

## 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」中解釋。

「會計師報告」 指 由申報會計師編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一

### [編纂]

「組織章程細則」或「細則」 指 本公司於2021年[●]有條件採納並將於[編纂]後生效的經修訂及經重述組織章程細則（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」

「聯繫人」 指 具有《上市規則》所賦予的涵義

「審計委員會」 指 董事會審計委員會

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港銀行通常開門辦理業務之日（星期六、星期日或公眾假期除外）

「英屬維爾京群島」 指 英屬維爾京群島

「資本化發行」 指 按照本文件附錄四「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.股東於2021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作的[編纂]股股份發行

「開曼群島公司法」或「公司法」 指 開曼群島公司法

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「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
「中指院」	指	中國指數研究院，我們的行業顧問及獨立第三方
「中指院報告」	指	由本公司就本文件委託的中指院所編製的獨立市場研究報告
「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

## 釋 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	德信服务集团有限公司，一家於2020年10月22日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「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日以及2018年10月26日進一步修訂的《中華人民共和國公司法》(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，且除非文義另有所指，否則指胡先生、魏女士及盛富國際，且控股股東指其中任何人士
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引起的病毒性呼吸疾病
「創智」	指	創智國際有限公司，一家於2018年1月25日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由陳躍先生全資擁有，為我們的[編纂]前投資者之一
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立的日期為2021年[●]的彌償契據，其詳情載於本文件附錄四「法定及一般資料—E.其他資料—1. 稅項及其他彌償保證」

---

## 釋 義

---

「不競爭契據」	指	控股股東以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人訂立的日期為2021年[●]的不競爭契據，其詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭契據」
「德清凱邦」	指	德清凱邦投資合夥企業（有限合夥），一家有限合夥企業，由杭州恒益股權投資合夥企業（有限合夥）（作為普通合夥人，由胡先生及魏女士分別控股約91.61%及約8.39%）擁有約0.05%，並分別由唐俊杰先生、朱曉莉女士（彼等均為執行董事）、劉義兵先生、陳昕先生、趙麗湘女士、鄭明軍先生（彼等均為本公司高級管理人員）及我們的僱員擁有10.60%、1.70%、4.50%、1.25%、1.50%、1.20%及79.25%（均作為有限合夥人）
「德信中國」	指	德信中國控股有限公司，一家於2018年1月16日於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（股份代號：2019）
「德信集團」	指	德信中國及其附屬公司
「德信控股」	指	德信控股集團有限公司（前稱浙江德信投資控股有限公司及浙江德信控股集團有限公司），一家於2003年5月16日在中國成立的有限公司，且由胡先生及魏女士分別擁有約91.61%及8.39%
「德信物業」	指	德信物業服務有限公司，一家於2019年1月2日在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

---

「德信地產」	指	德信地產集團有限公司(前稱浙江德信置業有限公司及德清縣中房置業有限公司)，一家於1995年9月1日在中國成立的有限公司，為德信中國的間接全資附屬公司
「德信雲創」	指	德清德信雲創投資管理合夥企業(有限合夥)，一家於2017年3月14日成立的合夥企業，由泛創投資有限公司(作為普通合夥人)擁有1.0%，由德信控股(作為有限合夥人)擁有99.0%
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大常務委員會於2007年3月16日頒佈、自2008年1月1日起生效並分別於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
「極端情況」	指	由香港政府發佈為超級颱風所導致的極端情況

## [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，該等附屬公司或其前身公司(視文義而定)從事的業務
------------	---	--

---

## 釋 義

---

「杭州德域」	指	杭州德域商業管理有限公司，一家於2020年9月14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，分別由盛全物業及獨立第三方德清博瀚投資管理合夥企業(有限合夥)擁有70%及30%
「杭州豐棠」	指	杭州豐棠資產管理合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥，為獨立第三方
「杭州桔鄰」	指	杭州桔鄰生活服務有限公司，一家於2018年11月2日在中國成立的公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「杭州駿德」	指	杭州駿德商業運營管理有限公司，一家於2019年5月16日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「杭州融運」	指	杭州融運商務服務有限公司，一家於2014年3月13日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「杭州祥寓」	指	杭州祥寓物業管理服務有限公司(前稱杭州祥寓公寓管理有限公司)，一家於2020年9月14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，分別由盛全物業、獨立第三方德清栩馳投資管理合夥企業(有限合夥)及獨立第三方德清寓庭投資管理合夥企業(有限合夥)擁有68%、24%及8%

---

## 釋 義

---

「香港美侖」	指	香港美侖國際有限公司，一家於2014年5月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，分別由沈月華女士及金糧先生擁有約93.9%及6.1%，為我們的[編纂]前投資者之一
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「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(包括香港會計準則及詮釋)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會

### [編纂]

「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]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「湖州國貿」	指	湖州國貿物業有限責任公司，一家於2001年7月12日在中國成立的有限責任公司及為本公司的間接非全資附屬公司，其由盛全物業擁有60%及由獨立第三方湖州旅投資產管理有限公司擁有40%
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司及我們的關連人士並無關連的個人或公司

### [編纂]



---

## 釋 義

---

### [編纂]

- 「凱邦國際」 指 凱邦國際有限公司，一家於2020年10月7日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，分別由唐俊杰先生、朱曉莉女士（彼等均為我們的執行董事）、劉義兵先生、趙麗湘女士、陳昕先生、鄭明軍先生（彼等均為我們的高級管理人員）及我們的員工擁有約10.61%、1.70%、4.50%、1.50%、1.25%、1.20%及79.24%
- 「最後實際可行日期」 指 2021年1月8日，即本文件刊發前為確定其所載的若干資料的最後實際可行日期

### [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日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》

---

## 釋 義

---

「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
「美好控股」	指	美好控股集團有限公司，一家於2001年3月12日在中國成立的有限公司，分別由沈月華女士及金糧先生擁有約93.97%及6.03%
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2021年[●]有條件採納並將於[編纂]後生效的經修訂及經重述組織章程大綱（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」
「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
「胡先生」	指	胡一平先生，我們的執行董事及控股股東之一
「魏女士」	指	魏佩芬女士，胡先生的配偶及我們的控股股東之一
「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，中國的一個公眾公司股份場外交易系統

---

## 釋 義

---

「寧波諮詢」	指	寧波德信盛全物業諮詢服務有限公司，一家於2020年11月16日在中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「寧波德信」	指	寧波德信盛全物業服務有限公司，一家於2020年10月13日在中國成立的有限公司，且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]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
----------	---	----------------

---

## 釋 義

---

「邳州德田」	指	邳州德田物業有限公司，於2020年12月3日在中國成立的有限公司，本公司的間接非全資附屬公司，由盛全物業擁有51%及邳州市隴海城鄉開發建設有限公司(獨立第三方)擁有49%
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國政府」	指	中國中央政府及所有的政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其部門或其中任何一個單位(按文義所指)
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司在[編纂]相關中國法律方面的法律顧問
「[編纂]前投資者」	指	香港美侖及創智

## [編纂]

「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「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」
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局

---

## 釋 義

---

「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（視乎文義而定）其地方機構，其已併入中國國家市場監督管理監管總局
「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
「山西德信」	指	山西德信盛全物業服務有限公司，一家於2020年10月27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，分別由盛全物業、獨立第三方趙峰先生及山西德信董事趙九林先生擁有51%、24.5%及24.5%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其將以港元交易及於主板[編纂]
「購股權計劃」	指	本公司於2021年[●]有條件採納的購股權計劃，其主要條款及條件載於本文件附錄四「法定及一般資料—D.購股權計劃」
「股東」	指	股份持有人
「盛富國際」	指	盛富國際有限公司，一家於2020年9月29日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為我們的控股股東之一

---

## 釋 義

---

「盛平國際」	指	盛平國際有限公司，一家於2020年10月26日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「盛全香港」	指	盛全控股(香港)有限公司，一家於2020年11月2日在香港成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛全控股」	指	盛全控股有限公司，一家於2014年4月2日在中國成立的有限公司，為德信控股的間接全資附屬公司
「盛全物業」	指	德信盛全物業服務有限公司，一家於2004年3月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛全保安」	指	浙江盛全保安服務有限公司，一家於2015年6月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「盛全科技」	指	浙江盛全科技有限公司，一家於2020年11月16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]

「獨家保薦人」或「建銀國際」	指	建銀國際金融有限公司
----------------	---	------------

### [編纂]

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

### [編纂]

---

## 釋 義

---

「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
「往績記錄期間」	指	截至2018年及2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月期間
「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法規

### [編纂]

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、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
「溫州盛全」	指	溫州盛全物業服務有限公司，一家於2020年8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

### [編纂]

---

## 釋 義

---

「悉爾科技」 指 杭州悉爾科技有限公司，一家於2015年9月24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，分別由盛全物業、德清悉優企業管理合夥企業(有限合夥)及德清虹祥企業管理合夥企業(有限合夥)(均為獨立第三方(除為悉爾科技的主要股東外))擁有51.0%、22.1%及26.9%

### [編纂]

「浙江盛潔」 指 浙江盛潔環境工程有限公司，一家於2014年5月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

智大曉瑞 指 智大曉瑞(香港)有限公司，一家於2020年10月14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

「智瑞國際」 指 智瑞國際有限公司，一家於2020年9月21日在英屬維爾京群島成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司

除文意另有所指外，本文件所提述的「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。