

致投資者的重要通知

本招股章程由我們專為香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成出售本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外任何證券的要約，亦不構成購買該等證券的要約邀請。本招股章程不得用作亦不構成，在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下，認購或購買任何證券的要約或要約邀請。我們並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售香港發售股份或派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程以及發售及出售香港發售股份須受限制，且可能無法進行，除非已根據該等司法管轄區的適用證券法，向相關證券監管機構登記或獲其授權或就此獲其豁免而獲准進行。

您應僅依賴本招股章程所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向您提供與本招股章程所載者不符的資料。您不應將任何並非載於本招股章程的資料或聲明視為已獲我們、獨家保薦人、獨家保薦人兼整體協調人、聯席整體協調人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、資本市場中介人及包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。

預期時間表	iv
目 錄	viii
概要	1
釋義	22
技術詞彙表	39
前瞻性陳述	42
風險因素	44
豁免嚴格遵守上市規則	90
有關本招股章程及全球發售的資料	96

目 錄

董事及參與全球發售的各方.....	101
公司資料.....	109
行業概覽.....	111
監管概覽.....	127
歷史、重組及公司架構	155
業務	174
與控股股東的關係	261
關連交易.....	265
董事及高級管理層	277
主要股東.....	292
股本	293
財務資料.....	296
基石投資者.....	369
未來計劃及所得款項用途.....	382
包銷	387
全球發售的架構	402
如何申請香港發售股份	423
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料.....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及展示文件.....	VI-1