

# 目 錄

本招股說明書就香港公開發售及香港發售股份在香港刊發，不得用作且概不構成在任何其他司法權區或在任何其他環境下的出售任何證券要約或招攬購買任何證券的要約。未採取任何行動，以准許於香港之外的任何司法權區公開發售相關發售股份或分發本招股說明書。在其他司法權區分發本招股說明書、發售和出售發售股份受若干限制的規限，且根據在相關證券監管機關的註冊或獲其授權或豁免，在該司法權區適用證券法的准許下，方可作出。您應依賴本招股說明書及申請表格所載的信息作出投資決定。本公司並無授權任何人士向您提供與本招股說明書所載內容有異的信息。您不得把未納入本招股說明書的任何信息或聲明視為已獲本公司、獨家全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席國際協調人、聯席牽頭經辦人、承銷商、本公司或其各自董事或顧問、或參與全球發售的任何其他人士或各方授權發出而加以依賴。

	頁碼
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義.....	19
詞彙表.....	29
展望性陳述.....	31
風險因素.....	32
豁免及免除遵守《香港上市規則》.....	53
關於本招股說明書及全球發售的信息.....	58
董事、監事及參與全球發售的各方.....	63
公司信息.....	73
行業概覽.....	75
監督和監管.....	93
歷史、發展與企業架構.....	107
業務.....	113
風險管理及內部控制.....	148
我們與中信集團的關係.....	165
關連交易.....	169
董事、監事、高級管理層及員工.....	183
股本.....	198
主要股東.....	202

---

# 目 錄

---

	頁碼
我們的基石投資者 .....	204
財務信息 .....	208
近期發展 .....	256
未來計劃及募集資金用途 .....	269
承銷 .....	270
全球發售的架構 .....	276
如何申購香港發售股份 .....	283
附錄一 會計師報告 .....	I-1
附錄二 未經審計中期財務報告 .....	II-1
附錄三 未經審計備考財務信息 .....	III-1
附錄四 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 中國及香港主要法律及監管規定概要 .....	V-1
附錄六 稅項及外匯 .....	VI-1
附錄七 公司章程概覽 .....	VII-1
附錄八 法定及一般信息 .....	VIII-1
附錄九 送呈香港公司註冊處及備查文件 .....	IX-1