

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 金科服務

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 收購物業

### 背景

董事會欣然宣佈，於2022年4月20日（交易時段後），本公司與賣方簽訂該等協議，據此，本公司已同意收購及賣方已同意出售總建築面積為3,332.15平方米的該等物業，總代價為人民幣48,900,000元。該等物業已作為本集團辦公場所超過10年，故本次收購旨在保持本集團辦公場所的穩定性。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，賣方為本公司控股股東金科集團的附屬公司。因此，賣方為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，該等收購事項構成本公司的關連交易。

由於上市規則第14.07條所載的有關該等收購事項的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）根據上市規則第14A.81條綜合計算時超過0.1%但全部低於5%，故該等收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

### 背景

董事會欣然宣佈，於2022年4月20日（交易時段後），本公司與賣方簽訂該等協議，據此，本公司已同意收購及賣方已同意出售總建築面積為3,332.15平方米的該等物業，總代價為人民幣48,900,000元。

## 該等協議

該等協議的主要條款概述如下：

### 協議A

#### *i. 日期*

2022年4月20日（交易時段後）

#### *ii. 訂約方*

(a) 本公司（作為買方）；及

(b) 賣方（作為賣方）。

#### *iii. 將予收購的物業A*

物業A為一棟總建築面積為1,646.20平方米的商業物業。物業A將由本集團佔用，作為辦公場所。

#### *iv. 代價*

收購事項A的代價為人民幣24,158,330元。收購事項A的代價乃由賣方及本公司參考獨立估值師於2021年5月31日對物業A進行的估值約人民幣24,193,000元經公平磋商後釐定。

#### *v. 付款條款*

本公司應於簽訂協議A後向賣方支付現金代價人民幣24,158,330元。

#### *vi. 完成*

收購事項A預計將於2022年5月20日或之前完成。

## **協議B**

### ***i. 日期***

2022年4月20日（交易時段後）

### ***ii. 訂約方***

(c) 本公司（作為買方）；及

(d) 賣方（作為賣方）。

### ***iii. 將予收購的物業B***

物業B為一棟總建築面積為1,685.95平方米的商業物業。物業B將由本集團佔用，作為辦公場所。

### ***iv. 代價***

收購事項B的代價為人民幣24,741,670元。收購事項B的代價乃由賣方及本公司參考獨立估值師於2021年5月31日對物業B進行的估值約人民幣24,777,200元經公平磋商後釐定。

### ***v. 付款條款***

本公司應於簽訂協議B後向賣方支付現金代價人民幣24,741,670元。

### ***vi. 完成***

收購事項B預計將於2022年5月20日或之前完成。

## 該等物業的資料

物業A包括中國重慶市江北區盤溪路484號附1號負1樓、1樓、2樓及3樓。物業A為一棟總建築面積為1,646.20平方米的商業物業。物業B包括中國重慶市江北區盤溪路484號附2號負1樓、1樓、2樓及3樓。物業B為一棟總建築面積為1,685.95平方米的商業物業。賣方已於2012年9月建成該等物業，因此賣方並無該等物業的原收購成本。

於本公告日期：(1)該等物業並不受限於任何抵押；及(2)該等物業現出租予本集團，作為辦公場所。

根據可得資料，截至2021年12月31日及2020年12月31日止財政年度各年，該等物業應佔除稅前租金收入分別約為人民幣90,000元及人民幣170,000元，而截至2021年12月31日及2020年12月31日止財政年度各年，該等物業應佔除稅後租金收入分別約為人民幣85,714.29元及人民幣161,904.76元。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

本公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司。本公司為中國領先的物業管理服務提供商之一，致力於為各種住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務，包括但不限於：(i)中高端住宅；(ii)商業及辦公樓宇；(iii)產業園；及(iv)政府公建、高校醫院等其他物業。

### 賣方

賣方為一家根據中國法律成立的有限公司，並在中國主要從事物業開發。於本公告日期，賣方98.8128%的股權由金科集團擁有，而其餘下的1.1872%股權由兩名獨立第三方擁有，且彼等均未擁有賣方1%以上的股權。

## 該等收購事項的理由及裨益

本集團擬透過使用其內部財務資源為該等收購事項提供資金。

該等物業已出租予本集團作為辦公場所超過10年。隨著本集團的快速發展及壯大，為改善辦公硬件條件及環境以提升其整體形象，本集團一直在對該等物業的翻新進行投資，同時本集團已投入大量研發費用的科技數據中心亦設立於此。自2021年以來，賣方加大了對該等物業的出售力度。倘該等物業已出售，本集團將難以在市場上及時找到另一處辦公場所，並可能由於辦公場所的變動而產生額外的費用，同時參照本集團在臨近位置租賃的其他辦公場所，平均租金約為每月人民幣50元／平方米。為保持辦公場所的穩定性及保留過往於該等物業的投資，則按市場公允價值購買該等物業屬必要且符合本公司利益。

## 董事會批准

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該等協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按一般商業條款訂立，及儘管該等協議並非於本集團日常業務過程中訂立，但彼等符合本公司及其股東的整體利益。

由於羅利成先生及梁忠太先生（各為非執行董事）亦於金科集團擔任管理職位，因此，彼等各自己就批准該等協議及其項下擬進行交易的有關董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，其他董事（包括獨立非執行董事）概無於該等協議及其項下擬進行交易擁有重大權益，及無須就批准該等協議及其項下擬進行交易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，賣方為本公司控股股東金科集團的附屬公司。因此，賣方為本公司的關連人士，且根據上市規則第14A章，該等收購事項構成本公司的關連交易。

由於上市規則第14.07條所載的有關該等收購事項的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）根據上市規則第14A.81條綜合計算時超過0.1%但全部低於5%，故該等收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「該等收購事項」	指	收購事項A及收購事項B
「收購事項A」	指	本公司根據協議A的條款及條件向賣方收購物業A
「收購事項B」	指	本公司根據協議B的條款及條件向賣方收購物業B
「該等協議」	指	協議A及協議B
「協議A」	指	本公司與賣方就收購事項A訂立的日期為2022年4月20日的協議
「協議B」	指	本公司與賣方就收購事項B訂立的日期為2022年4月20日的協議
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項A及收購事項B的總代價，為人民幣48,900,000元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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
「金科集團」	指	金科地產集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其股份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
「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，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	物業A及物業B
「物業A」	指	位於中國重慶市江北區盤溪路484號附1號，建築面積為1,646.20平方米的物業
「物業B」	指	位於中國重慶市江北區盤溪路484號附2號，建築面積為1,685.95平方米的物業
「賣方」	指	重慶市金科實業集團弘景房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「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**

香港，2022年4月20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。