

目 錄

致投資者的重要通知

本招股章程由中駿置業控股有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，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，惟本招股章程根據香港公開發售所提呈的香港發售股份除外。於任何其他司法權區或在任何其他情況下，本招股章程不可用作亦並不構成要約或邀請。概無採取任何行動以批准於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以批准於香港以外的任何司法權區分派本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程、發售和出售發售股份須受若干限制，除非根據向相關證券監管機關辦理登記或獲其授權或豁免登記而獲得該等司法權區的適用證券法准許，否則不得進行。

閣下僅應依賴本招股章程及申請表格載列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者不符的資料。對於並無載於本招股章程的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲得我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以信賴。

頁次

預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	18
前瞻性陳述	31
風險因素	33
豁免遵守上市規則及香港公司條例	62
有關本招股章程及全球發售的資料	64
董事及參與全球發售的各方	69
公司資料	72
行業概覽	74
歷史、重組及集團架構	103
業務	131
與本公司控股股東的關係及關連交易	194

目 錄

	頁次
董事、高級管理層及僱員	197
基礎投資者	207
主要股東	211
股本	213
財務資料	216
未來計劃及所得款項用途	278
包銷	280
全球發售的架構	289
如何申請香港發售股份	300
附錄一A — 會計師報告	1A-1
附錄一B — 海西集團的會計師報告	1B-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利估計	III-1
附錄四 — 物業估值	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 — 關於房地產行業的中國法律概要	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