

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)

## 主要及關連交易 債務清償授權

### 背景

茲提述本公司日期分別為2022年7月29日及2022年8月1日的公告及通函，內容有關貸款協議。由於金科集團未能按照貸款協議償還本金及應計利息，本公司已向中國法院對金科集團提起訴訟。於2024年3月29日，重慶市第一中級人民法院出具《調解書》，確認違約並要求金科集團償還貸款本金人民幣1,500百萬元及相應應計利息。由於金科集團未按照《調解書》按時履行還款義務，本公司隨後向重慶市第一中級人民法院申請司法強制執行。為促進司法強制執行及清償應收款項，本公司謹此就債務清償授權尋求獨立股東批准。於本公告日期，因貸款協議而產生的應收金科集團款項合共為人民幣1,638,316,061.98元。

### 上市規則的涵義

茲提述前債務清償框架協議。根據上市規則第14.06條，由於有關債務清償授權項下擬進行的交易與前債務清償框架協議合併計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，其構成本公司的一項主要交易，且須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

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26.38%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14A章，債務清償授權項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。由於有關債務清償授權項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故其須遵守上市規則第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。

## 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授權。

一份載有(其中包括)(i)有關債務清償授權的進一步詳情；(ii)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授權的意見的函件；(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)債務清償授權的臨時股東大會通告的通函，將根據上市規則寄發予股東(如有要求)。

## 背景

茲提述本公司日期分別為2022年7月29日及2022年8月1日的公告及通函，內容有關貸款協議。由於金科集團未能按照貸款協議償還本金及應計利息，本公司已向中國法院對金科集團提起訴訟。於2024年3月29日，重慶市第一中級人民法院出具《調解書》，確認違約並要求金科集團償還貸款本金人民幣1,500百萬元及相應應計利息。由於金科集團未按照《調解書》按時履行還款義務，本公司隨後向重慶市第一中級人民法院申請司法強制執行。為促進司法強制執行及清償應收款項，本公司謹此就債務清償授權尋求獨立股東批准。於本公告日期，因貸款協議而產生的應收金科集團款項合共為人民幣1,638,316,061.98元。

## 債務清償授權及代價

由於發生違約及根據適用中國法律，金科股份須促使其成員公司配合本集團根據《調解書》對抵銷資產進行司法拍賣（「司法拍賣」）以清償應收款項。司法拍賣所得款項在扣除相關費用後將用於償還應收款項。倘存在任何抵銷資產未能透過司法拍賣出售（「剩餘抵銷資產」），本公司擬以與金科集團協定之清償價收購剩餘抵銷資產，以用於按等額基準抵銷剩餘應收款項。

因此，董事會謹此向獨立股東尋求用於收購任何剩餘抵銷資產以抵銷應收款項的設有清償價上限的債務清償授權：

序號	項目	地點	停車位／商用	建築面積 (平方米)	數量	於2024年	清償價上限
						6月30日 的估值	
1.	內江公園王府	四川省	商用	2,216.28	-	11,120,000	11,120,000
2.	內江公園王府	四川省	停車位	-	319	13,570,000	13,570,000
3.	郴州金科城	湖南省	商用	2,671.00	-	11,270,000	11,270,000
4.	濟南瀾山公館	山東省	停車位	-	92	2,680,000	2,680,000
5.	蔡家金科城	重慶市	停車位	-	2,239	119,170,000	119,170,000
6.	蔡家集美嘉悅	重慶市	停車位	-	3,525	181,630,000	181,630,000
7.	金科美辰	重慶市	停車位	-	157	7,030,000	7,030,000
8.	西永天宸	重慶市	停車位	-	2,648	117,760,000	117,760,000
9.	天元道	重慶市	停車位	-	2,339	167,990,000	167,990,000
10.	金科中華坊	重慶市	停車位	-	122	7,820,000	7,820,000
11.	金科九曲河	重慶市	停車位	-	239	18,450,000	18,450,000
12.	涪陵金科天宸	重慶市	停車位	-	341	19,710,000	19,710,000
13.	涪陵中央公園城	重慶市	停車位	-	1,668	90,990,000	90,990,000
14.	棗陽集美天宸	湖北省	商用	3,538.00	-	44,730,000	44,730,000
15.	集美玉溪一星辰	雲南省	商用	1,078.00	-	12,170,000	12,170,000
16.	萬州觀天下	重慶市	停車位	-	2	70,000	70,000
17.	大足中央公園城	重慶市	停車位	-	266	8,090,000	8,090,000
18.	大足集美江山	重慶市	停車位	-	426	13,990,000	13,990,000
19.	涪陵博翠府	重慶市	停車位	-	157	9,290,000	9,290,000
20.	遂寧集美嘉悅	四川省	停車位	-	94	2,750,000	2,750,000
21.	海悅東方	安徽省	商用	873.31	-	9,830,000	9,830,000
22.	海悅東方	安徽省	停車位	-	504	20,630,000	20,630,000
23.	合肥天宸花園	安徽省	商用	4,169.00	-	28,370,000	28,370,000
24.	合肥天宸花園	安徽省	停車位	-	434	32,890,000	32,890,000
25.	武侯博翠府	四川省	停車位	-	192	22,270,000	22,270,000

序號	項目	地點	停車位／商用	建築面積 (平方米)	數量	於2024年	清償價上限
						6月30日 的估值	
26.	金樾花園	安徽省	停車位	-	176	15,740,000	15,740,000
27.	柳州金科星辰	廣西省	停車位	-	103	2,830,000	2,830,000
28.	柳州集美天悅	廣西省	停車位	-	21	590,000	590,000
29.	棲霞博翠花園	江蘇省	停車位	-	323	29,950,000	29,950,000
30.	巫山金科城	重慶市	停車位	-	115	4,150,000	4,150,000
31.	南川世界城	重慶市	停車位	-	1,196	39,600,000	39,600,000
32.	金科財富中心	重慶市	停車位	-	233	4,670,000	4,670,000
33.	維拉莊園	重慶市	停車位	-	2	40,000	40,000
34.	悅湖名門	重慶市	停車位	-	1	20,000	20,000
35.	雲璽台	重慶市	停車位	-	1	20,000	20,000
<b>總計</b>					<b>17,935</b>	<b>1,071,880,000</b>	<b>1,071,880,000</b>
				<b>14,545.59</b>			

清償價上限乃參考(其中包括)(i)中國獨立估值師採用市場法進行的於2024年6月30日抵銷資產的估值(合計人民幣1,071,880,000元)及各項抵銷資產的估值；(ii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；及(iii)下文「債務清償授權的理由及裨益」各段詳述的理由及裨益釐定。若本公司與金科股份無法就任何剩餘抵銷資產的最終清償價達成一致，本公司可採用相關中國法院進行的司法評估，其結果是最終及決定性結果。根據董事會的了解，有關價格通常不高於清償價上限。

## 有關抵銷資產的資料

抵銷資產包括(i)17,935個停車位；及(ii)總建築面積為14,545.59平方米的6個商業物業項目。所有抵銷資產均已取得正式產權證書。於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所深知，自金科集團完成抵銷資產開發後，抵銷資產一直計作存貨，並未出租。因此，抵銷資產並無產生租金收入或溢利。

## 債務清償授權的理由及裨益

債務清償授權將使本集團能夠向金科集團收回大部分應收款項。透過司法拍賣，任何出售抵銷資產所得款項將用於償還應收款項。就任何剩餘抵銷資產而言，本集團將收購有關剩餘抵銷資產以按等額基準清償應收款項，清償價將由本公司及金科股份參考相關中國法院進行的司法估值結果，經公平磋商後釐定，在任何情況下均不得高於清償價上限。本集團將向其第三方供應商轉讓剩餘抵銷資產，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剩餘抵銷資產以換取現金。由於金科股份正進行債務重整管理，就任何應收款項結餘而言，本公司將向重整管理人申報債權，繼續監控金科集團的重整進度，並適時採取必要法律措施盡可能收回應收款項。

於考慮尋求批准債務清償授權時，董事會認為，(i)金科股份已涉及重大訴訟及正進行企業債務重整，故在未經其重整管理人及其他債務人批准的情況下不大可能以現金個別償還應收款項；及(ii)本公司變現、出售或租賃剩餘抵銷資產可改善本公司的現金流情況及盡量降低本公司的虧損。

本集團具備行業領先的不動產管理及運營能力。由於所有抵銷資產均由本集團管理，故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剩餘抵銷資產。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，債務清償授權項下擬進行的交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但交易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（證券代碼：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、本地生活服務、社區增值服務及智慧科技服務。

### 上市規則的涵義

茲提述前債務清償框架協議。根據上市規則第14.06條，由於有關債務清償授權項下擬進行的交易與前債務清償框架協議合併計算的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故根據上市規則第14章，其構成本公司的一項主要交易，且須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

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26.38%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14A章，債務清償授權項下擬進行的交易構成本公司的一項關連交易。由於有關債務清償授權項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率超過5%，故其須遵守上市規則第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

於為批准債務清償授權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。除以上所披露者外，概無董事於債務清償授權擁有或被視為擁有重大權益，故無須就批准債務清償授權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授權。

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26.38%)，須於臨時股東大會上就批准債務清償授權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，以就債務清償授權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，以就債務清償授權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)有關債務清償授權的進一步詳情；(ii)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授權條款的意見的函件；(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)債務清償授權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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「債務清償授權」	指	獨立股東授予董事會通過收購剩餘抵銷資產以抵銷應收款項的授權
「違約」	指	金科集團未能根據貸款協議償還本金額及應計利息
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將舉行及召開的臨時股東大會，藉以（其中包括）考慮及酌情批准債務清償授權及其項下擬進行的交易，或其任何續會
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股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，以就債務清償授權及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「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，以就債務清償授權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意見
「獨立股東」	指	並無於債務清償授權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）
「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
「貸款協議」	指	本公司（作為貸款人）與金科股份（作為借款人）於2022年7月29日訂立的本金額為人民幣1,500百萬元的貸款協議，分別披露於本公司日期為2022年7月29日及2022年8月1日的公告及通函內
「清償價上限」	指	剩餘抵銷資產的最高購買價
「《調解書》」	指	重慶市第一中級人民法院於2024年3月29日就違約出具的民事調解書
「抵銷資產」	指	債務清償授權所列停車位及商業物業
「前債務清償 框架協議」	指	本公司與金科股份於2023年12月29日訂立的前債務清償框架協議，分別披露於本公司日期為2024年1月2日及2024年3月27日的公告及通函內
「應收款項」	指	於本公告日期，因貸款協議而產生的應收金科集團的未結清應收款項，為人民幣1,638,316,061.98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
「%」	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9月30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。