
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問並尋求獨立專業意見。

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，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行、股票經紀或其他代理商，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

**THEMATIC BRIDGE
INVESTMENT PTE. LTD.**

(於新加坡註冊成立的私人有限責任公司)

**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) 有關以下的特別交易：

**(A) BROAD GONGGA與金科股份訂立的補充協議一及
BROAD GONGGA、黃先生和周先生訂立的補充協議二；及**

(B) 金科股份與本公司訂立的合作備忘錄

及

(2) 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



建泉融資有限公司
VBG Capital Limited

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。

董事會及要約人函件載於本通函第7頁至第11頁。董事會函件載於本通函第12頁至第17頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18頁至第19頁。獨立財務顧問函件及其向獨立董事委員會及獨立股東提出的建議載於本通函第20頁至第37頁。

謹訂於2022年12月6日(星期二)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EGM-1頁至EGM-3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11月16日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會及要約人函件	7
董事會函件	12
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 補充協議的主要條款及條件概要	I-1
附錄二 — 合作備忘錄的主要條款及條件概要	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
臨時股東大會通告	EGM-1

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：

「公司章程」	指	本公司的公司章程
「董事會」	指	董事會
「博裕」	指	Boyu Group, LLC
「博裕集團」	指	博裕及其附屬公司(包括要約人及Broad Gongga)
「Broad Gongga」	指	Broad Gongga Investment Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司(作為有關基金的普通合夥人)管理的基金控制。Broad Gongga的最終控股股東為博裕
「中金」	指	中國國際金融香港證券有限公司，要約人有關要約的財務顧問，為獲發牌根據《證券及期貨條例》從事《證券及期貨條例》項下之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「中文公告」	指	金科股份於巨潮資訊網(http://www.cninfo.com.cn)刊發的日期為2021年12月16日的有關引進的中文公告。
「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)
「公司僱員福利信託」	指	本公司作為一項酌情計劃(如本公司於2021年9月9日所公佈)而建立的本公司僱員福利信託，根據該計劃，本公司已委任香港中央證券信託有限公司作為受託人(按本公司指示)不時從公開市場購買不超過本公司已發行股本2%的H股以用於該計劃

釋 義

「公司管理層員工持股計劃」	指	天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥)
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據《收購守則》及上市規則向全體股東於2022年10月24日聯合刊發的綜合要約及回應文件
「一致行動人士」	指	博裕集團的成員(要約人除外)、金科地產集團、公司僱員福利信託(僅就從2022年3月27日起至2022年6月16日為止的期間而言)、員工持股計劃實體(僅就從2022年3月27日起至2022年7月28日為止的期間而言)、黃先生及根據《收購守則》所確定就本公司而言與要約人一致行動的任何其他方
「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12月6日(星期二)下午三時正召開及舉行的臨時股東大會(或其任何續會),藉以考慮及酌情批准特別交易
「臨時股東大會通告」	指	本通函第EGM-1至EGM-3頁所載召開臨時股東大會的通告
「員工持股計劃實體」	指	公司管理層員工持股計劃及賣方管理層員工持股計劃
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或執行董事的任何代表
「融資協議」	指	重慶金科企業管理集團有限公司(作為借款人)、金科股份(作為擔保人)與Broad Gongga(作為貸款人)於2021年12月15日訂立的融資協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司

釋 義

「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，其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	董事會獨立委員會，由全部的獨立非執行董事（即曹國華先生、袁林女士和陳志峰先生）組成，就特別交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，一家根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，乃獨立董事委員會及獨立股東就特別交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於臨時股東大會上毋須根據《收購守則》就特別交易放棄投票的股東（要約人及其一致行動人士，以及於特別交易中擁有權益或參與其中的人士除外）
「引進」	指	誠如本公司日期為2021年12月16日的公告所披露，引進博裕作為本公司戰略投資者
「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
「金科地產集團」	指	金科股份及其附屬公司（但不包括本集團）
「最後實際可行日期」	指	2022年11月14日，即寄發本通函前確認資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「合作備忘錄」	指	金科股份與本公司於2022年11月14日訂立的合作備忘錄
「黃先生」	指	黃紅雲先生，金科股份股東及最終控制人
「周先生」	指	周達先生，金科股份董事會主席
「要約」	指	中金為及代表要約人提出收購所有要約股份的自願性無條件全面現金要約
「要約股份」	指	下列各項以外的所有股份：(i)截至綜合文件日期博裕集團已持有的194,804,400股股份（約佔本公司已發行股本總額的29.84%）；及(ii)金科股份持有並向Broad Gongga抵押的107,797,875股股份（約佔本公司已發行股本總額的16.51%），而該等股份未經Broad Gongga同意不得進行轉讓
「要約人」	指	Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司（作為有關基金的普通合夥人）管理的基金控制。要約人的最終控股股東為博裕
「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和台灣）
「先前協議」	指	先前購股協議、先前補充協議及先前合作協議

釋 義

「先前合作協議」	指	Broad Gongga、黃先生、周先生及夏紹飛先生於2021年12月15日訂立的合作協議，內容有關引進，誠如綜合文件所披露，其項下Broad Gongga與夏紹飛先生的協議安排已於2022年6月16日終止
「先前購股協議」	指	金科股份（作為賣方）與Broad Gongga（作為買方）於2021年12月15日訂立的有關就引進買賣銷售股份的購股協議，經先前補充協議補充
「先前補充協議」	指	金科股份與Broad Gongga於2021年12月15日訂立的先前補充協議，以補充有關引進的先前購股協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	根據先前購股協議由金科股份向Broad Gongga出售的143,626,500股股份
「賣方管理層員工持股計劃」	指	天津卓越共贏金科管理諮詢合夥企業（有限合夥）
「《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
「特別交易A」	指	訂立補充協議（構成《收購守則》規則25項下的特別交易）
「特別交易B」	指	訂立合作備忘錄（構成《收購守則》規則25項下的特別交易）

釋 義

「特別交易」	指	特別交易A及特別交易B
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議一」	指	金科股份與Broad Gongga於2022年11月14日訂立的先前購股協議的補充協議
「補充協議二」	指	Broad Gongga、黃先生及周先生於2022年11月14日訂立的先前合作協議的補充協議
「補充協議」	指	補充協議一及補充協議二
「《收購守則》」	指	《公司收購及合併守則》
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

Jinke 金科服务

美好你的生活

**THEMATIC BRIDGE
INVESTMENT PTE. LTD.**

(於新加坡註冊成立的私人有限責任公司)

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：

有關補充協議的特別交易

1. 序言

茲提述(i)綜合文件；(ii)有關要約條件最新進展的日期為2022年11月8日的聯合公告；及(iii)有關特別交易的日期為2022年11月14日的聯合公告。誠如綜合文件所披露，於2022年9月27日，要約人董事會和董事會聯合宣佈，中金將為及代表要約人提出自願性有條件全面現金要約以收購全部要約股份。要約的更多詳情已載於綜合文件並於2022年10月24日寄送予股東。誠如日期為2022年11月8日的聯合公告所披露，要約已於2022年11月8日在各方面成為無條件。

由於(i)補充協議一為金科股份(股東及一致行動人士)與Broad Gongga(股東及一致行動人士)於要約的要約期間內訂立的協議；及(ii)補充協議二為黃先生(股東及一致行動人士)、周先生與Broad Gongga(股東及一致行動人士)於要約的要約期間內訂立的協議，補充協議構成《收購守則》規則25項下的特別交易，即特別交易A。要約人已向執行人員申請同意特別交易A，且有關同意(如獲授出)將受以下規限：(i)獨立財務顧問公開表示其認為補充協議的條款屬公平合理；及(ii)補充協議於臨時股東大會上獲獨立股東批准。

本通函旨在向股東提供(其中包括)：(i)特別交易A的資料；(ii)獨立董事委員會就特別交易A向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就特別交易A向獨立董事委員會提供的意見；(iv)《收購守則》規則8.5規定的資料；及(v)召開臨時股東大會的通告。

2. 補充協議

(i) Broad Gongga與金科股份於2022年11月14日訂立補充協議一；及(ii) Broad Gongga、黃先生與周先生於2022年11月14日訂立補充協議二，其規定了(其中包括)(a) Broad Gongga與金科股份關於商業合作的義務；及(b) Broad Gongga與金科股份於引進時協定的商業條款的修訂。

誠如中文公告所披露，引進涉及訂立先前協議。由於進行要約，先前協議的訂約方認為，修訂先前協議乃屬適當，其更能反映，要約完成後博裕集團可能取代金科股份成為單一最大股東的結果，及載列訂約方就博裕集團與金科股份之間未來業務關係的理解。

先前協議的具體條款將於補充協議生效時被(a)終止；(b)視為已獲全面履行；或(c)新條款取代。補充協議的主要條款及條件概要載於本通函附錄一。

補充協議一將於以下時間(以較遲者為準)生效：(a)補充協議一簽署日期；(b) Broad Gongga或任何其聯屬人士藉由要約成為單一最大股東並實現於董事會有多數代表(即過半數的董事會董事及過半數的非獨立董事選自Broad Gongga或其指定實體提名的候選人)當日；(c)向執行人員取得其對特別交易A的同意時；及(d)補充協議及合作備忘錄於臨時股東大會獲獨立股東批准當日。

補充協議二將於以下時間(以較遲者為準)生效：(a)補充協議二簽署日期；(b)向執行人員取得其對特別交易A的同意時；及(c)補充協議一的生效日期。

倘特別交易A未在臨時股東大會上獲獨立股東批准，則補充協議各方擬遵照《收購守則》適用條文進一步磋商補充協議條款或終止補充協議條款。

3. 訂立補充協議的理由及裨益

要約人認為，要約完成後，本公司可能不再受金科股份控制，且博裕集團可能成為單一最大股東。於該等情況下，先前協議的相關條款（包括金科股份作為單一最大股東有關開展本公司業務的若干承諾、需要Broad Gongga同意的重大事宜以及可在若干事件發生時使Broad Gongga成為單一最大股東的認購期權權利）將不再適用於該等情況，因此需終止或進行修訂。

如上文所述，先前協議的具體條款將於補充協議生效時被(a)終止；(b)視為已獲全面履行；或(c)新條款取代。要約人認為，補充協議將有助於補充協議各方按彼等協定並載於補充協議的條款，解決先前協議的任何糾紛或潛在糾紛，並明確彼等於先前協議項下的權利及應履行義務，這將有助於團結前兩大股東博裕集團及金科股份，共同為本公司的未來業務發展確立互惠共贏方針。

此外，要約人認為新安排（包括股東以反映其各自持股量的方式提名董事以及Broad Gongga有義務促使本公司按公平條款為金科地產集團新開發項目提供物業管理服務的相關安排）將提升本公司的企業管治並優化其企業管治架構，形成可提高本公司獨立性及保障大多數股東權益的互相制衡。

4. 特別交易A的《收購守則》涵義

由於(i)補充協議一為金科股份（股東及一致行動人士）與Broad Gongga（股東及一致行動人士）於要約的要約期間內訂立的協議；及(ii)補充協議二為黃先生（股東及一致行動人士）、周先生與Broad Gongga（股東及一致行動人士）於要約的要約期間內訂立的協議，補充協議各自構成《收購守則》規則25項下的特別交易，須取得執行人員同意。要約人已根據《收購守則》規則25，就特別交易A申請執行人員的同意。有關同意（如獲授出）將受以下規限：(i)獨立財務顧問公開表示其認為補充協議的條款屬公平合理；及(ii)補充協議於臨時股東大會上獲獨立股東批准。

5. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已設立獨立董事委員會，由曹國華先生、袁林女士和陳志峰先生（即為全部的獨立非執行董事）組成，就特別交易A是否公平合理以及如何於臨時股東大會上投票向獨立股東提供推薦建議。

由於羅利成先生及梁忠太先生（各自為非執行董事）一直就職於金科股份，彼等於特別交易A中擁有直接或間接權益。

由於林可女士及吳曉力先生（各自為非執行董事）由Broad Gongga提名並因此與博裕集團有關聯，彼等於特別交易A中擁有直接或間接權益。

董事會認為，根據《收購守則》規則2.8，羅利成先生、梁忠太先生、林可女士和吳曉力先生各自被視為在特別交易A中擁有權益，因此不加入獨立董事委員會。

經獨立董事委員會批准，獨立財務顧問建泉融資有限公司已獲委任，以就特別交易A及（尤其是）特別交易A是否公平合理以及於臨時股東大會上投票向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會致獨立股東的函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文載於本通函。

6. 有關要約的意見並無變動

誠如綜合文件「獨立財務顧問函件」所載，獨立財務顧問認為，根據當前市況，要約的條款（包括要約價）屬公平合理。因此，獨立財務顧問推薦獨立董事委員會建議要約股東（定義見綜合文件）接納要約。經審閱有關特別交易A的資料後，獨立財務顧問確認上述向獨立董事委員會及要約股東提供的意見及推薦意見並無變動。

此外，獨立財務顧問注意到股份於2022年11月9日、2022年11月10日、2022年11月11日及2022年11月14日的收市價分別為12.04港元、12.0港元、12.04港元及12.36港元。經慮及股份的最新收市價略高於或等於要約價，獨立財務顧問確認，其向獨立董事委員會及要約股東提供的有關要約的意見和建議並無變化。儘管如此，誠如綜合文件「獨立財務顧問函件」所強調，獨立財務顧問謹此提醒要約股東，應密切關注恒生指數的變動情況、股份於要約的要約期內的市價及流動性，倘彼等的股份在公開市場出售所得款項之淨額超出要約項下的應收款項之淨額，應考慮在可行情況下出售彼等的股份而非接納要約。

7. 臨時股東大會、委任代表安排、投票表決及暫停辦理股份過戶登記手續

有關臨時股東大會、委任代表安排、投票表決及暫停辦理股份過戶登記手續的詳情載於本通函「董事會函件」內的「臨時股東大會及委任代表安排」、「投票表決」及「暫停辦理股份過戶登記手續」小節。

要約人及其一致行動人士須於臨時股東大會上就有關特別交易A的決議案放棄投票。除要約人及其一致行動人士外，概無其他股東於特別交易A中擁有權益或參與其中，並須於臨時股東大會上就有關決議案放棄投票。

8. 推薦建議

亦務請閣下垂註(i)董事會函件，以了解合作備忘錄詳情；(ii)本通函所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就(其中包括)特別交易A向獨立股東提供的推薦意見；及(iii)本通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就(其中包括)特別交易A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。於決定如何投票表決將於臨時股東大會上提呈的決議案前，敬請細閱上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事會(不包括獨立董事委員會成員，其觀點已於考慮獨立財務顧問的意見後載於本通函第18頁至第19頁的獨立董事委員會函件)認為補充協議屬公平合理、按一般商業條款進行及符合本公司及獨立股東的整體利益，因此推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的有關決議案。

獨立董事委員會在考慮獨立財務顧問的意見後認為，特別交易A的條款就獨立股東而言屬公平合理，並推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的有關決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命

Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.

董事

何穎珩

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11月16日

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

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

非執行董事：

羅利成先生

梁忠太先生

林可女士

吳曉力先生

註冊辦事處：

中國重慶市

江北區五里店

五黃路側金科花園

獨立非執行董事：

曹國華先生

袁林女士

陳志峰先生

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：

有關合作備忘錄的特別交易

1. 序言

茲提述(i)綜合文件；(ii)有關要約條件最新進展的日期為2022年11月8日的聯合公告；及(iii)有關特別交易的日期為11月14日的聯合公告。由於合作備忘錄為金科股份(股東及一致行動人士)與本公司於要約的要約期間內訂立的協議，合作備忘錄構成《收購守則》規則25項下的特別交易，即特別交易B。要約人已向執行人員申請同意特別交易B，且有關同意(如獲授出)將受以下規限：(i)獨立財務顧問公開表示其認為合作備忘錄的條款屬公平合理；及(ii)合作備忘錄於臨時股東大會上獲獨立股東批准。

本通函旨在向股東提供（其中包括）：(i)特別交易B的資料；(ii)獨立董事委員會就特別交易B向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就特別交易B向獨立董事委員會提供的意見；(iv)《收購守則》規則8.5規定的資料；及(v)召開臨時股東大會的通告。

2. 合作備忘錄

由於要約完成後，金科股份可能不再為單一最大股東，為尋求金科股份的進一步支持，董事會宣佈，於2022年11月14日，本公司與金科股份訂立合作備忘錄以反映其就現有及未來業務合作的進一步協商。合作備忘錄的主要條款概要載於本通函附錄二。

合作備忘錄將於以下時間（以較遲者為準）生效：(a)合作備忘錄簽署日期；(b)要約完成日期；(c)向執行人員取得其對特別交易B的同意時；(d)補充協議一的生效日期；及(e)補充協議二的生效日期。

倘特別交易B未在臨時股東大會上獲獨立股東批准，則合作備忘錄各方擬遵照《收購守則》適用條文進一步磋商合作備忘錄條款或終止合作備忘錄。

3. 訂立合作備忘錄的理由及裨益

要約完成後，博裕集團可能成為單一最大股東，而本公司將受益於：(a)博裕集團於物業行業在相關公司的管理、運營及升級方面的豐富經驗；(b)博裕集團強大的投融資能力及其在潛在收購方面的資源及豐富經驗；及(c)與博裕集團的被投資方網絡的業務及戰略合作機會。

金科股份為本公司目前的最大客戶，要約完成後，其可能成為第二大股東。通過與金科股份簽署合作備忘錄，金科股份可利用其在房地產開發、商業運營、產業運營等領域的豐富經驗及資源優勢，進一步支持本公司獨立發展以及發展與基礎物業管理領域及多元化服務空間相關的業務運營及潛在業務，從而為本公司的未來業務發展確立互惠共贏方針。

要約完成後，本公司將不再受金科股份控制，並將成為金科股份的獨立物業服務供應商，而博裕集團為其單一最大股東。通過訂立合作備忘錄，本公司與金科股份（本集團的最大客戶）將建立新的管治框架，包括合約磋商及業務合作機制。以本公司及其股東利益最大化為本公司的核心原則，合作備忘錄訂約方將根據公平條款在公平合理的基礎上進行相關關連交易，並建立包括潛在收購物業管理領域在內的合作基礎，從而在互惠共贏方針的基礎上建立業務合作關係。

合作備忘錄的簽署將增強本公司的獨立性、市場競爭力及贏得項目的能力，提高各方為各自客戶提供更好服務的能力，令本公司業務持續健康穩定並有助於為全部股東（包括少數股東）創造中長期投資價值。

4. 特別交易B的《收購守則》涵義

由於(i)合作備忘錄為金科股份（股東及一致行動人士）與本公司於要約的要約期間內訂立的協議，合作備忘錄構成《收購守則》規則25項下的特別交易，須取得執行人員同意。要約人已根據《收購守則》規則25，就特別交易B申請執行人員的同意。有關同意（如獲授出）將受以下規限：(i)獨立財務顧問公開表示其認為合作備忘錄的條款屬公平合理；及(ii)合作備忘錄於臨時股東大會上獲獨立股東批准。

5. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已設立獨立董事委員會，由曹國華先生、袁林女士和陳志峰先生（即為全部的獨立非執行董事）組成，就特別交易B是否公平合理以及如何於臨時股東大會上投票向股東提供推薦建議。

由於羅利成先生及梁忠太先生（各自為非執行董事）一直就職於金科股份，彼等於特別交易B中擁有直接或間接權益。

由於林可女士及吳曉力先生（各自為非執行董事）由Broad Gongga提名並因此與博裕集團有關聯，彼等於特別交易B中擁有直接或間接權益。

董事會認為，為《收購守則》規則2.8之目的，羅利成先生、梁忠太先生、林可女士和吳曉力先生各自被視為在特別交易B中擁有權益，因此不加入獨立董事委員會。

經獨立董事委員會批准，獨立財務顧問建泉融資有限公司已獲委任，以就特別交易B及(尤其是)特別交易B是否公平合理以及於臨時股東大會上投票向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會致獨立股東的函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文載於本通函。

6. 有關要約的意見並無變動

誠如綜合文件「獨立財務顧問函件」所載，獨立財務顧問認為，根據當前市況，要約的條款(包括要約價)屬公平合理。因此，獨立財務顧問推薦獨立董事委員會建議要約股東(定義見綜合文件)接納要約。經審閱有關特別交易B的資料後，獨立財務顧問確認上述向獨立董事委員會及要約股東提供的意見及推薦意見並無變動。

此外，獨立財務顧問注意到股份於2022年11月9日、2022年11月10日、2022年11月11日及2022年11月14日的收市價分別為12.04港元、12.0港元、12.04港元及12.36港元。經慮及股份的最新收市價略高於或等於要約價，獨立財務顧問確認，其向獨立董事委員會及要約股東提供的有關要約的意見和建議並無變化。儘管如此，誠如綜合文件「獨立財務顧問函件」所強調，獨立財務顧問謹此提醒要約股東，應密切關注恒生指數的變動情況、股份於要約的要約期內的市價及流動性，倘彼等的股份在公開市場出售所得款項之淨額超出要約項下的應收款項之淨額，應考慮在可行情況下出售彼等的股份而非接納要約。

7. 臨時股東大會及委任代表安排

謹訂於2022年12月6日(星期二)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特別交易的普通決議案。臨時股東大會通告載列於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。隨本通函亦附奉適用於臨時股東大會的代表委任表格。

要約人及其一致行動人士須於臨時股東大會上就有關特別交易B的決議案放棄投票。除要約人及其一致行動人士外，概無其他股東於特別交易B擁有權益或參與其中，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，地址香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。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。

8. 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。

9. 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12月1日（星期四）至2022年12月6日（星期二）（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股持有人須不遲於2022年11月30日（星期三）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（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以進行登記。

10. 推薦建議

亦務請閣下垂註(i)董事會及要約人函件，以了解補充協議詳情；(ii)本通函所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就（其中包括）特別交易B向獨立股東提供的推薦意見；及(iii)本通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就（其中包括）特別交易B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。於決定如何投票表決將於臨時股東大會上提呈的決議案前，敬請細閱上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事會（不包括獨立董事委員會成員，其觀點已於考慮獨立財務顧問的意見後載於本通函第18頁至第19頁的獨立董事委員會函件）認為合作備忘錄屬公平合理、按一般商業條款進行及符合本公司及獨立股東的整體利益，因此推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的決議案。

董事會函件

獨立董事委員會在考慮獨立財務顧問的意見後認為，特別交易B的條款就獨立股東而言屬公平合理，並推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈的有關決議案。

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11月16日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就特別交易致獨立股東的函件全文，乃為供載入本通函內而編製。

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)

敬啟者：

有關補充協議及合作備忘錄的特別交易

序言

吾等謹此提述本公司與要約人聯合刊發日期為2022年11月16日的通函（「通函」），本函件構成其中一部分。除另有指明或文義另有所指外，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組成獨立董事委員會，以考慮特別交易的條款，並就吾等認為特別交易的條款是否公平合理向獨立股東提供推薦意見及就特別交易的投票表決提供推薦意見。

經吾等批准，建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就特別交易的條款及就特別交易的投票表決向獨立董事委員會提供意見。其意見及推薦意見以及其達致有關意見時所考慮和計及的主要因素及理由之詳情載於通函第20頁至第37頁「獨立財務顧問函件」內。

吾等亦敬請閣下垂注通函所載的「董事會及要約人函件」及「董事會函件」以及其他資料。

吾等（作為獨立董事委員會成員）已作出聲明，吾等屬獨立人士且概無涉及特別交易的任何利益衝突，故能夠考慮特別交易的條款並就此向獨立股東提供推薦意見。

推薦意見

經考慮特別交易的條款以及獨立財務顧問的意見函件及推薦意見，吾等與獨立財務顧問的意見一致，認為特別交易的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成特別交易。

獨立股東務請細閱通函所載「獨立財務顧問函件」全文。

儘管吾等提供推薦意見，獨立股東仍應仔細考慮特別交易的條款。於任何情況下，獨立股東均務請注意，變現或持有其投資的決定須視乎個別情況及投資目標而定。

此外，經考慮獨立財務顧問的意見函件及推薦意見，吾等與獨立財務顧問的意見一致，確認如綜合文件所載「獨立董事委員會函件」所述吾等有關要約的條款的推薦意見維持不變。

如有疑問，獨立股東應諮詢其本身的專業顧問以尋求專業意見。

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

曹國華

獨立非執行董事

袁林

謹啟

獨立非執行董事

陳志峰

2022年11月16日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問建泉融資有限公司就特別交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，乃為供載入本通函內而編製。



香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

有關補充協議及合作備忘錄的特別交易

序言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，其詳情載於 貴公司及要約人共同於2022年11月16日向股東發出的通函（「通函」），本意見函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙具有與通函「釋義」一節所賦予之相同涵義。

茲提述(i)中文公告；(ii)綜合文件；(iii)有關要約條件最新進展的日期為2022年11月8日的聯合公告；及(iv)有關特別交易的日期為2022年11月14日的聯合公告。

(1) 補充協議

於2022年11月14日，(i) Broad Gongga與金科股份訂立補充協議一；及(ii) Broad Gongga、黃先生及周先生訂立補充協議二，其中規定（其中包括），(a) Broad Gongga與金科股份就其業務合作的責任；及(b)於引進時修訂Broad Gongga與金科股份已商定的商業條款。

誠如中文公告所披露，引進涉及訂立先前協議。先前協議的訂約方認為，修訂先前協議乃屬適當，其更能反映，要約完成後博裕集團可能取代金科股份成為單一最大股東的結果，及載列訂約方就博裕集團與金科股份之間未來業務關係的理解。

於補充協議生效時，先前協議的執行條款將(a)終止；(b)確認已完全履行；或(c)以新條款取代。補充協議的主要條款及條件概要載於通函附錄一。

(2) 合作備忘錄

由於要約完成後，金科股份可能不再為單一最大股東，為尋求金科股份的進一步支持，董事會宣佈，於2022年11月14日，貴公司及金科股份訂立合作備忘錄以反映其就現有及未來業務合作的進一步協商。合作備忘錄的主要條款概要載於通函附錄二。

基於董事會及要約人函件及通函內董事會函件所述理由，補充協議及合作備忘錄構成《收購守則》規則25項下的特別交易，須取得執行人員的同意。要約人已根據《收購守則》規則25就特別交易向執行人員申請同意。有關同意(如授出)須待獨立股東批准後方可作實，而獨立股東將於臨時股東大會上以投票方式表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已設立獨立董事委員會，由曹國華先生、袁林女士和陳志峰先生(即為全部的獨立非執行董事)組成，就特別交易是否公平合理以及就特別交易的投票表決向獨立股東提供建議。由於羅利成先生及梁忠太先生(各自為非執行董事)一直就職於金科股份，彼等於特別交易中擁有直接或間接權益。由於林可女士及吳曉力先生(各自為非執行董事)由Broad Gongga提名並因此與博裕集團有關聯，彼等於特別交易中擁有直接或間接權益。董事會認為，根據《收購守則》規則2.8，羅利成先生、梁忠太先生、林可女士和吳曉力先生各自被視為在特別交易中擁有權益，因此未加入獨立董事委員會。

吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就特別交易是否就獨立股東而言屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益以及於臨時股東大會上就批准特別交易的決議案投票表決向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准委任建泉融資為獨立財務顧問。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，除有關特別交易的現有委聘及有關要約獲委任為獨立財務顧問的先前委聘外，吾等確認吾等與 貴公司、金科股份及／或要約人或彼等之控股股東（定義見上市規則）於要約的要約期間開始前的兩年內，概無任何重大業務、財務或其他方面的關連，而有合理的理由其將造成利益衝突或產生利益衝突的觀感或有合理的理由去影響吾等意見的客觀性質。除就是次委聘而應付予吾等的一般費用外，概無存在安排致使吾等將向 貴公司及其附屬公司或 貴公司之董事、最高行政人員或主要股東（定義見上市規則）、金科股份或彼等任何聯繫人（定義見上市規則）、要約人或與彼等一致行動的各方（定義見《收購守則》）收取任何費用或利益。吾等認為吾等可獨立就特別交易達致意見。

吾等意見之基準

於達致吾等就特別交易的意見時，吾等依賴通函所載或提述的聲明、資料、意見及陳述以及 貴集團管理層及要約人（如適用）向吾等提供的資料及陳述。吾等假設 貴集團管理層及要約人（如適用）提供的所有資料及陳述（彼等須就此個別及共同地承擔責任）於作出時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設通函內董事及要約人（如適用）所作一切有關看法、意見、預期及意向的聲明，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、要約人、博裕管理人的股東兼董事、彼等各自的顧問及／或管理層（如適用）向吾等提供意見的合理性。吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條及《收購守則》規則2，為吾等的意見提供合理基礎及達致知情見解採取足夠及必要的步驟。

所有董事對通函所載的資料（與補充協議、要約人及其一致行動人士有關的資料除外）的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，通函內所表達之意見（要約人及博裕管理人的股東兼董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，而通函內所載之資料並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述有所誤導。

要約人董事及博裕管理人的股東兼董事對通函所載與補充協議、要約人及其一致行動人士有關的資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，通函內所表達之意見（董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，而通函內所載之資料並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何陳述有所誤導。

吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，並就吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團、金科股份、博裕集團或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮 貴集團或股東因特別交易而引致的稅務影響。 貴公司已另行獲其本身的專業顧問就特別交易及編製通函（本意見函件除外）提供意見。吾等的意見必然基於在最後實際可行日期已發生的市場、財務、經濟及其他狀況及吾等在該日可得的資料而作出。倘於最後實際可行日期後有任何資料產生重大變動會影響吾等之意見，吾等將遵照《收購守則》規則9.1盡快知會獨立股東。本意見函件所載事宜概不應被詮釋為持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

倘本意見函件所載資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開可得的來源，吾等已確保有關資料乃準確公正地自相關來源摘錄、轉載或呈列，而吾等並無就有關資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

有關要約的意見並無變動

誠如綜合文件「獨立財務顧問函件」所載，吾等（獨立董事委員會的獨立財務顧問）認為，根據當前市況，要約的條款（包括要約價）屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議要約股東（定義見綜合文件）接納要約。經審閱有關特別交易的資料後，吾等確認上述向獨立董事委員會及要約股東提供的意見及推薦意見並無變動。

此外，吾等注意到股份於2022年11月9日、2022年11月10日、2022年11月11日及2022年11月14日的收市價分別為12.04港元、12.0港元、12.04港元及12.36港元。經考慮及股份的最新收市價略高於或等於要約價，吾等確認，吾等向獨立董事委員會及要約股東提供的有關要約的意見和建議並無變化。儘管如此，誠如綜合文件「獨立財務顧

問函件」所強調，吾等謹此提醒要約股東，應密切關注恒生指數的變動情況、股份於要約的要約期內的市價及流動性，倘彼等的股份在公開市場出售所得款項之淨額超出要約項下的應收款項之淨額，應考慮在可行情況下出售彼等的股份而非接納要約。

考慮的主要因素及理由

於達致有關特別交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 貴集團的業務及財務資料

貴公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司。貴集團主要在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

以下為 貴集團截至2022年和2021年6月30日止六個月以及截至2021年和2020年12月31日止兩個年度的綜合財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中報（「**2022年中報**」）及 貴公司截至2021年12月31日止年度的年報（「**2021年年報**」）：

	截至2022年 6月30日止 六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至2021年 6月30日止 六個月 (未經審核) 人民幣千元	中期變動 百分比 %	截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	同比變動 百分比 %
收益	2,565,271	2,588,208	(0.89)	5,968,448	3,371,878	77.01
毛利	678,608	841,409	(19.35)	1,846,434	1,009,289	82.94
期／年內溢利及 全面收益總額	372,310	536,257	(30.57)	1,076,830	632,217	70.33

截至2021年12月31日止年度，貴集團大部分總收益源自空間物業服務（約65.3%），其次源自社區增值服務（約25.0%）。空間物業服務指向業主及物業開發商等提供物業管理服務及向非業主（即物業開發商及其他物業管理公司）提供案場服務、前介服務以及顧問及其他服務。社區增值服務指向業主、居民及大型業主提供家庭生

活服務及園區經營服務等增值服務。由於 貴集團約90%的收益源自房地產及有關市場， 貴集團的業務及財務表現容易受到中國房地產市場整體發展的影響。具體而言，由於 貴集團的大部分收益來自其空間物業服務， 貴集團的經營業績很大程度上取決於其在管社區的總建築面積及數量。因此，其空間物業服務的增長潛力將受中國房地產市場影響。房地產的整體需求將影響物業管理服務及商業服務的整體增長，從而會影響 貴集團的業務及財務表現。

2021年總收益、毛利以及溢利及全面收益總額分別增長約77.0%、82.9%及70.3%，成績斐然，之後 貴集團於2022年上半年錄得的毛利以及溢利及全面收益總額大幅減少，截至2022年6月30日止六個月較2021年同期分別減少約19.4%及30.6%，而 貴集團錄得的總收益相對穩定。

誠如2021年年報所述，與2020年相比，來自空間物業服務分部的收益於2021年大幅飆升，乃由於(i)物業管理服務產生的收入增加， 貴集團在管建築面積由2020年12月31日的約156.2百萬平方米增加至2021年12月31日的約237.9百萬平方米(其中約57.7%由獨立第三方物業開發商貢獻)，較2020年增加9.1個百分點；及(ii)由於 貴集團向物業開發商提供的案場服務項目個數略有增加、高品質增值服務需求有所增加，所以來自非業主增值服務產生的收入有所增加。上述總收益增加加上毛利增加，主要受持續規模經濟效應、成本下降、社區增值服務收入佔比提升(其毛利率高於物業管理服務)及物業管理服務平均單價提升等因素影響，導致 貴集團2021年溢利及全面收益總額較2020年有所上升。

誠如2022年中報進一步所述，儘管總收益相對穩定，但 貴集團2022年上半年的毛利以及溢利及全面收益總額較2021年上半年大幅減少，乃主要由於(i)受新冠疫情(「疫情」)影響，防疫開支及人力成本增加約人民幣36百萬元；及(ii) 2022年受中國房地產市場低迷影響，非業主增值服務量價齊降，詳情見下文。與2021年相比， 貴集團向物業開發商提供的案場服務項目個數及高品質增值服務需求均有所減少。

(2) 中國房地產市場概覽

根據吾等對政府資料的獨立研究，中國政府已頒佈一系列國家政策，包括但不限於《銀行業金融機構聯合授信管理辦法（試行）》、《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》、《關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》（銀保監發[2019]23號）及「三道紅線」等，由2018年起對房地產融資實施管控。該等限制政策以及「房住不炒」的政策方針持續對中國的房地產市場產生負面影響。儘管如此，中國房地產市場於2021年能夠承受有關負面影響。根據中國國家統計局發佈的統計數據，於2021年，全國房地產開發投資約為人民幣147,602億元，同比上升約4.4%。房地產開發企業房屋施工面積約9,753.9百萬平方米，同比上升約5.2%。房屋竣工面積約1,014.1百萬平方米，同比上升約11.2%。商品房銷售面積約1,794.3百萬平方米，同比上升約1.9%。商品房銷售額約人民幣181,930億元，同比上升約4.8%。

於2022年，疫情延宕反覆導致經濟景氣較弱，而房地產需求的低迷進一步加劇中國房地產市場的下行風險，中國房地產市場開始顯現顯著下行態勢。根據中國國家統計局發佈的最新數據，2022年1月至8月全國房地產開發投資約為人民幣90,809億元，同比下降約7.4%。房地產開發企業房屋施工面積約8,686.5百萬平方米，同比下降約4.5%。房屋竣工面積約368.6百萬平方米，同比下降21.1%。商品房銷售面積約878.9百萬平方米，同比下降約23.0%。商品房銷售額約人民幣85,870億元，同比下降約27.9%。2022年8月，房地產開發景氣指數為95.07，低於2021年8月錄得的100.82。在不利市況下，多家於中國房地產行業從業的香港上市公司（如中國恒大集團（股份代號：3333）、中國奧園集團股份有限公司（股份代號：3883）、佳兆業集團控股有限公司（股份代號：1638）、世茂集團控股有限公司（股份代號：813）及融創中國控股有限公司（股份代號：1918））面臨財務困難。從該等公司最近期刊發的公告中可以注意到，彼等正在制定重組計劃以解決流動性／債務問題。

吾等注意到，中國政府近期試圖通過下調貸款基準利率及給予購房者特別稅項優惠等措施緩解中國房地產市場危機。然而，該嘗試的有效性尚待證明。

概括上文所述，貴集團於2022年上半年的毛利以及溢利及全面收益總額較2021年同期大幅減少。貴公司於2022年面臨著重大挑戰。由於貴集團約90%的收益源自房地產及有關市場，貴集團的業務及財務表現容易受到中國房地產市場整體發展的影響。儘管中國房地產市場於2021年能夠承受因政府管控房地產融資以及炒房導致的負面影響，由於疫情延宕反覆導致經濟景氣較弱以及房地產需求低迷，從中國國家統計局發佈的2022年1月至8月房地產市場統計數據的下行態勢來看，中國房地產市場於2022年開始顯現顯著下行態勢。儘管中國政府近期試圖緩解房地產市場危機的有效性尚待證明，中國房地產市場何時會復甦仍不確定。因此，貴集團的未來業務在短期內仍受到挑戰。

(3) 金科股份的資料

金科股份為於1994年3月29日在中國成立的股份有限公司，並於深圳證券交易所上市（股份代號：656）。

根據金科股份於深圳證券交易所網站刊發的截至2022年6月30日止六個月的中期報告，金科地產集團是中國領先的房地產開發商之一，在房地產開發及物業管理方面擁有良好的往績記錄及深厚的實力。金科地產集團的歷史可追溯至1998年，最初專注於重慶的房地產開發，並將業務擴展至中國23個省、直轄市及自治區，包括蘇州、成都、濟南、南京、南寧及其他主要城市。於2022年6月30日，其物業開發組合包括370個在建物業，新增建築面積約1.2百萬平方米，在建面積約54.8百萬平方米，竣工面積約4.6百萬平方米。

根據於深圳證券交易所網站刊發的金科股份截至2021年12月31日止年度的年報，金科地產集團於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的銷售總額分別約為人民幣678億元、人民幣877億元及人民幣1,123億元，累計增長約65.6%。

(4) 要約人及博裕集團的資料

誠如綜合文件所述，要約人為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司。Jubilant Autumn Limited擁有要約人100%的股份，而Jubilant Summer Limited擁有Jubilant Autumn Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP擁有Jubilant Summer Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP由其普通合夥人Jubilant Season Limited管理，並有一名有限合夥人Jubilant Winter Limited。Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd擁有Jubilant Season Limited和Jubilant Winter Limited各自100%的股份。Boyu Capital Fund V擁有Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd 100%的股份。Boyu Capital Fund V由博裕集團管理。

博裕集團成立於2011年，是一家擁有綜合協同平台的另類資產管理公司，專注於私募股權投資、上市公司投資、風險投資及不動產和特殊機會投資。博裕集團採用主題驅動和長期導向的方法，為包括高科技、醫療健康、消費者、房地產和商業服務等領域的領先企業提供成長和變革型資本。

房地產為博裕集團的核心投資領域，博裕集團自2014年起已在該領域(包括物業管理)進行12次投資，總投資超過10億美元。博裕集團一直通過其在董事會及高級管理層的席位並於一系列管理事務中行使其股東權利參與其所投資公司所有重要事項的決策，從而來管理其房地產投資。博裕集團設有一隻專門的中國房地產基金，管理資產超過10億美元，由17名專業人士管理，其中10名專業人士擁有在包括GIC Private Limited、萬科企業股份有限公司、Keppel Corporation、黑石集團、工銀國際控股及Fortress Investment Group LLC在內的知名房地產開發、投資及管理平台超過10年的房地產經驗。迄今為止，博裕集團的中國房地產基金已投資於物流倉庫開發及信息數據中心(IDC)開發項目，其持有其中5家投資組合公司的控股權，並帶領該等投資組合公司進行土地收購、設計、開發及物業管理。

(5) 要約人對 貴集團的意向

誠如綜合文件所述，要約人的意向是繼續 貴集團的現有業務，並且要約人無意對 貴集團的業務引入任何重大變更。因此，要約不會導致 貴集團的現有業務或現有員工的聘用情況發生任何重大變更。此外，要約人無意出售日常及一般業務過程所涉及的資產以外的 貴公司資產或調配 貴集團的固定資產。要約人(作為財務投資者)尚未確定有關 貴公司業務未來發展的任何計劃。

(6) 特別交易的背景及理由

經參考中文公告，金科股份(於中文公告日期為單一最大股東)已通過將其持有 貴公司已發行股本的22%轉讓予Broad Gongga的方式，成功地將博裕集團作為戰略投資者引進 貴公司。如中文公告中進一步披露，該引進涉及訂立先前協議。

其後於2022年9月27日，董事會及要約人董事會聯合宣佈，中金將代表要約人提出要約。於2022年11月8日，要約在各方面成為無條件。要約完成後，貴公司可能不再受金科股份控制，且博裕集團可能成為單一最大股東。

因此，先前協議的訂約方認為，由於在該等情況下，先前協議的若干條款將不再適用並需要終止或以新條款取代，因此，修訂先前協議乃屬適當，其更能反映，要約完成後博裕集團可能取代金科股份成為單一最大股東的結果。要約人認為，補充協議將有助於補充協議各方按彼等協定並載於補充協議的條款，解決先前協議的任何糾紛或潛在糾紛，並明確彼等於先前協議項下的權利及應履行義務，這將有助於團結前兩大股東博裕集團及金科股份，共同為貴公司的未來業務發展確立互惠共贏方針。

同時，由於要約完成後，金科股份可能不再為單一最大股東，為尋求金科股份的進一步支持及建立新的管治框架，貴公司與金科股份訂立合作備忘錄以反映彼等在互惠的基礎上就其現有及未來業務合作的進一步協商。訂立合作備忘錄亦預期將提升貴公司的獨立性、提高貴集團的市場競爭力及使其業務穩定。

(7) 補充協議一的效力

於補充協議一生效時，先前購股協議及先前補充協議的執行條款將(a)終止；(b)確認已完全履行；或(c)以新條款取代。

吾等已與董事討論及研究該等被確認為已完全執行的條款的性質。吾等同意，該等條款乃經各方公平磋商後協定，不會對貴集團造成重大影響。

此外，誠如摘錄自通函附錄一，以下先前購股協議及先前補充協議的條款將在補充協議一項下被取代：

(a) 慣常不競爭承諾、不招攬 貴集團員工及確認 貴集團與金科股份之間的持續業務合作

「替換為(i) *Broad Gongga*應促使 貴公司(1)按公平條款向金科地產集團新開發的項目提供物業管理服務；及(2)與金科地產集團就上述服務提供訂立合作備忘錄；及(ii)倘因上述服務提供而產生任何爭議，則*Broad Gongga*應促使 貴公司與金科地產集團進行真誠磋商，並避免採取極端行動。倘有關磋商未能解決問題，任何一方均可選擇終止就有關爭議項目提供服務。」

吾等了解，上述構成金科股份與 貴公司訂立合作備忘錄以反映其就現有及未來業務合作的進一步協商的基礎。吾等有關合作備忘錄的意見將載於本意見函件「合作備忘錄」一節。

亦誠如摘錄自通函附錄一，以下先前購股協議及先前補充協議的條款將在補充協議一項下繼續生效並予以修訂：

(a) 金科股份向Broad Gongga提供股份質押以確保其妥為履行於先前購股協議項下的責任，現予修訂，以包括在若干情況下解除有關股份質押的機制

保留及修改股份質押項下的擔保責任，以將先前購股協議項下被終止的條款（與Broad Gongga已觸發及行使的賠償權有關的條件除外）從擔保責任範圍中刪除。

倘出現以下情況，金科股份與Broad Gongga應以Broad Gongga為受益人就金科股份將予解除股份質押的股份數目進行磋商及協定，於達成協定後，Broad Gongga應採取一切必要行動解除股份質押：

- (i) 融資協議項下的本金及任何應計利息已悉數償還；及
- (ii) 股份於補充協議一生效日期後任何連續六個月期間的交易日的收市價與Broad Gongga自金科股份收購銷售股份的每股加權平均價格相比已達到不低於9%的內含報酬率。」

吾等認為，將先前購股協議項下的終止條件從擔保責任範圍中刪除屬合理。此外，在上述情況下，倘金科股份已悉數結清其貸款償還責任且已達成Broad Gongga投資於 貴公司的協定回報率，則Broad Gongga應按正常商業條款解除股份質押。

(b) 貴集團截至2023年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度的財務業績保證及補償機制應予修訂，以載入截至2026年12月31日止年度的額外業績保證及有關薪酬機制的若干修訂

「保留及修訂以刪除截至2023年12月31日及2025年12月31日止年度的財務業績保證，以載入截至2026年12月31日止年度的額外業績保證，倘 貴公司的財務業績未能達到協定目標，Broad Gongga可要求金科股份(i)按協定價購回銷售股份，或(ii)就協定價與銷售股份當時市場價值或Broad Gongga購買銷售股份的價格（以較低者為準）之間的差額以現金補償Broad Gongga。」

儘管財務表現擔保為金科股份與Broad Gongga之間的商業協議，但由於金科股份有義務實現 貴集團的財務表現目標以避免產生規定的後果，故 貴集團可能間接受益於該擔保。

補充協議一項下的先前購股協議及前補充協議將加入以下新條款（進一步摘錄自通函附錄一）：

(a) Broad Gongga的承諾

「只要Broad Gongga仍為單一最大股東，或Broad Gongga提名的候選人佔全體董事過半數及非獨立董事過半數，則Broad Gongga承諾：

- (i) 促使 貴集團遵守所有適用法律及法規，包括但不限於證監會、中國證券監督管理委員會及聯交所的守則、規則、通函及指引函；
- (ii) 避免對 貴集團企業管治的獨立性造成不利影響；及
- (iii) 促使 貴公司每年分派其可分配利潤的40%作為股息，前提是該分派不會損害 貴公司的經營現金流量及長期業務計劃。」

吾等認為，上述第(i)及(ii)條對 貴集團的業務營運而言屬合法及必要。對於第(iii)條，由於(1)股息分派將以 貴公司的經營現金流量及長期業務計劃不受影響為條件；及(2)股息（如有）將根據彼等各自於 貴公司的持股量平均分派予所有股東，因此，吾等認為第(iii)條屬公平合理。

(b) 董事會代表

「倘金科股份持有 貴公司已發行股本不少於22%，則金科股份有權提名兩名非執行董事及推薦一名獨立非執行董事。倘金科股份持有 貴公司已發行股本至少11%但少於22%，則金科股份有權提名一名非執行董事及推薦一名獨立非執行董事。倘金科股份持有 貴公司已發行股本至少3%但少於11%，則金科股份有權提名一名非執行董事。」

*Broad Gongga*有權提名餘下董事。各方應促使委任另一方提名的該等董事。

倘金科股份持有 貴公司不少於22%的已發行股本，且在適用法律及企業管治規則允許的範圍內，則*Broad Gongga*應促使各董事委員會將其規模增加至五名以上成員，及一名由金科股份提名或推薦的董事在其規模增加的各董事會委員會任職。

只要金科股份為第二大股東，則金科股份有權提名一名 貴公司監事。」

吾等認為，未來董事由股東（即*Broad Gongga*及金科股份）提名以反映彼等各自持股比例的安排屬公平合理，並將促進 貴公司的企業管治及形成製衡以保障少數股東的利益。此外，誠如本意見函件「要約人對 貴集團的意向」一節所述，要約人的意向是繼續 貴集團的現有業務，並且無意對 貴集團的業務引入任何重大變更。因此，預期 貴集團於要約後將繼續開展其於物業行業的業務。鑒於博裕集團於房地產行業的經驗（如本意見函件「要約人及博裕集團的資料」一節所述）， 貴公司可透過*Broad Gongga*提名的董事更全面地接觸博裕集團的策略見解並利用其網絡及資源。同時，鑒於金科股份在房地產行業的良好聲譽及經驗（如本意見函件「金科股份的資料」一節所述），其於董事會的持續代表可令 貴公司證明管理層的連續性，以確保於控制權可能出現變更後現有業務合作夥伴的信心。

(c) 激勵獎勵計劃

「訂約方須促使 貴公司於2022年12月31日或之前採納一項激勵獎勵計劃。將予獎勵的H股或其中包含的任何其他獎勵的公允價值總額不得低於人民幣450,000,000元。上述獎勵將分批授予合資格參與者，並可於有關激勵獎勵計劃獲批准後三年內行使。

合資格獲得該等獎勵的參與者包括金科地產集團及 貴集團的僱員及顧問。

授予任何合資格參與者的獎勵所涉及的H股數目應根據 貴公司截至授出日期的股價計算及釐定。倘向金科地產集團的僱員或顧問授出任何獎勵（以股份為基礎的獎勵除外），則該激勵獎勵計劃項下獎勵的公允價值總額將予以相應扣除。*Broad Gongga*須促使有關激勵獎勵計劃經董事會及於本公司股東大會上經股東正式批准（如必要）。」

以董事為代表，上述激勵獎勵計劃（「**激勵獎勵計劃**」）旨在(i)認可及獎勵對 貴集團的增長及發展作出貢獻或將會作出貢獻的金科地產集團及 貴集團的僱員及顧問；(ii)使僱員及顧問的利益與 貴公司的長期成功一致；及(iii)向金科地產集團及 貴集團的僱員及顧問提供激勵，以推動 貴公司實現戰略目標。誠如本意見函件「中國房地產市場概覽」一節所述， 貴集團在目前中國房地產市場不景氣的情況下面臨挑戰， 貴集團依賴金科地產集團及 貴集團的主要僱員及顧問的努力及專業知識以為提高其業績的共同目標而努力。因此，激勵獎勵計劃作為一種激勵手段非常重要。

另一方面，吾等注意到，*Broad Gongga*須遵照上市規則促使董事會及股東於股東大會上正式批准激勵獎勵計劃。

由於(i)在當前低迷的中國房地產市場狀況下，激勵獎勵計劃作為激勵金科地產集團及 貴集團主要僱員及顧問為提高 貴集團業績的共同目標而努力的重要性；及(ii)根據上市規則，激勵獎勵計劃須經董事會及股東批准，吾等認為採納激勵獎勵計劃屬公平合理。

(d) 免除及豁免申索及責任

「*Broad Gongga*應解除及豁免金科股份因先前購股協議及前補充協議項下條款產生或與之相關的任何及所有申索或責任（與回售權及賠償權有關的條款除外，*Broad Gongga*僅於發生若干事件時方可解除及豁免）。」

吾等認為，上述協議乃於要約完成後按正常商業條款訂立，據此，金科股份可能不再為單一最大股東。

(8) 補充協議二的效力

於補充協議二生效時，先前合作協議的執行條款將(a)終止；(b)確認已完全履行；或(c)以新條款取代。

吾等已與董事討論及研究該等被確認為已完全執行的條款的性質。吾等同意，該等條款乃經各方公平磋商後協定，不會對 貴集團造成重大影響。

此外，補充協議二項下的先前合作協議將加入以下新條款（摘錄自通函附錄一）：

(a) 免除及豁免申索及責任

「Broad Gongga應免除及豁免黃先生、周先生及先前合作協議所列明的金科股份的若干管理人員因先前合作協議及任何其他交易文件（如適用）項下的條款而產生或與之相關的任何及所有申索或責任。」

吾等認為，上述安排乃於要約完成後按正常商業條款訂立，據此，金科股份可能不再為單一最大股東。

(9) 合作備忘錄

合作備忘錄的主要條款如下（摘錄自通函附錄二）：

(a) 結算物業管理代金券相關事宜

「訂約方應堅持「保交樓、保民生、保穩定」的原則，針對金科股份向購房者出具的物業管理費代金券及商品及服務兌換券所造成的資金結算問題，在合法合規框架內實行資金結算及保障機制，並避免刻意製造糾紛及以情緒化或激進方式處理問題等情況。」

誠如董事所述，就背景而言，金科股份與 貴公司達成安排，即金科股份（在獲得 貴公司批准後）將向物業買方發放物業管理代金券，以供彼等支付 貴公司提供的服務費用。作為交換，金科股份將向 貴公司支付物業管理費。然而，金科股份在未經 貴公司事先批准的情況下向消費者發放物業管理代金券，且金科股份無法支付其發放的代金券的物業管理費。因此， 貴公司與金科股份目前正在就如何解決該問題的高層原則達成一致。

吾等獲董事進一步告知，金科股份及 貴公司一直致力以符合 貴公司及股東整體利益的方式解決上述問題。由於所需時間較長，雙方已決定首先就如何解決該問題的高階原則達成一致。吾等認為協定的原則屬公平合理。

(b) 妥善履行現有合約

「訂約雙方同意根據現有及持續的業務協議（包括但不限於供應及安裝總協議、購買總協議及物業管理服務總協議、營銷服務總協議及其各自的補充協議（如有））適當履行其義務。對其進行的任何進一步修訂或終止須由訂約方協商作出。

儘管有上述規定，倘 貴公司服務的客戶滿意度未能達到目標（附註：合作備忘錄訂約方將共同選擇一家獨立的第三方調查公司，每六個月對 貴公司的客戶服務質量進行一次整體服務滿意度調查，統計結果顯示 貴公司的客戶滿意度於連續三個調查週期下降6個百分點）或 貴公司未能透過真誠磋商解決與金科股份因提供服務而產生的任何爭議，金科股份可終止 貴公司對金科股份新開發物業的管理。

訂約雙方應合作以（其中包括）(a)改善所提供的服務（如現場售樓處的管理服務及基本物業管理服務）；(b)解決歷史合約履約問題；(c)制定開辦費、銷售支持獎勵、空置車位租金及空置物業費政策；及(d)對物業驗收及維修實行聯合結算及責任承擔機制。」

經參考 貴公司日期為2020年11月5日的上市招股章程（「招股章程」）、 貴公司日期為2021年11月25日、2021年12月10日及2022年7月29日的公告以及 貴公司日期為2021年12月11日及2022年8月1日的通函， 貴集團與金科地產集團訂立若干業務協議（包括但不限於）銷售總協議、供應及安裝總協議、購買總協議、物業管理服務總協議、營銷服務總協議及其各自的補充協議（如有）。該等業務協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易，且 貴公司已全面遵守相關上市規則的規定（包括獨立股東批准規定（如適用））。此外，吾等

從 貴公司的招股章程、相關公告及通函中獲悉，該等持續關連交易乃於 貴公司日常及一般業務過程中進行，條款屬公平合理，並按一般商業條款進行。因此，該等持續關連交易符合 貴公司及相關股東的整體利益。

合作備忘錄中有關妥善履行上述現有合約的其他相關條文乃按一般商業條款訂立。

在上述情況下，吾等認為，就保障及促進 貴集團的正常業務營運而言，有關妥善履行現有合約的條款屬公平合理。

(c) 積極賦能新業務合作

吾等自通函附錄二了解到，有關積極賦能新業務合作的條款主要包括(i) 採納激勵獎勵計劃；(ii) 貴公司及金科股份於現有商標許可協議（「商標許可協議」）項下的義務履行情況；及(iii)承諾探索進一步合作的機會。

吾等已於本意見函件的前一節中表示，吾等認為採納激勵獎勵計劃屬公平合理。

就商標許可協議而言，根據招股章程，有關協議乃由訂約方於2020年6月11日訂立，據此，金科股份同意不可撤銷地獨家授予 貴集團一項不可轉讓許可，以在中國使用其擁有的若干商標（「商標」），期限自商標許可協議之日起永久有效，惟商標可予續期且免收特許權使用費。

經向董事查詢後，吾等了解到 貴集團自成立以來一直為其物業管理業務採用該等商標。由於該等商標已於 貴集團業務中廣泛採用且為公眾所熟知及認可，因此，繼續使用該等商標將使 貴集團的品牌及形象得以延續，從而保證其競爭力及營運效率。合作備忘錄亦為 貴公司提供靈活性，可於其認為適當時提前180天書面通知金科股份，在其基本物業服務、商業管理服務、酒店管理服務及租賃管理服務的業務範圍內更改其現有名稱。同樣，金科股份亦可選擇提前180天書面通知 貴公司終止商標許可協議。

綜上所述，吾等認為上述商標許可協議對 貴公司及股東整體有利。

獨立財務顧問函件

此外，根據合作備忘錄，貴公司與金科股份均承諾探索進一步合作的機會。吾等自董事獲悉，金科股份為貴公司目前的最大客戶。如本意見函件「金科股份的資料」一節所述，金科股份於房地產行業擁有良好聲譽及經驗。因此，吾等認為貴公司與金科股份未來進一步合作以實現業務增長將屬互惠互利。

推薦意見

經考慮上述因素及原因，吾等認為特別交易就獨立股東而言屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於臨時股東大會上提呈以批准特別交易的決議案，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此致

金科智慧服務集團股份有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
建泉融資有限公司
董事總經理
忻若琪
謹啟

2022年11月16日

以下為補充協議一的主要條款及條件概要：

就先前購股協議而言

除下列條款外，先前購股協議項下的所有條款(除慣常模範條款外，包括有關保密性、責任、終止、成本及稅金、轉讓及爭議解決方案的條款)獲同意自補充協議一生效之日起終止：

先前購股協議項下條款的簡要描述	補充協議一的效力
金科股份向Broad Gongga轉讓銷售股份的具體條款及售價(即每股銷售股份26港元)	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。
完成先前購股協議項下擬進行的相關銷售股份轉讓	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。
慣常過渡安排，直至(a) Broad Gongga提名的兩名董事獲委任為本公司董事會成員；(b) Broad Gongga開始共同管理本集團的若干銀行賬戶；及(c) Broad Gongga提名的顧問開始為本公司效力	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。

先前購股協議項下條款的簡要描述	補充協議一的效力
有關先前購股協議及其項下擬進行的交易的慣常不招攬及不協商條款	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。
慣常進一步承諾條款，盡一切必要完成先前購股協議項下擬進行的交易	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。
慣常反賄賂、反洗錢與制裁和禁運條款	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。
慣常不競爭承諾、不招攬本集團員工及確認本集團與金科股份之間的持續業務合作	替換為(a) Broad Gongga 應促使本公司(i)按公平條款向金科地產集團新開發的項目提供物業管理服務；及(ii)與金科地產集團就上述服務提供訂立合作備忘錄；及(b)倘因上述服務提供而產生任何爭議，則 Broad Gongga 應促使本公司與金科地產集團進行真誠磋商，並避免採取極端行動。倘有關磋商未能解決問題，任何一方均可選擇終止就有關爭議項目提供服務。

先前購股協議項下條款的簡要描述	補充協議一的效力
<p>金科股份向Broad Gongga提供股份質押以確保其妥為履行於先前購股協議項下的責任</p>	<p>保留及修改股份質押項下的擔保責任，以將先前購股協議項下被終止的條款（與Broad Gongga已觸發及行使的賠償權有關的條件除外）從擔保責任範圍中刪除。</p> <p>倘出現以下情況，金科股份與Broad Gongga應以Broad Gongga為受益人就金科股份將予解除股份質押的股份數目進行磋商及協定，於達成協定後，Broad Gongga應採取一切必要行動解除股份質押：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="794 832 1375 915">(a) 融資協議項下的本金及任何應計利息已悉數償還；及 <li data-bbox="794 974 1375 1202">(b) 本公司股份於補充協議一生效日期後任何連續六個月期間的交易日的收市價與Broad Gongga自金科股份收購銷售股份的每股加權平均價格相比已達到不低於9%的內含報酬率。
<p>本集團截至2023年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度的財務業績保證及補償機制</p>	<p>保留及修訂以刪除截至2023年12月31日及2025年12月31日止年度的財務業績保證，以載入截至2026年12月31日止年度的額外業績保證，倘本公司的財務業績未能達到協定目標，Broad Gongga可要求金科股份(i)按協定價購回銷售股份，或(ii)就協定價與銷售股份當時市場價值或Broad Gongga購買銷售股份的價格（以較低者為準）之間的差額以現金補償Broad Gongga。</p>

先前購股協議項下條款的簡要描述	補充協議一的效力
新條款	<p data-bbox="794 304 1374 485">只要Broad Gongga仍為本公司單一最大股東，或Broad Gongga提名的候選人佔本公司全體董事過半數及本公司非獨立董事過半數，則Broad Gongga承諾：</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="794 544 1374 725">(a) 促使本集團遵守所有適用法律及法規，包括但不限於證監會、中國證券監督管理委員會及聯交所的守則、規則、通函及指引函；<li data-bbox="794 785 1374 868">(b) 避免對本集團企業管治的獨立性造成不利影響；及<li data-bbox="794 927 1374 1106">(c) 促使本公司每年分派其可分配利潤的40%作為股息，前提是該分派不會損害本公司的經營現金流量及長期業務計劃。
新條款	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="794 1172 1374 1634">(a) 倘金科股份持有本公司已發行股本不少於22%，則金科股份有權提名兩名非執行董事及推薦一名獨立非執行董事。倘金科股份持有本公司已發行股本至少11%但少於22%，則金科股份有權提名一名非執行董事及推薦一名獨立非執行董事。倘金科股份持有本公司已發行股本至少3%但少於11%，則金科股份有權提名一名非執行董事。

先前購股協議項下條款的簡要描述	補充協議一的效力
	<p>(b) Broad Gongga有權提名餘下董事。各方應促使委任另一方提名的該等董事。</p> <p>(c) 倘金科股份持有本公司不少於22%的已發行股本，且在適用法律及企業管治規則允許的範圍內，則Broad Gongga應促使各董事委員會將其規模增加至五名以上成員，及一名由金科股份提名或推薦的董事在其規模增加的各董事委員會任職。</p> <p>(d) 只要金科股份為本公司第二大股東，則金科股份有權提名一名本公司監事。</p> <p>(e) 倘根據上述(a)至(d)段等因素，Broad Gongga及金科股份被認定為《收購守則》及《證券及期貨條例》項下的一致行動人士，則任何一方均可單方面終止本條款。</p>
新條款	<p>(a) 訂約方須促使本公司於2022年12月31日或之前採納一項激勵獎勵計劃。將予獎勵的H股及其中包含的任何其他獎勵的公允價值總額不得低於人民幣450,000,000元。上述獎勵將分批授予合資格參與者，並可於有關激勵獎勵計劃獲批准後三年內行使。</p>

先前購股協議項下條款的簡要描述

補充協議一的效力

- (b) 合資格獲得該等獎勵的參與者包括金科地產集團及本集團的僱員及顧問。
- (c) 授予任何合資格參與者的獎勵所涉及的H股數目應根據本公司截至授出日期的股價計算及釐定。倘向金科地產集團的僱員或顧問授出任何獎勵(以股份為基礎的獎勵除外)，則該激勵獎勵計劃項下獎勵的公允價值總額將予以相應扣除。
- (d) **Broad Gongga**須促使有關激勵獎勵計劃經董事會及於本公司股東大會上經股東正式批准(如必要)。

新條款

Broad Gongga應解除及豁免金科股份因先前購股協議及前補充協議項下條款產生或與之相關的任何及所有申索或責任(與回售權及賠償權有關的條款除外，**Broad Gongga**僅於發生若干事件時方可解除及豁免)。

就先前補充協議而言

除下列條款外，先前補充協議項下的所有條款(除慣常模範條款外，包括有關責任、終止及爭議解決方案的條款)獲同意自補充協議一生效之日起終止：

先前補充協議項下條款的簡要描述	補充協議一的效力
有關轉讓銷售股份及付款的機制	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。
金科股份就本集團現金淨值及應收款項作出的承諾	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。
先前購股協議項下交割的先決條件	確認已完全履行，並確認本條款不存在針對任何一方的實際或潛在爭議或糾紛。各方應解除及免除另一方因本條款而產生的任何及所有申索。

以下為補充協議二的主要條款及條件概要：

除下列條款外，先前合作協議項下的所有條款（除慣常模範條款外，包括有關保密性、責任、終止及爭議解決方案的條款）獲同意自補充協議二生效之日起終止：

先前合作協議項下條款的簡要描述	補充協議二的效力
黃先生及周先生作出的慣常保證及陳述	承認及確認不存在與本條款有關的爭議、糾紛或潛在糾紛，且Broad Gongga不得就任何違約或相關責任（如有）對黃先生及周先生採取任何行動。
新條款	Broad Gongga應免除及豁免黃先生、周先生及先前合作協議所列明的金科股份的若干管理人員因先前合作協議及任何其他交易文件（如適用）項下的條款而產生或與之相關的任何及所有申索或責任。

以下為合作備忘錄的主要條款概要：

條款	描述
結算物業管理代金券相關事宜 (附註1)	訂約方應堅持「保交樓、保民生、保穩定」的原則，針對金科股份向購房者出具的物業管理費代金券及商品及服務兌換券所造成的資金結算問題，在合法合規框架內實行資金結算及保障機制，並避免刻意製造糾紛及以情緒化或激進方式處理問題等情況。
妥善履行現有合約	<p>訂約雙方同意根據現有及持續的業務協議（包括但不限於供應及安裝總協議、購買總協議及物業管理服務總協議、營銷服務總協議及其各自的補充協議（如有）(附註2)）適當履行其義務。對其進行的任何進一步修訂或終止須由訂約方協商作出。</p> <p>儘管有上述規定，倘本公司服務的客戶滿意度未能達到目標或本公司未能透過真誠磋商解決與金科股份因提供服務而產生的任何爭議，金科股份可終止本公司對金科股份新開發物業的管理。</p>

條款	描述
	<p>訂約雙方應合作以(其中包括)(a)改善所提供的服務(如現場售樓處的管理服務及基本物業管理服務);(b)解決歷史合約履約問題;(c)制定開辦費、銷售支持獎勵、空置車位租金及空置物業費政策;及(d)對物業驗收及維修實行聯合結算及責任承擔機制。</p>
積極賦能新業務合作	<p>訂約雙方須促使本公司於2022年12月31日或之前為本集團及金科地產集團與本集團有業務合作的僱員及顧問的利益採納一項激勵獎勵計劃。將予獎勵的H股及其中包含的任何其他形式獎勵的市值總額不得低於人民幣450,000,000元。上述獎勵將分批授予合資格參與者,並可於有關激勵獎勵計劃獲批准後36個月內行使。</p> <p>授予任何合資格參與者的獎勵所涉及的H股數目應根據本公司截至授出日期的股價計算及釐定。倘向金科地產集團的僱員或顧問授出任何獎勵(以股份為基礎的獎勵除外),則該激勵獎勵計劃項下獎勵的公允價值總額將予以相應扣除。</p>

條款

描述

經與金科股份相互同意，本公司同意根據標準市場慣例收購金科地產集團開發的項目的物業管理區域，並使金科股份的管理合作方多元化。

訂約方確認「金科」品牌屬於金科股份。訂約雙方同意妥善履行現有商標許可協議^(附註3)項下的義務及提高現有品牌的價值。金科股份應繼續授予本公司在基本物業管理服務、酒店管理服務及租賃管理服務方面使用「金科」品牌的權利，並與本公司訂立許可協議以制定相關的詳細條款。金科股份可選擇提前180天發出書面通知來終止上述許可。

除非金科股份另行同意，否則本公司不得在合作備忘錄簽署日期後提交任何關於「金科」、「Jinke」、「JINKE」及／或「JK」的知識產權註冊申請。

倘本公司擬在其基本物業服務、商業管理服務、酒店管理服務及租賃管理服務的業務範圍內更改其現有品牌或名稱，應提前180天書面通知金科股份。

條款	描述
	訂約雙方承諾探索進一步合作的機會，並同意進一步協商授予從事新業務的項目公司對外融資時的優先認購權機制。
	訂約雙方同意每年對上述條款進行審閱，或按訂約方協定更頻繁地進行審閱。對其進行的任何修訂須通過誠意協商並在公平的基準上作出。

附註：

1. 就背景而言，金科股份與本公司達成安排，即金科股份（在獲得本公司批准後）將向物業買方出具物業管理代金券，以供彼等支付本公司提供的服務費用。作為交換，金科股份將向本公司支付物業管理費。然而，金科股份在未經本公司事先批准的情況下向消費者出具物業管理代金券，且金科股份無法支付其出具的代金券的物業管理費。因此，本公司與金科股份目前正在就如何解決該問題的基本原則達成一致。
2. 該等均為本公司的持續關連交易，且已由本公司分別在其日期為2020年11月5日的招股章程、日期為2022年7月29日的公告以及日期為2021年12月11日及2022年8月1日的通函中公佈。
3. 商標許可協議構成本公司的獲全面豁免持續關連交易，且已由本公司在其日期為2020年11月5日的招股章程中公佈。

1. 責任聲明

要約人董事及博裕管理人的股東兼董事對本通函所載的資料(與補充協議、要約人及其一致行動人士有關)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，本通函內所表達之意見(董事表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，而本通函內所載之資料並無遺漏其他事實，致使本通函所載之任何陳述有所誤導。

所有董事對本通函所載的資料(有關補充協議、要約人及其一致行動人士的資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，本通函內所表達之意見(要約人董事及博裕管理人的股東兼董事表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，而本通函內所載之資料並無遺漏其他事實，致使本通函所載之任何陳述有所誤導。

2. 於要約期先前刊發之資料概無重大變動

於最後實際可行日期，綜合文件所載資料概無重大變動(特別交易除外)。尤其是，下列於《收購守則》規則8.5列明的有關本集團的事項並無變動：

- (a) 重大合約的修改或增補；
- (b) 持股量及股份交易；
- (c) 董事薪酬；
- (d) 特別安排；
- (e) 根據要約所收購證券的最終擁有人；
- (f) 有關交易的安排；及
- (g) 董事服務合約的修改。

除特別交易外，(i)任何股東；及(ii)(a)要約人或其任何一致行動人士；或(ii)(b)本公司、其附屬公司或關聯公司之間不存在任何構成《收購守則》規則25項下的特別交易的其他協議、諒解或安排。

3. 股本

於最後實際可行日期，綜合文件附錄三「本公司股本」一段所載資料並無變動。詳情請參閱綜合文件。

4. 權益披露

於最後實際可行日期，綜合文件附錄三「有關權益及買賣的其他披露」一段所載資料並無變動。詳情請參閱綜合文件。

5. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見的專家的資格：

名稱	資格
建泉融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司持有股權，亦無於本集團任何成員公司擁有認購或提名他人認購證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，概無獨立財務顧問自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）起，在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 要約人及本公司的一般資料

- (a) 本公司的中國註冊辦事處位於中國重慶市江北區五里店五黃路側金科花園。本公司香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

- (b) 要約人的註冊辦事處位於6 Eu Tong Sen Street, #11-09, The Central, Singapore (059817)。要約人於香港的聯繫地址位於香港金鐘道88號太古廣場二座1518室。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人的董事為何穎珩女士和霍中丞先生。
- (d) 要約人的一致行動人士的主要成員為博裕、Broad Gongga和金科股份。
- (e) 於最後實際可行日期，要約人、Broad Gongga及博裕的最終控股股東為童小幪先生，金科股份的最終控股股東為黃紅雲先生及車建興先生。
- (f) 於最後實際可行日期，博裕的管理人包括Yixin, Ltd. (童小幪先生為唯一股東和唯一董事) 和JH Capital Holdings Ltd. (張子欣博士為唯一股東和唯一董事)。
- (g) 本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司 (地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
- (h) 本公司的聯席公司秘書為徐國富先生和劉國賢先生。
- (i) 建泉融資有限公司 (為獨立財務顧問) 的營業地址為香港皇后大道中181號新紀元廣場21樓。
- (j) 博裕的註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (k) Broad Gongga的註冊辦事處位於38 Beach Road, #29-11, South Beach Tower, Singapore (189767)。
- (l) 金科股份的註冊辦事處位於中國重慶市江北區複盛鎮正街 (政府大樓)。

7. 備查文件

下列文件的副本自本通函日期直至及包括臨時股東大會日期期間在(i)本公司網站(<http://www.jinkeservice.com>)及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 董事會及要約人函件，全文載於本通函第7頁至第11頁；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函第12頁至第17頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第18頁至第19頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第20頁至第37頁；
- (e) 補充協議一；
- (f) 補充協議二；
- (g) 合作備忘錄；及
- (h) 上文「專家及同意書」一段所述的專家同意書。

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，並明確表示概不就因本通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

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12月6日舉行之 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12月6日(星期二)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年第二次臨時股東大會(「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。除文義另有所指外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為2022年11月16日的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (i) 批准、確認及追認Broad Gongga Investment Pte. Ltd. (「**Broad Gongga**」) 與金科地產集團股份有限公司(「**金科股份**」) 訂立的日期為2022年11月14日的補充協議(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)，以修訂Broad Gongga與金科股份訂立的日期為2021年12月15日的購股協議(於2021年12月15日補充) 所載若干條款；及(ii) Broad Gongga、黃紅雲先生及周達先生訂立的日期為2022年11月14日的補充協議(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)，以修訂Broad Gongga、黃紅雲先生、周達先生及夏紹飛先生訂立的日期為2021年12月15日的合作協議所載若干條款。」

臨時股東大會通告

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認金科股份與本公司訂立的合作備忘錄（「備忘錄」）（其註有「C」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事作出一切該等行動及事情，並簽立一切該等文件（倘簽立加蓋印鑑之文件，則本公司任何兩名董事或本公司任何董事連同本公司秘書簽立），並採取彼可能認為就執行備忘錄及其項下擬進行的交易或與此有關的交易及使其生效而言屬必要、適宜或權宜的措施。」

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11月16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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(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12月1日(星期四)至2022年12月6日(星期二)(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11月30日(星期三)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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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、梁忠太先生、林可女士及吳曉力先生，及獨立非執行董事曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生。