

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

**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)

**關連交易**

**收購目標公司的全部股權**

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年12月27日（交易時段後），金曉心悅與金科企業根據該協議所載的條款及條件，就買賣銷售股權（即目標公司的全部註冊資本）及銷售債務訂立該協議，總代價為人民幣312,342,435元。

## 收購事項的理由和裨益

本集團一直提供物業管理及社區增值服務，根據本集團未來發展戰略，新設本地生活服務，著重發展團餐膳食服務。通過收購事項，本集成功整合優質團餐資源，擴充中高端團餐項目、優化本地供應鏈體系，佈局酒店運營管理板塊，在高密度區域進一步提升增值服務濃度。同時收獲一支組織架構完整且經驗豐富的團餐、酒店管理運營團隊，有助於本集團團餐項目市場外拓，並快速提升本集團本地生活服務營運及管理能力。並且，收購事項有助於本集團物業管理服務、社區增值服務、本地生活服務相互協同，為業主、顧客提供更全面、高量的旅遊出行、團餐膳食等增值服務體驗，從而提升本集團業主黏性。

董事（包括獨立非執行董事）認為該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，金科企業為金科股份的全資附屬公司。由於金科股份為本公司的控股股東，因此，金科企業為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於2021年12月27日（交易時段後），金曉心悅與金科企業根據該協議所載的條款及條件，就買賣銷售股權（即目標公司的全部註冊資本）及銷售債務訂立該協議，代價為人民幣312,342,435元。

## 收購事項

該協議的主要條款概述如下：

日期：

2021年12月27日

訂約方：

- (1) 金科企業，作為賣方；及
- (2) 金曉心悅，作為買方。

## 主體事項

根據該協議，金科企業有條件同意出售且金曉心悅有條件同意收購銷售股權（即目標公司的全部註冊資本）及銷售債務。

## 代價

代價為人民幣312,342,435元，包括(i)銷售股權人民幣261,000,000元；及(ii)銷售債務人民幣51,342,435元。

代價乃經金曉心悅及金科企業公平磋商後參照以下各項（其中包括）釐定：(i)於2021年9月30日，由獨立合資格估值師以市場法評估銷售股權的市值約人民幣261,000,000元（假設內部重組已完成）；及(ii)按等額基準計算的銷售債務現金金額。代價將以本集團內部資源撥付。

## 生效

該協議的條款在滿足以下條件後生效：

- (i) 該協議已由金曉心悅及金科企業正式簽署並加蓋公章；及
- (ii) 該協議項下擬進行的交易及目標公司董事會組成的變更已由金科企業以目標公司股東決議的方式批准。

## 付款方式

代價中的人民幣291,842,435元須於該協議生效後三日內以現金支付。

於本公告日期，目標公司已就金科企業結欠的債務人民幣20,500,000元提供公司擔保。根據該協議，金曉心悅須保留代價餘下部分中的等值金額人民幣20,500,000元（「**保留金**」），惟須待有關公司擔保解除後方可作實。於悉數或部分解除有關公司擔保（視情況而定）後，金曉心悅將於該等解除後三日內參考有關公司擔保的已解除部分按等額基準償付保留金。

## 保證

根據該協議，金科企業向金曉心悅保證及擔保目標公司截至2022年12月31日止年度的實際稅息折攤前盈利（「**EBITDA**」）不少於人民幣30,000,000元（「**保證EBITDA**」）。

倘EBITDA少於保證EBITDA，金科企業須向金曉心悅作出補償，金額計算如下：

$$A = (\text{保證EBITDA} - \text{EBITDA}) \times 8.7$$

在此情況下，金科企業須於目標集團截至2022年12月31日止年度綜合經審計賬目發佈後三十日內，向金曉心悅補償相當於「A」的款項。

金科股份及金曉心悅須共同提名核數師於2023年3月31日或之前完成目標集團截至2022年12月31日止年度的綜合經審計賬目。

## 完成

收購事項須於該協議生效並滿足以下條件後十日內完成：

- (i) 金科企業已書面確認轉讓銷售債務予金曉心悅；

(ii) 該協議規定的酒店管理合同已簽立並交付予金曉心悅；及

(iii) 內部重組已完成。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入本集團的財務報表。

## 有關訂約方及目標公司的資料

### 本集團及金曉心悅

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及智慧科技服務。

金曉心悅為於中國成立的有限責任公司，由本公司全資擁有。於本公告日期，其主要從事團餐服務。

### 金科股份及金科企業

金科股份為於中國成立的股份有限公司，其股份在深圳證券交易所上市（股份代號：000656.SZ），成立於1998年，經20餘年創新發展，形成了「四位一體、生態協同」的總體佈局，即：精耕地產主業，做強智慧服務，做優科技產業，做實商旅康養，並在此基礎上進一步整合產業鏈生態圈。具備強大的綜合競爭力，是城市發展進程中領先的「美好生活服務商」。

金科企業為於中國成立的有限責任公司，由金科股份全資擁有。金科企業主要從事建築工程、企業管理、技術諮詢等業務。

### 目標公司

目標公司為於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事高端餐飲、團餐及酒店管理服務。

作為完成收購事項的先決條件，目標公司須進行一系列內部重組。於內部重組完成後，目標公司擁有十三家全資附屬公司，詳情載列如下：

(i) 重慶金瓚餐飲有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事餐飲服務；

(ii) 重慶金科良品食品有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事食品生產及零售；

- (iii) 重慶科華聖嘉酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (iv) 杭州科睿瑞晶酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (v) 成都科晶瑞晶酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (vi) 重慶都科聖嘉酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (vii) 貴陽科金瑞晶酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (viii) 重慶市永川區科茂瑞晶酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (ix) 重慶科振酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (x) 重慶市開州區臻科酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (xi) 蘇州科睿酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；
- (xii) 無錫科博酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理；及
- (xiii) 成都世科酒店管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店管理。

下文分別載列目標集團截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月的未經審核財務資料（假設內部重組已於2019年1月1日完成）：

	截至12月31日止年度		截至2021年
	2019年	2020年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	止九個月
	(未經審核)	(未經審核)	人民幣千元
	約	約	(未經審核)
			約
除稅前淨利潤／(虧損)	3,407	4,718	17,256
除稅後淨利潤／(虧損)	574	2,791	14,149

目標集團於2020年12月31日及2021年9月30日的未經審核總資產分別約人民幣25,720,655元及人民幣62,075,122元。

## 收購事項的理由和裨益

本集團一直提供物業管理及社區增值服務，根據本集團未來發展戰略，新設本地生活服務，著重發展團餐膳食服務。通過收購事項，本集成功整合優質團餐資源，擴充中高端團餐項目、優化本地供應鏈體系，佈局酒店運營管理板塊，在高密度區域進一步提升增值服務濃度。同時收獲一支組織架構完整且經驗豐富的團餐、酒店管理運營團隊，有助於本集團團餐項目市場外拓，並快速提升本集團本地生活服務營運及管理能力的。並且，收購事項有助於本集團物業管理服務、社區增值服務、本地生活服務相互協同，為業主、顧客提供更全面、高量的旅遊出行、團餐膳食等增值服務體驗，從而提升本集團業主黏性。

董事（包括獨立非執行董事）認為該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 董事會批准

於為批准該協議而舉行的董事會會議上，羅利成先生及梁忠太先生（彼等亦於金科股份擔任管理職位）已就本公司有關董事會決議案放棄投票。除羅利成先生及梁忠太先生外，概無董事於該協議擁有或視為擁有重大權益，須就批准該協議的有關董事會決議案放棄投票。



## 上市規則的涵義

於本公告日期，金科企業為金科股份的全資附屬公司。由於金科股份為本公司的控股股東，因此，金科企業為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。由於收購事項的一項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故收購事項僅須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有對應所載的以下涵義：

「收購事項」	指	收購銷售股權及銷售債務
「該協議」	指	金曉心悅與金科企業就買賣銷售股權及銷售債務訂立日期為2021年12月27日的協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司，一家於中國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）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項的總代價，即人民幣312,342,435元
「董事」	指	本公司董事
「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，以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	個人，或就公司而言，該公司或其最終實益擁有人，獨立於本集團及其關連人士及彼等各自的最終實益擁有人或彼等各自的聯繫人且與彼等並無關連
「內部重組」	指	目標集團將根據該協議條款進行的一系列公司重組
「金科企業」	指	重慶金科企業管理集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為金科股份的全資附屬公司
「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
「金曉心悅」	指	重慶金曉心悅餐飲管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「銷售債務」	指	目標公司於2021年9月30日結欠金科企業的債務人民幣51,342,435元
「銷售股權」	指	目標公司的全部註冊資本（截至本公告日期，目標公司由金科企業全資擁有）
「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
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	重慶金科金辰酒店管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由金科企業全資擁有



「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

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

重慶，2021年12月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生，非執行董事羅利成先生、梁忠太先生及李楠先生，及獨立非執行董事曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生。