

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)

(1) 完成收購事項；及 (2) 持續關連交易

完成收購事項

董事會欣然宣佈，該公告所載有關完成收購事項的先決條件均獲滿足，收購事項已於2021年12月29日完成。於收購事項完成後，目標公司已成為本公司間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績已於本集團之財務報表內綜合入賬。

持續關連交易

於收購事項完成後及於2021年12月31日，本公司與金科股份訂立(i) 酒店租賃服務框架協議，當中載列金科集團向本集團提供酒店租賃及有關服務的主要條款；及(ii) 酒店管理服務框架協議，當中載列本集團向金科集團提供酒店管理、綜合餐飲服務及有關服務的主要條款。

上市規則的涵義

於本公告日期，金科股份為本公司的控股股東。因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)超過0.1%但均低於5%，故酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

完成收購事項

茲提述該公告。

董事會欣然宣佈，該公告所載有關完成收購事項的先決條件均獲滿足，收購事項已於2021年12月29日完成。於收購事項完成後，目標公司已成為本公司間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績已於本集團之財務報表內綜合入賬。

持續關連交易

於收購事項完成後及於2021年12月31日，本公司與金科股份訂立(i)酒店租賃服務框架協議，當中載列金科集團向本集團提供酒店租賃及有關服務的主要條款；及(ii)酒店管理服務框架協議，當中載列本集團向金科集團提供酒店管理、綜合餐飲服務及有關服務的主要條款。

(1) 酒店租賃服務框架協議

酒店租賃服務框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：** 2021年12月31日（交易時段後）
- 訂約方：** (i) 本公司；及
(ii) 金科股份。
- 服務範圍：** 金科集團將向本集團提供酒店租賃及有關服務，據此金科股份已同意向本集團租賃並促使金科集團的其他成員公司向本集團租賃若干酒店物業，供本集團運營之用。
- 年期：** 酒店租賃服務框架協議的年期自2022年1月1日起計，直至2024年12月31日（包括首尾兩天）為止。
- 定價及其他條款：** (i) 訂約方須訂立個別協議，當中載列酒店租賃服務框架協議項下擬於日常業務過程中進行的相關交易的必要條款及條件，而有關條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立；及
(ii) 個別協議須符合酒店租賃服務框架協議所載的原則及條文。

歷史交易金額：

目標集團就金科集團提供的酒店租賃及有關服務於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月支付的歷史總額概約如下：

	截至12月31日止年度		截至2021年
	2019年	2020年	9月30日
	人民幣	人民幣	止九個月 人民幣
服務費總額	8,601,414	6,304,046	6,501,748

年度上限：

根據酒店租賃服務框架協議，建議該協議項下擬進行的交易於截至2024年12月31日止三個年度的年度上限預期不超過以下金額：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣	2023年 人民幣	2024年 人民幣
	10,000,000	10,300,000	10,700,000

酒店租賃服務框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 目標集團與金科集團先前訂立的有關酒店租賃服務協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 金科集團就本集團三項現有酒店物業將向其提供的酒店租賃及有關服務；及
- (iii) 金科集團就向各酒店物業提供該等酒店租賃及有關服務將收取的服務費，乃經參考當前市況（考慮酒店物業地點及服務費年漲幅不超過3%）所釐定。

(2) 酒店管理服務框架協議

酒店管理服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2021年12月31日（交易時段後）

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 金科股份。

服務範圍： 本集團將向金科集團提供酒店管理、綜合餐飲服務及有關服務，包括但不限於(i)酒店項目可行性研究服務；(ii)酒店開業前技術諮詢服務；(iii)經營管理服務；(iv)整合酒店服務；及(v)綜合餐飲服務。

年期： 酒店管理服務框架協議的年期自2022年1月1日起計，直至2024年12月31日（包括首尾兩天）為止。

定價及其他條款： (i) 訂約方須訂立個別協議，當中載列酒店管理服務框架協議項下擬於日常業務過程中進行的相關交易的必要條款及條件，而有關條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立；及
(ii) 個別協議須符合酒店管理服務框架協議所載的原則及條文。

各個別協議有關酒店管理服務框架協議項下擬進行交易的應付費用主要將包含：

- 酒店項目可行性研究服務費 各酒店項目收取一次性固定費用
- 酒店開業前技術諮詢服務費 各酒店物業收取一次性固定費用
- 經營管理服務費 各酒店物業收取固定基本費，加上該酒店經營毛利的可變百分比

- 整合酒店服務費 各酒店物業收取固定年費
- 綜合餐飲服務費 各綜合餐飲服務項目按成本加成計算收取固定百分比，須付最低基本費用

歷史交易金額：

金科集團就目標集團提供的酒店管理、綜合餐飲服務及有關服務於截至2020年12月31日止兩個年度各年及截至2021年9月30日止九個月支付的歷史總額概約如下：

	截至12月31日止年度		截至2021年
	2019年	2020年	9月30日
	人民幣	人民幣	止九個月 人民幣
服務費總額	4,630,380	9,034,292	11,611,794

年度上限：

根據酒店管理服務框架協議，建議該協議項下擬進行交易於截至2024年12月31日止三個年度的年度上限預期不超過以下金額：

	截至12月31日止年度		
	2022年	2023年	2024年
	人民幣	人民幣	人民幣
	30,000,000	31,000,000	32,000,000

酒店管理服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- 目標集團與金科集團先前訂立的有關酒店管理服務協議項下的歷史交易金額；
- 就酒店項目可行性研究服務和酒店開業前技術諮詢服務而言，預期金科集團將開發的酒店項目數量於截至2024年12月31日止三個年度各年將超過十個項目；

- (iii) 就經營管理服務、整合酒店服務及綜合餐飲服務而言：
- (a) 經考慮金科集團已於2021年9月30日開幕一項全新高端酒店物業及將於2022年開幕一項全新酒店物業，截至2024年12月31日止三個年度就本集團提供該等酒店管理、綜合餐飲服務及相關服務需求的預期增加；
 - (b) 截至2021年9月30日止九個月平均超過60%的各酒店歷史入住率，預期因新冠疫情趨緩，其將進一步增加；
 - (c) 就綜合餐飲服務而言：
 - 經考慮於2021年年底目標集團為金科集團推出的公司餐飲及酒店餐飲服務規模(考量用餐人數及金科集團的歷史開支)，截至2024年12月31日止三個年度該等綜合餐飲服務需求的預期增加；及
 - 提供該等服務的估計成本連同經參考現行市價所收取介乎10%至15%的固定百分比；
 - (iv) 經參考收購事項完成後現行市價，於目標集團服務費(除綜合餐飲服務費外)定價統一後，目標集團所收取的服務費的預期增加。

定價政策

作為一般原則，本集團根據酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議將收取的服務費將根據下列定價原則釐定：

- (i) 倘有中國政府就酒店租賃、酒店管理、綜合餐飲服務及有關服務規定的價格，則該等政府定價將適用於本集團提供的服務。倘有可得或適用的政府指導價標準，則本集團所收取的價格須介乎政府指導價的範圍之內；
- (ii) 倘並無可得或適用的政府定價或指導價，則價格以可資比較服務的市價及本集團就可資比較服務向獨立第三方提供的價格為基準；及
- (iii) 由其他獨立服務供應商提供的就擁有類似面積及周邊環境的相似類型酒店的現行市價。

於本公告日期，就董事所知、所悉及所信，概無任何酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下所提供的服務受限於任何適用的政府指定價或指導價。

在釐定個別協議項下應收服務價格及條款時，金科集團提供的價格及條款將由本集團財務部門及管理層相關人員進行審閱及評估，並將與本集團經參考與獨立第三方的歷史交易所進行的每月定期價格調查中取得的價格進行比較。倘金科集團提供的價格及條款對本公司而言不遜於獨立第三方提供的價格及條款，則本集團可能訂立個別協議，向金科集團提供有關服務。於訂立個別協議前，本集團將繼續與金科集團協商，以確保金科集團提供的價格及條款不遜於獨立第三方提供的價格及條款。

董事認為，本集團就釐定個別協議項下應收服務價格及條款時所進行的上述相關程序可確保酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的利益。

內部控制措施

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關負責人及管理層監督及監控，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的整體利益。

本集團相關人員及管理層將於訂立個別協議前審閱及評估條款，以確保其與酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議所載的原則及條文一致。

本公司財務部將密切監察交易總額，並在交易總額接近年度上限時通知管理層。本集團將按年進行定期檢查，以審閱及評估相關持續關連交易項下擬進行的交易是否按照各自協議的條款進行，以及就特定交易收取的價格是否屬公平合理且符合上述定價政策。

獨立非執行董事將繼續審閱管理層就相關持續關連交易項下擬進行交易出具的年度審閱報告，而本公司核數師亦將對其定價條款及年度上限進行年度審閱。

因此，董事認為，內部控制機制可有效確保酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下擬進行的交易已及將按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

訂立酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議的理由和裨益

目標集團於收購事項完成前一直向金科集團提供酒店租賃服務、酒店管理及綜合餐飲服務。董事會相信，繼續向金科集團提供該等服務可讓目標集團繼續發揮其在酒店管理及有關服務方面的現有實力和經驗，並獲得金科集團的持續支持。預期目標集團與金科集團之間的持續合作可產生令人滿意的協同效應，並進一步促進本集團的業務增長。

董事（包括獨立非執行董事）認為，酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易（包括其建議年度上限）屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，將於本集團日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關金科股份及本集團的資料

金科股份

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」。

本集團

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。

上市規則的涵義

於本公告日期，金科股份為本公司的控股股東。因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但均低於5%，故酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

董事會批准

於為批准酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議及其項下擬進行交易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，概無董事於酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議及其項下擬進行交易擁有或被視為擁有重大權益，須就批准酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議及其項下擬進行交易的有關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本文所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義，且下列詞彙具有對應所載的以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2021年12月27日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股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
「酒店租賃服務 框架協議」	指	本公司與金科股份於2021年12月31日就本集團向金科集團提供酒店租賃及相關服務所訂立的酒店租賃服務框架協議
「酒店管理服務 框架協議」	指	本公司與金科股份於2021年12月31日就本集團向金科集團提供酒店管理、綜合餐飲服務及相關服務所訂立的酒店管理服務框架協議

「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
「金科股份」	指	金科地產集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，於深圳證券交易所上市（股份代號：000656.SZ），為本公司的控股股東
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司和聯營公司（但不包括本集團）
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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
「個別協議」	指	本集團成員公司與金科集團成員公司之間分別根據酒店租賃服務框架協議及酒店管理服務框架協議的原則及條款可能訂立的個別協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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31日

於本公告日期，本公司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、梁忠太先生及付婷女士，及獨立非執行董事曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生。