

---

## 釋義

---

除非文義另有所指，否則下列詞彙於本招股書具有以下涵義。若干其他詞彙在「技術詞彙」一節中闡述。

「收購協議」	指 寶福收購協議和盛榮收購協議
「申請表格」	指 白色申請表格及黃色申請表格，或如文義所指上述表格的任何一種
「章程細則」或「公司章程」	指 本公司的組織章程細則，於2007年7月30日採納並經不時修訂
「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「北京怡生園」	指 北京怡生園國際會議中心，一家根據中國法律於1997年9月17日成立的公司，擁有和經營怡生園會議中心，為中國中化集團公司的全資子公司
「董事會」	指 本公司董事會
「營業日」	指 香港銀行開門進行一般銀行業務的任何日子(星期六或星期日除外)
「年複合增長率」	指 年複合增長率
「中央結算系統」	指 香港結算設立和運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統經紀參與者」	指 獲准以經紀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個人、聯名人士或法團
「中央結算系統參與者」	指 中央結算系統經紀參與者、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
「凱晨置業」	指 北京凱晨置業有限公司，一家根據中國法律於2002年9月24日

---

## 釋義

---

	指 成立的公司，由本公司和中化香港分別擁有50%權益，為本公司的非全資子公司
「北京凱晨世貿中心」	指 北京凱晨世貿中心是位於中國北京西城區復興門內大街的一個物業開發項目，由凱晨置業擁有
「凱晨物業管理」	指 北京世紀凱晨物業管理有限公司，一家根據中國法律於2007年1月16日成立的公司，由遠洋地產、凱晨置業及本公司分別擁有60%、15%及25%權益
「本公司」	指 方興地產(中國)有限公司，一家於2004年6月2日在香港註冊成立的有限公司
「公司條例」	指 香港法例第32章《公司條例》，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「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
「怡生園會議中心」	指 由北京怡生園擁有的位於北京順義區的一家酒店
「經擴大集團」	指 本集團完成建議收購分別於中化物業管理和王府井飯店管理餘下75%權益後的經擴大集團
「框架協議」	指 盛明、遠洋地產、遠洋地產(香港)、本公司及中化香港於2006年11月28日訂立並獲凱晨置業及盛榮確認的框架協議，據此，遠洋地產將其於凱晨置業的間接權益轉讓予中化香港，有關轉讓完成後，本公司和中化香港分別擁有凱晨置業50%權益

---

## 釋義

---

「方興實業」	指 方興實業有限公司，一家根據香港法律於1986年4月2日註冊成立的公司，為中化香港的全資子公司
「方興珠海」	指 中化方興房地產開發(珠海)有限公司，一家根據中國法律於2001年9月17日成立的公司，為本公司的全資子公司
「全球發售」	指 香港公開發售和國際發售
「寶福收購協議」	指 中國中化集團公司、中化香港和本公司於2007年7月26日訂立的有條件協議，據此，本公司將收購寶福企業有限公司，該公司將向中國中化集團公司收購王府井飯店管理和中化物業管理各自75%的權益
「本集團」或「我們」	指 本公司和其子公司，如文義涉及本公司成為這些子公司的控股公司前期間，則指在有關時間進行現時集團業務的實體
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「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》，包括《香港會計準則》
「香港會計師公會」	指 香港會計師公會
「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，香港結算的全資子公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「香港公開發售」	指 根據本招股書和申請表格所述的條款和條件及在其限制下，按發售價在香港提呈發售公開發售股份予公眾認購以籌集現金
「香港包銷商」	指 「包銷－香港包銷商」一節所列的若干香港公開發售包銷商

---

## 釋義

---

「香港包銷協議」	指 本公司、香港包銷商及獨家全球協調人於2007年8月3日就香港公開發售訂立的包銷協議
「滙港土地開發項目」	指 一個沿著長達280米的黃浦江畔，毗鄰上海高陽國際客運中心，位於虹口區北外灘的滙山土地東面地塊的開發項目
「滙港房地產」	指 上海滙港房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2007年1月9日成立的公司，由本公司和上海港務分別擁有50%權益，為本公司的非全資子公司
「獨立第三方」	指 與本公司董事、主要股東(具有上市規則所賦予的涵義)或行政總裁或他們各自的任何聯繫人概無關連的獨立人士
「國際發售」	指 由國際買家向專業、機構及其他投資者發售國際發售股份，有關進一步詳情載於「全球發售的架構和條件」一節
「國際發售股份」	指 國際發售所涉及的1,269,988,000股股份(或會按「全球發售的架構和條件」一節所述調整)，連同因行使超額配股權而發售或出售的任何增發股份
「國際買家」	指 以獨家全球協調人牽頭的一組包銷商，預期將訂立國際購買協議包銷國際發售
「國際購買協議」	指 預期將由本公司、國際買家及獨家全球協調人於2007年8月10日當日或前後就國際發售訂立的包銷協議
「金茂」	指 中國金茂(集團)股份有限公司，一家根據中國法律於1995年

---

## 釋義

---

	6月15日成立的股份有限公司，由中國中化集團公司擁有54.87%權益
「科怡諮詢」	指 上海科怡方興商務諮詢有限公司，一家根據中國法律於2004年11月29日成立的公司，由本公司和上海房地產分別擁有50%權益，為本公司的非全資子公司
「科怡房地產」	指 上海科怡房地產發展有限公司，一家根據中國法律於2001年4月26日成立的公司，由上海浦東金鑫及科怡諮詢分別擁有90%及10%權益
「萊坊」	指 萊坊測計師行有限公司，為獨立估值師
「盛明」	指 盛明投資有限公司，一家於2004年4月23日在香港註冊成立的公司，持有凱晨置業的50%權益，並由盛榮全資擁有
「土地增值稅」	指 土地增值稅，由中國政府國家稅務總局核定的稅項
「最後可行日期」	指 2007年7月23日，即本招股書刊發前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指 股份在聯交所上市
「上市日期」	指 股份在聯交所首次開始買賣的日子
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則，並經不時修訂
「最高發售價」	指 全球發售的最高價格每股股份2.35港元
「組織章程大綱」	指 本公司的組織章程大綱，於2004年6月2日採納並經不時修訂
「商務部」	指 中國商務部
「發改委」	指 國家發展和改革委員會
「全國人大」	指 全國人民代表大會

---

## 釋義

---

「發售價」	指 根據香港公開發售將予發行的發售股份每股最終港元價格(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)，將按「全球發售的架構和條件－釐定發售價」一節所詳述予以釐定
「發售股份」	指 公開發售股份和國際發售股份，包括(如適用)因行使超額配股權而發行和配發的任何增發股份
「超額配股權」	指 由本公司根據國際購買協議授予穩定價格操作人的配股權，據此，穩定價格操作人在諮詢獨家全球協調人後，可能要求本公司按發售價向投資者配發和發行合共最多211,664,000股增發股份(合共相當於全球發售項下初步提呈以供認購的發售股份數目約15%)，作為國際發售的一部分
「中國人民銀行」	指 中國人民銀行
「中國人民銀行匯率」	指 中國人民銀行每日根據前一日中國銀行同業外匯市場匯率並參考當時全球金融市場的匯率而釐定的外幣交易匯率
「中國」	指 中華人民共和國，除非文義另有所指，否則僅就本招股書而言，本招股書所提述的中國不包括台灣或香港和澳門特別行政區
「中國公司法」	指 第八屆全國人大常務委員會於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》，並經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋義

---

「中國政府」	指 中國中央政府(包括所有政治分部(包括省、市和其他地方或地區政府部門)和有關政府的機關或(如文義所需)上述任何一項)
「定價日期」	指 就全球發售釐定發售價的日期，預期為2007年8月10日或前後，但不遲於2007年8月15日
「公開發售股份」	指 本公司根據香港公開發售按發售價提呈發售的141,112,000股新股份(或會按「全球發售的架構和條件」一節所述調整)以供認購
「合資格機構買家」	指 144A條例所界定的合資格機構買家
「S規例」	指 美國證券法S規例
「人民幣」	指 人民幣元，中國法定貨幣
「重組事項」	指 按「公司架構」一節所述，重組本集團業務
「立豐」	指 立豐實業有限公司，一家根據香港法律於1987年9月3日註冊成立的公司，為中化香港的全資子公司
「144A條例」	指 美國證券法144A條例
「國家工商總局」	指 中國國家工商行政管理總局
「國資委」	指 中國國務院國有資產監督管理委員會
「國家外匯管理局」	指 國家外匯管理局
「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》，並經不時修訂、補充或以其他方式修改

---

## 釋義

---

「上海財富廣場」	指 上海財富廣場是一個由本集團於2005年竣工和於2005年及2006年出售予第三方的寫字樓開發項目，位於上海浦東區陸家嘴
「上海高陽國際客運中心」	指 上海港國際客運中心是由本集團開發並由上海港客運中心擁有的一個綜合性項目，位於中國上海虹口區黃浦江的上海港，而本公司於其上的地點B開發項目擁有50%權益
「上海港務」	指 上海國際港務(集團)股份有限公司，為上海市人民政府的聯屬實體
「上海浦東金鑫」	指 上海浦東金鑫房地產發展有限公司，一家根據中國法律於1995年12月27日成立的公司，由本公司和上海房地產分別擁有50%權益，為本公司的非全資子公司
「上海房地產」	指 上海房地產經營(集團)有限公司，一家根據中國法律於1983年成立的公司，由中華企業股份有限公司和上海房地(集團)公司分別擁有90%和10%權益，而其則分別持有上海浦東金鑫和科怡諮詢50%權益
「上海港客運中心」	指 上海港國際客運中心開發有限公司，一家根據中國法律於2002年1月18日成立的公司，由上海浦東金鑫及上海港務分別擁有80.39%及19.61%權益，為本公司的非全資子公司
「上海銀滙」	指 上海銀滙房地產發展有限公司，一家根據中國法律於2000年3月30日成立的公司，由中化香港擁有10%權益

---

## 釋義

---

「上海張楊濱江苑」	指 上海張楊濱江苑於2006年竣工，是位於上海浦東區陸家嘴的住宅公寓樓群，其中，科怡房地產持有A座和C座50%權益，並於2005年出售
「股份」	指 本公司股本中每股面值1.00港元的普通股
「股東」	指 本公司股份的持有人
「股份過戶登記處」	指 香港中央證券登記有限公司
「世貿投資」	指 中國世貿投資有限公司，一家根據中國法律成立的公司，由中國中化集團公司擁有15%權益
「盛榮」	指 盛榮國際投資有限公司，一家於2006年11月22日在英屬處女群島註冊成立的公司，持有盛明的全部已發行股本，並由中化香港全資擁有
「盛榮收購協議」	指 中國中化集團公司、中化香港及本公司於2007年7月26日訂立的有條件協議，據此，本公司將向中化香港收購盛榮(該公司透過盛明擁有凱晨置業的50%權益)
「中國中化集團公司」	指 中國中化集團公司，一家於中國成立的國有企業，前稱中國化工進出口總公司，業務遍及全球，主要從事石油、化肥及化工產品業務，並為本公司的最終控股股東
「中化集團」	指 中國中化集團公司及其子公司(不包括本集團)
「中化香港」	指 中化香港(集團)有限公司(前稱中化香港控股有限公司)，一家於1989年12月1日在香港註冊成立且由中國中化集團公司全資擁有的有限公司
「中化物業管理」	指 中化國際物業酒店管理有限公司，一家根據中國法律於1993

---

## 釋義

---

	年10月15日成立的公司，由本公司及中國中化集團公司分別擁有25%及75%權益
「中化大廈」	指 中化大廈是由中化物業管理擁有的一幢26層高寫字樓，座落於中國北京西城區復興門外大街
「中化化肥」	指 中化化肥控股有限公司，一家於1994年5月26日在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：297)，於最後可行日期由中國中化集團公司擁有50.1%權益
「中化化肥集團」	指 中化化肥及其子公司
「遠洋嘉業」	指 北京遠洋嘉業房地產經紀有限公司，一家根據中國法律於1999年6月23日成立的公司，為遠洋地產的子公司和本公司的關連人士，而遠洋地產則由中國中化集團公司間接擁有30.8%權益
「獨家全球協調人」或 「獨家賬簿管理人」或 「獨家保薦人」或 「獨家牽頭經辦人」	指 德意志銀行香港分行
「遠洋地產(香港)」	指 遠洋地產(香港)有限公司，一家根據香港法律於2005年4月18日註冊成立的公司，於框架協議簽訂前間接持有遠洋地產於凱晨置業的間接權益
「遠洋地產」	指 遠洋地產有限公司(前稱中遠房地產開發有限公司)，一家根據中國法律成立的公司，由中國中化集團公司擁有30.8%權益
「平方米」	指 平方米
「穩定價格操作人」	指 德意志銀行香港分行
「國務院」	指 中國國務院
「國有企業」	指 由中國政府直接或間接擁有或控制的企業

---

## 釋義

---

「借股協議」	指 中化香港和穩定價格操作人預期將於2007年8月3日或前後訂立的一份借股協議，據此，中化香港將同意按協議所載條款向穩定價格操作人借出最多211,664,000股股份，有關進一步詳情載於本招股書「有關本招股書和全球發售的資料－穩定價格和超額配售」一節
「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
「往績期」	指 包括截至2006年12月31日止三個年度及截至2007年3月31日止三個月的期間
「包銷商」	指 香港包銷商和國際買家
「包銷協議」	指 香港包銷協議和國際購買協議
「英國」	指 大不列顛和北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指 美利堅合眾國，包括其領土和屬地
「美元」	指 美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指 1933年《美國證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則和法規
「估值日」	指 2007年5月31日
「王府井大飯店」	指 王府井大飯店，是座落於中國北京東城區王府井商業街北段的一家豪華酒店，擁有405間客房，並由王府井飯店管理擁有
「王府井飯店管理」	指 王府井飯店管理有限公司，一家根據中國法律於2003年5月30日成立的公司，由本公司及中國中化集團公司分別擁有其25%及75%權益

---

## 釋義

---

「泓邦國際」	指 泓邦國際(澳門)有限公司，一家根據澳門法律於2001年4月26日成立的公司，為獨立第三方
「逸仙園」	指 天津逸仙科學工業園國際有限公司，一家根據中國法律於1993年5月4日成立的公司，由中化集團擁有43%權益
「珠海每一間花園」	指 珠海每一間花園是一個由方興珠海擁有的住宅公寓樓開發項目，位於中國珠海北部
「珠海華嘉」	指 珠海華嘉聯達五金礦產有限公司，一家根據中國法律於2000年8月2日成立的公司，並為獨立第三方
「%」	指 百分比

如本招股書內所述的中國實體中文名稱與其英文譯名有任何歧義，將以中文名稱為準。