

申請時應付的價格

發售價將不會超過5.60港元，並預期不會低於3.50港元，除非於根據香港公開發售遞交申請的最後日期上午前另行公布則作別論（詳情見下文）。倘若閣下申請香港公開發售項下發售股份，必須支付最高發售價每股發售股份5.60港元，另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費，即是說閣下於申請時必須就每手500股發售股份支付2,828.25港元。

倘若按下文所述方式最後釐定的發售價低於5.60港元，我們將退還差額，包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費。我們將不會就退回款項支付任何利息。閣下請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節，以瞭解詳情。

釐定發售價

我們預期發售價將於定價日，當發售股份的市場需求確定時，由我們、售股股東與聯席賬簿管理人（代表包銷商）通過協議訂定。我們預期定價日將為2008年3月20日星期四或前後，而無論如何不會遲於2008年3月25日星期二。發售價將不會超過每股發售股份5.60港元，並預期不會低於每股發售股份3.50港元。閣下務請注意，將於定價日訂定的發售價可能，但預期不會低於本招股章程所載的指示性發售價範圍。

倘若有意認購的專業、機構及其他投資者在累計投標過程中表現的踴躍程度被認為合適，並且經過我們和售股股東的同意，聯席賬簿管理人（代表包銷商）可於根據香港公開發售遞交申請的最後日期上午前，減少發售股份數目及／或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在這種情況下，我們將於決定調低後，在可行情況下盡快，且無論如何不遲於根據香港公開發售遞交申請的最後日期上午前，在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的通告。

待有關通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而倘若聯席賬簿管理人（代表包銷商）、我們及售股股東同意，發售價將會定於經修訂發售價範圍內。於該通告中，我們也將確定或修訂（如適用）營運資金報表（如現時在本招股章程「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 營運資金」一節所披露）、發售統計數字（如現時於本招股章程「概要」一節所披露）、所得款項用途（如「未來計劃及所得款項用途」一節所述）以及因調低而可能有變的任何其他財務資料。倘若閣下於根據香港公開發售遞交申請的最後日期前，已經遞交香

港發售股份的申請，即使發售股份數目減少及／或發售價範圍經調低，閣下其後不得撤回申請。倘若我們沒有於根據香港公開發售遞交申請的最後日期上午或之前，在南華早報或香港經濟日報刊登減少發售股份數目及／或調低本招股章程所述指示性發售價範圍的通告，則經我們及售股股東同意後，發售價將會在本招股章程所述的發售價範圍內。

倘若我們未能與售股股東及聯席賬簿管理人（代表包銷商）於**2008年3月25日**前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行及將告失效。

我們預期將於**2008年3月27日**星期四或前後刊登公布，載列發售價、國際發售的踴躍程度，以及香港發售股份的申請結果及配發基準。

全球發售

全球發售由香港公開發售及國際發售組成。我們擬於全球發售項下初步提呈最多**2,960,911,000**股發售股份，其中**2,664,819,000**股發售股份將會根據國際發售有條件按發售價配售，而其餘**296,092,000**股發售股份則會根據香港公開發售提呈以供香港公眾人士按發售價認購，而兩種情況均受重新分配的規限，其基準在下文「一 香港公開發售」闡述。

全球發售項下共有**2,960,911,000**股發售股份，假設超額配股權不獲行使，我們將會配發及發售**2,850,000,000**股股份，而售股股東將會發售**110,911,000**股股份。不計及超額配股權獲行使，全球發售的**2,960,911,000**股發售股份將相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後我們的經擴大股本約**20.78%**。

閣下可根據香港公開發售申請認購發售股份或根據國際發售對發售股份表示興趣，但不可同時以兩種方式申請認購發售股份。換言之，閣下只可申請及接受香港公開發售項下香港發售股份或國際發售項下國際發售股份，但不可兩者兼得。香港公開發售可供香港公眾人士以及機構和專業投資者認購。國際發售將涉及依據第**144A**條或美國證券法另一項登記豁免向美國的合資格機構買家，以及在香港和依據**S**規例在美國境外其他司法權區的離岸交易中向機構及專業投資者及預期對發售股份有相當需求的其他投資者私人配售發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份和其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理）及定期投資

於股份或其他證券的法人團體。有意認購的專業、機構及其他投資者須註明預備根據國際發售以不同價格或指定價格購入的發售股份數目。這程序稱為「累計投標」，預期會持續進行，直至定價日為止。

聯席賬簿管理人將根據多項因素決定如何向投資者分配國際發售項下國際發售股份，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，以及有關投資者是否會在股份於聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售國際發售股份。上述分配是為建立有利於我們的適當股東基礎而分配國際發售股份，使我們的股東整體受惠。

根據香港公開發售分配香港發售股份予投資者，將按照香港公開發售項下接獲的有效申請數目而定。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。我們可能會在需要時以抽籤方式分配香港發售股份，意指部分申請人可能獲分配的股份數目會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為多，而不中籤的申請人可能不會獲得任何香港發售股份。

就全球發售而言，我們擬向獨家全球協調人（代表國際包銷商）授出超額配股權。超額配股權給予國際包銷商權利，可由股份於聯交所開始買賣當日起至根據香港公開發售遞交申請最後日期後30日止期間內，由獨家全球協調人（代表國際包銷商）隨時行使。倘超額配股權獲行使，則會刊發公布。根據超額配股權，獨家全球協調人將有權要求我們按發售價配發及發行最多合共444,136,500股額外股份，合共相當於全球發售初步數額約15%，以（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）。獨家全球協調人亦可在第二市場購入股份或同時在第二市場購入股份及行使部分超額配股權，以補足任何超額分配。凡在第二市場購入股份，均須遵守一切適用法律、規則及規例。倘若獨家全球協調人（代表國際包銷商）全面行使超額配股權，額外的發售股份將相當於我們在資本化發行及全球發售完成及超額配股權獲行使後的經擴大已發行股本約3.02%。倘若超額配股權獲行使，我們將會在報章上發表公布。

為方便補足國際發售的超額分配，由獨家全球協調人指定的高盛國際(Goldman Sachs

International)可選擇，根據借股安排，向原來股東借入股份，或從其他來源取得股份。該借股安排毋須受上市規則第10.07(1)條限制，但須遵照以下第10.07(3)條之規定：

- 與原來股東訂立的借股安排將純粹為於超額配股權獲行使前就淡倉進行平倉用途；
- 向原來股東借入股份之數目最多不得超過超額配股權獲全面行使時可能發行的新股份數目上限；
- 必須於(i)超額配股權可行使的最後日期；或(ii)超額配股權獲全面行使當日兩者的較早日期起計第3個營業日前，向原來股東或其代名人（視情況而定）退還所借入的相同數目股份；
- 根據與原來股東訂立的借股安排借入股份須遵照上市規則、法律及其他監管規定的所有適用條文進行；及
- 不得就借股安排向原來股東支付款項。

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售則預期由國際包銷商全數包銷。香港公開發售受本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 終止的理由」一節所載條件規限。特別是，我們、售股股東及聯席賬簿管理人（代表包銷商）必須就全球發售協定發售價。香港包銷協議於2008年3月12日訂立，並受到聯席賬簿管理人（代表香港包銷商）就香港公開發售與我們協定發售價所規限。預期國際包銷協議（就國際發售而言，包括就發售價的協議）將於定價日2008年3月20日訂立。香港包銷協議及國際包銷協議互為條件。

全球發售的條件

所有發售股份申請的接納須待下列條件達成後，方可作實，其中包括：

- 上市委員會批准已發行及本招股章程所述將予發行股份（包括因超額配股權獲行使而須予發行的任何額外股份）上市及買賣，且這項上市批准其後並沒有在股份於聯交所開始買賣前遭撤回；

全球發售的架構

- 於定價日或前後正式釐定發售價，並簽立及交付國際包銷協議；及
- 包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為及仍然為無條件，包括（如相關）因聯席賬簿管理人（代表包銷商）豁免任何條件所致，而該等責任並沒有按照包銷協議各自的條款終止，

在各情況下，須於包銷協議訂明的日期及時間或之前達成，且無論如何不得遲於本招股章程日期後30日，除非及倘若上述條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免則作別論。

國際發售及香港公開發售各自須待（其中包括）另一項成為無條件，且並沒有按照其條款終止，方告完成。

倘若上述條件在指定時間及日期前沒有達成或獲豁免，則全球發售將不會進行並告失效，而聯交所將會獲得即時通知。我們將會在全球發售失效翌日，在南華早報及香港經濟日報刊登有關全球發售失效的通知。

在上述情況下，我們將根據本招股章程「如何申請香港發售股份 — 退還申請股款」一節所載條款，將所有申請股款不計利息退回申請人。同時，我們將會把所有申請股款存放於收款銀行或香港法例第155章銀行業條例項下其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶內。

我們預期發售股份的股票將於**2008年3月27日**星期四寄發，但是，只會在**(i)**全球發售在各方面成為無條件；及**(ii)**本招股章程「包銷」一節所述終止權並沒有獲行使的情況下，該等股票方會於**2008年3月28日**星期五上午**8時**正成為有效的所有權證明書。

香港公開發售

受香港包銷協議所載及本招股章程前文「—全球發售的條件」所述協定定價及其他條件達成或獲豁免的規限，香港公開發售是獲全數包銷的公開發售，以於香港按發售價認購初步提呈的**296,092,000**股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數約**10%**。假設超額配股權並沒有獲行使，受下文所述國際發售及香港公開發售之間發售股份的重新分配規限，香港發售股份將相當於我們在緊隨全球發售完成後的經擴大已發行股本約**2.08%**。

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將會就分配目的平均分為兩組：

- 甲組：甲組的發售股份將按衡平基準分配予申請認購香港發售股份且總認購價為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）或以下的申請人；及
- 乙組：乙組的發售股份將按衡平基準分配予申請認購香港發售股份且總認購價為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）以上，及最多達乙組價值的申請人。

閣下務須注意，甲組及乙組申請的分配比例可能不同。倘若其中一組（而非兩組）的發售股份出現認購不足的情況，則剩餘的發售股份將撥入另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。僅就本分節而言，不計及最終釐定的發售價，發售股份的「認購價」指申請認購發售股份應付的價格。

閣下只能從甲組或乙組獲得分配香港發售股份，而不可兩者兼得。兩組股份間的重複申請或甲組內或乙組內的重複申請，以及認購超過香港公開發售初步可供認購的296,092,000股發售股份50%以上（即148,046,000股發售股份）的任何申請，將不獲受理。閣下須在閣下提交的申請表格內承諾及確認，閣下及閣下以其利益提出申請的任何人士，並沒有也不會對國際發售項下任何發售股份表示興趣或承購該等發售股份，倘若該等承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定），則閣下的申請將不獲受理。我們及香港包銷商將採取合理步驟，以識別及拒絕對國際發售表示興趣或已獲取國際發售項下發售股份的投資者作出的香港公開發售申請，以及識別和拒絕已申請或獲取香港公開發售項下發售股份的投資者對國際發售表示的興趣。

倘香港公開發售出現超額認購的情況，香港公開發售與國際發售之間的股份分配可按照以下各項調整：

- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目10倍或以上但少於40倍，則國際發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，致令香港公開發售項下可供認購的香港發售股份總數將為444,137,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約15%；

全球發售的架構

- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目40倍或以上但少於50倍，則會增加從國際發售重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目，致令香港公開發售項下可供認購的香港發售股份總數將為592,183,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約20%；及
- 倘若根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目50倍或以上，則會增加從國際發售重新分配至香港公開發售的國際發售股份數目，致令香港公開發售項下可供認購的香港發售股份總數將為740,228,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約25%。

在該等情況下，於國際發售中分配的股份數目將按聯席賬簿管理人認為合適的方式相應調減，而該等股份將分配至甲組及乙組。此外，不論上述回補條文，聯席賬簿管理人可將發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的有效申請。然而，倘若香港公開發售未獲全數認購，則聯席賬簿管理人可按其認為適當的數目，重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售。

國際發售

假設超額配股權並沒有獲行使，根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將為2,664,819,000股發售股份，包括我們將配發及提呈的2,553,908,000股發售股份以及售股股東將提呈的110,911,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份約90%及緊隨全球發售完成後我們的經擴大已發行股本約18.7%。國際發售將包括向兩名個別賣家發售59,013,500股股份（假設發售價為指示性發售價範圍的最低位3.50港元）或36,883,500股股份（假設發售價為指示性發售價範圍的最高位5.60港元），以就本招股章程「業務 — 其他土地收購」及「未來計劃及所得款項用途」所披露位於上海陸家嘴金融貿易區的土地支付餘下代價人民幣200百萬元。

根據國際發售，國際發售股份將由國際包銷商或透過彼等委任的銷售代理，代表我們及售股股東有條件配售。國際發售股份將依據S規例及在符合S規例規定的離岸交易中，配售予香

全球發售的架構

港、歐洲及美國境外其他司法權區（中國大陸除外）的若干專業及機構投資者及預期對國際發售股份有龐大需求的其他投資者，以及依據第144A條或美國證券法另一項登記豁免配售予美國的合資格機構買家。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

聯席賬簿管理人（代表包銷商）可能要求任何根據國際發售獲提呈發售股份並根據香港公開發售遞交申請的投資者，向聯席賬簿管理人提供充分資料，以便彼等識別香港公開發售的有關申請，並確保該等投資者不包括在香港公開發售項下香港發售股份申請之內。