
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，應細閱全份文件。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

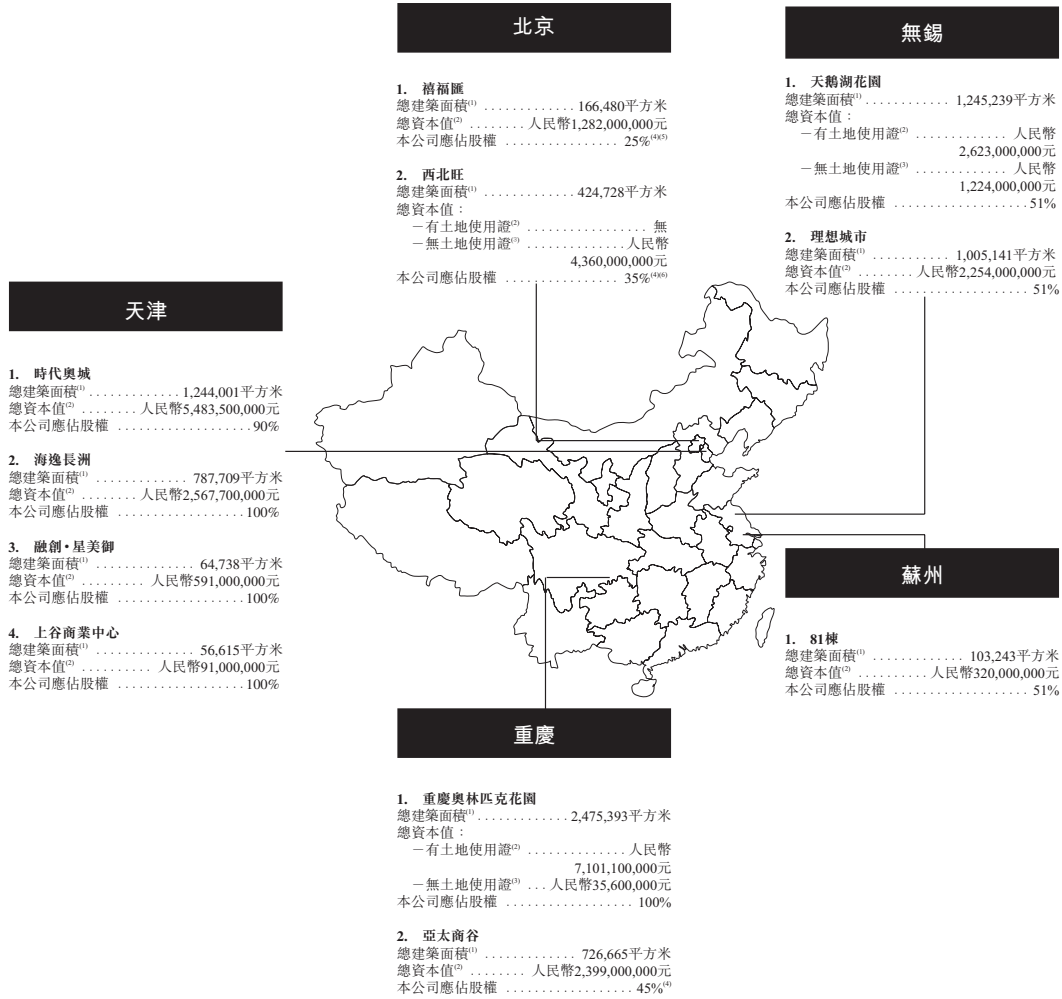
我們是綜合住宅及商業物業發展商，專注在中國經挑選城市發展大型中高檔物業。我們目前在五個我們相信具龐大經濟增長潛力的策略性目標城市經營業務，分別為天津、北京、重慶、無錫及蘇州。自二零零三年於天津開業以來，我們成功在天津建立穩固的市場地位，並一直積極擴展我們的業務至其他目標城市。

我們集中發展大型綜合住宅及商業物業。我們開發多種供出售的住宅物業，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。我們的大部份住宅項目為大型綜合住宅物業，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。

截至二零零九年九月三十日，我們已進行合共11個項目，包括已竣工物業、發展中物業及持作未來發展的物業，總地盤面積約為4,530,218平方米，規劃總建築面積約8,299,951平方米。截至同日，我們已售出及交付總建築面積約2,345,053平方米及持有土地儲備約5,954,898平方米。我們的土地儲備包括已竣工總建築面積約524,745平方米為持有待售或供投資，規劃總建築面積約2,001,496平方米為正在發展及規劃總建築面積約3,428,657平方米作未來發展（包括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664,456平方米）。

我們大部份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，其中四個項目位於天津、兩個項目位於北京及兩個項目位於重慶。餘下三個項目位於江蘇省，其中包括兩個位於無錫及一個位於蘇州的項目。以下地圖顯示於二零零九年九月三十日我們的每個項目的地理位置及若干資料。

概 要



附註：

- (1) 總建築面積指整個項目整體已竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業（包括我們於二零零九年九月三十日尚未獲得土地使用證的若干持作未來發展的西北旺、重慶奧林匹克花園及天鵝湖花園項目地塊）的總建築面積。
- (2) 總資本值（有土地使用證）指任何持作出售或持作投資竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業的估計總資本值，我們已於二零零九年九月三十日獲得此類物業的土地使用證。有關詳情請參閱「附錄四－物業估值」。
- (3) 總資本值（無土地使用證）指持作未來發展物業的估計總資本值，我們於二零零九年九月三十日尚未獲得此類物業的土地使用證。就天鵝湖花園項目而言，該數值代表假定我們已獲得有關物業的土地使用證情況下應來自該等物業的假定資本值。有關詳情請參閱「附錄四－物業估值」。
- (4) 我們並不擁有從事禧福匯、西北旺及亞太商谷項目的聯營項目公司的控股權益。因此，我們並未將此等項目的財務業績併入我們的賬目。
- (5) 我們擁有禧福匯項目的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（於從事西北旺項目的項目公司中持有50%權益）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，融創置地有權享有西北旺項目可產生純利的35%。請參閱「業務－我們的物業發展項目概述－北京－西北旺項目」。

於往績記錄期間，我們的絕大部份收益乃來自銷售住宅及商業物業。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣2,707,700,000元、人民幣3,011,500,000元、人民幣3,449,500,000元及人民幣728,300,000元，而本公司權益持有人應佔溢利分別為人民幣83,200,000元、人民幣174,400,000元、人民幣495,600,000元及人民幣117,100,000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
- 良好的產品及服務質素以及卓越的品牌知名度

業務策略

我們致力成為中國領先的大型房地產公司。我們有意實施以下業務策略以達成我們的業務增長目標：

- 繼續鞏固我們在天津、北京、重慶、無錫及蘇州的地位
- 繼續透過不同渠道審慎維持優質土地儲備
- 進一步提高我們的品牌知名度及品牌價值
- 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						截至六月三十日止六個月			
	二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零八年		二零零九年	
	(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)
收益	2,707,691	100.0	3,011,452	100.0	3,449,499	100.0	975,647	100.0	728,286	100.0
銷售成本	(2,201,057)	(81.3)	(2,211,557)	(73.4)	(2,371,740)	(68.8)	(648,924)	(66.5)	(465,451)	(63.9)
毛利	506,634	18.7	799,895	26.6	1,077,759	31.2	326,723	33.5	262,835	36.1
出售附屬公司										
收益淨額	5,172	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業公平值										
收益/(虧損)淨額	56,037	2.1	(8,873)	(0.3)	(25,852)	(0.7)	(10,700)	(1.1)	50,655	7.0
銷售及市場推廣成本	(127,729)	(4.7)	(65,300)	(2.2)	(124,559)	(3.6)	(43,252)	(4.4)	(32,377)	(4.4)
行政開支	(106,365)	(3.9)	(83,506)	(2.8)	(93,045)	(2.7)	(38,714)	(4.0)	(42,001)	(5.8)
其他收入	41,179	1.5	27,895	0.9	62,968	1.8	10,866	1.1	23,098	3.2
其他開支	(16,997)	(0.6)	(62,180)	(2.1)	(15,750)	(0.5)	(6,090)	(0.6)	(9,045)	(1.2)
經營溢利	357,931	13.2	607,931	20.2	881,521	25.6	238,833	24.5	253,165	34.8
融資成本淨額	(98,424)	(3.6)	(82,633)	(2.7)	(110,860)	(3.2)	(42,469)	(4.4)	(58,804)	(8.1)
應佔共同控制實體										
(虧損)/溢利	-	-	(24,916)	(0.8)	4,509	0.1	(8,023)	(0.8)	22,456	3.1
應佔聯營公司虧損	-	-	(11,552)	(0.4)	(14,141)	(0.4)	(7,133)	(0.7)	(21,940)	(3.0)
除所得稅前溢利	259,507	9.6	488,830	16.2	761,029	22.1	181,208	18.6	194,877	26.8
所得稅開支	(140,992)	(5.2)	(275,787)	(9.2)	(284,106)	(8.2)	(74,505)	(7.6)	(84,291)	(11.6)
年內/期內溢利	118,515	4.4	213,043	7.1	476,923	13.8	106,703	10.9	110,586	15.2
以下各方應佔：										
本公司權益持有人	83,205	3.1	174,382	5.8	495,606	14.4	123,756	12.7	117,137	16.1
少數股東權益	35,310	1.3	38,661	1.3	(18,683)	(0.5)	(17,053)	(1.7)	(6,551)	(0.9)
	118,515	4.4	213,043	7.1	476,923	13.8	106,703	10.9	110,586	15.2
股息	(87,808)	(3.2)	-	-	-	-	-	-	-	-

綜合資產負債表數據概要

	截至十二月三十一日			截至
				六月三十日
	二零零六年 (人民幣千元)	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)
流動資產	7,797,122	8,735,065	8,568,427	8,437,332
非流動資產	633,101	920,618	888,296	1,331,575
流動負債	6,739,138	7,408,051	6,671,684	7,136,008
非流動負債	1,362,955	1,467,406	1,708,810	1,445,404
流動資產淨值	1,057,984	1,327,014	1,896,743	1,301,324
本公司權益持有人				
應佔資本及儲備	256,643	217,374	537,623	655,372
少數股東權益	71,487	562,852	538,606	532,123

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

以下所載乃有關截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司溢利預測的若干資料。

以下每股預測盈利乃按下文附註編製，旨在說明全球發售的影響。該未經審核備考預測每股盈利僅就說明目的編製且基於其假設性質，未必可真實反映我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務業績。

本公司權益持有人應佔預測綜合純利

(扣除投資物業公平值收益

(扣除遞延稅項影響))⁽¹⁾ 不少於人民幣775,000,000元

預測投資物業公平值收益總額⁽²⁾ 人民幣52,000,000元

減：投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備 (人民幣13,000,000元)

預測投資物業公平值收益(扣減遞延稅項) 人民幣39,000,000元

本公司權益持有人應佔預測綜合純利⁽¹⁾ 不少於人民幣814,000,000元

每股預測盈利

(i) 備考基準⁽³⁾

— 計及投資物業公平值收益前 不少於人民幣0.258元(0.293港元)

— 計及投資物業公平值收益後 不少於人民幣0.271元(0.308港元)

(ii) 加權平均基準⁽⁴⁾

— 計及投資物業公平值收益前 不少於人民幣0.320元(0.363港元)

— 計及投資物業公平值收益後 不少於人民幣0.336元(0.381港元)

附註：

(1) 本公司董事已根據本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表、本集團根據截至二零零九年八月三十一日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止餘下四個月的綜合業績預測編製截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合純利。編製預測的基準於所有重大方面均與本招股章程附錄一會計師報告附註2所載本集團現時採納的會計政策一致。

(2) 所有預測投資物業公平值收益乃基於本公司現有已完工的投資物業，彼等估計乃根據(i)獨立物業估值師戴德梁行於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日對該等投資物業所評估的市場價值；及(ii)該獨立估值師根據各特定物業的預期市場趨勢所作出的於二零零九年十二月三十一日的預測值。

(3) 備考每股預測盈利乃按截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股東應佔預測綜合純利計算，並假設全年共有3,000,000,000股股份已發行(概無計及行使超額配股權時將予配發及發行的股份)。

(4) 每股加權平均預測盈利乃按截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股東應佔預測綜合純利計算，並假設全年共有約2,423,013,699股加權平均股份已發行及將於全球發售的股份將於二零零九年十二月十八日予以發行(概無計及行使超額配股權時將予配發及發行的股份)。

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

編製基準

本公司董事已根據本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、截至二零零九年八月三十一日止兩個月的未經審核管理賬目以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度餘下四個月的綜合業績預測，編製截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合純利的預測。截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測的編製基準於所有重大方面均與本招股章程附錄一會計師報告附註2所載本集團現時所採納的會計政策一致，該預測的編製亦建立於下文所載假設之基礎上。

溢利預測的主要假設

本公司董事於編製溢利預測時採納以下主要假設：

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

銷售及市場推廣將於二零零九年交付的主要物業

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

概 要

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

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

將於二零零九年交付的主要項目的建設進度

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

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

(i) 重慶奧林匹克花園，第五期

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

(ii) 重慶奧林匹克花園，第六期

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

(iii) 天鵝湖花園，第五期

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

(iv) 理想城市，第三期

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

現有已竣工投資物業的預測公平值收益

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

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

概 要

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

本集團根據以下數值釐定投資物業的預測公平值收益：

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

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

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

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

	於二零零八年 一月一日及 十二月三十一日 的可銷售/ 可出租建築面積 (平方米)	公平值		截至二零零八年 十二月三十一日 止年度的稅前 公平值虧損 (人民幣千元)
		於二零零八年 一月一日 (人民幣千元)	於二零零八年 十二月三十一日 (人民幣千元)	
時代奧城	50,729	398,335	372,600	(25,735)
上谷商業中心	13,751	60,517	60,400	(117)
	64,480	458,852	433,000	(25,852)

概 要

	於二零零九年 六月三十日、 八月三十一日及 十二月三十一日 的可銷售／ 可出租建築面積 (平方米)	公平值		預測公平值	截至二零零九年 十二月三十一日 止六個月的稅前 公平值收益 (人民幣千元)
		於二零零九年 六月三十日 (人民幣千元)	於二零零九年 八月三十一日 (人民幣千元)	於二零零九年 十二月三十一日 (人民幣千元)	
時代奧城	88,696	516,500	518,000	522,500	6,000
上谷商業中心	13,751	61,000	61,000	62,000	1,000
	102,447	577,500	579,000	584,500	7,000

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

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

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

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

(ii) 將予出售及交付目標建築面積的敏感度分析

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

概 要

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

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

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

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

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

(iii) 投資物業公平值變動敏感度分析

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

重估投資物業的增加 百分比變動與 本公司估計的重估 投資物業增加 百分比的比較	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人 應佔預測綜合 純利的影響 (人民幣千元)	(6,486) (0.8%)	(4,324) (0.5%)	(2,162) (0.3%)	2,162 0.3%	4,324 0.5%	6,486 0.8%
經調整本公司 權益持有人應佔 預測綜合純利 (人民幣千元)	807,364	809,526	811,688	816,012	818,174	820,336

概 要

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

全球發售統計數據

	按發售價 每股發售股份 2.90港元計算	按發售價 每股發售股份 3.70港元計算
本公司股份的市值 ⁽¹⁾	8,700,000,000港元	11,100,000,000港元
預測市盈率：		
(i) 備考基準 ⁽²⁾		
— 計及投資物業公平值收益前	9.9倍	12.6倍
— 計及投資物業公平值收益後	9.4倍	12.0倍
(ii) 加權平均基準 ⁽³⁾		
— 計及投資物業公平值收益前	8.0倍	10.2倍
— 計及投資物業公平值收益後	7.6倍	9.7倍
每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁴⁾	人民幣0.60元 (0.68港元)	人民幣0.74元 (0.84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可能配發及發行的任何股份。
- (2) 按備考基準計算的預測市盈率乃根據以假定發售價每股2.90港元及每股3.70港元按備考基準計算的預測每股盈利，假設全球發售於二零零九年一月一日完成，且未計及行使超額配股權時可能配發及發行的任何股份。
- (3) 按加權平均基準計算的預測市盈率乃根據以假定發售價每股2.90港元及每股3.70港元按加權平均基準計算的預測每股盈利，假設全球發售於二零零九年十二月十八日完成，且未計及行使超額配股權時可能配發及發行的任何股份。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨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時可能配發及發行的任何股份。

股息

將分派予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，並須獲我們的股東批准。我們現行有關上市後股息的政策是，預計於二零零九年至二零一二年各年建議分派不超過融創置地純利的30%。概不保證任何金額的股息將於或已於任何年度分派。

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及開支後，估計我們將自全球發售收取所得款項淨額約1,629,000,000港元（假設每股股份發售價為指定發售價範圍的低位2.90港元）或2,097,000,000港元（假設每股股份發售價為指定發售價範圍的高位3.70港元）。若超額配股權獲全面行使，經扣除我們在全球發售中須支付的包銷費及開支後，則估計我們將收取的所得款項淨額約為1,884,000,000港元（假設每股股份發售價為2.90港元）或2,422,000,000港元（假設每股股份發售價為3.70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3.30港元（即指定發售價範圍每股發售股份2.90港元至3.70港元的中位數），全球發售的所得款項淨額將約為1,863,000,000港元。我們擬將該等款項作下列用途：

- 約90%的所得款項淨額：
 - (i) 增加我們在中國從事物業發展的若干非全資擁有公司的股權；及
 - (ii) 透過在我們目前目標城市物色及購買合適的地塊，或購買或投資於在中國擁有吸引的土地儲備的物業發展公司而增加我們的土地儲備；及
- 約10%的所得款項淨額用作營運資金及其他一般企業用途。

於最後實際可行日期，我們並無計劃購買由我們的非全資物業發展公司的其他股東持有的任何股本權益，惟融創奧城（於最後實際可行日期，我們購買融創奧城額外10%股本權益仍在掛牌出讓過程中，但無意動用任何所得款項淨額用於此項擬定收購）及無錫融創地產（我們已就擬定購買額外49%股本權益訂立一份框架協議）除外。根據上市規則規定，我們將遵守適用於日後任何其他建議收購之有關規定。

於最後實際可行日期，我們並未發現任何地塊或第三方物業開發公司作為收購目標。

若我們所得款項淨額超過或少於上述1,863,000,000港元，我們將就以上用途按比例調整我們對所得款項淨額的分配。

若行使超額配股權（無論全部或部份），我們擬將按上述的方式及比例應用發行額外股份的任何額外所得款項淨額。

若我們所得款項淨額並未即時作以上用途，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及／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份將需首先用於增加本公司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。概不保證該等存檔可準時完成，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我們的計劃用途。

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
- 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

概 要

- 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地塊
- 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
- 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

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，我們於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，而開曼群島法例有關少數股東的保障可能與香港及其他司法權區的法例所提供的保障相異，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

概 要

- 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
- 我們部份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股份當時的市價有重大不利影響
- 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

過往對孫先生（主席兼行政總裁及我們的控股股東）的指控及重審

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／或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。

順馳集團的發展及管理

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，其後成立順馳中國控股有限公司（「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，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 Property Holdings Company Limited（「Sunco A」）及Sunco Real Estate Investment Limited（「Sunco B」）（均由順馳中國及另一家由孫先生控制的公司所持有），內容涉及順馳集團於二零零六年至二零零七年期間出售大部份資產，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的所有權益約於同時被獨立第三方收購，從而引發下述涉及孫先生的訴訟。孫先生現時透過順馳中國及其控制的另一家公司保留Sunco A的僅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。

涉及孫先生（主席兼行政總裁及我們的控股股東）的進行中法律訴訟

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」）向孫先生實益擁有的兩間公司順馳中國控股有限公司（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」））與孫先生（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(或待評估損失),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。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」。然而,本集團並無公司為訴訟的一方,訴訟爭議的主題並不涉及本集團的任何資產或其成員公司。因此,我們認為,並獲我們的香港法律顧問告知,預計本集團將不會因該法律訴訟的後果承擔法律責任。