

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載於本招股章程「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。

#### A. 基準及假設

為提高有關本公司溢利預測基準的透明度，本公司已於本節披露本公司預計將於截至二零零九年十二月三十一日止年度為本公司貢獻幾乎全部收益的我們主要項目的若干有關資料及本公司投資物業估計公平值收益的分析。有關資料已載入本招股章程，以協助讀者更易於理解及評估本公司溢利預測所依據的假設是否合理。

#### 編製基準

本公司董事已根據本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、截至二零零九年八月三十一日止兩個月的未經審核管理賬目以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度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綜合純利的預測。截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測的編製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所載本集團現時所採納的會計政策一致，該預測的編製亦建立於下文所載假設之基礎上。

#### 溢利預測的主要假設

本公司董事於編製溢利預測時採納以下主要假設：

- 中國、香港或本公司現時經營業務或在其他方面對本公司財務表現屬重大的任何其他國家或地區的現有政府政策或政治、法律、金融或經濟狀況不會有重大變動；
- 中國政府不會對房地產行業，特別是本公司項目所在地房地產行業實施重大監管變動或額外緊縮措施以壓抑房地產市場的銷售及價格；
- 中國、香港或本公司經營業務或本公司與其訂有安排或協議的任何其他國家或地區的法律、規例或規則不會出現可能對本公司業務及財務表現造成重大不利影響的變動；
- 除本招股章程另有披露者外，本公司經營業務的國家或地區的稅基或稅率不會有重大變動；及
- 現行利率或外幣匯率不會有重大變動。

## 銷售及營銷將於二零零九年交付的主要物業

截至二零零九年八月三十一日，我們約95%的預測收益已以合約方式出售。一般情況下，我們的銷售額符合行業趨勢，在每年春秋兩季略高。我們於二零零九年下半年有關將於二零零九年竣工及交付之物業之營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。我們預期繼續增強我們的媒體曝光度及廣告活動以促進我們的物業銷售。

下表為有關我們將於二零零九年交付而將帶來截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的預測收益主要部份的主要物業於二零零九年八月三十一日合約銷售的若干資料：

項目／物業類型／期數	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度	截至二零零九年八月三十一日止八個月		
	合約銷售的 每平方米 平均售價 (人民幣元)	合約銷售 (人民幣 千元)	已合約售出 的建築面積 (平方米)	合約銷售的 每平方米 平均售價 (人民幣元)
時代奧城				
零售物業，二期 . . . . .	24,620	145,829	6,065	21,257
辦公室，二期 . . . . .	-	107,034	8,597	12,293
高層公寓，三期 . . . . .	9,377	142,366	14,772	10,222
高層公寓，五期 . . . . .	9,615	286,853	29,766	11,140
高層公寓，六期 . . . . .	10,226	440,443	41,164	10,893
海逸長洲				
零售物業 . . . . .	22,852	112,035	5,915	18,300
獨棟別墅，一期 . . . . .	25,336	166,699	6,822	21,197
高層公寓，一期 . . . . .	7,913	9,218	1,076	8,675
高層公寓，四期 . . . . .	9,011	203,990	21,707	9,218
重慶奧林匹克花園				
高／多層公寓，五期 . . . . .	3,865	856,223	214,272	4,362
聯排別墅，六期 . . . . .	7,895	246,288	28,255	9,114
天鵝湖花園				
高／多層公寓，四期 . . . . .	6,363	212,232	35,099	5,174
高／多層公寓，五期 . . . . .	5,385	403,308	74,655	5,448
聯排別墅，五期 . . . . .	14,009	143,166	10,450	12,752
理想城市				
高／多層公寓，三期 . . . . .	3,765	136,993	34,852	4,333
高／多層公寓，四期 . . . . .	4,018	126,200	31,457	3,967

**將於二零零九年交付的主要項目的建設進度**

於二零零九年及直至最後實際可行日期，本公司已交付若干已竣工物業，包括時代奧城第一至六期的住宅物業及第一至二期的酒店式公寓、零售物業及寫字樓；海逸長洲第一至四期的住宅物業、第一期聯排別墅及若干零售物業；重慶奧林匹克花園第一至四期的住宅及零售物業、第五期六幢樓宇；天鵝湖花園第一至四期的住宅物業、第一、三及四期零售物業；及理想城市第一至二期的住宅及零售物業及第四期住宅物業。

除上述已完工物業外，於最後實際可行日期，本公司亦正開發本公司預期將於二零零九年十二月底完工及交付的若干物業。該等物業的建設進度如下：

**(i) 重慶奧林匹克花園，第五期**

重慶奧林匹克花園第五期包括12幢12層至33層高的住宅樓宇，其中六幢於二零零九年十月竣工及交付，並預期另外五幢將於二零零九年十二月竣工及交付。該五幢樓宇於二零零九年五月竣工，內部及外部裝修工程、各種設備及設施的安裝，以及景觀及園林工程於二零零九年十一月完成。本公司預期將於二零零九年十二月底取得該等物業的竣工驗收證書並交付物業。

**(ii) 重慶奧林匹克花園，第六期**

重慶奧林匹克花園第六期包括24幢樓宇，主要為三層至四層高的聯排別墅，已於二零零九年三月、四月及五月竣工。內部及外部裝修工程以及各種設備及設施的安裝已於二零零九年十月完成。於最後實際可行日期，景觀及園林工程尚在進行，預期將於二零零九年十二月底完成。本公司預期將於二零零九年十二月底取得該等物業的竣工驗收證書並交付物業。

**(iii) 天鵝湖花園，第五期**

天鵝湖花園第五期包括19幢3層高的聯排別墅及10幢11層至18層高的住宅樓宇，該等樓宇已於二零零八年十二月封頂。內部及外部裝修工程、各種設備及設施的安裝，以及景觀及園林工程於二零零九年十一月完成。本公司預期將於二零零九年十二月底前取得全部該等物業的竣工驗收證書及交付物業。

**(iv) 理想城市，第三期**

理想城市第三期包括六幢11層至18層高的住宅樓宇，該等樓宇已於二零零八年十月竣工。內部及外部裝修工程以及各種設備及設施的安裝已於二零零九年八月完成。於最後實際可行日期，景觀及園林工程尚在進行，預期將於二零零九年十二月底完成。本公司預期將於二零零九年十二月底取得該等物業的竣工驗收證書並交付物業。

**現有已竣工投資物業的預測公平值收益**

根據香港財務報告準則，本公司投資物業的公平值變動將於本公司的綜合財務資料內反映及於本公司的綜合收益表內列為「投資物業公平值收益／(虧損)淨額」入賬。

本集團投資物業已於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日由獨立物業估值師戴德梁行估值。估值師採用收益法以評估本集團投資物業的市值。

本集團預測投資物業公平值收益所倚賴產生的所有投資物業均為本集團現有已竣工投資物業。估值師已計及該等物業以現有租賃所得或在現時市場上可收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以釐定按某一適當資本化比率得出的市值。在適當情況下，估值師亦已參考相關市場上有提供的可資比較銷售。

本集團根據以下數值釐定投資物業的預計公平值收益：

- (i) 獨立估值師於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日對投資物業進行估值得出的市值；及
- (ii) 根據獨立估值師對各物業進行的特定物業市場走勢分析預測得出的本公司於二零零九年十二月三十一日的預計價值。

本公司預計其投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值以及任何公平值變動將繼續取決於市場狀況及超出本公司控制範圍的其他因素，同時將以獨立物業估值師進行且涉及運用本質上屬主觀及不確定的假設的市場走勢預測為依據。

投資物業的公平值收益或虧損根據若干物業估值方法作出估計，當中涉及(其中包括)若干估計，包括相關市場上的可資比較銷售數字、現時市場租金價格以及地點及狀況相若的類似物業的預測租金價格走勢。本公司預計，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司投資物業的租金價格將分別增加0至5%。

下表載列有關本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年十二月三十一日止六個月之現有已竣工投資物業的公平值變動的若干資料。

	於二零零八年 一月一日及 十二月三十一日 的可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)	公平值		截至二零零八年 十二月三十一日 止年度的稅前 公平值虧損 (人民幣千元)	
		於二零零八年 一月一日 (人民幣千元)	於二零零八年 十二月三十一日 (人民幣千元)		
時代奧城 .....	50,729	398,335	372,600	(25,735)	
上谷商業中心 .....	13,751	60,517	60,400	(117)	
	64,480	458,852	433,000	(25,852)	
	於二零零九年 六月三十日、 八月三十一日及 十二月三十一日 的可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)	公平值		截至二零零九年 十二月三十一日 止六個月的稅前 公平值收益 (人民幣千元)	
		於二零零九年 六月三十日 (人民幣千元)	於二零零九年 八月三十一日 (人民幣千元)		預測公平值 於二零零九年 十二月三十一日 (人民幣千元)
時代奧城 .....	88,696	516,500	518,000	522,500	6,000
上谷商業中心 .....	13,751	61,000	61,000	62,000	1,000
	102,447	577,500	579,000	584,500	7,000

### 敏感度分析

#### (i) 目標平均售價的敏感度分析

由於約95%的本集團預測收益來自於二零零九年八月三十一日已合約銷售的物業，平均售價的潛在變動僅適用於產生自預期將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月交付物業的預測收益的5%。

下表說明本公司權益持有人應佔預測綜合純利對預期將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月交付的物業平均售價的敏感度。

每平方米目標平均售價 變動百分比 . . . . .	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對本公司權益持有人應佔 預測綜合純利的影響 (人民幣千元) . . . . .	(19,836) (2.44%)	(13,224) (1.62%)	(6,612) (0.81%)	6,612 0.81%	13,224 1.62%
經調整本公司權益持有人 應佔預測綜合純利 (人民幣千元) . . . . .	794,014	800,626	807,238	820,462	827,074

**(ii) 將予出售及交付目標建築面積的敏感度分析**

由於我們將予交付的目標建築面積約95%為於二零零九年八月三十一日已合約銷售的物業，將予出售及交付目標建築面積的潛在變動僅適用於預期將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月交付目標建築面積的5%。

下表說明本公司權益持有人應佔純利對預期將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月出售及交付的建築面積的敏感度。

於截至二零零九年十二月三十一日止四個月 將予出售及交付的目標建築面積 變動百分比 . . . . .		-15%	-10%	-5%
對本公司權益持有人應佔 預測綜合純利的影響 (人民幣千元) . . . . .		(7,611) (0.94%)	(5,074) (0.62%)	(2,537) (0.31%)

於二零零九年八月三十一日，我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度將予交付的目標建築面積約95%已合約銷售，其中約65%於二零零九年八月三十一日尚未完工及交付。

下表為將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月完工及交付的建築面積中未完工部份本公司權益持有人應佔預測純利的敏感度說明。

將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月 竣工及交付的建築面積變動百分比 . . . . .		-15%	-10%	-5%
對本公司權益持有人應佔 預測綜合純利的影響 (人民幣千元) . . . . .		(54,664) (6.72%)	(36,443) (4.48%)	(18,221) (2.24%)

## (iii) 投資物業公平值變動敏感度分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測投資物業公平值收益總額為人民幣52,000,000元，而其相關遞延稅項開支則為人民幣13,000,000元。下表說明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純利（扣除遞延稅項影響）對重估投資物業的增加／減少水平的敏感度：

## 重估投資物業的增加

百分比變動與本公司

估計的重估投資物業

增加百分比的比較 . . . . .	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
--------------------	------	------	-----	----	-----	-----

## 對本公司權益持有人應佔

預測綜合純利的影響

(人民幣千元) . . . . .	(6,486)	(4,324)	(2,162)	2,162	4,324	6,486
	(0.8%)	(0.5%)	(0.3%)	0.3%	0.5%	0.8%

## 經調整本公司權益

持有人應佔預測綜合純利

(人民幣千元) . . . . .	807,364	809,526	811,688	816,012	818,174	820,336
-------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出我們認為最佳的估計，惟相關時間的該等資料可能會與我們的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

**B. 申報會計師之溢利預測函件**

以下為本公司自羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）接獲的函件全文，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

敬啟者：

本所已審閱融創中國控股有限公司（「貴公司」）於二零零九年十二月七日刊發的招股章程（「招股章程」）內「財務資料」一節的「截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測」分節中所載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綜合溢利預測（「溢利預測」）的計算方法及所採納的會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引3.341號「有關溢利預測的會計師報告」進行工作。

溢利預測是根據 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、基於 貴集團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 貴集團未經審核綜合業績，以及 貴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而編製。 貴公司董事須對溢利預測負上全部責任。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，溢利預測已根據招股章程第III-1至III-7頁所載由 貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，其呈報基準在各重大方面均與本所於二零零九年十二月七日發出的會計師報告（全文載於招股章程附錄一）第I節附註2中所載的 貴集團現時所採納的會計政策一致。



在沒有對本所的上述意見作出保留意見的情況下，本所謹請閣下注意招股章程第III-1至III-7頁「基準及假設」一節，當中載列貴公司董事就貴集團於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值採納的假設。於編製溢利預測時，貴公司董事已假設收益表將就截至二零零九年十二月三十一日止年度投資物業的重估增值（扣除相關遞延稅項影響及應佔少數股東權益）錄得進項人民幣39,000,000元，此數額乃根據二零零九年十二月三十一日的預計估值估計得出。獨立估值師認為，溢利預測所依據的該等投資物業公平值假設屬合理。貴公司董事已確認，投資物業於二零零九年十二月三十一日的預計估值已按照與貴公司的獨立估值師於二零零九年六月三十日對該等物業進行估值時採納的估值基準一致的估值基準編製。貴公司董事認為投資物業的公平值為於二零零九年十二月三十一日的最佳預測。然而，投資物業公平值和其後於二零零九年十二月三十一日的任何投資物業重估值增加或減少，可能與現時的預測有重大差異，因彼等取決於二零零九年十二月三十一日的市況及超出貴集團控制範圍的其他未來事件。倘投資物業公平值的實際增加或減少與貴公司董事現時預測的金額不同，則有關差額將會對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貴集團綜合溢利有增加或減少的影響。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事

德意志銀行香港分行  
瑞士銀行香港分行 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零九年十二月七日

**C. 聯席保薦人函件**

以下為聯席保薦人德意志銀行香港分行及瑞士銀行香港分行就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綜合純利預測的致本公司函件全文，以供載入本招股章程。



香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心48樓



香港中環  
金融街8號  
國際金融中心2期52樓

敬啟者：

我們茲提述融創中國控股有限公司（「貴公司」）於二零零九年十二月七日刊發的招股章程（「招股章程」）內「財務資料」一節「截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測」分節所載截至二零零九年十二月三十一日止年度 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）股東應佔綜合溢利預測（「預測」）。

預測由 貴公司董事根據 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、截至二零零九年八月三十一日止兩個月的未經審核管理賬目及 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止餘下四個月的預測綜合業績編製，而 貴公司董事須對此負全責。

我們曾與 閣下就 貴公司董事於招股章程附錄三所載（在適用情況下）編製預測所採用的基準及假設進行討論。我們亦曾審議羅兵咸永道會計師事務所於二零零九年十二月七日就編製預測的會計政策及計算方法而向 閣下及我們發出的函件。

基於預測所包含的資料及 閣下採納並由羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法的基準，我們認為預測（閣下作為 貴公司董事須對此負全責）乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

融創中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
德意志銀行香港分行  
董事總經理 董事  
楊凱蒂 Johnson Ngie

代表  
瑞士銀行香港分行  
董事總經理 董事總經理  
蔡洪平 張化橋

謹啟

二零零九年十二月七日