

**致投資者的重要通知**

我們僅就香港公開發售以及香港發售股份而刊發本招股說明書，除本招股說明書根據香港公開發售提呈的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股說明書不得用作也不構成在任何其他管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。除香港外，我們未採取任何行動以獲准在任何管轄區公開發售股份，也未採取任何行動以獲准在香港以外的任何管轄區派發本招股說明書。在其他管轄區派發本招股說明書及提呈和銷售發售股份受到若干限制，除非根據該等管轄區適用的證券法律、相關證券監管機關的登記或授權或其豁免規定準許，否則派發本招股說明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應依賴本招股說明書及申請表格所載的資料。我們未授權任何人士向閣下提供與本招股說明書所載內容不同的資料。閣下不應依賴本招股說明書以外的任何資料或陳述，將其視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何承銷商、彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問，或參與全球發售的任何其他人士授權提供的資料或陳述。

	<u>頁次</u>
預期時間表.....	i
概要.....	1
定義.....	13
專業詞彙表.....	27
風險因素.....	30
前瞻性陳述.....	60
豁免嚴格遵守上市規則.....	61
關於本招股說明書及全球發售的信息.....	63
董事及參與全球發售的各方.....	66
公司信息.....	71
行業概覽.....	73

# 目 錄

	<u>頁次</u>
歷史及重組.....	108
業務.....	132
基礎投資者.....	271
與我們的控股股東和江蘇新城的關係.....	274
關連交易.....	284
董事、高級管理層和僱員.....	289
主要股東.....	300
股本.....	301
財務信息.....	304
未來計劃及所得款項用途.....	355
承銷.....	357
全球發售的結構.....	367
如何申請香港發售股份.....	375
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄一A — 江蘇新城的未經審核中期財務信息.....	IA-1
附錄二 — 未經審核備考財務信息.....	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 稅項及外匯.....	IV-1
附錄五 — 主要法律及監管規定概要.....	V-1
附錄六 — 本公司組織章程大綱及細則概要.....	VI-1
附錄七 — 法定及一般信息.....	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VIII-1