

## 釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指，三者中任何一項
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2013年10月6日有條件地採納並將於上市後生效的組織章程細則（經不時修訂），其概要載於附錄五
「平均售價」	指	平均售價
「資產週轉率」	指	除另有指明外，按一定時期內收入除以該時期期初及期末總資產的平均值計算
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對外辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「BVI控股公司」	指	Natural Apex Limited，一家於2013年1月9日在英屬處女群島成立的公司，為我們的全資子公司
「BVI-1」	指	Decent King Limited，一家於2013年1月7日在英屬處女群島成立的公司，由陳先生全資擁有
「BVI-2」	指	Beyond Wisdom Limited，一家於2013年2月6日在英屬處女群島成立的公司，由閻先生全資擁有
「BVI-3」	指	Brilliant Admire Limited，一家於2013年3月8日在英屬處女群島成立的公司，為我們的股東之一
「BVI-4」	指	Praise Force Limited，一家於2013年3月18日在英屬處女群島成立的公司，為我們的股東之一

---

## 釋 義

---

「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬若干進賬金額撥充資本後發行股份，有關詳情載於附錄六「法定及一般資料－有關本集團的其他資料－本公司股東於2013年10月6日通過的書面決議案」一節
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼群島公司法」 或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者 戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「常州景尚」	指	常州景尚置業有限公司，一家於2011年2月23日在中國成立的公司，我們於其中擁有51%股權
「常州景申」	指	常州景申置業有限公司，一家於2006年4月14日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「重慶景康」	指	重慶景康置業發展有限公司，一家於2005年7月20日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「重慶景尚」	指	重慶景尚置業有限公司，一家於2012年12月6日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例（經不時修訂或補充）
「本公司」	指	景瑞控股有限公司，一家於2013年3月7日在開曼群島註冊成立的有限公司，除文義另有所指外，指所有子公司，或倘文義指本公司成為現有子公司的控股公司之前的期間，則指現有子公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指陳先生、閻先生、BVI-1及BVI-2，或其中任何一方
「核心城市」	指	國務院於2010年5月在「長江三角洲地區區域規劃」當中確定的長江三角洲地區16個核心城市，即上海；江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州；及浙江省的杭州、寧波、紹興、湖州、嘉興、舟山及台州。根據此項區域規劃，以上海為首的此等16個核心城市均為經濟發達城市，佔長江三角洲地區名義地方生產總值逾80%，此等城市有望進一步發展為世界級城市群
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	誠如附錄六「E.其他資料－1.遺產稅及稅項彌償」一節所述，閻先生、陳先生、BVI-1及BVI-2各自與本公司訂立的日期為2013年10月15日以本公司為受益人的彌償契據
「不競爭契據」	指	誠如「與控股股東的關係」一節所述，閻先生、陳先生、BVI-1及BVI-2各自與本公司訂立的日期為2013年10月15日以本公司為受益人的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立專業測量師及物業估值師
「EI Hong Kong」	指	Jingrui HK Holdings Limited，一家於2007年6月11日在香港成立的公司，為我們的全資子公司
「EI Investment」	指	Equity International Management, LLC
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中國企業所得稅法
「企業所得稅法條例」	指	中國企業所得稅法實施條例
「外商投資房地產企業」	指	根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年7月11日頒佈的關於規範房地產市場准入和管理的意見成立的外商投資房地產企業
「國內生產總值」或 「地方生產總值」	指	國內生產總值或地方生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的子公司，或如文義所指，就本公司成為現有子公司的控股公司之前（或於本公司的該等聯營公司前）期間而言，則指該等子公司或其前身（視乎情況而定）所進行的業務
「海南景尚」	指	海南景尚商業管理有限公司，一家於2013年4月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「海南景申」	指	海南景申投資管理有限公司，一家於2013年5月14日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「杭州景航」	指	杭州景航置業有限公司，一家於2013年8月14日在中國成立的公司，我們於其中合法擁有51%股權
「杭州景越」	指	杭州景越置業有限公司，一家於2013年3月1日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「香港控股公司」	指	Sincere Paragon Limited，一家於2013年2月5日在香港成立的公司，為我們的全資子公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算的全資子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	香港公開發售中初步提呈發售以供認購的31,344,000股股份（可予重新分配）
「香港公開發售」	指	提呈發售香港發售股份以供香港公眾認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節所列香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）聯席全球協調人、香港包銷商與本公司就香港公開發售於2013年10月17日訂立的包銷協議
「湖州景瑞」	指	湖州景瑞置業有限公司，一家於2007年8月20日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「湖州景尚」	指	湖州景尚置業有限公司，一家於2011年5月12日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	根據上市規則不被視為本公司關連人士的人士或實體
「國際發售股份」	指	國際發售中初步提呈發售的282,086,000股股份，連同（如適用）本公司可能因超額配股權獲行使而發行的任何額外股份（可予重新分配）
「國際發售」	指	根據S規例在美國境外以離岸交易方式及根據美國證券法獲豁免遵守登記規定在美國境內（僅向第144A條規則所界定的合資格機構買家）按發售價提呈發售國際發售股份
「國際購買協議」	指	有關國際發售的國際購買協議，預期由聯席全球協調人、國際買家與本公司於定價日或前後訂立
「國際買家」	指	由聯席全球協調人牽頭的一組國際買家（預期他們將就國際發售訂立國際購買協議）
「景瑞地產（集團）」	指	景瑞地產（集團）股份有限公司，一家於1993年9月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「景申文化」	指	上海景申文化發展有限公司，一家於2013年7月15日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「聯席賬簿管理人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	德意志銀行香港分行、UBS AG香港分行、海通國際證券有限公司及交銀國際證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	德意志銀行香港分行及UBS AG香港分行
「聯席保薦人」	指	德意志證券亞洲有限公司及UBS Securities Hong Kong Limited

---

## 釋 義

---

「土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅暫行條例及中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則所界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	2013年10月12日，即本招股章程付印前，確定本招股章程所載的部分資料的最後可行日期
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份在聯交所上市並獲准開始在聯交所買賣的日期，預期為2013年10月31日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂或補充）
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外經濟貿易部
「陳先生」	指	陳新戈，我們的控股股東之一
「閔先生」	指	閔浩，我們的控股股東之一
「南通景瑞」	指	南通景瑞置業有限公司，一家於2010年1月26日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「南通景尚」	指	南通景尚置業有限公司，一家於2013年7月2日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「寧波景瑞」	指	寧波景瑞置業有限公司，一家於2013年2月20日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同本公司因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份（如適用）
「超額配股權」	指	預期將由本公司授予國際買家，可由聯席全球協調人（代表國際買家）行使的購股權，據此可要求本公司按發售價配發及發行最多合共47,014,000股股份，以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政治分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府機構）及其機關，或按文義所指其中任何一個機構
「首次公開發售前 股份獎勵計劃」	指	本公司採納的股份獎勵計劃，其主要條款載於附錄六「法定及一般資料－首次公開發售前股份獎勵計劃」一節
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2013年10月24日或前後，但無論如何不遲於2013年10月29日
「合資格機構買家」	指	第144A條規則所界定的合資格機構買家
「權益天津」	指	權益城市設施開發（天津）有限公司，一家於2007年6月25日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於「歷史及重組－重組」一節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「第144A條規則」	指	美國證券法第144A條規則
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂或補充）
「上海誠景」	指	上海誠景投資有限公司，一家於2010年4月28日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海鳳翔」	指	上海鳳翔房地產開發有限公司，一家於1998年6月23日在中國成立的公司，我們於其中合法擁有80%股權
「上海花園城」	指	上海花園城房地產開發有限公司，一家於2000年4月27日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海華江」	指	上海華江建設發展有限公司，一家於2002年8月16日在中國成立的公司，我們於其中擁有40%股權
「上海佳邦」	指	上海佳邦投資有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳淳」	指	上海佳淳投資有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳冠」	指	上海佳冠投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「上海佳赫」	指	上海佳赫投資有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳捷」	指	上海佳捷投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳靖」	指	上海佳靖投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳翎」	指	上海佳翎投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳慕」	指	上海佳慕投資有限公司，一家於2013年7月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海佳穆」	指	上海佳穆投資有限公司，一家於2013年7月11日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景博」	指	上海景博投資有限公司，一家於2012年11月26日在中國註冊成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景吉」	指	上海景吉投資有限公司，一家於2012年11月26日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景瑞」	指	上海景瑞投資有限公司，一家於2003年7月22日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景瑞代理」	指	上海景瑞房地產營銷代理有限公司，一家於1999年11月19日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景瑞商業」	指	上海景瑞商業投資管理有限公司，一家於2012年5月11日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「上海景銳投資」	指	上海景銳投資有限公司，一家於2009年12月9日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景瑞物業管理」	指	上海景瑞物業管理有限公司，一家於1996年12月31日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景尚」	指	上海景尚置業有限公司，一家於2008年4月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景祥」	指	上海景祥置業有限公司，一家於2004年4月9日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海景秀」	指	上海景秀置業發展有限公司，一家於2001年7月13日在中國成立的公司，自2013年6月起為我們的全資子公司
「上海景熠」	指	上海景熠投資有限公司，一家於2012年11月26日在中國註冊成立的公司，為我們的全資子公司
「上海立臣」	指	上海立臣建築裝飾工程有限公司，一家於2011年11月4日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海麗景」	指	上海麗景房地產開發有限公司，一家於2000年10月18日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞賓」	指	上海瑞賓投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞岑」	指	上海瑞岑投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞琛」	指	上海瑞琛投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「上海瑞策」	指	上海瑞策投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞萃」	指	上海瑞萃投資有限公司，一家於2013年4月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞峻」	指	上海瑞峻投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞旭」	指	上海瑞旭投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞擘」	指	上海瑞擘投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞佑」	指	上海瑞佑投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海瑞徵」	指	上海瑞徵投資有限公司，一家於2013年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「上海友茂」	指	上海友茂建築材料有限公司，一家於2012年8月14日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「紹興景湖」	指	紹興景湖置業有限公司，一家於2013年1月25日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「紹興景康」	指	紹興景康置業有限公司，一家於2012年1月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「紹興景瑞」	指	紹興景瑞置業有限公司，一家於2011年6月27日在中國成立的公司，我們於其中擁有99%股權

---

## 釋 義

---

「紹興景祥」	指	紹興景祥置業有限公司，一家於2012年1月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「穩定價格經辦人」	指	UBS AG香港分行
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州景隆」	指	蘇州景隆置業有限公司，一家於2013年10月10日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「太倉景瑞」	指	太倉景瑞置業有限公司，一家於2007年12月25日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「太倉景尚」	指	太倉景尚置業有限公司，一家於2010年1月6日在中國成立的公司，我們於其中擁有65%股權
「泰州景瑞」	指	泰州景瑞置業有限公司，一家於2009年11月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「天津景尚」	指	天津景尚置業投資有限公司，一家於2007年8月14日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「天津景秀」	指	天津景秀置業投資有限公司，一家於2007年7月24日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「天津億安」	指	天津億安城市設施開發有限公司，一家於2007年8月15日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「Tianyan (PTC) Limited」	指	Tianyan (PTC) Limited，一家於2013年9月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司作為Tianyan信託的受託人將於全球發售完成後持有本公司約2.25%的股本權益（未計及超額配股權獲行使而可能發行的股份）
「Tianyan信託」	指	Tianyan信託，為將根據首次公開發售前股份獎勵計劃獲授股份的本集團僱員的利益而設的信託，由Tianyan (PTC) Limited作為受託人代為管理
「往績記錄期間」	指	截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個財政年度以及截至2013年6月30日止六個月
「包銷商」	指	香港包銷商及國際買家
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際購買協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	美國1933年證券法（經不時修訂）
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO服務指定網站www.eipo.com.hk遞交網上申請的方式申請認購以申請人本身名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「洋浦賽恩特」	指	洋浦賽恩特科技實業有限公司，一家於1997年9月22日在中國成立的公司，由閔先生全資擁有
「洋浦萬寶隆」	指	洋浦萬寶隆實業有限公司，一家於1997年9月22日在中國成立的公司，由陳先生全資擁有
「揚州景瑞」	指	揚州景瑞置業有限公司，一家於2013年4月8日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

---

## 釋 義

---

「舟山景瑞」	指	舟山景瑞置業有限公司，一家於2006年2月16日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「舟山景尚」	指	舟山景尚置業有限公司，一家於2010年8月17日在中國成立的公司，為我們的全資子公司
「諸暨景瑞」	指	諸暨景瑞置業有限公司，一家於2013年6月19日在中國成立的公司，為我們的全資子公司

除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「子公司」及「主要股東」具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

倘於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。該等中國實體的中文名稱的英文譯名僅供識別。