

釋義及專用詞匯

於本上市文件內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義。本節亦載有就本集團及我們的業務在本上市文件使用之若干詞匯之闡釋。該等詞匯及其涵義未必與標準行業涵義或用法相同。

「被收購公司」	指	中建股份被收購公司、中國海外被收購公司及中海宏洋被收購公司
「細則」或 「組織章程細則」	指	唯一股東二零一五年[十月九日]以特別決議案採納並於上市日期生效之本公司經修訂及重列組織章程細則(以不時經修訂者為準)，其概要載於「附錄四—本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」
「資產注入」	指	根據中建股份集團與中國海外發展集團於二零一五年三月二十四日之協議進行的收購。據此，中國海外發展集團同意收購中建股份集團物業開發業務當時之控股公司天宇及有關集團公司
「北京股權轉讓協議」	指	中建國際(作為賣方)與中海物業(內地)(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十五日之協議。據此，中建國際同意以人民幣11,748,000元之代價向中海物業(內地)轉讓北京中建物業全部股本權益
「實益中國海外發展股東」	指	中國海外發展股份的實益擁有人，其中國海外發展股份以登記中國海外發展股東名義登記
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般向公眾開門經營日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼群島公司法」或 「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例(經綜合及修訂))，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋義及專用詞匯

「中央結算系統」	指	由香港結算成立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或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
「天宇」	指	天宇投資有限公司，一家於二零一二年一月三日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，於資產注入完成後為中國海外發展的全資附屬公司
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限公司
「中國政府」	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實體)及其執行機構，或如文義有所指定，則為上述任何機構
「重慶股權轉讓協議」	指	重慶中海興業實業(作為賣方)與北京中建物業(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十五日之協議。據此，重慶中海興業實業同意以人民幣1元之代價向北京中建物業轉讓重慶海投物業全部股本權益
「中海宏洋」	指	中國海外宏洋集團有限公司，一家於一九七零年九月二十五日在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)，其中中國海外發展為間接控股股東
「中海宏洋被收購公司」	指	中海宏洋物業及其附屬公司廣州光大花園及呼市中海物業，即中海宏洋集團一切物業管理業務的集團公司(已被本集團根據中海宏洋物業收購所收購)
「中海宏洋物業收購」	指	根據中海宏洋股權轉讓協議收購中海宏洋被收購公司，收購已於二零一五年五月二十八日完成

釋義及專用詞匯

「中海宏洋股權轉讓協議」	指	中海宏洋地產(作為賣方)與中海物業(內地)(作為買方)訂立日期為二零一五年五月十八日之協議。據此，中海宏洋地產同意以約人民幣50.0百萬元之代價向中海物業(內地)轉讓中海宏洋物業全部股本權益
「中海宏洋集團」	指	中海宏洋及其不時的附屬公司
「廣州光大花園」	指	廣州市光大花園物業管理有限公司，一家於二零二零年二月十五日在中國成立的公司，於中海宏洋物業收購前為中海宏洋的全資附屬公司及於中海宏洋物業收購完成後為本公司的全資附屬公司
「中海宏洋物業」	指	中海宏洋物業管理有限公司(前稱(光大物業管理有限公司)，一家於一九九八年十月八日在中國成立的公司，於中海宏洋物業收購前為中海宏洋的全資附屬公司及於中海宏洋物業收購完成後為本公司的全資附屬公司
「呼市中海物業」	指	呼和浩特市中海物業服務有限公司，一家於二零二零年六月十三日在中國成立的公司，於中海宏洋物業收購前為中海宏洋的全資附屬公司及於中海宏洋物業收購完成後為本公司的全資附屬公司
「中海宏洋地產」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一家於一九八五年十一月二十二日在中國成立的公司及中海宏洋的全資附屬公司
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一家於一九八九年九月二十九日在香港註冊成立的公司及中國海外發展與(完成分拆上市後)本公司的直接控股股東
「中國海外集團」	指	中國海外及其不時的附屬公司(不包括本集團)
「淄博中海投資」	指	淄博中海投資有限公司，一家於二零二零年八月二十六日在中國成立的公司及中國海外的全資附屬公司

釋義及專用詞匯

「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一家於一九七九年六月一日在香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)
「中建國際」	指	中建國際建設有限公司，一家於一九九三年二月十九日在中國成立的公司及於資產注入完成後為中國海外發展的全資附屬公司
「中國海外發展董事會」	指	中國海外發展的董事會
「重慶中海興業實業」	指	重慶中海興業實業有限公司，一家於二零一零年五月十八日在中國成立的公司及於資產注入完成後為中國海外發展的全資附屬公司
「中國海外發展分派」	指	中國海外發展於二零一五年[十月九日]宣派的有條件中期特別股息，以實物分派方式向合資格中國海外發展股東撥付合共 3,286,860,460 股股份，惟須待「中國海外發展分派及分拆上市」所述之條件達成方可作實
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司
「中國海外發展海外股東」	指	於記錄日期中國海外發展股東名冊所示其地址為香港以外任何司法權區的中國海外發展股東
「中國海外發展滬港通中國投資者」	指	透過中國結算(以代名人身份)持有中國海外發展股份經滬港通南下投資的中國投資者
「中海地產集團」	指	中海地產集團有限公司，一家於一九八八年九月八日在中國成立的公司及中國海外發展的全資附屬公司
「中海地產集團之商標轉讓」	指	中海地產集團(作為轉讓人及特許授予人)與中海物業商標(作為承讓人及特許持有人)之間訂立日期為二零一五年六月九日的轉讓，據此中海地產集團同意以港幣 10 元之代價向中海物業商標轉讓及以零代價授權使用其擁有的商標(載列於「附錄六一一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」)

釋義及專用詞匯

「中國海外發展股東」	指	中國海外發展股份的持有人
「中國海外發展股份」	指	中國海外發展已發行股本中的普通股
「中國海外發展商標」	指	中國海外集團商標有限公司，一家於一九九七年十月十三日在香港註冊成立的公司及中國海外發展的全資附屬公司
「中國海外發展商標之商標轉讓」	指	中國海外發展商標(作為轉讓人及特許授予人)與中海物業商標(作為承讓人及特許持有人)之間訂立日期為二零一五年六月九日的轉讓，據此中國海外發展商標同意以港幣10元之代價向中海物業商標轉讓及以零代價授權使用其擁有的商標(載列於「附錄六 — 一般資料 — B. 有關本公司業務的進一步資料 — 2. 本集團的知識產權」)
「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
「本公司」	指	中海物業集團有限公司(前稱中國海外管理服務(國際)有限公司)，一家於二零零六年六月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司的公司
「控股股東」或 「我們的控股股東」	指	本公司控股股東，即中國海外、中建股份及中建總
「控股股東及同系聯營公司」或 「我們的控股股東及同系聯營公司」	指	具「與我們的控股股東的關係」賦予該詞的涵義
「北京中海物業」	指	北京中海物業管理有限公司，一家於一九九九年一月二十一日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「深圳樓宇科技」	指	深圳市中海樓宇科技有限公司(前稱深圳市中海樓宇機電設備維修保養有限公司)，一家於一九九八年六月二十九日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司

釋義及專用詞匯

「中海大廈管理」	指	中國海外大廈管理有限公司(前稱 Whole Kind Limited)，一家於一九九一年五月十六日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「長春中海物業」	指	長春中海物業管理有限公司，一家於二零零三年十一月十四日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「成都中海物業」	指	成都中海物業管理有限公司，一家於二零零一年五月二十五日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「深圳電梯工程」	指	深圳市中海電梯工程有限公司，一家於一九九八年十二月二十八日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「廣州中海物業」	指	中海物業管理廣州有限公司，一家於一九九五年八月二十八日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海物業(香港)」	指	中國海外物業服務有限公司(前稱中國海外建築(地產管理)有限公司，中海物業管理有限公司)，一家於一九八六年十二月二十三日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海物業(澳門)」	指	中海(澳門)物業服務有限公司(Companhia de Serviços de Propriedades Gold Court (Macau) Limitada)，一家於二零零五年九月八日在澳門註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「廣州機電工程」	指	廣州中海機電工程有限公司(前稱廣州海信工程諮詢有限公司)，一家於一九九八年十二月二十三日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司

釋義及專用詞匯

「美博」	指	美博服務有限公司，一家於一九八九年五月三十日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「深圳海惠萬家」	指	深圳市海惠萬家網絡信息技術有限公司(前稱深圳市中海社區環境工程有限公司)，一家於一九九八年八月十四日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海物業(內地)」	指	中海物業管理有限公司(前稱中海物業管理(深圳)有限公司及深圳市中海物業管理有限公司)，一家於一九九五年四月七日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海保安」	指	中國海外保安有限公司，一家於二零零三年五月二十八日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「上海中海物業」	指	上海中海物業管理有限公司(前稱中海物業管理(上海)有限公司)，一家於一九九五年六月二十六日在中國成立的公司及本公司的全資附屬公司
「中海物業商標」	指	中海物業管理商標有限公司(前稱祥奧有限公司)，一家於二零一五年四月十日在香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司
「寶松苑」	指	寶松苑物業管理有限公司，一家於一九九七年一月六日在香港註冊成立的公司，25%由本集團擁有，75%由獨立第三方擁有
「中建總」	指	中國建築工程總公司，一家於一九八三年三月二十四日成立的國有企業，乃根據中國法律組織及存在，透過中建股份的權益成為本公司最終控股股東

釋義及專用詞匯

「中建總不競爭契據」	指	中建總與本公司就「與我們的控股股東的關係 — 不競爭承諾」所述由中建總作出的承諾所訂立日期為二零一五年[十月九日]的不競爭契據
「中建總集團」	指	中建總及其不時的附屬公司(不包括中建股份集團、中國海外集團及本集團)
「中建總保留運作」	指	具「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 — 保留運作」賦予該詞的涵義
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於二零零七年十二月十日在中國成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601668)，並透過其於中國海外的權益成為本公司的控股股東
「中建股份被收購公司」	指	北京中建物業及重慶海投物業
「中建股份不競爭契據」	指	中建股份與本公司就「與我們的控股股東的關係 — 不競爭承諾」所述由中建股份作出的承諾所訂立日期為二零一五年[十月九日]的不競爭契據
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括中國海外集團及本集團)
「中建股份保留運作」	指	具「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 — 保留運作」賦予該詞的涵義
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一家於二零零四年三月二十五日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)，為本公司的關連人士
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司

釋義及專用詞匯

「北京中建物業」	指	北京中建物業管理有限公司(前稱北京勅濤物業管理有限責任公司及北京鼎博雄物業管理有限責任公司)，一家於二零零三年八月二十三日在中國成立的公司，於內部轉讓前為中國海外發展的全資附屬公司，於內部轉讓完成後為本公司的全資附屬公司
「重慶海投物業」	指	重慶海投物業管理有限公司，一家於二零一二年九月二十一日在中國成立的公司，於內部轉讓前為中國海外發展的全資附屬公司，於內部轉讓完成後為本公司的全資附屬公司
「淄博親頤物業」或 「中國海外被收購公司」	指	淄博中海親頤物業服務有限公司，一家於二零一三年一月十八日在中國成立的公司，於內部轉讓前為中國海外的全資附屬公司，於內部轉讓完成後為本公司的全資附屬公司
「彌償契據」	指	中國海外以本集團為受益人於二零一五年[十月九日]訂立之彌償契據，當中載有「附錄六一 一般資料 — E. 其他資料 — 2. 稅項及其他彌償保證」所指之彌償保證
「不競爭契據」	指	中建總不競爭契據及中建股份不競爭契據
「董事」	指	本公司的董事
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，於二零零八年一月一日生效

釋義及專用詞匯

「除外司法權區」	指	香港以外的司法權區，而中國海外發展董事會及董事會認為鑒於該司法權區的適用法律的法律限制及／或該等司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定，不根據中國海外發展分派向位於或居於該等司法權區的中國海外發展股東或實益中國海外發展股東撥付股份屬必要或合宜。參考中國海外發展的股東登記冊，於最後實際可行日期，除外司法權區包括加拿大及美國
「執行董事」	指	本公司的執行董事
「收費面積」	指	業主私人持有的個別單位的總建築面積
「管理建築面積」	指	收費面積及公共空間的建築面積的總和
「本集團」或「我們」	指	即： (a) 重組完成後的本公司及我們的附屬公司；或 (b) (視乎文意，於中海宏洋物業收購完成前)本公司及其附屬公司(不包括中海宏洋被收購公司)
「港元」及「港幣」	指	香港的法定貨幣港元
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「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」	指	中國香港特別行政區
「股份過戶登記香港分處」	指	[編纂]
「香港稅收協定」	指	《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》

釋義及專用詞匯

「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人概無關連的任何人士(定義見上市規則)
「內部轉讓」	指	中建股份被收購公司及中國海外被收購公司根據北京股權轉讓協議、重慶股權轉讓協議及淄博股權轉讓協議進行的收購，全部均於二零一五年五月二十八日完成
「聯席保薦人」	指	美林遠東有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
「最後實際可行日期」	指	二零一五年[十月九日]，即本上市文件刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	我們的股份於聯交所主板上市
「上市日期」	指	我們的股份首次上市及自此在聯交所主板開始買賣的日期，預期為[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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由聯交所營運之股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與聯交所創業板一同營運
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	於二零一五年[十月九日]以唯一股東特別決議案採納並於上市日期生效之本公司經修訂及重列之組織章程大綱(以不時經修訂者為準)，其概要載於「附錄四—本公司憲章文件及開曼群島公司法概要」

釋義及專用詞匯

「綜合用途物業」	指	附有住宅單位及商業或辦公室單位等非住宅性質配套設施的純住宅物業或綜合用途的物業，惟不包括純商用物業
「手機應用程式平台」	指	手機應用程式平台，是特別開發以用於智能手機及平板電腦等移動裝置的軟件應用程式
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「非執行董事」	指	本公司的非執行董事
「不合資格中國海外發展股東」	指	在中國海外發展董事會及董事會考慮到中國海外發展海外股東及其他人士所在或居住的有關司法權區的法律限制及／或該等司法權區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為將彼等排除在收取股份之外屬必要或合宜之該等中國海外發展海外股東及其他人士，彼等屆時將不會根據中國海外發展分派收取股份，但倘彼等為合資格中國海外發展股東，則將收取出售其根據中國海外發展分派原可收取的股份的所得款項淨額以充分清償其對相關股份享有之權利
「O2O平台」	指	一個線上線下平台，就我們的業務而言，即透過線上渠道(透過我們的手機應用程式平台進入)將住戶及租戶與我們的產品及服務連結。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的增值服務 — 我們的線下及O2O平台」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，就本上市文件而言，不包括香港、澳門及臺灣
「業主委員會」	指	中國的業主委員會及／或(按文義所指)在香港的業主立案法團及／或澳門的分層建築物之所有人大會
「合資格中國海外發展股東」	指	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東

釋義及專用詞匯

「記錄日期」	指	[編纂]，即為決定中國海外發展股東獲得中國海外發展分派權利的記錄日期
「登記中國海外發展股東」	指	就實益中國海外發展股東而言，其姓名在中國海外發展股東名冊中登記為中國海外發展股份(實益中國海外發展股東在其中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管商或第三方
「餘下中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其附屬公司(不包括本集團)
「重組」	指	本集團為籌備上市進行的重組(包括內部轉讓及中海宏洋物業收購)，詳情載列於「歷史及公司架構—重組」
「住宅社區」	指	純住宅物業及綜合用途物業(定義見上文)，但不包括純商用物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.001元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「分拆上市」	指	建議透過中國海外發展分派的方式分拆本公司及透過介紹方式令股份在聯交所主板獨立上市
「平方米」	指	平方米
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「往績記錄期」	指	包括截至二零一四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一五年五月三十一日止五個月之期間

釋義及專用詞匯

「商標轉讓」	指	中國海外發展商標之商標轉讓及中海地產集團之商標轉讓
「商標」	指	本集團根據商標轉讓使用的商標(載列於「附錄六一一般資料—B.有關本公司業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」)
「過渡性商標特許安排」	指	各中國海外發展商標及中海地產集團(作為特許授予人)根據商標轉讓同意按零代價向本集團(作為特許持有人)批予使用商標的獨家權利的過渡性安排，直至完成登記中海物業商標作為商標的持有人
「美國」	指	美利堅合眾國，其領地及屬地、美國的任何州分及哥倫比亞特區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「淄博股權轉讓協議」	指	淄博中海投資(作為賣方)與北京中建物業(作為買方)於二零一五年五月十五日訂立之協議。據此，淄博中海投資同意以人民幣1元之代價向北京中建物業轉讓淄博親頤物業全部股本權益

於本上市文件內，除文義另有所指外：

- (a) 「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」等詞匯具有上市規則內賦予該等詞匯的涵義；及
- (b) 有關「二零一二年」、「二零一三年」及「二零一四年」的提述乃指截至該年度十二月三十一日止的財政年度。

倘於本上市文件所提及的中國法律或規例或中國政府機構或中國實體的官方中文名稱與其英文翻譯有任何不一致之處，概以中文版本為準。中文官方名稱的英文翻譯僅供識別。

本上市文件所載若干數額及百分比數字已作出約數調整。因此，若干圖表內列作總數的數字未必是其上列數字的算術總和。

釋義及專用詞匯

本上市文件的若干數據與公開可得數據可能存在若干差異，此乃由於不同計算方法、呈列或其他因素所致。

除另有說明外，若干以人民幣及美元列值的金額已按下列匯率換算為港元：

人民幣 1.00 = 港幣 1.27 元

1.00 美元 = 港幣 7.80 元

上述匯率僅供說明。相關換算並不被詮釋為人民幣及美元金額已經或可能按該等匯率或任何其他匯率兌換為港元之陳述。

除另有注明外，凡提及本公司股權，概指緊隨分拆上市完成後的該等股權。