

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何方面或應採取的行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問並尋求獨立專業意見。

本綜合文件並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦並無在不報備登記聲明或獲得適用的登記豁免或其他豁免的情況下發售、招攬或銷售即屬非法的任何司法權區銷售、購買或認購本公司證券。本綜合文件並不構成招股章程或其等同文件。

閣下如已售出或轉讓所有名下之**金科智慧服務集團股份有限公司**之股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本綜合文件應連同隨附接納表格一併閱讀，其內容構成本綜合文件所載要約條款及條件的一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Jinke 金科服务

美 好 你 的 生 活

**THEMATIC BRIDGE
INVESTMENT PTE. LTD.**
(於新加坡註冊成立的私人有限責任公司)

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.
金科智慧服務集團股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：9666)

綜合文件
中國國際金融香港證券有限公司
為及代表要約人提出
自願性有條件全面現金要約
以收購本公司全部要約股份

要約人的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙將具有本綜合文件「釋義」一節所賦予的涵義。

中金函件載於本綜合文件第9至18頁，當中載有（其中包括）要約的主要條款。董事會函件載於本綜合文件第19至25頁。獨立董事委員會函件（載有其就要約向要約股東提出的建議）載於本綜合文件第26至27頁。獨立財務顧問函件（載有其就要約向獨立董事委員會及要約股東提出的建議）載於本綜合文件第28至47頁。

要約的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。要約的接納須不遲於2022年11月14日（星期一）下午四時正（或要約人根據《收購守則》可能釐定及宣佈的較後日期及／或時間）送達過戶登記處。

謹請要約股東自行了解並遵守本綜合文件「重要通告」一節所載的任何適用的法律、稅收或監管規定。將會或擬向香港以外任何司法權區轉發本綜合文件及／或隨附接納表格之任何人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人）在採取任何行動之前應細閱有關此方面之詳情（載於本綜合文件「重要通告」一節、本綜合文件附錄一「7. 海外股東」一段）。任何海外股東如欲就要約採取任何行動，須分別自行全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得所需的所有政府、外匯管制或其他許可，及遵守所有必要的手續或法律規定，以及支付該等海外股東就接納要約（如適用）在任何該等司法權區應付的發行、轉讓或其他稅項。海外股東在決定應否接納要約（如適用）時應尋求專業意見。

本綜合文件由要約人及本公司聯合刊發。本綜合文件將於要約可供接納期間刊載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.jinkeservice.com>。本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有任何歧義，就詮釋目的而言，概以英文版為準。

2022年10月24日

目 錄

頁次

預期時間表	ii
重要通告	iv
釋義	1
中金函件	9
董事會函件	19
獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	28
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序	I-1
附錄二 — 本集團財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

預期時間表

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質並可予以變更。倘預期時間表發生任何變動，本公司將適時作出進一步公告。

除非另有指明，本綜合文件及接納表格所述日期及時間均指香港日期及時間。

本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期及 要約開始 ^(註1)	2022年10月24日(星期一)
首個截止日期 ^(註2)	2022年11月14日(星期一)
於首個截止日期接納要約的最後日期及時間 ^(註2)	2022年11月14日 (星期一)下午四時正
於首個截止日期於聯交所網站及本公司網站公佈 要約結果(或要約是否經修訂或延期) ^(註2)	2022年11月14日 (星期一)下午七時正之前
就於首個截止日期下午四時正或 之前所收到要約項下有效接納 向股東寄發應付匯款的最後日期 (假設要約於首個截止日期在所有 方面成為或宣佈成為無條件) ^(註3)	2022年11月23日(星期三)
假設要約於首個截止日期在所有方面成為或宣佈 成為無條件的最後截止日期 ^(註4)	2022年11月28日(星期一)
於最後截止日期接納要約的最後日期及時間 (假設要約於首個截止日期在所有方面成為或 宣佈成為無條件) ^(註4)	2022年11月28日 (星期一)下午四時正
於最後截止日期在聯交所及本公司 網站刊發要約結果公告 ^(註4)	2022年11月28日 (星期一)下午七時正之前
就於最後截止日期下午四時正(即要約維持 可供接納最後日期及時間)或之前所收到 要約項下有效接納寄發應付匯款的最後日期 (假設要約於首個截止日期在所有方面 成為或宣佈成為無條件) ^(註3)	2022年12月7日(星期三)
條件最後期限日期 ^(註5)	2022年12月17日(星期六)
要約可就接納而言成為或宣佈成為無條件的 最後日期及時間(倘尚未就接納而言成為無條件) 以及假設條件最後期限日期延長至有關日期 ^(註6)	2022年12月23日 (星期五)下午七時正

預期時間表

註：

1. 要約為有條件，於2022年10月24日（星期一）（即本綜合文件寄發日期）作出，並於該日及自該日起整個要約期內可供接納。除《收購守則》允許的情況外，接納要約為不可撤銷及不可撤回。有關接納可予撤回情況的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一「6. 撤回權利」一段。
2. 根據《收購守則》，要約最初必須於本綜合文件寄發日期後維持至少二十一(21)日可供接納。除非要約人根據《收購守則》修訂或延期要約，否則接納要約的最後日期及時間將為2022年11月14日（星期一）下午四時正。根據《收購守則》，要約人有權將要約延期至其根據《收購守則》可能釐定（或根據《收購守則》經執行人員同意）的日期。要約人將就要約的任何延期刊發公告，該公告將列明下一個截止日期，或倘屆時要約就接納而言成為無條件，則發表聲明列明要約將一直維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則必須於要約截止前至少十四(14)日向並未接納要約的該等要約股東發出書面通知。作為投資者戶口持有人於中央結算系統直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有股份的股份實益擁有人，應注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示的時限規定（載於本綜合文件附錄一）。
3. 待要約在所有方面成為或宣佈成為無條件後，涉及根據要約交出的股份應付現金代價（經扣除要約獲接納的要約股份的賣方從價印花稅）的匯款將以普通郵遞方式寄發予接納股東，郵誤風險概由其自行承擔。有關款項將在可行情況下盡快支付，惟在任何情況下須於(i)要約在各方面成為或宣佈為無條件當日；及(ii)過戶登記處收到令要約接納完整及有效的經正式填妥的接納表格及所有其他有關文件當日（以較後者為準）起計七(7)個營業日內結付。
4. 根據《收購守則》，倘要約在所有方面成為或宣佈為無條件，要約其後應維持可供接納不少於十四(14)日，且須於要約截止前至少十四(14)日向尚未接納要約的要約股東發出書面通知。受《收購守則》所限，要約人有權將要約延期至要約人根據《收購守則》可能釐定（或根據《收購守則》經執行人員同意）的有關日期。要約人將就要約的任何延期刊發公告，該公告將列明下一個截止日期，或倘要約在所有方面已成為或於當時為無條件，要約將一直維持可供接納直至另行通知為止。倘屬後者，則必須於要約截止前至少十四(14)日向並未接納要約的該等要約股東發出通知，並刊發公告。
5. 如聯合公告所述，條件最後期限日期為2022年12月17日（即聯合公告日期後81日）或要約人與本公司可能商定且執行人員可能同意的較後日期。要約的條件載於本綜合文件「中金函件」內「要約的條件」一節。所有條件必須在條件最後期限日期當日或之前獲達成或獲豁免（如適用），否則要約將失效。
6. 根據《收購守則》，除非經執行人員同意，否則要約不得於2022年12月23日（星期五）（即本綜合文件寄發之日後第60日）下午七時正後就接納而言成為或宣佈為無條件。因此，除非要約先前已就接納而言成為無條件，否則要約將於2022年12月23日（星期五）下午七時正後失效，惟經執行人員同意延期則除外。

除上文所述者外，倘接納要約及寄發匯款的最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於實際可行情況下盡快以公告方式知會要約股東有關預期時間表的任何變更。

惡劣天氣對接納該等要約的最後時間及／或寄發匯款的最後日期的影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或由香港政府宣佈由超級颱風引致「極端情況」於下列時間生效：

1. 於接納要約的最後日期及就要約項下有效接納寄發應付匯款的最後日期，於香港任何本地時間中午十二時正前生效，但於中午十二時正及之後取消，則於該情況下接納要約的最後時間將仍為同一營業日下午四時正，而支票將於同一營業日寄發；或
2. 於接納要約的最後日期及就要約項下有效接納寄發應付匯款的最後日期，於香港任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間生效，則於該情況下接納要約的最後時間將重訂為上午九時正至下午四時正期間任何時間並無該等警告生效的下一個營業日或執行人員根據《收購守則》可能批准的有關其他日期下午四時正，而支票將於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無該等警告生效的下一個營業日寄發。

致海外股東的通知

向海外股東作出要約及／或其參與要約的能力或須遵守相關司法權區的法律。海外股東應遵守任何適用法律或監管規定。海外股東如欲接納要約，須自行全面遵守相關司法權區的法律，包括取得所需的任何政府、外匯管制或其他許可，或遵守其他必要的手續，以及支付該等海外股東在任何該等司法權區應付的發行、轉讓或其他稅項。根據於最後實際可行日期的股東名冊，概無於股東名冊登記為股東的股東為海外股東。請參閱本綜合文件附錄一「7.海外股東」一段。

有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等詞彙或具有類似涵義的詞彙識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外的陳述均可視為前瞻性陳述。

要約人及本公司概不負責亦不擬更新該等前瞻性陳述，惟根據適用法例及《收購守則》所規定者除外。

釋義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「反壟斷批准」	指	根據中國《反壟斷法》就要約向市場監管總局提呈正式申報及任何相關報備檔，並且就有關報備檔取得市場監管總局的批准或被視取得批准
「聯繫人」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「實益擁有人」	指	以任何代名人、受託人、存管人或任何其他授權託管人或第三方的名義登記的任何股份的實益擁有人
「董事會」	指	不時組成的董事會
「博裕」	指	Boyu Group, LLC
「Boyu Capital Fund V」	指	Boyu Capital Fund V, L.P.，由其普通合夥人Boyu Capital General Partner V, Ltd.代其行事
「Boyu Capital Opportunities Master Fund」	指	Boyu Capital Opportunities Master Fund，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，由博裕的附屬公司管理
「博裕集團」	指	博裕及其附屬公司（包括要約人及Broad Gongga）
「Broad Gongga」	指	Broad Gongga Investment Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司（作為有關基金的普通合夥人）管理的基金控制。Broad Gongga的最終控股股東為博裕
「營業日」	指	聯交所對外進行業務交易的日子

釋義

「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及管理規定
「重慶金合通」	指	重慶金合通商貿有限公司
「中金」	指	中國國際金融香港證券有限公司，要約人有關要約的財務顧問，為獲發牌根據《證券及期貨條例》從事《證券及期貨條例》項下之第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「中金集團」	指	中國國際金融股份有限公司，連同其附屬公司（包括中金）
「截止日期」	指	在本綜合文件中列明為首個截止日期之日（或要約人可能宣佈且執行人員可能批准的任何其後截止日期）
「本公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：9666）
「公司僱員福利信託」	指	本公司作為一項酌情計劃（如本公司於2021年9月9日所公佈）而建立的本公司僱員福利信託，根據該計劃，本公司已委任香港中央證券信託有限公司作為受託人（按本公司指示）不時從公開市場購買不超過本公司已發行股本2%的H股以用於該計劃

釋義

「公司管理層員工持股計劃」	指	天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥)
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據《收購守則》及上市規則向全體股東聯合刊發的本綜合要約及回應文件(載有(其中包括)要約的條款及條件以及接納表格)
「一致行動人士」	指	博裕集團的成員(要約人除外)、金科地產集團、公司僱員福利信託(僅就從2022年3月27日起至2022年6月16日為止的期間而言)、員工持股計劃實體(僅就從2022年3月27日起至2022年7月28日為止的期間而言)、黃紅雲先生及根據《收購守則》所確定就本公司而言與要約人一致行動的任何其他方
「條件」	指	要約的條件,載於「中金函件」內「要約的條件」一段
「條件最後期限日期」	指	2022年12月17日,即聯合公告日期後81日或要約人與本公司可能商定且執行人員可能同意的較後日期
「董事」	指	本公司不時的董事
「產權負擔」	指	任何申索、押記、按揭、擔保、留置權、質押、期權、權益、出售權、不轉移佔有權抵押、所有權保留、租賃、售後回購、售後租回安排、優先認購權、遞延購買、優先購買權、任何種類的優先或擔保權益或任何性質的任何其他第三方權利或就以上各項訂立的任何協議
「員工持股計劃實體」	指	公司管理層員工持股計劃及賣方管理層員工持股計劃
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或執行董事的任何代表

釋 義

「獲豁免基金經理」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「首個截止日期」	指	2022年11月14日，即本綜合文件寄發後21日
「接納表格」	指	隨本綜合文件一併向股東刊發的接納及轉讓表格，供有關人士於要約中使用
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立委員會，由曹國華先生、袁林女士和陳志峰先生(即為全部的獨立非執行董事)組成，乃為就要約向要約股東提供意見而設立
「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃獨立董事委員會及要約股東就要約的獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士

釋義

「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000656.SZ），為本公司的控股股東
「金科地產集團」	指	金科股份及其不時的附屬公司（不包括本集團）
「聯合公告」	指	要約人與本公司於2022年9月27日就要約刊發的聯合公告
「最後交易日」	指	2022年9月7日，即暫停買賣股份前的最後交易日，亦為聯合公告日期前股份的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2022年10月21日，寄發本綜合文件前確定有關資料的最後實際可行日期
「中金函件」	指	有關要約的中金函件，構成本綜合文件的一部分
「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）
「《標準守則》」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「要約」	指	中金為且代表要約人提出收購所有要約股份的自願性有條件全面現金要約
「要約期」	指	自聯合公告日期起至下述日期（以最後發生者為準）止的期間：(i)要約截止接納之日、(ii)要約失效之日、(iii)要約人宣佈要約將不再繼續進行之時及(iv)作出撤回要約的公告之日

釋義

「要約價」	指	每股要約股份12.00港元
「要約股東」	指	不時的要約股份登記持有人（不包括博裕集團成員）
「要約股份」	指	下列各項以外的所有股份：(i)博裕集團已持有的194,804,400股股份（約佔本公司已發行股本總額的29.84%）；及(ii)金科股份持有並向Broad Gongga抵押的107,797,875股股份（約佔本公司已發行股本總額的16.51%），而該等股份未經Broad Gongga同意不得進行轉讓
「要約人」	指	Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司（作為有關基金的普通合夥人）管理的基金控制。要約人的最終控股股東為博裕
「海外股東」	指	股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「中國」	指	中華人民共和國（就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣）
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「由公眾人士持有」及 「公眾持股量」	指	具有上市規則分別賦予該等詞的涵義
「股東名冊」	指	本公司股東名冊
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	從2022年3月27日（即要約期開始之日2022年9月27日前六個月當日）起至最後實際可行日期止期間

釋義

「有關證券」	指	具有《收購守則》規則22註釋4賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「市場監管總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「賣方管理層員工持股計劃」	指	天津卓越共贏金科管理諮詢合夥企業(有限合夥)
「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》
「股東」	指	不時的股份登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括H股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「《收購守則》」	指	《公司收購及合併守則》
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「2020年年報」	指	於2021年4月29日刊發的本公司年度報告
「2021年年報」	指	於2022年4月29日刊發的本公司年度報告
「2022年中報」	指	於2022年9月29日刊發的本公司中期報告

釋義

「2022年6月30日每股 資產淨值」	指	每股未經審核資產淨值13.46港元，即按截至2022年6月30日止六個月的本公司未經審核綜合財務報表中列明的本公司資產淨值總額(除去非控股權益)除以截至2022年6月30日的已發行股份總數計算，並基於1港元：人民幣0.85519元的匯率(中國人民銀行於2022年6月30日公佈的匯率中間價)
「2021年12月31日每股 資產淨值」	指	每股資產淨值14.35港元，即按截至2021年12月31日止財政年度的本公司經審核綜合財務報表中列明的本公司資產淨值總額(除去非控股權益)除以截至2021年12月31日的已發行股份總數計算，並基於1港元：人民幣0.81760元的匯率(中國人民銀行於2021年12月31日公佈的匯率中間價)
「%」	指	百分比

本綜合文件內的若干金額及百分比已約整。

除文義另有所指外，本綜合文件內所有提述：

- (a) 除另有指明外，日期及時間均指香港日期及時間；
- (b) 陽性、陰性或中性代詞均應解釋為陳述並包括任何其他性別；及
- (c) 單數形式的詞彙、術語及頭銜均應解釋為包括複數形式，反之亦然。



中國國際金融香港證券有限公司

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
為及代表要約人提出
自願性有條件全面現金要約
以收購 貴公司全部要約股份

序言

2022年9月27日，要約人董事會和董事會聯合宣佈，中金將為及代表要約人提出自願性有條件全面現金要約以收購全部要約股份（定義見聯合公告）。

於最後實際可行日期，(a)要約人及其一致行動人士在393,002,675股股份中擁有權益，約佔 貴公司已發行股本總額的60.20%；及(b)博裕集團擁有194,804,400股股份，約佔 貴公司已發行股本總額的29.84%。

本函件構成綜合文件的一部分，並載列（其中包括）要約的若干詳情、提出要約的理由及要約人對 貴集團的意向。有關要約的條款的進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

亦務請 閣下垂注綜合文件第19至25頁的「董事會函件」、第26至27頁的「獨立董事委員會函件」及第28至47頁的「獨立財務顧問函件」。

要約代價

每股要約股份 現金12.00港元

價值比較

要約價項下每股要約股份12.00港元的現金代價較：

- b. 最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份9.02港元溢價約33.04%；
- c. 截至最後交易日（含該日）連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份8.77港元溢價約36.83%；
- d. 截至最後交易日（含該日）連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份9.53港元溢價約25.92%；
- e. 截至最後交易日（含該日）連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份10.58港元溢價約13.42%；
- f. 截至最後交易日（含該日）連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份14.32港元折讓約16.20%；
- g. 2021年12月31日每股資產淨值折讓約16.38%；及
- h. 2022年6月30日每股資產淨值折讓約10.85%。

最高和最低股份價格

於有關期間內，股份在聯交所所報的最高收市價為2022年4月6日的31.50港元，股份於聯交所所報的最低收市價為2022年9月5日的8.35港元。

總代價和財務資源確認

假設 貴公司的已發行股本無任何變動，且基於每股要約股份12.00港元的要約價以及於最後實際可行日期已發行股份為652,848,100股計算，貴公司的全部已發行股本價值為7,834,177,200港元。除上述股份外，貴公司於最後實際可行日期並無其他有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）。

於最後實際可行日期，假設已發行股份或要約股份數目自最後實際可行日期起至要約截止時止無任何變動，且有關全部要約股份的要約獲接納，則就要約項下的全部要約股份將向股東支付的最高現金代價總額為4,202,949,900港元。

要約人已接獲Boyu Capital Fund V出具的日期為2022年9月26日具約束力的股權承諾函，據此，Boyu Capital Fund V已同意向要約人提供資金，以支付要約項下的總代價以及與要約有關且應由要約人支付的費用和支出。Boyu Capital Fund V由博裕集團管理。於最後實際可行日期，要約人已收到支付要約項下總代價的資金，且Boyu Capital Fund V已履行為要約提供資金的義務。

中金（要約人有關要約的財務顧問）信納，要約人可獲得充足的財務資源以全面履行有關其在要約項下應付現金代價的付款義務。

代價的結算

就要約獲接納的應付代價的結算將盡快進行，但在任何情況下均應在以下日期（以較後發生者為準）後7個營業日內進行：(i)接獲對要約的全面、有效接納之日；或(ii)要約在所有方面成為無條件或被宣佈為無條件之日。

不足一仙數額將不予支付，而應付予接納要約股東之現金代價金額將向下約整至最接近之仙位。

要約的條件

要約須待下列條件獲達成或獲豁免（如適用）後方可作實：

- a. 於截止日期下午四時正（香港時間）或之前（或要約人可能根據《收購守則》決定的較後時間），就接獲對要約的有效接納（及在允許的情況下並無撤回）的數目至少為約佔 貴公司已發行股本7.71%的50,359,122股要約股份（連同博裕集團於該時間持有的股份數目，共計至少為約佔 貴公司已發行股本30.40%的198,465,822股股份）；
- b. 要約人已獲得反壟斷批准；
- c. 除 貴公司截至最後實際可行日期已在其任何公告和通函中公開披露者外，自 貴集團最近經審核綜合財務報表日期起，不存在整體上對 貴集團的一般事務、管理、財務狀況、業務前景、狀況（無論是財務、運營、法律、監管還是其他狀況）、盈利、償債能力、目前或未來綜合財務狀況、股東權益或經營業績已產生或合理預期將產生重大不利影響或導致重大不利變化的任何變更、影響、事實、事件或情況；及

- d. 概無發生可能導致要約或根據要約收購任何要約股份無效、不可執行或非法或可能禁止要約實施的任何事件。

要約人保留全部或部分豁免上述(a)及(c)段所列條件的權利，不論其為一般性豁免還是對任何特定事項的豁免。根據《收購守則》規則30.1註釋2，僅在產生援引任何條件的權利的情況對要約人就要約而言極為重要的情況下，要約人方可援引該條件作為不繼續進行要約的依據。所有上述條件必須在條件最後期限日期當日或之前獲達成或獲豁免（如適用），否則要約將失效。任何一方均不得豁免上述(b)及(d)段列明的條件。貴公司無權豁免任何條件。

上文(b)段列明的條件，即要約人已獲得反壟斷批准被列為要約的一個條件而非一個先決條件，原因是根據其中國法律顧問的法律意見，要約人認為該等條件將在要約（無論是否經修訂）根據《收購守則》可能成為無條件或被宣佈為無條件接受的最後一日（即，本綜合文件寄發之日後第60日（即2022年12月23日（星期五））的下午七時正或之前）當天或之前得到滿足。

截至最後實際可行日期，上文(a)及(b)段所載條件尚未達成，概無發生導致上文(c)及(d)段所載條件無法達成的任何事件。

股東及／或 貴公司的潛在投資者務請注意，倘任何條件未獲達成或未獲豁免（如適用），則要約可能根據《收購守則》規則30.1註釋2失效。股東及／或 貴公司的潛在投資者於買賣股份或與股份相關的權利時因而務請審慎行事。

鑒於要約人及其一致行動人士於最後實際可行日期合計持有50%以上的股份，而《收購守則》規則30.2項下有關要約人收到有關股份的接納時，該等股份連同在要約前或在要約期內取得或同意取得的股份，將會引致要約人及其一致行動人士持有 貴公司50%以上的投票權的要求，於最後實際可行日期已滿足。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士均未收到任何關於接納要約的不可撤回承諾。

根據《收購守則》規則15.3，要約人須於要約就接納而言成為無條件且當要約在各方面均成為無條件時刊發公告。要約亦須於要約成為或宣佈為無條件（不論就接納或所有方面而言）當天起維持可供接納不少於14天。股東務請注意，要約人並無任何義務維持要約可供接納至超過該14天期間。

要約人及博裕集團的資料

要約人為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司。Jubilant Autumn Limited擁有要約人100%的股份，而Jubilant Summer Limited擁有Jubilant Autumn Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP擁有Jubilant Summer Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP由其普通合夥人Jubilant Season Limited管理，並有一名有限合夥人Jubilant Winter Limited。Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd擁有Jubilant Season Limited和Jubilant Winter Limited各自100%的股份。Boyu Capital Fund V擁有Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd 100%的股份。Boyu Capital Fund V由博裕集團管理。

博裕集團成立於2011年，是一家擁有綜合協同平台的另類資產管理公司，專注於私募股權投資、上市公司投資、風險投資及不動產和特殊機會投資。博裕集團採用主題驅動和長期導向的方法，為包括高科技、醫療健康、消費者、房地產和商業服務等領域的領先企業提供成長和變革型資本。

房地產為博裕集團的核心投資領域，博裕集團自2014年起已在該領域（包括物業管理）進行12次投資，總投資超過10億美元。因此，博裕集團於貴集團業務領域擁有相關經驗。博裕集團一直通過其在董事會及高級管理層的席位並於一系列管理事務中行使其股東權利參與其所投資公司所有重要事項的決策，從而來管理其房地產投資。博裕集團設有一隻專門的中國房地產基金，管理資產超過10億美元，由17名專業人士管理，其中10名專業人士擁有在包括GIC Private Limited、萬科企業股份有限公司、Keppel Corporation、黑石集團、工銀國際控股及Fortress Investment Group LLC在內的知名房地產開發、投資及管理平台超過10年的房地產經驗。迄今為止，博裕集團的中國房地產基金已投資於物流倉庫開發及信息數據中心(IDC)開發項目，其持有其中5家投資組合公司的控股權，並帶領該等投資組合公司進行土地收購、設計、開發及物業管理。

於最後實際可行日期，博裕的管理人包括Yixin, Ltd.（童小幪先生為唯一股東和唯一董事）和JH Capital Holdings Ltd.（張子欣博士為唯一股東和唯一董事）。

童小幪先生為博裕集團的聯合創始人兼管理合夥人。在共同創立博裕集團之前，童先生曾擔任美國私募股權公司General Atlantic LLC及Providence Equity Partners的董事總經理兼大中華區主管。彼曾於數家私營及上市公司以及多家非營利組織的董事會任職。童先生畢業於哈佛大學。

張子欣博士為博裕集團的聯合創始人兼管理合夥人。張博士於2011年至2020年擔任富邦金融控股股份有限公司的獨立董事，於2013年至2020年擔任渣打集團有限公司的獨立非執行董事。張博士於2000年加入平安保險集團（「平安」），歷任包括財務總監在內的多個高級職務，並於2003年成為集團總裁，2006年成為執行董事，直至2011年退休。於加入平安前，彼於1993年至2000年擔任麥肯錫公司的全球合夥人兼管理顧問。於1985年至1989年，彼亦曾擔任香港電訊的工程師。張博士為劍橋大學的研究院士，持有商業信息系統博士學位及工程學士學位。

進行要約的理由及裨益

2022年，由於COVID-19變種疫情持續爆發、俄烏地緣政治衝突仍在繼續及全球通脹等多種不同因素，中國宏觀經濟的形勢錯綜複雜。住房和城鄉建設部及中國人民銀行對中國主要房地產開發商實施的監管政策（即三條紅線政策）仍對 貴公司業務營運所在的行業產生影響。

因此，受全行業不利因素影響， 貴公司面臨著重大挑戰及不確定性。該等挑戰已在 貴公司的交易價格及近期財務表現中有所反映。於2022年1月1日起至最後交易日止期間，恒生物業服務及管理指數下跌43%， 貴公司的交易價格下跌71.59%。2022年6月30日歸屬於股東的淨利潤較2021年同期下降31.87%。 貴公司業務的前景及未來表現受行業及市場不確定因素影響。

然而，鑒於博裕集團在房地產領域的經驗及其對該行業的長期展望，要約人認為，增加博裕集團的擁有權將使 貴公司能更加全面地獲得博裕集團的戰略見解及行業經驗（包括戰略機遇）及利用博裕集團的整體網絡及資源，從而使 貴公司能夠更好地實現長期潛力並提高包括博裕集團在內的所有股東的投資回報。

在充滿挑戰的行業及市場環境下，要約為股東提供良機，使其能夠以高於股份近期市價且極具吸引力的溢價變現其於 貴公司的投資。每股要約股份12.00港元的要約價較最後交易日股份在聯交所所報每股股份9.02港元的收市價溢價約33.04%。

儘管要約人充分意識到與 貴公司有關的中短期持續下行風險及不確定性，其仍對 貴公司的長期潛力持審慎樂觀態度。

要約人對 貴公司的意向

要約人的意向是繼續 貴集團的現有業務，並且要約人無意對 貴集團的業務引入任何重大變更。因此，要約不會導致 貴集團的現有業務或現有員工的聘用情況發生任何重大變更。

此外，要約人無意出售日常及一般業務過程所涉及的資產以外的 貴公司資產或調配 貴集團的固定資產。於最後實際可行日期，要約人（作為財務投資者）尚未確定有關 貴公司業務未來發展的任何計劃。

公眾持股量和維持 貴公司的上市地位

聯交所已表明，倘若要約截止後，由公眾人士持有的持股量降至 貴公司適用的最低指定百分比（即已發行股份的23.4%）以下，或倘聯交所認為：

- (a) 股份買賣已出現或可能出現虛假市場；或
- (b) 由公眾人士持有的股份不足以維持一個有秩序的市場；

其會考慮行使酌情權，暫停股份的買賣。

要約人擬維持 貴公司於聯交所的上市地位且無意行使強制收購任何股份的任何權力。要約人董事將共同及個別向聯交所承諾，於要約截止後將採取適當步驟，以確保 貴公司股份有足夠公眾持股量。

要約的進一步詳情

有關要約（包括要約的條款及接納程序）的進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。

有關要約的一般事宜

綜合文件

綜合文件乃為遵守香港法律、《收購守則》及上市規則而編製，所披露的資料未必與按照香港境外司法權區的法律編製綜合文件的情況下披露的資料相同。

將寄發予要約股東的所有文件及匯款將以普通郵遞方式寄出，郵誤風險由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按要約股東各自於股東名冊所示地址寄出（如屬聯名股東，則寄予於股東名冊上排名首位的股東）。貴公司、要約人及其一致行動人士、中金、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、管理人員、代理人、聯繫人或要約涉及的任何其他人士將不會對轉交的任何遺失或延誤或可能因或就此產生的任何其他責任負責。

稅務建議

股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢本身的專業顧問。要約人及其一致行動人士、貴公司、中金及彼等各自的最終實益擁有人、董事、管理人員、顧問、代理人、聯繫人或要約涉及的任何其他人士均不對因接納或拒絕要約而對任何人士產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

要約的完成

如果條件在條件最後期限日期當日或之前未獲滿足（或如被允許，獲豁免），要約將告失效。在此情況下，要約人將根據《收購守則》及上市規則於條件最後期限日期下午七時正（香港時間）前刊發關於要約的公告。

如果條件在條件最後期限日期當日或之前已獲滿足（或如被允許，獲豁免），股東將根據《收購守則》及上市規則獲公告通知。

警示

股東及／或 貴公司的潛在投資者務請注意，要約受限於條件獲達成或（倘情況許可）獲豁免，因此要約可能會亦可能不會成為無條件。股東及潛在投資者於買賣股份或與股份相關的其他權利時因而務請審慎行事。有關人士如對其應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

推薦意見及其他資料

務請閣下垂注第19至25頁的「董事會函件」、第26至27頁的「獨立董事委員會函件」及第28至47頁的「獨立財務顧問函件」(所有上述函件均載於綜合文件內)，以了解彼等就要約提出的推薦意見及／或意見。

亦務請閣下垂注構成綜合文件一部分的附錄所載的其他資料。

此致

列位要約股東 台照

代表
中國國際金融香港證券有限公司
執行董事
秦思良
謹啟

2022年10月24日

JINKE 金科服务

美 好 你 的 生 活

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

執行董事：

夏紹飛先生(主席)

徐國富先生

非執行董事：

羅利成先生

梁忠太先生

林可女士

吳曉力先生

獨立非執行董事：

曹國華先生

袁林女士

陳志峰先生

中國總部：

中國重慶市

江北區

石馬河街道盤溪路480號

金科十年城東區

A4棟

註冊辦事處：

中國重慶市

江北區五里店

五黃路側金科花園

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

40樓

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司

為及代表要約人提出

自願性有條件全面現金要約

以收購本公司全部要約股份

1. 序言

2022年9月27日，要約人董事會和董事會聯合宣佈，中金將為及代表要約人提出自願性有條件全面現金要約以收購全部要約股份。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)：

- (a) 有關本集團及要約人的資料；
- (b) 有關要約條款及程序的進一步資料；
- (c) 中金函件，載有(其中包括)要約的詳情；
- (d) 獨立董事委員會函件，載有其向要約股東提供的推薦意見；及
- (e) 獨立財務顧問函件，載有其向獨立董事委員會及要約股東提供的意見。

2. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已設立獨立董事委員會，由曹國華先生、袁林女士和陳志峰先生(即為全部的獨立非執行董事)組成，就要約是否公平合理以及要約應否接納向股東提供建議。

非執行董事羅利成先生自2011年9月起一直就職於金科股份，目前擔任聯席總裁。非執行董事梁忠太先生自2009年7月起一直就職於金科股份，目前擔任監事兼投資評估部總經理。

由於林可女士及吳曉力先生(各自為非執行董事)由Broad Gongga提名並因此與博裕集團有關聯，彼等於要約中擁有直接或間接權益。

聯合公告披露：

- (i) 林可女士自2021年12月起一直就職於博裕麗澤(廈門)投資諮詢有限公司，目前擔任董事總經理。在此之前，彼自2020年1月起就職於博裕陶然(上海)股權投資管理有限責任公司。
- (ii) 吳曉力先生自2021年12月起一直就職於博裕紫竹(廈門)企業管理有限公司，目前擔任董事總經理。在此之前，彼自2012年起就職於國開博裕(上海)股權投資管理有限責任公司。

要約人及本公司謹此澄清，除博裕麗澤（廈門）投資諮詢有限公司及博裕紫竹（廈門）企業管理有限公司（均為博裕集團的實體）外，上文(i)及(ii)所述的其他實體不屬於博裕集團，但其與或被視為與博裕集團有關聯。

董事會認為，為《收購守則》規則2.8之目的，羅利成先生、梁忠太先生、林可女士和吳曉力先生各自被視為在要約中擁有權益，因此不加入獨立董事委員會。

根據《收購守則》規則2.1，經獨立董事委員會批准，獨立財務顧問建泉融資有限公司已獲委任，以就要約及（尤其是）要約條款是否公平合理以及要約的接納向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會致要約股東的函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件全文載於本綜合文件。閣下於就要約採取任何行動前，務請細閱本綜合文件附錄所載函件及其他資料。

3. 要約

要約代價

誠如本綜合文件第9至18頁「中金函件」所載，中金為及代表要約人按下列基準提出要約：

每股要約股份	現金12.00港元
--------	-----------

於最後實際可行日期，已發行股份為652,848,100股。本公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證或衍生工具或可轉換或交換為股份的證券，亦未訂立任何協議以發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券。

董事確認，於最後實際可行日期，本公司概無任何已宣派、作出但尚未支付的未結股息或其他分派。此外，本公司無意在要約截止前宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。

要約總值的詳情載於本綜合文件「中金函件」內「要約」一節。

有關接納要約的香港印花稅的進一步詳情載於本綜合文件附錄一「接納要約的其他條款及程序」內「1.接納程序」一段。就接納要約支付現金代價的詳情載於本綜合文件附錄一「接納要約的其他條款及程序」內「2.結算」一段。

4. 要約的條件

要約的條件載於本綜合文件「中金函件」內「要約的條件」一節。

5. 本公司的股權結構

本公司於聯合公告日期及於最後實際可行日期的股權結構如下：

股東名稱	於聯合公告日期		於最後實際可行日期	
	持股數量	約佔已發行 股份的%	持股數量	約佔已發行 股份的%
金科地產集團 ^(註1)	198,074,875	30.34%	198,074,875	30.34%
博裕集團 ^(註2)	148,106,700	22.69%	194,804,400	29.84%
黃紅雲先生 ^(註3)	123,400	0.02%	123,400	0.02%
要約人和其一致行動人士	346,304,975	53.05%	393,002,675	60.20%
公司管理層員工持股計劃 ^(註4)	50,516,464	7.74%	50,516,464	7.74%
賣方管理層員工持股計劃 ^(註4)	4,942,300	0.76%	4,942,300	0.76%
公司僱員福利信託 ^(註5)	4,692,683	0.72%	4,692,683	0.72%
其他公眾股東	246,391,678	37.73%	199,693,978	30.59%
合計：	652,848,100	100%	652,848,100	100%

於最後實際可行日期，概無董事持有任何股份。

註：

1. 於最後實際可行日期，金科股份持有197,977,875股股份，約佔本公司已發行股本總額的30.33%。據金科股份告知，金科股份的全資附屬公司深圳金科產業投資基金管理有限責任公司持有97,000股股份，約佔本公司已發行股份總數的0.01%。

2. 要約人已於2022年9月27日及2022年9月28日在市場上購買股份，請參閱附錄二 — 本集團財務資料「有關權益及買賣的其他披露」一段。
3. 根據金科股份於2022年10月16日於深圳證券交易所刊發的公告，黃紅雲先生為金科股份的創始人，與其一致行動人士一同被視為於金科股份已發行股份總數的24.89%中擁有權益。
4. 根據(a)公司管理層員工持股計劃於2021年12月15日授予的以Broad Gongga為受益人的承諾函及(b)賣方管理層員工持股計劃於2021年12月15日授予的以Broad Gongga為受益人的承諾函，公司管理層員工持股計劃和賣方管理層員工持股計劃均同意以Broad Gongga為受益人就其持有的股份作出的某些禁售承諾。該等承諾函已於2022年7月28日終止。由於員工持股計劃實體和Broad Gongga訂立的上述安排，各員工持股計劃實體根據《收購守則》規則22註釋8被視為Broad Gongga的一致行動人士，因此為一致行動人士，直至該等承諾函於2022年7月28日終止。
5. 根據Broad Gongga和夏紹飛先生（執行董事）及其他相關方於2021年12月15日訂立的合作協議，夏紹飛先生（除了其他事項外）還同意在若干約定期限內進一步購買本公司股份，並對其持有的股份（如有）的轉讓施加某些限制。上述協議安排已於2022年6月16日終止。董事會還授權夏紹飛先生管理公司僱員福利信託。基於夏紹飛先生和Broad Gongga訂立的上述協議安排，公司僱員福利信託根據《收購守則》規則22註釋8被視為Broad Gongga的一致行動人士，因此為一致行動人士，直至上述協議安排於2022年6月16日終止。

6. 本集團的資料

本公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司。本集團主要在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

以下為根據適用於香港財務報告準則的相關會計準則及財務法規編製的截至2021年12月31日止兩個財政年度的本集團經審核綜合財務業績及截至2022年6月30日止六個月的本集團未經審核綜合財務業績摘要：

	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)
除所得稅前溢利	766,008	1,320,853	424,409
期內溢利及全面收益總額	632,217	1,076,830	372,310

本集團的進一步財務資料載於本綜合文件附錄二。

7. 要約人的資料及要約人對本集團的意向

要約人的資料載於本綜合文件「中金函件」內「要約人及博裕集團的資料」一節。

董事會知悉本綜合文件「中金函件」內「要約人對 貴公司的意向」一節所載要約人對本集團的既定意向。其願意與要約人合作檢討本集團的架構、營運及業務，以提升及加強其業務。

8. 公眾持股量和維持本公司的上市地位

聯交所已表明，倘若要約截止後，由公眾人士持有的持股量降至本公司適用的最低指定百分比（即已發行股份的23.4%）以下，或倘聯交所認為：

- (a) 股份買賣已出現或可能出現虛假市場；或
- (b) 由公眾人士持有的股份不足以維持一個有秩序的市場；

其會考慮行使酌情權，暫停股份的買賣。

要約人擬維持本公司於聯交所的上市地位且無意行使強制收購任何股份的任何權力。要約人董事將共同及個別向聯交所承諾，於要約截止後將採取適當步驟，以確保本公司股份有足夠公眾持股量。

9. 進行要約的理由及裨益

務請 閣下垂注本綜合文件「中金函件」內「進行要約的理由及裨益」一節。

10. 推薦意見及其他資料

獨立董事委員會就要約向要約股東提供的推薦意見載於本綜合文件「獨立董事委員會函件」。建泉融資有限公司就要約向獨立董事委員會提供的意見及建泉融資有限公司達致其意見時所考慮的主要因素載於本綜合文件「獨立財務顧問函件」。

董事會函件

其他資料亦載於本綜合文件附錄。建議閣下細閱本綜合文件附錄一「接納要約的其他條款及程序」及隨附接納表格，以了解有關接納要約程序的進一步詳情。

於考慮就要約採取何種行動時，閣下應考慮自身的稅務狀況（如有），如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金科智慧服務集團股份有限公司
董事長
夏紹飛

2022年10月24日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就要約致要約股東的函件全文，乃為供載入本綜合文件內而編製。

Jinke 金科服务

美 好 你 的 生 活

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.

金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司

為及代表要約人提出

自願性有條件全面現金要約

以收購本公司全部要約股份

序言

吾等謹此提述本公司與要約人聯合刊發日期為2022年10月24日的綜合文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除另有指明或文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約的條款，並就吾等認為要約的條款是否公平合理向要約股東提供推薦意見及就是否接納要約提供推薦意見。

經吾等批准，建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款及是否接納要約向獨立董事委員會提供意見。其意見及推薦意見以及其達致有關意見時所考慮和計及的主要因素及理由之詳情載於綜合文件第28至47頁「獨立財務顧問函件」內。

吾等亦敬請 閣下垂注綜合文件所載的「董事會函件」及「中金函件」以及其他資料。

獨立董事委員會函件

吾等（作為獨立董事委員會成員）已作出聲明，吾等屬獨立人士且概無涉及要約的任何利益衝突，故能夠考慮要約的條款並就此向要約股東提供推薦意見。

推薦意見

經考慮要約的條款以及獨立財務顧問的意見函件及推薦意見，吾等與獨立財務顧問的意見一致，認為要約的條款對要約股東而言屬公平合理。因此，吾等建議要約股東接納要約。

要約股東務請細閱綜合文件所載「獨立財務顧問函件」全文。

儘管吾等提供推薦意見，要約股東仍應仔細考慮要約的條款。於任何情況下，要約股東均務請注意，變現或持有其投資的決定須視乎個別情況及投資目標而定。

如有疑問，要約股東應諮詢其本身的專業顧問以尋求專業意見。此外，吾等建議有意接納要約的要約股東細閱及仔細考慮接納要約的程序，有關詳情載於附錄一「接納要約的其他條款及程序」及隨附接納表格。

此致

列位要約股東 台照

代表

金科智慧服務集團股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

曹國華

獨立非執行董事

袁林

謹啟

獨立非執行董事

陳志峰

2022年10月24日

以下為獨立財務顧問建泉融資就要約致獨立董事委員會的函件全文，乃為供載入本綜合文件內而編製。



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
為及代表要約人提出
自願性有條件全面現金要約
以收購 貴公司全部要約股份

序言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，其詳情載於 貴公司及要約人共同於2022年10月24日向股東發出的綜合文件，本意見函件構成綜合文件的一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於2022年9月27日，要約人董事會和董事會聯合宣佈，中金將為及代表要約人提出自願性有條件全面現金要約以收購全部要約股份。於最後實際可行日期，(a)要約人及其一致行動人士在393,002,675股股份中擁有權益，約佔 貴公司已發行股本總額的60.20%；及(b)博裕集團擁有194,804,400股股份，約佔 貴公司已發行股本總額的29.84%。

要約須待條件獲達成或獲豁免（如適用）後方可作實，前提是任何一方不得豁免與以下事件有關的條件，(a)獲得反壟斷批准；及(b)概無發生可能導致要約或收購任何要約股份無效、不可執行或非法或可能禁止要約實施的事件。所有條件必須在條件最後期限日期當日或之前獲達成或獲豁免（如適用），否則要約將失效。 貴公司無權豁免任何條件。

鑒於要約人及其一致行動人士於最後實際可行日期合計持有50%以上的股份，而《收購守則》規則30.2項下有關要約人收到有關股份的接納時，該等股份連同在要約前或在要約期內取得或同意取得的股份，將會引致要約人及其一致行動人士持有 貴公司50%以上的投票權的要求已滿足。

董事會已設立獨立董事委員會，由曹國華先生、袁林女士和陳志峰先生（即為全部的獨立非執行董事）組成，就要約是否公平合理以及要約應否接納向要約股東提供建議。非執行董事羅利成先生自2011年9月起一直就職於金科股份，目前擔任聯席總裁。非執行董事梁忠太先生自2009年7月起一直就職於金科股份，目前擔任監事兼投資評估部總經理。由於林可女士及吳曉力先生（各自為非執行董事）由Broad Gongga提名並因此與博裕集團有關聯，彼等於要約中擁有直接或間接權益。董事會認為，為《收購守則》規則2.8之目的，羅利成先生、梁忠太先生、林可女士和吳曉力先生各自被視為在要約中擁有權益，因此不加入獨立董事委員會。

吾等（建泉融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就要約是否公平合理以及要約應否接納向獨立董事委員會提供意見，而本函件內所載吾等的意見僅為根據《收購守則》規則2.1協助獨立董事委員會考慮要約而作出。獨立董事委員會已批准委任建泉融資為獨立財務顧問。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，除有關要約的現有委聘外，吾等確認吾等與 貴公司及／或要約人或彼等任何一方之控股股東（定義見上市規則）於要約期開始前的兩年內，概無任何重大業務、財務或其他方面的關連，而有合理的理由其將造成利益衝突或產生利益衝突的觀感或有合理的理由去影響吾等意見的客觀性質。除就是次委聘而應付予吾等的一般費用外，概無存在安排致使吾等將向 貴公司及其附屬公司或 貴公司之董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等任何聯繫人、要約人或與彼等一致行動的各方收取任何費用或利益。吾等認為吾等可獨立就要約達致意見。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會的意見時，吾等依賴綜合文件所載或提述的聲明、資料、意見及陳述以及 貴集團管理層及要約人（如適用）向吾等提供的資料及陳述。吾等假設 貴集團管理層及要約人（如適用）提供的所有資料及陳述（彼等須就此個別及共同地承擔責任）於作出時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設綜合文件內董事及要約人（如適用）所作一切有關看法、意見、預期及意向的聲明，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何事實或資料遭隱瞞，或質疑綜合文件所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、要約人、博裕管理人的股東兼董事、彼等各自的顧問及／或管理層（如適用）向吾等提供意見的合理性。吾等的意見乃根據 貴集團管理層及要約人的聲明及確認所達致，其不存在與任何人士訂立有關要約的未披露私人協議／安排或默許的諒解。吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條及《收購守則》規則2，為吾等的意見提供合理基礎及達致知情見解採取足夠及必要的步驟。

所有董事對綜合文件所載的資料（有關要約人及其一致行動人士的資料除外）之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，綜合文件內所表達之意見（要約人及博裕管理人的股東兼董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，而綜合文件內所載之資料並無遺漏其他事實，致使綜合文件所載之任何陳述有所誤導。

要約人董事及博裕管理人的股東兼董事對綜合文件所載的資料（有關 貴集團的資料除外）之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，綜合文件內所表達之意見（董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，而綜合文件內所載之資料並無遺漏其他事實，致使綜合文件所載之任何陳述有所誤導。

吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對綜合文件任何部分的內容概不承擔任何責任。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，並就吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司、要約人、一致行動人士或彼等各自的附屬公司

或聯營公司(如適用)的業務及事務進行任何獨立調查，亦無考慮 貴集團或要約股東因要約而引致的稅務影響。 貴公司已另行獲其本身的專業顧問就要約及編製綜合文件(本意見函件除外)提供意見。

吾等假設要約將根據綜合文件所載條款及條件完成，而不會豁免、修訂、添加或延後任何條款或條件。吾等假設，如果對要約而言屬必要的所有政府、監管或其他批准及同意均已取得後，不會因要約產生延誤、限制、條件或約束，從而對預計利益造成不利影響。此外，吾等的意見必然基於在最後實際可行日期已存在的財務、市場、經濟、指定行業及其他狀況及吾等在該日可得的資料而作出。

倘本意見函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開可得的來源，吾等已確保有關資料乃準確公正地自相關來源摘錄、轉載或呈列，而吾等並無就有關資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

倘於最後實際可行日期後有任何資料產生重大變動會影響吾等之意見，吾等將遵照《收購守則》規則9.1盡快知會要約股東。

考慮的主要因素及理由

於達致有關要約的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 要約條款

中金代表要約人按下列基準提出要約：

每股要約股份.....現金12.0港元

董事確認，於最後實際可行日期， 貴公司已發行股份為652,848,100股。 貴公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證或衍生工具或可轉換或交換為股份的證券，亦未訂立任何協議以發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券。

2021年總收益、毛利以及溢利及全面收益總額分別增長約77.0%、82.9%及70.3%，成績斐然，之後 貴集團於2022年上半年錄得的毛利以及溢利及全面收益總額大幅減少，截至2022年6月30日止六個月較2021年同期分別減少約19.4%及30.6%，而 貴集團錄得的總收益相對穩定。

誠如2021年年報所述，與2020年相比，來自空間物業服務分部的收益於2021年大幅飆升，乃由於(i)物業管理服務產生的收入增加， 貴集團在管建築面積由2020年12月31日的約156.2百萬平方米增加至2021年12月31日的約237.9百萬平方米；及(ii)由於 貴集團向物業開發商提供的案場服務項目個數略有增加、高品質增值服務需求有所增加，所以來自非業主增值服務產生的收入有所增加。上述總收益增加加上毛利增加，主要受持續規模經濟效應、成本下降、社區增值服務收入佔比提升（其毛利率高於物業管理服務）及物業管理服務平均單價提升等因素影響，導致 貴集團2021年溢利及全面收益總額較2020年有所上升。

誠如2022年中報進一步所述，儘管總收益相對穩定，但 貴集團2022年上半年的毛利以及溢利及全面收益總額較2021年上半年大幅減少，乃主要由於(i)受新冠疫情（「疫情」）影響，防疫開支及人力成本增加約人民幣36百萬元；及(ii) 2022年受房地產市場低迷影響，非業主增值服務量價齊降。與2021年相比， 貴集團向物業開發商提供的案場服務項目個數及高品質增值服務需求均有所減少。

就 貴集團的資產負債狀況而言，吾等注意到，雖然 貴集團的資產淨值於2021年12月31日至2022年6月30日期間相當穩定，但 貴集團的現金及現金等價物卻大幅減少（2021年12月31日：人民幣4,922.3百萬元至2022年6月30日：人民幣3,936.2百萬元）以及貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項大幅增加（2021年12月31日：人民幣4,210.3百萬元至2022年6月30日：人民幣4,857.5百萬元）。根據2022年中報及據董事告知， 貴集團錄得現金及現金等價物減少，主要由於(i)向股東派付股息；(ii)結算 貴集團進行的多項附屬公司及物業收購的代價；(iii) 貴公司就僱員福利信託由受託人進行場內購買股份；及(iv)為獲取優質資產的獨家銷售代理權及其他日常業務支付的業務保證金增加。另一方面，貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項增加主要是由於(i) 貴集團客戶的現金流量縮緊導致貿易應收款項增加；(ii)為潛在的企業合併支付的可退還保證金及預付收購物業款項增加；(iii)車位代理、新房銷售業務為獲取優質資產獨家銷售代理權，支付的業務保證金增加；及(iv)本地生活服務為獲取集採價格優勢及供應鏈成本優勢等，支付的業務保證金增加。

董事告知，受疫情延宕反覆、房地產需求的持續低迷及經濟下行壓力上升影響，貴公司於2022年面臨著重大挑戰。考慮到貴集團於2022年上半年的毛利以及溢利及全面收益總額大幅減少，吾等與董事意見一致，認為貴集團的財務表現已受到不利影響。

(3) 中國房地產市場概覽

根據吾等的獨立研究，吾等注意到2018年以來中國對房地產融資的監管趨於嚴格。於2018年5月，中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）發佈《銀行業金融機構聯合授信管理辦法（試行）》，禁止高負債、高槓桿及償付能力不足的房地產企業獲得銀行信貸。同時，住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，禁止企業使用借入資金購地。

於隨後幾年，中國政府對房地產融資的監管並無放寬跡象。於2019年5月，中國銀保監會發佈《關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》（銀保監發[2019]23號），禁止商業銀行、信託、租賃公司及其他金融機構進行不合規的房地產融資。於2020年8月底，住房和城鄉建設部、中國人民銀行（「中國人民銀行」）與重點房地產企業召開座談會，討論監管房地產市場的長期機制。會後，住房和城鄉建設部及中國人民銀行提出被普遍稱為「三道紅線」的新資本及融資管理規則以規管房地產市場，要求房地產企業(i)剔除預收款後的資產負債率不得大於70%；(ii)淨負債率不得大於100%；及(iii)現金短債比不小於1倍。

上述政府對房地產企業債務融資的嚴格管控以及中國政府「房住不炒」的政策方針持續對中國的房地產市場產生負面影響。儘管如此，中國房地產市場於2021年仍然能夠承受有關負面影響。根據中國國家統計局發佈的統計數據，於2021年，全國房地產開發投資約為人民幣147,602億元，同比上升約4.4%。房地產開發企業房屋施工面積約9,753.9百萬平方米，同比上升約5.2%。房屋竣工面積約1,014.1百萬平方米，同比上升約11.2%。商品房銷售面積約1,794.3百萬平方米，同比上升約1.9%。商品房銷售額約人民幣181,930億元，同比上升約4.8%。

於2022年，疫情延宕反覆導致經濟景氣較弱，而房地產需求的低迷進一步加劇中國房地產市場的下行風險，中國房地產市場開始顯現顯著下行態勢。根據中國國家統計局發佈的最新數據，2022年1月份至8月份全國房地產開發投資約為人民幣90,809億元，同比下降約7.4%；房地產開發企業房屋施工面積約8,686.5百萬平方米，同比下降約4.5%。房屋新開工面積約850.6百萬平方米，同比下降約37.2%。其中，住宅新開工面積約624.1百萬平方米，同比下降約38.1%。房屋竣工面積約368.6百萬平方米，同比下降21.1%。其中，住宅竣工面積約267.4百萬平方米，同比下降約20.8%。2022年1至8月份，商品房銷售面積約878.9百萬平方米，同比下降約23.0%，其中住宅銷售面積下降約26.8%。商品房銷售額約人民幣85,870億元，同比下降約27.9%，其中住宅銷售額下降約30.3%。2022年8月份，房地產開發景氣指數為95.07，低於2021年8月錄得的100.82。在不利市況下，多家於中國房地產行業從業的香港上市公司（如中國恒大集團（股份代號：3333）、中國奧園集團股份有限公司（股份代號：3883）、佳兆業集團控股有限公司（股份代號：1638）、世茂集團控股有限公司（股份代號：813）及融創中國控股有限公司（股份代號：1918））面臨財務困難。從該等公司最近期刊發的公告中可以看到，彼等正在制定重組計劃以解決流動性／債務問題。

吾等注意到，中國政府近期試圖通過下調貸款基準利率及給予購房者特別稅項優惠等措施緩解中國房地產市場危機。然而，該嘗試的有效性尚待證明。

概括上文所述，貴集團於2022年上半年的毛利以及溢利及全面收益總額較2021年同期大幅減少。貴公司於2022年面臨重大挑戰。根據所呈列吾等對有關中國房地產市場政府資料（包括有關房地產融資及炒房的國家政策）的獨立研究，中國政府已頒佈一系列不利國家政策（即《銀行業金融機構聯合授信管理辦法（試行）》、《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》、《關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》（銀保監發[2019]23號）及「三道紅線」）。儘管中國房地產市場於2021年仍然能夠承受有關負面影響，由於疫情延宕反覆導致經濟景氣較弱以及房地產需求低迷，從中國國家統計局發佈的2022年1月至8月房地產市場統計數據的下行態勢來看，中國房地產市場於2022年開始顯現顯著下行態勢。儘管中國政府近期試圖緩解房地產市場危機的有效性尚待證明，中國房地產市場何時會復甦仍不確定。因此，吾等認為貴集團的未來業務在短期內仍受到挑戰。

(4) 要約人及博裕集團的資料

以下為要約人及博裕集團的主要資料，乃摘錄自綜合文件中的「中金函件」：

「要約人為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司。Jubilant Autumn Limited擁有要約人100%的股份，而Jubilant Summer Limited擁有Jubilant Autumn Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP擁有Jubilant Summer Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP由其普通合夥人Jubilant Season Limited管理，並有一名有限合夥人Jubilant Winter Limited。Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd擁有Jubilant Season Limited和Jubilant Winter Limited各自100%的股份。Boyu Capital Fund V擁有Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd 100%的股份。Boyu Capital Fund V由博裕集團管理。」

「博裕集團成立於2011年，是一家擁有綜合協同平台的另類資產管理公司，專注於私募股權投資、上市公司投資、風險投資及不動產和特殊機會投資。博裕集團採用主題驅動和長期導向的方法，為包括高科技、醫療健康、消費者、房地產和商業服務等領域的領先企業提供成長和變革型資本。」

「房地產為博裕集團的核心投資領域，博裕集團自2014年起已在該領域（包括物業管理）進行12次投資，總投資超過10億美元。因此，博裕集團於 貴集團業務領域擁有相關經驗。博裕集團一直通過其在董事會及高級管理層的席位並於一系列管理事務中行使其股東權利參與其所投資公司所有重要事項的決策，從而來管理其房地產投資。博裕集團設有一雙專門的中國房地產基金，管理資產超過10億美元，由17名專業人士管理，其中10名專業人士擁有在包括GIC Private Limited、萬科企業股份有限公司、Keppel Corporation、黑石集團、工銀國際控股及Fortress Investment Group LLC在內的知名房地產開發、投資及管理平台超過10年的房地產經驗。迄今為止，博裕集團的中國房地產基金已投資於物流倉庫開發及信息數據中心(IDC)開發項目，其持有其中5家投資組合公司的控股權，並帶領該等投資組合公司進行土地收購、設計、開發及物業管理。」

「於最後實際可行日期，博裕的管理人包括Yixin, Ltd.（童小幪先生為唯一股東和唯一董事）和JH Capital Holdings Ltd.（張子欣博士為唯一股東和唯一董事）。」

據要約人告知，鑒於博裕集團在房地產領域的經驗及其對該行業的長期展望，要約人認為，增加博裕集團的擁有權將使 貴公司能更加全面地獲得博裕集團的戰略見解、行業經驗（包括戰略機遇）及利用博裕集團的整體網絡及資源，從而使 貴公司能夠更好地實現長期潛力並提高包括博裕集團在內的所有股東的投資回報。鑒於上文所述，吾等與要約人意見一致，認為 貴集團可從博裕集團的上述領域經驗中受益。

(5) 要約人對 貴集團的意向

以下為要約人對 貴集團的意向，乃摘錄自綜合文件中的「中金函件」：

「要約人的意向是繼續 貴集團的現有業務，並且要約人無意對 貴集團的業務引入任何重大變更。因此，要約不會導致 貴集團的現有業務或現有員工的聘用情況發生任何重大變更。」

「此外，要約人無意出售日常及一般業務過程所涉及的資產以外的 貴公司資產或調配 貴集團的固定資產。於最後實際可行日期，要約人（作為財務投資者）尚未確定有關 貴公司業務未來發展的任何計劃。」

「要約人擬維持 貴公司於聯交所的上市地位且無意行使強制收購任何股份的任何權力。」

(6) 要約價

(i) 要約價比較

根據摘錄自董事會函件的資料，每股要約股份12.0港元的要約價較：

- (a) 最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份11.58港元溢價約3.63%；
- (b) 最後交易日於聯交所所報收市價每股股份9.02港元溢價約33.04%；
- (c) 截至最後交易日（含該日）連續5個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約8.77港元溢價約36.83%；
- (d) 截至最後交易日（含該日）連續10個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約9.53港元溢價約25.92%；
- (e) 截至最後交易日（含該日）連續30個交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約10.58港元溢價約13.42%；
- (f) 2021年12月31日每股資產淨值折讓約16.38%；及
- (g) 2022年6月30日每股資產淨值折讓約10.85%。

如上文所示，要約價較股份於聯交所的現行收市價有所溢價，但較最近期每股資產淨值有所折讓。

股份的歷史價格表現

下表載列股份於2021年10月4日至最後實際可行日期期間（「回顧期間」）（約一年期間）內收市價的變動，展示股份收市價截至最後實際可行日期的整體走勢及變動程度：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 股份自2021年12月15日至2021年12月16日暫停買賣，直至刊發有關 貴公司控股股東向 貴公司引入戰略投資者的內部資料公告為止。
- (2) 股份自2022年5月23日至2022年5月24日（早市）暫停買賣，直至刊發有關 貴集團可能收購一間於聯交所上市的公司股份的公告為止。
- (3) 股份自2022年9月8日至2022年9月27日（早市）暫停買賣，直至刊發聯合公告為止。

吾等將整個回顧期間劃分為二，以供說明：(i)全面要約公告前期間，由2021年10月4日至最後交易日（包括首尾兩日）；及(ii)全面要約公告後期間，由2022年9月27日（即刊發聯合公告後股份恢復買賣首日）（「復牌日期」）至最後實際可行日期（包括首尾兩日）。

於全面要約公告前期間，股份於聯交所的收市價走勢顯著向下。經吾等問詢及根據董事的意見，有關下跌趨勢與同期內的恒生指數變動大致相符（有關詳情，請參閱下文第(ii)段）。最高收市價為2021年10月22日的每股股份48.50港元，並下滑至2021年12月14日的臨時底價每股股份27.25港元。收市價觸及臨時底價後，於2022年2月11日反彈至最高每股股份42.25港元，其後持續下跌至2022年9月5日的最低每股股份8.35港元。吾等已諮詢董事有關上述短期股份價格反彈的可能原因，且董事告知吾等，除 貴公司於2021年12月16日刊發的有關 貴公司控股股東向 貴公司引入戰略投資者的公告及 貴公司於2021年12月27日刊發的有關收購一家在中國從事高端餐飲、團餐及酒店管理服務的公司的全部股權的公告外，彼等並不知悉發生了任何可能影響股份價格的肯定事件。整體而言，吾等注意到於全面要約公告前期間，要約價處於每股股份8.35港元至每股股份48.50港元的價格範圍，且自2022年8月1日起高於上述現行收市價。

於復牌日期，收市價由早前收市時每股股份9.02港元急升至每股股份11.96港元，於整個全面要約公告後期間大致保持在要約等價位置。吾等亦已諮詢董事有關股份價格表現較自2022年8月1日起的近期股份價格表現相對回升的可能原因。據董事確認，除刊發了聯合公告外，彼等並不知悉發生了任何可能影響股份價格的肯定事件。

(ii) 恒生指數的變動

下表載列恒生指數於回顧期間的變動，展示恒生指數截至最後實際可行日期的整體走勢及變動程度：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上表所示，恒生指數於回顧期間整體大幅下跌，顯示市場情緒極為低迷。在俄烏地緣政治衝突仍在繼續及全球通脹等背景下，恒生指數於2022年10月進一步下跌至13年低點，偶爾出現反彈。

鑒於(i)儘管要約價低於回顧期間內大部分交易日股份在聯交所的收市價，但收市價一直呈現明顯的暴跌趨勢；(ii)要約價高於2022年8月1日至最後交易日股份在聯交所的現行收市價（股份價格似乎不受要約「干擾」）；及(iii)恒生指數於回顧期間整體大幅下跌，顯示市場情緒極為低迷，尤其是近幾個月，吾等認為未能保證自復牌日期起相對有所改善的股份價格表現於截止日期後能得以持續。

(iii) 股份的歷史交易流動性

下表載列於回顧期間的交易日數目、每月成交股份的平均每日成交量及股份每月成交量與(i)於最後實際可行日期由公眾所持已發行股份總數；及(ii)於最後實際可行日期已發行股份總數相比所佔百分比：

月份	交易日數目	平均每日 成交量(「平均 成交量」) 股份數目	平均成交量 佔於最後實際 可行日期由 公眾所持 已發行股份 總數的百分比 (附註1) %	平均成交量 佔於最後實際 可行日期已 發行股份總數 的百分比 (附註2) %
<i>2021年</i>				
10月	18	906,525	0.45	0.14
11月	22	2,528,026	1.27	0.39
12月(附註3)	20	13,476,840	6.75	2.06
<i>2022年</i>				
1月	21	4,475,923	2.24	0.69
2月	17	4,163,831	2.09	0.64
3月	23	6,414,922	3.21	0.98
4月	18	2,787,647	1.40	0.43
5月(附註4)	19	5,230,700	2.62	0.80
6月	21	3,318,024	1.66	0.51
7月	20	3,888,544	1.95	0.60
8月	23	10,413,337	5.21	1.60
9月1日至9月7日 (附註5)	5	6,270,548	3.14	0.96
9月27日至9月30日 (附註5)	4	25,197,861	12.62	3.86
10月(截至最後 實際可行日期)	14	4,895,022	2.45	0.75

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- (1) 基於最後實際可行日期公眾(未免生疑，不包括公司管理層員工持股計劃、賣方管理層員工持股計劃及公司僱員福利信託所持股份)所持199,693,978股股份。
- (2) 基於最後實際可行日期已發行652,848,100股股份。
- (3) 股份自2021年12月15日至2021年12月16日暫停買賣，直至刊發有關 貴公司控股股東向 貴公司引入戰略投資者的內部資料公告為止。

- (4) 股份自2022年5月23日至2022年5月24日（早市）暫停買賣，直至刊發有關 貴集團可能收購一間於聯交所上市的公司股份的公告為止。
- (5) 股份自2022年9月8日至2022年9月27日（早市）暫停買賣，直至刊發聯合公告為止。

誠如上表所示，回顧期間（不包括2021年12月、2022年8月及2022年9月27日至2022年9月30日期間）股份成交量較為冷淡（低於最後實際可行日期公眾所持已發行股份總數的5%）。就此，吾等與董事意見一致，認為股份於2022年9月27日至2022年9月30日期間的極高成交量很可能與要約有關，且於截止日期後未必會繼續保持。例如，股份於2022年10月至最後實際可行日期的平均每日成交量跌至4,895,022股。鑒於股份的流通量相當低，於公開市場大量出售要約股東所持股份可能導致股份價格大跌。

考慮到未能保證於截止日期後(i)自復牌日期起相對有所改善的股份價格表現能以持續；及(ii)股份於2022年9月27日至2022年9月30日期間的極高成交量將能繼續，吾等認為，要約股東（特別是持股量相對較高者）未必能在不影響股份市價的情況下以高於要約價的價格變現其於股份的投資，尤其是當彼等以固定現金價出售其全部股權。故此，吾等認為要約為有意變現其於股份的投資的要約股東提供另一出路，要約價較股份於聯交所的現行收市價存在溢價。

儘管如此，鑒於股份價格表現於全面要約公告後期間相對有所改善及恒生指數偶爾出現反彈，倘任何有意變現其於股份的投資的要約股東能夠在公開市場出售其股份及／或覓得潛在買家，以按高於要約價的價格收購其股份，而據此出售股份所得款項之淨額超出要約項下的應收款項之淨額，則該等要約股東可考慮不接納要約，而是按彼等的意願在考慮自身情況後的適當時機在公開市場及／或向有關潛在買家出售其股份。

此外，該等在閱讀 貴公司已刊發公告及財務資料（包括但不限於2022年中報及2021年年報）、要約人及博裕集團的背景及綜合文件後對 貴集團於要約後的未來財務表現感到樂觀的要約股東，可就自身情況考慮保留其全部或部分股份。

因此，要約股東應密切監察股份於要約期內的市價及流通性，並根據個人風險偏好及承受能力，審慎考慮相關風險及不明朗因素。該等決定保留全部或部分於股份的投資的要約股東，亦應審慎監察 貴集團的財務表現、中國房地產市場在中國政府近期試圖通過下調貸款基準利率及給予購房者特別稅項優惠等措施緩解中國房地產市場危機的背景下的發展情況以及要約人就 貴公司的未來意向，以及彼等於要約截止後出售彼等於股份的投資時可能遭遇的潛在困難。

(iv) 每股資產淨值

誠如本意見函件「要約價比較」分節所述，要約價較最近期每股資產淨值有所折讓。儘管如此，吾等注意到， 貴集團於2022年6月30日的資產總值主要由商譽及其他無形資產（主要包括客戶關係、軟件及其他）（約8.0%）、現金及現金等價物（約37.8%）以及貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項（約46.7%）組成。經權衡現金及現金等價物以及貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項具有流動性及可能會頻繁地波動，吾等認為，要約價與每股資產淨值的比較對評估要約價的公平性及合理性而言屬不太相關因素。

(v) 與其他可資比較公司進行比較

由於市場上一般採用的估值方法為交易倍數分析方法，以進一步評估要約價的公平性及合理性，吾等已調查從事與 貴集團相似業務類型（即中國的物業管理服務業務）且超過50%收入源自該業務（有關詳情，請參閱下表）的香港上市公司。鑒於 貴公司於最後實際可行日期的市值約為76億港元，吾等已進一步將該等上市公司的市值限制在50億至100億港元之間。有三間可資比較上市公司符合吾等的挑選標準（「可資比較公司」）及吾等認為該等可資比較公司屬公平、有代表性及詳盡樣本。然而，務請注意可資比較公司的營運及前景有別於 貴公司且吾等並無對可資比較公司的業務、營運及前景進行任何調查。

獨立財務顧問函件

下表列載(a)可資比較公司基於最後實際可行日期的股份收市價及其最近期刊發的財務資料的市賬率(「市賬率」)及市盈率(「市盈率」)；及(b) 貴公司基於要約價及其最近期刊發的財務資料的隱含市賬率及市盈率：

公司名稱(股份代號)	主要業務	市賬率 (倍)	市盈率 (倍)	於最後實際 可行日期按 股份收市價 計算的市值 (百萬港元)
融創服務控股有限公司(1516)	於中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務。	0.61	3.37	5,258
雅生活智慧城市服務股份有限公司(3319)	於中國提供(i)物業管理服務；(ii)相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)；及(iii)城市衛生及清潔服務。	0.56	2.69	7,597
保利物業服務股份有限公司(6049)	於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。	0.66	5.31	5,535
	中位數	0.61	3.37	
	平均數	0.61	3.79	
	最低	0.56	2.69	
	最高	0.66	5.31	

公司名稱(股份代號)	主要業務	市賬率 (倍)	市盈率 (倍)	於最後實際 可行日期按 股份收市價 計算的市值
				(百萬港元)
貴公司	於中國提供空間物業管理服務、社區增值服務、地方餐飲服務及智慧科技服務。	0.89	6.06	7,560

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上表所示，可資比較公司的市賬率約為0.56倍至0.66倍。要約的隱含市賬率約為0.89倍。因此，要約的隱含市賬率(高於可資比較公司的市賬率平均數及中位數)與同業相比屬合理。

可資比較公司的市盈率約為2.69倍至5.31倍。要約的隱含市盈率約為6.06倍。因此，要約的隱含市盈率(高於可資比較公司的市盈率平均數及中位數)與同業相比屬合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (a) 誠如本意見函件「貴集團的財務資料」及「中國房地產市場概覽」各節所強調，貴集團於2022年上半年的毛利以及溢利及全面收益總額較2021年同期大幅減少。貴公司於2022年正面臨重大挑戰。根據吾等對有關中國房地產市場政府資料(包括有關房地產融資及炒房的國家政策)的獨立研究，中國政府已頒佈一系列不利國家政策(即《銀行業金融機構聯合授信管理辦法(試行)》、《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》、《關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》(銀保監發[2019]23號)及「三道紅線」)。儘管中國房地產市場於2021年仍然能夠承受有關負面影

響，誠如中國國家統計局發佈的最新房地產市場統計數據所示，由於疫情延宕反覆導致經濟景氣較弱以及房地產需求低迷，從中國國家統計局發佈的2022年1月至8月房地產市場統計數據的下行態勢來看，中國房地產市場於2022年開始顯現顯著下行態勢。儘管中國政府近期試圖緩解房地產市場危機的有效性尚待證明，中國房地產市場何時會復甦仍不確定。因此，吾等認為 貴集團的未來業務在短期內仍受到挑戰；

- (b) 要約價較股份於聯交所的現行收市價為溢價；
- (c) 鑒於(i)儘管要約價低於回顧期間內大部分交易日股份在聯交所的收市價，但收市價一直呈現明顯的暴跌趨勢；(ii)要約價高於2022年8月1日至最後交易日股份在聯交所的現行收市價（股份價格似乎不受要約「干擾」）；及(iii)恒生指數於回顧期間整體大幅下跌，顯示市場情緒極為疲弱，尤其是近幾個月，吾等認為未能保證自復牌日期起相對有所改善的股份價格表現於截止日期後能得以持續；
- (d) 股份於2022年9月27日至2022年9月30日期間的極高成交量很可能與要約有關且於截止日期後未必會繼續保持。例如，股份於2022年10月至最後實際可行日期的平均每日成交量跌至4,895,022股。鑒於股份的流通量相當低，於公開市場大量出售要約股東所持股份可能導致股份價格大跌；
- (e) 誠如本意見函件「每股資產淨值」分節所述，儘管要約價較最近期每股資產淨值有所折讓，但要約價與每股資產淨值的比較對評估要約價的公平性及合理性而言屬不太相關因素；及
- (f) 誠如本意見函件「與其他可資比較公司進行比較」分節所載，要約的隱含市賬率及市盈率（高於可資比較公司的市賬率及市盈率的平均數及中位數）與同業相比屬合理。

獨立財務顧問函件

吾等認為，根據當前市況，要約的條款（包括要約價）屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議要約股東接納要約。

然而，吾等亦謹此提醒獨立董事委員會提醒要約股東，應密切關注偶爾出現反彈的恒生指數的變動情況、股份於要約期內的市價及流動性，倘彼等的股份在公開市場出售所得款項之淨額超出要約項下的應收款項之淨額，應考慮在可行情況下出售彼等的股份而非接納要約。

該等在閱讀 貴公司已刊發公告及財務資料（包括但不限於2022年中報及2021年年報）、要約人及博裕集團的背景及綜合文件後對 貴集團於要約後的未來財務表現感到樂觀的要約股東，可就自身情況考慮保留其全部或部分股份。

該等決定保留全部或部分於股份的投資的要約股東，應審慎監察 貴集團的財務表現、中國房地產市場在中國政府近期試圖通過下調貸款基準利率及給予購房者特別稅項優惠等措施緩解中國房地產市場危機的背景下的發展情況、要約人就 貴公司的未來意向，以及彼等於要約截止後出售彼等於股份的投資時可能遭遇的潛在困難。要約的進一步條款及條件載於綜合文件「中金函件」及附錄一。

由於不同要約股東有不同投資標準、目標及／或情況，吾等建議任何要約股東如需就綜合文件任何方面或應採取的行動徵詢意見，務請諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

金科智慧服務集團股份有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
建泉融資有限公司
董事總經理
忻若琪
謹啟

2022年10月24日

忻若琪女士為已向證監會登記的持牌人及建泉融資有限公司負責人員，可進行《證券及期貨條例》下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及於機構融資行業擁有逾17年經驗。

1. 接納程序

為接納要約，閣下應根據接納表格印備的指示填妥及簽署表格，該等指示構成要約條款其中一部分。

- (a) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）乃以閣下的名義登記，而閣下欲就閣下的股份（不論全部或部分）接納要約，則閣下必須將經正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約的股份數目相關的有關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證），盡快惟無論如何不遲於2022年11月14日（星期一）（即首個截止日期，或要約人根據《收購守則》可能釐定及宣佈的有關較後日期及／或時間）下午四時正（香港時間）送達過戶登記處（即卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），信封上註明「**金科智慧服務集團股份有限公司－全面要約**」。
- (b) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外的名義登記，而閣下欲就閣下的股份（不論全部或部分）接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將與閣下擬接納要約的股份數目相關的閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）存放於代名人公司（或其他代名人），並作出指示授權其代表閣下接納要約，及要求其將經正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約的股份數目相關的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）送交過戶登記處，信封上註明「**金科智慧服務集團股份有限公司－全面要約**」；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將經正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約的股份數目相關的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）送交過戶登記處，信封上註明「**金科智慧服務集團股份有限公司－全面要約**」；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊機構或證券／託管銀行，則於香港結算代理人所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊機構或證券／託管銀行授權香港結算代理人代表閣下就閣下擬接納要約的股份數目接納要約。為符合香港結算代理人所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊機構或證券／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊機構或證券／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港結算代理人所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (c) 倘閣下已交回閣下任何股份的過戶文件以登記於閣下名下，且尚未接獲閣下的股票，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同閣下經正式簽署的過戶收據（如有）及／或其他所有權文件送交過戶登記處，並在信封上註明「**金科智慧服務集團股份有限公司－全面要約**」。有關行動將構成對要約人及／或中金及／或其各自的代理的不可撤銷授權，以於發行時代表閣下自本公司或過戶登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以授權及指示過戶登記處按照要約條款及條件持有該等股票，猶如其乃連同接納表格送交過戶登記處。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證），而閣下欲接納閣下股份的要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同註明閣下已遺失或無法提供閣下股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）的函件一併送交過戶登記處，信封上註明「**金科智慧服務集團股份有限公司－全面要約**」。倘閣下其後尋回或可提供有關文件，則應於其後盡快將閣下股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證，並應按所給予的指示填妥後提交給過戶登記處。要約人將全權酌情決定是否將承購無法提供及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件所涉及的任何股份。

- (e) 接納要約僅會於過戶登記處在不遲於2022年11月14日(星期一)(即首個截止日期，或要約人根據《收購守則》可能釐定及宣佈的有關較後日期及／或時間)下午四時正(香港時間)收取經正式填妥及簽署的接納表格，且過戶登記處記錄已經接獲《收購守則》規則30.2註釋1規定的接納及任何相關文件，方會在下列情況下被視作生效：
- (i) 隨附與閣下擬接納要約的股份數目相關的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)，而倘該股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)並非以閣下名義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人的權利的文件(如一張由登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人並妥為繳納印花稅的相關股份過戶表格)；或
 - (ii) 由登記股東或其個人代表作出(惟最多僅達登記持股的數額及僅以有關接納涉及本(e)段另一分段並無計及的股份為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格乃由登記股東以外的人士簽立，則須出示過戶登記處信納的合適授權憑證文件(如遺囑認證書或經認證的授權文件副本)。
- (g) 接納要約的股東應付的賣方從價印花稅按要約股份市值或要約人就有關接納要約應付代價(以較高者為準)(向上湊整至最接近元位數)的0.13%比率繳付，將從於接納要約時要約人應付予有關股東的金額中扣除。要約人將安排代表接納要約的股東繳付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。

- (h) 概不就接獲閣下股份的任何接納表格、股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）給予任何收據。
- (i) 倘要約無效、被撤回或失效，要約人須盡快惟無論如何於其後十日內以普通郵遞方式將就接納提呈的要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）連同正式註銷的接納表格退還予相關股東，郵誤風險自行承擔。

2. 結算

倘《收購守則》規則30.2註釋1規定的有效接納表格及相關股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）於各方面屬完整及完好，並已在不遲於2022年11月14日（星期一）（即首個截止日期或要約人根據《收購守則》可能釐定及宣佈的有關較後日期及／或時間）下午四時正（香港時間）送達過戶登記處及要約在所有方面已成為或宣佈為無條件，有效接納要約的各股東就要約獲接納的要約股份所應收的款項（及（如適用）就遺失或無法提供的股票應付過戶登記處的費用），在減去賣方從價印花稅後，相關支票或銀行本票將盡快惟無論如何須於要約在所有方面已成為或宣佈為無條件之日及過戶登記處收到令各有關接納完整及有效的經正式填妥的接納表格及上述接納的相關所有權文件之日（以較後者為準）起計七(7)個營業日內，以普通郵遞方式寄發予該股東，郵誤風險概由收件人自行承擔。

任何股東根據要約有權收取的代價，將按照其條款（繳付賣方從價印花稅除外）全數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索償或要約人可能或聲稱享有針對該股東的其他類似權利。

不足一仙的數額將不予支付，應付予接納要約的股東的現金代價金額將向上調整至最接近的仙位。

於支票或銀行本票開具之日起六個月內未兌現的相關支票或銀行本票將不予兌現及將不再具有效力，在此情況下，支票或銀行本票持有人應聯絡要約人付款。

3. 接納期間及修訂

- (a) 要約於2022年10月24日(星期一)(即寄發本綜合文件日期)提出,並於該日及自該日起直至11月14日(星期一)(即首個截止日期)下午四時正(香港時間)可供接納。
- (b) 要約人及本公司將在不遲於2022年11月14日(星期一)(即首個截止日期)下午七時正(香港時間)通過聯交所網站及本公司網站聯合刊發公告,當中列明要約的結果以及要約是否經修訂或延期或已屆滿。
- (c) 除非要約先前在執行人員同意下經修訂或延期,否則經正式填妥的接納表格須按照其上印備的指示在2022年11月14日(星期一)(即首個截止日期)下午四時正(香港時間)前送達過戶登記處,方為有效。
- (d) 倘要約經延期或修訂,有關延期的公告將列明下一個要約截止日期或倘要約屆時就接納而言成為無條件,則載述要約將仍可供接納直至另行通知為止。倘屬後者,則必須於要約截止前至少14日向並未接納要約的該等股東發出書面通知。
- (e) 倘要約人於要約過程中修訂要約條款,全體股東(不論彼等是否經已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂的要約。任何經修訂的要約必須於刊登經修訂要約文件當日後至少14日維持開放,並且不得早於首個截止日期截止。
- (f) 倘要約經延期,則除文義另有所指外,本綜合文件及接納表格內對首個截止日期的任何提述將被視作指隨後的截止日期。
- (g) 倘於首個截止日期或任何隨後的截止日期前未能達成條件,則要約人並無責任將要約延期。

4. 代名人登記

為確保全體股東獲得平等待遇,以代名人身份代表一位以上實益擁有人持有股份的該等股東,須在切實可行的情況下分開處理該實益擁有人的持股量。其投資以代名人義登記的股份實益擁有人務必就其對要約的意向向其代名人作出指示。任何代名人接納要約,將被視為構成該代名人向要約人的保證,接納表格所列要約股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代其接納要約的要約股份總數。

5. 公告

(a) 在2022年11月14日(星期一)(即首個截止日期或在特殊情況下執行人員可能准許的較後日期及／或時間)下午六時正(香港時間)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關要約的修訂、延期、屆滿或無條件的決定。要約人及本公司須在首個截止日期下午七時正(香港時間)前，根據《收購守則》於聯交所網站聯合刊發公告，列明要約結果及要約是否經修訂或延期(如屬此情況須列明下一個截止日期，或根據《收購守則》述明要約將於其後起計14日內維持可供接納)，或已屆滿或宣佈為無條件(及在該情況下列明僅指接納方面或各方面)。公告將列明以下各項：

- (i) 已接獲對要約的接納所代表的要約股份的總數；
- (ii) 要約人及其一致行動人士在要約期之前已持有、控制或受指示的股份總數及股份權利；
- (iii) 由要約人及其一致行動人士在要約期內取得(或同意取得)的股份總數及股份權利；及
- (iv) 要約人或其任何一致行動人士借用或借出的本公司的任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)的詳情(但如所借用的任何股份已被轉借或出售則除外)。

該公告將列明該等數目所佔本公司已發行股本的百分比及投票權百分比。

- (b) 於計算接納所代表的股份總數時，僅過戶登記處不遲於2022年11月14日(星期一)(即首個截止日期及接納要約的截止日期及時間)下午四時正(香港時間)接獲的完整及完好的有效接納方獲計算在內。
- (c) 根據《收購守則》及上市規則所規定，所有有關要約的公告(執行人員及聯交所已確認其並無其他意見)須刊登於聯交所網站並根據上市規則的規定作出。
- (d) 倘要約人、要約人的一致行動人士或其各自的顧問於要約期內就接納股東所接納數目或百分比水平作出任何聲明，則要約人須根據《收購守則》規則19註釋2即時刊發公告。

6. 撤回權利

要約須待本綜合文件第9至18頁「中金函件」所載條件獲達成並在各方面宣佈為無條件後，方可作實。股東提出的接納要約將為不可撤回，亦不得撤銷，惟在下文(a)及(b)分段所載情況則除外：

- (a) 根據《收購守則》規則17，其規定在首個截止日期（首個截止日期為2022年11月14日（星期一））後的21天後，如果要約就接納而言仍未成為無條件，要約接納者有權撤回其接納，該項權利在要約就接納而言成為或宣佈為無條件，或條件最後期限日期（即2022年12月17日（星期六））當日或要約人與本公司可能商定且執行人員可能同意的較後日期下午四時正（以較早者為準）之前都可以行使，前提是條件最後期限日期不得延長至超過本綜合文件寄發之日後第60日（即2022年12月23日（星期五）），即要約可就接納而言成為或宣佈成為無條件的最後日期及時間。要約的接納人可透過向過戶登記處遞交經接納人（或其書面正式委任的代理，且委任證明連同通知出示）書面簽署的通知，撤回其接納；或
- (b) 倘發生《收購守則》規則19.2所載的情況（其意指要約人未能遵守上文「5.公告」一段所述有關就要約作出公告的任何規定），執行人員可（按照執行人員可接受的條款）要求接納人獲授予撤回權利，直至符合有關規定為止。

在該情況下，當股東撤回其接納時，要約人須盡快但無論如何於十日內以普通郵遞方式退回連同接納表格提交的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）予相關股東。

除上述者外，要約的接納須為不可撤回及不得撤銷。

7. 海外股東

向海外股東作出要約及／或其參與要約的能力可能受限於相關司法權區的法律。海外股東應遵守任何適用的法律或監管規定。海外股東如欲接納要約，須自行全面遵守相關司法權區的法律，包括取得所需的任何政府、外匯管制或其他許可，或遵

守其他必要的手續，以及支付該等海外股東在任何該等司法權區應付的發行、轉讓或其他稅項。任何海外股東的任何接納將被視為構成該海外股東向要約人、本公司以及其顧問（包括中金）和代理人作出的陳述和保證，即該海外股東已遵守所有當地的法律及要求，並且該海外股東可在相關司法權區的法律下合法地接納要約。海外股東如有疑問應諮詢其專業顧問。

8. 稅務影響

股東如對彼等接納要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其本身的專業顧問。謹此強調，本公司、要約人及其一致行動人士、中金、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、管理人員、代理人、聯繫人或要約涉及的任何其他人士一概未能就彼等的個別稅務影響向股東提供意見（亦不會就任何一名或多名人士因接納要約而引起的任何稅務影響或責任承擔責任）。

9. 一般事項

- (a) 由股東送交或接收或發出的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證（視情況而定）及為結算要約項下應付代價的匯款，將由股東（或彼等指定的代理）以普通郵遞方式送交（或發出或接收），郵誤風險概由彼等自行承擔（本公司、要約人及其一致行動人士、中金、過戶登記處或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、管理人員、代理人、聯繫人、本公司的公司秘書或要約涉及的其他人士概不就任何郵遞損失或任何因此而可能產生的其他責任承擔責任）。
- (b) 接納表格所載的條文構成要約條款的一部分。
- (c) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或接納表格或其中任何一項予任何獲作出要約的人士將不會令要約以任何方式失效。
- (d) 要約及其所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。由或代表股東簽立相關接納表格將構成有關股東同意香港法院具有解決有關要約可能產生的任何爭議的專屬司法管轄權。

- (e) 妥為簽立接納表格將構成授權要約人、中金或任何彼等可能指示的有關其他人士代表接納要約的人士填妥及簽立任何文件，以及採取任何其他可能就使有關已接納要約的人士的股份歸屬予要約人（或其可能指示的有關人士）而言屬必要或合宜的行動。
- (f) 任何人士接納要約將被視為該人士已向要約人聲明及保證，向要約人出售根據要約收購的股份不附一切產權負擔，並包括於聯合公告日期或之後隨附的所有權利（包括悉數收取記錄日期為聯合公告日期或之後的一切股息及其他分派（如有）的權利）。為免生疑問，香港結算或香港結算代理人均不會作出（或受限於）上述任何聲明及保證。
- (g) 本綜合文件及接納表格對要約的提述包括其任何修訂。
- (h) 在作出決定時，股東須倚賴彼等本身對要約人、本集團以及要約條款（包括所涉及的好處及風險）作出的審查。本綜合文件的內容（包括其所載的任何一般意見或推薦建議）連同接納表格不應詮釋為要約人及其一致行動人士、本公司、中金、獨立財務顧問或過戶登記處所提供的任何法律或商業意見。股東應諮詢其本身的專業顧問以尋求專業意見。
- (i) 接納要約的股東將負責支付有關人士就相關司法權區應付的任何過戶或註銷或其他稅項或徵費。
- (j) 向海外股東作出要約可能受限於相關司法權區的法律。海外股東應遵守任何適用的法律或監管規定。海外股東如欲接納要約，須自行全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括但不限於取得所需的任何政府、外匯管制或其他許可，及遵守其他必要的手續，以及支付該等海外股東在任何該等司法權區應付的發行、轉讓或其他稅項。該等海外股東應全面負責支付該等海外股東就相關司法權區應付的任何轉讓或其他稅項及徵費。建議海外股東於決定是否接納要約時尋求專業意見。

- (k) 本綜合文件及接納表格乃為就於香港進行要約遵守適用法律及監管規定以及遵守聯交所的操作規則而編製。
- (l) 本綜合文件及接納表格的中英文本就詮釋而言如有歧義，概以其各自的英文本為準。
- (m) 除非本綜合文件及／或接納表格另有明確規定，要約的條款或本綜合文件所載任何條款概不可由要約人及接納股東以外的任何人士根據香港法例第623章《合約（第三者權利）條例》強制執行。

1. 本集團財務資料概要

下表為2022年中報所披露的截至2022年6月30日止六個月的本集團若干未經審核綜合財務資料以及2021年年報、2020年年報及招股章程所披露的截至2021年、2020年及2019年12月31日止三個財政年度的本集團經審核綜合財務資料概要。

	截至6月30日		截至12月31日止年度	
	止六個月			
	2022年	2021年	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	2,565,271	5,968,448	3,371,878	2,327,657
服務成本	(1,886,663)	(4,122,014)	(2,362,589)	(1,691,979)
毛利	678,608	1,846,434	1,009,289	635,678
銷售及營銷開支	(2,312)	(3,073)	(1,672)	(3,021)
行政開支	(230,119)	(481,288)	(251,600)	(233,390)
金融資產之減值虧損淨額	(74,398)	(68,728)	(8,209)	(4,018)
其他收入	35,552	25,223	47,908	52,146
其他收益／(虧損)－淨額	4,596	(26,957)	(37,269)	1,788
財務收入－淨額	12,077	25,141	8,406	769
採用權益法核算的聯營公司和 合營企業的淨溢利／(虧損)	405	4,101	(845)	160
除所得稅前溢利(虧損)	424,409	1,320,853	766,008	450,112
所得稅開支	(52,099)	(244,023)	(133,791)	(75,728)
期間溢利及全面收益總額	372,310	1,076,830	632,217	374,384
下列各方應佔：				
本公司股東	357,233	1,057,182	616,616	366,452
非控股權益	15,077	19,648	15,601	7,932
每股盈利(每股以人民幣列示)				
每股基本及攤薄盈利	0.55	1.62	1.24	0.80
分派予股東之股息金額	(398,494)	(326,716)	(2,828)	(146,652)
每股股息(人民幣)	0.65	0.50	0.01	2.93

除上文披露者外，截至2021年、2020年及2019年12月31日止三個財政年度各年，並無對本公司而言屬重大的其他收入或開支。本集團的會計政策概無會導致其綜合財務報表中的數字在很大程度上不具有可比性的任何變動。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就截至2021年及2020年12月31日止兩個年度各年的本集團經審核綜合財務報表出具的核數師報告不包含任何保留意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定性。

本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的歷史財務資料出具的報告不包含任何保留意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定性。

2. 綜合財務報表

本公司須於本綜合文件列明或引用其最近期刊發的經審核綜合財務報表所列示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與閱覽上述財務資料存在重大關係之主要會計政策及相關已刊發的財務報表附註。

本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表載於在2022年9月29日刊發的2022年中報第39至87頁內。2022年中報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2022年中報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0929/2022092901781_c.pdf

本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於2022年4月29日刊發的**2021年年報**第147至247頁內。2021年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2021年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901251_c.pdf

本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於在2021年4月29日刊發的2020年年報第82至177頁內。2020年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2020年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902292_c.pdf

本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於在2019年11月5日刊發的招股章程第I-4至I-85頁內。招股章程刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下招股章程的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1105/2020110500022_c.pdf

上述本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表以及截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表(包括其附註，惟並非招股章程、2020年年報、2021年年報及2022年中報各自呈現之任何其他部分)以提述方式載入本綜合文件，並構成本綜合文件之一部分。

3. 債務聲明

於2022年9月30日(即本綜合文件付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

租賃負債

於2022年9月30日，本集團確認租賃負債人民幣230百萬元，其中約人民幣34百萬元於一年內到期及約人民幣196百萬元於一年後到期。

除本文所披露者以及集團內公司間的負債外，於2022年9月30日，本集團並無任何未償還債務證券、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

自2021年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景出現以下重大變動：

- (1) 誠如2022年中報所載，本集團截至2022年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔期內未經審核溢利及全面收益總額約人民幣357.2百萬元，較本集團截至2021年6月30日止六個月錄得的本公司擁有人應佔期內未經審核溢利及全面收益總額約人民幣524.3百萬元減少約31.8%。有關溢利及全面收

益總額減少主要是由於(a)毛利減少，原因為(i)受新冠疫情影響，防疫開支及人力成本增加約人民幣36百萬元；及(ii)受房地產市場持續低迷影響，非業主增值服務量價齊降；及(b)金融資產之減值虧損淨額約人民幣74.4百萬元；

- (2) 於2022年7月29日，本公司（作為貸款人）與金科股份（作為借款人）訂立貸款協議，據此，本公司同意向金科股份墊付人民幣1,500百萬元的貸款，利息為每年8.6%，固定期限自提取之日起至2024年12月20日止（「貸款」）。提供貸款已於2022年8月18日舉行的本公司臨時股東大會上以投票表決方式獲正式通過為本公司普通決議案。有關提供貸款的詳情載於本公司日期為2022年8月1日的通函；
- (3) 本集團於2022年9月30日的現金及現金等價物較2021年12月31日減少約44.9%，主要是由於(i)向股東派付股息；(ii)結算本集團於2022年4月、7月及8月進行的多項附屬公司及物業收購的代價；(iii)本公司就僱員福利信託由受託人進行場內購買股份；及(iv)為獲取優質資產的獨家銷售代理權及其他日常業務支付的業務保證金增加；及
- (4) 本集團於2022年9月30日的貿易應收款項、應收票據、其他應收款項及預付款項較2021年12月31日增加約46.0%。本集團的貿易應收款項及應收票據主要來自空間物業服務。本集團的貿易應收款項增加主要是由於受到房地產市場持續低迷、經濟下行壓力以及新冠疫情的影響，本集團服務的政府客戶、物業開發商客戶及其他大業主客戶的現金流量不斷縮緊。另一方面，本集團的預付款項及其他應收款項於2022年1月1日至2022年9月30日期間增加主要是由於(i)為潛在的企業合併支付的可退還股權保證金及預付收購物業款項增加；(ii)車位代理、新房銷售業務為獲取優質資產獨家銷售代理權，支付的業務保證金增加；及(iii)本地生活服務為獲取集採價格優勢及供應鏈成本優勢等，支付的業務保證金增加。

1. 責任聲明

本綜合文件載有《收購守則》規定之詳情，以提供有關要約及本集團之資料。

要約人董事及博裕管理人的股東兼董事對本綜合文件所載的資料（有關本集團的資料除外）之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，本綜合文件內所表達之意見（董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，而本綜合文件內所載之資料並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載之任何陳述有所誤導。

所有董事對本綜合文件所載的資料（有關要約人及其一致行動人士的資料除外）之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，本綜合文件內所表達之意見（要約人董事及博裕管理人的股東兼董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，而本綜合文件內所載之資料並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載之任何陳述有所誤導。

2. 本公司股本

- (i) 於最後實際可行日期，本公司已發行及繳足股本為652,848,100港元，分為652,848,100股H股。由於本公司於中國註冊成立，故「法定股本」的概念並不適用。
- (ii) 於最後實際可行日期：
 - (a) 所有現時已發行H股於各方面享有同等地位（包括資本、股息及表決權）；
 - (b) 自2021年12月31日（即本公司上一財政年度結束日）起，本公司概無發行任何H股；及
 - (c) 概無任何尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或附帶權利可認購或可轉換為H股的其他證券。

3. 要約人及其一致行動人士的權益披露

於最後實際可行日期，要約人、其董事及其一致行動人士於本公司股份、相關股份、債權證或其他相關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）中持有、擁有或控制的權益詳情如下：

股東名稱	於最後實際可行日期	
	持有或 擁有權益的 股份數目	約佔已發行 股份的%
金科地產集團 ^(註1)	198,074,875	30.34%
博裕集團	194,804,400	29.84%
黃紅雲先生 ^(註2)	123,400	0.02%
要約人及其一致行動人士	393,002,675	60.20%
公司管理層員工持股計劃 ^(註3)	50,516,464	7.74%
賣方管理層員工持股計劃 ^(註3)	4,942,300	0.76%
公司僱員福利信託 ^(註4)	4,692,683	0.72%
其他公眾股東	199,693,978	30.59%
總計：	652,848,100	100%

於最後實際可行日期，要約人概無董事持有任何股份。

註：

- 於最後實際可行日期，金科股份持有197,977,875股股份，約佔本公司已發行股本總額的30.33%。據金科股份告知，金科股份的全資附屬公司深圳金科產業投資基金管理有限責任公司持有97,000股股份，約佔本公司已發行股份總數的0.01%。
- 根據金科股份於2022年10月16日於深圳證券交易所刊發的公告，黃紅雲先生為金科股份的創始人，與其一致行動人士一同被視為於金科股份已發行股份總數的24.89%中擁有權益。
- 根據(a)公司管理層員工持股計劃於2021年12月15日授予的以Broad Gongga為受益人的承諾函及(b)賣方管理層員工持股計劃於2021年12月15日授予的以Broad Gongga為受益人的承諾函，公司管理層員工持股計劃和賣方管理層員工持股計劃均同意以Broad Gongga為受益人就其持有的股份作出的某些禁售承諾。該等承諾函已於2022年7月28日終止。由於員工持股計劃實體和Broad Gongga訂立的上述安排，各員工持股計劃實體根據《收購守則》規則22註釋8被視為Broad Gongga的一致行動人士，因此為一致行動人士，直至該等承諾函於2022年7月28日終止。
- 根據Broad Gongga和夏紹飛先生（執行董事）及其他相關方於2021年12月15日訂立的合作協議，夏紹飛先生（除了其他事項外）還同意在若干約定期限內進一步購買本公司股份，並對其持有的股份（如有）的轉讓施加某些限制。上述協議安排已於2022年6月16日終止。董事會還授權夏紹飛先生管理公司僱員福利信託。基於夏紹飛先生和Broad Gongga訂立的上述協議安排，公司僱員福利信託根據《收購守則》規則22註釋8被視為Broad Gongga的一致行動人士，因此為一致行動人士，直至上述協議安排於2022年6月16日終止。

4. 有關權益及買賣的其他披露

除上文「3.要約人及其一致行動人士的權益披露」一段所披露者外，於最後實際可行日期：

(a) 董事、監事及最高行政人員之權益

本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所，或根據《收購守則》須予披露之權益及淡倉如下：

於本公司之權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所，或根據《收購守則》須予披露之任何權益或淡倉。

於本公司相聯法團之權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份權益 ⁽¹⁾	約佔已發行 股份的%
羅利成	金科股份	實益擁有人	9,737,909 (L)	0.18%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所，或根據《收購守則》須予披露之權益或淡倉。

(b) 除董事、監事及最高行政人員之外人士的權益

於最後實際可行日期，除本公司董事、監事或最高行政人員之外的以下人士於股份或相關股份中擁有記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱／ 姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中 持有之股份或相關股份 數目 ⁽¹⁾	約佔 已發行 股份的% 百分比 (概約)	
博裕 ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	392,879,275 (L)	60.18	60.18
童小幪先生 ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	392,879,275 (L)	60.18	60.18
XYXY Holdings Ltd. ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	392,879,275 (L)	60.18	60.18

股東名稱／ 姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中 持有之股份或相關股份 數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	約佔 已發行 股份的%
Boyu Capital Fund V ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	388,399,075 (L)	59.49	59.49
Boyu Capital Fund V, Pte Ltd ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	388,399,075 (L)	59.49	59.49
Boyu Capital General Partner V ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	388,399,075 (L)	59.49	59.49
Jubilant Season Limited ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	388,399,075 (L)	59.49	59.49

股東名稱／ 姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中 持有之股份或相關股份 數目 ⁽¹⁾	百分比 (概約)	約佔 已發行 股份的%
Jubilant Springtime, LP ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	388,399,075 (L)	59.49	59.49
Jubilant Summer Limited ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	388,399,075 (L)	59.49	59.49
Jubilant Winter Limited ⁽²⁾⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	388,399,075 (L)	59.49	59.49
Broad Gongga ⁽⁴⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33	52.33

股東名稱／ 姓名	權益性質	股份類別	於相關類別股份中 持有之股份或相關股份 數目 ⁽¹⁾	約佔 已發行 股份的 % 百分比 (概約)	
Top Yingchun Investment IV Ltd ⁽²⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33	52.33
Jubilant Autumn Limited ⁽³⁾	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	46,697,700 (L)	7.15	7.15
要約人	閣下所控制法團之權益／於股份擁有保證權益之人士／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	46,697,700 (L)	7.15	7.15
金科股份 ⁽⁴⁾	實益擁有人／第317(1)(a)條所述購買股份協議之一致行動人士	H股	341,604,375 (L)	52.33	52.33
公司管理層員工 持股計劃	實益擁有人	H股	50,516,464 (L)	7.74	7.74
重慶金合通 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74	7.74
張原 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74	7.74

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份或相關股份的好倉，字母「S」代表該人士於股份或相關股份的淡倉。
- (2) Broad Gongga由Top Yingchun Investment IV Ltd持有100%權益，而Top Yingchun Investment IV Ltd由Jubilant Summer Limited（一家由Jubilant Springtime, LP持有100%權益的公司）持有71.43%權益。Jubilant Winter Limited作為其有限合夥人持有Jubilant Springtime, LP 100%的權益。Jubilant Season Limited為Jubilant Springtime, LP的普通合夥人。Jubilant Winter Limited及Jubilant Season Limited均由Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd持有100%權益，而Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd由Boyu Capital Fund V持有100%權益。Boyu Capital Fund V的普通合夥人為Boyu Capital General Partner V, Ltd.，而Boyu Capital General Partner V, Ltd.由博裕持有100%權益。博裕由XYXY Holdings Ltd.（一家由童小幪先生持有100%權益的公司）持有44.30%權益。根據《證券及期貨條例》，Top Yingchun Investment IV Ltd、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、博裕、XYXY Holdings Ltd.及童小幪先生各自被視為於Broad Gongga持有的股份中擁有權益。
- (3) Jubilant Autumn Limited擁有要約人100%的股份，而Jubilant Summer Limited擁有Jubilant Autumn Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP擁有Jubilant Summer Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP由其普通合夥人Jubilant Season Limited管理，並有一名有限合夥人Jubilant Winter Limited。Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd擁有Jubilant Season Limited和Jubilant Winter Limited各自100%的股份。Boyu Capital Fund V擁有Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd 100%的股份。Boyu Capital Fund V由博裕集團管理。根據《證券及期貨條例》，Jubilant Autumn Limited、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、博裕、XYXY Holdings Ltd.及童小幪先生各自被視為於要約人持有的股份中擁有權益。
- (4) 根據金科股份與Broad Gongga訂立的日期為2021年12月15日的一致行動人士協議，根據《證券及期貨條例》第317條，彼等各自被視為於另一方擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 公司管理層員工持股計劃的普通合夥人為重慶金合通，而重慶金合通由張原全資擁有。根據《證券及期貨條例》，重慶金合通及張原被視為於公司管理層員工持股計劃持有的股份中擁有權益。

除上文所披露外，董事概不知悉有任何人士於股份或相關股份中擁有須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

- (c) 要約人及其任何一致行動人士（為免生疑問，不包括中金集團的獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）均未擁有或控制任何股份或本公司的表決權或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證或購股權（或其他發行在外的衍生工具），也未對上述各項擁有指示權利；
- (d) 除要約人於2022年9月27日及2022年9月28日在市場上購買的46,697,700股H股（約佔本公司已發行股本的7.15%）、Boyu Capital Opportunities Master Fund於2022年8月31日在市場上以每股H股8.87港元購買的800,000股H股（約佔本公司已發行股本的0.12%）、公司僱員福利信託在市場上購買H股（如本公司於2022年4月29日、5月6日、5月13日、5月20日及5月24日所公佈）及賣方管理層員工持

股計劃在市場上出售H股^(註)外，要約人及其任何一致行動人士（為免生疑問，不包括中金集團的獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）在有關期間內，均未進行任何股份、可轉換證券、本公司認股權證或購股權或就該等證券的任何衍生工具的有價買賣；

註： 要約人（於2022年9月27日及2022年9月28日）在市場上購買H股、公司僱員福利信託（從2022年3月27日起至2022年6月16日為止的期間）在市場上購買H股及賣方管理層員工持股計劃（從2022年3月27日起至2022年7月28日為止的期間）在市場上出售H股按周或按日累計的詳情載列如下。除了以下詳情，要約人（於有關期間）、公司僱員福利信託（從2022年3月27日起至2022年6月16日為止的期間）或賣方管理層員工持股計劃（從2022年3月27日起至2022年7月28日為止的期間）均沒有在市場上購買或出售股份。

要約人進行的交易：

購買H股的日期	購買H股數目	購買H股 數目佔 本公司已發行 股本總額	每股H股 支付的價格
		(%)	(港元)
2022年9月27日	17,300	0.003%	11.36
	17,300	0.003%	11.38
	3,700	0.001%	11.4
	9,700	0.001%	11.42
	47,500	0.007%	11.44
	30,400	0.005%	11.46
	49,300	0.008%	11.48
	765,400	0.117%	11.5
	122,400	0.019%	11.52
	2,400	0.000%	11.54
	5,700	0.001%	11.56
	14,700	0.002%	11.58
	127,400	0.020%	11.6
	2,200	0.000%	11.64
	3,400	0.001%	11.66
	61,400	0.009%	11.68
	211,300	0.032%	11.7
	164,600	0.025%	11.72
	45,300	0.007%	11.74
	378,900	0.058%	11.76
	47,800	0.007%	11.78
	20,800	0.003%	11.8
	73,100	0.011%	11.82

購買H股的日期	購買H股數目	購買H股 數目佔 本公司已發行 股本總額 (%)	每股H股 支付的價格 (港元)
	1,025,700	0.157%	11.84
	967,100	0.148%	11.86
	710,800	0.109%	11.88
	7,082,000	1.085%	11.9
	6,498,400	0.995%	11.92
	818,200	0.125%	11.93
	9,935,600	1.522%	11.94
	7,437,900	1.139%	11.96
2022年9月28日	4,100	0.001%	11.68
	16,400	0.003%	11.7
	592,800	0.091%	11.72
	402,100	0.062%	11.74
	454,400	0.070%	11.76
	282,100	0.043%	11.78
	307,800	0.047%	11.8
	138,100	0.021%	11.82
	34,700	0.005%	11.84
	57,600	0.009%	11.86
	100,900	0.015%	11.88
	4,984,100	0.763%	11.9
	1,635,800	0.251%	11.92
	318,200	0.049%	11.94
	670,900	0.103%	11.96
總計：	46,697,700	7.15%	—

要約人（於有關期間）購買H股的最高價格為11.96港元。要約人（於有關期間）購買H股的最低價格為11.36港元。

公司僱員福利信託進行的交易：

起始日期	終止日期	出售H股 數目（按周 累計）	出售H股 數目（按周 累計）佔 本公司 已發行 股本總額 （%）	每股H股支付的價格 （港元）		
				加權平均	最高	最低
2022年4月25日	2022年5月1日	344,090	0.05%	23.85	25.30	23.30
2022年5月2日	2022年5月8日	400,000	0.06%	24.74	26.00	22.55
2022年5月9日	2022年5月15日	450,000	0.07%	20.67	21.00	19.92
2022年5月16日	2022年5月22日	1,500,000	0.23%	20.52	22.55	19.44
2022年5月23日	2022年5月29日	1,000,000	0.15%	19.47	19.84	19.10
總計：		3,694,090	0.57%			

公司僱員福利信託（從2022年3月27日起至2022年6月16日為止的期間）購買H股的最高價格為26.00港元。公司僱員福利信託（從2022年3月27日起至2022年6月16日為止的期間）購買H股的最低價格為19.10港元。

賣方管理層員工持股計劃進行的交易：

起始日期	終止日期	出售H股 數目(按周 累計)佔 本公司 已發行 股本總額 (%)		每股H股出售的價格 (港元)		
		出售H股 數目(按周 累計)	本公司 已發行 股本總額 (%)	加權平均	最高	最低
2022年4月4日	2022年4月10日	397,400	0.06%	31.14	32.25	30.16
2022年5月16日	2022年5月22日	1,143,200	0.18%	22.74	24.01	22.15

日期	出售H股 數目(按日 累計)佔 本公司 已發行 股本總額 (%)		每股H股出售的價格 (港元)		
	出售H股 數目(按 日累計)	本公司 已發行 股本總額 (%)	加權平均	最高	最低
2022年6月29日	34,800	0.01%	21.17	21.25	21.15

賣方管理層員工持股計劃(從2022年3月27日起至2022年7月28日為止的期間)出售H股的最高價格為32.25港元。賣方管理層員工持股計劃(從2022年3月27日起至2022年7月28日為止的期間)出售H股的最低價格為21.15港元。

- (e) 於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士均未收到任何關於接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (f) 要約人或其任何一致行動人士未與任何其他人士訂立有可能誘發進行或不進行《收購守則》規則22註釋8所述交易的關乎有關證券的任何安排(不論是透過購股權、彌償保證或其他形式的安排)，且要約人及中金的董事概不知悉要約人的任何其他聯繫人與任何其他人士訂立任何有關安排。金科股份所擁有的全部H股(向Broad Gongga抵押的107,797,875股股份(約佔本公司已發行股本的16.51%)除外)，即90,180,000股佔本公司已發行股本約13.81%的股份(構成要約股份的一部分)亦已被質押，這可能限制金科股份未經其債權人同意接納要約的能力；

- (g) 要約人及其一致行動人士未借用或借出本公司的任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）；
- (h) 概無任何協議、安排或諒解可能導致根據要約收購的本公司證券被轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (i) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金或因「一致行動」定義的第(5)類而被推定為與本公司一致行動的人士或因「聯繫人」定義的第(2)類而屬本公司聯繫人的人士（惟不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理）概無擁有或控制任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具），因此概無有關人士於有關期間進行任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具）的有價買賣；
- (j) 除上文(f)段所披露者外，概無任何人士與本公司及因「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類而被推定為與本公司一致行動的任何人士或因「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類而屬本公司聯繫人的任何人士訂有《收購守則》規則22註釋8所述類型的任何安排，因此概無有關人士於有關期間進行任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具）的有價買賣；
- (k) 概無與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）獲全權委託管理任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具），因此概無有關人士於有關期間進行任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具）的有價買賣；及
- (l) 除已轉借或出售的任何借入股份外，本公司或任何董事概無借入或借出任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具）。

5. 市價

- (a) 下表載列H股於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)有關期間內各月月底在聯交所所報的收市價：

日期	每股收市價 (港元)
2022年3月31日	28.3
2022年4月29日	25.9
2022年5月31日	19.14
2022年6月30日	20.2
2022年7月29日	15.52
2022年8月31日	8.74
2022年9月7日，即最後交易日	9.02
2022年9月30日	11.9
2022年10月21日，即最後實際可行日期	11.58

- (b) 於有關期間，H股在聯交所所報的最高收市價為2022年4月6日的每股H股31.50港元，而在聯交所所報的最低收市價為2022年9月5日的每股H股8.35港元。
- (c) 每股H股12.00港元的要約價較H股於最後交易日在聯交所所報每股H股9.02港元的收市價溢價約33.04%。
- (d) 每股H股12.00港元的要約價較H股於最後實際可行日期在聯交所所報每股H股11.58港元的收市價溢價約3.63%。

6. 要約人股份的權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司並無擁有或控制要約人的任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具），且概無董事於要約人的任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具）中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間，本公司或任何董事概無進行要約人任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具）的有價買賣。

7. 有關要約的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無訂立任何安排以向任何董事提供任何利益（適用法律規定的法定賠償除外）作為離職補償或有關要約的其他賠償。
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關的協議或安排。
- (c) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。
- (d) (i)要約人或其任何一致行動人士；及(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂有任何與要約有關或取決於要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）。
- (e) 要約人概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引要約條件的情況的協議或安排。
- (f) 除要約價外，要約人或其一致行動人士概無就要約向任何股東支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益。
- (g) (i)任何股東；及(ii)(a)要約人及其任何一致行動人士，或(ii)(b)本公司、其附屬公司或關聯公司之間不存在任何構成特別交易（定義見《收購守則》規則25）的諒解、安排或協議。

8. 董事的服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何仍然生效且：(i)於有關期間內訂立或修訂（包括持續及固定年期合約）；(ii)屬通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)屬年期為12個月以上（不論通知期長短）固定年期合約的服務合約。

姓名	服務合約／委任函期限	薪酬金額	浮動薪酬
林可女士	自2022年8月18日起至第一屆董事會屆滿（即2023年5月25日）為止的固定期限	無	無
吳曉力先生	自2022年8月18日起至第一屆董事會屆滿（即2023年5月25日）為止的固定期限	無	無

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

10. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司於聯合公告日期前兩年內直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約（並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 本公司、泰康人壽保險有限責任公司、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，泰康人壽保險有限責任公司同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份（約減至最接近的完整買賣單位），該等股份可按相當於75,000,000美元（不包括經紀佣金及徵費）的港元投資金額購買；
- (b) 本公司、Gaoling Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，Gaoling Fund, L.P.及YHG

Investment, L.P.同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份（約減至最接近的完整買賣單位），該等股份可按相當於50,000,000美元（不包括經紀佣金及徵費）的港元投資金額購買；

- (c) 本公司、Snow Lake China Master Fund, Ltd.、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，Snow Lake China Master Fund, Ltd.同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份（約減至最接近的完整買賣單位），該等股份可按相當於50,000,000美元（不包括經紀佣金及徵費）的港元投資金額購買；
- (d) 本公司、中金啟融（廈門）股權投資基金合夥企業（有限合夥）、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，中金啟融（廈門）股權投資基金合夥企業（有限合夥）同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份（約減至最接近的完整買賣單位），該等股份可按相當於50,000,000美元（不包括經紀佣金及徵費）的港元投資金額購買；
- (e) 本公司、UBS Asset Management (Singapore) Limited（以投資顧問身份，為及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited）、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，UBS Asset Management (Singapore) Limited（以投資顧問身份，為及代表Nineteen77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited）同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份（約減至最接近的完整買賣單位），該等股份可按相當於30,000,000美元（不包括經紀佣金及徵費）的港元投資金額購買；
- (f) 本公司、Marshall Wace Asia Limited（以投資管理人身份，為及代表Eureka Fund、Market Neutral TOPS Fund、TOPS Emerging Markets Alpha Fund、TOPS Emerging Markets Absolute Return Fund及Global Financials Market Neutral Fund）、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，Marshall Wace Asia Limited（以投資管理人身份，為及代表Eureka Fund、Market Neutral TOPS Fund、TOPS Emerging Markets Alpha Fund、TOPS Emerging Markets Absolute Return Fund及Global Financials Market Neutral Fund）同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份（約減至最接近的完整買賣單位），該等股份可按相當於30,000,000美元（不包括經紀佣金及徵費）的港元投資金額購買；

- (g) 本公司、Aspex Master Fund、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，Aspex Master Fund同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份(約減至最接近的完整買賣單位)，該等股份可按相當於30,000,000美元(不包括經紀佣金及徵費)的港元投資金額購買；
- (h) 本公司、WT Asset Management Limited、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，WT Asset Management Limited同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份(約減至最接近的完整買賣單位)，該等股份可按相當於10,000,000美元(不包括經紀佣金及徵費)的港元投資金額購買；
- (i) 本公司、3W Fund Management Limited、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，3W Fund Management Limited同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份(約減至最接近的完整買賣單位)，該等股份可按相當於10,000,000美元(不包括經紀佣金及徵費)的港元投資金額購買；
- (j) 本公司、China Orient Multi-Strategy Master Fund、中信里昂證券資本市場有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及中信里昂證券有限公司訂立日期為2020年11月3日的基石投資協議，據此，China Orient Multi-Strategy Master Fund同意按發售價每股H股44.7港元認購本公司有關數目發售股份(約減至最接近的完整買賣單位)，該等股份可按相當於10,000,000美元(不包括經紀佣金及徵費)的港元投資金額購買；
- (k) 金科股份以本公司為受益人簽署的日期為2020年10月29日的不競爭契據；
- (l) 金科股份以本公司為受益人簽署的日期為2020年10月29日的彌償契據；
- (m) 本公司、金科股份、中信里昂證券有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、花旗環球金融亞洲有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、工銀國際融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、招商證券(香港)有限公司、安信國際證券(香港)有限公司、國信證券(香港)融資有限公司、海通國際證券有限公司及申萬宏源證券(香港)有

限公司就本公司在香港初步提呈發售11,962,000股H股供公眾認購訂立日期為2020年11月4日的包銷協議，其包銷佣金為1.6%，額外酌情獎勵費高達0.4%；

- (n) 本公司的全資附屬公司重慶金曉心悅餐飲管理有限公司與重慶金科企業管理集團有限公司（「**金科企業**」）就買賣重慶金科金辰酒店管理有限公司（「**金科金辰**」）的全部註冊資本及金科金辰於2021年9月30日結欠金科企業的債務人民幣51,342,435元訂立日期為2021年12月27日的股權轉讓協議，總代價為人民幣312,342,435元；
- (o) 本公司與重慶市金科實業集團弘景房地產開發有限公司就以代價人民幣24,158,330元收購總建築面積為1,646.20平方米的若干商業物業訂立日期為2022年4月20日的物業收購協議；
- (p) 本公司與重慶市金科實業集團弘景房地產開發有限公司就以代價人民幣24,741,670元收購總建築面積為1,685.95平方米的若干商業物業訂立日期為2022年4月20日的物業收購協議；
- (q) 本公司與金科股份就以下責任訂立日期為2022年6月30日的諒解備忘錄：
 - (i) 本公司與金科金教育投資有限公司就收購重慶市金科傑夫教育科技有限公司（「**金科傑夫教育**」）的44.44%註冊資本訂立最終買賣協議，代價為人民幣22,660,000元；
 - (ii) 本公司與金科地產集團就收購若干託兒所物業的所有權或使用權資產（如適用）訂立最終買賣協議，最高代價不超過人民幣271,200,000元；及
 - (iii) 本公司、金科傑夫教育及天津金傑夫教育諮詢服務合夥企業（有限合夥）就本公司繳足金科傑夫教育的44.44%註冊資本中的註冊資本未繳部分人民幣19,998,000元的責任訂立最終合作協議；

- (r) 本公司與金科股份訂立日期為2022年8月31日的補充協議，以修訂日期為2022年6月30日的諒解備忘錄項下規定的終止條款（如上文(q)段所述）；及
- (s) 本公司（作為貸款人）與金科股份（作為借款人）就本金額為人民幣1,500百萬元及年利率為8.6%的貸款訂立日期為2022年7月29日的貸款協議，期限自提取之日起至2024年12月20日止。

11. 專家及同意書

- (a) 以下為提供本綜合文件所載意見的專家的資格：

名稱	資格
中金	要約人有關要約的財務顧問及獲發牌根據《證券及期貨條例》從事《證券及期貨條例》項下之第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
建泉融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團

上述各專家已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及涵義轉載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及商標及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

12. 其他事項

- (a) 本公司的中國註冊辦事處位於中國重慶市江北區五里店五黃路側金科花園。本公司香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (b) 要約人的註冊辦事處位於6 Eu Tong Sen Street, #11-09, The Central, Singapore (059817)。要約人於香港的聯繫地址位於香港金鐘道88號太古廣場二座1518室。

- (c) 於最後實際可行日期，要約人的董事為何穎珩女士和霍中丞先生。
- (d) 要約人的一致行動人士的主要成員為博裕、Broad Gongga和金科股份。
- (e) 於最後實際可行日期，要約人、Broad Gongga及博裕的最終控股股東為童小幪先生，金科股份的最終控股股東為黃紅雲先生及車建興先生。
- (f) 博裕的註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (g) 於最後實際可行日期，博裕的管理人包括Yixin, Ltd. (童小幪先生為唯一股東和唯一董事) 和JH Capital Holdings Ltd. (張子欣博士為唯一股東和唯一董事)。
- (h) Broad Gongga的註冊辦事處位於38 Beach Road, #29-11, South Beach Tower, Singapore (189767)。
- (i) 於最後實際可行日期，Broad Gongga的董事為霍中丞先生、何穎珩女士 (替任董事)、孫建軍先生和李文婷先生。
- (j) 金科股份的註冊辦事處位於中國重慶市江北區複盛鎮正街 (政府大樓)。
- (k) 於最後實際可行日期，金科股份的董事為周達先生、楊程鈞先生、王洪飛先生、楊柳先生、王文先生、陳剛先生、劉靜女士、朱寧先生和胡耘通先生。
- (l) 於最後實際可行日期，要約人並無就轉讓、押記或質押根據要約收購的任何股份訂立任何協議、安排或諒解。
- (m) 要約人確認，其不擬在任何重大程度上依賴本集團業務以就任何負債 (不論或有或其他形式) 支付利息、還款或作擔保。
- (n) 本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司 (地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
- (o) 本公司的聯席公司秘書為徐國富先生和劉國賢先生。

- (p) 中金（為要約人的財務顧問）的營業地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓。
- (q) 建泉融資有限公司（為獨立財務顧問）的營業地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場21樓。
- (r) 本綜合文件的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件的副本自本綜合文件日期起於要約可供接納期間在(i)本公司網站(<http://www.jinkeservice.com>)及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的公司章程；
- (b) 要約人的公司章程；
- (c) 中金函件，全文載於本綜合文件第9至18頁；
- (d) 董事會函件，全文載於本綜合文件第19至25頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第26至27頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件第28至47頁；
- (g) 2021年年報、2020年年報及2022年中報；
- (h) 招股章程；
- (i) 公司管理層員工持股計劃於2021年12月15日授予的以Broad Gongga為受益人的承諾函；
- (j) Broad Gongga於2022年7月28日向公司管理層員工持股計劃發出的終止確認函；
- (k) 賣方管理層員工持股計劃於2021年12月15日授予的以Broad Gongga為受益人的承諾函；

- (l) Broad Gongga於2022年7月28日向賣方管理層員工持股計劃發出的終止確認函；
- (m) Broad Gongga、黃紅雲先生、周達先生和夏紹飛先生於2021年12月15日訂立的合作協議；
- (n) Broad Gongga和夏紹飛先生於2022年6月16日訂立的終止協議；
- (o) 公司僱員福利信託（從2022年3月27日起至2022年6月16日為止的期間）所進行本公司股份、可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具交易的完整清單；
- (p) 賣方管理層員工持股計劃（從2022年3月27日起至2022年7月28日為止的期間）所進行本公司股份、可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具交易的完整清單；
- (q) 附錄三－一般資料「董事的服務合約」一段所述的服務合約；
- (r) 附錄三－一般資料「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (s) 附錄三－一般資料「重大合約」一段所述的重大合約；
- (t) 本公司分別於2022年4月29日、5月6日、5月13日、5月20日及5月24日作出的公告，內容有關公司僱員福利信託在市場上購買股份；及
- (u) 本綜合文件。