

目 錄

閣下應只依賴本招股章程及申請表格所載資料，作出投資決定。

本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程內容的資料。

閣下不可依賴本招股章程內容以外的任何資料或陳述，將其當作本公司、怡富、其他包銷商、彼等的董事或任何其他參與股份發售的人士所許可的資料或陳述。

	頁次
本招股章程的概要	1
釋義	8
技術詞彙	15
風險因素	19
有關遵守創業板上市規則及公司條例的豁免	36
有關本招股章程及股份發售的資料	47
董事	51
參與股份發售的各方	53
公司資料	57
行業概覽	58
業務	64
積極業務拓展陳述	92
業務目標及策略陳述	101
符合公元二千年規格	112
所得款項用途	113
董事、管理層及職員	114
董事	114
監察主任	118
合資格會計師	118
公司秘書及監察總監	118
技術總監	118
高級管理層	119
審核委員會	121
職員	122
與新鴻基地產的關係	124
主要股東、管理層股東及重大股東	126
股本	128

目 錄

	頁次
財務資料	129
債務	129
流動資金、財政資源及資本支出	129
物業	130
股息及營運資金	130
可供分派儲備	131
經調整有形資產淨值	131
創業板上市規則第17.15至17.21條	132
無重大不利變動	132
包銷	133
包銷商	133
包銷安排及費用	133
股份發售的架構	139
申請時應付的價格	139
釐定發售價	139
股份發售的條件	140
股份發售	140
公開發售	141
配售	141
配售予專業、機構及其他投資者	142
新鴻基地產僱員享有的優先權利	142
新鴻基地產股東享有的優先權利	142
合資格用戶享有的優先權利	143
發售機制－公開發售與配售之間重新分配發售股份	144
超額配股權	145
穩定市場措施	146
如何申請認購公開發售股份、預留股份及用戶優先股份	147
附錄一 – 會計師報告	157
附錄二 – 物業估值	178
附錄三 – 可換股票據的主要條款	194
附錄四 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	195
附錄五 – 法定及一般資料	218
附錄六 – 根據本公司購股權計劃有條件授予高級管理層員工的購股權資料	253
附錄七 – 送呈及備查文件	255