

釋 義

在本文件中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下文所載之涵義。若干其他詞彙在本文件「技術詞彙表」一節說明。

「[編纂]」	指	[編纂]
「公司章程」或「章程」	指	於2019年5月7日經股東大會批准的將自[編纂]起生效的本公司之公司章程(經不時修訂)，其概要載於本文件附錄五
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放辦理日常銀行業務的任何日子及並非星期六、星期日或香港公眾假期
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會，由原中國銀行業監督管理委員會及原中國保險監督管理委員會整合而成
「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、聯名人士或法團
「中央結算系統 運作程序規則」	指	香港結算就中央結算系統設立而不時生效的運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作和功能的慣例、程序及行政規定

釋 義

「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
「中國」	指	中華人民共和國，但就本文件而言，且僅作地區參考，除文義所指外，本文件中對「中國」之提述均不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其機構，或如文義所指，上述任何部門和機構
「中國指數研究院」或「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問
「中國保利集團」	指	中國保利集團有限公司，一間於1993年2月9日在中國成立的國有獨資公司，為本公司的最終控股股東，由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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「發行人」	指	保利物業發展股份有限公司(前稱為廣州合利物業發展有限公司、保利廣州物業管理有限公司或保利物業管理有限公司)，一間於1996年6月26日在中國成立的有限公司，並於2016年10月25日改制為股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，分別指中國保利集團、保利南方及保利發展控股或該三家公司作為一組控股股東
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督和規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	保利發展控股作為彌償人以本公司(為我們本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人所訂立日期為2019年11月29日的彌償契據，進一步詳情載於本文件「附錄六—法定及一般資料—5.其他資料—(B)彌償」一節
「董事」	指	本公司的董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯交所參與者」	指	以下人士：(a)根據上市規則可在香港聯交所或通過香港聯交所進行買賣；及(b)其名稱登記在香港聯交所保存的名單、登記冊或名冊，作為可在香港聯交所或通過香港聯交所進行買賣的人士
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及(除文義另有所指外)其所有附屬公司，或如文義指其註冊成立前的任何時間，即為其前身公司或其現有附屬公司的前身公司所從事而其後由其承擔的業務
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(整體包括香港會計準則及相關詮釋)
「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
「港元」或「港仙」	分別指	香港法定貨幣港元和港仙
「香港」	指	中國香港特別行政區
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「湖南保利天創」	指	湖南保利天創物業發展有限公司(前稱為長沙市天創物業管理有限責任公司)，一間於2008年1月17日在中國成立的有限公司，為本集團的附屬公司，於最後實際可行日期，我們於其中持有60%的股權
「H股」	指	我們普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，將以港元認購和買賣並在香港聯交所 [編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「獨立第三方」	指	據董事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)的個人或公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「聯席保薦人」	指	廣發融資(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司
「最後實際可行日期」	指	2019年12月1日，即刊發本文件前確定其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
「[編纂]」	指	[編纂]
「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、補充或以其他方式修改
「主板」	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，其獨立於香港聯交所GEM並與之並行營運

釋 義

「《必備條款》」	指	由國務院證券委員會與國家經濟體制改革委員會於1994年8月27日頒佈並於該日生效的《到境外上市公司章程必備條款》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「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或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統，為中國公眾公司股份交易的場外交易系統
「不競爭承諾」	指	中國保利集團及保利發展控股分別以本公司為受益人所訂立日期為2019年11月29日的不競爭承諾，進一步詳情載於本文件「與控股股東的關係－我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分」一節
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「人民代表大會」	指	中國立法機關，包括全國人民代表大會以及地方各級人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會)，或如文義所指上述任何人民代表大會
「保利發展控股」	指	保利發展控股集團股份有限公司(前稱保利房地產(集團)股份有限公司及保利房地產股份有限公司)，其前身為廣州保利房地產開發公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市(股份代號：600048)，為本公司控股股東
「保利發展控股集團」	指	保利發展控股及其附屬公司
「保利(香港)」	指	保利(香港)控股有限公司，一間於1985年11月29日於香港註冊成立的私人股份有限公司，其由中國保利集團直接持有50%權益及由保利發展控股持有50%權益
「保利暉創(重慶)」	指	保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司(前稱為重慶新祥瑞物業管理有限公司)，一間於1995年4月20日在中國成立的有限公司及為本集團的一間附屬公司，我們於最後實際可行日期於其中持有51%股權

釋 義

「保利南方」	指	保利南方集團有限公司(前稱保利南方總公司)，一間於1992年7月9日在中國成立的有限公司，並為中國保利集團的全資附屬公司
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國法律顧問」	指	北京德恒律師事務所，我們關於中國法律的法律顧問
「中國證券法」	指	《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「發起人」	指	保利發展控股及西藏贏悅
「文件」	指	就[編纂]而發行的本文件
「S規例」	指	美國證券法S規例
「有關人士」	指	聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等或本公司各董事、高級職員或代表或參與[編纂]的任何其他各方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局

釋 義

「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局(已與國家市場監督管理總局合併)
「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人民幣1.00元的股份，包括內資股和H股
「股東」	指	股份持有人
「《特別規定》」	指	國務院於1994年8月4日頒佈的《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「分拆通知」	指	中國證監會於2004年7月21日頒佈的《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》
「平方米」	指	計量單位平方米
「[編纂]」	指	[編纂]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「監事」	指	本公司的監事
「監事會」	指	監事會
「往績記錄期間」	指	包括截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的期間

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及規例
「[編纂]」	指	[編纂]
「西藏贏悅」	指	西藏贏悅投資管理有限公司，一間於2015年6月2日在中國成立的有限公司，並為保利發展控股的全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]

除非文義另有所指，否則本文件中對「2016年」、「2017年」及「2018年」之提述均指截至該年份12月31日止的財政年度。

本文件所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總額的數字可能並非上列數字的算術總和。

為便於參考，本文件所載中國法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體(包括我們的若干附屬公司)的名稱均具有中英文版本，如有歧義，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅供識別之用。