

給投資者的重要提示

本公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發本招股章程，因此除香港發售股份外，本招股章程並不構成出售其他證券的建議，亦非認購或購買其他證券的要約。本招股章程不可在其他司法權區或任何其他情況下用作且並不構成出售任何證券，或提出認購或購買任何證券的要約或邀請。本公司概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區公開出售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及出售及銷售發售股份受到限制，除非已根據該等司法權區相關證券法例在相關證券監管機構登記或獲得授權或豁免登記，否則不得進行有關活動。

閣下的投資決定僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料而作出。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的資料。對於並非載於本招股章程及申請表格的資料或聲明，閣下不應視為已獲本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、包銷商、彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

|                         | 頁次  |
|-------------------------|-----|
| 概要 .....                | 1   |
| 釋義 .....                | 22  |
| 專用詞彙 .....              | 41  |
| 前瞻性陳述 .....             | 53  |
| 風險因素 .....              | 55  |
| 豁免嚴格遵守香港上市規則及公司條例 ..... | 88  |
| 有關本招股章程及全球發售的資料 .....   | 92  |
| 董事、監事及參與全球發售各方 .....    | 96  |
| 公司資料 .....              | 101 |
| 行業概覽 .....              | 103 |
| 監管概覽 .....              | 121 |

---

# 目 錄

---

|                          | 頁次     |
|--------------------------|--------|
| 歷史與發展 .....              | 143    |
| 業務 .....                 | 153    |
| 董事、監事、高級管理人員及僱員 .....    | 243    |
| 與控股股東及董事的關係 .....        | 257    |
| 關連交易 .....               | 269    |
| 股本 .....                 | 287    |
| 主要股東 .....               | 289    |
| 基石投資者 .....              | 290    |
| 財務資料 .....               | 294    |
| 未來計劃及所得款項用途 .....        | 371    |
| 包銷 .....                 | 374    |
| 全球發售的架構 .....            | 384    |
| 如何申請香港發售股份 .....         | 391    |
| 附錄一 — 會計師報告 .....        | 1-1    |
| 附錄二 — 未經審計備考財務資料 .....   | II-1   |
| 附錄三 — 溢利預測 .....         | III-1  |
| 附錄四 — 物業估值 .....         | IV-1   |
| 附錄五 — 稅務 .....           | V-1    |
| 附錄六 — 主要法律及規管條文概要 .....  | VI-1   |
| 附錄七 — 章程細則概要 .....       | 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   |