

全球發售的架構

全球發售

本招股章程就香港公開發售而刊發，乃全球發售的一部分。全球發售包括：

- (i) 按下文「香港公開發售」一節所述於香港透過香港公開發售發售的70,000,000股發售股份(可按下文調整)；及
- (ii) 透過國際發售根據第144A條於美國及加拿大以外國際發售(包括向香港境內的專業及機構投資者)，及於美國向合資格機構買家發售合共630,000,000股發售股份(可按下文調整)。

假設超額配股權未獲行使，在全球發售項下合共700,000,000股發售股份中，我們配發及提呈發售700,000,000股股份，而售股股東則並無提呈發售任何股份。然而，售股股東可根據行使超額配股權而出售最多52,500,000股銷售股份，佔根據行使超額配股權可出售的股份上限數目的50%。

投資者可透過香港公開發售申請認購發售股份，也可透過國際發售申請或表示有意申請認購發售股份，但不可同時以兩種方法申請認購股份。

此等發售股份約相當於緊隨本公司於資本化發行及完成全球發售後擴大的已發行股本的31.8%，但此百分比並未計及超額配股權及票據持有人的兌換權的行使。假若超額配股權獲全面行使，發售股份約相當於本公司緊隨資本化發行及完成全球發售後，及按下文「超額配股權」一段所載行使超額配股權後的經擴大的已發行股本約35.7%(未計及票據持有人的兌換權的行使)。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司初步提呈發售70,000,000股發售股份以供香港公眾按發售價認購，佔全球發售初步提呈發售的發售股份總數約10%。

香港公眾及機構和專業投資者均可透過香港公開發售認購股份。倘超額配股權及票據持有人的兌換權不獲行使，根據香港公開發售初步提呈的發售股份總數將佔本公司在緊隨全球發售完成後的註冊股本約3.2%。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司(包括基金經理)及定期投資於股票及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待下文「香港公開發售的條件」一節所訂明的條件達成後，方為完成。

分配

透過香港公開發售向投資者分配的發售股份將僅以香港公開發售所接獲的有效申請數目而決定。分配基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。在適當情況下，

分配亦可透過抽籤方式進行，即申請香港發售股份相同數目的申請當中，可能有部分獲分配較多股份，而未中籤的申請人可能完全不獲配發任何香港發售股份。

透過香港公開發售初步提呈發售的發售股份總數（已考慮以粉紅色申請表格作出優先申請的申請人），將會分為兩組以便分配：甲組及乙組。甲組發售股份將會按公平基準，分配予總發售股份認購價為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、投資者賠償徵費及聯交所交易費）或以下的申請人（以粉紅色申請表格作出優先申請的申請人除外）。乙組的發售股份將會按公平基準，分配予總發售股份認購價為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費、投資者賠償徵費及聯交所交易費）以上的申請人（以粉紅色申請表格作出優先申請的申請人除外）。投資者務須留意，甲組與乙組申請之間的分配比例可能有所不同。如果其中一組（而非兩組）的發售股份出現認購不足的情況，則多出的發售股份將撥入另一組以滿足該組的需求，並作相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請認購發售股份時須付的價格（而不理會最終釐定的發售價）。申請人僅能獲分派甲組或乙組其中一組的發售股份，而不能兼得。重複申請或疑屬重複的申請，以及認購超過31,500,000股發售股份的申請均會遭拒絕受理。

重新分配

(i)香港公開發售及(ii)國際發售之間的發售股份分配可能被調整。倘透過香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍及(iii)100倍或以上，則發售股份將由國際發售分配至香港公開發售。重新分配將增加香港公開發售的發售股份總數至210,000,000股發售股份（如屬情況(i)），280,000,000股（如屬情況(ii)），及350,000,000股（如屬情況(iii)），即分別約佔全球發售初步可供發售的發售股份約30%、40%及50%（行使超額配股權前）。在上述任何情況下，重新分配給香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配給國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為恰當的方式相應調低。此外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份，分配給香港公開發售，以分配給香港公開發售的有效申請人。

倘香港公開發售未獲全面認購，則聯席全球協調人有權將全數或任何未獲認購的香港發售股份，按他們認為恰當的股數比例，重新分配至國際發售。

申請

香港公開發售的每名申請人亦須在申請表格內作出承諾及確認，其本身及有關申請利益所屬的人士並無透過國際發售申請或接納任何股份，亦概無表示有意認購股份，及將不會透過國際發售申請或接納或表示有意認購股份。倘申請人作出的承諾及／或確認遭違反及／或不真確（視乎情況而定），或申請人已經或即將透過國際發售獲配售或分配發售股份，該申請人的申請將不予受理。

全球發售的架構

聯席保薦人保薦發售股份在聯交所上市。透過香港公開發售認購股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股5.20港元及每股發售股份應付的一切經紀佣金、證監會交易徵費、投資者賠償徵費及聯交所交易費。倘按下文「全球發售的定價」一節所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股股份5.20港元，本公司會適當地將有關款項(包括與多繳的申請款項相應的經紀佣金、證監會交易徵費、投資者賠償徵費及聯交所交易費)不計利息退還予成功申請人。有關詳情載於下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請款項或申請程序，僅與香港公開發售有關。

僱員認購

可供我們的全職僱員(本公司及其附屬公司之董事或行政總裁、股份之現有實益擁有人或彼等各自之聯繫人士或關連人士除外)(「合資格僱員」)以優先基準認購之香港發售股份最多達7,000,000股(佔根據香港公開發售初步可供認購股份總數約10%及佔發售股份約1%)，惟彼等須使用粉紅色申請表格申請認購香港發售股份。該等香港發售股份將根據符合上市規則應用指引第20項所載分配指引之書面指引分配予合資格僱員。根據該項書面指引，本集團僅會根據合資格僱員所交回之有效申請之情況，以公平方式作出分配。分配將不會根據合資格僱員之職級或服務年期而進行。申請大數目的香港發售股份之合資格僱員將不獲優待，而以粉紅色申請表格作出多於可供合資格僱員認購之最高香港發售股份數目之申請將拒絕受理。

國際發售

提呈發售發售股份數目

除非本公司如上文所述重新分配股份，否則根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將為630,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份約90%，以及緊隨全球發售完成後我們的經擴大的已發行股本(假設超額配股權未獲行使)約28.6%。國際發售將由我們(a)依據美國證券法第144A條或美國證券法其他登記規定豁免在美國向合資格機構買家，及(b)按照美國證券法S規例，在美國以外(包括香港境內的專業及機構投資者)提呈進行。

分配

根據國際發售，國際發售將會包括選擇性地向機構及專業投資者以及預期對發售股份有大量需求的其他投資者推廣發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際發

全球發售的架構

售的發售股份分配將按下文「全球發售的定價」一節所述的「累計投標」過程及根據多項因素進行，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及是否預期有關投資者會於發售股份在聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其發售股份。上述發售股份的分配方法，旨在建立鞏固的專業及機構股東基礎，使本公司及股東整體受益。

聯席全球協調人(代表承銷商)可要求任何透過國際發售獲發售股份及已透過香港公開發售提交認購申請的投資者提供足夠資料，供聯席全球協調人識別彼等透過香港公開發售提交的有關申請及確定彼等透過香港公開發售提交的任何發售股份認購申請均不予受理。

超額配股權

在全球發售方面，預期本公司及售股股東會向國際承銷商授出超額配股權，並由聯席全球協調人代表國際承銷商行使該超額配股權。

根據超額配股權，聯席全球協調人有權在國際購買協議訂定之日至截止遞交香港公開發售申請的日期後三十天內隨時要求本公司及售股股東分別配發及發行最多52,500,000股額外發售股份及出售最多52,500,000股銷售股份(總數約佔初步發售股份的15%)，每股作價與國際發售的股價相同，用途之一為補足國際發售中的超額分配(如有)。

售股股東將根據超額配股權出售的最多52,500,000股銷售股份須包括Ace Rise將出售的最多14,325,000股銷售股份、Cathay Property 將出售的最多14,325,000股銷售股份及 Win Power 將出售的最多23,850,000股銷售股份。倘超額配股權獲部份行使，本公司及售股股東將按以下方式出售股份：

- (i) Win Power 將出售最多23,850,000股銷售股份；
- (ii) Ace Rise 及 Cathay Property 合共將出售最多28,650,000股銷售股份，Ace Rise 及 Cathay Property 將各自出售相同數目的股份；
- (iii) 本公司將發行最多52,500,000股發售股份。

倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將會佔本公司在緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後的經擴大股本約4.7%。倘超額配股權獲行使，本公司將會在報章上發表公佈。

全球發售的定價

國際承銷商將徵求有意投資者表示透過國際發售認購發售股份的興趣。有意投資的專業及機構投資者須表明彼等有意按不同價格或指定價格透過國際發售認購發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，預料會進行至截止遞交香港公開發售的申請日期，並於當天或當天前後結束。

全球發售的架構

全球發售各類發售項下的發售股份價格將由聯席全球協調人(代表承銷商)及本公司於定價日達成協議釐定,定價日預期為二零零七年九月二十八日(星期五)或前後,且在任何情況下將於二零零七年十月二日(星期二)或之前。各類發售項下將予分配的發售股份數目將在定價日以後盡快確定。

發售價將不會高於每股股份5.20港元,除非截止遞交香港公開發售申請的日期早上或之前另行公佈外(說明如下),每股股份定價預期不會低於4.10港元。有意投資者須注意在定價日釐定的發售價可能(但並不預期)低於本招股章程所列出的指示發售價的範圍。

聯席全球協調人(代表承銷商)基於有意專業及機構投資者於累計投標程序中所表達的踴躍程度,如認為合適,並在本公司的同意下,可在截止遞交香港公開發售的申請日期上午或之前隨時將國際發售的發售股份的數目,及/或重新釐定的指示發售價的範圍調至低於本招股章程所載。在此等情況下,本公司在決定作出價格調減後將在實際可行情況下盡快(在任何情況下均不得遲於截止遞交香港公開發售的申請日期上午)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關下調發售股份數目或指示性發售價的範圍的通告。在此通告公佈後,國際發售的發售股份的數目,及/或重新釐定的指示發售價的範圍將為最後及最終,而倘全球協調人(代表承銷商及本公司)同意,發售價將會訂定在重新釐定的指示發售價的範圍內。在遞交香港發售股份的申請書前,申請人應該注意,有關調減國際發售的發售股份的數目,及/或重新釐定的指示發售價的範圍的任何通告,可能會在截止遞交香港公開發售的申請日期方才公佈。該通告還會包括營運資金報表、截至二零零七年十二月三十一日止年度的盈利預測及全球發售統計數據(以上資料現載於本招股章程中)的確認或修訂(如適用),及其他任何因該等調減而可能改變的財務資料。在遞交香港發售股份的申請書前,香港公開發售的申請人必須注意,在任何情況下(即使國際發售的發售股份的數目,及/或重新釐定的指示發售價的範圍遭調減),申請一經遞交均不可撤回。假若此等調減的通告沒有公佈,而若本公司、售股股東及聯席全球協調人有所協定,則發售價於任何情況下均不會定於本招股章程所列的指示發售價範圍之外。

本公司的全球發售所得款項淨額(假設超額配股權未獲行使,扣除本公司就全球發售應支付的承銷費及估計開支後),估計約為2,743百萬港元,(假設每股股份發售價格為4.10港元),或約為3,486百萬港元(假設每股股份發售價格為5.20港元);或倘若超額配股權獲全面行使,約為2,950百萬港元(假設每股股份發售價格為4.10港元),或約為3,749百萬港元,(假設每股股份發售價格為5.20港元)。

最終發售價、對全球發售的踴躍程度、申請結果及透過香港公開發售的發售股份配發基準預計將於二零零七年十月八日在南華早報及香港經濟日報公佈。

香港承銷協議

香港承銷商按照香港承銷協議的條款悉數承銷香港公開發售,而承銷協議只在國際購買協議簽署並變為無條件時方為有效。

全球發售的架構

本公司及售股股東預計在定價日或定價日前後就國際發售訂立國際購買協議。

此承銷安排及各承銷協議的概要載於本招股章程「承銷」一節。

股份合資格於中央結算系統交收

為使發售股份為中央結算系統接納，已作出一切必需的安排。

假若聯交所批准發售股份上市並進行買賣，而本公司亦符合香港結算的股份進入要求，發售股份將由其在聯交所進行交易首日，或任何香港結算所選擇的日期開始，被香港結算接納為可在中央結算系統存放、結算及交收的合資格證券。聯交所參與者之間的交易的交收，須於任何交易日後的第二個工作天在中央結算系統進行。

所有在中央結算系統進行的活動必須受不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序》所規管。

買賣

假設香港公開發售於香港時間二零零七年十月九日(星期二)上午八時正或以前成為無條件，預計發售股份將在二零零七年十月九日(星期二)上午九時三十分在聯交所開始買賣。

香港公開發售的條件

香港公開發售發售股份的申請須待以下條件達成後才獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准透過全球發售出售的發售股份(包括因行使超額配股權而可能須予發行的額外股份)上市及買賣(僅受配發所限)；
- (ii) 在定價日或前後已釐定發售價；
- (iii) 在定價日或前後妥為簽立和交付國際承銷協議；及
- (iv) 個別承銷協議下的承銷商責任成為及維持無條件，且並無根據該協議的條款予以終止，

所有上述條件均須於各承銷協議指明的日期及時間或之前達成(惟有關條件在承銷協議指明的日期及時間或之前獲有效豁免則除外)，而無論如何均不得遲於二零零七年十月九日達成。

全球發售的架構

假若基於任何理由，本公司與聯席全球協調人(代表承銷商)未能就發售價達成協議，或未有訂立國際承銷協議，國際發售將不會進行。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)對方成為無條件及沒有按各自的條款終止方算完成。

倘上述條件在指定時間及日期之前並無達成亦無獲得豁免，全球發售將告失效，並將隨即通知聯交所。本公司將會在香港公開發售失效翌日，在南華早報及香港經濟日報刊登有關該失效的通知。若有上述情況，本公司將會根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載的條款，將所有申請款項不計利息退還予申請人。本公司同時會將所有申請款項，存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)註冊的其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

股份的股票預計將於二零零七年十月八日發出。但該等股票於二零零七年十月九日上午八時才成為有效的所有權證明文件，而且必須符合下列條件：(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)「承銷 — 終止的理由」一節所述的終止權利並未獲行使。