

目 錄

致投資者的重要告示

昌盛中國地產有限公司僅為全球發售及發售股份而刊發本招股章程，除本招股章程根據全球發售提呈的發售股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或遊說購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區就公開發售目的派發本招股章程及提呈和銷售發售股份須受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定按照該等司法權區適用的證券法准許，否則不得就公開發售派發本招股章程及提呈和銷售發售股份。

閣下於作出投資決定時，僅應依賴本招股章程及申請表格所載之資料。全球發售僅以本招股章程所載之資料及陳述為基準作出。

本公司並無授權任何人士向 閣下提供與本招股章程所載內容有別之資料。

閣下不應依賴本招股章程及申請表格以外之任何資料或陳述，將其視為已獲本公司、保薦人、包銷商、彼等各自之任何董事、高級職員、僱員、代理或任何彼等之代表或參與全球發售之任何其他人士授權所提供之資料或陳述。

	頁次
概要	1
釋義	24
技術詞彙	36
風險因素	37
豁免遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司條例	74
有關本招股章程及全球發售的資料	75
董事及參與全球發售之各方	84
公司資料	87
行業及監管概覽	89
歷史、發展及集團架構	137

目 錄

	頁次
業務	153
概覽	153
優勢	162
業務策略	165
物業開發項目簡介	168
本集團的營運	195
本集團所獲獎項	204
物業管理	206
租賃管理	207
保險	208
競爭	208
知識產權	209
環境問題	209
法律訴訟	211
潛在責任	216
執照及批文	219
關連交易	229
與控股股東之關係	232
董事、高級管理層及員工	234
股本	245
主要股東	247
財務資料	248
未來計劃及所得款項用途	309
包銷	313
全球發售之架構及條件	322
如何申請公開發售股份	330
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 利潤估計	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 規管中國物業市場之法律制度概要	V-1
附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VIII-1