

釋 義

在本[編纂]內，除非文意另有所指，否則下列詞彙應具有以下涵義。

「通和」	指	通和置業有限公司，一家於二零一二年七月四日在英屬處女群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，於最後實際可行日期由張主席擁有100%權益
「申請表格」	指	用於[編纂]的白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文意所指的其中一種申請表格
「章程細則」或「細則」	指	我們於二零一四年六月五日有條件批准及採納將於[編纂]日期生效的章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「《銀行業條例》」	指	香港法例第155章《銀行業條例》，經不時修訂或補充
「北京國瑞」	指	北京國瑞興業地產股份有限公司，為原北京國瑞分立後繼承其於北京的物業開發業務及項目的存續實體
「北京文昌」	指	北京文昌房地產開發有限公司，一家於二零零二年五月二十七日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由北京國瑞擁有100%權益
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」、 「[編纂]」 或「獨家保薦人」	指	中銀國際亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「營業日」	指	香港銀行一般開門進行銀行業務的任何日子(星期六、日及香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中央商業區」	指	中央商業區
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「世邦魏理仕」	指	我們的物業估值師世邦魏理仕有限公司

釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算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	獲接納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	獲接納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
「張主席」	指	張章筭先生，為我們的主席、創辦人及控股股東之一
「潮安梅林」	指	潮安縣梅林湖開發建設有限公司，一家於二零一三年三月十九日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期分別由新北京國瑞及潮安縣寶山投資開發有限公司(因其持有潮安梅林10%以上股權而成為關連人士)擁有60%及40%權益
「中國」	指	中華人民共和國；就本[編纂]而言，除文意另有所指外，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「重慶龍廈」	指	重慶龍廈房地產開發有限公司，一家於二零零四年六月二十五日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由汕頭市國廈地產有限公司(由張主席的胞弟兼本集團關連人士張章僑先生控制的公司)擁有100%權益
「重慶瑞奧」	指	重慶瑞奧置業有限公司，一家於二零一一年五月三十一日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由重慶龍廈擁有100%權益，並為本集團一名關連人士
「招商證券(香港)」	指	招商證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)、第二類(期貨合約交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動的持牌法團

釋 義

「本公司」	指	國瑞置業有限公司，一家於二零一二年七月十六日在開曼群島以「Glory Land Company Limited (國瑞置業有限公司)」的名稱註冊成立的獲豁免有限責任公司，並以「Guorui Properties Limited」的名稱在香港經營業務
「公司法」	指	開曼群島公司法(二零一三年修訂版)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂或補充
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公司而言指張主席及通和
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「德通順利」	指	北京德通順利投資顧問有限公司，一家於二零零八年四月十七日在中國註冊成立的有限責任公司，緊隨被本集團出售後由汕頭市金明五金材料有限公司(一家由張主席控制的公司，亦為本集團關連人士)擁有100%權益
「董事」	指	本公司董事
「菲爾斯特」	指	北京菲爾斯特商務服務有限公司，一家於二零一二年十月十八日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由本公司的獨立第三方北京菲爾斯特農業發展有限責任公司擁有100%權益
「佛山國瑞」	指	佛山市國瑞興業地產有限公司，一家於二零一零年六月二日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由新北京國瑞擁有100%權益
「佛山國瑞南方」	指	佛山市國瑞南方地產開發有限公司，一家於二零一四年四月二十五日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由佛山國瑞擁有100%權益
「佛山國華」	指	佛山市國華置業有限公司，一家於二零一二年十二月十九日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期分別由佛山國瑞及汕頭市利溢房地產投資有限公司(因其持有此公司超過10%股權而作為關連人士)擁有55%及45%權益

釋 義

「花園集團」 指 汕頭花園集團有限公司，一家於一九九四年四月一日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由國瑞管理擁有100%權益

「國內生產總值」或
「本地生產總值」 指 國內生產總值或本地生產總值

[編纂]

「國瑞商業管理」 指 北京國瑞興業商業管理有限公司，一家於二零零七年八月二十七日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由張瑾女士擁有0.07%權益及北京銀和國瑞商業投資有限公司擁有99.93%權益，兩者均為本公司的關連人士

「國瑞實業」 指 國瑞興業(北京)實業股份有限公司，一家於一九九九年八月十七日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期分別由花園集團及龍湖花木擁有91%及9%權益

「國瑞投資」 指 國瑞興業(北京)投資有限公司，一家於二零一二年二月十三日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由北京國瑞擁有100%權益

「國瑞管理」 指 汕頭國瑞企業管理有限公司(前稱汕頭花園賓館有限公司)，一家於一九九六年十二月二十四日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由國瑞地產(香港)擁有100%權益

「國瑞地產(香港)」 指 國瑞地產(香港)投資有限公司，一家於二零一三年四月二十九日在香港註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司

「國瑞服務」 指 北京國瑞物業服務有限公司，一家於二零零二年四月十二日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由新北京國瑞擁有100%權益

「綠色申請表格」 指 將由白表[編纂]服務供應商[編纂]填妥的申請表格

「本集團」或「我們」 指 本公司及其附屬公司，或按文意所指，在本公司成為其現有附屬公司的控股公司前任何期間，指本公司目前的附屬公司及有關附屬公司或(視乎情況而定)其前身公司所經營的業務

釋 義

「海南國瑞」	指	海南國瑞房地產開發有限公司，一家於二零零九年四月二十一日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由新北京國瑞擁有100%權益
「海口航瑞」	指	海口航瑞實業發展有限公司，一家於二零零八年六月六日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由海南國瑞擁有100%權益
「海南海航」	指	海南海航國瑞投資開發有限公司，一家於二零零九年七月六日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由海南國瑞擁有100%權益
「海南駿和」	指	海南駿和實業有限公司，一家於二零一零年六月七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由海南國瑞、東莞駿豪房地產開發有限公司、丘學才及葉德宏分別擁有51%、48.2%、0.64%及0.16%權益
「海南南渡江」	指	海南南渡江實業發展有限公司，一家於二零零三年一月三日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由海南國瑞擁有100%權益
「海南同城」	指	海南同城實業有限公司，一家於二零零三年八月十一日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由海南國瑞擁有100%權益
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

[編纂]

釋 義

[編纂]

「香港證券登記處」	指	[編纂]
「香港承銷商」	指	名列本[編纂]「承銷 — 承銷商 — 香港承銷商」一節的香[編纂]承銷商
「香港承銷協議」	指	由(其中包括)本公司、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港承銷商就[編纂]訂立的香港承銷協議
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，為國際會計準則委員會採納的準則及詮釋，包括：(a)國際財務報告準則；(b)國際會計準則；及(c)國際財務報告詮釋委員會(或原來的準則詮釋委員會)制定的詮釋
「獨立第三方」	指	根據上市規則並不被視為本公司關連人士的個人或公司

[編纂]

「國際承銷商」	指	[編纂]的承銷商及國際承銷協議各訂約方詳見本[編纂]「承銷 — 承銷安排、佣金及費用 — [編纂]」一節
「國際承銷協議」	指	將由(其中包括)獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、國際承銷商與我們於[編纂]日或前後就[編纂]訂立的國際承銷協議

[編纂]

「廊坊農業」	指	廊坊國瑞農業開發有限公司，一家於二零一零年四月十四日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由汕頭市金明五金材料有限公司(一家由張主席控制的公司，亦為本集團關連人士)擁有100%權益
--------	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------

釋 義

「廊坊國瑞」	指	廊坊國瑞投資有限公司，一家於二零零九年十一月二十五日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由新北京國瑞擁有100%權益
「廊坊國盛」	指	廊坊國盛投資有限公司，一家於二零一零年十一月十二日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由廊坊國瑞擁有100%權益
「廊坊國興」	指	廊坊國興房地產開發有限公司，一家於二零一零年十一月十二日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由廊坊國瑞擁有100%權益
「廊坊房地產」	指	廊坊國瑞房地產開發有限公司，一家於二零一零年四月十五日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由廊坊國瑞擁有100%權益
「廊坊永清」	指	永清縣果園體育服務有限公司，一家於二零一一年二月十五日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由廊坊國盛擁有100%權益
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見本[編纂]附錄六所述的《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》
「最後實際可行日期」	指	二零一四年六月十六日，即本[編纂]付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	我們的股份於聯交所上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份於聯交所[編纂]並獲准於聯交所買賣的日期，預期將為[編纂]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、補充或以其他方式修改)
「龍湖花木」	指	汕頭市龍湖花木市場有限公司，一家於一九九九年一月二十九日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由張主席胞妹兼本集團關連人士張幼惜女士全資擁有

釋 義

「章程大綱」或「大綱」	指	本公司於二零一四年六月五日採納的章程大綱（經不時修訂、補充及以其他方式修改），其概要載於本 [編纂] 附錄七
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新北京國瑞」	指	北京國瑞興業房地產控股有限公司，一家於分立後在中國成立的有限責任公司，以取代原北京國瑞成為我們全部營運附屬公司（不包括北京國瑞、國瑞實業、北京文昌、國瑞投資、汕頭建材及深圳國瑞）的在岸控股公司
「名義國內生產總值」或「名義本地生產總值」	指	未就通脹作出調整的國內生產總值或本地生產總值

[編纂]

「原北京國瑞」	指	北京國瑞興業地產股份有限公司，一家於二零零二年三月十二日在中國註冊成立的股份有限公司，於二零一三年進行分立，為本公司的間接附屬公司，於分立前分別由花園集團及龍湖花木擁有80%及20%權益
「超額配股權」	指	將由我們向聯席賬簿管理人（代表國際承銷商）授出的購股權，可由聯席賬簿管理人（代表國際承銷商）根據國際承銷協議於遞交 [編纂] 申請截止日期起計30日內隨時行使，以要求我們按 [編纂] 配發及發行合共最多 [編纂] 股額外股份（佔根據 [編纂] 初步提呈發售的 [編纂] 數目的15%），以（其中包括）補足 [編纂] 的超額分配（如有），詳情載於本 [編纂] 「 [編纂] 的架構 — 超額配股及穩定價格措施 — 超額配股權」一節
「人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行

釋 義

「聆訊後資料集」	指	聆訊後資料集
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，由中國全國人民代表大會於一九九三年十二月二十九日頒佈並於一九九四年七月一日生效，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「 [編纂] 前購股權計劃」	指	本公司於二零一四年六月五日為其僱員(包括董事及高級管理層人員)利益有條件採納的購股權計劃，其主要條款於本 [編纂] 附錄八「法定及一般資料—D.其他資料—3 [編纂] 前購股權計劃」一段概述
「 [編纂] 協議」	指	本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表承銷商)將於 [編纂] 日訂立的協議，以記錄及釐定最終 [編纂]
「 [編纂] 日」	指	就 [編纂] 釐定 [編纂] 的日期，預期將為 [編纂] 或前後，但不得遲於 [編纂]
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值師世邦魏理仕編製的物業估值報告，載於本 [編纂] 附錄三
「 [編纂] 後購股權計劃」	指	本公司於二零一四年六月五日為其僱員(包括董事及高級管理層人員)利益有條件採納的購股權計劃，其主要條款於本 [編纂] 附錄八「法定及一般資料—D.其他資料—2 [編纂] 後購股權計劃」一段概述
「S規例」	指	美國證券法S規例(經不時修訂)
「重組」	指	本 [編纂] 「歷史及重組—本公司的重組」一節所述的我們的資產和負債(包括我們的附屬公司及聯營公司的資產和負債)的重組
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「工商管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「沙士」	指	嚴重急性呼吸道綜合症
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司
「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、補充或以其他方式修改)

釋 義

「陝西華威」	指	陝西華威世達實業有限公司，一家於二零一一年十二月二十八日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期分別由北京國瑞和陝西利科投資集團有限公司(因其持有陝西華威10%股權以上而成為關連人士)擁有65%和35%權益
「汕頭建材」	指	汕頭國瑞建材家居博覽中心有限公司，一家於二零零四年八月六日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期分別由花園集團及張主席的妹夫兼本集團關連人士林耀泉先生擁有90%及10%權益
「汕頭國瑞」	指	汕頭市國瑞房地產開發有限公司，一家於二零零九年十二月三日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由新北京國瑞擁有100%權益
「汕頭國華」	指	汕頭市國華置業地產開發有限公司，一家於二零一一年五月三十一日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期分別由汕頭國瑞及謝茂林先生(因其持有汕頭國華10%以上股權而成為關連人士)擁有75%及25%權益
「汕頭物業管理」	指	汕頭市花園物業管理有限公司，一家於一九九九年四月十四日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由汕頭市國廈地產有限公司(由張主席的胞弟兼本集團關連人士張章僑先生控制的公司)擁有100%權益
「汕頭三金」	指	汕頭經濟特區三金廠房開發有限公司，一家於二零零八年十二月十九日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由汕頭市金明五金材料有限公司(一家由張主席控制的公司，亦為本集團關連人士)擁有100%權益
「汕頭周厝壩」	指	汕頭市國瑞周厝壩房地產開發有限公司，一家於二零一一年三月二日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期分別由汕頭國瑞及紀永財先生(因其持有汕頭周厝壩10%以上股權而成為關連人士)擁有85%及15%權益

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一四年六月五日為僱員利益採納的股份獎勵計劃，其主要條款概要載於本[編纂]「法定及一般資料—D.其他資料—1股份獎勵計劃」一段
「股東」	指	我們股份的持有人
「瀋陽商務」	指	瀋陽國瑞興業商務有限公司，一家於二零零七年十一月三十日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由瀋陽大東方擁有100%權益
「瀋陽大東方」	指	瀋陽大東方置業有限公司，一家於二零零四年三月十九日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由新北京國瑞擁有100%權益
「深圳國瑞」	指	深圳國瑞興業房地產有限公司，一家於二零一三年八月二十一日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由花園集團擁有100%權益
「石家莊國瑞」	指	石家莊國瑞房地產開發有限公司，一家於二零零六年四月二十六日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由汕頭市國廈地產有限公司(由張主席的胞弟兼本集團關連人士張章僑先生控制的公司)間接擁有100%權益
「石家莊國瑞城」	指	石家莊國瑞城房地產開發有限公司，一家於二零一零年十一月十一日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由石家莊國瑞擁有100%權益，並為本集團一名關連人士
「石家莊國廈」	指	石家莊國廈房地產開發有限公司，一家於二零一一年三月十八日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由石家莊國瑞擁有100%權益，並為本集團一名關連人士
「石家莊物業管理」	指	石家莊國瑞物業管理有限公司，一家於二零零八年四月二十三日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由石家莊國瑞擁有100%權益，並為本集團一名關連人士

釋 義

「石家莊義興」	指	石家莊義興房地產開發有限公司，一家於二零零六年七月二十二日在中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由石家莊國瑞擁有100%權益，並為本集團一名關連人士
「專業市場」	指	就本[編纂]而言，指家居裝修建材零售中心以及汽配零件零售商舖
「分立」	指	根據中國公司法有關條文及原北京國瑞當時的股東通過的股東決議案，將原北京國瑞分拆為北京國瑞及新北京國瑞兩家公司，並已於二零一三年十一月五日完成

[編纂]

「借股協議」	指	[編纂]與通和將於[編纂]日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港公司條例所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會批准的公司收購及合併守則（經不時修訂）
「往績記錄期間」	指	截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度
「通和租賃」	指	通和租賃股份有限公司，一家於二零一二年九月二十六日在中國註冊成立的有限責任公司，為張主席的間接附屬公司，於最後實際可行日期由汕頭市惠通投資有限公司擁有100%權益，並為本集團一名關連人士
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及管轄的所有地區
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「美國人士」	指	S規例所界定的美國人士
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經不時修訂）以及據此頒佈的規例及規則

釋 義

「萬寧國瑞」 指 萬寧國瑞房地產開發有限公司，一家於二零零九年七月十三日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由海南國瑞擁有100%權益

「白表[編纂]」 指 在白表[編纂]指定網站www.[編纂].com.hk遞交網上申請以申請認購[編纂]，而有關股份將以申請人本身名義登記

[編纂]

「新鄭國瑞」 指 新鄭市國瑞房地產開發有限公司，一家於二零零九年十月二十六日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接附屬公司，於最後實際可行日期由新北京國瑞擁有100%權益

本[編纂]所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示之總額數字未必為其前面數字的算術總和。

單數字詞包含(如適用)複數的意思，反之亦然。有男性意思的字詞亦包含(如適用)女性及中性的意思。