

釋 義

「Advance Capital」	指	Advance Capital International Limited，一家於二零零零年一月二十四日在英屬處女群島註冊成立的公司，由何俊龍先生全資擁有，為獨立第三方
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據上下文所指的其中任何一份表格
「認購申請登記」	指	登記公開發售的認購申請
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零零八年一月七日採納的組織章程細則，並會不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	本集團董事會的審核委員會
「北京汽車」	指	北京汽車工業控股有限責任公司，一家於中國成立的公司，為獨立第三方及本集團合營企業合夥人，持有北京海晟15%股權。根據工商註冊記錄，北京汽車於二零零一年四月六日註冊成立為一家有限公司(全資國有)，業務範圍包括獲授權國有資產管理、投資及投資管理、製造及銷售汽車(包括輕型越野汽車、輕型、小型客運汽車、專用車、轎車)、製造及銷售農用機械、摩托車、內燃汽車及汽車、出口及入口汽車和自動部件、科技開發、服務及諮詢、資訊諮詢(不包括中介服務)、設備組合、房地產開發及銷售
「北京海晟」	指	北京海晟房地產開發有限公司，一家於二零零零年一月十四日在中國成立的有限公司，並為本集團擁有85%股權的間接附屬公司
「北京海晟投資」	指	北京海晟投資有限公司，一家於二零零四年一月十八日在中國成立的有限公司，主要從事投資管理
「北京海晟名苑物業管理」	指	北京海晟名苑物業管理有限公司，一家於二零零三年四月二十一日在中國成立的有限公司，主要從事物業管理
「董事會」	指	董事會

釋 義

「中銀國際亞洲」	指	中銀國際亞洲有限公司，可根據證券及期貨條例進行第1類受規管活動(證券交易)及第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的持牌法團
「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
「認購期權契據」	指	鄒錫昌與香港蘇格蘭皇家銀行於二零零七年十一月二十日訂立的認購期權契據
「資本化發行」	指	按本招股章程附錄七「全體股東於二零零八年一月七日通過的書面決議案」一段中所述，將本公司儲備賬的5,800,000元撥充資本時發行580,000,000股股份
「嘉誠」或「獨家保薦人」或「保薦人」或「全球協調人」或「獨家全球協調人」	指	嘉誠亞洲有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌從事第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)及第9類(資產管理)活動的實體，作為全球協調人、聯席賬簿管理人、全球發售聯席牽頭經辦人及上市保薦人行事
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會，負責監督及管理中國銀行業的監管機構
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理之中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接或全面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，可為個人、聯名個人或公司
「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
「創世紀」	指	創世紀發展有限公司，一家於二零零一年十一月二十三日在香港註冊成立的有限公司，並為本集團間接全資附屬公司
「昌盛」或「本公司」	指	昌盛中國地產有限公司，一家於二零零二年五月二十九日根據公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免公司

釋 義

「昌盛集團」	指	昌盛集團有限公司，一家於一九九二年七月二十三日在香港註冊成立的有限公司，並為本集團間接全資附屬公司
「中華廣場」	指	中華廣場，一個位於廣東省廣州市的物業開發項目，由廣州興盛承辦，包括一期及二期
「中華廣場租賃協議」	指	廣州興盛與廣州中華廣場物業管理於二零零零年十二月二十二日訂立的租賃協議
「China Venture」	指	China Venture Capital Company Limited，一家於二零零二年十月七日在英屬處女群島註冊成立的公司，並由鄒錫昌全資擁有
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(一九六一年第三號法律，經綜合及修訂)
「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)
「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，「控股權益」亦應據此詮釋，如文義涉及本公司，則指鄒錫昌及其聯繫人，緊隨全球發售完成後，該等人士合共持有本公司已發行股本59.40%(假設超額配股權不獲行使)
「董事」	指	本公司於本招股章程刊發日期的董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「金融工具及交易法」	指	日本金融工具及交易法
「金融推廣法令」	指	二零零零年金融服務及市場法(金融推廣)二零零五法令(修訂本)
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	公開發售及配售
「Goldman Sachs Group, Inc.」	指	Goldman Sachs Group, Inc.，一家於一九九八年七月二十一日在美國德拉威州註冊成立的法團
「綠色申請表格」	指	本公司的指定白表 eIPO 服務供應商將須填妥的申請表格

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或當文義是指本公司成為其現時附屬公司之控股公司前之期間，則指該等附屬公司(猶如該等公司當時為本公司的附屬公司)
「GSSIA」	指	Goldman Sachs Strategic Investments (Asia) L.L.C.，一家於二零零五年十二月八日在美國德拉威州成立的有限公司，為 Goldman Sachs Group, Inc. 的間接全資附屬公司
「廣州中華廣場物業管理」	指	廣州中華廣場物業經營管理有限公司，一家於一九九九年四月十九日在中國成立的有限公司，註冊資本由鄒群昌先生(本公司主席兼董事鄒錫昌的胞弟)及一名獨立第三方鄒漢平先生分別持有10%及90%
「廣州天秀」	指	廣州市天秀經濟發展有限公司，於一九九六年十月二十八日在中國成立的外商獨資有限企業，並為本集團間接全資附屬公司
「廣州天秀租賃協議」	指	鄒錫昌與廣州天秀於二零零三年五月十八日訂立的租賃協議
「廣州興利」	指	廣州興利房地產綜合開發公司，一家於中國成立的公司，為本公司於廣州興盛的合作企業合夥人，並為獨立第三方 根據工商註冊記錄，廣州興利於一九九四年四月二十一日註冊成立，為一家國有企業，註冊資本人民幣15,000,000元，業務範圍包括於指定地區經營房地產開發、房屋翻新、房屋保養、室內設計、建築技術諮詢、銷售建築物料、木材、金屬材料(不包括貴金屬)、一般機器及化學原材料。新興鑄管集團有限公司為廣州興利現時的管理單位
「廣州興盛」	指	廣州興盛房地產發展有限公司，一家於一九九四年十二月三十一日在中國成立的中外合作經營企業，為本集團間接擁有的附屬公司，持有架構形式請參閱本招股章程「歷史、發展及集團架構」一節
「廣州興盛租賃協議」	指	鄒錫昌與廣州興盛於二零零三年十二月二十五日訂立的租賃協議

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港會計準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港會計準則
「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
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「侯馬晉國城」	指	侯馬晉國城，一個由山西晉國城投資承辦位於山西省侯馬市的物業開發項目
「獨立第三方」	指	為獨立人士或公司，與本公司及其附屬公司的董事、控股股東、主要股東及行政總裁(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人概無關連
「國際包銷協議」	指	預期在定價日期或前後由本公司、聯席賬簿管理人與配售包銷商等各方訂立的國際包銷協議
「聯席賬簿管理人」	指	嘉誠及中銀國際亞洲
「仲量聯行」	指	北京仲量聯行物業管理服務有限公司，為獨立第三方
「Kingsky」	指	Kingsky Investment Limited，一家於二零零二年一月四日在英屬處女群島註冊成立的公司，並為本集團的直接全資附屬公司
「土地增值稅實施細則」	指	財政部於一九九五年一月二十七日頒佈及執行的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》
「土地增值稅通知」	指	國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日頒佈並於二零零七年二月一日生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》

釋 義

「土地增值稅暫行條例」	指	國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》
「最後實際可行日期」	指	二零零八年一月十日，即本招股章程付印前，為確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所理事會負責上市事務之小組委員會
「上市日期」	指	二零零八年一月三十一日，預期股份於主板開始買賣當日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「禁售期」	指	由最後實際可行日期起計，直至及包括本公司股份於聯交所開始買賣日期後六個月的期間
「最後期限」	指	本招股章程日期起計30日當日
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由聯交所管理之股票市場（不包括期權市場），與聯交所創業板獨立運作且並行管理
「大綱」或「章程大綱」	指	本公司於二零零八年一月七日採納之組織章程大綱（經不時修訂）
「建設部」	指	中國建設部
「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
「NatWest」	指	The National Westminster Bank Plc
「國家統計局」	指	中國國家統計局

釋 義

「發改委」	指	中國國家發展改革委員會
「人大」或 「全國人大」	指	中國最高立法機關全國人民代表大會
「發售價」	指	每股股份最終港元價格，將不會多於4.51港元，預期亦不少於3.32港元(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)，該價格將於定價日期協定
「發售股份」	指	配售股份及公開發售股份
「期權股份」	指	香港蘇格蘭皇家銀行根據認購期權行使期權時，可向鄒錫昌購買的股份
「期權期間」	指	上市日期後十二個月屆滿
「期權股份上限」	指	期權股份的最高數目，為250,000,000股份除以發售價
「超額配股權」	指	本公司授予配售包銷商的購股權，可由嘉誠在國際包銷協議條款規限下於招股章程日期後30日內隨時行使，藉以要求本公司按發售價配發及發行超額配股股份，以補足配售超額分配及／或履行嘉誠根據本招股章程「全球發售之架構及條件」一節所述借股協議項下歸還證券的責任
「超額配股股份」	指	因行使超額配股權，本公司按發售價可能配發及發行合共最多37,500,000股新股份，佔發售股份初步數目的15%
「人民銀行」	指	中國中央銀行中國人民銀行
「人民銀行匯率」	指	人民銀行根據上一日中國銀行同業外匯市場利率並參考世界金融市場當時匯率每日釐定之外匯交易匯率
「配售」	指	配售包銷商代表本公司按發售價有條件配售配售股份予專業、機構、公司及其他投資者，以換取現金，詳情載於本招股章程「全球發售之架構及條件」一節

釋 義

「配售股份」	指	本公司根據配售按發售價初步提呈以供認購之225,000,000股新股份，佔發售股份初步數目90%（視乎超額配股權行使與否而定及可按本招股章程「全球發售之架構及條件」一節所述予以重新分配）
「配售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷 — 配售包銷商」一節的配售包銷商
「中國」或「國內」	指	中華人民共和國，除文義所指外，就本招股章程地理提述而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府附屬機構（含各省、市及其他地區或地方政府實體）及下屬部門或（如文義所需）其中任何一個單位
「定價日期」	指	聯席賬簿管理人（代表包銷商）與本公司釐訂發售價的日期，預期於二零零八年一月二十五日中午十二時正或之前（香港時間），無論如何不會遲於二零零八年一月二十七日中午十二時正（香港時間）
「招股章程指令」	指	歐洲聯盟指令2003/71/EC
「公開發售」	指	本公司根據本招股章程及申請表格所列明之條款及條件並在其規限下提呈公開發售股份，以供香港公眾人士按發售價認購，以換取現金，股款須於申請時繳足，詳情載於本招股章程「全球發售之架構及條件」一節及有關申請表格
「公開發售股份」	指	本公司根據公開發售按發售價初步提呈25,000,000股新股份以供認購，佔發售股份初步數目10%（可按本招股章程「全球發售之架構及條件」一節所述予以重新分配）
「公開發售包銷商」	指	名列本招股章程「包銷 — 公開發售包銷商」一節的公開發售包銷商
「公開發售包銷協議」	指	預期於本招股章程刊發日期或前後由本公司、聯席賬簿管理人及公開發售包銷商等各方訂立之公開發售包銷協議

釋 義

「合資格機構買家」	指	144A規則所界定的合資格機構買家
「蘇格蘭皇家銀行」	指	蘇格蘭皇家銀行有限公司
「蘇格蘭皇家銀行集團」	指	蘇格蘭皇家銀行集團有限公司
「香港蘇格蘭皇家銀行」	指	The Royal Bank of Scotland Plc, Hong Kong Branch
「香港蘇格蘭皇家銀行 貸款協議」	指	昌盛集團與香港蘇格蘭皇家銀行於二零零七年十一月十九日訂立的貸款協議，據此香港蘇格蘭皇家銀行同意向昌盛集團授出信貸融通額648,000,000港元
「蘇格蘭皇家銀行貸款」	指	蘇格蘭皇家銀行根據昌盛集團與香港蘇格蘭皇家銀行等各方訂立的貸款協議向昌盛集團授出為數648,000,000港元而日期為二零零七年十一月十九日的信貸融通額，據此於二零零七年十一月二十三日提取的貸款648,000,000港元
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「S規例」	指	美國證券法項下S規例
「有關實施日期」	指	招股章程指令於有關成員國實施的日期
「有關成員國」	指	已實施招股章程指令的歐洲經濟區成員國
「薪酬委員會」	指	本集團董事會的薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行之公司重組，詳情載於本招股章程附錄七「重組」一段
「購回授權」	指	本公司股東授予董事購回股份的一般無條件授權，詳情載於本招股章程附錄七「本公司購回股份」一段
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「144A規則」	指	美國證券法項下144A規則
「國家外匯管理局」	指	國家外匯管理局
「非典型肺炎」	指	嚴重急性呼吸系統綜合症

釋 義

「海晟名苑」	指	海晟名苑，一個由北京海晟承辦位於北京市的物業開發項目
「第二個六個月期間」	指	緊隨禁售期屆滿後的六個月期間
「證券及期貨法令」	指	新加坡證券及期貨法令(第289章)
「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)
「山西大唐」	指	山西大唐房地產開發有限公司，本集團山西大唐雙喜其中一位合營企業合夥人，而海南皇城裝飾實業有限公司(該公司的控股股東為山西大唐雙喜一名董事)及蘇慶分別持有其95%及5%股權。根據工商註冊記錄，山西大唐為一家於一九九九年五月六日註冊成立的有限公司，註冊資本人民幣20,000,000元，業務範圍包括房地產開發、高科技環保產品開發、環保項目及旅遊產品、農業副產品加工(不包括收成)、批發及零售辦公室供應品、建築裝飾材料、一般機械、紡織品、配飾及煤炭
「山西大唐雙喜」	指	山西大唐雙喜置業有限公司，一家於二零零六年六月十五日在中國成立的有限公司，為本集團的間接附屬公司，北京海晟持有其60%股權
「山西國能」	指	山西國能集團有限公司，一家於一九九六年四月二十五日在中國註冊成立的公司，為本公司合營企業合夥人，持有山西晉國城投資20%股權，並為獨立第三方，深圳寶安中昌工貿公司及 Xia Wenke(兩者均為獨立第三方)分別持有其83%及11%股權
「山西晉國城投資」	指	山西晉國城投資開發有限公司，一家於二零零六年十一月一日在中國成立的中外合營企業，為本集團持有80%股權的間接附屬公司
「僱員股份獎勵計劃」	指	本公司於二零零七年七月十六日有條件採納的僱員股份獎勵計劃，據此提呈發售購股權，並將不會提呈發售其他購

釋 義

股權，該計劃的主要條款概要載於本招股章程附錄七「D. 其他資料 — 1. 僱員股份獎勵計劃」一段

「購股權計劃」	指	股東於二零零八年一月七日有條件批准的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄七「D. 其他資料 — 2. 購股權計劃」一段內
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「借股協議」	指	鄒錫昌與嘉誠將於定價日期或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第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
「太原大唐雙喜項目」	指	太原大唐雙喜項目，一個由山西大唐雙喜承辦位於山西省太原市的物業開發項目
「Techway Group」	指	Techway Group International Holding (USA) Corp.，一家於一九九七年八月五日在美國註冊成立的公司，為獨立第三方，持有武漢阿特蘭德50%股權
「天秀房產」	指	廣州市天秀房產發展有限公司，一家於一九九一年十一月十六日在中國成立的中外合作合營企業，經營年期由一九九一年十一月十六日起至二零零一年十一月十六日，由兩名獨立第三方香港昌海發展有限公司及廣州市住宅建設發展有限公司分別擁有其85%及15%股權
「往績記錄期」	指	截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月
「包銷商」	指	配售包銷商及公開發售包銷商
「包銷協議」	指	公開發售包銷協議及國際包銷協議，詳情概述於本招股章程「包銷」一節

釋 義

「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「白表 eIPO」	指	在白表 eIPO 服務供應商的指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請，以申請按申請人本身名義發行的公開發售股份
「白表 eIPO 服務供應商」	指	在指定網站 www.eipo.com.hk 列明的本公司指定白表 eIPO 服務供應商
「世貿」	指	世界貿易組織
「武漢阿特蘭德」	指	武漢阿特蘭德置業發展有限公司，一家於二零零三年十二月九日在中國成立的外商獨資企業，本集團擁有該公司 50% 股權，餘下的 50% 由 Techway Group 擁有
「中山廣場」	指	中華愛心園 • 中山廣場，一個由中山廣場開發承辦位於廣東省中山市的物業開發項目
「中山廣場開發」	指	中山市中山廣場開發建設有限公司，一家於二零零七年一月十二日在中國成立的外商獨資有限企業，為本集團間接全資附屬公司