

申請時須支付的價格

發售價將不會超過**4.90**港元，並預期不會低於**3.30**港元，除非在不遲於遞交香港公開發售申請的截止日期上午前另行公佈（詳情見下文）。倘閣下申請香港公开发售的發售股份，則須支付最高發售價每股發售股份**4.90**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，即於申請每手**1,000**股發售股份時須支付**4,949.45**港元。

倘若按下文所述方式最終釐定的發售價低於**4.90**港元，本公司將退還各項差額（包括多於申請款項的相應經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）。本公司將不會就任何退回款項支付利息。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

釐定發售價

預期發售價將於定價日，當確定發售股份的市場需求時，由本公司（為本身及代表售股股東）及聯席賬簿管理人（為彼等及代表承銷商）協定。預期定價日將於**2009**年**10**月**1**日（星期四）或前後，惟無論如何不會遲於**2009**年**10**月**6**日（星期二）。發售價將不會超過每股發售股份**4.90**港元，並預期不會低於每股發售股份**3.30**港元。務請閣下注意，將會於定價日訂定的發售價，可能會（但預期不會）低於本招股章程所載的指示性發售價範圍。

倘聯席賬簿管理人（代表承銷商並獲本公司同意）根據有意投資的機構及專業投資者以及其他投資者在累計投標定價過程中表示的認購意向而認為全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍並不適當，聯席賬簿管理人（代表承銷商）將於遞交香港公开发售申請的截止日期當日上午或之前隨時將全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將會在作出有關調減的決定後，在實際可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公开发售申請的截止日期（即**2009**年**9**月**30**日（星期三））當日上午，在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登有關調減全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。有關通告亦將會確認或修訂（如適用）目前本招股章程所載的全球發售統計數字，以及可能因有關調減而修訂的任何其他財務資料。

遞交認購香港發售股份的申請前，申請人應注意，有關調減全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公佈可能於提遞交香港公开发售申請的截止日期當日方會發表。

全球發售架構

倘於遞交香港公開發售申請的截止日期前已遞交認購香港發售股份的申請，則即使如上文所述調減指示性發售價範圍，有關申請亦不得於其後撤回。發售價（倘經協定）將定於經修訂的發售價範圍內。倘於遞交香港公開發售申請的截止日期當日或之前並無刊登有關調減本招股章程所述全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何通告，則發售價（倘經協定）將於任何情況下均不得定於本招股章程所述的發售價範圍以外。

倘若本公司（為本身及代表售股股東）未能於**2009年10月6日**前與聯席賬簿管理人（代表承銷商）就發售價達成協議，則全球發售將不會進行及將告失效。

本公司預期將於**2009年10月8日**刊登發售價、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的公佈。

全球發售

全球發售由香港公開發售及國際發售所組成。本公司擬根據全球發售初步提呈共**1,000,000,000**股發售股份，其中**900,000,000**股發售股份（包括本公司提呈發售的**750,000,000**股新股份以及售股股東提呈發售的**150,000,000**股待售股份）將會根據國際發售按發售價有條件配售，而其餘**100,000,000**股發售股份則會根據香港公開發售按發售價提呈發售予香港公眾人士，而各情況均視乎下文「香港公開發售」所述基準可予重新分配。

全球發售的**1,000,000,000**股發售股份將佔緊隨全球發售完成後的本公司經擴大股本的**25%**（不計及超額配股權的行使及首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃項下的權利的行使）。

閣下可申請認購的香港公開發售下的發售股份，或表示有意認購國際發售下的發售股份，但不可同時以兩種方式申請認購發售股份。換言之，閣下僅可申請及接受香港公開發售下的香港發售股份或國際發售下的國際發售股份，但不可兩者兼得。香港公開發售可供香港公眾人士及機構和專業投資者參與。國際發售將涉及依據**144A**規則或另獲豁免遵守美國證券法下的登記規定而向美國合資格機構買家，以及依據美國證券法**S**規例在香港和在美國境外其他司法權區的境外交易向機構及專業投資者以及預期對發售股份有相當需求的其他投資者私下配售發售股份。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）以及經常投資股份及其他證券的公司實體。有意認購的專業、機構及其他投資者須於累計投標的過程中列明其預備在國際發售以不同價格或指定價格購入的發售股份數目。

全球發售架構

國際發售下如何分配國際發售股份予投資者將由聯席賬簿管理人根據多項因素決定，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，以及有關投資者會否在股份於聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其國際發售股份。有關分配旨在建立適當的股東基礎配國際發售股份，使本公司及股東整體受惠。

香港公開發售下如何向投資者分配香港發售股份，將根據香港公開發售所收到的有效申請數目決定。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。雖然如有需要，本公司可能會以抽籤方式分配香港發售股份，即意味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分配任何香港發售股份。

就全球發售而言，本公司擬向穩定價格經辦人（代表國際承銷商）授出超額配股權。超額配股權授予國際承銷商權利，由本公司股份於聯交所開始買賣當日起至遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內，可隨時行使，藉以要求本公司按發售價配發及發行最多150,000,000股額外股份，合共佔全球發售初步提呈數量的15%，以（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）。穩定價格經辦人亦可在二手市場購買股份或同時在二手市場購買股份及行使部分超額配股權，以補足任何超額配發。任何該等二手市場購股均將會遵守所有適用法律、規則及法規。倘穩定價格經辦人全數行使超額配股權，則額外發售股份將佔於全球發售完成及超額配股權獲行使後的本公司經擴大已發行股本3.61%（假設首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃並無獲行使）。倘超額配股權獲行使，本公司將會在報章上發表公佈。

為全球發售的超額分配，穩定價格經辦人可選擇根據借股安排自行或通過其聯屬人士向Skylong借入最多150,000,000股股份（即行使超額配股權時可予發行的最高股份數目），或自其他渠道購入股份，當中包括行使超額配股權。

倘若與Skylong進行有關借股安排，則僅將由穩定價格經辦人或其代理就滿足國際發售的超額配發而進行，而該等安排毋須遵守上市規則第10.07(1)(a)條的限制，惟須全面遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。與就此借入的股份數目相同的股份須於(i)超額配股權可予行使的最後限期；及(ii)超額配股權獲全面行使當日（以較早者為準）後第三個營業日或之前歸還予Skylong或其代名人。借股安排的進行將遵守所有適用法律、規則及監管規定。穩定價格經辦人或其代理將不會就該等股份向Skylong支付任何款項。

全球發售架構

香港公開發售由香港承銷商全數承銷，而國際發售則預期會由國際承銷商全數承銷。香港公開發售及國際發售受本招股章程「承銷」一節所述的條件限制。其中，本公司（為本身及代表售股股東）與聯席賬簿管理人（代表承銷商）必須就全球發售協定發售價。香港承銷協議於2009年9月24日訂立，並就香港公開發售而言，視乎聯席賬簿管理人（為彼等及代表香港承銷商）及本公司（為本身及代表售股股東）是否能協定發售價而定。國際承銷協議（包括本公司（為本身及代表售股股東）及聯席賬簿管理人（為彼等及代表承銷商）就國際發售協定發售價）預期將於2009年10月1日（即定價日）訂立。香港承銷協議及國際承銷協議互為條件。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待（其中包括）下列條件達成後，方獲接納：

- 上市委員會批准按本招股章程所述的已發行及將予發行的股份（包括因行使超額配股權而可能發行的任何額外股份）上市及買賣，且有關上市及買賣其後未於股份在聯交所開始買賣前被撤回；
- 於定價日當日或前後正式釐定發售價，並簽立及交付國際承銷協議；及
- 承銷商根據承銷協議須承擔的責任成為並一直維持無條件（包括（如有關）因聯席賬簿管理人（為彼等及代表承銷商）豁免任何條件），而該等責任並未按各協議的條款被終止，

在各情況下，每一上述條件須在承銷協議訂明的日期及時間或之前達成（除非及倘若該等條件在該等日期及時間或之前獲有效豁免）且無論如何不得遲於本招股章程日期後30日當日。

國際發售及香港公開發售各自須待（其中包括）對方成為無條件，並且沒有按照其條款被終止，方告完成。

倘若上述條件在指定時間及日期前沒有達成或未獲豁免，則全球發售將不會進行並將告失效，而聯交所將會獲即時通知。本公司將會在全球發售失效翌日，在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登有關全球發售失效的通告。

全球發售架構

在上述情況下，本公司將根據本招股章程「如何申請香港發售股份 — 發送／領取股票／電子退款指示／退款支票」一節所述的條款，將所有申請款項不計利息退回申請人。期間，本公司將會把所有申請款項存放於收款銀行或香港法例第155章銀行業條例下的其他持牌銀行的獨立銀行賬戶內。

本公司預期發售股份的股票將於**2009年10月8日（星期四）**發送，惟僅在**(i)全球發售**在所有方面成為無條件及**(ii)本招股章程「承銷」**一節所述的終止權利並無獲行使的情況下，該等股票方會於**2009年10月9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

香港公開發售是獲全數承銷的公開發售（視乎香港承銷協議及本招股章程前文「— 全球發售 — 全球發售的條件」一節所述有關定價的協議及其他條件的達成或豁免而定），按發售價於香港初步提呈**100,000,000**股發售股份以供認購（佔全球發售初步提呈的發售股份總數**10%**）。假設超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的任何購股權並無獲行使，視乎下文所述的國際發售及香港公開發售的發售股份重新分配而定，香港發售股份將佔緊隨全球發售完成後的本公司經擴大已發行股本**2.5%**。

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公平基準分配予申請認購香港發售股份，且總認購價為**5,000,000**港元或以下（不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）的申請人；及
- 乙組：乙組的發售股份將按公平基準分配予申請認購香港發售股份，且總認購價為**5,000,000**港元以上至乙組總金額（不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）的申請人。

投資者務請注意，甲組及乙組申請的分配比例可能有所不同。如其中一組（而非兩組）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，發售股份的「認購價」指申請認購發售股份時應付的價格（不考慮最終釐定的發售價）。

申請人僅會獲分配甲組或乙組的香港發售股份，而不可兩者兼得。兩組股份間的重複申請及甲組內或乙組內的重複申請將不獲受理。此外，認購超過香港公開發售初步包括的發售股份**50%**的任何申請將不獲受理。各香港公開發售股份申請人亦須在其遞交的

全球發售架構

申請內承諾及確認，其本人以及其提出申請利益所屬人士並未亦不會對國際發售的任何發售股份表示興趣或接納任何該等發售股份，而倘若上述承諾及／或確認被違反及／或不實（視乎情況而定），則有關申請人的申請將不獲受理。本公司及香港承銷商將採取合理步驟，在香港公開發售識別並拒絕受理對就國際發售已表示興趣或已收取國際發售發售股份的投資者申請，及在國際發售識別並拒絕受理已申請或收取香港公開發售發售股份的投資者的表示興趣。

倘若香港公開發售獲超額認購，則香港公開發售及國際發售的發售股份的分配將作出以下調整：

- 倘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初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，則國際發售股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的香港發售股份總數將為300,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份約30%；
- 倘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初步可供認購的發售股份數目50倍或以上但少於100倍，則將自國際發售重新分配至香港公開發售的國際發售股份將予以增加，使香港公開發售可供認購的香港發售股份總數將為400,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份約40%；及
- 倘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初步可供認購的發售股份數目100倍或以上，則將自國際發售重新分配至香港公開發售的國際發售股份將予以增加，使香港公開發售可供認購的香港發售股份總數將為500,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份約50%。

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，將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

本招股章程所指的申請、申請表格、申請或認購款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

國際發售初步提呈的發售股份數目將為900,000,000股發售股份，包括本公司提呈發售的750,000,000股新股份以及售股股東提呈發售的150,000,000股待售股份，約佔全球發售初步可供認購的發售股份90%及於緊隨全球發售完成後的本公司經擴大已發行股本22.5%（假設超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的任何購股權並無獲行使）。

根據國際發售，國際承銷商將代表本公司有條件配售或通過其委任的銷售代理有條件配售國際發售股份。國際發售股份將依據S規例並符合其要求，透過境外交易配售予香港、歐洲及美國境外其他司法權區（中國內地除外）預期對國際發售股份有相當需求的若干專業及機構投資者及其他投資者，並依據144A規例或根據美國證券法獲另一豁免進行登記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（為彼等及代表承銷商）可能要求任何根據國際發售獲提呈發售股份及根據香港公開發售遞交申請的任何投資者向聯席賬簿管理人提供充分資料，使其可識別香港公開發售下的有關申請及確保該等投資者被排除在香港公開發售的香港發售股份申請之外。

超額配股權

就全球發售而言，本公司擬向穩定價格經辦人（代表國際承銷商）授出超額配股權。超額配股權授予國際承銷商權利，由本公司股份於聯交所開始買賣當日起至遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內，可由穩定價格經辦人隨時行使，藉以要求本公司配發及發行最多150,000,000股額外股份，合共佔全球發售初步提呈數量約15%，以直接或間接（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）。穩定價格經辦人亦可在二手市場購買股份或同時在二手市場購買股份及行使部分超額配股權，以補足任何超額配發。任何該等二手市場買賣均將會遵守一切適用法律、規則及法規。倘穩定價格經辦人全數行使超額配股權，則額外發售股份將約佔於全球發售完成及超額配股權獲行使後的本公司經擴大已發行股本約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將會在報章上發表公佈。

為滿足全球發售的超額分配，穩定價格經辦人可選擇根據借股安排自行或通過其聯

屬人士向Skylong (即售股股東) 借入最多150,000,000股股份 (即行使超額配股權時可予發行及出售的最高額外股份數目), 或自其他渠道購入股份, 當中包括行使超額配股權。

倘若與Skylong進行該等借股安排, 則僅將由穩定價格經辦人或其代理就滿足國際發售的超額配發而進行, 該等安排毋須遵守上市規則第10.07(1)(a)條的限制, 惟須全面遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。與就此借出的股份數目相同的股份須於(i)超額配股權可予行使的最後限期; 或(ii)超額配股權獲全面行使而超額配股權下的有關股份已獲發行當日 (以較早者為準) 後第三個營業日或之前歸還予Skylong或其代名人。借股安排的進行將遵守所有適用法律、規則及監管規定。穩定價格經辦人或其代理將不會就有關借股安排向Skylong支付任何款項。

基礎配售與投資者

於2009年9月18日, 作為國際發售的一部分, 我們與Stichting Depositary APG Tactical Real Estate Pool (「APG」) 訂立基礎配售協議, 而APG已同意按發售價認購以總金額25,000,000美元可以購買的發售股份。

假設發售價中間數為4.10港元, APG可認購的股份總數約為47,317,073股股份 (「相關股份」), 佔全球發售完成後已發行股份約1.2% (假設超額配股權並無獲行使及並無行使首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃項下的任何權利)。

APG為本公司、董事及彼等的聯繫人的獨立第三方。此外, APG亦非關連人士 (定義見上市規則)。除根據基礎配售協議外, APG將不會認購全球發售項下任何發售股份。緊接全球發售完成後, APG於本公司將不會有任何董事會代表, 亦不會成為本公司的主要股東 (定義見上市規則)。相關股份將會被計入本公司股份的公眾持股量, 而APG將不會擁有任何特別權利。在上文「全球發售架構 — 香港公開發售」一段所述的香港公開發售超額認購下, APG將認購的發售股份將不會受到國際發售及香港公開發售之間的任何發售股份重新分配的影響。根據基礎配售協議, APG同意, 在未獲得本公司及聯席賬簿管理人的事先書面同意下, 其不會於第一個六個月期間內的任何時間直接或間接出售任何相關股份或持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益, 亦不會同意或簽訂有關交易。

APG以APG Tactical Real Estate Pool保管人的身份行事, 前者由APG Algemene Pensioen Groep N.V. (一家於荷蘭阿姆斯特丹工商局商業登記處註冊的實體, 主要從事基金管理) 正式代表。