

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。摩根士丹利為全球發售的獨家全球協調人及獨家賬簿管理人。全球發售包括：

- (a) 按下文「香港公開發售」一節所述在香港初步提呈香港公開發售的60,000,000股股份(可按下文所述予以調整)；及
- (b) 依據144A規則或美國證券法的另一豁免在美國境內向合資格機構買家及依據S規例在美國境外初步提呈國際發售的540,000,000股股份(可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權的情況而定)。

投資者可根據香港公開發售申請我們的股份，或表示有意(倘符合資格)根據國際發售申請我們的股份，惟兩者不得同時進行。香港公開發售供香港公眾人士及香港機構及專業投資者申請認購。國際發售將涉及依據144A規則或美國證券法的另一豁免在美國境內向合資格機構買家及依據S規例向香港及美國以外其他司法權區的機構及專業投資者及預期對我們股份存在大量需求的其他投資者選擇性推銷我們的股份。國際包銷商正徵詢有意投資者對購買我們於國際發售項下的股份的踴躍程度。有意投資者將須列明其有意按不同價格或某一特定價格認購我們於國際發售項下的股份數目。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的股份數目，或會根據本招股章程下文「定價及分配」一節所述予以重新分配。

定價及分配

發售價預期將於定價日由摩根士丹利(代表香港包銷商)與我們透過協議釐定，屆時將可確定發售股份的市場需求。定價日預計為2009年10月24日或前後，但無論如何不得遲於2009年10月28日。

除非於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前另行公佈(詳情見下文)，否則發售價將不會高於每股股份3.70港元，並預期將不會低於每股股份2.70港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的指示發售價範圍。

若摩根士丹利(代表包銷商並獲我們同意)根據有意投資的機構、專業及其他投資者在累計投標過程中表示的踴躍程度而認為適合，則根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示發售價範圍可能於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午之前隨時調至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將會在作出該調低決定後在切實可行的情況下盡快

全球發售的架構

但無論如何不得遲於2009年10月23日(即遞交香港公開發售申請截止日期)當日上午,在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示發售價範圍的通告。上述通告亦將會包括確認或修訂(倘適用)現時本招股章程「概要」一節所載的發售統計數據,以及可能因上述調低而更改的任何其他財務資料。遞交香港發售股份申請前,申請人應注意,有關調低根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示發售價範圍的任何公佈可能直至遞交香港公開發售申請截止日期當日方會發表。香港公開發售的申請人務請注意,申請一經遞交,在任何情況均不可僅因根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示發售價範圍作出上述調低而撤回。

於香港公開發售及國際發售中提呈發售的股份在若干情況下可由摩根士丹利酌情在該等發售之間重新分配。

摩根士丹利將根據多項因素決定如何分配我們於國際發售項下的股份,該等因素包括需求水平及時間、有關投資者於相關行業的已投資資產或股本資產總值,以及是否預期有關投資者可能於上市後增購及/或持有或出售股份。該等分配或會向專業、機構及散戶或公司投資者作出,旨在透過分銷我們的股份建立穩固的股東基礎,使本公司及其股東整體受惠。

根據香港公開發售向投資者分配股份將純粹基於所接獲有關香港公開發售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,惟香港發售股份的分配可能會(如適用)包括抽籤,即部分申請人可能較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多香港發售股份,而未有中籤的申請人則不獲分配任何香港發售股份。

適用發售價、香港公開發售的申請數量及國際發售的踴躍程度以及香港發售股份的分配基準,預期將於2009年10月30日透過本招股章程「如何申請香港公開發售股份—刊登申請結果」一節所述的各種渠道予以公佈。

香港公開發售的條件

根據香港公開發售作出的任何香港發售股份申請，須於(其中包括)下列條件達成後方獲接納：

- 聯交所上市委員會批准已發行股份及根據全球發售、資本化發行及行使超額配股權而將予發行的股份上市及買賣；
- 發售價於定價日釐定；
- 於定價日或前後簽署及交付國際包銷協議；及
- 國際包銷協議成為無條件，且並無根據各條款或以其他方式終止，

上述各種情況均須於其各自的包銷協議指定日期及時間或之前達成(除非上述條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免)，且在任何情況下不得遲於2009年11月20日。

倘因任何理由，本公司及全球協調人(代表包銷商)未能於2009年10月24日(星期六)，且無論如何不得遲於2009年10月28日(星期三)協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而我們將隨即知會聯交所。我們將於香港公開發售失效後翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關失效的通告。於此情況下，所有申請款項將按本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款不計利息退還。在此期間，申請款項將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)領有牌照的香港其他銀行的獨立賬戶內。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一方成為無條件且未根據其條款予以終止的情況下，方可完成。

預期發售股份的股票將於2009年10月30日發行，惟在(i)全球發售在各方面成為無條件及(ii)本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述的終止權利未被行使的情況下，預期發售股份的股票將於我們的股份開始買賣當日(預期為2009年11月2日)上午8時正成為有效的所有權證書。

香港公開發售

我們按發售價初步提呈發售60,000,000股股份以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步提呈發售的600,000,000股股份的10%。重新分配國際發售及香港公開發售的發售股份後，假設並無行使超額配股權，則根據香港公開發售初步提呈發售的股份數目將佔我們緊隨全球發售完成後的已發行股本總數約2.5%。在香港，預期個別散戶投資者將透過香港公開發售申請香港發售股份，而個別散戶投資者（包括於香港通過銀行及其他機構作出申請的尋求國際發售股份的個別投資者）將不會獲配發國際發售股份。

摩根士丹利（代表包銷商）可要求根據國際發售獲提呈股份及根據香港公開發售作出申請的任何投資者向摩根士丹利提供充足資料，以便其能識別根據香港公開發售作出的有關申請，並確保該申請會從任何有關香港公開發售股份的申請中剔除。

發售價將不會高於3.70港元，並預期將不會低於2.70港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付每股股份的最高發售價每股股份3.70港元，另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。若於定價日最終釐定的發售價低於3.70港元（即最高價格），則我們會向獲接納申請人不計利息退還有關差額（包括多出的申請款項所佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。其他詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

僅就分配而言，香港發售股份（已考慮分配予香港公開發售及國際發售的發售股份數目的任何調整）將平均分為兩組：「甲組」及「乙組」，兩者均會按公平基準配發予獲接納申請人。甲組香港發售股份將配發予認購總額5百萬港元或以下（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的所有香港發售股份的有效申請，乙組香港發售股份將配發予認購總額5百萬港元以上直至乙組總值（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的所有香港發售股份的有效申請。

申請人務須注意，甲組及乙組的申請可能有不同分配比例。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份且僅可申請甲組或乙組的香港發售股份。倘存在超額認購，將基於香港公開發售接獲的有效申請的水平向香港公開發售的投資者分配香港發售股份（甲組及乙組均會涉及）。根據各申請人有效申請的香港公開發售股份數目，每組的分配基準均可能發生變動。分配香港發售股份可能會（倘屬適當）包含抽籤程序，意味著部分申請人可獲得高於其他申請相同數目香港發售股份之

人士的分配比例，而抽籤失利的申請人則不能獲得任何香港發售股份。於甲組或乙組中的或在兩組之間的重複或疑屬重複的申請以及超出公開發售初步可供申請的60,000,000股股份50%（即30,000,000股香港發售股份）的申請將不獲受理。根據香港公開發售提出申請的各申請人亦必須在其遞交的申請中承諾並確認，其本人及為其利益作出申請的任何人士並無且不會對國際發售項下的任何發售股份表示興趣，亦從未且不會接納該等股份，而倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真實（視乎情況而定），則有關申請人的申請將遭拒絕受理。

香港公開發售及國際發售之間的股份分配可予調整。倘香港公開發售中有效申請的香港發售股份數目相等於根據公開發售初步可供申請的香港發售股份數目(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，則根據公開發售可供申請的香港發售股份總數將分別增加至180,000,000股、240,000,000股及300,000,000股香港發售股份，約佔根據全球發售初步可供申請的發售股份總數的30%（就情況(i)而言）、40%（就情況(ii)而言）及50%（就情況(iii)而言），而該重新分配在本招股章程內被提述為「強制性重新分配」。在該等情況下，分配予國際發售的發售股份數目將按摩根士丹利認為適當的方式相應調低，而有關額外發售股份將重新分配予香港公開發售的甲組及乙組。

倘香港發售股份未獲悉數認購，則摩根士丹利可按其認為適當的比例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。除可能須進行任何強制性重新分配外，無論有否觸發強制性重新分配，摩根士丹利可酌情將初步分配予國際發售的股份重新分配予香港公開發售，以滿足香港公開發售項下甲組及乙組的有效申請。

本招股章程所提述的申請、申請表格、申請款項或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

根據國際發售將初步提呈發售的股份數目為540,000,000股股份，佔全球發售項下發售股份約90%。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。重新分配國際發售及香

港公開發售的發售股份後，則根據國際發售初步提呈發售的股份數目將佔緊隨全球發售完成後我們的已發行股本總額約22.5%（假設超額配股權未獲行使）。

根據國際發售，國際包銷商將依據144A規則或美國證券法的另一豁免將我們的股份有條件配售予美國境內的合資格機構買家，並依據S規例在香港及美國以外其他司法權區將我們股份有條件配售予機構及專業投資者及其他投資者。

我們預期將授出超額配股權予國際包銷商，有關超額配股權可由摩根士丹利代表國際包銷商由上市日期至遞交香港公開發售申請表格的截止日期後30日內行使。根據超額配股權，摩根士丹利將有權要求我們配發及發行最多合共90,000,000股額外新股份，佔根據全球發售初步可供申請的發售股份數目合共約15%。該等股份將按發售價予以發行。若超額配股權獲行使，我們將會作出公佈。

超額配發及穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商於若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間內在二級市場競購或購買新發行證券，以延緩及在可能情況下防止證券的市價下跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區禁止降低市價活動，穩定市場的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或其任何代表人士，均可代表包銷商超額分配股份或進行賣空或任何其他穩定價格交易，以穩定或維持我們的股份的市價高於原本在公開市場可能產生的價格水平。賣空是指穩定價格經辦人賣空超過包銷商在全球發售中需購買的股份數量。「有擔保」賣空是指賣空的股數不超過超額配股權項下可以出售的股數，而「有擔保」淡倉則指股數不超過超額配股權項下可以出售的股數的任何淡倉，包括因任何有擔保賣空或其他賣空而產生的任何持倉。

穩定價格經辦人可以透過行使超額配股權購買額外的股份、於公開市場上購買股份、或透過借股安排或結合此等方式以對有擔保淡倉進行平倉。在決定股份的來源以對有擔保淡倉進行平倉時，穩定價格經辦人將考慮以下因素，其中包括公開市場股份價格與根據超額配股權購買的額外股份的價格的比較。

穩定價格交易包括若干競購或購買證券，以防止或延緩在進行全球發售時股份市價的下跌。在市場上購買我們的股份可於任何證券交易所進行，包括聯交所、任何場外交易

市場或其他證券交易所，惟必須遵照一切適用法例及監管規定。然而，穩定價格經辦人或其任何代表人士均無義務進行任何該穩定價格活動。倘該等活動一經進行，乃按穩定價格經辦人的全權酌情進行，並可隨時終止。該穩定價格活動自上市日期起至遞交公開發售申請的最後一天後30天內結束。可予超額分配的我們的股份數目不得超過根據超額配股權可獲發行的我們的股份數目，即90,000,000股股份，佔根據全權發售初步可供認購股份數目的15%。

在香港，根據證券及期貨(穩定價格)規則(香港法例第571章)可進行的穩定價格活動包括：(i)超額分配，以防止或減少出現股份市價下跌的情況；(ii)出售或同意出售股份以建立淡倉，以防止或減少出現股份市價下跌的情況；(iii)根據超額配股權購買或認購、或同意購買或認購股份，以對根據以上(i)或(ii)項建立的任何倉盤進行平倉；(iv)純粹為防止或減少出現股份市價下跌情況而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以對該等購買所建立的任何倉盤進行平倉；及(vi)建議或嘗試進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何事宜。穩定價格經辦人或其任何代表人士所採取的穩定價格行動將根據香港有關穩定價格的法律、規則及規例來訂立。

有意申請及投資股份的人士尤其應注意：

- 穩定價格經辦人或其任何代表人士可因穩定價格行動而持有股份的好倉；
- 不能確定穩定價格經辦人或其任何代表人士將持有好倉的數量及時間；
- 穩定價格經辦人可能於穩定價格期間對好倉進行平倉或對股份的市價有不利影響；
- 用以支持股份價格的穩定價格行動不能超過穩定價格期間。該期間自上市日期開始，預期於2009年11月22日(即緊隨遞交公開發售申請最後一日起計第30日)屆滿。該日以後，不得進行任何穩定價格行動，而對股份的需求可能下跌，因此股份價格可能會下跌；
- 採取任何穩定價格行動，不一定能保證股份價格可於穩定價格期間或之後維持於或高於發售價；及
- 穩定價格行動過程中進行的穩定價格競購或交易，均可按等於或低於發售價的價格進行，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。

全球發售的架構

本公司將促使於穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨(穩定價格)規則作出公佈。

為方便處理國際發售的超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的聯屬人可根據借股協議向我們的控股股東郭英蘭女士借入股份。借股協議將不會受到上市規則第10.07(1)(a)條的規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的如下規定：

- 與郭英蘭女士訂立的有關借股安排將僅由穩定價格經辦人以處理國際發售的超額分配及於行使超額配股權前為任何淡倉補倉為目的而進行；
- 根據借股協議向郭英蘭女士借入的最高股份數目將限於因行使超額配股權而可能發行的最高股份數目；
- 就此借入的相同股份數目須於(i)超額配股權可予行使的截止日期；或(ii)超額配股權獲悉數行使的日期(以較早者為準)起計的第三個營業日或之前歸還予郭英蘭女士或其代名人；
- 借股協議項下的借股安排將於符合一切適用法律、上市規則及監管規定的情況下獲實施；及
- 穩定價格經辦人或其授權代理將不會就該借股安排向郭英蘭女士作出任何付款。

基礎投資者

作為國際發售的一部分，全球協調人及本公司與各基礎投資者於2009年10月訂立配售協議。該等協議乃按公平基準磋商及訂立，據此，基礎投資者同意按發售價認購可以308.0百萬港元購買的發售股份的數目(下調至最接近的每手1,000股的整手買賣單位)。假設發售價中位數為3.20港元，基礎投資者所認購的發售股份總數為96,248,000股，佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大股本的約4.01%、根據全球發售已發售的發售股份數目的約16.04%及根據全球發售初步發售的發售股份數目的約17.82%(於各情況下均假設超額配股

權未獲行使)。將配發予基礎投資者的實際股份數目將於2009年10月30日或之前於本公司刊發的配發結果公佈中披露。

除根據各自的配售協議進行認購以外，概無基礎投資者將認購全球發售項下的任何發售股份。基礎投資者將認購的發售股份將於各方面與已發行的繳足股份享有同等地位並將計入本公司的公眾持股量。倘香港公開發售出現「全球發售的架構—香港公開發售」所述的超額認購，國際發售與香港公開發售之間發售股份的任何重新分配不會影響基礎投資者將予認購的發售股份。

基礎投資者作出的認購詳情如下：

Shiying Finance Limited

Shiying Finance Limited 已同意按發售價認購可以77.5百萬港元購買的發售股份數目(下調至最接近的每手1,000股的每手整手買賣單位)。假設發售價為3.20港元(即發售價範圍2.70港元至3.70港元的中位數)，Shiying Finance Limited 將認購24,218,000股發售股份，佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本的約1.01%、根據全球發售已發售的發售股份數目的約4.04%及根據國際發售初步發售的發售股份數目的約4.48%(於各情況下均假設超額配股權未獲行使)。

Shiying Finance Limited為一家於2008年在英屬處女群島註冊成立的私營公司，由世茂房地產控股有限公司主席及執行董事許榮茂先生全資擁有。世茂房地產控股有限公司的股份於聯交所主板上市(香港聯交所：0813)，並於中國主要從事物業開發、物業投資及酒店經營。

昌富利(香港)貿易有限公司

昌富利(香港)貿易有限公司同意按發售價認購可以155.0百萬港元購買的發售股份數目(下調至最接近的每手1,000股的每手整手買賣單位)。假設發售價為3.20港元(即發售價範圍2.70港元至3.70港元的中位數)，昌富利(香港)貿易有限公司將認購48,437,000股發售股份，佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本的約2.02%、根據全球發售已發售的發售股份數目的約8.07%及根據國際發售初步發售的發售股份數目的約8.97%(於各情況下均假設超額配股權未獲行使)。

昌富利(香港)貿易有限公司為一家於1988年在香港註冊成立的私人公司，亦為廈門

建發股份有限公司的全資附屬公司。廈門建發股份有限公司的股份於上海證券交易所上市（代碼：600153），由廈門市政府控股並主要從事物流服務、房地產開發、物業租賃及工業投資。

寶達投資(香港)有限公司

寶達投資(香港)有限公司已同意按發售價認購可以75.5百萬港元購買的發售股份數目(下調至最接近的每手1,000股的每手整手買賣單位)。假設發售價為3.20港元(即發售價範圍2.70港元至3.70港元的中位數)，寶達投資(香港)有限公司將認購23,593,000股發售股份，佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司經擴大已發行股本的約0.98%、根據全球發售已發售的發售股份數目的約3.93%及根據國際發售初步發售的發售股份數目的約4.37%(於各情況下均假設超額配股權未獲行使)。

寶達投資(香港)有限公司於1984年在香港註冊成立，為廈門國貿集團股份有限公司的全資附屬公司。廈門國貿集團股份有限公司的股份於上海證券交易所上市(代號：600755)，由廈門市政府控股並主要從事貿易以及房地產投資、開發及管理。

我們與任何基礎投資者(彼等各自為獨立第三方)概無任何業務關係。基礎投資者於向我們作出投資後仍將為獨立第三方。

基礎投資者認購發售股份的責任須待所訂立的包銷協議最遲於包銷協議中規定的具體日期及時間成為無條件，且並無終止的情況下，方可作實。

各基礎投資者同意，未經全球協調人與我們的事先書面同意，不會於上市日期起計六個月期內出售其根據配售協議認購的任何發售股份。儘管上文所述，基礎投資者可自任何全資附屬公司或於全資附屬公司之間轉讓其股份或將其股份轉讓至任何全資附屬公司，惟(i)該等附屬公司須首先向本公司及全球協調人作出對本公司及全球協調人有利的書面承諾，同意受基礎投資者在配售協議下的責任所限，包括但不限於出售限制；及(ii)倘該等附屬公司即將或將終止作為基礎投資者的全資附屬公司，則必須(且基礎投資者須促使有關實體將會)於終止作為基礎投資者的全資附屬公司前，確保其於股份的全部權益悉數及有效地轉讓予基礎投資者或任何基礎投資者的全資附屬公司。各基礎投資者已同意，除獲本公司

全球發售的架構

事先書面同意外，各基礎投資者及其聯繫人於本公司已發行股本總額的(直接或間接)總持股量(以所有人投資基準計算)一直不得超過本公司全部已發行股本的10%。

買賣安排

假設香港公開發售於香港時間2009年11月2日星期一上午8時正或之前成為無條件，預期我們的股份將於2009年11月2日星期一上午9時30分在聯交所開始買賣。

包銷安排

待摩根士丹利(代表香港包銷商)與我們於定價日就發售價達成協議及上文「香港公開發售的條件」一段所載的其他條件達成後，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷。

我們預期於定價日釐定發售價後短期內就國際發售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。