

本附錄所載資料僅供載入本招股章程作參考之用，並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）所提供的會計師報告一部份。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下載列根據下文附註編製的說明性本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明假設全球發售已於二零零九年六月三十日進行，對本公司權益持有人於二零零九年六月三十日應佔本集團有形資產淨值的影響（假設超額配股權未獲行使）。

編製本未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團於二零零九年六月三十日或全球發售完成後任何未來日期之綜合有形資產淨值的情況。

	本公司 權益持有人 於二零零九年 六月三十日 應佔 經審核綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	未經審核 經調整 有形資產淨值 (人民幣千元)	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值 ⁽³⁾ (人民幣元)	(港元) ⁽⁴⁾
按發售價每股					
2.90港元計算	370,336	1,435,133	1,805,469	0.60	0.68
按發售價每股					
3.70港元計算	370,336	1,847,394	2,217,730	0.74	0.84

附註：

- (1) 於二零零九年六月三十日，本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃根據本公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值人民幣655,400,000元計算，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，並就本公司無形資產作出調整人民幣285,000,000元。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示發售價每股股份2.90港元及3.70港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他有關開支。本集團或會支付包銷商額外酌情獎勵費，額度介乎發售價乘以發售股份總數目的1.0%至2.0%。倘本集團決定支付該等額外獎勵費，則全球發售所得款項淨額及本公司權益持有人應佔備考經調整有形資產淨值將減少。計算估計所得款項淨額並未計及行使超額配股權而可能發行的股份。該等金額乃按1.00港元兌人民幣0.8809元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定的於二零零九年十一月二十七日通行的匯率，經概約）換算為人民幣。

- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值已作出上文附註2所述調整，並按已發行3,000,000,000股股份及假設全球發售於二零零九年六月三十日已經完成計算，惟並未計及行使超額配股權而可能發行的股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.8809元兌1.00港元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定的於二零零九年十一月二十七日通行的匯率，經概約）換算為港元。
- (5) 於二零零九年九月三十日，本集團的發展中物業及持作出售的已竣工物業經獨立物業估值師戴德梁行進行估值。重估盈餘淨額（即該等物業權益的市值超出其賬面值的部份）並未計入本集團於二零零九年六月三十日止年度的財務報表中，並將不會計入本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表中，因為就會計而言，本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。上述調整並未計及上述重估盈餘。
- (6) 並無作出任何調整以反映本集團於二零零九年六月三十日以後的任何貿易業績及所訂立的其他交易。

B. 未經審核備考每股預測盈利

以下未經審核備考每股預測盈利乃按下文附註編製，旨在說明全球發售的影響（猶如全球發售於二零零九年一月一日已經發生）。本未經審核備考每股預測盈利僅供說明用途，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務業績。

本公司權益持有人應佔

預測綜合純利（減去投資物業

公平值收益（扣除遞延稅務影響）⁽¹⁾ 不少於人民幣775,000,000元

預測投資物業公平值收益總額⁽²⁾ 人民幣52,000,000元

減：投資物業公平值收益之

遞延稅項負債撥備 (人民幣13,000,000元)

預測投資物業公平值收益（扣除遞延稅項） 人民幣39,000,000元

預測本公司權益持有人應佔

預測綜合純利⁽¹⁾ 不少於人民幣814,000,000元

未經審核備考每股預測盈利⁽³⁾ 不少於人民幣0.271元（0.308港元）

附註：

- (1) 截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合純利乃摘錄自本招股章程「財務資料－截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。編製上述溢利預測的基準及假設概述於附錄三「溢利預測」。本公司董事已根據本公司截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表、本公司根據截至二零零九年八月三十一日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止餘下四個月的綜合業績預測編製截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合純利。編製預測的基準於所有重大方面均與本招股章程附錄一會計師報告附註2所載本集團現時採納的會計政策一致。
- (2) 所有預測投資物業公平值收益乃基於本公司現有已完工的投資物業，彼等估計乃根據(i)獨立物業估值師戴德梁行於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日對該等投資物業所評估的市場價值；及(ii)該獨立估值師根據各特定物業的預期市場趨勢所作出的於二零零九年十二月三十一日的預測值。
- (3) 未經審核備考每股預測盈利乃按截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股東應佔預測綜合純利計算，並假設全年共有3,000,000,000股股份已發行（概無計及行使超額配股權時將予配發及發行的股份）。

C. 申報會計師對未經審核備考財務資料作出的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

未經審核備考財務資料的會計師報告 致融創中國控股有限公司董事

本所謹就融創中國控股有限公司（「貴公司」）擬於香港聯合交易所有限公司首次公開發售股份而於二零零九年十二月七日刊發的招股章程（「招股章程」）附錄二第II-1至II-3頁標題為「未經審核備考經調整有形資產淨值」及「未經審核備考每股預測盈利」所載有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開發售對 貴集團相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至II-3頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須對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條及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於該等報告發出日期對該等報告的發出抬頭人所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括將 貴集團截至二零零九年六月三十日止的未經調整經審核綜合資產淨值與招股章程附錄一的會計師報告進行比較、將截至二零零九年十二月

三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔未經審核預測溢利與招股章程「財務資料」一節所載溢利預測進行比較、考慮調整的支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

本所的工作並非按照美國普遍採納的審計準則或其他準則及慣例或美國公眾公司會計監察委員會的審核準則進行，故不應視本報告如已根據該等準則和慣例進行般依賴。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零零九年六月三十日或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零九年十二月七日