

致投資者的重要告示

本公司僅為香港發售股份而刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈的香港發售股份外，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香港發售股份，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香港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香港發售股份。

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資料。香港公開發售僅以本招股章程所載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的資料。

閣下不應依賴本招股章程及申請表格以外的任何資料或陳述，將其視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席牽頭經辦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代理或任何彼等的代表或參與全球發售的任何其他人士授權所提供的資料或陳述。

頁次

預期時間表 . . . . .	i
目錄 . . . . .	iv
概要 . . . . .	1
釋義 . . . . .	16
前瞻性陳述 . . . . .	27
風險因素 . . . . .	29
豁免嚴格遵守香港上市規則 . . . . .	51
有關本招股章程及全球發售的資料 . . . . .	52
董事及參與全球發售的各方 . . . . .	55

# 目 錄

	頁次
公司資料 . . . . .	59
行業概覽 . . . . .	61
規例 . . . . .	75
歷史及重組 . . . . .	79
公司投資者 . . . . .	93
業務 . . . . .	95
董事、高級管理層及僱員 . . . . .	134
與控股股東的關係 . . . . .	144
關連交易 . . . . .	147
主要股東 . . . . .	149
股本 . . . . .	151
財務資料 . . . . .	154
未來計劃及所得款項用途 . . . . .	192
包銷 . . . . .	194
全球發售的架構 . . . . .	205
如何申請香港發售股份 . . . . .	213
香港公開發售的其他條款及條件 . . . . .	225
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 — 利潤預測 . . . . .	III-1
附錄四 — 物業估值 . . . . .	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯 . . . . .	V-1
附錄六 — 本公司章程文件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 — 送呈公司註冊處處長及備查文件 . . . . .	VIII-1