

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接受一名人士或實體控制或共同控制的人士或實體
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於二零零九年十月十四日採納的組織章程細則，並經不時修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京恒銀」	指	北京恒銀房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為我們擁有60%權益的附屬公司，陳華及小銀狐投資有限公司分別擁有其30%及10%的權益
「合眾」	指	合眾企業發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由Merry Wave全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「Broad Ocean」	指	Broad Ocean Investment Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由李曉平全資擁有
「CBD」	指	中央商務區
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「完工證明」	指	竣工驗收備案表／合格證，地方建築委員會或同級機關於現場進行檢查檢驗後就物業項目竣工而發出的建設項目檢查及檢驗證明
「長沙卓越」	指	長沙市卓越置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國及除文義另有規定外，於本文件內有關中國地理或統計資料的引述不包括香港、澳門及台灣

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「中國指數研究院」	指	中國指數研究院，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成立的獨立中國房地產研究組織，而本文件有引述其報告，惟該等報告並非由本公司以佣金方式要求其編製
「重慶萬商」	指	重慶市萬商置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「公司法」	指	開曼群島法例第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)《公司法》
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	建築用地規劃許可證，中國地方城區規劃局或同級機關發出的許可證
「施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同級機關發出的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，中國地方城區規劃局或同級機關發出的許可證
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「不競爭契據」	指	本公司原股東以本公司為受益人於二零零九年[●]發出的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事
「東莞中天」	指	東莞市中天廣場建造有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有80%權益的附屬公司，餘下20%權益由獨立第三方東莞市星滙實業有限公司擁有

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「Early State」	指	Early State Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「Excellence BVI」	指	Excellence Holdings Investment Limited，前稱Pendleton Systems Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越世紀城」	指	深圳卓越世紀城房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越成都」	指	卓越置業成都有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越中國」	指	卓越置業集團有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越商業」	指	深圳卓越商業置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並於重組完成後成為本公司的全資附屬公司
「卓越東部」	指	惠州市卓越東部房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「Excellence Effort BVI」	指	Excellence Effort Property Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司及獨立第三方鄧家貴分別擁有50%權益
「Excellence Effort HK」	指	卓越通力地產發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由Excellence Effort BVI全資擁有
「卓越集團投資」	指	卓越集團投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越物業管理」	指	深圳市卓越物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「卓越青島」	指	卓越置業集團(青島)有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越青島置地」	指	卓越集團(青島)置地有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「卓越置業」	指	卓越置業投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「卓越維港」	指	深圳市卓越維港房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有99.25%權益的附屬公司，餘下0.75%權益由獨立第三方深圳市蛇口南水實業有限公司擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「總建築面積」	指	總建築面積
「甲級」	指	按戴德梁行有限公司制訂的標準賦予辦公樓及辦公室空間的評級
「盛達」	指	盛達置業投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「廣州桂鑫」	指	廣州桂鑫實業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「杭州恒興」	指	杭州恒興置業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有70%權益的附屬公司，餘下30%權益由獨立第三方陳其水擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州柏盛」	指	惠州市柏盛房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「惠州羅浮山」	指	惠州羅浮山卓越置業有限公司，一間由於中國成立的有限公司並為本公司擁有70%權益的附屬公司，其15%權益由獨立第三方惠州市羅浮山嘉寶田鄉村俱樂部有限公司擁有及餘下15%權益由獨立第三方廖強擁有
「湖南凱達」	指	湖南凱達財信投資有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司及獨立第三方
「湖南麓山」	指	湖南麓山別墅投資開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「金地大百匯」	指	深圳市金地大百匯房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，由深圳市金地舊城改造開發有限公司、深圳大百匯及深圳鵬潤分別擁有35%、33%及32%權益
「Jolly Park」	指	Jolly Park Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「Joyrun」	指	Joyrun Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，開發商與相關中國政府土地管理機構(一般為當地國有土地局)訂立的國有土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	土地使用權證，當地房地產及土地資源局就土地使用權發出的國有土地使用權證
「土地增值稅」	指	一九九四年中華人民共和國土地增值稅暫行條例及其實施細則所界定的土地增值稅，詳情載於本文件附錄六
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十月十四日，即本文件付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「連雲港嘉泰」	指	連雲港嘉泰城市發展有限公司，一間於中國成立的有限公司及獨立第三方
「連雲港瑞豪」	指	連雲港瑞豪置地有限公司，一間於中國成立的有限公司並由深圳鵬躍全資擁有
「連雲港天峻」	指	連雲港天峻置地有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「連雲港天乾」	指	連雲港天乾房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「連雲港天行健」	指	連雲港天行健房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，由深圳鵬躍全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「Luck Sea」	指	Luck Sea International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「梅沙海景」	指	深圳市梅沙海景高爾夫渡假村有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司擁有51%權益的附屬公司，餘下49%權益由獨立第三方深圳三九大龍健康城有限公司擁有
「大綱及細則」	指	本公司於二零零九年十月十四日有條件批准及採納並於[●]後生效的組織章程大綱及細則，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「Merry Wave」	指	Merry Wave Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	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
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「東潤」	指	東潤控股集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「原股東」	指	李華(包括其全資擁有控股公司Sparkle Century)及李曉平(包括其全資擁有控股公司Broad Ocean)
「人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「人民銀行匯率」	指	人民銀行每天公佈的外匯交易匯率
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，於一九九三年十二月二十九日由全國人民代表大會通過，並於一九九四年七月一日生效，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「中國政府」	指	中國中央政府及其政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府機構)，或視乎文義所指其中任何一個

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「預售許可證」	指	商品房預售許可證，當地房屋管理局或同級機構就有關物業的預售發出的商品房預售許可證
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，當地房地產及土地資源局就土地使用權及其上樓宇的所有權發出的物業所有權及土地使用權證
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值師戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，載於本文件附錄四
「青島卓越實業」	指	卓越集團(青島)實業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「青島卓越房地產」	指	青島卓越建業房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有60%權益的附屬公司，其餘下40%權益由獨立第三方青島政建投資集團有限公司
「重組」	指	本公司的資產及負債重組，包括本公司附屬公司及聯營公司的資產及負債，有關詳情載於本文件「公司歷史－重組」一節及本文件「附錄八－法定及一般資料－有關本公司的其他資料－公司歷史及重組」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「蔚然」	指	蔚然國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「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、增補或以其他方式修改
「山東卓越」	指	山東卓越房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有61%權益的附屬公司，其餘下39%權益由獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司擁有
「上海德天」	指	上海德天置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為我們的全資附屬公司
「購股權計劃」	指	藉本公司股東於二零零九年十月十四日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件附錄八「1. 購股權計劃」一段
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「深圳及周邊地區」	指	包括深圳、東莞及惠州
「深圳邦業」	指	深圳邦業酒店經營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳大百匯」	指	深圳市大百匯房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有51%權益的附屬公司，其餘下49%權益由大百匯實業集團有限公司擁有
「深圳東潤澤」	指	深圳東潤澤投資顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳卓越」	指	深圳卓越房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳卓越地產顧問」	指	深圳市卓越地產顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司，由卓越中國擁有25%權益及於本公司重組前由卓越物業管理為李華信託擁有22%權益

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「深圳金利居」	指	深圳市金利居房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳康越」	指	深圳市康越策劃顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳鵬潤」	指	深圳市鵬潤房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並由深圳大百匯全資擁有
「深圳鵬躍」	指	深圳市鵬躍投資發展有限公司，一間由於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳不動產擔保」	指	深圳市不動產擔保股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公司重組前由卓越中國為李華信託擁有35%權益
「深圳祈年」	指	深圳市祈年建業投資有限公司，一間於中國成立的公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳蛇口」	指	深圳市蛇口南水實業股份有限公司，一間於中國成立的有限公司及獨立第三方
「深圳勝策」	指	深圳市勝策投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，由海南中銀實業有限公司（獨立第三方）擁有10%，及由深圳市平勝投資諮詢有限公司（一間由肖興萍（李曉平之妻）及李曉平各自擁有50%的公司）擁有90%
「深圳祥華」	指	深圳市祥華置業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳新錦澤」	指	深圳新錦澤市場營銷策劃有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「深圳馨蔚然」	指	深圳馨蔚然投資顧問有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「深圳月朗」	指	深圳市月朗科技有限公司，一間於中國成立的有限公司及獨立第三方
「深圳兆和」	指	深圳市兆和房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任並為本公司的全資附屬公司
「South Smart」	指	South Smart Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「Sparkle Century」	指	Sparkle Century Holdings Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由李華先生全資擁有
「Splendid Profit」	指	錦澤集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條賦予該詞的涵義，據此(其中包括)，一間公司將被視作另一間公司的附屬公司，前提是(a)另一間公司(i)可委任所述第一間公司董事會成員，或(ii)控制所述第一間公司半數以上的投票權，或(iii)持有第一間公司半數以上已發行股本(不包括無權分享超逾指定金額的溢利或股本分配的任何部份股本)；或(b)所述第一間公司為任何公司的附屬公司，而該公司亦為其他公司的附屬公司
「Success State」	指	邦業酒店經營管理有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「Success State International」	指	Success State International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「招拍掛」	指	中國法例就出讓國有土地使用權所需的公開招標、拍賣及掛牌銷售的手續
「Top Gate」	指	Top Gate Investment Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「往績記錄期間」	指	截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地及受其管轄的所有區域
「環亞」	指	環亞國際企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「城市化比率」	指	城市或非農業人口佔指定地域總人口的比例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「萬商市場經營」	指	重慶市萬商市場經營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司擁有99%權益的附屬公司，其餘下1%權益由李華及李曉平的胞姐李小紅擁有
「我們」、「本公司」或「本集團」	指	卓越置業集團有限公司，一間於二零零七年六月四日在開曼群島註冊成立的有限公司，及除文義另有規定外，其全部附屬公司或倘文義所指於其註冊成立前任何時間，其現時附屬公司前身從事及其後由該等附屬公司根據重組而承擔的業務
「佳濤投資」	指	佳濤投資發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其於重組前為本公司的全資附屬公司，並於二零零九年八月根據重組出售

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

釋 義

「武漢華源」	指	武漢華源亞光電力有限公司，一間於中國成立的有限公司及獨立第三方
「武漢卓越」	指	武漢卓越房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「武漢正和」	指	武漢正和置業有限公司，一間由於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司

除另有指明外，本文件內凡提及「二零零六年」、「二零零七年」及「二零零八年」均分別指截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度。

對「平方米」的提述指平方米。