

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行
高盛（亞洲）有限責任公司

副牽頭經辦人

招銀國際融資有限公司

包銷安排及費用

(a) 香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們按本招股章程及申請表格的條款並在本招股章程及申請表格的條件規限下，按發售價提呈發售75,000,000股香港發售股份（可予調整）以供認購。

待(i)聯交所上市委員會批准股份（包括因行使超額配股權而將予發行的額外股份）上市及買賣；及(ii)在香港包銷協議所載若干其他條件規限下，香港包銷商個別同意按本招股章程及有關申請表格的條款及條件申請或促使他人申請認購現正根據香港公開發售提呈而未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂並成為無條件後，方可作實，並受國際包銷協議所規限。

如於上市日期上午八時正前發生下列任何一項事件，聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）可發出口頭或書面通知，終止香港包銷商認購或促使他人認購香港發售股份的責任：

(1) 下列情況發生、出現、存在或生效：

- (i) 在香港、中國、美國、英國、歐盟或任何其他與本集團任何成員公司相關的司法權區（各稱「有關司法權區」）發生或影響有關司法權區的任何不可抗力事件或一連串不可抗力事件（包括但不限於任何政府行為、宣佈全國或國際緊急狀態或宣戰、災難、危機、流行病、疫症、疾病爆發、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾暴動、暴亂、公眾騷亂、戰爭、敵對行動爆發或升級（不論是否宣戰）、天災或恐怖活動（不論是否有人承認責任）；或
- (ii) 在任何有關司法權區發生或影響任何有關司法權區的地方、全國、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀

況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的任何狀況）或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於港元與美元聯繫匯率制度變更或港元或人民幣兌任何外幣貶值）出現涉及預期變化的轉變或事態發展，或導致涉及預期變化的轉變或事態發展的任何事件或連串事件；或

- (iii) 香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、上海證券交易所、倫敦證券交易所或東京證券交易所全面禁止、暫停或限制買賣證券（包括但不限於對價格下限或上限或價格範圍施加任何限制或規定）；或
- (iv) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構實施）、紐約（由聯邦或紐約州或其他主管機構實施）、倫敦、中國、歐盟或任何其他與本集團任何成員公司相關的司法權區全面禁止進行商業銀行業務，或有關地方或司法權區的商業銀行或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜受到任何干擾；或
- (v) 在香港、中國、開曼群島、英屬處女群島、美國、加拿大、英國、歐盟或任何其他與本集團任何成員公司相關的司法權區發生或影響任何有關司法權區的任何新法律或法規，或現行法律或法規的改變或可能帶來改變或發展，或任何法院或其他主管機構解釋和適用法律的改變或可能帶來改變或發展；或
- (vi) 由或為美國或歐盟或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區直接或間接對中國實施任何形式的經濟制裁；或
- (vii) 在香港、中國、美國、英國、歐盟或任何其他與本集團任何成員公司相關的司法權區發生涉及稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的改變或可能帶來改變的發展，或實施任何外匯管制；或
- (viii) 本集團任何成員公司遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索；或
- (ix) 任何董事被指控可公訴罪行或被法律禁止或因其他原因而喪失參與管理公司的資格；或
- (x) 本公司主席或行政總裁辭任；或
- (xi) 任何有關司法權區的任何政府機構或政治團體或組織對董事進行調查或採取其他行動或宣佈有意對董事進行調查或採取其他行動；或

- (xii) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xiii) 本招股章程（或有關股份的擬定認購及銷售的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律或法規（已獲有關機構豁免的違反除外）；或
- (xiv) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險的任何預期不利變動或涉及可能帶來不利變動的任何發展或實現；或
- (xv) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解協議或安排或本集團任何成員公司訂立安排計劃或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司出現任何類似事項；或
- (xvi) 任何債權人已有效要求本集團整體於指定屆滿日前償還或支付任何債項，

而聯席全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）全權酌定上述各情況或整體情況，

- (a) 對本集團資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、營運狀況或條件、財務或其他狀況或本集團整體表現而言有或將有或可能有重大不利影響；或
- (b) 對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的認購踴躍程度有或將有或可能有重大不利影響；或
- (c) 令或將令或可能令繼續進行或推銷全球發售變為不智或不當或不實際可行；或
- (d) 已經或將或可能令香港包銷協議（包括包銷）的任何部分不能夠遵照其條款履行，或阻礙根據全球發售或包銷處理申請及／或付款；或

(2) 聯席全球協調人獲悉：

- (i) 本招股章程及申請表格及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公佈、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）

內所載的任何陳述，於發佈時為或其後在任何重大方面已變為失實或不正確，或在任何方面已變為有誤導性；或本招股章程及申請表格及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公佈、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）內所載的任何預測、意見、意向或期望於任何方面並非公平誠實且並非以合理假設為依據；或

- (ii) 發生或發現任何事情，倘在緊接本招股章程日期前發生或發現，將會構成本招股章程及申請表格及／或本公司或代表本公司就香港公開發售發佈或使用的任何通告、公佈、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）的重大遺漏；或
- (iii) 本公司或控股股東違反根據香港包銷協議或國際包銷協議應承擔的任何責任；或
- (iv) 引致或可能引致任何彌償方須根據國際包銷協議第12項條文或彌償保證及出資條款承擔任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (v) 資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、營運狀況或條件、財務或其他方面，或本集團任何成員公司的業績出現不利變動或涉及可能帶來不利變動的任何發展；或
- (vi) 任何違反或發生任何事件令任何於香港包銷協議的保證的任何方面成為不實、有誤導或不正確；或
- (vii) 香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所（作為本公司核數師及申報會計師）、戴德梁行（作為本公司全球發售的物業估值師）、Conyers Dill & Pearman（作為本公司的開曼群島法律顧問）以及君合律師事務所與金誠同達律師事務所（作為本公司的中國法律顧問）中任何一方，已撤回對本招股章程的刊發以及對按其各自的形式及文義（連同其轉載的報告、函件、估值概要及／或法律意見（視情況而定））提述其名稱的相應同意書；或
- (viii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准根據全球發售將予發行或出售的股份（包括根據行使超額配股權可能發行或出售的任何額外股份以及首次公開發售前購股權及與行使根據僱員股份獎勵計劃可能授出的任何獎勵有關的受託人購股權不時獲行使時將予配發及發行的任何股份）上

市及買賣（惟受限於慣常條件者除外），或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附設保留意見（慣常條件除外）或暫緩；或

- (ix) 本公司撤銷本招股章程（及／或任何其他與全球發售有關的已發佈或已使用文件）或全球發售。

(b) 國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，我們將與國際包銷商、控股股東及聯席全球協調人訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，在若干條件規限下，國際包銷商將個別同意購買或促使買家購買根據國際發售提呈發售的國際發售股份。

根據國際包銷協議，我們已向國際包銷商授出超額配股權，可由德意志銀行（諮詢聯席全球協調人）代表國際包銷商自國際包銷協議訂立日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止期間內行使，以要求我們額外發行合共112,500,000股股份，合共不超過全球發售下初步提呈的發售股份上限數目的15%。有關額外股份將按發售價發行，並將純粹用作補足國際發售中的超額配發（如有）。

我們已同意就若干責任（包括根據美國證券法所承擔的責任）向國際包銷商作出彌償保證。

(c) 根據上市規則向聯交所作出的承諾

由我們作出

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除根據僱員股份獎勵計劃、首次公開發售前購股權計劃、資本化發行、全球發售及行使超額配股權或上市規則第10.08條所訂明的若干情況外，我們於上市日期起計六個月（「首六個月期間」）內將不會發行其他股份或可轉換為我們股本證券的證券（不論是否為已上市類別）或就上述發行訂立任何協議（不論是否將於首六個月期間內完成發行任何有關股份或證券）。

由我們的控股股東作出

根據上市規則第10.07(1)條，我們的各控股股東已向聯交所承諾，除本招股章程所披露及根據全球發售（包括根據將由穩定價格經辦人與融創國際訂立的借股協議），彼不會及將促使彼或其控制的公司或聯繫人不會：

- (a) 在由上市日期起至首六個月期間最後一日止期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份（本招股章程指明彼等為股份的實益擁有人），或以其他方法設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

- (b) 自首六個月期間屆滿起計六個月期間（「第二個六個月期間」）內出售或訂立任何協議出售上文(a)所述任何股份，或以其他方法設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，致使緊隨該等出售後或於該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或生效後彼或彼等共同不再：
- (i) 有權於本公司股東大會上行使或控制行使30%（或收購守則可能不時指定為觸發提出強制性全面收購建議水平的有關其他水平）或以上投票權；或
 - (ii) 可控制董事會大部分成員的組成。

根據上市規則第10.07(1)條附註3，我們的各控股股東已向本公司及聯交所承諾，自最後實際可行日期至上市日期起計滿十二個月當日期間，彼或其將：

- (a) 倘彼或其上市規則允許的情況下，將彼或其實益擁有的本公司任何股份或其他證券向認可機構作出質押或抵押，立即知會本公司該質押或抵押以及本公司所質押或抵押該等股份或其他證券的數目；及
- (b) 倘彼或其收到任何質押權人或承押記人的口頭或書面表示將會出售、轉讓或處置任何受質押或抵押股份或其他股本，立即告知我們任何該等表示。

我們已向聯交所表示同意並承諾，我們將於接獲任何控股股東告知上述事項（如有）後即時知會聯交所，並儘快以公佈方式披露有關事項。

(d) 根據香港包銷協議作出的承諾

由我們作出

我們已向聯席全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商承諾不會，並促使本集團其他成員公司各自不會在未經獨家保薦人及聯席全球協調人（代表香港包銷商）事先書面同意下進行以下事項，惟按本招股章程所擬根據全球發售（包括根據超額配股權）、資本化發行、因行使首次公開發售前購股權及受託人購股權而可能發行的任何股份的配發及發行、配發及發行新股及購回我們現有已發行股份而發售及銷售發售股份，以及於香港包銷協議日期生效及誠如本招股章程所披露的現有質押、按揭或抵押除外，以及除非遵照上市規則的規定：

- (1) 在香港包銷協議之日起直至（及包括）上市日期後六個月屆滿當日期間（「首六個月期間」）內：
 - (i) 任何股份或本公司任何其他證券或本集團該等其他成員公司的任何股份或其他證券（如適用）；或上述任何股份或證券的任何權益（包括但不限於可

轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取任何股份或本集團該等其他成員公司的任何其他股份的任何證券，或可購買任何股份或本集團該等其他成員公司的任何其他股份（如適用）的任何認股權證或其他權利），直接或間接、有條件或無條件地配發、發行、出售、接受認購，要約配發、發行或出售，訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合同或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或配發、發行或出售的權利，或以其他方式轉讓或出售或創設產權負擔或同意轉讓或出售或創設產權負擔；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方轉讓股份或本公司任何其他證券或本集團該等其他成員公司的任何股份或其他證券（如適用）的所有權；或上述任何股份或證券的任何權益（包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取任何股份或本集團該等其他成員公司的任何股份的任何證券，或可購買任何股份或本集團該等其他成員公司的任何股份（如適用）的任何認股權證或其他權利）的全部或部分經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)列明的任何交易具有同樣經濟效益的任何交易；或
- (iv) 要約、同意或公佈有關進行上文(i)、(ii)或(iii)列明的任何交易的意向，

在各情況下，無論上文(i)、(ii)或(iii)列明的任何交易是否將以交付股份或本公司該等其他證券或本集團該等其他成員公司的股份或其他證券（如適用），或以現金或其他方式（無論發行股份或該等其他證券是否將於上述期間內完成）結算。倘在首六個月期間屆滿之日起計的六個月期間（「第二個六個月期間」），本公司進行上文(i)、(ii)或(iii)列明的任何交易或要約或同意或公佈使任何該交易生效的意向，我們將採取一切合理步驟，以確保其將不會造成本公司的證券市場混亂或假市。控股股東向聯席全球協調人、香港包銷商及獨家保薦人承諾將促使本公司遵守本(1)項的承諾。

- (2) 根據上市規則，上文(1)項所載限制將不適用於(a)因按任何附屬公司或本公司聯繫人的股東各自於該附屬公司或本公司聯繫人的現有持股比例發行新股而增加該附屬公司或本公司聯繫人的註冊資本；及(b)本集團任何成員公司配發或認購導致本集團於其任何附屬公司或本公司聯繫人的股權增加。
- (3) 本公司及控股股東各自同意並承諾，在未取得獨家保薦人及聯席全球協調人（代表香港包銷商）的事先書面同意前，彼或其不會及控股股東進一步承諾其將促使本公司不會購買或同意購買股份，而令公眾人士（如上市規則第8.24條所定義）於上市日期後六個月當日或之前的持股量低於25%。

由我們的控股股東作出

(1) 我們的各控股股東已共同及個別向我們、聯席全球協調人、香港包銷商及獨家保薦人各自承諾，在未經獨家保薦人及聯席全球協調人（為彼等及代表香港包銷商）事先書面同意下，以及除非遵照上市規則的規定或根據借股安排或本招股章程所披露香港包銷協議日期前已存在的其他責任，彼或其不會及將促使彼或其聯繫人（定義見上市規則）或彼或其或任何代名人或為彼或其持有信託或根據彼或其為財產託管者的任何委託的受託人所控制的公司不會，

(i) 於首六個月期間內任何時間，

- (a) 就任何證券或就彼或其於香港包銷協議日期於證券中所持有的任何權益（包括但不限於可兌換為或可轉換為或可行使為或代表有權收取任何證券或任何認股權證或購買任何證券的其他權利（如適用）），直接或間接、有條件或無條件地出售、發售、質押、抵押、要約出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予、同意授出或出售任何購股權、認股權證、合同或購買、授出、同意授出或購買任何購股權、認股權證、合同的權利或出售、或認購、借出或以其他方式轉讓或出售或創設產權負擔或同意轉讓或出售或創設產權負擔的權利，或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方轉讓任何證券的所有權或彼或其於香港包銷協議日期所持有的任何證券權益（包括但不限於可兌換為或可轉換為或可行使為或代表有權收取於香港包銷協議日期其／彼所持有證券的任何證券或可購買任何該等證券的認股權證或其他權利（如適用））的全部或部分經濟後果，或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)列明的任何交易具有同樣經濟效應的任何交易，或
- (d) 要約、同意或公佈有關進行上文(a)、(b)或(c)（視情況而定）列明的任何交易的意向，而無論上文(a)、(b)或(c)列明的任何交易是否將以交付證券，或以現金或其他方式（無論發行證券是否將於上述期間內完成）結算；

- (ii) 在第二個六個月期間內任何時間，進行上文(a)、(b)或(c)列明的任何交易或要約或同意或公佈使任何該交易生效的意向，致使緊隨任何銷售、轉讓或出售後或根據該交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再是本公司及／或持有本公司任何股份或其他股權或債務證券的任何公司或實體的「控股股東」(定義見上市規則)；及
- (iii) 直至第二個六個月期間屆滿時，倘其進行上文(a)、(b)或(c)列明的而可能獲聯席全球協調人批准及符合上市規則的任何交易，或要約或同意或公佈使任何該交易生效的意向，彼或其將採取一切合理步驟，以確保彼或其將不會造成本公司的證券市場混亂或假市。

就上文(1)項而言，「證券」指本公司及／或持有本公司任何股份及其他股權或債務證券的任何公司或實體的任何股份及其他股權或債務證券。

- (2) 各控股股東已向我們、聯席全球協調人、獨家保薦人及香港包銷商進一步承諾，倘於香港包銷協議之日起至上市日期後十二個月屆滿當日期間內任何時間，彼或其將：
 - (i) 就誠信商業貸款向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押任何彼或其實益擁有的本公司股份或證券或該等股份或證券中的權益，立即書面知會我們及聯席全球協調人該質押或抵押以及所質押或抵押的該等股份或證券的數目；及
 - (ii) 倘彼或其收到任何質押權人或承押記人的口頭或書面表示，任何受質押或抵押的本公司股份或其他證券或於該等股份或證券中的權益將予出售，立即將任何該等指示以書面形式知會我們及聯席全球協調人。

我們同意及向聯席全球協調人、獨家保薦人及各香港包銷商承諾，在接獲控股股東發出的該等書面資料後，我們會儘快通知聯交所並根據上市規則作出公佈。

(e) 包銷佣金及上市開支

包銷商將收取的包銷佣金為就發售股份(包括任何因行使超額配股權而出售的股份)應付發售價總額的4.0%，另或可能收取一筆最高為就發售股份(包括任何因行使超額配股權而出售的股份)應付發售價總額0.5%的酌情獎金。該等佣金及費用(不包括酌情

獎金)，連同聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷及其他有關全球發售的開支，目前估計合共約為257,700,000港元（基於發售價每股股份3.58港元，即發售價指定價格範圍每股股份3.18港元至3.98港元的中間價，且假設超額配股權不獲行使），將由我們按雙方協定的比例承擔。

(f) 包銷商於本集團的權益及與本集團的關係

德意志銀行倫敦分行（獨立第三方）與融創國際訂有一份買賣協議。協議詳情載於「歷史、重組及集團架構」一節「重組－兩次融資－於二零零七年十一月的第二次融資－可轉換債券」一段。於行使可轉換債券下的轉換權後，德意志銀行倫敦分行的股權於緊接全球發售之前為3.34%，於全球發售完成之後為2.50%（假定未對轉換比例作出調整）。德意志銀行為獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人，透過於New Horizon Capital, L.P.的本金投資間接持有Lead Hill（債券持有人之一）約5%權益。德意志銀行倫敦分行亦透過於New Horizon Capital, L.P.的非本金投資間接持有Lead Hill約3%權益。於全球發售完成後，預期Lead Hill將擁有本公司2.13%股權。德意志銀行倫敦分行及德意志銀行均為同一家法定實體德意志銀行的分行。

於二零一零年四月十六日，融德（一家由德意志銀行持有27.5%權益的公司）訂立下列協議：

- (a) 一項增資協議，據此，融德同意透過注資方式向宜興融創東沅注入人民幣40,000,000元，代價為宜興融創東沅10%股權；
- (b) 一項股權轉讓協議，據此，融德同意於二零一三年三月十九日或訂約各方同意或相關股份轉讓協議規定的任何較早日期，以代價人民幣40,000,000元向無錫融創地產出售上述(a)中提及的增資完成後其將持有的宜興融創東沅10%股權；及
- (c) 一項貸款轉讓協議，據此，外商獨資企業V將宜興融創東沅拖欠的貸款人民幣560,000,000元轉讓予融德。

我們不會使用全球發售所得款項購回融德所持有的10%股權，或償還我們拖欠融德的任何債務。

經計及以上所述，德意志銀行確認其已符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

除其於相關包銷協議下或本招股章程其他部分所披露的責任外，包銷商概無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有任何股份或證券，或擁有認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的股份或證券的任何權利或購股權（不論可依法強制執行與否）。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等聯屬公司可能因履行其於香港包銷協議下的責任而持有若干比例的股份。

(g) 銀團成員的活動

我們於下文描述香港公開發售及國際發售包銷商（統稱「銀團成員」）可能各自進行且不構成包銷或穩定價格活動的各項活動。當進行該等活動時，務須注意，銀團成員需遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等全體（穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外）不得就發售股份的分銷進行任何交易（包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生交易）（不論於公開市場或其他地方），以將任何發售股份的市價穩定或維持在發售股份可能於公開市場達至的市價以外的水平；及
- (b) 彼等全體須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

銀團成員及彼等的聯屬公司為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身或其他人士的利益從事廣泛的商業及投資銀行、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他業務。就股份而言，該等活動可能包括作為股份買家及賣方的代理人，以當事人的身份與該等買家及賣方訂立交易，進行股份的坐盤交易，以及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行於聯交所上市的證券（例如衍生認股權證），其相關資產包括股份。該等實體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及彼等的聯屬公司於股份、包括股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬公司發行以股份作為相關資產的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所，交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其任何一家聯屬公司或代理）作為證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有此等活動可能於「全球發售的架構及條件－超額配發及穩定市場措施」所述的穩定價格期間或結束後進行，該活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通或交投量以及股價的波動，而每日的影響程度亦不能估計。