
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部融創中國控股有限公司的股份，應立即將本通函連同委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便進一步轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

主 要 交 易
有 關 收 購 目 標 公 司
的 股 權 及 債 權

除文義另有所指外，本封面所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至26頁。

二零一六年十一月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團的財務資料	27
附錄二 — 目標公司的會計師報告	30
附錄三 — 目標公司的管理層討論及分析	102
附錄四 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	110
附錄五 — 估值報告	117
附錄六 — 一般資料	158

釋 義

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，根據開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1918)
「交易完成」	指	根據框架協議完成買賣目標股權及目標債權
「完成日期」	指	完成日期，即根據交易事項所有目標公司於中國相關政府部門正式登記股東變動的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	根據框架協議買賣目標股權及目標債權的代價，可根據框架協議的條款及條件進行調整
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經交易事項擴大後的本集團
「安信頤和」	指	北京安信頤和控股有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，聯想控股的全資附屬公司及目標公司之一
「框架協議一」	指	融科智地、聯想控股與融創房地產所訂立日期為二零一六年九月十六日有關買賣40間目標公司的股權及債權及其附帶事宜的資產轉讓框架協議(經補充協議一所修訂及補充)
「框架協議二」	指	聯想控股與融創房地產所訂立日期為二零一六年九月十六日有關買賣安信頤和全部股權和債權及其附帶事宜的收購框架協議

釋 義

「框架協議」	指	框架協議一及框架協議二
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的一名或多名人士
「聯合公告」	指	本公司及聯想控股刊發日期為二零一六年九月十八日的聯合公告
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月十一日，即確定若干資料以載入本通函之最後實際可行日期
「聯想控股」	指	聯想控股股份有限公司，根據中國法律成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：3396)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「境外目標債權」	指	根據框架協議一，於交易基準日星願國際結欠聯想控股境外附屬公司南明有限公司的貸款220,000,000港元和160,000,000美元，及應計未付利息約2,850,000港元和約2,070,000美元(連同截止實際付款日期的其他應計未付利息)
「境內目標公司」	指	根據框架協議一，於中國成立的39間公司，為融科智地的附屬公司，其股權及貸款為框架協議一項下擬進行交易的標的事項
「境內目標債權」	指	根據框架協議一，於交易基準日境內目標公司及其各自的附屬公司結欠融科智地及聯想控股的貸款及應付款項，總額約為人民幣8,897,060,000元(該總額已包括交易基準日之前歸屬於賣方的應分未分的分紅)(連同截止實際付款日期目標公司及其附屬公司其他新增的欠付賣方的未償還股東借款(如有)及應計未付利息)

釋 義

「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「物業項目」	指	目標公司持有的房地產組合，詳情載於本通函「有關物業項目的資料」
「買方」	指	融創房地產或其指定方
「融科智地」	指	融科智地房地產股份有限公司，根據中國法律註冊成立的股份有限公司，為聯想控股的附屬公司
「融科智地金融債務」	指	融科智地金融債務，包括(i)融科智地於二零一六年六月三日及二零一六年八月二日發行的總額為人民幣5,500,000,000元的公司債券及(ii)融科智地未償還相關金融機構本金總額約為人民幣1,997,000,000元的銀行借款
「融科智地境內全資附屬公司」	指	將由融科智地就接納轉讓星願國際全部股權而在中國成立的作為其全資附屬公司的境內全資附屬公司，藉此根據框架協議一替代作為目標公司之一的星願國際
「交易基準日」	指	二零一六年六月三十日
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「賣方」	指	融科智地及/或聯想控股
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「星願國際」	指	星願國際有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，融科智地的附屬公司及目標公司之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「融創房地產」	指	融創房地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「補充協議一」	指	聯想控股、融科智地及融創房地產訂立日期為二零一六年十月二十八日的補充協議，以調整根據框架協議一應付40間目標公司股權的代價
「目標公司」	指	41間目標公司的統稱，包括框架協議一的40間標的公司及框架協議二的安信頤和，各公司詳情載於本通函「董事會函件」內「目標公司的資料」
「目標債權」	指	境內目標債權與境外目標債權及框架協議二中將予轉讓的債權的統稱
「目標股權」	指	框架協議一及/或框架協議二項下目標公司的相關股權
「目標集團」	指	目標公司及其各自的附屬公司(倘適用)
「交易事項一」	指	框架協議一項下擬進行的交易事項
「交易事項二」	指	框架協議二項下擬進行的交易事項
「交易事項」	指	交易事項一及交易事項二的統稱
「移交管理權」	指	融科智地根據框架協議一向融創房地產移交對目標公司及其各自附屬公司經營及管理的實際控制權
「過渡期」	指	框架協議日期至移交管理權完成日之間的期間(每間目標公司有其本身的過渡期)
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

釋 義

「工作日」 指 中國的商業銀行通常營業且辦理常規銀行業務的營業日(不包括星期六、星期日和全體公民放假的節日)

「%」 指 百分比

就本通函而言，已在適用情況下採用1.00港元兌人民幣0.86223元及1.00美元兌人民幣6.6895元的匯率，僅供說明用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按於該日期或相關日期或任何其他日期的該匯率或任何其他匯率換算。

* 僅供識別

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

執行董事：

孫宏斌先生(主席)
汪孟德先生(行政總裁)
李紹忠先生
遲迅先生
商羽先生
荊宏先生

非執行董事：

竺稼先生

獨立非執行董事：

潘昭國先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

註冊辦事處：

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

總部：

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

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座36樓

敬啟者：

主要交易
有關收購目標公司
的股權及債權

緒言

茲提述有關(其中包括)框架協議及其下擬進行交易的聯合公告。

董 事 會 函 件

本公司宣佈，於二零一六年九月十六日，聯想控股及/或融科智地(聯想控股的附屬公司)(作為賣方)與融創房地產(本公司的附屬公司)(作為買方)訂立兩份框架協議(即框架協議一及框架協議二)，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個物業項目的權益。框架協議項下擬進行的交易事項總代價(經補充協議一所調整，並視乎根據框架協議條件及條款的其他調整而定)約為人民幣13,988,430,000元。

本公司已根據上市規則第14.44條取得截至最後實際可行日期持有本公司已發行股本約52.96%的融創國際投資控股有限公司(本公司控股股東)就框架協議及其下擬進行的交易的書面批准。因此，本公司毋須舉行股東大會批准框架協議及其下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)框架協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)物業項目的估值報告；及(vi)上市規則規定的其他資料。

框架協議一

框架協議一(經補充協議一所修訂及補充)的主要條款載列如下：

日期

二零一六年九月十六日

訂約方

- (1) 融科智地(作為賣方之一)
- (2) 聯想控股(作為賣方之一)
- (3) 融創房地產(作為買方)

交易事項一的資產及代價

根據框架協議一，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(自行或透過其全資附屬公司)(i) 40間目標公司的目標股權；(ii) 境內目標債權；及(iii) 境外目標債權。

董事會函件

經考慮根據補充協議一的調整，並視乎根據框架協議一的條款及條件的其他調整(如有)而定，框架協議一項下擬進行的交易事項一的代價總額將為約人民幣13,850,820,000元，包括(i) 40間目標公司的目標股權代價約人民幣3,677,440,000元；(ii)境內目標債權代價約人民幣7,616,990,000元及應計未付利息約人民幣1,280,070,000元(連同截止實際付款日期目標公司及其附屬公司其他新增的欠付賣方的未償還股東借款(如有)及應計未付利息)；及(iii)境外目標債權代價220,000,000港元和160,000,000美元，及應計未付利息約2,850,000港元和約2,070,000美元(連同截止實際付款日期的其他應計未付利息)。

交易事項一代價乃經聯想控股與本公司參考40間目標公司股權在考慮分紅安排後的應佔資產淨值及40間目標公司各自欠付賣方的股東借款金額(約為人民幣3,477,000,000元)(「應佔資產淨值」)以及本集團對40間目標公司的盡職審查審閱結果，經公平磋商而釐定。

應佔資產淨值源自賣方於二零一六年六月三十日應佔40間目標公司的資產淨值，金額約為人民幣7,589,000,000元，已扣除該40間目標公司的應付股息總額(「股息」)，即約人民幣4,112,000,000元。境內目標債權及境外目標債權已計及股息，即40間目標公司所欠的股東貸款總額。

目標公司的進一步詳情載於下文「目標公司的資料」。

支付代價

交易事項一代價須由融創房地產以下列方式支付及結算：

- (1) 買方已於訂立框架協議一後5個工作日內向賣方支付款項人民幣1,000,000,000元。
- (2) 在相關債權人同意的前提下，買方將承接融科智地金融債務，承接金額將被視為買方支付了相應的交易事項一代價。無法由買方承擔的剩餘融科智地金融債務，將首先由融科智地及目標公司及其附屬公司使用可用現金資源償還。現金資源不

董 事 會 函 件

足時，由買方進行補足。目標公司及其附屬公司對融科智地金融債務的現金償還部分及買方補足的金額，都將被視為買方支付了相應的交易事項一代價。如相關債權人不同意上述安排，則由融科智地繼續履行還款義務。

- (3) 於移交管理權完成後，如果融科智地金融債務根據框架協議一已經得以解決，則目標公司及其附屬公司應償還至聯想控股及其關聯方人民幣4,555,000,000元。如果目標公司現金不足以支付，則不足部分由買方支付。目標公司(及其附屬公司)及買方支付的人民幣4,555,000,000元都將被視為買方支付了相應的交易事項一代價。如果融科智地金融債務未能於移交管理權之前得以解決，則付款時間相應順延。
- (4) 於移交管理權後2個月內，買方須支付交易事項一剩餘代價的50%。
- (5) 於移交管理權後4個月內，及根據代價調整機制完成最終交易代價調整後，買方須支付剩餘交易事項一代價。
- (6) 如果移交管理權後4個月內，相應目標公司的工商變更登記並未完成，除非買賣雙方同意，否則應在前述付款中扣除相應目標公司的應付代價。

交易事項一代價將由本集團的內部資源撥付。

代價調整機制

交易事項一代價可根據(其中包括)下述調整：

- (1) 如買方在盡職調查過程中，發現賣方實際的股東借款本息及交易基準日歸屬於融科智地母公司的合併資產淨值與框架協議一簽署時賣方的披露存在差異，則買賣雙方據實調整交易事項一的總代價。
- (2) 如買方在盡職調查過程中，發現存在未披露或未如實披露的且對目標公司經營可能造成重大的不利影響事項，則買賣雙方需友好協商確定相關目標公司的代價。

先決條件

框架協議一項下擬進行的交易須待下列先決條件達成後，方可進行交割：

- (1) 已獲得融科智地股東批准框架協議一及其項下擬進行的交易；
- (2) 已獲得聯想控股股東根據上市規則的適用規定批准框架協議一及其項下擬進行的交易；及
- (3) 已獲得股東根據上市規則的適用規定批准框架協議一及其項下擬進行的交易。

融創房地產進行的盡職審查

於訂立框架協議一後，融創房地產將有權繼續對目標公司、其附屬公司及相關物業項目的財務狀況、土地及物業的法律業權、資格及牌照以及其他方面進行其盡職調查。

過渡期內的安排

於過渡期內，框架協議一各方將成立過渡期委員會，委員會包括六名成員，買賣雙方各委派三名。根據框架協議一約定的重大事項，須經過渡期委員會一致同意後方可執行。

並且，自交易基準日之後，賣方所享有的目標公司及其附屬公司的資產、負債、收入及權益，應保留在或歸屬於目標公司及其附屬公司(雙方同意的分紅不受此限制)，最終由買方享有或承擔。

交易事項一完成及後續責任

於上述先決條件獲滿足後的3個工作日內，賣方須根據框架協議一配合買方完成40間目標公司的移交管理權。

於上述先決條件獲滿足後的2個月內，賣方須根據框架協議一配合買方完成40間目標公司的工商變更登記。

董 事 會 函 件

於上述先決條件完成後6個月內，融科智地須將框架協議一約定的12個中國商標無償轉讓予融創房地產。賣方將獲買方永久授權無償使用若干商標，用於賣方保留的物業的命名。

擔保及反擔保

根據框架協議一，融創房地產須承擔融科智地於融科智地金融債務項下的負債，惟需取得相關債權人同意。

倘債權人同意由融創房地產代替融科智地承擔融科智地金融債務全部或部分的還款責任，聯想控股須根據框架協議一繼續就該融科智地金融債務提供擔保，融創房地產對聯想控股提供反擔保。

倘債權人反對由融創房地產代替融科智地承擔融科智地金融債務任何部分的還款責任，融創房地產須透過發行公司債券、來自金融機構的借款或其他融資方式為有關債務進行再融資。聯想控股須根據框架協議一就上述融資提供擔保，融創房地產對聯想控股提供反擔保。

於完成目標股權轉讓日期後12個月內，由賣方就目標公司及其附屬公司的借款提供的擔保須解除。

聯想控股提供擔保僅屬過渡性安排，因為(1)上述融資擔保有利於融科智地現有業務平穩地過渡到融創房地產的體系，按照即有的規劃長期發展；(2)協助融科智地金融債務投資者接受將債務人由融科智地更換為融創房地產，從而由融創房地產代替融科智地承擔融科智地金融債務全部或部分的還款責任。

框架協議二

框架協議二的主要條款載列如下：

日期

二零一六年九月十六日

訂約方

(1) 聯想控股(作為賣方)

(2) 融創房地產(作為買方)

交易事項二的資產及代價

根據框架協議二，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買(自行或透過其全資附屬公司)(i) 安信頤和的全部股權，代價為人民幣87,000,000元；及(ii) 安信頤和欠付賣方的未償還股東借款人民幣50,000,000元，及應計未付利息人民幣617,300元。因此，框架協議二項下擬進行的交易事項二的代價總額將為人民幣137,617,300元，惟可根據框架協議二的條款及條件作出調整。

交易事項二代價乃經聯想控股與本公司參考安信頤和全部股權應佔資產淨值及安信頤和欠付賣方的股東借款金額，經公平磋商而釐定。

安信頤和的進一步詳情載於下文「目標公司的資料」。

代價支付

根據框架協議二，在下述條件全部完成後5個工作日內，買方向賣方的指定賬戶支付交易事項二的全部代價：

- (1) 框架協議二的先決條件全部滿足；
- (2) 框架協議一中約定的款項支付完成；及
- (3) 框架協議二中的目標股權完成交割。

交易事項二代價將由本集團的內部資源撥付。

其他重大條款

- (1) 如果框架協議一及其項下擬進行的交易事項一未能進行，則買方有權終止框架協議二及其項下擬進行的交易事項二。
- (2) 買方完成對安信頤和的盡職調查後，可根據盡職調查結果調整交易事項二代價。
- (3) 框架協議二的過渡期安排與框架協議一的過渡期安排相同。
- (4) 框架協議二的交易完成以滿足框架協議一的先決條件為條件。

董事會函件

交易事項二完成

框架協議二的先決條件全部滿足後，買方及賣方配合完成移交安信頤和及其附屬公司的實際控制權和經營管理權。

交易事項的理由及裨益

本公司一直堅持區域聚焦發展戰略，已經佈局中國主要核心一二線城市。此次交易事項的主要物業項目均位於本集團聚焦發展的中國一二線核心城市，通過此次交易事項將進一步鞏固本集團的區域佈局，擴大本集團在一二線核心城市的土地儲備和市場份額。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議(及其項下擬進行的交易)的條款乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立框架協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

有關聯想控股及融科智地的資料

聯想控股是中國領先的大型投資集團，其構建起了「戰略投資+財務投資」雙輪業務協同驅動的創新商業模式。戰略投資業務分佈於IT、金融服務、現代服務、農業與食品、房地產以及化工與能源材料六大板塊；財務投資業務主要包括天使投資、風險投資及私募股權投資，覆蓋企業成長的所有階段。

融科智地，一家根據中國法律註冊成立的股份有限公司，聯想控股的附屬公司，持有境內目標公司及星願國際的股權。

目標公司的資料

序號	目標公司名稱	成立/ 註冊地	主營業務	由賣方轉讓 予買方的股權 (及轉讓該等股權的 代價，不包括 任何間接轉讓)	餘下股權
(1)	北京瞰融房地產 開發有限公司 (「北京瞰融」)	中國	房地產開發和 物業管理業務	20% 股權 (人民幣 22,000,000 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 80%

董 事 會 函 件

序號	目標公司名稱	成立/ 註冊地	主營業務	由賣方轉讓 予買方的股權 (及轉讓該等股權的 代價, 不包括 任何間接轉讓)	餘下股權
(2)	北京融智創投投資 管理有限公司 (「北京融智創投」)	中國	投資管理和 資產管理業務	100% 股權 (人民幣 79,400 元)	—
(3)	北京融瞰房地產 開發有限公司 (「北京融瞰」)	中國	房地產開發和 物業管理業務	20% 股權 (人民幣零元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 80%
(4)	雲南融科科技產業 投資有限公司 (「雲南融科科技」)	中國	房地產開發和 經營、物業管理和 房屋租賃等業務	51% 股權 (人民幣 25,500,000 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 49%
(5)	大慶融科信息產業 投資有限公司 (「大慶融科信息」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—
(6)	融科智地(大慶) 雲計算有限公司 (「融科智地(大慶) 雲計算」)	中國	房地產開發、 建築智能化工程 施工等業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—
(7)	大慶融科基業 投資有限公司 (「大慶融科基業」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—
(8)	大慶融科創業 投資有限公司 (「大慶融科創業」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 9,988,500 元)	—
(9)	大慶融科啟航 投資有限公司 (「大慶融科啟航」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—

董 事 會 函 件

序號	目標公司名稱	成立/ 註冊地	主營業務	由賣方轉讓 予買方的股權 (及轉讓該等股權的 代價, 不包括 任何間接轉讓)	餘下股權
(10)	大慶融科盛拓 房地產開發有限公司 (「大慶融科盛拓」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—
(11)	大慶融科盛世 房地產開發有限公司 (「大慶融科盛世」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—
(12)	大慶融科勁翔 房地產開發有限公司 (「大慶融科勁翔」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—
(13)	大慶融科天成 房地產開發有限公司 (「大慶融科天成」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 6,298,200 元)	—
(14)	雲南融科 房地產開發有限公司 (「雲南融科房地產」)	中國	房地產開發及 銷售、物業管理等 業務	51% 股權 (人民幣 191,605,300 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 49%
(15)	北京融智瑞豐 投資有限公司 (「北京融智瑞豐」)	中國	投資管理、 資產管理等業務	70% 股權 (人民幣 25,126,300 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 30%
(16)	北京融智國風 投資有限公司 (「北京融智國風」)	中國	項目投資、 資產管理等業務	100% 股權 (人民幣 49,262,700 元)	—

董 事 會 函 件

序號	目標公司名稱	成立/ 註冊地	主營業務	由賣方轉讓 予買方的股權 (及轉讓該等股權的 代價, 不包括 任何間接轉讓)	餘下股權
(17)	融科智地(大慶) 投資有限公司 (「融科智地投資」)	中國	房地產開發、 房地產經紀和 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 47,870,700 元)	—
(18)	煙台融科智地 房地產開發有限公司 (「煙台融科智地」)	中國	房地產開發與 經營等業務	65% 股權 (人民幣 56,508,700 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 35%
(19)	浙江融科智地 房地產開發有限公司 (「浙江融科智地」)	中國	房地產開發與 經營業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—
(20)	大連未來城發展 有限公司 (「大連未來城」)	中國	房地產開發及 銷售、物業管理等 業務	50% 股權 (人民幣 34,971,900 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 50%
(21)	融科智地(天津) 房地產投資有限公司 (「融科智地(天津)」)	中國	房地產投資、 物業管理等業務	100% 股權 (人民幣 200,445,800 元)	—
(22)	安徽融科智地 房地產開發有限公司 (「安徽融科智地」)	中國	房地產開發及 銷售、停車場 銷售及租賃等業務	100% 股權 (人民幣 200,943,000 元)	—
(23)	武漢融科 房地產開發有限公司 (「武漢融科」)	中國	房地產投資、 房地產開發與 經營等業務	100% 股權 (人民幣 100,343,200 元)	—
(24)	北京融科陽光 房地產開發有限公司 (「北京融科陽光」)	中國	房地產開發與 銷售、物業管理等 業務	80% 股權 (人民幣 887,653,500 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 20%

董 事 會 函 件

序號	目標公司名稱	成立/ 註冊地	主營業務	由賣方轉讓 予買方的股權 (及轉讓該等股權的 代價, 不包括 任何間接轉讓)	餘下股權
(25)	江蘇融科智地 房地產開發有限公司 (「江蘇融科智地」)	中國	房地產開發與 銷售等業務	95% 股權 (人民幣 100,000 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 5%
(26)	融科新地標(北京) 諮詢服務有限公司 (「融科新地標」)	中國	房地產信息諮詢、 物業管理等業務	30% 股權 (人民幣 12,757,400 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 70%
(27)	北京融科景元 房地產開發有限公司 (「北京融科景元」)	中國	房地產開發經營與 銷售、物業管理等 業務	66.93% 股權 (人民幣 98,610,500 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 33.07%
(28)	天津團泊湖假日 建設有限公司 (「天津團泊湖」)	中國	房地產開發與 銷售、物業管理等 業務	95% 股權(包括間接 轉讓融科智地(天津) 擁有的 30% 股權) (人民幣 248,638,900 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 5%
(29)	無錫融科智地 房地產開發有限公司 (「無錫融科智地」)	中國	房地產開發與銷售	100% 股權 (人民幣 154,300,600 元)	—
(30)	景德鎮融科智地 房地產開發有限公司 (「景德鎮融科智地」)	中國	房地產開發 經營業務	100% 股權 (人民幣 100,000 元)	—
(31)	宜興融科智地 房地產開發有限公司 (「宜興融科智地」)	中國	房地產開發 經營業務	60% 股權 (人民幣 125,018,200 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 40%

董 事 會 函 件

序號	目標公司名稱	成立/ 註冊地	主營業務	由賣方轉讓 予買方的股權 (及轉讓該等股權的 代價, 不包括 任何間接轉讓)	餘下股權
(32)	北京融科卓越 房地產開發有限公司 (「北京融科卓越」)	中國	房地產開發與 銷售、物業管理等 業務	100% 股權 (人民幣 201,913,800 元)	—
(33)	合肥融科智地 房地產開發有限公司 (「合肥融科智地」)	中國	房地產開發與 銷售、物業管理等 業務	100% 股權 (人民幣 165,682,900 元)	—
(34)	武漢東谷 房地產開發有限公司 (「武漢東谷」)	中國	房地產開發與 銷售等業務	100% 股權 (人民幣 30,061,000 元)	—
(35)	深圳市融科智地 投資有限公司 (「深圳融科智地」)	中國	房地產開發經營及 基礎設施建設等 業務	100% 股權 (人民幣 61,648,000 元)	—
(36)	長沙融科智地 房地產開發有限公司 (「長沙融科智地」)	中國	房地產開發經營	75% 股權(包括間接 轉讓北京旺都擁有的 10% 股權) (人民幣 595,678,800 元)	由本公司的 獨立第三方 擁有 25%
(37)	第一太平融科物業 管理(北京)有限公司 (「第一太平融科」)	中國	物業管理等業務	30% 股權 (人民幣 3,465,000 元)	由本公司的 兩名獨立 第三方擁有 70%

董 事 會 函 件

序號	目標公司名稱	成立/ 註冊地	主營業務	由賣方轉讓 予買方的股權 (及轉讓該等股權的 代價，不包括 任何間接轉讓)	餘下股權
(38)	北京東環望京 房地產有限公司 (「北京東環」)	中國	房地產開發建設、 經營管理等業務	100% 股權(包括間接 轉讓北京旺都擁有的 65% 股權及星願國際 間接擁有的25% 股權) (人民幣 15,229,400 元)	—
(39)	北京旺都置業 有限公司 (「北京旺都」)	中國	房地產開發與 銷售、物業管理等 業務	100% 股權 (人民幣 104,477,200 元)	—
(40)	星願國際(附註2)	英屬 維爾京 群島	投資控股	100% 股權 (人民幣 356,600 元)	—
(41)	安信頤和	中國	房地產項目投資、 資產管理等業務	100% 股權 (人民幣 87,000,000 元)	—

附註：

- 有關目標公司及其附屬公司所持物業項目的詳情，請參閱下文「有關物業項目的資料」及本通函附錄五所載物業估值報告一節。
- 星願國際其成立旨在直接或間接持有在香港及英屬維爾京群島註冊成立的九家海外附屬公司的股權。根據框架協議一，星願國際的全部股權預期將轉讓予融科智地境內全資附屬公司。於該股權轉讓後，融科智地境內全資附屬公司將取代星願國際而成為目標公司之一。
- 由賣方轉讓予買方的目標股權受限於相關目標公司之其他股東放棄相關股權的優先購買權(如有)。
- 買賣雙方可能會根據買方盡職調查結果對該等目標公司股權代價進行調整。

董 事 會 函 件

有關目標公司的財務資料

序號	目標公司名稱	未經審計		未經審計		未經審計
		截至二零一四年		截至二零一五年		於
		十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		二零一六年
		除稅前純利	除稅後純利	除稅前純利	除稅後純利	六月三十日
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	資產淨值
						(人民幣千元)
(1)	北京融融	—	—	-1	-1	999
(2)	北京融智創投	—	—	0	0	7
(3)	北京融融	—	—	—	—	—
(4)	雲南融科科技	-706	-539	-2,050	-1,546	12,361
(5)	大慶融科信息	-3,165	-3,165	-2,824	-2,824	-5,014
(6)	融科智地(大慶)雲計算	-1,552	-1,487	-2,319	-2,394	-2,349
(7)	大慶融科基業	0	0	-739	-739	-221
(8)	大慶融科創業	0	0	-1	-1	998
(9)	大慶融科啟航	-1	-1	-1,181	-1,181	-596
(10)	大慶融科盛拓	-5,448	-5,448	-3,416	-3,416	-8,356
(11)	大慶融科盛世	-5,503	-5,503	-275	-275	-3,780
(12)	大慶融科勁翔	-2,887	-2,887	-2,945	-2,945	-3,844
(13)	大慶融科天成	0	0	-1,082	-1,082	629
(14)	雲南融科房地產	8,904	6,636	16,394	10,997	25,306
(15)	北京融智瑞豐	-3,244	-3,244	13,296	13,296	30,154
(16)	北京融智國風	-622	-520	-1,665	-1,259	2,642
(17)	融科智地投資	9,167	1,626	413	-3,765	4,787
(18)	煙台融科智地	-64	-51	-44	-33	8,693
(19)	浙江融科智地	10,966	7,446	-25,232	-24,931	-26,535
(20)	大連未來城	-2,862	-2,551	-2,459	-1,987	2,300
(21)	融科智地(天津)	32,564	13,107	66,294	49,757	29,972
(22)	安徽融科智地	-1,015	-829	16,805	11,718	31,717
(23)	武漢融科	-2,158	-1,646	21,411	15,817	27,562
(24)	北京融科陽光	12,159	5,963	18,685	9,031	86,179
(25)	江蘇融科智地	-47,734	-47,734	-14,233	-14,233	-50,290
(26)	融科新地標	53	16	149	46	4,252
(27)	北京融科景元	3,311	-1,015	-1,128	-3,156	44,281
(28)	天津團泊湖	482	-179	-7,032	-5,572	31,876
(29)	無錫融科智地	-2,645	-2,783	-17,054	-16,634	-2,744
(30)	景德鎮融科智地	-2,058	-2,058	-3,140	-2,712	-6,597
(31)	宜興融科智地	-214	-214	-43	-43	20,836
(32)	北京融科卓越	41,482	18,497	1,350	3,789	80,343
(33)	合肥融科智地	-3,868	-3,069	-482	-150	12,220

董 事 會 函 件

序號	目標公司名稱	未經審計		未經審計		未經審計
		截至二零一四年		截至二零一五年		於
		十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		二零一六年
		除稅前純利	除稅後純利	除稅前純利	除稅後純利	六月三十日
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	資產淨值
						(人民幣千元)
(34)	武漢東谷	1,465	878	229	6	13,305
(35)	深圳融科智地	5,667	5,667	2,826	2,826	28,341
(36)	長沙融科智地	8,548	5,187	6,696	4,277	91,642
(37)	第一太平融科	306	203	497	337	697
(38)	北京東環	128,991	52,177	66,201	36,262	135,941
(39)	北京旺都	129,669	52,855	66,381	36,442	157,080
(40)	星願國際	125,561	68,234	57,761	31,540	307,032
(41)	安信頤和	-709	-583	-1,481	-1,152	8,675

亦請參閱目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月的合併會計師報告和管理層討論及分析，分別載於本通函附錄二及附錄三。

於交易事項完成後，北京融瞰、北京瞰融、融科新地標及第一太平各自將不再為本公司的聯營公司，而其他目標公司各自將不再為本公司的附屬公司。

交易事項的財務影響

根據本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，於二零一六年六月三十日，本集團的資產總額、負債總額及資產淨值分別約人民幣154,571.7百萬元、人民幣127,956.6百萬元及人民幣26,615.2百萬元。根據本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表，經擴大集團的資產總額將增加約人民幣26,014.7百萬元至約人民幣180,586.4百萬元、負債總額將增加約人民幣24,951.4百萬元至約人民幣152,908.0百萬元、資產淨值將增加約人民幣1,063.2百萬元至約人民幣27,678.4百萬元。

根據目標公司的未來溢利預測趨勢，董事相信框架協議項下擬進行的交易將會對經擴大集團的盈利造成正面影響。由於本公司應付代價將會向各賣方支付，故董事相信框架協議項下擬進行的交易將會對現金流量造成負面影響以及對經擴大集團的資產負債比率並無造成重大影響。

有關框架協議項下擬進行的交易完成後的經擴大集團未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄四。

董事會函件

有關物業項目的資料

於框架協議日期，目標公司主要擁有42個物業項目的相關權益，分別位於北京、天津、重慶、杭州等16個中國城市，總佔地面積約6,937,180平方米，總建築面積約18,022,199平方米，未售面積約7,300,535平方米。物業項目的概要如下：

序號	物業項目名稱	由賣方轉讓 予買方的 物業項目		所在地	發展現況	預期竣工時間
		權益	產品類別			
(1)	武漢融科天城	100%	住宅、商業、 寫字樓、車位	武漢	發展中物業	二零一八年五月
(2)	武漢融科天城	35.7%	住宅、商業、車位	武漢	發展中物業	二零一七年六月
(3)	武漢珞瑜路中心	100%	住宅、寫字樓、車位	武漢	已竣工物業	—
(4)	武漢融科花滿庭	100%	住宅、商業、車位	武漢	已竣工物業	—
(5)	武漢融科智谷一期	40%	研發樓、車位	武漢	發展中物業	二零一七年二月
(6)	杭州融科瑗驪山	100%	住宅、商業、車位	杭州	已竣工物業	—
(7)	杭州融科瑗頤灣	100%	住宅、商業、車位	杭州	發展中物業	二零一六年十二月
(8)	杭州融科東南海	100%	住宅、商業、 寫字樓、車位	杭州	發展中物業	二零一八年九月
(9)	長沙檀香山	100%	住宅、商業、 車位	長沙	已竣工物業	—
(10)	長沙三萬英尺	100%	住宅、商業、車位	長沙	已竣工物業	—
(11)	長沙融科東南海	75%	住宅、商業、 寫字樓、車位	長沙	發展中物業	二零一六年十二月
(12)	長沙溪棠二期	95%	住宅、車位	長沙	待建物業	二零一八年十二月

董 事 會 函 件

序號	物業項目名稱	由賣方轉讓 予買方的 物業項目		所在地	發展現況	預期竣工時間
		權益	產品類別			
(13)	無錫玖瑞尚城	95%	住宅、商業、車位	無錫	發展中物業	二零一八年八月
(14)	無錫金瑚灣世家	100%	住宅、商業、車位	無錫	發展中物業	二零一八年十月
(15)	無錫玖玖城	100%	住宅、車位	無錫	已竣工物業	—
(16)	無錫宜興項目	60%	住宅、車位	無錫	已竣工物業	—
(17)	海南三亞藍立方	60%	住宅、商業、酒店、 寫字樓、車位	三亞	發展中物業	二零一七年四月
(18)	海南三亞海棠灣	65%	旅遊用地性質住宅	三亞	發展中物業	二零二一年一月
(19)	景德鎮玖域壹品	100%	住宅、商業、車位	景德鎮	發展中物業	二零一九年十月
(20)	煙台融科邇海	35.75%	住宅、商業、車位	煙台	發展中物業	二零二零年十二月
(21)	昆明聯想科技城	51%	商業、住宅、 寫字樓、車位	昆明	發展中物業	二零一八年十二月
(22)	大慶項目	100%	商業、住宅、 寫字樓、車位	大慶	發展中物業	二零一九年一月
(23)	大連雁棲渡	50%	商業、住宅、 寫字樓、車位	大連	發展中物業	二零一六年十二月
(24)	曹妃甸融科上城	42%	住宅、商業、車位	唐山	已竣工物業	—
(25)	天津瀚棠園(河東)	30.6%	住宅、車位	天津	發展中物業	二零一八年六月
(26)	天津融科伍杆島	95%	住宅、車位	天津	發展中物業	二零二零年十二月
(27)	天津心貽灣	54%	住宅、商業、車位	天津	已竣工物業	—

董 事 會 函 件

序號	物業項目名稱	由賣方轉讓 予買方的 物業項目		所在地	發展現況	預期竣工時間
		權益	產品類別			
(28)	天津貽錦台	54%	住宅、商業、車位	天津	已竣工物業	—
(29)	合肥融科九重錦	100%	住宅、商業、車位	合肥	已竣工物業	—
(30)	合肥融科梧桐里	60%	住宅、車位	合肥	發展中物業	二零一七年八月
(31)	合肥融科城	41.5%	商業、住宅、 寫字樓、車位	合肥	發展中物業	二零二三年三月
(32)	北京鈞廷	100%	住宅、車位	北京	已竣工物業	—
(33)	北京千章墅	80%	住宅、車位	北京	發展中物業	二零一七年十二月
(34)	北京香雪蘭溪	100%	住宅、車位	北京	已竣工物業	—
(35)	北京望京融科橄欖城	100%	商業、住宅、 寫字樓、車位	北京	已竣工物業	—
(36)	北京融科創意中心	66.93%	商業、寫字樓、車位	北京	已竣工物業	—
(37)	重慶融科城	100%	商業、住宅、 寫字樓、車位	重慶	發展中物業	二零一六年十二月
(38)	重慶金色時代	100%	住宅、商業、車位	重慶	發展中物業	二零一七年十月
(39)	重慶釣魚台	100%	住宅、商業、車位	重慶	發展中物業	二零二零年十二月
(40)	江陰朝宗原築	100%	住宅、商業、車位	無錫	待建物業	二零一七年三月
(41)	北京田村	20%	住宅、商業、車位	北京	待建物業	二零一八年十二月
(42)	常州安信頤和	49%	商業、車位	常州	發展中物業	二零一六年十二月

附註：物業項目的上述詳情以中國政府部門的最終批准為準。

亦請參閱本通函附錄五所載有關物業項目的估值報告。

有關本公司及融創房地產的資料

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。

融創房地產為一家於中國成立的本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

上市規則的涵義

由於交易事項的相關百分比率高於25%但低於100%，故訂立框架協議及其項下擬進行交易構成上市規則項下本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

一般事項

雖然本公司獨立非執行董事李勤先生並非聯想控股董事會成員，但彼因擔任聯想控股監事會主席職位，為免任何潛在利益衝突，已就批准框架協議及其項下擬進行的交易的相關本公司董事會決議案放棄投票。此外，概無其他本公司董事須就批准框架協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

除上述有關李勤先生的披露外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，融科智地、聯想控股及其最終實益擁有人為本公司或其關連人士的獨立第三方。

股東批准

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准框架協議及其下擬進行交易，概無股東須放棄投票。

董事會函件

如本公司日期為二零一六年十一月九日的公告所載，本公司控股股東融創國際投資控股有限公司（「融創國際」）於二零一六年十一月九日完成認購453,074,433股股份（「認購事項」）。認購事項完成後，融創國際於最後實際可行日期持有2,042,623,884股股份，約佔本公司已發行股本的52.96%。

本公司已根據上市規則第14.44條取得融創國際就框架協議及其下擬進行交易的書面批准。鑒於上文所述，本公司毋須舉行或將不會舉行股東大會審議及批准框架協議及其下擬進行的交易。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，框架協議的條款屬一般商業條款及框架協議及其下擬進行交易公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。儘管本公司不會召開股東大會以批准框架協議及其下擬進行交易，倘本公司召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成有關決議案以批准框架協議及其下擬進行的交易。

其他資料

亦謹請閣下垂注載於本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌
謹啟

二零一六年十一月十六日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同該財務報表相關附註，分別披露於本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度年報的第62至150頁、第56至140頁及第76至154頁。本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的管理層討論及分析於本公司相關年度已刊登的年報內披露。

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

2. 債務聲明

(i) 借款及債務

於二零一六年九月三十日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有尚未償還借款約人民幣101,236.0百萬元，其中人民幣75,090.0百萬元由在建物業、持作出售竣工物業及本公司附屬公司的若干股權(包括該等作為抵押物被合法轉讓者)抵押或共同抵押。

經擴大集團於二零一六年九月三十日結束時的或然負債如下：

	人民幣百萬元
就經擴大集團物業若干買家的按揭融資作出的擔保	14,410.9
就經擴大集團合營公司及聯營公司結欠借款作出的擔保	15,643.5

(ii) 一般資料

除上文披露者外以及除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，於二零一六年九月三十日營業時間結束時，經擴大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九月三十日起，經擴大集團的債務及或然負債並無重大變動。

3. 重大不利變動

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

根據本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣72.9百萬元，較截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣951.4百萬元減少約92.3%。本公司擁有人應佔溢利減少，主要因財務成本由截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣698.6百萬元大幅增加至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,578.7百萬元所致。財務成本增加主要因為：(i)本集團的匯兌淨損失由截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣4.4百萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣376.0百萬元；及(ii)由於資本化比率的降低，費用化財務成本由截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣694.1百萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,202.7百萬元。

截至二零一六年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利亦受以下因素影響：(i)其他收入及收益由截至二零一五年六月三十日止六個月約人民幣2,220.6百萬元減至截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,551.4百萬元，主要因為出售附屬公司、合營公司及聯營公司的收益及來自本集團合營及聯營公司的利息收入減少，部分被因業務合併及收購合營公司股權而錄得的收益抵銷；及(ii)截至二零一六年六月三十日止六個月按權益法入賬的投資的應佔虧損淨額約為人民幣235.5百萬元，而截至二零一五年六月三十日止六個月則錄得除稅後溢利淨額約人民幣451.9百萬元，主要因為毛利率較高的合營及聯營物業錄得的銷售收的比重下降。

4. 營運資金

在考慮本集團可動用財務資源(包括可動用的信貸融資及本集團內部產生的資金)及該等交易的現金流量影響後，董事認為，本集團有足夠的營運資金滿足本通函日期後至少12個月的需求。

5. 經擴大集團的財務及經營前景

該等交易完成後，本公司將間接持有目標公司的相關股權。經擴大集團將繼續堅持區域深耕的策略，以進一步鞏固及擴大其於現有區域及城市的市場地位及影響。另一方面，經擴大集團將繼續專注於高端物業的開發及管理，以及專注於持續為客戶建造高端精品物業。

經擴大集團的未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄四，展示了該等交易對經擴大集團的資產及負債的財務影響。經擴大集團根據董事的判斷及假設所編製的備考財務資料僅供說明用途，且由於屬假設性質，該等備考財務資料未必能真實反映經擴大集團於該等交易完成日期或任何未來日期的財務狀況。

以下為來自本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

敬啟者：

我們謹此就下文第II節附註1(b)所載公司(「目標集團」)的合併財務資料提呈報告，此等財務資料包括目標集團於二零一三年、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合併資產負債表、目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一六年六月三十日止六個月(「相關期間」)的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。此等財務資料乃由融創中國控股有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至III節，以供收錄於 貴公司於二零一六年十一月十六日就 貴公司收購目標集團而刊發的通函(「通函」)附錄二。

根據於二零一六年九月十六日訂立的買賣協議(「協議」)，融創房地產集團有限公司(一家在中華人民共和國成立及由 貴公司全資擁有的公司)有條件同意收購目標集團。

於本報告日期目標集團現時旗下公司的經審核財務報表(有法定審計規定)已根據其註冊成立地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於第II節附註1(b)。

目標集團董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製真實而公平的目標集團於相關期間的合併財務報表(「相關財務報表」)，及落實目標董事確定對編製相關財務報表屬必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審核相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整，並按照下文第II節附註1(c)所載基準呈列。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據下文第II節附註1(c)所載的呈列基準及香港財務報告準則以及貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)所採納的會計政策(已載於貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報中)編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

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

意見

我們認為，就本報告而言並按照下文第II節附註1(c)所載基準呈列，財務資料已真實及公平地反映目標集團於二零一三年、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總體事務狀況，以及目標集團於相關期間的匯總業績及現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱通函附錄二所包含下文第I至II節所載匯報期末段的比較財務資料，此等財務資料包括目標集團截至二零一五年六月三十日止六個月的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(「匯報期末段的比較財務資料」)。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註1(c)所載的呈列基準及下文第II節附註2所載的會計政策編製及呈列匯報期末段的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱匯報期末段的比較財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告及下文第II節附註1(c)所載的呈列基準而言，匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載會計政策編製。

I 目標集團的財務資料

以下為 貴公司董事所編製目標集團於二零一三年、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以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月的財務資料（「財務資料」）：

匯總資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	6	94,529	110,186	101,927	97,393
投資物業	7	13,809	14,380	400,995	390,841
按權益法入賬的投資	8	186,072	287,700	506,927	623,661
無形資產		9,258	9,064	8,541	8,351
遞延所得稅資產	9	323,903	328,632	480,606	460,802
貿易及其他應收款項	12	1,602	2,041	5,731	6,310
		<u>629,173</u>	<u>752,003</u>	<u>1,504,727</u>	<u>1,587,358</u>
流動資產					
發展中物業	10	23,546,423	23,776,513	22,904,652	23,543,954
持作出售的竣工物業	11	1,504,119	5,987,244	5,924,899	5,029,455
貿易及其他應收款項	12	2,823,315	2,971,694	3,469,010	3,542,310
預付款	13	4,100,697	1,424,242	855,638	994,949
受限制現金	14	—	—	270,000	100,000
現金及現金等價物	15	4,612,110	2,861,386	2,752,552	7,358,747
		<u>36,586,664</u>	<u>37,021,079</u>	<u>36,176,751</u>	<u>40,569,415</u>
資產總額		<u><u>37,215,837</u></u>	<u><u>37,773,082</u></u>	<u><u>37,681,478</u></u>	<u><u>42,156,773</u></u>

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
權益及負債					
目標公司擁有人應佔					
權益					
股本		470,000	470,000	470,000	470,000
其他儲備	17	475,890	436,272	416,102	409,436
保留盈餘		3,328,608	3,993,653	3,609,406	3,751,858
		<u>4,274,498</u>	<u>4,899,925</u>	<u>4,495,508</u>	<u>4,631,294</u>
非控股權益		<u>1,583,385</u>	<u>1,317,714</u>	<u>1,566,919</u>	<u>1,084,408</u>
權益總額		<u><u>5,857,883</u></u>	<u><u>6,217,639</u></u>	<u><u>6,062,427</u></u>	<u><u>5,715,702</u></u>
負債					
非流動負債					
借貸	19	5,584,856	8,557,451	4,971,981	11,068,367
貿易及其他應付款項	18	100,000	138,851	92,567	69,426
遞延所得稅負債	9	79	448	68,197	65,732
		<u>5,684,935</u>	<u>8,696,750</u>	<u>5,132,745</u>	<u>11,203,525</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	18	12,239,345	12,342,557	12,479,940	11,877,021
當期所得稅負債	20	1,308,984	2,259,064	1,577,687	1,108,286
客戶預付款項		8,760,330	3,798,592	5,411,053	8,370,739
借貸	19	3,364,360	4,458,480	7,017,626	3,881,500
		<u>25,673,019</u>	<u>22,858,693</u>	<u>26,486,306</u>	<u>25,237,546</u>
負債總額		<u><u>31,357,954</u></u>	<u><u>31,555,443</u></u>	<u><u>31,619,051</u></u>	<u><u>36,441,071</u></u>
權益及負債總額		<u><u>37,215,837</u></u>	<u><u>37,773,082</u></u>	<u><u>37,681,478</u></u>	<u><u>42,156,773</u></u>

匯總收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	21	8,543,882	11,248,061	8,341,610	2,290,271	3,199,705
銷售成本	22	(5,950,893)	(7,860,303)	(6,206,753)	(1,407,983)	(2,349,789)
毛利		2,592,989	3,387,758	2,134,857	882,288	849,916
銷售及市場推廣成本	22	(359,987)	(297,211)	(362,995)	(122,103)	(142,637)
行政開支	22	(228,371)	(270,779)	(256,016)	(106,724)	(135,405)
其他收入及收益	25	193,527	61,695	369,564	26,445	34,622
其他開支及虧損	26	(104,154)	(8,098)	(17,092)	(3,173)	(39,535)
經營溢利		2,094,004	2,873,365	1,868,318	676,733	566,961
財務收入	27	60,849	30,154	31,488	10,295	36,372
財務成本	27	(241,308)	(152,618)	(540,997)	(248,351)	(232,412)
財務成本淨額		(180,459)	(122,464)	(509,509)	(238,056)	(196,040)
按權益法入賬的投資 的應佔除稅後溢利淨額	8	61,345	(28,583)	159,544	171,451	88,908
除所得稅前溢利		1,974,890	2,722,318	1,518,353	610,128	459,829
所得稅開支	28	(958,318)	(2,101,882)	(992,590)	(361,280)	(239,722)
年／期內溢利		<u>1,016,572</u>	<u>620,436</u>	<u>525,763</u>	<u>248,848</u>	<u>220,107</u>
應佔：						
目標集團權益擁有人		<u>793,412</u>	<u>690,067</u>	<u>239,092</u>	<u>209,126</u>	<u>142,452</u>
非控股權益		<u>223,160</u>	<u>(69,631)</u>	<u>286,671</u>	<u>39,722</u>	<u>77,655</u>

匯總全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年／期內溢利	1,016,572	620,436	525,763	248,848	220,107
其他全面收入					
可能會分類至損益的項目					
貨幣匯兌差額	19,153	(5,120)	(20,170)	3,163	(6,666)
年／期內全面收入總額	1,035,725	615,316	505,593	252,011	213,441
應佔：					
目標集團權益擁有人	812,565	684,947	218,922	212,289	135,786
非控股權益	223,160	(69,631)	286,671	39,722	77,655

匯總權益變動表

	目標集團權益擁有人應佔					
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一三年一月一日的結餘	470,000	439,980	2,563,988	3,473,968	1,589,639	5,063,607
全面收入						
年內溢利	—	—	793,412	793,412	223,160	1,016,572
其他全面收入						
可能會分類至損益的項目						
貨幣匯兌差額	—	19,153	—	19,153	—	19,153
與擁有人以擁有人身份進行的交易						
非控股權益注資	—	—	—	—	35,400	35,400
從非控股權益收購附屬公司的 額外權益	—	(5,304)	—	(5,304)	(44,014)	(49,318)
法定儲備	—	28,792	(28,792)	—	—	—
分派予非控股權益	—	—	—	—	(220,800)	(220,800)
與出售聯營公司有關的減少 (附註8.2)	—	(6,731)	—	(6,731)	—	(6,731)
	—	16,757	(28,792)	(12,035)	(229,414)	(241,449)
於二零一三年十二月三十一日 的結餘	470,000	475,890	3,328,608	4,274,498	1,583,385	5,857,883
全面收入						
年內溢利/(虧損)	—	—	690,067	690,067	(69,631)	620,436
其他全面收入						
可能會分類至損益的項目						
貨幣匯兌差額	—	(5,120)	—	(5,120)	—	(5,120)
與擁有人以擁有人身份進行的交易						
非控股權益注資	—	—	—	—	57,583	57,583
從非控股權益收購附屬公司的 額外權益	—	(59,520)	—	(59,520)	(144,135)	(203,655)
法定儲備	—	25,022	(25,022)	—	—	—
分派予非控股權益	—	—	—	—	(109,488)	(109,488)
	—	(34,498)	(25,022)	(59,520)	(196,040)	(255,560)
於二零一四年十二月三十一日 的結餘	470,000	436,272	3,993,653	4,899,925	1,317,714	6,217,639
全面收入						
年內溢利	—	—	239,092	239,092	286,671	525,763

目標集團權益擁有人應佔

	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈餘 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
其他全面收入						
可能會分類至損益的項目						
貨幣匯兌差額	—	(20,170)	—	(20,170)	—	(20,170)
與擁有人以擁有人身份進行的交易						
分派予非控股權益	—	—	—	—	(37,466)	(37,466)
被視作出售投資物業業務(附註1(c))	—	—	(623,339)	(623,339)	—	(623,339)
	—	—	(623,339)	(623,339)	(37,466)	(660,805)
於二零一五年十二月三十一日 的結餘	<u>470,000</u>	<u>416,102</u>	<u>3,609,406</u>	<u>4,495,508</u>	<u>1,566,919</u>	<u>6,062,427</u>
於二零一六年一月一日的結餘	470,000	416,102	3,609,406	4,495,508	1,566,919	6,062,427
全面收入						
年內溢利/(虧損)	—	—	142,452	142,452	77,655	220,107
其他全面收入						
可能會分類至損益的項目						
貨幣匯兌差額	—	(6,666)	—	(6,666)	—	(6,666)
與擁有人以擁有人身份進行的交易						
從非控股權益收購附屬公司的 額外權益	—	—	—	—	(164,452)	(164,452)
分派予非控股權益	—	—	—	—	(395,714)	(395,714)
	—	—	—	—	(560,166)	(560,166)
於二零一六年六月三十日的結餘	<u>470,000</u>	<u>409,436</u>	<u>3,751,858</u>	<u>4,631,294</u>	<u>1,084,408</u>	<u>5,715,702</u>
(未經審核)						
於二零一五年一月一日的結餘	<u>470,000</u>	<u>436,272</u>	<u>3,993,653</u>	<u>4,899,925</u>	<u>1,317,714</u>	<u>6,217,639</u>
全面收入						
年內溢利	—	—	209,126	209,126	39,722	248,848
其他全面收入						
可能會分類至損益的項目						
貨幣匯兌差額	—	3,163	—	3,163	—	3,163
與擁有人以擁有人身份進行的交易						
被視作出售投資物業業務	—	—	(623,339)	(623,339)	—	(623,339)
於二零一五年六月三十日的結餘	<u>470,000</u>	<u>439,435</u>	<u>3,579,440</u>	<u>4,488,875</u>	<u>1,357,436</u>	<u>5,846,311</u>

匯總現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動(所用)/所得現金	29	(1,021,660)	(3,761,206)	6,196,809	1,688,693	4,138,833
已付中國所得稅		(1,417,370)	(1,063,281)	(1,797,782)	(1,129,663)	(767,307)
經營活動(所用)/所得 現金淨額		(2,439,030)	(4,824,487)	4,399,027	559,030	3,371,526
投資活動現金流量						
購置物業、廠房及設備		(65,105)	(72,132)	(8,884)	(2,935)	(4,831)
購置無形資產		—	(348)	—	—	(39)
出售物業、廠房及設備 所得款項		6,204	40,390	96	21	1,519
出售附屬公司所得款項淨額		(20,449)	(78,280)	—	—	—
出售合營公司及聯營公司 所得款項		223,471	—	3,558	—	—
已收股息		—	2,208	1,067	1,067	594
貸款予關聯方		(30,000)	—	(53,012)	(50,000)	—
關聯方償還貸款		—	—	10,000	—	—
於聯營公司及合營公司的投資		—	(83,980)	(63,500)	(60,000)	(45,000)
投資活動(所用)/所得 現金淨額		114,121	(192,142)	(110,675)	(111,847)	(47,757)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動現金流量					
借貸所得款項	5,686,216	8,870,359	4,858,345	4,350,360	6,354,000
來自關聯方的借貸	2,544,946	3,840,292	3,610,691	1,800,479	1,037,361
來自非控股權益的借貸	—	654,914	322,301	266,572	32,841
償還借貸	(1,969,000)	(4,803,644)	(5,884,669)	(3,110,747)	(3,393,740)
關聯方借貸	(1,086,138)	(2,892,752)	(4,835,087)	(1,995,411)	(1,448,372)
償還非控股權益的借貸	—	(527,874)	(343,610)	(227,579)	(135,180)
已付利息	(1,157,102)	(1,619,896)	(1,817,705)	(887,934)	(774,309)
自非控股權益收購附屬公司 的額外權益	(49,318)	(203,655)	—	—	(164,452)
已付非控股權益股息	(220,800)	(109,488)	(37,466)	—	(395,715)
自非控制性權益取得的 實收資本	35,400	57,583	—	—	—
受限制銀行存款變動	—	—	(270,000)	—	170,000
融資活動(所用)/所得 現金淨額	<u>3,784,204</u>	<u>3,265,839</u>	<u>(4,397,200)</u>	<u>195,740</u>	<u>1,282,434</u>
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額					
年/期初現金及現金等價物	3,152,815	4,612,110	2,861,386	2,861,386	2,752,552
匯兌差額影響	—	66	14	9	(8)
年/期末現金及現金等價物	<u>4,612,110</u>	<u>2,861,386</u>	<u>2,752,552</u>	<u>3,504,318</u>	<u>7,358,747</u>

II 財務資料附註

1 一般資料

(a) 一般資料

根據聯想控股股份有限公司(「聯想控股」、融科智地房地產股份有限公司(「融科智地房地產」)(統稱賣方)與融創房地產集團有限公司(「融創房地產」、貴公司的全資附屬公司)於二零一六年九月十六日訂立的買賣協議(「協議」)，融創房地產有條件同意收購且賣方有條件同意出售賣方所持有目標集團實體的相關股權，詳情載於下文附註1(b)。目標集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產物業開發業務。

(b) 目標集團旗下公司

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團旗下公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務	以下日期所持股權			
				於十二月三十一日		於六月三十日	
				二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
<i>附屬公司：</i>							
北京融智創投投資管理 有限公司(a)	中國	二零一五年 三月二十五日	投資和資產管理	不適用	不適用	100%	100%
雲南融科科技產業投資 有限公司(a)(c)	中國	二零一三年 四月十二日	房地產開發和經營	51%	51%	51%	51%
大慶融科信息產業投資 有限公司(a)	中國	二零一三年 三月二十五日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
融科智地(大慶)雲計算 有限公司(a)	中國	二零一三年 三月二十五日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
大慶融科基業投資 有限公司(a)	中國	二零一三年 三月二十五日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
大慶融科創業投資 有限公司(a)	中國	二零一三年 三月二十五日	房地產開發	100%	100%	100%	100%

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務	以下日期所持股權			
				於十二月三十一日		於六月三十日	
				二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
大慶融科啟航投資 有限公司(a)	中國	二零一三年 三月二十五日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
大慶融科盛拓房地產開發 有限公司	中國	二零一二年 十二月十七日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
大慶融科盛世房地產開發 有限公司	中國	二零一二年 十二月十七日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
大慶融科勁翔房地產開發 有限公司	中國	二零一二年 十二月十七日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
大慶融科天成房地產開發 有限公司	中國	二零一二年 十二月十七日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
雲南融科房地產開發 有限公司(c)	中國	二零一二年 六月六日	房地產開發和經營	51%	51%	51%	51%
北京融智瑞豐投資 有限公司(c)	中國	二零一一年 十一月二十四日	投資和資產管理	70%	70%	70%	70%
北京融智國風投資 有限公司	中國	二零一一年 七月二十六日	項目投資和資產管理	100%	100%	100%	100%
融科智地(大慶)投資 有限公司	中國	二零一一年 五月二十四日	投資和資產管理	100%	100%	100%	100%
煙台融科智地房地產開發 有限公司(c)	中國	二零一一年 二月二十四日	房地產開發和經營	65%	65%	65%	65%
浙江融科智地房地產開發 有限公司	中國	二零一零年 十一月九日	房地產開發和經營	100%	100%	100%	100%

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務	以下日期所持股權			
				於十二月三十一日		於六月三十日	
				二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
大連未來城發展 有限公司 (「大連未來城」)(b)(c)	中國	二零一零年 十一月九日	房地產開發	50%	50%	50%	50%
融科智地(天津)房地產 投資有限公司	中國	二零一零年 十月二十八日	房地產投資 和物業管理	100%	100%	100%	100%
安徽融科智地房地產開發 有限公司	中國	二零一零年 十月八日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
武漢融科房地產開發 有限公司	中國	二零一零年 九月六日	房地產投資和開發	100%	100%	100%	100%
北京融科陽光房地產開發 有限公司(c)	中國	二零零二年 六月二十五日	房地產開發	80%	80%	80%	80%
江蘇融科智地房地產開發 有限公司(c)	中國	二零一零年 七月十六日	房地產開發	95%	95%	95%	95%
北京融科景元房地產開發 有限公司(c)	中國	二零零九年 十二月三日	房地產開發和經營	67%	67%	67%	67%
天津團泊湖假日建設 有限公司(c)	中國	二零零九年 八月十三日	房地產開發	95%	95%	95%	95%
無錫融科智地房地產開發 有限公司	中國	二零零九年 四月十三日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
景德鎮融科智地 房地產開發有限公司	中國	二零零八年 十二月三十一日	房地產開發和經營	100%	100%	100%	100%
宜興融科智地房地產開發 有限公司(c)	中國	二零零八年 三月六日	房地產開發和經營	60%	60%	60%	60%

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務	以下日期所持股權			
				於十二月三十一日		於六月三十日	
				二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
北京融科卓越房地產開發有限公司	中國	二零零八年一月十四日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
合肥融科智地房地產開發有限公司(c)	中國	二零零七年八月二十日	房地產開發	60%	100%	100%	100%
武漢東谷房地產開發有限公司	中國	二零零六年十一月二十四日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
深圳市融科智地投資有限公司	中國	二零零四年十一月四日	房地產開發和經營	100%	100%	100%	100%
長沙融科智地房地產開發有限公司(c)	中國	二零零四年九月二日	房地產開發和經營	75%	75%	75%	75%
北京東環望京房地產有限公司(c)	中國	二零零二年六月二十五日	房地產開發和經營	90%	100%	100%	100%
北京旺都置業有限公司	中國	二零零一年十二月二十八日	房地產開發	100%	100%	100%	100%
星願國際有限公司	英屬維爾京群島	二零零八年七月十六日	投資控股	100%	100%	100%	100%
北京安信頤和控股有限公司	中國	二零一一年八月一日	房地產項目投資	100%	100%	100%	100%
聯營公司							
北京融融房地產開發有限公司(a)	中國	二零一五年八月十八日	房地產開發	不適用	不適用	20%	20%
北京融融房地產開發有限公司(a)	中國	二零一四年十月八日	房地產開發	不適用	20%	20%	20%
融科新地標(北京)諮詢服務有限公司	中國	二零零九年十二月二十五日	房地產信息諮詢	30%	30%	30%	30%

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	主要業務	以下日期所持股權			
				於十二月三十一日		於六月三十日	
				二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
第一太平融科物業管理 (北京)有限公司 (「第一太平融科」)	中國	二零零四年 七月二十九日	物業管理	55%	55%	30%	30%

- (a) 該等實體於相關期間內成立，所有其他實體均由聯想控股或融科智地房地產於相關期間初成立／投資。
- (b) 由於其他權益持有人已提供共識函件，同意目標集團就大連未來城所作的一切戰略決定，目標集團對大連未來城擁有控制權。據此，該實體被確認為一家附屬公司，納入合併範圍。
- (c) 就所有非全資附屬公司而言，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，並無實體的非控股權益以單項計對目標集團屬重大。

於中國註冊成立的所有目標集團實體截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表(若適用)已由瑞華會計師事務所(特殊普通合伙)審核。

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，並無就星願國際有限公司進行法定審核。

目標集團旗下所有實體均為有限公司，並採納十二月三十一日為財政年度結算日。

(c) **呈列基準**

合併財務資料乃供收錄於 貴公司就收購目標集團而刊發的通函而編製。

由於目標集團經營的房地產物業開發業務屬共同管理且最終擁有人保持不變，故就本報告而言，財務資料乃於排除與房地產物業開發業務無關的其他業務後按匯總基準呈列。二零一五年，位於中國北京市的一幢寫字樓竣工，其用途被釐定為租賃。該樓宇的經營已

轉讓予一支獨立管理團隊，而該投資物業的經營已作為二零一五年視作出售的投資物業業務自匯總財務資料剔除。

財務資料乃就呈列於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日的匯總資產負債表、目標集團於相關期間或自目標集團旗下公司各自的註冊成立日期起(以較短者為準)的匯總收益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表而編製。

所有集團內公司間的交易及結餘已於合併賬目時對銷。

2 主要會計政策概要

編製合併財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在所有呈列年度及期間貫徹應用。

2.1 編製基準

根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製目標集團匯總財務報表所應用的主要會計政策載列如下。匯總財務資料乃按歷史成本慣例編製，並經按公允價值入賬的投資物業重估予以修訂。

編製符合香港財務報告準則的匯總財務資料須要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用目標集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對匯總財務資料屬重大假設和估算的範疇在附註5中披露。

2.1.1 會計政策及披露變動

貴集團已於整個相關期間貫徹採納及應用於相關期間生效的準則、準則的修訂本及詮釋。

尚未採納的新訂準則及詮釋

編製此等綜合財務報表時，並未應用多項於二零一六年一月一日之後開始的年度期間生效的新訂準則及準則的修訂本以及詮釋。預期該等準則及修訂不會對目標集團的綜合財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第9號「金融工具」處理金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計處理的新規則及金融資產的新減值模型。該準則毋須於二零一八年一月一日前應用，惟可提早採納。目標集團現正評估應否於強制採納日期前採納香港財務報告準則第9號。

儘管目標集團尚未對金融資產的分類及計量進行詳細評估，但「貿易及其他應收款項」似乎符合歸類為按攤銷成本入賬的條件，因此該等資產的會計處理將無變動。因此，目標集團預期新指引不會對其金融資產的分類及計量產生重大影響。

由於新規定僅影響被指定為按公允價值計入損益的金融負債的會計處理，而目標集團並無任何該等負債，因此目標集團金融負債的會計處理將不受影響。終止確認的規則已由香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

新減值模型要求按預期信貸虧損(ECL)而非香港會計準則第39號下僅以已產生信貸虧損確認減值撥備。該模型適用於按攤銷成本分類的金融資產、按FVOCI計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」項下的合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干金融擔保合約。儘管目標集團尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但其可能導致提早確認信貸虧損。

新準則亦引入延申的披露要求及呈列方式變動。該等變動預期將改變目標集團關於其金融工具披露的性質及範圍，尤其是於採納新準則的年度。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」已由香港會計師公會頒佈，作為確認收益的新準則。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋銷售貨品及提供服務所得收益)及香港會計準則第11號(涵蓋建造合約)。

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。

於此階段，目標集團無法估計新規定對目標集團合併財務資料的影響。目標集團將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。目標集團預期不會於二零一八年一月一日前採納新準則。

香港財務報告準則第16號「租賃」闡述了租賃的定義、租賃的確認及計量及確立了向財務報表的使用者報告有關承租人及出租人租賃活動的有用資料的原則。香港財務報告準則第16號帶來的一個關鍵變化為大多數經營租賃將於承租人的資產負債表內列賬。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。實體須就自二零一九年一月一日起或之後開始的年度期間應用香港財務報告準則第16號，並允許提早應用，惟實體須同時採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」。

管理層現時正評估應用新準則對目標集團合併財務資料的影響，而在此階段，目標集團無法估計新規定對目標集團財務報表的影響。目標集團將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。目標集團預期不會於二零一九年一月一日前採納新準則。

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

2.2 附屬公司

附屬公司指目標集團有權對其實行控制的實體(包括結構實體)。當目標集團因參與該實體而面對或擁有可變動回報及有能力通過其對該實體的權力影響該等回報，目標集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉讓予目標集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

(a) 業務合併

目標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目標集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價包括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。

目標集團按逐項收購基準確認被收購人任何非控股權益。於被收購人的非控股權益(乃為現時擁有人權益及於清盤時使其持有人有權分得該實體資產淨值的成比例份額)按公允價值或現時擁有人權益於被收購人的可識別資產淨值已確認金額中的成比例份額計量。非控股權益的所有其他部分按收購日公允價值計量，除非香港財務報告準則規定另一計量基準。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購人先前於被收購人中持有的股權的收購日賬面值於收購日期重新計量為公允價值。該重新計量產生的任何收益或虧損均於損益中確認。

目標集團將轉讓的任何或然代價將在收購日期按公允價值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公允價值的後續變動，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，而其後結算於權益內入賬。

所轉讓代價、於收購中的任何非控股權益金額及先前於被收購人的任何股權的收購日公允價值超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分列為商譽。就議價購買而言，倘所轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量總和少於所收購附屬公司的資產淨值的公允價值，差額直接於收益表內確認。

集團內公司間交易、結餘及目標集團公司間交易的未變現收益予以對銷。除非交易證明所轉讓資產減值，否則未變現虧損亦予以對銷。於必要時，附屬公司呈報的金額已作調整以便與目標集團的會計政策一致。

(b) 於附屬公司擁有權的變動(不會導致控制權變動)

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

(c) 出售附屬公司

當目標集團失去控制權，於該實體的任何保留權益會於失去控制權當日重新計量至其公允價值，並於損益確認賬面值變動。公允價值是初始賬面值，使保留權益隨後作為聯營公司、合營公司或金融資產入賬。此外，有關該實體先前在其他全面收入內確認的任何金額乃假設目標集團直接出售相關資產或負債入賬。這樣先前在其他全面收入內確認的金額可能重新歸類至收益表。

2.3 聯營公司

聯營公司指目標集團對其有重大影響但無控制權的實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資乃使用權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在收購日期後應佔被投資方的損益比例。目標集團於

聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽。於收購一間聯營公司的所有權權益後，聯營公司的成本與目標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入內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(倘適用)。

目標集團所佔的收購後盈虧乃於損益內確認，而應佔其收購後的其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。倘目標集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則目標集團不會進一步確認虧損，除非目標集團已產生法律或推定責任或代聯營公司付款。

目標集團在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在任何客觀減值證據。一旦存在減值證據，目標集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值之間的差額計算減值金額，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。

目標集團與其聯營公司之間的上游及下游交易所產生的溢利及虧損，僅以無關投資者佔聯營公司權益為限在目標集團的財務報表內確認。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，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，以確保與目標集團所採納的政策一致。

於聯營公司的股權攤薄收益或虧損於收益表內確認。

2.4 合營安排

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

根據權益會計法，於合營公司的權益初步按成本確認，隨後進行調整以確認目標集團應佔收購後溢利或虧損及其他全面收入的變動。目標集團於合營公司的投資包括於收購時確認的商譽。於收購一間合營公司的所有權權益後，合營公司的成本與目標集團應佔合營

公司可識別資產及負債的公允價值淨值之間的任何差額乃入賬列作商譽。倘目標集團應佔合營公司的虧損等於或超過其於合營公司的權益(包括實際上構成目標集團於合營公司的投資淨額部分的任何長期權益)，則目標集團不會進一步確認虧損，除非目標集團已產生責任或代合營公司付款。

目標集團與其合營公司之間交易的未變現收益予以對銷，以目標集團於合營公司的權益為限。除非該項交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。合營公司的會計政策在有需要時已作改動，以確保與目標集團所採納的政策一致。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

目標集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務資料以人民幣(人民幣)呈列，人民幣乃附註1(b)詳述的所有中國實體的功能貨幣及目標集團的呈列貨幣。

(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，惟於其他全面收入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「其他收入及收益」或「其他開支及虧損」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

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

- (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) 所得的匯兌差額全部在其他全面收入確認。

2.6 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目標集團及該項目的成本能夠可靠計量時，其後成本會計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產(倘適用)。已取代部分的賬面值已終止確認。所有其他維修及保養乃於產生年度自損益扣除。

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：

樓宇	20-30年
汽車	5年
辦公室及電子設備	5年
租賃物業裝修及其他	5年

於各相關期間末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

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

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並於收益表中「其他收入及收益」或「其他開支及虧損」內確認。

2.7 投資物業

投資物業主要包括目標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(即外部估值師於各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、位置或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則目標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估值損益的一部分於損益中「其他收入及收益」或「其他開支及虧損」內列賬。

僅當與項目有關的未來經濟利益可能流入目標集團及該項目的成本能夠可靠計量時，其後開支方會自資產的賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於產生期間於合併收益表內列為開支。

當且僅當用途發生變更(開始向另一方經營租賃即為證據)，持作出售的物業項目方成為按公允價值入賬的投資物業。該項目的賬面值與其於轉讓當日的公允價值之間產生的任何差額於損益內確認。

2.8 土地使用權

中國的所有土地均為國有，因此不存在個人土地所有權。目標集團獲得權利使用若干地塊，而就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作開發以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計量。

2.9 非金融資產減值

無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的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，則會於各報告日期檢討可否撥回減值。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

分類取決於收購金融資產的目的。目標集團將其金融資產分為貸款及應收款項兩類。管理層於初步確認金融資產時釐定有關分類。

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。目標集團的貸款及應收款項包括資產負債表內的貿易及其他應收款項、應收關聯公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

2.10.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(目標集團承諾買賣該資產的日期)確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且目標集團已將擁有權的絕大部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。

2.10.3 抵銷金融工具

當有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表中報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘目標集團的附屬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。

2.11 金融資產按攤銷成本的減值

目標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，目標集團可按某工具可觀察得到之市價為公允價值之基礎計量其減值。

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

2.12 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時，物業轉為持作出售的竣工物業。

2.13 持作出售的竣工物業

於結算日仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支，或由管理層根據現時市場狀況估計而釐定。

發展中物業及持作出售的物業會分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建設期預期於正常運營週期內無法完成。

2.14 貿易及其他應收款項

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

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

2.15 現金及現金等價物

在合併現金流量表內，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。

2.16 貿易應付款項

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

貿易應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 借貸

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

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

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

2.18 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本在產生期內於損益中確認。

2.19 當期及遞延所得稅

期內的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認。

(a) 當期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

內在差異

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

遞延所得稅資產僅當未來應課稅溢利很有可能與可動用的暫時差額抵銷時方予確認。

外在差異

遞延所得稅負債乃就於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資產生的應課稅暫時差額而撥備，惟目標集團可控制暫時差額的撥回時間且暫時差額有可能在可預見將來不會撥回的遞延所得稅負債除外。一般而言，目標集團無法控制聯營公司暫時差額的撥回，惟達成協議使得目標集團有能力控制未確認的暫時差額的撥回則除外。

遞延所得稅資產乃就於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資產生的可扣減暫時差額確認，惟僅限於暫時差額有可能在未來撥回且具有充足的應課稅溢利與可動用的暫時差額抵銷。

(c) **抵銷**

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，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，且有意按淨額基準結算結餘，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.20 **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。截至結算日止因僱員提供服務而產生的估計年假責任須計提撥備。

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，目標集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，目標集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，目標集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與目標集團其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

2.21 **撥備**

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

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

撥備採用稅前折扣率按照履行有關責任預期所需開支的現值計量，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的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

2.22 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量，及指所供應貨品的應收金額，在扣除折扣、退貨及增值稅後入賬。當收入金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入實體；及當目標集團每項活動均符合下文所述具體條件時，目標集團將確認收入。目標集團經考慮客戶類別、交易類別及各項安排的細節後，按照過往業績估計回報。

(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根據銷售協議將物業轉讓通知交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款作為「客戶預付款項」計入合併資產負債表的流動負債項內。

(b) 租金收入

投資物業的租金收入在租賃期內按直線法於損益中確認。

(c) 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。當貸款或應收款項出現減值，目標集團將其賬面值減至其可收回數額（即按工具的原本實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款或應收款項的利息收入利用原本實際利率確認。

(d) 股息收入

股息收入於收取付款的權利確定時確認。

2.23 政府補助金

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

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的年度，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。

2.24 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扣除。

2.25 股息分派

向股東作出的股息分派，在股東或董事(倘適用)批准股息的期間於目標集團合併財務資料中確認為負債。

2.26 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。

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

目標集團於各申報日期根據其保險合約，利用日後現金流量的現時估計，評估其保證保險責任是否充足。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

目標集團的業務承受多項財務風險：市場風險(包括貨幣風險、現金流量及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對目標集團財務業績可能構成的不利影響。風險管理由經營實體的管理團隊執行。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

由於目標集團並無龐大的付息資產，目標集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

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

目標集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列目標集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，倘借貸的利率上升／下降100個基點，而所有其他變數不變，則年／期內的稅後溢利將分別減少／增加人民幣9,428,000元、人民幣5,992,000元、人民幣18,980,000元及人民幣10,113,000元。

(b) 信貸風險

目標集團的信貸風險涉及銀行現金以及貿易及其他應收款項的結餘總額。

信貸風險由經營實體的管理層團隊管理。信貸風險產生自現金及現金等價物、存放於銀行的受限制現金存款、貿易及其他應收款項。住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付。

應收款項的可收回性經計及對手方財務狀況、過往經驗及其他因素後評估。

就銀行而言，目標集團主要在中國的國有銀行開設銀行賬戶。

(c) 流動資金風險

現金流量預測乃於目標集團的經營實體內執行並由目標集團財務部匯總而得。目標集團財務部對目標集團流動資金需求的滾動預測進行監控，以確保有足夠現金滿足業務需要，因而確保目標集團不會違反其任何借貸融資的借貸限額或契諾(如適用)。該預測計及目標集團的債務融資計劃、契諾符合情況、是否符合內部資產負債表比率目標及(如適用)外部監管或法律規定。

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

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日					
借貸	3,782,494	3,485,727	2,564,807	—	9,833,028
貿易及其他應付款項	12,449,385	—	—	—	12,449,385
	<u>16,231,879</u>	<u>3,485,727</u>	<u>2,564,807</u>	<u>—</u>	<u>22,282,413</u>
於二零一四年十二月三十一日					
借貸	5,422,167	6,388,016	2,640,203	460,402	14,910,788
貿易及其他應付款項	12,726,771	—	—	—	12,726,771
	<u>18,148,938</u>	<u>6,388,016</u>	<u>2,640,203</u>	<u>460,402</u>	<u>27,637,559</u>

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日					
借貸	7,722,914	3,079,208	2,487,643	—	13,289,765
貿易及其他應付款項	13,002,065	—	—	—	13,002,065
	<u>20,724,979</u>	<u>3,079,208</u>	<u>2,487,643</u>	<u>—</u>	<u>26,291,830</u>
於二零一六年六月三十日					
借貸	4,852,595	5,018,765	6,286,159	1,599,900	17,757,419
貿易及其他應付款項	12,442,371	—	—	—	12,442,371
	<u>17,294,966</u>	<u>5,018,765</u>	<u>6,286,159</u>	<u>1,599,900</u>	<u>30,199,790</u>

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括政府補助金、應付稅項及應付工資及福利。

3.2 資本風險管理

目標集團管理層在管理資本風險時認為資本包括來自權益持有人的已繳足股本及借貸。目標集團的資本管理目標為保障其持續經營的能力從而為權益持有人提供回報。

為了維持或調整資本結構，目標集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、發行新股以減少債務。

目標集團經考慮其對未來資本需求及資本效益、項目運營現金流量、預期資本開支及預期策略性投資機會後，積極及定期地檢討及管理其資本結構，以確保資本結構及股東回報達致最佳水平。

與業內其他企業一樣，目標集團按資產負債比率對資本進行監控。資產負債比率以債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借貸總額(包括合併資產負債表中顯示的即期及非即期借貸)減現金及現金等價物(包括受限制現金)計算。

目標集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日的資產負債比率如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借貸	8,949,216	13,015,931	11,989,607	14,949,867
減：受限制現金	—	—	(270,000)	(100,000)
現金及現金等價物	(4,612,110)	(2,861,386)	(2,752,552)	(7,358,747)
債務淨額	4,337,106	10,154,545	8,967,055	7,491,120
權益總額	5,857,883	6,217,639	6,062,427	5,715,702
資產負債比率	74%	163%	148%	131%

4 公允價值估計

除投資物業外，目標集團並無其他按公允價值列賬的資產。釐定公允價值有關的不同層級定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的其他可觀察輸入數據，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輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第3層)。

投資物業的公允價值詳情已於附註7披露。

由於在短期內到期，目標集團的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若，包括附註19所述的長期借貸。

財務擔保的公允價值被視為微乎其微。

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被視為合理的事件。

目標集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與實際結果相同。導致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險的估計及假設載述如下。

(a) 估計投資物業公允價值

投資物業的公允價值乃採用估值方法釐定。相關判斷及假設的詳情已於附註7披露。

(b) 所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)

由於目標集團在中國從事物業開發，故其主要須繳納各類中國稅項。釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。於日常業務過程中，多項交易及計算的最終稅務釐定屬不明確。目標集團基於對額外稅項是否將會到期作出的估計，就預期稅項審核事項確認負債。倘該等事項的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額將會影響稅務釐定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

土地增值稅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。土地增值稅乃按土地增值額以30%至60%的累進稅率徵收。土地增值額為出售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發及其他相關支出。該等稅項於物業擁有權轉移時產生。

釐定土地增值範圍及其相關稅項時須作出重大判斷。目標集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初錄得的金額，且有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的綜合收益表。

(c) 估計物業建築成本總額

目標集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

6 物業、廠房及設備

	辦公室					總計
	樓宇	汽車	設備	電子設備	其他	
	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
截至二零一三年						
十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	13,033	15,728	8,972	5,810	3,249	46,792
添置	49,957	9,253	1,703	3,192	1,000	65,105
出售	(5)	(2,512)	(2,381)	(307)	(772)	(5,977)
折舊	(852)	(4,782)	(2,499)	(2,162)	(1,096)	(11,391)
期末賬面淨值	<u>62,133</u>	<u>17,687</u>	<u>5,795</u>	<u>6,533</u>	<u>2,381</u>	<u>94,529</u>
於二零一三年十二月三十一日						
成本	63,260	31,796	15,840	15,443	6,007	132,346
累計折舊	(1,127)	(14,109)	(10,045)	(8,910)	(3,626)	(37,817)
賬面淨值	<u>62,133</u>	<u>17,687</u>	<u>5,795</u>	<u>6,533</u>	<u>2,381</u>	<u>94,529</u>
截至二零一四年						
十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	62,133	17,687	5,795	6,533	2,381	94,529
添置	42,269	5,402	1,804	18,998	3,659	72,132
出售	(40,788)	(1,154)	(279)	(725)	(136)	(43,082)
折舊	(2,040)	(6,193)	(2,031)	(2,352)	(777)	(13,393)
期末賬面淨值	<u>61,574</u>	<u>15,742</u>	<u>5,289</u>	<u>22,454</u>	<u>5,127</u>	<u>110,186</u>
於二零一四年十二月三十一日						
成本	64,770	35,125	16,966	33,587	9,465	159,913
累計折舊	(3,196)	(19,383)	(11,677)	(11,133)	(4,338)	(49,727)
賬面淨值	<u>61,574</u>	<u>15,742</u>	<u>5,289</u>	<u>22,454</u>	<u>5,127</u>	<u>110,186</u>

	辦公室					總計
	樓宇	汽車	設備	電子設備	其他	
	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						
期初賬面淨值	61,574	15,742	5,289	22,454	5,127	110,186
添置	1,384	1,741	1,858	2,658	1,243	8,884
出售	—	—	(21)	(111)	(12)	(144)
折舊	(2,152)	(5,418)	(2,324)	(5,731)	(1,374)	(16,999)
期末賬面淨值	<u>60,806</u>	<u>12,065</u>	<u>4,802</u>	<u>19,270</u>	<u>4,984</u>	<u>101,927</u>
於二零一五年十二月三十一日						
成本	66,154	36,866	18,271	33,035	10,610	164,936
累計折舊	(5,348)	(24,801)	(13,469)	(13,765)	(5,626)	(63,009)
賬面淨值	<u>60,806</u>	<u>12,065</u>	<u>4,802</u>	<u>19,270</u>	<u>4,984</u>	<u>101,927</u>
截至二零一六年						
六月三十日止六個月						
期初賬面淨值	60,806	12,065	4,802	19,270	4,984	101,927
添置	2,497	336	997	909	92	4,831
出售	—	(335)	(473)	(272)	(498)	(1,578)
折舊	(1,089)	(2,427)	(701)	(2,818)	(752)	(7,787)
期末賬面淨值	<u>62,214</u>	<u>9,639</u>	<u>4,625</u>	<u>17,089</u>	<u>3,826</u>	<u>97,393</u>
於二零一六年六月三十日						
成本	68,651	35,868	18,362	32,546	9,743	165,170
累計折舊	(6,437)	(26,229)	(13,737)	(15,457)	(5,917)	(67,777)
賬面淨值	<u>62,214</u>	<u>9,639</u>	<u>4,625</u>	<u>17,089</u>	<u>3,826</u>	<u>97,393</u>

	辦公室					總計
	樓宇	汽車	設備	電子設備	其他	
	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	
<i>(未經審核)</i>						
截至二零一五年						
六月三十日止六個月						
期初賬面淨值	61,574	15,742	5,289	22,454	5,127	110,186
添置	14	1,107	651	824	339	2,935
出售	—	—	(19)	(53)	(5)	(77)
折舊	(1,067)	(2,773)	(1,232)	(2,879)	(711)	(8,662)
期末賬面淨值	<u>60,521</u>	<u>14,076</u>	<u>4,689</u>	<u>20,346</u>	<u>4,750</u>	<u>104,382</u>
於二零一五年六月三十日						
成本	64,784	36,232	17,278	33,087	9,770	161,151
累計折舊	(4,263)	(22,156)	(12,589)	(12,741)	(5,020)	(56,769)
賬面淨值	<u>60,521</u>	<u>14,076</u>	<u>4,689</u>	<u>20,346</u>	<u>4,750</u>	<u>104,382</u>

7 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>(未經審核)</i>					
按公允價值					
期初結餘	13,809	13,809	14,380	14,380	400,995
重估所得收益／(虧損)淨額	—	571	(5,808)	1,562	(10,154)
轉自持作出售的竣工物業	—	—	393,905	—	—
出售	—	—	(1,482)	—	—
期末結餘	<u>13,809</u>	<u>14,380</u>	<u>400,995</u>	<u>15,942</u>	<u>390,841</u>

目標集團的投資物業主要為位於北京的寫字樓單位以及位於武漢的零售單位及會所。目標集團按公允價值計量其投資物業。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團投資物業的公允價值均基於獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行的估值釐定。

(a) 就投資物業於損益確認的金額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
租金收入	2,268	643	10,100	626	628
產生租金收入之物業的直接經營開支	(2,257)	(1,391)	(1,713)	(696)	(2,559)
	<u>11</u>	<u>(748)</u>	<u>8,387</u>	<u>(70)</u>	<u>(1,931)</u>

目標集團的投資物業是以目標為隨時間推移消耗投資物業內絕大部分經濟利益的業務模式持有，而非透過出售。目標集團於計量與該等投資物業的暫時差額有關的遞延稅項時，使用的稅率及稅基與該等投資物業的預期收回方式一致。

(b) 估值基準

(i) 公允價值等級

使用重大不可觀察輸入數據進行的公允價值計量(第三級)：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
位於北京的寫字樓單位	—	—	393,905	383,641
位於武漢的零售單位及會所	13,809	14,380	7,090	7,200
	<u>13,809</u>	<u>14,380</u>	<u>400,995</u>	<u>390,841</u>

目標集團的所有投資物業均位於中國，分類為第三級。

目標集團的政策乃於導致該轉移的事件或狀況出現變動當日確認自公允價值等級的轉入及轉出。於相關期間，第一級、第二級及第三級概無出現任何轉移。

(ii) 目標集團的估值流程

本集團的投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日由仲量聯行(其持有認可相關專業資格，且最近曾於所估值的投資物業的地點及分部進行估值)估值。所有投資物業乃就其目前最有效及最佳方式使用。

目標集團及聯想控股的財務部門審閱由獨立估值師就財務報告目的進行的估值。估值流程及結果於獨立合資格估值師進行各估值後由財務部門及估值師進行討論。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，財務部門：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 與獨立合資格估值師進行討論。

(iii) 估值方法

估值乃採用收益法進行，經計及自現有租賃及／或於現有市場可取得的物業租金收入淨額後，並計及租約的可復歸潛在收入作出適當估量，再將該租金收入淨額按適當的資本化比率資本化來釐定公允價值。在適當情況下，我們亦已參考有關市場上可查閱的可資比較銷售交易。

年內估值方法並無任何變動，且於相關期間公允價值等級之間並無出現任何轉移。

(iv) 有關使用重大不可觀察輸入數據進行的公允價值計量(第三級)的資料

描述	於二零一六年 六月三十日 的公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (加權平均 概率)		不可觀察輸入數據 對公允價值的關係
位於北京的 寫字樓單位	383,641	收益法	預期空置率	9%~13%	預期空置率越高， 公允價值越低	
			資本化率	5%	資本化率越高， 公允價值越低	
描述	於二零一五年 十二月 三十一日的 公允價值 (人民幣千元)	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍 (加權平均 概率)		不可觀察輸入數據 對公允價值的關係
位於北京的 寫字樓單位	393,905	收益法	預期空置率	10%~15%	預期空置率越高， 公允價值越低	
			資本化率	5%	資本化率越高， 公允價值越低	

不可觀察輸入數據間有相互關係。預期空置率可能影響收益率，即空置率越高，則收益率會越高。

(c) 租賃安排

於財務報表並無確認的投資物業的不可撤銷經營租金項下的最低應收租金如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內	750	750	900	900
一至五年	4,950	3,600	3,600	3,900
五年以後	10,200	9,300	8,400	7,800
	<u>15,900</u>	<u>13,650</u>	<u>12,900</u>	<u>12,600</u>

8 按權益法入賬的投資

於匯總資產負債表內確認的金額如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營公司(「合營公司」)	182,303	215,931	372,769	445,786
聯營公司	3,769	71,769	134,158	177,875
	<u>186,072</u>	<u>287,700</u>	<u>506,927</u>	<u>623,661</u>

於匯總收益表確認的分佔投資溢利／(虧損)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營公司	64,159	(37,083)	160,655	171,451	89,597
聯營公司	(2,814)	8,500	(1,111)	—	(689)
	<u>61,345</u>	<u>(28,583)</u>	<u>159,544</u>	<u>171,451</u>	<u>88,908</u>

8.1 於合營公司的投資

於合營公司的權益投資變動的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年／期初	18,144	182,303	215,931	215,931	372,769
由附屬公司轉變為合營公司	100,000	46,231	—	—	—
於現有合營公司的額外投資	—	24,480	—	—	—
處置合營公司股權	—	—	(2,750)	—	—
分佔合營公司溢利／(虧損)淨額	64,159	(37,083)	160,655	171,451	89,597
分佔合營公司已宣派股息	—	—	(1,067)	(1,067)	—
減值撥備	—	—	—	—	(16,580)
年／期末	<u>182,303</u>	<u>215,931</u>	<u>372,769</u>	<u>386,315</u>	<u>445,786</u>

附註：

- (a) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，概無與目標集團於合營公司權益有關的或然負債。
- (b) 目標集團的所有合營公司均由附註1(b)所載的若干實體投資。所有合營公司均於中國註冊成立並為非上市公司。
- (c) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團於以下主要合營公司中擁有權益：

實體名稱	營業地點	本集團持有的股權				主要 經營活動	計量方法
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年		
成都聯創融錦投資 有限責任公司 (「成都聯創」)	中國	35%	35%	35%	35%	房地產開發	權益

目標集團對有關經營活動的決策控制權須根據合營公司組織章程條款取得合營公司的其他業務夥伴的一致同意。

(d) 重大合營公司的財務資料概要

以下載列一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－成都聯創			
	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債概要				
流動資產	4,721,306	5,857,706	6,034,906	6,465,718
非流動資產	17,154	16,623	30,684	51,404
流動負債	4,059,442	5,126,922	4,931,941	5,192,385
非流動負債	450,000	537,500	625,000	649,000
資產淨值	229,018	209,907	508,649	675,737
－權益擁有人應佔	91,939	78,224	282,810	397,342
－非控股權益	137,079	131,683	225,839	278,395
上述資產及負債包括：				
現金及現金等價物	581,509	572,269	876,066	1,543,223
金融負債(不包括貿易及 其他應付款項)				
－流動	500,000	400,000	620,055	645,055
－非流動	450,000	537,500	625,000	649,000

	合營公司－成都聯創				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)				
溢利或虧損概要					
收益	—	1	1,942,902	1,856,070	1,047,099
成本	1,752	664	1,373,163	1,309,482	698,097
溢利／(虧損)淨額	128,145	(67,111)	298,743	316,856	167,087
上述損益包括：					
折舊及攤銷	257	369	621	201	71
利息收入	32,400	19,345	5,540	3,039	1,941
利息開支	47,906	45,507	21,164	12,873	9,691
所得稅開支	42,847	(44)	207,374	206,698	158,131

上述資料反映合營公司財務報表所呈列的金額(而非目標集團應佔該等金額)就目標集團與合營公司的會計政策不同作出調整。

(e) 財務資料概要的對賬

所呈列上述財務資料與目標集團於合營公司權益的賬面值的對賬：

	合營公司－成都聯創			
	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
權益擁有人應佔資產淨值	91,939	78,224	282,810	397,342
目標集團的股權比例	35%	35%	35%	35%
經計算的結餘	32,179	27,378	98,984	139,070
於成都聯創的一家附屬公司的 額外權益	137,079	131,683	225,839	278,395
賬面值	<u>169,258</u>	<u>159,061</u>	<u>324,823</u>	<u>417,465</u>

8.2 於聯營公司的投資

於聯營公司的權益投資的變動分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年／期初	61,013	3,769	71,769	71,769	134,158
於新聯營公司的投資	—	59,500	63,500	60,000	—
於現有聯營公司的額外投資	—	—	—	—	45,000
處置聯營公司股權(附註(a))	(54,430)	—	—	—	—
分佔聯營公司溢利／(虧損)淨額	(2,814)	8,500	(1,111)	—	(689)
分佔聯營公司已宣派股息	—	—	—	—	(594)
年／期末	<u>3,769</u>	<u>71,769</u>	<u>134,158</u>	<u>131,769</u>	<u>177,875</u>

本集團的所有聯營公司均於中國註冊成立並為非上市公司。於有關期間，個別聯營公司對目標集團並非屬重大。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，概無與目標集團於聯營公司權益有關的或然負債。

- (a) 於二零一三年，目標集團出售其於重慶融科光控實業發展有限公司的所有26%的權益，代價為人民幣223,471,000元。出售收益人民幣175,772,000元相應獲確認。

9 遞延所得稅

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
可收回的遞延所得稅資產：				
— 12個月內	21,776	15,799	37,094	30,890
— 12個月後	<u>302,127</u>	<u>312,833</u>	<u>443,512</u>	<u>429,912</u>
	<u>323,903</u>	<u>328,632</u>	<u>480,606</u>	<u>460,802</u>
將予償付的遞延所得稅負債：				
— 12個月後	<u>79</u>	<u>448</u>	<u>68,197</u>	<u>65,732</u>

遞延所得稅資產及負債變動如下：

(a) 遞延所得稅資產

	減值虧損	未付應計 費用及支出	可扣減 稅項虧損	其他	總計
	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
於二零一三年一月一日	1,004	180,301	55,233	25,965	262,503
於收益表確認(淨額)	(1)	68,339	12,756	(19,694)	61,400
於二零一三年十二月三十一日	1,003	248,640	67,989	6,271	323,903
於收益表確認(淨額)	10,008	13,726	(20,242)	1,237	4,729
於二零一四年十二月三十一日	11,011	262,366	47,747	7,508	328,632
於收益表確認(淨額)	19,511	68,289	64,059	115	151,974
於二零一五年十二月三十一日	30,522	330,655	111,806	7,623	480,606
於收益表確認(淨額)	(52)	(13,682)	83	(6,153)	(19,804)
於二零一六年六月三十日	<u>30,470</u>	<u>316,973</u>	<u>111,889</u>	<u>1,470</u>	<u>460,802</u>
<i>(未經審核)</i>					
於二零一五年一月一日	11,011	262,366	47,747	7,508	328,632
於收益表確認(淨額)	(1,564)	41,244	15,494	(3,966)	51,208
於二零一五年六月三十日	<u>9,447</u>	<u>303,610</u>	<u>63,241</u>	<u>3,542</u>	<u>379,840</u>

(b) 遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值 收益及 折舊撥回 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	—	—	—
於收益表確認(淨額)	79	—	79
於二零一三年十二月三十一日	79	—	79
於收益表確認(淨額)	325	44	369
於二零一四年十二月三十一日	404	44	448
於收益表確認(淨額)	67,723	26	67,749
於二零一五年十二月三十一日	68,127	70	68,197
於收益表確認(淨額)	(2,459)	(6)	(2,465)
於二零一六年六月三十日	<u>65,668</u>	<u>64</u>	<u>65,732</u>
(未經審核)			
於二零一五年一月一日	404	44	448
於收益表確認(淨額)	481	33	514
於二零一五年六月三十日	<u>885</u>	<u>77</u>	<u>962</u>

倘可能透過未來溢利變現相關稅項優惠，則確認稅項虧損結轉的遞延所得稅資產。該等稅項虧損於五年內到期。於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，本集團並未就可結轉以扣減未來應課稅收入的虧損分別人民幣

303,230,000元、人民幣1,530,942,000元、人民幣1,823,342,000元及人民幣2,197,622,000元而確認遞延所得稅資產人民幣75,808,000元、人民幣382,736,000元、人民幣455,836,000元及人民幣549,406,000元。該等稅項虧損的到期日如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1年內	—	762	56,785	120,906
1至2年	235	58,196	70,502	195,412
2至3年	52,360	81,756	196,733	1,193,396
3至4年	94,919	196,812	1,193,670	312,192
4至5年	155,716	1,193,416	305,652	375,716
	<u>303,230</u>	<u>1,530,942</u>	<u>1,823,342</u>	<u>2,197,622</u>

10 發展中物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權成本	12,629,950	14,720,529	14,567,853	13,892,610
其他開發成本	8,628,806	6,250,189	4,969,090	6,075,779
資本化財務成本	2,287,667	2,805,795	3,367,709	3,575,565
	<u>23,546,423</u>	<u>23,776,513</u>	<u>22,904,652</u>	<u>23,543,954</u>

開發中物業均位於中國。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，賬面淨值分別為人民幣5,973百萬元、人民幣8,548百萬元、人民幣8,953百萬元及人民幣8,799百萬元的若干發展中物業已抵押作目標集團借貸的抵押品(附註19)。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，預期於逾一年後收回的發展中物業的金額分別為人民幣14,121百萬元、人民幣17,896百萬元、人民幣14,654百萬元及人民幣15,210百萬元。餘下結餘預期於一年內收回。

11 持作出售的竣工物業

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權成本	257,668	1,679,405	1,864,395	1,553,678
其他開發成本	1,159,451	3,745,552	3,558,356	3,042,565
資本化財務成本	87,000	562,287	502,148	433,212
	<u>1,504,119</u>	<u>5,987,244</u>	<u>5,924,899</u>	<u>5,029,455</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，賬面淨值分別為人民幣零百萬元、人民幣36百萬元、人民幣928百萬元及人民幣641百萬元的若干持作出售的竣工物業已抵押作目標集團借貸的抵押品(附註19)。

12 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項	173,704	42,368	26,076	15,553
減：應收款項的減值撥備	(241)	(340)	(442)	(442)
貿易應收款項－淨額(a)	<u>173,463</u>	<u>42,028</u>	<u>25,634</u>	<u>15,111</u>
其他應收款項(b)	898,497	498,660	444,403	662,198
減：應收款項的減值撥備	(5,888)	(26,370)	(26,606)	(26,606)
其他應收款項－淨額	<u>892,609</u>	<u>472,290</u>	<u>417,797</u>	<u>635,592</u>
應收關聯方款項(附註i)	323,524	875,104	1,434,656	1,771,183
應收非控股權益款項(附註ii)	1,433,113	1,584,313	1,596,654	1,126,734
應收股息	2,208	—	—	—
減：非即期部分	(1,602)	(2,041)	(5,731)	(6,310)
即期部分	<u>2,823,315</u>	<u>2,971,694</u>	<u>3,469,010</u>	<u>3,542,310</u>

(i) 於二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，應收關聯方款項為無抵押、無固定還款期及主要屬現金墊款，其中，金額為人民幣338,859,000元、人民幣478,551,000元及人民幣494,316,000元的款項以介乎7.64%至11.00%之間的年利率計息。於二零一三年十二月三十一日，概無應收關聯方款項結餘計取利息。

(ii) 應收非控股權益款項為無抵押、無固定還款期及不計息，且主要屬現金墊款。

於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，貿易及其他應收款項的賬面值與其各自的公允價值相若。

目標集團的貿易及其他應收款項賬面值以人民幣計值。

(a) 貿易應收款項

於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，以下貿易應收款項已逾期但並無減值。該等款項與近期無拖欠記錄的獨立客戶數量有關。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	168,917	6,730	18,168	9,788
1至2年	1,719	32,453	1,716	760
2至3年	2,225	1,489	3,065	828
3年以上	602	1,356	2,685	3,735
	<u>173,463</u>	<u>42,028</u>	<u>25,634</u>	<u>15,111</u>

於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，以下貿易應收款項已減值。個別已減值應收款項主要與處於意外困難經濟狀況中的獨立客戶有關。經評估，以下應收款項預計無法收回，故已作出全額減值撥備。該等應收款項的賬齡如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3年以上	<u>241</u>	<u>340</u>	<u>442</u>	<u>442</u>

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	十二月三十一日			六月三十日	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元
於年／期初	674	241	340	340	442
應收款項減值撥備	—	120	180	37	—
撥回	(359)	(21)	(78)	—	—
撤銷	(74)	—	—	—	—
於年／期末	<u>241</u>	<u>340</u>	<u>442</u>	<u>377</u>	<u>442</u>

已減值應收款項撥備的設立與解除已計入合併收益表內的行政開支。於撥備賬扣除的款項一般會予撤銷，屆時預計無法收回額外現金。

於報告日期的最大信貸風險敞口為上述各類應收款項的公允價值。

目標集團並無持有任何抵押物作擔保。

(b) 於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，其他應收款項主要為土地招標按金，不計息且須按要求償還。

13 預付款

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
預付土地代價	3,111,754	719,340	115,611	115,611
預付項目建設成本	101,940	185,541	85,597	56,503
預付企業所得稅	405,178	312,296	351,886	427,409
預付營業稅及附加費	475,213	200,437	294,382	360,040
其他	6,612	6,628	8,162	35,386
	<u>4,100,697</u>	<u>1,424,242</u>	<u>855,638</u>	<u>994,949</u>

14 受限制現金

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借貸的擔保按金	—	—	270,000	100,000

15 現金及現金等價物

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金				
—以人民幣計值	4,586,645	2,851,372	2,734,707	7,341,932
—以美元計值	18,113	367	305	375
—以港元計值	7,352	9,647	17,540	16,440
	<u>4,612,110</u>	<u>2,861,386</u>	<u>2,752,552</u>	<u>7,358,747</u>

目標集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

16 按類別劃分的金融工具

	貸款及應收款項			六月三十日
	十二月三十一日			
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貸款及應收款項				
貿易及其他應收款項	2,824,917	2,973,735	3,474,741	3,548,620
受限制現金	—	—	270,000	100,000
現金及現金等價物	<u>4,612,110</u>	<u>2,861,386</u>	<u>2,752,552</u>	<u>7,358,747</u>
	<u>7,437,027</u>	<u>5,835,121</u>	<u>6,497,293</u>	<u>11,007,367</u>

	按攤銷成本計算的金融負債			六月三十日 二零一六年 人民幣千元
	十二月三十一日			
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	
按攤銷成本計算的金融負債				
借貸	8,949,216	13,015,931	11,989,607	14,949,867
貿易及其他應付款項	12,058,962	12,178,152	12,348,241	11,817,935
	<u>21,008,178</u>	<u>25,194,083</u>	<u>24,337,848</u>	<u>26,767,802</u>

附註：

本分析中的貿易及其他應付款項不包括政府補助金、應付稅項以及應付薪資及福利。

17 其他儲備

目標集團其他儲備變動

	股東供款 及其他 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註i) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一三年一月一日的結餘	280,905	123,301	35,774	439,980
全面收入				
貨幣匯兌差額	—	19,153	—	19,153
與擁有人(以其擁有人身份) 之間的交易				
從非控股權益收購附屬 公司的額外權益	(5,304)	—	—	(5,304)
法定儲備	—	—	28,792	28,792
與出售聯營公司有關的減少 (附註8.2)	(6,731)	—	—	(6,731)
於二零一三年十二月三十一日 的結餘	<u>268,870</u>	<u>142,454</u>	<u>64,566</u>	<u>475,890</u>
全面收入				
貨幣匯兌差額	—	(5,120)	—	(5,120)
與擁有人以擁有人身份 進行的交易				
從非控股權益收購附屬 公司的額外權益	(59,520)	—	—	(59,520)

	股東供款 及其他 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 (附註i) 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定儲備	—	—	25,022	25,022
於二零一四年十二月三十一日 的結餘	209,350	137,334	89,588	436,272
全面收入				
貨幣匯兌差額	—	(20,170)	—	(20,170)
於二零一五年十二月三十一日 的結餘	209,350	117,164	89,588	416,102
全面收入				
貨幣匯兌差額	—	(6,666)	—	(6,666)
於二零一六年六月三十日的結餘	209,350	110,498	89,588	409,436
(未經審核)				
於二零一五年一月一日的結餘	209,350	137,334	89,588	436,272
全面收入				
貨幣匯兌差額	—	3,163	—	3,163
於二零一五年六月三十日的結餘	209,350	140,497	89,588	439,435

附註 i

根據中國有關政府法規及現時組成目標集團的中國附屬公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目所列示純利的10%須撥至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。本法定儲備僅能用於彌補虧損、擴充目標集團實體生產運營或增加資本。

於權益持有人大會的一項決議案獲批准後，目標集團的中國附屬公司可將本儲備轉換為註冊股本，惟餘下未予轉換的儲備金額須不少於註冊資本的25%。

18 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
貿易應付款項	3,979,220	3,442,133	3,109,463	2,616,409
應付薪資及福利	106,823	115,243	79,074	29,228
其他應付款項	611,342	507,750	187,865	495,742
應付關聯方款項(附註i)	6,157,723	6,906,439	7,760,662	7,555,384
應付非控股權益款項(附註ii)	1,217,685	1,287,736	1,243,787	1,113,946
應付股息	16,500	—	—	—
應付利息	76,492	34,094	46,464	36,454
其他應付稅項	73,560	49,162	52,625	29,858
非流動				
政府補助金	100,000	138,851	92,567	69,426
	<u>12,339,345</u>	<u>12,481,408</u>	<u>12,572,507</u>	<u>11,946,447</u>

附註i：於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，應付關聯方款項為無抵押、無固定還款期及主要屬現金墊款，其中，金額為人民幣3,987,000,000元、人民幣5,832,400,000元、人民幣7,467,170,000元及人民幣7,323,800,000元的款項以介乎5.75%至11.54%之間的年利率計息。

附註ii：於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，應付非控股權益款項為無抵押、無固定還款期及主要屬現金墊款，其中，金額為人民幣702,585,000元、人民幣893,537,000元、人民幣968,717,000元及人民幣782,266,000元的款項以介乎7.64%至11.00%之間的年利率計息。

除下文所披露款項外，所有其他貿易及其他應付款項以人民幣計值：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元	988,880	990,881	1,051,784	1,074,748
港元	179,127	179,722	190,908	194,884
	<u>1,168,007</u>	<u>1,170,603</u>	<u>1,242,692</u>	<u>1,269,632</u>

(a) 目標集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
0至365天	2,894,595	2,631,682	1,755,881	1,357,375
365天以上	1,084,625	810,451	1,353,582	1,259,034
	<u>3,979,220</u>	<u>3,442,133</u>	<u>3,109,463</u>	<u>2,616,409</u>

19 借貸

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非即期				
有抵押：				
銀行借貸	3,919,856	4,386,431	3,753,607	3,428,867
其他借貸	4,165,000	8,344,500	7,169,000	8,938,500
長期債券(i)	—	—	—	2,487,500
減：長期借貸的即期部分	<u>(2,500,000)</u>	<u>(4,173,480)</u>	<u>(5,950,626)</u>	<u>(3,786,500)</u>
	<u>5,584,856</u>	<u>8,557,451</u>	<u>4,971,981</u>	<u>11,068,367</u>
即期				
有抵押：				
銀行借貸	—	150,000	255,500	95,000
其他借貸	750,000	—	811,500	—
無抵押：				
銀行借貸	114,360	135,000	—	—
長期借貸的即期部分	<u>2,500,000</u>	<u>4,173,480</u>	<u>5,950,626</u>	<u>3,786,500</u>
	<u>3,364,360</u>	<u>4,458,480</u>	<u>7,017,626</u>	<u>3,881,500</u>
總計	<u>8,949,216</u>	<u>13,015,931</u>	<u>11,989,607</u>	<u>14,949,867</u>

目標集團於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的借貸分別應償還如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	3,364,360	4,458,480	7,017,626	3,881,500
1至2年	3,183,428	5,924,576	2,678,337	4,207,500
2至5年	2,401,428	2,286,875	2,293,644	5,456,117
5年以上	—	346,000	—	1,404,750
	<u>8,949,216</u>	<u>13,015,931</u>	<u>11,989,607</u>	<u>14,949,867</u>

- (i) 於二零一六年五月，融科智地房地產公開發行兩類債券，本金總額為人民幣2,500,000,000元。第一類為發行總額人民幣1,450,000,000元的五年期債券，息票率為4.68%，隨附融科智地房地產調整息票率的選擇權以及投資者於第三年結束時售回予融科智地房地產的權利；第二類為發行總額人民幣1,050,000,000元的七年期債券，息票率為5.50%，隨附融科智地房地產調整息票率的選擇權以及投資者於第五年結束時售回予融科智地房地產的權利。債券利息將按年支付。

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以及截至二零一六年六月三十日止六個月的實際利率分別為9.06%、8.43%、8.38%及7.50%（截至二零一五年六月三十日止六個月：8.22%）。

- (a) 目標集團可變利率借貸所面臨的利率變動風險及合約重新定價日如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6個月或以下	<u>2,971,856</u>	<u>2,804,931</u>	<u>3,253,607</u>	<u>3,128,867</u>

- (b) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團分別有為數人民幣3,170百萬元、人民幣5,585百萬元、人民幣4,884百萬元及人民幣4,289百萬元的銀行借貸以其若干在建物業及持有出售已竣工物業作抵押。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團為數人民幣3,865百萬元、人民幣6,147百萬元、人民幣5,800百萬元及人民幣6,908百萬元的銀行借貸由聯想控股擔保。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團為數人民幣1,550百萬元、人民幣1,100百萬元、人民幣1,305百萬元及人民幣1,265百萬元的銀行借貸以目標集團內若干實體的股權作抵押。

- (c) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團並無已承諾但未提取的銀行信貸。
- (d) 由於貼現影響不大，非即期借貸的公允價值與其賬面值相若。公允價值按以基於貸款利率的比率貼現的現金流量計算，屬於公允價值層級第二層。

20 當期所得稅負債

	十二月三十一日			六月三十日
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應付土地增值稅	937,014	1,768,108	1,234,021	1,001,014
應付企業所得稅	371,970	490,956	343,666	107,272
	<u>1,308,984</u>	<u>2,259,064</u>	<u>1,577,687</u>	<u>1,108,286</u>

21 收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銷售物業	8,512,292	11,217,465	8,308,434	2,271,964	3,191,462
其他	31,590	30,596	33,176	18,307	8,243
	<u>8,543,882</u>	<u>11,248,061</u>	<u>8,341,610</u>	<u>2,290,271</u>	<u>3,199,705</u>

(未經審核)

22 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售竣工物業成本	5,357,267	6,464,388	5,434,922	1,239,484	2,276,043
發展中物業及持作出售的竣工物業					
減值撥備／(撥回)淨額	124,160	754,478	295,858	40,433	(95,253)
營業稅及相關附加收費	469,466	641,438	475,973	128,066	169,000
僱員福利費用(附註23)	121,274	142,342	150,252	67,876	99,286
廣告及推廣成本	285,297	208,776	275,285	88,231	99,765
辦公室及差旅開支	60,576	63,876	55,307	23,827	27,245
其他稅項開支	10,517	16,332	16,199	6,386	7,208
諮詢開支	20,580	11,910	25,286	8,439	7,083
租金開支	9,173	12,688	18,462	9,804	10,243
折舊及攤銷	8,226	9,710	12,216	5,719	5,384
其他	72,715	102,355	66,004	18,545	21,827
銷售成本、市場推廣成本 以及行政開支總額	<u>6,539,251</u>	<u>8,428,293</u>	<u>6,825,764</u>	<u>1,636,810</u>	<u>2,627,831</u>

23 僱員福利費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
工資及薪金	100,873	115,551	116,141	51,272	73,585
退休金成本	7,949	9,714	12,468	7,199	7,940
員工福利成本	12,452	17,077	21,643	9,405	17,761
	<u>121,274</u>	<u>142,342</u>	<u>150,252</u>	<u>67,876</u>	<u>99,286</u>

24 高級管理層酬金

目標集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月的五名最高薪人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金及花紅	26,003	30,792	23,318	19,653	11,076
退休金、住房公積金及其他實物利益	322	1,426	1,397	735	636
	<u>26,325</u>	<u>32,218</u>	<u>24,715</u>	<u>20,388</u>	<u>11,712</u>

介乎下列各組別的酬金：

酬金組別	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
不足4,000,000港元	2	—	—	2	4
4,000,000港元至 8,000,000港元	2	4	4	3	1
8,000,000港元至 15,000,000港元	1	1	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

25 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資物業重估及確認的公允價值收益	—	571	270,249	1,562	—
政府補助金	14,165	49,198	46,404	23,139	29,432
出售聯營公司及合營公司的收益	175,772	—	808	—	—
違約金收入	—	—	45,667	3	1,172
其他	3,590	11,926	6,436	1,741	4,018
	<u>193,527</u>	<u>61,695</u>	<u>369,564</u>	<u>26,445</u>	<u>34,622</u>

26 其他開支及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資物業重估及確認的公允價值虧損	—	—	—	—	10,154
出售附屬公司的虧損	—	—	—	—	3,421
捐贈	1,305	1,720	1,503	—	—
違約金開支	—	1,579	13,135	2,810	6,654
不可收回按金	100,000	—	—	—	—
於合營公司投資的虧損	—	—	—	—	16,580
其他	2,849	4,799	2,454	363	2,726
	<u>104,154</u>	<u>8,098</u>	<u>17,092</u>	<u>3,173</u>	<u>39,535</u>

27 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
					(未經審核)
財務開支：					
— 銀行借貸的利息成本	313,085	372,865	389,080	200,023	123,847
— 來自其他財務機構的 借貸的利息成本	911,554	1,204,633	1,441,692	687,911	652,745
減：已資本化的財務成本	(972,801)	(1,430,888)	(1,280,407)	(630,905)	(556,816)
	<u>251,838</u>	<u>146,610</u>	<u>550,365</u>	<u>257,029</u>	<u>219,776</u>
匯兌虧損及其他	<u>(10,530)</u>	<u>6,008</u>	<u>(9,368)</u>	<u>(8,678)</u>	<u>12,636</u>
	<u>241,308</u>	<u>152,618</u>	<u>540,997</u>	<u>248,351</u>	<u>232,412</u>
財務收入：					
— 銀行存款利息收入	<u>(60,849)</u>	<u>(30,154)</u>	<u>(31,488)</u>	<u>(10,295)</u>	<u>(36,372)</u>
財務開支－淨額：	<u><u>180,459</u></u>	<u><u>122,464</u></u>	<u><u>509,509</u></u>	<u><u>238,056</u></u>	<u><u>196,040</u></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以及截至二零一六年六月三十日止六個月用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率分別為8.94%、8.01%、8.58%及8.38%（截至二零一五年六月三十日止六個月：7.86%）。

28 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
					(未經審核)
企業所得稅					
— 當期所得稅	538,284	830,635	566,427	154,595	116,923
— 遞延所得稅	(61,321)	(4,360)	(84,225)	(50,694)	17,339
	<u>476,963</u>	<u>826,275</u>	<u>482,202</u>	<u>103,901</u>	<u>134,262</u>
土地增值稅	<u>481,355</u>	<u>1,275,607</u>	<u>510,388</u>	<u>257,379</u>	<u>105,460</u>
	<u><u>958,318</u></u>	<u><u>2,101,882</u></u>	<u><u>992,590</u></u>	<u><u>361,280</u></u>	<u><u>239,722</u></u>

(a) 企業所得稅

目標集團除稅前溢利的稅項與使用合併實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,974,890	2,722,318	1,518,353	610,128	459,829
按法定稅率25%計算的所得稅	493,723	680,580	379,588	152,532	114,957
中國土地增值稅率提高的影響	361,016	956,705	382,791	193,034	79,095
毋須課稅收益的稅務影響	(10,909)	(1,168)	(37,626)	(36,600)	(17,577)
不可扣稅開支的稅務影響	32,650	156,801	212,249	25,305	21,750
撤銷於過往年度確認的 遞延稅項資產	—	140,917	—	—	—
動用過往未確認稅項虧損	(3,472)	(509)	(6,588)	(871)	(330)
未確認稅項虧損的稅務影響	83,038	161,800	69,553	23,267	50,776
其他	2,272	6,756	(7,377)	4,613	(8,949)
	<u>958,318</u>	<u>2,101,882</u>	<u>992,590</u>	<u>361,280</u>	<u>239,722</u>

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

(b) 土地增值稅

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

29 經營活動(所用)/所得現金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,974,890	2,722,318	1,518,353	610,128	459,829
就下列各項作出調整：					
— 投資物業的估值(收益)/虧損	—	(571)	(270,249)	(1,562)	10,154
— 財務成本	241,308	152,618	540,997	248,351	232,412
— 折舊及攤銷	11,408	13,619	18,307	9,969	9,203
— 出售物業、廠房及 設備的虧損/(收益)	(227)	2,692	48	56	59
— 分佔合營公司及聯營公司的溢利	(61,345)	28,583	(159,544)	(171,451)	(88,908)
— 出售聯營公司及合營公司的收益	(175,772)	—	(808)	—	—
— 就按權益法入賬的投資確認的 減值虧損	—	—	—	—	16,580
— 貿易及其他應收款項撥備	102,115	20,581	338	54	—
— 發展中物業及持作出售的 竣工物業減值撥備/(撥回)淨額	124,160	754,478	295,858	40,433	(95,253)
營運資金變動					
— 持作出售的發展中物業及 竣工物業	(2,744,499)	(4,032,581)	1,182,873	116,195	780,222
— 預付款項	(2,949,866)	2,582,423	606,862	106,631	(63,646)
— 貿易及其他應付款項	(208,041)	(899,211)	1,298,160	(747,120)	(125,469)
— 客戶預付款項	3,373,582	(4,961,738)	1,612,461	1,792,318	2,959,686
— 貿易及其他應收款項	(709,373)	(144,417)	(446,847)	(315,309)	43,964
經營活動(所用)/所得現金	<u>(1,021,660)</u>	<u>(3,761,206)</u>	<u>6,196,809</u>	<u>1,688,693</u>	<u>4,138,833</u>

30 承擔

於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發支出				
— 已訂約但未撥備	4,997,526	3,747,339	3,407,961	4,016,711
— 已批准但未訂約	970,824	293,261	205,611	1,170,611
	<u>5,968,350</u>	<u>4,040,600</u>	<u>3,613,572</u>	<u>5,187,322</u>

31 財務擔保

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團有下列財務擔保：

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關若干買家獲授				
按揭融資的擔保(a)	<u>2,203,358</u>	<u>2,745,426</u>	<u>3,067,873</u>	<u>5,667,121</u>

- (a) 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團為若干銀行就目標集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，目標集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而目標集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。目標集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起開始至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

32 關連方交易

目標集團的直接控股公司為聯想控股。

(a) 名稱及與其他關連方的關係

名稱	關係
聯想控股	母公司
煙台融安房地產開發有限公司(「煙台融安」)	合營公司
成都聯創	合營公司
武漢聯創融錦投資有限責任公司(「武漢聯創融錦」)	合營公司
合肥聯創智融房地產開發有限公司 (「合肥聯創智融房地產」)	合營公司
合肥聯創智融投資管理有限公司(「合肥聯創智融投資」)	合營公司
合肥聯創智地投資管理有限公司(「合肥聯創智地」)	合營公司
第一太平融科	聯營公司
融科智地控股有限公司	聯想控股附屬公司
融科物業投資有限公司(「融科物業投資」)	聯想控股附屬公司
深圳市聯想科技園有限公司(「深圳市聯想科技園」)	聯想控股附屬公司
深圳融科物業投資有限公司(「深圳融科物業投資」)	聯想控股附屬公司
深圳融科投資管理顧問有限公司 (「深圳融科投資管理顧問」)	聯想控股附屬公司
濟寧中銀電化有限公司(「濟寧中銀」)	聯想控股附屬公司

名稱	關係
聯睿科物業投資有限公司(「聯睿科」)	聯想控股附屬公司
南明有限公司	聯想控股附屬公司
安信頤和(常州)養老服務有限公司(「安信頤和常州」)	合營公司

(b) 關連方交易

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以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，目標集團與關連方進行以下重大交易：

(i) 自以下各方收到的資金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
聯想控股	200,000	780,000	1,955,000	830,000	—
融科物業投資	1,968,051	3,060,292	795,873	693,072	320,000
融科智地控股有限公司	80,947	—	177,083	69,910	—
深圳融科物業投資	—	—	4,000	4,000	—
聯睿科	—	—	6,000	6,000	—
煙台融安	—	—	73,000	—	10,000
濟寧中銀	—	39,667	—	—	—
深圳融科投資管理顧問	3,275	8,967	—	—	—
第一太平融科	—	—	—	—	85,649
成都聯創融錦	10	—	562	562	2,504
合肥聯創智融房地產	527,705	1,294,414	380,286	24,845	1,958
	<u>2,779,988</u>	<u>5,183,340</u>	<u>3,391,804</u>	<u>1,628,389</u>	<u>420,111</u>

(ii) 向以下各方支付的資金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
					(未經審核)
聯想控股	—	980,000	1,405,000	700,000	350,000
融科物業投資	831,255	924,885	546,313	400,000	290,000
融科智地控股有限公司	—	15,867	161,083	49,910	—
深圳融科物業投資	—	—	4,000	4,000	—
聯睿科	—	—	16,000	16,000	—
煙台融安	—	338,859	212,692	—	25,765
濟寧中銀	26,542	13,125	—	—	—
深圳市聯想科技園	—	969,000	—	—	—
成都聯創	19,375	111,455	162,317	3,615	9,529
合肥聯創智融房地產	529,951	1,434,533	591,471	85,709	311,970
安信頤和常州	3,000	—	43,012	50,000	—
	<u>1,410,123</u>	<u>4,787,724</u>	<u>3,141,888</u>	<u>1,309,234</u>	<u>987,264</u>

(iii) 產生的利息

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
					(未經審核)
聯想控股	91,002	103,694	118,608	57,120	64,680
融科物業投資	149,737	245,589	378,370	190,894	195,344
南明有限公司	58,091	59,406	56,248	27,718	30,834
深圳市聯想科技園	117,003	49,848	—	—	—
第一太平融科	—	—	—	—	1,800
	<u>415,833</u>	<u>458,537</u>	<u>553,226</u>	<u>275,732</u>	<u>292,658</u>

(iv) 有關貸款的擔保承諾

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯想控股	<u>3,865,000</u>	<u>6,147,500</u>	<u>5,800,500</u>	<u>6,908,500</u>

上文披露的關連方交易乃按目標集團實體與各關連方相互磋商達成的條款進行。

(c) 主要管理層酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期福利	<u>27,823</u>	<u>33,718</u>	<u>26,079</u>	<u>20,913</u>	<u>12,237</u>

(未經審核)

(d) 關連方結餘

(i) 其他應收款項

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融科物業投資	2,621	2,630	2,793	2,849
煙台融安	—	338,859	478,551	494,316
深圳融科投資管理顧問	8,967	—	—	—
濟寧中銀	26,542	—	—	—
第一太平融科	4,472	338	1,091	2,939
成都聯創	147	112,017	273,772	280,797
武漢聯創	20	384	3,340	4,900
合肥聯創智融房地產	240,555	380,676	591,860	901,874
合肥聯創智融投資	—	—	27	296
合肥聯創智地	—	—	10	—
安信頤和常州	40,200	40,200	83,212	83,212
	<u>323,524</u>	<u>875,104</u>	<u>1,434,656</u>	<u>1,771,183</u>

(ii) 其他應付款項

	十二月三十一日			二零一六年
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯想控股	1,619,069	1,443,445	2,009,944	1,662,362
融科物業投資	2,269,227	4,216,381	4,426,061	4,452,581
融科智地控股有限公司	80,707	64,760	80,700	80,700
南明有限公司	1,168,044	1,170,614	1,240,163	1,268,485
聯睿科	10,000	10,000	—	—
深圳市聯想科技園	1,000,152	—	—	—
第一太平融科	10,524	1,239	3,794	91,243
武漢聯創	—	—	—	13
	<u>6,157,723</u>	<u>6,906,439</u>	<u>7,760,662</u>	<u>7,555,384</u>

33 結算日後事項

於二零一六年八月，融科智地房地產向合資格機構投資者發行人民幣3,000,000,000元的5年期非公開公司債券。債券票面利率為5.06%以及附帶融科智地房地產可調整票面利率的選擇權及於第二及第四年末投資者向融科智地房地產售回的權利。債券利息將按年支付。債券並無納入交易事項內。

如附註1所披露，於二零一六年九月，聯想控股及融科智地房地產有條件向融創房地產出售其於目標集團的股權。根據協議，二零一六年六月三十日合併財務報表所載所有資產及負債已售出，惟人民幣2,996,013,000元融科智地房地產相關負債淨額除外，其包括分別為人民幣2,810,940,000元、人民幣36,759,000元、人民幣2,626,000元及人民幣46,546,000元的現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、物業、廠房及設備以及遞延所得稅資產，分別被人民幣1,392,018,000元、人民幣1,240,000元及人民幣4,499,626,000元的貿易及其他應付款項、當期所得稅負債及長期借款抵銷。

III 結算日後財務報表

現時組成目標集團的任何公司概無就於二零一六年六月三十日後至本報告日期的任何期間編製任何經審核財務報表。現時組成目標集團的任何公司並無就於二零一六年六月三十日後的任何期間宣派股息或作出分派。

此致

融創中國控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一六年十一月十六日

下文載列目標公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月財政期間的管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團的經審核財務資料作出。

目標公司概覽

有關目標公司的進一步資料(包括其成立/註冊成立的地點及主要業務活動)，請參閱本通函「董事會函件」中「目標公司的資料」一節。

財務概覽

收入

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，目標集團分別錄得收入總額人民幣8,543.9百萬元、人民幣11,248.1百萬元、人民幣8,341.6百萬元、人民幣2,290.3百萬元及人民幣3,199.7百萬元，主要是由於交付重慶融科城項目、北京望京融科橄欖城項目、北京千章墅項目、天津瀚棠園項目、北京融科創意中心項目、武漢融科花滿庭項目、長沙融科東南海項目、昆明聯想科技城項目及大慶項目開發的物業所致。

下表載列收入明細的若干細節：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
				六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入					
重慶融科城項目	795,965	1,432,976	845,427	595,097	316,146
北京望京融科橄欖城項目	15,897	2,139,374	506,933	465,251	15,298
北京千章墅項目	804,156	647,106	772,338	198,271	109,840
天津瀚棠園項目	—	482,624	1,391,406	87,725	286,025
北京融科創意中心項目	1,788,062	80,933	15,499	13,195	6,699
武漢融科花滿庭項目	258,814	1,203,602	326,497	223,300	61,324
長沙融科東南海項目	791,565	243,112	414,700	95,649	162,195
昆明聯想科技城項目	—	651,661	787,358	78,223	59,340
大慶項目	—	803,877	402,158	210,644	147,005
其他項目	4,090,423	3,562,796	2,879,294	322,916	2,035,833
總計	8,543,882	11,248,061	8,341,610	2,290,271	3,199,705

截至二零一四年十二月三十一日止年度收入與截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度收入比較相對較高，主要是由於交付物業的建築面積增加所致，其中主要來自北京望京融科橄欖城項目。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間收入較截至二零一五年六月三十日止六個月期間增加，主要是由於開始交付位於武漢、合肥、杭州、江陰及大連的物業所致。

銷售成本

期內銷售成本包括就期間所交付物業的直接開發活動產生的成本，如土地使用權費用、建築成本、資本化成本及營業稅。截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，目標集團的銷售成本分別為人民幣5,950.9百萬元、人民幣7,860.3百萬元、人民幣6,206.8百萬元、人民幣1,408.0百萬元及人民幣2,349.8百萬元。

毛利

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，毛利分別為人民幣2,593.0百萬元、人民幣3,387.8百萬元、人民幣2,134.9百萬元、人民幣882.3百萬元及人民幣850.0百萬元，而毛利率分別為30%、30%、26%、39%及27%。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期間的毛利率較截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月期間下跌，主要是由於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期間來自物業收入中毛利較高的物業(如北京望京融科橄欖城項目)收入佔物業總收入的比重下降所致。

銷售及市場推廣成本

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，目標集團的銷售及市場推廣成本主要包括有關預售物業的廣告及宣傳成本；銷售及市場推廣人員費用；差旅開支；辦公室開支以及有關預售及市場推廣活動的其他開支。廣告及宣傳成本於產生時立即記錄為期間的開支。

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，目標集團的銷售及市場推廣成本分別為人民幣360.0百萬元、人民幣297.2百萬元、人民幣363.0百萬元、人民幣122.1百萬元及人民幣142.6百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度銷售及市場推廣成本較截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度較低，主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度房地產市場下調，目標集團因而縮減宣傳規模。

行政開支

目標集團期內行政開支主要包括行政員工成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項以及其他一般及行政開支。

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，目標集團行政開支分別為人民幣228.4百萬元、人民幣270.8百萬元、人民幣256.0百萬元、人民幣106.7百萬元及人民幣135.4百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的行政開支較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加，主要由於目標集團有關收入確認方面更佳財政表現而向僱員支付更多花紅。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間較截至二零一五年六月三十日止六個月期間增加，主要由於目標集團應計的花紅增加所致。

僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團僱員人數分別約1,073名、1,184名、1,123名及1,111名。

目標集團須向社會保險供款計劃(根據中國的相關法規，包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險)作出供款。

財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
財務成本					
以下各項的利息開支					
銀行借款	313,085	372,865	389,080	200,023	123,847
其他借款	911,554	1,204,633	1,441,692	687,911	652,745
減：資本化財務成本	(972,801)	(1,430,888)	(1,280,407)	(630,905)	(556,816)
匯兌虧損及其他	(10,530)	6,008	(9,368)	(8,678)	12,636
總計	241,308	152,618	540,997	248,351	232,412

年／期內財務成本波動主要由於多個來源的借款融資架構變動，並與項目開發不同階段的融資需求以及建築期內資本化財務成本波動一致。

按權益法入賬的投資的應佔溢利／（虧損）淨額

按權益法入賬的投資的應佔溢利／（虧損）淨額指目標集團主要應佔的目標集團聯營公司及合營公司（即武漢聯創融錦投資有限責任公司、融科新地標（北京）諮詢服務有限公司及合肥聯創智融房地產開發有限公司）損益。

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以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，本集團的按權益法入賬的投資的應佔溢利／（虧損）分別為溢利人民幣61.3百萬元、虧損人民幣28.6百萬元、溢利人民幣159.5百萬元、溢利人民幣171.5百萬元及溢利人民幣88.9百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的按權益法入賬的投資的應佔溢利／（虧損）淨額較截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一五年十二月三十一日止年度相對下跌，主要由於武漢聯創融錦投資有限責任公司及合肥聯創智融房地產開發有限公司開發的物業交付的建築面積下跌所致。截至二零一六年六月三十日止六個月期間較截至二零一五年六月三十日止六個月期間下跌，主要由於合肥聯創智融房地產開發有限公司開發的物業交付的建築面積下跌所致，佔截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間目標集團應佔其聯營公司及合營公司損益總額的主要部分。

借款及抵押品

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				止六個月
				人民幣千元
非流動				
有抵押：				
銀行借款	3,919,856	4,386,431	3,753,607	3,428,867
其他借款	4,165,000	8,344,500	7,169,000	8,938,500
長期債券	—	—	—	2,487,500
減：長期借貸的流動部分	(2,500,000)	(4,173,480)	(5,950,626)	(3,786,500)
	5,584,856	8,557,451	4,971,981	11,068,367
流動				
有抵押：				
銀行借款	—	150,000	255,500	95,000
其他借款	750,000	—	811,500	—
無抵押：				
其他借款	114,360	135,000	—	—
加：長期借貸的流動部分	2,500,000	4,173,480	5,950,626	3,786,500
	3,364,360	4,458,480	7,017,626	3,881,500
	8,949,216	13,015,931	11,989,607	14,949,867

於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團借款人民幣8,835百萬元、人民幣12,881百萬元、人民幣11,990百萬元及人民幣14,950百萬元由目標集團發展中物業及持作出售的竣工物業分別為人民幣5,973百萬元、人民幣8,584百萬元、人民幣9,881百萬元及人民幣9,440百萬元以及目標集團若干合營公司股權作抵押。

資產押記

於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標集團的發展中物業及持作銷售的已竣工物業相當於人民幣5,973百萬元、人民幣8,584百萬元、人民幣9,881百萬元及人民幣9,440百萬元，而目標集團合營公司的若干股權已作為其借款的抵押品。

現金狀況

於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團的現金及現金等價物及受限制現金結餘總額分別為人民幣4,612.1百萬元、人民幣2,861.4百萬元、人民幣3,022.6百萬元及人民幣7,458.7百萬元。

外匯風險

目標集團主要於中國經營。所有的交易主要以人民幣進行，資產及負債主要以人民幣計值。因此，其並無面臨重大外匯風險。

借款利率

下表載列目標集團面臨的利率風險，包括賬面值負債(按到期日分類)。

	浮動利率				固定利率				總計
	少於1年	1至5年	5年以上	小計	少於1年	1至5年	5年以上	小計	
	(人民幣 百萬元)								
借款									
於二零一三年十二月三十一日	252,000	2,719,856	-	2,971,856	3,112,360	2,865,000	-	5,977,360	8,949,216
於二零一四年十二月三十一日	588,480	1,870,451	346,000	2,804,931	3,870,000	6,341,000	-	10,211,000	13,015,931
於二零一五年十二月三十一日	1,762,626	1,490,981	-	3,253,607	5,255,000	3,481,000	-	8,736,000	11,989,607
於二零一六年六月三十日	984,500	2,144,367	-	3,128,867	2,897,000	7,519,250	1,404,750	11,821,000	14,949,867

財政年度間利率波動主要由於不同項目採取的不同借款來源所致，而這受其項目盈利能力、市場狀況以及資金時間性等因素影響。

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年六月三十日止期間，目標集團並無使用任何利率掉期以對沖其面臨的利率風險。

資本負債比率

資本負債比率乃按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額乃按流動及長期借款總額減受限制現金以及現金及現金等價物計算。於二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團資本負債比率分別為74%、163%、148%及131%。

目標集團項目開發主要以股東出資以及銀行及非銀行金融機構借款融資。期內資本負債比率波動乃由於融資架構與項目開發不同階段一致。

或然負債

目標集團已為其購買目標集團已開發物業的若干客戶銀行借款提供擔保。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，此證一般在擔保登記完成起兩至三年內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，目標集團有關按揭借款金融擔保的或然負債分別為人民幣2,203.4百萬元、人民幣2,745.4百萬元、人民幣3,067.9百萬元及人民幣5,667.1百萬元。

持有的重大投資及其表現

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及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，目標集團持有的重大投資主要為目標集團的主要合營公司，即武漢聯創融錦投資有限責任公司及合肥聯創智融房地產開發有限公司。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，武漢聯創融錦投資有限責任公司分別錄得稅後溢利人民幣164.2百萬元、虧損人民幣0.6百萬元、虧損人民幣10.6百萬元、虧損人民幣1.0百萬元及虧損人民幣4.4百萬元；而合肥聯創智融房地產開發有限公司則分別錄得稅後虧損人民幣18.7百萬元、虧損人民幣21.7百萬元、人民幣330.6百萬元、人民幣328.9百萬元及人民幣182.0百萬元。

武漢聯創融錦投資有限責任公司及合肥聯創智融房地產開發有限公司在中國從事物業開發。基於對項目在可見將來的預測，相信該兩間公司所發展的項目將會繼續按計劃發展，帶來盈利及正面現金流。

重大收購及出售

截至二零一三年、二零一四年、二零一五年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個六個月期間，目標集團概無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

目標集團前景

目標集團一直在中國從事物業持有及投資。預期交易事項完成並不會對目標集團的日常營運及管理造成重大影響，而目標集團將繼續由目前的管理團隊營運及管理。基於對項目在可見將來的預測，相信目標集團所開發項目將繼續如期開發並產生盈利收入及正現金流量。

資本資產未來計劃

目標集團於交易事項完成後將繼續從事房地產物業開發業務。現時開發中物業將繼續按計劃開發。

預期資金來源

目標集團的日後營運將主要以預售目標集團所開發物業的所得款項提供資金。

經擴大集團未經審核備考財務資料

以下闡述經擴大集團於二零一六年六月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考財務資料」)，乃以下述附註為基礎編製以說明擬收購主要擁有42個物業項目權益的41間目標公司(「目標公司」)的相關股權及債項(「交易事項」)的影響，猶如交易事項已於二零一六年六月三十日發生。本備考財務資料僅就說明用途而編製，且因其假設性質，其或未能真實反映經擴大集團若於二零一六年六月三十日或任何未來日期完成交易事項後的財務狀況。

經擴大集團未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考綜合資產及負債表

本集團 於二零一六年 六月 三十日的 未經審核綜合 資產及負債表 (附註1) 人民幣千元	目標公司 於二零一六年 六月三十日 的賬面值 (附註2) 人民幣千元	備考調整					(附註7) 人民幣千元	經擴大集團
		(附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	(附註5) 人民幣千元	(附註6) 人民幣千元	於二零一六年 六月 三十日的 未經審核 備考綜合 資產及負債表 人民幣千元		
資產								
非流動資產								
投資物業	390,841	—	—	—	—	—	—	390,841
物業、廠房及設備	63,158	97,393	(2,626)	—	(205)	—	—	157,720
無形資產	238,089	8,351	—	—	—	9,615	—	256,055
按權益法入賬的投資	17,728,984	623,661	—	—	39,909	258,985	—	18,651,539
股權投資的預付款	3,230,375	—	—	—	—	—	—	3,230,375
遞延所得稅資產	1,663,467	460,802	(46,546)	—	(3,626)	—	—	2,074,097
其他應收款項	—	6,310	—	—	—	—	—	6,310
	<u>22,924,073</u>	<u>1,587,358</u>	<u>(49,172)</u>	<u>—</u>	<u>36,078</u>	<u>268,600</u>	<u>—</u>	<u>24,766,937</u>

	本集團 於二零一六年 六月 三十日的 未經審核綜合 資產及負債表 (附註1) 人民幣千元	目標公司 於二零一六年 六月三十日 的賬面值 (附註2) 人民幣千元	備考調整					經擴大集團 於二零一六年 六月 三十日的 未經審核 備考綜合 資產及負債表 人民幣千元
			(附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	(附註5) 人民幣千元	(附註6) 人民幣千元	(附註7) 人民幣千元	
流動資產								
發展中物業(「發展中物業」)	48,923,225	23,543,954	—	—	(478,748)	(304,414)	—	71,684,017
持作出售的竣工物業(「竣工物業」)	15,148,069	5,029,455	—	—	—	956,526	—	21,134,050
貿易及其他應收款項	2,080,084	3,542,310	(36,759)	—	(4,389)	—	—	5,581,246
應收關聯公司款項	20,138,851	—	—	—	320,560	—	—	20,459,411
預付款	5,209,953	994,949	—	—	—	—	—	6,204,902
受限制現金	11,809,911	100,000	—	—	—	—	—	11,909,911
現金及現金等價物	28,337,573	7,358,747	(2,810,940)	—	(41,023)	(13,988,430)	(9,960)	18,845,967
	<u>131,647,666</u>	<u>40,569,415</u>	<u>(2,847,699)</u>	<u>—</u>	<u>(203,600)</u>	<u>(13,336,318)</u>	<u>(9,960)</u>	<u>155,819,504</u>
資產總額	<u>154,571,739</u>	<u>42,156,773</u>	<u>(2,896,871)</u>	<u>—</u>	<u>(167,522)</u>	<u>(13,067,718)</u>	<u>(9,960)</u>	<u>180,586,441</u>
負債								
非流動負債								
借款	38,150,191	11,068,367	(4,499,626)	—	(104,000)	—	—	44,614,932
貿易及其他應付款項	—	69,426	—	—	—	(69,426)	—	—
衍生金融工具	10,209	—	—	—	—	—	—	10,209
遞延所得稅負債	5,317,308	65,732	—	—	—	840,340	—	6,223,380
	<u>43,477,708</u>	<u>11,203,525</u>	<u>(4,499,626)</u>	<u>—</u>	<u>(104,000)</u>	<u>770,914</u>	<u>—</u>	<u>50,848,521</u>
流動負債								
貿易及其他應付款項	10,919,393	11,877,021	(1,392,018)	4,112,000	(43,708)	(10,270,273)	—	15,202,415
客戶預付款項	20,118,326	8,370,739	—	—	(55,098)	—	—	28,433,967
應付關聯公司款項	22,176,869	—	—	—	—	—	—	22,176,869
當期所得稅負債	6,615,962	1,108,286	(1,240)	—	(2,112)	—	—	7,720,896
借款	24,648,326	3,881,500	—	—	(4,500)	—	—	28,525,326
	<u>84,478,876</u>	<u>25,237,546</u>	<u>(1,393,258)</u>	<u>4,112,000</u>	<u>(105,418)</u>	<u>(10,270,273)</u>	<u>—</u>	<u>102,059,473</u>
負債總額	<u>127,956,584</u>	<u>36,441,071</u>	<u>(5,892,884)</u>	<u>4,112,000</u>	<u>(209,418)</u>	<u>(9,499,359)</u>	<u>—</u>	<u>152,907,994</u>
資產淨額	<u>26,615,155</u>	<u>5,715,702</u>	<u>2,996,013</u>	<u>(4,112,000)</u>	<u>41,896</u>	<u>(3,568,359)</u>	<u>(9,960)</u>	<u>27,678,447</u>

經擴大集團未經審核備考財務資料附註：

1. 該等結餘摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本公司於二零一六年六月三十日的未經審核簡明綜合資產負債表。
2. 該等結餘摘錄自本通函附錄二目標公司的會計師報告所載目標公司於二零一六年六月三十日的經審核合併資產負債表。
3. 調整指不包括融科智地房地產股份有限公司(「融科智地」)資產及負債，其包括入目標公司的合併資產負債表但將不包括入交易事項。
4. 調整指根據框架協議的股息安排，將會於交易事項完成前向融科智地宣派股息人民幣4,112百萬元。
5. 交易事項完成前，聯想控股股份有限公司將會向武漢智谷投資有限公司(「武漢智谷」)注入額外資金人民幣15百萬元。注資完成後，武漢智谷將會成為本公司擁有40%的合營公司。

調整即武漢智谷根據安排取消綜合入賬的資產及負債。

人民幣千元

已取得合營公司投資公允價值	39,909
減：	
已出售負債淨值賬面值	1,987
	<u>41,896</u>

6. 於交易事項完成後，北京融瞰房地產開發有限公司、北京瞰融房地產開發有限公司、融科新地標(北京)諮詢服務有限公司及第一太平融科物業管理(北京)有限公司各自將會成為本公司的聯營公司，且其他目標公司各自將成為本公司的附屬公司。目標公司的可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」使用收購會計法按其公允價值計入。

就本未經審核備考財務資料而言，本公司已參考獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司的物業估值估計目標公司的可識別資產及負債的公允價值。

已收購可識別資產淨額公允價值超出代價的超出金額確認為商譽，計算如下：

	人民幣千元
股權現金代價總額	3,764,440
股東貸款現金代價總額	10,223,990
現金代價總額	13,988,430
減：可識別資產及負債公允價值	(13,978,815)
包括：	
目標公司資產淨額賬面值	4,641,611
非控股權益應佔賬面值	(1,084,408)
股東貸款賬面值	10,223,990
貿易及其他應付款項調整 (a)	115,709
可識別資產及負債估值調整	
• 發展中物業	(304,414)
• 持作出售的竣工物業	956,526
• 按權益法入賬的投資	258,985
減：遞延所得稅負債	(840,340)
非控股權益應佔估值調整	11,156
交易事項確認的商譽	9,615

(a) 將予攤銷的政府補助於目標公司合併資產負債表記錄為負債。就未經審核備考財務資料而言，相關負債價值向下調整人民幣116百萬元。

由於目標公司於完成日期的可識別資產及負債公允價值或有別於本未經審核備考財務資料編製時所用各自的公允價值，故將於本公司財務報表確認的可識別資產及負債以及收入實際金額或有別於本未經審核備考財務資料所顯示的估計金額。

- 調整指估計交易成本約人民幣9,960,000元，當中主要包括本集團就交易事項應付的專業費用。
- 概無就經擴大集團未經審核備考財務資料作出任何調整以分別反映二零一六年六月三十日後本集團與目標公司的任何交易結果或所進行的其他交易。

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



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致融創中國控股有限公司列位董事

本所已對由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」)以及41間目標公司(「目標公司」)(統稱為「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就擬收購目標公司相關股權及債權(「交易事項」)而於二零一六年十一月十六日刊發的通函中第110至113頁內所載有關於二零一六年六月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。貴公司董事用於編製所述未經審核備考財務資料的適用標準載述於第110至113頁。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明交易事項對貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況的影響，猶如交易事項於二零一六年六月三十日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈審閱報告。

貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

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

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所用任何財務資料而由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行本所的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本次業務過程中，本所也不對編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇的較早日期發生。因此，本所不對交易事項於二零一六年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑒證業務，涉

及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

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

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

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年十一月十六日

以下為從獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司收取有關融創中國控股有限公司將予收購的節選物業權益於二零一六年八月三十一日的估值的函件文本及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據兩份框架協議，融創中國控股有限公司（「融創中國」或「貴公司」）的附屬公司融創房地產已有條件同意購買41間目標公司（主要擁有聯想控股及／或融科智地（聯想的附屬公司，以下統稱為「聯想集團」）的42個物業項目權益）的相關股權及債務。

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）獲融創中國指示就 貴公司將於中華人民共和國（「中國」）收購的節選物業提供估值服務以作披露。吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下呈述吾等對物業權益於二零一六年八月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第五章，吾等將物業分類為有關「物業活動」的物業權益；「物業活動」指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資之用，又或買入或發展物業準備轉售，又或其後出租或保留作投資之用。在考慮上市規則第5.01A(1)條的涵義後，吾等已進行估值的選定物業權益均為有關「物業活動」且賬面值高於融創中國資產總額1%的物業權益。並未進行估值的物業權益總賬面值不超過融創中國資產總額的10%。此外，吾等已採納下列有關構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合樓宇的一個或多個單位；

- (b) 位於同一個地址或地段的一處或多處物業；
- (c) 構成一綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一物業發展項目(即使分期開發)的一項或多項物業、構築物或設施；
- (e) 位於一綜合樓宇內持作投資用途的一項或多項物業；
- (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 以整體項目呈現或構成單一營運實體的一個項目或不同開發階段。

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等採用比較法對持作出售及作未來開發物業進行估值，假設物業權益按現況即時交吉出售，並參考市場上可資比較的銷售交易。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷，惟會考慮可變因素。

就估值而言，作出售的竣工物業為已獲有關地方政府部門頒發建設工程竣工驗收證明書／備案表或房屋所有權證／房地產所有權證或有關證書正在申請過程中的項目，亦包括已訂約出售但其正式轉讓程序尚未完成的物業權益；供未來發展的物業為建築工程施工許可證尚未頒發而國有土地使用權證已經取得的項目。

吾等對目前開發中的物業權益進行估值時，已假設該等物業權益將會按照 貴公司及聯想集團向吾等提供的最新開發方案開發及完成。吾等就估值達致意見時，乃採用比較法，參考相關市場上可資比較的銷售證據，並已計及於估值日期的建設階段相關的累計建設成本及專業費用，以及完成開發項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴公司及聯想集團按照物業於估值日期的不同建設階段所提供的累計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致。

就吾等的估值而言，開發中物業為已獲發樓宇建築工程施工許可證但樓宇未獲發建設工程驗收報告或竣工驗收證明書。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而可能影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何押記、抵押或欠款，亦無考慮完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無涉及任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照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、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會出版的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司及聯想集團所提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證及其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益或任何租賃修訂可能附帶的任何重大產權負擔。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問嘉源律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等所獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等編製估值時，乃假設該等方面均符合要求，且於建設期間不會產生任何預期以外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業視察乃由下列人士於二零一六年九月二十一日至十月十四日進行：

王萍女士及余洋女士(彼等為中國註冊房地產估價師，在中國物業估值方面分別擁有8年及7年經驗)；葉柯先生(彼為中國註冊資產評估師，在中國物業估值方面擁有9年經驗)；鄭偉女士、李小元女士、張博龍先生、陳雪濤先生及Doris Zhang女士(彼等在中國物業估值方面分別擁有8年、9年、2年、1年及1年經驗)。

吾等並無理由懷疑 貴公司及聯想集團向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司及聯想集團確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

本報告所列的所有金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，供閣下參考。

此致

香港
銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場二座36樓
融創中國控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一六年十一月十六日

附註：姚贈榮為特許測量師，在香港及中國物業估值方面擁有22年經驗，在亞太地區亦具有相關經驗。

估值概要

第一類：聯想集團在中國持作出售的竣工物業

第二類：聯想集團在中國的持作發展中物業

第三類：聯想集團在中國的持作未來發展物業

—：無法獲得或不適用

序號	物業 ⁽¹⁾	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的市值 人民幣	現況下 的物業 總市值 人民幣
		第一類：	第二類：	第三類：	
1.	北京千章墅項目 位於中國 北京市 通州區 宋莊鎮五環路東北	170,610,000	2,131,000,000	—	2,301,610,000
2.	天津瀚棠園項目 位於中國 天津市 河東區 月牙河與昆侖路交匯處	—	1,953,000,000	—	1,953,000,000
3.	杭州瓊頤灣項目 位於中國 浙江省 杭州市 余杭區 良渚街道杭行路以東	—	2,429,000,000	—	2,429,000,000

序號	物業 ⁽¹⁾	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣 第一類：	現況下 的市值 人民幣 第二類：	現況下 的市值 人民幣 第三類：	現況下 的物業 總市值 人民幣
4.	合肥融科城項目 位於中國安徽省 合肥市經濟技術開發區 石筍路以南及 翡翠路以西	399,260,000 ⁽²⁾	1,867,040,000	3,273,830,000	5,540,130,000 ⁽³⁾
5.	重慶釣魚台項目 位於中國 重慶市 大渡口區 金橋路以東	—	1,050,600,000	1,129,600,000	2,180,200,000
6.	重慶金色時代項目 位於中國 重慶市 巴南區 渝南分流道東南	—	1,295,000,000	—	1,295,000,000
7.	重慶融科城項目 位於中國 重慶市 渝北區 鴛鴦路以東	733,000,000	700,000,000	—	1,433,000,000

序號	物業 ⁽¹⁾	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下 的市值 人民幣 第一類：	現況下 的市值 人民幣 第二類：	現況下 的市值 人民幣 第三類：	現況下 的物業 總市值 人民幣
8.	海南三亞海棠灣項目 位於中國 海南省 三亞市 海棠灣 鐵爐港西南、G233國道東南 及亞龍灣熱帶天堂森林公園東北	—	1,841,000,000	—	1,841,000,000
9.	昆明聯想科技城項目(包括A3、 A5-A7、A9-A10、A13棟) 位於中國 雲南省 昆明市 五華區 科普路旁海屯路以北	89,280,000	550,850,000 ⁽⁴⁾	1,115,770,000	1,755,900,000 ⁽⁵⁾
10.	大慶聯想科技城項目 位於中國 黑龍江省 大慶市 高新技術產業開發區 博學大街	512,970,000	—	428,120,000 ⁽⁶⁾	941,090,000 ⁽⁷⁾
	總計：	<u>1,905,120,000</u>	<u>13,817,490,000</u>	<u>5,947,320,000</u>	<u>21,669,930,000</u>

附註：

- (1) 物業不包括於估值日期前已出售的部分，其所得款項已確認為收益。
- (2) 為本物業估值時，由於聯想集團正就總建築面積約10,990.07平方米的第一類二-I期的502個停車位申請建築工程竣工驗收證／表，吾等並無就該等停車位賦予商業價值。然而，為供參考之用，吾等認為在假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，及在取得業權證書時並無法律障礙與繁重成本的情況下，該等停車位於估值日期的市值為人民幣38,020,000元。
- (3) 總市值不包括附註2所述502個停車位(並無妥善業權證)的市值作參考。
- (4) 為本物業估值時，由於聯想集團尚未就在建的A5棟取得建設工程施工許可證，吾等並無就A5棟賦予商業價值。然而，為供參考之用，吾等認為在假設已取得所有相關建設許可證的情況下，A5棟(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本為人民幣3,740,000元。
- (5) 總市值不包括附註4所述A5棟(並無國有土地使用權證及建設工程施工許可證)的折舊重置成本作參考。
- (6) 為本物業估值時，由於聯想集團尚未就第三類三幅總地盤面積約215,168.7平方米的土地取得妥善土地業權證，吾等並無就該等土地賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，吾等認為在假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，及在取得業權證書時並無法律障礙與繁重成本的情況下，該等三幅土地於估值日期的市值為人民幣602,640,000元。
- (7) 總市值不包括附註6所述三幅土地(並無國有土地使用權證)的市值作參考。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	北京千章墅項目 位於中國 北京市 通州區 宋莊鎮五環路東北	北京千章墅項目位於通順路以西。周邊環境是住宅區，有公園、零售店舖及民辦學校。該項目佔據一幅佔地面積約117,671.646平方米的土地，將開發成有聯排別墅、零售部分及停車位的住宅發展項目。竣工後，北京千章墅項目的總建築面積將約為255,074.78平方米。 一期及二期已於二零一三年及二零一四年竣工，而三期及四期目前正在建設中，並預定於二零一七年十二月竣工。 誠如 貴公司及聯想集團告知，三期及四期的總建設成本估計約為人民幣1,139,664,000元，當中人民幣638,793,000元已於估值日期支付。 該物業包括一期及二期的未出售單位、整個三期及四期，其建築面積載於附註7。 該物業的土地使用權已授出，作住宅用途的年期於二零八年九月十二日到期，作停車位用途的年期於二零六零年九月十二日到期及作零售用途的年期於二零五零年九月十二日到期。	一期及二期的未出售單位目前正在出售中，三期及四期目前正在建設中。	2,301,610,000

附註：

- 根據國有土地使用權證一京通國用(2014出)第00182號，一幅總地盤面積約為117,671.646平方米的土地的土地使用權已授予北京融科陽光房地產開發有限公司(「北京融科陽光」，聯想集團間接擁有80%權益的附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八年九月十二日到期，作停車位用途的年期於二零六零年九月十二日到期及作零售用途的年期於二零五零年九月十二日到期。
- 根據北京融科陽光獲授的6份建設工程規劃許可證—2011規(通)建字第0131號、2013規(通)建字第0060號及0191號、2015規(通)建字第0028號、2016規(通)建字第0010號及0069號，總建築面積約為255,074.78平方米的北京千章墅項目(包括一至四期)已獲准興建。

3. 根據北京融科陽光獲授的8份建設工程施工許可證—2011施建字0849號、2013施建字0429號及0458號、2014施建字0109號、0111號及0112號、2015施建字0382號及0383號，有關地方部門已發出興建總建築面積約239,848.73平方米的北京千章墅項目(包括一期及二期以及部分三期及四期)的施工許可。三期及四期餘下部分尚未取得施工許可，且尚未興建。
4. 根據北京融科陽光獲授的4份預售許可證—京房售證字(2012)145號、京房售證字(2013)128號、京房售證字(2014)140號及京房售證字(2016)41號，聯想集團有權向買方出售北京千章墅項目(總建築面積約為177,551.92平方米)。
5. 根據北京融科陽光獲授的3份建設工程竣工驗收證明／表—1015通竣2013(建)0113號、1210通竣2014(建)0108號及1210通竣2014(建)0109號，總建築面積約為115,388.11平方米的一期及二期的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據6份房屋所有權證—X京房權證通字第1406141號、1508817號、1508812號、1511496號、1508814號及1415950號，總建築面積約為17,520.23平方米的5幢住宅樓宇及停車位(包括一期及二期的未出售單位)由北京融科陽光擁有。
7. 根據聯想集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
一、二期 (僅為未出售部分)	住宅	3,050.17	
	零售	3,401.60	
	配套設施	568.40	
	停車位	643.49	45
	小計：	<u>7,663.66</u>	<u>45</u>
三、四期 (已規劃)	住宅	90,527.49	
	配套設施	39,818.48	
	停車位	9,340.70	666
	小計：	<u>139,686.67</u>	<u>666</u>
	總計：	<u>147,350.33</u>	<u>711</u>

8. 根據聯想集團所告知，二期總建築面積約907.52平方米的2個住宅單位及6個停車位已向多名第三方預售，總代價為人民幣37,356,096元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。
9. 三期及四期(猶如已竣工)於估值日期的市值總額估計將約為人民幣3,022,600,000元。

10. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：
- 吾等已鑑別及分析於附近地區與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣24,200元至人民幣48,800元，停車位單價介乎每個人民幣120,000元至人民幣200,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
 - 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。有關該等可資比較地盤的樓面地價，住宅用途為介乎每平方米約人民幣13,700元至人民幣24,500元。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 聯想集團已全數支付有關該物業的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；及聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；及
 - 聯想集團已自地方機關取得有關開發、建設及銷售物業的所需批文，而該等批文屬合法有效。
12. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建設工程竣工驗收證明／表 | 部分 |
| f. 房屋所有權證 | 部分 |
13. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	階段	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由聯想集團持作出售	一期及二期	170,610,000
第二類—由聯想集團持作發展中	三期及四期	2,131,000,000
第三類—由聯想集團持作未來發展	—	—
總計：		<u>2,301,610,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	天津瀚棠園 (河東)項目 位於中國 天津市 河東區 月牙河與昆侖路 交匯處	該物業(名為天津瀚棠園(河東)項目)位於月牙河與昆侖路交匯處。月牙河公園位於該物業西邊及昆侖高架路位於東邊。周邊環境是住宅區，有公園、零售店舖及配套設施。該物業佔據一幅佔地面積約64,320.5平方米的土地，並將開發成有住宅、零售空間、幼稚園、配套設施及停車位的住宅社區。竣工後，該物業的總建築面積將約為153,152.52平方米，詳情載於附註9。	該物業現正建設中。	1,953,000,000
		該物業的一期預定於二零一六年十二月竣工，該物業的二期預定於二零一八年六月竣工。		
		誠如 貴公司及聯想集團告知，物業的總建設成本估計約為人民幣1,088,195,000元，當中人民幣450,196,000元已於估值日期支付。		
		該物業的土地使用權已授出作住宅用途，於二零八四年四月十五日到期，為期70年。		

附註：

1. 根據一份日期為二零一四年一月三十日的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約64,320.5平方米的一幅土地(物業位於其上)的土地使用權已訂約授予Ronghao (Tianjin) Real Estate Co., Ltd. (「Ronghao Tianjin」)作教育及住宅用途，分別為期50年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,400,000,000元。誠如聯想集團告知，土地出讓金已全數支付。
2. 根據一份房地產權證(僅為土地)－房地證金字第102051400026號，佔地面積約64,320.5平方米的一幅土地(物業位於其上)的土地使用權已授予Ronghao Tianjin作住宅用途，於二零八四年四月十五日到期。
3. 根據Ronghao Tianjin獲授的2份建設工程規劃許可證－2014河東建部申字第0005號及2014河東住證0006號，該物業總建築面積約為88,827.27平方米的一期已獲准興建。

4. 根據Ronghao Tianjin獲授的2份建設工程規劃許可證—2015河東住證0004號及2015河東建證0007號，該物業總建築面積約為55,156平方米的二期已獲准興建。
5. 根據Ronghao Tianjin獲授的一份建設工程施工許可證—1201022014110401121號，有關地方部門已發出興建總建築面積約88,827.30平方米的該物業一期的施工許可。
6. 根據Ronghao Tianjin獲授的一份建設工程施工許可證—1201022016041201121號，有關地方部門已發出興建總建築面積約49,459.30平方米的該物業二期I區的施工許可。
7. 根據Ronghao Tianjin獲授的7份預售許可證—津國土房銷許字(2015) 0023-001號、0024-001號、0204-001號、0205-001號、0628-001號、0629-001號及0956-001號，Ronghao Tianjin有權向買方出售該物業一期(總建築面積約為70,625.52平方米)。
8. 根據Ronghao Tianjin獲授的2份預售許可證—津國土房銷許字(2015) 0487-001號及0549-001號，Ronghao Tianjin有權向買方出售該物業二期的一部分(總建築面積約為19,737.58平方米)。
9. 根據吾等獲提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
一期	住宅	70,625.52	
	零售	—	
	配套設施	161.00	
	停車位	19,823.27	672
二期	住宅	46,325.00	
	零售	2,800.00	
	配套設施	3,231.00	
	幼稚園	2,800.00	
	停車位	7,386.73	225
總計：		153,152.52	897

10. 根據聯想集團所告知，一期總建築面積約65,145.46平方米的多個住宅單位及二期總建築面積約10,420.30平方米的多個單位已向多名第三方預售，總代價為人民幣1,622,490,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。
11. 該物業(猶如已竣工)於估值日期的市值估計將約為人民幣2,745,930,000元。
12. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已鑑別及分析於附近地區與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣24,400元至人民幣27,500元，零售單位單價介乎每平方

- 米人民幣35,000元至人民幣40,000元以及停車位單價介乎每個人民幣80,000元至人民幣10,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
- b. 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較地盤樓面地價供住宅用途為介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣14,600元之間。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 聯想集團已全數支付有關該物業的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；及聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；及
- b. 聯想集團已自地方機關取得有關開發、建設及銷售物業的所需批文，而該等批文屬合法有效。
14. 主要證書／批文概述如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 房地產權證(僅為土地) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證明／表 | 不適用 |
15. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由聯想集團持作出售	—
第二類－由聯想集團持作發展中	1,953,000,000
第三類－由聯想集團持作未來發展	—
總計：	<u>1,953,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	杭州瑗頤灣項目 位於中國 浙江省 杭州市 余杭區 良渚街道杭行路 以東	<p>該物業(名為杭州瑗頤灣)位於杭州市西北面。周邊環境是住宅區域，有零售店舖及配套設施。該物業是一個住宅發展項目，有住宅、零售部分及停車位，佔據一幅佔地面積約60,801.30平方米的土地。竣工後，該物業的總建築面積將約為210,040.96平方米，詳情載於附註6。</p> <p>該物業預定於二零一六年十二月竣工。</p> <p>誠如 貴公司及聯想集團告知，該物業的總建設成本估計約為人民幣1,228,099,000元，當中人民幣582,504,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作住宅用途的年期於二零八三年八月九日到期，作零售用途的年期於二零五三年八月九日到期。</p>	該物業目前正在建設中。	2,429,000,000

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同及補充合同，佔地面積約60,801平方米的一幅土地(物業位於其上)的土地使用權已訂約授予浙江融科智地房地產開發有限公司(「浙江融科智地」，聯想集團的間接全資附屬公司)作零售及住宅用途，分別為期50年及70年。土地出讓金總額為人民幣1,261,880,000元。據聯想集團所告知，土地出讓金已全數支付。
- 根據國有土地使用權證—杭余出國用(2013)第110-802號，一幅地盤面積約為60,801.30平方米的土地的土地使用權已授予浙江融科智地，作住宅用途，年期於二零八三年八月九日到期，作零售用途的年期於二零五三年八月九日到期。
- 根據浙江融科智地獲授的建設工程規劃許可證—建字第201301535029號，總建築面積約為210,040.96平方米的杭州瑗頤灣項目已獲准興建。
- 根據浙江融科智地獲授的2份建設工程施工許可證—330125201401280901號及330125201401281001號，有關地方部門已發出興建總建築面積約210,040.96平方米的杭州瑗頤灣項目的施工許可。

5. 根據浙江融科智地獲授的5份預售許可證—余售許字(2015)第00078號、00095號、00128號及余售許字(2016)第00014號及00032號，浙江融科智地有權向買方出售杭州瓊頤灣項目(總建築面積約為150,570.65平方米)。

6. 根據聯想集團提供的資料，該物業的詳情載列如下：

用途	(已規劃) 建築面積 (平方米)	停車位數量
住宅	140,698.65	
零售	9,872.00	
配套設施	23,284.18	
停車位	36,186.13	1,132
總計：	210,040.96	1,132

7. 該物業(猶如已竣工)於估值日期的市值估計將約為人民幣2,527,380,000元。

8. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

a. 吾等已鑑別及分析於附近地區與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣20,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣30,000元以及停車位單價介乎每個人民幣140,000元至人民幣150,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。

9. 根據浙江融科智地所告知，總建築面積約100,346.61平方米的多個住宅及零售單位已向多名第三方預售，總代價為人民幣1,417,200,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位及停車位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

a. 聯想集團已全數支付有關該物業的土地出讓金，及取得國有土地使用權證；而且，聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；及

b. 聯想集團已自地方機關取得有關開發、建設及銷售物業的所需批文，而該等批文屬合法有效。

11. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建設工程施工許可證	有
e. 預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

12. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由聯想集團持作出售	—
第二類－由聯想集團持作發展中	2,429,000,000
第三類－由聯想集團持作未來發展	—
總計：	<u>2,429,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	合肥融科城項目 位於中國安徽省 合肥市經濟技術 開發區石筍路以南 及翡翠路以西	合肥融科城項目位於石筍路及 翡翠路的西南角。四周屬住宅 區，附設公園、零售商店及商 業大廈。該項目佔據8幅總佔地 面積約401,594.59平方米的土地， 將開發成住宅及商業發展 項目。	一期及二-I期的 未出售單位目前正 在出售中，二-II 期及三期目前正在 建設中。四至七期 為供未來發展的荒 地。	5,540,130,000
		竣工後，合肥融科城項目的總 建築面積將約為1,837,229.62平 方米。一期於二零一五年初竣 工。二期包括兩段。二-I期於 二零一六年五月竣工，而二-II 期目前正在建設中，並預定將 於二零一七年十二月竣工。三 期目前亦為建設中，並預定將 於二零一九年十月竣工。四至 七期的建設尚未開始。		
		誠如 貴公司及聯想集團告 知，二-II期的總建設成本估計 約為人民幣622,983,000元，當 中人民幣384,940,000元已於估 值日期支付。三期的總開發成 本估計約為人民幣701,019,000 元，當中人民幣78,164,000元已 於估值日期支付。		
		該物業包括一期、二-I期、 二-II期全部以及三至七期的未 出售單位，其建築面積載於附 註7。		
		一至五期的土地使用權已授出 作住宅用途，於二零八二年 十二月三十一日到期。六及 七期的土地使用權已授出作零 售用途，於二零五二年十二月 三十一日到期。		

附註：

1. 根據2份日期為二零一二年八月三十日的國有土地使用權出讓合同及6份補充協議，(a) 3幅總地盤面積約為346,533.19平方米的土地(包括一期、二期及四至六期)的土地使用權將訂約授予合肥聯創智融房地產開發有限公司(「合肥聯創智融房地產」)，為期70年，作住宅用途；

(b)一幅地盤面積約為26,320.86平方米的土地(三期的部分)的土地使用權已訂約授予合肥聯創智融投資管理有限公司(「合肥聯創智融投資」)，為期70年，作住宅用途；及(c)一幅地盤面積約為28,740.54平方米的土地(三期的部分)的土地使用權已訂約出讓予合肥聯創智地投資管理有限公司(「合肥聯創智地投資」)，為期70年，做住宅用途。土地出讓金總額為人民幣2,864,548,750.45元。誠如聯想集團告知，土地出讓金已全數支付。

2. 根據6份國有土地使用權證—合經開國用(2013)第030和054號、合經開國用(2015)第094號、合經開國用(2016)第005、006和007號，6幅總地盤面積約為346,533.19平方米的土地的土地使用權已授予合肥聯創智融房地產，年期於二零八二年十二月三十一日屆滿，作住宅用途。根據1份國有土地使用權證合經開國用(2015)第082號，地盤面積約為26,320.86平方米的土地的土地使用權已授予合肥聯創智融投資，年期於二零五二年十二月三十一日屆滿，作零售用途。根據1份國有土地使用權證—合經開國用(2015)第083號，地盤面積約為28,740.54平方米的土地的土地使用權已授予合肥聯創智地投資，年期於二零五二年十二月三十一日屆滿，作零售用途。
3. 根據合肥聯創智融房地產獲授的53份建設工程規劃許可證—合規經建民許(2013) 0026至0034號、0052至0058號、0170號、0171號、合規經建民許(2014) 021至029號、041號、042號、053號、062號至069號、125號和合規經建民許(2016) 0128號至0131號、132至134號、0136號、0138號至0143號，總建築面積約為735,762.45平方米的一期、二期和部分三期(9號樓和停車場除外)已獲准興建。
4. 根據合肥聯創智融房地產獲授的12份建設工程施工許可證—013113042400465號、013113042800487號、013113092601259號、013113092601260號、34013314011402S01至34013314011402S03號、34013314021401S04號、34013314041102S01號、3401331504280101-SX-001號至3401331504280101-SX-003號，有關地方部門已發出興建總建築面積約732,665.32平方米的一期和二期的施工許可。
5. 根據合肥聯創智融房地產獲授的43份預售許可證—合房預售證字第20130308至20130310號、20130324號、20130410號、20130412號、20130473號、20130474號、20130516號、20130601號、20130602號、20130702號、20130703號、20130832號、20130833號、20140201號至20140203號、20140223號、20140309號、20140310號、20140318號、20140423號、20140491號、20140570號、20140747號、20141020號、20150258號至20150260號、20150650號、20150651號、20150704號、20151003號、20160314號、20160700號至20160702號、20160878號、20160879號、20160881號、20160882號和20160916號，聯想集團有權向買方出售一期、部分二期和三期(總建築面積約為686,241.80平方米)。
6. 根據合肥聯創智融房地產獲授的27份建設工程竣工驗收證明／表—34013314101401J01至34013314101401J08號、34013314101401J13至34013314101401J15號 和3401331501120101-JX-002至3401331501120101-JX-008號、34013314021401J02號 至34013314021401J09號 和34013314021401J12號，總建築面積約為442,689.77平方米的一期及部分二—I期的建設已竣工並通過驗收。

7. 根據聯想集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
一期 (僅為未出售部分)	住宅	6,625.24	
	零售	9,661.06	
	停車位	20,907.90	854
	小計：	<u>37,194.20</u>	<u>854</u>
二-I期 (僅為未出售部分)	住宅	718.21	
	零售	6,532.18	
	停車位	10,990.07	502
	小計：	<u>18,240.46</u>	<u>502</u>
二-II期 (已規劃)	住宅	127,251.98	
	零售	9,054.18	
	配套設施	2,632.35	
	停車位	15,630.50	812
小計：	<u>154,569.01</u>	<u>812</u>	
三期 (已規劃)	住宅	132,593.31	
	商業	3,998.47	
	配套設施	2,996.46	
	停車位	21,041.19	785
小計：	<u>160,629.43</u>	<u>785</u>	
四至五期 (已規劃)	住宅	534,616.69	
	零售	17,859.53	
	配套設施	7,534.54	
	人民防空地下室	39,000.00	
	停車位	75,265.81	2,808
小計：	<u>674,276.57</u>	<u>2,808</u>	
六至七期 (已規劃)	住宅	109,000.00	
	辦公	77,000.00	
	酒店	111,000.00	
	人民防空地下室	40,000.00	
	停車位	47,000.00	1,040
小計：	<u>384,000.00</u>	<u>1,040</u>	
總計：		<u><u>1,428,909.67</u></u>	<u><u>6,801</u></u>

8. 根據聯想集團所告知，多個住宅、零售單位及停車位已向多名第三方預售。詳情概要載列如下：

階段	用途	預售建築面積 (平方米)	代價 (人民幣元)
一期	住宅	2,644.15	18,404,502
	零售	981.38	23,710,558
	停車位	22.81	108,000
	小計：	<u>3,648.34</u>	<u>42,223,060</u>
二-I期	住宅	349.83	2,880,739
	小計：	<u>349.83</u>	<u>2,880,739</u>
二-II期	住宅	114,214.62	1,056,431,632
	小計：	<u>114,214.62</u>	<u>1,056,431,632</u>
三期	住宅	88,544.50	1,387,798,033
	小計：	<u>88,544.50</u>	<u>1,387,798,033</u>
	總計：	<u><u>206,757.29</u></u>	<u><u>2,489,333,464</u></u>

該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。

9. 二-II期及三期(猶如已竣工)於估值日期的市值估計分別約為人民幣1,321,935,000元及人民幣1,989,664,000元。

10. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

- 吾等已鑑別及分析於附近地區與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣16,000元，零售單位單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣29,000元以及停車位單價介乎每個人民幣70,000元至人民幣110,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價；及
- 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。有關該等可資比較樓面地價，住宅用途為介乎每平方米約人民幣5,000元至人民幣6,000元，而零售用途介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,600元之間。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並達致該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- 聯想集團已全數支付土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；及聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；
- 聯想集團已自地方機關取得有關開發、建設及銷售物業的所需批文，而該等批文屬合法有效；及
- 該項目的三期目前正在建設中。然而，總地盤面積約196,114.68平方米的三至五期的土地存在被視為閒置土地的法律風險，原因是過去兩年並無開展建設工程及對聯想集團而言可

能存在潛在法律障礙。根據合肥市房地產管理局(「該局」)發出的函件，該局並不知悉聯想集團有違反相關房地產法律法規，聯想集團並無因違反相關法律法規而受到任何行政處罰。

12. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設工程規劃許可證	部分
d. 建設工程施工許可證	部分
e. 預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證明／表	部分
g. 房屋所有權證	不適用

13. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由聯想集團持作出售	399,260,000*
第三類－由聯想集團持作發展中	1,867,040,000
第三類－由聯想集團持作未來發展	3,273,830,000
總計：	<u>5,540,130,000</u>

* 為本物業估值時，由於聯想集團仍就總建築面積約10,990.07平方米的第一類二－I期的502個停車位(於二零一六年五月竣工)申請建築工程竣工驗收證明／表，吾等並無就該等停車位賦予商業價值。然而，為供參考之用，吾等認為在假設已取得所有相關業權證書或建設工程竣工驗收證明並可自由轉讓，及在取得業權證書時並無法律障礙與繁重成本的情況下，該等停車位於估值日期的市值為人民幣38,020,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	重慶釣魚台項目 位於中國 重慶市 大渡口區 金橋路以東	<p>重慶釣魚台項目位於金橋路以東及位於金建路交界。周邊環境是新開發的住宅區域，在主幹道旁，公共交通非常便利。其佔據7幅總佔地面積約218,419.90平方米的土地，將開發成住宅及商業發展項目。竣工後，重慶釣魚台項目的總建築面積將約為1,032,333.37平方米。</p> <p>一期目前正在建設中，並預定於二零一八年十二月竣工，二期的建設尚未開始。</p> <p>誠如 貴公司及聯想集團告知，一期的總建設成本估計約為人民幣1,046,753,000元，當中人民幣443,451,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業包括一期及二期全部，其建築面積載於附註5。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作住宅用途的年期於二零六三年九月二十九日及二零六四年九月二十九日到期，作零售用途的年期於二零五三年九月二十九日及二零五四年九月二十九日到期。</p>	一期目前正在建設中及二期為供未來發展的荒地。	2,180,200,000

附註：

1. 根據7份房地產權證(僅限土地)－102D房地證(2014)字第00075號、00076號、00214號、00216號及00217號及102D房地證(2015)字第00012號及00014號，總佔地面積約218,419.90平方米的7幅土地的土地使用權已授予重慶融品匯智房地產開發有限公司(「融品匯智」，聯想集團的間接全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零六三年九月二十九日及二零六四年九月二十九日到期，作零售用途的年期於二零五三年九月二十九日及二零五四年九月二十九日到期。
2. 根據融品匯智獲授的3份建設工程規劃許可證一建字第500104201500001號、500104201500027號及500104201500037號，總建築面積約為494,098.95平方米的一期及部分二期已獲准興建。

3. 根據融品匯智獲授的5份建設工程施工許可證—500104201505180101號、500104201509070101號、500104201510140101號、500104201603310101號及500104201606230101號，有關地方部門已發出興建總建築面積約358,388.76平方米的一期的施工許可。
4. 根據融品匯智獲授的7份預售許可證—渝國土房管(2015)渝字第549號、736號及1003號及渝國土房管(2016)渝字第091號、092號、611號及612號，聯想集團有權向買方出售部分重慶釣魚台項目(總建築面積約為181,428.87平方米)。
5. 根據聯想集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
一期 (已規劃)	住宅	217,038.58	
	零售	36,882.37	
	配套設施	27,958.32	
	停車位	76,509.49	2,525
	小計：	<u>358,388.76</u>	<u>2,525</u>
二期 (已規劃)	住宅	467,480.82	
	零售	71,743.94	
	配套設施	4,100.27	
	停車位	130,619.58	4,251
	小計：	<u>673,944.61</u>	<u>4,251</u>
	總計：	<u><u>1,032,333.37</u></u>	<u><u>6,776</u></u>

6. 根據聯想集團所告知，一期的303個總建築面積約27,434.63平方米的住宅單位已向多名第三方預售，總代價為人民幣129,319,658元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。
7. 一期(猶如已竣工)於估值日期的市值估計將約為人民幣1,563,000,000元。
8. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已鑑別及分析於所在地與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,500元至人民幣4,900元，商業單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元以及停車位單價介乎每個人民幣90,000元至人民幣100,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
 - b. 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較地盤樓面地價供住宅用途為介乎每平方米約人民幣2,200元至人民幣2,500元之間。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並達致吾等的假設單價。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 聯想集團已全數支付有關該物業的土地出讓金，及取得國有土地使用權證；且聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；及
- b. 聯想集團已自地方機關取得有關開發、建設及銷售物業的所需批文，而該等批文屬合法有效。

10. 主要證書／批文概述如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| a. 房地產權證(僅限土地) | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| c. 建設工程施工許可證 | 部分 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建設工程竣工驗收證明／表 | 不適用 |

11. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	階段	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由聯想集團持作出售	—	—
第二類－由聯想集團持作發展中	一期	1,050,600,000
第三類－由聯想集團持作未來發展	二期	1,129,600,000
總計：		<u>2,180,200,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	重慶金色時代項目 位於中國 重慶市 巴南區 渝南分流道東南	重慶金色時代項目位於渝南分流道東南。周邊環境是住宅區域，有學校、醫院及零售店舖。其佔據一幅佔地面積約112,876.00平方米的土地，將開發成住宅及商業發展項目。竣工後，重慶金色時代項目的總建築面積將約為373,093.18平方米(有關詳情載於附註5)。該物業目前正在建設中，並預定於二零一七年十月竣工。	該物業目前正在建設中。	1,295,000,000
		誠如 貴公司及聯想集團告知，該物業的總建設成本估計約為人民幣1,320,641,000元，當中人民幣774,625,000元已於估值日期支付。		
		該物業的土地使用權已授出，作住宅用途的年期於二零六三年九月二十九日到期，作零售用途的年期於二零五三年九月二十九日到期。		

附註：

1. 根據一份房地產權證(僅限土地)－202D房地證(2013)字第0751號，佔地面積約112,876.00平方米的一幅土地的土地使用權已授予重慶融聚利智房地產開發有限公司(「融聚利智」，聯想集團的間接全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零六三年九月二十九日到期，作零售用途的年期於二零五三年九月二十九日到期。
2. 根據融聚利智獲授的一份建設工程規劃許可證－建字第500113201400547號，總建築面積約為373,093.18平方米的重慶金色時代項目已獲准興建。
3. 根據融聚利智獲授的6份建設工程施工許可證－500113201407180120號、500113201410080101號、500113201409040101號、500113201410110201號、500113201508140101號及500113201607010101號，有關地方部門已發出興建總建築面積約373,093.18平方米的重慶金色時代項目的施工許可。
4. 根據融聚利智獲授的7份預售許可證－渝國土房管(2014)渝字第889號及1243號、渝國土房管(2015)渝字第022號、275號及575號及渝國土房管(2016)渝字第255號及401號，聯想集團有權向買方出售部分重慶金色時代項目(總建築面積約為210,362.51平方米)。

5. 根據聯想集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

項目	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
重慶金色時代 (已規劃)	住宅	250,855.06	
	零售	19,591.12	
	配套設施	20,148.12	
	停車位	82,498.88	2,565
	總計：	<u>373,093.18</u>	<u>2,565</u>

6. 根據聯想集團所告知，重慶金色時代項目的1,355個住宅單位及9個零售單位(總建築面積約111,244.38平方米)已向多名第三方預售，總代價為人民幣570,070,327元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。

7. 重慶金色時代項目(猶如已竣工)於估值日期的市值估計將約為人民幣1,713,000,000元。

8. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已鑑別及分析於所在地與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,500元至人民幣4,800元，零售單位單價介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元以及停車位單價介乎每個人民幣90,000元至人民幣100,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
- b. 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較地盤樓面地價供住宅用途為介乎每平方米約人民幣2,100元至人民幣2,300元之間。

9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 聯想集團已全數支付有關該物業的土地出讓金，及取得國有土地使用權證；且聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；及
- b. 聯想集團已自地方機關取得有關開發、建設及銷售物業的所需批文，而該等批文屬合法有效。

10. 主要證書／批文概述如下：

- | | |
|-----------------|-----|
| a. 房地產權證(僅限土地) | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建設工程竣工驗收證明／表 | 不適用 |

11. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由聯想集團持作出售	—
第二類－由聯想集團持作發展中	1,295,000,000
第三類－由聯想集團持作未來發展	—
總計：	<u>1,295,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	重慶融科城項目 位於中國 重慶市 渝北區 鴛鴦路以東	<p>重慶融科城項目位於鴛鴦路以東及金開大道以西。周邊環境是住宅區域，有學校、醫院及零售店舖。其佔據10幅總佔地面積約634,624.70平方米的土地，將開發成住宅、商業及寫字樓綜合發展項目。竣工後，重慶融科城項目的總建築面積將約為1,194,012.43平方米。一期於二零一五年竣工，然而二期目前正在建設中，並預定於二零一六年十二月竣工。</p> <p>誠如 貴公司及聯想集團告知，二期的總建設成本估計約為人民幣381,600,000元，當中人民幣305,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業包括一期及整個二期的未出售單位，該物業建築面積載於附註7。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作住宅用途的年期於二零五四年六月二十三日到期，作零售用途的年期於二零四四年六月二十三日到期。</p>	一期的未出售單位目前正在出售中及二期目前正在建設中。	1,433,000,000

附註：

- 根據10份房地產權證(僅限土地) – 100房地證(2004)字第026號、100房地證(2007)字第0066號、113房地證(2009)字第01951號、02036號、10743號、10752號、10755號及10761號及115房地證(2014)字第13169號及13189號，總佔地面積約634,624.70平方米的10幅土地的土地使用權已授予重慶融科智地房地產開發有限公司(「重慶融科」，聯想集團的間接全資附屬公司)，作住宅用途的年期於二零五四年六月二十三日到期，作零售用途的年期於二零四四年六月二十三日到期。
- 根據重慶融科獲授的16份建設工程規劃許可證 – 渝規建證(2005)經開北字第0020號及0024號、建字第建500139200800037號、500139200800084號、500139200900011號、500139200900025號、500139200900030號、500139200900048號、500139201000007號、500139201000016號、500140201100007號、500140201100064號、500140201200021號、500140201200022號、500140201200096號及500140201300096號，總建築面積約為1,194,027.13平方米的重慶融科城項目已獲准興建。

3. 根據重慶融科獲授的41份建設工程施工許可證－510210200412240201號、510214200504070101號、510214200504070201號、510214200504290101號、510214200712280301號、北部新區2008029號、2008030號、2009048號、2009072號、2009081號、2009090號、2009109號、2009122至2009125號及2009179至2009182號、500123201105160201號、500123201111020101號、500123201111020201號、50012320111110519號、500123201205180101號、500123201205280201號、500123201205280101號、500123201206260101號、500123201207180301號、500123201208130219號、500123201211130101號、500123201212280101號、500123201301210119號、500123201301240101號、500123201305140101號、500123201308080101號、500123201308290101號、500123201312200119號、500123201403170201號、500123201404230101號及500123201501050119號，有關地方部門已發出興建總建築面積約1,194,012.43平方米的重慶融科城項目的施工許可。
4. 根據重慶融科獲授的49份預售許可證－渝國土房管(2005)渝字第187號及271號、渝國土房管(2008)渝字第439號、495號及591號、渝國土房管(2009)渝字第302號、464號、466號、508號、611號及612號、渝國土房管(2010)渝字第001號、333號、646號、775號、886號及888號、渝國土房管(2011)渝字第189號及699號、渝國土房管(2012)渝字第101號、103號、156號、157號、283號、286號、414號、415號、442號、536號、616號、677號、794號及888號、渝國土房管(2013)渝字第031號、193號、550號、629號、1027號、1028號及1121號、渝國土房管(2014)渝字第018號、074號、419號、628號、861號、1101號、1172號及1266號及渝國土房管(2015)渝字第097號，聯想集團有權向買方出售部分重慶融科城項目(總建築面積約為1,026,816.00平方米)。
5. 根據重慶融科獲授的33份建設工程竣工驗收證明／表－建竣備字(2005)110號、建竣備字(2006)37號、建竣備字(2007)139號、建竣備字(2009)169號及170號、建竣備字(2011)2011026號至2011028號及2011063號、建竣備字(2012)018號、020號、058號至060號、117號、131號至134號、建竣備字(2013)119號至121號、建竣備字(2014)107號至110號、121號、122號及135號及建竣備字(2015)017號、018號、0113號及0115號，總建築面積約為1,138,139.60平方米的一期的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據103份房屋所有權證，一期總建築面積約930,964.50平方米的多個單位由重慶融科擁有。
7. 根據聯想集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
一期 (僅限未出售部分)	住宅	17,543.26	
	零售	20,438.06	
	寫字樓	18,032.30	
	停車位	57,051.88	2,013
	小計：	<u>113,065.50</u>	<u>2,013</u>
二期 (已規劃)	住宅	38,020.15	
	小計：	<u>38,020.15</u>	
	總計：	<u><u>151,085.65</u></u>	<u><u>2,013</u></u>

8. 根據聯想集團所告知，重慶融科城項目總建築面積約37,420.96平方米的160個住宅單位、16個零售單位及8個寫字樓單位已向多名第三方預售，總代價為人民幣668,812,037元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。
9. 二期(猶如已竣工)於估值日期的市值估計將約為人民幣714,700,000元。

10. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已鑑別及分析於所在地與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣5,700元至人民幣6,200元，零售單位單價介乎每平方米人民幣22,000元至人民幣26,000元，寫字樓單位單價介乎每平方米人民幣7,800元至人民幣8,300元以及停車位單價介乎每個人民幣72,000元至人民幣76,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
- b. 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較地盤樓面地價介乎每平方米約人民幣2,000元至人民幣2,500元之間。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 聯想集團已全數支付有關該物業的土地出讓金，並取得土地的房地產權證；及聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；及
- b. 聯想集團已自地方部門取得有關開發、建設及銷售該物業的所需批文，而該等批文屬合法有效。

12. 主要證書／批文概述如下：

- | | |
|-----------------|----|
| a. 房地產權證(僅限土地) | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建設工程竣工驗收證明／表 | 部分 |

13. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	階段	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由聯想集團持作出售	一期	733,000,000
第二類—由聯想集團持作發展中	二期	700,000,000
第三類—由聯想集團持作未來發展	—	—
總計：		<u>1,433,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	海南三亞 海棠灣項目 位於中國 海南省 三亞市 海棠灣 鐵爐港西南、 G233國道東南及 亞龍灣熱帶天堂 森林公園東北	<p>該物業稱為海南三亞海棠灣項目，位於三亞市東部。周邊環境主要是待未來開發的未建設住宅用地。該物業佔據7幅總佔地面積約587,381.85平方米的土</p> <p>地，將開發成建有獨立度假屋的旅遊勝地項目。竣工後，三亞青田項目的總建築面積將約為200,579.70平方米。</p> <p>一期的建設工程於二零一六年九月開始，並預定於二零一八年八月竣工，而餘下期數至今仍無具體規劃。</p> <p>誠如 貴公司及聯想集團告知，該項目的總建設成本估計約為人民幣3,764,840,000元，當中人民幣402,930,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作旅遊用途，於二零六四年十二月三十一日到期。</p>	一期物業現正建設中以及其他期數為供未來開發的裸地。	1,841,000,000

附註：

1. 根據7份國有土地使用權證—三土房(2014)字第16181號、三土房(2014)字第16182號、三土房(2014)字第16183號、三土房(2014)字第16184號、三土房(2014)字第16185號、三土房(2014)字第16186號及三土房(2014)字第16217號，總佔地面積約587,381.85平方米的7幅土地的土地使用權已授予三亞青田旅遊產業有限公司(「三亞青田旅遊產業」)作旅遊用途，於二零六四年十二月三十一日到期。
2. 根據三亞青田旅遊產業獲授的一份建設工程規劃許可證—三海建臨證(2014) 2號，三亞青田項目總建築面積約為74,652.92平方米的一期已獲准興建。
3. 根據三亞青田旅遊產業獲授的2份建設工程施工許可證—三亞(海棠灣)201609220101號及201609220201號，有關地方部門已發出興建總建築面積約74,652.92平方米的物業一期施工許可。

4. 根據聯想集團提供的資料，該物業一期的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)
一期 (已規劃)	住宅	50,826.98
	零售	228.56
	配套設施	153.28
	地下停車位	23,444.10
其他期數(已規劃)	住宅及零售	125,926.78
總計：		<u>200,579.70</u>

5. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：

a. 吾等已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較地盤樓面地價介乎每平方米約人民幣8,200元至人民幣9,900元之間。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並達致吾等的假設單價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

a. 聯想集團已全數支付有關該物業的土地出讓金，並取得土地使用權證；及聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；

b. 聯想集團已自地方部門取得有關開發及建設該物業的所需批文，而該等批文屬合法有效；及

c. 該物業現正建設中。然而，物業的土地具有被視為閒置土地的法律風險，原因是建設工程於過去逾一年尚未動工，對聯想集團而言或會構成潛在的法律障礙。根據三亞市國土資源局發出一封函件，聯想集團並無因違反相關法律及法規而遭施加行政處罰。

7. 主要證書／批文概述如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	部分
c. 建設工程施工許可證	部分
d. 預售許可證	不適用
e. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

8. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－由聯想集團持作出售	—
第二類－由聯想集團持作發展中	1,841,000,000
第三類－由聯想集團持作未來發展	—
總計：	<u>1,841,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9.	昆明聯想科技城項目(包括A3、A5-A7、A9-A10、A13棟)位於中國雲南省昆明市五華區科普路旁海屯路以北	昆明聯想科技城項目(包括A3、A5-A7、A9-A10、A13棟)位於科普路和海屯路的東南角。周邊環境是住宅區域，有辦公室、零售店舖及商業樓宇。其佔據6幅總佔地面積約326,391.55平方米的土地(A3、A6-A7、A9-A10、A13棟)及A5棟土地，將共同開發成住宅發展項目，有公寓、零售部分及停車位。竣工後，昆明聯想科技城項目的總建築面積將約為1,369,534.91平方米。A3棟於二零一六年竣工，A5、A10及A13棟目前正在建設中，並預定於二零一八年八月竣工，而A6、A7、A9棟的建設尚未開始。	A3棟的未出售單位目前正在出售中，A5、A10及A13棟目前正在建設中，及A6、A7、A9棟為供未來發展的空地。	1,755,900,000
		誠如 貴公司及聯想集團告知，A5、A10及A13棟的總建設成本估計約為人民幣1,849,927,000元，當中人民幣347,595,000元已於估值日期支付。		
		該物業包括A3棟、A5至A7整棟、A9至A10棟及A13棟的未出售單位，其詳情載於附註6。		
		該物業的土地使用權已授出，作住宅用途的年期於二零八三年二月八日到期，作零售用途的年期於二零五三年二月八日到期。		

附註：

1. 根據6份國有土地使用權證—五國用(2014)00168號、00172-00173號、00176號、00178-00179號，6幅地盤面積約為326,391.55平方米的土地的土地使用權已授予雲南融科科技產業投資有限公司(「雲南融科科技」，聯想集團擁有51%權益的附屬公司)，作住宅用途的年期於二零八三年二月八日到期，作零售用途的年期於二零五三年二月八日到期。
2. 根據雲南融科科技獲授的5份建設工程規劃許可證—建字第530101201500100號及530101201600047至530101201500250號，總建築面積約為586,120.85平方米的昆明聯想科技城項目部分(包括A3、A10及A13棟)已獲准興建。

3. 根據雲南融科科技獲授的4份建設工程施工許可證—建補字第530100201505110101號、建字第530100201603070101號、530100201602030201號及530100201602030101號，有關地方部門已發出興建總建築面積約214,249.07平方米的昆明聯想科技城項目部分(包括A3、A13棟、部分A10棟)的施工許可。
4. 根據雲南融科科技獲授的3份預售許可證—預許昆字第2015-063號、2016-024號及6-026號，聯想集團有權向買方出售部分昆明聯想科技城項目(包括A3、A10棟，總建築面積為280,315.31平方米)。
5. 根據雲南融科科技獲授的一份建設工程竣工驗收證明／表—昆質安備第FJ-2016-06-033號，總建築面積約為135,214.53平方米的A3棟的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據聯想集團提供的資料，該物業的詳情載列如下：

棟	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
A3 (僅為未出售部分)	住宅	2,403.46	
	零售	1,896.67	
	配套設施	7,230.56	
	停車位	29,207.42	920
	小計：	<u>40,738.11</u>	
A5 (已規劃)	配套設施	12,549.27	
	小計：	<u>12,549.27</u>	
A10 (已規劃)	住宅	172,630.31	
	零售	1,851.32	
	配套設施	8,882.92	
	停車位	53,193.62	1,787
	小計：	<u>236,558.17</u>	
A13 (已規劃)	零售	150,904.66	
	配套設施	54,394.64	
	停車位	8,864.26	227
	小計：	<u>214,163.56</u>	
A6、7、9 (已規劃)	住宅	310,591.23	
	零售	464,205.69	
	小計：	<u>774,796.92</u>	
	總計：	<u>1,278,806.03</u>	<u>2,934</u>

7. 根據聯想集團所告知，A3棟的6個總建築面積約1,416.50平方米的住宅單位及187個停車位已向多名第三方預售，總代價為人民幣26,098,950元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。
8. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已鑑別及分析於附近地區與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣5,700元至人民幣7,600元，零售單位單價介乎每平方

- 米人民幣11,000元至人民幣27,000元以及停車位單價介乎每個人民幣80,000元至人民幣90,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
- b. 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。該等可資比較地盤樓面地價為介乎每平方米約人民幣1,330元至人民幣1,800元之間。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並達致吾等的假設單價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 聯想集團已全數支付有關該物業的土地出讓金，並已取得國有土地使用權證；及聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業地盤；
- b. 聯想集團已自地方機關取得有關開發、建設及銷售物業的所需批文，而該等批文屬合法有效；及
- c. 物業的土地具有被視為閒置土地的法律風險，原因是建設工程於過去一年尚未動工，且聯想集團或須面對潛在的法律障礙。
10. 主要證書／批文概述如下：
- a. 國有土地使用權證 有
- b. 建設工程規劃許可證 部分
- c. 建設工程施工許可證 部分
- d. 預售許可證 部分
- e. 建設工程竣工驗收證明／表 部分
11. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由聯想集團持作出售	89,280,000
第二類—由聯想集團持作發展中	550,850,000*
第三類—由聯想集團持作未來發展	1,115,770,000
總計：	<u>1,755,900,000</u>

* 為本物業估值時，由於聯想集團尚未就在建的A5棟取得建設工程施工許可證，吾等並無就A5棟賦予商業價值。根據 貴公司及聯想集團的意見，A5棟的土地排除在估值範圍以外。然而，為供參考之用，吾等認為在假設已取得所有相關建設許可證的情況下，A5棟(不包括土地)於估值日期的折舊重置成本為人民幣3,740,000元。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	大慶聯想科技城項目 位於中國黑龍江省大慶市高新技術產業開發區博學大街	<p>大慶聯想科技城項目位於博學大街以東及建設路以南。四周屬住宅區，附設大學、零售商店及商業大廈。該項目佔據14幅總佔地面積約612,756.30平方米的土地，將開發成住宅、零售部分及停車位綜合發展項目。竣工後，大慶聯想科技城項目的總建築面積將約為1,738,437.20平方米。</p> <p>該物業可分為三部分。</p> <p>A部分：其佔據6幅總佔地面積約176,004.10平方米的土地，包括一期總建築面積約為94,988.05平方米的未售部分（「A部分一期」）及二期總規劃建築面積約55,506.90平方米的荒地（「A部分二期」）。A部分一期已於二零一四年至二零一五年間竣工。A部分二期的建設工程尚未開始。</p> <p>A部分的土地使用權已授出，作商業用途的年期於二零一五年五月十七日及二零一五年五月十八日到期，作住宅用途的年期於二零一八年五月十八日到期。</p> <p>B部分：包括5幅總佔地面積約221,583.50平方米的荒地，聯想集團已就此取得國有土地使用權證。B部分的建設工程尚未開始。</p> <p>B部分的土地使用權已授出，作商業用途的年期於二零一三年六月二十六日及二零一三年四月二十六日到期，作住宅用途的年期於二零一八年六月二十六日到期。</p> <p>C部分：包括3幅總佔地面積約215,168.70平方米的荒地，聯想集團已就此取得國有土地使用權證。C部分的建設工程尚未開始。</p> <p>C部分的土地使用權已訂約授出，作住宅用途的年期為70年，作商業及地下停車場用途的年期為40年。</p>	A部分一期總可出租面積約為16,336平方米的部分已租予多名第三方，而A部分一期的其餘部分現時空置出售。A部分二期，B部分及C部分乃作未來開發用途的荒地。	941,090,000

附註：

1. 根據7份日期分別為二零一一年五月十八日及二零一三年六月二十七日的國有土地使用權出讓合同，(a) 6幅總地盤面積約為118,578.00平方米(所載土地用途為住宅及商業用途)的土地的土地使用權已訂約授予融科智地(大慶)投資有限公司(「融科智地投資」)，作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期為40年；(b) 一幅地盤面積約為168,329.10平方米的土地的土地使用權已訂約授予大慶融科盛拓房地產開發有限公司(「大慶融科盛拓」)，作住宅用途的年期為70年，作商業及地下停車位用途的年期為40年；(c) 2幅總地盤面積約為75,929.20平方米的土地的土地使用權已訂約授予大慶融科勁翔房地產開發有限公司(「大慶融科勁翔」)，作住宅用途的年期為70年，作商業及地下停車位用途的年期為40年；(d) 一幅地盤面積約為42,275.50平方米的土地的土地使用權已訂約授予大慶融科信息產業投資有限公司(「大慶融科信息」)，作商業及地下停車位用途的年期為40年；(e) 2幅總地盤面積約為103,423.60平方米的土地的土地使用權已訂約授予大慶融科盛世房地產開發有限公司(「大慶融科盛世」)，作住宅用途的年期為70年，作商業及地下停車位用途的年期為40年；(f) 一幅地盤面積約為24,560.20平方米的土地的土地使用權已訂約授予大慶融科基業投資有限公司(「大慶融科基業」)，作商業及地下停車位用途的年期為40年；及(g) 一幅地盤面積約為22,279.40平方米的土地的土地使用權已訂約授予大慶融科啟航投資有限公司(「大慶融科啟航」)，作商業及地下停車位用途的年期為40年。土地出讓金總額為人民幣1,341,675,000元。誠如 貴集團告知，土地出讓金尚未全數支付。
2. 根據6份國有土地使用權證—大慶國用(2011)第070004332及070004672號(該兩項權證的總地盤面積為118,578.00平方米，而土地用途為住宅及商業用途)以及大慶國用(2015)第070032899、070032906、070032909及070032912號(該四項權證的總地盤面積為57,426.10平方米，而土地用途為地下用途)，A部分6幅總地盤面積約為176,004.10平方米的土地的土地使用權已授予融科智地投資，作住宅用途的年期於二零一一年五月十八日到期，作商業用途的年期於二零一五年五月十七日及二零一五年五月十八日到期；
3. 根據5份國有土地使用權證—(a)大慶國用(2016)第070042554及070042553號，B部分2幅總地盤面積約為75,915.00平方米的土地的土地使用權已授予大慶融科勁翔，作住宅用途的年期於二零一三年六月二十六日到期，作商業用途的年期於二零一五年六月二十六日到期；(b)大慶國用(2014)第070021829號，B部分一幅地盤面積約為42,275.50平方米的土地的土地使用權已授予大慶融科信息，作商業用途的年期於二零一五年四月二十六日到期；及(c)大慶國用(2016)第070041849及070041845號，B部分2幅總地盤面積約為103,393.00平方米的土地的土地使用權已授予大慶融科盛世，作住宅用途的年期於二零一三年六月二十六日到期，作商業用途的年期於二零一五年六月二十六日到期。
4. 根據28份建設工程規劃許可證—建字第230601201100299號、230601201100300號、230601201100305至230601201100309號、230601201100328至230601201100332號、230601201200024至230601201200026號、230601201200130號、230601201300371號、230601201300372號、230601201400089至230601201400091號 及230601201600201至230601201600206號(融科智地投資獲授)以及慶規臨地字第2016002 (gx)號(大慶融科盛世獲授)，總建築面積約為386,505.61平方米的A部分及B部分的一部分已獲准興建。
5. 根據融科智地投資獲授的27份建設工程施工許可證—第230603201401060419、230603201203130101、230603201401060301、230603201203130201、230603201203130301、230603201203130401、230603201209251801、230603201203130501、230603201203130601、230603201401060201、230603201209251901、230603201209050101、230603201204230101、230603201204230201、230603201204230301、230603201204230401、230603201204230501、230603201209050201、230603201209050301、230607201408010101、230603201401060101、230607201408280101、230607201608300101、230607201608300201、230607201608300301、230607201608300401及230607201608300501號，有關地方部門已發出興建總建築面積約382,090.47平方米的A部分的施工許可。
6. 根據融科智地投資獲授的17份預售許可證—慶房預售證第120058至120062號、120452至120455號、120522至120526號、130001號、140054號及140058號，聯想集團有權向買方出售一期(總建築面積約為268,267.52平方米)。

7. 根據融科智地投資獲授的21份建設工程竣工驗收證明／表一慶建備字2014年0261至0266號、0574至0585號以及慶建備字2015年0004號及0073至0074號，總建築面積約為330,297.51平方米的一期的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據4份租賃協議，該物業A部分一期總可出租面積約為16,336平方米的多個商業單位已租予多名第三方，年期屆滿日期介乎二零三一年一月三十日至二零三一年六月三十日，現時年度租金收入約為人民幣2,322,727元。
9. 根據聯想集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

階段	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
A部分一期 (僅為未出售部分)	住宅	3,506.43	
	零售	67,837.69	
	停車位	23,643.93	636
	小計：	<u>94,988.05</u>	<u>636</u>
A部分二期 (已規劃)	住宅	41,418.62	
	零售	10,436.50	
	配套設施	3,651.78	
	小計：	<u>55,506.90</u>	
B部分 (已規劃)	住宅	162,152.79	
	商業	218,339.84	
	停車位	157,000.00	不適用
	小計：	<u>537,492.63</u>	<u>不適用</u>
C部分 (已規劃)	住宅	175,062.16	
	商業	465,372.26	
	停車位	170,000.00	不適用
	小計：	<u>810,434.42</u>	<u>不適用</u>
	總計：	<u>1,498,422.00</u>	<u>636</u>

不適用指吾等並無獲提供地下停車位的詳細數目。

10. 根據聯想集團所告知，A部分一期的多個總建築面積約21,228.42平方米的住宅及商業單位已向多名第三方預售，總代價為人民幣144,768,790元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。
11. 吾等的估值已按以下基準及分析作出：
- 吾等已鑑別及分析於附近地區與該物業特點相近的各種相關銷售證據。該等可比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣4,500元至人民幣4,800元，商業單位單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元以及停車位單價介乎每個人民幣90,000元至人民幣120,000元。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並得出該物業的假設單價。
 - 吾等亦已於所在地參考與該物業特點相近的土地售價。有關該等可資比較地盤樓面地價，住宅用途為介乎每平方米約人民幣700元至人民幣900元，而商業用途為介乎每平方米約人民幣800元至人民幣1,100元之間。已考慮可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異而作出適當調整及分析，並達致吾等的假設單價。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 聯想集團已支付全部土地出讓金，並已就該物業的A部分及B部分取得國有土地使用權證；而聯想集團有權佔用、使用、租賃、按揭、轉讓或以其他方式處置該物業A部分及B部分地盤；
 - 聯想集團已就該物業C部分的2幅土地(總佔地面積約46,839.60平方米)支付全部土地出讓金，聯想集團尚未就此取得國有土地使用權證；聯想集團尚未就佔地面積約168,329.10平方米的一幅土地C部分悉數支付土地出讓金；及
 - 該物業的B部分及C部分的土地存在被視為閒置土地的法律風險，原因是過去兩年並無開展建設工程及對聯想集團而言可能存在潛在法律障礙。
13. 主要證書／批文概述如下：
- 國有土地使用權出讓合同 有
 - 國有土地使用權證 部分
 - 建設工程規劃許可證 部分
 - 建設工程施工許可證 部分
 - 預售許可證 部分
 - 建設工程竣工驗收證明／表 部分
14. 就本報告而言，該物業根據其所持用途分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	階段	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—由聯想集團持作出售	A部分一期	512,970,000
第二類—由聯想集團持作發展中	—	—
第三類—由聯想集團持作未來發展	A部分二期 B部分、C部分	428,120,000*
總計：		<u>941,090,000</u>

* 為本物業估值時，由於聯想集團尚未就C部分三幅總地盤面積約215,168.7平方米的土地取得妥善土地業權證，吾等並無就該等土地賦予任何商業價值。然而，為供參考之用，吾等認為在假設已取得所有相關業權證書並可自由轉讓，及在取得業權證書時並無法律障礙與繁重成本的情況下，該等三幅土地於估值日期的市值為人民幣602,640,000元。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分，以及本通函並無遺漏任何其他事實致使當中所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，並無本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條於該條所指的登記冊中登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉：

(i) 於本公司及／或相聯法團股份的權益

董事姓名	權益性質	有關公司 (包括相聯法團)	有關公司的 股份數目 ⁽¹⁾	於有關公司 權益的概約 百分比
孫宏斌先生	於一間受控制 公司的權益 ⁽³⁾	本公司	2,042,623,884(L)	52.96% ⁽²⁾
	實益權益	本公司	10,090,000(L)	0.26% ⁽²⁾
	實益權益	融創國際投資控股 有限公司 (「融創國際」) ⁽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3,856,916,749股已發行股份。
- (3) 孫宏斌先生為融創國際的唯一股東，單獨及實益擁有融創國際全部已發行股本的權益。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有融創國際所持股份的權益。
- (4) 融創國際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)。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	相關 股份數目 ⁽¹⁾	於有關 公司權益的 概約百分比 ⁽²⁾
孫宏斌先生	實益權益 ⁽¹⁾	1,300,000	0.03%
汪孟德先生	實益權益 ⁽¹⁾	9,700,000	0.25%
荊宏先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,950,000	0.23%
遲迅先生	實益權益 ⁽¹⁾	9,200,000	0.24%
商羽先生	實益權益 ⁽¹⁾	7,450,000	0.19%
李紹忠先生	實益權益 ⁽¹⁾	8,000,000	0.21%

附註：

- (1) 於相關股份的權益乃與根據本公司的購股權計劃獲授的購股權有關。
- (2) 基於最後實際可行日期的3,856,916,749股已發行股份。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，並無任何董事為於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336

條存置的登記冊中所登記的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

於本公司股份及相關股份的好倉

股東名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽²⁾
融創國際	實益權益	2,042,623,884 (L)	52.96%
平安銀行股份有限 公司上海自貿 試驗區分行	抵押權益	1,589,549,451 (L)	41.21%
平安銀行股份 有限公司	於受控制法團權益	1,589,549,451 (L)	41.21%
中國平安保險 (集團)股份有限公司	於受控制法團權益	1,589,549,451 (L)	41.21%

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3,856,916,749股已發行股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有已於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於及曾於根據上市規則第8.10條與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的本集團業務以外的任何業務中擁有權益。

4. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)直至最後實際可行日期經擴大集團任何成員公司所購入、出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司現時訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或經擴大集團該成員公司不可於一年內終止而毋須支付任何補償(法定補償除外)的服務合約。

6. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續且對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 重大合約

本集團成員公司已於緊接本通函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) 本公司與融創國際投資控股有限公司就融創國際投資控股有限公司按每股認購價6.18港元認購453,074,433股新股份訂立日期為二零一六年九月二十六日的認購協議(「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) 框架協議及補充協議一；

- (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、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(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。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見及／或報告的專家資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家並無(i)持有經擴大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經擴大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)起已由經擴大集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬由經擴大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。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或索償。

10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為 Landmark Square, 3rd Floor, 64 Earth Close, P.O. Box 30592, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands。
- (b) 本公司總部及香港主要營業地點地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓。
- (c) 高曦先生(「高先生」)是本公司其中一名聯席公司秘書，而本公司已委派本公司另一名聯席公司秘書莫明慧女士(「莫女士」)協助高先生。

高先生現任本公司公司秘書、投資者關係部總經理。彼於二零零七年加入本集團，自此之後在本集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部等多個部門擔任不同職務，自二零一一年起先後擔任本公司投資者關係部經理、總監及總經理。高先生參與了本公司首次公開發售的相關工作，二零一零年本公司股份在聯交所

上市後，參與組建了投資者關係部，主要負責上市合規、企業管治、投資者關係及離岸融資相關事宜。高先生於二零零八年畢業於山西財經大學數量經濟學專業，獲得碩士學位。

莫女士為凱譽香港有限公司的董事。彼在公司秘書領域擁有逾15年專業及內部經驗。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。

- (d) 本公司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。
- (e) 本公司香港證券登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (f) 本通函以英文及中文編製。倘有歧異，概以英文為準。

11. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起直至二零一六年十二月一日(包括該日)內期間任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的一般辦公時間內在本公司香港主要營業地點(地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的年報；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所發出的目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的物業項目估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一段所述的同意書；

- (g) 本附錄「7. 重大合約」一段所述的重大合約；
- (h) 本公司日期為二零一六年五月五日的通函；
- (i) 本公司日期為二零一六年七月二十九日的通函；
- (j) 本公司日期二零一六年十月十七日的通函；及
- (k) 本通函。