
歷史、重組及公司架構

我們的歷史及發展

歷史

我們於2000年成立並自此開始提供重慶市住宅物業管理服務。截至2020年6月30日，我們已將物業管理服務的版圖由重慶市擴展至中國三個主要地區的24個省、直轄市及自治區的133個城市以及其他地區。透過近20年的專注發展，我們在中國物業管理行業建立了領先地位。按綜合實力計，我們自2016年至2020年連續五年被中指研究院評為「中國物業服務百強企業」中物業服務十強企業之一。我們亦於西南地區建立強大的市場地位，並於2015年至2020年連續六年被中指研究院評為西南地區物業服務百強企業第一位（按綜合實力計）。

為拓展我們的物業管理服務，我們從2006年開始向獨立第三方提供增值服務，並在2013年開始提供社區增值服務。自開展我們的業務以來，我們不斷提升我們的物業管理服務，並開發「金管家體系」、「金悅家體系」及「金慧家體系」等三種標準化服務體系。透過三種標準化的服務體系，我們提供涵蓋整條物業管理價值鏈的多元化服務，以滿足客戶的多種需求。除我們的標準化服務體系外，我們還發展「鄰里文化」，以進一步改善服務質量、提高客戶滿意度及提升品牌價值。根據中指研究院的資料，截至2019年12月31日，我們在住宅物業客戶中的客戶滿意度連續八年達90%以上，高於同年行業平均水平（介乎70%至76%）。

我們致力於以先進技術提升我們的服務及向客戶提供技術解決方案。我們於2016年建立一個社區大數據研究中心及於2018年建立一個雲服務中心。憑借我們的技術實力，我們於2017年推出名為「金科大社區」的一站式在線服務平台，為客戶提供增值服務。由於我們的持續技術進步，截至2020年6月30日，我們獲國家知識產權局批准17項專利及於中國知識產權保護中心註冊15項計算機軟件版權。我們於2020年獲中指研究院評為「2020年中國物業科技賦能領先企業」第三名。我們亦建立綜合智能內部運營管理系統，以優化信息及資源配置，提升運營效率。我們亦向客戶提供多種智慧科技服務，而我們認為這已進一步多元化我們的服務及擴大我們的收入來源。

歷史、重組及公司架構

業務發展里程碑

下述事件載列我們業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
2000年	本公司（成立時名為重慶市金科達物業管理有限公司）於重慶成立並開始提供物業管理服務。
2001年	獲得ISO9001：2000質量管理體系認證。
2006年	開始為獨立第三方提供增值服務。
2007年	將業務擴展到無錫及成都，並開始在全國開展業務。
2008年	推出「鄰里文化」，以提高服務質量並提升品牌形象，以期打造家庭友好型社區。
2015年至2020年	就綜合實力而言，被中指研究院評為中國物業服務百強企業西南地區第一名。
2016年	就綜合實力而言，被中指研究院評為中國物業服務百強企業第九名。 建立社區大數據研究中心。
2017年	開發了名為「金科大社區」的一站式在線服務平台，並開始通過該平台提供服務。
2018年	建立雲服務中心。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2020年	被中指研究院評為「2020中國物業服務百強服務質量領先企業」第二名。
	被中指研究院評為「2020中國物業科技賦能領先企業」第三名。
	就西南地區市場份額而言，獲中指研究院評為中國物業服務百強企業第一名。

本公司

本公司於2000年7月18日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣1.1百萬元且悉數以現金繳足。於成立時，本公司由重慶市金科實業(集團)有限公司(前稱重慶金科達置業發展(集團)有限責任公司)(「**金科實業**」)、重慶隆潤經貿有限公司(前稱重慶金科達置業發展集團恒盛經貿有限公司，由金科實業控制的公司)(「**重慶隆潤**」)及周義華先生(一名獨立第三方)分別持有72.73%、18.18%及9.09%。金科實業為一家在中國成立的有限責任公司，由黃紅雲先生控制。

本集團自成立以來，主要在中國為住宅及非住宅物業提供物業管理服務和其他增值服務。

於2004年8月26日，金科實業向重慶隆潤轉讓其於本公司的27.27%股權，總代價為人民幣300,000元，該金額乃經參考本公司於該等轉讓時已繳納的註冊資本後確定。同日，金科實業向本公司增資人民幣4.0百萬元，本公司的註冊資本由人民幣1.1百萬元增至人民幣5.1百萬元。於該轉讓及注資完成後，本公司由金科實業、重慶隆潤及周義華先生分別持有88.24%、9.80%及1.96%。

於2007年11月1日，重慶隆潤及周義華先生分別向金科實業轉讓其各自於本公司的9.80%及1.96%股權，代價分別為人民幣500,000元及人民幣100,000元，該等金額乃

歷史、重組及公司架構

經參考本公司於轉讓時已繳納的註冊資本後經公平協商確定。於該轉讓完成後，本公司由金科實業直接全資擁有。

於2011年5月，金科實業被吸收及併入東源產業發展股份有限公司（「**ST東源**」，一家在深圳證券交易所上市的股份有限公司），其後**ST東源**更名為金科股份。合併完成後，金科股份成為本公司的唯一股東。

於2014年2月13日，透過金科股份的注資，本公司的註冊資本由人民幣5.1百萬元增至人民幣50百萬元。

為激勵人才並提高僱員忠誠度，金科股份於2017年1月批准一項員工持股計劃（前稱為共同投資管理辦法）（「**2017年員工持股計劃**」）。恒業美好（前稱石河子市恒業金通股權投資普通合夥企業）於2016年12月12日成立用以實施2017年員工持股計劃。根據2017年員工持股計劃，我們的執行董事及高級管理層夏紹飛先生及羅傳嵩先生以及當時其他員工為恒業美好的普通合夥人。於2017年4月24日，金科股份將本公司25%的股權轉讓予恒業美好，代價為人民幣65.84百萬元，其乃參考截至2016年9月30日本公司的估值約人民幣390百萬元（經扣除於2016年12月宣派及於2017年7月派發的人民幣130百萬元股息後）釐定。本公司估值乃由獨立估值師重慶華康資產評估土地房地產估價有限責任公司使用收入法進行評估。鑒於代價乃參考本公司的經評估公允價值釐定且該股權轉讓並無被分類為以股份為基礎的付款交易，故於往績記錄期，有關股權轉讓並無對本集團造成任何財務影響，亦無損害股東權益。據董事所知、所悉及所信，有關代價由恒業美好的實益擁有人以彼等的個人財產撥付。於有關轉讓完成後，金科股份及恒業美好分別擁有本公司75%及25%權益。

於2020年5月，恒業美好變更為有限合夥企業，根據日期為2020年6月2日的有限合夥協議，恒業美好的普通合夥人為重慶金合通商貿有限公司（「**重慶金合通**」），而包括我們的執行董事及高級管理層夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生以及我們的監事余勇先生及任文娟女士在內，本公司有137名僱員在恒業美好中持有合夥權益。

歷史、重組及公司架構

於2020年4月7日，本公司董事會及股東決議批准採納2020年員工持股計劃。於2020年5月19日，恒業美好與若干投資者訂立股權轉讓協議。詳情請參見「-[編纂]投資-[編纂]投資I」和「-重組-採納2020年員工持股計劃」。於有關股權轉讓完成後，金科股份、恒業美好、融匯瑞光、華蓋升元、中証投資、陽光新興、金恒鴻鑫及天津卓越(統稱為「發起人」)分別持有本公司75%、11.09%、3.77%、1.64%、2.00%、2.00%、0.61%及3.89%權益。

為籌備[編纂]，於2020年5月28日，本公司由有限公司轉制為股份有限公司。於2020年6月8日，本公司及發起人與磐信上海、高瓴智成及陽光永晟訂立增資協議。詳情請參見「-[編纂]投資-[編纂]投資II」。於2020年6月10日，本公司通過一項決議案，以將本公司的註冊資本由人民幣455,472,500元增至人民幣500,000,000元(「2020年增資」)。

於完成上述轉制及增資後，本公司的股本為人民幣500,000,000元，分為500,000,000股每股面值為人民幣1.0元的股份。

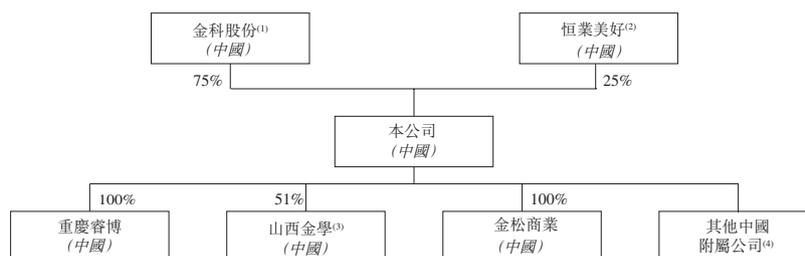
歷史、重組及公司架構

截至最後實際可行日期，我們的股權架構如下：

股東名稱	股份數目	佔股本百分比
金科股份	341,604,375	68.32%
恒業美好	50,516,464	10.10%
磐信上海	20,500,000	4.10%
天津卓越	17,721,513	3.54%
融匯瑞光	17,185,005	3.44%
陽光永晟	14,027,500	2.81%
高瓴智成	10,000,000	2.00%
陽光新興	9,109,450	1.82%
中証投資	9,109,450	1.82%
華蓋升元	7,451,493	1.49%
金恒鴻鑫	2,774,750	0.56%
合計	500,000,000	100%

重組

下圖闡釋我們在重組及[編纂]投資前的簡要股權架構：



附註：

- 截至最後實際可行日期，黃紅雲先生有權透過直接及間接持股訂立的一致行動安排行使金科股份總股本29.99%的投票權。於往績記錄期，黃紅雲先生及其一致行動人士並無於金科股份或本公司擔任任何董事或高級管理層職位。
- 於重組及[編纂]投資前，恒業美好由重慶金合通（作為恒業美好的普通合夥人，其唯一股東張原女士為本公司之僱員）直接擁有0.02%權益。執行董事夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生（作為有限合夥人）分別直接或間接持有恒業美好15.17%、4.96%及3.37%權益，及監事余勇先生及任文娟女士（亦作為有限合夥人）分別直接或間接持有恒業美好3.85%及0.31%權益。

歷史、重組及公司架構

3. 剩餘股本權益乃由金科股份的間接全資附屬公司天津金潤產業服務有限公司持有。
4. 於往績記錄期，本公司完成若干收購事項，於收購時均無虧損及各收購事項不被視為上市規則項下之重大收購事項。有關本公司附屬公司之名單，請參閱本文件附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－6.附屬公司詳情」。

採納2020年員工持股計劃

為激勵人才並提高員工忠誠度，我們的股東於2020年4月7日通過一項批准採納員工持股計劃（「**2020年員工持股計劃**」）的決議案。為實施2020年員工持股計劃，金恒鴻鑫於2020年4月30日成立。根據本公司、金科股份、恒業美好與金恒鴻鑫於2020年5月14日訂立的股權轉讓協議，恒業美好將其於本公司的約0.61%股權轉讓予金恒鴻鑫，代價為人民幣29.79百萬元。代價乃參考本公司截至2019年11月30日的估值（乃獨立第三方估值師重慶華康資產評估土地房地產估價有限責任公司使用收入法進行評估）並經各訂約方公平磋商後釐定。據董事所知、所悉及所信，有關代價由金恒鴻鑫的實益擁有人以彼等的個人財產撥付。本公司改制為股份有限公司後，金恒鴻鑫持有2,774,750股股份，佔本公司總股本的0.61%。

截至最後實際可行日期，包括僱員徐圓圓女士（作為金恒鴻鑫普通合夥人）、執行董事及高級管理層夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生、兩名監事余勇先生及任文娟女士以及本集團其他僱員在內，本公司共有428名僱員（作為金恒鴻鑫直接或間接有限合夥人）在金恒鴻鑫中持有合夥權益。

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，我們已進行以下主要重組步驟：

出售若干附屬公司

作為重組的一部分，我們出售三家附屬公司。下表載列該等出售的詳情：

被出售公司名稱 ⁽¹⁾	受讓人	股轉議協議日期	所出售權益	代價	代價基準	代價結算日期	出售原因
重慶睿博 ⁽²⁾	保匯國興(北京)科技發展有限公司，獨立第三方	2020年6月11日及6月13日 ⁽⁵⁾	100%	人民幣10.03百萬元	經參考獨立估值師於2020年1月31日對重慶睿博的估值進行公平協商後確定。	於2020年6月22日以現金全部結清。	重慶睿博的業務與本集團的核心業務不相關且與我們的業務發展戰略不一致。
金松商業 ⁽³⁾	深圳金科產業投資基金管理有限責任公司，金科股份的全資附屬公司	2020年6月12日及6月13日 ⁽⁶⁾	49%	人民幣24.80百萬元	經參考獨立估值師於2020年1月31日對金松商業的估值進行公平協商後確定。	代價預計將於接獲地方金融監管局的批准後一個月內全部結清。	金松商業的業務與本集團的核心業務不相關且與我們的業務發展戰略不一致。

歷史、重組及公司架構

被出售公司名稱 ⁽¹⁾	受讓人	股權轉讓協議日期	所出售權益	代價	代價基準	代價結算日期	出售原因
山西金學 ⁽⁴⁾	中安航機機場保障服務(天津)有限公司，獨立第三方	2020年6月12日及6月13日 ⁽⁶⁾	51%	人民幣25.82百萬元	經參考獨立估值師於2020年1月31日對金松商業的估值進行公平協商後確定。	代價預計將於接獲地方金融監管局的批准後一個月內全部結清。	山西金學乃就向產業園提供商業運營服務之目的而成立，這與我們的業務發展策略不一致。
山西金學 ⁽⁴⁾	天津金潤產業服務有限公司，金科股份的附屬公司	2020年6月22日	51%	無	由於被出售公司的註冊資本尚未繳足，故此轉讓並無支付代價且於2020年1月31日山西金學並無開展業務運營。	不適用	山西金學乃就向產業園提供商業運營服務之目的而成立，這與我們的業務發展策略不一致。

歷史、重組及公司架構

附註：

1. 經董事確認，於出售前，被出售公司各自在所有重大方面均已遵守適用法律法規，且於出售前並無牽涉任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或索賠。經我們的中國法律顧問確認，被出售公司各自於出售前並無因牽涉嚴重違反中國相關及適用法律及法規而遭行政罰款。
2. 重慶睿博主要從事資產管理相關諮詢業務。由於重慶睿博亦擁有天津金天眾鄰信息科技有限公司（「天津金天眾鄰」）40%股權，於出售重慶睿博後，我們不再持有天津金天眾鄰任何股權。於出售完成前，重慶睿博的財務業績已於本公司綜合財務報表中入賬。於截至2019年12月31日止三個年度各年，重慶睿博的收益分別為約人民幣2.54百萬元、人民幣4.59百萬元及人民幣6.05百萬元，分別佔我們總收益的約0.24%、0.30%及0.26%。重慶睿博的純利分別為約人民幣1.21百萬元、人民幣0.74百萬元及人民幣2.12百萬元，分別佔我們總純利的約1.06%、0.45%及0.57%。
3. 金松商業主要從事商業保理業務。於出售完成前，金松商業的財務業績已於本公司綜合財務報表中入賬。於截至2019年12月31日止三個年度各年，金松商業的收益分別為約零、零及人民幣1.02百萬元，分別佔我們總收益的約零、零及0.04%。金松商業的純利分別為約零、零及人民幣0.57百萬元，分別佔我們總純利的約零、零及0.15%。
4. 山西金學並無業務運營，於截至2019年12月31日止三個年度各年並未產生任何收益及利潤。
5. 於2020年6月11日及6月13日，本公司分別與保匯國興（北京）科技發展有限公司及重慶睿博訂立一份股權轉讓協議及一份補充協議。
6. 於2020年6月12日及6月13日，本公司分別與深圳金科產業投資基金管理有限責任公司、中安航機場保障服務（天津）有限公司及金松商業訂立一份股權轉讓協議及一份補充協議。

視作分派

於2019年1月29日及2020年6月11日，本公司與金科股份的全資附屬公司重慶金科房地產開發有限公司（「重慶金科」）分別訂立股權轉讓協議及補充協議，據此，重慶金科已將重慶新起點的全部股權轉讓予本公司，代價為人民幣50.0百萬元。該代價乃參考截至2018年12月31日獨立估值師對重慶新起點作出的估值經公平磋商後釐定。該代價於2020年6月11日以現金悉數結清，而截至2019年12月31日止年度，該交易入賬列作視作向本公司股東分派。於有關轉讓後，重慶新起點成為我們的全資附屬公司。

於2019年8月9日及2020年6月9日，本公司與金科股份的聯營公司湖南金科景朝產業發展有限公司（「景朝產業」）分別訂立股權轉讓協議及補充協議，據此，景朝產業同意將金科景朝的51%股權轉讓予本公司，代價為人民幣2.55百萬元。該代價乃參考

歷史、重組及公司架構

金科景朝的註冊資本經公平磋商後釐定。該代價於2020年6月9日以現金悉數結清，而截至2019年12月31日止年度，該交易入賬列作視作向本公司股東分派。於有關轉讓後，金科景朝由本公司及景朝產業分別擁有51%及49%。

[編纂]投資

[編纂]投資I

中証投資、陽光新興、融匯瑞光、華蓋升元及天津卓越（統稱為「[編纂]投資者I」）各自分別與恒業美好、金科股份及本公司簽訂一份股權轉讓協議，據此，[編纂]投資者I同意通過自恒業美好收購本公司股權對本公司作出投資（「[編纂]投資I」）。

歷史、重組及公司架構

下表載列[編纂]投資I的詳細資料概要：

投資者名稱	中証投資	陽光新興 ⁽¹⁾	融匯瑞光	華蓋升元	天津卓越 ⁽²⁾
股權轉讓協議日期：	2020年5月14日	2020年5月14日	2020年5月19日	2020年5月18日	2020年5月14日
悉數結清投資日期：	2020年5月21日	2020年5月21日	2020年6月15日	2020年6月8日	2020年5月22日
投資金額(人民幣)：	97,800,000元	97,800,000元	184,500,000元	80,000,000元	190,260,000元
代價確定基準：	參考獨立第三方估值師重慶華康資產評估土地房地產估價有限公司截至2019年11月30日對本公司的估值經各訂約方公平磋商後確定。				
每股股份的概約投資成本(人民幣) ⁽³⁾ ：	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
與[編纂]範圍中位數的折讓 (假設並無行使[編纂])：	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
於[編纂]投資I完成後在本公司的概約持 股百分比：	2.00%	2.00%	3.77%	1.64%	3.89%
於[編纂]投資II完成後在本公司的概約持 股百分比：	1.82%	1.82%	3.44%	1.49%	3.54%

歷史、重組及公司架構

投資者名稱	中証投資	陽光新興 ⁽¹⁾	融匯瑞光	華蓋升元	天津卓越 ⁽²⁾
於[編纂]完成後在本公司的概約持股百分比(假設並無行使[編纂])：	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

所得款項用途：

不適用。

戰略裨益：

優化及改進我們的股東架構，由於[編纂]投資者已展示彼等對本集團營運及發展的信心，因此，彼等認可本集團的表現及前景。

禁售期：

[編纂]投資者承諾，於本公司H股在聯交所[編纂]後一年內彼等不會出售由其持有的任何股份。

特別權利：

[編纂]投資者獲授予知情權。此外，亦明確指出，在[編纂]後，該等知情權將限於已公佈的信息或同時向公眾提供的信息。此外，任何價格敏感信息都將受到內幕消息相關規定的約束。因此，本公司認為，[編纂]投資者於[編纂]後將不會擁有特權。

附註：

1. 李楠先生由陽光新興提名並隨後獲委任為本公司非執行董事。
2. 截至最後實際可行日期，我們的非執行董事梁忠太先生及羅利成先生（作為有限合夥人）分別間接持有天津卓越的0.78%、1.65%及0.16%權益。
3. 按本公司改制為股份有限公司後各股東持有的股份數量來計算。

歷史、重組及公司架構

[編纂]投資I的代價乃參考獨立第三方估值師使用收入法評估的本公司截至2019年11月30日的價值人民幣48.9億元經公平磋商後釐定。於釐定代價時考慮的其他因素包括(但不限於)：(i)上表所披露引進至本公司[編纂]投資I的預期戰略裨益；及(ii)鑒於有關投資時內資股全面流通及預期禁售期時長的不確定性，[編纂]投資者I於[編纂]投資I中承受的投資風險。

[編纂]投資者I的資料

中証投資

中証投資為一家於2012年4月1日根據中國法律成立的有限公司及由中信証券股份有限公司(於上海證券交易所(股份代號：600030)及聯交所(股份代號：6030)上市的知名投資公司)全資擁有。中証投資主要從事金融產品投資、證券投資及股本投資以及側重於在TMT、消費升級、先進製造業、醫療保健、金融、環保及物流以及金融一體化等行業進行投資，投資項目廣泛涉獵國內及國際業務。其投資組合公司包括(其中包括)瀾起科技股份有限公司(股份代號：688008.SH)、中科寒武紀科技股份有限公司(股份代號：688256.SH)、康希諾生物股份公司(股份代號：6185.HK)、北京首都在線科技股份有限公司(股份代號：300846.SZ)、江西國光商業連鎖股份有限公司(股份代號：605188.SH)及賽諾醫療科學技術股份有限公司(股份代號：688108.SH)。基於資本市場的知識及經驗以及對我們業務潛在增長的信心，連同我們的穩定表現及享負盛名的聲譽，中証投資於2020年2月由一名持牌財務顧問向本公司引薦，隨後決定以其企業資金投資本公司。

陽光新興及融匯瑞光

陽光新興為一家於2015年9月18日根據中國法律成立的私募股權投資基金，為有限合夥企業，於中國證券投資基金業協會註冊登記(登記編號：S84283)。在管資產總額約為人民幣50億元，陽光新興主要投資信息技術(人工智能、5G網絡及集成電路)、新消費(交通、旅遊及電子商務)、物流及供應鏈以及電子金融服務。陽光新興由普通合夥人陽光融匯資本管理，而陽光融匯資本持有陽光新興0.5%權益。陽光融匯資本為一家於中國證券投資基金業協會註冊登記(登記編號：P1009409)的私募基金管理公

歷史、重組及公司架構

司，由獨立第三方張文雯女士最終控制。陽光新興的有限合夥人包括陽光保險集團股份有限公司的兩間非全資附屬公司及陽光融匯資本管理的一間有限合夥，截至最後實際可行日期分別持有陽光新興約79.5%、19.88%及0.12%權益。陽光新興於2020年4月由一名持牌財務顧問向本公司引薦，隨後決定以其管理基金的資金投資本集團。

融匯瑞光為一家於2016年1月4日根據中國法律成立的有限合夥企業，在管資產總額約為人民幣1.8億元。於投資本公司前，融匯瑞光投資一家主要從事醫院管理、健康管理及顧問服務的公司。融匯瑞光由其普通合夥人陽光瑞海（持有0.05%權益）管理，主要專注於項目投資、投資管理及顧問業務。融匯瑞光的有限合夥人為嘉興宏榮貳號股權投資合夥企業（有限合夥），為一家私募投資基金，而嘉興宏榮貳號截至最後實際可行日期持有融匯瑞光約99.95%權益並由其普通合夥人陽光瑞海管理。陽光瑞海為一家於中國證券投資基金業協會註冊登記（登記編號：P1069987）的私募基金管理公司，由張文雯女士最終控制。融匯瑞光於2020年4月由一名持牌財務顧問向本公司引薦，隨後決定以其自有企業資金投資本集團。

鑒於陽光新興及融匯瑞光均由張文雯女士最終控制，故張文雯女士被視為於陽光新興及融匯瑞光共同持有的所有股份中享有控制權或行使控制權，合共佔[編纂]投資I完成後本公司已發行股本的5.77%。

華蓋升元

華蓋升元為一家於2016年8月18日根據中國法律成立的投資實體，為有限合夥企業，在管資產總額約為人民幣80百萬元。截至最後實際可行日期，華蓋升元於本公司的投資構成其唯一投資。華蓋卓信投資管理（北京）有限公司（「華蓋卓信」）為其普通合夥人，於中國證券投資基金業協會註冊登記（登記編號：P1019641）為一家私募基金管理公司，持有華蓋升元0.01%權益，及寧波梅山保稅港區華蓋永淳股權投資合夥企業（有限合夥）（「華蓋永淳」）為其有限合夥人，持有華蓋升元99.99%權益。華蓋卓信（亦為華蓋永淳的普通合夥人）由鹿炳輝先生及許小林先生（均為獨立第三方）最終控制。鑒於我們的業務前景及增長潛力，華蓋升元於2020年4月由一名持牌財務顧問向本公司引薦，隨後決定以其自有企業資金投資本集團。

歷史、重組及公司架構

天津卓越

天津卓越為金科股份的員工持股平台，由石誠先生（金科股份的員工）作為普通合夥人設立並管理，截至最後實際可行日期持有天津卓越0.24%權益。於最後實際可行日期，天津卓越的有限合夥人透過六個員工持股平台合共持有由金科股份的董事、監事、高級管理人員及核心管理團隊持有的天津卓越99.76%權益。截至最後實際可行日期，非執行董事羅利成先生及梁忠太先生，以及監事韓翀先生作為天津卓越的有限合夥人分別間接持有天津卓越的0.78%、1.65%及0.16%權益。截至最後實際可行日期，天津卓越於本集團的投資構成其唯一投資。據董事所知、所悉及所信，天津卓越以其合夥人的自有個人財產出資投資本集團。

除本節、「主要股東」一節及「附錄六－法定及一般資料－D.其他資料－4. 聯席保薦人」一段所披露者，據董事所知、所悉及所信，各[編纂]投資者I及彼等各自的普通合夥人及有限合夥人或各[編纂]投資者I有關投資者所披露的股東（視情況而定）為獨立第三方及截至最後實際可行日期，與本集團、我們的主要股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間概無其他過往或現有關係（包括業務、家庭、僱傭、融資、信託或其他關係）。

公眾持股量

[編纂]投資者I所持有的股份不被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為內資股，其並未申請轉換為H股，不會於[編纂]完成後[編纂]。

[編纂]投資II

本公司由有限責任公司轉制為股份有限公司後，磐信上海、高瓴智成及陽光永晟（統稱為「[編纂]投資者II」）與恒業美好、金科股份、金恒鴻鑫、[編纂]投資者I及本公司簽訂一份增資協議，據此，[編纂]投資者II同意以注資方式對本公司作出投資（「[編纂]投資II」）。

歷史、重組及公司架構

下表載列[編纂]投資II的詳細資料概要：

投資者名稱	磐信上海	高瓴智成	陽光永晟
增資協議日期：		2020年6月8日	
悉數結清投資日期：	2020年6月11日	2020年6月10日	2020年6月10日
投資金額(人民幣)：	220,090,126元	107,361,037元	150,600,695元
認購的股份數目：	20,500,000	10,000,000	14,027,500
代價確定基準：	參考獨立第三方估值師截至2019年11月30日對本公司的估值經各訂約方公平磋商後確定。		
每股股份的概約投資成本 (人民幣)：	[編纂]	[編纂]	[編纂]
與[編纂]範圍中位數的折讓(假 設並無行使[編纂])：	[編纂]	[編纂]	[編纂]
於[編纂]投資II完成後在本公 司的概約持股百分比：	4.10%	2.00%	2.81%
於[編纂]完成後在本公司的概 約持股百分比(假設並無行 使[編纂])：	[編纂]	[編纂]	[編纂]
所得款項用途：	用作本集團的一般營運資金。		
戰略裨益：	於進行[編纂]投資II時，我們的董事認為本集團可從[編纂]投資者II對本集團的承諾中獲益，因為彼等的投資表明其對本集團的業務及發展有信心並認可本集團的營運及前景。		
禁售期：	各[編纂]投資者II承諾，於本公司H股在聯交所[編纂]後一年內，彼等不會出售由其持有的任何股份。		
特別權利：	[編纂]投資者II獲授查閱各類公司文件的權利。此外，還明確指出，在[編纂]後，該等知情權將限於已公佈的信息或同時向公眾提供的信息。此外，任何價格敏感信息都將受到內幕消息相關規定的約束。		

歷史、重組及公司架構

截至最後實際可行日期，尚未動用[編纂]投資者II作出的[編纂]投資II所得款項。

[編纂]投資者II的代價乃參考獨立第三方估值師使用收入法評估的本公司股權於2019年11月30日的估值人民幣48.9億元經公平磋商後釐定。於釐定代價時考慮的其他因素包括(但不限於)：(i)上表所披露引進至本公司[編纂]投資II的預期戰略裨益；及(ii)鑒於有關投資時內資股全面流通及預期[編纂]期時長的不確定性，[編纂]投資者II於[編纂]投資II中承受的投資風險。

[編纂]投資者II的資料

磐信上海

磐信上海為一家於2016年3月24日根據中國法律成立的私募股權投資基金，為有限合夥企業，並於中國證券投資基金業協會註冊登記(登記編號：SCS006)。繳足股本約為人民幣132.8億元，磐信上海已投資醫療、教育、旅遊、環保、金融及其他行業。其投資組合公司包括數家於香港及中國上市的公司。上海磐信夾層投資管理有限公司(「磐信夾層」)為其普通合夥人，持有磐信上海約0.01%權益。磐信夾層由中信產業投資基金管理有限公司全資擁有。鑒於中國物業管理行業的前景及本集團的潛在增長，磐信上海於2020年3月由一名持牌財務顧問向本公司引薦，隨後決定以其管理基金的資金投資本集團。

高瓴智成

高瓴智成為一家於2018年9月29日根據中國法律成立的私募股權投資基金，為有限合夥企業，於中國證券投資基金業協會註冊登記(登記編號：SES256)。高瓴智成主要投資於人工智能行業。高瓴智成長江(湖北)股權投資管理中心(有限合夥)(「智成長江」)為其普通合夥人，持有高瓴智成約1.00%權益。智成長江的普通合夥人為珠海高瓴智成股權投資管理有限公司(「珠海高瓴」)(於中國證券投資基金業協會註冊登記(登記編號：P1061663)的私募基金管理公司，其由獨立第三方朱秀花女士最終控制)。高瓴智成的基金管理公司珠海高瓴於2020年5月由一名持牌財務顧問向本公司引薦，隨後決定用其管理基金的資金投資本公司。

歷史、重組及公司架構

陽光永晟

陽光永晟為一家於2016年3月10日根據中國法律成立的有限合夥企業，在管資產總額約為人民幣1.5億元。截至最後實際可行日期，陽光永晟並無投資本集團以外的任何公司。陽光永晟由普通合夥人陽光瑞海（持有0.05%權益）管理，主要專注於項目投資、投資管理及顧問業務。陽光永晟的有限合夥人為嘉興宏榮壹號股權投資合夥企業（有限合夥）、濟南森地投資管理有限公司及北京融匯三興投資管理有限公司，分別持有陽光永晟的49.95%、30.0%及20.0%權益。陽光永晟於2020年4月由一名持牌財務顧問向本公司引薦，隨後決定以其自有企業資金投資本集團。

鑒於陽光新興、融匯瑞光及陽光永晟均由張文雯女士最終控制，故張文雯女士被視為於陽光新興、融匯瑞光及陽光永晟共同持有的所有股份中享有控制權或行使控制權，合共佔緊接[編纂]前本公司已發行股本的8.07%。

除本節及「主要股東」一節所披露者外，據董事所知、所悉及所信，各[編纂]投資者II及彼等各自的普通合夥人及有限合夥人或有關投資者所披露的主要股東（視情況而定）為獨立第三方及截至最後實際可行日期，各[編纂]投資者II與本集團、我們的主要股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間概無其他過往或現有關係（包括業務、家庭、僱傭、融資、信託或其他關係）。

公眾持股量

[編纂]投資者II所持有的股份不被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為內資股，其並未申請轉換為H股，不會於[編纂]完成後[編纂]。

聯席保薦人的確認

根據[編纂]投資臨時指引(HKEX-GL29-12)，倘上個[編纂]投資的完成代價或撤資於首次遞交[編纂]之日前28個整日內結清，聯交所一般會將買賣首日推遲至上個[編纂]投資完成或撤資（以較遲者為準）後120個整日。上個[編纂]投資I已於2020年6月15日完成，上個[編纂]投資II已於2020年6月11日完成。基於(i)[編纂]預計於[編纂]或之後

歷史、重組及公司架構

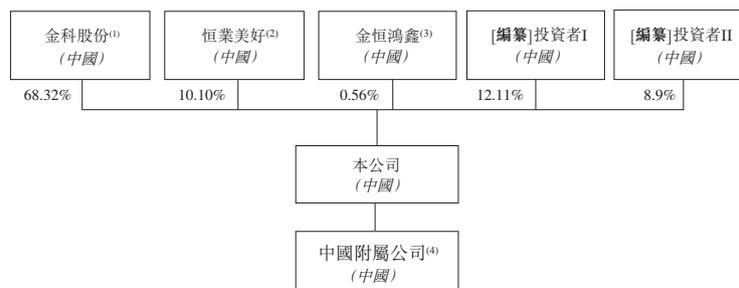
進行及將為上個[編纂]投資I與[編纂]投資II完成後逾120個整日；及(ii)[編纂]後，[編纂]投資者享有與公眾相同的信息權，聯席保薦人已確認，根據本公司提供的有關[編纂]投資的文件，[編纂]投資遵守[編纂]投資臨時指引(HKEx-GL29-12)和[編纂]投資指引(HKEx-GL43-12)。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，「一重組」及「一[編纂]投資」所述的所有股權轉讓及增資均已妥備合法地完成，並已自中國有關部門取得及完成所有必要批准、備案和登記。

重組及[編纂]投資完成後及緊接[編纂]前的公司架構

下圖闡述我們於重組及[編纂]投資完成後及緊接[編纂]前的簡要持股架構：



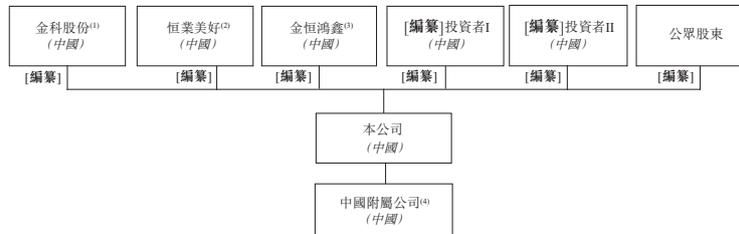
附註：

1. 截至最後實際可行日期，黃紅雲先生有權透過直接及間接持股以及一致行動安排行使金科股份總股本29.99%的投票權。於往績記錄期，黃紅雲先生及其一致行動人士並無於金科股份或本公司擔任任何董事或高級管理層職位。
2. 截至最後實際可行日期，恒業美好由重慶金合通（作為恒業美好的普通合夥人，其唯一股東張原女士為本公司之僱員）直接擁有0.02%權益。執行董事夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生（作為有限合夥人）分別直接或間接持有恒業美好15.17%、4.96%及3.37%權益，監事余勇先生及任文娟女士（亦作為有限合夥人）分別直接或間接持有恒業美好3.85%及0.31%權益。
3. 截至最後實際可行日期，金恒鴻鑫由我們的僱員徐圓圓女士（作為普通合夥人）及其他十家由我們的僱員（作為有限合夥人）組建的有限合夥公司分別擁有0.03%及99.97%權益。我們的執行董事及高級管理層夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生以及我們的監事余勇先生及任文娟女士透過該等由僱員組建的有限合夥公司分別間接持有金恒鴻鑫的3.78%、1.49%、5.22%、1.42%及0.22%權益。
4. 詳情請參閱本文件附錄六「法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－6.附屬公司詳情」。

歷史、重組及公司架構

[編纂]後的公司架構

下圖闡述我們於緊隨[編纂]後的股權架構（假設並無行使[編纂]）：



附註：請參見本集團於重組及[編纂]投資完成後及緊接[編纂]前的公司架構的相關附註。

除[編纂]完成後公眾股東將持有的H股外，我們的境內股東所持有的股份不被視為公眾持股量的一部分，因為有關股份為內資股，其並未申請轉換為H股，不會於緊隨[編纂]完成後[編纂]。