

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

- (1) 續訂持續關連交易；
- (2) 須予披露及關連交易；及
- (3) 建議修訂公司章程

## 緒言

茲提述本公司日期為2020年11月5日的招股章程，內容有關(其中包括)銷售總協議、供應及安裝總協議及物業管理服務總協議。由於銷售總協議、供應及安裝總協議及物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期及預期本公司將於各協議到期後繼續進行協議項下擬進行的交易，本公司於2022年7月29日(交易時段後)訂立2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議及2022年物業管理服務總協議。

出於「訂立2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議、2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益」一節所載的理由，本公司(作為貸款人)與金科股份(作為借款人)於2022年7月29日訂立貸款協議。

## 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，持有本公司約30.33%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。

由於2022年銷售總協議及2022年供應及安裝總協議項下各自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2022年銷售總協議及2022年供應及安裝總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

由於2022年物業管理服務總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5%，故2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

此外，由於貸款協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故貸款協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，且須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

### 建議修訂公司章程

鑒於本集團的業務需求及根據聯交所於2021年11月刊發的《海外發行人上市制度諮詢總結》，當中規定上市發行人就發行人的股東保障採納載於一套統一的14項「核心水平」，本公司擬修訂公司章程。建議修訂的全文將載於將寄發予股東的通函附錄內。

## 緒言

茲提述本公司日期為2020年11月5日的招股章程，內容有關(其中包括)銷售總協議、供應及安裝總協議及物業管理服務總協議。由於銷售總協議、供應及安裝總協議及物業管理服務總協議將於2022年12月31日到期及預期本集團將於各協議到期後繼續進行協議項下擬進行的交易，本公司於2022年7月29日(交易時段後)訂立2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議及2022年物業管理服務總協議。

## 續訂持續關連交易

### 2022年銷售總協議

日期： 2022年7月29日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 金科股份。

服務範圍： 金科股份將自本集團購買或促使金科集團其他成員公司自本集團購買定制禮品、日用品及節慶食品，其將用於金科集團的促銷活動、銷售案場或作為金科集團的僱員福利。

年期： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止(包括首尾兩天)。

**定價及其他條款：** 根據2022年銷售總協議將予提供的定制禮品、日用品及節慶食品的價格經參照相關產品的現行市價及本集團就類似產品向獨立第三方提供的批發價後公平磋商釐定。

2022年銷售總協議的訂約方亦協定如下：

- (1) 訂約方須訂立特定協議，當中載列2022年銷售總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
- (2) 特定協議須符合2022年銷售總協議所載的原則及條文。

**歷史金額：** 截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年3月31日止三個月，銷售總協議的交易金額分別約為人民幣6.1百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣3.1百萬元。

**年度上限：** 建議2022年銷售總協議項下擬進行的交易於截至2025年12月31日止三個年度的年度上限預期不超過以下金額：

|      | <b>2023年</b><br>人民幣<br>(百萬元) | <b>2024年</b><br>人民幣<br>(百萬元) | <b>2025年</b><br>人民幣<br>(百萬元) |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 年度上限 | 19                           | 19                           | 19                           |

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列合理的因素：

- (i) 銷售總協議的歷史交易金額；
- (ii) 節慶食品銷售納入2022年銷售總協議；
- (iii) 經計及(i)金科集團截至2021年12月31日的土地儲備約65.9百萬平方米及在建的總建築面積約為100.6百萬平方米；及(ii)銷售案場和僱員數量的預計增長後，金科集團對產品的需求於截至2023年12月31日止年度預計增長；

(iv) 截至2023年12月31日止年度，根據2022年銷售總協議向金科集團出售定制禮品、日用品及節慶食品所涉及的估計成本增加；及

(v) 假設2022年銷售總協議的產品需求於截至2025年12月31日止兩個年度保持穩定。

## 2022年供應及安裝總協議

日期： 2022年7月29日

訂約方： (1) 本公司；及

(2) 金科股份。

服務範圍： 本集團已同意(i)供應軟件系統及設備，如(a)智能系統，包括但不限於門禁及監視系統、停車場智能管理系統、智慧家庭系統及對講機系統；(b)社區無人售貨系統；及(c)多媒體顯示系統；及(ii)提供相關安裝及維護服務。

年期： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩天）。

定價及其他條款： 就提供軟件系統及設備及相關安裝及維護服務將予收取的費用將經參考現行市價（計及物業地點及狀況、研發成本及包括勞工成本及材料成本在內的預期營運成本）及本集團就向獨立第三方提供類似服務收取的費用後公平磋商釐定。

2022年供應及安裝總協議的訂約方亦協定如下：

(1) 訂約方須訂立特定協議，當中載列2022年供應及安裝總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

(2) 特定協議須符合2022年供應及安裝總協議所載的原則及條文。

**歷史金額：** 截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年3月31日止三個月，供應及安裝總協議的交易金額分別約為人民幣39.0百萬元、人民幣54.6百萬元及人民幣32.1百萬元。

**年度上限：** 建議2022年供應及安裝總協議項下擬進行的交易於截至2025年12月31日止三個年度的年度上限預期不超過以下金額：

|      | <b>2023年</b><br>人民幣<br>(百萬元) | <b>2024年</b><br>人民幣<br>(百萬元) | <b>2025年</b><br>人民幣<br>(百萬元) |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 年度上限 | 122                          | 122                          | 122                          |

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列合理的因素：

- (i) 供應及安裝總協議的歷史交易金額；
- (ii) 根據現有已簽署合約將予確認的估計收益；
- (iii) 經計及相關軟件系統及設備的過往價格上漲及本集團升級該等軟件系統及設備的投入後，該等相關軟件系統及設備價格的估計上漲；
- (iv) 經計及(a)為實施數字化、智能化管理，本集團持續加大升級相關軟件系統及設備的投入，這將進一步提升該等系統的質量及提高終端用戶的滿意度，本集團認為此舉會令對2022年供應及安裝總協議的服務需求增加；(b)根據董事所知及理解，隨著金科集團將開發更多智慧社區，截至2023年12月31日止年度，將由本集團管理的物業對相關供應及安裝服務的預計需求；及(c)根據金科集團截至2021年12月31日的土地儲備約65.9百萬平方米，截至2023年12月31日止年度，銷售案場的估計需求後，相關供應及安裝服務的估計增長；及
- (v) 假設2022年供應及安裝總協議的相關供應及安裝服務的需求於截至2025年12月31日止兩個年度保持穩定。

## 2022年物業管理服務總協議

日期： 2022年7月29日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 金科股份。

服務範圍： 本集團同意向金科集團提供若干物業管理服務，包括但不限於(i)物業前介及售後服務，包括但不限於(a)前期規劃及設計諮詢服務；(b)樣板間及銷售案場的管理服務；(c)驗房；(d)前介清潔服務；(e)前介籌備工作；及(f)售後維修及保養服務；(ii)金科集團所擁有或使用的物業（包括但不限於空置房、停車場、寫字樓及商業物業）的物業管理服務；及(iii)其他相關服務。

年期： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩天）。

定價及其他條款： 就2022年物業管理服務總協議項下提供物業管理服務將予收取的費用將經參考下文「定價政策」一段所載的定價政策後公平磋商釐定。

2022年物業管理服務總協議的訂約方亦協定如下：

- (1) 訂約方須訂立特定協議，當中載列2022年物業管理服務總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，而有關係款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立；及
- (2) 特定協議須符合2022年物業管理服務總協議所載的原則及條文。

**歷史年度上限及交易金額：** 截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度的歷史年度上限分別為人民幣738.5百萬元、人民幣932.1百萬元及人民幣1,172.7百萬元。截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年3月31日止三個月，根據物業管理服務總協議已向本集團支付的服務費分別為約人民幣720.4百萬元、人民幣914.6百萬元及人民幣114.3百萬元。與2022年上半年相比，本集團將於2022年下半年管理更多物業，以彌補於2022年2月及3月因COVID-19疫情影響而暫時擱置的發展中物業。

**年度上限：** 建議2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易於截至2025年12月31日止三個年度的年度上限預期不超過以下金額：

|      | <b>2023年</b><br>人民幣<br>(百萬元) | <b>2024年</b><br>人民幣<br>(百萬元) | <b>2025年</b><br>人民幣<br>(百萬元) |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 年度上限 | 800                          | 800                          | 800                          |

於釐定上述年度上限時，董事已考慮下列合理的因素：

- (i) 物業管理服務總協議的歷史交易金額；
- (ii) 根據金科集團將於截至2023年12月31日止年度預售的物業估計總建築面積約10百萬平方米，本集團將於截至2023年12月31日止年度管理的樣板間及銷售案場估計項目數目約110個；
- (iii) 金科集團於截至2023年12月31日止年度已售及將交付的物業估計總建築面積約12百萬平方米，其將委聘本集團提供前介及售後服務；
- (iv) 金科集團於截至2023年12月31日止年度所擁有或使用的物業估計總建築面積約7百萬平方米，其將委聘本集團提供物業管理服務；

- (v) 金科集團於截至2023年12月31日止年度所擁有或使用的停車場估計數目約100,000個，其將委聘本集團提供物業管理服務；
- (vi) 根據上述因素及下文「定價政策」一節所詳述的定價政策計算的截至2023年12月31日止年度估計交易金額；及
- (vii) 假設金科集團及其聯繫人將交付或預售的物業估計總建築面積於截至2025年12月31日止兩個年度保持穩定。

## 定價政策

作為一般原則，本集團根據2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議及2022年物業管理服務總協議將予收取的價格及／或費用將根據下列定價原則釐定：

### **2022年銷售總協議**

- (i) 本集團向其在中国的長期獨立第三方供應商採購產品的優惠價格；及
- (ii) 本集團向其獨立第三方客戶提供的批發價格及現行市價。

### **2022年供應及安裝總協議**

- (i) 倘有中國政府就提供軟件系統及設備及相關安裝及維護服務規定的價格，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) 費用以可資比較產品及服務的市價及本集團就可資比較產品及服務向獨立第三方提供的費用為基準；及
- (iii) 一般由其他獨立服務供應商所提供鄰近面積及質量相若的同類物業的類似產品及服務的現行市價。

## 2022年物業管理服務總協議

- (i) 就物業前介及售後服務(樣板間及銷售案場的管理服務除外)而言,本集團將按經參考以下各項而釐定的價格向金科集團收費:
  - (a) 本集團與獨立第三方進行的其他類似服務同期交易(就服務範圍及要求、項目規模及狀況以及規劃設計難度水平等而言);及
  - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方進行的可資比較交易(如有)收取的價格;
- (ii) 就樣板間及銷售案場的管理服務而言,本集團將按經參考以下各項而釐定的價格向金科集團收費:
  - (a) 本集團提供該等管理服務將產生的預計營運成本(包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本),另加根據本集團的標準定價條款計算的約10%合理利潤率;及
  - (b) 本集團與獨立第三方進行的其他類似管理服務同期交易;
- (iii) 就向金科集團擁有或使用的物業提供的物業管理服務而言,本集團將按經參考以下各項而釐定的每平方米固定單價或每項物業固定費用向金科集團收費:
  - (a) 本集團與獨立第三方進行的其他類似服務同期交易(就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度水平等而言);
  - (b) 中國其他物業管理公司就與獨立第三方進行的可資比較交易收取的價格;及
  - (c) 政府定價或中國政府發佈的指導價(如有)。

於本公告日期,就董事所知、所悉及所信,於若干城市向金科集團擁有或使用的物業提供物業管理服務須遵守政府定價或中國政府發佈的指導價,該等政府定價或指導價標準的適用範圍可能因城市而異。倘本集團認為政府定價或指導價標準與上文(iii)(a)及(iii)(b)段所述的市價不一致,本集團可向當地相關政府部門登記後按有關市價收費。

在釐定特定協議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相關人員及管理層進行審閱及評估，並將與本集團基於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其他獨立第三方提供的價格及條款，則本集團可能訂立該特定協議，向金科集團提供有關服務。

為此，本集團業務部將參考至少三筆交易，且相關營運部門主管、本集團財務總監、執行董事及董事長將審批金科集團的報價單以確保報價單的條款反映現行市況。

於訂立各特定協議前，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對本集團而言不遜於獨立第三方提供的價格及條款。

董事認為，本集團就釐定特定協議應收服務價格及條款時所進行的上述相關程序可確保2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議及2022年物業管理服務總協議項下各自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分別於訂立特定協議前審閱及評估條款，以確保其與2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議及2022年物業管理服務總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的80%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2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議及2022年物業管理服務總協議項下各自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。

## 須予披露及關連交易

出於「訂立2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議、2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益」一節所載的理由，本公司（作為貸款人）與金科股份（作為借款人）於2022年7月29日訂立貸款協議。

日期： 2022年7月29日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 金科股份。

本金額： 人民幣1,500百萬元。

利率： 每年8.6%，按貸款本金額自其提取之日起累計（但不包括到期日），自2022年12月20日起每半年支付一次，最後一次於到期日支付。

8.6%的利率由本公司與金科股份經參照(i)「訂立2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議、2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益」一段所述的貸款市場報價利率；及(ii)金科集團的現有三筆銀行貸款的利率（即約每年8.5%）後按一般商業條款公平磋商釐定。

年期： 固定年期為自提取之日起至到期日（即2024年12月20日）止。

提取及先決條件： 貸款將在滿足以下先決條件後提取：

- (1) 金科股份完成與貸款有關的所有必要審批及登記手續；
- (2) 金科股份提供提取及償還貸款的銀行賬戶明細；
- (3) 金科股份未違反貸款協議的任何條款及條件，亦未發生貸款協議規定的違約事件；
- (4) 並無適用法律法規及部門禁止或限制本公司向金科股份發放貸款；及
- (5) 貸款協議於股東特別大會上獲獨立股東批准。

**償還：** 金科股份應於2023年1月20日償還貸款本金額的20%，此後自2023年6月20日起每半年償還一次（但每個還款日有兩個月的寬限期），並於到期日償還最後一期貸款。

**違約利息：** 倘金科股份未能於上述兩個月寬限期屆滿或之前償還貸款協議項下的任何應付款項，金科股份將按每年8.6%的標準利率的1.5倍額外支付按逾期款項計算的違約利息（即每年12.9%），按日累計直至金科股份悉數償還逾期款項。

1.5的違約率由本公司與金科股份經參照金科集團的現有相同三筆銀行貸款規定的1.5的違約率後按一般商業條款公平磋商釐定。

**擔保：** 貸款由抵押資產擔保。根據貸款協議，經本公司事先同意，金科股份有權出售抵押資產用於償還或自用，條件是本公司確認的等值替代資產已計入本公司。

在任何情況下，抵押資產的總值應不時等於貸款的未付本金額除以60%的收費率，該收費率由本公司與金科股份經參照金科集團的現有擔保文件規定的50%至70%的收費率後按一般商業條款公平磋商釐定。

倘金科股份未能償還貸款協議項下的任何逾期款項，本公司應有權行使其變現抵押資產的權利，而變現的所得款項將用於償還逾期款項。此外，此外，本公司可酌情以(i)可分配至金科股份所持股份的任何股息；及(ii)本公司於一般及日常業務過程中應付金科股份的任何費用或賬款抵銷任何逾期款項。

於本公告日期，獨立合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司於2022年5月31日採用市場方法評估的抵押資產的估計市值為人民幣2,700百萬元。

**用途：** 用作一般營運資金用途。

## 訂立2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議、2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益

本集團一直提供空間物業服務、社區增值服務及數智科技服務，包括但不限於金科集團開發的物業。有關空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務包括清潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、家庭生活服務、園區經營服務、家居煥新服務及旅居綜合服務以及引薦營銷及相關營銷廣告服務。由於本集團預期會於銷售總協議、供應及安裝總協議及物業管理服務總協議到期後進行據此擬進行的交易，董事會認為續訂銷售總協議、供應及安裝總協議及物業管理服務總協議，以持續向金科集團提供空間物業服務、社區增值服務及數智科技服務對本集團有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，2022年銷售總協議及2022年供應及安裝總協議的條款經訂約方公平磋商後達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

本集團與金科集團保持長期穩定的合作關係。董事獲悉，若干物業開發項目（佔金科集團整體物業開發項目組合的一小部分）的進度受到COVID-19疫情的不利影響，而貸款協議將使金科集團更靈活地調配其整體中短期營運資金，以促進其在建項目的及時交付，否則可能因所需資金的重新分配及調配而需要更長時間才能交付。儘管金科集團需要中短期營運資金，但經審閱金科集團截至本公告日期所刊發的刊物（如公告）後，董事認為金科集團的整體日常營運仍在進行中。因此，董事會認為該暫時停牌對金科集團的財務能力及信譽並無任何重大影響。通過訂立貸款協議，金科集團將能夠確保正在開發的物業項目的建設及交付，進而將委聘本集團於該等物業交付後提供物業管理服務，有利於本集團的長期發展。同時，貸款協議項下擬定的年利率8.6%高於中國人民銀行公佈自2022年5月20日起生效的一年期及五年期貸款市場報價年利率3.7%及4.45%，其將增加本集團的其他收入。就金科集團現有銀行貸款（「可資比較貸款」）的利率的可比性而言，董事認為可資比較貸款與貸款相若，原因如下：(a)可資比較貸款的用途為一般營運資金；(b)可資比較貸款的到期日介乎二至三年；(c)可資比較貸款的年利率為8.5%，乃參考中國人民銀行公佈的貸款市場報價利率釐定；(d)可資比較貸款的違約率為可資比較貸款相應利率的1.5倍；及(e)可資比較貸款為有抵押貸款。可資比較貸款的主要條款與貸款的條款大致相似，概述如下：

| 對手方   | 日期       | 本金額<br>(人民幣百萬元) | 年期   | 年利率  | 違約率 | 是否涉及<br>擔保或抵押 |
|-------|----------|-----------------|------|------|-----|---------------|
| 中國銀行A | 2020年11月 | 300             | 36個月 | 8.5% | 1.5 | 是             |
| 中國銀行B | 2020年10月 | 260             | 24個月 | 8.5% | 1.5 | 是             |
| 中國銀行C | 2020年1月  | 700             | 36個月 | 8.5% | 1.5 | 是             |

於選擇可資比較貸款時，本公司已採納以下選擇標準：(i)貸款人須為中國的商業銀行；(ii)貸款於關鍵時間仍未償還；(iii)貸款的到期日應介乎二至三年；及(iv)貸款應為有抵押貸款。董事會認為，上述甄選標準屬公平合理，因為(i)貸款人均為中國的商業銀行，本質上具有代表性；及(ii)可資比較貸款的特徵與貸款相似。儘管金科集團於2021年及2022年借入其他銀行貸款，但該等貸款不符合相關選擇標準或利率低於可資比較貸款。經審閱金科集團符合所有上述選擇標準的所有現有銀行貸款後，董事認為該等被視為與貸款相若的銀行貸款(包括可資比較貸款)的最高年利率為8.5%。就金科集團的外部借款成本而言，根據金科集團提供的數據，於截至2021年12月31日止年度，金科集團的借款成本及金科集團非銀行貸款的平均借款成本的資本化率分別為7.69%及8.6%。因此，貸款8.6%的利率更為有利及可資比較。因此，經計及上文所披露的因素後，董事認為貸款協議項下擬定的8.6%年利率(包括違約率1.5)屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合市場慣例，且對本集團有利。

此外，於訂立貸款協議前，本集團管理層已通過審閱金科股份的綜合財務報表及管理賬目對金科股份的還款能力進行盡職調查及評估。根據金科股份已刊發的截至2021年12月31日止年度的年報，其股東應佔經審核收入及除稅後溢利分別約為人民幣1,123億元及人民幣36億元。根據金科股份刊發的截至2022年3月31日止三個月的季度報告，於2022年3月31日，其股東應佔未經審核資產淨值約為人民幣34,250.6百萬元。該金額相當於貸款本金額的20倍以上。此外，董事已審閱金科股份所刊發的資料，並無發現任何有關金科股份的重大不利事項，而該等事項將嚴重損害其於本公告日期履行貸款協議項下還款責任的能力。本公司財務部門將持續監控並審慎管理其經營現金流入及流出以及整體營運資金需求，並定期向本公司高級管理層報告，而後者將及時採取相應行動，旨在確保本公司於提供貸款後有足夠營運資金為其營運提供資金。基於上述事實，董事認為金科股份於本公告日期具有良好的信譽及財務能力。

進一步考慮到(a)本公司可酌情以(i)任何可分派予金科股份所持本公司股份的股息；及(ii)本公司於日常及一般業務過程中應付予金科股份的任何費用或款項抵銷任何逾期款項；及(b)貸款由抵押資產作擔保，董事認為金科股份未能償還貸款及應計利息的風險相對較低。根據貸款協議，本公司有權變現抵押資產，變現所得款項將用於償還逾期款項。本公司可酌情以(i)任何可分派予金科股份所持本公司股份的股息；及(ii)倘金科集團違約，本公司於日常及一般業務過程中應付金科股份的任何費用或賬款抵銷任何逾期款項。此外，本公司可根據貸款協議要求金科集團提供本集團認為適當的額外抵押資產。因此，倘發生任何違約，本公司可對金科集團採取一項或多項該等行動。

貸款將由本集團的內部資源撥付，而不會由上市所得款項淨額中撥付。

經考慮(a)根據本集團截至2021年12月31日止年度的年度報告，本集團於2021年12月31日並無重大未償還的計息銀行借款；(b)本集團於提供貸款後未來12個月的預期財務狀況、財務表現及營運資金；(c)貸款的主要目的是使現有應收款項的收款程序正規化，並促進上述本集團應收金科集團的未償還應收款項之結算；(d)根據貸款協議，自2023年1月20日起分五期連同利息償還貸款本金，其後自2023年6月20日起每半年償還一次的還款機制；及(e)本公司為確保上文所披露的充足營運資金需求而擬採取的措施，董事認為本公司於提供貸款後的未來12個月擁有充足營運資金。

鑒於上述原因，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於獲得獨立財務顧問的意見後發表意見）認為2022年物業管理服務總協議及貸款協議的條款（包括8.6%利率）經訂約方公平磋商後達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 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）。金科股份為中國一家領先的物業開發商，主要從事開發大型混合用途物業項目，廣泛佈局物業管理、環境保護、建築、房地產建築管理及商業業務。

### 本集團

本集團主要於中國從事提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

### 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，持有本公司約30.33%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份為本公司的關連人士。

由於2022年銷售總協議及2022年供應及安裝總協議項下各自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2022年銷售總協議及2022年供應及安裝總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

由於2022年物業管理服務總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5%，故2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

此外，由於貸款協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故貸款協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露及關連交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，且須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、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2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議、2022年物業管理服務總協議及貸款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2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議、2022年物業管理服務總協議及貸款協議擁有或視為擁有重大權益，故無須就批准2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議、2022年物業管理服務總協議及貸款協議的有關董事會決議案放棄投票。

## 建議修訂公司章程

鑒於本集團的業務需求及根據聯交所於2021年11月刊發的《海外發行人上市制度諮詢總結》，當中規定上市發行人就發行人的股東保障採納載於一套統一的14項「核心水平」，本公司擬修訂公司章程。建議修訂的全文將載於將寄發予股東的通函附錄內。

建議修訂須待股東於股東特別大會上以特別決議案批准後，方可作實。建議修訂將待股東於股東特別大會上批准後生效。

公司章程以中文編寫，並無正式的英文版本。因此，任何英文翻譯僅供參考。如有任何歧義，應以中文版本為準。建議修訂生效後，經修訂公司章程的全文將在聯交所網站及本公司網站上刊載。

## 一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，旨在（其中包括）考慮及酌情批准(i)2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其項下擬分別進行的交易；及(ii)建議修訂。

於股東特別大會上將以投票方式進行表決。金科股份持有197,977,875股股份（相當於本公司已發行股本的約30.33%），須於股東特別大會上就批准2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其項下擬分別進行的交易的建議決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其項下擬分別進行的交易的條款向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問，以就2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其項下擬分別進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)有關2022年物業管理服務總協議及貸款協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關其對2022年物業管理服務總協議及貸款協議的條款的意見的函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；(iv)建議修訂的詳情；及(v)將予召開及舉行以批准2022年物業管理服務總協議、貸款協議及建議修訂的股東特別大會通告的通函，將根據上市規則寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有對應所載的以下涵義：

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「2022年銷售總協議」     | 指 | 本公司與金科股份於2022年7月29日訂立的新銷售總協議   |
| 「2022年供應及安裝總協議」  | 指 | 本公司與金科股份於2022年7月29日訂立的新供應及安裝總協議  |
| 「2022年物業管理服務總協議」 | 指 | 本公司與金科股份於2022年7月29日訂立的新物業管理服務總協議   |
| 「公司章程」           | 指 | 本公司現時生效的公司章程   |
| 「聯繫人」            | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義  |
| 「董事會」            | 指 | 董事會  |
| 「抵押資產」           | 指 | 金科集團的資產，包括不少於42,000個停車位及不少於200個商舖物業，總建築面積約100,000平方米，由金科集團根據貸款協議以本公司為受益人抵押或將抵押為貸款擔保  |
| 「本公司」            | 指 | 金科智慧服務集團股份有限公司，一家於中國註冊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  |
| 「股東特別大會」         | 指 | 本公司將召開及舉行的股東特別大會（或其任何續會），藉以（其中包括）考慮及酌情批准(i)2022年物業管理服務總協議、貸款協議及各協議項下擬進行的交易；及(ii)建議修訂 |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「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 | 中國香港特別行政區   |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生）構成，以就2022年物業管理服務總協議及貸款協議（包括2022年物業管理服務總協議項下的建議年度上限）及各協議項下擬進行的交易向獨立股東提供建議                       |
| 「獨立財務顧問」  | 指 | 紅日資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其項下擬分別進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議 |
| 「獨立股東」    | 指 | 無需在股東特別大會上就涉及2022年物業管理服務總協議及／或貸款協議的相關決議案放棄投票的股東   |
| 「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及聯繫人（但不包括本集團）   |
| 「上市」      | 指 | H股於2020年11月17日於聯交所主板上市  |
| 「上市規則」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則   |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「貸款」        | 指 | 本公司根據貸款協議向金科股份發放的本金額為人民幣1,500百萬元的貸款  |
| 「貸款協議」      | 指 | 本公司（作為貸款人）與金科股份（作為借款人）於2022年7月29日就貸款訂立的貸款協議                                |
| 「銷售總協議」     | 指 | 本公司與金科股份於2020年10月29日就本集團向金科集團銷售定制禮品及日用品訂立的銷售總協議                            |
| 「供應及安裝總協議」  | 指 | 本公司與金科股份於2020年10月29日就本集團向金科集團提供軟件系統及設備及相關安裝及維護服務訂立的供應及安裝總協議                |
| 「物業管理服務總協議」 | 指 | 本公司與金科股份於2020年10月29日就本集團向金科集團提供物業管理服務訂立的物業管理服務總協議                          |
| 「到期日」       | 指 | 2024年12月20日，即貸款的到期日  |
| 「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                                     |
| 「建議修訂」      | 指 | 建議修訂公司章程，其全文載於將寄發予股東的通函附錄內   |
| 「人民幣」       | 指 | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 「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  |
| 「特定協議」      | 指 | 本集團成員公司與金科集團成員公司根據2022年銷售總協議、2022年供應及安裝總協議及2022年物業管理服務總協議的原則及條款可能訂立的個別特定協議 |

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 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7月29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。