

---

## 釋 義

---

在本文件中，除非文義另有所指，否則下列詞匯具有以下涵義。若干其他詞匯於本文件「技術詞彙表」中解釋。

「安基(BVI)」 指 安基(BVI)有限公司，一家於2006年6月26日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由中國恒大集團全資擁有，並為我們的控股股東之一；

### [編纂]

「組織章程細則」或「章程細則」 指 本公司經修訂及經重列的組織章程細則，於2020年[●]獲有條件採納，並將於[編纂]後生效，其概要載於本文件附錄四；

「聯繫人」 指 具有上市規則所賦予的涵義；

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門為公眾辦理正常銀行業務之日，星期六、星期日或香港公眾假期除外；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「複合年增長率」	指	複合年增長率；
「資本化發行」	指	按照本文件「附錄四－法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.股東於2020年[●]通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬的特定進賬額資本化後所發行的[編纂]股股份；

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「CEG Holdings」	指	CEG Holdings (BVI) Limited，一家於2020年7月20日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由中國恒大集團擁有50%及由盛建(BVI)擁有50%，並為我們的控股股東之一及[編纂]；
「成都金碧」	指	成都金碧河畔物業服務有限公司，一家於2009年4月20日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「成都樂居」	指	成都樂居物業管理有限公司，一家於2013年2月8日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「成都威爾斯普」	指	成都威爾斯普物業管理有限公司，一家於2001年12月30日在中國成立的有限公司，截至最後實際可行日期，分別由魏強及李彪（均為獨立第三方）擁有88.2%及11.8%；
「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義所指外，本文件中所提述「中國」並不包括香港、澳門特別行政區及台灣；

---

## 釋 義

---

「中國恒大集團」	指	中國恒大集團（前稱恒大地產集團有限公司）（股份代號：3333），一家於2006年6月26日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為我們的控股股東之一；
「中國恒大股東」	指	中國恒大股份持有人；
「中國恒大股份」	指	中國恒大集團股本中每股面值0.01美元的普通股，於聯交所上市；
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其組織，或（如文義所指）其任何一個；
「重慶恒健」	指	重慶恒健物業管理有限公司，一家於2019年2月27日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「重慶同景」	指	重慶同景物業服務有限公司，一家於2007年4月29日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「中指研究院」	指	中國指數研究院，為我們的獨立行業顧問；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「公司法」	指	開曼群島法例第22章《公司法》（1961年第3號法例，經綜合及修訂）；
「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	恒大物業集團有限公司(前稱Mangrove 3, Ltd.)，一家於2020年3月13日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，除非文義另有所指，否則指許博士、許太太、鑫鑫(BVI)、Even Honour、Yaohua、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings；
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2型引發的呼吸系統疾病病毒感染，相信於2019年年底首次出現；
「中國房產信息集團」	指	中國房產信息集團；
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督規管中國證券市場的監管機構；
「不競爭契據」	指	由許博士、鑫鑫(BVI)、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings各自以本公司(為我們本身及各子公司)為受益人而作出日期為2020年[●]的不競爭契據，進一步詳情載於本文件「與控股股東的關係—不競爭契據」；

---

## 釋 義

---

「彌償保證契據」	指	由許博士、鑫鑫(BVI)、中國恒大集團、安基(BVI)、盛建(BVI)及CEG Holdings各自以本公司(為我們本身及各子公司)為受益人而作出以日期為2020年[●]的彌償保證契據，進一步詳情載於本文件「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」；
「董事」	指	本公司董事；
「許博士」	指	許家印博士，我們的控股股東之一；
「Eagle Investment」	指	Eagle Investment (BVI) Limited，一家於2020年7月20日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資子公司；
「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、增補或以其他方式修改)；
「Even Honour」	指	Even Honour Holdings Limited，一家於2009年3月31日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由Yaohua全資擁有，並為我們的控股股東之一；
「恒大汽車」	指	中國恒大新能源汽車集團有限公司(前稱恒大健康產業集團有限公司)(股份代號：708)，一家於2007年10月8日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為中國恒大集團非全資子公司；
「恒大集團」	指	中國恒大集團及其子公司，就本文件而言且除非文義另有所指，不包括本集團；
「恒大恒康」	指	恒大恒康物業有限公司，一家於2018年3月21日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

---

## 釋 義

---

「恒大地產」	指	恒大地產集團有限公司，一家於1996年6月24日在中國成立的有限公司，並為中國恒大集團非全資子公司；
「交易所參與者」	指	(a)根據上市規則可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；及(b)名列聯交所存置的名單、登記冊或名冊作為可於聯交所或透過聯交所進行交易的人士；
「極端情況」	指	香港政府公佈的超級颱風造成的極端情況；
「升裕」	指	升裕物業管理有限公司(前稱升裕有限公司)，一家於2017年10月6日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「佛山新中建」	指	佛山市南海新中建房地產發展有限公司，一家於2001年9月11日在中國成立的有限公司，並為中國恒大集團非全資子公司；
「福州金碧」	指	福州市金碧物業有限公司，一家於2018年7月13日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

## [編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及(除文義另有所指)其所有子公司，或倘文義所指其註冊成立前的任何時間，則指其前身公司或現有子公司的前身公司所從事而其後由本公司接管的業務；
------------	---	--

---

## 釋 義

---

「廣州金碧恒盈」	指	廣州市金碧恒盈物業服務有限公司，一家於2004年2月6日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「廣州金碧華府」	指	廣州市金碧華府物業有限公司，一家於2003年8月20日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「廣州金碧世家」	指	廣州市金碧世家物業服務有限公司，一家於2003年11月11日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「貴陽新生活」	指	貴陽新生活物業服務有限公司，一家於2007年8月21日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「貴陽中渝」	指	貴陽中渝物業管理有限責任公司，一家於2011年6月28日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「海南陵水」	指	海南陵水棕櫚泉物業服務有限公司，一家於2013年7月8日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「恒騰網絡」	指	恒騰網絡集團有限公司(股份代號：136)，一家於1997年2月24日在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，並為中國恒大集團非全資子公司；
「恒運體育」	指	恒運體育發展有限公司，一家於2017年12月8日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

---

## 釋 義

---

「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；

### [編纂]

「港元」或「港仙」 指 分別為香港法定貨幣港元及港仙；

「呼和浩特金碧」 指 呼和浩特市金碧物業服務有限公司，一家於2013年6月4日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「香港」 指 中國香港特別行政區；

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

- 「湖北冠博」 指 湖北冠博物業管理有限公司，一家於2009年5月11日在中國成立的有限公司，截至最後實際可行日期，分別由鄧輝及郭曉(均為獨立第三方)擁有95.0%及5.0%；
- 「獨立第三方」 指 據董事作出一切合理查詢後所知悉，並非本公司關連人士(定義見上市規則)的個人或公司；

### [編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「金碧物業」 指 金碧物業有限公司，一家於1997年9月10日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「金碧智慧生活」 指 金碧智慧生活科技(深圳)有限公司，一家於2020年6月5日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

### [編纂]

---

## 釋 義

---

「聯席保薦人」	指	華泰金融控股(香港)有限公司、UBS Securities Hong Kong Limited、農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及海通國際資本有限公司；
「Knight Honour」	指	Knight Honour Global Limited，一家於2019年11月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「昆明嘉麗澤」	指	昆明嘉麗澤物業管理有限公司，一家於2014年8月22日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
「最後實際可行日期」	指	2020年9月21日，即本文件刊發前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；

### [編纂]

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
---------	---	-----------

### [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、增補或以其他方式修改)；
「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、國家市場監督管理總局、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日重新頒佈的《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且與其並行運作；

---

## 釋 義

---

「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司的經修訂及重列的組織章程大綱，於2020年 [●]獲採納並即時生效，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或其前身中華人民共和國對外 貿易經濟合作部；
「住房與城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房與城鄉建設部；
「許太太」	指	丁玉梅女士，許博士配偶，並為我們的控股股東之一；
「南昌馨雅」	指	南昌馨雅物業管理有限公司，一家於2010年5月4日 在中國成立的有限公司，截至最後實際可行日期，由 江西省天潔環保服務有限公司（為獨立第三方）全資擁 有；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；

### [編纂]

「寧波金碧」	指	寧波金碧恒心物業有限公司，一家於2019年10月25日 在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；
--------	---	---

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「東欣」 指 東欣集團有限公司，一家於2019年11月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

### [編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行，中國的中央銀行；

---

## 釋 義

---

- 「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；
- 「中國法律顧問」 指 金杜律師事務所，為本公司在中國法律方面的法律顧問；

### [編纂]

- 「文件」 指 就[編纂]而刊發的本文件；
- 「秦皇島金碧」 指 秦皇島金碧物業服務有限公司，一家於2012年10月22日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

---

## 釋 義

---

### [編纂]

- 「S規例」 指 美國證券法S規例；
- 「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」；

### [編纂]

- 「第144A條」 指 美國證券法第144A條；
- 「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 中華人民共和國國家工商行政管理總局；

### [編纂]

- 「國家稅務總局」 指 中華人民共和國國家稅務總局；

---

## 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、增補或以其他方式修改)；

### [編纂]

「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0.0001美元的普通股，其將以港元進行[編纂]並於主板[編纂]；

「股東」 指 股份持有人；

「盛建(BVI)」 指 盛建(BVI)有限公司，一家於2007年1月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由安基(BVI)全資擁有，並為我們的控股股東之一；

「深圳建設家園」 指 深圳市建設家園物業服務有限公司，一家於2004年6月17日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「四川眾嘉」 指 四川眾嘉商業管理有限公司，一家於2014年10月28日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「四川忠信」 指 四川忠信物業管理有限公司，一家於2009年4月28日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「特定地區」 指 位於香港境外的司法管轄區，而經考慮有關司法管轄區的相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，中國恒大集團及本公司認為將登記地址位於有關司法管轄區或據中國恒大集團所知彼等為有關司法管轄區居民的中國恒大股東排除於[編纂]之外實屬必要或權宜者；

---

## 釋 義

---

「[編纂]」 指 股份透過[編纂]（包括[編纂]）方式進行在主板獨立[編纂]；

「平方米」 指 計量單位平方米；

### [編纂]

「國務院」 指 中華人民共和國國務院；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；

「子公司」 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；

「雅立」 指 雅立集團有限公司，一家於2007年7月5日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「唐山易合」 指 唐山易合諮詢管理有限責任公司，一家於2013年9月25日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「往績記錄期」 指 包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月期間；

### [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 美國法定貨幣美元；

---

## 釋 義

---

「美國證券法」 指 《1933年美國證券法》(經不時修訂、增補或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及規例；

「增值稅」 指 中國增值稅；

## [編纂]

「武漢金碧」 指 武漢金碧物業服務有限公司，一家於2010年5月5日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「武漢金碧嘉園」 指 武漢金碧嘉園物業管理有限公司，一家於2006年3月3日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「仙居大衛」 指 仙居大衛物業管理服務有限公司，一家於2010年12月9日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「西安鴻澤」 指 西安鴻澤物業管理有限公司，一家於2014年3月12日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資子公司；

「鑫鑫(BVI)」 指 鑫鑫(BVI)有限公司，一家於2006年6月26日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由許博士全資擁有，並為我們的控股股東之一；

---

## 釋 義

---

「Yaohua」指 Yaohua Limited，一家於2009年2月24日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，由許太太全資擁有，並為我們的控股股東之一；

### [編纂]

「永康嘉華」指 永康市嘉華物業管理有限公司，一家於2004年9月25日在中國成立的有限公司，截至最後實際可行日期分別由周爾強及陳江波（兩者均為獨立第三方）擁有60.0%及40.0%；

「遵義中信」指 遵義市中信物業管理有限公司，一家於2005年3月30日在中國成立的有限公司，截至最後實際可行日期，分別由張傳芳及甘鴻（均為獨立第三方）擁有70.0%及30.0%；

「佐鄰佑舍」指 佐鄰佑舍會員服務（深圳）有限公司，一家於2018年5月25日在中國成立的有限公司，並為中國恒大集團間接全資子公司。

除文義另有所指外，凡本文件所提述的「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。

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（包括我們的若干子公司）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。