## 概覽

我們是綜合住宅及商業物業發展商，專注在中國經挑選城市發展大型中高檔物業。我們目前在五個我們相信具龐大經濟增長潛力的策略性目標城市經營業務，分別為天津、北京、重慶、無錫及蘇州。自二零零三年於天津開業以來，我們成功在天津建立穩固的市場地位，並一直積極擴展我們的業務至其他目標城市。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多家主要新聞媒體公司組成的非盈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。我們的大部份住宅項目為大型綜合住宅物業，擁有如會所、零售店舖、泊車位及學校等增值輔助設施作配套。我們的商業物業一般為大型綜合商業項目，集零售空間、寫字樓、泊車設施及酒店式公寓（在若干項目中）為一體。於往績記錄期間，我們的絕大部份收益乃來自銷售住宅及商業物業。

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

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的收益分別為人民幣2,707,700,000元、人民幣3,011,500,000元、人民幣3,449,500,000元及人民幣728,300,000元，而本公司權益持有人應佔溢利分別為人民幣83,200,000元、人民幣174,400,000元、人民幣495,600,000元及人民幣117,100,000元。

**競爭優勢**

我們相信，本公司的以下優勢將令我們有效地在中國的房地產市場競爭：

**在具有高增長潛力的策略性目標城市發展我們的業務的能力**

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低廉成本的土地儲備，我們相信我們已準備充分以自北京房地產市場的預期持續增長趨勢中變益，並把握我們所相信的高利潤潛力。

- *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業機會。於二零零八年十二月，重慶人口約28,400,000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的潛力龐大的市場。

- *蘇州：*蘇州吸引財富五百強企業中的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。

**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1,244,001平方米，而重慶奧林匹克花園的規劃總建築面積則約為2,475,393平方米。此外，我們的大部份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

經驗及鍛練執行能力。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份或全部地理優勢：

- *優越的地理位置*，例如中央商務區或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；
- *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，本公司聯營項目公司首鋼融創以總土地成本人民幣2,133,600,000元或規劃地上建築面積每平方米人民幣7,698元購買西北旺項目地塊。根據獨立物業估值師戴德梁行的估值，此地塊的市值截至二零零九年九月三十日已上升至人民幣4,360,000,000元或規劃地上建築面積每平方米人民幣15,732元。有關詳情請參閱「附錄四－物業估值」。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土地：

| | | | | | 規劃地上建築面積的每平方米平均土地成本[1] | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 項目 | 所在地區 | 土地收購日期 | 土地收購渠道 | 總土地成本（人民幣元） | 本公司項目（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 | 127,989 | 2,564 | 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 |
| 禧福匯 | 北京朝陽區 | 二零零六年十一月 | 合營 | 497,027 | 3,699 | 2,937-11,379 |
| 西北旺 | 北京海淀區 | 二零零九年三月 | 掛牌出讓 | 2,133,590 | 7,698 | 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 |
| 亞太商谷 | 重慶南岸區 | 二零零五年十二月 | 掛牌出讓 | 661,384 | 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 | 1,327,801 | 1,292 | 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 | 865,460 | 1,012 | 1,446 |
| 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。

於二零零九年九月三十日，我們持有約5,954,898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、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，團隊成員合共管理過中國八個城市的14個房地產開發項目。我們的管理團隊由本公司主席兼行政總裁孫宏斌先生領導。孫先生對中國物業業務環境及市場動態有深入的了解。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」。本公司相信一個強大且具凝聚力的管理團隊的集體經驗為本公司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，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，本公司的管理團隊仍成功地擴展我們的業務。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，本公司亦積極並嚴謹地招聘新的專業人才。本公司全部高級管理人員持有大專或以上的教育或專業資質。本公司認為發展高度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」。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），以及重要房地產發展決策（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，我們相信我們的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。

**良好的產品及服務質素以及卓越的品牌知名度**

我們相信我們項目的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且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EDAW、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、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）設計項目。我們亦透過公開招標選擇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出眾的項目。我們的項目獲得多項知名的全國及地區性獎項，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、我們的重慶奧林匹克花園項目於二零零八年獲得「詹天佑大獎優秀住宅小區重慶優秀規劃設計獎」，以及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」。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」。

在開發項目的過程當中，我們堅持以客戶為中心，致力令客戶感到滿意。我們尤其重視物業管理服務及其他售後服務。我們委聘第三方物業管理公司提供物業管理服務，並對其進行監督及提供支持。我們的海逸長洲及時代奧城項目被譽為天津以至全國物業管理示範住宅小區。

我們相信，正是因為我們良好的產品及服務質素和盡力為客戶帶來極高價值，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大型房地產公司。我們有意實施以下業務策略以達成我們的業務增長目標：

### 繼續鞏固我們在天津、北京、重慶、無錫及蘇州的地位

我們將繼續專注於天津、北京、重慶、無錫及蘇州，我們相信我們在該等城市具備競爭優勢。我們的目標城市均為位於中國主要經濟區的經濟發達城市，並具有龐大增長潛力。我們預期現有項目所在城市的潛在長期經濟增長、生活水平提升及進一步城市化將產生龐大的優質住宅及商業物業需求。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的各城市的強勁需求，提升投資回報。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：

- 繼續優先發展我們相信具備價格提升及帶來理想投資回報的龐大潛力的現有項目。我們相信，憑藉我們從該等項目的早期階段發展工作中取得的經驗，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；及

- 憑藉我們對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。

在繼續致力鞏固及加強我們於現有目標城市組合中市場地位的同時，我們擬繼續把握中國其他城市的潛在機會，並將考慮在若干其他高增長城市審慎尋求再創驕人業績。透過審慎拓展至其他高增長城市，我們有意把握更多增長機會、拓寬我們的地域覆蓋及收益基礎。在挑選及進軍新城市時，我們會考慮城市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、我們對當地市場狀況及當地監管環境的了解以及能否在當地聘請管理人才。

### 繼續透過不同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以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較低成本擴大土地儲備。這有助我們在城市發展的初期階段進入當地的房地產市場，令我們能以相對較低成本投標及成功競標大量優質的土地。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之餘，可管

理現金流量及業務營運。在面對政府政策、法律及法規或行業或市場趨勢的重大轉變時尤為重要，因為將讓我們更好調整我們的策略及業務計劃。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，其中包括熱門景點、旅遊熱點，體育館、公園及會議展覽中心等文化、休閒或商業設施，以及著名教育機構；我們相信，地段選擇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，以按滾動基準保持土地儲備作未來四至五年發展之用，我們相信這適合中長期規劃，而不會影響我們的營運靈活性；及

- 利用各種渠道，以及我們的經驗、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關獲取土地；(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)與已收購或有較大機會收購土地權益的公司成立合營企業；(iv)投資於或控制已收購土地權益且被低估的公司；及(v)有選擇性地從地方政府獲取初期土地開發機會，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、拍賣或掛牌出讓程序成功獲取土地。請參閱「－ 初期土地開發」。

我們亦計劃繼續憑藉我們對區域經濟發展趨勢的深入了解及對物業市場動態的認識，並根據對目標地區未來物業及經濟趨勢的全面研究及分析作出土地收購決策。我們相信此策略將能使我們在適當時機進軍新市場，及以相對較低成本取得黃金地段土地（或我們預期在未來會成為黃金地段的土地）。

**進一步提高我們的品牌知名度及品牌價值**

我們相信強大的品牌乃我們成功的重要因素。我們有意透過集中於品質及創新，提供強大售後服務支持及物業管理服務，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「Sunac」企業品牌在現有和潛在客戶中的知名度及忠誠度。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、報章及廣告牌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「Sunac」公司品牌。

**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，並計劃在上市後至少18個月聘請其繼續檢討及加強我們的內部控制系統。上海甫瀚投資管理諮詢有限公司為第三方內部控制顧問，專門提供風險顧問及內部控制相關服務。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權限範圍，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，我們計劃繼續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定何種付款條款，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及銷售所得款項，以維持充裕的流動資金水平，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，以促進僱員的專業態度、創新及團隊精神，並建立我們的企業文化。我們亦擬繼續積極招聘新的人才，提升我們的人力資源，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、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位在內的多種類別產品。迄今，我們於中國經挑選的城市已進行合共11個項目。我們大部份的項目位於由中國中央政府直接管轄的四個直轄市中的其中三個，其中四個項目位於天津、兩個項目位於北京及兩個項目位於重慶。餘下三個項目位於江蘇省，其中包括兩個位於無錫及一個位於蘇州的項目。以下地圖顯示於二零零九年九月三十日我們的每個項目的地理位置及若干資料。

**北京**

**1. 禧福匯**
總建築面積[1] ..... 166,480平方米
總資本值[2] ..... 人民幣1,282,000,000元
本公司應佔股權 ..... 25%[4][5]

**2. 西北旺**
總建築面積[1] ..... 424,728平方米
總資本值：
－有土地使用證[2] ..... 無
－無土地使用證[3] ..... 人民幣4,360,000,000元
本公司應佔股權 ..... 35%[4][6]

**無錫**

**1. 天鵝湖花園**
總建築面積[1] ..... 1,245,239平方米
總資本值：
－有土地使用證[2] ..... 人民幣2,623,000,000元
－無土地使用證[3] ..... 人民幣1,224,000,000元
本公司應佔股權 ..... 51%

**2. 理想城市**
總建築面積[1] ..... 1,005,141平方米
總資本值[2] ..... 人民幣2,254,000,000元
本公司應佔股權 ..... 51%

**天津**

**1. 時代奧城**
總建築面積[1] ..... 1,244,001平方米
總資本值[2] ..... 人民幣5,483,500,000元
本公司應佔股權 ..... 90%

**2. 海逸長洲**
總建築面積[1] ..... 787,709平方米
總資本值[2] ..... 人民幣2,567,700,000元
本公司應佔股權 ..... 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591,000,000元
本公司應佔股權 ..... 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91,000,000元
本公司應佔股權 ..... 100%

**蘇州**

**1. 81棟**
總建築面積[1] ..... 103,243平方米
總資本值[2] ..... 人民幣320,000,000元
本公司應佔股權 ..... 51%

**重慶**

**1. 重慶奧林匹克花園**
總建築面積[1] ..... 2,475,393平方米
總資本值：
－有土地使用證[2] ..... 人民幣7,101,100,000元
－無土地使用證[3] ..... 人民幣35,600,000元
本公司應佔股權 ..... 100%

**2. 亞太商谷**
總建築面積[1] ..... 726,665平方米
總資本值[2] ..... 人民幣2,399,000,000元
本公司應佔股權 ..... 45%[4]

*附註：*

(1) 總建築面積指整個項目整體已竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業（包括我們於二零零九年九月三十日尚未獲得土地使用證的若干持作未來發展的西北旺、重慶奧林匹克花園及天鵝湖花園項目地塊）的總建築面積。

(2) 總資本值（有土地使用證）指任何持作出售或持作投資竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業的估計總資本值，我們已於二零零九年九月三十日獲得此類物業的土地使用證。有關詳情請參閱「附錄四－物業估值」。

(3) 總資本值（無土地使用證）指持作未來發展物業的估計總資本值，我們於二零零九年九月三十日尚未獲得此類物業的土地使用證。就天鵝湖花園項目而言，該數值代表假定我們已獲得有關物業的土地使用證情況下應來自該等物業的假定資本值。有關詳情請參閱「附錄四－物業估值」。

(4) 我們並不擁有從事禧福匯、西北旺及亞太商谷項目的聯營項目公司的控股權益。因此，我們並未將此等項目的財務業績併入我們的賬目。

(5) 我們擁有禧福匯項目的50%股權。就於二零零七年向我們轉讓該權益而言，我們已同意在我們應佔禧福匯項目的可分派股息中，50%將支付予轉讓人，作為我們於項目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「－我們的物業發展項目概述－北京－禧福匯」。

(6) 融創置地（於從事西北旺項目的項目公司中持有50%股權）與其他股東訂立溢利分享安排，據此，融創置地負責提供該項目所需的額外投資的20%，作為回報，融創置地有權享有西北旺項目可產生純利的35%。請參閱「－我們的物業發展項目概述－北京－西北旺項目」。

我們於本招股章程加入我們已採用或有意就進行房地產市場推廣目的而採用的項目名稱。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二零零九年九月三十日的估計。

| 項目 | 位置 | 物業產品類別[1] | 總地盤面積[1][2]（平方米） | 總建築面積[1][2]（平方米） | 可銷售／可出租建築面積[1][2]（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、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位 | 460,840 | 1,244,001 | 1,183,277 | 二零一四年十月 | 90 |
| 海逸長洲 | 天津 | 高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位 | 497,501 | 787,709 | 749,249 | 二零一二年十月 | 100 |
| 融創•星美御 | 天津 | 高層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位 | 14,608 | 64,738 | 61,965 | 二零一一年十二月 | 100 |
| 上谷商業中心 | 天津 | 零售物業 | 25,234 | 56,615 | 55,830 | 二零零六年六月 | 100 |
| 禧福匯 | 北京 | 高層公寓、零售物業及泊車位 | 54,502 | 166,480 | 145,856 | 二零一零年十一月 | 25[3][4] |
| 西北旺 | 北京 | 多層公寓、零售物業酒店式公寓及泊車位 | 190,663 | 424,728 | 321,338 | 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、零售物業及泊車位 | 1,727,669 | 2,475,393 | 2,040,499 | 二零一五年十月 | 100 |
| 亞太商谷 | 重慶 | 高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位 | 121,697 | 726,665 | 578,940 | 二零一三年十二月 | 45[3] |
| 天鵝湖花園 | 無錫 | 高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位 | 733,889 | 1,245,239 | 1,137,877 | 二零一三年十二月 | 51 |
| 理想城市 | 無錫 | 高層及多層公寓、聯排別墅、零售物業及泊車位 | 570,182 | 1,005,141 | 926,982 | 二零一四年十二月 | 51 |
| 81棟 | 蘇州 | 高層公寓、聯排別墅、獨棟別墅及零售物業 | 133,434 | 103,243 | 92,026 | 二零一一年十二月 | 51 |
| **合計** | | | 4,530,218 | 8,299,951 | 7,293,838 | | |

*附註：*

(1) 「物業產品類別」、「總地盤面積」、「總建築面積」及「可銷售／可出租建築面積」亦包括有關我們並未取得土地使用證的若干地塊的相關數據。

(2) 各項目的「總地盤面積」、「總建築面積」及「可出售／可出租建築面積」指該項目作為整體的有關數據，並不反映本公司按於該項目股權而應佔的數額。

(3) 我們並未擁有發展禧福匯、西北旺及亞太商谷項目的本公司聯營項目公司的控股權益。因此，我們未將該等項目的財務業績於我們的賬目中綜合入賬。

(4) 我們擁有禧福匯項目的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「－我們的物業發展項目概述－北京－禧福匯」。

(5) 融創置地（於從事西北旺項目的項目公司中持有50%股權）與其他股東訂立溢利分享安排，據此，融創置地負責提供該項目所需的額外投資的20%，作為回報，融創置地有權享有西北旺項目可產生純利的35%。請參閱「－我們的物業發展項目概述－北京－西北旺項目」。

於二零零九年九月三十日，我們項目的規劃總建築面積約為8,299,951平方米，其中亦包括我們未取得土地使用證的若干地塊。就本招股章程而言，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，當中大部份為學校等社區設施。

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零售物業、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，其中包括我們已完成發展、正發展或計劃發展的物業產品，該等數據乃基於實際數據或我們於二零零九年九月三十日的估計。

| **物業類別** | **可銷售／可出租建築面積[1]（平方米）** |
|---|---|
| 住宅物業 | 5,640,321 |
| 高層公寓 | 4,339,863 |
| 多層公寓 | 801,579 |
| 聯排別墅 | 334,993 |
| 獨棟別墅 | 163,885 |
| 零售物業 | 500,589 |
| 寫字樓 | 138,192 |
| 酒店式公寓 | 229,760 |
| 泊車位 | 784,976 |
| **合計** | 7,293,838 |

*附註：*

(1) 可銷售／可出租建築面積亦包括有關我們並未取得土地使用證的若干地塊的可銷售／可出租建築面積。

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、零售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(%) | 於二零零九年九月三十日我們應佔的估計資本值[1]（人民幣百萬元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 西北旺 | 北京 | 190,663 | 424,728 | – | 二零零九年十二月至二零一零年六月 | 35[2] | 1,526.0 |
| 重慶奧林匹克花園 | 重慶 | 4,053 | 4,053 | – | 二零零九年十二月 | 100 | 35.6 |
| 天鵝湖花園 | 無錫 | 191,933 | 235,675 | 187.2 | 二零零九年十一月至二零一零年十二月 | 51 | 624.2 |
| **合計** | | 386,650 | 664,456 | 187.2 | | | 2,185,9 |

*附註：*

(1) 截至二零零九年九月三十日，我們並未取得上述持作未來發展地塊的土地使用證，本招股章程附錄四的物業估值報告並無對有關天鵝湖花園項目的地塊賦予任何價值。倘若我們已取得所有相關地塊的土地使用證，則上述價值應為戴德梁行所釐定我們在天鵝湖花園項目中應佔權益於二零零九年九月三十日的估計資本值。有關詳情請參閱「附錄四 — 物業估值」內第30號物業的估值證書及其附註。

(2) 融創置地（於從事西北旺項目的項目公司中持有50%股權）與其他股東訂立溢利分享安排，據此，融創置地負責提供該項目所需的額外投資的20%，作為回報，融創置地有權享有西北旺項目可產生純利的35%。請參閱「— 我們的物業發展項目概述 — 北京 — 西北旺項目」。

有關西北旺項目，我們的聯營項目公司首鋼融創已全數支付土地出讓金。然而，首鋼融創尚未獲得土地使用證，因為根據土地出讓合同，首鋼融創須在其申請土地使用證前支付人民幣30,000,000元，作為安裝五項公共設施及基建網絡的部份代價。鑒於有關當地政府尚未開始或促使開始安裝工程，根據土地出讓合同，首鋼融創可暫時毋須

支付且其尚未支付該款項。根據當地國土資源局發出的日期為二零零九年七月二十日的通知函，我們的中國法律顧問認為，於付清該款項並完成相關程序後，獲得西北旺項目的土地使用證並無任何重大法律障礙。

有關重慶奧林匹克花園項目，我們已於二零零九年七月全數支付土地出讓金。我們仍在為地盤面積4,053平方米的若干地塊申請土地使用證。鑒於我們已就該地塊支付所有必需款項，我們的中國法律顧問認為，有關重慶奧林匹克花園項目的若干地塊取得土地使用證並無任何重大法律障礙。

有關天鵝湖花園項目，於最後實際可行日期，我們已根據於二零零九年八月與當地國土資源局訂立的補充協議，分期支付所需的土地出讓金。我們的中國法律顧問認為，倘我們已根據補充協議及時支付所欠的土地出讓金，有關天鵝湖花園項目的相關地塊取得土地使用證並無任何重大法律障礙。

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。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，因此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。已簽訂預售合約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。本招股章程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。本招股章程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。本招股章程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取得土地使用證）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147及148頁的圖表及隨附文字。以下載列我們於不同發展階段的項目的若干資料，該等資料乃基於實際數據或我們於二零零九年九月三十日的估計。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，並不反映按我們於該項目所佔股本權益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 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 總建築面積（平方米） | 可銷售／可出租建築面積（平方米） | 未出售／持作投資總建築面積（平方米） | 未出售／持作投資可銷售／可出租建築面積（平方米） | 項目期數 | 動工時間 | 預售時間 | 竣工時間 | 總建築面積（平方米） | 可銷售／可出租建築面積（平方米） | 未預售可銷售／可出租建築面積（平方米） | 項目期數 | 動工時間 | 預售開始時間 | 竣工時間 | 總建築面積[1]（平方米） | 可銷售／可出租建築面積[1]（平方米） | 項目期數 | 動工時間 | 預售開始時間 | 竣工時間 | 於往績記錄期間的銷售貢獻[2] | 我們應佔的資本值[3]（人民幣百萬元） | 物業估值報告參考 |
| 時代奧城 | 天津 | 857,771 | 802,447 | 234,375 | 219,259 | 1-5 | 二零零四年三月 | 二零零四年四月 | 二零零八年七月 | 132,741 | 130,888 | 77,718 | 6-7 | 二零零六年十月 | 二零零六年十二月 | 二零一零年十二月 | 253,488 | 249,942 | 8 | 二零零九年十月 | 二零一零年三月 | 二零一四年十月 | 43.0% | 4,935.1 | 2、11、12、13、14、15、16、18、27 |
| 海逸長洲 | 天津 | 574,624 | 552,373 | 75,537 | 72,612 | 1-4 | 二零零四年七月 | 二零零四年八月 | 二零零八年十二月 | 81,959 | 80,986 | 37,237 | 5 | 二零零八年七月 | 二零零八年十月 | 二零一零年九月 | 131,126 | 115,890 | 6 | 二零零九年十一月 | 二零一零年五月 | 二零一二年十月 | 36.4% | 2,567.7 | 1、17、26 |
| 融創•星美御 | 天津 | – | – | – | – | – | – | – | – | 64,738 | 61,965 | 61,965 | 不適用 | 二零零九年七月 | 二零零九年十一月 | 二零一一年十二月 | – | – | – | – | – | – | – | 591.0 | 19 |
| 上谷商業中心 | 天津 | 56,615 | 55,830 | 15,565 | 15,565 | 不適用 | 二零零四年七月 | 二零零四年十月 | 二零零六年六月 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 0.3% | 91.0 | 3、10 |
| 禧福匯 | 北京 | 136,389 | 119,737 | 52,037 | 45,684 | 不適用 | 二零零七年四月 | 二零零八年一月 | 二零零九年八月 | 30,091 | 26,119 | 14,218 | 不適用 | 二零零七年四月 | 二零零八年十一月 | 二零一零年十一月 | – | – | – | – | – | – | 不適用 | 641.0 | 5、20 |
| 西北旺 | 北京 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 424,728 | 321,338 | 1-2 | 二零零九年十二月至二零一零年六月 | 二零一零年十二月 | 二零一四年十月 | 不適用 | 1,526.0 | 32 |
| 重慶奧林匹克花園 | 重慶 | 659,455 | 519,093 | 70,506 | 55,499 | 1-4 | 二零零四年七月 | 二零零四年十月 | 二零零八年十二月 | 719,871 | 607,761 | 313,992 | 5-7 | 二零零七年十月 | 二零零八年五月 | 二零一二年十一月 | 1,096,067 | 913,645 | 8-15 | 二零一零年三月 | 二零一零年七月 | 二零一五年十月 | 15.3% | 7,136.7 | 6、21、28 |
| 亞太商谷 | 重慶 | 131,386 | 105,806 | 17,013 | 13,700 | 1 | 二零零七年三月 | 二零零七年六月 | 二零零九年四月 | 297,283 | 241,149 | 186,710 | 2-3 | 二零零七年十一月 | 二零零八年四月 | 二零一一年十二月 | 297,996 | 231,985 | 4-7 | 二零一零年十月 | 二零一一年三月 | 二零一三年十二月 | – | 1,079.5 | 7、22、29 |
| 天鵝湖花園 | 無錫 | 298,840 | 280,700 | 38,631 | 36,286 | 1-3 | 二零零四年六月 | 二零零四年九月 | 二零零八年十二月 | 323,568 | 298,018 | 154,836 | 4-6 | 二零零七年三月 | 二零零七年十一月 | 二零一零年十二月 | 622,831 | 559,159 | 7-10 | 二零零九年十一月 | 二零一零年四月 | 二零一三年十二月 | 4.0% | 1,962.0 | 8、23、30 |
| 理想城市 | 無錫 | 154,718 | 147,851 | 21,080 | 20,144 | 1、2、4 | 二零零五年七月 | 二零零五年九月 | 二零零九年七月 | 248,001 | 229,990 | 165,214 | 3、5 | 二零零八年三月 | 二零零八年五月 | 二零一零年十二月 | 602,422 | 549,140 | 6-10 | 二零一零年三月 | 二零一零年三月 | 二零一四年十二月 | 0.7% | 1,149.5 | 9、24、31 |
| 81棟 | 蘇州 | – | – | – | – | – | – | – | – | 103,243 | 92,026 | 89,510 | 1-4 | 二零零八年五月 | 二零零九年九月 | 二零一一年十二月 | – | – | – | – | – | – | – | 163.2 | 25 |
| **合計** | | 2,869,798 | 2,583,837 | 524,745 | 478,750 | | | | | 2,001,496 | 1,768,902 | 1,101,399 | | | | | 3,428,657 | 2,941,099 | | | | | | 21,842.7 | |

*附註：*

(1) 總建築面積及可銷售／可出租建築面積亦包括有關我們並未取得土地使用證的若干地塊的各建築面積。

(2) 於往績記錄期間的銷售貢獻指由本公司附屬公司開發的各項目於往績記錄期間銷售物業佔總收益的百分比。

(3) 「我們應佔的資本值」指我們應佔任何持作出售或持作出租的竣工物業、發展中物業及持作未來發展物業於二零零九年九月三十日的估計總市值。此等價值亦包括我們應佔若干持作未來發展物業（我們於二零零九年九月三十日尚未獲得此等物業的土地使用證）的估計市值，其中包括戴德梁行所釐定，倘若我們已取得相關地塊的土地使用證，於二零零九年九月三十日我們應佔天鵝湖花園項目的權益人民幣624,200,000元。有關詳情請參閱「附錄四 — 物業估值」。

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。以下載列我們的組合中處於不同發展階段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二零零九年九月三十日的估計。

| 物業類別 | 已竣工<br>可銷售／可出租建築面積 | 發展中<br>可銷售／可出租建築面積 | 未來發展<br>可銷售／可出租建築面積[1] | 合計<br>可銷售／可出租建築面積 |
|---|---|---|---|---|
| | （平方米） | | | |
| 住宅物業 | 1,896,594 | 1,494,102 | 2,249,625 | 5,640,321 |
| 高層公寓 | 1,445,162 | 1,274,666 | 1,620,034 | 4,339,863 |
| 多層公寓 | 391,488 | 7,246 | 402,845 | 801,579 |
| 聯排別墅 | 40,943 | 173,229 | 120,821 | 334,993 |
| 獨棟別墅 | 19,001 | 38,960 | 105,924 | 163,885 |
| 零售物業 | 291,075 | 73,916 | 135,598 | 500,589 |
| 寫字樓 | 54,247 | – | 83,945 | 138,192 |
| 酒店式公寓 | 86,389 | 23,759 | 119,612 | 229,760 |
| 泊車位 | 255,532 | 177,126 | 352,319 | 784,976 |
| **合計** | 2,583,837 | 1,768,902 | 2,941,099 | 7,293,838 |

*附註：*

(1) 未來發展的可銷售／可出租建築面積亦包括有關我們並未取得土地使用證的若干地塊的可銷售／可出租建築面積。

## 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。

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」。

該專案包括高層公寓、零售物業、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1,244,001平方米。按照規劃，該專案將分八期發展。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。下列各表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料：

| | 已竣工 | | | 發展中 | | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 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 | 411,530 | 2,519 | 98% | 79,994 | 714 | 58% | 44,574 | 536,098 |
| 高層公寓 | 411,530 | 2,519 | 98% | 79,994 | 714 | 58% | 44,574 | 536,098 |
| 零售物業 | 155,535 | 不適用 | 31% | – | – | – | 16,516 | 172,051 |
| 寫字樓 | 54,247 | 436 | 59% | – | – | – | 45,038 | 99,285 |
| 酒店式公寓 | 86,389 | 1,492 | 87% | 23,759 | 607 | 8% | 108,112 | 218,260 |
| 泊車位 | 94,746 | 2,525 | 24% | 27,135 | 789 | 18% | 35,701 | 157,582 |
| **合計** | 802,447 | | | 130,888 | | | 249,942 | 1,183,277 |

於二零零九年九月三十日，時代奧城的已竣工物業的可銷售／可出租建築面積合共為802,447平方米。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為411,530平方米、155,535平方米、54,247平方米、86,389平方米及94,746平方米的住宅物業、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位。於二零零九年九月三十日，已竣工住宅物業、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位中分別約98%、31%、59%、87%及24%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約130,888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79,994平方米、23,759平方米及27,135平方米的住宅物業、酒店式公寓及泊車位。預售已於二零零六年十二月展開，而於二零零九年九月三十日，發展中住宅物業、酒店式公寓及泊車位約58%、8%及18%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約249,942平方米已持作未來發展。建築工程於二零零九年十月展開，並預期於二零一四年十月竣工。該等未來發展專案計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為44,574平方米、16,516平方米、45,038平方米、108,112平方米及35,701平方米的住宅物業、零售物業、寫字樓、酒店式公寓及泊車位。預售預期將於二零一零年三月展開。

於二零零九年九月三十日，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5,396,200,000元。我們估計將需要額外人民幣1,760,200,000元以完成該專案發展。

時代奧城由融創奧城發展，融創奧城乃我們於中國註冊成立的附屬公司之一，而我們持有其90.0%股權。於最後實際可行日期，我們正在進行掛牌出讓程序以購買天津天奧體育產業有限公司餘下10%股權。有關詳情請參閱「財務資料－近期發展」。

*海逸長洲*

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。

海逸長洲自二零零四年起屢奪殊榮，例如於二零零六年，該專案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」。

海逸長洲專案包括高層公寓、獨棟別墅、零售物業及泊車位，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787,709平方米。專案計劃將分為六期發展。建築工程已於二零零四年七月展開，並預期於二零一二年十月竣工。下列各表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料：

| | 已竣工 | | | 發展中 | | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 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 | 465,443 | 2,892 | 94% | 69,026 | 574 | 44% | 100,727 | 635,196 |
| 高層公寓 | 450,111 | 2,867 | 96% | 69,026 | 574 | 44% | 72,084 | 591,221 |
| 獨棟別墅 | 15,332 | 25 | 64% | – | – | – | 28,643 | 43,975 |
| 零售物業 | 17,567 | 不適用 | 87% | – | – | – | 3,163 | 20,730 |
| 泊車位 | 69,363 | 2,011 | 36% | 11,960 | 388 | 12% | 12,000 | 93,323 |
| **合計** | 552,373 | | | 80,986 | | | 115,890 | 749,249 |

於二零零九年九月三十日，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552,373平方米。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為465,443平方米、17,567平方米及69,363平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。於二零零九年九月三十日，已竣工住宅物業、零售物業及泊車位中分別為94%、87%及36%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約80,986平方米處於發展當中。建築工程預期於二零一零年九月竣工。該等物業計劃將包括可銷售／可出租建築面積分別約為69,026平方米及11,960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，而於二零零九年九月三十日，發展中住宅物業及泊車位中分別約44%及12%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約115,890平方米已持作未來發展。建築工程於二零零九年十一月展開，並預期於二零一二年十月竣工。該等未來發展專案計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為100,727平方米、3,163平方米及12,000平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。預售計劃於二零一零年五月展開。

於二零零九年九月三十日，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2,883,300,000元。我們估計將需要額外人民幣842,600,000元以完成該專案發展。

海逸長洲由融創置地發展，融創置地乃我們全資擁有且於中國註冊成立的附屬公司。

於最後實際可行日期，根據融創置地已取得的相關施工許可證所述已授權開發總建築面積，融創置地已取得但尚未開發的海逸長洲項目總建築面積超過250,000平方米。於最後實際可行日期，融創置地尚未取得開發建築面積250,000平方米或以上發展項目所需的一級資質證書。融創置地正申請一級資質證書，鑒於融創置地已就其申請獲天津市建設委員會確認，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。倘融創置地未能獲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。有關詳情請參閱「風險因素－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」。誠如我們的中國法律顧問告知，存在的風險是融創置地的現有資質證書及營業執照可能因其未能符合一級資質證書規定而被有關中國政府機構吊銷；然而，基於(i)融創置地已為其項目發展取得相關施工證書及執照；(ii)融創置地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融創置地於規定期間內糾正違規行為；及(iv)融創置地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將會承擔的任何負債作出彌償。

*融創•星美御*

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，配備多項零售物業、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、零售物業及泊車位。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，預期將於二零一一年十二月竣工。下表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料：

| | 已竣工 | | 發展中 | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 可銷售／可出租建築面積（平方米） | 單位數目 | 可銷售／可出租建築面積（平方米） | 單位數目 | 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） |
| 住宅物業 | – | – | 45,701 | 472 | – | 45,701 |
| 高層公寓 | – | – | 42,554 | 460 | – | 42,554 |
| 聯排別墅 | – | – | 3,147 | 12 | – | 3,147 |
| 零售物業 | – | – | 4,864 | 不適用 | – | 4,864 |
| 泊車位 | – | – | 11,400 | 333 | – | 11,400 |
| **合計** | – | | 61,965 | | – | 61,965 |

於二零零九年九月三十日，整個專案尚在發展中，在總規劃可銷售／可出租建築面積中，約45,701平方米、4,864平方米及11,400平方米分別計劃發展成為住宅物業、零售物業及泊車位。預售預期將於二零零九年十一月展開。

於二零零九年九月三十日，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141,900,000元。我們估計將需要額外人民幣246,200,000元以完成該項目發展。

融創•星美御由天津翔馳發展，天津翔馳乃我們全資擁有且於中國註冊成立的附屬公司。

*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－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」。

上谷商業中心僅包括可供出售及出租的零售物業，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，而整個專案已於二零零六年六月完成。下表載列於二零零九年九月三十日有關該項目發展狀況的若干詳細資料。

| | 已竣工 | 發展中 | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 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） |
| 零售物業 | 55,830 | – | – | 55,830 |
| 空置以供銷售／出租 | 3,024 | – | – | 3,024 |
| 已出租 | 12,541 | – | – | 12,541 |
| 已出售 | 40,264 | – | – | 40,264 |
| **合計** | 55,830 | – | – | 55,830 |

於二零零九年九月三十日，我們已完成合共可銷售／可出租建築面積為約55,830平方米的整個專案。於二零零九年九月三十日，我們已出售約40,264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3,024平方米的物業以供出售或出租。

於二零零九年九月三十日，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382,500,000元。我們需支付額外人民幣4,300,000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，融創置地乃我們全資擁有且於中國註冊成立的附屬公司。

## *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。該專案地點的公共交通便利，鄰近大望路附近的地鐵站。

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。該專案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」。

該專案包括高層公寓、零售物業及泊車位，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166,480平方米。該發展專案並無分期發展。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。下表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料。

| | 已竣工 | | | 發展中 | | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 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 ..... | 111,063 | 962 | 67% | 17,225 | 135 | 48% | – | 128,288 |
| 高層公寓..... | 111,063 | 962 | 67% | 17,225 | 135 | 48% | – | 128,288 |
| 零售物業 ..... | 232 | 不適用 | – | 8,894 | 不適用 | 41% | – | 9,126 |
| 泊車位 ..... | 8,442 | 246 | – | – | – | – | – | 8,442 |
| **合計**..... | 119,737 | | | 26,119 | | | – | 145,856 |

於二零零九年九月三十日，禧福匯已竣工物業合共有可銷售／可出租建築面積119,737平方米，全部於二零零九年八月竣工。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為111,063平方米、232平方米及8,442平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。於二零零九年九月三十日，已竣工住宅物業約67%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約26,119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8,894平方米的住宅物業及零售物業。預售已於二零零八年十一月展開，而於二零零九年九月三十日，發展中住宅物業及零售物業分別約48%及41%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零零九年九月三十日，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1,154,500,000元。我們估計將需要額外人民幣219,300,000元以完成該專案發展。

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。由於我們持有首鋼融創50%股本權益，故應佔禧福匯項目所產生的任何收購後溢利或虧損的50%。就有關順馳集團將其於首鋼融創的50%權益轉讓予本集團，本集團已訂立一份日期為二零零七年一月十一日的協議及日期為二零零七年五月三十一日的進一步協議，據此，本集團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Sunco Land (Beijing) Real Estate Development Company Limited（現由路勁基建有限公司擁有），作為首鋼融創50%股本權益的代價。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。因此，經扣除應付Sunco Land (Beijing) Real Estate Development Company Limited的款項後，本集團實際僅有權享有禧福匯項目可分派股息的25%。由於我們並無控制首鋼融創，其財務業績並無於我們的財務業績中綜合入賬，只有我們分佔該項目公司的溢利或虧損於我們的收益表中確認。

*西北旺項目*

西北旺項目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。西北旺項目由本公司成立的合資公司首鋼融創及本公司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。

本公司擬將西北旺項目打造成高尚住宅，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、零售物業、酒店式公寓及泊車位組成，地盤面積約為190,663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424,728平方米。項目計劃分兩期發展。建築工程預期於二零一零年六月或之前展開，將於二零一四年十月竣工。下表載列於二零零九年九月三十日有關該項目發展狀況的若干詳細資料。

| | 已竣工 | | 發展中 | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 可銷售／可出租建築面積（平方米） | 單位數目 | 可銷售／可出租建築面積（平方米） | 單位數目 | 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） |
| 住宅物業 | – | – | – | – | 271,738 | 271,738 |
| 多層公寓 | – | – | – | – | 271,738 | 271,738 |
| 零售物業 | – | – | – | – | 2,000 | 2,000 |
| 酒店式公寓 | – | – | – | – | 11,500 | 11,500 |
| 泊車位 | – | – | – | – | 36,100 | 36,100 |
| **合計** | – | | – | | 321,338 | 321,338 |

於二零零九年九月三十日，該項目仍未施工，以及該項目並無已竣工物業或發展中物業。有關該項目若干事宜之詳情，請參閱「業務 — 合規」一節。

截至二零零九年九月三十日，合共約321,338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271,738平方米、2,000平方米、11,500平方米及36,100平方米的住宅物業、零售物業、酒店式公寓及泊車位。預售預期於二零一零年十二月開始。

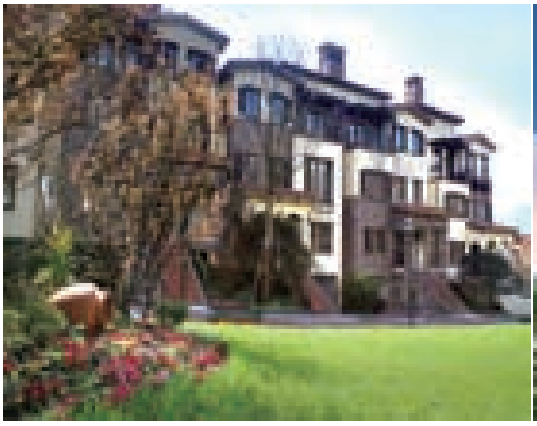
截至二零零九年九月三十日，就西北旺項目產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣2,101,100,000元。我們估計將需要額外人民幣2,368,500,000元以完成該項目發展。

西北旺項目由我們一家於中國註冊成立的聯營項目公司首鋼融創（本公司持有其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，融創置地負責提供西北旺項目所需額外投資資金的20%，作為回報，其將有權享有整個項目所產生純利的35%。由於我們並無控制該聯營項目公司，故其財務業績並無於我們的財務業績中綜合入賬，只有我們分佔該項目公司的溢利或虧損於我們的收益表中確認。有關詳情請參閱「財務資料 — 若干收益表項目的說明 — 應佔聯營公司虧損」。

## *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。



時至今日，重慶奧林匹克花園為重慶最大型住宅物業發展專案之一。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。該專案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」，以及於二零零八年獲「詹天佑大獎優秀住宅小區重慶優秀規劃設計獎」。

專案包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅、獨棟別墅、零售物業及泊車位，總地盤面積約為1,727,669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2,475,393平方米。專案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。下表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料：

| | 已竣工 | | | 發展中 | | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 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 | 443,296 | 4,133 | 98% | 562,893 | 5,574 | 52% | 779,718 | 1,785,907 |
| 高層公寓 | 165,679 | 2,032 | 99% | 449,001 | 5,117 | 57% | 607,533 | 1,222,212 |
| 多層公寓 | 233,005 | 1,879 | 97% | – | – | – | – | 233,005 |
| 聯排別墅 | 40,943 | 212 | 100% | 83,194 | 379 | 45% | 94,905 | 219,041 |
| 獨棟別墅 | 3,669 | 10 | 100% | 30,699 | 78 | – | 77,281 | 111,648 |
| 零售物業 | 28,123 | 不適用 | 68% | 14,043 | 不適用 | 18% | 67,496 | 109,661 |
| 泊車位 | 47,674 | 1,522 | 20% | 30,826 | 1,051 | – | 66,431 | 144,931 |
| 合計 | 519,093 | | | 607,761 | | | 913,645 | 2,040,499 |

於二零零九年九月三十日，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519,093平方米，全部於二零零八年十二月竣工。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為443,296平方米、28,123平方米及47,674平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。於二零零九年九月三十日，已竣工住宅物業、零售物業及泊車位中分別約98%、68%及20%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約607,761平方米正發展當中。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562,893平方米、14,043平方米及30,826平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。預售已於二零零八年五月展開，而於二零零九年九月三十日，發展中住宅物業及零售物業中分別約52%及18%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約913,645平方米已持作未來發展。建築工程預期將於二零一零年三月展開，並預期於二零一五年十月竣工。該等未來發展專案計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為779,718平方米、67,496平方米及66,431平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。預售預期將於二零一零年七月展開。

於二零零九年九月三十日，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2,945,600,000元。我們估計將需要額外人民幣4,623,800,000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我們於中國註冊成立的全資附屬公司。

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。重慶奧林匹克花園置業現正申請一級資質證書，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。有關詳情請參閱「風險因素 — 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」。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符合一級資質證書規定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。

*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。

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」。

該專案包括高層公寓、零售物業、寫字樓及泊車位，地盤面積約為121,697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726,665平方米。項目計劃將分為七期發展。建築工程已於二零零七年三月展開，並預期於二零一三年十二月竣工。下列各表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料：

| | 已竣工 | | | 發展中 | | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 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 ..... | 86,442 | 2,188 | 97% | 188,019 | 4,412 | 28% | 147,843 | 422,304 |
| 高層公寓.... | 86,442 | 2,188 | 97% | 188,019 | 4,412 | 28% | 147,843 | 422,304 |
| 零售物業 ..... | 12,254 | 不適用 | 49% | 19,924 | 不適用 | 11% | 18,981 | 51,159 |
| 寫字樓 ..... | – | – | – | – | – | – | 38,907 | 38,907 |
| 泊車位 ..... | 7,110 | 204 | 28% | 33,206 | 971 | – | 26,254 | 66,570 |
| **合計** ..... | 105,806 | | | 241,149 | | | 231,985 | 578,940 |

於二零零九年九月三十日，亞太商谷已竣工物業合共有可銷售／可出租建築面積約105,806平方米，已於二零零九年四月竣工。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為86,442平方米、12,254平方米及7,110平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。於二零零九年九月三十日，已竣工住宅物業、零售物業、酒店式公寓及泊車位中約97%、49%及28%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約241,149平方米正發展當中。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188,019平方米、19,924平方米及33,206平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。預售已於二零零八年四月展開，而於二零零九年九月三十日，發展中住宅物業及零售物業中約28%及11%的可銷售／可出租建築面積已經預售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約231,985平方米已持作未來發展。建築工程預期將於二零一零年十月展開，並預期於二零一三年十二月竣工。該等未來發展專案計劃包括可銷售／可出租建築面積分別約為147,843平方米、18,981平方米、38,907平方米及26,254平方米的住宅物業、零售物業、寫字樓及泊車位。預售預期將於二零一一年三月展開。

於二零零九年九月三十日，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1,154,700,000元。我們估計將需要額外人民幣1,715,900,000元以完成該專案發展。

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%股本權益。由於我們並無控制該聯營項目公司，其財務業績並無於我們的財務業績中綜合入賬，只有我們分佔該項目公司的溢利或虧損於我們的收益表中確認。

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」。

## *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、零售物業及泊車位，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1,245,239平方米。專案計劃將分為十期發展。建築工程已於二零零四年六月展開，並預期於二零一三年十二月竣工。下列各表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料。

| | 已竣工 | | | 發展中 | | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 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 | 243,969 | 1,863 | 96% | 242,423 | 2,195 | 57% | 460,084 | 946,476 |
| 高層公寓 | 162,943 | 1,196 | 96% | 229,785 | 2,131 | 56% | 381,788 | 774,515 |
| 多層公寓 | 81,027 | 667 | 98% | – | – | – | 73,948 | 154,975 |
| 聯排別墅 | – | – | – | 12,638 | 64 | 83% | 4,348 | 16,986 |
| 零售物業 | 13,215 | 不適用 | 37% | 14,134 | 不適用 | 21% | 16,500 | 43,849 |
| 泊車位 | 23,516 | 687 | 19% | 41,461 | 1,317 | 2% | 82,575 | 147,552 |
| **合計** | 280,700 | | | 298,018 | | | 559,159 | 1,137,877 |

於二零零九年九月三十日，天鵝湖花園已竣工物業合共有可銷售／可出租建築面積約280,700平方米。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別約為243,969平方米、13,215平方米及23,516平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。於二零零九年九月三十日，已竣工住宅物業、零售物業及泊車位中約96%、37%及19%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約298,018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242,423平方米、14,134平方米及41,461平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。預售已於二零零七年十一月展開，而於二零零九年九月三十日，發展中住宅物業、零售物業及泊車位中約57%、21%及2%的可銷售建築面積已經預售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約559,159平方米已持作未來發展。建築工程其後於二零零九年十一月初展開，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460,084平方米、16,500平方米及82,575平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。預售預期於二零一零年四月展開。

於二零零九年九月三十日，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2,130,600,000元。我們估計將需要額外人民幣2,297,300,000元以完成該專案發展。

天鵝湖花園由無錫融創地產發展，無錫融創地產乃本集團於中國註冊成立的附屬公司之一，我們持有其51%股權。我們根據與天津濱海於二零零七年十二月十八日訂立的協議透過融創置地收購無錫融創地產51%股權，方式為向無錫融創地產的註冊資本及資本公積金注資合共人民幣633,200,000元，以交換其51%股權。於二零零九年十一月十八日，融創置地與天津濱海就我們擬購買天津濱海所持的無錫融創地產餘下49%股權訂立一份框架協議。有關詳情請參閱「財務資料－近期發展」。

*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」。

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、零售物業及泊車位。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1,005,141平方米。專案計劃將分為十期發展。建築工程已於二零零五年七月展開，並預期於二零一四年十二月竣工。下列各表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料。

| | 已竣工 | | | 發展中 | | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 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 ..... | 134,851 | 1,134 | 93% | 198,054 | 2,205 | 33% | 444,940 | 777,846 |
| 高層公寓.... | 57,395 | 504 | 92% | 176,183 | 2,077 | 37% | 366,212 | 599,790 |
| 多層公寓.... | 77,456 | 630 | 95% | 7,246 | 56 | – | 57,159 | 141,861 |
| 聯排別墅.... | – | – | – | 14,625 | 72 | – | 21,569 | 36,194 |
| 零售物業 ..... | 8,319 | 不適用 | 20% | 10,798 | 不適用 | – | 10,942 | 30,059 |
| 泊車位 ..... | 4,681 | 185 | – | 21,138 | 772 | – | 93,258 | 119,077 |
| **合計**..... | 147,851 | | | 229,990 | | | 549,140 | 926,982 |

於二零零九年九月三十日，理想城市已竣工物業合共有可銷售／可出租建築面積約147,851平方米。該等物業包括可銷售／可出租建築面積分別為134,851平方米、8,319平方米及4,681平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。於二零零九年九月三十日，已竣工住宅物業及零售物業中約93%及20%的可銷售／可出租建築面積已經出售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約229,990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198,054平方米、10,798平方米及21,138平方米的住宅物業、零售物業及停車位。預售已於二零零八年五月展開，而於二零零九年九月三十日，發展中住宅物業中約33%的可銷售建築面積已經預售。

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約549,140平方米已持作未來發展。建築工程預期將於二零一零年三月展開，並預期於二零一四年十二月竣工。該等未來發展專案將包括可銷售／可出租建築面積分別約為444,940平方米、10,942平方米及93,258平方米的住宅物業、零售物業及泊車位。預售預期將於二零一零年三月展開。

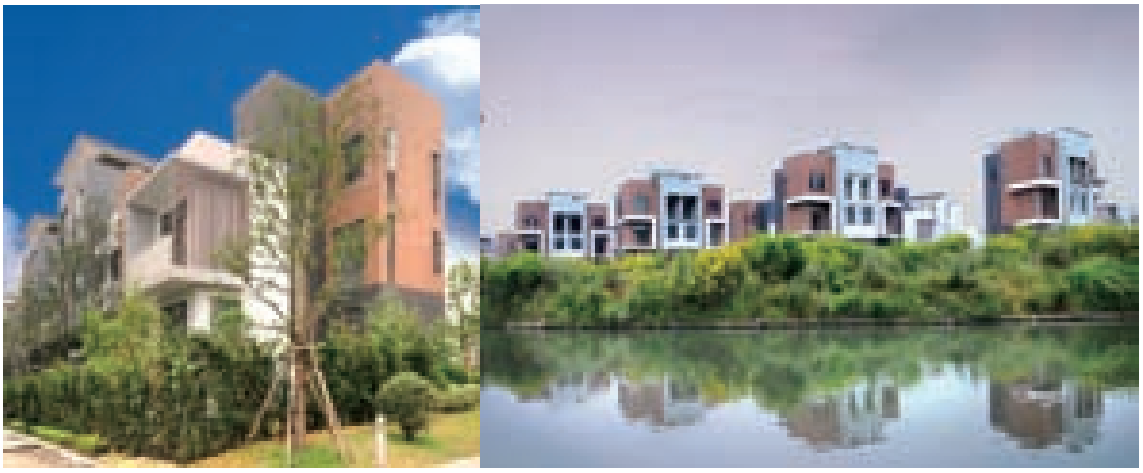
於二零零九年九月三十日，就理想城市產生及已付的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本及資本化融資成本）為人民幣864,600,000元。我們估計將需要額外人民幣2,296,300,000元以完成該專案發展。

理想城市由無錫融創城市發展，無錫融創城市乃我們於中國註冊成立的附屬公司之一，由我們持有51%股本權益的無錫融創地產全資擁有。

*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。



該項目包括聯排別墅、高層公寓、獨棟別墅及零售物業，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103,243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，並預期於二零一一年十二月竣工。下列各表載列於二零零九年九月三十日有關該專案發展狀況的若干詳細資料。

| | 已竣工 | | 發展中 | | | 未來發展 | 整個項目 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物業類別 | 可銷售／可出租建築面積（平方米） | 單位數目 | 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 ..... | – | – | 90,767 | 438 | 3% | – | 90,767 |
| 高層公寓..... | – | – | 22,880 | 176 | – | – | 22,880 |
| 聯排別墅..... | – | – | 59,625 | 241 | 4% | – | 59,625 |
| 獨棟別墅..... | – | – | 8,262 | 21 | 4% | – | 8,262 |
| 零售物業 ..... | – | – | 1,259 | 不適用 | – | – | 1,259 |
| **合計**..... | – | | 92,026 | | | – | 92,026 |

於二零零九年九月三十日，規劃可銷售／可出租建築面積合共約92,026平方米處於發展中。建築工程已於二零零八年五月展開，並預期於二零一一年十二月竣工。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90,767平方米及1,259平方米的住宅物業及零售物業。預售已於二零零九年九月展開，而於二零零九年九月三十日，發展中住宅物業約3%的可銷售建築面積已經出售。

於二零零九年九月三十日，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194,000,000元。我們估計將需要額外人民幣271,700,000元以完成該專案發展。

81棟由春申湖置業發展，春申湖置業乃我們於中國註冊成立的附屬公司之一，由我們持有51%股本權益的無錫融創地產全資擁有。

**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，包括項目管理部、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、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、配套設施規劃及入住前驗收有關。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。

## 項目發展

於發展項目時，我們以系統化的規劃及執行程序行事，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。

| 3至6個月 | 6個月 | 3個月 | 15至20個月以上 | 10至20個月 | 2個月 |
|---|---|---|---|---|---|
| **挑選及收購土地** | **項目設計** | **建築前規劃** | **建築** | **營銷** | **交付及售後服務** |
| • 物色市場及地段<br>• 進行市場研究及分析<br>• 進行可行性研究<br>• 取得董事會批准<br>• 收購土地權益<br>• 申請土地使用證<br>• 取得土地及土地出讓金融資 | • 釐定市場定位<br>• 編製項目預算<br>• 發展項目設計<br>- 主題設計<br>- 建築設計<br>- 機械及電子設計<br>- 室內設計<br>- 景觀設計 | • 取得相關政府批文<br>- 建設用地規劃許可證<br>- 建設工程規劃許可證<br>- 建設工程施工許可證<br>• 預備建築工程施工<br>- 挑選承建商<br>- 採購 | • 建築工程施工<br>• 監察建築進度<br>• 進行質量檢查<br>• 實行成本監控 | • 進行市場推廣活動<br>• 取得預售許可證<br>• 開展預售<br>• 銷售物業<br>• 協助買家安排按揭 | • 檢驗已竣工物業<br>• 取得驗收合格證<br>• 取得大房地產權證<br>• 協助買家取得個別房地產權證<br>• 支援及監察物業管理服務<br>• 提供售後客戶服務 |

↕ ↕ ↕ ↕ ↕ ↕

**集團本部參與決策、內部控制及審批過程**

### *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，由我們的主席兼行政總裁孫宏斌先生以及集團旗下公司的總經理和發展部全職團隊組成，專責為公司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。

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，集團本部的項目管理部及銷售管理部將參與其中。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初期土地開發機會，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，本集團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，本公司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。本集團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。本公司中國法律顧問認為，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，本集團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份土地出讓金後，即可就相關土地部份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。於二零零九年六月三十日，我們的尚未償還予14間銀行的借貸為人民幣2,002,000,000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項目管理部審核。項目管理部負責組織項目定位、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，本公司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。於截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，支付予我們的五大建築承建商的款項分別佔我們的總建築合同項下付款約17.0%、10.5%、12.1%及15.0%。

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。於二零零九年六月三十日，我們的銷售人員為120名。我們並無委聘任何第三方銷售代理為我們銷售物業。本集團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。請參閱本招股章程附錄五「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。

*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。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們就買家的按揭貸款作出的財務擔保分別為人民幣684,400,000元、人民幣1,081,700,000元、人民幣1,500,800,000元及人民幣1,737,200,000元。於二零零九年六月三十日，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份。

***交付及售後服務***

各有關集團公司或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。於往績記錄期間，我們曾因延期交付物業而向買家賠償。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」。

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獨立專業物業管理公司管理。我們支援及監督若干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。物業擁有人有權定期共同檢討其物業管理公司的服務，並決定重續或終止其服務合同。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。

**初期土地開發**

我們從事初期土地開發作為一項輔助業務以幫助增加我們收購具有良好物業發展潛力的土地。初期土地開發一般在該土地可供出讓作物業開發前涉及國有土地規定的若干基礎活動。例如，此等基礎活動包括重新安置受影響地區的居民、拆除現有樓宇及構築物、建設公共設施及建造基礎設施及公用事業管道及其他網絡。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）及投資於初期土地開發運作的估計回報來確定及評估初期土地開發機會。鑒於地方政府普遍計劃聘用在初期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初期土地開發機會。

透過我們的聯營項目公司重慶上善，我們已與重慶北碚區政府訂立協議參與一幅地盤面積約1,380,000平方米的土地的初期土地開發。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初期土地開發過程，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就此而產生的按每年12至14%的利息產生的回報。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。於完成初期土地開發工程後，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初期土地開發的任何過往經驗，但我們相信我們的初期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初期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初期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，對於中國初期土地開發方面並無完善或統一的規範。然而，部份地方政府採納不同的規例監管不同範疇的初期土地開發。例如，在重慶，市政府頒佈若干項行政措施規管（其中包括）可進行初期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初期土地開發項目方面擔當重要角色，故我們與政府在初期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。

**租賃**

根據多樣化收益流及調整銷售物業供應的策略性方針，於二零零九年九月三十日，我們於時代奧城及上谷商業中心共持有約88,396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平方米的三個大型零售物業予超級市場、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，其可出租總建築面積約為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5至20年。此外，截至二零零九年九月三十日，我們於時代奧城持有地下泊車位作租賃用途，其可出租總建築面積約為14,051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。

**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本集團收益少於30%。對於我們的住宅物業，我們集中發展中高檔物業，以中高收入且購買力較高的家庭為目標客戶群。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。部份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。

## 知識產權

於最後實際可行日期，融創置地在中國共有168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。本公司已在中國及香港申請註冊更多商標。

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，包括「shidaiaocheng.com」及「cqolympic.com」。

有關我們知識產權的詳情，請參閱本招股章程「附錄七 — 法定及一般資料 — B. 有關我們的業務的其他資料 — 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」。

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 — 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：

| | | 法律涵義／財務影響 | | |
|---|---|---|---|---|
| 實體名稱 | 詳情及違規性質 | 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各自尚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 | – | • 被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款<br>• 要求於補救期內糾正該等違規行為<br>• 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 | • 融創置地及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人（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 | – | • 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<br>• 導致該等股權應佔的溢利及現金流量（如有）虧損 | • 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<br>• 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 | • 罰款人民幣22,000,000元，已悉數支付 | – | • 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 |

此外，我們曾涉及數項違規事件，我們相信該等事件大部份已獲糾正，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已通過二零零七年及二零零八年年檢，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1,446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棟及西北旺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。至於西北旺項目，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知我們的中國法律顧問及聯席包銷商的中國法律顧問，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；及(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，故此，沒收土地或處以其他懲罰的風險非常低。根據我們最新的項目發展計劃，西北旺項目的建築工程預期於二零一零年六月前動工；

- 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。於最後實際可行日期，本公司尚未支付註冊資本，但我們已取得當地外貿及經濟主管機關就延期支付授出的批文；

- 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聯席保薦人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聯席保薦人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本權益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本權益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聯席保薦人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的直接股東貸款。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，根據截至二零零九年六月三十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64,600,000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，亦未被轉化為信託貸款，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。

截至最後實際可行日期，有關政府部門已確認，除本招股章程另有載列外，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。尤其是，根據於二零零六年六月一日起生效的「70/90政策」，所有新建商品住宅物業發展項目均須使其至少70%的總建築面積包括各低於90平方米的物業單位。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，為籌備全球發售，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。甫瀚為一間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上市規則方面的準備狀況。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－董事－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，我們計劃在上市後最少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

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，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現時在香港涉及香港民事訴訟程序，該訴訟由路勁基建有限公司（其股份於聯交所上市（股份代號：1098））的一家附屬公司及另一名原告人提出。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」。然而，概無本集團旗下公司為訴訟的其中一方，且訴訟所爭議的主題並不涉及本集團任何資產或其成員公司。因此，我們認為及獲我們的香港法律顧問告知，預期本集團將毋需對該宗法律訴訟的任何結果負責。