

## 釋 義

於本文件內，除文義另有指明者外，下列詞語及詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙於本文件「技術詞彙」闡述。

「農銀國際融資有限公司」 指 農銀國際融資有限公司，上市的獨家保薦人，並為可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

### [編纂]

「組織章程細則」或「章程細則」 指 本公司於2019年●月●日有條件採納之經修訂及經重列組織章程細則(於[編纂]後生效)，並經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本文件附錄三

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「保證配額」 指 合資格寶龍股東根據[編纂]按保證基準申請[編纂]股份的配額，釐定基準為彼等各自於記錄日期下午4時30分所持有寶龍控股的持股量

「審核委員會」 指 董事會轄下審核委員會

「可供認購[編纂]股份」 指 具有本文件「[編纂]的架構—[編纂]—申請[編纂]股份的分配基準」一節賦予該詞的涵義

「實益寶龍股東」 指 其寶龍股份已於記錄日期下午4時30分以已登記寶龍股東的名義登記的寶龍股份的任何實益擁有人(如寶龍控股的股東名冊所示)

### [編纂]

## 釋 義

### [ 編 纂 ]

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島

### [ 編 纂 ]

「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「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，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	不時生效的中央結算系統香港結算運作程序，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定
「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」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，但僅在本文件內及作地區參考而言，不包括香港、澳門及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

## 釋 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	寶龍商業管理控股有限公司(前稱寶龍商業控股有限公司)，為於2019年3月25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，且除文義另有指明者外，指寶龍維京控股、寶龍控股、天龍控股、Sky Infinity Holdings、樺龍控股、萬通貿易、許健康先生、許華芳先生、許華芬女士、黃麗真女士及施思妮女士
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為附屬公司的受託人)為受益人簽立日期為2019年●月●日的彌償契據，詳情請參閱本文件附錄四「法定及一般資料-D.其他資料-1.稅務及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人簽立日期為2019年●月●日的不競爭契據，詳情請參閱本文件「與控股股東的關係-不競爭契據」
「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，由全國人大常委會於2007年3月16日通過，並於2008年1月1日生效及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為本公司的行業顧問及獨立第三方

## 釋 義

「福州寶龍商業」 指 福州寶龍商業經營管理有限公司，於2005年4月28日在中國成立的有限公司，於重組完成後乃寶龍控股的間接全資附屬公司

### [ 編 纂 ]

「本集團」或「我們」 指 本公司及我們的附屬公司或(如文義所指)就於本公司成為現時附屬公司的控股公司前的期間，該等附屬公司或其前身公司或經營的業務(視乎情況而定)

「杭州駿龍」 指 杭州駿龍企業管理有限公司，於2014年7月23日在中國成立的有限責任公司，乃本公司的間接全資附屬公司

「香港會計準則」 指 香港會計準則

「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(包括香港會計準則及詮釋)

「香港會計師公會」 指 香港會計師公會

「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

「港元」 指 香港法定貨幣港元

### [ 編 纂 ]

---

## 釋 義

---

「香港證券登記處」	指	[編纂]
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」所列的[編纂]包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、[編纂]及香港包銷商就[編纂]所訂立日期為[編纂]的包銷協議，於本文件「包銷－包銷安排及開支－[編纂]－香港包銷協議」進一步詳述
「匯鴻管理」	指	匯鴻管理有限公司，於2019年7月2日在英屬維京群島註冊成立的私人信託有限公司，由執行董事許華芳先生全資擁有，作為一間特殊目的公司以匯鴻信託之受託人身份持有股份
「匯鴻信託」	指	為於2019年7月2日成立的信託(匯鴻管理獲委任為受託人)，就本公司於就[編纂]後至少六個月後採納股份獎勵計劃
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的人士或公司

## [編纂]

「國際包銷商」	指	[編纂]的包銷商
---------	---	----------

## 釋 義

「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、[編纂]及國際包銷商於[編纂]或前後就[編纂]所訂立的國際包銷協議，於本文件「包銷—包銷安排及開支—[編纂]—國際包銷協議」進一步詳述
「最後實際可行日期」	指	於2019年8月13日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
		[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
		[編纂]
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「併購規定」	指	國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國稅局、國家工商局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日重新頒佈的關於外國投資者併購境內企業的規定
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
「萬通貿易」	指	萬通(香港)貿易有限公司，一間於2013年5月14日在香港註冊成立的有限公司，其由非執行董事兼其中一名控股股東許華芬女士全資擁有，該公司為控股股東之一
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2019年●月●日有條件採納將於[編纂]起生效的經修訂及重列的組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本文件附錄三
「財政部」	指	中華人民共和國財政部

## 釋 義

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會轄下提名委員會
「不合資格寶龍股東」	指	於記錄日期下午4時30分名列寶龍控股股東名冊的寶龍股東，且其於有關名冊顯示的地址為任何特定地區，以及據寶龍控股得悉之時為居於任何特定地區的任何寶龍股東或實益寶龍股東
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

## [ 編 纂 ]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中華人民共和國的中央銀行
「寶龍維京」	指	寶龍(維京)V有限公司，為於2008年8月11日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「寶龍維京控股」	指	寶龍地產(維京)控股有限公司，為於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，由寶龍控股全資擁有，並為我們的控股股東之一

## 釋 義

「寶龍集團」	指	寶龍控股及其附屬公司，包括本集團
「寶龍集團發展」	指	寶龍集團發展有限公司，為於1992年7月11日在中國成立的外商投資企業，由我們的控股股東之一許健康先生及非執行董事許華琳女士分別間接擁有88.9%及1%
「寶龍控股」	指	寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238)，為於2007年7月18日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於主板上市。其間接擁有緊隨[編纂]及[編纂]完成後，本公司已發行股本約[編纂](假設並無行使[編纂])
「寶龍商業香港」	指	寶龍商業集團控股有限公司(前稱寶龍(香港)5有限公司)，於2008年10月3日在香港註冊成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「寶龍股東」	指	寶龍股份持有人
「寶龍股份」	指	寶龍控股股本中每股面值0.01港元的普通股
「中國政府」	指	中華人民共和國中央政府及所有政府分支部門(包括省級、市級及其他地區或地方政府實體)及該等政府機構，或(倘文義所指)任何分支部門或機構
「中國法律顧問」	指	國浩律師(上海)事務所，為本公司就[編纂]的中國法律的法律顧問

[編纂]

## 釋 義

「股份過戶登記總處」	指	[編纂]
「省」	指	省份，或如文義所指，省級自治區或中國政府直轄市
「合資格寶龍股東」	指	於記錄日期下午4時30分名列寶龍控股的股東名冊的寶龍控股股份持有人(不合資格寶龍股東除外)
「記錄日期」	指	2019年●月●日，即確定保證配額之記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「保留集團」	指	分拆完成後之寶龍控股及其附屬公司，不包括本集團
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「重組」	指	本集團就籌備[編纂]而進行的重組，詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—重組」

### [編纂]

「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括(視乎文義而定)地方機構
「國家市場監督管理局」	指	中國國家市場監督管理局，前稱國家工商局
「國稅局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委」	指	全國人大常務委員會
「證券及期貨事務監管委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監管委員會

## 釋 義

「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
「上海鐫新」	指	上海鐫新企業管理有限公司，於2014年9月18日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「上海寶龍物業管理」	指	上海寶龍物業管理有限公司(前稱山東寶龍商業物業管理有限公司、泰安寶龍商業物業管理有限公司及泰安華龍物業管理有限公司)，於2007年4月5日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「上海寶龍商業」	指	上海寶龍商業地產管理有限公司(前稱廈門華龍商業地產管理有限公司及廈門百潤商業地產有限公司)，於2007年6月29日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「上海商盛」	指	上海商盛投資管理諮詢有限公司，於2010年12月15日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「上海煦新」	指	上海煦新企業管理有限公司，於2014年9月26日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其以港元交易及於主板 <b>[編纂]</b>
「股東」	指	股份持有人
「天龍控股」	指	天龍控股有限公司，為於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，由許健康先生全資擁有，並為我們的控股股東之一

## 釋 義

「Sky Infinity Family」	指	Sky Infinity Family Limited，一間於2018年11月21日在巴哈馬註冊成立的有限公司，其乃由Serangoon Limited及Selectar Limited作為Credit Suisse Trust Limited (Sky Infinity Trust之受託人)之信託代理人分別擁有50%及50%
「Sky Infinity Holdings」	指	Sky Infinity Holdings Limited，一間於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，其由Sky Infinity Family全資擁有，並為我們的控股股東之一
「Sky Infinity Trust」	指	創立人許華芳先生成立的全權家族信託

### [ 編纂 ]

「保薦人」或「農銀國際」	指	農銀國際融資有限公司
「特定地區」	指	●
「分拆」	指	本公司股份以[編纂](包括[編纂])方式於主板分拆[編纂]

### [ 編纂 ]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	由[編纂]與寶龍維京控股於[編纂]或前後簽訂的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「太倉寶華」	指	太倉寶華物業管理有限公司，一家於2006年10月9日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

## 釋 義

「騰聞」	指	上海騰聞網絡科技有限公司，一家於2012年6月21日在中國成立的有限責任公司，為我們的戰略合作夥伴之一及獨立第三方
「往績記錄期」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)以及據此頒佈的規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「樺龍控股」	指	樺龍控股有限公司，一間於2007年7月20日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，其由非執行董事兼控股股東之一許華芬女士全資擁有。該公司為我們的控股股東之一

## [ 編 纂 ]

「無錫寶龍商業」	指	無錫寶龍商業物業管理有限公司(前稱無錫華龍商業物業管理有限公司)，於2008年4月8日在中國成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「廈門華龍物業管理」	指	廈門華龍物業管理有限公司，為於1993年4月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「廈門聯商」 指 廈門聯商物流有限公司，於2008年1月24日在中國成立的有限責任公司，乃寶龍控股的間接全資附屬公司

### [編纂]

「%」 指 百分比

除文義另有規定，本文件所述之「2016年」、「2017年」及「2018年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本文件所載的若干金額及百分比數字作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

本文件內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致的地方，概以中文名稱為準。

\* 僅供識別