

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

在本文件中，除非文意另有所指，否則下列詞語及表達具有以下涵義。若干技術詞彙於「詞彙表」中解釋。

[編纂]

「組織章程細則」或「章程細則」 指 本公司經修訂及重述的組織章程細則，其於2020年[•]月[•]日有條件採納及將於上市後生效，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」，經不時修訂

「聯繫人」 指 具有《上市規則》所賦予的涵義

[編纂]

「審核委員會」 指 董事會審核委員會

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「董事會」 指 本公司董事會

「營業日」 指 香港銀行通常向公眾開放辦理正常銀行業務的日子，且並非星期六、星期日或香港公眾假期

釋 義

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
[編纂]		
「開曼群島《公司法》」或《公司法》	指	開曼群島法例第22章《公司法》(1961年第3號法例，經合併及修訂)
「中央結算系統」	指	香港結算建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
「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，但就本文件而言及僅供地理參考及除文意所指外，本文件中所述「中國」並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限公司
「中國指數研究院」	指	獨立市場調研公司中國指數研究院
「緊密聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)

釋 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、增補或以其他方式修改)
「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司(前稱為合景悠活商業服務管理有限公司)，為於2019年9月11日於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》所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，及除非文意另有所指，為晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「2019冠狀病毒病」	指	可能於2019年底首先出現由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸系統疾病
「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，負責監督管理中國證券市場的監管機構
「彌償保證契約」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人就提供若干彌償保證而簽立日期為2020年[•]月[•]日的彌償保證契約，其詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.稅務及其他彌償保證」一節
「不競爭契約」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人而簽立日期為2020年[•]月[•]日的不競爭契約，其詳情載於本文件「與控股股東的關係 — 不競爭契約」一節
「董事」	指	本公司董事
[編纂]		

釋 義

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「《中華人民共和國企業所得稅法》」	指	全國人大常委員於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並分別於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「恒昌」	指	恒昌發展有限公司，於2018年10月29日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「卓濤」	指	卓濤投資有限公司，於2008年4月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有及為控股股東之一
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超強颱風引致的極端情況
「迅擇」	指	迅擇集團有限公司，於2006年5月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司
「永譽」	指	永譽企業有限公司，於2019年7月30日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「富馨物業」	指	廣州市富馨物業管理有限公司，於2003年6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
「昱昱企業」	指	廣東昱昱企業管理有限責任公司，於2019年1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
[編纂]		
「盛昌」	指	盛昌發展有限公司，於2018年7月20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
[編纂]		
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或(如文意所指)就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間的有關附屬公司而言，該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務

釋 義

「廣州富愉」	指	廣州市富愉物業服務有限公司，於2019年1月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「冠力置業」	指	廣州市冠力置業代理有限公司，於2019年3月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「冠裕置業」	指	廣州市冠裕置業代理有限公司，於2015年9月8日在中國成立的有限公司，直至2019年12月25日出售前為本集團的全資附屬公司
「悦明」	指	悦明顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的直接全資附屬公司
「美和」	指	美和國際有限公司，於2019年7月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本集團投資部總經理及高級顧問徐錦添先生擁有100%權益
「合景悠活」	指	廣東省合景悠活控股集團有限公司(前稱為廣東省合景悠活商業服務管理有限公司)，於2019年10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
「英明」	指	英明集團有限公司，於2007年10月25日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有及為控股股東之一
「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	港元，香港法定貨幣
[編纂]		

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

釋 義

[編纂]

「香港股份過戶登記處」 指 [編纂]

[編纂]

[編纂]

「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

「獨立第三方」 指 與本公司、其附屬公司或其各自的任何聯營公司(定義見《上市規則》)的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見《上市規則》)並無關連(定義見《上市規則》)的個人或公司

[編纂]

[編纂]

[編纂]

釋 義

[編纂]

「江天樾物業」 指 眉山市江天樾物業管理有限公司，於2019年10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

「仲量聯行」 指 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們的行業顧問及獨立估值師

「仲量聯行報告」 指 仲量聯行編製的行業研究報告

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「聯席保薦人」 指 農銀國際融資有限公司及華泰金融控股(香港)有限公司

「凱智物業」 指 杭州凱智物業管理有限公司，於2016年4月19日在中國成立的有限公司，於2020年5月11日撤銷註冊。於撤銷註冊前，凱智物業由寧駿物業擁有50%及獨立第三方浙江菜根信息科技有限公司擁有50%

「合景泰富集團」 指 合景泰富及其附屬公司

「合景泰富」 指 合景泰富集團控股有限公司(前稱為合景泰富地產控股有限公司)(股份代號：1813)，為於2006年7月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市

「合景泰富港股通投資者」 指 透過中國結算(作為代名人)持有合景泰富股份的滬港通及深港通中國南向交易投資者

「合景泰富股東」 指 合景泰富股份的持有人

「合景泰富股份」 指 合景泰富股本中每股面值0.10港元的股份

釋 義

「合景悠活(香港)」	指	合景悠活集團(香港)有限公司(前稱為合景悠活集團(香港)有限公司及利英發展有限公司)，於2019年9月12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
「最後實際可行日期」	指	2020年6月21日，即本文件付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「利恒商業」	指	廣州市利恒商業管理有限公司，於2019年6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
「利雋物業」	指	廣州市利雋物業管理有限公司，於2019年6月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
[編纂]		
「上市委員會」	指	聯交所董事會屬下的上市小組委員會
[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	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、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	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且與其併行運作
「章程大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年[•]月[•]日有條件採納並將於[編纂]後生效的經修訂及重述本公司組織章程大綱，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」，經不時修訂
「商務部」	指	中華人民共和國商務部

釋 義

「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
「寧駿物業」	指	廣州市寧駿物業管理有限公司，於2004年5月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
[編纂]		
[編纂]		
[編纂]		
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「和康」	指	和康投資有限公司，於2018年10月10日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健楠先生全資擁有，為控股股東之一
「晉得」	指	晉得顧問有限公司，於2006年5月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健岷先生全資擁有，為控股股東之一

釋 義

[編纂]

「《中國公司法》」 指 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日生效及於2013年12月28日進一步修訂並於2014年3月1日生效的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)

「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 競天公誠律師事務所，為本公司有關全球發售的中國法律方面的法律顧問

[編纂]

[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

[編纂]

「S規例」 指 美國《證券法》S規例

「人民幣」 指 中國法定貨幣

[編纂]

釋 義

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構 — 重組」一節
[編纂]		
「正富」	指	正富顧問有限公司，於2006年4月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有，為控股股東之一
「昇濤」	指	昇濤企業有限公司，於2006年5月12日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司
「建利」	指	建利企業有限公司，於2019年7月2日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括(如文意所指)其已併入國家市場監督管理總局的地方分支機構
「國家市場監督管理總局」	指	中國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	全國人民代表大會常務委員會
「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、增補或以其他方式修改)
「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[編纂]

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「分拆」	指	本公司以[編纂]方式進行的分拆，將通過[編纂]及[編纂](包括[編纂])予以實現
「穩定價格經辦人」	指	[編纂]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
[編纂]		
「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》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「皓凱」	指	皓凱投資有限公司，於2007年11月6日在香港註冊成立的有限公司，為合景泰富的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的期間
「最終控股股東」	指	孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生
[編纂]		
[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
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國《證券法》(經不時修訂及補充或其他方式修改)及據此頒佈之規則及規例
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

釋 義

「富迅」 指 富迅投資有限公司，於2020年10月3日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孔健濤先生全資擁有及為控股股東之一

[編纂]

[編纂]

[編纂]

「星譽物業」 指 佛山市星譽物業管理有限公司，於2008年12月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，由本集團擁有60%及由獨立第三方(於星譽物業之權益除外)佛山市星富投資有限公司擁有40%

[編纂]

「宜家創生」 指 廣州宜家創生物業管理有限公司(前稱為廣州市宜家創生物業管理有限公司及廣州市天柏物業管理有限公司)，於2000年7月13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。

* 僅供識別