

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

關 愛 無 處 不 在

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 有關建議收購的諒解備忘錄

交易

董事會欣然宣佈，於2022年6月30日（交易時段後），本公司與金科股份就以下責任訂立具有法律約束力的諒解備忘錄：(i)本公司與金科金教育就收購銷售股權（佔目標公司註冊資本的44.44%）訂立最終買賣協議，代價為人民幣22,660,000元；(ii)本公司與金科集團就收購託兒所物業的所有權或使用權資產（如適用）訂立最終買賣協議，最高代價不超過人民幣271,200,000元；及(iii)本公司、目標公司及天津金傑夫就本公司繳足銷售股權的註冊資本中未繳部分人民幣19,998,000元的責任訂立最終合作協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，金科股份為本公司控股股東，因此根據上市規則為關連人士。根據上市規則第14A章，交易構成本公司的關連交易。由於有關交易的一項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

就交易訂立最終協議後，本公司將遵照上市規則作出進一步公告。

交易的完成須待諒解備忘錄項下的先決條件及本公司將訂立的最終協議獲達成後，方可作實。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

交易

董事會欣然宣佈，於2022年6月30日（交易時段後），本公司與金科股份就以下責任訂立具有法律約束力的諒解備忘錄：(i)本公司與金科金教育就收購銷售股權（佔目標公司註冊資本的44.44%）訂立最終買賣協議，代價為人民幣22,660,000元；(ii)本公司與金科集團就收購託兒所物業的所有權或使用權資產（如適用）訂立最終買賣協議，最高代價不超過人民幣271,200,000元；及(iii)本公司、目標公司及天津金傑夫就本公司繳足銷售股權的註冊資本中未繳部分人民幣19,998,000元的責任訂立最終合作協議。

諒解備忘錄

諒解備忘錄的主要條款概述如下：

日期：

2022年6月30日

訂約方：

- (1) 本公司；及
- (2) 金科股份。

標的事項

根據諒解備忘錄，金科股份已有條件同意促使金科金教育及／或其相關附屬公司出售，而本公司已有條件同意購買(i)銷售股權，佔目標公司註冊資本的44.44%，代價為人民幣22,660,000元；及(ii)託兒所物業的所有權或使用權資產（如適用），最高代價不超過人民幣271,200,000元。此外，由於金科金教育尚未悉數繳足銷售股權，本公司有責任於收購銷售股權完成後繳足餘下未繳註冊資本人民幣19,998,000元。

代價

收購銷售股權的代價為人民幣22,660,000元，乃由本公司與金科股份參考（其中包括）(i)人民幣50,990,000元（即目標公司經扣除於2022年4月30日所宣派及派付的股息後於2021年12月31日的經調整資產淨值）；及(ii)銷售股權（佔目標公司全部註冊資本的44.44%）經公平磋商後釐定。

收購託兒所物業所有權或使用權資產(如適用)的最高代價為人民幣271,200,000元，乃由本公司與金科股份參考(其中包括)託兒所物業於2022年4月30日的經評估市值人民幣271,238,400元(由獨立合資格估值師採用市場法進行估值)經公平磋商後釐定。

於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣90,000,000元，僅有人民幣19,998,000元(佔銷售股權的50%)由金科金教育繳足。因此，根據諒解備忘錄，於收購銷售股權完成後，本公司須繳足銷售股權註冊資本的餘下部分人民幣19,998,000元。

交易代價將以本公司的內部資源撥付，不得以H股上市募集的所得款項淨額撥付。

付款條款

根據諒解備忘錄，本公司可向金科股份預付收購銷售股權的代價人民幣22,660,000元，以促進解除其銷售股權的現有質押。除上述外，其他最終付款條款將根據諒解備忘錄在交易的最終協議中落實。

先決條件

交易的完成須待(其中包括)以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (1) 交易的最終協議已獲本公司及金科股份批准及簽署；
- (2) 交易的最終協議已獲本公司及金科股份各自的董事會或股東(如適用)根據彼等各自的公司章程和相關法律法規正式批准；
- (3) 託兒所物業的所有權或使用權資產能夠合法轉讓予本公司，且金科集團已妥為完成所有必要的審批或備案程序(如需要)；及
- (4) 收購託兒所物業的所有權或使用權資產須待收購銷售股權完成後，方可作實。

完成

根據諒解備忘錄，交易的完成須待上述先決條件及交易最終協議須予以載列之交易完成的最終條款獲達成後，方可作實。

交易完成後，目標公司將作為本公司的聯營公司入賬，及目標公司的財務業績將不會併入本集團的財務報表。

終止

根據諒解備忘錄，諒解備忘錄將按以下方式終止：

- (1) 於2022年8月31日之前尚未就交易訂立最終協議；
- (2) 因發生不可抗力事件，交易的最終協議無法繼續履行或完成；或
- (3) 本公司與金科股份彼此同意終止諒解備忘錄。

有關訂約方、目標公司及託兒所物業的資料

本集團

本集團主要從事提供(i)空間物業服務；(ii)社區增值服務；(iii)本地生活服務；及(iv)數智科技服務。

金科股份及金科金教育

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，形成了以「四位一體、生態協同」的總體佈局為特色的大型企業集團，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」。

金科金教育為於中國成立的有限責任公司，主要從事教育業務投資。於本公告日期，金科金教育由金科股份全資擁有。

目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事託兒所業務。於本公告日期，目標公司由金科金教育及天津金傑夫分別擁有44.44%及55.56%股權。

天津金傑夫由傑夫(天津)教育(由王徵、劉建平、劉汀、劉濱、任葆荷及楊學雯分別擁有39.38%、28.02%、18.75%、9.58%、2.40%及1.88%股權)、劉忠榮、劼夫教育諮詢(由張江、吳玉潔及傑夫教育管理分別擁有50%、49.50%及0.5%股權)、季小林、孫皓、陳星宏及傑夫教育管理(由劉忠海及傑夫(天津)教育分別擁有51%及49%股權)分別擁有39.51%、23.49%、22%、6%、6%、2%及1%股權。經作出一切合理查詢後所深知、確信及盡悉，天津金傑夫及其最終實益擁有人為獨立第三方。

下文載列目標公司截至2021年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元 (未經審核) 概約	2021年 人民幣千元 (未經審核) 概約
除稅前淨利潤	1,810	12,530
除稅後淨利潤	1,720	11,900

於2021年12月31日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣59,980,000元。

託兒所物業

託兒所物業包括分別位於中國重慶、廣州及長沙的43項商業物業，總建築面積為108,240.39平方米，其中建築面積為68,335.84平方米的26項商業物業由於金科金教育於目標公司的持股權益而以優惠租金租賃予目標公司及建築面積為20,315.36平方米的9項商業物業目前按市場租金出租予其他獨立第三方經營託兒所業務。託兒所物業由金科集團開發，因此金科集團對託兒所物業並無原始收購成本。

根據可得資料，截至2021年12月31日止兩個年度，35項租賃託兒所物業應佔除稅前租金收入分別約為人民幣4,505,103.56元及人民幣4,590,448.32元，而截至2021年12月31日止兩個年度，35項租賃託兒所物業應佔除稅後租金收入分別約為人民幣3,379,127.67元及人民幣3,443,316.24元。

於本公告日期，若干託兒所物業尚未取得建設竣工證書，因此本公司僅能收購該等託兒所物業的使用權資產。根據諒解備忘錄，倘本公司因收購該等託兒所物業的使用權資產而遭受任何損失或損害，金科股份承諾將悉數賠償本公司。

進行收購事項的理由及裨益

本集團一直提供(i)空間物業服務；(ii)社區增值服務；(iii)本地生活服務；及(iv)數智科技服務。在社區增值服務方面，本集團計劃整合資源，建立社區增值服務生態系統。

幼託服務一直是本集團十分重視的業務領域之一。透過交易，本集團將能夠佈局幼託與學前教育市場，提高對親子消費市場的滲透率。一方面，本集團將利用其在產業鏈上下游的優勢，增加遊學、母嬰產品、活動等領域的收入。另一方面，為響應建設兒童友好型城市的國家政策，透過交易，本集團將進一步探索符合國家政策的兒童友好型社區模式，這將有助於提高本集團的品牌知名度，增強業務拓展能力的競爭力。為保證目標公司託兒所業務的穩定及長期發展，本公司亦已決定收購託兒所物業。倘目前出租予獨立第三方的該等託兒所物業的租期屆滿，本公司擬將該等物業出租予目標公司，以進一步擴大其託兒所業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，諒解備忘錄的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

董事會批准

在為批准諒解備忘錄而舉行的董事會會議上，羅利成先生及梁忠太先生亦於金科股份擔任管理職位，彼等已就本公司的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，概無董事於諒解備忘錄中擁有或被視為擁有重大權益，及毋須就批准諒解備忘錄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，金科股份為本公司控股股東，因此根據上市規則為關連人士。根據上市規則第14A章，交易構成本公司的關連交易。由於有關交易的一項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告，並獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

就交易訂立最終協議後，本公司將遵照上市規則作出進一步公告。

交易的完成須待諒解備忘錄項下的先決條件及本公司將訂立的最終協議獲達成後，方可作實。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「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
「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

「劫夫教育諮詢」	指	天津劫夫教育信息諮詢服務合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業
「傑夫教育管理」	指	天津傑夫教育管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「傑夫(天津)教育」	指	傑夫(天津)教育信息諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「金科金教育」	指	金科金教育投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「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
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	本公司與金科股份於2022年6月30日就交易訂立的具法律約束力的諒解備忘錄
「託兒所物業」	指	根據諒解備忘錄，分別位於中國重慶、廣州及長沙的43項商業物業，總建築面積為108,240.39平方米
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股權」	指	目標公司的44.44%註冊資本，於本公告日期由金科金教育擁有
「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	重慶市金科傑夫教育科技有限公司，一家於中國成立的有限責任公司

「天津金傑夫」	指	天津金傑夫教育諮詢服務合夥企業（有限合夥），一家於中國成立的有限合夥企業
「交易」	指	建議收購銷售股權及託兒所物業的所有權或使用權資產（如適用），以及本公司有責任繳足諒解備忘錄所擬訂銷售股權註冊資本的未繳部分
「%」	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，2022年6月30日

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