

歷史

本公司即融創中國控股有限公司於二零零七年四月二十七日在開曼群島註冊成立，而作為重組的一部分，本公司成為多間運營附屬公司的控股公司，該等公司主要於中國主要城市從事物業發展業務。

於全球發售前後我們的股權及集團架構圖載於本招股章程第137至139頁。

歷史及發展

盈鑫信恒（即本集團主要運營附屬公司的前任控股公司）為一家於二零零一年十一月十五日由兩位獨立第三方（即田洪先生及賈新耀先生）在中國成立的有限責任公司。盈鑫信恒主要在中國從事物業發展業務。孫先生自一九八八年以來便與賈先生及田先生相識。

於二零零五年三月二十六日，孫先生與盈鑫信恒當時的股東，即田先生、賈先生及銀基投資控股有限公司（「銀基」，一家於中國註冊成立的公司，當時由田先生及賈先生各自擁有50%股權）（統稱為「盈鑫信恒股東」）訂立一份協議，以向彼等收購彼等分別於盈鑫信恒的12.5%、12.5%及75%股權，總代價為人民幣40,000,000元，已由孫先生於收購之時全數支付。代價人民幣40,000,000元乃由各方參考於二零零五年三月一日對盈鑫信恒於二零零四年十二月三十一日的當時估值（即約人民幣29,000,000元）所進行的獨立估值而釐定。

由於已全數支付購買代價，孫先生自二零零五年三月二十六日起已有權向盈鑫信恒股東收取來自盈鑫信恒的100%股息／分派及已就若干重大事宜（如董事提名、批准股息／分派建議、盈鑫信恒股份轉讓，以及資產及投資處置／抵押）全權行使可由盈鑫信恒股東行使的全部投票權（「指定投票權」）。

由於(i)孫先生一直實際行使對控制盈鑫信恒屬必需或重要的該等投票權，並自盈鑫信恒享有經濟利益及好處；(ii)鑒於其與盈鑫信恒股東建立的長期關係及信任；(iii)孫先生於有關時期主要集中於發展及進一步擴展盈鑫信恒的業務，因而並無將重點放在登記及批准手續上；及(iv)於二零零七年為準備上市而重組後，盈鑫信恒僅剩餘於多項投資的少數權益而無主要業務營運，故於盈鑫信恒股東向孫先生轉讓股權時並無完成登記及批准手續，盈鑫信恒股東因而仍為登記股東。其後，於二零零七年中，由於銀基為簡化股權架構而將其75%股權按相等比例轉讓予田先生及賈先生，致使田先生及賈先生各自直接持有盈鑫信恒50%股權（而非通過公司而持有彼等的股權）。轉讓於二零零

九年生效，當時孫先生通過天津旗幟基礎設施開發有限公司（一家於中國註冊成立的公司，由其全資擁有）於二零零九年九月三日採取措施以完成對盈鑫信恒的收購。所有必要的申報經已作出及所有所須的批准亦已取得。

據我們的中國法律顧問告知：

- 於二零零五年三月二十六日簽訂股權轉讓協議及股權轉讓協議的內容並不構成對盈鑫信恒組織章程細則的違反，亦不違反任何適用的中國法律或法規；
- 孫先生將不會因未能完成該等登記及批准手續而根據適用的中國法律或法規遭受任何法律處罰；及
- 儘管並無登記有關股權轉讓協議及欠缺相關批文，孫先生於二零零五年三月二十六日至二零零九年九月三日期間行使指定投票權及其享有來自盈鑫信恒股東的全部股息／分派仍為有效，且並不違反任何中國法律或法規。

根據盈鑫信恒當時存在的管理架構，其管理職能及責任均歸屬孫先生一人。通過行使指定投票權，有關盈鑫信恒及其附屬公司（基於盈鑫信恒當時應佔該等附屬公司的權益）的董事委任／免職的全部決定及影響盈鑫信恒及其附屬公司及業務的主要決策及指示均由孫先生作出。孫先生擁有管理及經營的大部分權利及權力，彼一直為作出所有有關策略規劃及業務營運的最高層決策的主要領導者。孫先生不時作出的決策及指示由盈鑫信恒附屬公司的董事或高級管理層（由盈鑫信恒根據其當時應佔該等附屬公司的權益而委任）執行。

融創置地

於二零零六年二月，盈鑫信恒以現金代價人民幣380,000,000元向天津市政投資有限公司（國有獨立第三方）購入融創置地剩餘50%股權，使其於融創置地的股權總額達至100%。於總代價人民幣380,000,000元中，人民幣361,260,000元由盈鑫信恒、融創置地及融創奧城於二零零六年一月至二零零九年一月期間分期支付。首期人民幣30,000,000元由盈鑫信恒於二零零六年一月支付。盈鑫信恒的出資主要來自其當時的房地產運營附屬公司及本集團境外重組的注資。餘額人民幣18,740,000元已於二零一零年三月償付。我們獲我們的中國法律顧問告知，由於轉讓已獲有關政府機關批准及作出登記，未支付部分不會影響本集團於融創置地的股權權益。未清償款項屬欠負責方的貨幣債務。於二零零七年十月，作為重組的一部分，盈鑫信恒以現金代價人民幣480,000,000元將於融創置地的全部股權轉讓予外商獨資企業I。各項轉讓的代價乃經參考目標資產的最初投資成本而釐定。

融創置地一直從事發展海逸長洲項目及上谷商業中心項目。上谷商業中心為我們於天津的首個商業物業項目。

重慶奧林匹克花園置業

於二零零六年一月，盈鑫信恒以總現金代價人民幣3,600,000元向當時的股東中體產業集團股份有限公司（「中體產業」，一家國有企業，為獨立第三方）購入重慶奧林匹克花園置業4.9%股權，使其於重慶奧林匹克花園置業的股權總額由50.82%增加至55.72%。於二零零六年三月，盈鑫信恒額外購入重慶奧林匹克花園置業34.43%股權，代價乃以下列方式支付(i)轉讓盈鑫信恒於當時五家附屬公司（「轉讓公司」，即長春融創、成都融創、德陽融創、長春融創物業管理有限公司及四川融創物業有限公司，彼等均從事物業發展及物業管理業務）的股權，轉讓時之估值為合共人民幣137,000,000元，乃透過參照轉讓公司的公平值，以重慶奧林匹克花園置業的估值為基準而作出；(ii)人民幣200,000,000元另加承擔支付債項人民幣122,330,000元；及(iii)償付盈鑫信恒（及其聯屬公司）與轉讓公司之間的所有公司間結餘。盈鑫信恒支付的現金代價主要以盈鑫信恒的其他房地產運營附屬公司的現金結餘撥付。轉讓公司的轉讓僅由以下商業動機推動：(i)為使本集團集中於中國若干目標城市的物業發展業務，方式為增加其於該等目標城市持有發展項目的公司的股權；及(ii)為剔除並非集中業務在該等目標城市的項目公司。於二零零七年三月，作為重組的一部分，盈鑫信恒以現金代價人民幣710,450,000元將該股權轉讓予外商獨資企業I。代價乃參考獨立估值師估計的公平值釐定。於二零零八年二月至四月，透過以總現金代價約人民幣179,800,000元分別向其餘獨立第三方股東重慶宏邦實業有限公司（「重慶宏邦」）及中體產業收購8.85%及1%股權，本集團於重慶奧林匹克花園置業的股權總額增加至100%。上述轉讓8.85%股權的代價乃經參考當時市場可資比較項目後釐定，而轉讓1%股權的代價乃經參考於轉讓時重慶奧林匹克花園置業的註冊資本釐定。

有關我們於二零零六年一月及二零零八年四月向中體產業收購重慶奧林匹克花園置業合共5.9%股權，中體產業未有根據相關規管國有資產轉讓的規例所規定遞交任何資產評估報告或進行公開招標程序。我們已獲我們的中國法律顧問告知，儘管國有企業須於轉讓國有資產前根據適用的中國法律及法規完成履行有關程序，但我們不會因該國有企業未完成履行有關程序的違規行為而被處以任何罰款。為解決此問題，我們已採取措施自中體產業獲取承諾以使得我們能就其違規行為獲得針對該轉讓人的更多補救辦法。例如，根據中體產業於二零零九年九月十八日提供的承諾書，倘股權轉讓因轉讓程序不規範被法庭或其他有關主管機關撤銷或認定為無效，中體產業將重新遵守有關該股權轉讓的所有有關程序並確保本集團成為重慶奧林匹克花園置業有關股權的合法擁有人，相關費用由中體產業承擔。倘有關國有資產管理當局認定向我們轉讓重慶奧林匹克花園置業5.9%股權的該轉讓事項無效，則我們或須將有關股權轉回予中體產業而中體產業或須將有關代價退還予我們。有關詳情請參閱「風險因素－與我們

的業務有關的風險－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」。倘法院認定該股權轉讓無效，我們於重慶奧林匹克花園置業的股權將從100%下降至94.1%。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2,400,000元、純利總額人民幣10,800,000元及總虧損淨額人民幣1,300,000元。我們的控股股東已同意就我們因此項股權轉讓被認定為無效可能遭受的所有損失向我們作出彌償。

重慶奧林匹克花園置業從事發展位於重慶的重慶奧林匹克花園項目，以地盤面積及建築面積計，該項目為我們最大型的項目。

融創奧城

於二零零六年九月，盈鑫信恒訂立轉讓協議，以現金代價人民幣60,000,000元（經參考目標資產的估值後釐定）進一步自獨立第三方天津信託有限責任公司購入融創奧城股權，使其股權總額由60.3%增加至87.3%。於二零零七年十一月，作為重組的一部分，盈鑫信恒以現金代價人民幣510,343,440.25元將該股全部權轉讓予融創置地，其後於二零零八年七月，透過融創置地以現金代價人民幣13,000,000元（經參考獨立估值報告後釐定）向當時的股東天津日報報業集團（「天津日報」，獨立第三方）收購，本集團於融創奧城的股權增加至90%。於二零零九年十二月十六日，獨立第三方天津天奧體育產業有限公司（「天津天奧」）（為國有企業）將其於融創奧城10%的股權以現金代價人民幣75,600,000元轉讓予融創置地，代價乃參考融創奧城於二零零九年六月三十日的資產淨值及其當時的業務及市場地位釐定。於該轉讓後，融創奧城成為本公司的全資附屬公司。

融創奧城從事發展時代奧城項目，即我們位於天津奧林匹克體育中心附近黃金地段的地標項目。

天津翔馳

於二零零六年九月，天津翔馳成立，本集團持有其95%股權及天津順馳地產有限公司（「天津順馳」，一家先前由孫先生控制的公司，其後轉讓予一獨立第三方）持有5%股權。其後，於二零零七年三月，盈鑫信恒以現金代價人民幣5,950,000元向天津順馳購入此5%股權。於二零零八年一月，作為重組的一部分，盈鑫信恒以現金代價人民幣5,950,000元將該5%股權轉讓予融創置地，使我們於天津翔馳的股權增加至100%。上述各項轉讓的代價乃經參考目標資產（即所持融創置地5%股權）的註冊資本後釐定。

天津翔馳從事發展融創•星美御項目。

重慶渝能

於二零零七年四月，盈鑫信恒以現金代價人民幣27,000,000元向當時的股東天津順馳建設有限公司（「天津順馳建設」，一家先前由孫先生控制的公司，其後轉讓予一獨立第三方）購入重慶渝能45%股權，後者從事發展亞太商谷項目。於二零零七年九月，作為重組的一部分，盈鑫信恒以現金代價人民幣27,000,000元將該45%股權轉讓予融創置地。上述各項轉讓的代價乃經參考目標資產（即所持融創置地45%股權）的註冊資本後釐定。代價乃按公平磋商及按一般商業條款釐定。

重慶渝能現分別由融創置地、獨立第三方重慶渝能產業及獨立第三方北京國信擁有45%、40%及15%。根據日期為二零一零年八月十八日的協商備忘錄及日期為二零一零年八月二十八日由重慶渝能產業簽立的確認函，融創置地正建議向重慶渝能產業收購重慶渝能的40%股權。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」。

重慶上善

於二零零八年四月，重慶渝能與關連人士重慶亞太商谷物業管理訂立合資協議，據此，重慶渝能及重慶亞太商谷物業管理同意分別注資人民幣19,800,000元及人民幣200,000元，以成立重慶上善。在該注資後，重慶上善成為本公司的共同控制實體，並由重慶渝能擁有其中99%及由重慶亞太商谷物業管理擁有1%。

根據日期為二零一零年八月十八日的協商備忘錄及日期為二零一零年八月二十八日由重慶渝能產業簽立的確認函，重慶渝能現建議分別向重慶渝能產業及北京國信出售其於重慶上善的85%及14%股權，重慶亞太商谷物業管理亦同時建議出售其於重慶上善的1%股權。出售重慶上善股權的建議連同若干其他建議的交易（包括我們建議購買重慶渝能的40%股權）已經協商備忘錄各方提議及磋商。重慶上善乃重慶渝能的附屬公司，而該協商備忘錄的有關各方就我們向重慶渝能產業出售重慶上善及我們向重慶渝能產業購買重慶渝能額外股權的建議乃基於公平磋商而作出。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」。

重慶上善目前從事位於重慶北碚若干地塊的一級土地開發。

首鋼融創

於二零零七年八月，我們藉向順馳置地（一家先前由孫先生控制的公司）購入另一家項目公司首鋼融創50%股權，以進一步擴展物業發展業務至北京，代價為我們協定支付予該方我們所佔禧福匯項目（由首鋼融創透過其附屬公司首馳昱達全資擁有）可分派股息之50%，惟最低應付額為人民幣25,000,000元。經公平磋商並按商業條款釐定後，代價乃以禧福匯項目可分派純利的50%為基準予以計算。

首鋼融創參與發展西山一號院項目，並透過其於首馳昱達的100%股權從事發展北京禧福匯項目。有關禧福匯及西山一號院項目的利潤分成比率詳情於「業務－我們的物業發展項目概述」以及本招股章程附錄一會計師報告附註11披露。

無錫融創地產、無錫融創城市、春申湖置業及宜興融創東沅

無錫融創地產、無錫融創城市及春申湖置業

於二零零七年十二月，我們通過注資約人民幣633,200,000元（其中約人民幣104,100,000元以增加註冊資本方式支付，餘下人民幣529,100,000元計入資本公積金）透過融創置地購入無錫融創地產51%股權，而無錫融創地產則擁有無錫融創城市及春申湖置業各100%股權，以進一步擴大物業發展業務至無錫及蘇州。其餘49%股權當時由原唯一擁有人天津濱海持有。於二零一零年三月十一日，天津濱海以現金代價人民幣608,000,000元將其於無錫融創地產49%股權轉讓予融創置地，該代價已悉數支付，乃參考於二零零九年九月三十日之無錫融創地產的獨立估值後釐定。在該轉讓後，無錫融創地產成為本公司全資附屬公司。收購無錫融創地產49%股權的現金代價乃以本集團內部資源及一筆人民幣340,000,000元的銀行貸款撥付。該筆銀行貸款乃以融創置地於無錫融創地產100%股權的股份質押作抵押，以貸款銀行為受益人。

有關無錫融創地產自當時相關的股東（一家國有企業）收購春申湖置業22.0%的股權，於我們收購無錫融創地產前，該國有企業並無根據相關規管國有資產轉讓規例的規定遞交任何資產評估報告或採用公開招標程序。我們已獲我們的中國法律顧問告知，儘管根據適用的中國法律及法規，國有企業須在轉讓國有資產前完成該等手續，但我們將不會因該國有企業未完成履行有關程序的違規行為而被處以任何罰款。倘有關國有資產管理當局認定向無錫融創地產轉讓春申湖置業22.0%股權的轉讓事項無效，有關股權或須轉回予轉讓人，而轉讓人或須將代價退還予無錫融創地產。有關詳情請參閱

「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」。倘管轄法院認定該股權轉讓予無錫融創地產無效，我們於春申湖置業的股權將從100%下降至78.0%。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，我們應佔該權益的虧損淨額分別為零、人民幣800,000元、人民幣800,000元及人民幣400,000元。我們的控股股東已同意就我們因此項股權轉讓被認定為無效可能遭受的所有損失向我們作出彌償。

宜興融創東沅

於二零一零年三月九日，無錫融創地產以註冊資本人民幣10,000,000元在中國註冊成立宜興融創東沅，其註冊資本隨後於二零一零年三月十二日增加至人民幣360,000,000元。於二零一零年六月二十三日，融德以注資人民幣40,000,000元的方式，自無錫融創地產收購10%股權。宜興融創東沅乃由無錫融創地產擁有90%，融德擁有10%。宜興融創東沅的董事會由五名成員組成，其中無錫融創地產及融德分別有權提名三名及兩名董事。於二零一零年四月十六日，融德與無錫融創地產訂立股權轉讓協議，據此，融德同意將其於宜興融創東沅的10%股權轉讓回予無錫融創地產，現金代價為人民幣40,000,000元。上述轉讓完成的日期為二零一三年三月十九日或各方協定的任何較早日期或誠如股權轉讓協議所規定日期。無錫融創地產就融德將持有的10%股權的代價支付義務乃由宜興融創東沅及春申湖置業所持有的若干土地使用權抵押、無錫融創地產及無錫融創城市所持有的若干發展中物業抵押及融創置地提供的擔保作抵押。董事相信融德收購宜興融創東沅的股權旨在更好地理解宜興融創東沅的營運，及能參與宜興融創東沅的重大決策事宜，然而由其提供的融資尚未全數償還。

根據外商獨資企業V、融德、宜興融創東沅及委託銀行於二零一零年四月十六日訂立的債務轉讓協議（「債務轉讓協議」），外商獨資企業V將其於借予宜興融創東沅的若干委託貸款中的所有權利及義務轉讓予融德，本金總額為人民幣560,000,000元。該等貸款的期限為三年，年利率為17.14%。為確保宜興融創東沅履行該等委託貸款項下的還款義務，本集團的若干土地使用權已抵押予融德，融創奧城100%的股權及無錫融創地產持有的宜興融創東沅的全部股權亦已抵押予融德而融創置地已向融德作出擔保。根據融創置地提供的擔保，融德有權調查融創置地的資本及財務狀況，並可要求融創置地提供其財務報表及其他財務資料。融德有權在無宜興融創東沅（作為借款人）或融創置地（作為該等委託貸款之擔保人）的同意下轉讓其於委託貸款項下的權利及義務予任何第三方。我們的中國法律顧問告知我們，就融德向本集團提供委託貸款而與融德訂立的協議屬合法、有效及符合有關中國法律法規。有關該等債務融資安排的詳情，請參閱「財務資料－近期發展－宜興融創東沅的融資」一節。

根據上市規則，宜興融創東沅的主要股東融德為我們的關連人士。融德乃一家於中國成立的公司，其主要業務為收購、管理及出售資產。就我們所深知，融德為一家由中國華融資產管理公司（「中國華融」）、DB Strategic Investments、DB Global Banking及Citadel Investment Group所擁有的非金融資產管理企業，是於中國從事資產收購、管理及出售的中外合資資產管理企業。融德的業務範疇涵蓋（其中包括）私募股權投資、投資不良資產、透過固定收益產品提供融資、財務顧問、資產管理及出售、以及收回不良貸款及抵押資產。中國華融為一家在中國成立的國有獨資財務公司，註冊資本為人民幣10,000,000,000元。融德為中國華融的投資平台之一，透過中國華融的業務網絡在中國各大主要城市運營。

債務轉讓協議項下擬進行的交易將構成由關連人士提供的財務援助，於上市後亦隨之構成上市規則第14(A).13(2)(b)(i)條項下之關連交易。該一次性關連交易將於上市後獲豁免遵守上市規則第14A.45至14A.58條所載列的有關申報、公佈及獨立股東批准規定，乃由於其符合上市規則第14A.31(9)條所載列的所有標準：

- (1) 該關連交易乃按一般商業條款訂立；
- (2) 其之所以構成一項關連交易，僅由於其涉及融德，而融德只因其於宜興融創東沅10%股權的擁有權而為本公司的關連人士；
- (3) 自二零一零年三月九日註冊成立以來直至最後實際可行日期期間內，宜興融創東沅的資產總值佔本集團總資產不足10%。於最後實際可行日期，宜興融創東沅並無任何溢利或收益，故有關溢利及收益的百分比率並不適用；及
- (4) 假設最終發售價不少於3.18港元（即所述發售價範圍的低位），則上市規則第14.07條項下的代價比率少於10%。

物業發展項目

無錫融創地產從事無錫天鵝湖花園項目及透過其於無錫融創城市、春申湖置業的100%股權從事無錫理想城市項目及蘇州81棟項目。宜興項目正由宜興融創東沅發展。

融創名翔

於二零一零年四月六日，融創置地以註冊資本人民幣10,000,000元在中國成立融創名翔。融創名翔預期於天津興業里項目從事物業發展項目。於二零一零年七月一日，融創置地及融創奧城分別與國投信託有限公司（「國投信託」）訂立一份貸款協議，據

此，國投信託同意分別向融創置地及融創奧城提供貸款人民幣450,000,000元及人民幣250,000,000元（「國投信託貸款」）。中國投資擔保有限公司（「中國投資擔保」）同意就融創置地及融創奧城於國投信託的信託貸款項下的還款義務向國投信託提供擔保（「中國投資擔保的擔保」），就此，本公司、融創名翔及我們的若干董事已向中國投資擔保提供背對背擔保或抵押。有關上述融資安排的詳情，請參閱「財務資料－近期發展－若干近期融資－融創置地及融創奧城的融資」。作為融資安排的一部分，融創置地首先向中國投資擔保轉讓融創名翔的1%股權，中國投資擔保同意支付現金代價人民幣4,000,000元，中國投資擔保繼而同意在融創置地、融創奧城及融創名翔於上述安排項下的所有有關義務履行後將該1%股權以同等金額的代價轉回予融創置地。融創名翔的1%股權主要由中國投資擔保持有，作為就中國投資擔保的擔保而向中國投資擔保提供的一項額外抵押。然而，據我們的中國法律顧問告知，由於中國投資擔保為國有企業，故擬進行的融創名翔1%股權從中國投資擔保轉回至融創置地須(i)（倘直接轉讓而不經過掛牌出讓程序）經國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）批准或(ii)於完成與國有資產轉讓相關的資產評估及掛牌出讓程序後方告生效，以及與國投信託及中國投資擔保訂立的融資安排為合法及符合有關中國法律法規。儘管我們將向國資委尋求取得直接轉讓融創名翔1%股權的相關批准，惟並不確定是否將取得有關批准。此外，倘我們須通過掛牌出讓程序，我們未必能或根本不能以人民幣4,000,000元成功取回該股權。我們相信未能購回該股權將不會對我們的財務狀況造成重大不利影響，因中國投資擔保就該股權並無權利享有任何股息。中國投資擔保有權提名融創名翔七名董事會成員中的兩名。

無錫融創投資

於二零一零年七月二十八日，融創置地在中國成立無錫融創投資，註冊資本為人民幣5,000,000元。無錫融創投資為一家投資控股公司。

融創建投

於二零一零年八月十六日，融創建投由融創置地以註冊股本人民幣10,000,000元在中國成立。成立融創建投的目的為在北京發展任何新物業項目。融創建投現時並無從事任何物業發展項目。截至最後實際可行日期，其並無將任何地塊或任何第三方物業發展公司列為收購目標。

融創物業管理

於二零一零年三月，我們透過融創置地以現金代價人民幣100,000元（根據各方公平磋商並經參考融創物業管理的獨立估值而釐定）自獨立第三方萬方物業管理收購融創物業管理的全部股權。融創物業管理及其全資附屬公司重慶融創物業管理從事物業管

理業務。融創物業管理的另一家全資附屬公司重慶融創商業現時並無任何業務但其擬亦將開展物業管理業務。自二零零四年一月至二零零七年七月，融創物業管理由融創奧城擁有30%，而由融創置地擁有30%，但該等股權於二零零七年七月出售予盈鑫信恒，總現金代價為人民幣6,000,000元，以便本公司能專注於物業發展業務。由於融創物業管理及重慶融創物業管理一直管理本集團發展的物業，故我們相信收購融創物業管理令我們能確保向該等物業提供優質物業管理服務，符合我們提供優質產品及服務的業務策略。因此，我們於二零一零年三月收購融創物業管理。

融創商業

於二零一零年六月二十一日，融創物業管理於中國成立融創商業，註冊資本為人民幣5,000,000元。預期融創商業將主要從事提供商業物業管理服務。

無錫融創苗木

於二零一零年七月十四日，融創物業管理於中國成立無錫融創苗木，註冊資本為人民幣500,000元。無錫融創苗木主要從事為本集團管理及發展的物業種植、租賃及銷售苗木花卉。預期該等業務將幫助提升本集團所發展及管理的物業的質量。

有關物業項目的詳情載於本招股章程「業務」一節，而上文所述重組步驟詳情載於本節「境內重組」一段及本招股章程附錄七「法定及一般資料」一節「重組」一段。

重組

為籌備全球發售，本集團已進行以下涉及海外重組及境內重組的重組步驟：

海外重組

海外重組主要涉及本集團成立及／或以名義代價購入於英屬處女群島及香港註冊成立的中間投資控股公司。有關海外重組的詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料－重組」。

境內重組

有關盈鑫信恒將其主要運營附屬公司及其他項目公司的股權轉讓予本集團的境內重組（「境內重組」）詳情載於下文。

融創置地

外商獨資企業I於二零零七年初率先成立，旨在於二零零七年三月自盈鑫信恒收購重慶奧林匹克花園置業的90.15%股權。其後，為融創國際發行200,000,000美元可轉

換債券及將資金匯予本集團的境內附屬公司作準備，另外五家外商獨資企業於二零零七年七月至十月期間成立。為加速成立進程，此等其他各家外商獨資企業擁有不超過30,000,000美元的註冊資本，因此，成立該等公司僅須獲得當地政府的批文。

於二零零七年十月，作為重組的一部分，盈鑫信恒以現金代價人民幣480,000,000元向外商獨資企業I轉讓於融創置地的全部股權。該代價乃參考盈鑫信恒收購融創置地100%股權時所支付的總收購成本而釐定。

於二零零七年十二月三日，外商獨資企業I、外商獨資企業II與外商獨資企業III訂立一項股份轉讓協議，據此，外商獨資企業I將其持有的融創置地33.33%股權以代價人民幣160,000,000元轉讓予外商獨資企業II，另將其持有的融創置地33.33%股權以代價人民幣160,000,000元轉讓予外商獨資企業III。該代價與外商獨資企業I就融創置地100%股權支付之總收購成本相符。於二零零七年十二月六日，外商獨資企業I、外商獨資企業II與外商獨資企業III訂立一項增資協議，增加融創置地的資本人民幣560,600,000元，其中外商獨資企業I、外商獨資企業II及外商獨資企業III將分別出資人民幣451,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣59,600,000元，因此其註冊資本增至人民幣760,600,000元。增資後，外商獨資企業I、外商獨資企業II及外商獨資企業III分別擁有融創置地68.06%、15.34%及16.6%的股權。於二零零七年十二月二十四日，外商獨資企業I與外商獨資企業IV、外商獨資企業V及外商獨資企業VI訂立另一份股份轉讓協議，據此，外商獨資企業I將其持有的融創置地11.44%、11.44%及12.29%的股權，分別以現金代價人民幣102,330,000元、人民幣102,330,000元及人民幣110,000,000元轉讓予外商獨資企業IV、外商獨資企業V及外商獨資企業VI。該代價乃參考外商獨資企業I於融創置地貢獻的原投資成本而釐定。因此，透過上述股份轉讓，外商獨資企業I向其他外商獨資企業合共收取款項人民幣634,660,000元。於二零零七年十二月二十六日，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與外商獨資企業VI訂立一份增資協議，其中外商獨資企業II、外商獨資企業IV及外商獨資企業V同意融創置地的增資金額為人民幣139,400,000元，其中外商獨資企業II、外商獨資企業IV及外商獨資企業V將分別出資人民幣13,000,000元、人民幣48,650,000元及人民幣77,750,000元作為額外註冊資本，以及人民幣1,600,000元、人民幣12,350,000元及人民幣19,750,000元分別計入資本公積金。增資後，融創置地的總註冊資本增至人民幣900,000,000元，其中，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分別出資人民幣250,180,000元、人民幣129,660,000元、人民幣126,260,000元、人民幣135,650,000元、人民幣164,750,000元及人民幣93,500,000元，致使外商獨資企業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於融創置地的註冊資本投資分別為27.8%、14.41%、14.03%、15.07%、18.30%及10.39%。

於二零零七年十二月初及於二零零七年十二月底分兩批分別向外商獨資企業II及外商獨資企業III以及外商獨資企業IV、外商獨資企業V及外商獨資企業VI轉讓融創置地的股權的主要目的，乃使其他外商獨資企業的資金流入外商獨資企業I，從而使外商獨資企業I有足夠的資金（因股份轉讓而收到的來自其他外商獨資企業的代價）支付盈鑫信恒人民幣480,000,000元的代價以收購盈鑫信恒於融創置地的100%股權（作為準備上市而進行的境內重組一部分）。同時，於上述股份轉讓之際，我們亦借此機會將融創置地的註冊資本自人民幣2億元增加至人民幣9億元。因融創置地乃我們在中國成立的各主要營運附屬公司的控股公司，增加其註冊資本將加強本集團的業務發展，特別是在本集團獲得銀行融資能力方面。

重慶奧林匹克花園置業

於二零零七年三月十五日，盈鑫信恒與外商獨資企業I訂立一份股份轉讓協議，據此，盈鑫信恒將其持有的重慶奧林匹克花園置業90.15%股權以現金代價人民幣162,270,000元轉讓予外商獨資企業I。於二零零七年十一月二十日，出於結算尚未償付盈鑫信恒的賬戶餘額的考慮後，盈鑫信恒與外商獨資企業I訂立補充股份轉讓協議，據此，股份轉讓協議所述代價增加至人民幣710,450,000元。於二零零七年十二月二十七日，外商獨資企業I與融創置地訂立一份協議，據此，外商獨資企業I將其持有的重慶奧林匹克花園置業90.15%權益轉讓予融創置地，代價為人民幣710,450,000元。於二零零八年，融創置地自兩名獨立第三方購入其餘9.85%股權，使我們的控股權增加至100%。轉讓8.85%股權的代價人民幣177,000,000元乃參考市場的可資比較項目及重慶奧林匹克花園置業的潛在業務回報後釐定，而轉讓1%股權的代價人民幣1,800,000元乃參考目標公司的註冊資本後釐定。

融創奧城

於二零零七年十月十日，融創置地與盈鑫信恒訂立一份協議，據此，盈鑫信恒將其持有的融創奧城全部87.3%股權以現金代價約人民幣460,300,000元轉讓予融創置地。於二零零七年十一月十一日，經考慮到結算尚未償付盈鑫信恒的賬戶餘額後，融創置地與盈鑫信恒訂立補充股份轉讓協議，據此，日期為二零零七年十月十日的協議所述代價增加至約人民幣510,340,000元。此等交易的代價乃經參考一份獨立估值報告及尚未償付盈鑫信恒的賬戶餘額後釐定。於二零零八年七月一日，融創置地向獨立第三方天津日報收購融創奧城的額外2.7%股權。於二零零九年十二月十六日，我們自天津天奧收購融創奧城餘下10%股權。於此次收購後，融創奧城成為本公司的全資附屬公司。

天津翔馳

於二零零八年一月十五日，融創置地與盈鑫信恒訂立股份轉讓協議，據此，盈鑫信恒以現金代價人民幣5,950,000元（乃經參考目標資產的註冊資本後釐定）將其於天津翔馳的5%股權轉讓予融創置地。此後，天津翔馳成為本集團的全資附屬公司。

重慶渝能

於二零零七年九月二十四日，融創置地與盈鑫信恒訂立股份轉讓協議，據此，盈鑫信恒以現金代價人民幣27,000,000元（乃經參考目標資產的註冊資本後釐定）將其持有的重慶渝能45%股權轉讓予融創置地。

批准上述將盈鑫信恒於融創置地、重慶奧林匹克花園置業、融創奧城及天津翔馳的股權轉讓予本集團的各政府機關為：天津市工商局（西青分局）、重慶市工商局、天津市工商局（南開分局）及天津市工商局（和平分局）。於有關時間，盈鑫信恒的法定代表

(經孫先生(於盈鑫信恒擁有最終控制權的人士)授權)代表盈鑫信恒簽署重慶奧林匹克花園置業、融創奧城、天津翔馳及重慶渝能的所有相關股權轉讓文件。我們獲我們的中國法律顧問告知，中國法律及法規並無規定有關境內重組的任何股權轉讓須經獨立第三方估值。

我們獲我們的中國法律顧問告知及聯席全球協調人亦獲彼等的中國法律顧問告知，《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)第15條規定併購各方應向相關審批部門明確說明及披露彼等之間是否有任何關連關係以及併購各方是否受共同控制，惟並不適用於境內重組時盈鑫信恒向本集團轉讓權益。根據彼等的意見，其中所述「併購」指一個「外國投資者」合併或收購一家境內企業的股權或資產。我們已獲我們的中國法律顧問告知及聯席全球協調人亦獲彼等的中國法律顧問告知，併購規定第15條將於以下情況適用：

- (i) 倘併購構成由「外國投資者」(定義見及載於併購規定第2條)直接合併或收購境內企業的股權或資產的併購；或
- (ii) 倘併購屬於併購規定(該規則於二零零六年八月八日實施)第11條所指範圍，以進一步規範「境內公司或中國自然人」透過由其／彼成立或控制的外國實體或外商獨資企業，併購與該境內公司或中國自然人有關或有關連的境內公司的股權所進行的併購。

鑒於(i)境內重組僅涉及境內企業及／或外商獨資企業(並非外國投資者)作為買家，因而並不構成規定第2條項下的併購；及(ii)孫先生在二零零六年八月頒佈併購規則前已取得美國籍，不再為「中國自然人」，因而不屬於規定第11條的範圍，故此，上述情況(對於規定第15條的適用性尤為重要)對境內重組的情況概不適用。

基於上文闡述規定第15條並不適用於涉及境內重組的各方的原因分析，就盈鑫信恒股東層面而言，孫先生與盈鑫信恒股東之間訂立的安排並非考慮的相關因素。我們獲我們的中國法律顧問告知及聯席全球協調人已獲彼等的中國法律顧問告知，該等安排將不會構成對併購規定第15條規定的規避。就此，我們已取得天津市西青區對外經濟貿易委員會、天津市東麗區對外經濟貿易委員會及天津市大港區招商局(均為六家外商

獨資企業及融創置地所在地批准境內重組的有關機關) 的確認。各有關機關確認，併購規定中概無規定適用於境內重組，故此，無須向有關機關取得批准或向有關機關披露關連關係。規管境內重組的有關規定為《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》。我們已獲我們的中國法律顧問告知及聯席全球協調人亦獲彼等的中國法律顧問告知，所有必須的事先批准及／或根據有關規例的登記均已取得及／或作出，我們無須向批准機關披露轉讓方與承讓方之間就境內重組的任何關連關係或存在相同的控制權。根據上述的確認、我們的中國法律顧問向我們提供的意見及聯席全球協調人獲中國法律顧問提供的建議，併購規定並不適用於境內重組，該情況獲有關批准政府機關於確認書中確認，我們獲我們的中國法律顧問告知及聯席全球協調人已獲其中國法律顧問告知，無須就此再向商務部尋求進一步確認。我們的中國法律顧問確認，所有有關境內重組的轉讓為有效及可予執行，並已取得有關此等轉讓的所有必須事先批准及登記。

兩次融資

於二零零七年三月的首次融資 – 貸款票據

於二零零七年三月二十三日，融創不動產向Lehman發行本金總額為265,000,000港元的貸款票據，貸款票據所得款項主要用作於外商獨資企業I的注資。同時，順馳中國(融創不動產當時的唯一股東)向Lehman發行認股權證，授予Lehman收購我們若干股份的權利。其後於第二次融資(詳情載於「於二零零七年十一月的第二次融資 – 可轉換債券」)完成時註銷認股權證。貸款票據項下的本金額265,000,000港元已於二零零七年十一月悉數償還予Lehman。

於二零零七年十一月的第二次融資 – 可轉換債券

發行本金額為200,000,000美元的可轉換債券

於二零零七年十月二十六日，融創國際、孫先生、Lehman、CDH與Lead Hill(「初步認購人」)訂立認購協議，據此，融創國際同意向初步認購人發行本金總額為200,000,000美元的可轉換債券，可轉換債券附帶權利(於二零零八年五月二十三日之前可予行使)可向初步認購人進一步發行本金總額最多為50,000,000美元的可轉換債券，其條款大致相同。發行可轉換債券所得款項已用作於外商獨資企業的注資、贖回貸款票據、支付收購土地及作一般營運資金。

於二零零七年十一月二十三日，本金額為200,000,000美元的可轉換債券按50:40:10的比例發行予Lehman、CDH及Leadhill。進一步發行可轉換債券之權利並無行使，並於隨後失效。

作為孫先生及融創國際按時履行已發行可轉換債券項下的責任的擔保，於融創國際、本公司及若干我們在香港及英屬處女群島註冊成立的附屬公司的全部股權，以及於外商獨資企業的絕大部分股權已以債券持有人的擔保代理為受益人作抵押及／或質押（統稱「股權抵押」）。股權抵押將於可轉換債券轉換為股份或可轉換債券於其到期日贖回時解除或免除。有關可轉換債券的主要條款，請參閱下文「一可轉換債券的主要條款」。

Lehman購股權

於認購協議日期同日，孫先生及融創國際以代價1.00美元向Lehman授出認購購股權（「Lehman購股權」），可於購股權期間內（將於上市聆訊日期前七日之日或二零一零年十一月二十三日兩者中較早之日終止），要求孫先生及／或融創國際按行使價1,000,000美元向其出售及轉讓該數目的美元股份（相當於本公司於可轉換債券完成時已發行股本的2.5%，即250,000股美元股份）。

轉讓本金額為100,000,000美元的可轉換債券以及發行Bain Capital購股權及德意志銀行倫敦分行購股權

根據日期為二零零八年九月十九日的香港高等法院法令，畢馬威會計師事務所若干合夥人獲委任為Lehman的臨時清盤人。於二零零九年三月二十日，Paul Jeremy Brough先生、Edward Simon Middleton先生及Patrick Cowley先生獲委任為Lehman的聯席及個別清盤人（「Lehman清盤人」）。

於二零零九年九月二十三日，融創國際、孫先生、Lehman（由Lehman清盤人代表）與Lehman清盤人訂立協議，據此，Lehman同意(i)向融創國際出售其於本金額為100,000,000美元的可轉換債券（「銷售債券」）的所有法定及實益權益及(ii)將認購協議項下所有Lehman權利及Lehman可能就銷售債券對孫先生、融創國際及／或本公司的任何索償轉讓予融創國際（「轉讓權利」）及(iii)註銷總現金代價為96,000,000美元的Lehman購股權。於同日，融創國際、Bain Capital與德意志銀行倫敦分行訂立買賣協議（「轉讓協議」），據此，融創國際同意(i)向Bain Capital出售銷售債券及轉讓權利各80%權益，並向Bain Capital發行認購購股權（「Bain Capital購股權」），據此，Bain Capital有權要求融創國際以行使價800,000美元向其出售及轉讓合共401,208股美元股份（佔於Bain Capital購股權發行日本公司已發行股本的2.0060%），總現金代價為76,800,000美元；及(ii)向德意志銀行倫敦分行出售銷售債券及轉讓權利各20%權益，並向德意志銀行倫敦分行發行認購購股權（「德意志銀行倫敦分行購股權」），據此，德意志銀行倫敦分行有權要求融創國際以行使價200,000美元向其出售及轉讓合共100,302股美元股份（佔於德意志銀行倫敦分行購股權發行日本公司已發行股本的0.5015%），總現金代價為19,200,000美元。上述擬進行的交易已於二零零九年九月三十日完成，此後，Bain Capital與德意志銀行倫敦分行共同享有Lehman於銷售債券及認購協議下的所有權利。有關該等權利的詳情，請參閱下文「一可轉換債券的主要條款」。

緊接轉讓協議於二零零九年九月三十日完成後，Bain Capital購股權及德意志銀行倫敦分行購股權獲行使，於同日，401,208股美元股份及100,302股美元股份已由融創國際分別轉讓予Bain Capital及德意志銀行倫敦分行。

可轉換債券的轉換

可轉換債券可按債券持有人的選擇於二零一零年十一月二十二日下午四時正（香港時間）前（可予延遲）任何時間內轉換為股份，惟須於發生合資格首次公開發售或被視作合資格首次公開發售（融創國際與孫先生須根據債券條件促使於二零零九年十一月二十三日或之前（其後對多數債券持有人延至二零一一年十一月二十三日或之前）發生）後自動轉換。

基於現時發售價範圍及現有發售架構，全球發售將構成合資格首次公開發售，及將於緊接上市前進行自動轉換。於緊接資本化發行及全球發售前（假設未發生任何如債券條件所述的調整事件），融創國際須將其所持有5,671,126股股份轉讓予債券持有人。因此，債券持有人將於緊接資本化發行及全球發售完成後（假定並未發生任何如債券條件所述調整事件），擁有合共638,001,674股股份的權益（不包括因Bain Capital購股權及德意志銀行倫敦分行購股權獲行使而獲認購的股份），佔本公司緊隨上市後經擴大已發行股本的21.27%（假定超額配股權未獲行使及未計及行使首次公開發售前購股權或受託人購股權時將可予配發及發行的任何股份）。因而，根據可轉換債券轉換股份的實際價格等於每股約0.3135美元或約2.43港元。該價格較所述發售價範圍的下限3.18港元折讓約23.6%及較所述發售價範圍的上限3.98港元折讓約38.9%。

可轉換債券的主要條款

發行人 融創國際

可轉換債券的現有 債券持有人及各自本金額	現有債券持有人	可轉換債券的 本金額
	Bain Capital	80,000,000美元
	CDH.	80,000,000美元
	Lead Hill.	20,000,000美元
	德意志銀行倫敦分行	20,000,000美元
	合計	200,000,000美元

債券持有人均為與本集團概無關連的獨立第三方。

歷史、重組及集團架構

利息	每年7%，須每半年支付（支付日期為五月二十三日及十一月二十三日，倘該日並非營業日，則為緊接該日前的營業日）。
到期日	二零一零年十一月二十三日（有關日期已經多數債券持有人延至二零一一年十一月二十三日）
到期時贖回款項	本金額的100%另加可使債券持有人每年收取的內部回報率達本金額20%的一筆款項
轉換權	可轉換債券可按債券持有人的選擇於到期日前的營業日下午四時正前任何時間內轉換為美元股份（隨後經債券持有人同意，可轉換債券因本公司普通股面值改變而轉換為股份，有關詳情載於本招股章程附錄七「A.有關本公司的其他資料－2. 本公司股本變動」一段），但須於發生合資格首次公開發售或被視作合資格首次公開發售時自動轉換。各債券持有人向融創國際承諾，倘聯席全球協調人有要求，各自將承諾將於上市日期後六個月方始出售透過可轉換債券所附轉換權而獲取的股份。聯席全球協調人已要求各債券持有人及各債券持有人已作出自上市日期起計為期六個月的禁售期承諾。
轉換比例及將予轉換／轉讓的股份	<p>因發生任何調整事件（如下文定義），透過融創國際轉讓股份而將予轉換的股份數目（就每1,000,000美元本金額的已發行可轉換債券）乃與以下兩項總和（「融資後估值」）成反比例：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 融創國際的協定估值（根據融創國際將完成收購若干指定項目公司（「項目公司」）的少數股東權益的假設釐定）；及(ii) 可轉換債券的本金總額（即200,000,000美元）。

就可轉換債券而言，調整事件將包括：(i)有關當局撤銷轉讓若干地塊或轉讓於項目公司的股權；(ii)本集團未能在指定期限之前或以指定最高購買價格或以低於該價格收購於項目公司的餘下少數股東權益；及(iii)被視作合資格首次公開發售。

合資格首次公開發售指公開發售股份，其中：(i)市值不少於以下兩項的總和(a)發行發售股份的所得款項總額及(b)900,000,000美元或其等值港元；及(ii)發售股份數目於上市時不少於已發行及發行在外股份（按全面攤銷基準計算）總數的25%。

假設並無發生調整事件，轉換比例為每1,000,000美元本金額的可轉換債券可轉換28,355股股份（經下調後，按已發行20,000,000股為基準計算）。待全面轉換可轉換債券後，將合共向債券持有人轉讓5,671,126股股份，佔本公司目前全部已發行股本約28.36%。

倘發生調整事件（被視作合資格首次公開發售除外），融資後估值將因該調整事件透過減少融創國際估值而減少，轉換比例及將予轉換股份數目均將相應向上調整。此外，倘債券持有人選擇進行被視作合資格首次公開發售，則轉換比例將參考(i)融資後估值（經計及調整事件產生的調整（如有））；及(ii)一項調整所得金額（根據當時市值（扣減發行新股的所有所得款項總額及因任何調整事件（被視作合資格首次公開發售除外）產生的融創國際估值減少）（以較低者為準）向上調整。倘債券持有人於行使轉換權利後發生調整事件（強制轉換除外），則額外股份將由融創國際隨後以零代價轉讓予債券持有人，以補足差額。

原本計劃倘我們購買融創奧城其餘10%權益超過所訂定的限額（人民幣35,000,000元），則轉換比例將予以調整。經債券持有人進一步同意，儘管我們購買融創奧城其餘10%權益的代價高於該訂定的限額，轉換比例的調整已獲豁免。

截至最後實際可行日期，概無發生調整事件。基於目前發售架構及發售價範圍，全球發售將構成合資格首次公開發售。

最佳的假設情況為，假定於最後實際可行日期後再無接獲撤銷轉讓通知，上市前將無須再調整轉換比例，緊接資本化發行及全球發售前，可轉換債券將自動轉換為股份。總數為5,671,126股股份將由融創國際轉讓予債券持有人，佔於緊接資本化發行及全球發售前本公司現有全部已發行股本（即20,000,000股已發行股份）約28.36%。

然而，最差假設情況為，若於最後實際可行日期後但於上市前發生涉及撤銷地塊及於項目公司股權的調整事件，將須再上調轉換比例。根據債券條件，融創國際根據該情況可轉讓予債權持有人的股份數目上限為5,832,314股股份，佔於緊接資本化發行及全球發售前本公司全部已發行股本約29.16%。

由於上述轉讓將於緊接資本化發行及全球發售前作出，故上市規則第10.07及10.08條的限制將不適用。

由融創國際提前贖回

倘可轉換債券的未償還本金額於任何時間達到或低於40,000,000美元，則融創國際將有權要求所有（不可僅為部分）已發行可轉換債券於到期日前贖回，且贖回時應支付的金額須為未償還本金額及該金額所產生而未支付的全部利息。

由債券持有人提前贖回

- (i) 倘合資格首次公開發售未能於二零零七年十一月二十三日（該截止日期已經延期至二零一一年十一月二十三日）起24個月內出現，則擔保代理可於收到多數債券持有人的指示後發佈聲明，聲明可轉換債券的未償還本金額隨即到期且應予償付。
- (ii) 倘有違約事項（定義見債券條件）出現，債券持有人的擔保代理可於收到多數債券持有人的指示後向融創國際發出書面通知，聲明可轉換債券的未償還本金額隨即到期且應予償付。

根據債券條件，「多數債券持有人」指合共持有已發行可轉換債券本金總額50%以上的一位或多位債券持有人。

抵押

於融創國際、本公司及我們在香港及英屬處女群島註冊成立的若干附屬公司的全部股權，以及於外商獨資企業的絕大部分股權已以債券持有人的擔保代理為受益人作抵押及／或質押（統稱「股權抵押」）。基於目前的發售架構及發售價範圍，全球發售將構成一項合資格首次公開發售及可轉換債券將轉換為股份，則所有股權抵押將於緊隨全球發售完成後解除，惟此等於我們在中國註冊成立的若干附屬公司的股權抵押除外，該等抵押僅在取得相關中國政府機構批准後方可解除。我們的中國法律顧問認為，倘所有該等抵押均按照債券條件解除，則取得所有該等所須批准並無任何法律障礙。

可轉讓性	可轉換債券可由債券持有人根據可轉換債券的條款及條件進行轉讓。用於轉讓的可轉換債券的本金總額不得少於5,000,000美元，且於轉讓之後，作出轉讓的債券持有人將保留本金總額不得少於5,000,000美元的可轉換債券或終止持有任何可轉換債券。
合資格首次公開發售的時間	根據債券條件，融創國際及孫先生已各自向每位債券持有人作出承諾，其將盡最大努力以促使合資格首次公開發售於二零零七年十一月二十三日起計滿24個月之日出現。經債券持有人同意，合資格首次公開發售出現的最晚日期已延遲至二零一一年十一月二十三日。
被視作合資格首次公開發售	根據債券條件，倘上市並未成為合資格首次公開發售，則多數債券持有人可選擇放棄贖回彼等持有的已發行可轉換債券的權利，而選擇行使轉換權，猶如上市為合資格首次公開發售（惟須根據債券條件對轉換比例作出調整）（有關調整機制的詳情，請參閱上文「一轉換權」）。
融創國際及孫先生的契諾	只要任何可轉換債券仍未被轉換，融創國際及孫先生各自以債券持有人為受益人作出若干履行性及禁止性契諾，以及授予若干權利，包括但不限於獲取融創國際及項目公司的財務資料的權利、對若干指定保留事項的否決權、向董事會委任董事或觀察員的權利及限制融創國際及孫先生轉讓股份以及優先購買權、追賣權及優先認購權。所有此等授予債券持有人的權利將於上市後失效。
規管法律	香港

有關初步認購人／債券持有人的資料

Lehman (正在清盤並透過清盤人行事)

Lehman為一家於香港組織及存在的有限公司，其為Lehman Brothers Holdings Inc.的間接全資附屬公司。Lehman一直從事在亞洲的資本投資，以及買賣固定收益及股本相關產品等商業活動。香港高等法院於二零零八年十一月二十六日授出清盤令。

Bain Capital

Bain Capital (獨立第三方) 為一家開曼群島股份有限公司，其99.48%及0.52%的股份分別由Bain Capital Asia Integral Investors, L.P. (「BC Asia Integral」) 及BCIP TCV, LLC (「BCIP」) 擁有。BC Asia Integral的一般夥伴及BCIP的理事會員為Bain Capital Investors, LLC。

Bain Capital, LLC於一九八四年創辦，為一家領先的環球投資公司，其聯屬公司管理約600億美元資產，涵蓋私人股本、風險投資、高收益債券及公眾股權資產類別，擁有逾300名投資專才。Bain Capital, LLC總部位於波士頓，並在芝加哥、紐約、倫敦、慕尼黑、孟買、香港、上海及東京設有辦事處，擁有歐洲及亞洲最大的境內私人股本投資團隊。Bain Capital Partners, LLC已募集十四個私人股權基金，且於逾300家公司進行投資及增值收購。Bain Capital Partners, LLC在眾多行業擁有豐富經驗及其敬業的運營專才團隊為其組合公司及管理夥伴提供重大策略性支援及運營支援。

德意志銀行倫敦分行

德意志銀行倫敦分行 (獨立第三方) 乃德意志銀行在倫敦的分行。德意志銀行乃於德國註冊成立，為一組銀行及公司的母公司，其涉及業務範圍廣泛，包括但不限於股權買賣、投資銀行、企業融資及全球交易銀行業、資產管理及私人財富管理。德意志銀行香港分行乃德意志銀行在香港的分行，為獨家保薦人及聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。德意志銀行倫敦分行及德意志銀行香港分行均為同一家法定實體德意志銀行的分行。

CDH

CDH為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為CDH China Fund III, L.P. (一家根據開曼群島法例組織及存在的獲豁免有限合夥公司，其專注於中國的私人股本投資業務) 的全資附屬公司。

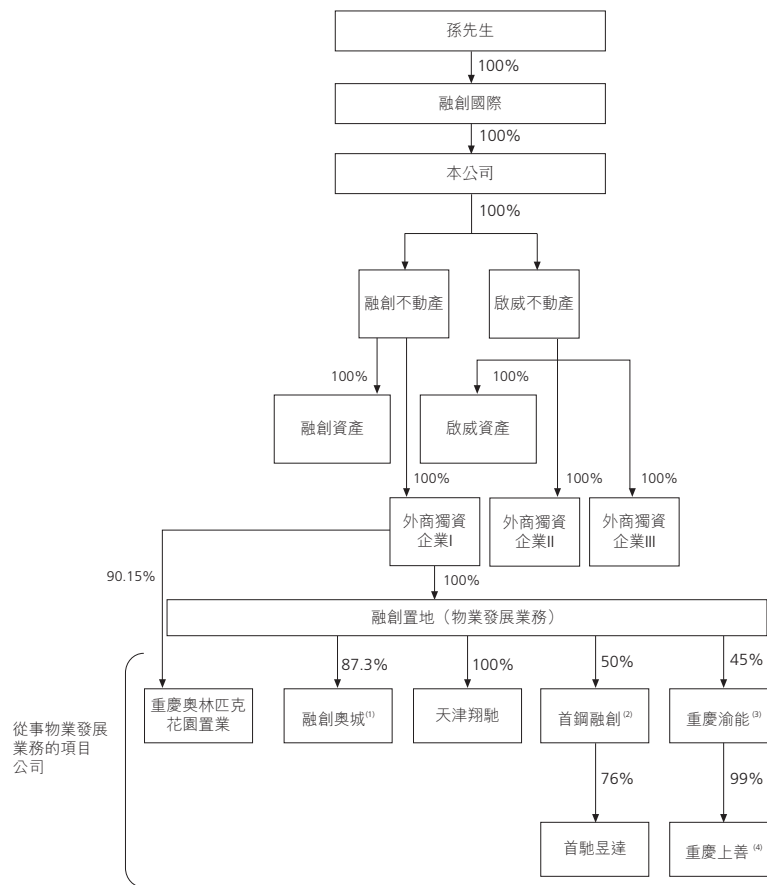
Lead Hill

Lead Hill為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為New Horizon Capital, L.P. (一家5億美元的私人股本基金) 的全資附屬公司，專注投資於中國的增長及擴展中企業。

歷史、重組及集團架構

根據債券條件，Bain Capital及CDH有權提名一名代表於董事會出任非執行董事。於行使該權利後，Bain Capital有一名代表（竺稼先生），及CDH有一名代表（胡曉玲女士）於董事會出任非執行董事。Lead Hill及德意志銀行倫敦分行亦已各自委任一名觀察員，其有權出席董事會會議但不能於董事會會議上行使投票權。根據可轉換債券及認購協議授予債券持有人有關管理及轉讓本公司所有權的特別權利將於上市時終止。有關債券持有人目前所享有的該等特別權利之詳情載於上文「可轉換債券的主要條款」一段。

緊隨二零零七年十一月發行可轉換債券後的股權架構及本集團架構



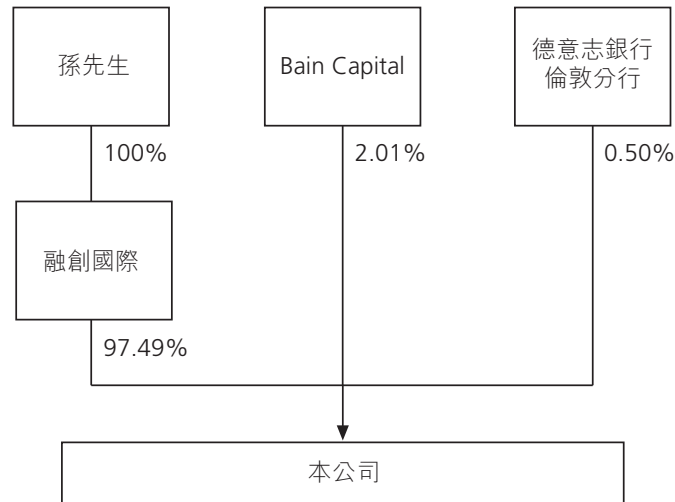
附註：

- (1) 融創奧城其餘12.7%少數權益分別由天津天奧及天津日報擁有10%及2.7%。
- (2) 首鋼融創為本集團的聯營公司，詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註11。首鋼融創其餘50%權益由獨立第三方北京首鋼持有。

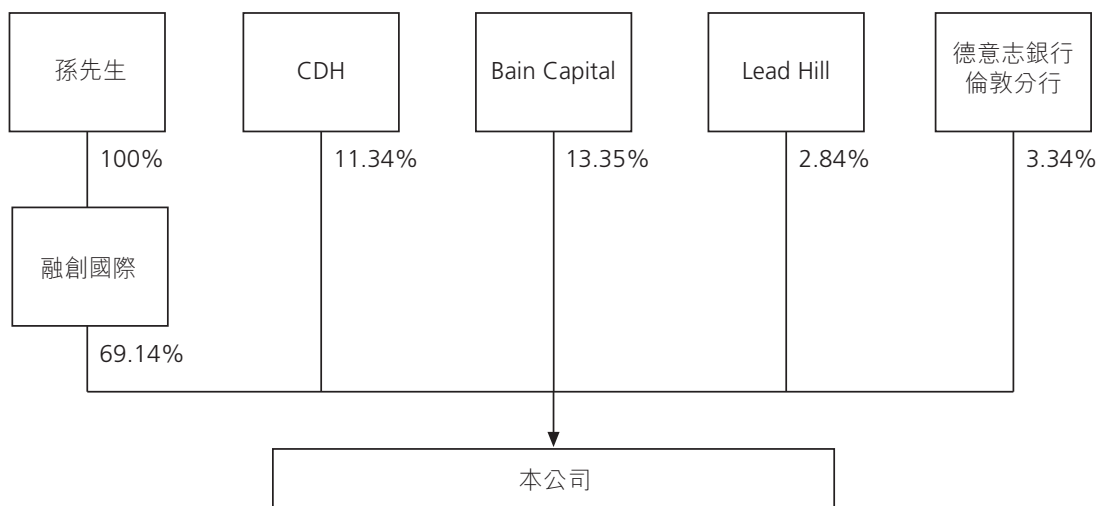
歷史、重組及集團架構

- (3) 重慶渝能為本集團的共同控制實體，詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註10。重慶渝能其餘40%及15%權益分別由重慶渝能產業及北京國信擁有，均為獨立第三方。
- (4) 重慶上善其餘1%權益由重慶亞太商谷物業管理持有。由於重慶亞太商谷物業管理為孫先生的聯繫人（定義見上市規則），故該公司為我們的關連人士。

於行使Bain Capital購股權及德意志銀行倫敦分行購股權後及悉數轉換可轉換債券前本公司的股權架構

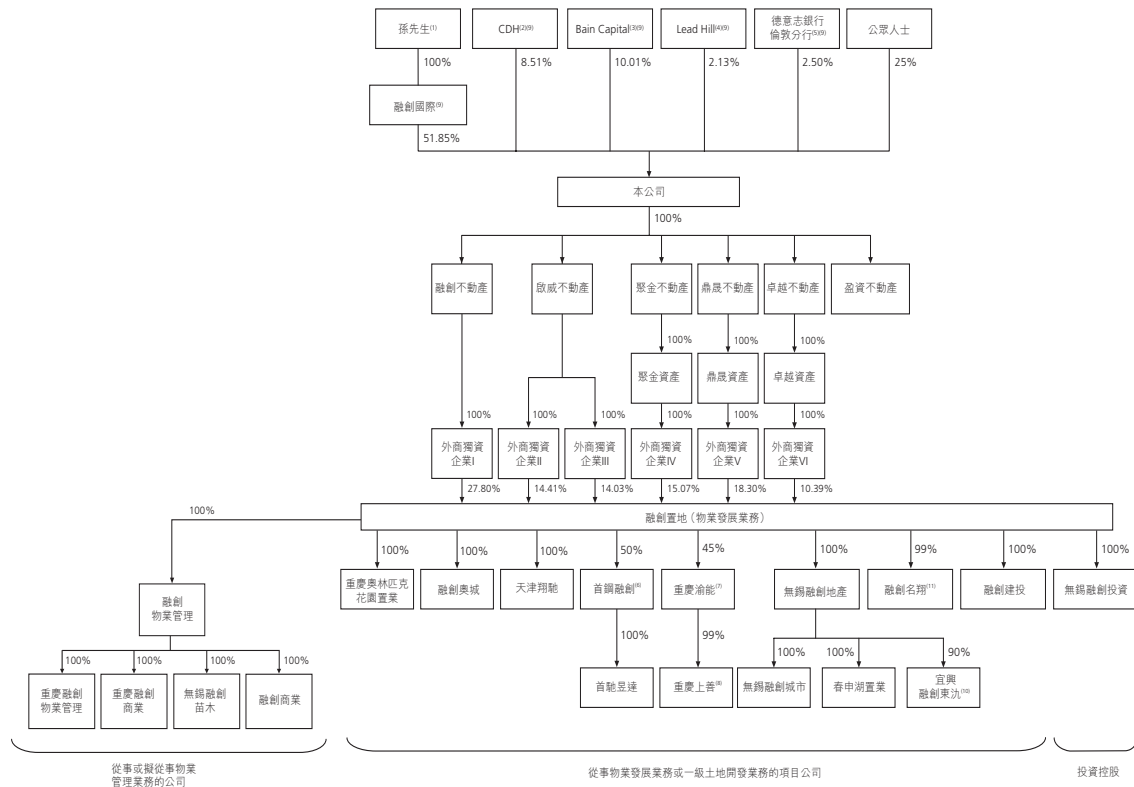


於悉數轉換可轉換債券後及緊接全球發售前（假設轉換比例並無調整）本公司的股權架構



歷史、重組及集團架構

於全球發售完成後（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及假設可轉換債券的轉換比例並無調整）的本集團架構及股權架構



附註：

- (1) 我們的最大股東孫先生為美國公民，彼曾在中國成長並生活在中國，孫先生於二零零四年獲得美國護照。彼從未擔任全職政府官員，亦非國家或政府所擁有或營運實體下的一名全職僱員。
- (2) CDH為一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其為CDH China Fund III, L.P.（一家根據開曼群島法例組織及存在的獲豁免有限合夥公司，其專注於中國的私人股本投資業務）的全資附屬公司。於全球發售完成後，CDH持有的股份將計入公眾持股量中。
- (3) Bain Capital為一家開曼群島股份有限公司，其99.48%及0.52%的股份分別由Bain Capital Asia Integral Investors, L.P.（「BC Asia Integral」）及BCIP TCV, LLC（「BCIP」）擁有。BC Asia Integral的一般夥伴及BCIP的理事會員為Bain Capital Investors, LLC。
- (4) Lead Hill為一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，其為New Horizon Capital, L.P.（一家5億美元私人股本基金，專注投資於中國的增長及擴展中企業）的全資附屬公司。於全球發售完成後，Lead Hill持有的股份將計入公眾持股量中。Lead Hill於緊隨全球發售完成後將持有63,800,100股股份（假設可轉換債券的轉換比例並無調整）。
- (5) 德意志銀行倫敦分行乃德意志銀行在倫敦的分行。德意志銀行乃於德國註冊成立，為一組銀行及公司的母公司，其涉及業務範圍廣泛，包括但不限於股權買賣、投資銀行、企業融資及全球交易銀行業、資產管理及私人財富管理。於全球發售完成後，德意志銀行倫敦分行持有的股份將計入公眾持股量中。

- (6) 首鋼融創為本集團的聯營公司。有關詳情請參閱本招股章程附錄一 所載會計師報告附註11。首鋼融創其餘50%權益由獨立第三方北京首鋼持有。
- (7) 重慶渝能為本集團的共同控制實體。有關詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註10。重慶渝能其餘40%及15%權益分別由重慶渝能產業及北京國信持有，均為獨立第三方。目前，融創置地建議向重慶渝能產業收購重慶渝能的40%股權。
- (8) 重慶上善其餘1%權益由重慶亞太商谷物業管理持有。由於重慶亞太商谷物業管理為孫先生的聯繫人，故該公司為我們的關連人士。目前，重慶渝能建議分別向重慶渝能產業及北京國信出售其於重慶上善的85%及14%股權，重慶亞太商谷物業管理亦同時建議出售其於重慶上善的1%股權。
- (9) 倘於本招股章程刊發後及上市前發生任何調整事件，融創國際及債券持有人所持股份數目以及彼等的股權百分比或可能產生變動。有關於最差假設情況下，融創國際可能向債券持有人轉讓的最大數額股份數目的詳情，請參閱本招股章程第133頁。
- (10) 餘下10%的股權乃由融德持有。
- (11) 餘下1%的股權乃由中國投資擔保有限公司持有。

於二零一零年八月十八日，融創置地就買賣若干項目公司股權的若干項建議訂立協商備忘錄。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」。

有關外國投資者收購國內企業的法規

於二零零六年八月八日，中國政府及規管機構（包括商務部及中國證監會）頒佈新法規，即《關於外國投資者併購國內企業的規定》（「併購規定」），該規定於二零零六年九月八日起生效及於二零零九年六月二十二日修訂。併購規定訂明，為上市而組建及受中國公司或個人直接或間接控制的離岸特殊目的公司（「特殊目的公司」）使用其股份收購一家國內企業的股權（「換股收購」），須於該特殊目的公司的證券在境外證券交易所上市及買賣前獲得中國證監會批准。

誠如我們中國法律顧問所告知，我們的境內重組不包括任何換股收購（定義見併購規定），且我們毋須於我們的證券在聯交所上市及買賣前獲得中國證監會批准。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「通知」）。據我們的中國法律顧問告知，「境內居民自然人」需根據通知就返程投資履行外匯登記手續，其指持有中國居民身份證或護照等合法中國身份證件的自然人，或者雖無任何中國境內合法身份但因經濟利益關係在中國境內習慣居住的自然人。於二零零五年十一月二十四日，外匯管理局綜

合司發佈《有關指示執行〈改善外國債務有關問題的通知〉及〈關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知〉的通知》。根據該通知，「境內居民自然人」不限於持有合法身份文件的自然人。於二零零七年五月二十九日，外匯管理局綜合司發佈另一則通知《有關頒佈〈有關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知〉的通知》。根據該通知，「境內居民自然人」包括「在中國擁有永久居住地但因旅外、留學、醫學治療、工作及海外居住要求而臨時離開居住地且其後將返回該居住地的自然人」，而不論該自然人是否持有任何合法中國身份證件。儘管孫先生已獲得美國國籍（及因此並非併購規定第11條下的中國自然人），彼仍須根據通知就返程投資履行外匯登記手續，因為其屬於有關通知所定義的「境內居民自然人」。我們的中國法律顧問確認孫先生已完成外匯登記手續。

境內重組符合適用的中國法律及法規，且已自中國監管機關取得進行境內重組所須的所有批准。