

目 錄

致 投 資 者 的 重 要 通 知

本公司僅為香港公開發售及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遊說認購或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。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以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及提呈發售和銷售發售股份須受限制，除非根據該等司法權區的適用證券法例向相關證券監管機關登記或獲其授權或獲豁免登記而獲准，否則不得在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售和銷售發售股份。

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。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載不同的資料。本招股章程並無作出的任何資料或陳述不應被閣下視為已獲本公司、獨家全球協調人、賬簿管理人、牽頭經辦人、保薦人、包銷商、我們／彼等各自的任何董事或任何其他人士或參與全球發售的各方授權而加以依賴。

Wichtiger Hinweis :

Dieser Emissionsprospekt ist nicht für deutsche Anleger bestimmt und darf nicht nach Deutschland versandt oder in sonstiger Weise geliefert werden. Dieser Emissionsprospekt gilt für deutsche Anleger weder als Angebot zum Verkauf von Aktien noch als Aufforderung, ein Angebot zum Kauf von Aktien abzugeben. Aktien werden diesen Anlegern nicht verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt unter Beachtung der Regelungen des WpPG und aller sonst in Deutschland auf die Ausgabe, das Angebot und den Verkauf von Wertpapieren anwendbaren Vorschriften.[^]

[^]上述德文段落直譯如下：本招股章程並非以德國投資者為對象，亦不可以任何方式在德國派發。就德國投資者而言，本招股章程並不構成購買證券的要約或競投購入股份的邀請。除已遵守德國證券招股章程法的條文以及德意志聯邦共和國監管發行、發售及銷售證券的任何其他適用法例外，股份將不會向德國投資者出售。

頁次

預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	21
技術詞彙	31
前瞻性陳述	33
風險因素	34
有關本招股章程及全球發售的資料	65

目 錄

	頁次
董事、監事及參與全球發售的各方	71
公司資料	74
行業概覽	75
豁免嚴格遵守上市規則	88
歷史及公司架構	92
業務	110
與控股股東的關係	163
關連交易	170
董事、監事及高級管理層	181
監事會及獨立監事	192
股本	198
控股股東及主要股東	201
財務資料	203
未來計劃及所得款項用途	244
包銷	246
全球發售的架構及條件	254
香港公開發售的其他條款及條件	264
如何申請香港發售股份	282
附錄一 A – 本公司的會計師報告	IA-1
附錄一 B – 天津Schramm的會計師報告	IB-1
附錄一 C – 泰國Schramm的會計師報告	IC-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	IV-1
附錄五 – 德國法律及監管規定概要	V-1
附錄六 – 德國稅項	VI-1
附錄七 – 本集團組織章程文件及內部規則概要	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