

全球發售

全球發售包括香港公開發售及國際發售。全球發售將初步提呈共1,925,846,000個基金單位，合共1,348,092,000個基金單位將初步提呈予國際發售之投資者，餘下577,754,000個基金單位將根據香港公開發售初步提呈予公眾人士（各自可按照下文「香港公開發售」分節所述之基準予以重新分配）。

投資者可根據香港公開發售申請認購基金單位，或表示有意根據國際發售認購基金單位，但不得兩者並行。投資者僅可根據國際發售或香港公開發售收到基金單位，但不得同時收到國際發售及香港公開發售之基金單位。香港公開發售乃公開予香港公眾人士以及機構及專業投資者。國際發售涉及選擇性地向預期對該等基金單位有大量需求之機構及專業投資者以及其他投資者推銷基金單位，以及在日本以非上市形式公開發售。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份、基金單位及其他證券之公司（包括基金經理），以及定期投資於股份、基金單位及其他證券之公司實體。

作為國際發售程序一部份，有意投資之專業、機構及其他投資者將須指明有意根據國際發售按不同價格或指定價格認購之基金單位數目。此程序稱為「累計投標」，預期會一直進行，直至二零零五年十一月十八日星期五或前後結束。

根據國際發售基金單位之分配將由聯席全球協調人決定，並取決於多項因素，包括需求之水平及時間、有關投資者於有關行業已投資之資產或股權資產總額，以及有關投資者是否預期在基金單位於香港聯交所上市後會否增購及／或持有或出售彼等已購買之基金單位。該分配旨在以建立國際發售基金單位分配牢固之基金單位持有人基礎，以使領匯及基金單位持有人整體受惠。

根據香港公開發售向申請人分配之基金單位將僅根據香港公開發售收到之有效申請數量而定。分配基準或會因有效申請之香港公開發售基金單位數目而有所不同，惟（並根據下文「香港公開發售」分節所述按照甲組及乙組分配香港公開發售基金單位）會按公平原則分配。然而，分配香港公開發售基金單位或會涉及抽籤（如適用），即部份申請人或會較其他申請認購相同香港公開發售基金單位數目之申請人獲分配更多基金單位，而未中籤之申請人可能不獲任何香港公開發售基金單位。

作為國際發售之一部份，策略夥伴已同意認購或購買策略夥伴基金單位。策略夥伴基金單位數目視乎發售價而定，如按最高發售價計算，合共將為136,310,500個策略夥伴基金單位，或如按價格範圍下限計算，則合共144,742,500個策略夥伴基金單位。在各情況下，均按180百萬美元認購額（或以1美元兌7.8港元滙率折算之港元等額）為準。

香港公開發售之發售價

香港公開發售之發售價預計於完成國際發售之累計投標程序及評估全球發售之市場需求後，由聯席全球協調人（代表包銷商）、香港房委會及管理人議定。預期累計投標程序將一直進行，直至二零零五年十一月十八日星期五或前後結束。

申請時須付之款項

發售價將不會超過最高發售價10.30港元，目前預計將不會低於9.70港元。香港公開發售單位之申請人須於申請時支付每個香港公開發售基金單位之折讓後最高發售價9.78港元，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.005%證監會交易徵費及0.002%投資者賠償徵費，每手500個基金單位合共需費4,939.48港元。

如按下文所述方式最終釐定之發售價低於最高發售價，適當之退款(包括多出申請款項所含之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)將不計利息退還申請人。進一步詳情載於本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」及「香港公開發售之其他條款及條件」兩節。

釐定發售價

預計發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)、香港房委會及管理人於定價日(市場對基金單位之需求將於當時釐定)議定。預期定價日將為二零零五年十一月十九日星期六或前後。

除非於香港公開發售提交申請最後一日早上前任何時間另有公佈(下文作進一步解釋)，否則發售價將會定於本發售通函所述之發售價範圍內。倘聯席全球協調人(代表包銷商)在認為適當時，可能根據有意專業、機構及其他投資者在累計投標過程之踴躍程度，並在獲得香港房委會及管理人同意後，可於香港公開發售提交申請最後一日早上前任何時間將指示性發售價範圍調至低於本發售通函所述者。在這種情況下，有關調低指示性發售價範圍之通知將於不遲於遞交香港公開發售申請表格最後日期早上，於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發。待刊發該通告後，經修訂發售價範圍將為最終及具決定性，經聯席全球協調人與香港房委會及管理人議定後，將會定於該經修訂之發售價範圍內。該通告亦將包括對本發售通函「發售通函概要」一節目前所載之發售統計數字，以及調低發售價後可能有變之任何其他財務資料之適當地確認或修訂。倘於香港公開發售提交申請表格最後日期前遞交香港公開發售基金單位之申請表格，即使指示性發售價範圍被調低，亦不可因發售價範圍的任何有關修訂而撤回該等申請。倘於香港公開發售提交申請最後一日早上或以前，於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)未有刊登調低本發售通函所述之指示性發售價範圍之通告，發售價一經聯席全球協調人與香港房委會及管理人議定後，在任何情況下將不會被設定於本發售通函所述之發售價範圍以外。

倘聯席全球協調人(代表包銷商)、香港房委會及管理人未能就發售價達成協議，全球發售將不會成為無條件並告失效。

有關發售價，連同國際發售踴躍程度、香港公開發售之認購申請水平、香港公開發售基金單位分配基準及香港公開發售中所包括甲組及乙組之香港公開發售基金單位之最終數目之公佈，預期於二零零五年十一月二十四日星期四或之前刊發。

香港公開發售之條件

所有香港公開發售之香港公開發售基金單位申請須待下列條件達成後，方獲接納：

(a) 上市

香港聯交所批准按本發售通函所載將予發行之基金單位(包括根據超額配售權獲行使而可能提呈或出售之任何基金單位)上市及買賣；

(b) 定價

於定價日當日或前後正式釐定發售價，並正式訂立國際包銷協議；

(c) 收購協議成為無條件

各收購協議根據其各自之條款成為及維持無條件；

(d) 合作協議

聯席全球協調人對策略夥伴完成本發售通函所載策略夥伴基金單位認購之責任表示滿意；

(e) 融資協議成為無條件

融資協議根據其條款成為及維持無條件，且貸款融資共約122億港元已獲無條件提供可取用，在各情況下均須待全球發售成為無條件及香港房委會收訖香港公開發售之集資款項(預期全部同時發生)，方可作實；及

(f) 包銷協議成為無條件

包銷商根據包銷協議須承擔之責任成為及維持無條件(包括(如適用)聯席全球協調人(代表包銷商)因任何條件獲豁免而導致責任成為無條件)，且包銷協議並未按各協議條款或以其他方式予以終止；

上述條件(a)至(e)各項須在包銷協議指定之日期及時間或之前(惟上述條件在有關日期及時間或以前獲得有效豁免則除外)達成，但無論如何不遲於二零零五年十二月二十三日星期五。

國際發售及香港公開發售分別須待(其中包括)各自對方成為無條件後，且並無按其各自條款予以終止之情況下，方可完成。

如果上述條件在指定時間及日期前尚未達成或獲得豁免，則全球發售將告失效，並將會立即通知香港聯交所。管理人須在全球發售失效日下一個營業日，促成有關全球發售失效之通知於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登。

在上述情況下，所有申請款項將根據本發售通函「如何申請香港公開發售基金單位」一節所載之條款不計利息退還予申請人。同時，所有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》註冊之其他持牌銀行之一個或多個獨立賬戶內。

基金單位證書預期將於二零零五年十一月二十四日星期四發行，但僅會於上市日上午八時正生效，條件為：(i)全球發售在各方面均已成為無條件；及(ii)全球發售或包銷協議未如本發售通函「包銷 — 包銷安排及開支」一節所述予以終止。

倘若有人提出或威脅提出日後挑戰，全球發售時間表則可能會延長，並可能延遲上市日。請參閱本發售通函「預期時間表」及「可能出現之法律挑戰及全球發售相關條款及條件」各節。

於二零零四年十二月就前次發售發行之基金單位證書，在各方面已宣告無效。該等基金單位證書持有人就全球發售而言並無任何權利。

香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷之公開發售(須按上文「香港公開發售之條件」分節所述有關定價及達成或豁免其他條件之協議進行)，於香港初步提呈577,754,000個基金單位以供認購(約佔全球發售按發售價(受香港公開發售折讓規限)初步提呈之基金單位總數30%)。

就分配而言，所有於香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數初步將平均分為兩組：甲組及乙組。所接獲按折讓後最高發售價計算總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)為5百萬港元或以下之所有香港公開發售基金單位有效申請將屬於甲組，而所接獲按折讓後最高發售價計算總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)為5百萬港元以上之所有香港公開發售基金單位有效申請將屬於乙組。

甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目將待申請作出後方會釐定。管理人及聯席全球協調人可酌情釐定甲組及乙組個別之香港公開發售基金單位數目。甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目初步將平均分配。然而，倘甲組之香港公開發售基金單位需求龐大或因其他理由，則無論乙組是否認購不足，甲組之香港公開發售基金單位數目預計將會增加，使甲組之分配比率提高，令更多甲組申請人能獲分配香港公開發售基金單位。甲組及乙組中之香港公開發售基金單位，會按公平原則分配予各組之申請人。

申請人應當留意，乙組申請人所獲分配比例可能異於甲組申請人。倘其中一組出現認購不足之情況，則多餘之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分配甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購基金單位50%(即288,877,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請，將不予受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格中承諾並確認，其本人及為其利益作出申請之任何人士並無亦不會對國際發售之任何國際發售基金單位表示興趣或認購該等國際發售基金單位，倘上述承諾及/或確認遭違反及/或不實(視乎情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

全球發售之架構

此外，甲組及乙組所包括之香港公開發售基金單位數目須待申請作出後方會釐定。在作出釐定後，超出最終釐定之乙組所包括之香港公開發售基金單位數目（但不高於最初之最高數目）之申請，將視為申請最終釐定乙組香港公開發售基金單位數目。

香港公開發售中所包括甲組及乙組之香港公開發售基金單位之最終數目，將按管理人及聯席全球協調人釐定，並在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登，同時公佈有關發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購申請水平及香港公開發售基金單位分配基準。該公佈預期於二零零五年十一月二十四日星期四刊發。

香港公開發售與國際發售間之基金單位分配比例可由聯席全球協調人作出調整。香港公開發售可供認購之基金單位數目初步將為全球發售初步可供認購之基金單位總數約30%（未計任何行使超額配售權）。

在香港公開發售獲超額認購之前提下，經香港房委會及管理人同意後，聯席全球協調人將可酌情決定將基金單位從國際發售重新分配至香港公開發售。此外，倘根據香港公開發售有效申請之基金單位數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目15倍或以上但少於25倍，則基金單位將由國際發售重新分配到香港公開發售，使香港公開發售可供認購之基金單位總數將增至最少有712,441,500個⁽¹⁾（約佔全球發售初步提呈基金單位之40%，策略夥伴基金單位除外）。倘根據香港公開發售有效申請之基金單位數目相當於香港公開發售初步提呈之基金單位數目25倍或以上，則由國際發售重新分配到香港公開發售之基金單位數目將會增加，使香港公開發售可供認購之基金單位總數將增至最少有890,552,000個⁽¹⁾（約佔全球發售初步提呈之基金單位50%，策略夥伴基金單位除外）。

根據香港公開發售有效申請之基金單位
(初步提呈之577,754,000個基金單位之倍數)

	「回補」後 ⁽¹⁾⁽²⁾ 最少	「回補」後 ⁽³⁾ 最少
最少15倍但不多於25倍	712,441,500	40%
最少25倍	890,552,000	50%

附註：

- (1) 假設最終發售價為發售價範圍下限，根據策略夥伴基金單位數量計算。
- (2) 以香港公開發售「回補」後將予提呈之基金單位總數呈列。
- (3) 以全球發售提呈之基金單位總數概約百分比（未計策略夥伴基金單位且於行使超額配售權前）呈列香港公開發售提呈之基金單位。

配售予策略夥伴之基金單位數目將不會受重新分配影響。

此外，倘香港公開發售未獲悉數認購，則聯席全球協調人可酌情按彼等認為合適之數目將該等未獲認購之香港公開發售基金單位重新分配至國際發售。

本發售通函所指之申請、申請表格、申請或認購款項或申請手續僅適用於香港公開發售。

國際發售

根據國際發售初步提呈予投資者之基金單位合共1,348,092,000個（包括策略夥伴基金單位）。該1,348,092,000個基金單位佔全球發售之基金單位約70%（未計任何行使超額配售權）。根據國際

發售，國際發售基金單位將由國際包銷商或透過彼等委任之銷售代理商提呈予機構、專業及其他投資者。國際發售基金單位將按規例S以離岸交易方式提呈發售及配售予香港、歐洲及美國以外其他司法管轄權區之專業、機構及其他對國際發售基金單位預期有大量需求之投資者，並按144A條例提呈發售及配售予美國之合資格機構買家。於日本，國際發售將毋須在上市之情況下公開發售。

倘香港公開發售出現超額認購，則國際發售基金單位將按上文「香港公開發售」分節重新分配至香港公開發售。

倘有人在全球發售全面成為無條件前任何時間提出或威脅提出日後挑戰，則香港公開發售的成功申請人可能獲授撤回權。(請參閱本發售通函「包銷 — 包銷安排及開支 — 撤回權」一節。)倘授予撤回權，而撤回權由香港公開發售的成功申請人有效行使，則行使撤回權所涉及的香港公開發售基金單位，將會根據國際包銷協議的條款及條件並在其規限下重新分配至國際發售。根據國際包銷協議，國際包銷商將會盡一切合理努力促使認購人或買方按發售價以及根據國際發售的條款認購該等基金單位。

超額配售權及穩定價格

超額配售權

就全球發售、國際發售之超額分配(如有)及其他有關基金單位之穩定價格行動而言，香港房委會預期將授予聯席全球協調人超額配售權，可於國際包銷協議日期至下列兩者中較後日期起計第30天內(包括當日在內)任何時間行使該超額配售權：(i)香港公開發售提交申請表格最後一日；及(ii)倘根據香港公開發售授出撤回權，行使有關撤回權的最後日期。根據超額配售權，香港房委會最多可能須將代價基金單位全部提呈(約佔全球發售初步提呈之基金單位總數11.0%)予國際發售投資者。倘超額配售權獲悉數行使，額外提呈之基金單位將約佔於緊隨全球發售完成後已發行基金單位總數之9.9%。倘超額配售權獲行使，將在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發公佈。

穩定價格行動

就全球發售而言，代表國際包銷商之穩定價格操作人經諮詢聯席全球協調人後，自上市日至下列兩者中較後日期起計30天內可超額分配或進行交易，以使基金單位之市價高於其可能達致之其他水平：(i)香港公開發售提交申請表格最後一日；及(ii)倘根據香港公開發售授出撤回權，行使有關撤回權的最後日期。該等交易展開後仍可隨時終止。穩定價格操作人已經或將會獲委任為全球發售之穩定價格操作人及將進行穩定價格活動(如有)，其準則與《證券及期貨條例》之證券及

期貨(穩定價格)規則所規定者相同(倘香港公開發售撤回權授出,則視證監會對穩定價格期開始及屆滿可能或已批准的更改或豁免而定)。倘須進行與全球發售有關之穩定價格交易,應由穩定價格操作人經諮詢聯席全球協調人後絕對酌情決定。

於進行有關全球發售基金單位之任何超額分配後,穩定價格操作人或代其行事之任何人士可(其中包括):自上市日至下列兩者中較後日期起計30天內,在第二市場購買基金單位:(i)香港公開發售提交申請最後一日;及(ii)倘根據香港公開發售授予撤回權,行使有關撤回權的最後日期;行使全部或部份超額配售權;或任何基金單位購買及超額配售權行使組合。任何該等購買將符合所有適用法例及監管要求,並按與《證券及期貨條例》之證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準進行,猶如該等規則直接適用一樣(倘香港公開發售撤回權授出,則視證監會對穩定價格期開始及屆滿可能或已批准的更改或豁免而定)。可超額配售之基金單位數目將不會超過超額配售權規定之基金單位數目,即211,608,000個基金單位,約佔全球發售初步提呈之基金單位11.0%。

為方便全球發售之超額分配之交收,管理人擬與穩定價格操作人(或其同系附屬公司)訂定安排,備妥超額配售權規定最高數目之基金單位,有待超額配售權之行使或失效。倘超額配售權不獲行使,則相應數目之基金單位將予註銷。

穩定價格操作人可就全球發售採取之穩定價格行動或會涉及(其中包括):(i)超額分配基金單位;(ii)購買基金單位;(iii)就基金單位持倉、對沖及平倉;(iv)行使全部或部份超額配售權;及/或(v)提呈或嘗試作出上述任何措施。

務請有意申請基金單位之人士及投資者特別注意下列各點:

- 穩定價格操作人可持有基金單位之長倉,作為穩定價格行動。對於穩定價格操作人持有該倉盤之程度及時限並無明確規定;
- 穩定價格操作人平長倉時,可能會對基金單位之市價造成不利影響;
- 採取支持基金單位價格之穩定價格行動時間,不會超過穩定價格期,該期間將於上市日開始,預期將於二零零五年十二月十七日(即預期為香港公開發售提交申請最後一日後第30天)結束時屆滿(條件為倘根據香港公開發售授予撤回權,則穩定價格期將於行使有關撤回權的最後日期後第30天結束)。於該日後,由於不得就支持基金單位價格再作行動時,基金單位之需求以及基金單位之價格或會下跌;
- 採取任何穩定價格行動不能保證可將任何證券(包括本基金單位)之價格維持於發售價水平或之上;及
- 穩定價格行動過程中所作之買盤價或交易,可按發售價或低於發售價之任何價格進行,即表示所作出之買盤價或進行之交易價格可以低於基金單位申請人或投資者所支付之價格進行。

管理人將確保穩定價格期屆滿後七天內,按與證券及期貨(穩定價格)規則一致之基準(猶如該等規則乃直接適用一樣)發出公佈,或促使有關公佈於期內得以發出。