

## 釋 義

在本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或文義所指之任何一種申請表格
「組織章程細則」	指	本公司於二零零八年五月十四日採納（並不時修訂或補充）的組織章程細則
「文星投資」	指	Artstar Investments Limited，文星投資有限公司*，於二零零五年十二月二日在處女群島註冊成立的有限公司，由建業地產、宏萬國際有限公司（獨立第三方）及卓東投資有限公司（其唯一股東為洛陽中亞經理及文星投資的其中一名董事）分別持有65%、20%及15%股權
「亞洲世界發展」	指	亞洲世界（香港）發展有限公司，為獨立第三方
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「房屋所有權證」	指	在中國證明房地產所有權的正式文件
「營業日」	指	香港銀行開放辦理一般銀行業務的日子（星期六或星期日除外）
「處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「嘉德置地」	指	CapitaLand Limited（嘉德置地有限公司*），於一九八九年

## 釋 義

一月五日在新加坡註冊成立為有限公司，為凱德置地(開曼)的最終控股公司，於新加坡交易所上市

「凱德置地(開曼)」	指	CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.，於二零零六年四月十八日在開曼群島註冊成立為有限公司，為本公司股東及凱德置地中國的直接全資附屬公司
「凱德置地中國」	指	CapitaLand China Holdings Pte Ltd，凱德置地中國控股私人有限公司*，於一九九三年四月二十二日在新加坡註冊成立為私人有限公司，為 CapitaLand Residential 的直接全資附屬公司
「CapitaLand Residential」	指	CapitaLand Residential Limited，於二零零零年十月二十七日在新加坡註冊成立為公眾股份有限公司，為嘉德置地的直接全資附屬公司
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	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、聯名持有人或公司
「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
「建業安陽」	指	安陽建業住宅建設有限公司，於二零零三年十一月十八日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建業昌建」	指	漯河建業昌建置業有限公司，於二零零七年九月二十五日

## 釋 義

在中國註冊成立的有限公司，由建業漯河擁有51%股權及由獨立第三方漯河昌建地產有限公司擁有49%股權

「建業中國」	指	建業住宅集團(中國)有限公司，前稱河南建業房地產開發有限公司，河南建業(集團)有限公司及建業住宅集團(中國)有限公司，於一九九二年五月二十二日在中國註冊成立為有限公司，為外商獨資企業，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業商業地產」	指	河南建業商業地產經營管理有限公司，前稱河南建業商業地產投資股份有限公司及河南建業商業地產投資有限公司，於二零零三年十二月三十一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建業大宏」	指	開封建業大宏住宅建設有限責任公司，於二零零六年十月八日在中國註冊成立的有限公司，由建業中國擁有60%股權及由同為本公司其中一家附屬公司建業森林半島少數股東的開封市大宏房地產開發有限公司持有40%股權
「建業物業發展」	指	建業物業發展有限公司，於二零零六年五月二日在香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業森林半島」	指	開封建業森林半島置業有限公司，前稱開封森林半島置業有限公司，於二零零八年一月十八日在中國註冊成立的有限公司，由建業中國擁有60%股權及由同為本公司其中一

## 釋 義

家附屬公司建業大宏少數股東的開封市大宏房地產開發有限公司擁有40%股權

「建業金龍」	指	新鄉金龍建業住宅建設有限公司，於二零零七年六月六日在中國註冊成立的有限公司，由建業中國擁有60%股權及由獨立第三方新鄉市眾生實業有限責任公司擁有40%股權
「建業熱力」	指	河南建業熱力供應有限公司，於二零零零年六月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建業河南」	指	河南建業住宅建設有限公司，前稱河南建業工程有限公司，於一九九九年一月二十一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建業地產」	指	建業地產控股有限公司，於二零零六年六月二十日在處女群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業酒店管理」	指	鄭州建業酒店管理有限公司，於二零零八年一月十八日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業地產投資」	指	建業地產投資股份有限公司，於二零零七年九月二十八日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建業焦作」	指	河南建業置地焦作有限公司，於二零零五年十二月二十六日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業濟源」	指	濟源建業住宅建設有限公司，於二零零四年八月二十四日

## 釋 義

在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司

「建業開封」	指	開封建業地產有限公司，於二零零七年八月十日在中國註冊成立的有限公司，由建業中國擁有50%股權及由建業大宏擁有50%股權
「建業漯河」	指	漯河建業住宅建設有限公司，於二零零五年十一月十五日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業洛陽」	指	建業住宅集團洛陽置業有限公司，於二零零四年七月二十日在中國註冊成立的有限公司，建業中國擁有其25.44%股權及中原信託根據一項信託安排擁有其74.56%股權
「建業南陽」	指	南陽建業住宅建設有限公司，於二零零二年七月二十二日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業聯盟新城」	指	鄭州聯盟新城置業有限公司，於二零零三年十二月三日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業平頂山」	指	平頂山建業住宅建設有限公司，於二零零五年三月三日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業濮陽」	指	濮陽建業住宅建設有限公司，於二零零一年九月十三日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業三門峽」	指	三門峽建業住宅建設有限公司，於二零零三年五月十五日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司

## 釋 義

「建業至尊服務」	指	建業至尊服務有限公司，於二零零六年一月三日在香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業商丘」	指	商丘建業住宅建設有限公司，於二零零二年七月二十三日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業聖安德魯斯」	指	河南聖安德魯斯置業有限公司，一間於二零零六年十二月十九日在中國註冊成立的有限公司，由建業中國擁有60%股權及由獨立第三方樊戎擁有40%股權
「建業太陽城」	指	河南建業太陽城置業有限公司，前稱河南東方紅太陽城置業有限公司，於二零零六年八月二十一日在中國註冊成立的有限公司，由建業中國擁有96.68%股權及由獨立第三方東方紅置業(洛陽)有限公司擁有3.32%股權
「建業新鄉」	指	新鄉建業住宅建設有限公司，於二零零一年十月二十三日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業信陽」	指	信陽建業天明住宅建設有限公司，於二零零六年八月十日在中國註冊成立的有限公司，由建業河南擁有50%股權及由獨立第三方河南天明置業有限公司擁有50%股權
「建業許昌」	指	許昌建業住宅建設有限公司，於二零零三年十一月二十八日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業禹州」	指	禹州新天地建設開發有限公司，於二零零八年三月七日在中國註冊成立的有限公司，由建業中國擁有75%股權及由

## 釋 義

獨立第三方禹州市神垕古鎮旅遊開發有限公司擁有25%股權

「建業中原」	指	河南中原建業城市發展有限公司，於一九九二年十二月二十六日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建業周口」	指	河南建業森林半島置業有限公司，於二零零八年三月二十六日在中國註冊成立的有限公司，亦為本公司的間接全資附屬公司
「建業駐馬店」	指	駐馬店建業住宅建設有限公司，於二零零二年七月二十五日在中國註冊成立的有限公司，建業中國擁有其51.99%股權及中原信託根據一項信託安排擁有其48.01%股權
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，本招股章程所述中國並不包括香港、澳門及台灣
「商品房」	指	房地產發展商為出售或出租而開發的住宅物業、商用物業及其他樓宇
「公司法」	指	經不時修訂、補充或修改的開曼群島法例第22章公司法（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32章公司條例（經不時修訂、補充或修改）
「本公司」	指	Central China Real Estate Limited（建業地產股份有限公司*），前稱 Central China Real Estate Ltd，於二零零七年十一月十五日在開曼群島根據公司法註冊成立的獲豁免

## 釋 義

有限公司。視乎文義而定，「我們」及「本公司」可指本公司或本集團

「關連人士」	指	上市規則所定義者
「建業住宅」	指	建業住宅集團有限公司，前稱建業發展(香港)有限公司，於一九九四年十二月二十日在香港註冊成立的有限公司，現由建業控股全資擁有
「控股股東」	指	恩輝投資及胡先生
「國星」	指	國星集團有限公司，於二零零七年十月二十三日在香港註冊成立的有限公司，由獨立第三方亞洲世界發展全資擁有，根據亞洲世界發展與我們訂立的轉讓協議，亞洲世界發展有條件地同意向我們轉讓國星
「中國政協」	指	中國人民政治協商會議
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司任何一名或全體董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「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	將由本公司指定之白表 eIPO 服務供應商填妥的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所需求，指本公司成為我

## 釋 義

們現有附屬公司之控股公司前的期間，則包括猶如當時已成為本公司附屬公司的該等附屬公司

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒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
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	香港中央證券登記有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件，按發售價初步提呈發售50,000,000股股份(或會按本招股章程「全球發售的安排」一節所述作出調整)，以供香港公眾人士以現金認購
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、胡先生、恩輝投資、全球協調人與香港包銷商於二零零八年五月二十三日訂立的有關香港公開發售的包銷協議
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或本集團附屬公司的任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人且與以上人士概無關連的人士或公司
「國際發售」	指	根據S規例在美國境外進行離岸交易以及根據第144A條或美國證券法其他適用的登記豁免規定在美國境內向合資

## 釋 義

格機構買方提呈發售(包括向香港境內的專業投資者發售)合共450,000,000股股份(或會按本招股章程「全球發售的安排」一節所述調整及因行使超額配股權而更改)

「國際發售股份」	指	根據國際發售提呈發售的股份
「國際配售協議」	指	預期由本公司、恩輝投資、胡先生、全球協調人與國際包銷商約於二零零八年五月三十日訂立的有關國際發售的包銷協議
「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「發行授權」	指	授予董事發行新股份的一般無條件授權，詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料—本公司及本公司附屬公司的其他資料—全體股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案」一節
「建業教育」	指	河南建業教育產業有限公司，於二零零零年六月二十二日在中國註冊成立的有限公司，主要於河南省經營高質量教育網絡(包括一家小學、一家中學及數間幼稚園)，並致力於向本集團發展的住宅項目提供教育配套服務；建業教育為獨立第三方
「建業休閒娛樂」	指	河南建業休閒娛樂有限公司，於二零零零年六月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為建業物業管理的全資附屬公司，主要向住宅區的居民提供配套飲食服務及娛樂服務；建業休閒娛樂為獨立第三方
「建業控股」	指	Jianye Holdings Limited (建業控股有限公司*)，於二零零五年一月十二日在處女群島註冊成立的有限公司，由胡先生全資擁有，為投資控股公司；建業控股的董事為本公司執行董事胡先生、王先生以及本公司非執行董事及胡先生女兒李樺女士

## 釋 義

「建業物業管理」	指	河南建業物業管理有限公司，於一九九九年一月十二日在中國註冊成立的有限公司，為擁有一級資質證書的物業管理公司，主要提供物業管理服務；建業物業管理為獨立第三方
「聯席牽頭經辦人」	指	摩根士丹利及中銀國際
「昇熹控股」	指	昇熹控股有限公司，於二零零六年七月十八日在處女群島註冊成立的有限公司，亦為本公司的全資附屬公司
「恩輝投資」	指	恩輝投資有限公司，為本公司控股股東，於二零零六年五月十一日在處女群島註冊成立的有限公司，由胡先生全資擁有
「土地使用權」或「國有土地使用權」	指	使用一幅國有土地的權利
「土地使用權證」	指	使用中國一幅土地的權利證書
「土地增值稅」	指	本招股章程附錄六所述《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》所界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	二零零八年五月十九日，即本招股章程刊發前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	本集團股份在主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	本集團股份開始在主板交易之首日，預期約為二零零八年六月六日

## 釋 義

「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)
「洛陽中亞」	指	洛陽中亞置業發展有限公司，於一九九二年七月六日在中國註冊成立的有限公司，由獨立第三方國星全資擁有
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	成立聯交所創業板前由聯交所經營的股票市場(不包括期權市場)，現時與聯交所創業板同時由聯交所經營
「大綱」或「章程大綱」	指	本公司於二零零八年三月八日採納的組織章程大綱(經不時修訂)
「建設部」	指	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「財政部」	指	中國財政部
「國土資源部」	指	中國國土資源部
「商務部」	指	中國商務部或其前身中國對外貿易經濟合作部
「摩根士丹利」或「全球 協調人」或「保薦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供建議)、第5類(期貨合同建議)、第6類(就企業融資提供建議)、第7類(提供自動交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌機構，作為全球發售的唯一全球協調人及賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人之一及上市的唯一保薦人
「王先生」	指	本集團首席執行官兼執行董事王天也先生

## 釋 義

「胡先生」	指	本集團創辦人之一、主席兼執行董事胡葆森先生
「國家發改委」	指	中國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會
「發售價」	指	按本招股章程「全球發售的安排—定價及分配」一節所述方式釐定可供認購之發售股份的每股發售股份最終港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)
「發售股份」	指	公開發售股份及國際發售股份，連同因行使超額配股權而額外發行的任何股份(如適用)
「購股權計劃」	指	首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃
「超額配股權」	指	本公司授予國際包銷商的選擇權，可由全球協調人代表國際包銷商根據國際配售協議行使，要求本公司為(其中包括)應付國際發售超額分配(如有)而按發售價配發及發行合共不多於75,000,000股額外新股份，相當於根據全球發售初步發售的股份15%，其他詳情載於本招股章程「全球發售的安排—超額配股權」一節
「人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「人大」	指	中國的立法機構，視乎文義而定，包括全國人大及所有或任何地方人民代表大會(包括省級、市級及其他地區或地方的人民代表大會)
「中國公司法」	指	第十屆全國人大常務委員會於二零零五年十月二十七日

## 釋 義

修訂及採納並於二零零六年一月一日生效之《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或修改)

「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	中國政府，視乎文義而定，包括所有或任何政治分部(包括中央、省級、市級及其他地區或地方的政府機關)及其各自的部門
「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出的購股權
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司根據本公司股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案有條件批准並採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 首次公開發售前購股權計劃」一節
「定價日」	指	釐定全球發售發售價的日期，預期約為二零零八年五月三十日，惟不會遲於二零零八年六月四日下午五時正
「公開發售股份」	指	根據香港公開發售提呈發售的股份
「合資格機構買方」	指	第144A條所指的合資格機構買方
「S規例」	指	證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團現時成員公司之重組，有關詳情載於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 本公司及本公司附屬公司的其他資料 — 企業重組」一節
「購回授權」	指	授予董事可購回股份的一般無條件授權，詳情載於本招股

## 釋 義

章程附錄七「法定及一般資料 — 本公司及本公司附屬公司的其他資料 — 本公司購回本公司證券」一節

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條」	指	證券法第144A條
「國家外管局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商局」	指	中國國家工商行政管理總局
「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
「證券法」	指	美國一九三三年證券法(經修訂)及按此頒佈的規則及規例
「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
「股東」	指	本公司股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司根據本公司股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃，主要條款概述於本招股章程附錄七「法定及一般資料 — 購股權計劃」一節
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「新加坡」	指	新加坡共和國
「平方公里」	指	平方公里

## 釋 義

「平方米」	指	平方米
「聖安德魯斯鄭州」	指	聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司，於二零零三年十一月二十四日在中國註冊成立的有限公司，由建業中國持有40%股權及由聖安德魯斯國際高爾夫發展(香港)有限公司持有60%股權
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院
「借股協議」	指	Morgan Stanley & Co. International plc 與恩輝投資將約於二零零八年五月三十日訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所定義者
「主要股東」	指	上市規則所定義者
「卓愉國際」	指	卓愉國際有限公司，於二零零七年二月十九日在處女群島註冊成立的有限公司，為股東，由王先生全資擁有
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「營業紀錄期間」	指	截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年度
「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配售協議
「美國」	指	美利堅合眾國

## 釋 義

「美元」	指	美國法定貨幣美元
「白表 eIPO」	指	透過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 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	本公司指定的白表 eIPO 服務供應商，詳情載於指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a>
「世貿」	指	世界貿易組織
「中原信託」	指	中原信託投資有限公司，為獨立第三方，根據信託安排分別持有建業洛陽及建業駐馬店74.56%及48.01%股權；中原信託為一家國有控股非銀行金融機構，經人民銀行批准成立並持有由銀監會河南分局發出之有效金融許可證，其經營範圍包括(但不限於)經營資金信託、經營動產、不動產及其他財產的信託、公眾集資及以該等資金進行投資
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

除本招股章程另有指明外，以人民幣計值的金額均按匯率1.00港元兌人民幣0.90元換算為港元，惟僅供說明，概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

除另有指明外，所有數字均約整至一個小數點位。任何圖表所示總額與所列數值總和不符，均為約整所致。

中國公民、實體、部門、設施、證書、頭銜、法例及規例等英文名稱概為其中文名稱的翻譯，僅供識別。如有歧義，概以中文名稱為準。

除另有指明外，所有關於本公司任何股權的引述均假設並無行使超額配股權或首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出之購股權。