

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

麥格理

滙豐

野村

包銷安排及開支

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售預期將由國際包銷商全數包銷，兩者將按分開基準進行。香港包銷協議已於二零一一年三月十日(星期四)訂立，並受本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)就發售價達成之協議所規限。國際包銷協議預期將於二零一一年三月十六日(星期三)或前後訂立。香港包銷協議將於(其中包括)國際包銷協議訂立及生效後，方可作實，而包銷協議預期將互為條件。

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按本招股章程及申請表格所載條款及在其所載條件規限下，按發售價提呈發售25,000,000股香港發售股份(可予調整)以供認購。

待(i)上市委員會批准股份(包括因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權而可能發行的額外股份)上市及買賣；及(ii)香港包銷協議所載的若干其他條件達成後，香港包銷商各自同意按本招股章程及有關申請表格所載條款及條件，購買或促使買家購買正根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議已簽署及成為無條件且未根據其條款終止後方可作實，並受其規限。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何事件，則聯席賬簿管理人可向本公司及控股股東發出通知，終止香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

(1) 以下事件的發展、發生、存在或生效：

- (i) 在或影響香港、中國、美國、英國、歐盟、日本、開曼群島、英屬處女群島或與本集團任何成員公司有關的任何司法權區（統稱「有關司法權區」，各為一個「有關司法權區」）的當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、財政、監管、貨幣或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行間市場的狀況，香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度的變動或人民幣或港元兌任何外幣的大幅升值或貶值）出現任何變動或牽涉未來變動的發展，或任何引起或表示變動或牽涉未來變動的發展的任何事件或一連串事件；
- (ii) 在或影響有關司法權區的任何新的法律或法規，或任何現行法律或法規出現變動或牽涉未來變動的發展，或任何法院或其他主管機關對任何現行法律或法規的解釋或適用範圍作出變動或牽涉未來變動的發展；
- (iii) 任何發生在或影響任何有關司法權區的屬不可抗力性質的任何事件或連串事件（不論有否投保或是否有人宣稱對此負責），包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、疫症、流行病、傳染病爆發、疾病、SARS及H5N1禽流感及任何相關傳染病或其變種、民亂、經濟制裁、群眾騷亂、社會或政治危機、戰爭、恐怖活動、天災、意外事故或交通中斷或延誤；
- (iv) 在或影響有關司法權區的任何地方、國家、地區或國際性衝突暴發或升級（不論是否已宣戰）或其他緊急狀態或災難或危機；
- (v) (A)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、東京證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所之股份或證券買賣遭全面暫停或限制或(B)有關當局宣佈紐約、倫敦、東京、香港、中國、開曼群島或英屬處女群島之商業銀行活動全面停止，或任何有關司法權區之商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務或對該等地區有影響之商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務受干擾；

包 銷

- (vi) 有關司法權區發生任何引致稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規定改變之變動或牽涉未來變動的發展並對投資股份有不利影響；
 - (vii) 由或就任何有關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；
 - (viii) 任何威脅或針對本集團任何成員公司提出的任何訴訟或索償；
 - (ix) 任何政府、執法部門、監管或政治機構或組織對董事或本集團任何成員公司展開法律行動，或任何政府、執法部門、監管或政治機構或組織宣佈其有意採取任何該等行動；
 - (x) 一名董事被控以可起訴之罪行，或依法被禁止參與或因其他理由不符合資格參與一家公司之管理；
 - (xi) 本公司的主席或最高行政人員在本集團營運可能受到不利影響（由聯席賬簿管理人全權酌情釐定）的情況下離任；
 - (xii) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組或安排、本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司之任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司所有或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事情；
 - (xiii) 本公司或控股股東於本招股章程（或有關擬進行的股份認購及出售所用的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則、細則、公司條例、公司法、證券及期貨條例或任何其他適用法律；
 - (xiv) 任何債權人有效要求本公司或本集團任何成員公司償還或支付任何債項，或本公司或本集團任何成員公司須於指定期限前支付相關債項，而有關要求已經或可能合理預期對本集團整體造成重大不利影響；或
 - (xv) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險因素出現任何變動或牽涉未來變動的發展或具體實現，
- 而聯席賬簿管理人在任何該等情況（個別或共同）下單方面全權酌定：
- (A) 上述事件目前或可能會或將會或相當可能對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景造成重大不利影響或造成重大損害；

包 銷

- (B) 上述事件已經或將會或可能或相當可能對全球發售順利進行及／或香港公開發售之申請認購數目或國際發售之踴躍程度造成不利影響，及／或導致按照預期方式履行或實行香港包銷協議、香港公開發售及／或全球發售之任何部分變得不可行或不可取；或
- (C) 上述事件導致按照本招股章程訂定之條款及方式進行香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份目前或將會或可能或相當可能會變得不可行或不可取或不合宜；或
- (2) 聯席賬簿管理人於香港包銷協議之日期後得悉：
- (i) 於網上預覽資料集、正式通告、本招股章程、申請表格、附帶定價資料的初步發售通函或最終發售通函或本公司就香港公開發售刊發的任何公佈（包括任何相關補充或修訂）所載的任何陳述於任何重大方面屬或成為失實、不正確或誤導，或網上預覽資料集、正式通告、本招股章程、申請表格、附帶定價資料的初步發售通函或最終發售通函或本公司就香港公開發售刊發的任何公佈（包括任何相關補充或修訂）所表達的任何預測、意見、意向或預期整體並不公平真實及並非基於合理假設作出；
 - (ii) 緊隨本招股章程刊發日期前發生或發現任何未有在本招股章程內披露則構成遺漏的事件；
 - (iii) 本公司及控股股東違反其於香港包銷協議或國際包銷協議（如適用）項下的任何保證，或任何該等保證屬（或於重申時屬）失實、不正確、不準確或誤導；
 - (iv) 出現任何事件、行動或遺漏而根據本公司及控股股東於香港包銷協議項下作出的彌償保證引致或可能引致本公司及控股股東須承擔任何責任；
 - (v) 本公司及控股股東違反其於香港包銷協議、定價協議或國際配售協議項下的任何責任或承諾，而聯席賬簿管理人單方面全權酌情認為對全球發售有不利影響；
 - (vi) 本集團整體的資產、負債、條件、業務、財務或其他狀況、盈利、業務、經營、貿易狀況或前景出現不利變動或發展或預期產生的不利變動，而聯席賬簿管理人單方面全權酌情認為對全球發售有重大不利影響；

- (vii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不授出批准已發行股份、根據全球發售將提呈發售的股份(包括因行使超額配股權而將予發行的額外股份)、根據資本化發行將予發行的股份、以及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任何購股權而可能發行的股份於主板上市買賣，或倘已批准，而其後撤回、保留(不包括慣常條件)或暫緩該項批准；
- (viii) 本公司撤回本招股章程、申請表格(或有關擬進行的股份認購及出售的任何其他文件)或全球發售；
- (ix) 本招股章程附錄八「法定及一般資料 — H.其他資料 — 7.專家資格」一節所述的任何專家就本招股章程的刊發，收回其有關以本招股章程所載的形式及涵義，轉載其報告、函件、估值概要及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱的相應同意書；
- (x) 除獲聯席賬簿管理人批准外，本公司根據公司條例、上市規則、證券及期貨條例、任何其他適用法律或聯交所及／或證監會的任何規定或要求發行或要求發行本招股章程(或有關擬進行的股份認購及出售的任何其他文件)的補充或修訂；或
- (xi) 本公司因任何原因遭政府機構禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何股份(包括根據超額配股權配發的股份)。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，本公司將與控股股東、聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及受其中所載的若干條件規限下，國際包銷商將各自同意購買，或促使買方購買根據國際發售提呈的國際發售股份。

本公司預期根據國際包銷協議授予國際包銷商超額配股權，可由聯席賬簿管理人(代表國際包銷商)自國際包銷協議日期起至香港公開發售截止認購申請登記日期後30日止期間一次或多次全部或部分行使，以要求本公司按發售價額外發行至多合共37,500,000股股份，總數不超過全球發售中初步提呈的發售股份的15%，藉此補足國際發售的超額分配(如有)。

預期國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由而終止。投資者務請留意，倘國際包銷協議未能訂立或被終止，則全球發售將不會進行。

根據上市規則向聯交所作出承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，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（「首個六個月期間」）的任何時間，本公司不會發行任何股份或可轉換成股本證券的其他證券（不論有關股份或本公司證券的發行會否在首個六個月期間內完成）。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，本公司各控股股東已共同及個別向聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權及借股協議進行者外，其將不會並將促使相關註冊持有人不會：

- (a) 自最後實際可行日期起至首個六個月期間最後一日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程表明由其實益擁有的任何本公司股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於自首個六個月期間屆滿起計的六個月期間（「第二個六個月期間」），出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何本公司股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨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，該名人士或該組人士不再成為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(1)條附註3，本公司各控股股東已共同及個別向本公司及聯交所分別進一步承諾，自最後實際可行日期起至上市日期起計十二個月止當日之期間內，彼將會：

- (a) 在彼為真誠商業貸款而向授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或抵押其所實益擁有的本公司任何股份或其他證券時，即刻知會本公司有關質押或抵押事宜，以及已質押或已抵押的股份或證券數目；及

- (b) 在彼接到任何質押人或抵押人的口頭或書面指示，任何該等已質押或已抵押股份或證券將予出售時，即刻知會本公司任何該等指示。

本公司已同意並向聯交所承諾，在接獲本公司任何控股股東發出有關上文所述事宜(如有)的通知後，將盡快知會聯交所，並盡快刊發公告披露上述事宜。

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，我們已向各獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售、資本化發行、超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使外，於自香港包銷協議日期起至上市日期後六個月屆滿止的任何時間，我們在獲聯席賬簿管理人事先書面同意前，不會(惟符合上市規則規定者除外)：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地提呈發售、接納認購、質押、抵押、配發、發行、銷售、借出、按揭、出讓、訂約配發、發行或銷售、銷售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約銷售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證藉以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售或購回任何本公司股本或其他證券或於其中的任何權益(包括但不限於可轉換或可行使或可交換為該等權益的任何證券，或附有權利獲取任何該等股本或證券或任何權益的任何證券)；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排將任何有關股本或證券或當中任何權益之擁有權之任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；
- (c) 進行與上文(a)項或(b)項所述任何交易具有相同經濟效果之任何交易；或
- (d) 提出或同意進行上述任何一項或宣佈有意如此行事，

而不論上述任何一項交易以股本或該等其他證券、以現金或以其他方式交付以及若因上述例外情況或於第二個六個月期間本公司進行上述任何交易，則我們將採取一切合理措施，確保該等行動不會令本公司的股份或其他證券出現混亂市場或出現造市情況。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，每名控股股東均已共同及個別地同意及向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，於自香港包銷協議日期起

至上市日期後六個月屆滿止任何時間，除根據全球發售、資本化發行、超額配股權或(如適用)借股協議外，在未經聯席賬簿管理人事先書面同意前，彼等將不會及將促使其任何聯繫人不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地提呈發售、質押、押記、銷售、訂約銷售、銷售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約銷售、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、作出沽空或以其他方式轉讓或處置(或訂立任何協議轉讓或處置或以其他方式設置任何購股權、權利、權益或產權負擔)本公司任何股份或債務資本或其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換為任何有關股本或證券或其中任何權益之證券，或有權獲取任何有關股本或證券或其中任何權益之權利)，不論有關股份或債券資本或證券或權益是否由本公司任何控股股東現時擁有或其後購入、直接或間接擁有(包括作為託管人持有)或本公司任何控股股東於當中擁有實益權益；
- (b) 訂立任何交換或其他安排將任何有關股本或證券或當中任何權益之擁有權之任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；
- (c) 進行與上文(a)項或(b)項所述任何交易具有相同經濟效果之任何交易；
- (d) 建議或同意或訂約或公開宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，而不論上文(a)、(b)或(c)項所述之有關交易是否以交付股份或其他證券、以現金或其他方式交付。

此外，於第二個六個月期間內，倘緊隨任何上文(a)、(b)、(c)或(d)項所述的任何交易將導致各控股股東不再為本公司控股股東，則彼等將不會進行任何該等交易。

直至第二個六個月期間屆滿為止，倘本公司任何控股股東進行任何上文(a)、(b)、(c)或(d)項所述的任何交易，其將採取一切合理措施以確保該交易不會造成本公司的股份或其他證券出現混亂市場或出現造市情況。

本公司每名控股股東均已同意及承諾將不會，且本公司每名控股股東進一步承諾促使本公司將不會在未經聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)事先書面同意前(不得無理地拒絕作出同意)，進行或同意進行任何股份交易，致使首個六個月期間屆滿時或之前公眾持股量(定義見上市規則第8.24條)減少至25%以下。

各控股股東已進一步向本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，於香港包銷協議日期起至上市日期後十二個月屆滿當日止期間的任何時間內，其將：

- (a) 於質押或押記任何本公司股本或其他證券或其實益擁有之任何權益予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）時，立即書面通知本公司及聯席賬簿管理人有關該等質押或押記以及所質押或所押記的股份或其他證券數目；及
- (b) 於接獲任何來自承押人或承押記人有關其將出售所質押或所押記股份或證券或本公司股份或其他證券之權益的指示（無論口頭或書面）時，立即將該等指示書面通知本公司及聯席賬簿管理人。

Scarborough UK及Sheffield United Realty的承諾

根據禁售承諾契約，Scarborough UK及Sheffield United Realty均已共同及個別地同意及向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及國際包銷商承諾，於自禁售承諾契約日期起至上市日期後六個月屆滿止的任何時間，除根據全球發售、資本化發行、超額配股權或（如適用）借股協議外，在未經聯席賬簿管理人（代表香港包銷商及國際包銷商）事先書面同意前，彼等將不會及將促使其任何聯繫人士不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地提呈發售、質押、押記、銷售、訂約銷售、銷售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約銷售、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、作出沽空或以其他方式轉讓或處置（或訂立任何協議轉讓或處置或以其他方式設置任何購股權、權利、權益或產權負擔）本公司任何股份或債務資本或其他證券或其中任何權益（包括但不限於可轉換為或可行使或交換為任何有關股本或證券或其中任何權益之證券，或有權獲取任何有關股本或證券或其中任何權益之權利），不論有關證券或權利是否由其現時擁有或其後購入、直接或間接擁有（包括作為託管人持有）或其於當中擁有實益擁有權；
- (b) 訂立任何交換或其他安排將任何有關股本或證券或當中任何權益之擁有權之任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；
- (c) 進行與上文(a)項或(b)項所述任何交易具有相同經濟效果之任何交易；及
- (d) 建議或同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，而不論上文(a)、(b)或(c)項所述之有關交易是否以交付股份或其他證券、以現金或其他方式交付。

包 銷

此外，於第二個六個月期間內，倘緊隨任何上文(a)至(d)段所述的任何交易（無論個別或合共）將導致思嘉伯集團持有不足84,375,000股股份，則在未經聯席賬簿管理人（為及代表香港包銷商及國際包銷商）事先書面同意前，Scarborough UK及Sheffield United Realty將不會且將促使其聯繫人士不會進行任何該等交易。直至第二個六個月期間屆滿為止，倘Scarborough UK、Sheffield United Realty或任何其他聯繫人士進行任何上文(a)至(d)段所述的任何交易，Scarborough UK及Sheffield United Realty將採取及將促使其聯繫人士採取一切合理措施以確保該等交易不會造成本公司證券出現混亂或虛假市場。

包銷佣金及上市費用

香港包銷商將收取香港公開發售全部所得款項的3.0%作為總包銷佣金。此外，我們將使用全球發售的全部所得款項（包括因行使超額配股權而獲得的所得款項總額）的0.6%支付予部份或所有聯席賬簿管理人作為獎勵費用。該等佣金及費用，連同聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用，以及印刷及其他與全球發售有關的開支，目前估計合共約為145,000,000港元（按照每股發售價7.17港元（即發售價範圍每股6.23港元至8.10港元的中位數）計算，並假設超額配股權未獲行使），該等費用將由我們承擔。

我們亦將向獨家保薦人支付其作為保薦人之額外保薦費1,000,000美元，該等費用將於上市後方予支付。

香港包銷商將就我們因香港公開發售所產生的部份費用及開支向本公司支付補償。全體香港包銷商將按其各自於香港公開發售包銷承諾中的比例承擔並分攤該等補償費用。

彌償保證

本公司及我們的控股股東均已同意向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商就其可能蒙受的若干損失（包括因本公司及本公司控股股東於香港包銷協議項下義務而產生的損失以及因本公司或本公司控股股東違反香港包銷協議及／或國際包銷協議而產生的損失）作出彌償。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。

銀團成員的活動

我們於下文描述香港公開發售及國際發售包銷商(統稱「銀團成員」)可能各自進行且不構成包銷或穩定價格活動一部分的各項活動。當進行任何該等活動時，務須注意，銀團成員需遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等(獨家全球協調人或其聯屬人士(作為穩定價格經辦人)除外)一概不得在公開市場或其他地方就發售股份的分銷進行任何交易(包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生交易)，以將任何發售股份的市價穩定或維持在發售股份可能於公開市場達至的市價以外的水平；及
- (b) 彼等均須遵守所有適用法律，包括《證券及期貨條例》的市場失當行為條例，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱股票市場的規定。

銀團成員及其聯屬人士為多元化金融機構，在全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身或其他人士的利益從事廣泛的商業性及投資性銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他業務。就股份而言，該等活動可能包括作為股份買方及賣方的代理、以當事人的身份與該等買方及賣方訂立交易、進行股份的坐盤交易以及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，其相關資產包括股份。該等實體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及彼等的聯屬人士於包含股份的一籃子證券或包含股份的指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士發行以股份作為相關證券的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所上市，交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其任何一家聯屬人士或代理)作為證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有這些活動可能於本招股章程「全球發售的架構及條件—穩定價格措施」一節所述的穩定價格期間或結束後進行，此等活動可能會影響股份的市價或價值、股份的流通或交易量以及股價的波動，且每日的影響程度亦不能估計。