

全球發售

本文件就香港公開發售而刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。中國國際金融香港證券有限公司、瑞士信貸（香港）有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司為全球發售的聯席全球協調人。

於聯交所上市的股份由聯席保薦人保薦。聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本文件所述的全部已發行及擬發行股份的上市及買賣。

322,836,000股發售股份將根據全球發售初步可供認購，全球發售包括：

- (a) 按下文「一 香港公開發售」所述，於香港初步提呈發售32,283,600股股份（可予重新分配）的香港公開發售；及
- (b) 如下文「一 國際發售」所述，(i)根據第144A條或美國《證券法》其他豁免登記規定或在不受美國《證券法》登記規定所限的交易中，在美國境內僅向合資格機構買家；及(ii)根據S規例以離岸交易方式在美國境外（包括向香港境內的專業及機構投資者）初步提呈發售合共290,552,400股股份的國際發售（可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定）。

投資者可：

- (i) 根據香港公開發售申請認購香港發售股份；或
- (ii) 根據國際發售申請認購或表示有意申請認購國際發售股份，但不可同時提出兩項申請。

假設超額配售權未獲行使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約22%。假設超額配售權獲悉數行使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約24.5%。

本文件中對申請、申請表格、申請股款或對申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售32,283,600股股份（相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的10%），以供香港公眾人士認購。根據香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股份總數的約2.2%（假設超額配售權未獲行使），但可能因在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而更改。

香港公開發售可供香港的公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者通常包括其日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司（包括基金經理），以及定期投資於股份及其他證券的法團實體。

香港公開發售的完成受下文「— 全球發售的條件」一節所載的條件規限。

分配

向投資者分配香港公開發售下的發售股份，將僅基於香港公開發售下收到的有效申請水平釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。有關分配可能（如適用）包括抽籤，即表示部分申請人獲分配的香港發售股份可能多於其他申請相同數目股份的申請人，而未中籤的申請人則可能不會獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售下可供認購的香港發售股份總數（已計及下述任何重新分配）將平均分為（約整至最接近整手買賣單位）兩組：即甲組及乙組。甲組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請香港發售股份總認購價為5百萬港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請香港發售股份總認購價為5百萬港元以上（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）至乙組總價值的申請人。

投資者謹請留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例分配。倘其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則相關未認購的香港發售股份將撥往另一組以應付該組需求，並作出相應分配。僅就前一段而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付價格（而非最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份，而不可兩組兼得。香港公開發售下的重複申請或疑屬重複申請以及認購超過16,141,800股香港發售股份的任何申請將不獲受理。

重新分配

發售股份可在香港公開發售與國際發售之間進行重新分配。《上市規則》《第18項應用指引》第4.2段規定設立回補機制，倘達到若干指定的總需求水平，該機制會將香港公開發售下的發售股份數目增加至佔全球發售中提呈發售的發售股份總數的特定百分比。

倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目達到香港公開發售下初步可供認購發售股份數目的(a)15倍或以上但少於50倍，(b)50倍或以上但少於100倍，及(c)100倍或以上，則發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，以令香港公開發售下可供認購的發售股份總數增至96,850,800股發售股份（如屬情況(a)）、129,134,400股發售股份（如屬情況(b)）及161,418,000股發售股份（如屬情況(c)），分別佔全球發售下初步可供認購發售股份總數的30%、40%及50%（在行使任何超額配售權之前）。在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組與乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為適合的方式相應減少。

此外，聯席代表可酌情將國際發售中的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足根據香港公開發售提出的有效申請。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席代表可按其認為適合的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

在某些情況下，聯席代表可酌情將香港公開發售及國際發售中分別擬提呈發售的發售股份，在兩項發售之間進行重新分配。

申請

香港公開發售項下的每名申請人須於其所提交的申請中承諾並確認，其自身以及其為該等人士利益提出申請的任何人士並無申請或承購或表示有意申請或承購國際發售項下的任何發售股份，並將不會申請或承購或表示有意申請或承購國際發售項下的任何國際發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實（視情況而定），或其已獲或將獲配售或配發國際發售項下的國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人，須於申請時支付最高發售價每股發售股份17.68港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，即每手300股股份合共為5,357.45港元。倘按下文「定價及分配」一節所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份17.68港元，則適當退款（包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）將不計利息退還予成功申請人。詳情載於「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

國際發售初步提呈發售290,552,400股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的90%（可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定）。根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目將約佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的19.8%（假設超額配售權未獲行使），但可能因在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而更改。

分配

國際發售將包括根據S規例向美國境內的合資格買家以及預計在香港和美國境外的其他司法管轄區對相關發售股份有龐大需求的專業與機構投資者及其他投資者選擇性地營銷發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司（包括基金經理）以及經常投資股份及其他證券的法團實體。根據國際發售的發售股份分配將按下文「定價及分配」所述的「累計投標」過程並基於多項因素進行，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總額，以及是否預期有關投資者可能於上市後進一步購入股份及／或持有或出售其股份。上述分配旨在為建立穩定的專業及機構股東基礎而分銷股份，使本集團及股東整體受益。

聯席代表（代表承銷商）可要求根據國際發售獲提呈發售股份並在香港公開發售中提出申請的任何投資者，向聯席代表提供充分資料，以便其識別在香港公開發售中提出的相關申請，並確保該等投資者被排除於根據香港公開發售作出的任何股份發售申請以外。

重新分配

根據國際發售擬發行或銷售的發售股份總數可能因上文「香港公開發售－重新分配」所述的回補安排、超額配售權獲全部或部分行使及／或將任何原屬香港公開發售但未獲認購的發售股份重新分配而更改。

超額配售權

就全球發售而言，預期本公司會向國際承銷商授予超額配售權，可由聯席代表代國際承銷商行使。

根據超額配售權，國際承銷商將有權（由聯席代表代國際承銷商於上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後30日期間內的任何時間行使）要求本公司按發售價發行最多合共48,425,400股額外發售股份（佔比不超過根據全球發售初步可供認購發售股份數的15%），以（其中包括）補足國際發售的超額配發（如有）。

假設超額配售權獲悉數行使，則擬發行的額外發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數的約15%。倘超額配售權獲行使，本公司會刊發公告。

穩定價格

穩定價格措施是承銷商於若干市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，承銷商可於特定期間在二級市場競購或購買證券，以延緩及在可能情況下防止證券的初步公開市價跌至低於發售價。此等交易可於所有司法管轄區進行（倘該司法管轄區允許進行該交易），但在每種情況下都須遵守所有適用法律及法規規定（包括香港的法律及法規）。在香港，被執行價格穩定操作後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）可代表承銷商超額分配股份或進行交易，以於上市日期後一段有限期間內將股份市價穩定或保持在高於原本可能的水平。然而，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）並無責任進行任何有關穩定價格行動。該等穩定價格行動（如採取），(a)將由穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）全權酌情並以穩定價格操作人合理認為符合本公司最佳利益的方式進行；(b)可隨時終止；及(c)必須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。

根據《證券及期貨條例》的《證券及期貨（穩定價格）規則》，獲准在香港進行的穩定價格行動包括：(a)超額分配以防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小；(b)出售或同意出售股份以建立股份淡倉，防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小；(c)根據超額配售權購買或同意購買股份，以將根據上文第(a)或(b)段建立的任何倉盤平倉；(d)純粹為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小而購買或同意購買任何股份；(e)出售或同意出售任何股份以將上述購買行動所建立的任何倉盤平倉，及(f)提出或意圖進行上文第(b)、(c)、(d)或(e)段所述的任何行動。

發售股份的有意申請人及投資者尤應留意：

- (a) 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）或會因穩定價格行動而維持股份好倉；
- (b) 不確定穩定價格操作人將（或代其行事的任何人士）維持好倉的數量、時點或期間；

- (c) 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）將該類好倉平倉並於公開市場出售相關股份，或會對股份市價有不利影響；
- (d) 為支持股份價格進行穩定價格行動的時間不得超過穩定價格期，而穩定價格期於上市日期開始，並預期於2018年8月12日（星期日）（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日）屆滿。於該日後，不得再進行穩定價格行動，屆時股份的需求以至股份的價格均可能下跌；
- (e) 採取任何穩定價格行動未必可令股份價格維持或高於發售價；及
- (f) 穩定價格行動期間的競投或交易或會以發售價或更低價格進行，因此可以低於申請人或投資者購買發售股份時所支付的價格進行。

本公司會確保或促使在穩定價格期屆滿後七日內遵照《證券及期貨條例》的《證券及期貨（穩定價格）規則》刊發公告。

超額分配

進行有關全球發售的股份超額分配後，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）可（其中包括）悉數或部分行使超額配售權，或利用穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）以不高於發售價的價格在二級市場所購買的股份，或結合上述兩種方法，從而補足有關超額分配。

定價及分配

全球發售所涉各項發售之發售股份定價將由聯席代表（代表承銷商）與本公司於定價日（預期為2018年7月14日（星期六））或前後，且無論如何不遲於2018年7月19日（星期四）協定，而根據各項發售將予分配之發售股份數目則於定價日後不久釐定。

除非另有公佈（詳見下文），否則發售價不會超過每股發售股份17.68港元且預期不會低於每股發售股份14.38港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份17.68港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即每手300股股份合共為5,357.45港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價或會（但預期不會）低於本文件所述最低發售價。

全球發售的架構

國際承銷商將徵詢有意投資者認購國際發售的發售股份的意向。有意專業及機構投資者須列明擬按不同價格或特定價格認購國際發售的發售股份數目。該程序稱為「累計投標」，預期會一直持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後終止。

聯席代表（代表承銷商）可在其認為適當並經本公司同意的情況下，基於有意投資者在國際發售的累計投標程序中所表現的踴躍程度，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時調減所提呈發售股份數目及／或發售價範圍至低於本文件所載者。在此情況下，本公司會在作出有關調減決定後盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及本公司網站 www.ehousechina.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登有關調減的通告。該通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，而發售價經聯席代表（代表承銷商）與本公司協定後，亦會定於經修訂的發售價範圍內。

遞交香港發售股份申請前，申請人應考慮到有關調減發售股份數目及／或發售價範圍的公告或會直至遞交香港公開發售申請截止日期方會發出。該通告亦會確認或修訂（倘適用）目前載於本文件的營運資金報表、全球發售統計資料和任何其他可能因有關調減而變動的財務資料。如無刊發有關通告，發售股份數目不會減少及／或發售價（倘經聯席代表（代表承銷商）與本公司協定後）無論如何不會超出本文件所述的發售價範圍。

最終發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請數目、香港發售股份的分配基準及香港公開發售的分配結果預期通過「如何申請香港發售股份－公佈結果」一節所述的多種渠道公佈。

承銷

香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款及條件悉數承銷，惟須待（其中包括）聯席代表（代表承銷商）及本公司協定發售價後方可作實。

本公司預期於定價日訂立國際發售的國際承銷協議。

有關承銷安排（包括承銷協議）概述於「承銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待達成（其中包括）以下條件後方可接納：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售已發行及將予發行的股份在聯交所主板上市及買賣，且上市日期前，有關批准未有撤回或撤銷；
- (b) 聯席代表（代表承銷商）與本公司協定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽訂及交付國際承銷協議；及
- (d) 香港承銷商根據香港承銷協議的責任及國際承銷商根據國際承銷協議的責任均成為且保持無條件，且並未根據各自協議的條款終止，

上述各情況均須於各承銷協議指定日期及時間或之前（上述條件於指定日期及時間或之前獲有效豁免除外）且無論如何不遲於本文件日期起計第30日達成。

倘基於任何理由，聯席代表（代表承銷商）與本公司未能於2018年7月19日（星期四）或之前協定發售價，則全球發售不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並未根據各自條款終止時方告完成。

倘上述條件未於指定日期及時間前達成或豁免，全球發售將告失效，本公司亦會立即知會聯交所。本公司將於失效翌日在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ehousechina.com刊登香

港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份－退回申請股款」所載條款不計息退回。同時，所有申請股款將存入收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》獲發牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就發售股份發行的股票僅在2018年7月20日（星期五）上午八時正生效，但前提是全球發售在該時間當時或之前在所有方面成為無條件。

股份買賣

假設香港公開發售於2018年7月20日（星期五）上午八時正（香港時間）或之前成為無條件，預期股份將於2018年7月20日（星期五）上午九時正開始在聯交所買賣。

股份的每手買賣單位為300股股份，股份代號為2048。