

---

## 釋 義

---

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義。

「裕威」	指	裕威國際有限公司，一間於二零零七年八月十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「申請表格」	指	白色、黃色及綠色申請表格，或如文義有所規定，任何一份申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零一零年一月六日有條件採納並經不時修訂的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司的董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理一般銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「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	本招股章程附錄七中「A.有關本公司的其他資料-(3)股東於二零一零年一月六日通過的決議案」一節所述，待本公司股份溢價賬若干進賬金額作資本化後，將予發行的2,253,087,340股股份
「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	香港結算設立及營辦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，可為個別人士或聯名人士或公司

---

## 釋 義

---

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或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
「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司
「CEIC」	指	環亞經濟數據有限公司，一間於一九九二年成立，以香港為基地，提供涵蓋宏觀經濟、工業及金融的時序數據的獨立數據庫賣家
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程及作地區參考而言，除文義另有所指外，本招股章程對於「中國」的提述並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（一九六一年法例3，經綜合及修訂）
「本公司」或「我們」	指	中駿置業控股有限公司，一間於二零零七年十一月三十日根據開曼群島法例註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指黃先生及／或新昇
「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
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售

---

## 釋 義

---

「綠色申請表格」	指	將由本公司指定的白表eIPO服務供應商填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司前的期間而言，指該等附屬公司(猶如該等附屬公司期內為本公司附屬公司)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂)
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的60,000,000股股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	在本招股章程及申請表格所載條款及條件規限下，按發售價在香港提呈香港發售股份以供公眾人士認購
「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」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	名列於本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商

---

## 釋 義

---

「香港包銷協議」	指	本公司、控股股東、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人與香港包銷商於二零一零年一月二十二日就香港公開發售而訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士且與彼等並無關連的人士或公司
「國際配售」	指	國際包銷商依據第144A條在美國境內及依據S規例在美國境外向合資格機構買家有條件配售國際配售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售按發售價初步提呈以供認購的540,000,000股股份，連同(如有關)因行使超額配股權而銷售的任何額外股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「國際包銷商」	指	由獨家全球協調人牽頭的國際配售包銷商，預期將訂立國際包銷協議包銷國際配售
「國際包銷協議」	指	本公司、控股股東、國際包銷商、獨家全球協調人及聯席賬簿管理人於二零一零年一月三十日或前後就國際配售而訂立的國際包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節
「聯席賬簿管理人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	德意志銀行、建銀國際及麥格理
「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

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一零年一月十五日，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
「上市」	指	我們的股份在主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	預期為二零一零年二月五日，即我們的股份首次在本板開始買賣的日期
「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）
「麥格理」	指	麥格理資本證券股份有限公司
「主板」	指	香港聯交所營辦的證券交易所（不包括期權市場），乃獨立於香港聯交所創業板並與其並行運作
「組織章程大綱」 或「大綱」	指	本公司現時採納的組織章程大綱
「佳星」	指	佳星控股有限公司，一間於二零零七年九月七日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為一名股東及由黃佳錫先生全資擁有
「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
「建設部」	指	中國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「黃先生」	指	黃朝陽，本公司主席兼最終控股股東
「國家發改委」	指	中國國家發展和改革委員會

---

## 釋 義

---

「新昇」	指	新昇控股有限公司，本公司控股股東，一間於二零零七年十月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生全資擁有
「不競爭契約」	指	黃先生與本公司就黃先生以本集團為受益人提出的若干不競爭承諾而於二零一零年一月六日訂立的不競爭契約
「全國人大」	指	中國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據香港公開發售認購發售股份的每股發售股份最終港元發售價(不包括1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費)，不高於3.30港元及預期不低於2.60港元
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份，連同根據超額配股權獲行使而額外發行的任何股份(如有關)
「超額配股權」	指	本公司根據國際包銷協議將授予國際包銷商的購股權，可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)行使，據此，本公司或須按發售價配發及發行最多合共90,000,000股額外發售股份(相當於根據全球發售初步提呈發售的股份15%)，以補足(其中包括)國際配售的超額分配，有關詳情載於「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「人大會議」	指	中國的立法機構，視乎文義而定，包括全國人大及所有地方人民代表大會(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修訂及採納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、補充或修改)

---

## 釋 義

---

「中國政府」或「國家」	指	中國政府，視乎文義而定，包括所有政府分部(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
「定價日」	指	釐定發售價的日期，本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)預期將於二零一零年一月三十日(星期六)或前後，以及無論如何不會遲於二零一零年二月二日(星期二)協定全球發售的發售價
「合資格機構買家」	指	第144A條所界定的合資格機構買家
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節
「晉貿」	指	晉貿控股有限公司，一間於二零零七年十月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為一名股東及由本公司創辦人之一兼董事會副主席陳元來先生全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「中駿北京駿華達」	指	北京駿華達房地產開發有限公司，一間於二零零七年一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
「中駿北京物業管理」	指	北京世邦泰和物業管理有限公司，一間於二零零九年六月十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

---

## 釋 義

---

「中駿世紀」	指	廈門中駿世紀房地產有限公司，一間於二零零九年九月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
「中駿建築設計」	指	廈門潤地建築設計有限公司，一間於二零零五年十二月九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
「中駿裝修」	指	廈門福斯達裝修工程有限公司，一間於二零零五年十二月九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
「中駿財富中心」或 「海西投資」	指	福建省海峽西岸投資有限公司，一間於二零零五年八月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有58%權益的附屬公司，而其餘42%股權由各自為獨立第三方的丁世忠持有17%、福建好易居投資發展有限公司持有10%及菲莉集團(福建)有限公司持有15%
「中駿黃金海岸」	指	石獅市閩南黃金海岸渡假村有限公司，一間於一九九三年二月二十二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有45%股權的聯營公司，而其餘55%股權由各自為獨立第三方的Capture Development Limited間接持有30%及萬佳發展有限公司間接持有25%
「中駿高爾夫球場」	指	泉州市晉江中遠發展有限公司，一間於一九九三年十一月二十五日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有約20.4085%股權的公司，而南益地產發展有限公司(其亦為我們於中駿湖景花園及中駿紫湖國際的投資業務夥伴)、中遠(香港)置業有限公司、星鋒投資有限公司及中國船東互保協會(各自均為獨立第三方)則直接或間接合共持有其餘79.5915%實際股權

---

## 釋 義

---

「中駿湖景花園」	指	泉州寶興房地產開發有限公司，一間於二零零一年七月六日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有30%股權的聯營公司，而得福(中國)有限公司(一間由徐偉福及楊連嘉各佔一半權益的公司，兩人從而各佔南益地產發展有限公司的一半權益，南益地產發展有限公司亦為我們於中駿高爾夫球場及中駿紫湖國際的投資業務夥伴)則持有其餘70%股權
「中駿置業顧問」	指	廈門大友富置業顧問有限公司，一間於二零零九年七月十日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有20%股權的聯營公司，而其餘80%股權則由各自為獨立第三方的張永義持有50%及李世華持有30%
「中駿紫湖國際」	指	泉州遠航房地產開發有限公司，一間於二零零七年三月二十六日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有49%股權的共同控制實體，而南益地產發展有限公司(其亦為我們於中駿高爾夫球場及中駿湖景花園的投資業務夥伴)則持有其餘51%股權
「中駿泉州物業管理」	指	泉州世邦物業管理有限公司，一間於二零零三年四月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
「中駿泉州藍灣半島」	指	中駿(泉州)房地產開發有限公司，一間於二零零七年八月十三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
「中駿天峰」	指	廈門中駿天峰房地產有限公司，一間於二零零九年十一月十二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司，當中我們間接持有60%股權，而餘下40%股權由美運集團有限公司持有

---

## 釋 義

---

「中駿藍灣香郡」	指	漳州龍文華港房地產開發有限公司，一間於二零零三年三月二十七日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有80%權益的附屬公司，而高龍山、陳友護、陳友發及楊金輝(各人均為獨立第三方)則分別於此公司持有5%、3.75%、3.75%及7.5%股權
「中駿藍灣翠嶺」	指	深圳泛亞房地產開發有限公司，一間於二零零六年六月二日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有約63.175%股權的附屬公司，而其餘的36.825%股權則由下列公司間接持有：(i)獨立第三方Pacific Prestige Inc.透過美國泛亞創投基金有限公司(本公司擁有95%股權的附屬公司)間接持有5%股權，以及(ii)獨立第三方威振資源有限公司及毅華國際有限公司各自透過其於泛亞置業有限公司(本公司擁有66.5%股權的附屬公司)分別持有19%及12.825%股權
「中駿藍灣上城」	指	南安駿信房地產開發有限公司，一間於二零零七年七月三十一日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有51%股權的附屬公司，並由獨立第三方南安市華信房地產有限公司持有其餘49%股權
「中駿海岸一號」	指	天下房地產(廈門)開發有限公司，一間於一九九九年八月十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
「中駿山西源宏」	指	山西源宏房地產開發有限公司，一間於二零零三年十二月十五日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有60%股權的附屬公司，並由均為獨立第三方的中冠(泉州)科技實業發展有限公司及中匯融(福建)創業投資有限公司各自持有20%股權

---

## 釋 義

---

「中駿體育中心」	指	泉州市海峽體育中心有限公司，一間於二零零六年一月十二日在中國註冊成立的有限公司，為中駿財富中心的全資附屬公司
「中駿四季康城」	指	南安市華景房地產開發有限公司，一間於二零零一年六月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
「中駿西湖一號」	指	泉州駿景房地產開發有限公司，一間於二零零七年一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
「中駿世界城」	指	北京京匯房地產開發有限公司，一間於二零零四年八月二十七日在中國註冊成立的有限公司，於二零零五年十一月二十五日在中國重新註冊為外商投資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「中駿世界城管理」	指	北京世界城物業管理有限公司，一間於二零零七年六月二十七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
「中駿武夷綠洲」	指	福州武夷綠洲房地產開發有限公司，一間於二零零三年一月二十八日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有50%股權的共同控制實體，並由獨立第三方武夷企業有限公司間接持有其餘50%股權
「中駿廈門」	指	廈門中駿集團有限公司，一間於二零零三年一月二十八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
「中駿廈門冠駿」		廈門冠駿航空倉儲服務有限公司，一間於二零零五年五月十日在中國註冊成立的有限公司，為本公司間接持有95%股權的附屬公司，並由獨立第三方廈門航空工業有限公司持有其餘5%股權

---

## 釋 義

---

「中駿廈門物業管理」	指	廈門世邦泰和物業管理有限公司，一間於二零零四年十一月四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
「中駿廈門藍灣半島」	指	廈門金門海景山莊房地產開發有限公司，一間於二零零四年一月十三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
「中駿香港」	指	中駿集團(香港)有限公司(前稱中駿集團(香港)有限公司)，一間於一九九五年三月二十三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
「中駿國際」	指	中駿置業國際有限公司，一間於一九九八年四月二十九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
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零一零年一月六日有條件採納的購股權計劃，其主要條款的概要載於本招股章程附錄七「D.購股權計劃」一節
「股東」	指	本公司股份的持有人
「獨家全球協調人」或 「獨家保薦人」	指	德意志銀行
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	德意志銀行或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國務院」	指	中國國務院

---

## 釋 義

---

「借股協議」	指	德意志銀行或其任何聯屬人士或代其行事的任何人士與新昇於二零一零年一月三十日或前後訂立的借股協議
「附屬公司」	指	具有香港公司條例第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
「往績記錄期」	指	包括截至二零零八年十二月三十一日止三個年度的期間
「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、其領土、屬地及其司法管轄權範圍內的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及規例
「富基」	指	富基控股有限公司，一間於二零零七年十月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為一名股東及由本公司創辦人之一兼本公司董事會副主席鄭曉樂先生全資擁有
「白表eIPO」	指	通過指定的白表eIPO網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 提交網上申請，以申請人本身名義獲發行香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「世貿組織」	指	世界貿易組織
「%」	指	百分比

\* 僅供說明

除非另行說明，否則本招股章程內對本公司任何股權的一切提述均假設超額配股權不獲行使。