



金科地产集团股份有限公司

关于投资设立社综服务集团的公告

证券简称：金科股份 证券代码：000656 公告编号：2016-057 号
债券简称：15 金科 01 债券代码：112272

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要提示：

加强房地产后服务即社区综合服务，是房地产行业发展的趋势所在。公司本次投资设立全资子公司是进一步落实年度董事会确定的“地产+社区综合服务”发展战略。

目前社区综合服务尚无成熟经营模式，存在一定风险，敬请关注本公告相关风险揭示。

一、对外投资概述

为了加快公司升级转型步伐，依托公司房地产主业，积极发展现代服务业，以“地产+社区综合服务”连接用户，创建社区综合服务平台，做中国一流的“美好生活服务商”，公司拟以自有资金出资注册成立全资子公司金科社区综合服务集团有限责任公司（以下简称“社综服务集团”）（暂定名，最终名称以工商行政管理机关最终核定登记的为准），主要负责社区综合服务业务的投资和运营。

本次投资设立全资子公司注册资本为10亿元，占公司最近一期经审计净资产的7.78%，根据深圳证券交易所《股票上市规则》和公司《重大投资决策管理制度》等相关规定，本次投资事项无需提交公司股东大会审议。

本次投资不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项，亦无需提交公司股东大会审议。

公司于2016年7月5日召开第九届董事会第三十三次会议，会议以7票同意、0票弃权、0票反对的表决结果审议通过了《关于投资设立社综服务集团的

议案》。

二、拟成立公司基本情况

1、出资方式

公司拟全部以自有资金方式出资。

2、基本情况

公司名称：金科社区综合服务集团有限责任公司（暂定名）

公司类型：有限责任公司

注册资本：10亿元

注册地址：重庆两江新区

法定代表人：夏绍飞

经营范围：物业管理（凭资质证书执业）；物业管理咨询；家政服务；房屋中介（不含房屋评估）；与物业相关的工程维修、整改、专项施工等楼宇智能化服务；资产管理；房地产市场研究、顾问；线上推广、线上购物等基于互联网手段的经营行为；大数据资产交易、大数据金融衍生数据的设计及相关服务；社区教育服务；社区金融服务；社区医疗养老服务；实业投资。

（以上信息均以工商行政管理机关最终核定登记的为准）

与公司关系：本公司持有其100%股权。

3、业务模式

公司以现有的物业管理项目和传统物业管理服务模式为基础，通过委托管理、股权合作、并购等方式，有质量地快速拓展物业服务管理面积，扩大服务业主数量，构建海量住户群。在扎实做好保洁、安保、维修等传统物业管理服务的基础上，充分利用现代技术设备，提高社区智能化管理系统，充分利用现代互联网以及物联网技术，以家庭档案为抓手，建设和完善社区服务互联网平台，并利用大数据技术构建社区服务大数据库，为开展社区综合服务奠定扎实的互联网以及大数据库基础。

在社区综合服务经营方面，一方面通过开放社区综合服务平台，引入高质量的外部服务商家共建社区服务生态圈，不断增强广大业主对社区综合服务平台的粘性，借力发展线上多种生活服务业务，通过收入分成等多种模式实现服务平台价值变现；另一方面重点投资发展社区线下核心业务，即在社区教育领域进行重度垂直发展，以学前教育为重点大力发展教育产业，既为社区提供高质量的教育

服务，也为公司打造新的利润增长极。

4、可行性分析

经过多年高速发展，中国房地产业已从增量物业时代逐步过渡到存量物业时代，基于房地产后服务市场的“社区综合服务”机会日益显现，也是中大型房地产企业升级转型的方向所在。

一方面，人口结构决定了消费的主战场将向社区转移。据不完全统计，截止2016年中国80后、90后人口已达3.9亿，随着这部分人口进入生育高峰期，家庭成为主要活动载体，社区的入口优势显现，并且伴随老龄化逐年加速，至2020年中国60岁以上老人将超过3亿人，老年人对社区的依存度更高，可以预见未来消费将由中心移动消费向更为便捷的社区周边消费快速转移。

另一方面，物业服务市场规模庞大且有待整合。据统计，2014年全国住宅总量已达165亿平米。面对如此庞大的市场，国内物业服务行业却仍处在初级阶段，行业聚集度较低，在目前10万余家物业管理公司中，品牌企业屈指可数，行业前50强的市场占有率仅5.6%，与北美物管公司前50强的市场占有率接近30%相比有较大差距。

同时，从单纯的物业管理升级为社区综合服务的技术条件逐渐成熟。随着移动互联网的普及，以及云计算、大数据等技术臻于成熟，部分科技平台公司初具规模，市场具备收购空间，便于新型社区综合服务企业快速崛起，为传统物业公司转型创造了技术条件。

虽然物业服务企业正在向规模化、集约化、品牌化方向发展，但包括一些排名前100企业在内的大部分物业管理企业依然采用传统物业管理模式，社区综合服务有很大的市场待开发，而行业的集中度也有待提升，正处在企业整合和品牌塑造关键时期。同时基于公司具有所开发的大量房地产项目，具备丰富的社区和客户资源，旗下物业管理公司也具备相当的区域市场竞争力，通过进一步整合和优化已有产业资源，完成升级转型，将有力提升公司经营业绩。

5、人员及后续运营管理

鉴于社区综合服务行业是公司在现有物业服务的升级方向，公司已形成一定的人才梯队建设，有较为充足的人才储备，但是还需要在推进过程中陆续聘用相关专业人员，满足人才需求。

社综服务集团将按照规范化运作机制，根据未来发展情况，完善专业管理团

队，负责公司项目的投资、运营及日常经营管理等。

6、资金来源及后续安排

公司本次以自有资金出资10亿元设立社综服务集团，该笔资金为该公司注册资本金。公司未来将根据投资项目的具体情况以及公司的运营情况，通过增加自有资金投入、银行贷款或资本市场直接融资等多种融资渠道，持续投入运营资金，支持社区综合服务集团的发展壮大。

三、对外投资协议主要内容

公司本次出资成立全资子公司，不需要签署相关投资协议；公司目前也尚未与任何机构或企业就具体投资项目签订任何相关投资协议或意向性协议。

四、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

1、本次投资的目的

公司本次投资设立社综服务集团，是公司基于长远发展所做出的审慎决策。公司从事物业服务管理多年，管理项目遍布全国多个重要城市，公司已具备在社区综合服务行业快速发展的先决条件。公司投资设立社综服务集团，将有助于公司整合房地产主业优势、盘活现有社区资源，快速扩大管理面积，构建社区服务大数据，创建社区服务综合互联网平台。公司将通过社综服务集团立足社区经济圈和消费圈，大力开展社区居民线上线下消费，新增公司收入来源，培育利润增长点，从而提升公司盈利能力，提高市场竞争能力，助推公司升级转型，维持公司可持续快速发展。

2、存在的主要风险

（1）市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，市场竞争较为激烈。随着我国社会经济的快速发展，人们对物业管理企业的要求越来越高，要求的服务逐渐个性化、多样化，逐渐形成了买方市场。并且随着国外发展成熟的物业管理公司进入我国市场，对国内物业管理企业造成了巨大的冲击，加剧了竞争。这两方面因素对本公司的行业竞争力提出了进一步的挑战，公司如果不能迅速提升自身服务能力，加强市场竞争力，未来可能在市场竞争中处于不利地位。

（2）营业成本上升风险

物业服务行业是劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工人数增长的同时，员工的平均工资也随之上涨。人工成本占

营业成本的比例较高，人工成本上升将可能对公司的营业成本造成不利影响。

（3）扩张面积带来的盈利风险

如扩张的物业管理面积存在盈利能力较弱或负债的情形，会影响公司的利润预期；或社区前期入住率较低，而形成收益会有一个漫长过程，这样也会阶段性的影响公司利润，出现扩张面积大，反而利润降低的情形。

（4）人力资源风险

随着物业管理行业逐渐向现代服务业转型，物业管理企业商业模式的创新，物业管理专业化程度的上升，物业管理行业对具有开拓精神的复合型人才需求激增，专业人才匮乏已经成为了制约行业发展的突出问题。随着行业转型升级的加速，企业面临着专业人才短缺的风险。

（5）新业务拓展风险

建立在传统的物业服务体系的基础上，公司拟开展移动互联网技术为主要特征的“社区O2O”模式，并积极拓展开发各种与社区服务相关的全新的业务板块，最终成为以物业管理为依托，以移动互联技术为工具，充分利用社区各类资源解决社区居民需求的“社区综合服务商”。但新业务的拓展对公司的管理、技术均提出了较高的要求，如果公司的人员素质、组织结构、管理能力等不能迅速满足发展新业务的要求，公司可能会面临经营风险。

公司将积极整合公司相关产业各项资源，结合自身优势，打造盈利性强的商业模式，并不断提升管理能力，从而有效保障自身竞争力，同时进一步加强风险管控，确保社区综合服务产业持续稳步发展。

（6）整合物业服务资源的风险

公司通过收购其他物业服务企业来形成快速扩张，但是物业服务企业较为分散，物业服务水平参差不齐，管理理念、硬件配置、团队架构、人员管理水平等方面存在差异可能，存在整合物业服务资源未达到预期效果的风险。

3、对公司的影响

公司本次投资设立社综服务集团，对当期经营业绩不会产生重要影响。通过依托公司目前房地产主业和社区资源，培植社区综合服务产业，充分发掘现有相关产业协同发展优势，抓住消费结构升级带来的巨大商机，提升公司经营业绩，有利于公司可持续发展。

五、其他相关说明

公司将根据后续工作进展情况，按照信息披露规则，及时准确披露相关进展情况，切实履行好信息披露义务。

特此公告

金科地产集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年七月五日