

目 錄

致投資者的重要通知

本招股章程由智欣集團控股有限公司僅就公開發售而刊發，並不構成本招股章程根據公開發售提呈發售的公開發售股份以外任何證券的出售要約或購買要約的招攬。本招股章程不得用作亦不會構成於任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀請。概無採取行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或分發本招股章程。

閣下應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所載者的資料。對於並非本招股章程所作的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何聯屬人士或我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、代表、代理或顧問或參與股份發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	20
技術詞彙表	34
前瞻性陳述	38
風險因素	40
豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例	67
有關本招股章程及股份發售的資料	73
董事及參與股份發售的各方	77
公司資料	83
行業概覽	86

目 錄

	頁次
監管概覽	99
歷史、重組及公司架構	114
業務	128
與控股股東的關係	267
董事及高級管理層	269
主要股東	281
我們的基石投資者	283
股本	287
財務資料	290
未來計劃及所得款項用途	365
包銷	373
股份發售的架構	384
如何申請公開發售股份	391
附錄	
附錄一： — 會計師報告	I-1
附錄二： — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三： — 截至二零二零年十二月三十一日止年度的 未經審核初步財務資料	III-1
附錄四： — 物業估值報告	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： — 法定及一般資料	VI-1
附錄七： — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VII-1