

## 釋義及詞彙

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則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，或按文義所指有關香港公開發售所使用的以上任何申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2018年9月12日採納並於上市日期生效的組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要」
「平均售價」	指	平均銷售價格
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	董事會
「環渤海經濟區」	指	就本招股章程而言，為中國河北省及遼寧省
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放進行常規銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼公司法」	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)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「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	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統

## 釋義及詞彙

「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准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	中央結算系統經紀參與者、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
「主席」	指	董事會主席
「長沙市美的房地產」	指	長沙市美的房地產開發有限公司，為於2017年4月27日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，但僅在本招股章程內及作地區參考而言，除文義另有所指外，本招股章程對「中國」的提述並不包括香港、澳門及台灣，而「中國人」應作相同解讀
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「副經辦人」	指	太平基業證券有限公司
「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)
「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)
「本公司」或「我們」	指	美的置業控股有限公司(前稱美的發展(開曼)有限公司)，為於2017年11月29日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

## 釋義及詞彙

「合約銷售額」	指	截至所示年度或期間(i)附屬公司開發的物業項目的合約銷售額，及(ii)合營企業及聯營公司開發的物業項目的合約銷售額的總和。就本招股章程計算而言，並無按我們截至2018年3月31日所持相關項目的股權調整
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指何先生、盧女士及美的發展(BVI)
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「一致行動契據」	指	盧女士與何先生於2018年5月14日訂立的一致行動契據，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「佛山市高明美的房地產」	指	佛山市高明區美的房地產發展有限公司，於2011年1月14日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「佛山君蘭」	指	佛山市順德區君蘭控股發展有限公司，於2014年12月26日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由佛山美的全資擁有，故為本公司關連人士
「佛山美的」	指	佛山市順德區美的發展有限公司，於2010年4月14日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由美的控股公司全資擁有，故為本公司關連人士

## 釋義及詞彙

「佛山市美的房地產」	指	佛山市美的房地產發展有限公司(前稱佛山市順德區威尚房產有限公司)，於1998年8月10日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「高明新江房地產」	指	佛山市高明區新江房地產發展有限公司，於2015年10月28日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由佛山市高明美的房地產擁有96.91%權益，為我們的非全資附屬公司，詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」章節
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「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	由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及我們於有關時間的附屬公司(或任何該等附屬公司)或(按文義所指)就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司(視情況而定)經營的業務猶如該等公司於有關時間為本公司的附屬公司
「邯鄲市美的房地產」	指	邯鄲市美的房地產開發有限公司，於2011年9月6日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由石家莊市美的房地產持有99.00%權益，為我們的非全資附屬公司，詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」章節
「網上白表」	指	以申請人本身名義提出並透過指定網站 <b>www.hkeipo.hk</b> 於網上遞交申請的香港發售股份申請程序
「網上白表服務供應商」	指	本公司指定的網上白表服務供應商，詳情載於指定網站 <b>www.hkeipo.hk</b>
「港元」	指	香港法定貨幣港元

## 釋義及詞彙

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時發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，為香港交易及結算所有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
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈以供認購的18,000,000股股份，或會按「全球發售的架構」所述予以重新分配
「香港公開發售」	指	根據本招股章程和申請表格所述條款及條件按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購(或會按「全球發售的架構」所述予以重新分配)
「香港股份過戶登記分處」	指	本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」所列香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、美的發展(BVI)、盧女士、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售於2018年9月27日訂立的包銷協議，詳述於「包銷」一節
「蒼弘投資」	指	寧波梅山保稅港區蒼弘投資管理有限公司，於2017年8月31日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及我們的關連人士的個人或公司及其各自的最終實益擁有人
「行業研究報告」	指	仲量聯行顧問所編製日期為2018年9月28日的行業報告

## 釋義及詞彙

「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的162,000,000股股份，連同(倘相關)本公司可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份，或會按「全球發售的架構」所述重新分配
「國際發售」	指	由國際包銷商(i)於美國境內豁免遵守美國證券法的登記規定或以不受該等規定約束的交易僅向合資格機構買家(定義見144A條)或(ii)依據S規例在美國境外以離岸交易向機構、專業、公司及其他投資者按發售價有條件發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭的一組包銷商，預計彼等將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	本公司、美的發展(BVI)、盧女士、聯席保薦人、聯席全球協調人及國際包銷商預期於定價日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議
「物聯網」	指	嵌入日常物品計算設備使其能交換數據的互聯網互聯
「江西冶電」	指	江西省冶電能源配送有限公司，於2007年7月30日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由南昌市美的房地產擁有63.70%權益，故為我們的非全資附屬公司，詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」章節
「仲量聯行估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們的獨立物業估值師
「仲量聯行顧問」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們的行業顧問，為獨立第三方

## 釋義及詞彙

「聯席賬簿管理人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售)、Morgan Stanley & Co. International plc(僅就國際發售)、農銀國際融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、招銀國際融資有限公司、星展亞洲融資有限公司、第一上海證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司及工銀國際證券有限公司(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券有限公司按英文字母順序排列)
「聯席全球協調人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券有限公司按英文字母順序排列)
「聯席牽頭經辦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售)、Morgan Stanley & Co. International plc(僅就國際發售)、農銀國際證券有限公司、中銀國際亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、招銀國際融資有限公司、星展亞洲融資有限公司、第一上海證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、工銀國際證券有限公司及中富證券有限公司(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券有限公司按英文字母順序排列)
「聯席保薦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券資本市場有限公司(按英文字母順序排列)
「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》中界定的土地增值稅
「土地儲備」	指	本招股章程所述土地儲備僅包括有土地使用權證的地塊及已訂立土地出讓合同但尚未取得相關土地使用權證的地塊

## 釋義及詞彙

「最後可行日期」	指	2018年9月18日，即本招股章程刊發前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「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	股份於聯交所上市並獲准在聯交所開始買賣之日，預期為2018年10月11日(星期四)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)
「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GEM並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2018年9月12日採納的組織章程大綱，自上市日期起生效，經不時修訂，其概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要」
「美的建業(英屬維京群島)」	指	美的建業(英屬維京群島)有限公司，於2009年10月21日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「美的建業(香港)」	指	美的建業(香港)有限公司，於2009年11月3日根據香港法例註冊成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「美的發展(BVI)」	指	美的發展控股(BVI)有限公司，於2017年11月24日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由盧女士全資擁有，為我們的控股股東
「美的發展(香港)」	指	美的發展(香港)有限公司，2010年5月17日於香港註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由佛山美的全資擁有，故為本公司關連人士



## 釋義及詞彙

「美恒」	指	美恒有限公司，於2017年11月28日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由盧女士全資擁有
「美域」	指	美域有限公司，於2017年11月28日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由盧女士全資擁有
「美的集團」	指	美的集團股份有限公司及其附屬公司
「美的集團股份有限公司」	指	美的集團股份有限公司，於2000年4月7日在中國成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000333)，截至最後可行日期由美的控股公司持有約33.29%權益，故為本公司關連人士
「美的控股公司」	指	美的控股有限公司，於2002年8月5日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由何先生及盧女士分別持有約94.55%及5.45%權益，故為本公司關連人士
「美的控股集團」	指	美的控股公司及其附屬公司
「美的物業管理」	指	廣東美的物業管理股份有限公司，於2000年1月31日在中國成立的公司，其股份於新三板上市(股份代號：839955)，截至最後可行日期由美的置業集團公司持有81.90%權益，為我們的非全資附屬公司，詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」章節
「美的置業集團公司」	指	美的置業集團有限公司(前稱廣東美的置業有限公司、佛山市順德區威靈房產有限公司及順德威靈房產有限公司)，於1995年1月13日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「長江中游經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國江西省及湖南省的經濟區

## 釋義及詞彙

「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
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「何先生」	指	何享健先生，我們的控股股東
「盧女士」	指	盧德燕女士，我們的控股股東、非執行董事何劍鋒先生的配偶、何先生的兒媳
「南昌市美的房地產」	指	南昌市美的房地產開發有限公司，於2017年4月28日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「南京市美的房地產」	指	南京美的房地產發展有限公司，於2017年4月22日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統
「寧波市美的房地產」	指	寧波市梅山美的房地產發展有限公司，於2011年12月14日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「寧波樾宸」	指	寧波梅山保稅港區樾宸投資管理有限公司，於2017年8月31日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	根據香港公開發售可供認購的香港發售股份的每股香港發售股份最高港元價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將按本招股章程「全球發售的架構」一節所述方式釐定

## 釋義及詞彙

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同(倘相關)本公司可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期本公司授予聯席全球協調人的選擇權，可由聯席全球協調人行使，根據國際包銷協議行使，可要求本公司按發售價額外配發及發行合共最多27,000,000股股份(相當於根據全球發售初步提呈的股份的15%)，詳情載於「全球發售的架構」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「珠江三角洲經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國廣東省的經濟區
「人民代表大會」	指	中國立法機關，按文義所指包括全國人民代表大會及地方各級人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會)或上述任何人民代表大會
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，第十二屆全國人民代表大會常務委員會於2013年12月28日修訂及採納，自2014年3月1日起生效
「中國公認會計常規」	指	中國公認會計常規
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括各級政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其分支機構或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	本公司的中國法律顧問天元律師事務所
「定價協議」	指	聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司為記錄及確定發售價而於定價日訂立的協議

## 釋義及詞彙

「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2018年10月4日(星期四)或前後或聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後時間，但無論如何不遲於2018年10月10日(星期三)
「合資格機構買家」	指	144A條所界定的合資格機構買家
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本招股章程「歷史、重組及集團架構 — 重組」所載本集團為上市而進行的公司重組
「每間客房收益」	指	每間客房收益，按酒店客房收益總額除以客房數量及計量期間天數計算
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「144A條」	指	美國證券法144A條
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「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、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽市美的房地產」	指	瀋陽美的企業管理諮詢有限公司，於2017年4月25日在中國成立，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司

## 釋義及詞彙

「瀋陽市美的置業」	指	瀋陽市美的房地產開發有限公司，於2013年7月3日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「石家莊市美的房地產」	指	石家莊市美的房地產開發有限公司，於2017年4月20日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「智能」	指	令裝置可接受智能手機或電腦遠程控制的技術融合
「智慧家居」	指	配備先進自動化系統的寓所，例如智慧家居科技產品可通過聯網實現安保、溫度、燈光、娛樂及其他關連電器及服務(視情況而定)等控制、自動化及優化功能，詳情請參閱「業務—物業開發及銷售—智慧家居」
「中國西南經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國重慶、四川省、雲南省及貴州市的經濟區
「穩定價格操作人」	指	中信里昂證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期穩定價格操作人與美的發展(BVI)將於定價日或前後訂立的借股協議，據此美的發展(BVI)同意按當中所載條款向穩定價格操作人借出不超過27,000,000股股份
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「業績紀錄期」	指	截至2015年、2016年、2017年12月31日止財政年度及截至2018年3月31日止三個月

## 釋義及詞彙

「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「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)和據此頒佈的規則及規例
「增值稅」	指	增值稅
「白色申請表格」	指	要求有關香港發售股份將以申請人／申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「西南美的房地產」	指	美的西南房地產發展有限公司(前稱貴陽市美的房地產發展有限公司)，於2010年3月26日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「長江三角洲經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國上海市、江蘇省、安徽省及浙江省的經濟區
「黃色申請表格」	指	要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「2016年公司債券」	指	2016年美的債券、2016年美的債券01及2016年美的債券02，統稱2016年公司債券
「2018年公司債券批准」	指	有關我們發行總額為人民幣75億元的公司債券的監管批准，詳情請參閱「業務—債券發行」
「5M智慧健康社區」	指	Multi-Smart雲管理、Multi-Health多功能健康園林、Multi-Home超人性化家居、Multi-Service全方位社區服務、Multi-System全系統精工品質，詳情請參閱「業務—物業開發及銷售—5M智慧健康社區」

本招股章程內所述中國成立實體或企業的中文名稱與其英文翻譯如有任何歧異，概以中文為準。該等中國實體中文名稱的英文翻譯僅供參考。