
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。

 **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

收 購 天 津 星 耀 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4至13頁。

根據上市規則第14.44條，初步收購事項已通過本公司的控股股東融創國際發出股東書面批准的方式(代替召開本公司股東大會)而獲批准。本通函寄發予股東僅供參考。

二零一七年八月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	14
附錄二 — 天津星耀的會計師報告	17
附錄三 — 天津星耀的管理層討論及分析	63
附錄四 — 天津星耀的估值報告	69
附錄五 — 經擴大集團未經審核備考財務資料	82
附錄六 — 一般資料	90

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	如合作協議所述，天津融創(或其指定附屬公司)(i)自昆明星耀收購天津星耀80%股權及(ii)收購天津星耀欠付第三方投資者的未償還借款及應計未付利息
「公告」	指	本公司日期為二零一七年五月十二日的公告
「中航信託」	指	中航信託股份有限公司，一家於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「中信信託」	指	中信信託有限責任公司，一家在中國成立的有限公司
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股票代碼：01918)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作協議」	指	天津融創與昆明星耀就收購事項訂立的日期為二零一七年五月十二日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	合作協議的生效日期，即二零一七年五月十二日
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項完成後的本集團
「框架協議」	指	融創房地產、天津融創、中航信託及天津星耀於二零一七年六月二十九日訂立的框架協議，內容有關(其中包括)天津融創向中航信託轉讓天津星耀5%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「華能信託」	指	華能貴誠信託有限公司，一家在中國成立的有限公司
「華融信託」	指	華融國際信託有限責任公司，一家在中國成立的有限公司
「昆明星耀」或「賣方」	指	昆明星耀體育運動城有限公司，一家在中國成立的有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零一七年八月二十五日，即確定若干資料以載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「重組」	指	天津星耀的重組，涉及(其中包括)償還天津星耀欠付第三方投資者的若干債務，其詳情載於本通函「董事會函件」內「重組協議」下
「重組協議」	指	昆明星耀、天津星耀、天津融創及第三方投資者於二零一七年五月十二日就重組訂立的協議及其所有補充協議
「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
「股份」	指	於本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創國際」	指	融創國際投資控股有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司的控股股東

釋 義

「融創房地產」	指	融創房地產集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「第三方投資者」	指	中信信託、華能信託及華融信託的統稱於收購事項前天津星耀的第三方投資者及透過其設立的集合投資信託計劃(即天津星耀聯合投資集合信託計劃)提供債務融資的方式投資於天津星耀
「天津融創」或「買方」	指	天津融創奧城投資有限公司，一家在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「天津星耀」	指	天津星耀投資有限公司，一家在中國成立的有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

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

執行董事：

孫宏斌先生(主席)
汪孟德先生(行政總裁)
荊宏先生
遲迅先生
田強先生
商羽先生
黃書平先生
孫喆一先生

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

敬啟者：

主要交易

收購天津星耀的股權及債權

緒言

茲提述有關(其中包括)收購事項的公告，收購事項構成上市規則第十四章項下本公司的主要交易。

董 事 會 函 件

本通函寄發予股東僅供參考。由於本公司已根據上市規則第14.44條自本公司的控股股東融創國際(其持有本公司於批准日期的已發行股本約52.51%)取得收購事項的書面批准，故不會召開股東大會以批准收購事項。此外，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東將須放棄投票。

收購事項已於二零一七年五月十五日完成。緊隨收購事項完成後，天津星耀分別由天津融創及昆明星耀擁有80%及20%。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)天津星耀的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)上市規則規定的其他資料。

收購事項的詳情載列如下。

收購事項

收購協議

收購協議的主要條款如下。

日期

二零一七年五月十二日

訂約方

- (i) 天津融創(作為買方)；及
- (ii) 昆明星耀(作為賣方)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，昆明星耀及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士。

將予收購的資產

根據合作協議，天津融創(或其指定附屬公司)同意收購：

- (i) 天津星耀80%股權；及

董事會函件

- (ii) 天津星耀欠付第三方投資者的未償還債務人民幣5,481,541,022.72元，及應計未付利息人民幣895,450,774.76元(「**第三方債務**」)。

代價

收購事項的總代價為人民幣10,254,240,579.30元，其中包括：

- (i) 股權代價為人民幣3,877,248,781.82元；及
- (ii) 悉數償還第三方債務金額，即人民幣6,376,991,797.48元。

代價基準

收購事項的代價乃由各訂約方主要參考天津星耀資產的市場價值，及天津星耀欠付第三方投資者的未償還債務及應計未付利息，經公平磋商釐定。經於二零一七年三月三十一日估值調整的天津星耀資產淨值公允價值約人民幣7,598,923,000元。天津星耀於二零一七年三月三十一日欠付第三方投資者的借貸、相關利息開支及逾期罰款約人民幣15,323,412,000元，惟日期為二零一七年五月十二日的重組協議下相關方同意有關金額應以全數約人民幣5,481,541,022.72元(未償還債項)及人民幣895,450,774.76元(累計未償還利息)結清。

收購事項總代價(即人民幣10,254,240,579.30元)，較天津星耀資產及債項公允價值折讓，主要由於(i)對天津房地產市場的長期研究分析；(ii)區域供求關係的判斷；(iii)天津星耀物業項目的開發狀態、地理位置、規劃指標及周邊可比項目。

考慮到上述因素及下文「進行收購事項的理由及裨益」所載裨益，董事認為，收購事項的代價屬公平合理。

支付代價

收購事項的股權代價將按以下方式支付：

- (i) 於合作協議生效日期後一(1)日內，天津融創須向昆明星耀或其指定銀行賬戶支付人民幣1,000,000,000元；
- (ii) 於合作協議生效日期後六十(60)日內，待下文(a)項條件達成後，天津融創須向買賣雙方共管的賣方名下賬戶支付人民幣1,000,000,000元。待下文(b)項條件達成後

董 事 會 函 件

一個工作日內，解除共管且款項歸昆明星耀所有。支付條件：(a)天津融創取得天津星耀80%股權，並完成必要的工商登記變更；及(b)為擔保第三方投資者的債務而作出的天津星耀土地使用權抵押已完全解除；及

- (iii) 於上文(ii)中(a)及(b)項條件達成後一(1)個工作日內，天津融創須向昆明星耀支付有關股權的剩餘代價款項人民幣1,877,248,781.82元。昆明星耀同意將該款項中的一部分，即人民幣937,248,781.82元，借給天津星耀，用於償還天津星耀欠付天津融創的債務，因此該款項無須天津融創實際現金支付並將予抵銷。

收購事項的債權代價將按以下方式支付：

- (i) 於訂立重組協議後一(1)個工作日內，天津融創須代天津星耀支付人民幣2,740,770,511.36元至第三方投資者的指定銀行賬戶。第三方投資者收到上述款項後三(3)個工作日內，各方配合辦理有關天津星耀股權轉讓的工商登記變更手續；
- (ii) 於訂立重組協議後三十(30)日內，天津融創須代天津星耀支付人民幣262,257,382.56元至第三方投資者的指定銀行賬戶；
- (iii) 於訂立重組協議後兩(2)個月內，並且完成有關天津星耀股權轉讓的工商登記變更後，天津融創須代天津星耀支付人民幣3,175,370,511.36元至由天津融創與第三方投資者共管的第三方投資者銀行賬戶。第三方投資者收到上述款項後五(5)個工作日內，應解除天津星耀的全部抵押擔保和昆明星耀的保證擔保責任。抵押和擔保解除後三(3)個工作日內，銀行賬戶將被解除共管，款項歸第三方投資者所有；及
- (iv) 於上述全部抵押和擔保解除後，支付剩餘款項人民幣198,593,392.20元。

於最後實際可行日期，收購事項的所有代價已根據上述支付條款由天津融創或代表天津融創支付，並由本集團的內部資源撥付。

重組協議

天津星耀全部股權原由昆明星耀持有。於二零一一年十一月二十一日，三家信託公司（即第三方投資者，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等均為獨立於本公司及本公司關連人士）共同成立了天津星耀聯合投資集合信託計劃（「信託計劃」），通過提供債務融資方式投資於天津星耀。根據本公司所知，按照信託計劃的有關安排，為進行信託計劃下的管理，昆明星耀委託其中一名第三方投資者中信信託持有天津星耀全部股權。為促進合作協議下擬定收購事項，於二零一七年五月十二日，昆明星耀、天津星耀、天津融創及該三家信託公司就天津星耀訂立重組協議，據此，（其中包括）天津星耀欠付三家信託公司的未償還債務將獲悉數償還，而天津星耀的全部股權將轉讓予天津融創及昆明星耀（或其指定第三方）。

於最後實際可行日期，天津星耀欠付第三方投資者的未償還債務已獲悉數償還，其詳情載於上文「支付代價」下。

完成收購事項

根據重組協議，第三方投資者收到合共人民幣2,740,770,511.36元後三(3)個工作日內，第三方投資者將持有的天津星耀80%股權轉讓予天津融創（或其指定第三方），並辦理必要的工商登記變更。

根據合作協議，於轉讓天津星耀80%股權的工商登記完成後五(5)個工作日內，昆明星耀將促使向天津融創移交天津星耀的經營證照、稅務登記證、財務賬本及記錄等所有資料及文件。

於二零一七年五月十五日，轉讓天津星耀80%股權予天津融創已經完成。

中航信託進行的投資

於二零一七年六月二十九日，融創房地產及天津融創與中航信託及天津星耀訂立框架協議，據此，（其中包括）天津融創同意向中航信託出售天津星耀5%股權，代價為人民幣242,330,000元。代價乃訂約方經公平磋商釐定，佔收購事項相關訂約方所協定天津星耀全部股權價值約5%。由於本集團與中航信託將會進一步討論未來合作可能性，且該項出售並不包含向中航信託轉讓天津星耀的債權，相關方認為代價只基於股權確定是合理的。該出售所得款項擬用作本集團的一般企業用途。

董事會函件

由於有關框架協議項下擬定出售天津星耀5%股權的各項適用百分比率低於5%，故該出售獲豁免遵守上市規則第十四章的申報、公告及股東批准規定。

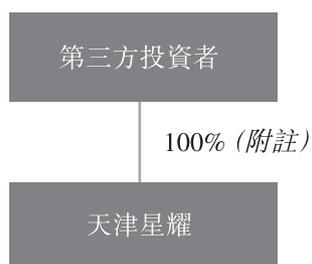
中航信託是一家在中國成立的信託公司，從事(其中包括)投資活動。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中航信託及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士。

於轉讓5%股權後及截至最後實際可行日期，天津星耀分別由天津融創、昆明星耀及中航信託持股75%、20%及5%。

考慮到日後可能與中航信託合作及收購事項項下天津星耀80%股權的代價約人民幣3,877,248,781.82元，董事認為出售天津星耀5%股權的代價人民幣242,330,000元，即根據收購事項協定的天津星耀全部股權估值的相同基準，整體上為公平及合理。

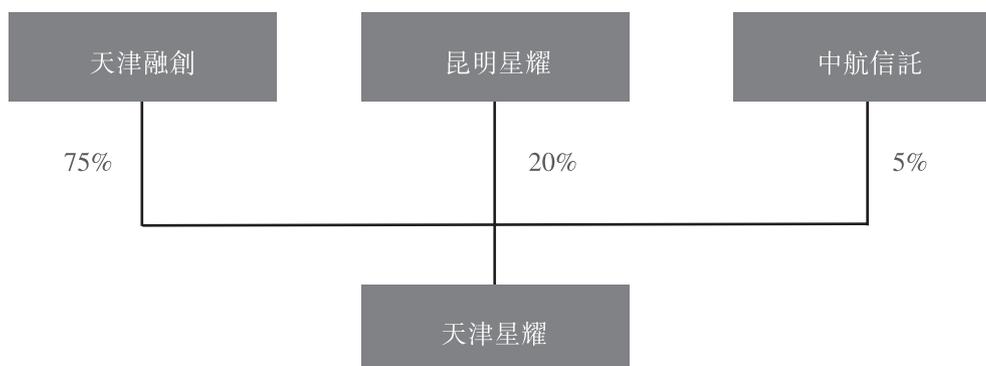
天津星耀股權架構

下圖說明緊接收購事項、重組協議及框架協議前的天津星耀股權架構：



附註：根據本公司所知，為進行第三方投資者成立的信託計劃下的管理，原由昆明星耀持有的天津星耀全部股權已委託其中一名第三方投資者中信信託持有並以其名義登記。

下圖說明緊隨收購事項、重組協議及框架協議後的天津星耀股權架構：



完成後的管理

於收購事項完成後及根據框架協議，天津星耀的董事會將由五名董事組成，其中三名將由天津融創提名，一名將由中航信託提名及一名將由昆明星耀提名。天津融創提名的其中一名董事將擔任天津星耀的董事長。天津融創有權提名天津星耀的一名總經理及法定代表。

有關天津星耀的資料

天津星耀為一家在中國成立的有限公司。

於最後實際可行日期，天津星耀主要從事位於中國天津市津南區星耀五洲項目的開發，該項目主要用作住宅及商業的開發，總佔地面積約為263萬平方米，總建築面積約為412萬平方米，計容建築面積約為300萬平方米，容積率為1.1，其中已售計容面積約為67萬平方米，未售計容面積約為233萬平方米。物業項目的上述詳情以中國政府部門的最終批准為準。一份有關星耀五洲項目的估值報告載於本通函附錄四。

於二零一七年三月三十一日，天津星耀的經審核淨負債總值約為人民幣8,351,175,000元，而天津星耀於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核淨虧損如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前淨虧損	2,190,671	2,418,121
除稅後淨虧損	2,190,671	2,418,121

有關天津星耀的進一步財務資料，請參閱本通函附錄二至附錄三。

收購事項的財務影響

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，本集團分別擁有總資產、總負債及資產淨值約人民幣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。根據本通函附錄五所載經擴大集團未經審

董事會函件

核備考綜合資產負債表，經擴大集團總資產將會增加約人民幣20,571.8百萬元至約人民幣313,754.9百萬元、總負債將會增加約人民幣16,850.2百萬元至約人民幣274,622.1百萬元以及資產淨值增加約人民幣3,721.6百萬元至約人民幣39,132.8百萬元。預期收購事項將會產生收益約人民幣2,100百萬元。

根據合作協議，於日後按本集團與昆明星耀按比例基準進行溢利分派前由天津星耀專門向昆明星耀同意分派四間別墅及若干其他資產。該等資產與天津星耀或本集團業務並不相關，且訂約方同意昆明星耀應保留該等資產作自用，且該等資產就收購事項而言不會構成目標資產的一部分。收購事項總代價已排除該等資產應佔天津星耀80%股權的公允價值約人民幣49,120,000元。根據上述理由，董事認為有關該等資產的安排將會為公平及合理。本集團會將該等資產的相關價值約人民幣61,140,000元入賬列為「非控股權益」，而本集團向昆明星耀作出分派前仍控制該等資產。

基於天津星耀的增長前景，董事認為，收購事項將對本集團的盈利及溢利產生積極影響。由於收購事項的代價已由本集團支付予賣方及第三方投資者，董事認為，收購事項對本集團的短期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。

有關緊隨收購事項完成後經擴大集團未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄五。

進行收購事項的理由及裨益

本公司一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，已經佈局中國一線、環一線及核心城市。收購事項將有助於進一步增加本公司在天津的土地儲備和市場份額，並進一步鞏固本集團在天津市場的領先地位及品牌影響力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團及收購事項其他訂約方的資料

本集團

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本公司堅持區域聚焦

和高端精品發展戰略，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、寫字樓等多種物業類型。

天津融創

天津融創是一家在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及銷售。

昆明星耀

昆明星耀是一家在中國成立的有限公司，主要在中國從事房地產開發及配套綜合性體育場館的建設和經營。根據本公司所得資料，昆明星耀最終實益擁有人為兩名中國人士，即顏瑞及顏進。

第三方投資者

各第三方投資者(即中信信託、華能信託及華融信託)均為在中國成立的信託公司並從事(其中包括)投資活動。根據本公司所得資料，(i) 中信信託最終實益擁有人為聯交所主板上市公司中國中信股份有限公司(股份代號：267)；(ii) 華能信託最終實益擁有人為中國的中國華能集團公司；及(iii) 及華融信託最終實益擁有人為聯交所主板上市公司中國華融資產管理股份有限公司(股份代號：2799)。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於25%但所有適用百分比率低於100%，故收購事項構成上市規則第十四章項下的本公司的主要交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

由於有關框架協議項下擬定出售天津星耀5%股權的各項適用百分比率均低於5%，故該出售獲豁免遵守上市規則第十四章的申報、公告及股東批准規定。

書面股東批准

本公司已根據上市規則第14.44條自本公司控股股東Sunac International取得批准收購事項的書面批准，而Sunac International持有本公司於該批准日期已發行股本約52.51%。

董 事 會 函 件

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項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，概無股東須放棄投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項的條款屬公平合理，且收購事項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收購事項，倘本公司召開股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准收購事項的決議案。

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

二零一七年八月三十一日

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個年度的經審核綜合財務報表連同該財務報表相關附註，披露於已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunac.com.cn)上刊登的下列文件：

- 本公司於二零一五年四月十六日刊發的截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報第58至140頁；
- 本公司於二零一六年四月十八日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報第71至154頁；及
- 本公司於二零一七年四月十八日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報第98至196頁。

上述本集團各綜合財務報表乃載入本通函作參考及構成本通函的一部分。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及分析披露於本公司於有關期間刊發的年報。亦請參閱下文本公司相關年報的鏈接：

- 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. 債務聲明

(i) 借款及債務

於二零一七年七月三十一日(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，經擴大集團擁有尚未償還借款約人民幣179,963.0百萬元，其中人民幣147,754.0百萬元由在建物業、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。

經擴大集團於二零一七年七月三十一日營業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	24,849.9
就經擴大集團合營公司及聯營公司結欠借款作出的擔保	16,609.7

(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，於二零一七年七月三十一日營業時間結束時，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。

董事已確認自二零一七年七月三十一日起，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

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)及收購事項的現金流量影響後，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. 本集團的財務及經營前景

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。

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五，展示了收購事項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收購事項完成日期或任何未來日期的財務狀況。

以下第17至19頁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)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致融創中國控股有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就天津星耀投資有限公司(「天津星耀」)的歷史財務資料作出報告(載於第20至62頁)，此等歷史財務資料包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年三月三十一日的財務狀況、以及截至該等日期止各期間(「業績紀錄期」)的綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第20至62頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於融創中國控股有限公司(「貴公司」)於二零一七年八月三十一日就 貴公司擬收購天津星耀而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的天津星耀業績紀錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據天津星耀有關業績紀錄期的以前已發佈財務報表擬備。天津星耀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」)擬備天津星耀的真實而中肯的財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映天津星耀於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及於二零一七年三月三十一日的財務狀況，以及天津星耀於業績紀錄期的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱天津星耀於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年三月三十一日止三個月的綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載呈列及擬備基準擬備及呈列追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據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，

我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一七年八月三十一日

I 天津星耀的歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列歷史財務資料，構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的相關財務報表乃由師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核。

歷史財務資料以人民幣呈列，除另有指明外，所有價值均湊整至最接近的千位(人民幣千元)。

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		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	三月三十一日 二零一七年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	6	16,148	12,792	9,963	9,507
無形資產		54	41	26	22
遞延所得稅資產	7	—	—	—	2,725,197
		<u>16,202</u>	<u>12,833</u>	<u>9,989</u>	<u>2,734,726</u>
流動資產					
持作發展土地使用權	8	3,748,129	3,748,129	3,748,129	3,748,129
發展中物業	9	3,003,607	3,004,206	3,006,123	3,009,920
持作出售的竣工物業	10	2,532,377	2,371,692	2,302,768	2,302,073
應收關聯方款項	28(e)	385,389	391,938	392,634	392,634
貿易及其他應收款項	11	39,160	46,394	31,364	31,364
預付款	12	242,723	240,483	230,870	230,827
受限制現金	13	67,726	67,833	1,816	1,816
現金及現金等價物	14	2,620	1,304	970	970
		<u>10,021,731</u>	<u>9,871,979</u>	<u>9,714,674</u>	<u>9,717,733</u>
資產總額		<u><u>10,037,933</u></u>	<u><u>9,884,812</u></u>	<u><u>9,724,663</u></u>	<u><u>12,452,459</u></u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	三月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
權益及負債					
天津星耀擁有人應佔權益					
繳足股本		3,490,000	3,490,000	3,490,000	3,490,000
累計虧損		(9,302,984)	(11,493,655)	(13,911,776)	(11,841,175)
權益總額		<u>(5,812,984)</u>	<u>(8,003,655)</u>	<u>(10,421,776)</u>	<u>(8,351,175)</u>
負債					
非流動負債					
借貸	17	7,084,775	7,162,752	487,338	477,940
流動負債					
貿易及其他應付款項	16	5,830,424	7,491,305	9,377,490	10,034,392
應付關聯方款項	28(e)	331,091	324,344	325,127	325,127
客戶預付款項		2,563,170	2,476,918	2,419,969	2,419,229
借貸	17	41,457	433,148	7,536,515	7,546,946
		<u>8,766,142</u>	<u>10,725,715</u>	<u>19,659,101</u>	<u>20,325,694</u>
負債總額		<u>15,850,917</u>	<u>17,888,467</u>	<u>20,146,439</u>	<u>20,803,634</u>
權益及負債總額		<u>10,037,933</u>	<u>9,884,812</u>	<u>9,724,663</u>	<u>12,452,459</u>

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		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	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
收益	18	366,182	190,749	75,411	9,485	741
銷售成本	19	(438,734)	(175,193)	(74,558)	(10,410)	(938)
(毛損)/毛利		(72,552)	15,556	853	(925)	(197)
銷售及市場推廣成本	19	(4,445)	(1,944)	(286)	(122)	(6)
行政開支	19	(46,032)	(30,551)	(17,412)	(5,695)	(2,555)
其他收入及收益		—	389	—	—	—
其他開支及虧損	22	(477,791)	(656,039)	(766,688)	(73,021)	(127,490)
經營虧損		(600,820)	(672,589)	(783,533)	(79,763)	(130,248)
財務收入		390	186	—	—	—
財務開支		(1,250,475)	(1,518,268)	(1,634,588)	(482,350)	(524,348)
財務開支淨額	23	(1,250,085)	(1,518,082)	(1,634,588)	(482,350)	(524,348)
除所得稅前虧損		(1,850,905)	(2,190,671)	(2,418,121)	(562,113)	(654,596)
所得稅抵免	24	—	—	—	—	2,725,197
年/期內(虧損)/溢利		<u>(1,850,905)</u>	<u>(2,190,671)</u>	<u>(2,418,121)</u>	<u>(562,113)</u>	<u>2,070,601</u>
應佔：						
天津星耀權益擁有人		<u>(1,850,905)</u>	<u>(2,190,671)</u>	<u>(2,418,121)</u>	<u>(562,113)</u>	<u>2,070,601</u>
年/期內其他全面收入		—	—	—	—	—
年/期內全面(虧損)/收入 總額		<u>(1,850,905)</u>	<u>(2,190,671)</u>	<u>(2,418,121)</u>	<u>(562,113)</u>	<u>2,070,601</u>
應佔：						
天津星耀權益擁有人		<u>(1,850,905)</u>	<u>(2,190,671)</u>	<u>(2,418,121)</u>	<u>(562,113)</u>	<u>2,070,601</u>

權益變動表

	天津星耀權益擁有人應佔		
	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日的結餘	<u>3,490,000</u>	<u>(7,452,079)</u>	<u>(3,962,079)</u>
年內虧損	—	(1,850,905)	(1,850,905)
於二零一四年十二月三十一日的結餘	<u>3,490,000</u>	<u>(9,302,984)</u>	<u>(5,812,984)</u>
年內虧損	—	(2,190,671)	(2,190,671)
於二零一五年十二月三十一日的結餘	<u>3,490,000</u>	<u>(11,493,655)</u>	<u>(8,003,655)</u>
年內虧損	—	(2,418,121)	(2,418,121)
於二零一六年十二月三十一日的結餘	<u>3,490,000</u>	<u>(13,911,776)</u>	<u>(10,421,776)</u>
期內溢利	—	2,070,601	2,070,601
於二零一七年三月三十一日的結餘	<u>3,490,000</u>	<u>(11,841,175)</u>	<u>(8,351,175)</u>
(未經審核)			
於二零一六年一月一日的結餘	<u>3,490,000</u>	<u>(11,493,655)</u>	<u>(8,003,655)</u>
期內虧損	—	(562,113)	(562,113)
於二零一六年三月三十一日的結餘	<u>3,490,000</u>	<u>(12,055,768)</u>	<u>(8,565,768)</u>

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動所用現金	25	(24,494)	(49,988)	(421)	(128)	—
投資活動現金流量						
購買物業、廠房及設備		(324)	—	—	—	—
向關聯方貸款		(8,315)	(6,626)	(696)	(174)	—
自關聯方收回貸款		363	77	—	—	—
投資活動所用 現金淨額		(8,276)	(6,549)	(696)	(174)	—
融資活動現金流量						
借貸所得款項		—	103,690	—	—	—
來自關聯方的借款		188,969	22,175	1,570	392	—
償還借貸		(21,470)	(36,627)	—	—	—
償還關聯方借款		(131,823)	(28,922)	(787)	(131)	—
已付利息		(3,753)	(5,095)	—	—	—
融資活動所得 現金淨額		31,923	55,221	783	261	—
現金及現金等價物						
減少淨額		(847)	(1,316)	(334)	(41)	—

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
年／期初現金及現金等價物	<u>3,467</u>	<u>2,620</u>	<u>1,304</u>	<u>1,304</u>	<u>970</u>
年／期末現金及現金等價物	<u>2,620</u>	<u>1,304</u>	<u>970</u>	<u>1,263</u>	<u>970</u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料

天津星耀投資有限公司(「天津星耀」)是一家於二零零七年八月二十三日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限責任公司，主要在中國天津從事房地產物業開發業務，其註冊辦事處地址為中國天津市津南區八里台工業園區。

天津星耀是昆明星耀體育運動城有限公司(「昆明星耀」)的全資附屬公司。天津星耀的最終控股公司是昆明星耀集團實業有限公司。於二零一一年，昆明星耀與其他信託公司成立一項信託，即「天津星耀集體投資信託計劃」(「信託計劃」)，以向天津星耀提供債務融資。天津星耀的全部權益轉讓予信託，作為信託計劃的一部分。

根據昆明星耀與融創中國的間接全資附屬公司天津融創奧城投資有限公司(「天津融創」)於二零一七年五月十二日訂立的股權轉讓協議，天津融創同意收購而昆明星耀同意出售昆明星耀所持天津星耀的80%股權。於收購事項完成後，天津融創持有於天津星耀的80%股權，而昆明星耀持有餘下20%股權。天津星耀成為天津融創的非全資附屬公司。

於二零一七年六月二十九日，天津融創與中航信託股份有限公司(「中航信託」)訂立股權轉讓協議，中航信託同意收購天津融創同意出售天津星耀5%股權，代價為人民幣242百萬元。於出售後，天津星耀成為天津融創的聯營公司。

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天津星耀財務報表所應用的主要會計政策載列如下。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。管理層在應用天津星耀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 持續經營

於二零一七年三月三十一日，天津星耀的股東虧絀總額為人民幣8,351百萬元而其流動負債較其流動資產多人民幣10,608百萬元。天津星耀業務的持續性大致取決於其股東持續在財政上提供支持。最終控股公司融創中國已確認其有意持續在財政上向天津星耀提供支持，以便天津星耀在負債到期時償還及在二零一七年三月三十一日起計十二個月經營其業務。因此，天津星耀董事已按持續經營基準編製此等財務報表。

2.1.2 會計政策及披露變動

天津星耀已於業績紀錄期貫徹採納及應用於業績紀錄期生效的準則、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，並未應用多項於二零一七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天津星耀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。天津星耀不擬於強制採納日期前採納香港財務報告準則第9號。

儘管天津星耀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，天津星耀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，而天津星耀並無任何該等負債，因此天津星耀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。儘管天津星耀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天津星耀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益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，天津星耀尚未估計新規定對天津星耀財務資料的影響。天津星耀將對未來九個月所帶來的影響進行更詳細評估。天津星耀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天津星耀財務資料的影響，而在此階段，天津星耀無法估計新規定對天津星耀財務報表的影響。天津星耀將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。天津星耀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天津星耀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

天津星耀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。財務資料以天津星耀的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。

當且僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入天津星耀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，將其成本攤銷至其剩餘價值：

傢具、裝置及設備	5至10年
汽車	5年

於各報告期末均會檢討資產剩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，並於收入表中「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。天津星耀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

無限定使用年期的資產(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。天津星耀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。天津星耀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(天津星耀承諾買賣該資產的日期)確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產,投資初步按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓,且天津星耀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天津星耀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

天津星耀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，天津星耀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 持作發展土地使用權及發展中物業

持作發展土地使用權及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。

持作發展土地使用權及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 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。

2.11 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。

2.12 繳足股本

權益持有人出資分類為權益。

2.13 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。

2.14 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。

除非天津星耀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。

2.15 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。

2.16 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。稅項乃於收入表內確認。

(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。

2.17 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。

僱員應享病假及產假權利，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，天津星耀的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，天津星耀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，天津星耀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。該等計劃的資產與天津星耀其他資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

(c) 辭退福利

辭退福利在天津星耀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。天津星耀在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a) 當天津星耀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。

2.18 撥備

當天津星耀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。

倘存在多項類似責任時，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。

2.19 收益確認

收益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。當收益金額能夠可靠計量；當未來經濟利益有可能流入實體；及當天津星耀每項活動均符合下文所述具體條件時，天津星耀將確認收益。天津星耀經考慮客戶類別、交易類別及各項安排的細節後，按照歷史業績估計回報。

(a) 出售物業

出售物業的收益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。收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款作為「客戶預付款項」計入資產負債表的流動負債項內。

(b) 利息收入

利息收入利用實際利息法確認。當貸款或應收款項出現減值，天津星耀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。

2.20 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。

2.21 保險合約

天津星耀將其為若干物業買家的按揭融資而提供的財務擔保合約以及向其關聯方提供的財務擔保合約視為保險合約。

天津星耀於各報告日期利用當期對其財務擔保合約下未來現金流的估計來評估其財務擔保負債是否充足。倘評估顯示其負債的賬面值對估計未來現金流而言屬不足夠，則於損益確認全部虧絀。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

天津星耀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。天津星耀的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對天津星耀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) 公允價值利率風險

天津星耀的利率風險來自借貸。天津星耀就定息借貸承受公允價值利率風險。

天津星耀並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列天津星耀承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

	固定利率			總計 人民幣千元
	1年以內 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
於二零一四年十二月三十一日 借貸	41,457	6,606,835	477,940	7,126,232
於二零一五年十二月三十一日 借貸	433,148	7,162,752	—	7,595,900
於二零一六年十二月三十一日 借貸	7,536,515	487,338	—	8,023,853
於二零一七年三月三十一日 借貸	7,546,946	477,940	—	8,024,886

(b) 信貸風險

天津星耀的信貸風險並無出現重大集中情況。天津星耀就金融資產所承受的信貸風險的最高限額為現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、計入資產負債表的應收關聯方款項的總結餘。現金交易限於高信貸質素的銀行。天津星耀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。天津星耀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。

天津星耀的若干客戶已就其購置物業而安排銀行融資。天津星耀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天津星耀的現金的滾動預測。天津星耀於業績紀錄期內並無足夠現金。如附註3.2所述，天津星耀調整了建設進度、已售持作出售物業，尋求向外界方尋求融資以支持天津星耀營運。

下表按結算日餘下期間至合約到期日，對天津星耀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
於二零一四年十二月三十一日					
借貸	1,658,478	2,149,400	7,285,312	477,940	11,571,130
貿易及其他應付款項	5,819,037	—	—	—	5,819,037
應付關聯方款項	331,091	—	—	—	331,091
	<u>7,808,606</u>	<u>2,149,400</u>	<u>7,285,312</u>	<u>477,940</u>	<u>17,721,258</u>
於二零一五年十二月三十一日					
借貸	2,212,364	7,638,607	583,949	—	10,434,920
貿易及其他應付款項	7,461,500	—	—	—	7,461,500
應付關聯方款項	324,344	—	—	—	324,344
	<u>9,998,208</u>	<u>7,638,607</u>	<u>583,949</u>	<u>—</u>	<u>18,220,764</u>
於二零一六年十二月三十一日					
借貸	8,506,712	58,215	525,734	—	9,090,661
貿易及其他應付款項	9,332,848	—	—	—	9,332,848
應付關聯方款項	325,127	—	—	—	325,127
	<u>18,164,687</u>	<u>58,215</u>	<u>525,734</u>	<u>—</u>	<u>18,748,636</u>
於二零一七年三月三十一日					
借貸	7,941,587	49,181	525,734	—	8,516,502
貿易及其他應付款項	9,987,452	—	—	—	9,987,452
應付關聯方款項	325,127	—	—	—	325,127
	<u>18,254,166</u>	<u>49,181</u>	<u>525,734</u>	<u>—</u>	<u>18,829,081</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 資本管理

天津星耀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。

天津星耀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。

截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年三月三十一日止期間，天津星耀有股東虧絀。天津星耀調整建築進度、已售持作出售物業、向外部各方尋求資金以支持天津星耀的營運。為保持或調整資本結構，天津星耀可出售資產以減低負債。

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)。

天津星耀的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

就並非以公允價值計量但須披露公允價值的財務負債的披露，請參閱附註17。

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。

天津星耀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) 遞延稅項

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

天津星耀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，將影響估計可變現淨值，該差異將對已確認的存貨撥備產生影響。

(c) 物業銷售的收入確認

天津星耀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。在買方並未確認天津星耀向其移交物業的情況下，即使彼等遷入物業，否則不予確認收益。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。

天津星耀為若干銀行就為天津星耀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。天津星耀的董事認為，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。

6 物業、廠房及設備

	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年一月一日			
成本	30,931	13,206	44,137
累計折舊	(13,159)	(10,692)	(23,851)
賬面淨值	<u>17,772</u>	<u>2,514</u>	<u>20,286</u>
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	17,772	2,514	20,286
添置	324	—	324
折舊支出(附註19)	(3,351)	(1,111)	(4,462)
期末賬面淨值	<u>14,745</u>	<u>1,403</u>	<u>16,148</u>
於二零一四年十二月三十一日			
成本	31,255	13,206	44,461
累計折舊	(16,510)	(11,803)	(28,313)
賬面淨值	<u>14,745</u>	<u>1,403</u>	<u>16,148</u>
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	14,745	1,403	16,148
折舊支出(附註19)	(2,678)	(678)	(3,356)
期末賬面淨值	<u>12,067</u>	<u>725</u>	<u>12,792</u>
於二零一五年十二月三十一日			
成本	31,255	13,206	44,461
累計折舊	(19,188)	(12,481)	(31,669)
賬面淨值	<u>12,067</u>	<u>725</u>	<u>12,792</u>

	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	12,067	725	12,792
出售	(799)	(7)	(806)
折舊支出(附註19)	(1,992)	(31)	(2,023)
期末賬面淨值	<u>9,276</u>	<u>687</u>	<u>9,963</u>
於二零一六年十二月三十一日			
成本	23,071	13,168	36,239
累計折舊	(13,795)	(12,481)	(26,276)
賬面淨值	<u>9,276</u>	<u>687</u>	<u>9,963</u>
截至二零一七年三月三十一日止三個月			
期初賬面淨值	9,276	687	9,963
折舊支出(附註19)	(451)	(5)	(456)
期末賬面淨值	<u>8,825</u>	<u>682</u>	<u>9,507</u>
於二零一七年三月三十一日			
成本	23,071	13,168	36,239
累計折舊	(14,246)	(12,486)	(26,732)
賬面淨值	<u>8,825</u>	<u>682</u>	<u>9,507</u>
<i>(未經審計)</i>			
截至二零一六年三月三十一日止三個月			
期初賬面淨值	12,067	725	12,792
出售	(799)	(7)	(806)
折舊支出(附註19)	(585)	(13)	(598)
期末賬面淨值	<u>10,683</u>	<u>705</u>	<u>11,388</u>
於二零一六年三月三十一日			
成本	23,071	13,168	36,239
累計折舊	(12,388)	(12,463)	(24,851)
賬面淨值	<u>10,683</u>	<u>705</u>	<u>11,388</u>

7 遞延所得稅

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一七年 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	—	—	—	2,236,605
— 將於超過12個月後收回	—	—	—	488,592
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,725,197</u>

年內遞延所得稅資產變動情況(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

	物業 減值撥備 人民幣千元	應收賬款 減值撥備 人民幣千元	稅項用途 的遞延開支 人民幣千元	可扣減 稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日	—	—	—	—	—
計入收益表	<u>355,394</u>	<u>8,749</u>	<u>2,091,508</u>	<u>269,546</u>	<u>2,725,197</u>
於二零一七年三月三十一日	<u>355,394</u>	<u>8,749</u>	<u>2,091,508</u>	<u>269,546</u>	<u>2,725,197</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。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，天津星耀並無就累計虧損人民幣869百萬元、人民幣957百萬元及人民幣1,076百萬元確認遞延所得稅資產人民幣217百萬元、人民幣239百萬元及人民幣269百萬元，這是因為天津星耀估計其不會擁有足夠稅項收入以於未來的扣減期間利用稅項扣減之優惠待遇。在該等累計虧損中，於二零一七年三月三十一日，金額人民幣52百萬元、人民幣115百萬元、人民幣51百萬元、人民幣22百萬元及人民幣30百萬元將分別於二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年到期。

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，天津星耀有可予扣減臨時差額人民幣1,634百萬元、人民幣2,074百萬元及人民幣2,236百萬元，概無確認遞延所得稅資產，因為不可能擁有可動用可予扣減臨時差額的應課稅溢利。

截至二零一七年三月三十一日止期間，董事認為母公司正討論引進新股東及根據信託計劃商討債務重組。董事認為隨著項目再次活躍，於日後將會有足夠稅項收入，因而於期內確認遞延所得稅。

8 持作發展土地使用權(「持作發展土地使用權」)

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一七年 人民幣千元
土地使用權成本	3,284,222	3,284,222	3,284,222	3,284,222
其他發展成本	463,907	463,907	463,907	463,907
	<u>3,748,129</u>	<u>3,748,129</u>	<u>3,748,129</u>	<u>3,748,129</u>

截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度以及二零一七年三月三十一日，若干持作發展土地使用權概無發展進度。

於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日以及二零一七年三月三十一日，所有持作發展土地使用權已質押作天津星耀借貸之抵押品(附註17)。

9 發展中物業(「發展中物業」)

	十二月三十一日			三月三十一日
	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	二零一七年 人民幣千元
土地使用權成本	638,401	638,401	638,401	638,401
其他開發成本	1,985,756	1,986,482	1,988,399	1,992,196
資本化財務成本	901,312	901,312	901,312	901,312
	<u>3,525,469</u>	<u>3,526,195</u>	<u>3,528,112</u>	<u>3,531,909</u>
減：可變現價值損失撥備	(521,862)	(521,989)	(521,989)	(521,989)
	<u>3,003,607</u>	<u>3,004,206</u>	<u>3,006,123</u>	<u>3,009,920</u>

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
包括：				
將於12個月內竣工	—	—	2,827,297	2,935,729
將於12個月後竣工	3,525,469	3,526,195	700,815	596,180
	<u>3,525,469</u>	<u>3,526,195</u>	<u>3,528,112</u>	<u>3,531,909</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以及二零一七年三月三十一日，所有發展中物業已抵押作天津星耀借貸的抵押品(附註17)。

10 持作出售的竣工物業

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
持作出售的竣工物業	3,570,049	3,323,607	3,203,884	3,201,660
減：可變現價值損失撥備	(1,037,672)	(951,915)	(901,116)	(899,587)
	<u>2,532,377</u>	<u>2,371,692</u>	<u>2,302,768</u>	<u>2,302,073</u>

持作出售的竣工物業均位於中國。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年三月三十一日，所有持作出售的竣工物業已抵押作天津星耀借貸的抵押品(附註17)。

11 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日		三月三十一日	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(a)	9,659	10,022	10,022	10,022
其他應收款項				
— 保證金	58,628	65,718	54,031	54,031
— 向僱員墊支現金	4,181	4,836	2,305	2,305
	<u>72,468</u>	<u>80,576</u>	<u>66,358</u>	<u>66,358</u>
減：其他應收款項呆賬撥備	<u>(33,308)</u>	<u>(34,182)</u>	<u>(34,994)</u>	<u>(34,994)</u>
	<u>39,160</u>	<u>46,394</u>	<u>31,364</u>	<u>31,364</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以及二零一七年三月三十一日，貿易及其他應收款項的賬面值與其各自的公允價值相若。

天津星耀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

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		三月三十一日	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天內	—	362	—	—
90至180天	73	—	—	—
181至365天	470	—	—	—
365天以上	<u>9,116</u>	<u>9,660</u>	<u>10,022</u>	<u>10,022</u>
	<u>9,659</u>	<u>10,022</u>	<u>10,022</u>	<u>10,022</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以及二零一七年三月三十一日，由於天津星耀一般在收回合約總額及轉移法律業權予客戶前持有物業的抵押品，董事認為已逾期的貿易應收款項可予收回及並無計提撥備。

12 預付款

	十二月三十一日		三月三十一日	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付稅項				
—營業稅及附加	122,106	113,663	109,453	109,410
—企業所得稅	70,822	70,822	70,822	70,822
—土地增值稅	49,795	50,622	50,595	50,595
預付建設成本	—	5,376	—	—
	<u>242,723</u>	<u>240,483</u>	<u>230,870</u>	<u>230,827</u>

13 受限制現金

	十二月三十一日		三月三十一日	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	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	65,956	66,122	3	3
銀行承兌匯票保證金	1,724	1,691	1,692	1,692
訴訟的凍結資金	46	20	121	121
	<u>67,726</u>	<u>67,833</u>	<u>1,816</u>	<u>1,816</u>

天津星耀按浮動銀行存款利率賺取受限制現金利息。

14 現金及現金等價物

	十二月三十一日		三月三十一日	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	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	<u>2,620</u>	<u>1,304</u>	<u>970</u>	<u>970</u>

天津星耀按浮動銀行存款利率賺取現金及現金等價物的利息。

15 按類別劃分的金融工具

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
貸款及應收款項				
貿易及其他應收款項	39,160	46,394	31,364	31,364
應收關聯方款項	385,389	391,938	392,634	392,634
現金及現金等價物	2,620	1,304	970	970
受限制現金	67,726	67,833	1,816	1,816
	<u>494,895</u>	<u>507,469</u>	<u>426,784</u>	<u>426,784</u>
按攤銷成本計算的金融負債				
借貸	7,126,232	7,595,900	8,023,853	8,024,886
貿易及其他應付款項	5,819,037	7,461,500	9,332,848	9,987,452
應付關聯方款項	331,091	324,344	325,127	325,127
	<u>13,276,360</u>	<u>15,381,744</u>	<u>17,681,828</u>	<u>18,337,465</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。

16 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項	1,298,930	1,183,895	1,163,013	1,166,809
其他應付款項	273,800	416,730	535,165	607,179
應付利息及相關罰款	4,246,307	5,860,875	7,634,670	8,213,464
其他應付稅項	5,520	13,103	17,568	18,712
應付薪資及福利	5,867	16,702	27,074	28,228
	<u>5,830,424</u>	<u>7,491,305</u>	<u>9,377,490</u>	<u>10,034,392</u>

(a) 天津星耀貿易應付款項的賬齡分析如下：

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
90天內	107,145	—	—	—
90至180天	233,251	—	—	—
181至365天	421,436	—	—	—
365天以上	537,098	1,183,895	1,163,013	1,166,809
	<u>1,298,930</u>	<u>1,183,895</u>	<u>1,163,013</u>	<u>1,166,809</u>

17 借貸

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
非流動				
有抵押：				
與信託計劃有關的借貸I (附註1、附註17(a))	360,000	360,000	360,000	360,000
與信託計劃有關的借貸II (附註1、附註17(a))	6,230,472	6,639,191	7,075,915	7,075,915
其他借貸(附註17(b))	535,760	596,709	587,938	588,971
	<u>7,126,232</u>	<u>7,595,900</u>	<u>8,023,853</u>	<u>8,024,886</u>
減：長期借貸的流動部分	(41,457)	(433,148)	(7,536,515)	(7,546,946)
	<u>7,084,775</u>	<u>7,162,752</u>	<u>487,338</u>	<u>477,940</u>
流動				
長期借貸的流動部分	41,457	433,148	7,536,515	7,546,946
總計	<u>7,126,232</u>	<u>7,595,900</u>	<u>8,023,853</u>	<u>8,024,886</u>

天津星耀於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年三月三十一日的借貸分別應償還如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	41,457	433,148	7,536,515	7,546,946
1至2年	376,363	6,675,414	9,398	—
2至5年	6,230,472	487,338	477,940	477,940
5年以上	477,940	—	—	—
	<u>7,126,232</u>	<u>7,595,900</u>	<u>8,023,853</u>	<u>8,024,886</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以及二零一七年三月三十一日的加權實際利率分別為20.94%、20.97%、21.13%及19.88%。

(a) 與信託計劃有關的借貸

信託計劃，有兩筆來自信託公司，年期不同的借貸，原本金額為人民幣360百萬元（「借貸I」）及人民幣5,122百萬元（「借貸II」）。

借貸I按年利率22%計息，每季支付，於二零一六年十二月二十日到期還款。逾期償還本金及利息按年利率33%複息計算罰款（附註22）。

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以及二零一七年三月三十一日，借貸II分別按加權實際利率21.92%、21.92%、21.98%及22.00%計息，每季應付，於二零一七年六月二十日到期還款。根據信託計劃，相當於本金額6.56%的金額須於每年償還。倘天津星耀未有結付該金額，該金額將會資本化為額外本金，作為罰款（附註22）。

- (b) 人民幣478百萬元其他長期借貸乃來自天津津南區八里台鎮村委會，年利率10%，於二零二零年六月二十九日到期還款。其餘的其他長期借貸乃來自江蘇南通六建建設集團有限公司（「南通六建」）（天津星耀的主要建築承建商），年利率約10.88%，於二零一六年七月十日至二零一八年三月二十五日還款。

- (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以及二零一七年三月三十一日，天津星耀分別有為數人民幣6,590百萬元、人民幣6,999百萬元、人民幣7,436百萬元及人民幣7,436百萬元的借貸以其持作發展土地使用權、發展中物業及持作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以及二零一七年三月三十一日，天津星耀分別有為數人民幣6,590百萬元、人民幣6,999百萬元、人民幣7,436百萬元及人民幣7,436百萬元的借貸由昆明星耀擔保。

- (d) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年三月三十一日，天津星耀並無已承諾但未提取的銀行融資。

- (e) 非流動借貸的公允價值如下：

銀行借貸

	十二月三十一日		三月三十一日	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
公允價值	<u>7,066,076</u>	<u>7,118,944</u>	<u>469,110</u>	<u>472,243</u>

由於貼現影響不大，非流動借貸的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃根據現金流按以二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年三月三十一日實際利率為基準的利率(分別為20.94%、20.97%、10.13%及10.00%)進行貼現得出，屬公允價值第二層級。

18 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	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
銷售物業	355,973	190,739	75,111	9,485	741
其他	<u>10,209</u>	<u>10</u>	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>366,182</u>	<u>190,749</u>	<u>75,411</u>	<u>9,485</u>	<u>741</u>

天津星耀其他收入主要包括高爾夫球會收入及酒店收入。

19 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
建築成本	231,393	127,749	62,081	10,017	869
土地使用權成本	172,805	82,008	39,863	5,182	703
資本化財務成本	78,247	36,685	17,779	1,778	652
員工成本(附註20)	28,533	23,264	10,616	3,321	1,092
營業稅及附加	21,594	10,786	4,244	536	42
應收款項減值撥備	14,729	874	812	812	—
物業撥備撥回	(89,130)	(85,630)	(50,799)	(7,588)	(1,529)
辦公及差旅開支	9,765	2,316	360	241	—
其他稅項開支	4,779	4,658	4,616	1,177	1,146
材料消耗	4,630	586	—	—	—
折舊(附註6)	4,462	3,356	2,023	598	456
諮詢費	3,030	207	—	—	—
廣告及推廣成本	1,829	30	—	—	—
招待開支	864	276	36	—	—
公用開支	824	303	18	18	—
其他	857	220	607	135	68
	<u>489,211</u>	<u>207,688</u>	<u>92,256</u>	<u>16,227</u>	<u>3,499</u>

20 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
工資及薪金	22,048	17,927	7,524	2,610	885
員工福利	1,629	371	56	54	—
退休金成本	4,856	3,453	1,262	405	144
遣散成本	—	1,513	1,774	252	63
	<u>28,533</u>	<u>23,264</u>	<u>10,616</u>	<u>3,321</u>	<u>1,092</u>

21 高級管理層酬金

天津星耀截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止三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			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及花紅	2,470	2,470	2,470	823	350

(未經審核)

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			截至三月三十一日止三個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
不足人民幣500,000元	3	3	3	5	2
人民幣500,001元至 人民幣1,000,000元	2	2	2	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>2</u>

(未經審核)

22 其他開支及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
逾期本金罰款(附註17(a))	383,558	408,719	436,724	—	—
逾期罰息(附註17(a))	67,431	118,423	192,889	40,766	60,958
訴訟應計虧損(a)	21,200	122,152	129,904	29,771	64,817
其他	5,602	6,745	7,171	2,484	1,715
	<u>477,791</u>	<u>656,039</u>	<u>766,688</u>	<u>73,021</u>	<u>127,490</u>

(未經審核)

(a) 該金額指由於延遲交付物業、建築成本逾期支付以及營銷推廣費用及勞工爭議等雜項法律爭議應計款項。

23 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務開支					
利息開支：					
—與信託計劃相關的借貸	1,365,521	1,449,904	1,544,041	467,936	509,536
—其他借貸	55,100	68,364	90,547	14,414	14,812
減：合資格資產的資本化金額	(170,146)	—	—	—	—
	<u>1,250,475</u>	<u>1,518,268</u>	<u>1,634,588</u>	<u>482,350</u>	<u>524,348</u>
財務收入					
—銀行存款利息收入	(390)	(186)	—	—	—
財務開支淨額	<u>1,250,085</u>	<u>1,518,082</u>	<u>1,634,588</u>	<u>482,350</u>	<u>524,348</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，用於釐定合資格作資本化的所產生利息金額的資本化率為19.40%。截至二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個月並無資本化的利息。

24 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
企業所得稅					
—遞延所得稅抵免	—	—	—	—	(2,725,197)

天津星耀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			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(1,850,905)	(2,190,671)	(2,418,121)	(562,113)	(654,596)
按法定稅率25%計算的 所得稅	(462,726)	(547,668)	(604,530)	(140,528)	(163,649)
並無確認遞延所得稅資產 的稅務虧損	50,878	21,734	29,857	18,834	—
並無確認遞延所得稅資產 的暫時差異稅項	408,429	518,511	559,068	119,918	—
動用過往並無確認的 稅務虧損	—	—	—	—	(269,050)
並無確認遞延所得稅資產 的暫時撥回稅項差異	—	—	—	—	(2,294,766)
不可扣稅開支的稅務影響	3,419	7,423	15,605	1,776	2,268
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,725,197)</u>

天津星耀於中國註冊成立，截至二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個月須按25%的法定企業所得稅率繳稅。

25 經營活動所用現金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(1,850,905)	(2,190,671)	(2,418,121)	(562,113)	(654,596)
就下列各項作出調整：					
— 財務開支淨額	1,250,085	1,518,082	1,634,588	482,350	524,348
— 資本化額外本金	383,558	408,719	436,724	—	—
— 物業減值撥備撥回	(89,130)	(85,630)	(50,799)	(7,588)	(1,529)
— 折舊	4,462	3,356	2,023	598	456
— 無形資產攤銷	29	13	15	4	4
— 出售物業、廠房及 設備的虧損	—	—	806	806	—
營運資金變動					
— 發展中物業及持作出售 物業淨額	(323,164)	245,716	117,806	17,433	(1,573)
— 受限制現金	33,375	(107)	66,017	66,017	—
— 貿易及其他應收款項	(7,554)	(7,234)	4,030	(1,984)	—
— 預付款	46,026	2,240	4,243	11,870	43
— 客戶預付款項	(112,027)	(86,252)	(56,949)	(14,504)	(740)
— 貿易及其他應付款項	640,751	141,780	259,196	6,983	133,587
經營活動所用現金	<u>(24,494)</u>	<u>(49,988)</u>	<u>(421)</u>	<u>(128)</u>	<u>—</u>

26 承擔

(a) 資產承擔

於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
物業開發開支				
— 已訂約但未撥備	<u>372,902</u>	<u>368,990</u>	<u>368,817</u>	<u>365,020</u>

(b) 經營租賃承擔

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
1年以內	628	628	157	—
1年以上但5年內	785	157	—	—
	<u>1,413</u>	<u>785</u>	<u>157</u>	<u>—</u>

27 或然事項

(a) 按揭融資的擔保

天津星耀就按揭融資的財務擔保擁有的或然負債如下：

	十二月三十一日		三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
有關若干天津星耀物業單位 買家獲授按揭融資的擔保	<u>188,797</u>	<u>182,641</u>	<u>176,484</u>	<u>174,944</u>

天津星耀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，天津星耀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，而天津星耀有權接收相關物業的法定業權及管有權。天津星耀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。

28 關聯方交易

(a) 名稱及與其他關聯方的關係

名稱	關係	有效期
昆明星耀體育運動城有限公司 (「昆明星耀」)	母公司	二零一七年五月十二日前
雲南星宇投資有限公司 (「星宇投資」)(原名為雲南星耀 投資控股有限公司)	受同一最終控制方控制	二零一七年五月十二日前
雲南星耀裝飾設計工程有限公司 (「星耀裝飾」)	受同一最終控制方控制	二零一七年五月十二日前
雲南星耀置業有限公司 (「星耀置業」)	受同一母公司控制	二零一七年五月十二日前
昆明楷唯物業管理有限公司 (「楷唯物業管理」)	受同一母公司控制	二零一七年五月十二日前
天津星耀商務有限公司 (「星耀商務」)	受同一母公司控制	二零一七年五月十二日前

(b) 關聯方交易

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以及截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止三個月，天津星耀與關聯方進行的重大交易如下：

(i) 向以下各方支付的資金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
星耀商務	131,823	26,250	787	131	—
楷唯物業管理	8,315	6,626	696	174	—
星耀裝飾	40,907	2,672	—	—	—
	<u>181,045</u>	<u>35,548</u>	<u>1,483</u>	<u>305</u>	<u>—</u>

(未經審核)

(ii) 收回的資金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
星耀商務	<u>147,986</u>	<u>22,095</u>	<u>1,570</u>	<u>392</u>	<u>—</u>

上文披露的關聯方交易乃按天津星耀實體與各關聯方相互磋商達成的免息條款進行。

(c) 由以下各方提供的擔保

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
昆明星耀	6,590,472	6,999,191	7,435,915	6,999,191	7,435,915
星宇投資	<u>9,100</u>	<u>9,100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>6,599,572</u>	<u>7,008,291</u>	<u>7,435,915</u>	<u>6,999,191</u>	<u>7,435,915</u>

(d) 主要管理層酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	<u>4,740</u>	<u>5,340</u>	<u>4,240</u>	<u>1,413</u>	<u>823</u>

(e) 關聯方結餘

(i) 應收關聯方款項

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
昆明星耀	325,350	325,350	325,350	325,350
楷唯物業管理	30,939	37,488	38,184	38,184
星宇投資	29,100	29,100	29,100	29,100
	<u>385,389</u>	<u>391,938</u>	<u>392,634</u>	<u>392,634</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			三月三十一日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
星耀商務	177,042	172,887	173,670	173,670
星耀裝飾	143,897	141,225	141,225	141,225
楷唯物業管理	5,652	5,732	5,732	5,732
星耀置業	4,500	4,500	4,500	4,500
	<u>331,091</u>	<u>324,344</u>	<u>325,127</u>	<u>325,127</u>

應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

29 結算日後事項

根據昆明星耀、天津星耀、天津融創及第三方投資者於二零一七年五月十二日訂立的重組協議，以及天津融創與昆明星耀訂立的合作協議，於二零一七年三月三十一日，天津星耀欠付第三方投資者的借貸、相關利息開支及逾期罰款人民幣15,323百萬元應以人民幣6,377百萬元全數結清。稅後淨收益人民幣6,710百萬元將會記錄為由於債項重組。

III 結算日後財務報表

天津星耀概無就於二零一七年三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。天津星耀並無就於二零一七年三月三十一日後的任何期間宣派股息或作出分派。

財務概覽

項目組合

截至二零一七年三月三十一日，天津星耀項目總佔地面積約263萬平方米，總規劃建築面積約300萬平方米，其中已開發面積約92.0萬平方米，待開發用地面積約207.6萬平方米。已開發面積中，約48%是已完工物業，52%處於建設階段。天津星耀項目的物業產品類型包括高層、別墅、公寓、商業以及泊車位。

由於建設資金不足，天津星耀項目自二零一四年十二月至二零一七年六月未進行大規模建設活動。根據修訂後的項目發展計劃，已開發物業銷售將於二零一七年下半年重啟，待開發土地的分期開發工作將於二零一七年六月開始，將於二零一七年六月至二零二零年十二月期間陸續完成。

收入

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及截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日止三個月期間，天津星耀分別錄得總收入人民幣366.2百萬元、人民幣190.7百萬元、人民幣75.4百萬元、人民幣9.5百萬元及人民幣0.74百萬元。收入於不同年度及期間的波動，是由於天津星耀所開發物業的交付面積的波動所致。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年度及截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日止三個月期間收入逐年下降，主要是天津星耀開發資金不足，物業開發進度逐年放緩，導致可交付面積逐年減少。

銷售成本

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、資本化成本及開發間接費用。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及截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日止三個月期間，天津星耀的銷售成本分別為人民幣438.7百萬元、人民幣175.2百萬元、人民幣74.6百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣0.9百萬元。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及截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日止三個月期間，銷售成本環比減少，主要是由於交付面積減少所致。

毛利／損

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及截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日止三個月期間，毛利／損分別約人民幣-72.6百萬元、人民幣15.6百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣-0.9百萬元及人民幣-0.2百萬元，而毛利率分別為-20%、8%、1%、-10%及-27%。天津星耀總體上毛利水平較低，主要是因為其房屋銷售期間房地產市場低迷，產品售價較低，同時，建造成本和因借款未及時歸還導致的資金成本較高。二零一五年和二零一六年出現正毛利為是由於當年結轉了毛利水平較高的別墅業態產品所致。

銷售及市場推廣成本

天津星耀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。

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及截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日止三個月期間，天津星耀的銷售及市場推廣成本分別約人民幣4.4百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.1百萬元、及人民幣0.01百萬元。銷售及市場推廣成本金額較低且逐漸下降，主要是由於大規模建設活動暫停的同時銷售及推廣活動也暫停了。

行政開支

期內天津星耀的行政開支主要包括工資薪金等行政人員員工成本、辦公室及差旅開支、諮詢開支、營業稅及其他附加等一般行政開支。

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及截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日止三個月期間，天津星耀的行政開支分別約人民幣46.0百萬元、人民幣30.6百萬元、人民幣17.4百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣2.6百萬元。期內行政開支連年減少，主要是由於天津星耀資金緊張，大規模建設活動暫停，辦公開支減少，以及員工離職導致的工資總額減少所致。

僱員人數及僱員薪酬政策

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以及二零一七年三月三十一日，天津星耀的僱員人數分別約為475人、287人、68人及70人。

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

財務成本

	截至三月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止三個月	
	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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務成本					
有關信託計劃的借款的					
利息成本	1,365,521	1,449,904	1,544,041	467,936	509,536
其他借款的利息成本	55,100	68,364	90,547	14,414	14,812
減：合資格資產資本化金額	(170,146)	—	—	—	—
總計	1,250,475	1,518,268	1,634,588	482,350	524,348

天津星耀的財務成本主要為向信託機構及其他機構借款產生的利息成本，其中於二零一四年度人民幣170.1百萬元利息成本資本化記入開發中物業成本，由於二零一五年度開始大規模建設活動已經暫停，故截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日止三個月期間，該利息成本不再進行資本化而全部記入財務成本回顧期內，財務成本同比(或環比)上升，主要由於借貸金額上升所致。

借款及抵押物品

	截至十二月三十一日		截至三月三十一日	
	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	二零一七年 人民幣千元
非流動				
有抵押：				
有關信託計劃的借款	6,590,472	6,999,191	7,435,915	7,435,915
其他借款	535,760	596,709	587,938	588,971
減：長期借貸的流動部分	(41,457)	(433,148)	(7,536,515)	(7,546,946)
	7,084,775	7,162,752	487,338	477,940
流動				
長期借貸的流動部分	41,457	433,148	7,536,515	7,546,946
總計	7,126,232	7,595,900	8,023,853	8,024,886

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以及二零一七年三月三十一日分別約人民幣7,126.2百萬元、人民幣7,595.9百萬元、人民幣8,023.9百萬元及人民幣8,024.9百萬元的天津星耀借款，乃以分別約人民幣6,590百萬元、人民幣6,999百萬元、人民幣7,436百萬元及人民幣7,436百萬元的持作出售及開發中供出售的天津星耀物業作抵押，並由天津星耀的股東昆明星耀體育運動城有限公司進行擔保。

資產抵押

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以及截至二零一七年三月三十一日，天津星耀金額分別為人民幣10,844百萬元、人民幣10,598百萬元、人民幣10,480百萬元及人民幣10,482百萬元的持作出售及開發中供出售的物業已予抵押，作為其信託計劃借款的抵押品。

現金狀況

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以及截至二零一七年三月三十一日，天津星耀的現金及現金等價物(含受限制現金)結餘總額分別約人民幣70.3百萬元、人民幣69.1百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣2.8百萬元。

外匯風險

天津星耀主要於中國營運。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，其並無面對重大外匯風險。

借款利率

天津星耀借款全部均按固定利率計息。

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以及截至二零一七年三月三十一日止三個月，天津星耀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股本總額計算。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。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以及二零一七年三月三十一日，天津星耀的資本負債比率分別約-121%、-94%、-77%及-96%。

天津星耀的項目開發主要以股東出資及來非銀行金融機構的借款撥資。由於期內天津星耀資金緊張，未償還已有借款，亦未發生新增借款，故資本負債比率波動始終維持在同一水平。

或然負債

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以及二零一七年三月三十一日，天津星耀的或然負債分別為人民幣188.8百萬元、人民幣182.6百萬元、人民幣176.5百萬元及人民幣174.9百萬元。或然負債為天津星耀為客戶的按揭貸款融資而給予金融機構的擔保。

重大收購事項及出售事項

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以及截至二零一七年三月三十一日止三個月，天津星耀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以及截至二零一七年三月三十一日止三個月，天津星耀並無持有任何重大投資。

業務前景

天津星耀一直在中國從事物業開發及投資業務。預期交易完成並不會對天津星耀的日常營運及行政造成重大影響，而天津星耀將由融創中國的管理團隊營運及管理。基於對項目可預見未來的預測，相信項目將繼續在獲利情況下開發並為天津星耀產生正現金流量。

資本資產的未來計劃

天津星耀於收購事項完成後將繼續從事房地產物業開發業務。已完工物業將繼續銷售，開發中物業將在調整優化的基礎上繼續開發。

預期資金來源

天津星耀的日後營運將主要以銷售及預售天津星耀所開發物業的所得款項以及其股東借貸提供資金。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團將收購的物業權益於二零一七年六月三十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

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對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」）在中華人民共和國（「中國」）將收購的物業進行估值（詳情見隨附估值證書），吾等確認已檢視有關物業、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一七年六月三十日（「估值日期」）的估值意見。

市值的定義

吾等對各項物業的估值乃指其市值，市值的定義採納香港測量師學會估值準則（二零一二年版）依據國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的國際估值準則。國際估值準則委員會將市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

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、向相關人士銷售而給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

吾等對物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12條、證券及期貨事務監察委員會的公司收購、合併及股份購回守則以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)的規定。

吾等對中國物業進行估值時假設(除另有說明外)該等物業的可轉讓土地使用權已以象徵式土地使用年費按其各自的年期批授，且任何應付的土地出讓金經已悉數償付。

就各物業的業權及 貴集團於該等物業的權益而言，吾等依賴由 貴集團提供的資料及 貴集團的中國法律顧問金誠同達律師事務所提供的意見。吾等對物業進行估值時，已假設各物業業主擁有具執行效力之業權，並在其各自整段剩餘的批授土地使用年期內均有權自由使用、佔用或轉讓有關物業而不受任何干預。

根據 貴集團提供的資料，位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已載於各估值證書的附註內。

吾等的估值並無考慮有關物業涉及的任何抵押、按揭或所結欠的債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。就該等物業而言，吾等依賴由 貴集團法律顧問提供的法律意見。

估值方法

對第一類物業(貴集團將於中國收購作出售的物業)進行估值時，吾等採納直接比較法，假設該等物業以現況按交吉的方式銷售，並參考有關市場可供比較的銷售交易。

對第二及第三類物業(貴集團將分別於中國收購的在建及作日後發展物業)進行估值時，吾等假設該等物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展方案(如有)發展及落成。吾等並假設經已或將會就有關發展方案取得相關政府當局的一切同意、批文及執照，而不附帶任何繁複條件或出現任何延誤。吾等亦假設有關於發展項目的設計及建設均符合當地規劃及其他相關條例，並已獲或將獲相關當局批准。吾等採用直接比較法參考相關市場可供比較的銷售數據以進行估值，並計及為完成發展項目而已支銷及將支銷的建築成本。「落成時的市值」指吾等對發展項目假設已於估值日期落成時的售價總額的意見。

資料來源

吾等獲 貴集團提供有關各物業的業權文件摘要。然而，吾等並無進行查冊以確定任何可能未載於交付予吾等的副本中的任何修訂。

進行估值時，吾等相當依賴 貴集團所提供有關中國物業的資料，並接納 貴集團就規劃批准或法定通告、土地及樓宇辨識、樓宇落成日期、建築成本、地塊及樓面面積、 貴集團應佔將收購權益以及一切其他有關事宜向吾等提供的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供的資料為依據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬非常重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

業權調查

吾等獲提供有關中國物業的業權文件摘要，惟吾等並無就該等物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實業權，或確定任何可能未載於交付予吾等的副本中的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業的業權，故依賴 貴集團就其於中國物業的權益所提供的意見。

除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

實地視察

吾等天津辦事處的估值師藺勃文先生已於二零一七年六月十三日視察有關物業的外部，並在情況許可下視察物業內部。藺勃文先生於中國物業估值方面擁有約4年經驗。然而，吾等並無進行實地查驗以確定土地狀況及設施等是否適合未來發展。吾等的估值乃假設此等方面令人滿意，且建築期間不會出現意料之外的開支或延誤。除另有說明外，吾等未能進行實地量度，以核實有關物業的佔地及建築面積，惟假設交付予吾等的文件所顯示的面積均屬正確。

貨幣

除另有說明外，吾等的估值所示的全部金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）為單位。

茲隨附估值概要及估值證書。

此致

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

列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估值及顧問服務部區域董事

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

二零一七年八月三十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面積逾二十九年經驗。

估值概要

物業	於 二零一七年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團將予 收購權益(%)	貴集團於 二零一七年 六月三十日 將收購 現況下的市值 (人民幣)
第一類 – 貴集團將於中國收購作出售的物業			
1. 中國天津津南區八里台鎮天嘉湖區星耀五洲項目完工未售部分	2,303,000,000	80	1,842,400,000
第一類小計：	2,303,000,000	80	1,842,400,000
第二類 – 貴集團將於中國收購的在建物業			
2. 中國天津津南區八里台鎮天嘉湖區星耀五洲項目在建部分	3,209,000,000	80	2,567,200,000
第二類小計：	3,209,000,000	80	2,567,200,000
第三類 – 貴集團將於中國收購作日後發展的物業			
3. 中國天津津南區八里台鎮天嘉湖區星耀五洲項目待建土地部分	23,256,000,000	80	18,604,800,000
第三類小計：	23,256,000,000	80	18,604,800,000
第一至第三類總計：	28,768,000,000	80	23,014,400,000

估值證書

第一類－ 貴集團將於中國收購作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 現況下的市值																				
1. 中國天津津南區八里台鎮天嘉湖區星耀五洲項目完工未售部分	<p>竣工後，星耀五洲項目為住宅及商業項目，總佔地面積約為2,633,300.00平方米。</p> <p>於二零一二年至二零一四年期間落成，物業包括星耀五洲項目完工未售部分，總建築面積為373,495.80平方米。就物業已取得建設工程竣工驗收備案部分，建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>135,129.97</td> </tr> <tr> <td>大廈</td> <td>12,317.06</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>10,185.92</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>157,632.95</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>就物業未取得建設工程竣工驗收備案部分，建築面積詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>133,916.50</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,617.11</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>76,329.24</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>215,862.85</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>物業乃按商住用途的土地使用權持有，年期分別將於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	135,129.97	大廈	12,317.06	零售	10,185.92	總計	<u>157,632.95</u>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	133,916.50	零售	5,617.11	地庫停車場	76,329.24	總計	<u>215,862.85</u>	於估值日期，部分物業被佔用，餘下部分為空置(見附註6)。	<p>人民幣 2,303,000,000元 (貴集團將 收購80% 權益： 人民幣 1,842,400,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																						
住宅	135,129.97																						
大廈	12,317.06																						
零售	10,185.92																						
總計	<u>157,632.95</u>																						
用途	概約建築面積 (平方米)																						
住宅	133,916.50																						
零售	5,617.11																						
地庫停車場	76,329.24																						
總計	<u>215,862.85</u>																						

附註：

- (1) 根據天津市人民政府於二零一零年一月二十二日至二零一零年一月二十三日期間發出的104份房地產所有權證，目標地塊(佔地面積2,733,300.00平方米)的土地使用權乃歸屬於天津星耀投資有限公司，商業及住宅用途的年期分別將於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿。

根據天津市人民政府於二零一二年六月五日至二零一四年九月二日期間發出的139份房地產所有權證，建築面積86,153.29平方米的物業土地使用權乃歸屬於天津星耀投資有限公司，年期將於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿。

- (2) 根據天津市國土資源局和房屋管理局與天津星耀投資有限公司於二零零七年十月二十四日訂立的土地使用權出讓合約第2007-12號，目標地塊(佔地面積2,733,300.00平方米)的土地使用權已訂約授予天津星耀投資有限公司，住宅用途的年期為70年，商業及康樂活動用途的年期為40年。

合約編號	發出日期	土地使用年期	用途	佔地面積 (平方米)	地積比率
2007-12	二零零七年 十月二十四日	70年， 40年	住宅、 商業及 康樂活動	2,733,300.00	1.10

根據天津市津南區土地整理中心與天津星耀投資有限公司訂立日期為二零一一年七月七日的土地收回及補償合約，標的土地地盤面積100,000平方米的一部分已被天津市津南區土地整理中心向天津星耀投資有限公司收回，補償為人民幣294,051,102元。

- (3) 根據天津市規劃局於二零一四年一月九日發出的建設用地規劃許可證第(2009)0119號，該地塊(總佔地面積2,633,300.00平方米及地塊面積3,000,000.00平方米)的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據於二零一二年一月十二日至二零一四年一月八日期間發出的167份建設工程竣工驗收證，該物業(總建築面積274,477.86平方米)的建設工程已經檢驗，及有關檢驗已予記錄。
- (5) 根據天津市國土資源局和房屋管理局發出的商品房預售許可證，總建築面積823,904.38平方米的該物業已獲准預售。
- (6) 據 貴集團告知，總建築面積214,339.96平方米的物業部分受限於不同買賣協議，代價約為人民幣1,399,817,680元。吾等進行估值時已計及該等預售部分以及有關代價。

據 貴集團告知，上述物業部分於估值日期由買方佔用。買方正就此物業部分辦理房地產所有權證。

- (7) 根據日期為二零一七年五月十五日的商業執照(編號：91120112666107701R)，天津星耀投資有限公司於二零零七年八月二十三日成立，為有限公司，註冊資本為人民幣3,490,000,000元，有效經營期由二零零七年八月二十三日開始。
- (8) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的物業法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 天津星耀投資有限公司為該物業唯一法律土地使用者，並已就物業建設從政府取得相關證書及審批；
- (iii) 天津星耀投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業土地使用權及樓宇擁有權，惟如屬有按揭的任何物業，則天津星耀投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所列所有土地出讓金均已支付及結清。
- (9) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況如下：

房地產所有權證	有
土地使用權出讓合約	有
土地收回及補償合約	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程竣工驗收證	有
商品房預售許可證	有
商業執照	有

估值證書

第二類－ 貴集團將於中國收購的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 現況下的市值 (人民幣)
			人民幣 3,209,000,000元 (貴集團將 收購80% 權益： 人民幣 2,567,200,000元)
2. 中國天津津南區 八里台鎮天嘉湖 區星耀五洲項目 在建部分	竣工後，星耀五洲項目為住宅 及商業項目，總佔地面積約為 2,633,300.00平方米。 該物業由星耀五洲項目的在建部分 組成。據 貴集團告知，該物業 的建議發展預期將於二零一七年完 成，建議建築面積詳情如下：	於估值日期， 該物業仍在興 建中。	
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅		
	大廈	267,844.01	
	零售	57,352.87	
	地庫停車場	57,255.87	
	總計	<u>382,452.75</u>	
	該物業乃按商住用途的土地使用權 持有，年期分別將於二零四七年 十月二十三日及二零七七年十月 二十三日屆滿。		

附註：

- 根據天津市人民政府於二零一零年一月二十二日至二零一零年一月二十三日期間發出的房地產所有權證，目標地塊(佔地面積2,733,300.00平方米)的土地使用權乃歸屬於天津星耀投資有限公司，商業及住宅用途的年期分別將於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿。
- 根據天津市國土資源局和房屋管理局與天津星耀投資有限公司於二零零七年十月二十四日訂立的土地使用權出讓合約第2007-12號，目標地塊(佔地面積2,733,300.00平方米)的土地使用權已訂約授予天津星耀投資有限公司，住宅用途的年期為70年，商業及康樂活動用途的年期為40年。

合約編號	發出日期	土地使用年期	用途	佔地面積 (平方米)	地積比率
2007-12	二零零七年 十月二十四日	70年， 40年	住宅、 商業及 康樂活動	2,733,300.00	1.10

根據天津市津南區土地整理中心與天津星耀投資有限公司訂立日期為二零一一年七月七日的土地收回及補償合約，標的土地地盤面積100,000平方米的一部分已被天津市津南區土地整理中心向天津星耀投資有限公司收回，補償為人民幣294,051,102元。

- (3) 根據天津市規劃局於二零一四年一月九日發出的建設用地規劃許可證第(2009)0119號，該地塊(總佔地面積2,633,300.00平方米及地塊面積3,000,000.00平方米)的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據天津市規劃局於二零零八年六月二十一日至二零一四年十二月一日期間發出的35份建設工程規劃許可證，發展項目(總地塊面積1,055,008.59平方米)的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- (5) 根據天津市城鄉建設委員會於二零零八年七月三十一日至二零一一年六月三日期間發出的25份建設工程施工許可證，發展項目(總地塊面積1,453,107.61平方米)的建設工程符合施工規定，並已獲批准。
- (6) 據 貴集團告知，物業部分(總建築面積143,557.46平方米)經已預售，代價約為人民幣1,018,264,412元。吾等進行估值時已計及該等預售部分以及有關代價。
- (7) 據 貴集團告知，該物業於估值日期的已支銷建築成本總額為人民幣1,473,351,667元，而未償付的物業完成建築成本於估值日期為人民幣368,663,177元。
- (8) 於估值日期，建議發展項目(倘竣工)的估計市值約為人民幣4,193,000,000元。
- (9) 根據日期為二零一七年五月十五日的商業執照(編號：91120112666107701R)，天津星耀投資有限公司於二零零七年八月二十三日成立，為有限公司，註冊資本為人民幣3,490,000,000元，有效經營期由二零零七年八月二十三日開始。
- (10) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的物業法律意見，載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 該物業國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津星耀投資有限公司為該物業唯一法律土地使用者，並已就物業建設從政府取得相關證書及審批；
 - (iii) 天津星耀投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業土地使用權及樓宇擁有權，惟如屬有按揭的任何物業，則天津星耀投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列所有土地出讓金均已支付及結清。

(11) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況如下：

房地產所有權證	有
土地使用權出讓合約	有
土地收回及補償合約	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商業執照	有

估值證書

第三類－ 貴集團將於中國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 六月三十日 現況下的市值
3. 中國天津津南區八里台鎮天嘉湖區星耀五洲項目待建土地部分	<p>竣工後，星耀五洲項目為住宅及商業項目，總佔地面積約為2,633,300.00平方米。</p> <p>該物業由星耀五洲項目的在建部分組成。據 貴集團告知，該物業建議發展的地面建築面積約為2,075,715.03平方米。</p> <p>該物業乃按商住用途的土地使用權持有，年期分別將於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	<p>人民幣 23,256,000,000元 (貴集團將收購80%權益： 人民幣 18,604,800,000元)</p>

附註：

- 根據天津市人民政府於二零一零年一月二十二日至二零一零年一月二十三日期間發出的104份房地產所有權證，目標地塊(佔地面積2,733,300.00平方米)的土地使用權乃歸屬於天津星耀投資有限公司，商業及住宅用途的年期分別將於二零四七年十月二十三日及二零七七年十月二十三日屆滿。
- 根據天津市國土資源局和房屋管理局與天津星耀投資有限公司於二零零七年十月二十四日訂立的土地使用權出讓合約第2007-12號，目標地塊(佔地面積2,733,300.00平方米)的土地使用權已訂約授予天津星耀投資有限公司，住宅用途的年期為70年，商業及康樂活動用途的年期為40年。

合約編號	發出日期	土地使用年期	用途	佔地面積 (平方米)	地積比率
2007-12	二零零七年 十月二十四日	70年， 40年	住宅、 商業及 康樂活動	2,733,300.00	1.10

根據天津市津南區土地整理中心與天津星耀投資有限公司訂立日期為二零一一年七月七日的土地收回及補償合約，標的土地地盤面積100,000平方米的一部分已被天津市津南區土地整理中心向天津星耀投資有限公司收回，補償為人民幣294,051,102元。

- 根據天津市規劃局於二零一四年一月九日發出的建設用地規劃許可證第(2009)0119號，該地塊(總佔地面積2,633,300.00平方米及地塊面積3,000,000.00平方米)的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據日期為二零一七年五月十五日的商業執照(編號：91120112666107701R)，天津星耀投資有限公司於二零零七年八月二十三日成立，為有限公司，註冊資本為人民幣3,490,000,000元，有效經營期由二零零七年八月二十三日開始。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問編製的物業法律意見，載有(其中包括)下列資料：
- (i) 該物業國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津星耀投資有限公司為該物業唯一法律土地使用者，並已就物業建設從政府取得相關證書及審批；
 - (iii) 天津星耀投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業土地使用權及樓宇擁有權，惟如屬有按揭的任何物業，則天津星耀投資有限公司須解除按揭或事先取得承按人同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列所有土地出讓金均已支付及結清。
- (6) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況如下：

房地產所有權證	有
土地使用權出讓合約	有
土地收回及補償合約	有
建設用地規劃許可證	有
商業執照	有

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十二月三十一日的未經審核備考綜合資產和負債報表(「未經審核備考財務資料」)，乃以下述附註為基礎編製，以說明收購天津星耀80%股權(「收購事項」)的影響，猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日發生。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十二月三十一日或任何未來日期完成收購事項後的財務狀況。

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和負債報表

	本集團		備考調整		經擴大集團
	於二零一六年 十二月 三十一日 經審核 綜合資產 和負債報表 (附註1) 人民幣千元	天津星耀 於二零一七年 三月三十一日 經審核 資產和負債 (附註2) 人民幣千元		其他備考調整 (附註3) 人民幣千元	於二零一六年 十二月 三十一日 未經審核備考 綜合資產 和負債報表 (附註4) 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	546,526	9,507	—	—	556,033
投資物業	656,046	—	—	—	656,046
無形資產	421,353	22	—	—	421,375
使用權益法計算的投資	34,552,860	—	—	—	34,552,860
預付款	1,657,285	—	—	—	1,657,285
遞延所得稅資產	2,385,982	2,725,197	(2,236,605)	—	2,874,574
可供出售金融資產	160,000	—	—	—	160,000
衍生金融工具	105,359	—	—	—	105,359
	<u>40,485,411</u>	<u>2,734,726</u>	<u>(2,236,605)</u>	<u>—</u>	<u>40,983,532</u>
流動資產					
持作發展土地使用權(「持作發展土地使用權」)	—	3,748,129	—	19,507,871	23,256,000
發展中物業(「發展中物業」)	106,962,516	3,009,920	—	165,080	110,137,516
持作出售的竣工物業(「持作出售的竣工物業」)	23,658,662	2,302,073	—	—	25,960,735
貿易及其他應收款項	8,416,425	31,364	—	—	8,447,789
應收關聯公司款項	37,919,092	—	—	—	37,919,092
應收昆明星耀款項	—	392,634	—	—	392,634
預付款	5,928,319	230,827	—	—	6,159,146
受限制現金	17,726,623	1,816	—	—	17,728,439
現金及現金等價物	52,086,050	970	—	(9,316,992)	42,770,028
	<u>252,697,687</u>	<u>9,717,733</u>	<u>—</u>	<u>10,355,959</u>	<u>272,771,379</u>
資產總額	<u>293,183,098</u>	<u>12,452,459</u>	<u>(2,236,605)</u>	<u>10,355,959</u>	<u>313,754,911</u>

	本集團	備考調整		經擴大集團	
	於二零一六年 十二月 三十一日 經審核 綜合資產 和負債報表 (附註1) 人民幣千元	目標集團 於二零一七年 三月三十一日 經審核 資產和負債 (附註2) 人民幣千元	其他備考調整 (附註3) 人民幣千元	(附註4) 人民幣千元	於二零一六年 十二月 三十一日 未經審核備考 綜合資產 和負債報表 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸	80,199,682	477,940	—	—	80,677,622
衍生金融工具	187,776	—	—	—	187,776
遞延所得稅負債	8,790,371	—	—	10,432,668	19,223,039
	<u>89,177,829</u>	<u>477,940</u>	<u>—</u>	<u>10,432,668</u>	<u>100,088,437</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	41,413,335	10,034,392	(6,992,046)	(895,451)	43,560,230
客戶預付款項	34,376,367	2,419,229	—	—	36,795,596
應付關聯公司款項	51,671,111	—	—	—	51,671,111
應付昆明星耀款項	—	325,127	—	937,249	1,262,376
流動所得稅負債	8,488,966	—	—	—	8,488,966
借貸	32,644,337	7,546,946	(1,954,374)	(5,481,541)	32,755,368
	<u>168,594,116</u>	<u>20,325,694</u>	<u>(8,946,420)</u>	<u>(5,439,743)</u>	<u>174,533,647</u>
負債總額	<u>257,771,945</u>	<u>20,803,634</u>	<u>(8,946,420)</u>	<u>4,992,925</u>	<u>274,622,084</u>
淨資產/(負債)	<u>35,411,153</u>	<u>(8,351,175)</u>	<u>6,709,815</u>	<u>5,363,034</u>	<u>39,132,827</u>

經擴大集團未經審核備考財務資料附註：

- 該等結餘乃摘錄自本公司於二零一六年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表，一如本公司所刊發截至二零一六年十二月三十一日止年度年報所載。
- 該等結餘乃摘錄自天津星耀於二零一七年三月三十一日的經審核資產負債表，一如載入本通函附錄二天津星耀會計師報告所載。
- 根據昆明星耀、天津星耀、天津融創及第三方投資者於二零一七年五月十二日訂立的重組協議，以及天津融創與昆明星耀訂立的合作協議，於二零一七年三月三十一日，天津星耀欠付第三方投資者的借貸、相關利息開支及逾期罰款人民幣15,323,412,000元應以人民幣6,376,992,000元全數結清。詳情如下：

	借貸 人民幣千元	貿易及其他 應付款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
天津星耀錄得的第三方債項	7,435,915	7,887,497	15,323,412
減：協定第三方債項結清金額	5,481,541	895,451	6,376,992
債務重組收益(除稅前)	1,954,374	6,992,046	8,946,420
稅務影響(25%)	(488,593)	(1,748,012)	(2,236,605)
債務重組收益(除稅後)	1,465,781	5,244,034	6,709,815

- 於收購事項完成後，天津融創持有天津星耀80%權益，而天津星耀成為天津融創的附屬公司。按照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」，天津星耀可識別資產及負債將使用收購會計法按公允價值入賬於經擴大集團。

調整指因收購事項產生而確認來自該等交易的收益約人民幣2,152,769,000元，為所收購天津星耀可識別淨負債公允價值高於總代價的超逾金額。

		人民幣千元
權益股份的現金代價	(a)	3,877,249
第三方債項現金代價	(a)	6,376,992
現金代價總額		10,254,241
減：可識別資產和負債的公允價值		(12,407,010)
包括：		
天津星耀於二零一七年三月三十一日的淨負債賬面值		(8,351,175)
第三方債項代價		6,376,992
債務重組收益(扣除稅項後)		6,709,815
可識別資產和負債的估值調整	(b)	
— 持作發展土地使用權		19,507,871
— 發展中物業		165,080
— 估值調整相關稅項		
減遞延土地增值稅		(7,352,574)
遞延所得稅負債		(3,080,094)
非控股權益所佔影響(包括特別資產人民幣61,400,000元)	(a)	(1,568,905)
收購事項將予確認收益		(2,152,769)

- (a) 根據天津融創與天津星耀於二零一七年五月十二日訂立的合作協議，收購事項總代價為人民幣10,254,241,000元。代價一部分(即人民幣937,249,000元)抵銷了以天津星耀欠付天津融創的債項。此外，根據合作協議，同意於日後天津融創溢利分派前向昆明星耀轉讓四間別墅及若干其他資產(「特別資產」)。由於本集團於分派前仍控制特別資產，故本集團將會將特別資產相應價值人民幣61,400,000元入賬為「非控股權益」。
- (b) 經參考估值報告，本公司董事已釐定天津星耀於二零一七年三月三十一日可識別資產和負債的公允價值。天津星耀可識別資產和負債的公允價值，主要包括根據市場法估值的發展中物業及持作出售的竣工物業。
- (c) 就經擴大集團未經審核備考財務資料而言，天津星耀於二零一七年三月三十一日可識別資產和負債的公允價值用於釐定收購事項產生的收益或商譽。待收購事項完成後，天津星耀於完成當日淨負債的公允價值將用於釐定收購事項產生的收益或商譽實際金額。實際金額與二零一七年三月三十一日的估值之間差額可能顯著。
5. 本未經審核備考財務資料未計及隨後按代價人民幣242,330,000元出售天津星耀5%權益予中航信託股份有限公司(出售於二零一七年六月二十九日完成)。於出售後，天津星耀成為天津融創的聯營公司。
6. 概無對經擴大集團未經審核備考財務資料作出調整，以反映任何本集團及天津星耀分別於二零一六年十二月三十一日及二零一七年三月三十一日以後訂立任何交易結果或其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，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發表的鑑證報告

致融創中國控股有限公司
列位董事

本所已對融創中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)及天津星耀投資有限公司(「目標公司」)(統稱「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)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標公司80%股權(「該項交易」)而於二零一七年八月三十一日刊發的通函中第82至86頁內所載有關於二零一六年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產和負債報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第82至86頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一六年十二月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一六年十二月三十一日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

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。

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。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由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鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條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，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函內，目的僅為說明某重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如上述事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一六年十二月三十一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鑑證業務，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，以呈列上述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製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、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，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年八月三十一日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供的有關本集團的資料。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項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任何權益及淡倉（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任何權益及淡倉；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任何權益及淡倉：

(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 ⁽²⁾
孫宏斌先生	於受控制 法團權益 ⁽³⁾	本公司	2,091,329,884 (L)	50.60%
	實益權益	本公司	10,090,000 (L)	0.24%
	實益權益	融創國際 ⁽⁴⁾	1 (L)	100%

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 ⁽²⁾
汪孟德先生	實益權益	本公司	5,600,000 (L)	0.14%
荊宏先生	實益權益	本公司	6,100,000 (L)	0.15%
遲迅先生	實益權益	本公司	4,384,000 (L)	0.11%
田強先生	實益權益	本公司	2,602,000 (L)	0.06%
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4,132,804,109股已發行股份。
- (3) 該等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，而上述兩間公司由孫先生全資及實益擁有。孫先生亦為融創國際的唯一董事。根據證券及期貨條例，孫先生被視為擁有所有該等股份的權益。
- (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⁾	於本公司 權益的概約 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	0.18%
荊宏先生	實益權益	3,500,000	0.08%
遲迅先生	實益權益	3,200,000	0.08%
田強先生	實益權益	3,600,000	0.09%
商羽先生	實益權益	6,300,000	0.15%
黃書平先生	實益權益	4,950,000	0.12%

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4,132,804,109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記錄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	擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本的概約百分比 ⁽¹⁾
融創國際	實益權益	2,042,623,884	49.42%
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	38.46%
平安銀行股份有限公司	於受控制 法團權益	1,589,549,451	38.46%
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	38.46%

附註：

(1) 基於最後實際可行日期的4,132,804,109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本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中所記錄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聯繫人於根據上市規則第8.10條與本集團業務直接或間接曾構成競爭或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曾購入、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) 本公司、融創國際及配售代理(即 Citigroup Global Markets Limited 及 Morgan Stanley & Co. International plc)訂立的日期為二零一七年七月二十四日的配售及認購協議，據此，配售代理同意代表融創國際按每股股份 18.33 港元配售 220,000,000 股現有股份，及融創國際同意按每股股份 18.33 港元認購 220,000,000 股新股份；
- (b) 融創房地產及大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達商業地產」)訂立的日期為二零一七年七月十九日的協議，據此，融創房地產同意收購(為其本身或為其指定的任何各方)及大連萬達商業地產同意出售於中國 13 間文化及旅遊項目公司的 91% 股本權益，代價總額人民幣 43,844,000,000 元及更具體修訂於本公司日期為二零一七年七月十九日的公告內所述訂約方之間的合作的若干條款及條件；
- (c) 融創房地產及大連萬達商業地產訂立的日期為二零一七年七月十日的框架協議，據此，融創房地產同意收購(為其本身或為其指定的任何各方)及大連萬達同意出售於中國 13 間文化及旅遊項目公司的 91% 股本權益以及 76 間城市酒店的 100% 權益，代價分別約為人民幣 29,575,000,000 元及人民幣 33,595,260,800 元(註：收購該 76 間酒店尚未進行，其詳情載於本公司日期為二零一七年七月十九日之公告內)；
- (d) 由(i)大連融創置地有限公司(「大連融創置地」)、(ii)潤德集團有限公司、(iii)大連金信集團有限公司、(iv)利豐私人有限公司、(v)上海豐海投資股份有限公司、(vi)大連潤德乾城房地產開發有限公司(「大連潤德乾城」)及(vii)大連潤德良城

- 房地產開發有限公司訂立的日期為二零一七年六月五日的股權轉讓框架協議，據此，大連融創置地同意收購大連潤德乾城的全部股權及股東貸款合共人民幣168,201,588.58元，總代價為人民幣3,232,088,700元；
- (e) 由(i)重慶融創基業房地產開發有限公司(「重慶融創」)、(ii)重慶國際信託股份有限公司(「重慶信託」)、(iii)重慶老虎資產經營管理有限公司(「老虎資產」)、(iv)陳勇先生、(v)重慶潤江基礎設施投資有限公司(「潤江基礎設施」)及(vi)重慶華城富麗房地產開發有限公司(「華城富麗」)訂立的日期為二零一七年五月三十一日的股權轉讓協議，內容有關收購華城富麗95%股權及債權，總代價為人民幣1,860,000,000元；
- (f) 中建五局第三建設有限公司(「中建五局」)及華城富麗訂立的日期為二零一七年五月三十一日的合作協議，據此，重慶融創同意(i)代表華城富麗向中建五局支付人民幣100,000,000元，其將用於結算目標公司欠付中建五局的部分債務；及(ii)為華城富麗欠付中建五局的剩餘債務人民幣404,229,000元承擔連帶擔保責任；
- (g) 重慶融創、重慶信託及華城富麗訂立的日期為二零一七年五月三十一日的財務顧問服務協議，據此，重慶融創同意代華城富麗償付二零一七年五月三十一日或之前華城富麗欠付重慶信託的財務顧問費人民幣140,000,000元；
- (h) 重慶上錦建築規劃設計諮詢有限公司(「上錦建築」)、重慶融創、老虎資產及華城富麗訂立的日期為二零一七年五月三十一日的合作開發協議，據此(其中包括)，待重慶融創收購目標公司95%的股權完成後，重慶融創同意出售而上錦建築同意收購目標公司35%股權，代價為人民幣70,000,000元；
- (i) 合作協議；
- (j) 重組協議；
- (k) 由(其中包括)本公司間接全資附屬公司北京融創科技地產有限公司(「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)訂立的日期為二零一七年三月一日的股權轉讓協議，內容有關按總代價人民幣686,812,439.55元收購北京融智瑞豐投資有限公司30%股權及債務投資；(ii)由(其中包括)北京融創(作

為買方)與聯想(北京)有限公司(作為賣方)訂立的日期為二零一七年三月一日的股權轉讓協議，內容有關按總代價人民幣1,617,330,459.59元收購成都聯創融錦投資有限責任公司49%股權；收購事項的總代價為人民幣2,304,142,899.14元；

- (l) 賈躍亭先生(「賈先生」)及天津嘉睿匯鑫企業管理有限公司(「天津嘉睿」)訂立的日期為二零一七年一月十三日的買賣協議，內容有關以代價總額人民幣6,041,466,076.73元收購樂視網信息技術(北京)股份有限公司(「樂視網」)8.61%股本權益；
- (m) 樂視控股(北京)有限公司(「樂視控股」)、賈先生及天津嘉睿訂立的日期為二零一七年一月十三日的買賣協議，內容有關以代價總額人民幣1,050,000,000元收購樂視網15%股本權益；
- (n) 賈先生、樂視致新電子科技(天津)有限公司(「樂視致新」)及天津嘉睿訂立的日期為二零一七年一月十三日的增資協議，內容有關天津嘉睿向樂視致新增資人民幣3,000,000,000元；
- (o) 賈先生、樂視網、樂視致新及天津嘉睿訂立的日期為二零一七年一月十三日的買賣協議，內容有關以代價總額人民幣2,301,760,000元收購樂視致新10.3964%股本權益(以增資前為基準)；
- (p) 賈先生、鑫樂資產管理(天津)合夥企業(有限合夥)、樂視致新及天津嘉睿訂立的日期為二零一七年一月十三日的買賣協議，內容有關以代價總額人民幣2,648,240,000元收購樂視致新15.7102%股本權益(以增資前為基準)；
- (q) 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／或鄭甫先生訂立的合約安排，即(i)獨家技術諮詢及服務協議；(ii)委託協議；(iii)獨家購股權協議；(iv)與王鵬先生及鄭甫先生各自作為借款人訂立的借款協議；(v)股權質押協議；及(vi)王鵬先生

及鄭甫先生各自配偶的確認函，有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月十三日的公告「有關合約安排的資料」一段；

- (r) 於二零一七年一月九日，融創房地產、北京鏈家房地產經紀有限公司（「北京鏈家」）及北京鏈家的15名經營股東（包括八名自然人（即左暉、單一剛、徐萬剛、黨杰、杜欣、陳戎、阮廣杰及高軍）及七間有限合夥（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）））訂立增資協議，內容有關認購北京鏈家的新增註冊資本，總代價為人民幣2,600,000,000元；
- (s) 於二零一七年一月六日，本公司的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訂立股權轉讓協議，內容有關收購成都紫希商業管理有限公司（「成都紫希」）的全部股權，總代價為人民幣1,352,584,598.19元；
- (t) 於二零一七年一月六日，成都融創、成都紫希、肖苗苗及肖永瓊訂立股權轉讓協議，內容有關收購第二家目標公司的10%股權，總代價為人民幣157,366,946.32元；
- (u) 於二零一六年十二月二十日，本公司的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」）訂立合作框架協議，內容有關收購杭州金泓置業有限公司的17.34%股權及債權，總代價為人民幣435,731,198.71元；
- (v) 於二零一六年十二月二十日，杭州融鑫恒與杭州金翰訂立合作框架協議，內容有關收購杭州金合置業有限公司的17.34%股權及債權，總代價為人民幣148,613,522.92元；

- (w) 於二零一六年十二月二十日，杭州融鑫恒、金成房地產集團有限公司及杭州金翰訂立合作框架協議，內容有關收購杭州都城置業有限公司的34%股權及債權，總代價為人民幣274,306,530.51元；
- (x) 於二零一六年十一月二十九日，本公司的間接全資附屬公司融創(青島)置地有限公司(「青島融創」)與嘉凱城集團(上海)有限公司(「嘉凱城集團」)訂立股權轉讓協議，內容有關買賣青島嘉凱城房地產開發有限公司(「青島嘉凱城」)的全部股權，總代價為人民幣3,662,000,000元；
- (y) 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(「北京融創房地產」)就(其中包括)青島嘉凱城須向嘉凱城集團及其關聯方償還股東貸款的責任以嘉凱城集團為受益人簽立擔保協議；
- (z) 於二零一六年十一月二十九日，北京融創房地產就嘉凱城集團及恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)根據彼等就青島嘉凱城的責任提供的若干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、賠償及開支以嘉凱城集團及恒大地產為受益人簽立反擔保協議，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十九日的公告；
- (aa) 於二零一六年十月二十八日，融創房地產、融科智地(定義見下文)及聯想控股(定義見下文)訂立補充協議(「補充協議一」)，以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；
- (bb) 於二零一六年九月二十六日，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股新股份訂立認購協議；
- (cc) 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；
- (dd) 於二零一六年九月十六日，本公司的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」)訂立資產轉讓框架協議(「框架協議一」)，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) 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所作的調整)；
- (ee) 於二零一六年九月十六日，融創房地產與聯想控股訂立收購框架協議(「**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) 安信頤和結欠聯想控股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，框架協議二規定的總代價將為人民幣137,617,300元，惟可根據框架協議二的條款及條件作出調整；
- (ff) 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) 股權的代價為人民幣1,954,717,510元；及(ii) 相關目標公司結欠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；
- (gg) 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；
- (hh) 於二零一六年三月十八日，本公司全資附屬公司上海融創房地產開發有限公司(「**上海融創**」)與上海摩克房地產有限公司(「**上海摩克**」)就成立合營公司及收購兩個目標項目訂立合作協議。根據合作協議，合營公司將最終由上海融創及上海摩

克分別持有80%及20%股權，合營公司將負責兩個目標項目的開發。上海融創根據合作協議應付的總款項約為人民幣3,305,347,400元及應計利息；

- (ii) 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；
- (jj) 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；
- (kk) 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%股權及上海楓丹結欠北京楓丹的未償還股東貸款，總代價為人民幣437,500,000元；
- (ll) 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%股權及上海楓丹結欠深圳仲山的未償還股東貸款，總代價為人民幣175,000,000元；

- (mm) 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%股權及上海楓丹結欠深圳華順的未償還股東貸款，總代價為人民幣437,500,000元；
- (nn) 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%股權及上海楓丹結欠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；
- (oo) 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；
- (pp) 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；
- (qq) 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；
- (rr) 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；
- (ss) 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；及

- (tt) 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西安天朗或其聯屬公司將於中國西安發展的項目；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%及不得低於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。

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	香港執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家(i)並無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)並無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)起已由

本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；及(iii)已就刊發本通函發出其同意，同意以其各自所載形式及涵義轉載本通函的函件、意見及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意。

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) 本公司總部地址為天津南開區賓水西道奧城商業廣場C7大廈10樓(郵編：300381)及本公司香港主要營業地點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本公司的聯席公司秘書。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、財務管理中心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，於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) 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) 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。除另有規定外，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十四日內(包括該日)的任何工作日(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辦事處(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三個年度的年報；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所發出的天津星耀的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 戴德梁行有限公司發出的天津星耀估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (e) 羅兵咸永道會計師事務所發出的經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (g) 本公司日期為二零一七年五月四日的通函；
- (h) 本公司日期為二零一七年五月二十六日的通函；及
- (i) 本通函。