

包銷商

香港包銷商

瑞信
中銀國際
建銀國際金融有限公司
英皇證券(香港)有限公司

包銷安排及費用

香港公開發售

香港包銷協議

香港包銷協議於二零零九年十一月二十五日訂立。根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程及申請表格的條款與條件，以香港公開發售方式按發售價首次提呈發售100,000,000股香港發售股份(可予調整)以供認購。

待聯交所上市委員會批准已發行股份及根據資本化發行將予發行的股份、發售股份(包括根據超額配股權可能發行或出售的任何股份)、行使認股權證附帶的認購權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後，以及香港包銷協議所載的若干其他條件達成後，香港包銷商已個別同意，根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議所述的條款及條件認購，或促使其他人士認購其各自於香港公開發售項下現正提呈發售但未獲認購的香港發售股份中的相應適用份額。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議已經簽署及成為無條件後，方告作實，並須受上述條件之規限。

終止的理由

倘股份在聯交所首次開始買賣當日上午八時正前發生下列任何事件，則獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可向本公司發出書面通知，終止香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使他人認購香港發售股份的責任：

(A) 獨家全球協調人得悉：

- (i) 本招股章程、申請表格及正式通告(包括任何補充或就此作出的修訂)所載的任何陳述於刊發時屬於或已變為失實、不正確、不準確或具有誤導性，或本招股章程、申請表格、正式通告及/或本公司就香港公開發售刊發的任何

公告(包括任何補充或就此作出的修訂)所載的任何預測、意見表達、意向或預計屬不公平及不誠實且並非按合理假設作出；或

- (ii) 發生或發現任何事件，倘若該事件在緊接本招股章程刊發日期前發生或發現而不在本招股章程中披露，即構成本招股章程的遺漏；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方違反所須履行的任何責任(任何香港包銷商或國際包銷商須履行的責任除外)；或
 - (iv) 任何事件、行動或遺漏，導致或可能導致任何彌償保證人(定義見香港包銷協議)根據彼等於香港包銷協議提供的彌償保證須承擔任何責任；或
 - (v) 導致本集團任何成員公司的資產、負債、狀況、業務、前景、利潤、虧損或財務或貿易狀況或表現出現任何不利變動或有關不利變動的事態發展或潛在不利變動；或
 - (vi) 違反任何保證(定義見香港包銷協議)或保證人(定義見香港包銷協議)根據香港包銷協議或國際包銷協議作出的任何承諾，或發生任何事宜或事件導致任何該等保證或承諾在作出或重申時於任何方面失實、不正確、不準確或具有誤導性；或
 - (vii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准已發行股份或根據全球發售將予發行或出售的股份(包括根據行使超額配股權可能發行或出售的任何額外股份)上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附設保留意見(慣常條件除外)或暫緩；或
 - (viii) 本公司撤回本招股章程(及有關股份的擬定認購及銷售的任何其他文件)或全球發售；或
- (B) 以下事件的發展、發生、存在或生效：
- (i) 任何發生在香港、中國、美國、歐盟、英國、開曼群島、日本或任何其他與本集團任何成員公司相關的司法權區(統稱「相關司法權區」)或影響相關司法權區的屬不可抗力性質或超出獨家全球協調人控制範圍的任何事件或連串事件(包括但不限於政府行動、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水

災、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、天災、恐怖活動、爆發疾病或流行病(包括但不限於SARS及H5N1及其相關／變種等疫症)或交通中斷或延誤、地方、國家、地區或國際敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)或任何其他緊急狀態、災難或危機；或

- (ii) 發生任何涉及導致於或影響任何相關司法權區的地方、國家、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況或任何貨幣或交易結算系統或事務及／或災難(包括但不限於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、美國證券交易所或納斯達克全國市場的證券買賣全面禁止、暫停或嚴重受阻，或港元或人民幣兌換任何外幣大幅貶值(包括但不限於港元價值與美元掛鈎的體系發生變動)，或證券交收或結算服務或手續的任何中斷)出現任何變動或有關潛在變動的事態發展或事態發展，或發生任何事件或連串事件而可能導致出現任何上述變動；或
- (iii) 任何相關司法權區的商業銀行活動全面禁止，或相關司法權區的商業銀行或證券交收或結算服務嚴重中斷；或
- (iv) 在或影響任何相關司法權區的任何法院或其他主管機構頒佈任何新法律，或涉及現行法律的預期轉變的變動或事態發展，或涉及該等法律的詮釋或適用範圍的預期轉變的任何變動或任何事態發展；或
- (v) 由美國或歐盟(或其任何成員國)直接或間接對中國或與本集團任何成員公司相關的任何其他司法權區實施任何形式的經濟制裁；或
- (vi) 涉及任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規(或實施任何外匯管制)方面預期轉變的變動或事態發展，而對股份投資產生不利影響；或
- (vii) 出現任何第三方威脅或煽動針對本集團任何成員公司提出的任何訴訟或索償；或
- (viii) 任何董事(獨立非執行董事除外)被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理任何公司；或
- (ix) 本公司主席或首席執行官離職，而可能令本集團的經營受到重大不利影響；或

- (x) 任何監管或政府機關或組織對任何董事（獨立非執行董事除外）展開任何法律行動，或任何監管或政府機構或組織宣佈有意採取任何上述行動；或
- (xi) 本集團任何成員公司違反公司條例或任何上市規則或適用法律；或
- (xii) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發或出售其股份（包括超額配股權股份）；或
- (xiii) 本招股章程（或有關股份的擬定認購及銷售的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；或
- (xiv) 除獲獨家全球協調人批准外，本公司根據公司條例或上市規則發行或被要求發行本招股章程補充文件（或有關股份的擬定認購及銷售的任何其他文件）；或
- (xv) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司償還或支付任何債項或本集團成員公司須於指定期限前支付相關債項；或
- (xvi) 提出呈請將本集團任何成員公司清盤或解散，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組協議或安排或訂立任何債務償還計劃安排或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事項；或
- (xvii) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險的任何變動或預期變動或實現；而獨家全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）單方面全權酌定：
 - (i) 已經或預期或將會或可能對本公司或本集團整體的業務、財務、貿易或其他狀況或前景，或對（倘若為上文第(vi)分段的情況）本公司任何現有或潛在股東在該等方面有重大不利影響；或
 - (ii) 已經或將會或可能對全球發售能否順利完成、發售股份的申請、接納、認購或購買水平，或發售股份的分銷或股份在二級市場的交易有重大不利影響；或

包 銷

- (iii) 導致以本招股章程載列的條款及方式進行或營銷全球發售或交付發售股份成為不智、不合宜或不可行；或
- (iv) 將導致香港包銷協議任何部分未能根據其條款履行，或阻礙根據全球發售或根據香港包銷協議處理申請及／或付款。

承諾

我們已向聯交所承諾，自我們的股份首次在聯交所開始買賣日期起計六個月內，本公司將不會發行其他股份或可轉換為本公司股本之證券（不論是否為已上市之類別）或就上述發行訂立任何協議（不論是否於我們的股份在聯交所開始買賣起計六個月內完成發行任何有關股份或證券），惟上市規則第10.08條所指明之情況則除外。

根據香港包銷協議，我們向獨家全球協調人及各香港包銷商承諾，及根據國際包銷協議，將分別向獨家全球協調人及各國際包銷商承諾，而各契諾人（定義見香港包銷協議）向獨家全球協調人及各香港包銷商承諾，將促使本公司：

- (i) 除根據全球發售（包括根據超額配股權）、資本化發行、行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃可能授出之任何購股權及因行使認股權證而發行認股權證股份外，於香港包銷協議日期後直至上市日期後六個月（包括該日）（「首個六個月期間」）任何時間內，未經獨家全球協調人（代表香港包銷商）事先書面同意，並除非在符合上市規則規定的情況下，本公司將不會：
 - (a) 直接或間接有條件或無條件地提呈發售、配發、發行或出售，或同意配發、發行或出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證或以其他形式處置（或本公司訂立任何交易旨在或可合理預期將會導致出售（不論是實際上出售或以現金交收或其他方式而出售實益經濟利益））任何股份或可轉換或可交換為該等股份的任何證券；或
 - (b) 訂立任何掉期或其他安排，藉此向他人轉讓因認購或擁有股份或該等證券所得的全部或部分經濟利益，不論上述任何交易是否透過交付股份或該等證券、支付現金或以其他方式進行交收；或
 - (c) 宣佈進行此類交易的意圖；及
- (ii) 本公司於緊接首個六個月期間屆滿後之六個月期間（「第二個六個月期間」）不會作出上文條款(i)(a)及(i)(b)所述之行為，籍以直接或間接令控股股東終止為本公司之控股股東（定義見上市規則）；及

- (iii) 倘本公司於相關期間結束後進行上文第(i)或(ii)項條款所載列之任何行動，則須採取所有步驟以確保倘進行任何該行動將不會導致本公司任何股份或其他證券或任何當中權益出現市場混亂或造市。

根據上市規則第10.07(1)(a)條，我們的控股股東已向聯交所承諾，除根據全球發售或超額配股權及借股協議外，(i)於招股章程所載控股股東股權披露之參照日期起至上市日期起計六個月當日止期間任何時間，彼等將不會及將促使任何控股股東擁有實益權益之任何其他我們的股份的註冊持有人(如有)將不會出售或訂立任何協議出售，或以其他方式設立據本招股章程所示其為實益擁有人之股份之任何購股權、權利、權益或產權負擔；及(ii)倘緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔以致彼不再為本公司的控股股東，則於上文第(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間任何時間，彼等將不會出售、或訂立任何協議出售，或以其他方式設立上文第(i)段所述我們的任何股份的任何購股權、權利、權益或產權負擔。

上市規則第10.07條附註(2)規定，有關規則並無限制控股股東為獲取一項真正商業貸款而使用其擁有的股份作為抵押品的質押或抵押抵押予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)。

本公司的控股股東已進一步向我們、香港包銷商及聯交所承諾，於上市日期起計十二個月期間，彼等隨即將知會我們及獨家全球協調人及聯交所：

- (a) 根據上市規則許可，任何以認可機構為受益人所質押或抵押其實益擁有的任何本公司股份或證券，及所直接及間接抵押或質押的本公司股份或證券的數目；及
- (b) 從任何本公司股份或其他證券所抵押或質押的承押人或承押記人接獲有關股份或其他股本將被銷售、轉讓或出售的任何指示(無論以口頭或書面形式)。

我們亦將於獲我們的控股股東告知上述事宜(如有)後，隨即知會聯交所及我們的合規顧問新百利，並在接獲我們的控股股東知會後，按照上市規則的公布規定，儘快披露該等事宜。

各控股股東根據香港包銷協議向本公司、獨家全球協調人及香港包銷商承諾，並將根據國際包銷協議分別向本公司、獨家全球協調人及國際包銷商承諾，並將促使其聯繫人(定義見上市規則)或由其控制的公司或以信託形式代其持有的任何代名人或受託人不會(根據借股協議進行者除外)直接或間接(i)發售、出售、按揭、轉讓、抵押或質押(於獨家全球協調人的事先同意下所進行的抵押或質押除外)、訂約出售、出售任何購股權或訂

約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以直接或間接、有條件及無條件地購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售本公司任何股本或其他證券或其於香港包銷協議日期實益擁有的任何相關權益(包括但不限於可兌換或可行使或可交換為本公司任何該等股本或其他證券或任何相關權益，或代表有權接收本公司任何上述股本或其他證券或任何相關權益或就資本化發行接收的任何證券)，(ii) 訂立任何掉期、衍生工具或其他安排以向他人直接或間接轉讓全部或部分因認購或擁有任何該等股本或證券或任何相關權益而產生之任何經濟後果，(iii) 訂立與上文(i)或(ii)項所述的任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或(iv) 同意訂約或公開宣佈有意訂立上文(i)至(iii)項所述的任何交易，而不論上文(i)、(ii)或(iii)項所述的任何上述交易是否於首個六個月期間內任何時間，透過交付股本或該等其他證券以現金或其他方式進行結算。倘於第二個六個月期間內任何時間出售任何股份或任何相關權益，則該項出售不會導致控股股東就總體而言於第二個六個月期間內任何時間直接或間接不再為本公司控股股東(定義見上市規則)；且其須採取一切措施，確保即使進行上述任何行為亦不會使本公司任何股份或其他證券或任何相關權益出現市場混亂或造市情況。

於緊接全球發售之前我們各名現有股份持有人(控股股東除外)包括Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd、Carlyle Asian Growth Partners III, L.P.、CAGP III Co-Investment, L.P.、Forum Asian Realty Income II, L.P.、Longhill Holding Company Ltd.、PMA Credit Opportunities Fund及RECP IV Kaisa, LLC已經同意，除於行使認股權證後收購之認股權證股份(如有)外，在未獲得獨家全球協調人事先書面同意的情況下，於首六個月期間不會及不會促使其聯繫人士(定義見上市規則)或其控制的公司或其以信託持有的任何代名人或受託人(i) 發售、出售、按揭、轉讓、抵押或質押(除於獨家全球協調人的事先同意下所進行的抵押或質押外)、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以直接或間接、有條件及無條件地購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售本公司任何股本或其他證券或其於香港包銷協議日期實益擁有的任何相關權益(包括但不限於可兌換或可行使或可交換為本公司任何該等股本或其他證券或任何相關權益，或代表有權接收本公司任何上述股本或其他證券或任何相關權益或就資本化發行接收的任何證券)，(ii) 訂立任何掉期、衍生工具或其他安排以向他人直接或間接轉讓全部或部分因認購或擁有任何該等股本或證券或任何相關權益而產生之任何經濟後果，(iii) 訂立與上文(i)或(ii)項所述的任何交易具有相同經濟影響的任何交易；或(iv) 同意訂約或公開宣佈有意訂立上文(i)至(iii)項所述的任何交易，而不論上文(i)、(ii)或(iii)項所述的任何上述交易是否透過交付股本或該等其他證券以現金或其他方式進行結

算，且於行使授予該等股東之購股權時所獲得的任何本公司股份（但不包括於行使認股權證後收取之股份）均將受此限制，但該等股東於公開市場購買的任何本公司股份則不受此限。此外，各名該等股東已經同意，若未獲得獨家全球協調人事先書面同意，將不會於首六個月期間就任何股份或可轉換、行使或交換為本公司股份之任何證券之登記提出任何要求或行使任何權利。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，本公司預期將與國際包銷商及其他訂約方訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按照該協議所載的若干條件，個別同意購買國際發售股份或促使買家購買國際發售股份。國際包銷協議預期可能會根據與香港包銷協議相若的理由予以終止。有意投資者務請留意，倘並無訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。預期本公司將會根據國際包銷協議，作出與根據「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—承諾」所述的香港包銷協議所作出的承諾相若的承諾。

根據國際包銷協議，本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人代表國際包銷商，於直至遞交香港公開發售申請表格截止日期後第30日當日（包括該日）止期間內全部或不時行使，以要求本公司配發及發行合共最多達150,000,000股額外股份，合共不多於根據全球發售初步可供認購的發售股份數目15%。該等額外股份將按發售價發行或銷售，並用作補足國際發售的超額分配（如有）。

預期我們的控股股東將向國際包銷商承諾，其概不會於其根據香港包銷協議所作出該等承諾（有關承諾概述於「包銷—包銷安排及費用—香港公開發售—承諾」）相若的期間，出售，或訂立任何協議出售，或就其於本公司所持有的任何股份以其他方式設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

包銷佣金及開支

國際包銷商及香港包銷商將收取數額相當於全部發售股份（包括根據超額配股權將予發行或銷售的任何股份）的總發售價3.0%的佣金，彼等將從中支付任何分包銷佣金。我們現估計，除應付予國際包銷商及香港包銷商的佣金外，聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷及其他與全球發售有關的開支，將合共約為3,719,000,000港元（按發售價每股3.95港元（即發售價既定範圍每股3.45港元至4.45港元的中位數）計算，並假設超額配股權不獲行使而認股權證獲悉數行使），該筆款項將由本公

司承擔。就有關重新分配予國際發售的尚未獲認購的香港發售股份而言，我們將按適用於國際發售的比率支付一筆包銷佣金，有關佣金將獲支付予有關國際包銷商（並非香港包銷商）。此外，我們可能酌情決定向瑞信及／或中銀國際（在任何一種情況下為收款人的唯一賬戶）支付獎勵，金額可達於全球發售提呈發售的所有股份的發售價的1%，該獎勵將於全球發售定價時或之前釐定。

香港包銷商於本公司的權益

於最後實際可行日期，CSS擁有約13.75%的貸款、25.96%的A組認股權證及13.75%的B組認股權證。CSS為貸款的安排人、融資代理、全球抵押代理及賬款銀行。

除本招股章程所披露者及根據香港包銷協議所訂者外，香港包銷商概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有任何權利（不論可合法執行與否）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行彼等根據香港包銷協議所須承擔的責任而持有若干比例的股份。