

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售作為全球發售之一部分而刊發。全球發售包括(假設超額配股權未獲行使)：

- (i) 根據下文「香港公開發售」一段所述在香港初步提呈發售150,000,000股香港公開發售股份(按下文所述可予調整)的香港公開發售；及
- (ii) 依據S規例透過離岸交易在美國境外提呈發售(包括向香港境內的專業及機構投資者發售)及依據證券法第144A條規則或根據證券法規定另外獲豁免登記，在美國境內向合資格機構買家初步提呈發售1,350,000,000股國際發售股份(按下文所述可予調整並視乎超額配股權而定)的國際發售。

美林遠東有限公司為香港公開發售的獨家保薦人。美林國際為全球發售的獨家全球協調人。美林國際及中銀國際亞洲有限公司為全球發售的聯席賬簿管理人。美林遠東有限公司及中銀國際亞洲有限公司為香港公開發售的聯席牽頭經辦人，美林國際及中銀國際亞洲有限公司為國際發售的聯席牽頭經辦人。

投資者可根據香港公開發售申請香港公開發售股份，或根據國際發售申請或表示有意申請國際發售股份，惟不得同時申請兩類股份。香港公開發售供香港公眾人士及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及依據第144A條規則在美國境內向合資格機構買家，以及依據S規例向香港及美國境外其他司法管轄權區的機構及專業投資者及預期對股份存在大量需求之其他投資者選擇性銷售股份。國際承銷商正徵求有意投資者就購買國際發售股份表示興趣。有意專業及機構投資者將須表明願意根據國際發售按不同價格或某一特定價格認購的股份數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續進行直至2009年9月23日(星期三)，並於該日或之前告終。

根據香港公開發售及國際發售提呈發售的股份數目或會根據「定價及分配」一段所述予以重新分配。

本招股章程所述的申請、申請表格、申請股款或申請手續僅關於香港公開發售。

定價及分配

發售價預期將於定價日當發售股份之市場需求可予確定時，由聯席賬簿管理人(代表承銷商)與本公司協定。定價日預期為2009年9月23日(星期三)或前後，且無論如何不得遲於2009年9月28日(星期一)。

全球發售的架構

除於香港公開發售遞交申請截止日期上午前另行公佈(詳情見下文)外,發售價不會高於2.10港元,且預期不會低於1.40港元。有意投資者謹請注意,將於定價日釐定之發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述之指示性發售價範圍。

倘根據有意投資之機構、專業及其他投資者在累計投標過程中表示之踴躍程度,聯席賬簿管理人(代表承銷商及經本公司同意代表本公司)認為適當,有可能於香港公開發售遞交申請截止日期上午前任何時間,將全球發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍調至本招股章程所述的水平以下,惟不得導致本公司違反上市規則第8.05(2)(d)條的規定。

在此情況下,本公司將會在作出該調低決定後在實際可行的情況下盡快在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告,惟無論如何不得遲於香港公開發售遞交申請截止日期即2009年9月22日(星期二)上午。有關通告將刊登於聯交所網站www.hkex.com及本公司網站www.chinasouthcity.com。有關通告亦將會確認或修訂(如適用)營運資金表、本招股章程「概要」一節目前所載的發售統計數字,以及可能因有關調低而更改之任何其他財務資料。遞交香港公開發售股份申請前,申請人應注意,有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的任何公佈可能直至香港公開發售遞交申請截止日期方會發表。倘香港公開發售股份的申請於香港公開發售遞交申請截止日期前已遞交,則即使指示性發售價範圍及/或發售股份數目如上文所述調低,該等申請其後亦不得撤回。

發出有關通告後,經修訂發售股份數目及/或經修訂發售價範圍將為最終依據。發售價(倘獲協定)將於有關經修訂發售價範圍內釐定。倘於香港公開發售遞交申請截止日期或之前,並無發表任何有關調低本招股章程所載指示性發售價範圍及/或發售股份數目之公佈,則發售價(倘獲協定)在任何情況下均不會定在本招股章程所述發售價範圍以外,而發售股份數目在任何情況下均不得少於本招股章程所述的數目。

倘(因任何理由)本公司(代表本身)與聯席賬簿管理人(代表承銷商)未能就發售價達成協議,則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份在若干情況下可能由聯席賬簿管理人酌情在該等發售之間重新分配。

全球發售的架構

聯席賬簿管理人將根據多項因素決定如何分配根據國際發售的發售股份，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業之投資資產或股本資產總值及是否預期有關投資者很可能會於發售股份在聯交所上市後進一步購買及／或持有或出售發售股份。有關分配或會向專業、機構及公司投資者作出，旨在為建立穩固之股東基礎而分派發售股份，使本公司及其股東整體受惠。

香港公開發售僅會根據香港公開發售所接獲之有效申請數目向投資者配發發售股份。分配基準或會因應申請人有效申請之香港公開發售股份數目而有所不同，儘管配發香港公開發售股份可能會(如適用)包括抽籤形式，即部分申請人可能較其他申請相同數目香港公開發售股份之申請人獲配發更多香港公開發售股份，而未獲抽中之申請人則不獲配發任何香港公開發售股份。

本公司自全球發售所得款項淨額估計約為2,419百萬港元。計算估計所得款項淨額時是假設發售價為每股1.75港元(即指定發售價範圍每股1.40港元至2.10港元的中位數)，並經扣除本公司就國際發售應付的承銷費用及估計費用(假設並無行使超額配股權)。

公佈發售價及分配基準

發售價、香港公開發售的申請結果、國際發售的踴躍程度及香港公開發售股份的申請踴躍程度及分配基準預期將於2009年9月29日(星期二)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)、本公司網站(www.chinasouthcity.com)(以英文及中文)及聯交所網站(www.hkex.com.hk)公佈。閣下務請注意，本公司網站及本公司網站所載一切資料並不構成本招股章程的一部分。

香港公開發售條件

根據香港公開發售提出的所有香港公開發售股份申請，須待下列條件達成後，方獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准已發行股份及根據全球發售(包括根據行使超額配股權而可能發行的任何額外股份)及資本化發行而將予發行的股份以及根據行使購股權及購股權計劃項下可能授出的購股權可能發行的任何股份上市及買賣，且其後於有關股份開始在聯交所買賣前並無撤回有關上市及買賣批准；

全球發售的架構

- (ii) 於定價日或前後，發售價已由本公司及聯席賬簿管理人(代表承銷商)正式釐定並簽立及交付定價協議；
- (iii) 於定價日或前後簽立及交付國際配售協議；及
- (iv) 承銷商在香港承銷協議及國際配售協議各自項下的責任成為無條件(包括(如有關)因聯席賬簿管理人(代表承銷商)豁免任何條件所致)，且並無根據各承銷協議的條款予以終止，

上述各項條件均須在各承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，並以此為限)，且無論如何不得遲於本招股章程日期後30天當日。

倘因任何理由，本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)未能於2009年9月28日(星期一)就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並告失效。倘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)刊登有關失效的通知。於此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節所載條款，不計利息予以退還予申請人。同時，申請股款將會存入收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)的其他香港持牌銀行的獨立銀行戶口中。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)對方成為無條件且並無根據其各自的條款予以終止，方可完成。

香港公開發售股份的股票預期將於2009年9月29日(星期二)發出，惟僅會在(i)全球發售在所有方面均成為無條件及(ii)「承銷 — 承銷安排及費用 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述終止權利並無行使的情況下，方會於2009年9月30日(星期三)(即股份開始買賣當日)上午八時正成為有效的所有權證。投資者於收取股票前或股票成為有效的所有權證前買賣股份，須完全自行承擔所有風險。

香港公開發售

本公司按發售價初步提呈150,000,000股香港公開發售股份(佔根據全球發售初步可供提呈的1,500,000,000股股份10%)以供香港公眾人士認購。在下文所述調整規限下，根據香

全球發售的架構

港公開發售提呈之股份數目將佔本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後之已發行股本總數2.5% (假設超額配股權、購股權及根據購股權計劃授出的購股權未獲行使)。

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公開發售股份，而尋求國際發售的發售股份的個別散戶投資者 (包括通過銀行及其他機構在香港作出申請之個別投資者)，在國際發售中將不會獲配發發售股份。

香港公開發售的每名申請人均須在遞交的申請表格中承諾及確認，申請人及為其利益提出申請的任何人士 (如有) 並無亦將不會對任何國際發售股份表示興趣或作出認購，而倘該承諾及／或確認遭違反及／或屬失實，有關申請人的申請將遭拒絕受理。

本公司、董事、獨家保薦人及聯席賬簿管理人將採取合理措施，以識別及拒絕已在國際發售中獲得發售股份的投資者根據香港公開發售提出的申請，以及識別及拒絕已在香港公開發售中獲得發售股份的投資者在國際發售中提出的認購意向。

聯席賬簿管理人 (代表承銷商) 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之任何投資者向聯席賬簿管理人提供充足資料，以便識別根據香港公開發售作出之有關申請，並確保該申請會從香港公開發售股份之任何申請中剔除。

發售價將不超過2.10港元，並預期不會低於1.40港元。香港公開發售之申請人須於申請時支付每股香港公開發售股份之最高發售價每股2.10港元，加每股香港公開發售股份的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘於定價日最終釐定之發售價低於2.10港元 (即最高價格)，則本公司會向成功申請人不計利息退還有關差額 (包括多出之申請股款所佔之經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港公開發售股份」一節。

配發

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數 (計及下述任何重新分配後)，將平均分為兩組以供分配：甲組及乙組。甲組的香港公開發售股份將按公平基準分配予申請總認購價格為5百萬港元 (不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費) 或以下的香港公開發售股份申請人。乙組的香港公開發售股份將按公平基準分配予申請總認購價格為5百萬港元以上 (不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費) 至乙組總值的香港公開發售股份申請人。

全球發售的架構

申請人務須注意，甲組的申請及乙組的申請或會有不同配發比例。倘其中一組（而非兩組）香港公開發售股份認購不足，則多出之香港公開發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組之需求，並作出相應配發。就此而言，香港公開發售股份的「認購價」指作出有關申請時應付的價格，而不論最終釐定的發售價為多少。

申請人僅可獲配發甲組或乙組而非兩組之香港公開發售股份。倘出現超額認購，分配予香港公開發售投資者的香港公開發售股份（甲組及乙組）將純粹按根據香港公開發售所接獲的有效申請數量而定。每一組的分配基準可依據各申請人有效申請的香港公開發售股份數目而有所不同。香港公開發售股份的分配（如適用）或會包括抽籤，即個別申請人獲分配的香港公開發售股份數目可能較其他申請相同數目香港公開發售股份的人士為高，而未獲抽中的申請人則可能不獲發任何香港公開發售股份。在每組內或兩組之間的重複或疑屬重複的申請以及申請認購超過75,000,000股香港公開發售股份（即香港公開發售初步提呈發售以供認購的香港公開發售股份的50%）的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份分配可予調整。倘根據香港公開發售有效申請之發售股份數目相當於香港公開發售初步可供申請的發售股份數目(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，則根據香港公開發售可供認購申請的發售股份總數將分別增加至450,000,000股、600,000,000股及750,000,000股股份，佔超額配股權行使前根據全球發售初步可供申請股份總數分別30%（就情況(i)而言）、40%（就情況(ii)而言）及50%（就情況(iii)而言）。在該等情況下，分配予國際發售的發售股份數目將按聯席賬簿管理人認為適當之方式相應調低，而有關額外股份將分配予甲組及乙組。此外，聯席賬簿管理人可從國際發售調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數認購，則聯席賬簿管理人有權按其認為適當之比例重新分配全部或任何未獲認購之香港公開發售股份至國際發售。

國際發售

國際發售將初步包括本公司：(a)根據證券法第144A條規則或另外獲豁免登記在美國境內向合資格機構買家，及(b)依據證券法S規例在美國境外（定義見證券法S規例）發售的1,350,000,000股股份（對象包括香港的專業及機構投資者）。

超額配股權

就全球發售而言，本公司預期將授予國際承銷商超額配股權，可由聯席賬簿管理人代表國際承銷商行使。

根據超額配股權，國際承銷商有權於香港公開發售遞交申請截止日期起計30天內，安排聯席賬簿管理人行使超額配股權，要求本公司按每股發售股份相同價格額外配發及發行不超過225,000,000股發售股份，相當於初步發售股份總數約15.0%，僅供補足國際發售的超額配發（如有）。倘超額配股權獲悉數行使，則額外發售股份將相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設購股權並未行使）本公司經擴大已發行股本約3.6%。倘超額配股權獲行使，本公司會另行公佈。

國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

穩定價格行動

穩定價格行動乃承銷商在若干市場促進證券分銷而採用的一般做法。為穩定價格，承銷商可於特定時間內，在二級市場競投或購買新發行證券，以盡量減低及（在可能情況下）避免證券價格跌至低於發售價。在香港及若干其他司法管轄權區，進行穩定價格行動的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，獨家保薦人（作為穩定價格經辦人）、其聯屬人士、或其授權代理（代表承銷商）可（但無責任）超額配發股份或進行任何其他交易，以於上市日期起一段有限期間內將股份市價穩定或維持在高於公開市場現行水平。任何在市場購買本公司股份的行為將會在所有准許進行的司法管轄權區遵照所有適用法律及監管規定進行，包括香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則。然而，穩定價格經辦人、其聯屬人士，或其授權代理並無責任進行任何該等穩定價格行動。穩定價格行動一經展開，將由穩定價格經辦人、其聯屬人士，或其授權代理全權酌情進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格行動必須在香港公開發售遞交申請截止日期起計30天內結束。可能超額配發的股份數目不會超過根據超額配股權獲行使而可能出售的股份數目，即225,000,000股股份，相當於全球發售初步提呈本公司股份15%。

於穩定價格期間內，穩定價格經辦人、其聯屬人士、或其授權代理，可在香港採取所有或任何下列的穩定價格行動：

- (i) 購買或同意購買任何本公司股份，或提呈發售或嘗試如此行事，而其唯一目的為避免或盡量減低股份的市價下跌；及／或

(ii) 就上文(i)段所述的任何行動而言：

(A) (1) 超額配發本公司股份；或

(2) 出售或同意出售本公司股份以建立股份的淡倉，

其唯一目的為避免或盡量減低本公司股份的市價下跌；

(B) 行使超額配股權以購買或認購或同意購買或認購本公司股份，以將上文(A)段所建立的倉盤平倉；

(C) 出售或同意出售其於上文(i)段所述的穩定價格行動中購入的任何股份，以將就該行動建立的任何倉盤平倉；及／或

(D) 提呈發售或嘗試採取上文(ii)(A)(2)、(ii)(B)或(ii)(C)段所述的任何行動。

穩定價格經辦人、其聯屬人士、或其授權代理，可能就穩定價格行動而持有股份好倉。至於規模大小及持有好倉的時期長短概不確定。投資者應注意倘穩定價格經辦人或代其行事的任何人士將股份好倉平倉，則可能會導致本公司股份的市價下跌。

為支持股份價格而實施的穩定價格行動，其期限不得超過穩定價格期間。該穩定價格期間自本公司股份開始在聯交所買賣當日起至香港公開發售遞交申請截止日期後第30天止。該日期後，不可進行進一步穩定價格行動，因此，市場對本公司股份的需求及其市價均有可能下跌。本公司將於穩定價格期間結束後七天內根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則發出公佈。

由穩定價格經辦人、其聯屬人士、或其授權代理實施任何穩定價格行動，不一定會導致本公司股份的市價在穩定價格期間內或之後維持在發售價水平或高於發售價。於穩定價格行動的過程中的出價或市場購買行動，可以相等於或低於發售價的價格作出，因此亦可低於投資者就購入本公司股份而支付的價格。

全球發售的架構

穩定價格經辦人或其授權代理可根據借股協議，向Accurate Gain Developments Limited借入最多225,000,000股股份（相等於超額配股權獲悉數行使時將予提呈的額外股份數目上限）。借股協議毋須遵守上市規則第10.07(1)條有關限制控股股東（定義見上市規則）在新上市後出售股份的規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條下的下列規定：

- 穩定價格經辦人或其授權代理僅可為補足國際發售的超額配發，及補足超額配股權獲行使前的任何淡倉而執行借股協議；
- 向Accurate Gain Developments Limited借入的股份數目上限將限於超額配股權獲行使時可發行或出售的股份數目上限；
- 與該等借用股份數目相同的股份必須於(i)可行使超額配股權的截止日期；或(ii)超額配股權獲全面行使之日（以較早發生者為準）後第三個營業日（並非為星期六、星期日或香港或東京的公眾假期的日子）或之前歸還予Accurate Gain Developments Limited；
- 根據借股協議進行借股須遵照所有適用的上市規則、法律及其他監管規定而實施；及
- 將不會就借股協議向Accurate Gain Developments Limited支付任何款項。