

## 香港包銷商

### 聯席牽頭經辦人

高盛(亞洲)有限責任公司

摩根士丹利亞洲有限公司

中銀國際亞洲有限公司

### 副牽頭經辦人

國泰君安證券(香港)有限公司

### 副經辦人

星展亞洲融資有限公司

大福證券有限公司

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

香港包銷協議已於二零零七年九月十三日星期四訂立。根據香港包銷協議，本公司將根據本招股章程及申請表格所載條款及條件按發售價發售香港發售股份以供香港公眾認購。

待香港聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行股份(包括因行使超額配股權而可能發行的額外發售股份)上市及買賣後，以及香港包銷協議所載若干其他條件(包括聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司協定發售價)獲達成後，香港包銷商各自同意根據本招股章程及申請表格以及香港包銷協議所載條款及條件認購或安排認購人按各自相關的比例認購根據香港公開發售提呈而未獲認購之香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂並成為無條件後，且並無根據相關條款終止方告生效。

#### 終止理由

倘若於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何事件，則香港包銷商根據香港包銷協議須認購或安排認購人認購香港發售股份之責任或會終止：

- (a) 倘下列事件醞釀、發生、出現或生效：
  - (i) 香港、中國、美國、歐盟(或其任何成員國)或維爾京群島當地、全國、地區或國際的金融、政治、軍事、工業、經濟、財政或市場狀況(包括但不限於股票

及債券市場、貨幣及外匯市場以及銀行同業市場的狀況、港元兌美元的聯繫滙率制度改變或人民幣兌任何外幣貶值) 轉變或醞釀出現預期中的任何轉變或發展，或發生任何導致或相當於上述情況轉變或發展(或預期中的轉變或發展) 的事件或一連串事件；或

- (ii) 香港、中國、美國、歐盟(或其任何成員國) 或維爾京群島的法院或其他有關當局頒佈任何新法律或法規、修訂現行法律或法規或改變現行法律或法規之註釋或應用或頒佈影響相關司法權區的法律及法規或作出相關修訂；或
- (iii) 香港、中國、美國、歐盟(或其任何成員國) 或維爾京群島發生不可抗力事件或連串事件，或出現會影響相關司法權區之不可抗力事件，包括但不限於任何政變、罷工、動亂、火災、爆炸、水災、民亂、戰爭、恐怖活動(不論是否已獲承認責任)、天災、意外或交通中斷或延誤；或
- (iv) 香港、中國、美國、歐盟(或其任何成員國) 或維爾京群島發生任何當地、全國、地區或國際敵意爆發或敵對行為升級(不論是否已宣戰) 或出現其他緊急狀況或災難或危機，或發生影響相關司法權區的上述任何情況；或
- (v) (A)香港聯交所、紐約證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所全面暫停或限制股份或證券買賣或(B)有關當局宣佈全面停止在紐約、倫敦、東京、香港或中國的商業銀行活動，或香港、中國、美國、歐盟(或其任何成員國) 或維爾京群島的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務發生重大的中斷，或出現影響相關司法權區的上述任何情況；或
- (vi) 香港、中國、美國、歐盟(或其任何成員國) 或維爾京群島的稅務或外匯管制、貨幣滙率或對外投資條例出現或可能出現對股份投資不利的變化；或
- (vii) 任何監管機構或組織對董事或本集團任何成員公司展開任何公開法律行動，或任何監管機構或組織公佈擬採取任何該等行動；或
- (viii) 本集團任何成員公司可能面臨或被提出任何訴訟或申索，

而在任何上述情況下，聯席全球協調人(本身及代表香港包銷商) 全權認為，

- (A) 上述事項正在、將會或可能對本集團整體業務、財務或經營狀況或前景不利；或
- (B) 上述事項正在、將會或可能對成功進行全球發售不利及/或促使香港包銷協議、香港公開發售及/或全球發售之任何部分無法或不宜按原定計劃履行或實行；或

(C) 上述事項導致、將會導致或可能導致按照本招股章程所述條款及方式進行香港公開發售及／或全球發售或支付發售股份屬不宜或不智；或

- (b) 於香港包銷協議日期後，聯席全球協調人或任何香港包銷商獲悉：
- (i) 本公司按協定形式發行的本招股章程、申請表格、正式通知及任何公佈內所載與香港公開發售有關的任何陳述(包括任何相關補充及修訂)在任何重大方面為或已成為失實、不確或具誤導性；或
  - (ii) 發生或發現任何本招股章程並無披露的事宜，而倘該等事宜在緊接本招股章程刊發日期前出現，則會構成重大遺漏；或
  - (iii) 本公司於香港包銷協議作出的任何保證為(或於重申時會是)不實或具誤導性；或
  - (iv) 發生任何導致或可能導致本公司須根據香港包銷協議所提供的彌償保證而承擔任何重大責任的事件、行動或遺漏；或
  - (v) 本公司違反香港包銷協議的任何責任而聯席全球協調人全權認為對全球發售有重大不利影響；或
  - (vi) 本集團整體業務、財務或經營狀況出現或可能出現任何重大逆轉。

### 根據上市規則向香港聯交所作出的承諾

#### 我們的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向香港聯交所承諾，除上市規則第10.08條訂明的若干情況外，在上市日期起計六個月內，我們不會再發行股份或可轉換成股本證券的證券(不論該類別股份是否已上市)，亦不會訂立任何涉及發行此等股份或證券的協議，而不論有關股份或證券的發行會否在股份開始買賣當日起計六個月內完成。

#### 中遠的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，中遠已向香港聯交所承諾，除非根據全球發售或超額配股權，否則倘在未取得香港聯交所事先書面同意前，不會並促使我們股份(其擁有實益權益)其他登記持有人(如有)不會(惟上市規則另有規定除外)：

- (i) 自本招股章程披露其持有股權當日起至股份開始在香港聯交所買賣當日起計滿六個月之日止期間(「首六個月期間」)，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列彼將根據香港公開發售獲我們發行而成為實益擁有人的股份(「**母公司股份**」)，或以其他方

式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(就上市規則第10.07條附註(2)所批准的真誠商業貸款向認可機構提供擔保(包括抵押或質押)除外)；及

- (ii) 首六個月期間屆滿當日起計六個月(「第二個六個月期間」)內，出售或訂立任何協議出售母公司股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(就上市規則第10.07條附註(2)所批准的真誠商業貸款向認可機構提供擔保(包括抵押或質押)除外)，以致彼等在有關出售后、或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後不再為本公司唯一最大股東。

### 中化的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，中化已向香港聯交所承諾，除非根據全球發售或超額配股權，否則在未取得香港聯交所事先書面同意前，不會並促使我們股份(其擁有實益權益)其他登記持有人(如有)不會自本招股章程披露其持有股權當日起至上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列彼將根據香港公開發售獲我們發行而成為實益擁有人的股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，惟上市規則另有規定除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，中遠及中化已各自向我們及香港聯交所承諾，在本招股章程披露彼等持有本公司股權當日起至上市日期止期間：

- (i) 倘將實益擁有的本公司證券就真誠商業貸款抵押或押記予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)，將即時知會我們有關抵押或押記事宜以及所抵押或押記證券的數目；及
- (ii) 當其接獲承押人的任何口頭或書面指示將出售任何所抵押或押記的本公司證券時，立即知會我們。

我們獲中遠或中化知會有關上述事宜(如有)後，將盡快知會香港聯交所，並會盡快刊發報章公告披露有關事宜。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### 我們的承諾

根據香港包銷協議，我們分別向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及香港包銷商各自承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)外，我們不會在未獲得聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)事先書面同意前，在香港包銷協議日期至二零零八年三月二十七日(包

括該日)的任何時間發售、接受認購、抵押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或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、沽空、借出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售、或購回我們的任何股本、債務資本或本公司其他證券或任何有關權益(包括但不限於可轉換或行使或兌換或有權收取該等股本或證券或任何有關權益的證券)，亦不會訂立任何掉期或其他安排，以向他人轉讓相關股本、證券或任何有關權益所有權的全部或任何部分經濟後果，而不論上述任何交易是否通過交付股本或其他有關證券、現金或以其他方式結算，惟根據上市規則的規定所進行者除外。

我們已同意就香港包銷商由於履行香港包銷協議的責任及本公司違反香港包銷協議所招致的損失等可能遭受的若干損失提供彌償保證。

### 中遠、中化、財務投資者及其他股東之禁售承諾

#### 中遠及中化的禁售承諾

中遠及中化已各自向我們及聯席賬簿管理人(本身及代表各包銷商)承諾，待股份於二零七年十二月三十一日前在香港聯交所上市後，在未獲得聯席賬簿管理人的事先書面同意前，不會亦將促使其各自子公司或代理人或以信託形式代其持有股份的受託人不會(惟上市規則另有規定除外)：

- (a) 在本招股章程披露持有本公司股權當日起至上市日期起計滿12個月之日止期間發售、抵押或押記(定義見香港法例第155章銀行業條例，就真誠商業貸款作出者除外)、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、沽空、借出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售或購回所持本公司任何股本、債務資本或其他證券或任何其實益擁有或本招股章程所列的有關權益(包括但不限於可兌換或行使或交換或有權收取任何上述本公司股本、債務資本或其他證券或任何有關權益的權利之任何證券)，或訂立任何掉期或其他安排向他人轉讓上述股本、債務資本或證券或任何有關權益所有權的全部或任何部分經濟後果，而不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或其他有關證券、現金或其他方式結算，或提呈或同意或宣佈有意作出上述行動；及
- (b) 倘獲聯席賬簿管理人批准及根據上市規則出售本公司任何股本或任何有關權益，則會採取一切合理措施，確保有關出售不會促使本公司的股份或其他證券出現市場混亂或出現造市情況。

中遠及中化亦已各自向我們及聯席賬簿管理人(彼等及代表各包銷商)進一步承諾，在本

招股章程刊發日期起至上市日期起計滿12個月之日止期間，即時知會我們及聯席賬簿管理人（彼等及代表各包銷商）及香港聯交所：

- (i) 倘其將實益擁有的本公司任何股份或其他證券抵押或押記，會立即知會我們有關該抵押或押記事宜以及所抵押或押記股份或其他證券的數目及抵押或押記目的；及
- (ii) 當獲悉所抵押或押記的本公司股份或其他證券的承押人口頭或書面指示將出售任何有關抵押或押記本公司股份或證券，會立即知會我們。

### 財務投資者的禁售承諾

各財務投資者已各自向我們、聯席賬簿管理人及包銷商承諾，待股份於二零零七年十二月三十一日前在香港聯交所上市後，在未獲得聯席賬簿管理人的事先書面同意前，不會亦將促使其聯屬公司或所控制公司或代理人或以信託形式代其持有股份的受託人不會在彼等各自承諾日期起至上市日期當日起計滿6個月之日止期間發售、抵押、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、沽空、借出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售或購回所持本公司任何股本、債務資本或其他證券或任何其實益擁有或本招股章程所列的有關權益（包括但不限於可兌換或行使或交換或有權收取任何上述本公司股本、債務資本或其他證券或任何有關權益的權利之任何證券），或訂立任何掉期或其他安排向他人轉讓上述股本、債務資本或證券或任何有關權益所有權的全部或任何部分經濟後果，而不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或其他有關證券、現金或其他方式結算，或提呈或同意或宣佈有意作出上述行動，惟上市規則另有規定除外；惟：

- (1) SSF Livingston 作出的禁售承諾不會阻止（為其利益及其直接及間接控股公司、合伙人、股東及／或其他聯屬公司（「**持股公司**」）的利益）：
  - (i) 持股公司將所持本公司的間接權益向 Morgan Stanley Mortgage Servicing Limited（作為行政代理，為摩根士丹利的聯屬公司及由其控制）以該身份連同其他繼任行政代理或其他承押人就一項或以上融資（「**承押人**」）抵押或設立其他產權負擔或擔保權益，以擔保 Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III, L.P. 於二零零七年六月十三日訂立的循環信貸協議的還款（「**資金**」）（不時經修訂、重列、修訂及重列、修改或補充及包括延長還款期、再融資或修訂、修訂及重列或其他修改或調整全部或任何資金責任的協議，根據該協議或任何增編協議或其他 SSF Livingston 或其任何持股公司訂立的融資協議為「**融資**」）（「**抵押**」）；及
  - (ii) 承押人或承讓人行使抵押的抵押權利或有關抵押的權利，包括但不限於執行抵押及出售所抵押權益；

惟，承押人或承讓人於執行時因執行而：

- (a) 根據股東協議的條款及條件訂立遵守契約；及
- (b) 於直接或間接轉讓 SSF Livingston 所持股份時執行禁售，而條款大部分與 SSF Livingston 作出的禁售承諾相同，且禁售承諾期間須為 SSF Livingston 作出禁售承諾的未屆滿期間。

(2) Indopark 作出的禁售承諾不會阻止：

- (i) 直接或間接轉讓全部或部分其所持股份予集團公司（定義見下文）；

惟 Indopark 須促使出售所涉有關集團公司同意遵守該契約所載條款大致相同的禁售承諾。

就前段而言：

「控制」指直接或間接擁有權向管理層或事務或政策的法人作出指示，不論透過擁有證券投票權或合約或其他方式，及「受控制」及「控制」須按此詮釋；及

Merrill Lynch & Co., Inc. 的「集團公司」指任何直接或間接透過一間或以上居間公司控制 Merrill Lynch & Co., Inc. 或受 Merrill Lynch & Co., Inc. 控制或與 Merrill Lynch & Co., Inc. 受共同控制的法人。

### *Pacific Alliance、PA Investment 及悦鷹的禁售承諾*

Pacific Alliance、PA Investment 及悦鷹已各自向我們及聯席賬簿管理人（彼等及代表各包銷商）承諾，於禁售承諾日期起至上市日期起計滿6個月之日止期間，不會出售各自所持本公司的權益，惟以下除外：

- (i) 根據「歷史及架構—悦鷹」所述行使認購期權而轉讓24,950股悦鷹股份（相當於悦鷹已發行股本總額49.9%）予 Fair Top 或李先生任何聯繫人；及
- (ii) 於按(i)所述轉讓悦鷹股份予 Fair Top 或李先生的聯繫人時，Fair Top 或李先生將應佔悦鷹所持本公司股份權益抵押或押記予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）。

除上文所述外，Pacific Alliance、PA Investment 及悦鷹各自作出的承諾大致與財務投資者作出者相同。

### *李先生及 Fair Top 的禁售承諾*

李先生及 Fair Top 已各自向我們及聯席賬簿管理人（彼等及代表各包銷商）承諾，於根據「歷史及架構—悦鷹」一節所述認購期權條款轉讓24,950股悦鷹股份予 Fair Top 或李先生

任何聯繫人當日起，在未獲得聯席賬簿管理人的事先書面同意前，不會亦將促使其各自聯屬公司或所控制公司或代理人或以信託形式代其持有或代悅鷹持有股份的受託人不會在承諾日期起至上市日期當日起計滿12個月之日止期間發售、抵押或押記(定義見香港法例第155章銀行業條例，就真誠商業貸款作出者除外)、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、沽空、借出或以其他方式直接或間接、有條件或無條件轉讓或出售或購回所持悅鷹或本公司任何股本、債務資本或其他證券或任何其個別或合共實益擁有或本招股章程所列的有關權益(包括但不限於可兌換或行使或交換或有權收取任何上述悅鷹或本公司股本、債務資本或其他證券或任何有關權益的權利之任何證券)，或訂立任何掉期或其他安排向他人轉讓上述股本、債務資本或證券或任何有關權益所有權的全部或任何部分經濟後果，而不論任何上述交易是否以交付股本、債務資本或其他有關證券、現金或其他方式結算，或提呈或同意或宣佈有意作出上述行動。

此外，李先生向我們及聯席賬簿管理人(彼等及代表各包銷商)作出與上述承諾大致相同的承諾，彼在禁售承諾日期起至上市日期起計滿12個月之日止期間不會出售 Fair Top 的權益。

### 國際發售

預期我們將與國際包銷商就國際發售簽訂國際包銷協議。根據國際包銷協議，在不違反當中所載條件的情況下，國際包銷商各自同意安排買家購買(如未能安排買家，則自行購買)國際發售股份。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議相若的理由終止。有意投資者敬請注意，倘並無訂立國際包銷協議，將不會進行全球發售。

### 超額配股權

根據國際包銷協議，本公司預期向聯席全球協調人授出超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)於香港公開發售截止申請日期起計30日內行使，以要求我們按相等於國際發售每股發售價額外配發及發行合共不多於232,680,000股股份，相當於初步發售股份約15%，以(其中包括)應付國際發售的超額分配(如有)。

### 佣金及開支

香港包銷商將收取香港公開發售初步提呈的香港發售股份發售價2.9%的包銷佣金，並以此支付任何分包佣金。國際包銷商將收取根據國際發售初步發售的國際發售股份發售價2.9%作為包銷佣金。此外，我們可全權酌情決定向聯席賬簿管理人(僅以其為受益人)支付額外績效費，金額為發售價0.35%乘以發售股份總數(或會超額配發)。就未被認購而重新分配予國



際發售的香港發售股份而言，我們將按國際發售的適用比率支付包銷佣金，而有關佣金將會支付予聯席賬簿管理人及相關國際包銷商（而非香港包銷商）。

根據發售價範圍中間值每股7.075港元計算，我們應付的佣金及費用總額、上市費用、證監會交易徵費與香港聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的其他開支總額估計約365.1百萬港元（假設並無行使超額配股權）（並不計及任何績效費）。根據發售價範圍中間值每股7.075港元計算，售股股東就出售銷售股份應付的包銷佣金及費用、證監會交易徵費、香港聯交所交易費及稅項（包括印花稅）估計約為61.2百萬港元（並不計及任何績效費）。

### 香港包銷商所持本公司權益

除根據香港包銷協議以及本招股章程「歷史及架構 — 首次公開售股前投資」一節所披露的責任外，香港包銷商概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司內的任何權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券的權利或購股權（無論是否可依法執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行其在香港包銷協議下的責任而持有部分股份。

向包銷商購買發售股份的買家除須要支付發售價外，可能需要根據作出購買時的所在國家法例及慣例支付印花稅及其他費用。

### 保薦人的獨立身份

高盛（亞洲）有限責任公司符合上市規則第3A.07條所載有關保薦人的獨立身份條件。

如本招股章程「歷史及架構 — 首次公開售股前投資」一節和附錄七「權益披露」一段所披露，SSF Livingston 持有297,000,000股股份，佔緊隨全球發售完成後本公司已發行股本約7.00%（假設並未行使超額配股權）。由於SSF Livingston 乃摩根士丹利亞洲有限公司的聯繫人，故摩根士丹利亞洲有限公司不符合上市規則第3A.07條所載有關保薦人的獨立身份條件。