

---

## 包 銷

---

### 香港包銷商

建銀國際金融有限公司；

大華繼顯(香港)有限公司；及

東英亞洲證券有限公司

### 聯席經辦人

六福證券(香港)有限公司

### 包銷安排及開支

#### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

本公司根據本招股章程及申請表格所載條款及條件按發售價提呈香港公開發售股份以供認購。待上市委員會批准本公司已發行及將發行的股份上市及買賣，並符合香港包銷協議所載的若干其他條件(包括獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司協定發售價)後，香港包銷商各自同意自行或促使認購人根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購根據香港公開發售提呈但未獲認購的香港公開發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議簽訂並成為無條件，且並無根據其條款或基於其他原因被終止後，方為有效。

#### 終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前任何時間發生下列事件，則獨家全球協調人(為其自身及代表香港包銷商)可全權酌情決定向我們發出書面通知，即時終止香港包銷協議：

- (i) 下列事件發展、發生、存在或生效：
  - (a) 導致或顯示於香港、中國、美國、日本、新加坡、加拿大、歐盟(或其任何成員國)、英屬處女群島、英國、開曼群島或任何其他與本集團成員公司相關的司法權區(統稱為「相關司法權區」)內，或影響相關司法權區的當地、國內、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、財政或市場狀況或氣氛

---

## 包 銷

---

(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、投資及信貸市場及銀行同業市場的狀況及氣氛)或貨幣匯率或管制的災難或危機、改變或涉及預期變動的發展的任何個別或連串事件；或

- (b) 涉及或影響任何相關司法權區的任何法院或其他主管當局頒佈任何新法律或法規或涉及現有法律或法規造成潛在變更的任何變動或發展或涉及相關詮釋或應用造成潛在變更的任何變動或發展；
- (c) 涉及或影響任何相關司法權區的任何個別或連串不可抗力事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、內亂、暴動、騷亂、宣佈全國或國際緊急狀態、戰爭、天災、恐怖主義活動(不論有否承認責任)、傳染病、疫症、爆發疾病(包括但不限於沙士、H5N1或H1N1或豬流感或禽流感或其相關/變種疾病)、運輸事故或中斷或延誤或經濟制裁)；或
- (d) 在不受上述各項限制的情況下，涉及或影響任何相關司法權區的任何當地、國內、地區或國際敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)、恐怖主義活動(不論有否承認責任)或其他緊急狀態或災難或危機；或
- (e) 施行或宣佈(A)於聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、美國證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所、倫敦證券交易所或於任何其他歐盟成員國內的證券交易所的任何全面禁止、暫停、限制或規限股份或證券買賣；或(B)涉及或影響任何相關司法權區的銀行活動(商業或其他)或外匯交易或證券交收或結算服務遭全面禁止或干擾；或
- (f) 涉及或影響任何相關司法權區的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外商投資監管出現變動或預期變動的改變或發展(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣的任何匯率波動)；或
- (g) 任何政府機關(定義見香港包銷協議)或其他監管或政治機構或執法機關或組織對董事展開任何公開行動或調查，或任何政府機關或監管或政治機構或執法機關或組織宣佈採取任何該等行動；或
- (h) 任何相關司法權區或就任何相關司法權區直接或間接實施任何方式的經濟制裁或取消貿易優惠；或

---

## 包 銷

---

- (i) 涉及本集團的資產、負債、溢利、虧損、表現、狀況、業務、財務、盈利、交易狀況或前景潛在變動的任何變動或發展或事件，或本公司或本集團的任何其他成員公司的股本或長期債項出現任何改變，或本公司或本集團的任何其他成員公司的資產、營運或業務遭受任何損失或干擾，而並無於本招股章程中載列任何該等情況；
- (j) 除本招股章程披露者外，任何稅務機關提出要求為本集團任何成員公司支付任何稅務負債；或
- (k) 任何債權人於債務的指定到期還款日前要求償還或支付本集團或涉及本集團任何成員公司的任何債務；或
- (l) 本招股章程(或與擬認購香港公開發售股份有關之任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合香港上市規則或任何其他適用法律，

而獨家全球協調人(為其自身及代表香港包銷商)全權酌情認為上述任何情況(不論個別或共同)：

- (A) 目前對或將對或可能對本集團的整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
  - (B) 已對或將會或可能對全球發售的成功造成重大不利影響及／或導致按照既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主要部分變得不切實可行或不明智；或
  - (C) 導致或將會或可能會導致按照既定方式履行或實行由本招股章程擬定進行或就香港包銷協議或全球發售的任何部分而擬定的條款及方式進行香港包銷協議、香港公開發售及／或全球發售之任何部分或交付股份變得不切實可行、不明智或不宜；或
- (ii) 於香港包銷協議日期後，獨家全球協調人知悉下列任何事項：
- (i) 載於我們有關香港公開發售的任何正式通告及發售文件(定義見香港包銷協議)的任何陳述於任何重大方面為或已變為失實、不確或誤導，或本公司就香港公開發售而刊發之任何通知、廣告或公佈(包括其任何補充或修訂)或

---

## 包 銷

---

本招股章程所載的任何估計、預測、意見、意向或期望並非公平誠實，亦非參考當時存在的事實或情況建基於合理假設作出；或

- (ii) 倘我們就香港公開發售發出正式通告及發售文件及/ 或本公司(或代表本公司)就香港公開發售刊發或使用或代表的任何通知、廣告或公佈(包括其任何補充或修訂)已於屆時刊發，則任何會構成當中出現重大遺漏的任何事項；或
- (iii) 本公司刊發或須刊發補充招股章程或本招股章程之修訂；或
- (iv) 任何保證(定義見香港包銷協議)或本公司及董事及控股股東及售股股東於國際包銷協議下作出之聲明及保證遭(或倘若於當時重複則會)違反或失實或於任何重大方面不確或有所誤導；或
- (v) 任何事宜、事件、行為或遺漏引致或可能引致本公司或任何董事或售股股東因或就本公司、董事、控股股東或彼等任何一名於香港包銷協議下所作出之保證及/ 或彌償保證遭違反、不準確及/ 或無效而須負上任何責任；或
- (vi) 任何事件、行為或遺漏引致或可能引致本公司或任何董事及控股股東根據香港包銷協議下的彌償保證須承擔任何重大責任；或
- (vii) 本公司、董事、控股股東或售股股東於香港包銷協議、國際包銷協議或任何有關全球發售之其他協議下的任何責任或承諾遭違反；或
- (viii) 涉及預期會使本招股章程「風險因素」一節所載之任何風險出現不利變動或造成相關風險的任何重大不利變動或事態發展；或
- (ix) 載於任何要約文件中的任何溢利預測或估計無法達到或將會無法達到或獨家全球協調人認為不大可能達到；或
- (x) (A)名列於本招股章程之本公司任何董事、行政總裁或財務總監將會辭任或退任或遭罷免，或(B)本公司或其任何高級職員或獨家全球協調人根據或就香港包銷協議或全球發售而發出的任何證書屬虛假或有所誤導，或(C)名列於本招股章程之任何董事或任何高級管理層成員被控可起訴的罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理任何公司，或(D)任

---

## 包 銷

---

何司法權區內的監管、政府或行政機關(包括任何證券交易所)或執法機關或政治團體或組織對任何董事展開任何調查或採取其他行動或宣佈有意對其展開調查或採取其他行動；或

- (xi) 任何律政、監管、政府或政府團體或執法機關或組織對任何董事提出任何重大訴訟、申索或法律程序或任何律政、監管、政府或政府團體或執法機關或組織宣佈其擬採取任何相關行動；或
- (xii) 除本招股章程所披露外，本集團任何成員公司嚴重違反香港上市規則或公司條例或任何適用法例或法規；或
- (xiii) 威脅或促使對本集團任何成員公司、董事或控股股東提出任何重大訴訟、法律訴訟或申索；或
- (xiv) 提出呈請將本集團任何成員公司清盤或本集團任何成員公司與債權人達成任何債務重組或安排，或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的任何清盤決議案獲通過或委任臨時清盤人、財產接收人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司全部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件；或
- (xv) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售發售股份(包括因超額配股權獲行使而予以出售的股份)；或
- (xvi) 本公司撤回本招股章程及/ 或申請表格；或
- (xvii) 上市委員會在批准上市當日或之前拒絕或不批准將根據全球發售發行或出售的股份(包括因超額配股權獲行使而可能出售的任何股份)上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或(倘授出批准)該批准其後遭撤回、附帶保留意見(慣常條件除外)或暫緩；或
- (xviii) 德勤•關黃陳方會計師行(作為申報會計師)、競天公誠(作為本公司於中國法律方面的法律顧問)、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited(作為本公司於開曼群島法例方面的法律顧問)、仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(作為物業估值師)或CRU(作為全球發售的行業顧問)撤回其各自就刊發本招股章程並以現時形式及文義轉載其報告、函件、估值概要及/ 或法律意見(視情況而定)及引述其名稱的同意書。

### 承諾

#### 本公司的承諾

根據香港包銷協議，本公司已分別向獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商承諾(其中包括)，除根據全球發售、超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權外，或在已取得獨家全球協調人(本身及代表包銷商)事先同意的情況下，除非根據香港上市規則的規定，否則：

- (A) 本公司不會並將促使附屬公司不會於香港包銷協議日期至上市日期起計六個月期間(「首六個月期間」)直接或間接、有條件或無條件提呈發售、接納認購、抵押、發行、出售、借出，按揭、轉讓、質押、訂約發行或出售、出售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處置或購回本公司股份或其他證券或當中權益(包括但不限於認股權證或其他可換股或可兌換證券)，或訂立掉期或其他安排以轉讓全部或部分本公司股份或其他證券或當中權益所有權的任何經濟後果，或建議或同意或宣佈有意進行上述任何交易；
- (B) 本公司於緊隨首六個月期間屆滿起計六個月期間(「第二個六個月期間」)不會訂立上文(A)段所述任何交易或同意或訂立或公開宣佈有意訂立任何上述協議而導致任何控股股東不再為控股股東(香港上市規則所定義者)；及
- (C) 本公司會確保如上文(A)段所述任何交易於第二個六個月期間進行，本公司會採取一切合理措施確保任何該等行動不會導致本公司任何股份或其他證券的市場混亂或造市。

#### 控股股東的承諾

根據香港包銷協議，控股股東已各自向獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港包銷商承諾：

- (A) 除根據借股協議或符合上市規則規定外，未經獨家全球協調人(為其自身及代表包銷商)事先書面同意前，於本招股章程日期至首六個月期間屆滿當日期間，各



---

## 包 銷

---

控股股東將不會並將促使相關登記持有人及其聯繫人及受其控制的公司以及代其持有信託的任何代名人或受託人將不會：

- (i) 提呈發售、抵押、質押(除本公司於全球發售後(假設超額配股權未獲行使)向認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)抵押或質押已發行股本以換取真誠商業貸款外)、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處置(直接或間接，有條件或無條件)任何股份或可轉換或行使或交換為或代表可收取其或相關公司、代名人或受託人(直接或間接作為本公司股份或證券或任何相關權益的實益擁有人)所實益擁有的本公司股份或證券(包括受其控制的任何公司的任何股份中的任何權益)(「相關證券」)；或
  - (ii) 訂立任何掉期或其他安排，向他人轉讓任何相關證券所有權的全部或部分經濟後果；
  - (iii) 有條件或無條件同意訂立或進行與上文(i)或(ii)段所述相同經濟效果的任何交易；或
  - (iv) 宣佈有意訂立或進行上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易，而不論上文(i)、(ii)、(iii)或(iv)段所述任何交易將透過交付股份或其他證券或以現金或其他方式結算；
- (B) 各控股股東將會並將促使其各自的聯繫人、受其控制的公司及代名人或受託人在其自行或由其控制的登記股東出售、轉讓或處置任何股份時將遵守上市規則的所有限制及規定；
- (C) 於第二個六個月期間，倘緊隨任何出售、轉讓或處置或根據該等交易行使或執行購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)，則各控股股東將不會訂立上文(A)段所述任何交易或建議或同意或公佈有意進行任何該等交易。倘任何控股股東進行本文(C)段所述任何交易或建議或同意或訂約或宣佈有意進行任何該等交易，則其將採取一切合理措施以確保不會導致本公司證券市場混亂或造市；及
- (D) 第二個六個月期間屆滿前，倘其進行上文(A)段或(B)段所述任何交易或建議或同

---

## 包 銷

---

意或訂約或宣佈有意進行任何該等交易，則各控股股東將採取一切合理措施以確保不會導致本公司證券市場混亂或造市。

### 根據香港上市規則向聯交所作出的承諾

#### 本公司的承諾

根據香港上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於自上市日期起計六個月內，除非符合香港上市規則第10.08條訂明之若干情況，本公司不會發行任何其他股份或可轉換為本公司股本證券（無論該類別是否已上市）的證券，而有關股份或證券亦不會構成該等發行的任何協議之主體（無論該等股份或本公司證券之發行是否將於上市日期開始起六個月內完成）。

#### 控股股東的承諾

根據香港上市規則第10.07條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，彼等不會並將促使有關登記持有人不會：

- (a) 自經參考本招股章程中作出其股權披露之日期起至上市日期起計滿六個月當日止期間，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之股份，及以其他方式就相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)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任何股份，或以其他方式就任何股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨該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，彼等不再為我們的控股股東。

根據香港上市規則第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所及本公司承諾，於本招股章程披露其於本公司持股量之參考日期起至上市日期起計滿十二個月當日止期間，彼等將：

- (a) 倘若彼等按照香港上市規則第10.07(2)條附註2向任何認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或抵押彼等本身實益擁有之任何股份，須即時知會本公司有關質押或抵押之事宜，以及據此已質押或抵押的股份數目；及
- (b) 倘若彼等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股份，須即時知會本公司有關指示。



---

## 包 銷

---

於獲任何控股股東告知上述事項後，本公司亦將盡快知會聯交所，並盡快按照香港上市規則所規定以公佈方式披露該等事項。

### 國際發售

就國際發售而言，預期本公司將按照與上文所述香港包銷協議大致相似之條款及條件以及下述附加條件，與(其中包括)我們的控股股東、售股股東及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將個別同意認購或購買或促使認購人認購根據國際發售提呈之國際發售股份。

### 超額配股權

預期本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人代表國際包銷商於定價日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內任何時間行使，要求本公司按相等於國際發售下每股股份的價格配發及發行合共最多23,826,000股額外股份，佔全球發售下初步提呈的發售股份之15%，以應付(其中包括)國際發售之超額分配(如有)。

### 佣金及開支

包銷商將按就發售股份(包括根據超額配股權將予發行之股份)應付發售價總額收取3%的包銷佣金。倘應付建銀國際的包銷佣金及保薦人費用總額少於2百萬美元，則建銀國際將獲得最少2百萬美元的費用。此外，本公司同意按其全權及絕對酌情權向包銷商支付酌情績效金，最高為每股發售股份1%。根據發售價每股1.43港元(即每股股份指示性發售價範圍1.18港元至1.68港元的中位數，並假設超額配股權不獲行使)計算，與全球發售(包括於全球發售中將由售股股東提呈以供出售的26,480,000股銷售股份)有關的包銷佣金、文件處理費、上市費、聯交所交易費及交易徵費、法律、其他專業費用，以及印刷及其他開支估計約為54.8百萬港元並由本公司支付。

### 包銷商於本公司之權益

獨家全球協調人及其他包銷商將收取包銷佣金，有關該等包銷佣金及開支的詳情載於本節「一包銷安排及費用」一段。

本公司將於上市日期前根據香港上市規則第3A.19條委任建銀國際於本公司自上市日

---

## 包 銷

---

期起至本公司就上市日期起計首個財政年度的財務業績遵守香港上市規則第3A.46條之日或直至該協議終止之日(以較早發生者為準)期間擔任合規顧問。

除包銷協議項下的責任外，概無包銷商擁有本集團任何成員公司的任何股份的法定或實益權益，或擁有任何權利或購股權(不論是否可合法執行)以認購或購買或提名他人認購或購買本集團任何成員公司的證券，或於全球發售中的任何權益。

### 公眾最少持股量

我們的董事及全球協調人將根據香港上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數之25%。

### 獨家保薦人之獨立性

根據香港上市規則第3A.07條，建銀國際被視為獨立保薦人。