

董事就本招股章程內容須負的責任

本招股章程及相關申請表格乃遵照香港公司法律（包括公司條例、證券及期貨條例、證券及期貨（在證券市場上市）規則及上市規則）提供有關本集團的資料。董事就本招股章程及相關申請表格所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：

- 本招股章程所載事實在所有重大方面乃屬準確及完整；
- 概無其他事實（如有遺漏）致使本招股章程聲明產生任何誤導；及
- 本招股章程所表達的一切意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理的假設為基準。

完全包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發，而香港公開發售乃全球發售的一部份。全球發售包括於國際發售中初步發售540,000,000股發售股份及於香港公開發售中初步發售60,000,000股發售股份，國際發售及香港公開發售均視乎根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述的基準作出重新調配而定。

上市由聯席保薦人保薦，而全球發售則由聯席保薦人管理。在包銷協議的條款規限下，香港公開發售股份由香港包銷商全數包銷，而國際發售股份則由國際包銷商全數包銷。關於包銷商及包銷安排的其他資料載於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的資料

發售股份僅會根據本招股章程及相關申請表格所載資料及聲明為基準，並按本招股章程及相關申請表格所載條款及在該等文件所載條件的規限下提呈發售。概無人士就全球發售獲授權提供任何資料或作出並非載於本招股章程及相關申請表格的任何聲明，而並非載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或聲明，均不得視為已獲本公司、包銷商及彼等各自的任何董事、行政人員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

銷售限制

香港公開發售的每名香港發售股份買家，將須因其購買香港發售股份而被確認或被視為確認其知悉本招股章程所述提呈發售發售股份的限制。

有關本招股章程及全球發售的資料

本公司並無採取任何行動，以批准在香港以外任何司法權區向公眾提呈發售股份或分派本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲准提呈發售或提出發售邀請的司法權區或任何情況下，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程及申請表格不得被用作也不應構成該等提呈發售或發售邀請。

於其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售股份會受到限制，除非根據相關證券監管機構的註冊或授權或豁免規定，獲該等司法權區適用的證券法例許可，否則不得進行。

香港發售股份僅以本招股章程所載資料及所作陳述為基準提呈以供認購。概無任何人士獲授權就香港公開發售提供或作出本招股章程所載以外之任何資料或陳述，故此任何並非載於本招股章程之資料或陳述均不應視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、包銷商或任何彼等各自之董事或參與全球發售之任何其他人士或其他各方授權而加以倚賴。

申請在主板上市

本公司已向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行的股份、根據資本化發行將予發行的股份及發售股份（包括可能因超額配股權獲行使而發行的任何股份）在主板買賣及上市。

預期股份將於二零零九年十二月十八日開始在聯交所買賣。於本招股章程刊發日期，本公司概無任何股本或借貸資本在聯交所創業板或任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求或建議尋求股份獲准在聯交所創業板或任何其他證券交易所上市或買賣。所有發售股份均於本公司香港股份過戶登記分處登記，以於聯交所買賣。

根據公司條例第44B(I)條，倘於截止認購申請登記日期起計三星期屆滿前或本公司於上述三星期內獲聯交所知會的較長期間（不超過六星期）內股份遭拒絕在聯交所上市及買賣，則涉及有關申請的任何配發將會作廢。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對有關認購、購買、持有或出售及／或買賣發售股份或行使任何其附有的任何權利而引致的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢專業顧問。本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商及彼等各自的任何董事、行政人員、僱員、代理或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方概不會因認購、購買、持有、出售或買賣發售股份或行使其附有的任何權利而對任何人士造成的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

申請香港公開發售股份的程序

申請香港公開發售股份的申請程序載於本招股章程及有關申請表格「如何申請香港發售股份」一節。

全球發售的架構及條件

全球發售的架構及條件的詳情，包括其條件均載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

香港股東名冊及香港印花稅

本公司股東名冊的總冊將由其重要股份過戶登記總處，開曼群島的Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited保存。所有根據全球發售分配的股份將於香港的本公司股東名冊登記，股東名冊由其香港證券登記處香港中央證券登記有限公司保存。

買賣在本公司香港股東名冊登記的股份，均須繳納香港印花稅。

股份將符合資格納入中央結算系統

倘股份獲准在聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股票收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易結付必於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統內的活動均須依據其於不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

已作出所有必須安排致令股份納入中央結算系統。

股份開始買賣

預期股份將於二零零九年十二月十八日開始於聯交所買賣，並以每手1,000股股份買賣。

超額配發及穩定價格行動

穩定價格行動是包銷商在一些市場中為促進證券銷售而採用的慣常做法。為了穩定價格，穩定價格操作人或代其行事的任何人士經諮詢聯席全球協調人後，可於特定時段內（將於上市日期開始，並預期於二零一零年一月九日（星期六）（即提交香港公開發售申請最後日期後第30日）屆滿）在二級市場競投或購買新發行的證券，從而阻慢並在可能的情況下防止有關證券的首次公開發售市價跌至低於發售價。該等交易可以在所有批准其進行的司法權區進行，並必須在所有情況下遵守包括香港在內的所有地區的適用法律及法規要求。在香港，穩定後的價格不得高於發售價。

有關本招股章程及全球發售的資料

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士（代表包銷商及經諮詢聯席全球協調人後）可超額分配股份或進行交易，以使股份的市價於上市日期後有限期間內，穩定或保持於較原定市價為高的水平。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無義務進行任何該等穩定價格行動。穩定價格行動一旦開始即可以隨時停止並必須在限定期間後結束。倘若就全球發售進行穩定價格交易，將會由穩定價格操作人或代其行事的任何人士經諮詢聯席全球協調人後全權處理。超額配發的股份數目將不會超過行使超額配股權後可能發行的股份數目上限，即90,000,000股股份，相等於根據全球發售初步可發售股份的15%。

在香港根據證券及期貨（穩定價格）規則（「證券及期貨規則」）可進行的穩定市場措施包括(i)超額分配，以防止或減少任何市價下跌的情況，(ii)出售或同意出售股份，以便建立淡倉以防止或減少任何市價下跌的情況，(iii)根據超額配股權認購或同意認購或購買股份，以對根據以上(i)或(ii)項建立的倉盤平倉，(iv)純粹為防止或減少任何市價下跌情況而購買或同意購買股份，(v)出售股份以將因購買而持有的好倉平倉；及(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事情。

發售股份的有意申請人及投資者應特別注意：

- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士可就進行穩定價格行動而維持股份的好倉；
- 不能確定穩定價格操作人或代其行事的任何人士將會維持好倉的數量及時間；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士結清任何相關好倉可能對股份的市場價格產生不利影響；
- 為維持股份價格而進行的穩定價格行動不能超過穩定價格期間，而穩定價格期間上市日期開始，預期至二零一零年一月九日（星期六）結束，即遞交香港公開發售申請最後日期後第30日。該日後不會採取任何進一步的穩定價格行動，股份需求可能會下跌，股份價格亦可能因此而下落；
- 進行穩定價格行動不能保證股份價格會維持於發售價或高於發售價；及
- 因穩定價格行動而進行的競投或交易，均可能按等於或低於發售價的任何價格進行，因此可能以低於申請人或投資者購入股份時支付的價格完成。

有關本招股章程及全球發售的資料

就補足任何超額配發而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士與聯席全球協調人協定後，可根據德意志銀行與融創國際預計在二零零九年十二月十二日或前後訂立的借股協議向融創國際借入最多90,000,000股股份，相當於超額配股權獲悉數行使時將予發行的股份數額上限。融創國際根據此借股協議借出的股份並不受上市規則第10.07(1)(a)條（此條例限制我們的控股股東於上市日期後出售股份）所限，惟須根據上市規則第10.07(3)條的規定遵守下列規定：

- (i) 借股協議僅以於國際發售相關的在行使超額配股權前填補淡倉為唯一目的；
- (ii) 可從融創國際借入的股份數額上限不得超過超額配股權獲悉數行使時可發行的股份數額上限；
- (iii) 相同的借出股份數額必須於(a)超額配股權可予行使的最後日期；或(b)超額配股權獲悉數行使之日（以較早者為準）後第三個營業日或之前，退還予融創國際或其代名人（視情況而定）；
- (iv) 根據借股協議借入的股份將須依照所有適用的上市規則、法例及其他監管規定進行；及
- (v) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士將不會向融創國際支付與借股協議相關的任何款項。

匯率兌換

除本招股章程另有所指外，以人民幣列值的若干金額均按人民幣0.8809元兌1.00港元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定的於二零零九年十一月二十七日通行的匯率，經概約）換算為港元，以美元列值的若干金額乃按1.00美元兌7.7498港元的匯率（即紐約聯邦儲備銀行於二零零九年十一月二十七日就海關申報認證的紐約市電匯中午買入匯率）換算為港元，上述匯率僅供說明用途。概不表示人民幣或美元金額原可或可以按該等匯率或任何其他匯率於有關日期或任何其他日期兌換為港元，反之亦然。

約數

本招股章程內數字的總和與所述總額之間有任何差異乃因數字經概約。

有關地圖的聲明

本招股章程內的地圖僅供說明用途，並非按比例編繪。地圖的目的並非精確顯示本公司物業發展項目的面積及準確位置，或顯示所標記或以其他方式標示的項目地基或地區的面積及準確位置，亦非為提供該等地圖所覆蓋區域內所有地址的詳細及精確資料。