

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司

德意志銀行，香港分行

副牽頭經辦人

交銀國際控股有限公司

副經辦人

農銀證券有限公司

國際包銷商

聯席牽頭經辦人

花旗環球金融亞洲有限公司

德意志銀行，香港分行

副牽頭經辦人

嘉誠亞洲有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

本公司按照及根據本招股書及申請表格之條款及條件提呈香港發售股份以供認購。待聯交所上市委員會批准本招股書所述將於全球發售項下發售之股份上市及買賣後，以及香港包銷協議所載若干其他條件達成後，香港包銷商已個別而非共同同意按照本招股書、申請表格及香港包銷協議之條款及條件購買或促使認購方購買根據香港公開發售項下提呈發售但未被接納之香港發售股份。

香港包銷協議有待簽訂國際包銷協議及受其成為無條件並概無根據其條款予以終止後，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生以下事件，香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購公開發售股份之責任將會終止：

(a) 下列事件發展、出現、存在或生效：

- (i) 於或影響香港、中國、開曼群島、美國、加拿大、任何歐盟成員國、日本、新加坡或任何其他有關司法權區(各為「**有關司法權區**」)的任何法院或其他

主管機構頒佈任何新法律或法規，或涉及該等法律法規詮釋或適用範圍的預期轉變的任何變動或任何事態發展；或

- (ii) 於或影響任何有關司法權區的當地、全國、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政、監管或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場)或任何貨幣或交易結算系統或事宜及／或災難(包括但不限於港元與美元聯繫滙率制度變更或港元貶值或人民幣兌任何外幣升值)出現涉及預期變化或事態發展的轉變或事態發展，或導致或成為轉變或事態發展或預期變更或事態發展的任何事件或連串事件；或
- (iii) 當地、全國或國際的股本證券或其他金融市場的狀況出現任何轉變或事態發展；或
- (iv) 於任何有關司法權區發生屬不可抗力性質的任何事件或連串事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、疫情、爆發傳染病、民亂、戰爭、任何當地、全國、區域或國際敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、恐怖活動(不論是否有人宣稱為此負責)、宣佈進入全國或國際緊急狀態或戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、經濟制裁、天災、意外或交通中斷或阻滯)；或
- (v) 於任何有關司法權區爆發任何當地、全國、區域或國際敵對事件(不論有否宣戰)或其他緊急狀態或災難或危機或上述情況升級；或
- (vi) (A)延期、暫停、限制或管制於聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所的一般股份或證券買賣或(B)有關當局宣佈紐約、倫敦、開曼群島、香港、日本或中國的商業銀行活動全面停止，或涉及或影響任何有關司法權區的商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務出現中斷；或
- (vii) 任何有關司法權區的稅項、滙兌管制、滙率或外商投資規例出現對投資本公司股份有不利影響的轉變或預期會有轉變的事態發展或事態發展；或
- (viii) 涉及我們狀況、財務或其他事宜或我們的盈利、業務狀況、業務前景或本集團的經營狀況的任何轉變或預期會有轉變的事態發展；或
- (ix) 本公司任何執行董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與一家公司的管理；或

包 銷

- (x) 任何監管機構或組織對執行董事或本集團展開公開法律行動，或任何監管機構或組織宣佈其擬採取任何該等行動；或
- (xi) 本集團任何成員違反公司條例或開曼群島公司法例或任何上市規則；或
- (xii) 除獲得聯席牽頭經辦人批准外，本公司根據公司條例或上市規則發行或經要求發行補充招股書、申請表格、暫定或最終發售通函，而聯席牽頭經辦人全權認為其中披露的事宜對全球發售的推廣或進行有重大不利影響；或
- (xiii) 本招股書「風險因素」一節所述任何風險出現轉變或涉及預期轉變的事態發展或該等風險出現；或
- (xiv) 對任何本集團成員提出清盤或清算呈請，或任何本集團成員與債權人達成任何債務重整或債務償還安排，或訂立債務償還安排計劃，或通過任何決議案將任何本集團成員清盤或委任臨時清盤人、破產管理人或管理人接管本公司全部或部份資產，或本集團任何成員的承諾或發生任何類似的情況，

在任何上述情況下，聯席牽頭經辦人(代表其本身及其他香港包銷商)單一認為，

- (A) 上述事件目前或或會或將會或可能對本公司或其附屬公司整體事務或業務或財務或交易或其他狀況或前景造成重大不利或嚴重損害的影響；或
 - (B) 上述事件已經或可能已經或將會或可能對全球發售順利進行或申請認購或接納的股份數目或股份發行造成重大不利影響及／或導致按照預定方式履行或實行香港包銷協議、香港公開發售或全球發售的任何部份變得不可行、不智或不宜；或
 - (C) 上述事件導致按照本招股書訂定的條款及方式進行或推出香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份目前或將會或可能會變得不可行、不智或不宜；或
 - (D) 上述事件會或將會導致香港包銷協議(包括包銷)任何部份未能根據其條款執行或阻礙根據香港公開發售或包銷處理申請及／或付款，或
- (b) 聯席牽頭經辦人或任何香港包銷商知悉下列情況：
- (i) 本招股書、任何申請表格、初步發售通告、最後發售通告、正式通告或本公司按協定格式發佈有關香港公開發售的公佈(包括其任何補充或修訂)所載

包 銷

任何內容於任何重大方面屬於、已成為或可能成為失實、不準確或誤導，或該等文件所載任何預測、估計、意見、意向或預期於所有重大方面並不公平誠信，且就整體而言，並非基於合理假設；或

- (ii) 倘於緊接本招股書刊發日期前發生或遭發現任何未有在本招股書內披露則將或可能會構成重大遺漏的事項；或
- (iii) 本公司、發起人、控股股東或Green Globe於香港包銷協議所作的任何保證（或可能於重申時）在任何重大方面為不真實或誤導或不準確；或
- (iv) 任何事件、行為或遺漏令本公司、發起人、控股股東、Green Globe或任何彌償方根據本公司、發起人、控股股東、Green Globe或任何彼等於香港包銷協議所作出的賠償保證招致或可能招致任何責任；或
- (v) 本公司、發起人、控股股東Green Globe或任何其他彌償方違反香港包銷協議下的任何義務；或
- (vi) 本公司及其子公司於整體資產、負債、狀況、盈利、虧損、業務、物業、經營業績及於財務或經營狀況或表現方面出現任何重大不利變動或預期將出現的重大不利變動；或
- (vii) 出現任何威脅或煽動針對本公司或任何子公司或發起人、董事或Green Globe提出的重大訴訟或索償；或
- (viii) 有關全球發售的申報會計師、仲量聯行西門有限公司（作為物業估值師）及貝里多貝爾亞洲有限公司（作為技術顧問）、Conyers Dill & Pearman（作為本公司開曼群島法律的法律顧問）、金杜律師事務所（作為中國法律的法律顧問），各自就刊發本招股書以載入其報告、函件、估值概要及／或法律意見（視乎情況而定）及其各自出現的方式及內容提述其名稱撤回其同意書；或
- (ix) 於批准上市日期或之前，就將股份於聯交所上市及買賣獲拒絕批准或未獲批准（不包括受慣常情況限制），或倘獲批准，但有關批准隨後遭撤回、受限制（不包括受慣常情況限制）或拒絕給予；或
- (x) 本公司撤回本招股書、申請表格、初步發售通告或最後發售通告（及任何其他用於與全球發售相關的文件）或全球發售，

則聯席牽頭經辦人（代表香港包銷商）可全權酌情向本公司發出通知，即時終止香港包銷協議。

承諾

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，除根據資本化發行、全球發售(包括行使超額配股權以及根據股份期權計劃將予授出及行使的購股權)或上市規則第10.08條所述的例外情況外，於上市日期(不論該等股份或我們的證券的發行是否會於開始交易起計六個月內完成)六個月內，我們不會進一步發行股份或可轉換為我們的股本證券的證券(不論是否屬於已上市的類別)，亦不會以該等發行作為任何協議之主題事項。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所承諾，除根據全球發售的情況外，未經聯交所事先書面批准及除非符合上市規則的規定，其不會並須促使有關註冊持有人不會：

- (1) 於本招股書日期至我們的股份在聯交所交易當日起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售按本招股書所述其實益擁有的任何本公司證券，或以其他方式就其實益擁有的證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (2) 於上文(1)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上文(1)段所述的任何證券，或以其他方式就該等證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨上述出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為上市規則界定的本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已向聯交所及本公司進一步承諾，於本招股書日期至本公司的證券在聯交所開始交易當日起計滿12個月當日止期間，

- (1) 倘若其按照上市規則第10.07(2)條附註2向任何認可機構質押或抵押其實益擁有的任何本公司證券或其中權益，須即時知會本公司有關質押或抵押的事宜，以及據此已質押或抵押的股份數目；及
- (2) 倘若其接獲受質人或承押人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已抵押的本公司證券，須即時知會本公司有關表示。

於獲本公司任何控股股東告知上述事項(如有)後，本公司將盡快知會聯交所，並於獲

本公司任何控股股東告知該等事項後，按照上市規則第2.07C條之公佈要求披露該等事項。

根據香港包銷協議的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，我們已向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售外(包括行使超額配股權及股票期權計劃所授予及行使的期權)由香港包銷協議日期直至上市日期起計六個月屆滿的任何時間，本公司在獲得聯席牽頭經辦人(並受上市規則所述要求所限)事先書面同意前，不會(惟符合上市規則規定者除外)：

- (1) 發售、接受認購、質押、押記、分配、發行、出售、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授予或同意授予任何購股權、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(不論是直接或間接，有條件或無條件)或購回我們任何股本或任何可轉換為、行使或交換為，或代表可收取任何該等股本權利的任何證券；或
- (2) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓擁有該等股本的全部或部份經濟後果；
- (3) 建議或同意訂立達致與上文(1)或(2)所述相同經濟效果之任何交易；或
- (4) 公開宣佈有意訂立任何上文(1)、(2)或(3)所述的交易；

無論上文(1)或(2)所述交易是否以交付股本或該等其他證券、交付現金，或以其他方式進行交收；另進一步同意，倘若於上市日期後的六個月期間據本招股書所述發行或出售任何股份或任何權益，我們將採取一切適當步驟，確保該發行或出售事件將不會導致股份出現無秩序市場或造假市。

控股股東的承諾

各控股股東已向本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席牽頭經辦人、聯席賬簿管理人及香港包銷商同意並承諾，除根據就全球發售而可能與獨家全球協調人所簽訂的股票借貸安排外，在未有聯席牽頭經辦人(代表香港包銷商)的事先書面同意之前，及除非符合上市規則，由香港包銷協議日期起計並包括以下當中日期：

- (a) 由上市日期後六個月，其將不會
 - (i) 有條件或無條件、直接或間接發售、抵押、質押、出售或訂約出售於完成售股建議及資本化發行後當時所持有的本公司任何股本或其他證券

包 銷

(包括但不限於任何可兌換、可行使、可轉換或可用作代表其有權收取有關股本或證券的任何證券)，亦不會出售或購買或訂約出售或購買、授出或同意授出可購買或認購上述股本或證券的購股權、權利或認股權證，或借出、轉讓或出讓上述股本或證券；或

- (ii) 訂立任何交換或其他安排，將擁有上述股本或證券或當中權益所得的全部或部份經濟後果轉讓予他人；或
- (iii) 建議或同意訂立達致與上文(i)或(ii)所述相同經濟效果之任何交易；或
- (iv) 公開披露其將會或可能會訂立上文(i)、(ii)或(iii)所述交易，

而不論上文(i)或(ii)所述之任何交易是以交付股本或證券或以現金或其他方式交收；

(b) *上市日期起計一年：*

- (i) 倘於緊接轉讓或出售後，控股股東將不再成為本公司之控股股東，則其將不會訂立上文(a)(i)或(ii)段所述之任何交易，或同意或訂約進行任何該等交易或公開宣佈訂立任何該等交易之意向；及
- (ii) 倘其訂立任何該等交易進行任何該等交易或公開宣佈訂立任何該等交易之意向，則其將採取一切合理步驟，以確保該等行動不會違反證券及期貨條例造成本公司證券出現市場混亂或造市情況。

按上文所述，各控股股東已同意並承諾，倘若在任何香港包銷協議日期後直至並包括上市日期起計十二個月為止，其應：

- (a) 倘及當其實益擁有之本公司證券及證券之權益抵押或押記，其將會立即以書面方式通知本公司及聯席牽頭經辦人任何該等抵押或押記事宜，以及被抵押或押記之證券之數目；及
- (b) 倘及當其獲悉任何承押人或承押記人將出售本公司任何被抵押或押記之證券或證券之權益之任何口頭或書面意向，其將會立即將該等意向以書面方式通知本公司及聯席牽頭經辦人。本公司同意並承諾經控股股東以書面方式通知所述事項後將盡快知會聯交所，並盡快以於報章刊登公佈之方式向公眾披露有關資料。

佣金及開支

香港包銷商將就根據香港公開發售初步提呈之香港發售股份應付之發售價總額收取3.5%佣金，當中彼等將會支付任何分包佣金。就重新分配至國際配售之未認購香港發售股份而言，本公司將按適用於國際配售之比率支付包銷佣金，而有關佣金將支付予國際包銷

商，而非香港包銷商。本公司亦可於滿意聯席牽頭經辦人就全球發售所提供服務之情況下，全權酌情向聯席牽頭經辦人支付額外獎金，最多為全球發售銷售所得款項之0.5%。

香港包銷商於本集團的權益

除香港包銷協議、國際包銷協議及可能由花旗與合創國際就全球發售所簽訂的股份借貸安排項下各自之責任外，包銷商概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利（不論是否可依法執行），以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能為完成香港包銷協議中的責任而持有若干部份的股份。

彌償

本公司、控股股東及 Green Globe 已同意向香港包銷商所遭受的若干損失作出彌償，包括根據香港包銷協議履行其責任及本公司違反香港包銷協議所引致的損失。

國際配售

就國際配售而言，我們預期與（其中包括）控股股東、售股股東、國際包銷商、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，名列本招股書之國際包銷商將個別同意購買根據國際配售所發售的國際配售股份或促使買家購買國際配售股份。

根據國際包銷協議，本公司擬向國際包銷商授出超額配股權，可於遞交香港公開發售申請最後一日起計30日止，一次或多次全部或部份由獨家全球協調人或其聯屬公司或任何代其行事的人士（代表國際包銷商）行使（由獨家全球協調人酌情決定，並諮詢德銀），要求本公司配發及發行最多合共75,000,000股額外股份及售股股東最多出售合共13,320,000股額外股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份合共約15%。該等股份將按發售價出售，將用作（其中包括）補足國際配售之超額分配（如有）。倘若行使超額配股權，將會作出公佈。

總開支

假設每股股份之發售價為3.49港元（即每股股份3.12港元至3.86港元所述發售價範圍中位數），佣金及費用總額（不包括任意獎金費用），連同聯交所上市費、證監會交易徵費

包 銷

0.004%、聯交所交易費0.005%、法律及其他專業費用以及由本公司及售股股東承擔的有關全球發售之印刷及其他開支估計共約129.8百萬港元(假設超額配股權未獲行使)。就全球發售中銷售股份的提呈及發售而言，售股股東將會負責佣金、獎金費用(如有)、聯交所上市費、證監會交易徵費，以及買家及賣家的印花稅。