

## 釋 義

在本文件中，除文意另有所指外，下列詞彙及表達具有以下涵義。若干專用詞彙於「技術詞彙」中解釋。

### [編纂]

「組織章程細則」或「細則」	指	於2020年9月28日有條件採納並將於[編纂]後生效的本公司經修訂及重列組織章程細則，其概要載於本文件附錄三
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「Autumn Riches」	指	Autumn Riches Limited，一家於2019年12月2日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李淵先生全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開放辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「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

### [編纂]

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統經紀參與者」	指	獲接納以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士

---

## 釋 義

---

「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，可以是個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、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，僅就本文件及地理參考而言，且除文意另有所指外，本文件中提及的「中國」並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「招銀國際融資有限公司」	指	根據證券及期貨條例可從事第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，為[編纂]的[編纂]、[編纂]及[編纂]
「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）
「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）

## 釋 義

「本公司」	指	卓越商企服務集團有限公司，一家於2020年1月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「公司法」或 「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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除文意另有所指外，指李華先生、東潤及Urban Hero
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督管理中國證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及代表附屬公司)為受益人就提供若干彌償保證而簽立日期為2020年[●]的彌償保證契據，其詳情載於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－3.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	李華先生以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人而訂立日期為2020年[●]的不競爭契據，其詳情載於「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》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

---

## 釋 義

---

「Ever Rainbow」	指	Ever Rainbow Holdings Limited，一家於2019年11月20日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由肖興萍女士全資擁有
「卓越公寓管理」	指	深圳市卓越公寓管理服務有限公司，一家於2018年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓越鉑樾府」	指	深圳市卓越蔚藍鉑樾府物業管理有限公司，一家於2020年8月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓越商務服務」	指	深圳市卓越商務服務有限公司，一家於2009年8月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Excellence BVI」	指	Excellence Commercial Property Management Group Limited，一家於2020年1月17日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「卓越大百匯」	指	深圳市卓越大百匯物業管理有限公司，一家於2017年6月13日在中國成立的有限公司，由本公司間接擁有51%
「卓越集團」	指	卓越置業及其附屬公司
「卓越香港」	指	卓越（香港）商務不動產服務有限公司，一家於2020年3月6日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓越運營管理」	指	深圳市卓越運營管理有限公司，一家於2017年7月17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

---

「卓越停車場技術」	指	深圳市卓越停車場技術服務有限公司，一家於2018年8月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓越物業管理」	指	深圳市卓越物業管理有限責任公司，一家於1999年10月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓越置業」	指	卓越置業集團有限公司，一家於1996年6月21日在中國成立的有限公司，由李華先生及李曉平先生分別間接擁有95%及5%
「卓越地產顧問」	指	深圳市卓越地產顧問有限公司，一家於2000年6月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「極端情況」	指	任何極端情況或事件，其發生將造成香港日常業務營運中斷及／或可能影響[編纂]或上市日期
「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，一家全球市場研究及諮詢公司，為獨立第三方
「弗若斯特沙利文報告」	指	本公司委託弗若斯特沙利文編製用於本文件的獨立市場研究報告
「福州卓悅」	指	福州卓悅物業管理有限公司，一家於2019年12月16日在中國成立的有限公司，由本公司間接擁有51%
「國內生產總值」	指	國內生產總值

[編纂]

---

## 釋 義

---

「大灣區」 指 粵港澳大灣區

### [編纂]

「本集團」或「我們」 指 本公司及其附屬公司，或如文意所指，於本公司成為其現有附屬公司的控股公司前期間，則指有關附屬公司（猶如其於有關期間已成為本公司附屬公司）

「海通國際資本」 指 海通國際資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為[編纂]的其中一名聯席保薦人

### [編纂]

「杭州永勤」 指 杭州永勤物業管理有限公司，一家於2015年1月30日在中國成立的有限公司，由本公司間接擁有60%

「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

「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

---

## 釋 義

---

「港元」 指 香港法定貨幣港元

### [編纂]

「香港證券登記處」 指 [編纂]

「香港聯交所」或  
「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

### [編纂]

「ICP許可證」 指 由相關中國政府機關簽發的增值電信業務運營許可證，其列出信息服務的服務範圍

「獨立第三方」 指 與本公司任何董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人概無關連（定義見上市規則）的個人或公司

---

## 釋 義

---

[編纂]

「國際包銷商」 指 [編纂]的包銷商，預期其將訂立國際包銷協議

[編纂]

「嘉信實業」 指 深圳嘉信實業有限公司，一家於2016年2月4日在中國成立的有限公司，由肖興萍女士（我們的主要股東）及李淵先生（肖興萍女士之子）分別擁有65%及35%

「濟南歷控」 指 濟南歷控卓越物業管理有限公司，一家於2020年1月9日在中國成立的有限公司，由本公司間接擁有58%

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

---

## 釋 義

---

[編纂]	[編纂]
[編纂]	[編纂]
「聯席保薦人」	指 海通國際資本及招銀國際融資有限公司
「最後實際可行日期」	指 2020年9月29日，即本文件付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指 股份於主板上市
「上市委員會」	指 香港聯交所董事會屬下的上市小組委員會
「上市日期」	指 股份首次開始在主板買賣的日期
「上市規則」	指 香港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、國家稅務總局、國家工商總局、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日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指 香港聯交所營運的股票市場（不包括期權市場），獨立於香港聯交所GEM並與其並行運作

---

## 釋 義

---

「大綱」或 「組織章程大綱」	指	於2020年9月28日有條件採納並將於[編纂]後生效（經不時修訂、補充或以其他方式修改）的本公司經修訂及重列的組織章程大綱，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
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」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
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，為中國公眾公司股份交易的場外交易系統

### [編纂]

「東潤」	指	東潤控股集團有限公司，一家於2007年7月5日在香港註冊成立的有限公司，由李華先生全資擁有。東潤為我們其中一名控股股東
------	---	---

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機構（包括省、市及其他地區或地方政府單位）及有關政府機關或（如文意所指）上述任何機構及機關
「中國法律顧問」	指	天元律師事務所，為本公司在[編纂]中的中國法律法律顧問
「[編纂]前 購股權計劃」	指	本公司於2020年9月9日採納的[編纂]前購股權計劃，其主要條款於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－2.[編纂]前購股權計劃」概述

### [編纂]

「主要股份過戶 登記處」	指	[編纂]
「省」	指	一個省份或（如文意所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市

---

## 釋 義

---

「青島卓越」	指	青島卓越物業管理有限公司，於2020年4月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	「歷史、重組及公司架構－重組」所述本集團的重組
「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	中國國家工商行政管理總局，包括其地方分支機構（如文意所指），其後變更為國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「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）
「上海闖奔」	指	上海闖奔物業管理有限公司，一家於2016年8月17日在中國成立的有限公司，為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，其將以港元進行買賣並於主板上市

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於2020年9月28日有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款概要載於「附錄四－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」
「盛恒達機電設備」	指	深圳市盛恒達機電設備有限公司，一家於2008年3月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛恒達電梯」	指	深圳盛恒達電梯有限公司，一家於2007年4月23日在中國成立的有限公司，由李新女士（盛恒達機電設備的前任董事）及一名獨立第三方分別擁有98.5%及1.5%
「深圳東潤澤」	指	深圳東潤澤投資顧問有限公司，一家於2008年10月15日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「深圳卓越晉地」	指	深圳市卓越晉地停車場技術服務有限公司，一家於2018年9月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「深圳鵬輝」	指	深圳市鵬輝商企管理諮詢有限公司，一家於2020年5月6日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「深圳卓投」	指	深圳市卓投小額貸款有限責任公司，一家於2018年5月3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

「深圳卓鑫」	指	深圳市卓鑫物業管理有限公司，一家於2018年7月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「平方米」	指	計量單位平方米
「穩定價格操作人」	指	【●】
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期將由穩定價格操作人與Urban Hero於國際包銷協議當日或前後訂立的借股協議
「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
「往績記錄期」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年5月31日止五個月的期間
「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
「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，其領地、屬地及其司法管轄下的所有地區
「Urban Hero」	指	Urban Hero Investments Limited，一家於2019年11月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由李華先生間接全資擁有。Urban Hero為我們其中一名控股股東
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「武漢環貿」 指 武漢環貿物業管理有限公司，一家於2014年3月25日在中國成立的有限公司，由本公司間接擁有70%

「武漢雨陽」 指 武漢市雨陽物業管理有限公司，一家於2003年5月19日在中國成立的有限公司，由本公司間接擁有60%

### [編纂]

「元熙投資」 指 深圳市元熙投資諮詢有限公司，一家於2016年2月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「浙江港灣」 指 浙江港灣物業服務有限公司，一家於2006年4月7日在中國成立的有限公司，由本公司間接擁有60%

「浙江米格」 指 浙江米格保安服務有限公司，一家於2015年10月10日在中國成立的有限公司，由本公司間接擁有60%

---

## 釋 義

---

「正聯浩東」	指	深圳市正聯浩東科技發展有限公司，一家於2015年6月11日在中國成立的有限公司，由卓越置業間接控制
「卓壹環境」	指	深圳市卓壹環境服務有限公司，一家於2016年4月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

除文意另有所指外，本文件所提述的「2017年」、「2018年」及「2019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已作四捨五入調整。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之處，概以中文名稱為準。