

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概況。由於僅屬概要，故並無包括所有對閣下而言可能屬重要的資料。務請閣下細閱本上市文件的全部內容。

概覽

我們的業務

根據中國指數研究院，我們是中國領先的物業管理公司之一¹，業務亦覆蓋香港及澳門。我們擁有兩個主要業務分部：

- 物業管理服務，主要包括：(i) 為中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業提供的服務，如保安、維修及保養、清潔及綠化等；及(ii) 為其他企業提供的服務，如(為物業發展商提供)交付前服務、協助入伙服務、交付查驗服務及工程服務質量監控以及(為其他物業管理公司提供)諮詢服務；和
- 增值服務，主要包括：(i) 工程服務，包括(為物業發展商提供)自動化諮詢和工程產品銷售服務，以及(為物業管理公司提供)檢查、維修及保養及設備升級改造服務；和(ii) 社區租賃、銷售及其他服務，透過O2O平台為我們所管理物業的住戶及租戶提供不同類型的線下服務(包括公共空間租賃協助、購物協助以及就發展商已向業主交付的物業提供租賃協助和居家服務協助)及線上服務。

在物業管理服務分部方面，我們按包幹制或酬金制收取物業管理費用。就我們大部分以包幹制收取物業管理費用的物業管理服務而言，我們將所收取的物業管理費用的全數入賬列作收益。我們自所管理物業按包幹制收取的物業管理費用支付開支，並確認該等成本為我們的直接經營開支。至於我們按酬金制收費的大部分物業管理服務，我們將所收取的物業管理費用的一個預先釐定百分比入賬列作收益。物業管理費用餘額經扣除我們預先釐定的百分比後用作物業管理營運資金以支付物業管理開支。與我們提供物業管理服務相關的成本，由我們按酬金制所管理物業的住客和租戶承擔。

⁽¹⁾ 按營運規模、經營表現及效率、服務質素、發展潛力及社會責任等其他因素釐定。

概 要

我們管理的物業包括：

- 在中國：多項地標物業、甲級寫字樓(租戶包括財富500強企業及領事館辦事處)及眾多豪華住宅物業；及
- 在香港及澳門：多項政府物業及屋邨、高端住宅社區，包括多個位於香港島南區的高端豪華住宅物業。

我們向物業發展商及其他物業管理公司提供其他服務而收取費用，如按每項交易計算的交付前服務的費用，該等服務包括關於物業適合入住前的保安、清潔以及保養及維修服務，以及諮詢服務費。

我們向物業發展商、其他物業管理公司及由我們透過指定工程服務營運附屬公司管理的物業提供工程服務。我們的工程服務主要包括(i)自動化諮詢及工程產品銷售；(ii)維修及保養服務；及(iii)自動化及其他設備升級服務。

我們向客戶提供社區租賃、銷售及其他服務，以補足我們的物業管理服務及針對客戶所需提供更佳服務。利用我們管理中高端物業的專長，我們致力向客戶提供範圍廣泛的服務，我們相信該等客戶願意就高質素服務支付溢價。我們最近推出線上O2O服務平台，於平台上客戶可便捷地搜尋及享受本地產品及服務。我們目前主要透過管理處或電話服務熱線提供社區租賃、銷售及其他服務。此外，視乎多項因素，包括當地商業環境及客戶的特定需求，於不同物業提供的社區租賃、銷售及其他服務或會有所不同。

我們的競爭優勢

我們認為以下競爭優勢可讓我們在所經營的物業管理市場中有效競爭：

- 我們是具有可靠業績記錄的中國領先物業管理公司之一
- 我們強大的質量控制措施幫助我們確保良好的品牌識別度
- 我們在中國、香港和澳門擁有多元化的物業管理業務
- 我們擴展線下及O2O平台，為客戶提供創新的服務和產品，拓寬收入來源

概 要

- 我們的管理團隊經驗豐富、人員穩定，執行能力強，對行業有著深入瞭解

更多詳情參見「業務 — 我們的競爭優勢」。

我們的業務戰略

客戶需求是推動我們企業發展的源動力，我們專注於向中高端物業提供優質的物業管理服務，憑藉良好口碑持續發展物業市場。我們擬通過以下主要業務戰略達到我們的目標：

- 繼續利用我們領先的「中海物業」品牌拓展我們的業務範疇
- 通過整合先進的物業管理技術進一步拓展我們的業務領域
- 繼續開發我們O2O平台以優化服務體驗
- 進一步提高我們的服務質量的同時最大程度降低成本
- 吸引、培養和留住人才用以支持我們的業務發展

更多詳情參見「業務 — 我們的業務戰略」。

中國海外發展分派及分拆上市

於二零一五年●，中國海外發展董事會宣佈向合資格中國海外發展股東(即於記錄日期名列中國海外發展股東名冊的中國海外發展股份登記持有人)宣派中國海外發展分派。

中國海外發展分派將完全以實物分派方式向合資格中國海外發展股東按彼等於記錄日期於中國海外發展的股權比例撥付合共**3,286,860,460**股股份，相當於本公司全部已發行股本。根據中國海外發展分派，合資格中國海外發展股東將有權就於記錄日期每持有三股中國海外發展股份獲取一股股份。中國海外發展分派項下合資格中國海外發展股東之就我們的股份的碎股將不作處理，其將由中國海外發展彙集並在市場上出售，而有關出售合計所得款項(經扣除開支及稅項)將由中國海外發展保留並撥歸其所有。

中國海外發展分派須待上市委員會批准股份透過介紹方式在聯交所主板上市及買賣後，且有關批准於分拆上市完成前並無被撤回，方可作實。倘此項條件未能達成，則中國海外發展分派不會進行及分拆上市將不會發生。

由於分拆上市乃單獨以中國海外發展分派形式進行，故分拆上市對中國海外發展而言不會構成上市規則第十四章項下之交易，因此，中國海外發展將毋須遵守上市規則第十四章有關通告或股東批准之規定。

概 要

主要風險及不確定因素

我們的業務及行業須受多項風險及不確定因素影響，影響業務的部分主要風險摘要如下：

- 我們維持及提高現時盈利能力水平的的能力取決於我們控制經營成本(尤其為勞工成本)的能力，而我們的勞工成本或其他經營成本上升可能對我們的利潤及經營業績造成重大不利影響
- 概無保證我們能取得新物業管理服務合約
- 我們未必能按計劃達成未來增長，及無法有效管理未來增長，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響

由於不同投資者對風險的重大程度的界定可能有不同的詮釋及標準，閣下務須審慎考慮本上市文件中所載全部資料，包括「風險因素」中所述風險及不確定因素。

重組

以下是本公司為上市而作的主要重組安排：

內部轉讓

根據內部轉讓，本集團已收購中國海外集團所有的物業管理業務及相關集團公司一即淄博親頤物業(即中國海外被收購公司)以及中建股份集團所有的物業管理業務及相關集團公司一北京中建物業及重慶海投物業(即中建股份被收購公司)，中建股份保留運作除外，其詳情載於「與我們的控股股東的關係一 本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分一 中建股份保留運作」。

中海宏洋物業收購

根據中海宏洋物業收購，我們的全資附屬公司中海物業(內地)向中海宏洋的全資附屬公司中海宏洋地產收購中海宏洋物業(主要從事房地產管理)全部股權。中海物業(內地)自二零一五年三月三十一日起承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損。

有關詳情請參閱「歷史及公司架構一 重組」。

概 要

與我們的控股股東的關係

分拆上市完成後，本公司會成為中國海外的非全資附屬公司。我們的營運將獨立於餘下中國海外發展集團、我們的控股股東(即中建總、中建股份及中國海外)，以及彼等之緊密聯繫人士。除中建總保留運作及中建股份保留運作外，各控股股東及同系聯營公司從事獨立業務領域，並不與本集團物業管理業務重疊。

中建總保留運作由中建總全資擁有的兩個附屬單位營運。中建股份保留運作由中建股份獨立營運的附屬公司(包括各工程局及設計院)營運，當中包括向中建股份多間附屬公司(包括各工程局及設計院)持有的物業開發項目或物業，或向彼等不時管理的公共與私營合作項目提供的物業管理服務。有別於本集團集中管理中高端住宅社區(包括綜合用途物業)、商用物業及政府物業，中建總保留運作或中建股份保留運作均無專注於管理特定的物業。

基於中建總保留運作及中建股份保留運作的性質、範疇及規模不大，中建總及中建股份均無計劃將全部或部分中建總保留運作及中建股份保留運作納入本集團。有關中建總保留運作及中建股份保留運作之更多詳情載於「與我們的控股股東的關係—本集團業務與控股股東及同系聯營公司的劃分」。根據上述資料和原因，本公司董事不認為本集團業務與中建總保留運作或中建股份保留運作之間有激烈的競爭(如有)。我們的業務為擁有品牌和優質物業管理服務的供應商，與中建總保留運作和中建股份保留運作的差異明顯可見，而且兩者屬不同範疇。

為確保明確劃分分拆上市完成後的本集團物業管理業務(一方)及中建總及中建股份(另一方)，中建總及中建股份已以本集團為受益人而訂立不競爭契據。本公司已採取措施，以處理(如有任何)本集團與中建總或中建股份之間的潛在競爭引起的利益衝突，並以保障股東的權益為首要目的。

由於本集團將獨立於控股股東及同系聯營公司經營，而本集團(一方)與控股股東及同系聯營公司(另一方)將於上市後進行持續交易。該等交易包括(其中包括)(a)向餘下中國海外發展集團提供物業管理服務；(b)向餘下中國海外發展集團提供工程服務；(c)租賃餘下中國海外發展集團之物業；(d)向中國建築國際集團提供保安服務；及(e)向中海宏洋集團提供物業管理服務。有關該等交易之詳情，請參閱「[關連交易](#)」。

概 要

經選定財務資料概要

根據中海宏洋股權轉讓協議，我們收購中海宏洋被收購公司，有關公司的財務資料僅反映於我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止五個月的財務資料中。因此，我們於二零一五年五月三十一日及截至該日止五個月的財務資料或不能與我們於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度以及截至二零一四年五月三十一日止五個月的財務資料比較。

綜合收益表概要

下表載列於往績記錄期內，本集團綜合收益表中經選定財務資料，並應與附錄一所在財務資料一併閱讀：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 收益 | 1,444,850 | 1,844,067 | 2,163,724 | 807,543 | 932,658 ⁽¹⁾ |
| 直接經營成本 | (1,215,755) | (1,501,155) | (1,750,598) | (652,420) | (753,724) |
| | 229,095 | 342,912 | 413,126 | 155,123 | 178,934 |
| 行政費用 | (159,122) | (247,062) | (304,344) | (119,419) | (131,620) |
| 本公司股東應佔 | | | | | |
| 本年／期內溢利 | <u>61,549</u> | <u>85,528</u> | <u>97,088</u> | <u>32,885</u> | <u>41,062⁽²⁾</u> |

附註：

- (1) 於二零一五年三月三十一日(即根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)開始承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損之日)至二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本集團的收益貢獻約港幣9,168,000元。
- (2) 於二零一五年三月三十一日(即根據中海宏洋股權轉讓協議，中海物業(內地)開始承擔中海宏洋被收購公司的溢利及虧損之日)至二零一五年五月三十一日止期間，中海宏洋被收購公司為本公司股東應佔溢利貢獻約港幣2,486,000元。

包幹制物業管理服務的毛利率受我們對物業管理費的定價及成本管理措施所影響。於往績記錄期，為提升我們的盈利能力，我們落實執行多項成本管理措施，如採用遠程監控系統減少勞工成本，並採取節能措施降低公用服務成本。

總括而言，我們並未就來自酬金制物業管理服務的收益產生任何直接經營成本。因此，酬金制物業管理服務的毛利率一般為100.0%。

我們增值服務的毛利率受我們的產品組合及就進一步擴展業務所進行的若干業務重組行動所影響。由於組織性變動，該等行動對所進行的業務活動水平及成本架構造成影響。

概 要

下表載列於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的收益明細：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至五月三十一日止五個月 | | | |
|-----------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 港幣千元 | 佔收益% | 港幣千元 | 佔收益% | 港幣千元 | 佔收益% | 港幣千元 | 佔收益% | 港幣千元 | 佔收益% |
| 包幹制物業管理服務..... | 1,224,414 | 84.7 | 1,524,845 | 82.7 | 1,764,267 | 81.5 | 706,493 | 87.5 | 801,397 | 85.9 |
| 酬金制物業管理服務..... | 46,002 | 3.2 | 58,667 | 3.2 | 83,114 | 3.8 | 33,029 | 4.1 | 35,557 | 3.8 |
| 其他服務..... | 121,050 | 8.4 | 157,760 | 8.5 | 188,089 | 8.7 | 36,176 | 4.5 | 51,713 | 5.6 |
| 物業管理服務總額..... | 1,391,466 | 96.3 | 1,741,272 | 94.4 | 2,035,470 | 94.0 | 775,698 | 96.1 | 888,667 | 95.3 |
| 工程服務 | 30,171 | 2.1 | 53,618 | 2.9 | 81,531 | 3.8 | 16,149 | 2.0 | 20,615 | 2.2 |
| 社區租賃、銷售及 其他服務..... | 23,213 | | 49,177 | 2.7 | 46,723 | 2.2 | 15,696 | 1.9 | 23,376 | 2.5 |
| 增值服務總額..... | 53,384 | 3.7 | 102,795 | 5.6 | 128,254 | 6.0 | 31,845 | 3.9 | 43,991 | 4.7 |
| 總收益..... | 1,444,850 | 100.0 | 1,844,067 | 100.0 | 2,163,724 | 100.0 | 807,543 | 100.0 | 932,658 | 100.0 |

下表載列我們於所示期間按各業務分部主要產品線劃分的毛利及毛利率：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | | 截至五月三十一日止五個月 | | | |
|-----------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|------------------------|-------------|----------------|-------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 二零一四年 | | 二零一五年 | |
| | 毛利 (港幣千元) | 毛利率 (%) | 毛利 (港幣千元) | 毛利率 (%) | 毛利 (港幣千元) | 毛利率 (%) | 毛利 (港幣千元) (未經審計) | 毛利率 (%) | 毛利 (港幣千元) | 毛利率 (%) |
| 包幹制物業管理服務..... | 114,722 | 9.4 | 185,316 | 12.2 | 224,098 | 12.7 | 98,260 | 13.9 | 108,603 | 13.6 |
| 酬金制物業管理服務..... | 46,002 | 100.0 | 58,667 | 100.0 | 83,114 | 100.0 | 33,029 | 100.0 | 35,557 | 100.0 |
| 其他服務..... | 37,697 | 31.1 | 53,409 | 33.9 | 57,960 | 30.8 | 9,974 | 27.6 | 16,027 | 31.0 |
| 物業管理服務總額..... | 198,421 | 14.3 | 297,392 | 17.1 | 365,172 | 17.9 | 141,263 | 18.2 | 160,187 | 18.0 |
| 工程服務..... | 10,779 | 35.7 | 6,887 | 12.8 | 17,962 | 22.0 | 4,406 | 27.3 | 5,360 | 26.0 |
| 社區租賃、銷售及 其他服務..... | 19,895 | 85.7 | 38,633 | 78.6 | 29,992 | 64.2 | 9,454 | 60.2 | 13,387 | 57.3 |
| 增值服務總額..... | 30,674 | 57.5 | 45,520 | 44.3 | 47,954 | 37.4 | 13,860 | 43.5 | 18,747 | 42.6 |
| 總計..... | 229,095 | 15.9 | 342,912 | 18.6 | 413,126 | 19.1 | 155,123 | 19.2 | 178,934 | 19.2 |

下表載列於所示日期我們所管理的總建築面積：

| | 於十二月三十一日 | | | | | | 於二零一五年 | |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | 二零一二年 | | 二零一三年 | | 二零一四年 | | 五月三十一日 ⁽³⁾ | |
| | (千平方米) | % | (千平方米) | % | (千平方米) | % | (千平方米) | % |
| 按包幹制管理的 | | | | | | | | |
| 建築面積..... | 24,996 | 73.3 | 32,222 | 70.2 | 36,717 | 65.1 | 40,075 | 59.3 |
| 按酬金制管理的 | | | | | | | | |
| 建築面積..... | 9,094 | 26.7 | 13,678 | 29.8 | 19,667 | 34.9 | 27,547 | 40.7 |
| 所管理的總建築 | | | | | | | | |
| 面積 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 34,090 | 100.0 | 45,900 | 100.0 | 56,384 | 100.0 | 67,622 | 100.0 |

概 要

附註：

- (1) 我們所管理的建築面積一詞未必能與其他公司類似用詞作出比較。
- (2) 於香港及澳門由我們管理的物業的建築面積與我們就該等物業的收費面積相同。
- (3) 中海宏洋被收購公司(於二零一五年五月二十八日根據中海宏洋物業收購購入)為我們於二零一五年五月三十一日所管理建築面積貢獻7,807,400平方米，其中2,268,500平方米為按包幹制管理，另5,538,900平方米則為按酬金制管理。

綜合財務狀況表概要

下表載列於所示日期，本集團綜合財務狀況表之概要：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 五月三十一日 ⁽¹⁾ |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 非流動資產..... | 100,430 | 114,898 | 123,087 | 124,827 |
| 流動資產..... | 1,209,800 | 1,600,367 | 1,818,036 | 1,702,716 |
| 流動負債..... | 998,867 | 1,276,111 | 1,408,234 | 1,266,631 |
| 流動資產淨值..... | 210,933 | 324,256 | 409,802 | 436,085 |
| 總資產減流動負債..... | 311,363 | 439,154 | 532,889 | 560,912 |
| 非流動負債..... | 7,164 | 8,306 | 6,556 | 6,483 |
| 本公司股東應佔權益總額 | <u>304,199</u> | <u>430,848</u> | <u>526,333</u> | <u>554,429</u> |

附註：

- (1) 於二零一五年五月二十八日，我們以約人民幣50.0百萬元(相當於約港幣63.2百萬元)的現金代價收購中海宏洋被收購公司。因中海宏洋物業收購所購入的資產及承擔的負債總額的公允價值如下：

| | 港幣千元 |
|-------------------|-----------------|
| 物業、廠房及設備..... | 526 |
| 存貨..... | 100 |
| 貿易及其他應收款及預付款..... | 421 |
| 應收一間關連公司款..... | 66,923 |
| 現金及現金等額項目..... | 29,535 |
| 貿易及其他應付款..... | (26,436) |
| 預收款及按金..... | (7,390) |
| 稅項負債..... | (518) |
| | 63,161 |
| 已付現金代價..... | <u>(63,161)</u> |
| | <u>—</u> |

概 要

現金流量

下表概述往績記錄期內的綜合現金流量表：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至五月三十一日止五個月 | |
|---------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 (未經審計) | 港幣千元 |
| 來自／(用於)經營業務的 現金淨額..... | 201,141 | 274,824 | 123,152 | (152,640) | (102,691) |
| (用於)／來自投資業務的 現金淨額..... | (11,995) | (6,827) | (133,445) | (127,320) | 374,672 |
| 來自／(用於)融資業務的 現金淨額..... | 8,971 | 35,201 | 20,438 | 5,740 | (73,745) |
| 現金及現金等額項目 | | | | | |
| 增加／(減少)淨額..... | 198,117 | 303,198 | 10,145 | (274,220) | 198,236 |
| 年／期初現金及現金 等額項目..... | 553,767 | 751,632 | 1,081,914 | 1,081,914 | 1,088,601 |
| 外幣匯率轉變之影響..... | (252) | 27,084 | (3,458) | (9,943) | (313) |
| 年／期末現金及現金 等額項目..... | 751,632 | 1,081,914 | 1,088,601 | 797,751 | 1,286,524 |

主要財務指標

下表載列於往績記錄期內的主要財務指標概要：

| 財務指標 | 公式 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至二零一五年 |
|-------------|---|--------------|-------|-------|---|
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 五月三十一日 止五個月 |
| 回報率： | | | | | |
| 股權回報..... | 本公司股東應佔本年／ 期內溢利除以於所示 日期本公司股東應佔 權益總額x100% | 20.2% | 19.9% | 18.4% | 7.4% (按年： 17.8%) ⁽¹⁾ |
| 總資產回報... | 本公司股東應佔本年／ 期內溢利除以於所示 日期總資產x100% | 4.7% | 5.0% | 5.0% | 2.2% (按年： 5.4%) ⁽¹⁾ |

概 要

| 財務指標 | 公式 | 於十二月三十一日 | | | 於二零一五年 |
|-----------------------|------------------|----------|-------|-------|--------|
| | | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 五月三十一日 |
| 流動資金： | | | | | |
| 流動比率..... | 流動資產除以流動負債 | 1.2 | 1.3 | 1.3 | 1.3 |
| 資產負債： | | | | | |
| 資產負債比率 ⁽²⁾ | 總借貸除以本公司股東應佔權益總額 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 29.6% |

附註：

(1) 按年比率乃將相關比率乘以12再除以5計算。

(2) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日及二零一五年五月三十一日，本集團處於淨現金狀況。

未經審計備考財務資料

[編纂]

股息政策

本公司於往績記錄期內並無派付或擬派任何股息。

董事會可酌情決定是否就任何年度宣派任何股息，倘其決定宣派股息，則有權決定宣派的股息數目。日後將予宣派或派付的任何股息金額將取決於(其中包括)我們的經營業績、現金流量及財務狀況、營運及資金需要以及其他適用的法律和法規與其他因素。

董事會擁有酌情權宣派股息，惟須受開曼群島公司法及我們的組織章程細則所規限。我們的組織章程細則訂明可自溢利(已變現或未變現)或以溢利撥付而董事會認為再無需要的儲備宣派及支付股息。在以一項普通決議案取得授權後，亦可自股份溢價賬或根據開曼群島公司法及我們的組織章程細則獲准作該用途的任何其他資金或賬戶中宣派及支付。

近期發展

我們的董事確認，就彼等所深知，自二零一五年五月三十一日起及截至最後實際可行日期，我們的財務或貿易狀況或整體經濟及市場環境或我們經營所在的司法權區或行業的法制或監管制度均並無出現重大變動，並因而對本集團的業務、營運或財務狀況造成重大不利變動。

上市開支

本公司預期就上市所產生的總上市開支為約港幣30.0百萬元，當中約港幣8.5百萬元已於往績記錄期內由本公司產生及確認。本公司所有上市開支將由中國海外發展承擔。