

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「安徽弘嵐房地產」	指	安徽弘嵐房地產開發有限公司，一家於2016年11月9日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「安徽弘鵬置業」	指	安徽弘鵬置業有限公司，一家於2016年12月14日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
[編纂]		
「平均房租」	指	有關期間內每間入住客房的平均每日租金，按特定期間的客房總收入除以售出總客房晚數(包括免費提供予客人的客房晚數)計算
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司於2018年6月25日有條件採納並將於 [編纂] 生效的經修訂及重列的組織章程細則(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
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「房屋所有權證」	指	中國有關政府部門就房屋所有權頒發的房屋所有權證
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率

[編纂]

釋 義

「開曼群島《公司法》」 指 開曼群島《公司法》(2016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

[編纂]

「行政總裁」 指 行政總裁

「常熟弘陽房地產」 指 常熟弘陽房地產開發有限公司，一家於2010年8月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

「常州弘陽商業管理」 指 常州弘陽商業管理有限公司，一家於2017年8月15日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

「常州弘陽廣場置業」 指 常州弘陽廣場置業有限公司，一家於2012年9月14日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

「常州金壇旭潤置業」 指 常州市金壇旭潤置業有限公司，一家於2017年6月9日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

「常州旭景置業」 指 常州旭景置業有限公司，一家於2017年2月21日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

「滁州弘陽房地產」 指 滁州弘陽房地產開發有限公司，一家於2017年8月1日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

「中國保監會」 指 中國保險監督管理委員會

「商業住宅物業」 指 房地產開發商開發供售的住宅物業

釋 義

「《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」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於2017年12月21日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「工程竣工驗收備案表」	指	中國的當地城市建設局或主管部門就物業項目竣工頒發的工程竣工驗收備案表
「關連擔保貸款」	指	具有「持續關連交易 — (B)獲全面豁免的持續關連交易 — 1.曾先生及其聯繫人以及曾素清女士控制的公司所提供的擔保及抵押」所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國的當地城市規劃局或主管部門頒發的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國的當地建設委員會或主管部門頒發的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國的當地城市規劃局或主管部門頒發的建設工程規劃許可證
「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，指曾先生、弘陽地產集團(控股)、弘陽集團(控股)、弘陽國際及弘陽集團
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國的企業所得稅

釋 義

「每股盈利」 指 每股盈利

「GDP」 指 國內生產總值

「建築面積」 指 建築面積

[編纂]

「承授人」 指 [編纂]前購股權計劃的承授人

[編纂]

「本集團」或「我們」 指 本公司及其於相關時間的附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的任何期間而言，指本公司現有附屬公司及該等現有附屬公司或其前身（視情況而定）營運的業務

「港元」 指 港元，香港的法定貨幣

「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，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 中華人民共和國香港特別行政區

[編纂]

釋 義

[編纂]

「弘昇」	指	弘昇有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由弘陽集團全資擁有
「弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司(前稱為香港紅太陽集團投資有限公司)，一家於2003年10月22日在香港註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽集團(控股)」	指	弘陽集團(控股)有限公司，一家於2010年3月7日根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽集團南通房地產」	指	弘陽集團南通房地產有限公司，一家於2010年10月9日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「弘陽國際」	指	弘陽國際有限公司，一家於2008年1月2日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽地產投資」	指	弘陽地產投資有限公司，一家於2018年1月22日根據香港法例註冊成立的有限公司，為我們的附屬公司
「《國際會計準則》」	指	由國際會計準則理事會批准及修訂的《國際會計準則》
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「《國際財務報告準則》」	指	《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	根據《上市規則》，並非本公司關連人士的人士或實體
「[編纂]」	指	本公司根據[編纂]初步[編纂]的[編纂]股股份，連同(如相關)根據[編纂]獲行使而發行的任何額外股份

釋 義

[編纂]

「弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司，一家於2004年3月16日在中國成立的有限責任公司，由曾先生的姊妹曾素清及曾先生的配偶陳思紅擁有，因此為本公司的關連人士
「江蘇君科工程科技」	指	江蘇君科工程科技有限公司，一家於2017年2月28日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「江蘇茂弘企業管理」	指	江蘇茂弘企業管理有限公司，一家於2017年6月16日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「江蘇潤弘」	指	江蘇潤弘智慧生態產業研究院有限公司，一家於2017年10月30日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「江蘇拓思樂建材」	指	江蘇拓思樂建材有限公司，一家於2017年9月29日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「江陰嘉鴻房地產」	指	江陰嘉鴻房地產開發有限公司，一家於2017年11月7日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

[編纂]

釋 義

[編纂]

「聯席保薦人」	指	建銀國際金融有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司
「句容紫金房地產」	指	句容紫金房地產開發有限公司，一家於2010年3月18日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「來安弘嘉房地產」	指	來安弘嘉房地產開發有限公司，一家於2017年6月8日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「來安金弘新房地產」	指	來安金弘新房地產公司，一家於2017年6月7日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	一方有權使用一幅地塊的一份或多份(視情況而定)憑證
「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
「最後可行日期」	指	2018年6月20日，即在本文件中部分資料刊發前對其進行確認的最後可行日期

[編纂]

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
---------	---	----------

[編纂]

「《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)
----------	---	---------------------------------------

釋 義

「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(期權市場除外)，獨立於聯交所GEM之外，並與其並行運作
「2017年5月票據」	指	具有「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。」所賦予的涵義
「2018年5月票據」	指	具有「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。」所賦予的涵義
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2018年6月25日有條件採納並將於[編纂]生效的經修訂及重列的組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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
「曾先生」	指	曾煥沙先生，本集團的創始人，為控股股東
「南京德軒置業」	指	南京德軒置業有限公司，一家於2017年7月21日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京國港置業」	指	南京國港置業發展有限公司，一家於2004年6月24日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京泓澈房地產」	指	南京泓澈房地產有限公司，一家於2017年2月6日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽商業管理」	指	南京弘陽商業管理有限公司(前稱南京紅太陽商業管理有限公司)，一家於2008年3月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽恒瑞房地產」	指	南京弘陽恒瑞房地產開發有限公司，一家於2015年4月28日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

釋 義

「南京弘陽酒店」	指	南京弘陽酒店有限公司，一家於2012年9月29日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘洋置業」	指	南京弘洋置業有限公司，一家於2009年9月28日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽房地產」	指	南京弘陽房地產開發有限公司，一家於2009年9月27日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽瑞尚房地產」	指	南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司，一家於2015年1月12日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽業茂房地產」	指	南京弘陽業茂房地產開發有限公司，一家於2013年12月6日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽中瑞」	指	南京弘陽中瑞房地產開發有限公司，一家於2015年9月23日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘寓生活服務」	指	南京弘寓生活服務有限責任公司，一家於2017年5月27日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司
「南京麟瑞置業」	指	南京麟瑞置業有限公司，一家於2017年3月9日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京綠弘房地產」	指	南京綠弘房地產開發有限公司，一家於2015年2月6日在中國成立的有限公司，為本公司的合資企業
「南京紅太陽」	指	南京紅太陽房地產開發有限公司，一家於1999年12月30日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京容摩貿易」	指	南京容摩貿易有限公司，一家於2012年1月4日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京銳晟房地產」	指	南京銳晟房地產開發有限公司，一家於2017年11月8日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

釋 義

「南京英莎瑞貿易」	指	南京英莎瑞貿易有限公司，一家於2012年1月4日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南通錦力置業」	指	南通錦力置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新《併購規定》」	指	中國六個部委頒佈的《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
「2017年11月票據」	指	具有「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。」所賦予的涵義
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「租用率」	指	於特定日期，物業開發項目中已租賃建築面積佔持作物業投資的可租賃建築面積的比例

[編纂]

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
-------	---	-----------

[編纂]

釋 義

[編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「[編纂]後購股權計劃」	指	唯一股東於2018年6月25日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 2.[編纂]後購股權計劃」一節
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，除非另有指明，否則僅就本文件而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中國《公司法》」	指	由全國人大常委會於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)
「《中華人民共和國企業所得稅法》」	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)
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(如省級、市級以及其他地區或當地政府實體)
「《中華人民共和國勞動合同法》」	指	全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於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，我們的中國法律顧問
「[編纂]前購股權」	指	根據[編纂]前購股權計劃授出的購股權
「[編纂]前購股權計劃」	指	本公司唯一股東於2018年6月14日批准及採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.[編纂]前購股權計劃」一節

釋 義

「預售許可證」 指 授權開發商預售在建物業的預售許可證（商品房預售許可證）

[編纂]

「物業估值師」 指 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

「紅太陽工業原料城」 指 江蘇紅太陽工業原料城有限公司，一家於2005年6月21日在中國成立的有限公司，為弘陽集團全資擁有的公司

「弘陽地產集團(控股)」 指 弘陽地產集團(控股)有限公司，一家於2017年12月19日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東

「弘陽地產投資(控股)」 指 弘陽地產投資(控股)有限公司，一家於2017年12月22日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為我們的附屬公司

「S規例」 指 美國《證券法》項下的S規例

「人民幣」 指 人民幣，中國的法定貨幣

「重組」 指 本集團為籌備[編纂]而進行的重組安排，其詳情載於本文件「歷史、重組及集團架構」一節

「平均每間客房收入」 指 每間可出租客房收入，按酒店客房總收入除以客房總數及計量期間天數計算

「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 我們擬定銷售且不超過政府機關就項目發出的相關批地

釋 義

		合約或其他批准文件中的佔地面積乘以最大允許容積比所得結果的物業建築面積
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司
「第一太平戴維斯報告」	指	由北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司編製的日期為2018年6月29日的行業報告
「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為0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	[編纂] 前購股權計劃及 [編纂] 後購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「平方千米」	指	平方千米
「平方米」	指	平方米

[編纂]

「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	本公司的附屬公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義

釋 義

「蘇州弘陽投資」	指	蘇州弘陽投資有限公司，一家於2016年10月8日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「蘇州弘陽置地」	指	蘇州弘陽置地有限公司，一家於2016年4月21日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「蘇州弘陽置業」	指	蘇州弘陽置業有限公司，一家於2015年12月18日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「蘇州弘陽房地產」	指	蘇州弘陽房地產開發有限公司，一家於2013年7月12日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「蘇州全卓工程科技」	指	蘇州全卓工程科技有限公司，一家於2017年2月16日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「泰興市瑞尚房地產」	指	泰興市瑞尚房地產開發有限公司，一家於2017年10月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「《收購守則》」	指	由證監會頒佈的《公司收購及合併守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「業績記錄期」	指	本公司分別截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度；「於業績記錄期」，後加一系列數字或百分比，指有關分別截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的資料
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「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)
「[編纂]」	指	[編纂] 及 [編纂]
「[編纂]」	指	[編纂] 及 [編纂]
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「增值稅」	指	增值稅

釋 義

[編纂]

「武漢弘陽漢都房地產」	指	武漢弘陽漢都房地產開發有限公司，一家於2017年9月22日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「武漢弘陽金黃置業」	指	武漢弘陽金黃置業有限公司，一家於2017年11月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「無錫弘陽商業管理」	指	無錫弘陽商業管理有限公司，一家於2012年3月15日在中國成立的有限公司
「無錫夕陽洛克菲花園酒店」	指	無錫弘陽洛克菲花園酒店管理有限公司，一家於2014年4月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「無錫蘇源檀溪灣置業」	指	無錫蘇源檀溪灣置業有限公司，一家於2003年3月19日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「無錫煦陽房地產」	指	無錫煦陽房地產開發有限公司，一家於2017年11月21日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「西藏思德瑞工程管理」	指	西藏思德瑞工程管理有限公司，一家於2017年10月20日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

[編纂]

「張家港弘晨」	指	張家港弘晨置業有限公司，一家於2017年10月20日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司
「張家港銳誠置業」	指	張家港銳誠置業有限公司，一家於2017年9月22日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司

釋 義

「中山市弘鼎房地產」	指	中山市弘鼎房地產開發有限公司，一家於2017年11月10日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司
「中山市弘都房地產」	指	中山市弘都房地產開發有限公司，一家於2018年1月22日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司
「中山市弘隆房地產」	指	中山市弘隆房地產開發有限公司，一家於2017年12月21日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司

本文件中所述並標有「*」的中國實體之英文名稱，以及我們物業開發項目、中國法律法規或中國政府機關的名稱均翻譯自各自的中國名稱，僅供識別。如有任何不一致，概以中文名稱為準。

除另有明確說明或文義另有要求外，本文件中的所有數據均截至最後可行日期。

在本文件中，除另有說明外，某些以人民幣計值的金額已按照人民幣1.00元 = 1.2104港元的匯率換算為港元，僅供說明。該等轉換不應被視為人民幣金額曾經或可能已經以該匯率或任何其他匯率轉換為港元。

本文件所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總額的數字可能並不是上列數字的算術總和。