

股份發售

本招股章程就公開發售(為股份發售的一部份)而刊發。股份發售包括以下部份：

- (a) 如下文「公開發售」一段所述，於香港公開發售10,000,000股發售股份(可按下文所述予以重新分配)；及
- (b) 如「配售」所述，配售90,000,000股發售股份(可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權獲行使與否而定)，將有條件配售予經甄選的專業、機構及其他投資者。

投資者可申請公開發售項下的發售股份，或表示有意申請配售項下的配售股份(倘合資格)，惟不得同時申請兩者。

根據公開發售及配售將予提呈發售的發售股份數目可能會根據下文「公開發售 — 重新分配」一段所述予以重新分配。

本招股章程所述申請、申請表格、申請款項或申請程序僅與公開發售有關。

公開發售

初步提呈發售的股份數目

本公司現正根據公開發售按發售價初步提呈發售10,000,000股公開發售股份(可予重新分配)以供香港公眾人士認購，相當於根據股份發售初步可供認購發售股份總數的10%。視乎配售與公開發售之間發售股份的任何重新分配而定，根據公開發售初步提呈發售的公開發售股份將於資本化發行及股份發售完成後佔本公司經擴大已發行股本的2.5%。

公開發售乃供所有香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。專業及機構投資者通常包括其日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司(包括基金經理)，以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。

公開發售的完成受本節「股份發售的條件」一段所述條件的規限。

分配

根據公開發售向投資者分配的公開發售股份，將完全取決於公開發售下所接獲的有效申請水平。分配基準或會因申請人有效申請的公開發售股份數目而有所不同。有關分配可能(如適用)包括抽籤，即部份申請人可能較其他申請相同公開發售股份數目的申請人獲配發更多公開發售股份，而未能中籤的申請人則可能不會獲發任何公開發售股份。

股份發售的架構及條件

就分配而言，根據公開發售可供認購的公開發售股份總數(已計及下述的任何重新分配)將平均分為甲、乙兩組：甲組有5,000,000股發售股份及乙組有5,000,000股發售股份。甲組的公開發售股份將會按公平基準分配予申請公開發售股份總認購價為5百萬港元(不包括於申請時應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下的申請人。乙組的公開發售股份將會按公平基準分配予申請公開發售股份總認購價為5百萬港元以上(不包括於申請時應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的申請人。

投資者應注意，兩組之間以至同組申請的分配比例或有不同。倘若其中一組認購不足，則剩餘的公開發售股份將撥往另一組以應付另一組的需求，並作出相應分配。申請人只能從甲組或乙組(而非兩組)獲分配公開發售股份。公開發售項下任意一組或兩組間重複或疑屬重複的申請及任何超過5,000,000股公開發售股份(即公開發售項下初步可供認購的10,000,000股公開發售股份的50%)的申請可遭拒絕受理。

重新分配

公開發售與配售之間的發售股份分配可根據以下基準重新分配：

- (a) 在配售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
- (i) 倘公開發售股份未獲悉數認購，則聯席全球協調人(為彼本身及代表包銷商)將可酌情(但無任何責任)按聯席全球協調人(為彼本身及代表包銷商)認為適當的數額，將全部或任何未獲認購的公開發售股份重新分配至配售；
 - (ii) 倘公開發售股份獲悉數認購，但根據公開發售有效申請的發售股份數目少於公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則最多10,000,000股發售股份可由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的公開發售股份總數將增加至20,000,000，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份的20%；
 - (iii) 倘根據公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據公開發售初步可供認購的發售股份數目15倍或以上但少於50倍，則20,000,000股發售股份將由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的公開發售股份總數將增加至30,000,000，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份的30%；

股份發售的架構及條件

- (iv) 倘根據公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據公開發售初步可供認購的發售股份數目50倍或以上但少於100倍，則30,000,000股發售股份將由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的公開發售股份總數將增加至40,000,000，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份的40%；及
 - (v) 倘根據公開發售有效申請的發售股份數目相等於根據公開發售初步可供認購的發售股份數目100倍或以上，則40,000,000股發售股份將由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的公開發售股份總數將增加至50,000,000，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份的50%。
- (b) 在配售股份未獲悉數認購的情況下：
- (i) 倘公開發售股份未獲悉數認購，股份發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據股份發售提呈而未獲認購的發售股份；及
 - (ii) 倘公開發售股份獲悉數認購(不論為公開發售初步可供認購的發售股份數目的多少倍數)，則最多10,000,000股發售股份可由配售重新分配至公開發售，致使根據公開發售可供認購的公開發售股份總數將增加至20,000,000，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份的20%。

此外，聯席全球協調人(為彼本身及代表包銷商)可將發售股份由配售重新分配至公開發售，以應付公開發售的有效申請。根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18，倘並非根據上市規則第18項應用指引進行有關重新分配，則分配至公開發售的發售股份總數最多不得超過20,000,000股發售股份，即初步分配至公開發售的股份數目的兩倍，且最終發售價應釐定為發售價範圍的下限(即每股發售股份1.30港元)。

就發售股份由配售重新分配至公開發售而言，分配至配售的發售股份數目將相應減少，而該等額外公開發售股份將按聯席全球協調人認為恰當之方式分配至公開發售中之甲組及乙組。

此外，聯席全球協調人可行使彼等的絕對酌情權將發售股份由配售重新分配至公開發售，以應付公開發售的有效申請。於公開發售及配售中提呈發售之發售股份，在若干情況下可由聯席全球協調人酌情在該等發售之間重新分配。

申請

公開發售項下的每名申請人亦須於所提交的申請中承諾並確認，本身及其為提出申請的任何受益人並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦將不會申請或接納或表示有意申請或接納任何配售項下的配售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實(視情況而定)或其已或將獲配售或分配配售項下的配售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

發售股份在聯交所上市由保薦人保薦。公開發售的申請人須於申請時支付每股股份最高發售價1.50港元，連同每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，股份每手買賣單位2,000股合共3,030.23港元。倘按下文本節「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價1.50港元，則會向獲接納申請人不計利息退回適當款項(包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

配售

提呈發售的發售股份數目

在上文所述的重新分配的規限下，配售將包含90,000,000股股份，相當於股份發售項下初步可供認購的發售股份總數約90%(假設超額配股權不獲行使)。視乎配售與公開發售之間發售股份的重新分配而定，根據配售初步提呈發售的發售股份數目於緊隨資本化發行及股份發售完成後將佔本公司經擴大已發行股本約22.5%(未計及因根據購股權計劃可能授出的任何超額配股權及購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)。

分配

根據配售，配售股份將由配售包銷商或透過其委任的銷售代理代表本公司有條件配售。配售股份將有選擇地配售予若干專業機構及其他投資者，通常包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司(包括基金經理)，以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。配售須待公開發售成為無條件後方可進行。

根據配售分配發售股份將按「累計投標」程序以及基於多項因素進行，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總值，以及預期有

股份發售的架構及條件

關投資者於股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售其發售股份。有關分配擬在按能夠建立穩固的專業及機構股東基礎的基準分派股份，以符合本公司及股東的整體利益。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)或會要求已根據配售獲提呈發售股份及根據公開發售提出申請的任何投資者向聯席全球協調人提供充分資料，令聯席全球協調人可識別公開發售項下的有關申請，確保該等投資者不得根據公開發售申請任何發售股份。

重新分配

根據配售將予發行的發售股份總數或會因上文本節「公開發售－重新分配」一段所述的補回安排及／或任何原本包括於公開發售的未獲認購發售股份的重新分配而出現變動。

超額配股權

就股份發售而言，我們預期授予配售包銷商超額配股權，由聯席全球協調人代表配售包銷商行使。

根據超額配股權，配售包銷商由上市日期起至截止遞交公開發售申請日期起計第三十日有權(由聯席全球協調人(為其本身及代表配售包銷商)行使)隨時要求本公司按股份發售適用之相同條款及條件以發售價配發及發行最多合共15,000,000股額外股份，相當於根據股份發售初步提呈發售的發售股份數目的15%，以補足配售項下的超額分配及／或用以履行穩定價格操作人歸還根據借股協議所借取證券的責任。我們將於超額配股權獲行使時作出公告。

倘超額配股權獲悉數行使，則配發及發行的額外發售股份將佔本公司緊隨股份發售及行使超額配股權完成後經擴大已發行股本約3.61%。

借股安排

為方便解決有關股份發售的超額分配，穩定價格操作人可選擇自行或由其聯屬人士及代理根據借股安排向Modern Expression借入最多15,000,000股股份(即本公司於行使超額配股權後可予配發及發行的最高股份數目)或自其他來源(包括行使超額配股權)購買股份。

股份發售的架構及條件

倘與Modern Expression訂立該等借股安排，則僅可由穩定價格操作人或其代理執行，以解決配售的超額分配，而該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條的規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載之如下規定：

- 借股安排僅用於結清與配售相關的超額配股；
- 向我們的控股股東借入的股份的最大數目不得超過超額配股權獲悉數行使後可發行的股份數目；
- 據此借得的等額股份將於以下較早發生者隨後的第三個營業日當天或之前交還或促使交還給該等控股股東：(i)可以行使超額配股權的最後日期，(ii)悉數行使超額配股權且根據超額配股權發行之相關股份已交付予穩定價格操作人的日期，及(iii)訂約方不時書面協定之較早日期；
- 借股安排將遵照適用的上市規則、《證券及期貨條例》及其他適用的法律、規則及監管規定進行；及
- 概無就該等借股安排向我們的控股股東付款。

穩定價格措施

穩定價格是包銷商在若干市場促銷證券的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競價或購入證券，從而減少並在可能情況下防止有關證券的市價跌至低於發售價。在香港，旨在壓低市價的活動一概禁止，所穩定的價格不得高於發售價。

就股份發售而言，穩定價格操作人及／或其聯屬人士及代理(代表包銷商)可在香港或其他地方適用法律許可下超額分配或進行任何其他交易，藉以穩定或維持股份市價在上市日期起直至公開發售截止申請日期後第三十日的限定期間在公開市場上原應達致的水平之上。在市場購買股份時須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人或其代理並無責任進行任何有關穩定價格措施，倘展開有關行動，將由穩定價格操作人全權酌情進行，並可隨時終止。有關穩定價格措施須於公開發售截止申請日期後第三十日完成。有關股份數目可能超額分配，將不得超過超額配股權項下可予配發及發行的股份數目，即15,000,000股股份，佔股份發售項下初步可供認購的發售股份的15%。

於香港，穩定價格行動須根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則進行。根據獲准在香港進行的穩定價格行動包括：(i)為防止股份的市場價格下調或減少其下調幅度的目的而超額分配；(ii)為防止股份的市場價格下調或減少其下調幅度的目的而售賣或同意售賣股份，以便就股份建立淡倉；(iii)購買或認購或同意購買或同意認購超額配股權項下的股份，以清結根據上文(i)或(ii)建立的任何倉盤；(iv)僅為防止股份的市場價格下調或減少其下調幅度的目的而售賣或同意售賣股份，以便就股份建立淡倉；(v)售賣或同意售賣任何股份，以平掉透過該等購買所建立的任何倉盤；及(vi)提出作出或企圖作出上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所描述的任何事情。

股份發售的架構及條件

具體而言，股份的有意申請人及投資者應注意：

- (a) 穩定價格操作人或代其行事的任何人士或會因穩定價格行動而持有股份的好倉；
- (b) 不能確定穩定價格操作人或代其行事的任何人士將持有有關好倉的數量及時間或期間；
- (c) 穩定價格操作人將相關好倉平倉時可能對股份市價造成不利影響；
- (d) 穩定價格期後不可進行任何支持股份價格的穩定價格行動。穩定價格期由上市日期開始，並直至公開發售截止申請日期起計第三十日)屆滿。於該日期後不可再進行任何穩定價格行動，而股份的需求及股價可能因此下跌；
- (e) 採取穩定價格行動未必可使本公司股價於穩定價格期內或之後維持或高於發售價；及
- (f) 在進行穩定價格行動的過程中，可能按發售價或低於發售價的價格進行穩定價格的買盤或交易，因此可能以低於申請人或投資者所付的股份價格進行。

本公司確保或促使會在穩定價格期屆滿後七日內遵照證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

就股份發售而言，穩定價格操作人可超額分配最多合共15,000,000股額外股份，並透過行使超額配股權(將由聯席全球協調人行使)或透過在第二市場以不高於發售價的價格購股或透過借股安排或兼用上述各項方法，補足有關超額分配。特別是就解決有關配售的超額分配而言，穩定價格操作人可能向Modern Expression借入最多15,000,000股股份，相等於本公司根據借股協議悉數行使超額配股權而將予配發及發行的最高股份數目。據此借得的等額股份必須於以下較早發生者隨後的第三個營業日當天或之前歸還Modern Expression或其代名人(視情況而定)：(i)行使超額配股權的截止日期，及(ii)悉數行使超額配股權當日。借股協議將於遵照所有適用法律、規則及法規規定後生效。

穩定價格操作人將不會就借股協議向Modern Expression支付款項或提供其他利益。

定價及分配

釐定發售價

聯席全球協調人將向有意投資者徵詢認購配售項下發售股份的意向。有意投資者須指明彼等擬按不同價格或特定價格認購配售項下發售股份的數目。預期此「累計投標」程序將一直進行至股份發售申請截止日期為止或於該日前後終止。就股份發售而言，發售股份的定價將於定價日(預期為2019年10月18日(星期五)或前後，但無論如何不得遲於2019年10月21日(星期一)由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司訂定，而根據股份發售將予分配的發售股份數目則於稍後釐定。

倘因任何理由而變更定價日，本公司將於實際可行情況下儘快於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.townray.com 就該變動及修訂日期(如適用)刊發通告。

發售價範圍

除於遞交股份發售申請截止日期當日上午前另有公佈外，發售價將不會高於每股發售股份1.50港元，並預期不會低於每股發售股份1.30港元(如下文進一步說明)。有意投資者謹請注意，將於定價日期釐定的發售價可能(惟預期不會)低於本招股章程所列明的指示發售價範圍。

申請時應繳付的價格

公開發售項下發售股份申請人於申請時須繳付最高發售價每股公開發售股份1.50港元(另加每股發售股份須繳的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)，即就每手買賣單位2,000股發售股份繳付合共3,030.23港元。

倘按上文所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高發售價1.50港元，則適當退款(包括多收申請股款所佔相關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)將不計利息退還申請人。

倘因任何原因，本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)未能於2019年10月21日(星期一)下午6時正或之前就發售價達成協議，則股份發售將不會進行，並將告失效。

進一步詳情載於本招股章程「如何申請公開發售股份」一節。

發售價範圍變更

倘認為適當，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可根據有意投資者在累計投標過程中就配售表示興趣的踴躍程度，並在本公司的同意下，於遞交公開發售申請截止日期的上午前任何時間，變更本招股章程所述的指示性發售價範圍。

股份發售的架構及條件

於該情況下，我們將於決定作出有關變動後在盡快可行情況下(惟無論如何不遲於遞交公開發售申請最後日期的上午前)：

- (a) 於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.townray.com 安排刊發有關變動的通告。有關通告將包括(如適用)營運資金報表、公開發售統計數據及因有關變更而可能變動的本招股章程所載任何其他財務資料的確認或修訂；及
- (b) 任何政府機關的法律可能要求以相關法律或政府機關可能要求的方式發佈的該等補充發售文件，在作出變更決定後，可能會在切實可行的範圍內盡快公佈。

於刊發有關通告後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價將會由本公司同意後，定於經修訂的有關發售股份數目及／或發售價範圍內。該等通告亦將包括(酌情)營運資金報表、股份發售統計數據及因有關變更而可能變動的本招股章程所載任何其他財務資料的確認或修訂。

提交公開發售股份申請前，申請人應留意有關擴大或縮小股份發售下提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何公告可能直至遞交公開發售申請截止日期方會發出。該等通告亦將包括(酌情)本招股章程目前所載的營運資金報表、所得款項用途及股份發售統計數據及因有關調減而可能變動的任何其他財務資料的確認或修訂。倘無刊登任何有關調低發售價的通告，發售股份數目不會調減，及／或發售價如經本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定，在任何情況下不得定於本招股章程所載發售價範圍之外。倘發售股份數目被調減及／或指示性發售價範圍被調減，除非接獲申請人正式確認將繼續有關申請，否則已提交公開發售申請的申請人有權撤回其申請。

公佈發售價及分配基準

有關最終發售價連同配售的踴躍程度、公開發售的申請水平及公開發售股份的分配基準的公佈預期將於2019年10月24日(星期四)於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.townray.com 刊發。

包銷

公開發售由公開發售包銷商根據公開發售包銷協議條款悉數包銷。我們預期將於2019年10月18日(星期五)定價日或前後，就配售訂立配售包銷協議。該等包銷安排及包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

股份發售的條件

接納所有發售股份申請，須待(其中包括)下列條件於包銷協議指定的日期及時間或之前(除非有關條件於有關日期及時間或之前獲有效豁免)且無論如何不遲於本招股章程日期後30日達成後，方可作實：

1. 上市

上市科批准根據股份發售已發行股份及將予發行的股份(包括因超額配股權以及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的股份)上市及買賣，且該上市與批准隨後於股份在聯交所開始買賣前並無被撤銷。

2. 配售包銷協議

配售包銷協議於2019年10月18日(星期五)或前後簽訂及交付。

3. 包銷協議責任

包銷商根據各包銷協議應履行的責任均成為及維持無條件(包括任何條件的豁免(倘相關))，且有關責任並無根據包銷協議的條款終止。

4. 定價

於定價日或前後釐定發售價及簽立定價協議。

倘因任何原因，本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)未能於**2019年10月21日(星期一)下午6時正**或之前協定發售價，則股份發售將不會進行，並將告失效。

公開發售及配售各自之完成須待(其中包括)另一項發售成為及仍屬無條件，且並無根據各自條款終止，方告作實。

倘上述條件於指定時間及日期之前未能達成或獲豁免，則股份發售將告失效，並將立即知會聯交所。我們將於該等失效後下一個營業日在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.townray.com 刊發公開發售失效通告。在該情況下，所有申請股款將

股份發售的架構及條件

根據本招股章程「如何申請公開發售股份」一節所載條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存放於收款銀行或其他根據香港法例第155章銀行業條例(經不時修訂)獲發牌的香港持牌銀行的獨立銀行賬戶。

預期發售股份的股票將於2019年10月24日(星期四)或之前發出，惟僅於(i)股份發售已在各方面成為無條件；及(ii)本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 公開發售 — 終止理由」一節所述的終止權未被行使前提下，股票方會於2019年10月25日(星期五)上午8時正成為有效的所有權憑證。

股份將合資格納入中央結算系統

我們已作出一切必要安排，以讓股份獲納入中央結算系統。倘股份獲聯交所批准上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣或香港結算決定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統進行的活動須根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

買賣安排

假設公開發售於2019年10月25日上午8時正(香港時間)或之前成為無條件，預期股份將於2019年10月25日上午9時正開始在聯交所買賣。股份將以每手買賣單位2,000股進行買賣。