

# 目 錄

## 致投資者的重要提示

本招股書由秦皇島港股份有限公司僅就香港公開發售及香港公開發售股份刊發。本招股書並非出售或招攬購買本招股書根據香港公開發售提呈發售的香港公開發售股份以外任何證券的要約。本招股書不得用作亦非在任何其他司法權區或在任何其他情況下的出售或招攬購買要約。本公司並無採取任何行動獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股書。在其他司法權區派發本招股書以及提呈發售及出售發售股份須受限制，而除非在有關司法權區適用的證券法准許的情況下向有關證券監管機關登記或獲其授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下須僅依賴本招股書及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股書所載內容的資料。

對於本招股書並無載述的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲本公司、售股股東、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何承銷商、本公司或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、聯屬人士、代理、代表或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而信賴。本公司網站(網址為 [www.portqhd.com](http://www.portqhd.com))所載資料並非本招股書一部分。

	<u>頁碼</u>
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	15
技術詞彙.....	29
前瞻性陳述.....	31
風險因素.....	33
豁免嚴格遵守香港上市規則.....	52
有關本招股書及全球發售的資料.....	56
董事、監事及參與全球發售的各方.....	60
公司資料.....	68
行業概覽.....	70
歷史、重組及企業架構.....	89
基石投資者.....	102

---

# 目 錄

---

	<u>頁碼</u>
業務 .....	107
法規 .....	154
與控股股東的關係 .....	161
關連交易 .....	172
董事、監事、高級管理層及僱員 .....	180
主要股東 .....	192
股本 .....	194
財務資料 .....	196
未來計劃及所得款項用途 .....	242
承銷 .....	244
全球發售安排 .....	252
如何申請香港公開發售股份 .....	259
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值 .....	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 — 公司章程概要 .....	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料 .....	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處及備查文件 .....	VIII-1