

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)

關連交易 租賃協議

緒言

茲提述本公司日期為2021年12月31日的公告，內容有關酒店租賃服務框架協議，據此，金科集團已同意租賃若干酒店物業予本集團用於經營。由於預期酒店租賃服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，本集團附屬公司已於2024年12月30日單獨與金科集團附屬公司訂立租賃協議。

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27.30%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份附屬公司開州金科及金科兩江均為本公司的關連人士。

根據租賃協議收購的使用權資產將由本集團根據香港財務報告準則第16號於其綜合財務狀況表內確認。因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產。根據租賃協議將予收購的使用權資產的價值總額估計不超過人民幣51,800,000元，乃根據香港財務報告準則第16號經參考租賃協議項下租金付款總額的現值後計算得出。由於一項或多項適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故租賃協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A.76(2)(a)條項下申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司日期為2021年12月31日的公告，內容有關酒店租賃服務框架協議，據此，金科集團已同意租賃若干酒店物業予本集團用於經營。由於預期酒店租賃服務框架協議將於2024年12月31日屆滿，本集團附屬公司已於2024年12月30日單獨與金科集團附屬公司訂立租賃協議。

涪陵租賃協議

涪陵租賃協議的主要條款載列如下：

日期	2024年12月30日
訂約方	金科兩江(作為出租人) 科振酒店管理(作為承租人)
涪陵酒店位置	重慶市涪陵區濱江大道二段6號
涪陵酒店詳情	涪陵酒店的地上建築面積為41,134.25平方米，地下附屬建築面積為20,983.08平方米。
年期	2025年1月1日至2031年12月31日
租金	租金將按季度基準支付，各年度的租金詳情載列如下：

年期	租金
2025年1月1日至2025年12月31日	人民幣5,225,100元
2026年1月1日至2026年12月31日	人民幣5,381,800元
2027年1月1日至2027年12月31日	人民幣5,543,300元
2028年1月1日至2028年12月31日	人民幣5,709,600元
2029年1月1日至2029年12月31日	人民幣5,880,900元
2030年1月1日至2030年12月31日	人民幣6,057,300元
2031年1月1日至2031年12月31日	人民幣6,239,000元

涪陵租賃協議項下的租金付款總額將以現金支付，並由本集團的內部資源撥付。涪陵租賃協議項下的租金付款乃經公平磋商釐定，當中已計及(i)涪陵酒店截至2024年12月31日止年度的現行租金(即人民幣5,072,900元)；(ii)鄰近地區作類似用途的類似物業現行市場租金；(iii)涪陵酒店的狀況，包括但不限於其位置及配套設施；及(iv)各年度3%的漲幅。

物業用途	酒店及餐飲服務
------	---------

開州租賃協議

開州租賃協議的主要條款載列如下：

日期	2024年12月30日
訂約方	開州金科(作為出租人) 開州臻科(作為承租人)
開州酒店位置	重慶市開州區文峰街中原社區開州大道東一段2號
開州酒店詳情	開州酒店的地上建築面積為30,884.61平方米，地下附屬建築面積為10,264.22平方米。
年期	2025年1月1日至2031年12月31日
租金	租金將按季度基準支付，各年度的租金詳情載列如下：

年期	租金
2025年1月1日至2025年12月31日	人民幣3,769,600元
2026年1月1日至2026年12月31日	人民幣3,882,700元
2027年1月1日至2027年12月31日	人民幣3,999,100元
2028年1月1日至2028年12月31日	人民幣4,119,100元
2029年1月1日至2029年12月31日	人民幣4,242,700元
2030年1月1日至2030年12月31日	人民幣4,370,000元
2031年1月1日至2031年12月31日	人民幣4,501,100元

開州租賃協議項下的租金付款總額將以現金支付，並由本集團的內部資源撥付。開州租賃協議項下的租金付款乃經公平磋商釐定，當中已計及(i)開州酒店截至2024年12月31日止年度的現行租金(即人民幣3,659,800元)；(ii)鄰近地區作類似用途的類似物業現行市場租金；(iii)開州酒店的狀況，包括但不限於其位置及配套設施；及(iv)各年度3%的漲幅。

物業用途	酒店及餐飲服務
------	---------

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團多年來一直租賃涪陵酒店及開州酒店用於經營。董事會認為，訂立租賃協議將使本集團能夠繼續經營涪陵酒店及開州酒店，進而使本集團得以繼續產生收入，並進一步促進酒店及餐飲業務增長。

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，將於本集團的一般業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關租賃協議各訂約方的資料

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（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。

開州金科及金科兩江均為於中國成立的有限公司及金科股份的間接全資附屬公司。開州金科及金科兩江主要從事酒店餐飲服務。

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。

開州臻科及科振酒店管理均為於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司。開州臻科及科振酒店管理主要從事酒店運營及管理。

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27.30%的已發行股本。因此，根據上市規則，金科股份附屬公司開州金科及金科兩江均為本公司的關連人士。

根據租賃協議收購的使用權資產將由本集團根據香港財務報告準則第16號於其綜合財務狀況表內確認。因此，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產。根據租賃協議將予收購的使用權資產的價值總額估計不超過人民幣51,800,000元，乃根據香港財務報告準則第16號經參考租賃協議項下租金付款總額的現值後計算得出。由於一項或多項適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故租賃協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A.76(2)(a)條項下申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

董事會批准

於為批准租賃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。除以上所披露者外，概無董事於租賃協議擁有或被視為擁有重大權益，故無須就批准租賃協議的有關董事會決議案放棄投票。

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
「董事」	指	本公司董事
「涪陵酒店」	指	本集團根據涪陵租賃協議擬向金科兩江租賃以用於經營的酒店
「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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店租賃服務 框架協議」	指	本公司與金科股份於2021年12月31日訂立的酒店租賃服務框架協議
「香港財務報告 準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「金科兩江」	指	重慶金科兩江大酒店有限公司
「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（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）
「開州酒店」	指	本集團根據開州租賃協議擬向開州金科租賃以用於經營的酒店
「開州金科」	指	重慶市開州區金科大酒店有限公司
「開州臻科」	指	重慶市開州區臻科酒店管理有限公司
「科振酒店管理」	指	重慶科振酒店管理有限公司
「租賃協議」	指	涪陵租賃協議及開州租賃協議
「涪陵租賃協議」	指	金科兩江與科振酒店管理所訂立日期為2024年12月30日的租賃協議
「開州租賃協議」	指	開州金科與開州臻科所訂立日期為2024年12月30日的租賃協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「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12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。