

歷史及公司架構

歷史及發展

歷史及發展

最初發展及早期增長(一九八六年至一九九五年)

我們的物業管理業務可追溯至一九八六年，當時中海物業(香港)成立，開始在香港提供物業管理服務，輔助並戰略性配合中國海外發展在香港的房地產發展業務。

於一九九五年，中海物業(內地)、廣州中海物業和上海中海物業在中國成立，利用中海物業(香港)在香港市場的經驗開展了我們在中國的物業管理業務。

擴展服務範疇和營運規模(一九九六年至二零零六年)

我們的業務在此期間迅速擴展，所管理的總建築面積增長強勁，而且我們的物業管理服務擴展至居住在多個中國省份和特別行政區，以及中國主要的一線及二線城市和地區的客戶。

在一九九八年，我們成立了深圳樓宇科技、深圳電梯工程及深圳海惠萬家，將我們的服務範疇擴展至樓宇智能化、電梯維保等專業領域。

地區業務整合(二零零七年至二零一零年)

在此期間，及作為質素基準標準化和資源整合戰略行動的一環，中國海外發展為物業管理業務成立了一個集中式品質控制部門，主要負責中國物業管理業務的資源規劃和品質控制。我們於6個主要地區(即華南區、華東區、華北區、北方區、西部區以及香港及澳門)開設區域總部，各自監督彼等地區內的中央管理的執行以及業務過程及物業管理服務質素標準化。

未來發展的基石(二零一一年起)

自二零一一年起，為更好地協調我們經擴展的服務範疇和規模，我們對管理模式作進一步優化。透過將中國海外發展的集中式品質控制部門模式應用於物業管理業務，並整合在中海物業(內地)旗下，以及在6個區域總部下成立12個城市管理中心，並令我們能更好地管理不同地區和服務的業務。截至二零一五年五月三十一日，我們向中國48個城市多個地點、香港和澳門的客戶提供物業管理服務，所管理的總建築面積約為67.6百萬平方米。

歷史及公司架構

主要里程碑

以下事件為本集團自成立以來主要的業務里程碑：

年份	事件
一九八六年.....	我們首間附屬公司中海物業(香港)在香港註冊成立。
一九九一年.....	我們在中國開展物業管理業務。
一九九六年.....	中海物業(內地)因其物業管理服務質素而首次獲得ISO 9001證書。
一九九九年.....	中海物業(內地)因其物業管理服務質素而首次獲得ISO 14001證書。
二零零六年.....	我們公司於二零零六年六月二十六日註冊成立。
二零零八年.....	中海物業(香港)、美博及中海保安因其(其中包括)物業和設施管理服務的設計及供應之質素管理系統而獲得多個ISO認證。
二零一一年.....	中海物業(澳門)因其物業和設施管理服務設計及供應之質素管理系統而獲得ISO 9001:2008認證。
二零一四年.....	中海物業(內地)試推手機應用程式，設計該應用程式之目的為方便住戶的日常生活。
二零一五年.....	我們根據內部轉讓及中海宏洋物業收購收購了北京中建物業、重慶海投物業、淄博親頤物業、中海宏洋物業、呼市中海物業及廣州光大花園。

重組

以下是本公司為上市而作的重組安排：

內部轉讓

根據下列內部轉讓，本集團已收購中國海外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」。

歷史及公司架構

於二零一五年五月十五日，中國海外全資附屬公司淄博中海投資(作為賣方)，與當時的中國海外發展全資附屬公司北京中建物業(作為買方)訂立淄博股權轉讓協議，據此，淄博中海投資同意向北京中建物業轉讓淄博親頤物業(主要從事房地產管理)全部股權，鑒於淄博親頤物業的負資產淨值經中國估值師評定為人民幣**282,700**元(截至二零一五年三月三十一日)，轉讓現金代價定為人民幣**1**元。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。

於二零一五年五月十五日，資產注入後的中國海外發展全資附屬公司重慶中海興業實業(作為賣方)，與北京中建物業(作為買方)訂立重慶股權轉讓協議，據此，重慶中海興業實業同意向北京中建物業轉讓重慶海投物業(主要從事房地產管理)全部股權，鑒於重慶海投物業的負資產淨值經中國估值師評定為人民幣**5,430,900**元(截至二零一五年一月三十一日)，轉讓現金代價定為人民幣**1**元。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。

於二零一五年五月十五日，資產注入後的中國海外發展全資附屬公司中建國際(作為賣方)，與中海物業(內地)(作為買方)訂立北京股權轉讓協議，據此，中建國際同意向中海物業(內地)轉讓北京中建物業全部股權，鑒於北京中建物業的資產淨值經中國估值師評定為人民幣**11,748,000**元(截至二零一五年一月三十一日)，轉讓現金代價定為人民幣**11,748,000**元。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。

經我們的中國法律顧問確認，我們已獲取有關內部轉讓之所有必須的中國監管批准。

中海宏洋物業收購

於二零一五年五月十八日，中海宏洋全資附屬公司中海宏洋地產(作為賣方)，與中海物業(內地)(作為買方)訂立中海宏洋股權轉讓協議，據此，中海宏洋地產同意向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業(主要從事房地產管理)全部股權。根據中海宏洋地產和中海物業(內地)共同任命之估值師的評定報告，中海宏洋物業的資產淨值約為人民幣**50,000,000**元，經訂約雙方按公平原則據此評定價值協商後，轉讓現金代價約為人民幣**50,000,000**元。代價於二零一五年五月二十七日以現金支付，而上述交易已於二零一五年五月二十八日正式並合法完成。根據中海宏洋股權轉讓協議，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。

根據上述收購，本集團已收購中海宏洋集團所有的物業管理業務及相關集團公司(即中海宏洋被收購公司)。經我們的中國法律顧問確認，我們已獲取有關中海宏洋物業收購之所有必須的中國監管批准。

歷史及公司架構

本公司的股本重組

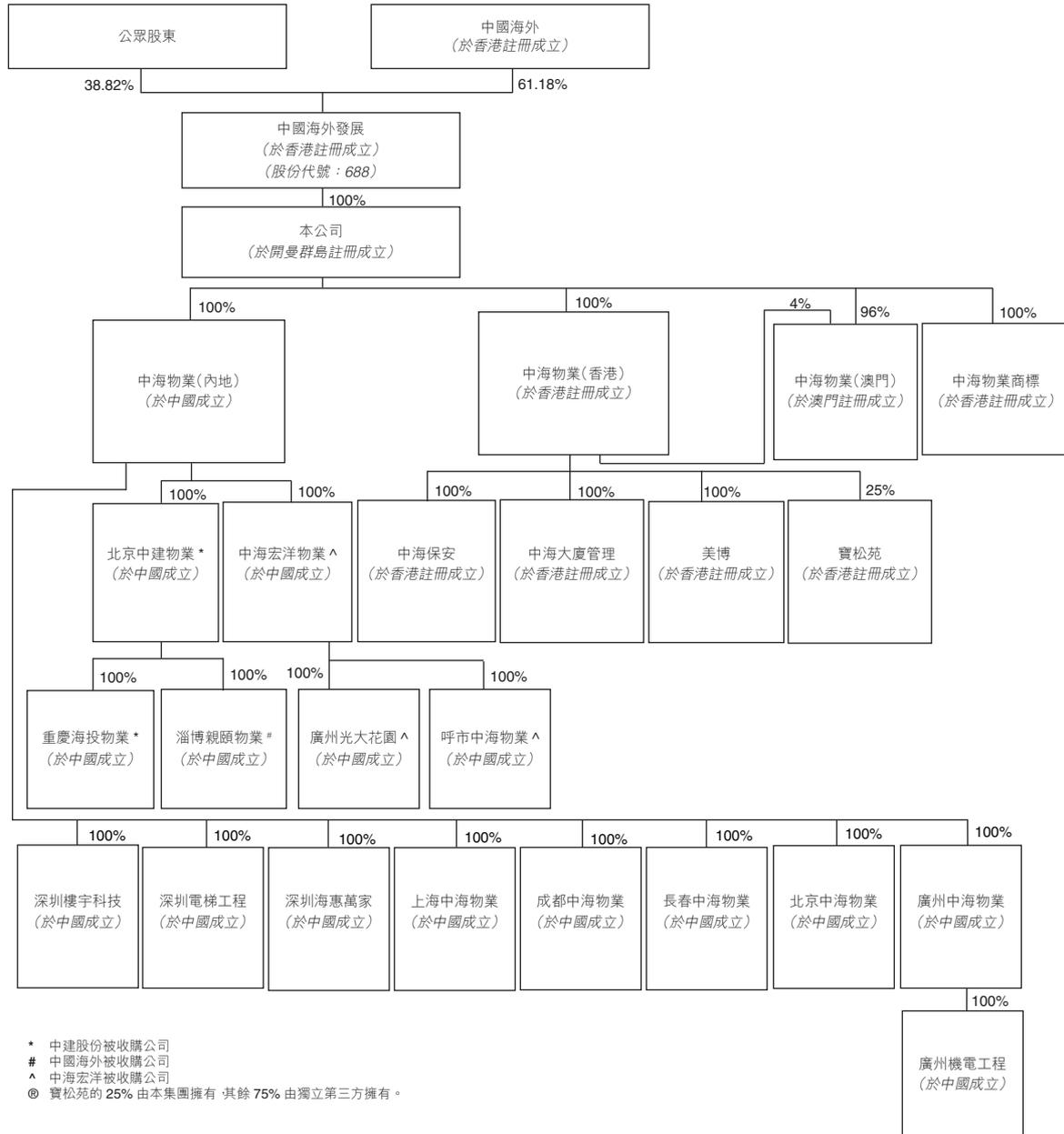
於二零一五年●：

- (a) 本公司已發行及未發行之每股面值港幣**0.10**元的股本拆細為**100**股每股面值港幣**0.001**元的股份(「**股份拆細**」)，因此，緊隨股份拆細後，本公司港幣**300**百萬元之法定股本拆分成**3,000**億股股份，每股面值港幣**0.001**元，其中**100**股股份向中國海外發展發行。
- (b) 股份拆細後，本公司法定而未發行之股本減少，該減少是由於本公司法定股本中的**2,700**億股未發行股份被撤銷所致(「**法定股本減少**」)。法定股本減少後，本公司港幣**30**百萬元之法定股本拆分成**300**億股股份。
- (c) 法定股本減少後，本公司以面值配發及發行**3,286,860,360**股股份予中國海外發展，總認購價格為港幣**3,286,860.36**元，中國海外發展以現金支付本公司(「**現金資本化**」)。緊隨現金資本化後，中國海外發展持有**3,286,860,460**股股份，相等於本公司所有已發行股本。

本公司擬動用現金資本化所得款項淨額港幣**3,286,860.36**元作為本集團的一般營運資金。

歷史及公司架構

以下為簡化圖表，載列本集團於緊隨重組完成後但完成分拆上市前的企業和股權架構：



歷史及公司架構

以下為簡化圖表，載列本集團於緊隨完成分拆上市後的企業和股權架構：

