



SUNAC 融創中國

融創中國控股有限公司
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：1918

全球發售

獨家保薦人

德意志銀行



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

德意志銀行



Goldman Sachs 高盛

重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業顧問的意見。

SUNAC 融創中國
SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED
融創中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

全球發售

根據全球發售提呈發售的發售股份數目：750,000,000股股份
(視乎超額配股權而定)

香港發售股份數目：75,000,000股股份(可予調整)

國際發售股份數目：675,000,000股股份
(可予調整及視乎超額配股權而定)

最高發售價：每股發售股份3.98港元
(須於申請時繳足，可視乎最終定價而予以退還，
另加1%經紀佣金、0.003%證監會
交易徵費及0.005%聯交所交易費)

面值：每股股份0.10港元

股份代號：1918

獨家保薦人

德意志銀行



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

德意志銀行



Goldman Sachs 高盛

副牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程及本招股章程附錄八「送呈公司註冊處及備查文件」一節所列的文件已根據香港法例第32章公司條例第342C條的規定於香港公司註冊處登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

發售價預期將由聯席全球協調人(代表香港包銷商)與本公司於定價日協定。定價日預期為二零一零年九月二十九日(星期三)或前後，而無論如何不會遲於二零一零年十月五日(星期二)。除另行公佈者外，發售價將不超過3.98港元，而目前預期將不低於3.18港元。申請香港發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股發售股份3.98港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

聯席全球協調人(代表香港包銷商)可在經本公司同意下，於提交香港公開發售申請最後限期當日上午或之前，隨時調低根據全球發售提呈發售的發售股份數目，及/或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者(即每股股份3.18港元至3.98港元)。在此情況下，本公司最遲將於提交香港公開發售申請最後限期當日上午，在《南華早報》及《香港經濟日報》刊發調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。倘發售股份申請已在提交香港公開發售申請的最後限期前提交，則即使調低發售股份數目及/或發售價範圍，申請也不可在之後撤回。倘若本公司及聯席全球協調人(代表香港包銷商)因任何理由而未能協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行及將告失效。

倘股份開始於聯交所買賣當日上午八時正前出現若干情況，則聯席全球協調人(代表香港包銷商)可以終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及安排申請人認購香港發售股份的責任。有關情況載於本招股章程「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—香港包銷協議」一節。此乃重要資料，務請閣下參閱該節所載詳情。

股份未曾亦不會根據美國證券法登記，不可於美國境內或向美國人士、為美國人士，或以美國人士的利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據第144A條或其他條款的規定獲豁免遵守美國證券法登記規定，可向合資格機構投資者提呈發售、出售或交付發售股份，或根據美國證券法S規例在美國境外進行者除外。

二零一零年九月二十四日

預期時間表⁽¹⁾

開始登記認購申請時間⁽²⁾二零一零年九月二十九日(星期三)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格截止時間二零一零年九月二十九日(星期三)
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**截止時間⁽³⁾二零一零年九月二十九日(星期三)
中午十二時正

透過指定網站www.eipo.com.hk根據白表eIPO服務
完成電子認購申請的截止時間⁽⁴⁾二零一零年九月二十九日(星期三)
上午十一時三十分

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式完成
白表eIPO申請付款的截止時間二零一零年九月二十九日(星期三)
中午十二時正

截止登記認購申請時間⁽²⁾二零一零年九月二十九日(星期三)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾二零一零年九月二十九日(星期三)

於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)公佈

- 發售價；
- 香港公開發售的申請水平；
- 國際發售的認購踴躍程度；及
- 香港發售股份的分配基準二零一零年十月六日(星期三)或之前

透過不同途徑公佈香港公開發售的分配結果
(連同成功申請者的身份證明文件號碼(如適用))
(請參閱「如何申請香港發售股份－分配結果」一節)由二零一零年十月六日
(星期三)起

預期時間表⁽¹⁾

載有上文兩段所述的公佈及分配結果的

香港公開發售公佈全文將登載於

本公司網站www.sunac.com.cn及

聯交所網站www.hkexnews.hk 由二零一零年十月六日（星期三）起

可於www.iporeults.com.hk查閱

（備有「按身份證搜索」功能）香港公開發售分配結果. 二零一零年十月六日
（星期三）

就全部或部分成功申請寄發股票或

將股票存入中央結算系統⁽⁶⁾ 二零一零年十月六日（星期三）或之前

就全部成功（如適用）或全部或部分不成功

申請發送白表電子退款指示／退款支票⁽⁶⁾ 二零一零年十月六日
（星期三）或之前

股份開始在聯交所主板買賣日期 二零一零年十月七日（星期四）
上午九時三十分

附註：

- (1) 所有時間及日期均指香港本地時間及日期。有關全球發售的架構及條件（包括其條件）的詳情，載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。
- (2) 倘於二零一零年九月二十九日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日不會開始登記認購申請。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－7.公眾人士－申請認購香港發售股份的時間－(d)惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」及「如何申請香港發售股份－7.公眾人士－申請認購香港發售股份的時間－(e)惡劣天氣對截止申請日的影響」兩節。
- (3) 申請人如向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－5.透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (4) 閣下將不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站www.eipo.com.hk遞交 閣下的申請。倘 閣下已於上午十一時三十分前遞交申請，並已自指定網站取得申請參考編號，則 閣下將獲准繼續辦理申請手續（須完成繳付申請款項），直至遞交申請截止日期中午十二時正截止登記認購申請為止。
- (5) 定價日預期為二零一零年九月二十九日（星期三）或前後，而無論如何不會遲於二零一零年十月五日（星期二）。倘基於任何理由，聯席全球協調人（代表香港包銷商）與本公司未能於二零一零年十月五日（星期二）之前協定發售價，則全球發售將不會進行及將告失效。
- (6) 倘最終發售價低於申請時應付發售價的全部成功申請，以及全部或部分不成功申請，均會獲發電子退款指示／退款支票。

預期時間表⁽¹⁾

申請人如以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並在申請表格上註明欲親身領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則可於二零一零年十月六日（星期三）或本公司公佈的寄發股票及退款支票的日期上午九時正至下午一時正親身前往香港證券登記處領取股票及／或退款支票（如適用）。選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取，而選擇親身領取的公司申請人則須由授權代表攜同蓋上公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表（視乎情況而定）於領取時均須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。如申請人選擇親身領取，而未於二零一零年十月六日（星期三）下午一時正前領取股票及／或退款支票（如適用），則股票及／或退款支票（如適用）將於寄發當日以普通郵遞方式寄往有關申請表格上所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

申請人如以黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並在申請表格上註明欲親身領取退款支票（如適用），則可於二零一零年十月六日（星期三）或本公司公佈的發送股票／電子退款指示／退款支票的日期上午九時正至下午一時正親身前往香港證券登記處領取退款支票（如適用）。領取退款支票（如適用）的程序與白色申請表格的申請人相同。使用黃色申請表格的成功申請人的股票將存入中央結算系統，以記存於申請人的投資者戶口持有人股份戶口或申請人的指定中央結算系統參與者股份戶口。詳細安排載於本招股章程「如何申請香港發售股份－發送／領取股票／電子退款指示／退款支票」一節。倘申請人已申請認購少於1,000,000股香港發售股份或1,000,000股或以上香港發售股份但並無在申請表格表明親身領取股票（如適用）及／或退款支票（如適用），則彼等的股票（如適用）及／或退款支票（如適用）將於寄發日期以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

申請人倘使用白表eIPO服務以單一銀行賬戶支付申請款項，退款（如有）將以電子退款指示形式於二零一零年十月六日（星期三）發送到閣下的付款賬戶。申請人倘使用白表eIPO服務以多個銀行賬戶支付申請款項，退款（如有）將以退款支票形式於二零一零年十月六日（星期三）按普通郵遞方式寄送到申請人向指定白表eIPO服務供應商作出申請指示上所載的地址，郵誤風險概由申請人承擔。

本公司將不會就發售股份發出任何臨時所有權文件。股票將僅於全球發售成為無條件，而包銷協議亦無根據其各自的條款予以終止的情況下（預期不遲於二零一零年十月七日（星期四）上午八時正（香港時間）），方會成為有效的所有權憑證。

預期時間表⁽¹⁾

有意投資發售股份的人士須注意，倘於我們的股份開始在聯交所買賣當日上午八時正（香港時間）前任何時間出現本招股章程「包銷－包銷安排及費用－香港公開發售－香港包銷協議」一節中所載任何事件，包銷商有權透過聯席全球協調人（代表包銷商）向本公司發出書面通知，終止彼等於包銷協議項下的責任。上述事件包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際緊急狀態或戰爭、災難、危機、傳染病、流行病、爆發疾病、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾暴動、民亂、暴亂、戰爭、敵對事件爆發或升級（不論是否宣戰）、天災或恐怖活動（不論是否承擔責任）。在取得股票前或在股票成為有效所有權憑證前，按公開可得分配詳情為基準買賣股份的投資者須自行承擔全部責任。

目 錄

閣下作出投資決定時僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、聯席全球協調人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士授權發出而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	20
前瞻性陳述	38
風險因素	40
豁免遵守上市規則及公司條例	76
有關本招股章程及全球發售的資料	80
董事及參與全球發售的各方	85
公司資料	89
行業概覽	91
歷史、重組及集團架構	115
業務	142
與我們的控股股東的關係	214
董事、高級管理層及僱員	217
基礎投資者	231
主要股東	234
股本	235
財務資料	238

目 錄

未來計劃及所得款項用途	295
包銷	297
全球發售的架構及條件	308
如何申請香港發售股份	316
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利估計	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 主要法律及規管條文概要	V-1
附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處及備查文件	VIII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概要。由於本文僅屬概要，故並未包括對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下在決定投資於發售股份之前，應細閱本招股章程全文。任何投資均有風險。投資於發售股份所涉及的若干特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資於發售股份之前，應細閱該節。

概覽

我們是綜合住宅及商業物業發展商，專注在中國經挑選城市發展大型中高檔物業。我們目前將目光集中於環渤海、蘇南及成渝三大區域，並在五個我們相信具龐大經濟增長潛力的策略性目標城市經營業務，分別為天津、北京、重慶、無錫及蘇州。自二零零三年於天津開業以來，我們成功在天津奠定穩固的市場地位，並一直積極擴展我們的業務至其他目標城市。

我們集中發展大型綜合住宅及商業物業。我們開發一系列供出售的住宅物業，包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅及獨棟別墅。我們也開發各種主要供出售同時也供出租的商業物業，包括零售店舖、寫字樓及酒店式公寓。我們的眾多住宅項目為大型住宅物業，結合不同住宅物業的特色，並擁有如會所、零售店舖、泊車位及學校等增值輔助設施作配套。我們的商業物業一般為大型綜合商業項目，集零售空間、寫字樓、泊車設施及酒店式公寓（在若干項目中）為一體。

我們已進行合共13個物業發展項目，截至二零一零年六月三十日，此等項目包括已竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業，總地盤面積約為4,869,788平方米，總建築面積約9,030,297平方米。截至二零一零年六月三十日，我們已售出及交付總建築面積約3,128,169平方米及持有土地儲備約5,902,128平方米，其中包括(i)已竣工總建築面積約439,472平方米為持作出售或投資，(ii)規劃總建築面積約1,530,926平方米為發展中及(iii)規劃總建築面積約3,931,730平方米作未來發展（包括於最後實際可行日期我們已與有關土地機關訂立土地出讓合同惟未取得土地使用證的規劃總建築面積約293,968平方米）。

我們大部分的項目位於由中國中央政府直接管轄的四個直轄市中的其中三個，其中五個項目位於天津、兩個項目位於北京及兩個項目位於重慶。餘下四個項目位於江蘇省，其中包括三個位於無錫及一個位於蘇州的項目。以下地圖顯示（除另有所述者外）於二零一零年六月三十日我們的每個項目的地理位置、若干建築面積及物業估值資料，以及於本招股章程日期本公司於每個項目應佔的權益。

概 要

天津

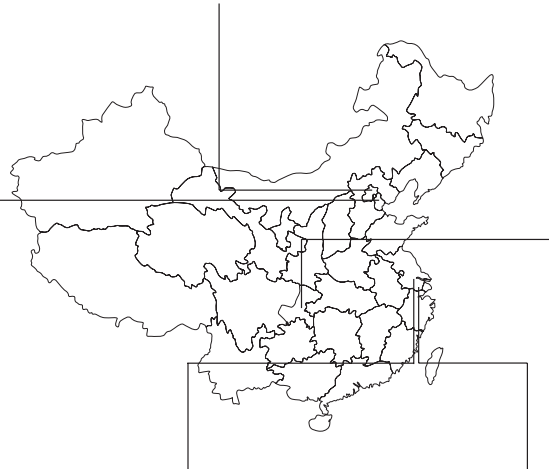
1. 時代與城	
總建築面積 ⁽¹⁾	1,243,929平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣4,685,500,000元
我們應佔權益	100%
2. 海逸長洲	
總建築面積 ⁽¹⁾	789,138平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣2,277,000,000元
我們應佔權益	100%
3. 融創·星美御	
總建築面積 ⁽¹⁾	64,738平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣882,000,000元
我們應佔權益	100%
4. 上谷商業中心	
總建築面積 ⁽¹⁾	56,615平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣66,500,000元
我們應佔權益	100%
5. 興業里項目	
總建築面積 ⁽¹⁾	216,760平方米
總資本值:	
— 有土地使用證 ⁽²⁾	零
— 無土地使用證 ⁽²⁾	人民幣2,264,000,000元
我們應佔權益	100% ⁽⁷⁾

北京

1. 禧福匯	
總建築面積 ⁽¹⁾	166,481平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣500,000,000元
我們應佔權益	25% ⁽⁴⁾⁽⁵⁾
2. 西山一號院	
總建築面積 ⁽¹⁾	400,697平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣5,082,000,000元
我們應佔權益	35% ⁽⁴⁾⁽⁶⁾

重慶

1. 重慶奧林匹克花園	
總建築面積 ⁽¹⁾	2,473,589平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣7,335,000,000元
我們應佔權益	100%
2. 亞太商谷	
總建築面積 ⁽¹⁾	755,385平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣2,656,000,000元
我們應佔權益	45% ⁽¹⁾



無錫

1. 天鵝湖花園	
總建築面積 ⁽¹⁾	1,303,613平方米
總資本值:	
— 有土地使用證 ⁽²⁾	人民幣4,321,500,000元
— 無土地使用證 ⁽²⁾	人民幣140,500,000元
我們應佔權益	100%
2. 理想城市	
總建築面積 ⁽¹⁾	1,014,043平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣2,228,000,000元
我們應佔權益	100%
3. 宜興項目	
總建築面積 ⁽¹⁾	450,264平方米
總資本值:	
— 有土地使用證 ⁽²⁾	人民幣1,467,000,000元
— 無土地使用證 ⁽²⁾	人民幣183,000,000元
我們應佔權益	100% ⁽⁹⁾

蘇州

1. 81棟	
總建築面積 ⁽¹⁾	95,045平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣632,000,000元
我們應佔權益	100%

附註:

- (1) 一個項目的「總建築面積」指整個項目整體所有已售或未售物業（包括我們並未取得土地使用證而持作未來發展的任何物業）的總建築面積。此等數額並不反映按我們於該項目所佔權益少於100%而應佔的總建築面積數額。
- (2) 「總資本值」或「有土地使用證的總資本值」指於二零一零年六月三十日，項目整體所有未售已竣工物業（持作出售或投資）、發展中物業，以及我們於最後實際可行日期已取得土地使用證而持作未來發展的物業的總資本值。該數值並不反映按我們於該項目所佔權益少於100%而應佔的資本值。

概 要

- (3) 「無土地使用證的總資本值」指於二零一零年六月三十日，就項目整體我們於最後實際可行日期並未取得土地使用證而持作日後發展的有關物業的總資本值。該數值取自「附錄四－物業估值」所載戴德梁行的物業估值，惟戴德梁行並無就我們未取得土地使用證的宜興項目的若干地塊部分賦予任何數值。上文所示有關地塊部分的數值僅指戴德梁行假設我們取得有關地塊部分的土地使用證而得出的資本值。
- (4) 我們並無擁有分別從事發展禧福匯、西山一號院及亞太商谷項目的首馳昱達、首鋼融創及重慶渝能的控股權益。因此，於往績記錄期間，我們並未將此等聯營項目公司的財務業績與我們的財務業績綜合入賬。
- 我們現建議購買重慶渝能額外40%股權，故我們可能成為其控股股東，因而自該建議交易完成日期起將其財務業績與我們的財務業績綜合入賬。有關詳情，請參閱「財務資料－近期發展－建議收購重慶渝能及重慶亞太商谷物業管理及建議出售重慶上善」。
- (5) 我們間接持有參與禧福匯項目的項目公司的50%股權。就於二零零七年向我們轉讓該權益而言，我們已同意在我們應佔禧福匯項目的可分派股息中，50%將支付予轉讓人，作為我們於該項目50%股權的代價。因此，經扣除應付轉讓人的款項後，我們實際僅有權享有禧福匯項目可分派股息的25%。請參閱「業務－我們的物業發展項目概述－北京－禧福匯」。
- (6) 融創置地（於從事西山一號院項目的項目公司中持有50%股權）與其他股東訂立溢利分享安排，據此，融創置地負責提供該項目所需的額外投資的20%，作為回報，融創置地僅有權享有西山一號院項目可產生純利的35%。請參閱「業務－我們的物業發展項目概述－北京－西山一號院項目」。
- (7) 中國投資擔保有限公司持有從事興業里項目的項目公司的1%股權，但並無權就該權益享有任何股息。
- (8) 融德持有從事宜興項目的項目公司的10%股權，但並無權就該權益享有任何股息。

我們與一級土地開發商合作從事一級土地開發項目，作為一項策略性附屬業務，以助增加我們收購對物業發展具有良好潛力的土地的機會。一級土地開發項目一般涉及根據政府合同於政府可能批出土地作物業發展或其他用途前，在國有土地上進行的若干土地清理及地盤籌備活動，我們透過參與一級土地開發項目，期望從中獲得有關潛在地塊收購機會的重要見解，以及使我們作出更佳定位，從而在其後的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序中成功地購得合適土地。

於往績記錄期間，我們的絕大部分收益乃來自銷售住宅及商業物業。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的收益分別為人民幣3,011,500,000元、人民幣3,449,500,000元、人民幣4,795,200,000元及人民幣245,600,000元，而本公司權益持有人應佔我們的溢利分別為人民幣174,400,000元、人民幣495,600,000元、人民幣825,100,000元及人民幣44,600,000元。

競爭優勢

我們相信，本公司的以下優勢將令我們有效地在中國的房地產市場競爭：

- 在具有高增長潛力的策略性目標城市發展我們的業務的能力
- 發展大型綜合物業項目的豐富經驗及執行能力
- 以相對較低成本維持面積可觀的優質土地儲備的強大能力
- 幹練、資深及具凝聚力的管理團隊
- 與多家資深金融投資者的緊密合作
- 優質產品及卓越的品牌知名度

業務策略

我們致力成為中國領先的房地產發展公司，為中高收入目標客戶提供高品質產品及服務。我們以理想的溢利及投資回報為目標，追求穩定可持續的發展。我們有意實施以下業務策略以達成我們的業務增長目標：

- 鞏固並加強我們在環渤海、蘇南及成渝三大區域的地位
- 透過多種渠道審慎維持優質土地儲備
- 專注於為中高收入客戶提供高品質的產品及服務
- 進一步提高我們的品牌在中高收入目標客戶中的知名度及品牌影響力
- 繼續強化企業管治、內部控制、現金流量管理及人力資源慣例

概 要

歷史財務資料概要

綜合收益表數據概要

	截至十二月三十一日止年度						截至三月三十一日止三個月			
	二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零零九年		二零一零年	
	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)	(人民幣 千元)	(佔收益 百分比)
	(未經審核)									
收益	3,011,452	100.0	3,449,499	100.0	4,795,213	100.0	193,585	100.0	245,572	100.0
銷售成本	(2,211,557)	(73.4)	(2,371,740)	(68.8)	(3,436,190)	(71.7)	(147,228)	(76.1)	(124,870)	(50.8)
毛利	799,895	26.6	1,077,759	31.2	1,359,023	28.3	46,357	23.9	120,702	49.2
投資物業公平值										
(虧損)/收益淨額	(8,873)	(0.3)	(25,852)	(0.7)	56,655	1.2	31,655	16.4	-	-
銷售及市場推廣成本	(65,300)	(2.2)	(124,559)	(3.6)	(67,961)	(1.4)	(17,228)	(8.9)	(19,685)	(8.0)
行政開支	(83,506)	(2.8)	(93,045)	(2.7)	(113,618)	(2.4)	(26,502)	(13.7)	(30,801)	(12.5)
其他收入	27,895	0.9	62,968	1.8	40,615	0.8	12,805	6.6	9,368	3.8
其他開支	(62,180)	(2.1)	(15,750)	(0.5)	(7,632)	(0.2)	(7,658)	(4.0)	(352)	(0.1)
經營溢利	607,931	20.2	881,521	25.6	1,267,082	26.4	39,429	20.4	79,232	32.3
融資成本淨額	(82,633)	(2.7)	(110,860)	(3.2)	(113,263)	(2.4)	(32,575)	(16.8)	(45,498)	(18.5)
應佔共同控制實體										
(虧損)/溢利	(24,916)	(0.8)	4,509	0.1	23,119	0.5	(2,554)	(1.3)	20,523	8.4
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(11,552)	(0.4)	(14,141)	(0.4)	164,943	3.4	(9,115)	(4.7)	32,505	13.2
除所得稅前溢利/(虧損)	488,830	16.2	761,029	22.1	1,341,881	28.0	(4,815)	(2.5)	86,762	35.3
所得稅開支	(275,787)	(9.2)	(284,106)	(8.2)	(470,837)	(9.8)	(13,322)	(6.9)	(43,348)	(17.7)
年內/期內溢利/(虧損)	<u>213,043</u>	<u>7.1</u>	<u>476,923</u>	<u>13.8</u>	<u>871,044</u>	<u>18.2</u>	<u>(18,137)</u>	<u>(9.4)</u>	<u>43,414</u>	<u>17.7</u>
以下各方應佔：										
本公司權益持有人	174,382	5.8	495,606	14.4	825,062	17.2	(5,411)	(2.8)	44,584	18.2
非控股權益	<u>38,661</u>	<u>1.3</u>	<u>(18,683)</u>	<u>(0.5)</u>	<u>45,982</u>	<u>1.0</u>	<u>(12,726)</u>	<u>(6.6)</u>	<u>(1,170)</u>	<u>(0.5)</u>
	<u>213,043</u>	<u>7.1</u>	<u>476,923</u>	<u>13.8</u>	<u>871,044</u>	<u>18.2</u>	<u>(18,137)</u>	<u>(9.4)</u>	<u>43,414</u>	<u>17.7</u>

概 要

綜合資產負債表數據概要

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零七年 (人民幣千元)	二零零八年 (人民幣千元)	二零零九年 (人民幣千元)	二零一零年 (人民幣千元)
流動資產.....	8,735,065	8,568,427	8,148,147	9,316,952
非流動資產.....	920,618	888,296	1,569,062	1,669,320
流動負債.....	7,408,051	6,671,684	5,528,435	7,067,761
非流動負債.....	1,467,406	1,708,810	2,317,666	2,611,989
流動資產淨值.....	1,327,014	1,896,743	2,619,712	2,249,191
本公司權益持有人應佔資本及儲備...	217,374	537,623	1,370,765	1,306,522
權益內的非控股權益.....	562,852	538,606	500,343	-

近期融資

我們經營所在行業的資本需求龐大，我們以多種途徑應付我們的資本需求。與其他中國物業開發商相同，我們依賴傳統的銀行及其他借貸作為我們主要融資途徑之一，特別是為我們的物業開發成本提供資金。下表載列過去十二個月至最後實際可行日期，我們自中國商業銀行及其他金融機構獲得的未償還傳統借貸的概要：

貸款期限	貸款人	金額 ⁽¹⁾	年利率	抵押及擔保	用途
		(人民幣千元)			
2009年9月23日 - 2012年9月22日...	銀行	200,000	5.40% ⁽²⁾	土地抵押	物業發展
2009年9月22日 - 2011年9月27日...	銀行	212,660	6.21%	土地抵押	物業發展
2009年10月16日 - 2011年9月26日...	銀行	73,000	5.94% ⁽²⁾	土地抵押	物業發展
2009年10月30日 - 2011年7月29日...	其他金融機構 (信託公司)	250,000	9.00%	以竣工物業 抵押；擔保	物業發展
2009年11月30日 - 2012年1月3日...	銀行	150,000	5.40% ⁽²⁾	土地抵押	物業發展
2009年12月2日 - 2012年12月2日...	銀行	300,000	5.40% ⁽²⁾	土地抵押； 以發展中物業 抵押	物業發展
2009年12月3日 - 2012年12月2日...	銀行	250,000	5.40% ⁽²⁾	土地抵押； 以發展中物業 抵押；以竣工 物業抵押；擔保	物業發展
2009年12月22日 - 2012年12月21日...	銀行	228,800	5.40% ⁽²⁾	土地抵押	物業發展
2010年1月28日 - 2013年1月27日...	銀行	110,000	5.40% ⁽²⁾	土地抵押	物業發展
2010年3月3日 - 2013年3月3日.....	銀行	180,000	4.86%	土地抵押	物業發展
2010年3月23日 - 2011年3月23日...	銀行	140,000	5.31%	土地抵押	物業發展
2010年3月10日 - 2013年3月9日....	銀行	127,813	5.40% ⁽²⁾	土地抵押	物業發展
2010年3月29日 - 2012年3月28日...	銀行	125,000	5.40% ⁽²⁾	土地抵押	物業發展
2010年4月16日 - 2013年4月15日...	銀行	147,000	6.21%	土地抵押	物業發展

概 要

貸款期限	貸款人	金額 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	年利率	抵押及擔保	用途
2010年4月28日 - 2013年4月27日...	銀行	263,000	5.67% ⁽²⁾	土地抵押；擔保	物業發展
2010年4月30日 - 2010年10月15日...	其他金融機構 (信託公司)	100,000	13.00% ⁽³⁾	擔保	物業發展
2010年5月12日 - 2013年4月15日...	銀行	123,000	6.21%	土地抵押	物業發展
2010年6月12日 - 2014年6月11日...	銀行	340,000	5.76% ⁽²⁾	股權質押；擔保	股權收購
2010年6月17日 - 2013年4月27日...	銀行	137,000	5.67% ⁽²⁾	土地抵押；擔保	物業發展
2010年7月29日 - 2011年4月14日...	其他金融機構 (信託公司)	46,000	8.15% ⁽³⁾	-	物業發展
2010年8月31日 - 2012年9月14日...	其他金融機構 (信託公司)	100,000	13.00% ⁽³⁾	股權質押；擔保	物業發展
2010年9月1日 - 2012年8月31日...	銀行	70,000	6.21%	以發展中物業抵押	物業發展

附註：

- (1) 「金額」指於各信貸融資項下可能授出的銀行貸款的最高金額。
- (2) 利息付款乃按與適用之中國人民銀行貸款基準利率相關的浮動利率計算，所示「年利率」指於最後實際可行日期的現行利率。
- (3) 該等物業開發貸款附有較高利率，此乃主要由於其並未由任何土地、發展中物業或竣工物業抵押所致。

傳統銀行及其他借貸構成我們主要融資途徑。為擴大可用資本來源，我們已於近期訂立若干信託或其他融資安排，並合共取得人民幣1,660,000,000元的額外融資。有關該等融資安排的詳情，請參閱「財務資料－近期發展－若干近期融資」。下表載列該等融資安排的概要：

融資期限	融資提供方	債務人	金額 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	年利率	抵押及擔保	用途
2010年3月19日 - 2013年3月19日...	融德	宜興融創東沅	560,000	17.14%	擔保； 股權質押； 土地抵押	物業發展
2010年7月5日 - 2012年7月5日...	天津信託 有限責任公司	融創奧城	400,000	13.00% ⁽²⁾	股權質押	物業發展
2010年7月12日 - 2012年7月11日...	國投信託 有限公司	融創置地	450,000	10.00%	擔保	物業發展
2010年7月15日 - 2012年7月14日...	國投信託 有限公司	融創奧城	250,000	10.00%	擔保	物業發展

附註：

- (1) 「金額」指根據各項融資安排分別所獲提供的融資金額。
- (2) 與天津信託有限責任公司所訂立融資安排項下的「年利率」指融創奧城於該融資安排項下應付的實際利率。

於最後實際可行日期，我們並無準備於上市後十二個月內，在一般業務過程外進行任何其他融資活動。

經擴大集團的備考財務資料

於二零一零年八月十八日，融創置地與若干各方訂立一項協商備忘錄，內容有關：

- (i) 建議融創置地向重慶渝能產業購買重慶渝能的40%股權及重慶亞太商谷物業管理（一家主要從事管理亞太商谷內已竣工住宅及商業物業的物業管理公司）的40%股權，總現金代價為人民幣320,000,000元；
- (ii) 建議重慶渝能分別向重慶渝能產業及北京國信出售其於重慶上善的85%股權及14%股權，總現金代價約為人民幣20,800,000元；及
- (iii) 建議重慶亞太商谷物業管理向北京國信出售其於重慶上善的1%股權，現金代價為人民幣210,000元。

向重慶渝能產業購買股權的各項建議（如上文(i)中所述）將待融創置地成功透過掛牌出讓程序競投該等股權後方可作實。該等購買的代價可參考所進行的資產評估作調整，並將以掛牌出讓程序作最終落實，可能超過人民幣320,000,000元。

上文(i)至(iii)所述所有買賣股權建議乃互為條件，有關此等建議交易的最終股權轉讓協議須同步訂立。在建議買賣完成後，融創置地將擁有重慶渝能的85%股權及重慶亞太商谷物業管理的40%股權，並將不再直接或間接擁有重慶上善的任何股權。因此，我們或會成為重慶渝能的控股股東，並因而自建議交易完成之日起將重慶渝能的財務業績與我們的財務業績綜合入賬。

有關該等建議交易的詳情，請參閱「財務資料－近期發展－建議收購重慶渝能及重慶亞太商谷物業管理及建議出售重慶上善」。

於「附錄二－C. 本集團未經審核備考資產與負債表」所載於二零一零年三月三十一日經擴大集團若干未經審核備考財務資料的概要載列於下文，以說明該等建議交易對本集團的影響。編製未經審核備考財務資料乃僅作說明用途，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的綜合財務狀況。下文所載本集團的經審核綜合財務資料摘錄自本招股章程附錄一。

概 要

	於三月三十一日	
	二零一零年	
	本集團 (實際) (人民幣千元)	經擴大集團 (備考) (人民幣千元) (未經審核)
流動資產	9,316,952	10,785,270
非流動資產	1,669,320	1,562,615
流動負債	7,067,761	7,702,197
非流動負債	2,611,989	3,012,565
流動資產淨值	2,249,191	3,083,073

截至二零一零年六月三十日止六個月的溢利估計

我們估計，根據本招股章程附錄三所載的基礎且在無不可預見的情況下，本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔我們的溢利如下：

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⁽¹⁾⁽²⁾ . . . 不少於人民幣187,400,000元

投資物業產生的未經審核估計公平值收益

(扣除遞延稅項)⁽²⁾ 零

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⁽³⁾ 不少於人民幣0.062元
(約0.072港元)

附註：

- (1) 我們的董事已根據(i)本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至二零一零年三月三十一日止三個月的經審核綜合業績及(ii)我們截至二零一零年六月三十日止三個月的未經審核管理賬目而編製本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔我們的未經審核估計綜合溢利。編製估計的基準於所有重大方面均與我們所採納的會計政策(載於本招股章程附錄一會計師報告附註2)一致。
- (2) 本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔我們未經審核估計綜合溢利包括投資物業產生的零估計公平值收益。我們根據獨立估值師戴德梁行評估的有關投資物業的市值得出投資物業產生的估計公平值收益。根據戴德梁行的估值，我們的投資物業於二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日各自的公平值與二零零九年十二月三十一日相比並無出現變動。我們已貫徹採納收入法，以評估我們的投資物業於二零零九年十二月三十一日、二零一零年三月三十一日及二零一零年六月三十日的市值。我們於各上述日期擁有相同的投資物業組合(僅包括已竣工投資物業)。
- (3) 我們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乃以本公司權益持有人截至二零一零年六月三十日止六個月應佔未經審核估計綜合溢利為基礎計算，並假設於整個六個月期間合共已發行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。

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。

概 要

全球發售統計數據

	按發售價 每股發售股份 3.18港元計算	按發售價 每股發售股份 3.98港元計算
我們股份的市值 ⁽¹⁾	9,540,000,000港元	11,940,000,000港元
過往備考市盈率 ⁽²⁾ :		
— 計及投資物業公平值收益前	10.7倍	13.4倍
— 計及投資物業公平值收益後	10.0倍	12.5倍
每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽³⁾	人民幣0.95元 (1.10港元)	人民幣1.11元 (1.29港元)

附註：

- (1) 市值乃根據緊隨全球發售完成後已發行及預計將發行的3,000,000,000股股份計算，未計及行使超額配股權、首次公開發售前購股權或受託人購股權時可能配發及發行的任何股份。
- (2) 過往備考市盈率乃根據以假定發售價每股3.18港元及每股3.98港元按備考基準計算的我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的每股盈利予以計算，並假設全球發售已於二零零九年一月一日完成，惟並未計及行使超額配股權、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經作出本招股章程附錄二「未經審核財務資料」中所述調整後，根據緊隨全球發售完成後已發行及預計將發行的3,000,000,000股股份計算得出，惟並未計及行使超額配股權、首次公開發售前購股權或受託人購股權而可能配發及發行的任何股份。

股息

於二零零七年、二零零八年或二零零九年，本公司概無宣派任何股息。

於二零一零年五月十日，我們的董事會向我們的控股股東融創國際宣派中期現金股息28,000,000美元。我們當時的另外兩位股東Bain Capital及德意志銀行倫敦分行同意放棄其收取於二零一零年五月十日宣派的中期現金股息的權利。宣派該中期現金股息旨在方便融創國際向債券持有人派付可轉換債券的利息。Bain Capital及德意志銀行倫敦分行作為股東同意放棄彼等享有中期現金股息的權利，因為彼等作為債券持有人將有權享有融創國際派付的利息。我們於二零一零年六月十一日支付中期現金股息，動用融創置地原本自其截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利所分派的資金。

我們的派息記錄並非亦不應作為日後有關派息的指標。將分派予我們股東的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運需求、資本需求及我們的董事認為相關的任何其他條件，並須經我們的股東批准。概不保證任何金額的股息將於任何年度宣派或分派。有關我們的股息及股息政策的詳情，請參閱「財務資料－股息及可分派儲備」。

所得款項用途

若超額配股權並無獲行使，經扣除我們在全球發售中須支付的包銷費用及開支後，估計我們將自全球發售收取所得款項淨額約2,139,000,000港元（假設每股股份發售價為所述發售價範圍的下限3.18港元）或2,715,000,000港元（假設每股股份發售價為所述發售價範圍的上限3.98港元）。若超額配股權獲全面行使，經扣除包銷費用及開支後，則估計我們將收取所得款項淨額約2,483,000,000港元（假設每股股份發售價為3.18港元）或3,145,000,000港元（假設每股股份發售價為3.98港元）。

假設超額配股權並無獲行使，而每股發售股份發售價為3.58港元（即所述發售價範圍每股發售股份3.18港元至3.98港元的中位數），全球發售的所得款項淨額估計約為2,427,000,000港元。我們擬將所有該等款項用作增加我們的土地儲備，包括透過收購地塊，或透過收購或投資於擁有可觀土地儲備的中國物業發展公司。

於最後實際可行日期，我們並無發現任何地塊或任何第三方物業發展公司作為收購目標。在上市後，就日後任何建議收購事項，我們將遵守上市規則有關規定。

若我們所得款項淨額超過或少於上述2,427,000,000港元，或若我們行使超額配股權（無論全部或部分），我們擬將以上述相同方式動用全部所得款項淨額。

若我們所得款項淨額並未即時用作以上用途，在有關法律及法規允許的情況下，我們有意將所得款項淨額以短期計息存款或貨幣市場工具方式存放。

我們來自全球發售的所得款項淨額大部分將需首先用於增加我們在中國的現有附屬公司或聯營項目公司的註冊資本，或收購該等公司的額外股權，或在中國成立新外資附屬公司。誠如我們中國法律顧問所告知，以任何該等形式調回資金均須遵守《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（通稱為130號通知）的備案規定。請參閱「風險因素－與本集團的架構有關的風險－中國政府限制中國物業發展商取得離岸融資的能力」。因此，我們必須於有關審批機關備案，並等待該等備案工作完成，方可將全球發售所得款項匯入中國，從而於中國用作上述擬定用途。概不保證該等備案可及時完成，或我們將取得我們所要求的批准，從而可能延遲或阻礙我們動用全球發售所得款項於擬定用途。

首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃

為鼓勵本公司、我們的附屬公司及聯營項目公司的僱員致力提升本公司及其股份價值，並為我們的業務進一步發展留聘及招攬合適人才，於二零一零年九月九日（「採納日期」），我們採納首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，據此：

- (i) 根據首次公開發售前購股權計劃，我們已向121位承受人有條件授出購股權以認購最多51,080,000股股份，佔緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使但首次公開發售前購股權及受託人購股權已獲悉數行使）已發行股份總數約1.67%。該等購股權將根據以下時間表歸屬：採納日期起第一週年後為30%，第二週年後為額外30%及第三週年後為額外40%。根據若干條款及條件，承受人可以相當於發售價80%的每股認購價，於自採納日期起計四年期屆滿前行使其購股權中任何已歸屬部分；及
- (ii) 根據僱員股份獎勵計劃，我們已向計劃受託人授出受託人購股權以認購最多10,144,000股股份（「購股權股份」），佔緊隨資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使但首次公開發售前購股權及受託人購股權已獲悉數行使）已發行股份總數約0.33%，以及計劃受託人將應我們要求授予經甄選僱員按等同於發售價80%的認購價自計劃受託人認購購股權股份的權利（「獎勵」）。該等獎勵可於採納日期起第一週年（「首個授出日期」）後開始的三年期間內的任何時間授出，惟不得超出以下年度上限：自首個授出日期起第一個年度為30%，自首個授出日期起第二個年度為額外30%及自首個授出日期起第三個年度為餘額。該等獎勵須根據下列時間表歸屬：採納日期起第一週年後為30%，採納日期起第二週年後為額外30%及採納日期起第三週年後為額外40%。根據若干條款及條件，經甄選僱員可於自採納日期起計47個月期間屆滿前行使其獎勵中任何已歸屬部分（最終獎勵（定義見下文）除外）。於經甄選僱員行使獎勵而認購若干數目的購股權股份後，計劃受託人將行使受託人購股權（部分或全部），要求我們發行及配發該等購股權股份。然而，倘自採納日期起計47個月屆滿時，仍有任何已授出但尚未行使的獎勵（「獎勵餘額」），根據僱員股份獎勵計劃條款，則我們或會指示計劃受託人重新授出不超過獎勵餘額數目的獎勵（「最終獎勵」）予由我們甄選的任何僱員，時限為採納日期起第四週年（即自採納日期起第48個月）前的一個月內。

我們可指示計劃受託人代表經甄選僱員於採納日期第四週年日期前一個月內直接行使該部分受託人購股權，即獎勵金額最高為獎勵餘額，以代替授出最終獎勵。

出售按上述方法配發予計劃受託人的購股權股份，並根據我們的指示將相關部分的出售所得款項獎勵予該等經甄選僱員。我們應負責計劃受託人就出售購股權股份所產生的所有成本及開支（包括印花稅）。本公司及計劃受託人的有關權利及權力應受僱員股份獎勵計劃、購股權契據及信託契據的條款以及所有適用法律及法規（包括上市規則）的允許範圍所限。

兩個計劃最大差別為(i)首次公開發售前購股權計劃項下所有購股權已於上市前由本公司授予經甄選僱員，而僱員股份獎勵計劃項下的獎勵將僅由計劃受託人（按本公司指示），於上市後採納計劃滿一週年後的三年期間內授予經甄選僱員；及(ii)首次公開發售前購股權計劃乃旨在獎勵上市前表現出色的僱員，而僱員股份獎勵計劃則旨在獎勵僱員，鼓勵彼等日後繼續致力於提升本公司價值，並為我們業務日後進一步發展留聘及招攬合適人才。因此，首次公開發售前購股權計劃已於上市前落實其承受人，僱員股份獎勵計劃則於上市後方會落實其承受人，並將於採納計劃滿一週年後的三年期間內落實。

基於上述差別，兩個計劃均已獲我們採納，以便管理。

假設首次公開發售前購股權及受託人購股權於緊隨資本化發行及全球發售完成後獲悉數行使但超額配股權未獲行使，根據首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃將予發行及配發的股份將合共佔按我們於上市日期經擴大股本計已發行股份數目約2.00%。此將對我們股東的股權及本公司的每股盈利造成約2.00%的攤薄影響。

首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃的主要條款概要載列於「附錄七－法定及一般資料－D.首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃」。

風險因素

與我們的業務有關的風險

- 我們十分依重中國（尤其是天津、北京、重慶、無錫及蘇州）物業市場的表現
- 我們維持相當高的債務水平以為我們的資本密集型業務提供資金，而我們可能未能擁有充裕的現金流量以為我們的營運提供資金或履行我們的財務責任
- 中國稅務機關執行土地增值稅條例或會對我們的盈利能力及現金流狀況造成重大不利影響

概 要

- 我們的物業交付時間表的高、低潮對我們的經營業績造成重大影響；其可能未能反映對我們的物業的實際需求或於該期間所進行的預售或銷售及可能未能作為預測我們的未來表現的可靠基準
- 我們可能未能以合適的商業價格取得適合作物業發展的地盤或未能取得適合作物業發展的地盤
- 我們的業務依賴我們能否於長期增值潛力的較早階段收購土地
- 我們或未能夠成功進軍新地區市場或開發新物業產品
- 倘我們不能取得或重續資質證書，我們須承擔法律及業務風險
- 我們可能未能取得若干持作未來發展地塊的土地使用證，以及我們日後收購土地的土地使用權因中國頒佈任何額外嚴厲法規而須遵守更嚴厲的付款條款
- 我們的業務可能因第三方轉讓人未能遞交資產評估報告或進行掛牌出讓程序而受到影響
- 中國尤其天津、北京、重慶、無錫及蘇州的競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響
- 我們面對因發展大型物業發展項目而增大的風險
- 我們依賴持有出租物業的少數商業租戶，而我們可能未能準時收取或根本無法收取租金
- 遵從香港財務報告準則的規定對我們的投資物業進行年度重估可能影響我們的盈利能力
- 投資物業流動性較低及缺乏其他用途
- 我們為買家所獲按揭貸款提供擔保，倘買家拖欠償還按揭貸款，我們則須對按揭銀行負責
- 我們的控股股東孫先生可對我們的公司政策行使重大影響力及主導公司行動結果；我們或會因孫先生涉及法律訴訟而受不利影響
- 物業估值報告與可獲得的價格可能有重大差異
- 我們能否成功有賴我們的高級管理團隊及其他主要人員不斷努力，倘彼等離職，則我們的業務可能會受損

概 要

- 建築材料成本增加或會對我們的經營業績帶來負面影響
- 我們倚重獨立承建商
- 我們可能無法按時完成或根本不能完成我們的物業發展項目
- 我們並無為所有潛在損失及索償投保
- 倘我們不能及時協助我們的客戶取得個別房地產權證，我們可能須對客戶的損失負責
- 我們須承受與預售有關的合同及法律風險
- 我們不時可能因營運業務或其他方面而涉及法律及其他訴訟，繼而或會負上重大法律責任
- 未能保護我們的品牌、商標及其他知識產權或會對我們的業務造成負面影響
- 環境問題的潛在責任可招致重大成本開支

與本集團的架構有關的風險

- 與我們的非全資附屬公司或聯營項目公司的其他股東的糾紛可能對我們的業務產生不利影響
- 我們在財務方面依賴附屬公司及聯營項目公司的股息分派，故我們不能向閣下保證在任何年內宣派或分派任何金額的股息
- 根據中國稅法，我們從中國的附屬公司及聯營項目公司獲得股息可能須繳納預扣稅，或我們於全球各地的收入可能需根據中國稅法繳稅
- 我們應付予海外投資者的股息及出售我們股份的收益可能須繳納中國稅項
- 中國政府限制中國物業發展商取得離岸融資的能力
- 由於本公司於開曼群島註冊成立，而開曼群島有關少數股東權益保障的法例可能與香港及其他司法權區的法例相異，故閣下行使股東權利時可能遭遇困難

與中國物業發展有關的風險

- 我們的業務須遵守廣泛的政府法規
- 中國政府日後可能採取措施減慢物業發展行業增長速度

- 按揭融資的成本可能變得更加高昂，或不再具有吸引力或難以獲得
- 有關預售物業的法律及法規變更可能對我們的現金流狀況及表現造成不利影響
- 中國物業發展尚處於初始階段且缺乏足夠的基礎性條件
- 於中國的物業發展過程中須取得大量政府批文，而相關政府機關可能拒絕適時向我們授出或不授出所需批文
- 中國政府可能要求我們支付罰款或沒收任何我們的項目中並非或並未遵守土地出讓合同條款發展的土地
- 我們部分物業發展項目的總建築面積或超過原獲准的面積；任何多出的建築面積須取得政府批准及支付額外土地出讓金，或被處以罰款及不得銷售及交付
- 應付予現有業主或住戶的安置賠償金額受到規管並可能會大幅增加

與中國有關的風險

- 中國的政治經濟狀況或會對我們的業務造成重大不利影響
- 有關中國法制的不明朗因素可能影響我們的業務，並可能難以向我們或我們居於中國的董事或行政人員送達法律程序文件，或於中國對我們或彼等執行任何非中國法院的判決
- 人民幣價值波動或會對我們的業務及 閣下的投資造成重大不利影響
- 政府管制外幣兌換可能影響 閣下的投資價值
- 非我們所能控制的自然災害、瘟疫、戰爭及政治動盪對國家及地區經濟可能造成不利影響，並可能給我們的業務帶來損害、損失或破壞

與全球發售有關的風險

- 我們的股份之前並無公開市場及股份的流通性及市價可能出現波動
- 閣下可能面對即時攤薄及倘我們日後發行額外股份，則可能面對進一步攤薄
- 在公開市場大量出售我們的股份或會對我們股份當時的市價有重大不利影響

- 根據首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃授出購股權的成本將對我們的經營業績造成不利影響，以及任何行使該等購股權將可能對閣下的股權比例具攤薄影響及可能使我們的股份以低於其交易價格或公平市值的價格發行
- 前瞻性資料可能被證實為不準確
- 我們概不保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他統計數據為準確無誤
- 我們鄭重提醒閣下不要信賴報章或其他傳媒有關我們及全球發售的報導

我們的主席兼行政總裁及控股股東：孫宏斌先生

過往對孫先生的指控及重審

於一九九二年八月，孫先生作為北京聯想計算機集團公司（「聯想」）前僱員被北京市海淀區法院判定挪用公款人民幣130,000元，該判決其後於二零零三年被推翻。根據一九九二年八月的法院裁決，該判決所根據的事實是孫先生於一九八九年五月至一九八九年十月任職聯想經理期間，未經正式授權擅自將聯想的公司資金轉移至第三方。孫先生被判處五年監禁並於一九九二年八月開始服刑。彼其後獲減刑並於一九九四年三月被釋放。於二零零三年十月，孫先生提出申訴，再審法院認為原審判決錯誤，並基於孫先生無意自資金轉移中撈取任何個人利益或使第三方受益，故判定孫先生的行為並不構成挪用公款罪。此外，第三方在為其個人用途或利益而使用資金時並未獲得孫先生的允許或授權。再審法院亦認為孫先生轉移資金的真實意圖是精簡聯想分公司的經營，且孫先生當時在轉移資金前已請求其主管允許。然而，再審法院確認孫先生的行為違反聯想的內部財務管理制度。我們已獲我們的中國法律顧問告知，根據中國法律的相關規定，有關個人有權向有關法院提交一份述明申訴的事實及理由及有關證據的申訴狀以提出申訴，倘原判決錯誤應用法例或裁定事實而可能導致對申訴人裁定無罪的命令，則提出申訴並無時限。因此，我們的中國法律顧問認為孫先生於二零零三年提出申訴及法院接納重審並無違反中國法例。

由孫先生創立及處置順馳集團

於一九九五年，孫先生創立天津順馳投資有限公司，該公司在中國從事商品房開發，其後成立順馳中國及其附屬公司（統稱「順馳集團」），在國內多個城市擁有房地產發展項目。孫先生於二零零四年八月前為順馳中國的非執行董事。彼主要參與設計順馳集

團業務發展的策略性規劃及設定或調整整體政策及目標。於二零零三年，鑒於中國物業市場的發展，孫先生主導順馳集團實施快速擴展策略，並為順馳集團擬於二零零四年在聯交所上市作準備。因此，順馳集團迅速增加土地儲備及項目的建設步伐，而以上均需投入大量資本。然而，由於中國在二零零四年年底採取緊縮措施，令物業市場出現下滑，加之其他影響因素，順馳集團的業務亦受到不利影響。加之上市計劃於二零零四年年底擱淺，順馳集團的現金流狀況嚴重惡化，因而需籌集更多資金以償還二零零六年年底的大量債務及其他負債。儘管作為順馳中國的非執行董事，孫先生於二零零四年前並無積極參與順馳集團的日常管理，大量物業發展項目的日常管理下放及賦予個別項目公司的高級管理層，但孫先生贊成順馳集團快速擴展策略的決定導致集團不利的現金流量及債務狀況，從而使順馳集團的槓桿比率高企及流動資金緊缺。於二零零四年八月，孫先生辭去順馳中國的董事職務並僅擔任其控股股東。順馳集團於二零零六年重組為Sunco A及Sunco B（均由順馳中國及孫先生所控制的另一公司所持有），內容涉及順馳集團於二零零六年至二零零七年期間出售大部分資產，而孫先生於二零零六年五月恢復為順馳中國的董事。於二零零七年年中，Sunco A的94.74%權益出售予路勁基建有限公司（「路勁」，其股份於聯交所上市（股份代號：1098）的一家附屬公司及其他獨立第三方。Sunco B的所有權益約同時被獨立第三方收購，從而引發下述涉及孫先生的若干訴訟（該等訴訟已於近日撤銷）。孫先生現時透過順馳中國及彼所控制的另一公司僅保留Sunco A的5.26%權益但並無持有Sunco B的任何權益。孫先生目前並無於Sunco A或Sunco B擔任任何董事職務。

撤銷涉及孫先生的法律訴訟

於二零零七年十月前後，路勁透過其當時非全資附屬公司Sunco A（作為第一原告（「第一原告」）及另一方（「第二原告」）在香港向孫先生實益擁有的兩家公司順馳中國（作為第一被告（「第一被告」）及Sunco Management Holdings Limited（作為第二被告（「第二被告」）及孫先生（作為第三被告）提出民事訴訟（高院訴訟2145/2007）（「路勁訴訟」）。路勁訴訟牽涉一份日期為二零零七年一月二十三日由第一原告（作為投資者）、第一被告及第二被告（作為Sunco B的原有股東）及孫先生（作為擔保人）訂立的購股權協議（「購股權協議」），據此第一被告及第二被告向第一原告授出可要求向第一原告（或由第一原告提名的第三方）按協定行使價轉讓Sunco B的所有已發行股份的權利（「購股權」）。訴稱金額約為人民幣614,000,000元（或待評估賠償金），另加利息及成本。Sunco B的若干負債所產生的該等索償涉及未決訴訟、未結付建築成本或索償、未付政府罰款及缺乏支持減稅的文件而導致的其他稅項責任，原告訴稱第一被告及第二被告均未將其予以披露。

概 要

概無本集團公司為路勁訴訟的一方，且原告於路勁訴訟中針對被告的索償及購股權協議主要事項並不涉及本集團的任何資產或其成員公司。

於二零一零年六月，路勁與孫先生訂立一項協議以透過調停解決彼等有關順馳集團的爭議。根據該協議，於二零一零年八月十八日，所有路勁訴訟的申索均已撤銷，路勁訴訟已撤回。有關詳情請參閱「董事、高級管理層及僱員－董事－執行董事－孫宏斌先生」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的控股股東孫先生可對我們的公司政策行使重大影響力及主導公司行動結果；我們或會因孫先生涉及法律訴訟而受不利影響」。

釋 義

在本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「聯屬公司」	指	任何其他人士直接或間接控制或被控制或受該特定人士直接或間接共同控制
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，我們的合規顧問，一家持牌企業，持有許可以進行證券及期貨條例項下第1類受規管活動（證券交易）、第4類受規管活動（就證券提供意見）、第6類受規管活動（就機構融資提供意見）及第9類受規管活動（提供資產管理）
「重慶亞太商谷物業管理」	指	重慶亞太商谷物業管理有限公司，一家於中國成立的公司，擁有重慶上善的1%股權及由盈鑫信恒、重慶渝能產業及北京國信分別擁有45%、40%及15%，除盈鑫信恒由孫先生全資擁有外，其餘均為獨立第三方
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義所指為其中任何一份表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零零七年四月二十七日採納且經不時修訂的組織章程細則
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「聯營項目公司」	指	本公司擁有非控股權益的任何項目公司，例如，截至本招股章程日期為首鋼融創、首馳昱達、重慶渝能及重慶上善
「Bain Capital」	指	Bain Capital Sunac Limited，一家在開曼群島成立的有限公司，為債券持有人之一（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）

釋 義

「北京國信」	指	北京國信中金投資有限公司，一家於中國成立的公司，擁有重慶渝能的15%股權，並為獨立第三方
「北京首鋼」	指	北京首鋼房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，為首鋼融創的主要股東
「董事會」	指	董事會
「債券條件」	指	可轉換債券的條款及條件
「債券持有人」	指	可轉換債券的不時持有人
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理正常銀行業務的日子（星期六或星期日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本招股章程附錄七「A.有關本公司的其他資料—3.股東決議案」一節所述將本公司股份溢價賬的部分進賬撥充資本而發行2,230,000,000股股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立並操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個別人士、聯名人士或公司

釋 義

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「CDH」	指	CDH Aurora Limited，一家於二零零七年九月二十四日在英屬處女群島成立的有限公司，為初步認購人／債券持有人之一（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）
「驗收合格證」	指	建設工程竣工驗收備案，由中國多個地方局（包括消防部門、規劃部門、環保部門及人防部門）通過實地查證和視察竣工的物業項目後就該等物業發出的證書
「長春融創」	指	長春融創置地有限公司，一家於二零零三年十二月十五日在中國成立的有限公司，為盈鑫信恒的前附屬公司
「成都融創」	指	成都融創置地有限公司，一家於二零零四年二月十八日在中國成立的有限公司，為盈鑫信恒的前附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有規定外，本招股章程中有關中國的地理及統計數字的提述，不包括香港、澳門及台灣
「重慶奧林匹克花園置業」	指	重慶奧林匹克花園置業有限公司，一家於二零零三年四月二十四日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「重慶上善」	指	重慶上善置地有限公司，一家於二零零八年四月二十九日在中國成立的有限公司，本公司實際擁有其44.55%權益
「重慶融創商業」	指	重慶融創商業經營管理有限公司，一家於二零零五年十月九日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有

釋 義

「重慶融創物業管理」	指	重慶融創物業管理有限公司，一家於二零零四年九月十日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「重慶渝能」	指	重慶渝能融創實業有限公司（前稱重慶渝能順馳房地產開發有限公司），一家於二零零五年九月二十六日在中國成立的有限公司，本公司擁有其45%股權
「重慶渝能產業」	指	重慶渝能產業（集團）有限公司，一家於中國成立的公司，擁有重慶渝能的40%股權，且分別由渝能（集團）有限責任公司、重慶鼎泰能源（集團）有限公司及重慶拓源實業有限公司（均為獨立第三方）擁有40.83%、30.00%及29.17%
「春申湖置業」	指	蘇州市春申湖置業有限公司，一家於二零零五年二月八日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「商品房」	指	由房地產發展商發展，於落成後作銷售或租賃用途的住宅物業、商業物業及其他樓宇
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例（經不時修訂、增補或以其他方式修改）
「本公司」或 「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，一家於二零零七年四月二十七日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「建設用地規劃 許可證」	指	建設用地規劃許可證，由地方城市規劃局或其他相關政府機關發出的建設用地規劃許可證

釋 義

「施工許可證」	指	建設工程施工許可證，由地方政府建設委員會或其他相關政府機關發出的建設工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由地方城市規劃局或其他相關政府機關發出的建設工程規劃許可證
「訂約已售」	指	有關已銷售物業為買家與本集團成員公司所簽署銷售合同之標的物
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指孫先生及融創國際
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「德意志銀行倫敦分行」	指	德意志銀行倫敦分行，為債券持有人之一（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）
「被視作合資格首次公開發售」	指	債券持有人選擇進行的首次公開發售，猶如其為合資格首次公開發售而不論其未有符合作為合資格首次公開發售的要求
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行
「德陽融創」	指	德陽融創置地有限公司，一家於二零零四年三月五日在中國成立的有限公司，為盈鑫信恒的前附屬公司
「鼎晟資產」	指	鼎晟資產投資控股有限公司，一家於二零零七年九月十四日在香港成立的有限公司，由本公司全資擁有
「鼎晟不動產」	指	Ding Sheng Real Estate Investment Holdings Ltd. (鼎晟不動產投資控股有限公司)，一家於二零零七年九月六日在英屬處女群島成立的有限公司，由本公司全資擁有
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「僱員股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一零年九月九日採納的僱員股份獎勵計劃，其主要條款載於「附錄七－法定及一般資料－D.首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃－2.僱員股份獎勵計劃」
「經擴大集團」	指	於(i)融創置地建議收購重慶渝能額外40%股權及重慶亞太商谷物業管理40%股權，(ii)重慶渝能建議出售其於重慶上善的99%股權，及(iii)重慶亞太商谷物業管理建議出售其於重慶上善的1%股權完成後組成的經擴大集團（包括截至相關日期組成本集團的公司及我們的新附屬公司重慶渝能）
「可轉換債券」	指	融創國際根據認購協議發行本金額為200,000,000美元的可轉換債券，有關詳情載於本招股章程內「歷史、重組及集團架構」一節中「兩次融資」一段
「國內生產總值」或 「地方生產總值」	指	國內生產總值或地方生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「高盛」	指	高盛（亞洲）有限責任公司
「綠色申請表格」	指	白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義所指乃於重組完成日期前任何時間，則指目前的附屬公司或彼等各自的前身，或倘文義所指乃物業發展或一級土地開發項目，則指本公司、其附屬公司及聯營項目公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及其詮釋
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	在香港公開發售中初步可供認購的發售股份（根據「全球發售的架構及條件」一節所述可予調整）
「香港公開發售」	指	本公司初步提呈發售75,000,000股發售股份（根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述可予調整），供香港公眾人士按發售價及根據本招股章程及申請表格所載條款及條件以現金認購
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、孫先生、融創國際、聯席全球協調人與香港包銷商於二零一零年九月二十二日就香港公開發售訂立的包銷協議
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士（定義見上市規則）的人士
「國際發售股份」	指	根據國際發售提呈發售的發售股份

釋 義

「國際發售」	指	本公司於美國境外（包括向香港的專業投資者，惟不計及香港的散戶投資者）及依據第144A條於美國向合資格機構投資者發售合共675,000,000股發售股份（有關詳情載於「全球發售的架構及條件」一節）
「國際包銷商」	指	預期訂立國際包銷協議以在國際發售中包銷的一組包銷商
「國際包銷協議」	指	預期於定價日或前後由本公司、控股股東、聯席全球協調人與國際包銷商訂立有關國際發售的國際包銷協議
「聯席賬簿管理人」、 「聯席全球協調人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	德意志銀行及高盛
「聚金資產」	指	聚金資產投資控股有限公司，一家於二零零七年九月十四日在香港成立的有限公司，由本公司全資擁有
「聚金不動產」	指	Jujin Real Estate Investment Holdings Ltd.（聚金不動產投資控股有限公司），一家於二零零七年九月六日在英屬處女群島成立的有限公司，由本公司全資擁有
「土地儲備」	指	根據有關土地出讓合同或其他批文，我們已竣工但尚未出售或交付的總建築面積及我們正在開發或計劃開發的總建築面積的總量；該總量包括(i)我們已獲得土地使用證及驗收合格證的已竣工項目的未出售及未交付部分；(ii)我們已獲得土地使用證及施工許可證的項目（實際工程不一定已開始）；(iii)我們已獲得土地使用證惟未獲得施工許可證的項目；及(iv)我們已訂立土地出讓合同惟未獲得土地使用證的項目
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，由發展商與土地管理局或其他相關政府機關訂立的國有土地使用權出讓合同

釋 義

「土地使用證」	指	國有土地使用證，由地方國土資源局或其他相關政府機關發出的國有土地使用證
「土地增值稅」	指	本招股章程附錄五所述《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》定義的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零一零年九月十七日，即於本招股章程刊印前確定若干資料的最後實際可行日期
「Lead Hill」	指	Lead Hill Enterprises Limited，一家於二零零七年八月三十日在英屬處女群島成立的有限公司，為初步認購人／債券持有人之一（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）
「Lehman」	指	Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited，一家於一九八五年九月六日在香港註冊成立的有限公司，為前債券持有人（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）
「上市」	指	我們的股份在聯交所主板上市
「上市日期」	指	我們的股份在聯交所上市及在聯交所主板首次買賣的日期，預期為二零一零年十月七日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「貸款票據」	指	融創不動產根據日期為二零零七年三月二十三日內容有關本金額為265,000,000港元的貸款票據的認購協議向Lehman發行的貸款票據
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於二零零七年四月二十七日採納且經不時修訂的組織章程大綱

釋 義

「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「孫先生」	指	孫宏斌先生，本公司主席、行政總裁兼執行董事及控股股東
「發售價」	指	按本招股章程「全球發售的架構及條件－釐定發售價」一節所述方式釐定的每股股份最終港元定價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），發售股份乃按此發售價根據全球發售以供認購及發行或購買及出售
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，以及（如相關）行使超額配股權而發行的任何額外股份
「購股權契據」	指	本公司及計劃受託人於二零一零年九月九日訂立的購股權契據，據此計劃受託人獲授予受託人購股權，以實施僱員股份獎勵計劃
「我們的中國法律顧問」	指	君合律師事務所及金誠同達律師事務所
「超額配股權」	指	本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商的配股權，並可由德意志銀行（諮詢聯席全球協調人）代表國際包銷商，於國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內隨時行使，以要求本公司按發售價配發及發行合共最多112,500,000股額外發售股份，佔全球發售下初步提呈的發售股份數目的15%，以（其中包括）補足國際發售的超額配發（如有）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行

釋 義

「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有的政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其部門，或其中任何一個單位（按文義所指）
「首次公開發售前購股權計劃」	指	我們的首次公開發售前購股權計劃乃根據股東於二零一零年九月九日舉行的股東特別大會上通過的決議案而採納，其主要條款載於「附錄七－法定及一般資料－D.首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃－1.首次公開發售前購股權計劃」
「首次公開發售前購股權」	指	我們於上市前根據首次公開發售前購股權計劃有條件地授予我們的若干董事及僱員的購股權，詳情載於「附錄七－法定及一般資料－D.首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃」
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，由地方國土資源及／或房屋管理局或其他相關政府機關發出的商品房預售許可證
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期於二零一零年九月二十九日或前後，但無論如何不遲於二零一零年十月五日（星期二）
「房地產權證」	指	房地產權證，由地方國土資源及／或房屋管理局或其他相關政府機關發出的房地產權證
「合資格機構投資者」	指	根據第144A條界定的合資格機構投資者
「啟威資產」	指	啟威資產投資控股有限公司，一家於二零零七年九月十日在香港成立的有限公司，曾由本公司全資擁有
「啟威不動產」	指	Qiwei Real Estate Investment Holdings Ltd.（啟威不動產投資控股有限公司），一家於二零零七年六月六日在英屬處女群島成立的有限公司，由本公司全資擁有

釋 義

「合資格首次公開發售」	指	符合債券條件所載的最低市值門檻及其他要求的首次公開發售股份
「S規例」	指	美國證券法中的S規例
「重組」	指	本集團為籌備股份於聯交所上市而進行的重組安排，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」及附錄七「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－4.重組」兩節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「融德」	指	融德資產管理有限公司，一家在中國成立的有限公司及宜興融創東沅的主要股東
「第144A條」	指	美國證券法中的第144A條
「外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「計劃受託人」	指	達臣管理(PTC)有限公司(前稱達臣管理有限公司)，一家於二零零九年七月二十二日在英屬處女群島成立之有限公司，由本公司執行董事汪孟德先生及／或任何額外或替代受託人全資擁有，乃僱員股份獎勵計劃的受託人，計劃的主要條款載於「附錄七－法定及一般資料－D.首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃－2.僱員股份獎勵計劃」
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股

釋 義

「股東」	指	我們的股份持有人
「首馳昱達」	指	北京首馳昱達房地產開發有限公司，一家於二零零六年三月二十九日在中國成立的有限公司，本公司擁有其50%權益
「首鋼融創」	指	北京首鋼融創置地有限公司（前稱北京首鋼順馳房地產開發有限公司），一家於二零零五年六月二日在中國成立的有限公司，本公司擁有其50%股權
「獨家保薦人」	指	德意志銀行
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	德意志銀行
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	融創國際、孫先生與可轉換債券的初步認購人就可轉換債券於二零零七年十月二十六日訂立的認購協議，經兩份日期均為二零零七年十月二十六日的附加協議及一份日期為二零零九年八月二十八日的補充協議修訂
「附屬公司」	指	具公司條例第2條所界定的涵義
「融創奧城」	指	天津融創奧城投資有限公司，一家於二零零三年二月二十五日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「融創商業」	指	融創置地（天津）商業運營管理有限公司，一家於二零一零年六月二十一日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有

釋 義

「融創建投」	指	北京融創建投房地產有限公司，一家於二零一零年八月十六日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「融創國際」	指	Sunac International Investment Holdings Ltd (融創國際投資控股有限公司)，一家於二零零七年四月二十六日在英屬處女群島註冊成立的業務有限公司，為本公司控股股東
「融創名翔」	指	天津融創名翔投資發展有限公司，一家於二零一零年四月六日在中國成立的有限公司，本公司擁有其99%的股權
「融創資產」	指	融創資產投資控股有限公司，一家於二零零七年九月十日在香港成立的有限公司，曾由本公司全資擁有
「融創物業管理」	指	天津融創物業管理有限公司，一家於二零零四年一月十六日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「融創不動產」	指	Sunac Real Estate Investment Holdings Ltd. (融創不動產投資控股有限公司)，一家於二零零七年一月二日在英屬處女群島成立的有限公司，由本公司全資擁有
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，一家於二零零三年一月三十一日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「Sunco A」	指	Sunco Property Holdings Company Limited，一家於二零零三年二月十二日在英屬處女群島成立的有限公司，由路勁基建有限公司(獨立第三方)、張先生(獨立第三方)及孫先生分別持有其93.74%、1.00%及5.26%權益
「Sunco B」	指	Sunco Real Estate Investment Limited，一家於二零零三年二月十二日在英屬處女群島成立的有限公司，為獨立第三方
「順馳中國」	指	Sunco China Holdings Limited (順馳中國控股有限公司)，一家於二零零二年十二月九日在開曼群島註冊成立的有限責任公司，由孫先生全資擁有

釋 義

「順馳置地」	指	順馳置地(北京)房地產開發有限公司，獨立第三方，一家於二零零一年九月二十四日在中國成立的有限公司，由路勁基建有限公司擁有
「天津濱海」	指	天津濱海發展投資控股有限公司，一家於中國成立的公司
「天津翔馳」	指	天津翔馳投資有限公司，一家於二零零六年九月二十二日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「往績記錄期間」	指	由截至二零零九年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月組成之期間
「信託契據」	指	計劃受託人及本公司於二零一零年九月九日訂立的信託契據，據此本公司委託計劃受託人為僱員股份獎勵計劃的受託人
「受託人購股權」	指	本公司根據購股權契據授予計劃受託人的購股權，以實施僱員股份獎勵計劃，其主要條款載於「附錄七－法定及一般資料－D.首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃－2.僱員股份獎勵計劃」
「包銷商」	指	香港包銷商與國際包銷商的統稱
「包銷協議」	指	香港包銷協議與國際包銷協議的統稱
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國交易法」	指	美國一九三四年證券交易法(經修訂)，以及其後頒佈的規則及規例
「美國證券法」	指	美國一九三三年證券法(經修訂)，以及其後頒佈的規則及規例

釋 義

「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美元股份」	指	本公司每股面值0.0001美元的普通股，該等股份自二零零九年十一月二十七日經已註銷（請參閱本招股章程附錄七「A.有關本公司的其他資料－2.本公司的股本變動」）
「萬方物業管理」	指	天津市萬方物業管理有限公司，一家於一九九七年十二月二十二日在中國成立的有限公司，為獨立第三方
「我們」	指	本集團，或本公司（按文義所指）
「外商獨資企業 I」	指	天津融創不動產投資管理有限公司，一家於二零零七年二月六日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「外商獨資企業 II」	指	天津啟威匯金不動產投資管理有限公司，一家於二零零七年七月二十日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「外商獨資企業 III」	指	天津盈資匯金物業管理有限公司，一家於二零零七年九月二十六日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「外商獨資企業 IV」	指	天津聚金物業管理有限公司，一家於二零零七年十月三十一日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「外商獨資企業 V」	指	天津鼎晟聚賢物業管理有限公司，一家於二零零七年十月三十一日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「外商獨資企業 VI」	指	天津卓越物業管理有限公司，一家於二零零七年十月三十一日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有

釋 義

「外商獨資企業」	指	外商獨資企業I、外商獨資企業II、外商獨資企業III、外商獨資企業IV、外商獨資企業V及外商獨資企業VI的統稱
「白表eIPO」	指	以申請人本身名義提出並通過指定網站www.eipo.com.hk網上遞交申請的香港發售股份申請程序
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「無錫融創城市」	指	無錫融創城市建設有限公司(前稱無錫順馳城市建設有限公司)，一家於二零零五年五月十一日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「無錫融創投資」	指	無錫融創投資有限公司，一家於二零一零年七月二十八日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「無錫融創苗木」	指	無錫融創苗木花卉有限公司，一家於二零一零年七月十四日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「無錫融創地產」	指	無錫融創地產有限公司(前稱無錫順馳地產有限公司)，一家於二零零四年二月二十七日在中國成立的有限公司，由本公司全資擁有
「盈鑫信恒」	指	天津盈鑫信恒投資諮詢有限公司(前稱天津融創投資有限公司)，一家於二零零一年十一月十五日在中國成立的有限公司，其先前持有本集團的主要營運附屬公司，由孫先生全資擁有
「盈資資產」	指	盈資資產投資控股有限公司，一家於二零零七年九月十日在香港成立的有限公司，曾由本公司全資擁有

釋 義

「盈資不動產」	指	Ying Zi Real Estate Investment Holdings Ltd. (盈資不動產投資控股有限公司)，一家於二零零七年八月三十一日在英屬處女群島成立的有限公司，由本公司全資擁有
「宜興融創東沅」	指	宜興融創東沅置業有限公司，一家於二零一零年三月九日在中國成立的有限公司，本公司擁有其90%股權
「卓越資產」	指	卓越資產投資控股有限公司，一家於二零零七年九月二十日在香港成立的有限公司，由本公司全資擁有
「卓越不動產」	指	Zhuo Yue Real Estate Investment Holdings Ltd. (卓越不動產投資控股有限公司)，一家於二零零七年九月十三日在英屬處女群島成立的有限公司，由本公司全資擁有

除另有明確說明或文義另有規定者外，本招股章程所載的全部數據均截至本招股章程刊發日期。

除另有指明外，本公司股權的所有提述均假設並無行使超額配股權。

本招股章程中所載於中國註冊成立的公司或企業以及中國法例或規例的名稱一般以中英文載列，以便參閱。如有任何不一致之處，概以中文本為準。

前瞻性陳述

本招股章程載有「前瞻性陳述」。除過往事實的陳述外，本招股章程所載全部陳述（包括但不限於）關於我們於所參與或擬參與的市場的策略、物業發展、建設、收購或其他計劃、宗旨、目的及目標、未來發展，以及任何以「相信」、「預期」、「預料」、「旨在」、「有意」、「繼續」、「將會」、「或會」、「預測」、「尋求」、「應會」、「估計」或類似字眼或反義詞為開頭或結尾或當中有使用前述字眼的陳述均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素，部分因素不受我們控制，並以關於我們的現時及未來業務策略及我們日後經營所在的環境的多項假設為依據。此等前瞻性陳述並非未來表現的保證，並受若干風險、不確定因素及假設所影響，包括本招股章程所述的風險因素及以下各項：

- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支及物業發展計劃；
- 我們可能尋求的各種業務機會；
- 關於土地增值稅現有規則及規例的詮釋及執行，以及土地增值稅的任何未來變化；
- 我們的股息政策；
- 可供使用的銀行貸款及其他形式融資及其成本；
- 中國整體及我們可能參與物業發展的中國該等地區物業市場的表現及未來發展；
- 整體地產行業前景；
- 中國的政治、經濟、法律及社會狀況的變動，包括可能影響土地供應、可供使用的融資及其成本，以及我們的物業發展項目的預售、定價及數量的中國政府及相關地方機關的特定政策；
- 我們的買家按時償還由我們擔保的按揭貸款；
- 競爭條件的轉變及我們在該等條件下競爭的能力；
- 各項建設、建築、室內裝修及裝設合同的獨立承建商的責任履行情況；
- 第三方物業管理公司根據物業管理協議對我們的住宅及商業物業的責任履行情況及我們與彼等的整體關係；
- 匯率的變動；

前瞻性陳述

- 自有關政府機構獲取各種批文、許可證或證書（包括我們發展中或持作未來發展物業的適當法定業權證或批文），或完成各類登記時出現重大延誤；及
- 其他不受我們控制的因素。

可能導致實際業績、表現或成就出現重大差異的其他因素包括但不限於「風險因素」及本招股章程其他部分提述的因素。謹請閣下切勿過分依賴前瞻性陳述，因為前瞻性陳述僅反映管理層於本招股章程刊發日期的見解。我們概不承擔因出現新資料、未來事件或其他情況而更新或修訂任何前瞻性陳述的責任。鑒於該等風險、不確定因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事項未必會按我們所預期般發生或甚至不會發生。

本招股章程所述的所有前瞻性陳述乃屬須注意的陳述。

閣下在投資於我們的股份前，應審慎考慮本招股章程所載一切資料，包括下文所述的風險及不明朗因素，以及本招股章程附錄一所載的會計師報告。閣下應特別注意，我們乃在中國經營業務，中國的法律和監管環境在若干方面可能與其他國家不同。我們的業務、財務狀況或經營業績可能因其中任何該等風險而受到重大不利影響。我們的股份的成交價可能因其中任何該等風險而下跌，閣下或會因而損失全部或部分投資。有關中國及下文所討論若干相關事宜的詳情，請參閱本招股章程附錄五「主要法律及規管條文概要」。

與我們的業務有關的風險

我們十分倚重中國（尤其是天津、北京、重慶、無錫及蘇州）物業市場的表現

我們在中國各城市從事物業發展。我們目前於天津擁有五個項目、於北京擁有兩個項目、於重慶擁有兩個項目、於無錫擁有三個項目及於蘇州擁有一個項目，分別佔我們於二零一零年六月三十日所擁有土地儲備的18.3%、7.3%、36.1%、36.7%及1.6%。我們能否成功主要取決於中國物業市場的表現，尤其是我們的目標市場天津、北京、重慶、無錫及蘇州。中國整體或我們擁有物業發展項目的城市出現任何物業市場不景，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

自二零零八年下半年以來，中國物業市場經歷重大下調，物業銷售及物業發展投資大幅下降以及物業價格滯漲甚至在若干城市出現下滑，主要受全球金融危機及中國經濟低迷及消費者信心下降不利影響。請參閱「行業概覽」。此市場不景令我們的物業需求萎縮，從而不利影響我們以更高價格銷售或預售物業的能力。此外，儘管該等市場狀況對我們的建設施工進程或物業交付時間表並無任何重大不利影響，但為降低我們過度供應的風險並幫助支持我們項目的資本值，我們已對規劃的預期於二零零八年開始施工的建築面積作出若干下調。截至二零零八年十二月三十一日止年度我們亦產生投資物業公平值虧損淨額人民幣25,900,000元，此主要由於我們於時代奧城項目的投資物業公平值下降所致。由於中國政府於二零零八年年底開始實施經濟刺激措施，尤其是刺激中國物業市場發展的措施，近期物業市場狀況顯著改善。然而，該改善是否可於日後持續及可持續多久尚未可知。此外，儘管過往年度中國的物業市場主要因私人住宅及商業物業需求殷切而總體上發展迅速，但往往伴隨著市況及物業價格的反覆波動。

我們無法向閣下保證中國的物業市場將以過往速度增長或出現增長，或我們將可在整個中國或任何目標城市的物業市場的未來增長（如有）中獲利。由於許多社會、政治、經濟、法律及其他因素可能影響物業市場的發展，因此我們無法確實預測中國的物業需求日後是否將繼續增長。舉例而言，倘私人住宅物業二手市場的交投減少，以及中國的物業買家可申請的按揭貸款受到限制，則可能抑制住宅及商業物業的需求。此外，中國物業市場發展將繼續受中國政府的經濟、貨幣、財政或其他政策及措施所影響。倘中國經濟狀況因全球經濟持續下滑或其他情況而惡化，或倘中國政府實施遏制中國物業需求或物業發展或對此具有遏制作用的宏觀經濟調控或其他措施，或倘我們未能及時對市況及政府政策變動（特別是目標市場的有關變動）作出回應，則我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。亦請參閱「一與中國物業發展有關的風險－中國政府日後可能採取措施減慢物業發展行業增長速度」。

我們維持相當高的債務水平以為我們的資本密集型業務提供資金，而我們可能未能擁有充裕的現金流量以為我們的營運提供資金或履行我們的財務責任

物業發展業務屬資本密集型。土地收購及物業發展一般須投入大量資本開支，以及可能在多個月或多年後方能透過預售或銷售竣工物業發展項目產生現金流入（如有）。此外，我們選擇性從事一級土地開發項目，亦須投入大量資本開支。我們無法向閣下保證，我們未來將能達致或維持經營活動現金流入淨額，倘我們的預售或銷售表現下滑或未如理想，以及任何其他事宜對我們的現金流出淨額產生不利影響，則可能對我們的現金流狀況造成不利影響。

為了為我們的資本密集型業務提供資金，我們維持相當高的債務水平，其中大額債務以我們所持的若干物業及土地使用權作抵押。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，我們的總借貸（包括即期及非即期借貸）分別為人民幣2,517,100,000元、人民幣2,585,100,000元、人民幣2,671,400,000元及人民幣3,239,600,000元。於二零一零年七月三十一日，我們的總借貸為人民幣5,798,400,000元，其中人民幣909,500,000元須於一年內償還，而人民幣4,888,900,000元須於一年後償還。有關我們的債務及抵押的詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源」。我們無法向閣下保證，我們未來將能以可接受的條款取得銀行貸款或重續現有信貸融資或能取得銀行貸款或重續現有信貸融資。我們的融資能力將視乎若干因素，而當中許多因素並非我們所能控制。中國政府過往已對金融業實施多項政策措施，進一步收緊一般及針對物業發展商的借貸規定，其中包括：

- 提高接受存款金融機構的存款準備金率（即機構就其客戶的存款必需存於中國人民銀行的準備金最低金額）自二零一零年初起合共上調1.5%；

風險因素

- 禁止中國的商業銀行向物業發展商授出貸款以支付土地出讓金；
- 倘物業發展商內部可用作有關項目的資金少於該項目的估計所需資金總額的20%，則禁止中國的商業銀行向有關物業發展商授出貸款；
- 限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商授出或擴大循環信貸融資；
- 禁止向將地塊閒置或從事土地投機的物業發展商授出新項目貸款；
- 禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為按揭貸款的抵押品；
- 禁止物業發展商以從相關物業發展項目所在位置以外地區的銀行取得的貸款為該物業發展項目提供資金；及
- 限制中國的商業銀行提供用作發展豪華住宅物業的貸款。經我們的中國法律顧問確認，我們經營所在城市適用的中國法規及地方法規現時並未規定豪華住宅物業發展項目的具體定義。商業銀行及地方政府機關在釐定一個項目是否受限制時一般考慮該項目的多個方面，如整個項目的地積比率等。我們的項目均未被商業銀行或有關地方政府機關歸類為豪華住宅物業發展項目及我們能夠就我們的項目融資按需獲取銀行借款，但我們無法向閣下保證，我們將不會因法規或其詮釋或商業銀行或地方政府機關實施的規定或其他變動而受到任何融資限制。

我們無法向閣下保證，中國政府將不會引入其他措施，從而限制我們取得資本的途徑。上述及其他中國政府引入的措施或會限制我們動用銀行貸款或其他形式的融資以為土地收購或物業發展提供資金的靈活性及能力，從而可能令我們須維持相對較高水平的內部資源資金。因此，我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響。

此外，我們無法向閣下保證我們將擁有充足的現金流量以履行我們的財務責任。我們就我們的借貸承擔龐大的利息責任，於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的銀行借貸利息開支（包括資本化部分）分別為人民幣133,300,000元、人民幣186,100,000元、人民幣137,600,000元及人民幣36,500,000元。於二零一零年三月三十一日，我們借貸的加權平均實際年利率平均為6.18%。我們大部分的借貸均按中國人民銀行公佈的貸款基準利率計息。中國人民銀行不時調整貸款基準利率，例如中國人民銀行於

二零零七年六次上調一年期貸款基準利率，由年初的6.12%上調至二零零七年十二月二十一日的7.47%。有關貸款基準利率已持續下調，一年期人民幣貸款基準利率已降至二零零八年十二月二十三日的5.31%，為二零零六年以來最低。然而，中國人民銀行可能再次調高貸款基準利率以控制中國經濟增長速度或為其他政策目的。倘我們的銀行借貸利率上升（包括因中國人民銀行調高利率所致），則我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。除利息責任外，我們亦承擔償付流動負債的責任，我們無法保證有關負債日後會低於我們的流動資產。倘我們日後擁有流動負債淨額，我們用作營運的營運資金可能受到限制，而我們的業務及經營業績將受到不利影響。

中國稅務機關執行土地增值稅條例或會對我們的盈利能力及現金流狀況造成重大不利影響

根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則的規定，所有實體及個人收取因出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施所得的純利，均須繳付土地增值稅。土地增值稅乃按30%至60%的遞增稅率徵收。根據現有條例，地方稅務局可自行制定有關增值稅清算的實施細則。我們相信，我們已根據有關中國稅務條例及規例所載規定對估計應付的適用土地增值稅全額作出足夠撥備，但我們每年僅根據地方稅務機關規定預繳該筆撥備的一部分。我們目前預繳相等於預售我們經營所在城市的物業所得款項的1%至4.5%的土地增值稅。就截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們分別繳付人民幣28,800,000元、人民幣35,900,000元、人民幣53,800,000元及人民幣16,400,000元的土地增值稅，以及作出人民幣100,600,000元、人民幣113,900,000元、人民幣163,600,000元及人民幣39,300,000元的土地增值稅撥備。

並不保證我們的土地增值稅預付款及撥備將足以彌補我們的土地增值稅負債，亦不保證有關稅務機關將同意我們計算土地增值稅負債的基準。若我們作出的土地增值稅撥備遠少於中國政府在日後評估的實際土地增值稅稅額，我們的財務狀況及經營業績將受到重大不利影響。尚不確定稅務機關將於何時徵收土地增值稅或土地增值稅徵收是否將就土地增值稅通知生效前出售的物業追溯應用。此外，國家稅務總局於二零一零年五月發佈一條通知，規定不同省市適用的土地增值稅預付款比率於華東地區不得低於2%，中部及東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。隨著各地方稅務當局按該通知提高了適用預付款比率，我們或須按更高之比率預繳土地增值稅。該等因素會對我們的財務狀況、經營業績及執行我們的業務計劃的能力產生重大不利影響。

我們的物業交付時間表的高、低潮對我們的經營業績造成重大影響；其可能未能反映對我們的物業的實際需求或於該期間所進行的預售或銷售及可能未能作為預測我們的未來表現的可靠基準

我們的經營業績過去出現重大波動，我們預期未來將繼續出現大幅波動。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的收益分別為人民幣3,011,500,000元、人民幣3,449,500,000元、人民幣4,795,200,000元及人民幣245,600,000元，本公司權益持有人應佔溢利分別為人民幣174,400,000元、人民幣495,600,000元、人民幣825,100,000元及人民幣44,600,000元。我們於交付物業時確認銷售物業的所得款項為收益。因此，我們於任何特定期間的收益及溢利反映於該期間交付的物業的數量，並且極受我們的物業交付時間表的高、低潮所影響。例如，於二零零九年，由於下半年我們已交付大部分物業，因此於該年下半年我們錄得截至二零零九年十二月三十一日止年度的大部分純利。我們的經營業績可能未能反映於有關期間對我們的物業的實際需求或進行的預售或銷售。我們於任何特定期間的收益及溢利一般反映買家於過往（一般至少為過往財政期間）的若干時刻所作出的物業投資決定。因此，我們任何期間的經營業績不一定反映預期於任何未來期間取得的業績。

我們可能未能以合適的商業價格取得適合作物業發展的地盤或未能取得適合作物業發展的地盤

中國的土地價格近年飆升，而未來亦可能繼續上升。為了於未來維持我們的業務及令我們的業務增長，我們將須以合理成本收購合適的地盤以補充我們的土地儲備。我們擁有及預期將維持足夠未來四至五年發展的土地儲備。我們物色及收購合適地盤的能力取決於我們無法控制的多項因素。中國政府控制中國的土地供應及監管二手市場的土地銷售。因此，中國政府對土地供應的政策影響我們收購我們物色作發展用途的地盤的土地使用權的能力以及任何收購成本。中國中央及地方政府可能規管物業發展商（包括我們）取得地盤作物業發展用途的途徑。請參閱「一與中國物業發展有關的風險－我們的業務須遵守廣泛的政府法規」及「一與中國物業發展有關的風險－中國政府日後可能採取措施減慢物業發展行業增長速度」。此外，在我們的目標城市的具吸引力地段不一定有可用土地以作新的發展或重新發展。我們無法向閣下保證我們日後將能以合理價格物色及收購足夠及合適的地盤或能物色及收購足夠及合適的地盤。倘我們未能為我們的土地儲備物色及收購足夠及合適的地盤，則我們的未來開發時間表可能存在不明朗因素，從而對我們的未來增長前景、盈利能力及利潤率造成重大不利影響。

我們的業務依賴我們能否於長期增值潛力的較早階段收購土地

我們相信我們對有業務經營的城市的物業市場走勢的深入認知，有助我們在長期增值潛力的較早階段物色及利用土地收購機會，從而使成本相對較低。然而，我們無法向閣下保證我們所購買的土地會升值或不會跌價。此外，我們無法向閣下保證我們將繼續有能力在長期增值潛力的較早階段購買地塊作物業發展之用，從而使成本較低，亦無法保證我們的高級管理層的市場洞察力及經驗將繼續使我們能物色及以廉宜的價格購買土地。

我們或未能夠成功進軍新地區市場或開發新物業產品

作為我們未來業務策略的一環，我們或會考慮將業務擴充至新地區市場或在我們的現有或未來目標市場開發新物業產品的機會。我們亦可能於出現合適的機會時對我們的現有或新地區市場的項目公司進行有選擇的策略性收購或投資。任何擴充業務或收購可能需要大量資本投資，並且牽涉各種風險，例如於我們經驗相對較淺的新地區市場營運或開發新物業產品的風險。我們也可能要面對整合新業務及分散管理層的注意力及其他資源的挑戰。倘我們未能應付該等風險，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們不能取得或重續資質證書，我們須承擔法律及業務風險

中國的物業發展商在中國從事物業發展業務須取得有效資質證書。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立發展商必須先申請《暫定資質證書》，該證書可重續一年，最多重續兩次，而屆時必須獲發該規定所訂明的四種等級的正式資質證書之一。不同等級的物業發展商須就彼等的項目遵守開發規模的不同限制。於審批有關申請時，有關機關一般會考慮物業發展商的註冊資本、物業發展投資、物業發展歷史、物業建築質量、發展商管理層的專業知識以及物業發展商是否擁有任何非法或不合適的業務。我們在中國從事物業發展業務的各家營運附屬公司及聯營項目公司負責遞交其本身的申請。請參閱本招股章程附錄五「主要法律及規管條文概要－房地產發展－房地產發展商的資質」。

倘我們任何一家公司未能遵守獲取或重續其資質證書的相關規定，則該公司必須於補救期內糾正任何不足或違規以符合該等規定，並處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。倘未能於特定期限內符合規定，則該公司的任何資質證書及營業

風險因素

執照可能被撤銷。截至最後實際可行日期，重慶奧林匹克花園置業尚未就重慶奧林匹克花園項目獲得發展該項目所需的一級資質，乃由於已授權而尚未發展的總建築面積超過250,000平方米。風險為重慶奧林匹克花園置業的現有資質證書及營業執照可能因其未能取得一級資質證書或調整其發展中的總建築面積而被有關中國政府機構吊銷。重慶奧林匹克花園置業正在申請所需的資質證書；然而，我們無法向閣下保證，重慶奧林匹克花園置業將能獲得一級資質證書或能適時或全部調整其發展中物業總建築面積以符合適用要求。就我們其他公司而言，我們無法向閣下保證，該每家公司於其資質證書到期時我們一定能通過資質證書年檢或我們能及時，或一定能獲得正式資質證書。倘若重慶奧林匹克花園置業（其於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月分別佔我們總收益的17.2%、19.4%、27.0%及5.2%）被要求於補救期內糾正違規情況而未及時糾正或未予糾正，或倘若任何我們的其他公司無法獲得或續延其資質證書，該等公司將可能被禁止繼續營業，這將對我們的經營業績和財務狀況造成重大不利影響。

我們可能未能取得若干持作未來發展地塊的土地使用證，以及我們日後收購土地的土地使用權因中國頒佈任何額外嚴厲法規而須遵守更嚴厲的付款條款

於最後實際可行日期，我們持有若干已訂立土地出讓合同但尚未取得土地使用證的物業。該等物業總地盤面積約為115,813平方米及規劃總建築面積約為293,968平方米，包括(i)價值人民幣2,264,000,000元的興業里項目的全部土地，(ii)價值人民幣140,500,000元的天鵝湖花園項目的若干部分土地，及(iii)宜興項目的若干部分土地（其人民幣390,000,000元的額外土地出讓金尚未支付，及戴德梁行並無於本招股章程附錄四所載的物業估值報告內就此部分土地賦予任何價值）。我們無法保證將能適時取得該等地塊的土地使用證或取得該等土地使用證。倘我們未能取得有關土地使用證，我們可能無法以我們可接受的條款收購新替換土地或收購新替換土地，從而對我們未來的業務、財務狀況及經營業績及業務前景造成重大不利影響。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部修訂《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，自二零零七年十一月一日生效。此法規規定（其中包括）物業發展商於取得土地登記及土地使用證前，其必須根據所有地塊的相關土地出讓合同的條款支付所有相關土地出讓金。因此，自二零零七年十一月一日起，物業發展商不可競投大片土地，並於作出部分付款後就其中相應的部分土地申請土地登記及土地使用證以進行發展，此過往慣常做法在中國許多城市盛行。於二零零九年十一月十八日，包括財政部

及國土資源部等五部委公佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，以規範土地出讓收支管理並限制過高攀升的地價。該通知特別規定物業發展商的取地首期付款繳納比例不得少於土地出讓金的五成，且一般要求分期繳納餘款的期限不超過一年。於二零一零年三月八日，國土資源部發出《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，當中重申及加強有關土地供應及土地使用的若干措施，例如規定在完成投標、拍賣或掛牌出讓程序後10個營業日內簽訂土地出讓合同。所有未能支付土地出讓金，或將土地閒置及空置或從事土地投機，或違反土地出讓合同的物業發展商，於若干期間內不得購買土地。請參閱「行業概覽－中國房地產行業的主要驅動力－中國政府的房地產政策」及「附錄五－主要法律及規管條文概要」。因此，物業發展商（包括我們）須維持較高水平的營運資金及彼等按計劃增加土地儲備的能力可能受到限制。此外，我們無法向閣下保證，中國政府將不會採納任何新法規以向物業發展商施加更嚴厲的土地收購付款條款。如發生這種情況，我們的現金流狀況、財務狀況或業務計劃可能受到重大不利影響。

我們的業務可能因第三方轉讓人未能遞交資產評估報告或進行掛牌出讓程序而受到影響

就轉讓中國國有資產而言，轉讓人一般須根據《企業國有產權轉讓管理暫行辦法》及《企業國有資產評估管理暫行辦法》要求向有關國有資產管理當局遞交任何資產評估報告及進行掛牌出讓程序。倘轉讓國有資產不符合中國適用法律或法規，有關國有資產管理當局可要求國有資產轉讓人予以糾正，也可提請管轄法院廢除該項轉讓。於往績記錄期間，我們直接及間接向屬國有企業的轉讓人購入重慶奧林匹克花園置業及春申湖置業的股權。就該轉讓而言，上述程序並無遵守，而我們毋須就此承擔任何罰款。其他詳情請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－重慶奧林匹克花園置業及一無錫融創地產」。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們分別應佔該等權益的總虧損淨額人民幣300,000元、純利總額人民幣1,600,000元、純利總額人民幣10,000,000元及總虧損淨額人民幣2,000,000元，分別佔本公司股東應佔溢利的0.2%、0.3%、1.2%及4.4%。倘有關當局成功申訴上述轉讓無效，我們於重慶奧林匹克花園置業股權將從100.0%下降至94.1%，及我們的附屬公司無錫融創地產持有之春申湖置業股權將從100.0%下降至78.0%，則或將對我們的權益持有人應佔溢利及該兩家附屬公司於日後的任何派發所產生現金流量造成不利影響。

我們現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。因重慶渝能產業乃國有企業，此等股權收購建議須遞交資產估值報告及完成掛牌出讓程序。我們不能向閣下保證掛牌出讓程序的結果，包括我們是否會成功購買股權及我們為此股權須支付多少最終代價。該等購買的代價可參考資產評估調整，並將以掛牌出讓程序作最終落實。我們現時正準備及可能提高我們的競投價格最高至人民幣330,000,000元，務求在其他競標中脫穎而出。除非我們獲股東批准，否則我們將無法進一步提高我們的競投價格。倘該等股權最終被若干第三方收購，我們或會面臨與第三方於重慶亞太商谷物業管理項目的發展及管理上出現爭議的風險，以及其他與第三方相關的風險。

中國尤其天津、北京、重慶、無錫及蘇州的競爭加劇對我們的業務及財務狀況可能造成不利影響

中國物業市場的競爭加劇。我們於目標城市（包括天津、北京、重慶、無錫及蘇州）集中發展大型中高檔綜合住宅及商業物業並與同業競爭。我們現有及潛在的競爭對手包括中國的主要國內國有及私人發展商以及香港及世界各地的發展商。我們若干的競爭對手或擁有更雄厚的市場推廣、財務及技術資源、更具經濟規模、知名度更高，並擁有更優秀的往績記錄及於若干市場擁有更穩固的關係網。物業發展商之間的激烈競爭可能導致土地收購成本上升、建築成本增加及獲取優質承建商及合格僱員的難度加大、物業供過於求、物業價格下跌或相關政府機關審批新物業發展項目的速度減慢，以上任何一種情況均可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。此外，中國的物業市場瞬息萬變，倘我們未能以較我們的競爭對手更迅速或更有效的方式回應市況的轉變，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們面對因發展大型物業發展項目而增大的風險

我們專注發展大型物業發展項目。我們其中四個項目的規劃總建築面積超過1,000,000平方米及另外兩個項目的規劃總建築面積介乎500,000平方米至1,000,000平方米。由於我們將資金高度集中投資少數大型物業發展項目，我們因而承受較大風險。我們不能保證，我們任何現有或未來大型發展項目均將圓滿成功或任何該等發展項目將不會遇到任何困難，因而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。有鑒於各個發展項目所需資金及已產生或將產生的成本，我們面對財務風險，而倘我們的任何現有或未來大型物業發展項目未能成功，則我們的經營業績可能受到不利影響。

我們依賴持有出租物業的少數商業租戶，而我們可能未能準時收取或根本無法收取租金

於二零一零年六月三十日，我們於時代奧城及上谷商業中心持有合共約90,711平方米的可出租建築面積出租予商業租戶。44.1%的可出租建築面積由我們的五大商業租戶租用，其中包括一家超級市場、一家家電零售商、一家電影院及兩間娛樂場所，該等租戶可繼續為我們的租金收入的主要來源。因此，相關租戶的業務及財務穩定性將對該等物業的財務回報造成重大影響，而該等租戶可能受若干因素影響，包括整體經濟狀況、消費者信心、消費水平、季節性及配合瞬息萬變的客戶需求或口味的能力。

我們可能難以收取全數租金或準時收取租金。任何租金拖欠均可對我們的現金流量及經營業績造成不利影響。倘發生任何違約事件，我們可能須以龐大成本保障我們的投資及將物業轉租。倘租約終止，概不保證我們將能以之前所收相同租金出租有關物業或於出售物業時不會招致虧損。倘租戶違約或提前終止租約或租戶於租約到期時決定不再重續租約或要求減租以繼續營運，則我們的財務狀況及經營業績可能受到不利影響。此外，主要租戶結束營業可能令客戶流量減少，從而對我們其他的商業租戶的業務造成不利影響。

倘租戶宣佈破產，我們可能未能收取相關租約的拖欠租金。根據於二零零七年六月一日生效的《中華人民共和國企業破產法》，倘租戶於支付租金前宣佈破產，租金將成為一般無抵押破產索償，僅會於若干優先索償獲賠後方獲賠償。因此，我們可能未能因就拖欠租金而向破產租戶提出的索償獲得全數賠償。此外，我們亦會因進行任何追討賠償的程序而耗費時間及開支，並且可能未能於進行有關程序時收取租金。租戶或租賃擔保人破產可能阻延我們收取相關租約的過往拖欠租金，及最終可能令我們無法收取全數款額。此情況將令租金付款減少或終止，從而令我們的現金流量減少。倘出現破產的情況，我們無法向閣下保證，相關租戶或其受託人將承擔有關租賃。倘租賃或對有關租賃的擔保未獲承擔，則我們的現金流量及經營業績可能受到不利影響。

遵從香港財務報告準則的規定對我們的投資物業進行年度重估可能影響我們的盈利能力

我們持有若干投資物業以出租予商業租戶。我們須於任何收購完成時及於其後每個結算日重估該等投資物業的公平值以此刊發財務報表。我們的估值乃及將根據市值或其他估值方法，例如透過以估計未來現金流量為基準的貼現現金流量分析計算。根據香港財務報告準則，我們必須於收益表內將我們的物業的公平值的變動確認為收益或虧損（如適用）。確認任何該等收益或虧損反映我們的投資物業於相關結算日的未變現資

風險因素

本收益或虧損，而並不產生任何實際現金流入或流出。截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們分別錄得投資物業公平值虧損淨額人民幣8,900,000元及人民幣25,900,000元，收益淨額人民幣56,700,000元，以及投資物業公平值並無變動，分別佔我們於相關期間的未計所得稅前溢利的-1.8%、-3.4%、4.2%及零。於往績記錄期間，投資物業公平值收益或虧損的波動主要在於對我們於時代奧城的投資物業的重估，乃主要歸因於在該等物業的應收投資收益變動、現行市況變動及於作出變更該等物業指定用途的決定時對物業進行重新歸類（從若干已落成待售物業改為投資物業）。有關投資物業公平值收益或虧損變動的詳情，請參閱「財務資料－若干收益表項目的說明－投資物業公平值收益或虧損淨額」及「財務資料－綜合經營業績」。重估調整的數額已經並可能繼續備受當前的物業市況所影響並可能面對市場波動。我們無法向閣下保證我們的投資物業的公平值將來不會下跌。我們的投資物業的公平值如有任何下跌，均會對我們的溢利造成不利影響。

投資物業流動性較低及缺乏其他用途

相比許多其他類型的投資，投資物業流動性一般較低，因此限制我們因應多變的經濟、財務及投資狀況，及時出售或出售一項或多項投資物業的能力。我們無法向閣下保證，我們將能以我們滿意的價格或條款出售任何我們的投資物業或能出售任何投資物業。我們不能預測為目前持作或計劃持作投資用途的物業尋求買家的時間及出售完成的時間。此外，倘我們決定出售受限於租賃協議的物業，可能需要取得我們的租戶的同意或向租戶支付終止費用。

此外，倘投資物業因競爭、老化、需求下降或其他因素而無法賺取盈利，有關物業不能隨時轉換成其他用途。投資物業轉換用途一般需要大量資本開支。尤其是，物業得以出售之前，我們可能須耗費資金以維修物業、修葺或進行裝修，而我們可能沒有足夠資金作上述用途。該等因素及任何其他因素可能妨礙因應投資物業表現的不利變動作出反應的能力，並可能對我們挽留租戶及與競爭者對手競爭的能力造成不利影響，因此或會對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們為買家所獲按揭貸款提供擔保，倘買家拖欠償還按揭貸款，我們則須對按揭銀行負責

我們協助買家安排多家國內銀行向我們的物業買家提供按揭。按市場慣例，國內銀行要求我們就該等按揭提供短期擔保。該等擔保絕大部分於任何下列情況出現時解除：(i)發出房地產權證及房屋他項權證，一般於我們將相關物業的擁有權交付予買家後兩至三年內發出；(ii)我們的物業買家繳付有關按揭貸款予銀行；或(iii)完成按揭的進一步登記，登記一般於買家申請按揭貸款時辦理。倘買家未能償還按揭貸款而銀行收回

風險因素

擔保，我們須向按揭銀行償還貸款項下的買家結欠的所有債務，在此情況下，按揭銀行一般會向我們轉讓其於貸款及按揭項下的權利，而我們將對物業有全面追索權。根據行業慣例，我們不會對我們的客戶作獨立信用審查，惟會依賴按揭銀行所作的信用審查，但可能不及其他司法權區所作信用審查般深入。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，以及二零一零年三月三十一日，我們就買家按揭貸款的未動用擔保分別為人民幣1,081,700,000元、人民幣1,500,800,000元、人民幣1,459,700,000元及人民幣1,058,500,000元。

概不保證拖欠償還比率日後不會顯著上升。倘出現拖欠償還的情況，而我們的相關擔保面對催繳，而相關物業的價值出現重大貶值或由於不利市況或其他原因使我們不能出售該等物業，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

我們的控股股東孫先生可對我們的公司政策行使重大影響力及主導公司行動結果；我們或會因孫先生涉及法律訴訟而受不利影響

緊隨全球發售後，假設超額配股權、首次公開發售前購股權及受託人購股權未獲行使，我們51.85%的發行在外股份將由孫先生（本公司控股股東及主席兼行政總裁）實益擁有。倘孫先生遵循適用法律而能維持其擁有權，則孫先生可對我們的公司政策行使重大影響力及主導須股東批准的公司行動的結果，其中包括董事選舉、修訂我們的組織章程細則、派發股息及其他分派的金額及時間、購併其他公司、銷售我們的所有或絕大部分資產及其他重大公司行動。此外，作為本公司的主席兼行政總裁，孫先生能對我們的業務管理行使重大影響力。孫先生的策略目標及利益可能未能與我們的策略及利益相符，而管理層的靈活性亦可能較擁有更多元化的股東基礎的公司為低。在出現利益衝突的情況下，我們可能未能訂立任何對我們及我們的其他股東有利的交易。我們無法向閣下保證，孫先生將以我們的利益為依歸行事或利益衝突將以對我們有利的方式解決。

於一九九五年，孫先生創立天津順馳投資有限公司，該公司在中國從事商品房開發，其後成立順馳中國及其附屬公司（統稱「順馳集團」），在國內多個城市擁有房地產發展項目。於二零零三年，鑒於中國物業市場的發展，孫先生主導順馳集團實施快速擴展策略，並籌備順馳集團擬於二零零四年在聯交所上市。因此，順馳集團迅速增加土地儲備及項目的建設步伐，而以上均需投入大量資本。然而，由於中國在二零零四年年底採取緊縮措施，加上若干其他因素，令物業市場出現下滑，順馳集團的業務受到不利影響。加之上市計劃於二零零四年年底擱淺，順馳集團的現金流狀況嚴重惡化，因

風險因素

而需籌集更多資金以償還二零零六年年底的大量債務責任及其他負債。孫先生贊成順馳集團快速擴展策略的決定導致集團不利的現金流量及債務狀況，從而使順馳集團的槓桿比率高企及流動資金緊缺。於二零零四年八月，孫先生辭去順馳中國的董事職務並僅擔任其控股股東。順馳集團於二零零六年重組為Sunco A及Sunco B（均由順馳中國及另一家由孫先生控制的公司所持有），內容涉及於二零零六年至二零零七年期間出售順馳集團之大部分資產，而孫先生於二零零六年五月恢復為順馳中國的董事。於二零零七年年中，Sunco A的94.74%權益出售予路勁基建有限公司（「路勁」）的一家附屬公司及其他獨立第三方。Sunco B的所有權益幾乎同時被獨立第三方收購，從而引發下述涉及孫先生的訴訟。

於二零零七年十月前後，路勁透過其當時非全資附屬公司Sunco A（作為第一原告（「第一原告」））及另一方（「第二原告」）在香港向孫先生實益擁有的兩家公司順馳中國（作為第一被告（「第一被告」））及Sunco Management Holdings Limited（作為第二被告（「第二被告」））及孫先生（作為第三被告）提出民事訴訟（高院訴訟2145/2007）（「路勁訴訟」）。路勁訴訟牽涉一份日期為二零零七年一月二十三日由第一原告（作為投資者）、第一被告及第二被告（作為Sunco B的原有股東）及孫先生（作為擔保人）訂立的購股權協議（「購股權協議」），據此第一被告及第二被告向第一原告授出可要求向第一原告（或由第一原告提名的第三方）按協定行使價轉讓Sunco B的所有已發行股份的權利（「購股權」）。訴稱金額約為人民幣614,000,000元（或待評估賠償金），另加利息及成本。Sunco B的若干負債所產生的該等索償涉及未決訴訟、未結付建築成本或索償、未付政府罰款及缺乏支持減稅的文件而導致的其他稅項責任，原告訴稱第一被告及第二被告均未將其予以披露。於二零一零年八月十八日，所有路勁訴訟的申索均已撤銷，路勁訴訟經已撤回。孫先生與路勁現正進行調停以解決彼等的爭議，結果仍未確定，該調停或會令孫先生分心，未能專注於我們的業務，且任何不利的傳媒報導或其他事宜亦可能對我們的聲譽造成損害。此外，我們不能向閣下保證日後將再無任何各方以任何方法作出可能對本集團造成不利影響的其他針對孫先生或其聯屬公司法律程序。

於一九九二年八月，作為北京聯想計算機集團公司（「聯想」）前僱員，孫先生被北京市海淀區法院判定挪用公款人民幣130,000元，該判決其後於二零零三年被推翻。根據一九九二年八月的法院裁決，該判決基於的事實是在一九八九年五月至一九八九年十月孫先生任職聯想經理期間，孫先生未經正式授權擅自將聯想的公司資金轉移至第三方。孫先生被判處5年監禁並於一九九二年八月開始服刑。彼其後獲減刑並於一九九四年三月被釋放。於二零零三年十月，經孫先生提出申訴，再審法院認為原審判決錯誤，並基於孫先生無意自資金轉移中撈取任何個人利益或使第三方受益，故判定孫先

生的行為並不構成挪用公款罪。此外，第三方在使用資金為其個人用途或利益時並未獲得孫先生的允許或授權。法院亦判定孫先生轉移資金的真實意圖是精簡聯想分公司的經營，且孫先生當時在轉移資金前已請求其主管允許。然而，再審法院確認孫先生的行為違反聯想的內部財務管理制度。儘管孫先生於十八年前被錯判定罪及該判定已被推翻，惟任何有關孫先生的負面看法或社會污名難以抹滅，從而可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

物業估值報告與可獲得的價格可能有重大差異

根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動產生的損益於所產生的期間在我們的收益表內入賬。由戴德梁行於二零一零年六月三十日編製的我們的物業估值報告載於本招股章程附錄四的物業估值報告。有關估值根據若干假設而釐定，由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，並可能與實際估值有重大差異。對於我們的發展中物業及持作未來發展物業而言，估值乃根據下列假設而釐定：(i)該等物業將按目前擬定的計劃完成或發展；(ii)在並無任何繁瑣條件或延誤情況下，已經或將會獲得計劃的監管及政府批文；(iii)已按名義年度土地使用費授出物業各自有關年期的可轉讓土地使用權及已悉數支付任何應付溢價（另有說明除外）；(iv)我們擁有各項物業的可強制執行業權，並可於獲批的各土地使用年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業；及(v)物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出（另有說明除外）。對於由我們的附屬公司或聯營項目公司擁有而我們應佔權益少於100%的物業而言，估值假設我們於該等物業資本總值中所佔權益相等於我們於該等物業所佔比例應佔的權益。該等估值並非我們預期於估值日期在公開市場交易中可自我們的物業獲得的實際價值。某一特定物業發展項目或一般或當地經濟狀況不可預期的改變以及其他因素均可能影響我們旗下物業的價值。

我們能否成功有賴我們的高級管理團隊及其他主要人員不斷努力，倘彼等離職，則我們的業務可能會受損

我們日後能否成功取決於我們的高級管理團隊各成員是否繼續留任服務，成員名單載於「董事、高級管理層及僱員－高級管理層」一節。我們依賴我們的高級管理團隊擬定我們的業務策略、作出有關投資項目的決定及主導我們的業務營運管理等。我們能否成功在極大程度上依重我們的高級管理團隊的不斷努力及領導。我們日後未必能夠挽留高級管理團隊或其他主要人員為我們服務，或未必能夠聘請合資格人士出任新主要管理層職位。倘我們一名或以上的主要行政人員未能或不願意繼續履行現有職務，

則我們未必能輕易物色替任人選，甚至未能覓得替任人選，故我們的業務或會中斷，而我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。此外，倘我們的主要行政人員加盟競爭對手公司或成立一家與我們有競爭的公司，則我們或會失去重大商機、客戶以及專業人員，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

建築材料成本增加或會對我們的經營業績帶來負面影響

建築材料構成我們項目的建築成本的主要因素。一般而言，我們的建築材料成本包括應付我們承建商的合同費用，我們的承建商通常負責採購所需的建築材料。然而，我們同意承擔因建築材料的價格超出若干限額所增加成本的一部分。由於近年中國物業開發行業急速發展，建築材料的價格大幅上漲。透過訂立附有該等價格調整條款的建築合同，我們尋求降低建築材料價格波動對我們造成的風險。我們相信此舉將有助我們限制項目成本超支，理由是當建築材料價格出現重大波動時，我們無需增加合同費用或重新洽商其他條款。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠在日後繼續訂立類似定價條款的合同，而其部分可受超出我們控制範圍的市場慣例影響。此外，不能保證我們的承建商將無需作出任何費用調整而確實完成履行合同或完成履行合同，或我們能在建築材料的價格持續增加時以同等費用找到替代承建商。倘我們的承建商因建築材料價格上升或其他原因而無法按固定價格履行合同，我們或會招致重大訴訟成本及替換成本，從而對我們的經營業績帶來不良影響。此外，由於物業發展項目一般需時數年方可完成，我們經常就項目的不同階段或次階段訂立多重合同，而多重合同或會因建築材料價格波動而有不同的收費。若我們未能將建築物料的上漲成本轉嫁至我們的承建商或我們的顧客，我們的經營業績或會因建築材料價格波動而受到不利影響。

我們倚重獨立承建商

我們聘用獨立承建商提供各項服務，包括建築、打樁及地基建設、工程設計、室內裝修、機電及公用設施安裝。我們的承建商應佔採購額佔我們大部分成本，而於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，以及截至二零一零年三月三十一止三個月，我們的五大建築承建商應佔總採購額分別約19.7%、13.8%、24.4%及7.9%，而我們的最大建築承建商應佔總採購額分別約6.4%、4.2%、6.9%及2.7%。我們一般以公開招標方式挑選承建商。我們按承建商的質量聲譽、過往記錄及推薦函邀請獲挑選的承建商參與招標，且我們一經授出合同便監督建築工程進度。然而，我們無法向閣下保證任何該等承建商提供的服務能夠一直令人滿意或符合我們的質量要求。此外，儘管我們並未遇到任何重大的延誤或工程未能完成的問題，惟我們無法向閣下保證日後我們的發展中物業或持作未來發展物業將能按時竣工或能竣工。倘我們的承建商因財政或其他困難而未能提供令人滿意的服務，我們也可能因

風險因素

此產生額外成本及令名譽受損，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法按時完成或根本不能完成我們的物業發展項目

物業發展項目於施工前及施工期間需要大量資本開支。完成發展項目所需時間及成本可因多項因素而受到不利影響，有關因素包括：

- 取得政府機關所需的執照、許可證或批文出現延誤；
- 暫行政府法規或其他規定；
- 安置現址住戶；
- 物料、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 勞工糾紛；
- 建築意外；
- 我們的承建商或分承建商引致的爭議或延誤；
- 地方政府機關延誤興建輔助基礎建設或完成地面清理工程；
- 自然災害，包括地震、雪災及其他自然災難；
- 惡劣天氣情況；及
- 傳染性強的疾病或傳染病，包括嚴重急性呼吸道綜合症、H5N1流感、H1N1流感及其他疾病。

基於上述因素而出現建築工程延誤或未能根據項目的計劃規格、時間表或預算完成建築工程，均可能增加成本、損害我們的聲譽、導致出現虧損或遞延確認收益及回報較低。倘已預售的物業發展項目未能適時竣工，預售單位的買家可能有權就延期交付獲得賠償。倘有關延誤超過若干期間，則買家甚至有權終止預售協議及提出索償。於二零零七年，我們因延遲交付以海逸長洲及時代奧城項目為主的物業而造成人民幣59,500,000元的賠償開支，延遲主要由於(i)兩個地盤的前佔用人向當地政府尋求額外補償，以致建築工程進度受阻，及(ii)政府延遲完成我們項目的永久公用設施基礎建設。於最後實際可行日期，我們並無出現任何其他重大建築工程延誤或未能適時完成項目建築工程的情況。然而，我們無法向閣下保證我們日後將不會遇到任何重大延誤竣工或交付，或我們將不會因任何有關延誤而面臨任何負債。

此外，我們未能趕上81棟及西山一號院項目工程動工的規定期限。詳情請參閱「業務－合規」。概不保證該等項目將不會出現任何延遲或我們的任何項目將不會發生其他事件。該等事件可能擾亂我們的項目時間表，以及導致違反適用的用地規例或有關土地出讓合同，從而可能對我們的業務及營運造成不利影響，以及向我們施加各項處罰（包括沒收土地）。

此外，於計劃及發展過程的任何階段亦可能出現進一步的監管變動、競爭及未能取得政府批准或項目發展常規有所轉變。我們可能無法完成我們目前正發展或計劃發展的項目，及我們可能須為預售單位買家蒙受的損失承擔責任。

我們並無為所有潛在損失及索償投保

我們一般不會為發展中物業發展項目或交付予客戶前的已竣工物業發展項目的潛在損失或損害投保，亦不會為項目地盤的民事侵權或其他人身傷害責任投保。根據中國法律，建築公司須就其建築工程所導致的人身傷害承擔主要民事責任。倘建築公司無法全數賠償傷者，發展中物業擁有人亦須分擔建築公司的責任。此外，目前在中國若干類別的損失不可投保，例如地震導致的損失，而目前在中國亦無業務中斷保險。故此，儘管我們相信我們的做法與中國物業發展行業的慣例一致，然而，倘出現屬保險承保範圍以外而須我們自行承擔虧損、損失及責任的事件，或會重大不利影響我們的財務狀況及經營業績。倘我們在經營過程中須承擔任何損失、損害及責任（不論是否可投保），我們未必擁有足夠資金彌償任何該等損失、損害或責任，或重新發展任何受損或損毀的物業。此外，倘我們就任何損失、損害或責任作出任何償付，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

倘我們不能及時協助我們的客戶取得個別房地產權證，我們可能須對客戶的損失負責

我們一般須為我們的每項已竣工項目取得大房地產權證。此外，我們一般須在相關買賣協議訂明交付物業後的特定時限內協助我們的客戶取得彼等的個別房地產權證。一般而言，我們選擇在買賣協議內列明交付相關個別房地產權證的最後限期，以給予充分時間處理申請及審批程序。我們一般須在收到相關物業的驗收合格證後30日內向地方國土資源和房屋管理局出示與物業發展有關的政府批文、許可證及證書（包括我們的土地使用權證明憑據及各類規劃及施工許可證），並申請該等物業的大房地產權證。我們屆時須在物業交付後的若干期限內提交有關該等物業的買賣協議、買家身份證明文件、契稅繳納憑證及大房地產權證，以供有關地方機關審閱及就相關已交付客戶的

風險因素

物業簽發個別房地產權證。各管理機關審閱有關申請及授出批准及其他因素所導致的延遲，可能影響大房地產權證或個別房地產權證的及時交付。倘出現延誤交付個別房地產權證的情況，而我們未能證明有關延誤乃由於管理批准程序延遲或非我們所能控制的其他任何原因所致，我們可能須就個別房地產權證延遲交付對我們的客戶負上責任。

我們須承受與預售有關的合同及法律風險

我們在預售合同中做出若干承諾。此等預售合同及中國法律及法規規定違反該等承諾的補救方法。例如，倘我們預售一項物業項目但我們未能完成該項物業項目，我們將須賠償買家的損失。倘我們未能按時完成預售物業項目，我們的買家或會就延遲交付根據彼等與我們所訂的合同或中國法律及法規尋求賠償。倘我們延遲交付的時間超過規定時限，我們的買家或會終止預售合同及索償。我們不能向閣下保證我們的項目將按時竣工或交付。

我們不時可能因營運業務或其他方面而涉及法律及其他訴訟，繼而或會負上重大法律責任

我們可能於發展及銷售我們的物業過程中與各方產生糾紛，包括承建商、供應商、建築工人、買家及租戶。該等糾紛可能引起法律或其他訴訟，並可能導致大量成本開支、分散資源和管理層注意力。由於我們的大部分項目均為分期進行，早期物業的買家可能會因不滿意項目於其後的規劃及發展，認為與我們對該等早期買家作出的聲明及保證不一致而對我們提起法律訴訟。此外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，而須面對行政訴訟及不利於我們的判決，導致產生賠款責任並延誤我們的物業發展。

我們最近因於二零零七年將於首鋼融創的50%股權從順馳置地轉讓至融創置地而牽涉若干項申索仲裁。作為該項轉讓的代價，我們同意向順馳置地支付我們應佔禧福匯項目的應分派股息的50%，惟截至最後實際可行日期，我們並未收到項目的任何股息，因此，並無就該項轉讓支付順馳置地任何金額。於二零一零年三月三十一日，我們估計禧福匯項目竣工時自整個項目可分派予順馳置地的股息金額約為人民幣135,000,000元。我們於二零一零年三月三十一日於我們的綜合資產負債表錄得長期應付款項人民幣109,400,000元，即我們對該估計未來應付款項現值的估計。在仲裁申索中，順馳置地索取超過我們估計的更大金額，其中包括(i)順馳置地估計其應佔項目溢利的金額約人民幣161,200,000元、(ii)根據首鋼融創經審核業績計算的欠負順馳置地的任何額外金額，及(iii)其他成本、費用及賠償金。儘管順馳置地近日撤銷仲裁，惟融創置地及順馳置地仍尋求解決爭議，調停由天津市一個工作小組支援。該調停的結果仍未確實，我們或需要增加我們的長期應付款項或在我們收取禧福匯項目應佔任

何股息前先支付順馳置地所尋求的部分或全部金額。然而，現時尚不能確保該項仲裁今後不會被重新提起或其他商討過程中不會有相關的爭議產生。此外，我們未能向閣下保證在日後概無針對我們而在我們日常業務過程以外或其他方面的申索或爭議。由於任何該等申索或爭議，我們管理層對我們業務的關注度及我們的聲譽或會受到不利影響，而我們或會產生重大負債及成本，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

未能保護我們的品牌、商標及其他知識產權或會對我們的業務造成負面影響

我們相信我們的品牌、商標及其他知識產權是我們成功的主要因素。我們的品牌在中國獲得高度認可，我們亦榮獲業界多個獎項。我們相信我們業務的成功部分有賴我們繼續使用及推廣我們的品牌及商標的能力。我們已授權之前由融創物業管理擁有的兩家商業物業管理公司使用我們的若干商標。雖然我們依賴中國的知識產權法保障我們的知識產權，惟任何未經授權使用該知識產權可能對我們的業務及聲譽造成負面影響。監管及防止未經授權使用我們的知識產權非常困難。我們所採取保障我們的品牌、商標及其他知識產權的方法或不足以防範第三方擅自使用。此外，在中國知識產權法的應用並不確定且不斷演變，倘我們未能採取足夠措施保護我們的品牌、商標及其他知識產權，我們或會喪失該等權利，及我們的業務或會受到重大損害。

我們於二零一零年九月十四日向香港政府知識產權署商標註冊處遞交將本公司標誌作為商標載入本招股章程封面的申請。截至最後實際可行日期，該商標的註冊仍未獲得商標註冊處批准，但我們亦未收到任何其他第三方反對商標註冊的任何通知。然而，並不保證本公司使用該標誌將無侵犯任何第三方的知識產權或違反任何香港法例。任何有關本公司使用該標誌而針對我們作出或於日後面臨的債務索償（無論是否據理據），均可能導致費用高昂的訴訟並使我們的行政及財務資源緊絀。

環境問題的潛在責任可招致重大成本開支

我們受多條有關環境保護及公共衛生的法律及法規規管。適用於任何個別項目發展地盤的特定環境法律及法規因地盤位置、地盤環境狀況、地盤目前及先前用途及任何毗鄰物業而異。在關注環境議題的區域或地區，環境法律和狀況可導致延遲，可能給我們招致重大合規費用及其他成本開支，以及可使項目發展活動被禁止或受到重大限制。此外，根據中國法律，我們的每個項目均須通過環保評估，以及於施工前須呈交有關的環境影響評估文件予相關政府機關審批。我們無法向閣下保證，我們的各個或任何項目日後將能繼續通過環保評估。儘管迄今所作出的環境調查並未披露任何環

境責任，使我們相信會對業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響，惟該等調查可能並無披露全部環境責任，或尚有重大環境責任未為我們所知悉。請參閱「業務－環境事宜」。

與本集團的架構有關的風險

與我們的非全資附屬公司或聯營項目公司的其他股東的糾紛可能對我們的業務產生不利影響

我們透過若干非全資附屬公司或聯營項目公司與其他公司合作參與我們若干物業發展項目。我們可繼續透過該等安排發展我們的部分或所有未來項目，然而其或會涉及多項風險。例如，我們的非全資附屬公司或聯營項目公司的其他股東可能：

- 擁有與我們不符的經濟或業務權益或目標；
- 採取與我們的指示或要求相反或與我們的政策或目標相悖的行動；
- 未能或不願履行彼等在相關合營協議、股東協議或其他相關協議項下的責任，其中包括進行所需注資的責任；或
- 遇到財務困難。

與其他股東發生嚴重糾紛或提早終止我們的共同發展項目或提早解散我們的共同擁有公司，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。倘我們因上述任何一項原因或任何其他原因未能完成與其他公司共同發展的項目，則各方就未完成項目所擁有的權利及承擔的責任將按相關合營協議、股東協議或其他相關協議釐定。倘該等協議並未提及該等權利及責任或並無最終定論，我們可能需要以訴訟或如仲裁其他方式解決爭議，而這對我們的業務、經營業績及財務狀況可能造成不利影響。倘我們遇到任何上述問題，我們的業務營運、盈利能力及前景可能受到重大不利影響。

我們在財務方面依賴附屬公司及聯營項目公司的股息分派，故我們不能向閣下保證在任何年內宣派或分派任何金額的股息

本公司是一家於開曼群島註冊成立的控股公司，我們的核心業務營運均透過若干在中國的營運附屬公司及聯營項目公司進行，而本公司透過我們的六家外商獨資企業間接持有該等公司。根據中國法規，在中國的外商獨資企業僅在作出適當金額的相關法定基金供款後，方可向彼等的股東分派除稅後溢利。我們旗下各外商獨資企業如未有按

風險因素

其董事會釐定的百分比向其職工的花紅及福利基金作出供款，及按不少於其純利10%的比率向其儲備基金作出供款，則不會向本公司分派其除稅後溢利。我們各外商獨資企業須持續向其儲備基金作出供款，直至該基金達其註冊資本的50%。該儲備基金不可作現金股息分派。此外，就二零零七年十一月進行的第二次融資（於「歷史、重組及集團架構」詳述），我們的各外商獨資企業融創置地、重慶奧林匹克花園置業、融創奧城及天津翔馳不得在若干期間分派股息。假設全球發售構成一項合資格首次公開發售或被視作合資格首次公開發售及所有可轉換債券轉換為股份，所有該等派息限制將於全球發售完成及履行中國適用備案手續後解除。此外，銀行信貸額度、合營協議或我們在日後可能訂立的其他協議中的限制性契諾，亦可能限制我們全資擁有或部分擁有公司日後向我們作出分派的能力及我們收取分派的能力。該等限制可能減低我們從旗下營運附屬公司或聯營項目公司收取的分派金額，從而限制我們籌集經營資金、產生收入及派息的能力。

此外，本公司僅可根據公司法自我們的溢利或自我們董事認為不再需要的溢利中撥出的任何儲備中支付股息。我們的股息宣派須由我們的董事酌情決定，我們支付股息的能力將視乎我們的整體業務狀況、財務業績、資本需求、我們股東的權益，以及我們的董事可能認為有關的任何其他因素而定。實際分派的股息金額須待我們的股東批准。請參閱「財務資料－股息及可分派儲備」。並不保證將於任何年度以指定形式分派股息或分派股息。

根據中國稅法，我們從中國的附屬公司及聯營項目公司獲得股息可能須繳納預扣稅，或我們於全球各地的收入可能需根據中國稅法繳稅

根據於二零零八年一月一日前生效的中國稅法，外商投資企業向外國投資者派付的股息，如我們於中國的附屬公司及聯營項目公司向本公司分派股息，可獲豁免繳納中國預扣稅。於二零零七年，中國政府採納其於二零零八年一月一日生效的新企業所得稅法及相關實施細則。根據該所得稅法及其實施細則，所有境內公司均需按25%的統一稅率繳納企業所得稅，而從中國公司獲得股息的外國股東一般須按10%的稅率繳納預扣稅。根據香港與中國作出的一項特別安排，倘一家香港居民企業擁有一家中國公司超過25%，則該稅率減至5%。我們的若干中國附屬公司現時由我們的香港附屬公司全資擁有。然而，根據於二零零九年十月一日生效的《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》，一家企業可享受有關稅收協定的任何利益前，5%的預扣稅率並不會自動應用，而須經地方稅務當局批准。此外，根據國家稅務總局於二零零九年二月發佈的一份通知，倘一項海外安排的主要目的為獲取優惠稅收待遇，中

風險因素

國稅務當局可酌情調整一家海外實體另外有資格獲取的優惠稅率。概不保證中國稅務當局將批准就我們的香港附屬公司自我們的有關中國附屬公司所收取股息的5%預扣稅率。

此外，根據新中國稅法，根據中國以外的司法權區的法律成立而其「實際管理機構」設於中國境內的企業可被視為中國居民企業，因此須就其全球收入按25%的稅率繳納中國企業所得稅。該應課稅全球收入並不包括中國公司向其外國股東（亦為合資格中國居民納稅人）派付的股息。根據中國所得稅法的實施細則，「實際管理機構」定義為對企業的生產、業務、人事、賬目及物業擁有重大及全面管理及控制權的機構。由於我們大部分的管理團隊成員於新中國稅法生效日期後繼續駐於中國，就企業所得稅而言我們可能被視為中國居民企業。該稅務待遇對我們造成的稅務影響現時尚不明確，概因其將取決於地方稅務當局如何應用及執行企業所得稅法或其實施細則。請亦參閱下文「一 我們應付予海外投資者的股息及出售我們股份的收益可能須繳納中國稅項」。

我們應付予海外投資者的股息及出售我們股份的收益可能須繳納中國稅項

根據國務院頒佈的中國企業所得稅法及其實施細則，中國預扣稅稅率10%適用於向「非居民企業」（及並非於中國成立或營業地點位於中國，或其於中國成立或營業地點位於中國但有關收入並非實際與該成立或營業地點有關）投資者支付的股息，但以源自中國境內的股息為限，除非中國與海外持有人所居住的司法權區訂有適用之稅務條約，可減低或豁免有關稅項。同樣地，該等投資者轉讓股份所變現的任何收益倘被視為於中國境內產生的收入，則須按稅率10%繳納中國所得稅。因為我們不清楚本公司會否被視為中國「居民企業」，故就我們的股份應付予海外投資者的股息，或海外投資者自轉讓我們的股份中所實現的收益，可能被視為在中國境內產生的收入而須繳納中國稅項。倘根據中國企業所得稅法我們須就應付予海外股東的股息預扣中國稅項，或閣下須就轉讓閣下的股份支付中國稅項，則閣下於我們股份的投資或會受到重大不利影響。

中國政府限制中國物業發展商取得離岸融資的能力

於二零零七年七月十日，外匯管理局綜合司頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，通常稱為第130號通知。第130號通知訂明（其中包括）(i)外匯管理局將不再為於二零零七年六月一日或之後取得商務部批准證書及已於商務部備案的外商投資房地產企業（包括新設及增資擴股企業）辦理外債登記或結匯申請手續及(ii)外匯管理局將不再為於二零零七年六月一日或之後取得地方政府商務部門批准證書但未於商務部備案的外商投資房地產企業辦理外匯登記（或登記變更）或結售匯申請手續。此項法規限制外商投資房地產公司透過股東貸款的方式離岸籌集資金以為中國房地產公司提供資金的能力。相反，該等公司須透過股權投資方式籌措離岸資金，並透過增資擴股或新設外商投資房地產公司的方式獲取資金。此外，該等公司在向外匯管理局遞交外匯登記申請及結售匯申請前，應事先在商務部備案。於二零零八年六月十八日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，通常稱為第23號通知，據此，商務部已將有關外商投資房地產備案的審核權力下放商務部各省級機關。根據上述通知的規定，若我們計劃在日後拓闊業務範圍或營運規模，參與新的房地產項目開發或營運，或增加我們於中國的附屬公司或聯營項目公司的註冊資本，我們必須向有關審批機關申請。我們絕大部分的全球發售所得款項淨額將需初步用於增加我們現有中國附屬公司或聯營項目公司的註冊資本，或收購額外的股權，或在中國成立新外資附屬公司。誠如我們的中國法律顧問所告知，以任何該等形式調回資金均須遵循第130號通知的相關備案規定。因此，我們必須在有關審批機關備案，並等待直至備案完成方能將全球發售所得款項調回中國，以供用作「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節所述於中國的擬定用途。概不保證該等備案可準時完成，或我們將取得我們所要求的批准，而該等批准可能延遲或阻礙我們動用全球發售所得款項作擬定用途。此外，倘中國政府頒佈政策或法規，目的為進一步規管或限制中國房地產行業的海外投資，以及倘此等政策或法規可直接應用在我們的業務及營運時，則我們爭取新項目的能力或被削弱，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

由於本公司於開曼群島註冊成立，而開曼群島有關少數股東權益保障的法例可能與香港及其他司法權區的法例相異，故閣下行使股東權利時可能遭遇困難

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，而開曼群島法例於若干方面與香港或投資者可能所在其他司法權區的法例有別。

本公司的公司事務受我們的組織章程大綱及組織章程細則、開曼公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關少數股東權益保障的法例在若干方面與其他司法權區根據現有成文法及司法先例制定的法律相異。該等差異可能意味著本公司的少數股東可獲得的賠償或會與根據其他司法權區法例彼等可獲得的賠償相異。有關詳情，請參閱「附錄六－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－開曼群島公司法」。

與中國物業發展有關的風險

我們的業務須遵守廣泛的政府法規

我們的業務須遵守廣泛的政府法規。如同中國其他物業發展商一樣，我們必須遵守中國法律及法規強制實施的眾多規定，包括地方機關為實行有關法律及法規而制定的政策和程序。我們的附屬公司及聯營項目公司於過去涉及數項違規事件，包括若干重大違規事件，例如重慶奧林匹克花園置業尚未獲得合適資質證書、我們未能就轉讓若干與重慶奧林匹克花園置業及春申湖置業有關的國有資產履行資產估值備案或掛牌出讓程序及重慶渝能未能按期支付若干土地出讓金。我們的違規事件亦包括延遲履行外商獨資企業I增資登記手續、延遲就時代奧城及重慶奧林匹克花園項目支付土地出讓金以及延遲為融創置地出資、輕微違反有關亞太商谷項目的土地出讓合同以及81棟及西山一號院項目分別因為政府延遲完成若干地面清理工程及為獲得有關規劃許可證尋求政府批准的過程較預期更長而未能趕上工程動工的規定期限；延遲繳足外商獨資企業IV的註冊資本、第三方賣方未能完全完成融創置地及無錫融創城市的資產評估及股本轉讓的相關程序、融創置地未能就股東注資的增加及減少及根據若干借款、債務轉讓及其他協議直接安排企業之間的股東貸款完成資產評估及相關程序，及我們租用作行政運營的若干物業的第三方出租人缺少必需的有效業權文件。請參閱「業務－合規」及「－與我們的業務有關的風險－倘我們不能取得或重續資質證書，我們須承擔法律及業務風險」及「－與我們的業務有關的風險－我們可能無法按時完成或根本不能完成我們的物業發展項目」。我們不能向閣下保證日後我們不會重新經歷類似或其他違規事件，從而導致我們須承受各種行政處罰，或導致我們的業務、經營業績及財務狀況遭受重大不利影響。

特別是，中國政府通過實施行業政策和其他經濟措施，例如對物業開發用地供應、外匯管制或其他法規、房地產融資、稅務及外商投資等方面施加控制，對中國物業行業的發展直接及間接造成重大影響。透過這些政策及舉措，中國政府可限制或減少物業發展用地；調高商業銀行的基準利率；對商業銀行貸款予物業發展商和物業買家的能力施加額外限制；對物業銷售徵收額外稅項（如物業稅）及費用；以及限制外商投資於中國物業行業。中國政府實施的眾多物業行業政策均無先例可循，預期將於日後加以修訂及改進。政治、經濟及社會因素變動亦可能導致日後調整有關政策。這個修訂調整過程未必會對我們的營運或未來業務發展帶來正面影響。我們不能向閣下保證中國政府於未來不會採取更多嚴厲的行業政策、法規及措施。假若我們的營運不能適應這些不時生效的物業行業新政策、法規及措施，或這些政策變動干擾我們的業務或令我們產生額外成本，則我們的業務前景、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

中國政府日後可能採取措施減慢物業發展行業增長速度

作為物業發展商，我們的業務在各方面實際受到多項政府法規所規限，並極易受中國政府實行的規管措施及政策舉措的變動影響。於過往，物業發展商多次於中國作出大量投資，引起人們對物業市場若干行業開始過熱的憂慮。針對有關憂慮，中國政府推出連串政策及措施以遏止物業發展過熱，打擊住宅物業市場的投機活動。此等措施包括「與我們的業務有關的風險－我們維持相當高的債務水平以為我們的資本密集型業務提供資金，而我們可能未能擁有充裕的現金流量以為我們的營運提供資金或履行我們的財務責任」中所討論的信貸緊縮措施以及以下措施，其中包括：

- 規定地方政府於任何年度審批住宅物業發展的土地供應至少70%須用作發展中低成本及中小戶型廉租物業；
- 採納「70/90政策」，此規定要求於二零零六年六月一日或之後獲審批或興建的住宅項目總建築面積的至少70%須由單位建築面積少於90平方米的單位組成；
- 將建築面積為90平方米或以上作為首次置業的物業的最低首期付款由物業購買價的20%提高至30%；

風險因素

- 就第二次置業人士而言，增加(i)最低首期付款至相關物業購買價的50%及(ii)最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行借貸基準利率的110%；倘購買另一個住宅單位的買家的任何其他家庭成員（包括買家、其配偶及彼等18歲以下子女）以銀行貸款作為購買住宅單位的資金，則將被視為第二次置業人士；
- 就商業物業買家而言，(i)禁止銀行就購買任何預售物業提供融資；(ii)增加最低首期付款至相關物業購買價的50%；(iii)提高最低按揭貸款利率至有關中國人民銀行借貸基準利率的110%；及(iv)限制該等銀行貸款之年期至10年以內（儘管商業銀行可按彼等的風險評估享有一定靈活性）；
- 就商業／住宅兩用物業的買家而言，提高最低首期付款至相關物業購買價的45%，貸款的其他條款與商業物業的類似；
- 規定物業發展商的取地首期付款比例不得少於土地出讓金的50%，且一般要求分期繳納餘款的期限不超過一年；
- 就持有期少於五年的物業按其轉售的全部銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止提前轉讓未竣工物業；
- 限制每月按揭供款至個別借款人每月收入50%及限制每月總還債金額至個別借款人每月收入55%；
- 對土地出讓合同訂明開始日期起計一年並無發展的土地課徵土地閒置費及取消閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 撤銷不遵守有關規劃許可證的項目的批文；及
- 禁止授出興建別墅住宅用地及限制供應興建高端住宅物業用地。

有關詳情請參閱「行業概覽－中國房地產行業的主要驅動力－中國政府的房地產政策」及本招股章程附錄五「主要法律及規管條文概要」。限制性政府政策及措施將限制我們獲取資金、削弱消費者對我們物業的需求及增加我們的營運成本，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。該等因素亦可能導致市況出現變動，包括有關寫字樓、住宅、零售、娛樂及文化物業的價格不穩及供求失衡，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

按揭融資的成本可能變得更加高昂，或不再具有吸引力或難以獲得

我們物業的大部分買家均依賴按揭為他們提供購房資金。利率增加或會大幅提高按揭融資的成本及影響物業的承買力。中國人民銀行於二零零八年十二月調低超過五年期附息貸款的借貸基準利率至5.94%，為二零零六年以來最低。倘中國人民銀行決定上調借貸基準利率，我們潛在客戶的按揭融資將更高，從而導致市場對我們物業的需求減少。此外，中國政府及商業銀行亦可能提高首期付款比例、施加其他條件或變更監管框架或借貸政策，從而使潛在物業買家不能獲得按揭融資或令按揭融資不再具有吸引力。根據現行中國法律及法規，單位建築面積少於90平方米的住宅物業的買家在透過按揭支付購買價前通常須支付物業購買價最少20%。自二零零六年五月起，中國政府提高首次置業人士（倘該物業單位的建築面積為90平方米或以上）的最低首期付款至購買價的30%。自二零零七年九月起，就使用按揭融資第二次置業的人士，中國政府提高最低首期付款至購買價的40%，並於二零一零年四月進一步提高最低首期付款至50%，而最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行借貸基準利率的110%。商業物業買家的最低首期付款已增加至購買價的50%，而最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行借貸基準利率的110%，最高貸款期不得超過十年。此外，按揭銀行或不會向個別貸款人（倘預期按揭貸款的每月還款額超過個別貸款人每月收入的50%或倘個別貸款人的總還款金額超過其月收入的55%）借款。倘按揭融資的可獲得或吸引力減少或受限制，則我們的許多潛在客戶或未能購買本公司物業，因而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

有關預售物業的法律及法規變更可能對我們的現金流狀況及表現造成不利影響

我們依賴物業預售作為物業項目融資的主要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業發展商在開始相關物業預售前必須滿足若干條件，且只可運用預售所得款項為發展該等物業提供資金。請參閱「業務－物業發展－項目發展－銷售及市場推廣－預售」。於二零零五年八月，中國人民銀行在「二零零四年房地產融資報告」中建議終止預售未建成物業的做法，原因是中國人民銀行認為預售會導致重大市場風險及產生交易違規行為。雖然中國政府並未採納有關及類似建議，但不能保證中國政府不會採納有關建議，禁止預售未建成物業或實施更多預售限制，例如在獲取預售許可證上設置額外條件或在使用預售所得款項用途上設置更多限制。任何該等措施將對我們的現金流狀況造成不利影響，並迫使我們為大部分物業發展業務尋求其他融資途徑。

中國物業發展尚處於初始階段且缺乏足夠的基礎性條件

中國私人擁有房地產尚處於較早期發展階段。儘管中國物業市場受私人住宅及商業物業需求殷切帶動，於過去幾年至二零零八年整體發展迅速，惟有關增長常伴隨市場狀況反覆及物業價格波動。儘管於二零零九年近期中國物業市況好轉，但由於眾多社會、政治、經濟、法律及其他因素可影響市場的發展，故無法預測未來中國市場對物業的需求是否增長。準確的財務及市場資訊相對有限及中國的整體透明度相對偏低，使未來前景更不明朗。

住宅物業缺乏流通性強的二手市場可能壓抑投資者購買新物業的意欲，原因為不僅轉售困難，而且過程較長及代價較高。中國個人獲得按揭的融資額度有限，加上法定業權和物業權利可執行性缺乏保障，可能進一步抑制對私人物業的需求。倘於供過於求的情況下出現價格下跌，則可能對我們的收益及盈利能力造成不利影響。

於中國的物業發展過程中須取得大量政府批文，而相關政府機關可能拒絕適時向我們授出或不曾授出所需批文

中國物業發展行業受中國政府嚴格規管。中國物業發展商必須遵守國家及地方法律及法規訂明的各項規定，包括地方機關為實行有關法律及法規而制定的政策及程序。為發展及完成物業發展項目，物業發展商必須取得多項許可證、執照、證書及於物業發展各階段有關行政機關發出的批文，包括土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證、預售許可證及驗收合格證，並須達成若干條件後方獲發各項批文。我們無法向閣下保證我們於達成取得批文的先決條件時不會遇到重大延誤或其他阻礙，或我們將能適應不時生效有關一般房地產行業或有關授出批文的特定程序的新法律、法規或政策。有關行政機關亦可能於審閱我們的申請及發出批文方面出現延誤。倘我們未能取得所需的政府批文，或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的發展項目的發展及銷售進度可能受到嚴重干擾，並因而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國政府可能要求我們支付罰款或沒收任何我們的項目中並非或並未遵守土地出讓合同條款發展的土地

根據中國法律法規，倘物業發展商並無按照土地出讓合同條款（包括有關繳付費用、土地指定用途、發展的建築面積、發展項目的施工及竣工或延期時間，以及投資金額的條款）發展土地，相關政府機關或會發出警告或向發展商施加罰款或沒收發展商的土地。於二零零八年，國務院發出一項通告，規定（其中包括）嚴格撤銷閒置兩年以上土地的土地使用權，以及對閒置一至兩年土地的土地轉讓或出讓價徵收20%的土地閒置費。所有未能支付土地出讓金，或將土地閒置及空置或從事土地投機，或違反土地出讓合同的物業發展商，於若干期間內不得購買土地。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除於「業務－合規」一節中所披露者外，我們並無因未能按照土地出讓合同條款開發土地而被沒收任何土地或支付任何罰款。有關過往重慶渝能遲付土地出讓金的資料，請亦參閱「業務－物業發展－我們的物業發展項目概述－重慶－亞太商谷」。然而，我們不能保證導致土地被沒收或施加罰款的情況日後不會出現。倘我們被沒收土地，我們未能於被沒收的土地上繼續發展物業、收回初期收購被沒收土地的成本或收回截至沒收日期所產生的發展成本及其他成本。任何對於我們支付閒置土地費或其他相關罰款的規定可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們部分物業發展項目的總建築面積或超過原獲准的面積；任何多出的建築面積須取得政府批准及支付額外土地出讓金，或被處以罰款及不得銷售及交付

中國政府就一幅土地授出土地使用權時，通常會在土地出讓合同中規定土地的批准用途及該幅土地上發展商可用作發展的總建築面積。然而，實際建成的建築面積或會因其後規劃或設計的調整而超出土地出讓合同所批准的總建築面積。超出獲准面積的建築面積須待有關機關在物業落成後檢查時授出批准，而發展商或須就多出的建築面積支付罰款。若我們因任何多出的建築面積而未能取得所需的竣工驗收證書，我們將不得在未支付額外土地出讓金的情況下交付有關物業，並可能須承擔買賣協議項下的責任。我們無法向閣下保證，我們現有發展中項目或任何未來物業發展項目的總落成建築面積在落成時將不會超過有關的獲准建築面積，或我們將有能力及時支付任何額外土地出讓金或所需罰款及取得竣工驗收證書。根據有關中國法律及法規，我們或需在就物業發展項目獲發建設工程竣工驗收報告前支付額外土地出讓金及／或就任何違規建築面積做出更正，此舉或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

應付予現有業主或住戶的安置賠償金額受到規管並可能會大幅增加

倘我們日後收購的任何地塊現已建有樓宇或構築物或已由第三方佔用，我們可能須於開發土地前負責支付安置費用。根據《城市房屋拆遷管理條例》，中國的物業發展商須與被拆遷房屋以供發展的現有業主或住戶訂立書面協議，為彼等的搬遷安置給予賠償。物業發展商應付的賠償乃根據相關省市機關提供的預定公式計算。然而，我們無法向 閣下保證該等機關將不會更改其賠償公式。倘該等機關更改賠償公式，則收購土地成本可能大幅增加，使我們的財務狀況受到不利影響。此外，倘我們或地方政府未能就賠償與業主或住戶達成協議，則任何一方均可向相關房屋安置機關申請就賠償金額作出裁決，此舉可能延誤我們的項目時間表，或導致較原本預訂更高的賠償成本。該等延誤將導致成本增加及預售有關項目所帶來的預期現金流入遞延，從而導致我們的業務、經營業績及財務狀況受到重大不利影響。

與中國有關的風險

中國的政治經濟狀況或會對我們的業務造成重大不利影響

中國的經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括在結構、政府參與、發展水平、經濟增長率、外匯管制、資源分配及收支平衡等方面。在過去三十年，中國政府推行經濟改革措施，強調利用市場力量推動中國經濟發展。雖然我們相信此等改革將對中國的整體長遠發展有正面影響，但我們不能預計中國的經濟、政治及社會狀況是否會對我們的現有或將來業務、財務狀況或經營業績有重大不利影響。此外，即使新政策對物業發展商長遠有利，我們亦無法向 閣下保證我們將能有效順應此等政策。

近年，按國內生產總值計，中國為全球經濟增長最快的國家之一。然而，我們無法保證中國的此類增長將能夠持續。自二零零八年起，中國經濟由於全球金融危機及經濟下滑而增長放緩。為刺激中國經濟增長，中國政府已實施及預期將繼續實施各類貨幣及其他經濟措施以擴大基建投資、增加信貸市場流動資金及創造更多就業機會。然而，無法保證有關貨幣及經濟措施將會取得成功。倘中國經濟增長繼續放緩或下滑，房地產需求可能進一步下降，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

此外，市場對我們的物業的需求或會受多種因素影響，其中部分因素並非我們所能控制，包括：

- 中國政治不穩或社會狀況出現變化；
- 法律及法規或法律及法規的詮釋改變；
- 可能推出控制通脹或通縮的措施；
- 稅率或課稅方式出現變動；
- 對貨幣兌換及境外匯款實施更多限制；及
- 全球信貸市場及經濟狀況進一步轉差。

任何此等因素出現重大變動均會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

有關中國法制的不明朗因素可能影響我們的業務，並可能難以向我們或我們居於中國的董事或行政人員送達法律程序文件，或於中國對我們或彼等執行任何非中國法院的判決

由於我們的絕大部分業務在中國進行及絕大部分資產位於中國，故我們的業務主要受中國法律及法規監管。中國法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可引用作為參考。自一九七九年起，中國政府為發展一套完善的商業法律體系，已頒佈有關經濟事務（例如外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、外匯及貿易）的法律及法規。然而，鑒於此等法律及法規尚不健全，加上所公佈的案件數量有限及法院判決先例不具約束力，故中國法律及法規的詮釋涉及不明朗因素。在法律及法規的詮釋方面，視乎向政府機關作出申請或提交案件的方式以及視乎政府機關本身，我們或會比我們的競爭對手得到更為不利的詮釋。此外，中國法制乃部分根據可能具有追溯力的政府政策及內部規則（部分並無適時公佈或根本未有公佈）而定。因此，我們未必可於未觸犯該等政策及規則前知悉是否違例。此外，任何於中國的訴訟均可能拖延甚久，致使產生龐大開支及分散資源及管理層的注意力。

我們的絕大部分董事及行政人員居於中國。此外，我們的絕大部分資產以及絕大部分董事及行政人員的資產位於中國。中國並未就法院判決的相互認可及執行與美國、英國、日本及多個其他國家達成條約。因此，投資者未必能向我們或身處中國的該等人士送達法律程序文件或於中國對彼等或我們執行非中國法院的任何判決。此外，任何其他司法權區的法院就任何不受具約束力仲裁條文規限的事務所作的判決，可能難以或無法在中國獲認可及執行。

人民幣價值波動或會對我們的業務及閣下的投資造成重大不利影響

人民幣兌美元及其他貨幣的價值可能會出現波動，以及受（其中包括）中國的政治和經濟狀況的變動影響。人民幣兌外幣（包括美元）乃根據中國人民銀行所訂定的匯率計算。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變其人民幣與美元掛鈎的政策。新政策允許人民幣對一攬子外幣在有管理的區間窄幅浮動。自二零零五年七月二十一日至二零一零年九月十七日，有關政策變動導致人民幣兌美元升值約23.2%。人民幣進一步大幅升值可能對我們的現金流量、盈利及財務狀況以及以外幣計算的股份價值及任何應付股息造成重大不利影響。舉例而言，人民幣兌美元升值將導致我們任何以人民幣計值的新投資或開支在將美元兌換為人民幣時支出增加。

政府管制外幣兌換可能影響閣下的投資價值

中國政府對人民幣兌換為外幣的可兌換性實施管制，並且在若干情況下控制向中國境外匯款。我們以人民幣收取絕大部分收益。按我們現有的集團架構，本公司的收入主要來自我們於中國的附屬公司及聯營項目公司派付的股息。外幣供應不足可能限制我們於中國的附屬公司及聯營項目公司匯出足夠外幣向本公司派付股息或作出其他付款，或償還其他以外幣計值的債務（如有）的能力。根據中國現行外匯法規，倘符合若干手續要求，若干經常賬戶項目可以外幣支付而毋須中國國家外匯管理局（或外匯管理局）地方分局事先批准。然而，人民幣兌換為外幣及匯出中國境外以支付資本開支（例如償還以外幣計值的銀行貸款）須經相關政府機關批准。資本賬戶下外匯交易的限制亦可能影響我們於中國的附屬公司及聯營項目公司透過債務或股本融資（包括以我們的貸款或注資的方式）取得外匯的能力。中國政府日後亦可能酌情限制使用外幣進行經常項目交易。倘中國外匯管制制度限制我們取得足夠外幣應付貨幣需求，本公司未必能以外幣向股東派付股息。

非我們所能控制的自然災害、瘟疫、戰爭及政治動盪對國家及地區經濟可能造成不利影響，並可能給我們的業務帶來損害、損失或破壞

非我們所能控制的自然災害、瘟疫、戰爭及政治動盪可能對中國及我們經營所在城市的經濟造成重大不利影響。中國部分地區面臨地震、雪災、水災、沙塵暴、旱災或其他自然災害的威脅。例如，於二零零八年五月，中國四川省及若干其他地區發生強烈地震。此等災害將導致重大人員傷亡及財產損失，而我們在受災地區的任何業務可能遭受不利影響。倘發生類似或其他惡劣天氣或氣候狀況或自然災害，我們的經營可能

受到損害，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，中國若干地區容易爆發疫症例如嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）、H5N1流感或H1N1流感。近日在中國多個地區確診的H1N1流感病例不斷增加。中國大部分地區或我們的目標城市復發非典型肺炎或爆發H5N1流感、H1N1流感或任何其他疫症爆發，均可能使我們的物業發展受到重大干擾，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。政治動盪、戰爭及恐怖主義亦可能對我們的業務及市場產生破壞、對我們的僱員造成人身傷害、導致人員死亡或財產損失，以上任何情況均可能重大影響我們的銷售、成本、整體財務狀況及經營業績。可能的戰爭或恐怖襲擊亦帶來不明朗因素及導致我們的業務遭受難以預料的損失。我們的業務、經營業績及財務狀況因此可能遭受重大不利影響。

與全球發售有關的風險

我們的股份之前並無公開市場及股份的流通性及市價可能出現波動

股份於進行全球發售前並無公開市場。每股股份的首次公開發售價範圍乃由我們與聯席全球協調人（代表包銷商）協定，而發售價可能與全球發售後股份的市價相差甚遠。我們已申請股份在香港聯交所上市及買賣。概不保證股份在全球發售後會出現活躍及流通性高的公開交易市場。此外，股份的價格及交投量可能出現波動。我們的收益、盈利及現金流量變動或任何其他發展，均可能影響股份的交投量及成交價。我們股份的價格波動亦可能由非我們所能控制的因素引致，或與我們的經營業績無關或與其變動比例不一致。

閣下可能面對即時攤薄及倘我們日後發行額外股份，則可能面對進一步攤薄

我們股份的發售價將高於緊接全球發售前每股股份的有形資產淨值。因此，倘我們股份的買家於全球發售中按最高發售價3.98港元認購我們的股份，每股股份備考有形資產淨值將被即時攤薄至每股1.29港元（假設超額配股權、首次公開發售前購股權及受託人購股權並無獲行使）。

為拓展業務，我們可能考慮在日後發售及發行額外股份。倘我們日後以低於每股股份的有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，將即時攤薄股份買家的股份的每股有形資產賬面淨值。

在公開市場大量出售我們的股份或會對我們股份當時的市價有重大不利影響

在全球發售前，我們的股份並無公開市場。將來大量出售我們的股份可能會對我們的股份不時的市價造成不利影響。倘我們的控股股東、債券持有人及我們的基礎投資者所擁有或可能擁有的若干股份須受為期六個月或十二個月的禁售承諾所規限，我們不

風險因素

能向閣下保證彼等將不會於該等有關期間內出售任何股份。倘任何彼等的承諾獲豁免或遭違反，或在限制失效時或其他情況下，任何將來大量出售我們的股份或該等出售的可能性或會對我們股份的市價或我們在日後籌集股本資金的能力造成不利影響。

根據首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃授出購股權的成本將對我們的經營業績造成不利影響，以及任何行使該等購股權將可能對閣下的股權比例具攤薄影響及可能使我們的股份以低於其交易價格或公平市值的價格發行

我們已採納首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，據此，待首次公開發售前購股權及受託人購股權獲行使後，可按相當於發售價80%的每股認購價發行最多合共61,224,000股股份。於二零一零年九月，我們有條件授出購股權，以根據首次公開發售前購股權計劃認購最多51,080,000股股份，且我們亦授出受託人購股權，以根據僱員股份獎勵計劃認購最多10,144,000股股份。我們將所有股份為基礎的賠償當作按公平值為基礎的賠償成本，據此，所授出購股權於授出日的公平值將於歸屬期內在收益表中確認為開支。根據首次公開發售前購股權計劃及僱員股份獎勵計劃授出購股權的成本將因而於上市後有關期間減去我們的溢利。該等購股權計劃或任何我們可能於日後採納的首次公開發售後購股權計劃均將可能對我們的經營業績造成不利影響。

於全球發售完成後，倘任何承受人行使其首次公開發售前購股權或任何經甄選僱員根據僱員股份獎勵計劃行使其股份獎勵，則會以可能低於現行交易價或我們的股份當時的公平市值的價格發行額外股份。因此，閣下於本公司的股權比例乃視乎閣下於本公司的所有權比例及閣下所持股份的公平值而攤薄。假設於資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使）首次公開發售前購股權及受託人購股權獲全部行使，則緊隨全球發售及資本化發行完成後，對閣下佔當時已發行股份數目的股權比例的攤薄影響將約為2.00%。

前瞻性資料可能被證實為不準確

本招股章程載有若干與我們、我們的附屬公司或聯營項目公司有關的前瞻性陳述及資料，有關陳述及資料乃根據我們的管理層所信及所作假設以及我們的管理層目前所得資料而作出。於本招股章程中，「預計」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望」、「有意」、「或會」、「應當」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應會」、「將會」、「或將」及類似字眼，當用於我們或我們的管理層時，旨在表明其為前瞻性陳述。該等陳述反映出本公司管理層有關未來事件、營運、流動資金及資金來源的當前觀點，其中

風險因素

若干觀點未必會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不明朗因素及假設所影響，包括本招股章程中所述的其他風險因素。閣下務請注意，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險及不明朗因素。本公司面對的風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括（但不限於）以下方面：

- 我們的業務及經營策略；
- 我們的資本開支及物業發展計劃；
- 我們可能尋求的各種業務機會；
- 關於土地增值稅現有規則及法規的詮釋及執行，以及土地增值稅的任何未來變化；
- 我們的股息政策；
- 可供使用的銀行貸款及其他形式的融資及其成本；
- 中國整體及我們可能從事物業發展的中國有關地區物業市場的表現及未來發展；
- 整體房地產行業前景；
- 中國的政治、經濟、法律及社會狀況的變動，包括可能影響土地供應、可供使用的融資及其成本，以及我們的物業發展項目的預售、定價及數量的中國政府及相關地方機關的特定政策；
- 我們的買家按時償還由我們擔保的按揭貸款；
- 競爭條件的改變及我們在該等條件下競爭的能力；
- 各項建設、建築、室內裝修及裝設合同的獨立承建商的責任履行情況；
- 第三方物業管理公司根據物業管理協議對我們的住宅及商業物業的責任履行情況及我們與彼等的整體關係；
- 匯率的變動；
- 自有關政府機構獲取各種批文、許可證或證書（包括我們發展中或持作未來發展物業的適當法定業權證或批文），或完成各類登記時出現重大延誤；及
- 其他不受我們控制的因素。

風險因素

除遵守香港上市規則的規定外，我們無意因出現新資料、未來事件或其他原因而公開更新或以其他方式修訂本招股章程中的前瞻性陳述。鑒於該等風險及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程討論的前瞻事件及情況未必以我們所預期的方式發生或不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本提示聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述而有所保留。

我們概不保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他統計數據為準確無誤

本招股章程所載有關中國、中國經濟、中國房地產行業及其他領域的事實、預測及其他統計數據均來自中國政府的各類刊物。我們概不保證該等來源資料的質素或可靠性。我們、包銷商或我們或彼等各自的聯屬公司或顧問概無編製或獨立核實該等事實、預測及其他統計數據，因此，我們對該等事實、預測及統計數據的準確性概不發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能與在中國境內或境外的其他資料有所差異。由於搜集資料的方法可能有錯漏或無效或政府刊物與市場慣例出現差異或因其他問題，本招股章程所載的統計數據未必準確或不可與其他經濟體系的統計數據作比較，故此不應過分加以依賴。此外，概不保證該等資料乃按與其他資料的相同基準或相同準確程度而作出陳述或匯編。在所有情況下，投資者應衡量彼等對該等事實、預測或統計數據的信任程度或重要性。

我們鄭重提醒 閣下不要信賴報章或其他傳媒有關我們及全球發售的報導

是次全球發售完成前，已有報章及傳媒對我們及是次全球發售作出報導。我們對該等資料的準確性或完整性不承擔任何責任，閣下應知悉該等資料並非來自我們的董事或管理層或經彼等認可。我們的董事不會對報章或其他傳媒報導或提及的任何該等資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，也不會對報章或其他傳媒所表達有關我們或我們股份的任何預測、觀點或意見是否公平或恰當發表聲明。若任何陳述與本招股章程所載的資料不一致或相抵觸，董事將不會對該等陳述負上責任。因此，閣下務須注意，在作出是否購買我們股份的決定時，僅應信賴本招股章程及申請表格所載的財務、營運及其他資料。在申請購買我們是次全球發售的股份時，閣下將被視為已同意並不會信賴本招股章程及申請表格所載者以外的任何資料。

為籌備上市，本公司已尋求豁免嚴格遵守上市規則有關條文如下：

I. 常駐管理層

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理人員常駐香港。此一般指我們至少須有兩名執行董事常居於香港。

鑒於我們絕大部分業務營運及管理均位於中國，我們認為，為遵守上市規則第8.12條的規定而維持管理人員於香港令我們產生不必要的負擔。因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所已授出有關豁免。

我們已落實下列措施以確保與聯交所保持定期溝通：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任汪孟德先生及魏偉峰先生為我們的授權代表，彼等將作為我們與聯交所的主要溝通渠道。魏偉峰先生通常居於香港並為聯席公司秘書之一，而汪孟德先生為我們的執行董事兼財務總監。彼等均可在有需要時在合理通知的情況下與聯交所會晤，而聯交所可隨時以電話、傳真或電郵方式與彼等聯絡；
- (b) 我們的授權代表將可在任何時候及聯交所就任何事宜希望聯絡我們的董事時，迅速地聯絡我們董事會全體成員（包括獨立非執行董事）；
- (c) 我們將於我們授權代表以及我們授權代表及董事的聯絡詳情出現任何變動時即時知會聯交所；
- (d) 所有並非常居於香港的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已確認本身擁有或將申請可前往香港的有效旅行證件，以及能在合理期間內與聯交所相關成員會面；
- (e) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任英高為我們的合規顧問，以就上市規則項下的持續責任向我們提供專業意見，並作為我們與聯交所溝通的另一渠道，任期由上市日期起至我們刊發有關上市日期後首個完整財政年度的年報當日止；及
- (f) 各董事已向聯交所提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。

II. 聯席公司秘書的資格

根據上市規則第8.17條，發行人的公司秘書須為一名常居於香港的人士，並須具備履行公司秘書職務所需的知識及經驗，並符合下列其中一項規定：(i)為香港特許秘書公會的會員、律師或大律師或專業會計師；或(ii)為一名聯交所認為憑藉其學術或專業資格或有關經驗能夠履行該等職務的個別人士。

儘管黃書平先生並非常居於香港及並無獲得上市規則第8.17條規定的資格，惟本公司委任彼為聯席公司秘書之一，因彼在商業管理方面經驗豐富並對本集團業務運作充分了解。因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.17條的規定，而聯交所已授出有關豁免。

為支持豁免申請，本公司已委任：

- (i) 魏偉峰先生作為另一名聯席公司秘書，任期由上市日期起計三年（「聘用期」）。魏先生常居於香港並獲得上市規則第8.17條規定的資格。除履行其作為其中一名聯席公司秘書的職務外，魏先生將確保彼將能為黃先生提供協助及在職培訓以讓彼取得相關的公司秘書經驗（根據上市規則第8.17(3)條規定），並增進彼對上市規則之認識及令彼熟習當中規定。此外，本公司將定期為黃先生提供內部培訓課程及／或安排黃先生參加相關課題的外部研討會。
- (ii) 汪孟德先生及魏偉峰先生為上市規則第3.05條所指的我們的授權代表。彼等將作為我們與聯交所的主要溝通渠道。魏先生常居於香港並為我們的聯席公司秘書之一，而汪孟德先生為執行董事兼我們的財務總監。彼等均可在有需要時在合理通知的情況下與聯交所會晤，而聯交所可隨時與彼等聯絡。
- (iii) 英高為上市規則第3A.19條所指的我們的合規顧問，任期由上市日期起至我們刊發於上市日期後首個完整財政年度的年報當日止，以就上市規則項下的持續責任向我們提供專業意見，並作為我們與聯交所溝通的另一渠道。

所獲授豁免由上市日期起計初步有效期為三年。倘魏先生於該三年期間內停止向黃先生提供協助及培訓，聯交所將隨即撤回該豁免。聘用期屆滿後，本公司將對黃先生在履行本公司公司秘書職務時是否稱職及相關工作能力以及是否需要持續協助再作評估，以決定委任黃先生為唯一的公司秘書是否符合上市規則訂明的規定。

III. 有關首次公開發售前購股權承受人的披露

我們已向證監會申請豁免嚴格遵守公司條例附表三第I部分第10(d)段的披露規定，並向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段的規定，內容有關根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權，理由如下：

- (i) 由於涉及承受人數目眾多，倘嚴格遵守該等披露規定，在本招股章程列出所有首次公開發售前購股權計劃項下承受人的詳情，將對本公司造成不適當的負擔；
- (ii) 授出及悉數行使首次公開發售前購股權將不會對本公司的財務狀況造成任何重大不利影響；
- (iii) 不遵守上述披露規定將無阻本公司為其有意投資者提供有關本公司業務、資產、負債、財務狀況、管理及前景的知情評估；及
- (iv) 本招股章程所載有關首次公開發售前購股權計劃的資料，包括在悉數行使首次公開發售前購股權後的攤薄影響及對每股盈利的影響，為有意投資者提供充分資料以在彼等作出投資決定時對本公司作出相關評估。

聯交所已根據以下條件授出豁免：

- (i) 以下資料將於本招股章程中清晰披露：
 - (a) 按個別基準，所有授予為董事、本集團高級管理層成員及本集團關連人士的承受人的首次公開發售前購股權的詳情，該等詳情包括上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段，以及公司條例附表三第I部第10段所規定的所有資料；
 - (b) 有關本公司向上文第(i)(a)分段所述以外各方授出的首次公開發售前購股權，按合併基準，(1)承受人總數及首次公開發售前購股權所涉及的股份數目；(2)授出首次公開發售前購股權所付代價及(3)首次公開發售前購股權的行使期及行使價；
 - (c) 首次公開發售前購股權相關的股份總數及該等股份數目佔本公司已發行股本總額的百分比；
 - (d) 悉數行使首次公開發售前購股權後的攤薄影響及對每股盈利的影響；及

豁免遵守上市規則及公司條例

- (ii) 已獲授首次公開發售前購股權的所有承受人（包括上文第(i)(a)分段所指的人士）名單（包括已於本招股章程披露詳情的人士），當中載有上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段，以及公司條例附表3第I部第10段所規定的所有資料，可根據本招股章程附錄八「送呈公司註冊處及備查文件」一節供公眾查閱。

證監會已根據以下條件授出豁免：

- (i) 按個別基準，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向各董事、本集團高級管理層成員及本集團關連人士授出所有購股權的詳情於本招股章程中披露，該等詳情包括公司條例附表三第I部分第10段規定的所有資料；
- (ii) 有關授予上文第(i)分段所述以外僱員的首次公開發售前購股權，於本招股章程中披露以下詳情：
- (a) 承受人總數及首次公開發售前購股權所涉及的股份數目；
- (b) 授出首次公開發售前購股權所付的代價；
- (c) 首次公開發售前購股權的行使期及行使價；
- (iii) 首次公開發售前購股權的相關股份總數及該等股份數目佔本公司已發行股本總額百分比；及
- (iv) 已獲授首次公開發售前購股權的所有承受人（包括上文第(i)分段所述人士）名單，當中載有公司條例附表三第I部分第10段所規定的所有資料，可根據本招股章程附錄八「送呈公司註冊處及備查文件」一節供公眾查閱。

董事就本招股章程內容須負的責任

董事就其共同及個別承擔全部責任的本招股章程及相關申請表格乃遵照香港公司法例（包括公司條例、證券及期貨條例、證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則）提供有關本集團的資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程及申請表格所載資料在所有重大方面均為準確及完整，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事宜，致令致本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

完全包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發，而香港公開發售乃全球發售的一部分。全球發售包括於國際發售中初步提呈675,000,000股發售股份及於香港公開發售中初步提呈75,000,000股發售股份，國際發售及香港公開發售均視乎根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述的基準作出重新分配而定。

上市由獨家保薦人保薦，而全球發售由聯席全球協調人管理。在包銷協議的條款規限下，香港公開發售股份由香港包銷商全數包銷，而國際發售股份則由國際包銷商全數包銷。關於包銷商及包銷安排的其他資料載於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的資料

發售股份僅會根據本招股章程及相關申請表格所載資料及聲明為基準，並按本招股章程及相關申請表格所載條款及在該等文件所載條件的規限下提呈發售。概無人士就全球發售獲授權提供任何資料或作出並非載於本招股章程及相關申請表格的任何聲明，而並非載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或聲明均不得視為已獲本公司、包銷商及彼等各自的任何董事、行政人員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以倚賴。

銷售限制

香港公開發售的每名香港發售股份買家，將須因其購買香港發售股份而確認或被視為確認其知悉本招股章程所述提呈發售發售股份的限制。

本公司並無採取任何行動，以批准在香港以外任何司法權區向公眾提呈發售發售股份或分派本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲准提呈發售或提出發售邀請的司法權區或任何情況下，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程及申請表格不得被用作也不構成該等提呈發售或發售邀請。

於其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份會受到限制，除非獲該等司法權區適用的證券法例許可及根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，否則不得進行。

香港發售股份僅以本招股章程所載資料及所作陳述為基準提呈以供認購。概無任何人士獲授權就香港公開發售提供或作出本招股章程所載以外之任何資料或陳述，故此任何並非載於本招股章程之資料或陳述均不應視為已獲我們、聯席全球協調人、獨家保薦人、包銷商或任何彼等各自之董事或參與全球發售之任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

申請在主板上市

本公司已向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行的股份、根據資本化發行將予發行的股份、發售股份（包括可能因超額配股權獲行使而發行的任何股份），以及因行使首次公開發售前購股權及受託人購股權而將予發行的任何額外股份在主板上市及買賣。

預期股份將於二零一零年十月七日開始在聯交所買賣。於本招股章程刊發日期，本公司概無任何股本或借貸資本在聯交所創業板或任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求或建議尋求股份獲准在聯交所創業板或任何其他證券交易所上市或買賣。所有發售股份均於本公司香港證券登記處登記，以便能夠於聯交所買賣。

根據公司條例第44B(I)條，倘於截止登記認購申請日期起計三個星期屆滿前或本公司於上述三個星期內獲聯交所知會的較長期間（不超過六個星期）內股份遭拒絕在聯交所上市及買賣，則涉及任何申請的任何配發將會作廢。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對有關認購、購買、持有或出售及／或買賣發售股份或行使任何其附有的任何權利而引致的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢專業顧問。本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、包銷商及彼等各自的任何董事、行政人員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方概不會因認購、購買、持有、出售或買賣發售股份或行使其附有的任何權利而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

申請香港公開發售股份的程序

申請香港公開發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售的架構及條件

全球發售的架構及條件的詳情，包括其條件均載於「全球發售的架構及條件」一節。

香港股東名冊及香港印花稅

本公司的股東總冊將由其於開曼群島股份過戶登記總處Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited保存。所有根據全球發售獲分配的股份將於本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司在香港存置的本公司股東名冊登記。

買賣在本公司香港股東名冊登記的股份，均須繳納香港印花稅。

股份將符合資格納入中央結算系統

倘股份獲准在聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股票收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

所有中央結算系統內的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

已作出所有必要安排致令股份獲納入中央結算系統。

股份開始買賣

預期股份將於二零一零年十月七日開始於聯交所買賣，並以每手1,000股股份買賣。

超額配發及穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商在若干市場中為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士（諮詢聯席全球協調人）可於特定時段內（將於上市日期開始，並預期將於二零一零年十月二十九日（即提交香港公開發售申請最後日期後第30日）屆滿）在二級市場競投或購買新發行的證券，從而減慢並在可能的情況下防止有關證券的首次公開發售市價跌至低於發售價。該等交易可在所有批准其進行的司法權區進行，並必須在所有情況下遵守包括香港在內的所有地區的適用法律及法規要求。在香港，穩定後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士（代表包銷商）可超額配發股份或進行交易，以使我們股份的市價於上市日期後有限期間內，穩定或維持高於原有的水平。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無義務進行任何該等穩定價

有關本招股章程及全球發售的資料

格措施。穩定價格措施一經展開即可隨時停止並須在限定期間後結束。超額配發的股份數目將不會超過行使超額配股權後可能發行的股份數目上限，即112,500,000股股份，相等於根據全球發售初步可供發售股份的15%。

在香港根據證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）獲准的穩定市場措施包括(i)超額配發，以防止或減少股份市價下跌的情況，(ii)出售或同意出售股份，以便建立淡倉以防止或減少股份市價下跌的情況，(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以對根據上文(i)或(ii)項建立的倉盤進行平倉，(iv)純粹為防止或減少股份市價下跌情況而購買或同意購買股份，(v)出售或同意出售股份以將因購買而建立的倉盤進行平倉；及(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。

發售股份的有意申請人及投資者應特別注意：

- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可就進行穩定價格措施而維持股份的好倉；
- 未能確定穩定價格經辦人或代其行事的任何人士將會維持好倉的數量及時間；
- 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士結清任何相關好倉可能對股份的市價造成不利影響；
- 為支持股份價格而進行的穩定價格措施不能超過穩定價格期間，而穩定價格期間於上市日期開始，預期將於二零一零年十月二十九日屆滿，即遞交香港公開發售申請最後日期後第30日。該日後不會採取任何進一步的穩定價格措施，股份需求可能會下跌，股份價格亦可能因此而下跌；
- 採取穩定價格措施不能保證股份價格會保持於發售價或高於發售價；及
- 因穩定價格措施而進行的競投或交易，均可能按等於或低於發售價的任何價格進行，因此可能以低於申請人或投資者購入股份時支付的價格進行。

就補足任何超額分配而言，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可根據預期德意志銀行與融創國際將在二零一零年九月二十九日或前後訂立的借股協議向融創國際借

入最多112,500,000股股份，相當於超額配股權獲悉數行使時將予發行的股份數目上限。融創國際根據該借股協議借出的股份並不受上市規則第10.07(1)(a)條（此條例限制我們的控股股東於上市日期後出售股份）所限，惟須根據上市規則第10.07(3)條的規定遵守下列規定：

- (i) 借股協議將以與國際發售相關的在行使超額配股權前補足淡倉為唯一目的；
- (ii) 可從融創國際借入的股份數目上限不得超過超額配股權獲悉數行使後可發行的股份數目上限；
- (iii) 相同數目的借入股份須於(a)超額配股權行使的最後日期；及(b)超額配股權獲悉數行使之日（以較早者為準）後第三個營業日或之前，退還予融創國際或其代名人（視情況而定）；
- (iv) 根據借股協議借入股份將須依照所有適用的上市規則、法例及其他監管規定進行；及
- (v) 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士將不會向融創國際支付與該借股協議相關的任何款項。

匯率兌換

除本招股章程另有所指外，以人民幣列值的若干金額均按人民幣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的於二零一零年九月十七日通行的匯率，經湊整）換算為港元，而以美元列值的若干金額乃按1.00美元兌7.7646港元的匯率（即紐約聯邦儲備銀行於二零一零年九月十七日就海關申報認證的紐約市電匯中午買入匯率）換算為港元，上述匯率僅供說明用途。概不表示人民幣或美元金額應可或可按該等匯率或於該日期或任何其他日期的任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。

數目湊整

本招股章程內數字的總和與所述總額之間的任何差異乃因四捨五入湊整所致。

有關地圖的聲明

本招股章程內的所有地圖僅供說明用途，並非按比例編繪。地圖的目的並非準確顯示我們的物業發展項目的面積及精確位置，或顯示所標記或以其他方式標示的地盤或地區的面積及精確位置，亦非為提供該等地圖所覆蓋地區內所有地盤的詳盡或精確資料。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

孫宏斌	中國 天津南開區 賓水西道 時代奧城2座1號門2301室	美國
李紹忠	中國 天津南開區 賓水西道 時代奧城1座1號門1102室	中國
汪孟德	中國 天津南開區 賓水西道 時代奧城12座1號門2702室	中國
遲迅	中國 天津南開區 賓水西道 時代奧城8座1號門1702室	中國
商羽	中國 天津河西區 友誼南路 半島藍灣天擇園25-3-301	中國

董事及參與全球發售的各方

非執行董事

胡曉玲	香港 新界愉景灣 嘉華星濤6號 2B室	中國
-----	------------------------------	----

竺稼	香港 淺水灣 大潭水塘道88號 陽明山莊 10座16樓61室	中國
----	--	----

獨立非執行董事

簡麗娟	香港 薄扶林 域多利道550號 碧瑤灣 31座12樓	澳洲
-----	--	----

李勤	中國 北京海淀區萬柳 萬泉新新家園4號樓	中國
----	----------------------------	----

馬立山	香港 數碼港 貝沙灣道38號 貝沙灣南岸二期1座9樓A室	中國
-----	---------------------------------------	----

參與全球發售的各方

獨家保薦人

德意志銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

聯席全球協調人、
聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

高盛(亞洲)有限責任公司
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心68樓

本公司的法律顧問

香港法律：
諾頓羅氏律師事務所
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈38樓

美國法律：
美國達維法律事務所
香港
中環
遮打道3號A
香港會所大廈18樓

開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

董事及參與全球發售的各方

中國法律：
君合律師事務所
中國
深圳
深南東路5047號
深圳發展銀行大廈20-C室
郵編：518001

金誠同達律師事務所
中國
北京
建國門內大街22號
華夏銀行大廈11層
郵編：100005

包銷商的法律顧問

香港法律及美國法律：
普衡律師事務所
香港
中環
花園道1號
中銀大廈21至22樓

中國法律：
通商律師事務所
中國
北京
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6樓
郵編：100022

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

收款銀行

中國銀行（香港）有限公司
香港
花園道1號

交通銀行股份有限公司香港分行
香港
中環
畢打街20號

公司資料

註冊辦事處	Landmark Square 3rd Floor 64 Earth Close P.O. Box 30592 Grand Cayman KY1-1203 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 天津 南開區 賓水西道 奧城商業廣場 A3大廈3樓 郵編：300381
香港主要營業地點	香港 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈8樓
本公司網址	www.sunac.com.cn (此網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
聯席公司秘書	黃書平先生 魏偉峰先生 (FCS (PE)、FCIS、CPA、ACCA)
授權代表	汪孟德先生 中國 天津 南開區賓水西道 奧城商業廣場 A3大廈3樓 郵編：300381 魏偉峰先生 香港 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈8樓
合規顧問	英高財務顧問有限公司 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場二期40樓

公司資料

審核委員會	簡麗娟女士 (主席) 李勤先生 馬立山先生
薪酬委員會	簡麗娟女士 (主席) 孫宏斌先生 李勤先生 馬立山先生
提名委員會	孫宏斌先生 (主席) 簡麗娟女士 李勤先生 馬立山先生
主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited Butterfield House 68 Fort Street P.O. Box 609 Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712-1716室
主要往來銀行	中國工商銀行天津津西支行 中國 天津 河西區 友誼南路41號 大安大廈B座 郵編：300211 中國農業銀行天津河西支行 中國 天津 河西區 圍堤道202號 郵編：300074 中國銀行天津和平支行 中國 天津 和平區 多倫道43號 郵編：300020

除另有說明外，本節以下所呈列資料部分摘錄自多份政府官方刊物。編纂有關報告的機構並非由我們、獨家保薦人或聯席全球協調人委託。該等資料並無經我們、獨家保薦人、聯席全球協調人或我們或其任何聯屬公司或顧問獨立核實。該等資料未必與中國境內外編製的其他資料一致。

中國房地產行業的主要驅動力

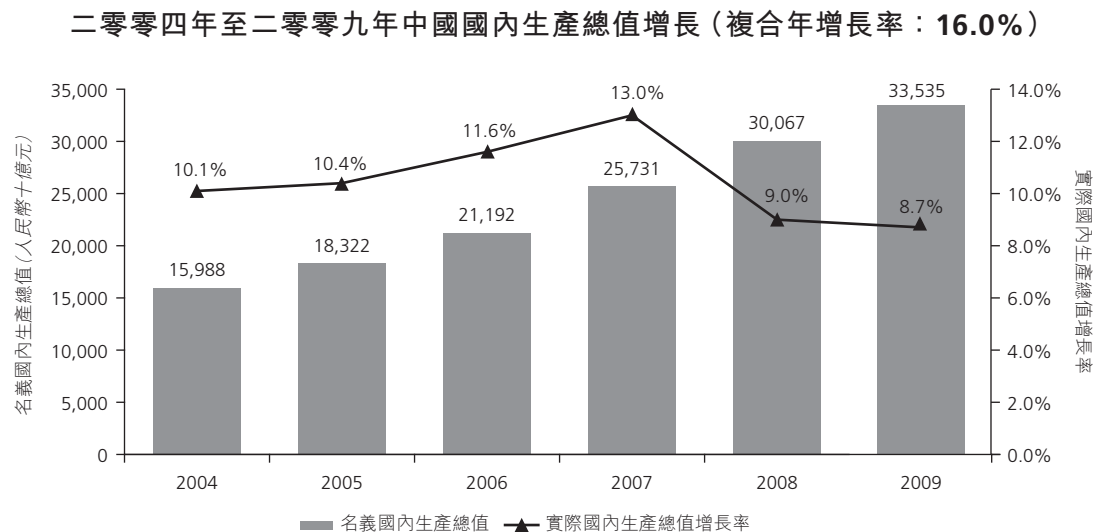
我們相信，中國房地產行業的發展受一系列主要驅動力的影響，其中包括：

- 經濟增長；
- 中國政府的房地產政策；
- 城市化；及
- 便利的住房按揭。

經濟增長

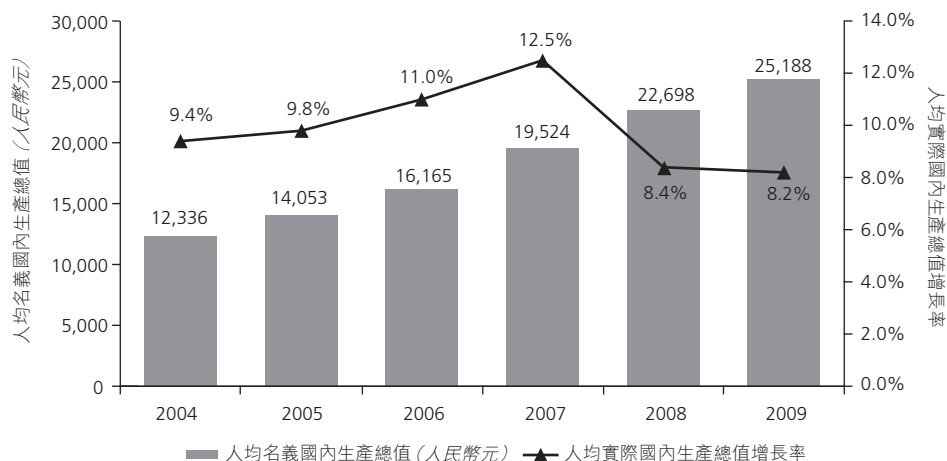
自中國政府於七十年代末推行經濟改革，中國經濟發展一日千里。於二零零一年，中國加入世界貿易組織，進一步加快中國經濟改革。中國名義國內生產總值的複合年增長率約為16.0%，由二零零四年的約人民幣159,880億元上升至二零零九年的約人民幣335,350億元，使中國成為全球增長最快的經濟體之一。

下圖載列所示年份中國的主要經濟指標。



資料來源：中國國家統計局

二零零四年至二零零九年人均國內生產總值增長（複合年增長率：15.3%）



資料來源：中國國家統計局

於二零零四年至二零零七年每年期間，中國實際國內生產總值錄得雙位數增長。於二零零八年，全球經濟危機導致全球資本及信貸市場以及世界經濟疲軟，進而對中國國內市場，包括我們的目標城市造成負面影響。於二零零八年，中國的實際國內生產總值由二零零七年的13.0%大幅下跌至9.0%。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成負面影響，中國政府於二零零八年十一月推出一項四萬億元人民幣的經濟刺激計劃。自該項經濟刺激計劃出台以來，中國股市已呈現復蘇跡象，房地產、建築、原材料、機械及能源等行業的公司股價普遍上升。此外，經濟刺激計劃對中國的國內消費及需求產生正面影響。根據中國國家統計局的統計，對比二零零九年同期，中國的實際國內生產總值增長於二零一零年上半年恢復至11.1%。

中國政府的房地產政策

九十年代前，中國房地產改革尚未開始。在此之前，中國物業行業為中國中央計劃經濟制度的一部分。於九十年代，中國物業市場開始轉而採用以市場為基礎的機制。以下為一九八八年至二零一零年期間主要房地產改革及政府政策變動的概述：

- 一九八八年 中國政府更改中國憲法，容許轉讓國有土地使用權。
- 一九九二年 公共房屋開始在各大城市銷售。
- 一九九四年 中國政府進一步實施改革及成立僱主／僱員住房公積金。
- 一九九五年 中國政府頒佈關於銷售及預售房地產的法規，設立監管物業銷售的架構。