

釋 義

於本招股章程中，除文義另有規定外，下列詞彙具以下涵義。

「聯屬公司」	指	由另一名人士或實體直接或間接控制，或受到該名人士或實體直接或間接共同控制的人士或實體
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義所指為其中任何一份表格
「組織章程細則」或「細則」	指	我們於2009年10月14日採納的組織章程細則（經修訂及重列），並會不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予的涵義，包括 <ul style="list-style-type: none">• 就個別人士而言，指彼之配偶及18歲以下的子女、若干受託人、彼本身或彼家族的控股公司，以及彼本身、彼之家族、受託人權益及控股公司對之可行使最少30%表決權的公司；• 就一家公司而言，指其子公司、其控股公司、該等控股公司的子公司、若干受託人，以及該公司及其子公司、受託人權益、控股公司及該等控股公司的子公司對之可行使最少30%表決權的公司；及• 於關連交易的情況下，指一名上市發行人的一名董事、行政總裁或主要股東的若干關連人士及經擴大家族成員
「董事局」	指	我們的董事局
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「資本化發行」	指	本招股章程「附錄八－法定及一般資料－B.有關本公司的其他資料－3.全體股東的書面決議案」所述本公司股份溢價賬資本化時將發行股份

釋 義

「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)
「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	由香港結算設立和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的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的身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名的個人或公司
「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
「驗收合格證」	指	由中國地方城市規劃局或相等級別機關就竣工的房地產項目通過實地查證和視察後發出的建設工程規劃驗收合格證或由相關機關發出的同類證書
「中國」	指	中華人民共和國，除文義規定外，本招股章程中有關中國的地理及統計數字的提述，不包括香港、澳門及台灣
「周大福集團」	指	周大福企業有限公司，為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股業務，由拿督鄭裕彤博士全資實益擁有，且為雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)的控股股東，為新投資者之一
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國地方城市規劃局或相等級別機關發出的許可證

釋 義

「施工許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設委員會或相等級別機關發出的許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國地方城市規劃局或相等級別機關發出的許可證
「合約銷售」	指	我們所訂立銷售及預售合約的總值
「控股股東」	指	許博士、許太太、鑫鑫(BVI)有限公司及均榮控股有限公司
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義，包括有權於我們的股東大會行使30%或以上表決權，或可控制董事局大部分成員的任何人士或一群人士，而「控股權益」亦按此詮釋
「可換股優先股」	指	誠如「公司歷史—重組—引入金融投資者」一節所進一步闡述，於2006年11月29日向金融投資者發行的800,000,000股有抵押可贖回強制性可換股優先股
「契諾承諾人」	指	許博士及原來股東
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司
「董事」	指	我們的董事
「許博士」	指	許家印博士，我們的主席兼最終控股股東
「恒善」	指	恒善集團有限公司，我們於英屬維爾京群島註冊成立的全資子公司
「金融投資者」	指	德意志銀行香港分行、淡馬錫控股(私人)有限公司(Temasek Holdings (Private) Limited)的間接全資子公司Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd及美林的聯屬公司Indopark Holdings Limited任何一方，為可換股優先股原來的持有人，其後按「公司歷史—重組—引入金融投資者」及「一購入股份」各節所披露者重組及有條件轉讓

釋 義

「國內生產總值」	指	國內生產總值，所有國內生產總值增長率的提述均指實際國內生產總值增長率，而非名義性質
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售與國際發售
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「綠色申請表格」	指	就是次全球發售而言，供我們指定的白表eIPO服務供應商填寫的申請表格
「廣州市超豐」	指	廣州市超豐置業有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1996年4月2日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「廣州市俊鴻」	指	廣州市俊鴻房地產開發有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1993年4月12日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「廣州市俊匯」	指	廣州市俊匯房地產開發有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1994年2月23日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「廣州市凱隆」	指	廣州市凱隆置業有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1996年4月6日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「廣州通瑞達」	指	廣州通瑞達房地產實業有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於1996年12月31日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「恒大實業」	指	廣州恒大實業集團有限公司，由許博士及彼之聯繫人士全資擁有，根據中國法律於1996年2月8日在廣東省註冊成立為有限責任公司

釋 義

「恒大地產集團」	指	恒大地產集團有限公司(前稱廣州恒大房地產開發有限公司,我們於中國的全資子公司,根據中國法律於1996年6月24日在廣東省註冊成立為有限責任公司)
「恒大增城」	指	廣州恒大(增城)房地產開發有限公司,我們於中國的全資子公司,根據中國法律於2005年7月18日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	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」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	我們在香港公開發售中提呈可供認購的161,494,000股新發行股份
「香港公開發售」	指	根據及受限於本招股章程和申請表格所述的條款和條件,我們在香港提呈供公眾人士以發售價認購香港發售股份(可按「全球發售的架構」一節中所述者調整),以換取現金
「香港包銷商」	指	「包銷 — 香港包銷商」一節中列明的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)我們、契諾承諾人、聯席賬簿管理人與香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2009年10月21日的香港包銷協議

釋 義

「國際發售股份」	指	根據國際發售提呈的1,453,441,000股股份(可按「全球發售的架構」一節所述者調整),包括我們提呈的843,506,000股新發行股份及售股股東提呈的609,935,000股銷售股份(可按超額配股權及「全球發售的架構」一節所述者調整)
「國際發售」	指	依據S規例於美國境外,包括向香港的機構和專業投資者(但不包括香港的散戶投資者)以及依據第144A條於美國向合資格機構買家提呈發售國際發售股份,進一步詳情載於「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	由聯席賬簿管理人代表的國際發售包銷商,預期將訂立國際包銷協議,以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	有關國際發售的國際包銷協議,將由我們、原本股東、契諾承諾人、聯席賬簿管理人與國際包銷商於定價日或前後訂立
「金碧恒盈物業管理」	指	廣州市金碧恒盈物業管理有限公司,我們於中國的全資子公司,根據中國法律於2004年2月6日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「金碧華府物業」	指	廣州市金碧華府物業有限公司,我們於中國的全資子公司,根據中國法律於2003年8月20日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「金碧物業」	指	金碧物業有限公司(前稱廣州市金碧物業有限公司及廣州市金碧物業集團有限公司),我們於中國的全資子公司,根據中國法律於1997年9月10日註冊成立為有限責任公司

釋 義

「金碧房地產代理」	指	廣州市金碧房地產代理有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於2002年7月18日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「金碧世家物業管理」	指	廣州市金碧世家物業管理有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於2003年11月11日在廣東省註冊成立為有限責任公司
「聯席賬簿管理人」	指	Merrill Lynch International、高盛、中銀國際及瑞信
「聯席全球協調人」	指	Merrill Lynch International、高盛、中銀國際及瑞信
「聯席牽頭經辦人」	指	就香港公開發售而言，美林、高盛、中銀國際及瑞信；就國際發售而言，Merrill Lynch International、高盛、中銀國際及瑞信
「聯席保薦人」	指	美林及高盛
「土地出讓合同」	指	由開發商與中國有關政府土地管理機關（一般為地方國有土地局）訂立的國有土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	由地方房地產及國土資源局就有關土地使用權發出的國有土地使用證
「土地增值稅」	指	1994年中國土地增值稅暫行條例及其實施條例所界定土地增值稅，詳情載於本招股章程附錄五
「最後可行日期」	指	2009年10月9日，即於本招股章程刊印前確定當中若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	股份在聯交所上市及自此獲准在聯交所買賣的日期，預期為2009年11月5日或前後

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「組織章程大綱及細則」	指	我們的組織大綱及細則（經修訂及重列），於2009年10月14日獲有條件批准及採納，並自10月14日起生效，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「美林」	指	美林遠東有限公司
「建設部」	指	中華人民共和國建設部，現稱為中華人民共和國住房和城鄉建設部
「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
「許太太」	指	丁玉梅女士，許博士的太太
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新投資者」	指	誠如「公司歷史 — 重組 — 引入新投資者」及「 — 購入股份」兩節所披露，(i)Merrill Lynch Asia Real Estate Opportunity Funds, L.P.的聯屬公司Merrill Lynch Asian Real Estate Opportunity Fund Pte Ltd；(ii)周大福集團的聯屬公司雅立集團有限公司(Rise Success Holdings Limited)；(iii)德意志銀行香港分行（其後由許太太全資擁有的耀華有限公司接任，就其權益而言為新投資者）；(iv)以美國為基地的投資基金CarVal Investors LLC的聯屬公司CVI GVF (Lux) Master Sarl；(v)以科威特為基地的投資基金Global Investment House的聯屬公司Global Opportunistic Fund II Company B.S.C.(已結業)；(vi)以科威特為基地的投資基金Global Investment House的聯屬公司Global Investment House (K.S.C.C.)；(vii)以香港為基地的投資基金Shikumen Capital Management (HK) Limited的聯屬公司Topful Holdings Limited；及(viii)以阿拉伯聯合酋長國為基地的投資基金Abu Dhabi Investment Council的聯屬公司Cavendish Limited（其後已重組）中任何一方

釋 義

「人民代表大會」或 「全國人民代表大會」	指	中國全國人民代表大會及其常務委員會
「發售價」	指	根據香港公開發售及國際發售將予發行或發售的發售股份所依據每股發售股份最終港元售價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），將如本招股章程「全球發售的架構 — 釐定發售價」一節所詳述者釐定
「發售股份」	指	香港發售股份和國際發售股份，連同（如相關）因超額配股權獲行使而將予出售的任何額外股份
「配股權協議」	指	預期將由配股權出授人與國際包銷商就超額配股權訂立的協議
「配股權出授人」	指	預期向國際包銷商授出超額配股權的金融投資者及新投資者（不包括均榮控股有限公司）
「原來股東」	指	鑫鑫(BVI)有限公司，由許博士全資擁有
「超額配股權」	指	預期配股權出授人向國際包銷商授予可根據配股權協議由聯席全球協調人代表國際包銷商行使的權利，此權利可於股份在聯交所開始買賣當日起，直至根據香港公開發售提交申請的最後日期起計30日止期間隨時行使，以要求配股權出授人按發售價出售最多合共242,240,000股額外股份，佔初步發售股份約15%，藉此（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國人民銀行匯率」	指	中國人民銀行按前一天的中國銀行同業外匯市場收市匯率，並參考全球金融市場的當時現行匯率就外匯交易每日發布的人民幣匯率

釋 義

「中國政府」	指	中國中央政府及其政府分支機關，包括省、市和其他地區或地方政府實體
「首次公開發售前購股權計劃」	指	誠如本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 2. 首次公開發售前購股權計劃」所述，我們根據股東於2009年10月14日通過的決議案採納的首次公開發售前購股權計劃
「預售許可證」	指	由地方房屋和樓宇管理部門或相等級別機關就預售有關物業發出的商品房預售許可證
「定價日」	指	就全球發售訂定發售價的日期，預期將於2009年10月29日或前後，但不遲於2009年11月4日
「房地產權證」	指	由地方房地產及國土資源局發出有關土地使用權及建於有關土地上樓宇所有權的房地產權證
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司編製的物業估值報告，載於本招股章程附錄四
「合資格機構買家」	指	具第144A條賦予「合資格機構買家」一詞的涵義
「S規例」	指	美國證券法項下S規例
「重組」	指	我們進行的資產負債重組，其中包括我們子公司及聯營公司的資產和負債，詳情載於本招股章程「公司歷史 — 重組」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「銷售股份」	指	售股股東擁有及於國際發售中提呈出售的609,935,000股股份，包括恒善將提呈出售的16,845,129股銷售股份

釋 義

「售股股東」	指	鑫鑫(BVI)有限公司、恒善還有結構擔保貸款的貸款人，及倘超額配股權獲行使，配股權出授人，有關詳情於「附錄八 — 法定及一般資料 — D. 其他資料 — 12. 售股股東詳情」
「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、增補或以其他方式修改
「股份」	指	我們的股本中每股面值0.01美元的普通股
「售股協議」	指	售股股東(原來股東除外)、聯席賬簿管理人與國際包銷商將於定價日或前後訂立有關國際發售的售股協議
「購股權計劃」	指	誠如本招股章程「附錄八 — 法定及一般資料 — D. 其他資料 — 1. 購股權計劃」所述，我們根據股東於2009年10月14日通過的決議案有條件採納的購股權計劃
「穩定價格操作人」	指	美林
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「結構擔保貸款」	指	誠如本招股章程「公司歷史 — 重組 — 結構擔保貸款」一節所進一步闡述，我們於2007年借入的本金總額4.30億美元及人民幣2,000萬元的有擔保貸款
「子公司」	指	具上市規則所賦予涵義，其中包括： <ul style="list-style-type: none">• 「附屬企業」具公司條例附表二十三界定的涵義；

釋 義

- 根據香港財務報告準則或國際財務報告準則(如適用)，以子公司身份在另一實體的經審計綜合賬目中被計入及綜合計算的任何實體；及
- 其股本權益被另一實體收購後，會根據香港財務報告準則或國際財務報告準則(如適用)，以子公司身份在該另一實體的下一份經審計綜合賬目中被計入及綜合計算的任何實體

「往績期間」	指	截至2006年、2007年及2008年12月31日止財政年度以及截至2009年6月30日止六個月
「包銷商」	指	香港包銷商與國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議與國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)，以及據此頒布的規則及條例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「我們」或「本公司」	指	恒大地產集團有限公司，於2006年6月26日根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，除文義另有所指外，連同旗下所有子公司，或如文義指註冊成立前任何時間，則為其現有子公司的前身公司所從事，且其後由這些子公司根據重組執掌的業務
「白表eIPO」	指	以申請人本身名義提出並通過指定網站 www.eipo.com.hk 網上遞交申請的香港發售股份申請程序
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司

釋 義

「新中建」 指 佛山市南海新中建房地產發展有限公司，我們於中國的全資子公司，根據中國法律於2001年9月11日在廣東省註冊成立為有限責任公司