

香港包銷商

聯席賬簿管理人

里昂證券有限公司
中信証券融資(香港)有限公司
瑞士信貸(香港)有限公司

聯席牽頭經辦人

里昂證券有限公司
中信証券融資(香港)有限公司
瑞士信貸(香港)有限公司
交銀國際證券有限公司
聯昌證券有限公司

副牽頭經辦人

天達融資亞洲有限公司
新鴻基投資服務有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們按發售價及根據本招股章程及申請表格之條款及條件提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。取決於上市委員會批准已發行股份及將如本招股章程所述發行之股份上市及買賣，以及香港包銷協議所載列之若干其他條件，香港包銷商已個別及並非共同同意促使認購方或彼等本身根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議之條款及條件認購根據香港公開發售提呈發售而未獲接納的相關比例香港發售股份。

香港包銷協議以簽訂國際配售協議及該協議成為無條件為條件及受其規限。

終止的理由

倘於上市日期當日上午八時正前任何時間發生以下情況，則香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購方認購香港發售股份的責任將會止：

(a) 下列情況發生、出現、存在或生效：

- (i) 任何不可抗力事件或一連串不可抗力事件(包括但不限於任何政府行為、宣布全國或國際緊急狀態或宣戰、災難、危機、流行病、疫症、爆發疾病、經濟制裁(不論以任何方式，直接或間接)、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、民眾暴動、火山爆發、暴亂、公眾騷亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論是否宣戰)、天災或恐怖活動)；或
- (ii) 涉及或影響中國、香港、澳門、美國、歐盟(或其任何成員國)、開曼群島或與本集團任何成員公司相關之任何其他司法權區之任何變動或發展，當中涉及潛在變動或任何事件或一系列事件，可能導致當地、國內、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市況出現任何變動或發展，當中涉及潛在變動(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及信貸市場之狀況)；或
- (iii) 任何禁止、暫停或限制聯交所、紐約證券交易所、上海證券交易所、深圳證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所或東京證券交易所的證券買賣，包括但不限於任何設定最低或最高買賣價格或限定價格範圍；或
- (iv) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施)、紐約(聯邦或紐約州級別或其他主管當局實施)、中國、澳門、歐盟(或其任何成員國)或與本集團任何成員公司有關的其他司法權區全面禁止商業銀行活動，或任何該等地方及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或手續或事宜受到影響；或
- (v) 開曼群島、英屬處女群島、香港、中國、澳門、美國、歐盟(或其任何成員國)或與本集團任何成員公司相關之任何其他司法權區之任何法院或其他主管當局新制訂任何機關之法例、規則、條例、法令、法典、規例、指引、措施、意見、通知、通告、法令、判決、判令或裁定(「**法例**」)或作出

包 銷

涉及現行法例之潛在改變之任何改變或發展或作出涉及對該等任何法例之詮釋或應用改變之任何改變或發展；或

- (vi) 由或為香港、美國、歐盟(或其任何成員國)、中國、澳門或與本集團任何成員國相關之任何其他司法權區實施經濟制裁(不論是任何形式、直接或間接)；或
- (vii) 香港、中國、澳門、美國、歐盟(或其任何成員國)或與本集團任何成員公司相關之任何其他司法權區作出涉及稅項、外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例(包括但不限於港元、澳門幣、歐元、日圓、人民幣、美元或英鎊兌任何外幣大幅貶值及任何貨幣、貿易或證券結算或清算服務、程序或事宜之干擾)之潛在改變之改變或發展或實施任何外匯管制(中國除外)；或
- (viii) 本集團任何成員公司或控股股東面臨或遭受任何第三方提出的任何行動、訴訟、索償(不論任何有關索償有否涉及或導致任何行動或訴訟)、要求、調查、判決、裁定及訴訟(於各個情況下不論聯合或個別)；或
- (ix) 董事被控可起訴罪行，或遭法例禁止或因其他理由不合資格參與公司管理；或
- (x) 周錦輝離任聯席主席、行政總裁或執行董事等職位；或
- (xi) 本公司或銷售股東(視情況而定)因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何發售股份(包括因行使超額配股權而發行的任何額外股份)；或
- (xii) 本公司根據公司條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定發行或被要求發行本招股章程(或與擬作出售、配發、發行、認購或出售發售股份有關的任何其他文件)之任何補充或修訂本，

而聯席賬簿管理人(為其本身及代表香港包銷商)及獨家保薦人單獨或共同全權認為，

包 銷

- (i) 現時或日後或可能對本公司及本集團之其他成員公司之資產、負債、業務、整體業務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、營運業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現產生重大不利改變或涉及潛在重大不利改變之任何發展；或
 - (ii) 已經或將會或可能對全球發售的順利進行、香港公開發售的申請認購水平或國際配售的踴躍程度造成重大不利影響；或
 - (iii) 導致或將或可能導致不應或不宜或不能進行全球發售或推銷全球發售；或
 - (iv) 導致或將或可能導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)無法根據其條款進行或妨礙處理根據全球發售或根據其項下之包銷作出之申請及／或付款；或
- (b) 獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人或任何包銷商發現：
- (i) 基於合理假設，令本招股章程所載的任何聲明或資料、申請表格、正式通知及／或任何通知、公告、廣告、通訊或其他本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的其他文件(包括任何文件的任何補充或修訂本)(合稱「發售文件」)在任何重大方面成為或已經成為失實、不準確或有所誤導或令任何發售文件列明的任何估計、預測、意見表達、意圖或期望(包括澳門漁人碼頭重建項目)成為不公平及不誠實；或
 - (ii) 出現或發現任何若於緊接本招股章程日期前發生將導致發售文件中的重大失實陳述或任何構成發售文件的任何重大遺漏的任何事宜；或
 - (iii) 本公司及控股股東各自於香港包銷協議內作出的任何陳述、保證及承諾有任何違反或任何事件證實為在任何方面不真實或不正確，或違反服務協議或澳博批給合約任何條款，或澳博批給合約被終止或中斷，或其條款作出修改；或

包 銷

- (iv) 向香港包銷協議或國際配售協議的任何訂約方施加任何違約責任(向任何香港包銷商或國際包銷商施加者除外)；或
- (v) 發生任何導致或可能導致任何控股股東及本公司須承擔於香港包銷協議項下彌償保證條文的任何責任的事件、行動或遺漏；或
- (vi) 本集團任何成員公司的資產、負債、狀況、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、營運業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現產生任何不利變動或發展或潛在不利變動；或
- (vii) 上市委員會於上市批准日期或之前拒絕或不批准股份上市及買賣(惟受限於慣常條件者除外)，或已授出但隨後撤回、取消、附設保留意見(惟受限於慣常條件者除外)、撤銷或暫緩；或
- (viii) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法例；或
- (ix) 本招股章程(或與計劃發售、配發、發行、認購或銷售任何發售股份有關所使用的任何其他文件)或全球發售任何方面嚴重違反上市規則或任何其他適用法例；或
- (x) 頒令或提出呈請將經營重要業務的任何集團成員公司清盤或任何控股股東破產或本集團任何成員公司與債權人達成任何和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議，或委任臨時清盤人、財產接管人或財產接收管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司出現類似的任何有關事項。

承諾

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 我們的承諾

我們已根據上市規則第10.08條向聯交所承諾，我們自上市日期起計六個月內，不會進一步發行任何可兌換為我們的股本證券(不論是否為已上市的類別)的股份或證券或訂立任何有關發行的協議(不論有關股份或證券的發行會否自上市日期起計六個月內

完成)，惟根據全球發售（包括董事獎勵股份及因周錦輝購股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發及發行股份）或上市規則第10.08條所述情況除外。

(B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)(a)條，控股股東已向聯交所承諾除根據全球發售、超額配股權、因行使澳博調整權而出售股份或（如適用）與穩定價格經辦人或其代理訂立的借股安排，(a)彼等將不會自本招股章程日期起至由上市日期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所示實益擁有的股份，或以其他方式就該等股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔；及(b)彼等將不會於上文(a)所述期間屆滿當日起計六個月內，出售或訂立任何協議出售上文(a)所述任何股份，或以其他任何形式就該等股份設立任何期權、權利、權益或產權負擔，倘緊隨出售股份或行使或執行該等期權、權利、權益或產權負擔後，彼等不再為本公司控股股東。

上市規則第10.07條附註(2)規定，該條並無禁止控股股東使用其實益擁有的股份作為以一間認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例（經修訂））為受益人的一項真誠商業貸款的抵押品（包括抵押或質押）。

控股股東已進一步向聯交所及本公司承諾，自本招股章程日期起至由上市日期計滿十二個月當日止期間，即時告知我們及聯交所：

- (a) 在上市規則准許的情況下將彼等實益擁有的任何股份或本公司證券質押或抵押予任何認可機構，以及所質押或抵押的該等本公司股份或證券數目；及
- (b) 彼等接獲自任何股份或本公司其他證券的承質押人或承押記人的口頭或書面表示，表示所質押或抵押的任何股份或其他股本將會被出售、轉讓或處置。

我們亦會於獲控股股東知會任何上述事宜（如有）後盡快通知聯交所，並且在獲控股股東通知後按照上市規則第2.07C條的公告規定盡快披露該等事宜。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 我們的承諾

我們已向獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾(除根據全球發售提呈發售、配發及發行發售股份及於行使周錦輝購股權時配發及發行股份、董事獎勵股份及任何可能根據購股權計劃授出的購股權外)，未經聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)及獨家保薦人的事先書面同意，我們於香港包銷協議日期起至上市日期後六個月(包括該日)(「首六個月期間」)任何時間不會及將促使本集團各成員公司不會進行下列活動(除非符合上市規則的規定)：

- (a) 配發、發行、銷售、接受認購、要約配發、發行或銷售、訂約或同意配發、發行或銷售、按揭、抵押、質押、擔保、對沖、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買，授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或建立產權負擔於，或訂約或同意轉讓或出售或建立產權負擔於(不論直接或間接或有條件或無條件)本公司的任何股份或任何其他證券或本集團任何成員公司(倘適用)的任何股份或任何其他證券或任何上述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換、可兌換或可行使以取得或代表收取股份之權利的任何證券，或認購或購買本公司任何股份或任何其他證券或本集團任何成員公司(倘適用)任何股份或任何其他證券的任何認股權證或其他權利)，或就發行存託收據而存於存託處之股份；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或任何其他證券或該本集團成員公司任何股份或任何其他證券(如適用)或任何上述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換、可兌換或可行使以取得或代表收取股份之權利的任何證券，或認購或購買本公司任何股份或任何其他證券或該本集團成員公司任何股份或任何其他證券的認股權證或其他權利(如適用))的全部或部分經濟後果；或
- (c) 訂立任何上述第(a)或(b)項所述交易經濟效益相同的任何交易；或
- (d) 建議或同意或公開宣佈有意進行上文第(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，

在各情況下，不論交易是以交付本公司股份或該等其他證券(如適用)，或以現金或其他方式交收(不論配發或發行股份或本公司該等其他證券或本集團成員公司之股份或有關其他證券(如適用)是否將於首六個月期間內完成)。我們亦進一步同意，如於緊接首六個月期間屆滿後的六個月期間內任何時間(「**第二個六個月期間**」)，本公司進行上述(a)、(b)或(c)項所述的任何交易或建議或同意或公開宣佈有意進行任何該等交易，我們將採取一切合理措施以確保該等交易、建議、協議或公開宣佈不會導致股份或本公司任何其他證券出現混亂或虛假市場。

(B) 控股股東的承諾

各控股股東已向本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除董事獎勵股份及因周錦輝購股權獲行使而發行的任何股份，以及除根據全球發售(包括根據任何超額配股權獲行使)、因行使澳博調整權而出售股份及穩定價格經辦人或其代理可能訂立的借股安排外，各控股股東不會在未經聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)及獨家保薦人書面同意前及除非遵守上市規則的規定於：

(i) 首六個月期間任何時間內：

- (a)** 出售、提呈出售、訂約或同意出售、按揭、質押、抵押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買，授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或處置或建立產權負擔於，或同意轉讓或處置或建立產權負擔於(不論直接或間接亦不論有條件或無條件)任何股份或本公司的任何其他證券或任何上述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換、可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何其他證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利，或直接或間接持有股份之任何公司或實體之證券)；或
- (b)** 訂立任何掉期或其他安排以轉讓本公司任何股份或任何其他證券或任何上述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換、可兌換或可行使以取得或代表收取股份之權利的任何證券，或購買任何股份或本公司任何其他證券之其他權利)的擁有權的全部或部分經濟後果；或
- (c)** 訂立任何上述第(i)(a)或(i)(b)項所述交易經濟效益相同的任何交易；或

(d) 建議或同意或公開宣佈有意進行上文第(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)項所述的任何交易，

在各情況下，不論交易是以交付股份或本公司該等其他證券，或以現金或其他方式交收(不論配發或發行股份或本公司該等其他證券是否將於首六個月期間完成)；及

(ii) 於第二個六個月期間，訂立上述(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段的任何交易或建議或同意或公開宣佈有意訂立任何相關交易，而倘於緊隨任何該等銷售、轉讓或出售或行使或行使該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為控股股東。直到第二個六個月期間屆滿後，倘訂立上述(i)(a)、(i)(b)或(i)(c)段的任何交易或建議或同意或公開宣佈有意訂立任何相關交易，其將採取一切合理措施以確保任何相關交易、建議、出售或公開宣佈不會導致股份或本公司任何其他證券出現混亂或虛假市場。

控股股東已向本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、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至第二個六個月到期當日期間任何時間內，各控股股東將：

(a) 倘任何控股股東質押或抵押其所持有的任何股份以作為就真誠商業貸款而向認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)提供的抵押，彼或其會立即以書面通知本公司及聯席賬簿管理人任何有關質押或押記的事項及所質押或押記的股份數目；及

(b) 倘任何控股股東接獲任何承押人或承押記人的任何指示(不論口頭或書面)，表示將出售任何已質押或抵押的股份，其會立即以書面通知本公司及聯席賬簿管理人任何有關指示。

彌償保證

我們及控股股東已同意分別向(a)獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商；(b)彼等各自的代表及聯屬人士；及(c) (a)及(b)所指的人士各自的董事、高級人員、僱員、受讓人及代理就彼等可能遭受的若干損失，包括彼等在履行香港包銷協議項下的責任產生的損失及我們違反香港包銷協議作出彌償保證。

國際配售

國際配售協議

預計我們、控股股東及銷售股東(其中包括)與國際包銷商及獨家保薦人就國際配售訂立國際配售協議。根據國際配售協議，國際包銷商在若干條件的規限下，將個別而並非共同同意促使買方購買或彼等本身購買根據國際配售提呈的相關比例國際配售股份。

根據國際配售協議，**All Landmark**預期向國際包銷商授出超額配股權，相關超額配股權可由聯席賬簿管理人(代表國際包銷商)自上市日期起至遞交香港公開發售申請最後日期後第30日(包括該日)任何時間行使，以要求**All Landmark**發售合共高達**264,868,000**股額外現有股份，相當於根據全球發售首次提呈的發售股份數目約**12.9%**。該等股份將按發售價出售，以(其中包括)應付國際配售中的超額配股(如有)。

預計國際配售協議可能按與香港包銷協議類似的理由終止。潛在投資者謹此注意倘並未訂立國際配售協議，則全球發售將不會進行。

我們、控股股東及銷售股東將同意就若干責任(包括美國證券法項下的責任)向國際包銷商作出彌償保證。

佣金及開支

香港包銷商將收取就根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份應付的發售價總額的**2.75%**作為佣金(經扣除保薦人費用後)，其中包銷商將支付任何分包銷佣金。

就重新分配至國際配售的未獲認購香港發售股份而言，我們及國際配售股份賣方將按適用於國際配售的價格支付包銷佣金，相關佣金將向國際包銷商而非香港包銷商支付。

就根據全球發售將予發行的新股份應向包銷商支付的佣金將由本公司承擔。與**All Landmark**於超額配股權獲行使後將予出售的發售股份及國際配售股份賣方將予出售的發售股份有關的佣金將分別由**All Landmark**及國際配售股份賣方承擔。本公司亦可能全權向聯席賬簿管理人支付發售股份總數乘以發售價最高**1.0%**作為額外酌情佣金。

包 銷

估計佣金總額(包括任何酌情獎勵費)，連同與根據全球發售提呈的股份有關的上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費及印刷費及與全球發售有關的其他費用共計約**273,700,000**港元(假設發售價為**2.64**港元，即指示性發售價範圍的中位數，且假設超額配股權未獲行使)，其中約**253,200,000**港元及約**20,500,000**港元分別應由我們及國際配售股份賣方支付。

銀團成員的活動

我們於下文描述香港公開發售及國際配售各包銷商(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，彼等全體(穩定價格經辦人或其聯屬公司作為穩定價格經辦人除外)不得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期權或其他衍生交易)(不論於公開市場或其他地方)，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) 彼等全體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文，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

銀團成員及彼等的聯屬公司為多元化金融機構，與全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身或其他人士從事廣泛的商業及投資銀行、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人，以當事人的身份與該等買方及賣方訂立交易，進行坐盤交易、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(包括發行於聯交所上市的證券(例如衍生認股權證))，其相關資產或其部分相關資產包括股份。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公司於股份、包括股份的一籃子證券或指數、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長倉及／或短倉。

包 銷

就銀團成員或彼等的聯屬公司發行以股份作為相關資產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，交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其任何一家聯屬公司或代理)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。

所有此等活動可能於本招股章程「全球發售架構—穩定價格措施」一節所述的穩定價格期間或結束後進行，該等活動可能影響股份的市價或價值、股份的流通或交投量、以及股份股價的波動，而每日的影響程度亦不能估計。

包銷商於本集團的權益

除本招股章程所披露、香港包銷協議及國際配售協議及借股協議(如適用)下各自的責任外，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的證券。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第**3A.07**條載列的適用於保薦人的獨立性標準。