

## 目 錄

### 致投資者的**重要提示**

我們僅就香港公開發售刊發本招股章程，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程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。我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外的任何司法權區提呈發售香港公開發售的發售股份，亦無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在任何其他司法權區派發本招股章程及提呈與銷售發售股份須受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而被該等司法權區適用的證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載不符的資料。對於並無載於本招股章程的任何資料或聲明，閣下均不應視為已獲我們、獨家全球協調人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	17
詞彙.....	27
前瞻性陳述.....	29
風險因素.....	30
豁免嚴格遵守上市規則.....	52
有關本招股章程及全球發售的資料.....	53
董事及參與全球發售的各方.....	57
公司資料.....	61
行業概覽.....	63

---

## 目 錄

---

	頁次
主要法律及監管條文概要.....	83
歷史及發展.....	100
業務.....	116
與控股股東的關係.....	185
主要股東.....	191
基礎投資者.....	192
董事、高級管理層及員工.....	195
股本.....	204
財務資料.....	206
未來計劃及所得款項用途.....	264
包銷.....	266
全球發售的架構.....	274
如何申請認購香港發售股份.....	283
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 溢利預測.....	III-1
附錄四 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	V-1
附錄六 法定及一般資料.....	VI-1
附錄七 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VII-1