

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

美林遠東有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司
中銀國際亞洲有限公司
瑞士信貸(香港)有限公司

聯席經辦人

中國光大證券(香港)有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
申銀萬國融資(香港)有限公司
大福證券有限公司
英皇證券(香港)有限公司
新鴻基國際有限公司
農銀証券有限公司

香港包銷安排及開支

香港公開發售

我們、契諾承諾人、香港包銷商與聯席賬簿管理人等各方已於2009年10月21日訂立香港包銷協議。誠如香港包銷協議所述，我們依據本招股章程及申請表格的條款及條件，按發售價提呈香港發售股份以供認購。視乎上市委員會批准已發行及將予發行的股份上市及買賣，以及香港包銷協議所述若干其他條件(包括聯席賬簿管理人(代表包銷商)與我們協定發售價)而定，香港包銷商個別同意按照本招股章程及申請表格的條款及條件，認購或物色認購人認購現正提呈但在香港公開發售下未被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及成為無條件後，方告生效。

終止理由

倘若於上市日期上午8時正前任何時間發生以下事件，聯席賬簿管理人可全權酌情決定，向我們發出書面通知即時終止香港包銷協議：

- (i) 以下事件出現、發生、存在或生效：
- (a) 開曼群島、英屬維爾京群島、香港、中國、美國、英國、日本、新加坡或任何其他相關司法管轄權區（統稱「相關司法管轄權區」）的任何法院或其他主管機關頒布任何新法律，或現行法律出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或有關法律的詮釋或應用有任何變動；或
 - (b) 任何相關司法管轄權區的地方、國家或國際金融、政治、軍事、工業、法律、財政、經濟、監管、市場或貨幣事項或情況（包括但不限於港元與美元掛鈎的制度出現變動，或人民幣兌任何外幣升值或任何其他貨幣匯率出現變動）出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或任何導致或可能導致任何變動或發展的任何事件或連串事件；或
 - (c) 對於聯交所、倫敦證券交易所、東京證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克系統的證券買賣整體上實施任何禁售、停牌或限制，或中斷任何相關司法管轄權區的商業銀行業務或證券交收、付款或結算服務或程序；或
 - (d) 任何相關司法管轄權區的稅務或外匯管制（或實施任何外匯管制）或外資法規出現變動，或出現涉及預期變動的事態發展或事件；或
 - (e) 任何相關司法管轄權區不論以任何方式直接或間接實施經濟制裁；或
 - (f) 涉及任何相關司法管轄權區的敵對行為爆發或升級，或任何相關司法管轄權區宣布國家出現緊急情況或戰爭或任何其他國家或國際災難或危機；或
 - (g) 於任何相關司法管轄權區發生或發生影響任何相關司法管轄權區的單一或一連串不可抗力事件，在不局限於前述事件的一般性原則下，包括任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、內亂、火災、水災、爆炸、爆發傳染病（包括非典型肺炎、H5N1、H1N1或其有關／變種疫症）、恐怖活動、罷工或停工；或

包 銷

- (h) 我們的資產、負債、利潤、虧損、表現、狀況、業務、財務、盈利、貿易狀況或前景出現任何變動或涉及預期變動的事態發展或事件，包括任何第三方對我們或我們任何子公司提出或發起任何重大訴訟或索償；或
- (i) 除了獲得聯席賬簿管理人批准之外，我們發出或依據公司條例或上市規則規定須發出補充招股章程或發售文件，而聯席賬簿管理人全權認為，倘作出有關披露，會對全球發售的推介或執行造成重大不利影響；或
- (j) 就本公司或我們任何子公司結業或清盤提出呈請，或我們或我們任何子公司與我們或其債權人作出任何債務重整或安排或訂立計劃安排，或通過任何決議案將我們任何子公司結業，或就本公司或我們任何子公司的全部或部分資產或產業委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人，或發生與我們或我們任何子公司有關的任何上述類似事件；或
- (k) 任何債權人對我們或我們任何子公司提出在既定到期日之前償還或支付我們或我們任何子公司須承擔的債務的有效要求，以及我們或我們任何子公司持續蒙受的任何損失或損害（不論產生原因及是否屬於任何保險保障範圍或向任何人士提出索償的標的），

而聯席賬簿管理人（就彼等本身及代表其他香港包銷商）全權認為在任何有關情況下：

- (1) 現時或將會或很可能對我們及我們子公司的整體業務或財務狀況或前景造成重大不利影響；或
 - (2) 已經或將會或很可能對香港公開發售或國際發售的成功或營銷造成重大不利影響；或
 - (3) 導致香港包銷協議任何部分無法按照其條款履行，或對依據香港包銷協議、收款銀行協議及／或香港證券登記處協議（定義見香港包銷協議）所載條款處理申請及／或付款手續造成妨礙；或
- (ii) 本招股章程或申請表格所載聲明（包括但不限於任何預測、意見、意向或預期）成為或被發現屬不真實、不準確、不完整或誤導，或就該等預測、意見、意向或預期而言，並非參考當時存在的事實及情況，按合理假設作出，亦非公平誠實；或

- (iii) 發生或發現任何事宜或事件導致，或任何聯席賬簿管理人或包銷商得悉有任何事宜或事件顯示我們或契諾承諾人於香港包銷協議中作出的聲明及保證屬不真實、不準確、誤導或遭違反；或
- (iv) 發生任何事宜或事件、行為或遺漏而現時或合理地有可能根據香港包銷協議所載彌償保證令我們或契諾承諾人產生責任；或
- (v) 我們、原來股東及／或售股股東在任何重大方面違反香港包銷協議或國際包銷協議的條文；或
- (vi) 發生或發現任何事宜，而倘該事宜在緊接本招股章程日期前發生或被發現，且並沒有於本招股章程中披露，則屬本招股章程出現遺漏；或
- (vii) 我們撤銷本招股章程及全球發售的申請表格。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

我們的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除上市規則第10.08條規定的若干情況外，自上市日期起六個月內，我們將不會進一步發行股份或可兌換為股本證券的證券（不論是否屬已上市類別），亦不會訂立任何涉及有關發行的協議，而不論股份或證券的發行會否於開始買賣起計六個月內完成。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東已各自向聯交所承諾，除根據全球發售外，在未經聯交所事先書面同意下，或除非遵照上市規則的規定，否則，其將不會，及將促使任何控股股東於當中擁有實益權益的股份的任何其他登記持有人（如有）不會：

- (a) 在本招股章程披露其股權的參考日期起至股份開始於聯交所買賣日期起計六個月之日止期間內（「首六個月期間」），出售或訂立任何協議出售本招股章程所述我們將向實益擁有人發行的股份（或控股股東股份），或以其他方式就控股股東股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，惟根據上市規則第10.07條附註(2)所准許就真誠作出的商業貸款向認可機構提供作擔保的抵押或質押的情況除外；及

- (b) 於首六個月期間屆滿起計六個月內(「第二個六個月期間」)，出售或訂立任何協議以出售任何控股股東股份，或以其他方式就控股股東股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，且緊隨出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其屆時將終止為本公司的控股股東，惟根據上市規則第10.07條附註(2)所准許就真誠作出的商業貸款向認可機構提供作擔保的抵押或質押的情況除外。

根據香港包銷協議作出的承諾

我們的承諾

我們已根據香港包銷協議，分別向聯席賬簿管理人、聯席保薦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出購股權或行使該等購股權時發行股份外，在未經聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)事先書面同意下，除非遵照上市規則的規定，否則，於香港包銷協議日期起至2010年5月4日(包括該日)止期間任何時間內，我們將不會提呈、接受認購、質押、抵押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售，出售任何購股權或訂約購買、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，藉以購買或認購、賣空、借出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售、或購回任何股本、債務資本或其他證券或當中任何權益，包括但不限於可兌換或可行使或可交換為或代表權利可獲取任何有關股本或證券或當中任何權益的任何證券；或訂立將有關股本或證券或當中任何權益擁有權的任何全部或部分經濟後果轉讓他人的任何掉期或其他安排，而不論任何上述交易是否以交付股本或任何其他證券、現金或以其他方式結算。

契諾承諾人的承諾

各契諾承諾人已分別向我們及聯席賬簿管理人(就彼等本身及代表各包銷商)承諾，除非遵照上市規則的規定，否則，在未經我們或聯席賬簿管理人事先書面同意下，其將不會，也將促使其各自聯繫人士、子公司或代名人或為其持有信託的受託人不會：

- (a) 在本招股章程披露其股權的參考日期起至上市日期起計八個月之日止期間內，直接或間接、有條件或無條件提呈出售、質押或抵押(惟就絕大部分所得款項將用以購買股份的真誠商業貸款，向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押不超過全球發售後契諾承諾人擁有權益的我們已發行股本之22%，且除依法強制執行外，當中不涉及更改該等股份合法擁有權的情況除外)、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，藉以購入或認購、賣空、借

出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售，或購回任何股本、債務資本或其他證券或其於當中實益擁有或本招股章程所示將由其持有的任何權益，包括但不限於可兌換或可行使或可交換為或代表權利可獲取任何有關股本、債務資本或其他證券或當中任何權益的任何證券；或訂立將有關股本、債務資本或證券或當中任何權益擁有權的任何全部或部分經濟後果轉讓的任何掉期或其他安排，而不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或任何其他證券、現金或以其他方式結算；或提呈或同意作出任何上述各項或宣布作出任何上述各項的意向；及

- (b) 倘若其在可能獲我們及聯席賬簿管理人允許及遵照上市規則的情況下出售任何股本或當中任何權益，其將採取一切合理步驟，確保該項出售將不會令股份或本公司其他證券造成失序或虛假市場。

各契諾承諾人進一步向我們及聯席賬簿管理人(就彼等本身及代表各包銷商)分別承諾，其將會於本招股章程日期起至上市日期起計十二個月之日止期間內，就以下各項即時知會我們、聯席賬簿管理人(就彼等本身及代表各包銷商)及聯交所：

- (i) 由其實益擁有的任何股份或本公司其他證券的任何質押或抵押、如此質押或抵押的有關股份或其他證券數目，以及作出有關質押或抵押的目的；及
- (ii) 其從已質押或抵押的任何股份或本公司其他證券的任何承押記人或承押人接獲口頭或書面指示，表示將會出售所質押或抵押的有關股份或本公司其他證券。

金融投資者及新投資者的承諾

各金融投資者及新投資者已同意向我們、聯席賬簿管理人及包銷商各自承諾，除非遵照上市規則的規定，否則，在未經我們及聯席賬簿管理人事先書面同意下，其將不會，也將促使其聯屬公司或受其控制的公司或代名人或為其持有信託的受託人不會，在各自承諾日期起至上市日期後六個月之日止期間內任何時間，直接或間接、有條件或無條件出售、提呈出售、質押、抵押、處置、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，藉以購買或認購、賣空、借出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售我們任何股份(「禁售

股份」)或其於當中實益擁有或於本招股章程所示將由其持有的任何權益，包括但不限於可兌換或可行使或可交換為或代表權利可收取任何禁售股份或當中任何權益的任何證券；或訂立將禁售股份或當中任何權益擁有權的任何全部或部分經濟後果轉讓的任何掉期或其他安排，而不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或任何其他證券、現金或以其他方式結算；或提呈或同意作出任何上述各項或宣布作出任何上述各項的意向。

國際發售

就進行國際發售而言，售股股東、契諾承諾人及我們預期與聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立國際包銷協議及售股協議。根據國際包銷協議及售股協議以及受某些條件規限下，國際包銷商個別同意購買國際發售項下將予提呈的國際發售股份或促使買家購入該等國際發售股份。

配股權出授人將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商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的最後日期後30日內隨時行使，以要求配股權出授人按發售價出售最多合共242,240,000股額外股份，藉此補足(其中包括)國際發售的超額分配。

佣金及開支

我們將向香港包銷商支付就香港公開發售項下初步提呈的香港發售股份應付的總發售價3.0%作為佣金，而包銷商將會支付任何分包佣金。就不獲認購且重新分配到國際發售的香港發售股份而言，我們將按國際發售股份的適用比率，向國際包銷商支付包銷佣金。我們及售股股東將於國際發售中支付有關國際發售的該等費用及佣金。就開支而言(不包括包銷佣金)，我們將於全球發售中，支付聯交所上市費、聯交所交易徵費、若干法律及其他專業費用、印刷費及有關全球發售的其他開支，估計合共約達1.267億港元(按指示性發售價範圍的中端數計算)。我們可能須就彼等於全球發售中的本身利益所獲提供指定專業服務，支付額外酌情獎勵金及／或其他費用及開支。

我們及契諾承諾人已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失向彼等作出彌償保證，包括因彼等履行香港包銷協議項下責任及因我們及任何契諾承諾人違反香港包銷協議而引致的損失。我們及契諾承諾人將同意就若干責任向國際包銷商作出彌償保證，包括美國證券法項下若干責任。

與中銀國際訂立的包銷安排

於2009年8月，中銀國際同意按全數包銷基準承諾包銷為數4億美元或40%發售股份（以較低者為準），當中沒有計及超額配股權獲行使。此包銷承諾僅可於發售價為本招股章程所披露指示性發售價範圍的低端（根據上市規則可能調低）及全球發售完成時方可行使。我們同意向中銀國際支付一筆費用，而該費用為我們同意就全球發售向香港包銷商及國際包銷商支付的包銷佣金以外的費用。

聯席保薦人的獨立地位

聯席保薦人的獨立地位載列如下：

- 高盛符合上市規則第3A.07條所載列適用於保薦人的獨立標準。
- 誠如本招股章程「附錄八一法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—10.重組金碧物業」所披露，美林的聯屬公司Pearl River Investment Limited持有本公司一家子公司雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)已發行股本超過10%權益。此外，美林的聯屬公司Indopark Holdings Limited於資本化發行前有條件持有266,000,000股股份，相當於全球發售及資本化發行前我們已發行股本9.59%。閣下請參閱本招股章程「公司歷史—重組—引入金融投資者」一節，以瞭解進一步詳情。此外，於全球發售及資本化發行前，Merrill Lynch Asia Real Estate Opportunity Funds, L.P.聯屬公司Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd有條件持有36,966,825股股份，相當於本公司已發行股本1.33%。閣下可參閱本招股章程「公司歷史—重組—引入新投資者」一節，以瞭解進一步詳情。因此，美林為我們的關連人士，並不符合上市規則第3A.07條所載列適用於保薦人的獨立標準。

香港包銷商於我們的權益

高盛旗下一家聯屬公司Liberty Harbor Master Fund I, L.P.（或Liberty Harbor）於826,159股股份中擁有權益。Liberty Harbor先前與Credit Suisse International（或瑞信國際）訂立兩項信貸風險掉期交易，據此，Liberty Harbor同意就結構擔保貸款前直接借款人盛建(BVI)有限公司的12,000,000美元結構擔保貸款（如本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保

貸款」一節所述)向瑞信國際出售信貸保障。該兩項信貸風險掉期交易的訂立目的為致令瑞信國際對沖盛建(BVI)有限公司及結構擔保貸款出現若干信貸事件時其所承受的風險。作為結構擔保貸款條款的一部分，原來股東於資本化發行前就彼等的貸款承擔向貸款人轉讓合共36,452,655股股份。Liberty Harbor於資本化發行前擁有權益的826,159股股份，是該36,452,655股股份的其中部分，由瑞信代Liberty Harbor以瑞信的名義持有。Liberty Harbor其後同意成為12,000,000美元的結構擔保貸款的貸款人，而826,159股股份其後向Liberty Harbor轉讓。Liberty Harbor擬出售其擁有權益的全部股份，作為全球發售其中一環。經考慮Liberty Harbor於我們的權益後，高盛確認，其符合上市規則第3A.07條所載保薦人適用之獨立標準。

中銀國際聯屬公司BOCI Financial Products Limited(或BOCI Financial)於資本化發行前擁有344,232股股份權益。BOCI Financial於2007年8月30日與瑞信國際訂立分攤參與協議，據此，BOCI Financial同意參與本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保貸款」一節所述結構擔保貸款的融資，方法為向瑞信國際墊付貸款約500萬美元，並同意承擔結構擔保貸款的直接借款人瑞信國際若干信用風險。作為結構擔保貸款條款的一部分，原來股東於資本化發行前已就彼等的貸款承擔向貸款人轉讓合共12,978,900股股份。BOCI Financial擁有權益的344,232股股份為12,978,900股股份的一部分，以瑞信名義代表BOCI Financial持有。BOCI Financial擬出售其擁有權益的全部股份，作為全球發售其中一環。

誠如本招股章程「公司歷史—重組—結構擔保貸款」一節所披露，瑞信作為本金額合共最多約5億美元的結構擔保貸款的初期貸款人，於結構擔保貸款中擁有重大權益。此外，瑞信現正尋求與我們其中一名董事建立私人銀行事務關係。

除了其於香港包銷協議項下的責任以及本節和本招股章程「公司歷史」一節披露者外，香港包銷商概無於我們或本集團任何其他成員公司擁有任何股權，或可認購或指派他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券的權利或購股權(不論法律上是否可執行)。

全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分的股份。