

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之任何損失承擔任何責任。

JINKE 金科服务

关 爱 无 处 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)

關連交易 物業轉讓協議

物業轉讓協議

董事會宣佈，於2023年8月11日，本集團與金科集團訂立物業轉讓協議，據此，金科集團的相關成員公司將向本集團轉讓各自的抵銷物業，作為代替持續關連交易應付款項的付款。

上市規則的涵義

截至本公告日期，金科股份為本公司的主要股東，持有本公司約30.67%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，物業轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業轉讓協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合共超過0.1%但均低於5%，故物業轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

茲提述本公司日期為2020年11月5日的招股章程及本公司日期為2022年7月29日的公告(「公告」)，內容分別有關2020年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事會宣佈，於2023年8月11日，本集團與金科集團訂立物業轉讓協議，據此，金科集團的成員公司將向本集團轉讓各自的抵銷物業。有關轉讓將作為代替持續關連交易應付款項的付款，持續關連交易應付款項產生自本集團根據2020年及2022年物業管理服務總協議擬向金科集團提供的物業管理服務。抵銷物業包括36項物業，其中19項為住宅物業、6項為商業物業、8項為寫字樓及3項為產業園，分別位於中國貴陽、重慶、長沙及臨沂，總建築面積約為3,434.5平方米。於轉讓抵銷物業後，金額約為人民幣20.4百萬元的持續關連交易應付款項將被視為已悉數結清。

物業轉讓協議概要

各物業轉讓協議的詳情如下：

貴州華勝永信物業轉讓協議

日期： 2023年8月11日

訂約方： (i) 貴州華勝永信；及
(ii) 金科服務貴州分公司

主體事項： 貴州華勝永信同意向金科服務貴州分公司轉讓貴州華勝永信物業，以結算貴州華勝永信到期應付金科服務貴州分公司的若干物業管理費，該等費用產生自金科服務貴州分公司根據2020年及2022年物業管理服務總協議擬向貴州華勝永信提供的物業管理服務。

抵銷物業的代價及將予以抵銷的持續關連交易應付款項的金額： 約人民幣6.0百萬元。

貴州華勝永信物業： 貴州華勝永信物業由本集團及金科集團共同釐定，以就金科服務貴州分公司向貴州華勝永信提供的物業管理服務部分結算持續關連交易應付款項。

貴州華勝永信物業包括19項住宅物業，位於中國貴州省貴陽市花溪區浦江路199號，總建築面積約為732.3平方米。

據獨立有資質估值師採用市場法所評估，貴州華勝永信物業於2023年5月31日的估計價值約為人民幣5.1百萬元。

其他條款： 倘由於貴州華勝永信不履約或違約導致無法辦理登記向本集團轉讓貴州華勝永信物業，則貴州華勝永信須以現金或本集團與金科集團協定的其他方式結算金額約為人民幣6.0百萬元之持續關連交易應付款項。

重慶品錦悅物業轉讓協議

日期： 2023年8月11日

訂約方： (i) 重慶品錦悅；及
(ii) 金科服務重慶分公司

主體事項： 重慶品錦悅同意向金科服務重慶分公司轉讓重慶品錦悅物業，以結算重慶品錦悅到期應付金科服務重慶分公司的若干物業管理費，該等費用產生自金科服務重慶分公司根據2020年及2022年物業管理服務總協議擬向重慶品錦悅提供的物業管理服務。

抵銷物業的代價及將予以抵銷的持續關連交易應付款項的金額： 約人民幣4.4百萬元。

重慶品錦悅物業： 重慶品錦悅物業由本集團及金科集團共同釐定，以就金科服務重慶分公司向重慶品錦悅提供的物業管理服務部分結算持續關連交易應付款項。

重慶品錦悅物業包括5項商業物業，位於中國重慶市南岸區茶園大道，總建築面積約為285.5平方米。

據獨立有資質估值師採用市場法所評估，重慶品錦悅物業於2023年5月31日的價值約為人民幣3.7百萬元。

湖南景朝物業轉讓協議

日期： 2023年8月11日

訂約方： (i) 湖南景朝；及
(ii) 金科服務湖南分公司

主體事項： 湖南景朝同意向金科服務湖南分公司轉讓湖南景朝物業，以結算湖南景朝到期應付金科服務湖南分公司的若干物業管理費，該等費用產生自金科服務湖南分公司根據2020年及2022年物業管理服務總協議擬向湖南景朝提供的物業管理服務。

抵銷物業的代價及將予以抵銷的持續關連交易應付款項的金額： 湖南景朝物業的代價及將予以抵銷的持續關連交易應付款項的金額分別約為人民幣7.8百萬元及人民幣6.0百萬元。金科服務湖南分公司將以現金方式向湖南景朝支付湖南景朝物業代價差額約人民幣1.8百萬元，作為預付定金。

湖南景朝產業物業： 湖南景朝物業由本集團及金科集團共同釐定，以就金科服務湖南分公司向湖南景朝提供的物業管理服務部分結算持續關連交易應付款項。

湖南景朝物業包括8套寫字樓，位於中國長沙縣東六路南段金科億達科技城，總建築面積約為1,391.0平方米。

據獨立有資質估值師採用市場法所評估，湖南景朝物業於2023年5月31日的價值約為人民幣8.0百萬元。

其他條款： 倘由於湖南景朝不履約或違約導致無法辦理登記向本集團轉讓湖南景朝產業物業，則湖南景朝須悉數退還金科服務湖南分公司金額約為人民幣1.8百萬元的預付定金，並以現金或本集團與金科集團協定的其他方式結算金額為人民幣6.0百萬元的持續關連交易應付款項。

臨沂金科產業物業轉讓協議

日期： 2023年8月11日

訂約方：

- (i) 臨沂金辰；
- (ii) 金科服務臨沂分公司；
- (iii) 臨沂金科產業；及
- (iv) 金科產業。

主體事項：

根據臨沂金科產業物業轉讓協議，

- (i) 臨沂金辰同意轉讓，而金科產業同意接受與應收臨沂金科產業的約人民幣3.4百萬元的應收款項有關的債權，該應收款項產生自臨沂金辰向臨沂金科產業提供的園區運營服務；
- (ii) 按金科服務臨沂分公司、臨沂金辰及臨沂金科產業所協議，與臨沂金辰到期應付金科服務臨沂分公司的約人民幣3.9百萬元的物業管理費有關的債務將轉讓予金科產業，該等費用產生自金科服務臨沂分公司根據2020年及2022年物業管理服務總協議向臨沂金辰提供的物業管理服務；及
- (iii) 臨沂金科產業同意向金科服務臨沂分公司轉讓臨沂金科產業物業，以同時結算：(a)臨沂金科產業根據上文(i)分段欠金科產業的債務；及(b)金科產業根據上文(ii)分段欠金科服務臨沂分公司的債務。

抵銷物業的代價及將予以抵銷的持續關連交易應付款項的金額：

約人民幣3.1百萬元。

臨沂金科產業物業：

臨沂金科產業物業由本集團及金科集團共同釐定，以就金科服務臨沂分公司向臨沂金辰提供的物業管理服務部分結算持續關連交易應付款項。

臨沂金科產業物業包括3個產業園廠房，位於中國山東省臨沂市河東區正大路與風尚路交叉路口東北側臨沂智能製造科技城，總建築面積約為945.6平方米。

據獨立有資質估值師採用市場法所評估，臨沂金科產業物業於2023年5月31日的估計價值約為人民幣3.1百萬元。

其他條款：

倘由於臨沂金科產業不履約或違約導致無法辦理登記向本集團轉讓臨沂金科產業物業，則金科產業須以現金或本集團與金科集團協定的其他方式結算金額約為人民幣3.9百萬元的持續關連交易應付款項，且臨沂金科產業須結算金額約為人民幣3.4百萬元的應付金科產業的運營服務費。

重慶碧金輝物業轉讓協議

日期： 2023年8月11日

訂約方： (i) 金科服務重慶分公司；及
(ii) 重慶碧金輝。

主體事項： 重慶碧金輝同意向金科服務重慶分公司轉讓重慶碧金輝物業，以結算重慶碧金輝到期應付金科服務重慶分公司的若干物業管理費，該等費用產生自金科服務重慶分公司根據2020年及2022年物業管理服務總協議擬向重慶碧金輝提供的物業管理服務。

抵銷物業的代價及將
予以抵銷的持續關連
交易應付款項的金額： 約人民幣0.9百萬元。

重慶碧金輝物業： 重慶碧金輝物業由本集團及金科集團共同釐定，以就金科服務重慶分公司向重慶碧金輝提供的物業管理服務部分結算持續關連交易應付款項。

重慶碧金輝物業包括1項商業物業，位於中國重慶市巴南區巴雲路520號千江凌雲千江府，總建築面積約為80.2平方米。

據獨立有資質估值師採用市場法所評估，重慶碧金輝物業於2023年5月31日的價值約為人民幣0.9百萬元。

訂立物業轉讓協議的理由及裨益

在中國政府及主要金融機構資金監管下，本集團的主要客戶金科集團目前正面臨嚴重的流動性危機，因此無法以現金結算應付本集團的款項。鑒於上述情況，本集團已減少向金科集團提供物業管理服務或非業主增值服務。然而，本集團無法自金科集團收回過往產生的應付物業管理服務費，本集團已於2022年財務報表計提足額資產減值反映這一點。經過不斷努力，本集團與金科集團最終達成協定，就相關債務抵銷及結算安排訂立物業轉讓協議。物業轉讓協議項下擬進行的物業轉讓令本集團得以收回金科集團應付的到期應收款項。同時，物業轉讓協議項下擬進行的交易參考房地產重組策略，依據獨立第三方評估師資產評估報告，確保抵銷物業的總評估價值大於將予以抵銷的持續關聯交易應付款項總金額，有利於化解本集團應收款風險且符合本公司股東的利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，但按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

截至本公告日期，金科股份為本公司的主要股東，持有本公司約30.67%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，物業轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關物業轉讓協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）合共超過0.1%但均低於5%，故物業轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

董事會批准

在為批准物業轉讓協議而舉行的董事會會議上，梁忠太先生亦於金科股份擔任管理職位，徐國富先生亦於金科股份的控股股東重慶市金科投資控股（集團）有限責任公司擔任管理職位，已就相關董事會決議案放棄投票。除梁忠太先生、徐國富先生外，概無董事於物業轉讓協議中擁有或被視為擁有重大權益，及毋須就批准物業轉讓協議的相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

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、本地生活服務及數智科技服務。

於本公告日期，金科服務貴州分公司、金科服務重慶分公司、金科服務湖南分公司及金科服務臨沂分公司均為本公司的分公司。

金科集團

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（深交所股票代碼：000656）。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。

貴州華勝永信

貴州華勝永信為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發業務。於本公告日期，根據公開可得資料，貴州華勝永信由重慶萬弘久企業管理有限公司（「重慶萬弘久」）全資擁有。根據公開可得資料，重慶萬弘久為於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為金科股份、陳岩先生、裴文俊先生、李旭笙先生、張寧先生及李勇先生。

重慶品錦悅

重慶品錦悅為於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發業務。

根據公開可得資料，

- (a) 於本公告日期，重慶品錦悅由重慶市金科宸居置業有限公司（「重慶宸居」）、北京首鋼房地產開發有限公司（「北京首鋼」）、桐鄉市安豪投資管理有限公司（「桐鄉安豪」）、中鐵二十局集團房地產開發有限公司（「中鐵二十局集團房地產開發」）及中鐵房地產集團西南有限公司（「中鐵房地產」）分別擁有35%、25%、20%、10%及10%；

- (b) 重慶宸居為於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為金科股份；
- (c) 北京首鋼為於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為北京市人民政府國有資產監督管理委員會；
- (d) 桐鄉安豪為於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司(股票代碼：601318.SH)(股份代號：2318.HK)；
- (e) 中鐵二十局集團房地產開發為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為中國鐵建股份有限公司(股票代碼：601186.SH)(股份代號：1186.HK)；及
- (f) 中鐵房地產為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為中國鐵建股份有限公司(股票代碼：601186.SH)(股份代號：1186.HK)。

湖南景朝

湖南景朝為一家於中國成立的有限公司及主要在中國從事物業開發業務。於本公告日期，湖南景朝由金科股份及湖南景朝集團有限公司(「**湖南景朝集團**」)分別擁有53%及47%。根據公開可得資料，湖南景朝集團為於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為胡彬先生及何琮玉女士。

臨沂金辰

臨沂金辰為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供企業孵化服務、展覽服務及物業管理服務。於本公告日期，臨沂金辰由天津金潤產業服務有限公司(「**天津金潤**」)全資擁有。根據公開可得資料，天津金潤為於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為金科股份。

臨沂金科產業

臨沂金科產業為一家於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發業務。於本公告日期，臨沂金科產業由金科產業及臨沂國際生態城建設投資集團有限公司(「**臨沂國際**」)分別擁有90%及10%。根據公開可得資料，臨沂國際為於中國成立的股份有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為臨沂市人民政府國有資產監督管理委員會及山東省財政廳。

金科產業

金科產業為一家於中國成立的有限公司，主要從事項目投資、投資管理及資產管理。於本公告日期，金科股份為金科產業的最終實益擁有人。

重慶碧金輝

重慶碧金輝為一家於中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發業務。

根據公開可得資料，

- (a) 於本公告日期，重慶碧金輝由重慶金科房地產開發有限公司（「重慶金科房地產」）、重慶旭輝房地產開發有限公司（「重慶旭輝房地產」）、佛山市順德區華順建築工程勞務有限公司（「佛山華順」）、重慶碧桂園順碧企業管理有限公司（「重慶碧桂園」）、佛山市順德區共享投資有限公司（「佛山投資」）及重慶碧享合眾企業管理中心（有限合夥）（「重慶碧享」）分別擁有33%、33%、20.4%、11.56%、1.7%及0.34%；
- (b) 重慶金科房地產為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為金科股份；
- (c) 重慶旭輝房地產為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為旭輝控股（集團）有限公司（股份代號：884.HK）、賁宇先生、張傑先生、程連波先生及楊清松先生；
- (d) 佛山華順為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為吳業能先生及吳春銘先生；
- (e) 重慶碧桂園為於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為麗敬發展有限公司，麗敬發展有限公司進而為碧桂園控股有限公司（股份代號：2007.HK）的全資附屬公司；
- (f) 佛山投資為於中國成立的有限公司，於本公告日期，其最終實益擁有人為黎曉林先生、李煥端先生、楊玉林先生、程光煜先生、李靜女士、鄒曉丹女士、聞江波先生、歐陽騰平先生、楊麗興先生、趙慧儒先生、黎杏梅女士、李昭強先生、劉青先生、區結萍女士、伍碧君女士、王華先生、李富強先生、楊文傑先生、周澤毅先生、張進銳先生、楊美容女士及梁裕尤先生；及

- (g) 重慶碧享為於中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為重慶碧享企業管理有限公司。於本公告日期，重慶碧享的最終實益擁有人為朱雷先生、蔣佳女士、曾冉先生、鄧傑文先生、王慶先生、張濤先生、劉牧野先生及游濤先生。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有對應所載的以下涵義：

「2020年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而訂立的物業管理服務總協議
「2020年及2022年物業管理服務總協議」	指	2020年物業管理服務總協議及2022年物業管理服務總協議
「2022年物業管理服務總協議」	指	本公司與金科股份於2022年7月29日就本集團向金科集團提供物業管理服務而訂立的經續訂物業管理服務總協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易應付款項」	指	金科集團根據2020年及2022年物業管理服務總協議應向本集團支付的服務費合共約人民幣20.4百萬元
「重慶碧金輝」	指	重慶市碧金輝房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司
「重慶碧金輝物業」	指	根據重慶碧金輝物業轉讓協議，位於中國重慶市巴南區巴雲路520號千江凌雲千江府的1處商業物業，總建築面積約為80.2平方米
「重慶碧金輝物業轉讓協議」	指	金科服務重慶分公司與重慶碧金輝於2023年8月11日就轉讓重慶碧金輝物業訂立的物業轉讓協議
「重慶品錦悅」	指	重慶品錦悅房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司

「重慶品錦悅物業」	指	根據重慶品錦悅物業轉讓協議，位於中國重慶市南岸區茶園大道的5處商業物業，總建築面積約為285.5平方米
「重慶品錦悅物業轉讓協議」	指	金科服務重慶分公司與重慶品錦悅於2023年8月11日就轉讓重慶品錦悅物業訂立的物業轉讓協議
「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
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「貴州華勝永信」	指	貴州華勝永信置業有限公司，一家於中國成立的有限公司
「貴州華勝永信物業」	指	根據貴州華勝永信物業轉讓協議，位於中國貴州省貴陽市花溪區浦江路199號的19處住宅物業，總建築面積約為732.3平方米
「貴州華勝永信物業轉讓協議」	指	金科服務貴州分公司與貴州華勝永信於2023年8月11日就轉讓貴州華勝永信物業訂立的物業轉讓協議
「湖南景朝」	指	湖南金科景朝產業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司
「湖南景朝物業」	指	根據湖南景朝物業轉讓協議，位於中國長沙縣東六路南段金科億達科技城的8套寫字樓，總建築面積約為1,391.0平方米

「湖南景朝物業轉讓協議」	指	金科服務湖南分公司與湖南景朝於2023年8月11日就轉讓湖南景朝物業而訂立的物業轉讓協議
「金科產業」	指	金科產業投資發展集團有限公司，一家於中國成立的有限公司
「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(股票代碼：000656.SZ)，為本公司的控股股東
「金科集團」	指	金科股份及其附屬公司及聯繫人(但不包括本集團)
「金科服務重慶分公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司重慶分公司，本公司的分公司
「金科服務湖南分公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司湖南分公司，本公司的分公司
「金科服務貴州分公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司貴州分公司，本公司的分公司
「金科服務臨沂分公司」	指	金科智慧服務集團股份有限公司臨沂分公司，本公司的分公司
「臨沂金辰」	指	臨沂金辰園區運營管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「臨沂金科產業」	指	臨沂金科城投產業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司
「臨沂金科產業物業」	指	根據臨沂金科產業物業轉讓協議，位於中國山東省臨沂市河東區正大路與鳳翔路交匯處東北側臨沂智能製造科技城的3處工業物業，總建築面積約為945.6平方米

「臨沂金科產業物業轉讓協議」	指	臨沂金辰、金科服務臨沂分公司、臨沂金科產業及金科產業於2023年8月11日就(其中包括)轉讓臨沂金科產業物業而訂立的物業轉讓協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「抵銷物業」	指	貴州華勝永信物業、重慶品錦悅物業、湖南景朝物業、臨沂金科產業物業及重慶碧金輝物業，以支付金科集團根據2020年及2022年物業管理服務總協議應向本集團支付的物業管理費
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「物業轉讓協議」	指	貴州華勝永信物業轉讓協議、重慶品錦悅物業轉讓協議、湖南景朝物業轉讓協議、臨沂金科產業物業轉讓協議及重慶碧金輝物業轉讓協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米的測量單位

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8月11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、韋熠先生、徐國富先生及梁忠太先生；及獨立非執行董事肖慧琳女士及袁林女士。