

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）所提供會計師報告的一部分。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

以下載列根據下文所載附註編製的我們的說明性未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明全球發售對本公司權益持有人於二零一零年三月三十一日應佔我們有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一零年三月三十一日發生（假設超額配股權未獲行使，惟並未計及於行使首次公開發售前購股權或受託人購股權後將可予配發及發行的任何股份）。

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，未必可真實反映我們於二零一零年三月三十一日或全球發售後任何未來日期之綜合有形資產淨值的情況。

|                    | 本公司<br>權益持有人<br>於二零一零年<br>三月三十一日<br>應佔<br>經審核綜合<br>有形資產淨值 <sup>(1)</sup><br>(人民幣千元) | 全球發售<br>估計所得<br>款項淨額 <sup>(2)</sup><br>(人民幣千元) | 未經審核<br>經調整<br>有形資產淨值<br>(人民幣千元) | 每股未經審核備考<br>經調整有形資產淨值 <sup>(3)</sup><br>(人民幣元) | (港元) <sup>(4)</sup> |
|--------------------|---|--|----------------------------------|--|---------------------|
| 按發售價每股             |   |  |                                  |  |                     |
| 3.18港元計算 . . . . . | 993,186   | 1,850,321                                      | 2,843,507                        | 0.95   | 1.10                |
| 按發售價每股             |   |  |                                  |  |                     |
| 3.98港元計算 . . . . . | 993,186   | 2,348,515                                      | 3,341,701                        | 1.11   | 1.29                |

附註：

- (1) 於二零一零年三月三十一日，本公司權益持有人應佔我們經審核綜合有形資產淨值乃根據本公司權益持有人應佔我們經審核綜合資產淨值人民幣1,306,522,000元計算，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，並就我們無形資產作出人民幣313,336,000元的調整。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示發售價每股3.18港元及每股3.98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。我們或會支付包銷商一筆額外酌情獎勵費，最高可達發售價總額（就發售股份應付款而言）的0.5%。倘我們決定支付該額外獎勵費，則全球發售所得款項淨額及本公司權益持有人應佔本集團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因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或受託人購股權而可能發行的任何股份。該等金額乃按1.00港元兌人民幣0.8649元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易設定並於二零一零年九月十七日通行的匯率，經湊整）由港元兌換為人民幣。

- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值在作出上文附註2所述的調整後，按已發行3,000,000,000股股份及假設全球發售已於二零一零年三月三十一日完成的基準計算得出，惟並未計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或受託人購股權而可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.8649元兌1.00港元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定並於二零一零年九月十七日通行的匯率，經湊整）由人民幣兌換為港元。
- (5) 於二零一零年六月三十日，我們的發展中物業及持作出售的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分）並未計入我們於二零一零年三月三十一日的綜合財務資料中，因為就會計目的而言，我們的發展中物業及持作出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。上述調整並未計及該重估盈餘。
- (6) 我們並無作出任何調整，以反映我們於二零一零年三月三十一日以後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

## B. 未經審核備考每股估計盈利

以下未經審核備考每股估計盈利乃按下文所載附註編製，旨在說明全球發售的影響，猶如全球發售已於二零一零年一月一日發生。編製未經審核備考每股估計盈利僅供說明用途，且基於其假設性質，未必可真實反映我們截至二零一零年六月三十日止六個月或全球發售後任何期間的財務業績。

截至二零一零年六月三十日止六個月

本公司權益持有人應佔未經審核估計綜合溢利<sup>(1)</sup> . . . . 不少於人民幣187,400,000元

截至二零一零年六月三十日止六個月的

未經審核備考每股估計盈利<sup>(2)</sup> . . . . . 不少於人民幣0.062元（約0.072港元）

附註：

- (1) 截至二零一零年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔我們的未經審核估計綜合溢利乃摘錄自本招股章程「財務資料－截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利估計」。編製上述溢利估計的基準概述於「附錄三－溢利估計」。編製估計的基準於所有重大方面均與我們現時採納且載於本招股章程附錄一會計師報告附註2的會計政策一致。我們已向聯交所承諾，我們截至二零一零年六月三十日止六個月的中期報告將根據上市規則第11.18條予以審核。
- (2) 未經審核備考每股估計盈利乃按截至二零一零年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔未經審核估計綜合溢利計算，並假設於整個六個月期間共發行3,000,000,000股股份，猶如全球發售已於二零一零年一月一日發生，惟並未計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權或受託人購股權而可能將予配發及發行的任何股份。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.8649元兌1.00港元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定並於二零一零年九月十七日通行的匯率，經湊整）由人民幣兌換為港元。

### C. 本集團未經審核備考資產與負債表

以下為根據融創置地、大唐國際發電股份有限公司及北京國信所訂立日期為二零一零年八月十八日的一項協商備忘錄完成建議收購及出售事項後，本集團的說明性未經審核備考資產與負債表，其乃根據下文所載附註而編製，旨在說明以下事項的影響：

(1)融創置地建議向重慶渝能產業收購重慶渝能的40%股權及重慶亞太商谷物業管理的40%股權，總現金代價為人民幣320,000,000元；及(2)重慶渝能建議分別向重慶渝能產業及北京國信出售其於重慶上善的85%及14%股權，總現金代價約為人民幣20,800,000元。

編製本未經審核備考資產與負債表僅供說明用途，且基於其假設性質，未必可真實反映假設建議收購及出售事項已於二零一零年三月三十一日或任何未來日期完成本集團的財務狀況。

|                  | 本集團 <sup>(1)</sup><br>人民幣千元 | 備考調整                         |                                      |                                    | 未經審核<br>備考集團<br>人民幣千元    |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                  |                             | 重慶渝能 <sup>(2)</sup><br>人民幣千元 | 不再確認<br>重慶上善 <sup>(3)</sup><br>人民幣千元 | 其他備考<br>調整 <sup>(4)</sup><br>人民幣千元 |                          |
| <b>資產</b>        |                             |                              |                                      |                                    |                          |
| <b>非流動資產</b>     |                             |                              |                                      |                                    |                          |
| 物業、廠房及設備.....    | 10,773                      | 3,071                        | (279)                                |                                    | 13,565                   |
| 投資物業.....        | 583,500                     | -                            | -                                    |                                    | 583,500                  |
| 無形資產.....        | 313,336                     | -                            | -                                    | 38,342 <sup>(4)</sup>              | 351,678                  |
| 於共同控制實體投資.....   | 149,235                     | -                            | -                                    | (149,235) <sup>(5)</sup>           | -                        |
| 於聯營公司投資.....     | 543,897                     | -                            | -                                    | 200 <sup>(6)</sup>                 | 544,097                  |
| 可供出售金融資產.....    | 3,800                       | -                            | -                                    |                                    | 3,800                    |
| 遞延所得稅資產.....     | 64,779                      | 1,196                        | -                                    |                                    | 65,975                   |
|                  | <u>1,669,320</u>            | <u>4,267</u>                 | <u>(279)</u>                         |                                    | <u>1,562,615</u>         |
| <b>流動資產</b>      |                             |                              |                                      |                                    |                          |
| 發展中物業.....       | 6,013,408                   | 766,504                      | -                                    | 565,138 <sup>(7)</sup>             | 7,345,050                |
| 持作出售的竣工物業.....   | 1,211,218                   | 54,947                       | -                                    | 58,967 <sup>(7)</sup>              | 1,325,132                |
| 應收關連方款項.....     | 84,664                      | 34,229                       | -                                    |                                    | 118,893                  |
| 其他應收款項.....      | 382,112                     | 128,784                      | (18,239)                             |                                    | 492,657                  |
| 受限制現金.....       | 1,161,397                   | 93,854                       | -                                    |                                    | 1,255,251                |
| 現金及現金等價物.....    | 464,153                     | 83,374                       | (40)                                 | (299,200) <sup>(8)</sup>           | 248,287                  |
|                  | <u>9,316,952</u>            | <u>1,161,692</u>             | <u>(18,279)</u>                      |                                    | <u>10,785,270</u>        |
| <b>資產總額.....</b> | <b><u>10,986,272</u></b>    | <b><u>1,165,959</u></b>      | <b><u>(18,558)</u></b>               |                                    | <b><u>12,347,885</u></b> |

|                  | 本集團 <sup>(1)</sup><br>人民幣千元 | 重慶渝能 <sup>(2)</sup><br>人民幣千元 | 備考調整                                 |                                    | 未經審核<br>備考集團<br>人民幣千元    |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                  |                             |                              | 不再確認<br>重慶上善 <sup>(3)</sup><br>人民幣千元 | 其他備考<br>調整 <sup>(4)</sup><br>人民幣千元 |                          |
| <b>負債</b>        |                             |                              |                                      |                                    |                          |
| <b>非流動負債</b>     |                             |                              |                                      |                                    |                          |
| 借貸.....          | 2,283,490                   | 244,550                      | -                                    | -                                  | 2,528,040                |
| 長期應付款項.....      | 109,420                     | -                            | -                                    | -                                  | 109,420                  |
| 遞延所得稅負債.....     | 219,079                     | -                            | -                                    | 156,026 <sup>(7)</sup>             | 375,105                  |
|                  | <u>2,611,989</u>            | <u>244,550</u>               | <u>-</u>                             |                                    | <u>3,012,565</u>         |
| <b>流動負債</b>      |                             |                              |                                      |                                    |                          |
| 貿易及其他應付款項.....   | 2,922,775                   | 144,524                      | -                                    | -                                  | 3,067,299                |
| 客戶預付款項.....      | 2,985,889                   | 390,755                      | -                                    | -                                  | 3,376,644                |
| 應付關連方款項.....     | 16,403                      | 32,184                       | -                                    | -                                  | 48,587                   |
| 借貸.....          | 956,125                     | 24,000                       | -                                    | -                                  | 980,125                  |
| 當期所得稅負債.....     | 186,569                     | 42,973                       | -                                    | -                                  | 229,542                  |
|                  | <u>7,067,761</u>            | <u>634,436</u>               | <u>-</u>                             |                                    | <u>7,702,197</u>         |
| <b>負債總額.....</b> | <b><u>9,679,750</u></b>     | <b><u>878,986</u></b>        | <b><u>-</u></b>                      |                                    | <b><u>10,714,762</u></b> |

## 附註：

- (1) 該等結餘代表本集團於二零一零年三月三十一日的資產與負債表，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。
- (2) 該等結餘代表重慶渝能於二零一零年三月三十一日的資產與負債表，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。
- (3) 該等結餘代表重慶上善於二零一零年三月三十一日的資產與負債，於出售後不再確認。
- (4) 該項結餘代表收購重慶渝能40%股權的商譽。
- (5) 該項結餘代表根據權益會計法取消確認於重慶渝能的最初45%投資。
- (6) 該項結餘代表於重慶亞太商谷物業管理的投資。
- (7) 該等結餘代表於收購完成時重慶渝能的發展中物業及持作出售的竣工物業重新計量至公平值及相關遞延稅項負債。
- (8) 該項結餘代表收購重慶渝能40%權益及重慶亞太商谷物業管理40%權益的代價人民幣320,000,000元，其乃由出售重慶上善所得代價約人民幣20,800,000元抵銷。

**D. 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

**就未經審核備考財務資料致融創中國控股有限公司列位董事的會計師報告**

本所謹就融創中國控股有限公司（「貴公司」）就擬首次公開發售股份而於二零一零年九月二十四日刊發的招股章程（「招股章程」）附錄二題為「未經審核備考經調整有形資產淨值」、「未經審核備考每股估計盈利」及「本集團未經審核備考資產與負債表」內所載有關 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」）（載於第II-1至II-4頁）作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供資料說明擬進行的首次公開發售及建議收購重慶渝能融創實業有限公司額外40%權益對 貴集團的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-4頁。

**貴公司董事與申報會計師各自的責任**

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函的備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於本所就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料於過往發出的任何報告而言，除本所於該等報告刊發日對該等報告的對象負上責任外，本所概不承擔任何其他責任。

**意見基礎**

本所根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立查閱，而主要包括將 貴集團於二零一零年三月三十一日的經審核綜合資產淨值及

資產與負債表與招股章程附錄一所載的會計師報告相比較、截至二零一零年六月三十日止六個月 貴公司權益持有人應佔未經審核估計溢利與招股章程「財務資料」一節「截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利估計」分節所載溢利估計相比較、考慮作出調整的憑據以及與 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及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製（該基準與 貴集團的會計政策一致）以及調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當，作出合理保證。

本所的工作並非按照美國的審核準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監督委員會（Public Company Accounting Oversight Board (United States)）的審核準則進行，故 閣下不應對本報告猶如已根據該等準則及慣例進行般依賴。

未經審核備考財務資料乃是根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅作說明用途，而基於其假設性質，並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：

- 貴集團於二零一零年三月三十一日或任何未來日期的經調整有形資產淨值及資產與負債表，或
- 貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月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妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

### 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年九月二十四日