

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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所有名下綠城中國控股有限公司*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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

主要交易
與融創中國控股有限公司的框架協議
及
重選董事

綠城中國控股有限公司*於2015年7月15日(星期三)下午二時三十分假座中國浙江省杭州市西湖區之江路128號杭州玫瑰園度假酒店舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦附上委任代表出席股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦上載於香港聯合交易所有限公司網址(www.hkexnews.hk)及本公司網址(www.greentownchina.com)。

無論閣下能否出席股東特別大會，閣下應將代表委任表格按其上所印的指示填妥及簽署，並儘快及無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時之前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席並在股東特別大會或其任何續會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為取消。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
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 – 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 – 物業估值報告.....	V-1
附錄六 – 物業估值對賬.....	VI-1
附錄七 – 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	(i) 綠城房地產向上海融創綠城收購上海華浙外灘51%股權對應的投資權益；(ii) 綠城房地產向融創建投收購北京興業萬發45%股權及北京興業萬發股東貸款；及(iii) 綠城房地產向上海森林高爾夫收購浙江金盈50%股權及向融創置地收購浙江金盈的股東貸款；
「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「北京興業萬發」	指	北京興業萬發房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「中國交建」	指	中國交通建設股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市，其A股於上海證券交易所上市
「中交集團」	指	中國交通建設集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「中交房地產」	指	中交房地產集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司(股票代碼：03900)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義

釋 義

「中國路橋」	指	中國路橋工程有限責任公司，原名為中國路橋(集團)總公司
「董事」	指	本公司的董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「生效日期」	指	股東於股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會(以較後發生者為準)上批准框架協議及相關協議項下擬進行的該等交易
「股東特別大會」	指	本公司將於2015年7月15日(星期三)下午二時三十分召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)框架協議及其項下擬進行的該等交易；及(ii)重選曹先生及李先生為執行董事及劉先生為非執行董事
「經擴大集團」	指	經框架協議項下擬進行的上海華浙外灘收購事項擴大後的本集團，將於相關收購事項完成後成為本公司非全資附屬公司
「框架協議」	指	本公司與融創中國就本集團與融創集團進行收購及出售若干項目公司所訂立日期為2015年5月15日的框架協議
「綠城投資」	指	綠城投資管理有限公司，為根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，為根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「杭州融創綠城」	指	杭州融創綠城房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「會盈房地產」	指	會盈房地產(杭州)有限公司，為根據中國法律成立的有限責任公司，為九龍倉的附屬公司
「債務截止日期」	指	2015年4月30日，即本通函付印前就本通函附錄一「債務聲明」一段所載若干資料而言之最後實際可行日期
「最後實際可行日期」	指	2015年6月26日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「曹先生」	指	執行董事曹舟南先生
「李先生」	指	執行董事李青岸先生
「劉先生」	指	非執行董事劉文生先生
「境外目標集團」	指	就本通函附錄五所載的估值報告而言，指Sunac Greentown及其附屬公司
「安兆投資」	指	安兆投資有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「境內目標集團」	指	就本通函附錄五所載的估值報告而言，指上海華浙外灘、浙江金盈、上海森林高爾夫、杭州融創綠城、上海融創綠城及天津全運村項目公司以及彼等各自附屬公司

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「上海森林高爾夫」	指	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的非全資附屬公司
「上海華浙外灘」	指	上海華浙外灘置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「上海融創綠城」	指	上海融創綠城投資控股有限公司，為根據中國法律成立的有限公司，由本公司及融創中國分別擁有50%權益，為本公司的聯繫人
「上海融創房地產」	指	上海融創房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為融創中國的全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於2006年6月22日採納的購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司(股票代碼：01918)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市

釋 義

「融創建投」	指	北京融創建投房地產有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為融創中國的全資附屬公司
「融創股東特別大會」	指	融創中國將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准框架協議及其項下擬進行的該等交易
「Sunac Greentown」	指	Sunac Greentown Investment Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司與融創中國分別擁有50%權益，為本公司的聯繫人
「融創集團」	指	融創中國及其附屬公司
「融創股東」	指	融創中國的股東
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為融創中國的全資附屬公司
「目標公司」	指	上海華浙外灘、北京興業萬發及浙江金盈
「天津全運村項目公司」	指	天津綠城全運村建設開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「天津融創奧城」	指	天津融創奧城投資有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為融創中國的全資附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股票代碼：0004)，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市

釋 義

「會德豐」	指	會德豐有限公司(股票代碼：00020)，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「浙江金盈」	指	浙江金盈置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「卓越資產」	指	卓越資產投資控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為融創中國的全資附屬公司

就本通函而言及除非另有所指，貨幣兌換使用1.00美元兌人民幣6.1165元的匯率(如適用)。該匯率僅供說明，並不表示任何美元或人民幣金額已經、可能或能夠按該匯率兌換。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

執行董事：

宋卫平先生
朱碧新先生
壽柏年先生
孫國強先生
曹舟南先生
李青岸先生

非執行董事：

周安橋先生
徐耀祥先生
劉文生先生

獨立非執行董事：

賈生華先生
柯煥章先生
史習平先生
許雲輝先生

敬啟者：

註冊辦事處：

PO Box 309, Uglund House
South Church Street
George Town
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期
14樓1406-1408室

**主要交易
與融創中國控股有限公司的框架協議
及
重選董事**

緒言

茲提述本公司日期為2015年5月4日、2015年5月15日及2015年6月21日的公告。

* 僅供識別

董事會函件

董事會宣佈，於2015年5月4日，董事會已批准訂立框架協議及其項下擬進行的該等交易。本公司與融創中國進一步磋商後，於2015年5月15日，本公司與融創中國訂立框架協議連同其項下擬進行的該等交易的相關文件，據此，即有條件同意本集團與融創集團進行交易，內容有關以下建議交易：

- (a) 綠城房地產向上海融創綠城收購上海華浙外灘51%股權對應的投資權益；
- (b) 綠城房地產向融創建投收購北京興業萬發45%股權及北京興業萬發股東貸款；
- (c) 綠城房地產向上海森林高爾夫收購浙江金盈50%股權及向融創置地收購浙江金盈的股東貸款；
- (d) 綠城房地產向融創置地出售上海森林高爾夫50%股權；
- (e) 安兆投資向卓越資產出售杭州融創綠城25%股權；
- (f) 綠城投資向上海融創房地產出售上海融創綠城50%股權；
- (g) 本公司向融創中國出售Sunac Greentown的50%已發行股本；及
- (h) 本公司與融創中國以合營方式按51：49的比例開發天津全運村項目。

茲亦提述本公司日期為2015年6月21日的公告，內容有關(其中包括)委任曹先生及李先生為執行董事以及劉先生為非執行董事。

本通函旨在提供(其中包括)有關(i)框架協議及其項下擬進行的該等交易；及(ii)重選曹先生及李先生為執行董事及劉先生為非執行董事的進一步詳情。

框架協議

日期

2015年5月15日

訂約方

- (i) 本公司
- (ii) 融創中國

先決條件

框架協議及相關文件項下擬進行的該等交易的完成須待股東於股東特別大會上及融創股東於融創股東特別大會上取得相關批准後及下文所載有關框架協議項下的個別交易的先決條件已達成後，方可作實。

於訂立框架協議及相關文件後，其各自的訂約方須根據下文所載的付款時間表付款。倘未能取得股東於股東特別大會上或融創股東於融創股東特別大會上的批准，根據框架協議或相關文件，獲取相關款項的相關訂約方須於未能取得相關批准後的三個營業日內，退還其當時取得的全部款項，連同由取得款項起至實際還款時止有關期間按年利率8%計息的有關應計利息。

框架協議及相關文件的主要條款如下：

- (a) 綠城房地產向上海融創綠城收購上海華浙外灘51%股權對應的投資權益

訂約方及標的事項

待股東於股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上批准框架協議及其項下擬進行的該等交易後，上海融創綠城(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購上海華浙外灘51%股權對應的投資權益。

上海華浙外灘51%股權由綠城房地產以代名人身份就上海融創綠城的利益而持有，原因為有關股東變動與相關政府機關辦理必要的備案尚未完成，須獲上海華浙外灘其他股東的協助。儘管並無法定所有權，上海融創綠城於上海華浙外灘51%股權中擁有實益權益，享有所

董事會函件

有股東權利。鑒於綠城房地產為上海華浙外灘51%股權(即法定所有權控股)的註冊擁有人，根據框架協議，綠城房地產將收購上海華浙外灘51%股權對應的投資權益，而並非上海華浙外灘51%股權的法定所有權。

代價及代價基準

根據框架協議，就轉讓上海融創綠城所享有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益予綠城房地產的總代價為人民幣1,970,284,911.43元。此外，於上海華浙外灘該51%股權對應的投資收益須於交易完成前取得金額為人民幣270百萬元的除稅後利潤分配。

代價乃由訂約方參考(i)上海融創綠城於上海華浙外灘金額為人民幣60,500,000元的實際投資成本及(ii)實際投資成本溢價金額約為人民幣1,909,784,911.43元，此乃經雙方公平磋商後釐定，並經參考上海華浙外灘金額為人民幣10,884,000,000元的相應資產的市場價值，並參考2014年12月31日上海華浙外灘經計及上海華浙外灘所持物業的估值盈餘及扣除上述利潤分配以及上海華浙外灘其他股東應佔相應利潤分配前調整為數人民幣4,750,025,000元的資產淨值。經有關扣除後，上海華浙外灘的經調整資產淨值中51%股權對應的投資權益屬上海融創綠城應佔，與綠城房地產應付的總代價人民幣1,970,284,911.43元相若。董事會(包括獨立非執行董事)認為就向上海融創綠城收購上海融創綠城享有的上海華浙外灘的投資權益(包括上海華浙外灘51%股權對應的投資權益)的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由綠城房地產向上海融創綠城支付：

- (a) 綠城房地產須於訂立框架協議及相關收購協議後三(3)個營

董事會函件

業日內向上海融創綠城支付總代價的40%，相當於約人民幣788,114,000元(該代價已於最後實際可行日期償付)；

- (b) 綠城房地產須於生效日期後三十(30)日內向上海融創綠城支付總代價的30%，相當於約人民幣591,085,000元；及
- (c) 綠城房地產須於生效日期後六十(60)日內向上海融創綠城支付總代價餘款，相當於約人民幣591,085,911.43元。

完成

交易完成須待於股東特別大會上的批准及融創股東於融創股東特別大會上取得股東批准後，方可作實。於完成後，上海華浙外灘將成為由本公司51%權益之非全資附屬公司。

預期綠城房地產應付的代價將由本集團內部資源撥付。

上海華浙外灘的資料

上海華浙外灘為於中國成立的公司，主要在中國從事上海黃浦灣物業開發。截至最後實際可行日期，上海華浙外灘由上海融創綠城實益擁有51%股權的投資權益及由浙江東海房地產股份有限公司、李林華及上海華浙投資管理有限公司(各自均為獨立第三方)實益擁有49%股權。

根據上海華浙外灘按國際財務報告準則編製的經審核財務報表，上海華浙外灘於2014年12月31日的資產淨值約為人民幣748,504,591元，而截至2014年12月31日止兩個財政年度的經審核淨利潤(虧損)如下：

	截至2013年 12月31 日止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前利潤(虧損)	368,437,901	(66,114,393)
除稅後淨利潤(虧損)	221,455,286	(9,660,485)

董事會函件

上海華浙外灘截至2014年12月31日止年度之除稅前及除稅後虧損主要由於調整早前低估的銷售成本所致，而對截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的銷售成本影響金額分別為人民幣174百萬元、人民幣33百萬元及人民幣7百萬元。有關低估的數據最終隨上海華浙外灘第一期於2014年最終結算後於2014年確認。由於上海華浙外灘於2012年、2013年及2014年12月31日並非本公司之附屬公司，故於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的相關少報銷售成本對同期載於其財務報表的本公司銷售成本並無直接影響。董事認為，有關金額對本集團的整體表現影響並不重大，因此，如本公司年報所披露截至2014年12月31日止年度調整為對本公司同期財務報表作出，而並無對本公司於2014年前的財務報表進行任何調整。

上海華浙外灘的經審核綜合財務報表載於本通函附錄二。

上海黃浦灣的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計	估計	估計	已售	估計	於附錄五 的相應 估值證書
		地盤 面積	總建築 面積	可出售 面積			
上海黃浦灣	高層住宅	65,758	350,271	228,040	80,707	147,333	D1、D2、D3

截至最後實際可行日期，僅上海黃浦灣項目第一期已完成並出售大部分單位，而上海黃浦灣項目第二、三、四、五及六期仍在發展中。第二至四期的建築工程已經展開，且其發展預定將於2016年竣工。第五及六期建築工程預定將於2016年展開並預期將於2017年竣工。就上海黃浦灣項目取得的證書，請參閱載於本通函附錄五中第D類項下的上海黃浦灣項目組成物業估值證書。於發展完成後，本項目第二至六期各自須取得建設工程竣工規劃驗收合格證及第五及六期各自須取得預售許可證。

於2014年12月31日，物業預售約人民幣2,006.7百萬元尚未確認為

董事會函件

收入。預期於2015年前及年內物業預售約人民幣300.9百萬元將確認為截至2015年12月31日止年度的收入。

(b) 綠城房地產向融創建投收購北京興業萬發45%股權及北京興業萬發股東貸款

訂約方及標的事項

待股東於股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上批准框架協議及其項下擬進行的該等交易後，融創建投(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購北京興業萬發45%股權及北京興業萬發欠付融創建投金額為人民幣870,765,730元的未償還股東貸款，總代價為人民幣1,062,139,459.50元。

代價及代價基準

根據框架協議，綠城房地產就收購北京興業萬發45%股權及北京興業萬發欠付融創建投金額為人民幣870,765,730元的未償還股東貸款應向融創建投支付的總代價為人民幣1,062,139,459.50元，其中包括(i)北京興業萬發45%股權收購價款人民幣191,373,729.50元及(ii)股東貸款收購價款人民幣870,765,730元。

代價乃由訂約方參考(i)融創建投於北京興業萬發金額為人民幣22,500,000元的實際投資成本；(ii)實際投資成本溢價金額為人民幣168,900,000元；及(iii)金額為人民幣870,765,730元的未償還股東貸款的面值，經公平磋商後釐定。

截至最後實際可行日期，北京御園項目第一期及第二期已出售及交付，及其利潤已派付予北京興業萬發之股東；項目第三期、第四期及第五期仍有待相關中國機關的開發的必要批文，及其開發將須作出進一步資本承擔，例如搬遷開支及就發展計劃須與當地政府作進一步磋商。董事認為，金額約為人民幣168,900,000元的實際投資成本溢價乃經交易訂約方公平磋商後釐定，主要屬在建北京御園項目及開發該項目的權利。鑒於(i)北京御園項目第一期及第二期的平均毛利率33%，

董事會函件

平均售價每平方米人民幣38,000元，(ii)北京御園項目二手物業的現行市價每平方米人民幣80,000元至每平方米人民幣100,000元；及(iii)在建估計可出售面積150,000平方米，董事認為，待取得必要開發批文後，本集團可自北京御園項目餘下的待建階段產生可觀利潤。

金額約為人民幣168,900,000元的實際投資成本溢價亦參考融創建投於北京興業萬發作出初次投資之日起(由2013年5月8日起至2015年2月28日止期間)的加權平均投資結餘人民幣837,646,534元，該金額乃經公平磋商後釐定，經協定年利率為10.98%。就此而言，加權平均投資結餘指由2013年5月8日起至2015年2月28日止期間的投資結餘，並經計算相關投資金額及各投資金額的投資期限(按日計)調整。

董事會(包括獨立非執行董事)認為綠城房地產向融創建投收購北京興業萬發45%股權及北京興業萬發股東貸款的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由綠城房地產向融創建投支付：

- (a) 綠城房地產須於訂立框架協議及相關收購協議後三(3)個營業日內向融創建投支付總代價的40%，相當於約人民幣424,856,000元(該代價已於最後實際可行日期償付)；
- (b) 綠城房地產須於生效日期後三十(30)日內向融創建投支付總代價的30%，相當於約人民幣318,642,000元；及
- (c) 綠城房地產須於生效日期後六十(60)日內向融創建投支付總代價餘款，相當於約人民幣318,641,459.50元。

預期綠城房地產應付的代價將由本集團內部資源撥付。

董事會函件

完成

待於股東特別大會上的批准及融創股東於融創股東特別大會上取得股東批准後，交易將於綠城房地產向融創建投悉數支付代價後十(10)個營業日內完成。於完成後，北京興業萬發將成為本公司之全資附屬公司。

北京興業萬發的資料

北京興業萬發為於中國成立的公司，主要在中國從事北京御園的物業開發。截至最後實際可行日期，北京興業萬發分別由本公司全資附屬公司北京綠城投資有限公司擁有55%及由融創建投擁有45%股權。

根據北京興業萬發按國際財務報告準則編製的經審核財務報表，北京興業萬發於2014年12月31日的資產淨值為人民幣-92,524,836.27元，而截至2014年12月31日止兩個財政年度的經審核淨虧損如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前虧損	1,576,765.96	6,526,140.44
除稅後淨虧損	1,967,000.00	6,526,140.44

北京興業萬發的經審核綜合財務報表載於本通函附錄二。

北京御園的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 地盤 面積	估計 總建築 面積	估計 可出售 面積	估計 已售 面積	估計 未出售 面積
北京御園	多層住宅	452,000	346,000	224,000	74,000	150,000

截至最後實際可行日期，北京御園項目第一期及第二期已出售及交付，及其利潤已派付予北京興業萬發之股東；項目第三期、第四期及第五期仍有待相關中國機關的開發的必要批文，及其開發將須作出進一步資本承擔，例如搬遷開支及就發展計劃須與當地政府作進一步磋商。

(c) 綠城房地產向上海森林高爾夫收購浙江金盈50%股權及向融創置地收購浙江金盈的股東貸款

訂約方及標的事項

待股東於股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上批准框架協議及其項下擬進行的該等交易後，(i)上海森林高爾夫(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購浙江金盈50%股權，代價為人民幣200,000,000元；及(ii)融創置地須向綠城房地產轉讓浙江金盈欠付融創置地金額為人民幣866,068,429.50元的未償還股東貸款，代價為人民幣679,750,000元。

代價及代價基準

根據框架協議，(i)上海森林高爾夫(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購浙江金盈50%股權，代價為人民幣200,000,000元；及(ii)融創置地須轉讓，而綠城房地產(作為買方)須收購浙江金盈欠付融創置地金額為人民幣866,068,429.50元的未償還股東貸款，代價為人民幣679,750,000元。

代價乃由訂約方參考(i)上海森林高爾夫於浙江金盈金額為人民幣200,000,000元的實際投資成本；及(ii)實際投資成本溢價為零，此乃經雙方公平磋商後釐定，並經參考浙江金盈金額為人民幣4,134,000,000元的相應資產的市場價值，並參考經考慮浙江金盈持有物業的估值盈餘而作出調整的浙江金盈於2014年12月31日的淨資產額人民幣245,349,000元；及(iii)金額為人民幣529,750,000元的股東貸款的面值，經公平磋商後釐定。按照上述基準以及亦就人民幣200,000,000元代價而言應佔上海森林高爾夫金額為人民幣2,067,000,000元的浙江金盈相關資產的過量市場價值，董事會(包括獨立非執行董事)認為綠城房地產向上海森林高爾夫收購浙江金盈50%股權及綠城房地產向融創置地收購浙江金盈股東貸款的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

(i)綠城房地產向上海森林高爾夫收購浙江金盈50%股權及(ii)融創置地向綠城房地產轉讓股東貸款的代價須由綠城房地產以下列方式支付：

- (a) 綠城房地產須於訂立框架協議及相關收購協議後三(3)個營業日內支付總代價的40%，相當於約人民幣351,900,000元(該代價已於最後實際可行日期償付)；
- (b) 綠城房地產須於生效日期後三十(30)日內支付總代價的30%，相當於約人民幣263,925,000元；及
- (c) 綠城房地產須於生效日期後六十(60)日內支付總代價餘款，相當於約人民幣263,925,000元。

預期綠城房地產應付的代價將由本集團內部資源撥付。

完成

待於股東特別大會上的批准及融創股東於融創股東特別大會上取得股東批准後，交易須於綠城房地產向上海森林高爾夫及融創置地就向上海森林高爾夫收購浙江金盈50%股權及融創置地轉讓股東貸款悉數支付代價後30日內完成。於完成後，本公司將擁有浙江金盈50%權益，及由於綠城房地產將不會控制大部分投票權及浙江金盈董事會的組成，故將入賬為本公司之合營公司。

浙江金盈的資料

浙江金盈為於中國成立的公司，主要在中國從事杭州之江壹號的物業開發。截至最後實際可行日期，浙江金盈分別由上海森林高爾夫及會盈房地產擁有50%股權，而本公司非全資附屬公司上海森林高爾夫則由融創置地及綠城房地產各擁有50%股權。

董事會函件

浙江金盈於2014年12月31日的經審核資產淨值為人民幣145,318,454.49元，截至2014年12月31日止兩個財政年度的經審核淨虧損如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前虧損	7,489,823.66	164,917,426.17
除稅後淨虧損	5,845,828.04	144,642,837.31

浙江金盈之經審核綜合財務報表載於本通函附錄二。

杭州之江壹號的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 地盤 面積	估計 總建築 面積	估計 可出售 面積	已售 面積	估計 未出售 面積	於附錄五 的相應 估值證書
杭州之 江壹號	多層住宅、 高層住宅	190,143	601,988	454,550	137,338	317,212	E1、E2

截至最後實際可行日期，杭州之江壹號項目的估計可出售面積為454,550平方米，其中約196,000平方米已竣工(107,300平方米為已出售及交付)及258,550平方米正在發展中。發展中物業預期將於2015年至2016年間竣工。就杭州之江壹號項目取得的證書，請參閱載於本通函附錄五中第E類項下的杭州之江壹號項目組成物業估值證書。於發展完成後，本項目發展中部分須取得建設工程竣工規劃驗收合格證。

於2014年12月31日，物業預售約人民幣473.3百萬元尚未確認為收入。預期於2015年前及年內物業預售約人民幣600.4百萬元將確認為截至2015年12月31日止年度的收入。

(d) 綠城房地產向融創置地出售上海森林高爾夫50%股權

訂約方及標的事項

待股東於股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上批准框架協議及其項下擬進行的該等交易後，融創置地(作為買方)須收購，而綠城房地產(作為賣方)須出售上海森林高爾夫50%股權，代價為人民幣104,540,000元，及向綠城房地產分派上海森林高爾夫除稅後利潤人民幣456,309,237.96元。

代價及代價基準

根據框架協議，融創置地就收購上海森林高爾夫50%股權應支付的代價為人民幣104,540,000元。

代價乃由訂約方參考(i)綠城房地產於上海森林高爾夫金額為人民幣104,540,000元的實際投資成本及(ii)實際投資成本溢價為零，此乃經雙方公平磋商後釐定，並經參考上海森林高爾夫金額為人民幣1,119,000,000元的相應資產的市場價值，經考慮上海森林高爾夫承接的上海玫瑰園項目的估值盈餘而作出相關調整的上海森林高爾夫於2014年12月31日淨資產額人民幣1,971,438,000元(並無計入同日於浙江金盈的權益)，並扣除(a)於框架協議日期前金額為人民幣861,465,000元於2015年任何累計利潤的分派，及(b)向綠城房地產支付金額為人民幣456,309,237.96元的利潤分派以及上海森林高爾夫其他股東應佔相應利潤分派前，經公平磋商後釐定。經有關扣除後，上海森林高爾夫的經調整資產淨值約為人民幣197,354,524元，其中50%屬綠城房地產應佔，與其實際投資成本人民幣104,540,000元相若。於綠城房地產轉讓上海森林高爾夫50%股權予融創置地前，浙江金盈50%股權將透過上海森林高爾夫首先轉讓予綠城房地產。因此，浙江金盈的市值不會計算於出售上海森林高爾夫50%股權的代價之內。董事會(包括獨立非執行董事)認為，就綠城房地產向融創置地出售上海森林高爾夫50%股權的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

先決條件

出售事項須待(i)上海森林高爾夫通過股東決議案批准以綠城房地產為受益人金額為人民幣456,309,237.96元的利潤分配及(ii)融創置地以綠城房地產為受益人就上述利潤分配提供擔保後方告完成。

由於上海玫瑰園項目已竣工及因此上海森林高爾夫可分派與其股東的利潤金額已經確認，故訂約方經公平磋商後同意向綠城房地產作出上述利潤分派，作為出售事項的條件。應付綠城房地產利潤金額乃經參考上海玫瑰園項目未來銷售之估計可分派利潤後按上海森林高爾夫之已確認可分派利潤為基準而釐定。

支付代價及利潤分配

代價為人民幣104,540,000元及作為利潤分配應付綠城房地產的金額人民幣456,309,237.96元，須以下列方式由融創置地或其指定項目公司(倘屬支付代價)及上海森林高爾夫(倘屬收取分紅)向綠城房地產支付：

- (a) 於訂立框架協議及相關出售協議後三(3)個營業日內向綠城房地產支付總代價的40%，相當於約人民幣224,340,000元(該代價已於最後實際可行日期償付)；
- (b) 於生效日期後三十(30)日內向綠城房地產支付總代價的30%，相當於約人民幣168,255,000元；及
- (c) 於生效日期後六十(60)日內向綠城房地產支付總代價餘款，相當於約人民幣168,254,237.96元。

完成

待於股東特別大會上的批准及融創股東於融創股東特別大會上取得股東批准後，出售事項須於上海森林高爾夫向綠城房地產悉數支付代價(包括以綠城房地產為受益人的除稅後利潤分配總計人民幣456,309,237.96元及融創置地就收購上海森林高爾夫50%股權向綠城房地產支付的代價人民幣104,540,000元)後10個營業日內完成。

董事會函件

上海森林高爾夫的資料

上海森林高爾夫為於中國成立的公司，主要於中國從事物業開發及投資。於最後實際可行日期，本公司非全資附屬公司上海森林高爾夫由融創置地及綠城房地產各擁有50%股權。

上海森林高爾夫於2014年12月31日的未經審核資產淨值為人民幣1,980,386,150元，而截至2014年12月31日止兩個財政年度的未經審核淨利潤如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前利潤	874,998,573	1,207,092,051
除稅後淨利潤	622,979,303	653,388,957

上海玫瑰園及上海香溢花城的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 地盤 面積	估計 總建築 面積	估計 可出售 面積	已售 面積	估計 未出售 面積	於附錄五 的相應 估值證書
上海玫瑰園	別墅	803,353	240,040	144,969	137,924	7,045	C1
上海香溢 花城	高層住宅、酒店 式公寓、寫字 樓及商業	211,626	608,429	507,055	270,253	236,802	B3, B11/ C2, C4

截至最後實際可行日期，上海玫瑰園項目已經竣工。就上海玫瑰園項目取得的證書，請參閱載於本通函附錄五中第C1類項下的上海玫瑰園項目組成物業估值證書。於2014年12月31日，物業預售約人民幣

623.7百萬元尚未確認為收入。預期於2015年前及年內物業預售約人民幣1,056.8百萬元將確認為截至2015年12月31日止年度的收入。

截至最後實際可行日期，上海香溢花城項目第一及二期已經竣工，而第三期正在發展中並預訂於2015年竣工。就上海香溢花城項目取得的證書，請參閱載於本通函附錄五中第B3及B11類項下的上海香溢花城項目組成物業估值證書。於發展完成後，本項目第三期須取得建設工程竣工規劃驗收合格證。於2014年12月31日，物業預售約人民幣518.9百萬元尚未確認為收入。預期於2015年前及年內物業預售約人民幣1,319.8百萬元將確認為截至2015年12月31日止年度的收入。

出售事項對本集團的財務影響及其所得款項的擬定用途

於最後實際可行日期，本公司間接持有上海森林高爾夫50%股權且上海森林高爾夫為本公司的非全資附屬公司。交易完成後，本公司將不再持有上海森林高爾夫的任何權益且上海森林高爾夫將不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不再併入本公司財務業績。估計本集團將不會因出售上海森林高爾夫50%股權錄得任何顯著盈虧。本公司擬將出售所得款項淨額用作營運資金。

(e) 安兆投資向卓越資產出售杭州融創綠城25%股權

訂約方及標的事項

待股東於股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上批准框架協議及其項下擬進行的該等交易後，(i)卓越資產(作為買方)須收購，而安兆投資(作為賣方)須出售杭州融創綠城25%股權，代價為28,729,000美元(相當於約人民幣175,721,000元)；及(ii)綠城房地產須償還其欠付杭州融創綠城金額為人民幣167,826,666.67元的未償還款項。

代價及代價基準

根據框架協議，卓越資產就收購杭州融創綠城25%股權應付代價為28,729,000美元(相當於約人民幣175,721,000元)，乃由訂約方參

董事會函件

考(i)安兆投資於杭州融創綠城金額為25,500,000美元(相當於約人民幣155,971,000元)的實際投資成本；及(ii)杭州融創綠城金額為人民幣426,000,000元的相應資產的市場價值，經公平磋商後釐定。按照上述基準以及亦就應佔杭州融創綠城金額為人民幣106,500,000元中安兆投資相關資產的市場價值而言過量代價25,500,000美元(相當於約人民幣155,971,000元)，董事會(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

於生效日期後三(3)個營業日內，卓越資產須向安兆投資悉數支付收購杭州融創綠城25%股權的代價，而綠城房地產須向杭州融創綠城償付綠城房地產所結欠的金額。

完成

待於股東特別大會上的批准及融創股東於融創股東特別大會上取得股東批准後，交易須於卓越資產悉數支付代價後45日內完成。

杭州融創綠城的資料

杭州融創綠城為於中國成立的公司，主要在中國從事杭州西溪融莊的物業開發。截至最後實際可行日期，杭州融創綠城75%股權由卓越資產擁有，而杭州融創綠城25%股權則由安兆投資擁有。

杭州融創綠城於2014年12月31日的未經審核資產淨值為人民幣698,880,941.79元，而截至2014年12月31日止兩個財政年度的未經審核淨利潤(虧損)如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前利潤(虧損)	(29,409,278.25)	138,575,594.81
除稅後淨利潤(虧損)	(22,212,564.36)	79,013,706.15

董事會函件

杭州西溪融莊的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計地盤面積	估計總建築面積	估計可出售面積	已售面積	估計未出售面積	於附錄五的相應估值證書
杭州西溪融莊	多層住宅及別墅	59,360	123,527	82,336	65,347	16,989	C3

截至最後實際可行日期，杭州西溪融莊項目已經竣工。就杭州西溪融莊項目取得的證書，請參閱載於本通函附錄五中第C3類項下的杭州西溪融莊項目組成物業估值證書。

於2014年12月31日，物業預售約人民幣229.5百萬元尚未確認為收入。預期於2015年前及年內物業預售約人民幣507.3百萬元將確認為截至2015年12月31日止年度的收入。

出售事項對本集團的財務影響及所得款項的擬定用途

於最後實際可行日期，本公司間接持有杭州融創綠城25%股權。交易完成後，本公司將不再持有杭州融創綠城任何股權。據估計本集團將就出售於杭州融創綠城的25%股權錄得收益約人民幣3,375,000元。本公司擬將出售所得款項淨額用作營運資金。

(f) 綠城投資向上海融創房地產出售上海融創綠城50%股權

訂約方及標的事項

待框架協議及其項下擬進行的該等交易在股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上取得股東的批准後，上海融創房地產(作為買方)須收購，而綠城投資(作為賣方)須出售上海融創綠城50%股權，總代價為人民幣1,000,000,000元。

先決條件

綠城投資出售上海融創綠城50%股權須待下列條件達成後，方可作實：(i)上海融創綠城向綠城投資分派金額為人民幣897,005,788.17元的利潤，(ii)上海融創綠城償還其於2014年11月30日欠付綠城房地產金額為人民幣2,687,018,790.30元的未償還股東貸款，及(iii)上海融創綠城就上海融創房地產收購上海融創綠城50%股權應付綠城房地產預付款項人民幣1,000,000,000元，該款項將透過由上海融創綠城向綠城房地產提供金額為人民幣1,000,000,000元的免息貸款而預付。

上述先決條件(包括利潤分派)，乃經本集團與融創中國達成現有約定，主要目的為實現本集團於上海融創綠城的投資回報，同時亦為本集團退出上海融創綠城項下的合營企業的一項條件。因此本公司與融創中國一致同意應向本集團作出利潤分派。儘管上海融創綠城擬出售若干中國公司之完成交易並非綠城投資出售其於上海融創綠城的50%股權的前提條件，除非不可預見情況之外，目前預期上海融創綠城出售有關中國公司將於綠城投資出售上海融創綠城50%股權前完成交易，其將促使根據框架協議作出利潤分派。

上海融創綠城作出的利潤分派金額經參考上海融創綠城於2014年12月31日的保留利潤、截至2015年6月30日止六個月的預期虧損及出售於有關上海華浙外灘51%股權對應的投資權益及上海融創綠城出售於有關中國公司股權之預期收益所計算。

上海融創綠城向綠城房地產作出的免息貸款讓綠城房地產能夠於完成前收取代價的預付款項。訂約方作出此決定乃由於上海融創綠城於轉讓上海融創綠城50%的股權完成後成為融創中國全資附屬公司，倘代價以上海融創綠城資金(其後由上海融創房地產應付代價所抵銷)支付，使用上海融創房地產資本將會更有效率。

代價及代價基準

根據框架協議，上海融創房地產就收購上海融創綠城50%股權應付的代價為人民幣1,000,000,000元，乃由訂約方參考(i)綠城投資於上海融創綠城金額為人民幣1,000,000,000元的實際投資成本及(ii)上海融創綠城相關資產的市場價值(倘框架協議項下擬進行的該等交易及相關文件(執行框架協議項下擬進行該等交易的該等文件)已完成)，經公平磋商後釐定。就釐定上海融創綠城50%股權的代價而言，誠如上文「先決條件」一節所載，由上海融創綠城持有的若干中國公司將不包括於上海融創綠城相關資產的市值。於出售若干中國公司及框架協議項下擬進行交易完成後，上海融創綠城將並無任何相關資產。

按照上述基準以及亦鑒於儘管於出售若干中國公司及框架協議項下擬進行交易完成後上海融創綠城將並無任何相關資產而綠城投資將能收回其所有金額為人民幣1,000,000,000元的投資成本，董事會(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

上海融創房地產須以下列方式向綠城投資支付總代價人民幣1,000,000,000元：

- (a) 上海融創房地產須於訂立框架協議及相關出售協議後三(3)個營業日內向綠城投資支付總代價的40%(相當於人民幣400,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)(該代價已於最後實際可行日期償付)；
- (b) 上海融創房地產須於生效日期後三十(30)日內向綠城投資支付總代價的30%(相當於人民幣300,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)；及

董事會函件

- (c) 上海融創房地產須於生效日期後六十(60)日內向綠城投資支付總代價的餘下部分(相當於人民幣300,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)。

完成

待於股東特別大會上的批准及融創股東於融創股東特別大會上取得股東批准後，交易須於上海融創房地產悉數支付代價及達成收購的其他先決條件後10個營業日內完成。

上海融創綠城的資料

上海融創綠城為於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發業務。於最後實際可行日期，本公司的聯繫人上海融創綠城由融創置地及綠城投資分別擁有50%股權。

上海融創綠城於2014年12月31日的未經審核資產淨值為人民幣4,002,800,526.31元及於截至2014年12月31日止兩個財政年度的未經審核淨利潤如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前利潤	533,874,442.37	398,571,430.59
除稅後淨利潤	400,709,982.89	460,709,805.44

董事會函件

有關上海融創綠城項目資料

除上海華浙外灘項下之上海黃浦灣項目外，上海融創綠城亦包含以下項目：

項目名稱	產品類型	估計	估計	估計	估計		最新狀況	預期	於附錄五 的相應 估值證書
		地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可出售面積 (平方米)	已售面積 (平方米)	未出售面積 (平方米)		竣工日期	
蘇州桃花源	別墅	213,852	263,090	126,533	44,951	81,582	發展中	2018年	B14, B19
天津藍色海岸	城市綜合體	17,161	209,687	190,152	-	190,152	發展中	2018年	B16
常州玉蘭廣場	高層住宅	413,252	1,399,967	1,325,392	285,904	1,039,488	發展中	2020年	B6, B15, B21
無錫玉蘭花園	高層住宅	180,826	564,591	543,538	421,832	121,706	發展中	2015年	B4, B12
無錫玉蘭西花園	高層住宅	171,572	549,607	518,065	176,005	342,060	發展中	2018年	B5, B13, B18
蘇州獅山項目	多層住宅	104,401	183,562	147,026	-	147,026	發展中	2017年	B20
上海虹口項目	酒店式公寓、商業	10,239	57,866	50,039	-	50,039	發展中	2016年	B8
上海漕寶路項目	高層住宅	45,710	165,400	107,700	-	107,700	發展中	2017年	B17
上海御園	多層住宅、高層住宅	75,091	167,384	153,501	131,758	21,743	發展中	2015年	B10
上海顧村項目	高層住宅	66,170	170,403	150,329	-	150,329	發展中	2017年	B9
上海香溢花城	高層住宅、酒店式 公寓、寫字樓、 商業	211,626	608,429	507,055	270,253	236,802	發展中	2018年	B3, B11/ C2, C4
上海富源濱江	高層住宅、酒店式 公寓、商業	36,988	113,690	113,690	-	113,690	發展中	2016年	B22
上海玉蘭花園	多層住宅、高層住宅	58,163	126,092	116,738	109,300	7,438	已竣工	不適用	B1
上海玉蘭花園 -臻園	多層住宅	72,803	162,914	146,754	110,379	36,375	發展中	2015年	B2
上海玉蘭公館	多層住宅	60,206	118,731	98,138	60,116	38,022	發展中	2015年	B7

就有關各項目所取得的證書，請參閱載於本通函附錄五的相關估值證書。就該等項目發展而言，於該等項目完成後須取等建設工程竣工規劃驗收合格證。於2014年12月31日，上述物業預售約人民幣12,757.1百萬元尚未確認為收入。預期於2015年前及年內物業預售合計約人民幣15,196.3百萬元將確認為截至2015年12月31日止年度的收入。

出售事項對本集團的財務影響及所得款項的擬定用途

於最後實際可行日期，本公司持有上海融創綠城(本公司聯繫人)50%股權。待交易完成後，本公司將不再持有上海融創綠城任何權益

且上海融創綠城將不再為本公司聯繫人。估計本集團將由出售上海融創綠城50%股權及取得分紅而錄得收益約人民幣458,501,000元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作營運資金。

(g) 本公司向融創中國出售Sunac Greentown的50%已發行股本

訂約方及標的事項

待框架協議及其項下擬進行的該等交易在股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上取得股東的批准後，本公司(作為賣方)須出售，而融創中國(作為買方)須收購Sunac Greentown 50%已發行股本，總代價為1美元(代表本公司將轉讓予融創中國於Sunac Greentown中一股股份的面值)及約人民幣1,638,490,610.29元的等值美元。

先決條件

本公司出售Sunac Greentown的50%已發行股本須待下列條件達成後，方可作實：(i) Sunac Greentown以本公司為受益人分派金額為49,240,929.55美元的利潤，(ii) Sunac Greentown償還其欠付本公司的未償還股東貸款為數人民幣430,000元、14,265,011.30美元及138,099,990港元，(iii)融創中國向第三方貸款人已悉數償還或促使償還Sunac Greentown欠付的若干貸款，連同所有利息、開支及費用；所有有關該項貸款的貸款協議或契據已經終止，而有關貸款的貸款人已無條件及不可撤回地解除任何股份抵押及本公司就該項貸款對貸款人作出的擔保，而融創中國已向本公司提供有關解除的文件證明，及(iv) Sunac Greentown就本公司出售Sunac Greentown的50%已發行股本應付本公司預付款項1美元及約人民幣1,638,490,610.29元的等值美元，該款項將透過由Sunac Greentown向本公司提供金額1美元及約人民幣1,638,490,610.29元的等值美元的免息貸款而預付。

上述先決條件(包括利潤分派)，乃經本集團與融創中國達成現有約定，主要目的為實現本集團於Sunac Greentown的投資回報，同時亦為本集團退出Sunac Greentown項下的合營企業的一項條件。因此本公司與融創中國一致同意應向本集團作出利潤分派。儘管Sunac

董事會函件

Greentown擬出售優勢有限公司之完成交易並非本公司出售其於Sunac Greentown的50%股權的前提條件，除非不可預見情況外，目前預期Sunac Greentown出售優勢有限公司將於本公司出售Sunac Greentown 50%股權前完成交易，其將促使根據框架協議作出利潤分派。

Sunac Greentown作出的利潤分派金額經參考Sunac Greentown於2014年12月31日的累計虧損、截至2015年6月30日止六個月的預期虧損及由Sunac Greentown出售優勢有限公司股權之預期收益所計算。

Sunac Greentown向本公司作出的免息貸款讓本公司能夠於完成前收取代價的預付款項。訂約方作出此決定乃由於Sunac Greentown於轉讓Sunac Greentown 50%的股權完成後成為融創中國全資附屬公司，倘代價以Sunac Greentown資金(其後由融創中國應付代價所抵銷)支付，使用融創中國資本將會更有效率。

代價及代價基準

根據框架協議，融創中國就收購Sunac Greentown的50%已發行股本應付代價為1美元及約為人民幣1,638,490,610.29元的等值美元，該金額乃由訂約方參考(i)本公司金額為人民幣1,638,490,610.29元的Sunac Greentown實際投資成本及(ii) Sunac Greentown相關資產的市場價值(倘框架協議項下擬進行的該等交易及相關文件(執行框架協議項下擬進行該等交易的該等文件)已完成)，經公平磋商後釐定。就釐定Sunac Greentown 50%股權的代價而言，由Sunac Greentown持有的優勢有限公司(連同其附屬公司)將不包括於Sunac Greentown相關資產的市值。於出售優勢有限公司及框架協議項下擬進行交易完成後，Sunac Greentown將並無任何相關資產。

按照上述基準以及亦鑒於儘管於出售若干中國公司及框架協議項下擬進行交易完成後Sunac Greentown將並無任何相關資產而本公司將能收回其所有金額為人民幣1,638,490,610.29元的投資成本，董事

會(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由融創中國向本公司支付：

- (a) 融創中國須於訂立框架協議及相關出售協議後三(3)個營業日內向本公司支付總代價的40%(相當於1美元及約人民幣655,396,000元的等值美元)(該金額可抵銷本公司欠付Sunac Greentown的未償還貸款)(該代價已於最後實際可行日期償付)；
- (b) 融創中國須於生效日期後三十(30)日內向本公司支付總代價的30%(相當於約人民幣491,547,000元的等值美元)(該金額可抵銷本公司欠付Sunac Greentown的未償還貸款)；及
- (c) 融創中國須於生效日期後六十(60)日內向本公司支付總代價的餘下部分(相當於約人民幣491,547,610.29元的等值美元)(該金額可抵銷本公司欠付Sunac Greentown的未償還貸款)。

完成

待於股東特別大會上的批准及融創股東於融創股東特別大會上取得股東批准後，交易須於融創中國悉數支付代價及達成收購事項的其他先決條件後第一個營業日內完成。

Sunac Greentown的資料

Sunac Greentown為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，本公司與融創中國分別持有Sunac Greentown(本公司的聯繫人)已發行股本50%。

董事會函件

Sunac Greentown於2014年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣3,268,600,097元及於截至2014年12月31日止兩個財政年度的未經審核淨利潤(虧損)如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前利潤	406,951,814.27	142,580,057.00
除稅後淨利潤(虧損)	229,248,754.55	(237,629,498.11)

有關Sunac Greentown項目資料

項目名稱	產品類型	估計	估計	估計	估計		最新狀況	預期 竣工日期	於附錄五 的相應 估值證書
		地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	可出售面積 (平方米)	已售面積 (平方米)	未出售面積 (平方米)			
蘇州御園	多層住宅、別墅	155,664	218,340	121,345	107,396	13,949	已竣工	不適用	A2
上海盛世濱江	高層住宅、酒店式 公寓、寫字樓	105,045	656,865	581,097	161,181	419,916	發展中	2019年	A1, A3

就有關各項目所取得的證書，請參閱載於本通函附錄五的相關估值證書。就該等項目發展而言，於該等項目完成後須取等建設工程竣工規劃驗收合格證。於2014年12月31日，上述物業預售約人民幣5,301.1百萬元尚未確認為收入。預期於2015年前及年內物業預售合計約人民幣4,314.5百萬元將確認為截至2015年12月31日止年度的收入。

出售事項對本集團的財務影響及所得款項的擬定用途

於最後實際可行日期，本公司持有Sunac Greentown(本公司聯繫人)50%股權。待交易完成後，本公司將不再持有Sunac Greentown任何權益且Sunac Greentown將不再為本公司聯繫人。估計本集團將由出售Sunac Greentown 50%股權及取得分紅而錄得收益約為人民幣319,484,000元。本公司擬將出售所得款項淨額用作營運資金。

(h) 本公司及融創中國以合營方式按51：49的比例開發天津全運村項目

訂約方及標的事項

待框架協議及其項下擬進行的該等交易在股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上取得股東的批准後，本公司與融創中國方可按51：49的比例合作開發天津全運村項目。本公司及融創中國持有天津全運村項目公司80%股權，而天津全運村項目公司餘下的20%股權則由一名獨立第三方持有。

本公司與融創中國按51：49的合資公司比例乃經訂約方公平磋商後釐定並特別參考本公司於發展瀋陽全運村及濟南全運村項目的先前經驗及良好聲譽，而本公司認為將會有利於本項目發展。

注資

待框架協議及其項下擬進行的該等交易於股東特別大會及融創股東於融創股東特別大會上獲股東批准後，預計開發天津全運村項目須訂約方作出投資總額不超過人民幣6,550,000,000元，當中人民幣1,400,000,000元預期將由上述獨立第三方作出，餘款則預計由綠城房地產及天津融創奧城按51：49的比例作出。

各方將作出的注資額乃由合營企業訂約方參考天津全運村項目公司初步資本需求及各方注資意向經公平磋商後釐定。訂約方同意，由本集團、融創中國及獨立第三方作出的投資總額將不會根據其相應註冊資本所佔百分比作出。注資須用於償付土地部分地價。將由本集團作出向天津全運村項目公司注資預期將由本集團內部資源撥付。

董事會函件

天津全運村項目公司的資料

天津全運村項目公司為於中國成立的公司，主要在中國從事物業開發及投資。天津全運村項目公司的主要資產為於天津全運村項目的權益。於最後實際可行日期，天津全運村項目公司的註冊資本為人民幣100,000,000元，其中人民幣40,000,000元由本公司及融創中國各自實益擁有，及人民幣20,000,000元則由獨立第三方實益擁有。

天津全運村項目公司於2014年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣99,800,075元，而截至2014年12月31日止兩個財政年度的未經審核淨虧損如下：

	截至2013年 12月31日 止年度 (人民幣)	截至2014年 12月31日 止年度 (人民幣)
除稅前虧損	-	266,567
除稅後淨虧損	-	199,925

天津全運村的資料

單位：平方米

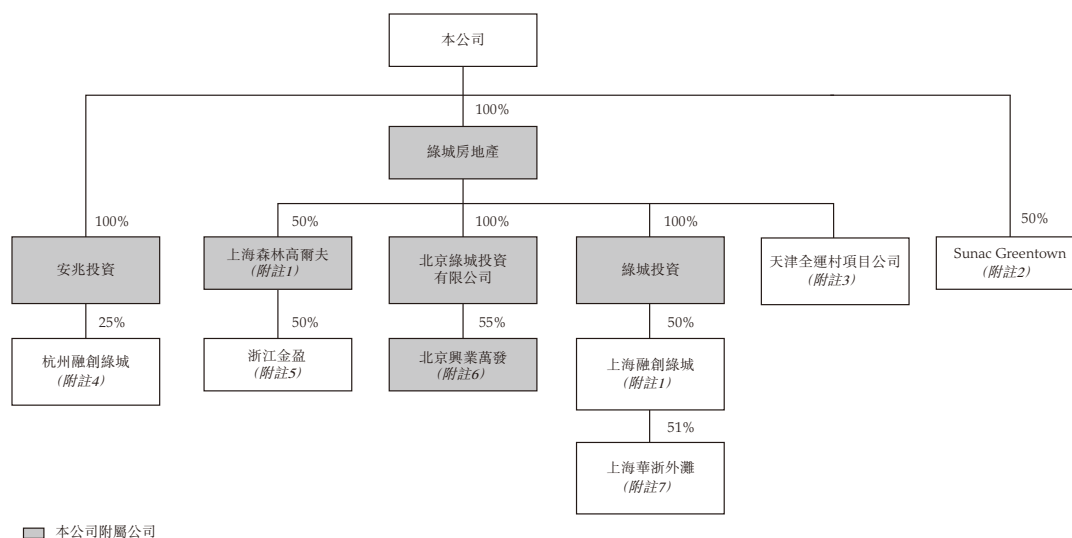
項目名稱	產品類型	估計 地盤 面積	估計 總建築 面積	估計 可出售 面積	估計 未出售 面積	於附錄五 的相應 估值證書
天津全運村	綜合社區	321,418	872,554	673,752	673,752	C5

於最後實際可行日期，天津全運村項目在建中。天津全運村項目建築工程計劃於2015年開工，預期於2017年竣工。有關天津全運村項目取得的證書，請參閱本通函附錄五所載第C5類項下物業組成的天津全運村項目的估值證書。待竣工後，須就該項目取得建設工程竣工驗收證書。

簡化股權架構

下表描述有關本集團於最後實際可行日期及緊隨框架協議項下擬進行交易完成後的簡化股權架構

現時架構

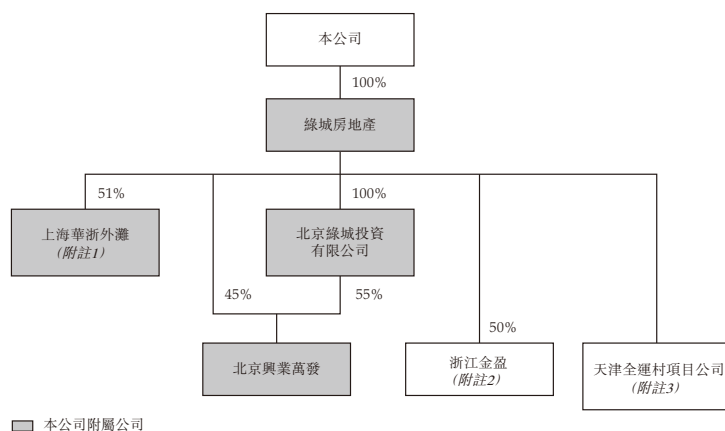


附註：

- 1 持有50%股權的其他股東為融創中國全資附屬公司融創置地。
- 2 持有50%股權的其他股東為融創中國。
- 3 天津全運村項目公司80%股權由綠城房地產及天津融創奧城分別擁有50%及50%。餘下天津全運村項目公司20%股權則由一名獨立第三方擁有。
- 4 持有75%股權的其他股東為融創中國全資附屬公司卓越資產。
- 5 持有50%股權的其他股東為九龍倉的附屬公司會盈房地產。
- 6 持有45%股權的其他股東為融創中國全資附屬公司融創建投。
- 7 持有合共49%股權的其他股東為浙江東海房地產股份有限公司、李林華及上海華浙投資管理有限公司(各自均為獨立第三方)。

董事會函件

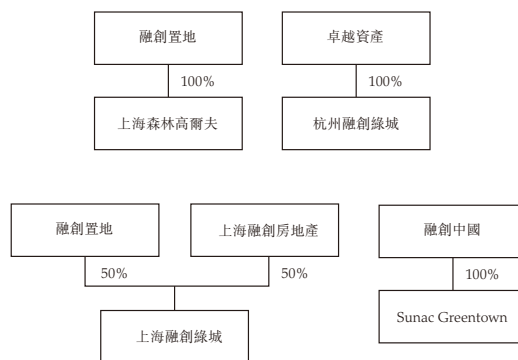
緊隨完成後



附註：

- 1 持有合共49%股權的其他股東為浙江東海房地產股份有限公司、李林華及上海華浙投資管理有限公司(各自均為獨立第三方)。
- 2 持有50%股權的其他股東為九龍倉的附屬公司會盈房地產。
- 3 天津全運村項目公司80%股權將由綠城房地產及天津融創奧城分別擁有51%及49%。餘下天津全運村項目公司20%股權則由一名獨立第三方擁有。

其他公司



訂立框架協議及進行該等交易的理由及裨益

誠如本公司截至2014年12月31日年度之年報所載，本公司將專注於財務、銷售、產品、服務、人才等重點工作，以「一低五高」，即低負債率、高去化率、高美譽度、高性價比、高附加值、高成長性為目標。為配合該策略，預期出售上海融創綠城、Sunac Greentown、杭州融創綠城及上海森林高爾夫的股權，將可改善本

董事會函件

集團的整體債務組合、實現本集團於該等公司的投資回報及提升本集團的營運資金狀況，而另一方面，收購上海華浙外灘、北京興業萬發及浙江金盈的股權將使本集團從該等公司所承接項目的未來發展獲得裨益。

茲提述本公司日期為2015年1月5日及2015年1月6日的公告，內容有關本公司與融創中國因下列事項產生的爭議：按融創中國於日期為2014年12月31日及2015年1月6日的公告所聲稱，(i) Sunac Greentown聲稱出售優勢有限公司全部股本權益；及(ii)上海融創綠城聲稱出售於中國註冊成立的公司的若干股本權益。於最後實際可行日期，Sunac Greentown及上海融創綠城均為本公司的聯繫人，由本公司持有50%及融創中國持有50%。

倘上述與融創中國的爭議未獲和平解決，則該爭議可能會導致訴訟或其他法律程序，費時之餘亦可能產生巨額成本，並分散本集團的資源及管理重心。基於上述，董事認為，和平解決該爭議符合本公司及股東的整體利益。誠如本公司於2014年年報所披露，為和平解決上述爭議，本公司與融創中國進行了多輪坦誠商討。鑒於本公司與融創中國的業務宗旨截然不同，故訂立框架協議及其項下擬進行的該等交易的其中一個主要目的是結束本公司與融創中國之間的多項合營項目的合作。於框架協議項下擬進行交易完成後，本公司與融創中國的合營企業項目數目將大幅減少，而剩餘的合營企業項目將為天津全運村項目及另一項目。特別是，框架協議亦訂立條款及條件，其中本公司將出售本集團於兩個主要合營企業平台公司(名為上海融創綠城及Sunac Greentown，兩者並非本公司附屬公司但為本公司聯營公司，並為聲稱出售事項的賣方)的股權。受若干條款所規定(例如由該兩間合營企業向本集團作出的利潤分派及本集團償還貸款／作出注資墊款)，本公司旨在透過出售本集團於上海融創綠城及Sunac Greentown的股權，以解決有關聲稱出售事項產生的爭議。

就杭州融創綠城及上海森林高爾夫而言，該兩間公司進行的項目已完成或快將完成。董事認為，這是變現本集團於該兩間公司投資的大好機遇，原因為其相信本集團的資本可以在本集團業務的其他領域得到更有效的部署和利用。此外，透過出售權益，本公司可以改善其營運資金狀況及解決與融創中國的爭議。基於上述理由，董事決定出售本集團於杭州融創綠城及上海森林高爾夫的股權。

董事會函件

就上海華浙外灘、北京興業萬發及浙江金盈而言，基於(i)該三間公司的項目位於上海、北京及杭州等一線城市或本集團總辦事處所在地；及(ii)該三間公司進行的各個項目大部分仍在發展中，且董事認為有關項目具有巨大潛力及可觀前景，故董事認為收購上海華浙外灘、北京興業萬發及浙江金盈的相關權益符合本公司及股東整體利益。

董事會相信，框架協議及其項下擬進行的該等交易，將優化本集團資源配置，有利於本集團整體利益及發展。

預期財務影響

本公司預期框架協議項下擬進行的該等交易於有關交易完成後將為本集團貢獻現金流量淨額合共約人民幣3,390,687,000元，以及出售所得收益及取得分紅合共約人民幣781,360,000元。

經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考綜合報表說明，假設收購事項已於2014年12月31日完成，收購事項對本集團資產及負債可能產生的財務影響。該未經審核備考綜合報表載於本通函附錄四「經擴大集團的未經審核備考財務資料」。

上市規則的涵義

由於(i)框架協議項下該等合併計算收購交易涉及的一項或多項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率低於100%；及(ii)框架協議項下該等合併計算出售交易涉及的一項或多項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率低於75%，故根據上市規則第14章，框架協議及相關文件項下擬進行的該等交易構成本公司的主要交易，並須獲得股東批准。

此外，於最後實際可行日期，融創中國為本公司非全資附屬公司北京興業萬發及上海森林高爾夫各自的主要股東。因此，融創中國為本公司於附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A.101條，倘出現以下情況，則關連人士按一般商業條款或較佳條款訂立的附屬公司層面的關連交易將獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獲股東批准的規定：(i)上市發行人董事會已批准該等交易；及(ii)獨立非執行董事已確認，交易的條款屬公平合理，交易乃按一般商業條款或較佳條款訂立且符合上市發行人及其股東的整體利益。

董事會函件

董事會(包括獨立非執行董事)批准框架協議及其項下擬進行的該等交易，並確認，框架協議及其項下擬進行的該等交易的條款實屬公平合理，而該等交易乃按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，框架協議項下擬進行的該等交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獲股東批准(適用於上市規則第14A章項下的非獲豁免關連交易)的規定。概無董事於框架協議及項下擬進行交易中擁有任何權益，及因此本公司認為彼等毋須根據上市規則或本公司組織章程細則規定須就考慮框架協議而於2015年5月4日及2015年5月15日舉行的董事會會議上放棄投票。然而，宋卫平先生及壽柏年先生自願缺席上述董事會會議。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過決議案以批准(其中包括)框架協議及其項下擬進行的該等交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於框架協議中擁有有別於其他股東的權益，基於此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄表決。

一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。其為中國領先的房地產發展商之一，在中國多個主要城市經營業務，主要從事優質物業開發，以中國中高收入人士為目標客戶。

綠城房地產為於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要於中國從事房地產發展業務。

安兆投資為於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

綠城投資為於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

董事會函件

融創中國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。根據公開所得資料，其為中國領先的房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。

上海融創綠城為由本公司及融創中國於中國共同成立的有限公司，主要於中國從事房地產發展業務。上海融創綠城為本公司的聯繫人。

融創建投為於中國成立的有限公司，並為融創中國的全資附屬公司，主要於中國從事房地產發展及投資業務。

融創置地為於中國成立的有限公司，並為融創中國的全資附屬公司，主要於中國從事房地產發展業務。

卓越資產為於香港註冊成立的有限公司，並為融創中國的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

上海融創房地產為於中國成立的有限公司，並為融創中國的全資附屬公司，主要於中國從事房地產發展及投資業務。

天津融創奧城為於中國成立的有限公司，並為融創中國的全資附屬公司，主要於中國從事房地產發展及投資業務。

建議重選董事

誠如本公司日期為2015年6月21日的公告所披露，董事會已委任曹先生及李先生為執行董事及劉先生為非執行董事，自2015年6月22日起生效。根據組織章程細則，曹先生、李先生及劉先生各自藉此機會退任，並願意於股東特別大會上由股東重選連任。

曹舟南先生

曹舟南先生，46歲，現任綠城房地產董事、執行總經理。曹先生於1991年畢業於浙江財經學院，主修財務會計。於2009年獲得加拿大魁北克大學碩士學位，主修工商管理。曹先生1989年參加工作。1991年至1995年，任職於浙江省財政廳，歷任副科長、科長、浙江省財政廳團委書記。1996年至1998年，受浙江省委組織部下派，出任浙江省雲和縣人民政府縣長助理。1998年至2001年，出任浙江省財

董事會函件

政廳副處長。2001年至2005年出任浙江省鐵路投資集團總經理助理，2005年至2009年出任浙江省鐵路投資集團副總經理(副廳級)。2004年至2009年期間，同時獲委任為浙江資產管理公司董事長。曹先生於2009年2月加入綠城房地產，擔任執行總經理，主要負責集團公司及其附屬公司的整體運營管理工作。自2010年9月起，兼任藍城房地產建設管理集團有限公司(原名為綠城房地產建設管理有限公司)總經理、法定代表人，開創並全面負責房地產代建業務的開拓、經營和管控等工作。曹先生自2011年7月1日至2015年3月27日獲委任為本公司執行董事，2015年3月24日獲委任為綠城房地產董事。

曹先生已經以執行董事之身份與本公司訂立服務合約，自2015年6月22日起生效，任期為三年，並須根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席退任及重選連任。曹先生將享有年薪，金額將由本公司薪酬委員會及董事會經參考(其中包括)其職責及當時市況後釐定。

除上文所披露者外，曹先生於過往三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職位。同時，彼與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東亦概無任何關係。

除上文所披露者外，概無有關委任曹先生為執行董事及本公司行政總裁的其他事宜需提請股東垂注，亦無有關曹先生的任何資料根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條須予以披露。

李青岸先生

李青岸先生，49歲，現任綠城房地產董事、執行總經理。李先生畢業於長沙交通學院管理系工程財會專業，獲得工程財會專業學士學位，是高級會計師。李先生於1989年7月參加工作，任職於交通部財務會計司。李先生於1998年9月加入中國路橋，擁有豐富的財務管理經驗，歷任中國路橋財會部總經理、中國交建財會部總經理、中交財務公司臨時黨委書記、董事。李先生於2015年3月加入本公司，並獲委任為綠城房地產董事、執行總經理，主要負責公司財務、資金及審計管理工作。

董事會函件

李先生已經以執行董事之身份與本公司訂立服務合約，自2015年6月22日起生效，任期為三年，並須根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席退任及重選連任。李先生將享有年薪，金額將由本公司薪酬委員會及董事會經參考(其中包括)其職責及當時市況後釐定。

除上文所披露者外，李先生於過往三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職位。彼與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東亦概無任何關係。於本公告日期，李先生並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

除上文所披露者外，概無有關委任李先生為執行董事的其他事宜需提請股東垂注，亦無有關李先生的任何資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予以披露。

劉文生先生

劉文生先生，55歲，現任中國交建董事會秘書、公司秘書兼總經濟師，同時擔任中交國際(香港)控股有限公司、Friede Goldman United, Ltd. 董事長，以及中交疏浚(集團)股份有限公司董事。劉先生畢業於大連海事大學(原名為大連海運學院)，獲得工程學學士學位，是高級工程師。劉先生於1982年加入中國港灣工程有限責任有限公司，擁有豐富的經營管理經驗，歷任中交天津航道局有限公司副總經理、中國港灣工程有限責任有限公司副總經濟師兼企劃部總經理、中交集團總經濟師。

劉先生已經以非執行董事之身份與本公司訂立服務合約，自2015年6月22日起生效，任期為三年，並須根據組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席退任及重選連任。劉先生將享有年薪，金額將由本公司薪酬委員會及董事會經參考(其中包括)其職責及當時市況後釐定。

除上文所披露者外，劉先生於過往三年並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職位。彼與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東亦概無任何關係。於本公告日期，劉先生並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

董事會函件

除上文所披露者外，概無有關委任劉先生為非執行董事的其他事宜需提請股東垂注，亦無有關劉先生的任何資料根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予以披露。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及其項下擬進行的該等交易的條款實屬公平合理，並符合股東的整體利益。董事亦認為，重選曹先生及李先生為執行董事及劉先生為非執行董事符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議全體股東表決贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

其他資料

閣下亦須注意本通函附錄所載的其他資料。

股東及其他投資者應注意，框架協議項下擬進行的該等交易須待達成若干先決條件後，方告完成，因此概不保證該等交易會按預期進行或根本會進行。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠城中國控股有限公司
聯席主席
宋卫平 朱碧新

2015年6月29日

1. 債務聲明

借貸

於債務截止日期營業時間結束時，經擴大集團有尚未償還借貸約人民幣29,260,336元，有關詳情載列如下：

(i) 銀行及其他借貸

	於債務 截止日期 人民幣千元
有抵押銀行貸款	19,215,851
無抵押銀行貸款	5,221,401
	<u>24,437,252</u>
有抵押其他貸款	4,614,850
無抵押其他貸款	208,234
	<u>4,823,084</u>
	<u><u>29,260,336</u></u>

上文所載銀行及其他貸款按以下利率範圍計息：

銀行貸款	年利率1.4%至年利率10%
其他貸款	年利率9%至年利率15%

(ii) 應付關聯人士款項

	於債務 截止日期 人民幣千元
應付下列人士款項：	
附屬公司之非控制股東	4,376,514
聯營公司	2,256,505
共同控制實體	1,271,422
	<u>7,904,441</u>

資產抵押

於債務截止日期營業時間結束時，經擴大集團資產已抵押予銀行及其他人士以擔保授予經擴大集團之銀行融資信貸如下：

	於債務 截止日期 人民幣千元
土地及樓宇	6,316
酒店樓宇	3,379,478
在建工程	52,992
預付租賃款項	539,421
待發展物業	491,539
發展中物業	15,523,473
已竣工可出售物業	4,244,644
投資物業	1,860,000
銀行存款	1,545,726
於聯營公司之投資	416,499
於共同控制實體之投資	101,036
	<u>28,161,124</u>

債務證券

於債務截止日期營業時間結束時，經擴大集團有尚未償還債務擔保約人民幣9,765,329元，有關詳情載列如下：

	於債務 截止日期 人民幣千元
優先票據	<u>9,765,329</u>
	<u>9,765,329</u>

或然負債

於債務截止日期營業時間結束時，經擴大集團為顧客向銀行提供人民幣17,359,004元之擔保，有關銀行就購買經擴大集團已發展物業向該等顧客提供按揭貸款。

經擴大集團亦就由以下公司動用之信貸融資向銀行及其他人士提供擔保：

	於債務 截止日期 人民幣千元
聯繫人士	6,064,027
共同控制實體	2,471,531
	<hr/>
	8,535,558
	<hr/> <hr/>

除上述者或本通函其他章節所披露者外，於債務截止日期營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未行使或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債，惟集團內負債及於日常業務過程中應付之一般貿易賬款除外。

2. 營運資金

經計及預期框架協議項下擬進行的交易完成及本集團現有的財務資源包括現有信貸融資及內部產生資金後，董事認為，在並無出現不可預料的情況下，經擴大集團具備充裕的營運資金，足以應付其自本通函日期起計至少未來十二個月的需求。

3. 財務資料概要

本集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年的財務資料已於下列刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greentownchina.com>)的文件內披露：

- 於2015年4月24日刊登的本公司截至2014年12月31日止年度的年報(第82至199頁)
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0424/LTN20150424647_C.pdf)；
- 於2014年4月28日刊登的本公司截至2013年12月31日止年度的年報(第77至175頁)
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0428/LTN20140428583_C.pdf)；
及
- 於2013年4月26日刊登的本公司截至2012年12月31日止年度的年報(第103至215頁)
(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0426/LTN201304261288_C.pdf)。

4. 並無重大逆轉

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2014年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日）以來本集團的財務或經營狀況有任何重大逆轉。

5. 財務及交易前景

下文載列有關本集團財務及交易前景的資料，乃摘錄由本公司截至2014年12月31日止財政年度的年報。董事已仔細考慮以下有關該等交易完成後情況的資料，認為以下資料於完成後仍然適用於本集團。

「前景展望

2014年以來，國內房地產景氣指數逐月下滑，房地產投資增速顯著放緩，銷售面積和銷售額同比大幅下滑，70個大中城市中房價下跌的城市不斷增加。隨著房地產市場調整的不斷加深，各地方政府從2014年6月開始逐步取消限購，不斷放鬆調控。

央行也最終放鬆首套房認定政策，釋放改善性需求。

2015年，在政府「堅持分類指導，因地施策，落實地方政府主體責任，支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展」的政策指導下，國內房地產市場將持續向好調整，後續行業政策或將進一步放鬆，多種救市政策如降息、限購鬆綁等也將陸續出台。

隨著土地紅利的逐漸消失，房地產行業的整個盈利模式已經發生根本性改變，企業順應投資與開發分離的趨勢，革命性提升專業開發能力、生活服務能力，實現開發增值、服務增值是今後持續生存、發展的根本。

從長期看，中國城鎮化趨勢逐步加強，由此產生的大量購房需求將繼續為房地產行業提供廣闊的發展空間。2015年，公司圍繞着財務、銷售、產品、服務、人才等重點工作，以「一低五高」，即低負債率、高去化率、高美

譽度、高性價比、高附加值、高成長性為目標，充分發揮主動性，制定高效的戰略政策，以謀求更長遠的發展。

戰略合作，共謀發展

2014年公司成功引入另一戰略投資者中交集團，與九龍倉集團並列成為公司的第一大股東。中交集團以其世界500強的全球資源優勢和行業領先的建築板塊業務與綠城的品牌價值、管理經驗、客戶美譽度等將形成良好的戰略契合。作為中交集團目前唯一的海外上市地產平台，綠城將在拿地、開發、融資等多方面受益於中交集團的央企背景，同時綠城將助力中交集團整體房地產業務板塊的快速擴張。另一方面，九龍倉作為具有百年歷史的優秀香港藍籌公司，在應對行業風險和市場變動等方面有著豐富的經驗，為綠城持續健康發展保駕護航。綠城+九龍倉+中交集團這一市場唯一的強勁組合，將以優勢互補為目標，努力創造戰略價值。

實現產品多元化，推進輕資產與服務轉型，堅守品質之路

經過20年的發展，綠城的核心優勢逐步鞏固和完善，2015年，公司將加大一綫城市、重點城市投資權重，加強區域集中度，進一步將高端產品向中高端產品拓展，持續提高產品性價比，豐富產品綫，實現產品多元化，拓寬客戶面，加大開發適合城市白領階層這一購房主體的產品；公司也將積極調整資產結構，加大資產流動性，著力提高項目管理服務等輕資產業務比重，通過品牌和管理輸出，充分發揮集團專業開發能力的商業價值。

客戶和社會對我們的支持，是我們寶貴的財富，也是我們前進的動力，持續提高服務品質是我們的長期發展戰略。2015年，公司將在服務戰略上實現重大轉型，將加大服務佔比高的項目投資，從傳統的房地產朝向理想生活綜合服務商轉型，探索和實踐中國生活服務行業的服務模式和商業模式，充分利用互聯網、微信、雲計算和大數據等在綫服務手段，與綫下服務實體相互融合，升級綠城園區生活服務體系，結合智慧園區的概念，給綠城

園區注入更多更優質的教育、醫療、文化、養生、養老等全方位軟性服務，充分提升綠城房產品的附加價值和性價比，提高客戶的認可度和滿意度。

品質是公司的生命綫，即使面臨經營的壓力，公司始終堅守「精緻、完美」的產品營造理念，確保產品品質。同時，公司將專注塑造「綠城」品牌，增加品牌的影響力、溢價能力，升級品牌定位，堅定市場信心，提升客戶忠誠度。

精準制定銷售策略，堅定不移去庫存

2015年，公司工作的重中之重就是加大銷售力度、拓寬銷售渠道、加快庫存去化。公司將堅持戰略清晰、管理有效的基本思路，充分吸收同行優秀銷售經驗，實施積極靈活的銷售和價格策略，精研市場，精準去化，針對不同地區、城市和項目特點，採取具體有效的應對措施，加快新推樓盤和現有項目的銷售，針對庫存量較大、庫存時間較長的部分區域，精準制定銷售策略和靈活的價格手段，提高產品銷售的去化率，努力確保資金回籠，以轉化為新的更有市場競爭力的產品。與此同時，做好產品的增值服務，持續提升產品價值的呈現力，提高產品的市場競爭力及客戶滿意度，加快產品銷售。

完善財務管控模式，降低財務成本

九龍倉作為百年優秀港資房地產巨頭，自成為本公司最大股東之一，力助綠城拓寬融資渠道、提升內部財務及風險管控水平，取得很大成效。我們相信中交集團作為另一大股東加入綠城，其世界500強的全球資源優勢以及強大的央企背景，將為綠城帶來更多境內外融資機會，拓寬多元化融資渠道，改善負債結構，降低財務成本。

完善財務管控模式，在土地取得、規劃設計階段，做好產品研究，平衡好品質與利潤的關係；在產品營造階段，優化成本管控機制、招投標機制和過程監督機制，提高產品營造全過程的成本控制能力。

優化人員結構，提高團隊戰鬥力

公司堅持以人為本的基本理念，員工的進步和發展為企業長遠發展的動力。2015年，公司將從五個方面優化人員結構，提高公司整體戰鬥力。第一，進一步明確用人導向，強化人才使用的價值觀考察，任用有理想、有責任心、有能力的複合型人才；第二，加強內部員工培訓提升，建立年輕基幹隊伍名單，加大中青年管理人才的提拔任用力度，保持高管團隊的活力；第三，優化人才引進結構、人員任用年齡結構、團隊組合結構，加速複合型管理人才特別是全面經營管理能力的培養；第四，建立健全穩定又科學的薪酬激勵制度，堅持以管理成果、經營業績為導向的激勵淘汰制度；第五，探索、促進綠城與優秀企業集團的優秀人才雙向流通機制。

展望未來，綠城發展之路任重而道遠。面對政策和市場的挑戰，唯有更加緊密的戰略合作及全力以赴共謀發展的決心，通過產品、服務、銷售、財務、人力等多方面的改進，提升公司的核心競爭力及可持續發展能力，在中國房地產市場上寫下濃墨重彩的一筆。」

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出的報告全文，以供載入本通函而編製。



敬啟者：

吾等於下文載列有關浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」)(稱為「目標公司」)截至2014年12月31日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入綠城中國控股有限公司(「貴公司」)日期為2015年6月29日的通函(「通函」)，內容有關根據 貴公司與融創中國控股有限公司於2015年5月15日訂立的框架協議項下擬進行的一系列部分該等交易中的建議收購浙江金盈50%股本權益，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則，該收購事項構成一項主要交易。

浙江金盈於2008年5月9日在中華人民共和國(「中國」)成立，並註冊成為境內有限公司。浙江金盈的註冊辦事處為中國浙江省杭州西湖區留轉路工業園區6號。

浙江金盈已採納12月31日為其財政年度結算日。

浙江金盈於有關期間的法定財務報表乃根據於中國成立的企業所適用的相關會計原則及規則編製，並已由中國註冊執業會計師中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

就本報告而言，目標公司董事已於有關期間採納根據與國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)一致的會計政策編製目標公司的財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計

師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港審核準則就相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會建議的審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載有關目標公司於有關期間的財務資料乃按相關財務報表編製。吾等於編製載入通函的報告時，概無對相關財務報表作出吾等認為屬必要的調整。

批准刊發相關財務報表的目標公司董事須對此負責。貴公司董事須對收錄本報告的通函的內容負責。吾等的責任為根據相關財務報表編製載於本報告的財務資料及就財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標公司於2012年、2013年及2014年12月31日的事務狀況，以及其於有關期間的業績及現金流量。

A. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	7	186,626	521,183	1,308,990
銷售成本		<u>(167,889)</u>	<u>(501,263)</u>	<u>(1,441,238)</u>
毛利		18,737	19,920	(132,248)
其他收入	8	467	3,468	1,745
銷售開支		(23,330)	(23,261)	(23,022)
行政開支		<u>(10,310)</u>	<u>(7,617)</u>	<u>(11,392)</u>
除稅前虧損	9	(14,436)	(7,490)	(164,917)
稅項	10	<u>(5,513)</u>	<u>1,644</u>	<u>20,275</u>
年內虧損及全面 開支總額		<u><u>(19,949)</u></u>	<u><u>(5,846)</u></u>	<u><u>(144,642)</u></u>

財務狀況表

		於12月31日		
	附註	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	1,652	1,479	2,731
遞延稅項資產	12	—	1,644	49,667
		<u>1,652</u>	<u>3,123</u>	<u>52,398</u>
流動資產				
發展中物業	13	4,242,647	3,634,134	2,618,749
已竣工可出售物業		1,022,134	1,623,007	1,563,041
其他應收款項、 訂金及預付款項	14	4,545	11,818	14,619
預付所得稅		27,858	37,498	24,050
其他預付稅項		62,580	50,720	242
抵押銀行存款	14	73,506	610	40,996
銀行結餘及現金	14	15,368	68,333	353,700
		<u>5,448,638</u>	<u>5,426,120</u>	<u>4,615,397</u>
流動負債				
貿易及其他 應付款項	15	63,762	68,516	59,189
預售訂金		1,193,134	1,111,220	357,233
應付關聯人士欠款	21	3,348,408	3,464,274	3,464,274
其他應付稅項		179	272	4,440
銀行借款	16	119,000	—	40,000
		<u>4,724,483</u>	<u>4,644,282</u>	<u>3,925,136</u>
淨流動資產		<u>724,155</u>	<u>781,838</u>	<u>690,261</u>
總資產減流動負債		<u><u>725,807</u></u>	<u><u>784,961</u></u>	<u><u>742,659</u></u>

	附註	於12月31日		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債				
銀行借款	16	<u>430,000</u>	<u>495,000</u>	<u>597,340</u>
		<u>430,000</u>	<u>495,000</u>	<u>597,340</u>
淨資產		<u>295,807</u>	<u>289,961</u>	<u>145,319</u>
資本及儲備				
註冊資本		400,000	400,000	400,000
儲備		<u>(104,193)</u>	<u>(110,039)</u>	<u>(254,681)</u>
權益總額		<u>295,807</u>	<u>289,961</u>	<u>145,319</u>

權益變動表

	註冊資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	400,000	(84,244)	315,756
年內虧損及全面開支 總額	<u>—</u>	<u>(19,949)</u>	<u>(19,949)</u>
於2012年12月31日	<u>400,000</u>	<u>(104,193)</u>	<u>295,807</u>
年內虧損及全面開支 總額	<u>—</u>	<u>(5,846)</u>	<u>(5,846)</u>
於2013年12月31日	<u>400,000</u>	<u>(110,039)</u>	<u>289,961</u>
年內虧損及全面開支 總額	<u>—</u>	<u>(144,642)</u>	<u>(144,642)</u>
於2014年12月31日	<u>400,000</u>	<u>(254,681)</u>	<u>145,319</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動			
除稅前虧損	(14,436)	(7,490)	(164,917)
按以下調整：			
利息收入	(234)	(885)	(1,733)
物業、廠房及設備折舊	729	758	433
營運資金變動前的經營			
現金流量	(13,941)	(7,617)	(166,217)
發展中物業減少	765,729	647,128	1,075,629
已竣工可出售物業(增加)			
減少	(1,022,134)	(600,873)	59,966
其他應收款項、訂金及			
預付款項減少(增加)	33,523	(7,273)	(2,801)
其他預付稅項(增加)			
減少	(35,481)	11,860	50,478
預售訂金增加(減少)	607,227	(81,914)	(753,987)
貿易及其他應付款項			
增加(減少)	19,520	4,754	(9,327)
其他應付稅項增加	179	93	4,168
經營產生(所用)的現金	354,622	(33,842)	257,909
已付所得稅	(20,331)	(9,640)	(14,300)
經營活動產生(所用)的			
現金淨額	334,291	(43,482)	243,609
投資活動			
購入物業、廠房及設備	(47)	(668)	(1,735)
抵押銀行存款(增加)			
減少	(73,506)	72,896	(40,386)
已收利息	234	885	1,733
投資活動(所用)產生的			
現金淨額	(73,319)	73,113	(40,388)

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
融資活動			
銀行借款籌集	29,000	350,000	450,000
銀行借款還款	(730,000)	(404,000)	(307,660)
向關聯人士借款	508,135	115,866	-
已付利息	(68,008)	(38,532)	(60,194)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動(所用)產生的 現金淨額	<u>(260,873)</u>	<u>23,334</u>	<u>82,146</u>
現金及現金等價物淨 增加	99	52,965	285,367
年初現金及現金等價物	<u>15,269</u>	<u>15,368</u>	<u>68,333</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年終現金及現金等價物	15,368	68,333	353,700
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
按銀行結餘及現金列示	<u>15,368</u>	<u>68,333</u>	<u>353,700</u>

財務資料附註

1. 一般資料及編製基準

(A) 一般資料

浙江金盈為於中國成立的有限公司。其註冊辦事處及主要業務經營地點地址為中國浙江省杭州西湖區留轉路工業園區6號。目標公司為會盈房地產(杭州)有限公司及上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的合營企業。會盈房地產(杭州)有限公司的直接控股公司為九龍倉集團有限公司，而上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的直接控股公司為貴公司。上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司於2013年4月16日從金都房產集團有限公司收購目標公司50%股權。

浙江金盈主要於中國杭州從事開發供銷售住宅物業的業務。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為目標公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，目標公司已於整個有關期間貫徹採納國際會計準則理事會所頒佈於2014年1月1日開始的年度期間生效的所有國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下於有關期間尚未生效的新訂及準則修訂。目標公司未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及準則修訂。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
國際財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 ³
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理 ⁵
國際會計準則第1號的修訂	披露計劃 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	澄清折舊與攤銷的可接受方法 ²
國際會計準則第19號的修訂	設定受益計劃：僱員供款 ⁴
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進 ⁶
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進 ⁴
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 ⁵
國際會計準則第27號的修訂	單獨財務報表中採用權益法 ⁵
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁵
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂	投資主體：合併豁免的應用 ⁵

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始的首年國際財務報告準則財務報表生效

³ 於2017年1月1日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於2014年7月1日或以後開始的年度期間生效

⁵ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，惟少數情況例外

目標公司董事預期應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則對財務資料並無重大影響。

3. 重大會計政策

合規聲明

財務資料乃根據國際財務報告準則編製。此外，財務資料包括根據聯交所證券上市規則及香港公司條例規定作出的適當披露。財務資料亦根據香港公司條例第622章第9部有關「賬目及審計」的過渡性安排及保留安排（載於條例附表11第76至第87條），就有關期間符合前公司條例第32章的適用披露規定。

財務資料已按歷史成本基準編製，誠如下文所載會計政策所解釋。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，目標公司會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟於國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（如國際會計準則第36號「資產減值」範圍內的使用價值）除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日取得的完全相同的資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

該等政策貫徹應用於整個有關期間。

主要會計政策載列如下。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務中出售貨品的已收或應收款項（扣除折扣及銷售相關稅項）。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付予買家時確認。預售物業所收訂金列賬為預售訂金。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均加入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。專門借款用於合資格資產開支前作短期投資賺取的投資收入從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度在損益確認。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於損益及其他全面收益表所呈列的「除稅前虧損」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不得扣減的項目。目標公司的當期稅項負債採用於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所使用的有關稅基的暫時性差異確認。所有應課稅暫時性差異一般會確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於未來應課稅利潤可用於扣減暫時性差異時確認。倘暫時性差異是由商譽或在不會對應課稅利潤或會計利潤造成影響的交易(業務合併除外)中初步確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關資產及負債。

於各報告期末時均會檢查遞延稅項資產賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於各報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由目標公司於各報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

遞延稅項於損益確認，惟其與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

退休福利成本

目標公司加入國家管理退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃，目標公司須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。一旦員工提供令其有權享受供款的服務時，則向該退休福利計劃作出的付款列為開支。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損於財務狀況表入賬。

確認折舊旨在於項目估計可使用年期內按直線法撇減物業、廠房及設備項目的成本減該等項目的剩餘價值。貴集團於各報告期末審視估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用基準計及已入賬估計的任何改變影響。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項及資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

有形資產的減值

於各報告期末，目標公司審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。如不可能估計個別資產的可收回金額，則目標公司估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。當可識別合理及持續的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元或另行分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產出單元組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以其的現值按稅前貼現率貼現，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產特定的風險(並無調整未來現金流量的估計)。

倘若資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘若減值虧損其後撥回，則資產的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

發展中物業

發展中物業指在日常業務中開發供日後銷售的租賃中國土地及樓宇，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

金融工具

當目標公司成為工具合約條文的訂約方時，金融資產與金融負債在財務狀況表確認。

金融資產與金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔的交易成本(透過損益按公平值列賬的金融資產與金融負債除外)在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

目標公司的金融資產入賬為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項、抵押銀行存款及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產於各報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認金融資產後因發生一項或多項事件而導致投資的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額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兩者的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。倘此前被撇銷的款項於隨後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該等減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值日期當日的資產賬面值並無超出倘並無確認減值的原有攤銷成本則除外。

金融負債及權益

由實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具為證明於實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由目標公司發行的權益工具確認為扣除直接發行成本後所收取的所得款項。

目標公司的金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易應付款項以及應付關聯人士欠款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在由於某欠債人未能按照某債務工具的原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。目標公司發行並非指定為透過損益按公平值列賬的財務保證合同，初步以其公平值確認。初步確認後，目標公司按下列較高者計量財務保證合同：(i)按國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按收入確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

目標公司僅於從資產得到現金流量的合約權利屆滿或目標公司已轉移金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘目標公司並未轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標公司按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則目標公司繼續確認該項金融資產，並將已收取所得款項確認為抵押借款。在終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額在損益確認。

當且僅當目標公司的責任獲解除、取消或屆滿時，目標公司方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

估計不明朗因素的主要來源

有關未來的主要假設及於各報告期末時的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各報告期末的發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出及達至竣工的預計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出釐定。倘市況或需求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況較管理層所預計為遜色，則可能須對發展中物業價值及已竣工可出售物業作出額外調整。於2012年、2013年及2014年12月31日，可供發展物業的賬面值分別為人民幣4,242,647,000元、人民幣3,634,134,000元及人民幣2,618,749,000元；已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣1,022,133,000元、人民幣1,623,007,000元及人民幣1,563,041,000元。於有關期間，可供發展物業及已竣工可出售物業概無減值虧損。

5. 資本風險管理

目標公司管理其資金，以確保倘將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。目標公司整體策略於有關期間維持不變。

目標公司的資本結構包含淨債務，當中包括附註16及21(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

目標公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，目標公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。目標公司會以新發行股份及新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

a. 金融工具類別

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
金融資產			
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	93,419	69,989	400,444
金融負債			
以攤銷成本計量的金融負債	3,961,170	4,027,790	4,160,803

b. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括其他應收款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項及應付關聯人士欠款以及銀行借款。

該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。目標公司所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無變動。

利率風險

目標公司面對的公平值利率風險與其固定利率的已抵押銀行存款有關。由於管理層認為目標公司並無面對重大公平值利率風險，故目標公司目前並無利率風險對沖政策。管理層將繼續監察利率風險，並考慮於有需要時對沖有關風險。

目標公司亦面對與浮動利率的銀行借款及應付關聯人士欠款有關的現金流利率風險。

由於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度目標公司將其所有利息開支資本化至發展中物業，故概無作出敏感度分析。

信貸風險

於各報告期末，目標公司面對將令目標公司由於未能解除交易方的義務及目標公司因以下事項作出財務擔保而導致財務虧損的最高信貸風險：

- 於財務狀況表所列各已確認金融資產的賬面值；及
- 於附註20披露的或然負債金額。

為減低信貸風險，目標公司董事透過時常檢討其交易方財務狀況及信貸質量的信貸評審，持續監管風險水平，確保可採取即時跟進行動追討其他應收款項。為減低客戶抵押保證產生的信貸風險，目標公司保留權利在客戶拖欠抵押付款時收回出售予該等客戶的物業，而目標公司已因其向銀行提供的該等保證將於接獲樓宇所有權證時解除而要求該等客戶申請有關所有權證。就此而言，董事認為目標公司的信貸風險可大大減低。

目標公司董事認為，因交易方為聲譽良好的銀行，故流動資金的信貸風險為低。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，目標公司監察及保持的現金及現金等價物水平獲管理層視為足夠為目標公司的經營撥付資金及降低現金流量的波動影響。管理層監察借款的動用情況及確保遵守貸款契諾。

目標公司依賴應付關聯人士欠款作為一項重要流動資金來源。

下表詳列目標公司餘下訂約非衍生金融負債的到期日。該表已根據以目標公司須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日					
金融負債					
貿易及其他應付款項	-	63,762	-	63,762	63,762
銀行借款					
- 浮動利率	7.20	158,528	494,500	653,028	549,000
應付關聯人士欠款					
- 免息	-	3,134	-	3,134	3,134
- 浮動利率	6.00	3,345,274	-	3,345,274	3,345,274
財務保證合同		198,074	-	198,074	-
		<u>3,768,772</u>	<u>494,500</u>	<u>4,263,272</u>	<u>3,961,170</u>
於2013年12月31日					
金融負債					
貿易及其他應付款項	-	68,516	-	68,516	68,516
銀行借款					
- 浮動利率	6.52	-	566,095	566,095	495,000
應付關聯人士欠款					
- 免息	-	3,464,274	-	3,464,274	3,464,274
財務保證合同	-	161,058	-	161,058	-
		<u>3,693,848</u>	<u>566,095</u>	<u>4,259,943</u>	<u>4,027,790</u>
於2014年12月31日					
金融負債					
貿易及其他應付款項	-	59,189	-	59,189	59,189
銀行借款					
- 浮動利率	6.65	41,385	645,324	686,709	637,340
應付關聯人士欠款					
- 免息	-	3,464,274	-	3,464,274	3,464,274
財務保證合同	-	178,558	-	178,558	-
		<u>3,743,406</u>	<u>645,324</u>	<u>4,388,730</u>	<u>4,160,803</u>

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時目標公司根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據各報告期末的預期，目標公司認為很有可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易方根據擔保提出申索的可能性而有所改變，而此可能性則視乎獲擔保交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損而定。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上所包括的非衍生金融負債的浮動利率金額會改變。

c. 公平值

目標公司董事認為在財務資料以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值約為其公平值。

7. 分部資料

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	186,626	521,183	1,308,990

目標公司的主要經營決策者已確定為董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據目標公司交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為目標公司組織及管理的基準。

目標公司的收入及業績均源自中國(居住國)市場，且目標公司全部資產均位於中國。主要經營決策者會定期檢討收益分析及目標公司的業績，作為整體的表現評估及就資源分配做出決定為目的。因此，目標公司僅有一個以財政報告為目的之經營及報告分部，為發展供銷售住宅物業。目標公司的分部虧損與目標公司的年內虧損相同。概無客戶佔目標公司收入的10%或以上。

8. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	234	885	1,733
其他	233	2,583	12
	<u>467</u>	<u>3,468</u>	<u>1,745</u>

9. 除稅前虧損

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前虧損經扣除(計入)：			
薪金及其他福利	7,065	12,772	17,237
退休福利計劃供款	<u>364</u>	<u>639</u>	<u>1,137</u>
員工成本(包括董事酬金)	7,429	13,411	18,374
減：資本化於發展中物業	<u>(1,982)</u>	<u>(5,621)</u>	<u>(5,635)</u>
	<u>5,447</u>	<u>7,790</u>	<u>12,739</u>
物業、廠房及設備折舊	729	841	483
減：資本化於發展中物業	<u>-</u>	<u>(83)</u>	<u>(50)</u>
	<u>729</u>	<u>758</u>	<u>433</u>
核數師酬金	60	80	80
確認為開支的物業成本	<u>167,889</u>	<u>501,263</u>	<u>1,441,238</u>
於以下項目的利息開支：			
-銀行借款 (須於五年內悉數償還)	68,008	38,532	60,194
-應付股東款項 (須於五年內悉數償還)	<u>151,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	219,378	38,532	60,194
減：資本化發展中物業	<u>(219,378)</u>	<u>(38,532)</u>	<u>(60,194)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

資本化利息開支於各報告期按截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度分別應用資本化年利率6.17%、6.52%及6.65%計算。

10. 稅項

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：			
土地增值稅	5,513	—	27,748
	<u>5,513</u>	<u>—</u>	<u>27,748</u>
遞延稅項(附註12)：			
本年度	—	(1,644)	(48,023)
	<u>5,513</u>	<u>(1,644)</u>	<u>(20,275)</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

年內的稅務開支與損益及其他全面收益表的利潤調節如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(14,436)</u>	<u>(7,490)</u>	<u>(164,917)</u>
按中國企業適用所得稅率25% 計算的稅項	(3,609)	(1,872)	(41,229)
就稅務目的而言不可扣減開支的 稅項影響	—	228	144
未確認稅務虧損的稅項影響	3,609	—	—
年度土地增值稅撥備	5,513	—	27,748
土地增值稅的稅項影響	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,938)</u>
年度稅務開支	<u>5,513</u>	<u>(1,644)</u>	<u>(20,275)</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註12。

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，目標公司須就普通標準住宅按2-3%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，目標公司根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣5,513,000元、零及人民幣27,748,000元的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

11. 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2012年1月1日	2,415	1,614	4,029
增加	<u>47</u>	<u>-</u>	<u>47</u>
於2012年12月31日	2,462	1,614	4,076
增加	<u>288</u>	<u>380</u>	<u>668</u>
於2013年12月31日	<u>2,750</u>	<u>1,994</u>	<u>4,744</u>
增加	<u>735</u>	<u>1,000</u>	<u>1,735</u>
於2014年12月31日	<u>3,485</u>	<u>2,994</u>	<u>6,479</u>
累計折舊			
於2012年1月1日	875	820	1,695
年內費用	<u>400</u>	<u>329</u>	<u>729</u>
於2012年12月31日	1,275	1,149	2,424
年內費用	<u>475</u>	<u>366</u>	<u>841</u>
於2013年12月31日	<u>1,750</u>	<u>1,515</u>	<u>3,265</u>
年內費用	<u>442</u>	<u>41</u>	<u>483</u>
於2014年12月31日	<u>2,192</u>	<u>1,556</u>	<u>3,748</u>
賬面值			
於2012年12月31日	<u>1,187</u>	<u>465</u>	<u>1,652</u>
於2013年12月31日	<u>1,000</u>	<u>479</u>	<u>1,479</u>
於2014年12月31日	<u>1,293</u>	<u>1,438</u>	<u>2,731</u>

上文所述物業、廠房及設備項目乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

傢俱、裝置及設備	31 ² / ₃ %
運輸工具	19%

12. 遞延稅項

下列為於有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	稅項虧損 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	-	-	-	-
在損益扣除	-	-	-	-
於2012年12月31日	-	-	-	-
在損益貸記	768	-	876	1,644
於2013年12月31日	768	-	876	1,644
在損益貸記(扣除)	41,962	6,937	(876)	48,023
於2014年12月31日	42,730	6,937	-	49,667

於2012年、2013年及2014年12月31日，目標公司有尚未動用的稅項虧損人民幣14,436,000元、人民幣17,508,000元及人民幣185,355,000元，可以用來抵銷日後利潤。其中人民幣零元、人民幣3,072,000元及人民幣167,848,000元的虧損已確認遞延稅項資產。由於未來利潤來源難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣14,436,000元、零及零確認遞延稅項資產。根據中國有關法律和法規，於報告期末未確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
2017年	14,436	14,436	14,436

根據最近的預算，管理層相信就稅項虧損確認的遞延稅項資產未來有足夠的利潤來實現。

13. 發展中物業

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
長期租賃土地—按成本	2,770,298	2,337,075	1,710,063
發展成本	655,390	643,765	474,935
資本化的融資成本	816,959	653,294	433,751
	<u>4,242,647</u>	<u>3,634,134</u>	<u>2,618,749</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，計入發展中待售物業分類為流動資產的賬面值分別為約人民幣3,137,767,000元、人民幣2,192,968,000元及人民幣2,618,749,000元，指預期自各報告期末起逾十二個月後竣工及出售的物業的賬面值。

14. 其他流動資產

其他應收款項、訂金及預付款項

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他應收款項	4,545	1,046	5,748
預付款項及訂金	—	10,772	8,871
	<u>4,545</u>	<u>11,818</u>	<u>14,619</u>

其他應收款項在要求時償還。預付款及訂金預計在12個月後收回。

並無就其他應收款項作出撥備。

銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括目標公司持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，銀行結餘附息為年利率分別介於0.35%、0.35%及0.35%的市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為授予目標公司的短期銀行融資的抵押。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，抵押銀行存款附息為年利率分別介於0.35%、0.35%及0.35%的固定利率。

於2012年、2013年及2014年12月31日，目標公司以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)分別為人民幣88,874,000元、人民幣68,943,000元及人民幣394,696,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
30日內	<u>54,270</u>	<u>65,685</u>	<u>49,351</u>
貿易應付款項	54,270	65,685	49,351
其他應付款項及預提費用	<u>9,492</u>	<u>2,831</u>	<u>9,838</u>
	<u>63,762</u>	<u>68,516</u>	<u>59,189</u>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

16. 銀行借款

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
有抵押銀行借款(附註18)	<u>549,000</u>	<u>495,000</u>	<u>637,340</u>
還款金額如下*：			
1年內	119,000	-	40,000
多於1年，但不超過2年	-	145,000	527,340
多於2年，但不超過3年	<u>430,000</u>	<u>350,000</u>	<u>70,000</u>
	<u>549,000</u>	<u>495,000</u>	<u>637,340</u>
減：於流動負債下呈列的1年內到期的欠款	<u>(119,000)</u>	<u>-</u>	<u>(40,000)</u>
	<u>430,000</u>	<u>495,000</u>	<u>597,340</u>

* 到期金額乃按貸款協議所載釐定的償還日期為準。

銀行借款可進一步分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率	549,000	495,000	637,340

銀行借款的浮動利率按中國人民銀行基準利率計息。

平均利率如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
銀行借款	7.20%	6.52%	6.65%

於報告期末，若干銀行借款由以下公司作出擔保：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押銀行借款：			
股東	430,000	350,000	637,340
獨立第三方	-	145,000	-

17. 承擔

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列項目已訂約但未於財務報表中撥備的承擔：			
就發展中物業	440,582	325,048	485,593

18. 資產抵押

於各報告期末，以下資產已作抵押，以作為授予目標公司信貸融資額度的擔保：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	1,351,994	1,436,955	958,398
已竣工可出售物業	-	-	371,351
	<u>1,351,994</u>	<u>1,436,955</u>	<u>1,329,749</u>

19. 退休福利計劃

目標公司在中國僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。目標公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。目標公司對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

20. 或然負債

(i) 擔保

目標公司於2012年、2013年及2014年12月31日就銀行向購買目標公司已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行分別提供人民幣198,074,000元、人民幣161,058,000元及人民幣178,558,000元的擔保。此等由目標公司提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶就相關物業向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引致流出結算。

21. 關聯人士披露

(i) 年內，除於財務資料其他附註所披露者外，目標公司與關聯人士訂立以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付股東款項的利息開支			
須於五年內悉數償還 (資本化可供發展物業)	75,685	-	-
向一名股東公司支付的 物業管理費用	3,631	-	-
向股東公司支付其他 服務費用	891	-	-
向一名股東支付租金	101	-	-
來自一間股東公司的 租金收入	400	-	-

- (ii) 於各報告期末，目標公司與關聯人士的結餘(均為無抵押及須按要求償還)如下：

	2012年	
	項目相關 計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
目標公司欠以下人士：		
股東	3,345,274	-
股東公司	-	3,134
	<u>3,345,274</u>	<u>3,134</u>
	<u><u>3,345,274</u></u>	<u><u>3,134</u></u>
	2013年	
	項目相關 計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
目標公司欠以下人士		
股東	-	3,464,274
	<u>-</u>	<u>3,464,274</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,464,274</u></u>
	2014年	
	項目相關 計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
目標公司欠以下人士		
股東	-	3,464,274
	<u>-</u>	<u>3,464,274</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,464,274</u></u>

與關聯人士的項目相關結餘：

- (a) 應付股東貿易結餘主要為向目標公司的項目墊支，並與項目發展週期一致。該等墊支為截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度按中國人民銀行一年基準利率分別以浮動年息零及零計息。
- (b) 於2012年應付股東公司的貿易結餘主要為物業管理費用及服務費用。

B. 結算日後財務報表

概無就2014年12月31日後的任何期間編製目標公司的經審核財務報表。

此 致

綠城中國控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2015年6月29日



敬啟者：

吾等於下文載列有關上海華浙外灘置業有限公司(「華浙外灘」)(稱為「目標公司」)截至2014年12月31日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入綠城中國控股有限公司(「貴公司」)日期為2015年6月29日的通函(「通函」)，內容有關根據 貴公司與融創中國控股有限公司於2015年5月15日訂立的框架協議項下擬進行的一系列部分該等交易中的建議收購華浙外灘51%股權對應的投資權益，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則，該收購事項構成一項主要交易。

華浙外灘於2002年9月26日在中華人民共和國(「中國」)成立，並註冊成為境內有限公司。華浙外灘的註冊辦事處為中國上海市黃浦區延安東路222號3803室。

華浙外灘已採納12月31日為其財政年度結算日。

華浙外灘於有關期間的法定財務報表乃根據於中國成立的企業所適用的相關會計原則及規則編製，並已由中國註冊執業會計師上海申威聯合會計師事務所審核。

就本報告而言，目標公司董事已於有關期間採納根據與國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)一致的會計政策編製目標公司的財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計

師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港審核準則就相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會建議的審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載有關目標公司於有關期間的財務資料乃按相關財務報表編製。吾等於編製載入通函的報告時，概無對相關財務報表作出吾等認為屬必要的調整。

批准刊發相關財務報表的目標公司董事須對此負責。貴公司董事須對收錄本報告的通函的內容負責。吾等的責任為根據相關財務報表編製載於本報告的財務資料及就財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標公司於2012年、2013年及2014年12月31日的事務狀況，以及其於有關期間的業績及現金流量。

A. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	7	2,772,737	734,719	246,256
銷售成本		<u>(1,744,923)</u>	<u>(338,342)</u>	<u>(274,083)</u>
毛利		1,027,814	396,377	(27,827)
其他收入	8	193	245	12,241
銷售開支		(20,955)	(17,832)	(25,458)
行政開支		(20,742)	(10,352)	(14,503)
融資成本	9	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10,567)</u>
除稅前虧損	9	986,310	368,438	(66,114)
稅項	10	<u>(480,947)</u>	<u>(146,983)</u>	<u>56,454</u>
年內利潤(虧損)及 全面收益(開支) 總額		<u>505,363</u>	<u>221,455</u>	<u>(9,660)</u>

財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	4,317	3,177	2,167
遞延稅項資產	12	65,314	78,331	80,657
		<u>69,631</u>	<u>81,508</u>	<u>82,824</u>
流動資產				
發展中物業	13	1,951,696	2,294,511	3,144,704
已竣工可出售物業		455,863	117,520	63,880
貿易及其他應收 款項、訂金及 預付款項	14	57,121	46,218	110,771
應收關聯人士欠款	20	28,207	149,926	29,647
預付所得稅		55,232	5,670	81,376
其他預付稅項		–	6,456	79,854
抵押銀行存款	14	21,148	505	64,464
銀行結餘及現金	14	73,967	341,916	671,903
		<u>2,643,234</u>	<u>2,962,722</u>	<u>4,246,599</u>
流動負債				
貿易及其他應付 款項	15	252,784	235,132	457,025
預售訂金		311,385	114,258	1,259,197
應付關聯人士欠款	20	856,369	279,861	24,066
應付所得稅		510,350	604,266	421,673
其他應付稅項		19,172	52,548	69,971
		<u>1,950,060</u>	<u>1,286,065</u>	<u>2,231,932</u>
淨流動資產		<u>693,174</u>	<u>1,676,657</u>	<u>2,014,667</u>
總資產減流動負債		<u><u>762,805</u></u>	<u><u>1,758,165</u></u>	<u><u>2,097,491</u></u>

	附註	於12月31日		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債				
銀行及其他借款	16	<u>226,095</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,348,986</u>
		<u>226,095</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,348,986</u>
淨資產		<u><u>536,710</u></u>	<u><u>758,165</u></u>	<u><u>748,505</u></u>
資本及儲備				
註冊資本		50,000	50,000	50,000
儲備		<u>486,710</u>	<u>708,165</u>	<u>698,505</u>
權益總額		<u><u>536,710</u></u>	<u><u>758,165</u></u>	<u><u>748,505</u></u>

權益變動表

	註冊資本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	50,000	(18,653)	31,347
年內利潤及全面收益 總額	<u>—</u>	<u>505,363</u>	<u>505,363</u>
於2012年12月31日	<u>50,000</u>	<u>486,710</u>	<u>536,710</u>
年內利潤及全面收益 總額	<u>—</u>	<u>221,455</u>	<u>221,455</u>
於2013年12月31日	<u>50,000</u>	<u>708,165</u>	<u>758,165</u>
年內虧損及全面開支 總額	<u>—</u>	<u>(9,660)</u>	<u>(9,660)</u>
於2014年12月31日	<u>50,000</u>	<u>698,505</u>	<u>748,505</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動			
除稅前利潤	986,310	368,438	(66,114)
按以下調整：			
出售物業、廠房及 設備虧損	7	-	-
利息收入	(193)	(245)	(11,779)
融資成本	-	-	10,567
營運資金變動前的 經營現金流量	986,124	368,193	(67,326)
發展中物業減少(增加)	1,980,939	(328,778)	(709,820)
已竣工可出售物業 減少(增加)	(455,863)	338,343	53,640
貿易及其他應收款項、 訂金及預付款項 減少(增加)	9,643	10,903	(64,553)
其他預付稅項 減少(增加)	126,967	(6,456)	(73,398)
預售訂金(減少)增加	(2,021,007)	(197,127)	1,144,939
貿易及其他應付款項 (減少)增加	(210,441)	(17,652)	221,893
其他應付稅項(減少) 增加	(7,243)	33,376	17,423
經營產生的現金	409,119	200,802	522,798
已付所得稅	(4,177)	(16,522)	(204,171)
經營活動所得的現金 淨額	404,942	184,280	318,627

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備	(3,632)	(73)	(155)
關聯人士還款			
(向關聯人士墊款)	16,093	(121,719)	120,279
抵押銀行存款(增加)			
減少	(21,148)	20,643	(63,959)
已收利息	193	245	11,779
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動產生(所用)的 現金淨額	<u>(8,494)</u>	<u>(100,904)</u>	<u>67,944</u>
融資活動			
銀行及其他借款籌集	500,000	1,000,000	1,348,986
銀行及其他借款還款	(773,905)	(226,095)	(1,000,000)
向關聯人士借款			
(償還其借款)	28,352	(576,508)	(255,795)
已付利息	(77,098)	(12,824)	(149,775)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動(所用)產生的 現金淨額	<u>(322,651)</u>	<u>184,573</u>	<u>(56,584)</u>
現金及現金等價物淨			
增加	73,797	267,949	329,987
年初現金及現金等價物	170	73,967	341,916
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年終現金及現金等價物	73,967	341,916	671,903
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
按銀行結餘及現金列示	<u><u>73,967</u></u>	<u><u>341,916</u></u>	<u><u>671,903</u></u>

財務資料附註

1. 一般資料及編製基準

(A) 一般資料

華浙外灘為於中國成立的有限公司。其註冊辦事處地址及主要業務經營地點為中國上海市黃浦區延安東路222號3803室。上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)於2012年7月1日向綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)收購目標公司51%的股權。於收購後，華浙外灘51%股權由綠城房地產以代名人身份就上海融創綠城的利益而持有，原因為有關股東變動與相關政府機關辦理必要的備案尚未完成，須獲華浙外灘其他股東的協助。儘管並無法定所有權，上海融創綠城於上海華浙外灘51%股權中擁有實益權益，享有所有股東權利。因此，目標公司董事認為，目標公司的直接控股公司自2012年7月1日起為上海融創綠城，而目標公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司。

華浙外灘主要於中國上海從事開發供銷售住宅物業的業務。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為目標公司的功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，目標公司已於整個有關期間貫徹採納國際會計準則理事會所頒佈於2014年1月1日開始的年度期間生效的所有國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下於有關期間尚未生效的新訂及準則修訂。目標公司未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及準則修訂。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
國際財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 ³
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理 ⁵
國際會計準則第1號的修訂	披露計劃 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	澄清折舊與攤銷的可接受方法 ²
國際會計準則第19號的修訂	設定受益計劃：僱員供款 ⁴
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進 ⁶
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進 ⁴
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 ⁵
國際會計準則第27號的修訂	單獨財務報表中採用權益法 ⁵
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁵
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂	投資主體：合併豁免的應用 ⁵

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始的首年國際財務報告準則財務報表生效

³ 於2017年1月1日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於2014年7月1日或以後開始的年度期間生效

⁵ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，惟少數情況例外

目標公司董事預期應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則對財務資料並無重大影響。

3. 重大會計政策

合規聲明

財務資料乃根據國際財務報告準則編製。此外，財務資料包括根據聯交所證券上市規則及香港公司條例規定作出的適當披露。財務資料亦根據香港公司條例第622章第9部有關「賬目及審計」的過渡性安排及保留安排（載於條例附表11第76至第87條），就有關期間符合前公司條例第32章的適用披露規定。

財務資料已按歷史成本基準編製，誠如下文所載會計政策所解釋。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，目標公司會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟於國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（如國際會計準則第36號「資產減值」範圍內的使用價值）除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日取得的完全相同的資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

該等政策貫徹應用於整個有關期間。

主要會計政策載列如下。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務中出售貨品的已收或應收款項（扣除折扣及銷售相關稅項）。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付予買家時確認。預售物業所收訂金列賬為預售訂金。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均加入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。專門借款用於合資格資產開支前作短期投資賺取的投資收入從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度在損益確認。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於損益及其他全面收益表所呈列的「除稅前利潤(虧損)」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不得扣減的項目。目標公司的當期稅項負債採用於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所使用的有關稅基的暫時性差異確認。所有應課稅暫時性差異一般會確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於未來應課稅利潤可用於扣減暫時性差異時確認。倘暫時性差異是由商譽或在不會對應課稅利潤或會計利潤造成影響的交易(業務合併除外)中初步確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關資產及負債。

於各報告期末時均會檢查遞延稅項資產賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於各報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由目標公司於各報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

遞延稅項於損益確認，惟其與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

退休福利成本

目標公司加入國家管理退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃，目標公司須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。一旦員工提供令其有權享受供款的服務時，則向該退休福利計劃作出的付款列為開支。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損於財務狀況表入賬。

確認折舊旨在於項目估計可使用年期內按直線法撇減物業、廠房及設備項目的成本減該等項目的剩餘價值。貴集團於各報告期末審視估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用基準計及已入賬估計的任何改變影響。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項及資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

有形資產的減值

於各報告期末，目標公司審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。如不可能估計個別資產的可收回金額，則目標公司估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。當可識別合理及持續的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元或另行分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產出單元組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以其的現值按稅前貼現率貼現，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產特定的風險(並無調整未來現金流量的估計)。

倘若資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘若減值虧損其後撥回，則資產的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

發展中物業

發展中物業指在日常業務中開發供日後銷售的租賃中國土地及樓宇，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

金融工具

當目標公司成為工具合約條文的訂約方時，金融資產與金融負債在財務狀況表確認。

金融資產與金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔的交易成本(透過損益按公平值列賬的金融資產與金融負債除外)在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

目標公司的金融資產入賬為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產於各報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認金融資產後因發生一項或多項事件而導致投資的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干金融資產類別(如貿易及其他應收款項)而言，評定為不會單獨作出減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括目標公司過往收款記錄、延遲付款組合的增加數額超出90日的平均信貸期及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額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兩者的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。倘此前被撇銷的款項於隨後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該等減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值日期當日的資產賬面值並無超出倘並無確認減值的原有攤銷成本則除外。

金融負債及權益

由實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具為證明於實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由目標公司發行的權益工具確認為扣除直接發行成本後所收取的所得款項。

目標公司的金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關聯人士欠款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認

目標公司僅於從資產得到現金流量的合約權利屆滿或目標公司已轉移金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘目標公司並未轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標公司按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則目標公司繼續確認該項金融資產，並將已收取所得款項確認為抵押借款。在終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額在損益確認。

當且僅當目標公司的責任獲解除、取消或屆滿時，目標公司方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

估計不明朗因素的主要來源

有關未來的主要假設及於有關期間末時的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各有關期間末的發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出及達至竣工的預計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出釐定。倘市況或需求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況較管理層所預計為遜色，則可能須對發展中物業價值及已竣工可出售物業作出額外調整。於2012年、2013年及2014年12月31日，可供發展物業的賬面值分別為人民幣1,951,696,000元、人民幣2,294,511,000元及人民幣3,144,704,000元；已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣455,863,000元、人民幣117,520,000元及人民幣63,880,000元。於有關期間，可供發展物業及已竣工可出售物業概無減值虧損。

貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款估計減值

倘有客觀減值虧損跡象時，目標公司考慮未來現金流量估計以釐定減值虧損。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初步確認時用以計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來進賬虧損)的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2012年、2013年及2014年12月31日，貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款的賬面值分別為人民幣85,328,000元、人民幣196,144,000元及人民幣140,418,000元，於有關期間，貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款概無減值虧損。

土地增值稅

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣261,256,000元、人民幣313,324,000元及人民幣222,008,000元(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律和法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目落成後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算基準。

5. 資本風險管理

目標公司管理其資金，以確保其將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。目標公司整體策略於有關期間維持不變。

目標公司的資本結構包含淨債務，當中包括附註16及20(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

目標公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，目標公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。目標公司會以新發行股份及新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

a. 金融工具類別

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
金融資產			
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	180,443	538,565	876,785
金融負債			
以攤銷成本計量的金融負債	1,335,248	1,514,993	1,830,077

b. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項及應付關聯人士欠款以及銀行及其他借款。

該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。目標公司所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無變動。

利率風險

目標公司面對的公平值利率風險與其固定利率的應付關聯人士欠款以及銀行及其他借款有關。由於管理層認為目標公司並無面對重大公平值利率風險，故目標公司目前並無利率風險對沖政策。管理層將繼續監察利率風險，並考慮於有需要時對沖有關風險。

目標公司亦面對與浮動利率的銀行及其他借款有關的現金流利率風險。

敏感度分析

以下的敏感度分析是根據非衍生工具的利率風險作出。就浮動利率的銀行及其他借款而言，編製分析時假設有關期間末尚未償還結餘於整個財政年度尚未償還。於有關期間，50點子的貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘若貸款利率上升／下跌50點子，而所有其他可變數維持不變，貴集團截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的除稅後利潤將分別減少／增加零元、零元及人民幣5,059,000元。此乃主要由於目標公司面對其浮動利率的銀行及其他借款的利率風險。對截至2012年及2013年12月31日止年度目標公司的除稅後利潤並無影響概因利息開支全數資本化於發展中物業。

信貸風險

於各報告期末，目標公司面對將令目標公司由於未能解除交易方的義務及目標公司因於財務狀況表所列各已確認金融資產的賬面值作出財務擔保而導致財務虧損的最高信貸風險。

為減低信貸風險，目標公司董事透過時常檢討其交易方財務狀況及信貸質量的信貸評審，持續監管風險水平，確保可採取即時跟進行動追討過期貿易債務、其他應收款項及應收關聯人士欠款。此外，目標公司於各報告期末檢討各筆逾期債務的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，董事認為目標公司的信貸風險可大大減低。

目標公司董事認為，因交易方為聲譽良好的銀行，故流動資金的信貸風險為低。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，目標公司監察及保持的現金及現金等價物水平獲管理層視為足夠為目標公司的經營撥付資金及降低現金流量的波動影響。管理層監察借款的動用情況及確保遵守貸款契諾。

目標公司依賴銀行及其他借款以及應付關聯人士欠款作為一項重要流動資金來源。

下表詳列目標公司餘下訂約非衍生金融負債的到期日。該表已根據以目標公司須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日					
金融負債					
貿易及其他應付款項	-	252,784	-	252,784	252,784
銀行及其他借款					
- 固定利率	12.57	28,420	235,568	263,988	226,095
應付關聯人士欠款					
- 免息	-	85	-	85	85
- 固定利率	10.98	856,284	-	856,284	856,284
		<u>1,137,573</u>	<u>235,568</u>	<u>1,373,141</u>	<u>1,335,248</u>
於2013年12月31日					
金融負債					
貿易及其他應付款項	-	235,132	-	235,132	235,132
銀行及其他借款					
- 固定利率	14.85	148,500	1,136,125	1,284,625	1,000,000
應付關聯人士欠款					
- 免息	-	85	-	85	85
- 固定利率	10.98	279,776	-	279,776	279,776
		<u>663,493</u>	<u>1,136,125</u>	<u>1,799,618</u>	<u>1,514,993</u>
於2014年12月31日					
金融負債					
貿易及其他應付款項	-	457,025	-	457,025	457,025
銀行及其他借款					
- 固定利率	6.46	87,388	1,570,050	1,657,438	1,348,986
應付關聯人士欠款					
- 免息	-	85	-	85	85
- 固定利率	10.98	23,981	-	23,981	23,981
		<u>568,479</u>	<u>1,570,050</u>	<u>2,138,529</u>	<u>1,830,077</u>

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上所包括的非衍生金融負債的浮動利率金額會改變。

c. 公平值

目標公司董事認為在財務資料以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值約為其公平值。

7. 分部資料

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	<u>2,772,737</u>	<u>734,719</u>	<u>246,256</u>

目標公司的主要經營決策者已確定為董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據目標公司交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為目標公司組織及管理的基準。

目標公司的收入及業績均源自中國(居住國)市場，且目標公司全部資產均位於中國。主要經營決策者會定期檢討收益分析及目標公司的業績，作為整體的表現評估及就資源分配作出決定為目的。因此，目標公司僅有一個以財政報告為目的之經營及報告分部，為發展供銷售住宅物業。目標公司的分部利潤與目標公司的年內利潤相同。概無客戶佔目標公司收入的10%或以上。

8. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
利息收入	193	245	11,779
其他	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>462</u>
	<u>193</u>	<u>245</u>	<u>12,241</u>

9. 除稅前利潤(虧損)

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤(虧損)經扣除(計入)：			
薪金及其他福利	14,024	14,438	20,152
退休福利計劃供款	787	1,526	1,583
	<u>14,811</u>	<u>15,964</u>	<u>21,735</u>
員工成本(包括董事酬金)	14,811	15,964	21,735
減：資本化於發展中物業	(7,465)	(8,156)	(11,856)
	<u>7,346</u>	<u>7,808</u>	<u>9,879</u>
物業、廠房及設備折舊	490	1,213	1,165
減：資本化於發展中物業	(490)	(1,213)	(1,165)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
核數師酬金	48	55	80
確認為開支的物業成本	1,744,923	338,342	274,083
出售物業、廠房及設備淨收益	7	-	-
	<u>1,744,971</u>	<u>338,397</u>	<u>274,163</u>
於以下項目的利息開支：			
- 銀行借款 (須於五年內悉數償還)	33,988	12,063	147,143
- 應付股東款項 (須於五年內悉數償還)	32,772	36,781	2,633
	<u>66,760</u>	<u>48,844</u>	<u>149,776</u>
減：資本化於發展中物業	(66,760)	(48,844)	(139,209)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,567</u>

資本化利息開支於各報告期按截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度分別應用資本化年利率12.06%、12.15%及10.14%計算。

10. 稅項

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	192,644	87,202	-
土地增值稅	311,934	72,798	(54,127)
	<u>504,578</u>	<u>160,000</u>	<u>(54,127)</u>
遞延稅項(附註12)：			
本年度	<u>(23,631)</u>	<u>(13,017)</u>	<u>(2,327)</u>
	<u>480,947</u>	<u>146,983</u>	<u>(56,454)</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，稅率為25%。

稅務開支與損益及其他全面收益表的利潤(虧損)調節如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤(虧損)	<u>986,310</u>	<u>368,438</u>	<u>(66,114)</u>
按中國企業適用所得稅率25%			
計算的稅項	246,578	92,109	(16,529)
就稅務目的而言不可扣減開支的 稅項影響	419	275	670
年度土地增值稅撥備	311,934	72,798	(54,127)
土地增值稅的稅項影響	<u>(77,984)</u>	<u>(18,200)</u>	<u>13,532</u>
年度稅務開支	<u>480,947</u>	<u>146,983</u>	<u>(56,454)</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註12。

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，目標公司須就普通標準住宅按1%至5%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2012年及2013年12月31日止年度，目標公司根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣311,934,000元、人民幣72,798,000元的土地增值稅撥備。於2014年，目標公司於落實建築成本後估計及就土地增值稅的撥備人民幣54,127,000元。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

11. 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2012年1月1日	849	3,197	4,046
增加	269	3,363	3,632
出售	(154)	—	(154)
於2012年12月31日	964	6,560	7,524
增加	73	—	73
於2013年12月31日	1,037	6,560	7,597
增加	155	—	155
於2014年12月31日	1,192	6,560	7,752
累計折舊			
於2012年1月1日	636	2,228	2,864
期內費用	98	392	490
出售時對銷	(147)	—	(147)
於2012年12月31日	587	2,620	3,207
年內費用	158	1,055	1,213
於2013年12月31日	745	3,675	4,420
年內費用	153	1,012	1,165
於2014年12月31日	898	4,687	5,585
賬面值			
於2012年12月31日	377	3,940	4,317
於2013年12月31日	292	2,885	3,177
於2014年12月31日	294	1,873	2,167

上文所述物業、廠房及設備項目乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

傢俱、裝置及設備	19%-31 ² / ₃ %
運輸工具	11 ⁷ / ₈ %-23 ³ / ₄ %

12. 遞延稅項

下列為於有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	稅項虧損 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	17,175	24,508	41,683
在損益(扣除)貸記	(17,175)	40,806	23,631
於2012年12月31日	<u>–</u>	<u>65,314</u>	<u>65,314</u>
在損益貸記	<u>–</u>	<u>13,017</u>	<u>13,017</u>
於2013年12月31日	<u>–</u>	<u>78,331</u>	<u>78,331</u>
在損益(扣除)貸記	<u>25,155</u>	<u>(22,829)</u>	<u>2,326</u>
於2014年12月31日	<u>25,155</u>	<u>55,502</u>	<u>80,657</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，目標公司有尚未動用的稅項虧損零元、零元及人民幣100,622,000元，可以用來抵銷日後利潤。就有關虧損零元、零元及人民幣100,622,000元已確認遞延稅項資產。

13. 發展中物業

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
長期租賃土地—按成本	1,576,970	1,781,361	2,225,376
發展成本	12,097	101,677	368,646
資本化的融資成本	<u>362,629</u>	<u>411,473</u>	<u>550,682</u>
	<u>1,951,696</u>	<u>2,294,511</u>	<u>3,144,704</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，分類為流動資產之發展中待售物業全部為預期自各報告期末起逾十二個月後竣工及出售的物業的賬面值。

14. 其他流動資產

貿易及其他應收款項

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項	—	—	62,000
其他應收款項	57,121	46,218	48,771
	<u>57,121</u>	<u>46,218</u>	<u>110,771</u>

目標公司給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下。

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
30日內	—	—	62,000
貿易應收款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>62,000</u>

其他應收款項為免息、無抵押及於要求時償還。並無就貿易及其他應收款項作出撥備。

銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括目標公司持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，銀行結餘附息為年利率分別介於0.35%、0.35%及0.35%的市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為授予目標公司的銀行融資的抵押。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，抵押銀行存款附息為年利率分別介於0.35%、0.35%及0.35%的固定利率。

於2012年、2013年及2014年12月31日，目標公司以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)分別為人民幣95,115,000元、人民幣342,421,000元及人民幣736,367,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
30日內	196,233	213,799	428,013
超過365日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>80</u>
貿易應付款項	196,233	213,799	428,093
其他應付款項及預提費用	<u>56,551</u>	<u>21,333</u>	<u>28,932</u>
	<u>252,784</u>	<u>235,132</u>	<u>457,025</u>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

16. 銀行及其他借款

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註18)	—	—	1,348,986
非銀行金融機構的有抵押 其他貸款(附註18)	<u>226,095</u>	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>
	<u>226,095</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,348,986</u>

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
還款金額如下*：			
多於1年，但不超過2年	226,095	1,000,000	—
多於2年，但不超過3年	—	—	597,520
多於4年，但不超過5年	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>751,466</u>
	<u>226,095</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,348,986</u>

* 到期金額乃按貸款協議所載釐定的償還日期為準。

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率	-	-	1,348,986
固定利率	226,095	1,000,000	-
	<u>226,095</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,348,986</u>

銀行借款的浮動利率按中國人民銀行基準利率計息。

平均利率如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
銀行及其他貸款	12.57%	14.85%	9.12%

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有擔保銀行貸款：			
直接控股股東	-	-	751,466
居間控股股東	-	-	597,520
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,348,986</u>

17. 承擔

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列項目已訂約但未於財務報表中撥備的承擔：			
就發展中物業	196,233	218,149	428,093

18. 資產抵押

於有關期間末，以下資產已作抵押，以作為授予目標公司借款額度的擔保：

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
發展中物業	2,012,619	-	1,580,759
已竣工可出售物業	-	81,494	-
	<u>2,012,619</u>	<u>81,494</u>	<u>1,580,759</u>

19. 退休福利計劃

目標公司在中國僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。目標公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。目標公司對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

20. 關聯人士披露

- (i) 年內，除於財務資料其他附註所披露者外，目標公司與關聯人士訂立以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付股東款項的利息開支 (資本化於發展中物業)	<u>32,772</u>	<u>36,781</u>	<u>2,633</u>

- (ii) 於報告期末，目標公司與關聯人士的結餘(均為無抵押及須按要求償還)如下：

	2012年					
	項目相關		非項目相關		總計	
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
以下人士欠目標 公司 股東	-	-	-	28,207	28,207	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,207</u>	<u>28,207</u>	<u>-</u>
目標公司欠以下 人士 股東	856,284	-	-	-	-	856,284
關聯公司	-	85	-	-	85	-
	<u>856,284</u>	<u>85</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>85</u>	<u>856,284</u>

	項目相關		2013年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下人士欠 目標公司 股東	-	-	-	149,926	-	149,926
	-	-	-	149,926	-	149,926
目標公司欠 以下人士 股東 關聯公司	279,776	-	-	-	279,776	-
	-	85	-	-	-	85
	279,776	85	-	-	279,776	85
	-	-	-	29,647	-	29,647
	-	-	-	29,647	-	29,647
目標公司欠 以下人士 股東 關聯公司	23,981	-	-	-	23,981	-
	-	85	-	-	-	85
	23,981	85	-	-	23,981	85

與關聯人士的項目相關結餘：

應付股東貿易結餘主要為向目標公司的項目墊支，並與項目發展週期一致。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的附帶利息結餘分別以固定年息10.98%計息。

B. 結算日後財務報表

概無就2014年12月31日後的任何期間編製目標公司的經審核財務報表。

此 致

綠城中國控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2015年6月29日



敬啟者：

吾等於下文載列有關北京興業萬發房地產開發有限公司(「興業萬發」)(稱為「目標公司」)截至2014年12月31日止三個年度各年(「有關期間」)的財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入綠城中國控股有限公司(「貴公司」)日期為2015年6月29日的通函(「通函」)，內容有關根據 貴公司與融創中國控股有限公司於2015年5月15日訂立的框架協議項下擬進行的一系列部分該等交易中的建議收購興業萬發45%股本權益，根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則，該收購事項構成一項主要交易。

興業萬發於2000年10月26日在中華人民共和國(「中國」)成立，並註冊成為境內有限公司。興業萬發的註冊辦事處為中國北京懷柔區雁栖鎮政府以東50米。

興業萬發已採納12月31日為其財政年度結算日。

興業萬發於有關期間的法定財務報表乃根據於中國成立的企業所適用的相關會計原則及規則編製，並已由中國註冊執業會計師北京天鴻永信會計師事務所(普通合伙)審核。

就本報告而言，目標公司董事已於有關期間採納根據與國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)一致的會計政策編製目標公司的財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港審核準則就相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會建議的審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載有關目標公司於有關期間的財務資料乃按相關財務報表編製。吾等於編製載入通函的報告時，概無對相關財務報表作出吾等認為屬必要的調整。

批准刊發相關財務報表的目標公司董事須對此負責。貴公司董事須對收錄本報告的通函的內容負責。吾等的責任為根據相關財務報表編製載於本報告的財務資料及就財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標公司於2012年、2013年及2014年12月31日的事務狀況，以及其於有關期間的業績及現金流量。

A. 財務資料

損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	7	-	1,938	-
銷售成本		-	(223)	-
毛利		-	1,715	-
其他收入	8	598	1,089	101
銷售開支		(4,314)	(1,013)	(221)
行政開支		(6,575)	(3,369)	(6,406)
除稅前虧損	9	(10,291)	(1,578)	(6,526)
稅項	10	(29,933)	(389)	-
年內虧損及全面 開支總額		<u>(40,224)</u>	<u>(1,967)</u>	<u>(6,526)</u>

財務狀況表

		於12月31日		
	附註	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	12	2,477	1,521	756
遞延稅項資產	13	11,755	11,864	11,864
		<u>14,232</u>	<u>13,385</u>	<u>12,620</u>
流動資產				
發展中物業	14	2,502,919	2,699,454	2,732,263
已竣工可出售物業		9,181	8,958	8,958
貿易及其他應收				
款項	15	14,630	68,149	62,575
應收關聯人士欠款	20	34,012	33,453	33,453
其他預付稅項		-	101	50
抵押銀行存款	15	14,026	6,280	3,843
銀行結餘及現金	15	17,631	5,289	3,119
		<u>2,592,399</u>	<u>2,821,684</u>	<u>2,844,261</u>
流動負債				
貿易及其他應付				
款項	16	465,565	308,744	271,111
預售訂金		10,000	13,499	13,499
應付關聯人士欠款	20	1,887,476	2,271,037	2,338,832
應付股息		-	260,040	260,040
應付所得稅		67,437	67,748	65,924
其他應付稅項		145	-	-
		<u>2,430,623</u>	<u>2,921,068</u>	<u>2,949,406</u>
淨流動資產(負債)		<u>161,776</u>	<u>(99,384)</u>	<u>(105,145)</u>
總資產減流動負債		<u>176,008</u>	<u>(85,999)</u>	<u>(92,525)</u>
淨資產(負債)		<u>176,008</u>	<u>(85,999)</u>	<u>(92,525)</u>
資本及儲備				
註冊資本		50,000	50,000	50,000
儲備		126,008	(135,999)	(142,525)
權益總額		<u>176,008</u>	<u>(85,999)</u>	<u>(92,525)</u>

權益變動表

	註冊資本 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	50,000	166,232	216,232
年內虧損及全面開支 總額	—	(40,224)	(40,224)
於2012年12月31日	<u>50,000</u>	<u>126,008</u>	<u>176,008</u>
年內虧損及全面開支 總額	—	(1,967)	(1,967)
確認為股息的分派 (附註11)	—	(260,040)	(260,040)
於2013年12月31日	<u>50,000</u>	<u>(135,999)</u>	<u>(85,999)</u>
年內虧損及全面開支 總額	—	(6,526)	(6,526)
於2014年12月31日	<u>50,000</u>	<u>(142,525)</u>	<u>(92,525)</u>

現金流量表

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動			
除稅前虧損	(10,291)	(1,578)	(6,526)
按以下調整：			
利息收入	(387)	(249)	(101)
物業、廠房及設備折舊	250	179	140
營運資金變動前的經營 現金流量	(10,428)	(1,648)	(6,487)
發展中物業增加	(109,393)	(149,035)	(32,177)
已竣工可出售物業減少	–	223	–
貿易及其他應收款項、 訂金及預付款項減少	5,429	4,507	408
其他預付稅項(增加) 減少	–	(101)	51
預售訂金增加	8,000	3,499	–
貿易及其他應付款項 增加(減少)	42,642	(156,821)	(37,633)
其他應付稅項減少	(464)	(145)	–
經營產生的現金	(64,214)	(299,521)	(75,838)
已付所得稅	(250)	(187)	(1,824)
經營活動所用的現金 淨額	(64,464)	(299,708)	(77,662)

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備	(39)	(67)	(7)
第三方還款			
(向第三方墊款)	8,172	(58,026)	5,166
關聯人士還款	549	559	-
抵押銀行存款減少	7,877	7,746	2,437
已收利息	387	249	101
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
投資活動產生(所用)的 現金淨額	16,946	(49,539)	7,697
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
融資活動			
向關聯人士借款	61,233	336,905	67,795
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
融資活動產生的現金 淨額	61,233	336,905	67,795
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物淨 增加(減少)	13,715	(12,342)	(2,170)
年初現金及現金等價物	3,916	17,631	5,289
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
年終現金及現金等價物	<u>17,631</u>	<u>5,289</u>	<u>3,119</u>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
按銀行結餘及現金列示	<u>17,631</u>	<u>5,289</u>	<u>3,119</u>

財務資料附註

1. 一般資料及編製基準

(A) 一般資料

興業萬發為於中國成立的有限公司。其註冊辦事處地址為中國北京懷柔區Yan'qi Town Hall以東50米。其主要業務經營地點的地址為中國北京市海淀區青龍橋六一幼兒院斜對面。目標公司董事認為，目標公司的直接控股公司為北京綠城投資有限公司，間接控股公司則為綠城房地產集團有限公司，而目標公司於整個有關期間的最終控股公司為貴公司。

興業萬發主要於中國北京從事開發供銷售住宅物業的業務。

財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣亦為目標公司的功能貨幣。

(B) 編製基準

目標公司於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度錄得淨虧損分別為人民幣40,224,000元、人民幣1,967,000元及人民幣6,526,000元，而目標公司於2014年12月31日的流動負債超出其總流動資產人民幣105,145,000元。由於貴公司已同意將提供充足資金以確保目標公司可完全履行其於可預見未來到期的財務責任，故目標公司董事按持續經營基準編製相關財務報表。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，目標公司已於整個有關期間貫徹採納國際會計準則理事會所頒佈於2014年1月1日開始的年度期間生效的所有國際財務報告準則。

於本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈以下於有關期間尚未生效的新訂及準則修訂。目標公司未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及準則修訂。

國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
國際財務報告準則第15號	來自與客戶合約的收入 ³
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益的會計處理 ⁵
國際會計準則第1號的修訂	披露計劃 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號的修訂	澄清折舊與攤銷的可接受方法 ²
國際會計準則第19號的修訂	設定受益計劃：僱員供款 ⁴
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2010年至2012年週期的年度改進 ⁶
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2011年至2013年週期的年度改進 ⁴
國際財務報告準則的修訂	國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改進 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號的修訂	農業：生產性植物 ⁵
國際會計準則第27號的修訂	單獨財務報表中採用權益法 ⁵
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁵
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號的修訂	投資主體：合併豁免的應用 ⁵

- 1 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2016年1月1日或之後開始的首年國際財務報告準則財務報表生效
- 3 於2017年1月1日或以後開始的年度期間生效
- 4 於2014年7月1日或以後開始的年度期間生效
- 5 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 6 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效，惟少數情況例外

目標公司董事預期應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則對財務資料並無重大影響。

3. 重大會計政策

合規聲明

財務資料乃根據國際財務報告準則編製。此外，財務資料包括根據聯交所證券上市規則及香港公司條例規定作出的適當披露。財務資料亦根據香港公司條例第622章第9部有關「賬目及審計」的過渡性安排及保留安排（載於條例附表11第76至第87條），就有關期間符合前公司條例第32章的適用披露規定。

財務資料已按歷史成本基準編製，誠如下文所載會計政策所解釋。

歷史成本一般基於用作交換貨品及服務代價的公平值計算。

公平值乃於計量日市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否可使用其他估值方法直接觀察或估計。於估計資產或負債的公平值時，目標公司會考慮市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債特點。財務資料中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟於國際會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量（如國際會計準則第36號「資產減值」範圍內的使用價值）除外。

此外，就財務呈報而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體重要性分類為第一、第二及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體有能力於計量日取得的完全相同的資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為不包括第一級報價的資產或負債的可直接或間接觀察的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

該等政策貫徹應用於整個有關期間。

主要會計政策載列如下。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務中出售貨品的已收或應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付予買家時確認。預售物業所收訂金列賬為預售訂金。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均加入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。專門借款用於合資格資產開支前作短期投資賺取的投資收入從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度在損益確認。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於損益及其他全面收益表所呈列的「除稅前虧損」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不得扣減的項目。目標公司的當期稅項負債採用於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所使用的有關稅基的暫時性差異確認。所有應課稅暫時性差異一般會確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於未來應課稅利潤可用於扣減暫時性差異時確認。倘暫時性差異是由商譽或在不會對應課稅利潤或會計利潤造成影響的交易(業務合併除外)中初步確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關資產及負債。

於各報告期末時均會檢查遞延稅項資產賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於各報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由目標公司於各報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

遞延稅項於損益確認，惟其與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

退休福利成本

目標公司加入國家管理退休福利計劃，即定額供款計劃，根據該計劃，目標公司須按照合資格員工工資固定比例向該計劃供款。一旦員工提供令其有權享受供款的服務時，則向該退休福利計劃作出的付款列為開支。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損於財務狀況表入賬。

確認折舊旨在於項目估計可使用年期內按直線法撇減物業、廠房及設備項目的成本減該等項目的剩餘價值。貴集團於各報告期末審視估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用基準計及已入賬估計的任何改變影響。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項及資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

有形資產的減值

於各報告期末，目標公司審閱其有形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度(如有)。如不可能估計個別資產的可收回金額，則目標公司估計資產所屬現金產出單元的可收回金額。當可識別合理及持續的分配基準時，企業資產亦會分配至個別現金產出單元或另行分配至可識別合理持續分配基準的最小現金產出單元組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以其的現值按稅前貼現率貼現，稅前貼現率反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產特定的風險(並無調整未來現金流量的估計)。

倘若資產的估計可收回金額低於其賬面值，則資產的賬面值會被調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘若減值虧損其後撥回，則資產的賬面值會上調至其經修訂估計可收回金額，但上調的賬面值不得超出倘若資產於以往年度並無確認減值虧損時原應確定的賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為收入。

發展中物業

發展中物業指位於中國發展中的租賃土地及樓宇，以供未來在日常業務過程中出售，乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括土地使用權成本、建造成本、資本化借貸成本及其他直接發展開支。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減去估計竣工成本及出售所需的估計成本。發展中物業會在發展完成後轉撥至已竣工待售物業。

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

金融工具

當目標公司成為工具合約條文的訂約方時，金融資產與金融負債在財務狀況表確認。

金融資產與金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔的交易成本(透過損益按公平值列賬的金融資產與金融負債除外)在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

目標公司的金融資產入賬為貸款及應收款項。分類乃視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

金融資產於各報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認金融資產後因發生一項或多項事件而導致投資的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干金融資產類別(如貿易及其他應收款項)而言，評定為不會單獨作出減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括目標公司過往收款記錄、延遲付款組合的增加數額超出90日的平均信貸期及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額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兩者的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。倘此前被撇銷的款項於隨後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該等減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件聯繫，則此前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值日期當日的資產賬面值並無超出倘並無確認減值的原有攤銷成本則除外。

金融負債及權益

由實體發行的債務及權益工具按所訂立的合約安排性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具為證明於實體資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由目標公司發行的權益工具確認為扣除直接發行成本後所收取的所得款項。

目標公司的金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。利息開支按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關聯人士欠款，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在由於某欠債人未能按照某債務工具的原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。目標公司發行並非指定為透過損益按公平值列賬的財務保證合同，初步以其公平值確認。初步確認後，目標公司按下列較高者計量財務保證合同：(i)按國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按收入確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

目標公司僅於從資產得到現金流量的合約權利屆滿或目標公司已轉移金融資產及資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘目標公司並未轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標公司按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘目標公司保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則目標公司繼續確認該項金融資產，並將已收取所得款項確認為抵押借款。在終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額在損益確認。

當且僅當目標公司的責任獲解除、取消或屆滿時，目標公司方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

估計不明朗因素的主要來源

有關未来的主要假設及於有關期間末時的估計不明朗因素的其他主要來源(其具有導致下個財政年度的資產及負債賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各有關期間末的發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出及達至竣工的預計成本釐定。已竣工可出售物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出釐定。倘市況或需求有變，管理層須修訂該等估計。倘實際市況較管理層所預計為遜色，則可能須對發展中物業價值及已竣工可出售物業作出額外調整。於2012年、2013年及2014年12月31日，發展中物業的賬面值分別為人民幣2,502,919,000元、人民幣2,699,454,000元及人民幣2,732,263,000元；已竣工可出

售物業的賬面值分別為人民幣9,181,000元、人民幣8,958,000元及人民幣8,958,000元。於有關期間，發展中物業及已竣工可出售物業概無減值虧損。

貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款估計減值

倘有客觀減值虧損跡象時，目標公司考慮未來現金流量估計以釐定減值虧損。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率(即於初步確認時用以計算的實際利率)貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來進賬虧損)的差額計量。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。於2012年、2013年及2014年12月31日，貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款的賬面值分別為人民幣48,642,000元、人民幣101,602,000元及人民幣96,028,000元，於有關期間，貿易及其他應收款項及應收關聯人士欠款概無減值虧損。

土地增值稅

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，土地增值稅(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣36,729,000元、人民幣37,166,000元及人民幣37,166,000元(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律和法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目落成後由稅務機關決定，而稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算基準。

5. 資本風險管理

目標公司管理其資金，以確保其將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。目標公司整體策略於有關期間維持不變。

目標公司的資本結構包含淨債務，當中包括附註20(ii)所披露的借款(扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

目標公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，目標公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。目標公司會以新發行股份及新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

a. 金融工具類別

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
金融資產			
貸款及應收款項			
(包括現金及現金等價物)	69,836	47,463	42,448
	<u>69,836</u>	<u>47,463</u>	<u>42,448</u>
金融負債			
以攤銷成本計量的金融負債	2,353,041	2,579,781	2,609,943
	<u>2,353,041</u>	<u>2,579,781</u>	<u>2,609,943</u>

b. 金融風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項及應付關聯人士欠款。

該等金融工具詳情於各附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。目標公司所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無變動。

利率風險

目標公司面對的公平值利率風險與其固定利率的銀行存款及應付關聯人士欠款有關。由於管理層認為目標公司並無面對重大公平值利率風險，故目標公司目前並無利率風險對沖政策。管理層將繼續監察利率風險，並考慮於有需要時對沖有關風險。

由於目標公司於截至2012年及2013年12月31日止年度資本化其所有利息開支至發展中物業，故概無作出敏感度分析。於截至2014年12月31日止年度並無任何利息開支。

信貸風險

於各報告期末，目標公司面對將令目標公司由於未能解除交易方的義務及目標公司因以下事項作出財務擔保而導致財務虧損的最高信貸風險：

- 於財務狀況表所列各已確認金融資產的賬面值；及
- 於附註19披露的或然負債金額。

為減低信貸風險，目標公司管理層透過時常檢討其交易方財務狀況及信貸質量的信貸評審，持續監管風險水平，確保可採取即時跟進行動追討過期貿易債務、其他應收款項及應收關聯人士欠款。此外，目標公司於各報告期末檢討各筆逾期債務的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。為減低客戶抵押保證產生的信貸風險，目標公司保留權利在客戶拖欠抵押付款時收回售予該等客戶的物業，而目標公司已因其向銀行提供的該等保證將於接獲樓宇擁有權證時解除而要求該等客戶申請樓宇擁有權證。就此而言，董事認為目標公司的信貸風險可大大減低。

目標公司管理層認為，因交易方為聲譽良好的銀行，故流動資金的信貸風險為低。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，目標公司監察及保持的現金及現金等價物水平獲管理層視為足夠為目標公司的經營撥付資金及降低現金流量的波動影響。

貴公司已承諾提供必要的財務援助，致使目標公司能如附註1(B)所載繼續經營。

目標公司依賴應付關聯人士欠款作為一項重要流動資金來源。

下表詳列目標公司餘下訂約非衍生金融負債的到期日。該表已根據以目標公司須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。下表包含利息及本金現金流量。

	加權平均 實際利率 %	按要求或 一年以下 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日				
金融負債				
貿易及其他應付款項	-	465,565	465,565	465,565
應付關聯人士欠款				
- 免息	-	3,425	3,425	3,425
- 固定利率	10.98	1,884,051	1,884,051	1,884,051
財務保證合同	-	317,037	317,037	-
		<u>2,670,078</u>	<u>2,670,078</u>	<u>2,353,041</u>
於2013年12月31日				
金融負債				
貿易及其他應付款項	-	308,744	308,744	308,744
應付關聯人士欠款				
- 免息	-	793,986	793,986	793,986
- 固定利率	10.98	1,477,051	1,477,051	1,477,051
財務保證合同	-	158,756	158,756	-
		<u>2,738,537</u>	<u>2,738,537</u>	<u>2,579,781</u>

	加權平均 實際利率 %	按要求或 一年以下 人民幣千元	總非貼現 現金流量 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年12月31日				
金融負債				
貿易及其他應付款項	-	271,111	271,111	271,111
應付關聯人士欠款				
- 免息	-	2,338,832	2,338,832	2,338,832
財務保證合同	-	18,118	18,118	-
		<u>2,628,061</u>	<u>2,628,061</u>	<u>2,609,943</u>

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易方申索擔保金額時目標公司根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於各報告期末的預期，目標公司認為很有可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎交易方根據擔保提出申索的可能性而有所改變，而此可能性則視乎獲擔保交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損而定。

倘浮動利率變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上所包括的非衍生金融負債的浮動利率金額會改變。

c. 公平值

目標公司董事認為在財務資料以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值約為其公平值。

7. 分部資料

來自 貴集團主要產品的收入分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	-	1,938	-

目標公司的主要經營決策者已確定為董事及若干高級管理人員(合稱為「主要經營決策者」)。經營分部乃根據目標公司交由主要經營決策者審閱以評核業績並分配資源的內部報告來釐定。此亦為目標公司組織及管理的基準。

目標公司的收入及業績均源自中國(居住國)市場，且目標公司全部資產均位於中國。目標公司從事單一經營分部，即發展供銷售住宅物業。主要經營決策者會定期檢討收益分析及目標公司的業績，作為整體的表現評估及就資源

分配作出決定為目的。因此，目標公司僅有一個以財政報告為目的之經營及報告分部，為發展供銷售住宅物業。目標公司的分部虧損與目標公司的年內虧損相同。概無客戶佔目標公司收入的10%或以上。

8. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	387	249	101
其他	211	840	-
	<u>598</u>	<u>1089</u>	<u>101</u>

9. 除稅前虧損

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前虧損經扣除(計入)：			
薪金及其他福利	7,576	3,475	6,782
退休福利計劃供款	674	428	432
	<u>8,250</u>	<u>3,903</u>	<u>7,214</u>
員工成本(包括董事酬金)	8,250	3,903	7,214
減：資本化於發展中物業	(3,689)	(1,603)	(2,008)
	<u>4,561</u>	<u>2,300</u>	<u>5,206</u>
物業、廠房及設備折舊	1,267	1,023	772
減：資本化於發展中物業	(1,017)	(844)	(632)
	<u>250</u>	<u>179</u>	<u>140</u>
核數師酬金	40	40	52
出售物業、廠房及設備淨收益	-	-	-
	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>52</u>
於以下項目的利息開支：			
—應付股東款項	216,497	46,656	-
	<u>216,497</u>	<u>46,656</u>	<u>-</u>
減：資本化於發展中物業	(216,497)	(46,656)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

資本化利息開支於各報告期按截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度分別應用資本化年利率10.98%、10.98%及零計算。

10. 稅項

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：			
土地增值稅	—	498	—
	<u>—</u>	<u>498</u>	<u>—</u>
過往年度不足的撥備：			
中國企業所得稅	22,731	—	—
土地增值稅	10,993	—	—
	<u>33,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項(附註13)：			
本年度	(3,791)	(109)	—
	<u>(29,933)</u>	<u>(389)</u>	<u>—</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

年內的稅務開支與損益及其他全面收益表的虧損調節如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>(10,291)</u>	<u>(1,578)</u>	<u>(6,526)</u>
按中國企業適用所得稅率25% 計算的稅項	(2,573)	(394)	(1,632)
就稅務目的而言不可扣減開支的 稅項影響	1,530	—	—
未確認稅務虧損的稅項影響	—	410	1,632
過往年度不足的中國企業所得稅 撥備	22,731	—	—
過往年度不足的土地增值稅撥備	10,993	—	—
年度土地增值稅撥備	—	498	—
土地增值稅的稅項影響	<u>(2,748)</u>	<u>(125)</u>	<u>—</u>
年度稅務開支	<u>29,933</u>	<u>389</u>	<u>—</u>

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註13。

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，目標公司須就普通標準住宅按3%及其他物業按2%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，目標公司根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣10,993,000元、人民幣498,000元及零元的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

11. 股息

截至2013年12月31日止年度，目標公司向其當時股東宣派人民幣260,040,000元股息。目標公司並無於截至2013年12月31日止年度後進一步宣派任何股息。

12. 物業、廠房及設備

	機器 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2012年1月1日	66	2,127	8,129	10,322
增加	—	39	—	39
於2012年12月31日	66	2,166	8,129	10,361
增加	—	67	—	67
於2013年12月31日	66	2,233	8,129	10,428
增加	—	7	—	7
於2014年12月31日	66	2,240	8,129	10,435
累計折舊				
於2012年1月1日期內費用	44	1,514	5,059	6,617
	13	202	1,052	1,267
於2012年12月31日期內費用	57	1,716	6,111	7,884
	6	150	867	1,023
於2013年12月31日期內費用	63	1,866	6,978	8,907
	—	117	655	772
於2014年12月31日期內費用	63	1,983	7,633	9,679
賬面值				
於2012年12月31日	<u>9</u>	<u>440</u>	<u>2,018</u>	<u>2,477</u>
於2013年12月31日	<u>3</u>	<u>367</u>	<u>1,151</u>	<u>1,521</u>
於2014年12月31日	<u>3</u>	<u>257</u>	<u>496</u>	<u>756</u>

上文所述物業、廠房及設備項目乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

機器	19%
傢俱、裝置及設備	19%
運輸工具	19%

13. 遞延稅項

下列為於有關期間確認的主要遞延稅項資產及變動：

	稅項虧損 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	-	7,964	7,964
在損益貸記	2,573	1,218	3,791
於2012年12月31日	<u>2,573</u>	<u>9,182</u>	<u>11,755</u>
在損益貸記	-	109	109
於2013年12月31日	<u>2,573</u>	<u>9,291</u>	<u>11,864</u>
在損益貸記	-	-	-
於2014年12月31日	<u>2,573</u>	<u>9,291</u>	<u>11,864</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，目標公司有尚未動用的稅項虧損人民幣91,351,000元、人民幣88,008,000元及人民幣94,922,000元，可以用來抵銷日後利潤。其中人民幣10,291,000元、人民幣10,291,000元及人民幣10,291,000元的稅項虧損已確認遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣81,060,000元、人民幣77,717,000元及人民幣84,631,000元確認遞延稅項資產。根據中國有關法律和法規，於報告期末未確認的稅項虧損將在下列年度屆滿：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
2016年	81,060	77,717	77,717
2017年	-	-	-
2018年	-	-	-
2019年	-	-	6,914
	<u>81,060</u>	<u>77,717</u>	<u>84,631</u>

根據最近的預算，管理層相信就稅項虧損確認的遞延稅項資產未來有足夠的利潤來實現。

14. 發展中物業

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
長期租賃土地—按成本	1,196,283	1,276,951	1,298,665
發展成本	296,369	365,581	376,676
資本化融資成本	1,010,267	1,056,922	1,056,922
	<u>2,502,919</u>	<u>2,699,454</u>	<u>2,732,263</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日的發展中物業早前指定為搬遷性房屋物業，並於同一幅土地發展。目前，目標公司正申請將該等發展中物業轉換為商業住宅發展項目及申領土地使用權證。

於2012年、2013年及2014年12月31日，分類為流動資產之發展中待售物業全部為預期自各報告期末起逾十二個月後竣工及出售的物業的賬面值。

15. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應收款項	979	1,028	419
其他應收款項	13,651	67,121	62,156
	<u>14,630</u>	<u>68,149</u>	<u>62,575</u>

目標公司給予其信譽良好的客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下，其中賬齡為91日或以上的貿易應收款項雖已過期但並未減值。

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
超過365日	979	1,028	419
貿易應收款項	<u>979</u>	<u>1,028</u>	<u>419</u>

目標公司大部分客戶均向銀行取得按揭以購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與目標公司訂立的物業買賣協議，目標公司有權撤銷協議，收回物業並於市場轉售。目標公司不認為其貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

於2012年、2013年及2014年12月31日，列入其他應收款項中向第三方的墊支分別為人民幣8,733,000元、人民幣66,758,000元及人民幣61,592,000元，該等墊支為免息、無抵押及於要求時償還。該等墊支主要為住房發展項目的定金。目標公司不認為其向第三方墊支款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

其他應收款項(不包括主要作為潛在項目定金的向第三方墊支)在要求時償還。預付款及訂金預計在12個月後收回。

並無就貿易及其他應收款項作出撥備。

銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括目標公司持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，銀行結餘附息為年利率分別介於0.35%至1.27%、0.35%至1.27%及0.35%至1.27%的市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款，以作為支付予目標公司客戶的按揭的抵押。截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，抵押銀行存款附息為年利率分別介於0.35%至0.50%、0.35%及0.35%的固定利率。

於2012年、2013年及2014年12月31日，目標公司以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)分別為人民幣31,657,000元、人民幣11,569,000元及人民幣6,962,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

16. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
181-365日	-	22,543	-
超過365日	173,680	125,643	111,031
貿易應付款項	173,680	148,186	111,031
其他應付款項及預提費用	291,885	160,558	160,080
	<u>465,565</u>	<u>308,744</u>	<u>271,111</u>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

17. 承擔

	於12月31日		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
下列項目已訂約但未於財務 報表中撥備的承擔：			
發展中物業	90,051	-	-

18. 退休福利計劃

目標公司在中國僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。目標公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。目標公司對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

19. 或然負債

擔保

目標公司就銀行向購買目標公司已發展物業的客戶提供的按揭貸款，於2012年、2013年及2014年12月31日分別向銀行提供人民幣317,037,000元、人民幣158,756,000元及人民幣18,118,000元的擔保。此等由目標公司提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

20. 關聯人士披露

- (i) 年內，除於財務報表其他附註所披露者外，目標公司與關聯人士訂立以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付股東款項的利息開支 (資本化發展中物業)	216,497	46,656	-
支付予關聯公司的 其他服務費	753	266	-

- (ii) 於報告期末，目標公司與關聯人士的結餘(均為無抵押及須按要求償還)如下：

	項目相關		2012年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下人士欠目標公司						
一名股東	-	-	-	22,776	-	22,776
一家關聯公司	-	-	-	642	-	642
一名行政人員	-	10,594	-	-	-	10,594
	<u>-</u>	<u>10,594</u>	<u>-</u>	<u>23,418</u>	<u>-</u>	<u>34,012</u>
目標公司欠以下人士						
一名股東	1,884,051	-	-	-	1,884,051	-
關聯公司	-	3,425	-	-	-	3,425
	<u>1,884,051</u>	<u>3,425</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,884,051</u>	<u>3,425</u>

	項目相關		2013年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下人士欠目標公司						
一名股東	-	-	-	22,776	-	22,776
一家關聯公司	-	-	-	642	-	642
一名行政人員	-	10,035	-	-	-	10,035
	<u>-</u>	<u>10,035</u>	<u>-</u>	<u>23,418</u>	<u>-</u>	<u>33,453</u>
目標公司欠以下人士						
股東	-	2,268,817	-	-	-	2,268,817
關聯公司	-	2,220	-	-	-	2,220
	<u>-</u>	<u>2,271,037</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,271,037</u>

	2014年					
	項目相關		非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
以下人士欠目標公司						
一名股東	-	-	-	22,776	-	22,776
一家關聯公司	-	-	-	642	-	642
一名行政人員	-	10,035	-	-	-	10,035
	<u>-</u>	<u>10,035</u>	<u>-</u>	<u>23,418</u>	<u>-</u>	<u>33,453</u>
目標公司欠以下人士						
股東	-	2,337,817	-	-	-	2,337,817
關聯公司	-	1,015	-	-	-	1,015
	<u>-</u>	<u>2,338,832</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,338,832</u>

與關聯人士的項目相關結餘：

- (a) 應收一名行政人員貿易結餘主要來自物業銷售。
- (b) 應付股東項目相關結餘主要為向目標公司的項目墊支，並與項目發展週期一致。於2013年，北京綠城投資有限公司（「賣方」）出售於目標公司45%股權予北京融創建投房地產有限公司（「買方」），並就買賣協議的一部分而言，賣方與買方同意向目標公司墊款的利息應為10.98%。於2013年3月10日起，股東同意不再對項目墊款收取利息。
- (c) 應付關聯公司貿易結餘主要為施工採購。

B. 結算日後財務報表

概無就2014年12月31日後的任何期間編製目標公司的經審核財務報表。

此 致

綠城中國控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2015年6月29日

根據框架協議，協議項下擬進行交易包括收購以下目標公司：

1. 綠城房地產向上海融創綠城收購上海華浙外灘(上海華浙外灘) 51%股權對應的投資權益；
2. 綠城房地產向融創建投收購北京興業萬發(北京興業萬發) 45%股權；
3. 綠城房地產向上海森林高爾夫收購浙江金盈(之江壹號) 50%股權及向融創置地收購浙江金盈的股東貸款。

根據交易的架構及有關目標公司的財務資料的披露形式，我們的管理層討論與分析據此作出。

1. 上海華浙外灘的管理層討論與分析

業務概覽

上海華浙外灘為在中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發。詳情請見本通函「董事會函件」一節中所載上海華浙外灘的詳情。

收入及利潤(虧損)

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，上海華浙外灘的物業取得收入分別人民幣2,773百萬元、人民幣735百萬元和人民幣246百萬元。

截至2013年12月31日止年度的收入較截至2012年12月31日止年度有所減少，主要是由於大部分上海黃浦灣項目一期物業已竣工並於2012年交付而令物業的交付面積從45,919平方米減少81%至8,698平方米且物業銷售均價從每平方米人民幣60,383元上升39%至每平方米人民幣84,472元所致。截至2014年12月31日止年度的收入較截至2013年12月31日止年度有所減少，主要是由於與上述原因相同，物業的交付面積從8,698平方米減少79%至1,846平方米所致。

截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度上海華浙外灘的除稅前利潤／虧損分別為人民幣968百萬元、人民幣368百萬元及人民幣-66百萬元，而截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度上海華浙外灘的除稅後利潤／虧損分別

為人民幣505百萬元、人民幣221百萬元及人民幣-10百萬元。上海華浙外灘截至2014年12月31日止年度之除稅前及除稅後虧損主要由於調整早前低估的銷售成本所致，對截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度有關服務成本的影響金額分別為人民幣174百萬元、人民幣33百萬元及人民幣7百萬元。有關低估的數據最終隨上海華浙外灘第一期於2014年最終結算後於2014年確認。由於上海華浙外灘於2012年、2013年及2014年12月31日並非本公司之附屬公司，故於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度的相關少報銷售成本對同期載於其財務報表的本公司銷售成本並無直接影響。董事認為，有關金額對本集團的整體表現影響並不重大，因此，如本公司年報所披露截至2014年12月31日止年度調整為對本公司同期財務報表作出，而並無對本公司於2014年前的財務報表進行任何調整。

物業銷售毛利率

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，上海華浙外灘的平均物業毛利率分別為37%、54%和-11%。2013年物業毛利率較高主要是由於較2012年銷售均價高。2014年物業毛利率較低主要是上海華浙外灘對預結成本重新修正，並按照該成本調整前先低估的銷售成本所致。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括人力資源成本、營銷活動相關費用及日常營運費用等。

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，上海華浙外灘的銷售開支及行政開支合共人民幣42百萬元、人民幣28百萬元和人民幣40百萬元。截至2012年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度的銷售開支及行政開支較截至2013年12月31日止年度高，主要是隨著上海華浙外灘項目的2012年銷售與交付及2014年預售推廣，營銷活動相關費用及物業管理費等均有所增長所致。

利息開支

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，上海華浙外灘計入損益及其他全面收益表的利息費用分別為零、零和人民幣11百萬元。截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度的總利息開支分別為人民幣67百萬元、人民幣49百萬元和人民幣139百萬元。利息開支的變動主要是由於借貸變動與項目開發不同階段的資金需求以及建設期內資本化融資成本的波動相符所致。

僱員人數和僱員薪酬政策

於2012年、2013年和2014年12月31日，上海華浙外灘的僱員人數分別為72名、62名及81名。截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，僱員薪酬總額分別為人民幣15百萬元、人民幣16百萬元和人民幣22百萬元。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。

預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。

於2012年、2013年和2014年12月31日，上海華浙外灘的預售訂金分別為人民幣311百萬元、人民幣114百萬元和人民幣1,259百萬元。2014年12月31日預售訂金增加是由於新增推盤銷售所致。

銀行存款及現金

於2012年、2013年和2014年12月31日，上海華浙外灘的銀行存款及現金(含抵押銀行存款)分別為人民幣95百萬元、人民幣342百萬元和人民幣736百萬元。

銀行及其他借款

於2012年、2013年和2014年12月31日，上海華浙外灘的銀行及其他借款分別為人民幣226百萬元、人民幣1,000百萬元和人民幣1,349百萬元，均為抵押借款，構成如下：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
銀行借款	-	-	1,348,986
其他借款	226,095	1,000,000	-
合計	<u>226,095</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,348,986</u>
其中：			
1年內到期的借款	-	-	-
1年後到期的借款	<u>226,095</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,348,986</u>

於2012年、2013年和2014年12月31日，上海華浙外灘的淨資產負債率(淨負債除以淨資產)分別為24%、87%及82%，2013年和2014年12月31日的淨資產負債率較2012年12月31日高，主要是為支付較多土地成本和工程費用而取得銀行及其他借款所致。

資產抵押

於2012年、2013年和2014年12月31日，上海華浙外灘向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣2,013百萬元、人民幣81百萬元和人民幣1,581百萬元的發展中物業和已竣工可出售物業。

資本承擔

於2012年、2013年和2014年12月31日，上海華浙外灘就發展中物業已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣196百萬元、人民幣218百萬元和人民幣428百萬元。

或然負債

於2012年、2013年和2014年12月31日，上海華浙外灘並無任何或然負債。

重大投資或資本資產的未來計劃

上海華浙外灘目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

重大投資

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，上海華浙外灘並無持有任何重大投資。

重大收購事項及出售事項

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，上海華浙外灘並無附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購事項及出售事項。

外匯風險

上海華浙外灘的營運所在地主要在中國，大部分的收入與支出均以人民幣計值，所有資產和負債以人民幣計值。因此，上海華浙外灘的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，上海華浙外灘對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。目前沒有任何重大的資本開支計劃。

2. 北京興業萬發的管理層討論與分析

業務概覽

北京興業萬發為在中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發。詳情請見本通函「董事會函件」一節中所載北京興業萬發的詳情。

收入及毛利率

截至最後實際可行日期，由於北京御園項目第一期及第二期已於2011年前出售及交付，而項目第三期、第四期及第五期仍有待相關中國機關的開發中的必要批文，北京興業萬發於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度並無錄得任何收入，惟於2013年因於2013年一項重新出售物業的銷售價格增加而錄得人民幣2百萬元收入除外。基於相同原因，故北京興業萬發於相同期間概無在毛利率方面有波動。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括人力資源成本、營銷活動相關費用及日常營運費用等。

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，北京興業萬發的銷售開支及行政開支合共人民幣11百萬元、人民幣4百萬元和人民幣7百萬元。人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，分別為人民幣5百萬元、人民幣2百萬元及人民幣5百萬元。

利息開支

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，北京興業萬發計入損益及其他全面收益表的利息費用分別為零、零和零。截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度的總利息開支分別為人民幣216百萬元、人民幣47百萬元和零。利息開支主要是來源於股東投入的項目拆遷安置資金款項，按協定年利率10.98%計息並資本化於發展中物業，且自2013年綠城房地產將股權轉讓給融創建投起，股東投入款不再計算任何利息。

僱員人數和僱員薪酬政策

於2012年、2013年和2014年12月31日，北京興業萬發的僱員人數分別為35名、16名及21名。截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，僱員薪酬總額分別為人民幣8百萬元、人民幣4百萬元和人民幣7百萬元。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。

預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。

於2012年、2013年和2014年12月31日，北京興業萬發的預售訂金分別為人民幣10百萬元、人民幣13百萬元和人民幣13百萬元。

銀行存款及現金

於2012年、2013年和2014年12月31日，北京興業萬發的銀行存款及現金(含抵押銀行存款)分別為人民幣32百萬元、人民幣12百萬元和人民幣7百萬元。

銀行及其他借款

於2012年、2013年和2014年12月31日，北京興業萬發均無銀行及其他借款餘額。

資產抵押

於2012年、2013年和2014年12月31日，北京興業萬發並未向銀行及其他金融機構抵押任何資產。

資本承擔

於2012年、2013年和2014年12月31日，北京興業萬發並無已訂約資本開支但未撥備的承擔。

或然負債

於2012年、2013年和2014年12月31日，北京興業萬發並無任何或然負債。

重大投資或資本資產的未來計劃

北京興業萬發目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

重大投資事項

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，北京興業萬發並無持有任何重大投資。

重大收購事項及出售事項

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，北京興業萬發並無附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購事項及出售事項。

外匯風險

北京興業萬發的營運所在地主要在中國，大部分的收入與支出均以人民幣計值，所有資產和負債以人民幣計值。因此，北京興業萬發的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，北京興業萬發對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。目前沒有任何重大的資本開支計劃。

3. 浙江金盈的管理層討論與分析

業務概覽

浙江金盈為在中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發。詳情請見本通函「董事會函件」一節中所載浙江金盈的詳情。

收入

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，浙江金盈的物業取得收入分別人民幣187百萬元、人民幣521百萬元和人民幣1,309百萬元。

截至2013年12月31日止年度的收入較截至2012年12月31日止年度有所上升，主要是由於新物業於2013年已竣工及交付而令物業的交付面積從7,069平方米增加1.9倍至20,841平方米所致。截至2014年12月31日止年度的收入較截至2013年12月31日止年度顯著上升，主要是由於物業的交付面積從20,841平方米增加2.5倍至72,507平方米及物業銷售均價從每平方米人民幣25,007元下跌28%至每平方米人民幣18,053元所致。

物業銷售毛利率

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，浙江金盈的平均物業毛利率分別為10%、4%和-10%。物業毛利率較低主要是浙江金盈定位為高端樓盤，建造成本偏高，而截至2014年12月31日止三個年度，公司受房地產行業的調控政策的持續影響導致項目銷售價格偏低所致。

銷售及行政開支

銷售及行政開支主要包括人力資源成本、營銷活動相關費用及日常營運費用等。

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，浙江金盈的銷售開支及行政開支合共人民幣34百萬元、人民幣31百萬元和人民幣34百萬元。各年度的銷售及行政開支持平。

利息開支

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，浙江金盈計入損益及其他全面收益表的利息費用分別為零、零和零。截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度的總利息開支分別為人民幣219百萬元、人民幣39百萬元和人民幣60百萬元。利息開支的變動主要是由於項目開發不同階段的資金需求相符的不同來源借款的融資結構變動以及建設期間資本化利息開支的波動所致。

僱員人數和僱員薪酬政策

於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈的僱員人數分別為37名、89名及86名。截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，僱員薪酬總額分別為人民幣7百萬元、人民幣13百萬元和人民幣18百萬元。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。

預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。

於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈的預售訂金分別為人民幣1,193百萬元、人民幣1,111百萬元和人民幣357百萬元。2014年12月31日預售訂金減少是由於項目交付結轉所致。

銀行存款及現金

於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈的銀行存款及現金(含抵押銀行存款)分別為人民幣89百萬元、人民幣69百萬元和人民幣395百萬元。

銀行及其他借款

於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈的銀行及其他借款分別為人民幣549百萬元、人民幣495百萬元和人民幣637百萬元，均為抵押銀行借款，構成如下：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
銀行借款	<u>549,000</u>	<u>495,000</u>	<u>637,340</u>
合計	<u><u>549,000</u></u>	<u><u>495,000</u></u>	<u><u>637,340</u></u>
其中：			
1年內到期的借款	119,000	-	40,000
1年後到期的借款	<u>430,000</u>	<u>495,000</u>	<u>597,340</u>

於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈的淨資產負債率(淨負債除以淨資產)分別為156%、147%及167%。

資產抵押

於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈向銀行及其他金融機構就其授予的一般信貸，抵押了賬面總值人民幣1,352百萬元、人民幣1,437百萬元和人民幣1,330百萬元的發展中物業和已竣工可出售物業。

資本承擔

於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈就發展中物業已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣441百萬元、人民幣325百萬元和人民幣486百萬元。

或然負債

若干銀行為浙江金盈物業的購買者提供抵押借款，浙江金盈就此等抵押借款做出保證。於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈作出抵押貸款保證分別人民幣198百萬元、人民幣161百萬元和人民幣179百萬元。除上文披露者外，於2012年、2013年和2014年12月31日，浙江金盈並無任何或然負債。

重大投資或資本資產的未來計劃

浙江金盈目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

重大投資

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，浙江金盈並無持有任何重大投資。

重大收購事項及出售事項

截至2012年、2013年和2014年12月31日止年度，浙江金盈並無附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購事項及出售事項。

外匯風險

浙江金盈的營運所在地主要在中國，大部分的收入與支出均以人民幣計值，所有資產和負債以人民幣計值。因此，浙江金盈的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，浙江金盈對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。目前沒有任何重大的資本開支計劃。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下乃董事編製經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)旨在說明經擴大集團於2014年12月31日之財務狀況，猶如框架協議項下擬進行的一系列該等交易已於2014年12月31日進行。董事編製未經審核備考財務資料僅為說明用途，且基於其假設性質，其未必可真實反映假使交易於2014年12月31日進行，經擴大集團於2014年12月31日或任何未來日期的財務狀況。除文義另有所指外，本附錄所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

未經審核備考財務資料以摘錄自本公司2014年年報本集團於2014年12月31日的經審核綜合財務狀況表及本通函附錄二所載目標公司於2014年12月31日的經審核綜合財務狀況表為依據，經作出隨同附註所述的備考調整後，按照上市規則第4.29條的規定編製而成。

	本集團	備考調整		經擴大集團
		重新計量 上海華浙外灘 基於2014年 12月31日 收購的 可識別資產 及負債 人民幣千元 附註2	不包括 上海森林高爾 夫於2014年 12月31日 出售的賬面值 人民幣千元 附註3	由杭州融創 綠城、上海 融創綠城及 Sumac Greentown 基於2014年 12月31日 出售的貢獻 於聯營公司的 權益撥回 人民幣千元 附註4
	上海華浙外灘 於2014年 12月31日 人民幣千元 附註1	上海華浙外灘 於2014年 12月31日 人民幣千元 附註1	上海華浙外灘 於2014年 12月31日 人民幣千元 附註3	項下擬進行的 交易的總代價 人民幣千元 附註5 + 附註6
	於2014年 12月31日 人民幣千元 附註1	於2014年 12月31日 人民幣千元 附註1	於2014年 12月31日 人民幣千元 附註3	其他調整 人民幣千元
流動資產				
可供發展物業	5,749,961			5,749,961
發展中物業	41,312,223	7,593,827		52,050,754
已竣工可出售物業	15,651,236	154,120	(382,009)	15,487,227
存貨	123,062			123,062
貿易及其他應收款項、 訂金及預付款項	5,215,241		(33,251)	5,292,761
應收關聯人士款項	27,156,714		(2,208,116)	22,425,221
預付所得稅	1,055,775		(35,538)	1,101,613
其他預付稅項	979,687			1,059,542
抵押銀行存款	1,350,690			1,415,154
銀行結餘及現金	7,733,567	-	(4,160)	11,791,997
	106,328,156	7,747,947	(2,663,074)	116,497,292
				244,415
資產總值	127,143,878	7,747,947	(3,055,972)	133,703,561
		4,329,424	593,248	244,415
		4,329,424	593,248	4,922,672

	本集團		備考調整		經擴大集團	
	於2014年 12月31日 人民幣千元	附註1	上海華浙外灘 於2014年 12月31日 人民幣千元	附註1	重新計量 上海華浙外灘 基於2014年 12月31日 收購的 可識別資產 及負債 人民幣千元	附註2
			不包括 上海森林高爾 夫於2014年 12月31日 出售的賬面值 人民幣千元	附註3	Sunac Greentown 基於2014年 12月31日 出售的貢獻 於聯營公司的 權益撥回 人民幣千元	附註4
					由杭州融創 綠城、上海 融創綠城及 Sunac Greentown 基於2014年 12月31日 出售的貢獻 項下擬進行的 交易的總代價 人民幣千元	附註5、附註6
					其他調整 人民幣千元	人民幣千元
流動負債						
貿易及其他應付款項	(19,380,948)		419,955			(19,418,018)
預售訂金	(20,116,444)		306,686			(21,068,956)
應付關聯人士款項	(9,850,372)		1,133		1,038,593	(8,804,962)
應付所得稅	(5,290,359)		599,375			(5,112,657)
其他應付稅項	(969,807)					(1,039,778)
銀行及其他借款						
—1年內到期	(12,167,171)		200,000			(11,967,171)
	(67,775,101)		1,527,149		1,038,593	(67,411,542)

附註1 本集團的財務資料摘錄自本公司於2015年4月24日在其年度報告刊發截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。上海華浙外灘的財務資料摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告。

附註2 調整指重新計量上海華浙外灘於2014年12月31日的可識別資產及負債的公平值。就本未經審核備考財務資料而言，假設上海華浙外灘所持物業於2014年12月31日的未來公平值與經本公司參考戴德梁行有限公司(獨立專業估值師，與經擴大集團並無關連)於2015年3月31日編製的物業估值報告後所估計的同一物業估值相同。下表描述(i)上海華浙外灘於2014年12月31日之物業估值；(ii)載於附錄五估值報告第D類所呈列上海華浙外灘於2015年3月31日之物業估值；及(iii)載於附錄四上海華浙外灘於2014年12月31日之物業賬面調整值之對賬。

人民幣千元

誠如載於附錄五估值報告第D類所呈列上海華浙外灘 於2015年3月31日的物業估值	10,884,000
2015年1月1日至2015年3月31日止期間的物業增加額	<u>(108,875)</u>
上海華浙外灘於2014年12月31日的物業估值 (假設該等物業未來公平值相同)	10,775,125
誠如載於附錄二會計師報告所呈列上海華浙外灘 於2014年12月31日的物業權益的賬面淨值：	
－發展中物業	3,144,704
－持作出售之已竣工物業	<u>63,880</u>
	3,208,584
基於上述假設的於2014年12月31日的物業估值盈餘	7,566,541
經雙方公平磋商，擬定交易對價時對物業估值盈餘的重新認定 (已計入上海華浙外灘於2014年12月31日調整資產淨值金額 人民幣4,750百萬元)	7,747,947
於附錄四中列示的於2014年12月31日的賬面調整值：	
－發展中物業	7,593,827
－持作出售之已竣工物業	<u>154,120</u>

由發展中物業及已竣工可供銷售物業的公平值盈餘的未來稅項臨時差額所產生的遞延稅項負債乃根據相關中國稅法按25%的適用企業所得稅率及適用土地增值稅稅率計算。

所得的可識別資產與負債的公平值及調整至上海華浙外灘的金額會有所變動，及可於建議交易實際完成後重新計算。

附註3 該調整指因根據建議交易而出售於上海森林高爾夫的股本權益而終止入賬上海森林高爾夫的資產與負債。此等除外的上海森林高爾夫的資產與負債的賬面值並不包括由浙江金盈貢獻於合營企業的權益的賬面值，原因為浙江金盈的50%股本權益將由綠城房地產根據建議交易收購，因此，浙江金盈將仍為本集團的合營企業。上海

森林高爾夫的財務資料摘錄自上海森林高爾夫董事根據國際財務報告準則使用會計政策所編製上海森林高爾夫於2014年12月31日的財務報表。

附註4 該調整指因根據建議交易而出售該三間聯營公司而由杭州融創綠城、上海融創綠城及Sunac Greentown貢獻於聯營公司的權益撥回。於2014年12月31日，杭州融創綠城、上海融創綠城及Sunac Greentown貢獻於聯營公司的權益撥回的賬面值分別為人民幣176,896,000元、人民幣1,457,090,000元及人民幣1,665,393,000元。於聯營公司權益的賬面值乃摘錄自本公司截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

附註5 框架協議項下擬進行的交易的總現金流量淨額約為人民幣3,390,687,000元，當中包括：

- a) 綠城房地產向上海融創綠城收購其所享有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益的總代價金額約為人民幣1,970,285,000元，詳情參見以上附註2。
- b) 綠城房地產向融創建投支付的總代價為人民幣1,062,140,000元，其中包括：
 - i) 約人民幣191,374,000元為收購北京興業萬發45%股權；及
 - ii) 約人民幣870,766,000元為欠付融創建投的北京興業萬發股東貸款。
 - iii) 由於北京興業萬發已為本集團擁有55%的附屬公司，相關財務數據已於2014年12月31日本集團合併財務數據中體現，故額外收購45%股權會作為股權交易，而任何非控股權益的金額與已付代價公平值之間的差額均直接於權益中確認並計入本公司。
- c) 就向上海森林高爾夫收購浙江金盈50%股權(詳情參見以上附註3)支付的總代價為人民幣779,750,000元，其中包括：
 - i) 綠城房地產向上海森林高爾夫就浙江金盈50%股權支付的代價為人民幣200,000,000元。由於上海森林高爾夫為本集團擁有50%的附屬公司，故僅須支付人民幣100,000,000元作為經擴大集團支付的現金；及
 - ii) 綠城房地產就浙江金盈擁有的股東貸款向融創置地支付約人民幣679,750,000元。
- d) 就出售上海森林高爾夫50%股權將收取的總現金流量金額約為人民幣560,849,000元，詳情參見前述附註3，其中包括：
 - i) 將從融創置地就出售上海森林高爾夫50%股權收取約人民幣104,540,000元代價；及
 - ii) 緊接出售事項完成前將從上海森林高爾夫收取約人民幣456,309,000元的分派。

- e) 就出售杭州融創綠城25%股權將收取的現金流量淨額約為人民幣7,894,000元，詳情參見前述附註4，其中包括：
- i) 將從卓越資產就出售杭州融創綠城25%股權收取28,729,000美元(相當於約人民幣175,721,000元)的代價；及
 - ii) 綠城房地產向杭州融創綠城就綠城房地產擁有的尚未償還金額支付約人民幣167,827,000元。
- f) 就出售上海融創綠城50%股權將收取的總現金流量金額約為人民幣4,584,025,000元，詳情參見前述附註4，其中包括：
- i) 緊接出售事項完成前將從上海融創綠城收取金額約為人民幣897,006,000元的分派；
 - ii) 上海融創綠城就其擁有的尚未償還股東貸款向綠城房地產償還約人民幣2,687,019,000元；及
 - iii) 將收取上海融創綠城透過免息貸款預付款項形式向綠城房地產就出售上海融創綠城50%股權支付的代價人民幣1,000,000,000元，該貸款將由上海融創綠城向綠城投資支付的代價所抵銷。
- g) 就出售Sunac Greentown 50%已發行股本將收取的總現金流量金額約為人民幣2,136,331,000元，詳情參見前述附註4，其中包括：
- i) 緊接出售事項完成前將從Sunac Greentown收取金額約為49,241,000美元(相當於約人民幣301,182,000元)的分派；
 - ii) Sunac Greentown就其擁有的尚未償還股東貸款向本公司償還約人民幣196,657,000元，其中由人民幣430,000元、14,265,011.30美元(相當於約人民幣87,252,000元)及138,099,990港元(相當於約人民幣108,975,000元)組成；及
 - iii) 將收取Sunac Greentown透過免息貸款預付款項形式向本公司就出售Sunac Greentown 50%已發行股本支付的代價1美元及約人民幣1,638,491,000元，該貸款將由融創中國向本公司支付的代價所抵銷。
- h) 估計額外投資約人民幣86,237,000元為本公司以股東貸款形式向天津全運村項目作出注資，致使與融創中國於天津全運村項目的總投資為51：49的比例。額外投資金額致使本公司須作出的投資會有所變動，及可於建議交易實際完成後重新計算。

附註6 就編製未經審核備考財務資料所用的兌換外匯匯率為1美元兌人民幣6.1165元及1港元兌人民幣0.7891元。匯率乃參考中國人民銀行於2015年5月4日頒佈的對人民幣匯率。該匯率僅供說明，並不表示任何港幣或美元或人民幣金額已經可能或能夠按該匯率兌換。匯率可隨時更改，並且外幣將於建議交易實際完成後獲重新兌換成人民幣。

附註7 概無作出調整以反映於2014年12月31日後訂立的本集團及目標公司的任何交易結果或其他交易。

B. 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出的報告全文，以供載入本通函而編製。

**獨立申報會計師有關編製備考財務資料的保證報告**

致綠城中國控股有限公司董事

吾等已完成核證委聘工作以就綠城中國控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於2014年12月31日的備考資產及負債報表及 貴公司所刊發日期為2015年6月29日的通函(「通函」)第IV-1至IV-8頁所載相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-1至IV-8頁。

董事編製備考財務資料以說明根據由本公司與融創中國控股有限公司(「融創中國」)於2015年5月15日訂立的框架協議項下擬進行的一系列建議交易(「建議交易」)對本集團於2014年12月31日的財務狀況的影響，猶如建議交易已於2014年12月31日進行。建議交易包括：

- (a) 綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)向上海融創綠城投資控股有限公司(「上海融創綠城」)收購上海華浙外灘置業有限公司51%股權對應的投資權益；
- (b) 綠城房地產向北京融創建投房地產有限公司收購北京興業萬發房地產開發有限公司45%股權及北京興業萬發股東貸款；
- (c) 綠城房地產向上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海森林高爾夫」)收購浙江金盈置業有限公司(「浙江金盈」)50%股權及向天津融創置地有限公司(「融創置地」)收購浙江金盈的股東貸款；
- (d) 綠城房地產向融創置地出售上海森林高爾夫50%股權；

- (e) 安兆投資有限公司向卓越資產投資控股有限公司出售杭州融創綠城房地產開發有限公司25%股權；
- (f) 綠城投資管理有限公司向上海融創房地產開發有限公司出售上海融創綠城50%股權；
- (g) 本公司向融創中國出售Sunac Greentown Investment Holdings Limited的50%已發行股本；及
- (h) 本公司與融創中國以合營方式按51：49的比例開發天津全運村項目。

作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至2014年12月31日止年度的財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事對備考財務資料的責任

董事須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，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任是依照上市規則第4.29(7)段規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編製備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就載入招股章程所編製備考財務資料作出報告的核證委聘執行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規定及規劃並執程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘執行核證的過程中，亦無就編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的備考財務資料僅為說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如事件或交易於供說明用途所選定的較早日期已進行。因此，吾等無法保證於2014年12月31日建議交易的實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘工作，包括執行情序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、有關編製備考財務資料的事件或交易，以及其他相關委聘工作狀況。

此項委聘工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，2015年6月29日

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或出售的物業權益於2015年3月31日的估值意見發出的函件、估值概要及估值證書全文，以為載入本通函而編製。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等按照指示對綠城中國控股有限公司(簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將收購或出售位於中華人民共和國(「中國」)的物業(詳述於估值證書)進行估值。吾等確認曾視察該等物業、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於2015年3月31日(「估值日期」)的估值意見。

市值定義

吾等對各項物業的估值代表其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)，市值的定義為「一項物業經過適當推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行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、銷售及租回安排、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)所引致的估價升跌。

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5章及應用指引第12號、證券及期貨事務監察委員會公司收購、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估值準則(2012年版)的規定。

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 貴集團所提供的資料及 貴集團法律顧問金誠同達律師事務所提供有關各物業業權及有關 貴集團所持有物業權益的資料及意見。吾等對物業估值時，假設承授人於各獲批的土地使用年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，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各估值證書的附註。

吾等的估值並無考慮物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能涉及的開支或稅項。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任何繁重產權負擔、限制及開支。就該等物業而言，吾等依賴由 貴集團法律顧問所提供的法律意見。

吾等對各項物業的估值是按全部權益基準進行。

就位於中國的物業而言，經 貴集團告知，潛在稅項負債包括按30%至60%累進稅率繳納的土地增值稅、按5%銷售額繳納的營業稅、營業稅11%的附加稅及按25%除稅前溢利繳納的所得稅。中國相關物業變現後的應課稅準確金額有待於提呈有關交易文件後出售相關物業時，相關稅務機關頒佈的正式徵稅方案而定。

就第AI、AII、BI、BII、CI、CII、DI、DII、EI及EII類 貴集團將於中國收購或出售作銷售及在建的物業，須支付相關稅項負債的可能性極高。誠如 貴集團告知，若該等物業按估值金額出售，潛在稅項負債將約為人民幣8,083,000,000元。上述金額乃供指示性用途，以及根據最後實際可行日期的適用規則及所得資料計算。

就第BIII、CIII及DIII類將由 貴集團在中國購入作未來發展的物業，由於 貴集團尚未有出售該等物業的計劃，故須支付相關稅項負債的可能性極微。

估值方法

在對 貴集團將於中國出售或收購作出售用途的第AI、BI、CI、DI及EI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，假設物業按現況在可交吉情況下以直接比較法為物業權益估值。

在對 貴集團將於中國出售或收購分別作為發展及未來發展的第AII、BII、BIII、CII、CIII、DII、DIII及EII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。吾等假設發展計劃均已或將取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及許可證，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃及其他有關法規，且已或將獲得有關政府機構的批准。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對各項物業進行估值，並考慮已支付的建築成本及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 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，然而，吾等並無查閱文件的正本以核證是否可能有吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。

吾等估值時，相當依賴 貴集團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、地役權、年期、土地及樓宇的憑證、樓宇落成日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及建築面積、上海融創綠城投資控股有限公司(簡稱上海融創綠城)應佔權益、Sunac Greentown Investment Holdings Limited(簡稱Sunac Greentown)應佔權益及 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項的意見。

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

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 貴集團中國物業權益的意見。

除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

戴德梁行上海辦事處估值師梁蘊青、孫可、朱大衛、王華杰、徐文及孫明華以及天津辦事處估值師陳書雅已於2015年2月期間視察該等物業的外部，並在可能的情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。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。就開發中或持作未來發展的物業，吾等並無進行土壤考察，以確定土壤狀況及設施是否適合作任何未來開發。此外，吾等並無就該等物業進行任何環境調查。吾等的估值乃假設此等方面的情況理想，且於興建時將不會產生預期外開支或延誤而編製。

我們的上海辦事處估值師梁蘊青於中國物業估值擁有3年經驗。

我們的上海辦事處估值師孫可於中國物業估值擁有10年經驗。

我們的上海辦事處估值師朱大衛於中國物業估值擁有2年經驗。

我們的上海辦事處估值師王華杰於中國物業估值擁有3年經驗。

我們的上海辦事處估值師徐文於中國物業估值擁有6年經驗。

我們的上海辦事處估值師孫明華為中國特許物業估值師(CPV)，並於中國物業估值擁有11年經驗。

我們的天津辦事處估值師陳書雅於中國物業估值擁有7年經驗。

貨幣

除另有說明外，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

中華人民共和國
浙江省杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓
綠城中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S.
謹啟

2015年6月29日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾27年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	Sunac Greentown 應佔權益 (%)	Sunac Greentown
			於2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第A類—貴集團將於中國出售由境外目標集團持有的物業			
第A I類—貴集團將於中國出售由境外目標集團持有用作出售的已竣工物業			
A 1. 中國 上海市 黃浦區 中山南一路 第500號盛世濱江 第8、9、14至17及23號樓及 地庫泊車位未售部分	3,533,000,000	100	3,533,000,000
A 2. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 西華林街99號 御園未售部分	1,724,000,000	100	1,724,000,000
第A I類小計：	<u>5,257,000,000</u>		<u>5,257,000,000</u>

物業	於2015年	Sunac	Sunac
	3月31日	Greentown	Greentown
	現況下的市值	應佔權益	應佔現況下的
	(人民幣)	(%)	市值
			(人民幣)
第A II類一貴集團擬於中國出售由境外目標集團持有的在建物業			
A 3. 中國	7,207,000,000	100	7,207,000,000
上海市			
黃浦區			
中山南一路			
500號盛世濱江			
第4至7、11至13、18至22及			
24號樓在建項目			
	<hr/>		<hr/>
第A II類小計：	<u>7,207,000,000</u>		<u>7,207,000,000</u>
第A I及A II類小計：	<u>12,464,000,000</u>		<u>12,464,000,000</u>

物業	上海融創綠城		
	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)

第B類—貴集團將於中國出售由境內目標集團持有的物業

第B I類—貴集團將於中國出售由境內目標集團持有用作出售的已竣工物業

B 1. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 上海玉蘭花園 未售部分	309,000,000	100	309,000,000
B 2. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 上海玉蘭花園 —臻園未售部分	1,115,000,000	49	546,350,000
B 3. 中國 上海市 普陀區 宜川新村街道 上海香溢花城 一期及二期的未售部分	1,509,000,000	60.18	908,116,200

物業	上海融創綠城		
	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)
B 4. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路及立德路十字路口 玉蘭花園 一期及二期的未售部分	287,000,000	85	243,950,000
B 5. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與立新路交界處 無錫玉蘭花園 西地塊一期 第1及3號樓未售部分	108,000,000	39	42,120,000
B 6. 中國 江蘇省 常州市 武進區 武宜路 西常州玉蘭廣場 一期未售部分	283,000,000	97	274,510,000
第B I類小計：	<u>3,611,000,000</u>		<u>2,324,046,200</u>

物業	上海融創綠城		上海融創綠城
	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第B II類—貴集團擬於中國出售由境內目標集團持有的發展中物業			
B 7. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 玉蘭公館的在建項目	1,996,000,000	50	998,000,000
B 8. 位於中國 上海市 虹口區 商丘路387號 上海虹口地塊的在建項目	1,411,000,000	51	719,610,000
B 9. 位於中國 上海市 寶山區 顧村鎮68/11丘0010號 上海顧村地塊的在建項目	2,580,000,000	51	1,315,800,000
B 10. 中國 上海市 浦東新區 高行鎮2/39丘6號 上海御園的在建項目	4,842,000,000	49	2,372,580,000

物業	上海融創綠城		
	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)
B 11. 中國 上海市 普陀區 宜川新村路 上海香溢花城 三期的在建項目	3,515,000,000	60.18	2,115,327,000
B 12. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路及立德路交會處 玉蘭花園三期的在建項目	603,000,000	85	512,550,000
B 13. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與立信路交界處 無錫玉蘭花園西地塊 一期及二期 第2、4及7號樓的在建項目	1,617,000,000	39	630,630,000

物業	上海融創綠城		
	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)
B 14. 中國 江蘇省 蘇州 蘇州工業園區 高湖路南側， 獨墅湖北側 蘇州桃花源 一期及二期的在建項目	3,300,000,000	56.67	1,870,110,000
B 15. 中國 江蘇省 常州武進區 武夷路 西側常州玉蘭廣場 一至三期的在建項目	1,654,000,000	97	1,604,380,000
B 16. 中國 天津市 塘沽區 恆福路北， 萬順北路南， 濱河西路東之蔚藍海岸 一期及二期的在建項目	223,000,000	80	178,400,000
第B II類小計：	<u>21,741,000,000</u>		<u>12,317,387,000</u>

物業	上海融創綠城		
	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	於2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第B III類—貴集團將於中國出售由境內目標集團持有作日後發展的物業			
B 17. 中國 上海市 閔行區 梅隴鎮漕寶路 漕寶路項目二期的待建土地	1,786,000,000	50	893,000,000
B 18. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與林西路交會處 無錫玉蘭花園西地塊 三期的待建土地	317,000,000	39	123,630,000
B 19. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 高湖路南側， 獨墅湖北側 蘇州桃花源三期的待建土地	1,282,000,000	56.67	726,509,400

物業	於2015年	上海融創綠城	上海融創綠城
	3月31日 現況下的市值 (人民幣)	應佔權益 (%)	應佔現況下的 市值 (人民幣)
B 20. 位於中國 江蘇省 蘇州市 高新區 獅山街道金山路北G58號 地塊的待建土地	669,000,000	100	669,000,000
B 21. 中國 江蘇省 常州市 武進區 陳家村常州玉蘭廣場 第四及第五期的待建土地	443,000,000	97	429,710,000
B 22. 位於中國 上海市 浦東新區 黃浦江沿岸E10單元 E04-2號及E04-4號地塊的 上海富源濱江項目待建土地	1,270,000,000	23.03	292,481,000
第B III類小計：	<u>5,767,000,000</u>		<u>3,134,330,400</u>
第B I至B III類小計：	<u>31,119,000,000</u>		<u>17,775,763,600</u>

物業	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團將出售 部分的 應佔權益 (%)	貴集團將出售 部分於 2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第C類—貴集團將於中國出售的其他物業			
第CI類—貴集團將於中國出售的其他已竣工物業			
C 1. 中國 上海市 閔行區 中青路1555弄 上海玫瑰園 第五至七期及會所未售部分	1,119,000,000	50	559,500,000
C 2. 中國 上海市 普陀區 宜川新村路 上海香溢花城 一及二期未售部分	1,509,000,000	19.91	300,441,900
C 3. 中國 江蘇省 杭州市 餘杭區 五常街道荊長大道 南杭州西溪融莊 一期未售部分	426,000,000	25	106,500,000
第CI類小計：	<u>3,054,000,000</u>		<u>966,441,900</u>

物業	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團將出售 部分的 應佔權益 (%)	貴集團將出售 部分於 2015年 3月31日 應佔現況下的 市值 (人民幣)
第C II類—貴集團將於中國出售的發展中其他物業			
C 4. 中國	3,515,000,000	19.91	699,836,500
上海市			
普陀區			
宜川新村路			
上海天安花園			
三期的在建項目			
第C II類小計：	<u>3,515,000,000</u>		<u>699,836,500</u>
第C III類—貴集團將於中國出售作日後發展的物業			
C 5. 中國	3,460,000,000	39.20	1,356,320,000
天津市			
河西區			
林海西側，梅林東路			
天津全運村項目的待建土地			
第C III類小計：	<u>3,460,000,000</u>		<u>1,356,320,000</u>
第C I至C III類小計：	<u>10,029,000,000</u>		<u>3,022,598,400</u>

物業	貴集團 將收購於 2015年 3月31日		應佔現況下的 市值 (人民幣)
	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	

第D類—貴集團將於中國收購由境內目標集團持有的物業

第D1類—貴集團將於中國收購由境內目標集團持有用作銷售的已竣工物業

D 1. 中國	218,000,000	51	111,180,000
上海市			
黃浦區			
中山南路566弄			
1、2號上海黃浦灣			
一期未售部分			
	<hr/>		<hr/>
第D I類小計：	<u>218,000,000</u>		<u>111,180,000</u>

第D2類—貴集團擬於中國收購由境內目標集團持有的發展中物業

D 2. 中國	8,095,000,000	51	4,128,450,000
上海市			
黃浦區			
董家渡620街坊1/1丘			
上海黃浦灣			
二至四期的在建項目			
	<hr/>		<hr/>
第D II類小計：	<u>8,095,000,000</u>		<u>4,128,450,000</u>

物業	貴集團 將收購於 2015年 3月31日		應佔現況下的 市值 (人民幣)
	於2015年 3月31日 現況下的市值 (人民幣)	上海融創綠城 應佔權益 (%)	
第D3類—貴集團擬於中國收購由境內目標集團持有作日後發展的物業			
D3. 中國	2,571,000,000	51	1,311,210,000
上海市			
黃浦區			
董家渡620街坊1/1丘			
上海			
黃浦灣			
五期及六期待建土地			
第DIII類小計：	<u>2,571,000,000</u>		<u>1,311,210,000</u>
第D類小計：	<u>10,884,000,000</u>		<u>5,550,840,000</u>

物業	於2015年	貴集團	貴集團
	3月31日	將收購部分的	將收購於
	現況下的市值	應佔權益	2015年
	(人民幣)	(%)	3月31日
			應佔現況下的
			市值
			(人民幣)
第E類—貴集團將於中國收購的其他物業			
第E I類—貴集團將於中國收購作出售用途的其他已竣工物業			
E 1. 中國	1,472,000,000	50	736,000,000
浙江省			
杭州市			
西湖區			
轉塘鎮象山路7號			
杭州之江壹號西區			
一期、西區二期、			
東區一期及地庫泊車位的			
未售部分			
第E I類小計：	<u>1,472,000,000</u>		<u>736,000,000</u>

物業	於2015年	貴集團	貴集團
	3月31日	將收購部分的	3月31日
	現況下的市值	應佔權益	應佔現況下的
	(人民幣)	(%)	市值
			(人民幣)
第E II類—貴集團將於中國收購發展中的其他物業			
E 2. 中國	2,662,000,000	50	1,331,000,000
浙江省			
杭州市			
西湖區			
轉塘社區象山路7號			
杭州之江壹號			
西區東區二期、			
東區三期、			
西區三期及零售部分的			
在建中項目			
	<hr/>		<hr/>
第E II類小計：	<u>2,662,000,000</u>		<u>1,331,000,000</u>
第E I及E II類小計：	<u>4,134,000,000</u>		<u>2,067,000,000</u>
第A至E類總計：	<u><u>68,630,000,000</u></u>		<u><u>40,880,202,000</u></u>

估值證書

第A類－貴集團將於中國出售由境外目標集團持有的物業

第A I類－貴集團將於中國出售由境外目標集團持有用作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值
A 1. 中國 上海市 黃浦區 中山南一路 第500號 盛世濱江 第8、9、14至17及 23號樓及地庫 泊車位未售部分	盛世濱江為將於兩幅總佔地面積約為105,045.10平方米的地塊上開發的公寓、住宅、零售及辦公大樓的綜合發展項目。 該物業包括盛世濱江第8、9、14至17及23號樓以及地庫的未售部分。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 3,533,000,000元 (Sunac Greentown 應佔100%權益： 人民幣 3,533,000,000元)

該物業於2012年竣工，建築面積詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
高層住宅	46,829.02
零售物業	7,520.00
地庫泊車位	63,119.55
總計(可銷售)	<u>117,468.57</u>

該物業的土地使用權作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自1999年5月1日起計。

附註：

(1) 根據上海市規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海新富港房地產發展有限公司(「承讓人」)於2010年7月5日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同補充協議第(2010) 19號，出讓人已向承讓人授出盛世濱江的土地使用權，詳情如下：

(i) 佔地面積：99,187.1平方米

(ii) 土地使用期限：商業、辦公及住宅用途分別為40年、50年及70年

(iii) 許可總建築面積：總建築面積不超過389,030.33平方米

根據上海市規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海豐明房地產發展有限公司(「承讓人」)於2012年3月26日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同補充協議第(2012) 12號，已向承讓人授出盛世濱江(總佔地面積約5,858平方米)的土地使用權作綜合發展用途，期限為50年。

- (2) 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於2010年7月19日發出的上海市房地產權證第(2010) 002216號，盛世濱江(總佔地面積約99,187.1平方米)的土地使用權歸屬於上海新富港房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自1999年5月1日起計。

根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於2012年5月31日發出的上海市房地產權證第(2012) 051027號，盛世濱江(總佔地面積約5,858平方米)的土地使用權歸屬於上海豐明房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自1999年5月1日起計。

- (3) 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於2012年12月21日發出的上海市房地產權證第(2012) 052700號，盛世濱江(總建築面積122,322.96平方米)的土地使用權歸屬上海新富港房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自1999年5月1日起計。

- (4) 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於2012年12月25日發出的上海市房地產權證第(2012) 052727號，盛世濱江(總建築面積61,569.70平方米)的土地使用權歸屬上海新富港房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自1999年5月1日起計。

- (5) 根據上海市規劃局於2008年4月21日發出的建設用地規劃許可證第(2008) 00080423B00441號，面積為99,187.1平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。

根據上海市規劃局於2008年4月21日發出的建設用地規劃許可證第(2008) 00080423E00437號，面積為5,858平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (6) 根據於2010年8月4日至2012年11月7日期間發出的七份建設工程竣工驗收證書，總建築面積約302,104.36平方米的盛世濱江發展項目已經竣工。

- (7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約20,828.25平方米的部分已簽訂總代價約人民幣953,238,513元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。

- (8) 根據營業執照第310000400061616號，上海新富港房地產發展有限公司已於1993年10月5日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣765,000,000元，有效營業期由1993年10月5日至2043年10月5日。

根據營業執照第310000400672844號，上海豐明房地產發展有限公司已於2012年1月16日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣135,000,000元，有效營業期由2012年1月16日至2062年1月15日。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海新富港房地產發展有限公司及上海豐明房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 總代價為人民幣2,790,000,000元的該物業土地使用權受益人為招商銀行股份有限公司上海田林支行、中國農業銀行股份有限公司上海普陀支行、上海浦東發展銀行股份有限公司上海虹橋支行及寧波銀行股份有限公司上海靜安支行的法定押記規限。
 - (iv) 上海新富港房地產發展有限公司及上海豐明房地產發展有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市國有土地使用權出讓合同補充協議	有
上海市房地產權證	有
建設土地規劃許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

			於2015年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
A 2. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 西華林街99號 御園未售部分	御園為於一幅佔地面積約為155,644.07平方米的地塊上分兩期開發的獨棟別墅、低層住宅及泊車位的住宅發展項目。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,724,000,000元 (Sunac Greentown 應佔100%權益： 人民幣 1,724,000,000元)
	該物業於2013年竣工，包括御園未售部分及總建築面積如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	獨棟別墅	28,661.51	
	中層住宅	9,761.20	
	總計	38,422.72	
	該物業的土地使用權作住宅用途於2080年1月11日期限屆滿及作商業用途於2050年1月11日期限屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為2011年1月17日國有土地使用證第(2011) 00007號，該物業(總佔地面積約為155,664.07平方米)的土地使用權已歸屬蘇州綠城御園房地產開發有限公司，作住宅用途的期限於2080年1月11日屆滿，作商業用途的期限則於2050年1月11日屆滿。
- (2) 根據蘇州市工業區國土房產局(「出讓人」)與綠城房地產集團有限公司(「承讓人」)於2009年9月22日訂立的國土使用權出讓合同第3205032009CR0061號，該物業(總佔地面積約為155,664.07平方米)的土地使用權已授予承讓人，代價人民幣2,500,000,000元。
- (3) 根據蘇州市工業區國土房產局(「出讓人」)與綠城房地產集團有限公司及蘇州綠城御園房地產開發有限公司於2010年1月8日訂立的國土使用權出讓合同補充協議第3205032009CR0061號，該物業的土地使用權已由綠城房地產集團有限公司轉讓予蘇州綠城御園房地產開發有限公司。
- (4) 根據蘇州市工業園區規劃建設局於2014年5月23日發出的建設工程竣工驗收備案表第201440642號，總建築面積為145,607.03平方米的該物業的建設工程已竣工。

- (5) 根據蘇州市住房建設局發出的三份商品房預售許可證第(2011) 039號、第(2012) 071號及第2012 (168)號，總建築面積為102,320.96平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (6) 據 貴集團告知，該物業建築面積約23,227.94平方米的部分已簽訂總代價約人民幣945,792,378元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (7) 根據營業執照第320594000150433號，蘇州綠城御園房地產開發有限公司於2009年12月22日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣250,000,000元，有效營業期由2009年12月22日至2039年12月20日。
- (8) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 蘇州綠城御園房地產開發有限公司為該物業之唯一合法土地使用人，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 蘇州綠城御園房地產開發有限公司有權自由出租、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， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (9) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國土使用權出讓合同 | 有 |
| 國土使用權出讓合同補充協議 | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案表 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第A II類—貴集團擬於中國出售由境外目標集團持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值														
A 3. 中國 上海市 黃浦區 中山南一路500號 盛世濱江 第4至7、11至13、 18至22及24號樓 在建項目	<p>盛世濱江為將於兩幅總佔地面積約為105,045.10平方米的地塊上開發的公寓、住宅、零售及辦公大樓的綜合發展項目。</p> <p>該物業包括盛世濱江第4至7、11至13、18至22及24號樓待建項目。</p> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於2017年竣工，待建建築面積詳情如下：</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>中層住宅</td> <td>10,617.63</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>115,463.19</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>116,881.27</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>19,415.10</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>128,568.01</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>390,945.20</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自1999年5月1日起計。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	中層住宅	10,617.63	高層住宅	115,463.19	辦公	116,881.27	零售	19,415.10	地庫泊車位	128,568.01	總計	390,945.20	<p>於估值日期，該物業為在建中。</p>	<p>人民幣 7,207,000,000元</p> <p>(Sunac Greentown 應佔100%權益： 人民幣 7,207,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
中層住宅	10,617.63																
高層住宅	115,463.19																
辦公	116,881.27																
零售	19,415.10																
地庫泊車位	128,568.01																
總計	390,945.20																

附註：

- (1) 根據上海市規劃和土地資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於2010年7月19日發出的上海市房地產權證第(2010) 002216號，盛世濱江(總佔地面積約99,187.1平方米)的土地使用權歸屬於上海新富港房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自1999年5月1日起計。

據上海市規劃和土地資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於2012年5月31日發出的上海市房地產權證第(2012) 051027號，盛世濱江(總佔地面積約5,858平方米)的土地使用權歸屬於上海豐明房地產發展有限公司作商業、辦公及住宅用途，期限分別為40年、50年及70年，自1999年5月1日起計。

- (2) 根據上海規劃和土地管理局(「出讓人」)及上海新富港房地產發展有限公司(「承讓人」)於2010年7月5日訂立的上海國土使用權出讓合同補充協議第(2010) 19號，出讓人授予承讓人盛世濱江的土地使用權，詳情如下：

佔地面積	:	99,187.1平方米
土地使用期限	:	作商業、辦公及住宅用途，分別為40年、50年及70年
已獲批總建築面積	:	總建築面積不超過389,030.33平方米

根據上海規劃和土地管理局(「出讓人」)及上海豐明房地產發展有限公司(「承讓人」)於2012年3月26日訂立之上海國土使用權出讓合同補充協議第(2012) 12號，盛世濱江的土地使用權(包括總佔地面積約5,858平方米)已授予承讓人作綜合用途，期限為50年。

- (3) 根據上海市規劃局於2008年4月21日發出的建設用地規劃許可證第(2008) 00080423B00441號，面積為99,187.1平方米的一幅土地的建設地盤符合城市規劃規定。

根據上海市規劃局於2008年4月21日發出的建設用地規劃許可證第(2008) 00080423E00437號，面積為5,858平方米的一幅土地的建設地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據日期為2013年9月2日至2014年9月18日的建設工程規劃許可證第(2011) FA31000020110649號、(2013) FA31000020135216號、(2014) FA31000020144439號、(2014) FA31000020144906號、(2014) FA31000020144907號、(2014) FA31000020144908號、(2014) FA31000020144910號、(2014) FA31000020145329號及(2014) FA31000020145331號，總建築面積為393,153.48平方米的部分該物業建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

- (5) 根據上海黃浦建設及運輸委員會於2013年10月11日發出的建設工程施工許可證第9602LW7003 D28號至D32號，總建築面積為258,774.66平方米的盛世濱江部分地庫建設工程符合工程施工的規定並已獲批准。

- (6) 據貴集團告知，於估值日期，所花費總建設成本為人民幣918,633,760元，而該物業估計未完成建設成本為人民幣4,474,829,235元。吾等已於估值中計入上述金額。

- (7) 據貴集團告知，總建築面積約為73,310.29平方米的部分該物業已根據多項買賣協議預售，總代價約為人民幣3,027,239,784元。吾等已於估值中計入上述金額。

- (8) 擬於估值日期完成的該物業的市值估計為人民幣16,123,000,000元。
- (9) 根據營業執照第310000400061616號，上海新富港房地產發展有限公司於1993年10月5日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣765,000,000元，有效營業期由1993年10月5日至2043年10月5日。

根據營業執照第310000400672844號，上海豐明房地產發展有限公司於2012年1月16日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣135,000,000元，有效營業期由2012年1月16日至2062年1月15日。

- (10) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海新富港房地產發展有限公司及上海豐明房地產發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 總代價為人民幣2,790,000,000元的該物業土地使用權受受益人為招商銀行股份有限公司上海田林支行、中國農業銀行股份有限公司上海普陀支行、上海浦東發展銀行股份有限公司上海虹橋支行及寧波銀行股份有限公司上海靜安支行的法定押記規限。
 - (iv) 上海新富港房地產發展有限公司及上海豐明房地產發展有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市國有土地使用權出讓合同補充協議	有
上海市房地產權證	有
建設土地規劃許可證	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B類—貴集團將於中國出售由境內目標集團持有的物業

第BI類—貴集團將於中國出售由境內目標集團持有用作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 1. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 上海玉蘭花園 未售部分	上海玉蘭花園於2013年落成，在兩幅總佔地面積約為58,163.00平方米的地塊上建築。 該物業包括上海玉蘭花園未售部分，建築面積如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 309,000,000元 (上海融創綠城 應佔100%權益： 人民幣 309,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	434.53	
	低層住宅	5,038.00	
	地庫泊車位 (171個)	7,918.95	
	總計	13,391.48	
	該物業的土地使用權作住宅用途，於2080年1月31日期限屆滿。		

附註：

- (1) 根據由上海市房屋土地資源管理局發出的三份上海房地產權證第(2014) 019250號、第(2013) 046408號及第(2014) 019243號，該物業的業權由總佔地面積約為58,163平方米及建築面積約為122,643.11平方米組成，已歸屬於上海綠順房地產開發有限公司作住宅用途，期限為70年，於2080年1月31日到期。
- (2) 根據與上海房屋和土地資源局(「出讓人」)與綠城房地產集團有限公司(「承讓人」)所訂立日期為2010年1月27日訂立的上海國有土地使用權出讓合同第(2010) 1號，擁有總佔地面積約為58,163平方米及地面總建築面積約為87,244.50平方米的該物業的業權以代價人民幣1,661,110,000元授予承讓人作住宅用途，期限為70年。

- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局(「出讓人」)、綠城房地產集團有限公司及上海綠順房地產開發有限公司於2010年4月13日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2010)1號的補充協議第(2010)24號，綠城房地產集團有限公司已向上海綠順房地產開發有限公司轉讓該物業的土地使用權。
- (4) 根據於2012年11月27日至2013年6月7日期間的建設工程竣工驗收備案表第2012PD0666號及2012PD0211號，總建築面積為120,418.54平方米的物業建築工程已驗收及竣工。
- (5) 根據上海市房屋土地資源管理局發佈的六份商品房預售許可證第(2011)0000473號、(2011)0001269號、(2012)0000105號、(2011)0000472號、(2011)0000190號及(2011)0000474號，總建築面積為96,329.54平方米的物業已允許預售。
- (6) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約5,946.86的部分已簽訂總代價約人民幣266,637,201元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (7) 根據日期為2010年3月23日的營業執照第310115001197087號，上海綠順房地產開發有限公司已於2010年1月29日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效營業期由2010年1月29日至2020年1月28日。
- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海綠順房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 總代價為人民幣700,000,000元的佔地面積為58,160.00平方米的該物業的土地使用權自2010年12月16日起至2013年12月15日受受益人為中國建設銀行股份有限公司上海浦東分行的法定押記規限。
 - (iv) 上海綠順房地產開發有限公司有權自由出租、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， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (9) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|--------------------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 上海市國有土地使用權出讓合同補充協議 | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案表 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 2. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 上海玉蘭花園 一臻園未售部分	上海玉蘭花園一臻園為於一幅總佔地面積約為72,802.90平方米的地塊上開發的住宅／商業發展項目。 該物業包括上海玉蘭花園一臻園的未售部分，總建築面積如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,115,000,000元 (上海融創綠城應佔49%權益： 人民幣 546,350,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	5,827.50	
	中層住宅	15,023.13	
	零售物業	523.21	
	地庫泊車位	42,142.94	
	總計	63,516.78	
	該物業的土地使用權作住宅用途，於2082年10月10日期限屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為2012年10月16日的上海房地產權證第(2012) 051231號，該物業(總佔地面積為72,802.90平方米)的土地使用權已歸屬於上海葛洲壩綠榮置業有限公司用作住宅用途，於2082年10月10日期限屆滿。
- (2) 根據日期為2012年9月24日的國有土地使用權出讓合同第(2012) 53號，總佔地面積為72,802.90平方米的地塊土地使用權已授予上海葛洲壩綠榮置業有限公司，詳情如下：

位置	: 唐鎮新市鎮地段A-03-11
佔地面積(平方米)	: 72,802.90
計劃建築面積(平方米)	: 109,204.35
土地用途	: 住宅
土地使用期限	: 住宅：70年
土地出讓金	: 人民幣1,644,000,000元
地積比率	: 不超過1.5
- (3) 根據上海浦東新區建設交通委員會於2014年12月2日發出的建設工程竣工驗收備案表第2014PD0460及2014PD0461號，該物業(總建築面積為162,914平方米)的興建工程已竣工。

- (4) 根據日期於2013年10月21日至2014年1月29日期間的商品房預售許可證第(2014)0000038號、0000039號、0000343號、0000522號及0000523號，總建築面積為110,285.14平方米的物業允許預售。
- (5) 據貴集團告知，該物業總建築面積約27,750.77平方米的部分已簽訂總代價約人民幣627,470,989元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (6) 根據營業執照第310115002013204號，上海葛洲壩綠榮置業有限公司已成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期至2022年8月28日。
- (7) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海葛洲壩綠榮置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 上海葛洲壩綠榮置業有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (8) 根據貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程竣工驗收備案表 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 3. 中國 上海市 普陀區 宜川新村街道 上海香溢花城 一期及二期的 未售部分	上海香溢花城為包括住宅、商業、會所、酒店式公寓及酒店發展在內的綜合發展項目。據 貴集團告知，上海天安花園計劃分三期開發，建於總佔地面積約為182,758.50平方米的四幅地塊上。	於估值日期，該物業為空置	人民幣 1,509,000,000元 (上海融創綠城 應佔60.18%權益： 人民幣 908,116,200元)
	據 貴集團告知，上海天安花園一及二期已竣工，建於一幅總佔地面積84,024平方米的土地上，該地塊為總佔地面積98,543.00平方米土地的一部分。		
	該物業包括一及二期多個住宅及商業單位、會所及地庫泊車位的未售部分。		
	該物業於2009年及2014年竣工，建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	15,467.34	
	零售物業	10,671.82	
	地庫泊車位	24,429.56	
	總計	50,568.72	
	該物業的土地使用權作住宅用途，於2076年7月20日期限屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為2010年11月11日的上海房地產權證第(2010) 026865號，該物業(總佔地面積約98,543.00平方米)的土地使用權已歸屬於上海吳川置業有限公司作住宅用途，於2076年7月20日期限屆滿。

- (2) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2005年9月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50號，已向承讓人授出該物業(佔地面積約38,239.00平方米)的土地使用權作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣14,966,745元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2005年12月2日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 61號，已向承讓人授出該物業(佔地面積約39,061.00平方米)的土地使用權作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣9,128,556元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2006年7月21日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50號及第(2005) 61號的補充協議第(2006) 5號，該幅土地的佔地面積以人民幣14,856,551元的補充代價轉為98,543.20。

- (3) 根據於2009年12月24日至2013年12月26日期間的建設工程竣工驗收證書第2009SH0315號、第2013SH0362號及2013SH0364號，總建築面積為228,685平方米的該物業已經竣工。

- (4) 根據營業執照第310107000362909號，上海昊川置業有限公司已於2002年12月18日成為一間有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期由2002年12月18日至2022年12月17日。

- (5) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約12,961.95平方米的部分已簽訂總代價約人民幣397,507,738元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。

- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
- (ii) 上海昊川置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
- (iii) 代價為人民幣1,900,000,000元的該物業(佔地面積為26,180平方米)土地使用權自2014年4月15日起至2016年6月14日受受益人為上海國際信託有限公司的法定押記規限。
- (iv) 上海昊川置業有限公司有權自由出租、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， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金已支付及繳清。

- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設工程竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值								
B 4. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路及立德路 十字路口 玉蘭花園 一期及二期的 未售部分	待落成後，玉蘭花園為於一幅總佔地面積約為180,826.30平方米的地塊上開發的住宅發展項目。 玉蘭花園一期及二期已於2011年至2012年期間竣工，包括高層住宅建築及地庫泊車位。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 287,000,000元 (上海融創綠城 應佔85%權益： 人民幣 243,950,000元)								
	該物業包括玉蘭花園一期及二期的未售部分，總建築面積詳情如下：										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 891 600 917">用途</th> <th data-bbox="735 891 906 953">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="544 998 660 1023">高層住宅</td> <td data-bbox="804 998 906 1023">20,066.51</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1029 691 1091">地庫泊車位 (84個)</td> <td data-bbox="804 1066 906 1091">38,681.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1144 600 1170">總計</td> <td data-bbox="804 1144 906 1170">58,747.51</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	20,066.51	地庫泊車位 (84個)	38,681.00	總計	58,747.51		
用途	概約建築面積 (平方米)										
高層住宅	20,066.51										
地庫泊車位 (84個)	38,681.00										
總計	58,747.51										
	該物業的土地使用權作商業及住宅用途。有關詳情，請參閱下文附註(1)。										

附註：

- (1) 根據以下所列國有土地使用權證書，該物業的土地使用權已歸屬於無錫綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發行年份	用途	土地使用期限屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2008) 14	2008年	商業及住宅	住宅用途： 2078年1月31日 商業用途： 2048年1月31日	49,672.30
(2008) 15	2008年	商業及住宅	住宅用途： 2078年1月31日 商業用途： 2048年1月31日	84,540.40
(2008) 16	2008年	商業及住宅	住宅用途： 2078年1月31日 商業用途： 2048年1月31日	46,613.55
總計：				180,826.20

- (2) 根據2011年12月29日及2012年12月28日發出的建設工程竣工驗收證書第(2011) 76及(2012) 77號，總建築面積約446,171平方米的該物業已竣工。
- (3) 誠如 貴集團告知，該物業(總建築面積約8,547.15平方米)的部分已簽訂總代價約人民幣89,417,207元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (4) 根據營業執照第32021100013326號，無錫綠城房地產開發有限公司已成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣174,807,200元，有效營業期由2007年12月7日至2027年12月6日。
- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 無錫綠城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用權人，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 該物業(佔地面積為46,613.5平方米)的土地使用權自2013年9月18日至2015年4月26日期間受受益人招商銀行股份有限公司無錫分行的法定押記規限，代價為人民幣555,000,000元。
 - (iv) 無錫綠城房地產開發有限公司有權自由出租、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，則 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 5. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區高浪路 與立新路交界處 無錫玉蘭花園 西地塊一期 第1及3號樓 未售部分	竣工後，無錫玉蘭花園西地塊為附帶公共設施的住宅發展項目，總佔地面積為約171,572.20平方米 該物業包括總建築面積為約9,379.87平方米的已竣工高層住宅區一期第1及3號樓的未售部分 該物業就住宅用途已獲授土地使用權。有關詳情請參見下文附註(2)。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 108,000,000元 (上海融創綠城 應佔39%權益： 人民幣 42,120,000元)

附註：

- (1) 根據下文列示的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已歸屬於無錫太湖綠城置業有限公司，詳情如下：

證書編號	發出年份	用途	土地使用期限屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2010) 017	2010年4月26日	商業及住宅	商業用途： 2049年8月12日 住宅用途： 2079年8月12日 其他用途： 2059年8月12日	43,452.80
(2010) 018	2010年4月26日	商業及住宅	商業用途： 2049年8月12日 住宅用途： 2079年8月12日 其他用途： 2059年8月12日	77,687.80
(2010) 019	2010年4月26日	商業及住宅	商業用途： 2049年8月12日 住宅用途： 2079年8月12日 其他用途： 2059年8月12日	50,431.60
總計：				<u><u>171,572.20</u></u>

- (2) 根據日期為2009年8月13日的國有土地使用權出讓合同第3202012009CR0025號(及其日期為2010年2月2日的補充協議),地塊(總佔地面積171,572.2平方米)的土地使用權已獲授予無錫太湖綠城置業有限公司,詳情如下:

地點	:	濱湖區太湖新城立信大道西、觀山路南、 觀順道東及高浪路南
佔地面積(平方米)	:	171,572.2
規劃總建築面積(平方米)	:	377,458.8
土地用途	:	商業及住宅
土地使用期限	:	商業用途:40年、住宅用途:70年、 其他用途:50年
土地出讓金	:	人民幣1,100,000,000元
地積比率	:	不超過2.2

- (3) 根據日期為2015年11月28日的建設工程竣工驗收證書第(2014)87號,該物業(總建築面積為33,988平方米)的建設工程已竣工。
- (4) 根據日期為2012年10月30日至2013年11月21日期間的預售許可證第(2012)105、(2013)100、(2013)041、(2013)068及(2013)116號,該物業(總建築面積為249,122.56平方米)已獲准預售。
- (5) 根據營業執照第320211000156501號,無錫太湖綠城置業有限公司已成立為一間有限公司,其註冊資本為人民幣300,000,000元,有效營業期自2010年1月25日起計。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 該物業的國有房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行;
- (ii) 無錫太湖綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者,並就興建該物業取得相關證書及政府批文;
- (iii) 該物業(佔地面積為77,687.8平方米)的土地使用權自2014年3月4日至2017年3月3日期間受受益人海爾集團財務有限責任公司的法定押記規限,代價為人民幣972,618,000元。
- (iv) 無錫太湖綠城置業有限公司有權自由出租、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,則 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意;及
- (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料,業權及主要批文及執照的批授情況如下:

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設工程竣工驗收證書	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 6. 中國 江蘇省 常州市 武進區 武宜路 西常州玉蘭廣場 一期未售部分	落成後，常州玉蘭廣場為綜合住宅發展項目並建於總佔地面積為約413,224.80平方米的三幅地塊上。 該物業包括一期未售部分並擁有如下總建築面積：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 283,000,000元 (上海融創綠城應佔97%權益： 人民幣 274,510,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	19,566.15	
	商業	1,887.25	
	泊車位	<u>37,957.46</u>	
	總計	<u>59,410.86</u>	

該物業就住宅用途已獲授期限為70年的土地使用權。

附註：

- (1) 根據日期為2011年9月30日的國有土地使用權證第(2011) 1204747號，該物業(總佔地面積87,022.40平方米)部分的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司作住宅用途，期限為70年。

根據日期為2011年9月30日的國有土地使用權證第(2011) 1204748號，該物業(總佔地面積79,088.60平方米)部分的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司作住宅用途，期限為70年。

根據國有土地使用權證第(2013) 02067號，該物業(總佔地面積75,880.50平方米)部分的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司作住宅用途，期限為70年。

根據國有土地使用權證第(2013) 21823號，該物業(總佔地面積70,686.30平方米)部分的土地使用權已歸屬於常州綠城置業有限公司作住宅用途，期限為70年。

- (2) 根據常州市國土資源局(「甲方」)、科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司(「乙方」)訂立的5份國有土地使用權出讓合同及補充協議，總佔地面積為413,224.80平方米的5幅土地獲授予乙方，詳情如下：

證書編號	土地用途	土地使用		佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)
		期限	發出日期		
3204832010CR0153	住宅	70年	2010年8月11日	75,880.5	383,196,525
3204832010CR0154	住宅	70年	2010年8月11日	79,088.6	399,397,430
3204832010CR0155	住宅	70年	2010年8月11日	87,022.4	439,463,120
3204832010CR0156	住宅	70年	2010年8月11日	100,547.0	507,898,700
3204832010CR0157	住宅	70年	2010年8月11日	70,686.3	356,965,815
總計				413,224.80	

根據日期為2010年11月2日的5份補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓予常州綠城置業有限公司。

- (3) 根據常州市規劃局發出的日期為2011年11月14日至2013年6月14日期間的建設用地規劃許可證第320400201150082及320400201350040號，一幅用作發展綠城玉蘭廣場的地塊(佔地面積約166,111平方米)的建築地盤符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (4) 根據常州市規劃局發出的日期為2011年10月14日至2015年7月3日期間的建設工程規劃許可證第320400201150151及320400201350084號，該物業(總建築面積約560,839平方米)的建設工程符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (5) 根據全部由常州市武進區住房和城鄉建設局發出的建設工程施工許可證第320483201207310101、320483201211060501、320483201307090101及320483201307090201號，該物業(總建築面積為556,332.01平方米)符合城市規劃要求，並已獲批准。
- (6) 根據全部由常州市房屋土地資源管理局於2012年10月31日至2014年11月27日期間發出的商品房預售許可證第(2012) 056、098、107、(2013) 017、041、066、072、073、094、(2014) 007及123號，該物業(總建築面積為422,180.27平方米)已獲准預售。
- (7) 根據日期為2014年10月17日的營業執照第320000400004377號，常州綠城置業有限公司已於2010年11月1日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣837,500,000元，有效營業期由2010年11月1日至2030年10月31日。
- (8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 常州綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；

- (iii) 該物業土地使用權受受益人光大銀行常州支行、農業銀行常州支行及陸家嘴國際信託有限公司的法定押記規限，總代價為人民幣1,105,244,500元。
- (iv) 常州綠城置業有限公司有權自由出租、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，則 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (9) 根據 貴集團向吾等所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第B II類—貴集團擬於中國出售由境內目標集團持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值
B 7. 中國 上海市 浦東新區 唐鎮唐龍路 玉蘭公館的 在建項目	該物業為發展中住宅項目，建於總佔地面積為約60,205.90平方米的地塊上。 竣工後，該物業的總建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,996,000,000元 (上海融創綠城 應佔50%權益： 人民幣 998,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	60,061.79	
	中層住宅	24,655.12	
	商業	4,142.00	
	地庫泊車位 (698個)	<u>22,323.00</u>	
	總計	<u>111,181.91</u>	

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2015年完工。

該物業就住宅用途持有土地使用權，於2082年11月17日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月19日的上海市房地產權證第(2013) 064115號，該物業(總佔地面積60,205.90平方米)的土地使用權已歸屬於上海龍驤房地產開發有限公司作住宅用途，期限於2082年11月17日屆滿。

- (2) 根據日期為2013年7月16日的國有土地使用權出讓合同第(2012) 82號，該地塊(總佔地面積為60,205.90平方米)的土地使用權已獲授予上海龍驤房地產開發有限公司，詳情如下：

地點	:	唐鎮五街坊180/1丘地塊
佔地面積(平方米)	:	60,205.90
計劃建築面積(平方米)	:	72,247.08
土地用途	:	住宅
土地使用期限	:	住宅用途：70年
土地出讓金	:	人民幣834,000,000元
地積比率	:	不超過1.2

- (3) 根據日期為2013年8月2日的建設用地規劃許可證第(2013) EA31011520134784號，總佔地面積為60,205.90平方米的該土地建設項目符合城市規劃的規定並已獲批准。
- (4) 根據日期為2013年12月24日的建設工程規劃許可證第(2013) FA31011520135823號，該建設工程(總計劃建築面積為111,182.44平方米)符合城市規劃的規定並已獲批准。
- (5) 根據日期為2014年2月14日的建設工程施工許可證第310115201307300919號，該建設工程(總建築面積為111,182.44平方米)符合工程施工的規定並已獲批准。
- (6) 根據日期為2014年5月25日至2014年10月2日期間的商品房預售許可證第(2014) 0000234、(2014) 0000404及(2014) 0000558號，該物業(總計劃建築面積為69,075.22平方米)已獲批准進行預售。
- (7) 據 貴集團告知，於估值日期，所花費總建設成本為人民幣446,998,396元，而該物業估計未完成建設成本為人民幣513,835,103元。吾等已於估值中計入上述金額。
- (8) 據 貴集團告知，該物業(總建築面積約為60,115.59平方米)部分已根據多項買賣協議預售，總代價約為人民幣2,654,438,633元。吾等已於估值中計入上述金額。
- (9) 該物業(猶如於估值日期已竣工)的市值估計為人民幣3,224,700,000元。
- (10) 根據營業執照第310115002138260號，上海龍驤房地產開發有限公司已成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營業期至2033年6月26日。
- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海龍驤房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 上海龍驤房地產開發有限公司有權自由出租、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， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海房地產權證	有
國土使用權出讓合同	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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日現況下的市值
B 8. 位於中國 上海市 虹口區 商丘路387號 上海虹口地塊的 在建項目	該物業為發展中商業綜合體 並建於一幅總佔地面積約 10,239.20平方米的土地上。 落成後，該物業將包括總建 築面積如下：	於估值日期，該 物業在建中。	人民幣 1,411,000,000元 (上海融創綠城 應佔51%權益： 人民幣 719,610,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	40,102.00	
	零售	3,691.00	
	地庫泊車位 (287塊)	30,980.00	
	總計	74,773.00	

據 貴集團告知，該物業已
於2016年竣工。

該物業作商業用途的土地使
用權於2053年9月12日屆滿而
作辦公用途的土地使用權於
2063年9月12日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2013年11月19日的上海市房地產權證第(2013) 014725號，該物業(總佔地面積為10,239.20平方米)的土地使用權作商業(於2053年9月12日屆滿)及辦公用途(於2063年9月12日屆滿)。

- (2) 根據日期為2013年7月24日的上海市國有土地使用權出讓合同第(2013)5號(及日期為2013年9月10日的補充協議)，已向上海融綠啟威置業有限公司授出一幅總佔地面積為10,239.20平方米的地塊的土地使用權，詳情如下：

位置	: 提籃橋街75街坊
佔地面積(平方米)	: 10,239.20
計劃建築面積(平方米)	: 地面部分: 38,908.90, 地庫(除泊車位): 10,000
土地用途	: 商業及辦公
土地使用期限	: 商業: 40年; 辦公: 50年
土地出讓金	: 人民幣1,044,000,000元
地積比率	: 不超過3.8

- (3) 根據日期為2013年11月10日的建設用地規劃許可證第(2013)EA31010920135202號，總佔地面積為10,239.20平方米的地塊的建築項目符合城市規劃的規定並已獲批。
- (4) 根據日期為2014年6月12日的建築工程規劃許可證第(2014)FA31010920144763號，總計劃建築面積為57,866平方米的建築工程符合城市規劃的規定並已獲批。
- (5) 根據日期為2014年6月19日的建築工程施工許可證第1302HK0104D01號，該地基建工程符合工程施工的規定並已獲批。

根據日期為2014年6月25日的建築工程施工許可證第1302HK0104D02號，總計劃建築面積為57,866平方米的建築工程符合工程施工的規定並已獲批。

- (6) 據 貴集團告知，於估值日已耗用總建築成本為人民幣122,812,929元而完成物業的估計尚未支付成本為人民幣333,807,872元。吾等於估值時已計及上述金額。
- (7) 該物業假設於估值日期已竣工的市值為人民幣2,290,200,000元。
- (8) 根據營業執照第09000000201412220411號，上海融綠啟威置業有限公司已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣410,000,000元，有效經營期至2023年8月22日。
- (9) 吾等接獲 貴公司法律顧問的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海融綠啟威置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 自2014年10月14日及2017年10月13日，佔地面積為10,239.2平方米的物業的土地使用權以盛京銀行股份有限公司為受益人法定押記所規限，總代價為人民幣1,000,000,000元。
- (iv) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，上海融綠啟威置業有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；及

(v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及繳清。

(10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年3月31日現況下的市值
B 9. 位於中國 上海市 寶山區 顧村鎮 68/11丘0010號 上海顧村地塊的 在建項目。	該物業包括建議住宅開發 項目(包括公寓及泊車位) 並建於一幅總佔地面積約 66,169.60平方米的土地上。 據 貴集團告知,該物業計 劃於2017年竣工並有計劃建 築面積詳情如下:	於估值日期,該 物業在建中。	人民幣 2,580,000,000元 (上海融創綠城 應佔51%權益: 人民幣 1,315,800,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	119,106.00	
	地庫泊車位 空間	48,150.00	
	總計	167,256.00	
	該物業的作住宅用途的土地 使用權於2084年7月28日屆滿。		

附註:

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局發出日期為2014年7月16日的上海市房地產權證第(2014) 028970號,總佔地面積為66,169.6平方米的土地歸屬上海融綠匯誼置業有限公司作住宅用途,使用期限為自2014年7月29日至2084年7月28日,為期70年。

- (2) 根據上海市規劃和國土資源管理局(「出讓人」)及上海融綠匯誼置業有限公司(「承讓人」)於2014年5月22日訂立的國有土地使用權出讓(補充)合同第(2014)7號，出讓人已向承讓人授出該物業的土地使用權，詳情如下：

佔地面積(平方米)	:	66,169.6
計劃建築面積(平方米)	:	119,105.28
土地用途	:	住宅
土地使用期限	:	70年
土地出讓金	:	人民幣2,400,000,000元
地積比率	:	不超過1.8

- (3) 根據上海市規劃和國土資源管理局於2014年6月16日發出的建設用地規劃許可證第(2014)EA21011320144579號，面積為66,169.6平方米的的土地的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據上海市規劃和國土資源管理局發出的建築工程規劃許可證，總建築面積為170,430.26平方米的物業的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。

編號	項目名稱	位置	建築面積	發出日期
(2014) FA31011320145725	土地單元05-01， 顧村N12-1101	聯誼路，宮保路	73,967.80	2014年12月10日
(2014) FA31011320145746	土地單元05-01， 顧村N12-1101	聯誼路，宮保路	63,928.51	2014年12月12日
(2014) FA31011320145724	土地單元05-01， 顧村N12-1101	聯誼路，宮保路	32,506.95	2014年12月10日
總計			<u>170,430.26</u>	

- (5) 根據上海寶山區建設及交通委員會於2014年12月23日發出的建築工程施工許可證第310113201406181519號，總建築面積為73,967.8平方米的該物業的建築工程符合建築工程的規定並獲得許可。

- (6) 據 貴集團告知，於估值日已耗用總建築成本為人民幣113,988,251元而完成物業的估計尚未支付成本為人民幣1,021,744,311元。吾等於估值時已計及上述金額。

- (7) 該物業假設於估值日期已竣工的市值估計為人民幣4,853,700,000元。

- (8) 根據營業執照第310113001144095號，上海融綠匯誼置業有限公司於2014年4月2日已成立為有限公司，註冊資本為人民幣204,080,000元，有效經營期為2014年4月2日至2034年4月1日。

- (9) 吾等接獲 貴公司法律顧問的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海融綠匯誼置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 自2014年3月4日及2017年3月3日，佔地面積為77,687.8平方米的該物業的土地使用權以海爾集團財務有限責任公司為受益人法定押記所規限，代價為人民幣972,618,000元；
- (iv) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，上海融綠匯誼置業有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的土地出讓金均已支付及繳清。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓(補償)合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 10. 中國 上海市 浦東新區 高行鎮2/39丘6號 上海御園的 在建項目	該物業包括建議之住宅發展項目上海御園並建於一幅總佔地面積約為75,091.30平方米的土地上。 落成後，該物業將包括總建築面積如下：	於估值日期，該物業正建中。	人民幣 4,842,000,000元 (上海融創綠城 應佔49%權益： 人民幣 2,372,580,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	68,937.00	
	多層式住宅	45,465.00	
	零售	6,650.00	
	地庫泊車位 (880塊)	<u>46,333.00</u>	
	總計	<u>167,385.00</u>	

據 貴集團告知，該物業計劃於2015年竣工。

該物業的土地使用權已授出作住宅及商業用途。

詳情請見下文附註(2)。

附註：

- (1) 根據下文所列上海市房地產權證，該物業的土地使用權歸屬上海保利泓融房地產有限公司，詳情如下：

證件編號	發出日期	用途	土地使用到期日	佔地面積 (平方米)
(2013) 022632	2013年4月10日	商業及住宅	商業：2051年12月27日 住宅：2071年12月27日	10,297.00
(2013) 022631	2013年4月10日	商業及住宅	商業：2051年12月27日 住宅：2071年12月27日	8,413.60
(2013) 039223	2013年5月31日	住宅	住宅：2075年12月31日	56,380.7
總計：				75,091.30

- (2) 根據上海保利泓融房地產有限公司(甲方)及上海外高橋保稅區開發股份有限公司(乙方)所訂立日期為2012年11月16日的國有土地使用權出讓合同第2012Z00601號，總佔地面積為75,091.30平方米的土地的土地使用權已訂約向甲方授出，詳情如下：

位置	：	高行鎮浦東新區
佔地面積(平方米)	：	75,091.30
土地用途	：	商業及住宅
土地使用期限	：	商業：40年；住宅：70年
代價	：	人民幣2,124,000,000元
地積比率	：	不超過1.6

- (3) 根據日期為2013年1月28日的建設用地規劃許可證第(2013) EA31011520134054號，總佔地面積為75,091.30平方米的土地的建築項目符合城市規劃的規定並獲得批准。
- (4) 根據日期為2013年4月23日及2013年6月9日的建築工程規劃許可證第(2013) FA31011520134691號、第(2013) FA31011520134700號、第(2013) FA31011520134461號、第(2013) FA31011520134715號及第(2013) FA31011520134717號，該土地(總計劃建築面積為167,383.915平方米)的建築工程符合城市規劃的規定並獲得批准。
- (5) 根據日期為2013年4月24日及2013年6月20日的建築工程施工許可證第13SLPD0001D01號、第13SLPD0001D02號、第13SLPD0001D03號、第13SLPD0001D04號、第13SLPD0001D05號、第13SLPD0001D06號、第13SLPD0001D07號及第13SLPD0001D08號，總計劃建築面積為167,383.915平方米的建築工程符合工程施工的規定並獲得許可。
- (6) 根據日期為2013年10月24日至2014年7月13日的商品房預售許可證第(2013) 0000528號、第(2013) 0000530號、第(2014) 0000033號、第(2014) 0000034號、第(2014) 0000222號、第(2014) 0000342號及第(2014) 0000343號，總建築面積為120,042.11平方米的物業獲得預售許可。
- (7) 據 貴集團告知，於估值日已耗用總建築成本為人民幣1,317,272,627元而完成物業的估計尚未支付成本為人民幣46,597,999元。吾等於估值時已計及上述金額。
- (8) 據 貴集團告知，總建築面積約為131,329.57平方米的物業的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣5,414,360,000元進行預售。吾等已在估值中計及上述金額。
- (9) 該物業假設於估值日期已竣工的市值估計為人民幣5,715,100,000元。

- (10) 根據營業執照第310115002037766號，上海保利泓融房地產有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000,000元，有效經營期至2022年11月4日。
- (11) 吾等接獲 貴公司法律顧問的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的上海市房地產權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海保利泓融房地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 上海保利泓融房地產有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有
國有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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值
B 11. 中國 上海市 普陀區 宜川新村路 上海香溢花城 三期的在建項目	上海香溢花城為包括住宅、商業、會所、酒店式公寓及酒店發展的綜合發展項目。據 貴集團所告知，上海香溢花城計劃分三期開發，建於總佔地面積約為182,758.50平方米的四幅地塊上。	於估值日期，該物業在興建中。	人民幣 3,515,000,000

(上海融創綠城應佔60.18%權益：
人民幣
2,115,327,000元)

該物業包括上海香溢花城三期在建項目，該物業包括高層住宅、酒店式公寓、零售物業及於地下車庫的泊車位。

據 貴集團所告知，該開發計劃於2018年竣工。竣工後，該物業將包括以下建築面積。

用途	概約計劃 建築面積 (平方米)
酒店式公寓	100,082.31
零售物業	29,471.45
高層住宅	40,544.73
辦公	24,448.60
地庫泊車位	60,129.53
總計	<u>254,676.62</u>

該物業按土地使用權持有。
詳情請參閱以下附註(1)。

附註：

- (1) 根據四份上海市房地產權證，總佔地面積約124,723.00平方米的地塊的土地使用權歸屬於上海昊川置業有限公司(「昊川」)及上海昊州置業有限公司(「昊州」)，詳情如下：

證書編號	發出日期	使用者	地點	土地使用年期		用途	佔地面積 (平方米)
				屆滿日期			
(2010) 026865	2010年11月11日	昊川	石泉東路180號	2076年7月20日		住宅	98,543.00
(2013) 002265	2013年1月24日	昊州	宜川路46坊28丘	2047年5月30日		商業	4,517.00
(2013) 002263	2013年1月24日	昊州	普陀區宜川路45 街坊43丘	2057年5月30日		辦公	10,617.00
(2013) 002600	2013年1月28日	昊州	宜川路46坊29丘	2047年5月30日		賓館	<u>11,046.00</u>
總計							<u>124,723.00</u>

根據上海市房屋土地資源管理局於2005年11月18日至2012年8月7日期間發出的三份國有土地使用權證第2012 012495號，第2007 038164號及第2005 043775號，總佔地面積約58,035平方米的地塊的土地使用權歸屬於上海昊川置業有限公司以劃撥類土地作教育、綠化及公共設施用途。土地使用權無屆滿日期。

- (2) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2005年9月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50號，已向承讓人授出總佔地面積約38,239.00平方米的物業的土地使用權作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣14,966,745元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2005年12月2日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 61號，已向承讓人授出總佔地面積約39,061.00平方米的物業的土地使用權作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣9,128,556元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2006年7月21日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50號及第(2005) 61號的補充協議第(2006) 5號，地塊的佔地面積以人民幣14,856,551元的補充代價變更為98,543.20平方米。

- (3) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2007年5月31日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 113號，已向承讓人授出該物業的土地使用權，詳情如下：

地點及佔地面積	:	土地佔地面積為4,516.60平方米的46街坊28丘； 佔地面積為11,046.10平方米的46街坊29丘； 及佔地面積為10,617.10平方米的45街坊43丘。
土地用途	:	土地作商業用途的46街坊28丘；作賓館用途的 46街坊29丘；及作辦公用途的45街坊43丘。
建築面積	:	地面建築面積不超過139,300平方米

根據上海市普陀區規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海昊州置業有限公司(「承讓人」)於2012年7月16日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 113號的補充協議第(2012) 9號，出讓人由上海市普陀區房屋土地管理局變更為上海市普陀區規劃和土地管理局以及承讓人由上海昊川置業有限公司變更為上海昊州置業有限公司。

- (4) 根據於2006年7月19日至2007年9月10日期間的三份政府土地管理文件第(2006) 25號、第(2007) 117號及第(2007) 135號，已向上海昊川置業有限公司(「承讓人」)以劃撥類土地授出總建築面積為58,035.5平方米的三幅地塊的土地使用權。
- (5) 根據普陀區城市規劃管理局於2003年7月8日至2008年7月14日期間發出的建設用地規劃許可證第(2003) 0021號及第(2008) 00080715600820號，面積為228,240平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 根據上海市普陀區規劃和土地管理局於2014年9月18日發出的建設用地規劃許可證第(2014) FA31010720140288號，總建築面積為27,730.61平方米的物業的興建符合城市規劃的規定。
- (7) 根據上海市建築業管理辦公室於2014年9月30日發出的建設工程施工許可證第0301PT0282 D08 310107200310312219號，建築面積為27,730.61平方米的物業准予施工。
- (8) 據 貴集團所告知，截至估值日期該物業已耗用總建築成本為人民幣68,498,454元，而截至估值日期尚需建築成本為人民幣2,372,277,679元以完成該物業。
- (9) 待建項目竣工後的市值估計約為人民幣8,875,000,000元。
- (10) 根據營業執照第310107000362909號，上海昊川置業有限公司已於2002年12月18日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，經營有效期自2002年12月18日至2022年12月17日。
- (11) 根據營業執照第310107000575076號，上海昊州置業有限公司已於2009年11月3日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣5,000,000元，經營有效期自2009年11月3日至2019年11月2日。

- (12) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海吳州置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 自2014年4月15日至2016年6月14日，代價為人民幣1,900,000,000元的佔地面積為26,180平方米的該物業土地使用權受受益人為上海國際信託有限公司的法定押記規限；
 - (iv) 上海吳州置業有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (13) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	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

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 12. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區高浪路及 立德路交會處 玉蘭花園三期的 在建項目	全部落成後，玉蘭花園為 建於一幅總佔地面積約 180,826.30平方米的地塊的住 宅發展項目。 玉蘭花園第一、二期於2011 年至2012年竣工並包括高層 住宅房屋及地庫泊車位。 該物業包括在建中的玉蘭花 園第三期。完成後，該物業 將包括高層住宅房屋、零售 物業及地庫泊車位，並所佔 建築面積如下：	於估值日期，該 物業在建中。	人民幣 603,000,000元 (上海融創綠城 應佔85%權益： 人民幣 512,550,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	71,827.00	
	零售	10,246.00	
	地庫泊車位 (681塊)	39,167.00	
	總計	121,240.00	
	據 貴集團告知，該物業計 劃於2015年竣工。		
	該物業的土地使用權已授出 作商業及住宅用途。詳情請 見下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據下文所列國有土地使用證，該物業的土地使用權歸屬無錫綠城房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用到期日	佔地面積 (平方米)
(2008) 14	2008年	商業及住宅	住宅用途：2078年 1月31日及商業用途： 2048年1月31日	49,672.30
(2008) 15	2008年	商業及住宅	住宅用途：2078年 1月31日及商業用途： 2048年1月31日	84,540.40
(2008) 16	2008年	商業及住宅	住宅用途：2078年 1月31日及商業用途： 2048年1月31日	46,613.55
總計				180,826.20

- (2) 根據無錫土地資源管理局(「甲方」)及無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「乙方」)於2007年9月6日訂立的國有土地使用權出讓合同第2007(41)號，佔地面積為562,289.5平方米的物業的土地使用權已向乙方授出，代價為人民幣548,230,000元。

根據日期為2007年9月16日的補充協議，佔地面積為180,826.20平方米的物業的土地使用權已全部轉讓予無錫綠城房地產開發有限公司。

- (3) 根據無錫規劃局於2008年2月3日發出的建築用地規劃許可證第3202112008B0003號，面積為180,826.20平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據建築工程規劃許可證第3202112013B0002號，總建築面積為121,240平方米的物業的建築工程符合建築工程的規定並已獲批。
- (5) 據 貴集團告知，於估值日已耗用總建築成本為人民幣349,570,241元而完成物業的估計尚未支付成本為人民幣250,557,230元。吾等於估值時已計及上述金額。
- (6) 據 貴集團告知，總建築面積約為42,597.36平方米的物業的部分已根據多份買賣協議按總代價約人民幣542,915,734元進行預售。吾等已在估值中計及上述金額。
- (7) 該物業假設於估值日期已竣工的市值估計為人民幣1,051,000,000元。
- (8) 根據營業執照第32021100013326號，無錫綠城房地產開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣174,807,200元，有效經營期為2007年12月7日至2027年12月6日。
- (9) 吾等接獲 貴公司法律顧問的法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；

- (ii) 無錫綠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；
 - (iii) 自2013年9月18日至2015年4月26日，佔地面積為46,613.5平方米的物業的土地使用權以招商銀行股份有限公司無錫分行為受益人法定押記所規限，總代價為人民幣555,000,000元；
 - (iv) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，無錫綠城房地產開發有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金均已支付及繳清。
- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同及補充	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 13. 稱為中國 江蘇省 無錫濱湖區 高浪路與 立信路交界處 無錫玉蘭花園西 地塊一期及二期 第2、4及7號樓的 在建項目	竣工後，無錫玉蘭花園西地塊將為配有社區設施的住宅項目，建於總佔地面積約171,572.20平方米的地塊上。 該物業包括在建中無錫玉蘭花園西地塊一期及二期的第2、4及7號樓，包括高層住宅樓宇以及地庫泊車位。 竣工後，該物業將包括總建築面積如下：	於估值日期，該物業在建中。	人民幣 1,617,000,000元 (上海融創綠城應佔39%權益： 人民幣 630,630,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	216,354.00	
	零售物業	9,378.00	
	地庫停車位 (2,218個)	100,673.00	
	總計	326,405.00	
	據 貴集團告知，該物業計劃於2016年竣工。		
	該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途。有關詳情，請參閱下文附註(2)。		

附註：

- (1) 根據下文所列的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已歸屬無錫太湖綠城置業有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用到期日	佔地面積 (平方米)
(2010) 017	2010年4月26日	商業及住宅	2049年8月12日(商業)； 2079年8月12日(住宅)； 2059年8月12日(其他用途)。	43,452.80
(2010) 018	2010年4月26日	商業及住宅	2049年8月12日(商業)； 2079年8月12日(住宅)； 2059年8月12日(其他用途)。	77,687.80
(2010) 019	2010年4月26日	商業及住宅	2049年8月12日(商業)； 2079年8月12日(住宅)； 2059年8月12日(其他用途)。	50,431.60
總計：				171,572.20

- (2) 根據日期為2009年8月13日的國土使用權出讓合同第3202012009CR0025號(及其日期為2010年2月2日的補充協議)，總佔地面積為171,572.2平方米地塊的土地使用權已授予無錫太湖綠城置業有限公司，詳情如下：

位置	：	濱湖區太湖新城立信大道西側觀山路北側觀順路東側及高浪路南側
佔地面積(平方米)	：	171,572.2
計劃建築面積(平方米)	：	377,458.8
土地用途	：	商業及住宅
土地使用期	：	商業：40年；住宅：70年；其他：50年
土地出讓金	：	人民幣1,100,000,000元
地積比率	：	不多於2.2

- (3) 根據日期為2010年4月19日的建設用地規劃許可證第3202112010B0009號，建於總佔地面積為171,572.2平方米土地上的建設項目符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據日期為於2013年3月25日至2013年4月7日之間的建設工程規劃許可證第32021120131300007號、第3202112013B0012號及第3202112013B0013號，總計劃建築面積360,393.1平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲批准。
- (5) 根據日期為2011年7月22日、2013年4月28日及2013年5月6日的建設工程施工許可證第3202112011072200004A號、第3202112011072200003A號、第320211020130041號及第320211020130042號，總計劃建築面積369,778.4平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 根據日期為2012年10月30日與2013年11月21日之間的商品房預售許可證第(2012) 105號、第(2013) 100號、第(2013) 041號、第(2013) 068號及第(2013) 116號，總建築面積為249,122.50平方米的物業已獲批准進行預售。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業已用總建築成本為人民幣996,047,567元，而估計完成該物業尚需建築成本約人民幣536,077,977元。吾等於估值中已計及上述金額。

- (8) 據 貴集團告知，總建築面積為約151,396.60平方米的部分該物業已根據各買賣協議預售，總代價為人民幣1,580,736,245元。吾等於估值中已計及上述金額。
- (9) 倘於估值日期竣工，則該物業的市值估計為人民幣2,745,000,000元。
- (10) 根據營業執照第320211000156501號，無錫太湖綠城置業有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元，經營有效期自2010年1月25日起計。
- (11) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫太湖綠城置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用人，以及已就該物業建設自有關政府取得相關證書及批文；
 - (iii) 佔地面積為77,687.8平方米物業的部分土地使用權自2014年3月4日及2017年3月3日起受以海爾集團財務有限責任公司為受益人代價為人民幣972,618,000元的法定押記規限；
 - (iv) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，無錫太湖綠城置業有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及繳清。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國土使用權出讓合同 | 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 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 14. 中國 江蘇省 蘇州 蘇州工業園區 高湖路南側， 獨墅湖北側 蘇州桃花源 一期及二期的 在建項目	全面竣工後，蘇州桃花源將為住宅項目。據 貴集團告知，蘇州桃花源計劃分三期開發，將建於一幅總佔地面積約213,852.71平方米的土地上 該物業包括蘇州桃花源一期及二期，以及包括別墅。 據 貴集團告知，該物業預定於2016年竣工，以及就住宅用途而方，有計劃建築面積191,897平方米。 該物業已獲授土地使用權，將於2050年9月21日屆滿，作商業服務用途以及將於2080年9月21日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業在建中。	人民幣 3,300,000,000元 (上海融創綠城 應佔56.67%權益： 人民幣 1,870,110,000元)

附註：

- 根據日期為2012年8月31日的國有土地使用證第(2012) 00105號，該物業的部分土地使用權包括總佔地面積213,852.71平方米，已歸屬予蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司，於2050年9月21日屆滿，作商業用途；以及於2080年9月21日屆滿，作住宅用途。
- 根據蘇州市工業園區國土房產局(「出讓人」)與綠城房地產集團有限公司(「承讓人」)於2009年9月22日訂立的國土使用權出讓合同第3205032009CR0060號，佔地面積約213,852.71平方米的物業土地使用權已授予承讓人，詳情如下：

佔地面積	:	213,852.71平方米
土地使用期	:	70年(住宅用途)；以及40年(商業及服務用途)
建築面積	:	128,311.63平方米
地積比率	:	不多於0.6及不少於0.4
工程竣工日期	:	2012年9月22日
土地出讓金	:	人民幣3,600,000,000元
- 根據日期為2009年12月8日的國土使用權出讓合同第3205032009CR0060號的補充協議，該物業的土地使用權已從綠城房地產集團有限公司轉讓至蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司。

(4) 根據蘇州工業園區規劃建設局頒發的日期為2012年8月24日的建設用地規劃許可證第A20080001-01號，一幅面積為21.39頃的地塊的建設項目符合城市規劃規定。

(5) 根據均由蘇州工業園區規劃建設局發出的五份建設工程規劃許可證，建築面積為415,125.44平方米物業建設工程符合建設工程規定並已獲批准。有關許可證的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	位置	建築面積 (平方米)
20121782	2012年9月14日	獨墅湖北側高湖路南側	233,214.88
20130209	2013年1月31日	獨墅湖北側高湖路南側	11,319.84
20131129	2013年7月3日	獨墅湖北側高湖路南側	74,760.12
20140942	2014年6月30日	獨墅湖北側高湖路南側	23,837.81
20141431	2014年10月14日	獨墅湖北側高湖路南側	71,992.79
總計：			415,125.40

(6) 根據均由蘇州工業園區規劃建設局分頒發的五份建設工程施工許可證，該物業已獲許可進行建設，開發計劃如下：

許可證編號	發出日期	位置	建築面積 (平方米)
320594201209200301	2012年9月20日	蘇州工業園高湖路	73,273.47
320594201307170201	2013年7月17日	蘇州工業園獨墅湖北側 高湖路南側	25,846.16
320594201309120401	2013年9月12日	獨墅湖北側高湖路南側	48,913.96
320594201408130201	2014年8月13日	獨墅湖北側高湖路南側	23,837.81
32059420141170101	2014年8月13日	獨墅湖北側高湖路南側	71,992.79
總計：			243,864.1

(7) 據 貴集團告知，截至估值日期該物業已用總建築成本為人民幣732,228,768元，截至估值日期完成該物業尚需建築成本約人民幣761,521,232元。

(8) 據 貴集團告知，總建築面積為約44,950.88平方米的部分該物業已根據各買賣協議預售，總代價為約人民幣2,587,573,699元。吾等於估值中已計及上述金額。

- (9) 於竣工時，該建議開發項目的市值估計為人民幣5,150,700,000元。
- (10) 根據日期為2013年5月24日的營業執照第320594000149388號，蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司於2009年12月7日成立為有限公司，註冊資本為人民幣360,000,000元，經營有效期自2009年12月7日起至2039年12月7日止。
- (11) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司為該物業唯一合法的土地使用者，以及已就該物業建設自有關政府取得相關證書及批文；
- (iii) 佔地面積為51,241.77平方米物業的部分土地使用權受以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園支行為受益人代價為人民幣600,000,000元的法定押記規限。
- 佔地面積為92,166.56平方米物業的部分土地使用權自2013年11月28日起至2016年11月27日止受以招商銀行股份有限公司蘇州城中支行為受益人代價為人民幣1,000,000,000元的法定押記規限；
- (iv) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及繳清。
- (12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
國土使用權出讓合同	有
國土使用權出讓合同補充協議	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

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 15. 中國 江蘇省 常州 武進區武夷路 西側常州 玉蘭廣場 一至三期的 在建項目	竣工後，常州玉蘭廣場將為 綜合住宅項目，將建於總佔 地面積約413,251.80平方米的 三幅地塊上 該物業包括在建中的常州玉 蘭廣場一至三期的一部分， 以及高層住宅、商業單位以 及地庫泊車位。 據 貴集團告知，該建議開 發項目預定於2015年竣工， 以及就住宅用途而言，有計 劃建築面積如下：	於估值日期，該 物業在建中。	人民幣 1,654,000,000元 (上海融創綠城 應佔97%權益： 人民幣 1,604,380,000元)
	用途	概約計劃 建築面積 (平方米)	
	高層住宅	504,533	
	商業	20,777.68	
	配套設施	35,408.00	
	停車場	98,331.94	
	總計	659,050.81	
	該物業已獲授土地使用權， 為期70年，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2011年9月30日的國有土地使用證第(2011) 1204747號，該物業的部分土地使用權包括總佔地面積87,022.40平方米，已歸屬予常州綠城置業有限公司，為期70年，作住宅用途。

根據日期為2011年9月30日的國有土地使用證第(2011) 1204748號，該物業的部分土地使用權包括總佔地面積79,088.60平方米，已歸屬予常州綠城置業有限公司，為期70年，作住宅用途。

根據國有土地使用證第(2013) 02067號，該物業的部分土地使用權包括總佔地面積75,880.550平方米，已歸屬予常州綠城置業有限公司，為期70年，作住宅用途。

根據國有土地使用證第(2013) 21823號，該物業的部分土地使用權包括總佔地面積70,686.30平方米，已歸屬于常州綠城置業有限公司，為期70年，作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局(「甲方」)、科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司(「乙方」)訂立的五份國土使用權出讓合同及補充文件，有佔地面積413,224.80平方米的五幅地塊已授予乙方，詳情如下：

合同編號	土地用途	土地使用期	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
3204832010CR0153	住宅	70年	2010年8月11日	75,880.5	383,196,525
3204832010CR0154	住宅	70年	2010年8月11日	79,088.6	399,397,430
3204832010CR0155	住宅	70年	2010年8月11日	87,022.4	439,463,120
3204832010CR0156	住宅	70年	2010年8月11日	100,547.0	507,898,700
3204832010CR0157	住宅	70年	2010年8月11日	70,686.3	356,965,815
總計				413,224.80	

根據日期為2010年11月2日的五份補充協議，該物業的土地使用權已全部轉讓至常州綠城置業有限公司。

- (3) 根據由常州市城市規劃局發出日期為2011年11月14日與2013年6月14日之間的建設用地規劃許可證第320400201150082號及第320400201350040號，佔地面積為約166,111平方米用於開發綠城玉蘭廣場的一幅土地的建設地盤符合城市規劃規定並已獲批准。
- (4) 根據由常州市城市規劃局發出日期為2011年10月14日與2013年7月3日之間的建設工程規劃許可證第320400201150151號及第320400201350084號，佔地面積為約560,839平方米的物業建設工程符合城市建設規定並已獲批准。
- (5) 根據均由常州市武進區住房和城鄉建設局(Changzhou Wujin Housing and Urban-rural Construction Bureau)發出的四份建設工程施工許可證第320483201207310101號、第320483201211060501號、第320483201307090101號及第320483201307090201號，總建築面積為556,332.01平方米的物業符合工程施工規定並已獲批准。
- (6) 根據均由常州房屋土地資源管理局發出日期為2012年10月31日與2014年11月27日之間的商品房預售許可證第(2012) 056、098、107號，第(2013) 017、041、066、072、073、094號及第(2014) 007、123號，總建築面積為422,180.27平方米的該物業已獲批准進行預售。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期該物業已用總建築成本為人民幣1,177,838,947元，而完成該物業尚需建築成本約人民幣1,746,930,689元。吾等於估值中已計及該金額。
- (8) 據 貴集團告知，總建築面積為約157,960.48平方米的部分該物業已根據各買賣協議預售，總代價為約人民幣1,101,137,866元。吾等於估值中已計及上述金額。
- (9) 倘於估值日期竣工，該物業的市值估計為人民幣4,527,000,000元。
- (10) 根據日期為2014年10月17日的營業執照第320000400004377號，常州綠城置業有限公司於2010年11月1日成立為有限公司，註冊資本為人民幣837,500,000元，經營有效期自2010年11月1日起至2030年10月31日止。

- (11) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 根據中國法律，該物業國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州綠城置業有限公司為該物業唯一合法的土地使用權人，以及已就該物業建設自有關政府取得相關證書及批文；
 - (iii) 該物業的土地使用權受以光大銀行常州支行、農業銀行常州支行以及陸家嘴國際信託有限公司為受益人總代價為人民幣1,105,244,500元的法定押記規限；
 - (iv) 倘該物業任何部分已進行按揭，在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下，常州綠城置業有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (12) 根據 貴集團提供予吾等的資料，業權及主要批文及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
國土使用權出讓合同	有
國土使用權出讓合同補充協議	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
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 16. 中國 天津市 塘沽區 恆福路北， 萬順北路南， 濱河西路東之 蔚藍海岸 一期及二期的 建造項目	該物業包括在建中的蔚藍海岸擬定發展項目並建於一幅總佔地面積約為17,160.60平方米的地塊上。	於估值日期，該物業在建中。	人民幣 223,000,000元
	據 貴集團告知，該物業將訂於2018年竣工，有計劃建築面積詳情如下：		(上海融創綠城應佔80%權益： 人民幣 178,400,000元
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	公寓	53,905.30	
	辦公室	78,377.70	
	商業	34,046.00	
	地庫泊車位 (835個)	<u>43,358.00</u>	
	總計	<u>209,687.00</u>	
	該物業的土地使用權作商業用途，期限為40年，到2049年11月23日止。		

附註：

- (1) 根據天津市國土資源和房屋管理局塘沽區分局(「出讓人」)與天津逸駿投資有限公司(「承讓人」)於2008年3月27日訂立的國有土地使用權出讓合同第2008026號，出讓人已向承讓人授出該物業總佔地面積約為17,160.60平方米的土地使用權，詳情如下：

佔地面積	:	17,160.60平方米(包括佔地面積約9,237.6平方米的第1號土地及佔地面積約7,923.0平方米的第2號土地)
土地用途	:	商業及服務用途(包括辦公室、酒店、商業及服務式公寓)
土地使用期限	:	商業、其他及住宅用途分別為40年、50年及70年
地積比率	:	第1號土地的地積比率不超過9，第2號土地的地積比率不超過10.5
土地出讓金	:	人民幣64,550,000元

- (2) 根據天津市國土資源和房屋管理局簽發的國有土地使用權證書(編號:107050901063),該物業(總佔地面積約9,237.60平方米)的土地使用權已歸屬於天津逸駿投資有限公司作商業發展用途,期限為40年,有效期至2049年11月23日止。
- (3) 根據天津市國土資源和房屋管理局簽發的國有土地使用權證書第107050901062號,該物業(總佔地面積約7,923.0平方米)的土地使用權歸屬於天津逸駿投資有限公司作商業發展用途,期限為40年,有效期至2049年11月23日止。
- (4) 根據天津市塘沽區規劃局於2008年4月6日發出的建設用地規劃許可證第(2008)0038號,佔地面積為17,160.60平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定且已獲批准。
- (5) 根據根據天津市濱海新區規劃局於2011年4月6日發出的建築工程規劃許可證第(2011)0019號,地面總建築面積為83,138平方米及地下總建築面積為23,349平方米的物業建築工程符合建築工程要求且已獲批准。
- (6) 根據根據天津市濱海新區建設委員會塘沽分會於2011年5月5日發出的建築工程施工許可證第1210731201012016號,總建築面積為106,487平方米的物業建築工程符合工程開工要求且已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知,於估值日期,該建議發展項目的已支付建築成本為人民幣437,958,043元,而完成該物業尚需建築成本約為人民幣1,058,920,543元。吾等已於估值過程中已計及該等款額。
- (8) 倘於估值日期竣工,該物業的市值估計為人民幣1,779,000,000元。
- (9) 根據日期為2010年1月13日的營業執照第120107000018093號,天津逸駿投資有限公司已於2008年1月11日成立為一間有限公司,其註冊資本為人民幣10,000,000元,有效營業期由2008年1月11日至2028年1月10日。
- (10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見,其中包括以下資料:
- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行;
 - (ii) 天津逸駿投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者,並已就興建該物業取得相關證書及政府批文;
 - (iii) 天津逸駿投資有限公司有權自由出租、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, 貴集團須首先解除按揭或提前取得承按人的同意;及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (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:
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 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B III類—貴集團將於中國出售由境內目標集團持有作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 17. 中國 上海市 閔行區 梅隴鎮漕寶路 漕寶路項目 二期的待建土地	全面竣工後，漕寶路項目為住宅發展項目。 該物業包括用作開發漕寶路項目二期總佔地面積約為45,710.00平方米的待建土地。	於估值日期，該物業在建中。	人民幣 1,786,000,000元
	據 貴集團告知，該計劃發展項目將於2016年竣工，計劃建築面積詳情如下：		(上海融創綠城應佔50%權益： 人民幣 893,000,000元
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	86,800.00	
	地庫泊車位	39,300.00	
	總計	126,100.00	
	該物業的土地使用權作住宅用途，於2069年1月27日到期。		

附註：

- (1) 根據日期為2005年11月11日的上海市房地產權證第(2005) 080588號，位於梅隴區406街坊8丘的該物業(總佔地面積約64,626.0平方米)的土地使用權已歸屬於上海同瑞房地產開發有限公司作住宅用途，期限至2069年1月27日止。

- (2) 根據下面所列的土地使用權出讓合同，該物業(總佔地面積約64,626.00平方米)的土地使用權已歸屬於上海聯農房地產有限公司，詳情如下：

編號	簽發日期	土地用途	土地出讓金 (人民幣)	地積比率	建築面積 (平方米)
(1999) 04	1999年1月28日	住宅	5,922,450	1.36	33,857
(1999) 25	1999年11月10日	住宅	5,538,420	1.78	30,769
總計：					<u>64,626.00</u>

- (3) 根據上海聯農房地產有限公司(甲方)與上海同瑞房地產開發有限公司(乙方)於2005年8月28日訂立的國有土地使用權轉讓合同，甲方已以人民幣180,000,000元向乙方授出位於梅隴區406街坊8丘及9丘的物業的土地使用權。

- (4) 根據日期為2014年8月12日的營業執照第310112000378402號，上海同瑞房地產開發有限公司已於2002年9月18日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣15,000,000元，有效營業期由2002年9月18日至2022年9月17日。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
- (ii) 上海同瑞房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
- (iii) 上海同瑞房地產開發有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或提前取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。

- (6) 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：

上海房地產所有權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 18. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 高浪路與林西路 交會處 無錫玉蘭花園 西地塊三期 的待建土地	竣工後，無錫玉蘭花園西地塊為一個配備公用設施的住宅開發項目，建於總佔地面積約為171,572.20平方米的地塊上。 該物業包括一幅總佔地面積約為50,431.60平方米的地塊，於其上將開發擬建的無錫玉蘭花園西地塊三期。 據 貴集團告知，該建議發展項目的計劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業在建中。	人民幣 317,000,000元 (上海融創綠城應佔39%權益： 人民幣 123,630,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	118,973.00	
	零售物業	18,648.00	
	地庫泊車位	51,593.00	
	總計	189,214.00	
	據 貴集團告知，該建議發展項目將於2015年開始施工，將於2018年竣工。		
	該物業的土地使用權作住宅用途，期限到2079年8月12日止。		

附註：

- (1) 根據日期為2010年4月26日的國有土地使用權證第(2010) 019號，該物業(總佔地面積約50,431.60平方米)的土地使用權已歸屬於無錫太湖綠城置業有限公司作商業及住宅用途，有效期至2079年8月12日止。

- (2) 根據日期為2009年8月13日的土地使用權出讓合同第3202012009CR0025及其日期為2010年2月2日的補充協議，該地塊(總佔地面積約171,572.2平方米)的土地使用權已歸屬於無錫太湖綠城置業有限公司，詳情如下：

地址	:	濱湖區太湖新鎮，高浪路以南，關順路以東，關山路以北，立信大道以西。
佔地面積(平方米)	:	171,572.2
計劃建築總面積(平方米)	:	377,458.8
土地用途	:	商業及住宅用途
土地使用期限	:	商業：40年，住宅：70年，其他用途：50年
土地出讓金	:	人民幣1,100,000,000元
地積比率	:	不超過2.2

- (3) 根據日期為2010年4月19日的建設土地規劃許可證第3202112010B0009號，該地塊(總佔地面積為171,572.2平方米)的建設項目符合城市規劃的規定且已獲批准。

- (4) 根據營業執照第320211000156501號，無錫太湖綠城置業有限公司已成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣300,000,000元，有效營業期由2010年1月25日起。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
- (ii) 無錫太湖綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
- (iii) 該物業(總佔地面積為77,687.8平方米)的部分土地使用權於2014年3月4日至2017年3月3日期間以代價人民幣972,618,000元出售給海爾集團財務有限責任公司；
- (iv) 無錫太湖綠城置業有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設土地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 19. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 高湖路南側， 獨墅湖北側 蘇州桃花源 三期的待建土地	蘇州桃花源為一項住宅發展項目。據 貴集團告知，蘇州桃花源計劃分三期開發，建於總佔地面積約213,852.71平方米的一幅地塊上。 該物業包括待建蘇州桃花源三期項目土地。竣工後，該建議發展項目將包括別墅。 據 貴集團告知，該建議發展項目訂於2017年竣工，並有規劃建築面積71,192平方米，作住宅用途。 該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途的期限將於2050年9月21日屆滿，作住宅用途的期限將於2080年9月21日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,282,000,000元 (上海融創綠城 應佔56.67%權益： 人民幣 726,509,400元)

附註：

- (1) 根據日期為2012年8月31日的國土使用權證第(2012) 00105號，該物業總佔地面積為213,852.71平方米的部份的土地使用權歸屬於蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司，作商業服務用途的期限將於2050年9月21日屆滿而作住宅用途的期限將於2080年9月21日屆滿。
- (2) 根據蘇州市工業園區國土房產局(「出讓人」)與綠城房地產集團有限公司(「承讓人」)於2009年9月22日訂立的國有土地使用權出讓合同第3205032009CR0060號，該物業(佔地面積約213,852.71平方米)的土地使用權已授予承讓人，詳情如下：

土地面積	:	213,852.71平方米
土地使用期	:	70年(住宅用途)；及40年(商業及服務用途)
總建築面積	:	128,311.63平方米
地積比率	:	不多於0.6及不少於0.4
建設工程完成日期	:	2012年9月22日
土地出讓金	:	人民幣3,600,000,000元

- (3) 根據日期為2009年12月8日的國有土地使用權出讓合同第3205032009CR0060號的補充協議，該物業的土地使用權已從綠城房地產集團有限公司轉讓至蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司。
- (4) 根據蘇州工業園區規劃建設局於2012年8月24日發出的建設用地規劃許可證第A20080001-01號，面積為21.39頃的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據日期為2013年5月24日的營業執照第320594000149388號，蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司於2009年12月7日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣360,000,000元，有效營業期由2009年12月7日至2039年12月7日。
- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該擬發展項目取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 20. 位於 中國 江蘇省 蘇州市高新區 獅山街道 金山路北 G58號地塊 的待建土地	該物業包括總佔地面積約為 104,401.20平方米的發展地盤。 該建議發展項目的規劃建築 面積約為114,841.00平方米。 該物業的土地使用權作住宅 用途，期限70年。	於估值日期，該 物業為空地。	人民幣 669,000,000元 (上海融創綠城 應佔100%權益 人民幣 669,000,000元)

附註：

- (1) 根據國有土地使用權出讓合同第3205012014CR0172號及其補充協議，總佔地面積為104,401.20平方米的地塊的土地使用權已向蘇州融鼎置業有限公司授出，有關詳情如下：

位置	：	蘇州獅山街道金山路北2014-G-58號地塊
佔地面積(平方米)	：	104,401.20
土地用途	：	住宅
土地使用權期限	：	70年
土地出讓金	：	人民幣1,260,097,999元
地積比率	：	不超過1.1

據 貴集團告知，於估值日期，蘇州融鼎置業有限公司尚未支付該物業剩餘土地出讓金人民幣678,440,000元。吾等已將有關金額計入估值。

- (2) 根據營業執照第320512000201412260005號，蘇州融鼎置業有限公司於2014年12月26日成立為有限公司，註冊資本為人民幣8,000,000元，有效營業期由2014年12月26日至2044年12月25日。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權出讓使用合同根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 蘇州融鼎置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權，惟倘該物業任何部分已被按揭，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；
 - (iii) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清；及
 - (iv) 受讓人就獲得國有土地使用權證並無法律障礙。

(4) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同及其補充協議
營業執照

有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 21. 中國 江蘇省 常州市 武進區 陳家村 常州玉蘭廣場 第四及第五期 的待建土地	於竣工後，玉蘭廣場為一綜合住宅發展項目，建於三幅總佔地面積約413,251.80平方米的地塊上。 該物業包括擬建的玉蘭廣場第四及第五期的發展地盤。 於竣工後，該物業按規劃將發展為擁有泊車位的綜合住宅發展項目。 據 貴集團所告知，該建議發展項目預計於2020年竣工，其規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 443,000,000元 (上海融創綠城應佔97%權益 人民幣 429,710,000元)
	規劃部分	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層住宅	391,288.00	
	商業	49,171.00	
	泊車場	120,864.00	
	總計	561,323.00	
	該物業的土地使用權作住宅用途，期限為70年。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年10月29日的國有土地使用權證第(2013) 21823號，該物業總佔地面積70,686.30平方米的部分的土地使用權已授予常州綠城置業有限公司作住宅用途，期限為70年。

根據日期為2013年3月4日的國有土地使用權證第(2013) 02067號，該物業總佔地面積75,880.50平方米部分的土地使用權已授予常州綠城置業有限公司作住宅用途，期限為70年。

根據國有土地使用權證第(2013) 02067號，該物業總佔地面積75,880.550平方米的部分的土地使用權已授予常州綠城置業有限公司作住宅用途，期限為70年。

根據國有土地使用權證第(2013) 21823號，該物業總佔地面積70,686.30平方米的部分的土地使用權已授予常州綠城置業有限公司作住宅用途，期限為70年。

- (2) 根據常州市國土資源局(「甲方」)與科泰香港有限公司及綠城房地產集團有限公司(「乙方」)訂立的五份國有土地使用權出讓合同及補充協議，總佔地面積為413,224.80的5塊土地已授予乙方，有關詳情如下：

合同編號	土地用途	土地使用		佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣)
		期限	發出日期		
3204832010CR0153	住宅	70年	2010年8月11日	75,880.5	383,196,525
3204832010CR0154	住宅	70年	2010年8月11日	79,088.6	399,397,430
3204832010CR0155	住宅	70年	2010年8月11日	87,022.4	439,463,120
3204832010CR0156	住宅	70年	2010年8月11日	100,547.0	507,898,700
3204832010CR0157	住宅	70年	2010年8月11日	70,686.3	356,965,815
總計				413,224.80	

根據日期為2010年11月2日的五份補充協議，該物業的土地使用權已悉數轉讓予常州綠城置業有限公司。

據 貴集團告知，於估值日期，常州綠城置業有限公司尚未支付該物業剩餘土地出讓金人民幣364,978,830元。吾等已將該等金額計入估值。

- (3) 根據日期為2014年10月17日的營業執照第320000400004377號，常州綠城置業有限公司於2010年11月1日成立為有限公司，註冊資本為人民幣837,500,000元，有效營業期由2010年11月1日至2030年10月31日。
- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 常州綠城置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該擬發展項目取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 總代價為人民幣1,105,244,500元的該物業土地使用權受受益人為光大銀行常州支行、農業銀行常州支行、陸家嘴國際信託有限公司的法定押記規限；
 - (iv) 常州綠城置業有限公司有權自由出租、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， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
B 22. 位於 中國 上海市 浦東新區 黃浦江沿岸 E10單元E04-2號及 E04-4號地塊的 上海富源濱江 項目待建土地	該物業包括總佔地面積約 36,987.50平方米的發展地盤。 該建議發展項目的規劃建築 面積約為113,690.00平方米。 該物業的土地使用權作住宅 用途的期限為70年，作商業 用途的期限為40年。	於估值日期，該 物業為空地。	人民幣 1,270,000,000元 (上海融創綠城 應佔的23.03% 權益： 人民幣 292,481,000元)

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於2013年9月4日發出的上海房地產權證第(2013) 068949號，總佔地面積約22,840平方米的E04-2號地塊的土地使用權已授予上海富源濱江開發有限公司作住宅用途，並於2082年9月25日到期。

根據上海市規劃和國土資源管理局及上海住房保障和房屋管理局於2013年9月4日發出的上海房地產權證第(2013) 068946號，總佔地面積約14,147.5平方米的E04-4號地塊的土地使用權已授予上海富源濱江開發有限公司作商業用途，年期至2052年12月25日屆滿。

據 貴公司告知，上海富源濱江開發有限公司由上海融創綠城置業有限公司(「境內目標公司2」)持有47%權益並因此為境內目標公司2的聯繫人。

- (2) 根據日期為2013年8月21日的土地使用權出讓合同，總佔地面積為36,987.50平方米的地塊的使用權已授予上海富源濱江開發有限公司，有關詳情如下：

位置	:	上海黃浦江沿岸E10單元E04-2號及E04-4號地塊
佔地面積(平方米)	:	36,987.50 (地塊編號：E04-2：22,840平方米 地塊編號：E04-4：14,147.5平方米)
土地用途	:	E04-2號地塊：住宅 E04-4號地塊：商業
土地使用期限	:	E04-2號地塊：70年 E04-4號地塊：40年
土地出讓金	:	人民幣1,233,760,000元
地積比率	:	E04-2號地塊：2.5 E04-4號地塊：4.0

- (3) 根據營業執照，上海富源濱江開發有限公司於2013年7月3日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營業期由2013年7月3日至2033年7月2日。

- (4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 總代價為人民幣700,000,000元的佔地面積為58,160.00平方米的該物業土地使用權由2010年12月16日至2013年12月15日受受益人為中國建設銀行股份有限公司上海浦東分行的法定押記規限；及
 - (iii) 上海富源濱江開發有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 上海房地產權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第C類－貴集團將於中國出售的其他物業

第CI類－貴集團將於中國出售的其他已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值								
C 1. 中國 上海市 閔行區 中青路1555弄 上海玫瑰園 第五至七期 及會所未售部分	<p>上海玫瑰園為大型別墅發展項目。據 貴集團告知，上海玫瑰園有7期，建於總佔地面積約803,353平方米的六幅地塊上。</p> <p>據 貴集團告知，上海玫瑰園已竣工，而該物業包括第五至七期及會所未售部分。</p> <p>該物業於2012年至2014年間竣工，建築面積詳情如下：</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>別墅</td> <td>11,138</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>6,556</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>17,694</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權作住宅用途。有關詳情，請參閱下文附註(1)及附註(2)。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	別墅	11,138	會所	6,556	總計	17,694	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 1,119,000,000元</p> <p>(貴集團將 出售50%權益： 人民幣 559,500,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
別墅	11,138										
會所	6,556										
總計	17,694										

附註：

- (1) 根據七份上海房地產權證，該物業的土地使用權及房地產權已授予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司作住宅用途，有關詳情如下。

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地使用期限	建築面積 (平方米)
(2014) 050628	2014年11月14日	122,455	於2076年2月27日到期	20,668.69
(2014) 013918	2014年3月28日	141,209	於2076年2月27日到期	37,550.47
(2009) 014409	2009年3月30日	317,438	於2073年6月29日到期	9,439.52
(2009) 083935	2009年12月31日	-	於2073年6月29日到期	38,726.30
(2012) 008624	2012年3月27日	222,251	於2076年2月27日到期	46,102.76
(2012) 027598	2012年8月16日	-	於2076年2月27日到期	10,413.06
(2013) 011533	2013年3月11日	-	於2076年2月27日到期	11,667.35
總計		803,353		174,568.15

據 貴集團告知，該物業為上述建築面積的未售及預售部分。

- (2) 根據六份國有土地使用權出讓合同及一份補充協議，六幅地塊(總佔地面積約803,351.80平方米)的土地使用權已授予上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司作住宅用途，詳情如下：

合同編號	發出日期	土地使用年期	土地出讓金	佔地面積 (平方米)
(2003) 64	2003年4月22日	70年	34,844,566	309,992.00
(2006) 31	2006年2月28日	70年	836,932	7,445.60
(2008) 3	2008年3月7日	70年	42,260,000	-
(2006) 29	2006年2月28日	70年	11,892,060	105,796.80
(2006) 30	2006年2月28日	70年	13,089,969	116,453.90
(2006) 32	2006年2月28日	70年	15,872,537	141,208.80
(2006) 33	2006年2月28日	70年	13,764,487	122,454.70
總計：			132,560,551	803,351.80

- (3) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約10,649平方米的部分已簽訂總代價約人民幣863,412,659元的買賣協議。吾等已於估值中考慮上述金額。

- (4) 根據營業執照，上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司於2002年6月19日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣196,080,000元，有效營業期由2002年6月19日至2022年6月18日。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
- (ii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；

- (iii) 上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的大部分土地出讓金已支付及繳清。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年										
			3月31日 現況下的市值										
C 2. 中國 上海市 普陀區 宜川新村路 上海香溢花城 一及二期未售 部分	<p>上海香溢花城為包括住宅、商業、會所、酒店式公寓及酒店發展在內的綜合發展項目。據 貴集團告知，上海香溢花城計劃分三期開發，建於總佔地面積約為182,758.50平方米的四幅地塊上。</p> <p>據 貴集團告知，上海香溢花城一及二期已竣工，建於一幅總佔地面積84,024平方米的土地上，該地塊為總佔地面積98,543.00平方米土地的一部分。</p> <p>該物業包括一及二期多個住宅及商業單位、會所及地庫泊車位未售部分。</p> <p>該物業於2009年及2014年竣工，建築面積詳情如下：</p>	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 1,509,000,000元</p> <p>(將由 貴集團轉移的19.91%權益：人民幣300,441,900元)</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>高層住宅</td> <td>15,467.34</td> </tr> <tr> <td>零售物業</td> <td>10,671.82</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td>24,429.56</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>50,568.72</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權將於2076年7月20日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	15,467.34	零售物業	10,671.82	地庫泊車位	24,429.56	總計	<u>50,568.72</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)												
高層住宅	15,467.34												
零售物業	10,671.82												
地庫泊車位	24,429.56												
總計	<u>50,568.72</u>												

附註：

- (1) 根據日期為2010年11月11日的上海房地产权證第(2010) 026865號，該物業(總佔地面積約98,543.00平方米)的土地使用權歸屬於上海吳川置業有限公司作住宅用途，於2076年7月20日屆滿。

- (2) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海吳川置業有限公司(「承讓人」)於2005年9月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50號，該物業(包括總佔地面積約38,239.00平方米)的土地使用權已授予承讓人，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣14,966,745元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海吳川置業有限公司(「承讓人」)於2005年12月2日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 61號，該物業(包括總佔地面積約39,061.00平方米)的土地使用權已授予承讓人，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣9,128,556元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海吳川置業有限公司(「承讓人」)於2006年7月21日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50及(2005) 61號的補充協議第(2006) 5號，該幅土地的佔地面積已更改為98,543.20，補充代價為人民幣14,856,551元。

- (3) 根據日期為於2009年12月24日及2013年12月26日之間的竣工驗收記錄表第2009SH0315號、2013SH0362號及2013SH0364號，總建築面積為228,685平方米的該物業已竣工。
- (4) 根據營業執照第310107000362909號，上海吳川置業有限公司於2002年12月18日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期由2002年12月18日至2022年12月17日。
- (5) 據貴集團告知，該物業總建築面積約12,961.95平方米的部分已簽訂總代價約人民幣397,507,738元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文所示的估值中反映及計入。
- (6) 吾等已獲貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海吳川置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 代價為人民幣1,900,000,000元的該物業(佔地面積為26,180平方米)土地使用權自2014年4月15日起至2016年6月14日止受受益人為上海國際信託有限公司的法定押記規限；
 - (iv) 上海吳川置業有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (7) 根據貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設工程竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
C 3. 中國 江蘇省 杭州市 餘杭區 五常街道荊 長大道 南杭州 西溪融莊一期 未售部分	杭州西溪融莊為住宅發展 項目，建於總佔地面積約為 59,359.70平方米的地塊上。 該物業包括杭州西溪融莊一 期未售部分並包括總建築面 積約20,796.34平方米，詳情 如下：	於估值日期，該 物業為空置。	人民幣 426,000,000元 (貴集團出售 應佔25%權益： 人民幣 106,500,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	別墅	8,445.71	
	聯排別墅	8,883.13	
	地庫泊車位	3,467.50	
	總計	20,796.34	

該物業的土地使用權將於
2083年1月5日屆滿，作住宅
用途。

附註：

- 根據杭州市人民政府於2013年4月18日發出的國有土地使用證第(2013) 118-262號，該物業(總佔地面積約59,359.7平方米)的土地使用權歸屬杭州融創綠城房地產開發有限公司作住宅用途，於2083年1月5日屆滿。
- 根據杭州市國土資源局余杭分局(「出讓人」)與卓越資產投資控股有限公司(「承讓人」)於2012年12月3日訂立的國有土地使用權出讓合同第3301102012A21093號，出讓人已同意向承讓人授予一幅住宅用地的土地使用權，詳情如下：

位置	: 餘杭區五常街道荊長大道南
土地面積	: 59,360平方米
規劃總建築面積	: 77,168平方米
土地用途	: 住宅
土地使用期	: 70年
土地出讓金	: 人民幣621,000,000元
地積比率	: 不多於1.3
- 根據杭州市規劃局發出的建設用地規劃許可證第201301534001號，於佔地面積約59,360平方米地塊上的建設項目乃符合城市規劃的規定，並已獲批准。
- 根據日期為2013年5月31日的建設工程規劃許可證第201301534020號，規劃總建築面積為124,530.6平方米的建設工程乃符合城市規劃的規定，並已獲批准。

(5) 根據日期為2013年6月18日的建設工程施工許可證第330125201306180201號，規劃總建築面積為124,530.60平方米的建設工程乃符合工程施工的規定並已獲批准。

(6) 根據日期為2014年12月23日的建設工程竣工驗收證書第31110020141223102號，該物業(總建築面積為124,530.6平方米)的建設工程已獲驗收並已竣工。

據 貴集團告知，該物業包括上述建設工程竣工驗收證書所述總建築面積的一部分。

(7) 根據七份預售許可證，該物業(總建築面積為76,173.84平方米)已獲預售許可，詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
(2013) 00229	2013年10月31日	14,658.98
(2013) 00215	2013年10月15日	7,320.69
(2013) 00206	2013年9月30日	20,258.39
(2014) 00018	2014年2月20日	13,187.19
(2013) 00255	2013年12月2日	5,099.21
(2013) 00213	2013年10月15日	8,606.38
(2014) 00059	2014年4月26日	7,043.00
總計		<u>76,173.84</u>

據 貴集團告知，該物業包括上述預售許可證所述總建築面積的一部分。

(8) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約3,806.73平方米的部分已簽訂總代價約人民幣74,720,000元的買賣協議。吾等已於估值中考慮上述金額。

(9) 根據營業執照，杭州融創綠城房地產開發有限公司已於2012年12月20日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣102,000,000元，有效營業期由2012年12月20日至2042年12月19日。

(10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 根據中國法律，該物業國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 杭州融創綠城房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
- (iii) 杭州融創綠城房地產開發有限公司有權自由出租、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， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用證	有
國有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
建設工程竣工驗收證書	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第C II類－貴集團將於中國出售的發展中其他物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值
C 4. 中國 上海市 普陀區 宜川新村路 上海天安花園 三期的在建項目	上海天安花園為包括住宅、商業、會所、酒店式公寓及酒店發展的綜合發展項目。據貴集團所告知，上海天安花園計劃分三期開發，建於總佔地面積約為182,758.50平方米的四幅地塊上。	於估值日期，該物業在建中。	人民幣 3,515,000,000元 (本集團應佔 出售19.91% 權益： 人民幣 699,836,500元)
	該物業包括上海天安花園第三期在建項目及包括高層住宅、酒店式公寓、零售物業及地庫泊車位。		
	經貴集團告知，該發展項目訂於2018年竣工。竣工後，該物業將包括以下建築面積：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	酒店式公寓	100,082.31	
	零售物業	29,471.45	
	高層住宅	40,544.73	
	辦公樓	24,448.60	
	地庫泊車位	60,129.53	
	總計	254,676.62	

該物業按土地使用權持有，詳情請參閱下文附註(1)。

附註：

- (1) 根據四份上海市房屋所有權證，總佔地面積約124,723.00平方米的該土地的土地使用權已歸屬於上海昊川置業有限公司(「昊川」)及上海昊州置業有限公司(「昊州」)，詳情如下：

證書編號	發出日期	使用者	地點	土地使用期到期日	用途	佔地面積 (平方米)
(2010) 026865	2010年11月11日	昊川	石泉東路180號	2076年7月20日	住宅	98,543.00
(2013) 002265	2013年1月24日	昊州	宜川路46街坊28丘	2047年5月30日	商業	4,517.00
(2013) 002263	2013年1月24日	昊州	普陀區宜川路45 街坊43丘	2057年5月30日	辦公	10,617.00
(2013) 002600	2013年1月28日	昊州	宜川路46街坊29丘	2047年5月30日	賓館	11,046.00
總計：						<u>124,723.00</u>

根據上海住房保障和房屋管理局於2005年11月18日及2012年8月7日之間發出的國有土地使用權證第2012 012495、2007 038164及2005 043775號，一幅總佔地面積為58,035平方米的土地使用權歸屬於上海昊川置業有限公司作教育、綠化及公共設施用途。土地使用權無屆滿日期。

- (2) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2005年9月28日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 50號，該物業(總土地面積約為38,239.00平方米)的土地使用權已授予承讓人，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣14,966,745元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2005年12月2日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2005) 61號，該物業(總土地面積約為39,061.00平方米)的土地使用權已授予承授人，為期70年，作住宅用途，代價為人民幣9,128,556元。

根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2006年7月21日訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議第(2005) 50及(2005) 61號，地塊的佔地面積已改為98,543.20平方米，補充代價為人民幣14,856,551元。

- (3) 根據上海市普陀區房屋土地管理局(「出讓人」)與上海昊川置業有限公司(「承讓人」)於2007年5月31日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2007) 113號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

地點及佔地面積	:	46街坊28丘土地佔地面積為4,516.60平方米； 46街坊29丘土地佔地面積為11,046.10平方米； 45街坊43丘土地佔地面積為10,617.10平方米。
土地用途	:	46街坊28丘土地作商業用途； 46街坊29丘土地作賓館用途；及 45街坊43丘土地作辦公用途。
建築面積	:	地上建築面積不超過139,300平方米

根據上海市普陀區規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海昊州置業有限公司(「承讓人」)於2012年7月16日訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議第(2012) 9號，出讓人由上海市普陀區房屋土地管理局變為上海市普陀區規劃和土地管理局，及承讓人由上海昊川置業有限公司變為上海昊州置業有限公司。

- (4) 根據日期為2006年7月19日及2007年9月10日之間發出的3份政府土地管理文件(2006) 25、(2007) 117及(2007) 135，三幅總佔地面積為58,035.5平方米的土地以劃撥土地使用權已授予上海昊川置業有限公司(「承讓人」)。
- (5) 根據由普陀區城市規劃管理局於2003年7月8日及2008年7月14日之間發出的建設土地規劃許可證第(2003) 0021及(2008) 00080715600820號，面積為228,240平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 根據由上海市普陀區規劃和土地管理局於2014年9月18日發出的建設工程規劃許可證第(2014) FA31010720140288號，該物業建築面積為27,730.61平方米的地塊的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (7) 根據由上海市建築業管理辦公室於2014年9月30日發出的建築工程施工許可證第0301PT0282 D08 310107200310312219號，該物業建築面積為27,730.61平方米的地塊已獲得建設許可。
- (8) 經 貴集團告知，於估值日期，該物業已耗用總建設成本為人民幣68,498,454元，而於估值日期就完成該物業的尚未償付建設成本為人民幣2,372,277,679元。
- (9) 該建議發展項目竣工後的市值估計約為人民幣8,875,000,000元。
- (10) 根據營業執照第310107000362909號，上海昊川置業有限公司於2002年12月18日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營有效期自2002年12月18日至2022年12月17日。
- (11) 根據營業執照第310107000575076號，上海昊州置業有限公司於2009年11月3日成立為有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，經營有效期自2009年11月3日至2019年11月2日。

- (12) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海吳州置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 該物業佔地面積為26,180平方米，自2014年4月15日至2016年6月14日受以海國際信託有限公司為受益人的法定押記所規限，代價為人民幣1,900,000,000元；
 - (iv) 上海吳州置業有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (13) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

上海市房地產權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
建設土地規劃許可證	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C III類－貴集團將於中國出售作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值
C 5. 中國 天津市 河西區 林海西側， 梅林東路 天津全運村 項目的待建土地	全部竣工後，天津全運村項目為一個大型住宅發展項目，建於兩幅總佔地面積約321,418.6平方米的土地上。 該物業包含整個天津全運村項目八個部分。 經 貴集團告知，該物業規劃建築面積約為872,553.76平方米，詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 3,460,000,000元 (貴集團應佔 出39.20% 權益： 人民幣 1,356,320,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	地上部分住宅	540,622.00	
	別墅	1,121.52	
	聯排別墅	109,008.00	
	零售	23,000.00	
	地下部分		
	泊車位	198,802.24	
	總計	872,553.76	
	經 貴集團所告知，該物業的建設工程將於2015年動工，並於2017年竣工。		
	該物業的土地使用權已授予作住宅、零售及教育用途。		
	詳情請參閱下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據以下列示的兩份國有土地使用權出讓合同，有關地塊(總佔地面積309,303.70平方米)的土地使用權已歸屬予天津綠城全運村建設開發有限公司，詳情如下：

地塊編號	發出日期	土地使用期限	土地出讓金	佔地面積 (平方米)
2014-146	2014年12月16日	70年作住宅， 40年作零售， 50年作教育	3,730,000,000	181,843.50
2014-147	2014年12月16日	70年作住宅， 40年作零售	2,820,000,000	127,460.20
總計：			6,550,000,000	309,303.70

根據國有土地使用權出讓合同，出讓土地第2014-147號總佔地面積為約139,575.1平方米。大部分土地(佔地面積約127,460.2平方米)已於上述合同中授出。土地餘下部分(佔地面積約12,114.9平方米)將透過其後的補充協議授予相同承受人。

據 貴集團告知，於估值日期，天津綠城全運村建設開發有限公司就該物業尚有餘下土地出讓金人民幣3,275,000,000元未支付。吾等已於估值時計入上述金額。

- (2) 根據日期為2014年12月29日的營業執照，天津綠城全運村建設開發有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效營業期由2014年11月27日至2034年11月26日。
- (3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 天津綠城全運村建設開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者；
 - (iii) 天津綠城全運村建設開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (4) 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：

國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

第D類－貴集團將於中國收購由境內目標集團持有的物業

第DI類－貴集團將於中國收購由境內目標集團持有用作銷售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值
D 1. 中國 上海市 黃浦區 中山南路 566弄1、2號 上海黃浦灣一期 未售部分	全部竣工後，上海黃浦灣為一項大型住宅發展項目，建於總佔地面積約65,758.00平方米的地塊上。 上海黃浦灣一期於2012年竣工。二至四期正在興建而五至六期為空置地塊。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 218,000,000元 (上海融創綠城 應佔51%權益： 人民幣 111,180,000元)
	該物業包括上海黃浦灣一期未售部分，總建築面積詳情如下：		
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	<u>1,924.14</u>	
	該物業的土地使用權作住宅用途，將於2074年8月30日屆滿。		

附註：

- 根據上海房屋土地資源管理局發出的日期為2004年9月14日及2014年9月23日之間的三份上海房地產權證第(2004) 008055號、(2012) 001292號及(2014) 002742號，該物業(總佔地面積57,414.2平方米)的土地使用權歸屬上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，將於2074年8月23日及2074年8月30日屆滿。
- 根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海國有土地使用權出讓合同第(2004) 48號，該物業總佔地面積約8,344平方米的部份的土地使用權已授予乙方作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣7,810,000元。

根據上海房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海國有土地使用權出讓合同第(2004) 49號,該物業總佔地面積約10,364平方米的部份的土地使用權已授予乙方作住宅用途,期限為70年,代價為人民幣9,670,000元。

根據上海市房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號,包括總佔地面積約47,050平方米的物業的部份土地使用權已向乙方授出作住宅用途,為期70年,代價為人民幣44,410,000元。

- (3) 根據上海規劃和土地管理局(「出讓人」)及上海華浙外灘置業有限公司(「承讓人」)於2010年8月10日訂立的上海國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號的補充協議第(2010) 4號。承授人接納就地上總建築面積不多於169,888.50平方米支付額外土地出讓金人民幣99,403,700元。
- (4) 根據上海市規劃局於2004年7月2日及2004年8月16日發出的建設用地規劃許可證第(2004) 008號、第(2004) 0111號、第(2004) 0144號,面積為82,064平方米的土地的建設地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據兩份日期為2011年10月12日至2012年4月25日之間的建設工程竣工驗收證書第2012HP0119號及第2012HP0059號,總建築面積約為81,079平方米的董家渡區第11段#舊區重建項目已竣工。
- (6) 根據上海市房屋土地資源管理局發出日期為2009年8月7日至2014年8月15日之間的商品房預售許可證第(2009) 00000559號、第(2010) 0000013號及第(2014) 0000401號,總建築面積為103,547.72平方米的物業獲准預售。
- (7) 據 貴集團告知,建築面積約1,924.14平方米的物業一部分須受限於多份買賣協議,總代價為人民幣217,570,007元。上述就物業的此部分總代價已反映並計入吾等於上文所示的估值內。
- (8) 根據日期為2012年4月18日的營業執照第310101000387233號,上海華浙外灘置業有限公司於2002年9月26日成立為有限公司,註冊資本為人民幣50,000,000元,經營有效期由2002年9月26日至2028年9月30日。
- (9) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見,其中包括以下資料:
 - (i) 根據中國法律,該物業的房地產權證為有效、合法及可強制執行;
 - (ii) 上海華浙外灘置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者,並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文;
 - (iii) 根據上海房地產等級證書第201201001199號,該物業一部分土地使用權以中國信達為受益人法定押記所規限,代價為人民幣500,000,000元;
 - (iv) 倘該物業任何部分已進行按揭,在 貴集團須履行按揭或取得承按人的事先同意的情況下,上海華浙外灘置業有限公司有權將該物業土地使用權及樓宇擁有權自由租賃、轉讓、按揭及出售;及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及繳清。

(10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充協議	有
上海市房地產權證	有
建設土地規劃許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第D II類－貴集團擬於中國收購由境內目標集團持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值								
D 2. 中國 上海市 黃浦區 董家渡620 街坊1/1丘 上海黃浦灣 二至四期的 在建項目	<p>竣工後，上海黃浦灣為大型的住宅發展項目，建於總佔地面積約65,758.00平方米的地塊。</p> <p>上海黃浦灣一期於2012年竣工。二至四期於在建中，五期及六期則為空地。</p> <p>該物業包括在建中的二至四期及高層住宅樓宇及地庫泊車位。</p> <p>竣工後，該物業總建築面積如下：</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>高層住宅</td> <td>106,699.97</td> </tr> <tr> <td>地庫泊車位</td> <td><u>62,406.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>169,105.97</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	106,699.97	地庫泊車位	<u>62,406.00</u>	總計	<u>169,105.97</u>	於估值日期，該物業在建中。	<p>人民幣 8,095,000,000元</p> <p>(上海融創綠城應佔51%權益： 人民幣 4,128,450,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
高層住宅	106,699.97										
地庫泊車位	<u>62,406.00</u>										
總計	<u>169,105.97</u>										
	<p>據 貴集團告知，該物業訂於2016年竣工。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，作住宅用途。</p> <p>更多詳情請參閱下文附註(1)。</p>										

附註：

- (1) 根據上海住房保障和房屋管理局發出日期為2004年9月14日至2014年9月23日期間的上海市房地產權證第(2004) 008055、(2012) 001292及(2014) 002742號，該物業(總佔地面積約57,414.2平方米)的土地使用權歸屬於上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，於2074年8月23日及2074年8月30日到期。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 48號，乙方獲授部分該物業(總佔地面積約8,344平方米)的土地使用權作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣7,810,000元。

根據上海市房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 49號，乙方獲授部分該物業(總佔地面積約10,364平方米)的土地使用權作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣9,670,000元。

根據上海市房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號，乙方獲授部分該物業(總佔地面積約47,050平方米)的土地使用權作住宅用途，期限為70年，代價為人民幣44,410,000元。

- (3) 根據上海市規劃和土地管理局(「出讓人」)與上海華浙外灘置業有限公司(「承讓人」)於2010年8月10日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號的補充協議第(2010) 4號，承讓人已接納就地上總建築面積不多於169,888.50平方米支付額外土地出讓金人民幣99,403,700元。
- (4) 根據上海市規劃局於2004年7月2日至2004年8月16日期間發出的三份建設用地規劃許可證第(2004) 008、(2004) 0111及(2004) 0144號，面積為82,064平方米的一幅土地的建設地盤符合城市規劃規定。
- (5) 根據五份建設工程規劃許可證，總建築面積156,046.60平方米的物業建設工程符合建設工程規定，獲批的詳情如下：

證書編號	發出日期	大廈	地上建築面積 (平方米)
(2014) FA31010120144153	2014年1月27日	黃浦灣公寓第3、4座及地庫	62,970.22
(2014) FA31010120145270	2014年9月16日	黃浦灣公寓第7座及地庫	44,818.70
(2013) FA31010120135387	2013年10月14日	黃浦灣公寓第5、6、8座及地庫	48,257.68
(2008) 24	2008年8月5日	公寓第1及2座	60,254.39
(2008) 01080110F00103	2007年12月24日	一期地庫	21,116.74
總計：			<u><u>237,417.3</u></u>

- (6) 根據六份建設工程施工許可證第050/HP0009D01至D06號(全部由上海市建設委員會於2007年6月15日至2014年9月29日期間發出)，總建築面積235,113.6平方米的物業符合施工規定並已獲批。
- (7) 根據於2014年8月15日發出的預售許可證第(2014) 000401號，總建築面積27,094.08平方米的物業獲准預售。
- (8) 據 貴集團告知，該物業於估值日期已用總建築成本為人民幣436,378,828元，而預計尚需建築成本人民幣1,753,719,841元以完成該物業。吾等於估值中已計及上述金額。
- (9) 據 貴集團告知，該物業總建築面積約20,893.56平方米的部分已簽訂總代價約人民幣1,889,257,329元的多份買賣協議。吾等於估值中已計及上述金額。
- (10) 假設該物業於估值日期竣工，其市值估計為人民幣11,652,000,000元。
- (11) 根據日期為2012年4月18日的營業執照第310101000387233號，上海華浙外灘置業有限公司已於2002年9月26日成立為一間有限公司，其註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營業期由2002年9月26日至2028年9月30日。
- (12) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 上海華浙外灘置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 根據上海房地產等級證書第201201001199號，總代價為人民幣500,000,000元的該物業土地使用權受受益人為中國信達的法定押記規限；
 - (iv) 上海華浙外灘置業有限公司有權自由出租、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， 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (13) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同及補充協議 | 有 |
| 建設土地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第D III類—貴集團擬於中國收購由境內目標集團持有作日後發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
D 3. 中國 上海市 黃浦區 董家渡620 街坊1/1丘 上海黃浦灣 五期及六期 待建土地	全部竣工後，上海黃浦灣為大型住宅發展項目，建於總佔地面積約65,758.00平方米的土地上。 上海黃浦灣一期已於2012年竣工。二至四期在建中，五期及六期則為空地。 該物業包括兩幅總佔地面積約18,708.00平方米的地塊，擬於其上發展上海黃浦灣五期及六期。 據 貴集團告知，建議發展項目的規劃總建築面積如下：	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 2,571,000,000元 (上海融創綠城應佔51%權益： 人民幣 1,311,210,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	63,000.00	
	泊車位	17,006.00	
	總計	80,006.00	
	據 貴集團告知，建議發展項目的建造工程將於2016年動工，並將於2017年竣工。 該物業的土地使用權作住宅用途，於2074年9月14日期滿。		

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年9月14日至2014年9月23日期間發出的三份上海市房地產權證第(2004) 008055、(2012) 001292及(2014) 002742號，該物業(總佔地面積約57,414.2平方米)的土地使用權歸屬於上海華浙外灘置業有限公司作住宅用途，於2074年8月23日及2074年8月30日期滿。

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 48號, 乙方獲授部分該物業(總佔地面積約8,344平方米)的土地使用權作住宅用途, 期限為70年, 代價為人民幣7,810,000元。

根據上海市房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 49號, 乙方獲授部分該物業(總佔地面積約10,364平方米)的土地使用權作住宅用途, 期限為70年, 代價為人民幣9,670,000元。

根據上海市房屋土地資源管理局(甲方)與上海華浙外灘置業有限公司(乙方)於2004年8月24日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同第(2004) 58號, 乙方獲授部分該物業(總佔地面積約47,050平方米)的土地使用權作住宅用途, 期限為70年, 代價為人民幣44,410,000元。

據 貴集團告知, 於估值日期, 上海華浙外灘置業有限公司就該物業尚有餘下土地出讓金人民幣2,319,276,000元未支付。吾等已於估值中計及該項金額。

- (3) 根據上海市規劃局於2004年7月2日至2004年8月16日期間發出的三份建設用地規劃許可證第(2004) 0111、(2004) 008及(2004) 0144號, 總佔地面積約為82,064平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2012年4月18日的營業執照第310101000387233號, 上海華浙外灘置業有限公司已於2002年9月26日成立為一間有限公司, 其註冊資本為人民幣50,000,000元, 有效營業期由2002年9月26日至2028年9月30日。
- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見, 其中包括以下資料:
- (i) 該物業的上海房地產權證根據中國法律為有效、合法及可執行;
 - (ii) 上海華浙外灘置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者, 並已就興建該物業取得相關證書及政府批文;
 - (iii) 上海華浙外灘置業有限公司有權自由出租、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, 貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意; 及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已支付及繳清。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料, 業權及主要批文及執照的批授情況如下:

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第E I類—貴集團將於中國收購作出售用途的其他已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年 3月31日 現況下的市值
E 1. 中國 浙江省 杭州市 西湖區轉塘鎮 象山路7號 杭州之江壹號 西區一期、 西區二期、 東區一期及 地庫泊車位的 未售部分	杭州之江壹號為大型住宅發展項目。據 貴集團告知，杭州之江壹號共六期，建於四幅總佔地面積約190,143平方米的地塊上。 據 貴集團告知，該物業包括西區一期、西區二期、東區一期及地庫泊車位的未售部分。 該物業於2012年至2014年期間竣工，其建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,472,000,000元 (本集團收購應佔50%權益： 人民幣 736,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	57,715	
	地庫泊車位 (1,985個)	96,726	
	總計	154,441	
	該物業的土地使用權作住宅及零售用途。詳情請參閱下文附註(1)。		

附註：

- (1) 根據以下列示的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已歸屬予浙江金盈置業有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2008) 279	2008年12月22日	零售	2048年7月14日	11,648.00
(2008) 280	2008年12月22日	住宅	2078年7月14日	62,931.00
(2008) 281	2008年12月22日	零售	2048年7月14日	360.00
(2008) 282	2008年12月22日	綜合	2048年7月14日	11.00
(2009) 243	2009年11月30日	住宅	2078年7月14日	115,193.00
總計：				190,143.00

- (2) 根據以下列示的國有土地使用權出讓合同，相關地塊(總佔地面積約190,143.00平方米)的土地使用權歸屬予會盈投資管理(杭州)有限公司及金都房產集團有限公司，詳情如下：

合同編號	發出日期	土地使用期限	土地出讓金	佔地面積 (平方米)
(2007) 56	2007年9月7日	70年作住宅用途，40年 作零售及辦公用途	605,000,600	56,771.00
(2007) 59	2007年9月5日	70年作住宅用途，40年 作零售及辦公用途	390,500,349	53,209.80
(2007) 58	2007年9月7日	70年作住宅用途，40年 作零售及辦公用途	627,550,200	57,027.00
(2007) 60	2007年9月7日	70年作住宅用途，40年 作零售及辦公用途	77,000,413	23,135.60
總計：			1,700,051,562	190,143.40

根據杭州市國土資源局與會盈投資管理(杭州)有限公司、金都房產集團有限公司及浙江金盈置業有限公司於2008年5月27日訂立的上述國有土地使用權出讓合同補充協議，國有土地使用權承授人已變更為浙江金盈置業有限公司。有關地塊佔地變更為190,143.00平方米。

- (3) 根據杭州市建設委員會發出的五份建設工程竣工驗收證書，杭州之江壹號西區一期、西區二期、東區一期及地庫泊車位(總建築面積約為236,701.90平方米)的竣工詳情如下：

證書編號	發出日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
31000620121226101	2012年12月26日	西區一期西第2座	25,418.56
31000620121226102	2012年12月26日	西區一期西第1座	26,625.58
31000620121226103	2012年12月26日	西區一期地庫	12,199.07
31000620131028102	2013年10月28日	西區二期	72,721.00
310006201140523103	2014年5月23日	東區一期	99,737.69
總計：			236,701.90

據 貴集團告知，物業的部分總建築面積誠如上述建設工程竣工驗收證書內所載。

- (4) 據 貴集團告知，部分該物業(總建築面積約為10,776平方米，擁有36個泊車位)須受總代價約人民幣209,712,600元的買賣協議規限。吾等已於估值中計及上述金額。
- (5) 根據營業執照第330000000023083號，浙江金盈置業有限公司已於2008年5月9日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元，有效期自2008年5月9日至2028年5月8日。

- (6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
 - (ii) 浙江金盈置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
 - (iii) 浙江金盈置業有限公司有權自由出租、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，貴集團須首先解除按揭或取得承按人的同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的全部土地出讓金均已繳清。
- (7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第E II類—貴集團將於中國收購發展中的其他物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2015年
			3月31日 現況下的市值
E 2. 中國 浙江省 杭州市 西湖區 轉塘社區 象山路7號 杭州之江 壹號西區的 東區二期、 東區三期、 西區三期及 零售部分的 在建項目	該物業包括杭州之江壹號西區的東區二期、東區三期、西區三期及西區零售分部的在建項目，建於總佔地面積約為190,143平方米的地塊上。 竣工後，該物業包括西區的高層住宅及零售部分。 該物業的規劃建築面積詳情如下：	於估值日期，該物業在建中。	人民幣 2,662,000,000元 (貴集團收購應佔50%權益： 人民幣 1,331,000,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	高層住宅	247,858	
	零售	30,137	
	總計	<u>277,995</u>	
	誠如 貴集團所告知，該物業預計於2015年至2016年期間竣工。		
	該物業的土地使用權作住宅用途的使用期限為2078年7月14日及作零售用途的使用期限為2048年7月14日。		

附註：

- (1) 根據以下列示的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授予浙江金盈置業有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用年期 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
(2008) 279	2008年12月22日	零售	2048年7月14日	11,648.00
(2008) 280	2008年12月22日	住宅	2078年7月14日	62,931.00
(2008) 281	2008年12月22日	零售	2048年7月14日	360.00
(2008) 282	2008年12月22日	綜合	2048年7月14日	11.00
(2009) 243	2009年11月30日	住宅	2078年7月14日	115,193.00
總計：				<u>190,143.00</u>

- (2) 根據以下列示的國有土地使用權證出讓合同，地塊的土地使用權包括總佔地面積約為190,143.00平方米，已授予會盈投資管理(杭州)有限公司及金都房產集團有限公司，詳情如下：

合同編號	發出日期	土地使用期限	土地出讓金	佔地面積 (平方米)
(2007) 56	2007年9月7日	住宅用途為70年、零售 及辦公用途為40年	605,000,600	56,771.00
(2007) 59	2007年9月5日	住宅用途為70年、零售 及辦公用途為40年	390,500,349	53,209.80
(2007) 58	2007年9月7日	住宅用途為70年、零售 及辦公用途為40年	627,550,200	57,027.00
(2007) 60	2007年9月7日	住宅用途為70年、零售 及辦公用途為40年	77,000,413	23,135.60
總計：			<u>1,700,051,562</u>	<u>190,143.40</u>

根據杭州市國土資源局、會盈投資管理(杭州)有限公司、金都房產集團有限公司與浙江金盈置業有限公司於2008年5月27日訂立上述國有土地使用權出讓合同的補充協議，國有土地使用權的承讓人轉變為浙江金盈置業有限公司。土地總佔地面積變為190,143.00平方米。

- (3) 根據杭州市規劃局發出的建設用地規劃許可證第330100200800396號，土地總佔地面積約為214,202平方米的建設工程已符合城鄉規劃的規定並已獲批准。
- (4) 根據以下列示的四份建設工程的規劃許可證，該物業的建設工程已符合建設工程的規定並已獲批准。有關許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	工程名稱	建築面積 (平方米)
330100201000657	2014年7月15日	東區二期	66,523.21
330100201100056	2014年7月15日	東區三期	125,861.44
330100200900139	2010年7月6日	西區三期的零售及公共設施	31,821.00
330100200900178	2010年3月24日	西區三期的住宅及公共設施	63,604.70
總計			<u>287,810.35</u>

- (5) 根據以下列示的四份建設工程的施工許可證，該物業的建設已獲批准及開發方案如下：

許可證編號	發出日期	工程名稱	建築面積 (平方米)
330106201407240101	2014年7月24日	東區二期	66,523.21
330106201408050101	2014年8月5日	東區三期	125,861.44
330106200904300101	2009年4月30日	西區三期的零售及公共設施	31,821.00
330106200906190101	2009年6月19日	西區三期的住宅及公共設施	62,854.07
總計			287,059.72

- (6) 根據日期為2012年4月1日及2014年9月29日的預售許可證第(2012) 5001號及第(2014) 5005號，部分物業總建築面積為51,374.73平方米已獲批准預售。

- (7) 按 貴集團所示，該物業總建築面積約13,376平方米的部分涉及總代價人民幣約為226,690,000元的買賣協議。吾等已於估值過程中計及該等款額。

- (8) 根據營業執照第330000000023083號，浙江金盈置業有限公司於2008年5月9日成為有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元，有效經營期限為2008年5月9日到2028年5月8日。

- (9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問所提供的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業的國有土地使用權證根據中國法律為有效、合法及可執行；
- (ii) 浙江金盈置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就興建該物業取得相關證書及政府批文；
- (iii) 浙江金盈置業有限公司有權自由出租、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抵押，則 貴集團須解除該抵押或預先取得受抵押人的同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所述的所有土地出讓金已支付及清償。

- (10) 根據 貴集團所提供的資料，業權及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設土地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程的施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

獨立專業估值師戴德梁行有限公司，已對上海華浙外灘、浙江金盈、上海森林高爾夫、杭州融創綠城、上海融創綠城、Sunac Greentown及天津全運村項目於2015年3月31日持有的物業權益進行估值。其函件、估值概要及估值證書載於本通函附錄五。上海華浙外灘、浙江金盈及上海森林高爾夫於2015年3月31日持有的物業權益的估值與該等物業權益於2014年12月31日的賬面淨值之間的對賬如下：

(a) 上海華浙外灘

人民幣千元

誠如載於附錄二會計師報告所呈列上海華浙外灘 於2014年12月31日的物業權益的賬面淨值	
—發展中物業	3,144,704
—持作出售之已竣工物業	63,880
	<hr/>
	3,208,584
由2015年1月1日至2015年3月31日止期間的變動	
—增加	108,875
—向第三方交付持作出售物業	—
上海華浙外灘於2015年3月31日的物業權益的 估值盈餘	7,566,541
	<hr/>
上海華浙外灘於2015年3月31日的物業權益的估值	<u><u>10,884,000</u></u>

(b) 浙江金盈

人民幣千元

誠如載於附錄二會計師報告所呈列浙江金盈 於2014年12月31日的物業權益的賬面淨值	
—發展中物業	2,618,749
—持作出售之已竣工物業	<u>1,563,041</u>
	4,181,790
由2015年1月1日至2015年3月31日止期間的變動	
—增加	138,002
—向第三方交付持作出售物業	(319,165)
浙江金盈於2015年3月31日的物業權益的估值盈餘	<u>133,373</u>
浙江金盈於2015年3月31日的物業權益的估值	<u><u>4,134,000</u></u>

(c) 上海森林高爾夫

人民幣千元

上海森林高爾夫於2014年12月31日的物業權益的 賬面淨值	
—持作出售之已竣工物業	382,009
由2015年1月1日至2015年3月31日止期間的變動	
—增加	—
—向第三方交付持作出售物業	—
上海森林高爾夫於2015年3月31日的物業權益的 估值盈餘	<u>736,991</u>
上海森林高爾夫於2015年3月31日的物業權益的估值	<u><u>1,119,000</u></u>

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定須提供有關本公司的資料，董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事實致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事的股份權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，各董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(i) 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關 股份的 個人權益	家族權益	受控制 法團權益	持有 股份及相關 股份總數	持有本公司 已發行股本 百分比
宋卫平先生	1,089,000 (附註1)	-	226,071,924 (附註2)	227,160,924	10.509%
壽柏年先生	-	-	174,549,783 (附註3)	174,549,783	8.075%
周安橋先生	410,000	20,000 (附註4)	-	430,000	0.020%
曹舟南先生	3,359,000 (附註5)	-	-	3,359,000	0.155%

附註：

- (1) 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股港幣2.89元的價格行使。
- (2) 宋先生為Delta House Limited (「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有126,071,924股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一家由宋先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構，由於宋先生為香港丹桂基金會唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋先生並非實益擁有該等股份)。
- (3) 壽先生作為Profitwise Limited (「Profitwise」)的唯一股東，彼被視為擁有該等股份權益。
- (4) 周先生被視為於其配偶Lo Ping Hin Brenda女士持有該等股份中擁有權益。
- (5) 指根據購股權計劃於2009年5月13日授出的購股權，並於2009年5月13日至2019年5月12日按每股7.16港元的價格可予行使。

(ii) 於本公司債券的好倉

董事姓名	於相關債券的		
	個人權益	家族權益	公司權益
史習平先生	—	300,000美元 (附註1)	—

附註：

- (1) 該等債券由史習平先生配偶YU Ka Po Ruby女士持有。因此，史習平先生被視為於該等債券中擁有權益。

(iii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	註冊資本權益	總註冊資本的百分比
宋卫平先生	藍城房產建設管理集團有限公司	實益擁有人	人民幣69,200,000元	34.6%

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員以及彼等的聯繫人士持有本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文披露者外，據董事會所知，概無任何人士(不包括董事或本公司主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

主要股東姓名/名稱	股份或相關股份的權益或淡倉 (附註1)	持有權益的身份	持有本公司已發行股本百分比
中交集團	(附註2) 624,851,793 (L)	受控法團的權益	28.907%
CCCG Holding (HK) Limited	(附註3) 524,851,793 (L)	實益擁有人	24.281%
HSBC Trustee (C.I.) Limited	(附註4) 524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.281%
會德豐	(附註5) 524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.281%
九龍倉	(附註6) 524,851,793 (L)	受控法團的權益	24.281%
夏一波女士	(附註7) 227,160,924 (L)	配偶的權益	10.509%

主要股東姓名／名稱	股份或相關 股份的 權益或淡倉 (附註1)	持有權益的身份	持有本公司 已發行股本 百分比
Profitwise	(附註8) 174,549,783 (L)	實益擁有人	8.075%
Delta	(附註9) 126,071,924 (L)	實益擁有人	5.832%
香港丹桂基金會	(附註9) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.626%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註10) 101,400,450 (L) 31,868,575 (S)	受控法團的權益 受控法團的權益	4.691% 1.474%

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 中交集團透過其受控法團，中交房地產集團有限公司及CCCG Holding (HK) Limited，被視為於624,851,793股股份中擁有權益。
- (3) 中交集團控制的公司(就證券及期貨條例而言)。
- (4) HSBC Trustee (C.I.) Limited透過其受控法團，即會德豐、Whelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)，被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (5) 會德豐透過其受控法團，即Whelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited及Target Smart，被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (6) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited及Target Smart被視為於524,851,793股股份中擁有權益。
- (7) 夏女士為宋先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏女士被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋先生作為唯一股東之公司Delta所持有的126,071,924股股份；(ii)由宋先生作為唯一會員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋先生及夏女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋先生所持有1,089,000份本公司購股權。上述指合共227,160,924股股份。
- (8) 受壽先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (9) 受宋先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (10) Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，透過其受控法團(就證券及期貨條例而言)被視為於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。

除上文所披露權益外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會於股份或相關股份中有任何其他須知會的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事為於股份或相關股份中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披露的權益或淡倉的公司董事或僱員：

董事姓名	於股份中擁有須予披露權益 或淡倉的公司名稱	於該公司的職位
宋卫平先生	Delta 香港丹桂基金會	董事 董事
朱碧新先生	中交集團	總法律顧問
壽柏年先生	Profitwise	董事
孫國強先生	中交房地產	董事長兼總經理
周安橋先生	九龍倉	第一副主席
徐耀祥先生	會德豐 九龍倉	執行董事 副主席

3. 董事的服務合約

非執行董事徐耀祥先生及獨立非執行董事各自己獲本公司委任，為期三年。上述委任並非由本公司於一年內及並無支付賠償金下釐定。就徐耀祥先生情況而言，彼可隨時向本公司發出書面通知即時終止委聘。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立並非於一年內到期或本公司不可於一年內終止而毋須作出補償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 董事的競爭業務權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人士並無擁有與本集團業務有或可能會有直接或間接競爭關係而根據上市規則須予披露的任何其他業務權益。

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
宋卫平先生	綠城控股集團有限公司 (「綠城控股」)	開發及銷售其餘除外項目 (附註)	董事兼主要股東
朱碧新先生	中交集團	交通基礎設施設計及建設、 疏浚業務、重型機械製造 及房地產開發	總法律顧問
壽柏年先生	綠城控股	開發及銷售其餘除外項目 (附註)	董事兼主要股東
曹舟南先生	綠城鼎益房地產投資 管理有限公司	房地產項目代建業務	董事長、總經理兼 主要股東
孫國強先生	中交房地產	房地產開發及項目投資	董事長兼總經理
周安橋先生	九龍倉	開發及銷售物業以及 持有物業作租賃用途	董事

董事姓名	競爭實體名稱	競爭實體的業務性質	董事於競爭實體的權益性質
劉文生先生	中國交建	交通基礎設施設計及建設、 疏浚業務、重型機械製造 及房地產開發	董事會秘書、公司 秘書兼總經濟師
徐耀祥先生	會德豐 九龍倉 海港企業有限公司	開發及銷售物業以及 持有物業作租賃用途	董事

附註：日期為2006年6月22日的不競爭契據所提述的八個物業項目中的其餘四個項目（「其餘除外項目」），有關詳情於本公司日期為2006年6月30日的招股章程「業務－競爭承諾－除外項目」一節披露。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何訴訟或重大索償，及就董事所知，本公司及其任何附屬公司並無任何未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2014年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日期）以來有任何重大不利變動。

7. 專家

本通函所載已提供其各自的意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師

上述專家各自已就本通函的刊發發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無擁有(i)本集團任何成員公司的任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法執行)；及(ii)本集團任何成員公司自2014年12月31日(即本公司最近期經審核綜合財務報表的結算日期)至最後實際可行日期以來所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產的任何直接或間接權益。

8. 一般事項

- (a) 除本公司日期為2015年3月12日有關(其中包括)綠城控股集團有限公司以每年合共租金人民幣15百萬元租賃若干物業予本公司並構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易的公告所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2014年12月31日(即本公司最近期經審核財務報表的結算日期)所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 本公司日期為2015年3月12日的公告所披露者外，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任何處於有效期內，且對本集團的業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為馮征先生。馮先生為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員。
- (d) 本公司的註冊地址為PO Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期14樓1406-1408室。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited。

(h) 本通函概以英文版本為準，中文版本僅作參考用途。

9. 重大合約

以下合約(並非於一般業務過程中訂立)已由本集團之成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且或屬重大性質：

- (a) 本公司與德意志銀行新加坡分行、香港上海滙豐銀行有限公司、Goldman Sachs (Asia) L.L.C.、中銀國際亞洲有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、渣打銀行及瑞士銀行香港分行訂立日期為2013年9月16日的購買協議，內容有關由本公司發行於2019年到期本金總額為300,000,000美元8.0%優先票據；
- (b) 本公司(作為擔保人)、月慧環球有限公司(作為發行人)與德意志銀行新加坡分行、Goldman Sachs (Asia) L.L.C.、瑞士銀行香港分行、麥格理資本證券股份有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行及法國巴黎銀行香港分行訂立日期為2014年1月20日的認購協議，內容有關由發行人發行本金總額為500,000,000美元的次級永久資本證券；
- (c) 才智控股有限公司、本公司與遠洋地產(香港)有限公司訂立日期為2014年10月13日的股權及股東貸款轉讓協議，內容有關出售於盛聯管理有限公司24.5%股權及由盛聯管理有限公司及其附屬公司到期應付予才智控股有限公司及其聯營公司總代價為人民幣1,090,000,000元的股東貸款安排；
- (d) 本公司(作為發行人)、本公司若干境外附屬公司(作為擔保人)、中國東方資產管理(國際)控股有限公司及Credit Suisse International(作為買方)訂立2015年2月10日的協議，內容有關由本公司發行於2019年到期本金總額為200,000,000美元8.0%優先票據，並將與本公司於2013年9月24日發行於2019年到期本金總額為300,000,000美元8.0%優先票據合併及組成單一系列；及
- (e) 框架協議連同相關文件項下擬進行的該等交易。

10. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至2015年7月13日(包括該日)止期間的任何工作日(公眾假期除外)之正常營業時間內,於本公司之香港主要營業地點香港皇后大道中16-18號新世界大廈一期14樓1406-08室,可供查閱:

- (a) 框架協議及相關文件的項下擬進行該等交易;
- (b) 於本附錄七「重大合約」一段所列披露的重大合約;
- (c) 本公司組織章程大綱及細則;
- (d) 截至2014年12月31日止兩個年度的本公司經審核綜合財務報表;
- (e) 目標公司截至2014年12月31日止三個年度的會計師報告(全文載於本通函附錄二)及相關調整聲明(如有);
- (f) 本通函附錄四所載德勤•關黃陳方會計師行發出有關經擴大集團未經審核備考財務資料的報告;
- (g) 董事會函件,全文載於本通函;
- (h) 戴德梁行有限公司發出的物業估值報告,全文載於本通函第V-1至V-112頁;
- (i) 德勤•關黃陳方會計師行及戴德梁行有限公司發出的同意書;及
- (j) 本通函。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

茲通告綠城中國控股有限公司*(「本公司」)謹訂於2015年7月15日(星期三)下午二時三十分假座中國浙江省杭州市西湖區之江路128號杭州玫瑰園度假酒店舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項：

普通事項

1. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認由本公司與融創中國控股有限公司(「融創中國」)訂立日期為2015年5月15日的有條件框架協議(「框架協議」)，連同由本公司、融創中國控股有限公司及／或其相關附屬公司就框架協議項下擬進行的該等交易訂立日期為2015年5月15日的相關協議及文件(統稱「相關文件」)(註有「A」字樣的框架協議及相關文件副本已呈交股東特別大會以資識別)及其項下擬進行的該等交易；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)或董事會(「董事會」)轄下獲正式授權的委員會在彼等認為必要、適當、理想或權宜情況下採取一切有關行動(包括但不限於簽署、簽立(按手印或蓋章)、完備及交付所有協議、文件及文據)，以執行框架協議、相關文件及據此擬進行的所有交易及附帶或與此有關的一切其他事宜或使其生效，以及在董事認為對框架協議、相關文件及據此擬進行的所有交易而言並非重大及符合本公司利益的條件下，同意與此相關的任何事宜，並對此作出修改、修訂及豁免。」

- 2. 「動議重選曹舟南先生為本公司執行董事並授權董事會釐定曹舟南先生之酬金。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

3. 「動議重選李青岸先生為本公司執行董事並授權董事會釐定李青岸先生之酬金。」
4. 「動議重選劉文生先生為本公司非執行董事並授權董事會釐定劉文生先生之酬金。」

代表董事會
綠城中國控股有限公司
聯席主席
宋卫平 朱碧新

中國，杭州
2015年6月29日

附註：

- (1) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，所有上述決議案將於股東特別大會上以投票方式表決及投票結果將於聯交所及本公司網站刊登，惟主席可誠信決定准許純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。
- (2) 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任一位代表或多位代表(如持有兩股或以上股份)出席，並代表其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，代表委任表格即視為取消。
- (4) 倘為本公司任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為股份的唯一持有人；惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅上述出席者中排名最先或較先(視情況而定)的一名人士方可就有關聯名股份投票，而就此而言，排名次序將參考名列本公司股東名冊上持有有關聯名股份的聯名持有人姓名的次序而定。
- (5) 代表委任表格及已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的授權書或其他授權文件副本，必須最遲於舉行股東特別大會或其任何續會48小時前，送交本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方屬有效。

股東特別大會通告

- (6) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2015年7月14日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2015年7月13日(星期一)下午四時三十分前，一併送達本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，以辦理過戶登記手續。

於本通告日期，董事會包括執行董事宋卫平先生、朱碧新先生、壽柏年先生、孫國強先生、曹舟南先生及李青岸先生；非執行董事周安橋先生、徐耀祥先生及劉文生先生；以及獨立非執行董事賈生華先生、柯煥章先生、史習平先生及許雲輝先生。