

目 錄

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者有別的資料。任何並未載於本招股章程的資料或陳述，閣下均不應視為已獲得本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及聯席牽頭經辦人、任何包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方認可而加以信賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iii
概要	1
釋義	16
前瞻性陳述	27
風險因素	28
有關本招股章程及全球發售的資料	51
董事及參與全球發售的各方	54
公司資料	58
行業及監管概覽	60
本公司的重組	72
業務	79
與本公司控股股東及創辦人的關係	116
董事、高級管理人員及僱員	132
主要股東	140
股本	141
財務資料	143
未來計劃及所得款項用途	178
包銷	180
全球發售的架構	186
如何申請公開發售股份	196
公開發售的其他條款及條件	207
附錄一A — 本集團的會計師報告	IA-1
附錄一B — 北京天街的會計師報告	IB-1
附錄一C — 天安門南(前門)項目	IC-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利預測	III-1

目 錄

	頁次
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 市場研究報告	V-1
附錄六 — 稅項	VI-1
附錄七 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	VII-1
附錄八 — 主要中國法律及監管規定概要	VIII-1
附錄九 — 法定及一般資料	IX-1
附錄十 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	X-1