
釋 義

在本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「聯屬公司」	指	任何其他人士直接或間接控制或被控制或受該特定人士直接或間接共同控制
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，本公司的合規顧問，一家持牌企業，持有許可以進行證券及期貨條例項下第1類受規管活動（證券交易）、第4類受規管活動（就證券提供意見）、第6類受規管活動（就機構融資提供意見）及第9類受規管活動（提供資產管理）
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義所指為其中任何一份表格
「組織章程細則」 或「細則」	指	本公司於二零零七年四月二十七日採納且經不時修訂的組織章程細則
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「聯營項目公司」	指	首鋼融創、首馳昱達、重慶渝能及重慶上善
「Bain Capital」	指	Bain Capital Sunac Limited，在開曼群島成立的有限公司，為債券持有人之一（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）
「北京國信」	指	北京國信中金投資有限公司，一家於中國成立的公司，為重慶渝能的主要股東
「北京首鋼」	指	北京首鋼房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，為首鋼融創的主要股東
「董事會」	指	董事會
「債券條件」	指	可轉換債券的條款及條件

釋 義

「債券持有人」	指	可轉換債券的不時持有人
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理正常銀行業務的日子（星期六或星期日除外）
「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「有關本公司的其他資料— 3.股東決議案」一節所述將本公司股份溢價賬的部份進賬撥充資本而發行的2,380,000,000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	香港結算設立並操作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者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別人士、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀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
「CDH」	指	CDH Aurora Limited，於二零零七年九月二十四日在英屬處女群島成立的有限公司，為初步認購人／債券持有人之一（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）

釋 義

「驗收合格證」	指	建設工程竣工驗收備案，由中國多個地方局（包括消防部門、規劃部門、環保部門及人防部門）就竣工的物業項目通過實地查證和視察後而發出的證書
「長春融創」	指	長春融創置地有限公司，一家於二零零三年十二月十五日在中國成立的有限公司，為盈鑫信恒的前附屬公司
「成都融創」	指	成都融創置地有限公司，一家於二零零四年二月十八日在中國成立的有限公司，為盈鑫信恒的前附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有規定外，本招股章程中有關中國的地理及統計數字的提述，不包括香港、澳門及台灣
「重慶奧林匹克花園置業」	指	重慶奧林匹克花園置業有限公司，於二零零三年四月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「重慶上善」	指	重慶上善置地有限公司，一家於二零零八年四月二十九日在中國成立的有限公司，本公司實際擁有其44.55%股權
「重慶渝能」	指	重慶渝能融創實業有限公司（前稱重慶渝能順馳房地產開發有限公司），於二零零五年九月二十六日在中國成立的有限公司，本公司擁有其45%股權
「重慶渝能產業」	指	重慶渝能產業（集團）有限公司，一家於中國成立的公司，為重慶渝能的主要股東

釋 義

「春申湖置業」	指	蘇州市春申湖置業有限公司，於二零零五年二月八日在中國成立的有限公司，本公司擁有其51%股權
「商品房」	指	由房地產發展商發展，於落成後作銷售或租賃用途的住宅物業、商業物業及其他樓宇
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法案綜合及修訂本）
「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）
「本公司」或 「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，於二零零七年四月二十七日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「建設用地規劃 許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國的地方城市規劃局或其他相關政府機關發出的建設用地規劃許可證
「施工許可證」	指	建設工程施工許可證，由中國的地方政府建設委員會或其他相關政府機關發出的建設工程施工許可證
「建設工程規劃 許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國的地方城市規劃局或其他相關政府機關發出的建設工程規劃許可證
「合約銷售」	指	有關已銷售物業為買方與集團成員公司所簽署銷售合約之標的物
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指孫先生及融創國際
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會

釋 義

「德意志銀行倫敦分行」	指	德意志銀行倫敦分行，為債券持有人之一（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）
「被視作合資格首次公開發售」	指	債券持有人選擇進行的首次公開發售，猶如其為合資格首次公開發售而不論其未有符合作為合資格首次公開發售的要求
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行
「德陽融創」	指	德陽融創置地有限公司，一家於二零零四年三月五日在中國成立的有限公司，為盈鑫信恒的前附屬公司
「鼎晟資產」	指	Ding Sheng Property Investment Holdings Limited (鼎晟資產投資控股有限公司)，一家於二零零七年九月十四日在香港成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「鼎晟不動產」	指	Ding Sheng Real Estate Investment Holdings Ltd. (鼎晟不動產投資控股有限公司)，一家於二零零七年九月六日在英屬處女群島成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「可轉換債券」	指	融創國際根據認購協議向債券持有人發行本金額為200,000,000美元的可轉換債券，有關詳情載於本招股章程內「歷史、重組及集團架構」一節中「兩次融資」一段
「國內生產總值」或「地方生產總值」	指	國內生產總值或地方生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售

釋 義

「綠色申請表格」	指	就是次全球發售而言，供我們指定的白表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，或倘文義所指乃於重組完成日期前任何時間，則指目前的附屬公司或彼等各自的前身，或倘文義所指乃物業發展或項目，則指本公司、其附屬公司及聯營項目公司
「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，包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及其詮釋
「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」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	在香港公開發售中初步可供認購的發售股份（根據「全球發售的架構及條件」一節所述可予調整）
「香港公開發售」	指	本公司初步提呈發售60,000,000股發售股份（根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述可予調整）供香港公眾人士按發售價及根據本招股章程及申請表格所載條款及條件以現金認購
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、孫先生、順馳國際、聯席全球協調人與香港包銷商於二零零九年十二月四日就香港公開發售訂立的包銷協議

釋 義

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士（定義見上市規則）的人士
「國際發售股份」	指	根據國際發售提呈發售的發售股份
「國際發售」	指	本公司於美國境外（包括向香港的專業投資者，惟不計及香港的散戶投資者）及依據第144A條於美國向合資格機構投資者發售合共540,000,000股發售股份（有關詳情載於「全球發售的架構及條件」一節）
「國際包銷商」	指	預期訂立國際包銷協議以在國際包銷中包銷的一組包銷商
「國際包銷協議」	指	預期於定價日或前後由本公司、聯席全球協調人與國際包銷商訂立有關國際發售的國際包銷協議
「聯席賬簿營理人」、 「聯席全球協調人」、 「聯席牽頭經辦人」 或「聯席保薦人」	指	德意志銀行及瑞士銀行
「聚金資產」	指	Jujin Property Investment Holdings Limited（聚金資產投資控股有限公司），一家於二零零七年九月十四日在香港成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「聚金不動產」	指	Jujin Real Estate Investment Holdings Ltd.（聚金不動產投資控股有限公司），一家於二零零七年九月六日在英屬處女群島成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「土地儲備」	指	根據有關土地出讓合同或其他批文，我們已竣工但尚未出售或交付的總建築面積及我們正在開發或計劃開發的總建築面積的總量；該總量包括(i)我們已獲得土地使用證及驗收合格證的已竣工項目的未出售及未交付部份；(ii)我們已獲得土地使用證及施工許可證的項目（實際工程不一定已開始）；(iii)我們已獲得土地使用證惟未獲得施工許可證的項目；(iv)我們已訂立土地出讓合同惟未獲得土地使用證的項目
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，由發展商與土地管理局或其他相關政府機關訂立的國有土地使用權出讓合同
「土地使用證」	指	由地方國土資源局或其他相關政府機關發出的國有土地使用證
「土地增值稅」	指	本招股章程附錄五所述《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》定義的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	二零零九年十一月二十七日，即於本招股章程刊印前確定若干資料的最後實際可行日期
「Lead Hill」	指	Lead Hill Enterprises Limited，於二零零七年八月三十日在英屬處女群島成立的有限公司，為初步認購人／債券持有人之一（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）
「Lehman」	指	Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited，於一九八五年九月六日在香港註冊成立的有限公司，為前債券持有人（有關詳情載於「歷史、重組及集團架構－重組」一節）

釋 義

「上市」	指	本公司股份在聯交所主板上市
「上市日期」	指	本公司股份在聯交所上市及在聯交所主板首次買賣的日期，預期為二零零九年十二月十八日或前後
「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）
「貸款票據」	指	融創不動產根據日期為二零零七年三月二十三日內容有關本金額為265,000,000港元的貸款票據的認購協議向Lehman發行的貸款票據
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於二零零七年四月二十七日採納且經不時修訂的組織章程大綱
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「孫先生」	指	孫宏斌先生，本公司主席、行政總裁兼執行董事及控股股東
「發售價」	指	按本招股章程「全球發售的架構及條件－釐定發售價」一節所述方式釐定的每股股份最終港元定價（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），發售股份乃按此發售價根據全球發售以供認購及發行或購買及出售
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，以及（如相關）根據超額配股權而發行的任何額外股份
「我們的中國法律顧問」	指	君合律師事務所及金誠同達律師事務所

釋 義

「超額配股權」	指	本公司授予國際包銷商的配股權，並可根據國際包銷協議由穩定價格操作人與聯席全球協調人協定後於國際包銷協議日期起至遞交香港公開發售申請的截止日期後30日內隨時行使，以要求本公司按發售價配發及發行合共最多90,000,000股額外發售股份，佔全球發售下初步提呈的發售股份數目的15%，以補足（其中包括）國際發售的超額配發（如有）
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有的政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其部門，或其中任何一個單位（按文義所指）
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，由地方國土資源及／或房屋管理局或其他相關政府機關發出的商品房預售許可證
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期於二零零九年十二月十二日或前後，但無論如何不遲於二零零九年十二月十六日
「房地產權證」	指	房地產權證，由地方國土資源及／或房屋管理局或其他相關政府機關發出的房地產權證
「合資格機構投資者」	指	根據第144A條界定的合資格機構投資者
「啟威資產」	指	Qiwei Property Investment Holdings Ltd.（啟威資產投資控股有限公司），一家於二零零七年九月十日在香港成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「啟威不動產」	指	Qiwei Real Estate Investment Holdings Ltd.（啟威不動產投資控股有限公司），一家於二零零七年六月六日在英屬處女群島成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「合資格首次公開發售」	指	符合「債券條件」所載的市值限額及其他最低要求的首次公開發售股份
「S規例」	指	美國證券法中的S規例
「重組」	指	本集團為籌備股份於聯交所上市而進行的重組安排，有關詳情載於「歷史、重組及集團架構」及本招股章程附錄七「法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－4.重組」兩節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條」	指	美國證券法中的第144A條
「外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「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（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「首馳昱達」	指	北京首馳昱達房地產開發有限公司，於二零零六年三月二十九日在中國成立的有限公司，本公司擁有其50%股權
「首鋼融創」	指	北京首鋼融創置地有限公司（前稱北京首鋼順馳房地產開發有限公司），於二零零五年六月二日在中國成立的有限公司，本公司擁有其50%股權
「平方米」	指	平方米

釋 義

「穩定價格操作人」	指	德意志銀行香港分行
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	融創國際、孫先生與可轉換債券的初步認購人就可轉換債券於二零零七年十月二十六日訂立的認購協議，經兩份日期均為二零零七年十月二十六日的附加協議及日期為二零零九年八月二十八日的一份補充協議修訂
「附屬公司」	指	具公司條例第2條所界定的涵義
「融創奧城」	指	天津融創奧城投資有限公司，於二零零三年二月二十五日在中國成立的有限公司，本公司擁有其90%股權
「融創國際」	指	Sunac International Investment Holdings Ltd (融創國際投資控股有限公司)，於二零零七年四月二十六日在英屬處女群島註冊成立的業務有限公司，為本公司控股股東
「融創資產」	指	Sunac Property Investment Holdings Ltd (融創資產投資控股有限公司)，一家於二零零七年九月十日在香港成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「融創不動產」	指	Sunac Real Estate Investment Holdings Ltd (英屬維爾京群島融創不動產投資控股有限公司)，一家於二零零七年一月二日在英屬處女群島成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，於二零零三年一月三十一日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「天津濱海」	指	天津濱海發展投資控股有限公司，一家於中國成立的公司，為無錫融創地產的主要股東

釋 義

「天津翔馳」	指	天津翔馳投資有限公司，於二零零六年九月二十二日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「往績記錄期間」	指	我們於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度及截至二零零九年六月三十日止六個月
「瑞士銀行」	指	瑞士銀行香港分行
「包銷商」	指	香港包銷商與國際包銷商的統稱
「包銷協議」	指	香港包銷協議與國際包銷協議的統稱
「美國」	指	美利堅合眾國
「美國交易法」	指	美國一九三四年證券交易法（經修訂），以及其後頒佈的規則及規例
「美國證券法」	指	美國一九三三年證券法（經修訂），以及其後頒佈的規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美元股份」	指	本公司每股面值0.0001美元的普通股，該等股份自二零零九年十一月二十七日經已註銷（請參閱本招股章程附錄七「有關本公司的其他資料－2.本公司的股本變動」）
「我們」	指	本集團，或本公司（按文義所指）
「外商獨資企業 I」	指	天津融創不動產投資管理有限公司，一家於二零零七年二月六日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「外商獨資企業 II」	指	天津啟威匯金不動產投資管理有限公司，一家於二零零七年七月二十日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「外商獨資企業 III」	指	天津盈資匯金物業管理有限公司，一家於二零零七年九月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「外商獨資企業 IV」	指	天津聚金物業管理有限公司，一家於二零零七年十月三十一日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「外商獨資企業 V」	指	天津鼎晟聚賢物業管理有限公司，一家於二零零七年十月三十一日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「外商獨資企業 VI」	指	天津卓越物業管理有限公司，一家於二零零七年十月三十一日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「外商獨資企業」	指	外商獨資企業I、外商獨資企業II、外商獨資企業III、外商獨資企業IV、外商獨資企業V及外商獨資企業VI的統稱
「白表eIPO」	指	以申請人本身名義提出並通過指定網站 www.eipo.com.hk 網上遞交申請的香港發售股份申請程序
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「無錫融創城市」	指	無錫融創城市建設有限公司（前稱無錫順馳城市建設有限公司），於二零零五年五月十一日在中國成立的有限公司，本公司擁有其51%股權

釋 義

「無錫融創地產」	指	無錫融創地產有限公司(前稱無錫順馳地產有限公司)，於二零零四年二月二十七日在中國成立的有限公司，本公司擁有其51%股權
「盈鑫信恒」	指	天津盈鑫信恒投資諮詢有限公司，前稱天津融創投資有限公司，一家於二零零一年十一月十五日在中國成立的有限公司，其先前持有本集團的主要營運附屬公司
「盈資資產」	指	Ying Zi Property Investment Holdings Limited (盈資資產投資控股有限公司)，一家於二零零七年九月十日在香港成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「盈資不動產」	指	Ying Zi Real Estate Investment Holdings Ltd. (盈資不動產投資控股有限公司)，一家於二零零七年八月三十一日在英屬處女群島成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「卓越資產」	指	Zhuo Yue Property Investment Holdings Limited (卓越資產投資控股有限公司)，一家於二零零七年九月二十日在香港成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「卓越不動產」	指	Zhuo Yue Real Estate Investment Holdings Ltd. (卓越不動產投資控股有限公司)，一家於二零零七年九月十三日在英屬處女群島成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

除另有明確說明或文義另有規定者外，本招股章程所載的全部數據均截至本招股章程刊發日期。

除另有指明外，本公司股權的所有提述均假設並無行使超額配股權。

本招股章程中所載於中國註冊成立公司或企業及中國公司或企業的名稱、法例或規例一般以中英文載列，以便參閱。如有任何不一致之處，概以中文本為準。