

包銷商

公開發售包銷商

嘉誠

交通證券有限公司

野村國際(香港)有限公司

建銀國際金融有限公司

第一上海證券有限公司

台証證券(香港)有限公司

配售包銷商

嘉誠

交通證券有限公司

野村國際(香港)有限公司

建銀國際金融有限公司

第一上海證券有限公司

台証證券(香港)有限公司

公開發售

公開發售包銷協議

根據公開發售包銷協議，本公司現正按本招股章程及有關申請表格載列的條款及條件，初步提呈20,000,000股發售股份供香港的公眾人士認購。有待下列條件達成後，始可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣；
- (b) 妥為簽署和交付國際包銷協議，且國際包銷協議亦按照其條款成為無條件(除有關公開發售包銷協議成為無條件的任何條件外)；及
- (c) 公開發售包銷協議所載的若干其他條件(包括但不限於本公司與嘉誠(代表公開發售包銷商)協定的發售價)達成後。

終止理據

如於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生以下事件，嘉誠(代表公開發售包銷商)可書面通知本公司終止公開發售包銷商認購或促使認購人認購公開發售股份的責任：

- (A) (1) 經擴大集團任何成員公司的業務、財務或營業狀況或前景出現任何重大變動或預期將出現重大變動(不論是否屬永久性)；或

- (2) 任何導致或意味或可能導致當地、全國、地區或國際金融、政治、工業、經濟、貨幣、軍事、衝突相關、法律、財政、外匯管制、監管、股票或其他金融市場或其他狀況、情況或事項出現任何變動或事態發展(不論是否永久)的事件或連串事件已經發生、出現或生效；或
- (3) 頒佈任何有關新法例，或現有法例修訂(不論是否屬一連串變動的一部分)或任何有關司法權區的任何法院或官方機關已經改變對法例的詮釋或應用所作內修訂生效；或
- (4) 預期使香港、日本、中國、台灣、美國或歐盟(或其任何成員國)或其他地方的稅制或外匯管制(或任何外匯管制的實施)或外資規例改變的變動或發展；或
- (5) 發生任何事件、作為或不作為，令公開發售包銷協議項下的任何保證人依據公開發售包銷協議所載彌償保證規定而產生或很有可能產生任何法律責任；或
- (6) 日本、美國或歐盟(或其任何成員國)或任何其他國家或組織對香港、中國、台灣或與經擴大集團有關的任何其他司法權區直接或間接對實施任何形式的經濟或其他制裁；或
- (7) 在公開發售包銷商控制以外的任何事件或連串事件(包括但不限於任何天災、政府行動、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症(包括但不限於嚴重急性呼吸系統綜合症)、恐怖活動、罷工或停工)已經發生、出現或生效；或
- (8) 牽涉或影響香港、日本、中國、台灣、美國、歐盟(或其任何成員國)或與經擴大集團有關的任何其他司法權區的任何本地、全國、地區或國際敵對衝突爆發或升級(不論有否宣戰)或其他緊急狀態或危機；
- (9) 港元幣值與美元幣值掛鈎的聯繫匯率制度有變；或
- (10) 實施或宣佈(i)股份或證券在聯交所、紐約證券交易所有限公司、倫敦證券交易所有限公司或任何其他主要國際證券交易所的一般買賣被暫停或受到重大限制或(ii)香港、中國、紐約、倫敦或任何其他司法權區或影響到上述地區的銀行活動遭禁制或商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務中斷；

- (11) 任何債權人要求經擴大集團任何成員公司償還或繳付任何未到期債務或經擴大集團任何成員公司須償付的任何款項，而有關要求將對經擴大集團的營業及財務狀況造成重大不利影響；或
- (12) 經擴大集團任何成員公司蒙受任何損失或損害（不論如何導致以及不論有否就此投保或可否就此向任何人士提出索償），而有關損失或損害將對經擴大集團的營業及財務狀況造成重大不利影響；或
- (13) 就經擴大集團任何其他成員公司的結業或清盤提出呈請，或經擴大集團任何成員公司與其債權人作出任何重整或安排或訂立債務償還安排，或通過經擴大集團任何其他成員公司清盤的任何決議案，或已委任臨時清盤人、財產接收人或財產接收管理人接管經擴大集團任何成員公司全部或部分資產或業務；或
- (14) 出現任何事件或轉變或因任何其他原因（不論是否屬永久性）將會或可能導致須刊發補充章程或任何性質類似的文件（不論是否應聯交所要求）；或
- (15) 任何公開發售包銷商留意到：
 - (a) 嘉誠全權合理酌情決定（並以真誠行使有關酌情權），保證人根據公開發售包銷協議發出的任何保證在發出或重申時，在任何重大方面失實、不確、誤導或被違反；
 - (b) 嘉誠全權合理酌情決定（並以真誠行使有關酌情權），本招股章程或申請表格所載任何陳述有任何重大方面失實、不確或誤導，或發生或發現有任何事件，令本招股章程或申請表格如在當時刊發，有關事件即會構成重大遺漏；或
 - (c) 嘉誠全權合理酌情決定（並以真誠行使有關酌情權），根據公開發售包銷協議的任何保證人嚴重違反任何公開發售包銷協議或國際包銷協議的條文。

而嘉誠全權合理酌情認為上述事件：

- (1) 正在或將會或可能單獨對本公司或經擴大集團整體的業務、財務、營業或其他狀況或前景及／或在上文第(A)(4)項的情況下，對任何現有或準主要股東個別地或合共造成任何重大不利影響；或

- (2) 已經或將會或可能對公開發售、配售的成功與否或申請或接納發售股份的數目或發售股份的分配造成重大不利影響；或
- (3) 使到或將使到或可能使到以下所述變得不切實際或從商業角度來說並不可行：(i)公開發售包銷協議、配售協議、公開發售、配售及／或全球發售中的任何重要部分的預期執行或實施或(ii)按本招股章程或申請表格(視情況而定)所述的條款及方式進行公開發售、配售及／或全球發售。

承諾

除本招股章程「主要股東－承諾」一節所載本集團向聯交所作出的承諾外，根據公開發售包銷協議，經擴大集團已向嘉誠及各公開發售包銷商承諾，並將會根據國際包銷協議向嘉誠及各配售包銷商承諾，而Gold Alliance、陳伯中先生及馬笑桃女士已各自根據公開發售包銷協議向嘉誠及各公開發售包銷商承諾，並將會根據國際包銷協議向嘉誠及各配售包銷商承諾，將促使(其中包括)本公司：

- (A) (1) 遵照聯交所、證監會及香港、開曼群島或其他地方的任何其他相關政府或監管機構或機關的規定，向其股東提交所有報告、通函及文件，包括但不限於其年度及中期報告；
- (2) 在不影響下文(10)的情況下，以新聞稿公佈任何聯交所或證監會規定須向公眾人士公佈及發佈的任何資料；
- (3) 股份一經發行，須向聯交所、證監會及任何其他相關政府或監管機構或機關送交因已發行股份而適用法律不時規定須遞交存檔的有關報告、文件、協議及其他資料；
- (4) 根據全球發售發行發售股份的所得款項淨額須按照本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所訂明的方式運用，如於任何情況下，任何該等所得款項淨額並非即時用於本招股章程所述的指定用途，本集團須將該等所得款項存置於香港的持牌銀行或金融機構為短期存款，惟本公司在事先諮詢嘉誠(作為合規顧問)的意見後，已根據上市規則就改變所得款項用途而刊登公佈，本公司方獲准以招股章程上一節所述以外的其他方式動用該所得款項；

- (5) 在嘉誠擔任本公司合規顧問期間，將所有提供予本公司股東的報告或其他通訊（財務或其他）的副本、任何提供予或遞交聯交所或任何本公司任何類別證券當時於其上市的任何證券交易所的報告及財務報表副本，儘早送交嘉誠；
- (6) 除根據全球發售、資本化發行、行使超額配股權所附帶的認購權或根據購股權計劃及首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權所附帶的認購權外，不得於取得嘉誠（代表公開發售包銷商）事先書面同意前，及無論如何須符合上市規則的條文，直接或間接，有條件或無條件地，提呈、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、或以其他方式出售（或本公司或其任何聯屬公司訂立任何設定為或可合理預期為導致出售（不論是實際出售或因現金結算或以其他方式進行的實際經濟出售）的交易）任何股份或任何可轉換或交換該等股份的證券或訂立任何置換或其他安排，藉此轉讓因認購或擁有股份或該等證券所得的任何全部或部分經濟利益，不論上述交易是以交付股份或該等證券、現金或其他方式交收，或於自最後實際可行日期至股份開始在聯交所買賣當日起計六個月的日期（包括當日）為止六個月期間（「禁售期」），宣佈擬進行任何該等交易；
- (7) 於禁售期內任何時間內，在未經嘉誠（代表公開發售包銷商）的事先書面同意（該等同意不得不合理地延遲授出或撤回）及須不時受上市規則條文的規限下，不得購回本公司任何股份或證券；
- (8) 緊隨禁售期屆滿後六個月（「第二個六個月期間」）內任何時間，不得作出上文（6）及（7）所載的行為，導致陳伯中先生或Gold Alliance直接或間接不再為本公司控股股東（按上市規則界定的涵義）；
- (9) 如本公司於禁售期或第二個六個月期間（視乎情況而定）屆滿後作出（6）或（7）所載的任何行為，須採取一切步驟以確保，即使作出有關行為，亦不會導致本公司的任何股份或其他證券或當中的任何權益出現市場混亂或造市的情況；
- (10) 就可能須刊發有關全球發售的補充上市文件，遵照上市規則，並進一步同意，於禁售期內，不會於取得嘉誠（代表公開發售包銷商）書面同意（該等同意不得不合理地撤回或延遲授出）前，作出、刊發或發佈任何有關聲明、公佈或上市文件（定義見上市規則），惟法律或任何監管機構或政府機關規定者除外，於該等情況下則須事先諮詢嘉誠；

- (11) 於股份在聯交所開始買賣起最少三年，維持股份在聯交所的上市地位，惟根據上市規則已經開始及已獲本公司有關股東批准的有關上市被撤回（而上市被撤回並非由本公司或任何契諾人謀求或提出）後，或於收購建議（按收購守則的涵義）成為無條件後除外；
 - (12) 由簽訂國際包銷協議日期起至本招股章程刊發日期後三十日當日後的第三個營業日（「最後截止日期」）當日下午五時正，本公司不會(i)宣派、派付或以其他方式就其股本派發股息或作出任何類別分派或(ii)更改或改動其資本架構（包括但不限於因合併、拆細或以其他方式改動股份面值），惟有關責任將於截止後終止；
 - (13) 根據上市規則規定委任一名「合規顧問」，並向合規顧問提供所有其需要以執行其上市規則職責的資料及文件；
 - (14) 遵照所有適用法律進行經擴大集團的業務及事務；
 - (15) 向嘉誠提供於編製本招股章程日期至國際包銷協議的最後截止日期，本公司業務、物業、股東股本或經營業績狀況（財務或其他方面）所有重大不利變動的詳情；及
 - (16) 如本集團任何成員公司或寧波金利經營經擴大集團業務的樓宇遭沒收或因任何理由而不能供有關集團成員公司或寧波金利使用或佔用，本公司將儘快以大致上相同大小、性質、設施的樓宇替代，並按大致上相同的條款和條件，致使經擴大集團的經營業務不會受到重大不利影響或干擾。
- (B) 於各方面遵照公開發售的條款和條件，尤其但不限於：
- (1) 促使其遵照公司條例、上市規則及所有其他有關或因公開發售的相關法律，包括但不限於向香港公司註冊處處長及聯交所送交所有必要文件存檔，以及於本招股章程附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所指定的時間於齊伯禮辦事處提供該節指定的文件以供查閱；
 - (2) 按國際包銷協議的條款，向根據公開發售成功認購的申請人或彼等的代名人配發及發行公開發售股份，如根據國際包銷協議須認購任何公開發售股份，

或(視乎情況而定)按嘉誠指示，於股份開始在聯交所買賣之前，將該等人士的姓名加入本公司股東名冊內(而毋須支付任何登記費)；

(3) 於刊發公開發售股份分配基準的公佈後，以及無論如何不遲於股份在聯交所開始買賣日期前一日營業日上午九時正，代表公開發售股份的正式股票將根據本招股章程條款寄發予成功申請認購人士或供彼等領取，或視乎情況，就選擇存入中央結算系統的成功申請認購人士，促使公開發售股份的股票正式送交香港結算存管處以存入該等中央結算系統參與者指定或有關申請人提供按其名義指定的有關中央結算系統賬戶，然而，該等股票須於緊隨國際包銷協議結束後，方成為有效文件。

(C) 促使香港股份過戶分處及收款銀行向嘉誠提供嘉誠就釐定公開發售踴躍程度及公開發售股份分配基準合理要求的資料及協助，而收款銀行須根據收款銀行協議將公開發售股份申請表格交付予香港股份過戶分處。於取得嘉誠的書面同意(該等同意不得無理地撤回或延遲授出)之前，不得修訂香港股份過戶分處及收款銀行各自就全球發售擔任登記處及收款銀行職責的委任條款；

(D) 儘快及於任何情況下於股份在聯交所開始買賣前，附錄五將上市規則F表格所載的聲明送交聯交所；

(E) 支付本公司在香港或其他地方，不論是根據任何法律的規定或其他原因，就設立、配發及發行公開發售股份、公開發售、簽立及交付，或履行任何國際包銷協議的條文，任何應付的稅務、稅項、徵費、費用或其他開支或支出；及

(F) 向嘉誠(代表公開發售包銷商)提交由本公司獲授權人員簽署的三份本招股章程及其每份修訂本或補充文件，以及於嘉誠(代表公開發售包銷商)不時合理要求本招股章程的額外數目，以及如自(i)本招股章程刊發日期及(ii)公開發售截止日期(由嘉誠釐定)(以較遲者為準)起六個月屆滿前任何時間，發生任何事項使本招股章程(經修訂或補充)載有重大事實的不實陳述或漏遺任何必需指出的重大事實以使本招股章程所載陳述不會於交付招股章程時有所誤導，或由於任何其他原因必需於該期間對本招股章程作出修訂或補充，本公司須於作出任何該等修訂或補充前取

得嘉誠的書面同意(該等同意不得不合理地撤回或延遲授出)(適用法律規定的修訂或補充除外,於該情況下,本公司須立即諮詢嘉誠),以及按嘉誠的要求向各公開發售包銷商免費準備及提交嘉誠(代表公開發售包銷商)不時合理要求任何數目已修正該等陳述或遺漏的招股章程修訂本或招股章程補充本件。

此外,根據公開發售包銷協議,Gold Alliance、陳伯中先生及馬笑桃女士均已向本集團、嘉誠及公開發售包銷商承諾,並將會根據國際包銷協議向本集團、嘉誠及配售包銷商分別作出承諾:

- (A) 彼等將採取所有措施於國際包銷協議初步截止後但無論如何於股份開始在聯交所買賣前,完成資本化發行;
- (B) 彼等將受限於適用法律,應公開發售包銷商(就公開發售而言)或嘉誠(就全球發售而言)可能提出的合理要求,向嘉誠提供彼等所知或彼等經作出合理查詢後應知悉有關本公司或任何其他保證人的所有資料,以符合任何有關法律或聯交所或證監會或任何有關司法權區的任何其他政府機關的規定;
- (C) 在未經嘉誠(代表公開發售包銷商)的同意(該等同意不得不合理地撤回或延遲授出)前,本公司不得於本招股章程刊發日期後六個月內向公眾人士發出任何公佈,惟根據或遵照上市規則或其他適用法律者除外,於該情況下,本公司須於發出該公佈前諮詢嘉誠(代表公開發售包銷商);
- (D) 彼等或任何彼等的聯屬公司將不會,直接或間接,採取任何旨在穩定或操控,或構成或預期造成或導致穩定或操控本公司股份或任何證券價格的行為(包括為該等目的而出售或轉售股份),惟本公司就此行使超額配股權而授出或配發股份,且就Gold Alliance而言,簽立及履行Gold Alliance及嘉誠簽訂的借股協議將不會構成違反本(D)段;
- (E) Gold Alliance、陳伯中先生及馬笑桃女士已各自均不會申請認購任何發售股份(不論以其本身名義或透過代理人),且本公司或控股股東均不會就認購任何發售股份,直接或間接,誘使任何獲配售人或投資者,或向彼等提供資金或融資,並會儘力促使其聯繫人(定義見上市規則)不會申請認購任何發售股份;及

(F) 彼等不會就認購任何發售股份與任何獲配售人或投資者設立或訂立，或會儘力促使其聯繫人(定義見上市規則)不會就認購任何發售股份與任何獲配售人或投資者設立或訂立任何協議、諒解、彌償、有利條款或其他安排。

本集團獲知會有關事宜後亦將即時通知聯交所，並按照上市規則以報章公佈方式作公開披露。

國際包銷協議

就配售而言，預期本公司、嘉誠、配售包銷商及本節所載契諾人將訂立國際包銷協議，該協議的條款和條件大致上與上文所述的公開發售包銷協議相同，並有下文所述的額外條款。根據國際包銷協議，配售包銷商將個別同意認購或促使認購人認購根據配售提呈發售的配售股份。本公司擬向配售包銷商授出超額配股權，嘉誠可從本招股章程刊發日期後30天內行使，要求本公司按發售價配發及發行超額配發股份，以應付配售的超額分配及／或嘉誠歸還根據借股協議借入證券的責任。

保薦人及包銷商於本公司的權益

除本招股章程所披露者及彼等根據包銷協議的責任外，於最後實際可行日期，概無包銷商直接及間接於本公司任何股份或其他證券中擁有權益，或擁有任何認購、提名他人認購本公司任何股份或其他證券的權利或購股權(不論是否可合法執行)。預期本公司將根據上市規則第3A.19條委任嘉誠為其合規顧問。其他詳情請參閱本招股章程「董事、高級管理層及員工－合規顧問」一節。

佣金及開支

公開發售包銷商將會收取發售股份應付的發售價總額2.5%作為包銷佣金，而彼等將會從中支付任何分包銷佣金。保薦人將收取一筆文件編撰費。

假設超額配股權完全不獲行使，以及根據發售價2.32港元(即發售價範圍每股1.94港元至2.70港元的中位數)計算，本集團就公開發售及配售應付的費用及佣金，連同聯交所上市費用、0.005%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷，以及與全球發售有關的其他開支，預期合共約為37,100,000港元。

本公司同意就包銷商可能蒙受的若干損失(包括因其履行包銷協議的責任及本集團違反包銷協議而招致的損失)向其作出彌償保證。