

重要提示

閣下如對本招股書的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



方興地產

FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED

方興地產(中國)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	: 1,411,100,000股(可按超額配股權調整)
國際發售股份數目	: 1,269,988,000股(可按超額配股權調整和可予調整)
公開發售股份數目	: 141,112,000股(可予調整)
最高發售價	: 每股發售股份不高於2.35港元，須於申請時繳足(最終定價時可予退還)，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費
面值	: 每股1.00港元
股份代號	: 817

獨家全球協調人、獨家賬簿管理人、獨家保薦人及獨家牽頭經辦人

Deutsche Bank



德意志銀行香港分行

香港聯合交易所有限公司和香港中央結算有限公司對本招股書的內容概不負責，對其準確性或完整性也不作任何聲明，並表明不會就因本招股書全部或任何部分內容而產生或因依賴這些內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股書連同「附錄九—送呈公司註冊處的文件與備查文件」所述的文件，已遵照香港法例第32章公司條例第38D條的規定送呈香港公司註冊處登記。香港證券及期貨事務監察委員會、聯交所及公司註冊處對本招股書或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將於定價日期由獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司協議釐定。預期定價日期為2007年8月10日或前後，但無論如何不遲於2007年8月15日。發售價將於釐定後在實際可行情況下盡快在《南華早報》(以英文)和《香港經濟日報》(以中文)刊登。發售價不會超過每股發售股份2.35港元，且目前預計不會低於每股發售股份1.85港元。公開發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股公開發售股份2.35港元，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費(如果最終釐定的發售價低於每股發售股份2.35港元，則會有退款)。

有意投資者應仔細閱讀整份文件，特別應考慮本招股書「風險因素」一節所討論的事宜。

獨家全球協調人(代表包銷商)在經本公司同意後，可於遞交香港公開發售認購申請截止日期當日上午之前任何時間，將指示性發售價範圍調至低於本招股書所述者(目前為每股發售股份1.85港元至2.35港元)。在此情況下，有關調低指示性發售價範圍的公佈將於決定調低後，在實際可行情況下盡快且無論如何須於遞交香港公開發售認購申請截止日期當日上午前，在《南華早報》(以英文)和《香港經濟日報》(以中文)刊登。如果認購公開發售股份的申請已於遞交香港公開發售認購申請截止日期前遞交，則即使指示性發售價範圍已調低，有關申請不得於其後撤回。有關進一步詳情載於本招股書「全球發售的架構和條件」和「如何申請公開發售股份」兩節。

如果本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)因任何理由而未能協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並且將告失效。

如果於上市日期當日上午八時正(香港時間)前任何時間發生若干事件，則獨家全球協調人(代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購公開發售股份的責任。有關該等事件的進一步詳情載於本招股書「包銷—包銷安排和開支—香港包銷協議—香港包銷商提出終止的理由」一節，敬請閣下參閱該節以了解進一步詳情。

發售股份並未根據美國證券法註冊，故只可(i)依據美國證券法144A條例在美國向合資格機構買家和(ii)依據美國證券法S規例在美國境外提呈發售或出售、抵押或轉讓。

2007年8月6日