

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之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)

**有關
關連交易
收購目標公司的全部股權
的補充公告**

茲提述金科智慧服務集團股份有限公司(「本公司」)日期為2021年12月27日的公告(「該公告」)，內容有關該協議及其項下擬進行的交易，以及本公司日期為2021年12月31日的公告(「持續關連交易公告」)，內容有關持續關連交易。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告及持續關連交易公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關收購事項的進一步資料：

收購事項

代價

誠如該公告所披露，於2021年9月30日，由獨立符合資格估值師(「估值師」)以市場法評估出售股權的價值(「估值」)約為人民幣261,000,000元(假設內部重組已完成)。

出售股權的代價人民幣261,000,000元為保證EBITDA的8.7倍。

對出售股權作出的基準及主要假設

估值乃根據中國有關法律法規及適用估值準則編製，該準則包含有關業務估值所使用基準及估值方法的指引。

評估出售股權時，估值師所採納的主要假設如下：

- (i) 估值所依據的資料及材料真實準確；

- (ii) 目標公司將於收購事項及內部重組後合法運營，且目標公司將遵守所有適用法律法規；
- (iii) 自2021年9月30日起，有關法律法規、政策、國民經濟、政治及社會環境、利率、匯率及物價水平將無重大變動；
- (iv) 收購事項將妥善完成，而管理團隊將於收購事項後履行應有的職責；
- (v) 內部重組已於2021年9月30日完成；
- (vi) 目標集團的中端直營酒店及食材分銷業務的價值並未獲計入估值，因為該價值可能會受未來業務調整的影響；
- (vii) 可比公司的財務資料及交易數據真實準確；及
- (viii) 概無其他可能對估值產生重大影響的不可預見因素。

市場可比公司及甄選標準

市場可比公司乃根據以下標準甄選：(i)可比公司已於聯交所上市超過三年；(ii)可比公司已主要從事目標公司的類似業務（包括但不限於酒店管理、酒店信息諮詢服務、物業管理、餐飲管理等）不少於36個月；(iii)可比公司的主要業務及經營地點應位於中國；及(iv)業務規模、增長（包括收入增長率、除稅前溢利增長率及毛利增長率）、債務償還能力（包括資產負債比率、流動比率）及營運能力（包括總資產週轉率、應收賬款及票據週轉率及流動資產週轉率）方面的相似性。就業務規模而言，目標公司的業務主要集中於中國。儘管選定的可比公司相對目標公司而言可能擁有更大經營規模，但估值師注意到，估值行業的普遍做法是擴大篩選雷達或過濾器以獲取更多可比公司，而放寬並減少強調某些考慮因素，例如業務規模，更加注重最重要的市場分部及地區標準。

基於上述甄選標準，以下五家可比公司獲選（「主要結果」）：

股份代號	公司名稱	主要業務	經調整 企業價值與 EBITDA ¹ 比率 （「經調整EV/ EBITDA比率」）
0069	香格里拉（亞洲）有限公司	擁有及營運酒店、提供酒店管理 及相關服務以及擁有用於物業租賃及物業銷售的投資物業	45.97
0169	萬達酒店發展有限公司	物業發展、物業租賃、物業管理 及投資控股業務	4.08
0181	閩港控股有限公司	物業投資及發展、酒店業務及 投資控股	8.63
1355	枋濬國際集團控股有限公司	於中國經營經濟型酒店及提供 酒店諮詢及管理服務	15.04
2006	上海錦江資本股份有限公司	酒店投資和運營及相關業務； 汽車運營與物流相關業務；及 旅遊中介及相關業務	7.86

附註1：可比公司截至2021年9月30日止九個月的EBITDA。

董事會注意到，僅枋濬國際集團控股有限公司及香格里拉（亞洲）有限公司完全從事與目標公司類似的酒店管理業務，其他獲選的可比公司亦從事酒店管理業務以外的業務，且主要結果的經調整EV/EBITDA比率範圍較廣，最低為4.08（對於萬達酒店發展有限公司而言）及最高為45.97（對於香格里拉（亞洲）有限公司而言）。經考慮：(a)對於估值而言，僅使用兩家可比公司太過局限，且可能不具代表性；(b)該等公司的大部分收入（該等公司總收入的60%以上）來自酒店管理業務；及(c)估值師認為對於估值而言，香格里拉（亞洲）有限公司及萬達酒店發展有限公司為合適的可比公司，因：(i)符合上述甄選標準可與目標公司比較的所有公司應形成全面的清單，反映評估估值（包括擁有較高經調整EV/EBITDA比率的市場領導者香格里拉（亞洲）有限公司）時的業務回報及風險；(ii)無任何跡象表明香格里拉（亞洲）有限公司及萬達酒店發展有限公司有任何非尋常事項導致其對於估值而言屬不合適；及(iii)考慮到香格里拉（亞洲）有限公司及萬達酒店發展有限公司將不會出現異常估值結果，因五家可比公司的平均經調整EV/EBITDA比率（即16.32）對於可比公司而言屬合理，估值師與董事會一致認為上述可比公司對於估值而言屬合理及具代表性。

經計及主要結果僅包含五家可比公司且產生的經調整EV/EBITDA比率範圍相對較廣，估值師認為與主要結果的中間值相比，使用主要結果的經調整EV/EBITDA比率的平均值更加合理及具代表性。

儘管估值師及董事會均認為於聯交所上市的可比公司對於估值而言屬合適及具代表性，但為複核用於估值的平均經調整EV/EBITDA比率的公平性及合理性，董事會已考慮於中國證券交易所上市並於中國從事目標公司的類似業務的其他可比公司。以下為該等中國上市公司的結果（「次要結果」）：

股份代號	公司名稱	主要業務	經調整 EV/EBITDA 比率
600258. SH	北京首旅酒店(集團)股份有限公司	酒店投資、運營管理及景區經營	20.58
600754. SH	上海錦江國際酒店股份有限公司	酒店運營管理及餐飲服務	32.68
601007. SH	金陵飯店股份有限公司	酒店運營及綜合餐飲服務	16.68
301073. SZ	浙江君亭酒店管理股份有限公司	中高端連鎖酒店運營	39.41
000428. SZ	華天酒店集團股份有限公司	酒店服務及餐飲服務	183.51

董事會注意到，經計及主要結果及次要結果（統稱為「交叉核對結果」），交叉核對結果的平均經調整EV/EBITDA比率為37.44，遠高於主要結果的平均經調整EV/EBITDA比率。根據主要結果及交叉核對結果，董事會認為主要結果的平均經調整EV/EBITDA比率為16.32屬公平合理，並準確反映了中國酒店管理業務的平均經調整EV/EBITDA比率。

出售股權的經評估價值約人民幣261,000,000元乃經參考(i)目標公司截至2021年9月30日止九個月的EBITDA（即約人民幣19,870,000元）；(ii)上述可比公司的平均經調整EV/EBITDA比率（即16.32）；(iii)目標公司於2021年9月30日的現金金額（即約人民幣1,584,200元）；及(iv)目標公司於2021年9月30日的虧絀（非營業）負債（包括出售債務）（即約人民幣64,633,400元）釐定。

董事對估值方法的評估

由於目標公司屬於輕資產公司，以資產為基礎的成本法可能無法反映目標公司創收業務的預期未來經濟利益。就收入法而言，由於目標公司未來業務發展的不確定性（包括酒店房間入住率、每間房間收取的價格及用餐人數的不確定性），管理層無法對目標公司的業務提供可靠的財務預測，因此不適合進行估值。經考慮上述原因，估值師認為，且董事同意，於三種公認的估值方法（即市場法、成本法及收入法）中，市場法就本情況而言最為合適。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為選擇最合適的估值方法，估值師已考慮估值目的、價值基準以及資料的可用度及可靠度以進行分析。目標公司的情況亦已獲考慮。就可比公司的甄選標準而言，董事認為甄選標準屬合適且適當，因其排除了在市場分部、經營區域及交易狀況方面不符合標準的公司，且上文所披露的五家公司被視為市場中與目標公司最具可比性的合適公司，儘管經調整EV/EBITDA比率範圍較廣，五家可比公司均無出現離群值。於釐定代價基準時，董事認為，由於本公司為於聯交所上市的公司，故主要結果的相關性更高。次要結果僅作複核用途，以確保主要結果屬公平合理。基於上文所述，董事認為估值屬公平合理。

保證

誠如該公告所披露，協定保證EBITDA不少於人民幣30,000,000元。

假設內部重組已於2019年1月1日完成，目標集團截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月的歷史EBITDA（「歷史EBITDA」）分別為人民幣3,448,580元、人民幣4,954,822元及人民幣19,371,446元。

保證EBITDA乃經金曉心悅及金科企業公平磋商後參照以下各項（其中包括）釐定：(i)歷史EBITDA；(ii)假設內部重組已於2019年1月1日完成，目標集團截至2021年11月30日止十一個月的EBITDA（即約人民幣23,532,119元）；及(iii)酒店管理服務框架協議截至2022年12月31日止年度的年度上限人民幣30,000,000元。

鑒於出售股權的代價人民幣261,000,000元為保證EBITDA的8.7倍，董事認為倘EBITDA少於保證EBITDA（按保證EBITDA與EBITDA的差額乘以8.7倍計算），金科企業將向金曉心悅作出的補償屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方及目標公司的資料

目標公司

目標集團於2021年9月30日的未經審計綜合負債淨額約為人民幣13,145,647元，其中包括所欠目標公司股東的債務。倘不考慮所欠目標公司股東的債務，目標集團於2020年12月31日及2021年9月30日呈報的未經審計綜合資產淨值分別為人民幣1,959,289元及人民幣38,196,788元。

上述補充資料並不影響該公告所載其他資料，該公告內容保持正確且無變動。

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

中國重慶，2022年1月25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、梁忠太先生及付婷女士，及獨立非執行董事曹國華先生、袁林女士及陳志峰先生。