

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 收購託兒所物業

茲提述本公司日期為2022年6月30日的公告(「該公告」)，內容有關具法律約束力的諒解備忘錄。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者俱有相同涵義。

董事會欣然宣佈，於2022年7月7日(交易時段後)，本公司分別(i)與金科集團的相關成員就收購總建築面積為9,677.59平方米的三項託兒所物業(「收購託兒所物業」)，於2022年4月30日的經評估市值(由獨立合資格估值師使用市場法進行估值)為人民幣26,470,000元)的所有權訂立三份最終協議(「房屋買賣合同」)，總代價為人民幣26,470,000元；及(ii)與金科集團的相關成員就以租賃形式收購總建築面積為66,692.8平方米的28項託兒所物業(「租賃託兒所物業」)，於2022年4月30日的經評估市值(由獨立合資格估值師使用市場法進行估值)為人民幣176,530,000元)的使用權資產訂立28份最終協議(「使用權合同」)，總代價為人民幣176,530,000元。

房屋買賣合同及收購託兒所物業

房屋買賣合同的條款大致相同，概述如下：

日期： 2022年7月7日(交易時段後)

訂約方： (a) 金科集團的指定成員(「指定成員」)；及
(b) 本公司。

- 標的事項：** 根據房屋買賣合同，指定成員有條件同意出售且本公司有條件同意收購相關收購託兒所物業的所有權。
- 代價：** 各房屋買賣合同項下的代價乃由本公司與金科股份經參考（其中包括）相關收購託兒所物業於2022年4月30日經評估市值（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。
- 付款條款：** 各房屋買賣合同項下的代價將以現金一次性支付予相關指定成員。
- 交付：** 於訂立房屋買賣合同後，本公司可要求指定成員將相關收購託兒所物業的所有權轉讓予本公司。指定成員應在收到本公司書面要求後五個營業日內配合辦理有關轉讓程序。
- 終止：** 本公司可按以下方式單方面終止房屋買賣合同：
- (a) 於2022年8月31日前，本公司與金科金教育尚未就收購銷售股權訂立最終買賣協議（「**購股協議**」）；
 - (b) 購股協議已訂立但隨後根據相關條款及條件予以終止；
 - (c) 於2022年8月31日前，本公司、目標公司及天津金傑夫尚未就本公司繳足未繳部分銷售股權註冊資本人民幣19,998,000元的責任訂立最終合作協議（「**合作協議**」）；
 - (d) 合作協議已訂立但隨後根據相關條款及條件予以終止；或
 - (e) 未能成功以本公司名義登記銷售股權。

根據可得資料，於截至2021年12月31日止兩個年度，收購託兒所物業應佔除稅前租金收入分別約為人民幣504,373元及人民幣529,589元，而於截至2021年12月31日止兩個年度，收購託兒所物業應佔除稅後租金收入分別約為人民幣378,280元及人民幣397,192元。

使用權合同及租賃託兒所物業

使用權合同的條款大致相同，概述如下：

日期： 2022年7月7日（交易時段後）

訂約方： (a) 指定成員

(b) 本公司。

標的事項： 根據使用權合同，本公司已有條件同意自相關指定成員收購相關租賃託兒所物業的使用權資產。

期限： 自交付日期（定義見下文）起計20年，可經本公司單方面酌情重續而毋須進行進一步付款。

代價： 各使用權合同項下的代價乃由本公司與金科股份參考（其中包括）相關租賃託兒所物業於2022年4月30日的經評估市值（由獨立合資格估值師使用市場法進行估值）後經公平磋商釐定後以租金形式支付。

付款時間表： 各使用權合同項下的代價須於使用權合同日期後三個營業日內一次性支付予指定成員。

交付： 指定成員須於支付代價後三個營業日內向本公司交付租賃託兒所物業。自交付日期（「交付日期」）起，本公司將享有租賃託兒所物業擁有人的任何權利。

倘相關租賃託兒所物業的擁有權根據相關法律及法規可予以轉讓，則本公司可立即要求指定成員將有關所有權轉讓予本公司，而毋須進一步支付任何款項。

終止： 本公司可按以下方式單方面終止使用權合同：

- (a) 於2022年8月31日前尚未訂立購股協議；
- (b) 購股協議已訂立但隨後根據相關條款及條件終止；
- (c) 於2022年8月31日前尚未訂立合作協議；
- (d) 合作協議已訂立但隨後根據相關條款及條件終止；或
- (e) 以本公司名義登記銷售股權尚未成功。

根據可得資料，截至2021年12月31日止兩個年度，租賃託兒所物業應佔除稅前租金收入分別約為人民幣2,800,259元及人民幣2,859,189元，而截至2021年12月31日止兩個年度，租賃託兒所物業應佔除稅後租金收入分別約為人民幣2,100,494元及人民幣2,144,871元。

根據香港財務報告準則第16號租賃，訂立使用權合同及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購租賃託兒所物業的使用權資產。

有關訂約方的資料

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。

金科集團

指定成員為重慶市金科匯宜房地產開發有限公司、重慶金科正韜房地產開發有限公司、重慶市璧山區金科眾璽置業有限公司、重慶金科匯茂房地產開發有限公司、重慶金科竹宸置業有限公司、重慶金科億佳房地產開發有限公司、重慶市金科實業集團弘景房地產開發有限公司、重慶市江津區金科國竣置業有限公司、重慶金科郡威房地產開發有限公司、重慶市金科星聚置業有限公司、重慶市金科星坤房地產開發有限公司、重慶市金科昌錦置業有限公司、重慶市金科駿耀房地產開發有限公司、郴州金科凱天房地產開發有限公司、重慶恒春置業有限公司、重慶金科嘉辰房地產開發有限公司、重慶市搏展房地產開發有限責任公司、重慶蓬得企業管理有限公司、重慶市金科宸居置業有限公司、重慶市佳樂九龍房地產開發有限公司、重慶金科景繹房地產開發有限公司及重慶市金科實業集團科潤房地產開發有限公司。

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」。

所有其他指定成員均為金科股份的附屬公司，均為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發。

指定成員中，(i)重慶市金科匯宜房地產開發有限公司由金科股份間接持有99.28%股權，由趙揚持有0.45%股權，及由諶雪予持有0.27%股權；(ii)重慶金科實業集團弘景房地產開發有限公司由金科股份間接持有98.81%股權，由趙揚持有0.74%股權及由諶雪予持有0.45%股權；(iii)重慶金科郡威房地產開發有限公司由金科股份間接持有55%股權，及由深圳錦盈投資合夥企業（有限合夥）（由好買財富管理股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司，股份代號：834418）間接持有98.57%股權，及由合夥企業（為獨立第三方）持有1.43%股權）持有45%股權；(iv)重慶金科嘉辰房地產開發有限公司由金科股份間接持有99.68%股權，由諶雪予持有0.18%股權及由趙揚持有0.14%股權。除上文所披露者外，所有其他指定成員（不包括金科股份）均為金科股份的全資附屬公司。

訂立房屋買賣合同及使用權合同的理由及裨益

誠如該公告所披露，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。於完成相關盡職審查後，本公司已決定收購收購託兒所物業及租賃託兒所物業。在滿意其盡職調查結果的情況下，本公司將訂立進一步最終協議以收購餘下12項託兒所物業。

董事（包括獨立非執行董事）認為，房屋買賣合同及使用權合同的條款以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

在為批准房屋買賣合同及使用權合同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，概無董事於有關交易中擁有或被視為擁有重大權益，及毋須就有關董事會決議案放棄投票。

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7月7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。