

目 錄

給投資者之重要提示

本集團僅為香港發售股份而刊發本招股章程。除本招股章程根據香港公開發售提呈之香港發售股份外，本招股章程並不構成出售任何證券之要約或游說購買任何證券之要約。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之要約或邀請。除香港之外，本集團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香港發售股份，亦無採取任何行動獲准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以及提呈與銷售香港發售股份受到若干限制，除非該等司法權區適用之證券法律允許，否則根據有關證券監管機關之登記或授權或豁免規定，派發本招股章程以及提呈與銷售香港發售股份未必會進行。

閣下僅應依據本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。香港公開發售完全按本招股章程所載資料及所作出聲明為基準進行。

本集團並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容有別之資料。

閣下不應倚賴本招股章程及申請表格所載內容或所作聲明以外之任何資料或陳述，將其當作為經本公司、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、任何包銷商、彼等各自任何董事、高級職員、僱員、代理或代表，或任何參與全球發售之其他各方授權而提供之資料或陳述。

頁次

預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	13
詞彙	27
前瞻性陳述	28
風險因素	30
豁免嚴格遵守上市規則	45
有關本招股章程及全球發售之資料	47
董事及參與全球發售各方	50
公司資料	54
行業概覽	56

目 錄

	頁次
規例	68
歷史、重組及集團架構	72
業務	84
董事、高級管理層及員工	110
與控股股東之關係	118
關連交易	121
主要股東	126
基礎投資者	127
股本	129
財務資料	132
未來計劃及所得款項用途	182
包銷	185
全球發售之結構	195
如何申請香港發售股份	203
香港公開發售之其他條款和條件	214
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 — 盈利預測	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯	V-1
附錄六 — 本公司組織章程文件及開曼群島公司法概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VIII-1