
釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「申請表格」	指	有關公開發售所使用的 白色、黃色及綠色 申請表格，或如文義所指，任何一種申請表格
「認購申請登記」	指	公開發售的認購申請登記
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京瑞威資產管理」	指	北京瑞威資產管理有限公司，一家於2018年3月8日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「北京瑞威商務諮詢」	指	瑞威(北京)商務諮詢有限公司，一家於2016年3月29日於中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「邦信陽中建中滙」	指	邦信陽中建中滙律師事務所
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理正常銀行業務的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「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，評估價值隨時間變化的平均增長率的方法

釋 義

「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
「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的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、聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統的運作程序規則，載有不時生效關於中央結算系統運作及功能的常規、程序及行政規定
「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
「中央政府」或「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括各省市或其他地區或地方政府機構)及機構
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「公司註冊處」	指	香港公司註冊處
「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

釋 義

「本公司」	指	上海瑞威資產管理股份有限公司(前稱為上海瑞威股權投資管理有限公司)，於2010年1月12日在中國成立為外商投資有限公司，並於2016年1月11日改制為股份有限公司
「《公司法》」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改的《中華人民共和國公司法》
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，就本招股章程而言，指威冕合夥，上海盛軒及朱先生
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為我們各附屬公司的受託人)為受益人簽署日期為2018年10月22日的彌償保證契據，其詳情載於本招股章程附錄六「法定及一般資料—稅項及其他彌償保障」一節
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及代表我們的附屬公司)為受益人簽署日期為2018年10月22日的不競爭契據，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—控股股東作出的不競爭承諾」一節

釋 義

「寄發日期」	指	股份發售項下發售股份的H股股票寄發予申請人／由申請人領取及／或存入中央結算系統以記存入承配人或購買人指定的各中央結算系統參與者股份賬戶內的日期
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司按面值每股人民幣1.00元發行以人民幣認購的普通股
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「《企業所得稅法》」	指	全國人民代表大會常務委員會頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》，於2017年2月24日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「電子認購指示」	指	中央結算系統參與者以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示代其申請認購公開發售股份與支付及退還申請款項，在各情況下均須遵守不時有效的中央結算系統一般規則、中央結算系統運作程序及中央結算系統投資者戶口持有人的條款及條件進行
「母基金I」	指	上海威亨投資合夥企業(有限合夥)，我們於2013年12月按照有限合夥形式調控的母基金
「母基金II」	指	上海瑞瀚投資合夥企業(有限合夥)，我們於2014年1月按照有限合夥形式調控的母基金
「母基金III」	指	瑞威發展三號契約型私募基金，我們於2016年8月按照契約基金形式調控的母基金

釋 義

「母基金投資者」	指	本集團構建及管理的母基金的投資者
「母基金IV」	指	上海威弋投資合夥企業(有限合夥)，我們於2016年9月按照有限合夥形式調控及共同管理的母基金
「母基金V」	指	瑞威恒信一號契約型私募基金，我們於2016年11月按照契約基金形式調控的母基金
「母基金VI」	指	瑞威恒信二號契約型私募基金，我們於2017年6月按照契約基金形式調控的母基金
「母基金VII」	指	上海瑞錦投資合夥企業(有限合夥)，我們於2017年6月按照有限合夥形式調控及共同管理的母基金
「母基金VIII」	指	瑞威發展五號契約型私募基金，我們於2017年12月按照契約基金形式調控的母基金
「富高投資」	指	富高(北京)投資管理有限公司
「創始成員」	指	本集團創始人，即朱先生、成軍先生、王旭陽先生及段先生
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為獨立第三方，一家於中國註冊成立的市場研究公司，由我們聘請以編製(其中包括)中國不動產基金行業的行業報告(載於本招股章程「行業概覽」一節)
「弗若斯特沙利文報告」	指	弗若斯特沙利文編製的有關中國私募基金市場及不動產基金市場的行業報告

釋 義

「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或其中任何公司，或倘文義有所規定，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，於相關時間進行當前本集團業務的公司
「廣州瑞威」	指	廣州瑞威資產管理有限公司，一家於2017年3月17日於中國成立的有限公司，由本公司及彭波先生分別擁有90%及10%
「H股」	指	本公司股本中面值為每股人民幣1.00元的境外上市外資股，其將以港元認購及買賣並將於聯交所上市
「網上白表」	指	透過指定網站 www.hkeipo.hk 於網上遞交申請以申請人本身名義發行公開發售股份
「網上白表服務供應商」	指	於指定網站 www.hkeipo.hk 所註明由本公司指定的網上白表服務供應商
「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」	指	中國香港特別行政區
「香港H股股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司於香港的H股股份過戶登記處
「獨立第三方」	指	並非(上市規則所界定)關連人士的人士或實體

釋 義

「江蘇瑞威」	指	江蘇瑞威股權投資基金管理有限公司，一間於2011年3月1日在中國成立的有限公司，為上海鴻一投資諮詢有限公司的全資附屬公司
「嘉晟瑞信」	指	嘉晟瑞信(天津)基金銷售有限公司(前稱為嘉晟瑞信(天津)科技有限公司)，一家於2016年6月30日於中國成立之有限責任公司及為本公司的直接全資附屬公司
「嘉晟瑞信收購」	指	由本公司收購嘉晟瑞信的全部股權
「金開東瑞」	指	上海金開東瑞資產管理有限公司(前稱為上海啟綽投資管理有限公司)，一間於2015年11月25日於中國成立之有限公司及由本公司、邦信資產管理有限公司及無錫金控投資管理開發有限公司分別擁有45%、27.5%及27.5%的權益
「聯席賬簿管理人」	指	同人融資、越秀證券有限公司、浦銀國際融資有限公司及國信證券(香港)融資有限公司
「聯席全球協調人」	指	同人融資及越秀證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	同人融資、越秀證券有限公司、浦銀國際融資有限公司及國信證券(香港)融資有限公司
「鉅派資產管理」	指	鉅派資產管理(上海)有限公司，鉅派集團之附屬公司
「鉅派集團」	指	鉅派投資集團及其附屬公司

釋 義

「鉅洲資產管理」	指	鉅洲資產管理(上海)有限公司，鉅派投資集團之附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2018年10月22日，即本招股章程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	H股於聯交所上市
「上市日期」	指	H股上市及H股於聯交所開始買賣的日期，預期為2018年11月13日或前後
「上市科」	指	聯交所上市科
「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
「管理費」	指	我們向我們的基金或其中之一收取的常規管理費及業績費
「必備條款」	指	前國務院證券委員會及前經濟體制改革委員會於1994年9月29日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》，經不時修訂、補充或以其他方式修改，以供載入於中國註冊成立並將於境外(包括香港)上市的公司組織章程細則內
「銘大世紀」	指	銘大世紀科技發展(天津)有限公司，一家於2013年3月1日於中國成立之有限公司，由馮棟先生全資擁有
「段先生」	指	段克儉先生，執行董事
「朱先生」	指	朱平先生，執行董事
「蘇女士」	指	蘇怡女士，執行董事

釋 義

「發售價」	指	每股發售股份發售價(未計任何經紀佣金、證監會交易徵費以及聯交所交易費)，該價格將於定價日或之前釐定，且現時預期將不會高於每股發售股份7.0港元及將不會低於每股發售股份5.0港元
「發售股份」	指	配售股份及公開發售股份
「其他創始成員」	指	除朱先生外之其他創始成員
「我們的基金」	指	由我們構建及管理的基金，包括項目基金及母基金，或其中任何一個
「超額配股權」	指	本公司向配售包銷商授出的配股權，由聯席全球協調人(為彼等本身及代表配售包銷商)全權酌情行使，以要求本公司按發售價配發及發行合共高達5,751,000股額外H股，佔股份發售項下可供認購的發售股份初始數目的最高15%，惟須受配售包銷協議條款規限，有關詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件—超額配股權」一節
「合夥股東」	指	威冕合夥、威滙合夥及威燁合夥
「配售」	指	配售包銷商按發售價(視乎超額配股權行使與否而定)向若干司法權區的專業人士、機構及個人有條件配售配售股份以換取現金，進一步詳情載於本招股章程「股份發售的架構及條件」一節
「配售股份」	指	根據配售初步提呈發售的34,506,000股新H股，佔初步提呈發售股份數目90%，惟可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定，詳情見本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述

釋 義

「配售包銷商」	指	名列於本招股章程「包銷」一節的配售股份包銷商
「配售包銷協議」	指	有條件配售包銷協議，預期將由(其中包括)本公司、聯席全球協調人及配售包銷商就配售於定價日或前後訂立
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言及除非文義另有規定，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	國浩律師(上海)事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「前公司條例」	指	於2014年3月3日前有效的香港法例第32章公司條例
「定價協議」	指	聯席全球協調人(為彼等本身及代表包銷商)與我們於定價日為釐定發售價而訂立的協議
「定價日」	指	2018年11月6日(星期二)或本公司與聯席全球協調人可能協定的其他日期(惟無論如何不得遲於2018年11月9日(星期五))，即為進行股份發售而釐定發售價的日期
「項目基金」	指	我們為直接投資特定不動產投資項目構建及管理的基金
「公開發售」	指	如本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述，按發售價向香港的公眾人士有條件提呈公開發售股份以供現金認購

釋 義

「公開發售股份」	指	根據公開發售初步提呈以供認購的3,834,000股新H股，佔初步提呈的發售股份數目10%，惟可予重新分配，詳情見本招股章程「股份發售的架構及條件」一節所述
「公開發售包銷商」	指	名列於本招股章程「包銷 — 公開發售包銷商」一節的公開發售包銷商
「公開發售包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、我們的執行董事、我們的控股股東、獨家保薦人、聯席全球協調人及公開發售包銷商就公開發售訂立的日期為2018年10月29日的有條件公開發售包銷協議，有關詳情載於本招股章程「包銷 — 公開發售包銷協議」一節
「喬方投資」	指	上海瑞威喬方投資管理有限公司(前稱為上海喬方投資管理有限公司)，一家於2016年1月25日於中國成立的有限公司，由本公司及薛健先生分別直接擁有51%及49%
「瑞德克斯海外」	指	瑞德克斯海外有限公司，一家於2006年7月6日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於2010年1月12日由朱先生全資擁有
「Realway Holding」	指	Realway Capital Holdings Limited，一家於2012年10月12日於開曼群島註冊成立的有限公司，由朱先生最初全資擁有
「S規例」	指	美國證券法S規例
「獲獎勵僱員」	指	蘇怡女士、陳敏女士、王鳳丹女士、俞文杰女士、萬方先生、劉春雷先生、宋昊先生及孫懋先生

釋 義

「芮威投資管理」	指	上海芮威投資管理有限公司，一間於2015年9月22日在中國成立的有限公司，為北京中匯信德投資諮詢有限公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「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)
「上海兼愛」	指	上海兼愛管理諮詢合夥企業(有限合夥)
「上海君威」	指	上海君威商務諮詢有限公司(前稱為上海君威股權投資管理有限公司)，一間於2010年11月3日於中國成立的有限公司，由朱先生及成軍先生分別擁有50%及50%
「上海芮楚」	指	上海芮楚商務諮詢有限公司，一間於2017年7月5日於中國註冊成立之有限公司並為本公司之直接全資附屬公司
「上海芮富」	指	上海芮富投資管理有限公司(前稱為上海麥珏投資管理有限公司)，一家於2015年9月22日於中國成立的有限公司，由本公司擁有50%，由雲恒(上海)資產管理有限公司擁有20%及由上海兼愛管理諮詢合夥企業(有限合夥)擁有30%

釋 義

「上海瑞襄」	指	上海瑞襄投資管理有限公司，一家於2013年12月3日於中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「上海盛軒」	指	上海盛軒投資諮詢有限公司，一家於2007年12月5日於中國成立的有限公司，由朱先生全資擁有
「上海石德」	指	上海石德建築安裝工程有限公司
「上海雲恒」	指	雲恒(上海)資產管理有限公司
「上海尊威」	指	上海尊威實業發展有限公司，一家於2003年10月15日於中國成立的有限公司，由朱先生直接及透過上海盛軒分別擁有10%及90%
「股份發售」	指	公開發售及配售
「股份」	指	H股及／或內資股
「股東」	指	已發行股份持有人
「獨家保薦人」或 「同人融資」	指	同人融資有限公司，根據證券及期貨條例獲證監會許可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃股份發售的獨家保薦人
「特別規定」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	越秀證券有限公司
「國務院」	指	中國國務院

釋 義

「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
「監事」	指	本公司監事
「往績記錄期」	指	截至2017年12月31日止三個年度及截至2018年4月30日止四個月
「收購守則」	指	證監會頒佈的收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「天津寶立盈」	指	天津寶立盈投資諮詢有限公司，一家於2006年11月27日於中國成立之有限公司，由莊世斌先生及寶盈興業(天津)集團有限公司分別擁有30%及70%的權益
「包銷商」	指	配售包銷商及公開發售包銷商
「包銷協議」	指	配售包銷協議與公開發售包銷協議之統稱
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂)及據此頒佈的規則及規例
「威滙合夥」	指	上海威滙投資合夥企業(有限合夥)，一家於2015年7月15日於中國成立的有限合夥企業，上海盛軒為普通合夥人
「威冕合夥」	指	上海威冕投資合夥企業(有限合夥)，一家於2015年7月15日於中國成立的有限合夥企業，朱先生及上海盛軒為普通合夥人

釋 義

「威燁合夥」	指	上海威燁投資合夥企業(有限合夥)，一家於2015年7月20日於中國成立的有限合夥企業，上海盛軒為普通合夥人
「白色申請表格」	指	供要求有關公開發售股份以申請人本身名義發行的公眾人士適用的申請表格
「武漢瑞威」	指	武漢瑞威商務諮詢有限公司，一間於2017年2月20日在中國成立的有限公司，分別由本公司、王靜女士及周保東先生擁有65%、10%及25%權益
「黃色申請表格」	指	供要求有關公開發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士適用的申請表格
「贏翰資產管理」	指	上海贏翰資產管理有限公司
「港元」及「港仙」	指	香港的法定貨幣港元及港仙
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作湊整調整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字或與前列數字相加計算所得總數略有出入。

釋 義

除非另有規定，就本招股章程而言及僅供說明之用，以港元計值的金額已按匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算成人民幣，反之亦然。有關詳情，請參閱本招股章程「有關本招股章程及股份發售的資料 — 匯率換算」一節。本公司並無作出任何聲明以表示以人民幣或港元計值的任何金額已經或可於本招股章程日期或任何其他日期按該匯率或任何其他匯率轉換。

除非另有規定，所有日期及時間均指香港當地日期及時間。

倘於中國成立實體或企業的中文名稱與其英文翻譯之間存在任何分歧，概以中文名稱為準。標有[*]的公司名稱(中文或其他語言)的英文翻譯及標有[*]的公司名稱(英文)的中文翻譯僅供識別。

除另有指明外，本招股章程所載聲明均假設並無行使超額配股權。