

---

## 釋 義

---

「2021年五個月」	指	截至2021年5月31日止五個月
「會計師報告」	指	本文件附錄一A所載申報會計師編製的會計師報告
		<b>[編纂]</b>
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於 <b>[編纂]</b> 有條件採納的經修訂及重列的組織章程細則，將於 <b>[編纂]</b> 生效，其概要載於本文件附錄四
「Binyang Holding」	指	Binyang Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊彬先生全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的任何日子（星期六、星期日及公眾假期或八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至下午四時正期間在香港生效的任何日子除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率

### **[編纂]**

「開曼公司法」或 「公司法」	指	開曼群島1961年第3號法例（經綜合及修訂）第22章公司法（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
-------------------	---	---

---

## 釋 義

---

「中央結算系統」	指	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

## [編纂]

「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	香港結算有關中央結算系統的運作程序規則，包括不時生效的有關中央結算系統操作及功能的實務、程序及行政要求
「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

---

## 釋 義

---

「成都德商」	指	成都德商產投物業服務有限公司（於成立時原稱成都德商投資管理有限公司），於2010年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都德新」	指	成都德新尚裕物業管理有限公司，於2019年12月5日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都德正」	指	成都德正物業服務有限公司，於2019年12月19日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都福朗」	指	成都福朗物業服務有限公司，於2020年1月16日在中國註冊成立的有限公司，為本集團的合營企業，由成都德新持有51%權益及由一名獨立第三方持有49%權益
「成都福悅」	指	成都福悅企業管理諮詢有限公司，於2021年3月12日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都金捷」	指	成都金捷資產管理有限公司，於2013年3月27日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都御璟閣」	指	成都御璟閣酒店管理有限公司，於2019年1月21日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成渝城市群」	指	一群以成都市及重慶直轄市為中心的城市及縣城

---

## 釋 義

---

「重慶福牛」	指	重慶福牛物業服務有限公司，於2020年6月3日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，由本公司持有51%權益及由兩名獨立第三方持有49%權益
「《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、修改及補充)
「本公司」	指	德商產投服務集團有限公司(前稱為Desun Real Estate Investment Services Limited)，於2020年12月10日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「一致行動人士 確認契據」	指	鄒康先生與鄒健女士所訂立日期為2021年5月11日的確認契據，以承認及確認(其中包括)彼等為本集團各成員公司的一致行動人士，有關詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－一致行動安排」一段
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則指本公司緊隨[編纂]後的控股股東，即鄒康先生、鄒健女士、Sky Donna及Pengna Holding，或如文義所指，彼等之中任何一位人士
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「2019冠狀病毒病」	指	2019冠狀病毒病

---

## 釋 義

---

「彌償保證契據」	指	控股股東發出以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人日期為2021年11月22日的彌償保證契據，其概要載於本文件附錄四「法定及一般資料－E.其他資料－1.稅項及其他彌償保證」一段
「不競爭契據」	指	控股股東發出以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人日期為2021年11月22日的不競爭契據，詳情載於本文件「與控股股東的關係－不競爭承諾」一段
「德商集團」	指	鄒康先生擁有控制權或聯合控制權並有重大影響的公司
「德商（香港）」	指	Desun Property Service Limited，於2021年1月18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
「德商置業集團」	指	成都德商置業有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司
「Desun Services」	指	Desun Services Holding Limited，於2020年12月23日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「極端情況」	指	香港政府所公佈在超強颱風後出現的極端情況
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文（北京）諮詢有限公司上海分公司，為獨立市場研究公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	由本公司委託弗若斯特沙利文編製的行業報告，其摘要載於本文件「行業概覽」一節

---

## 釋 義

---

「2018財年」	指	截至2018年12月31日止財年
「2019財年」	指	截至2019年12月31日止財年
「2020財年」	指	截至2020年12月31日止財年
「《中央結算系統一般規則》」	指	規管中央結算系統使用的條款及條件，可能經不時修訂或修改，在文義許可情況下，包括《中央結算系統運作程序規則》

### [編纂]

「本集團」、「我們」或「我們的」	指	本公司及其於相關時間的附屬公司，或倘文義另有指明，就本公司成為現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指其現有附屬公司及該等附屬公司經營的業務（視情況而定）
「港元」及「港仙」	指	分別指香港法定貨幣港元及港仙
「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」或「香港特別行政區」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「湖南德商」 指 湖南德商厚誠科技服務有限公司，於2020年8月26日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，由本公司持有60%權益及由一名獨立第三方持有40%權益

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」 指 獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、高級行政人員、主要股東或任何彼等各自之聯繫人並與彼等概無關連（定義見上市規則）之個人或公司

[編纂]



---

## 釋 義

---

「昆明捷博」 指 昆明捷博物業服務有限公司，於2019年5月23日在中國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 2021年11月22日，即本文件付印前，就其刊發前確定當中所載若干資料而言的最後實際可行日期

### [編纂]

「上市委員會」 指 聯交所董事會下屬的上市小組委員會

### [編纂]

「上市規則」 指 聯交所《主板證券上市規則》，經不時修訂、修改及補充

「Lvy Holding」 指 Lvy Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鍾馨先生全資擁有

「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且與之並行運作

「組織章程大綱」或「大綱」 指 本公司於[編纂]有條件採納的經修訂及重列組織章程大綱（經不時修訂），將於[編纂]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

---

## 釋 義

---

「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
「國家發展和 改革委員會」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統，由全國股轉公司管理供中國中小型企業出售現有股份或定向增發新股份的股份交易平台
「全國股轉公司」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司
「非住宅物業」	指	並非住宅物業的物業，包括但不限於寫字樓、政府樓宇、醫院、商舖、學校、工業產業園等

[編纂]

---

## 釋 義

---

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「Pengna Holding」	指	Pengna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒健女士全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本文件及僅供地域參考而言，不包括香港、澳門及台灣地區
「中國政府」或 「政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構（包括省級、市級及其他地區或地方政府部門）及其組織，或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「[編纂]投資」	指	由[編纂]投資者作出的投資，詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」一節
「[編纂]投資者」	指	張志成先生、楊彬先生、周洪波先生及惠宏投資的統稱，彼等各自的背景載於本文件「歷史、重組及公司架構－[編纂]投資」一段，及各自稱為「[編纂]投資者」
「[編纂]購股權」	指	根據[編纂]購股權計劃授出的購股權
「[編纂] 購股權計劃」	指	本公司於2021年4月27日有條件採納的[編纂]購股權計劃，其主要條款概述於本文件「附錄四－法定及一般資料－D.[編纂]購股權計劃」
「前公司條例」	指	香港法例第32章前公司條例，於2014年3月3日之前不時生效

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「S規例」	指	美國證券法下的S規例
「重組」	指	本集團旗下實體就[編纂]進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」一段
「申報會計師」	指	本公司的核數師及申報會計師安永會計師事務所
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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 管理總局」	指	國家市場監督管理總局（前稱中華人民共和國國家 工商行政管理總局）
「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
「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

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	不時的股份持有人
「川渝地區」	指	四川省及重慶直轄市
「Sky Donna」	指	Sky Donna Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄒康先生全資擁有

### [編纂]

「獨家保薦人」	指	申萬宏源融資(香港)有限公司，為[編纂]的獨家保薦人及可根據證券及期貨條例從事證券及期貨條例項下界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
---------	---	--

### [編纂]

「聯交所」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期」	指	包括2018財年、2019財年、2020財年及2021年五個月之期間
「優貝創孵」	指	成都優貝空間創孵科技服務有限公司，於2015年10月20日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最終控股股東」	指	鄒康先生及鄒健女士之統稱

---

## 釋 義

---

### [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	美利堅合眾國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	《1933年美國證券法》，經不時修訂
「增值稅」	指	增值稅
「WeiYue Management」	指	WeiYue Management Limited，於香港註冊成立的有限公司，形式上由一名獨立第三方（自鄒健女士收購1%股權）最終持有，隨後於重組完成後作為間接全資附屬公司併入本集團
「威悦管理」	指	威悦管理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於WYGL Holding（作為惠宏投資的[編纂]投資的一部分）被惠宏投資收購前，其先前持有WYGL Holding（WeiYue Management的控股公司）的全部已發行股份
「惠宏投資」	指	惠宏投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為[編纂]投資者之一
「中國西部地區」	指	中國西部地區，包括重慶、四川省、陝西省、雲南省、貴州省、西藏、內蒙古、甘肅省、青海省、新疆、寧夏及廣西等共十二個省市

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「WYGL Holding」	指	WYGL Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其透過XGWY Holding間接持有WeiYue Management的全部已發行股份。該公司其後於重組完成後作為全資附屬公司併入本集團
「西安德商」	指	西安德商奧暉物業服務有限公司，於2020年9月25日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「XGWY Holding」	指	XGWY Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其為WeiYue Management的控股公司。其全部已發行股份由WYGL Holding持有
「Zhirui Holding」	指	Zhirui Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由周洪波先生全資擁有
「Zhiyu Holding」	指	Zhiyu Holding Limited，於2020年12月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由張志成先生全資擁有
「中能」	指	成都中能物業管理有限責任公司，於2006年5月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中能集團」	指	中能及其附屬公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

---

## 釋 義

---

於本文件內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙應具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本文件所載若干金額及百分比數字予以約整調整。因此，若干表格所示數字總額未必是其之前數字的算術總和。

為方便參閱，中國法律法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們的若干附屬公司）的中英文名稱均載入本文件，而中英文版本如有任何不符，概以中文版本為準。官方中文名稱的英文譯名僅用於識別目的。