

---

## 釋 義

---

「會計師報告」	指	畢馬威會計師事務所發出的本集團截至2019年12月31日止三個財政年度及截至2020年6月30日止六個月的會計師報告，其全文載於本上市文件附錄一
「聯屬人士」	指	直接或間接控制特定人士或受其控制，或與該特定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「安陽置騰」	指	安陽置騰置業有限公司，一家於2017年9月14日於中國成立的有限公司，及於重組後為一名獨立第三方
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於[編纂]有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重述組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本上市文件「附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「實益建業地產股東」	指	建業地產股份的實益擁有人，其建業地產股份乃以登記建業地產股東的名義登記
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	聯交所開門辦理證券交易業務的任何日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	於分派記錄日期透過將本公司應付予建業地產的款項資本化向建業地產發行進行分派所需有關數目的股份。根據建業地產於最後可行日期的已發行股本並假設其於分派記錄日期保持不變，預期將根據資本化發行向建業地產發行[編纂]股股份
「開曼《公司法》」或 「《公司法》」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運營的中央結算及交收系統

---

## 釋 義

---

「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者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，可為個人或聯名個人或法團
「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
「中原建業(香港)」	指	中原建業(香港)有限公司，一間於2020年10月22日在香港註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「建業地產」	指	建業地產股份有限公司，一間於2007年11月15日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：832)，並為我們於最後可行日期的控股公司及我們於分拆完成後的關連人士
「建業地產董事會」	指	建業地產的董事會
「建業住宅集團(中國)」	指	建業住宅集團(中國)有限公司(前稱為河南建業(集團)有限公司)，一間於1992年5月22日於中國成立的有限公司，並為建業地產的全資附屬公司
「建業地產集團」	指	於完成分拆之前的建業地產及其附屬公司，其中包括本集團
「建業地產投資」	指	建業地產投資股份有限公司，一間於2007年9月28日於香港註冊成立的有限公司，為建業地產的全資附屬公司
「建業地產中國港股通投資者」	指	以中國結算作為名義持有人持有建業地產股份通過深港通進行買賣的中國港股通投資者
「建業地產股東」	指	建業地產股份的持有人
「建業地產股份」	指	建業地產股本中每股面值0.10港元的普通股

---

## 釋 義

---

「建業新生活」	指	建業新生活有限公司，一間於2018年10月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9983)，及為我們的關連人士
「主席」	指	董事會主席
「中國」、「中國大陸」或「國家」	指	中華人民共和國，僅就本上市文件及地理參考而言，且除文義另有所指外，不包括香港、澳門以及台灣
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中指研究院」	指	中指研究院，我們委聘的獨立行業顧問
「中指研究院報告」	指	我們委託中指研究院編製的獨立行業報告
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	中原建業有限公司，一間於2020年10月22日在開曼群島註冊成立的有限公司，為本集團於重組完成後的控股公司及建議上市載體
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義及除非文義另有所指，指胡先生及恩輝
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「2019年冠狀病毒」	指	2019年冠狀病毒疾病

---

## 釋 義

---

「彌償契據」	指	由胡先生、恩輝及本公司於[編纂]簽署的彌償契據，其詳情載於本上市文件「附錄五 — 一般資料 — E.其他資料」
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	建業地產董事會於[編纂]宣派的有條件特別中期股息，其按彼等於分派記錄日期所持有的每[編纂]股建業地產股份獲發一股股份的比例，以建業地產所持有有關股份數目（相當於資本化發行後但緊接分拆前本公司全部已發行股份）的實物分派方式向合資格建業地產股東支付，有關分派的進一步詳情載於本上市文件「分派及分拆」一節
「分派記錄日期」	指	釐定享有分派權利的記錄日期，即[編纂]
「預期信貸虧損」	指	預期信貸虧損
「除外建業地產股東」	指	其登記地址位於除外司法權區的海外建業地產股東以及經考慮彼等身處或居於有關司法權區適用法例的法律限制及／或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，建業地產董事會及董事會經作出相關查詢以及根據彼等法律顧問提供的法律意見後認為有必要或適宜讓其不根據分派接收股份的建業地產股東或實益建業地產股東
「除外司法權區」	指	該等香港以外司法權區，經考慮有關司法權區適用法例的法律限制及／或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，建業地產董事會及董事會於作出相關查詢後及根據接獲的法律意見釐定毋須或不宜根據分派分派股份。於最後可行日期，並無除外司法權區
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們的附屬公司

本文件為草擬本，所載資料並不完整及可作更改。本文件的資料須與本文件封面「警告」一節一併閱讀。

---

## 釋 義

---

「河南前啟」	指	河南前啟商業管理有限公司，一間於2020年10月27日在中國成立的有限公司及外商獨資企業並為我們的全資附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港股份過戶登記處」	指	[編纂]
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非為本公司關連人士(定義見上市規則)的實體
「聯席保薦人」	指	工銀國際融資有限公司及建銀國際金融有限公司
「昇熹」	指	昇熹控股有限公司，一間於2006年7月18日於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為建業地產之全資附屬公司
「恩輝」	指	恩輝投資有限公司，一間於2006年5月11日於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由胡先生全資擁有，並為我們的控股股東之一
「最後可行日期」	指	2020年11月4日，即本上市文件刊發前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「聯合建設」	指	河南中原建業聯合建設發展有限公司，一間於2019年5月15日於中國成立的有限公司，及於重組後為一名獨立第三方
「上市」	指	我們的股份以介紹方式於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次於聯交所主板開始進行買賣的日期，預期為[編纂]或前後

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂或補充)
「盧氏領創」	指	盧氏領創置業有限公司，一間於2017年12月27日於中國成立的有限公司，及於重組後為一名獨立第三方
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所的GEM，且與之並行營運。為免生疑，主板不包括聯交所GEM
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於[編纂]有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重述組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本上市文件「附錄四— 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「胡先生」	指	胡葆森先生，我們的主席兼非執行董事，並為我們的控股股東之一
「海外建業地產股東」	指	於分派記錄日期建業地產股東名冊中所示地址為香港境外司法權區的建業地產股東
「容積率」	指	物業的建築面積與該物業建於其上之土地面積之比率
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，為本公司關於中國法律的法律顧問
「項目擁有人」	指	使用房地產代建服務完成開發的項目擁有人
「清豐建宏」	指	清豐建宏城市發展有限公司，一間於2017年12月26日於中國成立的有限公司，及於重組後為一名獨立第三方
「合資格建業地產股東」	指	於分派記錄日期名列建業地產股東名冊的建業地產股東，惟不包括除外建業地產股東

---

## 釋 義

---

「登記建業地產股東」	指	就實益建業地產股東而言，指以其名義記入建業地產股東名冊作為建業地產股份(實益建業地產股東於當中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方
「餘下集團」	指	於分拆完成後的建業地產及其附屬公司，不包括本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	誠如本上市文件「歷史、發展及重組 — 重組」一節所載，本集團為籌備上市而進行的公司重組，據此，本公司成為我們附屬公司的控股公司
「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	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「分拆」	指	透過分派的方式分拆本公司，及我們的股份透過介紹的方式於主板單獨上市
「平方米」	指	平方米
「前啟」	指	前啟投資有限公司，一間於2020年10月22日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度及截至2020年6月30日止六個月

---

## 釋 義

---

「中原建業」 指 河南中原建業城市發展有限公司(前稱為河南軒隆房地產開發有限公司及河南中信房地產開發有限公司)，一間於1992年12月26日於中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司

於本上市文件內：

1. 除非另有說明，否則以人民幣計值的若干金額已分別按人民幣0.8612元兌1.00港元的匯率換算為港元，惟僅供說明之用。有關換算不應被詮釋為人民幣金額於有關日期或任何其他日期已經或本可以或可能按該等匯率或任何其他匯率換算為港元。
2. 標有「\*」的英文或中文名稱為自然人、法人或實體、政府主管部門、機構、法律、規則、法規及其他不存在正式英文或中文譯名的實體名稱的非正式英文或中文譯名。該等名稱僅供識別。
3. 我們採用若干與我們的業務及營運所在行業相關的技術詞彙。上文所載該等詞彙及其涵義未必符合標準行業涵義或該等詞彙的用法。
4. 除非明確說明或文意另有所指，否則所有數據均截至最後可行日期。
5. 除非另有指明，否則所有對本公司任何股權的提述均不計及因根據建業地產於2008年5月14日及2018年4月19日採納之購股權計劃授出之任何尚未行使購股權獲行使而將予發行的任何建業地產股份。
6. 本上市文件所載的若干金額及百分比數字已按四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總數的數字未必為前述各項數字的算術總和。