
此 乃 要 件 請 即 處 理

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。

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，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行經理、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。

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)

有 關

- (1) 收購目標公司的全部股權
- (2) 提供擔保及反擔保
的主要交易

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4至12頁。

收購事項及提供擔保及反擔保已取得本公司控股股東孫先生及 Sunac International 的股東書面批准，根據上市規則第14.44條，可藉此代替召開本公司股東大會。本公司向股東寄發本通函僅供參考之用。

二零一七年五月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告	II-1
附錄三 — 目標公司的管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 青島時代城項目的估值報告	IV-1
附錄五 — 物業估值對賬	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	由買方向賣方根據股權轉讓協議的條款建議收購目標公司的全部股權
「董事會」	指	董事會
「嘉凱城集團」	指	嘉凱城集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：000918)
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股票代碼：1918)
「代價」	指	買方就收事項應付的總代價人民幣3,662,000,000元
「反擔保」	指	擔保人根據反擔保協議的條款以賣方關聯方為受益人所提供的反擔保
「反擔保協議」	指	擔保人就賣方關聯方根據賣方擔保應付的所有負債及開支(包括貸款本金及利息)、任何罰款、賠償及開支以賣方關聯方為受益人所簽立的日期為二零一六年十一月二十九日的反擔保協議
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」 或「協議」	指	買方與賣方就買賣目標公司的全部股權而於二零一六年十一月二十九日訂立的股權轉讓協議
「恒大地產」	指	恒大地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3333)
「第一期分期付款」	指	具有本通函董事會函件內「代價」一段賦予該詞的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「擔保」	指	擔保人根據擔保協議的條款以賣方為受益人所提供的擔保
「擔保協議」	指	擔保人就(其中包括)目標公司須向賣方及其關聯方償還股東貸款的責任以賣方為受益人所簽立日期為二零一六年十一月二十九日的擔保協議
「擔保人」	指	北京融創建投房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一七年四月二十七日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「孫先生」	指	孫宏斌先生，董事會主席兼執行董事，於最後實際可行日期為本公司的控股股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「買方」或「融創青島」	指	融創(青島)置地有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「青島時代城項目」 或「青島嘉凱城項目」	指	由目標公司持有，位於中國青島李滄區，總佔地面積約為106.61萬平方米，計容總建築面積約178.79萬平方米，未售面積約為78萬平方米，主要用作住宅及商業用途
「相關貸款人」	指	於中國成立並且根據相關貸款協議向目標公司提供貸款的金融機構

釋 義

「相關貸款協議」	指	相關貸款人(作為貸款人)與目標公司(作為借款人)訂立的貸款協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Sunac International」	指	Sunac International Investment Holdings Ltd，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，於最後實際可行日期為本公司的控股股東
「目標公司」 或「青島嘉凱城」	指	青島嘉凱城房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「賣方」或「嘉凱城上海」	指	嘉凱城集團(上海)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「賣方擔保」	指	賣方關聯方就根據相關貸款協議對相關貸款人負上的目標公司義務及責任以相關貸款人為受益人所提供的擔保
「賣方關聯方」	指	嘉凱城集團及恒大地產
「浙江產權交易所」	指	浙江產權交易所有限公司，為目標公司的全部股權舉行公開競拍所在的產權交易機構
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

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

執行董事：

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

獨立非執行董事：

潘昭國先生
竺稼先生
李勤先生
馬立山先生
謝志偉先生

註冊辦事處：

190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1- 9005
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

二零一七年五月四日

敬啟者：

有 關

- (1) 收購目標公司的全部股權
(2) 提供擔保及反擔保
的主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十一月二十九日有關(其中包括)收購事項的公告及本公司日期為二零一七年一月二十四日及二零一七年四月二十八日有關延遲寄發本通函的公告。

董事會函件

本公司於二零一六年十一月二十九日宣佈，融創(青島)置地有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)透過浙江產權交易所成功競得青島嘉凱城房地產開發有限公司(作為目標公司)的全部股權。於二零一六年十一月二十九日，買方與嘉凱城集團(上海)有限公司(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，代價為人民幣3,662,000,000元。同時，擔保人就目標公司結欠賣方及其關聯方的股東貸款人民幣2,347,153,200元向賣方提供擔保，及就目標公司結欠相關貸款人本金額為人民幣1,850,000,000元的貸款向賣方關聯方提供反擔保。

本公司向股東寄發本通函僅供參考之用。由於本公司已向本公司控股股東孫先生及孫先生全資擁有的公司Sunac International(彼等合共持有本公司2,052,713,884股股份，相當於於該書面批准日期本公司已發行股本約53.22%)取得有關收購事項及提供擔保及反擔保的書面批准，根據上市規則第14.44條，本公司不會召開股東大會以批准收購事項。此外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司股東於收購事項或提供擔保或反擔保中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及提供擔保及反擔保，概無股東須放棄投票。

收購事項已於二零一六年十二月二十九日完成。於收購事項完成後，目標公司成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債已綜合入賬至本集團的財務業績、資產及負債內。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項以及提供擔保及反擔保的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)目標公司的財務資料；(iv)青島時代城項目的估值報告；及(v)上市規則規定的其他資料。

股權轉讓協議

日期：二零一六年十一月二十九日

訂約方：

- (i) 買方，本公司的間接全資附屬公司；及
- (ii) 賣方。

董事會函件

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其主要股東(定義見上市規則)各自均獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)。

將予收購的資產

根據股權轉讓協議的條款，買方同意向賣方收購目標公司的所有股權。

代價

買方就收購事項應付代價為人民幣3,662,000,000元。

買方將以下列方式支付代價：

- (i) 人民幣1,831,000,000元(「第一期付款」)須於股權轉讓協議訂立日期後一個月內支付；及
- (ii) 餘下人民幣1,831,000,000元須於股權轉讓協議訂立日期後十二個月內支付。

根據股權轉讓協議的條款，買方已支付第一期付款。

代價經由浙江產權交易所的公開拍賣程序確定。買方釐定的投標價格，乃基於(其中包括)(i)對青島房地產市場的長期研究分析；(ii)區域供求關係的判斷；及(iii)通過分析青島時代城項目地理位置、規劃指標以及區內可比較項目等方面而確定的市場價值。

按二零一七年二月二十八日的估值調整後的目標公司資產淨值公允價值為人民幣3,657,170,000元。考慮到代價較目標公司的資產淨值(已按估值調整)相比只有0.13%的溢價，以及下文「理由及裨益」一段所述的理由及裨益，董事為認為代價屬公平合理，且符合本公司及本公司股東的整體利益。

代價已由本集團內部資源撥付。

完成收購事項

根據股權轉讓協議的條款，於買方悉數支付第一期付款並收到產權交易憑證後，及簽署擔保合同後，賣方須促使目標公司於二零一六年十二月三十一日前辦理股權變更登記。

已於二零一六年十二月二十九日完成向中國有關部門登記股權轉讓，因此收購事項已於二零一六年十二月二十九日完成。

提供擔保

截至二零一六年九月三十日，目標公司結欠賣方及其關連方的股東貸款為人民幣2,347,153,200元。於二零一六年十月一日至二零一六年十二月三十一日止期間，目標公司新增股東貸款人民幣133,910,800元，因此，目標公司於二零一六年十二月三十一日擁有的股東貸款達人民幣2,481,064,000元，已於本通函第II-31頁附錄二所載會計師報告附註15披露。於二零一六年十一月二十九日，北京融創建投房地產有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為擔保人)與買方、賣方及目標公司訂立擔保協議。據此，擔保人須向賣方擔保下列各項：

- (1) 買方於股權轉讓協議項下的付款責任獲妥善履行；及
- (2) 目標公司向賣方償還股東貸款的責任獲妥善履行。截至二零一六年九月三十日，目標公司結欠賣方及其關連方的股東貸款為人民幣2,347,153,200元。目標公司須於根據股權轉讓協議完成工商變更登記後365日內向賣方償還相關股東貸款，及於二零一六年十月一日起至實際償還日期的應計利息，年利率為10%；及
- (3) 支付因買方或目標公司違反股權轉讓協議或擔保協議而產生的任何其他賠償、損失及開支。

提供反擔保

目標公司與相關貸款人訂立相關貸款協議，據此，相關貸款人向目標公司提供貸款，而賣方關聯方同意根據相關貸款協議就目標公司的付款責任及負債提供擔保。

於二零一六年九月三十日，根據相關貸款協議目標公司結欠相關貸款人的貸款未償還本金額為人民幣1,850,000,000元。

於二零一六年十一月二十九日，北京融創建投房地產有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為擔保人)與賣方關聯方訂立反擔保協議，據此，擔保人同意向賣方關聯方提供反擔保。擔保人須就下列各項向賣方關聯方提供擔保：

- (1) 賣方擔保項下賣方關聯方所可能產生的一切負債及費用；及

(2) 賣方擔保項下賣方關聯方所可能應付的任何利息、罰款、補償及相關費用與開支。

有關訂約方的資料

本公司、買方及擔保人

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、環一線及核心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。

買方及擔保人均為根據中國法律成立的有限公司，並且同是本公司的間接全資附屬公司。買方的主要業務為房地產開發及銷售，擔保人的主要業務為物業投資及投資管理。

賣方

賣方為一家根據中國法律成立的有限公司，主要業務為房地產開發及物業管理。賣方為嘉凱城集團的附屬公司，而嘉凱城集團為恒大地產的附屬公司。

賣方關聯方

嘉凱城集團為一家根據中國法律成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：000918)。嘉凱城集團從事於物業投資及物業管理業務。

恒大地產為一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3333)。恒大地產主要從事於在中國開發大型住宅物業及綜合商用物業。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方關聯方及其各自主要股東(定義見上市規則)均獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)。

目標公司

目標公司為根據中國法律成立的一家有限公司，其主要從事位於中國青島市李滄區青島時代城項目的開發，總佔地面積約為106.61萬平方米，計容總建築面積約178.79萬

董事會函件

平方米，未售面積約為98萬平方米，主要用作住宅及商業用途。青島時代城項目包括未售出而已竣工的部分、發展中部分及待未來發展的土地部分。發展中部分訂於二零一七年竣工，擬定建築面積為117,243.52平方米。截至二零一七年二月二十八日，發展中部分已支出建築成本為人民幣98,341,806元，完成此部分待結算建築成本為人民幣84,658,194元。未來發展的土地部分預計於在二零一八年至二零二零年期間竣工，擬定建築面積為1,130,481.00平方米。截至二零一七年二月二十八日，發展中部分支出建築成本總額為人民幣172,950,000元，而將此部分竣工待結算的建築成本為人民幣4,590,837,000元。青島時代城項目目前已更名為融創都會中心。

收購事項已於二零一六年十二月二十九日完成。於收購事項完成後，目標公司成為本公司的一家間接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債已綜合入賬至本集團的財務業績、資產及負債內。

有關目標公司的財務資料

以下為目標公司按照香港財務報告準則編製的截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度經審核財務資料：

	截至十二月三十一日 止財政年度 (經審核)	
	二零一五年 人民幣元	二零一六年 人民幣元
除稅及特殊項目前溢利／虧損淨額	-177,628,000	-119,318,000
除稅及特殊項目後溢利／虧損淨額	-133,469,000	-89,679,000
	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣元	二零一六年 人民幣元
資產淨值	784,847,000	695,168,000

有關目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的會計師報告和管理層討論與分析，另請參閱本通函附錄二及本通函附錄三。

收購事項的財務影響

於收購事項完成後，目標公司成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績、資產及負債已綜合入賬至本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務業績、資產及負債內。

董事會函件

根據本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報，於二零一六年十二月三十一日，本集團連同目標公司的資產總值、總負債以及資產淨值分別約為人民幣293,183.1百萬元、人民幣257,771.9百萬元及人民幣35,411.2百萬元。

基於目標公司未來溢利的預測趨勢，董事認為收購事項將對本集團的盈利產生積極影響。預計收購事項將促進本集團的業務發展並拓寬本集團的盈利基礎。由於擔保人已提供擔保及反擔保，董事認為擔保協議與反擔保協議所涉交易將對現金流量產生負面影響，但不會對本集團的資產負債比率產生重大影響。

理由及裨益

本公司一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，已經佈局中國的一線、環一線及核心城市。青島位於山東半島東南沿岸，是首批開放沿海城市。近年來，青島的土地供應已大為減少，主要城市區域的土地供應尤其稀缺。另一方面，人口以及新生兒的數量顯著增加，形成對改善生活條件的巨大需求，並且為房價上漲提供強勁的動力。本公司看好青島房地產市場的發展前景。青島時代城項目現時是青島市區較大體量的住宅項目，而且地理位置優越，產品價格上漲空間充足。訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易將進一步增加在青島的土地儲備，擴大本集團在青島的市場份額。

基於以上理由，董事認為，股權轉讓協議、擔保協議及反擔保協議的條款為正常商業條款、屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項及提供擔保及反擔保的其中一項或以上適用百分比率合計超過25%且所有該等比率少於100%，因此收購事項及提供擔保及反擔保合計構成本公司根據上市規則第14章的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准的規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，為代替在本公司股東大會上通過決議案，本公司已向本公司控股股東取得有關收購事項及提供擔保及反擔保的股東書面批准。控股股東為孫先生及孫先生全資擁有的公司Sunac International，彼等合共持有本公司2,052,713,884股股份，相當

董事會函件

於該書面批准日期本公司已發行股本約53.22%。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司股東於收購事項或提供擔保或反擔保中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及提供擔保及反擔保，概無股東須放棄投票。

倘本公司當時擬召開股東特別大會以批准收購事項及提供擔保與反擔保並需投票，董事將基於本函件所載理由推薦股東投票贊成有關決議案。

獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則規定

上市規則第14.41(a)條

由於需要更多時間編製及最終確定本通函所載若干資料，故本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，以將寄發本通函的截止日期延長至刊發相關公告後超過15個營業日的日期。聯交所已於二零一七年一月二十四日授出有關豁免，將截止日期延長至二零一七年四月三十日。聯交所已於二零一七年四月二十八日授出豁免，將截止日期進一步延長至二零一七年五月八日。

上市規則第14.67(6)(a)(ii)條

上市規則第14.67(6)(a)(ii)條規定，於收購任何業務或公司時，本公司應在其通函內納入將以同一會計基準，將本集團的資產負債與所收購業務或公司資產負債綜合起來而編製的備考報表，而編製所收購業務或公司的會計師報告採納的會計基準必須符合上市規則第四章的規定（「備考報表」）。

如本通函所載，收購事項已於二零一六年十二月二十九日完成。目標公司成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債已綜合入賬至本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務業績、資產及負債內。

本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(ii)條將備考報表納入本通函內的規定，理由如下：

- (1) 根據上市規則規定，本公司將於二零一七年四月三十日或之前刊發本公司年報，當中載有截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，本公司將參照本通函所載目標公司的綜合財務報表，將目標公司的業績綜合入賬；及

董 事 會 函 件

- (2) 由於收購事項及其項下擬進行的交易對本集團資產及負債的財務影響已計入本公司綜合財務報表內，備考報表不會提供額外資料，故嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(ii)條於本通函內納入備考報表並無必要或並無任何意義。

根據本公司提供的資料，聯交所已豁免本公司嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(ii)條的規定。

一般資料

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

二零一七年五月四日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三年度的經審核綜合財務報表連同該等財務報表相關附註，分別披露於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.sunac.com.cn>)刊載的下列文件中：

- 二零一五年四月十六日所刊發本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報內第58至140頁；
- 二零一六年四月十八日所刊發本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報內第71至154頁；及
- 二零一七年四月十八日所刊發本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報內第98至196頁。

本集團上述各綜合財務報表乃參照本通函插入，構成本通函的一部份。本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的管理層討論與分析披露於本公司有關期間的已刊發年報及中報內。另請參閱以下本公司相關年報及中報的鏈接：

- 本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0416/LTN20150416363_C.pdf

- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0418/LTN20160418434_C.pdf

- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0418/LTN20170418617_C.pdf

2. 債務

(i) 借款及債務

於二零一七年三月三十一日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團擁有尚未償還借款約人民幣138,587.2百萬元，其中約人民幣109,457.0百萬元由在建物業、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。

本集團於二零一七年三月三十一日營業時間結束時的或然負債如下：

人民幣百萬元

就本集團物業若干買家的按揭融資作出的擔保	19,043.1
就本集團合營公司及聯營公司結欠借款作出的擔保	14,332.5

(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，於二零一七年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還及已授權或增設但尚未發行的債務證券、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款或其他同類債務或任何融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或任何擔保。

董事已確認自二零一七年三月三十一日起，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

3. 重大不利變動

本公司並不知悉本集團自二零一六年十二月三十一日(即本公司編製最近公佈的經審核財務報表的日期)起財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

4. 營運資金

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)及股權轉讓協議、擔保協議及反擔保協議所涉交易的現金流量影響後，董事認為，本集團將有足夠的營運資金滿足本通函刊發日期後至少12個月的需求。

5. 經擴大集團的財務及經營前景

收購事項完成後，本公司持有目標公司的全部股權。本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，本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。按目標公司未來溢利的預期趨勢，董事相信收購事項將對本集團的盈利造成正面影響。預期收購事項將加強本集團業務發展及擴闊本集團的盈利基準。

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



羅兵咸永道

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就青島嘉凱城房地產有限公司(「青島嘉凱城」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的資產負債表、截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)的綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料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至第III節內以供收錄於貴公司於二零一七年五月四日就貴公司擬收購目標公司而刊發的通函(「通函」)附錄II內。

青島嘉凱城於二零零九年九月四日根據中華人民共和國(「中國」)公司法在中國註冊成立為有限責任公司。

青島嘉凱城截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年按照中國財政部頒佈的中華人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編製的財務報表已由中興財光華會計師事務所(特殊普通合伙)作出審計。

青島嘉凱城的董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製青島嘉凱城於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，以令相關財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。按照我們另行訂立的業務約定書，我們已根據會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)審計相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司董事須負責根據香港財務準則以及於貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之周年報告中所載貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照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，財務資料已真實而公平地反映青島嘉凱城於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的事務狀況，以及目標集團有關期間的業績和現金流量。

I 青島嘉凱城的財務資料

以下為貴公司董事所編製青島嘉凱城於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年的財務資料(「財務資料」)：

資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 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		1,884	998	537
遞延所得稅資產	6	91,218	135,377	165,016
		93,102	136,375	165,553
流動資產				
發展中物業	7	4,919,076	5,313,436	5,796,012
持作出售的竣工物業	8	511,476	434,196	912,431
應收關聯方款項	28(d)	28,737	12,750	—
貿易及其他應收款項	9	372,946	577,812	582,607
預付款	10	127,811	191,437	191,042
受限制現金	11	149,448	180,844	568,770
現金及現金等價物	12	270,498	2,922	2,055
其他流動資產	13	4,469	32,266	30,834
		6,384,461	6,745,663	8,083,751
資產總額		6,477,563	6,882,038	8,249,304
權益及負債				
青島嘉凱城擁有人應佔權益				
繳足股本		1,200,000	1,200,000	1,200,000
累計虧損		(281,684)	(415,153)	(504,832)
權益總額		918,316	784,847	695,168
負債				
非流動負債				
借貸	16	1,060,000	797,200	1,250,000
		1,060,000	797,200	1,250,000
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	1,073,489	843,955	4,443,359
應付關聯方款項	28(d)	1,484,475	2,283,584	75,500
客戶預付款項		581,623	1,471,422	1,278,277
借貸	16	1,359,660	701,030	507,000
		4,499,247	5,299,991	6,304,136
負債總額		5,559,247	6,097,191	7,554,136
權益及負債總額		6,477,563	6,882,038	8,249,304

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		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
收入	17	1,731,154	220,602	761,418
銷售成本	18	<u>(1,757,346)</u>	<u>(319,047)</u>	<u>(774,571)</u>
毛損		(26,192)	(98,445)	(13,153)
銷售及市場推廣成本	18	(24,877)	(18,060)	(12,249)
行政開支	18	(21,642)	(22,055)	(15,396)
其他收入及收益	21	248	6,045	110
其他開支及虧損	22	<u>(2)</u>	<u>(354)</u>	<u>(2,642)</u>
經營虧損		(72,465)	(132,869)	(43,330)
財務收入		2,063	2,389	1,443
財務開支		<u>(38,003)</u>	<u>(47,148)</u>	<u>(77,431)</u>
財務開支淨額	23	<u>(35,940)</u>	<u>(44,759)</u>	<u>(75,988)</u>
除所得稅前虧損		<u>(108,405)</u>	<u>(177,628)</u>	<u>(119,318)</u>
所得稅抵免	24	<u>26,819</u>	<u>44,159</u>	<u>29,639</u>
年內虧損		<u>(81,586)</u>	<u>(133,469)</u>	<u>(89,679)</u>
應佔：				
青島嘉凱城權益擁有人		<u>(81,586)</u>	<u>(133,469)</u>	<u>(89,679)</u>
年內其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內全面虧損總額		<u>(81,586)</u>	<u>(133,469)</u>	<u>(89,679)</u>
應佔：				
青島嘉凱城權益擁有人		<u>(81,586)</u>	<u>(133,469)</u>	<u>(89,679)</u>

權益變動表

	青島嘉凱城權益擁有人應佔		
	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日的結餘	<u>1,200,000</u>	<u>(200,098)</u>	<u>999,902</u>
年內虧損	<u>—</u>	<u>(81,586)</u>	<u>(81,586)</u>
於二零一四年十二月三十一日的結餘	<u>1,200,000</u>	<u>(281,684)</u>	<u>918,316</u>
年內虧損	<u>—</u>	<u>(133,469)</u>	<u>(133,469)</u>
於二零一五年十二月三十一日的結餘	<u>1,200,000</u>	<u>(415,153)</u>	<u>784,847</u>
年內虧損	<u>—</u>	<u>(89,679)</u>	<u>(89,679)</u>
於二零一六年十二月三十一日的結餘	<u>1,200,000</u>	<u>(504,832)</u>	<u>695,168</u>

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		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
經營活動現金流量				
經營活動(所用)／所得現金	25	(948,275)	136,165	59,971
已付所得稅		(27,689)	(27,544)	(12,966)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(975,964)	108,621	47,005
投資活動現金流量				
購置物業、廠房及設備		(61)	(23)	(5)
出售物業、廠房及設備所得款項		—	3	3
貸款予關聯方		—	(278,024)	(25,000)
關聯方償還貸款		—	294,011	12,750
投資活動(所用)／所得現金淨額		(61)	15,967	(12,252)
融資活動現金流量				
借貸所得款項		1,543,660	788,230	1,300,000
來自關聯方的借貸		958,750	1,087,850	1,249,656
償還借貸		(420,000)	(1,709,660)	(1,041,230)
償還關聯方的借貸		(820,470)	(373,526)	(1,058,703)
已付利息		(189,595)	(217,012)	(189,637)
就銀行借貸擔保的受限制現金		82,974	31,954	(295,706)
融資活動所得／(所用)現金淨額		1,155,319	(392,164)	(35,620)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		179,294	(267,576)	(867)
年初現金及現金等價物		91,204	270,498	2,922
年末現金及現金等價物		270,498	2,922	2,055

II 財務資料附註

1 一般資料

青島嘉凱城是一家於二零零九年九月四日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限責任公司，主要在中國青島從事房地產開發業務，其註冊辦事處地址為中國山東省青島市李滄區黑龍江中路568-4號。

根據嘉凱城集團(上海)有限公司(「賣方」或「嘉凱城上海」)與貴公司的全資附屬公司融創(青島)置地有限公司(「融創青島」)於二零一六年十一月二十九日訂立的股權轉讓協議(「協議」)，融創青島同意收購而賣方出售賣方所持青島嘉凱城的所有股權。截至協議日期，嘉凱城上海為青島嘉凱城的唯一股權持有人。

青島嘉凱城截至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已由中興財光華會計師事務所(特殊普通合伙)審核。

除另有說明外，財務資料乃以人民幣(「人民幣」)千元呈列。

2 主要會計政策概要

編製財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，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編製青島嘉凱城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。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用青島嘉凱城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

青島嘉凱城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青島嘉凱城的財務報表構成重大影響，惟下文所載者除外：

香港財務報告準則第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。青島嘉凱城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。

儘管青島嘉凱城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，青島嘉凱城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，而青島嘉凱城並無任何該等負債，因此青島嘉凱城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、透過其他全面收入按公允價值計量的債務工具、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。儘管青島嘉凱城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青島嘉凱城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，青島嘉凱城無法估計新規定對青島嘉凱城財務資料的影響。青島嘉凱城將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。青島嘉凱城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青島嘉凱城財務資料的影響，而在此階段，青島嘉凱城無法估計新規定對青島嘉凱城財務報表的影響。青島嘉凱城將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。青島嘉凱城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青島嘉凱城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 功能及呈列貨幣

青島嘉凱城財務資料計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以功能及呈列貨幣人民幣呈列。

2.3 物業、廠房及設備

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

當與項目有關的未來經濟利益可能流入青島嘉凱城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：

汽車	5年
傢俬及辦公室	5年

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.5)。

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。

2.4 土地使用權

中國所有土地均屬國有，不存在個人土地所有權。青島嘉凱城購買使用若干土地的權利，而就該等權利支付的出讓金記錄為土地使用權。

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

2.5 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。

2.6 金融資產

2.6.1 分類

分類取決於收購金融資產的目的。青島嘉凱城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。青島嘉凱城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。

2.6.2 確認及計量

定期買賣的金融資產在交易日(青島嘉凱城承諾買賣該資產的日期)確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且青島嘉凱城已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

2.6.3 抵銷金融工具

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

2.7 金融資產按攤銷成本的減值

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

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，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，青島嘉凱城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。

2.8 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。

2.9 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。

2.10 建築合約

根據香港會計準則第11號對建築合約的定義，「建築合約」指一項特別就建造一項資產而商議的合約。

當一項建築合約的結果能可靠估算，而該合約很可能獲得盈利時，則合約收益參考完工階段按合約期確認。合約成本乃參考報告期末合約活動的完工階段確認為開支。當總合約成本有可能超過總合約收益時，預期虧損將即時確認為開支。

當建築合約的結果不能可靠地估計時，則合約收益僅按很有可能收回的已產生合約成本確認。

合約工程、索償及獎金的變動在可能與客戶達成協議並能可靠地計量的情況下計入合約收益。

青島嘉凱城採用「完工百分比」法確定在某段期間內應確認的適當金額。完工階段通常按照截至報告期末已經產生的合約成本佔各合約全部估計成本的比例計量。在釐定完工階段時，在年度內產生與合約未來活動有關的成本，不包括在合約成本內。

青島嘉凱城將各合約的淨合約狀況在資產負債表內呈報為資產或負債。倘合約所產生成本加已確認溢利減已確認虧損超出按進度結算款項，則列為資產；否則，合約便會列為負債。

2.11 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。

2.12 現金及現金等價物

在現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、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。

2.13 繳足股本

權益持有人出資分類為權益。

2.14 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。倘貿易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。

2.15 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。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借貸從資產負債表中剔除。已消除或轉讓給另一方的金融負債的賬面值與已支付代價(包括已轉讓的非現金資產或所承擔的負債)之間的差額，在損益中確認為其他收入或融資成本。

如金融負債的條款重新商討，而實體向債權人發行股權工具，以消除全部或部分負債(權益與債務掉期)，該項金融負債賬面值與所發行股權工具公允價值的差額在損益表中確認為收益或虧損。

除非青島嘉凱城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。

2.16 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。

2.17 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中國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。

(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。

2.18 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，青島嘉凱城的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，青島嘉凱城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，青島嘉凱城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。該等計劃的資產與青島嘉凱城其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

(c) 辭退福利

辭退福利在青島嘉凱城於正常退休日期前終止僱用僱員，或當僱員接受自願遣散以換取該等福利時支付。青島嘉凱城在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a) 當青島嘉凱城不再能夠撤回該等福利要約時；及 (b) 當實體確認的重組成本屬於香港會計準則第37號的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵僱員自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的僱員數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

2.19 撥備

當青島嘉凱城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。

2.20 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量，及指所供應貨品或所提供服務的應收金額，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；及當青島嘉凱城每項活動均符合下文所述具體條件時，青島嘉凱城將確認收入。青島嘉凱城經考慮客戶類別、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) 建築合約

當一項固定價格建築合約的結果能可靠估算，收益乃按完工百分比法確認，並在作出適當撥備及或然撥備後，參考迄今已產生成本佔每項合約的估計總成本的比例計量。撥備乃於識別出任何可預見虧損時就其進行計提。合約工程的變更、申索及獎勵乃於金額能可靠計量及可能收取時入賬。

(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，青島嘉凱城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。

2.21 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。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

青島嘉凱城的業務承受多項財務風險：市場風險（主要為現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。青島嘉凱城的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對青島嘉凱城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) 現金流量及公允價值利率風險

青島嘉凱城的利率風險來自借貸、計息其他應付款項及計息應付關聯方款項。青島嘉凱城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。青島嘉凱城就定息借貸、其他應付款項及應付關聯方款項則承受公允價值利率風險。

青島嘉凱城並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列青島嘉凱城承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣百萬元	浮動利率			固定利率			總計
	1年以內	1至5年	小計	1年以內	1至5年	小計	
於二零一四年十二月三十一日							
借貸	70,000	700,000	770,000	1,289,660	360,000	1,649,660	2,419,660
應付關聯方款項	—	—	—	1,484,475	—	1,484,475	1,484,475
於二零一五年十二月三十一日							
借貸	150,000	647,200	797,200	551,030	150,000	701,030	1,498,230
應付關聯方款項	—	—	—	2,283,584	—	2,283,584	2,283,584
於二零一六年十二月三十一日							
貿易及其他應付款項	—	—	—	2,481,064	—	2,481,064	2,481,064
借貸	353,200	—	353,200	153,800	1,250,000	1,403,800	1,757,000
應付關聯方款項	—	—	—	75,500	—	75,500	75,500

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，倘借貸的利率上升／下降100個基點，而所有其他變數不變，則年內的稅後虧損將由於浮息借貸利息開支增加／減少而分別增加／減少人民幣0.6百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.2百萬元。

(b) 信貸風險

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

青島嘉凱城的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。青島嘉凱城已就該等客戶的還款責任提供擔保，擔保期限通常至該等客戶獲得合法的物業所有權證為止。

(c) 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金應付經營需要及根據預期現金流量監控青島嘉凱城的現金的滾動預測。

下表按結算日餘下期間至合約到期日，對青島嘉凱城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	1至2年	2至5年	5年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日					
借貸	1,534,984	660,181	470,160	—	2,665,325
貿易及其他應付款項	1,060,259	—	—	—	1,060,259
應付關聯方款項	1,484,475	—	—	—	1,484,475
	<u>4,079,718</u>	<u>660,181</u>	<u>470,160</u>	<u>—</u>	<u>5,210,059</u>
於二零一五年十二月三十一日					
借貸	788,363	832,584	—	—	1,620,947
貿易及其他應付款項	837,720	—	—	—	837,720
應付關聯方款項	2,283,584	—	—	—	2,283,584
	<u>3,909,667</u>	<u>832,584</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,742,251</u>
於二零一六年十二月三十一日					
借貸	626,254	94,500	1,294,079	—	2,014,833
貿易及其他應付款項	4,395,871	—	—	—	4,395,871
應付關聯方款項	75,500	—	—	—	75,500
	<u>5,097,625</u>	<u>94,500</u>	<u>1,294,079</u>	<u>—</u>	<u>6,486,204</u>

附註：此分析的貿易及其他應付款項並不包括應付稅項及應付工資及福利。

3.2 資本風險管理

青島嘉凱城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。

青島嘉凱城經考慮其對未來資本需求及資本效益、項目運營現金流量及預期資本開支後，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，青島嘉凱城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。

青島嘉凱城於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	十二月三十一日		
	二零一四年 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
借貸	2,419,660	1,498,230	1,757,000
減：受限制現金	(149,448)	(180,844)	(568,770)
現金及現金等價物	(270,498)	(2,922)	(2,055)
債務淨額	1,999,714	1,314,464	1,186,175
權益總額	918,316	784,847	695,168
資產負債比率	<u>218%</u>	<u>167%</u>	<u>171%</u>

4 公允價值估計

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)。

青島嘉凱城的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

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。

青島嘉凱城對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與實際結果相同。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) 中國企業所得稅及遞延稅項

由於青島嘉凱城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。青島嘉凱城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。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(b) 發展中物業及持作出售的竣工物業的估計可變現淨值

青島嘉凱城根據發展中物業及持作出售的竣工物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及基於現行市況的銷售淨值，評估該等物業的賬面值。倘有事件或情況變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。倘管理層對估計售價及至完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨跌價準備產生影響。

(c) 物業銷售的收入確認

青島嘉凱城已就持作出售物業的銷售確認收入。評估一間實體何時已將所有權的重大風險及回報轉移至買方時，須對交易情況進行查核。在多數情況下，所有權風險及回報的轉移時間會與物業衡平權益交付予買方當日相同。

青島嘉凱城為若干銀行就為青島嘉凱城若干買方安排的按揭貸款授出的按揭融資提供擔保。該等擔保將於買方將有關物業所有權證書按揭予銀行時屆滿。為獲得按揭貸款，於物業交付後，買方須根據相關中國法規支付合約總額的若干百分比。青島嘉凱城的董事認為，有關支付款項足以證明買方履行銀行貸款合約責任的承諾。此外，根據過往經驗，概無買方嚴重拖欠按揭融資導致收兌所提供銀行擔保的情況。因此，董事認為，與物業所有權相關的重大風險及回報已轉移至買方。

(d) 建築工程完工百分比

青島嘉凱城按照建築工程的個別合約的完工百分比確認收益。完工百分比按報告期末就個別合約產生的總成本比較估計預算成本釐定。管理層對迄今已產生成本及預算成本的估計主要基於建築預算及內部工料測量師編製的實際成本報告(如適用)。來自合約工程的相應收益亦由管理層根據完工百分比及預算收益估計。由於建築合約中進行的活動的性質，進行合約活動的日期及活動完成日期通常處於不同的會計期間。青島嘉凱城定期按合約進度檢討及修訂就各建築合約編製的預算內合約收益及合約成本的估計。

6 遞延所得稅

	十二月三十一日		
	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
遞延所得稅資產(「遞延所得稅資產」)：			
— 將於12個月內收回	20,571	45,063	21,277
— 將於超過12個月後收回	124,279	162,723	209,606
	<u>144,850</u>	<u>207,786</u>	<u>230,883</u>
	十二月三十一日		
	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
遞延所得稅負債(「遞延所得稅負債」)：			
— 將於12個月內結清	1,117	8,067	19,962
— 將於超過12個月後結清	52,515	64,342	45,905
	<u>53,632</u>	<u>72,409</u>	<u>65,867</u>
遞延所得稅資產淨值	<u>91,218</u>	<u>135,377</u>	<u>165,016</u>

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動情況(不計及同一稅務機關內的結餘抵銷)如下：

(a) 遞延所得稅資產

	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	作稅項用途 的遞延開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	96,274	12,902	109,176
計入損益表	<u>28,190</u>	<u>7,484</u>	<u>35,674</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>124,464</u>	<u>20,386</u>	<u>144,850</u>
計入損益表	<u>38,371</u>	<u>24,565</u>	<u>62,936</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>162,835</u>	<u>44,951</u>	<u>207,786</u>
計入/(扣自)損益表	<u>47,816</u>	<u>(24,719)</u>	<u>23,097</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>210,651</u>	<u>20,232</u>	<u>230,883</u>

倘可能根據中國稅務法律及法規透過扣減期間的應課稅溢利變現有關利益，則會就稅項虧損結轉確認遞延所得稅資產。

(b) 遞延所得稅負債

	預付土地 增值稅 人民幣千元	作稅項用途 的遞延收入 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日	27,432	17,345	44,777
扣自損益表	1,929	6,926	8,855
於二零一四年十二月三十一日	<u>29,361</u>	<u>24,271</u>	<u>53,632</u>
扣自損益表	9,998	8,779	18,777
於二零一五年十二月三十一日	<u>39,359</u>	<u>33,050</u>	<u>72,409</u>
計入損益表	(3,358)	(3,184)	(6,542)
於二零一六年十二月三十一日	<u>36,001</u>	<u>29,866</u>	<u>65,867</u>

7 發展中物業(「發展中物業」)

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權成本	3,259,938	3,243,903	3,614,229
其他開發成本	447,259	1,002,260	1,029,992
資本化財務成本	605,473	853,415	835,040
在建工程	606,406	316,751	316,751
	<u>4,919,076</u>	<u>5,416,329</u>	<u>5,796,012</u>
減：可變現價值損失撥備	—	(102,893)	—
	<u>4,919,076</u>	<u>5,313,436</u>	<u>5,796,012</u>

發展中物業均位於中國。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，賬面值分別為人民幣1,629百萬元、人民幣3,329百萬元及人民幣2,827百萬元的若干發展中物業已抵押作青島嘉凱城借貸的抵押品(附註16)。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，預期於逾一年後收回的發展中物業的金額於建設完成後分別為無、人民幣1,094百萬元及人民幣1,830百萬元。餘下結餘預期於一年內收回。

青島嘉凱城就青島政府投資項目提供替代建築服務。在建工程為持續合約的資產負債狀況淨值，詳情如下：

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已產生合約成本加已確認溢利減可預見虧損	1,124,428	1,267,004	1,267,004
減：進度付款	(518,022)	(950,253)	(950,253)
	<u>606,406</u>	<u>316,751</u>	<u>316,751</u>

8 持作出售的竣工物業

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持作出售的竣工物業	<u>511,476</u>	<u>434,196</u>	<u>912,431</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，賬淨值分別為人民幣327百萬元及人民幣51百萬元的若干持作出售的竣工物業已抵押作青島嘉凱城借貸的抵押品。於二零一六年十二月三十一日，概無持作出售的竣工物業已抵押(附註16)。

9 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	53,619	403,162	401,554
其他應收款項(b)	319,327	174,650	156,053
應收前關聯方款項	—	—	25,000
	<u>372,946</u>	<u>577,812</u>	<u>582,607</u>

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

青島嘉凱城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

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，概無貿易應收款項出現減值。以下貿易應收款項已逾期但並無減值。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
90天內	3,127	—	—
90至180天	8,707	396,304	—
181至365天	408	—	—
365天以上	41,377	6,858	401,554
	<u>53,619</u>	<u>403,162</u>	<u>401,554</u>

青島嘉凱城為一項青島政府投資項目提供代建服務。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，已逾期應收款項分別為人民幣12百萬元、人民幣391百萬元及人民幣391百萬元。該項目於二零一五年竣工，而青島嘉凱城正與政府進行最終結算。本公司董事認為，已逾期應收政府款項將於最終結算後收回，故於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日並無作出撥備。除代建費外，餘下已逾期貿易應收款項大多與近期並無拖欠記錄的多名獨立客戶有關。

(b) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，其他應收款項主要為土地競拍保證金及代當地政府支付的開支，並為免息及須按要求償還。

10 預付款

	十二月三十一日		
	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
預付稅項			
— 土地增值稅	52,594	73,349	86,520
— 營業稅及附加	29,722	78,466	65,105
— 企業所稅	32,333	39,122	38,917
預付建設成本	13,162	500	500
	<u>127,811</u>	<u>191,437</u>	<u>191,042</u>

11 受限制現金

	十二月三十一日		
	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
來自物業預售所得款項的受限制現金	104,293	153,693	247,301
作為銀行貸款儲備的保證金	21,262	4,308	300,014
銀行承兌匯票保證金	15,000	—	—
其他	8,893	22,843	21,455
	<u>149,448</u>	<u>180,844</u>	<u>568,770</u>

青島嘉凱城按浮動銀行存款利率賺取銀行受限制現金。

12 現金及現金等價物

	十二月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金	<u>270,498</u>	<u>2,922</u>	<u>2,055</u>

青島嘉凱城按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息及並無銀行透支。

13 其他流動資產

	十二月三十一日		
	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
物業預售佣金	<u>4,469</u>	<u>32,266</u>	<u>30,834</u>

其他流動資產指銷售代理預售物業的銷售佣金。該等預售物業預期將於一年內交付。

14 按類別劃分的金融工具

	十二月三十一日		
	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
貸款及應收款項			
貿易及其他應收款項	372,946	577,812	582,607
應收關聯方款項	28,737	12,750	—
現金及現金等價物	270,498	2,922	2,055
受限制現金	<u>149,448</u>	<u>180,844</u>	<u>568,770</u>
	<u>821,629</u>	<u>774,328</u>	<u>1,153,432</u>
按攤銷成本計算的金融負債			
借貸	2,419,660	1,498,230	1,757,000
貿易及其他應付款項	1,060,259	837,720	4,395,871
應付關聯方款項	<u>1,484,475</u>	<u>2,283,584</u>	<u>75,500</u>
	<u>4,964,394</u>	<u>4,619,534</u>	<u>6,228,371</u>

附註：本分析中的貿易及其他應付款項不包括應付稅項以及應付薪資及福利。

15 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日		
	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
貿易應付款項	996,603	779,223	1,823,368
其他應付款項	37,429	53,976	57,597
應付票據	15,000	—	30,232
應付利息	11,227	4,521	3,610
其他應付稅項	8,810	913	46,305
應付薪資及福利	4,420	5,322	1,183
應付前關聯方款項	—	—	2,481,064
	<u>1,073,489</u>	<u>843,955</u>	<u>4,443,359</u>

(a) 青島嘉凱城貿易應付款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日		
	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
90天內	549,598	84,196	1,080,292
90至180天	42,739	3,425	88,389
181至365天	43,636	16,296	231,919
365天以上	<u>360,630</u>	<u>675,306</u>	<u>422,768</u>
	<u>996,603</u>	<u>779,223</u>	<u>1,823,368</u>

(b) 於二零一六年十二月三十一日，應付前關聯方款項為分別應付嘉凱城集團股份有限公司（「嘉凱城集團」）及嘉凱城上海的應付款項人民幣1,389百萬元及人民幣1,092百萬元，按每年10%利率計息及須於一年內償還。嘉凱城集團及嘉凱城上海於二零一六年十二月三十日前均為青島嘉凱城的關聯方（附註28(a)）。

16 借貸

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非即期			
有抵押：			
銀行借貸	1,160,000	1,307,200	1,507,000
其他借貸	576,000	—	250,000
	1,736,000	1,307,200	1,757,000
減：長期借貸的即期部分	(676,000)	(510,000)	(507,000)
	<u>1,060,000</u>	<u>797,200</u>	<u>1,250,000</u>
即期			
有抵押：			
銀行借貸	300,000	109,000	—
其他借貸	383,660	82,030	—
	683,660	191,030	—
長期借貸的即期部分	676,000	510,000	507,000
	<u>1,359,660</u>	<u>701,030</u>	<u>507,000</u>
總計	<u>2,419,660</u>	<u>1,498,230</u>	<u>1,757,000</u>

青島嘉凱城於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的借貸分別應償還如下：

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
1年內	1,359,660	701,030	507,000
1至2年	600,000	797,200	—
2至5年	460,000	—	1,250,000
	<u>2,419,660</u>	<u>1,498,230</u>	<u>1,757,000</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的實際利率分別為9.63%、9.03%及8.27%。

(a) 青島嘉凱城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		
	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
6個月或以下	<u>770,000</u>	<u>797,200</u>	<u>353,200</u>

(b) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，青島嘉凱城分別有為數人民幣1,979百萬元、人民幣1,441百萬元及人民幣1,757百萬元的銀行借貸以其若干發展中物業及持有出售的竣工物業作抵押。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，青島嘉凱城為數人民幣2,420百萬元、人民幣1,468百萬元及人民幣1,757百萬元的銀行借貸由嘉凱城集團擔保。

(c) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，青島嘉凱城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。

17 收入

	截至十二月三十一日止年度		
	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
銷售物業	1,084,082	78,027	761,418
建築服務	<u>647,072</u>	<u>142,575</u>	—
	<u>1,731,154</u>	<u>220,602</u>	<u>761,418</u>

18 按性質分析的開支

	截至十二月三十一日止年度		
	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
已售竣工物業成本	1,086,192	77,279	841,224
建築服務成本	610,445	134,505	—
物業減值撥備／(撥備撥回)	—	102,893	(102,893)
營業稅及附加	60,709	4,370	36,240
廣告及推廣成本	16,675	12,598	8,176
員工成本(附註19)	14,713	16,091	10,157
其他稅項開支	4,700	4,821	3,978
辦公室及差旅開支	3,283	2,176	1,695
招待開支	2,816	1,583	571
諮詢費	1,648	1,641	1,825
折舊	1,862	875	449
其他	822	330	794
	<u>1,803,865</u>	<u>359,162</u>	<u>802,216</u>

19 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度		
	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
工資及薪金	11,904	14,017	8,207
員工福利	1,351	1,233	1,048
退休金成本	1,458	841	902
	<u>14,713</u>	<u>16,091</u>	<u>10,157</u>

20 高級管理層酬金

青島嘉凱城截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度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		
	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
薪金及花紅	<u>5,444</u>	<u>5,484</u>	<u>5,841</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		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
不足人民幣500,000元	3	3	1
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1	1	2
人民幣1,000,001元至人民幣4,000,000元	1	1	2
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

21 其他收入及收益

	截至十二月三十一日止年度		
	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
違約金收入	147	5,777	110
其他	<u>101</u>	<u>268</u>	<u>—</u>
	<u>248</u>	<u>6,045</u>	<u>110</u>

22 其他開支及虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	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
違約金開支	—	323	2,588
其他	2	31	54
	<u>2</u>	<u>354</u>	<u>2,642</u>

23 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度		
	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
財務開支			
利息開支：			
— 銀行借貸	101,894	125,111	131,238
— 其他借貸	85,013	85,195	6,786
— 來自關聯方的借款	129,903	84,785	132,729
減：合資格資產的資本化金額	<u>(278,807)</u>	<u>(247,943)</u>	<u>(193,322)</u>
	<u>38,003</u>	<u>47,148</u>	<u>77,431</u>
財務收入			
— 銀行存款利息收入	<u>(2,063)</u>	<u>(2,389)</u>	<u>(1,443)</u>
財務開支－淨額	<u>35,940</u>	<u>44,759</u>	<u>75,988</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度用於釐定符合資本化條件的利息支出的資本化率分別為9.63%、9.03%及8.27%。

24 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度		
	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
企業所得稅			
— 遞延所得稅	<u>26,819</u>	<u>44,159</u>	<u>29,639</u>

青島嘉凱城除稅前虧損的企業所得稅與使用虧損適用的稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	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
除所得稅前虧損	(108,405)	(177,628)	(119,318)
按法定稅率25%計算的所得稅	(27,101)	(44,407)	(29,830)
不可扣稅開支的稅務影響	<u>282</u>	<u>248</u>	<u>191</u>
	<u>(26,819)</u>	<u>(44,159)</u>	<u>(29,639)</u>

青島嘉凱城於中國註冊成立的營運實體須於有關期間按25%的法定企業所得稅率繳稅。

25 經營活動(所用)／所得現金

	截至十二月三十一日止年度		
	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
除所得稅前虧損	(108,405)	(177,628)	(119,318)
就下列各項作出調整：			
－財務成本	38,003	47,148	77,431
－物業減值撥備／(撥備撥回)	—	102,893	(102,893)
－折舊	1,862	875	449
－出售物業、廠房及設備的虧損	—	31	14
營運資金變動			
－作為銀行貸款儲備及發行銀行 承兌匯票的保證金以外的受限制現金	(17,676)	(63,350)	(92,220)
－持作出售的發展中物業及竣工物業淨額	(633,009)	(172,030)	(664,596)
－貿易及其他應收款項	55,890	(204,866)	20,205
－預付款	29,957	(36,082)	13,361
－其他流動資產	(2,046)	(27,797)	1,432
－貿易及其他應付款項	264,469	(222,828)	1,119,251
－客戶預付款項	(577,320)	889,799	(193,145)
經營活動(所用)／所得現金	<u>(948,275)</u>	<u>136,165</u>	<u>59,971</u>

26 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
物業開發支出			
－已訂約但未撥備	<u>749,502</u>	<u>1,458,030</u>	<u>1,237,773</u>

27 或然事項

(a) 按揭融資的擔保

青島嘉凱城就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	十二月三十一日		
	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
有關若干青島嘉凱城物業單位 買家獲授按揭融資的擔保	<u>226,525</u>	<u>595,715</u>	<u>496,072</u>

青島嘉凱城已為其物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止(i)房地產所有權移交至買家，此證一般在物業交付日期平均六個月期間移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，青島嘉凱城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，而青島嘉凱城有權接收相關物業的法定業權及所有權。青島嘉凱城的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極低。

(b) 融創青島借貸的擔保

	十二月三十一日		
	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
對融創青島借貸的擔保	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,098,600</u>

於二零一六年十二月三十一日，青島嘉凱城為若干銀行就融創青島收購青島嘉凱城的股權安排的貸款而授出的融資提供擔保。根據擔保條款，在融創青島拖欠還款時，青島嘉凱城須負責向銀行償還融創青島拖欠的本金連同應計利息及罰金。

28 關連方交易

青島嘉凱城於二零一六年十二月三十一日的直接控股公司為本公司。

(a) 名稱及與其他關連方的關係

名稱	關係	有效期
浙江省商業集團有限公司(「浙江商業」)	最終控制方	二零一六年 四月二十四日前
嘉凱城集團股份有限公司	間接控制方	二零一六年 十二月三十日前
恒大地產集團有限公司	間接控制方	二零一六年 四月二十四日至 二零一六年 十二月三十日
嘉凱城集團(上海)有限公司	母公司	二零一六年 十二月三十日前
浙江省浙能房地產有限公司 (「浙江浙能」)	非控股權益持有人	二零一六年 十月十三日前
青島百通城市建設集團股份 有限公司(「青島百通」)	非控股權益持有人	二零一六年 十月十三日前
上海友舜建築裝飾工程有限公司 (「上海友舜」)	受同一最終 控制方控制	二零一六年 十二月三十日前
上海聚典貿易有限公司(「上海聚典」)	受同一最終 控制方控制	二零一六年 十二月三十日前
融創(青島)置地有限公司	母公司	二零一六年 十二月三十日起

(b) 關連方交易

除附註27所披露的融創青島借貸擔保外，於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，青島嘉凱城與關連方的重大交易如下：

(i) 自以下各方收到的資金

	截至十二月三十一日止年度		
	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
嘉凱城集團	14,900	450,000	296,414
嘉凱城上海	739,850	637,850	876,522
浙江浙能	189,000	—	—
融創青島	—	—	75,500
青島百通	15,000	—	1,220
	<u>958,750</u>	<u>1,087,850</u>	<u>1,249,656</u>

(ii) 資金還款

	截至十二月三十一日止年度		
	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
嘉凱城集團	21,470	117,000	214,000
嘉凱城上海	794,000	251,774	185,000
浙江浙能	—	—	568,430
青島百通	5,000	—	91,273
浙江商業	—	4,752	—
	<u>820,470</u>	<u>373,526</u>	<u>1,058,703</u>

(iii) 產生的利息

	截至十二月三十一日止年度		
	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
嘉凱城集團	89,565	81,105	89,291
嘉凱城上海	22,413	—	14,373
浙江浙能	16,790	—	19,659
青島百通	1,135	3,680	9,406
	<u>129,903</u>	<u>84,785</u>	<u>132,729</u>

(iv) 向以下各方支付的利息

	截至十二月三十一日止年度		
	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
嘉凱城集團	43,430	—	—
浙江浙能	—	—	36,449
青島百通	—	—	14,253
	<u>43,430</u>	<u>—</u>	<u>50,702</u>

(v) 有關貸款的擔保承諾

	十二月三十一日		
	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
嘉凱城集團	<u>2,419,660</u>	<u>1,468,000</u>	<u>—</u>

(vi) 向以下各方支付的資金

	截至十二月三十一日止年度		
	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
嘉凱城上海	—	265,274	—
上海友舜	—	12,750	—
上海聚典	—	—	25,000
	<u>—</u>	<u>278,024</u>	<u>25,000</u>

(vii) 收回的資金

	截至十二月三十一日止年度		
	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
嘉凱城上海	—	294,011	—
上海友舜	—	—	12,750
	<u>—</u>	<u>294,011</u>	<u>12,750</u>

上文披露的關連方交易乃按青島嘉凱城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		
	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
薪金及其他短期福利	<u>5,825</u>	<u>5,866</u>	<u>5,841</u>

(d) 關連方結餘

(i) 應收關聯方款項

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
嘉凱城上海	28,737	—	—
上海友舜	—	12,750	—
	<u>28,737</u>	<u>12,750</u>	<u>—</u>

應收關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(ii) 應付關聯方款項

	十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
嘉凱城集團	803,283	1,217,388	—
嘉凱城上海	—	386,076	—
浙江浙能	585,220	585,220	—
青島百通	91,220	94,900	—
浙江商業	4,752	—	—
融創青島	—	—	75,500
	<u>1,484,475</u>	<u>2,283,584</u>	<u>75,500</u>

應付關聯方款項按9.6%至12%的年利率計息，並須按要求償還。

29 結算日後事項

結算日後並無發生重大事項。

III 結算日後財務報表

青島嘉凱城概無就於二零一六年十二月三十一日後至本報告日期的任何期間編製任何經審核財務報表。青島嘉凱城並無就於二零一六年十二月三十一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

二零一七年五月四日

青島嘉凱城房地產開發有限公司(「青島嘉凱城」)

財務概覽

項目組合

截至二零一六年十二月三十一日，青島嘉凱城項目未交付總建築面積(「建築面積」)約19%是已竣工物業。青島嘉凱城項目未交付總建築面積約8%處於建設階段。青島嘉凱城項目其餘約73%的未交付總建築面積只是未開發土地。物業預售已於二零一六年十二月三十一日前展開。根據項目發展計劃，未開發土地的建設將於二零一七年四月展開，並將會於二零一八年十二月至二零一九年十二月期間完成。根據發展計劃，青島嘉凱城項目的物業產品類型將包括高層建築物、洋房、別墅、零售物業以及泊車位。

收入

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，青島嘉凱城分別錄得總收入人民幣1,731.2百萬元、人民幣220.6百萬元及人民幣761.4百萬元，是由於交付青島嘉凱城所開發物業人民幣1,084.1百萬元、人民幣78.0百萬元及人民幣761.4百萬元，以及各期間內為地方政府提供代建服務人民幣647.1百萬元、人民幣142.6百萬元及人民幣0百萬元所致。截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入較截至二零一四年十二月三十一日止年度減少，主要是由於交付已建成物業集中於截至二零一四年十二月三十一日止年度進行，而截至二零一五年十二月三十一日止年度內的新建成物業數量極少。

銷售成本

銷售成本包括就期間內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，以及就提供代建服務產生的成本。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，青島嘉凱城的銷售成本分別為人民幣1,757.3百萬元、人民幣319.0百萬元及人民幣774.6百萬元，包括就交付物業產生的成本分別人民幣1,146.9百萬元、人民幣184.5百萬元及人民幣774.6百萬元，以及就提供代建服務產生的成本分別人民幣610.4百萬元、人民幣134.5百萬元及人民幣0百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度的銷售成本較截至二零一四年十二月三十一日止年度減少，與收入波動的情況一致。

毛利

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，毛利分別為人民幣-26.2百萬元、人民幣-98.4百萬元及人民幣-13.2百萬元，而毛利率則分別為-2%、-44%及-2%，包括各期間內的物業交付的毛利率分別-6%、-137%及-2%，以及代建服務的毛利率分別6%、6%及0%。截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得龐大的負數毛利率，是由於該年度內為審慎起見而確認物業減值撥備人民幣102.9百萬元所致。

銷售及市場推廣成本

青島嘉凱城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的期間內即時記錄為開支。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，青島嘉凱城的銷售及市場推廣成本分別為人民幣24.9百萬元、人民幣18.1百萬元及人民幣12.2百萬元。各年度的銷售及市場推廣成本金額有所不同，與預售活動的規模一致。

行政開支

期內青島嘉凱城的行政開支主要包括行政人員成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、稅項及其他一般及行政開支。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，青島嘉凱城的行政開支分別為人民幣21.6百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣15.4百萬元。截至二零一六年十二月三十一日止年度的行政開支較截至二零一五年十二月三十一日止年度減少，主要是由於僱員人數減少所致。

僱員人數及僱員薪酬政策

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，青島嘉凱城的僱員人數分別約為116人、90人及83人。

根據相關中國法規，青島嘉凱城須向社會保險供款計劃作出供款，該計劃包括僱員的養老保險、醫療保險及失業保險。

財務開支

	截至十二月三十一日止年度		
	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
財務開支			
銀行借款利息開支	101,894	125,111	131,238
來自其他財務機構的 借款的利息開支	85,013	85,195	6,786
關聯方借款利息開支	129,903	84,785	132,729
減：資本化財務開支	(278,807)	(247,943)	(193,322)
總計	38,003	47,148	77,431

年內財務開支波動，主要是由於源自不同來源的借款的融資架構變動以配合在項目開發不同階段的融資需求以及建築期內資本化財務費用波動所致。

借款及抵押物品

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非即期			
有抵押：			
銀行借款	1,160,000	1,307,200	1,757,000
其他借款	576,000	—	—
減：長期借貸的流動部分	(676,000)	(510,000)	(507,000)
	1,060,000	797,200	1,250,000
即期			
有抵押：			
銀行借款	300,000	109,000	—
其他借款	383,660	82,030	—
加：長期借貸的流動部分	676,000	510,000	507,000
	1,359,660	701,030	507,000
總計	2,419,660	1,498,230	1,757,000

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日分別為人民幣2,420百萬元、人民幣1,468百萬元及人民幣1,757百萬元的青島嘉凱城借款，乃以分別為人民幣1,956百萬元、人民幣3,380百萬元及人民幣2,827百萬元的青島嘉凱城已建成物業及持作出售的開發中物業作抵押，或以青島嘉凱城的母公司嘉凱城集團股份有限公司抵押。

資產抵押

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，青島嘉凱城金額分別為人民幣1,956百萬元、人民幣3,380百萬元及人民幣2,827百萬元的已建成物業及開發中供出售物業已予抵押，作為其銀行借款的抵押品。

現金狀況

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，青島嘉凱城的現金及現金等價物結餘總額分別為人民幣270.5百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣2.1百萬元。

外匯風險

青島嘉凱城主要於中國營運。所有交易主要以人民幣進行，且資產及負債均以人民幣計值。因此，青島嘉凱城並無面對重大外匯風險。

借款利率

下表載列青島嘉凱城的利率風險敞口，包括按賬面金額的負債(按到期日分類)。

	浮動利率			固定利率			總計
	少於一年	一至五年	小計	少於一年	一至五年	小計	
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
借款							
於二零一四年十二月三十一日	120.0	650.0	770.0	1,289.7	360.0	1,649.7	2,419.7
於二零一五年十二月三十一日	150.0	647.2	797.2	551.0	150.0	701.0	1,498.2
於二零一六年十二月三十一日	353.2	—	353.2	153.8	1,250.0	1,403.8	1,757.0

財政年度期間利率波動，主要是由於因不同因素(如市況及資金的時間安排)的影響而採取不同借款來源所致。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，青島嘉凱城並無利用任何利率掉期以對沖其面對的利率風險。

資本負債比率

資本負債比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借款總額(包括即期及長期借款)減受限制現金以及現金及現金等價物計算。資本總額按股本總額加債務淨額計算。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日,青島嘉凱城的資本負債比率分別為69%、63%及63%。

青島嘉凱城的項目開發主要以股東出資及來自銀行與非銀行金融機構的借款撥資。期內的資本負債比率波動,是由於配合項目開發不同階段的融資架構變動所致。

或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日,青島嘉凱城就按揭融資財務擔保產生的或然負債分別為人民幣226.5百萬元、人民幣595.7百萬元及人民幣496.1百萬元。

於二零一六年十二月三十一日,青島嘉凱城的或然負債乃因就其為數人民幣1,098.6百萬元借款向融創(青島)置地有限公司提供擔保而產生。

重大收購事項及出售事項

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年,青島嘉凱城並無有關附屬公司及聯營公司的任何重大收購事項及出售事項。

所持重大投資及其表現

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日,青島嘉凱城並無持有任何投資。

業務前景

青島嘉凱城一直在青島從事房地產物業開發業務。預期收購事項完成並不會對青島嘉凱城的日常營運及行政造成重大影響,而青島嘉凱城將繼續由目前的管理團隊營運及管理。基於對項目可預見未來的預測,相信青島嘉凱城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。

資本資產的未來計劃

青島嘉凱城於收購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

青島嘉凱城的日後營運將主要以預售青島嘉凱城所開發物業的所得款項提供資金。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團所收購物業權益於二零一七年二月二十八日的價值的意見而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

二零一七年五月四日

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照閣下指示，對青島嘉凱城房地產開發有限公司所持有(已經由融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」收購)於中華人民共和國(「中國」)的物業進行估值(詳見隨附的估值證書)。吾等確認已視察物業，並已作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等所認為該等物業於二零一七年二月二十八日(「估值日期」)的價值。

市值的定義

吾等對各物業的估值代表物業的市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)刊發的國際估值準則。國際估值準則委員會將市值定義為「某項資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)引致的估價升跌。

對物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)。

對中國物業估值時，除另有指明外，吾等假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付地價。

吾等依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問金誠同達律師事務所所提供有關各物業業權及 貴集團所持物業權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設各項物業擁有人於獲批之土地使用年期屆滿前的整段期間擁有物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或指讓物業。

有關中國物業的業權及主要證書、批文及執照的批授情況已根據 貴集團所提供資料載於估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。就該等物業而言，吾等依賴 貴集團中國法律顧問向吾等提供的法律意見。

估值方法

在對於中國出售的第一類物業進行估值時，吾等已透過參考相關市場可比較銷售交易，假設該等物業按現況在可交吉情況下以直接比較法為物業估值。

在對分別於中國的開發中及作日後發展的第二及三類物業進行估值時，吾等根據 貴集團向吾等提供的最新開發計劃(如有)，以各項物業的開發及落成作為基準進行估值。吾等假設開發計劃均已或將取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及執照，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃及其他有關法

規，且已或將獲得有關機構的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可資比較銷售例子，並考慮已支付的建築成本及發展項目竣工將支付的費用。「落成後的市值」指假設發展項目於估值日期已竣工的情況下吾等對發展項目的總售價的意見。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關各項物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證有否可能並無載於吾等獲提供文件副本的任何修訂。

吾等估值時，相當依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料，並接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團擬收購應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

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

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權的文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業的業權，故依賴 貴集團提供有關 貴集團於中國物業權益的意見。

除另有指明外，吾等假設該等物業概不涉及可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及開支。

實地視察

吾等的青島辦事處估值師 Hanson Han 先生已於二零一六年一月十三日視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。Hanson Han 先生擁有約6年中國物業估值經驗。然而，吾等並無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何日後發展。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生預期外開支或延誤而編製。除另有指明外，吾等無法進行實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，吾等已假設吾等所獲文件顯示的面積均屬正確。

貨幣

除另有指明外，吾等估值的所有金額均以中國法定貨幣人民幣(人民幣)列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

此致

融創中國控股有限公司
中國
天津
南開區
賓水西道
奧城商業廣場
C7大廈10樓

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估價及顧問服務部(大中華區)
區域董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一七年五月四日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾29年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一七年 二月二十八日 現況下的市值 (人民幣)
第一類－於中國出售的物業	
1. 中國山東省青島市李滄區十梅庵景區以東、富裕路以北、金川路以西 時代城項目D1、S1、S2地塊完工未售部分	1,466,000,000
第一類小計：	<u>1,466,000,000</u>
第二類－於中國的開發中物業	
2. 中國山東省青島市李滄區十梅庵景區以東、富裕路以北、金川路以西 時代城項目S2地塊在建工程	807,000,000
第二類小計：	<u>807,000,000</u>
第三類－於中國所作日後發展的物業	
3. 中國山東省青島市李滄區十梅庵景區以東、富裕路以北、金川路以西 時代城項目D3、S6-3、S8、S13、S20、T1-2、T1-3、T2地塊待建土地	6,963,000,000
第三類小計：	<u>6,963,000,000</u>
第一至三類總計：	<u><u>9,236,000,000</u></u>

估值證書

第一類－於中國出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下的市值
1. 中國山東省青島市李滄區十梅庵景區以東、富裕路以北、金川路以西時代城項目D1、S1、S2地塊完工未售部分	時代城項目是於總地盤面積約為836,076.20平方米的11幅地塊上開發的綜合發展項目。 該物業於二零一六年竣工，包括時代城項目D1、S1、S2地塊完工未售部分，總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,466,000,000元 (貴集團收購100%權益： 人民幣 1,466,000,000元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	73,183.92	
	商業	2,362.00	
	配套設施	8,627.97	
	地庫	<u>66,845.62</u>	
	總計	<u>151,019.51</u>	
	該物業作住宅、商業、公共服務及科學用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的25份房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於青島嘉凱城房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)
(2015) 0039618	二零一一年四月十四日	二零六零年十二月二十七日	住宅	S1	158,402.20
2013128506	二零一三年十月二十四日	二零五三年四月七日	商業	S2	3,222.35
2013128548	二零一三年十月二十四日	二零八三年四月七日	住宅	S2	135,845.74
2013128654	二零一三年十月二十四日	二零六三年四月七日	科學	S2	1,918.06
2013128594	二零一三年十月二十四日	二零六三年四月七日	公共服務	S2	2,901.65
201264571	二零一二年六月十一日	二零五零年十二月二十九日	商業	D1	1,304.00
201258706	二零一二年五月二十三日	二零八零年十二月二十七日	住宅	D1	108,971.00
201258807	二零一二年五月二十三日	二零六零年十二月二十七日	公共服務	D1	1,845.67
201258810	二零一二年五月二十三日	二零六零年十二月二十七日	科學	D1	1,459.03
201485441	二零一四年七月二十一日	二零八三年十二月十二日	住宅	D3	10,688.42

證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)
201485442	二零一四年七月二十一日	二零六三年十二月十二日	公共服務	D3	134.79
2014112512	二零一四年九月二十六日	二零八三年五月二十九日	住宅	S8	74,887.35
2014112506	二零一四年九月二十六日	二零五三年五月二十九日	商業	S8	8,376.78
2014112516	二零一四年九月二十六日	二零六三年五月二十九日	公共服務	S8	874.79
2014112528	二零一四年九月二十六日	二零六三年五月二十九日	科學	S8	530.18
2014116191	二零一四年十月十日	二零八三年五月二十九日	住宅	S13	4,021.79
2014116184	二零一四年十月十日	二零六三年五月二十九日	公共服務	S13	64.99
2014116182	二零一四年十月十日	二零五三年五月二十九日	商業	S13	4,915.52
2014135390	二零一四年十一月二十五日	二零八三年十二月十二日	住宅	T1-2	61,386.42
2014135403	二零一四年十一月二十五日	二零六三年十二月十二日	公共服務	T1-2	539.49
2014135391	二零一四年十一月二十五日	二零六三年十二月十二日	科學	T1-2	1,387.58
2014135406	二零一四年十一月二十五日	二零八三年十二月十二日	住宅	T1-3	5,563.80
201311463	二零一三年二月四日	二零五零年十二月二十七日	商業	T2	37,769.20
20170029641 & 20170029627	二零一七年四月十日	二零五六年十二月二十五日 二零八六年十二月二十五日	商業 住宅	S20	90,300.10
總計：					<u><u>717,310.90</u></u>

吾等尚未獲提供地盤面積約118,765.30平方米的時代城項目S6-3地塊的房地產權證，惟已獲提供S6-3地塊日期為二零一六年十二月的土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，S6-3地塊的土地出讓金已於二零一七年三月悉數結清，而貴集團仍待取得房地產權證。根據中國法律意見，貴集團於取得房地產權證方面並無法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局和房屋管理局與青島嘉凱城房地產開發有限公司訂立的3份土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予青島嘉凱城房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	發出日期	土地 使用年期	用途	地盤面積 (平方米)	地塊編號	地上 建築面積 (平方米)
2010-0156	二零一零年十二月二十八日	70年 50年 40年	住宅 公共服務 商業	158,402.20	S1	192,496.00
2013-0016	二零一三年四月八日	70年 50年 50年 50年	住宅 公共服務 商業 科學及教育	143,887.80	S2	187,543.00
2010-0185	二零一零年十二月二十八日	70年 50年 50年	住宅 公共服務 科學及教育	112,275.70	D1	123,124.00
總計：				<u><u>414,565.70</u></u>		<u><u>503,163.00</u></u>

- (3) 根據青島市國土資源局和房屋管理局發出的12份商品房預售許可證，該物業(總建築面積為358,816.62平方米)已獲預售許可。

許可證編號	發出日期	地址	建築面積 (平方米)
2011-102	一一年十一月二十八日	13-18及29-32層	15,995.68
2011-111	二零一一年十二月十六日	1-12及19-28層	31,076.22
2012-036	二零一二年八月二十四日	35、36、41、42及44層	55,889.60
2012-047	一二年九月二十一日	37-39層	45,686.10
2013-010	二零一三年三月十二日	33、34及46層	30,782.49
2014-078	二零一四年九月二十五日	19、24及28層	38,515.27
2014-098	二零一四年十一月二十一日	27層	12,221.20
2015-015	二零一五年四月一日	20層	8,276.68
2015-036	二零一五年五月二十九日	21及25層	27,877.91
2013-095	二零一三年十月二十五日	3、5-8、4、13、14、21、 22、24及30-32層	40,133.84
2013-112	二零一三年十一月二十九日	1、2、4、12、15、27、29 及33層	30,962.70
2014-039	二零一四年五月三十日	19、20及35層	21,398.93
總計：			358,816.62

- (4) 根據日期介乎二零一二年十二月十九日至二零一六年四月二十日的47份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為392,094.69平方米的建設工程已驗收，且有關驗收已記錄備案。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所列建築面積的一部分。

- (5) 根據日期為二零一六年十二月二十九日的營業執照第913702006937608887號，青島嘉凱城房地產開發有限公司已於二零零九年九月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,200,000,000元，有效經營期限由二零零九年九月四日起計。

- (6) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 吾等尚未獲提供地盤面積約118,765.30平方米的時代城項目S6-3地塊的房地產權證，惟已獲提供S6-3地塊日期為二零一六年十二月的土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，S6-3地塊的土地出讓金已於二零一七年三月悉數結清，而 貴集團仍待取得房地產權證。根據中國法律意見， 貴集團於取得房地產權證方面並無法律障礙；

(ii) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；

(iii) 青島嘉凱城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iv) 青島嘉凱城房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭，青島嘉凱城房地產開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

第二類－於中國的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下的市值
2. 中國山東省青島市李滄區十梅庵景區以東、富裕路以北、金川路以西時代城項目S2地塊在建工程	時代城項目是於總地盤面積約為836,076.20平方米的11幅地塊上開發的綜合發展項目。 該物業包括時代城項目S2地塊在建工程。據貴集團告知，有關該物業的擬定開發項目預計將於二零一七年落成，擬定建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業正在興建中。	人民幣 807,000,000元 (貴集團擬收購 100% 權益： 人民幣 807,000,000元)

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	53,055.96
商業	3,671.59
配套設施	2,536.00
地庫	57,979.97
總計	<u>117,243.52</u>

該物業作住宅、商業、公共服務及科學用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的25份房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於青島嘉凱城房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)
(2015) 0039618	二零一一年四月十四日	二零六零年十二月二十七日	住宅	S1	158,402.20
2013128506	二零一三年十月二十四日	二零五三年四月七日	商業	S2	3,222.35
2013128548	二零一三年十月二十四日	二零八三年四月七日	住宅	S2	135,845.74
2013128654	二零一三年十月二十四日	二零六三年四月七日	科學	S2	1,918.06
2013128594	二零一三年十月二十四日	二零六三年四月七日	公共服務	S2	2,901.65
201264571	二零一二年六月十一日	二零五零年十二月二十九日	商業	D1	1,304.00
201258706	二零一二年五月二十三日	二零八零年十二月二十七日	住宅	D1	108,971.00
201258807	二零一二年五月二十三日	二零六零年十二月二十七日	公共服務	D1	1,845.67

證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)
201258810	二零一二年五月二十三日	二零六零年十二月二十七日	科學	D1	1,459.03
201485441	二零一四年七月二十一日	二零八三年十二月十二日	住宅	D3	10,688.42
201485442	二零一四年七月二十一日	二零六三年十二月十二日	公共服務	D3	134.79
2014112512	二零一四年九月二十六日	二零八三年五月二十九日	住宅	S8	74,887.35
2014112506	二零一四年九月二十六日	二零五三年五月二十九日	商業	S8	8,376.78
2014112516	二零一四年九月二十六日	二零六三年五月二十九日	公共服務	S8	874.79
2014112528	二零一四年九月二十六日	二零六三年五月二十九日	科學	S8	530.18
2014116191	二零一四年十月十日	二零八三年五月二十九日	住宅	S13	4,021.79
2014116184	二零一四年十月十日	二零六三年五月二十九日	公共服務	S13	64.99
2014116182	二零一四年十月十日	二零五三年五月二十九日	商業	S13	4,915.52
2014135390	二零一四年十一月二十五日	二零八三年十二月十二日	住宅	T1-2	61,386.42
2014135403	二零一四年十一月二十五日	二零六三年十二月十二日	公共服務	T1-2	539.49
2014135391	二零一四年十一月二十五日	二零六三年十二月十二日	科學	T1-2	1,387.58
2014135406	二零一四年十一月二十五日	二零八三年十二月十二日	住宅	T1-3	5,563.80
201311463	二零一三年二月四日	二零五零年十二月二十七日	商業	T2	37,769.20
20170029641 & 20170029627	二零一七年四月十日	二零五六年十二月二十五日 二零八六年十二月二十五日	商業 住宅	S20	90,300.10
總計：					717,310.90

吾等尚未獲提供地盤面積約 118,765.30 平方米的時代城項目 S6-3 地塊的房地產權證，惟已獲提供 S6-3 地塊日期為二零一六年十二月的土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，S6-3 地塊的土地出讓金已於二零一七年三月悉數結清，而 貴集團仍待取得房地產權證。根據中國法律意見， 貴集團於取得房地產權證方面並無法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局和房屋管理局與青島嘉凱城房地產開發有限公司於二零一三年四月八日訂立的土地使用權出讓合同第 2013-0016 號，該物業的土地使用權已訂約授予青島嘉凱城房地產開發有限公司，詳情如下：

地點：李滄區天水路以西、Hushan East Planning Road 以東、Planning Tangsha Road 以南、金水路以北

地盤面積：143,887.80 平方米

用途：住宅、公共服務、商業、科學及教育

土地使用年期：住宅用途為 70 年公共服務科學以及教育用途為 50 年商業用途為 40 年

總建築面積：187,543.00 平方米(地上)

- (3) 根據青島市規劃局於二零一三年九月十一日發出的建設用地規劃許可證第 0200201304048 號，總地盤面積為 143,887.80 平方米地塊的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據青島市規劃局於二零一三年十一月二十七日發出的 2 份建設工程規劃許可證第 370200201304086 號及第 370200201304087 號，總建設規模為 262,874.12 平方米的開發建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (5) 根據青島市城鄉建設委員會於二零一四年十月二十六日發出的2份建設工程施工許可證，總建設規模為262,874.12平方米的開發建設工程符合施工規定並獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，總建築面積31,150.08平方米的物業有部分已予預售，代價約為人民幣228,221,696元。於估值過程中，吾等已納入該預售部分，並已於估值中計及該代價。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支出總建設成本為人民幣98,341,806元，而該物業於估值日期尚未支付的竣工建設成本為人民幣84,658,194元。
- (8) 於估值日期，建議開發項目假設已竣工的估計市值估計約為人民幣1,161,000,000元。
- (9) 根據日期為二零一六年十二月二十九日的營業執照第913702006937608887號，青島嘉凱城房地產開發有限公司已於二零零九年九月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,200,000,000元，有效經營期限由二零零九年九月四日起計。
- (10) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 吾等尚未獲提供地盤面積約118,765.30平方米的時代城項目S6-3地塊的房地產權證，惟已獲提供S6-3地塊日期為二零一六年十二月的土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，S6-3地塊的土地出讓金已於二零一七年三月悉數結清，而 貴集團仍待取得房地產權證。根據中國法律意見， 貴集團於取得房地產權證方面並無法律障礙；
 - (ii) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (iii) 青島嘉凱城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iv) 青島嘉凱城房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭，青島嘉凱城房地產開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。

(11) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第三類－ 貴集團於中國擬收購作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 二月二十八日 現況下的市值
3. 中國山東省青島市李滄區十梅庵景區以東、富裕路以北、金川路以西時代城項目D3、S6-3、S8、S13、S20、T1-2、T1-3、T2地塊待建土地	<p>時代城項目是於總地盤面積約為836,076.20平方米的11幅地塊上開發的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括時代城項目D3、S6-3、S8、S13、S20、T1-2、T1-3及T2地塊待建土地。</p> <p>據 貴集團告知，有關該物業的擬定開發項目預計將於二零一八年至二零二零年落成，擬定建築面積詳情如下：</p>	於估值日期，該物業為閑置土地。	<p>人民幣 6,963,000,000元 (貴集團擬收購 100% 權益： 人民幣 6,963,000,000元)</p>
		<p>概約 建築面積 (平方米)</p>	
	層數		
	地上	886,783.00	
	地下	243,635.00	
	總計	<u>1,130,418.00</u>	
	該物業作住宅、商業、公共服務及科學用途的土地使用權年期不同(請參閱附註1)。		

附註：

- (1) 根據青島市人民政府發出的25份房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於青島嘉凱城房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)
(2015) 0039618	二零一一年四月十四日	二零六零年十二月二十七日	住宅	S1	158,402.20
2013128506	二零一三年十月二十四日	二零五三年四月七日	商業	S2	3,222.35
2013128548	二零一三年十月二十四日	二零八三年四月七日	住宅	S2	135,845.74
2013128654	二零一三年十月二十四日	二零六三年四月七日	科學	S2	1,918.06
2013128594	二零一三年十月二十四日	二零六三年四月七日	公共服務	S2	2,901.65
201264571	二零一二年六月十一日	二零五零年十二月二十九日	商業	D1	1,304.00
201258706	二零一二年五月二十三日	二零八零年十二月二十七日	住宅	D1	108,971.00

證書編號	發出日期	土地使用年期的屆滿日期	用途	地塊編號	地盤面積 (平方米)
201258807	二零一二年五月二十三日	二零六零年十二月二十七日	公共服務	D1	1,845.67
201258810	二零一二年五月二十三日	二零六零年十二月二十七日	科學	D1	1,459.03
201485441	二零一四年七月二十一日	二零八三年十二月十二日	住宅	D3	10,688.42
201485442	二零一四年七月二十一日	二零六三年十二月十二日	公共服務	D3	134.79
2014112512	二零一四年九月二十六日	二零八三年五月二十九日	住宅	S8	74,887.35
2014112506	二零一四年九月二十六日	二零五三年五月二十九日	商業	S8	8,376.78
2014112516	二零一四年九月二十六日	二零六三年五月二十九日	公共服務	S8	874.79
2014112528	二零一四年九月二十六日	二零六三年五月二十九日	科學	S8	530.18
2014116191	二零一四年十月十日	二零八三年五月二十九日	住宅	S13	4,021.79
2014116184	二零一四年十月十日	二零六三年五月二十九日	公共服務	S13	64.99
2014116182	二零一四年十月十日	二零五三年五月二十九日	商業	S13	4,915.52
2014135390	二零一四年十一月二十五日	二零八三年十二月十二日	住宅	T1-2	61,386.42
2014135403	二零一四年十一月二十五日	二零六三年十二月十二日	公共服務	T1-2	539.49
2014135391	二零一四年十一月二十五日	二零六三年十二月十二日	科學	T1-2	1,387.58
2014135406	二零一四年十一月二十五日	二零八三年十二月十二日	住宅	T1-3	5,563.80
201311463	二零一三年二月四日	二零五零年十二月二十七日	商業	T2	37,769.20
20170029641 & 20170029627	二零一七年四月十日	二零五六年十二月二十五日 二零八六年十二月二十五日	商業 住宅	S20	90,300.10
總計：					717,310.90

吾等尚未獲提供地盤面積約 118,765.30 平方米的時代城項目 S6-3 地塊的房地產權證，惟已獲提供 S6-3 地塊日期為二零一六年十二月的土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，S6-3 地塊的土地出讓金已於二零一七年三月悉數結清，而 貴集團仍待取得房地產權證。根據中國法律意見，貴集團於取得房地產權證方面並無法律障礙。

- (2) 根據青島市國土資源局和房屋管理局與青島嘉凱城房地產開發有限公司訂立的 8 份土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予青島嘉凱城房地產開發有限公司，詳情如下：

合同編號	發出日期	土地使用年期	用途	地盤面積 (平方米)	地塊編號	地上 建築面積 (平方米)
2013-0051	二零一三年十二月十三日	70 年 50 年	住宅 公共服務	10,823.21	D3	41,112.00
2016-0027	二零一六年十二月二十六日	70 年 50 年 40 年 50 年	住宅 公共服務 商業 科學及教育	118,765.30	S6-3	272,500.00
2013-0037	二零一三年五月三十日	70 年 50 年 50 年	住宅 公共服務 科學及教育	84,669.10	S8	255,520.00

合同編號	發出日期	土地使用年期	用途	地盤面積 (平方米)	地塊編號	地上 建築面積 (平方米)
2013-0038	二零一三年五月三十日	70年 50年 40年	住宅 公共服務 商業	9,002.30	S13	22,160.00
2016-0026	二零一六年十二月二十六日	70年 50年 40年	住宅 公共服務 商業	90,300.10	S20	91,400.00
2013-0049	二零一三年十二月十三日	70年 50年 50年	住宅 公共服務 科學及教育	63,313.49	T1-2	114,072.00
2013-0050	二零一三年十二月十三日	70年	住宅	5,563.80	T1-3	7,600.00
2010-0184	二零一零年十二月二十八日	40年	商業	37,769.20	T2	94,422.00
			總計：	<u>420,206.50</u>		<u>898,786.00</u>

- (3) 根據青島市規劃局於二零一五年一月十九日發出的建設用地規劃許可證第370200201504001號，總地盤面積為84,669.10平方米地塊的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 據 貴集團告知，於估值日期，該物業有未支付土地出讓金人民幣772,000,000元。
- (5) 該物業於估值日期現況下的市值為人民幣7,735,000,000元。經扣除上述未支付土地出讓金人民幣772,000,000元後，於估值日期現況下的市值為人民幣6,963,000,000元。
- (6) 根據日期為二零一六年十二月二十九日的營業執照第913702006937608887號，青島嘉凱城房地產開發有限公司已於二零零九年九月四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,200,000,000元，有效經營期限由二零零九年九月四日起計。
- (7) 吾等獲 貴集團的中國法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 吾等尚未獲提供地盤面積約118,765.30平方米的時代城項目S6-3地塊的房地產權證，惟已獲提供S6-3地塊日期為二零一六年十二月的土地使用權出讓合同。根據中國法律意見，S6-3地塊的土地出讓金已於二零一七年三月悉數結清，而 貴集團仍待取得房地產權證。根據中國法律意見，貴集團於取得房地產權證方面並無法律障礙；

- (ii) 根據中國法律，物業的國有土地使用權證為有效、合法及可強制執行；
 - (iii) 青島嘉凱城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iv) 青島嘉凱城房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業任何部分已被按揭，青島嘉凱城房地產開發有限公司須解除按揭或事先取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已妥為支付及付清。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有(部分)
營業執照	有

人民幣千元

如附錄二所載會計師報告呈列，目標公司的物業權益賬面淨值	
－開發中物業	5,796,012
－持作出售竣工物業	<u>912,431</u>
	6,708,443
二零一七年一月一日至二零一七年二月二十八日期間的變動	
－增加	489,613
－向第三方交付持作銷售物業	-2,582,589
於二零一七年二月二十八日，目標公司的物業權益估值盈餘	<u>4,620,533</u>
如附錄四所載估值報告披露，於二零一七年二月二十八日， 目標公司的物業權益估值	<u><u>9,236,000</u></u>

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. 權益披露

(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，並無董事或本公司最高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⁾	於相關公司的 概約權益百分比 ⁽²⁾
孫宏斌先生	受控法團權益 ⁽³⁾	本公司	2,091,329,884(L)	53.82%
	實益權益	本公司	10,090,000(L)	0.26%
	實益權益	融創國際 ⁽⁴⁾	1(L)	100%
汪孟德先生	實益權益	本公司	5,600,000(L)	0.14%

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⁾	於相關公司的 概約權益百分比 ⁽²⁾
荊宏先生	實益權益	本公司	6,100,000(L)	0.16%
遲迅先生	實益權益	本公司	784,000(L)	0.02%
田強先生	實益權益	本公司	2,602,000(L)	0.07%
商羽先生	實益權益	本公司	1,150,000(L)	0.03%

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本公司3,885,900,901股已發行股份。
- (3) 該等本公司股份由融創國際及天津標的投資諮詢有限公司(「天津標的」)持有，而融創國際及天津標的由孫先生全資實益擁有。孫先生亦為融創國際的唯一董事。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於本公司所有該等股份中擁有權益。
- (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⁾	佔本公司 的概約權益 百分比 ⁽²⁾
孫宏斌先生	實益權益	1,300,000	0.03%
汪孟德先生	實益權益	7,400,000	0.19%
荊宏先生	實益權益	3,500,000	0.09%
遲迅先生	實益權益	6,800,000	0.17%
田強先生	實益權益	6,600,000	0.17%
商羽先生	實益權益	6,300,000	0.16%
黃書平先生	實益權益	4,950,000	0.13%
李紹忠先生	實益權益	5,700,000	0.15%

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本公司3,885,900,901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，就任何董事或本公司最高行政人員所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中所登記的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉。

於本公司股份及相關股份的好倉

股東名稱	權益性質	權益股份數目	佔本公司已發行
			股本的概約百分比 ⁽¹⁾
融創國際	實益權益	2,091,329,884	53.82%
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	40.91%
平安銀行股份有限公司	受控法團權益	1,589,549,451	40.91%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控法團權益	1,589,549,451	40.91%

附註：

- (1) 基於最後實際可行日期的本公司3,885,900,901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(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉。

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，概無董事於自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)直至最後實際可行日期本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事的服務合約

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

6. 董事於重大合約或安排中的權益

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

7. 重大合約

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) (i) 本公司間接全資附屬公司北京融創融科地產有限公司(「北京融創」, 作為買方)與天津博聯投資合夥企業(有限合夥)(作為賣方)等所訂立日期為二零一七年三月一日的股權轉讓協議, 內容有關以總代價人民幣686,812,439.55元收購北京融智瑞豐投資有限公司30%股權及債權; (ii) 北京融創(作為買方)與聯想(北京)有限公司(作為賣方)等所訂立日期為二零一七年三月一日的股權轉讓協議, 內容有關以總代價人民幣1,617,330,459.59元收購成都聯創融錦投資有限責任公司的49%股權。上述收購事項的總代價為人民幣2,304,142,899.14元;
- (b) 融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)、天津盈瑞匯鑫企業管理有限公司、天津嘉睿匯鑫企業管理有限公司、王鵬先生及/或鄭甫先生之間訂立之合約安排, 即(i)獨家技術諮詢及服務協議; (ii)委託協議; (iii)各自與獨家購股權協議; (iv)各自與王鵬先生及鄭甫先生(作為借款人)訂立之貸款協議; (v)股權質押協議; 及(vi)王鵬先生及鄭甫先生各自配偶之確認函, 有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月十三日之公告「有關合約安排的資料」一段;
- (c) 融創房地產、北京鏈家房地產經紀有限公司(「鏈家」)及由15名經營業務股東組成的小組(包括8名自然人(即Zuo Hui、Shan Yigang、Xu Wangang、Dang Jie、Du Xin、Chen Rong、Ruan Guangjie及Gao Jun)和七家有限合夥公司(即上海毓睿投資管理中心(有限合夥)、上海毓思投資管理中心(有限合夥)、上海毓揚投資管理

- 中心(有限合夥)、上海助鼎聰投資管理中心(有限合夥)、上海博雋投資管理中心(有限合夥)、上海站本投資管理中心(有限合夥)及北京合誠創投投資合夥企業(有限合夥))就以總代價人民幣2,600,000,000元認購鏈家的增加註冊資本訂立日期為二零一七年一月九日之增資協議；
- (d) 本公司間接全資附屬公司成都融創泓昶房地產開發有限公司(「成都融創」)與霍爾果斯博辰創業投資有限公司、霍爾果斯誠慧坦途創業投資有限公司及霍爾果斯凱格創業投資有限公司就於總代價為人民幣1,352,584,598.19元收購成都紫希商業管理有限公司(「成都紫希」)之全部股權訂立日期為二零一七年一月六日之股權轉讓協議；
- (e) 成都融創、成都紫希、Xiao Miaomiao及Xiao Yongqiong之間就以總代價為人民幣157,366,946.32元收購第二目標公司10%股權訂立日期為二零一七年一月六日之股權轉讓協議；
- (f) 本公司間接全資附屬公司杭州融鑫恒投資有限公司(「杭州融鑫恒」)與杭州金翰投資有限公司(「杭州金翰」)之間就以總代價人民幣435,731,198.71元收購杭州金泓置業有限公司17.34%股權及債務權益訂立日期為二零一六年十二月二十日的合作框架協議；
- (g) 杭州融鑫恒與杭州金翰之間就以總代價人民幣148,613,522.92元收購杭州金合置業有限公司17.34%股權及債務權益訂立日期為二零一六年十二月二十日訂立日期之合作框架協議；
- (h) 杭州融鑫恒、金成房地產集團有限公司及杭州金翰之間就以總代價為人民幣274,306,530.51元收購杭州都城置業有限公司34%股權及債務權益訂立日期為二零一六年十二月二十日之合作框架協議；
- (i) 股權轉讓協議；
- (j) 擔保協議；
- (k) 反擔保協議；

- (l) 融創房地產、融科智地(定義見下文)及聯想控股(定義見下文)為調整根據**框架協議一**(定義見下文)就40間目標公司的股權應付的代價所訂立日期為二零一六年十月二十八日的**補充協議一**；
- (m) 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認購價每股股份6.18港元認購453,074,433股新股份所訂立日期為二零一六年九月二十六日的認購協議；
- (n) 本公司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**」)所訂立日期為二零一六年九月的認購協議，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；
- (o) 本公司間接全資附屬公司融創房地產與融科智地房地產股份有限公司(「**融科智地**」)及聯想控股股份有限公司(「**聯想控股**」)所訂立日期為二零一六年九月十六日的**資產轉讓框架協議一**(經上述相同訂約方於二零一六年十月二十八日所訂立的**補充協議一**)作出修訂及補充)，據此，融科智地及聯想控股同意出售而融創房地產同意購買：(i)40間目標公司的相關股權；(ii)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；及(iii)一間境外目標公司結欠聯想控股境外附屬公司南明有限公司的貸款，總代價約為人民幣13,850,820,000元(已計及根據**補充協議一**作出的調整，並可根據**框架協議一**的條款及條件作出任何調整)。根據**框架協議一**所載述的調整機制及經諮詢融創房地產、融科智地及聯想控股的意見後，本集團根據**框架協議一**最終收購的目標公司數目由40間減少至35間，而有關收購事項所涉及的經調整總代價約為人民幣15,623,382,700元；
- (p) 融創房地產與聯想控股所訂立日期為二零一六年九月十六日的**資產轉讓框架協議二**，據此，聯想控股同意出售而融創房地產同意購買(i)北京安信頤和控股有限公司(「**安信頤和**」)的全部股權，代價為人民幣87,000,000元；及(ii)安信頤和欠付聯想控股的未償還股東借款人民幣50,000,000元，及應計但未付利息人民幣617,300元。因此，**框架協議二**項下擬支付總代價將為人民幣137,617,300元，惟可根據**框架協議二**的條款及條件予以調整；

- (q) 本公司間接全資附屬公司海南融創基業房地產有限公司(「海南融創」)與杭州金翰投資有限公司(「杭州金翰」)所訂立日期為二零一六年八月二十二日的股權轉讓框架協議，據此，海南融創同意收購而杭州金翰同意出售杭州禾明投資有限公司、杭州融悅投資有限公司及浙江悅成投資有限公司各自的50%股權及債權，其中(i)股權代價為人民幣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；
- (r) 本公司與萊蒙國際集團有限公司所訂立日期為二零一六年五月十九日的框架協議(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；
- (s) 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所訂立日期為二零一六年三月十八日的合作協議。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；
- (t) 本公司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)所訂立日期為二零一六年二月二十五日的合作協議，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；
- (u) 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」)所訂立日期為二零一六年二月一日的兩份股權轉讓協議，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724,459,419元(調整後)；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1,410,000,000元(調整後)(「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，收購事項一及收購事項二項下擬進行交易的總代價為人民幣1,490,000,000元(調整後)；
- (v) 本公司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)所訂立日期為二零一六年一月十五日的股權轉讓協議，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；
- (w) 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)所訂立日期為二零一六年一月十五日的股權轉讓協議，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；
- (x) 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)所訂立日期為二零一六年一月十五日的股權轉讓協議，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；
- (y) 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)所訂立日期為二零一六年一月十五日的股權轉讓協議，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；
- (z) 上海融創與江蘇友誼合升房地產開發有限公司(「江蘇友誼」)所訂立日期為二零一六年一月十三日的股權轉讓協議(總代價為人民幣1,038,234,731元)，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；
- (aa) 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」)所訂立日期為二零一六年一月四日的協議，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；
- (bb) 由(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」)所訂立日期為二零一五年十一月三十日的補充協議，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；
- (cc) 由(其中包括)天津融創奧城、融創房地產及西安天朗所訂立日期為二零一五年十一月三十日的補充協議，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；
- (dd) 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)所訂立日期為二零一五年十月二十九日的股權轉讓協議，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；
- (ee) 由(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)與西安天朗所訂立日期為二零一五年九月二日的合作協議，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、掛牌過程收購及開發位於中國西安將由西安天朗或其聯屬公司開發的項目；及(iii)將與西安天朗合作收購及開發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儲備項目，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超過30%及不低於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；
- (ff) 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)所訂立日期為二零一五年八月二十六日的股權轉讓協議，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；
- (gg) 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)所訂立日期為二零一五年八月二十六日的股權轉讓協議，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；
- (hh) 由(其中包括)本公司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)所訂立日期為二零一五年七月二十四日的收購協議，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；
- (ii) 由(其中包括)本公司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)所訂立日期為二零一五年七月二十四日的收購協議，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；及
- (jj) 本公司與綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)所訂立日期為二零一五年五月十五日的框架協議，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。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其名稱／意見及／或報告的專家資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家並無(i)持有本集團任何成員公司任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；(ii)於自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表編製日期)起本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產擁有直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載本通函的函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無任何成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本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、仲裁或索償。

10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。
- (b) 本公司總部的地址為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)及香港主要營業地點的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。

高先生現任本集團副總裁及公司秘書。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、投資者關係及境外融資相關事宜。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 16 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) 除非另有規定，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本通函刊發日期起計14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於香港的主要營業地點(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) 本公司截至二零一六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) 戴德梁行有限公司發出的青島時代城項目估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (g) 本通函。