

## 釋 義

在本文件中，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
「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〔●〕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，截至本文件日期為首鋼融創、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）
「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

## 釋 義

「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
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「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

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有規定外，本文件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
「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

## 釋 義

「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〔●〕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
「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〔●〕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）

## 釋 義

「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	Ding Sheng Property Investment Holdings Limited (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
「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.〔●〕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，有關詳情載於本文件內「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

## 釋 義

「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主要土地發展項目，則指本公司、其附屬公司及聯營項目公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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〔●〕）的人士
「聚金資產」	指	Jujin Property Investment Holdings Limited（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
「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

## 釋 義

「土地增值稅」	指	本文件附錄五所述《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，即於本文件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）
「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
「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

## 釋 義

「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
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「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）
「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
「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
「啟威資產」	指	Qiwei Property Investment Holdings Ltd.（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，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
「重組」	指	本集團為籌備股份於〔●〕而進行的重組安排，有關詳情載於本文件「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



## 釋 義

「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
「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「附錄七一法定及一般資料－D.(●)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	我們的每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「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
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院

## 釋 義

「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
「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	Sunac Property Investment Holdings Ltd. (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，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	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

---

## 釋 義

---

「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	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
「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

---

## 釋 義

---

「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.〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃－2.僱員股份獎勵計劃」
「美國」	指	美利堅合眾國
「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（請參閱本文件附錄七「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

## 釋 義

「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
「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
「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及由孫先生全資擁有
「盈資資產」	指	Ying Zi Property Investment Holdings Limited（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，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	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，本文件所載的全部數據均截至本文件刊發日期。

除另有指明外，本公司股權的所有提述均假設並無行使〔●〕。

本文件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。