

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
「細則」或「組織章程細則」	指	將於[編纂]生效的於2019年10月21日有條件採納的經修訂及重列的本公司組織章程細則，其概要載於本文件附錄四，並經不時修訂
「平均售價」	指	平均售價
「聯繫人」	指	具有香港上市規則賦予該詞的涵義
「保鑫實業」	指	保鑫實業有限公司，一間於2018年11月14在中國成立的有限公司，由李先生的配偶周女士擁有80%的權益及由李先生之子李亞睿先生擁有20%的權益
「京津冀地區」	指	包括北京、天津及河北省的中國經濟區域
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行向公眾通常開放辦理一般銀行業務之日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）
「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
[編纂]	指	[編纂]
「首都經濟圈」	指	中國經濟區域，包括北京、河北省的九個城市及天津的三個行政區。河北省的九個城市為張家口、承德、保定、廊坊、唐山、秦皇島、衡水、滄州及石家莊。天津的三個行政區為寶坻、武清及薊州。此概念於十一屆全國人大四次會議通過的《「十二五」規劃綱要草案》中首次提出

釋 義

「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會，現時已合併於中國銀行保險監督管理委員會內
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作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
「成都天保房地產開發」	指	成都天保房地產開發有限公司，一間於2018年4月10日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件而言不包括香港、澳門及台灣
「中國天保國際」	指	中國天保國際控股有限公司，一間於2018年12月6日根據香港法律註冊成立的有限公司
「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
「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
「本公司」或「我們」	指	中國天保集團發展有限公司，一間於2018年11月16日根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限公司

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及在本文件內，指李先生及由李先生全資擁有的吉祥國際實業
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為我們本身及作為我們各附屬公司的受託人)為受益人作出的日期為2019年10月21日的彌償契據，內容有關稅務及其他彌償保證
「不競爭契據」	指	控股股東於2019年10月21日以本公司為受益人作出的不競爭契據，有關詳情載於「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「編纂」	指	[編纂]
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	於2007年3月16日頒佈並於2018年12月29日最新修訂的中華人民共和國企業所得稅法
「盛興發展」	指	盛興發展有限公司，一間於2019年2月8日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司
「交易所參與者」	指	(a)根據香港上市規則可於香港聯交所或通過香港聯交所進行交易的人士；及(b)名列於香港聯交所存置的名單、登記冊或名冊可於香港聯交所或通過香港聯交所進行交易的人士
「誠基嘉和投資」	指	誠基嘉和投資控股有限公司，一間於2019年3月22日根據香港法律註冊成立的有限公司
「弗若斯特沙利文」或「行業顧問」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	受本公司委託並由弗若斯特沙利文獨立編製的行業報告
「國內生產總值」	指	國內生產總值

釋 義

「建築面積」	指	建築面積
[編纂]	指	[編纂]
「金駒投資」	指	金駒投資有限公司，一間於2019年3月8日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司
[編纂]	指	[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及我們於有關時間的附屬公司(或任何該等附屬公司)或(按文義所指)就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司(視情況而定)經營的業務，猶如該等公司於有關時間為本公司的附屬公司
「海子窪酒店」	指	海子窪文化旅遊景區酒店及配套公寓，一項我們於張北的在建物業
「港元」	指	香港之法定貨幣，分別為港元及港仙
「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，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上市規則」或「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)
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
「香港股份過戶登記處」	指	[編纂]
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，為香港交易及結算所有 限公司的全資附屬公司
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「懷來天保房地產開發」	指	懷來天保房地產開發有限公司，一間於2016年8月 23日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附 屬公司
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括國際會計準則理事會頒佈 的準則、修訂及詮釋和國際會計準則委員會頒佈的 國際會計準則及詮釋
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知與我們 並無關連之人士(定義見香港上市規則)
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「吉祥國際實業」	指	吉祥國際實業有限公司，一間於2018年11月15日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司
「仲量聯行」或「物業估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司及國泰君安融資有限公司
「土地增值稅」	指	如本文件「監管概覽」一節所述，《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施規則所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	2019年10月21日，即本文件刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
[編纂]	指	[編纂]
「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會

釋 義

[編纂]	指	我們的股份於香港聯交所[編纂]及獲准開始買賣的日期，預期為[編纂]或前後
「魯班獎」	指	中國建設工程魯班獎，為住房和城鄉建設部及中國建築業協會就優秀建築質量頒發的最高級及最權威獎項
「主板」	指	聯交所運作的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	將於[編纂]生效的於2019年10月21日有條件採納的經修訂及重列的本公司組織章程大綱，其概要載於本文件附錄四，並經不時修訂
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部，現時已合併於中華人民共和國自然資源部內
「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
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，前稱為中華人民共和國建設部
「李先生」	指	李保田先生，執行董事兼董事長
「周女士」	指	周春蘭女士，李先生之配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，由第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納，並於2006年1月1日生效，經不時修訂、補充或以其他方式修改，於2018年10月26日進一步修訂，並於同日生效
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國法律顧問」	指	嘉源律師事務所，本公司有關[編纂]的中國法律的法律顧問
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「主要股份過戶登記處」	指	[編纂]
「省」	指	省份，或倘文意所指，指省級自治區或中國中央政府直接管轄的直轄市
[編纂]	指	[編纂]
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「可銷售建築面積」	指	我們擬定銷售且不超過政府機關就項目發出的相關批地合同或其他批准文件中的佔地面積乘以最大允許容積比所得結果的物業建築面積
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元的普通股

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於2019年10月21日有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款概述於本文件「附錄五 — 法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
[編纂]	指	[編纂]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「天保中國控股」	指	天保中國控股有限責任公司，一間於2018年11月15日根據英屬處女群島法律註冊成立的股份有限公司及本公司的直接全資附屬公司
「天保建設集團」	指	天保建設集團有限公司，一間於1998年3月18日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「天保企業管理」	指	天保企業管理有限公司，一間於2018年10月30日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「天保房地產開發」	指	天保房地產開發有限公司，一間於2001年5月10日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法權區管轄的所有地區
[編纂]	指	[編纂]
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
「增值稅」	指	增值稅
[編纂]	指	[編纂]
「雄安新區」	指	於2017年4月於河北省設立，以作中國政府推進京津冀地區協調發展的措施的一部分。該新區目前橫跨雄縣、容城和安新三個縣
[編纂]	指	[編纂]
「蔚縣天保房地產開發」	指	蔚縣天保房地產開發有限公司，一間於2017年6月30日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「張北縣天保物業服務」	指	張北縣天保物業服務有限公司，一間於2013年5月6日在中國成立的有限公司，且由保鑫實業間接全資擁有
「張北天保恒旗房地產」	指	張北天保恒旗房地產開發有限責任公司，一間於2013年10月8日在中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司
「涿州市明陽房地產」	指	涿州市明陽房地產開發有限責任公司，一間於2006年7月4日在中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司

釋 義

- 「涿州隆慧鑫裝飾裝璜」 指 涿州隆慧鑫裝飾裝璜有限責任公司，一間於2007年2月8日在中國成立的有限責任公司，且由我們的執行董事王慧杰女士擁有10%的權益及由其配偶李軍先生擁有90%的權益
- 「涿州天保建築體系」 指 涿州天保建築體系有限公司，一間於2005年11月1日在中國成立的有限公司，且由李先生擁有70%的權益並由保鑫實業擁有30%的權益
- 「涿州天保實業」 指 涿州天保實業有限公司，一間於2019年3月18日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
- 「涿州天保物業服務」 指 涿州天保物業服務有限公司，一間於2010年8月24日在中國成立的有限公司，且由保鑫實業全資擁有

在本文件中，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」及「主要股東」等詞彙均具有香港上市規則所賦予的涵義。

本文件所載的若干金額及百分比數字已作四捨五入。因此，若干圖表內所示的總數未必為其之前數字的算術總和。任何表格或圖表中若出現總計數與所列金額總和不符，均為四捨五入所致。

為方便閱覽，在中國成立的公司或實體、法律或法規的名稱以中文及英文載入本文件，中文名稱與英文名稱如有任何不符，概以中文版為準。