

目 錄

給投資者的重要告示

我們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游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。除香港之外，本公司並無採取任何行動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。在其他司法權區派發本招股章程及提呈和銷售發售股份受到若干限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定，獲該等司法權區適用的證券法律准許，否則不可進行。

閣下應僅倚賴本招股章程及申請表格所載資料作投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不同的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本公司、獨家全球協調人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

	<u>頁碼</u>
預期時間表	iii
概要	1
釋義	22
技術詞彙	44
前瞻性陳述	45
風險因素	46
豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例	78
有關本招股章程及全球發售的資料	82
董事及參與全球發售的各方	87
公司資料	91
行業概覽	94
歷史、重組及企業架構	116

目 錄

	<u>頁碼</u>
業務	144
關連交易	231
與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係	234
股本	246
財務資料	249
未來計劃及所得款項用途	306
董事、高級管理層及僱員	307
主要股東	320
包銷	322
全球發售的架構及條件	333
如何申請香港發售股份	341
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 — 溢利估計	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯	V-1
附錄六 — 主要中國法律及監管規定概要	VI-1
附錄七 — 本公司組織章程及公司法概要	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料	VIII-1
附錄九 — 送呈公司註冊處及備查文件	IX-1