
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

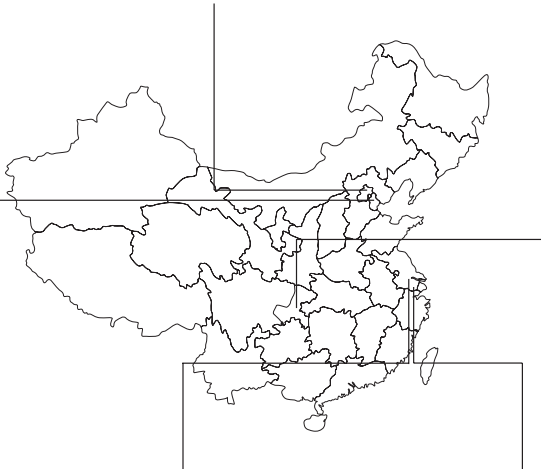
1. 時代與城	
總建築面積 ⁽¹⁾	1,243,929平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣4,685,500,000元
我們應佔權益	100%
2. 海逸長洲	
總建築面積 ⁽¹⁾	789,138平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣2,277,000,000元
我們應佔權益	100%
3. 融創·星美御	
總建築面積 ⁽¹⁾	64,738平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣882,000,000元
我們應佔權益	100%
4. 上谷商業中心	
總建築面積 ⁽¹⁾	56,615平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣66,500,000元
我們應佔權益	100%
5. 興業里項目	
總建築面積 ⁽¹⁾	216,760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% ⁽⁹⁾



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

概 要

- 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會授出所需批文
- 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」。