

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)

須予披露及關連交易 債務清償框架協議

背景

茲提述本公司日期為2023年12月15日的公告，內容有關(其中包括)變更2021年營銷服務框架協議條款。截至本公告日期，因2021年營銷服務框架協議產生的應收金科集團應收款項共計人民幣532,710,768.53元。

考慮到金科股份把「保交樓」作為首要經營任務，其全力爭取「保交樓」，為促進金科股份「保交樓」任務達成，以及下文「債務清償框架協議的理由及裨益」各段所披露的理由及裨益，基於有待獨立股東根據上市規則規定批准的2021年營銷服務框架補充協議的約定，於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與金科股份訂立債務清償框架協議。根據債務清償框架協議，金科股份計劃通過協調項目公司提供現金支付或者資產抵債等方式清償2021年營銷服務框架補充協議項下的應付款，如項目公司提供資產抵債的，則金科股份協調可供選擇抵債資產車位使用權清單，本公司有權選擇清單中的車位使用權以等額基準抵銷上限不超過2021年營銷服務框架協議產生的應收款項。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.06條，由於有關債務清償事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，債務清償事項構成本公司的一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

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25.49%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。根據上市規則第14章，債務清償事項構成本公司的一項關連交易。由於有關債務清償事項的一項或多項適用百分比率超過5%，故債務清償事項須遵守上市規則第14A章項下申報、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。

背景

茲提述本公司日期為2023年12月15日的公告，內容有關（其中包括）變更2021年營銷服務框架協議條款。截至本公告日期，因2021年營銷服務框架協議產生的應收金科集團應收款項共計人民幣532,710,768.53元。

考慮到金科股份把「保交樓」作為首要經營任務，其全力爭取「保交樓」，為促進金科股份「保交樓」任務達成，以及下文「債務清償框架協議的理由及裨益」各段所披露的理由及裨益，基於有待獨立股東根據上市規則規定批准的2021年營銷服務框架補充協議的約定，於2023年12月29日（交易時段後），本公司與金科股份訂立債務清償框架協議。根據債務清償框架協議，金科股份計劃通過協調項目公司提供現金支付或者資產抵債等方式清償2021年營銷服務框架補充協議項下的應付款，如項目公司提供資產抵債的，則金科股份協調可供選擇抵債資產車位使用權清單，本公司有權選擇清單中的車位使用權以等額基準抵銷上限不超過2021年營銷服務框架協議產生的應收款項。

債務清償框架協議

債務清償框架協議的主要條款載列如下：

日期

2023年12月29日

訂約方

本公司（代表本集團成員公司）；及

金科股份（代表金科集團成員公司）

標的事項

金科股份向本公司提供的可供選擇抵債資產清單為停車位使用權，停車位分佈在中國西南、華中及華北等地區。本公司將以受讓使用權的方式抵銷應收款項，包括享有佔用、使用停車位、所得裨益及處置停車位的權利，但根據中國法律法規停車位資產所有權不能直接轉讓於本公司。截至本公告日期，據董事經作出合理查詢後所知，受讓抵銷資產不會為本集團帶來法定產權負擔。

倘中國法律法規不允許直接轉讓停車位資產所有權，在中國進行停車位交易可通過出讓停車位使用權的方式進行，例如，對於部份非人防停車位，目前現有中國政策僅允許出讓使用權，不允許直接轉讓停車位資產所有權。倘日後中國法律法規允許直接轉讓抵銷資產的停車位資產所有權（例如現有中國法律法規放寬要求），金科集團將積極配合本集團辦理有關目標停車位的停車位資產所有權轉讓手續。

債務清償框架協議屬根據2021年營銷服務框架補充協議訂立的框架協議，當中載有訂約各方開展交易的原則、機制、條款及條件。簽訂債務清償框架協議後，各出讓方（即金科集團有關成員公司）與對受讓方（即本集團成員公司）應分別簽訂使用權轉讓協議（視情況而定）及相關附件，以便落實抵銷資產使用權的出讓及按等額基準清償應收金科集團應收款項。

代價、釐定代價的基準

債務清償事項總金額上限不超過人民幣532,710,768.53元。經本公司與金科股份協定，本集團將按等額基準抵銷應收款項，因此，本集團將不會另行支付現金予金科集團。

抵銷應收款項的金額乃由本公司及金科股份參考（其中包括）(i)中國獨立估值師就抵銷資產採用市場法進行評估的價值；(ii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iii)本集團實現抵銷資產的預期管理成本及(iv)下文「債務清償框架協議的理由及裨益」各段詳述的理由及裨益，經公平磋商後釐定。

先決條件

債務清償框架協議須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 中國獨立估值師已就本公司選定的抵銷資產出具正式評估報告且中國律師已就本公司選定的抵銷資產出具正式法律意見書；
- (ii) 本公司及金科股份已正式簽署債務清償框架協議並加蓋印章；
- (iii) 2021年營銷服務框架補充協議已根據上市規則獲獨立股東批准；
- (iv) 根據上市規則，獨立股東已批准債務清償框架協議；

有關抵銷資產的資料

金科股份向本公司提供的可供選擇抵債資產清單為停車位使用權，停車位分佈在中國西南、華中及華北等地區。抵銷資產的使用權由金科集團持有。抵銷資產自完成開發以來一直由金科集團留存作存貨且尚未出租，因此，抵銷資產並無產生租金收入或溢利。

債務清償框架協議的理由及裨益

債務清償框架協議使本集團能夠向金科集團收回應收款項。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。

於考慮訂立債務清償框架協議時，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%，主要歸因於房地產開發商現金流偏緊，回款放緩；及(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。

本集團具備行業領先的不動產管理及運營能力，我們相信隨著中國汽車保有量的不斷上升和新能源汽車的不斷普及，業主對私家停車位的需求將顯著增長。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升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。

鑒於上文所述，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的意見後發表）認為，債務清償框架協議並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但債務清償框架協議的條款按一般商業條款訂立且屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及金科集團的資料

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、科技產業運營、建築、房地產建築管理及商業運營。

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

根據上市規則第14.06條，由於有關債務清償事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，債務清償事項構成本公司的一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

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25.49%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。根據上市規則第14章，債務清償事項構成本公司的一項關連交易。由於有關債務清償事項的一項或多項適用百分比率超過5%，故債務清償事項須遵守上市規則第14A章項下申報、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

於為批准債務清償框架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，概無董事於債務清償框架協議擁有或被視為擁有重大權益，故無須就批准債務清償框架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）考慮及酌情批准債務清償框架協議。

於臨時股東大會上將以投票方式進行表決。金科股份持有162,977,875股股份（相當於本公司已發行股本的約25.49%），須於臨時股東大會上就批准債務清償框架協議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已成立，以就債務清償框架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，以就債務清償框架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)有關債務清償框架協議的進一步詳情；(ii)抵銷資產的詳細清單及有關本公司選定的抵銷資產的估值報告；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關其對債務清償框架協議條款的意見的函件；(iv)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；及(v)將予召開及舉行以批准（其中包括）債務清償框架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
「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，不包括中國香港、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
「債務清償事項」	指	通過債務清償框架協議項下擬進行的收購抵銷資產清償未付的應收款項
「債務清償 框架協議」	指	本公司與金科股份訂立的日期為2023年12月29日的債務清償框架協議

「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臨時股東大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准債務清償框架協議及其項下擬進行的各項交易，或其任何續會
「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，香港的法定貨幣
「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，以就債務清償框架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，以就債務清償框架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	並無於債務清償框架協議中擁有重大權益的股東
「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(證券代碼：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
「抵銷資產」	指	本集團根據債務清償框架協議將予收購的10,662個停車位

「應收款項」	指	於本公告日期，因2021年營銷服務框架協議產生的應收金科集團的未結清應收款項，為人民幣532,710,768.53元
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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
「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	具有香港法例第622章公司條例賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「2021年營銷服務 框架補充協議」	指	經本公司與金科股份訂立的日期為2023年12月15日的作為補充2021年營銷服務框架協議的補充協議，內容有關2021年營銷服務框架協議支付款條款的變動，其須經獨立股東批准
「%」	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，2024年1月2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。