

### 全球發售

本招股章程作為全球發售的一部分香港公開發售而刊發。全球發售包括以下部分：

- (a) 香港公開發售：在香港初步提呈發售100,000,000股股份（可作下述調整），有關情況請參閱下文「香港公開發售」一節；及
- (b) 國際發售：根據美國證券法第144A條規則或其他豁免在美國向合資格機構買家初步提呈發售及依據S規例在美國以外的地區初步提呈發售合共900,000,000股股份（可作下述重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）。

投資者可根據香港公開發售申請認購香港發售股份，或根據國際發售申請或表示有意申請國際發售股份或表達對國際發售股份的興趣，但不得同時提出兩項申請。

緊隨資本化發行、認股權證持有人被視為行使認購權及完成全球發售（未計及行使超額配股權及首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃項下授出的購股權）後，發售股份將佔本公司經擴大已發行股本約20.0%。倘若全面行使超額配股權，則發售股份將佔緊隨資本化發行、認股權證持有人被視為行使認購權及完成全球發售以及如下文「超額配股權」一段所載行使超額配股權後經擴大已發行股本（未計及行使首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃項下授出或將予授出的購股權時可能發行的股份）約22.3%。

### 香港公開發售

#### 初步提呈發售的發售股份數目

我們在香港按發售價初步提呈發售100,000,000股發售股份供公眾人士認購，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數約10%。

香港公開發售公開供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數佔緊隨全球發售及資本發行完成及假設認股權證獲悉數行使後本公司經擴大股本約2%（假設超額配股權及首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃項下授出的購股權不獲行使）。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣之公司（包括基金經理）及定期投資於股份及其他證券之公司實體。

香港公開發售須待下文「香港公開發售條件」一節所載條件達成後，方可完成。

### 分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將完全依據香港公開發售所收到的有效申請水平進行。分配基準可根據申請人有效申請的香港發售股份的數目進行調整。在適當的情況下，可能會在該等分配過程中進行抽籤，因而對於申請認購相同數目的香港發售股份的申請人，部分申請人可能會獲得比其他申請人更高的分配，且未能在抽籤時中籤的申請人，將可能無法獲售任何香港發售股份。

就分配而言，根據香港公開發售初步可供認購的發售股份總數將分為兩組：甲組及乙組。甲組中的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購價總額為500萬港元或以下（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的香港發售股份的申請人。乙組中的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購價總額為500萬港元以上但不超過乙組總值（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的香港發售股份的申請人。投資者應注意，甲組的申請與乙組的申請可能有不同的分配比例。如任何一組（並非兩組）的香港發售股份出現認購不足的情況，則剩餘的香港發售股份將轉撥往另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應支付的價格（不會考慮到最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。重複或疑屬重複申請及任何認購超過香港公開發售初步包括的100,000,000股股份50%以上（即50,000,000股香港發售股份）的申請將不予受理。

### 重新分配

發售股份在(i)香港公開發售及(ii)國際發售之間的分配可進行調整。倘若根據香港公開發售有效申請的發售股份數目達到香港公開發售中初步可供認購的發售股份數目的(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，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售。由於進行有關重新分配，根據香港公開發售可供認購的香港發售股份總數將增至300,000,000股股份（在第(i)種情況下）、400,000,000股股份（在第(ii)種情況下）及500,000,000股股份（在第(iii)種情況下），分別約佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的30%、40%及50%（在行使超額配股權之前）。在上述任何一種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間進行分配，而分配

## 全球發售的架構

至國際發售的發售股份數目將按聯席賬簿管理人視為適當的方式相應減少。此外，聯席賬簿管理人可從國際發售中分配發售股份至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

倘香港公開發售未獲全額認購，則聯席賬簿管理人有權將全部或任何未獲認購的香港發售股份按其視為適當的比例重新分配至國際發售。

### 申請

香港公開發售的各申請人亦須在其提交的申請表格中作出承諾並確認，彼及彼為其利益提出申請的人士未曾申請或認購或表示有興趣認購，且將不會申請或認購或表示有興趣認購國際發售項下的任何發售股份。倘上述承諾及／或確認遭到違反及／或不真實（視乎情況而定），或根據國際發售已經或將獲配售或分配股份，則有關申請人的申請將不予受理。

股份在聯交所上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售的申請人須在申請時支付最高價格每股股份4.45港元，此外另須就每股發售股份支付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘若發售價按照下文「全球發售定價」一節所述的方式最終釐定為低於每股股份4.45港元的最高價格，則將不計利息向成功申請人作出適當的退款（其中包括多繳申請款項的相應經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。進一步詳情載於下文「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程中所述的申請、申請表格、申請款項或申請手續僅與香港公開發售有關。

## 國際發售

### 提呈發售的發售股份數目

倘進行上文所述之重新分配，根據國際發售初步提呈可供銷售之發售股份數目將為900,000,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份約90%，及我們緊隨資本化發行、認股權證持有人被視為行使認購權及全球發售完成後經擴大已發行股本約18%（假設超額配股權及首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃項下授出的購股權未獲行使）。我們將(a)根據美國證券法第144A條規則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)依據美國證券法S規例在美國以外的地區（包括向香港境內的專業及機構投資者）進行國際發售。

### 分配

國際發售將會涉及有選擇地向機構及專業投資者，以及預期對國際發售股份有大量需求的其他投資者推廣國際發售股份。

專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的公司實體。根據國際發售進行國際發售股份分配將按下文「全球發售定價」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投資資產或股本資產總值，以及是否預期有關投資者會很可能於股份在聯交所上市後，進一步購入發售股份及／或持有或出售其發售股份。有關分配旨在按將會建立鞏固的專業及機構股東基礎以使本公司及股東整體受益的基準分配發售股份。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可要求任何透過國際發售獲國際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，供聯席賬簿管理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香港發售股份認購申請均不予受理。

### 超額配股權及穩定價格

#### 超額配股權

就全球發售而言，我們計劃授予國際包銷商超額配股權，可由獨家全球協調人代表國際包銷商全權酌情行使。根據超額配股權，其可於遞交香港公開發售申請表格截止日期後第30日或之前全部或不時行使，我們可能被要求以發售價或與根據全球發售提呈發售的股份相同的條款及條件，發行合共最多150,000,000股額外股份，約佔根據全球發售初步可供認購的股份總數15%。倘超額配股權獲悉數行使，因超額配股權發售的額外股份將佔緊隨資本化發行、認股權證獲悉數行使、本公司於超額配股權獲行使後向A組認股權證持有人發行額外股份及全球發售完成後(假設首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃項下授出的購股權不獲行使)已發行股份總數約2.91%。倘超額配股權獲行使，本公司將會於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發公布。

### 穩定價格行動

就全球發售而言，穩定價格經辦人或代表其行事的任何人士（代表國際包銷商）可在上市日期後的限定期間內超額分配股份或進行交易，以維持股份的市場價格於較原有市場價格為高之水平。該等交易在開始後可隨時終止，但任何穩定價格行動必須於遞交香港公開發售申請表格截止日期後30日內終止。穩定價格經辦人已經或將會根據證券及期貨條例項下的證券及期貨（穩定價格）規則獲委任為全球發售的穩定價格經辦人，倘就全球發售進行穩價交易，則將由穩定價格經辦人全權酌情進行。

在就全球發售超額分配任何股份後，穩定價格經辦人或代表其行事的任何人士可在（其中包括）二級市場購入股份、全部或部分行使超額配股權、或兼用購入及行使超額配股權，以補足超額分配。凡如此購入股份，均會根據所有適用的法律及監管規定進行，其中包括證券及期貨條例項下的證券及期貨（穩定價格）規則。可超額分配的股份數目將不會超過超額配股權獲行使時可發行的股份數目，即150,000,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的股份約15%。

根據證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂），獲准在香港進行的穩定價格行動包括：(i) 為防止或盡量減少股份市場價格的任何下調而進行的超額分配；(ii) 出售或同意出售股份，藉此建立股份淡倉以防止或盡量減少股份市場價格的任何下調；(iii) 根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以為根據上文(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉；(iv) 購買或同意購買任何股份，純粹為防止或盡量減少股份市場價格的任何下調；(v) 出售或同意出售任何股份，以為因上述購股而建立的任何倉盤平倉；及(vi) 要約或企圖作出(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述任何事情。

股份的有意申請人及投資者尤應注意：

- 就穩定價格行動而言，穩定價格經辦人或會持有股份好倉；
- 不能確定穩定價格經辦人將會維持該等倉盤的數量及時間；
- 穩定價格經辦人為任何該等好倉平倉，或會對股份市價造成不利影響；
- 為支持股份價格而進行的穩定價格行動不得超過穩定價格期間，而穩定價格期間將由上市日期開始，預期於二零零九年十二月三十一日底屆滿，即遞交香港

---

## 全球發售的架構

---

公開發售申請表格的截止日期起計第30日之前的最後營業日。在該日後不得再進行任何行動支持股份的價格，而市場對股份的需求可能會下跌，因此股份價格可能會下降；

- 所採取之任何穩定價格行動，不一定使任何證券(包括股份)的價格維持於或高於其發售價；及
- 穩定價格出價或在穩定價格行動過程中進行的交易，均可按任何價格或低於發售價的價格進行，換句話說，穩定價格出價或在穩定價格行動過程中進行的交易，或會按低於申請人或投資者就股份支付的價格進行。

本公司將於穩定價格期間屆滿後七日內，按照證券及期貨條例項下的證券及期貨(穩定價格)規則發出公佈。

### 基礎配售

於二零零九年十一月，作為國際發售的一環，我們及獨家全球協調人與周大福代理人有限公司、劉鑾雄先生、蔡志明博士及楊政龍先生(各為「基礎投資者」)訂立一項基礎投資者協議(「基礎投資者協議」)。根據基礎投資者協議，基礎投資者已同意按發售價認購相等於60,000,000美元總金額的發售股份數目。假設按指示性發售價最低點3.45港元計算，基礎投資者將認購的發售股份總數將約為134,800,000股發售股份，佔全球發售股份約13.5%及緊隨行使認股權證、完成全球發售及資本化發行後已發行及發行在外的股份約2.7%(假設概無行使超額配股權及不計及行使根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃項下已授出或將授出之購股權後發行的任何股份)。

緊隨完成全球發售後，基礎投資者將不會於本公司的董事會擁有任何代表，而任何基礎投資者亦將不會成為我們的主要股東。基礎投資者將認購的發售股份將不會因在發生如本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售」一節所述的香港公開發售超額認購而在國際發售及香港公開發售之間進行任何發售股份重新分配而受到影響。

### 基礎投資者

以下所載為各基礎投資者的簡述：

周大福代理人有限公司為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股業務，由拿督鄭裕彤博士實業全資擁有。

---

## 全球發售的架構

---

劉鑾雄先生為Chinese Estates Holdings Limited(「華人置業」)的主席兼行政總裁。華人置業為聯交所上市公司，其核心業務包括物業投資及物業發展。

蔡志明博士為旭日國際集團有限公司的主席，亦為中華人民共和國全國政協委員。彼亦為富豪酒店國際控股有限公司(股份代號：78)非執行董事兼副主席，該公司的股份於聯交所主板上市。蔡博士亦為康健國際控股有限公司(股份代號：3886)的副主席及非執行董事，該公司於聯交所主板上市。

楊政龍先生為英皇集團企業行政人員，而英皇集團為業務廣泛的企業，業務遍及地產、金融服務、鐘錶珠寶零售、娛樂、酒店及出版印刷等。

各基礎投資者均獨立於本公司、我們的董事或彼等的聯繫人士的第三方，且並非上市規則項下我們的關連人士。各基礎投資者根據與我們及獨家全球協調人訂立的基礎投資者協議持有的股份將被計入公眾持股量。

周大福代理人有限公司已同意認購按發售價可能以20,000,000美元認購的發售股份數目(調低至最接近的完整買賣單位)。

劉鑾雄先生已同意認購按發售價可能以10,000,000美元認購的發售股份數目(調低至最接近的完整買賣單位)。

蔡志明博士已同意認購按發售價可能以20,000,000美元認購的發售股份數目(調低至最接近的完整買賣單位)。

楊政龍先生已同意認購按發售價可能以10,000,000美元認購的發售股份數目(調低至最接近的完整買賣單位)。

### 先決條件

基礎投資者的認購責任取決於(其中包括)訂立香港包銷協議及國際包銷協議及該等協議生效及成為無條件及未被終止。

### 基礎投資者的出售限制

各基礎投資者已同意在未得我們及獨家全球協調人的事先書面同意前，其於上市日期後六個月期間內任何時間將不會直接或間接出售任何其根據基礎投資者協議認購的股份，惟轉讓予其任何合資格全資附屬公司及倘承讓人將在其出售股份方面受到相同限制則除外。各基礎投資者亦已同意倘於六個月標售期間後出售其任何發售股份，其將採取

---

## 全球發售的架構

---

合理步驟以確保任何該出售將遵守(其中包括)上市規則、公司條例及證券及期貨條例，且將不會造成股份的混亂或虛假市場。

各基礎投資者的出售限制將不適用於基礎投資者於六個月標售期間內向基礎投資者集團內任何實體轉讓全部或部份相關股份，而該承讓人承諾及基礎投資者承諾促使該承讓人將受基礎投資者協議項下的責任限制，以及於進行該轉讓前作出基礎投資者協議項下的相同確認、聲明及保證的情況。

### 全球發售定價

國際包銷商將向有意投資者徵求其在國際發售中購入發售股份的申購意向。有意專業及機構投資者須註明本身準備按不同價格或特定價格根據國際發售購入的國際發售股份數目。此過程稱為「累計投標」，預計會持續至根據香港公開發售遞交申請的截止日期或該日前後為止。

發售股份價格將由聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司於定價日期(預期為二零零九年十二月三日星期四或前後，惟無論如何將為二零零九年十二月四日星期五或之前)以協議方式釐定，藉以進行全球發售項下各項發售，而各項發售項下將予分配的發售股份數目則將於稍後釐定。

除另行公佈(不得遲於根據香港公開發售遞交申請的截止日期上午公佈，詳見下文)外，發售價將不會超過每股股份4.45港元，而預期不會低於每股股份3.45港元。**有意投資者務須注意，於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列的指示發售價範圍。**

根據有意專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度，若聯席賬簿管理人(代表包銷商)認為合適，並獲得本公司同意後，則可於根據香港公開發售遞交申請的截止日期上午或之前，隨時將全球發售之發售股份數目及／或指示發售價範圍調低至本招股章程所列範圍以下。屆時，我們將於作出調低價格決定後，並無論如何不遲於根據香港公開發售遞交申請的截止日期上午，儘快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低公佈。該公佈亦將刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.kaisagroup.com](http://www.kaisagroup.com))。於發出該公佈後，全球發售提呈的發售股份數目及／或經修訂發售價範圍應為最終及不可推翻，而一經聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司)協定，則發售



---

## 全球發售的架構

---

價將定於該經修訂發售價範圍內。倘並無刊發該通知，則發售價（若經本公司與聯席賬簿管理人協定）無論如何將不會定於本招股章程所列的發售價範圍以外。

本公司應計的全球發售所得款項淨額（扣除包銷佣金及本公司就全球發售估計應付的開支後及假設超額配股權未獲行使）估計約為3,239,000,000港元（假設發售價為每股股份3.45港元）或約為4,199,000,000港元（假設發售價為每股股份4.45港元），或倘超額配股權獲悉數行使，則約為3,736,000,000港元（假設發售價為每股股份3.45港元）或約為4,840,000,000港元（假設發售價為每股股份4.45港元）。

最終發售價、全球發售的踴躍程度、根據香港公開發售可供認購的香港發售股份的申請結果及配發基準，預期將於二零零九年十二月八日在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）公布。

### 香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商按香港包銷協議的條款全數包銷，並須待國際包銷協議簽訂並成為無條件後方告落實。

本公司、獨家全球協調人及國際包銷商預計於定價日或該日前後就國際發售訂立國際包銷協議。

該等包銷安排及各自的包銷協議於「包銷」一節概述。

### 股份獲中央結算系統接納為合資格證券

本公司已辦妥一切必需安排，以確保股份可獲納入中央結算系統。

倘股份獲聯交所批准上市及買賣，而本公司亦符合香港結算之證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣日期或香港結算選定之任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者間交易之交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

中央結算系統內之一切活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

### 買賣

假定香港公開發售於二零零九年十二月九日上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於二零零九年十二月九日上午九時三十分起在聯交所買賣。

### 香港公開發售條件

根據香港公開發售提出的所有香港發售股份申請，須待下列條件達成後，方獲接納：

- (a) 聯交所上市委員會批准根據資本化已發行及將予發行的股份、發售股份（包括根據超額配股權可能發行的任何股份）、行使認股權證附帶的認購權，以及因行使根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃已授出或將予授出的購股權而可能發行的任何股份上市及買賣（僅受配發所限）；
- (b) 發售價已於定價日或前後釐定；
- (c) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 包銷商在各自的包銷協議項下的責任成為並仍然為無條件，且並無根據各自協議的條款終止，

上述各項條件均須在各自的包銷協議的指定日期及時間或之前達成（除非該等條件於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起計30日。

倘基於任何原因，本公司與聯席賬簿管理人（代表包銷商）未能協定發售價，或國際包銷協議未能訂立，則全球發售將不會進行。

香港公開發售及國際發售各自須待（其中包括）其他發售事項成為無條件且並無根據其條款終止，方可完成。

若上述條件未能在指定時間及日期之前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而聯交所將即時獲得通知。本公司將於香港公開發售失效翌日在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登有關香港公開發售失效的通知。有關公佈亦將刊登於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.kaisagroup.com](http://www.kaisagroup.com)。於此情況下，所有申請款項將按「如

---

## 全球發售的架構

---

何申請香港發售股份」一節所載條款，不計利息予以退還。同時，所有申請款項將會存入根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）在香港持牌的收款銀行或其他持牌銀行的獨立銀行賬戶中。

股份的股票預期於二零零九年十二月八日發行，但僅會於二零零九年十二月九日上午八時正方會成為有效的所有權證明，惟前提是：(i)全球發售在各方面已成為無條件；及(ii)「包銷—終止的理由」一節所述的終止權利未獲行使。