

## 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。

「佳始」	指	佳始企業有限公司，二零零七年五月二日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或其中任何一種表格（視乎文義而定）
「登記認購申請」	指	香港公開發售登記認購申請
「章程細則」或「細則」	指	本公司之章程細則，於二零零九年十一月二十二日獲有條件批准及採納，並將於上市日期後生效（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「Baytree」	指	Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd，根據毛里裘斯法律成立的投資控股公司，為淡馬錫之間接全資附屬公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立人士，與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Baytree為一名投資者股東
「北方投資」	指	北方投資(中國)有限公司，二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Friendship (China)(郭氏家族最終全資擁有的公司)全資擁有
「北京金貿」	指	北京金貿財迅信息有限公司，二零零五年十二月五日於中國成立之有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「北京佳兆業」	指	北京佳兆業投資諮詢有限公司，一間於二零零九年八月六月在中國註冊成立之有限責任公司，本公司間接全資附屬公司
「Big Progress」	指	Big Progress Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭俊偉先生全資擁有
「董事會」	指	董事會

## 釋 義

「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，可進行證券及期貨條例所定義之第一類（證券交易）及第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之證券及期貨條例下之持牌法團
「博羅佳兆業房地產」	指	博羅縣佳兆業房地產開發有限公司，二零零八年六月二日於中國成立之有限責任公司，本公司之間接全資附屬公司
「博羅佳兆業置業」	指	博羅縣佳兆業置業有限公司，二零零八年六月二日於中國成立之有限責任公司，本公司之間接全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行一般營業辦公的任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「業務控股公司」	指	捷豐、恒昌、廣豐及葉昌
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「CAGP」	指	Carlyle Asia Growth Partners III, L.P.，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人 CAGP General Partner, L.P.（「CAGP LP」）行事。CAGP LP 乃根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人 CAGP, Ltd.（一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司）行事。CAGP 為一項投資基金，據我們的董事所知、所悉及所信，CAGP 最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。CAGP 為一名投資者股東
「CAGP III」	指	CAGP III Co-Investment, L.P.，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構及投資基金，由其普通合夥人 CAGP LP 行事，而後者乃由其普通合夥人 CAGP, Ltd.（一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司）行事。據我們的董事所知、所悉及所信，CAGP III 最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。CAGP III 為一名投資者股東
「資本化發行」	指	本招股章程附錄七「法定及一般資料—有關本公司及其附屬公司的其他資料—我們的股東於二零零九年十一月二十二日通過的書面決議案」一節所載本公司將股份溢價賬撥充作資本後而發行股份

## 釋 義

「CAREP」	指	Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.，一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限合夥公司及投資基金，由其普通合夥人Carlyle Asia Real Estate Ltd.（一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司）而行事。據我們的董事所知、所悉及所信，CAREP最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連
「CAREP II」	指	Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P.，一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限合夥公司及投資基金，由其普通合夥人Carlyle Asia Real Estate II, Ltd.（一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司）而行事。據我們的董事所知、所悉及所信，Carlyle Asia Real Estate II, Ltd.的最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連
「商業中心區」	指	商業中心區
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立並經營的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算或一般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，可以為個人、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
「中原」	指	深圳中原物業顧問有限公司、中原地產代理（深圳）有限公司惠州分公司、中原地產代理（深圳）有限公司湖南分公司、四川中原物業顧問有限公司、上海中原物業代理有限公司及南京中原房地產營銷顧問有限公司

---

## 釋 義

---

「昌業」	指	昌業投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「昌裕」	指	昌裕投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭氏家族信託基金間接擁有，該信託基金為一項全權家族信託基金，受益人包括郭氏家族及其直系家族成員
「成都佳兆業投資」	指	成都佳兆業投資有限公司，二零零七年六月二十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都佳兆業房地產」	指	成都佳兆業房地產開發有限公司，二零零六年七月三十一日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都佳兆業物業管理」	指	成都市佳兆業物業管理有限公司，二零零八年一月三十日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都南興」	指	成都南興銀基房地產開發有限公司，二零零四年十一月五日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「成都兆瑞景」	指	成都兆瑞景商務服務有限公司，二零零八年一月二十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指及僅就本招股章程而言，本招股章程所指的中國不包括香港、澳門及台灣
「中國農業」	指	中國農業科技有限公司，二零零四年三月十八日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「中國東升農業」	指	中國東升農業科技有限公司，二零零七年十一月一日於香港註冊成立之有限責任投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「China Manfort」	指	China Manfort Properties Limited，二零零七年九月二十八日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國政府」	指	中國中央政府，包括其所有政治及政府分支(包括省、直轄市及其他地區及地方政府實體)及機關
「中國房地產Top 10研究組」	指	中國房地產Top 10研究組，由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合成立之中國房地產研究機構，各機構均各自獨立於本公司及我們的附屬公司，與彼等並無關連
「Clever Cosmo」	指	Clever Cosmo Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由郭英智先生全資擁有
「商品房」	指	由房地產發展商發展，以供竣工後作銷售或租賃用途的住宅物業、商用物業及其他樓宇
「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法律第三條，經綜合及修訂)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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)
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「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同級機關發出之許可證
「建設項目環境影響審查批復」	指	建設項目環境影響審查批覆，由國家或地方環保當局就建築項目對環境影響的評估而發出之批文
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設委員會或同級機關發出之許可證

## 釋 義

「建設工程規劃 驗收合格證」	指	建設工程規劃驗收合格證，由地方城市規劃當局發出之認證，證明發展項目已按批准計劃獲認可完工
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國的地方城市規劃局或同級機關發出之許可證
「控股股東」	指	郭氏家族、大昌、大豐、大正及昌裕，為本公司之控股股東（定義見上市規則）
「冠華基業」	指	冠華基業集團（香港）有限公司，一九九三年九月七日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「信貸協議」	指	由本公司與貸款人之間就2億美元有期貸款融資而於二零零七年八月二十四日訂立之信貸協議（分別於二零零七年九月十二日及二零零九年十月二十四日經修訂及重列）
「瑞信」	指	瑞士信貸（香港）有限公司，可進行證券及期貨條例定義之第一類（證券交易）、第四類（就證券提供意見）及第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「中國證監會」	指	中華人民共和國證券監督管理委員會，負責監察及規管中國國內證券市場的監管機構
「CSS」	指	Credit Suisse AG新加坡分行，為瑞信之海外分行，根據瑞士法律成立之合股公司，由Credit Suisse Group AG全資擁有。CSS為借款人及認股權證持有人
「大昌」	指	大昌投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東，由昌裕全資擁有
「大豐」	指	大豐投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東，由昌裕全資擁有
「大華」	指	大華投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「大正」	指	大正投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為一名股東，由昌裕全資擁有
「不競爭契據」	指	各控股股東於二零零九年十一月二十五日以本公司為受益人而訂立之不競爭契據
「董事」	指	於本招股章程日期本公司之董事
「東昌」	指	東昌投資有限公司，二零零七年七月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東升」	指	東升投資有限公司，二零零七年七月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東莞佳兆業房地產」	指	東莞市佳兆業房地產開發有限公司，二零零四年九月六日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東莞佳兆業物業管理」	指	東莞市佳兆業物業管理有限公司，二零零七年七月十八日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東莞盈聯」	指	東莞市盈聯實業投資有限公司，於二零零七年四月十一日在中國成立之有限責任公司，由林道宏先生（我們一名與本公司及其附屬公司概無關連之僱員）和鄒德先生（我們一名與本公司或其附屬公司概無關連之僱員）以信託形式為郭俊偉先生分別持有90%及10%權益
「東莞盈盛」	指	東莞市盈盛房地產開發有限公司，前稱東莞市盈盛實業投資有限公司，於二零零六年三月三日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「東莞盈泰」	指	東莞市盈泰房地產開發有限公司，前稱東莞市盈泰貿易有限公司，於二零零七年一月四日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「東莞盈雁」	指	東莞市盈雁房地產開發有限公司，於二零零八年七月四日於中國成立之有限責任公司，由東莞佳兆業房地產及東莞市鳳崗雁田企業發展公司分別持有80%及20%權益
「Eastern Asia」	指	Eastern Asia Investment (China) Limited，於二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Friendship (China)全資擁有，Friendship (China)由郭氏家族最終全資擁有
「Empire Glory」	指	Empire Glory Limited，一間於英屬處女群島成立之投資控股公司，由郭英成先生及郭英智先生分別持有50%及50%權益
「豐隆集團」	指	豐隆集團有限公司，於一九九三年十月二十九日於中國成立之有限責任公司，本公司間接持有豐隆集團55%權益，45%權益由其他股東持有，而該等其他股東之最終實益擁有人為獨立人士，與本公司及我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「Forum」	指	Forum Asian Realty Income II, L.P.，根據開曼群島法律成立之獲豁免有限責任合夥機構，由其普通合夥人Forum Asian Realty Income II GP Limited (根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免公司) 行事。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Forum為一名借款人、認股權證持有人及投資者股東
「Friendship (China)」	指	Friendship (China) Investment Limited，於二零零四年八月十三日於香港註冊成立之有限責任投資控股公司，由Clever Cosmos、Year Up及Speed Elite Investments Ltd.分別持有33%、33%及34%權益，Friendship (China)由郭氏家族全資擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值(國內生產總值增長率一詞均指國內生產總值的實質增長率而非名義增長率)
「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	由本公司指定白表eIPO服務供應商填寫之申請表格



---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及我們的附屬公司，或倘文義所述乃本集團成立前任何期間，則指本集團前身或其目前附屬公司的前身所從事、並由本集團其後根據為進行全球發售而進行的重組所繼承的業務
「Growth Ahead」	指	Growth Ahead Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由郭英成先生全資擁有
「廣豐」	指	廣豐投資有限公司，於二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣東佳兆業房地產」	指	廣東佳兆業房地產開發有限公司，於二零零七年七月十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣州佳穗」	指	廣州市佳穗置業有限公司，於二零零六年五月三十一日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣州金貿房地產」	指	廣州金貿房地產開發有限公司，於二零零五年十月二十七日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣州金貿物業管理」	指	廣州金貿物業管理有限公司，於二零零六年六月二十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「廣州新鴻銳」	指	廣州市新鴻銳實業有限公司，於一九九八年七月二十四日在中國成立之有限責任公司，由占瓊明先生（分別為廣州金貿房地產及成都南興前董事）和占惠華女士（占瓊明先生之配偶）以信託形式為郭俊偉先生分別持有60%及40%權益
「廣州兆瑞景」	指	廣州市兆瑞景商務服務有限公司，於二零零七年十二月十一日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Havewill Investments」	指	Havewill Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由郭英智先生全資擁有

---

## 釋 義

---

「恒昌」	指	恒昌投資有限公司，於二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒布的香港財務報告準則，包括香港會計準則及其詮釋
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算之全資附屬公司
「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初步提呈之100,000,000股股份(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)
「香港公開發售」	指	供香港公眾按發售價(另加1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)根據本招股章程及申請表格所載條款及條件認購或向香港公眾出售發售股份(可根據「全球發售的架構」一節所述予以調整)，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	香港公開發售之包銷商，名列於本招股章程「包銷—香港包銷商」一節
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東及香港包銷商於二零零九年十一月二十五日就香港公開發售訂立之包銷協議
「惠東縣東升」	指	惠東縣東升農業科技開發有限公司，於二零零七年三月十二日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「惠東縣佳兆業」	指	惠東縣佳兆業投資有限公司，於二零零七年十一月二十日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州燦榮」	指	惠州燦榮房產有限公司，於一九九四年一月十四日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州華盛」	指	惠州市華盛投資有限公司，於二零零七年八月二十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳博」	指	惠州市佳博房地產開發有限公司，於二零零七年九月十四日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州金湖」	指	惠州市金湖房地產有限公司，前稱金湖房地產(惠州)有限公司，於一九九三年三月二十六日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州金湖遊樂園」	指	金湖遊樂園(惠州)有限公司，於一九九三年六月十一日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州金湖渡假村」	指	金湖渡假村(惠州)發展有限公司，於一九九三年六月二日於中國成立之中外合資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳兆業基建」	指	佳兆業(惠州)基建發展有限公司，於二零零八年二月二日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳兆業房地產」	指	惠州市佳兆業房地產開發有限公司，於二零零七年一月二十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州佳兆業道路」	指	佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司，於二零零八年二月二日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「惠州佳兆業湯泉」	指	惠州市佳兆業湯泉森林公園旅遊開發有限公司，於二零零七年九月二十九日於中國成立之有限責任公司，由本公司間接持有80%權益，其餘20%則由一名其最終實益擁有人為獨立人士、並與本公司及我們的附屬公司概無關連之股東持有
「惠州佳兆業科技」	指	佳兆業科技(惠州)有限公司，於二零零八年三月二十四日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州緯通」	指	惠州緯通房產有限公司，一九九四年一月十四日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州兆瑞景」	指	惠州市兆瑞景商業經營管理有限公司，於二零零九年四月七日於中國成立之有限責任公司，本公司之間接全資附屬公司
「湖南佳兆業房地產」	指	湖南佳兆業房地產開發有限公司，於二零零七年八月二十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「湖南佳兆業置業」	指	湖南佳兆業置業有限公司，於二零零七年九月十四日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的900,000,000股股份，以及(如有關)因超額配股權獲行使而發行或出售之任何額外股份，有關數目可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述作重新分配
「國際發售」	指	根據第144A條規則或美國證券法項下其他豁免在美國境內向合資格機構買家及根據S規例在美國境外提呈及發售國際發售股份，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷協議」	指	由本公司、控股股東及國際包銷商於二零零九年十二月三日前後訂立有關國際發售之包銷協議

## 釋 義

「國際包銷商」	指	由國際發售之獨家全球協調人牽頭之一組包銷商
「投資協議」	指	本公司與投資者股東就投資者股東認購合共869.565217股新股份於二零零七年十一月七日訂立之投資協議
「投資者股東」	指	Baytree、CAGP、CAGP III、Forum、Longhill、PMA及RECP
「江陰泰昌」	指	江陰市泰昌房地產開發有限公司，於二零零七年十一月二十二日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「捷豐」	指	捷豐投資有限公司，於二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「進昌」	指	進昌投資有限公司，於二零零七年七月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「金貿國際」	指	金貿國際投資有限公司，於一九九六年三月二十五日於中國成立之有限責任公司，曾由北京金貿全資擁有，但現已出售予與本公司及我們的其附屬公司概無關連之獨立第三方
「聯席賬簿管理人」	指	瑞信及中銀國際
「聯席牽頭經辦人」	指	瑞信及中銀國際
「聯席保薦人」	指	瑞信、中銀國際及新百利
「佳兆業集團」	指	佳兆業集團有限公司，於一九九九年七月十六日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「佳兆業科技」	指	佳兆業科技有限公司，於二零零五年六月三十日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「佳兆業科技公司」	指	佳兆業科技公司，於香港成立之獨資企業，由郭俊偉先生全資擁有

## 釋 義

「Kamsara」	指	Kamsara Limited，於英屬處女群島註冊成立並由長江實業(集團)有限公司控制之投資控股公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Kamsara為一名貸款人及認股權證持有人
「郭氏家族」或「創辦股東」	指	郭英成先生、郭俊偉先生及郭英智先生
「郭氏家族信託基金」	指	由創辦股東成立的全權家族信託基金，受益人包括創辦股東及其直系家族成員
「土地出讓合同」	指	土地使用與相關的中國政府土地管理部門(多為地方國土資源局)訂立之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土地使用權而發出之國有土地使用證
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見本招股章程附錄五所載之《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》
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月十八日，即本招股章程付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「可域」	指	可域酒店管理(中國)有限公司，於二零零四年八月十三日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「貸款人」	指	CSS、ML、Kamsara、Forum、PMA、PMA Temple Fund、Diversified Asian Strategies Fund及PMA Focus Fund
「上市」	指	我們的股份於主板上市
「上市日期」	指	我們的股份於主板上市及獲批准開始買賣的日期，預期約為二零零九年十二月九日

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或另行修改
「貸款」	指	根據信貸協議授出合共2億美元之定期貸款融資
「貸款投資者」	指	PMA、PMA Asian Opportunities Fund、Diversified Asian Strategies Fund、PMA Focus Fund及PMA Temple Fund，彼等各自與本公司及我們的附屬公司概無聯屬關係
「Longhill」	指	Longhill Holding Company Ltd.，根據開曼群島法律註冊成立之投資控股公司，為CAREP及CAREP II的聯屬實體。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立人士，與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。Longhill為一名投資者股東
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由聯交所經營之股票市場（不包括期權市場），與聯交所創業板獨立及並行經營
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司之組織章程大綱於二零零九年十一月二十二日獲有條件批准及採納，並將於上市日期後生效（經不時補充、修訂或以其他方式修改）
「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身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
「ML」	指	Merrill Lynch PCG, Inc.，於美國特拉華州註冊成立之公司，為投資公司。據我們的董事所知、所悉及所信，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。ML為一名貸款人及認股權證持有人
「商務部」	指	中華人民共和國商務部

## 釋 義

「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」或「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「債務人」	指	本公司、大昌、大豐、大正、中間控股公司、業務控股公司、項目控股公司、佳兆業集團、佳兆業科技、冠華基業、靈菊銀器、桂芳園、迪升、可域、佳始、展正、永瑞祥、怡慶、China Manfort及安信
「發售價」	指	由我們與聯席賬簿管理人(代表包銷商)於定價日或之前協定每股股份不超過4.45港元及預期不少於3.45港元、以港元計算的最終價格(不包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份
「安信」	指	安信亞太有限公司，於二零零七年五月十七日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」或「我們」	指	佳兆業集團控股有限公司，於二零零七年八月二日根據公司法於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，除文義另有所指外，其所有附屬公司，或倘文義所述乃本公司註冊成立前任何期間，則指其目前附屬公司之前身所從事、並由該等附屬公司其後根據重組而繼承之業務
「超額配股權」	指	本公司向國際包銷商授出之配股權，可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使，據此，本公司可能需要額外配發及發行最多合共150,000,000股額外股份(合共佔根據全球發售初步提呈發售股份的15%)，以應付國際發售之超額分配，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國之中央銀行



## 釋 義

「PMA」	指	PMA Credit Opportunities Fund(一間於開曼群島註冊成立的公司)，為一間投資公司，其最終實益擁有人與本公司、我們的附屬公司及我們的關連人士並無關連。PMA為一名投資者股東及貸款投資者
「中國公司法」	指	第十屆全國人民代表大會常務委員會於二零零五年十月二十七日頒布並於二零零六年一月一日生效的中華人民共和國公司法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括省、直轄市及其他區域或地方政府實體)及機構，或倘文義另有所指，則指任何一政府機構
「預售許可證」	指	由地方房屋及建築物管理局或同級機關就相關物業的預售發出的商品房預售許可證
「首次公開發售前購股權計劃」	指	我們於二零零九年十一月二十二日有條件批准並採納之首次公開發售前購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄七「其他資料—首次公開發售前購股權計劃」中概述
「定價日」	指	我們與聯席賬簿管理人(代表包銷商)就全球發售而訂立協議以釐定發售價的日期，預期為二零零九年十二月三日或前後，但不遲於二零零九年十二月四日
「泰怡」	指	泰怡集團有限公司，於香港註冊成立之公司，由Year Up及郭俊偉先生分別擁有99%及1%權益
「項目控股公司」	指	昌業、榮輝、遠源、大華、泰和詳、正中天、東昌、進昌、東升、協茂、中國農業及佳始
「房地產證」	指	房地產證，由地方房地產及國土資源局就該土地上的土地使用權及樓宇所有權發出之證書
「物業估值報告」	指	獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司撰寫之物業估值報告，全文載於本招股章程附錄四
「合資格機構買家」	指	第144A條規則界定之合資格機構買家

## 釋 義

「RECP」	指	RECP IV Kaisa, LLC，根據美國特拉華州法律成立之有限責任公司，為Credit Suisse Group AG擁有間接控制權之實體。據我們的董事所知、所悉及所信，RECP與本公司、我們的附屬公司及我們的主要股東並無關連。RECP為一名投資者股東
「靈菊銀器」	指	靈菊銀器製品有限公司，於一九七六年九月二十四日於香港註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資附屬公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	我們為籌備股份於聯交所上市而進行的重組安排，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組與集團架構」及附錄七「法定及一般資料—有關本公司及其附屬公司的其他資料—公司重組」兩節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「榮輝」	指	榮輝投資有限公司，於二零零七年七月二十五日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「瑞景」或「中間控股公司」	指	瑞景投資有限公司，於二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之直接全資附屬公司
「第144A條規則」	指	美國證券法第144A條規則
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「可銷售建築面積」	指	所載之可銷售建築面積數據乃摘錄自相關政府部門就某一特定發展項目各階段發出之許可證或報告，其來源如下：  (i) 估計可銷售建築面積乃摘錄自相關建設許可證；及

---

## 釋 義

---

		(ii) 可銷售建築面積乃摘錄自己獲相關部門證明之預售查丈報告，工程一旦竣工，可銷售建築面積可從獲相關部門證明之竣工查丈報告中取得
「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
「上海佳兆業投資」	指	佳兆業投資管理(上海)有限公司，於二零零八年三月二十七日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「上海新灣」	指	上海新灣投資發展有限公司，於二零零七年一月十七日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「購股權計劃」	指	本公司於二零零九年十一月二十二日有條件批准並採納之購股權計劃，其主要條款於本招股章程附錄七「其他資料—購股權計劃」中概述
「股東」	指	股份持有人
「購股協議」	指	本公司、大昌、大豐、大正及投資者股東就根據該協議中之條款及條件買賣434.782609股股份而訂立日期為二零零七年十一月七日之購股協議(於二零零九年十月二十一日經修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「瀋陽佳兆業房地產」	指	瀋陽佳兆業房地產開發有限公司，於二零零七年十一月七日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「瀋陽桂芳園」	指	瀋陽桂芳園房地產開發有限公司，於二零零七年十一月二十日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳創展」	指	深圳市創展投資發展有限公司，於二零零零年十一月十七日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳冠華」	指	冠華基業實業(深圳)有限公司，於二零零四年八月二十三日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳大業」	指	深圳市大業房地產開發有限公司，於二零零七年一月二十六日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳金融」	指	深圳市金融投資服務有限公司，於二零零七年十二月二十四日成立之有限公司，目前由獨立第三方擁有
「深圳佳昌信投資」	指	深圳市佳昌信投資諮詢有限公司，二零零六年十一月十四日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳昌信房地產」	指	深圳市佳昌信房地產開發有限公司，二零零六年九月三十日於中國成立之有限責任公司，由占瓊明先生(分別為廣州金貿房地產及成都南興前董事)和占惠華女士(占瓊明先生之配偶)以信託形式為郭俊偉先生分別持有60%及40%權益
「深圳吉利隆」	指	深圳市吉利隆實業有限公司，一九九七年三月二十一日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳金沙灣」	指	深圳市金沙灣大酒店有限公司，於一九九七年六月十七日在中國成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「深圳佳兆業百貨」	指	深圳市佳兆業百貨有限公司，二零零二年六月十三日於中國成立之有限責任公司，由占瓊明先生(分別為廣州金貿房地產及成都南興前董事)和占惠華女士(占瓊明先生之配偶)以信託形式為郭俊偉先生分別持有10%及90%權益
「深圳佳兆業電子」	指	佳兆業電子(深圳)有限公司，二零零一年五月二十八日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳兆業地產」	指	佳兆業地產(深圳)有限公司，一九九九年六月三日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳兆業物業管理」	指	佳兆業物業管理(深圳)有限公司，一九九九年十月二十日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳佳兆業科技」	指	佳兆業科技(深圳)有限公司，二零零一年七月二十七日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳可域」	指	可域酒店管理(深圳)有限公司，二零零五年五月二十三日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳市規劃和 國土資源委員會」	指	於二零零九年九月成立的深圳市規劃和國土資源委員會，以負責及履行深圳市國土資源和房屋管理局及深圳市規劃局的大部分土地資源管理和城市規劃功能
「深圳靈菊」	指	靈菊實業(深圳)有限公司，二零零四年三月二十六日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳迪升」	指	迪升置業(深圳)有限公司，二零零四年二月十五日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「深圳泰建」	指	深圳市泰建建築工程有限公司，二零零七年七月十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳萬裕昌」	指	萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司(前稱佳兆業計算機技術開發(深圳)有限公司)，二零零一年十月二十六日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳萬裕華」	指	萬裕華投資諮詢(深圳)有限公司，於二零零八年七月十一日在中國成立的外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳桂芳園」	指	桂芳園實業(深圳)有限公司，二零零三年十月十三日於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳興沃爾」	指	深圳市興沃爾石化有限公司，一九九九年一月二十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳兆瑞景」	指	深圳市兆瑞景商業經營管理有限公司，二零零四年七月十九日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳正昌泰」	指	深圳市正昌泰投資諮詢有限公司，二零零七年六月十三日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「深圳中衛」	指	深圳市中衛投資諮詢有限公司，二零零五年八月三十一日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「四川佳兆業置業」	指	四川佳兆業置業有限公司，二零零七年五月十六日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「四川天姿」	指	四川天姿置業有限公司，二零零六年九月十五日於中國成立之中外合資經營企業，為本公司之間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「Sino South」	指	Sino South Investment (China) Limited，二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Friendship (China)全資擁有。Friendship (China)由郭氏家族最終全資擁有
「獨家全球協調人」	指	瑞信
「新百利」	指	新百利有限公司，可進行證券及期貨條例第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「South Place」	指	South Place Investment (China) Limited，二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司，由Friendship (China)全資擁有。Friendship (China)由郭氏家族最終全資擁有
「Speed Prosper」	指	Speed Prosper Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭英成先生全資擁有
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	瑞信
「State Achieve」	指	State Achieve Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由On City International Limited全資擁有，郭英成先生和郭俊偉先生分別持有On City International Limited之50%及50%權益
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「國有資產監督管理委員會」或「國資委」	指	中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會
「借股協議」	指	預期獨家全球協調人(或代其行事之聯屬人士)與大豐於定價日或前後訂立之借股協議，據此，大豐將同意按照借股協議之條款向獨家全球協調人借出最多150,000,000股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「迪升」	指	迪升國際有限公司，二零零三年三月二十八日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

## 釋 義

「泰和詳」	指	泰和詳投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接最終全資附屬公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「湯泉林場」	指	惠州市國營湯泉林場，一家持有惠州佳兆業湯泉20%權益之國營公眾機構。湯泉林場為惠州佳兆業湯泉之主要股東，故此為本集團之關連人士
「淡馬錫」	指	Temasek Holdings (Private) Limited，根據新加坡法律註冊成立之公司，並與本集團、我們的附屬公司及我們的關連人士概無關連
「總建築面積」	指	<p>所載之總建築面積數據乃摘錄自相關政府部門就某一特定發展項目各階段發出之許可證或報告，其來源如下：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 首先，總建築面積數據乃摘錄自與發展項目有關之最初審批文件，及在若干情況土地出讓合同所載之數據；</li><li>(ii) 倘已發出土地使用證，則總建築面積之數據乃摘錄自土地使用證；</li><li>(iii) 倘已發出建設用地規劃許可證，則總建築面積之數據乃摘錄自建設用地規劃許可證；</li><li>(iv) 倘已發出建設工程規劃許可證，則總建築面積之數據乃摘錄自建設工程規劃許可證；</li><li>(v) 倘已發出建築工程施工許可證，則總建築面積之數據乃摘錄自建築工程施工許可證；</li><li>(vi) 倘已發出預售查丈報告，則總建築面積之數據乃摘錄自已獲相關部門核實之預售查丈報告；</li><li>(vii) 倘已發出竣工查丈報告，則總建築面積乃摘錄自已獲相關部門核實之竣工查丈報告</li></ul>
「往績期間」	指	包括截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之期間



## 釋 義

「A組認股權證」	指	賦予持有人權利，可根據相關認股權證文據之條款，按相當於全球發售後之市值之某一預定百分比（就超額配股權獲行使而作出調整）認購認股權證股份之認股權證
「B組認股權證」	指	賦予持有人權利，可根據有關認股權證文據之條款，參考預定的參考價值認購認股權證股份之認股權證
「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包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國或加拿大人士」	指	美國或加拿大任何國民或居民，或根據美國或加拿大法律組建的任何企業、退休金、溢利分享或其他信託或其他實體，或其任何政治分支機構（不包括美國或加拿大人士位於美國及加拿大以外的分支機構），並包括並非美國或加拿大人士屬下的任何美國或加拿大分支機構
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國交易法」	指	一九三四年美國證券交易法（經修訂）以及按此所頒布的規則及規例
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）以及按此所頒布的規則及規例
「認股權證文據」	指	日期均為二零零七年九月十二日的A組認股權證的認股權證文據及B組認股權證的認股權證文據（於二零零九年十月二十七日修訂及重列）
「認股權證股份」	指	因行使認股權證而將予發行之股份
「認股權證持有人」	指	持有認股權證之人士
「認股權證」	指	A組認股權證及B組認股權證
「白表eIPO」	指	將以申請人名義發行的香港發售股份透過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交申請之申請過程

---

## 釋 義

---

「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「桂芳園」	指	桂芳園集團有限公司，二零零三年七月二日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「協茂」	指	協茂投資有限公司，二零零七年七月二十六日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Xinan Investment」	指	Xinan Investment (China) Limited，二零零六年十月十八日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限責任公司，由Friendship (China)全資擁有。Friendship (China)由郭氏家族最終全資擁有
「Year Up」	指	Year Up Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由郭俊偉先生全資擁有
「葉昌」	指	葉昌投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「怡慶」	指	怡慶投資有限公司，二零零七年八月十三日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「永瑞祥」	指	永瑞祥投資有限公司，二零零七年八月十三日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「遠源」	指	遠源投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「展正」	指	展正諮詢有限公司，二零零七年八月十日於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「正中天」	指	正中天投資有限公司，二零零七年七月二十三日於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「珠海展大」	指	珠海市展大房地產開發有限公司，二零零七年一月十七日於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

除非有明文規定或文義另有規定，否則本招股章程的所有資料均是截至本招股章程日期的資料。

僅供說明之用，除非本招股章程另有表明，港元乃按7.7500港元兌1.00美元之匯率兌換為美元，即於紐約市二零零九年十一月十三日中午經紐約聯邦儲備銀行確認為報關目的之電匯買入價，而人民幣乃分別按人民幣0.88096元兌1.00港元及人民幣6.8275元兌1.00美元的匯率兌換為港元及美元，即中國人民銀行在二零零九年十一月十八日設定之外匯交易通行匯率。我們概無表示：(i)人民幣金額已可或可以兌換為美元；(ii)港元已可或可以兌換為美元；或(iii)人民幣金額已可或可以按該等匯率或任何其他匯率於該日或任何其他日期兌換為港元。

除另有指明外，本公司股權之所有提述均假設並無行使超額配股權。

倘本招股章程所述的中國法律及法規或中國政府機關或中國實體的官方中文名稱與其英文譯名有任何不符，概以中文文本為準。官方中文名稱的英譯本乃僅供識別之用。