

## 釋 義

在本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義。

「11塊地塊」	指	其他詳情請參閱「附錄一C—天安門南(前門)項目—概覽」
「12處文物保護單位」	指	其他詳情請參閱「附錄一C—天安門南(前門)項目—概覽」
「33塊地塊」	指	其他詳情請參閱「附錄一C—天安門南(前門)項目—概覽」
「44塊地塊」	指	其他詳情請參閱「附錄一C—天安門南(前門)項目—概覽」
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義指上述任何一種申請表格
「聯繫人」	指	具香港上市規則賦予該詞的涵義
「北京發改委」	指	北京市發展和改革委員會
「北京朝外」	指	北京朝外搜候房地產有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為朝外SOHO項目的項目公司
「北京丹石」	指	北京丹石投資管理有限公司，一家根據中華人民共和國法律成立的公司。由潘先生擁有90%權益及由本公司的執行董事兼財務總裁閻岩女士擁有10%權益
「北京天街」	指	北京天街置業發展有限公司，一家根據中華人民共和國法律成立的公司，為本公司的天安門南(前門)項目的項目公司，根據股權轉讓協議及過渡協議的規定，由北京丹石擁有49%權益及由區國資委及崇遠擁有51%權益
「董事會」	指	本公司的董事會
「Boyce」	指	Boyce Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的公司
「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(星期六或日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

## 釋 義

「BVI-1」	指	SOHO China (BVI-1) Limited，一家於二零零二年二月二十二日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，該公司由本公司全資擁有，並擁有中鴻天的54%權益
「BVI-2」	指	SOHO China (BVI-2) Limited，一家於二零零二年二月二十二日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並擁有紅石建外的95%權益
「BVI-3」	指	SOHO China (BVI-3) Limited，一家於二零零二年二月二十二日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並擁有北京搜候物業的100%權益
「BVI-4」	指	SOHO China (BVI-4) Limited，一家於二零零二年二月二十二日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並擁有海南紅石的90%權益
「BVI-5」	指	SOHO China (BVI-5) Limited，一家於二零零二年三月十二日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並擁有紅石新城的95%權益
「BVI-6」	指	SOHO China (BVI-6) Limited，一家於二零零二年四月三日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並擁有新石房地產經紀的100%權益
「BVI-7」	指	SOHO China (BVI-7) Limited，一家於二零零四年三月九日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並擁有建華置地的95%權益
「BVI-8」	指	SOHO China (BVI-8) Limited，一家於二零零四年三月九日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並擁有山石公司的95%權益
「BVI-9」	指	SOHO China (BVI-9) Limited，一家於二零零六年九月二十八日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並已訂立多份協議，包括股權轉讓協議，據此，在取得北京市政府批文的前提下，其欲收購北京天街的49%股權，且本公司亦擬透過其競投預期將於二零零七年下半年進行公開招標的11塊地塊
「BVI-10」	指	SOHO China (BVI-10) Limited，一家於二零零六年九月二十八日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，該公司並擁有北京搜候的95%權益

## 釋 義

「BVI-11」	指	SOHO China (BVI-11) Limited，一家於二零零六年八月十五日根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有
「Capevale (BVI)」	指	Capevale Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立的公司
「Capevale (Cayman)」	指	Capevale Limited，一家根據開曼群島法例註冊成立的公司
「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(一九六一年法例3，以經綜合及修訂者為準)
「CBD」	指	中央商務區，如本招股章程「業務」一節中的地圖所示
「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	由香港結算設立及營運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人士，該人士可為個人、聯名個人或公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國。除文義另有所指外及僅就本招股章程而言，本招股章程對「中國」的提述並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「崇遠」	指	北京崇遠投資經營公司，一家區國資委的全資附屬公司，持有北京天街的2.5%股權
「商用物業」	指	辦公室及零售物業
「本公司」或「我們」	指	SOHO中國有限公司，一家於二零零二年三月五日根據開曼群島法例註冊成立的受豁免有限公司，倘文義另有所指，則「本公司」或「我們」指本集團
「關連人士」	指	具香港上市規則賦予該詞的涵義

## 釋 義

「控股股東」	指	Boyce及Capevale (BVI)
「合作協議」	指	紅石實業、區國資委、崇遠與北京天街於二零零七年三月九日訂立的招商合作協議
「企業投資者」	指	Honeybush Limited、Kerry Asset Management Limited、Trebanos Investment Company Limited、Margingle International Limited、Bright Century Development Ltd.、Facina Holdings Inc.、新加坡政府投資有限公司、劉鑾雄先生、Standard Chartered Private Equity Limited及Will Rich Investments Limited
「彌償保證契據」	指	本公司控股股東、潘先生、張女士、滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)與本公司於二零零七年九月十八日訂立的彌償保證契據
「董事」	指	本公司的董事
「區國資委」	指	北京市崇文區人民政府國有資產監督管理委員會，為本公司的獨立第三方，持有北京天街的48.5%股權
「股權轉讓協議」	指	北京丹石、區國資委、崇遠與BVI-9於二零零七年五月十六日訂立的股權轉讓協議
「第一份補充協議」	指	紅石實業、區國資委、崇遠、北京天街與北京丹石於二零零七年三月十九日訂立的第一份補充協議
「第四份補充協議」	指	紅石建外、BVI-9、北京天街、區國資委、崇遠、北京丹石與天市置業於二零零七年九月十一日訂立的第四份補充協議
「國內生產總值」	指	國內生產總值，一個國家所產生的貨品及服務總值
「資產負債比率」	指	銀行及計息借款總額除以總資產
「建築面積」	指	建築面積。就本招股章程而言，「總規劃建築面積」包括停車場面積及並非可供出售的面積(例如機房、學校及幼稚園)，而「總可銷售建築面積」不包括該等面積
「全球發售」	指	公開發售及國際發售

## 釋 義

「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南利騰」	指	海南利騰物業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，由潘先生及蘇鑫先生(代表潘先生)各自持有50%股權
「海南紅石」	指	海南紅石實業有限責任公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為博鰲凱賓斯基的項目公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港會計準則及其詮釋
「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
「香港公司條例」	指	香港法例第32章香港公司條例
「香港上市規則」或 「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則(以經不時修訂者為準)
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」一節所列的多個公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、控股股東、聯席全球協調人及香港包銷商於二零零七年九月二十日就公開發售訂立的包銷協議
「鴻運」	指	北京鴻運置業股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為持有中鴻天17%股權的股東
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司

## 釋 義

「滙豐信託」	指	滙豐國際信託有限公司
「過渡協議」	指	潘先生、閻岩女士、北京丹石、紅石建外、BVI-9與本公司訂立的協議，載列中國政府就轉讓北京天街49%權益予BVI-9發出批文方面若有延誤或倘不獲發有關批文的若干應變安排
「國際發售」	指	國際包銷商向專業、機構及其他投資者提呈發售國際發售股份，詳情載於「全球發售的架構」一節
「國際發售股份」	指	國際發售項下的1,394,478,000股股份（可按「全球發售的架構」一節所述予以調整），連同因行使超額配股權而發行的任何額外股份
「國際包銷商」	指	預期訂立國際包銷協議以就國際發售進行包銷的一組包銷商
「國際包銷協議」	指	預期由本公司、售股股東及國際包銷商就國際發售訂立的國際包銷協議
「建華置地」	指	北京建華置地開發有限公司
「聯席賬簿管理人」	指	（按英文字母排序）高盛、滙豐及瑞士銀行
「聯席全球協調人」	指	（按英文字母排序）高盛、滙豐及瑞士銀行
「聯席牽頭經辦人」	指	（按英文字母排序）高盛、滙豐及瑞士銀行
「聯席保薦人」	指	（按英文字母排序）高盛及滙豐
「土地增值稅」	指	本招股章程附錄六所述，中國土地增值稅暫行條例及中國土地增值稅暫行條例的實施細則所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零零七年九月十四日，即本招股章程刊發前就確定若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	本公司的股份在香港聯交所上市
「上市日期」	指	本公司的股份首次開始在香港聯交所買賣的日期，預期為二零零七年十月八日（星期一）

## 釋 義

「最高發售價」	指	全球發售的最高價格每股股份8.30港元
「商務部」	指	中國商務部(前稱中國對外貿易經濟合作部,或外經貿部)
「Fraser先生」	指	Honourable Alexander Andrew Macdonnell Fraser, 本公司股東及售股股東之一
「潘先生」	指	潘石屹先生, 本公司創辦人之一、執行董事兼董事會主席, 為張女士的丈夫
「Cox-Fill女士」	指	Olivia Cox-Fill女士, 本公司股東及售股股東之一
「張女士」	指	潘張欣女士, 本公司創辦人之一、本公司執行董事兼行政總裁及潘先生的妻子
「國家發改委」	指	國家發展和改革委員會
「不競爭契據」	指	我們的控股股東、潘先生、張女士、滙豐信託(以其作為信託的受託人身份)與本公司於二零零七年九月十八日訂立的不競爭契據
「發售價」	指	根據公開發售及國際發售將予認購的發售股份每股最終港元價格(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)
「發售股份」	指	公開發售股份及國際發售股份, 連同(倘有關)因行使超額配股權而發行的任何其他股份
「超額配股權」	指	預期將由本公司根據國際包銷協議向國際包銷商授出, 並可由穩定價格操作人代表國際包銷商行使的購股權, 據此, 本公司可能須按發行價發行最多達合共232,413,000股額外股份(相當於發售股份初步數目合共約15%), 以(其中包括)應付國際發售的超額分配(如有)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行

## 釋 義

「中國企業所得稅」	指	受中國有關所得稅規則及法規(經不時修訂、撤銷及／或頒佈者為準)(包括但不限於《中華人民共和國外商投資和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國外商投資和外國企業所得稅法實施細則》)規管的外商投資企業及／或其他企業應繳納的所得稅
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括其所有政府分部(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及部門，或倘文義另有所指，則為上述任何一項
「首次公開招股前購股權計劃」	指	本公司根據本公司股東於二零零七年九月十四日通過的決議案批准及採納的本集團董事、僱員、高級職員及業務聯繫人的現有購股權計劃
「預售許可證」	指	授權發展商開始預售在建物業的許可證
「定價日」	指	就公开发售及全球發售釐定發售價的日期，預期為二零零七年九月二十八日或前後，但不遲於二零零七年十月四日
「主要股份過戶登記處」	指	Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
「項目管理協議」	指	北京搜候物業與北京丹石於二零零七年九月三日訂立的項目管理及服務協議
「公开发售」	指	根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件，並受該等條款及條件限制，提呈公开发售股份供香港公眾人士按發售價認購，以換取現金
「公开发售股份」	指	本公司根據公开发售按發售價提呈以供認購的154,942,000股股份(可按「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家(定義見144A規則)
「紅石實業」	指	北京紅石實業有限責任公司，一家根據中華人民共和國法律成立的公司，由潘先生擁有85%權益及由執行董事兼本公司財務總裁閻岩女士擁有15%權益

## 釋 義

「紅石新城」	指	北京紅石新城房地產有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為長城腳下的公社的項目公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「購回授權」	指	根據本招股章程附錄九所述的股東決議案授予董事會的購回授權
「144A規則」	指	美國證券法項下144A規則
「外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「待售股份」	指	售股股東根據國際發售按發售價提呈發售的299,420,000股發售股份
「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
「第二份補充協議」	指	北京丹石、紅石建外、BVI-9、區國資委、崇遠與北京天街於二零零七年五月十四日訂立的第二份補充協議
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「售股股東」	指	控股股東、Fraser先生及Cox-Fill女士
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「尚都一期」	指	SOHO尚都項目一期。請參閱「財務資料—經營業績」
「股份」	指	本公司股本中面值每股0.02港元的普通股
「股本假設」	指	假設於上市日期，本公司的已發行股本將包括根據全球發售已發行或將予發行的任何新股份，但不包括(i)根據超額配股權獲行使而可能發行的任何新股份，(ii)本公司根據本招股章程附錄九所述配發及發行或購回股份的一般授權而可能配發及發行或購回的任何股份，及(iii)根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份

## 釋 義

「股東」	指	本公司股份的持有人
「購股權計劃」	指	本公司根據本公司股東於二零零七年九月十四日通過的決議案有條件採納的購股權計劃
「該等購股權計劃」	指	首次公開招股前購股權計劃及購股權計劃
「SOHO」	指	「小型辦公室；家居辦公室」，就本招股章程而言，SOHO列入「辦公室」的類別
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「第三份補充協議」	指	紅石建外、BVI-9、北京天街、區國資委、崇遠、北京丹石與天市置業於二零零七年六月六日訂立的第三份補充協議
「天市置業」	指	北京前門天市置業發展有限公司，一家由區國資委控制的公司
「往績記錄期間」	指	截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度
「信託」	指	於二零零五年十一月二十五日構成的The Little Brothers Settlement，而滙豐信託為其受託人
「瑞士銀行」	指	瑞士銀行，透過其商業集團瑞銀投資銀行行事；瑞銀投資銀行為根據證券及期貨條例註冊的機構，可進行證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(資產管理)受規管活動
「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，包括其領土及屬地
「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(以經修訂者為準)及根據一九三三年美國證券法頒佈的規則及條例

## 釋 義

「白表eIPO」	指	透過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 在網上遞交申請，申請認購將以閣下名義獲發行的公開發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	本公司指定的白表eIPO服務供應商，詳列於指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a>
「澤利行」	指	北京澤利行實業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為持有中鴻天11%權益的股東
「中鴻天」	指	北京中鴻天房地產有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為SOHO現代城的項目公司