

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行
建銀國際金融有限公司
麥格理資本證券股份有限公司

副經辦人

農銀証券有限公司
大和資本市場香港有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

香港包銷協議於二零一零年一月二十二日訂立。如香港包銷協議所述，我們按照及受限於本招股章程及申請表格的條款及條件，按發售價發售香港發售股份以供認購。待上市委員會批准已發行及將予發行股份(如文中所述)上市及准予買賣，以及受載於香港包銷協議的若干其他條件所限，香港包銷商已個別同意按照本招股章程及申請表格的條款及條件，自行或促使認購人認購香港公開發售項下發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議有待國際配售協議簽訂及成為無條件，且並無根據其條款予以終止後方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間，香港包銷商各自認購或促使認購人認購香港發售股份的責任，將受限於透過獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)發出書面通知而予以終止：

- (i) 產生、出現、發生或存在任何或一系列有關或涉及以下各項的事件、事情或情況：
 - (a) 香港、美國、中國、開曼群島、歐盟、英國或日本(統稱「**相關司法管轄權區**」)的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法例或規例或出現有可能更改現有法例或規例的任何更改或發展或有關法例或規例的詮釋或應用的任何變動；

包 銷

- (b) 相關司法管轄權區或影響相關司法管轄權區當地、地區、全國或國際金融、政治、法律、軍事、工業、經濟、財政、規管、貨幣或市場狀況(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的狀況)或任何股本證券或股票或其他金融市場狀況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於港元與美元幣值掛鈎制度的變動或人民幣兌任何外幣的重新估值)的任何變動或發展、或合理預期導致出現上述變動或事態發展的任何事件、或連串事件或可能出現的變動或事態發展；或
- (c) 於任何相關司法管轄權區的商業銀行或證券交收、支付或結算服務或程序受到任何重大干擾或全面禁止；或
- (d) 香港聯交所、紐約證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所或倫敦證券交易所或有關系統或任何監管機構或政府機關命令實施在任何上述交易所整體全面禁止、暫停或限制證券的買賣；
- (e) 涉及可能使任何相關司法管轄權區的稅務、外匯管制(或實施任何外匯管制)或貨幣匯率轉變的變動或發展；
- (f) 發生任何涉及或影響任何相關司法管轄權區的任何或一連串不可抗力事件，包括但不限於任何天災、戰爭、暴動、公眾騷動、民亂、經濟制裁、火災、水災、地震、爆炸、疫症、恐怖主義活動(不論有否聲稱負責)、勞資糾紛、罷工或停工或任何地方、國家、區域或國際敵對狀態爆發或升級(不論有否宣戰)或災難或危機(不論是否已投保)或政治或社會危機；及

在有關情況下，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權認為：

- (1) 乃或將或可能對本公司或本集團整體的事務、管理、業務、財務、經營或其他狀況或前景造成重大不利影響或使其嚴重受損；
- (2) 乃或將或可能對香港公開發售或全球發售的成功或申請、接納、認購或購買發售股份的程度或發售股份的分配或在二手市場買賣發售股份構成重大不利影響；或

包 銷

(3) 導致按招股章程所述的有關條款及方式繼續進行全球發售或交付發售股份變得不合理、不可行或不合宜，

(ii) 獨家全球協調人獲悉：

- (a) 任何事項、情況或事件顯示本公司或控股股東於香港包銷協議或國際包銷協議中作出的任何陳述、保證及承諾，於作出或重覆時不真實、不正確、不準確或具有誤導性；或
- (b) 本公司或控股股東任何嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何條文；或
- (c) 發生或發現任何倘緊接本招股章程刊發日期前發生或發現且並未在本招股章程中披露則構成重大遺漏的事件；或
- (d) 招股章程、申請表格、正式通告及本公司以協定格式就香港公開發售(包括其任何補充本或修訂本)刊發的任何公佈所載的任何聲明曾經或已經成為或被發現在任何重大方面為不真實、不正確或具有誤導性；或
- (e) 發生任何事件、行動或漏遺而導致或可能導致本公司根據香港包銷協議條款七所述的彌償而承擔任何責任；或
- (f) 任何債權人合法要求本公司或其任何附屬公司或中駿黃金海岸、中駿湖景花園、中駿紫湖國際及中駿武夷綠洲(「聯營公司」)償還或清償任何債務，或本公司或其任何附屬公司或聯營公司須於到期日前償還該債務，而有關要求已經或可合理預期將會對本集團整體構成重大不利影響；或
- (g) 已經就本公司或其任何附屬公司或聯營公司的清算或清盤提出呈請，或本公司或其任何附屬公司或聯營公司與其債權人訂立任何債務重組協議或安排，或與其債權人訂立一項債務償還安排，或有關本公司或其任何附屬公司或聯營公司清算的任何決議案已獲通過，或已經委任臨時清盤人、接管人或財產接收管理人接管本公司或其任何附屬公司或聯營公司的全部或部分資產或業務，或本公司或其任何附屬公司或聯營公司發生任何類似事件；

包 銷

- (h) 本集團的狀況、業務、財務或盈利、業務事宜、業務前景或交易前景等其他方面出現任何重大不利變動或發展或涉及重大不利變動或預期重大不利變動(包括本集團任何成員公司面臨或遭受的任何重大訴訟、申索或仲裁程序)；
- (i) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或不批准根據全球發售發行的股份(包括因行使超額配股權而發行的額外股份)上市及買賣，或已獲聯交所批准但其後被撤回、受限制(按慣例者除外)或拒絕；

則獨家全球協調人可於上市日期上午八時正或之前全權酌情為其本身及代表香港包銷商，經向本公司發出書面通知(該通知的副本致各控股股東及香港包銷商)後，即時終止香港包銷協議。

根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，除根據全球發售或遵照上市規則第10.08(1)至(4)條發行任何股份或證券外，本公司於上市日期起計六個月內任何時間不會發行任何股份或其他可轉換為本公司股本證券的證券，亦不會訂立任何協議或安排以發行該等股份或證券(不論該等股份或證券發行是否將於上市日期起計六個月內完成)，惟根據資本化發行、全球發售(包括行使超額配股權以及根據購股權計劃可能授出的購股權)或上市規則第10.08條指定的情況則除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向我們及香港聯交所承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)外，在未經香港聯交所的事先書面同意下或除非另行符合上市規則的適用規定，否則其將不會並須促使任何其他註冊持有人(如有)將不會：

- (i) 於本招股章程日期起截至上市日期起計六個月當日止期間(「首個六個月期間」)，出售或訂立任何協議出售按本招股章程所述其為實益擁有人(定義見上市規則第10.07(2)條)的任何我們的股份(「母公司股份」)或以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (ii) 於首個六個月期間屆滿之日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)，並倘於緊隨出售或行使或執行上述購股權、權利、權益或產權負擔後會導致彼不再為本公司

包 銷

的控股股東(定義見上市規則)，出售或訂立任何協議出售任何母公司股份或以其他方式設立任何上述購股權、權利、權益或產權負擔。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已向我們及香港聯交所承諾，於首個六個月期間及第二個六個月期間：

- (i) 倘彼向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押其實益擁有我們的證券以取得真誠的商業貸款，則彼將會即時知會我們有關質押或抵押以及所質押或抵押的證券數目；及
- (ii) 倘彼接獲質押權人或承押人口頭或書面指示將會出售所質押或抵押的證券，則彼將會即時知會我們有關指示。

我們亦將於獲任何控股股東告知上述事項(如有)後，盡快知會香港聯交所，並於獲任何控股股東告知該等事項後，按照上市規則第2.07C條的公佈要求盡快披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，本公司已向聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，而控股股東則已同意促使，除根據資本化發行及全球發售(包括根據行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權)外且除非符合上市規則的規定，否則於香港包銷協議日期後及直至首個六個月期間結束前的任何時間在未經聯席牽頭經辦人(代表香港包銷商)的事先書面同意下，本公司將不會：

- (a) 發售、質押、抵押、配發、發行、出售、訂約配發、發行或出售，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、借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接)，或購回本公司任何股本或其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換、行使或交換為，或代表可收取任何該等股本或證券或當中任何權益的權利的任何證券)；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，將擁有任何該等股本或證券或當中任何權益的任何經濟後果全部或部分轉讓他人；或

包 銷

(c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易有相同經濟效益的任何交易；或

(d) 公開披露本公司將或可能訂立上文第(a)、(b)或(c)段所述的任何交易。

而不論上文(a)、(b)或(c)所述任何該等交易是否以交付股份或其他證券，以現金或其他方式結算。

控股股東的承諾

各控股股東已向我們、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士可能訂立的借股安排外，在未經聯席牽頭經辦人(代表香港包銷商)事先書面同意及除非符合上市規則的規定：

(i) 於首個六個月期間內：

(a) 其將不會發售、質押、抵押、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、借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接、有條件或無條件)，本公司任何股本或其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或交換為，或代表可收取任何該等股本或證券或當中任何權益的權利的任何證券)；或

(b) 其將不會訂立任何掉期或其他安排，將擁有任何該等股本或證券或當中任何權益的任何經濟後果全部或部分轉讓他人；或

(c) 其將不會訂立與上文(a)或(b)所述任何交易有相同經濟效益的任何交易；或

(d) 其將不會公開披露其將或可能訂立上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易。

而不論上文(a)、(b)或(c)所述任何該等交易是否以交付該等股本或證券，以現金或其他方式結算；及

(ii) 於第二個六個月期間內，其將不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)段的上述任何交易，或同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何該等交易，致使緊隨該等轉讓或出售後，任何控股股東將不再成為本公司的控股股東(該詞的定義見上市規則)；及

包 銷

(iii) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立任何該等交易，或同意或訂約或公開宣佈有意訂立任何該等交易，則其將採取所有合理措施，以確保其將不會造成本公司證券的混亂或虛假市場。

各控股股東已進一步向我們、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，倘於香港包銷協議訂立日期後至上市日期起計滿12個月當日(包括該日)止任何時間：

- (a) 在其質押或抵押其實益擁有的任何本公司證券或證券權益情況下，其將即時書面知會我們及聯席牽頭經辦人該項質押或抵押，以及已質押或抵押的證券數目；及
- (b) 在其接獲質押權人或承押人口頭或書面表示將會出售任何已質押或抵押證券情況下，其將即時知會本公司及聯席牽頭經辦人。

我們同意並承諾一旦接獲任何控股股東書面表示有關資料，便會盡快通知香港聯交所，並以公佈方式公開披露有關資料。

國際配售

就國際配售而言，預期我們及控股股東將與聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將根據國際包銷協議所載若干條件個別同意購買根據國際配售提呈發售的國際配售股份或促使買家購買該等國際配售股份。

本公司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)於國際包銷協議日期起至二零一零年二月二十七日(即遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日)止任何時間行使，要求本公司按發售價配發及發行最多合共90,000,000股額外股份(合共相當於根據全球發售初步提呈發售的股份數目15%)，以僅補足國際配售的超額分配(如有)。

包 銷

佣金及開支

根據包銷協議的條款及條件，香港包銷商將收取根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份的應付總發售價的3%作為總包銷佣金，並將從中支付任何分包銷佣金。至於重新分配至國際配售的未獲認購的香港發售股份，我們將按使用於國際配售的比率支付包銷佣金，該佣金將支付予有關國際包銷商（但並非香港包銷商）。

假設並無悉數行使超額配股權及根據發售價每股2.95港元（即指示發售價範圍每股2.60港元至3.30港元的中位數）計算，佣金及費用總額連同香港聯交所上市費、證監會交易徵費、香港聯交所交易費、法律及其他專業費及印刷費及其他與全球發售有關的開支估計合共約為90,700,000港元，將由本公司承擔。

彌償

我們已同意彌償包銷商可能承受的若干損失，包括彼等履行香港包銷協議下的責任及我們違反香港包銷協議所導致的損失。

與建銀國際的包銷安排

於二零零九年十二月三十日，建銀國際與我們及獨家全球協調人訂立協議（「**建銀國際承諾協議**」），據此，其同意按全面包銷基準承擔相等於30,000,000美元的包銷承諾。有關包銷承諾須待最終發售價為路演價格範圍的下限，方可作實。建銀國際將按建銀國際承諾協議所載透過訂立國際包銷協議履行其包銷承諾。我們已同意就建銀國際所包銷的發售股份向其支付3.0%的包銷佣金。

香港包銷商於本公司的權益

除彼等各自於香港包銷協議項下的責任或本招股章程另有披露者，及（如適用）穩定價格操作人或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士與新昇可能訂立的借股安排的責任外，包銷商概無於我們任何成員公司的任何股份擁有任何法定或實益權益，亦無擁有可於全球發售自行或提名他人認購或購買我們任何成員公司的證券的權利或選擇權（無論是否可依法強制執行）。

包 銷

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行香港包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

保薦人的獨立性

德意志銀行符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立條件。

發售股份的限制

並無在香港以外任何司法權區採取行動，以獲准公開發售發售股份或派發本招股章程。因此，在任何未獲准提呈發售或認購邀請的司法管轄權區內或任何前述情況下，或向任何人士提呈發售或認購邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作亦不屬於提呈發售或認購邀請。

尤其是發售股份並無且不會在中國直接或間接發售及銷售。