

香港交易及結算有限公司、香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本網上預覽資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本網上預覽資料集全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

網上預覽資料集



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)

警告

本網上預覽資料集乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）及證券及期貨事務監察委員會的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本網上預覽資料集為草擬本，所載資訊並不完整，亦可能會作出重大修訂。閣下閱覽本網上預覽資料集，即代表閣下知悉、接納並向融創中國控股有限公司（「本公司」）、其任何聯屬公司、保薦人、顧問及／或包銷團成員表示同意：

- (a) 本網上預覽資料集僅為便利向香港投資者同步發布資訊，概無任何其他目的。投資者不應根據本網上預覽資料集的資訊作出任何投資決定；
- (b) 在香港交易所網站登載本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其任何聯屬公司、保薦人、顧問及／或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本網上預覽資料集或其任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在正式的招股章程內全部或部分轉載；
- (d) 本網上預覽資料集為草擬本，本公司可能不時更改、更新或修訂本網上預覽資料集，且有關更改、更新及／或修訂可能屬重大，但本公司及其聯屬公司、顧問、保薦人及／或包銷團成員各自均無責任（法定或其他）更新本網上預覽資料集所載的任何資訊；
- (e) 本網上預覽資料集並不構成向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程（定義見香港法例第32章公司條例（「公司條例」）第2(1)條）、公告、通函、冊子、廣告或文件，亦非邀請公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約或邀約，且無意邀請或誘使公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本網上預覽資料集不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、顧問、保薦人及／或包銷團成員概無於任何司法權區通過刊發本網上預覽資料集而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本網上預覽資料集或其中所載任何內容並不構成任何合同或承擔的基準，亦不應賴以為據；
- (i) 本公司或其任何聯屬公司、顧問、保薦人及／或包銷團成員概無就本網上預覽資料集所載資訊的準確性或完整性作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (j) 本公司及其任何聯屬公司、顧問、保薦人及／或包銷團成員各自明確表示，概不就本網上預覽資料集所載或所遺漏的任何資訊或其任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (k) 證券不得在未根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）及任何適用的美國州證券法登記的情況下（惟取得豁免美國證券法及任何適用的美國州證券法登記規定或於交易無須遵守有關登記規定的情況則除外）在美國境內發售或出售。本公司並無且將不會根據美國證券法或任何的美國州證券法就本網上預覽資料集所述的證券登記。本網上預覽資料集並非於美國提呈出售證券。閣下確認閣下乃在美國境外瀏覽本網上預覽資料集；及
- (l) 由於本網上預覽資料集的派發或本網上預覽資料集所載任何資訊的發佈可能受到法律限制，閣下同意瞭解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本網上預覽資料集不會刊發或派發予美國人士。本網上預覽資料集所述的任何證券並無亦不會根據美國證券法或美國任何證券法登記，亦不可在未根據美國證券法登記的情況下（惟取得豁免登記或於交易無須遵守有關登記規定的情況則除外）在美國發售或出售。證券不會在美國公開發售。

本網上預覽資料集或其內所載資訊並不屬於亦不構成在美國提呈出售或招攬購買任何證券的要約的一部分。本網上預覽資料集將不會在加拿大或日本作出，亦不可在加拿大或日本派發或發送至加拿大或日本。

任何證券發售的要約或邀請僅於本公司根據公司條例於香港公司註冊處登記招股章程後，方會向香港公眾人士作出。倘若於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處登記的本公司招股章程作出投資決定，文件的副本將於發售期內向公眾派發。

目 錄

本網上預覽資料集載有下列有關本公司的資料，有關資料乃摘錄自草擬文件。

- 概要
- 釋義
- 前瞻性陳述
- 風險因素
- 董事
- 公司資料
- 行業概覽
- 歷史、重組及集團架構
- 業務
- 與我們的控股股東的關係
- 董事、高級管理層及僱員
- 財務資料
- 未來計劃
- 附錄一 — 會計師報告
- 附錄四 — 物業估值
- 附錄五 — 主要法律及規管條文概要
- 附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要
- 附錄七 — 法定及一般資料

務請閣下細閱本網上預覽資料集封面「警告」一節。

概 要

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有重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（在若干情況下）。

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的物業，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）於二零一零年三月三十一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，以及於本文件日期，本公司於每個項目應佔的權益。

概 要

天津

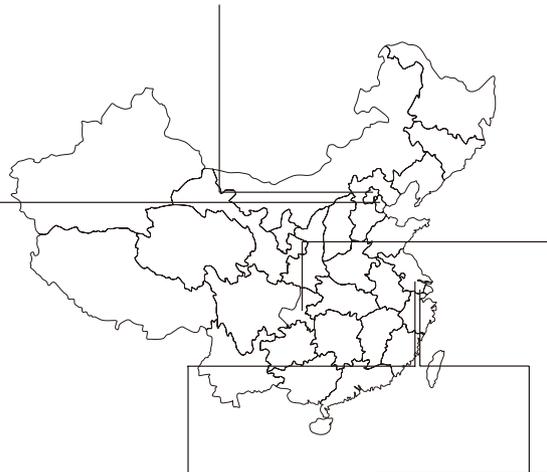
1. 時代奧城	
總建築面積 ⁽¹⁾	1,243,929平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣4,685,500,000元
我們應佔股權	100%
2. 海逸長洲	
總建築面積 ⁽¹⁾	789,138平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣2,277,000,000元
我們應佔股權	100%
3. 融創·星美御	
總建築面積 ⁽¹⁾	64,738平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣882,000,000元
我們應佔股權	100%
4. 上谷商業中心	
總建築面積 ⁽¹⁾	56,615平方米
總資本值 ⁽²⁾	人民幣66,500,000元
我們應佔股權	100%
5. 興業里項目	
總建築面積 ⁽¹⁾	216,760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

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
我們應佔股權	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
我們應佔股權	35% ⁽⁴⁾⁽⁵⁾

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
我們應佔股權	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
我們應佔股權	45% ⁽⁴⁾



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 ⁽³⁾	人民幣4,321,500,000元
— 無土地使用證 ⁽³⁾	人民幣140,500,000元
我們應佔股權	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
我們應佔股權	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 ⁽³⁾	人民幣1,467,000,000元
— 無土地使用證 ⁽³⁾	人民幣183,000,000元
我們應佔股權	100% ⁽⁴⁾

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
我們應佔股權	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股權少於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股權少於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煜達、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%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」。

(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，但並無權就該等權益享有任何股息。

(8) 融德持有從事宜興項目的項目公司的10%股權，但並無權就該等權益享有任何股息。

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。

概 要

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)	(2.3)	(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	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	<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
非控股權益.....	562,852	538,606	500,343	-

近期融資

我們所從事的行業資本需求龐大，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一樣，我們依賴傳統的銀行及其他借款作為我們主要融資途徑，特別是為我們的物業開發成本提供資金。下表載列過往十二個月至最後實際可行日期，本集團自中國商業銀行及其他金融機構獲得的未償還傳統借款的概要：

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
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09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	收購股權
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」指於各信貸安排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借貸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。

傳統銀行及其他借款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及其他融資安排，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	借款人	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」指融創奧城於有關融資安排項下應付的實際利率。

截至最後實際可行日期，我們並未準備於〔●〕後十二個月內，在一般業務活動外進行任何其他財務活動。

概 要

股息

於二零零七年、二零零八年或二零零九年，本公司概無宣派股息。

於二零一零年五月十日，我們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派息的指標。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，並須經我們的股東批准。概不保證任何金額的股息將於或已於任何年度分派。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」一節。

〔●〕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〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，據此：

- (i) 根據〔●〕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〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕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：採納日期起第一個週年後為30%，第二個週年後為額外30%及第三個週年後為額外40%。根據若干條款及條件，承受人可以相當於〔●〕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〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕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〔●〕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

概 要

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：採納日期起第一個週年後為30%，採納日期起第二個週年後為額外30%及採納日期起第三個週年後為額外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47個月屆滿前，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個週年（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個週年日期前一個月內直接行使該部分受託人購股權，即最高金額為獎勵餘額的獎勵，以代替授出最終獎勵。售出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〔●〕）的允許範圍所限。

兩個計劃最大差別為(i)〔●〕購股權計劃項下所有購股權已於〔●〕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〔●〕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)〔●〕購股權計劃乃旨在獎勵〔●〕前表現出色的僱員，而僱員股份獎勵計劃則旨在獎勵僱員，鼓勵彼等繼續履行承諾，不斷為本公司增值，並為我們的業務日後發展吸引合適人才。因此，〔●〕購股權計劃已於〔●〕前落實其承受人，僱員股份獎勵計劃則於〔●〕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〔●〕購股權及受託人購股權於緊隨〔●〕及〔●〕完成後獲悉數行使及假設〔●〕未獲行使，根據〔●〕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

概 要

按我們於〔●〕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。

〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃規則的主要條款概要載列於「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」。

風險因素

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
- 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

概 要

- 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
- 我們依重獨立承建商
- 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

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

概 要

- 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
- 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

概 要

- 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

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，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孫先生在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，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。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

概 要

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〔●〕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〔●〕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家公司所持有），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的所有權益約於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。

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」）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。

概 要

本集團並無公司為路勁訴訟的一方，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，路勁與孫先生就透過調停解決彼等有關順馳集團的爭議而訂立一項協議。根據該協議，所有路勁訴訟的申索均已撤銷，路勁訴訟已於二零一零年八月十八日撤回。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。

前瞻性陳述

本文件載有「前瞻性陳述」。除過往事實的陳述外，本文件所載全部陳述（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」、「估計」、「旨在」、「有意」、「繼續」、「將會」、「或會」、「預測」、「尋求」、「應會」、「預料」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將經營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、不確定性及假設（包括本文件所述的風險因素），當中包括：

- 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；
- 關於土地增值稅的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；
- 我們的買家就由我們擔保的按揭貸款按時還款；
- 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履行責任；
- 第三方物業管理公司根據物業管理協議履行對我們的住宅及商業物業的責任及我們與彼等的整體關係；
- 匯率的任何變動；

前瞻性陳述

- 自有關政府機構獲取各種批文、許可證或證書（包括我們的發展中或持作未來發展用途的物業所需的適當業權證或批文），或進行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」及本文件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文件刊發日期的見解。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，本文件所述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。

本文件所述的所有前瞻性陳述乃屬須注意的陳述。

風險因素

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

風險因素

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「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%；
- 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；

風險因素

- 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下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

風險因素

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。

風險因素

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

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一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一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

風險因素

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。請參閱本文件附錄五「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

風險因素

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文件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

風險因素

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－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

風險因素

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

風險因素

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。

風險因素

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〔●〕後，假設〔●〕、〔●〕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

風險因素

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〔●〕。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〔●〕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（或稱待評估賠償金），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

風險因素

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文件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

風險因素

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。

風險因素

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%及我們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

風險因素

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害或損毀的物業。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

風險因素

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

風險因素

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或成本，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文件封面的申請。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

風險因素

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

風險因素

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〔●〕構成一項〔●〕或〔●〕及所有可轉換債券轉換為股份，所有該等派息限制將於〔●〕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－股息」。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

風險因素

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。

風險因素

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。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

風險因素

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「與本集團的架構有關的風險－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

風險因素

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%；
- 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）；

風險因素

- 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」及本文件附錄五「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

風險因素

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。

風險因素

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會授出所需批文

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

風險因素

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。任何對於我們支付閑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。

風險因素

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。

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

風險因素

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。自二零零五年七月二十二日至二零一零年九月十日，有關政策變動導致人民幣兌美元升值約19.8%。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

風險因素

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複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。

前瞻性資料可能被證實為不準確

本文件載有若干與我們、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。於本文件中，「預計」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望」、「有意」、「或會」、「應當」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將會」、「或將」及類似詞匯，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，其中若干觀點未

風險因素

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，包括本文件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；
- 關於土地增值稅的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；
- 我們的買家就由我們擔保的按揭貸款按時還款；
- 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履行責任；
- 第三方物業管理公司根據物業管理協議履行對我們的住宅及商業物業的責任及我們與彼等的整體關係；
- 匯率的任何變動；
- 自有關政府機構獲取各種批文、許可證或證書（包括我們的發展中或持作未來發展用途的物業所需的適當業權證或批文），或進行各類登記時出現重大延誤；及

風險因素

- 其他不受我們控制的因素。

除遵守香港〔●〕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文件中的前瞻性陳述。鑒於該等風險及其他風險、不明朗因素及假設，本文件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文件所載的所有前瞻性陳述而有所保留。

我們概不保證本文件所載有關中國、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

本文件所載有關中國、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、〔●〕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，本文件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〔●〕的報導

是次〔●〕完成前，已有報章及傳媒對我們及是次〔●〕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。若任何陳述與本文件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，僅應信賴本文件及〔●〕所載的財務、營運及其他資料。在申請購買我們是次〔●〕的股份時，閣下將被視為已同意並不會信賴本文件及〔●〕所載者以外的任何資料。

董事

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

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
-----	---------------------------------------	----

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文件的一部分)
聯席公司秘書	黃書平先生 魏偉峰先生 (FCS (PE)、FCIS、CPA、ACCA)
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

行業概覽

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或〔●〕委託。該等資料並無經我們、〔●〕或我們及〔●〕的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

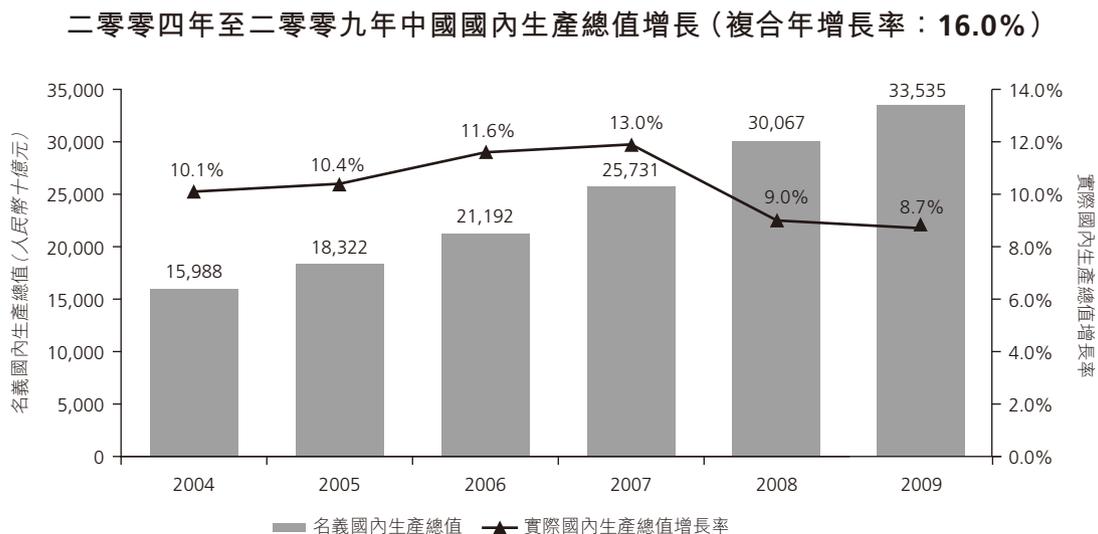
我們相信，中國房地產行業的發展受一系列主要驅動力的影響，其中包括：

- 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。

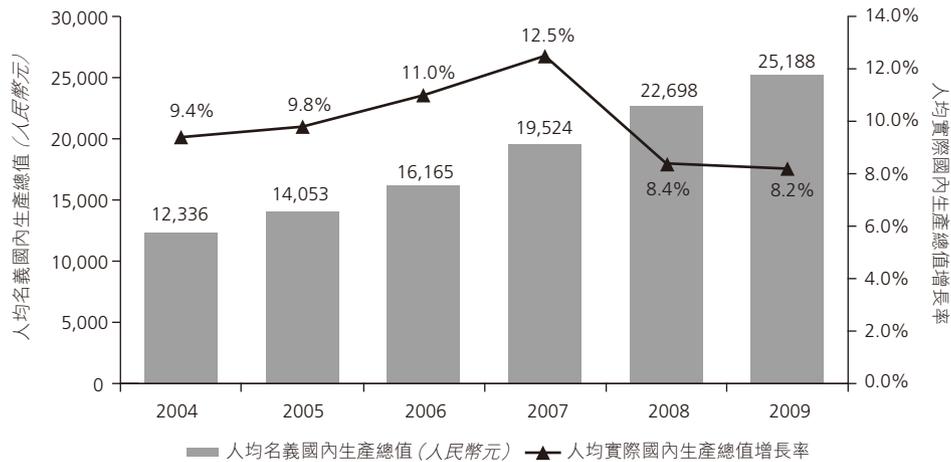
下圖載列所示年份中國的主要經濟指標。



資料來源：中國國家統計局

行業概覽

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：16.5%）



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。

行業概覽

- 一九九八年 中國政府廢除國家分配房屋政策。
- 一九九九年 中國政府延長按揭年期上限至30年。
- 中國政府將按揭融資上限由70%增至80%。
- 中國政府為房地產二手市場的銷售制定正式程序。
- 二零零零年 中國政府頒佈法規，使建築工程項目的質量標準化，設立管理建築工程質量的架構。
- 二零零一年 中國政府頒佈關於商品房銷售的法規。
- 二零零二年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及廢除中國本地及海外住房買家的雙重機制。
- 二零零三年 中國政府頒佈法規加強管理按揭貸款，以減低有關該等貸款的信用及系統性風險。
- 國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。
- 二零零四年 國務院頒佈通知，規定物業發展商就任何物業發展項目（不包括普通標準住宅）的出資比例應為預計資金支出總額的35%而非20%。
- 建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》，以設立一套預售商品房許可機制。
- 二零零五年 中國政府另行制定措施，遏制物業市場的投機活動及維持充足供應，包括：
- 提高若干城市規定的最低首期付款至總購買價的30%；及
 - 購入後兩年內對銷售徵收5%的營業稅。
- 二零零六年 中國政府另行制定措施，旨在透過調整房屋供應架構、抑制房屋價格上漲及規管境外投資，以引導及促進中國物業行業的持續及健康發展，有關措施包括：

行業概覽

- 規定於中國投資房地產的境外投資者須設立外商投資企業（「外商投資企業」），而倘其投資超過10,000,000美元，則外商投資企業的註冊資本必須至少為投資總額的50%；及
- 禁止外商投資物業發展商取得貸款（境內或境外），惟其註冊資本已繳足、已取得土地使用證及至少注資項目投資總額的35%則除外。

二零零七年

於二零零七年五月，商務部及外匯管理局頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》。

於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規範商業性房地產的信貸管理。

二零零八年

國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。

於二零零八年十月，財政部及國家稅務總局發出《財政部、國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，鼓勵首次購買普通住房。

於二零零八年十月，中國人民銀行發出《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》。

二零零九年

於二零零九年五月，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，以刺激中國房地產業的發展。該等措施包括：

- 將普通住宅物業發展項目及社會保障房屋發展項目的最低資本比率由35%降至20%；及
- 將任何其他發展項目（即商業物業及高檔房屋項目）的最低資本比率由35%降至30%。

行業概覽

於二零零九年十一月，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遏制過高攀升的地價。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，且分期繳納餘款的期限一般須不超過一年。

於二零零九年十二月，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急速上漲，其中規定自二零一零年一月一日起：

- 個人將購買不足五年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；
- 個人將購買(i)超過五年（含五年）的非普通住房或者(ii)不足五年的普通住房對外銷售的，按照淨額徵收營業稅；及
- 個人將購買超過五年（含五年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

二零一零年

於二零一零年一月，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》以透過下列方式進一步規範房地產市場：

- 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 落實地方各級政府的責任。

行業概覽

其中要求對已利用貸款購買住房又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首期付款比例不得低於購買價的40%（其後規定將其進一步增加至50%），所適用的貸款利率必須嚴格按照相關風險釐定。

於二零一零年三月，國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據此通知，可能出讓的土地的價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓費的70%。有關土地出讓各方必須在完成投標、拍賣或掛牌出讓程序後10個營業日內簽訂土地出讓合同。任何於物業發展期間未能遵守政府申報規定的物業發展商，最少一年內不得購買土地。

於二零一零年四月，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品住房預售規管的若干措施。嚴禁物業發展商在未獲得預售許可證的情況下進行商品住房預售。在獲得相關預售許可證後十日內，物業發展商須就有關可供預售的物業單位及各單位售價的所有資料發佈公告。

二零一零年四月，國務院亦頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率最少須為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，首期付款最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民授出按揭貸款。

行業概覽

於二零一零年五月，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，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%。各地稅務當局應根據房地產產品的類型確定土地增值稅預付款比率。

於二零一零年五月，國務院發佈《國務院批轉發展改革委關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，呼籲在中國逐步推行物業稅改革。

眾多省及地方政府已頒佈上文所述加強執行中國房屋政策的法規，例如，於二零一零年二月二十一日，北京市住房和城鄉建設委員會、北京市發展和改革委員會及北京市財政局等十一家政府機構聯合頒佈《關於貫徹國辦發【2010】4號文件精神促進本市房地產市場平穩健康發展的實施意見》，就遏制房價過快上漲規定以下措施：

- (1) 倘任何透過貸款方式已購買住宅物業的家庭擬購買第二套或以上住房，則最低首期付款須為購買價的40%（其後規定將其進一步增加至購買價的50%）；
- (2) 有關境外個人於北京購買物業，就所購買物業的居住期間及限制方面的規定全面恢復；及
- (3) 房地產開發商必須(i)於取得相應的商品房預售許可證後三天內同時公開全部房源，(ii)嚴格按申報價格，明碼標價及(iii)公開對外銷售。

於二零一零年二月二十六日，北京市住房公積金管理中心頒佈《關於調整「二套住房」住房公積金貸款首期付款比例的通知》，規定自二零一零年三月一日起，任何使用住房公積金貸款（包括個人住房組合貸款）購買「二套住房」的借款人須繳納的最低首期付款為購買價的40%（其後規定將其進一步增加至購買價的50%）。

行業概覽

於二零一零年四月三十日，北京市人民政府頒佈《北京市人民政府貫徹落實國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲文件的通知》，其中制定以下措施：

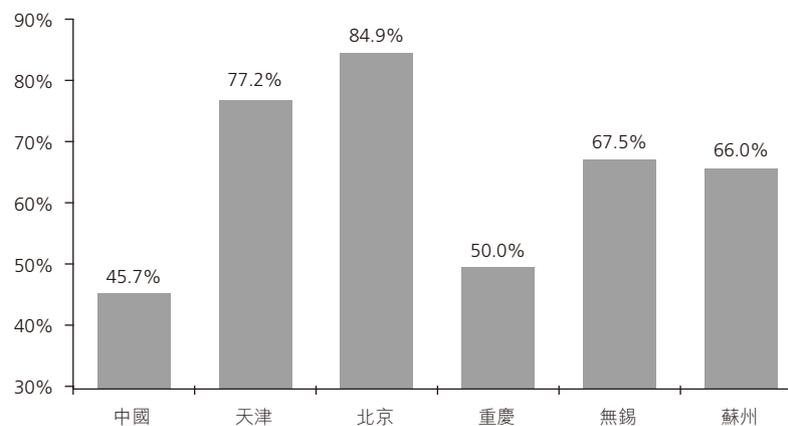
- (1) 嚴格落實基於住宅物業具體情況而定的貸款政策：(i)就各家庭購買其持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款須為購買價的30%，及(ii)就各家庭透過貸款方式購買二套住房而言，最低首期付款須為購買價的50%，且適用的按揭率須不少於貸款基準利率的1.1倍；及
- (2) 商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民授出按揭貸款。

城市化

隨著於七十年代後期推行經濟改革後，工業及服務業已逐步取代農業成為中國經濟的最重要組成部分。此經濟轉型加快城市化進程。中國的城市人口由二零零四年的5.428億增至二零零八年的6.067億。於二零零八年底，中國的城市化率達到約45.7%。城市化加快房地產行業的發展，尤其是中國市區住宅物業市場的發展。

我們的目標城市均經歷快速城市化。於二零零八年，我們的目標城市的城市化率介於50.0%至84.9%之間，均高於全國平均水平45.7%。下圖展示二零零八年中國及我們的目標城市的城市化率。

二零零八年中國及目標城市的城市化率

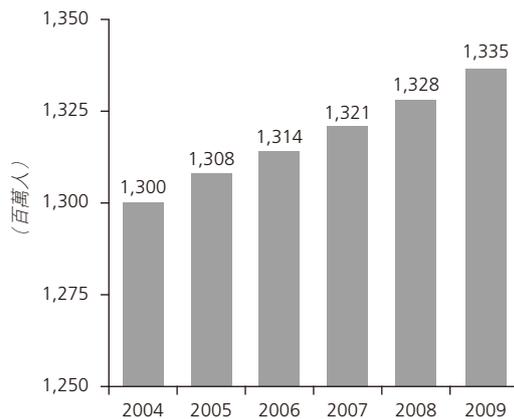


資料來源：中國國家統計局、江蘇省統計局

行業概覽

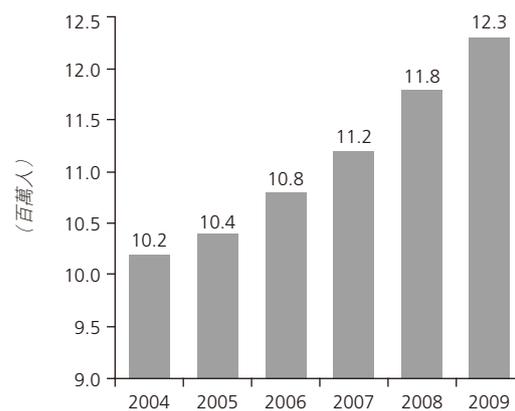
除城市化以外，中國（包括我們的目標城市）亦普遍經歷人口增長。下圖闡述所示年度中國及我們的目標城市人口的整體增長。

二零零四年至二零零九年
中國人口
(複合年增長率：0.5%)



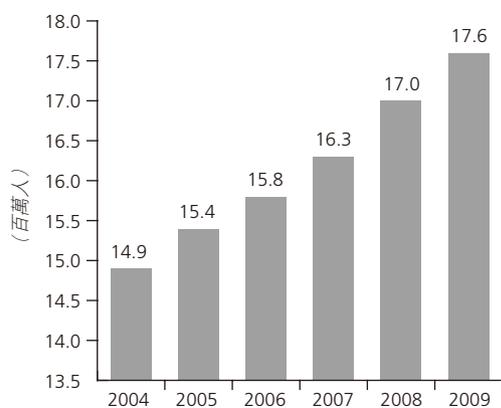
資料來源：中國國家統計局

二零零四年至二零零九年
天津人口
(複合年增長率：3.8%)



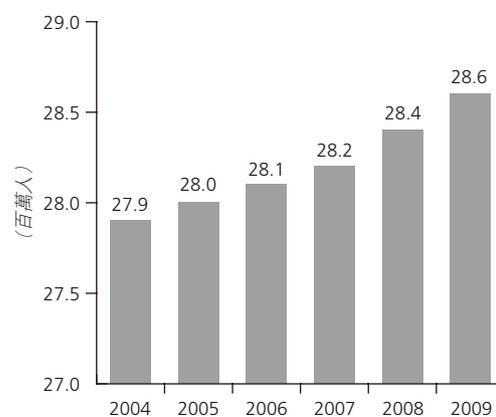
資料來源：天津市統計局

二零零四年至二零零九年
北京人口
(複合年增長率：3.4%)



資料來源：北京市統計局

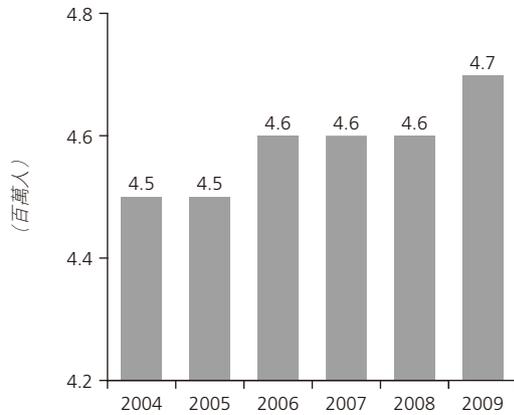
二零零四年至二零零八年
重慶人口
(複合年增長率：16.8%)



資料來源：重慶市統計局

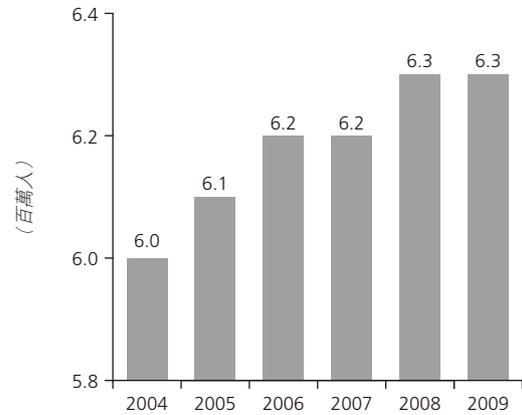
行業概覽

二零零四年至二零零九年
無錫人口
(複合年增長率：0.9%)



資料來源：無錫市統計局
附註：指登記人口

二零零四年至二零零九年
蘇州人口
(複合年增長率：1.0%)

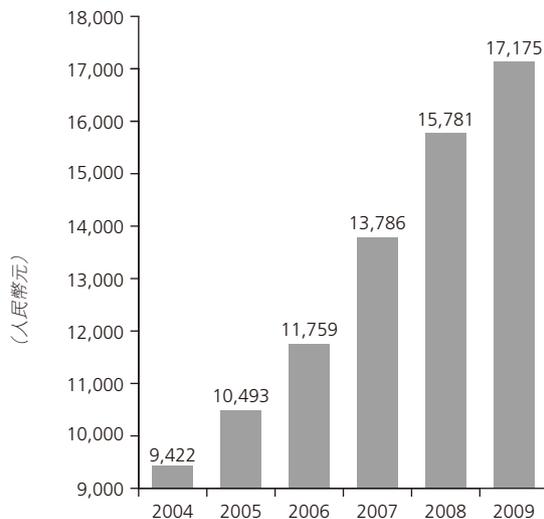


資料來源：蘇州市統計局

便利的住房按揭

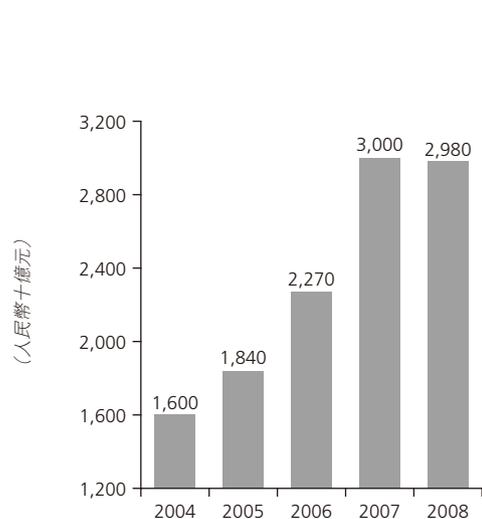
由於實行住房改革及允許個人購買自有住宅物業的有關政府政策，中國的住房按揭市場發展迅速。可支配收入的增長亦鼓勵個人購買物業及進行按揭貸款。於二零零八年，中國住宅物業的未償還按揭貸款結餘總額達人民幣29,800億元。更多城市居民依靠住房按揭貸款擁有私人物業的趨勢預期將於未來持續。

二零零四年至二零零九年
中國城市家庭人均可支配收入淨額
(複合年增長率：12.8%)



資料來源：中國國家統計局、中國人民銀行

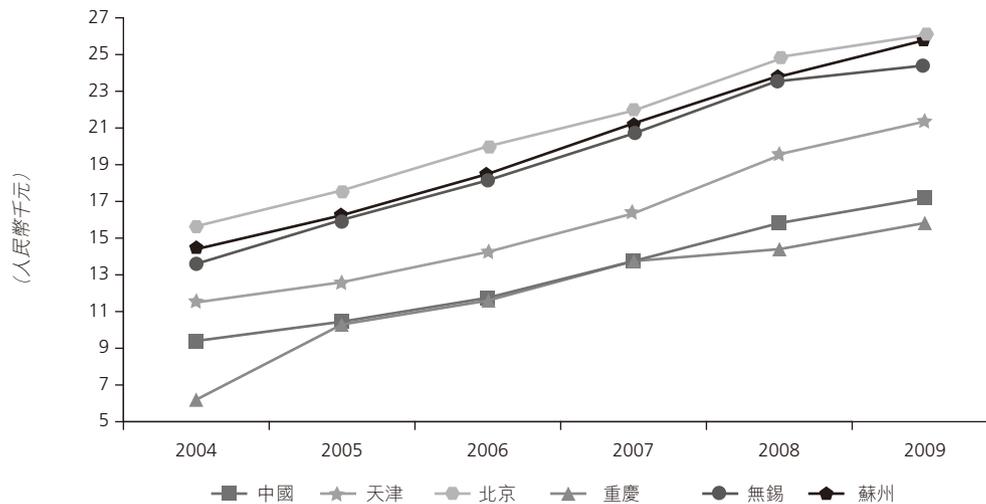
二零零四年至二零零九年
中國住宅物業未償還按揭貸款結餘總額
(複合年增長率：0.5%)



行業概覽

我們的目標城市均為中國的一或二線城市，該等城市的收入水平高於全國平均水平，如下圖所示：

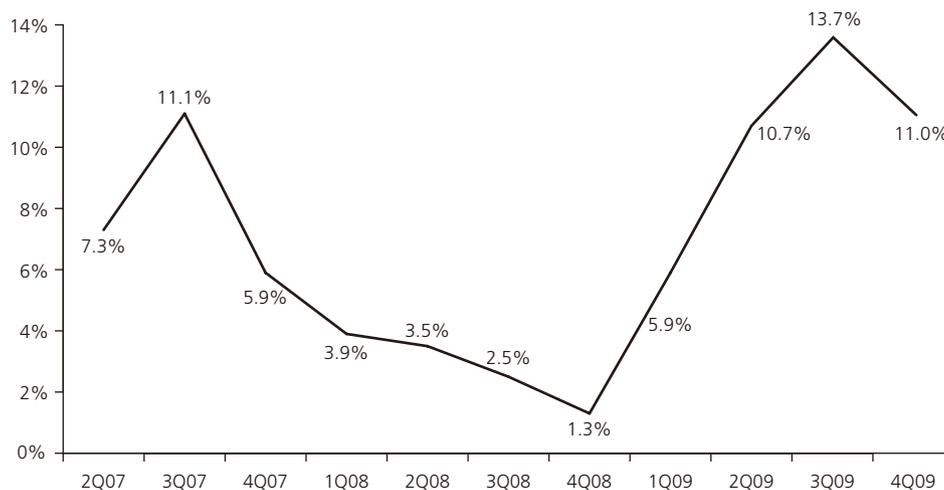
二零零四年至二零零九年城市家庭人均可支配收入



資料來源：中國國家統計局

根據中國人民銀行的資料，中長期消費貸款結餘總額的增長勢頭（被視為住房按揭貸款結餘總額的代表）連續五個季度放緩，直至二零零八年第四季。受益於四萬億元人民幣的刺激計劃及中國經濟的逐步復甦，消費者似乎於二零零九年重拾借貸信心，於二零零九年第一季至第四季，中長期消費貸款餘額分別錄得5.9%、10.7%、13.7%及11.0%的增長。

中長期消費貸款餘額的季度變動



資料來源：中國人民銀行

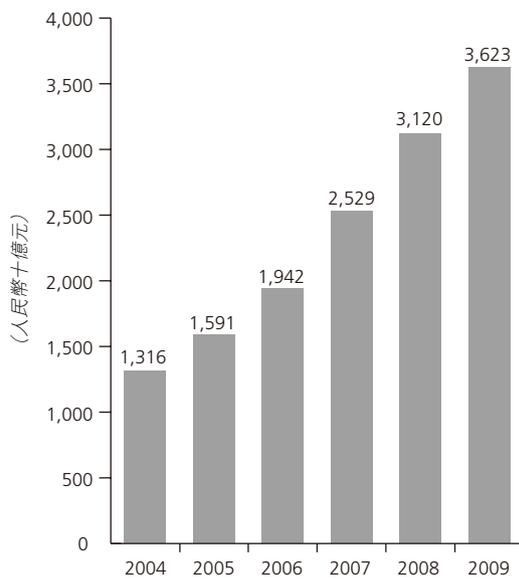
行業概覽

中國房地產市場行業概覽

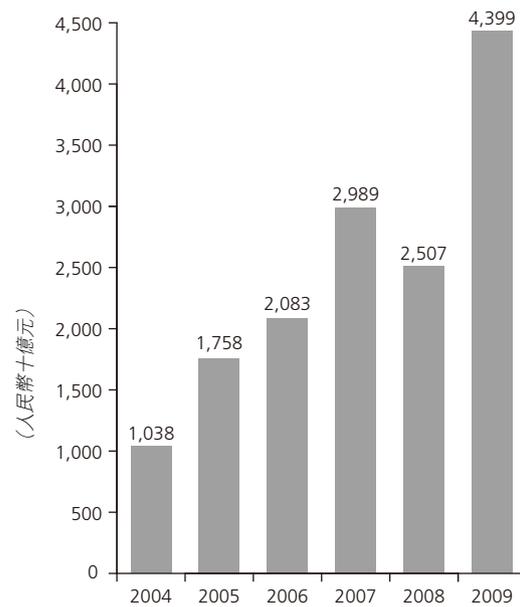
供求及價格

最近幾年及直至二零零八年，由於有利的經濟環境（人均可支配收入持續增長及生活水平提高），中國物業需求整體呈現強勁增長。已售商品房建築面積由二零零四年約382,000,000平方米增至二零零九年約937,000,000平方米，複合年增長率為19.7%。同時，受有利的市況及潛在回報驅動，中國房地產開發投資由二零零四年的約人民幣13,160億元激增至二零零九年的約人民幣36,230億元，複合年增長率達22.5%。

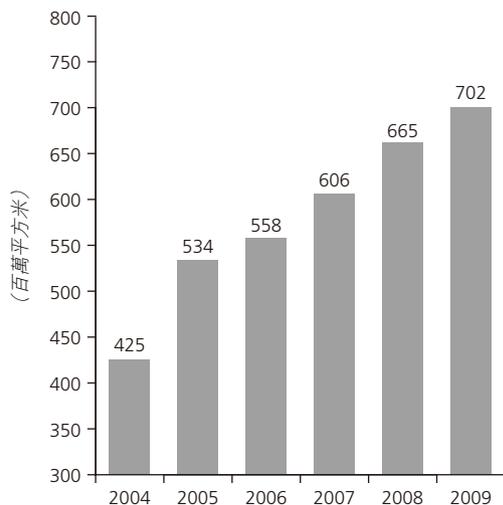
二零零四年至二零零九年
物業發展投資
(複合年增長率：22.5%)



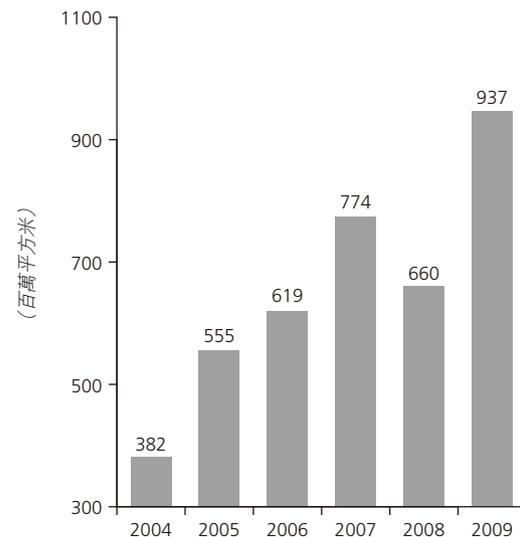
二零零四年至二零零九年
商品房銷售總額
(複合年增長率：33.5%)



二零零四年至二零零九年
已竣工商品房建築面積
(複合年增長率：10.6%)



二零零四年至二零零九年
已售商品房建築面積
(複合年增長率：19.7%)

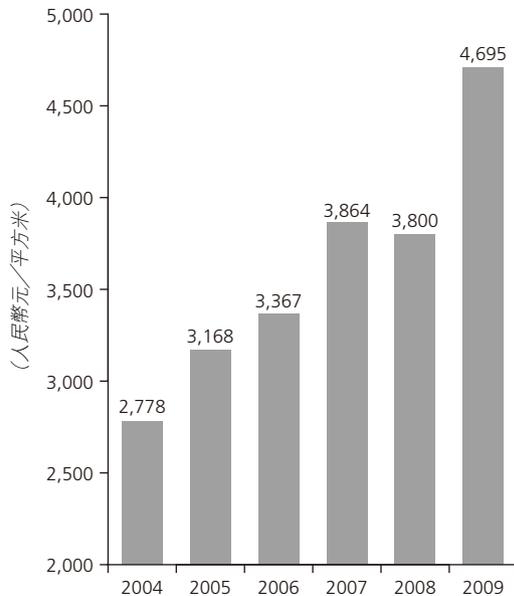


行業概覽

二零零四年至二零零九年

已售商品房平均價格

(複合年增長率：11.1%)



資料來源：中國國家統計局

主要由於中國經濟受到全球經濟危機的負面影響及中國消費者信心大幅下降，中國某些地區的物業需求於二零零八年上半年開始疲軟，於二零零八年下半年情況顯著惡化。儘管如此，於二零零九年，中國物業市場在總建築面積及已售商品房平均價格方面均錄得反彈。與二零零八年對比，於二零零九年中國商品房銷售總額增長75.5%至人民幣43,990億元，而已售商品房平均價格上升23.6%至每平方米人民幣4,695元。因中國政府於近期採取調控措施，中國物業市場的增長已逐步放緩。根據中國國家統計局的統計，在二零一零年下半年已售商品房總建築面積的按年增長為5.2%，二零一零年首季則為35.8%，於二零一零年第二季度，已售商品房每平方米的平均售價的按年增長則為4.8%，二零一零年首季為16.1%。在中國眾多城市的物業價格於二零一零年第二季度保持相對穩定的同時，倘物業市場繼續疲弱，物業價格可能在不久的將來下跌。然而我們相信，長遠而言，受「行業概覽－中國房地產行業的主要驅動力」所述若干主要因素的驅動，中國的物業市場可能將持續增長。

行業概覽

物業發展收益

根據中國國家統計局的統計，中國物業發展商的總收益由二零零四年約人民幣13,310億元增至二零零八年約人民幣26,700億元，總經營溢利由二零零四年約人民幣860億元增至二零零八年約人民幣3,430億元。下表載列所示年份中國物業發展商的主要營運數據。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	複合年增長率 (二零零四年至 二零零八年)
	(人民幣十億元)					
總收益.....	1,331	1,477	1,805	2,340	2,670	19.0%
來自物業銷售的收益.....	1,175	1,332	1,662	2,160	2,439	20.0%
來自物業租賃的收益.....	31	29	32	39	52	13.8%
經營溢利.....	86	111	167	244	343	41.3%

資料來源：中國國家統計局

我們的目標城市的房地產行業

天津

天津位於華北環渤海區域，距離中國首都北京約120公里。天津為中國中央政府直接管轄的四個直轄市之一，亦為華北最大的工業及商業城市及經濟中心之一，佔地約11,900平方公里。由於京津城際高速鐵路於二零零八年八月投入服務，來往天津與北京的時間已大大縮短至約30分鐘。根據財富二零零八年的中國「最佳商務城市」調查，就改善營商環境方面，天津力壓眾多中國城市，排名首位，而就未來發展潛力而言，天津躋身第二位。此外，在中國二零零六年至二零一零年的第十一個五年計劃中，天津被確認為國家金融改革的主要先行城市。預期天津的房地產投資及需求將保持強勁。

行業概覽

根據天津市統計局的統計，天津於二零零九年底人口約為12,300,000。於二零零九年，天津的地方生產總值約達人民幣7,500億元，而人均地方生產總值為人民幣62,403元。下表載列所示年份天津的主要經濟指標。

	天津經濟指標						二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	天津	中國平均
	地方生產總值 (人民幣十億元).....	311	370	434	505	635	750	19.3%

資料來源：天津市統計局、中國國家統計局

	天津人均經濟指標						超出 二零零九年 中國	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	中國平均	平均百分比
	地方生產總值 (人民幣元).....	30,575	35,783	41,163	45,829	55,473	62,403	25,188
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	11,467	12,639	14,283	16,357	19,422	21,430	17,175	24.6%

資料來源：天津市統計局

行業概覽

根據天津市統計局，於二零零七年及二零零八年，天津已竣工的商品房總建築面積分別約17,000,000平方米及18,000,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約15,500,000平方米、12,500,000平方米及15,900,000平方米。於二零零七年、二零零八年及二零零九年，每平方米平均售價分別為人民幣5,811元、人民幣6,015元及人民幣6,886元。

天津物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至 二零零九年 複合年增長率	
							天津	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	26.4	32.8	40.2	50.5	65.4	73.5	22.7%	22.5%
已竣工建築面積 (百萬平方米).....	10.1	14.8	15.2	17.0	18.0	不適用	不適用	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	8.5	9.4	14.6	15.5	12.5	15.9	13.3%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	26.4	36.8	69.7	90.1	75.3	109.5	32.9%	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)....	3,115	3,918	4,774	5,811	6,015	6,886	17.2%	11.1%

資料來源：天津市統計局

行業概覽

北京

北京為中國的首都，並為中國政治、文化及教育中心。北京與天津及重慶相似，乃中國中央政府直接管轄的直轄市。根據二零零六年至二零一零年的十一五計劃，北京現正主力實現「新北京新奧運」的概念，並致力在奧運會前後保持經濟穩步發展。此外，北京是多家大型企業的地區總部所在地，預期北京將繼續快速發展。

根據北京市統計局的統計，北京於二零零九年底的人口約為17,600,000。於二零零九年，其地方生產總值約達人民幣11,870億元，而人均地方生產總值為人民幣68,788元。下表載列所示年份北京的主要經濟指標。

	北京經濟指標						二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	北京	中國平均
	地方生產總值 (人民幣十億元).....	606	689	786	935	1,049	1,187	14.4%

資料來源：北京市統計局

	北京人均經濟指標						超出 二零零九年 中國 二零零九年 平均百分比	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	中國平均	平均百分比
	地方生產總值 (人民幣元).....	41,099	45,444	50,407	58,204	63,029	68,788	25,188
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	15,638	17,653	19,978	21,989	24,725	26,738	17,175	55.7%

資料來源：北京市統計局

行業概覽

根據北京市統計局的統計，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，北京已竣工的商品房總建築面積分別約28,900,000平方米、25,600,000平方米及26,800,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約21,800,000平方米、13,400,000平方米及23,600,000平方米。於二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣11,553元及人民幣12,418元。

北京物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							北京	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	147.3	152.5	172.0	199.6	199.3	233.8	9.7%	22.5%
已竣工商品房建築面積 (百萬平方米).....	30.7	37.7	31.9	28.9	25.6	26.8	-2.7%	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	24.7	28.0	26.1	21.8	13.4	23.6	-0.9%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	124.9	175.9	216.1	251.9	165.8	不適用	不適用	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)....	5,053	6,274	8,280	11,553	12,418	不適用	不適用	11.1%

資料來源：北京市統計局、中國國家統計局

行業概覽

重慶

重慶亦為中國四個直轄市之一，由中央政府直接管轄，位於四川省以東長江上游的三峽地區。重慶不僅為商業及工業中心，亦為內陸運輸中心。重慶為中國人口最多的城市，佔地約82,400平方公里，也是中國面積最大的城市。重慶是中國於一九九九年推出發展國家西部地區「西部大開發」政策的重點開發部分。根據國家發展和改革委員會，中國政府近日已批准在重慶設立首兩個全國統籌城鄉綜合配套改革實驗區的其中一個，預期將有利於該城市的經濟及房地產市場持續增長。

根據重慶市統計局的統計，重慶於二零零九年底人口約為28,600,000。於二零零九年，重慶的地方生產總值約達人民幣6,530億元，而人均地方生產總值為人民幣22,916元。下表載列所示年份重慶的主要經濟指標。

重慶經濟指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							重慶	中國平均
地方生產總值 (人民幣十億元).....	269	307	345	412	510	653	19.4%	16.0%

資料來源：重慶市統計局

重慶人均經濟指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	超出 二零零九年 中國 二零零九年 中國平均 平均百分比	
							中國平均	平均百分比
地方生產總值 (人民幣元).....	9,624	10,982	12,316	14,660	18,025	22,916	25,188	-9.0%
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	9,221	10,244	11,570	12,591	14,368	15,749	17,175	-8.3%

資料來源：重慶市統計局

行業概覽

根據重慶市統計局的統計，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，重慶已竣工的商品房總建築面積分別約22,500,000平方米、23,700,000平方米及29,100,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約35,500,000平方米、28,700,000平方米及40,000,000平方米。於二零零七年、二零零八年及二零零九年，每平方米平均售價分別為人民幣2,723元、人民幣2,785元及人民幣3,442元。

重慶物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							重慶	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	40.5	51.8	63.0	85.0	99.1	123.9	25.1%	22.5%
已竣工商品房建築面積 (百萬平方米).....	15.9	22.1	22.2	22.5	23.7	29.1	12.8%	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	13.3	20.2	22.3	35.5	28.7	40.0	24.6%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	23.3	43.1	50.6	96.7	80.0	137.8	42.7%	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)...	1,751	2,135	2,269	2,723	2,785	3,442	14.5%	11.1%

資料來源：重慶市統計局

行業概覽

無錫

無錫位於江蘇省，該省為中國東部沿海經濟發達的省份。無錫是一個發達的工業城市，根據無錫市對外貿易經濟合作局，無錫已吸引眾多國際公司，包括財富500強公司中超過70家。無錫擁有多個為推動高科技工業而設的大型工業園，包括無錫新加坡工業園及太湖新城科教產業園。由於其近年的發展，無錫常被稱為「小上海」。

根據無錫市統計局的統計，無錫於二零零九年底人口約為4,700,000。於二零零九年，無錫的地方生產總值約達人民幣4,990億元，而人均地方生產總值為人民幣81,151元，為中國人均地方生產總值最高的城市之一。下表載列所示年份無錫的主要經濟指標。

	無錫經濟指標						二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	無錫	中國平均
	地方生產總值 (人民幣十億元).....	235	281	330	386	442	499	16.3%

資料來源：無錫市統計局

	無錫人均經濟指標						超出 二零零九年 中國 二零零九年 中國平均 平均百分比	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	中國平均	平均百分比
	地方生產總值 (人民幣元).....	50,592	50,958	57,709	65,203	73,053	81,151	25,188
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605	25,027	17,175	43.1%

資料來源：無錫市統計局

行業概覽

根據無錫市統計局的統計，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，無錫已竣工的商品房總建築面積分別約6,100,000平方米、7,100,000平方米及6,800,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約7,400,000平方米、5,400,000平方米及10,100,000平方米。於二零零七年、二零零八年及二零零九年，每平方米平均售價分別為人民幣4,579元、人民幣5,375元及人民幣6,266元。

無錫物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							無錫	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	19.6	22.7	27.7	37.8	45.0	46.3	18.8%	22.5%
已竣工建築面積 (百萬平方米).....	4.8	5.7	6.6	6.1	7.1	6.8	7.2%	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	4.1	6.0	6.5	7.4	5.4	10.1	19.8%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	10.4	22.0	25.9	33.6	28.9	63.1	43.4%	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)...	2,534	3,679	4,000	4,579	5,375	6,266	19.8%	11.1%

資料來源：無錫市統計局

行業概覽

蘇州

蘇州與無錫相似，位於中國東部沿海經濟發達的江蘇省。蘇州為著名旅遊勝地，近年亦成功吸引眾多高科技企業以蘇州為基地。根據財富二零零八年的中國「最佳商務城市」調查，蘇州名列中國商業效率五強城市。由於蘇州政府繼續推行現代工業化，蘇州已發展五個國家級開發區及十個省級開發區，吸引財富500強公司中逾90家公司進行大規模投資。蘇州亦為二零零八年中國各大城市中地方生產總值最高的城市之一。

根據蘇州市統計局的統計，蘇州於二零零九年底人口約為6,300,000。於二零零九年，蘇州的地方生產總值約達人民幣7,740億元，而人均地方生產總值為人民幣122,222元。下表載列所示年份蘇州的主要經濟指標。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							蘇州	中國平均
地方生產總值 (人民幣十億元).....	345	403	482	570	670	774	17.5%	16.0%

資料來源：蘇州市統計局

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	超出 二零零九年 中國	
							中國平均	平均百分比
地方生產總值 (人民幣元).....	57,992	66,766	78,802	91,911	106,863	122,222	25,188	385.2%
城市家庭可支配收入 (人民幣元).....	14,451	16,276	18,532	21,260	23,867	26,320	17,175	53.2%

資料來源：蘇州市統計局

行業概覽

根據蘇州市統計局的統計，於二零零七年、二零零八年及二零零九年，蘇州已竣工的商品房總建築面積分別約18,700,000平方米、14,800,000平方米及18,800,000平方米，而已售出的商品房總建築面積分別約17,400,000平方米、10,100,000平方米及23,500,000平方米。於二零零七年及二零零八年，每平方米平均售價分別為人民幣5,676元及人民幣5,692元。

蘇州物業市場指標

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年至二零零九年 複合年增長率	
							蘇州	中國平均
物業發展投資 (人民幣十億元).....	33.4	42.0	47.1	60.2	71.8	72.4	16.7%	22.5%
已竣工建築面積 (百萬平方米).....	11.3	16.0	18.2	18.7	14.8	18.8	10.7%	10.6%
已售出商品房建築面積 (百萬平方米).....	7.1	7.9	13.9	17.4	10.1	23.5	27.0%	19.7%
商品房銷售總額 (人民幣十億元).....	22.6	30.3	63.9	98.5	57.3	不適用	不適用	33.5%
平均售價 (人民幣元/平方米)...	3,203	3,863	4,591	5,676	5,692	不適用	不適用	11.1%

資料來源：蘇州市統計局

歷史、重組及集團架構

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〔●〕前後我們的股權及集團架構圖載於本文件第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〔●〕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

歷史、重組及集團架構

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。

歷史、重組及集團架構

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

歷史、重組及集團架構

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。

歷史、重組及集團架構

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。

歷史、重組及集團架構

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」以及本文件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

歷史、重組及集團架構

「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、春申湖置業、無錫融創地產及無錫融創城市所持有的若干土地使用權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。

歷史、重組及集團架構

根據〔●〕，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〔●〕後亦隨之構成〔●〕項下之關連交易。該一次性關連交易將於〔●〕後獲豁免遵守〔●〕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〔●〕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〔●〕不少於3.11港元（即指定〔●〕範圍的低位），則〔●〕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

歷史、重組及集團架構

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

歷史、重組及集團架構

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文件「業務」一節，而上文所述重組步驟詳情載於本節「境內重組」一段及本文件附錄七「法定及一般資料」一節「重組」一段。

重組

為籌備〔●〕，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文件附錄七「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

歷史、重組及集團架構

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〔●〕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。

歷史、重組及集團架構

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，融創置地與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

歷史、重組及集團架構

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〔●〕亦獲其中國法律顧問告知，《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〔●〕亦獲其中國法律顧問告知，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〔●〕已獲其中國法律顧問告知，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

歷史、重組及集團架構

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〔●〕亦獲其中國法律顧問告知，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〔●〕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〔●〕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。

歷史、重組及集團架構

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〔●〕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」。

歷史、重組及集團架構

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〔●〕或〔●〕（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（其後經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。

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	<u>200,000,000美元</u>

債券持有人均為與本集團概無關連的獨立第三方。

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

歷史、重組及集團架構

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，有關詳情載於本文件附錄七「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〔●〕或〔●〕時自動轉換。各債券持有人向融創國際承諾，倘〔●〕有要求，各自將承諾將於〔●〕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。〔●〕已要求各債券持有人及各債券持有人已作出自〔●〕日期起計為期六個月的〔●〕承諾。

轉換比例及將予轉換／轉讓的股份

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：

- (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)〔●〕。

歷史、重組及集團架構

[●] 指 [●] 股份，其中：(i) 市值不少於以下兩項的總和(a)發行 [●] 的 [●] 總額及(b)900,000,000 美元或其等值港元；及(ii) [●] 數目於 [●] 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（[●] 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 [●]，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 [●] 及因任何調整事件（[●] 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。

歷史、重組及集團架構

截至最後實際可行日期，概無發生調整事件。基於目前〔●〕及〔●〕，〔●〕將構成〔●〕。

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，〔●〕前將無須再調整轉換比例，緊接〔●〕及〔●〕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〔●〕及〔●〕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〔●〕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5,855,356股股份，佔於緊接〔●〕及〔●〕前本公司全部已發行股本約29.28%。

由於上述轉讓將於緊接〔●〕及〔●〕前作出，故〔●〕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〔●〕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。

歷史、重組及集團架構

- (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〔●〕及〔●〕範圍，〔●〕將構成一項〔●〕及可轉換債券將轉換為股份，則所有股權抵押將於緊隨〔●〕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。

〔●〕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〔●〕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，〔●〕出現的最晚日期已延遲至二零一一年十一月二十三日。

歷史、重組及集團架構

〔●〕 根據債券條件，倘〔●〕並未成為〔●〕，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〔●〕為〔●〕（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己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〔●〕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（其中包括）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 TCY, 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

歷史、重組及集團架構

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。德意志銀行倫敦分行及〔●〕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。

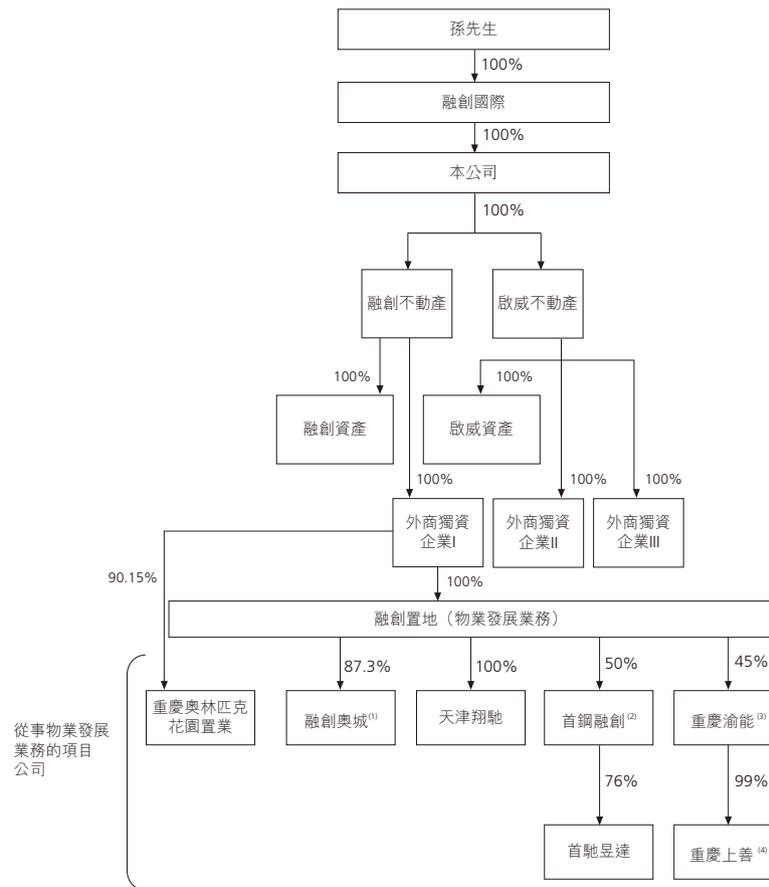
Lead Hill

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。

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〔●〕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。

歷史、重組及集團架構

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

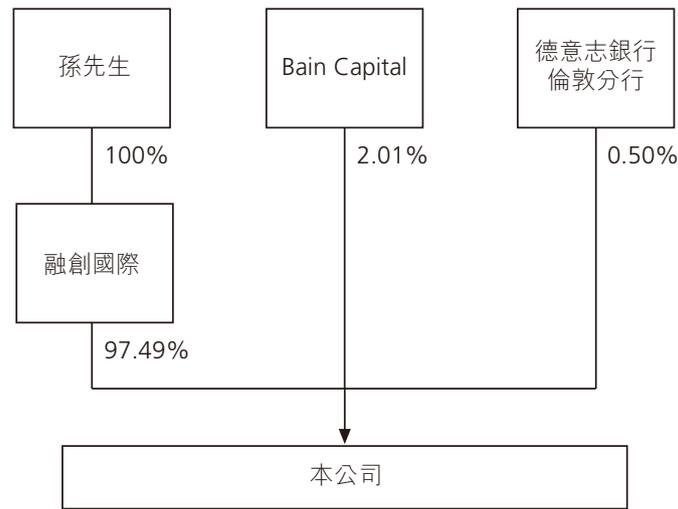


附註：

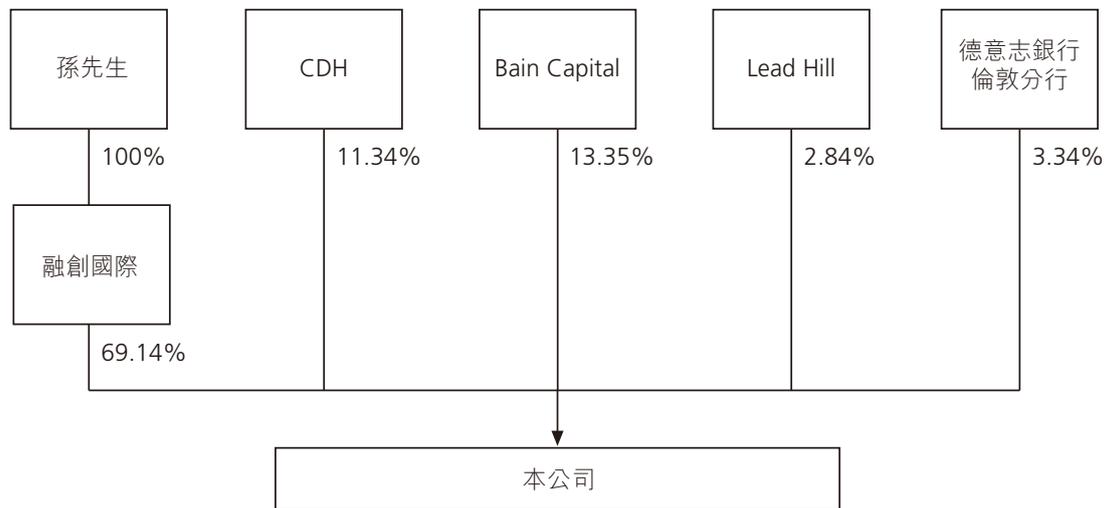
- (1) 融創奧城其餘12.7%少數權益分別由天津天奧及天津日報擁有10%及2.7%。
- (2) 首鋼融創為本集團的聯營公司，詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註11。首鋼融創其餘50%權益由獨立第三方北京首鋼持有。
- (3) 重慶渝能為本集團的共同控制實體，詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註10。重慶渝能其餘40%及15%權益分別由重慶渝能產業及北京國信擁有，均為獨立第三方。
- (4) 重慶上善其餘1%權益由重慶亞太商谷物業管理持有。由於重慶亞太商谷物業管理為孫先生的聯繫人(定義見〔●〕)，故該公司為我們的關連人士。

歷史、重組及集團架構

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〔●〕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

- (6) 首鋼融創為本集團的聯營公司。有關詳情請參閱本文件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。有關詳情請參閱本文件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) 倘於本文件刊發後及〔●〕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，請參閱本文件第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〔●〕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〔●〕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〔●〕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

歷史、重組及集團架構

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。

業 務

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。我們目前專注於環渤海、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。近年，我們因在全國或區域性房地產行業的顯著成就而獲得多項殊榮，包括：

- 於二零零九年，我們連續三年獲中國房地產Top 10研究組頒發「中國華北房地產公司品牌價值Top 10」及「中國房地產都市綜合體專業領先品牌」獎項，中國房地產Top 10研究組是由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院共同成立的組織；
- 於二零零八年，我們在由《中國房地產報》與新浪網聯合主辦的2007-2008中國房地產年會上獲選為「中國房地產20年20強企業」；
- 於二零零七年，我們獲中國30多家主要新聞媒體組成的非營利組織中國主流媒體房地產宣傳聯盟頒發「中國最值得尊敬的房地產品牌企業」獎項；及
- 於二零零六年，我們獲中國房地產Top 10研究組頒發「2006中國房地產品牌價值成長速度Top 10」及「中國華北房地產Top 10中國金房獎」獎項，並獲中華全國工商業聯合會房地產商會評選為「中國房地產最具競爭力企業」。

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。我們的眾多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。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。

業 務

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持作投資，(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土地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購得合適土地。

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，而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。

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

自二零零三年開業以來，我們在多個具有高增長潛力的策略性目標城市發展我們的業務。我們透過考慮多項因素，包括城市的地方生產總值及平均收入水平展望、城市基礎建設發展、房地產市場的供求走勢及吸引市外買家的能力，以評估城市的增長潛力。為分散市場集中風險，我們在中國各地選擇具有增長互補作用且處於不同經濟發展階段的目標城市。我們具備在五個策略目標城市發展業務的能力，此等目標城市是維持我們業務增長的重要平台：

- **天津：**天津是一個直轄市，位於環渤海區域的中心。天津濱海新區的發展已納入中國二零零六年至二零一零年第十一個五年計劃。於二零零八年，國務院批准濱海新區綜合配套改革方案，旨在將天津濱海新區打造成中國的主要發展區域之

業 務

一。我們預期天津將繼續受惠於長期的地區增長，並預期殷切的物業需求將繼續推動房地產市場發展。

- *北京*：北京是中國的政治及經濟中心。雖然北京的房地產市場發展已相對飽和，但結構性及投資性的房地產需求仍然持續穩定增長。北京的物業成交量及房價亦是二零零八年全國房地產市場調整後恢復得最快的城市。基於我們在北京擁有優質而成本低廉的土地儲備，我們相信我們已作好充分準備，務求自北京房地產市場的預期持續增長趨勢中受益，並把握我們認為具高利潤潛在機會。
- *重慶*：重慶是中國第四個直轄市（緊隨北京、天津及上海之後）。重慶是中國長期經濟發展的重點，並獲得中央政府的「西部大開發」計劃支持。經定位為「西部大開發」計劃的經濟、金融及物流樞紐，重慶不斷受惠於中央政府推出的多項政策鼓勵措施，包括優惠稅率。此外，中央政府亦積極推動重慶市的城市及基礎設施發展。中國政府已批准在重慶設立全國兩個「全國統籌城鄉綜合配套改革實驗區」之一，預期將為重慶創造龐大的商機。於二零零九年十二月，重慶人口約28,600,000人，城市化速度加快。物業市場近年開始快速發展，而基於重慶的房價相較其他城市為低，我們相信重慶物業市場的未來發展空間巨大。
- *無錫*：無錫為長三角城市群中經濟最活躍和最富裕的城市之一。無錫房價比其他經濟發展相當的主要城市相對較低。我們相信無錫是一個處於穩定發展期而潛力龐大的市場。
- *蘇州*：蘇州吸引財富五百強企業中多家企業的龐大投資。蘇州高新產業、五個國家級開發區及十個省級開發區的發展帶動蘇州房地產市場快速發展。我們相信蘇州房地產市場在可見的未來將展現其高增長潛力。

透過成功專注於該等策略性目標城市，我們相信已作好準備在可接受的風險水平下，利用龐大發展機會，取得高投資回報。

業 務

發展大型綜合物業項目的豐富經驗及執行能力

我們通過專注發展大型綜合住宅及商業物業，務求能在競爭對手中脫穎而出。例如，我們在天津的一個旗艦項目時代奧城的規劃總建築面積約1,243,929平方米，而重慶奧林匹克花園的規劃總建築面積則約為2,473,589平方米。此外，我們的大部分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亦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。我們在成功開發及管理大型綜合物業項目方面積累豐富經驗及鍛煉執行能力。此外，我們已與有能力承擔此類項目的承建商及設計公司建立良好長期關係，並已積累與易買得超市（E-MART）、蘇寧電器及金逸影城等我們的主要商業租戶合作以達致協同效應的豐富經驗。我們相信，我們已落成的大型綜合物業發展項目有助我們的目標城市建立新城市或地區中心，並因此為及將繼續為我們帶來重大利益，其中包括：

- 創造更大及可持續的規模經濟；
- 提高我們的物業產品尤其是項目後期發展階段產品的長遠增值；
- 提高我們在當地及地區的品牌知名度及品牌價值；
- 有助於我們能在土地收購及項目發展過程中獲得地方政府的支持；
- 提高我們迎合目標城市客戶不同及瞬息萬變的喜好及需求的能力；及
- 鞏固我們作為多元化的物業發展商的地位，以隨時把握增長機會，應付規管環境及市場環境變化所帶來的挑戰。

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

我們於目標城市擁有面積可觀且成本相對較低的優質土地儲備。我們的各地塊具有以下部分或全部地理優勢：

- *優越的地理位置*，例如中央商務區及政府認定的重點開發區；
- *自然風景*，包括天津梅江公園的景觀、環繞重慶奧林匹克花園的山谷、無錫太湖及蘇州春申湖；

業 務

- 毗鄰文化、休閒及商業設施，例如天津的奧林匹克體育中心、水上公園、南翠屏公園及重慶國際會議展覽中心；
- 毗鄰重點教育機構，例如天津的天津大學及南開大學；及
- 便捷的公共交通，例如地鐵、輕軌列車及公共汽車。

我們相信憑藉我們的經驗及對收購土地機會的時機及潛力判斷，我們在相對較早階段物色及以相對較低成本收購具長期增值潛力的地塊方面一直保持良好往績記錄。例如，於二零零八年十二月，我們盡展我們獨到的眼光，把握中國因經濟低迷所帶來土地市場調整的機遇，以低成本補充我們的土地儲備，我們的聯營項目公司首鋼融創以總土地成本人民幣2,147,100,000元或規劃地上建築面積每平方米人民幣7,747元購買西山一號院項目地塊。根據獨立物業估值師戴德梁行的估值，此地塊的市值截至二零一零年六月三十日已上升至人民幣4,988,000,000元或規劃地上建築面積每平方米人民幣17,998元。此外，我們得以按相對第三方於有關期間在相同地區所購土地較低的價格購得我們大部分土地：

項目	所在地區	土地收購日期	土地收購渠道	總土地成本 (人民幣千元)	規畫地上建築面積的 每平方米平均土地成本 ⁽¹⁾	
					我們項目 (人民幣元)	第三方於 有關期間在 相同地區 所購土地 (人民幣元)
時代奧城	天津南開區	二零零三年八月	公開投標	1,775,003	1,775	1,960-2,041
海逸長洲	天津河西區	二零零三年七月	政府批授	842,177	1,277	1,720-3,468
融創·星美御	天津和平區	二零零三年十二月	自第三方轉讓	127,958	2,563	3,523-6,485
上谷商業中心	天津南開區	二零零三年八月	政府批授	136,708	3,187	4,368-7,378
興業里項目	天津南開區	二零一零年三月	掛牌出讓	1,780,000	10,409	7,252
禧福匯	北京朝陽區	二零零六年十一月	合營	492,786	3,667	2,937-11,379
西山一號院	北京海淀區	二零零九年三月	掛牌出讓	2,147,122	7,747	13,669-15,216
重慶奧林匹克花園	重慶渝北區	二零零三年八月 至二零零六年六月	土地拍賣	1,047,779	514	524-883

業 務

項目	所在地區	土地收購日期	土地收購渠道	總土地成本 (人民幣千元)	規畫地上建築面積的 每平方米平均土地成本 ⁽¹⁾	
					我們項目 (人民幣元)	第三方於 有關期間在 相同地區 所購土地 (人民幣元)
亞太商谷	重慶南岸區	二零零五年十二月	掛牌出讓	662,005	1,018	1,600
天鵝湖花園	無錫濱湖區	二零零四年三月	收購擁有土地 權益的公司	1,436,361	1,305	1,446-1,500
理想城市	無錫惠山區	二零零五年四月	收購擁有土地 權益的公司	865,375	1,012	1,446
宜興項目	無錫宜興	二零一零年一月	掛牌出讓	1,560,000	4,462	4,483
81棟	蘇州相城區	二零零五年三月	收購擁有土地 權益的公司	152,860	1,432	1,301-1,534

資料來源：天津、北京、重慶、無錫及蘇州各國土資源（和房屋管理）局（就有關第三方所購土地的平均土地成本數據）

附註：(1) 由於不同城市釐定土地出讓交易採納的土地售價慣例不同，所以有關第三方收購的項目及土地的上述平均土地成本數據包括(i)於北京及天津的土地出讓金及就若干輔助性基建及公用事業網絡建設應付的款項；及(ii)僅重慶、無錫及蘇州的土地出讓金。

於二零一零年六月三十日，我們持有約5,902,128平方米的土地儲備。為減低營運風險，我們並無依賴任何單一的土地收購渠道，而是採納多元化策略透過多種渠道建立我們的土地儲備，包括公開招標、拍賣、掛牌出讓、向現有土地權益持有人購買及積極投資於擁有土地權益的項目公司。我們相信憑藉我們透過多種渠道收購土地權益的能力，我們將能繼續以合理成本維持面積可觀的土地儲備，以支持我們於未來四至五年的業務增長。

幹練、資深及具凝聚力的管理團隊

我們擁有一支幹練、資深及具凝聚力的管理團隊。我們的高級管理團隊每名成員平均擁有約七年有關中國房地產開發的經驗，團隊成員合共曾管理中國八個城市的14個房地產項目。我們的管理團隊由本公司主席兼行政總裁孫先生領導。孫先生對中國物業業務環境及市場動態有深入了解。彼自一九九四年在中國從事房地產相關業務，擁有豐富的管理及領導經驗，包括彼之前創建順馳物業發展業務的豐富經驗。請參閱「董事、高級管理層及僱員」。我們相信一個強大且具凝聚力的管理團隊的集體經驗為我們過往成功表現的基本因素，並將繼續成為未來競爭優勢的關鍵。即使面對重重挑戰，

業 務

包括中國政府之前採取的宏觀經濟調控措施以及近期的全球金融危機及物業市場不景所帶來的挑戰，我們的管理團隊仍成功擴展我們的業務。管理團隊取得房地產開發重要範疇的豐富執行經驗及專業知識，包括土地收購、設計、質量控制、成本控制，以及銷售及市場推廣。此外，我們亦受惠於我們具備豐富專業知識及實際經驗的項目管理人員。我們相信我們優秀的員工可持續改善我們的營運效率、產品質素及滿足客戶需求的能力。另外，我們亦積極並嚴謹地招聘新的專業人才。我們全部高級管理人員持有大專或以上的教育或專業資質。我們認為發展專業的執行隊伍是我們業務策略的關鍵元素，並投資制定及維持我們的銷售隊伍、項目管理人員及其他僱員的培訓及管理計劃。

與多家資深金融投資者的緊密合作

於二零零七年，我們引入三家私人投資機構（即Lehman、CDH及Lead Hill，彼等分別為Lehman Brothers Holdings Inc.、CDH China Fund III, L.P.及New Horizon Capital, L.P.的聯屬公司）作為我們的金融投資者。於二零零九年九月，Bain Capital亦成為本公司的投資者。請參閱「歷史、重組及集團架構－重組」。我們相信，在金融投資者的幫助和貢獻下，我們將能進一步強化公司管治及執行能力。我們的金融投資者為我們提供，並預期其將繼續提供有關若干重要業務決策（包括公司財務政策、土地及項目收購等），以及重要發展決策（如產品定位及市場推廣策略等）的補充意見及其他寶貴意見。此外，憑藉我們的金融投資者在財務及管理控制方面的經驗和專業知識，我們相信我們將能進一步改善管理制度和內部控制程序。伴隨我們的業務進一步發展及增長，與這些資深投資者建立穩定、長期的合作關係將令我們的長遠前景更加亮麗。

優質產品及卓越的品牌知名度

我們相信我們項目得以成功全賴我們洞悉及有效回應客戶需求及喜好的能力。我們致力建立卓越的品牌知名度，不斷提升我們房地產項目的質素，尤其關注空間效益、建築創新、環境和諧及美觀。我們致力發展擁有優秀設計及建築質量並具備為我們的客戶帶來理想投資回報潛力的物業。為此，我們聘用國際知名設計公司（包括AECOM（艾奕康環境規劃有限公司）、D.P.及Peddle Thorp（柏濤）），以及中國知名設計公司（例如北京市建築設計研究院、中國中建設計集團有限公司、重慶市設計院及機械工業第三設計研究院）設計項目。我們亦透過公開招標選擇傑出及信譽卓著的承建商興建項目。此外，我們亦實施一系列嚴謹的管理及內部審批程序協助我們監察及控制整體開發過程，以確保設計及建築質量保持高水準。我們的項目獲得多項知名的全國及地

業 務

區性獎項，是對我們的房地產開發項目質量的認可，包括我們的時代奧城項目於二零零六年獲評為「亞洲最佳魅力樓盤」、我們的亞太商谷項目於二零零七年獲頒發「重慶城市人居建設傑出貢獻項目」獎項、我們的理想城市項目於二零零八年榮獲「中國特色地產新趨勢代表」，以及我們的重慶奧林匹克花園項目獲得「2010全國詹天佑大獎重慶優秀住宅小區金獎」。有關我們項目的獎項詳情，請參閱「－物業發展－我們的物業發展項目概述」。

我們相信，正是因為我們良好的產品質素和全力為客戶帶來高價值，使我們迅速提升品牌知名度和品牌價值。我們相信我們卓越的品牌知名度及強大執行能力，將繼續增強我們在地區尤其在我們現有目標城市的競爭優勢，並使我們有效在業內擴大我們的業務，同時使我們日後的房地產項目取得最佳定價。

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。

中國房地產市場經過多年的高速增長及發展，漸趨成熟。隨著物業供應及購買者的要求一直提高，我們相信獲取優質土地資源及利用資源進一步為項目設計、建造及售後服務增值，對我們此等中國房地產發展商極為重要。

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

我們將繼續專注於環渤海、蘇南及成渝三大區域，進一步提高在天津、北京、重慶、無錫及蘇州的地位優勢。以上三大區域均為中國經濟發達地區，區內有大中型城市和具購買力強的中高收入目標客戶。經過多年來在目標城市發展物業業務，我們在此三大區域的有關城市已具備一定競爭優勢。我們致力成為各個目標城市的領先房地產發展商，藉此把握我們所預期各城市的強勁需求，提高投資回報。我們擬繼續採取集中及審慎的方法，在我們現有的目標城市擴展業務，我們將：

- 優先發展我們的現有項目，我們相信此等項目極具潛力取得優越定價及理想投資回報。我們相信，憑藉我們從該等項目的前期發展工作中取得的經驗和客戶基礎，我們在日後將能以更具效率及更有效的方式實行我們的項目發展計劃，並因而有助大幅增加我們從現有項目取得的盈利及投資回報；

業 務

- 憑藉我們對我們現有目標城市的經驗及了解及與當地政府及各業務夥伴的緊密關係，獲取位於該等城市的新地塊以開發新項目；及
- 在鞏固及加強我們現有目標城市的市場地位的同時，我們擬繼續把握中國其他城市的潛在機會，拓寬我們的地域覆蓋及收益基礎。在挑選及進軍新城市時，我們會集中拓展三大區域內城市，充分發揮我們的管理經驗及在區內既有的優勢。此外，我們也會審慎考慮其他具有極大發展潛力的城市。

在選擇市場的過程中，我們會考慮當地的增長潛力及經濟發展階段、所涉及特定項目的資本需求及預期盈利能力、目標客戶分佈、我們對當地市場及監管環境的了解，以及能否在當地聘請管理銷售人才。

透過多種渠道審慎維持優質土地儲備

基於我們高級管理層深厚的行業經驗及對經營地區市場動態的把握，我們相信我們將能繼續以相對合理成本擴大土地儲備。我們將通過多種渠道獲取購買土地商機的資訊，並詳細分析地塊資訊。在評估特定土地時，我們特別考慮以投資回報和戰略定位雙重評估的模式，獲取最切合發展需求並具龐大投資回報的土地資源。

我們相信，維持面積可觀且成本合理的優質土地儲備將有助我們在繼續擴充業務時，可謹慎地管理現金流量及業務營運。在面對政府政策、法律及法規調整和行業或市場趨勢的重大轉變時，以上策略尤為重要。具體而言，我們的土地儲備策略包括：

- 收購相關城市中心地區及鄰近區內地標的優越地段，充分考慮今後的地段發展前景，中高收入客戶是否集中和項目開發定位。我們相信，挑選地段在各類市況下均為取得最佳定價的重要因素，並可能於物業市場疲弱之時有助令影響減至最低；
- 收購適量的土地，已按滾動基準保持土地儲備足以供未來四至五年發展之用，我們相信合適作中長期規劃而不會影響我們營運的靈活性；及

業 務

- 利用各種渠道憑藉我們的經驗、對市場的了解及行業的認識，以合理成本收購土地，舉例而言，包括：(i)透過公開招標、拍賣及掛牌出讓向政府機構獲取土地權益；(ii)根據土地轉讓協議向現有非政府土地權益持有者購買；(iii)與已收購或準備收購土地權益的公司合作；及(iv)有選擇性地從地方政府獲取一級土地開發機會，我們相信可藉此加深了解地塊及相關政府的發展規劃，從而有利於日後透過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序成功獲取土地，請參閱「一 一級土地開發」。

我們相信以上策略將能使我們在適當時機進軍新市場，並以相對合理成本取得黃金地段具極大發展潛力的土地資源。

專注於向中高收入客戶提供高品質的產品及服務

我們集房地產規劃設計、開發建設、市場行銷和物業管理於一體，參與每一個環節，確保我們產品及服務的品質。在發展我們的物業時，集團本部統一協調規劃並實施標準化管理，而我們的營運附屬公司及聯營項目公司根據當地市場及客戶特點，優化和改進具體項目方案。

我們的產品策略概括而言就是向中高收入的目標客戶提供他們所需的高品質產品，包括：

- 基於我們對中高收入目標客戶需求的了解，結合至我們項目的規劃，確定社區風格、社區配套、戶型結構、產品推廣和服務標準；
- 著重設計，設計為產品質素的核心，我們藉此能提供優質產品；
- 嚴謹監控施工及產品標準，讓客戶直接體會，不但要符合項目現時定位的要求，更要超水準以突出產品；及
- 「細節是魔鬼」，仔細處理每個細節是達致高品質產品的關鍵。

業 務

透過推行此產品策略及發揮我們優質土地儲備的優勢，我們擬進一步提升我們的產品及增加以優越價格出售我們所選項目的物業數目。為實現以上產品策略，我們擬進一步加強我們在物業發展業務各方面的核心能力。在設計上，內外結合，在提高設計研發能力的同時，亦與設計公司和建築師建立長期戰略夥伴關係。至於研發的重點部分，實行由集團本部的專組負責，藉以累積知識與技術。在建造方面，擬平衡對總包與專門分包的需求，繼續選擇長期的供應商合作，在控制總體品質與成本的同時，亦確保我們項目的園景、內部裝潢及其他環節的品質。此外，我們擬提供具特色的物業管理服務，作為我們產品策略的重要環節，我們亦擬根據客戶需求於我們部分物業提供其他特色服務和活動。

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

我們相信強大的品牌乃我們成功的關鍵。我們有意通過產品品質及創新，提供卓越的售後服務及物業管理服務，以及開展市場推廣活動（如廣告投放）繼續推廣我們的品牌。我們有意繼續提升「融創」企業品牌在現有和潛在客戶中的知名度及忠誠度，以「至臻，致遠」為我們的品牌定位，體現品牌的價值和內涵。我們於所有項目均採用「融創」品牌，並將通過於目標城市建造標杆項目提升品牌定位和形象。

我們相信擁有強大品牌將有助我們更快以最佳價格出售或出租物業，從而大幅提升我們的投資回報。為爭取最佳定價，我們擬繼續提供優質產品及服務，進一步提升客戶滿意度。具體而言，我們擬繼續：

- 進行市場研究及發揮我們的經驗，以滿足目標客戶的需求及喜好；
- 利用我們的過往經驗及研究指導及協助我們近日購買的物業管理公司及相關第三方物業管理公司，以向我們的買家及租戶提供優質售後服務；及
- 透過選用電視、報章及廣告板等各種媒體廣告進行市場推廣，宣傳各項目的品牌及我們的「融創」公司品牌。

業 務

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

我們有意繼續為企業管治及內部控制採用最佳慣例及行業標準，善用高級管理層的專長和經驗，推動我們的營運。我們已聘請上海甫瀚投資管理諮詢有限公司（專門提供風險管理諮詢及內部控制相關服務的第三方內部控制顧問），並計劃在〔●〕後至少18個月聘請其繼續檢討及加強我們的內部控制系統。我們擬進一步強化內部管理，清晰界定各營運單位的職責及許可權範圍，以確保高效有序的營運以及對市場狀況的快速反應。我們正在企業管理軟件的基礎上，實施整體ERP系統，加強有效而標準化的營運管理系統，使我們的業務拓展過程中得到有力支援。我們銳意在加強整體財務及成本控制的同時，維持項目運作的靈活度及效率。此外，我們計劃改善我們的現金流狀況，透過審慎地選擇是否進入新城市、進入哪個新城市、土地收購規模、如何收購特定地塊、何時進行預售及執行銷售及就我們的應付款項協議何種付款條款，審慎地作出經營及投資決策。我們亦擬審慎管理財務狀況及預售所得款項，以維持充裕的流動資金水準，並尋找多種融資途徑以保證獲得低成本資金。此外，我們擬進一步優化內部評估及獎勵制度，以激勵僱員的專業態度、創新及團隊精神。我們亦擬繼續積極增聘人才，加強我們的人力資源，提高員工隊伍的生產力及競爭力。

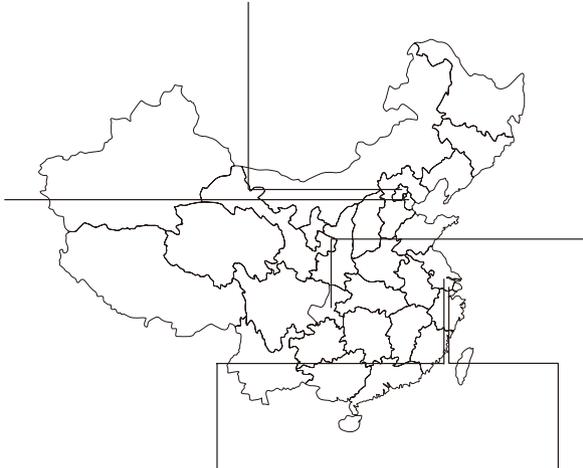
物業發展

我們的物業發展業務概覽

我們的業務主要集中於發展大型綜合住宅及商業物業，提供包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、商舖物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位在內的多種類別產品。迄今，我們於中國經挑選城市已進行合共13個物業發展項目。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

業 務

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，以及於本文件日期，本公司於每個項目應佔的權益。

天津	北京	重慶
<p>1. 時代奧城 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 我們應佔股權 100%</p> <p>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 我們應佔股權 100%</p> <p>3. 廠創·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 我們應佔股權 100%</p> <p>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 我們應佔股權 100%</p> <p>5. 興業里項目 總建築面積⁽¹⁾ 216,760平方米 總資本值： 一有土地使用證⁽²⁾ 零 一無土地使用證⁽³⁾ 人民幣 2,264,000,000元 我們應佔股權 100%⁽⁴⁾</p>	<p>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 我們應佔股權 25%⁽⁴⁾⁽⁵⁾</p> <p>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 我們應佔股權 35%⁽⁴⁾⁽⁵⁾</p>	<p>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 我們應佔股權 100%</p> <p>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 我們應佔股權 45%⁽⁴⁾</p>
		
	無錫	蘇州
	<p>1. 天鵝湖花園 總建築面積⁽¹⁾ 1,303,613平方米 總資本值： 一有土地使用證⁽²⁾ 人民幣 4,321,500,000元 一無土地使用證⁽³⁾ 人民幣 140,500,000元 我們應佔股權 100%</p> <p>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 我們應佔股權 100%</p> <p>3. 宜興項目 總建築面積⁽¹⁾ 450,264平方米 總資本值： 一有土地使用證⁽²⁾ 人民幣 1,467,000,000元 一無土地使用證⁽³⁾ 人民幣 183,000,000元 我們應佔股權 100%⁽⁴⁾</p>	<p>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 我們應佔股權 100%</p>

業 務

附註：

- (1) 一個項目的「總建築面積」指整個項目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股權少於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股權少於100%而應佔的資本值。
- (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煜達、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%。請參閱下文「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，融創置地僅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山一號院項目可產生純利的35%。請參閱下文「我們的物業發展項目概述－北京－西山一號院」。
- (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，但並無權就該等權益享有任何股息。
- (8) 融德持有從事宜興項目的項目公司的10%股權，但並無權就該等權益享有任何股息。

業 務

我們於本文件加入我們已採用或有意就進行房地產市場推廣而採用的項目名稱。下表載列我們的項目的若干詳細資料，該等資料乃基於實際數據或我們於二零一零年六月三十日的估計。

項目	位置	物業產品類別	總地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可銷售/ 可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	項目 完成日期	我們 應佔的權益 (%)
時代奧城	天津	高層公寓、商舖物業、 寫字樓、酒店式公寓 及泊車位	460,840	1,243,929	1,182,297	二零一四年 十月	100
海逸長洲	天津	高層公寓、獨棟別墅、 商舖物業及泊車位	497,501	789,138	751,522	二零一三年 十二月	100
融創·星美御	天津	高層公寓、聯排別墅、 商舖物業及泊車位	14,608	64,738	62,817	二零一二年 七月	100
上谷商業中心	天津	商舖物業	25,234	56,615	55,960	二零零六年 六月	100
興業里項目	天津	高層公寓、商舖物業 及泊車位	70,633	216,760	216,760	二零一四年 八月	100 ⁽²⁾
禧福匯	北京	高層公寓、商舖物業 及泊車位	54,502	166,481	144,178	二零一零年 十一月	25 ⁽³⁾⁽⁴⁾
西山一號院	北京	多層公寓、 商舖物業及泊車位	190,665	400,697	335,679	二零一四年 十月	35 ⁽³⁾⁽⁵⁾
重慶奧林匹克 花園	重慶	高層及多層公寓、 聯排別墅、獨棟別墅、 商舖物業及泊車位	1,727,668	2,473,589	2,027,845	二零一五年 十月	100
亞太商谷	重慶	高層公寓、商舖物業 及泊車位	121,688	755,385	606,479	二零一四年 三月	45 ⁽³⁾
天鵝湖花園	無錫	高層及多層公寓、 聯排別墅、商舖物業 及泊車位	733,889	1,303,613	1,216,975	二零一四年 十二月	100
理想城市	無錫	高層及多層公寓、 聯排別墅、商舖物業 及泊車位	570,182	1,014,043	927,119	二零一三年 十二月	100
宜興項目	無錫	高層公寓、聯排別墅、 獨棟別墅、 商舖物業及泊車位	268,945	450,264	403,882	二零一四年 十一月	100 ⁽⁶⁾
81棟	蘇州	聯排別墅、 獨棟別墅及 商舖物業	133,434	95,045	77,870	二零一二年 六月	100
合計			<u>4,869,788</u>	<u>9,030,297</u>	<u>8,009,383</u>		

業 務

附註：

- (1) 項目的「總地盤面積」、「總建築面積」及「可出售／可出租建築面積」指整個項目整體各各地盤面積及建築面積數據（已售或未售），包括此等我們並未取得土地使用證的相關若干地塊。此等數額並不反映按我們於該項目所佔股權少於100%而應佔的總建築面積數額。
- (2) 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，但並無權就該等權益享有任何股息。
- (3) 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煜達、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」。

- (4) 我們間接持有參與禧福匯項目的項目公司的50%股權。就於二零零七年轉讓該權予我們而言，我們已同意出自我們應佔來自禧福匯項目的可分派股息，50%將支付予轉讓人，作為我們於項目中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%。請參閱下文「－我們的物業發展項目概述－北京－禧福匯」。
- (5) 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，融創置地僅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山一號院項目可產生純利的35%。請參閱下文「－我們的物業發展項目概述－北京－西山一號院項目」。
- (6) 融德持有從事宜興項目的項目公司的10%股權，但並無權就該等權益享有任何股息。

於二零一零年六月三十日，我們項目的規劃總建築面積約為9,030,297平方米，其中亦包括我們未取得土地使用證的若干地塊。就本文件而言，總建築面積包括可銷售／可出租建築面積及不可銷售／不可出租建築面積。可銷售／可出租建築面積指物業中我們有意出售或出租，且並未超過地盤面積乘以相關土地出讓合同或當地政府就有關項目發出的其他批准文件所訂明容積率上限的限制的建築面積。不可銷售／不可出租建築面積指物業中並非供出售或出租的建築面積，當中大部分為學校等社區設施。

我們的業務集中於發展大型綜合物業。我們發展一系列的物業產品以供出售及出租。我們的住宅物業產品包括可供出售的高層公寓、多層公寓、聯排別墅及獨棟別墅。我們亦提供可供出售及出租的商舖物業、寫字樓、酒店式公寓、泊車位及其他物業。下表載列我們各種物業產品的可銷售／可出租建築面積數據，其中包括處於不同發展階段的物業及包括此等我們並未取得土地使用證的物業，該等數據乃基於實際數據或我們於二零一零年六月三十日的估計。

業 務

物業類別	可銷售／可出租 建築面積 (平方米)
住宅物業	6,198,272
高層公寓	4,761,621
多層公寓	802,593
聯排別墅	393,313
獨棟別墅	240,745
商舖物業	571,263
寫字樓	97,918
酒店式公寓	223,810
泊車位	918,120
合計	<u>8,009,383</u>

土地使用證為中國擁有使用土地權利的法律證明，以及取得土地物業權益的有效所有權的所需證明。一般而言，在向有關土地機關支付土地出讓金後，在中國的住宅物業、商業物業及綜合用途物業會就有關地塊獲授有效期為七十年、四十年及五十年的土地使用權。截至最後實際可行日期，除三個項目中若干持作未來發展的地塊（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）外，我們已獲得所有持作出售或持作投資的已竣工物業、所有發展中物業及所有持作未來發展物業的土地使用證。除另有指明外，下表所載乃該等地塊於最後實際可行日期的若干資料：

項目	地點	地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	未支付 土地出讓金 (人民幣百萬元)	預期取得土地 使用證的日期	我們應佔 的權益 (%)	於
							二零一零年 六月三十日 我們應佔的 資本值 (人民幣百萬元)
興業里項目	天津	70,633	216,760	0	二零一零年十二月	100	2,264.0
天鵝湖花園	無錫	15,351	27,268	0	二零一零年十二月	100	140.5
宜興項目	無錫	29,829	49,940	390.0	二零一一年四月	100	183.0 ⁽¹⁾
合計		<u>115,813</u>	<u>293,968</u>	<u>390.0</u>			<u>2,587.5</u>

業 務

附註：

- (1) 「附錄四－物業估值」中，戴德梁行並無對有關宜興項目的部分地塊賦予任何價值。上述價值僅為戴德梁行假設倘我們取得該部分地塊的土地使用證而我們在該地塊部分中應佔權益的資本值。有關詳情請參閱「附錄四－物業估值」內第35號物業的估值證書及其附註。

就興業里項目及天鵝湖花園項目而言，我們已根據有關土地出讓合同或補充協議悉數支付所需的土地出讓金。基於我們根據該等項目的土地出讓合同或補充協議準時悉數支付所欠的土地出讓金，我們的中國法律顧問認為，在法律上，我們取得該等項目有關地塊的土地使用證方面並無重大阻礙。

就宜興項目而言，截至最後實際可行日期，我們已根據於二零一零年一月訂立的土地出讓合同支付總土地出讓金人民幣1,560,000,000元中的人民幣1,170,000,000元。基於我們將根據土地出讓合同準時悉數支付所欠的土地出讓金，我們的中國法律顧問認為，在法律上，我們取得宜興項目有關地塊的土地使用證方面並無重大阻礙。

我們的中國法律顧問認為，假定我們已如上述及時支付所有適用的費用及完成適當手續，我們不大可能因於有關期間就上述地塊缺少土地使用證產生財務或其他負債。然而，概不保證我們不會就此等地塊產生任何負債，亦不保證我們能及時獲得有關地塊的土地使用證，或此兩種情況。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」。然而，我們的控股股東已同意就我們將於未來負責的此等地塊土地使用證的狀態可能產生的任何負債向我們作出彌償保證。

我們的項目狀況

我們根據物業的發展階段將物業分為三個類別：

- **竣工物業。**我們就物業發展從相關地方政府機關取得驗收合格證後，物業發展視為已竣工；
- **發展中物業。**我們就物業發展從相關地方政府機關取得施工許可證後但於發出驗收合格證前，有關物業視為發展中物業；及
- **持作未來發展物業。**我們取得並持有與物業發展有關的土地的權益（不論是否已取得有關土地使用證）後但於發出施工許可證前，有關物業視為持作未來發展物

業 務

業。因此，我們的持作未來發展物業通常包括我們不時獲得土地使用證的土地，及我們已訂立土地出讓合同惟未獲得土地使用證的土地。

就一個項目的各類別物業而言，我們經常提述以下重要時間：

- 動工時間，即我們開始或計劃開始建築該類別的任何物業的最早時間；
- 預售時間，即我們開始或計劃開始銷售該類別的任何未竣工物業的最早時間；及
- 竣工時間，即我們於該類別的最後物業竣工後已取得或計劃取得驗收合格證的最遲時間。

一般而言，一個項目會由按序發展的多期物業發展項目組成，及各期包括多幢或幾種物業。因此，一個項目或一期可能同時包括超過一個以上所述的三個類別的物業。

當物業交付而確認出售或預售物業的收益時，該物業視為經已出售。已簽訂預售合同但尚未取得驗收合格證的物業視為預售物業。待達成以下各項後，物業可交付予客戶，其中包括(i)客戶全數支付款項；及(ii)物業已竣工、接受檢查並確認合格且已取得驗收合格證。本文件所載已竣工建築面積的數字乃基於相關政府文件所列的數字。本文件以下所載資料乃基於我們的內部記錄及估計：有關在建的規劃建築面積、持作未來發展的規劃建築面積、已售建築面積、預售建築面積、可出售建築面積及非出售建築面積的數字，以及有關總開發成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）及估計日後發展成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）、規劃建設期及單位數目的資料。日後的實際數據及工程進度可能有別於我們目前的估計。本文件有關分期完成項目建設期的資料乃基於相關政府文件或我們的內部記錄。

除三個項目中若干持作未來發展的地塊（我們已與有關土地機關訂立土地出讓合同惟未獲得土地使用證）外，於最後實際可行日期，我們已就全部持作出售或持作投資竣工物業及所有發展中物業及持作未來發展物業取得土地使用證。更多有關並無土地使用證的有關地塊的資料，請參閱第158及159頁的圖表及隨附文字。以下載列我們已竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業（包括此等我們並未取得土地使用證的物業）的若干資料，該等資料乃基於實際數據或我們於二零一零年六月三十日的估計。數據包括我們並未取得土地使用證的地塊。各項目的建築面積數據指該項目的整體相關數據，並不反映我們於該項目所佔權益（少於100%）而應佔的建築面積數額。

項目	所在地	已竣工						發展中						未來發展				物業估值報告參考					
		總建築面積	可銷售/可出租建築面積	未出售/持作投資可銷售/可出租建築面積	項目編號	竣工時間	預售時間	竣工時間	竣工時間	項目編號	竣工時間	竣工時間	竣工時間	項目編號	竣工時間	竣工時間	竣工時間		竣工時間	可銷售/可出租建築面積	可銷售/可出租建築面積	預計總建築面積	預計總建築面積
時代廣場	天津	928,328	873,041	206,092	193,819	1-6	二零零四年三月	二零零四年四月	二零零五年五月	7	二零零八年四月	二零零八年八月	二零零八年五月	8	二零零七年七月	二零零二年九月	二零零四年十月	4,885.5	247,467	232,450	36.1%	4,885.5	2,111,12,13,14,15,16,18,28
海逸長洲	天津	574,624	554,646	48,673	46,981	1-4	二零零四年七月	二零零四年八月	二零零八年十二月	5-6	二零零八年七月	二零零八年十月	二零零二年十二月	6	二零零八年八月	二零零一年四月	二零零二年十二月	2,277.0	31,806	46,341	26.7%	2,277.0	1,17,27
融創·星峯	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	不適用	二零零九年七月	二零零二年七月	-	-	-	-	-	882.0	-	-	-	882.0	19
上谷商業中心	天津	56,615	55,960	13,978	13,978	不適用	二零零四年七月	二零零四年十月	二零零六年六月	-	-	-	-	-	-	-	-	66.5	-	-	-	66.5	3,10
興業里項目	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1-3	二零零一年三月	二零零二年七月	二零零四年八月	2,264.0	216,760	216,760	-	2,264.0	29
華運匯	北京	143,947	125,523	6,131	5,346	不適用	二零零七年四月	二零零七年十二月	二零零二年二月	不適用	二零零八年十二月	二零零九年七月	二零零一年十一月	-	-	-	-	250.0	-	-	不適用	250.0	5,20
西山一號院	北京	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1-3	二零零一年十月	二零零二年四月	二零零四年十月	1,778.7	224,756	278,112	不適用	1,778.7	21,34
重慶林匹克花園	重慶	980,740	799,532	75,614	61,083	1-6	二零零四年七月	二零零四年十月	二零零二年六月	6-7	二零零八年十二月	二零零九年十一月	二零零二年十二月	8-15	二零零七年七月	二零零二年八月	二零零五年十月	7,335.0	886,004	1,080,636	21.6%	7,335.0	6,22,30
亞太商谷	重慶	193,783	156,521	10,016	8,090	1-2	二零零七年三月	二零零七年六月	二零零一年一月	3	二零零八年五月	二零零九年三月	二零零一年十二月	4-6	二零零一年四月	二零零一年九月	二零零四年三月	1,952.0	326,716	260,133	不適用	1,952.0	7,23,31
天翰湖花園	無錫	484,977	443,716	59,457	54,399	1-5	二零零四年九月	二零零四年十二月	二零零九年一月	6	二零零九年四月	二零零九年七月	二零零二年十二月	7-10	二零零八年八月	二零零二年八月	二零零四年三月	4,462.0	677,690	639,645	11.7%	4,462.0	8,24,32
理想城市	無錫	195,628	191,097	19,511	19,059	1-4	二零零五年七月	二零零五年九月	二零零一年十二月	5	二零零九年四月	二零零九年六月	二零零二年六月	6-10	二零零八年八月	二零零二年九月	二零零三年十二月	2,228.0	545,185	602,760	3.4%	2,228.0	9,25,33
宜興項目	無錫	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	二零零一年九月	二零零一年五月	二零零四年十一月	1,467.0	403,882	450,264	-	1,467.0	35
81樓	蘇州	-	-	-	-	-	-	-	-	1-4	二零零八年五月	二零零九年九月	二零零二年六月	-	-	-	-	632.0	-	-	-	632.0	26
合計		3,567,641	3,200,037	439,472	402,753	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,381,730	3,455,639	3,381,730	100%	29,522.9	-

附註：
 (1) 於往績記錄期間的銷售貢獻指由我們的附屬公司開發的各項目的往績記錄期間銷售物業佔總收益的百分比。
 (2) 我們應佔的資本價值指我們應佔所有竣工物業(持作出售或投資)、發展中物業及持作未來發展物業(包括我們尚未取得土地使用證的該等物業)的總資本價值，包括戴德梁行假設我們已取得宜興項目若干部分地塊的土地使用證應佔權益的資本價值。有關詳情請參閱「附錄四—物業估值」第35項物業的估值證書及其附註。

業 務

由於我們的業務集中於發展大型綜合物業，我們發展一系列處於不同發展階段的物業產品。以下載列已竣工、發展中及持作未來發展物業（包括此等我們並未取得土地使用證的物業）的各類別物業的規劃可銷售／可出租建築面積數據，該等數據乃基於實際數據或我們於二零一零年六月三十日的估計。

物業產品類別	已竣工	發展中	未來發展	合計
	可銷售／ 可出租 建築面積	可銷售／ 可出租 建築面積	可銷售／ 可出租 建築面積	可銷售／ 可出租 建築面積
	(平方米)			
住宅物業	2,421,189	1,134,477	2,642,605	6,198,272
高層公寓	1,924,516	842,616	1,994,489	4,761,621
多層公寓	391,799	100,830	309,964	802,593
聯排別墅	85,638	109,312	198,363	393,313
獨棟別墅	19,236	81,720	139,789	240,745
商舖物業	321,961	47,779	201,523	571,263
寫字樓	54,253	–	43,664	97,918
酒店式公寓	85,984	23,759	114,068	223,810
泊車位	316,650	147,691	453,778	918,120
合計	<u>3,200,037</u>	<u>1,353,707</u>	<u>3,455,639</u>	<u>8,009,383</u>

業 務

我們的物業發展項目概述

天津

時代奧城



時代奧城為位於天津南開區的物業發展項目，南開區為繁榮熱鬧的市中心區，商業、文化、教育及科技發展蓬勃。此項目座落於天津黃金地段之一。我們於二零零三年八月以人民幣1,751,500,000元的價格以公開投標方式成功購入土地權益。時代奧城緊鄰多個景點（例如水上公園、天塔風景區及南翠屏公園）、教育機構（例如天津大學及南開大學）以及大型市政及文化設施（例如天津奧林匹克體育中心、天津賓館、天津圖書館及周恩來鄧穎超紀念館）。隨着區內天津奧林匹克體育中心竣工，南開區吸引大量物業投資。周邊金融商業商務的發展，促進天津新城市中心區的形成。



業 務

時代奧城為現代化綜合發展項目，並於二零零四年至二零零六年間贏得超過二十個行業獎項，其中包括於二零零七年獲中國主流媒體房地產宣傳聯盟選為「中國值得尊敬的房地產品牌企業」及於二零零六年獲亞洲房地產峰會組織委員會選為「亞洲最佳魅力樓盤」。

該項目包括高層公寓、商舖物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位，地盤面積約為460,840平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為1,243,929平方米。按照規劃，該項目將分八期發展。建築工程已於二零零四年三月展開，並預期於二零一四年十月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工			發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／可出租		已售百分比	可銷售／可出租		預售百分比	可出租建築面積	可出租建築面積
	建築面積 (平方米)	單位數目		建築面積 (平方米)	單位數目			
住宅物業	464,195	2,984	100%	27,284	249	53%	44,574	536,054
高層公寓	464,195	2,984	100%	27,284	249	53%	44,574	536,054
商舖物業	156,535	不適用	34%	-	-	-	12,051	168,586
寫字樓	54,253	436	90%	-	-	-	43,664	97,918
酒店式公寓	85,984	1,492	95%	23,759	607	28%	114,068	223,810
泊車位	112,074	2,960	29%	10,745	318	39%	33,110	155,929
合計	<u>873,041</u>			<u>61,788</u>			<u>247,467</u>	<u>1,182,297</u>

於二零一零年六月三十日，時代奧城的已竣工物業的可銷售／可出租建築面積合共為873,041平方米。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為464,195平方米、156,535平方米、54,253平方米、85,984平方米及112,074平方米的住宅物業、商舖物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位。於二零一零年六月三十日，已竣工住宅物業、商舖物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位中分別約100%、34%、90%、95%及29%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約61,788平方米正發展當中。建築工程預期於二零一一年五月竣工。該等物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為27,284平方米、23,759平方米及10,745平方米的住宅物業、酒店式公寓及泊車位。預售已於二零零八年八月展開，而於二零一零年六月三十日，發展中住宅物業、酒店式公寓及泊車位約53%、28%及39%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

業 務

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約247,467平方米已持作未來發展。建築工程預期於二零一零年七月展開，並預期於二零一四年十月竣工。該等未來發展項目計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為44,574平方米、12,051平方米、43,664平方米、114,068平方米及33,110平方米的住宅物業、商舖物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位。預售預期將於二零一零年九月展開。

於二零一零年三月三十一日，就時代奧城產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣5,538,300,000元。我們估計將需要額外人民幣1,654,600,000元以完成該項目發展。

時代奧城由融創奧城發展，融創奧城乃本公司於中國註冊成立的全資擁有附屬公司。有關我們在往績記錄期間於融創奧城的股權詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－融創奧城」。

海逸長洲



業 務

海逸長洲位於天津河西區大梅江板塊，是城市規劃的高端風景住宅區，毗鄰佔地2,600,000平方米的梅江公園，園內綠水環繞，景色秀麗。我們相信海逸長洲處在板塊內最為優越的地理位置，其投資增值的潛力無限。



海逸長洲的目標客戶為高收入人士，我們將海逸長洲發展及定位為天津高檔綜合住宅區之一，我們擬將其打造成市中心區的國際花園、湖區及綠化社區。

自二零零四年以來，海逸長洲屢奪殊榮，例如於二零零六年，該項目由聯合國環境規劃署主辦的「全球最適宜居住社區國際大獎」頒發「中國國際花園社區大獎」。

海逸長洲項目包括高層公寓、獨棟別墅、商舖物業及泊車位，地盤面積約為497,501平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為789,138平方米。項目計劃將分為六期發展。建築工程已於二零零四年七月展開，並預期於二零一三年十二月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工			發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	單位數目	已售 百分比	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	單位數目	預售 百分比	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
	住宅物業	465,678	2,892	98%	141,110	838	44%	28,643
高層公寓	450,147	2,867	99%	141,110	838	44%	—	591,257
獨棟別墅	15,532	25	92%	—	—	—	28,643	44,175
商舖物業	19,620	不適用	87%	—	—	—	3,163	22,783
泊車位	69,348	2,011	47%	23,960	763	14%	—	93,308
合計	<u>554,646</u>			<u>165,070</u>			<u>31,806</u>	<u>751,522</u>

業 務

於二零一零年六月三十日，海逸長洲的已竣工物業的可銷售／可出租建築面積合共約為554,646平方米。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為465,678平方米、19,620平方米及69,348平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。於二零一零年六月三十日，已竣工住宅物業、商舖物業及泊車位中分別為98%、87%及47%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約165,070平方米在發展中。建築工程預期於二零一一年十二月竣工。該等物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為141,110平方米及23,960平方米的住宅物業及泊車位。預售已於二零零八年十月展開，而於二零一零年六月三十日，發展中住宅物業及泊車位中分別約44%及14%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約31,806平方米已持作未來發展。建築工程預期於二零一零年八月展開，並預期於二零一三年十二月竣工。該等未來發展項目計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為28,643平方米及3,163平方米的住宅物業及商舖物業。預售計劃於二零一一年四月展開。

於二零一零年三月三十一日，就海逸長洲產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣2,985,800,000元。我們估計將需要額外人民幣820,000,000元以完成該項目發展。

海逸長洲由融創置地發展，融創置地乃本公司於中國註冊成立的全資擁有附屬公司。

融創·星美御



業 務

融創·星美御現正於天津和平區發展，該區是天津市成熟的商業、金融及政治中心，區內匯集了天津大量的商貿資源以及政府寫字樓。區內大中小學名校匯聚，配備多項商舖物業、寫字樓、娛樂及社區設施。



我們擬將融創·星美御發展成為高檔綜合住宅項目，包括高層公寓、聯排別墅、商舖物業及泊車位。該項目規模較小，地盤面積約為14,608平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為64,738平方米。項目並無分期發展。建築工程已於二零零九年七月展開，預期將於二零一二年七月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工		發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／可出租		可銷售／可出租		預售 百分比	可銷售／可出租	可銷售／可出租
	建築面積 (平方米)	單位數目	建築面積 (平方米)	單位數目		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅物業	-	-	45,573	464	3.3%	-	45,573
高層公寓	-	-	42,426	452	3.5%	-	42,426
聯排別墅	-	-	3,147	12	-	-	3,147
商舖物業	-	-	4,846	不適用	-	-	4,846
泊車位	-	-	12,398	333	2.7%	-	12,398
合計	-	-	62,817			-	62,817

於二零一零年六月三十日，整個項目尚在發展中，在總規劃可銷售／可出租建築面積中，約45,573平方米、4,846平方米及12,398平方米分別計劃發展成為住宅物業、商舖物業及泊車位。截至二零一零年六月三十日，已預售發展中住宅物業及泊車位的可銷售／可出租建築面積約3.3%及2.7%。

於二零一零年三月三十一日，就融創·星美御產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣163,200,000元。我們估計將需要額外人民幣393,100,000元以完成該項目發展。

業 務

融創·星美御由天津翔馳發展，天津翔馳乃本公司於中國註冊成立的全資擁有附屬公司。

上谷商業中心



上谷商業中心為與時代奧城相似的項目，同樣位於天津南開區，毗鄰衛津南路一二零零八年北京奧運會天津賽區「迎賓主幹道」。上谷商業中心處在天津兩個景點水上公園及天津廣播電視塔交叉點位置上。



我們將上谷商業中心設計為一站式餐飲、零售和娛樂休閒中心，可為消費者提供與眾不同的環境及體驗。上谷商業中心已於二零零六年六月竣工，成為天津的餐飲、零售及娛樂熱點。上谷商業中心贏得多個行業獎項，其中包括於二零零四年獲中國住交會頒發「中國優秀商業地產項目」，並於二零零四年獲中國商業地產聯盟頒發「商業地產十大主流項目」。

業 務

上谷商業中心僅包括可供出售及出租的商舖物業，地盤面積約為25,234平方米及總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為56,615平方米。建築工程已於二零零四年七月展開，而整個項目已於二零零六年六月完成。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工	發展中	未來發展	整個項目
	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
商舖物業	55,960	–	–	55,960
空置以供銷售／出租	1,437	–	–	1,437
已出租	12,541	–	–	12,541
已出售	41,982	–	–	41,982
合計	<u>55,960</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>55,960</u>

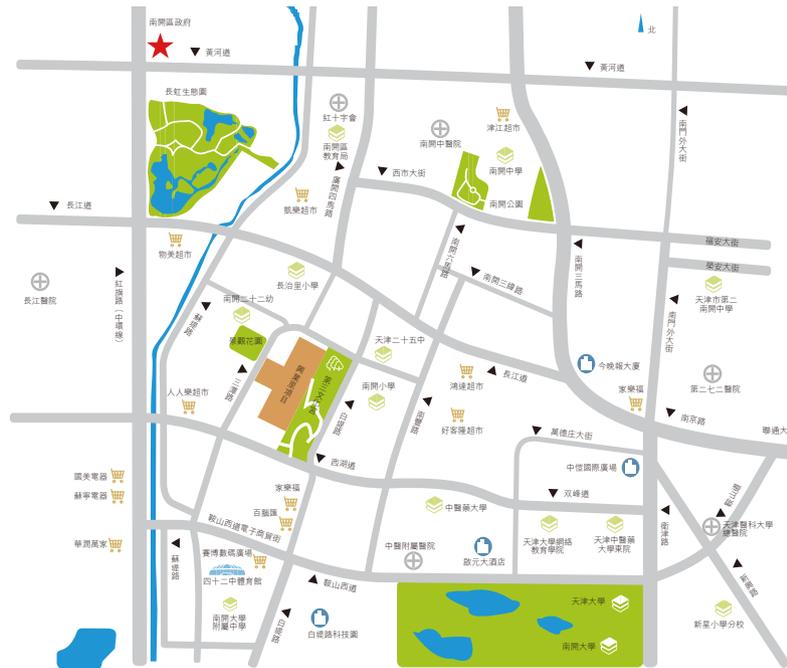
於二零一零年六月三十日，我們已完成合共可銷售／可出租建築面積為約55,960平方米的整個項目。於二零一零年六月三十日，我們已出售約41,982平方米及出租約12,541平方米的可銷售／可出租建築面積。我們持有餘下可銷售／可出租建築面積約為1,437平方米的物業以供出售或出租。

於二零一零年三月三十一日，我們就上谷商業中心產生及支付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣384,200,000元。我們需支付額外人民幣2,600,000元，用於建設該項目若干設施的改良工程。

上谷商業中心由融創置地發展，融創置地乃本公司於中國註冊成立的全資擁有附屬公司。

業 務

興業里項目



興業里項目位於天津市南開區核心區域。該區域發展良好，交通便利。項目亦緊鄰享譽盛名的南開大學及天津大學、醫院及大型超市。我們於二零一零年三月透過融創置地，以掛牌出讓程序以人民幣1,780,000,000元收購該土地。



業 務

我們計劃將興業里項目開發成高檔物業項目，主要由高層公寓、商舖物業及泊車位組成。該項目的地盤面積約為70,633平方米及規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為216,760平方米。項目計劃分三期發展。建築工程預期於二零一一年三月展開，將於二零一四年八月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工		發展中		未來發展	整個項目
	可銷售/ 可出租		可銷售/ 可出租		可銷售/ 可出租	可銷售/ 可出租
	建築面積 (平方米)	單位數目	建築面積 (平方米)	單位數目	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅物業	-	-	-	-	143,000	143,000
高層公寓.....	-	-	-	-	143,000	143,000
商舖物業	-	-	-	-	28,000	28,000
泊車位	-	-	-	-	45,760	45,760
合計.....	-	-	-	-	216,760	216,760

截至二零一零年六月三十日，該項目計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為143,000平方米、28,000平方米及45,760平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售預期於二零一一年七月開始。

截至二零一零年三月三十一日，就興業里項目產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣400,000,000元。我們估計將需要額外人民幣3,346,100,000元以完成項目發展。

興業里項目現由融創名翔發展，融創名翔乃本公司於中國註冊成立並擁有99%權益的附屬公司。由於持有融創名翔剩餘1%股權的少數股東無權就其權益享有任何股息權利，故我們有權享有興業里項目的100%經濟權益。

業 務

北京

禧福匯



禧福匯位於北京朝陽區，屬於北京商務中心區。商務中心區成為集辦公、會議展覽、酒店、住宅及文化娛樂於一體的國際商業都會。隨着不斷增加的辦公大樓（包括中國中央電視台大樓）、酒店及購物中心，商務中心區已吸引大量消費人群及業務流入。二零零八年北京奧運會亦帶動北京的市政基礎建設發展的增長。該項目地點的公共交通便利，鄰近大望路附近的地鐵站。



業 務

禧福匯的設計以優雅、現代簡約及傳統中國建築為主題，我們計劃將禧福匯發展為配備完善商業及社區設施的國際化現代園林式住宅區。該項目於二零零七年獲北京大學城市與環境學院、北京大學房地產校友會、北京大學人居環境中心及《北京樓市》雜誌選為『改變城市•影響中國』十大國際化高尚社區，並於二零零七年獲《新京報》頒發「京城標桿樓盤」獎項、於二零零八年及二零零九年獲新浪網評為「年度最具影響力樓盤」，以及於第九屆中國商業地產行業年會上獲頒「2009年中國最具人氣樓盤」。

該項目包括高層公寓、商舖物業及泊車位，地盤面積約為54,502平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為166,481平方米。該發展項目並無分期發展。建築工程已於二零零七年四月展開，並預期於二零一零年十一月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工			發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／可出租		已售	可銷售／可出租		預售	可銷售／可出租	可銷售／可出租
	建築面積 (平方米)	單位數目	百分比	建築面積 (平方米)	單位數目	百分比	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅物業	111,065	967	98%	17,225	135	96%	-	128,290
高層公寓	111,065	967	98%	17,225	135	96%	-	128,290
商舖物業	7,757	不適用	81%	1,430	不適用	0%	-	9,187
泊車位	6,701	245	72%	-	-	-	-	6,701
合計	125,523			18,655			-	144,178

於二零一零年六月三十日，禧福匯已竣工物業合共有可銷售／可出租建築面積125,523平方米，全部於二零一零年二月竣工。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為111,065平方米、7,757平方米及6,701平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。於二零一零年六月三十日，已竣工住宅物業、商舖物業及泊車位約98%、81%或72%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

業 務

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約18,655平方米正發展當中。建築工程預期於二零一零年十一月竣工。該等物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為17,225平方米及1,430平方米的住宅物業及商舖物業。預售已於二零零九年七月展開，而於二零一零年六月三十日，發展中住宅物業約96%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零一零年三月三十一日，就禧福匯產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣1,247,500,000元。我們估計將需要額外人民幣120,300,000元以完成該項目發展。

禧福匯由首馳昱達發展，首馳昱達乃於中國註冊成立的公司，由我們持有50%權益的首鋼融創全資擁有。我們於二零零七年八月向順馳置地（現由路勁基建有限公司擁有）收購首鋼融創50%股權。由於我們持有首鋼融創50%股權，故應佔禧福匯項目所產生的任何收購後溢利或虧損的50%。就有關順馳置地將其於首鋼融創的50%權益轉讓予我們，我們已訂立一份日期為二零零七年五月三十一日的協議，據此，我們已同意將其有權於整個項目所享有的可供分派股息的50%支付予順馳置地，作為首鋼融創50%股權的代價。該款項將於派息起計七個營業日內向轉讓人支付，惟在任何情況下均不得遲於禧福匯項目竣工及驗收後三個月。協議亦規定，倘於二零一零年六月三十日前並無派付股息，順馳置地可要求融創置地想順馳置地預付人民幣25,000,000元，該筆金額將自其後分派股息時順馳置地有權獲取的金額中扣除。經扣除應付順馳置地的款項後，我們實際僅有權享有禧福匯項目可分派股息的25%。

截至最後實際可行日期，並無分派應佔禧福匯項目的股息。儘管我們於最後實際可行日期並無接獲順馳置地的要求預付人民幣25,000,000元，惟我們牽涉在若干宗因轉讓首鋼融創股權而與順馳置地發生的爭議。有關詳情，參閱下文「法律訴訟」。

由於我們並無控制首馳昱達，其財務業績並無與我們的財務業績綜合入賬，只有我們分佔首馳昱達的50%溢利或虧損於我們的綜合收益表中確認。

業 務

西山一號院項目



西山一號院位於北京海淀區西北旺鎮。海淀區乃全國知名的資訊科技行業重要基地，擁有多家高等學院及旅遊景點。項目所處地段乃鄰近我們認為市場對住宅物業需求甚殷而供應有限的地段。西山一號院由我們成立的合資公司首鋼融創及我們的共同投資者北京首鋼開發。此項目公司於二零零八年十二月在掛牌出讓中以人民幣2,010,000,000元購入土地。



業 務

我們擬將西山一號院打造成高尚住宅，主要包括低密度的多層公寓及輔助設施。該項目由多層公寓、商舖物業及泊車位組成，地盤面積約為190,665平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為400,697平方米。項目計劃分三期發展。建築工程已於二零一零年四月展開，預期將於二零一四年十月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工		發展中		未來發展	整個項目
	可銷售／可出租		可銷售／可出租		可銷售／可出租	可銷售／可出租
	建築面積 (平方米)	單位數目	建築面積 (平方米)	單位數目	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅物業	-	-	87,762	363	191,290	279,052
多層公寓	-	-	87,762	363	191,290	279,052
商舖物業	-	-	1,761	不適用	10,486	12,247
泊車位	-	-	21,400	550	22,980	44,380
合計	-	-	110,923		224,756	335,679

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約110,923平方米正在發展當中。建築工程預期於二零一一年十二月竣工。該等物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為87,762平方米、1,761平方米及21,400平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售預期將於二零一一年四月開始。

截至二零一零年六月三十日，合共約224,756平方米的規劃可銷售／可出租建築面積乃持作未來發展之用。日後發展項目計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為191,290平方米、10,486平方米及22,980平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售預期於二零一二年四月開始。

截至二零一零年三月三十一日，就西山一號院項目產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣2,168,400,000元。我們估計將需要額外人民幣3,214,900,000元以完成該項目發展。

西山一號院由一家於中國註冊成立的聯營項目公司首鋼融創（我們持有其50%股權）發展。於二零零八年十二月，融創置地與首鋼融創另一股東北京首鋼訂立一項溢利分享安排，據此，融創置地負責提供項目所需額外投資資金的僅20%，作為回報，其將有權享有整個項目所產生純利的僅35%。由於我們並無控制該首鋼融創，故其財務業績並無於我們的財務業績綜合入賬，僅我們分佔首鋼融創的35%溢利或虧損於我們的綜合收益表中確認。

業 務

重慶

重慶奧林匹克花園



重慶奧林匹克花園位於重慶渝北區北部新區。自二零零一年起，北部新區正大力開發，重慶市政府計劃將該區發展成為經濟高增長的區域。多家知名跨國企業已於該區設立營業地點。根據重慶市建設委員會，計劃將興建輕軌，日後將貫通該區。政府表示將持續大力發展區域經濟，引進大型企業，加大區域基礎建設的建設力度。北部新區被譽為「重慶的浦東」，並正成為重慶的重要新區，經濟發展潛力巨大。



業 務

時至今日，重慶奧林匹克花園為重慶最大型住宅物業發展項目之一。我們計劃將其發展為重慶的新中心，高質素住宅區內配備各項零售、娛樂、體育、休閒及教育設施。該項目自二零零四年起贏得逾四十項殊榮，包括獲「2004年度中國住交會中國名盤」，於二零零五年獲聯合國國際交流合作與協調委員會頒發「全球人居環境社區獎」，獲「2008詹天佑大獎優秀住宅小區重慶優秀規劃設計獎」，以及於二零一零年獲「2010全國詹天佑大獎重慶優秀住宅小區金獎」。

項目包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、商舖物業及泊車位，總地盤面積約為1,727,668平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租總建築面積）約為2,473,589平方米。項目計劃將分為十五期發展。建築工程已於二零零四年七月展開，並預期於二零一五年十月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工			發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／可出租		已售百分比	可銷售／可出租		預售百分比	可銷售／可出租	可銷售／可出租
	建築面積 (平方米)	單位數目		建築面積 (平方米)	單位數目		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅物業	707,988	6,995	99%	313,595	2,979	63%	750,088	1,771,672
高層公寓	397,972	4,742	100%	217,492	2,639	74%	540,202	1,155,666
多層公寓	233,316	1,879	99%	-	-	-	-	233,316
聯排別墅	72,996	364	98%	52,051	238	72%	130,766	255,813
獨棟別墅	3,704	10	100%	44,053	102	-	79,120	126,877
商舖物業	33,447	不適用	70%	8,861	不適用	22%	73,079	115,387
泊車位	58,097	1,835	20%	19,853	679	-	62,837	140,787
合計	<u>799,532</u>			<u>342,309</u>			<u>886,004</u>	<u>2,027,845</u>

於二零一零年六月三十日，重慶奧林匹克花園已竣工物業的可銷售／可出租建築面積合共約為799,532平方米，全部於二零一零年六月竣工。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為707,988平方米、33,447平方米及58,097平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。於二零一零年六月三十日，已竣工住宅物業、商舖物業及泊車位中分別約99%、70%及20%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約342,309平方米正在發展中。建築工程預期於二零一二年十一月竣工。該等發展中物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為313,595平方米、8,861平方米及19,853平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售已於二零零九年一月展開，而於二零一零年六月三十日，發展中住宅物業及商舖物業中約63%的及22%可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約886,004平方米已持作未來發展。建築工程於二零一零年七月展開，並預期於二零一五年十月竣工。該等

業 務

未來發展項目計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為750,088平方米、73,079平方米及62,837平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售預期將於二零一零年八月展開。

於二零一零年三月三十一日，就重慶奧林匹克花園產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣3,321,500,000元。我們估計將需要額外人民幣4,672,000,000元以完成該項目發展。

重慶奧林匹克花園由重慶奧林匹克花園置業發展，重慶奧林匹克花園置業乃本公司於中國註冊成立的全資附屬公司。有關我們在往績記錄期間於重慶奧林匹克花園置業的股權詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－重慶奧林匹克花園置業」。

於最後實際可行日期，根據重慶奧林匹克花園置業已取得的相關施工許可證所述的已授權開發總建築面積，重慶奧林匹克花園置業已取得但尚未開發的重慶奧林匹克花園項目總建築面積超過約250,000平方米。於最後實際可行日期，重慶奧林匹克花園置業尚未取得開發建築面積約250,000平方米或以上發展項目所需的一級資質證書。申請該資質證書須經各政府機關審閱及批准，一般需時甚長。重慶奧林匹克花園置業現正申請一級資質證書，且目前預期於二零一一年六月前取得該資質證書。鑒於重慶奧林匹克花園置業已就其申請獲重慶市城市建設管理辦公室確認，我們的中國法律顧問認為獲得該資質證書將不會有任何重大法律障礙，惟無法保證其最終能獲得一級資質證書。倘重慶奧林匹克花園置業未能取得一級資質證書或未能適時或根本未能調整其發展中物業總建築面積，其可能被禁止繼續營業。誠如我們的中國法律顧問告知，存在的風險是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總建築面積而被有關中國政府機構吊銷；然而，基於(i)重慶奧林匹克花園置業已為其項目發展取得相關施工證書及執照；(ii)重慶奧林匹克花園置業並無因該違規行為而遭到任何政府機構的調查或處罰；(iii)迄今，並無有關政府機構要求重慶奧林匹克花園置業於規定期間內糾正違規行為；及(iv)重慶奧林匹克花園置業已向有關政府機構申請一級資質證書，因此有關資質證書及營業執照將被吊銷或有關政府將實際施加任何其他處罰的風險微乎其微。此外，我們的控股股東已同意就我們日後因該等資質規定所引起而我們須承擔的任何負債作出彌償。

業 務

亞太商谷



亞太商谷座落於重慶南岸區重慶經濟開發區，與重慶國際會議展覽中心毗鄰。該區作為重慶的城市副中心，已發展為現代商業、娛樂及旅遊區，設有大量商業、會議及娛樂設施，以及高質素住宅區。重慶國際會議展覽中心為中國西南部最先進的大型綜合會議展覽場所，每年舉辦大量的國際性、區域性或全國性的會議及展覽。亞太商谷地理位置優越，我們預期可為我們的買家帶來可觀的投資回報。



業 務

我們計劃將該項目發展為匯聚綜合商業、展覽及社區設施的現代化住宅區。亞太商谷榮獲多項殊榮，包括由《重慶時報》及京津滬渝直轄媒體聯盟聯合贊助的「2007重慶最具升值潛力樓盤」，以及由重慶市房地產業協會、重慶城市建設綜合開發協會、重慶市規劃協會、重慶市風景園林學會、重慶市建築業協會及《重慶時報》聯合贊助的「2007重慶城市人居建設傑出貢獻項目」。

該項目包括高層公寓、商舖物業、寫字樓及泊車位，地盤面積約為121,688平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為755,385平方米。項目計劃將分為六期發展。建築工程已於二零零七年三月展開，並預期於二零一四年三月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工			發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／ 可出租		已售 百分比	可銷售／ 可出租		預售 百分比	可銷售／ 可出租	可銷售／ 可出租
	建築面積 (平方米)	單位數目		建築面積 (平方米)	單位數目		建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅物業	131,778	3,609	99%	141,933	2,991	68%	169,187	442,898
高層公寓	131,778	3,609	99%	141,933	2,991	68%	169,187	442,898
商舖物業	16,319	不適用	77%	15,859	不適用	-	31,943	64,120
泊車位	8,245	239	58%	32,032	940	-	59,004	99,461
合計	<u>156,521</u>			<u>189,824</u>			<u>260,133</u>	<u>606,479</u>

於二零一零年六月三十日，亞太商谷已竣工物業合共有可銷售／可出租建築面積約156,521平方米，已於二零一零年一月竣工。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為131,778平方米、16,319平方米及8,245平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。於二零一零年六月三十日，已竣工住宅物業、商舖物業及泊車位中約99%、77%及58%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

業 務

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約189,842平方米正在發展中。建築工程預期於二零一一年十二月竣工。該等發展中物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為141,933平方米、15,859平方米及32,032平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售已於二零零九年三月展開，而於二零一零年六月三十日，發展中住宅物業中約68%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約260,133平方米已持作未來發展。建築工程預期將於二零一一年四月展開，並預期於二零一四年三月竣工。該等未來發展項目計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為169,187平方米、31,943平方米及59,004平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售預期將於二零一一年九月展開。

於二零一零年三月三十一日，就亞太商谷產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣1,324,000,000元。我們估計將需要額外人民幣1,552,600,000元以完成該項目發展。

亞太商谷由重慶渝能發展，重慶渝能乃我們於中國註冊成立的聯營項目公司，而我們持有其45%股權。由於我們並無控制該聯營項目公司，其於往績記錄期間財務業績並無與我們的財務業績綜合入賬，只有我們分佔重慶渝能的45%溢利或虧損於我們的收益表中確認。於建議購買重慶渝能額外40%股權完成後，我們將成為其控股股東，因而自有關交易完成日期起將其財務業績於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」。

在我們購得重慶渝能的股權前，重慶渝能並未支付有關亞太商谷項目的規定土地出讓金人民幣298,200,000元。重慶有關政府部門已對重慶渝能處以人民幣22,000,000元的罰款，該罰款於二零零八年九月二十七日悉數支付。我們不能向閣下保證在日後將不會發生類似違規事件。有關詳情參閱「風險因素－與中國物業發展有關的風險－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」。

業 務

無錫

天鵝湖花園



天鵝湖花園位於江蘇省無錫濱湖區太湖新城區域。該區域乃無錫市政府計劃於二零一零年將市政府遷移的所在地，將打造成新行政金融中心。一條貫穿太湖新城的地下鐵路經已動工，工程預期於二零一四年竣工。該項目毗鄰太湖風景區、新政府中心及未來的地鐵站，計劃發展為高標準居住社區。



該項目屢獲殊榮，包括於二零零六年獲無錫市建設協會頒發「無錫市級優質結構工程」的獎項，並於二零零八年獲《無錫日報》選為「無錫市十大名盤」。

該項目包括高層及多層公寓、聯排別墅、商舖物業及泊車位，地盤面積合共約為733,889平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為1,303,613平方米。項目計劃將分為十期發展。建築工程已於二零零四年六

業 務

月展開，並預期於二零一四年十二月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工			發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	單位數目	已售 百分比	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	單位數目	預售 百分比	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
住宅物業	370,605	2,986	99%	116,308	1,068	70%	544,270	1,031,183
高層公寓	276,936	2,255	99%	116,308	1,068	70%	484,270	877,514
多層公寓	81,027	667	100%	-	-	-	60,000	141,027
聯排別墅	12,642	64	99%	-	-	-	-	12,642
商舖物業	24,004	不適用	62%	2,924	不適用	-	12,800	39,728
泊車位	49,107	1,437	16%	14,382	525	-	82,575	146,064
合計	<u>443,716</u>			<u>133,614</u>			<u>639,645</u>	<u>1,216,975</u>

於二零一零年六月三十日，天鵝湖花園已竣工物業合共有可銷售／可出租建築面積約443,716平方米。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為370,605平方米、24,004平方米及49,107平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。於二零一零年六月三十日，已竣工住宅物業、商舖物業及泊車位中約99%、62%及16%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約133,614平方米正發展當中。建築工程預期於二零一零年十二月竣工。該等物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為116,308平方米、2,924平方米及14,382平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售已於二零零九年七月展開，而於二零一零年六月三十日，發展中住宅物業約70%的可銷售建築面積已經預售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約639,645平方米已作未來發展。建築工程其後於二零一零年八月初展開，並預期於二零一四年十二月竣工。該等未來發展項目計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為544,270平方米、12,800平方米及82,575平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售預期於二零一零年八月展開。

於二零一零年三月三十一日，就天鵝湖花園產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣2,434,300,000元。我們估計將需要額外人民幣2,099,500,000元以完成該項目發展。

天鵝湖花園由無錫融創地產發展，無錫融創地產乃本公司於中國註冊成立的全資擁有附屬公司，有關我們在往績記錄期間於無錫融創地產的股權詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－無錫融創地產、無錫融創城市及春申湖置業」。

業 務

理想城市



理想城市位於江蘇省無錫惠山區。該項目位處惠山新城區域，計劃發展為區內政治、經濟、文化、教育及休閒中心。由於惠山區房地產價格處於較低水平，普遍認為該區極具投資及發展潛力。根據無錫搜房網所搜集及編纂的物業銷售數據，該區的已出售建築面積於二零零八年下半年為無錫所有區中最高。惠山新城為區內開發最早，配套基礎建設及設施完善的城市新區。該項目自二零零八年以來屢獲殊榮，包括「中國特色地產新趨勢代表」及於二零零八年十一月因其慈善籌款而獲頒「慈善明星」。



業 務

理想城市由各種物業產品組成，包括高層及多層公寓、聯排別墅、商舖物業及泊車位。理想城市配備零售店舖及學校等多項輔助設施，為區內領先大型物業發展項目。我們將項目定位成為居民提供理想一站式便利生活環境。該項目的地盤面積約為570,182平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為1,014,043平方米。項目計劃將分為十期發展。建築工程已於二零零五年七月展開，並預期於二零一三年十二月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工			發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	單位數目	已售 百分比	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	單位數目	預售 百分比	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)	可銷售／ 可出租 建築面積 (平方米)
住宅物業	169,880	1,506	100%	167,145	1,832	70%	439,925	776,950
高層公寓	92,424	876	100%	138,838	1,710	84%	364,564	595,826
多層公寓	77,456	630	100%	13,068	66	-	58,674	149,198
聯排別墅	-	-	-	15,239	56	-	16,687	31,926
商舖物業	8,319	不適用	23%	10,771	不適用	24%	12,002	31,092
泊車位	12,898	450	4%	12,921	504	10%	93,258	119,077
合計	<u>191,097</u>			<u>190,837</u>			<u>545,185</u>	<u>927,119</u>

於二零一零年六月三十日，理想城市已竣工物業合共有可銷售／可出租建築面積約191,097平方米。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別為169,880平方米、8,319平方米及12,898平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。於二零一零年六月三十日，已竣工住宅物業、商舖物業及泊車位中約100%、23%及4%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約190,837平方米正發展當中。建築工程預期於二零一二年六月竣工。該等物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為167,145平方米、10,771平方米及12,921平方米的住宅物業、商舖物業及停車位。預售已於二零零九年六月展開，而於二零一零年六月三十日，發展中住宅物業、商舖物業及泊車位中約70%、24%及10%的可銷售建築面積已經預售。

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約545,185平方米已持作未來發展。建築工程預期將於二零一零年八月展開，並預期於二零一三年十二月竣工。該等未來發展項目將包括可銷售／可出租建築面積分別約為439,925平方米、12,002平方米及93,258平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售預期將於二零一零年九月展開。

於二零一零年三月三十一日，就理想城市產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣1,047,600,000元。我們估計將需要額外人民幣2,116,300,000元以完成該項目發展。

業 務

理想城市由無錫融創城市發展，無錫融創城市乃本公司於中國註冊成立的全資擁有附屬公司，我們於無錫融創城市的股權乃由無錫融創地產直接持有。有關我們在往績記錄期間於無錫融創城市的股權詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－無錫融創地產、無錫融創城市及春申湖置業」。

宜興項目



宜興項目位於無錫宜興區東沭新城。宜興區經濟繁華，根據全國縣域經濟研究機構，宜興區就整體經濟競爭能力而言於二零零九年在全國百強縣高踞第六位。按照宜興區的整體城市規劃，東沭新城定位為建築項目的重點地區。宜興項目位處宜興區中心商業區以南2公里。我們於二零一零年一月透過無錫融創地產，以掛牌出讓程序以人民幣1,560,000,000元購買土地。現有一家廠房位於地盤，根據宜興市國土資源局，該廠房將於二零一零年九月由政府拆毀。



業 務

我們計劃將宜興項目發展為高檔項目，主要由獨棟別墅、高層公寓、聯排別墅、商舖物業及泊車位組成，項目亦計劃設有幼兒園，現有的河道將予保留並橫跨地盤。項目的地盤面積約為268,945平方米及規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為450,264平方米。項目計劃分四期發展。建築工程預期於二零一零年九月展開，將於二零一四年十一月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工		發展中		未來發展	整個項目
	可銷售／ 可出租		可銷售／ 可出租		可銷售／ 可出租	可銷售／ 可出租
	建築面積 (平方米)	單位數目	建築面積 (平方米)	單位數目	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅物業	-	-	-	-	331,628	331,628
高層公寓	-	-	-	-	248,692	248,692
聯排別墅	-	-	-	-	50,910	50,910
獨棟別墅	-	-	-	-	32,026	32,026
商舖物業	-	-	-	-	18,000	18,000
泊車位	-	-	-	-	54,254	54,254
合計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>403,882</u>	<u>403,882</u>

截至二零一零年六月三十日，該項目計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為331,628平方米、18,000平方米及54,254平方米的住宅物業、商舖物業及泊車位。預售預期於二零一一年五月開始。

截至二零一零年三月三十一日，就宜興項目產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣780,000,000元。我們估計將需要額外人民幣2,975,300,000元以完成該項目發展。

宜興項目由宜興融創東沅發展，宜興融創東沅乃本公司於中國註冊成立擁有90%權益的附屬公司。由於持有宜興融創東沅剩餘10%股權的少數股東無權就其權益享有任何股息權利，故我們有權享有宜興項目的100%經濟權益。

業 務

蘇州

81棟



81棟位於江蘇省蘇州相城區。該項目毗鄰春申湖及五星級酒店等高尚設施。竣工後，我們預計該項目將成為相對低密度的住宅區。



業 務

該項目包括聯排別墅、獨棟別墅及商舖物業，地盤面積約為133,434平方米，規劃總建築面積（包括可銷售／可出租及不可銷售／不可出租建築面積）約為95,045平方米。項目將分四期發展。建築工程已於二零零八年五月展開，並預期於二零一二年六月竣工。下表載列於二零一零年六月三十日該項目發展狀況的若干資料：

物業類別	已竣工		發展中			未來發展	整個項目
	可銷售／可出租		可銷售／可出租		預售	可銷售／可出租	可銷售／可出租
	建築面積 (平方米)	單位數目	建築面積 (平方米)	單位數目	百分比	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
住宅物業	-	-	76,542	305	22%	-	76,542
聯排別墅	-	-	38,875	193	41%	-	38,875
獨棟別墅	-	-	37,667	112	3%	-	37,667
商舖物業	-	-	1,328	不適用	-	-	1,328
合計	-		77,870			-	77,870

於二零一零年六月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約77,870平方米處於發展中。建築工程已於二零零八年五月展開，並預期於二零一二年六月竣工。該等未來發展項目計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為76,542平方米及1,328平方米的住宅物業及商舖物業。預售已於二零零九年九月展開，而於二零一零年六月三十日，發展中住宅物業約22%的可銷售建築面積已經出售。

於二零一零年三月三十一日，就81棟產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣220,500,000元。我們估計將需要額外人民幣290,500,000元以完成該項目發展。

81棟由春申湖置業發展，春申湖置業乃本公司於中國註冊成立的全資擁有附屬公司。我們於春申湖置業的股權乃由無錫融創地產直接持有。有關我們在往績記錄期間於春申湖置業的股權詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－無錫融創地產、無錫融創城市及春申湖置業」。

業 務

項目管理

我們主要透過營運附屬公司及若干聯營項目公司開展項目發展業務。集團旗下公司負責日常項目營運，而集團本部則一般監督及支援該等公司，並參與項目的重大決策。我們建立此種管理結構主要由於當地市況及中國物業發展行業其他當地因素的重要性。我們相信，此種管理結構是內部監控的重心，有助提高我們的工作效率。

我們已在本部成立若干部門，包括品質管理部、研發中心、銷售管理部、財務管理部及綜合管理部，以監察、支援及協助我們營運附屬公司及聯營項目公司於各個領域的營運，包括項目投標、項目定位、設計、成本計劃、公開競投、合同編製、建設、推廣及銷售、物業管理及其他售後服務及支援、財務、法律事務、人力資源及其他日常營運。

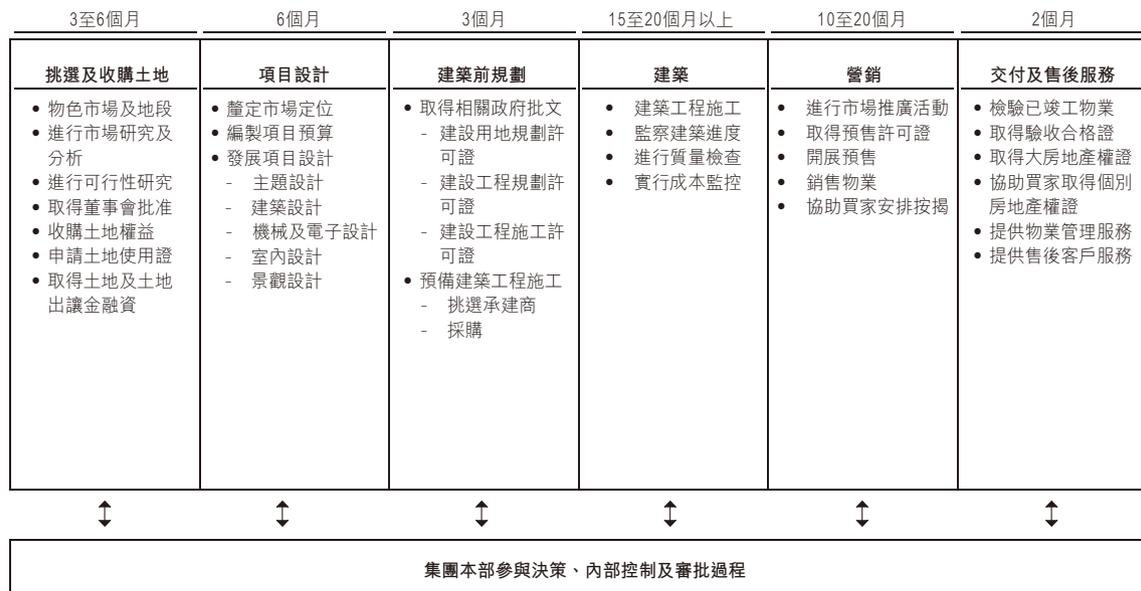
我們在業務過程中對可嚴重影響我們經營業績的若干決策或行動特別審慎。這些主要決策或行動與土地獲取、項目定位、經營指標、方案設計、推廣策略、定價管理、目標成本管理、工程總包選擇、品質監控、配套設施規劃、入住前驗收及物業管理有關。集團本部的高級管理層及我們營運附屬公司及聯營項目公司的高級管理層透過舉行討論及會議，檢討及決定有關主要決策或行動。對於我們的聯營項目公司，若干重要決策須由其董事會批准。我們亦透過監督及審核，加強集團旗下公司的日常管理，提高本集團的營運管理效率。此外，集團本部在我們的營運附屬公司直接委任財務副總及經理，並釐定該等管理人員的薪酬，以便對我們的營運附屬公司的財務團隊實行垂直管理。我們相信，這會促進我們項目的財務管理及日常營運的內部監控。

於當地項目層面，我們營運附屬公司及聯營項目公司負責日常項目發展業務。此等公司一般會成立發展部、規劃設計部、銷售部、項目開發部、工程部、成本計劃部、售後服務部、財務部及綜合管理部。集團本部的相應部門支援這些部門，這些部門向相應部門匯報。

業 務

項目發展

於發展項目時，我們以系統化的規劃及執行情序行事，務求保持高度靈活性，以適應中國房地產市場瞬息萬變業務及規管環境的新發展。儘管各項目發展均為獨一無二且為迎合特定目標市場的喜好而設，下圖概述發展一項供出售物業所涉及的主要階段。



挑選及收購土地

選址

項目選址是房地產開發過程中最為重要的基本步驟之一。我們擁有經驗豐富的團隊，由孫先生以及集團本部的研發中心及銷售管理部代表和旗下當地公司的總經理和發展部其他代表組成，專責為公司在重點區域物色房地產開發用地。我們在收購土地時一般會考慮以下標準：

- 項目所在城市的宏觀經濟狀況及政府政策；
- 項目所在地區的房地產市場的潛力；
- 項目的地理位置、項目規模、交通的便利程度、環境及各種配套基礎建設及公共設施；
- 項目周邊的市場狀況，供求及關係；及
- 項目的預測現金流量安排、成本、定價及投資回報。

業 務

多個其他部門亦參與選址。一般而言，我們的有關附屬公司的發展部、銷售部及規劃設計部將透過了解市場狀況，分析和判斷未來的市場潛力，完成市場定位報告，以協助選址過程。倘我們考慮進軍新城市，集團本部的銷售管理部及研發中心將參與其中。我們的附屬公司的規劃設計部將按照市場定位報告制訂規劃設計方案，並將方案提交予我們選定的設計公司。成本計劃部測算成本，而財務部評估現金流量和盈利，然後由發展部形成初步可行性報告，並向總裁辦公會報告初步研究成果，倘有關研究獲得好評，我們的總裁辦公會會更積極地參與該地塊收購的考察和評估。行政總裁將向董事會呈報收購及發展有關土地的最終方案，並尋求其批准。

收購土地

我們利用及計劃利用多樣化的方式取得土地權益，包括：

- 透過參與土地公開招標、拍賣及掛牌出讓向政府收購；
- 根據土地轉讓協議向現有非政府土地權益持有者購買；
- 與已取得或有較大機會取得土地使用權的公司成立合營企業；
- 投資於或收購已取得土地權益但價值被低估的公司；及
- 有選擇性地從地方政府獲取一級土地開發機會，我們相信可以藉此加深了解地塊及相關政府的發展規劃，從而有利於日後透過公開招標、拍賣或掛牌出讓成功獲取土地。

除上述渠道外，我們於過往亦通過根據直接與有關政府機構訂立的協議授出土地而獲得土地權益。於二零零三年七月及八月，我們的附屬公司融創置地根據直接與天津市規劃和國土資源局訂立的土地出讓合同分別購得有關海逸長洲及上谷商業中心項目的土地權益。於二零零四年三月三十一日，中國國土資源部和中國監察部發佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，該通知要求自二零零四年八月三十一日起，指定作商業用途的土地必須通過招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓，而不得因任何過往原因而根據直接與地方政府訂立的協議出讓。我們因而不再將與政府訂立土地出讓合同作為土地獲得渠道之一加以依賴。我們的中國法律顧

業 務

問認為，由於有關海逸長洲及上谷商業中心項目的土地出讓合同乃於二零零四年八月三十一日前訂立，我們有關該等項目的土地收購乃根據規管土地可予授出方式的有關中國監管規定進行。

於向中國政府收購土地權益時，中國的房地產發展商須向有關政府部門支付土地出讓金及申請相關土地權益的土地使用證。有關若干幅我們仍未取得土地使用證的地塊的資料，請參閱「我們的物業發展業務概覽」一節。

我們收購土地以供發展的能力視乎中國中央及地方政府發出的各項規例而定。國土資源部於二零零七年九月二十八日修訂《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，規定自二零零七年十一月一日起，房地產發展商須於取得土地使用證及／或開展土地發展之前，悉數支付土地出讓合同項下的整幅土地的土地出讓金。因此，房地產發展商不得在競投大幅土地並支付部分土地出讓金後，即可就相關土地部分申請土地使用證及於其上開始發展。實行該規例將要求房地產發展商將營運資金維持於較高水平。由於我們於有關規例生效日期前已取得土地權益，故有關規例對我們的現有土地組合並無影響，惟我們未能向閣下保證我們的現金流狀況、財務狀況或業務計劃日後將不會因實行該規例而受到重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」。

項目融資

我們的融資方法因項目而異。根據於二零零四年八月三十日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，申請房地產發展貸款的房地產發展商須擁有至少35%的資金（作為其營運資金）以作項目發展用途。因此，我們須以內部資源撥付至少35%的房地產發展資金。我們一般使用內部資金支付土地收購成本，並使用內部資金及來自中國銀行的項目貸款撥付房地產發展的初步建築成本。因此，銀行融資為我們的房地產發展項目的重要資金來源。於二零一零年七月三十一日，我們的尚未償還予銀行及其他金融機構的借貸為人民幣5,798,400,000元。於物業符合適用中國規例項下的預售規定後，我們的業務已經及預期能透過預售自我們的發展項目產生額外現金。來自預售的所得款項連同銀行借貸構成我們的房地產發展建築工程的主要資金來源。然而，我們未能向閣下保證我們日後將有能力繼續取得足夠的銀行貸款額度或支付貸款利息水平，或以此方式為我們的業務提供資金。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風

業 務

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」。

於二零零三年六月五日，中國人民銀行發出《中國人民銀行關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，禁止商業銀行提供貸款支付土地出讓金。因此，我們僅可使用本身的資金支付土地出讓金。在國務院於二零零六年五月二十四日頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》後，房地產發展的信貸條件受到限制，以防止房地產發展企業使用銀行貸款屯積土地。根據此等規定，中國的商業銀行不得向未能符合貸款條件（例如擁有少於35%的項目資金以作發展用途）的房地產發展企業提供貸款。商業銀行於授出貸款前，要求房地產發展商取得土地使用證及擁有至少35%的項目資金以作發展用途。於二零零九年五月，國務院頒發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，通知規定調低商業及高尚住宅物業項目的最低資本金比例，由35%調低至20%。於最後實際可行日期，我們的項目公司於申請貸款時已符合上述規定，並已通過相關按揭銀行的審批過程。此外，我們以來自銷售物業而非來自任何尚未償還銀行借貸的所得款項支付土地出讓金。我們計劃繼續使用來自銷售及預售物業的所得款項及我們的其他內部資金為日後土地出讓金付款提供資金。

項目設計

項目設計為項目發展過程中的重要一環，並一般需時約六個月用於市場定位及項目設計。首先，集團旗下公司的銷售部及規劃設計部負責調查我們的目標客戶的需求，釐定各項目的市場定位。此舉不僅可吸引我們的目標客戶，並能實際迎合目標客戶的需求，在完成具競爭力的設計方面尤為重要。各集團旗下公司的規劃設計部需制定詳細的設計進度計劃、釐定設計費用預算及制定設計單位選取計劃，並於其後將全部該等計劃上報集團本部的研發中心審核。研發中心負責組織項目定位、項目規劃及設計等過程中的研討和審批會議。

集團旗下公司的規劃設計部將領導及管理整體設計工作。一般而言，有關集團公司或項目公司會將設計工作外判予著名的國際設計公司（例如EDAW、D.P.及Peddle Thorp（柏濤））及中國設計公司（例如北京市建築設計研究院、China Beijing Architectural Design and Research Institute Ltd.（中國建築北京設計研究院）、重慶市設計院及機械工業第三設計研究院），該等設計公司一般為獨立於我們的第三方。於設計過程中，規劃設計部將與該等外聘公司緊密合作，並監察其工作以

業 務

確保項目設計符合我們的要求及反映我們的產品所預設的市場定位。在施工階段，我們的規劃設計部的專業工程師亦將密切監控審核物業產品的質量，以確保妥善執行設計方案。

建築前規劃

監管審批

根據中國規例，當我們取得土地權益以供項目發展後，我們必須取得多項政府批文以開展物業規劃及建築。具體而言，我們須於開展建築工程前申請及取得以下許可證：

- 建設用地規劃許可證批准發展商就一幅土地進行調查、規劃及設計；
- 建設工程規劃許可證批准發展商進行項目整體規劃及設計以及申請施工許可證；
及
- 建築工程施工前須取得施工許可證。

採購

我們以集中採購的方式，大批量採購所有項目的若干供應品，主要包括空調機組、電梯及塗料。集團本部的項目管理部負責透過公開招標集中採購該等供應品。其一般自最少三家符合資格的供應商取得報價，並經多輪討論及調整報價後，篩選符合公司要求的供應商，其後將根據招標文件所載評選準則挑選中標供應商。項目管理部亦將與中標供應商確定價格、付款條款、付運安排及其他條款。我們相信，集中採購程序讓我們受惠於規模經濟以及具備更好的議價能力，從而降低成本及為客戶帶來更高價值。

我們的建築承建商一般負責採購建築材料，例如鋼鐵、水泥及沙石。

建築

當我們取得項目的施工許可證後，方可開展項目發展建築工程。建築工程一般為項目發展過程中需時最長的一環，視乎所發展物業類型而需時15至20個月甚至更長。一般而言，我們外派全部建築工程予獨立第三方。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%。

業 務

集團旗下公司的工程部及成本計劃部共同審批建設投標及挑選各項目中標的承建商，並上報集團本部審批通過。於各項目建築工程施工之後，相關公司的工程部將負責管理承建商的日常營運、監管工程進度及進行質量監控。工程部將持續監察建築工程的進度及質量，以進行質量監控及有效落實建築計劃。成本計劃部亦會監察建築活動，以有效控制成本。

質量控制

我們十分重視質量控制，以確保為客戶提供優質物業及服務。例如，我們就項目監督及質量控制兩方面制定詳細的管理政策，所有集團本部的有關部門及集團旗下公司必須嚴格遵守。我們的建築承建商亦須遵守我們的質量控制程序。

為確保質量標準，我們一般要求我們的材料及設備供應商須擁有若干資質證書或取得若干認證，並在彼等使用及安裝前通過我們的檢驗。此外，集團旗下公司工程部的工程師一般每天巡視所管現場。對於質量控制點，均要求項目監理負責檢查。一旦發現問題，工程師須提出有關解決問題的建議，並跟進落實。

為確保我們的竣工物業符合有關質量標準，集團本部及集團旗下公司在物業交付予我們的客戶前會進行定期檢驗。

銷售及市場推廣

各集團旗下公司的銷售部負責制定相關項目與營銷有關的各項工作流程，並負責實施。各公司制定物業的售價、銷售及市場推廣成本計劃以及市場推廣策略後報集團本部的銷售管理部審核批核。銷售及市場推廣成本的計劃及控制，以及定價管理是集團本部其中負責管理的主要工作。銷售管理部負責組織會議審批項目。集團本部的主要管理層僱員，例如行政總裁、總裁及主要副總裁需參與該審批過程。

各集團旗下公司負責釐定物業產品價格及執行有關項目的各項營銷活動。一般而言，集團旗下公司將根據競爭狀況及其他相關市場因素釐定價格，旨在在維持現金流狀況平衡的前提下達致我們的利潤目標。項目公司亦會在每個項目預售之前，就立足於樹立項目和企業強大的品牌影響力。我們相信我們的時代奧城、海逸長洲、重慶奧林匹克花園及天鵝湖花園等項目，均在當地獲得並保持很高的知名度、美譽度及客戶忠誠

業 務

度。我們借助對目標客戶的了解，透過多種渠道舉辦各項活動以維持我們與老客戶的關係及接觸潛在買家。我們會組合有效的媒體渠道，包括於報章及雜誌、互聯網、廣告牌及其他戶外媒體等媒體刊登廣告。

我們重視我們能幹熱誠及具責任感的銷售團隊。於二零一零年八月三十一日，我們的銷售人員為146名。我們並無委聘任何第三方銷售代理為我們銷售物業。我們旗下公司的銷售及市場推廣部負責管理其本身的銷售團隊。我們經常為我們的員工提供各種培訓課程，包括市場形勢、銷售技巧、房地產市場專業知識等方面的培訓，並於每個項目開始預售前就項目進行特別培訓。我們為銷售團隊提供與表現掛鈎的薪酬組合，以推動其達到銷售目標。

預售

我們一般於一個項目或項目分期竣工前進行物業預售，惟須受達成監管物業預售的法律及法規載列的若干規定所限。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》(經二零零七年及二零零四年修訂)，我們於開始預售有關物業發展項目前必須符合以下條件：

- 悉數支付土地出讓金及已取得相關土地使用證；
- 已取得規劃及建築物業所需的相關許可證；
- 發展項目所投入的資金須達該項目將予投資總額25%或以上；
- 已確定建築工程預期竣工日期及交付日期；及
- 必須取得相關地方政府機關發出的預售許可證。

除上述條件外，於取得預售許可證前，我們須符合現有組合中的目標城市的各項地方法規規定的其他條件。請參閱本文件附錄五「主要法律及規管條文概要－房地產發展－商品房銷售－商品房預售」。

於最後實際可行日期，我們於所有重大方面已遵守中國預售物業適用的相關法律及法規。

業 務

付款安排

我們的物業買家（包括購買預售物業的買家）可安排銀行按揭貸款。我們的買家普遍需要使用按揭服務，過往佔銷售收益約50至60%。基於所涉及的財務風險，我們並無直接提供貸款。然而，根據行業慣例，我們就授予買家的指定分期按揭貸款向銀行提供短期擔保。按照行業慣例，我們並無對買家作出獨立信用審查，惟依賴由按揭銀行所進行的信用審查。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，我們就買家的按揭貸款作出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。於二零一零年三月三十一日，並無出現任何由我們擔保的買家嚴重拖欠按揭貸款的情況，惟概不保證我們日後將不會因任何拖欠還款而產生虧損。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」。

銷售及預售物業的付款條款大致相同。於訂立正式購買協議之前，我們通常要求買家支付不可退還按金，金額一般介乎人民幣5,000元至人民幣50,000元。於簽立購買協議後，選擇一次性付款的買家一般須悉數支付物業的總購買價。倘買家選擇以銀行提供的按揭貸款支付，根據現行的中國法律及法規，彼等可獲得中國法律允許的最高按揭貸款額，還款期最長達30年。該等買家必須於按揭銀行支付按揭貸款前支付不在按揭貸款範圍內的購買價餘額部分。

交付及售後服務

我們各從事物業發展的附屬公司或聯營項目公司的客戶服務部負責管理交付物業及提供物業售後客戶服務。

交付

我們致力適時交付產品予我們的客戶。我們密切監察物業項目的建築工程進度，並進行物業交付前的查驗，致力確保適時交付物業。與我們的預售物業買家訂立的購買協議中訂明交付物業的時間表。當我們已進行多項查驗及取得驗收合格證後，我們將知會買家有關交付事宜。購買協議一般載有訂明有關集團公司或項目公司一般就每日延誤而應付損害金額的算定損害賠償條款。請參閱「風險因素－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」及「財務資料－綜合經營業績」。

業 務

我們通常須就各項已竣工項目取得大房地產權證，並一般協助客戶取得其房地產權證。我們可能面臨涉及取得房地產權證的風險。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」。

物業管理

我們的住宅及商業物業由融創物業管理或我們於二零一零年三月購買的其附屬公司或第三方物業管理公司管理。我們支援及監督此等物業管理公司為我們的買家、租戶及零售客戶提供服務、處理投訴及組織特別活動。有關我們物業管理營運的詳情。請參閱下文「業務－物業管理」。就我們的商業物業而言，我們的項目公司亦有員工專責招商及管理和審核租金付款事宜。

一級土地開發

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。例如，此等活動包括重新安置受影響地區的居民、拆卸現有樓宇及建築物、建設公共設施及建造基礎設施及公用管道以至其他網絡。我們通常透過對當地市場趨勢及條件進行綜合研究並分析（其中包括）未來土地使用的政府規劃（倘有）及投資於一級土地開發運作的估計回報來確定及評估一級土地開發機會。鑒於地方政府普遍計劃聘用在一級土地開發方面具備強大實力的企業，我們相信我們在當地市場物業開發方面的廣博經驗及強大實力、充裕的資金資源及對我們業務長期良好的認可將有助於我們獲取對我們的土地收購能力具有策略價值的一級土地開發機會。

重慶北碚

透過我們的聯營項目公司重慶上善，我們已根據若干份於二零零七年及二零零八年訂立的協議與重慶北碚區政府協定參與一幅地盤面積約1,380,000平方米的土地的一級土地開發。重慶上善主要負責提供最多約人民幣580,000,000元的融資支持該運作及加速一級土地開發過程，而北碚區政府承擔安置及補償居民、清空該土地及建設公共設施、基礎設施及公用事業網絡。而重慶上善在根據協議注資時又遭遇延期，迄今為止僅提供資金人民幣75,000,000元，我們擬根據正與北碚區政府討論的經修訂融資計劃

業 務

以重慶渝能（其直接擁有重慶上善的99%股權）的收益及本集團的其他流動資金向所需的餘下款項提供資金。北碚區政府已同意支付重慶上善相當於其總出資額的款額及收取其應得土地出讓所得款項十日內按每年12-14%計息而產生的回報。此外，北碚區政府亦同意在其收到其應得土地出讓所得款項十日內，支付重慶上善其所得的超出土地掛牌價或拍賣底價的土地出讓所得款項（如有）的50%。倘重慶上善單方面終止協議，重慶上善支付予北碚區政府人民幣50,000,000元的履約保證金將被沒收。倘北碚區政府單方面終止協議，北碚區政府將須向重慶上善支付雙倍的出資額。於完成一級土地開發工程後，政府將使該土地可供根據公開招標、拍賣或掛牌出讓過程出讓。儘管我們並無擁有有關我們已成功獲得的任何土地從事一級土地開發的任何過往經驗，但我們相信我們的一級土地開發業務能在總體上幫助我們獲得地關的重要見解及相關政府開發規劃，從而使我們在後續的公開招標、拍賣或掛牌出讓過程中更準確定位以成功獲得土地。我們的中國法律顧問認為，我們不需要擁有從事與北碚區政府一級土地開發合作的任何專門資格及為幫助增強我們的土地收購能力我們參與一級土地開發不會與中國法律及法規衝突。

誠如我們的中國法律顧問所確認，對於中國一級土地開發方面並無完善或統一的規範。然而，部分地方政府採納不同的規例監管不同範疇的一級土地開發。例如，在重慶，市政府頒佈若干項行政措施規管（其中包括）可進行一級土地開發的土地類型、批准程序、所涉及的工程範疇（如重新安置、拆遷及基礎設施建設）、資金管理及規定，以及若干法定責任。由於北碚區政府在我們於重慶的一級土地開發項目方面擔當重要角色，故我們與政府在一級土地開發營運的策劃及執行方面緊密合作，以遵守相關地方法規。

我們擬繼續選擇性尋求一級土地開發機會，以增加我們收購土地的機會，同時根據日期為二零一零年八月十八日的協商備忘錄，我們正尋求進行若干建議交易，包括我們建議購買於重慶渝能的40%股權（其現時直接擁有重慶上善99%股權），連同建議重慶渝能出售其於重慶上善99%股權。協商備忘錄項下擬進行交易已由備忘錄各方建議及協商，重慶渝能產業及北京國信擬及建議購買重慶上善分別85%股權及14%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」。

天津團泊新城

透過我們的全資附屬公司融創奧城，我們與濱海團泊新城（天津）控股有限公司（「濱海團泊」）就於天津團泊新城的一個一級土地開發機會訂立一份日期為二零一零年二月六日的協議。獨立第三方濱海團泊為天津的一級土地開發商，與天津靜海縣政府訂立協議，以進行有關項目的一級土地開發活動。項目土地位於天津團泊新城，團泊新城是天津市政府第十一個五年計劃（涵蓋二零零六年至二零一零年期間）中計劃在該期

業 務

間發展的主要新城市之一。其位於距天津廣播電視大廈及天津奧林匹克體育中心約14公里處。該土地的地盤面積為約1,091,424平方米及規劃總建築面積為約625,210平方米。靜海縣政府並未授出任何該土地。我們預期將於二零一零年底至二零一二年期間分三期批授，總價不少於人民幣940,700,000元。

根據我們與濱海團泊訂立的協議，濱海團泊負責一級土地開發業務，我們則負責不同的輔助工作，以加快一級土地開發進度，例如協助濱海團泊向政府機構取得相關批文及籌劃一級土地開發計劃，我們亦已向項目注資人民幣50,000,000元。濱海團泊同意(i)在我們透過公開招標、拍賣或掛牌出讓成功獲取土地（我們預期於二零一零年九月開始）時，償還我們人民幣50,000,000元，或(ii)在我們未能成功取得土地時，支付我們一筆相等於我們在團泊新城總投資額的金額及一筆按人民銀行公佈的基準借貸利率計算的回報。我們相信，此一級土地開發項目將有助我們對地塊有更深認知，並使我們在日後的公開招標、拍賣或掛牌出讓中佔據有優勢以成功取得地塊。我們的中國法律顧問已建議我們，我們與濱海團泊合作的一級土地開發無需任何特定資質，且我們參與一級土地開發與中國法律法規或天津市政府頒佈有關一級土地開發的任何法規並無衝突。

租賃

根據收益來源多元化及調整銷售物業供應的策略性方針，於二零一零年三月三十一日，我們於時代奧城及上谷商業中心共持有約90,711平方米的可出租建築面積以供出租予商業租戶。舉例而言，我們於時代奧城出租可出租建築面積約為34,234平方米的三個大型商舖物業予超級市場、電影院及家電零售商，租期為10至20年。我們亦持有位於上谷商業中心的若干物業，其總可出租建築面積約為13,751平方米，並出租予多家商業租戶，包括娛樂場所及餐廳，為期8至20年。此外，截至二零一零年三月三十一日，我們於時代奧城持有地下泊車位作租賃用途，其總可出租建築面積約為14,075平方米。有關我們的租賃業務風險的資料，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」。

為促進商業租戶的業務及提升我們物業的價值，我們與眾多公司及專業商業管理機構合作。透過與該等業務夥伴合作，我們成功吸引穩健的商家租賃於時代奧城及上谷商業中心的商業物業。該等商家包括中國大型連鎖超級市場易買得超市（E-MART）、廣州知名的連鎖影城金逸影城以及中國家電業兩大零售巨頭之一的蘇寧電器。

業 務

物業管理

我們過往曾委聘第三方物業管理公司管理我們所有已竣工物業發展項目。於二零一零年三月，我們開始透過我們的全資附屬公司融創物業管理或其附屬公司向我們若干已竣工住宅及商業物業（如時代奧城（僅為住宅物業）、海逸長洲、禧福匯、重慶奧林匹克花園及81棟）提供物業管理服務。於二零一零年三月二十日，我們透過融創置地收購融創物業管理的全部股權，從而開展物業管理業務。有關詳情請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－融創物業管理」一節。我們的物業管理服務一般包括保安、公共設備維護、園林及美化服務。我們的集團本部就融創物業管理及其附屬公司為相關物業提供物業管理服務提供支援及監督。我們所管理物業的業主有權與我們對服務進行定期集體檢討，並決定是否續聘或終止與該等物業管理公司的服務合同。除管理我們的若干物業外，融創物業管理亦為天津的若干公共設施提供物業管理服務。

我們若干已竣工物業目前由獨立第三方管理，其中包括（例如）時代奧城及上谷商業中心的商舖及寫字樓空間。亦請參閱下文「-知識產權」。日後，我們亦或會為此等物業提供物業管理服務。

我們在亞太商谷的已竣工物業目前由重慶亞太商谷物業管理（一家由盈鑫信恒、重慶渝能產業及北京國信分別擁有45%、40%及15%股權的物業管理公司）所管理。我們現建議向重慶渝能產業購買重慶亞太商谷物業管理的40%股權。我們在二零一零年三月完成收購融創物業管理後開始考慮該建議購買。我們隨後於二零一零年八月十八日訂立一項協商備忘錄，內容有關該建議購買及若干其他建議交易。建議購買重慶亞太商谷物業管理的40%股權須待若干條件及該購買建議成功完成後方可作實，我們或會考慮購買重慶亞太商谷物業管理的額外股權，以購入該公司的控股權益。我們已獲得有關買賣由盈鑫信恒持有的重慶亞太商谷物業管理45%股權的優先購買權，惟須遵守中國法律。

客戶

我們的客戶主要為中國個別買家，我們的五大客戶所佔往績記錄期間的我們的收益少於30%。對於我們的住宅物業，我們集中發展中高檔物業，以中高收入群體為目標客戶群。當地居民為我們的項目的核心客戶群。此外，基於我們卓越的品牌知名度及品牌影響力，我們帶動各項目鄰近地區居民以及境外高收入居民的需求。

競爭

中國房地產行業競爭激烈。我們基於若干因素與其他房地產發展商競爭，有關因素包括產品質量、服務質素、價格、財務資源、品牌知名度、獲得合適土地儲備的能力及其他因素。我們現有及潛在競爭對手包括中國主要境內房地產發展商，而我們在不同的城市有不同的競爭對手。部分競爭對手擁有的財務、市場推廣、土地及其他資源或較我們豐富，並在若干市場擁有更顯著的規模經濟、更廣泛的品牌知名度、更悠久的往績以及更穩固的關係。有關競爭的詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」一節。

業 務

知識產權

於最後實際可行日期，融創置地在中國共有174項註冊商標，包括「**SUNAC**」及「**融创**」分別歸屬包括樓宇建築及房地產事務在內的多個類別。我們已在中國及香港申請註冊更多商標，其中包括本文件封面所載本公司的標誌。

我們已授權兩家商業物業管理公司，分別為天津融創商業管理有限公司及天津融創上谷商業管理服務有限公司，許可彼等使用我們絕大部分的已註冊商標或仍在中國申請的商標（誠如於二零一零年四月與該兩家公司各自訂立的有關許可協議所載）。此兩家商業物業管理公司均由獨立第三方萬方物業管理全資擁有，我們於二零一零年三月向萬方物業管理收購融創物業管理。此兩家公司一直為時代奧城及上谷商業中心的商舖及寫字樓提供商業物業管理服務。根據上述許可協議，此兩家公司於二零一一年二月前可僅就時代奧城及上谷商業中心項目的商舖及寫字樓空間於彼等的公司名稱及彼等的日常業務過程中使用有關許可註冊商標。此外，彼等不得向任何第三方轉讓該等權利或授權任何第三方在未獲我們的事先同意下使用該等許可註冊商標。我們獲我們的中國法律顧問告知，倘發現侵犯我們知識產權的事件，我們可提出訴訟以維護我們的合同權利及知識產權，或我們可向中國工商行政管理局尋求補救，例如針對商標侵權的禁令、沒收侵權商品及追加罰款。

我們為網站域名「sunac.com.cn」及「sunac.cn」的擁有人。我們亦擁有我們若干項目的域名，如「shidaiaocheng.com」。

有關我們知識產權的詳情，請參閱「附錄七－法定及一般資料－B. 有關我們業務的其他資料－2. 本集團的知識產權」。

保險

一般而言，我們的承建商及我們的物業管理公司及有關第三方物業管理公司須為我們的物業投購若干保險。我們的承建商一般就發展中物業投購全險及第三方保險，而我們的物業管理公司及有關第三方物業管理公司一般就我們的商業物業的公共區域及設施投購財產全險、設備受損保險及公眾責任保險。我們遵守我們相信為中國物業發展行業的慣例，並無為有關物業發展項目（不論物業為發展中或於交付前已竣工）的損毀或損害投保。我們亦未為可能於建築我們的物業發展項目時或於我們的已竣工物業發展項目的公共區域發生的人身傷亡或其他責任投保，並存在我們可能產生尚未投保的虧損、損害或責任的風險。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們並無為所有潛在損失及索償投保」。

業 務

我們為僱員投購社會保障保險，有關詳情請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 僱員 — 其他僱員福利」。

合規

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，概述如下：

實體名稱	詳情及違規性質	法律涵義／財務影響		
		往績記錄期間	潛在後果	補救措施
融創置地及重慶奧林匹克花園置業	融創置地及重慶奧林匹克花園置業均未獲得一級資質證書，而此乃開發建築面積逾250,000平方米的項目所需	-	<ul style="list-style-type: none"> 被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款 要求於補救期內糾正該等違規行為 倘未能於補救期內糾正該等違規行為，將撤銷資質證書及營業執照及調整在建之總建築面積 	<ul style="list-style-type: none"> 融創置地已於二零一零年六月九日獲得一級資質證書 重慶奧林匹克花園置業正申請一級資質證書，所需文件已於有關機構備案
重慶奧林匹克花園置業及春申湖置業	本集團向第三方轉讓(為國有公司)分別收購重慶奧林匹克花園置業及春申湖置業5.9%及22%股權，但該第三方轉讓人並無按中國規管國有資產轉讓的適用法律及法規規定備案資產評估報告或進行掛牌出讓程序	-	<ul style="list-style-type: none"> 導致我們於重慶奧林匹克花園置業及春申湖置業的股權分別下降至94.1%及78.0%的轉讓無效 導致該等股權應佔的溢利及現金流量(如有)虧損 	<ul style="list-style-type: none"> 我們的控股股東已同意賠償我們可能因該轉讓無效引致的所有損失 轉讓人已同意毋須額外代價向我們重新轉讓任何被廢除股權
重慶渝能	在我們購得重慶渝能的股權前，有關亞太商谷項目的土地出讓金人民幣298,200,000元尚未支付	<ul style="list-style-type: none"> 罰款人民幣22,000,000元，已悉數支付 	-	<ul style="list-style-type: none"> 重慶渝能悉數支付亞太商谷項目的全部土地出讓金並已獲得土地使用證

業 務

此外，我們曾涉及數項違規事件，我們相信該等事件大部分已獲糾正，或如我們的中國法律顧問所確認乃承受相對較低的重大不利法律或監管後果的風險。該等事件包括：

- 延遲履行外商獨資企業I增資登記手續。此事件違反國家工商行政管理總局、商務部及若干其他政府機構聯合發佈的《關於外商投資的公司審批登記管理法律適用若干問題的執行意見》，該意見規定外商獨資企業增資登記須於取得有關政府批文後30日內完成。該項違規可能導致增資行為無效。我們已獲中國法律顧問告知，由於增資登記其後已於二零零七年十二月十七日完成，及外商獨資企業I已通過二零零七年、二零零八年及二零零九年年檢，本公司面臨該項不利後果的風險不大；
- 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，違反有關土地出讓合同及有關註冊公司資本的適用法規。其後已完成有關付款及出資；
- 輕微違反有關亞太商谷項目的土地出讓合同，我們已獲得土地使用證的地盤面積超過所出讓的地盤面積約1,438平方米。對於該項多出的地盤面積，重慶渝能可能須支付額外地價。我們獲中國法律顧問告知，由於土地出讓合同規定有關土地使用權所涉土地面積應以最終釐定的實際授出面積為準，及重慶有關土地管理機關確認重慶渝能已履行支付全部土地出讓金的責任，故徵收額外地價的風險不大；
- 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。該等事項違反有關國有土地出讓合同及／或未遵守國務院發佈的《關於促進節約集約用地的通知》，此類違規的最高處罰為沒收相關地塊。就81棟項目而言，我們獲中國法律顧問告知，鑒於(i)蘇州市土地管理機關已確認延遲動工乃由於當地政府未能移除土地之上的電纜所致；(ii)有關土地管理機關及地方政府亦確認彼等將不會要求春申湖置業對此項延誤負責；及(iii)該項目建設已隨後於二零零八年六月一日開始，故此，沒收土地或處以其他處罰的風險非常低。至於西山一號院項目，我們獲中國法律顧問告知，鑒於(i)有關地方土地管理局已於會面上口頭通

業 務

知我們的中國法律顧問及〔●〕的中國法律顧問，由於我們一直積極尋求開發項目，其無意尋求就該延遲將首鋼融創判為有罪；(ii)我們預期項目將按原訂計劃在土地出讓合同規定的竣工期限前竣工；及(iii)西山一號院項目的建設工程已於二零一零年四月動工，故此，沒收土地或處以其他懲罰的風險非常低；

- 延遲支付外商獨資企業IV的註冊資本，惟當地對外貿易及經濟部門已批准延期。此事項違反中國公司法，外商獨資企業IV可能面臨撤銷營業執照的處罰及／或最高達未支付資本15%的罰款。基於外商獨資企業IV在二零零八年年初有足夠資金完成境內重組，故對外商獨資企業IV註冊資本中的未繳足款額約人民幣35,000,000元不再追究，該款額終未繳足。於二零一零年九月六日，我們完成所需政府註冊程序，以削減外商獨資企業IV的註冊資本，因此其註冊資本中不再存在未繳足款額。我們的中國法律顧問告知我們，基於有關當局已批准削減資本，故因未有繳付註冊資本款項而遭吊銷營業牌照或施以罰款的可能性甚微；
- 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，該等轉讓並未遵守《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》，因此，該等轉讓可被認定為無效。有關融創置地，我們已獲中國法律顧問告知，資產評估及公開掛牌出讓的程序已妥為完成，僅存檔程序未有徹底遵從，因為資產評估於二零零五年僅於天津市市政工程局存檔，而天津市市政工程局並非接納有關存檔的正式指定機構。然而，天津市國有資產監督管理委員會（「天津國資委」，負責國有資產轉讓的有關機構）於會面中已向我們、我們的中國法律顧問及〔●〕的中國法律顧問口頭確認，其承認天津市市政工程局接納由其於二零零七年四月四日前監管的國有企業所作出的該等存檔，當地實施有關負責正式管理國有資產轉讓的政府機關法規在當時生效。此外，據我們所知，該等存檔程序並無受到質疑。因此，我們的中國法律顧問認為，轉讓被認定為無效的風險不大。有關無錫融創城市，我們的中國法律顧問亦認為，上海綠地集團常熟置業有限公司（「上海綠地」，一家國有企業並為獨立第三方）向無錫融創地產轉讓20%股權被認定為無效的風險不大，此乃由於(i)我們、我們的中國法律顧問及〔●〕的中國法律顧問與轉讓人上海綠地的母公司Shanghai Greenland Group Co., Ltd.會面時獲口頭確認，上海綠地持有無錫融創城市相關股權的原有股權乃僅作為保障上海綠地於其與兩名第三方共同發展的另一項物業發展項目

業 務

的經濟權益，而非由上海綠地持有作常規投資，且Shanghai Greenland Group Co., Ltd.已同意，根據在二零零五年訂立的合作框架協議，將促使於自該兩名第三方取得替代抵押品後向彼等轉讓股權，且亦將於其持有該等股權的期間豁免任何股東權力，因此，股權轉讓在本質上為終止抵押安排（而不是股權投資中的權益轉讓）；(ii)上海市政府授權Shanghai Land (Group)完成有關上海綠地資產轉讓的評估及存檔程序，Shanghai Land (Group)已經向我們、我們的中國法律顧問及〔●〕的中國法律顧問口頭確認，其將不會就上海綠地未能完成所需評估及存檔程序而尋求任何法律行動；

- 融創置地未能就股東注資的增加及減少（該變動其後彼此抵銷）完成資產評估及相關程序。此事項違反財政部發佈的《國有資產評估管理若干問題的規定》，我們可能會受到有關國有資產管理部門發出的公開批評；
- 根據若干借款、債務轉讓及其他協議安排企業之間直接股東貸款。該等貸款違反中國人民銀行頒佈的《中華人民共和國貸款條例》，該條例規定任何非金融機構或其他組織之間的貸款須透過中國的商業銀行以委託貸款方式作出。我們已獲中國法律顧問告知，此項違規的相關處罰為有關股東貸款可能被認定為無效，應計利息可能被沒收，借方可能會面臨金額相等於以適用銀行利率計息的應計利息的罰款，而貸方則可能會面臨其所收到的該等股東貸款利息一至五倍的罰款。有關我們合資夥伴向我們提供若干聯營項目公司的未償還股東貸款，我們的聯營項目公司作為借方可能會面臨一筆罰款，根據截至二零一零年三月三十一日以適用銀行利率計息的應計利息，我們於這筆潛在虧損中分佔人民幣91,100,000元。然而，由於我們相信我們的合資夥伴及聯營項目公司均不會將該等貸款問題訴諸法律，我們的中國法律顧問認為（僅在由該等貸款引發的任何爭議被訴諸法律的情況下）我們的聯營項目公司面臨法庭追加罰款的風險較低。有關融創置地（作為貸方）向我們提供若干聯營項目公司（作為借方）的股東貸款，鑒於該等貸款既未被清償，亦未被轉化為委託貸款，且我們相信融創置地及我們的聯營項目公司均不會將該等貸款問題訴諸法律，我們的中國法律顧問認為融創置地或我們的聯營項目公司各自面臨罰款的風險均較低；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。根據前建設部頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》，倘第三方對有效產權提出質疑，則

業 務

該等租約可能被認定為無效。然而，預期該等租約的無效性對我們的業務並無重大影響，因為該等租約物業對本公司而言並不重要。

董事認為，除本文件另有載列外，我們在所有重大方面均符合與中國物業領域有關的所有適用中國法律規定。根據於二零零六年六月一日起生效的「70/90政策」的規定，所有新建商品住宅物業發展項目均須保證其至少70%的總建築面積由單位面積低於90平方米的物業單位構成。經我們法律顧問確認，中國中央政府尚未頒佈有關此規定的任何詳細指引或實施細則。因此，「70/90政策」受不同城市的政府部門的不同詮釋所限。然而，我們於中國從事物業開發的各附屬公司及聯營項目公司最近已獲得相關地方政府機關發出的合規確認函件，當中認可其已遵守與物業開發規劃相關的中國法律及法規。我們的任何附屬公司或聯營項目公司概無遭受過任何政府部門就「70/90政策」實施的任何調查或處罰，亦未受該規則重大不利影響。

此外，為籌備〔●〕，我們已聘用一名第三方內部控制顧問上海甫瀚投資管理諮詢有限公司（「甫瀚」）協助我們評估及改善我們的內部控制系統。甫瀚為一家全球商業諮詢及內部審核公司，專門提供風險顧問及內部控制相關服務。甫瀚於二零零八年二月開始進行一系列評估，集中在多個方面，包括我們的內部控制環境、風險評估框架、法律審核程序、財務控制、運營流程及程序、資訊及科技及我們在遵守〔●〕方面的準備狀況。根據其綜合評估，甫瀚確定了幾項缺陷及不足，主要包括缺少審核委員會及薪酬委員會、董事會缺少獨立非執行董事、董事的責任缺乏溝通、處理買賣協議時不相容職責分隔不足及來自我們的內部核數師的報告渠道不夠充分。根據甫瀚的推薦意見及確認，我們已採取多項措施解決此類缺陷及不足，包括成立審核委員會及薪酬委員會、委任獨立非執行董事、建立董事培訓計劃以確保全體董事了解彼等責任、設置處理買賣協議時責任的適當區分以及獨立審閱機製，及在我們的內部核數師與審核委員會之間設立直接報告渠道。此外，我們已通過更新內部控制及包括規管我們業務眾多方面（包括項目管理、財務管理及招標及銷售管理）的規定的合規手冊進一步改善我們的內部控制及法律及合規監管程序。汪孟德先生（我們的執行董事兼財務總監）及劉淑青女士（執業內部核數師兼我們的內部審核董事）主要負責監控我們的內部控制政策及程序。有關汪孟德先生的經驗及資格的資料，請參閱「董事、高級管理層及僱員－董

業 務

事一執行董事」。此外，我們總部的若干法律專業職員負責設計、實施及監控我們的法律及法規合規程序並向我們的僱員提供相關培訓。為進一步加強我們的內部控制，我們計劃在〔●〕後最少18個月聘請甫瀚繼續檢討我們的內部控制系統。

勞動及安全

就勞動及安全方面而言，適用的相關法律及法規主要包括《中華人民共和國勞動法》、最近通過的《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》、《關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見》、《實施〈勞動法〉中有關勞動合同問題的解答》、《最低工資規定》、《集體合同規定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《社會保險費徵繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》及《住房公積金管理條例》。上述法律及法規載有勞動合同、集體合同、工時、休息及假期、工資、健康及安全、婦女及青少年僱員的特別保障、社會保險及本集團僱員福利的相關條文。我們相信，於往績記錄期間，我們已遵守所有適用中國勞動及安全規例。

環境事宜

我們須遵守中國環境法律法規及地方政府頒佈的環境法規。由於中國法律法規所規定，由物業發展商開發的各個項目均須在動工前進行環境影響評估，而環境影響評估報告須呈交予有關政府機關以取得批准。倘項目的施工地點、規模或性質出現任何重大變動，必須呈交一份新的環境影響評估報告。在施工期間，物業發展商必須採取措施防止污染空氣、發出噪音及排放污水及廢物。此外，由於我們將工程分包予獨立第三方，且根據建築合同的條款，承建商及分包商須遵守環境影響評估及有關政府機關其後授出的批准的條件。在施工期間，我們的項目管理團隊將監督環境保護措施的執行情況。

此外，中國環境法律法規規定，倘一項建築項目包括環境設施（包括安裝及配備工程項目、設備、監管儀器及其他設施，以防止污染及保護環境），該等設施將須通過環境

業 務

機關的審查，且環境設施在開始運作前必須取得批准。倘建築項目並無涉及任何環境設施，則無須取得該等批准。我們的業務屬於無須安裝環境設施的類別，故無須向環境機關取得環境設施的批准。

所有相關地方環保局已向我們確認，在往績記錄期間，我們的業務經營在各重大方面均符合現時適用的國家及地方環境法律法規。

法律訴訟

於二零一零年一月十九日，順馳置地（現為路勁基建有限公司的附屬公司）針對融創置地向中國國際經濟貿易仲裁委員會（「經貿仲裁委員會」）提出若干仲裁申索。該等申索與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有關。就該項轉讓，融創置地同意向順馳置地支付其應佔禧福匯項目的應分派股息的50%，作為該項轉讓的代價。我們於首鋼融創的股本中並無大多數權益，對首鋼融創的管理或其股息分派亦無控制權。截至最後實際可行日期，首鋼融創並無分派應佔禧福匯項目的股息，因此，我們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欠負順馳置地的任何額外金額，及(iii)其他成本、費用及損害賠償金。我們正積極尋求與順馳置地解決爭議。於二零一零年九月十三日，順馳置地完成撤銷仲裁申索，且融創置地及順馳置地現正尋求由天津市一個工作小組調停化解有關爭議。我們的控股股東已同意就超出融創置地收取應佔禧福匯項目溢利50%的任何我們已付或應付金額作出彌償保證。

此外，我們於日常業務過程中不時涉及法律訴訟或其他糾紛，主要為與我們的客戶出現的爭議，而就我們的整體經營業績而言，我們並無產生重大法律成本及開支。截至最後實際可行日期，除上文披露者外，我們概不知悉目前存在或即將面臨任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大法律訴訟、申索、糾紛、處罰或責任。

孫先生連同其聯屬公司先前在香港涉及若干民事訴訟程序（「路勁訴訟」），該等訴訟由路勁基建有限公司的一家附屬公司及另一名原告人提出。然而，概無本集團旗下公司為路勁訴訟的其中一方，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任何資產或其成員公司。於二零一零年八月十八日，所有路勁訴訟的

業 務

申索均已撤銷，路勁訴訟經已撤回。有關該宗涉及孫先生的法律訴訟的詳情，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」。

與我們的控股股東的關係

與我們的控股股東的關係

緊隨〔●〕及〔●〕完成後，不論〔●〕、〔●〕及受託人購股權獲部分或全面行使或不獲行使，孫先生將透過融創國際控制我們超過30%的已發行股本。孫先生與融創國際為我們的控股股東。融創國際為投資控股公司，而其唯一資產為於本公司的權益。

孫先生透過其全資附屬公司持有Sunco A的少數股東權益（即約5.26%），而Sunco A連同其附屬公司（「Sunco A集團」）於中國從事物業發展業務。Sunco A集團現由持有其94.74%權益的路勁基建有限公司（其股份於聯交所上市）及其他獨立第三方管理及經營。孫先生仍然是少數股東，擁有最少股東權利，不參與Sunco A集團的管理。孫先生在Sunco A或其任何附屬公司的董事會並無任何代表，亦不能對Sunco A集團的管理施加任何影響。基於上述，本公司認為孫先生作為Sunco A的少數股東起被動作用，合理預期不會與其控股所有權及管理本公司的能力產生任何衝突。此外，鑒於少數股東權益不能為本集團提供任何權利或權力，以控制或對Sunco A集團的經營及管理產生影響，因此向本集團注入該等少數股東權益並不符合本公司的利益。於Sunco A的該少數股東權益亦預期不會與本集團的現有業務經營產生任何重大協同效應。

此外，孫先生透過盈鑫信恒持有重慶亞太商谷物業管理的45%股權，重慶亞太商谷物業管理為一家物業管理公司，其主要業務為管理在亞太商谷內已竣工住宅及商業物業。我們透過融創置地現建議向獨立第三方購買重慶亞太商谷物業管理的40%股權，孫先生給予我們一項有關其於重慶亞太商谷物業管理的45%股權的優先購買權（須遵守中國法律）。有關詳情，請參閱「業務－物業管理」及「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」。

除本文件上文披露者外，融創國際或孫先生亦概無於任何與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益或從事有關業務。就我們所知及經我們的控股股東確認，除於「董事、高級管理層及僱員－董事－執行董事－孫宏斌先生」所披露者外，我們的控股股東概無任何其他重大違規事項、訴訟、索償、處罰或負債。

不競爭承諾

孫先生及融創國際（「承諾人」）已訂立日期為二零一零年九月九日及以本公司為受益人的不競爭契據（「契據」），據此，各承諾人向本公司（為其本身及代表本集團全部成員公司）承諾，彼不得及須致力促使其聯繫人將不會直接或間接擁有、從事或以其他

與我們的控股股東的關係

形式涉及（不論是為盈利、回報或其他利益）與或可能與本集團不時經營的業務（「業務」）（不論是作為股東、董事、行政人員、合夥人、代理、借款人、僱員、顧問或其他身份，或採取任何干擾或妨礙或可能干擾或妨礙業務的行動（包括但不限於）游說任何集團成員公司的任何客戶、供應商或僱員）產生競爭的業務（「受限制業務」），惟不得限制任何承諾人及／或其聯繫人持有或擁有不超過Sunco A的5.26%權益或重慶亞太商谷物業管理45%的股權（「重慶亞太商谷物業管理權益」）或其他任何進行或從事任何受限制業務的公司（「有關公司」）的股份或其他證券，惟前提是該等股份或證券在證券交易所上市及承諾人及／或其聯繫人所持有的股份總數合共不超過有關公司已發行股本5%，以及：

- (i) 持有人（連同（如適用）其聯繫人）於任何時候於有關公司所持股權較有關承諾人及／或其聯繫人所持有的合共股權為多；及
- (ii) 有關承諾人於有關公司董事會的代表總人數並非與其於有關公司的股權明顯不成比例。

承諾人進一步承諾：

- (a) 不會直接或間接委任有關公司的任何執行董事；及
- (b) 倘孫先生透過盈鑫信恒決定出售重慶亞太商谷物業管理權益或彼及／或其聯繫人獲得有關業務的任何業務投資或其他業務機會（各為「業務機會」），彼須適時及遵循所有應用法例及法規首先將任何該等業務機會轉介予本公司，並於七日內向本公司發出有關該等業務機會的書面通知，以供本公司識別目標公司（如有涉及）及業務機會的性質、投資或收購成本並了解所有合理所需資料的詳情，以考慮是否把握業務機會（「轉介通知」）。

本公司將尋求董事會或董事委員會（兩者均由（其中包括）於考慮事宜中並無重大權益的獨立非執行董事組成）（「獨立董事會」）批准，以決定把握或放棄業務機會，並將相應通知承諾人。任何於業務機會中擁有實際或潛在利益的董事須放棄出席（惟其餘並非擁有權益的董事明確要求其出席則除外）任何為考慮任何業務機會而召開的會議或部分目的為此而召開的會議，亦不應於會上投票及不應被計算入該等會議的最低法定人數內。獨立董事會應考慮從事所轉介業務機會的財務影響，如合適，可委任獨立財務顧問以協助其作出有關該業務機會的決定。倘有關承諾人所把握的業務機會出現任何性質、條款或條件上的變動，則各方將按猶如該業務機會為新業務機會的方式將按此修訂後的業務機會轉介予本公司。

與我們的控股股東的關係

倘本公司放棄業務機會或並無通知承諾人有關決定，則承諾人將有權但無義務把握業務機會。

倘任何該等條件於本文件刊發日期後滿30日或之前尚未達成，契據將成為無效及失效並停止擁有任何效力，而任何一方不得根據契據向另一方索償。

契據將於最早發生以下情況時終止：承諾人及／或其聯繫人不再持有本公司全部已發行股本合共30%或以上，或不再作為我們的控股股東。

我們的獨立非執行董事將每年檢討承諾人有否遵守其不競爭承諾，尤其是有關契據所涵蓋業務機會的優先權。就此而言，承諾人須向獨立非執行董事提供所有所需資料，包括（但不限於）構成業務機會的任何建議投資詳情，以供彼等審閱，而獨立非執行董事將有權尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

各承諾人已承諾就以下各項提供所需的全部資料：(i)彼遵守契據的情況，以供獨立非執行董事進行年度審閱；及(ii)執行契據。各承諾人須於本公司年報就遵守契據每年作出聲明及披露。有關遵守及執行契據的聲明及披露須符合本公司根據〔●〕附錄二十三而將予刊發的企業管治報告所載的自願披露原則。

本公司將於年報或以公告方式向公眾人士披露有關獨立非執行董事就遵守及執行契據（如有）而審閱事宜的決定。

董事、高級管理層及僱員

董事

董事會負責並有一般權力管理及開展我們的業務。下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	始任董事日期	職位
孫宏斌	47	二零零七年四月二十七日	董事長、行政總裁兼執行董事
李紹忠	46	二零零七年十一月二十三日	執行總裁兼執行董事
汪孟德	38	二零零七年十一月二十三日	副總裁、財務總監、執行董事兼授權代表
遲迅	37	二零零九年七月十七日	執行董事
商羽	31	二零零九年七月十七日	執行董事
胡曉玲	40	二零零七年十一月二十三日	非執行董事
竺稼	47	二零零九年九月三十日	非執行董事
簡麗娟	55	二零零九年八月二十日	獨立非執行董事
李勤	69	二零零九年八月二十日	獨立非執行董事
馬立山	58	二零零九年八月二十日	獨立非執行董事

執行董事

孫宏斌先生，47歲，本公司主席、行政總裁兼執行董事。孫先生主要負責領導本集團的戰略策劃及業務發展。孫先生連同高級管理層的其他成員亦監管本集團業務的所有主要方面，包括財務管理、土地收購以至項目發展。

教育背景及工作經驗

孫先生於一九八五年取得清華大學工程學碩士學位。於二零零零年，孫先生完成哈佛商學院的高級管理課程。孫先生在中國房地產相關業務方面累積多年管理經驗。於一九八七年至一九九零年，孫先生任職北京聯想計算機集團公司（「聯想」，或現稱為聯想控股有限公司，即聯想集團有限公司的控股股東，其股份於聯交所主板上市）。於一九九五年，孫先生創立順馳（中國）不動產網絡集團有限公司（「順馳網絡」），該公司乃在中國提供二手房地產市場物業買賣代理服務的大型連鎖代理公司。順馳網絡於二零零五年吸引軟銀亞洲投資基金II、軟銀亞洲信息基礎投資基金、凱雷亞洲創投II和CAVP II Co-Investment, L.P.投資加盟為股東，孫先生目前持有順馳網絡55.5%權益。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。孫先生其後成立順馳中國及其附屬公司（統稱「順馳集團」），在國內多個城市持有房地產發展項目。於二零零四年八月前，孫先生為順馳中國的非執行董事。於二零零四年八月，孫先生辭去順馳中國的董事職務，並僅作為其控股股東。順馳集團就出售其大

董事、高級管理層及僱員

部分資產而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），孫先生於二零零六年五月恢復為順馳中國的董事。孫先生現時透過順馳中國及另一家由其控制的公司僅保留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及Sunco B擔任任何董事職務。

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（詳情載於下文）。根據一九九二年八月的法院裁決，該判決所根據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企業部門經理期間（彼當時的職責包括在中國多處設立及管理分公司），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。其後發現第三方動用該筆資金作個人用途及為其謀取個人利益。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，孫先生提出申訴，指出一審法院在法例應用及事實裁斷上均有誤，原審判決被推翻。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。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

孫先生創立順馳集團，並於二零零四年八月前出任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。

董事、高級管理層及僱員

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但仍擔任其控股股東。順馳集團於二零零六年至二零零七年期間出售其大部分資產。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若干爭議。

涉及孫先生有關出售順馳集團資產的爭議

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）與孫先生（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按協定行使價向第一原告（或由第一原告提名的第三方）轉讓Sunco B所有已發行股份的權利（「購股權」）（「出售事項」）。當時，Sunco B為（其中包括）六家附屬公司（該等公司在中國主要城市從事物業發展項目）的控股公司（「Sunco B附屬公司」，連同Sunco B統稱「Sunco B集團」）。購股權其後獲Sunco A以第二原告（作為實際承讓人）為受益人行使。Sunco B的所有已發行股份約於同時由第二原告收購。

原告針對路勁訴訟被告的索償乃因第一被告及第二被告被指稱違反彼等就第二原告透過行使購股權收購Sunco B集團而於購股權協議中作出的若干聲明及保證所蒙受的損失及損害。索償因Sunco B涉及未償還債務、未償付建築成本或申索、未繳付政府罰金，以及因欠缺文件證明可扣稅項目而產生的額外稅務負債（乃指稱第一被告及第二被告並無於購股權協議中向原告披露者）而引起。申索所追討的金額約為人民幣614,000,000元（或所評估的損害），另加利息及費用。路勁訴訟中概無針對被告的索償涉及任何刑事指稱（如欺詐）、孫先生方面的管理行為失當或違反受信責任或專業

董事、高級管理層及僱員

行為失當的任何指稱。此外，概無本集團的成員公司為路勁訴訟的其中一方，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任何資產或其成員公司。根據日期為二零零九年八月三十一日的承諾契據（在下文所述撤回路勁訴訟前），孫先生向本公司及〔●〕（其中包括）承諾，彼將不會於〔●〕後出售其股份以償付申索（如果彼須負責），並確保其資產組合中除其股份外，具備充裕的資產以償付任何該等申索。

於二零零八年一月，第一被告及第二被告（作為原告）提交傳訊令狀，向第一原告及第二原告（作為被告）反申索（「孫氏申報程序」），尋求（其中包括）以下基於指稱由第一原告或代表第一原告作出若干不合法及欺詐行為的申報，導致以不合法或欺詐方式向Sunco A附屬公司轉讓Sunco B附屬公司：

- Sunco A無權行使購股權、並無有效或合法行使購股權或並無完成購買Sunco B的全部已發行股本；及
- Sunco B仍為Sunco B附屬公司的真正擁有人及持有人。

於二零一零年六月，孫先生與路勁訂立一項協議，以透過調停解決彼等所有爭議（包括路勁訴訟及孫氏申報程序）。根據該協議，各方於二零一零年八月十八日撤銷所有路勁訴訟及孫氏申報程序的申索，兩項訴訟已於同日根據香港高等法院的指令被撤回，而根據該撤回，該等申索於香港不可再提起訴訟。孫先生及路勁現正進行調停以解決爭議。調停由天津市的工作小組帶領，任何未解決的爭議將由天津市的工作小組作最後裁決。

孫先生於本集團項目（並無包括在出售事項內）的權益

基於孫先生於盈鑫信恒（本集團的前身）所持物業發展項目的權益並無包括在出售事項內，且路勁在出售事項時知悉孫先生當時透過盈鑫信恒而參與該等其他物業發展業務，故孫先生並無就出售事項向路勁作出任何不競爭承諾。

有關我們涉及孫先生的風險詳情，請參閱「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」。

除本文件所披露者外，並無其他有關孫先生的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

董事、高級管理層及僱員

李紹忠先生，46歲，我們的執行董事兼本集團執行總裁。李先生於一九八七年畢業於天津大學研究生院，獲工程學碩士學位，二零零七年三月獲管理學博士學位。李先生為高級工程師。李先生透過其任職上海及天津等中國主要城市建築業公司的不同職位積累二十年經驗及知識。二零零三年十二月，李先生加入本集團，任融創奧城總經理，主持時代奧城物業項目。自二零零七年起，李先生任本集團副總裁，主管本集團的研發、營銷及工程管理工作。二零零九年至今，李先生任本集團執行總裁，負責管理本集團的日常業務。

除本文件所披露者外，並無其他有關李先生的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

汪孟德先生，38歲，我們的執行董事、本集團財務總監兼副總裁、財務部總經理，彼亦為我們的授權代表之一。汪先生於一九九七年畢業於南開大學審計專業，獲學士學位。由一九九七年至一九九九年，汪先生曾於天津三星毛紡織有限公司工作，主要負責企業融資及會計管理工作。汪先生曾擔任不同職位，包括在曾參與財務管理及中國房地產發展業務的順馳中國的附屬公司擔任華東地區總經理，其後在順馳中國任運營總監及財務總監，從中累積中國房地產業的經驗及知識。汪先生於二零零六年十月加入本集團。自此以後，汪先生任本集團財務總監兼副總裁、財務部總經理，主管與財務及審計有關的工作。

除本文件所披露者外，並無其他有關汪先生的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

遲迅先生，37歲，我們的執行董事及融創置地總經理。遲先生於一九九七年畢業於哈爾濱建築大學，獲建築學學士學位。遲先生在房地產發展及銷售管理方面擁有十二年經驗。彼於多家房地產公司出任發展部經理兼副總經理，負責項目發展、設計及銷售的工作。遲先生於二零零四年二月加入本集團。自此以後，遲先生曾擔任融創置地的副總經理，現為融創置地的總經理。任內，遲先生參與多個項目，包括上谷商業中心及時代奧城。

除本文件所披露者外，並無其他有關遲先生的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

董事、高級管理層及僱員

商羽先生，31歲，我們的執行董事及重慶奧林匹克花園置業總經理。商先生於二零零一年畢業於天津城市建設學院房地產經營與管理專業，獲學士學位。於二零零八年，商先生獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。商先生於二零零三年十二月加入本集團。自此以後，商先生曾擔任融創奧城及重慶奧林匹克花園置業副總經理，現為重慶奧林匹克花園置業總經理。

除本文件所披露者外，並無其他有關商先生的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

非執行董事

胡曉玲女士，40歲，本公司及其多家附屬公司的非執行董事，現亦為CDH China Fund III, L.P.的管理公司CDH III Management Company Limited的董事總經理，並擔任股份在聯交所上市的公司百麗國際控股有限公司的非執行董事。胡女士先前曾於中國國際金融有限公司的直接投資部門及安達信會計師事務所工作。胡女士為英國特許會計師公會資深會員。胡女士畢業於北京交通大學（前稱北方交通大學），獲經濟學學士學位及經濟學碩士學位。胡女士於二零零七年十一月加入本集團。

除本文件所披露者外，並無其他有關胡女士的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

竺稼先生，47歲，為康納爾法學院法學博士，現任職員恩資本亞洲有限公司董事總經理。竺先生在跨境合併收購事宜，以至涉及中國公司的國際融資交易方面具深厚廣泛的經驗。於二零零六年加盟貝恩資本亞洲有限公司前，彼為摩根士丹利亞洲有限公司中國業務的行政總裁。竺先生亦分別為中視金橋國際傳媒控股有限公司及國美電器控股有限公司（兩家公司的股份均於聯交所上市）的非執行董事。

除本文件所披露者外，並無其他有關竺先生的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

獨立非執行董事

簡麗娟女士，55歲，獨立非執行董事。簡女士為兩家按照證券及期貨條例的持牌公司亞洲資產管理有限公司及亞洲投資研究有限公司的股東兼董事總經理。彼為按照證券及期貨條例的持牌投資顧問，可從事若干受規管活動。簡女士於企業融資方面擁有逾20年經驗，對股票及債券市場亦甚具經驗。彼曾於多家國際銀行及金融機構擔任不同

董事、高級管理層及僱員

的高級職務。簡女士為特許會計師公會資深會員、澳洲會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼亦為香港董事學會的資深會員。簡女士亦分別兼任富豪酒店國際控股有限公司、首長國際企業有限公司、環科國際集團有限公司、新威國際控股有限公司、世茂房地產控股有限公司及中國航天萬源國際（集團）有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所上市。簡女士自二零零四年九月至二零一零年六月為聯交所上市公司首長科技集團有限公司的獨立非執行董事。簡女士於二零零九年八月加入本公司。

除本文件所披露者外，並無其他有關簡女士的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

李勤先生，69歲，本公司獨立非執行董事。現任聯交所主板上市公司聯想集團有限公司的控股股東聯想控股有限公司監事會主席。李先生在業務管理、制定及推行全面業務計劃及策略方面擁有豐富經驗。李先生於一九六五年畢業於北京機械學院（現稱西安理工大學），取得自動控制工程學士學位。於一九六五年至一九八四年期間，李先生在中國科學院計算技術研究所工作。於一九八四年底，李先生參與創辦中科院計算所新技術發展公司（聯想集團有限公司的前身）。於二零零一年至二零零七年十二月，李先生亦出任神州數碼控股有限公司主席，該公司乃於二零零一年分拆自股份於聯交所主板上市的聯想集團有限公司。於一九九二年，李先生獲中國科學技術委員會評為「中國優秀民辦科技企業家」，同年獲選為國家有突出貢獻中青年科學家。一九九四年，李先生獲北京科學技術委員會選為「優秀科技企業家」。於二零零零年，李先生再度獲選為「北京市勞動模範」。李先生於二零零九年八月加入本公司。

除本文件所披露者外，並無其他有關李先生的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

馬立山先生，58歲，本公司獨立非執行董事。馬先生於一九七五年畢業於北京外國語學院，取得學士學位。馬先生在中國食品和食用油等行業曾出任不同的高級管理層職位並在企業管理方面擁有豐富的經驗。馬先生自一九九六年一月於股份在聯交所主板上市的中國食品有限公司（前稱「中國食品發展集團有限公司」及「中國糧油國際有限公司」）任執行董事。於一九九七年五月至二零零三年六月，馬先生為中國食品有限公

董事、高級管理層及僱員

司董事總經理。於二零零二年四月至二零零三年六月，馬先生任中國糧油國際有限公司董事總經理。於二零零零年，馬先生任中國糧油食品進出口（集團）有限公司副總經理。二零零三年六月至二零零五年七月，馬先生任中國糧油食品集團（香港）有限公司董事副總經理。馬先生於二零零八年六月七日至二零零九年一月十六日為股份於聯交所上市的神州資源集團有限公司的執行董事。彼亦為昊天能源集團有限公司的執行董事、主席兼行政總裁，以及銀基集團控股有限公司的非執行董事，兩家公司的股份均於聯交所上市。馬先生於二零零九年八月加入本公司。

除本文件披露者外，並無其他有關馬先生的委任而須股東及〔●〕注意的事宜，亦無須根據〔●〕予以披露的事宜。

高級管理層

馬志霞女士，37歲，我們的副總裁兼銷售管理部總經理，負責銷售管理工作，並參與集團項目定位、產品設計、成本管理等環節的決策研討審批會，同時負責本集團的管理流程編製和修訂工作。馬女士於一九九五年畢業於南開大學經濟學院，獲經濟學學士學位。二零零三年十二月，馬女士加入本集團。自此，馬女士曾任融創置地常務副總經理及總經理，負責海逸長洲和上谷商業中心項目。彼自二零零五年七月起擔任本集團副總裁。馬女士於任職本集團期間負責建立運營中心，成立成本管理部和合同審批部，負責成本控制、合同審批、集團採購及協調業務程序等工作。

陳恒六先生，55歲，我們的副總裁及綜合管理部總經理，主管人力資源、法務及行政工作。陳先生於一九八二年獲得北京師範大學物理系理學學士學位，並於一九八五年獲得中國科學技術大學研究生院理學碩士學位。陳先生於二零零六年十一月加入本集團。於加盟本集團之前，陳先生曾於聯想集團有限公司、中科實業集團（控股）有限公司及新浪網技術（中國）有限公司任職。

牛世祿先生，54歲，我們的產品質量管理部總經理。牛先生於一九八二年畢業於哈爾濱建築工程學院（現稱哈爾濱工業大學）工業與民用建築專業，獲學士學位。畢業後，牛先生於一九八二年至二零零六年期間於天津建工集團（「天津建工集團」）工作，曾任天津建工集團第四建築工程公司第二區工長及生產技術主任。彼亦擔任天津建築工程監理公司總工程師，並於天津華泰監理公司（為天津建築工程監理公司的前身）任總經理。

董事、高級管理層及僱員

理。牛先生於二零零六年二月加入本集團。自此以後，牛先生歷任本公司運營中心的副經理、融創奧城工程副總經理及本集團工程管理部經理，現為項目管理部總經理。

田強先生，33歲，無錫融創地產總經理。田先生於一九九九年畢業於天津城市建設學院管理工程系，獲工學學士學位。畢業後，田先生於二零零二年至二零零七年期間在順馳中國擔任銷售經理、銷售副總經理、總經理及副總經理，該公司從事中國房地產發展業務。田先生於二零零七年五月加入本集團並擔任天津翔馳的副總經理。於二零零七年十二月，田先生出任無錫融創地產總經理。

荊宏先生，48歲，首鋼融創總經理。荊先生於一九八四年畢業於北京交通大學（前稱北方交通大學），獲工程學學士學位。於一九九一年至二零零二年，荊先生擔任聯想集團有限公司（其股份在聯交所主板上市）助理總裁及聯想控股有限公司（股份在聯交所主板上市聯想集團有限公司的控股股東）總裁辦副主任。於二零零二年十月至二零零六年，荊先生在順馳中國擔任副總裁，該公司從事中國房地產發展業務。荊先生於房地產發展方面擁有豐富經驗。彼於二零零七年一月加入本集團，自此以後擔任首鋼融創總經理，負責公司全面營運。

路鵬先生，34歲，重慶渝能總經理。路先生於一九九九年畢業於天津大學材料學院焊接工藝及設備專業。於二零零三年加入本集團後，路先生擔任融創置地副總經理，負責研發工作，亦曾擔任重慶奧林匹克花園置業總經理。彼目前為重慶渝能總經理，負責土地收購、公司經營管理及股東溝通工作。

閔鋒女士，39歲，無錫融創地產董事長。閔女士畢業自天津師範大學，獲得文學院的學士學位。自一九九二年九月至二零零零年一月，彼擔任天津日報的記者及編輯。自二零零零年二月至二零零六年三月，閔女士擔任順馳中國（一家於中國從事物業發展業務的公司）一家附屬公司的總經理及董事長及順馳中國的副總裁。自二零零六年三月至二零零七年十一月，閔女士擔任無錫融創地產的董事長兼總經理。自二零零七年十二月以來，閔女士一直擔任無錫融創地產的董事長。

黃書平先生，29歲，我們的公司財務管理部總經理兼聯席公司秘書之一。黃先生負責本集團的企業融資及股東管理工作。黃先生於二零零三年畢業於廈門大學，獲經濟學學士學位。彼於二零零四年取得利物浦大學金融碩士學位。於二零零七年二月加入本集團前，黃先生擔任多家公司不同職位，包括於二零零四年十一月至二零零五年四月

董事、高級管理層及僱員

期間擔任首創證券有限公司資產管理部項目經理，於二零零五年四月至二零零七年二月期間在順馳中國擔任總裁助理，該公司從事中國房地產發展業務。於順馳中國任職期間，黃先生負責資本管理工作。黃先生從上述工作經驗中累積不少資本管理及房地產行業的相關經驗及知識。自黃先生於二零零七年二月加入本集團以來，先後擔任過不同職位，如資本管理部總監及資本運作中心總經理等職位。任內，黃先生協助本集團完成兩輪境外私募股權融資工作。黃先生亦為我們〔●〕的主要協調人之一。

魏偉峰先生，48歲，本公司聯席公司秘書之一，亦為我們的授權代表之一。魏先生獲香港理工大學企業融資碩士學位、美國安德魯大學(Andrews University)工商管理碩士學位及英國華瑞漢普敦大學(University of Wolverhampton)法律(榮譽)學士學位。彼亦於上海財經大學修讀金融博士課程(論文階段)。魏先生為一家在香港提供企業秘書及會計服務的公司KCS Hong Kong Limited的董事兼上市公司服務部主管。魏先生目前為香港特許秘書公會副會長及該會轄下的會員委員會主席。魏先生為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，以及香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。魏先生現任六家香港上市公司⁽¹⁾的獨立非執行董事、另外八家香港上市公司⁽²⁾的公司秘書，以及另外十家香港上市公司⁽³⁾的聯席公司秘書。為履行彼作為於本公司聯席公司秘書的職責，魏先生已經向我們確認，將指派KCS Hong Kong Limited兩名擁有合適的特許秘書及會計資格的專業員工協助魏先生處理日常事務，以履行職責，且魏先生連同其員工將與黃書平先生以及其他專業方(包括我們的法律顧問、合規顧問及核數師)合作，以為本公司提供持續的公司秘書及合規支持。董事會將努力確保魏先生分配充足時間以履行其作為本公司聯席公司秘書的職責。

附註：

- (1) 該等六家公司為：霸王國際(集團)控股有限公司、三一重裝國際控股有限公司、中國鐵建股份有限公司、寶龍地產控股有限公司、波司登國際控股有限公司及方興地產(中國)有限公司。
- (2) 該八家公司為：創生控股有限公司、成都普天電纜股份有限公司、統一企業中國控股有限公司、南亞礦業有限公司、安東油田服務集團、招金礦業股份有限公司、SOHO中國有限公司及中國滙源果汁集團有限公司。
- (3) 該十家公司為：龍源電力集團股份有限公司、中國太平洋保險(集團)股份有限公司、中國冶金科工股份有限公司、國際煤機集團、上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司、四川新華文軒連鎖股份有限公司、盈德氣體集團有限公司、上海先進半導體製造股份有限公司、國藥控股股份有限公司及光星電子香港有限公司。

董事、高級管理層及僱員

聯席公司秘書

黃書平先生，29歲，本公司聯席公司秘書之一。其簡歷詳情載於上文「高級管理層」一段。

魏偉峰先生，48歲，本公司聯席公司秘書之一。其簡歷詳情載於上文「高級管理層」一段。

董事委員會

審核委員會

我們已根據〔●〕及〔●〕企業管治常規守則（「守則」）第C3段所載規定於二零零九年十一月二十七日成立審核委員會，並訂明書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事簡麗娟女士、李勤先生及馬立山先生組成，並由具有專業會計資格的簡麗娟女士擔任主席。審核委員會主要負責協助董事會，就本公司的財務申報過程、內部監控及風險管理系統的效力提供獨立意見，監察審核過程以及履行董事會所指派的其他職務與職責。

薪酬委員會

我們已根據守則第B1段所載規定於二零零九年十一月二十七日成立薪酬委員會，並訂明書面職權範圍。薪酬委員會由孫宏斌先生及三名獨立非執行董事簡麗娟女士、李勤先生及馬立山先生組成，並由簡麗娟女士擔任主席。薪酬委員會的主要職責包括（惟不限於）：

- 就所有董事及高級管理層薪酬政策與架構向董事提供建議，以及就薪酬發展政策訂立具透明度的正式程序；
- 釐定董事及高級管理層特定薪酬組合的條款；及
- 根據董事不時決定的公司目標審閱及批准按表現釐定的薪酬。

提名委員會

我們已根據守則所載規定於二零零九年十一月二十七日成立提名委員會，並訂明書面職權範圍。提名委員會由孫宏斌先生及三名獨立非執行董事簡麗娟女士、李勤先生及馬立山先生組成，並由孫宏斌先生擔任主席。提名委員會的主要職責包括（惟不限於）審核董事會架構、規模及組成、評估獨立非執行董事的獨立性，並就委任董事有關事宜向董事會作出推薦。

董事、高級管理層及僱員

董事薪酬

我們的執行董事（以本公司僱員身份）收取薪金、花紅、其他津貼及實物福利（包括我們根據中國法律為執行董事向退休計劃供款）形式的薪酬。

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，已付予我們的董事的薪酬（包括袍金、薪金、退休計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物福利及酌情花紅）合共分別為人民幣4,400,000元、人民幣3,100,000元、人民幣3,800,000元及人民幣800,000元。

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，本公司已付或應付予五名最高薪酬人士（不包括任何我們的董事）的薪酬（包括袍金、薪金、退休計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物福利及酌情花紅）合共分別為人民幣1,000,000元、人民幣1,200,000元、零及零。

於往績記錄期間，本公司概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何報酬，以作為招攬或加盟本公司的酬金或離職補償。此外，概無董事於同期放棄收取任何薪酬。

根據我們現時生效的安排，估計截至二零一零年十二月三十一日止年度董事薪酬及實物福利合共不超逾約人民幣3,600,000元。

董事服務合同詳情

有關本公司與董事訂立僱用協議的其他資料，載於本文件附錄七「C. 有關董事及主要股東的其他資料－服務合同詳情」一節。

董事、高級管理層及僱員

僱員

於二零一零年八月三十一日，我們合共約有2,046名全職僱員。我們的員工（不包括臨時員工）的職能分析如下：

職能	僱員數目
行政總裁／總經理	11
策劃	28
訂約及成本計算	63
工程	335
規劃設計	62
客戶服務	151
商業	14
發展	6
財務	100
人力資源／法律／行政	102
運輸及物流	47
營銷	146
項目發展	42
物業管理	939
合計	<u>2,046</u>

我們與僱員的關係

董事相信，我們的僱員為本集團最寶貴的資產，並為本集團的成功作出貢獻。我們為僱員提供內部培訓，以提高彼等對我們的產品、企業文化及銷售技巧的知識，並根據個別僱員本身的工作範疇為其提供培訓。

於往績記錄期間，我們並無出現任何重大員工流失或因勞工糾紛而出現任何業務營運中斷。董事相信，我們與僱員維持良好關係。

〔●〕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，我們採納〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，據此：

- (i) 根據〔●〕購股權計劃，我們已向121位承受人授出購股權以認購最多51,080,000股股份，佔緊隨〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕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%。根據歸屬時間表及其他條款及條件，承受人可以相當於〔●〕80%的每股認購價行使其購股權中任何已歸屬部分；及

董事、高級管理層及僱員

- (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〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕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〔●〕80%的認購價自計劃受託人認購購股權股份的權利（「獎勵」）。根據歸屬時間表及其他條款及條件，在經甄選僱員行使其獎勵中任何已歸屬部分，以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。

由於計劃受託人為一家由執行董事汪孟德先生全資擁有的公司，故計劃受託人為本公司的關連人士，計劃受託人根據信託契機為僱員股份獎勵計劃提供的受託人服務將於〔●〕時構成本公司的持續關連交易。然而，由於本公司並無就計劃受託人提供的該等受託人服務支付代價，故交易將獲豁免遵守〔●〕項下持續關連交易適用的報告、公告及獨立股東批准的規定。

〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃規則的主要條款概要載列於「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」。

其他僱員福利

於中國，根據相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，我們須為中國僱員支付多項社會保障基金，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。

於往績記錄期間，我們在一切重大方面均遵守適用的中國勞工及社會福利法律及法規。

員工成本

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，本集團的員工成本（包括員工福利開支，惟不包括董事薪酬（有關詳情載於上文「董事薪酬」一節））分別為人民幣78,800,000元、人民幣68,200,000元、人民幣70,500,000元及人民幣8,200,000元。

財務資料

閣下應細閱以下有關我們的經營業績及財務狀況的論述，並與本文件附錄一所載我們於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及截至該等日期止年度，以及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月的綜合財務資料（包括有關附註）一併閱讀。我們的綜合財務報表已按照香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能與其他司法權區的公認會計原則有重大差異。以下討論包括涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。基於各種因素，包括於本文件「風險因素」及「業務」及其他章節所載列者，我們日後的業績可能會與該等前瞻性陳述所討論者大相逕庭。

就本節而言，除非文義另有所指，否則凡提述二零零七年、二零零八年及二零零九年均指我們截至該年份十二月三十一日止的財政年度。

概覽

我們是綜合的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有重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產品，包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅及獨棟別墅。我們也開發一系列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項目，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（在若干情況下）。於往績記錄期間，我們絕大部分收益來自銷售住宅及商業物業，收益中僅有小部分來自租賃投資物業及提供物業管理服務。

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。

我們僅於物業已竣工並交付買家後方於我們的綜合收益表中確認來自銷售物業的收益。有關詳情請參閱「重要會計政策－收益確認」。於收益確認日期前，我們將來自自己售出物業所得款項（包括物業竣工及交付前，我們於出售物業時收取的預售所得

財務資料

款項)計入我們的綜合資產負債表中，作為「流動負債」項下「客戶預付款項」。因此我們於不同時期的經營業績將有很大差異，尤其視乎我們的物業竣工及交付時間。因此，相較於具有更大比例經常性收益的其他公司對我們不同時期經營業績的比較或無意義。此外，我們的過往業績未必能反映我們未來的表現。

近期發展

若干近期融資

宜興融創東沅的融資

於二零一零年三月十九日，外商獨資企業V與中國工商銀行無錫河埭支行(「工商銀行」)及宜興融創東沅訂立若干份委託貸款協議，據此，外商獨資企業V同意透過工商銀行向宜興融創東沅授出信貸額度，本金總額為人民幣560,000,000元。該等信貸額度已於二零一零年三月十九日及二十二日獲悉數提取但由於綜合賬目後撤銷公司間貸款而並未於我們截至二零一零年三月三十一日的綜合資產負債表內反映。

於二零一零年四月十六日，外商獨資企業V將其於該等信貸額度下的所有權利及義務轉讓予融德，現金代價為人民幣560,000,000元，與外商獨資企業V向宜興融創東沅提供的委託貸款數額相等。外商獨資企業V的委託貸款來自本集團內部資金，於二零一零年三月為初步滿足宜興融創東沅的資金需求而提供，而我們正與第三方貸款人討論融資安排。與融德就於二零一零年四月向宜興融創東沅提供融資而達成協議後，外商獨資企業V將委託貸款轉讓予融德，因此融德代替外商獨資企業V成為人民幣560,000,000元委託貸款的貸款人。

我們計劃將融德提供的委託貸款用於撥付宜興項目的部分開發成本。委託貸款為期三年。利率為每年17.14%，並視乎中國人民銀行基準貸款利率的變化而定。利息付款按季度計算及支付，而本金額將於二零一三年三月十九日悉數到期及支付。為擔保宜興融創東沅於該等委託貸款下的義務，(i)宜興融創東沅、融創置地、無錫融創城市及無錫融創地產各自持有的若干地塊的土地使用權獲抵押；(ii)於融創奧城及宜興融創東沅各100%股權獲質押；及(iii)自融創置地的擔保已全部向融德或以融德為受益人作出。

作為宜興融創東沅融資安排的一部分，融德亦於二零一零年四月十六日與宜興融創東沅訂立一份協議以提供現金資金人民幣40,000,000元予宜興融創東沅。該資金構成就於宜興融創東沅10%股權的注資，於二零一零年六月二十三日向融德發出。有關詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－無錫融創地產、無錫融創城市、春申湖置業及宜興融創東沅」。於宜興融創東沅的10%股權主要由融德持有以就所借出的或

財務資料

融德另外向我們提供的金額向融德提供額外形式的擔保。融德無權就該股權收取任何股息。根據融德與無錫融創地產日期為二零一零年四月十六日的股權轉讓協議，融德同意於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者向無錫融創地產轉回其於宜興融創東沅的10%股權，代價為人民幣40,000,000元。有關我們應償還融德人民幣40,000,000元的義務，我們已以融德為受益人，將宜興融創東沅持有的若干地塊的土地使用權以及天鵝湖花園及理想城市項目的若干發展中物業抵押予融德。

融德於二零一零年年初與本集團建立業務關係。融德於二零一零年四月向宜興融創東沅提供的融資安排為本集團與融德的首項交易，在該項交易中，融德同意以支付利息的形式收取定額回報。由於三年的貸款年期比市場上銀行或其他金融機構可提供的年期較長，故融德要求收取高於本集團在往績記錄期間的加權平均實際利率的利率，較長的貸款年期讓本集團在財務資源方面有較高的穩定性。本集團（包括宜興融創東沅）預期繼續尋求條款符合本公司利益的融資，包括來自銀行及其他金融機構的融資。

無錫股權購買貸款

於二零一零年六月十日，融創置地與中國農業銀行就總額為人民幣340,000,000元的有抵押貸款（「無錫股權購買貸款」）訂立貸款協議。有關貸款已獲提取，為我們向天津濱海購買無錫融創地產的49%股權以及償還天津濱海向無錫融創地產提供的若干股東貸款提供部分資金。無錫股權購買貸款的期限為四年，按中國人民銀行發佈所適用的基準貸款利率計息。為擔保融創置地的還款責任，(i)我們於無錫融創地產的100%股權已獲質押；(ii)融創奧城及重慶奧林匹克花園置業已作出擔保；及(iii)孫先生已作出擔保，全部以中國農業銀行為受益人。

孫先生就無錫股權購買貸款以中國農業銀行為受益人提供的擔保在〔●〕之前不會獲解除。儘管如此，我們相信我們能於財務上獨立於本公司的控股股東孫先生經營。有關資料，請參閱下文「一融創置地及融創奧城的融資」。

融創置地及融創奧城的融資

於二零一零年七月一日，融創置地及融創奧城各自與國投信託有限公司（「國投信託」）訂立一份貸款協議，據此，國投信託同意向融創置地提供人民幣450,000,000元的貸款以撥付海逸長洲項目的若干建築成本，及向融創奧城提供人民幣250,000,000元的貸款以撥付時代奧城項目的若干建築成本（合稱「國投信託貸款」）。該等貸款已全額提取，期限均為二十四個月。利息按固定利率10%須於二零一零年十二月二十日、二零一一年六月二十日、二零一一年十二月二十日及該等貸款到期日支付。

財務資料

中國投資擔保有限公司（「中國投資擔保」）同意就國投信託的信託貸款向國投信託提供擔保。為取得中國投資擔保就向融創置地提供的貸款所作出的擔保，(i)融創名翔及融創中國均作出擔保，(ii)我們董事孫先生及汪孟德先生均作出擔保，(iii)我們已質押於融創名翔70%的股權，及(iv)同意抵押有關興業里項目若干地塊的土地使用權，以上擔保均向中國投資擔保或以其為受益人作出。為取得中國投資擔保就向融創奧城提供的貸款所作出的擔保，(i)融創名翔及融創中國均作出擔保，(ii)我們董事孫先生及汪孟德先生均作出擔保，(iii)我們已質押於融創名翔29%的股權，及(iv)同意抵押有關興業里項目若干地塊的土地使用權，以上擔保均向中國投資擔保或以其為受益人作出。

孫先生就國投信託的信託貸款以中國投資擔保為受益人提供的擔保將不會在〔●〕前獲解除。儘管如此，我們相信我們能於財務上獨立於本公司的控股股東孫先生經營，此乃基於：

- (i) 我們在過去已能夠獨立取得融資，並且能夠取得我們的所有融資，而無需孫先生於往績記錄期間提供任何擔保或其他財務支援；
- (ii) 我們於無錫股權購買貸款及中國投資擔保就國投信託的信託貸款提供的擔保各項下的付款責任由我們資產及股權的抵押權益結合（其中包括）本公司、我們若干附屬公司及孫先生提供的擔保作抵押。孫先生的擔保僅為確保我們付款責任的眾多方式中的一種。此外，根據獨立第三方估值所得出的抵押權益（包括土地使用權的抵押及股份質押）的價值乃遠高於該等貸款各自的數額，且應足夠確保我們有關該等貸款的還款責任；及
- (iii) 我們已就債務付款制訂出經證明可靠的財務管理記錄。於往績記錄期間，我們概無融資需債權人強制執行任何抵押權益或擔保。

為取得上文所述中國投資擔保所作出的擔保，融創置地亦於二零一零年七月二日向中國投資擔保轉讓融創名翔1%的股權，中國投資擔保同意支付代價人民幣4,000,000元。有關資料請參閱「歷史、重組及集團架構－歷史－融創名翔」。融創名翔1%的股權由中國投資擔保持有，主要向中國投資擔保就其為我們所抵押的金額提供額外形式的抵押。中國投資擔保無權就該等股權獲得任何股息。中國投資擔保同意於融創置地、融創奧城及融創名翔在上述安排下的所有有關責任完成後，將融創名翔1%的股權按相同的現金代價人民幣4,000,000元轉回予融創置地。

財務資料

於二零一零年七月，我們通過向天津信託有限責任公司（「天津信託」）轉讓若干集團內公司間應收款項獲得淨額為人民幣250,000,000元的委託融資。該等應收款項指融創奧城應收融創置地的集團內公司間款項，總額為人民幣400,000,000元，而融創奧城對該等應收款項的權利已轉讓予天津信託，代價為人民幣400,000,000元。就該形式的融資安排，天津信託會將(i)人民幣250,000,000元的有關應收款項證券化為投資信託產品以供投資者收購，及(ii)人民幣150,000,000元的有關應收款項證券化為投資信託產品以供融創奧城收購。有關供投資者收購的投資信託產品中的人民幣250,000,000元應收款項較有關供融創奧城收購的投資信託產品中的人民幣150,000,000元應收款項擁有更高的取得我們付款的優先權。融創奧城須於二零一二年七月五日以前以人民幣400,000,000元向天津信託贖回所有應收款項，並就供投資者收購的投資信託產品中的人民幣250,000,000元應收款項以每年13%的回報率向天津信託作出額外的季度付款。由於此項融資安排，融創奧城從天津信託獲得淨額為人民幣250,000,000元的融資。此項融資以由重慶奧林匹克花園置業30%股權的股份質押作抵押。我們計劃利用此項融資的所得款項為時代奧城項目的建築成本提供部分資金。

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

於二零一零年八月十八日，融創置地與大唐國際發電股份有限公司（重慶渝能產業的控股股東）及獨立第三方北京國信訂立一項協商備忘錄，內容有關(1)融創置地建議向重慶渝能產業收購重慶渝能的40%股權及向重慶渝能產業收購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（須受下文所述若干條件所規限）；(2)建議重慶渝能分別向重慶渝能產業及北京國信出售重慶上善的85%股權及14%股權，總代價約為人民幣20,800,000元；及(3)重慶亞太商谷物業管理建議向北京國信出售重慶上善的1%股權，現金代價為人民幣210,000元。重慶亞太商谷物業管理為一家於中國成立的物業管理公司，註冊資本為人民幣500,000元，其主要業務為管理在亞太商谷內已竣工住宅及商業物業，現時由盈鑫信恒、重慶渝能產業及北京國信分別擁有45%、40%及15%。根據日期為二零一零年八月二十八日的確認函，重慶渝能產業同意遵守該協商備忘錄所適用的條款及條件。

我們獲我們的中國法律顧問建議，本協商備忘錄將對備忘錄各方具約束力，惟(i)建議向國有企業重慶渝能產業購買重慶渝能及重慶亞太商谷物業管理的股權將各自待融創置地成功透過掛牌出讓程序（乃有關監管轉讓國有資產的中國規例所規定）競投該等股權後方可作實及(ii)該等購買的代價可參考所進行的資產評估調整，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。我們現時正準備及可能提供我們

財務資料

的競投價格至人民幣330,000,000元，務求在其他競標中脫穎而出。然而，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將支付多少最終代價。假設最終代價為人民幣320,000,000元及計及重慶渝能因出售重慶上善所應收的現金所得款項、預期在出售重慶上善後重慶渝能應收重慶上善的款項，以及重慶上善於二零一零年八月三十一日的現金及現金等價物結餘後，我們預期本協商備忘錄項下擬進行的建議交易（倘完成）將不會對我們的現金流量狀況造成任何重大不利影響。

本協商備忘錄項下的建議買賣股權乃與其他互為條件，如交易發生，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權益。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。此外，倘重慶渝能成為本公司的附屬公司，基於重慶亞太商谷物業管理為孫先生的聯繫人，故重慶渝能與重慶亞太商谷物業管理之間日後任何交易將構成本集團的持續關連交易，在此情況下，我們將需遵守〔●〕項下所有有關持續關連交易的適用規定。此外，倘我們成功購買重慶亞太商谷物業管理的40%股權，我們或會考慮向其他股東購買重慶亞太商谷物業管理的其餘股權。孫先生透過盈鑫信恒現擁有重慶亞太商谷物業管理的45%股權，並給予我們有關該股權的優先購買權（須遵守中國法律）。倘我們決定向盈鑫信恒購買該股權，購買的條款將由各方按公平基準磋商釐定，並遵守適用的〔●〕，包括〔●〕有關關連交易的規定。

重慶渝能截至二零零七年、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二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月的經挑選財務資料載於「附錄一—會計師報告—II. 額外的重慶渝能的財務資料」。

有關重慶渝能及重慶上善經營項目的詳情，請參閱「業務—物業發展—我們的物業發展業務概述—重慶—亞太商谷」及「業務—一級土地開發—重慶北碚」。

財務資料

〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃

於二零一零年九月九日，我們分別採納〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃，據此：

- (i) 根據〔●〕購股權計劃，我們已向121位承受人授出購股權以認購最多51,080,000股股份，佔緊隨〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕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%。根據歸屬時間表及其他條款及條件，承受人可按相當於〔●〕80%的每股認購價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〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕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〔●〕80%的認購價自計劃受託人認購購股權股份的權利（「獎勵」）。根據歸屬時間表及其他條款及條件，在經甄選僱員行使其獎勵中任何已歸屬部分，以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。

假設〔●〕購股權及受託人購股權於緊隨〔●〕及〔●〕完成後獲悉數行使及假設〔●〕未獲行使，根據〔●〕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〔●〕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。

〔●〕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.〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃」。

財務資料

呈報基準

本公司於二零零七年四月二十七日在開曼群島註冊成立。我們進行重組以籌備〔●〕，據此，本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。有關詳情請參閱「歷史、重組及集團架構－重組」。我們的重組涉及受共同控制的物業發展及物業投資公司，而重組產生的本公司及經合併附屬公司，均被視作持續經營集團。因此，我們會按合併會計基準就重組入賬，按照此基準，我們的綜合財務報表按現行集團架構自二零零六年一月一日或各公司註冊成立日期或成立日期或收購日期（以較後者為準）以來一直存在的假設，呈列我們的經營業績、現金流量及財務狀況。所有集團內公司間交易的結餘已於綜合賬目時對銷。然而，本文件所呈列我們的綜合財務及營運數據並非旨在作為倘我們自二零零六年一月一日起以現行集團架構一直存在的實際財務及營運數據的指標。按照香港財務報告準則，我們以歷史成本常規編製我們的綜合財務報表，並就重估按公平值透過損益入賬的金融資產及金融負債以及按公平值入賬的投資物業作出修訂。

嚴重影響經營業績的因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受眾多因素影響，其中多項非我們所能控制，包括下列所載因素。

中國的經濟增長、城市化及房地產物業的需求，尤其是天津、北京、重慶、無錫及蘇州

中國的經濟增長、城市化及不斷提升的購買力一直是市場對住宅物業需求日漸增加的主要動力。在目前中國經濟發展階段，雖然中國房地產業被中國政府認定為中國產業支柱之一，然而，其在很大程度上依賴於中國的整體經濟增長，其中包括中國消費者購買力增加及其帶來對中國住宅物業的需求。由於我們主要集中開發位於天津、北京、重慶、無錫及蘇州目標城市的中高檔物業，我們相信中國的私營企業發展及城市化（尤其是該等及其他未來目標城市）對我們的經營尤其重要。此等因素預期將繼續對潛在物業買家數目及住宅物業的價格及利潤造成重大影響，從而直接影響我們的經營業績。倘中國經濟低迷或我們營運所在的任何物業市場不景氣，則我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。請參閱「風險因素－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」。

財務資料

中國對物業行業的規管措施

中國政府對物業開發及相關行業的政策與措施對我們的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其稅務政策及宏觀經濟政策，以促進或減緩物業行業發展。自二零零四年起，中國政府已採取各種措施控制土地收購、規劃、設計、建造及物業預售、貨幣供應、信貸投放、按揭、稅項及固定資產投資，以防止中國經濟過熱，達到均衡持續的經濟增長。然而，於二零零八年至二零零九年，中國政府實施一系列經濟及其他措施，以期應付全球金融危機的負面影響及刺激物業市場增長。自二零零九年第四季度起，為消除市場對房地產市場過熱的憂慮，中國政府已採納及可能繼續採取連串措施，其中包括調控房價飆升的速度及遏止房地產市場的炒賣活動。此外，我們亦特別容易受到中國人民銀行採取限制銀行向企業（尤其是物業發展商）批出貸款的規例或措施所影響。中國影響物業行業的規管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

以合理成本維持規模可觀的優質土地儲備的能力

我們能否持續增長將在很大程度上視乎我們能否以合理成本維持規模可觀的優質土地儲備。依照我們目前的發展計劃，我們相信我們擁有充裕的土地儲備供未來約四至五年之用。我們亦預期發展商之間對適合作業發展的土地儲備的競爭將白熱化，勢將推高土地購買成本。中國政府的若干監管規定，如要求政府部門及機構授出住宅或商業物業發展項目的國有土地使用權時須採取競爭招標程序亦可能顯著影響物業發展商（包括我們）獲取土地的能力，因而影響我們的土地購買成本。有關詳情請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能未能以合適的商業價格取得適合作業發展的地盤或未能取得適合作業發展的地盤」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」。

位置及產品組合

我們的項目位處的地點及出售物業的種類均為影響我們經營業績的重要因素。一般而言，就相同的物業產品，在北京及天津開發的物業所產生的收益及毛利率均高於在重慶、無錫及蘇州開發物業所產生的收益及毛利率，主要因為物業較高的每平方米價格符合北京及天津較高的市場價格。

在我們出售的各類型住宅物業中，獨棟別墅及聯排別墅通常較高層及多層公寓產生更高的毛利率，原因為此類物業通常的每平方米售價較高。此外，商業物業一般較住宅綜合物業產生更高的利潤率。因此，中國政府限制物業發展商所發展物業的面積及類型或會影響我們的經營業績。

財務資料

因此，我們的經營業績及業務資金來源在不同時期或相去甚遠，視乎（其中包括）在期內我們已竣工或已出售項目的位置，以及已竣工或已出售產品的類型而定。

物業發展的時間和時間長短

我們的經營業績趨向於不定期波動。土地收購和支付建造費需要龐大的資金，加上土地供應及其他因素，限制發展商在任何一段特定時期內可進行的物業發展數目。在一項物業發展項目進行任何預售前，或需時數月甚至多年。根據我們確認收益的會計政策，儘管物業預售為我們在預售期間帶來正現金流量，但並無確認物業的銷售收益，直至物業的發展工程已竣工或物業已交付予買家。鑒於建造時間表有別，我們於任何特定時期內的收益部分視乎期內已竣工及已交付物業的數目。

此外，由於我們集中發展大型綜合住宅及商業物業，我們一般在歷時數年的過程中分為多期發展物業。對於該等大型發展項目，一般而言，在整體發展項目接近竣工時，我們能為我們的買家提供更完備的居住社區，故物業售價趨向上升。鑒於我們的項目完工所需時間的長短視乎多項因素，例如項目的建築面積及建造物業的類型，加上我們的項目完工的年份時間亦會有變動，故我們的經營業績或會不定期顯著波動。

因此，我們的經營業績或有波動及我們的中期業績或未能按比例地反映我們的年度業績。

預售

在我們的項目發展過程中，預售是我們取得營運現金流入的最重要來源。中國法律允許我們在符合若干條件下預售尚未竣工的物業，但規定我們將預售所得款項用作已預售項目的發展。有關詳情請參閱「業務－項目發展－預售」。預售所得現金流入的金額及時間受多個因素影響，包括符合政府對預售的時間及其他條件的規定、我們的建築及預售時間表及市場對我們可供預售物業的需求。預售物業所得現金流入金額會影響我們對外部融資的需求及我們的融資費用，從而影響我們繼續就物業發展融資的能力以及我們的財務狀況及經營業績。

取得資金及融資成本

來自銀行、關連方及第三方的借貸是我們物業發展資金的重要來源。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。我們的借貸

財務資料

大部分與中國人民銀行的基準貸款利率掛鈎。中國人民銀行不時調整基準貸款利率。請參閱「風險因素－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」。我們的銀行借貸利率若有任何變化（包括由中國人民銀行調整利率所致），將影響我們的利息付款及融資成本，從而影響現金流量、財務狀況及經營業績。此外，我們獲取資金及融資成本亦受到中國政府不時對銀行就物業發展的放貸所施加的限制所影響。

建築材料價格波動

建築成本為我們銷售成本的主要組成部分，一直以來建築材料成本為我們建築成本的主要驅動力。因此，我們的經營業績受建築物料價格波動所影響。我們物業發展所用的大部分建築材料由我們的承建商採購，故承建商一般承擔在有關合同生效期間建築材料價格波動的風險。然而，我們不時訂立或更新我們的建築合同，若未能將任何增加的成本轉嫁予我們的客戶，則我們亦須承受建築材料價格波動的風險。此外，我們一般在物業竣工前預售物業，倘在預售後建築成本上升，我們可能無法將增加的成本轉嫁予我們的客戶。

土地增值稅

倘我們的物業發展項目的有關土地增值或該幅土地有所改善，我們須繳付土地增值稅。土地增值稅適用於中國房地產的本地及海外投資者，並就土地價值的增加按30%至60%的遞增稅率徵收稅項，土地價值的增加乃按物業銷售所得款項減若干可扣減項目計算得出。我們已依據有關中國稅務法律及法規所載的規定，就我們估計適用應付土地增值稅所有稅額作出足夠撥備。根據有關法律及法規，我們亦須預繳相等於我們營運所在城市的物業預售所得款項的1%至4.5%的土地增值稅。因此，我們僅按有關當地稅務機關所規定每個年度預繳部分的土地增值稅總額撥備。倘有關稅務機關不同意我們計算我們的土地增值稅負債撥備的基準，或釐定每年度該筆撥備不足以彌補稅務機關最終向我們徵收的所有土地增值稅，則我們按有關稅務機關計算的土地增值稅將遠高於我們的撥備，從而使我們的現金流量、財務狀況及經營業績受到重大影響。有關土地增值稅的詳情，請參閱「附錄五－主要法律及規管條文概要－中國稅制－土地增值稅」。

我們投資物業公平值的變動

根據香港財務報告準則，我們須於綜合資產負債表日重新評估我們已竣工投資物業的公平值，而自我們投資物業的公平值變動所產生的損益將計入其產生期間的綜合全面收益表。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，我們投資物業的公平值分別為人民幣458,500,000元、人民幣

財務資料

433,000,000元、人民幣583,500,000元及人民幣583,500,000元。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，我們分別錄得公平值虧損人民幣8,900,000元、公平值虧損人民幣25,900,000元、公平值收益人民幣56,700,000元及無公平值變動。我們的各投資物業公平值於日後可能繼續不時波動，而我們經營業績的波動可能因公平值損益而加大。我們投資物業公平值的任何減少會對我們的盈利能力造成不利影響。此外，公平值損益不會造成我們現金狀況發生任何變動，除非有關投資物業獲售出。因此，即使我們的盈利能力增加，我們亦可能面臨流動資金緊張。

重要會計政策

我們的財務狀況及經營業績的討論及分析，乃根據我們按照香港財務報告準則編製於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及截至該等日期止年度，以及於二零零九年及二零一零年三月三十一日及截至該等日期止三個月的綜合財務報表而作出。我們已呈報的財務狀況及經營業績極易受編製財務報表所採用的會計法及假設及估計所影響。我們繼續評估我們所作的估計及假設，並以過往經驗及以我們的董事認為在該等情況下屬合理的其他各種因素為依據，有關評估結果則成為決定並非顯然來自其他來源的資產與負債賬面值的基準。實際業績一般與此等估計相去甚遠。可能對資產與負債賬面值有重大影響的估計及假設主要包括與物業發展業務有關的事項。

挑選重要會計政策及呈報業績受條件及假設變動的影響均是審閱我們的財務報表時須考慮的因素。我們的董事認為下列重要會計政策乃涉及編製我們的綜合財務報表時所用的最重要判斷及估算。

收益確認

銷售物業收益於有關物業的建築工程已竣工及物業已交予買家且相關應收款項的可收回性獲合理保證時（即我們釐定與目標物業有關的風險及回報已轉歸買家時）確認。在收益確認日期前已售物業所收取的按金及分期付款項，計入綜合資產負債表中「流動負債」項下「客戶預付款項」。

投資物業租賃產生的租金收入以直線法在租賃期限內確認。

物業管理服務收入在履行物業管理服務，該等服務產生的收益及成本總額得以可靠預測，並可能實現相關的經濟利益時確認。

財務資料

銷售成本

我們於特定期間內的物業銷售成本於該期間內該等物業的收益已確認的情況下乃才予以確認。於我們的物業竣工並交付之前，該等成本都記錄於我們的綜合資產負債表中「流動資產」項下「發展中物業」。

銷售成本包括建築成本、收購土地使用權的有關成本、營業稅、資本化借款成本及其他業務成本，該等成本以在各項目中待售的各物業的可銷售總建築面積（基於各物業的估計有關可銷售建築面積分攤予各物業）為基準。我們所作出的估計基於在相關銷售合同完成時獲得的資料，包括項目開發計劃及項目預算。倘若在物業初步銷售之後，例如由於建築成本波動或開發方案變化而引致預計的總開發成本發生變動，則我們通常會最終與承建商確定成本及將增加或減少的成本分攤到該項目中的所有物業，包括在先前已經售出及交付的物業，該等分攤預期會增加或減少在變化發生期間項目中物業的單位成本，並降低或改善可變現溢利率。

土地使用權

中國所有土地均為國有，故不存在個人土地所有權。我們所取得的若干土地使用權利及土地出讓金及其他為獲得該等權利而支付的費用均記錄為土地使用權。待售而持作發展的土地使用權為存貨，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。整個項目的土地使用權於該項目任何部分動工後轉讓至發展中物業。

發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者於我們的綜合資產負債表中入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本。物業的開發成本包括土地使用權成本、建築成本，以及在開發期間產生的資本化融資成本。在竣工時，物業轉為我們綜合資產負債表中的持作出售的竣工物業。

持作出售的竣工物業

在各結算日末仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者於我們的綜合資產負債表中入賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支，或由管理層根據現時市場條件估計預計售價而釐定。

財務資料

借貸及借貸成本

借貸最初按公平值（扣除已產生的交易成本）確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額於借貸期間採用實際利息法在收益表內確認。除非有無條件權利延遲償還負債直至各結算日後至少12個月，否則借貸列為流動負債。為建造任何合資格資產所產生的借貸成本於須建成資產及準備將資產達致可作擬定用途的期間予以資本化。其他借貸成本於產生期間確認為開支。僅當控制下特定的責任被解除或取消或屆滿，借貸方獲取消確認。

遞延所得稅

遞延所得稅乃於我們的綜合資產負債表中進行全額撥備，有關撥備根據負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值的暫時差異計算。遞延所得稅按於結算日已頒佈或在相當程度上已頒佈的稅率釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債後實行。倘管理層相信未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則將遞延所得稅資產確認入賬。釐定可予確認的遞延稅項資產時，須由管理層根據未來應課稅溢利的可能時間水平以及未來稅務規劃策略作出重大估計。

若干收益表項目的說明

收益

收益指我們來自物業銷售的收入、租賃投資物業的租金收入及物業管理服務收入。由於銷售物業的收入構成我們絕大部分的收入，我們於特定期間的經營業績乃取決於在該期間已落成及交付物業類別及建築面積、該等物業的市場需求及我們自預售或出售物業取得的價格。我們的經營所在物業市場的狀況會不時出現變動，且會受中國一般經濟、政治及監管制度發展的顯著影響，尤其在天津、北京、重慶、無錫及蘇州。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，我們自物業出售的已確認收益分別為人民幣2,998,200,000元、人民幣3,433,400,000元、人民幣4,777,000,000元及人民幣239,400,000元，有關交付總建築面積分別約為421,251平方米、491,315平方米、707,902平方米及20,789平方米。

財務資料

下表列示我們於所示期間收益的若干詳情：

	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)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業銷售	2,998,190	99.6	3,433,384	99.5	4,777,031	99.6	189,249	97.8	239,439	97.5
租金收入	13,262	0.4	16,115	0.5	18,182	0.4	4,336	2.2	4,952	2.0
物業管理服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	1,181	0.5
	<u>3,011,452</u>	<u>100.0</u>	<u>3,449,499</u>	<u>100.0</u>	<u>4,795,213</u>	<u>100.0</u>	<u>193,585</u>	<u>100.0</u>	<u>245,572</u>	<u>100.0</u>
已交付總建築面積 (平方米)	421,251		491,315		707,902		29,603		20,789	
已售每平方米 平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元)....	7,117		6,988		6,748		6,393		11,518	

附註：

- (1) 已售每平方米平均售價指物業的平均已變現售價（不包括我們的租賃業務及物業管理服務），乃將銷售物業收入除以已交付總建築面積計算得出。

與中國業內慣例相一致，於符合中國法律法規所定的預售條件後，我們一般於有關物業仍在發展中時即會與客戶訂立預售合同。我們於該等物業興建完成並交付予客戶前概無自預售物業確認任何收益。我們開始預售物業的時間與交付該等物業的時間通常會出現一定時間間隙，其介乎於一至兩年。預售物業完成前，自顧客收取的按金及分期付款項均於我們綜合資產負債表的「流動負債」下列作「客戶預付款項」。

財務資料

銷售成本

銷售成本包括我們直接產生與物業發展業務及租賃及物業管理業務有關的成本。銷售成本包括於建造期間的有關建築成本、與收購土地使用權有關的成本、營業稅、有關借貸的資本化利息及其他業務成本，如下：

- **建築成本。**指設計及建造一項物業項目的成本，主要包括支付予承建商的費用（包括負責土木工程建造、景觀美化、設備安裝及內部裝修的承建商）、以及基礎設施建築成本及設計成本。我們的有關建築成本受諸多因素影響，如建築材料價格、物業地點及類別、輔助設施物料選擇及投資。
- **土地使用權成本。**指有關購買佔用、使用及發展土地權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置費及其他與土地有關的稅項暨政府附加費。該等成本受諸多因素之影響，包括物業地點、市況、該項目的容積率、批准使用土地、我們的購買家法及中國法規的變動。
- **營業稅。**我們於中國的營運附屬公司須就彼等的收益繳納營業稅。於二零零七年、二零零八年及二零零九年各年，以及截至二零一零年三月三十一日止三個月，銷售物業須繳納5%的營業稅。
- **資本化利息。**我們將借貸成本的一部分進行資本化，惟該等成本乃由建造一特定項目直接產生。一般而言，我們於實際完成其建造前會將產生自開始規劃及設計項目的融資成本進行資本化。某一具體項目的建築工程並不直接應佔的成本於我們的綜合收益表中記作融資成本，因此，我們借貸成本資本化的金額及時機的不時波動將對我們的融資成本產生影響。
- **其他成本。**我們所產生的其他業務成本主要與我們的租賃及物業管理業務有關。此亦包括租賃投資物業及提供物業管理服務的營業稅5%。

財務資料

有關我們在所示期間的銷售成本的若干資料如下：

	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)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
開發成本：										
建築成本	1,419,162	64.2	1,493,245	63.0	2,128,620	61.9	76,670	52.1	74,320	59.5
土地使用權成本	484,114	21.9	551,772	23.3	878,190	25.6	53,676	36.5	27,886	22.3
資本化利息	140,143	6.3	134,045	5.7	166,413	4.8	5,656	3.8	7,403	5.9
	2,043,419	92.4	2,179,062	91.9	3,173,223	92.3	136,002	92.4	109,609	87.8
其他成本	2,328	0.1	4,468	0.2	3,680	0.1	776	0.5	1,959	1.6
	2,045,747	92.5	2,183,530	92.1	3,176,903	92.5	136,778	92.9	111,568	89.3
營業稅	165,810	7.5	188,210	7.9	259,287	7.5	10,450	7.1	13,302	10.7
合計	2,211,557	100.0	2,371,740	100.0	3,436,190	100.0	147,228	100.0	124,870	100.0
已交付總建築面積 (平方米)	421,251		491,315		707,902		29,603		20,789	
已售每平方米 的平均成本 (人民幣元) ⁽¹⁾	5,244		4,818		4,849		4,947		5,913	

附註：

- (1) 已售每平方米平均成本指銷售物業的平均成本（不包括我們的租賃及物業管理業務），乃將建築相關成本、土地使用權成本、資本化利息及營業稅的總和除以已交付總建築面積計算得出。

我們銷售成本的組成部分根據已竣工及已售物業類別及地點將可能於任何特定期間產生變動。我們於特定期間將確認物業銷售成本，惟以來自該等物業的收益已在該期間（即完成及交付有關物業時）予以確認為限。

投資物業公平值收益或虧損淨額

投資物業即就長期租金收益持有的物業，乃按於各結算日的公平值列賬。於往績記錄期間，我們的投資物業僅包括已竣工投資物業及自下列各項產生的投資物業公平值的收益或虧損：(i)根據現行市況就我們現有已竣工投資物業作出的公平值調整；及(ii)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（從若干持作出售的竣工物業至已竣工投資物業）。投資物業公平值變動產生的盈虧乃計入產生盈虧期間我們綜合收益表內。然而，任何該等收益或虧損僅反映我們投資物業價值的未變現資本損益，

財務資料

並不構成經營產生的溢利或為我們帶來任何現金流入。我們投資物業的公平值乃根據獨立物業估值師戴德梁行就該等物業進行的估值，採用涉及若干市況假設的物業估值法計算得出。此等假設的有利或不利變動預計將導致我們投資物業的公平值有所變動及我們收益表所呈報的盈虧數額有所調整。

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、虧損淨額人民幣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。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，乃主要歸因於該等物業應收投資收入變動、現行市況變化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（從若干持作出售的竣工物業改為投資物業）。

於所示期間我們投資物業公平值的變動（未計遞延稅項影響前），按物業類別及項目的明細載列如下：

	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	
	可銷售/ 可出租 建築面積 變動 (人民幣 千元)	公平值 變動 (人民幣 千元)								
	(未經審核)									
現有已竣工投資物業										
時代奧城.....	49,718	(18,000)	51,911	(25,735)	35,416	12,600	35,416	7,400	91,035	-
上谷商業中心...	13,751	3,000	13,751	(117)	13,751	1,600	13,751	600	13,751	-
	<u>63,469</u>	<u>(15,000)</u>	<u>65,662</u>	<u>(25,852)</u>	<u>49,167</u>	<u>14,200</u>	<u>49,167</u>	<u>8,000</u>	<u>104,786</u>	<u>-</u>
新添已竣工投資物業										
時代奧城.....	2,193	6,127	-	-	55,619	42,455	55,619	23,655	-	-
上谷商業中心...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>2,193</u>	<u>6,127</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,619</u>	<u>42,455</u>	<u>55,619</u>	<u>23,655</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計.....	<u>65,662</u>	<u>(8,873)</u>	<u>65,662</u>	<u>(25,852)</u>	<u>104,786</u>	<u>56,655</u>	<u>104,786</u>	<u>31,655</u>	<u>104,786</u>	<u>-</u>

財務資料

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本主要包括有關銷售物業的廣告及推廣成本、銷售及市場推廣員工成本，以及有關銷售及市場推廣的辦公室、差旅及其他開支。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、一般辦公室及差旅開支、顧問費用、其他稅項開支及各項其他開支。

其他收入

其他收入主要包括銀行存款利息收入、主要來自聯營項目公司所獲提供的股東貸款的應收利息的投資收入、當地政府旨在鼓勵若干地區發展的資助以及其他各種形式收入。我們不一定每年接獲政府的資助，當地政府會酌情釐定是否對一家企業進行資助以及資助多少。各地方政府進行資助的條件及標準有所不同，惟通常取決於地方政府對當地經濟狀況及有關企業對當地所作貢獻的評估。其他企業亦可能有權接獲政府的資助。

其他開支

其他開支包括因我們延遲交付物業而向購買家支付的賠償、政府機構處以的罰款及其他雜項開支。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括銀行借貸、非銀行金融機構借貸及第三方借貸的利息開支，以及其他融資成本，但已計入發展中物業成本的資本化利息除外。其他融資成本包括銀行發行應付票據的費用及收費、由向我們轉讓首鋼融創50%股權所引生的責任下產生的未來應付款項公平值變動，以及與若干融資活動有關的若干其他成本。亦請參閱下文「一應佔聯營公司的虧損」。

應佔共同控制實體溢利或虧損

應佔共同控制實體溢利或虧損指我們於重慶渝能及重慶上善的權益應佔的除稅後溢利或虧損。重慶渝能從事亞太商谷項目的發展，而重慶上善從事一級土地開發。我們於二零零七年收購重慶渝能45%股權，其擁有重慶上善的99%股權。

應佔聯營公司虧損或溢利

應佔聯營公司虧損或溢利指我們於首鋼融創及首馳昱達的投資應佔的虧損。於二零零七年八月，我們收購首鋼融創50%股權。首鋼融創透過其現時擁有100%股權的首馳昱達從事禧福匯項目的發展及西山一號院項目的發展。

財務資料

由於我們持有首鋼融創（其全資及間接擁有禧福匯項目）50%股權，故應佔禧福匯項目所產生的任何收購後溢利或虧損的50%。但我們已經同意，我們應佔禧福匯項目可供分派股息的50%將支付給轉讓人作為我們收購首鋼融創50%股權的代價。日後應付款項的現值已計入我們的綜合資產負債表內的長期應付款項。

根據融創置地於二零零八年與北京首鋼、首鋼融創的其他股東簽訂的一項溢利分享安排，我們同意有權獲得西山一號院項目所產生純利的35%，同時我們將向西山一號院項目提供其額外所需資金中的少於50%資金。

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，我們分別錄得虧損人民幣11,600,000元、虧損人民幣14,100,000元、溢利人民幣164,900,000元及溢利人民幣32,500,000元，即我們應佔該等項目的虧損或溢利。

所得稅開支

所得稅開支指我們中國附屬公司作出的即期及遞延中國企業所得稅及土地增值稅付款及撥備。我們中國企業所得稅乃根據往績記錄期間應課稅溢利按適用稅率計算。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，我們的中國附屬公司適用的企業所得稅稅率一般為33%。根據在二零零八年一月一日生效的企業所得稅法，在中國營運的所有企業（包括在國內設立生產及營運設施的外資企業）須繳付劃一稅率25%。由於此新劃一所得稅稅率，我們於二零零七年撤銷遞延稅務資產人民幣10,500,000元。

非控股權益

非控股權益指於往績記錄期間（但在我們並未購買以下附屬公司的少數股東權益前）於我們的非全資附屬公司（主要包括融創奧城、無錫融創地產及無錫融創城市）的第三方權益。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，以及於二零一零年三月三十一日，於融創奧城的非控股權益（指第三方權益）分別為12.7%、10%、0%及0%，而於無錫融創地產及無錫融創城市的非控股權益（指第三方權益）分別為49%、49%、49%及0%。

財務資料

綜合經營業績

我們於所示期間的綜合收益表的項目（以精確數字及佔收益百分比計）列示如下：

	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)	(2.3)	(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	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	<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>

財務資料

截至二零一零年三月三十一日止三個月與截至二零零九年三月三十一日止三個月的比較

收益

我們的收益增加人民幣52,000,000元（或26.9%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣193,600,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣245,600,000元。該增長主要歸因於時代奧城項目二期寫字樓及商舖物業銷售增加及六期住宅物業的交付，致使該項目所產生的收益出現極大增長。由於該等項目於不同時期竣工及交付時間各異，部分該收益的增長經理想城市及重慶奧林匹克花園項目截至二零一零年三月三十一日止三個月所實現的收益減少（與二零零九年同期比較而言）而抵銷。由於該上述兩個項目交付的建築面積減少，而時代奧城及其他項目交付的建築面積出現部分抵銷增長，我們交付的總建築面積減少約8,814平方米（或29.8%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的約29,603平方米減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的約20,789平方米。於上述兩個期間內，我們錄得已售出每平方米平均售價增長80.2%，由每平方米人民幣6,393元增至每平方米人民幣11,518元。該增長主要由於時代奧城項目錄得的收益增加，該項目較我們於無錫及重慶的其他項目而言，一般具有較高的單位銷售價格，尤其以出售該項目寫字樓及商舖物業錄得的收益增加，因該類物業較住宅物業具備更高的單位價格；以及市場物業價格的普遍增長。

下表載列所示期間有關我們已交付作出售的物業的若干收益資料：

項目/ 物業類別/期數	截至三月三十一日止三個月							
	二零零九年				二零一零年			
	收益 (人民幣千元) (未經審核)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
時代奧城								
住宅物業一期.....	1,587	0.8	199	7,987	10	0.0	1	8,035
酒店式公寓一期...	916	0.5	76	12,000	1,559	0.7	111	14,090
商舖物業一期.....	-	-	-	-	118	0.0	6	19,123
寫字樓一期.....	-	-	-	-	77	0.0	7	11,700
泊車位一期.....	3,000	1.6	847	3,540	1,185	0.5	306	3,875
住宅物業二期.....	-	-	-	-	7	0.0	1	7,066
酒店式公寓二期...	1,713	0.9	132	12,930	1,810	0.8	136	13,317
商舖物業二期.....	18,975	10.0	946	20,064	39,058	16.3	1,590	24,569
寫字樓二期.....	3,775	2.0	275	13,706	93,544	39.1	6,462	14,476
泊車位二期.....	200	0.1	39	5,180	128	0.1	39	3,315
住宅物業三期.....	20,065	10.6	2,197	9,132	(73)	0.0	(9)	8,146
泊車位三期.....	5,734	3.0	1,410	4,065	250	0.1	72	3,457
住宅物業四期.....	560	0.3	89	6,260	2,396	1.0	164	14,607
泊車位四期.....	-	-	-	-	997	0.4	259	3,851
住宅物業五期.....	-	-	-	-	22	0.0	4	5,780
住宅物業六期.....	-	-	-	-	14,307	6.0	935	15,300
小計.....	56,526	29.9	6,212	9,100	155,396	64.9	10,083	15,412

財務資料

項目／ 物業類別／期數	截至三月三十一日止三個月							
	二零零九年				二零一零年			
	收益 (人民幣千元) (未經審核)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
海逸長洲								
住宅物業一期	15,974	8.4	652	24,493	19,999	8.4	715	27,965
泊車位一期	-	-	-	-	3,483	1.5	1,070	3,257
住宅物業二期	-	-	-	-	4,556	1.9	687	6,634
泊車位二期	-	-	-	-	1,690	0.7	508	3,328
住宅物業三期	-	-	-	-	32	0.0	5	7,039
泊車位三期	(120)	(0.1)	(34)	3,556	730	0.3	203	3,605
住宅物業四期	24,832	13.1	2,758	9,005	11,292	4.7	864	13,066
泊車位四期	(150)	(0.1)	(31)	4,862	1,618	0.7	401	4,036
商舖物業	-	-	-	-	2,262	0.9	141	16,000
小計	40,536	21.4	3,345	12,118	45,663	19.1	4,593	9,942
重慶奧林匹克花園								
住宅物業一期	2,085	1.1	625	3,338	1,041	0.4	289	3,609
住宅物業二期	15,408	8.1	2,952	5,219	759	0.3	125	6,079
商舖物業二期	-	-	-	-	-	-	-	-
泊車位二期	50	0.0	34	1,468	206	0.1	102	2,016
住宅物業三期	5,725	3.0	1,402	4,085	1,493	0.6	370	4,034
商舖物業三期	-	-	-	-	-	-	-	-
泊車位三期	210	0.1	104	2,023	275	0.1	73	3,790
住宅物業四期	6,753	3.6	1,766	3,824	1,110	0.5	334	3,320
商舖物業二期	9,878	5.2	928	10,639	465	0.2	38	12,143
泊車位四期	-	-	-	-	1,556	0.6	590	2,639
住宅物業五期	-	-	-	-	3,453	1.4	870	3,967
商舖物業五期	-	-	-	-	2,403	1.0	200	12,014
住宅物業六期	-	-	-	-	(227)	(0.1)	(27)	8,522
小計	40,108	21.2	7,810	5,135	12,535	5.2	2,964	4,229
天鵝湖花園								
住宅物業一期	-	-	-	-	692	0.3	148	4,666
泊車位一期	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅物業二期	5,736	3.0	1,091	5,259	8	0.0	3	2,616
泊車位二期	-	-	-	-	(190)	(0.1)	(112)	1,704
住宅物業三期	2,795	1.5	216	12,967	(2)	0.0	0	5,868
住宅物業四期	-	-	-	-	1	0.0	0	5,772
商舖物業四期	-	-	-	-	1,980	0.8	197	10,066
住宅物業五期	-	-	-	-	2,099	0.9	248	8,453
商舖物業五期	-	-	-	-	10,843	4.5	790	13,734
泊車位五期	-	-	-	-	-	-	-	-
聯排別墅五期	-	-	-	-	4,363	1.8	231	18,915
小計	8,531	4.5	1,306	6,531	19,796	8.3	1,505	13,153
理想城市								
住宅物業一期	36,984	19.5	9,118	4,056	(4)	0.0	(1)	4,096
住宅物業二期	6,565	3.5	1,811	3,625	2,643	1.1	617	4,281
住宅物業三期	-	-	-	-	984	0.4	154	6,406
住宅物業四期	-	-	-	-	1,389	0.6	333	4,165
泊車位二期	-	-	-	-	1,039	0.4	540	1,924
小計	43,548	23.0	10,929	3,985	6,050	2.5	1,643	3,681
合計	189,249	100.0	29,603	6,393	239,439	100.0	20,789	11,518

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本減少人民幣22,400,000元（或15.2%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣147,200,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣124,900,000元。該減少主要源於交付的總建築面積減少，部分經售出每平方米平均成本19.5%的增長抵銷，平均成本由截至二零零九年三月三十一日止三個月的每平方米人民幣4,947元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的每平方米人民幣5,913元。售出每平方米平均成本的增長主要源於時代奧城項目所佔之銷售額比率上升，該項目較我們於無錫及重慶其他項目而言，一般具有較高之平均開發成本。銷售成本佔總收益百分比由截至二零零九年三月三十一日止三個月的76.1%減至截至二零一零年三月三十一日止三個月的50.8%。

下表載列我們在所示期間各項目已交付的物業所產生的開發成本（相當於總建築成本、土地使用權成本及資本化利息）及其佔總開發成本的百分比：

項目	截至三月三十一日止三個月			
	二零零九年		二零一零年	
	開發成本 (人民幣千元)	項目佔 總開發成本 百分比 (%)	開發成本 (人民幣千元)	項目佔 總開發成本 百分比 (%)
	(未經審核)			
時代奧城	32,891	24.2	63,536	58.0
海逸長洲	19,930	14.7	23,596	21.5
重慶奧林匹克花園	18,989	14.0	7,865	7.2
天鵝湖花園	8,931	6.6	9,158	8.4
理想城市	55,262	40.6	5,455	5.0
合計	<u>136,002</u>	<u>100.0</u>	<u>109,609</u>	<u>100.0</u>

毛利

鑒於上述原因，我們的毛利增加人民幣74,300,000元（或160.4%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣46,400,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣120,700,000元。同期，我們的毛利率由24.0%增加至49.2%。我們的毛利率增加主要由於時代奧城項目所佔銷售額比率上升，尤其是其寫字樓及商舖物業一般相比高層及多層公寓具有較高毛利率，以及物業價格的普遍上升。

投資物業公平值收益淨額

於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們並無任何投資物業公平值收益或虧損，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月則為收益淨額人民幣31,700,000元。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們錄得若干投資物業公平值相對小幅增

財務資料

加及相對小幅減少，因而相互全部抵銷。於截至二零零九年三月三十一日止三個月，投資物業產生的公平值收益主要由於時代奧城項目中我們投資物業的公平值增加，而其主要歸因於(i)於二零零九年年初被重新歸類為投資物業的若干物業所產生的估值收益；及(ii)該週邊區域的商業活動增加。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本增加人民幣2,500,000元（或14.3%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣17,200,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣19,700,000元。該增加主要由於我們增加廣告及推廣支出以鞏固我們於目標城市的品牌所致。廣告及推廣成本增加部分由二零零九年年初作為一項成本控制措施解雇員工而使得截至二零零九年三月三十一日止三個月發生的大額補償開支導致的銷售及市場推廣員工成本減少所抵銷。

行政開支

我們的行政開支增加人民幣4,300,000元（或16.2%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣26,500,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣30,800,000元。該項增加主要歸因於一項為數人民幣7,000,000元的泊車位減值撥備以及顧問費（包括就於融創奧城及無錫融創物業的少數股東權益的估值及轉讓有關的各項費用及支出及若干法律費）增加。該項增加部分由行政及一般員工成本減少所抵銷，乃主要由於截至二零一零年三月三十一日止三個月的行政及一般僱員數目較二零零九年同期相對較少以及截至二零零九年三月三十一日止三個月因二零零九年年初的成本控制措施而解雇員工導致產生大額補償開支。

其他收入

我們的其他收入減少人民幣3,400,000元（或26.8%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣12,800,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣9,400,000元。該減少主要歸因於我們來自政府補助金的收入由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣4,100,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的零。其他收入減少部分由截至二零一零年三月三十一日止三個月與二零零九年同期相比較高的銀行存款平均餘額計提利息收入增加所抵銷。

其他開支

我們的其他開支減少人民幣7,300,000元（或95.4%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣7,700,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣400,000元。其他開支減少主要由於因延遲交付物業作出賠償及罰款支出減少所致。我們截至二零零九年三月三十一日止三個月作出的賠償及罰款支出乃主要由於在臨近二零零八年奧運會及期間，我們於天津的發展項目因若干區域的建築工程遭當地政府責令暫停而導致施工延遲所致。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們因延遲交付物業作出的賠償大幅降至人民幣37,950元，且並無發生罰款支出。

財務資料

經營溢利

鑒於上述原因，我們的經營溢利增加人民幣39,800,000元（或100.9%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣39,400,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣79,200,000元。我們的經營利潤率由截至二零零九年三月三十一日止三個月的20.4%上升至截至二零一零年三月三十一日止三個月的32.3%。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額增加人民幣12,900,000元（或39.7%），由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣32,600,000元增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣45,500,000元。該增加主要由於自銀行取得的應付票據（作為自有關銀行取得的銀行借款及應付票據融資方案之一部分）自截至二零零九年十二月三十一日的人民幣362,200,000元增加至截至二零一零年三月三十一日的人民幣1,002,000,000元導致的其他融資成本增加人民幣24,100,000元所致。該增加部分由無錫融創城市於二零零九年三月開始理想城市第五期的施工並開始其權益的資本化導致的資本化權益項下人民幣11,300,000元的增加所抵銷。

應佔共同控制實體溢利或虧損

我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的應佔共同控制實體溢利為人民幣20,500,000元，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月應佔虧損則為人民幣2,600,000元。該變動主要乃由於重慶渝能的收益增加（主要歸因於亞太商谷項目第二期已竣工，且其物業交付工作已於二零一零年二月展開）。

應佔聯營公司溢利或虧損

我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的應佔聯營公司溢利為人民幣32,500,000元，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月應佔聯營公司虧損則為人民幣9,100,000元。該變動主要乃由於於二零零九年八月動工的禧福匯項目若干物業竣工交付導致該項目所產生的收益增加。

除所得稅前溢利或虧損

鑒於上述原因，我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的除所得稅前溢利為人民幣86,800,000元，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月則為除所得稅前虧損人民幣4,800,000元。

所得稅開支

我們的所得稅開支大幅增加人民幣30,000,000元，由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣13,300,000元增至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣43,300,000元。所得稅開支增加乃主要由於我們於截至二零零九年三月三十一日止三個月的土地增值稅開支由人民幣9,600,000元大幅增加至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣39,300,000元，土地增值稅開支大幅增加主要歸因於時代奧城的辦公室及商舖物業銷售價格及毛利率較高，因而須繳納更多土地增值稅。所得稅開支增加亦歸因於企業所得稅支出增加，乃主要由於我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月錄得除所得稅前溢利，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月則錄得除所得稅前虧損。

財務資料

期內溢利或虧損

受上述因素累計影響，我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的除所得稅後溢利為人民幣43,400,000元，而於截至二零零九年三月三十一日止三個月則為除所得稅後虧損人民幣18,100,000元。

非控股權益

非控股權益應佔虧損由截至二零零九年三月三十一日止三個月的人民幣12,700,000元減少至截至二零一零年三月三十一日止三個月的人民幣1,200,000元。該減少乃主要由於截至二零一零年三月三十一日止三個月我們在無錫的項目所產生的虧損額下降，此乃歸因於二零零九年第四季度動工的天鵝湖項目第四及第五期已售物業開始竣工交付，錄得收益。於二零一零年二月九日，我們與天津濱海就轉讓天津濱海於無錫融創地產所持49%股權予融創置地而訂立正式股權轉讓協議，因此，我們不再有任何虧損或溢利歸屬於非控股權益。

二零零九年與二零零八年的比較

收益

我們的收益增加人民幣1,345,700,000元（或39.0%），由二零零八年的人民幣3,449,500,000元增加至二零零九年的人民幣4,795,200,000元。該增加乃主要歸因於已交付總建築面積由二零零八年的約491,315平方米增加約216,587平方米（或44.1%）至二零零九年的約707,902平方米。交付的總建築面積增加乃主要由於二零零九年相較二零零八年已完成眾多項目的多期開發，包括時代奧城五及六期、重慶奧林匹克花園五及六期、天鵝湖花園四及五期及理想城市三及四期。然而，交付的總建築面積增加由物業的已售平均售價下降3.4%所輕微抵銷，平均售價由二零零八年的每平方米人民幣6,988元降至二零零九年的每平方米人民幣6,748元。雖然我們附屬公司所開發各項目的平均售價於二零零九年錄得增長，但整體平均售價於二零零九年仍略降，乃主要由於天津海逸長洲項目二零零九年相較二零零八年的收益貢獻減少，而該項目的單位價格一般較其他城市的項目高，及我們無錫項目二零零九年相較二零零八年的收益貢獻增加而其單位價格一般相對較低所致。

財務資料

下表載列所示期間有關我們已交付作出售的物業的若干收益資料：

項目／物業類別／期數	截至十二月三十一日止年度							
	二零零八年				二零零九年			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
時代奧城								
住宅物業一期	15,134	0.4	1,397	10,830	52,029	1.1	6,241	8,336
商舖物業一期	18,859	0.5	1,014	18,604	42,451	0.9	2,179	19,484
酒店式公寓一期	42,302	1.2	3,619	11,689	31,356	0.7	2,615	11,992
寫字樓一期	59,817	1.7	5,341	11,200	54,571	1.1	5,180	10,535
泊車位一期	(171)	-	(70)	2,443	16,576	0.3	3,721	4,455
住宅物業二期	-	-	-	-	12,261	0.3	1,322	9,274
商舖物業二期	76,929	2.2	3,322	23,157	176,261	3.7	8,054	21,886
寫字樓二期	71,492	2.1	5,750	12,433	176,435	3.7	13,171	13,396
酒店式公寓二期	198,837	5.8	19,471	10,212	66,964	1.4	4,531	14,778
泊車位二期	-	-	-	-	4,238	0.1	1,277	3,319
住宅物業三期	39,372	1.1	3,827	10,287	142,980	3.0	14,406	9,925
泊車位三期	-	-	-	-	12,764	0.3	3,508	3,639
住宅物業四期	361,942	10.5	41,505	8,720	45,028	0.9	4,042	11,139
泊車位四期	-	-	-	-	11,523	0.2	2,815	4,093
住宅物業五期	-	-	-	-	285,549	6.0	29,622	9,640
住宅物業六期	-	-	-	-	463,040	9.7	42,622	10,864
小計	884,514	25.8	85,177	10,384	1,594,025	33.4	145,306	10,970
海逸長洲								
住宅物業一期	77,806	2.3	4,483	17,355	166,363	3.5	8,277	20,100
泊車位一期	1,200	-	302	3,980	10,491	0.2	3,099	3,386
住宅物業二期	3,368	0.1	434	7,766	11,464	0.2	1,304	8,788
泊車位二期	300	-	109	2,757	17,821	0.4	4,715	3,779
住宅物業三期	551,366	16.1	70,004	7,876	41,902	0.9	5,321	7,874
泊車位三期	6,910	0.2	1,598	4,323	4,187	0.1	1,181	3,545
住宅物業四期	735,914	21.4	83,878	8,774	232,546	4.9	24,432	9,518
泊車位四期	8,314	0.2	1,789	4,647	6,861	0.1	1,696	4,045
商舖物業	52,399	1.5	2,816	18,608	122,379	2.6	6,586	18,581
小計	1,437,577	41.9	165,413	8,691	614,013	12.9	56,612	10,846
上谷商業中心								
商舖物業	1,642	-	209	7,858	12,489	0.3	888	14,068
小計	1,642	-	209	7,858	12,489	0.3	888	14,068

財務資料

截至十二月三十一日止年度

項目／物業類別／期數	二零零八年				二零零九年			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
重慶奧林匹克花園								
住宅物業一期	1,374	-	395	3,476	717	-	238	3,017
住宅物業二期	11,305	0.3	2,136	5,294	54,146	1.1	9,934	5,450
商舖物業二期	-	-	-	-	10,223	0.2	1,333	7,667
學校二期	-	-	-	-	12,580	0.3	1,219	10,322
泊車位二期	-	-	-	-	414	-	409	1,014
住宅物業三期	10,565	0.3	2,356	4,485	23,781	0.5	5,053	4,706
商舖物業三期	-	-	-	-	(455)	-	(62)	7,309
泊車位三期	-	-	-	-	1,653	-	934	1,769
住宅物業四期	643,967	18.8	159,574	4,036	30,925	0.6	7,251	4,265
泊車位四期	-	-	-	-	1,890	-	758	2,493
住宅物業五期	-	-	-	-	872,991	18.3	217,966	4,005
商舖物業五期	-	-	-	-	27,294	0.6	2,730	9,997
住宅物業六期	-	-	-	-	255,386	5.3	29,035	8,796
小計	<u>667,212</u>	<u>19.4</u>	<u>164,461</u>	<u>4,057</u>	<u>1,291,546</u>	<u>27.0</u>	<u>276,799</u>	<u>4,666</u>
天鵝湖花園								
住宅物業一期	4,157	0.1	831	5,003	14,598	0.3	2,678	5,451
泊車位一期	-	-	-	-	390	-	176	2,216
住宅物業二期	50,655	1.5	10,126	5,003	46,207	1.0	9,073	5,093
泊車位二期	-	-	-	-	4,710	0.1	2,677	1,760
住宅物業三期	326,450	9.5	49,680	6,571	8,928	0.2	1,002	8,906
住宅物業四期	-	-	-	-	219,681	4.6	37,018	5,934
商舖物業四期	-	-	-	-	39,324	0.8	3,730	10,542
住宅物業五期	-	-	-	-	585,902	12.3	88,406	6,627
商舖物業五期	-	-	-	-	20,636	0.4	1,755	11,759
泊車位五期	-	-	-	-	1,260	-	763	1,651
小計	<u>381,262</u>	<u>11.1</u>	<u>60,637</u>	<u>6,288</u>	<u>941,636</u>	<u>19.7</u>	<u>147,280</u>	<u>6,394</u>
理想城市								
住宅物業一期	44,584	1.3	11,020	4,046	42,379	0.9	10,299	4,115
住宅物業二期	16,593	0.5	4,398	3,773	9,777	0.2	2,568	3,807
住宅物業三期	-	-	-	-	137,951	2.9	34,970	3,945
住宅物業四期	-	-	-	-	133,215	2.8	33,181	4,015
小計	<u>61,177</u>	<u>1.8</u>	<u>15,418</u>	<u>3,968</u>	<u>323,322</u>	<u>6.8</u>	<u>81,018</u>	<u>3,991</u>
合計	<u>3,433,384</u>	<u>100.0</u>	<u>491,315</u>	<u>6,988</u>	<u>4,777,031</u>	<u>100.0</u>	<u>707,902</u>	<u>6,748</u>

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本增加人民幣1,064,500,000元（或44.9%），由二零零八年的人民幣2,371,700,000元增至二零零九年的人民幣3,436,200,000元。該增加乃主要歸因於建築成本及土地使用權成本增加，其大致與已交付總建築面積增加的比例相同。我們的已出售每平方米的平均成本由二零零八年的每平方米人民幣4,818元略升0.6%至二零零九年的每平方米人民幣4,849元，乃主要由於天鵝湖花園的收益貢獻較大而單位成本相對較高，及重慶奧林匹克花園的平均開發成本增加所致，以上均部分由海逸長洲的收益貢獻較小而其單位成本相對較高所抵銷。我們的銷售成本佔總收益的百分比由二零零八年的68.8%增加至二零零九年的71.7%。

下表載列我們在所示期間各項目已交付的物業所產生的開發成本（即總建築成本、土地使用權成本及資本化利息）及佔總開發成本的百分比：

項目	截至十二月三十一日止年度			
	二零零八年		二零零九年	
	開發成本 (人民幣千元)	佔總 開發成本 百分比(%)	開發成本 (人民幣千元)	佔總 開發成本 百分比(%)
時代奧城	514,766	23.6	853,818	26.9
海逸長洲	797,047	36.6	313,949	9.9
上谷商業中心	14,809	0.7	6,828	0.2
重慶奧林匹克花園	465,194	21.3	916,530	28.9
天鵝湖花園	325,563	14.9	778,460	24.5
理想城市	61,683	2.8	303,638	9.6
合計	<u>2,179,062</u>	<u>100.0</u>	<u>3,173,223</u>	<u>100.0</u>

毛利

鑒於上述原因，我們的毛利增加人民幣281,300,000元（或26.1%），由二零零八年的人民幣1,077,800,000元增至二零零九年的人民幣1,359,000,000元。同期，我們的毛利率由31.2%下滑至28.3%。毛利率下滑是二零零九年平均售價減少3.4%及已交付我們買家的每平方米平均銷售成本增加0.6%的綜合反映，乃主要由於二零零九年海逸長洲的收益貢獻較小而其毛利率一般較其他城市的項目高，及我們的無錫項目的收益貢獻較大而其毛利率一般相對較低所致。

投資物業公平值收益淨額

我們於二零零八年的投資物業公平值虧損淨額為人民幣25,900,000元，而於二零零九年的投資物業公平值收益淨額為人民幣56,700,000元。此乃主要由於時代奧城項目中我們投資物業的公平值增加，而其主要歸因於(i)於二零零九年年初重新歸類為投資物業的若干物業所產生的估值收益；及(ii)週邊區域的商業活動普遍增加。

財務資料

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本減少人民幣56,600,000元（或45.4%），由二零零八年的人民幣124,600,000元減少至二零零九年的人民幣68,000,000元，其主要由於二零零九年整體市場需求強勁導致我們的廣告及推廣成本由二零零八年的人民幣95,900,000元減少至二零零九年的人民幣38,400,000元所致。

行政開支

我們的行政開支增加人民幣20,600,000元（或22.1%），由二零零八年的人民幣93,000,000元增至二零零九年的人民幣113,600,000元。行政開支增加主要由於就泊車位計提減值撥備人民幣14,000,000元及於二零零九年的壞賬撥備人民幣9,500,000元所致。由於泊車位作為促銷的一部分降價，我們已就各項目中持作出售已竣工泊車位作出減值撥備。我們於應收款項撇減人民幣9,500,000元，即我們就興建若干設施預付地方電力局的款項，而該款項已不大可能收回。

其他收入

我們的其他收入減少人民幣22,400,000元（或35.5%），由二零零八年的人民幣63,000,000元減少至二零零九年的人民幣40,600,000元。其他收入減少主要由於二零零八年一次性收回先前就海逸長洲項目撇減人民幣20,000,000元，及於二零零九年我們的時代奧城項目所收到的政府補助金減少人民幣13,100,000元所致，部分由融創置地向我們的若干聯營項目公司提供的委託貸款的投資收入增加人民幣12,800,000元所抵銷。

其他開支

我們的其他開支減少人民幣8,100,000元（或51.5%），由二零零八年的人民幣15,800,000元減至二零零九年的人民幣7,600,000元。其他開支減少主要因為二零零九年的罰款減少人民幣5,300,000元（包括稅款滯納金），以及延遲交付物業產生的賠償減少人民幣1,700,000元。於二零零八年及二零零九年，我們均因延遲交付物業而產生賠償，主要與我們於天津的項目有關，主要由於天津若干地區的建築工程在二零零八年奧運會前及期間暫時停工所致。

經營溢利

鑒於上述原因，我們的經營溢利增加人民幣385,600,000元（或43.7%），由二零零八年的人民幣881,500,000元增至二零零九年的人民幣1,267,100,000元。我們的經營利潤率由二零零八年的25.6%上升至二零零九年的26.4%。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額增加人民幣2,400,000元（或2.2%），由二零零八年的人民幣110,900,000元增至二零零九年的人民幣113,300,000元。融資成本增加主要由於其他融資成本增加，該增加主要由於禧福匯項目預測溢利增加致使我們就獲轉讓首鋼融創50%股權而應付長期款項的估值增加。該項增加部分由我們的借貸利息開支減少所抵銷，而借貸利息開支減少乃主要由於中國人民銀行公佈的基準借貸利率在二零零八年下半年多次調低導致二零零九年的加權平均實際利率較低。

財務資料

應佔共同控制實體溢利

我們應佔共同控制實體溢利增長人民幣18,600,000元（或412.7%），由二零零八年的人民幣4,500,000元增至二零零九年的人民幣23,100,000元。該增長為重慶渝能於二零零九年的溢利增長，乃主要由於年內交付一般具有較高毛利率的亞太商谷項目一期商業物業所致。

應佔聯營公司溢利或虧損

於二零零九年我們應佔聯營公司溢利為人民幣164,900,000元，而於二零零八年我們應佔虧損為人民幣14,100,000元。該變動乃主要由於二零零九年八月禧福匯項目的竣工及開始交付。

除所得稅前溢利

鑒於上述原因，我們的除所得稅前溢利增加人民幣580,900,000元（或76.3%），由二零零八年的人民幣761,000,000元增至二零零九年的人民幣1,341,900,000元。

所得稅開支

我們的所得稅開支增加人民幣186,700,000元（或65.7%），由二零零八年的人民幣284,100,000元增至二零零九年的人民幣470,800,000元。我們的企業所得稅增加人民幣137,000,000元（或80.5%），由二零零八年的人民幣170,200,000元增至二零零九年的人民幣307,200,000元，乃主要由於我們的除所得稅前溢利增加，以及我們的外商獨資企業向我們若干海外附屬公司分派股息產生的預扣稅人民幣50,200,000元所致。我們的土地增值稅增加人民幣49,700,000元（或43.6%），由二零零八年的人民幣113,900,000元增至二零零九年的人民幣163,600,000元，乃主要由於已完成眾多項目的多期開發所致。

期內溢利

受上述因素累計影響，我們的年內除所得稅後溢利增加人民幣394,100,000元（或82.6%），由二零零八年的人民幣476,900,000元增至二零零九年的人民幣871,000,000元。

非控股權益

於二零零九年非控股權益應佔溢利為人民幣46,000,000元，而於二零零八年非控股權益應佔虧損則為人民幣18,700,000元。該變動為(i)融創奧城少數股東於二零零九年持有融創奧城10%股權期間而於二零零九年十二月十六日向我們轉讓該股權前應佔融創奧城純利增加及(ii)於二零零九年持有無錫融創地產49%股權的少數股東應佔天鵝湖項目業績改善。

二零零八年與二零零七年的比較

收益

我們的收益增加人民幣438,000,000元（或14.5%），由二零零七年人民幣3,011,500,000元增至二零零八年人民幣3,449,500,000元。該增加乃主要歸因於已交付總建築面積由二零零七年約421,251平方米增加約70,064平方米（或16.6%）至二零零八年約491,315平方米，主要由於無錫天鵝湖花園及理想城市項目物業完工並交

財務資料

付。我們於二零零七年十二月取得從事該等項目的公司的控股權益，並於二零零八年開始確認有關公司的重大收益。已交付總建築面積的增加因我們物業的平均售價由二零零七年每平方米人民幣7,117元減少1.8%至二零零八年每平方米人民幣6,988元而輕微抵銷，平均售價減少主要由於我們在無錫及重慶的物業在二零零八年的收益貢獻按比例增加，而該兩個城市的平均價格較我們於天津的物業價格普遍為低。

下表載列所示期間有關我們已交付作出售物業的若干資料：

項目／物業類別／期數	截至十二月三十一日止年度							
	二零零七年				二零零八年			
	收益 (人民幣 千元)	估總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	估總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
時代奧城								
住宅物業一期	210,969	7.0	26,970	7,822	15,134	0.4	1,397	10,830
酒店式公寓一期	448,206	14.9	47,485	9,439	42,302	1.2	3,619	11,689
商舖物業一期	16,877	0.6	980	17,221	18,859	0.5	1,014	18,604
寫字樓一期	41,460	1.3	4,255	9,744	59,817	1.7	5,341	11,200
泊車位一期	6,115	0.2	1,705	3,586	(171)	-	(70)	2,443
住宅物業二期	337,216	11.2	41,249	8,175	-	-	-	-
酒店式公寓二期	-	-	-	-	198,837	5.8	19,471	10,212
寫字樓二期	-	-	-	-	71,492	2.1	5,750	12,433
商舖物業二期	-	-	-	-	76,929	2.2	3,322	23,157
泊車位二期	4,642	0.2	1,313	3,536	-	-	-	-
住宅物業三期	393,452	13.1	47,591	8,267	39,372	1.1	3,827	10,287
泊車位三期	5,999	0.2	1,664	3,606	-	-	-	-
其他	53,737	1.8	1,895	28,355	-	-	-	-
住宅物業四期	-	-	-	-	361,942	10.5	41,505	8,720
小計	1,518,673	50.7	175,107	8,673	884,514	25.8	85,177	10,384
海逸長洲								
住宅物業一期	79,084	2.6	11,349	6,968	77,806	2.3	4,483	17,355
泊車位一期	15,035	0.8	3,948	3,808	1,200	-	302	3,980
住宅物業二期	721,753	24.1	96,978	7,442	3,368	0.1	434	7,766
泊車位二期	15,698	0.5	3,796	4,135	300	-	109	2,757
住宅物業三期	-	-	-	-	551,366	16.1	70,004	7,876
泊車位三期	-	-	-	-	6,910	0.2	1,598	4,323
住宅物業四期	-	-	-	-	735,914	21.4	83,878	8,774
泊車位四期	-	-	-	-	8,314	0.2	1,789	4,647
商舖物業	126,106	4.2	7,279	17,325	52,399	1.5	2,816	18,608
小計	957,675	31.9	123,350	7,764	1,437,577	41.9	165,413	8,691

財務資料

項目／物業類別／期數	截至十二月三十一日止年度							
	二零零七年				二零零八年			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
上谷商業中心								
商舖物業.....	6,973	0.2	715	9,751	1,642	-	209	7,858
小計.....	6,973	0.2	715	9,751	1,642	-	209	7,858
重慶奧林匹克花園								
住宅物業一期.....	87,026	2.9	22,400	3,885	1,374	-	395	3,476
住宅物業二期.....	136,948	4.6	34,463	3,974	11,305	0.3	2,136	5,294
商舖物業二期.....	21,665	0.7	3,536	6,127	-	-	-	-
泊車位二期.....	422	-	545	775	-	-	-	-
住宅物業三期.....	266,352	8.9	60,035	4,437	10,565	0.3	2,356	4,485
商舖物業三期.....	455	-	62	7,309	-	-	-	-
泊車位三期.....	2,001	0.1	1,038	1,927	-	-	-	-
住宅物業四期.....	-	-	-	-	643,967	18.8	159,574	4,036
小計.....	514,869	17.2	122,079	4,218	667,212	19.4	164,461	4,057
天鵝湖花園								
住宅物業一期.....	-	-	-	-	4,157	0.1	831	5,003
住宅物業二期.....	-	-	-	-	50,655	1.5	10,126	5,003
住宅物業三期.....	-	-	-	-	326,450	9.5	49,680	6,571
小計.....	-	-	-	-	381,262	11.1	60,637	6,288
理想城市								
住宅物業一期.....	-	-	-	-	44,584	1.3	11,020	4,046
住宅物業二期.....	-	-	-	-	16,593	0.5	4,398	3,773
小計.....	-	-	-	-	61,177	1.8	15,418	3,968
合計.....	<u>2,998,190</u>	<u>100.0</u>	<u>421,251</u>	<u>7,117</u>	<u>3,433,384</u>	<u>100.0</u>	<u>491,315</u>	<u>6,988</u>

銷售成本

我們的銷售成本增加人民幣160,100,000元(或7.2%)，由二零零七年的人民幣2,211,600,000元增至二零零八年的人民幣2,371,700,000元。該增加乃主要歸因於已交付總建築面積增加導致建築成本及土地使用權成本增加，其部分由二零零八年較低的平均銷售成本所抵銷。我們的每平方米平均銷售成本由二零零七年的每平方米人民幣5,244元減少8.1%至二零零八年的每平方米人民幣4,818元，該減少主要由於計入我

財務資料

們於二零零八年綜合財務業績的無錫項目的單位成本較天津項目單位成本相對為低。因此，我們的銷售成本佔總收益的百分比由二零零七年的73.4%減少至二零零八年的68.8%。

下表載列在所示期間我們的各項目已交付物業所產生的開發成本（即總建築成本、土地使用權成本及資本化利息）及其佔總開發成本的百分比：

項目	截至十二月三十一日止年度			
	二零零七年		二零零八年	
	開發成本 (人民幣千元)	佔總 開發成本 百分比 (%)	開發成本 (人民幣千元)	佔總 開發成本 百分比 (%)
時代奧城.....	1,098,686	53.8	514,766	23.6
海逸長洲.....	587,372	28.7	797,047	36.6
上谷商業中心.....	5,266	0.3	14,809	0.7
重慶奧林匹克花園.....	352,096	17.2	465,194	21.3
天鵝湖花園.....	-	-	325,563	14.9
理想城市.....	-	-	61,683	2.8
合計.....	<u>2,043,420</u>	<u>100.0</u>	<u>2,179,062</u>	<u>100.0</u>

毛利

鑒於上述原因，我們的毛利增加人民幣277,900,000元（或34.7%），由二零零七年的人民幣799,900,000元增至二零零八年的人民幣1,077,800,000元。在此兩年內，我們的毛利率由26.6%上升至31.2%，主要為於二零零八年已竣工及交付物業平均成本下跌所致。

投資物業公平值虧損淨額

我們的投資物業公平值虧損淨額增加人民幣17,000,000元（或191.0%），由二零零七年的人民幣8,900,000元增至二零零八年的人民幣25,900,000元，主要由於租賃用作經營Maison Mode Outlets商舖的時代奧城的若干物業的公平值減少。於二零零九年，我們已終止有關租賃協議。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及行政成本增加人民幣59,300,000元（或90.7%），由二零零七年的人民幣65,300,000元上升至二零零八年的人民幣124,600,000元，成本上升主要由於我們於天津及重慶的現有項目，以及無錫新收購項目的廣告及推廣成本增加。由於二零零八年市場狀況變化，我們在二零零七年的基礎上增加二零零八年的廣告及推廣成本。

行政開支

我們的行政開支增加人民幣9,500,000元（或11.4%），由二零零七年的人民幣83,500,000元增至二零零八年的人民幣93,000,000元。該增加主要由於我們新近收購無錫及蘇州附屬公司而產生的額外行政開支所致。

財務資料

其他收入

我們的其他收入增加人民幣35,100,000元(或125.8%)，由二零零七年的人民幣27,900,000元增至二零零八年的人民幣63,000,000元。其他收入增加主要由於我們收回已於往期撇減有關海逸長洲項目的預付款人民幣20,000,000元及我們於二零零八年向若干聯營項目公司作出股東貸款，而從中收取的投資收入增加所致。

其他開支

我們的其他開支減少人民幣46,400,000元(或74.6%)，由二零零七年人民幣62,200,000元減至二零零八年人民幣15,800,000元。其他開支減少主要由於延遲交付物業而作出的賠償由二零零七年人民幣59,500,000元減至二零零八年人民幣6,400,000元。我們於二零零七年支付的賠償主要與我們延遲交付海逸長洲項目及時代奧城項目的物業有關，延遲主要由於(i)兩個地盤的前佔有人向當地政府尋求額外安置補償，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。

經營溢利

鑒於上述原因，我們的經營溢利增加人民幣273,600,000元(或45.0%)，由二零零七年人民幣607,900,000元增至二零零八年人民幣881,500,000元。我們的經營利潤率由二零零七年20.2%上升至二零零八年25.6%。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額增加人民幣28,300,000元(或34.3%)，由二零零七年人民幣82,600,000元增至二零零八年人民幣110,900,000元。該增加乃由於我們於二零零八年的借貸額度較二零零七年為高及二零零八年借貸利率較高，導致我們的借貸利息開支總額增加人民幣23,000,000元所致，而借貸額度增加主要由於我們將二零零八年所收購的無錫附屬公司的借貸綜合計入我們的收益表內所致。

應佔共同控制實體溢利或虧損

我們於二零零八年應佔共同控制實體溢利為人民幣4,500,000元，而二零零七年應佔虧損則為人民幣24,900,000元，此為我們應佔重慶渝能的溢利或虧損。重慶渝能財務業績的此項變動主要由於亞太商谷項目一期物業已於二零零八年十二月竣工並交付及該等物業的銷售收益已相應確認。

應佔聯營公司虧損

我們應佔聯營公司虧損增加人民幣2,500,000元(或21.6%)，由二零零七年人民幣11,600,000元增至二零零八年人民幣14,100,000元。該增加由於我們應佔與禧福匯項目有關的首鋼融創的虧損，禧福匯項目於二零零七年四月動工並持續建設至二零零八年。此外，因我們已於二零零七年八月收購首鋼融創50%股權，故我們僅應佔其於二零零七年不足五個月期間的虧損，而應佔其於二零零八年全年的虧損。

財務資料

除所得稅前溢利

鑒於上述原因，我們除所得稅前溢利增加人民幣272,200,000元（或55.7%），由二零零七年人民幣488,800,000元增至二零零八年人民幣761,000,000元。

所得稅開支

我們的所得稅開支增加人民幣8,300,000元（或3.0%），由二零零七年人民幣275,800,000元增至二零零八年人民幣284,100,000元。該增加乃主要由於我們當時新收購的無錫項目產生額外的土地增值稅，致使我們的土地增值稅由二零零七年人民幣100,600,000元增加人民幣13,300,000元或13.2%至二零零八年人民幣113,900,000元。同時我們的企業所得稅從人民幣175,200,000元減少人民幣5,000,000元或2.9%至人民幣170,200,000元，主要因為中國企業所得稅稅率從33%降至25%。

年內溢利

受上述因素累計影響，我們的年內除所得稅後溢利增加人民幣263,900,000元（或123.9%），由二零零七年人民幣213,000,000元增至二零零八年人民幣476,900,000元。

非控股權益

於二零零八年，非控股權益應佔虧損為人民幣18,700,000元，而於二零零七年非控股權益應佔溢利則為人民幣38,700,000元。該變動主要由於當時於二零零八年新收購無錫項目所產生的虧損，加上附屬公司的溢利減少及非控股權益從二零零七年12.7%減至二零零八年10%令融創奧城的非控股權益應佔溢利減少所致。

流動資金及資本資源

概覽

我們經營所在行業的資本需求龐大，曾經並預期會繼續以預售及出售物業所得款項、商業銀行及其他人士提供的借貸、股東注資以及發行新股應付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。我們的短期流動資金需求與償還債務及維持營運資金需求有關，而短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新增貸款。我們的長期流動資金需求與撥付新物業項目發展及償還長期債務有關，而長期流動資金乃來自貸款、股東注資及股份發行。

財務資料

現金流量

下表概述我們於所示期間的現金流量。

	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 (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)	二零零九年 (人民幣千元)	二零一零年 (人民幣千元)
(未經審核)					
現金流量表數據摘要					
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	387,961	239,277	1,640,048	207,139	(315,921)
投資活動(所用)／所得					
現金淨額	(64,601)	(223,325)	(349,457)	(293,774)	1,479
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	363,394	(94,914)	(505,836)	(256,216)	(645,237)
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額	686,754	(78,962)	784,755	(342,851)	(959,679)

經營活動所得或所用現金淨額

我們於截至二零一零年三月三十一日止三個月的經營活動所用現金淨額為人民幣315,900,000元，而截至二零零九年三月三十一日止三個月則為經營活動所得現金淨額人民幣207,100,000元。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的經營活動所用現金淨額主要來自(i)我們的除所得稅前溢利人民幣86,800,000元，已主要就我們應佔聯營公司及共同控制實體溢利人民幣53,000,000元（並無產生任何現金流量）入賬，以及將融資成本人民幣45,500,000元作為融資活動產生的現金流出入賬而作出調整；及(ii)營運資金變動，即現金流出人民幣325,900,000元。營運資金的變動主要由於發展中物業及持作出售竣工物業增加人民幣1,416,400,000元（乃主要由於我們就興業里項目及宜興項目支付若干土地出讓金），部分因貿易及其他應付款項增加人民幣1,125,000,000元（主要由於(i)自銀行獲取作為融資組合一部分的應付票據增加及(ii)我們預售物業所得款項所致）而抵銷。

我們於二零零九年經營活動所得現金淨額為人民幣1,640,000,000元。於二零零九年，我們經營活動的所得現金淨額主要來自(i)我們的除所得稅前溢利人民幣1,341,900,000元，已主要就我們應佔聯營公司及共同控制實體的溢利人民幣188,100,000元、融資成本人民幣113,300,000元及投資物業公平值收益人民幣56,700,000元（因該收益並無產生任何現金流量）作出調整，及(ii)營運資金變動為主要由於二零零九年下半年大量建築面積獲交付導致的現金流入人民幣631,000,000元。營運資金變動主要包括發展中物業及持作出售的竣工物業減少人民幣1,202,100,000元，部分由貿易及其他應付款項減少人民幣752,200,000元所抵銷。

財務資料

我們於二零零八年經營活動所得現金淨額為人民幣239,300,000元。我們於二零零八年的經營活動所得現金淨額主要來自(i)我們的除所得稅前溢利人民幣761,000,000元，主要就融資成本人民幣110,900,000元作出調整，及(ii)營運資金變動為現金流出人民幣540,600,000元。該等營運資金變動主要包括由於大量物業於二零零八年下半年竣工及於二零零八年預售所預收款項總體而言較少致使貿易及其他應付款項減少人民幣524,300,000元。

我們於二零零七年經營活動所得現金淨額為人民幣388,000,000元。我們於二零零七年的經營活動所得現金淨額主要來自(i)我們的除所得稅前溢利人民幣488,800,000元，主要就融資成本人民幣82,600,000元作出調整，及(ii)營運資金變動為現金流出人民幣107,200,000元，乃主要由於二零零七年交付的建築面積數額龐大。營運資金變動主要包括貿易及其他應付款項（包括預售所預收款項）減少人民幣945,800,000元，部分由發展中物業及持作出售的竣工物業減少人民幣482,600,000元及其他應收款項減少人民幣355,700,000元所抵銷。

投資活動所用或所得現金淨額

於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣1,500,000元，而截至二零零九年三月三十一日止三個月則為投資活動所用現金淨額人民幣293,800,000元。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的投資活動所得現金淨額主要來自就收購融創物業管理所得的現金淨額，即現金及現金等價物人民幣6,100,000元，部分以互惠基金的投資人民幣3,000,000元及就購買物業、廠房及設備（包括租賃物業裝修）支付人民幣2,000,000元所抵銷。

於二零零九年投資活動所用現金淨額為人民幣349,500,000元，主要歸因於就西山一號院項目以委託貸款方式向首鋼融創投資人民幣293,100,000元，以及就重慶渝能的增資支付人民幣58,500,000元。

於二零零八年投資活動所用現金淨額為人民幣223,300,000元。此乃主要由於就於融創置地50%股權支付人民幣159,300,000元及就重慶渝能的增資支付人民幣40,500,000元所致。

於二零零七年投資活動所用現金淨額為人民幣64,600,000元。此乃主要由於就於重慶奧林匹克花園置業、重慶渝能、融創奧城及融創置地的股權合共支付人民幣161,400,000元所致，主要由我們收購擁有現金及現金等價物人民幣59,800,000元的無錫融創地產及擁有現金及現金等價物人民幣32,500,000元的無錫融創城市所得的現金淨額所抵銷。

財務資料

融資活動所得或所用現金淨額

於截至二零一零年三月三十一日止三個月，融資活動所用現金淨額為人民幣645,200,000元，而截至二零零九年三月三十一日止三個月則為人民幣256,200,000元。於截至二零一零年三月三十一日止三個月，我們的融資活動所用現金淨額乃主要為我們就若干銀行借貸存放人民幣649,300,000元作為保證金，以及就收購無錫融創地產49%少數股東權益而支付人民幣500,000,000元，部分由借貸淨額增加人民幣568,300,000元所抵銷。

於二零零九年融資活動所用現金淨額為人民幣505,800,000元。此乃主要由於我們存放人民幣281,300,000元作為若干銀行借貸的保證金及支付未資本化利息人民幣113,300,000元，部分由二零零九年的借貸淨額增加人民幣86,300,000元所抵銷。

於二零零八年融資活動所用現金淨額為人民幣94,900,000元。此乃主要由於我們支付未資本化利息人民幣110,900,000元及支付人民幣71,200,000元作為銀行借貸擔保按金，部分由二零零八年借貸淨額增加人民幣67,900,000元所抵銷。

於二零零七年融資活動所得現金淨額為人民幣363,400,000元。同時我們於二零零七年的借貸淨額減少人民幣353,200,000元，而我們就可轉換債券融資自融創國際收取現金貢獻人民幣1,399,900,000元。我們亦於二零零七年向盈鑫信恒作出人民幣643,000,000元的視作分派。

營運資金

於二零一零年七月三十一日，我們的流動資產淨值為人民幣4,797,500,000元，包括流動資產人民幣12,827,200,000元及流動負債人民幣8,029,700,000元。於二零一零年三月三十一日，我們的流動資產淨值為人民幣2,249,200,000元，包括流動資產人民幣9,317,000,000元及流動負債人民幣7,067,800,000元。我們於二零一零年三月三十一日的流動資產淨值與二零一零年七月三十一日相比增加，主要由於流動資產增加人民幣3,510,200,000元（主要由於發展中物業增加及現金及現金等價物增加），且部分由流動負債增加人民幣961,900,000元（主要由於客戶預付款項增加）所抵銷。我們於二零一零年七月三十一日的流動資產主要包括發展中物業人民幣8,768,600,000元、持作出售的竣工物業人民幣1,070,200,000元以及現金及現金等價物人民幣1,282,500,000元。我們於二零一零年七月三十一日的流動負債主要包括客戶預付款項人民幣4,510,700,000元及貿易及其他應付款項人民幣2,441,700,000元。

財務資料

下表列示我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於三月	於七月
				三十一日	三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
流動資產					(未經審核)
發展中物業	5,538,831	4,875,187	4,495,379	6,013,408	8,768,589
持作出售的竣工物業	1,599,452	2,228,961	1,312,832	1,211,218	1,070,232
應收關連方款項	232,759	210,385	109,446	84,664	68,515
其他應收款項	486,377	383,011	294,524	382,112	753,501
持至到期金融資產	-	1,000	-	-	-
受限制現金	159,607	230,806	512,134	1,161,397	883,859
現金及現金等價物	718,039	639,077	1,423,832	464,153	1,282,484
	<u>8,735,065</u>	<u>8,568,427</u>	<u>8,148,147</u>	<u>9,316,952</u>	<u>12,827,180</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	2,433,839	2,131,385	2,188,202	2,922,775	2,441,734
客戶預付款項	3,610,359	3,276,533	2,456,477	2,985,889	4,510,749
應付關連方款項	4,168	9,253	-	16,403	-
借貸	1,349,840	1,153,674	676,964	956,125	909,473
財務擔保	349	175	-	-	-
當期所得稅負債	9,496	100,664	206,792	186,569	167,743
	<u>7,408,051</u>	<u>6,671,684</u>	<u>5,528,435</u>	<u>7,067,761</u>	<u>8,029,699</u>
流動資產淨值	<u>1,327,014</u>	<u>1,896,743</u>	<u>2,619,712</u>	<u>2,249,191</u>	<u>4,797,480</u>

經計及估計〔●〕、我們可動用銀行貸款額度、我們的內部財務資源及經營活動現金流量，我們的董事確認經擴大集團有足夠營運資金應付本文件日期起計未來最少12個月的經營需要，包括合約承擔及責任。

受限制現金

於往績記錄期間，我們的受限制現金包括(i)為獲得應付票據而留有的若干銀行存款，(ii)我們若干銀行貸款的保證金，及(iii)物業預售所得款項，根據中國有關法規，該款項僅可用於建設該等物業。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，以及於二零一零年三月三十一日，受限制現金結餘分別為人民幣159,600,000元、人民幣230,800,000元、人民幣512,100,000元及人民幣1,161,400,000元。

財務資料

債務

下表列示於所示日期本集團的未償還借貸及經擴大集團的未經審核備考未償還借貸：

	於十二月三十一日			於三月三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(未經審核)					
即期						
有抵押，來自：						
－銀行.....	446,500	229,580	100,000	210,000	257,953	269,953
－其他金融機構.....	121,000	50,000	-	-	100,000	100,000
無抵押，來自：						
－銀行.....	80,000	-	-	-	-	-
－其他金融機構.....	-	46,000	46,000	46,000	46,000	46,000
－第三方.....	140,000	139,994	119,862	119,861	-	-
長期借貸的即期部分.....	562,340	688,100	411,103	580,264	505,520	505,520
即期借貸	<u>1,349,840</u>	<u>1,153,674</u>	<u>676,964</u>	<u>956,125</u>	<u>909,473</u>	<u>921,473</u>
非即期						
有抵押，來自：						
－銀行.....	1,487,640	1,965,500	2,071,873	2,532,134	3,920,813	4,163,243
－其他金融機構.....	242,000	154,000	333,620	331,620	1,469,620	1,469,620
無抵押，來自：						
－銀行.....	-	-	-	-	4,000	4,000
減：長期借貸的即期部分.....	(562,340)	(688,100)	(411,103)	(580,264)	(505,520)	(505,520)
非即期借貸	<u>1,167,300</u>	<u>1,431,400</u>	<u>1,994,390</u>	<u>2,283,490</u>	<u>4,888,913</u>	<u>5,131,343</u>
合計	<u><u>2,517,140</u></u>	<u><u>2,585,074</u></u>	<u><u>2,671,354</u></u>	<u><u>3,239,615</u></u>	<u><u>5,798,386</u></u>	<u><u>6,052,816</u></u>

我們借貸的賬面值以人民幣計值並與其公平值相若。

我們的借貸總額於二零一零年七月三十一日為人民幣5,798,400,000元，而於二零一零年三月三十一日為人民幣3,239,600,000元，而於二零零九年十二月三十一日則為人民幣2,671,400,000元。二零一零年三月三十一日至二零一零年七月三十一日期間，借貸總額增加乃主要歸因於上文「－近期發展－若干近期融資」所述的近期融資。借貸總額於二零零九年十二月三十一日至二零一零年三月三十一日期間的增加乃因銀行借貸增加所致，銀行借貸乃主要因我們為無錫的項目，以及重慶奧林匹克花園及融創·星美御項目現時及未來發展提供資金而產生。

於二零一零年七月三十一日，我們的未動用銀行融資約為人民幣1,672,100,000元，乃一項自中國農業銀行取得的信貸融資。於二零零九年十月十三日，中國農業銀行承諾授予融創置地及其附屬公司一筆金額最高為人民幣2,828,000,000元的循環信貸融資，包括截至同日一筆新近可供動用信貸人民幣2,200,000,000元及一筆未償還貸款人民幣

財務資料

628,000,000元。根據上述項下所作各筆借貸的條款及條件及審批程序，該融資可於一年直至二零一零年十月十二日多次提取借貸以用於物業發展。融創置地附屬公司的任何還貸責任須由融創置地作擔保。該融資下借貸的利息將根據中國現行利率政策及要求釐定。於二零一零年七月三十一日，我們於該融資下的未償還借貸總額為人民幣1,155,900,000元。

除〔●〕所披露者外，於二零一零年七月三十一日營業時間結束時，我們並無任何尚未行使的已發行債券及尚未行使或已授權或已按其他方式設立但未發行的定期貸款、其他屬於借貸性質的借貸或債務（包括銀行透支）、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭和押記、重大或然負債或擔保。

根據日期為二零一零年八月十八日的協商備忘錄，我們正尋求進行若干建議的交易。於完成該等建議的交易後，重慶渝能將成為我們新的附屬公司，而其借貸將綜合計入本集團的借貸。於二零一零年七月三十一日，經擴大集團的未經審核備考未償還借貸為人民幣6,052,800,000元，即本集團及重慶渝能於二零一零年七月三十一日的未償還借貸總額。

下表列示於各所示日期本集團的銀行借貸及經擴大集團的未經審核備考銀行借貸的加權平均實際年利率：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
銀行借貸.....	7.55%	8.54%	6.70%	6.18%	7.09%	7.07%

(未經審核)

下表列示於各所示日期本集團的長期借貸及經擴大集團的未經審核備考長期借貸的還款期：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
借貨						
一年內.....	562,340	688,100	411,103	580,264	505,520	517,520
一至兩年.....	619,600	1,391,400	1,275,590	1,174,690	2,264,000	2,483,430
兩至五年.....	547,700	40,000	718,800	1,108,800	2,624,913	2,647,913
合計.....	<u>1,729,640</u>	<u>2,119,500</u>	<u>2,405,493</u>	<u>2,863,754</u>	<u>5,394,433</u>	<u>5,648,863</u>

(未經審核)

財務資料

與業內其他公司一致，我們根據資產負債比率監控資本。資產負債比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物計算。資本總額按權益總額加債務淨額計算。下表顯示截至所示日期我們的資產負債比率：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
					(未經審核)	
資產負債比率	68%	61%	28%	55%	74%	71%

於二零一零年七月三十一日，本集團的債務與權益比率為10.5倍。

抵押

上文所述本集團的部分借貸及經擴大集團（由本集團及重慶渝能組成）未經審核備考銀行借貸為來自銀行及其他金融機構的抵押借貸。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及七月三十一日，上述本集團的抵押借貸分別達人民幣2,297,100,000元、人民幣2,399,100,000元、人民幣2,505,500,000元、人民幣3,073,800,000元及人民幣5,748,400,000元，及經擴大集團（由本集團及重慶渝能組成）的未經審核備考抵押借貸於二零一零年七月三十一日達人民幣6,002,800,000元，以我們如下所述的若干物業（包括土地使用權）作出共同抵押：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
					(未經審核)	
發展中物業	1,832	1,771	1,459	1,622	3,045	3,314
持作出售的竣工物業	416	950	408	332	369	377
投資物業	-	-	154	154	203	203
合計	<u>2,248</u>	<u>2,721</u>	<u>2,021</u>	<u>2,108</u>	<u>3,617</u>	<u>3,894</u>

除上述之外，我們已質押我們於若干我們附屬公司的股權作為若干貸款的抵押品。有關詳情，請參閱上文「概要－近期融資」及「－近期發展－若干近期融資」。

財務資料

或然負債

按揭融資的擔保

我們為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以確保該等買家償還其按揭貸款的責任。該等擔保將於下文情況出現時終止：(i)發出房地產權證及房屋他項權證，通常於我們將有關物業的擁有權交付買家後兩至三年內頒發；(ii)銀行與買家間就我們的物業償還有關按揭貸款；或(iii)完成提前登記按揭，通常於買主申請按揭貸款時進行。我們的擔保期自授出按揭日期起計。按照行業慣例，我們的不會對客戶進行獨立信用審查，惟依賴按揭銀行已進行的信貸審查。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－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」。下文呈列於所示日期有關我們物業若干買家由本集團提供財務擔保的按揭融資及由經擴大集團（由本集團及重慶渝能組成）提供未經審核備考財務擔保的按揭融資：

	於十二月三十一日		於三月三十一日		於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
按揭融資的擔保.....	1,081,720	1,500,806	1,459,718	1,058,540	1,587,181	2,482,723
						(未經審核)

可轉換債券的擔保

於二零零七年十月二十六日，融創國際發行可轉換債券，其部分由我們於附屬公司的投資作擔保，作為孫先生及融創國際履行其於可轉換債券項下責任的抵押。該等擔保及抵押將於〔●〕後獲解除。有關財務擔保負債初步以其公平值確認，經戴德梁行估值，於二零零七年十月二十六日為47,830美元（相等於人民幣349,000元）。下表列示在所示日期可轉換債券的擔保的公平值：

	於十二月三十一日		於三月三十一日		於七月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
可轉換債券的擔保.....	349	175	-	-	-
					(未經審核)

財務資料

已訂約承擔及責任

下表列示於所示日期本集團的資本開支承擔及經擴大集團（由本集團及重慶渝能組成）未經審核備考資本開支承擔：

	於十二月三十一日		於三月三十一日		於七月三十一日	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一零年	
	本集團	本集團	本集團	本集團	本集團	經擴大集團
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業發展開支						(未經審核)
— 已訂約但未撥備	2,825,348	3,129,236	1,313,951	2,066,534	1,328,721	2,069,445
— 已批准但未訂約	11,514,938	10,635,786	10,162,313	11,481,216	14,412,911	15,081,638
合計	<u>14,340,286</u>	<u>13,765,022</u>	<u>11,476,264</u>	<u>13,547,750</u>	<u>15,741,632</u>	<u>17,151,083</u>

下表列示於二零一零年七月三十一日我們不可撤銷經營租賃下的最低租賃付款：

	還款期		
	少於一年	超過一年 但少於五年	合計
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營租賃承擔	<u>1,119</u>	<u>466</u>	<u>1,585</u>

我們預期主要以預售及銷售我們物業所得款項、商業銀行及其他人士借貸及內部資金為該等合約責任融資。

資產負債表以外的承擔及安排

除上述或然負債外，我們並無訂立任何財務擔保或其他擔保任何第三方付款責任的承擔。我們並無向非綜合實體轉讓資產的保留或或然權益或作為支持該實體取得有關資產信貸、流動資金或市場風險的類似安排。我們並無訂立任何股份相關且分類為股東權益或並無於綜合財務報表反映的衍生工具合同。我們並無擁有任何非綜合入賬但為我們提供融資或流動資金、或引致市場風險或提供信貸支援、或與我們提供租賃或對沖或研發服務的公司的任何可變權益。

財務資料

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，經擴大集團的債務、承擔及或然負債自二零一零年七月三十一日以來並無重大變動。

若干資產負債表項目

發展中物業

發展中物業為我們已取得相關土地使用證及施工許可證的物業，並在我們的綜合資產負債表中分類為流動資產。發展中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。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，我們發展中物業的價值分別為人民幣5,538,800,000元、人民幣4,875,200,000元、人民幣4,495,400,000元及人民幣6,013,400,000元。往績記錄期間的發展中物業變動主要視乎有關項目土地收購、動工及竣工的時間。已竣工但未交付物業由發展中物業轉為持作出售的竣工物業。

下表列示於所示日期我們發展中物業的明細資料：

	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)
土地使用權.....	3,618,042	3,178,289	3,022,612	4,284,124
建築成本.....	1,822,909	1,599,723	1,421,399	1,649,341
資本化財務成本.....	97,880	97,175	51,368	79,943
合計.....	<u>5,538,831</u>	<u>4,875,187</u>	<u>4,495,379</u>	<u>6,013,408</u>

持作出售的竣工物業

持作出售的竣工物業指於各財政期間完結時仍未出售的竣工物業，並以成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的銷售開支，或管理層按當時的市況估計預計售價釐定。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，我們持作出售的竣工物業分別為人民幣1,599,500,000元、人民幣2,229,000,000元、人民幣1,312,800,000元及人民幣1,211,200,000元。我們已取得所有持作出售的竣工物業的土地使用證。

財務資料

投資物業

我們持有若干數量的投資物業，包括持作長期租金收益而並非由我們佔用的物業。我們將投資物業分類為非流動資產。我們已取得我們所持有所有投資物業的土地使用證。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，我們投資物業由獨立物業估值師戴德梁行就所有物業於活躍市場的現行價格進行的估值。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，我們投資物業的價值分別為人民幣458,500,000元、人民幣433,000,000元、人民幣583,500,000元及人民幣583,500,000元。

其他應收款項

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，我們的其他應收款項分別為人民幣486,400,000元、人民幣383,000,000元、人民幣294,500,000元及人民幣382,100,000元。下表列示於所示日期我們其他應收款項的明細資料：

	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)
預付税金	257,128	244,029	189,431	240,529
就股權交易預付				
非控股投資者的款項	177,534	-	-	-
就物業項目預付款項	20,976	61,678	31,702	94,894
客戶銀行貸款的擔保按金	21,262	48,078	33,488	15,391
其他	9,477	29,226	39,903	31,298
合計	486,377	383,011	294,524	382,112

應收關連方款項

下表呈列於所示日期本集團應收關連方款項：

	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
應收關連方款項：				
— 盈鑫信恒	2,237	45	-	-
— 首鋼融創	-	-	-	4,630
— 首馳昱達	94,762	56,000	56,000	56,000
— 重慶渝能	135,760	104,390	53,446	24,034
— 重慶上善	-	49,950	-	-
	232,759	210,385	109,446	84,664

財務資料

於二零一零年三月三十一日，應收首馳昱達及重慶渝能分別為人民幣56,000,000元及人民幣24,000,000元的款項指我們以合資企業方身份提供之股東貸款，以撥付該等聯營項目公司之建築及開發成本所需資金。該等貸款的本金額乃根據與合資企業的有關協議或按我們於各有關聯營項目公司之權益比例（倘適用）確定。重慶渝能於二零一零年四月償還我們人民幣24,000,000元。應收首馳昱達的款項將於禧福匯項目竣工及銷售後償還，而未必會於〔●〕前悉數償還。於二零一零年三月三十一日，應收首鋼融創款項人民幣4,600,000元為於首鋼融創若干投資應佔的利息款項，於二零一零年三月三十一日，首鋼融創仍未向我們償還該筆款項。我們預期該筆款項將於二零一零年年底前收回。

貿易及其他應付款項

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，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣2,433,800,000元、人民幣2,131,400,000元、人民幣2,188,200,000元及人民幣2,922,800,000元。下表列示我們於所示日期的貿易及其他應付款項的明細資料：

	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)
貿易應付款項	1,563,810	1,329,577	1,208,498	1,120,047
應付票據	36,300	74,000	362,222	1,002,000
其他應付款項	576,635	459,955	252,134	438,937
工資及應付福利	30,261	15,319	16,979	5,817
其他應付稅項	226,833	252,534	348,369	355,974
合計	<u>2,433,839</u>	<u>2,131,385</u>	<u>2,188,202</u>	<u>2,922,775</u>

我們的貿易應付款項主要為應付我們承建商的建築費用。我們與承建商並無統一的償付條款。我們通常與承建商協定於項目竣工時償付總建築成本最多80%，以及於我們與承建商最終協定時償付最多85-90%。我們的合同安排亦通常就我們總建築成本最多5%的保證費或留存款項的預扣部分撥備，以提供額外質量保證，惟須於保證期屆滿後一至兩個月內償付。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，我們的貿易應付款項分別為人民幣1,563,800,000元、人民幣1,329,600,000元、人民幣1,208,500,000元及人民幣1,120,000,000元。截至二零一零年七月三十一日，我們於二零一零年三月三十一日的貿易應付款項中，合共人民幣1,222,100,000元已支付。

財務資料

下表列示我們於所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	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)
90日內	548,589	603,596	683,415	443,209
90日至180日	256,392	41,244	10,830	206,946
180日至365日	19,716	141,823	80,551	10,169
超過365日	739,113	542,914	433,702	459,723
	<u>1,563,810</u>	<u>1,329,577</u>	<u>1,208,498</u>	<u>1,120,047</u>

與行業慣例一致，我們的項目的建築期一般超過一年，我們的貿易應付款項乃依據個別合同就已完成工程的比例按應計基準入賬。因此，於二零一零年三月三十一日，我們大部分貿易應付款項的賬齡超過365日，其中我們並無任何重大款項逾期未付。

客戶預付款項

我們將預售物業所得款項於我們的綜合資產負債表入賬為流動負債項下客戶預付款項。我們並無將預售所得款項確認為收益，直至我們的有關物業建築工程竣工並將物業交付予買家。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，我們客戶預付款項分別為人民幣3,610,400,000元、人民幣3,276,500,000元、人民幣2,456,500,000元及人民幣2,985,900,000元。於二零一零年三月三十一日，客戶預付款項中合共人民幣359,700,000元其後截至二零一零年七月三十一日已確認為收益。

財務資料

下表按項目列示我們於所示日期的客戶預付款項：

	於十二月三十一日			於三月
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	三十一日
	(人民幣千元)			二零一零年
	(人民幣千元)			(人民幣千元)
時代奧城	1,055,433	1,155,269	438,708	476,637
海逸長洲	1,378,202	443,699	643,244	688,160
上谷商業中心	8,556	13,695	2,627	2,606
重慶奧林匹克花園	607,122	835,459	577,785	777,631
天鵝湖花園	455,938	571,016	355,619	456,398
理想城市	105,108	257,395	336,337	433,170
81棟	—	—	102,155	136,487
融創•星美御	—	—	—	6,095
其他	—	—	—	8,706
合計	<u>3,610,359</u>	<u>3,276,533</u>	<u>2,456,476</u>	<u>2,985,889</u>

市場風險

我們的活動面臨各種金融風險，包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預見性，旨在減低該等風險對我們財務業績的潛在不利影響。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。我們並無大額計息資產。利率變動風險主要體現在我們的長期借貸上，可變利率借貸使得我們承受現金流利率風險。請參閱「風險因素－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」。定息借貸則使我們承受公平值利率風險。

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，倘銀行借貸利率提高或降低1.0%而所有其他變數維持不變，則各年度或期間的溢利將分別減少或增加人民幣16,400,000元、人民幣25,300,000元、人民幣18,600,000元及人民幣8,500,000元。

截至最後實際可行日期，我們概未使用任何利率掉期以對沖利率風險。我們通過考慮再融資、更新現有借貸及選擇性融資對利率風險進行每月分析。

財務資料

信貸及流動資金風險

我們的現金交易限於信貸質量較高的機構。我們的信貸風險水平乃以存放於銀行的現金結餘總額及貿易及其他應收款項表示。我們為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以確保該等買家償還借貸的責任，我們承擔有關信貸風險。請參閱「流動資金及資本資源－債務－或然負債」。

我們的管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過足額的可利用融資（包括短期及長期銀行借貸）維持可動用資金，以滿足建設承擔。由於基本業務的動態性質，我們的財務部門通過保持足額現金及現金等價物以及持有可利用財務資源來維持資金的靈活性。

商品風險

我們面對房地產開發的原材料（主要是鋼鐵及水泥）的價格波動風險。我們並無從事任何對沖活動。原材料的採購成本一般會按我們與有關承建商的安排，列賬為承建商費用的一部分。因此，若建築材料價格上升，預計承建商的報價便會提高，因而對建築成本及我們自行承擔該等材料上升的成本造成影響。因此，建築材料的價格如有波動，預計會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

通脹或通縮風險

根據中國國家統計局資料，於二零零七年及二零零八年，中國整體全國通脹率（即一般消費者物價指數的變動）分別約為4.8%及5.9%。於二零零九年，中國錄得約0.7%的通縮。儘管在往績記錄期間，通脹或通縮對我們的業務並無重大影響，惟不能保證其對日後期間的影響。

外匯風險

我們主要以人民幣經營其業務。於二零一零年三月三十一日，我們全部或幾乎全部資產及負債均以人民幣計值。董事認為，我們不會有重大外幣風險。於本次〔●〕售後，人民幣貶值可能對我們支付予中國境外投資者的任何股息的金額造成不利影響，而人民幣升值可能對我們自〔●〕收取的〔●〕金額及依賴於將該〔●〕兌換為人民幣的任何後續境外負債或股本〔●〕造成不利影響。有關詳情請參閱「風險因素－與中國有關的風險－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」。

財務資料

物業權益及物業估值

我們所擁有的物業均位於中國。該等物業包括持作未來發展物業及持作出售的發展中物業、竣工物業及投資物業。有關我們於二零一零年六月三十日的物業權益詳情，請參閱本文件附錄四的物業估值報告。

下表為我們的物業於二零一零年三月三十一日的賬面淨值（摘錄自本文件附錄一 所載會計師報告）與本文件附錄四所載物業估值報告所載我們於二零一零年六月三十日應佔物業價值的對賬：

	人民幣千元
於二零一零年三月三十一日我們物業的賬面淨值	
— 投資物業.....	583,500
— 發展中物業.....	6,013,408
— 持作出售的竣工物業.....	<u>1,211,218</u>
	7,808,126
減：	
於截至二零一零年六月三十日止三個月出售 物業的銷售成本（未經審核）.....	(230,269)
加：	
於二零一零年三月三十一日至二零一零年六月三十日期間 添置發展中物業及持作出售的竣工物業（未經審核）.....	1,049,469
於截至二零一零年六月三十日止三個月 投資物業公平值收益／（虧損）（未經審核）.....	<u>—</u>
於二零一零年六月三十日我們物業的賬面淨值（未經審核） 受附錄四所載物業估值報告載列的估值所限.....	8,627,326
扣除所得稅、土地增值稅及少數股東權益前重估盈餘 ⁽¹⁾	<u>17,695,674</u>
	<u>26,323,000</u>
於二零一零年六月三十日我們應佔的物業價值.....	29,546,900
減：	
於二零一零年六月三十日我們應佔共同控制實體及 聯營公司所持物業的價值.....	<u>(3,223,900)</u>
	<u>26,323,000</u>

附註：

- (1) 「扣除所得稅、土地增值稅及少數股東權益前重估盈餘」指我們的發展中物業及已竣工持作銷售物業的市值高出物業賬面值的數額，且並未計入我們的綜合財務資料內，因為該等物業乃按成本或可變現淨值兩者間較低者列賬（就會計而言）。

財務資料

股息及可分派儲備

根據公司法規定，我們可在股東大會上宣派任何貨幣的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的數額。我們的組織章程細則規定，可自我們已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或發行條款另行訂明外，(i)所有股息須根據獲派股息股份的實繳股款比例宣派及支付，惟在催繳前就股份繳付的股款不會就此視為有關股份的實繳股款；及(ii)所有股息將根據派付股息期間或部分期間的實繳股款比例分配及支付。倘我們股東欠負我們催繳股款或其他欠款，則董事可自派發予股東或與股份有關的任何股息或其他款項中扣除股東所欠全數款項（如有）。

此外，宣派股息須由董事酌情決定，而實際宣派及派付的股息金額則取決於：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們的股東權益；及
- 我們的董事會認為相關的任何其他因素。

日後會否派付股息亦取決於可否獲得我們中國附屬公司派發的股息。中國法律規定股息僅可以根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多方面存有差異。就我們於各外商獨資企業的股權向本公司及我們的相關海外附屬公司（視情況而定）所宣派及派付的所有人民幣股息，可轉換為外幣及匯出中國境外，惟(a)該外商獨資企業已根據適用中國法律及其組織章程細則正式採納批准分派及派付該等股息的決議案；(b)該外商獨資企業過往財政年度的虧損（如有）已根據適用的中國法律及其組織章程細則適當地彌補；(c)該外商獨資企業已根據中國法律悉數繳付適用稅金；(d)該外商獨資企業已根據中國法律及其組織章程細則就儲備基金及僱員花紅及福利基金作出撥備；(e)將股息匯出中國符合中國法律就外匯管制所規定的相關手續；及(f)該外商獨資企業已根據中國法律按稅率自分派予其股東的股息中扣除及預扣預扣稅，並已自二零零八年一月一日起代表其股東繳

財務資料

付該預扣稅。中國法律亦規定外資企業須撥出部分純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作分派現金股息。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或我們的附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸融資、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制我們的附屬公司分派股息。

我們的董事將以港元按每股股份宣派股息（如有），並以港元支付有關股息。各財政年度的任何末期股息須獲股東批准。

於二零零七年、二零零八年或二零零九年，本公司概無宣派股息。

於二零一零年五月十日，我們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派息的指標。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。

於二零一零年三月三十一日，我們有可供分派予本公司股權持有人的可分派儲備人民幣1,412,400,000元。

無重大不利變化

於最後實際可行日期，我們的董事確認自二零一零年三月三十一日（即本文件「附錄——會計師報告」所載最近期經審核綜合資產負債表的日期）以來，我們的財務或經營狀況或前景並無重大不利改變。

未來計劃

未來計劃

我們擬繼續拓展業務，成為中國經甄選城市的領先大型房地產發展商。為達致目標，我們計劃繼續集中發展大型、中高檔、綜合住宅及商業物業以供銷售。我們將繼續在天津、北京、重慶、無錫及蘇州發展現有及新項目，鞏固及提升我們於現有目標城市的市場地位。此外，我們對中國其他城市的潛在機會抱開放態度，會審慎考慮未來在其他高增長城市仿效我們的成功經驗。憑藉我們的競爭優勢，我們計劃推行業務策略，務求達成未來計劃。有關我們未來計劃的詳細資料，請參閱「業務—業務策略」。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本文件。其乃根據香港會計師公會發佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的規定而編製並致本公司董事。

〔●〕

〔草擬本〕

敬啟者：

本所謹此就融創中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料作出報告。財務資料包括於二零零七年、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的綜合資產負債表、貴公司於二零零七年、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的資產負債表，以及截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年及截至二零一零年三月三十一日止三個月（「有關期間」）的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。貴公司董事已編製財務資料，載於有關〔●〕而於〔●〕刊發的文件（「文件」）下文附錄一第I至第III節。

貴公司於二零零七年四月二十七日根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第I節附註1.3「重組」所述的集團重組，貴公司成為組成貴集團各附屬公司的控股公司（「重組」）。

於本報告日期，貴公司於附屬公司、共同控制實體及聯營公司中所擁有的直接及間接權益分別載於下文第I節附註40、附註10及附註11。該等公司均為私人公司。

貴公司董事乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製貴公司於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。本所已按照與貴公司簽訂的委任書的具體條款，根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核相關財務報表。

附屬公司的法定財務報表（倘有法定審核要求）並非由本所審核，而由彼等各自註冊成立所在地的其他核數師審核（如下文第I節附註1所述）。

財務資料乃根據相關財務報表編製，並無作出任何調整。

董事對財務資料的責任

貴公司的董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地列報財務資料。該責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報財務資料（不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述）相關的內部控制；選擇及應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

申報會計師的責任

本所的責任是根據審閱結果，對該等財務資料作出意見並將意見向閣下報告。本所已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條〔●〕執行本所的程序。

意見

本所認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映貴公司於二零零七年、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的財務狀況及貴集團於二零零七年、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的財務狀況，以及貴集團於截至該等日期的各有關期間的業績及現金流量。

審閱匯報期末段比較財務資料

本所已審閱載於本文件下文附錄一第I至第II節的匯報期末段比較財務資料，包括截至二零零九年三月三十一日止三個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及有關重要會計政策的概要及其他附註解釋（「匯報期末段比較財務資料」）。

董事負責根據下文第I節附註2所載且與香港財務報告準則一致的會計政策編製及呈列匯報期末段比較財務資料。

本所的責任乃根據本所的審閱對匯報期末段比較財務資料作出定論。本所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行本所的審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務會計事項的人員作出詢問，並進行分析性及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故本所不保證可知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，本所不會發表審核意見。

根據本所的審閱結果，本所並無發現任何事項而令本所相信，就本報告而言，匯報期末段比較財務資料在任何重大方面未有根據下文第I節附註2所載且符合香港財務報告準則的會計政策編製。

附錄一

會計師報告

I. 財務資料

以下為由 貴公司董事編製的 貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及於二零一零年三月三十一日以及截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止各三個月的財務資料。

綜合資產負債表

	附註	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
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	7	14,623	12,655	8,863	10,773
投資物業.....	8	458,500	433,000	583,500	583,500
無形資產.....	9	295,826	288,011	282,061	313,336
於共同控制實體投資.....	10	2,084	47,093	128,712	149,235
於聯營公司投資.....	11	67,530	53,389	511,392	543,897
可供出售金融資產.....	12(a)	3,031	1,773	800	3,800
持至到期金融資產.....	12(b)	1,000	-	-	-
遞延所得稅資產.....	13	78,024	52,375	53,734	64,779
		<u>920,618</u>	<u>888,296</u>	<u>1,569,062</u>	<u>1,669,320</u>
流動資產					
發展中物業.....	14	5,538,831	4,875,187	4,495,379	6,013,408
持作出售的竣工物業.....	15	1,599,452	2,228,961	1,312,832	1,211,218
應收關連方款項.....	39(d)	232,759	210,385	109,446	84,664
其他應收款項.....	16	486,377	383,011	294,524	382,112
持至到期金融資產.....	12(b)	-	1,000	-	-
受限制現金.....	17	159,607	230,806	512,134	1,161,397
現金及現金等價物.....	18	718,039	639,077	1,423,832	464,153
		<u>8,735,065</u>	<u>8,568,427</u>	<u>8,148,147</u>	<u>9,316,952</u>
資產總額		<u><u>9,655,683</u></u>	<u><u>9,456,723</u></u>	<u><u>9,717,209</u></u>	<u><u>10,986,272</u></u>
權益					
貴公司權益持有人應佔					
資本及儲備					
普通股.....	19	7	7	1,762	1,762
其他儲備.....	20	223,883	114,920	121,245	12,418
(累計虧損)/保留盈利.....		(6,516)	422,696	1,247,758	1,292,342
		<u>217,374</u>	<u>537,623</u>	<u>1,370,765</u>	<u>1,306,522</u>
非控股權益.....		<u>562,852</u>	<u>538,606</u>	<u>500,343</u>	<u>-</u>
權益總額		<u><u>780,226</u></u>	<u><u>1,076,229</u></u>	<u><u>1,871,108</u></u>	<u><u>1,306,522</u></u>

附錄一

會計師報告

綜合資產負債表

	附註	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
負債					
非流動負債					
借貸.....	22	1,167,300	1,431,400	1,994,390	2,283,490
長期應付款項.....		81,137	87,628	107,335	109,420
遞延所得稅負債.....	13	218,969	189,782	215,941	219,079
		<u>1,467,406</u>	<u>1,708,810</u>	<u>2,317,666</u>	<u>2,611,989</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項.....	21	2,433,839	2,131,385	2,188,202	2,922,775
客戶預付款項.....		3,610,359	3,276,533	2,456,477	2,985,889
應付關連方款項.....	39(d)	4,168	9,253	-	16,403
借貸.....	22	1,349,840	1,153,674	676,964	956,125
財務擔保.....	37(b)	349	175	-	-
當期所得稅負債.....		9,496	100,664	206,792	186,569
		<u>7,408,051</u>	<u>6,671,684</u>	<u>5,528,435</u>	<u>7,067,761</u>
負債總額.....		<u><u>8,875,457</u></u>	<u><u>8,380,494</u></u>	<u><u>7,846,101</u></u>	<u><u>9,679,750</u></u>
權益及負債總額.....		<u><u>9,655,683</u></u>	<u><u>9,456,723</u></u>	<u><u>9,717,209</u></u>	<u><u>10,986,272</u></u>
流動資產淨值.....		<u><u>1,327,014</u></u>	<u><u>1,896,743</u></u>	<u><u>2,619,712</u></u>	<u><u>2,249,191</u></u>
資產總額減流動負債.....		<u><u>2,247,632</u></u>	<u><u>2,785,039</u></u>	<u><u>4,188,774</u></u>	<u><u>3,918,511</u></u>

附錄一

會計師報告

資產負債表

	附註	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
資產					
非流動資產					
於附屬公司投資	40	1,403,984	1,403,984	1,403,984	1,403,984
流動資產					
其他應收款項	16	-	10,699	15,280	15,165
現金及現金等價物		-	8,906	4,571	4,413
		-	19,605	19,851	19,578
資產總額		1,403,984	1,423,589	1,423,835	1,423,562
權益					
權益持有人應佔資本及儲備					
股本	19	7	7	1,762	1,762
其他儲備	20	1,399,568	1,418,778	1,417,023	1,417,023
累計虧損		(2,080)	(4,578)	(4,452)	(4,661)
權益總額		1,397,495	1,414,207	1,414,333	1,414,124
負債					
流動負債					
財務擔保	37(b)	349	175	-	-
貿易及其他應付款項		-	-	-	486
應付附屬公司款項		-	-	331	8,952
應付關連方款項		1,972	9,207	9,171	-
負債總額		6,489	9,382	9,502	9,438
權益及負債總額		1,403,984	1,423,589	1,423,835	1,423,562
流動(負債)/資產淨值		(6,489)	10,223	10,349	10,140
資產總額減流動負債		1,397,495	1,414,207	1,414,333	1,414,124

附錄一

會計師報告

綜合收益表

	附註	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
收益.....	23	3,011,452	3,449,499	4,795,213	193,585	245,572
銷售成本.....	25	(2,211,557)	(2,371,740)	(3,436,190)	(147,228)	(124,870)
毛利.....		799,895	1,077,759	1,359,023	46,357	120,702
投資物業公允價值						
收益/(虧損)淨額.....	24	(8,873)	(25,852)	56,655	31,655	-
銷售及市場推廣成本.....	25	(65,300)	(124,559)	(67,961)	(17,228)	(19,685)
行政開支.....	25	(83,506)	(93,045)	(113,618)	(26,502)	(30,801)
其他收入.....	27	27,895	62,968	40,615	12,805	9,368
其他開支.....	28	(62,180)	(15,750)	(7,632)	(7,658)	(352)
經營溢利.....		607,931	881,521	1,267,082	39,429	79,232
融資成本淨額.....	31	(82,633)	(110,860)	(113,263)	(32,575)	(45,498)
應佔共同控制實體						
(虧損)/溢利.....	10	(24,916)	4,509	23,119	(2,554)	20,523
應佔聯營公司虧損.....	11	(11,552)	(14,141)	164,943	(9,115)	32,505
除所得稅前溢利/(虧損).....		488,830	761,029	1,341,881	(4,815)	86,762
所得稅開支.....	32	(275,787)	(284,106)	(470,837)	(13,322)	(43,348)
年內/期內溢利/(虧損).....		213,043	476,923	871,044	(18,137)	43,414
應佔：						
貴公司權益持有人.....		174,382	495,606	825,062	(5,411)	44,584
非控股權益.....		38,661	(18,683)	45,982	(12,726)	(1,170)
		213,043	476,923	871,044	(18,137)	43,414
年內/期內權益持有人應佔						
溢利的每股基本盈利/(虧損)						
(人民幣).....	33	8.72	24.78	41.25	(2.71)	22.29
股息.....	34	-	-	-	-	-

附錄一

會計師報告

綜合全面收益表

	附註	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
年內／期內溢利／(虧損)...		213,043	476,923	871,044	(18,137)	43,414
直接於權益內確認的 收益或虧損						
－可供出售金融資產 的公允價值收益.....	12(a)	1,406	(1,408)	365	285	—
全面收入總額.....		<u>214,449</u>	<u>475,515</u>	<u>871,409</u>	<u>(17,852)</u>	<u>43,414</u>
應佔：						
貴公司權益持有人.....		175,837	494,339	825,390	(5,154)	44,584
非控股權益.....		<u>38,612</u>	<u>(18,824)</u>	<u>46,019</u>	<u>(12,698)</u>	<u>(1,170)</u>
		<u>214,449</u>	<u>475,515</u>	<u>871,409</u>	<u>(17,852)</u>	<u>43,414</u>

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔			總額 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	普通股 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元			
於二零零七年一月一日	-	395,433	(138,790)	256,643	71,487	328,130
年內溢利	-	-	174,382	174,382	38,661	213,043
公允價值變動	-	1,455	-	1,455	(49)	1,406
視作投資者注資	-	11,740	-	11,740	1,110	12,850
收購非控股權益	-	74,372	-	74,372	(74,372)	-
向投資者分派(附註39(f))	-	(1,700,793)	-	(1,700,793)	-	(1,700,793)
發行股份	7	-	-	7	-	7
收購附屬公司	-	-	-	-	526,015	526,015
財務擔保	-	(349)	-	(349)	-	(349)
貴公司權益持有人注資	-	1,399,917	-	1,399,917	-	1,399,917
轉撥	-	42,108	(42,108)	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日	7	223,883	(6,516)	217,374	562,852	780,226
年內溢利	-	-	495,606	495,606	(18,683)	476,923
公允價值變動	-	(1,267)	-	(1,267)	(141)	(1,408)
收購非控股權益	-	(193,300)	-	(193,300)	(5,422)	(198,722)
轉撥	-	66,394	(66,394)	-	-	-
貴公司權益持有人注資	-	19,210	-	19,210	-	19,210
於二零零八年十二月三十一日	7	114,920	422,696	537,623	538,606	1,076,229
年內溢利	-	-	825,062	825,062	45,982	871,044
發行股份	8	(8)	-	-	-	-
購回及註銷美元股份	(15)	15	-	-	-	-
發行股份	1,762	(1,762)	-	-	-	-
收購非控股權益	-	8,626	-	8,626	(84,186)	(75,560)
贖回可供出售金融資產	-	(874)	-	(874)	(96)	(970)
公允價值變動	-	328	-	328	37	365
於二零零九年十二月三十一日	1,762	121,245	1,247,758	1,370,765	500,343	1,871,108
期內溢利	-	-	44,584	44,584	(1,170)	43,414
收購非控股權益	-	(108,827)	-	(108,827)	(499,173)	(608,000)
於二零一零年三月三十一日	1,762	12,418	1,292,342	1,306,522	-	1,306,522
未經審核						
於二零零八年十二月三十一日	7	114,920	422,696	537,623	538,606	1,076,229
期內溢利	-	-	(5,411)	(5,411)	(12,726)	(18,137)
公允價值變動	-	257	-	257	28	285
於二零零九年三月三十一日	7	115,177	417,285	532,469	525,908	1,058,377

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動(所用)/所得現金	35	521,230	376,838	1,850,463	257,942	(244,439)
已付中國所得稅		(133,269)	(137,561)	(210,415)	(50,803)	(71,482)
經營活動(所用)/所得現金淨額		387,961	239,277	1,640,048	207,139	(315,921)
投資活動現金流量						
收購附屬公司，扣除已取得現金	38	92,296	-	-	-	6,127
收購附屬公司額外權益		(134,397)	(180,486)	-	-	-
收購共同控制實體		(27,000)	-	-	-	-
於共同控制實體的額外投資	10	-	(40,500)	(58,500)	-	-
對聯營公司投資	11	-	-	(293,060)	(293,060)	-
購置物業、廠房及設備		(720)	(4,182)	(1,681)	(72)	(2,030)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,220	1,993	1,164	88	382
購置金融資產		(1,000)	(150)	(1,600)	(800)	(3,000)
出售金融資產所得款項		5,000	-	4,220	70	-
投資活動所用現金淨額		(64,601)	(223,325)	(349,457)	(293,774)	1,479
融資活動現金流量						
發行普通股所得款項		7	-	-	-	-
收購非控股權益付款		-	-	(197,525)	(121,965)	(518,737)
已付利息		(82,633)	(110,859)	(113,263)	(32,575)	(45,498)
已獲得借貸		1,013,300	1,612,600	2,111,390	177,000	944,100
償還借貸		(1,366,460)	(1,544,666)	(2,025,110)	(145,522)	(375,839)
銀行借貸按金		42,287	(71,199)	(281,328)	(133,154)	(649,263)
貴公司權益持有人注資		1,399,917	19,210	-	-	-
向投資者分派		(643,024)	-	-	-	-
融資活動所得/(所用)現金淨額		363,394	(94,914)	(505,836)	(256,216)	(645,237)
現金及現金等價物						
(減少)/增加淨額		686,754	(78,962)	784,755	(342,851)	(959,679)
年/期初現金及現金等價物		31,285	718,039	639,077	639,077	1,423,832
年/期末現金及現金等價物		718,039	639,077	1,423,832	296,226	464,153

財務資料附註

1 一般資料及集團重組

1.1 一般資料

融創中國控股有限公司（「貴公司」）為根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）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，從事投資控股。貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從物業開發、物業投資及物業管理服務。

於有關期間，貴集團的業務乃由以下運營實體從事：

(a) 物業開發及物業投資

- 天津融創置地有限公司（「融創置地」）
- 天津融創奧城投資有限公司（「融創奧城」）
- 重慶奧林匹克花園置業有限公司（「重慶奧林匹克花園置業」）
- 天津翔馳投資有限公司（「天津翔馳」）
- 重慶渝能融創實業有限公司（「重慶渝能」）
- 重慶上善置地有限公司（「重慶上善」）
- 北京首鋼融創置地有限公司（「首鋼融創」）
- 北京首馳昱達房地產開發有限公司（「首馳昱達」）
- 無錫融創地產有限公司（「無錫融創地產」）
- 無錫融創城市建設有限公司（「無錫融創城市」）
- 蘇州市春申湖置業有限公司（「春申湖置業」）
- 宜興融創東沅置業有限公司（「宜興融創東沅」）

(b) 物業管理服務

- 天津融創物業管理有限公司（「融創物業管理」）

上述運營公司的歷史以及有關籌備 貴公司股份於〔●〕（〔●〕）的集團重組（「重組」）詳情載列如下：

1.2 運營實體的歷史

- (a) 融創置地於二零零三年一月三十一日在中國成立。於二零零六年一月一日，一家由 貴公司控股權益持有人孫宏斌先生（「孫先生」）控制的公司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，此後簡稱為「盈鑫信恒」）持有融創置地50%權益。於二零零六年二月十七日，盈鑫信恒以代價人民幣380,000,000元自一第三方收購融創置地餘下的50%股權。
- (b) 融創奧城於二零零三年二月二十五日在中國成立。於二零零六年一月一日，盈鑫信恒於融創奧城直接持有60.3%股權及間接持有2.42%股權，而餘下的股權則由第三方投資者持有。於二零零七年十月十五日，盈鑫信恒以代價人民幣60,000,000元自一第三方投資者進一步收購融創奧城24.58%股權。於重組（如下文附註1.3所載）完成後，貴集團分別於二零零八年七月一日及二零零九年十二月十六日以代價人民幣13,000,000元及75,600,000元進一步收購融創奧城2.7%及10%股權。因此，融創奧城成為 貴公司的全資附屬公司。
- (c) 重慶奧林匹克花園置業於二零零三年四月二十四日在中國成立。於二零零六年一月一日，盈鑫信恒持有重慶奧林匹克花園置業50.82%股權而餘下的股權則由第三方投資者持有。於二零零六年一月五日，盈鑫信恒以代價人民幣3,600,000元自一第三方投資者進一步收購重慶奧林匹克花園置業4.9%股權。於二零零六年三月七日，盈鑫信恒以交換其所擁有的若干投資的形式自一第三方投資者進一步收購重慶奧林匹克花園置業34.43%股權。於二零零八年二月十四日及二零零八年四月十五日，重組之後，貴集團以總代價人民幣180,000,000元自第三方投資者進一步收購重慶奧林匹克花園置業9.85%股權。因此，重慶奧林匹克花園置業成為 貴公司的全資附屬公司。
- (d) 天津翔馳於二零零六年九月二十二日在中國成立，融創置地持有天津翔馳95%股權而餘下的股權則由第三方投資者持有。於二零零七年三月十一日，盈鑫信恒以代價人民幣5,950,000元自第三方投資者收購天津翔馳餘下的5%股權。

- (e) 重慶渝能於二零零五年九月二十六日在中國成立。於二零零七年三月二十三日，盈鑫信恒收購重慶渝能45%股權。由於重慶渝能由 貴集團與其他投資者共同控制，故該公司為 貴集團的共同控制實體。(附註10)
- (f) 於二零零八年四月二十九日，重慶渝能在中國成立一家附屬公司，即重慶上善。重慶渝能持有重慶上善99%股權，因此重慶上善為 貴集團共同控制實體。(附註10)
- (g) 首鋼融創於二零零五年六月二日在中國註冊成立。於二零零七年八月二十八日，融創置地收購首鋼融創50%股權。由於融創置地並未控制首鋼融創，故首鋼融創成為 貴集團的聯營公司。(附註11)
- (h) 於融創置地收購首鋼融創日期，首鋼融創擁有首馳昱達76%股權(首馳昱達最初於二零零六年三月二十九日成立)。自二零零七年十二月至二零零八年七月，首鋼融創以總代價人民幣4,800,000元自第三方投資者收購24%股權，首馳昱達成為 貴集團另一家聯營公司。(附註11)
- (i) 無錫融創地產於二零零四年二月二十七日在中國成立。於二零零七年十二月二十四日，融創置地通過向無錫融創地產注入人民幣633,000,000元作為增加的註冊資本而收購無錫融創地產51%股權。於該收購日期及截至本報告日期，無錫融創地產擁有春申湖置業全部股權，而春申湖置業於二零零七年一月四日被無錫融創地產收購。於二零一零年三月十一日，融創置地以代價人民幣608,400,000元自第三方股東收購無錫融創地產餘下49%股權。
- (j) 無錫融創城市於二零零五年五月十一日在中國成立。於二零零七年十二月二十九日，無錫融創地產以約人民幣289,000,000元自第三方收購無錫融創城市全部股權。
- (k) 宜興融創東沅由無錫融創地產於二零一零年三月九日成立。
- (l) 融創物業管理於二零零四年一月十六日成立。於二零一零年三月二十日，融創置地以代價人民幣100,000元自第三方收購融創物業管理全部股權。

1.3 集團重組

於籌備〔●〕時，自二零零七年八月至十二月期間進行重組以轉讓運營實體的擁有權予 貴公司：

- (a) 融創置地自盈鑫信恒收購組成 貴集團的所有其他運營實體的股權並成為該等運營實體的直接控股公司。
- (b) 貴公司以每家公司1美元的現金代價收購六家於英屬處女群島註冊成立的公司(統稱為「英屬處女群島實體」)的全部已發行股本，該等公司成為 貴集團的中介控股公司。
- (c) 其後英屬處女群島實體以每家公司1美元的現金代價收購六家於香港註冊成立的公司(統稱為「香港實體」)的全部已發行股本。其後，若干英屬處女群島實體及香港實體在中國成立六家外商獨資企業(統稱為「中國外商獨資企業」)。
- (d) 根據中國外商獨資企業與盈鑫信恒訂立的多份股份轉讓協議及增資協議，盈鑫信恒轉讓其於融創置地的權益予中國外商獨資企業，其後 貴公司成為組成 貴集團的實體的控股公司。

2 主要會計政策概要

編製本財務報表所應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策在所有呈列期間內持續貫徹應用。

2.1 編製基準

就本報告而言，該等財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數指引第5號「共同控制合併之合併會計法」所載的合併會計原則編製，以反映根據共同控制持有的業務的重組，於所呈列期間， 貴集團的所有成員公司由孫先生最終控制。

因此，該等財務報表呈列 貴集團各成員公司的財務狀況、業績及現金流量，猶如目前的集團架構自二零零七年一月一日或彼等各自的註冊成立／成立日期或彼等受孫先生控制日期（倘較後）起已經存在。就於期內向第三方收購（或出售）的公司而言，該等公司已自進行收購／（出售）當日起計入／（扣自） 貴集團的財務報表。

該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值透過損益列賬的金融資產及金融負債及按公允價值列賬的投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用 貴集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇在附註4中披露。

除另有指明外，該等綜合財務報表以人民幣千元為單位呈列。

直至本報告刊發之日，香港會計師公會已刊發下列與 貴集團營運有關的新準則、修訂及詮釋，惟於二零一零年一月一日開始的年度會計期間並未生效且並無提前採用：

香港會計準則第24號（經修訂） 關連方披露（於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效）

香港會計準則第28號（修訂本） 於聯營公司投資（於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效）

香港財務報告準則第9號（修訂本） 金融工具（於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效）

貴集團現正對該等準則、修訂及詮釋於初次應用期間對 貴集團財務報表的影響進行評估。除披露方面的改變外，預期採納上文對 貴集團財務報表並無任何重大影響。

2.2 合併

(a) 共同控制合併之合併會計法

誠如上文附註1所載列，重組涉及孫先生控制的若干實體的合併（「合併實體」）及使用合併會計法入賬。綜合財務報表併入該等合併實體的業績及財務狀況，猶如該等實體已於下列日期較後者由 貴公司收購：最早呈列日期或該等實體首次受孫先生控制之日（不論受共同控制的重組日期）。

合併實體的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。有關商譽的金額或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨值的權益高於重組發生時的成本的金額均不會確認。

綜合收益表包括由下列日期：最早呈列日期或合併實體首次受共同控制的日期（不論受共同控制的重組日期）較後者起，各合併實體的業績。

該等實體採納一套統一的會計政策，所有集團內交易、合併實體間交易的結餘及未變現收益均於合併時對銷。

交易成本包括專業費用、註冊費用、向權益持有人提供資料的成本、合併過往獨立運作的業務時產生的成本或虧損等，就共同控制合併而產生並採用合併會計法入賬的交易成本於其產生的期間內確認為開支。

(b) 附屬公司

綜合財務報表包括 貴公司所有附屬公司於二零零七年、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的資產及負債，及所有附屬公司於有關期間的業績。

附屬公司指 貴集團有權對其財務及營運政策予以控制的所有實體，一般附帶擁有其過半數投票權的股權。於評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。附屬公司由控制權轉讓予 貴集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

貴集團乃採用會計收購法為業務合併列賬，惟重組除外（其乃採用合併會計法入賬）。

公司間交易、結餘及因集團公司間交易而產生之未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟被當作已轉讓資產的減值迹象。附屬公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與 貴集團所採納者相符。

附屬公司的會計政策已在需要時作出改動，以確保與 貴集團所採納者相符。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合資產負債表、綜合收益表、全面收益表及權益變動表中另行列示。

貴公司資產負債表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損撥備（附註2.9）列賬，附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

(c) 共同控制實體

共同控制實體乃一項合同安排，據此， 貴集團及其他訂約方進行經濟活動，而該項經濟活動乃受相關訂約方共同控制，概無參與者可單方面控制該共同控制實體的經濟活動。於共同控制實體的權益乃採用權益會計法於綜合財務報表內列賬，並初步按成本確認。

貴集團應佔共同控制實體的收購後業績乃於收益表內確認，而其應佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動乃就投資賬面值作出調整。如 貴集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超逾其於共同控制實體的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則 貴集團不會進一步確認虧損，除非 貴集團已代共同控制實體承擔負債或支付款項。共同控制實體的會計政策已按需要作出變更，以確保與 貴集團所採納者相符。

(d) 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資乃以權益會計法入賬，並初步按成本確認。 貴集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽（經扣除任何累計減值虧損）。

貴集團所佔聯營公司的收購後盈虧乃於收益表內確認，而其所佔收購後儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動乃就投資賬面值作出調整。如 貴集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其應佔聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則 貴集團不會進一步確認虧損，除非 貴集團已代聯營公司承擔負債或支付款項。

貴集團與其聯營公司之間交易所產生未變現收益的抵銷，乃以 貴集團於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦會對銷，惟被當作已轉讓資產的減值指標。聯營公司的會計政策已作必要更改，以確保與 貴集團所採納者保持一致。

(e) *所有權權益變動*

貴集團將與非控股權益交易（並不導致喪失控制權）視作與 貴集團權益持有人交易。所有權權益變動導致控股股東權益與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於 貴集團權益持有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

倘 貴集團不再擁有控制權、共同控制權或重大影響，其於該實體的任何保留權益按其公允價值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、共同控制實體或金融資產的保留權益而言，公允價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認的金額重新劃分為溢利或虧損。

倘於共同控制實體或聯營公司的所有權權益減少，而共同控制權或重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重新劃分為溢利或虧損。

2.3 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，並被指定為戰略指導委員會。

2.4 外幣換算

(a) *功能及呈列貨幣*

貴集團的各實體財務報表計入的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於 貴集團的大部分資產及營運位於中國，故其綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣乃 貴公司的功能及呈列貨幣。

除另有所述者外，綜合財務報表乃以人民幣千元呈列。

(b) *交易及結餘*

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於綜合收益表內確認。

(c) *集團公司*

倘 貴集團的所有實體（全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為呈列貨幣：

- (i) 現時組成 貴集團的該等公司的每份資產負債表內的資產與負債按該結算日的收市匯率換算；
- (ii) 現時組成 貴集團的該等公司的每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (iii) 所產生的所有兌換差額乃作為權益的一個獨立部分確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視作為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

2.5 業務合併

貴集團乃採用會計收購法為業務合併列賬，惟重組除外（其乃採用合併會計法入賬）。收購一家附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及 貴集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價亦包括任何或然代價安排的公允價值及於該附屬公司任何現有股權的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量（具有有限的例外情況）。按逐項收購基準， 貴集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超過 貴集團應佔所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘該等數額低於所收購附屬公司的可識別資產淨值的公允價值，並所有該等數額的計量已獲檢討，則該差額會直接於損益內確認為廉價購入。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據相若的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入 貴集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產。其他所有維修及保養乃於其產生的有關期間內自收益表扣除。

物業、廠房及設備的折舊按下列估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤銷至其殘餘價值：

汽車	5年
傢俬及辦公室設備	5年
租賃物業裝修	5年或租賃期間（以較短者為準）

於各報告期末均會檢討資產殘餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額（附註2.10）。

在建工程指物業、廠房及設備產生的直接建造成本減任何減值虧損。 貴集團直至有關資產竣工及投入使用時才對在建工程作出折舊撥備。在建工程將於竣工及可供使用時被重新歸入適當類別的物業、廠房及設備。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收入」或「其他開支」於收益表中確認。

2.7 投資物業

投資物業主要包括 貴集團為獲得長期租金收益而持有但不佔用的物業。投資物業初步按成本計量，包括相關的開發成本。於初步按成本確認後，投資物業乃按公允價值（即外部估值師每個報告日期釐定的公開市值）列賬。公允價值乃按活躍市價計算，並於必要時就該項特定資產的性質、位置或條件的任何差異作出調整。倘無法獲得該等資料，則 貴集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。該等估值法乃於各結算日由獨立估值師審閱。公允價值變動乃作為「投資物業公允價值收益／（虧損）淨額」於收益表中確認。

倘投資物業被業主佔用或於日常業務過程中擬作出售，其將重新分類為物業、廠房及設備或持作出售的竣工物業，就會計而言，其於重新分類當日的公允價值成為其成本。於二零零九年一月一日之前，興建或發展供未來作投資物業的物業乃分類為發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展竣工，屆時重新分類並隨後入賬列作投資物業。自二零零九年一月一日起，發展中投資物業按公允價值列賬。

倘一項物業或設備因其用途改變而成為投資物業，則轉讓當日的賬面值與公允價值的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備的重估。然而，倘公允價值收益撥回先前的減值虧損，則該項收益於收益表內確認。

來自投資物業的租金收入以直線基準按彼等的租賃年期於收益表內確認。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽指收購成本超逾於收購日期 貴集團佔所收購附屬公司／聯營公司可識別資產淨值公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司或共同控制實體的商譽則計入於聯營公司的投資或於共同控制實體的投資，作為整體結餘一部分，進行減值測試。分開確認的商譽每年進行減值測試並按成本扣除累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不可撥回。出售一家實體的損益包括有關出售實體的商譽賬面值。

商譽會被分配至現金產生單位以進行減值測試。獲分配商譽的該等現金產生單位或現金產生單位組別預期將因產生商譽的業務合併而受益。

(b) 商標

單獨購入的商標按歷史成本法列賬。於業務合併中所購入的商標按所購入日期的公允價值確認。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按直線法將商標的成本分攤至經協議議定的估計可使用年期計算。

2.9 土地使用權

中國的所有土地均為國有，故並無個人土地所有權。 貴集團購買權利以使用若干地塊，且就該等權利支付的地價列作土地使用權。

持作自用的土地使用權以成本列賬，並按其使用期限50至70年以直線法攤銷。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。土地使用權於開始發展時轉為發展中物業。

2.10 於附屬公司、聯營公司的投資及非金融資產減值

沒有確定使用年期的資產（如商譽）毋須攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會檢討該資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本或使用價值的較高者。就評估減值的目的而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各申報日期檢討可否撥回減值。

倘投資附屬公司或聯營公司收取的股息超過附屬公司或聯營公司於股息宣派期間的全面收入總額或投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值（包括商譽）於綜合財務報表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須對附屬公司或聯營公司的投資進行減值測試。

2.11 發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業的開發成本包括建築成本、土地使用權成本、資本化借貸成本以及在發展期間產生的專業費用。在竣工時，物業轉為持作出售的竣工物業。

2.12 持作出售的竣工物業

在各有關期間末仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支，或由管理層根據現時市場條件估計而釐定。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

貴集團將金融資產分為以下類別：持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於首次確認金融資產時決定其分類，並於各申報日期檢討分類。

(a) 持至到期金融資產

持至到期金融資產指具有固定或可釐定付款以及固定到期日的，且 貴集團管理層有明確意向及有能力持有至到期日的非衍生金融資產。倘若 貴集團準備出售持至到期金融資產的金額重大，則所有該類金融資產將重新分類為可供出售金融資產。持至到期金融資產計入非流動資產內，惟由結算日起計12個月內到期的項目則劃分為流動資產。

(b) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟到期日超過結算日起計12個月者除外。貸款及應收款項於資產負債表內歸類為貿易及其他應收款項以及現金及銀行結餘並用實際利率法按攤銷成本入賬。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬於指定列入該類或不可歸入任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意於報告期起計十二個月內出售該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

2.13.2 確認及計量

正常買賣的金融資產在交易日（ 貴集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於所有並非按公允價值透過損益列賬的金融資產，投資初步按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，且 貴集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即取消確認金融資產。可供出售金融資產（在活躍市場上並無市場報價且其公允價值無法可靠計量的非上市股本投資除外）其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

分類為可供出售的證券的公允價值變動產生的盈虧確認為權益。倘分類為可供出售的證券售出，累計公允價值調整於收益表中列作投資證券的盈虧。

金融資產的股息收入將於 貴集團有權收取該等股息時於收益表確認為其他收益。

有報價的投資的公允價值乃根據現時買盤價釐定。在活躍市場上並無市價且其公允價值無法可靠計量的股本工具投資乃以成本扣除減值計量。

2.14 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃就日常業務過程中出售物業及服務而應收客戶的款項。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除撥備或減值計量。當有客觀證據證明將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產之賬面值與按實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。貿易及其他應收款項之賬面值透過使用撥備賬戶削減，而有關撥備數額則在收益表內確認。

倘貿易及其他應收款項無法收回，其會就貿易及其他應收款項之撥備賬戶撤銷。其後收回先前撤銷的金額將撥回收益表內。

貿易及其他應收款項計入流動資產，惟到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

2.15 受限制現金

受限制現金指作為 貴集團銀行貸款之部分按揭之擔保按金。該等限制將於 貴集團償還銀行貸款時解除。

2.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資及銀行透支。銀行透支乃於資產負債表內流動負債的借貸中呈列。銀行存款因受限制不計入現金及現金等價物。

2.17 股本

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款項之減項（扣除稅項）。

2.18 貿易及其他應付款項

貿易應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘應付款項的支付日期在一年或以內（如仍在正常營運周期中，則可較長），其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借貸

借貸初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利息法於借貸期間在收益表內確認。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至各結算日後至少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

建造任何合資格資產時，於須完成及籌備資產作其擬定用途期間所產生的借貸成本將予以資本化。其他借貸成本於其產生期間確認為支出。

借貸於且僅於有關合同的特定責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

2.20 當期及遞延所得稅

期間的稅項支出包括當期稅項及遞延稅項。稅項乃於收益表內確認，惟與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

當期所得稅支出根據 貴公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的暫時差額。然而，倘遞延所得稅乃因首次確認交易（並非業務合併）中的資產或負債而產生，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率計算。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅溢利而就此可使用暫時性差額而確認。

遞延所得稅乃就於附屬公司、共同控制實體及聯營公司的投資產生的暫時差額而撥備，惟倘 貴集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會獲撥回則除外。

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對該應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅，且有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.21 僱員福利

根據中國規則及法規，貴集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

2.22 撥備及或然負債

倘貴集團因過往事件而導致現時出現法律或推定責任，且很可能須流出資源以了結該等責任，而該等資源的數額可有效估計時，則予以撥備。未來經營虧損毋須確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

或然負債乃一項因過往事件產生之承擔，而該等過往事件之存在僅可由一項或多項並非由貴集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地估量而未確認之過往事件產生之現有承擔。

或然負債未予確認，但已於財務報表附註披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

2.23 收益確認

收益指貴集團在正常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值。收益在扣除折讓以及對銷貴集團內部銷售後列賬如下：

(a) 出售物業

出售物業的收益於物業的風險及回報轉讓予買家即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款作為客戶預付款項計入綜合資產負債表的流動負債項下。

(b) 租金收入

根據經營租賃所出租物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(c) 服務收入

物業管理服務收入於提供時，並能夠可靠地計算提供服務產生的收益及成本總額，而與該交易有關的經濟效益將流入時確認。

(d) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。當應收款項出現減值，貴集團將其賬面值減至其可收回數額（即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現），並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款的利息收入利用原本實際利率確認。

(e) 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲得補助金且 貴集團符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

與成本有關的政府補助金於配合擬用作補償的成本所需的期間內，在收益表中遞延確認。

有關物業、廠房及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入收益表。

(f) 股息收入

股息收入於收取股息的權利確定時入賬。

2.24 租賃

當擁有權的大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。經營租賃款項（扣除收自出租人的任何獎勵）於租賃期內以直線法在收益表內支銷。

(a) 貴集團為承租人

根據經營租賃支付的款項（扣除收自出租人的任何獎勵）於租賃期內以直線法在收益表中支銷。

(b) 貴集團為出租人

當符合投資物業的其餘定義時，根據經營租賃出租的資產計入資產負債表中的投資物業項下。

2.25 股息分派

於有關期間向現時組成 貴集團的各公司的權益持有人作出的股息分派，在現時組成 貴集團的各公司權益持有人或董事會（倘適用）批准股息的期間於本報告中確認。

2.26 財務擔保負債

財務擔保負債首先按公允價值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，該等合同按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合同列明的責任解除或註銷或屆滿時方於資產負債表中終止確認。

貴集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量降低對 貴集團財務業績可能構成的不利影響。

風險管理在財務總監監督下由一個中央管理層團隊進行，並由中央財務部協助執行。中央管理層團隊與 貴集團業務部門密切合作以識別、評估及管理財務風險。應用於整體風險管理的各項原則為正式及非正式政策的組合，該等政策將隨著 貴集團完成其近期重組活動而持續發展。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

由於全部經營活動均位於中國，貴集團日常業務活動主要以人民幣進行。於二零一零年三月三十一日，大多數運營實體的資產及負債以人民幣計值，董事認為，該等實體並無承受重大外匯風險。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

由於貴集團並無龐大的付息資產，貴集團的收入及經營現金流量幾乎完全不受市場利率變動的影響。

貴集團的利率風險來自長期借貸。貴集團就浮息借貸承受現金流量利率風險。貴集團就定息借貸則承受公允價值利率風險。於有關期間，貴集團借貸均以人民幣計值。

貴集團並無利用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表載列貴集團承受的利率風險，表內包括按到期日劃分的以賬面值入賬的負債。

人民幣百萬元	浮息			定息			合計
	不足12個月	1至5年	小計	不足12個月	1至5年	小計	
借貸							
於二零零七年 十二月三十一日.....	595	1,013	1,608	755	154	909	2,517
於二零零八年 十二月三十一日.....	915	1,105	2,020	239	326	565	2,585
於二零零九年 十二月三十一日.....	413	1,239	1,652	264	755	1,019	2,671
於二零一零年 三月三十一日.....	556	1,666	2,222	400	618	1,018	3,240

貴集團的中央管理層團隊集中審批運營實體訂立的所有貸款，並設定一個基準利率，各地管理層團隊在獲得中央批准之前能夠與其當地貸款人在此範圍內就貸款進行談判。基準利率由中央管理層團隊每年進行重新評估。

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，假設所有其他變數保持不變，倘銀行借貸利率上升／下降1%，則各年度或期間的溢利會分別下降／上升人民幣16,400,000元、人民幣25,300,000元、人民幣18,600,000元及人民幣8,500,000元。

貴集團亦會考慮再融資、現有倉位更新及替代融資籍以每月分析其利率風險。

(iii) 價格風險

由於貴集團所持若干投資在綜合資產負債表內被分類為可供出售金融資產，故貴集團承受價格風險。

董事認為，貴集團就其投資所承受的價格風險非屬重大，概因貴集團已訂有政策，不會作出對貴集團財務業績可能造成不利影響的重大投資。所有投資須經高級管理層預先批准後方可進行。

(b) 信貸風險

由於通常並不向其客戶授予信貸，貴集團並不就銷售物業承受信貸風險。

商業物業的租賃限於信貸質量較高的機構。貴集團的信貸風險涉及銀行現金以及貿易及其他應收款項的結餘總額。

信貸風險由中央管理層團隊及中央財務部團隊共同管理。信貸風險產生自現金及現金等價物、存放於銀行的受限制現金存款、其他應收關連方及第三方的款項，以及租賃貴集團投資物業的商業客戶的信貸風險。所有住宅及商業物業銷售乃透過預付現金交易支付，因此一般不存在信貸風險。

附錄一

會計師報告

就銀行而言，貴集團近期制定一項非正式政策，據此，開設銀行賬戶僅可在中國四大國有銀行進行。貴集團正著手結清一批在中國其他中小銀行開設的銀行賬戶。

流動資產包括應收關連方款項。管理層監察該等獲現金墊款的關連方的財務業績，並於對有關實體償還到期款項的能力存疑時採取必要措施以追回相關款項。迄今為止，已發生其他應收款項未及時償還的實例，然而管理層並不認為未能如期償還該等結餘會造成任何損失。

貴集團為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以保證該等買家履行償還借貸的責任，有關該等擔保的披露詳情載於附註37(a)。

(c) 流動資金風險

貴集團管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過充足額度的可利用融資（包括短期及長期銀行借貸）維持可動用資金，以滿足已承擔的建設項目需要。

由於基本業務的動態性質，貴集團中央財務部門憑藉其通過委託貸款安排在不同實體間移轉現金及現金等價物的能力維持融資的靈活性。

下表乃根據結算日至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析貴集團的金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

人民幣百萬元	1年以內	1至2年	2至5年	合計
於二零零七年十二月三十一日				
借貸.....	1,350	619	548	2,517
貿易及其他應付款項.....	2,434	-	-	2,434
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零八年十二月三十一日				
借貸.....	1,154	1,391	40	2,585
貿易及其他應付款項.....	2,131	-	-	2,131
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零九年十二月三十一日				
借貸.....	677	1,276	718	2,671
貿易及其他應付款項.....	2,188	-	-	2,188
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一零年三月三十一日				
借貸.....	956	1,175	1,109	3,240
貿易及其他應付款項.....	2,923	-	-	2,923
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

3.2 資本風險管理

管理層在管理資本風險時認為資本包括來自權益持有人的已繳足股本及借貸。貴集團的資本管理目標為保障貴集團持續經營的能力從而為權益持有人提供回報。

為了維持或調整資本結構，貴集團可能會調整支付予權益持有人的股息金額、向權益持有人發還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團經考慮其對未來資本需求及資本效益、項目運營現金流量、預期資本開支及預期策略性投資機會後，積極及定期地檢討及管理其資本結構，以確保資本結構及股東回報達致最佳水平。

與業內其他企業一樣，貴集團按資產負債比率對資本進行監控。資產負債比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括綜合資產負債表中顯示的即期及非即期借貸）減現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表中顯示的「權益」加債務淨額計算。

附錄一

會計師報告

貴集團的一般策略是保持資本負債比率於約60%至75%或以下。貴集團於二零零七年、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的資產負債比率如下：

	十二月三十一日			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
借貸總額(附註22).....	2,517,140	2,585,074	2,671,354	3,239,615
受限制現金(附註17).....	(159,607)	(230,806)	(512,134)	(1,161,397)
現金及現金等價物(附註18).....	(718,039)	(639,077)	(1,423,832)	(464,153)
債務淨額.....	1,639,494	1,715,191	735,388	1,614,065
權益總額.....	780,226	1,076,229	1,871,108	1,306,522
資本總額.....	2,419,720	2,791,420	2,606,496	2,920,587
資產負債比率.....	<u>68%</u>	<u>61%</u>	<u>28%</u>	<u>55%</u>

4 公允價值估計

於活躍市場買賣的金融工具(如可供出售證券)的公允價值乃根據結算日的市場報價計算。貴集團持有的金融資產所採用的市場報價為現時買盤價。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃使用估值技術釐定。貴集團採用不同方法，並基於各結算日的市況作出假設。所使用的估值技術包括市場報價同類工具的交易商報價及估計貼現現金流量。

由於在短期內到期，貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項的賬面值減去減值撥備後與其公允價值相若。就披露而言，金融負債的公允價值乃按貴集團同類金融工具的現行市場利率貼現未來合同現金流量作出估算。

5 重要會計估計及判斷

編製財務報表時所用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素作出，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。貴集團對未來情況作出估計及假設。所產生的會計估計事實上甚少與有關的實際結果相同。以下為對下一個財政年度的資產與負債賬面值有重大影響的估計及假設。

5.1 估計建築成本作收益確認

貴集團的每個項目根據開發及交付計劃分為若干階段。貴集團於交付物業時確認銷售。銷售成本(包括各期的建築成本)及可分攤至各期的共同成本乃根據管理層對整個項目的總開發成本及物業交付時分攤至各期的費用所作的最佳估計而計算。

5.2 中國企業所得稅及遞延稅項

貴集團需於中國繳納企業所得稅。在釐定所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘該等事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅溢利以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

5.3 中國土地增值稅

貴集團需繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

5.4 投資物業估計公允價值

公允價值的最佳憑證為附有同類租賃及其他合同的物業在活躍市場上的現行價格。倘沒有該等資料，貴集團在合理公允價值估計的範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，貴集團考慮不同來源的資料，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或訂有不同租賃或其他合同）的物業在活躍市場的現行價格，並經調整以反映上述不同；
- (b) 較不活躍市場上同類物業的近期價格（調整以反映自按該等價格交易的日期起經濟狀況的任何變動）；及
- (c) 根據對未來現金流量所作可靠估計而預測的貼現現金流量，而有關估計乃源自任何現有租賃與其他合同的期限及（倘可能）外在證據（如相同地點及狀況的同類物業的現行市場租金），並採用反映有關現金流量金額及時間不確定性的現行市場評估的貼現率計算。

貴集團根據獨立專業估值師的估值評估其投資物業的公允價值。

5.5 持作出售物業的撥備

貴集團根據持作出售物業的可變現淨值，並計及根據過往經驗釐定直至竣工的成本及根據現行市況的銷售淨值以評估此等物業的賬面值。倘有事件或環境變動顯示賬面值不能變現，則作出撥備。該等評估須運用判斷及估計。

5.6 估計商譽減值

貴集團每年根據列載於附註2.9的會計政策測試商譽有否減值。現金產生單位的可收回金額經已按使用價值計算法釐定。該等計算須運用若干估計。

6 分部資料

管理層根據由首席運營決策者審閱、用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。

管理層定期審閱物業發展項目的經營業績。由於所有物業發展項目位於中國，其收益主要來自物業銷售並涉及和帶有共同風險回報特徵，所有物業發展項目乃按照香港財務報告準則第8號「經營分部」集中為一個單獨的可報告分部。

於二零一零年三月底收購的物業管理服務業務並非貴集團截至二零一零年三月三十一日的一個申報分部，因為其對貴集團的綜合財務報表的財務影響甚微。

附錄一

會計師報告

7 物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零七年一月一日				
成本.....	16,738	8,247	4,427	29,412
累計折舊.....	(7,053)	(3,696)	(1,384)	(12,133)
賬面淨值.....	9,685	4,551	3,043	17,279
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值.....	9,685	4,551	3,043	17,279
添置.....	333	386	-	719
收購附屬公司.....	2,370	834	-	3,204
出售.....	(1,407)	(117)	-	(1,524)
折舊.....	(2,676)	(1,644)	(735)	(5,055)
期末賬面淨值.....	8,305	4,010	2,308	14,623
於二零零七年十二月三十一日				
成本.....	17,961	10,223	3,997	32,181
累計折舊.....	(9,656)	(6,213)	(1,689)	(17,558)
賬面淨值.....	8,305	4,010	2,308	14,623
截至二零零八年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值.....	8,305	4,010	2,308	14,623
添置.....	3,143	1,039	-	4,182
出售.....	(1,947)	(82)	-	(2,029)
折舊.....	(1,609)	(1,777)	(735)	(4,121)
期末賬面淨值.....	7,892	3,190	1,573	12,655
於二零零八年十二月三十一日				
成本.....	18,185	11,065	2,308	31,558
累計折舊.....	(10,293)	(7,875)	(735)	(18,903)
賬面淨值.....	7,892	3,190	1,573	12,655

附錄一

會計師報告

	汽車 人民幣千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
添置	1,503	493	–	1,996
出售	(586)	(470)	–	(1,056)
折舊	(2,312)	(1,682)	(738)	(4,732)
期末賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
於二零零九年十二月三十一日				
成本	15,836	9,930	1,576	27,342
累計折舊	(9,339)	(8,399)	(741)	(18,479)
賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
截至二零一零年三月三十一日止三個月				
期初賬面淨值	6,497	1,531	835	8,863
收購附屬公司	–	542	330	872
添置	941	1,179	–	2,120
出售	(353)	214	–	(139)
折舊	(461)	(297)	(185)	(943)
期末賬面淨值	6,624	3,169	980	10,773
於二零一零年三月三十一日				
成本	15,588	12,095	1,171	28,854
累計折舊	(8,964)	(8,926)	(191)	(18,081)
賬面淨值	6,624	3,169	980	10,773
未經審核				
截至二零零九年三月三十一日止三個月				
期初賬面淨值	7,892	3,190	1,573	12,655
添置	–	72	–	72
出售	(69)	(1)	–	(70)
折舊	(795)	(499)	(185)	(1,479)
期末賬面淨值	7,028	2,762	1,388	11,178
於二零零九年三月三十一日				
成本	17,768	11,122	1,573	30,463
累計折舊	(10,740)	(8,360)	(185)	(19,285)
賬面淨值	7,028	2,762	1,388	11,178

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二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月，貴集團的折舊費用於綜合收益表的銷售及行政開支支銷。

附錄一

會計師報告

8 投資物業

	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
年／期初	458,000	458,500	433,000	433,000	583,500
轉撥自持作出售的竣工物業	9,373	352	93,845	93,845	-
公允價值收益／(虧損)(附註24)	(8,873)	(25,852)	56,655	31,655	-
年／期末	<u>458,500</u>	<u>433,000</u>	<u>583,500</u>	<u>558,500</u>	<u>583,500</u>

下列款項已於收益表確認：

	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
租金收入(附註23)	<u>13,262</u>	<u>16,115</u>	<u>18,182</u>	<u>4,336</u>	<u>4,952</u>

投資物業於二零零七年、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由獨立專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。估值乃基於所有物業在活躍市場上的現價進行。

貴集團於投資物業的權益均位於中國及按其賬面值列賬，分析如下：

	十二月三十一日			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
香港以外，按下列租期持有：				
介乎10至50年的租期	<u>458,500</u>	<u>433,000</u>	<u>583,500</u>	<u>583,500</u>

部分投資物業乃根據長期經營租約租予租戶，根據並未於財務報表內確認的投資物業不可撤銷經營租約應收最低租金如下：

	十二月三十一日			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
不超過1年	12,791	13,289	14,640	15,218
1年以上5年以下	56,307	57,917	62,830	86,296
5年以上	<u>206,837</u>	<u>191,938</u>	<u>178,437</u>	<u>159,548</u>
	<u>275,935</u>	<u>263,144</u>	<u>255,907</u>	<u>261,062</u>

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，並無投資物業作抵押。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月三十一日，結餘總額為人民幣154,000,000元的若干投資物業被抵押作為貴集團借貸的抵押品(附註22)。

附錄一

會計師報告

9 無形資產

	十二月三十一日			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
商譽(附註a)	258,261	258,261	258,261	291,023
商標(附註b)	37,565	29,750	23,800	22,313
	<u>295,826</u>	<u>288,011</u>	<u>282,061</u>	<u>313,336</u>

(a) 商譽

	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
年／期初	48,308	258,261	258,261	258,261	258,261
收購附屬公司	209,953	—	—	—	32,762
年／期末	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>291,023</u>

於二零零七年的商譽添置產生於兩次收購。於二零零七年十二月二十四日，融創置地收購無錫融創地產連同其附屬公司春申湖置業。於二零零七年十二月二十九日，無錫融創地產收購無錫融創城市。商譽主要歸因於計入無錫融創地產及無錫融創城市的發展中物業的土地使用權增值產生的預期未來收入。(附註38(a)及38(b))

截至二零一零年三月三十一日止三個月的商譽添置源自於二零一零年三月二十日融創物業管理的收購。商譽主要歸因於融創物業管理的現有管理團隊提供的增值服務產生的未來物業升值(附註38(c))。

商譽分配的運營實體層面概要呈列如下：

	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
重慶奧林匹克花園置業	48,308	48,308	48,308	48,308
無錫融創地產	85,708	85,708	85,708	85,708
無錫融創城市	124,245	124,245	124,245	124,245
融創物業管理	—	—	—	32,762
	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>258,261</u>	<u>291,023</u>

運營實體各現金產生單位的分析一致採用13%的貼現率。

附錄一

會計師報告

(b) 商標

商標即重慶奧林匹克花園置業使用於二零零四年六月三十日自中體產業集團股份有限公司購入的名稱「奧林匹克花園」的權利的成本。根據協議，重慶奧林匹克花園置業可使用該商標，直至有關項目發展完成，預期於二零一三年竣工。

	人民幣千元
成本	
於二零零七年一月一日及十二月三十一日	60,000
減少(附註(i))	(1,864)
於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	58,136
攤銷	
於二零零七年一月一日	16,174
年內支出	6,261
於二零零七年十二月三十一日	22,435
年內支出	5,951
於二零零八年十二月三十一日	28,386
年內支出	5,950
於二零零九年十二月三十一日	34,336
年內支出	1,487
於二零一零年三月三十一日	35,823
賬面淨值	
於二零一零年三月三十一日	22,313
於二零零九年十二月三十一日	23,800
於二零零八年十二月三十一日	29,750
於二零零七年十二月三十一日	37,565
未經審核	
成本	
於二零零九年一月一日	58,136
減少	-
於二零零九年三月三十一日	58,136
攤銷	
於二零零九年一月一日	28,386
期內支出	1,487
於二零零九年三月三十一日	29,873
賬面淨值	
於二零零九年三月三十一日	28,263

附註(i)：

根據於二零零八年一月七日訂立的一份補充協議，商標的代價由人民幣60,000,000元調整為人民幣58,135,625元。減少人民幣1,864,375元已反映該變動。

附錄一

會計師報告

10 於共同控制實體投資

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年／期初	-	2,084	47,093	47,093	128,712
於重慶渝能投資	27,000	40,500	58,500	-	-
應佔(虧損)/溢利	(24,916)	4,509	23,119	(2,554)	20,523
年／期末	<u>2,084</u>	<u>47,093</u>	<u>128,712</u>	<u>44,539</u>	<u>149,235</u>

於二零零七年三月二十三日，貴集團自一名關連方收購一家非上市中國實體重慶渝能45%股權。重慶渝能擁有重慶上善99%權益。貴集團與其他投資者共同控制該實體。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日，以及於二零一零年三月三十一日，於共同控制實體投資包括商譽人民幣14,100,000元、人民幣14,100,000元、人民幣14,100,000元及人民幣14,100,000元。

概無有關貴集團於共同控制實體權益的或然負債，及企業本身亦無或然負債。

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，貴集團於重慶渝能的權益如下：

	註冊 成立國家	資產		負債		(虧損)/ 收益		權益 %
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零零七年十二月三十一日止年度								
重慶渝能	中國	<u>486,400</u>	<u>505,758</u>	-	(24,916)			45
截至二零零八年十二月三十一日止年度								
重慶渝能	中國	<u>513,295</u>	<u>486,818</u>	<u>139,331</u>	<u>4,813</u>			45
重慶上善	中國	<u>33,833</u>	<u>25,226</u>	-	(304)			44.55
截至二零零九年十二月三十一日止年度								
重慶渝能	中國	<u>522,919</u>	<u>414,155</u>	<u>127,156</u>	<u>23,450</u>			45
重慶上善	中國	<u>35,910</u>	<u>27,634</u>	-	(331)			44.55
截至二零一零年三月三十一日止三個月								
重慶渝能	中國	<u>525,355</u>	<u>395,658</u>	<u>141,697</u>	<u>20,532</u>			45
重慶上善	中國	<u>35,887</u>	<u>27,619</u>	-	(9)			44.55
(未經審核)								
截至二零零九年三月三十一日止三個月								
重慶渝能	中國			<u>4,837</u>	<u>(2,464)</u>			
重慶上善	中國			-	(90)			

附錄一

會計師報告

11 於聯營公司投資

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	-	67,530	53,389	53,389	511,392
於首鋼融創及其附屬公司					
首馳昱達之權益投資 (附註(i))	79,082	-	-	-	-
應佔虧損	(11,552)	(14,141)	164,943	(9,115)	32,505
年／期末	67,530	53,389	218,332	44,274	543,897
給予首鋼融創的委託貸款 (附註(ii))	-	-	293,060	293,060	-
	<u>67,530</u>	<u>53,389</u>	<u>511,392</u>	<u>337,334</u>	<u>543,897</u>

附註：

- (i) 首鋼融創被視為 貴集團的聯營公司，因為在首鋼融創的董事不能達致一項多數決定的情況下，首鋼融創的其他權益持有人於董事會會議上可投決定票。誠如附註1.2(h)所述，首馳昱達為首鋼融創的附屬公司。
- (ii) 於二零零八年十二月四日，融創置地與首鋼融創的第三方投資者北京首鋼房地產開發有限公司（「北京首鋼」）訂立一項協議，內容有關於首鋼融創一新物業項目（名為西北旺）的投資。根據該協議，資金由融創置地及北京首鋼分別按20%及80%的比例以向首鋼融創發放貸款的形式提供。該協議亦協定，自該項目動工起，來自西北旺項目65%及35%的純利應分別歸屬於北京首鋼及融創置地。截至二零零九年六月三十日，概無有關西北旺項目的任何收益列賬。

誠如附註1.2(g)所述，融創置地於二零零七年八月二十八日自順馳置地（北京）房地產開發有限公司（「順馳置地」）收購首鋼融創50%股權。本次收購的代價為首鋼融創源自現有項目禧福匯的可供分派股息的50%。該代價的相關未來應付款項的公允價值已計入長期應付款項。

於二零一零年一月十九日，Sunco Zhidi (Beijing)就與該收購有關的買賣協議針對融創置地提出仲裁。Sunco Zhidi (Beijing)索償人民幣161,152,000元，因為 貴集團應將應佔禧福匯項目溢利的50%支付予Sunco Zhidi (Beijing)及其他索償合共約人民幣3,530,000元。該金額乃根據順馳置地自身的估計計算所得。於二零一零年三月三十一日， 貴公司估計項目竣工時整個禧福匯項目可供分派予順馳置地的股息為約人民幣135,000,000元。該款項現值約人民幣109,420,000元已於二零一零年三月三十一日的綜合資產負債表內撥備。 貴公司認為（獲得法律意見支持）無須於首鋼融創宣派及支付股息前向Sunco Zhidi (Beijing)付款。因此， 貴公司認為無須就響應Sunco Zhidi (Beijing)提出的仲裁索償作出額外撥備。於二零一零年九月十三日，順馳置地完成撤銷仲裁申索，且融創置地及順馳置地現正尋求解決爭議，調停由天津市一個工作小組支援。我們的控股股東已同意就超出禧福匯項目可分派純利25%的任何我們已付或應付金額作出彌償保證。

附錄一

會計師報告

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於二零一零年三月三十一日，於聯營公司的投資包括商譽人民幣7,400,000元、人民幣7,400,000元、人民幣7,400,000元及人民幣7,400,000元。

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，貴集團於其聯營公司的權益如下：

	註冊 成立國家	資產	負債	收益	虧損	權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
首鋼融創.....	中國	48,204	56,197	-	(112)	50
首馳昱達.....	中國	247,351	256,714	-	(11,440)	38
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
首鋼融創.....	中國	199,037	151,056	-	(165)	50
首馳昱達.....	中國	679,420	705,714	-	(13,976)	50
截至二零零九年十二月三十一日止年度						
首鋼融創.....	中國	765,497	758,774	-	(26,863)	35
首馳昱達.....	中國	842,461	652,203	969,049	191,806	50
截至二零一零年三月三十一日止三個月						
首鋼融創.....	中國	780,590	780,463	-	(6,596)	35
首馳昱達.....	中國	683,003	451,948	117,651	39,101	50
(未經審核)						
截至二零零九年三月三十一日止三個月						
首鋼融創.....	中國			-	(7,476)	
首馳昱達.....	中國			-	(1,639)	

12 金融資產

(a) 可供出售金融資產

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年／期初.....	1,625	3,031	1,773	1,773	800
認購.....	-	150	1,600	800	3,000
贖回.....	-	-	(2,938)	-	-
公允價值調整.....	1,406	(1,408)	365	285	-
年／期末.....	<u>3,031</u>	<u>1,773</u>	<u>800</u>	<u>2,858</u>	<u>3,800</u>

可供出售金融資產指貴集團在國內基金市場認購的若干投資基金及按結算日的公允價值列賬。

附錄一

會計師報告

(b) 持至到期金融資產

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年／期初	5,000	1,000	1,000	1,000	–
添置	1,000	–	–	–	–
於到期時贖回	(5,000)	–	(1,000)	–	–
年／期末	1,000	1,000	–	1,000	–
非即期部分	1,000	–	–	1,000	–
即期部分	–	1,000	–	–	–
年／期末	1,000	1,000	–	1,000	–

13 遞延所得稅

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
可收回的遞延所得稅資產：					
– 12個月內	28,287	4,345	20,086	15,712	11,502
– 12個月後	49,737	48,030	33,648	33,175	53,277
	78,024	52,375	53,734	48,887	64,779
將予償付的遞延所得稅負債：					
– 12個月內	3,988	–	39,096	34,538	15,248
– 12個月後	214,981	189,782	176,845	158,240	203,831
	218,969	189,782	215,941	192,778	219,079

附錄一

會計師報告

(a) 遞延所得稅資產

於有關期間，遞延所得稅資產及負債變動如下：

	遞延可扣減開支 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	34,279	29,784	64,063
計入／(扣自) 收益表	8,597	(1,972)	6,625
收購附屬公司	8,830	15,642	24,472
自收益表扣除的稅率變動的影響	(10,394)	(6,742)	(17,136)
於二零零七年十二月三十一日	41,312	36,712	78,024
(扣自) 收益表	(11,574)	(14,075)	(25,649)
於二零零八年十二月三十一日	29,738	22,637	52,375
計入／(扣自) 收益表	3,791	(2,432)	1,359
於二零零九年十二月三十一日	33,529	20,205	53,734
(扣自)／計入收益表	(781)	11,826	11,045
於二零一零年三月三十一日	<u>32,748</u>	<u>32,031</u>	<u>64,779</u>
未經審核			
於二零零九年一月一日	29,738	22,637	52,375
(扣自)／計入收益表	573	(4,061)	(3,488)
於二零零九年三月三十一日	<u>30,311</u>	<u>18,576</u>	<u>48,887</u>

附錄一

會計師報告

(b) 遞延所得稅負債

	發展中物業 的公允價值 人民幣千元	收購資產 公允價值 盈餘 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	10,084	20,371	–	30,455
(計入) 收益表	(769)	(3,918)	–	(4,687)
直接於商譽扣除	37,972	–	–	37,972
計入收益表的稅率變動的影響	(2,679)	(3,989)	–	(6,668)
收購附屬公司(附註38)	161,897	–	–	161,897
於二零零七年十二月三十一日	206,505	12,464	–	218,969
(計入) 收益表	(26,701)	(2,486)	–	(29,187)
於二零零八年十二月三十一日	179,804	9,978	–	189,782
(計入)/扣自收益表	(37,817)	13,764	50,212	26,159
於二零零九年十二月三十一日	141,987	23,742	50,212	215,941
(計入)/扣自收益表	(638)	2,217	1,559	3,138
於二零一零年三月三十一日	<u>141,349</u>	<u>25,959</u>	<u>51,771</u>	<u>219,079</u>
未經審核				
於二零零九年一月一日	179,804	9,978	–	189,782
(計入)/扣自收益表	(5,196)	7,764	428	2,996
於二零零九年三月三十一日	<u>174,608</u>	<u>17,742</u>	<u>428</u>	<u>192,778</u>

14 發展中物業

	十二月三十一日			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
包括：				
土地使用權	3,618,042	3,178,289	3,022,612	4,284,124
建築成本	1,822,909	1,599,723	1,421,399	1,649,341
資本化財務成本	97,880	97,175	51,368	79,943
	<u>5,538,831</u>	<u>4,875,187</u>	<u>4,495,379</u>	<u>6,013,408</u>

發展中物業均位於中國。

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於二零一零年三月三十一日，結餘合共分別為人民幣1,832,000,000元、人民幣1,771,000,000元、人民幣1,459,000,000元及人民幣1,622,000,000元的若干發展中物業已抵押作 貴集團借貸的抵押品(附註22)。

附錄一

會計師報告

15 持作出售的竣工物業

	十二月三十一日			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
持作出售的竣工物業.....	1,599,452	2,228,961	1,312,832	1,211,218

持作出售的竣工物業均位於中國。

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於二零一零年三月三十一日，結餘合共分別為人民幣416,000,000元、人民幣950,000,000元、人民幣408,000,000元及人民幣332,000,000元的若干持作出售的竣工物業已抵押作 貴集團借貸的抵押品（附註22）。

於二零一零年三月三十一日， 貴集團正就價值人民幣286,000,000元的竣工停車場申請所有權證。董事認為，停車場的所有權將於二零一二年完成若干程序後及時獲得，並不會對 貴集團造成任何額外成本。

16 其他應收款項

	貴集團				貴公司		
	十二月三十一日		三月三十一日		十二月三十一日		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	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
預付稅項.....	257,128	244,029	189,431	240,529	-	-	-
就權益交易預付予							
非控股投資者的款項.....	177,534	-	-	-	-	-	-
物業項目預付款項.....	20,976	61,678	31,702	94,894	-	-	-
向客戶的銀行貸款作出							
擔保的按金.....	21,262	48,078	33,488	15,391	-	-	-
其他.....	9,477	29,226	39,903	31,298	10,699	15,280	15,165
	<u>486,377</u>	<u>383,011</u>	<u>294,524</u>	<u>382,112</u>	<u>10,699</u>	<u>15,280</u>	<u>15,165</u>

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，其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

貴集團其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

17 受限制現金

受限制現金指就銀行授予 貴公司的按揭貸款融資而作出的保證金。該限制將於償還銀行貸款時解除。

18 現金及現金等價物

	十二月三十一日			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
銀行存款及手頭現金				
－以人民幣計值.....	709,646	627,973	1,418,164	458,659
－以美元計值.....	-	6,189	3,312	3,311
－以港元計值.....	8,393	4,915	2,356	2,183
	<u>718,039</u>	<u>639,077</u>	<u>1,423,832</u>	<u>464,153</u>

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受中國頒佈的有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

貴集團按浮動銀行存款利率賺取銀行存款利息。

附錄一

會計師報告

19 股本

	附註	普通股數目	普通股面值	普通股等值面值 人民幣元
法定：				
於註冊成立時每股面值1.00美元的 普通股	(a)	50,000	50,000美元	
拆細為每股面值0.0001美元的股份	(b)	499,950,000		
於二零零七年、二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年十一月二十六日		500,000,000	50,000美元	
註銷美元股份	(e)	(500,000,000)	(50,000美元)	
於二零零九年十一月二十七日 每股面值0.1港元的普通股	(e)	10,000,000,000	1,000,000,000港元	
於二零零九年十一月二十七日、 二零零九年十二月三十一日及 二零一零年三月三十一日		10,000,000,000	1,000,000,000港元	
已發行：				
每股面值1.00美元的普通股	(a)	1	1美元	7
拆細為每股面值0.0001美元的股份	(b)	9,999		
		10,000	1美元	7
發行每股面值0.0001美元的普通股	(c)	9,990,000	999美元	7,404
於二零零七年、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年八月二十七日		10,000,000	1,000美元	7,411
於二零零九年八月二十八日資本化儲備	(d)	10,000,000	1,000美元	7,318
於二零零九年十一月二十七日購回 及註銷美元股份	(e)	(20,000,000)	(2,000美元)	(14,729)
於二零零九年十一月二十七日發行 每股面值0.1港元的普通股	(e)	20,000,000	2,000,000港元	1,761,800
於二零零九年十一月二十七日、 二零零九年十二月三十一日及 二零一零年三月三十一日		20,000,000	2,000,000港元	1,761,800

附註：

- (a) 於二零零七年四月二十七日（貴公司註冊成立的日期），貴公司的法定股本為50,000美元，分拆為50,000股每股面值1.00美元的股份。
- (b) 於二零零七年十月十日，每股面值1.00美元的每一股已發行及未發行普通股再分拆為10,000股每股面值0.0001美元的股份。貴公司的法定股本由50,000美元（分為50,000股每股面值1.00美元的股份）增至50,000,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）。
- (c) 於二零零七年十月十日，貴公司按面值向融創國際配發9,990,000股普通股。
- (d) 於二零零九年八月二十八日，融創國際向貴公司注入的若干資金乃以向融創國際配發及發行10,000,000股每股面值0.0001美元的入賬列作繳足股份的形式資本化。
- (e) 於二零零九年十一月二十七日，貴公司透過增設10,000,000,000股每股面值0.1港元的股份而令其法定股本增加1,000,000,000港元。於同一日，貴公司向當時持有每股面值0.0001美元已發行股份（「美元股份」）的持有人配發及發行20,000,000股每股面值0.1港元的股份，以購回當時所有現有20,000,000股以美元計值的股份。20,000,000股以美元計值的股份在緊接換股後註銷。於購回後，所有500,000,000股授權但未發行的美元股份被註銷。

附錄一

會計師報告

20 其他儲備

	附註	貴集團				合計 人民幣千元
		其他儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	財務擔保 儲備 人民幣千元	
於二零零七年一月一日		352,664	–	42,769	–	395,433
公允價值變動		1,455	–	–	–	1,455
視作投資者注資		11,740	–	–	–	11,740
收購非控股權益	(a)(i)	74,372	–	–	–	74,372
– 與非控股權益的交易		8,422	–	–	–	8,422
– 視作投資者注資		65,950	–	–	–	65,950
向投資者分派	(a)(ii)	(277,684)	(1,423,109)	–	–	(1,700,793)
財務擔保	37(b)	–	–	–	(349)	(349)
貴公司權益持有人注資	(c)	1,399,917	–	–	–	1,399,917
轉撥	(b)	–	–	42,108	–	42,108
於二零零七年十二月三十一日		1,562,464	(1,423,109)	84,877	(349)	223,883
公允價值變動		(1,268)	–	–	–	(1,268)
收購非控股權益	(a)(iii)	(193,300)	–	–	–	(193,300)
轉撥	(b)	–	–	66,394	–	66,394
貴公司權益持有人注資	(c)	19,211	–	–	–	19,211
於二零零八年十二月三十一日		1,387,107	(1,423,109)	151,270	(349)	114,920
贖回可供出售金融資產		(874)	–	–	–	(874)
公允價值變動		328	–	–	–	328
收購非控股權益	(a)(iv)	8,626	–	–	–	8,626
資本化儲備	19(d)	(8)	–	–	–	(8)
購回及註銷美元股份	19(e)	15	–	–	–	15
發行股份	19(e)	(1,762)	–	–	–	(1,762)
於二零零九年十二月三十一日		1,393,432	(1,423,109)	151,271	(349)	121,245
收購非控股權益	(a)(v)	(108,827)	–	–	–	(108,827)
於二零一零年三月三十一日		<u>1,284,605</u>	<u>(1,423,109)</u>	<u>151,271</u>	<u>(349)</u>	<u>12,418</u>
未經審核						
於二零零九年一月一日		1,387,107	(1,423,109)	151,271	(349)	114,920
公允價值變動		257	–	–	–	257
於二零零九年三月三十一日		<u>1,387,364</u>	<u>(1,423,109)</u>	<u>151,271</u>	<u>(349)</u>	<u>115,177</u>

附錄一

會計師報告

	附註	貴公司		
		資本儲備 人民幣千元	財務擔保儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零七年一月一日		-	-	-
貴公司權益持有人注資	(c)	1,399,917	-	1,399,917
財務擔保	37(b)	-	(349)	(349)
於二零零七年十二月三十一日		1,399,917	(349)	1,399,568
貴公司權益持有人注資	(c)	19,210	-	19,210
於二零零八年十二月三十一日		1,419,127	(349)	1,418,778
資本化儲備	19(d)	(8)	-	(8)
購回及註銷美元股份	19(e)	15	-	15
發行股份	19(e)	(1,762)	-	(1,762)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年三月三十一日		<u>1,417,372</u>	<u>(349)</u>	<u>1,417,023</u>
未經審核				
於二零零九年一月一日及 二零零九年三月三十一日		<u>1,419,127</u>	<u>(349)</u>	<u>1,418,778</u>

附註：

(a) 其他儲備

- (i) 盈鑫信恒於融創奧城的股權於二零零七年十月十五日由62.72%增至87.30%及盈鑫信恒於天津翔馳的股權於二零零七年三月十一日由95%增至100%（附註1.2(b)、附註1.2(d)）。
- (ii) 作為重組之組成部分，貴公司自盈鑫信恒（貴集團的前控股公司）收購若干附屬公司。由於此等權益交易乃於共同控制下進行，公允價值並不適用於該等實體。該等實體應佔有關重組而支付予盈鑫信恒的代價入賬列作向權益持有人所作的分派。於其他儲備列賬權益持有人的原有投資被撥回，而支付予權益持有人的代價與權益持有人的原有投資的差額入賬列作合併儲備（附註1.3(a)、(d)）。
- (iii) 於二零零八年四月，融創置地收購由非控股投資者擁有的重慶奧林匹克花園置業的餘下9.85%股權（附註1.2(c)）。於二零零八年七月，融創置地進一步收購融創奧城的2.7%股權（附註1.2(b)）。
- (iv) 於二零零九年十二月十六日，融創置地收購由第三方非控股投資者擁有融創奧城的餘下10%股權（附註1.2(b)）。
- (v) 於二零一零年三月十一日，融創置地收購由第三方非控股投資者擁有無錫融創地產的餘下49%股權（附註1.2(i)）。該數額代表非控股權益的代價與賬面值之間的差額。

(b) 法定儲備

根據中國有關政府法規及現時組成貴集團的中國公司的組織章程細則條文，根據中國會計法規編製的賬目列示的其純利的10%須撥至法定公積金，直至該儲備達致註冊資本的50%。法定儲備的撥款須於分派股息予權益持有人之前作出。

本儲備僅能用於彌補虧損、擴充貴公司生產運營或增加貴公司資本。

附錄一

會計師報告

於權益持有人大會的一項決議案獲批准後，貴公司可將本儲備轉換為股本，惟本儲備未予轉換的金額須不少於註冊資本的25%。

現時組成貴集團的中國公司根據重組（如附註1所述）轉型為外商獨資企業後，根據有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的經修訂組織章程細則，此等公司須於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成貴集團的中國公司的董事會釐定。就中國的外商獨資企業而言，每年溢利不少於10%撥至儲備基金乃屬強制。倘基金的累計法定儲備結餘達致彼等註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

(c) 貴公司權益持有人注資

於二零零七年及二零零八年，貴公司權益持有人以現金向貴公司注資。貴公司權益持有人議決該資金注資用於日後增加貴公司股本。

21 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日			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
貿易應付款項(附註(a))	1,563,810	1,329,577	1,208,498	1,120,047
應付票據	36,300	74,000	362,222	1,002,000
其他應付款項	576,635	459,955	252,134	438,937
工資及應付福利	30,261	15,319	16,979	5,817
其他應付稅項	226,833	252,534	348,369	355,974
	<u>2,433,839</u>	<u>2,131,385</u>	<u>2,188,202</u>	<u>2,922,775</u>

附註(a)：貴集團的貿易應付款項於有關期間各結算日的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			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
90天以內	548,589	603,596	683,415	443,209
90至180天	256,392	41,244	10,830	206,946
180至365天	19,716	141,823	80,551	10,169
365天以上	739,113	542,914	433,702	459,723
	<u>1,563,810</u>	<u>1,329,577</u>	<u>1,208,498</u>	<u>1,120,047</u>

附錄一

會計師報告

22 借貸

	十二月三十一日			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
非即期				
有抵押，借自：				
— 銀行	1,487,640	1,965,500	2,071,873	2,532,134
— 其他金融機構	242,000	154,000	333,620	331,620
減：長期借貸的即期部分	(562,340)	(688,100)	(411,103)	(580,264)
	<u>1,167,300</u>	<u>1,431,400</u>	<u>1,994,390</u>	<u>2,283,490</u>
即期				
有抵押，借自：				
— 銀行	446,500	229,580	100,000	210,000
— 其他金融機構	121,000	50,000	—	—
無抵押，借自：				
— 銀行	80,000	—	—	—
— 其他金融機構	—	46,000	46,000	46,000
— 第三方	140,000	139,994	119,861	119,861
長期借貸的即期部分	562,340	688,100	411,103	580,264
	<u>1,349,840</u>	<u>1,153,674</u>	<u>676,964</u>	<u>956,125</u>
	<u>2,517,140</u>	<u>2,585,074</u>	<u>2,671,354</u>	<u>3,239,615</u>

於有關期間各結算日，貴集團的借貸人民幣2,297,000,000元、人民幣2,399,000,000元、人民幣2,505,000,000元及人民幣3,074,000,000元由貴集團的若干物業（分別為人民幣2,248,000,000元、人民幣2,721,000,000元、人民幣2,021,000,000元及人民幣2,108,000,000元）共同抵押。（附註8、附註14及附註15）

(a) 長期借貸

貴集團於有關期間各結算日應償還的借貸如下：

	十二月三十一日			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
1年內	562,340	688,100	411,103	580,264
1至2年	619,600	1,391,400	1,275,590	1,174,690
2至5年	547,700	40,000	718,800	1,108,800
	<u>1,729,640</u>	<u>2,119,500</u>	<u>2,405,493</u>	<u>2,863,754</u>

於有關期間各結算日的加權平均實際利率如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
銀行借貸	<u>7.55%</u>	<u>8.54%</u>	<u>6.70%</u>	<u>6.18%</u>

附錄一

會計師報告

(b) 貴集團以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合同重新定價日期如下：

	十二月三十一日			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
6個月或以下	657,300	1,160,180	803,103	1,065,364
6至12個月	950,840	859,900	848,800	1,156,800
	<u>1,608,140</u>	<u>2,020,080</u>	<u>1,651,903</u>	<u>2,222,164</u>

(c) 於有關期間各結算日，貴集團擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	十二月三十一日			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
— 於1年內到期	183,700	132,600	2,568,647	2,389,199
— 於1年後到期	—	—	150,000	—
	<u>183,700</u>	<u>132,600</u>	<u>2,718,647</u>	<u>2,389,199</u>

(d) 所有貴集團借貸的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

23 收益

	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
物業銷售	2,998,190	3,433,384	4,777,031	189,249	239,439
租金收入	13,262	16,115	18,182	4,336	4,952
物業管理服務收入	—	—	—	—	1,181
	<u>3,011,452</u>	<u>3,449,499</u>	<u>4,795,213</u>	<u>193,585</u>	<u>245,572</u>

24 投資物業公允價值收益／(虧損)淨額

	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
公允價值收益	11,127	7,265	56,655	31,655	—
公允價值虧損	(20,000)	(33,117)	—	—	—
	<u>(8,873)</u>	<u>(25,852)</u>	<u>56,655</u>	<u>31,655</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

25 按性質分析的開支

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本：					
— 土地使用權成本	484,114	551,772	878,190	53,676	27,886
— 建築成本	1,419,162	1,493,245	2,128,620	76,670	74,320
— 資本化利息	140,143	134,045	166,413	5,656	7,403
— 營業稅(附註26)	165,810	188,210	259,287	10,450	13,302
— 其他成本	2,328	4,468	3,680	776	1,959
員工成本—不含董事酬金 (附註29)	64,346	47,917	55,063	14,807	5,536
廣告及推廣成本	36,432	95,876	38,428	10,401	14,103
辦公室及差旅開支	11,252	17,051	20,086	4,089	5,089
其他稅項開支	10,793	16,638	15,483	3,865	3,790
停車場減值撥備	—	—	14,000	—	7,000
折舊及其他攤銷	11,316	10,072	10,682	2,966	2,430
娛樂開支	4,393	8,774	8,278	2,026	2,257
諮詢開支	3,863	9,397	3,568	730	4,137
其他	6,411	11,879	15,991	4,846	6,144
銷售成本、銷售及市場推廣成本及 行政開支總額	<u>2,360,363</u>	<u>2,589,344</u>	<u>3,617,769</u>	<u>190,958</u>	<u>175,356</u>

26 營業稅

現時組成 貴集團的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售	5%
投資物業的租金收入	5%

27 其他收入

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資收入	7,228	17,797	30,645	7,752	5,985
政府補助金	16,258	17,143	4,079	4,079	—
利息收入	2,657	5,094	4,918	693	2,926
收回過往年度已撇銷壞賬	—	20,000	—	—	—
其他	1,752	2,934	973	281	457
	<u>27,895</u>	<u>62,968</u>	<u>40,615</u>	<u>12,805</u>	<u>9,368</u>

附錄一

會計師報告

28 其他開支

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
延遲交付物業的補償	59,458	6,400	4,731	5,961	38
罰款	1,248	7,429	2,110	1,666	-
其他	1,474	1,921	791	31	314
	<u>62,180</u>	<u>15,750</u>	<u>7,632</u>	<u>7,658</u>	<u>352</u>

29 員工成本 – 不含董事酬金

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	68,302	54,894	57,518	14,828	5,126
退休金成本	4,763	4,956	4,260	1,342	958
其他社保成本	5,074	6,839	5,665	1,729	1,281
員工福利	703	1,471	3,042	425	876
	<u>78,842</u>	<u>68,160</u>	<u>70,485</u>	<u>18,324</u>	<u>8,241</u>
減：計入發展中物業的員工成本	<u>(14,496)</u>	<u>(20,243)</u>	<u>(15,422)</u>	<u>(3,517)</u>	<u>(2,705)</u>
自收益表扣除(附註25)	<u>64,346</u>	<u>47,917</u>	<u>55,063</u>	<u>14,807</u>	<u>5,536</u>

附錄一

會計師報告

30 董事及高級管理層酬金

(a) 董事及高級管理層酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	激勵袍金 人民幣千元	其他福利， 包括退休金 人民幣千元	董事 離職補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零七年 十二月三十一日 止年度：							
孫宏斌先生	-	1,151	-	-	-	-	1,151
李紹忠先生	-	1,151	-	-	45	-	1,196
馬志霞女士	-	948	-	-	45	-	993
汪孟德先生	-	1,058	-	-	45	-	1,103
截至二零零八年 十二月三十一日 止年度：							
孫宏斌先生	-	890	-	-	-	-	890
李紹忠先生	-	876	-	-	49	-	925
馬志霞女士	-	565	-	-	49	-	614
汪孟德先生	-	621	-	-	49	-	670
截至二零零九年 十二月三十一日 止年度：							
孫宏斌先生	-	876	-	-	-	-	876
李紹忠先生	-	822	-	-	52	-	874
汪孟德先生	-	548	-	-	52	-	600
遲迅先生	-	568	-	-	52	-	620
商羽先生	-	736	-	-	52	-	788
截至二零一零年 三月三十一日 止三個月：							
孫宏斌先生	-	155	-	-	-	-	155
李紹忠先生	-	155	-	-	13	-	168
汪孟德先生	-	111	-	-	13	-	124
遲迅先生	-	125	-	-	13	-	138
商羽先生	-	159	-	-	13	-	172
截至二零零九年 三月三十一日 止三個月 (未經審核)：							
孫宏斌先生	-	167	-	-	-	-	167
李紹忠先生	-	160	-	-	13	-	173
汪孟德先生	-	111	-	-	13	-	124
馬志霞女士	-	99	-	-	13	-	112

附錄一

會計師報告

(b) 五名最高薪人士

貴集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月之五名最高薪人士分別包括四名、三名、五名、三名及五名董事，彼等酬金反映於上述所列的分析。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三個年度各年及截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月，應付餘下人士的酬金分別如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金、住房補貼、退休金及 其他實物福利	1,005	1,200	-	241	-

於有關期間，並無向五名最高薪人士支付花紅。

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零港元至1,000,000港元	-	2	-	2	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-	-	-	-
	1	2	-	2	-

(c) 於有關期間，貴集團概無董事或五名最高薪人士向貴集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開貴集團時的獎勵或補償或作為離職補償。

31 融資成本淨額

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
下列各項的利息開支：					
— 銀行借貸	133,300	186,124	137,642	38,926	36,514
— 自非銀行金融機構借貸	39,084	19,177	18,268	4,663	7,339
— 自第三方借貸	22,398	15,700	13,084	3,175	2,997
— 其他融資成本	37,225	33,990	43,344	3,121	27,224
減：資本化利息	(149,374)	(144,131)	(99,075)	(17,310)	(28,576)
	82,633	110,860	113,263	32,575	45,498

附錄一

會計師報告

32 所得稅開支

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
企業所得稅費用 (「企業所得稅」)	175,169	170,188	307,219	3,739	4,036
— 當期所得稅	176,012	173,727	282,419	(2,745)	13,189
— 遞延所得稅	(843)	(3,539)	24,800	6,484	(9,153)
土地增值稅 (「土地增值稅」)	100,618	113,918	163,618	9,583	39,312
	<u>275,787</u>	<u>284,106</u>	<u>470,837</u>	<u>13,322</u>	<u>43,348</u>

(a) 企業所得稅

貴集團除稅前溢利的稅項與使用綜合實體溢利適用的加權平均稅率得出的理論金額有所差異，具體如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	488,830	761,029	1,341,881	(4,815)	86,762
按法定稅率計算的所得稅	161,314	190,257	335,471	(1,204)	21,728
企業所得稅稅率變動	10,469	—	—	—	—
土地增值稅扣減	(33,204)	(28,479)	(40,904)	(2,396)	(9,828)
毋須課稅收入	—	—	(47,015)	2,917	(13,257)
不可扣減開支	36,590	8,410	9,455	3,994	3,834
其他	—	—	50,212	428	1,559
	<u>175,169</u>	<u>170,188</u>	<u>307,219</u>	<u>3,739</u>	<u>4,036</u>

於二零零八年一月一日前，中國企業所得稅乃就中國法定財務報告而言的溢利，按33%法定稅率計提撥備，並已對就中國企業所得稅而言毋須課稅或不可抵扣的項目作出調整。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），由二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，由二零零八年一月一日起，貴集團旗下位於中國內地的附屬公司適用的企業所得稅率為25%，代替33%的適用稅率。

由於遞延所得稅資產及負債須按預期適用於資產變現或負債清償期間的稅率計量，故適用稅率變動將影響遞延稅項資產賬面值的釐定結果。

在財務報表內，將於二零零八年一月一日後變現的若干附屬公司的遞延稅項資產或負債，已經調整以反映根據25%企業所得稅率計算的可收回金額，致使截至二零零七年十二月三十一日止年度所得稅開支計入人民幣10,500,000元。

根據新企業所得稅法，於中國境外成立而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，一般將須就其全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅。新企業所得稅法並無界定「實際管理機構」一詞，而企業的「實際管理機構」會被視為位於中國的詳情現尚未清晰。董事認為，倘於中國境外成立的企業被視為居民企業，則於有關期間對貴集團概無重大影響。

附錄一

會計師報告

(b) 土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣除開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合收益表內列作所得稅開支。

33 每股盈利

每股基本盈利按 貴公司權益持有人應佔溢利，除以本年度／本期間已發行普通股的加權平均數計算。

	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
貴公司權益持有人應佔溢利	174,382	495,606	825,062	(5,411)	44,584
已發行普通股的加權平均數	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000

34 股息

於有關期間並無宣派股息。

35 經營活動所得／(所用) 現金

	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	488,830	761,029	1,341,881	(4,815)	86,762
就下列各項作出調整：					
— 融資成本	82,633	110,860	113,263	32,575	45,498
— 出售附屬公司收益	-	-	-	-	-
— 出售物業、廠房及設備虧損	304	36	(108)	(18)	(243)
— 出售金融資產(收益)／虧損	(1,570)	(70)	-	-	-
— 投資物業公允價值(收益)／ 虧損，淨額	8,873	25,852	(56,655)	(31,655)	-
— 無形資產攤銷	6,261	5,951	5,950	1,487	1,487
— 折舊	5,055	4,121	4,732	1,479	943
— 應佔聯營公司及共同控制 實體虧損／(收益)	36,468	9,632	(188,062)	11,669	(53,028)
營運資金變動				-	-
— 發展中物業及持作出售的竣工物業	482,617	33,783	1,202,092	(157,232)	(1,416,415)
— 其他應收款項	355,680	(49,933)	181,311	22,183	(34,521)
— 貿易及其他應付款項	(945,840)	(524,319)	(752,196)	382,514	1,125,078
— 財務擔保	349	(174)	(175)	(175)	-
經營活動所得現金	521,230	376,838	1,850,463	257,942	(244,439)

附錄一

會計師報告

於現金流量表內，出售物業、廠房及設備的所得款項包括：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
賬面淨值(附註7)	1,524	2,029	1,056	70	139
出售物業、廠房及設備虧損	(304)	(36)	108	18	243
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>1,220</u>	<u>1,993</u>	<u>1,164</u>	<u>88</u>	<u>382</u>

36 承擔

(a) 於結算日，尚未產生的物業開發支出如下：

	十二月三十一日			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
物業開發支出				
— 已訂約但未撥備	2,825,348	3,129,236	1,313,951	2,066,534
— 已批准但未訂約	<u>11,514,938</u>	<u>10,635,786</u>	<u>10,162,313</u>	<u>11,481,216</u>
	<u>14,340,286</u>	<u>13,765,022</u>	<u>11,476,264</u>	<u>13,547,750</u>

(b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇於未來應付的最低租金總額如下：

	十二月三十一日			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
不超過1年	1,761	1,690	1,119	1,119
1年以上5年以內	<u>3,325</u>	<u>—</u>	<u>1,026</u>	<u>839</u>
	<u>5,086</u>	<u>1,690</u>	<u>2,145</u>	<u>1,958</u>

37 財務擔保

(a) 按揭融資的擔保

於有關期間各結算日，貴集團就按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	十二月三十一日			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
有關若干 貴集團物業單位 買家獲授按揭融資的擔保	<u>1,081,720</u>	<u>1,500,806</u>	<u>1,459,718</u>	<u>1,058,540</u>

貴集團已為 貴集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

附錄一

會計師報告

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，貴集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而貴集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並不重大。

(b) 可轉換債券的擔保

	十二月三十一日			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
可轉換債券的擔保	349	175	-	-

於二零零七年十月二十六日，貴公司直接控股公司融創國際發行200,000,000美元二零一零年到期的7厘優先可轉換債券（「可轉換債券」），其部分由貴公司於其附屬公司的投資（作為孫先生的抵押品）擔保。

有關財務擔保負債（連同其計入股本儲備部分）初步以其公允價值確認，因為該擔保合資格作為香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號所定義的「財務擔保合同」。

經獨立專業估值師戴德梁行有限公司估值，該擔保於二零零七年十月二十六日的公允價值為47,830美元（相等於人民幣349,000元）。

(c) 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，概無任何就銀行借貸為貴集團的附屬公司提供企業擔保。董事認為各附屬公司有足夠財務資源償付彼等的債務。

38 業務合併

(a) 收購無錫融創地產

於二零零七年十二月二十四日，貴集團透過附屬公司融創置地收購無錫融創地產（一家房地產開發公司）51%股權，總代價為約人民幣633,000,000元，乃透過向無錫融創地產注資方式支付（包括人民幣104,000,000元作為實繳資本及餘下人民幣529,000,000元作為資本盈餘）。

於二零零七年十二月二十四日至二零零七年十二月三十一日期間，所收購業務並無為貴集團貢獻任何收益或純利。假設收購於二零零七年一月一日進行，貴集團於二零零七年的收益將增加人民幣587,000,000元，及分配前溢利將增加人民幣11,000,000元。該等數額乃採用貴集團的會計政策計算，並經調整該附屬公司的業績以反映假設物業、廠房及設備和無形資產的公允價值自二零零七年一月一日調整而產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅務影響。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價	633,193
減：所收購資產淨值公允價值 一 列示如下	547,485
商譽	85,708

附錄一

會計師報告

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值 人民幣千元	被收購公司的 綜合賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	59,845	59,845
物業、廠房及設備	2,693	2,693
發展中物業及竣工物業	1,863,302	1,215,713
貿易及其他應收款項	557,762	557,762
商譽	–	41,905
遞延稅項資產	19,328	19,328
貿易及其他應付款項	(981,664)	(981,664)
客戶預付款項	(447,648)	(447,648)
借貸	(465,000)	(465,000)
遞延稅項負債	(168,311)	(6,414)
資產／(負債)淨值	440,307	(3,480)
加：注資	633,193	
注資後資產淨值	1,073,500	
減：非控股權益(49%)	(526,015)	
所收購資產淨值的公允價值	547,485	
以現金結算的購買代價	(633,193)	
向附屬公司注資	633,193	
所收購附屬公司的現金及現金等價物	59,845	
收購現金流入	59,845	

(b) 收購無錫融創城市

於二零零七年十二月二十九日，貴集團收購無錫融創城市（一家房地產開發公司）100%股權，總代價為約人民幣289,000,000元。

於二零零七年十二月二十九日至二零零七年十二月三十一日期間，所收購業務並無為貴集團貢獻任何收益或純利。假設收購於二零零七年一月一日進行，貴集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度收益或分配前溢利將分別增加人民幣267,000,000元及人民幣13,000,000元。該等數額乃採用貴集團的會計政策計算，並經調整該附屬公司的業績以反映假設物業、廠房及設備和無形資產的公允價值自二零零七年一月一日調整而產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅務影響。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價 — 均為應付款項	288,910
減：所收購資產淨值公允價值 — 列示如下	(164,665)
商譽	124,245

附錄一

會計師報告

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值 人民幣千元	被收購公司的 賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	32,451	32,451
物業、廠房及設備	511	511
發展中物業及竣工物業	420,057	293,823
貿易及其他應收款項	26,725	26,725
遞延稅項資產	5,144	5,144
貿易及其他應付款項	(133,556)	(133,556)
客戶預付款項	(105,108)	(105,108)
借貸	(50,000)	(50,000)
遞延稅項負債	(31,559)	—
資產淨值	<u>164,665</u>	<u>69,990</u>
以現金結算的購買代價	—	
所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>32,451</u>	
收購現金流入	<u>32,451</u>	

(c) 收購融創物業管理

於二零一零年三月二十日，融創置地收購融創物業管理（一家物業管理服務公司）100%股權，總代價為人民幣100,000元。

於二零一零年三月二十日至二零一零年三月三十一日期間，所收購業務為 貴集團貢獻人民幣1,180,000元收益及人民幣150,000元虧損淨額。假設收購於二零一零年一月一日進行， 貴集團於截至二零一零年三月三十一日止三個月收益及分配前溢利將分別增加人民幣20,700,000元及減少人民幣4,000,000元。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價 — 均為應付款項	100
減：所收購資產淨值公允價值 — 列示如下	<u>(32,662)</u>
商譽	<u>32,762</u>

附錄一

會計師報告

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值 人民幣千元	被收購公司 的賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	6,127	6,127
物業、廠房及設備	962	962
貿易及其他應收款項	4,339	4,339
商譽	-	13,259
貿易及其他應付款項	(33,281)	(33,281)
客戶預付款項	(8,705)	(8,705)
當期所得稅負債	(172)	(172)
遞延稅項負債	(1,932)	-
資產淨值	<u>(32,662)</u>	<u>(17,471)</u>
以現金結算的購買代價		
所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>6,127</u>	
收購現金流入	<u>6,127</u>	

39 關連方交易

(a) 關連方名稱及與關連方的關係

名稱	關係
孫先生	貴公司的控股權益持有人兼董事
融創國際投資控股有限公司(「融創國際」)	貴公司權益持有人
盈鑫信恒	孫先生控制的公司
天津順馳地產有限公司及 其關連實體(「順馳集團」)*	孫先生控制的公司
首鋼融創	聯營公司
首馳昱達	聯營公司
重慶渝能	共同控制實體
重慶上善	共同控制實體

* 孫先生於二零零七年八月不再控制順馳集團。

(b) 與關連方的交易

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二零零九年及二零一零年三月三十一日止三個月，貴集團與關連方進行以下重大交易：

	貴集團				
	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
向／(自)關連方 提供／(收取)資金：					
重慶渝能	-	(40,500)	(58,500)	-	-
重慶上善	-	(35,000)	(10,000)	(10,000)	-
首鋼融創	-	-	293,060	293,060	4,630
首馳昱達	56,000	-	-	-	-
融創國際	4,168	(4,168)	-	-	-
	<u>56,000</u>	<u>(75,668)</u>	<u>234,560</u>	<u>283,060</u>	<u>4,630</u>

附錄一

會計師報告

	貴公司				
	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 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	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一零年 人民幣千元
向／(自)融創國際 提供／(收取)資金.....	4,168	(4,168)	-	-	-

貴公司董事認為，上述關連方交易乃在日常業務過程按 貴集團與各關連方相互磋商的條款進行。

此外，貴公司向融創國際的可轉換債券提供的財務擔保已於附註37(b)披露。

(c) 主要管理層補償

主要管理層主要指 貴公司的執行董事，彼等的補償已於財務報表附註30披露。

(d) 關連方結餘

	十二月三十一日			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
應收關連方款項				
— 盈鑫信恒	2,237	45	-	-
— 首馳昱達	94,762	56,000	56,000	56,000
— 首鋼融創	-	-	-	4,630
— 重慶渝能	135,760	104,390	53,446	24,034
— 重慶上善	-	49,950	-	-
	<u>232,759</u>	<u>210,385</u>	<u>109,446</u>	<u>84,664</u>
應付關連方款項				
— 盈鑫信恒	-	9,253	-	16,403
— 融創國際	4,168	-	-	-
	<u>4,168</u>	<u>9,253</u>	<u>-</u>	<u>16,403</u>

(i) 應收／應付關連方款項為無抵押、免息及無固定還款期，乃現金墊付性質。

(ii) 貴集團已於二零一零年四月自重慶渝能收取人民幣24,000,000元。於二零一零年三月三十一日，餘下應收首鋼融創及首馳昱達的款項乃用作撥付各個物業項目，且或不能於(●)前悉數償還。

(e) 其他交易

於有關期間，除重組外，貴集團與關連方進行以下股權收購：

聯營公司／共同控制實體	關連方	收購日期	收購權益 %	代價金額 人民幣千元
首鋼融創	順馳集團	二零零七年八月二十八日	50	79,082
重慶渝能	順馳集團	二零零七年三月二十三日	45	27,000

附錄一

會計師報告

(f) 向投資者分派

誠如附註1.3所披露，於重組期間，融創置地及其附屬公司天津翔馳、融創奧城及重慶奧林匹克花園置業等運營實體由盈鑫信恒轉至 貴集團。總代價為人民幣1,700,793,000元，其中重慶奧林匹克花園置業為人民幣710,450,000元，融創置地及天津翔馳為人民幣480,000,000元，融創奧城為人民幣510,343,000元。根據附註2.2 (a)所述共同控制合併的合併會計法， 貴公司將總代價入賬列為 貴集團的一項權益變動。

根據重組向投資者作出的分派金額達人民幣1,700,793,000元，其中人民幣643,024,000元乃以現金結算，餘下人民幣1,057,769,000元乃以重組後集團應收投資者的款項所抵銷。

40 投資於附屬公司

(a) 投資於附屬公司

	貴公司			
	十二月三十一日			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
按成本列賬的投資	74	74	74	74
準股權貸款	1,403,910	1,403,910	1,403,910	1,403,910
	<u>1,403,984</u>	<u>1,403,984</u>	<u>1,403,984</u>	<u>1,403,984</u>

貴集團的附屬公司於本報告日期及有關期間的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本面值	應佔股權百分比								主要業務
			十二月三十一日						二零一零年 三月三十一日		
			二零零七年		二零零八年		二零零九年		直接	間接	
於英屬處女群島註冊成立：											
融創不動產投資控股有限公司	二零零七年一月二日	10,000美元	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	投資控股
啟威不動產投資控股有限公司	二零零七年六月六日	1美元	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	投資控股
盈資不動產投資控股有限公司	二零零七年八月三十一日	1美元	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	投資控股
聚金不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	投資控股
鼎晟不動產投資控股有限公司	二零零七年九月六日	1美元	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	投資控股
卓越不動產投資控股有限公司	二零零七年九月十三日	1美元	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	投資控股

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本面值	應佔股權百分比								主要業務
			十二月三十一日						二零一零年		
			二零零七年		二零零八年		二零零九年		三月三十一日		
			直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
於香港註冊成立：											
融創資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
啟威資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
盈資資產投資控股有限公司	二零零七年九月十日	1港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
聚金資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
鼎晟資產投資控股有限公司	二零零七年九月十四日	1港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
卓越資產投資控股有限公司	二零零七年九月二十日	1港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
於中國註冊成立：											
天津融創不動產投資管理 有限公司	二零零七年二月六日	人民幣 460,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津啟威匯金不動產投資管理 有限公司	二零零七年七月二十日	人民幣 225,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津盈資匯金物業管理有限公司	二零零七年九月二十六日	人民幣 220,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津聚金物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津鼎晟聚寶物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	人民幣 200,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
天津卓越物業管理有限公司	二零零七年十月三十一日	15,000,000美元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本面值	應佔股權百分比						主要業務		
			十二月三十一日				二零一零年 三月三十一日				
			二零零七年		二零零八年		二零零九年				
直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接				
於中國註冊成立：											
融創置地	二零零三年一月三十一日	人民幣 900,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	房地產發展 及投資
融創奧城	二零零三年二月二十五日	人民幣 222,000,000元	-	87.3%	-	90%	-	90%	-	100%	房地產發展 及投資
重慶奧林匹克花園置業	二零零四年四月二十四日	人民幣 180,000,000元	-	90.15%	-	100%	-	100%	-	100%	房地產發展
天津翔馳	二零零六年九月二十五日	人民幣 160,000,000元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	房地產發展
無錫融創地產	二零零四年二月二十七日	人民幣 204,100,000元	-	51%	-	51%	-	51%	-	100%	房地產發展
春申湖置業	二零零五年二月八日	人民幣 140,000,000元	-	51%	-	51%	-	51%	-	100%	房地產發展
無錫融創城市	二零零五年五月十一日	人民幣 220,000,000元	-	51%	-	51%	-	51%	-	100%	房地產發展
宜興融創東沈	二零一零年三月九日	人民幣 360,000,000元	-	-	-	-	-	-	-	100%	房地產發展

英屬處女群島並無法定審核規定，故並無就於英屬處女群島註冊成立的該等公司編製法定經審核財務報表。備有法定經審核財務報表的公司及核數師名稱如下：

	二零零七年	法定核數師名稱	
		二零零八年	二零零九年
於香港註冊成立：			
融創資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
啟威資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
盈資資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
聚金資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
鼎晟資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.
卓越資產投資控股有限公司.....	不適用	Sky CPA & Co.	Sky CPA & Co.

附錄一

會計師報告

	法定核數師名稱		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
於中國註冊成立：			
天津融創不動產投資管理 有限公司.....	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津啟威匯金不動產投資管理 有限公司.....	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津盈資匯金物業管理有限公司.....	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津聚金物業管理有限公司.....	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津鼎晟聚賢物業管理有限公司.....	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
天津卓越物業管理有限公司.....	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司	天津中悅會計師事務所 有限責任公司
融創置地.....	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
融創奧城.....	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
重慶奧林匹克花園置業.....	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
天津翔馳.....	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所

	法定核數師名稱		
	二零零七年	二零零八年	二零零九年
無錫融創地產	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
春申湖置業	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所
無錫融創城市	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	天津五洲松德會計師事務所 有限公司	利安達會計師事務所 有限責任公司天津分所

41 結算日後重大事項

於二零一零年八月十八日，融創置地與重慶渝能產業(集團)有限公司(「重慶渝能產業」)的控股股東大唐國際發電股份有限公司及北京國信中金投資有限公司(「北京國信」)訂立一份協商備忘錄，內容有關(1)融創置地擬向重慶渝能產業購買其於重慶渝能的40%股權及於重慶亞太商谷物業管理有限公司(「重慶亞太商谷物業管理」)的40%股權，現金代價總額為人民幣320,000,000元；(2)重慶渝能擬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，現金代價總額約為人民幣20,800,000元；及(3)重慶亞太商谷物業管理擬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。重慶亞太商谷物業管理為一家在中國成立的物業管理公司，註冊資本為人民幣500,000元。重慶亞太商谷物業管理主要從事管理亞太商谷的已竣工住宅及商業物業，並現時由盈鑫信恒擁有45%，重慶渝能產業擁有40%及北京國信擁有15%。

於建議買賣完成後，融創置地將擁有重慶渝能85%股權及重慶亞太商谷物業管理40%股權，並將不再直接或間接擁有重慶上善的任何股權。

附錄一

會計師報告

II. 額外的重慶渝能的財務資料

重慶渝能於二零零七年、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的綜合資產負債表，以及截至二零零七年、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的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表呈列如下：

重慶渝能的綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		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	三月三十一日 二零一零年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....		2,781	3,259	3,311	3,071
遞延所得稅資產.....		4,158	1,544	1,364	1,196
		<u>6,939</u>	<u>4,803</u>	<u>4,675</u>	<u>4,267</u>
流動資產					
發展中物業.....	(a)	945,492	801,161	904,917	766,504
持作出售的竣工物業.....		–	93,535	26,971	54,947
應收關連方款項.....		75	14,079	33,816	34,229
其他應收款項.....	(b)	25,737	117,037	109,134	128,784
受限制現金.....	(c)	99,334	163,638	34,670	93,854
現金及現金等價物.....		2,886	10,366	46,192	83,374
		<u>1,073,524</u>	<u>1,199,816</u>	<u>1,155,700</u>	<u>1,161,692</u>
資產總額		<u>1,080,463</u>	<u>1,204,619</u>	<u>1,160,375</u>	<u>1,165,959</u>
權益					
重慶渝能權益持有人					
應佔資本及儲備					
普通股.....		60,000	150,000	280,000	280,000
其他儲備.....		–	888	5,181	5,181
(累計虧損)/保留盈利.....		(103,019)	(92,723)	(44,891)	1,606
		<u>(43,019)</u>	<u>58,165</u>	<u>240,290</u>	<u>287,787</u>
非控股權益.....		–	193	186	186
		<u>–</u>	<u>193</u>	<u>186</u>	<u>186</u>
權益總額		<u>(43,019)</u>	<u>58,358</u>	<u>240,476</u>	<u>286,973</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於
		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	三月三十一日 二零一零年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借貸.....	(d)	140,000	147,000	140,900	244,550
流動負債					
貿易及其他應付款項.....		208,741	195,747	111,469	144,524
客戶預付款項.....		344,817	400,793	497,993	390,755
應付關連方款項.....		336,324	286,901	90,581	32,184
借貸.....	(d)	93,600	115,820	66,150	24,000
當期所得稅負債.....		—	—	12,806	42,973
		983,482	999,261	778,999	634,436
負債總額		1,123,482	1,146,261	919,899	878,986
權益及負債總額		1,080,463	1,204,619	1,160,375	1,165,959
流動資產淨值		90,042	200,555	376,701	527,256
資產總額減流動負債		96,981	205,358	381,376	531,523

附註：

(a) 發展中物業

	十二月三十一日			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
包括：				
土地使用權.....	662,682	587,457	566,471	500,177
建築成本.....	282,810	189,297	291,911	231,946
資本化財務成本.....	—	24,407	46,535	34,381
	945,492	801,161	904,917	766,504

發展中物業均位於中國。

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於二零一零年三月三十一日，結餘合共分別為人民幣434百萬元、人民幣444百萬元、人民幣306百萬元及人民幣269百萬元的若干發展中物業已抵押作借貸的抵押品。

附錄一

會計師報告

(b) 其他應收款項

	十二月三十一日			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
預付税金	19,272	26,369	22,843	31,733
土地使用權按金	-	80,428	80,235	80,235
就物業項目預付款項	3,241	4,862	4,046	10,023
客戶銀行貸款的擔保按金	-	17	78	91
其他	3,224	5,361	1,932	6,702
	<u>25,737</u>	<u>117,037</u>	<u>109,134</u>	<u>128,784</u>

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，其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

(c) 受限制現金

受限制現金指就銀行授予貴公司的按揭貸款融資而作出的擔保按金。該等限制將於償還銀行貸款時解除。

(d) 借貸

	十二月三十一日			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
非即期				
有抵押銀行借貸	140,000	247,000	166,300	244,550
減：長期借貸的即期部分	-	(100,000)	(25,400)	-
	<u>140,000</u>	<u>147,000</u>	<u>140,900</u>	<u>244,550</u>
即期				
有抵押銀行借貸	93,600	15,820	16,750	-
自融創置地的無抵押借貸	-	-	24,000	24,000
長期借貸的即期部分	-	100,000	25,400	-
	<u>93,600</u>	<u>115,820</u>	<u>66,150</u>	<u>24,000</u>

於報告期間各結算日，重慶渝能的借貸人民幣234百萬元、人民幣263百萬元、人民幣183百萬元及人民幣245百萬元由集團的若干物業及土地使用權共同抵押。

(i) 長期借貸

重慶渝能於報告期間各結算日應償還的借貸如下：

	十二月三十一日			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
一年內	-	100,000	25,400	-
一至兩年	140,000	147,000	80,900	221,550
二至五年	-	-	60,000	23,000
	<u>140,000</u>	<u>247,000</u>	<u>166,300</u>	<u>244,550</u>

附錄一

會計師報告

於報告期間各結算日的加權平均實際利率如下：

	十二月三十一日			三月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
銀行借貸	9.58%	8.60%	7.66%	7.05%

(ii) 重慶渝能以浮動利率計息的借貸承受利率變動的風險及合約重新定價日期如下：

	十二月三十一日			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
六個月或以下	-	47,000	106,300	166,550
六至十二個月	140,000	200,000	60,000	78,000
	<u>140,000</u>	<u>247,000</u>	<u>166,300</u>	<u>244,550</u>

(iii) 於報告期間各結算日重慶渝能擁有下列已承諾尚未動用銀行融資：

	十二月三十一日			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
於一年後到期	-	-	-	97,000

(iv) 所有重慶渝能的借貸的賬面值均以人民幣計值且與其公允價值相若。

附錄一

會計師報告

重慶渝能的綜合收益表

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	(e)	-	309,623	282,569	10,749	314,882
銷售成本.....		-	(247,061)	(169,779)	(8,490)	(237,732)
毛利.....		-	62,562	112,790	2,259	77,150
銷售及市場推廣成本..		(18,215)	(23,061)	(10,969)	(2,668)	(4,247)
行政開支.....		(6,783)	(10,722)	(10,542)	(2,375)	(2,027)
其他收入.....		387	647	1,795	119	78
其他開支.....		(78)	(169)	(249)	(113)	(15)
經營溢利.....		(24,689)	29,257	92,825	(2,778)	70,939
融資成本淨額.....		(43,873)	(10,869)	(6,314)	(4,497)	-
除所得稅前溢利.....		(68,562)	18,388	86,511	(7,275)	70,939
所得稅開支.....		341	(7,211)	(34,393)	1,639	(24,442)
年內／期內溢利.....		<u>(68,221)</u>	<u>11,177</u>	<u>52,118</u>	<u>(5,636)</u>	<u>46,497</u>
應佔：						
重慶渝能權益持有人..		(68,221)	11,184	52,125	(5,634)	46,497
非控股權益.....		-	(7)	(7)	(2)	-
		<u>(68,221)</u>	<u>11,177</u>	<u>52,118</u>	<u>(5,636)</u>	<u>46,497</u>

附註：

(e) 收益

	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	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售.....	-	309,623	282,569	10,749	314,882

重慶渝能的綜合全面收益表

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年內／期內溢利／(虧損).....	<u>(68,221)</u>	<u>11,177</u>	<u>52,118</u>	<u>(5,636)</u>	<u>46,497</u>
全面收入總額.....	<u>(68,221)</u>	<u>11,177</u>	<u>52,118</u>	<u>(5,636)</u>	<u>46,497</u>
應佔：					
重慶渝能權益持有人.....	<u>(68,221)</u>	<u>11,184</u>	<u>52,125</u>	<u>(5,634)</u>	<u>46,497</u>

附錄一

會計師報告

重慶渝能的綜合權益變動表

	重慶渝能權益持有人應佔					
	普通股 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元		非控股 權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			總額 人民幣千元	總額 人民幣千元		
於二零零七年一月一日	60,000	-	(34,798)	(25,202)	-	(25,202)
年內虧損	-	-	(68,221)	(68,221)	-	(68,221)
於二零零七年十二月三十一日 . . .	60,000	-	(103,019)	(43,019)	-	(43,019)
年內溢利	-	-	11,184	11,184	(7)	11,177
增資	90,000	-	-	90,000	200	90,200
轉撥	-	888	(888)	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日 . . .	150,000	888	(92,723)	58,165	193	58,358
年內溢利	-	-	52,125	52,125	(7)	52,118
增資	130,000	-	-	130,000	-	130,000
轉撥	-	4,293	(4,293)	-	-	-
於二零零九年十二月三十一日 . . .	280,000	5,181	(44,891)	240,290	186	240,476
期內溢利	-	-	46,497	46,497	-	46,497
於二零一零年三月三十一日	<u>280,000</u>	<u>5,181</u>	<u>1,606</u>	<u>286,787</u>	<u>186</u>	<u>286,973</u>
未經審核						
於二零零八年十二月三十一日 . . .	150,000	888	(92,723)	58,165	193	58,358
期內溢利	-	-	(5,634)	(5,634)	(2)	(5,636)
於二零零九年三月三十一日	<u>150,000</u>	<u>888</u>	<u>(98,357)</u>	<u>52,531</u>	<u>191</u>	<u>52,722</u>

附錄一

會計師報告

重慶渝能的綜合現金流量表

	截至三月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止三個月	
	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	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
					(未經審核)
經營活動現金流量					
經營活動(所用)/所得現金...	(245,650)	94,563	(16,253)	14,640	73,725
已付中國所得稅.....	(5,566)	(10,062)	(10,441)	(3,449)	(10,805)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(251,216)	84,501	(26,694)	11,191	62,920
投資活動現金流量					
購置物業、廠房及設備及 無形資產.....	(2,023)	(1,268)	(1,705)	(299)	(66)
出售物業、廠房及 設備所得款項.....	-	-	561	161	8
投資活動所用現金淨額.....	(2,023)	(1,268)	(1,144)	(138)	(58)
融資活動現金流量					
已付利息.....	(43,873)	(10,869)	(6,314)	(4,497)	-
已獲得借貸.....	666,600	237,000	309,500	-	231,000
償還借貸.....	(267,419)	(327,780)	(498,490)	(60,215)	(197,496)
銀行借貸按金.....	(99,334)	(64,304)	128,968	106,269	(59,184)
重慶渝能權益持有人注資.....	-	90,200	130,000	-	-
融資活動所得/(所用)現金淨額	255,974	(75,753)	63,664	41,557	(25,680)
現金及現金等價物					
(減少)/增加淨額.....	2,735	7,480	35,826	52,610	37,182
年/期初現金及現金等價物...	151	2,886	10,366	10,366	46,192
年/期末現金及現金等價物...	<u>2,886</u>	<u>10,366</u>	<u>46,192</u>	<u>62,976</u>	<u>83,374</u>

III. 結算日後財務報表

並無就 貴公司及其附屬公司編製二零一零年三月三十一日以後直至本報告日期止任何期間的經審核財務報表。於二零一零年五月十日， 貴公司宣派並派付每股股份1.4美元的中期股息，合共28,000,000美元（相等於人民幣4,100,000元）。除此中期股息外， 貴公司或其任何附屬公司並無就二零一零年三月三十一日後任何期間宣派、作出或派付股息。

此致

融創中國控股有限公司

列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

{ ● }

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團物業權益於二零一零年六月三十日的估值發出的函件全文、估值概要及估值證書，乃為載於本文件而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值的指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示，對融創中國控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司及聯營公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所擁有權益的物業進行估值（詳情載於估值證書）。吾等確認曾視察物業，作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業於二零一零年六月三十日（「估值日」）的價值的意見。

市值的定義

除另行說明者外，吾等對每項物業的估值為吾等對其市值的意見，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版），市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日透過公平交易將物業轉讓的估計金額」。

估值基準及假設

在對物業進行估值時，吾等已遵守〔●〕以及香港測量師學會發佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

吾等的估值並不包括因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與出售有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對中國物業估值過程中，吾等假定（除另行說明者外）各物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，及除另行說明者外，任何應付的地價已悉數繳付。吾等倚賴 貴公司及其法律顧問君合律師事務所及金誠同達律師事務所就各項物業權益的業權及 貴集團於該等物業的權益所提供的資料及意見。在對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團對各項物業擁有可強制執行的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。

對於位於中國的物業，其業權狀況及獲授的主要證書、批文及許可證均參考 貴集團所提供的資料及 貴公司中國法律顧問提供的意見（載於各估值證書的附註）。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

在對 貴集團於中國持作銷售的第一類物業進行估值時，吾等採用直接比較法，假設各項物業按現況交吉出售，並參照於有關市場上可供比較的銷售交易對各項物業進行估值。

對於 貴集團於中國持作投資的第二類物業，吾等採用按現有租約的淨租金收入撥充資本估值及考慮物業的潛在重訂租金收入或參考同類市場交易進行估值。

在對 貴集團於中國持有的發展中及作未來發展的第三類及第四類物業進行估值時，吾等根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃（如有），以各項物業的發展及落成作為基準進行估值。吾等假設發展計劃均已取得有關政府機構所發出的所有同意、批文及許可證，且並無任何繁瑣條件或延誤情況。吾等亦假設，發展項目的設計及建設均符合當地規劃法規且已獲得有關政府機構的批准。吾等於達致估值意見時，乃採用直接比較法，參照有關市場上可供比較的銷售憑證對各項物業進行估值，並考慮已支付的建築成本及項目竣工將支付的費用以反映已竣工項目的質量。「竣工後資本值」指吾等對假設發展項目於估值日期已竣工的總售價的意見。

對於 貴集團於中國租賃的第五類物業，吾等認為其並無任何商業價值，主要是由於禁止轉讓及分租或缺乏可觀溢利的租金。

資料來源

吾等獲 貴集團提供有關物業業權的文件摘要，但並無就有關物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實吾等所獲副本是否包括所有正本的修訂。

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴集團就其中國物業所提供的資料，並接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇完工日期、泊車位數量、佔用詳情、租賃詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項提供予吾等的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料（該等資料對本估值有重大意義）的真確性及準確性。根據 貴集團給予吾等的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時假設此等方面乃符合要求，並於建設期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另行說明者外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等文件所示的面積均為正確。

貨幣

除另行說明者外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
天津市
南開區
賓水西道
時代奧城商業廣場
A3辦公區4號樓3層
融創中國控股有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師（產業測量組）
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

二零二零年〔●〕月〔●〕日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾23年經驗。

附錄四

物業估值

估值概要

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
	貴集團 應佔權益 (%)		
第一類 – 貴集團於中國持作出售的物業			
1. 中國 天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲一期至四期 未售部分	403,000,000	100	403,000,000
2. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城一期至六期 未售部分	1,291,000,000	100	1,291,000,000
3. 中國 天津市 南開區 天塔道 上谷商業中心 未售部分	4,500,000	100	4,500,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
4. 中國 天津市 河西區 環湖中路與環湖北道 交口東北側 濱湖大廈 4層401單元	24,000,000	100	24,000,000
5. 中國 北京市 朝陽區 南磨房路及 西大望路交界處 禧福匯一期 未售部分	146,000,000	50	73,000,000
6. 中國 重慶市 北部新區 經開園 蔡家溝水庫片區 重慶奧林匹克花園 一期至六期、學校商業 未售部分	347,000,000	100	347,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
7. 中國 重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷一至二期 未售部分	85,000,000	45	38,250,000
8. 中國江蘇省 無錫市 濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園 一期至五期 未售部分	262,000,000	100	262,000,000
9. 中國江蘇省 無錫市 惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市 一期至四期 未售部分	100,000,000	100	100,000,000
	第一類小計： 2,662,500,000		2,542,750,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
第二類 – 貴集團於中國持作投資的物業			
10. 中國 天津市 南開區 天塔道 上谷商業中心 1號樓及2號樓 地庫七單元	62,000,000	100	62,000,000
11. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 A1區部分物業	195,000,000	100	195,000,000
12. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 B4區部分物業	40,000,000	100	40,000,000
13. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 B4區部分物業	7,500,000	100	7,500,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
14. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 A區及B區地下部分物業	249,000,000	100	249,000,000
15. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 商業廣場A區 地下車庫	13,000,000	100	13,000,000
16. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 商業廣場C區 地下車庫	17,000,000	100	17,000,000
第二類小計：	<u>583,500,000</u>		<u>583,500,000</u>

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
第三類 – 貴集團於中國持有的發展中物業			
17. 中國 天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲五至六期 在建項目	1,102,000,000	100	1,102,000,000
18. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 七期及商業部分 在建項目	665,000,000	100	665,000,000
19. 中國 天津市 和平區 漢陽道與西康路交界 融創·星美御 在建項目	882,000,000	100	882,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
20. 中國 北京市 朝陽區 南磨房路及西大望路交界處 禧福匯 在建項目	354,000,000	50	177,000,000
21. 中國 北京市 海淀區 西北旺村 東至西北旺東環路及 南至西北旺南環路 西山一號院在建項目	1,823,000,000	35	638,050,000
22. 中國 重慶市 北部新區 經開園 蔡家溝水庫片區 重慶奧林匹克花園 六期部分和七期在建項目	1,735,000,000	100	1,735,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
23. 中國 重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷三期 在建項目	1,075,000,000	45	483,750,000
24. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園六期 在建項目	769,000,000	100	769,000,000
25. 中國 江蘇省 無錫市 惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市五期 在建項目	720,000,000	100	720,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
26. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 黃埭鎮 春秋路南 春申湖北 81棟 在建項目	632,000,000	100	632,000,000
第三類小計：	<u>9,757,000,000</u>		<u>7,803,800,000</u>

第四類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業

27. 中國 天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲 2及3期別墅和商業部分 待建項目土地	772,000,000	100	772,000,000
---	-------------	-----	-------------

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
28. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城八期 和商業部分 待建項目土地	2,208,000,000	100	2,208,000,000
29. 中國 天津市 南開區 懷安環路 南北兩側 興業里 待建項目土地	2,264,000,000	100	2,264,000,000
30. 中國 重慶市 北部新區 經開園 蔡家溝水庫片區 重慶奧林匹克花園 八至十五期 待建項目土地	5,253,000,000	100	5,253,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
31. 中國 重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷四至六期 待建項目土地	1,496,000,000	45	673,200,000
32. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園七至十期 待建項目土地	3,431,000,000	100	3,431,000,000
33. 中國 江蘇省 無錫市 惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市六至十期 待建項目土地	1,408,000,000	100	1,408,000,000

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
34. 中國 北京市 海淀區 西北旺村 東至西北旺東環路 及南至西北旺南環路 西山一號院待建項目土地	3,259,000,000	35	1,140,650,000
35. 中國 江蘇省 宜興市 宜城街道 滄浦地塊A區 宜興項目待建土地	1,467,000,000 (附註1)	100	1,467,000,000 (附註1)
第四類小計：	<u>21,558,000,000</u>		<u>18,616,850,000</u>

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年
	六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
第五類 – 貴集團於中國租賃作自用的物業			
36. 中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城商業廣場 A3辦公區4號樓3層 寫字樓單元	無商業價值		無商業價值
37. 中國 天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓的506號單元	無商業價值		無商業價值
38. 中國 天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓的511號單元	無商業價值		無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年
	六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
39. 中國 天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓的513號單元	無商業價值		無商業價值
40. 中國 天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓的A704號單元	無商業價值		無商業價值
41. 中國 天津市 大港區 萬象路 涉外綜合樓A502單元	無商業價值		無商業價值
42. 中國 天津市 大港區 萬象路 涉外綜合樓 A501單元	無商業價值		無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年 六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年 六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
43. 中國 天津市 和平區 唐山道135號 C408單元	無商業價值		無商業價值
44. 中國 天津市 東麗經濟開發區 一經路1號 一幢大廈的420單元	無商業價值		無商業價值
45. 中國 天津市 經濟技術開發區 黃海路249號 中信物流科技園9號 單體2層F26室	無商業價值		無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年
	六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
46. 中國 重慶市 北部新區 經開園 蔡家溝水庫片區的水庫	無商業價值		無商業價值
47. 中國 重慶市 江北區 建新北路9號 同聚遠景大廈 第8樓8-1、8-2號單元	無商業價值		無商業價值
48. 中國 重慶市 北碚區 蔡家崗鎮 鳳栖路6號 一單元	無商業價值		無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年
	六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
49. 中國 重慶市 南岸區 亞太商谷一期A6幢26層 1-3號、5-11號單元	無商業價值		無商業價值
50. 中國 重慶市 南岸區 亞太商谷一期A6幢26層 12-13號、15-22號單元	無商業價值		無商業價值
51. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 太湖鎮 蘇錫路228號單元	無商業價值		無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年
	六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
52. 中國 江蘇省 無錫市 惠山經濟開發區 政和大道的一單元	無商業價值		無商業價值
53. 中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 錦溪路100號的辦公單元	無商業價值		無商業價值
54. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 黃埭鎮 春旺路詠春工業坊8-7單元	無商業價值		無商業價值

附錄四

物業估值

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一零年
	六月三十日 現況下的 資本值 (人民幣元)		六月三十日 貴集團應佔 現況下的 資本值 (人民幣元)
55. 中國 北京市 海淀區 寶盛里 37號樓 214單元	無商業價值		無商業價值
	第五類小計：		無商業價值
	第一至五類總計：		29,546,900,000

附註：

- 於吾等的估值過程中，吾等並無對 貴集團尚未獲得有效國有土地使用證的土地（地盤面積為29,829.4平方米）賦予任何商業價值。倘 貴集團已獲得該部分的國有土地使用證，則該部分物業於估值日期現況下的資本值（假定土地出讓金已悉數償付）將為人民幣183,000,000元（ 貴集團應佔100%權益：人民幣183,000,000元）。

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值																
1. 中國天津市 河西區友誼南路 海逸長洲 一期至四期 未售部分	全部竣工後，海逸長洲為配備商業及公共設施的大型住宅發展項目，建於總地盤面積約497,501.10平方米的土地上。 該物業由海逸長洲一期至四期未售部分構成，包括一些在高層住宅樓宇、別墅、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。 該物業於二零零六年至二零零八年期間竣工，建築面積的相關詳情如下：	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 403,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 403,000,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>6,504.52</td> </tr> <tr> <td>獨棟別墅</td> <td>1,294.75</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>2,460.81</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td><u>36,720.50</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u><u>46,980.38</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>1,692.20</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>48,672.78</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	6,504.52	獨棟別墅	1,294.75	商舖物業	2,460.81	地下車庫泊車位	<u>36,720.50</u>	合計(可銷售)：	<u><u>46,980.38</u></u>	配套設施 (不可銷售)	<u>1,692.20</u>	合計	<u><u>48,672.78</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
高層公寓	6,504.52																		
獨棟別墅	1,294.75																		
商舖物業	2,460.81																		
地下車庫泊車位	<u>36,720.50</u>																		
合計(可銷售)：	<u><u>46,980.38</u></u>																		
配套設施 (不可銷售)	<u>1,692.20</u>																		
合計	<u><u>48,672.78</u></u>																		
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七三年十月二十七日屆滿。																		

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月二十八日的國有土地使用證第103050800065號，該物業總地盤面積約497,501.10平方米的土地使用權已授予天津融創置地有限公司作住宅用途，於二零七三年十月二十七日屆滿。

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零三年七月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號，該物業的土地使用權已出讓予承讓人，土地使用期為70年，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 天津市河西區友誼南路西側
 - (ii) 地盤面積 : 549,763.60平方米
 - (iii) 建築面積 : 少於或等於659,716平方米
 - (iv) 用途 : 住宅及輔助公共建築
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣69,211,600元
- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零四年六月十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號的補充協議，承讓人已接受地盤邊界調整，地盤面積由549,763.60平方米調整為497,501.10平方米。
- (4) 根據四十二份房屋所有權證，該物業總建築面積為16,376.98平方米部分的房屋所有權授予天津融創置地有限公司。
- (5) 根據日期為二零零三年八月十四日的建設用地規劃許可證第2003-045號，一幅土地地盤面積為549,763.60平方米的建築地盤符合城市規劃的規定，准予使用。
- (6) 根據二零零五年九月十五日至二零零八年十一月二十六日期間發出的十四份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為574,683.62平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (7) 根據二零零四年七月三十日至二零零八年二月二日期間發出的十三份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為563,255.50平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (8) 根據二零零四年八月十六日至二零零七年十一月十六日期間發出的六十一份商品房預售許可證，該物業總建築面積為482,127.39平方米的商品房已准予預售。
- (9) 根據二零零七年九月十八日至二零零八年十二月三十一日期間發出的二十五份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為373,763.54平方米的建設工程已竣工。
- (10) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效營業期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (11) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 天津融創置地有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業（惟附註(iv)中所述部分物業除外）的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；
- (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該部分物業，天津融創置地有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸天津融創置地有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，天津融創置地有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地使用權出讓合同的補充協議	有
房屋所有權證	有（部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值																		
2. 中國天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 一期至六期 未售部分	全部竣工後，時代奧城為配備公共設施的大型住宅及商業發展項目。 時代奧城一期至六期建於總地盤面積約356,589平方米的土地上。 該物業由時代奧城一期至六期末售部分構成，包括一些在高層住宅樓宇、酒店式公寓、辦公大樓、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。 該物業於二零零五年至二零一零年期間竣工，建築面積的相關詳情如下：	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,291,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,291,000,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>1,667.43</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>4,605.33</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>26,043.40</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>5,428.84</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td><u>65,038.93</u></td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u><u>102,783.93</u></u></td> </tr> <tr> <td>配套设施 (不可銷售)</td> <td><u>12,273.73</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>115,057.66</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	1,667.43	酒店式公寓	4,605.33	商舖物業	26,043.40	寫字樓	5,428.84	地下車庫泊車位	<u>65,038.93</u>	合計(可銷售)：	<u><u>102,783.93</u></u>	配套设施 (不可銷售)	<u>12,273.73</u>	合計	<u><u>115,057.66</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																				
高層公寓	1,667.43																				
酒店式公寓	4,605.33																				
商舖物業	26,043.40																				
寫字樓	5,428.84																				
地下車庫泊車位	<u>65,038.93</u>																				
合計(可銷售)：	<u><u>102,783.93</u></u>																				
配套设施 (不可銷售)	<u>12,273.73</u>																				
合計	<u><u>115,057.66</u></u>																				
	該物業乃按作商業用途的土地使用權(為期50年)及作住宅用途的土地使用權(為期70年)持有。																				

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該物業總地盤面積約259,704.10平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
70300000051	二零零七年 六月二十一日	住宅	於二零零七年 五月十九日屆滿	42,801.50
70300000050	二零零七年 六月二十一日	住宅	於二零零七年 五月十九日屆滿	38,871.70
104050800041	二零零八年 三月十四日	商業	於二零五四年 三月八日屆滿	178,030.90
合計：				<u>259,704.10</u>

據 貴集團告知，地盤面積合共為201,136.20平方米的另外三份國有土地使用證（編號為(2004)031、(2005)164及(2005)165）已撤銷，因該等土地的地上項目已竣工，且大多數單位已出售。

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）於二零零三年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號，該物業地盤面積約460,840.30平方米的土地使用權已出讓予承讓人，為期70年作住宅用途及為期50年作商業用途。相關詳情概述如下：

- (i) 地盤面積 : 460,840.30平方米
- (ii) 建築面積 : 住宅部分少於或等於550,000平方米
商業部分少於或等於450,000平方米
- (iii) 土地出讓金 : 人民幣355,000,000元

- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）分別於二零零三年九月十九日、二零零五年六月二十一日及二零零七年五月二十日訂立的三份國有土地使用權出讓合同第2003-096號的補充協議，被劃分成三部分的土地的地盤面積分別為188,452.50平方米、190,714.60平方米及81,673.20平方米。
- (4) 根據於二零零六年六月一日至二零一零年五月十七日期間發出的三百三十五份房屋所有權證，該物業總建築面積為173,008.57平方米的房屋所有權已授予天津融創奧城投資有限公司。
- (5) 根據於二零零三年九月三日發出的建設用地規劃許可證第2003-063號，一幅土地地盤面積為460,840.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定，准予使用。
- (6) 根據二零零四年四月五日至二零一零年六月二十二日期間發出的二十七份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為1,061,118.20平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (7) 根據二零零四年三月二十五日至二零零八年十二月二十五日期間發出的二十一份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為862,527平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (8) 根據二零零四年四月十二日至二零零八年五月十六日期間發出的四十五份商品房預售許可證，該物業總建築面積為665,609.76平方米的部分商品房已准予預售。

附錄四

物業估值

- (9) 根據二零零五年十二月十五日至二零零九年十月二十二日期間發出的六十二份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為915,089.39平方米的建設工程已竣工。
- (10) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效營業期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (11) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業（惟附註(iv)中所述部分物業除外）的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；
- (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該物業部分，天津融創奧城投資有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸天津融創奧城投資有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，天津融創奧城投資有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
- (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
房屋所有權證	有（部分）
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
3. 中國天津市 南開區天塔道 上谷商業中心 未售部分	該物業包括一個七層高商業發展項目上谷商業中心的若干零售單元，建於兩幅總地盤面積約25,234.20平方米的土地上。 該物業於二零零六年竣工，總建築面積約227.31平方米。 該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年。	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 4,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,500,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業的土地使用權授予天津融創置地有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
(2004) 081	二零零四年 七月七日	商業	於二零五四年 七月七日屆滿	14,348.1
(2004) 098	二零零四年 七月二十六日	商業	於二零五四年 七月二十五日屆滿	10,886.1
合計：				<u>25,234.2</u>

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局(「出讓人」)與天津融創置地有限公司(「承讓人」)於二零零三年八月二十六日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-109號，該物業地盤面積約25,234.20平方米的土地使用權已出讓予承讓人作商業用途，為期50年，相關詳情如下：

- (i) 地盤面積 : 25,234.20平方米
- (ii) 建築面積 : 少於或等於42,898平方米
- (iii) 建築密度 : 小於或等於26.54%
- (iv) 綠化率 : 大於或等於35%
- (v) 建築規約 : 於二零零六年十二月三十日前竣工
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣31,512,974元

- (3) 根據日期為二零零三年十月十五日的建設用地規劃許可證第2003-076號，地盤面積為25,234.20平方米的一幅土地的建筑地盤符合城市規劃的規定，准予使用。

附錄四

物業估值

- (4) 根據日期為於二零零四年八月二十三日的建設工程規劃許可證第(2004) 0083號，該物業總建築面積為58,095.00平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (5) 根據日期為二零零四年七月二十二日的建設工程施工許可證121042020040752號，該物業的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據兩份商品房預售許可證，該物業總建築面積為42,015.61平方米的兩棟商品房已准予預售，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
(2004) 325-01	二零零四年十月十四日	上谷商業中心1號樓	16,972.29
(2004) 331-01	二零零四年十月十九日	上谷商業中心2號樓	25,043.32
			42,015.61

- (7) 根據兩份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為57,534.73平方米的建設工程已竣工，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
06-0258	二零零六年六月二十七日	上谷商業中心B區	34,673.34
06-0257	二零零六年六月二十七日	上谷商業中心A區	22,861.39
			57,534.73

- (8) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效營業期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。

- (9) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 天津融創置地有限公司獲取餘下有關房屋所有權證不會有任何法律障礙，其有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
4. 中國天津市 河西區 環湖中路與 環湖北道交口 東北側濱湖大廈 4層401單元	該物業包括一個22層高住宅／商業發展項目濱湖大廈第四層的一個零售單元，建於兩幅總地盤面積約5,066.67平方米的土地上。 該物業於二零零四年竣工，總建築面積約2,518.65平方米。	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 24,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 24,000,000元)

附註：

- (1) 根據天津市人民政府於二零零九年九月二十七日發出的編號為103020919863的房地產權證書，該建築面積2,518.65平方米物業的土地使用權及房屋所有權已授予天津融創置地有限公司所有。
- (2) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效營業期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (3) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的房地產權證書為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業的土地使用權及房屋所有權已授予天津融創置地有限公司；及
 - (iii) 天津融創置地有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

房地產權證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
5. 中國北京市 朝陽區 南磨房路及 西大望路交界處 禧福匯一期 未售部分	全部竣工後，禧福匯為中型住宅及商業發展項目，建於總地盤面積約54,501.56平方米的土地上。 該物業由禧福匯一期未售部分構成，包括一些在高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。	截至估值日期，該物業為空置。	人民幣 146,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 73,000,000元)

該物業於二零零九年及二零一零年竣工，其建築面積的相關詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
高層公寓	2,005.66
商舖物業	1,438.81
地下地庫	1,901.45
合計(可銷售)：	<u>5,345.92</u>
配套設施 (不可銷售)	<u>784.64</u>
合計	<u>6,130.56</u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四四年八月三十日屆滿)持有。

附註：

- 根據於二零零七年四月二十九日發出的國有土地使用證第(2006) 0280號，該物業總地盤面積約54,501.56平方米的土地使用權已授予北京首馳昱達房地產開發有限公司，為期70年作住宅用途及40年作商業用途，分別於二零七四年八月三十日及二零四四年八月三十日屆滿。
- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合開發總公司(「承讓人」)於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004) 1383號，該物業地盤面積約25,504平方米的的土地使用權已出讓予承讓人，為期70年作住宅用途及40年作商業用途，代價為人民幣25,555,950元。

附錄四

物業估值

- (3) 根據北京市國土資源局（「出讓人」）與北京市城市改建綜合開發總公司（「承讓人」）於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004) 1272號，平樂園西1區地盤面積約13,007平方米的土地使用權已出讓予承讓人，為期70年作住宅用途及40年作配套用途，代價為人民幣11,556,180元。
- (4) 根據北京市城市改建綜合開發總公司（甲方）與北京首馳昱達房地產開發有限公司（乙方）分別於二零零六年十一月二十四日及二零零七年八月二十七日訂立的國有土地使用權轉讓協議及其補充協議，甲方同意轉讓平樂園西1及2區的土地使用權予乙方，總代價為人民幣470,347,500元。地面上的建築面積為134,385平方米。
- (5) 根據北京市國土資源局（「出讓人」）與北京市城市改建綜合開發總公司（「承讓人」）於二零零六年一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)1383號的補充協議，平樂園西1區的土地使用權已變更至平樂園西1及2區。該幅土地的地盤面積已由25,504.00平方米變更為54,799.536平方米，土地出讓金已由人民幣25,555,950元變更為人民幣87,257,604元。
- (6) 根據北京市規劃委員會發出的全部三份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為166,481.00平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	地點	建設工程	建築面積 (平方米)
(2007) 0416	二零零七年 十二月六日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇 R1、R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 0415	二零零七年 十二月五日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇 R3-R6及 附屬C4地下車庫	59,835.56
(2008) 0319	二零零八年 十二月二日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇R7及附屬C1	27,068.00
合計：				<u>166,481.00</u>

- (7) 根據北京市建設委員會發出的全部三份建設工程施工許可證，該物業（位於南磨房，建築面積為166,481.00平方米）的建設工程符合施工規定，准予施工。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	建設項目	建設規模 (平方米)
(2007) 2136	二零零七年 十二月十三日	平樂園西1及2區 住宅樓宇 R1、R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 2137	二零零七年 十二月十三日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R3-R6及 附屬C4地下車庫	59,835.56
(2008) 0314	二零零八年 十二月十九日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R7及 附屬C1	27,068.00
合計：			<u>166,481.00</u>

附錄四

物業估值

- (8) 根據北京市建設委員會於二零零七年十二月三十日至二零零九年七月二十五日期間發出的全部七份商品房預售許可證，建築面積為134,136.20平方米的物業已獲准預售。
- (9) 根據北京市建設委員會於二零零九年八月二十八日至二零一零年二月二日發出的四份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為137,245.25平方米的發展項目已竣工。
- (10) 根據日期為二零零九年四月十五日的營業執照第110105009441610號，北京首馳昱達房地產開發有限公司於二零零六年三月二十九日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期為二零零六年三月二十九日至二零五六年三月二十八日。
- (11) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 北京首馳昱達房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 北京首馳昱達房地產開發有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業（附註(iv)的物業部分除外）的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的物業，北京首馳昱達房地產開發有限公司須於個別買家遵守協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸北京首馳昱達房地產開發有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，北京首馳昱達房地產開發有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|------------------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權轉讓協議 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有（部分） |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 中國重慶市 北部新區 經開園蔡家溝 水庫片區 重慶奧林匹克花園 一期至六期、 學校商業 未售部分	全部竣工後，重慶奧林匹克花園為 配備公共設施的大型住宅及商業發 展項目。 重慶奧林匹克花園一期至六期 及學校商舖建於總地盤面積約 720,156.48平方米的土地上。	截至估值日期， 該物業部分為空 置，餘下部分已 根據多份買賣合 同出售。	人民幣 347,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 347,000,000元)

該物業由重慶奧林匹克花園一期至六期及學校商舖未售部分構成，包括一些在多層住宅樓宇、別墅、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。

該物業於二零零五年至二零一零年期間竣工，建築面積的相關詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
高層公寓	487.05
多層公寓	2,600.24
聯排別墅	1,805.76
商舖物業	9,959.52
地下車庫泊車位	<u>46,230.12</u>
合計(可銷售)：	<u><u>61,082.69</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>14,531.47</u>
合計	<u><u>75,614.16</u></u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期50年，於二零五三年八月二十八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四三年八月二十八日屆滿)持有。

附註：

- (1) 根據於二零零四年十二月八日至二零一零年三月二日期間發出的十五份國有土地使用證，該物業總地盤面積為947,906.30平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司。
- (2) 根據日期為二零零三年八月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為1,624,249平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
 - (i) 地點：北部新區經開園蔡家溝水庫片區1、2、3、4號
 - (ii) 地盤面積：1,624,249平方米
 - (iii) 用途：商業及住宅
 - (iv) 建築面積：2,344,269.70平方米
 - (v) 地積比率：住宅等於或少於1.2；商業等於或少於2
 - (vi) 土地使用期：50年（住宅）；40年（商業）
 - (vii) 土地出讓金：人民幣969,041,025元
- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶奧林匹克花園置業有限公司（「承讓人」）於二零零八年三月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號的補充協議，承讓人已接納將地盤面積改為1,591,358.4平方米（其中商業物業與住宅物業的淨地盤面積為1,547,312.30平方米，路面的地盤面積為44,046.10平方米）、建築面積改為2,598,375.5平方米及土地出讓金改為人民幣949,903,148元。
- (4) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)136號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為218,563平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
 - (i) 地點：北部新區經開園蔡家溝水庫片區5號
 - (ii) 地盤面積：218,563平方米
 - (iii) 用途：住宅及商業
 - (iv) 建築面積：97,151平方米
 - (v) 地積比率：住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期：50年（住宅）；40年（商業）
 - (vii) 土地出讓金：人民幣24,188,028元

附錄四

物業估值

- (5) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)135號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為396,208.3平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：

- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區6號
- (ii) 地盤面積 : 396,208.3平方米
- (iii) 用途 : 住宅及商業
- (iv) 建築面積 : 173,383平方米
- (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1
- (vi) 土地使用期 : 50年(住宅); 40年(商業)
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣43,170,300元

- (6) 根據重慶市規劃局發出的四份建設用地規劃許可證，一幅地盤面積625,052.08平方米土地的建築地盤符合城市規劃的規定。該等許可證的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	樓宇	地盤面積 (平方米)
(2004) 0041	二零零四年 七月二十一日	北部新區經開園 蔡家溝水庫片區	奧林匹克花園 3號一期	154,000.00
(2005) 0001	二零零五年 一月十日	北部新區經開園 蔡家溝水庫片區	奧林匹克花園 3號二期A區	113,522.10
(2005) 0012	二零零五年 五月二十三日	北部新區經開園 蔡家溝水庫片區	奧林匹克花園 3號三期	92,194.78
500139200800016	二零零八年 三月五日		奧林匹克花園 1號	265,335.20
合計：				<u><u>625,052.08</u></u>

- (7) 根據重慶市規劃局全部於二零零四年八月十八日至二零零九年三月十三日期間發出的二十二份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為1,055,499.03平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (8) 根據重慶經濟技術開發區建設局全部於二零零四年八月二十六日至二零零九年九月九日期間發出的四十九份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為1,051,566.99平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (9) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零八年一月四日至二零一零年五月十三日期間發出的全部二十九份商品房預售許可證，該總建築面積為357,983.63平方米的物業已准予預售。
- (10) 根據於二零零五年四月十三日至二零零九年十二月十日期間發出的十八份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為370,942.49平方米的建設工程已竣工。

- (11) 據 貴集團告知及根據重慶當地的有關規定，房地產開發項目竣工後，物業發展商須就每「幢」樓宇申請一般房屋所有權證。然後，於銷售該等物業時，各買家將須領取其各自單位的個別房屋所有權證。就該物業而言，重慶奧林匹克花園置業有限公司已正式登記其所有權並已獲得一般房屋所有權證，惟並無各個別單位的房屋所有權證。
- (12) 據 貴集團告知，佔內部建築面積約5,252平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣21,723,672元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (13) 根據日期為二零零八年五月二十七日的營業執照第500904000002477號，重慶奧林匹克花園置業有限公司乃於二零零三年四月二十四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣180,000,000元。
- (14) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業（惟附註(iv)所述的該部分物業除外）的土地使用權及房屋所有權，惟倘該物業的任何部分已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該部分物業，重慶奧林匹克花園置業有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸重慶奧林匹克花園置業有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，重慶奧林匹克花園置業有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (15) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 一般房屋所有權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 建設工程竣工驗收證書 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
7. 中國重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷 一至二期 未售部分	全部竣工後，亞太商谷為配備公共設施的中型住宅及商業發展項目。 亞太商谷一至二期建於總地盤面積約32,565.78平方米的土地上。 該物業由亞太商谷一至二期未售部分構成，包括一些在高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。	截至估值日期，該物業部分為空置，餘下部分已根據多份買賣合同出售。	人民幣 85,000,000元 (貴集團應佔 45%權益： 人民幣 38,250,000元)

該物業於二零零八年至二零一零年期間竣工，建築面積的相關詳情如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
高層公寓	903.63
商舖物業	3,684.02
地下車庫泊車位	3,502.27
合計(可銷售)：	<u>8,089.92</u>
配套設施 (不可銷售)	<u>1,925.93</u>
合計	<u>10,015.85</u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期50年，於二零五五年十二月八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿)持有。

附註：

- (1) 根據於二零零六年五月二十三日至二零零九年十二月十日期間發出的十三份國有土地使用證，該總地盤面積為121,687.7平方米的物業的土地使用權已授予重慶渝能融創實業有限公司，作商業用途（於二零四五年十二月八日屆滿）及作住宅用途（於二零五五年十二月八日屆滿）。

據 貴集團告知，重慶渝能順馳房地產開發有限公司的名稱改為重慶渝能融創實業有限公司。

- (2) 根據日期為二零零五年十二月九日的國有土地使用權出讓合同第(2005) 461號及日期為二零零六年九月七日的國有土地使用權補充出讓合同，重慶市南岸區房屋土地管理局已將該物業地盤面積為162,924平方米的土地使用權出讓予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，相關詳情如下：

- (i) 地點 : 重慶經開區會展中心西側地塊
- (ii) 地盤面積 : 162,924平方米（淨地盤面積為120,250平方米）
- (iii) 用途 : 商業、住宅及教育
- (iv) 項目名稱 : 亞太商谷
- (v) 建築面積 : 650,000平方米（商業：158,000平方米、住宅：480,000平方米及教育：12,000平方米）
- (vi) 土地使用期 : 50年（住宅）；40年（商業）
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣602,830,000元

- (3) 根據重慶市規劃局於二零零六年九月二十七日發出的建設用地規劃許可證第(2006) 0300號，該物業總地盤面積約133,327.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (4) 根據重慶市規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，相關詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	建設項目	建築面積 (平方米)
(2007) 0313	二零零七年 四月六日	重慶經開區 會展中心西側地塊	亞太商谷	131,572.78
(2007) 0334	二零零七年 十二月七日	重慶經開區 會展中心西側地塊	亞太商谷	62,397.44

附錄四

物業估值

- (5) 根據重慶經濟技術開發區建設局發出的兩份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為193,970.22平方米的建設工程符合施工規定，准予施工，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	建築面積 (平方米)
510214200704130101	二零零七年四月十三日	一期B1區	131,572.78
510214200712200201	二零零七年十二月二十日	一期B1區	62,397.44

- (6) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零七年六月十五日至二零一零年五月十六日期間發出的四份商品房預售許可證，該物業位於重慶經開區會展中心西側總建築面積為190,658.13平方米的商品房已准予預售。
- (7) 根據於二零零八年十二月十一日至二零一零年一月二十七日日期間發出的四份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為193,813.19平方米的建設工程已竣工。
- (8) 據 貴集團告知及根據重慶當地有關規定，房地產開發項目竣工後，物業發展商須就每「幢」樓宇申請一般房屋所有權證。然後，於銷售該等物業時，各買家將須領取其各自單位的個別房屋所有權證。就該物業而言，重慶渝能融創實業有限公司已正式登記其所有權並已獲得一般房屋所有權證，惟並無各個別單位的房屋所有權證。
- (9) 根據日期為二零零九年十二月二十二日的營業執照第500902000008417號，重慶渝能融創實業有限公司於二零零五年九月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣280,000,000元。
- (10) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶渝能融創實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶渝能融創實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權（惟附註(iv)所述的該部分物業除外），惟倘該物業的任何部分已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該物業部分，重慶渝能融創實業有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸重慶渝能融創實業有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，重慶渝能融創實業有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及
 - (v) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

(11) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
一般房屋所有權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年六月三十日現況下的資本值
8. 中國江蘇省 無錫市 濱湖新城太湖鎮 天鵝湖花園 一期至五期 未售部分	全部竣工後，天鵝湖花園為配備公共設施的大型住宅及商業發展項目。 天鵝湖花園一期至五期建於總地盤面積約296,690.30平方米的土地上。	截至估值日期，該物業部分為空置，餘下部分已根據多份買賣合同出售。	人民幣 262,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 262,000,000元)

該物業由天鵝湖花園一期至五期末售部分構成，包括一些在高層及多層住宅樓宇、聯排別墅、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。

該物業於二零零五年至二零零九年期間竣工，其建築面積的相關詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
高層公寓	3,599.99
多層公寓	245.57
聯排別墅	186.00
商舖物業	9,226.09
地下車庫泊車位	<u>41,141.24</u>
合計(可銷售)：	<u><u>54,398.89</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>5,058.52</u>
合計	<u><u>59,457.41</u></u>

該物業乃按作城鎮綜合住宅用途的土地使用權持有。

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用證，土地總地盤面積約346,789.80平方米的土地使用權已授予無錫融創地產有限公司及無錫順馳地產有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2009) 046	二零零九年 十二月一日	商業、住宅	商業用途： 二零四四年十一月二十八日 住宅用途： 二零七四年十一月二十八日 其他用途： 二零五四年十一月二十八日	53,926.80
(2009) 047	二零零九年 十二月一日	商業、住宅	商業用途： 二零四四年十一月二十八日 住宅用途： 二零七四年十一月二十八日 其他用途： 二零五四年十一月二十八日	33,414.80
(2009) 045	二零零九年 十二月一日	商業、住宅	商業用途： 二零四四年十一月二十八日 住宅用途： 二零七四年十一月二十八日 其他用途： 二零五四年十一月二十八日	53,336.00
(2008) 3	二零零八年 一月八日	城市綜合住宅	商業用途： 二零四四年十一月二十八日 住宅用途： 二零七四年十一月二十八日 其他用途： 二零五四年十一月二十八日	206,112.20
				346,789.80

據 貴集團告知，根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創地產有限公司。

- (2) 根據無錫市國土資源管理局（「出讓人」）與無錫順馳地產有限公司（「承讓人」）訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)13號及其補充協議，出讓人已將該物業的土地使用權出讓予承讓人，相關詳情如下：

- (i) 地點 : 北至高浪路，西至青祈路，南至金橋路，東至萬順路
- (ii) 地盤面積 : 733,888.60平方米
- (iii) 土地用途 : 住宅及商業
- (iv) 土地使用期 : 住宅：70年；商業：40年；其他用途：50年
- (v) 地積比率 : 1.5

- (3) 根據無錫市規劃局於二零零四年四月六日發出的建設用地規劃許可證第(2004)088號，一幅土地地盤面積為733,888.60平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

附錄四

物業估值

- (4) 根據無錫市規劃局發出的六份建設工程規劃許可證，該物業准予建設，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
F-3202112008B0026	二零零八年 十一月二十五日	濱湖區3號段A2區	54,843.30
(2005) 049	二零零五年 七月八日	濱湖區3號段A3號	81,482.20
(2005) 071	二零零五年 十月十三日	濱湖區3號段A4號	88,917.00
(2004) 0102	二零零五年 九月十五日	濱湖區3號段A1號	41,201.00
3202112009B0029	二零零九年 十月十九日	濱湖區3號段A5號	54,418.63
3202112009B0040	二零零九年 十二月十八日	觀山路以南及 萬順路以東	128,388.04
合計：			<u>449,250.17</u>

- (5) 根據無錫市建設委員會於二零零四年七月二十九日至二零零八年四月十五日期間發出的十三份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為487,583.20平方米的建設工程准予施工。
- (6) 根據無錫市房地產管理局於二零零四年九月二十二日至二零零八年十月二十八日期間發出的十二份商品房預售許可證，建築面積為394,749.80平方米的物業已准予預售。
- (7) 根據無錫市建設委員會於二零零五年九月二十九日至二零零九年十二月二十八日期間發出的十一份建設工程竣工驗收證書，該物業總建築面積為481,075.26平方米的建設已完成。
- (8) 根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創地產有限公司。
- (9) 根據日期為二零一零年四月十六日的營業執照第320211000013182號，無錫融創地產有限公司於二零零四年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣204,100,000元。
- (10) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫融創地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫融創地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權（惟附註(iv)所述的該部分物業除外），惟倘該物業的任何部分已被按揭，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；
 - (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該物業部分，無錫融創地產有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門轉讓登記物業所有權前，物業所有權仍歸無錫融創地產有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，無錫融創地產有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及

(v) 國有土地使用權出讓合同內所述的部分土地出讓金已支付及付清。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值																
9. 中國江蘇省 無錫市惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市 一期至四期 未售部分	全部竣工後，理想城市為配備公共設施的大型住宅及商業發展項目。 理想城市一至四期建於總地盤面積約136,600平方米的土地上。 該物業由理想城市一至四期末售部分構成，包括一些在高層及多層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位的單元。 該物業於二零零六年至二零零九年期間竣工，建築面積的相關詳情如下：	截至估值日期，該物業部分為空置，餘下部分已根據多份買賣合同出售。	人民幣 100,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 100,000,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>83.90</td> </tr> <tr> <td>多層公寓</td> <td>234.62</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>6,382.37</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>12,357.88</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>19,058.77</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>451.83</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>19,510.60</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	83.90	多層公寓	234.62	商舖物業	6,382.37	地下車庫泊車位	12,357.88	合計(可銷售)：	<u>19,058.77</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>451.83</u>	合計	<u>19,510.60</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																		
高層公寓	83.90																		
多層公寓	234.62																		
商舖物業	6,382.37																		
地下車庫泊車位	12,357.88																		
合計(可銷售)：	<u>19,058.77</u>																		
配套設施 (不可銷售)	<u>451.83</u>																		
合計	<u>19,510.60</u>																		
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，於二零七三年十二月三十日屆滿。																		

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予無錫順馳城市建設有限公司及無錫融創城市建設有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期屆滿日	地盤面積 (平方米)
(2007) 1207	二零零七年九月十四日	住宅	二零七三年十二月三十日	91,404.60
(2009) 0032	二零零九年十一月五日	住宅	二零七三年十二月三十日	37,887.30
(2009) 0031	二零零九年十一月五日	住宅	二零七三年十二月三十日	5,407.80
合計：				<u>134,699.70</u>

據 貴集團告知，根據無錫市工商局於二零零八年十月十日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。

- (2) 根據無錫市國土資源管理局（「出讓人」）與無錫市惠山經濟開發區建設有限公司（「承讓人」）於二零零三年十二月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)145號，出讓人已將該物業的土地使用權出讓予承讓人，相關詳情如下：

- (i) 地點：惠山新區胡長路以南白屈港以西
- (ii) 地盤面積：1,781,100平方米
- (iii) 土地用途：住宅
- (iv) 土地使用期：70年
- (v) 地積比率：0.8
- (vi) 土地出讓金：人民幣935,077,500元

- (3) 根據無錫市惠山經濟開發區建設有限公司（甲方）與無錫順馳城市建設有限公司（乙方）於二零零五年四月二十日訂立的國有土地使用權轉讓合同，甲方已同意將該物業的土地使用權轉讓予乙方，相關詳情如下：

- (i) 地點：惠山區堰橋鎮
- (ii) 地盤面積：570,173.30平方米
- (iii) 土地使用期：於二零七三年十二月三十日屆滿
- (iv) 土地出讓金：人民幣855,259,950元

附錄四

物業估值

- (4) 根據於二零零五年六月十七日發出的一份文件，無錫經濟開發區管理委員會與無錫市規劃局惠山分局均已同意無錫市惠山經濟開發區建設有限公司將一幅土地的土地使用權轉讓予無錫順馳城市建設有限公司及無錫老街坊置業有限公司，相關詳情如下：

(i) 地點 : 北至錫宜高速，東至白屈港，南至南環路，西至惠山大道

(ii) 地盤面積 : 1,141,600平方米

(iii) 地積比率 : 1.5

- (5) 根據無錫市規劃局惠山分局於二零零五年五月十七日發出的建設用地規劃許可證第(2005)076號，一幅土地地盤面積為555,861.00平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

- (6) 根據無錫市規劃局惠山分局發出的五份建設工程規劃許可證，該物業的建設工程准予建設，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
(2006) 210	二零零六年十一月十六日	X3、X4、X6、X7及 地下車庫泊車位	51,506.00
(2005) 198	二零零六年十二月二十六日	理想城市一期D及Q區	80,335.50
(2005) 197	二零零五年八月三十一日	理想城市一期會所與 會所綜合樓宇	5,650.00
(2005) 262	二零零七年七月二十四日	理想城市一期X11-X14	26,201.00
(2007) 256	二零零七年十二月十九日	X1、X2、X5、 X8、X9及X10號樓	36,897.00
合計：			<u>200,589.50</u>

- (7) 根據無錫市建設委員會發出的五份建設工程施工許可證，該物業的建設工程准予施工，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
3202062007050900001A	二零零七年五月九日	X3、X4、X6、X7及 地下車庫泊車位	51,506.00
A032	二零零五年九月二日	理想城市一期D1-D14、 Q1-Q12、會所及 綜合樓宇	85,985.50
A5049	二零零五年十二月十二日	X11-X14及配套房屋 (包括商舖物業)	26,731.00
3202062008031400001A	二零零八年三月二十日	XG1、XG2、XG8-10	26,566.00
3202062008080400001A	二零零八年八月四日	X5	10,331.00
合計：			<u>201,119.50</u>

附錄四

物業估值

- (8) 根據無錫市房地產管理局發出的六份商品房預售許可證，該物業建築面積為143,563.00平方米的商品房已准予預售。

證書編號	發出日期	樓號	建築面積 (平方米)
(2007) 27	二零零七年十月十一日	X3、X4、X6、X7	33,690.00
(2008) 41	二零零八年十一月二十五日	綜合樓宇(會所)	5,650.00
(2005) 14	二零零五年九月十五日	D1-14、Q1-12	80,335.00
(2005) 27	二零零五年十二月十二日	11-14號	23,888.00
(2008) 32	二零零八年九月十七日	X5、X8-X10	23,478.00
(2008) 14	二零零八年四月三十日	X1、X2	11,622.00
合計：			<u>178,663.00</u>

- (9) 根據無錫市建設委員會發出的四份建設工程竣工驗收證書，該物業已竣工，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
(2009) 46	二零零九年七月二十七日	XG1-4、6、7	58,203.00
(2006) 78	二零零六年十二月二十九日	D及Q區	80,300.00
(2007) 69	二零零七年七月二十六日	XG11-XG14	26,200.00
(2009) 79	二零零九年十二月二十一日	X5、X8-X10	25,275.00
合計：			<u>189,978.00</u>

- (10) 根據無錫市工商局於二零零八年十月十日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。

- (11) 根據日期為二零一零年三月三十日的營業執照第320206000010158號，無錫融創城市建設有限公司於二零零五年五月十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期為二零零五年五月十一日至二零二五年五月十日。

- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 無錫融創城市建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 無錫融創城市建設有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權（惟附註(iv)所述的該部分物業除外），惟倘該物業的任何部分已被按揭， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；
- (iv) 就已訂約出售但未完成正式轉讓手續的該物業部分，無錫融創城市建設有限公司須於個別買家遵守上述協議中的全部條款後，將物業所有權交付予有關買家。在未向有關政府部門登記轉讓物業所有權前，物業所有權仍歸無錫融創城市建設有限公司所有，但未經有關買家許可或上述協議未撤銷前，無錫融創城市建設有限公司無權轉讓、出租、按揭或出售該物業；及

(v) 國有土地使用權出讓合同內所述的部分土地出讓金已妥為支付及付清。

(13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權轉讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
10. 中國天津市 南開區 天塔道上谷 商業中心1號樓 及2號樓地庫 七單元	該物業包括一幢七層高商業發展項 目上谷商業中心1號樓及2號樓地下 七個單元，及建於兩幅總地盤面積 約25,234.20平方米的土地上。 該物業於二零零六年竣工，總建築 面積約13,750.88平方米。 該物業乃按作商業用途的土地使用 權持有，為期50年。	該物業部分已出 租作KTV、酒吧 及餐飲用途， 各租約所涉及 的每月租金總 額約為人民幣 357,928.89元。 該等租約最晚屆 滿日期為二零 二六年三月七日。 該物業部分為空 置。	人民幣 62,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 62,000,000元)

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業的土地使用權已授予天津融創置地有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
(2004) 081	二零零四年 七月七日	商業	於二零五四年 七月七日屆滿	14,348.1
(2004) 098	二零零四年 七月二十六日	商業	於二零五四年 七月二十五日屆滿	10,886.1
合計：				<u>25,234.2</u>

- (2) 根據兩份日期均為二零零六年十二月十四日的房屋所有權證，該物業總建築面積為13,750.88平方米的房屋所有權授予天津融創置地有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	建築面積 (平方米)
000015473	南開區天塔道南上谷商業中心2號樓B1室	8,401.89
000015468	南開區天塔道南上谷商業中心1號樓B1室	5,348.99
合計：		<u>13,750.88</u>

- (3) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效經營期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。

- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業建築面積為13,750.88平方米的房屋所有權授予天津融創置地有限公司；及
 - (iii) 天津融創置地有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
			人民幣
11. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 A1區部分物業	該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢三層高商業樓宇的部分物業。 該物業於二零零六年竣工，總建築面積約25,140.66平方米，詳情如下：	該物業租期由二零零五年十一月十七日起至二零二五年十一月十六日止，作超市用途，現時月租為人民幣1,048,416元。	195,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 195,000,000元)
	樓層	概約建築面積 (平方米)	
	第2層	12,697.95	
	第3層	12,442.71	
	合計	<u>25,140.66</u>	
	該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- 根據兩份日期均為二零零六年一月六日的房屋所有權證，該物業總建築面積為25,140.66平方米的房屋所有權授予天津融創奧城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	建築面積 (平方米)
000007679	商業廣場3號樓第2層	12,697.95
000007678	商業廣場3號樓第3層	12,442.71
	合計：	<u>25,140.66</u>

- 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。

- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業（建築面積為25,140.66平方米）的房屋所有權授予天津融創奧城投資有限公司；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|---------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年六月三十日現況下的資本值
12. 中國天津市南開區賓水西道時代奧城商業廣場B4區部分物業	<p>該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢三層高商業樓宇第3層的部分物業。</p> <p>該物業於二零零六年竣工，總建築面積約8,082.17平方米。</p> <p>該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。</p>	<p>該物業出租作劇院用途，租期為二零零七年二月二日至二零二二年二月二日。</p>	<p>人民幣 40,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 40,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據日期均為二零一零年二月五日的房地產權證書第104011004831及104011004871號，該物業總建築面積為9,394.40平方米的土地使用權及房屋所有權已授予天津融創奧城投資有限公司。
- (3) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權，惟倘該物業的任何部分已按揭者，貴集團須解除按揭或獲得承押人的預先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
13. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 B4區部分物業	該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢三層高商業樓宇第3層的3個單元。 該物業於二零零六年竣工，總建築面積約1,312.23平方米。 該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。	截至估值日期，該物業空置。	人民幣 7,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 7,500,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據日期均為二零一零年二月五日的房地產權證書第104011004831及104011004871號，該物業總建築面積為9,394.40平方米的土地使用權及房屋所有權已授予天津融創奧城投資有限公司。
- (3) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證及房地產權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業，惟倘該物業的任何部分已被按揭者，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 六月三十日
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
14. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 A區及B區 地下部分物業	<p>該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢六層高商業樓宇地下的部分面積。</p> <p>在轉作商業用途前，該物業乃指定作泊車位用途。</p> <p>該物業於二零零六年竣工，總可出租面積約42,424.59平方米。</p> <p>該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。</p>	<p>該物業部分已出租予若干租戶，用作電子產品店舖、汽車美容、員工餐廳、儲藏室、體育用品儲存、休閒會所、中餐館、髮廊及日本料理店。</p> <p>截至估值日期，該物業的餘下部分空置。</p>	<p>人民幣 249,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 249,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據兩份日期為二零零八年三月二十六日及二零零九年四月三十日的房屋所有權證，該物業總建築面積為34,220.48平方米的部分房屋所有權授予天津融創奧城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	地點	建築面積 (平方米)
000007747	商業廣場3號樓地下(A1)	15,556.67
4700409859084	商業廣場6、7、9號樓地下(B1、B3、B2)	18,663.81
合計：		<u>34,220.48</u>

- (3) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業作商業用途，惟倘該物業的任何部分已被按揭者，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|---------|-------|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有（部分） |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
15. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 A區地下車庫	該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢六層高商業樓宇地下的134個泊車位。 該物業於二零零六年竣工，總可出租面積約6,146平方米。 該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。	截至估值日期，該物業租作泊車位用途。	人民幣 13,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 13,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零八年三月二十六日的房屋所有權證第000007747號，時代奧城商業廣場3號樓地下(A1)總建築面積為15,556.67平方米的部分房屋所有權已授予天津融創奧城投資有限公司作車庫用途。
- (3) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業，惟倘該物業的任何部分已被按揭者，貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年六月三十日現況下的資本值
16. 中國天津市南開區賓水西道時代奧城商業廣場C區地下車庫	<p>該物業包括位於大型住宅及商業發展項目時代奧城的一幢六層商業樓宇地下的175個泊車位。</p> <p>該物業於二零零六年竣工，總可出租面積約7,929平方米。</p> <p>該物業乃按作商業用途的土地使用權持有，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業租作泊車位用途。	<p>人民幣 17,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 17,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年三月十四日的國有土地使用證第104050800041號，該物業總地盤面積約178,030.90平方米的土地使用權已授予天津融創奧城投資有限公司作商業用途，為期50年，於二零五四年三月八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零零九年五月八日的房屋所有權證第104010910286號，時代奧城商業廣場地下總建築面積為14,725.29平方米的房屋所有權已授予天津融創奧城投資有限公司作車庫用途。
- (3) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。
- (4) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業，惟倘該物業的任何部分已被按揭者， 貴集團須解除該按揭或獲得承押人事先同意；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值												
17. 中國天津市 河西區友誼南路 海逸長洲 五至六期在建 項目	<p>全部竣工後，海逸長洲將成為配備商業及公共設施的大型住宅發展項目，建於總地盤面積約497,501.10平方米的土地上。</p> <p>海逸長洲一期至四期已竣工，包括高層住宅樓宇、別墅、商舖物業及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業由海逸長洲五至六期在建項目構成，內含高層住宅樓宇及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業計劃於二零一一年竣工。</p> <p>竣工後，該物業將包括以下建築面積：</p>	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 1,102,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,102,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>141,109.99</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>23,960.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>165,069.99</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>3,103.21</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>168,173.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	高層公寓	141,109.99	地下車庫泊車位	23,960.00	合計(可銷售)：	<u>165,069.99</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>3,103.21</u>	合計	<u>168,173.20</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)														
高層公寓	141,109.99														
地下車庫泊車位	23,960.00														
合計(可銷售)：	<u>165,069.99</u>														
配套設施 (不可銷售)	<u>3,103.21</u>														
合計	<u>168,173.20</u>														
	<p>該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七三年十月二十七日屆滿。</p>														

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月二十八日的國有土地使用證第103050800065號，該物業總地盤面積約497,501.10平方米的土地使用權已授予天津融創置地有限公司作住宅用途，於二零七三年十月二十七日屆滿。
- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零三年七月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號，該物業的土地使用權已授予承讓人，土地使用期為70年，詳情如下：
 - (i) 地點：天津市河西區友誼南路西側
 - (ii) 地盤面積：549,763.60平方米
 - (iii) 建築面積：少於或等於659,716平方米
 - (iv) 用途：住宅及配套公共建築
 - (v) 土地出讓金：人民幣69,211,600元
- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零四年六月十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號的補充協議，承讓人已接受地盤邊界調整，地盤面積由549,763.60平方米調整為497,501.10平方米。
- (4) 根據日期為二零零三年八月十四日的建設用地規劃許可證第2003-045號，一幅土地地盤面積549,763.60平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定，准予使用。
- (5) 根據若干建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為743,074.82平方米的建設工程符合建設工程要求，准予建設。
- (6) 根據若干建設工程施工許可證，該物業總建築面積為731,429.50平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (7) 根據五份商品房預售許可證，該物業總建築面積為69,025.99平方米的商品房已准予預售，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
2008-442-001	二零零八年十一月七日	翰波園項目1樓	14,734.07
2008-472-001	二零零八年十二月十六日	翰波園項目2樓	12,658.24
2008-419-001	二零零八年十月二十四日	翰波園項目3樓	13,161.52
2008-419-002	二零零八年十月二十四日	翰波園項目4樓	14,236.08
2008-442-002	二零零八年十一月七日	翰波園項目5樓	14,236.08
			69,025.99

- (8) 據貴集團告知，建築面積約65,527平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣668,499,733元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。

- (9) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣227,244,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣467,869,000元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (10) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,958,000,000元。
- (11) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效經營期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創置地有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值														
18. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 七期及商業部分 在建項目	<p>全部竣工後，時代奧城將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約460,840.30平方米的土地上。</p> <p>時代奧城一期至六期已竣工，包括高層住宅樓宇、酒店式公寓、寫字樓、商舖物業及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業由時代奧城七期及商業部分在建項目構成，內含高層住宅樓宇、酒店式公寓及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業計劃於二零一一年竣工。</p> <p>竣工後，該物業將包括以下建築面積：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>27,284.13</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>23,759.03</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>10,744.83</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>61,787.99</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>1,363.40</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>63,151.39</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年)及作商業用途的土地使用權(為期50年)持有。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	27,284.13	酒店式公寓	23,759.03	地下車庫泊車位	10,744.83	合計(可銷售)：	<u>61,787.99</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>1,363.40</u>	合計	<u>63,151.39</u>	<p>截至估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>人民幣 665,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 665,000,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
高層公寓	27,284.13																
酒店式公寓	23,759.03																
地下車庫泊車位	10,744.83																
合計(可銷售)：	<u>61,787.99</u>																
配套設施 (不可銷售)	<u>1,363.40</u>																
合計	<u>63,151.39</u>																

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據一份國有土地使用證，該物業總地盤面積約42,801.5平方米的土地使用權授予天津融創奧城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
070300000051	二零零七年 六月二十一日	住宅	二零零七年 五月十九日屆滿	42,801.5

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）於二零零三年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號，該物業地盤面積約460,840.30平方米的土地使用權已授予承讓人，作住宅用途為期70年及作商業用途為期50年，詳情概述如下：

(i) 地盤面積：460,840.30平方米

(ii) 建築面積：住宅部分少於或等於550,000平方米
商業部分少於或等於450,000平方米

(iii) 土地出讓金：人民幣355,000,000元

- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）分別於二零零三年九月十九日、二零零五年六月二十一日及二零零七年五月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號的補充協議，被劃分為三部分的土地的總地盤面積分別為188,452.50平方米、190,714.60平方米及81,673.20平方米。

- (4) 根據日期為二零零三年九月三日的建設用地規劃許可證第2003-063號，一幅土地地盤面積460,840.30平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定，准予使用。

- (5) 根據六份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為140,343.09平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	地上建築 面積 (平方米)	地下建築 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
2007-0168	二零零七年 十二月五日	34-36、41、 42號樓、 B18號車庫	48,921.38	11,257.48	60,178.86
2009-0005	二零零九年 四月十七日	29、30號樓、 B19號車庫	25,863.87	9,334.80	35,198.67
2007-0144	二零零七年 八月十六日	調壓站、 B17號車庫	42.36	7,443.00	7,485.36
2008-0006	二零零八年 三月二十六日	商業廣場 20號樓	23,871.00	2,972.00	26,843.00
2008-0058	二零零八年 十一月十九日	53號樓 中學	10,500.00	-	10,500.00
2009-0017	二零零九年 七月二十一日	第3號 變電站	137.20	-	137.20
合計：			<u>109,335.81</u>	<u>31,007.28</u>	<u>140,343.09</u>

附錄四

物業估值

- (6) 根據五份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為132,719.77平方米的建設工程符合施工規定，許予施工，詳情如下：

證書編號	發出日期	建設規模	地上建築面積 (平方米)	地下建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1210420200712715	二零零七年十二月二十四日	34、36號樓	25,706.10	1,116.00	26,822.10
1210420200803050	二零零八年三月十七日	35、41、42號樓、B18號車庫	23,215.00	10,141.00	33,356.00
1210430200804193	二零零八年四月二十九日	商業廣場20號樓	23,871.00	2,972.00	26,843.00
12104020200904018	二零零九年六月二十三日	29、30號樓、B19號車庫	25,863.87	9,334.80	35,198.67
12104020200904019	二零零九年六月二十三日	53號樓(中學)	10,500.00	-	10,500.00
合計：			<u>109,155.97</u>	<u>23,563.80</u>	<u>132,719.77</u>

- (7) 根據八份商品房預售許可證，該物業總建築面積103,753.08平方米的部分商品房已准予預售，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
2008-043-001	二零零八年一月二十三日	34號樓	7,731.29
2008-187-001	二零零八年五月十六日	35號樓	7,731.29
2008-056-001	二零零八年一月二十五日	36號樓	19,847.90
2008-043-001	二零零八年五月十六日	41號樓	10,411.24
2008-187-003	二零零八年五月十六日	42號樓	6,988.20
2008-330-001	二零零八年八月八日	商業廣場20號樓	23,759.03
2009-197-001	二零零九年七月十一日	29號樓	10,502.94
2009-197-002	二零零九年七月十一日	30號樓	16,781.19
合計：			<u>103,753.08</u>

- (8) 據 貴集團告知，建築面積約25,454.00平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣372,817,360元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (9) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣153,343,600元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣148,852,600元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (10) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣997,000,000元。
- (11) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日起至二零二三年二月二十四日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

- (iii) 天津融創奧城投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
19. 中國天津市和平區漢陽道與西康路交界融創•星美御在建項目	該物業由融創•星美御在建發展項目構成，建於一幅地盤面積約14,607.90平方米的土地上。 據 貴集團告知，該發展項目計劃於二零一二年竣工，建築面積的詳情如下：	截至估值日期，該物業正在建設中。	882,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣882,000,000元)
	概約		
	用途	建築面積 (平方米)	
	高層公寓	42,425.53	
	聯排別墅	3,147.00	
	商舖物業	4,846.00	
	地下車庫泊車位	<u>12,398.05</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>62,816.58</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>1,921.17</u>	
	合計	<u><u>64,737.75</u></u>	
	該項目包括地下約333個泊車位。		
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年，於二零七二年五月二十八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四二年五月二十八日屆滿)持有。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零九年二月六日的國有土地使用證第101050900008號，地盤面積為約14,607.9平方米的該物業的土地使用權授予天津翔馳投資有限公司，分別作住宅用途(於二零七二年五月二十八日屆滿)及作商業用途(於二零四二年五月二十八日屆滿)。

附錄四

物業估值

- (2) 根據天津市土地管理局（「出讓人」）與天津順馳投資有限公司（「承讓人」）於一九九九年十二月十八日訂立的國有土地使用權出讓合同，地盤面積約為14,607.90平方米的該物業的土地使用權已授予承讓人，用作住宅土地用途，為期70年，詳情如下：
- (i) 地盤面積 : 14,607.90平方米
- (ii) 建築面積 : 49,920平方米（住宅：47,800平方米；商業：2,120平方米）
- (iii) 土地出讓金 : 人民幣9,984,000元
- (3) 根據天津市規劃和國土資源局、天津順馳投資有限公司與天津融創置地有限公司於二零零三年十二月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已由天津順馳投資有限公司轉讓予天津融創置地有限公司。
- (4) 根據天津市國土資源和房屋管理局、天津翔馳投資有限公司與天津融創置地有限公司於二零零七年四月十三日訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的土地使用權已由天津融創置地有限公司轉讓予天津翔馳投資有限公司。
- (5) 根據天津市國土資源和房屋管理局與天津翔馳投資有限公司於二零零八年十月十七日訂立的國有土地使用權出讓合同的補充協議，該物業包括總地盤面積為14,607.9平方米的的土地。該物業乃按作住宅用途的土地使用權（為期70年，於二零七二年五月二十八日屆滿）及作商業用途的土地使用權（為期40年，於二零四二年五月二十八日屆滿）持有。額外土地出讓金人民幣3,938,334元須予以支付。
- (6) 根據日期為二零零八年十月三十日的建設用地規劃許可證第(2007)0281號，地盤面積14,607.9平方米及規劃建築面積49,920平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定，准予建設。
- (7) 根據日期為二零零九年七月十六日發出的建設工程規劃許可證第(2009) 0001號，該物業第一期的建設工程（總建築面積為57,809.79平方米）符合建設工程的規定，准予建設。
- (8) 根據日期為二零零九年十月二十日發出的建設工程施工許可證第1210121200910003-3號，該物業第一期總建築面積為57,809.39平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (9) 根據商品房預售許可證，總建築面積為43,490.87的物業已准予出售，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓宇	建築面積 (平方米)
2010-032-001	二零一零年二月十日	和康名邸1/2號樓	43,490.87

- (10) 據 貴集團告知，建築面積約1,824平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣45,554,806元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (11) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣55,010,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣513,370,000元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。

- (12) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,782,000,000元。
- (13) 根據日期為二零零九年十一月三十日的營業執照第120101000006556號，天津翔馳投資有限公司於二零零六年九月二十二日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣160,000,000元，有效經營期限為二零零六年九月二十二日至二零三六年九月二十二日。
- (14) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津翔馳投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津翔馳投資有限公司有權出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (15) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值												
20. 中國北京市 朝陽區 南磨房路及 西大望路交界處 禧福匯在建項目	該物業包括禧福匯的在建部分，建於一幅總地盤面積約54,501.56平方米的土地上。 據 貴公司告知，該項目計劃於二零一零年竣工。 全部竣工後，禧福匯將包括七幢高層住宅樓宇、兩幢商業樓宇及地下車庫。 該物業的建築面積如下：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 354,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 177,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>17,225.12</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>1,429.50</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>18,654.62</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>3,879.68</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>22,534.30</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	17,225.12	商舖物業	1,429.50	合計(可銷售)：	<u>18,654.62</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>3,879.68</u>	合計	<u>22,534.30</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)														
高層公寓	17,225.12														
商舖物業	1,429.50														
合計(可銷售)：	<u>18,654.62</u>														
配套設施 (不可銷售)	<u>3,879.68</u>														
合計	<u>22,534.30</u>														
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年，於二零七四年八月三十日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四四年八月三十日屆滿)持有。														

附註：

- 根據日期為二零零七年四月二十九日的國有土地使用證第(2006)0280號，該物業地盤面積為54,501.56平方米的土地使用權授予北京首馳昱達房地產開發有限公司所有，為期70年作住宅用途及40年作商業用途，分別於二零七四年八月三十日及二零四四年八月三十日屆滿。
- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合開發總公司(「承讓人」)於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)1383號，該物業地盤面積約25,504平方米的土地使用權已授予承讓人，為期70年作住宅用途及40年作商業用途，代價為人民幣25,555,950元。
- 根據北京市國土資源局(「出讓人」)與北京市城市改建綜合開發總公司(「承讓人」)於二零零四年八月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)1272號，平樂園西1區地盤面

附錄四

物業估值

積約13,007.00平方米的土地使用權已授予承讓人，為期70年作住宅用途及40年作配套用途，代價為人民幣11,556,180元。

- (4) 根據北京市國土資源局（「出讓人」）與北京市城市改建綜合開發總公司（「承讓人」）於二零零六年一月六日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)1383號的補充協議，平樂園西1區的土地使用權已變更至平樂園西1及2區。該幅土地的地盤面積已由25,504.00平方米變更為54,799.536平方米，及土地出讓金已由人民幣25,555,950元變更為人民幣87,257,604元。
- (5) 根據北京市城市改建綜合開發總公司（甲方）與北京首馳昱達房地產開發有限公司（乙方）分別於二零零六年十一月二十四日及二零零七年八月二十七日訂立的國有土地使用權轉讓協議及其補充協議，甲方同意轉讓平樂園西1及2區的土地使用權予乙方，總代價為人民幣470,347,500元。
- (6) 根據北京市規劃委員會發出的全部三份建設工程規劃許可證，該物業建築面積為166,481.00平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	地點	建設工程	建築面積 (平方米)
(2007) 0416	二零零七年 十二月六日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇 R1、R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 0417	二零零七年 十二月五日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇R3-R6及 附屬C4地下車庫	59,835.56
(2008) 0042	二零零八年 十二月二日	朝陽區南磨房	平樂園西1及2區 住宅樓宇R7及 附屬C1	27,068.00
合計：				<u>166,481.00</u>

- (7) 根據北京市建設委員會發出的全部三份建設工程施工許可證，該物業（位於南磨房，建築面積為166,481.00平方米）的建設工程符合施工規定，准予施工。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	建設項目	建設規模 (平方米)
(2007) 2136	二零零七年十二月十三日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R1、 R2及附屬C2	79,577.44
(2007) 2137	二零零七年十二月十三日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R3-R6及 附屬C4地下車庫	59,835.56
(2008) 0314	二零零八年十二月十九日	平樂園西1及2區 住宅樓宇R7及附屬C1	27,068.00
合計：			<u>166,481.00</u>

附錄四

物業估值

- (8) 根據北京市建設委員會於二零零七年十二月三十日至二零零九年三月二十八日期間發出的全部七份商品房預售許可證，建築面積為134,136.20平方米的物業已獲准預售。
- (9) 據 貴集團告知，建築面積約16,585平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣379,350,000元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (10) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣46,600,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣34,000,000元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (11) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣471,000,000元。
- (12) 根據日期為二零零九年四月十五日的營業執照第110105009441610號，北京首馳昱達房地產開發有限公司於二零零六年三月二十九日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期為二零零六年三月二十九日至二零五六年三月二十八日。
- (13) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 北京首馳昱達房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；及
 - (iii) 北京首馳昱達房地產開發有限公司有權出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (14) 根據 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|------------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
21. 中國北京市 海淀區 西北旺村 東至西北旺 東環路及 南至西北旺 南環路 西山一號院 在建項目	西山一號院設計為一個低密度住宅 項目並在地盤面積約190,665.06 平方米的一幅土地上分三期建設。 竣工後，該待建項目將包括多層公 寓、商舖物業及地下泊車位。 該物業包括正在建設中的西山一號 院一期，並計劃於二零一一年竣 工，規劃建築面積如下：	截至估值日期， 該物業正在建設 中。	人民幣 1,823,000,000元 (貴集團 應佔35%權益： 人民幣 638,050,000元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	多層公寓	87,762.00	
	商舖物業	1,760.60	
	地下泊車位	<u>21,400.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>110,922.60</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>11,662.50</u>	
	合計	<u><u>122,585.10</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用 權(為期70年)、作綜合用途的土地 使用權(為期50年)及作商業用 途的土地使用權(為期40年，自二 零零九年三月九日開始)持有。		

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據北京市國土資源局（「出讓人」）與北京首鋼融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零九年三月九日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2009)0082號及其補充協議，該物業（位於海淀區西北旺村東南部）地盤面積約190,663.415平方米的土地使用權已授予承讓人，為期70年作住宅用途、為期50年作綜合用途及為期40年作商業用途，代價為人民幣2,010,000,000元。地面上獲允許的建築面積為277,145.1225平方米。
- (2) 根據於二零一零年四月七日發出的三份國有土地使用證，該物業總地盤面積約190,665.06平方米的土地使用權已授予北京首鋼融創置地有限公司，為期70年作住宅用途，50年做綜合用途及40年作商業用途，分別於二零七九年三月八日、二零五九年三月八日及二零四九年三月八日屆滿。相關詳情概述如下：

證書編號	地點	用途	地盤面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期
(2010) 4959	北京市 海淀區 西北旺新村 西南（一期）	住宅 商業 綜合	82,481.03	住宅：二零七九年三月八日 商業：二零四九年三月八日 綜合：二零五九年三月八日
(2010) 4960	北京市 海淀區 西北旺新村 西南（二期）	住宅	38,472.74	住宅：二零七九年三月八日
(2010) 4961	北京市 海淀區 西北旺新村 西南（三期）	住宅	69,711.29	住宅：二零七六年二月二十七日 商業：二零四六年二月二十六日
合計			<u>190,665.06</u>	

- (3) 根據北京市規劃委員會發出的全部五份建設工程規劃許可證，該物業部分建築面積為122,585.10平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	地點	建設工程	建築面積 (平方米)
(2010) 0026	二零一零年 三月十八日	海淀區西北旺	三期（南）住宅 樓宇1-1、1-11	9,415.50
(2010) 0034	二零一零年 四月十二日	海淀區西北旺	三期（南）住宅樓宇1-2、 1-3、1-5、1-10、 1-15、1-16及1-21	40,028.00
(2010) 0027	二零一零年 三月十八日	海淀區西北旺	附屬商業樓宇C-1	2,740.10
(2010) 0054	二零一零年 五月三十一日	海淀區西北旺	住宅樓宇1-12、1-20、 1-22、1-23、1-24、 1-25、1-26	48,201.50
(2010) 0055	二零一零年 五月三十一日	海淀區西北旺	地下車庫G1及G2	22,200
合計：				<u>122,585.10</u>

附錄四

物業估值

- (4) 根據北京市建設委員會發出的全部四份建設工程施工許可證，該物業（位於海澱區西北旺）部分建築面積為122,585.10平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予施工。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	建設工程	建設規模 (平方米)
(2010) 0038	二零一零年四月十九日	附屬商業樓宇C-1	2,740.10
(2010) 0049	二零一零年五月二十七日	住宅樓宇1-1及1-11	9,415.50
(2010) 0059	二零一零年六月七日	住宅樓宇1-2、1-3、1-5、 1-10、1-15、1-16、1-21	40,028.00
(2010) 0062	二零一零年六月三十日	住宅樓宇1-12、1-20、 1-22、1-23、1-24、1-25、 1-26及地下車庫G1、G2	70,401.50
合計：			122,585.10

- (5) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣69,770,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣930,220,000元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (6) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣3,587,000,000元。
- (7) 根據日期為二零一零年五月二十八日的營業執照第110000008399632號，北京首鋼融創置地有限公司於二零零五年六月二日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月二日至二零五五年六月一日。
- (8) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 北京首鋼融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 北京首鋼融創置地有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值																		
22. 中國重慶市 北部新區 經開園蔡家溝 水庫片區 重慶奧林匹克 花園六期部分 和七期在建項目	全部竣工後，重慶奧林匹克花園將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約1,727,668.80平方米的土地上。 該物業由重慶奧林匹克花園六期部分和七期在建項目構成，內含別墅、聯排別墅、高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位。 該物業計劃於二零一二年竣工。 竣工後，該物業將包括以下建築面積：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,735,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,735,000,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>217,491.71</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>52,050.83</td> </tr> <tr> <td>獨棟別墅</td> <td>44,052.80</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>8,860.76</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>19,853.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>342,309.10</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>60,903.73</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>403,212.83</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	高層公寓	217,491.71	聯排別墅	52,050.83	獨棟別墅	44,052.80	商舖物業	8,860.76	地下車庫泊車位	19,853.00	合計(可銷售)：	<u>342,309.10</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>60,903.73</u>	合計	<u>403,212.83</u>		
用途	概約 建築面積 (平方米)																				
高層公寓	217,491.71																				
聯排別墅	52,050.83																				
獨棟別墅	44,052.80																				
商舖物業	8,860.76																				
地下車庫泊車位	19,853.00																				
合計(可銷售)：	<u>342,309.10</u>																				
配套設施 (不可銷售)	<u>60,903.73</u>																				
合計	<u>403,212.83</u>																				
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期50年，於二零五三年八月二十八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四三年八月二十八日屆滿)持有。																				

附註：

- (1) 根據一份日期為二零一零年一月二十五日的國有土地使用證，該物業總地盤面積為122,718.30平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司。

- (2) 根據日期為二零零三年八月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為1,624,249平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區1、2、3、4號
 - (ii) 地盤面積 : 1,624,249平方米
 - (iii) 用途 : 商業及住宅
 - (iv) 建築面積 : 2,344,269.70平方米
 - (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1.2；商業等於或少於2
 - (vi) 土地使用期 : 50年（住宅）；40年（商業）
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣969,041,025元
- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶奧林匹克花園置業有限公司（「承讓人」）於二零零八年三月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號的補充協議，承讓人已接納將地盤面積改為1,591,358.4平方米（其中商業及住宅的淨地盤面積為1,547,312.30平方米，路面的地盤面積為44,046.10平方米），建築面積改為2,598,375.5平方米及土地出讓金改為人民幣949,003,148元。
- (4) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)136號，重慶市國土資源和房屋管理局已同意將該物業地盤面積為218,563平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區5號
 - (ii) 地盤面積 : 218,563平方米
 - (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 建築面積 : 97,151平方米
 - (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期 : 50年（住宅）；40年（商業）
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣24,188,028元
- (5) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)135號，重慶市國土資源和房屋管理局已將該物業地盤面積為396,208.3平方米的土地使用權出讓予重慶奧林匹克花園置業有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區6號
 - (ii) 地盤面積 : 396,208.3平方米

附錄四

物業估值

- (iii) 用途 : 住宅及商業
 - (iv) 建築面積 : 173,383平方米
 - (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期 : 50年(住宅); 40年(商業)
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣43,170,300元
- (6) 根據重慶市規劃局發出的兩份建設用地規劃許可證，地盤面積707,321.80平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。該等許可證的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	項目名稱	地盤面積 (平方米)
500139200800016	二零零八年 三月五日	北部新區經開園 蔡家溝 水庫片區	1號	289,588.80
500139200800032	二零零八年 六月十八日	北部新區經開園 蔡家溝 水庫片區	2號	417,733.00
合計：				<u>707,321.80</u>

- (7) 根據全部由重慶市規劃局於二零零九年八月十三日至二零一零年四月三十日期間發出的三份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為270,208.57平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。
- (8) 根據全部由重慶經開園建設局於二零零九年八月二十六日至二零零九年十二月三十一日期間發出的七份建設工程施工許可證，位於重慶北部新區經開園總建築面積為208,409.36平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (9) 根據全部由重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年九月二日至二零一零年五月二十八日期間發出的七份商品房預售許可證，該總建築面積為222,258.62平方米的物業已准予預售。
- (10) 據 貴集團告知，內部建築面積約200,066平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣1,453,443,616元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (11) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建築成本為人民幣422,580,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣764,936,800元。吾等已於吾等的估值中已考慮該金額。
- (12) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣3,247,000,000元。
- (13) 根據日期為二零零八年五月二十七日的營業執照第500904000002477號，重慶奧林匹克花園置業有限公司乃於二零零三年四月二十四日成立為有限公司，註冊資本為人民幣180,000,000元。

- (14) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (15) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 土地使用權出讓合同的補充協議 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
23. 中國重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷三期 在建項目	全部竣工後，亞太商谷將成為配備公共設施的中型住宅商業發展項目。 該物業由亞太商谷三期在建項目構成，內含高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位。	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 1,075,000,000元 (貴集團應佔 45%權益： 人民幣 483,750,000元)

該物業計劃於二零一一年竣工。

竣工後，該物業將包括以下建築面積：

用途	概約 建築面積 (平方米)
高層公寓	141,933.01
商舖物業	15,859.18
地下車庫泊車位	<u>32,032.24</u>
合計(可銷售)：	<u><u>189,824.43</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>45,061.40</u>
合計	<u><u>234,885.83</u></u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期50年，於二零五五年十二月八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿)持有。

附註：

- (1) 根據於二零零六年五月二十三日至二零零九年十二月十日期間發出的十三份國有土地使用證，該物業地盤面積為121,687.70平方米的土地使用權授予重慶渝能融創實業有限公司。

據 貴集團告知，重慶渝能順馳房地產開發有限公司的名稱改為重慶渝能融創實業有限公司。

附錄四

物業估值

- (2) 根據日期為二零零五年十二月九日的國有土地使用權出讓合同第(2005)461號及日期為二零零六年九月七日的國有土地使用權補充出讓合同，重慶市南岸區房屋土地管理局已將該物業地盤面積為162,924平方米的土地使用權授予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，詳情如下：
- (i) 地點 : 重慶經開區會展中心西側地塊
- (ii) 地盤面積 : 162,924平方米(地盤淨面積為120,250平方米)
- (iii) 用途 : 商業、住宅及教育
- (iv) 項目名稱 : 亞太商谷
- (v) 建築面積 : 650,000平方米(商業：158,000平方米；住宅：480,000平方米；及教育：12,000平方米)
- (vi) 土地使用期 : 50年(住宅)；40年(商業)
- (vii) 土地出讓金 : 人民幣602,639,320元
- (3) 根據重慶市規劃局於二零零六年九月二十七日發出的建設用地規劃許可證第(2006)0300號，該物業總地盤面積約133,327.30平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據重慶市規劃局發出的五份建設工程規劃許可證，詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	建設項目	建築面積 (平方米)
500137200900003	二零零九年 一月二十日	重慶經開區會展中心 西側地塊	S2、S4	71,920.42
500137200800010	二零零八年 六月二十五日	重慶經開區會展中心 西側地塊		3,975.36
500137200900008	二零零九年 七月十五日		S5	24,958.82
500137200900013	二零零九年 九月九日		S1、S3、 S5、S6、S7	134,031.24
500137201000005	二零一零年 四月三十日		S2、S4	15,379.42
			合計：	<u><u>250,265.26</u></u>

附錄四

物業估值

- (5) 根據重慶經開園建設局發出的全部七份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為234,949.58平方米的建設工程符合施工規定，准予施工，詳情如下：

證書編號	發出日期	建設項目	建築面積 (平方米)
510214200807110102	二零零八年七月十一日	S2	36,578.84
510214200807110101	二零零八年七月十一日	S4	35,405.32
510214200905060101	二零零九年五月六日	-	3,975.36
510214200908130101	二零零九年八月十三日	S5	24,958.82
510214200910220201	二零零九年 十月二十二日	S1、S6	69,338.63
510214200911270301	二零零九年 十一月二十七日	S5	5,943.77
510214201001110101	二零一零年一月十一日	S3、S7	58,748.84
合計：			<u>234,949.58</u>

- (6) 根據重慶市國土資源和房屋管理局於二零零九年三月三十日及二零一零年六月二十四日發出的四份商品房預售許可證，該物業（位於重慶經開區會展中心西側地塊）總建築面積為130,534.07平方米的商品房已准予預售。
- (7) 據 貴集團告知，內部建築面積約95,800.90平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣676,156,356元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (8) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支銷的總建設成本為人民幣193,880,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建設成本為人民幣338,660,000元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。
- (9) 待建項目於竣工時的資本值估計約為人民幣1,773,000,000元。
- (10) 根據日期為二零零九年十二月二十二日的營業執照第500902000008417號，重慶渝能融創實業有限公司於二零零五年九月二十六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣280,000,000元。
- (11) 吾等獲 貴集團法律顧問就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶渝能融創實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶渝能融創實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
土地使用權出讓合同的修訂協議	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
24. 中國江蘇省 無錫市濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園 六期 在建項目	全部竣工後，天鵝湖花園將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目。 該物業由天鵝湖花園六期在建項目構成，內含高層住宅樓宇、聯排別墅、商舖物業及地下車庫泊車位。	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 769,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 769,000,000元)

該物業計劃於二零一零年竣工。

竣工後，該物業將包括以下建築面積：

用途	概約建築面積 (平方米)
高層公寓	116,308.05
商舖物業	2,924.13
地下車庫泊車位	<u>14,382.00</u>
合計(可銷售)：	<u><u>133,614.18</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>7,331.62</u>
合計	<u><u>140,945.80</u></u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權(於二零七四年十一月二十八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(於二零四四年十一月二十八日屆滿)持有。

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據四份國有土地使用證，土地總地盤面積約148,501.50平方米的土地使用權已授予無錫融創地產有限公司，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2009) 044	二零零九年 十二月一日	城市綜合住宅	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零三四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	33,619.00
(2009) 045	二零零九年 十二月一日	商業及住宅	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	53,336.00
(2009) 023	二零零九年 六月十八日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四九年 六月十五日 住宅用途：二零三九年 六月十五日 其他用途：二零五九年 六月十五日	55,991.00
(2009) 024	二零零九年 六月二十五日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四七年 十月二十五日 住宅用途：二零三七年 十月二十三日 其他用途：二零五七年 十月二十五日	5,555.50
合計：				<u>148,501.50</u>

- (2) 根據無錫市國土管理局（「出讓人」）與無錫順馳地產有限公司（「承讓人」）訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)13號及其補充協議，出讓人已將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

- (i) 地點：北至高浪路，西至青祁路，南至金橋路，西至規劃路
- (ii) 地盤面積：733,888.60平方米
- (iii) 土地用途：住宅及商業
- (iv) 土地使用期：70年（住宅）；40年（商業）；50年（其他）
- (v) 地積比率：1.5

附錄四

物業估值

(3) 根據無錫市規劃局於二零零四年四月六日發出的建設用地規劃許可證第(2004) 088號，一幅土地面積733,888.60平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。

(4) 根據無錫市規劃局發出的四份建設工程規劃許可證，該物業准予建設，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
F-3202112009B0057	二零零九年 五月八日	B2-1號1-4號樓	73,472.00
F-3202112009B0033	二零零九年 二月二十日	濱湖區3號段幼兒園	4,605.00
F-3202112009B0121	二零零九年 十一月二日	5至10號樓及B2-1號 2號樓商用部分	70,746.27
F-3202112010B0007	二零一零年 二月十二日	B2-1號2號樓地庫	8,157.00
合計：			<u>156,980.27</u>

(5) 根據無錫市建設委員會發出的三份建設工程施工許可證，該物業准予施工，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
3202002009070900001A	二零零九年 七月九日	B2-1號1-4號樓	73,472.00
3202002009070900002A	二零零九年 七月九日	幼兒園	4,605.00
3202002010021100002A	二零一零年 二月十二日	5-8號樓及B2號1號樓 商用部分	70,746.00
合計：			<u>148,823.00</u>

(6) 根據無錫市房地產管理局發出的五份商品房預售許可證，該物業已准予預售，詳情如下：

證書編號	發出日期	樓號	建築面積 (平方米)
(2009) 051	二零零九年 七月七日	B2-1號2號、3號樓	22,950.32
(2009) 075	二零零九年 九月十八日	B2-1號G1、G4	33,728.65
(2009) 074	二零零九年 九月十八日	B2-1號S1、S2	2,941.41
(2010) 022	二零一零年 二月二十四日	B2-1號G5、G8號樓	24,268.61
(2010) 035	二零一零年 四月二日	B2-1號G6、G7號樓	36,514.61
合計：			<u>120,403.60</u>

(7) 據 貴集團告知，內部建築面積約81,553.46平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣677,523,277元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。

(8) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣152,130,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣238,500,000元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。

(9) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,157,000,000元。

附錄四

物業估值

- (10) 根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更名為無錫融創地產有限公司。
- (11) 根據日期為二零一零年四月十六日的營業執照第320211000013182號，無錫融創地產有限公司於二零零四年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣204,100,000元。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫融創地產有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫融創地產有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料以及上述法律意見，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值																		
25. 中國江蘇省 無錫市惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市 五期在建項目	全部竣工後，理想城市將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目。 該物業由理想城市五期在建項目構成，內含高層及多層住宅樓宇、聯排別墅、商舖物業及地下車庫泊車位。 該物業計劃於二零一二年竣工。 竣工後，該物業將包括以下建築面積：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 720,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 720,000,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層公寓</td> <td>138,838.43</td> </tr> <tr> <td>多層公寓</td> <td>13,068.00</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>15,239.00</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>10,771.00</td> </tr> <tr> <td>地下車庫泊車位</td> <td>12,921.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>190,837.43</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>24,817.96</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>215,655.39</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層公寓	138,838.43	多層公寓	13,068.00	聯排別墅	15,239.00	商舖物業	10,771.00	地下車庫泊車位	12,921.00	合計(可銷售)：	<u>190,837.43</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>24,817.96</u>	合計	<u>215,655.39</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																				
高層公寓	138,838.43																				
多層公寓	13,068.00																				
聯排別墅	15,239.00																				
商舖物業	10,771.00																				
地下車庫泊車位	12,921.00																				
合計(可銷售)：	<u>190,837.43</u>																				
配套設施 (不可銷售)	<u>24,817.96</u>																				
合計	<u>215,655.39</u>																				
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，於二零七三年十二月三十一日屆滿。																				

附註：

- (1) 根據於二零零五年九月三十日發出之國有土地使用證（證書編號：(2005)1856），總地盤面積約為121,694平方米的該物業的土地使用權授予無錫順馳城市建設有限公司，作住宅用途。

據 貴集團告知，根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。

- (2) 根據無錫市國土管理局（「出讓人」）與無錫惠山經濟開發區建設有限公司（「承讓人」）於二零零三年十二月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)145號，出讓人已將該物業的土地使用權授予承讓人，詳情如下：

(i) 地點 : 惠山新區胡長路以南白屈港以西

(ii) 地盤面積 : 1,781,100平方米

(iii) 土地用途 : 住宅

(iv) 土地使用期 : 70年

(v) 地積比率 : 0.8

(vi) 土地出讓金 : 人民幣935,077,500元

- (3) 根據無錫惠山經濟開發區建設有限公司（「甲方」）與無錫順馳城市建設有限公司（「乙方」）於二零零五年四月二十日訂立的國有土地使用權轉讓合同第(200)號，甲方已同意將該物業的土地使用權轉讓予乙方，詳情如下：

(i) 地點 : 惠山區堰橋鎮

(ii) 地盤面積 : 570,173.30平方米

(iii) 土地使用期 : 於二零七三年十二月三十日屆滿

(iv) 土地出讓金 : 人民幣855,259,950元

- (4) 根據於二零零五年六月十七日發出的文件，無錫經濟開發區管理委員會及無錫市規劃局惠山分局已同意無錫市惠山經濟開發區建設有限公司將一幅土地的土地使用權轉讓予無錫順馳城市建設有限公司及無錫老街坊置業有限公司，詳情如下：

(i) 地點 : 北至錫宜高速，東至白屈港，南至南環路，西至惠山大道

(ii) 地盤面積 : 1,141,600平方米

(iii) 地積比率 : 1.5

- (5) 根據無錫市規劃局惠山分局於二零零五年五月十七日發出的建設用地規劃許可證第(2005)076號，一幅土地面積555,861.00平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。

附錄四

物業估值

- (6) 根據無錫市規劃局惠山分局發出的五份建設工程規劃許可證，該物業獲准建設，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
F-320206200900085	二零零九年 五月三十一日	S2、G5、G6、X5、 X6、X7號樓	64,534.82
F-320206200900049	二零零九年 四月二日	G3、G4	28,525.55
(2007) 255	二零零七年 十二月十八日	幼兒園	4,183.00
F-320206201000007	二零一零年 一月十四日	B2-1號G1、G2、 X1至X4號樓	52,136.27
F-320206201000050	二零一零年 三月二十九日	第四及五期低層樓房	30,981.89
合計：			<u><u>180,361.53</u></u>

- (7) 根據無錫市建設委員會發出的九份建設工程施工許可證，該物業准予施工，發展計劃如下：

證書編號	發出日期	建設工程	建築面積 (平方米)
3202062009090900004A	二零零九年 九月九日	B2號第五期地庫	8,608.00
3202062009080300001A	二零零九年 八月三日	B2號第五期 G5、G6號樓	33,470.00
3202062008112400004A	二零零八年 十一月二十六日	幼兒園	4,183.00
3202062009052100001A	二零零九年 五月二十一日	G3、G4號樓	28,526.00
3202062009101500003A	二零零九年 十月十九日	B2號X5、X6、X7號樓	18,275.40
3202062010012100001A	二零一零年 一月二十一日	X1-X4號樓	28,042.21
3202062010012100002A	二零一零年 一月二十一日	G1、G2號樓及 東區地庫	24,094.06
3202062010040200001A	二零一零年 四月二日	第五期B1至B13號樓	17,640.73
3202062010032200001A	二零一零年 三月二十二日	B2號S2號樓	1,548.20
合計：			<u><u>164,387.60</u></u>

- (8) 根據無錫惠山行政服務中心發出的五份商品房預售許可證，建築面積為123,536.16平方米的該物業已准予預售。

證書編號	發出日期	樓號	建築面積 (平方米)
(2009) 23	二零零九年 八月七日	G5、G6	31,885.35
(2009) 16	二零零九年 六月十九日	G3、G4號樓	25,950.01
(2009) 34	二零零九年 十一月十七日	X5、X6、X7號樓	17,900.08
(2010) 02	二零一零年 一月二十五日	X3、X4號樓	14,030.28
(2010) 08	二零一零年 四月二日	S2、G1、G2、X1、 X2號樓	33,770.44
合計：			<u><u>123,536.16</u></u>

附錄四

物業估值

- (9) 據 貴集團告知，建築面積約120,982.00平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣665,318,763元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (10) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣145,710,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣365,990,000元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。
- (11) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,284,000,000元。
- (12) 根據無錫市工商局於二零零八年十月十日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。
- (13) 根據日期為二零一零年三月三十日的營業執照第320206000010158號，無錫融創城市建設有限公司於二零零五年五月十一日成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期限為二零零五年五月十一日至二零二五年五月十日。
- (14) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 無錫融創城市建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫融創城市建設有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的部分土地出讓金已支付及付清。
- (15) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權轉讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值														
26. 中國江蘇省 蘇州市相城區 黃埭鎮 春秋路南春申湖北 81棟 在建項目	該物業包括一個低密度在建住宅項目，乃在一幅地盤面積為133,434平方米的土地上分四期建設。 竣工後，該項目將包括獨棟及半獨棟別墅、聯排別墅、商舖物業及會所。 據 貴集團告知，該物業計劃將於二零一零年至二零一二年期間竣工。 規劃建築面積如下：	截至估值日期，該物業正在建設中。	人民幣 632,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 632,000,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>38,874.88</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>37,666.79</td> </tr> <tr> <td>商舖物業</td> <td>1,328.00</td> </tr> <tr> <td>合計(可銷售)：</td> <td><u>77,869.67</u></td> </tr> <tr> <td>配套設施 (不可銷售)</td> <td><u>17,174.91</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>95,044.58</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排別墅	38,874.88	別墅	37,666.79	商舖物業	1,328.00	合計(可銷售)：	<u>77,869.67</u>	配套設施 (不可銷售)	<u>17,174.91</u>	合計	<u>95,044.58</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																
聯排別墅	38,874.88																
別墅	37,666.79																
商舖物業	1,328.00																
合計(可銷售)：	<u>77,869.67</u>																
配套設施 (不可銷售)	<u>17,174.91</u>																
合計	<u>95,044.58</u>																
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七五年一月三十日屆滿。																

附註：

- (1) 根據蘇州市人民政府發出的國有土地使用證第(2005)00378號，該物業總地盤面積為133,434平方米的土地使用權已授予蘇州市春申湖置業有限公司作住宅用途，為期70年，於二零七五年一月三十日屆滿。
- (2) 根據蘇州市國土管理局(「出讓人」)與蘇州通和置業有限公司(「承讓人」)於二零零四年十二月三日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)173號，該物業的土地使用權已授予承讓人，詳情如下：
 - (i) 地盤面積 : 133,434平方米
 - (ii) 土地用途 : 住宅
 - (iii) 地積比率 : 少於或等於0.8

附錄四

物業估值

- (iv) 土地使用期 : 70年
- (v) 土地出讓金 : 人民幣146,000,000元
- (3) 根據蘇州市國土管理局於二零零五年三月二日發出的土地使用權出讓合同第(2004)173號的補充協議，土地的承讓人變更為蘇州市春申湖置業有限公司。其他條件保持不變。
- (4) 根據蘇州市規劃局於二零零七年十一月十九日發出的建設用地規劃許可證第(2007)097號，一幅土地面積200.151畝(133,434.00平方米)的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (5) 根據蘇州市規劃局發出的全部五份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為59,196.10平方米的建設工程符合規定，准予建設。該等許可證的詳情概述如下：

證書編號	發出日期	地點	樓宇	建築面積 (平方米)
320507200800057	二零零八年 三月十日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	1-11號、52-55號、 62-64號	21,586.33
320507200800087	二零零八年 四月九日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	41-43號、45號、 46-50號、 51號、一期會所	11,992.48
320507200800141	二零零八年 六月十八日	黃埭鎮春秋路	44號	1,145.40
320507200800249	二零零八年 十一月五日	黃埭鎮春秋路	配電房	100.86
320507201000041	二零一零年 三月十九日	黃埭鎮春秋路	二期B39至B74號樓	24,371.03
合計：				<u>59,196.10</u>

- (6) 根據相城區建設局發出的全部四份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為59,095.24平方米的建設工程符合施工規定，准予施工，詳情如下：

證書編號	發出日期	地點	樓宇	建築面積 (平方米)
320507200804280101	二零零八年 四月二十八日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	1-11號、41-43號、 45-55號、 62-64號、 一期會所	33,578.81
320507200807160201	二零零八年 七月十六日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	44號	1,145.40
320507201003300101	二零一零年 三月三十日	黃埭鎮春秋路 南春申湖北	B區第二地塊	13,314.70
320507201003310201	二零一零年 三月三十一日	黃埭鎮春秋路南	B區第一地塊	11,056.33
合計：				<u>59,095.24</u>

附錄四

物業估值

- (7) 根據蘇州市房地產管理局發出的兩份商品房預售許可證，該物業建築面積為18,726.2平方米的商品房已准予預售。

證書編號	發出日期	樓號	用途	建築面積 (平方米)
(2008) 358	二零零八年 十一月二十五日	73、75、76、79、80、 82、83、86、87、 90、91、92、93	住宅	12,730.60
(2008) 402	二零零八年 十二月十九日	77、78、85、88、89	住宅	5,995.60
合計：				<u>18,726.20</u>

- (8) 據 貴集團告知，建築面積為16,924平方米的一部分物業已簽訂總代價為人民幣160,383,541元的多份買賣協議。此部分物業的上述總代價已在吾等上文的估值中反映及計入。
- (9) 據 貴集團告知，該物業截至估值日期已支付的總建築成本為人民幣94,930,000元，而截至估值日期該物業在竣工前尚待支銷的建築成本為人民幣337,654,200元。吾等已於吾等的估值中考慮該金額。
- (10) 擬建項目的竣工後資本值估計約為人民幣1,211,000,000元。
- (11) 根據日期為二零一零年五月二十五日的營業執照第320507000052079號，蘇州市春申湖置業有限公司於二零零五年二月八日成立，註冊資本為人民幣140,000,000元，有效經營期限為二零零五年二月八日至二零一五年二月七日。
- (12) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 蘇州市春申湖置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 蘇州市春申湖置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (13) 根據 貴公司向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
27. 中國天津市 河西區 友誼南路 海逸長洲 二及三期別墅和 商業部分 待建項目土地	全部竣工後，海逸長洲將成為配備 公共設施的大型住宅商業發展項 目，建於總地盤面積約497,501.10 平方米的土地上。 海逸長洲一期至四期已竣工，包括 高層住宅樓宇、別墅、商舖物業及 地下車庫泊車位。 該物業包括計劃發展的海逸長洲二 及三期別墅和商業部分的待建空 地。 待建項目預計於二零一三年竣工。 竣工後，該項目將包括別墅、商舖 物業及地下車庫泊車位，計劃建築 面積如下：	截至估值日期， 該物業為空地。	人民幣 772,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 772,000,000元)
		概約規劃	
	用途	建築面積 (平方米)	
	獨棟別墅	28,643.00	
	商舖物業	<u>3,163.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>31,806.00</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>14,534.56</u>	
	合計	<u><u>46,340.56</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用 權持有，為期70年，於二零七三年 十月二十七日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零零八年九月二十八日的國有土地使用證第103050800065號，該物業總地盤面積為約497,501.10平方米的土地使用權授予天津融創置地有限公司所有，作住宅用途，期限於二零七三年十月二十七日屆滿。
- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零三年七月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號，該物業的土地使用權授予承讓人，為期70年，相關詳情如下：
 - (i) 地點：天津市河西區友誼南路西側
 - (ii) 地盤面積：549,763.60平方米
 - (iii) 建築面積：少於或等於659,716平方米
 - (iv) 用途：住宅及輔助公共建築
 - (v) 土地出讓金：人民幣69,211,600元
- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零四年六月十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-100號的補充協議，承讓人已同意地盤邊界調整，及將地盤面積由549,763.60平方米調整為497,501.10平方米。
- (4) 根據日期為二零零三年八月十四日的建設工程規劃許可證第2003-045號，地盤面積為549,763.60平方米的建築地盤符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據日期為二零零八年一月三十一日的營業執照第120111000006866號，天津融創置地有限公司於二零零三年一月三十一日成立為有限公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，有效經營期限為二零零三年一月三十一日至二零一三年一月三十日。
- (6) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 天津融創置地有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

		於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值	
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
28. 中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城八期 和商業部分 待建項目土地	<p>全部竣工後，時代奧城將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約460,840.30平方米的土地上。</p> <p>時代奧城一期至六期已竣工，包括高層住宅樓宇、酒店式公寓、辦公大樓、商舖物業及地下車庫泊車位。</p> <p>該物業包括總地盤面積約83,420平方米的空地。時代奧城八期計劃在該土地上建設。</p> <p>待建項目預計於二零一四年竣工。</p> <p>竣工後，該項目將包括高層住宅樓宇、酒店式公寓、寫字樓、商舖物業及地下車庫泊車位，規劃建築面積如下：</p>	<p>截至估值日期，該物業為空地。</p>	<p>2,208,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,208,000,000元)</p>
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層公寓	44,574.38	
	酒店式公寓	114,067.62	
	商舖物業	12,050.88	
	寫字樓	43,664.12	
	地下車庫泊車位	<u>33,110.20</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>247,467.20</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>4,983.07</u>	
	合計	<u><u>252,450.27</u></u>	
	<p>該物業乃分別按作商業用途的土地使用權(為期50年)及作住宅用途的土地使用權(為期70年)持有。</p>		

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積約為216,902.60平方米的土地使用權授予天津融創奧城投資有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	用途	土地使用期	地盤面積 (平方米)
70300000050	二零零七年 六月二十一日	住宅	70年，於二零零七年 五月十九日屆滿	38,871.70
104050800041	二零零八年 三月十四日	商業	50年，於二零五四年 三月八日屆滿	178,030.90
合計：				<u>216,902.60</u>

- (2) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）於二零零三年八月二十二日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號，該物業地盤面積約460,840.30平方米的土地使用權授予承讓人，為期70年作住宅用途及為期50年作商業用途，相關詳情概述如下：

(i) 地盤面積：460,840.30平方米

(ii) 建築面積：住宅部分少於或等於550,000平方米
商業部分少於或等於450,000平方米

(iii) 土地出讓金：人民幣355,000,000元

- (3) 根據天津市規劃和國土資源局（「出讓人」）與天津融創奧城投資有限公司（「承讓人」）分別於二零零三年九月十九日、二零零五年六月二十一日及二零零七年五月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同第2003-096號的三份補充協議，被劃分成三部分土地的全部地盤面積分別為188,452.50平方米、190,714.60平方米及81,673.20平方米。

- (4) 根據日期為二零零三年九月三日的建設工程規劃許可證第2003-063號，地盤面積為460,840.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定，准予建設。

- (5) 根據日期為二零零九年十二月十六日的營業執照第120104000016018號，天津融創奧城投資有限公司於二零零三年二月二十五日成立為有限公司，註冊資本為人民幣222,220,000元，有效經營期限為二零零三年二月二十五日至二零二三年二月二十四日。

- (6) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 天津融創奧城投資有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

(iii) 天津融創奧城投資有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。

(7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同的補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
29. 中國天津市 南開區 懷安環路 南北兩側 興業里 待建項目土地	全部竣工後，興業里項目將成為 配備公共設施的住宅商業發展項 目，建於總地盤面積約70,633.10 平方米的土地上。 待建項目預計於二零一四年竣工。	截至估值日期， 該物業為空地。	人民幣 2,264,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,264,000,000元)
	竣工後，該物業將包括高層住宅 樓宇、商舖物業及地下車庫泊車 位，規劃建築面積如下：		
		概約規劃 建築面積 (平方米)	
	用途		
	高層公寓	143,000.00	
	商舖物業	28,000.00	
	地下車庫泊車位	<u>45,760.00</u>	
	合計：	<u><u>216,760.00</u></u>	
	該物業乃分別按作商業用途的土地 使用權（為期40年）及作住宅用 途的土地使用權（為期70年）持 有。		

附註：

(1) 根據天津市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與天津融創名翔投資發展有限公司（「承讓人」）於二零一零年四月二十日訂立的國有土地使用權出讓合同第11102010190號，該物業地盤面積約70,633.10平方米的土地使用權以代價人民幣1,745,130,000元授予承讓人，為期70年作住宅用途及為期40年作商業用途，相關詳情概述如下：

(i) 地盤面積 : 70,633.10平方米

(ii) 建築面積 : 少於或等於171,000平方米

據 貴集團告知，土地出讓金已予支付。

(2) 根據日期為二零一零年七月二日的營業執照第120104000139248號，天津融創名翔投資發展有限公司於二零一零年四月六日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期限為二零一零年四月六日至二零三零年四月五日。

- (3) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證出讓合同為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 天津融創名翔投資發展有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關權利證書和實體批文；
 - (iii) 天津融創名翔投資發展有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清；及
 - (v) 天津融創名翔投資發展有限公司獲取有關國有土地使用證不會有任何法律障礙。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附註：

- (1) 根據於二零零四年十二月十三日至二零一零年一月二十五日期間發出的二十份國有土地使用證，該物業總地盤面積為675,925.40平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司。
- (2) 根據日期為二零零三年八月二十九日的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號，重慶市國土資源和房屋管理局已同意將該物業地盤面積為1,624,249平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
 - (i) 地點：北部新區經開園蔡家溝水庫片區1、2、3、4號
 - (ii) 地盤面積：1,624,249平方米
 - (iii) 用途：商業及住宅
 - (iv) 建築面積：2,344,269.70平方米
 - (v) 地積比率：住宅等於或少於1.2及商業等於或少於2
 - (vi) 土地使用期：住宅：50年及商業：40年
 - (vii) 土地出讓金：人民幣969,041,025元
- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局（「出讓人」）與重慶奧林匹克花園置業有限公司（「承讓人」）於二零零八年三月十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2003)214號的補充協議，承讓人已同意將地盤面積改為1,591,358.4平方米（其中商業物業與住宅物業的淨地盤面積為1,547,312.30平方米，路面的地盤面積為44,046.10平方米），建築面積改為2,598,375.5平方米及土地出讓金改為人民幣949,003,148元。
- (4) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)136號，重慶市國土資源和房屋管理局已同意將該物業地盤面積為218,563平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
 - (i) 地點：北部新區經開園蔡家溝水庫片區5號
 - (ii) 地盤面積：218,563平方米
 - (iii) 用途：住宅
 - (iv) 建築面積：97,151平方米
 - (v) 地積比率：住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期：住宅：50年及商業：40年
 - (vii) 土地出讓金：人民幣24,188,028元

附錄四

物業估值

- (5) 根據日期為二零零六年六月九日的國有土地使用權出讓合同第(2006)135號，重慶市國土資源和房屋管理局已同意將該物業地盤面積為396,208.3平方米的土地使用權授予重慶奧林匹克花園置業有限公司，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 北部新區經開園蔡家溝水庫片區6號
 - (ii) 地盤面積 : 396,208.3平方米
 - (iii) 用途 : 住宅
 - (iv) 建築面積 : 173,383平方米
 - (v) 地積比率 : 住宅等於或少於1
 - (vi) 土地使用期 : 住宅：50年及商業：40年
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣43,170,300元
- (6) 根據日期為二零零八年五月二十七日的營業執照500904000002477號，重慶奧林匹克花園置業有限公司於二零零三年四月二十四日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣180,000,000元。
- (7) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶奧林匹克花園置業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (8) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
31. 中國重慶市 南岸區 經濟技術開發區 會展中心旁 亞太商谷四至六 期待建項目土地	全部竣工後，亞太商谷將成為配備公共設施的中型住宅商業發展項目，建於總地盤面積約為121,687.70平方米的土地上。 該物業包括總地盤面積約49,744.62平方米的空地。亞太商谷四至六期計劃在該土地上建設。 待建項目預計於二零一三年至二零一四年竣工。 竣工後，該項目將包括高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位，規劃建築面積如下：	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 1,496,000,000元 (貴集團應佔 45%權益： 人民幣 673,200,000元)
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層公寓	169,186.68	
	商舖物業	31,942.50	
	地下車庫泊車位	59,004.00	
	合計(可銷售)：	<u>260,133.18</u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>66,583.06</u>	
	合計	<u>326,716.24</u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期50年，於二零五五年十二月八日屆滿)及作商業用途的土地使用權(為期40年，於二零四五年十二月八日屆滿)持有。		

附註：

- (1) 根據於二零零六年五月二十三日至二零零九年十二月十日期間發出的十三份國有土地使用證，該物業總地盤面積約121,687.70平方米的土地使用權授予重慶渝能融創實業有限公司。
- 據 貴集團告知，重慶渝能順馳房地產開發有限公司的名稱已更改為重慶渝能融創實業有限公司。
- (2) 根據日期為二零零五年十二月九日的國有土地使用權出讓合同第(2005)461號及日期為二零零六年九月七日的國有土地使用權補充出讓合同，重慶市南岸區房屋土地管理局已同意將該物業地盤面積為162,924平方米的土地使用權授予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 重慶經開區會展中心西側土地
 - (ii) 地盤面積 : 162,924平方米(地盤淨面積為120,250平方米)
 - (iii) 用途 : 商業，住宅及教育
 - (iv) 項目名稱 : 亞太商谷
 - (v) 建築面積 : 650,000平方米(商業：158,000平方米；住宅：480,000平方米及教育：12,000平方米)
 - (vi) 土地使用期 : 住宅50年及商業40年
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣602,830,000元
- (3) 根據重慶市規劃局於二零零六年九月二十七日發出的建設用地規劃許可證第(2006)0300號，該物業總地盤面積約133,327.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據日期為二零零九年十二月二十二日的營業執照第500902000008417號，重慶渝能融創實業有限公司於二零零五年九月二十六日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣280,000,000元。
- (5) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 重慶渝能融創實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 重慶渝能融創實業有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的所有土地出讓金已支付及付清。
- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
32. 中國江蘇省 無錫市濱湖新城 太湖鎮 天鵝湖花園 七至十期 待建項目土地	全部竣工後，天鵝湖花園將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目。 天鵝湖花園一至五期已竣工，六期正在建設中，上述分期工程包括高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位。 該物業包括總地盤面積約374,821平方米的空地。天鵝湖花園七及十期計劃在該土地上建設。 待建項目預計於二零一一年至二零一四年竣工。 竣工後，該項目將包括高層及多層住宅樓宇、聯排別墅、零售單元及地下車庫泊車位，規劃建築面積相關詳情如下：	截至估值日期，該物業為空地。	3,431,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 3,431,000,000元)
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	高層公寓	484,270.01	
	多層公寓	60,000.00	
	商舖物業	12,800.00	
	地下車庫泊車位	<u>82,575.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>639,645.01</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>38,044.80</u>	
	合計	<u><u>677,689.81</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年)、作商業用途的土地使用權(為期40年)及作其他用途的土地使用權(為期50年)持有。		

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據七份國有土地使用證，該物業總地盤面積約421,937.50平方米的土地使用權授予無錫融創地產有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2009) 046	二零零九年 十二月一日	商業、住宅	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	53,926.80
(2009) 045	二零零九年 十二月一日	商業、住宅	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	53,336.00
(2009) 044	二零零九年 十二月一日	城市綜合、 住宅	商業用途：二零四四年 十一月二十八日 住宅用途：二零七四年 十一月二十八日 其他用途：二零五四年 十一月二十八日	33,619.00
(2009) 031	二零零九年 九月二十一日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四七年 十月二十一日 住宅用途：二零七七年 十月二十一日 其他用途：二零五七年 十月二十一日	100,000.00
(2009) 023	二零零九年 六月十八日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四九年 六月十五日 住宅用途：二零七九年 六月十五日 其他用途：二零五九年 六月十五日	55,991.00
(2009) 024	二零零九年 六月二十五日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零四七年 十月二十五日 住宅用途：二零七七年 十月二十五日 其他用途：二零五七年 十月二十五日	5,555.50
(2010) 038	二零一零年 六月二十九日	商業、住宅 及其他	商業用途：二零五零年 六月二十一日 住宅用途：二零八零年 六月二十一日 其他用途：二零六零年 六月二十一日	119,509.20
合計：				<u><u>421,937.50</u></u>

附錄四

物業估值

- (2) 根據無錫市國土管理局（「出讓人」）與無錫順馳地產有限公司（「承讓人」）訂立的國有土地使用權出讓合同第(2004)13號及其補充協議，出讓人已同意將該物業的土地使用權授予承讓人，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 北至高浪路，西至青祁路，南至金橋路，西至規劃路
 - (ii) 地盤面積 : 733,888.60平方米
 - (iii) 土地用途 : 住宅及商業
 - (iv) 土地使用期 : 住宅用途：70年；商業用途：40年；其他用途：50年
 - (v) 地積比率 : 1.5
- (3) 根據無錫市規劃局於二零零四年四月六日發出的建設用地規劃許可證第(2004) 088號，一幅土地面積為733,888.60平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據無錫市工商局於二零零八年九月十一日發出的公司更名許可，無錫順馳地產有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創地產有限公司。
- (5) 根據日期為二零一零年四月十六日的營業執照第320211000013182號，無錫融創地產有限公司於二零零四年二月二十七日成立，註冊資本為人民幣204,100,000元。
- (6) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 該物業的國有土地使用證為有效及可根據中國法例予以執行；
 - (ii) 無錫融創地產有限公司為該物業的唯一法定土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
 - (iii) 無錫融創地產有限公司獲取該物業餘下有關國有土地使用證不會有任何法律障礙，其有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清。
- (7) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有（部分） |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
33. 中國江蘇省 無錫市惠山新區 胡長路以南 白屈港以西 理想城市 六至十期 待建項目土地	全部竣工後，理想城市將成為配備公共設施的大型住宅商業發展項目。 理想城市一至四期已竣工，五期正在建設中，上述各期包括高層住宅樓宇、商舖物業及地下車庫泊車位。	截至估值日期，該物業為空地。	1,408,000,000元 (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,408,000,000元)

該物業包括總地盤面積約332,975平方米的空地。理想城市六至十期計劃在該土地上建設。

經 貴集團告知，待建項目計劃於二零一一年至二零一三年竣工。

竣工後，該項目將包括高層及多層住宅樓宇、聯排別墅、商舖物業及地下車庫泊車位，規劃建築面積相關詳情如下：

用途	概約規劃 建築面積 (平方米)
高層公寓	364,564.19
多層公寓	58,674.00
聯排別墅	16,687.00
商舖物業	12,001.76
地下車庫泊車位	<u>93,258.00</u>
合計(可銷售)：	<u><u>545,184.95</u></u>
配套設施 (不可銷售)	<u>57,574.82</u>
合計	<u><u>602,759.77</u></u>

該物業乃按作住宅用途的土地使用權持有，為期70年，於二零七三年十二月三十日屆滿。

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，該物業的土地使用權授予無錫順馳城市建設有限公司，相關詳情如下：

證書編號	發出日期	土地用途	土地使用期屆滿日期	地盤面積 (平方米)
(2005) 1856	二零零五年 九月三十日	住宅	二零七三年 十二月三十日	121,694.70
(2005) 1890	二零零五年 十二月十四日	住宅	二零七三年 十二月三十日	181,783.20
(2005) 1891	二零零五年 七月十五日	住宅	二零七三年 十二月三十日	123,575.50
合計：				<u>427,053.40</u>

誠如 貴集團所告知，根據無錫市工商局於二零零八年十月十日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。

- (2) 根據無錫市國土管理局（「出讓人」）與無錫惠山經濟開發區建設有限公司（「承讓人」）於二零零三年十二月三十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第HTZCH (2003)145號，出讓人已將該物業的土地使用權授予承讓人，相關詳情如下：

- (i) 地點：惠山新區胡長路以南白屈港以西
- (ii) 地盤面積：1,781,100.00平方米
- (iii) 土地用途：住宅
- (iv) 土地使用期：70年
- (v) 地積比率：0.8
- (vi) 土地出讓金：人民幣935,077,500元

- (3) 根據無錫惠山經濟開發區建設有限公司（「甲方」）與無錫順馳城市建設有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權轉讓合同第HTZZH (200)號，甲方已同意將該物業的土地使用權轉讓予乙方，相關詳情如下：

- (i) 地點：惠山區堰橋鎮
- (ii) 地盤面積：570,173.30平方米
- (iii) 土地使用期：於二零七三年十二月三十日屆滿
- (iv) 土地出讓金：人民幣855,259,950元

附錄四

物業估值

- (4) 根據日期為二零零五年六月十七日發出的文件，無錫經濟開發區管理委員會及無錫市規劃局惠山分局已同意無錫惠山經濟開發區建設有限公司將一幅土地的土地使用權轉讓予無錫融創順馳建設有限公司及無錫老街坊置業有限公司，相關詳情如下：
- (i) 地點 : 北至錫宜高速，東至白屈港，南至南環路，西至惠山大道
- (ii) 地盤面積 : 1,141,600.00平方米
- (iii) 地積比率 : 1.5
- (5) 根據無錫市規劃局惠山分局於二零零五年五月十七日發出的建設用地規劃許可證第(2005)076號，一幅土地面積為555,861.00平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (6) 根據無錫市工商局於二零零八年十月十日發出的公司更名許可，無錫順馳城市建設有限公司的名稱已獲准更改為無錫融創城市建設有限公司。
- (7) 根據日期為二零一零年三月三十日的營業執照第32020600010158號，無錫融創城市建設有限公司於二零零五年五月十一日成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期限為二零零五年五月十一日至二零二五年五月十日。
- (8) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 無錫融創城市建設有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 無錫融創城市建設有限公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的部分土地出讓金已支付及付清。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
34. 中國北京市 海淀區 西北旺村 東至西北旺 東環路及 南至西北旺 南環路 西山一號院 待建項目土地	誠如 貴集團所告知，一個低密度住宅項目計劃在地盤面積約190,665.06平方米的一幅土地上分三期建設。竣工後，該待建項目將包括多層公寓、商舖物業及地下泊車位。 誠如 貴集團所告知，該物業包括該待建項目餘下各期計劃於二零一四年竣工，規劃建築面積如下：	截至估值日期，該物業為空地。	人民幣 3,259,000,000元 (貴集團 應佔35%權益： 人民幣 1,140,650,000元)
	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	
	多層公寓	191,290.00	
	商舖物業	10,486.30	
	地下泊車位	<u>22,980.00</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>224,756.30</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>53,355.92</u>	
	合計	<u><u>278,112.22</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用權(為期70年)、作綜合用途的土地使用權(為期50年)及作商業用途的土地使用權(為期40年，自二零零九年三月九日開始)持有。		

附錄四

物業估值

附註：

- (1) 根據北京市國土資源局（「出讓人」）與北京首鋼融創置地有限公司（「承讓人」）於二零零九年三月九日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2009)0082號及其補充協議，該物業（位於海淀區西北旺村東南部）地盤面積約190,663.415平方米的土地使用權已授予承讓人，為期70年作住宅用途、為期50年作綜合用途及為期40年作商業用途，代價為人民幣2,010,000,000元。地面上獲允許的建築面積為277,145.1225平方米。
- (2) 根據於二零一零年四月七日發出的三份國有土地使用證，該物業地盤面積為190,665.06平方米的土地使用權已授予北京首鋼融創置地有限公司，為期70年作住宅用途，50年做綜合用途及40年作商業用途，分別於二零七九年三月八日、二零五九年三月八日及二零四九年三月八日屆滿。相關詳情概述如下：

證書編號	地點	用途	地盤面積 (平方米)	土地使用期屆滿日期
(2010) 4959	北京市 海淀區 西北旺新村 西南（一期）	住宅 商業 綜合	82,481.03	住宅：二零七九年三月八日 商業：二零四九年三月八日 綜合：二零五九年三月八日
(2010) 4960	北京市 海淀區 西北旺新村 西南（二期）	住宅	38,472.74	住宅：二零七九年三月八日
(2010) 4961	北京市 海淀區 西北旺新村 西南（三期）	住宅	69,711.29	住宅：二零七六年二月二十七日 商業：二零四六年二月二十六日
合計			<u>190,665.06</u>	

- (3) 根據北京市規劃委員會發出的全部五份建設工程規劃許可證，該物業部分建築面積為122,585.10平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。該等許可證的詳情概述如下：

許可證編號	發出日期	地點	建設工程	建築面積 (平方米)
(2010) 0026	二零一零年 三月十八日	海淀區西北旺	三期（南）住宅 樓宇1-1、1-11	9,415.50
(2010) 0034	二零一零年 四月十二日	海淀區西北旺	三期（南）住宅樓宇1-2、 1-3、1-5、1-10、 1-15、1-16及1-21	40,028.00
(2010) 0027	二零一零年 三月十八日	海淀區西北旺	附屬商業樓宇C-1	2,740.10
(2010) 0054	二零一零年 五月三十一日	海淀區西北旺	住宅樓宇1-12、1-20、 1-22、1-23、1-24、 1-25、1-26	48,201.50
(2010) 0055	二零一零年 五月三十一日	海淀區西北旺	地下車庫G1及G2	22,200
合計：				<u>122,585.10</u>

- (4) 根據日期為二零一零年五月二十八日的營業執照第110000008399632號，北京首鋼融創置地有限公司於二零零五年六月二日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期限為二零零五年六月二日至二零五五年六月一日。
- (5) 吾等獲 貴集團法律顧問提供其就該物業所出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 北京首鋼融創置地有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；
- (iii) 北京首鋼融創置地有限公司有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的全部土地出讓金已支付及付清。
- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有（部分）
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
35. 中國江蘇省 宜興市 宜城街道 滄浦地塊A區 宜興項目 待建土地	該物業由一塊地盤面積約為 268,944.50平方米的地塊組成。	該物業為一塊待 開發的地塊。	人民幣 1,467,000,000元
	據 貴集團告知，該物業計劃分四 期發展為綜合住宅。		(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,467,000,000元)
	待竣工後，待建項目將包括聯排別 墅、高層公寓、別墅、商舖物業及 地下車庫泊車位。		
	據 貴集團告知，待建項目預計將 於二零一四年竣工，其規劃建築面 積如下：		
		概約規劃 建築面積 (平方米)	
	用途		
	高層公寓	248,691.85	
	聯排別墅	50,910.00	
	別墅	32,026.00	
	商舖物業	18,000.00	
	泊車位地庫	<u>54,254.50</u>	
	合計(可銷售)：	<u><u>403,882.35</u></u>	
	配套設施 (不可銷售)	<u>46,382.00</u>	
	合計：	<u><u>450,264.35</u></u>	
	該物業乃按作住宅用途的土地使用 權持有，為期70年，於二零八零年 四月一日屆滿。		

附註：

- (1) 於吾等的估值過程中，吾等並無對 貴集團尚未獲得有效國有土地使用證的部分土地(地盤面積為29,829.40平方米)賦予任何商業價值。倘 貴集團已獲得該部分的國有土地使用證，則該部分物業於估值日期現況下的資本值(假定土地出讓金已悉數償付)將為人民幣183,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣183,000,000元)。

附錄四

物業估值

- (2) 根據宜興市國土資源管理局（「出讓人」）與宜興融創東沅置業有限公司（「承讓人」）訂立的國有土地使用權出讓合同，出讓人同意將該物業的土地使用權授予承讓人，相關詳情如下：

地點：宜興市宜城街道大溪河以南滄浦區

地盤面積：268,944.50平方米

土地用途：住宅及商業

土地使用期：住宅：70年及商業：40年

土地出讓金：人民幣1,560,000,000元

地積比率：1.3

- (3) 根據日期為二零一零年四月十三日第(2010)41602798號及日期為二零一零年九月三日第(2010)41607007的兩份國有土地使用證，該物業部分總地盤面積為239,115.1平方米的土地使用權已授予宜興融創東沅置業有限公司。

- (4) 根據宜興市規劃局於二零一零年五月二十日發出的建設用地規劃許可證第320282201000010號，面積為269,000平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。

- (5) 根據宜興市規劃局發出的建設工程規劃許可證第320282201000133號，該物業總建築面積為150,065平方米的建設工程符合建設工程的規定，准予建設。

- (6) 根據宜興市建設局發出的建設工程施工許可證第3202822010061200001A號，該總建築面積為150,065平方米的物業符合建設工程的施工規定。

- (7) 根據日期為二零一零年六月二十三日的營業執照第320282000234184號，宜興融創東沅置業有限公司於二零一零年三月九日成立，註冊資本為人民幣400,000,000元，有效經營期限為二零一零年三月九日至二零三零年三月五日。

- (8) 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供其就該物業的業權所出具的法律意見，其中包括下列資料：

(i) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證為有效、合法及可強制執行；

(ii) 宜興融創東沅置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已就該物業的建設工程獲政府發出有關證書和批文；

(iii) 宜興融創東沅置業有限公司獲得餘下國有土地使用證並無法律障礙，有權出售、轉讓、按揭及出租該物業的土地使用權；及

(iv) 國有土地使用權出讓合同內所述的部分土地出讓金已支付及付清。

- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，有關業權以及主要批文及許可證的批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用證	有（部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團於中國租賃作自用的物業

			於二零二零年 六月三十日 現況下的資本值
36.	中國天津市 南開區賓水西道 時代奧城 商業廣場 A3辦公區4號樓 3層寫字樓單元	<p>該物業包括於二零零六年竣工的一幢六層高辦公大樓的多個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為3,669.29平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由十五名獨立第三方出租予天津融創奧城投資有限公司、天津融創置地有限公司、天津融創名翔投資發展有限公司及天津融創置地商業運營管理有限公司。月租總額為人民幣255,880.64元。</p> <p>最長租期的屆滿日期為二零一三年五月三十一日。</p> <p>根據中國法律意見，部分出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
37.	中國天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓 的506號單元	<p>該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為120平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予天津融創置地有限公司，租期1年，自二零二零年六月七日起至二零一一年六月六日止，每月租金為人民幣83.33元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

			於二零二零年 六月三十日 現況下的資本值
38.	中國天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓 的511號單元	<p>該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為120平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予天津鼎晟聚賢物業管理有限公司，租期1年，自二零二零年六月七日起至二零二一年六月六日止，每月租金為人民幣 83.33元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
39.	中國天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓 的513號單元	<p>該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為120平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予天津盈資匯金物業管理有限公司，租期1年，自二零二零年六月七日起至二零二一年六月六日止，每月租金為人民幣83.33元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
40.	中國天津市 西青經濟開發區 興華七支路 一幢樓 的A704號單元	<p>該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為120平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予天津聚金物業管理有限公司，租期1年，自二零二零年六月七日起至二零二一年六月六日止，每月租金為人民幣83.33元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

		於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租用詳情	
41. 中國天津市 大港區 萬象路 涉外綜合樓 A502單元	<p>該物業包括於二零零三年竣工的一幢四層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為40平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予天津融創不動產投資管理有限公司，租期2年，自二零一零年二月六日起至二零一二年二月六日止，每月租金為人民幣500元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
42. 中國天津市 大港區萬象路 涉外綜合樓 A501單元	<p>該物業包括於一九九六年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為30平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予天津啟威匯金不動產投資管理有限公司，租期自二零零九年六月一日起至二零一一年六月一日止，每月租金為人民幣200元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
43. 中國天津市 和平區 唐山道135號 C408單元	<p>該物業包括於一九九八年竣工的一幢四層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為10平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予天津翔馳投資有限公司，租期1年，自二零零九年十月二十八日起至二零一零年十月二十七日止，每月租金為人民幣810元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租用詳情		
44. 中國 天津市 東麗經濟開發區 一經路1號 一幢大廈的 420單元	<p>該物業包括於二零零一年竣工的一幢七層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為30平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方以零租金出租予天津卓越物業管理有限公司，租期2年，自二零零九年六月一日起至二零一一年五月三十一日止。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，出租人是否有權出租該物業仍不確定。</p>		無商業價值
45. 中國 天津市 經濟技術開發區 黃海路249號 中信物流科技園9號 單體2層F26室	<p>該物業包括總建築面積約6平方米的單位。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由獨立第三方出租予天津融創物業管理有限公司，租期1年，由二零一零年五月二十四日起至二零一一年五月二十三日止，每月租金為人民幣583.33元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證，出租人是否有權出租該物業仍不確定。</p>		無商業價值
46. 中國 重慶市 北部新區經開園 蔡家溝 水庫片區的水庫	<p>該物業包括地盤面積約為101,699.30平方米的水庫，現由 貴集團佔用作休閒用途。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予重慶奧林匹克花園置業有限公司，租期自二零零七年六月一日起至二零一二年五月三十一日止，每月租金為人民幣8,333.33元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>		無商業價值
47. 中國 重慶市 江北區 建新北路9號 同聚遠景大廈 第8樓8-1、 8-2號單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢34層高辦公大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為1,308平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予重慶奧林匹克花園置業有限公司，租期自二零零五年十一月二十五日起至二零一零年十一月二十四日止，每月租金為人民幣51,666元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>		無商業價值

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
	物業	概況及租用詳情	
48.	中國 重慶市 北碚區 蔡家崗鎮 鳳栖路6號 一單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢六層高寫字樓大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為30平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方以零租金出租予重慶上善置地有限公司，租期將於二零一一年十二月三十一日屆滿。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證。出租人是否有權出租該物業仍不確定。</p>	無商業價值
49.	中國 重慶市 南岸區 亞太商谷一期 A6幢26層1-3號、 5-11號單元	<p>該物業包括於二零零八年竣工的一幢29層高寫字樓大樓的若干單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為510.02平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，租期自二零零九年四月一日起至二零一一年三月三十一日止，每月租金為人民幣14,473.55元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證。出租人是否有權出租該物業仍不確定。</p>	無商業價值
50.	中國 重慶市 南岸區 亞太商谷一期 A6幢26層 12-13號、 15-22號單元	<p>該物業包括於二零零八年竣工的一幢29層高寫字樓大樓的若干單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為485.82平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予重慶渝能順馳房地產開發有限公司，租期自二零零九年四月一日起至二零一一年三月三十一日止，每月租金為人民幣13,786.50元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證。出租人是否有權出租該物業仍不確定。</p>	無商業價值

估值證書

			於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
	物業	概況及租用詳情	
51.	中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 太湖鎮蘇錫路 228號單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢三層高大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為380.13平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予無錫順馳地產有限公司，租期自二零零六年二月一日起至二零一零年十二月三十一日止，每月租金為人民幣5,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
52.	中國 江蘇省 無錫市 惠山經濟開發區 政和大道的 一單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為150平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予無錫順馳城市建設有限公司，租期自二零零六年五月一日起至二零一零年十二月三十一日止，每月租金為人民幣4,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人尚未提供該物業的房屋所有權證。出租人是否有權出租該物業仍不確定。</p>	無商業價值
53.	中國 江蘇省 無錫市 濱湖區 錦溪路100號 的辦公單元	<p>該物業包括一幢四層高辦公大樓的三個單位，總建築面積約為150平方米。</p> <p>該物業由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由獨立第三方出租予無錫融創苗木花卉有限公司、無錫融創投資有限公司及天津融創物業管理有限公司，租金為零。租期最後到期日為二零一二年五月二十四日。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

		於二零一零年 六月三十日 現況下的資本值
物業	概況及租用詳情	
54. 中國 江蘇省 蘇州市 相城區 黃埭鎮春旺路 詠春工業坊 8-7單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為100平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予蘇州市春申湖置業有限公司，租期自二零零八年九月一日起至二零一零年十二月三十一日止，每月租金為人民幣3,000元。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值
55. 中國 北京市 海淀區 寶盛里 37號樓 214單元	<p>該物業包括於二零零五年竣工的一幢大樓的一個單元。</p> <p>該物業的總建築面積約為20平方米，現由 貴集團佔用作寫字樓。</p> <p>該物業由一名獨立第三方出租予北京融創建投房地產有限公司，租期自二零一零年八月十二日起至二零一一年八月十二日止，每年租金為人民幣14,400元。</p> <p>出租人已提供該物業的房屋所有權證及有權出租該物業。租約有效、具法律約束力及可強制執行。</p>	無商業價值

本附錄載有若干與我們的營運及業務有關的中國法律及法規概要。有關概要包括與土地、房地產發展、外商投資企業及外匯管制的相關法律及法規。

土地

土地類別

中國的土地可按所有權類型或按用途劃分。按所有權類型，土地可分為：(i)由國家擁有的國有土地（「國有土地」）及(ii)根據中國全國人民代表大會常務委員會於一九八六年六月二十五日採納且經修訂及修改的《中華人民共和國土地管理法》，由農民集體擁有的集體所有土地（「集體所有土地」）。除法例另有訂明者外，國有土地一般位於市區，而集體所有土地為所有郊區及近郊地區土地以及所有農地。集體所有土地可以收購方式轉為國有土地，而收購集體所有土地須視乎相關集體所有土地的面積及原有用途，獲國務院或省級政府批准。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，國有土地使用權可進一步按用途劃分為兩類。第一類為「劃撥國有土地」，指該等國有土地可由使用者依法無償取得。第二類為「出讓國有土地」，指該等國有土地需通過依法支付土地出讓金取得。

根據《中華人民共和國土地管理法》，土地亦可劃分為(i)農業用地、(ii)建設用地、及(iii)未利用土地。農業用地指直接用作農業生產的土地，包括耕地、林地、草地、農田水利用地及養殖水面。建築用地指建造樓宇及構築物的土地，包括城鄉住房及公共設施、工業及採礦用地、交通及水利設施用地、旅遊用地及軍事設施用地。未利用土地指用作農業及建設用途以外的土地。

房地產發展

成立房地產發展企業

根據全國人民代表大會常務委員會頒佈且於一九九五年一月一日生效及於二零零七年修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），房地產發展商指從

事發展及銷售房地產並藉此獲利的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「《開發管理條例》」)，從事房地產發展的企業除須遵守相關法例及行政規例訂明的其他企業成立條件外，並須符合以下規定：

- (i) 其註冊資本須為人民幣1,000,000元或以上；及
- (ii) 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。省、自治區或直轄市級政府可就房地產企業的註冊資本和專業資歷作出相同規定。

為成立房地產發展企業，發展商須向縣級或以上人民政府工商行政管理部門申請登記，有關部門須於審查註冊申請時，應尋求有關層級的房地產發展的主管部門的意見。發展商亦須於收到其營業執照30日內向其註冊地點所在的房地產發展部門申報其成立。

根據有關外商投資企業的中國法律及法規，有意從事房地產發展的境外投資者可成立合資合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。然而，境外投資者僅獲准以合資合營企業或合作合營企業方式發展整個地段。

房地產發展商的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，房地產發展商須就其資質申請註冊。未取得房地產發展資質等級證書的企業不得從事物業發展。建設部負責全國所有房地產發展商的資質監督工作；縣級或以上地方房地產發展部門負責當地房地產發展商的資質監督工作。根據《資質管理規定》，房地產發展商可分為四個等級。

- (i) 一級資質須接受省級建設部門初步審查，並由建設部進行最終批准。一級房地產發展商的房地產項目的規模不受限制，並可以在全國範圍承攬房地產發展項目。

- (ii) 二級、三級或四級資質由省級建設部門委派級別較低的政府代理規管。二級資質或以下的房地產發展商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，二級資質或以下的发展商業務的具體範圍由省級建設部門決定。

根據《資質管理規定》，房地產發展部門在審閱房地產發展商提交的申請資質註冊時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產發展業務的年期、彼等所聘請的專業人員、過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監控系統。通過資質審查的房地產發展商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。任何資質等級的發展商僅可於其獲准的業務範圍內，從事房地產發展及銷售，而不得從事限於另一較高等級的業務。房地產發展部門對合資格發展商進行年檢。就未能符合資質規定或違規經營的發展商而言，其資質證書可能被降級或撤銷。

就新成立房地產發展商而言，倘其為合資格發展商，房地產發展部門將於收到申請後30日內發出暫定資質證書。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產發展部門批准的情況下額外延長期限，惟不可超過兩年。房地產發展商須於其暫定資質證書到期前一個月內，向房地產發展部門申請資質等級證書。倘有關發展商未能取得所需暫定或正式資質證書，則可能被處以介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，而倘有關發展商並無進行補救行動，則發展商的資質證書或營業執照將被吊銷。

土地使用權收購

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，個人及實體可取得土地使用權及持有土地使用權作發展用途。個人及實體可以不同方式收購土地使用權，其中兩項最重要的方式為獲地方土地機關出讓土地及獲已取得土地使用權的土地使用者轉讓土地。地方土地機關可以招標、拍賣或掛牌出讓方式，抑或於二零零四年八月三十一日前，在下文所述的適用法規規限下，根據直接與地方政府簽訂的協議出讓土地。

土地使用權出讓

根據國土資源部頒佈且於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，僅於根據法律、法規及規則並無規定採用招標或拍賣方式的情況下，方可由有關土地機關與受讓方之間以雙方協議方式授出使用權。協議執行的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於在劃一地價地區內的土地，根據任何雙方協議收購土地的購買價不得低於有關土地類別的劃一地價的70%。倘並無遵守有關價格指引，則土

地出讓合同的土地出讓金條款的有效性可被視為無效。於將予出讓的地塊僅有一名有意的土地使用者的情況下，土地機關方可透過雙方協議出讓土地使用權，惟商業、旅遊、娛樂、商品房及其他用地則除外。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理機關登記，並取得土地使用證作為收購土地使用權的憑證。根據國土資源部頒佈且於二零零二年七月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》及其他相關規例，出讓國有土地使用權以供業務營運用途，包括（但不限於）商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途，須以招標、拍賣或掛牌出讓方式進行。

於二零零三年九月二十四日，國土資源部發出《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》，以密切監察高檔物業發展的土地供應。

於二零零四年三月三十一日，國土資源部及監察部頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，此通知規定由二零零四年八月三十一日起，指定作商業用途的土地須透過招標、拍賣或掛牌出讓方式授出，概不得因任何歷史原因根據直接與地方政府訂立的協議而授出。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定所有物業發展用地必須以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓，且須優先保證中低價位、中小型普通商品房或廉租住房的土地供應，而大型、低密度住房的土地供應須受到嚴格限制。此外，新別墅項目的土地供應將予停止。

根據經國土資源部修訂且於二零零七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，就工業、商業、旅遊、娛樂、商品住宅或其他業務營運或有兩個或以上意向土地使用者的土地而言，出讓土地使用權須以招標、拍賣或掛牌出讓方式進行。

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，其中

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，且原則上要求分期繳納全部價款的期限不超過一年。

房地產轉讓

根據建設部於一九九五年八月頒佈且於二零零一年八月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁者可出售、捐贈或以其他合法方式將其房地產轉讓予他人或實體。於轉讓樓宇之時，樓宇所有權及其隨附的土地使用權同時轉讓。轉讓的訂約方須訂立書面房地產轉讓合同，並於該轉讓合同簽立後90日內向相關土地機關登記轉讓事宜。

倘透過出讓方式取得土地使用權，於轉讓房地產時須符合以下條件：

- (i) 必須根據土地出讓合同的條款悉數支付土地出讓金，並必須取得土地使用證；及
- (ii) 倘根據土地出讓合同的條款進行投資及發展，就住房建設項目而言，應完成整體發展項目的25%以上；就成片土地的發展而言，土地須根據規劃發展及建設，並須完成如供水、排污、供電、供熱、道路交通、通訊等市政基礎建設及公共設施的建設，並符合工業用地或建設用地的條件。

倘土地使用權原本透過政府出讓取得，則轉讓房地產後的使用權期限將為原土地使用者原先取得出讓的餘下部分。

建設用地預審

根據國土資源部於一九九九年三月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零一年七月頒佈且於二零零八年十一月十二日修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，就建設項目進行可行性研究時，房地產發展商須向相關土地管理機關就建設提出預先申請。於收到預審申請後，土地管理機關將依照政府的整體區域規劃及土地供應政策就建設項目各方面進行預審，倘有關審查結果滿意，則就其發出預審批准。預審意見乃建設項目獲批准及核准的必備文件。預審意見提出建築標準及用地總規模等方面的要求，於建設項目初步設計階段應當充分考慮。

規劃許可證及建設工程施工許可證

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈且於一九九三年一月一日實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈及實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂出讓合同後，房地產發展商須持同出讓合同向市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產發展商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，並持同相關批准文件向城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈且於二零零一年七月四日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產發展商須向縣級以上地方人民政府轄下的建設管理機關申請建設工程施工許可證。

《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「國辦第37號文件」）規定自二零零六年六月一日起，就新批准及施工的商品房建設而言，建築面積90平方米以下住房（包括經濟適用房）須佔將予建設的總面積70%以上。於二零零六年七月六日頒佈的《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》重申，自二零零六年六月一日起，所有城市建築面積90平方米以下的住房，須佔於一年內（自六月一日起計）新審批及施工的商品房總面積70%以上。所有城市須嚴格遵守上述規定，實行規劃及設計新建商品房的條件，並釐定商品房的結構比例，且不得於未獲授權的情況下違反有關規定。倘任何實體於未獲授權的情況下違反有關規定，城市規劃管理部門不得發出建設工程規劃許可證；倘不符合規劃及設計內容，施工圖設計文件審查及批核機構不得出具審查合格書，建設管理部門不得發出建設工程施工許可證，土地資源管理部門不得發出預售許可證。

房地產項目竣工

根據《中華人民共和國建築法》第61條，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。

房地產項目的發展須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境標準、建築、設計及建築工程的技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同條文。根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》(「《驗收規定》」)，於項目建築工程竣工後，房地產發展商須組織相關政府機關及專家進行驗收。根據建設部於二零零零年四月七日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》，發展商須就驗收詳情備案。建設項目僅於通過有關機關的檢查及驗收後，方可佔用及使用。對於住宅小區或其他綜合大樓項目，應當於整個項目竣工後方進行驗收。群組的房地產發展項目(例如分期開發的住宅區)，則可於各完整階段竣工時分期驗收。

商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括住房預售及住房現售。

商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據建設部於一九九四年十一月頒佈且分別於二零零一年八月及二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售管理辦法》」)的規定執行。根據《預售管理辦法》，任何商品房預售需辦理若干特定手續。商品房預售須受許可制度規管。倘房地產發展商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- (i) 必須已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用證；
- (ii) 必須已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及
- (iii) 必須按有意預售的商品房計算，投入發展建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須釐定施工進度和竣工交付日期。

商品房預售所得款項，必須用於發展預售相關項目。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，預售商品房的買家於住房完成興建之前不得轉

讓該預售住房。於預售商品房竣工及交付及預售買家取得房地產權證前，房地產管理部門不得處理有關買家的轉讓手續。物業發展商須以即時檔案備案網絡系統向地方機關提供有關商品房預售合同的真實姓名及真實時間。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品住房預售規管的若干措施。嚴禁物業發展商在未獲得預售許可證的情況下進行商品住房預售。在獲得相關預售許可證後十日內，物業發展商須按規定就有關可予預售的物業單位及各單位售價的所有資料發出公開通告。

除了上述條件外，我們的目標市場亦各有不同的地方法規載列更多可能取得預售許可證前必須達成的條件。

天津（「天津市商品房管理條例」）：

- (i) 必須已授出營業執照及資質證書；
- (ii) 商品房發展的建設及投資計劃必須已獲批准；
- (iii) 必須已授出根據相關法規就基本輔助設施支付費用的付款證明；
- (iv) 必須已呈交物業管理方案或已簽立的前期物業管理合同；
- (v) 商品房發展項目必須符合市政府所訂明的項目外觀設計規定及必須已提呈證明書及相關設計資料；
- (vi) 必須已授出獲發展商審查及接納的質量滿意證明；及
- (vii) 必須已提呈商品房銷售方案，包括項目的《面積計算成果表》及蓋印地盤平面圖。

北京（「北京市城市房地產轉讓管理辦法」）：

- (i) 必須已授出營業執照及資質證書；
- (ii) 已確定竣工日期必須符合國土資源和房屋管理局公佈的最長預售期；
- (iii) 必須已提呈建築合同；
- (iv) 必須已提呈預售方案及物業發展項目各層的地盤平面圖；
- (v) 根據正申請的預售物業，由發展商開設賬戶的銀行必須發出有關至少25%的總工程投資金額的投資憑證；及
- (vi) 就位於綠地的項目而言，相關環境部門認可的機構必須已發出確認商品房範圍的證明。

重慶（「重慶市城鎮房地產交易管理條例」）：

- (i) 必須已授出營業執照及資質證書；
- (ii) 必須已授出項目及投資的批准文件；
- (iii) 必須已提呈商品房的預售方案連同由專業測繪機構發出的《商品房預售面積預測繪報告書》；
- (iv) 必須已就預售的所得款項於當地商業銀行開設專用賬戶及已簽訂監管協議；
- (v) 相關行政部門必須已發出拆遷許可證（如適用）；
- (vi) 預售物業及相關土地的相關土地使用權未被抵押；
- (vii) 必須已呈交物業使用協議及前期物業管理協議；及

附錄五

主要法律及規管條文概要

(viii) 就預售商品房而言，投資於建設及發展的資金必須超過總投資額的25%；對於低層樓房，主體結構必須已封頂竣工，對於高層樓房，則必須有三分之一以上獲批准規劃建築面積已竣工。

江蘇省（無錫及蘇州）：

- (i) 必須已授出營業執照及資質證書；及
- (ii) 必須已提呈建築協議、預售商品房各層的地盤平面圖及預售方案。

無錫（「無錫市商品房銷售管理實施細則」）：

- (i) 付清土地出讓金後，或可取得土地使用證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；及
- (iii) 根據正在申請的預售物業，必須出具能證明最少已於工程中投資總投資額25%的金額，並已設定交付時間。

蘇州：

- (i) 必須已提呈預售方案、估計預售面積報告書、價格資料及預售商品房的整體地盤平面圖；
- (ii) 必須已編製有關監督預售所得款項的證明文件；
- (iii) 必須已提呈白蟻預防協議；及
- (iv) 必須已授出前期物業管理的證明。

商品房現售

在把商品房推出現售前，必須符合現售的各項先決條件。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售須符合以下各項條件：

- (i) 房地產發展企業擁有房地產發展的營業執照及資質等級證書；
- (ii) 已取得土地使用證或使用土地的批准文件；

- (iii) 已擁有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- (iv) 商品房須已竣工，通過查驗及驗收；
- (v) 已完成原居民的拆遷安置；
- (vi) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或須已確定施工進度和交付日期；及
- (vii) 已落實物業管理方案。

住房貸款

根據中國人民銀行於二零零一年六月頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，銀行發放住房發展貸款、個人住房按揭貸款及個人商業物業按揭貸款必須符合如下要求：

- (i) 銀行發放住房發展貸款的對象應僅為具備房地產發展資質及信用等級較高的房地產發展商，該等貸款將主要提供予具有良好市場潛力的住宅項目，借款企業投資的營運資金應不低於發展項目所需總投資的30%，發展項目必須已取得「國有土地使用證」、「建設用地規劃許可證」、「建設工程規劃許可證」和「建設工程施工許可證」。
- (ii) 銀行發放個人住房按揭貸款，貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比率」）最高不得超過80%。個人申請住房貸款以購買預售住房，所購住房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」及高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。
- (iii) 銀行發放個人商業用房按揭貸款，商業用房按揭貸款的抵借比率不得超過60%。貸款期限最長不得超過10年，所購商業用房必須為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月頒佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊銀行發放住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業住房貸款的規定如下：

- (i) 物業開發貸款對象應為具備物業發展資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的物業發展商。對商品房空置量大、負債率高的物業發展商，要嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控其活動。

- (ii) 商業銀行不得向物業發展商發放用於繳納土地出讓金的貸款。
- (iii) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人買家發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，借款人的首期付款必須不少於購買價的20%。對借款人申請貸款購買額外住房而言，提高借款人的首期付款比例。
- (iv) 借款人申請個人商業用房貸款的抵借比率不得超過物業購買價的60%。此外，貸款期限最長不得超過10年，商品房必須為竣工及經驗收的房屋。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對仍未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證的物業發展項目不得發放任何形式的貸款。商業銀行在辦理物業發展商的物業發展貸款申請時，應建立嚴格的貸款評估制度。

於二零零六年七月二十二日，中國銀監會頒佈《中國銀監會關於進一步加強房地產信貸管理的通知》。根據該通知，嚴禁向無法由本身資金中注入項目總投資金額至少35%（計劃出售予中低收入家庭的項目除外）的房地產發展商發放貸款，或所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建設工程施工許可證不齊的項目融資。預期房地產貸款的年期為合理。銀行不得以流動資金貸款名義向房地產發展商墊付貸款，並須嚴格限制對囤積土地及房源、擾亂市場秩序的房地產發展商授出新增貸款，亦應防止房地產發展商利用分拆項目或滾動開發非法套取貸款。該通知亦強調房地產資金信託的合法性。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《國務院關於調整部分行業固定資產投資專案資本金比例的通知》，房地產開發項目（不包括經濟適用房項目）的資本金比例已由20%或以上增加至35%或以上。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（經二零零七年十二月五日補充），旨在加強商業銀行對房地產貸款的控制，防止過度放貸。所採取措施包括：

- (i) 對於首次置業者，倘相關物業單位建築面積達90平方米或以上且買家用作自住，則將最低首期付款比例提高至相關物業購買價的30%；

附錄五

主要法律及規管條文概要

- (ii) 就第二次置業人士而言，增加(1)最低首期付款至相關物業購買價的40%及(2)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；
- (iii) 就商業物業買家而言，(1)禁止銀行就購買任何預售物業提供融資；(2)增加最低首期付款至相關物業購買價的50%；(3)增加最低按揭貸款利率至相關中國人民銀行借貸基準利率的110%；及(4)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）；
- (iv) 就商業／住宅兩用物業的買家而言，增加最低首期付款至相關物業購買價的45%，貸款的其他條款則參照購買商業物業的指引進行；及
- (v) 禁止商業銀行向被有關政府機構發現存在囤積土地及物業行為的房地產發展商提供貸款。

此外，商業銀行亦被禁止向資本金率（所有者權益）低於35%或未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目提供貸款。商業銀行亦被禁止接受空置已達三年以上的商業物業作為貸款抵押物。原則上，商業銀行提供的房地產開發貸款僅可用於商業銀行所在地區的項目，且商業銀行不得向物業發展商提供貸款以供其支付土地使用權出讓金。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行發佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，旨在將首付比例自30%減至20%，並將商業性個人住房貸款利率下調至貸款基準利率的70%。

於二零零九年五月二十五日，國務院發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將普通住宅物業發展項目及社會保障性住房發展項目的最低資本金率設定為20%，並將其他物業發展項目的最低資本金率設定為30%。

於二零零九年六月十九日，中國銀監會發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有銀行類金融機構收緊授出按揭貸款的前期審查及標準，加強按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次購房者需求的政策，並嚴格遵守有關第二套住宅物業按揭貸款的政策。

於二零一零年一月七日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中規定對已利用貸款購買住房又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首期付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照相關風險等級設定。

二零一零年四月，國務院亦頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供相關文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

房屋的租賃

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及建設部於一九九五年四月頒佈的《城市房屋租賃管理辦法》的規定，房屋租賃當事人應當簽訂書面租賃合同並向房地產管理部門登記租賃合同。於簽訂、變更或終止租賃合同時，預期當事人應向房地產管理部門登記備案。

房地產的抵押

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈且於二零零一年八月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，當就樓宇所有權設定抵押時，該樓宇佔用範圍內的土地的土地使用權必須同時設定抵押。於房地產抵押合同簽訂後，抵押當事人應當於合同簽立後30日內到房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。

閒置土地

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，通知規定國有土地使用權應透過「淨地」方式授出，即國有土地使用權的授出僅能在支付及

結清土地補償費後和完成土地前期開發才能轉讓。該通知亦規定，國有土地使用證不得在收購土地的土地出讓金悉數支付前發放，亦不得根據土地出讓金繳納比例分期發放。

於二零零七年二月二十七日，國土資源部及財政部共同發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，以規範土地市場運作、加強土地管理及規範土地儲備管理行為。

於二零零七年十一月十九日，國土資源部、財政部及中國人民銀行共同發佈《土地儲備管理辦法》(「《土地儲備辦法》」)。如《土地儲備辦法》所界定，土地儲備乃指初始發展階段的土地，以及縣或市政府土地主管部門就該等項目儲備的土地。儲備該等土地的目的乃為調控物業市場及促進合理使用土地資源。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》。此通知嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不符合法定收回條件，則必須按時處理及透過更改其用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備以充分利用土地。若土地閒置超過一年但不足兩年，必須按土地授出價款的20%徵收土地閒置費。若土地價款仍未依據合同完全付清，不得發放土地使用證；並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用證。以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓工業用地及商業用地的體制必須嚴格執行。至於用作商業、旅遊、娛樂、商品房及其他用途(包括附設辦公、科研及培訓用地)的工業用地及商業用地，或一塊有兩個或以上意向用地者的土地，必須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。

於二零一零年三月，國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據此通知，可能出讓的土地的價格不得低於土地適用級別的標準土地出讓費的70%。有關土地出讓各方必須在完成投標、拍賣或掛牌出讓程序後10個營業日內簽訂土地出讓合同。任何於物業發展期間未能遵守政府申報規定的物業發展商，最少一年內不得購買土地。

環境

規管中國房地產發展的環保法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，視乎項目對環境的影響，發展商在有關當局就

物業發展建築工程動工授出批文前必須呈交環境影響報告、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，待物業發展項目完成時，有關環境機關亦將在物業交付買家前檢驗物業，以確保符合適用環境保護標準及法規。

外商投資中國房地產市場的新規定

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號意見」）。根據第171號意見，境外投資者投資中國房地產，必須成立一家外商投資企業，而倘其總投資額超逾10,000,000美元，外商投資企業的註冊資本須至少為總投資額的50%。外商投資房地產企業不得取得貸款（本地或海外），除非其註冊資本已經全數支付，已取得土地使用證，或項目投資總額的至少35%已注入作為項目的初始資金。第171號意見亦包括了境外個人及實體購買位於中國的物業的限制，規定境外機構於中國的分支及代表機構（已獲准進行房地產業務者除外），以及於中國工作或求學超過一年的境外個人可購買房地產作私人或機構用途，但不可作其他用途。於中國並無分支或代表機構的境外機構，或於中國工作或求學少於一年的境外個人，不得於中國購買任何房地產。香港、澳門及台灣居民以及華僑不受一年居住的規定所限，可於中國限定地區購買限定建築面積的房地產作自住用途。

於二零零六年九月一日，外匯管理局與建設部共同發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。此通知訂明（其中包括）境外機構於中國成立的分支及代表機構、於中國工作或求學超過一年的境外個人及香港、澳門及台灣居民以及華僑購買住房的特定程序。

於二零零七年五月二十三日，商務部與外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「通知」）。該通知訂明更嚴格的監管措施如下：

- (i) 嚴格控制中國房地產行業中有關高檔物業的外商投資；

附錄五

主要法律及規管條文概要

- (ii) 於取得成立外商投資房地產企業的批准前，必須(i)同時取得土地使用證及房地產建築物所有權證，或(ii)訂立取得土地使用權或房地產所有權的合同；倘未能符合以上規定，審批部門將不予批准申請；
- (iii) 外商投資企業於將業務擴充至房地產行業前須取得批准，而就房地產發展目的成立的外商投資企業須取得批准以擴充其房地產業務範疇；
- (iv) 嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人（由當地人改為外國人）的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以虛假陳述等手段違規設立的外商投資房地產企業，將對其擅自匯出資本及附生收益的行為追究責任；
- (v) 外商投資房地產企業不得訂立任何保證固定回報或變相固定回報的協議；及
- (vi) 地方外匯管理部門及指定外匯銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢程序的外商投資房地產企業，將不予辦理資本項目結售匯手續。

於二零零七年七月十日，外匯管理局發出《國家外匯管理局綜合司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》。該通知限制外商投資房地產企業借取海外股東貸款。該通知規定（其中包括）：

- (i) 對於二零零七年六月一日或之後獲得外商投資企業批准證書且於商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及
- (ii) 對於二零零七年六月一日或之後獲得地方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，外匯管理局不再辦理外匯登記（或登記變更）或結售匯手續。

根據商務部及國家發展和改革委員會（「發改委」）於二零零七年十月頒佈的《外商投資產業指導目錄（2007年修訂）》：

- (i) 僅由海外投資者開發整塊土地（包括建築基礎及安裝輔助設施等土地初步開發工序）屬嚴禁外商投資的產業類別；
- (ii) 與中國合夥人共同開發整塊土地，興建及經營高檔酒店、別墅、高檔寫字樓、國際會展中心、高爾夫球場及大型主題公園屬受限制外商投資的產業類別；及
- (iii) 其他房地產發展屬允許外商投資的產業類別。

於二零零八年六月十八日，商務部發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，商務部於該通知中授權省級商務部門對房地產領域的外商投資進行驗證及備案，並規定將驗證結果向商務部報告；驗證資料將由省級商務部門保存作為記錄。

外商投資及外匯管理

於一九九六年一月二十九日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》，於一九九六年四月一日生效及於一九九七年一月十四日修訂。此條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬戶項及資本賬戶項。經常賬戶項無需再經外匯管理局批准，但對於資本賬戶項（如直接股權投資、貸款及調回投資）下人民幣兌換其他貨幣及向中國境外匯出兌換的外幣，均須經外匯管理局或其地方辦事處事先批准。在中國境內進行的交易的付款必須以人民幣支付。除非另行取得批准，否則中國公司必須調回海外收取的外幣款項。外商投資企業可保留指定外匯銀行賬戶中的外匯，惟上限由外匯管理局或其地方辦事處設定。除非另行取得批准，國內企業必須將全部外幣所得款項兌換為人民幣。

於一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，於一九九六年七月一日生效。此規定取代有關臨時規例，有關經常賬戶項的外匯可兌換性的其餘限制則取消，而保留有關資本賬戶項的外匯交易的現有限制。

於二零零五年十月二十一日，外匯管理局發出《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》，於二零零五年十一月一日生效。根據通知，「特殊目的公司」指任何由中國居民成立或間接控制的海外公司，旨在彼等於任何中國境內企業的資產或股權進行融資。在成立或控制該特殊目的公司前，各中國居民（不論是自然人或法人）必須於有關當地外匯管理局分局完成海外投資外匯登記手續。

此外，任何身為海外公司的直接或間接股東的中國居民均須於發生任何涉及返程投資及資本變動的重大變動（如有關該海外公司的資本增減、股份轉讓或置換、合併、分拆、長期股權或債權投資或增設任何證券權益）後30日內向當地外匯管理局分局存檔或更新登記資料。通知可追溯應用。因此，中國居民過去曾成立海外公司或收購其控制權而於中國境內進行投資，彼等須在二零零六年三月三十一日前完成有關海外投資外匯登記手續。

於二零零八年八月五日，國務院進一步修訂《中華人民共和國外匯管理條例》，其中若干經修訂的條文包括：

- (1) 刪除調回自國外收到外幣付款的強制性規定，允許外幣付款根據所規定的條件及期限調回或存於國外；
- (2) 刪除將經常賬戶中外幣收入兌換為人民幣的強制性規定，允許經常賬戶中該等收入作為儲備或根據有關法規售予金融機構；
- (3) 允許國內機構及個人經登記後直接或間接投資國外（即須進行外匯登記），除非另有規定須進行批准或備案；及
- (4) 採納市場釐定浮動人民幣匯率制度。

於二零零八年八月二十九日，外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》，旨在加強外商投資企業外匯資本金支付及結匯的管理。該通知規定：

- (1) 外商投資企業於申請外匯資本金支付及結匯前，須由會計師對其資本金進行驗證；
- (2) 外商投資企業的資本金兌換所得的人民幣收入須用於經批准的業務範圍，除另有規定，否則該項收入不得用於國內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得使用其資本金兌換所得的人民幣收入購買國內非自用物業；及
- (3) 外商投資企業外匯資本金兌換所得的人民幣收入不得用於償還未使用的人民幣貸款。

穩定物業價格措施

於二零零五年三月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。於二零零五年四月，若干部委聯合發表《關於做好穩定住房價格工作的意見》，相關指引如下：

- (i) 倘因中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺而令住房價格上漲過快，建築項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房。興建低密度高檔住房應受嚴格控制。
- (ii) 倘住宅用地的價格及住房的價格上漲過快，住宅用地的供應佔總土地供應的比例應適當調高，用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應應著重增加。別墅建築的土地供應應繼續暫停，而高檔住房物業建築的土地供應應受嚴格控制。
- (iii) 由訂約動工日期起計逾一年仍未發展的土地必須徵收土地閒置費。逾兩年仍未動工的土地必須無償收回土地使用權。
- (iv) 由二零零五年六月一日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓物業將就其轉讓的收益徵收營業稅。倘個人於購買普通住宅物業兩年後轉讓物業，將獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住宅物業兩年後轉讓物業，將就該轉讓的價格與原購買價之差額徵收營業稅。
- (v) 中小套型及中低價位的普通住宅在規劃許可證、土地供應、信貸及稅務方面將獲優惠政策支持。享受此等優惠政策的物業必須在原則上符合以下條件：住宅發展項目的地積比率為1.0以上、單套單位的建築面積少於120平方米，以及實際轉讓價少於位處可資比較地段的可資比較物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據彼等當地實際情況，制定可享有優惠政策的普通住宅物業的具體準則。
- (vi) 嚴禁任何預購人轉讓未完工商品房。此外，預購人必須以彼等的真實姓名購買物業。任何商品房預售合同亦必須在簽訂後立即於有關政府機關電子存檔。

於二零零六年五月二十四日，建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會共同發佈《關於調整住房結構穩定住房價格意見的通知》。意見重申現有措施，並推出擬進一步遏制大城市物業價格飆升及促進中國物業市場穩健發展的新措施。該等措施其中包括：

- (i) 規定地方政府在任何年度內批准作住宅物業發展的土地供應中最少70%為發展低至中成本及中小型單位或低租金物業；
- (ii) 規定於二零零六年六月一日或以後批准或興建的住宅物業單位中最少70%必須為建築面積少於90平方米的單位，以及在該日期前取得項目發展批文但未取得施工許可證的項目必須調整其規劃，從而符合此項新規定。然而，直轄市、省會及若干城市可在取得建設部的批准後根據特殊情況調整此比率；
- (iii) 購買建築面積為90平方米或以上的相關物業的最低首期付款由相關住宅物業購買價的20%調高至30%，由二零零六年六月一日起生效；
- (iv) 禁止商業銀行向內部資金率（內部資金除以有關項目所需項目資金總額）不足35%的房地產發展商貸款；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；及禁止商業銀行接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物；及
- (v) 就轉售持有期不足五年的物業的銷售所得款項總額徵收營業稅，由二零零六年六月一日起生效，有別於在二零零五年六月初步推行就兩年徵收該稅款。倘個人於購買普通住宅物業以外的物業五年後轉讓，將就轉售價與原購買價之差額徵收營業稅。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。根據此通知，國土資源部強調地方政府必須依循彼等的年度整體土地使用規劃及土地供應計劃，並從嚴控制非農用土地供應。通知要求地方政府暫停新別墅項目的土地供應，以確保有充裕的土地供應興建更多經濟適用房，以及嚴格執行持有閒置土地的適用規例。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，當中規定每個城市或縣於二零零六年六月一日以後新批准建設的住宅單位總面積逾

70%應為建築面積少於90平方米的住宅單位。有關地方政府將有權釐定新建物業的結構。

同於二零零六年七月六日，建設部、國家發改委及國家工商行政管理局頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，當中規定：

- (i) 房地產發展商必須在取得項目的預售許可證後10日內開始銷售物業；
- (ii) 禁止轉售任何已預售但未落成商品樓的單位；
- (iii) 禁止在取得有關預售許可證前推出預售的廣告；及
- (iv) 商品樓在落成前或落成後必須給予買家單位的買賣標準表格。

於二零零八年十月二十二日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，於二零零八年十一月一日實施以下細則：(i)減少首次購買面積90平方米或以下普通住房的契稅至1%；(ii)暫免個人出售或購買住房的印花稅；及(iii)暫免個人出售住房的土地增值稅。

於二零零八年十二月二十日，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，通過提供稅收和信貸支持鼓勵房地產市場發展。其中已採納下列措施。

- (1) 為促進購買普通住房，下列鼓勵將予以實施且將於二零零九年十二月三十一日後屆滿：
 - (i) 對其首套物業人均建築面積低於當地平均水平的第二次購房者採用先前授予首次購房者的相同優惠政策；
 - (ii) 可於一年期內豁免轉讓住房的營業稅。個人轉讓其持有兩年或以上（而非先前規定的五年）的普通住房可豁免營業稅。此外，如果住房被轉讓時持有時間不足兩年，其應繳營業稅目前按淨額而非毛額計算；及
 - (iii) 個人轉讓其持有兩年或以上（而非先前規定的五年）的非普通住房仍必須繳納按淨額計算的住房營業稅，但如果住房被轉讓時持有時間不足兩年，則營業稅按毛額計算；

- (2) 商業銀行應按照信貸政策及法規規定，加強對中低價位及中小套型普通商品房，尤其是在建項目的信貸支持；及向信譽卓越及具備能力從事合併收購交易的房地產企業提供財務資助及相關融資服務。
- (3) 對境內／外資企業及個人按《中華人民共和國房產稅暫行條例》取消房產稅。

於二零零九年十二月二十二日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定二零一零年一月一日起：

- 個人轉讓持有不足五年的非普通住房須全額徵收營業稅；
- 個人轉讓(i)持有超過五年(含五年)的非普通住房或(ii)持有不足五年的普通住房，須按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；及
- 個人轉讓持有超過五年(含五年)的普通住房，免徵營業稅。

於二零一零年一月七日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知提供11種措施，強調實現下列目標：

- 增加保障性住房及普通商品住房的有效供給；
- 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目風險防範及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 落實地方各級政府的責任。

二零一零年四月，國務院亦頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人以按揭貸款購買第二套住宅物業的最低首期付款進一步增加至物業購買價的50%，且規定適用按揭率應最少須為中國人民銀行所公佈相關貸款基準利率的1.1倍。商業銀行或會酌情並根據其風險控制政策大幅增加就個人以按揭貸款購買第三套

或以上住宅物業的最低首期付款。該通知亦規定就業主持有的第一套建築面積為90平方米以上的住宅物業而言，最低首期付款應最少須為該物業購買價的30%。此外，對於房價上漲過快及房源供應緊張的區域，商業銀行可依據風險等級暫停向欲購買第三套或以上住宅物業或非當地戶口且無法提供相關文件證明其於一年以上時間內繳納地方稅或社會保險的居民授出按揭貸款。

物業權利

根據《中華人民共和國物權法》，國家及集體、個人或其他權利人的物業權利受法律保障，任何實體或個人不得侵犯。

- (i) 物業權利的種類及內容應於法例中列明，一項不動產的物業權利的設立、變更、轉讓或消滅應依據法例登記。除非法例另有規定，否則一項不動產的物業權利的設立、變更、轉讓或消滅在依據法例登記後方告生效。
- (ii) 一項動產的物業權利的設立或轉讓應依據法例交付。除非法例另有規定，否則一項動產的物業權利的設立或轉讓在交付時方告有效。

中國稅制

我們在中國的業務

由於我們絕大部分的業務均於中國營運，而我們透過我們根據中國法律成立的營運附屬公司及聯營項目公司進行該等業務營運，我們於中國的業務，以及我們於中國的營運附屬公司及聯營項目公司須受中國有關稅務法律及法規規管，將間接影響閣下於〔●〕的投資。

企業所得稅

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及其實施細則，境內企業及外資企業須受相同的企業所得稅法及相同的企業所得稅稅率25%規管。境內及外資企業的稅前扣減方法及條件已統一及標準化。

根據企業所得稅法及其實施細則，就中國稅務而言，根據外地司法權區法例成立但其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並將須就彼等的全球收入繳納中國所得稅。就該中國稅務而言，中國附屬公司向被視為居民企業的海外股東支付的股息並不計入該應課稅全球收入。

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與該成立或營業地點實際有關）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之間有適用之稅務條例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而該收益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。

於二零零八年四月十一日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，要求房地產發展商根據目前實際利潤按季（或月）預繳企業所得稅。

根據該通知，對於住宅或商業或其他用途的樓宇在竣工前產生的預售收入，預繳稅款應根據預設估計利潤率，於計算估計季度或月度利潤時支付，而預設估計利潤率應在樓宇竣工及結算應課稅成本後根據實際利潤重新調整。

對於非經濟適用房，位於省級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於20%，而地級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於15%；及對於經濟適用房，預設估計利潤率不得低於3%。

根據企業所得稅法，外資擁有中國企業應付其海外股東的股息須繳納預扣稅，預扣稅按10%稅率徵扣，除非中國與海外股東所居住的司法權區之間有任何適用之稅務條例可減低或豁免有關稅項。根據二零零六年八月二十一日發佈的《內地和香港特別行政區關於對所得規避雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，對於直接擁有內地企業25%以上股權並有權收取股息的香港居民，其收取該企業所派發股息總額的適用限制稅率一般為5%。

於二零零九年二月二十日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，據此，（其中包括）(i) 非居民納稅人或扣繳義務人須按要求提供大量書面證據，以證明股息收取人合乎相關規定可享受有關稅務條例下的較低預扣稅率及(ii) 倘一項海外安排的主要目的為獲取優惠稅收待遇，稅務當局有權酌情調整一家海外實體另外有資格獲取的優惠稅率。

根據國家稅務總局於二零零九年八月二十四日發佈，且於二零零九年十月一日起生效的《關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》，有納稅義務的非居民在享受稅收協定股息條款下的稅務減免待遇前，須取得稅務機關的事先批准。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國從事房地產業務的企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及稅務處理具體事項進行規管。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續（包括入住手續）、或當房地產已實際使用時，房地產應視為完工。房地產開發商應及時結算成本，並計算當年度應繳納企業所得稅金額。

契稅

根據一九九七年的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國大陸境內房地產的土地使用權及／或所有權受讓人須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。

營業稅

根據一九九四年的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，在中國大陸提供服務須繳納營業稅。應課稅的服務包括中國大陸的房地產銷售。營業稅稅率介乎3%至20%，視乎所提供的服務種類而定。

土地增值稅

根據一九九四年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其一九九五年的實施細則，中國大陸房地產的境內及境外投資者（不論為企業實體或個人）均須繳納土地增值稅。納稅人須就扣除若干「扣除項目」後轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施的增值額納稅，「扣除項目」包括以下各項：

- (i) 為取得土地使用權而支付的費用；
- (ii) 為發展土地而支付的成本及費用；
- (iii) 新建樓宇及設施的建築成本及費用；
- (iv) 舊有樓宇及設施的評估價值；

附錄五

主要法律及規管條文概要

- (v) 就轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- (vi) 財政部規定的其他項目。

土地增值稅為累進稅，稅率介乎增值額的30%至60%，乃按扣減「扣除項目」後的金額累進。

根據財政部於一九九五年一月發出的通知，下列土地使用權轉讓不需繳納土地增值稅：

- (i) 一九九四年一月一日之前已簽訂的房地產轉讓合同；及
- (ii) 一九九四年一月一日之前已簽訂房地產轉讓合同或已立項，並已按相關規定投入資金進行開發，其在一九九四年一月一日之後五年內首次轉讓土地使用權及／或物業及樓宇。

於一九九九年十二月二十四日，財政部與國家稅務總局發出通知，將上述免徵土地增值稅政策的期限延長至二零零零年底。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，由二零零七年二月一日起生效。根據該通知，土地增值稅的評稅金額應在有關機關批准項目為單位後自房地產發展項目的全部價值中撥付；及就分期發展的項目，土地增值稅的評稅金額應自該項目各期的價值中撥付。

倘出現以下其中一種情況，納稅人應繳付土地增值稅：

- (i) 建築項目已完成，及其商品房已出售；
- (ii) 轉讓未完成的房地產發展項目；或
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

符合以下其中一種情況的，稅務機關可要求納稅人支付土地增值稅：

- (i) 已出售的房地產建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%，或倘該比例少於85%，餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；
- (ii) 已取得預售許可證三年，但項目的商品房仍未出售完畢；
- (iii) 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值清算手續；或

(iv) 省級稅務機關規定的其他情況。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，旨在通過具體規定受理、清算審核及稅務徵收程序加強土地增值稅的徵收。

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定有關土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、評估時間及其他有關事宜的進一步澄清及指引。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收要求。該通知規定除保障性住房外，華東的房地產的最低土地增值稅預付款比率不得低於2%，中部或東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型房地產確定土地增值稅預付款比率。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按城鎮土地面積徵收及城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。由二零零七年一月一日開始，根據已修訂的條例，城鎮土地使用稅的稅率較以往稅率提高三倍，外資企業亦不再獲豁免。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值計算繳納的，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，適用的產權轉移文件包括財產所有權轉移文據，其稅率按所載金額0.05%徵收。權利許可證照包括房屋所有權證及土地使用證，印花稅按件徵收，每件人民幣5元。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論為個人或其他），亦應繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或鎮，稅率為

5%及其他情況則1%。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日頒佈的《國家稅務總局關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院並無進一步發出明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及二零零五年八月頒佈的《國務院關於修改《徵收教育費附加的暫行規定》的決定》，凡須繳納增值稅、營業稅或消費稅的納稅人（不論為個人或其他），除非按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加，否則應繳納教育費附加。根據國家稅務總局於一九九四年二月二十五日發出的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及國務院於一九九四年十月十二日發出的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》，對外商投資企業暫不徵收教育費附加，直至國務院發出進一步的規定為止。

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零零七年四月二十七日根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）（「公司法」）在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明（其中包括），本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），而根據公司法第27(2)條規定，本公司亦將擁有，且能夠行使作為一個自然人所應有的全部行為能力，不論是否符合公司利益。本公司作為受豁免公司，除為加強在開曼群島以外地區的業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行商業活動。
- (b) 本公司可通過特別決議案就任何宗旨、權力及大綱所註明其他事項更改其大綱。

2. 組織章程細則

細則乃於二零一零年九月九日獲有條件採納，將於〔●〕後生效。細則的若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法及大綱與細則的規定，及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權，本公司可通過普通決議案決定（或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定）發行附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。根據公司法、任何指定證券交易所（定義見細則）的規則及大綱與細則，本公司可發行任何股份，發行條款為該等股份可由本公司或其持有人選擇贖回。

董事會可發行賦予其持有人權利按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證。

根據公司法與細則的條文及（如適用）任何指定證券交易所（定義見細則）的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附帶的任何特權或限制的情況下，

本公司的所有未發行股份須由董事會處置，即董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售股份或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈發售股份或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售股份、授出購股權或出售股份即屬違法或不切實可行的任何特定地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及作出本公司可行使、作出或批准的一切權力及行動與事宜，而該等權力及行動與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或作出。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何金額的款項，作為離職的補償或與其退任有關的代價（並非董事根據合同規定可享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款或貸款擔保

細則載有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合同中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他職位或獲利的崗位（惟不可擔任本公司核數師），該兼任職位及崗位的任期及條款乃由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取兼任其他職位及崗位的額外酬金（不論為薪金、佣金、分享溢利或其他形式）。董事可出任或擔任本公司創辦的任何公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或其他主管職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、主管人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其認為在各方面適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票通過任何決議案贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或主管人員，或就向該等其他公司的董事或主管人員支付酬金而投票或作出規定）。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其職位而在其任何職位或獲利的崗位的任期方面，或作為賣方、買家或任何其他身份方面，喪失與本公司訂約的資格。任何該等合同或任何董事於其中以任何方式具有利益關係的任何其他合同或安排均不得作為無效，如此訂約或如此具有利益關係的任何董事，並無法律責任因其擔任該董事職位或因其如此建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合同或安排所變現的任何酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合同或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合同或安排的董事會會議上聲明其利益關係性質。若董事其後方知其於該合同或安排中有利益關係，或在任何其他情況下，則須於其知悉擁有此項利益關係後的首次董事會會議上聲明其利益關係的性質。

董事不得就批准其或其任何聯繫人於當中有重大利益關係的任何合同、安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數內），惟此限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何聯繫人借出款項或因其或其任何聯繫人招致或承擔債務而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；
- (bb) 就董事本身或其聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或債務而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能發起或擁有其中權益的任何其他公司提呈發售股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合同或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因其／彼等持有本公司股份或債券或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債券或其他證券的人士以相同方式於當中擁有權益的任何合同或安排；
- (ee) 任何與董事或其聯繫人僅以高級職員、行政人員或股東身份而直接或間接於當中擁有權益的任何其他公司，或董事及其任何聯繫人並無合共實益擁有其已發行股份或任何類別股份投票權5%或以上權益的公司（或該董事或其任何聯繫人取得權益的任何第三方公司）有關的合同或安排；或

(ff) 任何有關採納、修訂或執行涉及本公司或其任何附屬公司董事、其聯繫人及僱員購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關的人士一般未獲賦予的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，該酬金（除經投票通過的決議案另有指示外）將按董事會可能協定的比例及方式攤分，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘任何董事任職期間僅為所支付酬金的相關期間內某一段時間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及雜費。

倘任何董事應本公司的要求就任何目的前往海外公幹或居駐海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金（可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付），作為董事一般酬金以外的額外報酬或代替任何一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金（可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付）、其他福利（包括退休金及／或約滿酬金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職務或任何獲利職務的董事或前任董事）及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述任何計劃

或基金已經或可以享有以外（如有）的退休金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，上述任何退休金或福利可在僱員實際退休前、預期實際退休時、實際退休時或之後任何時間授予該僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事（或若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數）將輪席告退，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會退任一次。每年須告退的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次乃於同一日獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添現時董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將於其獲委任後的首次股東大會為止，屆時可於大會上獲重選。任何獲委任以增添現時董事會人數的董事任期，僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可獲重選。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任期末屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合同被違反而提出索償的權利），並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩位，惟董事人數不設上限。

董事可在下列情況下離職：

- (aa) 倘向本公司當時的註冊辦事處提交辭職信或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 倘神智不清或身故；
- (cc) 倘無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議（除非其委任替任董事出席）及董事會議決免去其職務；
- (dd) 倘破產或接獲接管令或暫停還債或與其債權人達成還款安排協議；
- (ee) 倘根據法律不得出任董事；

(ff) 倘因任何法律規定不再為董事，或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職務或行政職務，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，將本公司全部或任何部分業務、財產及資產（現存或日後者）及未催繳股本按揭或抵押，並可根據公司法發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：此等條文大致上與細則相同，可以本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會如認為合適，可舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議產生的問題須由過半數票決定。如票數相等，會議主席有權投第二票或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處存檔，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的規定、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 更改股本

本公司可根據公司法有關規定不時通過普通決議案：

(i) 增加其股本，而所增加的數額及拆細的股份數目均由決議案規定；

- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值較現有股份為大的股份；
- (iii) 按本公司在股東大會或董事可能的決定，將股份分拆為多類股份，在不影響之前賦予現有股份持有人享有的任何特權的情況下，附加任何優先、遞延、有保留或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或其中任何部分拆細為面值較大綱所訂定為小的股份，惟須符合公司法規定，以致有關拆細任何股份的決議案可決定，在因該拆細而形成的股份持有人之間，一股或以上股份可較其他股份附有任何優先或其他特別權利或遞延權利或任何限制，而該等優先或特別權利或遞延權利或限制為本公司有權附加於未予發行股份或新股者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份數額削減其股本。

在符合公司法規定的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 修訂現有股份或不同類別股份的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而修訂、修改或廢除，惟倘該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於各另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數（出席續會所需者除外）為兩位持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有一股該類別股份即有權投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為已有更改，惟在該等股份發行條款的附帶權利另有明確規定則除外。

(e) 特別決議案 – 須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於二十一(21)個整日及不少於十(10)個完整營業日通告，並說明擬提呈的決議案為特別決議案。然而，在指定證券交易所（定義見細則）允

許的情況下，除股東週年大會外，倘有權出席該會議及於會上投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，及倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於二十一(21)個整日及少於十(10)個完整營業日通告的大會上提呈決議案，並通過為特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處。

細則界定普通決議案為在按照細則舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以過半數投票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中或根據細則對任何股份當時所附的任何表決特權或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自出席的股東或受委代表(若股東為公司，其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任其代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明每位獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應視作獲正式授權而毋須進一步事實證明，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使與該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力，猶如其為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則由該名股東作出或代表該名股東作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票不得計算在內。

(g) 關於股東週年大會的規定

除採納細則的年度外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非該較長的期間不違反任何指定證券交易所（定義見細則）的規則。

(h) 賬目及審核

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支款項、有關該等收支的事項及本公司的物業、資產、信貸及負債資料，以及公司法所規定或真確中肯反映本公司狀況及解釋其交易所需的所有其他事項。

賬目記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供董事查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何賬目記錄或賬冊或文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授出。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須附加的每份文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前與股東週年大會通告同時寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例，包括指定證券交易所（定義見細則）的規則情況下，本公司可向該等人士寄發摘錄自本公司年度賬目及董事會報告的財務報表概要，惟任何該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要外，要求本公司另寄一份有關本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

本公司須委任核數師，而委任條款、任期及職責在何時間均須符合細則規定。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。倘實屬如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個整日及不少於二十(20)個完整營業日的通告，而為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會（除上文(e)分段所述者外）須發出最少二十一(21)個整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。所有其他股東特別大會須發出最少十四(14)個整日及不少於十(10)個完整營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向本公司的所有股東（根據細則的規定或股東持有股份的發行條款無權獲得該等通告者則除外）及本公司當時的核數師發出每次股東大會的通告。

在指定證券交易所規則允許的情況下，即使本公司召開大會的通告時間較上述為短，然而在下列人士同意下，亦視作已正式召開：

- (i) 倘召開的會議為股東週年大會，則由有權出席大會及在會上投票的本公司所有股東；及
- (ii) 倘召開任何其他會議，則由有權出席大會及在會上投票的大多數股東（即合共持有賦予該權利的已發行股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東）。

所有在股東特別大會上處理的事項一概視為特別事項，而除下列事項視為一般事項外，在股東週年大會上處理的所有事項亦一概視為特別事項：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 考慮並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 向董事授出任何授權或權力以提呈發售、配發、或授出有關購股權或以其他方式處置佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 向董事授出任何授權或權力以購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所（定義見細則）所訂明的格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文件進行，並以親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可以親筆或機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除非董事會另行同意，否則股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊登記，而股東分冊的股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或根據公司法存放股東總冊的其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定，在不作任何解釋情況下拒絕為未經董事會批准獲轉讓的人士登記任何股份（繳足股份除外），或根據任何僱員股份獎勵計劃發行但轉讓限制仍屬有效的任何股份轉讓辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何本公司擁有留置權的任何股份（繳足股份除外）的轉讓辦理登記。

除非已就轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所（定義見細則）訂定的最高費用或董事會不時規定的較低費用，而轉讓文件已繳付適當印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件（如轉讓文件由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書）送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份有關報章及（如適用）按任何指定證券交易所（定義見細則）的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，惟董事會只可根據任何指定證券交易所（定義見細則）不時實施的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

在遵守指定證券交易所（定義見細則）及任何其他有關監管機構的規則及規例的前提下，本公司方可為任何人士購買或計劃購買本公司任何股份或為相關目的提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規定下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利（已變現或未變現）或自董事認為不再需要而由溢利撥出的任何儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自股份溢價賬或公司法就此批准的任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的繳足股款比例宣派及派付，惟在催繳前就股份所繳付的股款將不會就此視為股份的繳足股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的繳足股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事會可將欠負的全部數額（如有）自本公司派發予彼等的任何股息或與任何股份有關的其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇以現金形式收取該等股息（或部分股息）以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。本公司亦可在董事會建議下通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的任何權利。

本公司以現金向股份持有人派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的任何人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的有關股份持有人，郵誤風險由彼等承擔，而向銀行提取支票或股息單後，本公司即已履行責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可就該等聯名持有人所持股份的應付任何股息或其他款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就有關任何股份派付的股息或其他款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一位人士為其受委代表，代其出席本公司會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使的權力與所代表的股東可行使的權力相同（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為公司，則其正式授權代表）或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的款項（無論按股份的面值或溢價）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的利率（不超過年息二十厘(20%)）支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何

願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付的分期股款（以現金或現金等價物繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)個整日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知辦理，則與該通知有關的任何股份於通知規定的時間後及款項付清前可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至實際付款日期的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則暫停辦理登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)個小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額的費用後亦可查閱；或在繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額的費用後，亦可在過戶登記處（定義見細則）查閱。

(q) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的會議（續會除外）所需的法定人數為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士。

就細則而言，倘公司股東由董事或其他監管機構通過決議案委任的正式授權代表代其出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司股東亦被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使權利的條文。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份所附有關於清盤當時可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下，(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過償還清盤開始時的全部實繳股本所需數額，則餘額將根據該等股東分別所持實繳股份的數目按比例分配及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部實繳股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有實繳或應實繳股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自願清盤或法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。就此而言，清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權情況下認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼出資人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘(i)向股份持有人發出有關任何應付現金款項的所有支票或股息單（總數不少於三張）在12年內仍未兌現；(ii)在12年期屆滿時，本公司於該期間並無收到任何消息顯示該股東存在；及(iii)本公司根據指定證券交易所（定義見細則）的規定以廣告形式發出通告，表示有意出售股份，且由廣告刊登日期起計三(3)個月或根據指定證券交

易所（定義見細則）批准的較短日期經已屆滿後，且已就上述意向知會指定證券交易所（定義見細則），則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將歸本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後，即欠該前股東一筆相等於該筆所得款項淨額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示已包括所有適用的制約及例外情況，亦不表示涵蓋開曼群島公司法及稅務方面的所有事項，此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同：

(a) 業務

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處提交年報存檔，並須按其法定股本數額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價價值總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定可能不適用於該公司根據作為收購或註銷任何其他公司股份代價的任何安排而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由本公司根據其大綱及組織章程細則的條文（如有）用於(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)在公司法第37條的規限下贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；(e)撇銷任何發行公司股份或公司債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買公司任何股份或債券時須支付的溢價。

除非於緊隨建議的分派或股息派付日期後，該公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出分派或派付股息。

公司法規定，經開曼群島高級法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則許可，則股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別已發行股份的指定比例的持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議通過決議案批准。

(c) 資助購買公司或其控股公司的股份

在全部適用法例的規限下，本公司可資助其、其附屬公司、其控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員購買本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可資助受託人為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該控股公司的任何附屬公司的僱員（包括受薪董事）利益收購本公司股份或任何該附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島並無明文法定限制公司向另一名人士提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎忠實地履行職責認為合適且符合公司利益，公司可提供財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法條文的規限下，若股份有限公司或擁有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則可以發行可由公司或股東選擇贖回或須贖回的股份。此外，如公司組織章程細則許可，則該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘公司組織章程細則並不認可購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後導致再無任何持股股東，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以支付股本贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或組織章程細則須載有允許該等購回的具體規定，公司董事可運用其組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理各類個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（在此方面於開曼群島被視為有說服力），股息只可以從公司溢利中分派。此外，公司法第34條規定如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可用股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般會依從英國案例法的先例，允許少數股東對下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引伸訴訟：(a)超越公司權限或非法行為，(b)公司控制者對少數股東作出欺詐的行為，及(c)須以規定大多數票（或特別指定大多數票）通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員調查公司的業務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)規管公司日後業務操守的命令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其並無作出的行為的命令；(c)授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事法律程序的命令；或(d)規定公司其他股東或由公司本身購買任何股東的股份的命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償須根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司的組織章程大綱及組織章程細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事處置公司資產的權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司的每位高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使其權力及執行其職責時，須為公司的最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須安排存置有關(i)公司所有收支款項及收支事項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產與負債的正確賬冊記錄。

附錄六

本公司組織章程及開曼群島公司法概要

如賬冊不能真實公平反映公司狀況及解釋有關的交易，則不被視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（1999年修訂本）第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司的承諾由二零零八年三月十一日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時可能因在開曼群島司法權區訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而須支付的印花稅外，開曼群島政府對本公司徵收的稅項並不重大。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 給予董事的貸款

公司法並無明確規定禁止公司向任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得其股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予彼等該等權利。

在其組織章程細則的規限下，獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置股東總名冊及分冊。公司法並規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強行或自願或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為公司清盤乃屬公平公正的情況下。

倘股東於股東大會上通過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期的公司，則在其大綱或細則指定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務（或暫緩業務一年），或公司無力償債，則該公司可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過或上述期限屆滿或上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院在認為恰當時可臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明正式清盤人所須採取或獲授權採取的任何行動是否將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在委任正式清盤人時是否可獲或獲何等保障。倘並無委任正式清盤人或無人執行該職務，則公司所有財產將由法院保管。倘一名人士就《破產清盤人員條例》而言正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接受委任為正式清盤人。海外執業者可獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

倘屬股東提出公司自願清盤，則公司必須在股東大會上委任一名或以上清盤人負責結束公司業務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司的全體董事簽署，否則清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人接管，日後未取得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產（包括出資人所欠（如有）的款項）、確定債權人名單，並在優先債權人及有抵押人債權人的權利及任何從屬協議或對銷權利或淨額結算索賠的權利規限下償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人（股東）的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

待公司業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤過程及已售出的公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後股東

大會前最少二十一(21)日，清盤人須按公司組織章程細則授權的形式，向每名出資人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

按法定條文進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會（視情況而定），獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實行為，法院不甚可能僅因此理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購方在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不甚可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購方與接納收購股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結行為，以不公平手法逼退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則對高級人員及董事作出彌償保證的數額，惟不包括法院認為違反公眾政策的任何規定（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如附錄八「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲取得開曼群島公司法的詳細概要，或該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

- (a) 本公司於二零零七年四月二十七日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。
- (b) 本公司已於香港設立主要營業地點，地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓，並已根據香港公司條例第XI部註冊為一家非香港公司。KCS Hong Kong Limited已獲委任為我們的代表，以於上述地址接收傳票及通告。
- (c) 由於我們在開曼群島註冊成立，因此，我們的公司架構及組織章程大綱與組織章程細則須遵守開曼群島有關法律。本公司組織章程大綱及組織章程細則有關條文及公司法若干有關方面的概要載於本文件附錄六「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

2. 本公司股本變動

於我們註冊成立日期，我們的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份（「美元股份」）。以下載列我們的股本自我們註冊成立日期起的變動：

- (a) 於二零零七年四月二十七日，我們向初步認購人Company Secretaries Ltd配發及發行一股每股面值1.00美元及入賬列作繳足股款股份，該股份於同日轉讓予融創國際（由孫先生全資擁有）。
- (b) 於二零零七年十月十日，本公司股份面值由每股1.00美元分拆為每股0.0001美元。因此，融創國際持有的一股每股面值1.00美元股份分拆為10,000股每股面值0.0001美元的股份。同日，本公司向融創國際配發及發行9,990,000股每股面值0.0001美元及入賬列作繳足股款股份。
- (c) 於二零零九年八月二十八日，鑒於我們欠融創國際的若干債務撥作資本，故我們向融創國際配發及發行10,000,000股每股面值0.0001美元及入賬列作繳足股款股份。
- (d) 於二零零九年十一月二十七日，股東決議案獲通過，以批准（其中包括）下列事項：
 - (i) 透過增設10,000,000,000股每股面值0.1港元的股份，本公司法定股本增加1,000,000,000港元；
 - (ii) 按各自持股比例，向緊接該項股份發行及配發前本公司股東名冊所列現有已發行美元股份的持有人配發及發行20,000,000股繳足股款股份（「換股發行」）；

- (iii) 換股發行後，已購回並註銷緊接換股發行前當時現有的全部20,000,000股已發行美元股份；
- (iv) 透過註銷全部500,000,000股未發行美元股份，削減本公司法定但未發行股本；
- (e) 於二零一零年九月九日，股東決議案獲通過，以批准發行〔●〕及發行受託人購股權，詳情載列於下文；及
- (f) 於二零一零年九月九日，股東決議案獲通過，以批准〔●〕(定義見下文)、配發及發行〔●〕及發行〔●〕。

緊隨〔●〕成為無條件，以及〔●〕及換股發行與〔●〕項下的股份獲發行後，並假設〔●〕未獲行使，且未計及因行使〔●〕或受託人購股權而可能配發及發行的任何股份，於〔●〕及〔●〕完成後，我們的法定股本將為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，其中3,000,000,000股將以繳足股款或入賬列為繳足股款方式配發及發行。在〔●〕獲全面行使的基準下，且不計及〔●〕及受託人購股權獲行使時可能配發及發行的任何股份，3,112,500,000股股份將以繳足股款或入賬列為繳足股款方式配發及發行。

除(a)〔●〕、(b)換股發行、(c)〔●〕、(d)〔●〕及(e)受託人購股權外，本公司現時無意自本公司的法定但未發行股本中發行任何股份，且在股東大會上取得股東事先批准前不會作出會實際改變本公司控制權的股份發行。

除本附錄所披露者外，我們的股本自我們註冊成立日期以來概無變動。

3. 股東決議案

根據我們的股東於二零一零年九月九日通過的書面決議案：

待〔●〕完成的條件達成後：

- (i) 批准及採納新組織章程細則，並於〔●〕後生效；
- (ii) 批准〔●〕及〔●〕，並授權董事配發及發行有關〔●〕的該等數目的〔●〕，並根據本文件及〔●〕載列的條款及條件酌情行使〔●〕；
- (iii) 待本公司股份溢價賬具備充裕結餘，或因根據〔●〕發行〔●〕而取得進賬後，我們的董事獲授權向於二零一零年十月七日(即〔●〕)上午八時十分名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自當時於本公司的持股比例，按面值配發及發行合共2,230,000,000股入賬列為繳足股款股份。根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在各方面均享有同等地位(「〔●〕」)；

(iv) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處理股份（「發行授權」），惟股份總面值不得超過以下兩者總和：

(i) 緊隨〔●〕及上文第(iii)分段所述〔●〕完成後本公司已發行股本總面值的20%；及

(ii) 本公司購回本公司股本的總面值。

該項授權並不包括(i)根據供股或於〔●〕、〔●〕或受託人購股權獲行使後將予配發、發行或處理的任何股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 適用法律或組織章程大綱及組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或

(iii) 股東在本公司股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權之時；

(v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過本公司緊隨〔●〕及〔●〕後已發行股本（根據〔●〕、〔●〕或受託人購股權可能配發及發行的任何股份除外）總面值10%的股份（「購回授權」）。

此項授權僅限於根據所有適用法律及法規在〔●〕或股份可能〔●〕的任何其他〔●〕（就此而言獲〔●〕及〔●〕認可）購回股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早者為準）：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 適用法律或組織章程大綱及組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或

(iii) 股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權之時。

4. 重組

為籌備〔●〕，組成本集團的公司進行重組，而本公司成為本集團的控股公司。重組中海外重組的詳情載列於下文。重組中境內重組的進一步詳情載列於本文件「歷史、重組及集團架構」一節中「重組」一段。

海外重組

- (a) 融創不動產於二零零七年一月二日在英屬處女群島註冊成立，而孫先生全資擁有的順馳中國控股有限公司為融創不動產的初步認購人。於二零零七年二月六日，融創不動產成立外商獨資企業I。
- (b) 本公司於二零零七年四月二十七日在開曼群島註冊成立，而Company Secretaries Ltd.為本公司的初步認購人。同日，Company Secretaries Ltd以名義現金代價向融創國際（由孫先生全資擁有）轉讓其於本公司的一股股份（即全部已發行股本）。
- (c) 啟威不動產於二零零七年六月六日在英屬處女群島註冊成立，而Young Meng Ying為其初步認購人。於二零零七年七月二十日，啟威不動產成立外商獨資企業II。
- (d) 於二零零七年七月三十日，本公司以名義現金代價從順馳中國控股有限公司收購其於融創不動產的全部已發行股本。
- (e) 聚金不動產、鼎晟不動產、卓越不動產及盈資不動產分別於二零零七年九月六日、二零零七年九月六日、二零零七年九月十三日及二零零七年八月三十一日在英屬處女群島註冊成立，Young Meng Ying為彼等各自的初步認購人。
- (f) 於二零零七年九月十日，啟威資產及盈資資產於香港註冊成立。Harefield Limited於二零零七年九月十二日成為啟威資產及盈資資產的初步認購人。於二零零七年九月十四日，Harefield Limited分別以名義現金代價向啟威不動產及盈資不動產轉讓其於啟威資產及盈資資產的全部已發行股本。
- (g) 於二零零七年九月十日，融創資產於香港註冊成立。Harefield Limited於二零零七年九月十八日成為初步認購人。於二零零七年九月十九日，Harefield Limited以名義現金代價向融創不動產轉讓其於融創資產的全部已發行股本。
- (h) 於二零零七年九月十四日，聚金資產及鼎晟資產於香港註冊成立。Harefield Limited於二零零七年九月十七日成為彼等各自的初步認購人。於二零零七年九月十九日，Harefield Limited分別以名義現金代價向聚金不動產及鼎晟不動產轉讓其於聚金資產及鼎晟資產的全部已發行股本。
- (i) 卓越資產於二零零七年九月二十日於香港註冊成立。Harefield Limited於二零零七年九月二十四日成為初步認購人。於二零零七年九月二十五日，Harefield Limited以名義現金代價向卓越不動產轉讓其於卓越資產的全部已發行股本。

附錄七

法定及一般資料

- (j) 於二零零七年九月二十日，本公司以名義現金代價向Young Meng Ying收購其於啟威不動產的全部已發行股本。
- (k) 於二零零七年九月二十六日，啟威不動產成立外商獨資企業III。
- (l) 於二零零七年十月十日，本公司9,990,000股每股面值0.0001美元的股份已以代價999.00美元向融創國際配發及發行，因此，融創國際於本公司擁有合共10,000,000股股份。
- (m) 於二零零七年十月三十一日，聚金資產、鼎晟資產及卓越資產分別成立外商獨資企業IV、外商獨資企業V及外商獨資企業VI。
- (n) 於二零零七年十二月四日，本公司以名義現金代價向Young Meng Ying收購其於聚金不動產、鼎晟不動產、卓越不動產及盈資不動產的全部已發行股本。
- (o) 於二零一零年五月三日，融創不動產、啟威不動產及盈資不動產分別以名義現金代價向獨立第三方Sun Sources Investment Limited轉讓彼等於融創資產、啟威資產及盈資資產所持的全部股本。於本集團出售融創資產、啟威資產及盈資資產之前，彼等並無任何營運。

5. 有關我們的附屬公司、共同控制實體及聯營公司的進一步資料

(a) *主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司*

除於會計師報告中提述的本集團附屬公司的詳情（全文載列於本文件附錄一）外，下表載列其溢利或資產對或將對會計師報告數字或本公司下一份賬目有重大貢獻的附屬公司、共同控制實體及聯營公司（均為私營企業）的詳情：

附屬公司、 共同控制實體及 聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 繳足股本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
融創置地	中國 二零零三年一月三十一日	人民幣 900,000,000元	-	100%	房地產開發及 商品房銷售

附錄七

法定及一般資料

附屬公司、 共同控制實體及 聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 繳足股本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
重慶奧林匹克 花園置業	中國 二零零三年四月二十四日	人民幣 180,000,000元	-	100%	房地產開發及 物業管理
融創奧城	中國 二零零三年二月二十五日	人民幣 222,220,000元	-	100%	房地產開發及 商品房銷售
天津翔馳	中國 二零零六年九月二十二日	人民幣 160,000,000元	-	100%	以自有資本 投資房地產 開發
無錫融創地產	中國 二零零四年二月二十七日	人民幣 204,100,000元	-	100%	房地產開發及 物業銷售
無錫融創城市	中國 二零零五年五月十一日	人民幣 220,000,000元	-	100%	房地產開發及 管理
春申湖置業	中國 二零零五年二月八日	人民幣 140,000,000元	-	100%	房地產開發及 管理
首鋼融創	中國 二零零五年六月二日	人民幣 100,000,000元	-	50%	房地產開發
首馳昱達	中國 二零零六年三月二十九日	人民幣 20,000,000元	-	50% ⁽¹⁾	房地產開發
重慶渝能	中國 二零零五年九月二十六日	人民幣 280,000,000元	-	45%	房地產開發及 物業管理
重慶上善	中國 二零零八年四月二十九日	人民幣 20,000,000元	-	44.55% ⁽²⁾	房地產開發
融創物業管理	中國 二零零四年一月十六日	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業管理
重慶融創 物業管理	中國 二零零四年九月十日	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
重慶融創商業	中國 二零零五年十月九日	人民幣 500,000元	-	100%	物業管理
宜興融創東沅	中國 二零一零年三月九日	人民幣 400,000,000元	-	90%	房地產開發
融創名翔	中國 二零一零年四月六日	人民幣 400,000,000元	-	99%	房地產開發
融創商業	中國 二零一零年六月二十一日	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理

附錄七

法定及一般資料

共同控制實體及 聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行/ 繳足股本	應佔股權		主要業務
			直接	間接	
無錫融創苗木	中國 二零一零年七月十四日	人民幣 500,000元	-	100%	為物業種植、 租賃及銷售 植物花卉
無錫融創投資	中國 二零一零年七月二十八日	人民幣 5,000,000元	-	100%	投資控股
融創建投	中國 二零一零年八月十六日	人民幣 10,000,000元	-	100%	房地產發展及 銷售物業

附註：

- (1) 首馳昱達為首鋼融創的全資附屬公司。
- (2) 重慶渝能擁有重慶上善99%股權。

(b) 本集團成員公司股本變動

除下文所披露者外，於本文件刊發日期前兩年內，本集團成員公司股本概無變動：

天津翔馳

- (a) 於二零零八年八月二十六日，天津翔馳的註冊資本由人民幣119,000,000元增至人民幣160,000,000元，並已悉數繳足。

無錫融創城市

- (b) 於二零零九年一月十九日，無錫融創城市的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣220,000,000元，並已悉數繳足。

春申湖置業

- (c) 於二零零九年三月二十五日，春申湖置業的註冊資本由人民幣80,000,000元增至人民幣140,000,000元，並已悉數繳足。

重慶渝能

- (d) 於二零零九年十二月二十二日，重慶渝能的註冊資本由人民幣150,000,000元增至人民幣280,000,000元，並已悉數繳足。

融創名翔

- (e) 於二零一零年六月十七日，融創名翔的註冊資本由人民幣10,000,000元增至人民幣400,000,000元，並已悉數繳足。

宜興融創東沅

- (f) 於二零一零年六月二十三日，宜興融創東沅的註冊資本由人民幣360,000,000元增至人民幣400,000,000元，並已悉數繳足。

外商獨資企業IV

- (g) 於二零一零年九月六日，外商獨資企業IV的註冊資本由人民幣200,000,000元減至人民幣165,199,575.2元，並已悉數繳足。

6. 購回我們本身的證券

本節載有關於本公司購回我們本身股份的資料，包括〔●〕規定須載入本文件有關該購回的資料。

(a) *有關法例及監管規定*

〔●〕允許我們的股東授予董事一般授權，以購回我們在〔●〕〔●〕的股份。該項授權須以股東在股東大會上通過普通決議案的方式授出。

(b) *股東批准*

所有購回股份（須為繳足股款股份）建議須事先獲我們的股東在股東大會上以一般授權或就指定的交易作出特定授權的方式通過普通決議案批准。

於二零一零年九月九日，我們的董事獲授購回授權，可在〔●〕或我們的證券可能〔●〕並就此獲〔●〕及〔●〕認可的任何其他〔●〕，購回緊隨〔●〕及〔●〕後本公司已發行股本總面值最多10%的股份（不包括因行使〔●〕、〔●〕或受託人購股權而可能配發及發行的任何股份）。此項購回授權將於下列較早者屆滿：(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；(ii) 開曼群島適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之日；或(iii) 我們的股東於股東大會上以普通決議案撤回或修訂該項授權之日（「有關期間」）。

(c) *資金來源*

本公司購回在〔●〕〔●〕的股份，必須以根據我們的大綱及細則及開曼群島適用法例規定可合法撥作此用途的資金撥資。本公司不得在〔●〕以現金以外的代價或以〔●〕交易規定以外的結算方式購回我們的股份。在上文的規限下，我們可運用溢利或就購回而發行新股份的〔●〕進行購回。就購回所須付金額超出將購回股份的溢價須以本公司溢利或本公司股份溢價賬撥付。倘我們的組織章程細則准許及在公司法的規限下，購回亦可以股本撥付。

(d) *購回理由*

我們的董事相信，我們的董事會擁有一般權力可在市場上購回股份，乃符合本公司及我們股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定，購回股份可提高每股股份的資產淨值及／或每股股份的盈利，但該類購回僅於我們的董事認為購回對本公司及我們的股東有利時方會進行。

(e) 購回資金

本公司僅可動用根據我們的大綱及細則、〔●〕、公司法及開曼群島適用法例可合法撥作購回用途的資金來購回證券。

按照本文件所披露本公司目前的財務狀況，並經考慮本公司目前的營運資金狀況，我們的董事認為，倘若全面行使購回授權，本公司的營運資金及／或資產負債狀況相比本文件所披露的狀況或會受到重大不利影響。然而，倘我們的董事認為行使購回授權將對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債比率造成重大不利影響，則我們的董事並不建議行使購回授權。

(f) 股本

按照緊隨〔●〕及〔●〕後的已發行股份3,000,000,000股（未計及因行使〔●〕、〔●〕或受託人購股權而可能配發及發行的任何股份）計算，倘若全面行使購回授權，我們可於有關期間購回最多300,000,000股股份。

(g) 一般資料

我們的董事或據彼等作出一切合理查詢後所知，彼等各自的任何聯繫人（定義見〔●〕）目前均無意向本公司出售任何股份。

我們的董事已向〔●〕承諾，在適用情況下，彼等將會根據〔●〕、組織章程大綱、組織章程細則、公司法及任何其他適用的開曼群島法例行使購回授權。

倘因購回任何股份導致任何股東於本公司的投票權權益比例有所增加，則就香港公司收購及合併守則（「收購守則」）而言，該項增加將被視為一項收購。故此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固對本公司的控制權，則根據收購守則規則26須提出強制要約。我們的董事並不知悉因購回而將會導致發生收購守則項下的任何後果。

概無關連人士知會我們，其目前有意在購回授權獲行使的情形下向我們出售其股份，亦無關連人士承諾不會作出此行動。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合同概要

於本文件刊發日期前兩年內，本集團訂立以下重大或可能屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (1) 融創置地與天津融創物業管理有限公司於二零零九年八月一日訂立的許可協議，據此，融創置地許可天津融創物業管理有限公司及其聯屬公司使用其商標作為彼等公司名稱的部分及用作市場推廣用途，期限為自二零零九年八月一日至二零一一年五月三十一日止22個月，年費為人民幣500,000元；
- (2) 本公司、融創國際、孫先生與Lehman於二零零九年九月三十日訂立的終止契據，據此，本公司、融創國際、孫先生與Lehman所訂立日期為二零零七年十月二十六日的認購期權契據被終止，而融創國際授予Lehman的認購期權被註銷；
- (3) 天津天奧體育產業有限公司（「天津天奧」）與融創置地於二零零九年十月三十日訂立的股權轉讓框架協議，據此，融創置地同意以建議代價人民幣75,600,000元（須通過掛牌出讓程序）自天津天奧購買其於融創奧城的10%股權；
- (4) 天津濱海與融創置地於二零零九年十一月十八日訂立的股權轉讓框架協議，據此，融創置地同意以建議代價人民幣608,360,000元（須通過掛牌出讓程序）自天津濱海購買其於無錫融創地產的49%股權；
- (5) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以融創國際及本公司為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十一月七日就融創國際對已抵押證券（定義見有關抵押契據）的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據（經日期為二零零八年五月二十日的補充抵押契據及日期為二零零九年九月三十日的經修訂及重申抵押契據修訂及補充）下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕（定義見本文件）完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (6) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以本公司及融創不動產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十一月二十三日就本公司對已抵押證券（定義見有關抵押契據）的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕（定義見本文件）完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (7) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以本公司及啟威不動產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十一月七日就本公司對已抵押證券（定義見有關抵押契據）的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕

附錄七

法定及一般資料

- 或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (8) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以本公司及聚金不動產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十二月十二日就本公司對已抵押證券(定義見有關抵押契據)的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (9) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以本公司及鼎晟不動產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十二月十二日就本公司對已抵押證券(定義見有關抵押契據)的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (10) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以本公司及卓越不動產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十二月十二日就本公司對已抵押證券(定義見有關抵押契據)的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (11) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以本公司及盈資不動產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十二月十二日就本公司對已抵押證券(定義見有關抵押契據)的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (12) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以聚金不動產與聚金資產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十二月十二日就聚金不動產對已抵押證券(定義見有關抵押契據)的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (13) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以鼎晟不動產與鼎晟資產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十二月十二日就鼎晟不動產對已抵押證券(定義見有關抵押契據)的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；
- (14) 滙豐銀行於二零零九年十二月一日簽立以卓越不動產與卓越資產為受益人的解除契據，據此，於二零零七年十二月十二日就卓越不動產對已抵押證券(定義見有關抵押契據)的權利、產權、利益及權益所訂立抵押契據下設立的押記，在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起予以解除並失效；

- (15) 滙豐銀行、融創奧城與融創置地於二零零九年十二月一日訂立的終止契據，據此，日期為二零零七年十一月七日的承諾書將予終止及解除，以及融創奧城及融創置地將在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起解除各自於該承諾書項下的申索、要求及責任；
- (16) 滙豐銀行、天津翔馳與融創置地於二零零九年十二月一日訂立的終止契據，據此，日期為二零零七年十一月七日的承諾書將予終止及解除，以及天津翔馳及融創置地將在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起解除各自於該承諾書項下的申索、要求及責任；
- (17) 滙豐銀行、重慶奧林匹克花園置業與外商獨資企業I於二零零九年十二月一日訂立的終止契據，據此，日期為二零零七年十一月七日的承諾書將予終止及解除，以及重慶奧林匹克花園置業及外商獨資企業I將在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起解除各自於承諾書項下的申索、要求及責任；
- (18) 滙豐銀行、融創置地與外商獨資企業I於二零零九年十二月一日訂立的終止契據，據此，日期為二零零七年十一月七日的承諾書將予終止及解除，以及融創置地及外商獨資企業I將在合資格〔●〕或被視作〔●〕(定義見本文件)完成後，自可轉換債券獲兌換為股份之日起解除各自於承諾書項下的申索、要求及責任；
- (19) 本公司與控股股東於二零零九年十二月一日訂立的不競爭契據，據此，控股股東已向本公司作出若干不競爭承諾；
- (20) 我們的控股股東與本公司於二零零九年十二月一日訂立的彌償保證契據，據此，各控股股東同意向本集團提供若干有關遺產稅、稅項、物業、違規、申索、訴訟及其他事宜的彌償保證；
- (21) 〔●〕
- (22) 〔●〕
- (23) 天津天奧與融創置地於二零零九年十二月十日訂立的股權轉讓協議，據此，天津天奧以現金代價人民幣75,560,000元將其於融創奧城的10%股權轉讓予融創置地；
- (24) 天津濱海與融創置地於二零一零年一月二十八日訂立的股權質押協議，據此，融創置地質押其於無錫融創地產的49%股權予天津濱海，作為無錫融創地產就還款約人民幣400,000,000元債務的抵押品；

附錄七

法定及一般資料

- (25) 天津濱海與融創置地於二零一零年二月九日訂立的股權轉讓協議，據此，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的49%股權轉讓予融創置地；
- (26) 萬方物業管理與融創置地於二零一零年三月二十日訂立的股權轉讓協議，據此，萬方物業管理以現金代價人民幣100,000元將其於融創物業管理的全部股權轉讓予融創置地；
- (27) 融創置地與融創物業管理於二零一零年四月十五日訂立的商標許可終止協議，據此，彼等訂立的日期為二零零九年八月一日的商標許可協議即告終止；
- (28) 外商獨資企業V、融德、宜興融創東沅與中國工商銀行有限公司無錫河埭支行於二零一零年四月十六日訂立的債務轉讓協議，據此，融德承擔償還已到期的由宜興融創東沅欠付外商獨資企業V的總額為人民幣560,000,000元的債務的權利；
- (29) 融德、宜興融創東沅、無錫融創地產、融創置地與無錫融創城市於二零一零年四月十六日訂立的還款協議（「還款協議」），據此，宜興融創東沅承諾償還人民幣560,000,000元的債務予融德；
- (30) 融德與宜興融創東沅於二零一零年四月十六日訂立的土地抵押協議，據此，宜興融創東沅抵押其土地使用權予融德，作為其根據還款協議還款的義務的擔保；
- (31) 融德與無錫融創地產於二零一零年四月十六日訂立的土地抵押協議，據此，無錫融創地產抵押其若干土地使用權予融德，作為宜興融創東沅根據還款協議還款的義務的擔保；
- (32) 融德與融創置地於二零一零年四月十六日訂立的土地抵押協議，據此，融創置地抵押其若干土地使用權予融德，作為宜興融創東沅根據還款協議還款的義務的擔保；
- (33) 融德與無錫融創城市於二零一零年四月十六日訂立的土地抵押協議，據此，無錫融創城市抵押其若干土地使用權予融德，作為宜興融創東沅根據還款協議還款的義務的擔保；

附錄七

法定及一般資料

- (34) 無錫融創地產與融德於二零一零年四月十六日訂立的股權質押協議，據此，無錫融創地產質押其於宜興融創東沅的全部股權予融德，作為宜興融創東沅根據還款協議還款的義務的擔保；
- (35) 融創置地與融德於二零一零年四月十六日訂立的股權質押協議，據此，融創置地質押其於融創奧城的全部股權予融德，作為宜興融創東沅根據還款協議還款的義務的擔保；
- (36) 融德與融創置地於二零一零年四月十六日訂立的擔保，據此，融創置地就宜興融創東沅根據還款協議還款的義務向融德提供擔保；
- (37) 無錫融創地產與融德於二零一零年四月十六日訂立的增資協議（「增資協議」），據此，融德同意以增加註冊資本的方式向宜興融創東沅注資人民幣40,000,000元；
- (38) 融德、無錫融創地產、宜興融創東沅、春申湖置業與融創置地於二零一零年四月十六日訂立的付款協議（「付款協議」），據此，無錫融創地產承諾向融德支付代價人民幣40,000,000元，融德轉讓於宜興融創東沅的10%股權，將於二零一三年三月十九日或協議各方所商定或協議項下所訂明的任何較早日期完成；
- (39) 融德與無錫融創地產於二零一零年四月十六日訂立的股權轉讓協議，據此，融德同意於二零一三年三月十九日或協議各方所商定或協議項下所訂明的任何較早日期轉讓其於宜興融創東沅10%股權，現金代價為人民幣40,000,000元；
- (40) 融德與宜興融創東沅於二零一零年四月十六日訂立的土地抵押協議，據此，宜興融創東沅抵押其若干土地使用權予融德，作為無錫融創地產根據付款協議付款的義務的擔保；
- (41) 融德與春申湖置業於二零一零年四月十六日訂立的土地抵押協議，據此，春申湖置業抵押其若干土地使用權予融德，作為無錫融創地產根據付款協議付款的義務的擔保；
- (42) 融德與融創置地於二零一零年四月十六日訂立的擔保，據此，融創置地就無錫融創地產根據付款協議付款的義務向融德提供擔保；
- (43) 天津信託有限責任公司（「天津信託」）與融創置地於二零一零年六月二日訂立的質押協議，據此，融創置地質押其於重慶奧林匹克花園置業30%股權予天津信託，作為其還款義務的擔保；
- (44) 融創置地（作為借方）與中國農業銀行股份有限公司天津河西支行（「中國農業銀行」）（作為貸方）於二零一零年六月十日訂立的收購貸款協議（「收購貸款協議」），據此，中國農業銀行為融創置地就其收購無錫融創地產49%股權提供為期四年，本金額為人民幣340,000,000元的貸款；

附錄七

法定及一般資料

- (45) 中國農業銀行與融創置地於二零一零年六月十一日訂立的股權質押協議，據此，融創置地質押其於無錫融創地產51%股權予中國農業銀行，作為其根據收購貸款協議還款的義務的擔保；
- (46) 融德、無錫融創地產、宜興融創東沅、春申湖置業、融創置地及無錫融創城市於二零一零年六月十一日訂立的付款協議的補充協議（「付款協議補充協議」），據此（其中包括），無錫融創地產與無錫融創城市同意以融德為受益人分別訂立兩份抵押協議，作為無錫融創地產根據付款協議還款的義務的擔保；
- (47) 融德與無錫融創地產於二零一零年六月十一日訂立的抵押協議，據此，無錫融創地產抵押其若干發展中物業予融德，作為其根據經付款協議補充協議補充的付款協議付款的義務的擔保；
- (48) 融德與無錫融創城市於二零一零年六月十一日訂立的抵押協議，據此，無錫融創城市抵押其若干發展中物業予融德，作為無錫融創地產根據經付款協議補充協議補充的付款協議付款的義務的擔保；
- (49) 無錫融創地產與融德於二零一零年六月十一日訂立的增資協議的補充協議，據此，以修訂及補充增資協議的若干條款；
- (50) 中國投資擔保有限公司（「中國投資擔保」）與融創置地於二零一零年六月三十日訂立的合作協議，據此（其中包括），融創置地同意就國投信託有限公司（「國投信託」）、中國投資擔保及融創奧城所訂立的擔保（「奧城擔保」）連同國投信託、中國投資擔保及融創置地所訂立的擔保（「融創置地擔保」），以現金代價人民幣4,000,000元將其於融創名翔1%股權轉讓予中國投資擔保；
- (51) 融創置地與中國投資擔保於二零一零年六月三十日訂立的股權轉讓協議，據此，融創置地以現金代價人民幣4,000,000元將其於融創名翔1%股權轉讓予中國投資擔保；
- (52) 融創置地與中國投資擔保於二零一零年七月七日訂立的股權質押協議，據此，融創置地質押其於融創名翔29%股權予中國投資擔保，作為中國投資擔保向國投信託提供的奧城擔保的抵押品；
- (53) 融創置地與中國投資擔保於二零一零年七月七日訂立的股權質押協議，據此，融創置地質押其於融創名翔70%股權予中國投資擔保，作為中國投資擔保向國投信託提供的融創置地擔保的抵押品；
- (54) 中國農業銀行與融創置地於二零一零年七月九日訂立的股權質押協議，據此，融創置地質押其於無錫融創地產49%股權予中國農業銀行，作為其根據收購貸款協議還款的義務的擔保；
- (55) 大唐國際發電股份有限公司、融創置地與北京國信於二零一零年八月十八日訂立協商備忘錄，內容有關(1)融創置地建議向重慶渝能產業收購重慶渝能的

附錄七

法定及一般資料

40%股權，以及融創置地建議向重慶渝能產業收購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；(2)建議重慶渝能分別向重慶渝能產業及北京國信出售重慶上善的85%股權及14%股權，總代價約為人民幣20,800,000元；及(3)重慶亞太商谷物業管理建議向北京國信出售重慶上善的1%股權，現金代價為人民幣210,000元；

- (56) 本公司與控股股東於二零一零年九月九日訂立的不競爭契據，據此，控股股東已向本公司作出若干不競爭承諾，其進一步詳情載列於「與我們的控股股東的關係」一節；
- (57) 我們的控股股東與本公司於二零一零年九月九日訂立的彌償保證契據（「彌償保證契據」），據此，各控股股東同意向本集團提供若干有關遺產稅、稅項、物業、違規、申索、訴訟及其他事宜的彌償保證；
- (58) 我們的控股股東與本公司於二零一零年九月〔●〕日訂立的彌償保證契據之補充契據，以修訂及更改彌償保證契據的若干條款；
- (59) 本公司與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，計劃受託人獲授有關僱員股份獎勵計劃的受託人購股權；
- (60) 計劃受託人與本公司於二零一零年九月九日訂立的信託契據，據此，本公司委任計劃受託人作為僱員股份獎勵計劃的受託人；
- (61) 〔●〕
- (62) 〔●〕
- (63) 〔●〕
- (64) 〔●〕

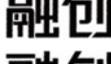
2. 本集團的知識產權

(a) 商標

(i) 註冊商標

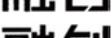
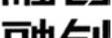
於最後實際可行日期，本集團擁有以下商標。

於最後實際可行日期，本集團擁有的商標（註冊編號為301421595、301442510及301463742的商標除外）已由融創置地以零代價特許天津融創商業管理有限公司及天津融創上谷商業管理服務有限公司（二者均為獨立第三方）使用，使用期限為二零一零年四月十五日至二零一一年二月二十八日期間。

商標	註冊地點	類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊編號	註冊日期	到期日
	中國	45	3917437	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	44	3917438	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	43	3917439	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	42	3917440	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	41	3917441	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	40	3917442	二零零六年四月十四日	二零一六年四月十三日
	中國	39	3917443	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	38	3917444	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	11	3917445	二零零五年十二月二十八日	二零一五年十二月二十七日
	中國	29	3917446	二零零五年十二月七日	二零一五年十二月六日
	中國	10	3917447	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
	中國	9	3917448	二零零六年三月二十一日	二零一六年三月二十日
	中國	8	3917449	二零零五年十二月二十一日	二零一五年十二月二十日
	中國	7	3917450	二零零六年三月二十一日	二零一六年三月二十日
	中國	6	3917451	二零零六年一月十四日	二零一六年一月十三日
	中國	5	3917452	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
	中國	4	3917453	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
	中國	3	3917454	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊編號	註冊日期	到期日
	中國	2	3917455	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
	中國	1	3917456	二零零六年十月二十八日	二零一六年十月二十七日
	中國	37	3917457	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	36	3917458	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	35	3917459	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
	中國	34	3917460	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
	中國	33	3917461	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
	中國	32	3917462	二零零五年十二月二十一日	二零一五年十二月二十日
	中國	31	3917463	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
	中國	30	3917464	二零零六年一月十四日	二零一六年一月十三日
	中國	29	3917465	二零零五年十二月七日	二零一五年十二月六日
	中國	20	3917466	二零零六年十月二十八日	二零一六年十月二十七日
	中國	16	3917467	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
	中國	15	3917468	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
	中國	14	3917469	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
	中國	13	3917470	二零零五年三月十四日	二零一五年三月十三日
	中國	12	3917471	二零零六年三月二十一日	二零一六年三月二十日
	中國	11	3917472	二零零五年十二月二十八日	二零一五年十二月二十七日
	中國	10	3917473	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
	中國	9	3917474	二零零六年三月二十一日	二零一六年三月二十日
	中國	8	3917475	二零零五年十二月二十一日	二零一五年十二月二十日
	中國	7	3917476	二零零六年六月二十八日	二零一六年六月二十七日
	中國	27	3917477	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
	中國	26	3917478	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
	中國	25	3917479	二零零七年三月二十八日	二零一七年三月二十七日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊編號	註冊日期	到期日
融创	中國	24	3917480	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
融创	中國	23	3917481	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
融创	中國	22	3917482	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
融创	中國	21	3917483	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
融创	中國	20	3917484	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
融创	中國	19	3917485	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNEXT	中國	29	3917486	二零零五年十二月七日	二零一五年十二月六日
SUNEXT	中國	28	3917487	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNEXT	中國	27	3917488	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNEXT	中國	26	3917489	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNEXT	中國	25	3917490	二零零七年三月二十八日	二零一七年三月二十七日
SUNEXT	中國	24	3917491	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNEXT	中國	23	3917492	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNEXT	中國	22	3917493	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNEXT	中國	21	3917494	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNAC	中國	28	3917495	二零零七年六月十四日	二零一七年六月十三日
SUNAC	中國	27	3917496	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNAC	中國	26	3917497	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNAC	中國	25	3917498	二零零七年五月二十一日	二零一七年五月二十日
SUNAC	中國	24	3917499	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNAC	中國	23	3917500	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNAC	中國	22	3917501	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNEXT	中國	45	3917502	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	44	3917503	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	43	3917504	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	42	3917505	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	41	3917506	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	21	3917507	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNAC	中國	20	3917508	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNAC	中國	19	3917509	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊編號	註冊日期	到期日
SUNAC	中國	18	3917510	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNAC	中國	17	3917511	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNAC	中國	16	3917512	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNAC	中國	15	3917513	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNAC	中國	14	3917514	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNAC	中國	13	3917515	二零零五年三月十四日	二零一五年三月十三日
SUNAC	中國	12	3917516	二零零六年三月二十一日	二零一六年三月二十日
SUNEXT	中國	10	3917517	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
SUNEXT	中國	9	3917518	二零零六年三月二十一日	二零一六年三月二十日
SUNEXT	中國	8	3917519	二零零五年十二月二十一日	二零一五年十二月二十日
SUNEXT	中國	7	3917520	二零零六年三月二十一日	二零一六年三月二十日
SUNEXT	中國	6	3917521	二零零六年一月十四日	二零一六年一月十三日
SUNEXT	中國	5	3917522	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNEXT	中國	4	3917523	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNEXT	中國	3	3917524	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNEXT	中國	2	3917525	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNEXT	中國	1	3917526	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
融创	中國	6	3917697	二零零五年十二月二十八日	二零一五年十二月二十七日
融创	中國	5	3917698	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
融创	中國	4	3917699	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
融创	中國	3	3917700	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
融创	中國	2	3917701	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
融创	中國	1	3917702	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
SUNAC	中國	45	3917705	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	44	3917706	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	43	3917707	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	42	3917708	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	41	3917709	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	40	3917710	二零零六年四月十四日	二零一六年四月十三日
SUNAC	中國	39	3917711	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日

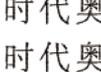
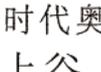
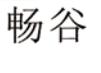
附錄七

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊編號	註冊日期	到期日
SUNAC	中國	38	3917712	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	37	3917713	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	36	3917714	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	35	3917715	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNAC	中國	34	3917716	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
SUNEXT	中國	39	3917717	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	38	3917718	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	37	3917719	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	36	3917720	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	35	3917721	二零零六年十月七日	二零一六年十月六日
SUNEXT	中國	34	3917722	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
SUNEXT	中國	33	3917723	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
SUNEXT	中國	32	3917724	二零零五年十二月二十一日	二零一五年十二月二十日
SUNEXT	中國	31	3917725	二零零五年十一月二十八日	二零一五年十一月二十七日
SUNEXT	中國	30	3917726	二零零六年一月十四日	二零一六年一月十三日
SUNEXT	中國	19	3917727	二零零六年八月十四日	二零一六年八月十三日
SUNEXT	中國	18	3917728	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
SUNEXT	中國	17	3917729	二零零六年八月十四日	二零一六年八月十三日
SUNEXT	中國	16	3917730	二零零六年八月十四日	二零一六年八月十三日
SUNEXT	中國	15	3917731	二零零六年八月十四日	二零一六年八月十三日
SUNEXT	中國	14	3917732	二零零六年八月十四日	二零一六年八月十三日
SUNEXT	中國	13	3917733	二零零五年三月十四日	二零一五年三月十三日
SUNEXT	中國	12	3917734	二零零六年三月二十一日	二零一六年三月二十日
SUNEXT	中國	11	3917735	二零零五年十二月二十八日	二零一五年十二月二十七日
SUNEXT	中國	40	3917736	二零零六年四月十四日	二零一六年四月十三日
融创	中國	18	3917867	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
融创	中國	17	3917868	二零零六年八月二十一日	二零一六年八月二十日
融创	中國	28	3917869	二零零七年四月十四日	二零一七年四月十三日
融创	中國	45	4654584	二零零八年十二月二十一日	二零一八年十二月二十日
融创	中國	43	4654585	二零零八年十二月二十一日	二零一八年十二月二十日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊編號	註冊日期	到期日
	中國	16	4654806	二零零八年九月二十八日	二零一八年九月二十七日
	中國	38	4654807	二零零八年十二月二十一日	二零一八年十二月二十日
	中國	43	4654808	二零零八年十二月二十一日	二零一八年十二月二十日
	中國	16	4654809	二零零八年九月二十八日	二零一八年九月二十七日
	中國	19	4654810	二零零八年九月二十八日	二零一八年九月二十七日
	中國	35	4654811	二零零八年十二月二十一日	二零一八年十二月二十日
	中國	36	4654812	二零零八年十二月二十一日	二零一八年十二月二十日
	中國	37	4654813	二零零八年十二月二十一日	二零一八年十二月二十日
	中國	38	4654814	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	41	4654815	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	45	4654816	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	43	4654818	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	16	4654819	二零零八年九月二十八日	二零一八年九月二十七日
	中國	35	4654820	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	36	4654821	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	37	4654822	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	38	4654823	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	41	4654824	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	42	4654825	二零零九年二月七日	二零一九年二月六日
	中國	37	4938430	二零零九年十月七日	二零一九年十月六日
	中國	37	4938433	二零零九年八月七日	二零一九年八月六日
	中國	36	4938434	二零零九年十月七日	二零一九年十月六日
	中國	37	4938436	二零零九年八月二十一日	二零一九年八月二十日
	中國	36	4938437	二零零九年十月七日	二零一九年十月六日
	中國	19	4938438	二零零九年三月二十八日	二零一九年三月二十七日
	中國	19	4938440	二零零九年三月二十八日	二零一九年三月二十七日
	中國	37	4938441	二零零九年五月二十八日	二零一九年五月二十七日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊地點	類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊編號	註冊日期	到期日
暢谷	中國	36	4938442	二零零九年五月二十八日	二零一九年五月二十七日
暢谷	中國	19	4938443	二零零九年三月二十八日	二零一九年三月二十七日
	中國	37	4938444	二零零九年十月七日	二零一九年十月六日
	中國	19	4938446	二零零九年九月二十一日	二零一九年九月二十日
融创·上城	中國	36	4938448	二零零九年十月七日	二零一九年十月六日
融创·上城	中國	19	4938449	二零零九年九月二十一日	二零一九年九月二十日
融创·上城	中國	37	4938447	二零零九年十二月二十八日	二零一九年十二月二十七日
海逸·心屿	中國	36	4938456	二零零九年十月二十一日	二零一九年十月二十日
	中國	37	4938457	二零一零年六月七日	二零二零年六月六日
上谷	中國	37	4938459	二零零九年五月二十八日	二零一九年五月二十七日
	中國	31	5917041	二零零九年七月二十一日	二零一九年七月二十日
	中國	30	5917040	二零零九年十一月二十八日	二零一九年十一月二十七日
	中國	32	5917042	二零零九年十一月二十八日	二零一九年十一月二十七日
	中國	33	5917043	二零零九年十一月二十八日	二零一九年十一月二十七日
	香港	16及36	301421595	二零零九年九月七日	二零一九年九月六日
	香港	16及36	301421595	二零零九年九月七日	二零一九年九月六日
融创	香港	16及36	301442510	二零零九年十月二日	二零一九年十月一日
融創	香港	16及36	301442510	二零零九年十月二日	二零一九年十月一日
融创	香港	16及36	301442510	二零零九年十月二日	二零一九年十月一日
	香港	16及36	301463742	二零零九年十一月二日	二零一九年十一月一日
	香港	16及36	301463742	二零零九年十一月二日	二零一九年十一月一日

(ii) 辦理申請的商標

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊下列商標。於中國作出申請，註冊編號分別為4654817的商標已由融創置地以零代價特許天津融創商業管理有限公司及天津融創上谷商業管理服務有限公司（二者均為獨立第三方）使用，使用期限為二零一零年四月十五日至二零一一年二月二十八日期間。

商標	註冊地點	類別 ⁽¹⁾⁽²⁾	註冊申請編號	註冊申請日期
	中國	42	4654817	二零零五年五月十三日
	香港	16及36	301714545	二零一零年九月十四日
	香港	16及36	301714536	二零一零年九月十四日

附註：

(1)

- 類別1 指工業、科學及攝影用化學品；農業、園藝及林業用化學品；未加工人造樹脂、未加工塑膠；肥料；滅火劑；回火及軟焊處理；保存食品用化學品；鞣劑；工業用黏合劑。
- 類別2 指油漆、清漆、亮漆；防銹及防木質腐朽之防腐劑；着色劑；金屬腐蝕劑；未加工天然樹脂；供油漆匠、裝飾工、印刷工及藝術家用的薄片及粉狀金屬。
- 類別3 指洗衣用漂白劑及其他物料；清潔、擦亮、去漬及研磨用製劑；肥皂；香料、香精油、化妝品、發水；牙膏。
- 類別4 指工業用油及油脂；潤滑劑；吸塵、噴灑和黏結灰塵用品；燃料（包括馬達用的汽油）及照明材料；照明用蠟及燈芯。
- 類別5 指醫用和獸醫用製劑；醫用衛生製劑；醫用營養品、嬰兒食品；膏藥、繃敷材料；填塞牙孔和牙模用料；消毒劑；消滅有害動物製劑；殺真菌劑、除草劑。
- 類別6 指一般金屬及其合金；金屬建材；可搬運金屬組件；鐵路路軌的金屬材料；非導電一般金屬纜線；鐵製品；小型金屬件；金屬管；保險箱；不屬其他類別的一般金屬物品；礦石。
- 類別7 指機器：機器和機床；馬達和發動機（陸地車輛用的除外）；機器傳動用聯軸節和傳動機件（陸地車輛用的除外）；非手動農業工具；孵化器。
- 類別8 指手工用具和器械（手工操作的）；刀叉餐具；佩刀；剃刀。
- 類別9 指科學、航海、測地、攝影、電影、光學、衡具、量具、信號、檢驗（監督）、救護和教學用具及儀器；處理、開關、傳送、積累、調節或控制電的儀器和器具；錄製、通訊、重放聲音或形象的器具；磁性數據載體、錄音盤；自動售貨器和投幣啟動裝置的機械結構；現金收入記錄機、計算儀、數據處理裝置和電腦；滅火器械。

附錄七

法定及一般資料

- 類別10 指外科、醫學、牙科和獸醫用儀器及器械、義肢、義眼和義齒；矯形用品；縫合用材料。
- 類別11 指照明、加溫、蒸汽、烹調、冷藏、乾燥、通風、供水及衛生設備裝置。
- 類別12 指車輛；以陸地、航空或船運的器械。
- 類別13 指火警鐘；軍火及射彈；爆炸物；煙火。
- 類別14 指不屬別類的貴重金屬及其合金，以及不屬別類的貴重金屬製品或鍍有貴重金屬的物品；珠寶、寶石；鐘表及計時儀器。
- 類別15 指樂器。
- 類別16 指不屬別類的紙板及其製品；印刷品；裝釘用品；照片；文具用品；文具或家庭用黏合劑；美術用品；畫筆；打字機和辦公用品（家具除外）；教育或教學用品（儀器除外）；包裝用塑料物品（不屬別類的）；印刷鉛字；印版。
- 類別17 指橡膠、古塔波膠、樹膠、石棉、雲母以及由這些原材料製成但不屬別類的製品；生產用半成品塑膠製品；包裝、填充和絕緣用材料；非金屬軟喉管。
- 類別18 指皮革及人造皮革、以及不屬別類的皮革及人造皮革製品；動物皮、獸皮；箱子及旅行袋；雨傘、陽傘及手杖；鞭、馬具和鞍具。
- 類別19 指建築材料（非金屬）；建築用非金屬剛性管；石油瀝青、地瀝青及焦油瀝青；非金屬可移動建築物；非金屬碑。
- 類別20 指家具、鏡子、相框；由木、軟木、葦、藤、柳條、角、骨、象牙、鯨骨、貝殼、琥珀、珍珠母、海泡石和這些材料的代用品製成、或由塑料製成的物品（不屬別類者）。
- 類別21 指家庭或廚房用具及容器（非貴重金屬所製或鍍有貴重金屬的）；梳子及海棉；刷子（畫筆除外）；製刷材料；清掃用具；鋼絲絨；未加工或半加工玻璃（建築用玻璃除外）；不屬別類的玻璃器皿、瓷器及陶器。
- 類別22 指繩索、細繩、網、帳篷、雨篷、防水布、帆布、麻布袋及袋子（不屬別類的）；襯墊及填充料（橡膠或塑料者除外）；紡織用纖維原料。
- 類別23 指紡織用紗及線。
- 類別24 指不屬別類的布料及紡織品；床單和桌布。
- 類別25 指服裝、鞋、帽。
- 類別26 指花邊及刺繡、飾帶及編帶；鈕扣、鉤及環、別針及針；假花。
- 類別27 指地毯、草墊、席類、油氈及其他鋪地板用品；非紡織品牆帷。
- 類別28 指娛樂品及玩具；不屬別類的體育及運動用品；聖誕樹用裝飾品。
- 類別29 指肉、魚、家禽及野味；肉汁；腌漬、乾製及煮熟的水果和蔬果；果凍、果醬、蜜餞；蛋、奶及乳製品；食用油和油脂。
- 類別30 指咖啡、茶、可可、糖、米、木薯澱粉、西米、咖啡代用品；麵粉及谷類製品、麵包、糕點及糖果、冰製食品；蜂蜜、濃糖漿；鮮酵母、發酵粉；食鹽、芥末；醋、醬油（調味品）；香料；飲用冰。

附錄七

法定及一般資料

- 類別31 指農業、園藝及林業產品及不屬別類的谷物；活的動物；新鮮水果和蔬菜、種籽、草木及花卉；動物飼料、麥芽。
- 類別32 指啤酒；礦泉水和充氣水以及其他不含酒精的飲料；水果飲料及果汁；糖漿及其他供飲料用的製劑。
- 類別33 指含酒精的飲料（啤酒除外）。
- 類別34 指煙草；煙具；火柴。
- 類別35 指廣告；商業管理；商業行政；寫字樓職能。
- 類別36 指保險；金融事務；貨幣事務；房地產事務。
- 類別37 指建築；修理；安裝服務。
- 類別38 指電訊。
- 類別39 指運輸；貨物包裝及儲存；旅遊安排。
- 類別40 指物料處理。
- 類別41 指教育；提供訓練；娛樂；運動及文化活動。
- 類別42 指科學技術服務和與之相關的研究與設計服務；工業分析與研究服務；計算機硬件與軟件的設計與開發；法律服務。
- 類別43 指酒店及餐廳－食品及飲料供應服務；臨時住宿。
- 類別44 指醫療服務；獸醫服務；人或動物的衛生和美容服務；農業、園藝及林業服務。
- 類別45 指由他人提供的為滿足個人需要的私人及社會服務；為保護財產和人身安全的服務。
- (2) 申請／註冊所涵蓋的貨物及服務描述或會因不同國家的商標慣例而有別。上文附註1所載的貨物及服務描述不應被視為在所有國家作出申請／註冊所涵蓋的貨物及服務的精確描述。

(iii) 特許商標

於最後實際可行日期，本集團已獲中體奧林匹克花園管理集團有限公司授出特許權使用「」商標，用於發展、建設及銷售重慶奧林匹克花園項目開發的物業。

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊人	註冊日期	到期日
www.sunac.com.cn	融創置地	二零零三年十月二十一日	二零一一年十月二十一日
www.sunac.cn	融創置地	二零零三年十月二十一日	二零一一年十月二十一日
www.haihanplan.com	融創置地	二零零四年二月二十四日	二零一一年二月二十四日
www.shidaiaocheng.com	融創奧城	二零零四年一月七日	二零一一年一月七日
www.cqrcdc.com	重慶奧林匹克花園置業	二零一零年五月十八日	二零一一年五月十八日

C. 有關董事的其他資料

1. 服務合同詳情

(a) 執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務合同，據此，彼等同意自〔●〕起計初步為期三年出任執行董事。任何一方有權透過發出不少於三個月的書面通知終止合同。

每名執行董事有權收取由我們的董事會酌情釐定的薪金及花紅、津貼及實物利益，以及根據相關中國法律及法規提供的社會及福利利益。五名執行董事的總年度薪金為人民幣3,420,000元。

(b) 非執行董事

每名非執行董事已與本公司訂立委任狀。每項任期由〔●〕起計初步為期兩年。根據委任狀並無應付我們的非執行董事的袍金。

(c) 獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已與本公司訂立委任狀。每項任期由彼首次成為本公司董事之日起計初步為期兩年。根據委任狀應付我們的獨立非執行董事的總年度袍金為900,000港元。

(d) 董事薪酬

(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三個年度及截至二零一零年三月三十一日止三個月，已付及授予董事的薪酬及實物利益的總金額分別約為人民幣4,400,000元、人民幣3,100,000元、人民幣3,800,000元及人民幣800,000元。

(2) 根據現時生效的安排，截至二零一零年十二月三十一日止年度，應付我們的董事及彼等應收的總薪酬及實物利益估計約為人民幣3,600,000元。

除本文件所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合同（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合同）。

2. 於最大供應商中的權益

除本文件所披露者外，各董事、彼等的聯繫人及任何據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上的股東概無於我們的五大供應商中擁有任何權益。

D. 〔●〕購股權計劃及僱員股份獎勵計劃

1. 〔●〕購股權計劃

本公司於二零一零年九月九日（「購股權計劃採納日期」）採納〔●〕購股權計劃。〔●〕購股權計劃旨在鼓勵本公司、我們的附屬公司及聯營項目公司的僱員為我們股東的利益努力提高本公司及其股份價值。〔●〕購股權計劃的主要條款及條件載列如下：

(a) 〔●〕購股權計劃下每股認購價須較〔●〕折讓20%；

附錄七

法定及一般資料

- (b) 因〔●〕購股權悉數獲行使而可能發行的股份總數目為51,080,000股，佔緊隨〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕購股權及受託人購股權已獲悉數行使）本公司已發行股本總額約1.67%；
- (c) 〔●〕購股權計劃及〔●〕購股權的授出須待〔●〕批准〔●〕購股權獲行使時可能發行的股份〔●〕及買賣以及股份在〔●〕開始買賣後，方為有效；
- (d) 除已有條件授出的購股權（有關詳情載於下文）外，由於提呈或授出購股權的權利將於〔●〕完成後終止，因此概無額外的購股權將予提呈或授出；
- (e) 〔●〕購股權由購股權計劃採納日期起計四年內有效；
- (f) 〔●〕購股權於由購股權計劃採納日期起計滿一年後方可行使；及
- (g) 授予各承受人的〔●〕購股權須根據下列時間表歸屬：

歸屬期	購股權百分比
購股權計劃採納日期起第一週年日後	30%
購股權計劃採納日期起第二週年日後	額外30%（即最高60%）
購股權計劃採納日期起第三週年日後	額外40%（即最高100%）

〔●〕購股權一旦歸屬後須於自購股權計劃採納日期後第一週年起計三年期間內行使。

〔●〕購股權將屬承受人個人所有，不得轉讓或出讓，而承受人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、押記、抵押購股權或設立有關購股權的產權負擔或任何權益（惟承受人可提名一名代名人（該承受人為該代名人的唯一實益擁有人），以其名義登記根據〔●〕購股權計劃所發行的股份）。倘承受人違反任何前述者，本公司均有權註銷任何未行使購股權或其部分（以尚未行使者為限）。

於最後實際可行日期，根據〔●〕購股權計劃，已向121位承受人有條件授出購股權以認購合共51,080,000股股份，佔緊隨〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕購股權及受託人購股權已獲悉數行使）已發行股份約1.67%，各承受人繳付象徵式代價1.00港元。每股行使價將等於〔●〕的80%。

附錄七

法定及一般資料

〔●〕購股權計劃項下承受人詳情及授予彼等的購股權數目載列如下：

承受人姓名	職位	住址	購股權 獲悉數 行使時 將予發行 的股份數目	購股權 獲悉數 行使時 已發行股份 的百分比 ⁽¹⁾
董事				
孫先生	本公司董事長、 行政總裁兼 執行董事	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城2座 1號門2301室	3,600,000	0.12%
李紹忠先生	本公司執行總裁 兼執行董事	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城1座 1號門1102室	3,600,000	0.12%
遲迅先生	本公司執行董事	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城8座 1號門1702室	3,600,000	0.12%
汪孟德先生	本公司副總裁、 財務總監、 執行董事兼 授權代表	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城12座 1號門2702室	3,300,000	0.11%
商羽先生	本公司執行董事	中國 天津市 河西區 友誼南路 半島藍灣 天澤園25-3-301	3,300,000	0.11%

附錄七

法定及一般資料

承受人姓名	職位	住址	購股權 獲悉數 行使時 將予發行 的股份數目	購股權 獲悉數 行使時 已發行股份 的百分比 ⁽¹⁾
高級管理層				
荊宏先生	首鋼融創總經理	中國 北京市 海淀區 萬柳 萬泉新新家園5號樓 1門502號	3,600,000	0.12%
田強先生	無錫融創地產 總經理	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 36號樓1門2501	3,300,000	0.11%
路鵬先生	重慶渝能總經理	中國 天津市 河西區 梅江玉水園 7-4-402	3,000,000	0.1%
馬志霞女士	副總裁兼銷售 管理部總經理	中國 天津市 河西區 友誼路 天澤園21號樓3門301	3,000,000	0.1%
陳恒六先生	副總裁兼綜合 管理部總經理	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 4號樓1門1801	2,700,000	0.09%
閔鋒女士	無錫融創地產 董事長	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 9號樓2門1901	1,300,000	0.043%
黃書平先生	公司財務管理部 總經理兼 我們的 聯席公司 秘書之一	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 酒店公寓 19號樓1801室	360,000	0.012%

附錄七

法定及一般資料

承受人姓名	職位	住址	購股權 獲悉數 行使時 將予發行 的股份數目	購股權 獲悉數 行使時 已發行股份 的百分比 ⁽¹⁾
牛世祿先生.....	我們的產品質量 管理部總經理	中國 天津市 南開區 賓水西道 時代奧城 13號樓2801	350,000	0.012%
小計：13名 承受人.....			35,010,000	1.144%
其他108名僱員...			16,070,000	0.525%
合計.....			<u>51,080,000</u>	<u>1.669%</u>

附註：

- (1) 該百分比乃根據緊隨〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕購股權及受託人購股權已獲悉數行使）已發行股份的數目計算。

除上表所列的董事外，〔●〕購股權計劃項下的承受人概非本集團的關連人士。

2. 僱員股份獎勵計劃

為激勵本公司、我們的附屬公司及聯營項目公司的僱員為股東利益致力提升本公司及其股份價值，並為進一步發展我們的業務招攬合適人士，我們於二零一零年九月九日（「獎勵計劃採納日期」）採納僱員股份獎勵計劃，據此(i)根據購股權契據，我們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〔●〕及〔●〕完成後（假設〔●〕未獲行使但〔●〕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%，及(ii)計劃受託人將應本公司要求，授予經甄選僱員（「經甄選參與者」）權利以向計劃受託人認購購股權股份（「獎勵」）。該等獎勵將於採納日期起第一週年日期（「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。於經甄選參與者行使獎勵以認購有關數目的購股權股份時，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數目的購股權股份。計劃受託人隨後應將上述購股權股份轉讓予已行使獎勵的經甄選參與者。僱員股份獎勵計劃受董事會管理及由計劃受託人管理及實施，並自獎勵計劃採納日期起為期四年（「獎勵計劃期間」）。

購股權契據及信託契據主要條款以及僱員股份獎勵計劃規則的概要載列如下：

購股權契據

根據購股權契據，本公司於二零一零年九月九日向計劃受託人授出受託人購股權。倘下列條件未能於二零一零年十二月三十一日或之前達成，受託人購股權即告失效：(a) 本公司已獲得〔●〕批准根據因行使受託人購股權而將予配發及發行的任何購股權股份〔●〕及買賣；及(b) 股份開始在〔●〕買賣。

於授予經甄選參與者的任何獎勵獲行使後或僱員股份獎勵計劃規則允許下，計劃受託人應向本公司發出其有意行使該部分受託人購股權的書面通知，部分或全部行使受託人購股權以按相當於將予認購的每股購股權股份〔●〕80%的行使價認購獎勵獲行使所涉及或董事會另行指示的該等購股權股份數目，從而可將該等數目的購股權股份轉讓予經甄選參與者，或按照董事會指示及僱員股份獎勵計劃的規則買賣該等購股權股份。於接獲計劃受託人行使通知後，本公司應按通知所載向計劃受託人發行及配發該等數目的購股權股份。

受託人購股權可由計劃受託人於採納日期起計滿一年之日起三年期間內任何時間行使，其後受託人購股權（或未獲行使部分）應告失效。受託人購股權（或其任何部分）僅於任何經甄選參與者行使任何獎勵或經本公司根據僱員股份獎勵計劃的規則指示後方可予以行使。

信託契據

根據信託契據，本公司委任計劃受託人為僱員股份獎勵計劃的受託人，故計劃受託人將(i)持有受託人購股權、購股權股份及計劃受託人就僱員股份獎勵計劃而不時持有的所有其他財產（其於信託的收入乃以僱員股份獎勵計劃為受益人）；及(ii)根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契據的條款買賣受託人購股權、購股權股份及獎勵。

僱員股份獎勵計劃規則

1. 僱員股份獎勵計劃的參與者及運作

僱員股份獎勵計劃的參與者應為高級管理層成員（包括執行董事）或經董事會（或其下設委員會）挑選的本公司或其任何附屬公司或聯營項目公司的其他僱員。董事會可自首個授出日期起計三年期間，挑選任何高級管理層成員或本公司或其任何附屬公司或聯營項目公司的其他僱員作為經甄選參與者參與僱員股份獎勵計劃。任何經甄選參與者的資格乃由董事會不時根據彼等對我們業務的發展及增長所做的貢獻或董事會認為合適的其他因素釐定。

2. 授出獎勵要約

董事會應於挑選過程結束後，告知計劃受託人經甄選參與者的姓名及每名經甄選參與者於行使本公司透過計劃受託人授予其的獎勵時可購買的購股權股份數目。

附錄七

法定及一般資料

受僱員股份獎勵計劃的限制及條件所規限，計劃受託人應於收到董事會通知後，按董事會認為合適的條款向任何經甄選參與者授出獎勵，惟：

- (a) 僅應於首個授出日期起計三年期間內授出獎勵，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；
- (b) 根據僱員股份獎勵計劃條款已失效的獎勵可由計劃受託人根據我們指示重新授出；及
- (c) 倘授出獎勵會使本公司或董事違反有關法律或法規（包括有關證券的法律或法規），則不得授出任何獎勵。

3. 接納獎勵

受託人應於收到董事會有關決定時知會各經甄選參與者獎勵要約及獎勵詳情。經甄選參與者可於截止日期前通過簽署一式兩份通知書連同匯款1港元接納該要約。

倘每手買賣單位為1,000股購股權股份或其完整倍數及該數目於有關經甄選參與者正式簽署的通知書副本中清楚列明，則就少於所提呈購股權股份的數目授出獎勵的要約可予接納。

4. 購股權股份的行使價

於行使獎勵後，經甄選參與者將有權按將予認購的每股購股權股份相等於〔●〕80%的行使價（「獎勵行使價」）購買獎勵中所列數目的購股權股份。

5. 行使期間

授予各經甄選參與者的獎勵須根據下列時間表歸屬：

歸屬期	獎勵百分比
獎勵計劃採納日期起第一週年日後	30%
獎勵計劃採納日期起第二週年日後	60%
獎勵計劃採納日期起第三週年日後	100%

已歸屬的獎勵額稱為「已歸屬部分」。

除最終獎勵（定義見下文）外，獎勵一旦歸屬即可於獎勵計劃採納日期起第四週年日期（即自獎勵計劃採納日期起第48個月的首日，或獎勵計劃期間屆滿前最後一個月的首日）前倒數第二個月結束前的任何時間行使。未如此行使的所有獎勵（最終獎勵除外）將於獎勵計劃期間屆滿前最後一個月的首日失效。所有最終獎勵須於獎勵計劃期間屆滿前的一個月內行使。

一旦歸屬，獎勵可於上文所述有關行使期內行使（全部或部分），惟：

- (a) 倘承受人因退休或身故而不再為經甄選參與者，承受人或其法人代表可於有關行使期繼續根據上文所載歸屬時間表行使最多100%獎勵；
- (b) 倘承受人因退休或身故以外的任何原因或基於下文所述的一項或多項理由終止受聘而不再為經甄選參與者，承受人可直至其最後實際工作日或董事會釐定的較長期間行使獎勵（惟僅限於已歸屬部分）：
 - (i) 承受人行為不檢；
 - (ii) 承受人破產或無力償債或已與債權人總體上達成償債安排或和解；
 - (iii) 承受人被裁定觸犯涉及其誠信之刑事罪行；或
 - (iv) 或因僱主有權根據適用法例或承受人的僱傭合同立即終止其受聘的任何其他理由。
- (c) 倘向所有股份持有人（或除要約人及其一致行動人士及受要約人控制之人士以外之所有持有人）提出全面收購建議（不論以收購要約或協議安排或其他方式），而該要約於未行使獎勵的行使期間成為或宣佈成為無條件，則承受人可於要約成為或宣佈成為無條件之日起計5日屆滿前任何時間行使最多100%已授出及已獲接納的獎勵；
- (d) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司主動清盤的決議案，則計劃信託人應於同日或於其收到本公司發出的通知後儘快向所有獎勵承受人發出通知。於收到該通知後，各經甄選參與者可以書

面通知計劃信託人，最遲於本公司擬舉行股東大會前10個營業日內任何時間行使最多100%已授出及已獲接納的獎勵，並附上通知所涉及股份總價的全額款項匯款及由該承受人正式簽署的必要轉讓文件；及

- (e) 倘本公司與其股東或債權人就本公司重組或與任何其他公司合併的計劃達成和解或安排，則計劃信託人應於收到向本公司股東或債權人發出召開會議以考慮和解或安排的通告同日向獎勵承受人發出通知。於收到上述通知後，承受人可自通知日期起至以下日期（以較早者為準）止期間：

(i) 通知日期起兩個月；及

(ii) 法院批准有關和解或安排日期前10日；

行使最多100%已授出及已獲接納的獎勵，惟須待法院批准有關和解或安排後作實及生效。自會議日期起，所有承受人行使彼等各自獎勵的權利將立即中止。

6. 授出時間限制

倘發生可影響股價的事件或作出可影響股價的決定，則根據〔●〕的規定公佈有關可影響股價的資料或影響股價的事件被終止或取消前（視情況而定，以較早者為準）不得授出任何獎勵。尤其是在下列期間不得授出獎勵：

- (a) 緊接年度業績刊發日期前60日或自有關財政年度年結日起至業績刊發日期止期間（以較短者為準）；及
- (b) 緊接季度業績（若有）及半年業績刊發日期前30日或自有關季度季末或半年期末至業績刊發日期止期間（以較短者為準）。

不得授出獎勵的期間將涵蓋延遲刊發業績公佈的任何期間。

於〔●〕規定〔●〕董事進行證券交易的標準守則或本公司自身的等效守則禁止董事買賣股份的期間，不得向身為董事的經甄選參與者授出任何獎勵。

7. 授予董事或關連人士的限制

對於任何根據僱員股份獎勵計劃建議授予本公司或其任何附屬公司或聯營項目公司的任何董事或其他高級管理層的獎勵，董事會的提議應送交薪酬委員會。收到該提議後，薪酬委員會根據其決議（倘若薪酬委員會的任何成員擬獲授獎勵，則該成員須就此決議放棄投票）應：

- (a) 考慮是否接受董事會的提議（不論是否修訂）；及
- (b) 倘提議獲接受（不論是否修訂），則從建議董事或其他高級管理層中挑選此等有權根據僱員股份獎勵計劃收取獎勵的人士（「關連參與者」），釐定各關連參與者於行使獎勵時有權收取的購股權股份數目，並知會董事會。薪酬委員會作出的決定乃最終決定。

根據僱員股份獎勵計劃，任何建議向本集團的任何關連人士的授出獎勵須經全體獨立非執行董事批准。

8. 獎勵餘額的額外權力

自獎勵計劃採納日期起47個月屆滿後，倘有任何已授出但未行使的獎勵（「獎勵餘額」），則根據我們的指示及僱員股份獎勵計劃條款，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，時限為獎勵計劃期間屆滿（即自獎勵計劃採納日期起第48個月）前的一個月內。我們或會指示計劃受託人代表經甄選參與者於獎勵計劃採納日期第四個週年日期前一個月內直接行使該部分受託人購股權，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參與者。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〔●〕）的允許範圍所限。

9. 各受託人持有獎勵的最高額

倘接受任何獎勵會導致(a)經甄選參與者在行使其獎勵及〔●〕購股權（包括已行使及尚未行使的獎勵及購股權）後向其轉讓的股份及(b)計劃受託人代表該經甄選參與者就根據僱員股份獎勵計劃授出的現金獎勵而出售的購股權股份總數超出本

公司緊接〔●〕後已發行股本總額的0.2%（假設受託人購股權及〔●〕購股權獲悉數行使，但並未計及任何因行使任何〔●〕而可能配發及發行的股份），則董事會不應向任何經甄選參與者授出獎勵。

10. 資本結構重組後獎勵的調整

倘本公司的資本結構有任何變動，而任何獎勵成為或繼續可予行使（不論變動方式為〔●〕（以股代息除外）、供股、公開發售、合併、股本拆細或縮減資本或其他任何方式，但不包括發行股份作為有關本公司為交易一方的交易的代價），則計劃受託人經與董事會協商後可就下列事項作出（及須通知獎勵的任何承受人）調整（倘有）：

(a) 各獎勵所涉及購股權股份的數目及說明；及／或

(b) 承受人行使獎勵時應付的每股價格。

11. 僱員股份獎勵計劃變動

僱員股份獎勵計劃的任何方面可通過董事會決議案變動。

12. 僱員股份獎勵計劃期限

除非董事會根據僱員股份獎勵計劃提早終止，否則僱員股份獎勵計劃將自獎勵計劃採納日期起四年內有效及生效。

13. 終止

本公司可通過董事會決議案隨時終止僱員股份獎勵計劃的運作，及在此情形下，將不再授出任何獎勵，但僱員股份獎勵計劃的條款在所有其他方面繼續有效。尤其是所有於終止前授出的獎勵及尚未行使的獎勵根據僱員股份獎勵計劃的條款應繼續有效及可行使。

14. 僱員股份獎勵計劃的成本

本公司須承擔設立及管理僱員股份獎勵計劃的成本。為免生疑問，於行使獎勵後，所有印花稅及／或轉讓稅或費（倘有）應由本公司於購股權股份轉讓予獎勵承受人後支付。

本公司已向〔●〕作出申請，以批准根據行使受託人購股權而可能發行的購股權股份〔●〕及買賣。

於接納任何獎勵後或經僱員股份獎勵計劃允許下行使〔●〕購股權及受託人購股權，於〔●〕購股權及受託人購股權獲行使之際，將對股東的股權結構有攤薄影響，以及對本集團有關財政年度的每股盈利／虧損有攤薄影響。除上文所披露者外，於〔●〕前，概無任何其他購股權已獲授出或將予授出。假設〔●〕購股權及受託人購股權於〔●〕全部獲行使，於緊接〔●〕購股權及受託人購股權的任何部分獲行使前，持有的股東權益將由佔本公司已發行股本的25%減至24.50%，但未計及行使〔●〕而可能發行的任何股份、或本公司根據本附錄「股東決議案」一段所述的發行授權可能發行的任何股份。假設〔●〕未獲行使，但〔●〕購股權及受託人購股權全部獲行使，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盈利按全面攤薄的基礎將由約人民幣6.2分攤薄至約人民幣6.1分。

除上文所披露的〔●〕購股權及受託人購股權外，於〔●〕前，概無任何其他購股權已由本公司授出或將予授出。

E. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

我們的〔●〕融創國際與孫先生（「彌償保證人」）已以本公司為受益人訂立一份彌償保證契據（即本附錄「重大合同概要」一節所述的一份重大合同），以向本公司提供下列彌償保證。

根據該彌償保證契據，彌償保證人將就（其中包括）下列事項向本集團各成員公司作出彌償保證：(a)本集團任何成員公司由於或就〔●〕或之前賺取、應計或收取（或被視為就此賺取、應計或收取）的任何收入、溢利或收益而須予承擔的任何稅項（包括遺產稅）；(b)源自任何違反任何適用規則或法規或合同義務或其他承諾或因彼等所引致的任何訴訟、索償、損失、損害賠償、成本、費用、開支及負債（包括但不限於業務所承擔的任何虧損）；及(c)本集團就任何未了結或未解決的法律及仲裁程序、調查及／或索賠所產生的費用、開支、虧損及／或其他負債，惟僅彌償保證超逾本集團所作撥備有關金額的部分。

然而，根據彌償保證契據，彌償保證人毋須承擔以下範圍的任何稅項責任：(a)本公司經審核賬目中已就有關稅項計提撥備；(b)本公司及其附屬公司於二零一零年三月三十一日或之後開始的任何會計期間的有關稅項（除非有關稅項的責任乃因彌償保證人或本集團任何成員公司訂立的若干事件（無論單獨或與若干其他事件同時且不論何時發生）而產生，惟於〔●〕或之前在一般日常業務過程中所進行者除外）；及(c)香港稅務局或任何其他有關稅務機關對法律、規則或其詮釋或慣例作出任何具追溯效力的變更（於〔●〕成為無條件日期後生效）而產生或招致的稅項。

我們的董事獲悉，概無任何重大遺產稅責任可能由本集團於開曼群島或中國的任何成員公司承擔。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，除本文件「業務－法律訴訟」一節所披露者外，本集團概無涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁、行政程序或索償。

3. [●]

[●]

4. 發起人

本公司並無 [●] 所定義的發起人。於緊接本文件刊發日期前兩年內，本公司概無就 [●] 或本文件所述相關交易而向發起人支付、分配或發放或擬支付、分配或發放任何現金、證券或其他利益。

5. 約束力

倘根據本文件作出申請，則本文件即具效力，使一切有關人士須受公司條例第 [●] 條及第 [●] 條的一切適用規定（罰則除外）所約束。

6. 雙語文件

根據公司條例第4條的豁免規定，本文件分別以英文及中文刊發。

7. 其他事項

除本文件所披露者外：

(a) [●]

(b) 各董事或名列本附錄「同意書」一節的任何一方在本集團任何成員公司的發起，或本集團任何成員公司於緊接本文件刊發前兩年內買賣或租用或擬買賣或租用的任何資產中，並無直接或間接擁有任何權益；

(c) 各董事或名列本附錄「同意書」一節的任何一方於本文件刊發日期仍然有效且對我們業務關係重大的任何合同或安排中，並無擁有重大權益；

附錄七

法定及一般資料

- (d) 除〔●〕外，名列本附錄「同意書」一節的各方概無：
- (i) 於任何我們的股份或本集團任何成員公司的任何股份中合法或實益擁有任何權益；或
 - (ii) 擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論可否依法強制執行）；
- (e) 本公司的股本及債務證券概無在任何其他〔●〕〔●〕或買賣，亦無尋求或建議尋求在任何其他〔●〕〔●〕或買賣；
- (f) 本公司的股份或借貸資本概無附於或有條件或無條件同意附於任何購股權；
- (g) 我們並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (h) 我們並無已發行的可換股債務證券；
- (i) 於緊接本文件刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊項目（須付予〔●〕的佣金除外），而我們並無發行或同意發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本以換取現金或現金以外的其他代價；
 - (j) 本公司概無於本文件刊發日期前兩年內向任何〔●〕支付、配發或發放任何款項或證券或利益，亦不擬支付、配發或發放任何證券或款項或利益；
- (k) 本公司的財務或貿易狀況或前景自二零一零年三月三十一日以來並無任何重大不利變動；
- (l) 自二零一零年八月三十一日以來，並無存在任何放棄或同意放棄日後股息的安排；
- (m) 於〔●〕，並無任何限制可影響本公司將盈利或資本從香港境外匯入香港；
- (n) 於本文件刊發日期前12月內，本公司的業務並無任何中斷而可能或已經對本公司財務狀況造成重大影響；及
- (o) 本文件的中英文本如有歧義，概以英文本為準。