

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致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)

變更全球發售所得款項用途

茲提述就本公司H股以全球發售方式於聯交所主板上市而刊發的招股章程。經扣除包銷佣金及其他開支後，本公司自全球發售募集的所得款項淨額（計入行使超額配股權所得款項淨額876.8百萬港元）合共約為6,614.9百萬港元（「所得款項淨額」）。

所得款項用途

誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及該公告所披露，本公司擬將所得款項淨額用於以下用途：

| | 百萬港元 概約 | 百萬港元 概約 |
|--|------------|-----------------|
| (a) 約60.0%將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度，其中： | | 3,968.94 |
| (i) 約20.0%將用於投資或收購最近財政年度總收益超過約人民幣30.0百萬元物業管理公司，該等物業管理公司管理符合本集團甄選標準的高質量住宅物業、在管總建築面積不低於約3,000,000平方米、具備提高其純利潤率（或改善運營效率）的潛力、地域覆蓋範圍以位於西南地區、華中地區及／或華東地區的物業為主且獨立於中國任何物業開發商 | 1,322.98 | |

| | 百萬港元 概約 | 百萬港元 概約 |
|--|------------|------------------------|
| (ii) 約30.0%將用於投資或收購最近財政年度總收益不低於約人民幣20.0百萬元的公司，該等公司具有必要經驗、資質及／或涉及向符合本集團甄選標準的非住宅物業（如公共設施、教育機構及／或醫院）提供物業管理服務的現有項目，地域覆蓋範圍以位於西南地區、華中地區及／或華東地區的物業為主且獨立於中國任何物業開發商 | 1,984.47 | |
| (iii) 約10.0%將用於投資或收購具有與本集團現有的服務相輔相成業務的合適目標，並有利於本集團進一步整合上游及下游資源（例如餐飲服務），年度純利總額不少於約人民幣5.0百萬元並擁有良好的品牌聲譽 | 661.49 | |
| (b) 約10.0%將用於升級本集團的數字化及智慧管理系統，其中： | | 661.49 |
| (i) 約7%將用於開發及升級軟硬件 | 463.04 | |
| (ii) 約3%將用於開發及完善本集團的智能管理系統 | 198.45 | |
| (c) 約20.0%將用於進一步發展本集團的增值服務，其中： | | 1,322.98 |
| (i) 約15%將用於戰略性地發展本集團的上下游服務 | 992.24 | |
| (ii) 約5%將用於升級硬件及發展智慧社區 | 330.75 | |
| (d) 約10%將用作一般業務運營及營運資金 | | 661.49 |
| 總計 | | <u>6,614.90</u> |

附註：該等數字已約整至兩位小數。因此，各類別的總額未必等於相關分類別的算術總額。

變更所得款項用途

董事會已決議按以下方式變更所得款項淨額用途：

- 約60%的所得款項淨額仍獲分配用於尋求選擇性戰略投資及收購機會（如上文類別(a)所述），然而，投資及收購目標的大部分標準（包括但不限於財務表現指標及地域覆蓋範圍）已移除，以及不同投資及收購目標的所得款項淨額再分配已變更；
- 約18%的所得款項淨額（而非20%的所得款項淨額）現獲分配用於進一步發展本集團的增值服務（如上文類別(c)所述）；及
- 約2%的所得款項淨額獲新分配用於為購回股份及／或設立激勵計劃（如員工持股計劃及股份獎勵計劃）提供資金。

所得款項淨額的原定及經修訂用途的分析概述如下：

| 所得款項淨額用途 | 招股章程及 該公告所載所得 款項淨額的原定分配 | | 所得款項淨額的 經修訂分配 | |
|--|-------------------------------|-----|------------------|-----|
| | 百萬港元 | 概約 | 百萬港元 | 概約 |
| | 概約 | 百分比 | 概約 | 百分比 |
| (a) 尋求選擇性戰略投資及收購機會，並進一步發展戰略合作夥伴關係以擴大本集團業務規模和地理覆蓋範圍深度及廣度，即以直接投資、收購或增資下屬公司等方式投資、收購物業管理公司或從事增值服務相關業務的公司或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金 | 3,968.94 | 60% | 3,968.94 | 60% |

| 所得款項淨額用途 | 招股章程及 該公告所載所得 款項淨額的原定分配 | | 所得款項淨額的 經修訂分配 | |
|---|-------------------------------|----------------------|------------------|------------|
| | 百萬港元 | 概約 | 百萬港元 | 概約 |
| | 概約 | 百分比 | 概約 | 百分比 |
| (i) 投資或收購物業管理公司，而該等公司管理符合本集團甄選標準的高質量住宅物業、及／或具備必要的經驗及資質、及／或管理符合本集團甄選標準的非住宅物業（如公共設施、教育機構及／或醫院） ^(附註2) | 3,307.45 ^(附註1) | 50% ^(附註1) | 1,521.43 | 23% |
| (ii) 投資或收購具有與本集團現有的服務相輔相成業務的合適目標，並有利於本集團進一步整合上游及下游資源（例如餐飲服務）並擁有良好的品牌聲譽 ^(附註3) | 661.49 | 10% | 661.49 | 10% |
| (iii) 留存於香港的所得款項淨額用於投資及收購其業務範圍屬上文分類別(i)及(ii)所述的合適目標，並根據交易及收購目標的結構（如紅籌結構）可用於在香港直接支付有關投資及併購款項，使本公司可多方位拓展業務資源及規模 | — | — | 1,786.02 | 27% |
| (b) 升級本集團的數字化及智慧管理系統 | 661.49 | 10% | 661.49 | 10% |
| (i) 開發及升級軟硬件 | 463.04 | 7% | 463.04 | 7% |
| (ii) 開發及完善本集團的智能管理系統 | 198.45 | 3% | 198.45 | 3% |

| 所得款項淨額用途 | 招股章程及 該公告所載所得 款項淨額的原定分配 | | 所得款項淨額的 經修訂分配 | |
|--|-------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| | 百萬港元 | 概約 | 百萬港元 | 概約 |
| | 概約 | 百分比 | 概約 | 百分比 |
| (c) 進一步發展本集團的增值服務 | 1,322.98 | 20% | 1,190.68 | 18% |
| (i) 戰略性地發展本集團的上下游服務 | 992.24 | 15% | 893.01 | 13.5% |
| (ii) 升級硬件及發展智慧社區 | 330.75 | 5% | 297.67 | 4.5% |
| (d) 一般業務運營及營運資金 | 661.49 | 10% | 661.49 | 10% |
| (e) 留存於香港及內地的所得款項淨額在本公司註冊地法律及本公司股份上市地法律允許的前提下，均可用於為購回股份及／或設立激勵計劃（如員工持股計劃及股份獎勵計劃）提供資金 | – | – | 132.30 | 2% |
| 總計 | <u>6,614.90</u> | <u>100%</u> | <u>6,614.90</u> | <u>100%</u> |

附註：

- 根據所得款項淨額的原定分配，約20%（或約1,322.98百萬港元）的所得款項淨額將用於投資或收購（其中包括）管理符合本集團甄選標準的高質量住宅物業的物業管理公司，及約30%（或約1,984.47百萬港元）的所得款項淨額將用於投資或收購（其中包括）涉及向符合本集團甄選標準的非住宅物業提供物業管理服務的現有項目的公司。所得款項淨額用途的兩個分類別原定合共分配所得款項淨額的約50%，或約3,307.45百萬港元。
- 根據所得款項淨額的經修訂分配，雖然本集團擬投資或收購的物業管理公司的大部分標準（例如財務表現指標及地域覆蓋範圍）已移除，但本集團保留對該等公司管理的住宅物業及非住宅物業的甄選標準。本集團目標住宅項目的主要標準包括（其中包括）(i)符合本集團的業務策略的項目位置（就地理分佈而言）；(ii)市場定位為中高端物業；(iii)可持續的盈利能力；及(iv)無重大不合規事宜或待決法律訴訟程序。本集團目標非住宅項目的主要標準包括（其中包括）(i)符合本集團的業務策略的項目位置（就地理分佈而言）；(ii)位置位於發展潛力巨大的區域；及(iii)可持續的盈利能力。本集團將審慎評估出現的合適機會，及根據所得款項淨額的經修訂分配，本集團將著重甄選符合本公司策略的項目目標。
- 根據所得款項淨額就所得款項淨額用途的此分類別的原定分配，本公司僅可將所得款項淨額用於收購擁有（其中包括）年度純利總額不少於約人民幣5.0百萬元之合適目標。已根據所得款項淨額的經修訂分配將該標準移除。

除本公告所披露者外，所得款項淨額用途並無其他變動。

變更所得款項用途的理由

自本公司於2020年11月H股上市以來，物業管理行業競爭更為激烈，商業機會轉瞬即逝。儘管董事會仍堅持尋求戰略投資及收購機會（即管理高質量住宅物業及／或非住宅物業的物業管理公司），惟鑒於行業競爭激烈且本集團仍恪守其實施的面向住宅及非住宅項目的甄選標準，董事會認為調整其投資及收購物業管理公司的整體節奏符合本公司的最佳利益。通過謹慎甄選及嚴謹審查（如更深入的盡職調查），本公司能夠確保收購目標符合本公司的發展策略。董事會認為招股章程所披露的所得款項淨額的分配及用途不再滿足或符合本公司併購的需求。考慮到本公司對投資及收購物業管理公司的進展較為謹慎，及初步分配作為該用途的一部分所得款項淨額可能於可預見的一段時間內無法充分利用，董事會認為將該部分所得款項淨額重新分配用於投資及收購於中國及海外的業務對本集團的發展更為有利。

董事會認為，變更所得款項淨額用途將提高本公司財務管理的靈活性，便於本公司調配其財務資源，從而促進本公司的業務發展。董事會亦認識到，將所得款項淨額用於為購回股份及／或設立激勵計劃（如員工持股計劃及股份獎勵計劃）提供資金，有助於在本公司價值、股東權利及員工利益之間形成良性互動，且有關所得款項淨額的使用符合股東及員工的整體利益，有利於本公司的長期發展。

董事會認為，變更所得款項淨額用途符合本公司及股東的整體最佳利益，並且不會對本集團的現有業務營運造成重大不利影響。董事會亦確認，招股章程所載本集團的業務性質並無重大變動。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

| | | |
|-------|---|--|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為2020年12月10日的公告，內容有關（其中包括）悉數行使超額配股權 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「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） |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「內資股」 | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足 |
| 「建築面積」 | 指 | 建築面積 |
| 「全球發售」 | 指 | 本公司H股的全球發售，其詳情載於招股章程 |
| 「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，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「超額配股權」 | 指 | 如招股章程所披露，本公司就全球發售授出的購股權，以額外配發及發行最多19,936,700股H股 |
| 「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 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股 |

| | | |
|-------|---|-------------|
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
金科智慧服務集團股份有限公司
董事長
夏紹飛

重慶，2021年9月10日

於本公告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生、羅傳嵩先生及徐國富先生，非執行董事羅利成先生、梁忠太先生及李楠先生，及獨立非執行董事曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生。