

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

摩根士丹利亞洲有限公司
中銀國際亞洲有限公司

聯席經辦人

建銀國際金融有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
派杰亞洲證券有限公司
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

香港包銷協議於二零零八年五月二十三日訂立。根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程及申請表格所列條款及條件按認購價發售公開發售股份，以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准按本招股章程所述方式發行及將發行之股份(包括因行使超額配股權而發行的額外份及可能因行使首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而發行的股份)上市買賣後，以及在香港包銷協議所載若干其他條件(包括全球協調人(代表包銷商)與本公司協定發售價)規限下，香港包銷商個別同意根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，按彼等各自適用比例自行或安排認購人認購香港公開發售目前尚未獲認購的公開發售股份。

香港包銷協議須在國際配售協議簽訂並成為無條件，且無根據有關條款終止的情況下，方可作實。

終止理由

倘上市日期上午八時正前任何時間出現下列情況，則可終止香港包銷商根據香港包銷協議自行或安排認購人認購公開發售股份之責任：

(A) 醞釀、出現、存在或發生下列事件：

- (i) 香港、中國、美國、開曼群島、處女群島或歐盟或任何其他相關司法權區(各為「**相關司法權區**」)的法院或其他主管當局頒佈任何新法例或規例或修

訂現行法例及規例或更改有關法例及規例的詮釋或應用，或有關法院或其他主管當局出現可導致上述任何地方的現行法例及規例、相關詮釋或應用改變的發展；或

- (ii) 任何其他相關司法權區的當地、全國、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣、市場、法律、財經或外匯管制或監管環境或任何貨幣或買賣結算系統出現變化或預期改變的發展或可導致上述情況的事件或一連串事件(包括但不限於港元兌美元的聯繫匯率制度轉變，或人民幣與一種或多種外幣掛鈎)；或
- (iii) 香港(由財政司司長及／或香港金融管理局或其他有關當局頒佈)、紐約(聯邦或紐約州級或其他相關部門)、倫敦、中國、開曼群島、處女群島或歐盟或任何其他相關司法權區的商業銀行活動或證券交收、付款或結算服務或程序中斷或被全面禁止；或
- (iv) 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、上海證券交易所、深圳證券交易所或倫敦證券交易所全面禁止、暫停或限制證券買賣，或上述交易所或任何監管或政府部門的系統或命令實施最低或最高成交價規定或最高價格範圍規定；或
- (v) 任何相關司法權區的稅務或滙兌管制(或任何滙兌管制或貨幣滙率的實施)改變或預期改變；或
- (vi) 本集團任何成員公司的盈利、業務、業務前景、財務或經營狀況、條件或前景(財政或其他方面)逆轉或預期逆轉(包括本集團任何成員公司面對或面臨的訴訟或申索)；或
- (vii) 任何個別或一連串不可抗力事件，包括但不限於政府行動、勞資糾紛、罷工、停工、動亂、公眾騷動、火災、爆炸、水災、騷亂、戰爭、天災、恐怖活動、爆發疾病或疫症(包括但不限於沙士、H5N1或任何相關／變種疾病)或交通中斷或延誤、經濟制裁及任何當地、國家或地區或國際爆發敵對行為或敵意升級(不論有否宣戰)或其他緊急狀態、災難或危機；或
- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所述任何風險改變、可能改變或成真，

包 銷

而全球協調人(本身及代表香港包銷商)全權認為：

- (a) 對本集團整體業務、財務或其他狀況或前景有、將有或可能有重大不利影響，而就上文第(v)段而言，對本公司任何現有或潛在股東(作為股東)有重大不利影響；或
- (b) 已經、將會或可能對順利進行全球發售、所申請或接納發售股份數量或分銷發售股份有重大不利影響；或
- (c) 導致不應、不宜或不適合按照本招股章程所述條款及方式進行全球發售或交付發售股份；或

(B) 全球協調人或任何香港包銷商獲悉：

- (i) 任何事情或事件顯示本公司、恩輝投資或胡先生根據香港包銷協議或國際配售協議所作保證或承諾於作出或重申時不真實、不正確、不準確或誤導，而全球協調人全權認為大有可能對全球發售屬重大者；或
- (ii) 本公司、恩輝投資或胡先生違反香港包銷協議或國際配售協議任何規定；或
- (iii) 任何並未於本招股章程披露而倘於本招股章程日期前發生或發現則屬重大遺漏的事件；或
- (iv) 本招股章程、申請表格、正式通知或本公司按協定形式刊發的任何其他公佈所載任何有關香港公開發售的陳述(包括任何相關補充或修訂)的任何重大內容已經或被發現不真實、不正確、不準確或誤導；或
- (v) 已經或可能導致本公司、恩輝投資或胡先生須根據香港包銷協議的彌償保證條文承擔任何責任的事件、行動或遺漏；或

(C) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於負債指定到期日前償還或支付相關債項或與本集團任何成員公司有關的負債；或

(D) 本集團任何成員公司遭呈請清盤或解散，或本集團任何成員公司與債權人訂立債務重組或和解安排或訂立償債安排，或通過將本集團任何成員公司清盤的決議案，或臨時清盤人、接管人或管理人獲委任接管本集團任何成員公司所有或

部份重要資產或財產，或發生任何與本集團任何成員公司有關的同類事件；或

- (E) 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或出售的股份（包括因行使超額配股權而發行的股份）上市買賣（惟因慣例者除外），或已獲聯交所批准但其後被撤回、保留（按慣例者除外）或拒絕。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本集團

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內（不論股份或證券的發行會否於開始買賣當日起計六個月內完成），本集團不會再發行股份或可轉換為股本證券的證券（不論該類別是否已經上市），亦不會為任何相關發行協議發行股份或可轉換為股本證券的證券，惟根據上市規則第10.08條所規定的若干情況則除外。

胡先生及恩輝投資

根據上市規則第10.07(1)條規定，本集團的控股股東胡先生及恩輝投資已各自向聯交所承諾，除根據全球發售及借股協議外，將不會並促使相關股份登記持有人不會進行以下各事項：

- (a) 自本招股章程披露其於本公司持股量之參考日期直至上市日期後滿六個月當日期間（「**首六個月期間**」），出售或訂立任何協議出售本招股章程顯示其為實益擁有人的本公司任何股份或證券，或以其他方式設立有關購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間（「**第二個六個月期間**」），出售或訂立任何協議出售上文(a)段所指股份或證券或以其他方式設立任何有關購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊接該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為控股股東（定義見上市規則）。

包 銷

胡先生及恩輝投資亦已各自向聯交所及本集團承諾，自本招股章程披露其持本公司股量之參考日期直至上市日期起計滿十二個月當日期間：

- (a) 倘胡先生或恩輝投資向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)(「認可機構」)質押或抵押實益擁有的任何本公司股份或其他證券以獲取真誠商業貸款，將立即書面知會本公司有關質押或抵押事項連同所質押或抵押股份或其他證券的數目；及
- (b) 當胡先生或恩輝投資收到本公司任何股份或其他證券承質押人或承抵押人有關出售所質押或抵押股份或證券的任何口頭或書面指示，將立即書面知會本公司。

凱德置地(開曼)

凱德置地(開曼)已向本集團及聯交所承諾，除上市規則第10.07條規定外，於本招股章程披露其於本公司持股量的參考日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間(「嘉德置地六個月期間」)，不會出售或訂立任何協議出售本招股章程顯示其為實益擁有人任何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。

凱德置地(開曼)已再向本集團及聯交所承諾，在嘉凱德置地六個月期間：

- (i) 倘其向認可機構抵押或質押實益擁有的任何股份，會即時書面知會本集團有關抵押或質押以及所抵押或質押股份數目；及
- (ii) 倘其接獲承押人將出售所抵押或質押股份的書面或口頭指示，會即時書面知會本集團有關指示。

我們將於胡先生、恩輝投資或凱德置地(開曼)任何一方知會我們有關上述事宜(如有)後盡快知會聯交所，並於胡先生、恩輝投資或凱德置地(開曼)任何一方知會本集團後以公告形式披露有關事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

本集團

我們已根據香港包銷協議向全球協調人、聯席牽頭經辦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)及行使首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或可能根據購股權計劃授出的購股權外，於香港包銷協議日期起至首六個月期間屆滿期間任何時間，本公司未獲全球協調人(本身及代表香港包銷商)書面同意前，除根據上市規則的規定，本身並促使本集團任何成員公司不會，而胡先生及恩輝投資亦根據香港包銷協議各自承諾促使我們不會：

- (A) 直接或間接有條件或無條件發售、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何認股權或訂約出售、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或購回本公司任何股本、債券股本、任何證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換、行使或交換成有關股本或證券或當中權益的任何證券、或有權獲取任何該等股本或證券或當中任何權益的權利)；或
- (B) 訂立任何掉期、衍生、購回、借出、抵押或其他安排以向他人轉讓全部或部份擁有該等股本、債務資本或證券或所涉權益的任何經濟後果(不論上述交易是以股本、貸款股本或其他相關證券、現金或其他方式交付)，或建議或同意進行或公佈本公司將會或可能進行上文(A)段及本(B)段所述任何交易；
- (C) 購買或同意購買任何股份而導致任何根據上市規則計算公眾持股量時屬於「公眾人士」的股份持有人持股量減至不足本公司已發行股本的25%。

倘於上市日期後滿180日當天起計六個月內發行或出售上述本公司任何股份或當中權益，我們會採取一切合理措施確保相關發行或出售不會導致本公司股份市場混亂或出現造市情況。

胡先生及恩輝投資的承諾

胡先生及恩輝投資已各自向本集團、全球協調人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售及借股協議外，獲得聯席全球協調人(本身及代表香港包銷商)事先書面同意前，不會並促使其聯繫人或由其控制的公司或任何代名人或以信託形式代其持有權益的受託人不會(惟根據上市規則規定進行者除外)：

- (a) 自香港包銷協議日期起計直至首六個月期間屆滿當日止任何時間，直接或間接有條件或無條件發售、抵押、質押、出售、借出、按揭、轉讓、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本公司任何股本、債務資本或任何證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換成本公司有關股本、債務資本或證券或當中權益的任何證券，或有權獲取任何該等股本、債務資本或本公司其他證券或當中任何權益的證券)，亦不會訂立任何掉期、衍生、借出、抵押或其他安排以向他人轉讓全部或部份擁有該等股本、債務資本或證券或當中任何權益的任何經濟後果，而不論上述交易是以股本、債務資本或其他證券、現金或以其他方式交付，亦不會建議或同意進行或公佈將會或可能進行上述任何交易；
- (b) 於第二個六個月期間任何時間，直接或間接有條件或無條件發售、抵押、質押、出售、借出、按揭、轉讓、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本公司任何股本、債務資本或任何證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換成本公司有關股本、債務資本或證券或當中權益的任何證券，或有權獲取該等股本、債務資本或任何證券或當中任何權益的證券)，亦不會訂立任何掉期、衍生、借出、抵押或其他安排以向他人轉讓全部或部份擁有該等股本、債務資本或證券或當中任何權益的任何經濟後果，而不論上述交易是以股本、債務資本或其他證券、現金或以其他方式交付，亦不會建議或同意進行或公佈將會或可能進行上述任何交易而致使該等交易完成後其不再為本集團的控股股東(定義見上市規則)；及
- (c) 倘於第二個六個月期間出售任何本公司股本、債務資本或其他證券或當中任何權益，將採取一切合理措施確保該等出售不會使本公司股份或其他證券的市場出現混亂或造市情況。

胡先生及恩輝投資已各自再向本集團、全球協調人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商

包 銷

承諾，倘自本招股章程刊發日期直至上市日期起計滿十二個月當日期間發生下列事項，將立即知會本集團、全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯交所：

- (i) 由其實益擁有的本公司任何股份或其他證券的抵押或質押、所抵押或質押股份或其他證券的數目以及設立該等抵押或質押的目的；及
- (ii) 胡先生或恩輝投資收到本公司任何股份或其他證券承抵押人或承質押人的有關出售該等股份或其他證券的任何口頭或書面指示。

我們同意及向全球協調人、聯席牽頭經辦人及各香港包銷商承諾，於接獲胡先生或恩威投資提供的書面資料後，我們會盡快知會聯交所及以公告形式向公眾披露該等資料。

其他股東的承諾

王先生及卓愉國際已各自向本集團、全球協調人(本身及代表各香港包銷商)及中銀國際承諾，除符合上市規則規定外，未獲得全球協調人(本身及代表各包銷商)事先書面同意前，不會並將促使其聯繫人或由其控制的公司或任何代名人或以信託形式代其持有權益的受託人不會：

- (a) 自於本招股章程披露其所持本公司股權的日期起至上市日期起計滿六個月之日期間任何時間，直接或間接有條件或無條件發售、抵押、質押、出售、借出、按揭、轉讓、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任何股本、債務資本或本公司任何證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換成io本公司有關股本、債務資本或任何證券或當中權益的證券，或有權獲取任何該等股本或其他證券或當中權益的證券)，亦不會訂立任何掉期、衍生、借出、抵押或其他安排以向他人轉讓全部或部份擁有該等股本、債務資本或證券或當中權益的任何經濟後果，而不論上述交易是以股本、債務資本或其他證券、現金或以其他方式交付，亦不會建議或同意進行或公佈將會或可能進行上述任何交易；及
- (b) 倘符合上市規則規定並獲得全球協調人(本身及代表各包銷商)同意出售任何本

包 銷

集團股本、債務資本或其他證券或當中任何權益，將採取一切合理措施確保該等出售不會使本公司股份或其他證券的市場出現混亂或造市情況。

凱德置地(開曼)及凱德置地中國已向本集團及全球協調人(本身及代表各包銷商)各自承諾，未獲全球協調人(本身及代表各包銷商)事先書面同意前，除非根據上市規則的規定，否則本身並促使其聯繫人、所控制公司、任何代名人或代其持有信託的受託人：

- (a) 於本招股章程披露其於本公司持股量的參考日期起至上市日期滿六個月當日止期間，不會直接或間接有條件或無條件發售、抵押、質押、出售、借出、按揭、轉讓、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、授出或同意授出購股權、權利或認股權證以購買、借出或以其他方式處置本招股章程顯示由其持有的本公司任何股本或其他證券或當中權益(包括但不限於可轉換或行使或交換成io本公司有關股本、債務資本或任何證券或當中權益的證券，或有權獲取任何該等股本或其他證券或當中權益的證券)(惟根據向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作出的抵押或質押除外)，亦不會訂立任何掉期、衍生、借出、抵押或其他安排以向他人轉讓全部或部份擁有該等股本或證券或當中權益的任何經濟後果，而不論上述交易是以股本或其他證券、現金或以其他方式交付，且不會建議或同意進行或公佈將會或可能進行上述任何交易；及
- (b) 倘其根據上市規則出售全球協調人(本身及代表各包銷商)批准的任何股本或其他證券或當中權益，會採取一切合理措施確保該出售不會導致本公司股份或其他證券的市場混亂或出現造市情況。

彌償保證

我們已同意就香港包銷商蒙受的若干損失(包括彼等履行香港包銷協議規定的責任及因本集團違反香港包銷協議而引致的損失)向香港包銷商作出彌償保證。

國際發售

我們預期就國際發售與國際包銷商訂立國際配售協議。根據國際配售協議(受當中所載條件規限)，國際包銷商分別同意自行或安排買家認購國際發售股份。預期國際配售協議

可按與香港包銷協議相若的理由終止。務請有意投資者注意，倘並無訂立國際配售協議，全球發售將不會進行。

超額配股權

根據國際配售協議，預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由全球協調人代表國際包銷商於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日（截止行使超額配股權當日，即二零零八年六月二十八日）內隨時行使，要求本集團按與國際發售相同的每股發售股份價格額外配發及發行合共不多於75,000,000股股份（相當於初步發售股份數目約15%），以應付國際發售的超額分配（如有）。

佣金及開支

香港包銷商將收取根據香港公開發售初步發售的公開發售股份發售價的3.25%作為包銷佣金，並以此支付任何分包銷佣金。國際包銷商將收取根據國際發售的國際發售股份發售價的3.25%作為包銷佣金。此外，我們可能向全球協調人（純粹為本身利益）支付不多於發售價0.25%乘以發售股份總數（或會因行使超額配股權而更改）的酌情獎金。因認購不足而轉撥至國際發售的公開發售股份，我們將按適用於國際發售的比率向國際包銷商（而非香港包銷商）支付包銷佣金。

假設發售價為3.275港元（即指示發售價範圍的中位數）及並無行使超額配股權，佣金及開支總額連同上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、有關全球發售的法律及其他專業費用和印刷及其他與全球發售相關的開支估計合共約119百港元，由本集團支付。

香港包銷商在本公司的權益

除根據香港包銷協議的責任及本招股章程所披露者外，香港包銷商概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司任何股權，亦無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選擇權（不論可否依法執行）。

包 銷

全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行責任而持有若干股份。

向包銷商購買發售股份的買家除須支付發售價外，可能需要根據購股時所在國家的法例及慣例支付印花稅及其他費用。