u>	<u>33,003,918</u>
無抵押，		
— 公司債券(附註(B))	5,970,600	5,967,000
— 非公開發行境內公司債券(附註(C))	14,951,050	—
	<u>20,921,650</u>	<u>5,967,000</u>
	52,706,864	38,970,918
減：長期借貸的即期部分(附註(E))	<u>(14,556,673)</u>	<u>(11,756,678)</u>
	<u>38,150,191</u>	<u>27,214,240</u>

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
即期		
有抵押，		
— 銀行借貸	7,936,353	1,481,715
— 其他借貸	1,922,100	1,300,000
— 資產支持證券(附註(D))	187,200	—
	<u>10,045,653</u>	<u>2,781,715</u>
無抵押，		
— 其他借貸	46,000	46,000
	<u>10,091,653</u>	<u>2,827,715</u>
長期借貸的即期部分(附註(E))	<u>14,556,673</u>	<u>11,756,678</u>
	<u>24,648,326</u>	<u>14,584,393</u>
借貸總額	<u>62,798,517</u>	<u>41,798,633</u>

(A) 優先票據

本公司於新加坡證券交易所有限公司發行優先票據(「優先票據」)，須每半年派息一次。於二零一六年六月三十日，已發行在外的優先票據的發行日期、本金及利率如下所示：

	發行日期	本金 百萬美元	利率
優先票據1	二零一三年四月五日	500	9.375%
優先票據2	二零一四年十二月五日	400	8.75%
		<u>900</u>	

根據優先票據的條款，分別於二零一六年四月五日及二零一七年十二月五日或之後，倘分別自下文所示各年度四月五日及十二月五日起計十二個月期間贖回，本公司可隨時及不時按等同於下述本金百分比的贖回價，加上至贖回日期(不包括該日)的累計未付利息(如有)，贖回全部或部分優先票據。

贖回價列示如下：

贖回時間	贖回價
優先票據1：	
二零一六年四月五日前	
— 贖回多達35%	109.4%
— 贖回全部而非部分(附註(i))	100%+ 適用溢價
二零一六年四月五日至二零一六年十二月三十一日	104.7%
二零一七年及其後	102.3%
優先票據2：	
二零一七年十二月五日前	
— 贖回多達35%	108.75%
— 贖回全部而非部分(附註(ii))	100%+ 慣常提前 贖回補償溢價
二零一七年十二月五日至二零一七年十二月三十一日	104.4%
二零一八年及其後	102.2%

附註：

- (i) 本公司於二零一六年六月八日宣佈，其已贖回已發行在外的9.375%優先票據(本金總額為200百萬美元)。

本公司於二零一六年七月六日宣佈已告知受託人德意志信託(香港)有限公司將於二零一六年八月五日(「贖回日期」)按相等於本金額104.69%的贖回價全部贖回餘下已發行在外的9.375%優先票據(本金總額為300百萬美元)，外加截至(但不包括)贖回日期的累計未付利息(倘有)。於二零一六年八月五日，本公司宣佈其已完成該贖回。本公司於綜合資產負債表中將該部分重新歸類為流動負債。

- (ii) 慣常提前贖回補償溢價為以下較高者(1)本金的1%及(2)本金的104.4%加上自贖回日期起至二零一七年十二月五日止期間的累計未付利息之和的現值超出贖回日期本金的部分。

該等提早贖回選擇權乃作為與主合約關係並不緊密的嵌入式衍生工具。董事認為，上述提早贖回選擇權的公允價值於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日並不重大。

(B) 公司債券

本公司於上海證券交易所發行公司債券(「公司債券」)並須每年派息一次。發行日期、本金及利率如下所示：

發行日期	本金 人民幣千元	利率
二零一五年八月十五日(「1類債券」)	2,500,000	4.50%
二零一五年八月十五日(「2類債券」)	2,500,000	5.70%
二零一五年九月一日(「3類債券」)	1,000,000	4.48%
	<u>6,000,000</u>	

根據公司債券的條款，1類債券年期為五年，第三年末以後，發行人可選擇提高息票利率，而投資者有權賣回債券，其息票利率固定為4.5%，發行規模為人民幣25億元。2類債券年期為五年，息票利率固定為5.7%，發行規模為人民幣25億元。3類債券年期為五年，第三年末以後，發行人可選擇提高息票利率，而投資者有權賣回債券，其息票利率固定為4.48%。公司債券的包銷費為發行規模的0.6%。

1類債券及3類債券主合約所附帶的選擇權與主合約並無密切關係，而董事認為，上述提早選擇權的公允價值於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日屬不重大。

(C) 非公開發行境內公司債券

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司於上海證券交易所及深圳證券交易所發行非公開發行境內公司債券。詳情列示如下：

發行日期	本金額 人民幣千元	利率	年期
二零一六年一月二十一日	1,500,000	5.20%	4年
二零一六年一月二十二日	5,000,000	6.39%	7年
二零一六年三月七日	3,500,000	5.40%	5年
二零一六年五月三日	2,700,000	5.85%	6年
二零一六年六月十三日	2,300,000	5.45%	6年
	<u>15,000,000</u>		

經扣除直接發行成本後所得款項淨額為人民幣14,947.3百萬元。所有非公開發行境內公司債券，發行人均可選擇提高票息率及投資者於第二、第三或第五年年終時均可選擇回售債券。

上述附帶的選擇權與主合約並無密切關係。董事認為，附帶選擇權的公允價值於初步確認時及二零一六年六月三十日屬不重大。

(D) 資產支持證券

本公司一家在中國從事物業管理服務的全資附屬公司融創物業服務集團有限公司，與一間第三方融資機構訂立資產證券化形式的資產支持專項協議。資產支持證券以收取物業管理服務費的權利為支持，本金額為人民幣1,158百萬元，設有各個有關固定還款日期，息率介乎每年4.5%至5.7%。證券由融創房地產提供擔保。

(E) 長期借貸

於二零一六年六月三十日，物業發展項目借貸中有人民幣7,057百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,766百萬元)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%時到期悉數償還。根據管理層對銷售的預測，將有人民幣3,804百萬元的借貸(二零一五年十二月三十一日：人民幣491百萬元)於截至二零一七年六月三十日止十二個月內到期償還，因此列示在二零一六年六月三十日的流動負債中。

借貸變動分析如下：

	人民幣千元
截至二零一六年六月三十日止六個月	
於二零一六年一月一日的期初金額	41,798,633
借貸增加	37,389,333
出售一間附屬公司(附註31)	(1,988,000)
收購附屬公司(附註30)	656,800
償還借貸	(15,445,788)
使用實際利率調整財務成本	70,507
匯兌虧損	317,032
	<u>62,798,517</u>
於二零一六年六月三十日的期末金額	
截至二零一五年六月三十日止六個月	
於二零一五年一月一日的期初金額	34,383,795
借貸增加	11,354,825
出售一間附屬公司	(1,616,095)
收購附屬公司	900,000
償還借貸	(13,898,156)
使用實際利率調整財務成本	45,389
匯兌虧損	3,390
	<u>31,173,148</u>
於二零一五年六月三十日的期末金額	

於二零一六年六月三十日，本集團合共人民幣41,831百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣35,786百萬元)的借貸乃使用本集團的在建物業及持作出售的竣工物業合共人民幣34,372百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣23,841百萬元)、本集團於若干附屬公司的股權及若干受限制現金作為抵押或共同抵押。

19 衍生金融工具

於二零一六年六月三十日，貨幣衍生合約由多項合約組成，名義金額合共為600百萬美元(二零一五年：無)，結算日期介乎於二零一九年一月至四月。衍生合約並不設定為對沖工具。根據合約，本集團將於結算日以人民幣按協定行使價購買美元名義金額。

衍生項目初步按衍生合約訂立日期的公允價值確認，隨後按其公允價值重新計量。公允價值的變動即時確認為損益。

20 按性質分析的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
已交付竣工物業成本	8,399,468	4,319,723
營業稅及其他徵費	489,503	294,961
員工成本	305,237	215,753
廣告及推廣成本	148,513	159,281
物業價值下跌的撥備	71,602	142,855
應收款項減值	30,004	—
折舊及攤銷	16,213	11,146

21 營業稅及增值稅

由二零一六年一月一日至二零一六年四月三十日，本集團的中國公司的物業銷售額及物業管理費收入須繳納5%的營業稅。

按照中國財政部及國家稅務總局聯合發佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)(「通知」)，由二零一六年五月一日起，提供通知內所包括應課稅服務的納稅人將須繳納增值稅，而毋須再繳納營業稅。自二零一六年五月一日起，本集團已採納通知所訂明的條文。

22 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
業務合併所得收益(附註30)	560,379	137,882
投資合營公司的收益(附註8)	460,758	—
利息收入	421,642	608,249
出售一間附屬公司的收益(附註31)	11,536	1,129,390
出售一間合營公司的收益	22,705	172,967
債權轉讓的收益	—	150,000
政府補助	8,647	530
其他	65,694	21,567
	<u>1,551,361</u>	<u>2,220,585</u>

23 其他開支及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
衍生金融工具公允價值虧損	30,253	—
出售投資物業的虧損	—	81,284
其他	24,320	21,095
	<u>54,573</u>	<u>102,379</u>

24 財務收入及財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
利息開支	1,645,474	1,362,173
其他財務成本	224,073	—
減：資本化財務成本	(666,843)	(668,030)
	<u>1,202,704</u>	<u>694,143</u>
匯兌虧損	376,035	4,434
	<u>1,578,739</u>	<u>698,577</u>
財務收入：		
— 銀行存款的利息收入	(98,507)	(83,095)
	<u>(98,507)</u>	<u>(83,095)</u>
財務成本淨額	<u>1,480,232</u>	<u>615,482</u>

25 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
企業所得稅(「企業所得稅」)費用		
— 當期所得稅	520,973	899,165
— 遞延所得稅	(273,679)	(197,116)
	247,294	702,049
土地增值稅(「土地增值稅」)	97,061	29,490
	344,355	731,539

(A) 企業所得稅

本集團就中國業務所作的所得稅撥備乃按25%的適用稅率及截至二零一六年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利，根據現行規例、詮釋及慣例計算。

年內估計應課稅溢利已按16.5% (二零一五年：16.5%) 的稅率計提香港利得稅撥備。海外利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按集團經營所在國家的現行稅率計算。

由於本集團的溢利並非來自香港，故並未就香港利得稅進行撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的適用規則及規例，本公司及本集團的英屬處女群島附屬公司在該等司法權區毋須繳納任何所得稅。

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度的預期加權平均年度所得稅率的估計而確認。截至二零一六年六月三十日止六個月使用的估計平均年度稅率為25% (二零一五年：25%)。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就中國內地成立的附屬公司就自二零零八年一月一日以來賺取的盈利所派付的股息繳付預扣稅。

(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，並於損益內列作所得稅開支。

26 每股盈利

(A) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利，除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	72,935	951,399
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,399,661</u>	<u>3,389,687</u>

(B) 攤薄

每股攤薄盈利乃在假設在所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下，按調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司有一類潛在攤薄普通股，即購股權。就購股權而言，本公司會根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值計算，以釐定原可按公允價值(按本公司股份的年度平均市價而定)購入的股份數目。以上計算所得的股份數目乃與假設該等購股權獲行使後將會發行的股份數目相比較。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	72,935	951,399
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,399,661	3,389,687
就購股權調整(千股)	<u>24,775</u>	<u>46,074</u>
	<u>3,424,436</u>	<u>3,435,761</u>

27 承擔

(A) 現有物業項目的物業開發支出

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	10,779,507	4,643,498
— 已批准但未訂約	32,424,065	19,770,172
	<u>43,203,572</u>	<u>24,413,670</u>

(B) 權益投資的承擔

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
— 已訂約但未撥備	<u>5,730,932</u>	<u>247,228</u>

(C) 經營租賃承擔

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

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過1年	10,124	6,352
1年以上5年以內	27,433	19,749
5年以上	3,845	—
	<u>41,402</u>	<u>26,101</u>

28 或然負債

(A) 按揭融資的擔保

本集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
有關若干本集團物業單位買家獲授按揭融資的擔保	<u>7,649,572</u>	<u>4,879,760</u>

本集團已為本集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。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，此證一般在物業交付日期平均六個月期間移交；或 (ii) 物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本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，而本集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。本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低，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

(B) 於二零一六年六月三十日，本集團就若干合營公司及聯營公司的借款提供為數人民幣102.1億元的擔保(二零一五年十二月三十一日：人民幣103.6億元)。董事認為，拖欠款項的可能性甚微，而按公允價值計量的財務擔保並不重大。

29 與非控股權益的交易

(A) 於二零一六年一月，本集團完成再收購其擁有85%附屬公司無錫綠城房地產開發有限公司的15%股權。該交易導致非控股權益減少人民幣29.37百萬元以及本公司擁有人應佔資產淨值增加人民幣11.95百萬元。

(B) 於二零一六年一月一日，上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「楓丹」)為本公司擁有62.145%的附屬公司。於二零一六年五月，本集團以總代價人民幣1,324.9百萬元再收購楓丹37.855%股權及結欠楓丹非控股權益的債項。該交易導致非控股權益增加人民幣41.16百萬元。目前，楓丹經由一家合營公司投資於上海的一個物業項目。代價超逾楓丹非控股權益賬面值的部分視作為應佔土地使用權收購成本。

30 業務合併

收購附屬公司

截至二零一六年六月三十日止六個月，收購的主要新附屬公司概述如下：

	武漢 星海原 人民幣千元 (附註(i))	蘇州 德爾太湖灣 人民幣千元 (附註(ii))	重慶 合眾聯一 人民幣千元 (附註(iii))	其他 人民幣千元 (附註(iv))	總計 人民幣千元
收購權益總額的公允價值	432,375	1,771,577	37,889	1,350,112	3,591,953
減：過往持有的權益	—	—	28,417	—	28,417
收購以下各項的現金代價					
— 股權	233,573	724,459	17,375	241,249	1,216,656
— 應付股東的債務	—	685,541	—	1,108,863	1,794,404
	198,802	361,577	(7,903)	—	552,476
細分成：商譽	—	—	7,903	—	7,903
收購收益	198,802	361,577	—	—	560,379

附註：

(i) 收購武漢星海原投房地產開發有限公司(「武漢星海原」)

於二零一六年二月，本集團以相當於人民幣233.58百萬元的總代價收購了一間名為武漢星海原的公司90%的股權。

(ii) 收購蘇州德爾太湖灣地產有限公司(「蘇州德爾太湖灣」)

於二零一六年二月，本集團以相當於人民幣1,410百萬元的總金額收購一間名為蘇州德爾太湖灣的公司的全部股權及其應付股東的相應債務。

(iii) 收購重慶合眾聯一投資有限公司(「重慶合眾聯一」)

於二零一六年一月，本集團以人民幣17.375百萬元的代價收購本公司先前擁有75%權益的合營公司重慶合眾聯一的另外25%股權。交易完成後，重慶合眾聯一成為本公司的全資附屬公司。

(iv) 收購其他公司

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司以總代價人民幣1,350百萬元從第三方收購其他五家項目公司的股權。該等交易完成後，該五個實體成為本公司的附屬公司。於收購日期，五家公司的項目尚未踏入開發階段，收購該等實體視為資產交易。

上述交易中收購附屬公司產生的可識別資產及負債的公允價值及現金及現金等價物影響概述如下：

	武漢 星海原 人民幣千元	蘇州 德爾太湖灣 人民幣千元	重慶 合眾聯一 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
(1) 資產淨值的公允價值					
非流動資產					
物業、廠房及設備	—	—	—	484	484
無形資產	—	—	—	28	28
於合營公司的投資(附註8.1)	—	—	37,758	—	37,758
遞延所得稅資產	—	212	—	—	212
流動資產					
在建物業	1,451,000	2,909,000	—	1,907,945	6,267,945
貿易及其他應收款項	25,048	22	—	350,039	375,109
應收關聯公司款項	—	—	205,800	—	205,800
現金及現金等價物	—	14	931	53,365	54,310
非流動負債					
借貸	(448,800)	—	—	(208,000)	(656,800)
遞延所得稅負債	(113,183)	(1,137,158)	—	—	(1,250,341)
流動負債					
貿易及其他應付款項	(433,648)	(507)	—	(596,321)	(1,030,476)
客戶預付款項	—	—	—	(119,873)	(119,873)
應付關聯公司款項	—	—	(206,600)	—	(206,600)
當期所得稅負債	—	(6)	—	(1,199)	(1,205)
資產淨值	480,417	1,771,577	37,889	1,386,468	3,676,351
減：非控股權益	(48,042)	—	—	(36,356)	(84,398)
所收購資產淨值的公允價值	432,375	1,771,577	37,889	1,350,112	3,591,953
(2) 現金影響					
以現金結算的代價	(100,000)	(1,403,055)	(9,500)	(1,350,112)	(2,862,667)
於所收購附屬公司的現金 及現金等價物	—	14	931	53,365	54,310
收購的現金淨額影響	(100,000)	(1,403,041)	(8,569)	(1,296,747)	(2,808,357)

31 出售一間附屬公司

於二零一六年五月，本集團以代價人民幣45百萬元向一名第三方出售上海融創睿豐投資有限公司（「上海睿豐」）45%的股權。出售後，上海睿豐成為本集團擁有55%股權的合營公司。

(a) 上述交易中出售事項產生的財務影響概述如下：

	人民幣千元
以現金償付的代價	45,000
出售時本集團所持餘下股權的公允價值(附註8)	40,901
本集團所有權益的賬面值	<u>(74,365)</u>
出售事項所得收益(附註22)	<u>11,536</u>

(b) 本集團所擁有權益的賬面值

	人民幣千元
非流動資產	
物業、廠房及設備	28
遞延所得稅資產	1,050
預付款	5,457,151
於一間共同控制實體的投資	14,454
流動資產	
在建物業	545
貿易及其他應收款項	6,800
應收關聯公司款項	2,062,241
現金及現金等價物	309,891
非流動負債	
借貸	(1,988,000)
流動負債	
貿易及其他應付款項	(1,281,470)
應付關聯方款項	(4,510,613)
當期所得稅負債	<u>2,288</u>
資產淨值	74,365
減：非控股權益	<u>—</u>
本集團所擁有權益的賬面值	<u>74,365</u>

(c) 現金影響

	人民幣千元
截至二零一六年六月三十日已收的現金代價	45,000
所出售現金	(309,891)
	<u>(264,891)</u>

32 關連方交易

(A) 關連方姓名／名稱及與關連方的關係

姓名／名稱	關係
融創國際	本公司最大股東
孫宏斌先生	融創國際的控股股東及董事會主席

(B) 與關連方的交易

除於簡明綜合中期財務資料其他章節披露的關連方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關連方於日常業務過程中進行：

(i) 墊付資金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
支付予合營公司及聯營公司的現金	(18,544,036)	(9,629,189)
來自合營公司及聯營公司的已收現金	<u>16,920,082</u>	<u>9,702,255</u>
	<u>(1,623,954)</u>	<u>73,066</u>

(ii) 利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
來自合營公司的利息收入	397,480	402,873
來自聯營公司的利息收入	<u>—</u>	<u>5,474</u>
	<u>397,480</u>	<u>408,347</u>

(C) 主要管理層的薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	6,868	5,065
以股份為基礎的付款	8,991	2,836
	<u>15,859</u>	<u>7,901</u>

(D) 關連方結餘

	於	
	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營公司款項		
— 免息	13,277,310	5,763,589
— 計息	5,315,883	4,536,783
— 應收利息	1,182,112	978,818
	<u>19,775,305</u>	<u>11,279,190</u>
應收聯營公司款項		
— 免息	242,991	260,304
— 計息	34,765	34,765
— 應收利息	85,790	85,790
	<u>363,546</u>	<u>380,859</u>
	<u>20,138,851</u>	<u>11,660,049</u>
應付合營公司款項	18,619,269	13,513,680
應付聯營公司款項	3,557,600	4,699,242
	<u>22,176,869</u>	<u>18,212,922</u>

應收合營公司及聯營公司款項並無固定償還日期。於截至二零一六年六月三十日止六個月，按4.35%至11%年利率計息。

應付合營公司及聯營公司款項乃無抵押、免息及按要求償還。

33 股息

董事會於截至二零一六年六月三十日止六個月概無建議派付任何中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

34 結算日後事項

- (a) 於二零一六年八月十四日，融創房地產發行兩類境內公司債券(「A類債券」及「B類債券」)，其中A類債券為五年期，附第三年末融創房地產上調票面利率選擇權和投資者回售債券選擇權，其票面利率為3.44%，發行規模人民幣12億元；B類債券為七年期，附第五年末融創房地產上調票面利率選擇權和投資者回售選擇權，其票面利率為4.0%，發行規模人民幣28億元。
- (b) 於二零一六年八月二十二日，本公司間接全資附屬公司海南融創基業房地產有限公司(「海南融創」)與第三方訂立股權收購事項，據此，海南融創同意以股權代價人民幣1,954.72百萬元向第三方收購杭州禾明投資有限公司、浙江悅成投資有限公司及杭州融悅投資有限公司(統稱為「目標公司」)50%股權及目標公司欠款人民幣99.12百萬元。目標公司從事開發位於海南省瓊海市的一個項目。截至本報告日期，收購事項尚未完成。交易完成後，目標公司將成為本公司的合營公司。

債務聲明

(i) 借款及債務

於二零一六年八月三十一日(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74,445.3百萬元，其中人民幣49,486.3百萬元由在建物業、持作出售的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八月三十一日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	6,006.6
就本集團合營公司及聯營公司結欠借款作出的擔保	10,502.9

(ii) 一般資料

除上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，於二零一六年八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八月三十一日起至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

本集團的財務及經營前景

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。另一方面，本集團將繼續專注於高端物業的開發和管理，持之以恆地為客戶專注打造高端精品物業。

通過認購事項，本公司將擴充營運資金、擴大股東權益基礎，從而優化資本結構及提升抗財務風險能力，進一步支持本公司的健康持續發展。

重大變動

根據本公司公佈的按月未經審核營運數據，自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起，本集團實現合約銷售金額增加。然而，即使收益增加，但本集團於本公司擁有人應佔溢利錄得顯著減少，主要由於(其中包括)匯兌損失增加以及費用化財務成本增加，有關情況已於本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告內披露。

於二零一六年六月三十日，本集團的借貸及淨負債率分別約為人民幣62,798.5百萬元及85.1%，而於二零一五年十二月三十一日則分別約為人民幣41,798.6百萬元及75.9%。淨負債率乃按負債淨額除以權益總額計算，而債務淨額按借貸總額(包括即期及長期借貸)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。借貸及淨負債率上升主要由於截至二零一六年六月三十日止六個月期內新增借貸數目相對較多，藉以推動房地產發展業務從而擴大本集團業務規模。於二零一六年八月，本公司計劃發行無擔保境內債券，債券發行總規模為人民幣40億元，分為5年期和7年期。於二零一六年八月五日，本公司完成以贖回價共計323,437,500美元贖回尚未贖回的二零一八年到期的9.375%優先票據。於二零一六年八月三十一日，本集團的借貸進一步增至約人民幣74,445.3百萬元。

如本公司日期為二零一六年七月二十九日的通函所披露，本公司訂立一項主要交易，以總代價人民幣4,225,230,000元收購六項位於上海、南京、深圳、惠州及杭州的物業，並以本集團內部資源撥付代價。根據相關備考財務資料，預期本集團的資產淨值將增加約人民幣406.5百萬元。

如本公司日期為二零一六年八月二十二日的公告所披露，本公司訂立一項須予披露交易，以總代價人民幣2,053,835,000元收購多家公司的50%股權及債權，該等公司在海南營運一個物業項目，並以本集團內部資源撥付代價。

如本公司日期為二零一六年九月十八日的公告所披露，本公司訂立一項主要交易，以總代價約人民幣13,788.4百萬元向聯想控股股份有限公司及其附屬公司收購位於中國16個城市(包括北京、天津、重慶及杭州)合共42個物業項目，並以本集團內部資源撥付代價。

如本公司日期為二零一六年九月二十一日之公告所披露，本公司訂立一項須予披露交易，以總代價約人民幣4,000.0百萬元認購金科地產集團股份有限公司已發行股本約16.96%，並以本集團內部資源撥付代價。

除上文所披露者外，董事確認，自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期，本集團的財務或交易狀況並無重大變動。

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所持物業權益於二零一六年八月三十一日現況下的市值的意見所編製的函件全文及估值概要，以供載入本通函。



敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等謹遵照閣下的委託，評估融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的價值（詳細內容參見後附的估值概要），吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等就該等物業於二零一六年八月三十一日現況下的市值的意見。

市值定義

吾等對該等物業各自的估值代表其市值。香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）刊發的國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

於估值該等物業時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載規定。

吾等的估值不包括因特別條款或情況(例如非典型融資、出售及售後租回安排、與出售有關的人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特別估值的因素)令估計價格增加或減少。

於估值該等中國物業時，吾等依賴 貴集團及其法律顧問金城同達律師事務所就該等物業各自的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。

吾等的估值並無考慮任何物業被抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

為符合公司收購及合併守則第11.3條及如 貴集團所告知，銷售物業可能產生的潛在稅務負債包括：

- (a) 稅率為中國物業代價的5%的營業稅；
- (b) 稅率為中國物業銷售所得溢利25%的利得稅；及
- (c) 按累進稅率對中國物業徵收的土地價值增值稅如下：

物業價值增值部分	累進稅率
不超過50%	30%
超過50%但不超過100%	40%
超過100%但不超過200%	50%
超過200%	60%

就第A類物業而言，該等物業由 貴集團持作銷售用途。 貴集團告知，倘該等物業以估值金額出售，則會產生潛在稅務負債估計約為人民幣8,943百萬元。上述金額用作說明並按照最後實際可行日期的當前規則及可取得資料計算。

就第B至D類物業而言，該等物業繼續由 貴集持有並且無意出售。因此，該等物業出現任何潛在稅務負債的可能性微。

估值方法

對 貴集團於中國持作出售的第A類物業進行估值時，吾等採納直接比較法，假設該等物業以現況交吉出售，並參考有關市場可資比較銷售交易。

於評估 貴集團於中國持有開發中作未來開發及已訂約由 貴集團收購作未來開發的第B類、第C類及第D類物業時，吾等基於其將根據 貴集團提供予吾等的最新發展計劃(如有)發展及完成而進行估值。吾等已假設有關於政府機關經已或將在不附帶繁瑣條件或延誤的情況下，就發展計劃書授出所有同意書、批文及執照。吾等亦假設發展項目的設計及建造符合地方規劃及其他相關規例並已獲或將獲有關機關批准。於達致估值時，吾等已採納直接比較法，參考相關市場上的可資比較銷售證據並計及已用建造成本及將用於完成發展項目的成本。「完成時市值」指假設發展項目於估值日期完成，吾等就該發展項目總售價的意見。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關物業業權的文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。

於吾等的估值過程中，吾等依賴 貴集團及其法律顧問金城同達律師事務所就各物業業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料。吾等接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、樓宇竣工日期、停車位數目、佔用詳情、土地及樓宇面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

就第B、C及D類物業而言，根據 貴集團所提供資料，已取得的有關規則或其他監管同意(如建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證)載於該等物業各自的估值證書附註。

估值報告內的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值而言屬重要的資料的真實性和準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的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的業權文件摘要，但並未就該等物業進行查冊。吾等並無查核正本，以核實所有權或確定是否有任何修訂並未載於提供予吾等的副本。吾等亦無法確定中國物業業權，故吾等依賴 貴集團提供有關 貴集團於中國物業權益的意見。

實地勘察

吾等的戴德梁行中國辦事處估值師(北京辦事處的Ivan Zhang及Powell Li、成都辦事處的May Fan、重慶辦事處的Taowei Liu、廣州辦事處的Andy He、杭州辦事處的Delly Chen、Simon Dong、Sammie Tse、Tom Zhen、Leo Li及Grace Zhang、南京辦事處的Louis Xing、Kevin Li及Kelly Song、上海辦事處的Nicola Zhou、Jenny Liang、Rick Sun、Eric Fan、Shirline Qi、David Zhu及Jack Sun、深圳辦事處的Candy Gan、天津辦事處的Robert Liang、Nina Niu、Stella Su、Lisa Li、Darren Lv及武漢辦事處的Frank Wang)已於二零一六年八月至二零一六年九月視察該等物業外部，並在可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於勘察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。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缺陷。吾等並無測試任何公共設施。而且，吾等並無進行地質勘測，以確定地質狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設該等方面均符合要求，且於建築期間不會產生非經常性開支或延誤。

除另有說明外，吾等未能進行詳盡的實地度量，以核實該等物業的土地及樓宇面積，而吾等已假設交予吾等的文件所載面積均屬準確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值所載的所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要。

此致

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

代表
戴德梁行有限公司
陳家輝
區域董事
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
理學碩士
香港測量師學會會員
謹啟

二零一六年十月十七日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值擁有逾29年經驗。

估值概要

第A類－貴集團持於中國出售的該等物業
截至二零一六年八月三十一日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年期的到期日	物業類別	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年度	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 截至估值日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
A1	西山壹號院	北京融創恆基地產有限公司	北京	海澱	住宅、商業、 綜合用途	二零一九年三月八日至 二零一九年三月八日	住宅及商業	26,138.61	二零一二年至 二零一五年	257.00	100%	257.00
A2	奧城	天津融創奧城投資有限公司	天津	南開	商業、住宅	二零一四年三月八日至 二零一七年五月十九日	住宅、商業及公寓	138,364.77	二零一三年 二零一六年至 二零一二年	161.00	100%	161.00
A3	海逸長洲	融創房地產集團有限公司	天津	河西	住宅	二零一三年十月二十七日	住宅及商業	19,455.63	二零一三年 二零一六年至 二零一二年	94.00	100%	94.00
A4	君瀾	天津融創鼎盛置地有限公司	天津	濱海新	住宅、商業	二零一五年五月二十五日至 二零一八年五月二十五日	住宅及商業	57,203.87	二零一三年 二零一二年	321.00	100%	321.00
A5	中央學府	天津融創匯傑置地有限公司	天津	津南	住宅	二零一一年五月三十日	住宅及商業	92,651.21	二零一二年至 二零一五年	752.00	100%	752.00
A6	王府壹號	天津融創名湖投資發展 有限公司	天津	南開	住宅	二零一零年八月二十四日	住宅及商業	43,427.94	二零一三年至 二零一四年	505.00	100%	505.00
A7	半灣半島	天津融創置業發展有限公司	天津	北辰	住宅	二零一三年十月二十二日	住宅及商業	32,333.04	二零一五年	457.00	54%	246.78
A8	潮庭路壹號	天津融創政發投資有限公司	天津	濱海新	住宅	二零一九年十二月十五日至 二零一九年十二月十五日	住宅及商業	25,126.81	二零一四年至 二零一五年	195.00	100%	195.00

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年限的到期日	物業類別	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年度	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 截至估值日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
A9	奧林匹克花園	重慶融創基業房地產開發有限公司	重慶	經開	綜合用途	二零一三年八月二十八日至 二零一三年四月九日	住宅、商業及辦公室	334,153.67	二零一五年至 二零一五年	1,369.00	100%	1,369.00
A10	融創伊頓莊園	重慶融創尚峰置業有限公司	重慶	南岸	住宅	二零一六年七月三十日	住宅、商業及公寓	45,931.31	二零一三年至 二零一四年	182.00	100%	182.00
A11	融創嘉德莊園	重慶融創世錦置業有限公司	重慶	渝北	住宅	二零一三年三月二十七日至 二零一五年八月十二日至	住宅、商業及公寓	134,144.81	二零一四年	495.00	100%	495.00
A12	融創亞太商谷	重慶融創亞太置業有限公司	重慶	經開	住宅、商業	二零一五年八月十二日至 二零一五年八月十二日	住宅、商業及公寓	50,311.58	二零一四年至 二零一三年	539.00	100%	539.00
A13	融創花園城西	重慶融創啟洋置業有限公司	重慶	巴南	住宅、商業	二零一三年九月二十九日至 二零一三年九月二十九日	住宅及商業	122,993.03	二零一五年	820.00	100%	820.00
A14	四海逸家	成都國嘉志得置業有限公司	成都	錦江	住宅、商業	二零一零年三月四日至 二零一零年三月四日	住宅及商業	88,138.72	二零一零年至 二零一六年	1,057.00	100%	1,057.00
A15	錦江逸家	成都國嘉志得置業有限公司	成都	錦江	住宅、商業	二零一零年三月四日至 二零一零年三月四日	住宅及商業	22,276.45	二零一五年至 二零一六年	91.00	100%	91.00
A16	光華中心	成都國嘉志得置業有限公司	成都	青羊	住宅、商業	二零一一年六月二十三日至 二零一一年六月二十三日	住宅、商業及辦公室	107,862.88	二零一四年至 二零一五年	846.00	100%	846.00
A17	成都長灘壹號	成都翠怡房地產開發有限公司	成都	雙流	住宅、商業	二零一五年三月二十八日至 二零一五年三月二十八日	住宅及商業	76,627.92	二零一二年至 二零一五年	1,083.00	100%	1,083.00
A18	南湖逸家	成都國嘉中誠置業有限公司	成都	雙流	商業、住宅	二零一二年十一月至 二零一二年十一月	住宅及商業	60,413.94	二零一五年	356.00	100%	356.00
A19	融創天府逸家	成都市永平置業有限公司	成都	龍泉驛	住宅	二零一三年一月十四日至 二零一三年一月十四日	住宅及商業	73,227.06	二零一五年	467.00	100%	467.00

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年期的到期日	物業類別	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年度	於估值日期	貴集團	貴集團	截至估值日期
										現況下的	應佔權益	應佔現況下	的市值 ⁽²⁾
										(人民幣百萬元)			
A20	融創錦邸	四川宏峻投資有限公司	成都	武侯	住宅	二零一八年八月二十一日	住宅及商業	25,250.55	二零一六年	232.00	100%	232.00	
A21	融創上海玉蘭花園	上海紫順房地產開發有限公司	上海	浦東	住宅	二零一零年一月三十一日	住宅	4,986.78	二零一二年至 二零一三年	41.00	100%	41.00	
A22	融創上海玫瑰園	上海紫城森林高爾夫別墅開發有限公司	上海	闵行	住宅	二零一三年六月二十九日至 二零一六年二月二十七日	住宅	1,654.96	二零一零年至 二零一四年	96.00	100%	96.00	
A23	濱江壹號院	上海新富港房地產發展有限公司； 上海豐明房地產發展有限公司； 豐盛地產發展(上海)有限公司	上海	黃浦	綜合用途	二零一五年七月十五日至 二零一六年四月三十日	住宅及商業	160,022.41	二零一二年至 二零一六年	4,733.00	100%	4,733.00	
A24	香溢花城	上海吳川置業有限公司	上海	普陀	辦公室、教育、 市政、綠化、 住宅、商業、 酒店、文化	二零一三年五月三十日至 二零一六年七月二十日	住宅及商業	34,558.66	二零一零年至 二零一四年	528.00	100%	528.00	
A25	Grand Pujian Residence	上海利特曼置業有限公司	上海	浦東	商業、辦公室及 住宅	二零一四年五月二十三日	住宅及商業	25,961.00	二零一四年	810.00	100%	810.00	

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年限的到期日	物業類別	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年度	於估值日期	貴集團	貴集團
										現況下的	應佔權益	截至估值日期
										市值 ⁽²⁾	應佔權益	應佔現況下的
										(人民幣百萬元)	(%)	市值 ⁽²⁾
										(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)
A26	常州玉蘭廣場	常州綠城置業有限公司	常州	武進	住宅	二零一二年二月二十七日至 二零一三年十月二十二日	住宅及商業	145,338.07	二零一四年至 二零一五年	790.00	97%	766.30
A27	蘇州樂園	蘇州綠城御園房地產開發 有限公司	蘇州	蘇州工業園	住宅、商業	二零一零年一月十一日至 二零一零年一月十一日	住宅	37,377.71	二零一三年	951.00	100%	951.00
A28	無錫玉蘭花園西	無錫綠城房地產開發有限公司	無錫	濱江	商業、住宅	二零一四年一月三十一日至 二零一七年一月三十一日	住宅及商業	68,163.35	二零一一年至 二零一五年	168.00	100%	168.00
A29	沈園	宜興德創東沈置業有限公司	無錫	宜興	住宅	二零一零年四月一日	住宅及商業	65,948.40	二零一一年至 二零一五年	451.00	100%	451.00
A30	天鵝湖	無錫德創地產有限公司	無錫	濱湖	商業、住宅	二零一四年十一月二十八日至 二零一四年三月十九日	住宅、商業及公寓	185,435.68	二零一五年	312.00	100%	312.00
A31	理想城市	無錫德創城市建設有限公司	無錫	惠山新城	住宅	二零一三年二月三十日	住宅及商業	65,491.92	二零一六年至 二零一四年	135.00	100%	135.00
A32	西溪隱莊	杭州德創綠城房地產開發 有限公司	杭州	餘杭	住宅	二零一三年一月五日	住宅	305.14	二零一四年	7.00	100%	7.00
A33	杭州印	杭州國融置地有限公司	杭州	濱江	商業	二零一四年十一月七日	商業、辦公室及公寓	97,672.30	二零一六年	1,542.00	60%	925.20
A34	富春壹號院	杭州富陽德創置業有限公司	杭州	富陽	批發、住宅	二零一四年七月六日至 二零一四年七月五日	住宅及商業	11,841.60	二零一六年	143.00	100%	143.00
A35	河濱之城二期	杭州盈資投資有限公司	杭州	西湖	住宅	二零一四年九月一日	住宅及商業	105,971.42	二零一六年	1,351.00	100%	1,351.00
A36	水榭山	萊安置業(富陽)有限公司	杭州	富陽	住宅、旅遊	二零一零年十二月三十一日至 二零一零年十二月十三日	住宅	51,562.09	二零一三年至 二零一四年	388.00	100%	388.00

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年期到期日	物業類別	總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工年度	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 截至估值日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
A37	Hidden Bay	Hui Dong Lai Hai Tian Properties Co., Ltd.	惠州	惠東	住宅、商業	二零一一年三月七日至 二零一三年三月七日	商業及公寓	29,064.18	二零一四年	117.00	100%	117.00
第A類小計										22,842.00		21,991.28

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。

第B類－貴集團持作於中國發展中的該等物業
截至二零一六年八月三十一日的估值概要

物業編號	物業名稱	持產權 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地收用年期到期日	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃樓面 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開始施工年度	竣工工程 的預計年度	已產生建設成本 (人民幣百萬元)	總建設 成本 (人民幣百萬元)	竣工的 期竣工的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	估值總額 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 總佔益 ⁽⁴⁾ (%)	貴集團 應佔估值日期 應佔的市值 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)
B1	中央學府	天津融創匯豐置地有限公司	天津	津南	住宅	二零一一年五月三十日	住宅及商業	268,424.70	136,926.10	二零一五年	二零一六年	108.15	409.01	1,208.00	511.00	100%	511.00
B2	濱海中心	天津地鐵投資有限公司	天津	濱海新	商業	二零一九年十一月二十三日	商業、辦公室及公寓	17,060.60	106,486.00	二零一零年	二零一八年	410.88	17.06	1,164.00	923.00	80%	738.40
B3	半島半島	天津融創匯豐發展有限公司	天津	北辰	住宅	二零一三年十月二十二日	住宅、商業及公寓	248,119.40	254,726.40	二零一四年	二零一八年	341.05	828.59	2,453.00	960.00	54%	518.40
B4	融創城	Tianjin Sinnao Yuanhao Real Estate Co., Ltd.	天津	東麗	住宅、商業	二零一七年六月二十二日	住宅及商業	261,353.10	264,750.92	二零一六年	二零一七年	101.77	1,231.41	4,882.00	3,239.00	75%	2,429.25
B5	萬能花園城	重慶融創匯豐置業有限公司	重慶	巴南	住宅、商業	二零一三年五月二十九日至 二零一三年九月二十九日	住宅及商業	469,927.00	198,162.71	二零一五年	二零一七年	49.94	615.99	1,848.00	754.00	100%	754.00
B6	融創成都長壽壹號	成都融創匯豐置業有限公司	成都	雙流	住宅、商業	二零一五年三月二十八日至 二零一五年三月二十八日	住宅	206,254.26	57,693.99	二零一四年	二零一八年	41.25	253.73	791.00	275.00	100%	275.00
B7	融創南湖壹家	成都融創匯豐置業有限公司	成都	雙流	商業、住宅	二零一二年十一月至 二零一二年十一月	住宅及商業	99,893.44	189,068.27	二零一四年	二零一八年	90.68	402.45	1,192.00	531.00	100%	531.00
B8	融創天府壹家	成都市水平置業有限公司	成都	龍泉驛	住宅	二零一三年一月十四日	住宅及商業	99,609.00	575,726.35	二零一四年	二零一八年	413.34	1,032.45	3,432.00	1,628.00	100%	1,628.00
B9	融創錦城東岸	Chengdu Tianmei Runqing Investment Co., Ltd.	成都	新都	住宅	二零一四年十月十二日	住宅及商業	56,766.61	223,834.44	二零一五年	二零一八年	138.77	442.18	1,444.00	666.00	100%	664.00
B10	濱江壹號院	上海新信德地產發展有限公司； 上海豐明房地產發展有限公司； 豐地產發展(上海)有限公司	上海	黃浦	綜合用途	二零一五年七月十五日至 二零一六年四月三十日	住宅	114,826.60	300,852.62	二零一三年	二零一八年	903.14	2,678.87	10,404.00	5,224.00	100%	5,224.00
B11	融創外灘188	上海融創匯豐置業有限公司	上海	虹口	商業、辦公室	二零一三年九月十二日至 二零一三年九月十二日	商業及公寓	10,239.20	57,866.00	二零一四年	二零一六年	316.21	163.11	2,169.00	1,649.00	100%	1,649.00

物業編號	物業名稱	持份者名稱 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地收買年期約到期日	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計建樓面 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開始施工日期	建設工程竣工 的預計年度	已產生建築本 (人民幣百萬元)	將建的 建築本 (人民幣百萬元)	業已放債日 期竣工的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	就估值日期 現況下的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	美國 權益佔 (%)	美國 權益佔 (%)	美國 權益佔 (%)	美國 權益佔 (%)
B12	香龍北苑	上海美里置業有限公司	上海	普陀	辦公室、 教育、市政、 綠化、住宅、 商業、酒莊、 文化	二零四三年五月三十一日至 二零七六年七月二十日	住宅、商業及公寓	129,689.00	224,643.15	二零一五年	二零一八年	142.46	1,808.57	8,302.00	4,822.00	100%	100%	100%	4,822.00
B13	隴南大寧北 玉蘭公館	上海聯泰匯置置業有限公司	上海	黃山	住宅	二零一四年七月二十八日	住宅	66,169.60	178,903.26	二零一四年	二零一七年	693.49	473.43	4,872.00	3,594.00	100%	100%	100%	3,594.00
B14	隴南興旺區 商辦	上海聯泰建設有限公司	上海	浦東	辦公室、商業	二零一五年四月二十三日至 二零一五年四月二十三日	商業	21,253.40	55,552.00	二零一六年	二零一七年	52.84	339.25	1,402.00	692.00	100%	100%	100%	692.00
B15	隴南南京翠園	天置置業(南京)有限公司	南京	浦口	綜合用途	二零一二年八月二十七日	住宅及商業	62,210.30	147,133.78	二零一六年	二零一七年	86.87	521.45	2,419.00	1,227.00	100%	100%	100%	1,227.00
B16	Top Spring Metropolitan	南京豪家都置房地產開發有限公司/南京 常州榮城置業有限公司	南京 常州	鼓樓 武進	綜合用途 住宅	二零一二年十二月十九日 二零一二年二月二十七日至 二零一三年十月二十二日	商業及公寓 住宅及商業	16,082.04 413,224.80	58,803.00 263,053.84	二零一六年 二零一四年	二零一七年 二零一八年	131.40 143.55	233.37 902.25	1,087.00 2,156.00	593.00 757.00	100%	97%	100%	593.00 734.29
B18	鎮江禦園	蘇州聯鼎置業有限公司	蘇州	高新	住宅	二零一五年五月十一日	住宅	104,401.20	180,514.00	二零一五年	二零一七年	517.40	327.76	3,088.00	2,149.00	100%	100%	100%	2,149.00
B19	石湖樾花源	蘇州新友置業有限公司	蘇州	姑蘇	住宅	二零一一年三月六日	住宅	74,472.83	133,111.24	二零一六年	二零一七年	129.42	518.99	2,608.00	1,403.00	95%	95%	95%	1,332.85
B20	天鏡湖	無錫聯創地產有限公司	無錫	濱湖	商業、住宅	二零一四年十一月二十八日 二零一四年三月十九日	商業	733,888.60	204,648.00	二零一四年	二零一六年	58.03	7.83	195.00	162.00	100%	100%	100%	162.00
B21	理想城市	無錫聯創城市建設有限公司	無錫	惠山新城	住宅	二零一三年二月三十日	住宅	561,749.10	500,000.00	二零一五年	二零一八年	16.75	183.25	400.00	122.00	100%	100%	100%	122.00
B22	富春堂號院	杭州富陽德商置業有限公司	杭州	富陽	批發、住宅	二零一四年七月六日至 二零一四年七月六日	住宅	98,024.00	83,594.19	二零一四年	二零一七年	78.27	278.57	970.00	467.00	100%	100%	100%	467.00
B23	玖樟台	Hangzhou Xiarong Shengyao Real Estate Co., Ltd.	杭州	江干	住宅	二零一五年十月十一日至 二零一六年十月十一日	住宅及商業	53,770.00	176,664.00	二零一六年	二零一九年	31.81	847.08	3,775.00	1,781.00	100%	100%	100%	1,781.00

物業編號	物業名稱	持牌權 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地收買年期到期日期	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計總樓面 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開始施工 的日期	已完工建築本 體面積 (人民幣百萬元)	預計的 建築本 體面積 (人民幣百萬元)	業已放出的 單位數目 (人民幣百萬元)	預計值 或完工的 單位數目 (人民幣百萬元)	美國 權益 佔比 ⁽²⁾ (%)	美國 權益佔 總權益 的百分比 ⁽²⁾ (%)	美國 權益佔 總權益 的百分比 ⁽²⁾ (%)
B24	Smart Venture Valley	深圳市睿業科技開發有限公司	深圳	龍華	工業	二零一四年十二月二十二日	商業 辦公室及公寓	17,727.72	134,694.00	二零一五年	159.31	551.19	1,598.00	716.00	100%	100%	716.00
B25	Hidden Bay	Hui Dong Lai Hai Tian Properties Co., Ltd.	惠州	惠東	住宅 商業	二零一五年三月七日至 二零一八年三月七日	公寓	254,655.10	126,303.77	二零一二年	297.42	253.09	1,074.00	530.00	100%	100%	530.00
第B系列小計																	
											5,454.20	15,382.91	64,845.00	35,288.00			
											<u>33,759.19</u>						

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。

第C類 – 貴集團持於中國作未來發展的該等物業
截至二零一六年八月三十一日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地年期	到期日	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計量總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 截至估值日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
C1	學府壹號	Taiwan Sunac Hui Feng Real Estate Development Co., Ltd.	太原	萬柏林	住宅、批發、 教育	住宅及商業	二零一六年五月三十一日至 二零一六年五月三十一日	住宅及商業	98,379.00	413,246.79	816.00	100%	816.00
C2	濱海中心	天津逸駿投資有限公司	天津	濱海新	商業	商業及辦公室	二零一四年十一月二十二日	商業及辦公室	17,160.60	103,201.00	455.00	80%	348.00
C3	半澤半島	天津融耀置業發展有限公司	天津	北辰	住宅	住宅、商業及辦公室	二零一三年十月二十二日	住宅、商業及辦公室	248,119.40	218,615.50	1,035.00	54%	558.90
C4	融創城	Tianjin Sunac Yuanhao Real Estate Co., Ltd.	天津	東麗	住宅、商業	住宅及商業	二零一七年六月十三日	住宅及商業	261,353.10	403,919.68	3,279.00	75%	2,459.25
C5	融創天津臻園	Tianjin Qirun Real Estate Development Co., Ltd.	天津	北辰	住宅	住宅及商業	二零一六年七月七日	住宅及商業	285,566.10	470,420.09	2,022.00	60%	1,213.20
C6	融創龍湖壹號	Zhengzhou Qianshan Real Estate Co., Ltd.	鄭州	中原	住宅	住宅及商業	二零一六年七月十一日	住宅及商業	142,854.00	506,290.22	708.00	80%	566.40
C7	融創鳳凰花園城西	重慶融創啟洋置業有限公司	重慶	巴南	住宅、商業	住宅、商業及公寓	二零一三年九月二十九日至 二零一三年九月二十九日	住宅、商業及公寓	469,927.00	708,611.57	817.00	100%	817.00
C8	Nano 公館	成都和佳置業有限公司	成都	天府新	商業、住宅	住宅、商業及辦公室	二零一四年四月二十八日至 二零一七年四月二十八日	住宅、商業及辦公室	16,833.23	112,590.21	353.00	100%	353.00
C9	融創電信路項目	四川宏凌投資有限公司	成都	武侯	住宅	住宅及商業	二零一二年八月二十一日	住宅及商業	11,858.25	91,205.44	384.00	100%	384.00

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地年期	到期日	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 應佔權益 (%)	貴集團 截至估值日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
C10	融創濱江壹號院	上海新富港房地產發展 有限公司； 上海豐明房地產發展 有限公司； 豐盛地產發展(上海)有限公司	上海	黃浦	綜合用途	二零四五年七月十五日至 二零六九年四月三十日		商業	114,826.00	44,008.54	847.00	100%	847.00
C11	香溢花城	上海吳川置業有限公司	上海	普陀	辦公室、教育、 市政、綠化、 住宅、商業、 酒店、文化	二零四三年五月三十日至 二零七六年七月二十日		辦公室	129,669.00	29,762.97	670.00	100%	670.00
C12	松江泗涇項目	Shanghai Sunac Tianheng Real Estate Development Co., Ltd.	上海	松江	住宅	二零一六年六月二十二日		住宅	43,598.50	126,100.00	3,201.00	60%	1,920.60
C13	常州玉蘭廣場	常州綠城置業有限公司	常州	武進	住宅	二零一二年二月二十七日至 二零一三年十月二十二日		住宅及商業	413,224.80	325,638.00	914.00	97%	886.58
C14	太湖城	Suzhou Der Taihu City Properties Co., Ltd.	蘇州	吳江	商業、住宅、 住宿及款待	二零一四年二月十五日至 二零一四年二月十五日		住宅及商業	26,905.20	110,757.32	98.00	100%	98.00
C15	蘇州壹號院	蘇州德爾太湖灣地產有限公司	蘇州	吳中	住宅、批發	二零一四年十月二十八日至 二零一四年十月二十八日		住宅、商業及公寓	71,842.20	407,471.42	2,909.00	100%	2,909.00
C16	沈園	宜興融創東沈置業有限公司	無錫	宜興	住宅	二零一零年四月一日		住宅	297,534.61	29,831.58	144.00	100%	144.00

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年限的到期日	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 應佔權益 (%)	貴集團 截至估值日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
C17	白屈港項目	Wuxi Sunac Real Estate Development Co., Ltd.	無錫	惠山新城	住宅	二零一六年三月三十日	住宅及商業	100,539.20	293,912.00	415.00	100%	415.00
C18	杭州時代奧城	Hangzhou Rongyu Real Estate Co., Ltd.	杭州	Nonkai	住宅、商業	二零一四年三月八日至 二零一七年五月十九日	住宅及商業	61,871.00	221,496.00	694.00	100%	694.00
C19	潘涇府	Hangzhou Ronghui Qianjiang Real Estate Co., Ltd.	杭州	江干	住宅	二零一六年十月十一日至 二零一六年十月十一日	住宅及商業	18,844.00	75,891.39	1,057.00	80%	845.60
C20	水榭山	萊蒙業(富陽)有限公司	杭州	富陽	住宅、旅遊	二零一零年十二月三十一日至 二零一零年十二月十三日	住宅	302,599.18	278,900.42	2,110.00	100%	2,110.00
C21	溪湖堂	Hangzhou Lima Real Estate Development Co., Ltd.	杭州	餘杭	住宅	二零一三年四月二十四日	住宅	20,680.10	53,894.00	317.00	100%	317.00
C22	合肥壹號院	Hefei Sunac Xinling Real Estate Co., Ltd.	合肥	政務	商業、住宅	二零一六年一月十四日至 二零一六年一月十四日	住宅、商業及公寓	56,746.74	236,426.00	2,582.00	100%	2,582.00
C23	武漢融公館	Wuhan Xinghai Yuanlou Real Estate Development Co., Ltd.	武漢	江岸	住宅	二零一四年十月十四日	住宅及商業	26,855.70	339,763.20	1,451.00	90%	1,305.90
C24	湖濱世家	Foshan Rongteng Real Estate Co., Ltd.	佛山	禪城	商業、住宅	二零一六年一月十二日至 二零一六年一月十二日	住宅及商業	74,013.09	274,388.61	1,020.00	95%	969.00
C25	禦府	Foshan Rongxing Real Estate Co., Ltd.	佛山	南海	住宅、批發	二零一六年二月十七日至 二零一六年二月十七日	住宅及商業	62,097.10	266,973.00	1,677.00	51%	855.27
C26	清溪壹號	Dongguan Rongsheng Real Estate Development Co., Ltd.	東莞	清溪	住宅、商業	二零一六年三月二十六日至 二零一六年三月二十六日	住宅、商業及辦公室	32,571.37	92,536.07	658.00	100%	658.00

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年期	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估值日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 截至估值日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
C27	Hidden Bay	Hui Dong Lai Hai Tian Properties Co., Ltd.	惠州	惠東	住宅、商業	二零一一年三月七日至 二零一八年三月七日	住宅、商業及公寓	254,655.10	321,882.15	109,000	100%	109,000
第C類小計									6,557,733.18	30,722.00		25,851.70

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。

第D類 – 貴集團將予收購於中國作未來發展的訂約物業
截至二零一六年八月三十一日的估值概要

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年期的到期日	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估價日期 現況下的 市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 應佔權益 應佔權益 (%) ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	貴集團 截至估價日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)
D1	Jinbindadao項目	Tianjin Sunac Yuanhao Real Estate Co., Ltd.	天津	東麗	住宅及商業	住宅：70年 商業：40年	住宅、商業、辦公室及公寓	129,777.00	455,974.00	無商業價值 ⁽⁴⁾	100%	無商業價值 ⁽⁴⁾
D2	North Longhu 13號土地	Henan Quanjie Real Estate Co., Ltd.	鄭州	鄭東新	住宅	70年	住宅	46,893.00	96,042.00	無商業價值 ⁽⁴⁾	100%	無商業價值 ⁽⁴⁾
D3	Xinchuan項目	Chengdu Sunac Renyuan Real Estate Development Co., Ltd.	成都	高新	住宅、商業	住宅：70年 商業：40年	住宅、商業及公寓	37,517.39	37,517.39	無商業價值 ⁽⁵⁾	100%	無商業價值 ⁽⁵⁾
D4	Nanmangadao項目	Nanning Sunac Zhengtong Real Estate Co., Ltd.	南寧	五象新	住宅、批發及零售	住宅：70年 批發及零售：40年	住宅及商業	97,278.83	340,475.91	無商業價值 ⁽⁶⁾	100%	無商業價值 ⁽⁶⁾
D5	Xigongchang土地	Shanghai Sunac Zhansheng Real Estate Development Co., Ltd.	無錫	梁溪	住宅及商業	住宅：70年 商業：40年	住宅及商業	150,680.00	484,441.00	無商業價值 ⁽⁷⁾	100%	無商業價值 ⁽⁷⁾
D6	Gaoxinqu GX00項目	Ningbo Sunac Gaoping Real Estate Co., Ltd.	寧波	高新	住宅	70年	住宅	23,768.00	47,536.00	無商業價值 ⁽⁸⁾	100%	無商業價值 ⁽⁸⁾
D7	Peiluo Changfang土地	Ningbo Sunac Yingzhou Real Estate Co., Ltd.	寧波	鄞州	住宅	70年	住宅	84,095.00	168,190.00	無商業價值 ⁽⁹⁾	100%	無商業價值 ⁽⁹⁾
D8	Dongyihu項目	Wuhan Sunac Jinyuan Real Estate Co., Ltd.	武漢	Yinzhou	住宅	70年	住宅及商業	86,178.16	386,300.00	無商業價值 ⁽¹⁰⁾	100%	無商業價值 ⁽¹⁰⁾

物業編號	物業名稱	持有實體 (貴公司附屬公司)	城市	地區	土地用途	土地使用年期的到期日	物業類別	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃總樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	於估值日期	貴集團	貴集團
										現況下的 市值 ⁽²⁾	應佔權益 應佔價值 ⁽³⁾	截至估值日期 應佔現況下 的市值 ⁽²⁾
D9	順德大良項目	Shenzhen Chuangrun Real Estate Co., Ltd.	佛山	順德大良南	住宅及商業	住宅：70年 商業：40年	住宅及商業	10,914.00	52,585.00	無商業價值 ⁽⁴⁾	100%	無商業價值 ⁽⁴⁾
D10	Chancheng Foxi項目	Foshan Ronghong Real Estate Co., Ltd.	佛山	禪城	住宅及商業	住宅：70年 商業：40年	住宅及商業	72,963.00	321,643.00	無商業價值 ⁽⁴⁾	100%	無商業價值 ⁽⁴⁾
第1類小計								<u>740,064.38</u>	<u>2,390,704.30</u>	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>

附註：

- (1) 所有面積均為概約值。
- (2) 所有數值均為概約值。
- (3) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將會為人民幣6,100,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣6,100,000,000元）。
- (4) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將會為人民幣2,554,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣2,554,000,000元）。
- (5) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將會為人民幣945,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣945,000,000元）。
- (6) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將會為人民幣1,798,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣1,798,000,000元）。

- (7) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將為人民幣3,620,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣3,620,000,000元）。
- (8) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將為人民幣726,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣726,000,000元）。
- (9) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將為人民幣2,089,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣2,089,000,000元）。
- (10) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將為人民幣2,892,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣2,892,000,000元）。
- (11) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將為人民幣327,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣327,000,000元）。
- (12) 吾等已就物業賦予無商業價值，乃由於 貴集團尚未取得有效國有土地使用權證且代價尚未悉數清償。倘 貴集團已就物業取得有效國有土地使用權證，則物業於估值日期的現有狀況市值將為人民幣2,268,000,000元（ 貴集團應佔全部權益：人民幣2,268,000,000元）。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則及收購守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。

董事共同及個別就本通函所載資料(與認購人一致行動集團有關的資料除外)的準確性負上全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函的任何聲明有所誤導。

董事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(與認購人一致行動集團有關的資料除外)在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函的任何聲明有所誤導。

認購人的唯一董事孫宏斌先生就本通函所載與認購人一致行動集團有關的資料準確性負上全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函的任何聲明有所誤導。

2. 股本

以下載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨認購事項完成(假設本公司法定及已發行股本並無其他變動)後的法定及已發行股本：

(i) 於最後實際可行日期

法定：		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足：		
<u>3,403,842,316</u>	股於最後實際可行日期的已發行股份	<u>340,384,231.60</u>

(ii) 緊隨認購事項完成後

(a) 假設自最後實際可行日期起直至認購事項完成當日(包括該日)並無發行或購回股份

法定：		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足：		
<u>3,403,842,316</u>	股於最後實際可行日期的已發行股份	<u>340,384,231.60</u>
453,074,433	股根據認購事項將予配發及發行的認購股份	45,307,443.30
<u>3,856,916,749</u>	股緊隨認購事項完成後的已發行股份	<u>385,691,674.90</u>

(b) 假設於最後實際可行日期尚未行使的所有購股權於認購事項完成當日或之前獲悉數行使

法定：		港元
<u>10,000,000,000</u>	股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足：		
<u>3,403,842,316</u>	股於最後實際可行日期的已發行股份	<u>340,384,231.60</u>
453,074,433	股根據認購事項將予配發及發行的認購股份	45,307,443.30
104,716,440	股因於最後實際可行日期尚未行使的所有購股權 獲行使而將發行的股份	10,471,644.00
<u>3,961,633,189</u>	股緊隨認購事項完成後的已發行股份	<u>396,163,318.90</u>

自二零一五年十二月三十一日(即本公司上一財政年度末)起直至最後實際可行日期，因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而發行合共4,393,700股股份。

目前所有已發行股份在所有方面彼此之間享有同等地位，包括與股息、投票權及股本回報有關的權利方面。

認購股份於配發及繳足後將於所有方面彼此之間及與當時已發行股份享有同等地位，包括與投票權、股本回報及享有於認購股份配發日期或之後所宣派任何股息或所作出任何分派有關的權利方面。

除購股權外，於最後實際可行日期，概無已發行惟尚未行使的購股權、認股權證或換股權或可兌換或交換為股份或附有任何權利可認購股份的類似權利。

3. 市價

下表載列股份於(i)相關期間各曆月的最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所的收市價：

日期	股份收市價 (港元)
二零一六年三月三十一日	5.22
二零一六年四月二十九日	4.98
二零一六年五月三十一日	4.83
二零一六年六月三十日	4.80
二零一六年七月二十九日	4.87
二零一六年八月三十一日	5.39
二零一六年九月二十六日(即最後交易日)	5.80
二零一六年九月三十日	5.58
二零一六年十月十三日(即最後實際可行日期)	5.20

股份於相關期間在聯交所錄得的最高及最低收市價分別為於二零一六年九月二十二日和九月二十三日的每股股份6.08港元及於二零一六年五月十三日、五月二十四日和六月十六日的每股股份4.51港元。

4. 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或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份、債券或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有或被視為擁有須(i)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)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發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉：

(i) 於本公司及／或相聯法團股份的權益

董事姓名	身份	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
孫先生	於一間受控制 公司的權益 ⁽³⁾	本公司	2,042,623,884(L) ⁽⁵⁾	52.96% ⁽²⁾
	實益權益	本公司	10,090,000 (L)	0.26% ⁽²⁾
	實益權益	認購人 ⁽⁴⁾	1 (L)	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	3,300,000 (L)	0.09% ⁽²⁾
荊宏先生	實益權益	本公司	650,000 (L)	0.02% ⁽²⁾

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 基於最後實際可行日期的3,403,842,316股已發行股份及假設根據認購協議發行453,074,433股認購股份已完成。
- (3) 孫先生為認購人的唯一股東，單獨及實益擁有認購人全部已發行股本的權益。根據證券及期貨條例，孫先生被視為擁有認購人所持股份的權益。
- (4) 認購人為本公司的控股公司，故其為本公司的「相聯法團」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (5) 於最後實際可行日期，認購人根據認購協議於(i)1,589,549,451股現有股份及(ii)453,074,433股認購股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相關股份的權益

於最後實際可行日期，下列董事於根據購股權計劃授出的認購股份的購股權中擁有個人權益：

董事姓名	尚未行使 購股權數目	授出日期	股份行使價 (港元)	行使期
孫先生	1,300,000	二零一四年六月五日	4.07	見附註(4)
汪孟德先生	2,300,000	二零一一年九月三十日	1.484	見附註(1)
	1,300,000	二零一二年五月二十一日	2.33	見附註(2)
	1,600,000	二零一三年五月二日	6.32	見附註(3)
	1,200,000	二零一四年六月五日	4.07	見附註(4)
	1,300,000	二零一五年七月九日	7.27	見附註(5)
	2,000,000	二零一六年六月二十日	4.62	見附註(6)
	<u>9,700,000</u>			
荊宏先生	2,150,000	二零一一年九月三十日	1.484	見附註(1)
	1,200,000	二零一二年五月二十一日	2.33	見附註(2)
	1,300,000	二零一三年五月二日	6.32	見附註(3)
	1,100,000	二零一四年六月五日	4.07	見附註(4)
	1,200,000	二零一五年七月九日	7.27	見附註(5)
	2,000,000	二零一六年六月二十日	4.62	見附註(6)
	<u>8,950,000</u>			
遲迅先生	2,400,000	二零一一年九月三十日	1.484	見附註(1)
	1,200,000	二零一二年五月二十一日	2.33	見附註(2)
	1,300,000	二零一三年五月二日	6.32	見附註(3)
	1,100,000	二零一四年六月五日	4.07	見附註(4)
	1,200,000	二零一五年七月九日	7.27	見附註(5)
	2,000,000	二零一六年六月二十日	4.62	見附註(6)
	<u>9,200,000</u>			

董事姓名	尚未行使		股份行使價 (港元)	行使期
	購股權數目	授出日期		
商羽先生	1,150,000	二零一一年九月三十日	1.484	見附註(1)
	1,200,000	二零一二年五月二十一日	2.33	見附註(2)
	1,300,000	二零一三年五月二日	6.32	見附註(3)
	1,100,000	二零一四年六月五日	4.07	見附註(4)
	1,200,000	二零一五年七月九日	7.27	見附註(5)
	1,500,000	二零一六年六月二十日	4.62	見附註(6)
	<u>7,450,000</u>			
李紹忠先生	2,300,000	二零一一年九月三十日	1.484	見附註(1)
	1,200,000	二零一二年五月二十一日	2.33	見附註(2)
	1,300,000	二零一三年五月二日	6.32	見附註(3)
	1,100,000	二零一四年六月五日	4.07	見附註(4)
	1,100,000	二零一五年七月九日	7.27	見附註(5)
	1,000,000	二零一六年六月二十日	4.62	見附註(6)
	<u>8,000,000</u>			

附註：

- (1) 該等購股權的行使期為二零一一年九月三十日至二零一七年四月二十八日。該等購股權已根據以下歸屬日期歸屬：(i) 30% 購股權於授出日期(即二零一一年九月三十日)歸屬；(ii) 額外30% 購股權於二零一二年四月二十九日歸屬；及(iii) 其餘40% 購股權於二零一三年四月二十九日歸屬。
- (2) 該等購股權的行使期為二零一二年五月二十一日至二零一八年四月二十八日。該等購股權已根據以下歸屬日期歸屬：(i) 30% 購股權於授出日期(即二零一二年五月二十一日)歸屬；(ii) 額外30% 購股權於二零一三年四月二十九日歸屬；及(iii) 其餘40% 購股權於二零一四年四月二十九日歸屬。
- (3) 該等購股權的行使期為二零一三年五月二日至二零一九年四月二十八日。該等購股權已根據以下歸屬日期歸屬：(i) 30% 購股權於授出日期(即二零一三年五月二日)歸屬；(ii) 額外30% 購股權於二零一四年四月二十九日歸屬；及(iii) 其餘40% 購股權於二零一五年四月二十九日歸屬。
- (4) 該等購股權的行使期為二零一四年六月五日至二零一九年六月四日。該等購股權已根據以下歸屬日期歸屬：(i) 30% 購股權於授出日期(即二零一四年六月五日)歸屬；(ii) 額外30% 購股權於二零一五年六月五日歸屬；及(iii) 其餘40% 購股權於二零一六年六月五日歸屬。

- (5) 該等購股權的行使期為二零一五年七月九日至二零二零年七月八日。該等購股權過往或未來根據以下歸屬日期歸屬：(i) 30% 購股權已於授出日期(即二零一五年七月九日)歸屬；(ii) 額外30% 購股權已於二零一六年七月九日歸屬；及(iii) 其餘40% 購股權將於二零一七年七月九日歸屬。
- (6) 該等購股權的行使期為二零一六年六月二十日至二零二一年六月十九日。該等購股權過往或未來根據以下歸屬日期歸屬：(i) 30% 購股權已於二零一六年六月二十日歸屬；(ii) 額外30% 購股權將於二零一七年六月二十日歸屬；及(iii) 其餘40% 購股權將於二零一八年六月二十日歸屬。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於最後實際可行日期，除上文所披露有關本公司若干董事及主要行政人員的權益外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或直接或間接擁有本公司任何股本類別或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)面值5% 或以上的權益：

股東名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約
			百分比 ⁽²⁾
認購人	實益權益	2,042,623,884 (L) ⁽³⁾	52.96%

附註：

- (1) 「L」指該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 基於最後實際可行日期的3,403,842,316股已發行股份及假設根據認購協議發行453,074,433股認購股份已完成。
- (3) 於最後實際可行日期，認購人根據認購協議於(i)1,589,549,451股現有股份及(ii)453,074,433股認購股份中擁有權益。

5. 根據收購守則作出額外披露

- (a) 於最後實際可行日期，概無認購人一致行動集團可據此向任何其他人士轉讓、抵押或質押將予收購的認購股份的協議、安排或諒解。

- (b) 除本通函「董事會函件」中「本公司股權架構」一節及本附錄「4. 披露權益」所披露者外，於最後實際可行日期，董事、認購人的唯一董事及認購人一致行動集團的成員概無持有、擁有、控制、可指示本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證、購股權、衍生工具或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或於其中擁有權益。
- (c) 除認購事項及訂立認購協議外，董事、認購人的唯一董事及認購人一致行動集團的成員概無於相關期間買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (d) 除認購人由孫先生全資實益擁有外，本公司及股東概無擁有或控制認購人任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於其中擁有權益，亦無於相關期間買賣認購人任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (e) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本集團退休基金或任何成員公司或本公司顧問(按收購守則所界定聯繫人第(2)類別所指明者但不包括獲豁免自營買賣商)概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或自公告日期起至最後實際可行日期末期間買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (f) 於最後實際可行日期，概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權信託方式管理本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，或自公告日期起至最後實際可行日期末期間買賣以全權信託方式管理的本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (g) 於最後實際可行日期，除下文第5(m)段所披露者外，概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的其他人士不可撤回地承諾彼等將投票贊成或反對認購事項及／或清洗豁免或接納或拒絕接納認購事項，而認購人一致行動集團並無接獲投票贊成或反對認購事項及／或清洗豁免的不可撤回承諾。
- (h) 於最後實際可行日期，除認購協議外，認購人一致行動集團任何成員與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無任何與收購事項及／或清洗豁免有關或視乎上述事宜而訂立的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

- (i) 於最後實際可行日期，認購人一致行動集團成員概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權、衍生工具或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (j) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或因屬於收購守則中有關聯繫人的定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別而成為本公司聯繫人的人士或認購人一致行動集團的任何成員訂立收購守則規則22註釋8所述性質的任何安排。
- (k) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (l) 認購人有意繼續本集團現有業務及聘用本集團僱員。認購人無意重新調配本集團固定資產或對本集團業務作出重大變動。
- (m) 於最後實際可行日期，汪孟德先生及荊宏先生均有意於股東特別大會上就其自身實益股權投票贊成有關認購事項及清洗豁免的決議案。孫先生將於股東特別大會上就批准認購事項及清洗豁免的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，本公司其他董事(即李紹忠先生、遲迅先生、商羽先生、竺稼先生、潘昭國先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生)並無於任何股份中擁有實益權益致使彼等於股東特別大會上附帶任何投票權。
- (n) 於最後實際可行日期，除認購協議外，概無認購人一致行動集團任何成員訂立涉及可能會或可能不會援引或尋求援引認購事項及／或清洗豁免的先決條件或條件的情況的協議或安排。
- (o) 於最後實際可行日期，(i)認購人一致行動集團的主要成員為認購人及孫先生；(ii)認購人的唯一股東為孫先生；(iii)認購人的註冊辦事處地址為3rd Floor, Omar Hodge Building, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；及(iv)認購人及孫先生的通訊地址為天津市南開區賓水西道奧城商業廣場C7大廈10樓。

6. 影響董事及董事於合約及資產中權益的安排

- (a) 概無已經或將給予任何董事利益作為離職或其他有關認購事項及／或清洗豁免的補償。

- (b) 於最後實際可行日期，除待獲授清洗豁免及獨立股東於股東特別大會批准後方可作實的認購協議外，任何董事與任何其他人士之間概無其他協議或安排須以認購事項及／或清洗豁免的結果為條件或須視乎其而定，或以其他方式與認購事項及／或清洗豁免有關連。
- (c) 於最後實際可行日期，除認購協議外，認購人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約。
- (d) 於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (e) 於最後實際可行日期，除認購協議外，概不存在任何董事於當中擁有重大權益及與本集團業務有重大關係的合約或安排。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，(i) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何有效服務合約，而該等合約(a) (包括持續及固定期限合約) 乃於公告日期前六個月內訂立或修訂；(b) 為通知期達十二個月或以上的持續合約；或(c) 為期限超過十二個月（不論通知期長短）的固定期限合約；及(ii) 概無董事與本集團任何成員公司有任何現有或建議訂立的並非將於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

8. 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緊密聯繫人（定義見上市規則）於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。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償，或本公司或其任何附屬公司已經或可能作為其中一方的重大訴訟、仲裁或索償。

10. 重大合約

本集團成員公司已於緊接公告日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立下列合約(為本集團於日常業務過程外訂立的合約)：

- (a) 認購協議；
- (b) 於二零一六年九月，本公司的間接全資附屬公司天津聚金物業管理有限公司(「聚金物業」)與金科地產集團股份有限公司(「金科地產」)訂立認購協議，據此，聚金物業同意按認購價每股股份人民幣4.41元認購金科地產907,029,478股股份，總代價為人民幣3,999,999,997.98元；
- (c) 於二零一六年九月十六日，本公司間接全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)(作為買方)與聯想控股股份有限公司(「聯想控股」)及(視乎情況而定)融科智地房地產股份有限公司(「融科智地」)(作為賣方)訂立兩份框架協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買41間目標公司的相關股權及債權，而該等目標公司主要擁有42個物業項目(詳情載於本公司與聯想控股日期為二零一六年九月十八日的聯合公告)的權益，總代價約為人民幣13,788,430,000元(可根據框架協議條款作出調整)；
- (d) 於二零一六年八月二十二日，本公司的間接全資附屬公司海南融創基業房地產有限公司(「海南融創」)與杭州金翰投資有限公司(「杭州金翰」)訂立股權轉讓框架協議，據此，海南融創同意收購而杭州金翰同意出售每間目標公司的50%股權及債權，其中(i)股權的代價為人民幣1,954,717,510元；及(ii)相關目標公司欠付杭州金翰的有關未償還股東借款為人民幣99,117,490元。因此，收購事項的總代價為人民幣2,053,835,000元。

- (e) 於二零一六年五月十九日，本公司與萊蒙國際集團有限公司訂立框架協議（經日期同為二零一六年七月二十二日的兩份補充協議補充），據此本公司同意(a)收購六家目標公司的全部股權及(b)償付六家目標公司及／或該等目標公司擁有的項目公司之間的公司間貸款，彼等在位於中國上海、南京、深圳、惠州及杭州的物業開發項目中持有權益，總代價（經調整）為人民幣4,225,230,000元；
- (f) 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及應計利息約為人民幣3,305,347,400元；
- (g) 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（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；
- (h) 於二零一六年二月一日，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「蘇州賣方」）訂立兩份股權轉讓協議，據此，(i)上海融創同意收購而蘇州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蘇州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蘇州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蘇州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；

- (i) 於二零一六年一月十五日，本公司的全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司（「上海融創睿豐」，作為買方）與北京楓丹投資管理有限公司（「北京楓丹」，作為賣方）訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司（「上海楓丹」）12.5%股權及上海楓丹欠付北京楓丹的未償還股東貸款，總代價為人民幣437,500,000元；
- (j) 於二零一六年一月十五日，上海融創睿豐（作為買方）與深圳市仲山興業貿易有限公司（「深圳仲山」，作為賣方）訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹5%股權及上海楓丹欠付深圳仲山的未償還股東貸款，總代價為人民幣175,000,000元；
- (k) 於二零一六年一月十五日，上海融創睿豐（作為買方）與深圳市華順數碼科技有限公司（「深圳華順」，作為賣方）訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹12.5%股權及上海楓丹欠付深圳華順的未償還股東貸款，總代價為人民幣437,500,000元；
- (l) 於二零一六年一月十五日，上海融創睿豐（作為買方）與深圳深國投房地產開發有限公司（「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7.855%股權及上海楓丹欠付深圳深國投房地產的未償還股東貸款，總代價為人民幣274,925,000元；
- (m) 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；
- (n) 於二零一六年一月四日，上海融創睿豐與上海浦東發展（集團）有限公司（「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；
- (o) 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（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；

- (p) 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；
- (q) 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；
- (r) 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，其(i)將收購西安天朗持有位於中國西安的兩個在建物業項目的股權，總代價為人民幣187.9百萬元；(ii)可透過參與招標、拍賣、掛牌過程收購及發展其位於中國西安的聯屬公司將發展的項目；及(iii)將與西安天朗合作收購及發展西安天朗或其聯屬公司及附屬公司未來將參與或有意收購的位於西安的保留項目，方式為就成立項目公司(西安天朗及合營公司於該等項目公司持有的股權分別不得超過30%及低於70%)進行聯合注資。此外，根據合作協議，天津融創奧城同意(由其本身或透過其指定的公司)收購西安天朗項目公司(其物業項目位於中國濟南、南京及成都)的100%股權，總代價為人民幣496.17百萬元；

- (s) 於二零一五年八月二十六日，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；
- (t) 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；
- (u) 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」，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，據此易勝有條件同意收購而妙領有條件同意出售(i)悅景集團有限公司(「悅景」)的全部已發行股份(悅景間接擁有成都國嘉志得置業有限公司(「成都國嘉」)80%股權)及(ii)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；
- (v) 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20%股權及成都國嘉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；
- (w) 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，以及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款；(ii)融創置地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投資控股有限公司(「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；
- (x) 於二零一五年二月十六日，本公司的全資附屬公司上海融創睿豐投資有限公司(「上海融創睿豐」，作為買方)與北京楓丹投資管理有限公司(「北京楓丹」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹麗舍房地產開發有限公司(「上海楓丹」) 12.5% 股權及上海楓丹欠付北京楓丹的未償還股東貸款，總代價為人民幣 437,500,000 元；
- (y) 於二零一五年二月十六日，上海融創睿豐(作為買方)與深圳市仲山興業貿易有限公司(「深圳仲山」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹 5% 股權及上海楓丹欠付深圳仲山的未償還股東貸款，總代價為人民幣 175,000,000 元；
- (z) 於二零一五年二月十六日，上海融創睿豐(作為買方)與深圳市華順數碼科技有限公司(「深圳華順」，作為賣方)訂立股權轉讓協議，內容有關收購上海楓丹 12.5% 股權及上海楓丹欠付深圳華順的未償還股東貸款，總代價為人民幣 437,500,000 元；
- (aa) 於二零一五年二月十六日，上海融創睿豐(作為買方)與深圳深國投房地產開發有限公司(「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 7.855% 股權及上海楓丹欠付深圳深國投房地產的未償還股東貸款，總代價為人民幣 274,925,000 元；
- (ab) 於二零一四年十二月三十日，本公司全資附屬公司 Lead Sunny Investments Limited(「Lead Sunny」)(作為買方)、本公司非全資附屬公司、融創綠城投資控股有限公司(「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(「境外買賣協議」)，內容有關收購融創綠城所持有的優勢有限公司(「境外目標公司」)全部已發行股本及債務(「境外交易」)，總代價約為人民幣 6,401,740,000 元(附註：如本公司日期為二零一五年五月四日的公告所披露，該代價調整為人民幣 6,433,049,608.3 元)；

- (ac) 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)訂立股權買賣框架協議(「**股權框架協議**」)，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，總代價約為人民幣5,614,920,000元(可予調整)(附註：如本公司日期為二零一五年五月四日的公告所披露，該代價調整為人民幣5,498,989,189.52元)；
- (ad) 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債務承擔框架協議(「**債務框架協議**」，連同股權框架協議統稱為「**境內框架協議**」)，內容有關境內目標公司(定義見本公司於二零一四年十二月三十一日刊發的公告)向上海融創綠城轉讓結欠若干債務，總代價約為人民幣3,529,380,000元(可予調整)(附註：如本公司日期為二零一五年五月四日的公告所披露，該代價調整為人民幣3,465,188,197.26元)；及
- (ae) 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(「**上海申江兩岸**」)(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(「**上海富源濱江**」)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。

11. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見的專家資格：

名稱	資格
華富嘉洛企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上文所列各專家並無：

- (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。

12. 其他資料

- (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) 本公司的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) 本公司的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，地址為 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (d) 本公司的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。
- (e) 獨立財務顧問為華富嘉洛企業融資有限公司，地址為香港中環皇后大道中29號華人行19樓。

13. 備查文件

下列文件的副本自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)期間(i)於任何營業日的一般辦公時間內在本公司香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓)；(ii)在證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)在本公司網站(www.sunac.com.cn)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 認購人的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的年報及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告；
- (d) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；

- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (f) 華富嘉洛企業融資有限公司函件，其全文載於本通函「華富嘉洛企業融資函件」一節；
- (g) 戴德梁行有限公司編製本集團的完整物業估值報告(包括估值證書)，其概要載於本通函附錄二；
- (h) 本附錄「10. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (i) 本附錄「11. 專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (j) 本通函。

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」)謹訂於二零一六年十一月二日(星期三)上午十時正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)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (1) 批准、確認及追認本公司(作為發行人)與Sunac International Investment Holdings Ltd(作為認購人)(「認購人」)訂立的日期為二零一六年九月二十六日的認購協議(「認購協議」，其標有「A」字樣的副本已呈交本大會並由大會主席簽署以資識別)，內容有關認購人按每股認購股份6.18港元的認購價認購本公司453,074,433股每股面值0.1港元的新普通股(「認購股份」)(「認購事項」)及擬進行的交易；
- (2) 批准根據認購協議的條款及條件配發及發行入賬列為繳足的認購股份的特別授權；
- (3) 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，以使有關以下的所有事項生效及實施及／或完成所有事項：
 - (a) 認購事項、認購協議及其項下擬進行的所有其他交易，及其完成及實施；
 - (b) 確保認購事項完成的先決條件獲達成；及

股東特別大會通告

- (c) 批准認購協議的任何修訂或變更或授出有關據此擬進行的任何事項的豁免(董事會認為對據此擬進行的交易並不重要且符合本公司的最佳利益)，包括但不限於就任何有關目的簽署(在必要或權宜時加蓋本公司印鑑)任何補充或附屬協議及文據以及作出任何承諾及確認；及
- (4) 待執行人員(定義見本公司日期為二零一六年十月十七日的通函(「通函」))向認購人授出清洗豁免(定義見通函)，以及獲授出的清洗豁免所附帶的任何條件獲達成後，批准為豁免認購人因認購人根據認購協議認購認購股份而可能須根據公司收購及合併守則(「收購守則」)就本公司所有已發行證券(認購人、孫宏斌先生及與彼等任何一方一致行動的人士所擁有、控制或同意將予收購者除外)提出全面收購要約的責任而根據收購守則規則26豁免註釋1授出的豁免，並授權任何一名或多名董事進行其認為屬適當或權宜的一切事宜及行動及簽署一切文件以實施與清洗豁免有關或就清洗豁免作出的任何事項及／或使其完全生效。」

承董事會命
融創中國控股有限公司
執行董事及行政總裁
汪孟德

香港，二零一六年十月十七日

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

總部及中國主要營業地點：

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受委代表，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。受委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所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受委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，本公司將由二零一六年十月三十一日(星期一)至二零一六年十一月二日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期內將不會進行任何股份過戶登記。所有過戶文件連同有關股票須於二零一六年十月二十八日(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，本公司執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、遲迅先生、商羽先生及李紹忠先生；本公司非執行董事為竺稼先生；及本公司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。