

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干技術詞彙於「詞彙」解釋。

[編纂]	指	[編纂]
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2020年9月25日有條件採納且於上市後生效的經第二次修訂及經重列組織章程細則(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—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「志遠環球」	指	志远环球管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由李熠先生(於過往12個月為第一物業的董事)全資擁有
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「京津冀地區」	指	中國包含北京、天津及河北的經濟區
「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)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋 義

「複合年增長率」	指	複合年增長率指多個時間段的年同比增長率，通過計算結束值比初始值之商的n次根後再減去1得出（其中n等於總期間數）
[編纂]	指	[編纂]
「開曼群島公司法」或「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）
[編纂]	指	[編纂]
「雪松集團」	指	雪松集團管理有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張雷先生全資擁有，且為控股股東

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本文件及作地區參考而言，除文義另有所指外，本文件中對「中國」的提述不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問
「CICC Global」	指	CICC Global Industry and Infrastructure Fund Limited，為一間於2018年8月22日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為中國國際金融股份有限公司的間接全資附屬公司及我們其中一名股東
「37號文」	指	國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知
「82號文」	指	關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」或 「香港公司條例」	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	第一服務控股有限公司，為一間於2020年1月20日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，除文義另有所指外，包括其所有附屬公司，或如文義指其成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，則指其現有附屬公司
「公司法」或 「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納且於2006年1月1日生效，於2013年12月28日進一步修訂，並於2014年3月1日生效，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且除文義另有所指外，指張雷先生、張鵬先生、世家集團、雪松集團及皓峰
「控股股東集團」	指	包括當代置業集團、當代投資集團及極地控股集團
「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，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	世家集團及第一資產以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立日期為2020年9月28日的彌償契據，內容有關(其中包括)若干彌償，有關詳情載於本文件「附錄四—法定及一般資料—E.其他資料—1.遺產稅與稅項彌償保證」

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「億翰智庫」	指	億翰智庫，一間專注於中國房地產行業且於新三板上市(股票代碼：837350)的諮詢公司
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日起施行並於2017年2月24日修訂的《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
「極端情況」	指	香港政府宣佈因超強颱風引致的極端情況
「第一資產」	指	第一摩碼資產管理(北京)有限公司，為一間於2002年9月20日於中國註冊成立的有限公司，重組前分別為第一物業及第一人居的控股股東
「第一綠色服務」	指	第一綠色服務有限公司，為一間於2020年2月20日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，為本公司的全資附屬公司
「第一人居」	指	第一摩碼人居環境科技(北京)有限公司(前稱第一摩碼人居環境科技(北京)股份有限公司)，為一間於2014年12月3日於中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司
「第一物業」	指	第一物業服務(北京)有限公司(前稱第一物業(北京)股份有限公司)，為一間於1999年12月6日於中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「第一服務控股(香港)」	指	第一服務控股(香港)有限公司，為一間於2020年3月2日於香港註冊成立的有限公司，由第一綠色服務全資擁有
[編纂]	指	[編纂]
「世家集團」	指	世家集團控股有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張雷先生全資擁有，且為控股股東
[編纂]	指	[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或按文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務
「海通國際資本」或「獨家保薦人」	指	海通國際資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為 [編纂] 的獨家保薦人
[編纂]	指	[編纂]
「皓峰」	指	皓峰投資有限公司，為一間於2019年12月18日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由張鵬先生全資擁有，且為控股股東

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「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	港元，香港法定貨幣
[編纂]	指	[編纂]
[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]
[獨立第三方]	指	與本公司、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、行政總裁及主要股東(定義見上市規則)概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2020年10月4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	香港聯交所董事會轄下上市小組委員會
「上市日期」	指	股份首次於主板開始買賣的日期
「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
「劉培慶管理」	指	刘培庆管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由董事劉培慶先生全資擁有
「龍哈管理」	指	龙哈管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由董事龍哈先生全資擁有
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家市場監管總局、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	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與之並行運作

釋 義

「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2020年9月25日有條件採納並將於上市後生效的經第二次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—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「當代投資」	指	當代建設投資管理有限公司，一間於2005年8月16日在中國成立的有限公司
「當代投資集團」	指	當代投資的附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)
「當代置業」	指	當代置業(中國)有限公司(股份代號：1107)，一間於2006年6月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於主板上市
「當代置業集團」	指	當代置業及其附屬公司
「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
「新冠病毒」	指	一種由嚴重急性呼吸系統綜合症新冠病毒引起的病毒性呼吸道疾病，據稱於2019年12月首次出現

釋 義

「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
[編纂]	指	[編纂]
[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
「珠江三角洲地區」	指	中國經濟區，包括位於廣東省九個地區的城市網絡，即廣州、深圳、珠海、東莞、中山、佛山、惠州、江門及肇慶
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支(包括省、直轄市及其他地區或地方政府實體)及其下屬組織，或按文義所指，上述任何機關及機構
「中國法律顧問」	指	漢坤律師事務所，本公司就[編纂]委聘的有關中國法律的法律顧問

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「省」	指	中國政府直接監督的各個省份或(如文義所指)省級自治區或直轄市
「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	「歷史及重組」所述本集團重組
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監管總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局，或其前身中華人民共和國國家工商行政管理總局(按文義所指，包括其地方主管部門)
「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	全國人大常務委員會
「證券及期貨事務監察委員會」 或「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

釋 義

「上海鼎暉耀家」	指	上海鼎暉耀家創業投資中心(有限合夥)為於2015年6月26日在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為鼎暉股權投資管理(天津)有限公司，且為我們其中一名股東
「上海蠡源」	指	上海蠡源企業管理合夥企業(有限合夥)，為於2020年3月6日在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為寧波梅山保稅港區大咖聯盟投資管理有限公司，且為我們其中一名股東
「上海鷗堤藹」	指	上海鷗堤藹企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，為於2020年2月21日在中國成立的有限合夥，其普通合夥人為北京新龍脈聯合資本管理有限公司，且為我們其中一名股東
[編纂]	指	[編纂]
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000002美元的普通股，將以港元買賣及於主板上市
「股東」	指	股份持有人
「購股權計劃」	指	根據股東於2020年9月25日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款載列於本文件「附錄四－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－3.本公司股東於2020年9月25日通過的書面決議案」
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

「獨家保薦人」	指	海通國際資本有限公司
「平方米」	指	計量單位平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
[編纂]	指	[編纂]
「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
「極地控股」	指	極地控股有限公司，一間於2006年10月24日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司
「極地控股集團」	指	極地控股，及極地控股透過當代置業集團投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)
「收購守則」	指	證監會發佈的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	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4月30日止四個月的期間
「庭子天顧問諮詢」	指	庭子天顧問諮詢有限公司，為一間於2020年2月24日在香港註冊成立的有限公司，由喬廷夫先生(獨立第三方)全資擁有
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
「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
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「增值稅」	指	中國增值稅
[編纂]	指	[編纂]
「曉彤集團」	指	晓彤集團管理有限公司，為一間於2020年1月8日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，由呂曉彤先生（於過往12個月為第一物業的董事）全資擁有
「長江三角洲地區」	指	如2019年12月2日頒佈的長江三角洲區域一體化發展規劃綱要所界定，由合共27個城市組成的中國經濟區，包括上海市及江蘇省、安徽省及浙江省的多個城市
[編纂]	指	[編纂]

除文義另有所指外，本文件對「2017年」、「2018年」及「2019年」的提述均指截至該年12月31日止財政年度。

本文件所載若干金額及百分比數字已作約整。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歧義，概以中文名稱為準。