
包 銷

包銷商

配售包銷商

怡富證券有限公司
里昂證券有限公司
滙豐投資銀行亞洲有限公司
瑞士銀行
荷銀◆洛希爾
貝爾斯登亞洲有限公司
法國國家巴黎百富勤證券有限公司
中銀國際亞洲有限公司
嘉誠證券有限公司
Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited
中國國際金融(香港)有限公司
道亨證券有限公司
忠誠證券有限公司
東方惠嘉證券有限公司
金英証券(香港)有限公司
Salomon Brothers International Limited

公開發售包銷商

怡富證券有限公司
中銀國際亞洲有限公司
里昂證券有限公司
滙豐投資銀行亞洲有限公司
瑞士銀行
道亨證券有限公司
金滙金融服務(集團)有限公司
忠誠證券有限公司
工商東亞融資有限公司
滙富証券有限公司
大福證券有限公司

忠誠證券有限公司(配售包銷商之一及公開發售包銷商之一)乃新鴻基地產的全資附屬公司。

包銷安排及費用

包銷協議

本公司(a)按本招股章程及有關申請表格的條款及條件，提呈公開發售股份以供認購，及(b)以配售的方式提呈配售股份以供認購。待創業板上市委員會不遲於二零零零年四月五日批准股份(僅可予以配發)上市及買賣，及符合包銷協議所載的若干其他條件，(a)公開發

包 銷

售包銷商已個別同意，根據本招股章程及有關申請表格的條款及條件申請，或促使他人申請根據公開發售現正提呈發售惟並未獲認購的公開發售股份；及(b)申請或配售包銷商已各自同意根據配售申請或促使申請或承配人根據配售認購尚未獲認購或配售的配售股份。

終止理由

如緊接上市日期前營業日下午六時前任何時間發生若干事件(包括不限於下列事項)，則包銷商認購或購買或促使他人認購或購買發售股份的責任可予終止，而怡富(代表包銷商)絕對有權通知本公司終止包銷協議：

- (a) 包銷協議內載的任何保證或條文，就股份發售整體而言，經怡富認為乃有重大違反情況；
- (b) 於緊隨本招股章程刊行日期前發生且概無於本招股章程內披露的任何事宜，就股份發售整體而言，經怡富認為乃構成重大遺漏；
- (c) 本招股章程所載任何經怡富認為重大的聲明在各方面被發現或變成經怡富合理認為乃重大失實、不正確或誤導；
- (d) 任何事件、行為或遺漏引致或可能引致本公司、新鴻基地產或Sunco須根據包銷協議內載賠償保證免負上重大責任；
- (e) 本集團的業務或財政或經營狀況，經怡富合理認為乃出現任何重大逆轉；
- (f) 倘出現、發生或實行有關或涉及下列之任何事項或一連串事項、事件或情況：
 - (i) 香港、開曼群島、美國、中國或任何其他有關司法權區的本地、國際或金融、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管或證券市場狀況或氣氛；或
 - (ii) 香港、開曼群島、美國、中國或任何其他有關司法權區制訂新法例或更改現行法例或法院或其他管轄機關更改對該等法例的詮釋或應用；或
 - (iii) 影響香港、美國、中國、任何其他有關司法權區的任何不可抗力事件，包括(但不限於下列的一般情況)任何自然災害、戰爭、暴亂、擾亂社會治安、群眾騷亂、經濟制裁、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或工廠停工；或
 - (iv) 香港或美國股本證券或其他金融市場狀況或氣氛；或

包 銷

- (v) 聯交所或紐約證券交易所因特殊金融狀況或其他原因而凍結、暫停證券的買賣或對證券的買賣施加重大限制；或
- (vi) 香港、中國或與本集團有關的任何其他司法權區可能出現或影響股份投資或其轉讓或股息付款的稅制或外匯管制的變動（或實施任何外匯管制）；

而怡富單方面認為：

- (a) 現時或將會或可能會對本集團整體的業務、財政或其他狀況或前景造成重大不利影響；或
- (b) 不宜或不適合進行公開發售及／或配售。

承諾

各管理層股東向本公司及怡富共同及個別承諾，除非獲怡富的事先書面同意及除非遵從創業板上市規則外，自上市日期起計兩年內（或根據創業板上市規則第13.16條不時訂定的任何其他較短期間）彼將不會並會促使其聯繫人或其控制的公司不會於上市日期出售（或訂立協議出售）任何股份或可換股票據或於其中的任何權益，或本身或其聯繫人直接或間接持有任何實益擁有任何該等股份、可換股票據或權益的公司的任何股份）連同根據上市日期後生效的任何資本化發行或行使緊接上市日期前持有的任何購股權、認購權或換股權而配發的股份，惟不包括透過以股代息配發的股份（「有關股份」），或批准股份登記持有人出售（或訂立任何協議出售）其於有關證券的直接或間接權益，惟下列情況則除外：

- (a) 根據創業板上市規則所准許者；或
- (b) 根據借股協議；或
- (c) 根據出售（構成遵從創業板上市規則第20.23(3)(d)條進行配售及補足交易的一部份）倘出現下列情況，有關出售構成上述交易的一部份：
 - (a) 本公司根據配售及補足交易出售及發行新股份，乃遵從創業板上市規則及／或聯交所授出的有關豁免（如有）的各項條件而進行；
 - (b) 本公司根據交易發行新股份的全部所得款項由本集團用於擴展按本招股章程「業務目標及策略陳述－實行時間表」一節預計進行的現有業務；

包 銷

- (c) 怡富已事先得知該項出售；及
- (d) 管理股東將於配售及補足交易完成後一起繼續直接或間接實益擁有本公司50%以上的發行股本。

Sunco進一步向本公司及怡富承諾，彼須，而新鴻基地產進一步向本公司及怡富承諾彼須促使Sunco，自上市日期起計兩年期間(或創業板上市規則第13.16條規定適用於管理層股東的較短期間)按聯交所接納節條款以托管形式委任聯交所接納的托管代理，配售本公司的有關證券。

此外，各管理層股東均向本公司及怡富承諾遵照下列規定：

- (a) 倘彼根據創業板上市規則第13.17(2)條或根據聯交所按上述創業板上市規則第13.17(5)條授予的任何權利或豁免，自上市日期起計兩年期間(或創業板上市規則第13.20條不時規定適用於管理層股東的任何較短期間)任何時間質押／抵押其於任何有關股份的任何直接或間接權益，彼將隨後即知會本公司，並按創業板上市規則規定披露詳情；及
- (b) 倘彼獲悉受質押人或承押人已出售或計劃出售於有關股份的任何權益及受影響的有關股份數目，須即時知會本公司。

上述由管理層股東作出的各項承諾，亦適用於上述有關配售及補足交易所認購的股份或根據借股協議歸還的股份。

本公司向怡富承諾，各管理股東向怡富共同及個別承諾，於未取得怡富的事先書面同意前及除非遵從創業板上市規則，本公司概不會於上市日期起計六個月內發行或同意發行或授予或同意授予任何購股權或認股權證，或於本公司股份或其他證券(包括可轉換或交換為股份的證券)或其中任何權益的其他權力或附有權力可認購上述股份或其他證券或其中任何權益的其他權力或宣佈有意作出上述安排；惟在下列情況下並遵從以下限制根據發行股份而進行者除外：

- (i) 於行使根據本公司購股權計劃可能授出的超額配股權購股權時發行股份；
- (ii) 於轉換可換股票據時發行股份；
- (iii) 發行股份以支付全部或部份應付代價，該項代價乃關於本集團收購任何業務或另一間公司的證券或業務；或

包 銷

- (iv) 發行股份構成下列兩者的一部份：遵從創業板上市規則第20.23(3)(d)條所進行的配售及補足交易，以及本集團於擴展按本招股章程「業務目標及策略陳述－實施時間表」一節預計進行的現有業務；

倘(a)是次發行乃遵從創業板上市規則及／或聯交所授出的有關豁免(如有)的各項條件進行，(b)怡富已事先知悉是次發行，及(c)管理股東將於是次發行完成後繼續直接或間接實益擁有本公司50%以上發行在外的已發行股本。

佣金及開支

包銷商將就全部發售股份按發售價收取合共3%佣金，並從中支付任何分包銷佣金及證券優惠售價。此外，怡富將收取由本公司支付的財務顧問費作為出任股份發售的保薦人。該筆財務顧問費及佣金，連同聯交所上市費用、法律及其他專業費用、印刷費、其他有關股份發售的費用、物業的印花稅及有關根據重組轉讓(假設並無行使起額配股權)及根據重組轉址物業的印花稅，估計合共約為185,000,000港元(假設超額配股權未獲行使及發售價為10.38港元)，並由本公司支付。

包銷商於本公司的權益

除包銷協議中的責任外，包銷商概無擁有本集團任何股權或有權(不論法律上可否執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

保薦人協議

根據怡富與本公司於二零零零年三月三日訂立的保薦人協議(「保薦人協議」)，本公司委任怡富，而怡富同意按照創業板上市規則由股份於創業板上市日期至二零零零年六月三十日止及直至二零零二年六月三十日止隨後兩年或直至保薦人協議於本文所載的條款及條件達成後終止，作為本公司的保薦人以收取費用。

保薦人於本公司的權益

除包銷協議中的責任及根據股份發售可能認購或購買的證券權益外，怡富及其聯繫人概無因股份發售而擁有或可能擁有本公司或本集團任何其他公司任何類別證券的權益(包括購股權或認購該等證券的權利)。

包 銷

參與向本公司提供意見的怡富的董事或僱員概無因發售而擁有或可能擁有本公司或本集團任何其他公司任何類別證券的權益(包括購股權或認購該等證券的權利)。惟為避免疑慮，該等證券權益不包括根據股份發售任何該董事或僱員可認購或購買的證券中的權益。

怡富及其聯繫人概無因股份發售成功(包括透過如償還重大未償還債務或除其中一名包銷商怡富於股份發售成功所收取的包銷及配售佣金的費用及怡富收取的財務顧問費用外)而應收取任何重大利益。

怡富的董事或僱員概無於本公司或本集團任何其他公司中擁有控制權。