

目 錄

給投資者的重要告示

明發集團(國際)有限公司僅為香港公開發售及香港公開發售股份而刊發本招股書，除本招股書根據香港公開發售提呈的香港公開發售股份外，本招股書並不構成出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本招股書不得用作亦不構成在任何其他司法管轄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獲准在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股書。在其他司法管轄區派發本招股書及提呈和銷售發售股份會受到若干限制，除非獲該等司法管轄區適用的證券法律准許，否則根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定，派發本招股書及提呈和銷售發售股份未必會進行。

閣下作出投資決定時僅應依賴本招股書及申請表格所載的資料。本集團並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股書所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股書的任何資料或聲明視為已獲本集團、獨家全球協調人、聯席保薦人、任何承銷商、彼等各自的任何董事、高級職員或代表、或任何其他參與全球發售的人士或各方授權發出而加以倚賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	21
詞彙表.....	40
前瞻性陳述.....	43
風險因素.....	44
關於本招股書及全球發售的資料.....	78
董事及參與全球發售的各方.....	82
公司資料.....	85
行業概覽.....	87
歷史及重組.....	124
業務.....	140
與控股股東的關係及關連交易.....	251
董事、高級管理人員及僱員.....	254
主要股東.....	266
股本.....	268

目 錄

	<u>頁次</u>
財務資料.....	270
未來計劃及所得款項用途.....	324
承銷.....	326
全球發售的架構.....	335
本集團的公司投資者.....	345
如何申請香港公開發售股份.....	347
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 中國主要法律及監管規定概要.....	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及備查文件.....	VIII-1