

## 釋 義

於本招股章程，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	有關香港公開發售的 <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格及 <b>綠色</b> 申請表格，或如文義有所指定，則為其中任何一種申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2014年8月6日採納及於上市後生效並經不時修訂或補充的的組織章程細則，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有香港上市規則第14A章賦予的涵義
「北京宏泰展耀投資」	指	北京宏泰展耀投資有限公司，一間於2014年4月29日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的任何日子(星期六、星期日或香港的公眾假期除外)
「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，評估隨時間推移的增長率的計量方法
「資本化發行」	指	「歷史、發展及重組－貸款資本化、資本化發行及全球發售」一節所述將本公司股份溢價賬撥充資本而發行股份
「貸款資本化」	指	「歷史、發展及重組－貸款資本化、資本化發行及全球發售」一節所述將利東向本公司提供為數38,270,000美元的不計息股東貸款撥充資本而發行股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會

---

## 釋 義

---

「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或一般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	獲接納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	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以為個人、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
「CCBI Investments」	指	CCBI Investments Limited，一間於2004年11月10日根據開曼群島法例註冊成立的投資控股有限公司，並為香港聯交所主板及上海證券交易所上市公司中國建設銀行股份有限公司(股份代號分別為939及601939)的間接全資附屬公司
「承德永侖」	指	承德市永侖房地產開發有限公司，一間於2010年2月8日在中國註冊成立的有限責任公司，並由廊坊盛世建設及廊坊永侖分別擁有80%及20%的股權，故為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國宏泰國際」	指	中國宏泰國際控股有限公司，前稱港崇有限公司，一間於2011年11月8日在英屬處女群島註冊成立並由誠昌全資擁有的有限公司，故為本公司的間接全資附屬公司
「滁州協議」	指	安徽省滁州市地方政府及我們於2013年7月10日訂立且於2014年2月19日經修訂及補充的戰略投資協議

---

## 釋 義

---

「滁州示範園區」	指	滁州承接產業轉移集中示範園區，位於安徽省滁州市，為我們其中一個產業市鎮項目
「滁州宏泰展耀」	指	滁州宏泰展耀投資有限公司，一間於2013年8月26日在中國註冊成立的有限責任公司，並為廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「緊密聯繫人士」	指	具有香港上市規則第1章賦予的涵義
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例(經綜合及修訂))
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，於2014年3月3日生效，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	中國宏泰產業市鎮發展有限公司，一間於2014年2月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有香港上市規則第14A章賦予的涵義
「控股股東」	指	具有香港上市規則賦予的涵義，就本招股章程而言，指趙穎女士及由彼全資擁有的利東
「核心關連人士」	指	具有香港上市規則第1章賦予的涵義
「企業管治守則」	指	香港上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告
「法律顧問」	指	梁偉強先生，彼為香港大律師，就若干本公司附屬公司及彼等各自的董事違反前身公司條例第122條的若干違規事件提供意見

---

## 釋 義

---

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法，於2007年3月16日修訂及於2008年1月1日生效
「可轉換債券」	指	根據(其中包括)利東及Chance Talent於2014年2月24日訂立的收購協議，利東向Chance Talent發行本金額40,000,000美元的可轉換票據
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商，香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司(或按文義所指，本公司及其任何一個或多個附屬公司)，或如文義所指，本公司成為其目前附屬公司的控股公司前的期間，則指該等附屬公司，猶如彼等於相關期間為本公司的附屬公司
「廣陽協議」	指	河北省廊坊市廣陽區地方政府、獨立第三方及我們於2011年4月27日訂立的廊坊市廣陽區「高新科技成果孵化園」項目合作協議
「廣陽科技園」	指	廣陽科技孵化園，位於河北省廊坊市，為我們其中一個產業市鎮項目
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，香港結算的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「香港公開發售」	指	受限於及遵照本招股章程及申請表格所述的條款及條件，按發售價(加上經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)向香港公眾人士發行及提呈發售香港公開發售股份(可按「全球發售的架構」一節所述予以調整)供認購以換取現金，進一步詳情於本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售」一節中說明
「香港公開發售股份」	指	本公司根據本招股章程內的香港公開發售(可按「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)按發售價初步提呈發售以供認購的32,800,000股股份
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司與香港包銷商於2014年8月12日就香港公開發售訂立的包銷協議，進一步詳情於本招股章程「包銷」說明
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於及並非本公司及／或我們的關連人士的人士或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供認購的295,200,000股股份，連同(倘相關)本公司因行使任何超額配股權而可能發行的任何股份，可按本招股章程「全球發售的架構」所述予以重新分配
「國際發售」	指	國際包銷商向專業、機構、公司及／或其他投資者按發售價有條件配售國際發售股份，進一步詳情於本招股章程「全球發售的架構」說明

---

## 釋 義

---

「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	(其中包括)國際包銷商及本公司預計於2014年8月18日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議，進一步詳情於「包銷」一節說明
「發行日期」	指	2014年2月26日，可轉換債券的發行日期
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「聯席賬簿管理人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司、中信里昂證券有限公司、工銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、星展亞洲融資有限公司、第一上海證券有限公司及廣發證券(香港)經紀有限公司
「聯席全球協調人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司、中信里昂證券有限公司、工銀國際融資有限公司及建銀國際金融有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司、中信里昂證券有限公司、工銀國際證券有限公司、建銀國際金融有限公司、星展亞洲融資有限公司、第一上海證券有限公司、廣發證券(香港)經紀有限公司及時富證券有限公司
「聯席保薦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司及中信証券融資(香港)有限公司
「兆帝」	指	兆帝有限公司，一間於2007年4月19日在香港註冊成立的公司，由中國宏泰國際全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊市城區房地產」	指	廊坊市城區房地產開發有限公司，一間於1995年5月22日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊宏泰展耀全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊高迪」	指	廊坊市高迪數碼電子技術有限公司，一間於2010年1月5日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「廊坊嘉民盛世園區服務」	指	廊坊嘉民盛世園區服務有限公司，一間於2012年4月12日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊鴻昊投資」	指	廊坊市鴻昊投資有限公司，一間於2008年7月7日在中國註冊成立的有限責任公司，並由廊坊盛世建設擁有50.0%、廊坊市城區房地產擁有1.6%及兩名獨立第三方擁有48.4%，故為本公司擁有51.6%的間接附屬公司，有關詳情載於「歷史、發展及重組－我們的附屬公司－我們的中國附屬公司」
「廊坊宏盛」	指	廊坊市宏盛房地產開發有限公司，一間於2007年8月14日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊盛世建設」	指	廊坊市盛世建設投資有限公司，一間於2005年8月3日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊宏泰卓優全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊首開盛世投資」	指	廊坊市首開盛世投資有限公司，一間於2011年8月4日在中國註冊成立的有限責任公司，並由廊坊盛世建設擁有62.96%及兩名獨立第三方擁有37.04%，故為本公司擁有62.96%的間接附屬公司，有關詳情載於「歷史、發展及重組－我們的附屬公司－我們的中國附屬公司」
「廊坊宏泰園區」	指	廊坊市宏泰園區服務有限公司，一間於2013年10月8日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「廊坊宏泰展耀」	指	廊坊宏泰展耀房地產發展有限公司(前稱廊坊宏泰展耀地產發展有限公司)，一間於2007年6月5日在中國註冊成立的有限責任公司，由盛世國際全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊宏泰卓優」	指	廊坊宏泰卓優房地產發展有限公司，一間於2007年6月5日在中國註冊成立的有限責任公司，由兆帝全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊盈凱科技」	指	廊坊市盈凱科技成果孵化服務有限公司，一間於2013年3月29日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊宏盛全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊永侖」	指	廊坊市永侖房地產開發有限公司，一間於2009年7月14日在中國註冊成立的有限責任公司，由廊坊盛世建設全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊永協物業」	指	廊坊市永協物業服務諮詢有限公司，一間於2007年6月5日在中國註冊成立的有限責任公司，由兆帝全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「土地增值稅」	指	土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	2014年8月6日
「上市」	指	股份於香港聯交所主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所董事會上市小組委員會
「上市日期」	指	股份於香港聯交所上市並獲准於主板買賣的日期



---

## 釋 義

---

「龍河協議」	指	河北省廊坊市安次區地方政府與我們於2005年8月5日訂立的廊坊龍河工業園區框架性合作協議書，於2008年12月18日、2013年1月28日及2013年12月5日經修訂及補充
「龍河高新區」	指	廊坊龍河高新技術產業區，位於河北省廊坊市，為我們其中一個產業市鎮項目
「龍河項目」	指	龍河高新區及廊坊龍河商務休閒度假基地
「廊坊龍河商務休閒度假基地」	指	廊坊龍河商務休閒度假基地，位於河北省廊坊市，為我們其中一個產業市鎮項目
「主板」	指	由香港聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所創業板並與之並行運作
「大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)，概要載於本招股章程附錄四
「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
「王建軍先生」或「王先生」	指	王建軍先生，為我們的執行董事兼董事會主席，為趙穎女士的配偶
「趙穎女士」或「趙女士」	指	趙穎女士，為控股股東及我們的非執行董事，為王建軍先生的配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「不競爭契約」	指	控股股東向本公司作出日期為2014年8月6日的不競爭契約，有關詳情載於「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節
「全國人大」	指	全國人民代表大會

---

## 釋 義

---

「發售價」	指	根據全球發售將予認購及發行發售股份的每股發售股份的最終發售價(不包括1.0%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費),釐定價格的進一步詳情於「全球發售的架構—全球發售定價」一節中說明
「發售股份」	指	香港公開發售股份及國際發售股份
「超額配股權」	指	預期本公司將授予國際包銷商的購股權,可由包銷商代表(代表國際包銷商)行使,據此,本公司須按發售價配發及發行合共49,200,000股股份(相當於全球發售下初步提呈發售的股份的合共15%),以(其中包括)補足國際發售的超額分配。有關詳情,見「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「前身公司條例」	指	於2014年3月3日前不時生效之香港法例第32章公司條例
「首次公開發售前投資者」 或「Chance Talent」	指	Chance Talent Management Limited,一間於2007年7月4日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司,由CCBI Investments全資擁有。Chance Talent為本公司的首次公開發售前投資者。有關其於上市完成後於本公司的控股權詳情,見「歷史、發展及重組—首次公開發售前投資者的投資」
「定價日」	指	釐定發售價的日期,於2014年8月18日或前後或可能由本公司與聯席全球協調人(為其自身及代表包銷商)協定的較後日期
「利東」	指	利東有限公司,為控股股東,一間於2007年1月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司,由趙穎女士全資擁有
「合資格機構買家」	指	144A規則所指的合資格機構買家
「S規例」	指	證券法S規例

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「144A規則」	指	證券法144A規則
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「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
「證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂)
「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)
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「盛世國際」	指	盛世國際(香港)發展有限公司，一間於2006年1月16日在香港註冊成立的公司，由中國宏泰國際全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「誠昌」	指	誠昌控股有限公司，一間於2007年4月12日在英屬處女群島註冊成立的有限公司且為本公司的全資附屬公司
「國企」	指	國有企業
「穩定價格經辦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司
「借股協議」	指	利東(作為貸方)與Morgan Stanley & Co. International plc(作為借方)可能訂立的借股協議
「附屬公司」	指	具有公司條例所賦予之涵義
「主要股東」	指	具有香港上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「收購守則」	指	證監會發佈的公司收購、合併及股份購回守則(經不時修訂、補充或修改)
「唐山展耀」	指	唐山展耀房地產開發有限公司，一間於2007年6月25日在中國註冊成立的有限責任公司且由盛世國際全資擁有，故為本公司的間接全資附屬公司
「北京首都第二機場」	指	一個位於北京與河北省廊坊市廣陽區之間之交匯區域的機場(目前在建中)，預計於2018年落成
「往績記錄期間」	指	截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及2014年3月31日止三個月
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	國際包銷協議及香港包銷協議
「包銷商代表」	指	摩根士丹利亞洲有限公司、中信証券融資(香港)有限公司及中信里昂証券有限公司，為國際包銷商行使超額配股權的代表
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「外商獨資企業」	指	外商獨資企業
「白表eIPO」	指	透過指定白表eIPO網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上遞交的申請，申請認購將以申請人名義發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央証券登記有限公司

於本招股章程，除文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人士」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」均具有香港上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本招股章程內的若干金額及百分比數字已經湊整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字可能與其上數字相加計算所得總數有所不同。

倘於本招股章程內所述在中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。公司的中文或其他語文名稱的英文譯名均附有「\*」符號，僅供識別之用。