

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)

## 持續關連交易 修訂年度上限 及 變更現有持續關連交易協議條款

### 緒言

茲提述本公司日期為2021年11月25日、2021年12月10日及2022年7月29日的公告及日期為2021年12月11日及2022年8月1日的通函，內容有關(其中包括)現有持續關連交易協議。

於2023年12月15日，本公司與金科股份訂立持續關連交易補充協議，以(i)修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年物業管理服務總協議的持續關連交易的現有年度上限；(ii)修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年供應及安裝總協議的持續關連交易的現有年度上限；及(iii)變更各現有持續關連交易協議項下的付款條款。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，金科股份為本公司的主要股東，持有本公司約30.97%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科集團為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，持續關連交易補充協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.35條的附註，如關連交易的條款有任何重大修訂或其完成日期出現嚴重延誤，發行人必須在切實可行的情況下盡快公佈該事宜並再次遵守上市規則項下的其他適用條文。

由於2022年供應及安裝總協議及2022年供應及安裝總協議的補充協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故其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(i) 2021年營銷服務框架協議及2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及(ii) 2022年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議各自項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率超過5%，故(i) 2021年營銷服務框架協議及2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及(ii) 2022年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議各自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。

## 緒言

茲提述本公司日期為2021年11月25日、2021年12月10日及2022年7月29日的公告(「該等公告」)及日期為2021年12月11日及2022年8月1日的通函(「該等通函」)，內容有關(其中包括)現有持續關連交易協議。

於2023年12月15日，本公司與金科股份訂立持續關連交易補充協議，以(i)修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年物業管理服務總協議的持續關連交易的現有年度上限；(ii)修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年供應及安裝總協議的持續關連交易的現有年度上限；及(iii)變更各現有持續關連交易協議項下的付款條款。

## 現有持續關連交易協議概要

各現有持續關連交易協議及當中擬進行的交易有關的各自歷史金額的詳情如下。有關現有持續關連交易協議的完整詳情，請參閱該等公告及該等通函。

### 2021年營銷服務框架協議

日期： 2021年11月25日(於2021年12月10日經補充)

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 金科股份。

服務範圍： 本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，包括(i)利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供引薦營銷服務(包括引薦客戶)；及(ii)其他營銷相關廣告服務，包括品牌形象推廣、活動宣傳、收集客戶資料以及相關安裝及維護服務。

年期：自2021年12月28日起至2023年12月31日止（包括首尾兩天）。

定價及其他條款：2021年營銷服務框架協議的訂約方已同意下列各項：

- (i) 訂約方須訂立個別協議，當中載列2021年營銷服務框架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
- (ii) 個別協議須符合2021年營銷服務框架協議所載的原則及條文。

年度上限：根據2021年營銷服務框架協議，該協議項下就提供營銷服務擬進行的交易於截至2021年12月31日止月份及截至2023年12月31日止兩個年度的年度上限預期不超過以下金額：

	截至2021年 12月31日 止月份 人民幣 (百萬元)	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣 (百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣 (百萬元)
年度上限	150	900	1,200

2021年營銷服務框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 由於本集團於訂立2021年營銷服務框架協議前未有就向金科集團提供有關出售住宅物業及停車位的營銷服務而訂立任何交易，因此並無可用的歷史金額；
- (ii) 於2021年12月31日前本集團隨時可向金科集團引薦以收購金科集團開發的可售物業單位的潛在客戶數目，以及預期由金科集團開發並需要本集團的引薦服務的可售物業單位數目（估計截至2021年12月31日止月份為4,200個單位）；

- (iii) 預期本集團將獲聘向金科集團提供營銷相關廣告服務的在管項目的數目，估計截至2021年12月31日止月份為逾800個項目、截至2022年12月31日止年度為逾900個項目及截至2023年12月31日止年度為逾1,000個項目，乃經參考本集團於2021年6月30日的788個現有在管項目估計得出；
- (iv) 根據金科集團的未來業務計劃及歷史增長趨勢，預期金科集團所開發且需要本集團的引薦服務的可售物業單位數目，估計截至2022年12月31日止年度為24,000個單位及截至2023年12月31日止年度為30,000個單位；
- (v) 本集團就各項目或可售物業單位提供有關服務將收取的服務費，其乃參照現行市況（計及物業位置）及本集團向獨立第三方提供類似服務時所收取的價格釐定；及
- (vi) 本集團為住宅物業及停車位進行銷售及廣告的困難程度，當中已參考所涉及的金科集團發展項目的地點以及有關發展項目的入住率。

**歷史交易金額：** 截至2021年12月31日止月份、截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，2021年營銷服務框架協議項下的實際交易金額分別約為人民幣149.0百萬元、人民幣552.7百萬元及人民幣15.8百萬元。

### **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(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（包括空置房、停車位、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。

年度上限：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) 本公司與金科股份於2020年10月29日訂立的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) 假設將由金科集團及其聯繫人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。

**歷史交易金額：** 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月，2022年物業管理服務總協議項下的實際交易金額分別約為人民幣914.6百萬元、人民幣426.4百萬元及人民幣60.8百萬元。

### **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) 訂約方須訂立個別協議，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) 個別協議須符合2022年供應及安裝總協議所載的原則及條文。

年度上限：

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> 人民幣 (百萬元)	<b>2024年</b> 人民幣 (百萬元)	<b>2025年</b> 人民幣 (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) 本公司與金科股份於2020年10月29日訂立的供應及安裝總協議項下的歷史交易金額；
- (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，隨著金科集團預期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。

**歷史交易金額：** 截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月，2022年供應及安裝總協議項下的實際交易金額分別約為人民幣54.6百萬元、人民幣39.5百萬元及人民幣11.6百萬元。

## 持續關連交易補充協議

### (1) 物業管理服務的經修訂年度上限

根據2022年物業管理服務總協議的補充協議，本公司與金科股份協定修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年物業管理服務總協議的持續關連交易的現有年度上限如下：

	截至2024年 12月31日止年度 人民幣 (百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 人民幣 (百萬元)
現有年度上限	800	800
物業管理服務的經修訂年度上限	200	200

## 釐定物業管理服務的經修訂年度上限的基準

上述物業管理服務的經修訂年度上限主要考慮以下因素釐定：

- (i) 截至2023年6月30日止六個月，2022年物業管理服務總協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 中國宏觀經濟情況及房地產行業的宏觀調控政策，特別是中國房地產行業的保交樓政策及房地產開發商流動性危機的惡化；
- (iii) 本集團調整經營策略，優先維持健康的現金流及高度重視業務回款，同時主動減少向金科集團提供可能無法保證回款的服務；
- (iv) 受房地產行業下行影響，金科集團資金流動性出現階段性緊張，自金科股份於2022年12月28日披露其公開市場債務違約後，其首要經營任務為保交樓，這將使本集團收回應收金科集團款項的週期更長，且本集團預計該情況在短期內不會改善；
- (v) 鑒於中國房地產市場銷售持續放緩，金科集團截至2023年6月30日止六個月的新房銷售額約為人民幣175億元，較去年同期減少約58.0%。新房銷售減少導致其對案場服務需求相應減少。於2023年6月30日，本集團為金科集團的樣板間及銷售案場提供服務的項目有42個，較本集團於2022年6月30日管理的214個樣板間及銷售案場項目大幅減少約80.3%。本集團預計案場服務的需求將持續減少；
- (vi) 受金科集團自身現金流緊張的制約，金科集團截至2023年6月30日止六個月的新開工項目建築面積約為0.2百萬平方米，較去年同期大幅減少，因此對前介及售後服務的需求大幅減少；
- (vii) 於2023年6月30日，金科集團擁有的總可售資源建築面積約為52.7百萬平方米。如果金科集團未來現金流情況改善，其對物業管理服務及非業主增值服務的需求預計將逐步回升；

- (viii) 就物業管理、停車位管理等基礎類物業管理服務而言，由於金科集團與其他第三方之間無法區分對待，故整個社區及停車場為整體服務目標。因此，相關服務費將繼續產生；
- (ix) 截至2025年12月31日止年度的估計交易金額乃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得出；及
- (x) 假設金科集團及其聯繫人將交付或預售的物業建築面積於截至2025年12月31日止兩個年度保持穩定。

## (2) 供應及安裝服務的經修訂年度上限

根據2022年供應及安裝總協議的補充協議，本公司與金科股份協定修訂截至2025年12月31日止兩個年度有關2022年供應及安裝總協議的持續關連交易的現有年度上限如下：

	截至2024年 12月31日止年度 人民幣 (百萬元)	截至2025年 12月31日止年度 人民幣 (百萬元)
現有年度上限	122	122
供應及安裝服務的經修訂年度上限	30	30

### 釐定供應及安裝服務的經修訂年度上限的基準

除釐定物業管理服務的經修訂年度上限的因素中第(ii)及(iii)分段所述外，上述供應及安裝服務的經修訂年度上限亦主要考慮以下因素釐定：

- (i) 截至2023年6月30日止六個月，2022年供應及安裝總協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 如釐定物業管理服務的經修訂年度上限的因素中第(iv)、(v)及(vi)分段所述，經考慮金科集團最新的財務及經營狀況，金科集團對智慧案場、智慧社區建設等系統的供應及安裝服務的需求預期減少；及
- (iii) 假設2022年供應及安裝總協議及2022年供應及安裝總協議的補充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。

### (3) 變更持續關連交易補充協議項下的付款條款

根據各持續關連交易補充協議，本公司與金科股份同意以下機制作為額外方式以結算金科集團於各現有持續關連交易協議項下應付本集團的費用：

- (i) 倘金科集團無法支付足額未償還應付款項，本集團可選擇接受金科集團的未出售物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及停車位）中與未償還應付款項等值的資產作為未償還應付款項的結算。該等抵銷資產的清單須由本公司及金科股份最終確定及確認；
- (ii) 倘本集團選擇接受該等抵銷資產以結算未償還應付款項，則本集團與金科集團將訂立抵房協議，據此，本集團將取得該等抵銷資產的產權或使用權以抵銷未償還應付款項；
- (iii) 本集團與金科集團將訂立搭房協議，據此，金科集團同意授予本集團一次性免費權利，可在搭房協議生效日期起一年內要求將本公司指定的任何一方列為抵銷資產的登記擁有人；及
- (iv) 金科集團同意，於更名期間，本集團可要求以搭房協議中的任何抵銷資產交換金科集團持有的一項或多項其他等值的物業資產，包括但不限於寫字樓、商舖、商品房及停車位。

除持續關連交易補充協議的上述修訂外，現有持續關連交易協議的所有其他條款仍然有效及具有十足效力。

### 訂立持續關連交易補充協議的理由和裨益

本公司繼續監察與現有持續關連交易協議有關的歷史交易金額及參考金科集團的最新經營狀況而無法收回到期應收款項的風險。

物業管理服務的經修訂年度上限及供應及安裝服務的經修訂年度上限反映了與金科集團合作的下降趨勢，鑒於中國宏觀經濟情況及房地產行業的宏觀調控政策，經修訂年度上限可控制無法收回到期應收款項的業務風險。

持續關連交易補充協議所載的付款條款的建議變更使本集團在向金科集團收回應收款項方面具有更大的靈活性。本集團將向本集團的第三方供應商轉讓抵銷資產，以償付本集團應付有關供應商的其他款項，或向第三方出售或出租抵銷資產以換取現金。

於考慮訂立持續關連交易補充協議時，董事會認為，(i)本公司的貿易應收款項及應收票據減值準備由截至2021年12月31日的人民幣78.2百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣1,046.5百萬元，原因是2022年房地產市場持續低迷、經濟下行壓力及新冠疫情，導致可收回應收款項大幅減少；(ii)本公司經營活動所得現金流入淨額較2021年同期減少約11.7%，主要歸因於物業開發商現金流偏緊，回款放緩；(iii)本公司變現、抵押或租賃抵銷資產可以改善本公司的現金流情況；及(iv)本公司有權選擇優先抵銷資產(由獨立合資格估值師採用市場法確定價值)，按等額基準結算未償還應付款項。

本集團具備行業領先的不動產管理及運營能力。本集團將持續在本集團管理的社區或公開市場的業主及租戶中物色合適的第三方出售或租賃抵銷資產。本集團認為，該等交易不僅有利於提高我們社區增值服務的能力，亦將提高本集團的收入，從長遠來看，兩者均符合本集團的利益。

董事會(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就2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議發表意見)認為，訂立持續關連交易補充協議於本集團日常業務過程中進行，而持續關連交易補充協議的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 定價政策

相關抵銷資產的價值應由本公司與金科股份經公平協商後並參考以下各項在簽訂物業轉讓協議時共同確定：(i)由獨立估值師以市場法編製的抵銷資產估值報告；及(ii)在本公司與金科股份就未償還應付款項的清償發生任何爭議且雙方決定通過訴訟解決相關爭議的情況下，根據司法執行程序確定的抵銷資產價格。相關估值原則也適用於本公司請求將抵銷資產交換為金科集團持有的等價值的一項或多項其他物業資產的情況。

作為一般原則，本集團根據現有持續關連交易協議收取的價格及／或費用將按照以下定價原則釐定：

## **2021年營銷服務框架協議**

- (i) 倘有中國政府就營銷服務規定的價格，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) 倘並無可得或適用的政府定價或指導價，則價格以可資比較服務的市價及本集團就可資比較服務向獨立第三方提供的價格為基準；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服務的現行市價。

於本公告日期，據董事所知、所悉及所信，2021年營銷服務框架協議項下提供的服務均不受任何適用的政府定價或政府指導價格的約束。

在釐定個別協議項下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及管理層的相關人員進行審閱及評估，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集團而言不遜於其他獨立第三方提供的價格及條款，本集團可能會訂立個別協議以向金科集團提供相關服務。在訂立個別協議之前，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。

## **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就與獨立第三方進行的可比交易（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的同期交易；

- (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就與獨立第三方進行的可比交易收取的價格；及
  - (c) 中國政府發佈的政府定價或指導價（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中國政府發佈的政府定價或指導價，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。

在釐定個別協議項下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及管理層的相關人員進行審閱及評估，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集團而言不遜於其他獨立第三方提供的價格及條款，本集團可能會訂立個別協議以向金科集團提供相關服務。

### **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。

在釐定個別協議項下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及管理層的相關人員進行審閱及評估，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集團而言不遜於其他獨立第三方提供的價格及條款，本集團可能會訂立個別協議以向金科集團提供相關服務。在訂立個別協議之前，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。

為此，本集團的業務部門將參考至少三項交易，且本集團相關運營部門主管、財務總監、執行董事及董事長將審批金科集團提出的要約，以確保要約條款反映當前市場狀況。

在訂立各項個別協議之前，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，本集團在釐定個別協議項下應收服務價格及條款時執行的上述相關程序能夠確保現有持續關連交易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。

## **持續關連交易的內部控制政策**

為使本集團能夠審閱及評估個別交易是否將在現有持續關連交易協議及持續關連交易補充協議的框架內進行，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個別協議前審閱及評估條款，以確保其與現有持續關連交易協議及持續關連交易補充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，以及就個別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現有持續關連交易協議及持續關連交易補充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。

## 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房地產開發商，主要從事開發大型混合用途房地產項目，廣泛佈局物業管理、科技產業投資運營、建築、房地產建築管理及商業運營管理業務。

### 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、本地生活服務及智慧科技服務。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，金科股份為本公司的主要股東，持有本公司約30.97%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科集團為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，持續關連交易補充協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.35條的附註，如關連交易的條款有任何重大修訂或其完成日期出現嚴重延誤，發行人必須在切實可行的情況下盡快公佈該事宜並再次遵守上市規則項下的其他適用條文。

由於2022年供應及安裝總協議及2022年供應及安裝總協議的補充協議項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故其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(i) 2021年營銷服務框架協議及2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及(ii) 2022年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議各自項下年度上限最高金額的一項或多項適用百分比率超過5%，故(i) 2021年營銷服務框架協議及2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及(ii) 2022年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議各自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。

## 董事會批准

於為批准持續關連交易補充協議而舉行的董事會會議上，徐國富先生(於重慶市金科投資控股(集團)有限責任公司擔任管理職位)及石誠先生(於金科集團擔任管理職位)已就有關董事會決議案放棄投票。除徐國富先生及石誠先生外，概無董事於持續關連交易補充協議擁有或被視為擁有重大權益，故無須就批准持續關連交易補充協議的有關董事會決議案放棄投票。

## 一般事項

本公司將召開及舉行臨時股東大會，旨在(其中包括)考慮及酌情批准2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議及其項下擬進行的交易。

於臨時股東大會上將以投票方式進行表決。金科股份持有198,074,875股股份(相當於本公司已發行股本的約30.97%)，須於臨時股東大會上就批准2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議及其項下擬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2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議及其項下擬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2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議及其項下擬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2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關其對2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議各自條款的意見的函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(iv)將予召開及舉行以批准(其中包括)2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議的臨時股東大會通告的通函，將根據上市規則寄發予股東。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021年營銷服務框架協議」	指	本公司與金科股份於2021年11月25日訂立的營銷服務框架協議，於2021年12月10日經營銷服務框架協議的第一份補充協議修訂
「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日訂立的物業管理服務總協議
「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日訂立的供應及安裝總協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「董事」	指	本公司董事

「臨時股東大會」	指 本公司即將召開及舉行的2023年第三次臨時股東大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議及各自項下擬進行的交易，或其任何續會
「現有持續關連交易協議」	指 (i) 2021年營銷服務框架協議；(ii) 2022年物業管理服務總協議；及(iii) 2022年供應及安裝總協議的統稱，各自亦稱為「現有持續關連交易協議」
「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元的境外上市股份，以港元認購和買賣並在聯交所上市
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「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(即袁林女士、肖慧琳女士及董煥樟先生)組成，以就2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議及其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2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議及其項下擬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 於2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議及2022年物業管理服務總協議的補充協議中並無重大權益的股東

「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），為本公司的主要股東，於本公告日期持有本公司約30.97%的已發行股本
「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）
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「更名期間」	指 金科集團授予本集團的一次性免費權利，可在搭房協議生效日期起一年內要求將本公司指定的任何一方列為抵銷資產的登記擁有人
「抵銷資產」	指 選定金科集團的未出售優質資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房、停車位等），以根據持續關連交易補充協議結算金科集團於各現有持續關連交易協議項下應付本集團的服務費
「未償還應付款項」	指 相關現有持續關連交易協議項下已逾期應付的費用
「物業管理服務的經修訂年度上限」	指 2022年物業管理服務總協議的補充協議截至2025年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限
「供應及安裝服務的經修訂年度上限」	指 2022年供應及安裝總協議的補充協議截至2025年12月31日止兩個年度的經修訂年度上限
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議」	指 本公司與金科股份於2023年12月15日訂立的第二份補充協議，其修訂及補充2021年營銷服務框架協議

「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各現有持續關連交易協議及持續關連交易補充協議的原則及條款可能訂立的個別協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「2022年物業管理服務總協議的補充協議」	指	本公司與金科股份於2023年12月15日訂立的補充協議，其修訂及補充2022年物業管理服務總協議
「2022年供應及安裝總協議的補充協議」	指	本公司與金科股份於2023年12月15日訂立的補充協議，其修訂及補充2022年供應及安裝總協議
「持續關連交易補充協議」	指	(i) 2021年營銷服務框架協議的第二份補充協議； (ii) 2022年物業管理服務總協議的補充協議；及 (iii) 2022年供應及安裝總協議的補充協議的統稱
「%」	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，2023年12月15日

於本公告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生，非執行董事吳曉力先生、林可女士、徐國富先生、石誠先生及祁詩皓先生，及獨立非執行董事肖慧琳女士、袁林女士及董煥樟先生。