

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

关 爱 无 处 不 在

**Broad Gongga
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

收購本公司全部要約股份
的無條件強制性現金要約

要約人的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

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11至24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25至29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30至31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32至62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2025年10月17日(星期五)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)。海外股東如欲就要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就在該司法權區接納要約支付任何適用的發行、轉讓或其他稅項。海外股東在決定應否接納要約(如適用)前應尋求專業意見。

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。

2025年9月26日

目 錄

頁次

預期時間表	ii
重要通告	iv
釋義	1
中金函件	11
董事會函件	25
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	32
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日期^(註1) 2025年9月26日(星期五)

接納要約的最後日期及時間^(註1及2) 2025年10月17日(星期五)
下午四時正

截止日期^(註1及2) 2025年10月17日(星期五)

於聯交所網站公佈要約結果^(註1) 2025年10月17日(星期五)
下午七時正之前

就所收到要約項下有效接納寄發

要約項下應付款項匯款的最後日期^(註4) 2025年10月28日(星期二)

註：

1. 要約於各方面均為無條件，於2025年9月26日(星期五)(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，否則最後接納日期及時間將為2025年10月17日(星期五)下午四時正。根據《收購守則》，要約人有權修訂要約或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。倘要約人決定延期要約，要約人將刊發公告，該公告將列明下一個截止日期，或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，則將於要約截止前至少14日以公告方式向並未接納要約的該等要約股東發出通知。
3. 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)。

預期時間表

4. 就根據要約交出的要約股份應付現金代價（經扣除接納要約的賣方從價印花稅）的匯款將以普通郵遞方式盡快寄發予接納要約的股東，惟根據《收購守則》於任何情況下均須於過戶登記處接獲所有相關文件（接獲致使接納為完整及有效）後七(7)個營業日內寄發，郵誤風險概由其自行承擔。
5. 倘任何惡劣天氣狀況於下列時間生效：(1)於接納要約的最後日期及就有效接納寄發要約項下應付款項匯款的最後日期，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有效接納寄發要約項下應付款項匯款的最後日期，於中午十二時正及／或之後於香港生效，則於該情況下接納要約的最後時間將重訂為中午十二時正及／或之後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，而支票將於中午十二時正及／或之後並無該等警告生效的下一個營業日寄發。

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。

惡劣天氣對接納要約的最後時間及／或寄發匯款的最後日期的影響

倘任何惡劣天氣狀況於下列時間生效：

1. 於接納要約的最後日期及就有效接納寄發要約項下應付款項匯款的最後日期，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有效接納寄發要約項下應付款項匯款的最後日期，於中午十二時正及／或之後於香港生效，則於該情況下接納要約的最後時間將重訂為中午十二時正及／或之後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，而支票將於中午十二時正及／或之後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。海外股東如欲就要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就在該司法權區接納要約支付任何適用的發行、轉讓或其他稅項。海外股東在決定應否接納要約（如適用）前應尋求專業意見。

根據於最後實際可行日期的股東名冊，除Thematic Bridge（其於新加坡註冊成立）外，概無於股東名冊登記為股東的股東為海外股東。Thematic Bridge持有的股份並非要約股份，因此不受要約規限。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
「管理人」	指	立信會計師事務所重慶分所及金杜律師事務所上海分所，在金科地產破產程序中擔任其管理人
「該公告」	指	要約人及本公司根據《收購守則》規則3.5於2025年4月28日聯合發佈的公告
「適用中國人民銀行 人民幣兌港元的匯率」	指	1港元兌人民幣0.92877元的匯率(即中國人民銀行於2025年4月28日(即該公告日期)公佈的最新可用適用中間價)
「聯繫人」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義
「拍賣股份」	指	107,797,875股本公司股份(佔本公司於最後實際可行日期股本總額約18.05%)，先前由金科地產持有，並已轉讓予要約人，詳情載於要約人及本公司於2025年9月19日聯合發佈的公告
「拍賣股份過戶」	指	要約人登記為拍賣股份持有人
「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

釋 義

「博裕集團」	指	博裕及其附屬公司 (包括要約人及Thematic Bridge)
「營業日」	指	聯交所對外進行業務交易的日子
「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
「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，為根據《證券及期貨條例》獲發牌從事《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
「截止日期」	指	2025年10月17日 (星期五)，即在本綜合文件中列明為截止日期之日 (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，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：9666)
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據《收購守則》及上市規則就要約聯合刊發的本要約文件及回應文件 (載有 (其中包括) 要約的條款及條件以及接納表格)

釋 義

「一致行動人士」	指	博裕集團的成員（要約人除外）及根據《收購守則》所確定就本公司而言與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的任何其他方
「董事」	指	本公司不時的董事
「僱員福利信託已分配未歸屬股份」	指	2022年股份獎勵受託人為滿足已授予股份獎勵持有人但於最後實際可行日期尚未歸屬的股份獎勵的日後歸屬而持有的股份
「僱員福利信託股份」	指	僱員福利信託已歸屬股份、僱員福利信託已分配未歸屬股份及僱員福利信託未分配股份
「僱員福利信託未分配股份」	指	2022年股份獎勵受託人為滿足日後將股份獎勵授予股份獎勵持有人而持有的股份
「僱員福利信託已歸屬股份」	指	2022年股份獎勵受託人及2023年股份獎勵受託人就已歸屬股份獎勵而持有的股份，因管理原因而尚未轉讓予股份獎勵持有人
「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
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事及其任何代表
「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

釋 義

「融資相關股份質押」	指	(i)金科地產股份質押書及(ii)於2021年12月15日以要約人為受益人就恒業美好擁有的14,865,238股股份(佔本公司已發行股本總額約2.49%)作出作為金科地產融資協議額外抵押品的質押的統稱
「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
「中央結算系統一般規則」	指	規管中央結算系統應用的條款及條件，可經不時修訂或修改
「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
「恒業美好」	指	天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥)，本公司僱員用於根據僱員持股計劃持有股份的集合實體，由其普通合夥人及管理委員會管理。恒業美好的普通合夥人為重慶金合通商貿有限公司，由本公司僱員張原(與要約人並無關聯亦無一致行動)全資擁有。管理委員會成員與要約人概無關聯亦無一致行動
「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，由肖慧琳女士、袁林女士及董煥樟先生組成，乃為就要約向要約股東提供意見而設立
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一家可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團，經獨立董事委員會批准，由本公司委任以就要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外的股東
「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
「金科地產」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000656)，自2024年4月22日起已進入破產程序
「金科地產股份質押書」	指	金科地產(作為質押人)與要約人(作為承押人)就總計為107,797,875股股份(佔本公司已發行股本總額約18.05%)分別於2021年12月15日訂立的兩份股份質押書以及於2022年2月10日訂立的一份股份質押書(均經不時修訂)

釋 義

「金科地產融資協議」	指	要約人(作為貸款人)、重慶金科企業管理集團有限公司(金科地產的全資附屬公司，作為借款人)及金科地產(作為擔保人)於2021年12月15日所訂立金額為156,800,000美元的夾層融資協議
「最後交易日」	指	2025年3月27日，即暫停買賣股份前的最後交易日，亦為該公告日期前股份的最後交易日
「最後不受干擾日」	指	2025年3月13日，即股份出現異常成交量及價格波動前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2025年9月24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	中金為及代表要約人提出收購所有要約股份的強制性無條件全面現金要約
「要約期」	指	具有《收購守則》賦予該詞的涵義，即2025年4月28日(該公告日期)起至截止日期或(倘要約經修訂或延期)要約人根據《收購守則》公佈的經修訂或延期要約的任何後續截止日期止期間
「要約價」	指	每股股份6.67港元

釋 義

「要約股東」	指	不時的要約股份登記持有人
「要約股份」	指	要約人及Thematic Bridge已持有的329,366,646股股份(佔本公司已發行股本總額約55.16%)以外的所有股份
「要約人」	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，由博裕的附屬公司以基金普通合夥人身份所管理的該等基金控制。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)
「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語的涵義
「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2024年10月28日(即要約期開始之日2025年4月28日前六個月當日)起至最後實際可行日期止期間
「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

釋 義

「惡劣天氣狀況」	指	八號或以上熱帶氣旋信號或黑色暴雨警告信號（由香港天文台發佈）或「極端情況」警告（由香港特區政府宣佈）
「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》
「股份獎勵持有人」	指	本公司根據2022年股份獎勵計劃或2023年股份獎勵計劃授予的已歸屬或未歸屬股份獎勵的持有人
「股份獎勵計劃」	指	2022年股份獎勵計劃及2023年股份獎勵計劃
「股份獎勵」	指	本公司根據2022年股份獎勵計劃或2023年股份獎勵計劃授予的已歸屬或未歸屬股份獎勵
「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》
「Thematic Bridge」	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，由博裕的附屬公司管理的基金擁有。Thematic Bridge的最終控股股東為博裕
「Top Yingchun Investment IV」	指	Top Yingchun Investment IV Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由博裕的附屬公司管理

「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「2022年年報」	指	於2023年4月28日刊發的本公司年度報告
「2022年公司僱員福利信託」	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）就2022年股份獎勵計劃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不時從公開市場購買股份以用於該計劃
「2022年股份獎勵」	指	本公司根據2022年股份獎勵計劃授予的已歸屬或未歸屬股份獎勵
「2022年股份獎勵計劃」	指	董事會於2022年12月30日採納的股份獎勵計劃規則
「2022年股份獎勵受託人」	指	香港中央證券信託有限公司
「2023年年報」	指	於2024年4月29日刊發的本公司年度報告
「2023年公司僱員福利信託」	指	本公司就2023年股份獎勵計劃而建立的本公司僱員福利信託，根據該計劃，本公司已委任雲南國際信託有限公司作為受託人不時從公開市場購買股份以用於該計劃。該信託由管理委員會管理，管理委員會成員包括本公司及金科地產僱員，彼等概無與要約人一致行動
「2023年股份獎勵」	指	本公司根據2023年股份獎勵計劃授予的已歸屬或未歸屬股份獎勵
「2023年股份獎勵計劃」	指	董事會於2023年3月30日採納的股份獎勵計劃規則
「2023年股份獎勵受託人」	指	雲南國際信託有限公司

「2024年年報」	指	於2025年4月28日刊發的本公司年度報告
「2025年中報」	指	於2025年9月25日刊發的本公司中期報告
「2025年6月30日每股資產淨值」	指	每股未經審核資產淨值6.27港元，即按截至2025年6月30日止六個月的本公司未經審核簡明綜合財務資料中列明的本公司資產淨值總額（除去非控股權益）除以於最後實際可行日期的已發行股份總數計算，並基於1港元：人民幣0.91429元的匯率（中國人民銀行於最後實際可行日期公佈的匯率中間價）
「2024年12月31日每股資產淨值」	指	每股經審核資產淨值6.14港元，即按截至2024年12月31日止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）除以於最後實際可行日期的已發行股份總數計算，並基於1港元：人民幣0.91429元的匯率（中國人民銀行於最後實際可行日期公佈的匯率中間價）
「%」	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
收購 貴公司全部要約股份
的無條件強制性現金要約

序言

2025年4月28日，要約人及 貴公司根據《收購守則》規則3.5聯合刊發該公告，當中載列（其中包括）收購 貴公司全部要約股份的可能的無條件強制性現金要約的條款及條件。誠如該公告所載，要約須待拍賣股份過戶完成後方會提出。

2025年9月19日，要約人及 貴公司聯合刊發進一步公告，確認完成拍賣股份過戶。有關過戶完成後，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士持有合共333,846,846股股份，佔 貴公司已發行股本總額約55.91%。

根據《收購守則》規則26.1，要約人因而須就要約人或其一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有已發行股份以現金提出強制性無條件全面要約。

本函件構成綜合文件的一部分，並載列（其中包括）要約詳情、提出要約的理由及要約人對 貴集團的意向。有關要約條款的進一步資料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載者具有相同涵義。

亦務請 閣下垂注綜合文件第25至29頁的「董事會函件」、第30至31頁的「獨立董事委員會函件」及第32至62頁的「獨立財務顧問函件」。

要約

要約

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**6.67**港元

要約人以拍賣股份的總競標價人民幣666,835,067.60元（相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算）購入拍賣股份，代價為每股拍賣股份人民幣6.19元（相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算）。

每股要約股份6.67港元的要約價較2025年3月13日（即最後不受干擾日）在聯交所所報每股股份7.36港元的收市價折讓約9.38%，並較2025年3月27日（即最後交易日）在聯交所所報每股股份8.62港元的收市價折讓約22.62%及較2025年9月24日（即最後實際可行日期）在聯交所所報每股股份6.68港元的收市價折讓約0.15%。

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份為597,088,700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。

要約根據《收購守則》向全體要約股份持有人提呈。根據要約將予收購的要約股份須為繳足股款，且不附帶一切產權負擔，並連同於本綜合文件日期或其後附帶的所有權利及利益，包括但不限於收取經參考於提出要約日期（即本綜合文件日期）當日或之後的記錄日期可能支付、作出或宣派或同意作出或支付的所有股息、分派及任何資本回報（如有）的權利。

於最後實際可行日期，貴公司概無任何已宣派但尚未支付的股息，亦無意在要約截止前宣佈、宣派、作出或支付任何未來股息、其他分派或資本回報。

要約價比較

每股要約股份6.67港元的要約價較：

- (a) 最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股股份6.68港元折讓約0.15%；
- (b) 截至最後實際可行日期(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6.63港元溢價約0.54%；
- (c) 截至最後實際可行日期(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6.60港元溢價約1.00%；
- (d) 截至最後實際可行日期(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6.58港元溢價約1.39%；
- (e) 截至最後實際可行日期(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6.72港元折讓約0.67%；
- (f) 最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份8.62港元折讓約22.62%；
- (g) 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8.11港元折讓約17.78%；
- (h) 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7.97港元折讓約16.33%；
- (i) 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7.51港元折讓約11.15%；
- (j) 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7.20港元折讓約7.33%；
- (k) 最後不受干擾日股份於聯交所所報收市價每股股份7.36港元折讓約9.38%；

- (l) 截至最後不受干擾日（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7.44港元折讓約10.30%；
- (m) 截至最後不受干擾日（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7.40港元折讓約9.83%；
- (n) 截至最後不受干擾日（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7.14港元折讓約6.54%；
- (o) 截至最後不受干擾日（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7.07港元折讓約5.64%；及
- (p) 2024年12月31日每股資產淨值溢價約8.64%；及
- (q) 2025年6月30日每股資產淨值溢價約6.41%。

最高價和最低價

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為2025年3月27日的8.62港元，股份於聯交所所報的最低收市價為2025年8月27日的6.38港元。

2022年股份獎勵計劃及2023年股份獎勵計劃

貴公司已採納2022年股份獎勵計劃及2023年股份獎勵計劃，以表彰相關股份獎勵持有人對 貴公司及其附屬公司的貢獻及服務。

於最後實際可行日期，2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託合共持有8,097,325股股份（佔 貴公司已發行股本總額約1.36%），包括：

- (a) 2,035,500股僱員福利信託已歸屬股份（佔 貴公司已發行股本總額約0.34%），即已歸屬2022年股份獎勵及已歸屬2023年股份獎勵所涉及但因管理原因尚未轉讓予有關股份獎勵持有人的相關股份；

- (b) 2,467,500股僱員福利信託已分配未歸屬股份（佔 貴公司已發行股本總額約0.41%），以滿足根據2022年股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的2022年股份獎勵的日後歸屬；及
- (c) 3,594,325股僱員福利信託未分配股份（佔 貴公司已發行股本總額約0.60%），以滿足2022年股份獎勵計劃下2022年股份獎勵的日後授出。

2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託於最後實際可行日期持有的所有僱員福利信託股份將構成要約股份的一部分，並受要約規限。

倘要約獲有效接納後，要約人將就分別自2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託接獲的有效接納，向2022年股份獎勵受託人及2023年股份獎勵受託人支付僱員福利信託股份的總代價。

於要約期內， 貴公司將不會採納任何新股份獎勵計劃。

股份獎勵持有人接納要約及結算僱員福利信託已歸屬股份的代價

各股份獎勵持有人可指示2022年股份獎勵受託人及／或2023年股份獎勵受託人是否接納有關該股份獎勵持有人應佔僱員福利信託已歸屬股份的要約。2022年股份獎勵受託人及2023年股份獎勵受託人僅依據股份獎勵持有人的指示行事，自身無權接納要約。

要約人將就分別自2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託接獲的有效接納，向2022年股份獎勵受託人及2023年股份獎勵受託人支付僱員福利信託已歸屬股份的相關代價。

2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託各自將根據相應股份獎勵計劃的規則，於2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託自要約人收取總代價後，在切實可行情況下盡快參考有關股份獎勵持有人於最後實際可行日期應佔的僱員福利信託已歸屬股份數目，向相關股份獎勵持有人支付有關款項。

股份獎勵持有人接納要約及結算僱員福利信託已分配未歸屬股份的代價

經考慮董事會薪酬委員會的推薦建議後，董事會將指示2022年股份獎勵受託人是否接納與僱員福利信託已分配未歸屬股份相關的要約。

要約人將就自2022年公司僱員福利信託接獲的有效接納，向2022年股份獎勵受託人支付僱員福利信託已分配未歸屬股份的有關代價。

2022年公司僱員福利信託將根據2022年股份獎勵計劃的規則，於有關未歸屬2022年股份獎勵根據2022年股份獎勵計劃的現有歸屬時間表及條件歸屬時，向相關股份獎勵持有人支付有關款項。

於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託項下並無僱員福利信託已分配未歸屬股份。

結算僱員福利信託未分配股份的代價

經考慮董事會薪酬委員會的推薦建議後，董事會將指示2022年股份獎勵受託人是否接納與僱員福利信託未分配股份相關的要約。

要約人將就自2022年公司僱員福利信託接獲的有效接納，向2022年股份獎勵受託人支付僱員福利信託未分配股份的相關代價。該代價將構成2022年公司僱員福利信託下信託財產的一部分，但須遵守2022年股份獎勵計劃的規則。

於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託項下並無僱員福利信託未分配股份。

總代價

按要約價6.67港元及於最後實際可行日期已發行267,722,054股要約股份計算，要約人根據要約應付的最高金額將約為1,785,706,100.18港元（假設並無進一步發行股份）。

確認財務資源

要約人按要約價應付的代價將通過博裕集團的內部資源撥付。於最後實際可行日期，要約人已收到要約項下須支付的最高現金代價金額的付款資金。

中金（要約人有關要約的財務顧問）信納，要約人擁有足夠財務資源，可悉數履行其就要約項下須支付的最高現金代價金額的付款責任。

貴公司上市地位

倘於要約截止時，公眾持股量低於適用於 貴公司的最低規定百分比（即已發行股份的23.4%），或倘聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有的股份不足以維持有序市場，則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

於最後實際可行日期，要約人擬維持 貴公司於聯交所上市。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保 貴公司股份有足夠公眾持股量。

根據中國法律及 貴公司的公司章程，要約人並無權利強制收購根據要約未獲提呈接納的股份。

進行要約的理由及裨益

拍賣股份佔 貴公司現有已發行股本約18.05%，收購拍賣股份增加要約人及其一致行動人士於 貴公司的合併持股量至55.91%。要約將讓要約人進一步鞏固對 貴公司的控制權，從而提高決策效率及整體管理成效。

此外，要約為股東提供即時的流動性良機，使股東得以按要約價迅速變現其投資。

一般資料

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。要約人由Top Yingchun Investment IV擁有100%權益，而Top Yingchun Investment IV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作為有限合夥人持有Jubilant Springtime, LP的100%權益。Jubilant Season Limited為Jubilant Springtime, LP的普通合夥人。Jubilant Winter Limited及Jubilant Season Limited均由Boy Capital Fund V, Pte, Ltd持有100%權益，而Boy Capital Fund V, Pte, Ltd由Boy Capital Fund V持有100%權益。Boy Capital Fund V的普通合夥人為Boy Capital General Partner V, Ltd.，而Boy Capital General Partner V, Ltd.由博裕持有100%權益。博裕由XYXY Holdings Ltd.（一家由童小幟先生持有100%權益的公司）持有45.70%權益。根據《證券及期貨條例》，Top Yingchun Investment IV、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boy Capital Fund V, Pte, Ltd、Boy Capital Fund V、Boy Capital General Partner V, Ltd.、博裕、XYXY Holdings Ltd.及童小幟先生各自被視為於要約人持有的股份中擁有權益。

中金函件

Thematic Bridge為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司管理的基金擁有。Thematic Bridge的最終控股股東為博裕。

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、消費者和商業服務等領域的領先企業提供成長和變革型資本。

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)。Yixin, Ltd.及JH Capital Holdings Ltd.各自作為博裕的管理人，監督博裕的運營及管理。

貴集團的資料

貴公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司。貴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2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度的 貴集團經審核綜合財務業績以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的 貴集團未經審核簡明綜合財務資料摘要：

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)	截至2025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／(虧損)	(2,001,393)	(1,119,545)	(546,798)	(184,646)	100,359
年／期內溢利／(虧損)					
及全面收益總額	(1,839,935)	(981,661)	(550,976)	(190,301)	72,268

中 金 函 件

以下分別載列 貴公司於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的進一步資料。

	於2022年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	於2023年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	於2024年 12月31日 (經審核) (人民幣千元)	於2025年 6月30日 (未經審核) (人民幣千元)
資產淨值(除去非控股權益)	5,326,783	4,077,934	3,351,752	3,421,922
每股份資產淨值(除去非控股權益)	8.16	6.38	5.61	5.73

貴公司的股權結構

貴公司於該公告日期及最後實際可行日期的股權結構如下：

股東名稱	於該公告日期		於最後實際可行日期	
	股份數目	佔已發行股份 的概約%	股份數目	佔已發行股份 的概約%
要約人	143,626,500	24.05%	251,424,375	42.11%
Thematic Bridge	77,942,271	13.05%	77,942,271	13.05%
博裕集團的其他成員公司	4,480,200	0.75%	4,480,200	0.75%
小計	226,048,971	37.86%	333,846,846	55.91%
要約人及其一致行動人士	226,048,971	37.86%	333,846,846	55.91%
金科地產(附註1)	162,977,875	27.30%	500,000	0.08%
2022年公司僱員福利信託	7,097,325	1.19%	7,097,325	1.19%
2023年公司僱員福利信託(附註2)	11,849,800	1.98%	1,000,000	0.17%
恒業美好(附註3)	50,516,464	8.46%	50,516,464	8.46%
夏紹飛(附註4)	310,000	0.05%	310,000	0.05%
其他公眾股東	138,288,265	23.16%	203,818,065	34.14%
合計：	597,088,700	100%	597,088,700	100%

附註：

- 誠如要約人及 貴公司於2025年9月19日刊發的聯合公告所披露，中國結算於2025年9月18日16時45分左右告知要約人，涉及將金科地產持有的107,797,875股拍賣股份過戶予要約人的拍賣股份過戶已完成。此外，金科地產所持有由金科地產管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣的32,680,000股股份及22,000,000股股份已於2025年6月25日分

別過戶予北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司。北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司獨立於要約人且與要約人並非一致行動。於最後實際可行日期，北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司分別持有28,405,100股股份及22,000,000股股份，佔 貴公司已發行股本約4.76%及3.68%。

2. 於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託持有的1,000,000股股份中，夏紹飛先生(執行董事)及石誠先生(前非執行董事，其辭任於2025年9月24日生效)各自分別於224,500股股份及52,600股股份中擁有權益。該等持股量分別佔 貴公司已發行股本約0.04%及0.01%。彼等概無與要約人一致行動。
3. 恒業美好持有的50,516,464股股份中，14,865,238股股份(佔 貴公司已發行股本總額約2.49%)已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。
4. 夏紹飛先生為執行董事及並非與要約人一致行動的獨立股東。除綜合文件所披露者外，概無其他董事持有 貴公司股份。

董事會人員組成變動

茲提述日期為2025年9月24日的公告。自2025年9月24日起：石誠先生因工作安排變動已辭任本公司非執行董事及審核委員會成員。如上述公告所述，執行人員已於2025年9月24日根據《收購守則》規則7同意石誠先生的辭任，而石誠先生的辭任已自2025年9月24日起生效。

獨立董事委員會

誠如該公告所述，董事會已設立獨立董事委員會，由袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生(即全體獨立非執行董事)組成，以就要約是否公平合理以及要約的接納向獨立股東提供建議。

由於林可女士、吳曉力先生及祁詩皓先生(各自為非執行董事)由要約人提名並因此與博裕集團有關聯，根據《收購守則》規則2.8，彼等於要約中擁有直接或間接權益，因此已放棄出任獨立董事委員會成員。

獨立董事委員會的獨立財務顧問

獨立董事委員會已聘請獨立財務顧問就要約、要約是否公平合理以及要約的接納向其提供意見。有關獨立財務顧問意見的詳情，請參閱綜合文件第32至62頁。

無股息或其他分派

於最後實際可行日期，貴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，貴公司無意在要約期內宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。

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。於最後實際可行日期，要約人並未就重新部署 貴集團的固定資產制定任何具體計劃，亦不擬提名或委任任何新董事加入董事會。有關要約的長期商業理由，請參閱本函件「進行要約的理由及裨益」一節。

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。於最後實際可行日期，要約人（作為財務投資者）尚未就 貴集團任何重大資產出售制定任何具體計劃。

要約的進一步條款

根據要約的條款，收購的要約股份將連同於綜合文件日期附帶的所有權利或之後附帶的全部權利，包括全額收取在綜合文件日期當天或之後宣派、作出或支付的所有股息及其他分派（如有）的權利，並且不附帶產權負擔。

香港印花稅

要約獲接納而產生的賣方從價印花稅將由各股東支付，稅率為要約人就該等人士所持有的要約股份應付代價的0.1%，並將從應付給該等接納要約的股東的現金中扣除。要約人將代表其自身支付買方的從價印花稅，並在作出上述扣除的前提下，要約人將負責向香港印花稅署申報就要約獲有效接納所進行的要約股份買賣而應支付的所有印花稅。

有關要約的一般事宜

要約可提供性

向並非香港居民的股東作出及實施要約可能受限於該等股東所在相關司法權區的法律。該等股東應了解並遵守任何適用的法律或監管規定。海外股東如欲就要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就在該司法權區接納要約支付任何適用的發行、轉讓或其他稅項。

該等海外股東對要約的接納將被視為構成該等海外股東向要約人及其顧問和代理人作出的關於其已遵守當地法律 and 要求的陳述和保證。如有疑問，海外股東應諮詢其專業顧問的意見。

要約人將遵守《收購守則》對海外股東的各項要求。

代價的結算

根據《收購守則》規則20.1，就根據要約提呈的要約股份應付的要約價（扣除印花稅後）將於接獲完整及有效的要約接納日期後7個營業日內結算。

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。

進一步協議或安排

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除要約外，要約人或其一致行動人士與任何其他人士之間概無存在《收購守則》規則22註釋8所述類別的安排；

- (b) 要約人並無訂立涉及其可能會或不會援引或尋求援引要約任何先決條件或條件的情況的協議或安排；
- (c) 要約人或其一致行動人士未訂立有關 貴公司證券的發行在外衍生工具的任何協議或安排；及
- (d) 要約人及其一致行動人士未借用或借出 貴公司的任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）。

要約人及其一致行動人士在 貴公司中的權益及買賣

於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人及其一致行動人士擁有的333,846,846股股份外，要約人及其任何一致行動人士均未擁有或控制 貴公司的任何股份或表決權或與股份有關的任何可轉換證券、認股權證或期權（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；
- (b) 要約人及其任何一致行動人士在該公告日期之前六個月內及直至最後實際可行日期（含該日），均未進行 貴公司的任何股份、可轉換證券、認股權證或期權或與該等證券有關的任何衍生工具的有價買賣；
- (c) 除要約人將就每股要約股份支付的要約價外，要約人或其任何一致行動人士未就要約向要約股份持有人已經或將要支付任何形式的任何其他代價、補償或利益；及
- (d) 除金科地產融資協議及擔保金科地產融資協議的融資相關股份質押外，(i) 任何股東；及(ii)(a)要約人及其任何一致行動人士，或(ii)(b) 貴公司、其附屬公司或聯營公司之間不存在任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見《收購守則》規則25）。

中金為要約人有關要約的財務顧問。因此，根據《收購守則》項下「一致行動」定義第5類，就 貴公司而言，中金及自行或按全權管理基準持有股份的中金集團的相關成員被推定為與要約人一致行動（但就作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的中金

中金函件

集團成員持有的股份除外，在每種情況下，該等豁免情形由執行人員為《收購守則》之目的予以認可）。僅因控制中金、受中金控制或與中金受同一人控制而有關連的，作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的中金集團成員不被推定為與要約人一致行動。

綜合文件

本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本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任何郵件遺失或派遞延誤或可能因或就此產生的任何其他責任負責。

推薦意見及其他資料

務請閣下垂注第25至29頁的「董事會函件」、第30至31頁的「獨立董事委員會函件」及第32至62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

2025年9月26日

Jinke 金科服务

关 爱 无 处 不 在

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)

非執行董事：
吳曉力先生
林可女士
祁詩皓先生

獨立非執行董事：
袁林女士
肖慧琳女士
董煥樟先生

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

中國註冊辦事處：
中國重慶市
江北區
石馬河街道
盤溪路484號附1號

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 收購本公司全部要約股份 的無條件強制性現金要約

1. 序言

於2025年4月28日，要約人及本公司聯合宣佈，待拍賣股份過戶完成後，中金將為及代表要約人提出無條件強制性現金要約，以收購本公司全部要約股份。其後於2025年9月19日進一步聯合宣佈，確認拍賣股份過戶已完成。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. 董事會人員組成變動

茲提述日期為2025年9月24日的公告。自2025年9月24日起：石誠先生因工作安排變動已辭任本公司非執行董事及審核委員會成員。如上述公告所述，執行人員已於2025年9月24日根據《收購守則》規則7同意石誠先生的辭任，而石誠先生的辭任已自2025年9月24日起生效。

3. 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，由袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生（即全體獨立非執行董事）組成，以就要約是否公平合理以及要約的接納向獨立股東提供建議。

由於林可女士、吳曉力先生及祁詩皓先生（各自為非執行董事）由要約人提名並因此與博裕集團有關聯，根據《收購守則》規則2.8，彼等於要約中擁有直接或間接權益，因此已放棄出任獨立董事委員會成員。

根據《收購守則》規則2.1，經獨立董事委員會批准，獨立財務顧問紅日資本有限公司已獲委任，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。

4. 要約

要約代價

誠如本綜合文件第11至24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**6.67**港元

董事會函件

於最後實際可行日期，已發行股份為597,088,700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。

5. 本公司的股權結構

本公司於該公告日期及最後實際可行日期的股權結構如下：

股東名稱	於該公告日期		於最後實際可行日期	
	股份數目	佔已發行股份 的概約%	股份數目	佔已發行股份 的概約%
要約人	143,626,500	24.05%	251,424,375	42.11%
Thematic Bridge	77,942,271	13.05%	77,942,271	13.05%
博裕集團的其他成員公司	4,480,200	0.75%	4,480,200	0.75%
小計	<u>226,048,971</u>	<u>37.86%</u>	<u>333,846,846</u>	<u>55.91%</u>
要約人及其一致行動人士	226,048,971	37.86%	333,846,846	55.91%
金科地產(附註1)	162,977,875	27.30%	500,000	0.08%
2022年公司僱員福利信託	7,097,325	1.19%	7,097,325	1.19%
2023年公司僱員福利信託(附註2)	11,849,800	1.98%	1,000,000	0.17%
恒業美好(附註3)	50,516,464	8.46%	50,516,464	8.46%
夏紹飛(附註4)	310,000	0.05%	310,000	0.05%
其他公眾股東	<u>138,288,265</u>	<u>23.16%</u>	<u>203,818,065</u>	<u>34.14%</u>
合計：	597,088,700	100%	597,088,700	100%

附註：

1. 誠如要約人及本公司於2025年9月19日刊發的聯合公告所披露，中國結算於2025年9月18日16時45分左右告知要約人，涉及將金科地產持有的107,797,875股拍賣股份過戶予要約人的拍賣股份過戶已完成。此外，金科地產所持有由金科地產管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣的32,680,000股股份及22,000,000股股份已於2025年6月25日分別過戶予北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司。北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司獨立於要約人且與要約人並非一致行動。於最後實際可行日期，北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司分別持有28,405,100股股份及22,000,000股股份，佔本公司已發行股本約4.76%及3.68%。
2. 於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託持有的1,000,000股股份中，夏紹飛先生(執行董事)及石誠先生(前非執行董事，其辭任於2025年9月24日生效)各自分別於224,500股股份及52,600股股份中擁有權益。該等持股量分別佔本公司已發行股本約0.04%及0.01%。彼等概無與要約人一致行動。
3. 恒業美好持有的50,516,464股股份中，14,865,238股股份(佔本公司已發行股本總額約2.49%)已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。
4. 夏紹飛先生為執行董事及並非與要約人一致行動的獨立股東。除本綜合文件所披露者外，概無其他董事持有本公司股份。

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2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度的本集團經審核綜合財務業績以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的本集團未經審核簡明綜合財務資料摘要：

	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元)	截至2025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／(虧損)	(2,001,393)	(1,119,545)	(546,798)	(184,646)	100,359
年／期內溢利／(虧損)					
及全面收益總額	(1,839,935)	(981,661)	(550,976)	(190,301)	72,268

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。本公司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

倘於要約截止後，公眾持股量低於適用於本公司的最低規定百分比（即股份的23.4%），或倘聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有的股份不足以維持有序市場，則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣，直至恢復規定的公眾持股量水平為止。

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」。獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供的意見及獨立財務顧問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」。

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

2025年9月26日

以下為獨立董事委員會就要約致股東的函件全文，以供載入本綜合文件。

Jinke 金科服务

关 爱 无 处 不 在

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

收購本公司全部要約股份

的無條件強制性現金要約

序言

吾等謹此提述本公司與要約人聯合刊發日期為2025年9月26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，紅日資本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32至62頁「獨立財務顧問函件」內。

獨立董事委員會函件

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。

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。

然而，鑒於股份價格波動，且股份於要約期內出現過交易價高於要約價的情形，故謹此提醒有意接納要約的要約股東，彼等應密切留意股份於要約期內的市價，倘於公開市場出售彼等的股份所得款項淨額超出要約項下的應收所得款項淨額，應考慮於公開市場出售該等股份，而非接納要約。

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
袁林女士

獨立非執行董事
肖慧琳女士
謹啟

獨立非執行董事
董渙樟先生

2025年9月26日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就要約向獨立董事委員會提供的意見，以供載入本綜合文件。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
中環德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

**(1)要約人收購 貴公司約18.05%股權
及(2)中國國際金融香港證券有限公司
為及代表要約人提出
收購 貴公司全部要約股份
的無條件強制性現金要約**

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約（其詳情載於日期為2025年9月26日的綜合文件（本函件構成其中一部分））向獨立董事委員會提供意見。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。

緊接拍賣股份過戶完成前，要約人及其一致行動人士持有合共226,048,971股股份，佔 貴公司已發行股本總額約37.86%。主要股東金科地產擁有的107,797,875股拍賣股份（佔 貴公司已發行股本總額約18.05%）由金科地產管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣。根據中華人民共和國企業破產法及其他適用法律法規，拍賣股份的拍賣（「拍賣」）乃為部分償還金科地產根據金科地產融資協議所欠要約人的債務。拍賣股份先前由金科地產質押予要約人（金科地產的債權人）。金科地產結欠要約人的債務總額（包括本金及利息）為人民幣4,696,588,363.39元。

拍賣已於2025年3月29日至2025年3月30日通過拍賣平台進行。

於2025年3月30日：

- (a) 要約人以總競標價人民幣666,835,067.60元（相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算）贏得拍賣股份的拍賣，代價為每股拍賣股份人民幣6.19元（相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算）；及
- (b) 已向要約人出具《拍賣成交確認書》。

中國結算於2025年9月18日告知要約人拍賣股份過戶已完成。於拍賣股份過戶後及於有關拍賣股份過戶於2025年9月19日完成的公告日期，要約人及其一致行動人士持有合共333,846,846股股份，佔 貴公司已發行股本總額約55.91%。

根據《收購守則》規則26.1，要約人須根據《收購守則》就要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有已發行股份以現金提出強制性無條件全面要約。

為此，中金為及代表要約人提出要約，要約價為每股要約股份現金6.67港元。

進一步詳情請參閱綜合文件。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即肖慧琳女士、袁林女士及董渙樟先生）組成的獨立董事委員會已成立，以就要約是否公平合理以及要約的接納向獨立股東提供意見。經獨立董事委員會批准，紅日資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、要約人及其一致行動人士、金科地產及彼等各自的股東、董事或最高行政人員，或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過往兩年，除此項委任及吾等就以下各項獲委任為 貴公司獨立財務顧問外：

(a) 2022年物業管理服務總協議補充協議項下的持續關連交易及經修訂年度上限以及有關債務清償框架協議的須予披露及關連交易（其詳情載於 貴公司日期為2024年3月27日的通函）；(b)有關債務清償授權的主要及關連交易（其詳情載於 貴公司日期為2024年11月29日的通函）；及(c) 貴集團（作為債務人之一）於2025年2月獲授權參與重慶金科房地產開發有限公司（金科地產集團股份有限公司（作為債權人）的附屬公司）及金科地產集團股份有限公司（作為債權人）的債務重組方案（該等方案最終無需經 貴公司獨立股東批准，故 貴公司並無就此刊發通函），吾等未曾擔任 貴公司獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。

除就是次獲委任為獨立財務顧問及上述獲委聘為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。此外，考慮到(i)吾等就要約獲委任為獨立財務顧問的薪酬為固定及按市場水平計算，且並非以要約結果為條件；(ii)並無任何安排可令吾等向 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或與彼等一致行動的任何人士收取任何費用或利益（吾等的上述薪酬除外）；及(iii)吾等的委任乃按一般商業條款進行，並經獨立董事委員會批准，吾等獨立於 貴公司及要約人、彼等各自的控股股東及與彼等一致行動的任何人士，且吾等認為，根據上市規則第13.84條及《收購守則》規則2，吾等獨立於 貴集團。

吾等意見及推薦建議的基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴綜合文件所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及／或 貴公司高級管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設綜合文件所載或提述或由 貴公司、董事、管理層及管理人作出、發表或提供予吾等（彼等就此獨自承擔全部責任）的所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等假設綜合文件所載由董事作出的所有意見及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。董事及管理層確認，綜合文件中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。吾等的意見必需依據於最後實際可行日期所存在的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲得的資料而作出。 貴公司將根據《收購守則》規則9.1，盡快將綜合文件所載或提述資料的任何重大變動通知股東。倘於最後實際可行日期後，本綜合文件所載或提述的資料出現任何重大變動，以及吾等的意見、建議及／或推薦建議、向吾等提供及作出的資料及陳述及本函件所載資料（如有）出現變動，亦將盡快通知股東。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團及（如適用）彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的財務狀況、業務及事務，及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮要約，除載入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

要約的主要條款

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**6.67**港元

要約人以拍賣股份的總競標價人民幣666,835,067.60元（相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算）購入拍賣股份，代價為每股拍賣股份人民幣6.19元（相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算）。

每股要約股份6.67港元的要約價較(i) 2025年3月27日（即最後交易日）在聯交所所報每股股份8.62港元的收市價折讓約22.62%；及(ii) 2025年9月25日（即最後實際可行日期）在聯交所所報每股股份6.68港元的收市價折讓約0.15%。

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份為597,088,700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。

根據要約價6.67港元及於最後實際可行日期已發行267,722,054股要約股份計算，要約人根據要約應支付的最高金額將約為1,785,706,100.18港元（假設並無進一步發行股份）。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的財務資料及行業前景

1.1 貴集團的歷史財務資料

貴集團主要於中國從事提供空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務¹及數智科技服務。

吾等謹此分別載列 貴集團截至2024年及2025年6月30日止六個月的財務資料（摘錄自 貴集團截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「**2025年中報**」））及 貴集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的財務資料（摘錄自 貴集團截至2023年12月31日止年度的年報（「**2023年年報**」）及截至2024年12月31日止年度的年報（「**2024年年報**」））概要：

摘錄自2024年年報及2025年中報的 貴集團綜合全面收益表概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2025年	2024年	2024年	2023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)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入				
－住宅服務(附註1)	1,746,699	1,775,154	3,343,045	3,457,993
－企業服務(附註1)	479,872	523,915	1,002,717	1,146,743
－其他服務(附註1及2)	108,118	111,086	239,673	375,005
總收入	<u>2,334,689</u>	<u>2,410,155</u>	<u>4,585,435</u>	<u>4,979,741</u>

1 社區增值服務主要包括(i)家庭生活服務，包括社區團購、家居清潔服務、到家服務、旅遊服務等；(ii)園區經營服務，包括公共資源管理服務（如公共場所租賃服務）、臨時停車服務、社區傳媒服務及親子教育等；(iii)家居煥新服務，包括房屋一站式硬裝、軟裝、家居單品銷售、老舊房屋翻新、拎包入住服務等；及(iv)資產運營服務，包括新房、二手房及車位租售及營銷服務和商業運營服務等。

獨立財務顧問函件

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2025年	2024年	2024年	2023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)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
銷售成本	(1,877,114)	(1,945,947)	(3,925,421)	(4,051,564)
毛利(附註1)	457,575	464,208	660,014	928,177
<i>主要收入及開支組成部分</i>				
金融資產之減值虧損淨額	(175,485)	(332,787)	(556,556)	(1,470,565)
其他收入	25,288	29,579	55,852	149,703
其他虧損－淨額	(11,167)	(35,456)	(64,748)	(166,354)
除所得稅前溢利／(虧損)	100,359	(184,646)	(546,798)	(1,119,545)
貴公司擁有人應佔期／年內溢利／(虧損)及全面收益總額	65,020	(194,430)	(587,302)	(951,038)

附註1：貴集團於2024財年及2023財年的整體毛利率分別約為14.4%及18.6%，於2025年上半年及2024年上半年的整體毛利率分別約為19.6%及19.3%。三大業務分部（即住宅服務、企業服務及其他服務）的毛利率如下：住宅服務於2024財年及2023財年的毛利率分別約為16.5%及19.8%，於2025年上半年及2024年上半年的毛利率分別約為22.1%及21.7%。企業服務於2024財年及2023財年的毛利率分別約為9.6%及13.7%，於2025年上半年及2024年上半年的毛利率分別約為12.2%及13.9%。其他服務於2024財年及2023財年的毛利率分別約為5.4%及22.6%，於2025年上半年及2024年上半年的毛利率分別約為11.7%及5.0%。

附註2：貴集團向客戶提供的其他服務，主要形式包括：(i)酒店管理服務，(ii)餐食供應鏈服務（如米麵糧油等食材供應鏈服務），(iii)資產運營服務，主要包括新房、二手房及車位銷售及營銷服務、商業運營服務等，及(iv)數智科技服務，如向物業管理公司、外部企業客戶、開發商等客戶提供數智解決方案等。

截至2025年6月30日止六個月（「2025年上半年」）及截至2024年6月30日止六個月（「2024年上半年」）的財務表現

根據2025年中報，於2025年上半年，貴集團的收入來自三條業務線，即：(i)住宅服務；(ii)企業服務；及(iii)其他服務。貴集團的收入大致穩定，於2024年上半年約為人民幣2,410.2百萬元，於2025年上半年約為人民幣2,334.7百萬元，該變動主要由於貴集團整體在管建築面積（「建築面積」）由2024年6月30日的約209.5百萬平方米（「平方米」）略微減少至2025年6月30日的約203.3百萬平方米。按收入劃分，住宅服務均為2025年上半年及2024年上半年的最大業務線，佔總收入逾70%，其次分別為企業服務及其他服務。

貴集團2025年上半年的毛利約為人民幣457.6百萬元，與2024年上半年的約人民幣464.2百萬元大致持平。貴集團於2025年上半年的毛利率約為19.6%，與2024年上半年的毛利率約19.3%持平。貴集團於2025年上半年最大的收入來源業務為住宅服務，其於2025年上半年貢獻毛利約人民幣386.2百萬元，毛利率約為22.1%，與2024年上半年錄得的毛利約人民幣385.6百萬元及毛利率約21.7%相若。至於貴集團的企業服務，毛利由2024年上半年的約人民幣73.0百萬元下降至2025年上半年的約人民幣58.7百萬元，毛利率亦由2024年上半年的約13.9%略降至2025年上半年的約12.2%，主要歸因於貴集團戰略性收縮及撤出低質效項目，此乃由於貴集團主動退出部分負貢獻項目，導致與提前終止合約相關的一次性費用增加，而貴公司確認這對毛利率產生負面淨影響。由於該等一次性費用，貴集團企業服務於2025年上半年錄得毛利率下降。貴集團其他服務的毛利亦由2024年上半年的約人民幣5.6百萬元增至2025年上半年的約人民幣12.7百萬元，毛利率亦有提升，主要歸因於貴集團提供的數智科技服務的收入增長，加上貴集團實施的降本措施，尤其是僱員開支減少。

貴集團於2025年上半年錄得除所得稅前溢利約人民幣100.4百萬元，而2024年上半年錄得除所得稅前虧損約人民幣184.6百萬元。該變動主要由於：(a)金融資產減值虧損淨額由2024年上半年的約人民幣332.8百萬元減少約人民幣157.3百萬元或47.3%至2025年上半年的約人民幣175.5百萬元，主要歸因於根據管理層

經考慮標的開發商（即金科地產集團股份有限公司，為緊接拍賣股份過戶完成前的主要股東）的重組進度後作出的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）評估，未收回應收款項的減值虧損撥備減少，以及貿易應收款項及其他應收款項的信貸減值減少；及(b)行政開支由2024年上半年的約人民幣304.3百萬元減少約人民幣127.6百萬元或41.9%至2025年上半年的約人民幣176.7百萬元，主要歸因於實施降本措施，且2025年上半年未對高能級僱員新增授予股份激勵，致使 貴集團的僱員福利開支由2024年上半年的約人民幣985.8百萬元降至2025年上半年的約人民幣821.4百萬元。

截至2023年12月31日止年度（「**2023財年**」）及截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）的財務表現

吾等注意到，2024年 貴集團為貫徹聚焦核心主業、戰略的經營方針，於2024年年報中對業務線及其呈報進行了調整，該業務線的呈報方式變化將繼續於未來的年報中披露，即(a)將原空間物業服務與小區增值服務按照項目業態分為「住宅服務」、「企業服務」；(b)將原本地生活服務中的團餐業務合併入企業服務，進一步強化綜合設施管理服務的優勢；(c)將「其他服務」的範圍擴大至包含其他非核心業務（指數智科技服務），提升服務資源集中度。調整後， 貴集團2024年度收入來自三大業務線，即：(a)住宅服務；(b)企業服務；及(c)其他服務。

根據2024年年報，於2024財年， 貴集團的收入來自三條業務線，即：(a)住宅服務；(b)企業服務；及(c)其他服務。 貴集團的收入由2023財年的約人民幣4,979.7百萬元減少約人民幣394.3百萬元或7.9%至2024財年的約人民幣4,585.4百萬元，主要由於整體在管建築面積由2023財年的約211.7百萬平方米減少至2024財年的約207.4百萬平方米，令各業務線的收入普遍減少。按收入劃分，住宅服務均為2024財年及2023財年的最大業務線，其次分別為企業服務及其他服務。

貴集團2024財年的毛利約為人民幣660.0百萬元，較2023財年的約人民幣928.2百萬元下降約28.9%，主要由於(a)前段所載 貴集團的整體收入減少；(b)當時最大的收入來源業務（即 貴集團的住宅服務）的毛利率由2023財年的約19.8%減少至2024財年的約16.5%；(c)企業服務的毛利率由2023財年的約13.7%

下降至2024財年的約9.6%；及(d)其他服務的毛利率由2023財年的約22.6%下降至2024財年的約5.4%。貴集團的住宅服務毛利率變動乃主要由於貴集團退出部分負貢獻項目令2024財年錄得銷售成本增加及貴集團對優質存量項目加大維修和提質投入。企業服務的毛利率變動乃主要由於：(a)貴集團戰略性收縮及撤出部分負貢獻項目，導致產生與提前終止合約相關的一次性費用，而貴公司確認這對毛利率產生負面淨影響；及(b)銷售成本項下與過往年度的併購及資本投資所產生的無形資產相關的攤銷費用增加。其他服務的毛利率變動主要歸因於貴集團作出戰略性調整，聚焦住宅服務，並戰略性收縮其他服務業務，導致毛利率及毛利均下降，原因為戰略性收縮使毛利貢獻減少，而貴集團的固定成本（例如上文第(b)項所述的攤銷費用）維持大致穩定，亦導致毛利率下降。

貴集團於2024財年錄得除所得稅前虧損約人民幣546.8百萬元，而2023財年為約人民幣1,120.0百萬元，除所得稅前虧損減少約人民幣572.7百萬元。該變動主要由於以下各項的淨影響：(a)金融資產減值虧損淨額由2023財年的約人民幣1,470.6百萬元減少至2024財年的約人民幣556.6百萬元，主要歸因於根據貴集團的預期信貸虧損模型按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）評估的標的應收款項（包括貿易應收款項、應收貸款、其他應收款項及融資租賃應收款項）的預期信貸虧損減少；(b)其他虧損－淨額由2023財年的約人民幣166.4百萬元減少至2024財年的約人民幣64.7百萬元，主要由於根據香港財務報告準則評估的商譽減值同比減少約人民幣86.2百萬元，部分被(c)前段所載的毛利減少所抵銷；及(d)其他收入由2023財年的約人民幣149.7百萬元減少至2024財年的約人民幣55.9百萬元，主要由於向金科地產集團貸款的利息收入同比減少約人民幣90.0百萬元。

獨立財務顧問函件

摘錄自2023年年報的 貴集團綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
收入		
— 空間物業服務	4,092,028	4,101,158
— 本地生活服務	513,894	487,931
— 社區增值服務	317,069	332,851
— 數智科技服務	56,750	83,119
總收入	4,979,741	5,005,059
銷售成本	(4,051,564)	(4,061,857)
毛利(附註)	928,177	943,202
主要收入或開支		
金融資產之減值虧損淨額	(1,470,565)	(2,152,408)
其他收入	149,703	44,147
其他虧損－淨額	(166,354)	(307,250)
除所得稅前虧損	(1,119,545)	(2,001,393)
貴公司擁有人應佔年內虧損及全面收益總額	(951,038)	(1,818,545)

附註：2023財年及2022財年，貴集團的整體毛利率分別為約18.6%及18.8%。

截至2022年12月31日止年度(「**2022財年**」)及2023財年的財務表現

根據2023年年報，於2023財年，貴集團的收入來自四條業務線，即：(a) 空間物業服務；(b)本地生活服務；(c)社區增值服務；及(d)數智科技服務。貴集團的收入由2022財年的約人民幣5,005.1百萬元減少約人民幣25.3百萬元或0.5%至2023財年的約人民幣4,979.7百萬元，主要由於非業主增值服務的收入減少約人民幣270.1百萬元或63.5%，該收入減少主要由於當時中國房地產市場持續面臨經營挑戰的影響，因此貴集團在評估交易對手信用狀況時採取更嚴格的標準，

導致 貴集團於2023財年承接的項目數量減少，被物業管理服務的收入增加約人民幣261.0百萬元或7.1%所抵銷，該收入增加主要由於 貴集團業務擴張推動及2023財年新增在管建築面積約48.8百萬平方米。按收入劃分，空間物業服務均為2023財年及2022財年的最大業務線，其次分別為本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務。

貴集團2023財年的毛利約為人民幣928.2百萬元，較2022財年的約人民幣943.2百萬元略微下降約1.6%。

貴集團亦於2023財年錄得除所得稅前虧損約人民幣1,119.5百萬元，而2022財年為除所得稅前虧損約人民幣2,001.4百萬元。該變動主要由於以下各項的淨影響：(a)上述收入減少情況；(b)金融資產減值虧損淨額由2022財年的約人民幣2,152.4百萬元減少至2023財年的約人民幣1,470.6百萬元，主要歸因於根據 貴集團的預期信貸虧損模型按香港財務報告準則評估的標的應收款項（包括貿易應收款項、應收貸款、其他應收款項、融資租賃應收款項及應收票據）的預期信貸虧損減少；(c)其他虧損－淨額由2022財年的約人民幣307.3百萬元減少至2023財年的約人民幣166.4百萬元，主要由於根據香港財務報告準則評估的商譽減值同比減少約人民幣145.7百萬元；及(d)其他收入（主要包括向金科地產集團貸款的利息收入）由2022財年的約人民幣44.1百萬元增加至2023財年的約人民幣149.7百萬元。該變動主要歸因於向金科地產集團貸款的利息收入同比增加約人民幣106.0百萬元。

摘錄自2024年年報及2025年中報的 貴集團綜合財務狀況表概要

	於6月30日	於12月31日	
	2025年	2024年	2023年
	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)
非流動資產	1,893,329	2,038,188	1,990,392
流動資產	4,402,642	4,677,178	5,666,935
非流動負債	145,861	147,451	187,277
流動負債	<u>2,701,877</u>	<u>3,185,988</u>	<u>3,372,803</u>
貴公司擁有人應佔權益	<u>3,421,922</u>	<u>3,351,752</u>	<u>4,077,934</u>

於2025年6月30日及2024年12月31日的財務狀況

於2025年6月30日，貴集團的資產總值約為人民幣6,296.0百萬元，主要包括(a)現金及現金等價物以及定期存款，於2025年6月30日約為人民幣2,276.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,801.8百萬元減少約18.8%；及(b)有關流動資產及非流動資產的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及預付款項，於2025年6月30日約為人民幣1,666.2百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣1,581.9百萬元增加約5.3%。於2025年6月30日，貴集團的負債總額約為人民幣2,847.7百萬元，主要包括(a)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，於2025年6月30日約為人民幣1,874.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,201.7百萬元減少約14.9%；及(b)合約負債，於2025年6月30日約為人民幣744.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣888.4百萬元減少約16.2%。

於2025年6月30日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣3,421.9百萬元，與於2024年12月31日的約人民幣3,351.8百萬元相比保持大致穩定。

於2024年12月31日及2023年12月31日的財務狀況

於2024年12月31日，貴集團的資產總值約為人民幣6,715.4百萬元，主要包括(a)現金及現金等價物以及定期存款，於2024年12月31日約為人民幣2,801.8百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣3,125.5百萬元減少約10.4%；及(b)有關流動資產及非流動資產的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及預付款項，於2024年12月31日約為人民幣1,581.9百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,188.3百萬元減少約27.7%。於2024年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣3,333.4百萬元，主要包括(a)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，於2024年12月31日約為人民幣2,201.7百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,372.4百萬元減少約7.2%；及(b)合約負債，於2024年12月31日約為人民幣888.4百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣880.7百萬元增加約0.9%。

於2024年12月31日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣3,351.8百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣4,077.9百萬元減少約人民幣726.2百萬元或17.8%。

1.2 貴集團的歷史股息

於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年以及截至2025年6月30日止六個月，貴公司並無宣派任何股息。於最後實際可行日期，貴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，貴公司無意在要約期內宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。為此，獨立股東應考量(a)截至2024年12月31日止三個連續財政年度貴集團的綜合財務業績及貴公司擁有人應佔年內虧損及全面收益總額；(b)貴集團的綜合財務業績以及貴公司擁有人應佔截至2025年6月30日止六個月的溢利及全面收益總額（如2025年中報所載）；(c)訂明董事會建議截至2021年至2025年12月31日止全年的現金股息不低於2024年年報所載當年貴公司擁有人應佔溢利的40%的貴集團既定股息政策；及(d)於考慮是否接納要約或保留其在貴公司中的部分或全部持股時，由於截至2025年12月31日止財政年度尚未結束，無法確定貴集團會按既定股息政策派發股息。

1.3 貴集團的行業及前景

吾等從貴公司於2025年3月26日刊發的截至2024年12月31日止年度的年度業績公告中注意到，管理層認為中國房地產市場整體仍處於調整階段，市場競爭的加劇導致物業企業更加注重區域深耕和城市聚焦。同時，從規模優先轉向效益優先，不斷優化項目組合及降本增效。

由於貴集團的業務主要位於中國，其住宅物業管理及相關服務的需求可能受中國經濟及房地產行業發展的影響，吾等已就此開展獨立研究。

基於吾等對中國國家統計局（「統計局」）於2025年1月²及2025年4月³所發佈數據的獨立研究，截至2024年12月31日止年度及截至2025年3月31日止第一季度，中國國

2 統計局發佈的2025年GDP數據（資料來源：www.stats.gov.cn/xxgk/sjfb/zxfb2020/202501/t20250118_1958363.html）

3 統計局發佈的2025年一季度GDP初步核算數據（資料來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202504/t20250417_1959334.html）

內生產總值（「GDP」）(a)同比增長約5.0%；及(b)環比增長約5.4%。然而，主要經濟體持續存在的地緣政治不確定性及經濟挑戰，包括現屆美國政府奉行的保護主義政策，可能會繼續對中國整體經濟環境造成影響。

根據吾等對統計局⁴所發佈中國房地產相關數據的審閱，吾等注意到，2025年一季度（「2025年一季度」）全國房地產開發投資約人民幣19,904億元，較去年同期下降約9.9%。其中住宅投資約人民幣15,133億元，較去年同期下降約9.0%。對於新建商品房中住宅銷售面積，2025年一季度的總銷售面積約1,850萬平方米，較去年同期小幅下降約2.0%。

儘管如此，吾等從2025年3月發佈的2025政府工作報告⁵中注意到，政策導向推動中國房地產市場繼續發展、止跌回穩。

1.4 吾等的觀點

鑒於上述，吾等認為中國房地產市場的發展繼續受以下因素影響：(a)中國中央及地方政府旨在促進房地產開發及相關行業長期可持續健康發展的政策；(b)屆時的市場環境；及(c)中國的整體經濟狀況。因此，結合吾等於「1.1 貴集團的歷史財務資料」一節的分析，未來一段時間內中國房地產行業的前景仍存在不確定性。鑒於貴集團主要經營的物業行業被視為中國房地產開發行業的下游行業之一，中國房地產開發項目持續落成將為物業行業整體創造新的額外需求，而中國房地產開發項目落成數量減少則會抑制物業行業整體的新的額外需求。

4 統計局發佈的2025年一季度中國房地產相關數據（資料來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202504/t20250416_1959323.html）

5 中國2025政府工作報告（資料來源：www.gov.cn/yaowen/liebiao/202503/content_7010168.htm）

2. 要約價

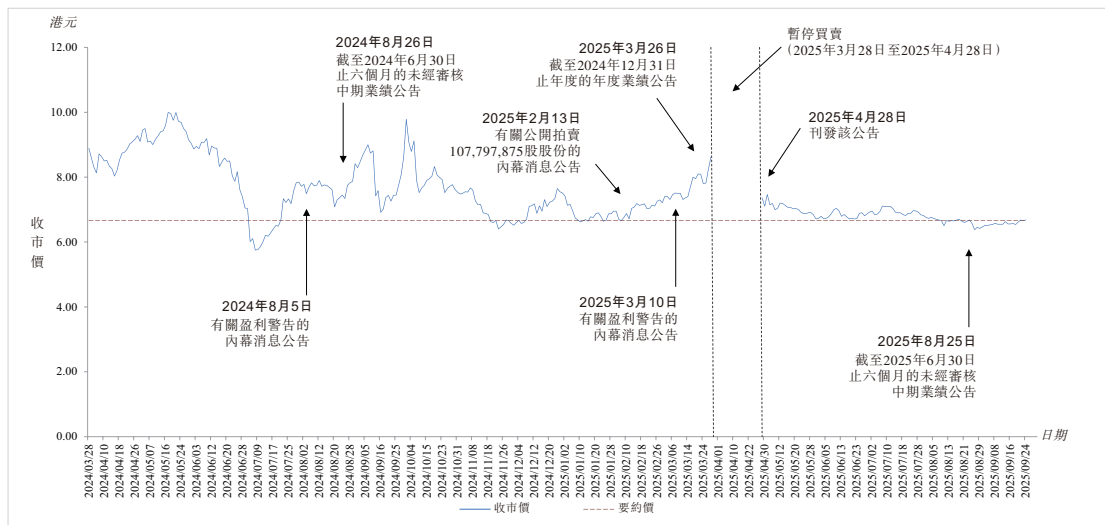
2.1 要約價比較

每股要約股份6.67港元的要約價較：

- (a) 最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股股份6.68港元折讓約0.15%；
- (b) 最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份8.62港元折讓約22.62%；
- (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8.11港元折讓約17.78%；
- (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7.97港元折讓約16.33%；
- (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7.51港元折讓約11.15%；
- (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7.20港元折讓約7.33%；
- (g) 2024年12月31日每股資產淨值約6.14港元溢價約8.64%；及
- (h) 2025年6月30日每股資產淨值約6.27港元溢價約6.41%。

2.2 歷史股價表現

吾等已審閱及分析股份於下列期間的收市價：(a)緊接最後交易日前約12個月（自2024年3月28日起計直至最後交易日（含該日））（「**首個回顧期**」），為市場中進行類似股價分析普遍採納的時間框架，對吾等為評估要約價的公平性及合理性對要約價及其成交量分析而言，其時間長度被視為足以說明股份收市價的近期趨勢；及(b)緊隨該公告日期後翌日起直至最後實際可行日期（含該日）（「**第二個回顧期**」，連同首個回顧期，統稱為「**回顧期**」）：



資料來源：www.hkex.com.hk

要約價6.67港元較(a)回顧期內股份平均收市價每股股份約7.45港元折讓約10.5%；(b)最後交易日於聯交所所報收市價每股股份8.62港元折讓約22.6%；及(c)最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份6.68港元折讓約0.1%。

首個回顧期

於首個回顧期內，股份的收市價波幅介乎5.75港元（2024年7月8日）至10.00港元（2024年5月17日及22日），平均值為每股股份約7.70港元。根據整體趨勢而言，股份的收市價於首個回顧期的下半段普遍低於上半段，可能是由於（其中包括）貴集團當時發佈的財務業績，以及當時的市場狀況及當時的投資者

情緒。吾等注意到，要約價介乎股份於首個回顧期的最高及最低收市價之間，並較(a)股份最高收市價折讓約33.3%；及(b)股份最低收市價溢價約16.0%。

經分析，吾等亦注意到，於2025年2月13日(交易時段後)，貴公司發佈內幕消息公告(「**內幕消息公告**」)，內容有關(其中包括)董事會獲悉，金科地產持有的107,797,875股拍賣股份將由金科地產管理人根據中國企業破產法及其他適用法律法規，在重慶市第五中級人民法院(「**中國法院**」)的監督下進行拍賣，以清償金科地產所欠Broad Gongga Investment Pte. Ltd.的債務(「**公開拍賣消息**」)。

儘管拍賣的結果及／或最終成交價格在當時尚不明朗，自內幕消息公告刊發日期起計直至首個回顧期結束(「**該期間**」)，儘管貴公司於2025年3月10日發佈盈利警告公告，且於2025年3月26日發佈業績公告，當中載列其截至2024年12月31日止年度的年度業績錄得年內虧損約人民幣551.0百萬元，但股份收市價仍呈現整體上升趨勢。該期間股份收市價的波動未必受市場對公開拍賣消息的反應所影響，因此，吾等認為將要約價與2025年2月13日(即緊接內幕消息公告發佈前的一個月，為內幕消息公告發佈前一段足夠長的時間，使吾等能夠對當時的現行收市股價進行有意義的分析，而不會受到內幕消息公告內容的影響)前的合理期間(「**未受影響期間**」)內的股份收市價作比較，比與接近最後交易日(含該日)的相應期間的股份收市價作比較更為合適。

為供參考，於首個回顧期，(a) 213個交易日的每股股份收市價高於要約價；(b) 28個交易日的每股股份收市價低於要約價；及(c) 3個交易日的每股股份收市價等於要約價。

就此而言，經進一步分析，吾等注意到，要約價較(a)2025年2月13日(即內幕消息公告日期)的收市價每股股份7.08港元折讓約5.8%；(b)截至2025年2月13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6.86港元折讓約2.8%；及(c)截至2025年2月13日(含該日)連續20個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.81港元折讓約2.1%。

吾等亦注意到，要約價相當於拍賣（即管理人在中國法院的監督下進行的公開拍賣）中的每股股份價格，鑒於獨立第三方亦有權進入、參與標的公開拍賣並競價，該價格本身即具公開市場價值。此外，誠如前段分析所示，要約價與未受影響期間股份的收市價基本一致。基於此，吾等認為要約價符合且代表當時的公開市場價格。

第二個回顧期

於2025年4月28日刊發該公告後，每股股份的收市價由最後交易日的8.62港元顯著下降至緊隨該公告日期後交易日的7.36港元，降幅約為14.6%。吾等已查詢於該公告刊發後股份收市價顯著下降的可能原因，並誠如董事所確認，除該公告所載列的資料外，董事並不知悉可能對股份價格造成重大影響的任何事宜。吾等認為刊發該公告後股份價格的有關波動可能由於市場對要約的反應。因此，概不保證股份的收市價於最後實際可行日期後及／或要約結束後將會上升、下降或繼續維持相等於、高於或低於要約價的水平。除股份收市價的有關波動外，股份收市價的整體表現於首個回顧期大體以逐步下跌的趨勢買賣。

於第二個回顧期，每股股份的收市價介乎6.38港元至7.47港元，每股股份的平均收市價約為6.81港元。為供參考，於第二個回顧期，(a) 75個交易日的每股股份收市價高於要約價；及(b) 29個交易日的每股股份收市價低於要約價。每股股份於最後實際可行日期的收市價為6.68港元。要約價較(a)股份於第二個回顧期的日均收市價折讓約2.1%；及(b)股份於最後實際可行日期的收市價折讓約0.1%。

股東務請留意，上述資料並非股份日後表現的指標，而股份的價格日後可能會較其於最後實際可行日期的收市價上升或下跌。

2.3 股份的歷史流動性

下表載列股份於回顧期內的成交量：

月份／期間	股份的 總成交量	月度／期間 的交易日數	月度／期間 的股份日均 成交量	日均成交量 佔已發行股份 總數的百分比 (附註1) 概約%	日均成交量 佔公眾股東 所持股份 總數的百分比 (附註2) 概約%
首個回顧期					
2024年					
3月 (2024年3月28日起)	73,200	1	73,200	0.01%	0.05%
4月	4,359,147	20	217,957	0.03%	0.16%
5月	7,732,700	21	368,224	0.06%	0.27%
6月	14,095,396	19	741,863	0.12%	0.54%
7月	72,029,901	22	3,274,086	0.53%	2.37%
8月	9,682,800	22	440,127	0.07%	0.32%
9月	25,680,836	19	1,351,623	0.22%	0.98%
10月	15,286,473	21	727,927	0.12%	0.53%
11月	7,599,916	21	361,901	0.06%	0.26%
12月	17,331,986	20	866,599	0.15%	0.63%
2025年					
1月	3,575,000	19	188,158	0.03%	0.14%
2月	5,392,100	20	269,605	0.05%	0.19%
3月 (截至最後交易日 (含該日)) (附註3)	19,424,529	19	1,022,344	0.17%	0.74%
第二個回顧期					
2025年					
4月 (2025年4月29日起) (附註3)	5,678,800	2	2,839,400	0.48%	2.05%
5月	14,250,223	20	712,511	0.12%	0.52%
6月	10,556,560	21	502,693	0.08%	0.36%
7月	17,933,000	22	815,136	0.14%	0.59%
8月	52,551,461	21	2,502,451	0.42%	1.81%
9月 (截至最後實際可行日期 (含該日))	9,241,800	18	513,433	0.09%	0.37%

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 根據月度／期間末已發行股份總數計算。
2. 根據董事會函件所載公眾股東於最後實際可行日期所持的股份總數計算。
3. 於回顧期內，股份已於2025年3月28日暫停買賣，並於2025年4月29日恢復買賣。

誠如上表所示，於首個回顧期內，按月度／期間計算的股份日均成交量佔(a)已發行股份總數的百分比介乎約0.01%至約0.53%，平均值約為0.12%；及(b)公眾股東所持股份總數的百分比介乎約0.05%至約2.37%，平均值約為0.55%。吾等亦注意到，除2024年7月的成交量外，首個回顧期內各月度的日均成交量佔(a)已發行股份總數的百分比均低於0.25%；及(b)公眾股東所持股份總數的百分比均低於1.00%。吾等已就此向管理層作出查詢，管理層並不知悉於有關時間除已披露資料之外的任何重大資料，2024年7月成交量高於平常可能是由於貴公司於2024年8月5日刊發的月報表所示貴公司購回超過600萬股股份，以及貴公司於同日公佈董事長兼執行董事於2024年7月9日在公開市場增持股份的消息引發市場反應。

於第二個回顧期內，按月度／期間計算的股份日均成交量佔(a)已發行股份總數的百分比介乎約0.08%至約0.48%，平均值約為0.22%；及(b)公眾股東所持股份總數的百分比介乎約0.36%至約2.05%，平均值約為0.95%。然而，吾等亦注意到，鑒於2025年4月僅有兩個交易日處於第二個回顧期內（即該月交易日樣本量偏少），且其中一個交易日為該公告刊發後的首個交易日，其成交量顯著上升，將會導致成交量分析結果失真。因此，為避免對分析造成不當影響，下文的成交量分析已剔除2025年4月的成交量。

鑒於回顧期內大多數月度／期間日均成交量佔已發行股份總數及佔公眾股東所持股份總數的百分比分別低於0.25%及1.00%，可見股份於公開市場的流動性整體偏低。基於此，若在公開市場出售相對大量的股份，可能對股價造成下行壓力。獨立股東如欲出售所持股份，應根據要約期內股份的當時市價，審慎考慮是否在公開市場出售股份，亦或者接納要約。

2.4 市場可資比較分析

於評估要約價是否公平合理時，吾等亦通過將要約價隱含的 貴公司市盈率（「**市盈率**」）、市銷率（「**市銷率**」）及市賬率（「**市賬率**」）與於聯交所主板上市並從事與 貴集團類似業務的其他公司的市盈率、市銷率及市賬率作比較，進行市場可資比較分析。據吾等所知，市盈率、市銷率及市賬率為評估公司估值時常用的估值基準。

然而，鑒於 貴集團於2024財年（即刊發該公告前最近一個完整財政年度）錄得 貴公司擁有人應佔虧損，因此市盈率不適合用於吾等的分析。基於此，吾等重點分析市銷率及市賬率。吾等首先考慮市銷率分析，其為根據收入規模評估目標公司價值的指標，這並非評估虧損公司的一種罕見方法，而鑒於類似物業管理公司擁有與其大小及規模有關的可比資產／負債結構，故結合市賬率作進一步補充，繼而有助於吾等評估其市場價值。在此基礎上，吾等認為市銷率及市賬率為評估要約價的適當估值基準。

根據截至2024年12月31日止年度的 貴集團收入約人民幣4,585.4百萬元（相當於約5,015.3百萬港元⁶）及於2025年6月30日的 貴公司擁有人應佔未經審核資產淨值約人民幣3,421.9百萬元（相當於約3,742.7百萬港元）， 貴公司於要約項下的隱含價值總額⁷約3,982.6百萬港元， 貴公司於要約項下的隱含市銷率（「**隱含市銷率**」）及隱含市賬率（「**隱含市賬率**」）將分別約為0.79倍及1.06倍。

就吾等的分析而言，吾等已按照以下準則識別出可資比較公司：(a)其股份於聯交所主板上市；(b)於最後交易日及最後實際可行日期的市值介乎2,500百萬港元至7,000百萬港元，經考慮 貴集團按股份於最後交易日及最後實際可行日期的收市價計算的市值約5,147百萬港元及約3,989百萬港元以及按要約價計算的隱含市值約3,983百萬港元；(c)從事與 貴集團類似的主要業務，即於中國提供物業管理服務及相關增值／配

6 港元按綜合文件所載的匯率（即中國人民銀行於最後實際可行日期公佈的匯率中間價）1港元兌人民幣0.91429元換算為人民幣。

7 基於每股發售股份6.67港元的要約價及於最後實際可行日期已發行的597,088,700股股份， 貴公司的隱含價值計算約為3,982.6百萬港元。

獨立財務顧問函件

套服務，佔最近一個完整財政年度總收入的80%以上，原因是 貴集團最近一個完整財政年度的大部分收入來自其住宅物業服務及企業服務；及(d)標的公司的股份於最後交易日及最後實際可行日期未暫停買賣（「準則」）。

根據準則，據吾等所深知，吾等已識別及詳盡列出六家可資比較公司（「可資比較公司」）。下表載列市銷率及市賬率、 貴公司於要約項下的隱含市銷率及隱含市賬率以作比較。

公司名稱 (股份代號)	主要業務 (中國物業管理服務及相關增值／ 配套服務的收入貢獻)	市值 (附註1) 百萬港元	市銷率 (附註1)	市賬率 (附註1)
融創服務控股有限公司 (1516)	主要於中國從事物業管理 及運營服務、社區生活 服務及非業主增值服務。 (約100%)	4,982.7	0.65	0.90
越秀服務集團有限公司 (「越秀服務」) (6626)	主要於中國從事提供非商業 物業管理及增值服務及 商業物業管理及運營服務。 (約100%)	3,935.8	0.93	1.00

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務 (中國物業管理服務及相關增值／ 配套服務的收入貢獻)	市值 (附註1) 百萬港元	市銷率 (附註1)	市賬率 (附註1)
雅生活智慧城市服務 股份有限公司 (「雅生活智慧」)(3319)	主要於中國從事提供物業 管理服務、相關增值服務 及城市衛生及清潔服務。 (約91.1%)	4,032.8	0.27	0.38
建發物業管理集團有限 公司(「建發物業管理」) (2156)	主要於中國從事物業管理 服務、社區增值及協同 服務、非業主增值服務及 商業物業運營管理服務。 (約100%)	4,393.8	1.22	2.22
永升服務集團有限公司 (1995)	主要於中國從事提供物業管理 服務、社區增值服務、對非 業主的增值服務及城市服務。 (約95.8%)	3,111.4	0.42	0.56

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務 (中國物業管理服務及相關增值／ 配套服務的收入貢獻)	市值 (附註1) 百萬港元	市銷率 (附註1)	市賬率 (附註1)
金茂物業服務發展 股份有限公司 (「金茂物業服務」)(0816)	主要從事提供物業管理 服務、非業主增值服務 及社區增值服務。 (約99.0%)	2,640.2	0.81	1.55
	最低值		0.27	0.38
	最高值		1.22	2.22
	平均值		0.72	1.10
	中位數		0.73	0.95
			隱含市銷率	隱含市賬率
貴公司(根據要約條款)		3,988.6	0.79 (附註2)	1.06 (附註3)

附註：

- 為說明目的，市值、市銷率及市賬率乃按（倘適用）各可資比較公司於最後實際可行日期的股份收市價、基於目標上市公司當時於聯交所網站刊發的最新月報表計算的已發行股份總數、於最後實際可行日期彼等各自於最近一個完整財政年度的收入（就市銷率而言）及於最後實際可行日期彼等各自最新刊發的公司擁有人應佔權益（就市賬率而言）計算。
- 隱含市銷率按(a)每股要約股份6.67港元的要約價乘以於最後實際可行日期已發行的597,088,700股股份得出的 貴公司於要約項下的隱含價值約3,982.6百萬港元除以(b) 貴集團截至2024年12月31日止年度的收入計算。
- 隱含市賬率按(a)每股要約股份6.67港元的要約價乘以於最後實際可行日期已發行的597,088,700股股份得出的 貴公司於要約項下的隱含價值約3,982.6百萬港元除以(b)於2025年6月30日的 貴公司擁有人應佔資產淨值計算。

市銷率分析

從上表得悉，可資比較公司的市銷率介乎約0.27倍（雅生活智慧）至約1.22倍（建發物業管理），平均值及中位數分別約為0.72倍及0.73倍。根據彼等各自最新刊發的財務報表，可資比較公司於最近一個完整財政年度錄得的收入介乎約3,244.0百萬港元（金茂物業服務）至約15,167.2百萬港元（雅生活智慧）。要約價所代表的 貴公司隱含市銷率約為0.79倍，屬於可資比較公司市銷率的範圍內，並高於市銷率平均值及中位數。由於隱含市銷率屬於可資比較公司的市銷率範圍內，這表明從市銷率的角度而言，要約價較可資比較公司的平均值有溢價。

市賬率分析

從上表得悉，可資比較公司的市賬率介乎約0.38倍（雅生活智慧）至2.22倍（建發物業管理），平均值及中位數分別約為1.10倍及0.95倍。根據彼等各自最新刊發的財務報表，可資比較公司錄得的其擁有人應佔權益介乎約1,701.8百萬港元（金茂物業服務）至約10,624.2百萬港元（雅生活智慧）。要約價所代表的 貴公司隱含市賬率約為1.06倍，屬於可資比較公司的市賬率範圍內，低於市賬率平均值，但高於市賬率中位數。隱含市賬率屬於可資比較公司的市賬率範圍內，從市賬率的角度而言，要約價較可資比較公司的平均值略有折讓，但較可資比較公司的中位數有溢價。

2.5 概要

儘管要約價較最後交易日的收市價及回顧期內股份的平均收市價有所折讓，經計及：

- (a) 要約價屬於回顧期股份的收市價範圍內，表明要約價與過往交易範圍所反映回顧期內股份的市場定價範圍一致，並無重大偏差，因此支持要約價屬於回顧期的正常股價波動範圍內；

- (b) 於首個回顧期，(i) 213個交易日的每股股份收市價高於要約價；(ii) 28個交易日的每股股份收市價低於要約價；及(iii) 3個交易日的每股股份收市價等於要約價，及於第二個回顧期，(i) 75個交易日的每股股份收市價高於要約價；及(ii) 29個交易日的每股股份收市價低於要約價；
- (c) 要約價與未受影響期間每股股份的收市價一致；
- (d) 股份的歷史成交量（特別是於首個回顧期內）相對淡薄；
- (e) 隱含市銷率屬於可資比較公司市銷率範圍內，並高於市銷率平均值及中位數，這表明從市銷率的角度而言，要約價較可資比較公司的平均值及中位數有溢價；
- (f) 隱含市賬率亦屬於可資比較公司市賬率範圍內，並低於市賬率平均值，但高於市賬率中位數，這表明從市賬率的角度而言，要約價較可資比較公司的平均值有折讓及較可資比較公司的中位數有溢價；
- (g) 貴公司於截至2022年、2023年及2024年12月31日止過往三個財政年度各年均錄得其擁有人應佔年內虧損，虧損幅度介乎約人民幣587.3百萬元（2024財年）至約人民幣1,818.5百萬元（2022財年），但於截至2025年6月30日止六個月錄得其擁有人應佔溢利約人民幣65.0百萬元；及
- (h) 要約價等於拍賣股份的總代價人民幣666,835,067.60元（相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算），及拍賣（即金科地產管理人在中國法院的監督下進行的公開拍賣）的代價為每股拍賣股份人民幣6.19元（相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算），鑒於獨立第三方亦有權進入、參與標的公開拍賣並競價，該價格本身即具公開市場價值。

吾等認為要約項下的要約價就獨立股東而言屬公平合理。

3. 要約人的資料及要約人對 貴集團的意向

3.1 要約人及博裕集團的資料

誠如中金函件所載，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。要約人由Top Yingchun Investment IV擁有100%權益，而Top Yingchun Investment IV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作為有限合夥人持有Jubilant Springtime, LP的100%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45.70%權益。根據《證券及期貨條例》，Top Yingchun Investment IV、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。

Thematic Bridge為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司管理的基金擁有。Thematic Bridge的最終控股股東為博裕。

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、消費者和商業服務等領域的領先企業提供成長和變革型資本。博裕集團內的實體亦已擔任對不同行業投資組合公司進行投資的基金的投資經理或投資顧問，包括亞洲的房地產及物業管理公司，如萬物雲空間科技服務股份有限公司(2602.HK)。

如2024年年報所載，博裕集團於2022年成為 貴公司的單一最大股東。誠如 貴公司日期為2021年12月15日的已刊發權益披露資料及日期為2021年12月16日的公告所載，博裕集團自2021年12月起成為 貴公司的主要股東。博裕集團的代表吳曉力先生、林可女士及祁詩皓先生分別自2022年8月18日、2022年8月18日及2023年12月7日起獲委任為 貴公司非執行董事。

要約人為博裕集團內的一家投資控股實體。博裕集團主要從事被動投資，包括私募股權投資、上市公司投資及風險投資。於要約完成後，要約人擬根據專業管理模式維持 貴集團的經營。

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)。Yixin, Ltd. 及JH Capital Holdings Ltd. 各自作為博裕的管理人，監督博裕的運營及管理。

3.2 要約人對 貴集團的意向

誠如中金函件所載，要約人的意向是繼續進行 貴集團的現有業務，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。於最後實際可行日期，要約人(作為財務投資者)尚未就 貴集團任何重大資產出售制定任何具體計劃。

推薦建議

經考慮上述要約的主要因素及理由，包括：

- (a) 要約價相當於拍賣(即管理人在中國法院的監督下進行的公開拍賣)中的每股股份價格，鑒於獨立第三方亦有權進入、參與標的公開拍賣並競價，該價格本身即具公開市場價值；
- (b) 要約價屬於首個回顧期股份最高及最低收市價範圍內，並與未受影響期間每股股份的收市價一致，表明要約價與過往交易範圍所反映回顧期內股份的市場定價範圍一致，並無重大偏差，因此支持要約價屬於回顧期的正常股價波動範圍內。為供參考，於首個回顧期，(i) 213個交易日的每股股份收市價高於要約價；(ii) 28個交易日的每股股份收市價低於要約價；及(iii) 3個交易日的每股股份收市價等於要約價。於第二個回顧期，(i) 75個交易日的每股股份收市價高於要約價；及(ii) 29個交易日的每股股份收市價低於要約價；
- (c) 要約價6.67港元較2025年6月30日每股資產淨值約6.27港元溢價約6.41%；

- (d) 要約項下的隱含市銷率約0.79倍屬於可資比較公司市銷率範圍（即約0.27倍至約1.22倍）內，並分別高於可資比較公司市銷率平均值約0.72倍及中位數約0.73倍；
- (e) 要約項下的隱含市賬率約1.06倍屬於可資比較公司市賬率範圍（即約0.38倍至約2.22倍）內，低於可資比較公司市賬率平均值約1.10倍，但高於可資比較公司市賬率中位數約0.95倍；
- (f) 「1. 貴集團的財務資料及行業前景」一段所載吾等對 貴集團歷史財務表現及狀況所作的分析，其中 貴集團於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年錄得其擁有人應佔虧損，儘管2025年中報載列 貴集團於截至2025年6月30日止六個月錄得 貴公司擁有人應佔溢利約人民幣65.0百萬元，但未來一段時間內會影響中國房地產行業的前景的現行市場環境、中國政府政策及經濟狀況方面以及要約人繼續進行 貴集團現有主要業務活動的意向存在不確定性。吾等亦注意到，於最後實際可行日期， 貴公司於聯交所主板保持上市地位，要約人並無落實有關 貴公司未來業務發展的任何計劃；
- (g) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年以及截至2025年6月30日止六個月， 貴公司概無宣派任何股息。於最後實際可行日期， 貴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， 貴公司無意在要約期內宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。為此，獨立股東應考量(i)截至2024年12月31日止三個連續財政年度 貴集團的綜合財務業績及 貴公司擁有人應佔年內虧損及全面收益總額；(ii) 貴集團的綜合財務業績以及 貴公司擁有人應佔截至2025年6月30日止六個月的溢利及全面收益總額（如2025年中期業績公告所載）；(iii)訂明董事會建議截至2021年至2025年12月31日止全年的現金股息不低於2024年年報所載當年 貴公司擁有人應佔溢利的40%的 貴集團既定股息政策；及(iv)由於截至2025年12月31日止財政年度尚未結束，無法確定 貴集團會按既定股息政策派發股息；及

- (h) 鑒於本函件「2.3 股份的歷史流動性」一節所討論股份於聯交所的歷史成交量淡薄，獨立股東亦應考慮並留意股份於要約期的成交量，彼等可能會難以在公開市場上大量出售其股份而不會對股份的價格造成下行壓力，而概不保證股份的價格及流動性能否在要約期之後維持在當前水平。要約為有意按要約價變現其股份投資的獨立股東提供了確保可退出的途徑，

吾等認為，要約對獨立股東而言屬公平合理。然而，鑒於股份價格於第二個回顧期內波動及股份於第二個回顧期內的大多數交易日均以高於要約價的價格交易，有意接納要約的獨立股東務請密切留意股份於要約期內的市價，如在公開市場出售股份的所得款項淨額超過要約項下應收的所得款項淨額，則應考慮在公開市場出售其股份，而非接納要約。有鑒於此，倘獨立股東根據要約可收取的金額高於在公開市場出售有關股份的所得款項淨額，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等自身亦推薦，彼等接納要約。

由於各個別獨立股東的投資目標及／或情況有所不同，吾等建議任何獨立股東如對要約及／或綜合文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應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。此外，彼等應細閱綜合文件所載接納要約的程序、其附錄及隨附的接納表格。

此致

金科智慧服務集團股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2025年9月26日

黎振宇先生為證監會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，具備逾18年的機構融資行業經驗。

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2025年10月17日（星期五）（即截止日期，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－強制性全面要約**」。
- (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－強制性全面要約**」；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－強制性全面要約**」；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－強制性全面要約**」。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－強制性全面要約**」。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2025年10月17日（星期五）（即截止日期，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0.1%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，郵誤風險由 閣下自行承擔。

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，並已在不少於2025年10月17日(星期五)(即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，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後七(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2025年9月26日(星期五)(即寄發本綜合文件日期)提出，並於該日及自該日起直至2025年10月17日(星期五)(即截止日期)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2025年10月17日(星期五)(即截止日期)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2025年10月17日(星期五)(即截止日期)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要約股東發出書面通知。
- (e) 倘要約人於要約過程中修訂要約條款，全體要約股東(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截止日期的任何提述將被視作指隨後的截止日期。
- (g) 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

人名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2025年10月17日（星期五）（即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、屆滿或成為無條件的決定。要約人及本公司須在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。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2025年10月17日（星期五）（即截止日期及接納要約的最後日期及時間）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

- (a) 股東提交的接納要約須為不可撤銷及不得撤回，惟在下文(b)分段所載情況則除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上文「5.公告」一段所載規定，執行人員可根據《收購守則》規則19.2，要求按執行人員可接受的條款向已提交接納要約的股東授予撤回權利，直至符合《收購守則》規則19的規定為止。

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不遲於接獲撤回通知當日起計七(7)個營業日內，將連同接納表格一併提交的股票及／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）以普通郵遞方式寄發予相關要約股東，郵誤風險概由其自行承擔。

- (c) 除上述者外，要約的接納須為不可撤銷及不得撤回。

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。海外股東如欲就要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就在該司法權區接納要約支付任何適用的發行、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無法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。股東或其代表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帶一切產權負擔，並包括於該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該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。海外股東如欲就要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就接納要約支付任何適用的發行、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前尋求專業意見。

- (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2024年年報、2023年年報及2022年年報所披露的截至2024年、2023年及2022年12月31日止三個財政年度的本集團若干經審核綜合財務資料以及2025年中報所披露的截至2025年及2024年6月30日止六個月的本集團若干未經審核簡明綜合財務資料概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	5,005,059	4,979,741	4,585,435	2,410,155	2,334,689
服務成本	(4,061,857)	(4,051,564)	(3,925,421)	(1,945,947)	(1,877,114)
毛利	943,202	928,177	660,014	464,208	457,575
銷售及營銷開支	(4,639)	(2,150)	(29,540)	(10,375)	(27,058)
行政開支	(557,881)	(602,763)	(614,224)	(304,254)	(176,661)
金融資產之減值虧損淨額	(2,152,408)	(1,470,565)	(556,556)	(332,787)	(175,485)
其他收入	44,147	149,703	55,852	29,579	25,288
其他虧損－淨額	(307,250)	(166,354)	(64,748)	(35,456)	(11,167)
經營溢利／(虧損)	(2,034,829)	(1,163,952)	(549,202)	(189,085)	92,492
財務收入	41,888	46,455	27,249	16,848	9,369
財務成本	(10,217)	(13,981)	(8,982)	(5,895)	(4,187)
財務收入－淨額	31,671	32,474	18,267	10,953	5,182
採用權益法核算的聯營公司					
和合營企業的淨收益	1,765	11,933	20,113	11,213	14,681
聯營企業投資減值損失	—	—	(35,976)	(17,727)	(11,996)
除所得稅前溢利／(虧損)	(2,001,393)	(1,119,545)	(546,798)	(184,646)	100,359
所得稅(費用)／抵免	161,458	137,884	(4,178)	(5,655)	(28,091)
本公司擁有人及非控股權益					
應佔溢利／(虧損)					
及全面收益總額	(1,839,935)	(981,661)	(550,976)	(190,301)	72,268
－本公司擁有人應佔溢利／					
(虧損)及全面收益總額	(1,818,545)	(951,038)	(587,302)	(194,430)	65,020
－非控股權益應佔溢利／					
(虧損)及全面收益總額	(21,390)	(30,623)	36,326	4,129	7,248

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
每股盈利／(虧損)(每股以 人民幣列示)					
－ 每股基本及攤薄盈利	(2.80)	(1.49)	(0.98)	(0.32)	0.11

除上文披露者外，截至2024年、2023年及2022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2024年、2023年及2022年12月31日止三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。

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2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料載於在2025年9月25日刊發的2025年中報第37至90頁內。2025年中報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2025年中報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0925/2025092500581_c.pdf

本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於在2025年4月28日刊發的2024年年報第96至211頁內。2024年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2024年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042802973_c.pdf

本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於2024年4月29日刊發的2023年年報第105至222頁內。2023年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2023年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904558_c.pdf

本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於在2023年4月28日刊發的2022年年報第163至272頁內。2022年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2022年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042803976_c.pdf

上述本集團截至2024年、2023年及2022年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表以及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料(包括其附註，惟並非2024年年報、2023年年報、2022年年報及2025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2025年6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2025年6月30日，本集團確認租賃負債約人民幣139百萬元，其中約人民幣23百萬元於一年內到期及約人民幣116百萬元於一年後到期。

擔保

於2025年6月30日，本集團就其合營公司開展租賃業務提供擔保，金額約為人民幣39百萬元，該公司自第三方業主租賃全部辦公及商用樓宇，其後用於轉租營運及物業管理。

除上文所載列者外，於2025年6月30日營業時間結束時，本集團並無任何有關按揭、押記、債權證或借貸資本、銀行透支、借貸、債務證券或其他類似債務、承兌信貸(於日常及一般業務過程中之商業票據除外)或租購承擔或任何擔保或其他重大或有負債之重大未償還債務。

4. 重大變動

誠如2025年中報所載，本集團於截至2025年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣65.0百萬元，而於截至2024年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔淨虧損約人民幣194.4百萬元。由淨虧損扭轉為淨利潤主要由於：(i)金融資產減值虧損淨額由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣332.8百萬元減少約人民幣157.3百萬元或47.3%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣175.5百萬元，主要歸因於根據管理層經考慮標的開發商（即金科地產，為緊接拍賣股份過戶完成前的主要股東）的重組進度後作出的預期信貸虧損評估，未收回應收款項的減值虧損撥備減少，以及貿易應收款項及其他應收款項的信貸減值減少；及(ii)行政開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣304.3百萬元減少約人民幣127.6百萬元或41.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣176.7百萬元，主要歸因於實施降本措施，且截至2025年6月30日止六個月未對高能級僱員新增授予股份激勵，致使本集團的僱員福利開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣985.8百萬元降至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣821.4百萬元。

除上述者外，董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2024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）以來及直至最後實際可行日期（包括該日）並無發生重大變動。

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人民幣597,088,700元，分為597,088,700股股份。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) 所有現時已發行股份於各方面享有同等地位（包括資本、股息及表決權）；
 - (b) 自2024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股份；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股份的其他證券。

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、擁有或控制的股份數目	佔已發行股份的概約%
要約人及其一致行動人士	333,846,846	55.91%
金科地產 (附註1)	500,000	0.08%
2022年公司僱員福利信託	7,097,325	1.19%
2023年公司僱員福利信託 (附註2)	1,000,000	0.17%
恒業美好 (附註3)	50,516,464	8.46%
其他公眾股東	204,128,065	34.19%
合計：	597,088,700	100%

於最後實際可行日期，要約人概無董事持有、擁有或控制任何股份。

附註：

- 誠如要約人及本公司於2025年9月19日刊發的聯合公告所披露，中國結算於2025年9月18日16時45分左右告知要約人，涉及將金科地產持有的107,797,875股拍賣股份過戶予要約人的拍賣股份過戶已完成。此外，金科地產所持有由金科地產管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣的32,680,000股股份及22,000,000股股份已於2025年6月25日分別過戶予北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資（集團）有限公司。於最後實際可行日期，北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資（集團）有限公司分別持有28,405,100股股份及22,000,000股股份，佔本公司已發行股本約4.76%及3.68%。
- 於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託持有的1,000,000股股份中，夏紹飛先生（執行董事）及石誠先生（前非執行董事，其辭任於2025年9月24日生效）各自分別於224,500股股份及52,600股股份中擁有權益。該等持股量分別佔本公司已發行股本約0.04%及0.01%。彼等概無與要約人一致行動。
- 恒業美好持有的50,516,464股股份中，14,865,238股股份（佔本公司已發行股本總額約2.49%）已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。

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

姓名	權益性質	股份權益 ⁽¹⁾	佔已發行 股份的概約%
夏紹飛	實益擁有人	654,400 (L)	0.11%
石誠	實益擁有人	52,600 (L)	0.01%
韓強	實益擁有人	323,400 (L)	0.05%
余勇	實益擁有人	20,700 (L)	0.00%
任文娟	實益擁有人	10,300 (L)	0.00%

附註：

- 於最後實際可行日期，夏紹飛先生（執行董事）及石誠先生（前非執行董事，其辭任於2025年9月24日生效）分別於654,400股股份（包括個人持有的310,000股股份、通過2022年公司僱員福利信託持有的119,900股股份及通過2023年公司僱員福利信託持有的224,500股份）及52,600股股份（均通過2023年公司僱員福利信託持有）中擁有權益。以上所列人士概無與要約人一致行動。
- 於最後實際可行日期，韓強先生擔任本公司總裁，余勇先生及任文娟女士擔任本公司監事。
- 字母「L」代表該人士於股份或相關股份的好倉。

於最後實際可行日期，石誠先生（前非執行董事，其辭任於2025年9月24日生效）有意就其本身的實際持股量接納要約，而夏紹飛先生（執行董事）有意就其本身的實際持股量不接納要約。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事、監事或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》須予披露的權益或淡倉。

於有關期間，概無董事進行本公司的任何股份、可轉換證券、認股權證或期權或與該等證券有關的任何衍生工具的有價買賣。

(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⁾	佔已發行股份 的概約%
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	H股	348,712,084 (L)	58.40%
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	H股	348,712,084 (L)	58.40%
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	H股	348,712,084 (L)	58.40%
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	344,231,884 (L)	57.65%
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	H股	344,231,884 (L)	57.65%
Boyu Capital General Partner V, 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	H股	344,231,884 (L)	57.65%
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	H股	344,231,884 (L)	57.65%
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	H股	344,231,884 (L)	57.65%

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 佔已發行股份	
			股份數目 ⁽¹⁾	的概約%
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	H股	344,231,884 (L)	57.65%
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	H股	344,231,884 (L)	57.65%
要約人 ⁽⁴⁾	閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士	H股	266,289,613 (L)	44.60%
Top Yingchun Investment IV ⁽²⁾	閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士	H股	266,289,613 (L)	44.60%
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	H股	77,942,271 (L)	13.05%
Thematic Bridge	閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士	H股	77,942,271 (L)	13.05%
恒業美好 ⁽⁴⁾	實益擁有人	H股	50,516,464 (L)	7.74%
重慶金合通商貿有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	7.74%
張原 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	H股	50,516,464 (L)	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) 要約人由Top Yingchun Investment IV持有100%權益，而Top Yingchun Investment IV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.（一家由童小幟先生持有100%權益的公司）持有45.70%權益。根據《證券及期貨條例》，Top Yingchun Investment IV、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.及童小幟先生各自被視為於要約人持有的股份中擁有權益。

- (3) Jubilant Autumn Limited擁有Thematic Bridge 100%的股份，而Jubilant Summer Limited擁有Jubilant Autumn Limited 85.71%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.及童小幟先生各自被視為於Thematic Bridge持有的股份中擁有權益。
- (4) 恒業美好持有的50,516,464股股份中，14,865,238股股份（佔本公司已發行股本總額約2.49%）已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。
- (5) 恒業美好的普通合夥人為重慶金合通商貿有限公司，由張原全資擁有。根據《證券及期貨條例》，重慶金合通商貿有限公司及張原被視為於恒業美好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) 要約人、其董事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；
- (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) 除要約外，要約人或其一致行動人士未與任何其他人士之間概無存在《收購守則》規則22註釋8第三段所述類別的安排，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；
- (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、購股權或衍生工具），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；及(ii)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)
2024年10月31日	7.54
2024年11月29日	6.57
2024年12月31日	7.51
2025年1月28日	6.87
2025年2月28日	7.21
2025年3月27日	8.62
2025年3月31日	8.62

日期	每股收市價 (港元)
2025年4月30日	7.1
2025年5月30日	6.71
2025年6月30日	6.93
2025年7月31日	6.76
2025年8月29日	6.42
2025年9月24日，即最後實際可行日期	6.68

- (b) 於有關期間，H股在聯交所所報的最高收市價為2025年3月27日的每股H股8.62港元，而H股在聯交所所報的最低收市價為2025年8月27日的每股H股6.38港元。

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) 要約人概無作為締約方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) 除金科地產融資協議及擔保金科地產融資協議的融資相關股份質押外，(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諒解、安排、協議或特別交易（定義見《收購守則》規則25）。

8. 董事的服務合約

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。

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，本集團成員公司於該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) 本公司與杜江波先生於2023年7月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣4,666,750元收購上海荷特寶配餐服務有限公司1.8667%股權；

- (b) 本公司與龐海珍女士於2023年7月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣4,658,000元收購上海荷特寶配餐服務有限公司1.8632%股權；
- (c) 本公司與鄭棉女士於2023年7月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣4,894,500元收購上海荷特寶配餐服務有限公司1.9578%股權；
- (d) 本公司與上海加持力源創業投資合夥企業（有限合夥）於2023年7月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣3,500,250元收購上海荷特寶配餐服務有限公司1.4001%股權；
- (e) 本公司與福州悅迎創業投資合夥企業（有限合夥）於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣24,617,600元收購上海荷特寶配餐服務有限公司7.6930%股權；
- (f) 本公司與寧波安持創盛投資管理合夥企業（有限合夥）於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣10,197,120元收購上海荷特寶配餐服務有限公司3.1866%股權；
- (g) 本公司與上海安持創富投資管理合夥企業（有限合夥）於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣20,890,240元收購上海荷特寶配餐服務有限公司6.5282%股權；
- (h) 本公司與珠海橫琴合享創盈投資合夥企業（有限合夥）於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣7,466,880元收購上海荷特寶配餐服務有限公司2.3334%股權；
- (i) 本公司與共青城蘇裏創業投資合夥企業（有限合夥）於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣47,816,164元收購上海荷特寶配餐服務有限公司10.0000%股權；
- (j) 本公司與共青城寧康投資管理合夥企業（有限合夥）於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣3,803,014元收購上海荷特寶配餐服務有限公司0.8108%股權；

- (k) 本公司、許崢先生、上海荷木企業管理合夥企業(有限合夥)、上海荷金企業管理合夥企業(有限合夥)及上海荷特寶餐飲管理有限公司於2023年7月27日訂立的投資協議，內容有關(i)按代價人民幣50,000,000元收購上海荷特寶配餐服務有限公司20%股權；(ii)本公司對上海荷特寶配餐服務有限公司增資人民幣50,000,000元；及(iii)以許崢先生為受益人授出認沽期權，以按代價人民幣11,189,500元向本公司出售上海荷特寶餐飲管理有限公司100%股權；及
- (l) 本公司與金科地產於2023年12月29日訂立的債務清償協議，內容有關清償應收金科地產及其附屬公司的未結清應收款項人民幣532,710,768.53元。

11. 專家及同意書

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
紅日資本有限公司	一家可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)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內容轉載其意見、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石馬河街道盤溪路484號附1號。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38 Beach Road, #29-11 South Beach Tower, Singapore (189767)。要約人於香港的聯繫地址位於香港中環夏慤道10號長江集團中心二期西座11樓。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人的董事為何穎珩女士、孫建軍先生和李文婷女士。
- (d) 要約人的一致行動人士的主要成員為博裕和Thematic Bridge。
- (e) 於最後實際可行日期，要約人、Thematic Bridge及博裕的最終控股股東為童小幟先生。
- (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. (童小幟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) Thematic Bridge的註冊辦事處位於10 Anson Road, #26-06A, International Plaza, Singapore 079903。
- (i) 於最後實際可行日期，Thematic Bridge的董事為何穎珩女士及Wong Yuk Yin女士。
- (j) 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。
- (k) 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。
- (l) 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)。

- (m) 本公司的聯席公司秘書為徐圓圓女士和劉國賢先生。
- (n) 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。
- (o) 紅日資本有限公司（為獨立財務顧問）的營業地址為香港中環德輔道中141號中保集團大廈3樓310室。

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) 2024年年報、2023年年報及2025年中報；
- (d) 中金函件，全文載於本綜合文件第11至24頁；
- (e) 董事會函件，全文載於本綜合文件第25至29頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第30至31頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件第32至62頁；
- (h) 附錄三－一般資料「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (i) 附錄三－一般資料「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (j) 本綜合文件。