

## 香港包銷商

### 聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司  
麥格理資本證券股份有限公司

### 聯席經辦人

中國光大證券(香港)有限公司  
工商東亞融資有限公司

## 國際包銷商

### 聯席牽頭經辦人

Citigroup Global Markets Limited  
麥格理資本證券股份有限公司

### 聯席經辦人

中國光大證券(香港)有限公司  
工商東亞融資有限公司

## 包銷安排及費用

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

本公司根據本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈香港發售股份以供認購。在聯交所上市委員會批准本招股章程所載根據香港公開發售將予提呈的股份上市及買賣並在香港包銷協議所載若干其他條件規限下，香港包銷商已個別(但非共同)同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件認購或促使認購人認購香港公開發售項下提呈發售而未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署及成為無條件後且並未根據其條款被終止後，方可作實。

#### 終止理由

倘於上市日期上午8時正前任何時間發生以下情況，香港包銷商認購或促使認購香港包銷協議項下的香港發售股份的責任須予以終止：

(a) 下列事件發展、出現、存在或生效：

- (i) 於或影響香港、中國、開曼群島、美國、加拿大、任何歐盟成員國、日本、新加坡或任何其他有關司法權區(各為「有關司法權區」)的任何法院或其他

主管機構頒佈任何新法律或法規，或涉及現行法律或法規的預期轉變的變動或事態發展，或涉及該等法律法規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

- (ii) 於或影響任何有關司法權區的當地、全國、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政、監管或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場）或任何貨幣或交易結算系統或事宜及／或災難（包括但不限於港元與美元聯繫匯率制度變更或港元貶值或人民幣兌任何外幣升值）出現涉及預期變化或事態發展的轉變或事態發展，或導致或成為轉變或事態發展或預期變更或事態發展的任何事件或連串事件；或
- (iii) 當地、全國或國際的股本證券或其他金融市場的狀況出現任何轉變或事態發展；或
- (iv) 於或影響任何有關司法權區發生屬不可抗力性質的任何事件或連串事件（包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、疫情、爆發傳染病、民亂、戰爭、任何當地、全國、區域或國際敵對事件爆發或升級（不論有否宣戰）、恐怖活動（不論是否有人宣稱為此負責）、宣佈進入全國或國際緊急狀態或戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、經濟制裁、天災、意外或交通中斷或阻滯）；或
- (v) 於或影響任何有關司法權區爆發任何當地、全國、區域或國際敵對事件（不論有否宣戰）或其他緊急狀態或災難或危機或上述情況升級；或
- (vi) 延期、暫停、限制或管制於聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所的一般股份或證券買賣；或
- (vii) 有關當局宣佈紐約、倫敦、開曼群島、香港、日本或中國的商業銀行活動全面停止，或涉及或影響任何有關司法權區的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務出現中斷；或
- (viii) 任何有關司法權區的稅項、匯兌管制、匯率或外商投資規例出現對投資本公司股份有不利影響的轉變或預期會有轉變的事態發展或事態發展；或
- (ix) 涉及我們狀況、財務或其他事宜或我們的盈利、業務狀況、業務前景或經營狀況的任何轉變或預期會有轉變的事態發展；或
- (x) 本公司任何董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與本公司的管理；或

- (xi) 任何監管機構或組織對董事或本公司展開法律行動，或任何監管機構或組織宣佈其擬採取任何該等行動；或
- (xii) 本公司違反公司條例或開曼群島公司法例或任何上市規則；或
- (xiii) 除獲得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經要求發行補充招股章程、申請表格、暫定或最終發售通函，而獨家全球協調人全權認為其中披露的事宜對全球發售的推廣或進行有重大不利影響；或
- (xiv) 本招股章程「風險因素」一節所述任何風險出現轉變或涉及預期轉變的事態發展或該等風險出現；或
- (xv) 對本公司提出清盤或清算呈請，或本公司與債權人達成任何債務重整或債務償還安排，或訂立債務償還安排計劃，或通過任何決議案將本公司清盤，或委任臨時清盤人、破產管理人或管理人接管本公司全部或部分資產，或本公司的承諾或發生任何類似的情況，

在任何上述情況下，聯席賬簿管理人(代表其他香港包銷商)認為，

- (A) 上述事件目前或或會或將會或可能對本公司或其附屬公司整體事務或業務或財務或交易或其他狀況或前景造成重大不利或嚴重損害的影響；或
  - (B) 上述事件已經或可能已經或將會或可能對全球發售順利進行或申請認購或接納的股份數目或股份發行造成重大不利影響及／或導致按照預定方式履行或實行香港包銷協議、香港公開發售或全球發售的任何部分變得不可行、不智或不宜；或
  - (C) 上述事件導致按照本招股章程訂定的條款及方式進行或推出香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份目前或將會或可能會變得不可行、不智或不宜；或
  - (D) 上述事件會或將會導致香港包銷協議(包括包銷)任何部分未能根據其條款執行或阻礙根據香港公開發售或包銷處理申請及／或付款，
- (b) 聯席賬簿管理人或任何香港包銷商知悉下列情況：
- (i) 本招股章程、申請表格、正式通告或本公司按協定格式發佈有關香港公開發售的公佈(包括其任何補充或修訂)所載任何內容於任何重大方面屬於、已

---

## 包 銷

---

成為或可能成為失實、不準確或誤導，或該等文件所載任何預測、估計、意見、意向或預期於所有重大方面並不公平誠信，且就整體而言，並非基於合理假設；或

- (ii) 倘於緊接本招股章程刊發日期前發生或遭發現任何未有在本招股章程內披露則將或可能會構成重大遺漏的事項；或
- (iii) 本公司、控股股東或售股股東於香港包銷協議或國際包銷協議（倘適用）所作的任何聲明、保證及承諾（或可能於重申時）在任何重大方面為不真實或誤導或不準確；或
- (iv) 任何事件、行為或遺漏令本公司、控股股東或售股股東根據本公司、控股股東或售股股東於香港包銷協議所作出的賠償保證招致或可能招致任何責任；或
- (v) 本公司、控股股東或售股股東違反香港包銷協議或國際包銷協議（倘適用）下的任何義務或承諾；或
- (vi) 本公司於整體狀況、虧損、業務、物業、經營業績及於財務或經營狀況或表現方面出現任何重大不利變動或預期將出現的重大不利變動；或
- (vii) 出現任何第三方威脅或煽動針對本公司或任何董事提出的重大訴訟或索償；或
- (viii) 有關全球發售的德勤•關黃陳方會計師行（作為申報會計師）、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（作為物業估值師）、Conyers Dill & Pearman（作為本公司開曼群島法律的法律顧問）、金杜律師事務所（作為中國法律的法律顧問）、君合律師事務所（作為包商銷的法律顧問）或貝里多貝爾亞洲有限公司（作為獨立技術專家），各自就刊發本招股章程以載入其報告、函件、估值概要及／或法律意見（視乎情況而定）及其各自出現的方式及內容提述其名稱撤回其同意書；或
- (ix) 至上市日期為止，就將予發行或出售的股份（包括任何因行使超額配股權而可予發行的額外股份）於聯交所上市及買賣獲拒絕批准或未獲批准（不包括受慣常情況限制），或倘獲批准，但有關批准隨後遭撤回、受限制（不包括受慣常情況限制）或拒絕給予；或
- (x) 本公司撤回本招股章程、申請表格（及任何其他用於與擬進行的認購及出售股份相關的文件）或香港公開發售，

則聯席賬簿管理人（代表香港包銷商）可全權酌情向本公司及香港包銷商發出通知，即時終止香港包銷協議。

**根據香港上市規則向聯交所作出的承諾**

**(a) 本公司的承諾**

根據上市規則第10.08條，自上市日期起計六個月內（不論該等股份或證券發行會否在上市日期起計六個月內完成），本公司不得進一步發行股份或可轉換為股本證券的證券（不論該類別是否已上市）或就發行訂立任何協議，惟若干預設情況除外，當中包括根據購股權計劃發行股份。

**(b) 控股股東的承諾**

根據上市規則第10.07(1)(a)條，每位控股股東已各自向聯交所承諾，除非根據全球發售，否則倘緊隨上述出售或行使或執行上述購股權、權利、權益或產權負擔後其不再為本公司的控股股東，(i)其不會由上市日期起至上市日期起計六個月當日止的期間內任何時間出售或訂立協議出售，或以其他方式對本招股章程顯示其為實益擁有人的任何股份設立購股權、權利、權益或產權負擔；及(ii)其不會由上文(i)所述的期間內完結當日起計六個月期間內任何時間出售，或訂立協議出售，或以其他方式對上文(i)所述的任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔。

上市規則第10.07條附註(2)規定，該規則不會阻止控股股東以其擁有的股份抵押（包括押記或質押）予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例），以取得真誠的商業貸款。

本公司控股股東各自己進一步向聯交所承諾，表示其在上市日期起計12個月內，將會就以下情況即時通知本公司及聯交所：

- (i) 在上市規則准許的情況下，將其實益擁有的任何本公司股份或證券質押或押記予任何認可機構，以及有關質押或押記的該等本公司股份或證券數目；及
- (ii) 其接獲任何本公司股份或其他證券的承質押人或承押記人口頭或書面指示，表示上述質押或押記的任何股份或其他股本將會被出售、轉讓或處置。

**根據香港包銷協議作出的承諾**

**(a) 本公司的承諾**

根據香港包銷協議，本公司已分別向獨家全球協調人及香港包銷商承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權）或本公司之任何購股權計劃外，於香港包銷協議日期起至

上市日期起計六個月到期日止任何時間，及除非獲聯交所批准，將不會在未經獨家全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意下：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件地提呈發售、質押、押記、按揭、配發、發行、出售、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權、權利或認股權證以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置、或購回本公司任何股份或其他證券或其任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換為任何該等股份或其他證券或其任何權益的證券，或有權獲取任何該等股份或其他證券或其任何權益)；或
  - (ii) 訂立任何掉期或其他安排將該等股份或其他證券或其任何權益的擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
  - (iii) 訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有同等經濟效益的任何交易；或
  - (iv) 同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易，而不論上文(i)、(ii)或(iii)所述任何該等交易是否以有關權益以現金或其他方式交付而結算。
- (b) 控股股東的承諾

控股股東各自己向獨家全球協調人及香港包銷商承諾，於香港包銷協議日期起至上市日期起計36個月到期日止任何時間(除下文所規定者外)，控股股東不會在未經獨家全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意前：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件地提呈發售、質押、押記、出售、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、權利或認股權證以購買或認購、借出、作出沽空或以其他方式轉讓或處置(或訂立任何協議轉讓或處置或以其他方式設立任何購股權、權利、權益或產權負擔)，令本公司購回本公司任何股本或債務資本或其他證券或其任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換為或有權獲取任何股本或證券或權益的證券，不論為控股股東現時擁有或其後購入、直接擁有(包括作為託管人持有)或控股股東擁有實益擁有權者(統稱為「禁售股份」)。前述限制乃明確協定，令控股股東不可從事任何對沖或其用意為或合理地預期會導致或引致禁售股份被出售或處置的其他交易，即使上述股份由控股股東以外的人士出售。上述禁止對沖或其他交易包括但不限於任何禁售股份的沽空或購買、出售或授出任何權利(包括但不限於任何認沽或認購期權)，或關於任何證券，包括關於或源自上述股份的重要價值部分；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排將上述任何股本或證券或其任何權益的擁有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有同等經濟效益的任何交易；或
- (iv) 同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(i)或(ii)或(iii)所述任何交易，而不論上文(i)或(ii)或(iii)所述任何交易是否以股份或其他證券以現金或其他方式交付而結算。

倘該等股份或權益將不會於36個月禁售期被轉讓，則上述承諾不應適用於(A)全球發售；(B)執行可交換債券的條款及條件；(C)(倘適用)可能與穩價操作人或其代理訂立的借股安排；(D)倘該第三方於抵押或押記或其他產權負擔授出前同意以書面形式受上文所載禁售條款所約束，則於首六個月內僅以經授權機構(定義見香港法例第155章)為受益人及於首六個月之後以任何第三方為受益人將控股股東所擁有的本公司任何股份或證券或於本公司任何股份之權益予以抵押或押記作為誠信商業貸款之擔保；及(E)由控股股東擁有的可轉換或可行使或可交換或可代表其有權收取的任何證券、股份或其中任何權益。

#### 彌償

本公司、售股股東及控股股東(不包括吳氏家族信託及受託人)已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償，包括(其中包括)因彼等履行其於香港包銷協議項下責任(不包括應歸於香港包銷商的行動所產生的損失)及本公司任何違反香港包銷協議條文所產生的損失。

#### 佣金及開支

香港包銷商將就根據香港公開發售初步提呈的香港發售股份應付的總發售價收取3.0%佣金。就重新分配至國際發售的未認購香港發售股份而言，本公司將按適用於國際發售的比率支付包銷佣金，而有關佣金將支付予國際包銷商，而非香港包銷商。本公司和售股股東各自就有關為全球發售而將予發行的新股份以及在全球發行時將予提呈發售的銷售股份而承擔應付予包銷商的佣金。本公司和售股股東亦可各自全權酌情向聯席賬簿管理人支付額外獎金，最多為全球發售下由本公司提呈發售的股份及由售股股東提呈發售的銷售股份的銷售所得款項總額的0.75%。

佣金(不包括任何酌情獎勵費用)總額，連同本公司所提呈新股份的上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用以及有關全球發售的印刷及其他開支

估計合共約為92.5百萬港元(假設發售價為5.30港元(即指示發售價範圍的中位數)，且超額配股權不獲行使)，並由我們支付。售股股東將會就銷售股份支付佣金及獎勵費用(如有)、證監會交易徵費及聯交所交易費和買方與賣方印花稅。

### 包銷商於本公司的權益

除香港包銷協議、國際包銷協議及(倘適用)穩價操作人或其代理與本公司任何控股股東可能簽訂的借股安排下各自的責任外，包銷商概無於本公司擁有任何股權或權利(不論是否可依法執行)，以認購或提名他人認購本公司的證券。

### 保薦人的獨立性

花旗環球金融亞洲有限公司符合上市規則第3A.07條載列的適用於保薦人的獨立性標準。

## 國際發售

### 國際包銷協議

就國際發售而言，預期售股股東、控股股東(吳氏家族信託及受託人除外)、國際包銷商、獨家全球協調人及本公司將訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，名列本招股章程的國際包銷商將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。

我們預期會向國際包銷商授出超額配股權，可自上市日期起直至(及包括)遞交香港公開發售申請表格截止日期後起計30日止任何時間，由獨家全球協調人或其代理(代表國際包銷商)行使。根據超額配股權，獨家全球協調人或其代理，將有權要求本公司配發及發行最多合共24,750,000股額外新股份，相當於全球發售項下初步提呈的發售股份合共約15%。該等股份將以發售價出售或發行。倘超額配股權獲行使，將另行作出公佈。

### 本公司及控股股東作出的承諾

根據國際包銷協議，我們、控股股東及售股股東已同意向獨家全球協調人(代表國際包銷商)作出與香港包銷協議者相同的禁售承諾。