

釋 義

於本文件內，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有下文所載涵義。若干其他詞彙在本文件「技術詞彙表」一節中闡述。

「浚偉」 指 浚偉有限公司，一家於二〇一六年三月十八日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

「All Plus」 指 All Plus Enterprises Ltd.，一家於二〇一〇年一月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；

[編纂]

「章程細則」或「細則」 指 本公司於[●]採納並不時修訂的章程細則，其概要載於本文件「附錄三 – 本公司章程細則概要」；

「聯繫人」 指 具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]

「董事會」 指 董事會；

釋 義

「Brander」	指	Brander Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「遠大國際」	指	遠大國際有限公司，一家於二〇〇七年十月九日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放辦理業務的日子，並非星期六、星期日或香港公眾假期；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「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；
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者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	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可屬個別人士、聯名個別人士或公司；
「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及職能的慣例、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；
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一家於一九五五年三月十七日在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01111）。創興銀行為控股股東越秀企業的附屬公司，故為本公司的關連人士；
「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司；

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件及作地理參考而言，除文義另有所指，不包括香港、澳門及台灣；
「中指研究院」	指	中指研究院，獨立市場研究公司；
「緊密聯繫人」	指	具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、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)；
「本公司」	指	越秀服務集團有限公司(前稱越秀物業管理股份有限公司)，一家於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立的有限公司；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義及嚴格根據該涵義，指廣州越秀、越秀企業、越秀地產及GCD China；
「核心關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》；
「COVID-19」	指	一種可能於二〇一九年底首次出現，由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2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；

釋 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國家證券市場的監管機構；
「訊與」	指	訊與控股有限公司，一家於二〇一六年一月六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「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	全國人大頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》；
「Ever Famous」	指	Ever Famous Investments Ltd.，一家於二〇一〇年三月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「交易所參與者」	指	指符合以下條件的人士：(a)根據上市規則可在聯交所或透過聯交所進行買賣；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；
「可福」	指	可福有限公司，一家於二〇〇七年九月二十一日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「丰逸」	指	丰逸有限公司，一家於二〇〇七年十月十八日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「福昌」	指	福昌(中國)有限公司，一家於二〇一〇年三月十八日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

「廣州城建開發」	指	廣州市城市建設開發有限公司，一家於二〇〇二年八月二十四日在中國成立的有限公司，由GCD China間接擁有95%及由廣州城建開發集團直接擁有5%；
「廣州城建開發集團」	指	廣州市城市建設開發集團有限公司（前稱廣州市城市建設開發總公司），一家於一九八六年三月五日在中國成立的有限公司，由廣州越秀最終全資擁有；
「廣州城建開發偉城」	指	廣州城建開發偉城實業有限公司，一家於二〇〇二年八月二十四日在中國成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「GCD China」	指	Guangzhou Construction & Development Holdings (China) Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由越秀地產直接全資擁有；
「國內生產總值」	指	國內生產總值；
「中央結算系統一般規則」	指	監管中央結算系統使用的條款及條件（可不時修訂或修改），若文義允許，應包括中央結算系統運作程序規則；

[編纂]

「廣州地鐵投融資」	指	廣州地鐵投融資（香港）有限公司，一家於二〇一五年六月五日在香港註冊成立的有限公司，為廣州地鐵的直接全資附屬公司及[編纂]；
「Golden Estates」	指	Golden Estates Development Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；

釋 義

「Greater Rich」 指 Greater Rich Group Limited，一家於二〇一〇年三月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；

[編纂]

「本集團」或「我們」 指 本公司及我們於相關時間的附屬公司，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的任何時間，指本公司的現有附屬公司及有關附屬公司或彼等前身（視情況而定）經營的業務；

「廣州白馬」 指 廣州白馬商業經營管理有限公司（前稱廣州白馬物業管理有限公司），一家於一九九八年十一月十九日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；

「廣州樂熹」 指 廣州樂熹實業發展有限公司，一家於二〇一七年一月十一日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；

「廣州聯秀」 指 廣州聯秀經濟信息諮詢有限公司，一家於二〇一七年二月十五日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；

「廣州悦冠」 指 廣州市悦冠智能科技有限公司（前稱廣州城建物業設備工程有限責任公司），於二〇〇一年七月二十七日在中國成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

「廣州越廷」 指 廣州越廷國際經濟信息諮詢有限公司，一家於二〇一六年八月十日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

「廣州越秀仲量聯行」	指	廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司，一家於二〇〇九年九月十八日在中國成立的有限責任公司，並由本公司及一名獨立第三方分別間接擁有80.0%及20.0%；
「廣州皮具商貿城」	指	廣州市中港皮具商貿城市場經營管理有限公司，一家於二〇一四年五月二十二日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「廣州地鐵」	指	廣州地鐵集團有限公司，一家於一九九二年十一月二十一日在中國成立的有限公司，並為中國廣州市人民政府的直接全資附屬公司。廣州地鐵於附屬公司層面為本公司的關連人士；
「廣州地鐵環境工程」	指	廣州地鐵環境工程有限公司，一家於二〇〇一年三月五日在中國成立的有限責任公司，並由本公司及廣州地鐵分別間接擁有67.0%及直接擁有33.0%；
「廣州地鐵物業管理」	指	廣州地鐵物業管理有限責任公司，一家於二〇〇二年一月二十二日在中國成立的有限責任公司，並由廣州地鐵環境工程直接全資擁有；
「廣州悦秀會」	指	廣州悦秀會信息科技有限公司（前稱廣州城建家政服務有限公司），一家於二〇〇一年八月九日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「廣州越秀商業經營」	指	廣州越秀商業經營管理有限公司，一家於二〇一七年七月三十一日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

「廣州越秀」	指	廣州越秀集團股份有限公司，一家於二〇〇九年十二月二十五日在中國成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有，並為越秀地產的最終控股股東；
「廣州越秀集團」	指	廣州越秀及其附屬公司；
「康豐國際」	指	康豐國際有限公司，一家於二〇一〇年一月二十七日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

[編纂]

「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》(包括香港會計準則及詮釋)；
「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；

釋 義

「香港」 指 中國香港特別行政區；

「港元」 指 香港法定貨幣港元；

[編纂]

「香港證券及期貨條例」 指 香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、
或「證券及期貨條例」 補充或以其他方式修改)；

[編纂]

「香港聯交所」或 指 香港聯合交易所有限公司；
「聯交所」

「香港收購守則」或 指 證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》
「收購守則」 (經不時修訂、補充或以其他方式修改)；

[編纂]

釋 義

「ICP許可證」 指 由相關中國政府機關發出、服務範圍涵蓋信息服務的增值電信業務經營許可證；

「獨立第三方」 指 並非本公司關連人士的任何實體或人士；

[編纂]

「投資委員會」 指 董事會投資委員會；

[編纂]

釋 義

[編纂]

「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中信建投（國際）融資有限公司及越秀融資有限公司；
「最後實際可行日期」	指	二〇二一年五月十八日，即刊發本文件前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「年卓」	指	年卓有限公司，一家於二〇〇七年十月十八日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

[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、補充或以其他方式修改）；
「併購規定」	指	商務部、國資委、國家稅務總局、國家工商管理總局、中國證監會與國家外匯管理局於二〇〇六年八月八日聯合頒佈、於二〇〇六年九月八日生效且其後於二〇〇九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；

釋 義

「主板」	指	聯交所營運的證券交易所主板（不包括期權市場），獨立於聯交所Growth Enterprise Market及與其並行運作。為免生疑問，主板不包括Growth Enterprise Market；
「Major Benefit」	指	Major Benefit Management Ltd.，一家於二〇一〇年一月二十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「工信部」	指	中華人民共和國工業和信息化部；
「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，或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部；
「人社部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部；
「俊盛」	指	俊盛發展有限公司，一家於一九九四年二月十五日在香港註冊成立的有限公司，並由越秀地產間接全資擁有；
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會；
「提名委員會」	指	董事會提名委員會；
「不競爭承諾」	指	控股股東以本公司為受益人訂立日期為[●]的不競爭承諾，詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭承諾」；

釋 義

[編纂]

「全國人大」 指 中華人民共和國全國人民代表大會，中國國家立法機關；

[編纂]

「中國人民銀行」 指 中國人民銀行，中國的中央銀行；

「松達」 指 松達有限公司，一家於二〇一〇年三月十九日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

- 「中國政府」 指 中國中央政府及所有政府分部（包括省、市及其他地區或地方政府實體）及其機構或（倘文義所指）其中任何分部；
- 「中國法律顧問」 指 競天公誠律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問；

[編纂]

釋 義

「S規例」	指	美國證券法S規例；
「保留集團」	指	越秀地產及其附屬公司，就本文件而言，不包括本集團；
「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]而進行的公司重組，其詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」；

[編纂]

「Richardland」	指	Richardland Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局，負責外匯管理相關事務的中國政府機關；
「市監局」	指	國家市場監督管理總局，前身為中華人民共和國國家工商行政管理總局；
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會；
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	我們的股份持有人；
「信興」	指	信興(中國)有限公司，一家於二〇一〇年三月十二日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「聰盛」	指	聰盛企業有限公司，一家於二〇一〇年三月二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

[編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院；
-------	---	-------------

[編纂]

「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「往績記錄期」	指	包括截至二〇二〇年十二月三十一日止三個財政年度期間；

釋 義

「菱豐」 指 菱豐有限公司，一家於二〇一〇年三月十一日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

「聯亞投資」 指 聯亞投資發展有限公司，一家於二〇一〇年三月二十五日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

[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；

「美籍人士」 指 S規例所定義的美籍人士；

「美國證券法」 指 《一九三三年美國證券法》(經修訂)及據此頒佈的規則及規例；

[編纂]

「Winner Zone」 指 Winner Zone Holdings Ltd.，一家於二〇一〇年二月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；

[編纂]

「越秀物業發展」 指 廣州越秀物業發展有限公司(前稱廣州市建設開發物業公司)，一家在中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司；

釋 義

「越秀地產」	指	越秀地產股份有限公司，一家於一九九二年六月十六日在香港註冊成立的有限公司，其股份在主板上市（股份代號：00123），為我們的控股股東，及其附屬公司（或越秀地產股份有限公司，視乎文義而定）（另有明確規定者除外）；
「越秀房託」	指	越秀房地產投資信託基金（股份代號：00405），由滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為受託人）與越秀房託資產管理有限公司（作為越秀房託的管理人）於二〇〇五年十二月七日訂立的信託契約所構成的香港房地產投資信託，經上述雙方訂立日期為二〇〇八年三月二十五日的首份補充契約、日期為二〇一〇年七月二十三日的第二份補充契約、日期為二〇一二年七月二十五日的第三份補充信託契約及日期為二〇二〇年四月三日的第四份補充契約修訂。越秀房託於二〇〇五年十二月二十一日在聯交所上市；
「越秀山東」	指	越秀地產（山東）物業管理有限公司，一家於二〇一一年二月二十四日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資擁有；
「越秀股東」	指	越秀股份持有人；
「越秀股份」	指	越秀地產普通股持有人；
「越秀怡城」	指	廣州越秀怡城商業運營管理有限公司（前稱廣州怡城物業管理有限公司），一家於一九九七年十二月二十九日在中國成立的有限責任公司，並由本公司間接全資擁有；
「越秀亞通停車場」	指	越秀亞通停車場有限公司，一家於一九九七年三月十四日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；

釋 義

「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家於一九八四年十二月二十八日在香港註冊成立的有限公司，為廣州越秀的全資附屬公司；
「越秀物業管理(香港)」	指	越秀物業管理有限公司，一家於一九八六年六月二十四日在香港註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有；
「Zippenes」	指	Zippenes Limited，一家於二〇〇一年九月二十日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有；
「浙江越秀」	指	浙江越秀物業管理有限公司(前稱杭州臨安越秀物業管理有限公司)，於二〇一二年五月七日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資擁有；
「中山越秀」	指	中山市越秀地產物業管理有限公司，一家於二〇一一年八月十九日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資擁有；
「%」	指	百分比。