
釋 義

於本招股書中，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接控制指定人士或受該指定人士控制，或與該指定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	有關全球發售的 白色 、 黃色 及 綠色 申請表格，或根據文義所指上述任何申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	我們於2013年9月27日採納並不時修訂的組織章程細則，其概要載於本招股書附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會轄下審核委員會
「平均售價」	指	每平方米的平均售價，按目標物業的營業額除以所交付的總建築面積計算
「董事會」	指	我們的董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業辦理一般銀行業務的任何日子（星期六或星期日除外）
「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	本招股書「附錄五－法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－5.本公司全體股東簽署的書面決議案」一段所述，將本公司股本溢價賬的若干進賬金額資本化而發行股份

釋 義

「開曼公司法」	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
「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
「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人士，可為個人或聯名個人或法團
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股書而言及就地理參考而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國政府」	指	中國政府，包括中央政府及所有政府及政治分部（包括省級、市級及其他地區或地方政府實體）及其機構，或根據文義所指，以上任何一方或多方
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「竣工驗收備案表」	指	中國地方城市建設局或同級機關，在進行實地檢查及驗收後就物業項目竣工出具的竣工驗收備案表

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建築工程施工許可證」	指	由中國地方建築委員會或同級機關出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	由中國地方城市規劃局或同級機關出具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，就本招股書而言，指最終控股股東、至毅、王劍先生及頂昇
「科瑞」	指	科瑞（遠東）有限公司，一家於2010年12月23日根據英屬處女群島法例註冊成立及續存的公司，為偉俊國際有限公司的直接全資子公司，並為我們的2012年首次公開售股前投資者之一。偉俊國際有限公司由南昌恒世投資管理有限公司（由鄭躍文先生全資擁有）直接全資擁有
「科瑞投資協議」	指	本公司、至毅、我們的最終控股股東與科瑞於2012年12月10日簽訂的協議
「不競爭契約」	指	我們的控股股東於2013年9月27日以本公司為受益人簽訂的不競爭契約
「董事」或「我們的董事」	指	本公司董事或其中任何一人
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法
「頂昇」	指	頂昇有限公司，一家於2012年4月16日根據英屬處女群島法例註冊成立及續存的公司，由王劍先生全資擁有，並為我們的控股股東之一

釋 義

「除外的豪德項目」	指	根據家族分配本集團並未獲分配的14個豪德項目。參閱「歷史及企業架構－我們的歷史與發展」
「家族分配」	指	於2010年10月進行的豪德項目家族分配。參閱「歷史及企業架構－我們的歷史與發展」
「外資房地產企業」	指	外資房地產企業
「贛州物流園」	指	贛州毅德商貿物流園開發有限公司，一家於2012年3月5日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資子公司
「贛州商貿物流中心」	指	位於江西省贛州市的商貿物流中心，現由贛州物流園開發
「贛州久治」	指	贛州市久治物業管理有限公司，一家於2002年3月1日在中國成立的有限公司，為我們的間接非全資子公司之一
「國內生產總值」或 「地區生產總值」	指	國內生產總值或地區生產總值
「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	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「國泰君安國際」	指	我們的合規顧問國泰君安融資有限公司
「哈爾濱商貿物流中心」	指	位於黑龍江省哈爾濱市的商貿物流中心，已於2012年12月出售

釋 義

「哈爾濱毅德商貿城公司」	指	哈爾濱毅德商貿城有限公司，一家於2011年12月22日在中國成立的公司，已於2012年12月出售。參閱「歷史及企業架構－重組－轉讓於哈爾濱毅德商貿城公司的所有股權」
「荷澤商貿物流中心」	指	位於山東省荷澤市的商貿物流中心，現由荷澤毅德商貿物流城有限公司開發
「港元」及「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元及港仙
「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，為香港結算的全資子公司
「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提呈供認購的76,826,000股股份（可按本招股書「全球發售的架構」一節所述予以調整）
「香港公開發售」	指	根據本招股書及申請表格所述的條款及條件並在其規限下，按發售價初步提呈76,826,000股股份（可按「全球發售的架構」一節所述予以調整），供香港公眾人士認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商－聯席牽頭經辦人」一節所列香港公開發售的包銷商

釋 義

「香港包銷協議」	指	日期為2013年10月17日，由本公司、最終控股股東、至毅、聯席全球協調人、聯席保薦人與香港包銷商就香港公開發售簽訂的香港包銷協議
「弘毅投資」	指	Hony Capital Fund 2008, L.P.，領先的私募股權基金，專注於大中華地區的投資
「弘毅購股協議」	指	本公司、至毅、我們的最終控股股東與悅峰於2011年6月18日簽訂的協議
「毅德置業（贛州）」	指	毅德置業（贛州）有限公司（前稱豪德置業（贛州）有限公司），一家於2002年7月16日在中國成立的有限公司，為本公司的全資子公司
「毅德香港」	指	香港毅德集團投資有限公司（前稱香港豪德集團投資有限公司），一家於2002年1月18日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資子公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	經我們的董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士的人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「行業顧問」或 「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯房地產評估（北京）有限公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事

釋 義

「國際發售股份」	指	國際發售的691,430,000股股份（可根據本招股書「全球發售的架構」一節所述超額配股權的行使予以調整）
「國際發售」	指	按發售價向機構、專業人士、公司及其他投資者（香港散戶投資者除外）提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股書「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	本公司、最終控股股東、至毅、聯席保薦人、聯席全球協調人與國際包銷商將於2013年10月24日或前後就國際發售簽訂的國際包銷協議
「濟寧毅德現代物流」	指	濟寧毅德現代物流有限公司，一家於2011年9月2日在中國成立的有限公司，為本公司的全資子公司
「濟寧毅德現代實業」	指	濟寧毅德現代實業有限公司，一家於2010年1月13日在中國成立的公司，為本集團的全資子公司
「濟寧商貿物流中心」	指	位於山東省濟寧市的商貿物流中心，現由濟寧毅德物流城開發有限公司開發
「聯席賬簿管理人」	指	瑞銀集團，香港分行、摩根士丹利亞洲有限公司、農銀國際融資有限公司、聯昌證券有限公司、招商證券（香港）有限公司、工銀國際融資有限公司及交銀國際證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	瑞銀集團，香港分行及摩根士丹利亞洲有限公司

釋 義

「聯席牽頭經辦人」	指	瑞銀集團，香港分行、摩根士丹利亞洲有限公司、農銀國際證券有限公司、聯昌證券有限公司、招商證券（香港）有限公司、工銀國際證券有限公司及交銀國際證券有限公司
「聯席保薦人」	指	瑞銀証券香港有限公司(UBS Securities Hong Kong Limited)及摩根士丹利亞洲有限公司
「土地出讓合同」	指	開發商與有關中國政府土地管理機關（一般為地方國有土地局）簽訂的國有土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	由管理土地資源事宜的地方監管機關頒發的土地使用權證
「蘭州商貿物流中心」	指	位於甘肅省蘭州市的商貿物流中心，現由蘭州毅德商貿城有限公司開發
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「最近日期」	指	2013年10月8日，本招股書付印前就確定其中所載若干資料的最近日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會轄下上市小組委員會
「上市日期」	指	股份獲准在聯交所上市及開始買賣的日期，預期為2013年10月31日或前後
「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）

釋 義

「主板」	指	聯交所營運的證券交易所（不包括期權市場），是獨立於聯交所創業板並與其並行運作。為免生疑，主板不包括創業板
「組織章程大綱」	指	本公司於2013年9月27日採納並不時修訂的組織章程大綱
「綿陽商貿物流中心」	指	位於四川省綿陽市的商貿物流中心，現由綿陽西部現代物流城開發有限公司開發
「建設部」	指	中華人民共和國建設部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「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
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「至毅」	指	至毅控股有限公司，一家於2010年7月1日根據英屬處女群島法例註冊成立及續存的公司，由我們的最終控股股東擁有，並為我們的控股股東之一
「王先生」或 「王再興先生」	指	我們的董事會主席、總裁兼執行董事王再興先生
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

釋 義

「寧鄉商貿物流中心」	指	位於湖南省寧鄉縣的商貿物流中心，現由寧鄉毅德光彩貿易廣場開發有限公司開發
「發售價」	指	根據全球發售認購或購買的每股發售股份的最終港元價格（未計1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），不會高於2.45港元及預期不低於1.85港元，將按「全球發售的架構－定價及分配」所述者釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，在適用的情況下，指因行使超額配股權而發行的任何股份
「超額配股權」	指	預期將由我們根據國際包銷協議授予國際包銷商的購股權，可由聯席全球協調人代表國際包銷商行使
「超額配發股份」	指	本公司根據超額配股權可能須按發售價發行的最多115,238,000股股份
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「Perfect Partner」	指	Perfect Partner Developments Limited，一家於2012年5月16日根據英屬處女群島法例註冊成立及續存的公司，由本公司副總裁兼首席財務官吳波先生全資擁有
「Ping An Hawking Fund」	指	Ping An Hawking China Opportunity Fund ILP，一家於2012年8月24日在開曼群島成立的獲豁免有限合夥公司，並為我們的2012年首次公開售股前投資者之一。合夥權益包括(i) Hawking (Asia) Capital Management Limited；(ii) Green Idea Global Limited（有限合夥人）；及(iii) Nova Castle Limited（有限合夥人）

釋 義

「Ping An Hawking Fund 投資協議」	指	本公司、至毅、頂昇、我們的控股股東與Ping An Hawking Fund於2012年11月8日簽訂的協議
「地積比率」	指	全部樓宇的建築面積（不包括地下樓面面積）佔其佔地面積的比率
「優先股」	指	重組後本公司股本中每股面值0.01港元的優先股，由弘毅投資通過悅峰持有
「首次公開售股前投資」	指	首次公開售股前投資者作出的投資
「2012年首次公開售股前投資」	指	2012年首次公開售股前投資者作出的投資
「首次公開售股前投資協議」	指	下列協議的統稱：(i)弘毅購股協議；及(ii)2012年首次公開售股前投資協議
「2012年首次公開售股前投資協議」	指	下列協議的統稱：(i)Ping An Hawking Fund投資協議；(ii)補充Ping An Hawking Fund投資協議；(iii)科瑞投資協議；及(iv)Zhenshuo投資協議
「首次公開售股前投資者」	指	悅峰及2012年首次公開售股前投資者
「2012年首次公開售股前投資者」	指	Ping An Hawking Fund、科瑞及Zhenshuo
「首次公開售股前購股權計劃」	指	董事會於2013年3月認可及採納的首次公開售股前購股權計劃，可據此向合資格參與者授出購股權，詳情載於本招股書「附錄五－法定及一般資料－D. 首次公開售股前購股權計劃」一節
「預售許可證」	指	由地方房屋管理局或同級機關就相關物業的預售出具的商品房預售許可證

釋 義

「定價協議」	指	聯席全球協調人（代表香港包銷商）與本公司將於定價日簽訂的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指	通過定價協議釐定發售價的日期，預期為2013年10月24日（香港時間）或前後，但無論如何不遲於2013年10月28日
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值編製的物業估值報告，載於本招股書附錄三
「物業估值師」或 「第一太平戴維斯估值」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「公開招拍掛」	指	於地方政府管理的土地交易所進行的公開招拍掛，各為一個競爭性投標程序，買方藉此直接向中國政府購買土地使用權
「合資格機構投資者」	指	144A條例所界定的合資格機構投資者
「S規例」	指	證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備股份於聯交所上市而進行的重組，詳情載於本招股書「歷史及企業架構」一節
「144A條例」	指	證券法144A條例
「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

釋 義

「可銷售建築面積」	指	中國法律法規規定的物業可銷售建築面積
「美國證交會」	指	美國證券及交易委員會
「證券法」	指	1933年美國證券法（經不時修訂）及據此頒布的規則及規例
「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	重組後本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「佔地面積」	指	特定一處土地的面積
「中小型企業」	指	中小型企業
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	瑞銀集團，香港分行
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期將由穩定價格經辦人與至毅於定價日或前後簽訂的借股協議，據此，穩定價格經辦人可按當中所載條款自至毅借入最多115,238,000股股份
「補充Ping An Hawking Fund投資協議」	指	本公司、至毅、頂昇、我們的最終控股股東與Ping An Hawking Fund於2012年12月5日簽訂的協議

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	具有公司條例第2條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「悅峰」	指	悅峰控股有限公司，一家於2010年2月5日在英屬處女群島成立的有限公司，為弘毅投資的全資子公司及首次公開售股前投資者之一
「過往記錄期間」	指	涵蓋截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個財政年度以及截至2013年6月30日止六個月的期間
「最終控股股東」	指	王再興先生、王德文先生、王健利先生、王全光先生、王德盛先生、王德開先生、黃德宏先生及王雙德先生
「包銷商」	指	國際包銷商及香港包銷商
「包銷協議」	指	國際包銷協議及香港包銷協議
「美國」	指	S規例所界定的美國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國籍人士」	指	具有S規例所賦予的涵義

釋 義

「我們」、「我們的」、 「本公司」或「本集團」	指	毅德國際控股有限公司，一家於2010年10月19日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，除文義另有所指外，包括其所有子公司；就本公司成為我們現時子公司的控股公司前或任何該等子公司註冊成立前的期間而言，則指本公司現時的子公司及該等子公司所經營的業務，或該等子公司的前身及該等前身所經營的業務（視情況而定）
「白表eIPO」	指	通過指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請，以按申請人名義獲發行公開發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「梧州商貿物流中心」	指	位於廣西壯族自治區梧州市的商貿物流中心，現由梧州毅德商貿物流城開發有限公司開發
「興寧毅德」	指	興寧毅德商貿物流城有限公司，一家於2012年12月27日在中國成立的公司，由濟寧毅德現代實業直接控制
「興寧商貿物流中心」	指	位於廣東省興寧市的商貿物流中心，現由興寧毅德商貿物流城有限公司開發
「煙台毅德」	指	煙台毅德國際商貿城有限公司，一家於2013年3月26日在中國成立的公司，為毅德香港的直接全資子公司
「煙台毅德現代物流」	指	煙台毅德現代物流有限公司，一家於2012年12月28日在中國成立的公司，隨後於2013年8月14日註銷
「煙台商貿物流中心」	指	位於山東省煙台市的商貿物流中心，現由煙台毅德開發

釋 義

「玉林商貿物流中心」	指	位於廣西壯族自治區玉林市的商貿物流中心，現由廣西玉林現代物流城開發有限公司開發
「Zhenshuo」	指	Zhenshuo International Holding Co., Limited，一家於2002年5月27日根據開曼群島法例註冊成立及續存的公司，為溢升國際有限公司的直接全資子公司，並為我們的2012年首次公開售股前投資者之一。溢升國際有限公司由南昌泰勒科技有限公司（由黃紹武先生全資擁有）直接全資擁有
「Zhenshuo投資協議」	指	本公司、至毅、我們的最終控股股東與Zhenshuo於2012年12月10日簽訂的協議
「%」	指	百分比

於本招股書中：

- 中國國家、實體、部門、機關、證書、職銜等的英文名稱是其中文名稱的譯名，僅供識別。如有任何歧義，概以中文名稱為準。
- 除另有指明外，凡提述本公司的任何持股量均假設超額配股權並無獲行使。