

釋 義

在本文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干技術詞彙釋義載於本文件「技術詞彙表」一節。

「會計師報告」	指	本公司的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，指直接或間接控制或受控於該特定人士或與該特定人士受到直接或間接共同控制的任何其他人士

[編纂]

「章程細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2022年3月2日有條件採納並於[編纂]生效的組織章程細則（經不時修訂），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]

「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「可用[編纂]」	指	具有本文件「[編纂]的架構—[編纂]—[編纂]的申請分配基準」所賦予的涵義
「實益萬科企業H股股東」	指	萬科企業H股的任何實益擁有人，如萬科企業的股東名冊所示，於記錄日期其萬科企業H股以已登記的萬科企業H股股東的名義登記

釋 義

[編纂]

「董事會」	指	本公司董事會
「監事會」	指	本公司監事會
「伯恩物業」	指	福建伯恩物業集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「營業日」	指	香港銀行通常開門辦理正常銀行業務的日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「年複合增長率」	指	年複合增長率

[編纂]

釋 義

[編纂]

「華中地區」	指	就本文件而言，湖南、湖北及河南
「中國」或 「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，就本文件而言及僅供地域參考，除文義另有所指外，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為我們控股股東集團的成員公司
「萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司
「萬科企業H股股東」	指	萬科企業H股持有人
「萬科企業H股」	指	於香港聯交所上市並以港元交易的萬科企業股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「緊密聯繫人」	指	具有《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

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」或「萬物雲」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為一家在中國註冊成立的股份有限公司
「《公司法》」或「中國《公司法》」	指	《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
「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「控股股東」或「控股股東集團」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除文義另有所指外，指萬科企業、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金、萬殊之妙及萬斛泉源，詳情載於本文件「與控股股東的關係」一節
「核心關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督管理中國國家證券市場的監管機構
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由境內投資者以人民幣認購及繳足
「華東地區」	指	就本文件而言，江蘇、安徽、浙江、福建及上海
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅

釋 義

「《企業所得稅法》」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於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》
「《企業所得稅條例》」	指	《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》
「員工持股平台」	指	睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司的統稱
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超強颱風等引致的極端情況
「財匯局」	指	香港財務匯報局
「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，為我們的行業顧問且是一家獨立的全球市場研究及諮詢公司
「弗若斯特沙利文報告」	指	弗若斯特沙利文受本公司委託就本文件編製的獨立市場研究報告
「GDP」	指	國內生產總值

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及其不時的附屬公司，或(按文義所指)就本公司成為其目前附屬公司的控股公司之前的期間而言，指由該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)所經營的業務
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外[編纂]股份，將以港元[編纂]及[編纂]並將於聯交所[編纂]

釋 義

[編纂]

「港元」或「港仙」 指 分別為香港法定貨幣港元及港仙

[編纂]

「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 香港法定貨幣港元

[編纂]

釋 義

「香港聯交所」或
「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

[編纂]

「《國際財務報告準則》」 指 國際會計準則理事會不時發佈的《國際財務報告準則》

「獨立第三方」 指 經作出一切合理詢問後據董事所深知、深悉及確信，與本公司、其附屬公司或其各自的任何聯繫人（具有《上市規則》所賦予的含義）概無任何關連的個人或公司或其各自的最終實益擁有人

[編纂]

釋 義

[編纂]

釋 義

[編纂]

「聯席保薦人」	指	中信里昂證券資本市場有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司及高盛(亞洲)有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	2022年8月24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

[編纂]

「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會
---------	---	-----------

[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
「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並與其並行運作
「《必備條款》」	指	原中國國務院證券委員會及原國家經濟體制改革委員會於1994年9月29日頒佈的《到境外上市公司章程必備條款》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，以供載入在中國註冊成立但將於境外上市的公司的組織章程細則
「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
「不合資格萬科企業 H股股東」	指	於記錄日期名列萬科企業股東名冊且該名冊所示地址位於任何指定地區的萬科企業H股股東及萬科企業以其他方式獲悉當時為任何指定地區居民的任何萬科企業H股股東或實益萬科企業H股股東
「華北地區」	指	就本文件而言，北京、天津、山東、河北、內蒙古及山西
「東北地區」	指	就本文件而言，遼寧、吉林及黑龍江
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「紐交所」	指	紐約證券交易所

[編纂]

釋 義

[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構（包括省、市和其他地區或地方政府主體）及其機構或（如文義所指）上述任何機構
「中國法律顧問」	指	君合律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「[編纂]前投資」	指	[編纂]前投資者於[編纂]前對本公司進行的投資，詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構」一節
「[編纂]前投資者」	指	於[編纂]前根據各自的協議收購本公司權益的投資者，詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構」一節

[編纂]

釋 義

[編纂]

「省」	指	省份，或（如文義所指）受中國政府直接管轄的省級自治區或直轄市
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家（定義見第144A條）
「合資格萬科企業H股股東」	指	於記錄日期名列萬科企業股東名冊的萬科企業H股股東（不合資格萬科企業H股股東除外）
「記錄日期」	指	[編纂]，即確定合資格萬科企業股東及合資格萬科企業H股股東的[編纂]的記錄日期
「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
「申報會計師」	指	安永會計師事務所，本公司的申報會計師

釋 義

[編纂]

「餘下萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司，本集團除外
「RICS」	指	英國皇家特許測量師學會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「第144A條」	指	美國《證券法》第144A條
「研發」	指	研發
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「市場監管總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局
「國資委」	指	中華人民共和國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
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「《證券法》」	指	《中華人民共和國證券法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「證監會」或「證券及期貨事務監察委員會」	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人民幣1.00元的股份，包括非上市股及H股
「股東」	指	股份持有人
「深圳譽鷹」	指	深圳市譽鷹物業服務有限公司，一家在中國成立的有限公司，為我們的全資附屬公司
「華南地區」	指	就本文件而言，廣東、廣西、海南、江西及香港
「指定地區」	指	香港以外的司法管轄區，而萬科集團及本公司經考慮該等司法管轄區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，認為將登記地址位於該等司法管轄區或就萬科集團以其他方式得知居住於該等司法管轄區的萬科企業H股股東排除於[編纂]之外屬必要或適宜

[編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「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
「監事」	指	本公司監事
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購及合併守則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	包括截至2019年、2020年、2021年12月31日止年度及截至2022年3月31日止三個月的期間

釋 義

「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規例

[編纂]

「美國」 指 美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州和哥倫比亞特區

「非上市外資股」 指 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由外國投資者以人民幣以外的貨幣認購及支付，且尚未在任何證券交易所上市

「非上市股」 指 內資股及非上市外資股

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「增值稅」 指 中國增值稅

「萬斛」 指 深圳市萬斛管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司

「萬斛泉源」 指 深圳市萬斛泉源管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司

「萬馬爭先」 指 深圳市萬馬爭先管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司

釋 義

「萬頃」	指	深圳市萬頃管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司
「萬殊之妙」	指	深圳市萬殊之妙管理諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司
「萬御」	指	深圳市萬御安防服務科技有限公司及其附屬公司
「西部地區」	指	就本文件而言，寧夏、新疆、陝西、青海、甘肅、四川、雲南、貴州、西藏及重慶
「陽光智博」	指	上海陽光智博生活服務集團有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，為我們的全資附屬公司
「盈達投資基金」	指	深圳市盈達投資基金管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為萬科企業的全資附屬公司及我們控股股東集團的成員公司

除非文意另有所指，否則本文件中提述的「2019年」、「2020年」及「2021年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本文件所載若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格中列示為總額的數字未必為其前列數字的算術總和。本文件內中國主體、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。如果中國主體、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。