

---

## 釋 義

---

在本文件中，除非文義另有所指，否則以下詞語及詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙在「詞彙」中說明。

「安林珊資產管理」	指	深圳市安林珊資產管理有限公司，於2015年5月20日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
<b>[編纂]</b>	指	<b>[編纂]</b>
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2020年12月21日有條件採納並將於 <b>[編纂]</b> 後生效的經修訂及重列組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本文件「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開門營業的任何日子（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
<b>[編纂]</b>	指	<b>[編纂]</b>
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂），經不時修訂、修改及補充
「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

---

## 釋 義

---

「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「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
「常州商管」	指	常州市星河商業管理有限公司，於2016年5月5日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件及地理參照而言以及除文義另有所指外，本文件內對「中國」的提述不包括澳門特別行政區、香港及台灣
「中指院」	指	我們的行業顧問中指研究院
「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》
「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)

---

## 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、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，於2019年9月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司的公司
「公司法」或「中國公司法」	指	經2005年10月27日第十屆全國人民代表大會常務委員會修訂通過並於2006年1月1日生效以及於2013年12月28日及2018年10月26日進一步修訂的《中華人民共和國公司法》
「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，及除文義另有所指外，指黃先生、高星及德瑞投資
「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，負責監督及管理中國國家證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人就提供若干彌償保證所訂立日期為2021年1月7日的彌償契據，其詳情載於本文件「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—2.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	最終控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人於2021年1月7日作出的不競爭契據，其詳情載於本文件「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，自2008年1月1日起生效，並於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》
「極端情況」	指	香港政府宣佈(包括但不限於)在超強颱風過後公共交通服務嚴重受阻、廣泛水浸、嚴重山泥傾瀉或大規模停電等極端情況
「家族信託」	指	黃先生(作為財產授予人)於2019年12月4日設立的家族信託，其中TMF (Cayman) Ltd.擔任受託人及黃先生擔任保護人
「星河商置集團」	指	深圳市星河商置集團有限公司(前稱深圳市星河商用置業有限公司或深圳市星河商用置業股份有限公司)，於2013年11月18日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「星河商用置業投資」	指	深圳市星河商用置業投資有限公司，於2013年11月12日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「星河金控」	指	深圳市星河金控有限公司，於2017年1月22日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「星河控股」	指	星河控股集團有限公司，於2011年10月31日在中國成立的有限公司，由黃先生連同其附屬公司(按文義要求)間接全資擁有
「星河實業」	指	星河實業(深圳)有限公司，於1999年5月31日在中國成立的有限公司，由黃先生及莫錦禮女士(為黃先生的配偶)間接擁有75%及25%權益

---

## 釋 義

---

「星河產業投資」	指	深圳市星河產業投資發展集團有限公司，於2015年8月18日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「星河投資」	指	深圳市星河投資有限公司，於2009年9月18日在中國成立的有限公司，由黃先生直接全資擁有
「星河置業集團」	指	星河置業集團有限公司，於2014年7月9日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「星河智善生活」	指	深圳星河智善生活股份有限公司，於1999年1月29日在中國成立的有限公司及自2016年4月26日起於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：836397)，由黃先生間接全資擁有
「星河蘇活公園實業」	指	深圳市星河蘇活公園實業有限公司，於2003年10月27日在中國成立的有限公司，由黃先生及莫錦禮女士(為黃先生的配偶)間接擁有75%及25%權益
「國內生產總值」	指	國內生產總值
<b>[編纂]</b>	指	<b>[編纂]</b>
「高森」	指	高森企業發展有限公司，於2019年9月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生直接全資擁有
「高星」	指	高星投資控股有限公司，於2019年4月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Long Harmony Holding Limited(為家族信託的控股公司，其由家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有)全資擁有，並為我們的控股股東之一

---

## 釋 義

---

<b>[編纂]</b>	指	<b>[編纂]</b>
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，於本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間，則指該等附屬公司（猶如其於當時為本公司的附屬公司）
「廣州星通」	指	廣州市星通商用置業有限公司，於2015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
「香港會計準則」	指	香港會計準則
<b>[編纂]</b>	指	<b>[編纂]</b>
<b>[編纂]</b>	指	<b>[編纂]</b>
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則（包括香港會計師公會頒佈的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

---

釋 義

---

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「香港股份過戶登記分處」	指	[編纂]，為我們的香港股份過戶登記分處
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	[編纂]的包銷商，其名稱載於本文件「包銷－香港包銷商」一段
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)[編纂]、本公司、最終控股股東、執行董事、高星、德瑞投資及香港包銷商就[編纂]所訂立日期為[●]的包銷協議
「宏達利興」	指	深圳市宏達利興投資合夥企業(有限合夥)，於2016年7月12日根據中國法律成立的有限合夥企業，為獨立第三方
「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概無關連(定義見上市規則)的任何個人或公司

---

釋 義

---

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議的[編纂]包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由(其中包括)本公司、[編纂]及國際包銷商就[編纂]訂立的包銷協議
[編纂]	指	[編纂]
「江西博能」	指	江西博能房地產開發有限公司，於1996年1月4日在中國成立的有限公司，並為自2019年起與我們展開項目合作的獨立第三方
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]

---

## 釋 義

---

[編纂]或 「聯席保薦人」	指	建銀國際金融有限公司及中信建投(國際)融資有限公司
「最後可行日期」	指	2021年1月4日，即刊發本文件前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
[編纂]	指	[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所董事會的上市小組委員會
[編纂]	指	[編纂]
「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
「星錦成商業」	指	星錦成商業管理有限公司，於2019年11月12日在香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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日聯合頒佈並於2009年6月22日由商務部修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM並與之併行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年12月21日採納並將於[編纂]後生效的經修訂及重列組織章程大綱(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四

---

## 釋 義

---

「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「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
「人力資源和社會保障部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部，或其前身中華人民共和國人事部
「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
「黃先生」	指	黃楚龍先生，為控股股東之一
「南昌星恒」	指	南昌星恒商業管理有限公司，於2019年11月12日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「南京星恒」	指	南京市星恒商業管理有限公司，於2020年11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
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國中小企業股份轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，公眾公司股份交易的中國場外交易系統
「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

---

釋 義

---

[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
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機關(包括省、市及其他地區或地方政府機關)及其機構，或如文義所指，前述任何機構
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，本公司有關[編纂]的中國法律的法律顧問
[編纂]	指	[編纂]
「股份過戶登記總處」	指	[編纂]
「省」	指	省或(如文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市

---

## 釋 義

---

「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	本文件「歷史、重組及企業架構－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
「國家市場監督總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局（前稱中華人民共和國工商行政管理總局（「工商局」）），包括（按文義要求）其地方部門
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「人大常委會」	指	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）
「上海星聯」	指	上海星聯商業管理有限公司，於2019年6月24日在中國成立的有限公司，為本公司附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣及於主板 <b>[編纂]</b>
「購股權計劃」	指	本公司於2020年12月21日有條件採納並於 <b>[編纂]</b> 後生效的購股權計劃，其主要條款於本文件「附錄五－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」概述

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「深圳商管」	指	深圳市星河商業管理有限公司，於2014年11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
「深圳市星河影院投資」	指	深圳市星河影院投資管理有限公司，於2013年6月26日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「深圳市星河房地產開發」	指	深圳市星河房地產開發有限公司（前稱深圳市新怡和實業發展有限公司），於1994年4月2日在中國成立的有限公司，由黃先生直接及間接擁有99.85%權益以及由非執行董事黃德安先生擁有0.15%權益
「星德誠商業」	指	星德誠商業管理有限公司，於2019年10月17日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「平方米」	指	平方米的計量單位
<b>【編纂】</b>	指	<b>【編纂】</b>
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期高星與 <b>【編纂】</b> 將於國際包銷協議同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9月30日止九個月的期間
「最終控股股東」	指	黃先生

---

## 釋 義

---

「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（經修訂）以及其項下所頒佈的規則及規例
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「增值稅」	指	中國增值稅
「德瑞投資」	指	德瑞投資發展有限公司，於2019年8月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的主要股東之一，並由黃德林先生（由黃先生委託就將於 <b>【編纂】</b> 後採納的一項股份獎勵計劃持有該等股份）直接全資擁有
<b>【編纂】</b>	指	<b>【編纂】</b>
「星瀚商業」	指	深圳市星瀚商業管理有限公司，於2019年12月12日根據中國法律在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
<b>【編纂】</b>	指	<b>【編纂】</b>

---

## 釋 義

---

「永興宏泰」 指 深圳永興宏泰企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，於2016年7月11日根據中國法律成立的有限合夥企業，由執行董事陶慕明先生、執行董事牛林先生、執行董事文藝女士及本集團八名僱員分別擁有約32.05%、19.23%、6.41%及42.31%權益

本文件所載的若干金額及百分比數字予以約整。因此，於若干表格內所示的總數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。