

## 目 錄

### 致投資者的重要提示

本[編纂]由我們僅為[編纂]及[編纂]而刊發，不構成出售[編纂]以外任何證券的要約或招攬認購或購買任何有關證券的要約。本[編纂]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出售任何證券的要約或招攬認購或購買任何相關證券的要約。本公司並無採取任何行動，以獲准於香港以外任何司法權區內公開發售[編纂]或派發本[編纂]。在其他司法權區派發本[編纂]及提呈發售及出售[編纂]均受到限制，且除非該等司法權區的適用證券法律准許根據有關證券監管機關的登記、授權或豁免規定行事，否則不得進行該等活動。我們的網站www.wandaplazas.com所載資料不構成本[編纂]一部分。

閣下應僅依賴本[編纂]及[編纂]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[編纂]所載的資料。閣下切勿將並非載於本[編纂]的任何資料或陳述視為已獲本公司、[編纂]、[編纂]、聯席保薦人、承銷商、[編纂]、彼等各自的任何董事或參與[編纂]的任何其他人士授權而加以依賴。

|                       | 頁次  |
|-----------------------|-----|
| 預期時間表 .....           | i   |
| 目錄 .....              | iv  |
| 概要 .....              | 1   |
| 釋義 .....              | 16  |
| 專用詞彙 .....            | 27  |
| 前瞻性陳述 .....           | 29  |
| 風險因素 .....            | 31  |
| 豁免嚴格遵守上市規則 .....      | 83  |
| 有關本[編纂]及[編纂]的資料 ..... | 89  |
| 董事、監事及參與[編纂]的各方 ..... | 93  |
| 公司資料 .....            | 101 |
| 監督及規管 .....           | 103 |
| 歷史及發展 .....           | 134 |
| 業務 .....              | 148 |
| 與控股股東的關係 .....        | 308 |
| 關連交易 .....            | 322 |
| 董事、監事及高級管理層 .....     | 345 |
| 股本 .....              | 358 |
| 基石投資者 .....           | 361 |
| 主要股東 .....            | 369 |

## 目 錄

|                              | 頁次     |
|------------------------------|--------|
| 財務資料 .....                   | 371    |
| 未來計劃及所得款項用途 .....            | 445    |
| 承銷 .....                     | 447    |
| [編纂]的架構 .....                | 459    |
| 如何申請[編纂] .....               | 468    |
| 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 — 溢利預測 .....             | III-1  |
| 附錄四 — 物業估值報告 .....           | IV-1   |
| 附錄五 — 市場報告 .....             | V-1    |
| 附錄六 — 稅項及外匯 .....            | VI-1   |
| 附錄七 — 中國及香港主要法律及監管規定概要 ..... | VII-1  |
| 附錄八 — 公司章程概要 .....           | VIII-1 |
| 附錄九 — 法定及一般資料 .....          | IX-1   |
| 附錄十 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件 ..... | X-1    |