

---

## 股份發售的架構

---

### 申請時應付的價格

發售價不會超過每股發售股份10.38港元，並預計不會少於每股發售股份8.38港元。根據公開發售提出認購的申請人及認購預留股份及用戶優先股份的申請人於申請時應支付每股股份最高價值10.38港元，另加經紀佣金1%及聯交所交易徵費0.011%，即每手完整買賣單位500股發售股份合共5,242.47港元。

倘按下文所述方式最後釐定的發售價低於最高價格，則將會退還適當股款。其他詳情載於本招股章程「如何申請認購公開發售股份、預留股份及用戶優先股份」一節。

### 釐定發售價

發售價預計將參考股份的市場需求，並於二零零零年三月九日或前後由怡富(代表包銷商)與本公司以協議方式釐定。有意投資者謹請留意，於首次公開招股定價日期前將釐定的發售價可能但預計不會低於本招股章程所示的初步發售價範圍。

倘按有意投資者所表示的認購興趣計算，怡富(代表包銷商及獲本公司同意)認為合適，則初步發售價範圍可能於根據公開發售、優先發售及用戶優先發售遞交申請的最後一天早上前任何時間低於本招股章程所示者。在此種情況下，本公司將於作出減價決定後的可行情況下，但無論如何最遲於根據公開發售、優先發售及用戶優先發售遞交申請的最後一日當日早上促使在創業板網站及南華早報及香港經濟日報上刊登削減初步發售價範圍的通告。申請人應考慮以下的可能性，於二零零零年三月九日(即根據公開發售、優先發售及用戶優先發售遞交申請的最後一日)早上前不會刊登有關削減指示性發售價範圍的任何公佈。該份通告亦會包括確認或修改(如適用)本公司的營運資金報表、發售統計數字(按現時本招股章程「概要」一段所載)及可能因減價而改動的任何其他財務資料。根據公開發售、優先發售及用戶優先發售提出認購的申請人謹請留意，申請一旦提交，即使削減發售價範圍，亦不可撤回申請。

倘怡富(代表包銷商)與本公司無法就發售價達成協議，股份發售不會成為無條件而告失效。

發售價，連同根據公開發售的認購申請結果與反應、公開發售股份的配發基準，以及由配售重新分配以應付公開發售額外需求的股份數目(如有)的公佈，預計將於二零零零年三月十四日刊登。

---

## 股份發售的架構

---

### 股份發售的條件

發售股份的所有申請須待下列條件於包銷協議指定的日期及時間或之前(除非該等條件於該日期及時間或以前獲有效地獲豁免)及於任何情況下不得遲於二零零零年四月五日(即本招股章程刊行日期起計三十日後當日)達成後,方可作實:

- (a) 聯交所創業板上市委員會批准本招股章程所述的已發行及將發行股份上市及買賣;及
- (b) 包銷商根據包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如適用)因怡富代表包銷商豁免任何條件而成為無條件),且並無根據其條款或其他方式而予以終止,

倘該等條件未能於上述指定時間及日期前獲達成或獲得豁免,股份發售將告失效及本公司將立刻知會聯交所。本公司將於該失效後翌日在創業板網頁、南華早報及香港經濟日報刊登股份發售失效的通告。

於出現上述未能預測的情況下,所有申請款項將不計利息,按申請表格「退回 閣下的款項」一節所載條款退還。於此期間,發售新股申請款項將存放於收款銀行或根據銀行條例(香港法例第155章)持牌的其他銀行一個或以上的獨立銀行賬戶。

### 股份發售

股份發售包括公開發售及配售。總數達300,000,000股股份將根據股份發售初步可供認購。30,000,000股股份(佔根據股份發售初步可供認購的股份總數10%)將初步根據公開發售提呈可供認購,而餘下270,000,000股股份將初步根據配售提呈可供認購。

投資者可申請認購公開發售的股份或表示有興趣認購配售的股份,但只可參與其中一項(除申購預留股份及/或用戶優先股份外,合資格股東及合資格登記用戶亦可申購公開發售股份除外)。公開發售可供香港公眾人士、機構及專業投資者與合資格股東公開認購,而配售的股份則可供機構及專業投資者及預計根據國際配售對股份有大量需求的其他投資者選擇性認購,按優先基準配售予新鴻基地產若干僱員以及按下文「新鴻基地產股東享有的優先權利」所述的保證基準配售予合資格股東及合資格用戶。專業投資者一般包括經紀、代理、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)及經常投資股份及其他證券的法人團體。

---

## 股份發售的架構

---

假設超額配股權不獲行使，股份發售將相當於本公司於緊隨股份發售完成後的經擴大已發行股本15%。

倘超額配股權獲悉數行使，股份發售所涉及的股份將佔本公司於緊隨股份發售完成及行使超額配股權後的經擴大股本16.87%。

公開發售由公開發售包銷商全數包銷，而配售預計將由配售包銷商全數包銷。每個包銷基準有所不同，並受本招股章程「包銷 — 包銷安排及費用」一節所載條件規限。倘基於任何理由，本公司與怡富(代表包銷商)並無協定發售價，則不會進行股份發售。

### 公開發售

公開發售為以全數包銷的公開發售方式(須協定價格及符合「股份發售的條件」一節所述的其他條件)，在香港初步按發售價提呈發售30,000,000股股份(相當於根據股份發售初步可供認購的股份數目總額10%)。在重新分配配售及公開發售的發售股份的規限下，公開發售股份將佔本公司於緊隨股份發售後的經擴大已發行股本1.5%(假設超額配股權不獲行使)。

公開發售由怡富保薦，並由公開發售包銷商包銷。公開發售的申請人在申請時除須繳付經紀佣金1%及聯交所交易徵費0.011%外，亦須繳付每股10.38港元的最高股價。倘發售價(按上述方式最終釐定)低於最高股價10.38港元，則會不計利息退還適當股款(包括認購股款餘額應佔的經紀佣金及聯交所交易徵費)。詳情載於本招股章程「如何申請認購公開發售股份、預留股份及用戶優先股份」一節。

分配公開發售股份僅取決於所接獲的有效申請數目。倘公開發售出現超額認購，分配基準可能視乎每位申請人有效申請的公開發售股份數目而有所不同，惟必須嚴格按比例分配。此外，在該等情況下，分配公開發售股份可能包括抽籤形式，即部份申請人可能較其他申請相同數目公開發售股份的申請人獲配較多公開發售股份，而未能中籤的申請人可能不會獲配任何公開發售股份。

### 配售

本公司現正以配售方式初步提呈270,000,000股股份以供認購。待配售及公開發售之間的發售股份重新分配後，配售股份將佔本公司於緊隨股份發售完成後的經擴大已發行股本13.5%(假設超額配股權不獲行使)。

---

## 股份發售的架構

---

### 配售予專業、機構及其他投資者

配售股份按保證基準將配售予合資格股東及合資格登記用戶(如下文所述配售予新鴻基地產僱員的股份)將由配售包銷商或彼等委任的銷售代理代表本公司根據國際配售按發售價有條件作出配售，該發售價將按上文「釐定發售價」一節所述以港元釐定。股份將依賴S規例配售予在香港、歐洲及美國境外的其他司法權區(中國除外)的離岸交易中的若干專業及機構投資者及預計對該等股份有大量需求的及其他投資者，以及依賴第144A條例在美國配售予合資格機構買家。

### 新鴻基地產僱員享有的優先權利

約1,540,000股發售價10.38港元的配售股份(佔發售股份約0.51%及本公司於股份發售完成後的經擴大已發行股本約0.077%(假設超額配股權不獲行使))，將由本公司僅按優先配發基準以發售價提呈發售予新鴻基地產的若干僱員，彼等並非本公司的關連人士(定義見創業板上市規則)。

### 新鴻基地產股東享有的優先權利

為確保新鴻基地產股東僅可按優先配發基準參與股份發售，合資格股東應邀按保證基準申請配售的預留股份合共9,000,000股(假設超額配股權不獲行使，即佔發售股份3%及本公司於股份發售完成後的經擴大已發行股本0.45%)。合資格股東可按彼等於記錄日期所持新鴻基地產股份每140股完整倍數可購買一股預留股份。持有少於140股新鴻基地產股份的任何合資格股東無權申請預留股份。保證配額包括非以500股完整倍數為完整買賣單位的股份，而非完整買賣單位的股份可能以低於當時市價進行買賣。

可獲保證配額的每位合資格股東將獲發藍色申請表格及本招股章程。合資格股東可申請認購超過、少於或等於彼等根據優先發售可獲保證配額的預留股份。合資格股東有權申請等於或少於保證配額預留股份，其申請可獲全數接納，惟藍色申請表格所述的情況則除外。倘合資格股東申請認購超過其保證配額的預留股份，則其保證配額可獲全數接納(按上文所述)，而額外申請的部份只有在其他合資格股東未有申請彼等部份或全部保證配額而尚餘足夠預留股份的情況下方會獲得全數接納。代表配售包銷商的怡富將按公平合理基準首先配發合資格股東並未認購的任何保證配額，以應付合資格股東認購預留股份的額外申請，其後則會由怡富酌情配發予國際配售。

---

## 股份發售的架構

---

除申請預留股份外，合資格股東亦可根據公開發售的條款及條件，以白色或黃色申請表格申請公開發售股份，並(如亦為合資格用戶)根據用戶優先發售的條款及條件，以紅色申請表格申請用戶優先股份。合資格股東根據公開發售以白色或黃色申請表格申請公開發售股份不會獲得優先配額或分配。

合資格股東的保證配額不得轉讓，而未繳付的配額亦不會在聯交所進行交易。怡富有權按其視為合適的比例重新分配合資格股東並未認購的任何預留股份至國際配售，以便配售予專業及機構投資者及其他投資者及／或公開發售。

根據優先發售提出申請的手續載於本招股章程「如何申請認購公開發售股份、預留股份及用戶優先股份」一節及藍色申請表格。

有關公開發售刊發的文件將不會根據香港以外其他司法權區的任何適用證券法例登記。因此，根據優先發售，概無向海外股東或美國股東提呈發售預留股份，亦無向該等人士寄發藍色申請表格，且概不接受海外股東、美國股東或任何代表或以海外股東或美國股東的利益行事的人士提出的申請。此外，現時亦無向例外股東提呈發售任何預留股份，且例外股東或任何代表或以例外股東的利益行事的人士提出的申請不會獲接納。

### 合資格用戶享有的優先權利

18,000名合資格用戶應邀按申請配售的用戶優先股份合共9,000,000股(即佔發售股份3%及本公司於股份發售完成後的經擴大已發行股本0.45%(假設超額配股權不獲行使))。該等用戶優先股份將按保證基準分配予合資格用戶。各合資格用戶有權按保證基準認購500股用戶優先股份，而合資格用戶必須(i)年滿18歲、(ii)通常居於香港；(iii)並非美籍人士或居於美國境內(該等定義見S條例)及(iv)並非關連人士(定義見創業板上市規則第20章)。

電子郵件通知現於本招股章程刊行日期早上寄發予合資格股東，通知彼等合資格(惟彼等須符合上述條件)申請用戶優先股份。用戶優先股份只可使用紅色申請表格申請，而合資格用戶可於本招股章程「如何申請認購公開發售股份、預留股份及用戶優先股份」一節中「索取白色、黃色及紅色申請表格及送交藍色申請表格」所述的地點索取紅色申請表格及招股章程。合資格用戶於索取表格時須出示其香港身份證(有關身份證號碼必須與早前提供予red-dots.com或propertystreet.net(以適用者為準)的香港身份證號碼相符)及電郵通知的複本。合資格用戶可申請認購超過或等於彼等根據用戶優先發售可獲擔保配額的用戶優先股份。有關500股用戶優先股份的有效申請將獲全數接納，惟紅色申請表格所述的情況則除

---

## 股份發售的架構

---

外。倘合資格用戶申請認購超過其擔保配額的用戶優先股份，則其擔保配額可獲全數接納（按上文所述），而額外申請的部份只有在其他合資格用戶未有申請彼等的擔保配額而尚餘足夠用戶優先股份的情況下方會獲得全數接納。如合資格用戶尚未認購的擔保配額被分配以滿足其他合資格用戶提出的額外申請，配發基準可能視乎各項額外申請所涉及的用戶優先股份數目而定，而此舉可能涉及抽籤，但不論如何將會嚴格按比例進行分配。於滿足其他合資格用戶提出的額外申請後，怡富有權配發餘下未獲認購的用戶優先股份（如有），以便按其認為適當的比例滿足國際配售的需求。

除使用紅色申請表格申請用戶優先股份外，合資格登記用戶亦可根據公開發售的條款及條件，以白色或黃色申請表格申請公開發售股份，並（如亦為合資格登記用戶）根據優先發售的條款及條件，以藍色申請表格申請預留股份，合資格登記用戶根據公開發售以白色或黃色申請表格申請公開發售股份不會獲得優先分配。

合資格用戶的擔保配額不得轉讓，而未繳付的配額亦不會在聯交所進行交易。

申請國家優先股份的手續載於本招股章程及紅色申請表格內「申請公開發售股份、預留股份及用戶優先股份的手續」一節。

將刊發有關股份發售的文件不會根據香港以外任何司法權區的任何適用證券法登記。因此，用戶優先股份僅會在香港向通常居於香港的個別人士提呈發售。由美籍人士或居於美國的人士（定義見S條例）或為上述該等人士的利益而提出的申請概不受理。此外，由本公司的關連人士（定義見創業板上市規則第20章）或為該等人士的利益而提出的用戶優先股份申請概不受理。

### 發售機制－公開發售與配售之間重新分配發售股份

公開發售及配售的發售股份數目分配比例可予調整。倘公開發售有效申請的股份數目超過根據公開發售初步可供認購的股份數目，怡富有權從配售中重新分配其認為適合的股份數目（最多達60,000,000股股份）（按配售及公開發售的認購數目計算及旨在平衡股份發售的兩組股份的需求數目）至公開發售，以應付公開發售的全部或部份額外需求。根據配售可供認購的股份數目將會因重新分配而相應減少。倘最高達60,000,000股股份從配售中調撥至

---

## 股份發售的架構

---

公開發售，公開發售將佔股份發售30% (假設超額配股權不獲行使)。合資格股東的保證配額、合資格用戶的擔保配額及上文所述新鴻基地產僱員享有的優先權利數目不會因重新分配而受影響。從配售中重新分配予公開發售的股份數目 (如有) 將於業績公佈 (預計將於二零二零年三月十四日刊登) 中載列。

倘公開發售未獲全數認購，怡富有權按其認為適當的比例將原先公開發售已包括的全部或任何未認購公開發售股份分配到根據國際配售將獲配售的配售中。

### 超額配股權

就股份發售而言，本公司已授予配售包銷商超額配股權，怡富代表配售包銷商可於二零零零年四月三日下午五時正或之前任何時間行使。根據超額配股權，可要求本公司以發售價發行及配發合共最多達45,000,000股額外股份，佔根據股份發售初步可供認購的股份15%，僅以補足配售中的超額配發 (如有)。為促進就有關配售清償超額配發，怡富、Sunco及本公司亦已訂立借股協議。根據此項安排，Sunco已同意如怡富作出有關要求，Sunco將會按下列條款向怡富借出最多達45,000,000股股份：

- (i) 所借股份僅會用作清償根據配售的超額配發；及
- (ii) 相同數目的股份最遲須於(a)超額配股權獲悉數行使之日及(b)行使超額配股權的最後一日 (以較早者為準) 後兩個營業日內退還予Sunco及透過第三者保管代理再存托該等股份。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守創業板上市規則第13.16條，限制Sunco於股份在創業板上市日期起計兩年出售股份的規定，以讓Sunco可訂立此股份借貸安排。該豁免的詳情載於「豁免遵守創業板上市規則及公司條例」一節。怡富亦可透過 (其中包括) 在第二市場購買股份、行使超額配股權或同時透過在第二市場購買股份及行使超額配股權，補足該超額配發。上述任何在第二市場進行之購買，將符合所有適用法例、規則及規例。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨股份發售完成及行使超額配股權後本公司經擴大後已發行股本16.87%。倘超額配股權獲行使，本公司將在創業板網頁上，及在南華早報 (以英文) 及在香港經濟日報 (以中文) 作出公佈。

---

## 股份發售的架構

---

### 穩定市場措施

就股份發售而言，怡富代表包銷商可超額配發股份及／或進行交易，以穩定或維持股份的市價於可達致以外水平。可予超額配發的股份數目不得超逾根據超額配股權可予發行的股份數目。該等交易可在准許進行有關交易的所有司法權區進行，惟在任何情況下均須遵從所有適用法律及監管規定。該等交易一經開始，可隨時終止。

穩定市場乃包銷商在某些市場為促銷證券而採取的一種做法。包銷商可於指定期間在二級市場競價購買新發行的證券，以減慢並在可行情況下阻止該等證券的初步發售價下跌，以達到穩定價格目的。在第二級市場購入的股價不得高於發售價。

倘穩定交易的進行與股份的分銷有關，則須按怡富的指示及由其全權負責進行。在香港，穩定市場活動只限於包銷商僅為應付有關發售超額配發而只在二級市場購買股份。為補足超額配發而在二手市場購入股份的價格不會高於發售價。香港法例第333章證券條例的有關規定禁止在若干情況下，以掛鈎或穩定證券價格的方式操控市場。