

目 錄

重要提示

閣下僅應依賴本上市文件所載的資料作出投資決定。

我們並無授權任何人士向閣下提供任何與本上市文件不符的資料。

對於並無載於本上市文件的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、聯席保薦人、我們或他們各自的董事或任何參與上市的其他人士授權而加以信賴。

請注意，本上市文件中的表格所列總數可能因四捨五入而不同於相關表格個別項目相加的總和。

	頁碼
概要	1
釋義、縮略語及規範說明	9
前瞻性陳述	18
公司資料	19
風險因素	22
有關本上市文件及上市的資料	63
董事及參與上市各方	69
財務數據概要	73
財務資料	77
我們的歷史	112
我們的企業結構	117
業務	118
董事、高級管理層及員工	172
豁免	194
股本	233
與控股股東的關係	235
未來計劃和上市原因	244
上市、登記、買賣及交收	245
附錄一	
截至2008年、2009年及2010年12月31日止	
年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月	
綜合財務資料及申報會計師報告	I-1
附錄二	
香港聯交所上市規則修訂	II-1
附錄三	
我們的物業權益詳情	III-1
附錄四	
我們的股份獎勵計劃	IV-1
附錄五	
行業概覽	V-1
附錄六	
外匯管制	VI-1
附錄七	
稅項	VII-1
附錄八	
本公司組織章程概要	VIII-1
附錄九	
相關法律及法規說明	IX-1
附錄十	
法定及一般資料	X-1
附錄十一	
備查文件	XI-1