

目 錄

閣下應依賴本招股說明書及申請表格所載資料作出投資決定。我們概無授權任何人士向閣下提供與本招股說明書所載者有別的资料。任何並未載於本招股說明書的资料或陳述，閣下均不應視為已獲得本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席帳簿管理人及聯席牽頭經辦人、任何包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方認可而加以信賴。

| | <u>頁次</u> |
|------------------------------|-----------|
| 預期時間表..... | i |
| 目錄..... | iii |
| 概要..... | 1 |
| 釋義..... | 15 |
| 前瞻性陳述..... | 34 |
| 風險因素..... | 36 |
| 有關本招股說明書及全球發售的資料..... | 64 |
| 參與全球發售的董事及各方..... | 67 |
| 公司資料..... | 70 |
| 歷史、重組及集團架構..... | 72 |
| 公司投資者..... | 83 |
| 行業概覽..... | 86 |
| 我們的業務..... | 95 |
| 與我們控股股東的關係及不競爭..... | 169 |
| 財務資料..... | 172 |
| 未來計劃及所得款項用途..... | 214 |
| 關連交易..... | 216 |
| 監管概覽..... | 220 |
| 董事、高級管理層及僱員..... | 231 |
| 主要股東..... | 240 |
| 股本..... | 245 |
| 包銷..... | 247 |
| 全球發售的架構..... | 255 |
| 如何申請香港公開發售股份..... | 262 |
| 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 — 利潤預測..... | III-1 |
| 附錄四 — 物業估值..... | IV-1 |
| 附錄五 — 稅項及外匯..... | V-1 |
| 附錄六 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要..... | VI-1 |
| 附錄七 — 關於房地產行業的中國法律概述..... | VII-1 |
| 附錄八 — 法定及一般資料..... | VIII-1 |
| 附錄九 — 送呈公司註冊處處長及備查文件..... | IX-1 |