

釋 義

於本文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

[編纂]

「組織章程細則」或「細則」	指	於2016年2月12日獲有條件採納的第二次修訂及重列的本公司組織章程細則，將於上市日期生效(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「平均售價」	指	平均銷售價格
「董事會」	指	董事會
「房屋所有權證」	指	中國相關政府機關就房屋所有權頒發的房屋所有權證(房屋所有權證)
「營業日」	指	香港銀行開門辦理日常銀行業務的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「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
「資本化發行」	指	如本文件附錄六「法定及一般資料—有關本公司的資料—3.唯一股東於2016年2月12日通過的書面決議案」一節所述待[編纂]完成後因本公司的部分儲備賬資本化而發行股份
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(2013年修訂本)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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	由香港結算設立及管理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

釋 義

「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、聯名個人或公司
「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
「建銀國際」、「保薦人」或「獨家保薦人」[編纂]	指	建銀國際金融有限公司，根據證券及期貨條例獲許可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
「常州金源」	指	常州金源房地產開發有限公司，於2013年8月7日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「常州天宇」	指	常州天宇房地產開發有限公司，於2010年3月3日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由黃福清(執行董事)、邱祥明(我們的高級管理層成員)、蘇春筠(獨立第三方)及常州新投商貿有限公司(獨立第三方)分別擁有30%、20%、12%及38%
「成都銀田」	指	成都銀田體育發展有限公司，於2009年11月12日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有80%及獨立第三方擁有20%
「商品住宅物業」	指	由物業開發商開發作銷售的住宅物業
「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、補充或以其他方式修改)
「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)
「本公司」或「我們」	指	佳源國際控股有限公司(前稱佳源國際控股有限公司)，於2015年5月5日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司

釋 義

「竣工驗收備案」	指	中國地方城市建設局或主管機關就物業項目竣工出具的建設工程竣工驗收證明書／備案(竣工驗收備案)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設用地規劃許可證(建設用地規劃許可證)
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或主管機關出具的建築工程施工許可證(建築工程施工許可證)
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或主管機關出具的建設工程規劃許可證(建設工程規劃許可證)
「控股股東」	指	具有上市規則所界定的涵義，即沈先生及明源投資
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契據」	指	控股股東(作為彌償人)與本公司(為其本身及作為受託人為其各現有附屬公司的利益)於2016年2月12日訂立以本公司為受益人的彌償保證契據，內容有關(其中包括)若干稅項彌償保證(按當中所述)
「不競爭契據」	指	控股股東與本公司於2016年2月12日訂立以本公司為受益人(就其本身及代表其附屬公司)的不競爭契據，詳情於本文件「與控股股東的關係—本集團與私人集團的劃分—將本集團與私人集團潛在競爭減至最少的進一步措施—控股股東的不競爭承諾」一節披露
「董事」	指	本公司董事
「每股盈利」	指	每股盈利
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業

釋 義

「銀田發展」 指 銀田發展有限公司，於2009年8月3日根據香港法例註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由沈先生及一名獨立第三方最終擁有80%及20%

「國內生產總值」 指 國內生產總值

「建築面積」 指 建築面積

[編纂]

[編纂]

「本集團」或「我們」 指 本公司及其附屬公司於相關時間，或(按文義所指)就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，指本公司現有附屬公司或由其現有附屬公司或(視情況而定)其前身經營的業務

「國祥」 指 國祥房地產有限公司(前稱祥譽貿易有限公司)，於2003年8月1日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「海寧佳源」 指 海寧市佳源房地產開發有限公司，於2012年11月21日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期分別由沈先生及獨立第三方最終擁有90%及10%

[編纂]

「海鹽佳源」 指 海鹽縣佳源房地產開發有限公司，於2010年9月15日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%

「高端商品房」 指 由物業開發商開發作銷售的高端住宅物業、商用物業及其他物業

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
		[編纂]
		[編纂]
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則，包括由香港會計師公會頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「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
「香港股份過戶登記分處」	指	[編纂]
「香港佳源」	指	香港佳源集團有限公司，於2008年4月29日根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

[編纂]

釋 義

「香港包銷商」	指	本文件「包銷 — 香港包銷商」一節列明的包銷商，即[編纂]的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)執行董事、控股股東、[編纂]、[編纂]、[編纂]、香港包銷商與我們就[編纂]所訂立日期為2016年2月25日的包銷協議
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司主要行政人員、主要股東、附屬公司或其各自的任何聯繫人且與其概無關連(定義見上市規則)的一方或各方
		[編纂]
		[編纂]
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)執行董事、控股股東、[編纂]、[編纂]、[編纂]、國際包銷商與我們於2016年3月2日或前後就[編纂]訂立的國際包銷協議
「國際包銷商」	指	由[編纂]牽頭的一組包銷商，預期該等包銷商將訂立國際包銷協議以包銷[編纂]
「佳源創盛」	指	佳源創盛控股集團有限公司(前稱嘉興足佳房地產開發有限公司)，於1995年4月18日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生直接擁有100%
「佳源鴻翔」	指	海寧市佳源鴻翔房地產開發有限公司，於2013年5月30日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期分別由沈先生及獨立第三方最終擁有80%及20%

釋 義

「佳源物業」	指	浙江佳源物業管理有限公司(前稱怡城(浙江)物業管理有限公司)，於2004年4月26日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「嘉興金地」	指	嘉興市金地房地產置業有限公司，於2001年8月3日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「嘉興金源」	指	嘉興市金源信息諮詢有限公司，於2010年4月2日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「佳源商業地產」	指	佳源商業地產有限公司，一家於2015年11月10日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「佳源商業地產(香港)」	指	香港佳源商業地產有限公司，一家於2015年11月30日根據香港法例註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「佳源投資」	指	佳源投資管理有限公司，於2015年5月8日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「錦江有限公司」	指	錦江投資管理有限公司，於2013年11月8日根據香港法例註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由沈先生直接擁有100%
「錦江投資」	指	錦江投資管理公司，沈先生獨資經營，於2002年10月8日投入營運
「仲量聯行」或 「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「仲量聯行報告」	指	仲量聯行所編製日期為2016年2月26日的行業研究報告

[編 纂]

釋 義

「土地增值稅」	指	如本文件「監管概覽」一節所述的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	訂約方使用一幅土地的權利的證書或多張證書(視情況而定)(土地使用權證)
「最後實際可行日期」	指	[2016年2月17日]，即本文件刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份獲准在聯交所上市及買賣的日期，預期為[編纂]或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「併購規定」	指	中國六個部委發佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，自2006年9月8日起生效並於2009年6月22日修訂
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與之並行運作
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	於2016年2月12日採納並即時生效的第二次修訂及重列的本公司組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「明源投資」	指	明源集團投資有限公司，於2015年5月4日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由控股股東之一沈先生全資擁有
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

釋 義

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「沈先生」	指	沈天晴先生(又名沈玉興)，我們的主席、非執行董事兼控股股東之一
「南京港源」	指	南京港源投資諮詢有限公司，於2015年5月27日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京嘉豐」	指	南京嘉豐投資管理有限公司，於2011年12月27日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京新浩寧」	指	南京新浩寧房地產開發有限公司，於2005年8月11日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「入住率」	指	於指定日期的物業開發項目中，持作物業投資的已出租建築面積除以可租用建築面積的比率

[編 纂]

[編 纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
----------	---	----------------

釋 義

「中國」或 「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言(除另有說明外)不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國公司法」	指	全國人大常委會於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國企業所得稅法」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(如省、市及其他地區或地方政府實體)
「中國勞動合同法」	指	全國人大常委會於2007年6月29日採納並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「預售許可證」	指	准許開發商開始預售在建物業的預售許可證(商品房預售許可證)
		[編纂]
		[編纂]
「股份過戶登記總處」	指	[編纂]
「私人集團」	指	由沈先生不時控制的公司(本集團成員公司除外)，此等公司主要從事房地產開發業務
「S規例」	指	美國證券法下的S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組安排，詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「可銷售建築面積」	指	我們擬出售物業的建築面積，且不超過地盤面積與相關土地出讓合同或政府機關就該項目發出的其他批文所訂明的最大許可容積率的乘積
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	股東於2016年2月12日有條件採納的購股權計劃，主要條款概述於本文件附錄六「法定及一般資料—其他資料—14.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「泗陽豐源」	指	泗陽豐源房地產開發有限公司，於2012年3月6日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米

[編 纂]

釋 義

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
		[編纂]
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「宿遷佳源」	指	宿遷市佳源房地產開發有限公司，於2009年8月7日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期分別由本集團及獨立第三方邵陽市廣源房地產開發有限公司擁有90%及10%的權益
「泰興廣源」	指	泰興市廣源房地產開發有限公司，於2009年11月17日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰興恒源」	指	泰興市恒源房地產開發有限公司，於2012年2月16日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰興明源」	指	泰興市明源房地產開發有限公司，於2013年10月25日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰州佳源」	指	泰州市佳源房地產開發有限公司(前稱姜堰市佳源房地產開發有限公司)，於2007年7月31日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「泰州明源」	指	泰州市明源房地產開發有限公司(前稱姜堰市明源房地產開發有限公司)，於2010年3月10日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「桐鄉佳源」	指	桐鄉市佳源房地產開發有限公司，於2008年3月17日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「桐鄉元順」	指	桐鄉元順威尼斯大酒店有限公司，於2009年12月17日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期分別由沈先生及兩名獨立第三方最終擁有90%及10%
「往績記錄期」	指	本公司截至2012年、2013年及2014年12月31日止三個財政年度以及截至2015年8月31日止八個月；「往績記錄期」一詞後倘連帶一連串數字或百分比，則指分別與截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月期間有關的資料
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及所有受其司法管轄權管轄的地區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「包銷商」	指	香港包銷商與國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議與國際包銷協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元

[編 纂]

「揚州廣源」	指	揚州廣源房地產開發有限公司(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)，於2003年6月20日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
--------	---	--

釋 義

「揚州恒源」	指	揚州市恒源房地產開發有限公司(前稱江都市恒源房地產開發有限公司)，於2007年8月1日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「揚州明源」	指	揚州明源房地產開發有限公司，於2008年1月16日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司

[編 纂]

「浙江廣源」	指	浙江廣源房地產開發有限公司，於1996年7月1日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%
「浙江佳源集團」	指	浙江佳源房地產集團有限公司(前稱嘉興市廣源房地產開發有限公司)，於2004年3月29日根據中國法律成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由沈先生最終擁有100%

在本文件中以「*」標示的中國實體、物業開發項目名稱、中國法律或法規或中國政府機關英文名稱為其中文名稱譯名，僅供識別。如有歧異，概以中文名稱為準。

除另有明確說明或文義另有所指外，本文件的一切數據均截至最後實際可行日期。

於本文件中，除非另有訂明，若干以人民幣計值的金額乃分別按1港元兌人民幣0.8372元的匯率換算為港元，惟僅供說明之用。有關換算不應被視為表示該人民幣金額曾經或可按有關匯率或任何其他匯率兌換為港元。

本文件所載的若干金額和百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格列示的總計數目可能並非其先前數目的算術總和。