

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之金科智慧服務集團股份有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部份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) 更新持續關連交易；
  - (2) 須予披露及關連交易；
  - (3) 建議修訂公司章程；
  - (4) 建議委任非執行董事；
- 及
- (5) 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24頁。獨立財務顧問函件以及其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見載於本通函第25至57頁。

謹訂於2022年8月18日(星期四)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟舉行臨時股東大會，召開大會的通告載列於本通函第70至72頁。本通函亦隨附適用於臨時股東大會的代表委任表格。該適用於臨時股東大會的代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinkeservice.com)。

擬委任代表出席臨時股東大會的股東最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前，須按照隨附的代表委任表格上所印備的指示填妥表格並交回。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會(或其任何續會)並於會上投票。

2022年8月1日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	24
獨立財務顧問函件 .....	25
附錄一 – 一般資料 .....	58
附錄二 – 建議修訂公司章程 .....	61
臨時股東大會通告 .....	70

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2022年物業管理服務總協議」	指	本公司與金科股份之間於2022年7月29日訂立的新物業管理服務總協議，以更新物業管理服務總協議
「公司章程」	指	本公司目前生效的公司章程
「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間商舖物業，總建築面積約100,000平方米，已由或將由金科集團根據貸款協議抵押予本公司作為貸款的擔保
「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
「臨時股東大會」	指	本公司將於2022年8月18日（星期四）下午三時正召開及舉行的臨時股東大會，藉以考慮及酌情批准2022年物業管理服務總協議、貸款協議、其各項下擬進行的交易、建議修訂及建議委任林可女士及吳曉力先生為非執行董事

---

## 釋 義

---

「臨時股東大會通告」	指	本通函第70至72頁所載召開臨時股東大會的通告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會，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）組成，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建議年度上限）及其各項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「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、貸款協議及其各項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於臨時股東大會上毋須就有關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

---

## 釋 義

---

「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以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）
「最後實際可行日期」	指	2022年7月29日，即為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	H股股份於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	根據貸款協議，本公司向金科股份墊付的本金額為人民幣1,500百萬元的貸款
「貸款協議」	指	本公司（作為貸款人）及金科股份（作為借款人）於2022年7月29日訂立的貸款協議，內容有關貸款
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》

---

## 釋 義

---

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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，其全文載於本通函附錄二
「招股章程」	指	本公司日期為2020年11月5日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「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根據2022年物業管理服務總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
「監事」	指	本公司監事
「%」	指	百分比

# 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)

執行董事：

夏紹飛先生(主席)

徐國富先生

非執行董事：

羅利成先生

梁忠太先生

獨立非執行董事：

曹國華先生

袁林女士

陳志峰先生

中國總部：

中國重慶市江北區

石馬河街道盤溪路480號

金科十年城東區A4棟

中國註冊辦事處：

中國重慶市

江北區五里店街道

五黃路側金科花園

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

40樓

敬啟者：

- (1)更新持續關連交易；
  - (2)須予披露及關連交易；
  - (3)建議修訂公司章程；
  - (4)建議委任非執行董事；
- 及
- (5)臨時股東大會通告

## 1. 緒言

茲提述本公司日期為2022年7月29日內容有關2022年物業管理服務總協議、貸款協議及建議修訂的公告及本公司日期為2022年6月28日內容有關建議委任林可女士及吳曉力先生各自為非執行董事的公告。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)2022年物業管理服務總協議、貸款協議、建議修訂及建議委任林可女士及吳曉力先生各自為非執行董事的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會關於2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其各自項下擬進行的交易的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告。

### 2. 更新持續關連交易

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)物業管理服務總協議項下的持續關連交易。

由於物業管理服務總協議將於2022年12月31日屆滿，以及本集團預期於該協議屆滿後進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2022年7月29日(交易時段後)與金科股份訂立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：本集團已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日開始至2025年12月31日(包括首尾兩天)為止。



**定價及其他條款：** 就2022年物業管理服務總協議項下的物業管理服務收取的費用將參考載於下文「定價政策」一段的定價政策經公平磋商後釐定。

2022年物業管理服務總協議的訂約方亦已同意下列各項：

- (1) 訂約方須訂立個別協議，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，而有關條款及條件乃經公平磋商後按一般商業條款訂立；及
- (2) 個別協議須符合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，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向本集團支付的服務費分別約為人民幣720.4百萬元、人民幣914.6百萬元及人民幣114.3百萬元。原因為相比於2022年上半年，更多物業將於2022年下半年交由本集團管理，彌補於2022年2月及3月COVID-19疫情影響而暫時擱置的發展中物業。

---

## 董事會函件

---

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：

	2023年 人民幣 (百萬元)	2024年 人民幣 (百萬元)	2025年 人民幣 (百萬元)
年度上限	800	800	800

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- (i) 物業管理服務總協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 按照將由金科集團預售的物業估計總建築面積截至2023年12月31日止年度約為10百萬平方米計算，將由本集團管理的樣板間及銷售案場的估計項目數目截至2023年12月31日止年度約為110個；
- (iii) 由金科集團出售並將由其交付的估計總建築面積截至2023年12月31日止年度約為12百萬平方米，將聘請本集團提供前介及售後服務；
- (iv) 由金科集團擁有並佔有的物業估計總建築面積截至2023年12月31日止年度約為7百萬平方米，將聘請本集團提供物業管理服務；
- (v) 由金科集團擁有及佔有的停車位估計數目截至2023年12月31日止年度約為100,000個，將聘請本集團提供物業管理服務；

(vi) 按上述因素及定價政策計算，截至2023年12月31日止年度的估計交易金額，詳見下文「定價政策」一節的更多詳情；及

(vii) 假設將由金科集團交付或預售的物業總建築面積截至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年物業管理服務總協議將予收取的價格將根據下列定價原則釐定：

- (i) 對於樣板間及銷售案場的管理服務以外的物業前介及售後服務，本集團按經參考以下因素後釐定的價格向金科集團收費：
  - (a) 與獨立第三方進行的本集團其他類似服務的同期交易（就服務範圍及要求、項目規模及狀況以及規劃設計難度等而言）；及
  - (b) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易（如有）收取的價格；
- (ii) 對於樣板間及銷售案場的管理服務，本集團按經參考以下因素後釐定的價格向金科集團收費：
  - (a) 本集團為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），加上本集團根據標準定價條款維持的約10%的合理利潤率；及
  - (b) 與獨立第三方進行的本集團其他類似管理服務的同期交易；

- (iii) 對於金科集團所擁有或使用的物業的物業管理服務，本集團按每平方米的固定單價或參考以下因素釐定的每數固定金額向金科集團收費：
- (a) 與獨立第三方進行的本集團其他類似服務的同期交易（就服務範圍及要求、物業位置及狀況以及管理難度等而言）；
  - (b) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可比交易收取的價格；及
  - (c) 政府定價或中國政府頒佈的指導價（如有）。

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，金科集團於若干城市所擁有或使用的物業的物業管理服務可能受政府定價或中國政府頒佈的指導價的規限，而該等政府定價或指導價標準的範圍及適用性在不同的城市可能有所不同。倘本集團認為政府定價或指導價標準與上述第(iii)(a)及(iii)(b)段所述的市場價格不符，本集團可在向當地政府有關部門登記後收取有關市場價格。

在釐定個別協議項下可收取的服務價格及條款時，本集團財務部相關人員及管理層將審閱及評估金科集團所提供的價格及條款，並將其與本集團通過對與獨立第三方的歷史交易進行每月定期價格調查取得的價格進行比較。倘金科集團提供的價格及條款對本集團而言不遜於其他獨立第三方所提供者，本集團可能會訂立個別協議以向金科集團提供相關服務。

為此，本集團業務部門將獲得至少三筆交易作為參考，相關業務部門負責人、本集團首席財務官、執行董事及董事會主席將審批金科集團的報價，以確保報價條款反映當時的市況。

本集團將繼續與金科集團磋商，從而在訂立有關各個個別協議前確保金科集團提供的價格及條款對本集團而言不遜於可從獨立第三方獲得的價格及條款。

董事認為，本集團於釐定個別協議項下可收取的服務價格及條款時進行的上述相關程序可確保2022年物業管理服務總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，並於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年物業管理服務總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。

### 3. 須予披露及關連交易

根據「訂立2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益」一節所述的原因，本公司（作為貸款人）與金科股份（作為借款人）於2022年7月29日簽訂貸款協議。

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： 年利率8.6%，自貸款本金的提款日期（不包括到期日）開始計算，自2022年12月20日開始每半年支付一次，最後一筆於到期日支付。

8.6%的利率為本公司與金科股份經公平磋商並參考(i)「訂立2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益」一段所述的貸款基礎利率；及(ii)金科集團現有三筆銀行貸款的年利率約為8.5%後按正常商業條款釐定。

年限： 自提款日期開始至到期日（即2024年12月20日）為止的固定期限。

提取及先決條件： 貸款於以下先決條件達成後方可提取：

- (1) 金科股份已完成有關貸款的所有必要批准及登記程序；
- (2) 金科股份已提供用於提取及償還貸款的銀行賬戶詳情；

- (3) 金科股份並無違反貸款協議的任何條款及條件，亦無發生貸款協議中規定的違約事件；
- (4) 並無任何適用法律及法規且並無任何部門禁止或限制本公司向金科股份出借貸款；及
- (5) 於臨時股東大會上貸款協議已獲獨立股東批准。

**還款：** 金科股份應於2023年1月20日償還貸款本金的20%，此後自2023年6月20日起按每半年還款一次（但各還款日均有兩個月的寬限期），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的寬限期屆滿時或之前償還貸款協議項下的任何應付款項，金科股份應支付額外的違約利息，該違約利息按標準年利率8.6%的1.5倍計算（即年利率12.9%），按日計息直至金科股份悉數償還有關逾期款項。

1.5的違約率為本公司與金科股份參考金科集團現有的三筆銀行貸款中規定的1.5的違約率經公平協商後按正常商業條款釐定。

**擔保：** 貸款由抵押資產擔保。根據貸款協議，金科股份有權在事先取得本公司同意的情況下，為還款目的或為其自用目的而出售抵押資產，條件是已向本公司抵押經本公司認可的同等價值的替代資產。

於任何情況下，抵押資產的總價值不時應相等於未支付的貸款本金除以60%的抵押率，該抵押率為本公司與金科股份參考金科集團現有擔保文件中規定的50%至70%的抵押率經公平磋商後按商業條款釐定。

倘金科股份償還貸款協議項下的任何逾期款項時出現違約，本公司有權行使其權利以變現抵押資產，而有關變現所得款項將用於償還逾期款項。此外，本公司可酌情將任何逾期款項以(i)金科股份所持本公司股份所分配的任何股息；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賬款抵銷。

於最後實際可行日期，經獨立合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司以市場法估值後，抵押資產於2022年5月31日的經評估市值為人民幣2,700百萬元。

目的： 用於一般營運資金用途。

#### 4. 建議修訂公司章程

鑒於本集團業務需要及根據聯交所於2021年11年刊發的《海外發行人上市制度諮詢總結》(其要求上市發行人採納一套統一的14項「核心水平」為發行人的股東提供保障)，本公司擬修訂公司章程。建議修訂的全文載於本通函附錄二。

本公司香港法律及中國法律的法律顧問各自確認經修訂的公司章程符合上市規則附錄三的適用規定及並無違反中國法律。本公司亦確認，從在聯交所上市的中國公司角度，建議修訂並無不尋常之處。

建議修訂須待股東於股東特別大會上以特別決議案方式批准。建議修訂待股東於股東特別大會上通過相關特別決議後生效。

公司章程以中文編製和編寫，並無正式英文版本。因此，任何英文翻譯僅供參考。倘有不一致，概以中文版本為準。建議修訂生效後，經修訂公司章程的全文將於聯交所及本公司的網站刊發。



## 5. 建議委任非執行董事

誠如本公司日期為2022年6月28日的公告所披露，在本公司提名委員會的推薦下，董事會已決議提名林可女士（「林女士」）及吳曉力先生（「吳先生」）各自為建議委任非執行董事之候選人，惟須待股東於臨時股東大會上以普通決議案批准後，方可作實。

林女士及吳先生的履歷詳情載列如下：

林可女士，39歲，於2005年7月畢業於北京外國語大學，獲得經濟學學士學位，自2020年1月起一直就職於博裕投資，目前擔任董事總經理。

自2005年7月至2007年6月期間，林女士任職於仲量聯行，最後擔任職位為副經理。自2007年7月至2019年12月期間，林女士任職於GIC Real Estate，最後擔任職位為副總裁。自2021年4月起，林女士一直擔任上海勁駿道具有限公司的執行董事。自2021年9月起，林女士一直擔任太倉市安廣供應鏈管理有限公司的董事。自2021年12月起，林女士一直擔任安廊企業管理（上海）有限公司的執行董事。自2022年1月起，林女士一直擔任安杏供應鏈管理（上海）有限公司的執行董事。

經股東於臨時股東大會上以普通決議案方式批准後，本公司將與林女士訂立服務合同。初始服務年限將自臨時股東大會召開日期起計至第一屆董事會任期屆滿為止。根據服務合同條款，林女士有權每年收取董事袍金人民幣180,000元（稅前），該金額乃由董事會參照本公司薪酬委員會的建議，並按其資歷、經驗、職責及現行市況釐定。

除另有披露者外，林女士已確認，於最後實際可行日期，(i)彼並無在本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職務；(ii)彼於過去三年內並無且未曾在其證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務；(iii)彼與本公司任何董事、監事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係；及(iv)彼並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

除上文所披露者外，林女士確認並無有關其建議委任的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦無有關其建議委任的其他事宜須提請股東垂注。

吳曉力先生，47歲，於1998年7月畢業於清華大學，獲頒生物醫學工程學士學位。於2002年5月，吳先生獲得波士頓大學生物工程學碩士學位，並於2004年5月獲得賓夕法尼亞大學沃頓商學院工商管理碩士學位。自2011年11月起，吳先生一直就職於博裕投資，目前擔任董事總經理。

1998年至2000年，吳先生曾於國際商業機器公司(IBM)擔任顧問。自2005年至2011年期間，吳先生任職於麥肯錫公司，最後擔任職位為全球副董事。自2021年4月起，吳先生一直擔任Genesis Medtech Group Limited的董事。

經股東於臨時股東大會上以普通決議案方式批准後，本公司將與吳先生訂立服務合同。初始服務年限將自臨時股東大會召開日期起計至第一屆董事會任期屆滿為止。根據服務合同的條款，吳先生有權每年收取董事袍金人民幣180,000元(稅前)，該金額乃由董事會經本公司薪酬委員會推薦建議，參照其資質、經驗、職責及當前市況後釐定。

除另有披露者外，吳先生已確認，於最後實際可行日期，(i)彼並無在本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職務；(ii)彼並無且未曾於過去三年內在其證券在香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司中擔任任何董事職務；(iii)彼與本公司任何董事、監事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係；及(iv)彼並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

除上文所披露者外，吳先生確認並無有關其建議委任的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦無有關其建議委任的其他事宜須提請股東垂注。

## 6. 訂立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管理服務及社區增值服務，包括但不限於向金科集團開發的物業。有關空間物業管理服務及社區增值服務包括清潔、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。由於預期本集團將於其屆滿時進行其項下擬進行的交易，董事會認為重續物業管理服務總協議有利於促進向金科集團持續提供該等空間物業管理服務。

## 董事會函件

本集團與金科集團有著長期穩定的合作關係。董事獲悉，若干物業發展項目(佔金科集團整體物業發展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於部署其整體中短期營運資金方面更具靈活性，以便及時交付其發展中項目，否則可能因所需資金的重新分配及部署而需要較長時間交付。儘管金科集團需要中短期營運資金，董事認為，經審閱金科集團直至最後實際可行日期所發佈的公告等刊物，金科集團的整體日常營運仍在進行中。因此，董事會認為，該暫停營業不會對金科集團的財務能力及信用產生任何重大影響。透過訂立貸款協議，金科集團將能確保在建物業項目的建設及交付，繼而在交付該等物業後聘請本集團提供物業管理服務，有利於本集團長遠發展。同時，貸款協議項下擬定的年利率為8.6%，高於中國人民銀行公佈並自2022年5月20日起生效的一年期及五年期貸款基礎利率分別為3.7%及4.45%，這將會增加本集團其他收入。就該利率與金科集團現有銀行貸款可資比較性而言(「可資比較貸款」)，董事認為該等可資比較貸款按以下基準與貸款可比：(a)可資比較貸款的目的為一般營運資金用途；(b)可資比較貸款的到期日為兩至三年；(c)可資比較貸款的年利率為8.5%，乃參照中國人民銀行公佈的貸款基礎利率釐定；(d)可資比較貸款的違約率為可資比較貸款同期利率的1.5倍；及(e)可資比較貸款為抵押貸款。可資比較貸款的主要條款大致與貸款的條款相若並概述如下：

交易對方	日期	本金額 (人民幣 百萬元)	期限	年利率	違約率	涉及抵押 或擔保
位於中國的銀行A	2020年11月	300	36個月	8.5%	1.5	是
位於中國的銀行B	2020年10月	260	24個月	8.5%	1.5	是
位於中國的銀行C	2020年1月	700	36個月	8.5%	1.5	是

---

## 董事會函件

---

選擇可資比較貸款時，本公司採納以下選擇標準：(i)貸款人應為位於中國的商業銀行；(ii)貸款於有關時間仍未償還；(iii)貸款的到期日應介乎兩至三年；及(iv)貸款應為有抵押貸款。董事會認為，上述選擇標準屬公平合理，因(i)貸款人均為位於中國的具代表性商業銀行；及(ii)可資比較貸款的特點與貸款相似。儘管於2021年及2022年金科集團借有其他銀行貸款，但有關貸款並不符合相關選擇標準或利率低於可資比較貸款。於審閱金科集團符合上述所有選擇標準的全部現有銀行貸款後，董事認為，視為與貸款相若的該等銀行貸款(包括可資比較貸款)的最高利率為每年8.5%。就金科集團外部借款成本而言，根據金科集團提供之數字，截至2021年12月31日止年度，金科集團借款成本的資本化率及金科集團非銀行貸款的平均借款成本為7.69%及8.6%。因此，貸款的8.6%利率更加有利且相若。因此，經考慮上文披露的因素，董事認為貸款協議項下擬定的年利率8.6%(包括違約率1.5)屬公平合理並按一般商業條款訂立，其符合市場慣例，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。根據金科股份刊發的截至2021年12月31日止年度的年報，經審核的歸屬於股東的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，未經審核的歸屬於股東的資產淨值約為人民幣34,250.6百萬元。該金額為貸款本金額的20倍以上。此外，董事已審閱金科股份刊發的資料，並無發現任何與金科股份有關且會嚴重影響其於最後實際可行日期履行貸款協議項下還款責任的能力的重大不利事項。本公司的財務部門應繼續監測並審慎管理其經營性現金流入和流出以及總體營運資金需求，定期向本公司高級管理層報告，本公司高級管理層將及時採取相應行動以確保本公司在提供貸款後有充足的營運資金為其運營提供資金。基於上述事實，董事認為金科股份於最後實際可行日期具有良好的信譽及財務能力。

另考慮到(a)本公司可酌情以(i)金科股份所持本公司股份的任何可分派股息；及(ii)本公司在日常業務過程中應向金科股份支付的任何費用或賬款抵銷任何逾期款項；及(b)貸款以抵押資產作抵押，董事認為金科股份未能償還貸款及應計利息的風險可

控。根據貸款協議，本公司有權行使其權利變現抵押資產，變現所得款項將用於償還逾期金額。本公司有權酌情抵銷任何逾期金額：(i)金科股份所持本公司股份可獲分派的任何股息；及(ii)倘若金科集團違約，本公司於日常及一般業務過程中向金科股份支付的任何費用或賬款。此外，根據貸款協議，本公司可要求金科集團提供本集團認為適當的額外抵押資產。因此，本公司可採取一項或多項針對金科集團的行動（如發生任何違約）。

貸款將獲本集團內部資源融資而非因上市產生的所得款項淨額融資。

經考慮(a)根據截至2021年12月31日止年度的年報，本集團於2021年12月31日概無任何重大未償還付息銀行借款；(b)提供貸款後，本集團於未來12個月的預期財務狀況、財務表現及營運資金；(c)貸款的主要目的為規範現有應收款項的催收程序，促進上述應收金科集團的未償還應收款項結餘向本集團有序結算；(d)貸款本金額連同利息的償還機制根據貸款協議於2023年1月20日開始分五期償還，此後自2023年6月20日起每隔半年償還一次；及(e)本公司將採取措施確保上文所披露的足夠營運資金需求，董事認為，本公司於提供貸款後未來12個月內有足夠營運資金。

基於上述理由，董事（包括於本通函發表意見的獨立非執行董事）認為各2022年物業管理服務總協議及貸款協議的條款（包括8.6%的利率）乃經各訂約方的公平磋商後達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 7. 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管理服務、社區增值服務、地方餐飲服務及智慧科技服務。

## 8. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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，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。

此外，由於貸款協議項下擬進行的交易一項或多項適用百分比率超過5%，但全部低於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，並須遵守上市規則第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，須就批准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。

## 獨立董事委員會的推薦意見

經考慮獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會已告成立，並認為(i)2022年物業管理服務總協議(a)其項下條款（包括建議年度上限）乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(b)其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）於本集團的日常及一般業務過程中

進行，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)有關貸款協議，(a)其項下條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(b)儘管其項下擬進行的交易未按於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟彼等符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於臨時股東大會上提呈的有關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建議年度上限)的決議案。獨立董事委員會函件全文載於本通函第24頁。

## 9. 臨時股東大會及委任代表安排

謹訂於2022年8月18日(星期四)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟召開及舉行臨時股東大會，以考慮及酌情通過批准2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其項下擬進行的交易、建議修訂及建議委任林女士及吳先生各自為非執行董事的普通決議案。臨時股東大會通告載列於本通函第70至72頁。隨本通函亦附奉適用於臨時股東大會的代表委任表格。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東須就有關建議委任林女士及吳先生各自為非執行董事的普通決議案及有關建議修訂的特別決議案放棄投票。於最後實際可行日期，金科股份持有197,977,875股股份(佔本公司已發行股本約30.33%)，其須於臨時股東大會上就有關2022年物業管理服務總協議及貸款協議及其各自項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除上述者外，概無其他股東於2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其各自項下擬進行的交易擁有重大權益，並須於臨時股東大會上就有關決議案放棄投票。

如股東擬委任代表出席臨時股東大會，股東務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時以專人送遞或郵寄方式交回表格。股東應將代表委任表格交回本公司於香港的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(如於2022年8月15日之前交回填妥的代表委任表格)或香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(如於2022年8月15日或之後交回填妥的代表委任表格)。就本公司內資股股東而言，代表委任表格須交回本公司的中國總部，地址為中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何其他續會(視情況而定)，並於會上投票。

## 10. 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條的規定，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會主席將根據公司章程行使其權力，要求於臨時股東大會上提呈的決議案均以投票方式表決。

## 11. 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年8月15日（星期一）至2022年8月18日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未登記過戶文件的H股股東須不遲於2022年8月12日（星期五）下午四時三十分將所有填妥之股份過戶表格連同有關股票交回本公司於香港的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以進行登記。

## 12. 推薦意見

董事會認為，將於臨時股東大會上提呈的有關建議委任林可女士及吳曉力先生各自為非執行董事的普通決議案及有關建議修訂的特別決議案，符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的該等決議案。

務請閣下垂注(i)本通函所載的獨立董事委員會函件，當中分別載有獨立董事委員會就2022年物業管理服務總協議及貸款協議以及2022年物業管理服務總協議項下的建議年度上限向獨立股東提供的推薦意見；及(ii)本通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就2022年物業管理服務總協議及貸款協議以及2022年物業管理服務總協議項下的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及獨立財務顧問於達致其意見時所考慮的主要因素及理由。經考慮2022年物業管理服務總協議及貸款協議的各自條款、董事會函件及獨立財務顧問函件所載資料後，獨立董事委員會認為(i)有關2022年物業管理服務總協議，(a)其項下條款（包括建議年度上限）乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(b)其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)有關貸款協議，(a)其



---

## 董事會函件

---

項下條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(b)儘管其項下擬進行的交易未按於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟彼等符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成載於臨時股東大會通告及將於臨時股東大會上提呈以供批准2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其各自項下擬進行的交易的普通決議案。

此致

列位股東 台照

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

2022年8月1日

**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)

敬啟者：

**更新持續關連交易  
及  
須予披露及關連交易**

吾等謹此提述本公司於2022年8月1日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮2022年物業管理服務總協議及貸款協議及分別就2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其各自項下擬進行的交易以及2022年物業管理服務總協議項下建議年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於通函第5至23頁的「董事會函件」。紅日資本有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問。

吾等敬請閣下垂注通函所載的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經考慮獨立財務顧問於其意見函件所載曾考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，(i)有關2022年物業管理服務總協議，(a)其項下條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(b)其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)有關貸款協議，(a)其項下條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(b)儘管其項下擬進行的交易未按於本集團的日常及一般業務過程中進行，惟彼等符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成批准2022年物業管理服務總協議、貸款協議及其項下分別擬進行的交易以及2022年物業管理服務總協議項下建議年度上限的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

金科智慧服務集團股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

曹國華

袁林

謹啟

獨立非執行董事

陳志峰

2022年8月1日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問發出的函件全文，當中載列其就2022年物業管理服務總協議（包括建議年度上限）、貸款協議及其項下分別擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，乃為供載入本通函內而編製。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心西座  
33樓3303室

電話：(852) 2857 9208  
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

**(1)更新持續關連交易；**  
**及**  
**(2)須予披露關連交易**

### I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2022年物業管理服務總協議（包括建議年度上限（「**建議年度上限**」））、貸款協議及其各自項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為2022年8月1日致股東的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）。除另有指明外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

誠如董事會函件所披露，於最後實際可行日期，金科股份為 貴公司的控股股東，持有 貴公司約30.33%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份為 貴公司的關連人士。

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 貴公司的持續關連交易，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。

此外，由於貸款協議項下擬進行的交易一項或多項適用百分比率超過5%，但全部低於25%，故貸款協議項下擬進行的交易構成 貴公司的須予披露關連交易，並須遵守上市規則第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。

## II. 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)所組成的獨立董事委員會就2022年物業管理服務總協議(包括建議年度上限)、貸款協議及其各項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問的職責為就(i)2022年物業管理服務總協議(包括建議年度上限)；及(ii)貸款協議對於(a)各項下的條款是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；及(b)其各項下擬進行的交易是否在 貴集團日常及一般業務過程中進行、是否符合 貴公司及股東的整體利益，及獨立股東於臨時股東大會上應如何就分別批准2022年物業管理服務總協議(包括建議年度上限)及貸款協議項下擬進行的交易的相關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議。

## III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、金科集團或任何與2022年物業管理服務總協議及貸款協議有關的相關人士，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就2022年物業管理服務總協議(包括建議年度上限)及貸款協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於過往兩年，除吾等就內容有關 貴集團就金科集團出售其開發項目中的住宅物業及停車位而向金科集團提供營銷服務的持續關連交易獲委任為獨立財務顧問（其詳情載於 貴公司所刊發日期為2021年12月11日的通函）外，吾等未曾擔任 貴集團獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。

除就是次獲委任為獨立財務顧問及上述獲委聘為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等是獨立於 貴集團。

#### IV. 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及／或 貴公司高級管理層（「管理層」）向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述或由 貴公司、董事及管理層作出、發表或提供予吾等（彼等就此獨自承擔全部責任）的所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等假設通函所載由董事作出的所有意見及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。董事及管理層確認，通函中提供及提述的資料並無任何重大遺漏。此外，根據相關上市規則，吾等已採取合理措施使吾等能夠達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基準，其中包括 (i) 獲得2022年物業管理服務總協議並審閱其項下的條款；(ii) 審閱董事會函件所載內容，包括建議持續關連交易的背景以及2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由及裨益；(iii) 審閱2020年年報（定義見下文）及2021年年報（定義見下文）所載資料，以分析 貴集團的背景及過往財務表現；(iv) 對中國經濟及物業行業概覽進行市場研究；(v) 為分析公平性及合理性而獲得抽樣交易；及(vi) 分析2022年物業管理服務總協議（包括建議年度上限）及貸款協議項下條款的公平性及合理性。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、金科集團及(如適用)彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的財務狀況、業務及事務，及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東考慮2022年物業管理服務總協議(包括建議年度上限)及貸款協議項下擬進行的交易而發出，除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

## V. 所考慮的主要因素及理由

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團的資料

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

下文載列摘錄自及概述自截至2021年12月31日止年度的已刊發年度報告(「**2021年年報**」)及截至2020年12月31日止年度的已刊發年度報告(「**2020年年報**」)的 貴集團財務資料。

獨立財務顧問函件

摘錄自2021年年報的 貴集團綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核) (經重列)
收入		
隨時間確認		
— 空間物業管理服務	3,809,295	2,730,201
— 社區增值服務	995,419	188,817
— 本地生活服務	33,347	12,934
— 數智科技服務	99,528	47,728
於某一時點確認		
— 空間物業管理服務	90,900	155,686
— 社區增值服務	499,314	35,613
— 本地生活服務	440,645	200,899
<b>總計</b>	<b>5,968,448</b>	<b>3,371,878</b>
<b>毛利</b>	<b>1,846,434</b>	<b>1,009,289</b>
<b>貴公司擁有人應佔年內溢利</b>	<b>1,057,182</b>	<b>616,616</b>

截至2020年12月31日止年度(「2020財年」)及截至2021年12月31日止年度(「2021財年」)的財務表現

如2021年年報所載，貴集團的收入由2020財年的約人民幣3,371.9百萬元增加約人民幣2,596.5百萬元或77.0%至2021財年的約人民幣5,968.4百萬元。該增幅乃主要由於以下各項所致：(i)來自空間物業管理服務的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣2,885.9百萬元增加約35.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣3,900.2百萬元，乃主要由於貴集團業務擴張推動所致，在管建築面積(「建築面積」)由於2020年12月31日的156.2百萬平方米(「平方米」)增加約52.3%至於2021年12月31日的237.9百萬平方米；(ii)來自社區增值服務的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣224.4百萬元增加約566.1%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,494.7百萬元，乃主要由於(a)社區增值服務滲透

率、復購率持續提升，社區生態圈建設卓有成效；(b)社區增值服務專業能力持續提升，服務種類持續擴充；(c)新增售房服務、自營模式的社區傳媒業務等；(iii)來自本地生活服務的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣213.8百萬元增加約121.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣474.0百萬元，乃主要由於 貴集團(a)大力發展餐食服務及其相關的供應鏈經營業務，綜合收入大幅增加；(b)通過內部孵化及外部併購專業餐食公司，快速提升專業服務能力及板塊收入；及(iv)來自數智科技服務的收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣47.7百萬元增加約108.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣99.5百萬元，乃主要由於以下因素推動所致(a) 貴集團為獨立第三方開發的數智解決方案項目增加；及(b) 貴集團數智系統如生命家系統更廣泛運用於智能案場。

因此， 貴集團的毛利由2020財年的約人民幣1,009.3百萬元增加約82.9%至2021財年的約人民幣1,846.4百萬元。於2021財年， 貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,057.2百萬元，較2020財年的約人民幣616.6百萬元增加約71.5%。

摘錄自2020年年報的 貴集團綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核) (附註)
收入		
隨時間確認		
— 物業管理服務	2,024,034	1,465,792
— 非業主增值服務	720,396	596,391
— 社區增值服務	174,588	158,139
— 數智科技服務	47,728	26,871
於某一時點確認		
— 非業主增值服務	155,686	—
— 社區增值服務	236,512	80,464
<b>總計</b>	<b>3,358,944</b>	<b>2,327,657</b>
<b>毛利</b>	<b>997,354</b>	<b>635,678</b>
<b>貴公司擁有人應佔年內溢利</b>	<b>617,594</b>	<b>366,452</b>



附註：如2021年年報所載，為反映2021年業務性質的若干變動，貴集團對業務線作出適當調整，包括(i)將非業主增值服務納入物業管理服務，並將整條業務線重新分類為「空間物業管理服務」；及(ii)由於2021年完成的併購，原屬「社區增值服務」的餐食服務被分離出來，作為一個核心的業務線，並重新分類為「本地生活服務」。2020財年的數字亦已重列以於2021年年報達至一致的比較基準，猶如貴集團的業務線已於該期初作出調整。基於此，將2021年年報所載2020財年分部業績的分類與2020年年報所載2019財年(定義見下文)分部業績的分類作直接比較被認為不恰當，此乃由於各自分部的組成部分不可比較。就此而言，為使比較具有一致性的性質，下文所載吾等的分析乃基於2020年年報所載資料(即按相關結餘經重列之前的基準)。

**截至2019年12月31日止年度(「2019財年」)及截至2020年12月31日止年度(「2020財年」)的財務表現**

如2020年年報所載，貴集團的收入由2019財年的約人民幣2,327.7百萬元增加約人民幣1,031.2百萬元或44.3%至2020財年的約人民幣3,358.9百萬元。該增幅乃主要由於以下各項所致：(i)來自物業管理服務的收入由2019財年的人民幣1,465.8百萬元增加約38.1%至2020財年的人民幣2,024.0百萬元，乃主要由於貴集團業務擴張推動所致，其中在管建築面積由於2019年12月31日的120.5百萬平方米增加約29.6%至於2020年12月31日的156.2百萬平方米；(ii)來自非業主增值服務的收入由2019財年的人民幣596.4百萬元增加約46.9%至2020財年的人民幣876.1百萬元，乃主要由於向物業開發商提供的案場服務因銷售案場數目的增加而增加帶動所致；(iii)來自社區增值服務的收入由2019財年的人民幣238.6百萬元增加約72.3%至2020財年的人民幣411.1百萬元，乃主要由於貴集團物業管理業務規模增加及貴集團向業主提供的增值服務種類擴充帶動所致；及(iv)來自數智科技服務的收入由2019財年的人民幣26.9百萬元增加約77.3%至2020財年的人民幣47.7百萬元，乃主要由於以下因素推動所致：(i)貴集團為獨立第三方開發的智能解決方案增加；及(ii)在貴集團提供案場服務的銷售案場更廣泛實施生命家系統。

因此，貴集團的毛利由2019財年的約人民幣635.7百萬元增加約56.9%至2020財年的約人民幣997.4百萬元。於2020財年，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣617.6百萬元，較2019財年的約人民幣366.5百萬元增加約68.5%。

摘錄自2021年年報的 貴集團綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核) (經重列)
非流動資產	983,506	109,416
流動資產	9,455,987	8,515,147
非流動負債	193,249	46,082
流動負債	2,516,268	1,341,834
流動資產淨值	6,939,719	7,173,313
貴公司擁有人應佔權益	7,657,005	7,198,336

於2020年及2021年12月31日的財務狀況

貴集團於2021年12月31日的資產總值主要包括(i)現金及現金等價物結餘約人民幣4,922.3百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣6,856.3百萬元減少約28.2%，乃主要由於(a)收購權益之履約保證金增加約人民幣600.0百萬元；(b)收購共同控制實體的履約保證金增加約人民幣400.0百萬元；(c)於2021財年派付予股東的股息約為人民幣326.7百萬元；(d)於2021財年收購附屬公司約人民幣331.6百萬元；(e)於2021財年，定期存款(並非現金及現金等價物結餘的一部分)增加約人民幣245.2百萬元，部分被 貴集團經營現金流入淨額增加所抵銷所致；及(ii)貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項結餘約人民幣4,210.3百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣1,581.6百萬元增加約人民幣2,628.7百萬元，乃主要由於(a)預付第三方供應商款項增加；(b)來自第三方的貿易應收款項增加；及(c)來自關聯方的其他應收款項增加所致。

貴集團於2021年12月31日的負債總額主要包括(i)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項約人民幣1,725.5百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣879.2百萬元增加約96.3%，乃主要由於向第三方支付貿易應付款項及其他應付款項增加所致；及(ii)合約負債結餘約人民幣586.2百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣386.9百萬元增加約51.5%。

於2021年12月31日，貴公司擁有人應佔權益約為人民幣7,657.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣7,198.3百萬元增加約人民幣458.7百萬元或6.4%。

摘錄自2020年年報的 貴集團綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	60,178	1,191,346
流動資產	8,492,065	2,902,547
非流動負債	4,361	1,148,468
流動負債	1,295,419	2,440,430
流動資產淨值	7,196,646	462,117
貴公司擁有人應佔權益	7,214,152	482,700

於2019年及2020年12月31日的財務狀況

貴集團於2020年12月31日的資產總值現金及現金等價物約為人民幣6,840.3百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣333.1百萬元增加約20倍，乃主要由於 貴公司成功就於2020年11月17日於聯交所發行H股（「H股上市」）進行募集資金活動所致。

貴集團於2020年12月31日的餘下資產總值主要包括貿易應收款項及應收票據及其他應收款項以及預付款項約人民幣1,574.5百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣2,487.9百萬元減少約人民幣913.4百萬元，乃主要由於來自關聯方的其他應收款項減少所致。

於2020年12月31日，負債總額由於2019年12月31日的約人民幣3,588.9百萬元減少至約人民幣1,299.8百萬元。有關減少乃主要由於(i)借款減少約人民幣1,830.0百萬元；及(ii)主要由於其他應付關聯方款項減少導致貿易應付款項、應付票據及其他應付款項減少約人民幣564.0百萬元所致。

於2020年12月31日， 貴公司擁有人應佔權益約為人民幣7,214.2百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣482.7百萬元增加約人民幣6,731.5百萬元，乃主要由於自H股上市籌集的資金及 貴集團截至2019年12月31日止年度的財務業績所致。

## 2. 有關金科集團的資料

如董事會函件所載，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）。金科集團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。

## 3. 中國經濟及物業行業概覽

根據於中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)公佈的資料，2021年中國國內生產總值（「GDP」）錄得同比增長約8.1%（2020年：2.2%）。然而，中國部分地區不時發生新冠病毒病例再次出現的情況。有鑒於此，中國政府已出台多項法規及措施管理及遏制新冠病毒病例的再次出現，其中部分法規及措施可能暫時影響相關領域的商業活動水平。

根據中國政府於2021年3月公佈的第十四個五年規劃（「十四五規劃」），常住人口城鎮化率目標定為到2025年達到65.0%。有鑒於此，中國政府已實施政策推進中國城鎮化，以（其中包括）(i)通過實施三大主要戰略（即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制）加快農業轉移人口市民化；及(ii)通過實施三大主要戰略（即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮）優化城鎮化佈局和形態。

此外，根據中國政府有關十四五規劃的刊物，中國政府將著重提升整體經濟質量及效益，以實現可持續健康發展，措施為（其中包括）(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 中國國務院標題為「中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議」的刊物（資料來源：[www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content\\_5556991.htm](http://www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm)）

中國物業市場的發展將繼續受中國國策及地區性政策的變動、市場環境以及中國整體經濟發展的影響。基於上文所述，預期中國城镇化率增加以及中國經濟不斷發展將隨著時間的推移持續驅動中國物業相關行業。

#### 4. 訂立2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益

基於董事會函件所載的資料，吾等已概述訂立2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益。因此，以下須與董事會函件一併閱讀。

貴集團一直提供物業管理服務及社區增值服務，包括但不限於由金科集團開發的物業。有關物業管理服務及社區增值服務包括清潔、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。由於預期 貴集團將於其屆滿時進行其項下擬進行的交易，董事會認為重續物業管理服務總協議有利於向金科集團持續提供該等物業管理服務。

貴集團與金科集團保持長期穩定的合作關係。通過訂立貸款協議，金科集團將能夠確保開發中物業項目的建設及交付，從而於該等物業交付後聘請 貴集團提供物業管理服務，有利於 貴集團的長遠發展。

吾等從管理層獲悉，若干物業開發項目的進度受到COVID-19影響的不利影響，而貸款協議將使金科集團於部署其整體中短期營運資金方面更具靈活性，以促進及時交付其開發中項目，否則，由於所需資金的重新分配及部署，可能需要更長的時間交付。有關 貴公司就此考慮的進一步資料，請參閱董事會函件。

## 獨立財務顧問函件

同時，貸款協議項下擬定的年利率為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利率分別為3.7%及4.45%，這將增加貴集團的其他收入，且與金科集團現有銀行貸款（「可資比較貸款」，其主要條款大致與貸款的條款相若）利率相當。下列可資比較貸款的主要條款摘自董事會函件並載列如下：

交易對方	日期	本金額 (人民幣 百萬元)	期限	年利率	違約率	提供 抵押/ 擔保
位於中國的銀行A	2020年11月	300	36個月	8.5%	1.5	有
位於中國的銀行B	2020年10月	260	24個月	8.5%	1.5	有
位於中國的銀行C	2020年1月	700	36個月	8.5%	1.5	有

選擇可資比較貸款時，貴公司採納以下選擇標準：(i)貸款人應為位於中國的商業銀行；(ii)貸款於有關時間仍未償還；(iii)貸款的到期日應介乎兩至三年；及(iv)貸款應為有抵押貸款。董事會認為，上述選擇標準屬公平合理，因(i)貸款人均為位於中國的具代表性商業銀行；及(ii)可資比較貸款的特點與貸款相似。儘管於2021年及2022年金科集團借有其他銀行貸款，但有關貸款並不符合相關選擇標準或利率低於可資比較貸款。於審閱符合上述所有選擇標準的金科集團的全部現有銀行貸款後，董事認為，視為與貸款相若的該等銀行貸款（包括可資比較貸款）的最高年利率為8.5%。

就可資比較貸款的可比性而言，董事認為該等可資比較貸款按以下基準與貸款可比：(i)可資比較貸款的目的為一般營運資金用途；(ii)可資比較貸款的到期日為兩至三年；(iii)可資比較貸款的年利率為8.5%，乃參照中國人民銀行公佈的貸款基礎利率釐定；(iv)可資比較貸款的違約率為可資比較貸款同期利率的1.5倍；及(v)可資比較貸款為抵押貸款。經考慮董事會函件所載的因素後，董事認為貸款協議項下擬定的利率（包括違約率1.5）符合市場慣例，對貴集團有利。

就此，吾等已(i)與管理層討論並了解有關可資比較貸款的選擇標準的基準；及(ii)取得並審閱有關可資比較貸款的文件，吾等認同董事看法，即就評估貸款協議項下利率而言的可資比較貸款選擇標準乃屬合理。

此外，於訂立貸款協議之前，貴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。根據金科股份截至2021年12月31日止年度的已刊發年報，經審核收入及其股東應佔除稅後溢利分別約為人民幣1,123億元及人民幣36億元。根據金科股份截至2022年3月31日止三個月的已刊發季度報告，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。該金額為貸款本金額的20倍以上。此外，董事已審閱金科股份刊發的資料，並無發現任何與金科股份有關且會嚴重影響於最後實際可行日期履行其於貸款協議項下還款責任的能力相關的重大不利事項。基於上述事實，董事認為，金科股份於最後實際可行日期具有良好的信貸信譽及財務實力。

此外，(a) 貴公司可酌情以(i)可分派予金科股份所持股份的任何股息；及(ii) 貴公司於日常及一般業務過程中應向金科股份支付的任何費用或賬款抵銷任何逾期款項；及(b)貸款以抵押資產作抵押，董事認為，金科股份無法償還貸款及應計利息的風險乃屬可控制。根據貸款協議，貴公司有權行使其權利變現抵押資產，變現所得款項將用於償還逾期金額；並有權酌情抵銷任何逾期金額：(i)金科股份所持股份可獲分派的任何股息；及(ii)倘若金科集團違約，貴公司於日常及一般業務過程中向金科股份支付的任何費用或賬款。此外，根據貸款協議，貴公司可要求金科集團提供貴集團認為適當的額外抵押資產。因此，貴公司可採取一項或多項針對金科集團的行動(如發生任何違約)。

鑒於上述所載原因，董事認為各2022年物業管理服務總協議及貸款協議的條款(包括8.6%的利率)乃經各訂約方的公平磋商後達致，按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

5. 2022年物業管理服務總協議

5.1 2022年物業管理服務總協議的主要條款

由於物業管理服務總協議將於2022年12月31日屆滿，以及貴集團預期於該協議屆滿後進行其項下擬進行的交易，因此貴公司於2022年7月29日（交易時段後）與金科股份訂立2022年物業管理服務總協議。

2022年物業管理服務總協議的主要條款乃摘錄自董事會函件並載列如下：

日期： 2022年7月29日

訂約方： (1)貴公司；及  
(2)金科股份。

服務範圍： 貴集團已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日開始至2025年12月31日（包括首尾兩天）為止。

定價及其他  
條款： 就2022年物業管理服務總協議項下的物業管理服務收取的費用將參考「定價政策」一段所載定價政策後按公平基準釐定。



---

## 獨立財務顧問函件

---

2022年物業管理服務總協議的訂約方亦已同意下列各項：

- (1) 訂約方須訂立個別協議，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) 個別協議須符合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向 貴集團支付的服務費分別約為人民幣720.4百萬元、人民幣914.6百萬元及人民幣114.3百萬元。原因為相比於2022年上半年，更多物業將於2022年下半年交由 貴集團管理，彌補於2022年2月及3月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：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)
年度上限	800	800	800

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下合理因素：

- (i) 物業管理服務總協議項下歷史交易金額；
- (ii) 根據金科集團截至2023年12月31日止年度待預售物業的估計建築面積約10百萬平方米，截至2023年12月31日止年度，貴集團將管理的樣板間及銷售案場的估計項目數目約為110個；
- (iii) 截至2023年12月31日止年度，金科集團已售及待交付的估計建築面積約為12百萬平方米，就此將聘請貴集團提供前介及售後服務；
- (iv) 截至2023年12月31日止年度，金科集團所擁有及佔用的物業估計建築面積約為7百萬平方米，就此將聘請貴集團提供物業管理服務；
- (v) 截至2023年12月31日止年度，金科集團所擁有及佔用的停車場估計數目約為100,000個，就此將聘請貴集團提供物業管理服務；
- (vi) 根據以上因素計算的截至2023年12月31日止年度的估計交易金額及下文「定價政策」一節詳述的定價政策；及
- (vii) 假設金科集團將交付或預售的物業建築面積將於截至2025年12月31日止兩個年度內保持穩定。

定價政策

作為一般原則，貴集團根據2022年物業管理服務總協議將予收取的價格將根據下列定價原則釐定：

- (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，貴集團將向金科集團收取的價格乃參考以下各項後釐定：
  - (a) 與獨立第三方進行的 貴集團其他類似服務的同期交易（就服務範圍及要求、項目規模及條件、規劃設計難易程度等而言）；及
  - (b) 中國其他物業管理公司於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，貴集團將向金科集團收取的價格乃參考以下各項後釐定：
  - (a) 貴集團為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）加上根據 貴集團維持的標準定價條款約10%的合理利潤率；及
  - (b) 貴集團與獨立第三方進行的類似管理服務的其他同期交易。
- (iii) 就金科集團所擁有或使用物業的物業管理服務而言，貴集團將按每平方米的固定單位價格或每單位的固定金額向金科集團收取費用，並參考以下各項後釐定：
  - (a) 與獨立第三方進行的 貴集團其他類似服務的同期交易（就服務範圍及要求、物業位置及條件、管理難易程度等而言）；
  - (b) 中國其他物業管理公司於與獨立第三方進行的可資比較交易收取的價格；及
  - (c) 中國政府頒佈的政府定價或指導價（如有）。

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，金科集團於若干城市所擁有或使用物業的物業管理服務或須遵照中國政府頒佈的政府定價或指導價，而有關政府定價或指導價標準的範圍及適用性可能因城市而異。倘 貴集團認為政府定價或指導價標準與上文第(iii)(a)及(iii)(b)段所述的市場價格不符， 貴集團可能會收取有關當地政府部門登記的市場價格。

在釐定2022年物業管理服務總協議的個別協議項下可收取的服務價格及條款時， 貴集團財務部相關人員及管理層將審閱及評估金科集團所提供的價格及條款，並將其與 貴集團根據對與獨立第三方的歷史交易進行每月定期價格調查取得的價格進行比較。倘金科集團提供的價格及條款對 貴集團而言不遜於其他獨立第三方所提供者， 貴集團可能會訂立個別協議以向金科集團提供相關服務。

為此， 貴集團業務部將獲得至少三項交易以供參考，並由相關運營部負責人、 貴集團財務總監、執行董事及董事會主席審閱及批准金科集團的要約，以確保要約的條款反映當時的市場狀況。

貴集團將繼續與金科集團磋商，從而在訂立有關各個個別協議前確保金科集團提供的價格及條款對 貴集團而言不遜於可從獨立第三方獲得的價格及條款。

經考慮(i)上述各類物業管理服務的具體定價政策；及(ii) 貴集團業務部將獲得至少三項交易以供參考，並在適用的情況下，由相關運營部負責人、 貴集團財務總監、執行董事及董事會主席審閱及批准金科集團的要約，以確保要約的條款反映當時的市場狀況，董事認為且我們同意，上述相關程序(如 貴集團有效執行及進行)可確保2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易屬公平合理，對 貴公司而言不遜於獨立客戶所提供者及按一般商業條款訂立。

**5.2 吾等對 貴集團就2022年物業管理服務總協議的定價基準及內部控制程序的分析**

如董事會函件所載，2022年物業管理服務總協議項下服務主要包括(i)物業前介服務；(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。

吾等從管理層獲悉，就2022年物業管理服務總協議項下的物業管理服務收取的費用將經參考(i)物業規模、位置及定位；(ii)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)；及(iii) 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後按公平基準釐定。

就物業前介服務而言，吾等已獲得並審閱截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度內不少於15項樣本交易，其中包括 貴集團與(i)獨立第三方(「物業前介獨立第三方樣本」)；及(ii)金科集團的成員公司(「物業前介關連樣本」)進行的交易，以評估物業前介關連樣本項下收取的服務費用是否與相關物業前介獨立第三方樣本項下所收取者可資比較。根據獲得的交易文件，吾等注意到，物業前介關連樣本項下收取的相關服務費率與可資比較物業前介獨立第三方樣本項下所收取者一致。

就物業管理服務而言，吾等已獲得並審閱截至2021年12月31日止兩個年度及截至2022年12月31日止年度內不少於10項樣本交易，其中包括 貴集團與(i)獨立第三方(「物業管理獨立第三方樣本」)；及(ii)金科集團的成員公司(「物業管理關連樣本」)進行的交易，以評估物業管理關連樣本項下收取的服務費用是否與相關物業管理獨立第三方樣本項下所收取者可資比較。根據獲得的交易文件，吾等注意到，物業管理關連樣本項下收取的相關服務費率與可資比較物業管理獨立第三方樣本項下所收取者一致，及(如適用)按中國政府規定的費率及／或於政府指導價範圍內收費。

此外，吾等已討論並從管理層獲悉，(i) 貴公司核數師亦將對2022年物業管理服務總協議項下的定價條款及年度上限進行年度審閱；(ii) 貴公司財務部將密切監察交易總額，並於交易總額接近年度上限的80%時知會管理層；(iii)將每年進行定期檢查，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，及就個別交易所收取的定價是否公平合理，及是否符合上述定價政策；及(iv) 貴集團相關人員及管理層將於訂立個別協議之前審閱及評估條款，以確保其符合2022年物業管理服務總協議所載的原則及條文。管理層亦確認 貴集團與金科集團根據物業管理服務總協議進行的交易符合相關內部控制程序。

基於吾等進行的工作及分析及如上文所載，包括：(i)經審閱與金科集團的樣本交易的服務費與可資比較獨立第三方樣本項下收取的服務費一致；及(ii) (如適用) 根據政府指導價，吾等認為，定價政策及內部控制措施的有效執行足以確保2022年物業管理服務總協議項下持續關連交易將按一般商業條款進行及屬公平合理。

### **5.3 2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易的建議年度上限**

截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年12月31日止年度，就物業管理服務總協議項下提供服務的建議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2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年3月31日止三個月，貴集團就向金科集團提供物業管理服務所產生的總收入分別約為人民幣720.4百萬元、人民幣914.6百萬元及人民幣114.3百萬元，相當於按年化基準計算的利用率分別約為97.5%、98.1%及39.0%<sup>2</sup>。

---

<sup>2</sup> 根據截至2022年3月31日止三個月的交易金額計算的年化利用率僅作說明用途，並不代表截至2022年12月31日止年度的實際利用率。

## 獨立財務顧問函件

下表載列截至2025年12月31日止三個年度各年金科集團根據2022年物業管理服務總協議應付 貴集團的服務費的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建議年度上限	800(「 <b>2023年</b> 年度上限」)	800(「 <b>2024年</b> 年度上限」)	800(「 <b>2025年</b> 年度上限」)

### 釐定建議年度上限的基準

如董事會函件所載，建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 物業管理服務總協議項下歷史交易金額；
- (ii) 根據金科集團截至2023年12月31日止年度待預售物業的估計建築面積約10百萬平方米，截至2023年12月31日止年度， 貴集團將管理的樣板間及銷售案場的估計項目數目約為110個；
- (iii) 截至2023年12月31日止年度，金科集團已售及待交付的估計建築面積約為12百萬平方米，就此將聘請 貴集團提供前介及售後服務；
- (iv) 截至2023年12月31日止年度，金科集團所擁有及佔用的物業估計建築面積約為7百萬平方米，就此將聘請 貴集團提供物業管理服務；
- (v) 截至2023年12月31日止年度，金科集團所擁有及佔用的停車場估計數目約為100,000個，就此將聘請 貴集團提供物業管理服務；
- (vi) 根據以上因素計算的截至2023年12月31日止年度的估計交易金額及上文「定價政策」一節詳述的定價政策；及
- (vii) 假設金科集團將交付或預售的物業建築面積將於截至2025年12月31日止兩個年度內保持穩定。

#### 5.4 吾等就建議年度上限進行的分析及執行的工作

誠如管理層告知，貴集團根據2022年物業管理服務總協議將提供的服務預期需求主要受金科集團相關物業項目於有關時間的進度及發展推動。就此而言，吾等已對金科集團的業務及運營進行背景調查。經參考金科集團所刊發截至2021年12月31日止年度的年報，金科集團於2020年12月31日的合同建築面積由約156百萬平方米增加約53.8%至於2021年12月31日的合同建築面積約240百萬平方米。吾等亦注意到，貴集團截至2021年12月31日止年度的收入較截至2020年12月31日止年度增加約77.0%。

基於董事會函件所載資料，(i)截至2020年及2021年12月31日止年度，物業管理服務總協議項下歷史交易金額同比增長約27.0%；及(ii)基於截至2022年3月31日止三個月計算的年化交易金額約為人民幣457.2百萬元，較截至2021年12月31日止年度下降約50.0%。誠如管理層告知，該減少乃主要由於(i)多個城市的當地新冠病毒預防及／或控制政策造成的暫時影響，對相關物業的完工及交付造成不利影響；及(ii)根據物業管理服務總協議提供若干服務的季節性影響，經管理層確認歸因於曆年的第三季度及第四季度通常是中國物業市場交付物業單位的旺季，這反過來亦帶動其後對物業管理服務的需求。

隨著貴集團物業管理服務的運營及範圍持續擴大，2023年年度上限、2024年年度上限及2025年年度上限各自約人民幣800百萬元與截至2020年及2021年12月31日止年度各年物業管理服務總協議項下全年歷史交易金額分別約人民幣720.4百萬元及人民幣914.6百萬元可資比較。

此外，管理層已盡可能考慮上述歷史波幅以及需求的潛在增長，以避免出現年度上限不足可能導致所有相關服務於短期內停止並對標的項目造成不當中斷的情況。有關可能的暫時停止或會造成過度繁重及／或冗長，乃由於其可能須接受兩家獨立上市公司的進一步行政管理及／或批准程序，而這不符合貴公司整體運營的利益。



為進一步評估建議年度上限的合理性，吾等已取得並審閱管理層就手頭項目編製的項目列表，該等項目可能需要 貴集團提供相關物業服務。吾等從項目列表中注意到，且如管理層所告知：(i) 可能需要樣板間及銷售案場的管理服務的項目不少於100個；(ii) 直至2025年12月31日，可能需要(a)驗房服務；(b)前介清潔服務；(c)前介籌備服務；及(d)售後維修及保養服務的項目超過600個；(iii) 直至2025年12月31日，有關空置房、停車場、寫字樓及商業物業的項目約為250個；(iv) 根據適用於物業管理服務的政府指導價收取的服務費；(v) 根據金科集團截至2021年12月31日止年度的年報，於2021年12月31日，金科集團的總可售土地資源的合計估計建築面積約為65.9百萬平方米；及(vi) 吾等獲悉上述項目列表乃根據於最後實際可行日期可獲得的資料編製，不包括金科集團成員公司的任何潛在新項目，而相關資料於最後實際可行日期不可用，且可能需要 貴集團於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度內提供物業服務，則相關資料可能隨後可用。

經考慮（其中包括）(i) 金科集團於2021年的合同建築面積較2020年增加約53.8%；(ii) 2020年至2021年相關交易金額的歷史增長率約為27.0%，而截至2022年3月31日止三個月的實際交易金額相對較低，乃主要由於新冠病毒相關屬暫時性原因及季節性影響；(iii) 建議年度上限與截至2020年及2021年12月31日止年度各年物業管理服務總協議項下全年歷史交易金額可資比較；(iv) 管理層已盡可能考慮上述歷史波幅以及需求的潛在增長，以避免出現年度上限不足可能導致所有相關服務於短期內停止並對標的項目造成不當中斷的情況；(v) 項目列表所載金科集團的新增／潛在項目，其中 貴集團可能為該等項目提供若干物業管理服務；及(vi) 根據2022年物業管理服務總協議， 貴集團有權但無義務向金科集團提供相關服務，吾等認為，釐定建議年度上限的基準屬公平合理。

### 5.5 吾等就2022年物業管理服務總協議的意見

貴集團自金科集團成立20多年來一直為其提供物業管理服務，據此，貴集團熟悉金科集團的要求及期望標準。因此，相信貴集團與金科集團的持續合作能夠以具成本效益的方式促進貴集團的增長，據管理層告知，由於貴集團已與金科集團於組織的不同層面建立溝通渠道，並通過過往項目的合作知悉金科集團的要求，鑒於上文，貴集團將能夠比貴集團其他新客戶更高效、更迅速地響應金科集團的各項要求，從而減少整體時間及行政管理成本。

經考慮以下因素（其中包括）：(i)2022年物業管理服務總協議項下持續關連交易應按照相關定價政策及於貴集團日常及一般業務中進行；(ii) 貴公司應繼續從獨立第三方及關連人士尋求商機，並根據其整體價值評估該等商機；(iii)2022年物業管理服務總協議項下持續關連交易為貴集團主營業務的推進；(iv)建議年度上限（如獲批准）將促進2022年物業管理服務總協議項下持續關連交易以有效及高效的方式進行，而無需貴公司逐項尋求股東批准；及(v) 貴集團有權但無義務向金科集團提供相關服務，其條款根據各自的定價政策釐定，吾等同意董事的觀點，2022年物業管理服務總協議項下持續關連交易符合貴公司的整體利益。

## 6. 須予披露及關連交易

與金科股份的貸款協議的主要條款摘錄自董事會函件，概述如下：

日期： 2022年7月29日

訂約方： (1) 貴公司；及  
(2) 金科股份。

本金額： 人民幣1,500百萬元。

**利率：** 年利率8.6%，按貸款本金額自提取日期起應計（惟不包括到期日），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。

利率8.6%乃 貴公司與金科股份經參考(i)「訂立2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益」一段所述貸款市場報價利率；及(ii)金科集團現有三筆銀行貸款的年利率約8.5%後經公平磋商釐定的一般商業條款。

**年限：** 自提取日期起至到期日（即2024年12月20日）止的固定期限。

**提取及先決條件：** 貸款將待達成以下先決條件後方可提取：

- (1) 金科股份已完成所有必要的貸款審批及登記手續；
- (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，亦未發生貸款協議內指明的違約事件；
- (4) 並無適用法律及法規及當局禁止或限制 貴公司向金科股份借出貸款；及
- (5) 貸款協議已於臨時股東大會上獲獨立股東批准。

**還款方式：** 金科股份將於2023年1月20日償還貸款本金額的20%，其後自2023年6月20日起每半年償還一次（但各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：** 若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%標準利率的1.5倍（即每年12.9%）額外支付按逾期金額計算的違約利息，按日累計，直至金科股份全額償還該逾期款項。

違約率1.5乃 貴公司與金科股份參考金科集團現有相同三筆銀行貸款中規定的違約率1.5後經公平磋商釐定的一般商業條款。

**擔保：** 貸款由抵押資產擔保。根據貸款協議，經 貴公司事先同意，金科股份有權出售抵押資產用於償還或自用，前提是就 貴公司確認的等值替代資產已向 貴公司收取費用。

在任何情況下，抵押資產的總價值將不時等於貸款的未付本金額除以60%的收費率，該收費率乃 貴公司與金科股份參考金科集團現有擔保文件規定的介乎50%至70%的收費比率後經公平磋商釐定的商業條款。

若金科股份拖欠貸款協議項下的任何逾期款項， 貴公司有權行使將抵押資產變現的權利，並將該變現所得款項用於償還逾期款項。此外， 貴公司可酌情以(i)可分派予金科股份所持股份的任何股息；及(ii) 貴公司於日常及一般業務過程中應向金科股份支付的任何費用或賬款抵銷任何逾期款項。

於最後實際可行日期，抵押資產的評估市場價值為人民幣2,700百萬元，由獨立及合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司採用市場法於2022年5月31日估值。

**目的：** 用於一般營運資金用途。

## 6.1 吾等就貸款協議進行的分析及執行的工作

### (i) 貸款性質及貸款金額

貴集團主要於中國從事提供空間物業管理服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。於日常及一般業務過程中，貴集團已經並將繼續向身為獨立第三方及關連人士的業主及／或佔用人（包括金科集團）提供物業管理及相關服務。

基於董事會函件，貴集團與金科集團保持長期穩定的合作關係。通過訂立貸款協議，金科集團將能夠確保開發中物業項目的建設及交付，從而於該等物業交付後聘請貴集團提供物業管理服務，有利於貴集團的長遠發展。吾等從管理層獲悉，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的不利影響，及基於吾等與管理層的了解，以及吾等對金科集團截至最後實際可行日期發佈的公告等刊物的審閱，金科集團的整體日常運營繼續進行，而貸款協議將使金科集團於部署其整體中短期營運資金方面更具靈活性，以促進及時交付其開發中項目，否則，由於所需資金的重新分配及部署，可能需要更長的時間交付。根據2021年年報，貴集團於截至2021年12月31日止年度的收入約為人民幣5,968.4百萬元，收入貢獻來自(a)金科集團；(b)金科股份及貴公司各自的合營企業及聯營公司；及(c)貴集團的其他獨立客戶，分別約佔17.2%、2.4%及80.4%。經考慮上述因素，董事認為且吾等同意，金科集團現有物業開發項目的交付進度不會對貴集團的日常經營產生長期重大不利影響。

根據2021年年報，於2021年12月31日，貴集團的應收款項結餘總額（包括貿易應收款項、應收票據及其他應收款項結餘）合計約為人民幣5,745.6百萬元。其中，於2021年12月31日，約人民幣1,117.1百萬元為應收金科集團款項。由於貴集團於截至2022年12月31日止年度繼續向金科集

團提供一系列物業管理及相關服務，截至2022年3月31日止三個月，上述應收金科集團款項以應收款項形式進一步增加約人民幣150百萬元。

吾等從管理層獲悉，貸款協議項下融資額度人民幣1,500百萬元乃參考(其中包括)(a)於貸款協議日期應收金科集團的未償還應收款項結餘總額；及(b) 貴集團於2022年往後月份向金科集團提供物業管理及相關服務可能產生的潛在應收款項結餘後釐定。

管理層進一步告知，貸款的主要目的為規範現有應收款項的催收程序，促進上述金科集團的未償還應收款項結餘向 貴集團有序結算，同時通過以獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司評估價值約為人民幣2,700百萬元的抵押資產作抵押，並設立分期償還時間表，即金科股份須於2023年1月20日償還貸款本金額的20%及此後自2023年6月20日起每半年償還一次(惟就每個償還日期附有兩個月寬限期)，以及於到期日償還最後一期貸款。儘管如此，管理層告知 貴公司財務部須繼續監察及審慎管理其經營性現金流入及流出以及整體營運資金需求，並定期向 貴公司高級管理層報告，而高級管理層應及時採取相應措施。就此而言，基於手頭資料及在並無不可預見情況下，吾等認為 貴公司已採取充足措施確保在提供貸款後其有足夠營運資金撥付其未來12個月的經營所需。

經考慮(其中包括)(a)根據2021年年報，於2021年12月31日， 貴集團並無重大未償還的計息銀行借款；(b)管理層在提供貸款後 貴集團未來12個月的預期財務狀況、財務表現及營運資金；(c)貸款的主要目的是規範現有應收款項的催收程序，並促進金科集團向 貴集團有序結算上述未償還應收結餘；(d)根據貸款協議，金科股份須於2023年1月20日償還貸款本金額的20%及此後自2023年6月20日起每半年償還一次(惟就每個償還日期附有兩個月寬限期)，以及於到期日償還最後一期貸款；及(e)就持續監控 貴集團營運資金而採取的上述措施，董事認為且吾等同意， 貴公司在提供貸款後的未來12個月內有充足營運資金。

(ii) 利率及期限

管理層告知，根據貸款協議，年利率8.6%乃由訂約方經公平磋商後釐定。金科股份須於2023年1月20日償還貸款本金額的20%及此後自2023年6月20日起每半年償還一次（惟就每個償還日期附有兩個月寬限期），以及於到期日償還最後一期貸款。

於評估貸款協議項下利率及期限的公平性及合理性時，吾等已審閱並考慮（其中包括）(a)中國人民銀行公佈的1年期貸款市場報價利率及5年期貸款市場報價利率（「中國人民銀行貸款市場報價利率」）3.7%及4.45%（刊登於中國人民銀行網站<sup>3</sup>）；(b)基於金科集團截至2021年12月31日止年度的年報，金科集團的借款成本<sup>4</sup>約為每年7.69%；及(c)基於董事會函件所載的資料，就可資比較貸款進行的分析及工作、金科集團截至2021年12月31日止年度的年報所載金科集團的債務工具，以及根據金科集團刊發的公告，金科集團於2022年上半年發行的債務工具，吾等注意到金科集團有多種未償還債務工具，而(a)票面利率介乎每年5.0%至8.0%；及(b)該等債務工具的期限介乎三年至五年。

經考慮上文，包括(a)貸款利率高於1年期中國人民銀行貸款市場報價利率、5年期中國人民銀行貸款市場報價利率、金科集團的借款成本約每年7.69%（如金科集團截至2021年12月31日止年度的年報所載）及上文所分析的金科集團現有債務工具的票面利率介乎每年5.0%至8.0%；及(b)如上所述，貸款的期限比金科集團現有債務工具的期限為短，吾等認為，貸款的利率及期限屬公平合理。

(iii) 擔保

根據貸款協議並經管理層告知，金科集團將以 貴公司為受益人抵押於2022年5月31日的總評估市值為人民幣2,700百萬元（「抵押資產價值」）的

---

<sup>3</sup> 中國人民銀行網站（資料來源：<http://www.pbc.gov.cn/zhengcehuobisi/125207/125213/125440/3876551/4559923/index.html>）

<sup>4</sup> 借款成本指借款費用資本化金額的資本化率

資產(其中包括不少於42,000個停車位及不少於200個零售店舖單位,總建築面積約100,000平方米)作為貸款的擔保,以擔保貸款協議項下的還款責任。人民幣1,500百萬元的融資額度約佔抵押資產價值的55.6%。吾等從管理層獲悉,有關應收款項金科集團未償還相關應收款項結餘將根據貸款協議轉換為貸款金額,有關應收款項目前並無任何資產作擔保。

*(iv) 還款能力及內部控制*

於訂立貸款協議之前,管理層已對金科集團的還款能力進行盡職調查及評估,包括審閱金科集團的綜合財務報表及管理賬目。

就此而言,吾等已考慮到金科集團乃於深圳證券交易所上市的大型且信譽良好的公司,及於2022年7月15日的市值超過人民幣120億元。吾等亦已審閱金科集團截至2021年12月31日止年度的已刊發年報,並注意到金科集團的經審核收入及股東應佔除稅後溢利分別約為人民幣1,123億元及人民幣36億元。根據金科集團截至2022年3月31日止三個月的已刊發季度報告,於2022年3月31日,金科集團的股東應佔未經審核資產淨值約為人民幣34,250.6百萬元,相當於融資額度人民幣1,500百萬元的20倍以上。此外,基於吾等對金科集團已刊發資料的審閱並經管理層確認,吾等並無發現任何與金科集團有關且會嚴重影響其於最後實際可行日期履行其於貸款協議項下還款責任的能力相關的重大不利事項。

此外,作為吾等工作及分析的一部分,吾等已獲得並審閱管理層提供的還款時間表(「還款時間表」),該時間表列明如何償還貸款項下的還款金額。還款時間表被認為按相對保守的基準編製,乃由於其並未考慮(其中包括)未來金科集團可用及/或獲得的外部融資。還款時間表載列如何以非窮舉的方式通過組合資金來源償還還款金額,包括(a)預計金科集團於相關期間產生的經營現金流入水平;及(b)金科集團應收 貴公司的估計股息。



此外，吾等亦已審閱2020年年報及2021年年報，並注意到截至2020年及2021年12月31日止年度，貴公司權益股東應佔溢利分別為約人民幣616.6百萬元及約人民幣1,057.2百萬元，及於2021年12月31日，貴公司權益股東應佔權益約為人民幣7,657.0百萬元。

基於董事會函件，吾等注意到，於最後實際可行日期，金科股份為貴公司的控股股東，持有貴公司約30.33%的已發行股本。根據於2022年7月15日每股股份15.02港元的收市價計算，金科集團所持股份的市值超過3,000.0百萬港元。

經管理層告知，貴集團將採取以下風險控制／內部控制措施，包括(a) 貴集團將委派專人對金科集團的最近期財務狀況進行監控及審查，持續評估違約風險及支付能力，並定期向貴公司管理層報告；及(b) 貴公司管理層亦會於各審核委員會會議期間向獨立非執行董事報告與金科集團有關的違約風險及企業管治風險（如需要）。

經考慮以下因素，（其中包括）包括(a)金科集團為一家於深圳證券交易所上市且擁有超過30年往績記錄的大規模及信譽良好的公司；(b)貸款以抵押資產作擔保，抵押資產的評估價值為人民幣2,700百萬元，顯著高於貸款金額；(c)根據貸款協議，在任何情況下，抵押資產的總價值將等於貸款的未付本金額除以60%的收費率；(d)根據貸款協議，在金科集團違約的情況下，貴公司有權行使其權利變現抵押資產，變現所得款項將用於償還逾期款項，並有權酌情以可分派予金科股份所持股份的任何股息，以及貴公司於日常及一般業務過程中應向金科股份支付的任何費用或賬款抵銷任何逾期款項；(e)倘若金科集團逾期償還貸款，貴集團有權根據適用法律法規行使其權利強制執行抵押資產，並要求金科集團提供貴集團認為適當的額外抵押資產；(f)於2022年3月31日，金科集團股東應佔未經審核資產淨值約為人民幣34,250.6百萬元，顯著高於貸款金額；(g)截至2021年12月31日止年度，金科集團錄得經營現金流入淨額約人民幣14,204.1百萬元；(h)吾等就金科集團的信譽及財務實力（包括還款時間表）進行的工作於上文詳述；(i)如上文本節「(i)貸款性質及貸款金額」一段詳述，與持續監察貴

集團營運資金有關的內部措施；及(j) 貴公司實施的風險及內部控制措施，吾等認為，除非出現不可預見的情況，金科集團的信譽及財務實力就償還貸款而言屬合理且若金科集團違約拖欠貸款，貴公司已採取充足措施保障其股東利益。

(v) 貸款協議的潛在財務影響

盈利

據管理層表示，貴集團預期於貸款期限內從貸款協議項下的未償還融資金額中獲得每年8.6%的利息收入。

資產

根據貸款協議，未償還款項將根據協議規定的時間表償還。基於此，金科集團根據貸款協議分期償還後，應收款項結餘將減少及貴集團的現金結餘將增加。

(vi) 概要

基於上文所載我們進行的分析及執行的工作，以及貸款的主要目的為規範現有應收款項的催收程序，促進上述應收金科集團的未償還應收款項結餘向貴集團有序結算，同時通過以金額約為人民幣2,700百萬元的抵押資產作抵押，並設立分期償還時間表，即金科股份須於2023年1月20日償還貸款本金額的20%及此後自2023年6月20日起每半年償還一次（惟就每個償還日期附有兩個月寬限期），以及於到期日償還最後一期貸款，吾等認為，貸款協議項下的條款屬公平合理。

## VI. 推薦意見

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見時，吾等已考慮以上主要因素及理由，尤其是：

- (i) 訂立2022年物業管理服務總協議及貸款協議的理由和裨益；

- (ii) 貴集團將根據2022年物業管理服務總協議提供的服務將促進 貴集團的業務，並將擴闊 貴集團的收入基礎；
- (iii) 2022年物業管理服務總協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行且屬公平合理，詳細分析載於「5.2吾等對 貴集團就2022年物業管理服務總協議的定價基準及內部控制程序的分析」一節；
- (iv) 吾等有關釐定建議年度上限的基準的工作及分析；及
- (v) 貸款協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行且屬公平合理，詳細分析載於「6.1吾等就貸款協議進行的分析及執行的工作」一節，

吾等認為，(i)2022年物業管理服務總協議(a)項下條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(b)其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)有關貸款協議，(a)其項下條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(b)儘管其項下擬進行的交易未按於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟彼等符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦以及吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的相關普通決議案，以批准2022年物業管理服務總協議(包括建議年度上限)及貸款協議。

此致

金科智慧服務集團股份有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

2022年8月1日

黎振宇先生為證監會註冊的持牌人士，並為紅日資本有限公司的負責人，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業積逾15年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本公司之資料。董事對此共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，亦無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實，致使其中所載聲明或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### 董事、監事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

**(I) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份及相關股份中擁有之權益及淡倉**

*於本公司之權益*

於最後實際可行日期，本公司董事、監事或最高行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

*於本公司相聯法團之權益*

姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股份 <sup>(1)</sup>	佔股權百分比 (概約)
徐國富	金科股份	實益擁有人	1,126,993 (L)	0.02%
羅利成	金科股份	實益擁有人	9,737,909 (L)	0.18%
余勇	金科股份	實益擁有人	100 (L)	0.0000019%

附註：

(1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司之相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，概無董事擔任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露之權益之公司之董事或僱員。

### 3. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於任何構成或可能構成本公司競爭業務之業務中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約或委任函件（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

### 5. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 除羅利成先生、梁忠太先生外，概無其他董事亦為本公司任何主要股東的僱員或董事。

## 6. 專家資格及同意書

曾於本通函提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第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

於最後實際可行日期，上述專家(i)已就刊發本通函發出同意書，同意分別按照本通函所載形式及內容於本通函內轉載其函件或意見並提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；(ii)概無持有本集團任何成員公司的任何直接或間接股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)；及(iii)概無於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事已確認，自2021年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本公司財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

## 8. 備覽文件

下列文件各自的副本將自本通函日期起至臨時股東大會當日(包括該日)止於聯交所網站及本公司網站可供線上閱覽：

- (a) 本附錄「專家資格及同意書」一節提述的獨立財務顧問同意書；
- (b) 2022年物業管理服務總協議；及
- (c) 貸款協議。

建議修訂的詳情如下(以刪除線表示刪除的文本及下劃線表示添加的文本)：

原條款號	原條文*	修訂條文
第十二條	<p>公司的經營範圍：許可項目：勞務派遣服務，城市生活垃圾經營性服務，特種設備安裝改造修理(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)，物業管理(按資質證書核定項目承接業務)；停車場管理服務；房屋仲介(不含房屋評估)；綠化養護；苗木經營；綠化工程施工與管理；綠化物資配送；河道清理；保潔服務；清潔服務；家政服務；化糞池清掏服務；外牆清洗服務；餐飲管理；對病人提供護理服務；會務服務；室內外裝飾裝修；房屋維修服務(不得改變房屋結構)；游泳池管理，單位後勤管理服務，酒店管理，信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)，人力資源服務(不含職業仲介活動)，健康諮詢服務(不含診療服務)，養老服務，城市公園管理；</p>	<p>公司的經營範圍：許可項目：勞務派遣服務，城市生活垃圾經營性服務，特種設備安裝改造修理(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)，物業管理(按資質證書核定項目承接業務)；停車場管理服務；房屋仲介(不含房屋評估)；綠化養護；苗木經營；綠化工程施工與管理；綠化物資配送；河道清理；保潔服務；清潔服務；家政服務；化糞池清掏服務；外牆清洗服務；餐飲管理；對病人提供護理服務；會務服務；室內外裝飾裝修；房屋維修服務(不得改變房屋結構)；游泳池管理，單位後勤管理服務，酒店管理，信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)，人力資源服務(不含職業仲介活動)，健康諮詢服務(不含診療服務)，養老服務，城市公園管理；城市綠化管理；禮儀服務；園林綠化工程施工，熱力生產和供應，林業有害生物防治服務，建築物清潔服務；家政服務，醫院管理，遊覽景區管理，名勝風景區管理，市政設施管理；</p>

原條款號	原條文*	修訂條文
	<p>城市綠化管理；禮儀服務；園林綠化工程施工，熱力生產和供應，林業有害生物防治服務，建築物清潔服務；家政服務，醫院管理，遊覽景區管理，名勝風景區管理，市政設施管理。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）</p> <p>公司的經營範圍以公司登記機關核准登記的經營範圍為準。</p>	<p><u>專業保潔、清洗、消毒服務；建設工程施工；通用航空服務；航空商務服務；航空運營支援服務；航空運輸貨物打包服務；公路管理與養護；會議及展覽服務；水利相關諮詢服務；天然水收集與分配；消防技術服務；城鄉市容管理；水污染治理；商務代理代辦服務；餐飲服務；居民日常生活服務；文化場館管理服務；水資源管理；住宿服務；組織文化藝術交流活動；市場行銷策劃；商業綜合體管理服務；資訊系統集成服務；環境保護監測；企業管理諮詢；傢俱安裝和維修服務；住宅室內裝飾裝修。</u>（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）</p> <p>公司的經營範圍以公司登記機關核准登記的經營範圍為準。</p>



原條款號	原條文*	修訂條文
第四十八條	<p>公司股東為依法持有公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人。</p> <p>股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。</p> <p>公司各類別股東在以股利或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。</p> <p>法人作為公司股東時，應當由其法定代表人或者法定代表人的代理人，或者董事會、其他決策機構決議授權的人作為代表行使股東權利。</p> <p>公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並無向公司披露其權益而行使任何權力，以凍結或以其他方式損害其任何附於股份的權利。</p>	<p>公司股東為依法持有公司股份並且其姓名(名稱)登記在股東名冊上的人。</p> <p>股東按其持有股份的種類和份額享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。</p> <p><u>股東有權在股東大會上發言及在股東大會上投票(除非個別股東根據適用的法律法規及公司股票上市地的證券交易所的上市規則的規定須就個別事宜放棄投票權)。</u></p> <p>公司各類別股東在以股利或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。</p> <p><u>任一股東有權委任一名代表，但該代表無須是公司的股東。</u>法人作為公司股東時，應當由其法定代表人或者法定代表人的代理人，或者董事會、其他決策機構決議授權的人作為代表行使股東權利。<u>而如該法人已委派代表出席任何會議，則視為該法人親自出席。</u></p> <p>公司不得只因任何直接或間接擁有權益的人士並無向公司披露其權益而行使任何權力，以凍結或以其他方式損害其任何附於股份的權利。</p>

原條款號	原條文*	修訂條文
第四十九條	<p>公司普通股的股東可根據適用的法律及本章程之規定享有下列權利：</p> <p>(一) 依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利益分配；</p> <p>(二) 依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東大會，並行使相應的表決權；</p> <p>(三) 對公司的業務經營活動進行監督，提出建議或者質詢；</p> <p>(四) 依法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地證券交易所上市規則及本章程的規定轉讓、贈與或質押其所持有的股份；</p> <p>(五) 依照本章程的規定獲得有關信息，包括：</p> <p>1、 在繳付合理費用後得到本章程副本；</p> <p>2、 免費查閱，在繳付了合理費用後有權複印：</p> <p>(1) 所有各部分股東的名冊；</p> <p>(2) 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：</p> <p>a) 現在及以前的姓名、別名；</p> <p>b) 主要地址(住所)；</p> <p>c) 國籍；</p> <p>d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；</p> <p>e) 身份證明文件及其號碼。</p>	<p>公司普通股的股東可根據適用的法律及本章程之規定享有下列權利：</p> <p>(一) 依照其所持有的股份份額領取股息和其他形式的利益分配；</p> <p>(二) 依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東大會，並行使相應的表決權；</p> <p>(三) 對公司的業務經營活動進行監督，提出建議或者質詢；</p> <p>(四) 依法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地證券交易所上市規則及本章程的規定轉讓、贈與或質押其所持有的股份；</p> <p>(五) <u>股東名冊香港分冊必須可供股東查閱，但可容許公司按與香港法例《公司條例》第632條等同的條款暫停辦理股東登記手續。</u></p> <p>(六) 依照本章程的規定獲得有關信息，包括：</p> <p><u>1、 在繳付合理費用後得到本章程副本；</u></p> <p>2、 免費查閱，在繳付了合理費用後有權複印：</p>

原條款號	原條文*	修訂條文
	<p>(3) 公司已發行股本狀況及股東特別決議；</p> <p>(4) 自上一會計年度以來公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及公司為此支付的全部費用的報告；</p> <p>(5) 公司債券存根、股東大會的會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告；</p> <p>(6) 已呈交中國公司登記機構或其他主管機關備案的最近一年的年檢制度副本(如適用)。 公司應將前述文件備置於公司住所地和公司在香港的營業地點，以供股東查閱。</p> <p>(六) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；</p> <p>(七) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地證券交易所上市規則及本章程所賦予的其他權利。</p> <p>股東提出查閱前條所述有關信息或者索取資料的，應當向公司提供證明其持有公司股份的種類以及持股數量的書面文件，公司經核實股東身份後按照股東的要求予以提供。</p>	<p>(1) 所有各部分股東的名冊；</p> <p>(2) 公司董事、監事、總經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：</p> <p>a) 現在及以前的姓名、別名；</p> <p>b) 主要地址(住所)；</p> <p>c) 國籍；</p> <p>d) 專職及其他全部兼職的職業、職務；</p> <p>e) 身份證明文件及其號碼。</p> <p>(3) 公司已發行股本狀況及股東特別決議；</p> <p>(4) 自上一會計年度以來公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及公司為此支付的全部費用的報告；</p> <p>(5) 公司債券存根、股東大會的會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告；</p> <p>(6) 已呈交中國公司登記機構或其他主管機關備案的最近一年的年檢制度副本(如適用)。 公司應將前述文件備置於公司住所地和公司在香港的營業地點，以供股東查閱。</p> <p>(七) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；</p> <p>(八) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件及公司股票上市地證券交易所上市規則及本章程所賦予的其他權利。</p>

原條款號	原條文*	修訂條文
		股東提出查閱前條所述有關信息或者索取資料的，應當向公司提供證明其持有公司股份的種類以及持股數量的書面文件，公司經核實股東身份後按照股東的要求予以提供。
第五十四條	<p>股東大會行使下列職權：</p> <p>(一) 決定公司的經營方針和投資計劃；</p> <p>(二) 選舉和更換董事，決定有關董事的報酬事項；</p> <p>(三) 選舉和更換非由職工代表擔任的監事，決定有關監事的報酬事項；</p> <p>(四) 審議批准董事會報告；</p> <p>(五) 審議批准監事會報告；</p> <p>(六) 審議批准公司的年度財務預算方案和決算方案；</p> <p>(七) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；</p> <p>(八) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；</p> <p>(九) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；</p> <p>(十) 對發行公司債券作出決議；</p> <p>(十一) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；</p> <p>(十二) 修改公司章程；</p> <p>(十三) 審議單獨或合計代表公司有表決權的股份百分之三以上(含百分之三)的股東的提案；</p> <p>(十四) 審議法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地的證券交易所的上市規則及本章程規定應當由股東大會決定的其他事項。</p>	<p>股東大會行使下列職權：</p> <p>(一) 決定公司的經營方針和投資計劃；</p> <p>(二) 選舉和更換董事，決定有關董事的報酬事項；</p> <p>(三) 選舉和更換非由職工代表擔任的監事，決定有關監事的報酬事項；</p> <p>(四) 審議批准董事會報告；</p> <p>(五) 審議批准監事會報告；</p> <p>(六) 審議批准公司的年度財務預算方案和決算方案；</p> <p>(七) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；</p> <p>(八) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；</p> <p>(九) 對公司合併、分立、解散、清算／<u>清盤</u>或者變更公司形式作出決議；</p> <p>(十) 對發行公司債券作出決議；</p> <p>(十一) 對公司聘用、解聘或者不再續聘會計師事務所作出決議；</p> <p>(十二) 修改公司章程；</p> <p>(十三) 審議單獨或合計代表公司有表決權的股份百分之三以上(含百分之三)的股東的提案；</p> <p>(十四) 審議法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地的證券交易所的上市規則及本章程規定應當由股東大會決定的其他事項。</p>

原條款號	原條文*	修訂條文
第五十九條	<p>公司召開股東大會，應當在年度股東大會會議召開足二十營業日以前、臨時股東大會會議召開十個營業日或十五日（孰晚）以前，向股東發出書面會議通知，並在該通知中列明會議日期、時間、地點和將審議的事項，並說明股東可以書面委託代理人代理其出席會議並表決。公司在計算起始期限時，不應當包括會議召開當日。</p>	<p>公司召開股東大會，應當在年度股東大會會議召開足二十營業日以前、臨時股東大會會議召開十個營業日或十五日（孰晚）以前，向股東發出書面會議通知，並在該通知中列明會議日期、時間、地點和將審議的事項，並說明股東可以書面委託代理人代理其出席會議並表決。公司在計算起始期限時，不應當包括會議召開當日。</p>
第六十七條	<p>表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或者在指定表決時間前二十四小時，備置於公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。表決代理委託書由委託人授權他人簽署的，授權簽署的授權書或者其他授權文件應當經過公證。經公證的授權書或者其他授權文件，應當和表決代理委託書同時備置於公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。</p> <p>委託人為法人的，由其法定代表人或者董事會、其他決策機構決議授權的人作為代表出席公司的股東大會。</p> <p>如該股東為香港法律不時生效的有關條例所定義的認可結算所（或其代理人），該股東可以授權其認為合適的一個或以上人士在任何股東大會或任何類別股東會議上擔任其代表；但是，如果一名以上的人士獲得授權，則授權書應載明每名該等人士經此授權所涉及的股份數目和種類。經此授權的人士可以代表認可結算所（或其代理人）行使權利，如同該人士是公司的個人股東。</p>	<p>表決代理委託書至少應當在該委託書委託表決的有關會議召開前二十四小時，或者在指定表決時間前二十四小時，備置於公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。表決代理委託書由委託人授權他人簽署的，授權簽署的授權書或者其他授權文件應當經過公證。經公證的授權書或者其他授權文件，應當和表決代理委託書同時備置於公司住所或者召集會議的通知中指定的其他地方。</p> <p>委託人為法人的，由其法定代表人或者董事會、其他決策機構決議授權的人作為代表出席公司的股東大會。</p> <p>如該股東為香港法律不時生效的有關條例所定義的認可結算所（或其代理人），該股東可以授權其認為合適的一個或以上人士在任何股東大會或任何類別股東會議及債權人會議上擔任其代表；但是，如果一名以上的人士獲得授權，則授權書應載明每名該等人士經此授權所涉及的股份數目和種類。經此授權的人士可以代表認可結算所（或其代理人）行使權利，如同該人士是公司的個人股東。</p>

原條款號	原條文*	修訂條文
第七十六條	<p>下列事項由股東大會以特別決議通過：</p> <p>(一) 公司增加或者減少註冊資本；</p> <p>(二) 發行公司債券；</p> <p>(三) 公司的分立、合併、解散和清算或者變更公司形式；</p> <p>(四) 修改公司章程；</p> <p>(五) 法律、行政法規或本章程規定的，以及股東大會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。</p>	<p>下列事項由股東大會以特別決議通過：</p> <p>(一) 公司增加或者減少註冊資本；</p> <p>(二) 發行公司債券；</p> <p>(三) 公司的分立、合併、解散和清算／<u>清盤</u>或者變更公司形式；</p> <p>(四) 修改公司章程；</p> <p>(五) 法律、行政法規或本章程規定的，以及股東大會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。</p>
第八十八條	<p>公司設董事會，對股東大會負責。董事會由九名董事組成，其中獨立非執行董事至少為董事會成員的三分之一，且不少於三名。董事會設董事長一人，並可根據需要設副董事長。</p> <p>董事每屆任期3年，可連選連任，但獨立非執行董事任期超過9年的，應按公司股票上市地證券交易所上市規則的規定履行相應的審議程序後續任。</p> <p>董事由股東大會選舉或更換，並可在任期屆滿前由股東大會解除其職務。董事任期三年，任期屆滿，可以連選連任。</p>	<p>公司設董事會，對股東大會負責。董事會由九名董事組成，其中獨立非執行董事至少為董事會成員的三分之一，且不少於三名。董事會設董事長一人，並可根據需要設副董事長。</p> <p>董事每屆任期3年，可連選連任，但獨立非執行董事任期超過9年的，應按公司股票上市地證券交易所上市規則的規定履行相應的審議程序後續任。</p> <p>董事由股東大會選舉或更換，並可在任期屆滿前由股東大會解除其職務。董事任期三年，任期屆滿，可以連選連任。</p>

原條款號	原條文*	修訂條文
	<p>董事長、副董事長由全體董事的過半數選舉和罷免(但該董事依據任何合同提出的損害賠償要求不受此影響)，任期三年，可以連選連任。</p>	<p><u>在不違反公司股票上市地的相關法律法規及監管規則的前提下，如董事會委任新董事以填補董事會某臨時空缺或增加董事會名額的任何人士，只任職至公司在其獲委任後的首個股東周年大會為止，並於其時有資格重選連任。</u></p> <p>董事長、副董事長由全體董事的過半數選舉和罷免(但該董事依據任何合同提出的損害賠償要求不受此影響)，任期三年，可以連選連任。</p>
第九十八條	<p>根據需要，董事會下設審計委員會、提名委員會、薪酬委員會、社會及管治委員會等專門委員會，為董事會重大決策及董事長行使董事會授權範圍內事項提供諮詢、建議。董事會就各專門委員會的組成、職責等由董事會另行議定。</p>	<p>根據需要，董事會下設審計委員會、提名委員會、薪酬委員會、<u>關聯交易控制委員會和環境</u>、社會及管治委員會等專門委員會，為董事會重大決策及董事長行使董事會授權範圍內事項提供諮詢、建議。董事會就各專門委員會的組成、職責等由董事會另行議定。</p>

\* 截至2021年12月28日的公司章程版本

---

## 臨時股東大會通告

---

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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**  
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)

將於**2022年8月18日(星期四)**舉行之  
**臨時股東大會通告**

茲通告金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2022年8月18日(星期四)下午三時正假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟召開及舉行2022年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮及酌情通過下文所載決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司與金科股份於2022年7月29日訂立的物業管理服務總協議(「**2022年物業管理服務總協議**」，其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)、其條款及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准2022年物業管理服務總協議所載的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立其視為2022年物業管理服務總協議項下擬進行的事宜所附帶、附屬或或與之相關的一切該等其他文件、文據及協議，並作出一切該等行動或事情。」



2. 「動議

- (a) 批准、追認及確認本公司與金科股份訂立的日期為2022年7月29日的貸款協議（「貸款協議」，其註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）、其條款及其項下擬進行的關連交易；及
  - (b) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立其視為貸款協議項下擬進行的事宜所附帶、附屬或或與之相關的一切該等其他文件、文據及協議，並作出一切該等行動或事情。」
3. 考慮及批准委任林可女士為非執行董事，並授權董事會釐定其薪酬。
4. 考慮及批准委任吳曉力先生為非執行董事，並授權董事會釐定其薪酬。

特別決議案

5. 審議及批准建議修訂，並授權董事代表本公司處理相關申請、批准、登記、備案及其他相關程序或問題，並在必要時根據相關政府及／或監管機構的要求作出因建議修訂而產生的其他修訂。

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8月1日

## 臨時股東大會通告

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），臨時股東大會上的決議案將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.jinkeservice.com）。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會並於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席臨時股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須於委任代表表格上註明每位就此委任的受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 委任代表表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明的該等授權書或授權文件的副本，最遲須於臨時股東大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司的H股股份香港過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓（如於2022年8月15日之前交回填妥的代表委任表格）或香港夏慤道16號遠東金融中心17樓（如於2022年8月15日或之後交回填妥的代表委任表格））（就本公司H股股東而言）；或(ii)本公司的中國總部（地址為中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟）（就本公司內資股股東而言），方為有效。填妥及交回委任代表表格後，本公司股東仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年8月15日（星期一）至2022年8月18日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未登記過戶文件的本公司H股股東須不遲於2022年8月12日（星期五）下午四時三十分將股票連同填妥之股份過戶表格交回本公司H股股份香港過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以進行登記。
5. 股東必須以書面形式委任受委代表，委託書須由委託人簽署，或由以書面形式正式授權的代理人簽署，若委託人為法人，授權書應當加蓋法人印章或者由其董事或者以書面形式正式授權的代理人簽署。
6. 臨時股東大會（或其任何續會）需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會（或其任何續會）的本公司股東或其委任代表須自行承擔差旅及食宿費用。

於本通函日期，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。