

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

在本文件內，除文義另有所指外，以下詞彙應具有下文所載涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接控制指定人士或受其控制或與指定人士直接或間接受到共同控制的任何其他人士
「[編纂]」	指	視乎文義所指，[編纂]、[編纂]及[編纂]的任何一種或上述表格的統稱
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司的組織章程細則（經不時修訂），經股東於二零一八年十一月二十六日以書面決議案批准，於[編纂]起生效，其概要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門經營正常銀行業務，且並非星期六、星期日或香港公眾假期的日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，為評定一項數值在一段時間內的平均增長的方法
「[編纂]」	指	本文件附錄五「A.有關本集團的其他資料」一段「4.股東於二零一八年十一月二十六日通過的書面決議案」分段所述將本公司股份溢價賬資本化而發行[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「怡展」	指	怡展(香港)有限公司，一間於二零零五年四月二十二日在香港註冊成立的有限公司，先前由王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生分別擁有40%、20%、20%、10%及10%權益。於最後可行日期，該公司為本公司全資附屬公司
「漢基」	指	漢基投資有限公司，一間於二零零三年一月十七日在香港註冊成立的有限公司，先前由王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生分別擁有40%、20%、20%、10%及10%權益。於最後可行日期，該公司為本公司全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「高力國際」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為我們的行業專家及物業估值師
「高力國際報告」	指	高力國際所編製日期為二零一八年十二月七日的行業調查報告
「公司法」或 「開曼公司法」	指	開曼公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「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
「本公司」	指	萬城控股有限公司，一間於二零一六年十一月十五日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

「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，除非文義另有所指，指庭槐資產、恒威管理、瑞迅及王氏家族的各名成員
「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	中國企業所得稅
「瑞迅」	指	瑞迅投資有限公司，一間於二零一八年五月三十日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由恒威管理全資擁有。瑞迅為我們控股股東之一
「國內生產總值」或 「本地生產總值」	指	國內(或本地)生產總值
「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「大灣區」	指	粵港澳大灣區，為綜合經濟及商業樞紐中心，包含香港、澳門及廣州、惠州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、江門及肇慶等中國城市
「本集團」或「我們」	指	於有關期間的本公司及其附屬公司，或若文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間而言，指本公司的附屬公司或其現有附屬公司或(視乎情況而定)其前身所進行的業務
「庭槐資產」	指	庭槐資產有限公司，一間於二零一五年二月二十三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由East Asia International Trustees Limited全資擁有。庭槐資產為我們控股股東之一

釋 義

「庭槐信託」	指 於二零一五年六月一日由王庭聰先生作為財產授予人及East Asia International Trustees Limited (於英屬維爾京群島註冊成立的獨立受託人) 作為受託人，以王氏家族為受益人創立的信託
「河南聚龍」	指 河南聚龍居置業有限公司，一間於二零一七年八月九日在中國成立的有限公司，於最後可行日期由本公司及兩名獨立第三方分別間接擁有約30.0%及合共70.0%，為本公司的聯營公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
[編纂]	指 [編纂]
[編纂]	指 [編纂]
「香港」	指 中國香港特別行政區
「[編纂]」	指 [編纂]
「[編纂]」	指 [編纂]
「[編纂]」	指 [編纂]
「[編纂]」	指 [編纂]

釋 義

「[編纂]」	指 [編纂]
「惠州」	指 中國廣東省惠州市
「惠州怡展」	指 惠州怡展房地產開發有限公司，一間於二零零六年四月六日在中國成立的有限公司，於最後可行日期，為怡展的全資附屬公司
「惠州漢基」	指 惠州漢基房地產開發有限公司，一間於二零零三年四月八日在中國成立的有限公司，於最後可行日期，為漢基的全資附屬公司
「惠州皇冠酒店」	指 惠州港升置業有限公司皇冠假日酒店，一間由惠州港升於二零零九年十一月十三日在中國成立的分公司，而於最後可行日期，惠州港升則由港昇(香港)有限公司及惠州悅富分別擁有99.5%及0.5%。於最後可行日期，港昇(香港)有限公司由庭槐信託間接全資擁有
「惠州港升」	指 惠州港升置業有限公司，一間於二零零五年四月二十日，在中國成立的有限公司，於最後可行日期，分別由港昇(香港)有限公司擁有99.5%及惠州悅富擁有0.5%。於最後可行日期，港昇(香港)有限公司由庭槐信託間接全資擁有

釋 義

- 「惠州康城」 指 惠州市康城物業管理有限公司，一間於二零零八年九月二十二日在中國成立的有限公司，由劉偉韜先生及范元新女士（劉偉韜先生的配偶）最終擁有74%及26%。於二零一八年六月二十九日，劉偉韜先生已將其於惠州康城的股權轉讓予獨立第三方。由其時起及截至最後可行日期，惠州康城不再是本公司一名關連人士。
- 「惠州萬城」 指 惠州市萬城房地產開發有限公司，一間於二零零一年五月十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後可行日期由萬城企業管理、劉偉韜先生、王小霞女士、惠州怡展及林國賢先生分別擁有43.38%、24.5%、21%、6.12%及5%
- 「惠州惠港」 指 惠州惠港置業有限公司，一間於二零一六年十二月二十二日在中國成立的有限公司，於最後可行日期由萬城（英屬維爾京群島）及泉置控股有限公司分別間接擁有約50%及50%
- 「惠州悅富」 指 惠州市悅富房地產有限公司，一間於二零零六年四月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後可行日期由萬城企業管理、王小霞女士及林國賢先生分別擁有約90.40%、4.61%及4.99%
- 「獨立第三方」 指 獨立於本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人，且與該等人士概無關連（定義見上市規則）的任何人士或公司
- 「[編纂]」 指 [編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「津港」 指 津港(香港)有限公司，一間於二零一零年六月二十三日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由本公司及敏華投資有限公司透過顯駿管理有限公司分別擁有約55.0%及45.0%

「[編纂]」 指 [編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

「公里」	指	公里
「最後可行日期」	指	二零一八年十二月二日，即本文件刊發前為載入若干資料的最後可行日期
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「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
「[編纂]」	指	資本化總金額為[編纂]港元的貸款(連同截至二零一八年十月三十一日當日的應計利息)，由發行[編纂]悉數結付
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所主板
「組織章程大綱」或 「大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)，由股東於二零一八年十一月二十六日以書面決議案批准及自[編纂]起生效，其概要載於本文件附錄四
「萬城(英屬維爾京 群島)」	指	萬城發展有限公司，一間於二零一六年八月四日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，先前由恒威管理全資擁有。於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「萬城企業管理」	指	惠州萬城企業管理策劃有限公司，一間於二零一八年五月三十一日在中國成立的公司，於最後可行日期由萬城外商獨資企業全資擁有
「萬城香港」	指	萬城(國際)有限公司，一間於二零零七年五月二十九日在香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期為萬城(英屬維爾京群島)的全資附屬公司

釋 義

「萬城外商獨資企業」	指	萬城建設(中國)有限公司，一間於二零一六年十二月十五日在中國成立的公司，於最後可行日期由萬城香港全資擁有
「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
「黃家倫先生」	指	黃家倫先生，執行董事兼首席營運總監
「樓家強先生」	指	樓家強先生，執行董事兼行政總裁
「林國賢先生」	指	林國賢先生，王庭聰先生的表親，執行董事及本集團就上市規則規則而言的關連人士
「劉偉韜先生」	指	劉偉韜先生，惠州萬城的主要股東及本集團就上市規則而言的關連人士
「王庭聰先生」	指	王庭聰先生，林國賢先生的表親，非執行董事、主席兼控股股東之一
「王小霞女士」	指	王小霞女士，惠州萬城的主要股東及本集團就上市規則而言的關連人士
「南旋」	指	南旋控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1982)，於最後可行日期由庭槐信託及王庭聰先生分別擁有約65.8%及約8.9%，為本公司的關連人士
「南旋集團」	指	南旋及其附屬公司的統稱
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	全國人民代表大會

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「人民銀行」	指	中國人民銀行，中國中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，除非文義另有所指，否則不包括香港、澳門及台灣
「中國法律顧問」	指	天元律師事務所
「珠三角經濟區」	指	珠江三角洲經濟區，包括廣州、深圳、惠州、東莞、佛山、中山、珠海、江門及肇慶，以及香港和澳門兩個特別行政區
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組安排，詳情載於本文件「歷史及重組」一節「重組」一段
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
[編纂]	指	[編纂]
「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
「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
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股，將以港元認購及買賣並於聯交所上市
「蛇口中建」	指	深圳市蛇口中建實業有限公司，一間於一九八七年十一月二十七日於中國成立之有限公司，於最後可行日期為獨立第三方
「[編纂]」[編纂] 「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「平方呎」	指	平方呎

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

「平方米」	指 平方米
「[編纂]」	指 [編纂]
「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
「收購守則」	指 香港公司收購、合併及股份購回守則，經證監會批准並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「天津建基」	指 萬城建基置業(天津)有限公司，一間於二零一零年八月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後可行日期，由本公司及敏華投資有限公司透過顯駿管理有限公司分別擁有約55.0%及約45.0%
「往績期間」	指 包括截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月
「[編纂]」	指 [編纂]
「[編纂]」	指 [編纂]
「美國」	指 美利堅合眾國
[編纂]	指 [編纂]
「美元」	指 美國法定貨幣美元
「增值稅」	指 中國增值稅

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「恒威控股」 指 恒威控股有限公司，一間於二零零六年三月二十二日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期由庭槐信託最終全資擁有

「恒威管理」 指 恒威管理有限公司，一間於二零一五年三月十二日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並由庭槐信託最終全資擁有。於最後可行日期，恒威管理為我們的控股股東之一

「王氏家族」 指 王庭聰先生、王庭交先生(王庭聰先生的胞兄弟)、王庭真先生(王庭聰先生的胞兄弟)、王惠榮先生(王庭聰先生的胞兄弟)及王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹)。王氏家族成員各自為我們的控股股東之一

「[編纂]」 指 [編纂]

於本文件中，中國法律或法規、中國政府部門、中國公司或其他組織實體的官方中文名稱或項目名稱的英文譯名僅供說明用途。倘中文名稱及英文翻譯存在任何歧義，概以中文名稱為準。

本文件內若干金額及百分比數字經取整或約數調整。因此，若干表格所示總計數字未必相等於其上所列數字的算術總和。