

此乃要件 請即處理

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之宋都服務集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。



Sundy Service Group Co. Ltd 宋都服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：9608)

有關相互擔保協議之持續關連交易及重大交易 及 股東特別大會通告

獨立財務顧問獨立董事委員會及獨立股東



雋匯國際金融有限公司
Jun Hui International Finance Limited

本封面所用詞彙與本通函內界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至第17頁。獨立董事委員會致獨立股東推薦意見之函件載於本通函第18頁至第19頁。獨立財務顧問雋匯國際金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第20頁至第37頁。

謹訂於2022年3月25日(星期五)上午十時正假座中國浙江省杭州市上城區新塘路19號採荷嘉業大廈22樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

不論閣下能否或有意出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，將填妥的代表委任表格交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

股東特別大會的預防措施和特別安排

鑒於2019冠狀病毒病的爆發，股東特別大會將採取若干措施，以應對與會者受感染的風險，包括但不限於：
(i)所有與會者須(a)接受強制性體溫檢查；及(b)於進入股東特別大會場地前佩戴外科口罩；(ii)須接受香港特別行政區政府或杭州市政府規定的健康檢疫的出席者不得進入股東特別大會場地；(iii)所有出席者於股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；(iv)每位出席者於登記時獲分配一個指定座位，以確保與他人保持社交距離；及(v)將不會提供茶點或咖啡／茶。

本公司謹提醒各位與會人員，應結合自身情況，慎重考慮出席本次股東特別大會的風險。此外，本公司謹提醒各位股東，行使其投票權毋須親自出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，儘早提交代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站(<http://songduwuye.com>)或聯交所網站(www.hkexnews.hk)下載。

本公司將不斷審查不斷變化的2019冠狀病毒病情況，並可能會採取其他措施，該等措施將於較接近股東特別大會日期時公佈。

2022年2月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言.....	6
相互擔保協議	7
反擔保協議	9
上市規則的涵義	10
內部控制	11
宋都物業擔保對本集團財務狀況的影響.....	13
進行交易的理由及裨益.....	13
董事會批准	15
一般資料	15
股東特別大會及代表委任安排	15
推薦意見	16
其他事項	17
獨立董事委員會函件	18
雋匯國際函件	20
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021年前六個月」	指	截至2021年6月30日止六個月
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	本公司的審核委員會
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	宋都服务集团有限公司（前稱宋都汇都有限公司），於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	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，包括有權於股東大會上行使30%或以上的投票權或可控制董事會大部分成員組成的任何人士或一組人士，於最後實際可行日期，其指俞先生及宋都和业
「反擔保」	指	俞先生根據反擔保協議以宋都物業為受益人提供的反擔保
「反擔保協議」	指	俞先生以宋都物業為受益人訂立的日期為2022年1月31日的反擔保協議，據此，俞先生已同意向宋都物業就宋都物業因相互擔保而須支付的任何金額提供彌償保證
「相互擔保」	指	根據相互擔保協議，宋都物業與宋都控股集團之間的相互擔保，即宋都物業擔保及宋都控股集團擔保

釋 義

「相互擔保協議」	指	宋都物業與宋都控股（為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人）訂立的日期為2022年1月31日的相互擔保協議，據此，雙方已同意互為對方提供若干擔保
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准相互擔保協議及其相關年度上限以及其項下擬進行的持續關連交易及重大交易
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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	成立以就相互擔保協議的條款及其項下擬進行的交易（包括相關年度上限）向獨立股東提供意見的獨立董事委員會（包括章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生，均為獨立非執行董事）
「獨立財務顧問」或 「雋匯國際」	指	雋匯國際金融有限公司（根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團），及就相互擔保協議條款及其項下擬進行的交易（包括相關年度上限）而言，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須因彼等於相互擔保協議項下擬進行的交易（包括相關年度上限）中擁有重大權益而於股東特別大會上就相關決議案放棄投票的股東

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司任何董事、最高執行人員或主要股東、其附屬公司或彼等各自聯繫人且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	2022年2月24日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	2021年1月18日，即股份於主板上市及獲准於主板買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「主板」	指	由聯交所營運的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與之並行運作
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「俞先生」	指	俞建午先生，為本公司的控股股東之一
「中國」	指	中華人民共和國，而除文義另有所指外，並僅就本通函而言及僅供地理參考，本通函提述的中國並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份不時之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「宋都和業」	指	宋都和業有限公司，一間於2017年3月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一
「宋都控股」	指	浙江宋都控股有限公司，一間於2006年12月29日在中國成立的有限公司，其由俞先生全資擁有，因此為本公司的關連人士
「宋都控股集團」	指	宋都控股及其附屬公司，包括但不限於宋都股份、致中和實業及彼等各自之附屬公司
「宋都股份」	指	宋都基業投資股份有限公司，一間於1999年3月22日在中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600077)，為俞先生的聯繫人，因此為本公司的關連人士
「宋都物業」	指	杭州宋都物業經營管理有限公司(前稱杭州深業宋都物業經營管理有限公司)，一間於1995年1月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「俞建午信託」	指	一個由俞先生以招商永隆信託有限公司為受託人成立的全權信託，其受益人為俞先生及其家族成員
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「致中和實業」	指	浙江致中和實業有限公司，一間於2010年12月15日在中國成立的有限公司，為俞先生的聯繫人，因此為本公司的關連人士
「%」	指	百分比

* 僅供識別



Sundy Service Group Co. Ltd

宋都服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9608)

執行董事：

俞昀女士(董事會主席)

朱瑾女士(首席執行官)

朱軼樺先生

程華勇先生

開曼群島註冊辦事處：

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Island

獨立非執行董事：

章靖忠先生

許榮年先生

劉國輝先生

總部及中國主要營業地點：

中華人民共和國

浙江省

杭州市

江幹區

杭海路127號

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈39樓

敬啟者：

**有關相互擔保協議之持續關連交易及重大交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2022年1月31日的公告，內容有關涉及相互擔保協議的持續關連交易及重大交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)以下資料:(i)相互擔保協議之詳情及其項下擬進行之持續關連交易(包括其年度上限)以及重大交易;(ii)獨立董事委員會函件;(iii)雋匯國際函件致獨立董事委員會及獨立股東之函件;及(iv)召開獨股東特別大會之通告。

相互擔保協議

於2022年1月31日(交易時段後),為滿足宋都物業及宋都控股集團的融資需求,以及融資時部分金融機構對第三方擔保的要求,宋都物業(本公司一間間接全資附屬公司)與宋都控股(為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人)訂立相互擔保協議,據此,宋都物業及宋都控股集團同意互為對方向銀行或金融機構的借款或融資提供擔保。

日期

2022年1月31日(交易時段後)

訂約方

- (i) 宋都物業(本公司一間間接全資附屬公司)
- (ii) 宋都控股(為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人)

交易性質

宋都物業及宋都控股集團各自同意,於有效期(定義見下文)內:

- (i) 宋都物業為宋都控股集團向銀行或金融機構的借款或融資提供擔保(「宋都物業擔保」);及
- (ii) 宋都控股集團為宋都物業向銀行或金融機構的借款或融資提供擔保(「宋都控股集團擔保」)。

就宋都物業擔保而言,宋都控股集團各成員公司承諾向宋都物業就宋都物業因相互擔保而須支付的任何金額(包括但不限於相關貸款的本金、任何利息、費用、違反相關貸款的損失及執行開支)提供彌償保證。

有效期

相互擔保協議的有效期（「有效期」）自2022年4月1日起開始，至2023年3月31日屆滿，惟須待先決條件（定義見下文）達成後方可作實。

先決條件

相互擔保受如下載列先決條件（「先決條件」）所規限：

- (i) 本公司已遵守適用上市規則項下有關相互擔保項下擬進行的交易的規定；及
- (ii) 相互擔保協議及其項下擬進行的交易已遵照上市規則於股東特別大會獲獨立股東批准。

擬定年度上限

宋都物業擔保及宋都控股集團擔保項下12個月有效期內各自的累計金額不得超過人民幣150百萬元。該等年度上限乃經計及以下因素釐定：

- (i) 董事會預期宋都物業於有效期內所需由宋都控股集團擔保的借款或融資不超過人民幣150百萬元，該等借款或融資將用於宋都物業擴展及發展長租公寓業務而可能出現的資金需求；及
- (ii) 宋都控股的管理層基於宋都控股集團現時的業務活動及融資需求水平估計，宋都控股集團於有效期內所需由宋都物業擔保的借款或融資不超過人民幣150百萬元。

由於宋都控股與宋都物業過往並無訂立任何擔保，故並無歷史交易金額。

宋都物業將收取的佣金

就宋都物業擔保而言，宋都控股集團須就向宋都控股集團提供的任何擔保金額，以及任何利息、費用以及違反相關貸款的損失及執行開支支付4%的佣金。佣金參考緊接相互擔保協議日期前過往12個月於聯交所的其他上市公司的類似交易的當時市場費率，經公平磋商釐定。

為免生疑，宋都物業毋須就宋都控股集團擔保支付任何佣金。

宋都控股集團提供的額外抵押

就宋都物業擔保而言，除反擔保協議外（詳情載於下文「反擔保協議」一段），宋都物業因相互擔保而須支付的任何金額（包括但不限於相關貸款的本金、任何利息、費用以及違反相關貸款的損失及執行開支），以由宋都控股擁有的位於杭州上城區的合共29個住宅物業單位（「抵押物業」）作抵押，其於2021年12月31日的評估市值約為人民幣98.2百萬元。誠如本公司所委聘的獨立估值師告知及於2022年1月1日至最後實際可行日期期間對上城區內規模及性質可資比較的住宅物業的可得市場價格展開研究後，董事認為，所述期間內抵押物業的經評估市場價值並無任何重大變動。

為免生疑，宋都控股集團擔保不以宋都物業及／或本集團任何成員公司的任何資產作抵押。

反擔保協議

於2022年1月31日（交易時段後），俞先生以宋都物業為受益人訂立反擔保協議，據此，俞先生同意通過反擔保向宋都物業就宋都物業因相互擔保而須支付的任何金額（包括但不限於相關貸款的本金、任何利息、費用以及違反相關貸款的損失及執行開支）提供彌償保證。

除有關上述評估價值約人民幣98.2百萬元的抵押物業的抵押品外，董事會認為，基於下列考慮因素，俞先生的反擔保能向本公司有效提供進一步的額外抵押：

1. 反擔保指對俞先生的直接申索，屬無條件及不可撤回，且持續有效，直至償還或結付相互擔保項下的未償還金額為止。
2. 董事會已評估俞先生個人財務資源履行其有關反擔保協議的責任的充裕性，詳情如下：
 - (a) 俞先生為經驗豐富的商人，於中國擁有若干業務，包括但不限於其於宋都股份及致中和實業的權益。宋都股份為一間於中國成立及於上海證券交易所上市（股份代號：600077）的公司，於最後實際可行日期

的市值約人民幣37億元。宋都股份及其附屬公司於中國主要從事業務開發及物業銷售。致中和實業為一間於中國成立的有限公司，實繳註冊資本為人民幣300百萬元。致中和實業及其附屬公司主要從事食品及飲料（特別是龜苓膏及涼茶）的生產及銷售。

- (b) 俞先生於宋都股份及其他私人公司的股權以及其個人持有的其他資產超過人民幣150百萬元，此為宋都物業於相互擔保協議項下責任的最高累計金額。例如，於最後實際可行日期，俞先生直接持有宋都股份的130,550,000股股份（約9.74%），其中96,000,000股股份（約7.16%）被質押。基於最後實際可行日期的收市價每股人民幣2.78元，其餘34,550,000股股份（約2.58%）價值約人民幣96.0百萬元。再者，俞先生向本公司提供支持文件確認其擁有可即時動用資金超過人民幣150百萬元。因此，本公司認為，倘宋都物業違反其於相互擔保協議項下的支付責任，俞先生將擁有充裕及充足的財務資源，可完全履行其於反擔保協議項下的責任。

為免生疑，反擔保的責任為單向；因此，概無本集團成員公司有責任為宋都控股集團擔保及／或相互擔保提供任何反擔保。

暫上市規則的涵義

相互擔保協議

於最後實際可行日期，本公司的控股股東俞先生全資擁有宋都控股，因而宋都控股根據上市規則屬本公司關連人士。因此，相互擔保協議項下擬進行的交易構成本公司根據上市規則第14A章定義的持續關連交易。

宋都物業擔保

由於一項或以上的適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，宋都物業擔保構成上市規則項下本公司的重大交易，並根據上市規則須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於宋都物業擔保的擬定年度上限按上市規則第14.07(1)條界定的資產比率計算超過8%，故提供宋都物業擔保亦須遵守上市規則第13.13條及第13.15條項下的一般披露義務。

宋都控股集團擔保

鑒於董事會認為宋都控股集團擔保的相關條款乃按一般商業條款或更佳的條款訂立，且提供該擔保不以宋都物業及／或本集團任何成員公司的任何資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，提供宋都控股集團擔保獲得全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

反擔保協議

鑒於董事會認為反擔保的相關條款乃按一般商業條款或更佳的條款訂立，且提供該擔保不以宋都物業及／或本集團任何成員公司的任何資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，提供反擔保獲得全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

內部控制

本公司已採納下述內部控制措施以確保本集團所訂立持續關連交易（「**相關交易**」）為公平合理且按一般商業條款訂立：

- (i) 本公司已就相關交易採納並實施一套管理機制。根據該機制，本公司綜合管理及行政部門（「**行政部門**」）負責收集資料、監督相關交易狀況及審閱相關交易的相關協議（「**相關協議**」）是否符合相關法律法規、公司政策及上市規則的規定。行政部門亦負責評估相關協議的條款及條件，尤其是其內所載定價條款的公平性；
- (ii) 獨立非執行董事亦已審閱且將繼續審閱相關協議，確保相關協議（如適用）為公平合理且按一般商業條款訂立並根據協議條款實行；

董事會函件

- (iii) 本公司核數師亦將對相關協議的定價及年度上限進行年度審閱；及
- (iv) 行政部門將評估相關協議條款及條件的公平性，確保相關交易的實際交易金額不超過相關年度上限。倘實際金額達到相關年度上限的90%，本公司財務部門將及時通知行政部門，由行政部門按上市規則規定履行相應的審查及披露程序。

為將相互擔保風險降至最低，審核委員會（所有成員均為獨立非執行董事）應在有效期內：

- (i) 審查相互擔保協議項下各項擔保。審核委員會有權於批准相互擔保協議項下各個別擔保前充分了解宋都控股集團將獲擔保的相關成員公司（「**借款人**」）的業務營運及財務狀況。倘審核委員會在審閱借款人的財務狀況後認為不應批准該擔保，則不構成違反相互擔保協議。為促進有關審查程序，借款人須盡快提供其財務報表及審核委員會要求的其他相關資料。批准該擔保時，審核委員會將考慮以下因素：
 - (a) 不得向擁有人應佔綜合權益為負值的借款人授出擔保；及
 - (b) 不得向發生可能構成其任何現有貸款協議下違約事件的借款人授出擔保；
- (ii) 監督本公司在相互擔保協議下提供的各個別擔保的實施；
- (iii) 考慮宋都控股集團各成員公司的適當性；
- (iv) （至少按季度或在情況可能要求時）定期審閱並確保並無重大不利事件或訴訟將嚴重影響宋都控股集團的財務狀況及營運，以及確定對該擔保的影響，包括是否將構成違約；
- (v) （至少按季度或在情況可能要求時）定期審閱宋都控股集團的管理賬目、相關財務資料以及其賬簿及記錄；

- (vi) (至少按季度或在情況可能要求時)定期審閱及檢討宋都控股集團業務、物業、資產或營運的任何重大不利變動或其履行其於相互擔保協議下任何責任的能力；及
- (vii) (至少按季度或在情況可能要求時)定期審閱及檢討相互擔保協議下外匯風險及政策風險的任何重大不利變動。

宋都物業擔保對本集團財務狀況的影響

倘宋都物業擔保成為可強制執行，董事會認為，基於其於最後實際可行日期的現金及財務狀況，本公司將有充裕的內部及／或外部資源解決負債。同時，宋都物業有權強制執行俞先生就宋都物業關於相互擔保所應付的任何金額(包括但不限於相關貸款本金額、任何利息、費用、違反相關貸款的損失及執行開支)提供的抵押物業及／或反擔保。考慮到抵押物業於2021年12月31日的經評估市場價值約人民幣98.2百萬元及俞先生雄厚的財務資源狀況，董事會認為，倘宋都物業擔保成為可強制執行，則宋都物業於相互擔保協議項下的責任極有可能獲得保障，因此預計宋都物業擔保的強制執行不會對本公司的財務狀況造成重大不利影響。因此，本公司預計本集團的財務狀況將不會因相互擔保協議項下的宋都物業擔保被強制執行而受到任何重大不利影響。

根據宋都物業擔保提供的各項個人擔保將於本公司的綜合財務報表中初步確認為負債，其具體價值將基於估值釐定。上述負債將於擔保期限內於損益內攤銷，作為已出具財務擔保的收入。此外，將定期審查宋都控股集團的財務狀況，並在可能違約的情況下評估有關風險及預留儲備。

進行交易的理由及裨益

銀行融資及銀行貸款為宋都物業的財務資源之一。隨著宋都物業資金需求逐步增加(尤其是長租公寓業務的資金需求)，從銀行或金融機構獲得信貸於宋都物業有益，使其能夠靈活且及時地獲取資金，這對宋都物業進行業務擴張及業績提升具有重要意義。隨著中國銀行貸款政策及規管日益趨緊，中國的銀行要求提供擔保或資產質押屬普遍做法。據董事所知，中國的銀行僅接受信譽良好的企業所提供的擔保，以降低無法收回的風險。

董事會函件

根據本公司日期為2021年12月31日的招股章程，全球發售所得款項的約15%（約人民幣16.2百萬元）將用於探索、擴展及擴大本集團的社區增值服務及其他業務，尤其是長租公寓業務。隨著本集團的長租公寓業務的拓展，估計本集團將需要約人民幣207百萬元的資金對長江三角洲地區公寓的少數新項目進行前期投資。經扣除上述所得款項及本集團的運營資金後，董事會預計本集團將需要約人民幣150百萬元的銀行融資，並計劃在有效期內動用總額撥付本集團的長租公寓業務。

經基於（包括但不限於）以下各項評估宋都控股的信用評級後：(i)中國人民銀行徵信中心出具的宋都控股信用報告，顯示（其中包括）其信貸歷史及未結算貸款詳情及其狀況，以及(ii)背景及案桌搜尋，發現宋都控股及時償還了其所有貸款，且現有未清償完畢的貸款的償還情況一直正常，因此董事會認為，宋都控股違約的可能性將甚微。

一方面，為補償獨立第三方擔保人所面臨的風險，本公司需支付按年度擔保金額計算的佣金。由於擔保金額將高達人民幣150百萬元，預計該擔保人所收取的佣金對本集團而言將屬相對昂貴。另一方面，(i)根據宋都控股提供的截至2021年9月30日的財務資料，宋都控股作為一家投資控股公司，於宋都股份及致中和實業等在內的多家公司中擁有權益，其財務狀況相對穩健；(ii)根據相互擔保協議，宋都物業將向宋都控股集團收取4%的佣金，而宋都控股集團將不會向宋都物業收取任何佣金；(iii)俞先生同意就宋都物業因宋都物業根據相互擔保協議提供的各個別擔保的條款及條件而須向宋都控股的貸款人支付的任何金額向宋都物業提供彌償保證。相互擔保的有關義務為單向，且並不適用於本集團任何成員公司；及(iv)宋都控股集團將就宋都物業擔保提供評估市值為約人民幣98.2百萬元的抵押物業以作額外抵押。

經考慮（其中包括）上述理由，董事（不包括獨立非執行董事，其意見載於本通函第18頁至第19頁所載的獨立董事委員會函件內）認為，相互擔保協議的條款乃於日常及一般業務過程中按一般或更佳的商業條款經各方公平磋商後訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會批准

除執行董事兼董事長俞昀女士（為俞先生的女兒，因此為俞先生的聯繫人）外，全體董事已確認，彼等概無於相互擔保協議中擁有任何重大權益；因此，概無董事（俞昀女士除外）須就批准相互擔保協議於董事會會議上放棄投票。

一般資料

本集團的資料

本公司為投資控股公司。本集團為位於浙江省的綜合物業管理服務提供商，主要從事(i)為中國多項物業提供一系列物業管理服務，其中大部分位於浙江省；(ii)提供一系列非業主增值服務；(iii)提供一系列社區增值服務；及(iv)其他業務（包括長租公寓業務）。

宋都物業的資料

宋都物業為一間於中國成立的有限公司，為本公司的一間接全資附屬公司。宋都物業為本集團的主要營運附屬公司，與其附屬公司主要從事(i)物業管理；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)包括長租公寓等其他業務。

宋都控股集團的資料

宋都控股為一間於中國成立的有限公司，由俞先生全資擁有。宋都控股為一家投資控股公司，於宋都股份及致中和實業（分別於中國從事物業開發和物業銷售以及食品和飲品生產及銷售）等在內的多家公司中擁有權益。

股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。於股東特別大會上，有關（其中包括）訂立相互擔保協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括其年度上限）以及重大交易之普通決議案將獲提呈。

根據上市規則，股東於股東大會上的任何投票必須以表決方式進行。本公司於股東特別大會之後按照上市規則第13.39(5)條項下規定的方式刊發有關投票表決結果的公告。

於最後實際可行日期，宋都控股由俞先生全資擁有。

於最後實際可行日期，宋都和業於2,280,000,000股股份（約佔本公司已發行股本的71.25%）中擁有權益。宋都和業由招商永隆信託有限公司（透過其代名公司）（作為俞建午信託的受託人）及俞先生（作為財產授予人）全資擁有。俞先生及其家庭成員為俞建午信託的酌情受益人。因此，宋都和業須就將於股東特別大會上提呈批准訂立相互擔保協議及其項下擬進行之持續關連交易（包括其年度上限）以及重大交易之決議案放棄投票。除上述外及就本公司所深知、所悉及所信，概無任何其他股東須根據上市規則就有關決議案放棄投票。因此，合共2,280,000,000股股份（約佔本公司已發行股本的71.25%）須於股東特別大會上放棄投票。(i)宋都和業概無訂立或約束自身的任何投票信託或其他協議或安排或諒解；及(ii)於最後實際可行日期宋都和業並無任何責任或權利，故其已經或可能已經暫時或永久地將其有關股份的投票權行使的控制權轉移至第三方（整體上或按個別基準）。除上述外及就本公司作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，概無任何其他股東須根據上市規則就有關決議案放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。閣下必須將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，任何股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

提請 閣下垂註：

- (a) 本通函第18頁至第19頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就相互擔保協議及其項下擬進行之交易（包括其年度上限）致獨立股東的推薦意見；及
- (b) 本通函第20頁至第37頁所載的雋匯國際函件，當中載有其就相互擔保協議及其項下擬進行之交易（包括其年度上限）致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

董事會函件

董事(不包括俞昀女士及包括獨立非執行董事(其意見已連同獨立財務顧問的建議載於本通函))認為,相互擔保協議的條款屬公平合理,乃經各方公平磋商後訂立,並按一般及正常業務過程中的正常商業條款或更優條款釐定,符合本公司及其股東的整體利益。

董事建議股東投票讚成將於股東特別大會上提呈的所有普通決議案。

其他事項

本通函翻譯為中文僅供參考。如有任何不一致,概以英文為準。

此致

列位股東 台照

承董事會命
宋都服務集團有限公司
主席
俞昀
謹啟

2022年2月28日



Sundy Service Group Co. Ltd

宋都服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9608)

敬啟者：

**有關相互擔保協議之持續關連交易及重大交易
及
股東特別大會通告**

吾等提述宋都服务集团有限公司(「本公司」)日期為2022年2月28日致其股東的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除非另有規定，本函件所用詞彙將具有通函內所界定的相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就相互擔保協議及其項下擬進行之持續關連交易(包括其年度上限)以及重大交易是否按正常商業條款及於本集團的一般及正常業務過程中訂立及是否屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。雋匯國際金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等提請閣下垂註通函第6頁至第17頁所載的董事會函件及通函第20頁至第37頁所載的獨立財務顧問的意見函件全文，二者皆提供了有關相互擔保協議及其項下擬進行之交易(包括其年度上限)的詳情。

獨立董事委員會函件

作為獨立董事委員會成員，我們已與本公司的管理層討論相互擔保協議及釐定相互擔保協議條款及計算其相關年度上限的依據。吾等亦計及了獨立財務顧問在形成其有關相互擔保協議及其年度上限方面意見時所考慮的主要因素及理由，並與獨立財務顧問討論了其意見函件。

基於上述情況，吾等認為並與獨立財務顧問一致認為，相互擔保協議條款屬公平合理，按正常商業條或不遜於可向獨立第三方提供或從其可獲得的條款訂立，且須在本公司的一般及正常業務過程中按持續及慣常基準訂立，以及符合本公司及股東的整體利益。

因此，我們推薦獨立股東投票讚成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
章靖忠先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
許榮年先生
謹啟

獨立非執行董事
劉國輝先生

2022年2月28日

以下為獨立財務顧問雋匯國際金融有限公司就相互擔保協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



雋匯國際金融有限公司
香港上環
永樂街93-103號
協成行上環中心1406室

敬啟者：

有關相互擔保協議之持續關連交易及主要交易

緒言

吾等提述吾等獲委聘擔任獨立財務顧問，以就相互擔保協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，其詳情載於 貴公司日期為2022年2月28日致股東通函（「通函」）當中所載的董事會函件（「董事會函件」），本函件構成通函之一部分。除非另有規定，本函件中所用詞彙具有與通函中界定者相同的涵義。

於2022年1月31日（交易時段後），為滿足宋都物業及宋都控股集團的融資需求，以及融資時部分金融機構對第三方擔保的要求，宋都物業（ 貴公司一間間接全資附屬公司）與宋都控股（為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人）訂立相互擔保協議，據此，宋都物業及宋都控股集團同意互為對方向銀行或金融機構的借款或融資提供擔保。

於最後實際可行日期， 貴公司的控股股東俞先生全資擁有宋都控股，因而宋都控股根據上市規則屬 貴公司關連人士。因此，相互擔保協議項下擬進行的交易構成 貴公司根據上市規則第14A章定義的持續關連交易。

由於一項或以上的適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，宋都物業擔保構成上市規則項下 貴公司的主要交易，並根據上市規則須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。由於宋都物業擔保的擬定年度上限按上市規則第14.07(1)條界定的資產比率計算超過8%，故提供宋都物業擔保亦須遵守上市規則第13.13條及第13.15條項下的一般披露義務。

已成立由全體獨立非執行董事（即章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生）組成的獨立董事委員會，以在計及獨立財務顧問考慮的因素及理由以及其結論和建議後，就(i)相互擔保協議訂立的公平性及合理性及其項下擬進行的交易；及(ii)就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。

就此而言，吾等，即雋匯國際，已獲 貴公司委任，以就相互擔保協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等編製本函件並非為相互擔保協議及其項下擬進行的交易可取之處作出保證，僅為根據上市規則而發表意見。於最後實際可行日期前兩年內，吾等曾經就與宋都股份集團（定義見下文）的持續關連交易的年度上限修訂（詳情載於 貴公司日期為2021年12月13日的通函）而獲 貴公司委聘擔任 貴公司當時的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除此之外，吾等與 貴集團、宋都控股集團或可合理認為與我們獨立性相關的任何其他方概無任何關係或擁有當中任何權益。除就上述委任及此委任應付吾等的正常專業費外，並無其他安排使吾等可自上述任何一方收取任何費用或利益。因此，吾等認為合資格提供有關相互擔保協議的獨立建議。

吾等的意見基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見或推薦建議時，吾等已依賴通函所載或提述的資料、意見及聲明（或 貴集團董事及管理層（「**管理層**」）向吾等提供的其他資料）的準確性，並假設通函所載或提述的所有資料、意見及聲明（或董事及管理層向吾等提供的其他資料）於編製時及截至本函件日期在所有方面均屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函內所載董事作出之一切看法、意見及意向聲明（或董事及管理層向吾等提供的其他資料）乃經審慎查詢及周詳考慮後方始發表。吾等並無任何理由懷疑任何相關資料已遭隱瞞或遺漏，吾等亦無知悉任何事實或情況致使向吾等提供或作出的資料、意見及聲明不真實、不準確或產生誤導。

董事個別及共同就通函所載或提述的資料(或董事及管理層向吾等提供的其他資料)的準確性承擔全部責任並確認,經作出一切合理查詢後,就董事所深知,通函所表述的意見及聲明(或董事及管理層向吾等提供的其他資料)乃經審慎及周詳考慮後達致,及通函內亦無遺漏任何其他事實,致使通函所載任何內容有所誤導。吾等認為,吾等已獲得足夠資料以達致知情見解,及已進行上市規則第13.80條所要求的一切合理步驟足以令吾等信賴向吾等提供或作出的資料、意見及聲明之準確性從而成為吾等意見及推薦建議的合理基準,一切必要步驟包括(其中包括):

- (a) 審閱 貴公司有關相互擔保協議的公告、董事會函件、貴公司截至2020年12月31日止年度的年度報告(「**2020年年報**」)、其截至2021年6月30日止六個月的中期報告(「**2021年中期報告**」)及 貴公司日期為2020年12月31日的招股章程(「**招股章程**」)所載的相關財務資料;
- (b) 審閱相互擔保協議及與其他相互擔保有關的相關資料/文件;
- (c) 進行可比較研究以分析相互擔保協議的主要條款;及
- (d) 與董事及管理層討論(其中包括)訂立相互擔保協議的背景、理由及裨益、相互擔保協議主要條款及擬定年度上限的基準,對宋都控股集團的財務及信譽狀況進行評估/盡職調查,以及 貴公司有關相互擔保的內部控制措施。

然而,吾等並無就是次委聘對 貴集團及宋都控股集團的業務、事務、發展計劃或未來前景進行任何獨立詳細核證或審核,亦未調查宋都控股集團及俞先生的實際違約風險及未來財務狀況或針對宋都控股集團及/或 貴集團的任何負債。吾等的意見乃基於實際的法律、財務、經濟、市場及其他現行狀況以及吾等最後實際可行日期所獲提供的資料而作出。股東務請注意,後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及/或改變我們的意見,且我們並無任何義務更新該意見以計及最後實際可行日期之後發展的事件,亦無任何義務更新、修訂或重新確認我們的意見。此外,本函件所載的內容不應詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的的推薦意見。

主要考慮因素及理由

在得出吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供有關相互擔保協議的意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

I. 貴集團及宋都物業的背景及財務資料

貴集團於中國主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務（即酒店業務及長租公寓業務）。宋都物業為一間於中國成立的有限公司，為 貴公司的一間間接全資附屬公司。其為 貴集團的主要經營附屬公司。

下表概述了 貴集團截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月（分別為「2018財年」、「2019財年」、「2020財年」及「2021年前六個月」）的經營業績及財務狀況：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益	132,950	222,474	256,703	116,729	139,370
經營溢利	28,568	45,066	42,407	21,936	31,624
融資成本	(1,861)	(2,766)	(521)	(317)	(205)
年／期內溢利	20,889	35,236	32,852	16,350	23,463

	於12月31日			於6月30日	
	2018年	2019年	2020年	2021年	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
資產總值	170,689	215,658	281,161	437,037	
負債總額	162,798	131,719	163,888	155,980	
資產淨值	7,891	83,939	117,273	281,057	
受限制銀行結餘	3,591	5,778	8,501	13,225	
現金及現金等價物	65,864	137,559	192,195	279,712	

資料來源： 貴公司於聯交所網站上刊發的2020年年報、2021年中期報告及招股章程

於2019財年，貴集團的收益由2018財年增加約人民幣89.5百萬元至約人民幣222.5百萬元，其中(i)物業管理服務產生的收益為約人民幣95.7百萬元，(ii)非業主增值服務產生的收益為約人民幣51.5百萬元，(iii)社區增值服務產生的收益為約人民幣54.6百萬元及(iv)其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)產生的收益總計約人民幣20.7百萬元。2019財年，貴集團產生的融資成本為約人民幣2.8百萬元。同年，貴集團錄得純利約人民幣35.2百萬元。

於2019年12月31日，貴集團的資產淨值為約人民幣83.9百萬元。於同日，貴集團擁有現金及現金等價物約人民幣137.6百萬元及受限制銀行結餘約人民幣5.8百萬元。於2019年12月31日，貴集團並無任何借款。

於2020財年，貴集團的收益由2019財年增加約人民幣34.2百萬元至約人民幣256.7百萬元，其中(i)物業管理服務產生的收益為約人民幣128.2百萬元，(ii)非業主增值服務產生的收益為約人民幣69.1百萬元，(iii)社區增值服務為約人民幣42.5百萬元及(iv)其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)產生的收益總計約人民幣16.9百萬元。貴集團產生的融資成本由2019財年的約人民幣2.3百萬元減少至2020財年的約人民幣0.5百萬元。同年，貴集團錄得純利約人民幣32.9百萬元。

於2020年12月31日，貴集團的資產淨值為約人民幣117.3百萬元。同日，貴集團擁有現金及現金等價物約人民幣192.2百萬元及受限制銀行結餘約人民幣8.5百萬元。於2020年12月31日，貴集團並無任何借款。

於2021年前六個月，貴集團的收益由截至2020年6月30日止六個月增加約人民幣22.6百萬元至約人民幣139.4百萬元，其中(i)物業管理服務產生的收益為約人民幣79.5百萬元，(ii)非業主增值服務產生的收益為約人民幣40.1百萬元，(iii)社區增值服務為約人民幣9.9百萬元及(iv)其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)產生的收益總計約人民幣9.9百萬元。貴集團產生的融資成本由截至2020年6月30日止六個月減少約人民幣0.1百萬元至2021年前六個月的約人民幣0.2百萬元。同期，貴集團錄得純利約人民幣23.5百萬元。

於2021年6月30日，貴集團的資產淨值為約人民幣281.1百萬元。同日，貴集團有現金及現金等價物約人民幣279.7百萬元及受限制銀行結餘約人民幣13.2百萬元。於2021年6月30日，貴集團並無任何借款。參考2021年中期報告及經貴公司告知，

在 貴公司於聯交所上市所募集的所得款項淨額（經扣除上市開支）約133.2百萬港元中，所得款項淨額約126.1百萬港元於2021年6月30日尚未獲 貴集團動用（「未動用所得款項」）及預留作為擬定用途。因此，不計及未動用所得款項， 貴集團於2021年6月30日的現金及現金等價物為約人民幣153.6百萬元。

II. 宋都控股集團的背景及財務資料

誠如董事會函件所述，宋都控股為一間於中國成立的有限公司，由俞先生全資擁有。宋都控股為一家投資控股公司，於宋都股份及致中和實業（分別於中國從事物業開發和物業銷售以及食品和飲品生產及銷售）等在內的多家公司中擁有權益。於最後實際可行日期，宋都控股擁有宋都股份發行股本的約35.01%，而宋都股份為一間於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600077）。宋都股份及其附屬公司（統稱為「宋都股份集團」）為宋都控股集團的主要經營集團。

下表載列宋都控股集團根據中國公認會計原則編製的截至2020年12月31日止兩個年度及截至2021年6月30日止六個月的若干綜合財務資料：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	4,335,191	8,725,722	2,487,788	4,236,264
除息稅前盈利	806,101	655,671	291,462	350,071
融資成本，淨額	259,078	465,773	168,905	249,693
年／期內溢利	290,434	25,485	18,669	13,563
現金及現金等價物增加淨額	750,540	1,577,957	不適用 ^(附註1)	不適用 ^(附註1)

雋匯國際函件

	於12月31日		於2021年
	2019年	2020年	6月30日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
資產總值	40,749,115	45,846,002	51,475,701
負債總額	36,164,341	41,338,583	46,909,967
資產淨值	4,584,774	4,507,419	4,565,734
流動資產淨值	6,907,149	8,492,989	10,215,677
借款總額	9,465,202	8,473,053	10,060,418
現金及銀行結餘	6,841,512	7,542,311	8,846,492
財務比率：			
流動比率(倍) <small>(附註2)</small>	1.2	1.3	1.3

附註：

1. 該等數字並未在宋都控股集團截至2020年及2021年6月30日止六個月的未經審核綜合管理賬目中提供。
2. 按流動資產除以相同財政年度／期間結束日期的流動負債計算得出。

誠如上表所示及經 貴公司告知，宋都控股集團錄得收益同比增加，增加約101.3%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣8,725.7百萬元，此主要是由於宋都股份集團賺取的收益增加，年內其主營業務活動為於中國進行物業開發及物業銷售。截至2021年6月30日止六個月，宋都控股集團的收益為約人民幣4,236.3百萬元。宋都控股集團於最近財政年度／期間盈利，截至2020年12月31日止年度錄得純利約人民幣25.5百萬元及截至2021年6月30日止六個月錄得純利約人民幣13.6百萬元。截至2020年12月31日止年度，其現金及現金等價物增加至約人民幣1,578.0百萬元。

於2021年6月30日，宋都控股集團資產總值為約人民幣51,475.7百萬元，主要包括存貨、現金及銀行結餘、其他應收款項及長期股權投資，而其負債總額為約人民幣46,910.0百萬元，主要包括預付款項、其集團公司就業務經營借入的銀行借款及其他應付款項。其於2021年6月30日的借款總額(為短期及長期銀行借款)為約人民幣10,060.4百萬元。於2019年及2020年12月31日及2021年6月30日，宋都控股集團的資產淨值保持整體穩定，分別為約人民幣4,584.8百萬元、人民幣4,507.4百萬元及人民幣4,565.7百萬元。同日，其流動速率亦維持穩定，分別為約1.2倍、1.3倍及1.3倍。於2021年6月30日，宋都控股集團的現金及銀行結餘為約人民幣8,846.5百萬元。

吾等注意到，中國政府自2020年8月以來概述了「三條紅線」貸款額度政策，通過設定債務比率方式限制物業開發商每年可以募集的新借款金額。基於向中國的兩家銀行作出有關宋都控股是否遵守該政策方面的初步查詢，該等兩家銀行認為該政策並不適用於宋都控股，原因是其業務範圍並不屬於房地產行業。宋都控股集團亦確認，自2020年8月出台上述政策以來及直至最後實際可行日期，彼等在從中國的銀行取得借款方面並無遇到困難。

就宋都控股集團的信譽而言，吾等注意到(i)對於宋都控股，中國人民銀行徵信中心就貸款交易出具的日期為2021年12月22日的企業信用報告表明宋都控股在與銀行的貸款安排方面並無任何償還違約情況；及(ii)對於宋都股份集團（為宋都控股集團的主要經營集團），聯合資信評估股份有限公司出具的日期為2020年3月30日的一份主體長期信用評級報告（「信用評級報告」）對宋都股份給予「AA」評級，2020年3月30日至2021年3月29日的前景穩定。為進一步審查信用評級報告，(a)吾等對聯合資信評估股份有限公司開展案桌搜尋，並注意到其為中國人民銀行認可的信用評級機構，因此被認為是有關宋都股份信用評級的合適來源；(b)於信用評級報告所示的2020年3月30日至2021年3月29日之有效期（「該期間」），我們向聯合資信評估股份有限公司的一名代表作出獨立查詢，並從該機構的官方網站對該期間內宋都股份的公司評級／展望的任何變動進行交叉檢查，且吾等確認宋都股份在該期間維持前景穩定的「AA」評級；及(c)就該期間結束後宋都股份的信譽而言，我們已另外獲得及審閱了中國人民銀行徵信中心就宋都股份的貸款交易出具的日期為2022年1月13日的企業信用報告，該報告顯示宋都股份在與銀行所訂貸款安排方面並無任何償還違約情況。因此，上文所述被視為是評估宋都控股集團信譽的合適參考之一。

III. 相互擔保協議的主要條款

誠如董事會函件所述，於2022年1月31日（交易時段後），宋都物業（貴公司一間間接全資附屬公司）與宋都控股（為其本身及作為宋都控股集團其他成員公司的受託人）訂立相互擔保協議，據此，宋都物業及宋都控股集團同意互為對方向銀行或金融機構的借款或融資提供擔保。相互擔保協議的主要條款載於董事會函件。相互擔保協議的若干條款摘錄如下：

- 宋都物業及宋都控股集團同意於有效期互為對方向銀行或金融機構的借款或融資提供擔保，有效期將自2022年4月1日起開始，至2023年3月31日屆滿（惟須待相互擔保協議項下的先決條件達成後方可作實）；

- 宋都物業擔保及宋都控股集團擔保項下12個月有效期內各自的累計金額不得超過人民幣150百萬元；
- 就宋都物業擔保而言，宋都控股集團須就向宋都控股集團提供的任何擔保金額，以及任何利息、費用以及違反相關貸款的損失及執行開支支付4%的佣金（「佣金」）。另一方面，宋都物業毋須就宋都控股集團擔保支付任何佣金；
- 就宋都物業擔保而言，宋都物業因相互擔保而須支付的任何金額（包括但不限於相關貸款的本金、任何利息、費用以及違反相關貸款的損失及執行開支），以由宋都控股擁有的位於杭州上城區的合共29個住宅物業單位（「額外抵押」）作抵押，其於2021年12月31日的評估市值約為人民幣98.2百萬元；
- 通過反擔保協議，俞先生同意通過反擔保向宋都物業就宋都物業因相互擔保而須支付的任何金額（包括但不限於相關貸款的本金、任何利息、費用以及違反相關貸款的損失及執行開支）提供彌償保證（「反擔保」）。參考董事會函件，反擔保指對俞先生的直接申索，屬無條件及不可撤回，且持續有效，直至償還或結付相互擔保項下的未償還金額為止。反擔保的責任為單向，且概無 貴集團成員公司有責任為宋都控股集團擔保及／或相互擔保提供任何反擔保；及
- 宋都控股集團擔保不以宋都物業及／或 貴集團任何成員公司的任何資產作抵押。

經 貴公司確認，相互擔保協議的條款乃由雙方對（其中包括）宋都物業及宋都控股集團的業務狀況及融資需求以及融資時金融機構對第三方擔保的要求作出應有及審慎考慮後經公平磋商釐定。

吾等注意到，根據相互擔保協議，宋都物業擔保項下的累計金額將與宋都控股集團擔保項下的累計金額相同，被認為對各方均屬公平。另一方面，多項安排均為單方面提供予宋都物業，包括(i)宋都控股集團就宋都物業提供的擔保給予的額外抵押，而宋都物業的資產價值涵蓋宋都物業擔保最高金額的約三分之二，以及(ii)俞先生的反擔保對宋都物業就相互擔保應付的任何金額予以彌償保證，且宋都物業及 貴集團均無義務向宋都控股集團提供任何額外抵押／資產或反擔保。吾等認為，該等安排向 貴

集團提供有關宋都物業擔保的若干保障。再者，宋都物業將有權收取宋都物業擔保的佣金並取得宋都控股集團擔保而無需支付任何佣金，故吾等認為，費用安排對 貴集團有利。

就反擔保而言，吾等注意到：(i)誠如俞先生保留的銀行對賬單所示，彼擁有的組合包括儲蓄及債券／票據／存款證明，於2022年1月31日為約170百萬港元；(ii)俞先生直接持有宋都股份的130,550,000股股份，其中34,550,000股股份尚未被質押，於2022年1月31日（即相互擔保協議日期）的市值約人民幣99.8百萬元；及(iii)經俞先生確認，彼並無任何重大負債，且其個人財務資源淨值超過人民幣150百萬元。基於上述情況，吾等與董事一致認為，倘宋都控股違約，俞先生在財務上有能力履行反擔保協議。

(a) 擬定年度上限

宋都物業擔保於12個月有效期的擬定年度上限不得超過人民幣150百萬元。誠如董事會函件所述，該年度上限的釐定考慮了以下各項：(i)董事會預期宋都物業於有效期內所需由宋都控股集團擔保的借款或融資不超過人民幣150百萬元，該等借款或融資將用於宋都物業擴展及發展長租公寓業務而可能出現的資金需求；及(ii)宋都控股的管理層基於宋都控股集團現時的業務活動及融資需求水平估計，宋都控股集團於有效期內所需由宋都物業擔保的借款或融資不超過人民幣150百萬元。

誠如 貴公司告知，於最後實際可行日期， 貴集團尚未與宋都控股集團訂立任何類似相互擔保安排，亦未就宋都控股集團提供的貸款提供任何公司擔保。在沒有歷史交易作為參考的情況下，董事在釐定宋都物業擔保的擬定年度上限時，主要計及以下各項：

- (i) 貴集團能夠取得宋都控股擔保人民幣150百萬元而無需就擔保支付任何佣金，以支持其在有效期內需要取得銀行或金融機構貸款作為資金來源時及時擴展及發展長租公寓業務，此對 貴集團有利；
- (ii) 宋都控股的管理層按照其業務活動及資金需要作出的估計最高資金需求水平，即人民幣150百萬元。誠如上文「宋都控股集團的背景及財務資料」一節所述，宋都控股集團於中國主要從事物業開發和物業銷

售以及食品和飲品生產及銷售，且截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月皆盈利及分別錄得收益約人民幣87億元及人民幣42億元。董事認為並吾等與彼等的意見一致，宋都控股集團的業務性質有為業務活動取得銀行借款的需求；

- (iii) 宋都控股集團的業務規模。於2022年1月31日（即相互擔保協議的日期），宋都股份集團（作為宋都控股集團的主要運營集團）的市值為約人民幣39億元。相比之下，宋都物業擔保的擬定年度上限不超過人民幣150百萬元，從規模上看相對不大。吾等與董事一致認為，宋都物業擔保的擬定年度上限金額被認為可以接受；及
- (iv) 如先前所述，宋都物業擔保項下的累計金額與宋都控股集團擔保項下的累計金額被認為對各方均屬公平。

鑒於上述情況，吾等認為宋都物業擔保的擬定年度上限乃基於合理估計及經審慎考慮後釐定，且就 貴公司及獨立股東而言均屬公平合理。

股東務請注意，由於相互擔保（包括宋都物業擔保）與未來事件有關，且基於直至有效期末的整個期間未必始終有效的假設估計得出，並不表示預測相互擔保協議的任何一方將提取貸款或其業務。因此，吾等概不就相互擔保協議的任何一方實際將予提取貸款與相互擔保及年度上限的接近程度，或該等貸款實際用於相互擔保協議的任何一方的未來業務與相互擔保及年度上限接近程度發表任何意見。

(b) 佣金

根據相互擔保協議，宋都物業將就宋都物業擔保收取4%的佣金。為評估佣金是否公平合理，吾等已審閱了聯交所上市公司公佈的涉及相互／交叉擔保安排的可比較交易，據此，上市公司同意在緊接相互擔保協議日期前過往12個月向對手方提供擔保（「可比較交易」）。吾等已盡全力及就吾等所知，發現九宗吾等認為詳盡的可比較交易。吾等亦認為的下列可比較交易清單屬公平、有代表性及可與相互擔保協議比較，當中計及(i)其涉及相同交易類型，即聯交所上市公司根據相互／交叉擔保安排提供擔保；(ii)緊接相互擔保協議日期前12個月期間代表了可獲得所述交易近期市場做法的合理及有意義的時間；及(iii)根據所述挑選標準識別的九宗可比較交易清單將足以為比較目的提供一般參考。獨立股東務請注

雋匯國際函件

意，貴集團的業務、經營及前景可能不同於或有別於開展可比較交易的上市公司的業務、經營及前景，且下文所載的可比較交易旨在大致了解所述12個月期間內提供擔保方面的條款。可比較交易的詳情載列如下：

公告日期	公司名稱	股份代號	擔保／ 佣金費率 (%每年)
2021年12月28日	江西銅業股份有限公司	358.HK	零 (附註1)
2021年11月30日	洛陽欒川鋁業集團股份有限公司	3993.HK	零 (附註1)
2021年10月29日	廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司	1543.HK	4.0% (附註2)
2021年10月25日或 2021年4月15日	麗珠醫藥集團股份有限公司	1513.HK	零
2021年9月8日	廣東中盈盛達融資擔保投資股份有限公司	1543.HK	4.0% (附註2)
2021年6月30日	融創服務控股有限公司	2107.HK	零 (附註1)
2021年6月18日	融信中國控股有限公司	3301.HK	零 (附註1及2)
2021年3月30日	內蒙古伊泰煤炭股份有限公司	3948.HK	零
2021年2月26日	融信中國控股有限公司	3301.HK	零 (附註1及2)
		最高	4.0%
		最低	零
		平均值	0.9%
2022年1月31日	貴公司	9608.HK	4.0%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 可比較交易公告並沒有明確披露該資料。然而，鑒於有關擔保／佣金被認為是相互／交叉擔保安排項下的重大條款之一（即須披露其存在），說明所涉及的相關擔保／佣金為零屬合理。
2. 儘管可比較交易涉及相同上市公司擔任擔保人（謹供說明），其被認為是獨立交易，乃鑒於（其中包括）交易的性質、所涉及的保證等。

誠如上表說明，對上市公司根據可比較交易擔保的金額收取的擔保／佣金介於每年零至4.0%，平均擔保／佣金費率每年約0.9%。吾等注意到，宋都物業享有的每年4%的佣金費率在可比較交易範圍內，相當於可比較交易擔保／佣金費率中的最高費率，而較高費率表示對 貴集團更為有利的條款。因此，吾等認為就宋都物業提供宋都物業擔保的佣金屬公平合理。

吾等亦已獲 貴公司就向宋都控股提供擔保提供了中國擔保公司就所收取的擔保／佣金費率的報價，並注意到彼等通常按被擔保金額收取每年3%至4%不等的費率，此可與佣金費率比較。

考慮到上述情況，包括(i)以宋都控股集團提供額外抵押及俞先生就宋都物業擔保提供的反擔保的方式就宋都物業擔保向 貴集團提供單向保障；(ii)佣金安排對 貴集團有利，其可就宋都物業擔保收取佣金及免費取得宋都控股集團擔保；(iii)對雙方公平，相互擔保項下各自累計金額按相同金額設定，且宋都物業擔保的擬定年度上限按合理估計及經董事審慎考慮後釐定；(iv)佣金被認為屬公平合理；及(v)上述條款乃由雙方經審慎考慮後經公平磋商達成，並取得 貴公司確認，吾等認為相互擔保協議的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

IV. 訂立相互擔保協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，銀行融資及銀行貸款為宋都物業的財務資源之一。從銀行或金融機構獲得信貸於宋都物業有益，使其能夠靈活且及時地獲取資金。隨著中國銀行貸款政策及規管日益趨緊，中國的銀行要求提供擔保或資產質押屬普遍做法。據董事所知，中國的銀行僅接受信譽良好的企業所提供的擔保，以降低無法收回的風險。吾等獲悉，貴公司向中國的銀行查詢有關基於貴集團的現有財務／經營規模及建議貸款規模人民幣150百萬元考慮向貴集團授出銀行貸款時的批准因素，且貴公司獲告知提供擔保作為抵押品應為前提條件。

為補償獨立第三方擔保人所面臨的風險，貴公司需支付按年度擔保金額計算的佣金。由於擔保金額將高達人民幣150百萬元，預計該擔保人所收取的佣金對貴集團而言將屬相對昂貴。誠如董事告知，宋都控股集團被認為是唯一可選擔保人，且並無就向貴集團提供擔保而索要任何佣金，並鑒於其財務背景屬於值得信賴的一方。吾等與董事一致認為，取得宋都控股集團擔保而無需就擔保支付佣金對貴集團有利。

另一方面，當考慮宋都物業擔保時，貴公司認為此對貴集團有利，其將就宋都物業擔保有權收取佣金。此外，提供宋都物業擔保後，俞先生將提供反擔保，彌償宋都物業就相互擔保應付的任何金額（包括但不限於相關貸款的本金、任何利息、費用以及違反相關貸款的損失及執行開支），且宋都控股集團將就宋都物業提供的擔保提供額外抵押。因此，貴集團並無義務就宋都控股集團擔保向宋都控股集團提供任何額外抵押／資產或反擔保。在考慮以宋都控股集團提供額外抵押及俞先生提供反擔保的方式向貴集團提供單向保障、佣金安排及費率、相互擔保項下的相等累計金額後，吾等與董事一致認為，相互擔保協議項下的該等安排對貴集團有利，且有關條款乃經雙方審慎考慮後釐定，有關說明見本函件上文「相互擔保協議的主要條款」一節。

吾等獲悉，董事已在訂立相互擔保協議前對宋都控股集團的信譽度展開審慎查詢，並採取措施以最大程度降低因此產生的違約風險，包括但不限於(i)取得及審查宋都控股集團的財務報表及評估其財務狀況；(ii)評估與宋都控股集團有關的貸款償還能力，並認為宋都物業擔保的最高金額(人民幣150百萬元)相對宋都控股集團(其主要經營集團(即宋都股份集團)於相互擔保協議日期的市值為約人民幣39億元)的規模而言不大。誠如本函件上文「宋都控股集團的背景及財務資料」一節先前所述，吾等從有關宋都控股的企業信用報告中注意到，表明其在與銀行的貸款安排方面並無任何償還違約情況。與宋都股份有關的信用評級報告亦給予「AA」評級，其2020年3月30日至2021年3月29日的前景穩定，且與宋都股份有關的企業信用報告亦表明，宋都股份在與銀行所訂貸款安排方面並無任何償還違約情況；(iii)要求宋都控股集團提供額外抵押及俞先生就宋都物業擔保提供的反擔保，作為相互擔保協議項下給予 貴集團的保障；及(iv)採取多項內部控制措施(進一步討論見下文)以規管相互擔保協議的落實。吾等認為， 貴公司已就宋都控股集團的信譽進行審慎檢查，其中兩份信用報告表明宋都控股及其主要經營集團在貸款償還記錄及信譽方面均顯示出證明結果，且單向安排(包括額外抵押及反擔保)將作為 貴集團有關宋都物業擔保方面的一定保障。 貴集團採取的內部控制措施亦足以確保相互擔保協議項下擬進行的交易將按正常商業條款展開(進一步說明見下文)。

誠如上述討論，吾等計及(i)中國的銀行索要擔保乃屬正常做法，且 貴公司亦收到銀行就向 貴集團授出貸款索要擔保所發出的初步回應。相互擔保協議項下的宋都控股集團擔保將為宋都物業帶來靈活性，從而及時取得資金；(ii)取得宋都控股集團擔保而無需支付佣金對 貴集團有利；(iii)相互擔保協議的條款對 貴集團有利；及(iv)董事在審查宋都控股集團的信譽時進行了審慎考慮，且 貴集團為最大程度降低而要求的單向安排及 貴集團在規管相互擔保協議的落實情況所採取的內部控制措施。經考慮有關裨益及最大程度降低上述風險的措施後，吾等與董事一致認為，相互擔保協議的條款屬公平合理，且訂立相互擔保協議符合 貴公司及股東的整體利益。

V. 內部控制措施

吾等已與 貴公司討論其針對相互擔保協議目的之內部控制措施。除就 貴集團的持續關連交易所採取的正常內部控制措施外，吾等注意到，為最大程度降低上述有關相互擔保的風險， 貴公司將採取額外的內部控制措施以加強監控及規管相互擔保協議的落實情況。

就 貴集團的持續關連交易所採取的正常內部控制措施包括(i)採納及實施一套管理機制，以收集資料、監督相互擔保協議擬進行交易的狀況及審閱相關協議、是否遵守相關法律法規、公司政策及上市規則涉及相關協議方面進行審查，並評估該等協議的條款及條件；(ii)獨立非執行董事審閱該等協議以確保該等協議按正常商業條款訂立、公平合理及根據其條款開展；(iii) 貴公司核數師每年對相互擔保協議項下的年度上限進行審查；及(iv)評估該等協議條款及條件的是否公平，確保實際交易金額不高於與相關相互擔保協議的年度上限，並及時告知 貴公司的相關部門，以及在實際金額達到年度上限的90%時根據上市規則執行相應的審查及披露程序。有關上述措施的詳情載於董事會函件。

此外，誠如 貴公司告知，審核委員會（其全體成員為獨立非執行董事）將進一步採納下列內部控制措施以最大程度降低與相互擔保有關的風險：

- (i) 審查相互擔保協議項下各項擔保。審核委員會有權於批准相互擔保協議項下各個別擔保前充分了解宋都控股集團將獲擔保的相關成員公司（「**借款人**」）的業務營運及財務狀況。倘審核委員會在審閱借款人的財務狀況後認為不應批准該擔保，則不構成違反相互擔保協議。為促進有關審查程序，借款人須盡快提供其財務報表及審核委員會要求的其他相關資料。批准該擔保時，審核委員會將考慮以下因素：
 - (a) 不得向擁有人應佔綜合權益為負值的借款人授出擔保；及

- (b) 不得向發生可能構成其任何現有貸款協議下違約事件的借款人授出擔保；
- (ii) 監督 貴公司在相互擔保協議下提供的各個別擔保的實施；
- (iii) 考慮宋都控股集團各成員公司的適當性；
- (iv) (至少按季度或在情況可能要求時) 定期審閱並確保並無重大不利事件或訴訟將嚴重影響宋都控股集團的財務狀況及營運，以及確定對該擔保的影響，包括是否將構成違約；
- (v) (至少按季度或在情況可能要求時) 定期審閱宋都控股集團的管理賬目、相關財務資料以及其賬簿及記錄；
- (vi) (至少按季度或在情況可能要求時) 定期審閱及檢討宋都控股集團業務、物業、資產或營運的任何重大不利變動或其履行其於相互擔保協議下任何責任的能力；及
- (vii) (至少按季度或在情況可能要求時) 定期審閱及檢討相互擔保協議下外匯風險及政策風險的任何重大不利變動。

吾等已取得及審閱載於上文的 貴公司書面政策。尤其考慮到審核委員會(其全體成員為獨立非執行董事)為最大程度降低根據相互擔保協議項下的風險而將予採取及執行的額外內部控制措施，吾等與董事一致認為，內部控制措施足以確保根據相互擔保協議項下擬進行的交易將按正常商業條款開展。

意見及推薦意見

考慮到上述主要因素及理由，吾等認為，儘管訂立相互擔保協議並未在 貴集團的一般及正常業務過程中，但對獨立股東而言，相互擔保協議的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立相互擔保協議符合 貴公司及股東的整體利益。故吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票讚成將於股東特別大會上提呈以批准訂立相互擔保協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此致

宋都服務集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表

雋匯國際金融有限公司

董事總經理

執行董事

田珊

許嘉嘉

謹啟

附註：田珊女士及許嘉嘉女士均為於證監會登記之持牌人士，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並分別於機構融資行業擁有逾13年及十年經驗。

2022年2月28日

1. 本集團截至2020年12月31日止三個財政年度及截至2021年6月30日止六個月的財務資料

本集團(a)截至2018年和2019年12月31日止兩個年度的財務資料乃披露於招股章程附錄一—會計師報告；(b)截至2020年12月31日止個年度的財務資料乃披露於本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告；及(c)截至2021年6月30日止六個月的財務資料乃披露於本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告，其全部已於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://songduwuye.com/>) 上發佈。有關本公司相關年報及中報的快速鏈接如下：

(a) 招股章程：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1231/2020123100098_c.pdf

(b) 本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902172_c.pdf

(c) 本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0929/2021092901289_c.pdf

2. 債項

銀行貸款及其他借款

於2021年12月31日，除金額約人民幣208,000元的租賃負債外，本集團並無任何銀行貸款或其他借款。於2021年12月31日，由於本公司並無錄得淨現金狀況，故資產負債比率(按淨負債除以權益總額計算)為零。

按揭及押記

於2021年12月31日，本集團並無任何資產按揭或押記。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何或然負債。

免責聲明

除上述者或本通函另有披露者以及集團內公司間債務、日常業務過程中的正常應付貿易賬款及其他應付款項外，本集團於2021年12月31日（即本通函付印前為確認本債務聲明最後實際可行日期）並無任何其他已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券（發發行及發行在外及已授權或以其他方式增設但未發行）及定期貸款或其他借款、借款性質之債務、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔（不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團的財務及貿易前景

2021年作為「十四五」規劃的起點，也是物業管理行業進入發展新時代的起點。繼國家十部委發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》後，國家多部委接連出台利好政策。2021年3月，全國人大發佈的《十四五規劃及2035年遠景目標綱要》中，強調推動生活性服務業向高品質和多樣化升級的重要性，進一步提出了加快發展物業管理等服務業的時代發展需要。2021年5月，國家商務部等12部門聯合發佈的《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》也提出了推動提高社區服務便利化、標準化、智慧化、品質化水平，將便民生活圈打造成為促進形成強大國內市場、服務保障民生、推動便利消費及擴大就業的重要平台和載體。

2021年上半年，本集團圍繞「一基礎三未來」的發展模式，以「基礎物業、未來社區、未來市場、未來生活」四大場景，結合自身業務板塊，選擇合適的項目拓展，進一步夯實物業管理主業優勢，結合現代城市管理需求，進一步擴大管理層履歷和收入基礎。期內，本集團在管的杭州市江干區採荷街道未來社區試點項目實現盈利，並多次獲得政府街道及居民的好評。本集團以該項目為起點，打造宋都未來社區項目品牌，重點推動城市老舊小區物業的項目拓展。

從服務的升級到形成自身特有文化，本集團不斷打磨，秉初心不忘，守良心不渝，懷匠心不改，行穩致遠，深耕不輟！本集團將懷揣溫度，堅持始終，在全心全意為業主提供高品質生活服務的同時，實現自我突破和企業成長蛻變。展望未來，本集團已進入發展的快車道。在其明確的價值觀、願景及使命的推動下，本集團擁抱創新，主動佈局，與業務夥伴共謀發展、於行業共求進步、與業主共創美好新生活！

未來，本集團秉承著「讓業主家人享受和美生活」的服務理念，以客戶為核心，以品質為基石，不斷提升服務水平，致力於為業主提供安全、整潔、優美和舒適的工作及生活環境。同時，本集團緊隨「萬物智聯」時代的腳步，積極創新，以人工智慧物聯(AIoT)為載體，賦能生活服務，對外以業主需求為中心，拓展多種服務場景，對內通過場景智慧化，減人工，降能耗，提效率，達到有效節流。本集團在積極尋找拓展機會的同時，提出「向城市延伸服務邊界」的理念，重新定義老舊小區的物業管理模式，為城市物業服務提供新的治理方式。

4. 運營資金充裕度

經計及本集團的內部資源及在訂立相互擔保協議後可能取得銀行貸款後，董事認為本集團將具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期後十二(12)個月之目前所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

5. 流動資金、財務資源及融資活動

2021年上半年，本集團的財務狀況維持穩定。於2021年6月30日，流動資產為人民幣408.8百萬元，較2020年12月31日人民幣252.5百萬元增加61.9%。

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣279.7百萬元，較2020年12月31日人民幣192.2百萬元增加45.5%，主要由於本公司上市發行股份獲得的融資活動淨流入增加。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2020年12月31日的1.54倍增長至2.62倍。

於最後實際可行日期，本公司並無任何作對沖目的的金融工具，亦無以貨幣借款及其他對沖工具對沖的外幣淨投資。

6. 資本架構

於2021年6月30日，本公司擁有人應佔權益為約人民幣279.8百萬元（2020年12月31日：約人民幣116.0百萬元）。有關增加乃主要由於在上市日期進行股份全球發售時因發行新股而導致股份溢價增加所致。本公司於年內並無發行任何新股份。本公司的已發行股本為約人民幣208,000元（分為3,200,000,000股普通股）。

7. 分部資料

本集團的主要業務為提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務、酒店業務及長租公寓業務。收入指來自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入、酒店業務的收入及長租公寓業務的租金收入。

物業管理服務

於2021年前六個月，本集團住宅物業的物業管理服務收入達人民幣59.8百萬元，較2020年同期收入人民幣38.1百萬元，增長57.0%。

非業主增值服務

於2021年前六個月，本集團期內實現非業主增值服務收入達人民幣40.1百萬元，佔本期總收入28.8%，較2020年同期人民幣31.7百萬元，增長26.5%。

社區增值服務

於2021年前六個月，本集團實現社區增值服務收入人民幣9.9百萬元，收入主要來源於物業維修及維護、裝修裝飾、廢物清潔、收取共用實業費用及社區空間服務。

8. 僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共僱用740名僱員（2020年6月30日：603名僱員）。本集團截至2021年6月30日止六個月的員工成本為人民幣33.1百萬元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣24.5百萬元）。於釐定本公司董事及高級管理人員的薪酬時，董事會會考慮技能、知識、各董事對本集團事務的參與度和表現，並參照本公司的盈利水平、行業薪酬基準以及普遍市場水平。

本集團確保其僱員能獲得具有競爭力的薪酬組合。本集團亦已採納購股權計劃，其詳情披露於本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告中「購股權計劃」一段。

9. 重大合約

除相互相當協議及本函件下文披露的合約外，我們於本通函日期前兩年內並無訂立屬或可能屬重大的任何合約（並非一般業務過程中的合約）：

- (a) 宋都股份與遼源現代職業教育集團有限公司（一間於2019年5月17日在中國成立的有限公司）就成立吉林宋都物業服務有限公司（一間於2020年6月23日在中國成立的有限公司）訂立日期為2020年6月29日的股權合作協議；
- (b) 本公司、久融控股有限公司及信達國際訂立日期為2020年12月23日的基石投資協議，其詳情載於招股章程中「基石投資者」一節；
- (c) 我們的控股股東（為彼等自身及作為我們各附屬公司的受託人）以本公司為受益人所訂立日期為2020年12月21日的彌償保證契據，其詳情載於招股章程中「法定及一般資料－D. 其他資料－2. 稅項及其他彌償保證」一段；
- (d) 各控股股東（為彼等自身及作為我們各附屬公司的受託人）以本公司為受益人所簽署日期為2020年12月21日的不競爭契據，其詳情載於招股章程中「與控股股東的關係－不競爭契承諾」一段；

- (e) 內容有關本公司提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購並由我們的執行董事、我們的控股股東、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、香港包銷商及本公司訂立的日期為2020年12月30日的包銷協議，有關進一步說明見本招股章程中「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－香港包銷協議」一段；及
- (f) 榮都集團有限公司（「榮都」）與台州市路橋旅港同鄉置業有限公司（「旅港同鄉置業」）所訂立日期為2021年4月14日的更名及增資協議，據此，(i)榮都及旅港同鄉置業同意將台州市路橋旅港同鄉物業有限公司更名為宋都旅港（台州）物業服務有限公司（「宋都旅港」）及(ii)榮都及旅港同鄉置業同意對宋都旅港投入資金。

10. 外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限。然而，由於上市所得款項以港元計值，港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對所涉及的風險。

1. 責任聲明

本通函資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

2.1 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或登記於根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

2.2 主要股東及其他人士於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

就董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉及登記於根據證券及期貨條例第336條須予備存的本公司登記冊內的權益或淡倉：

姓名／名稱	附註	身份／ 權益性質	股份數目	好倉／ 淡倉		佔本公司
						股權之概約 百分比
俞先生		信託財產授予人	2,280,000,000	好倉		71.25%
招商永隆信託有限公司 （「招商永隆」）	(1)	受託人	2,280,000,000	好倉		71.25%

姓名／名稱	附註	身份／ 權益性質	股份數目	好倉／ 淡倉	佔本公司 股權之概約 百分比
順基集團有限公司 (「順基」)	(1)	受控法團權益	2,280,000,000	好倉	71.25%
宋都和業	(1)	實益擁有人	2,280,000,000	好倉	71.25%

附註：

1. 宋都和業由順基全資擁有，而順基由招商永隆間接全資擁有。招商永隆為一個由俞先生與招商永隆成立的全權信託（即俞建午信託）的受託人，並透過其代名人公司以信託方式為俞先生及其家族成員的利益持有宋都和業的全部已發行股本。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉，或須登記於證券及期貨條例第336條所述的登記冊之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或監事為另一家公司董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂服務合約（並非於一年內屆滿或並非可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。

4. 於資產及／或合約的權益及其他權益

截至最後實際可行日期，概無董事於本集團自2020年12月31日（即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期）以來，所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

截至最後實際可行日期，概無董事於與本集團的業務有重要關係的任何現有合約或安排中擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何其各自的緊密聯繫人被視作於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自2020年12月31日（即本集團編製最近期刊發經審核賬目之日期）以來出現任何重大不利變動。

7. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事概不知悉本集團任何成員公司有尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

8. 專家資格及同意書

名稱	資格
雋匯國際金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，雋匯國際金融有限公司已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其聲明、函件、報告及意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，雋匯國際金融有限公司(i)並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或任何權利（無論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；及(ii)並無於自2020年12月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目之日期）以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般資料

- a. 本公司註冊辦事處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Island。
- b. 總部及中國主要營業地點為中國浙江省杭州市江幹區杭海路127號。
- c. 香港主要營業地點為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈39樓。
- d. 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- e. 本公司聯席公司秘書為張綺思女士及曾浩賢先生。曾浩賢先生為獲准許於香港執業的一名律師。
- f. 就詮釋而言，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準，惟本通函所述中國機構、部門、設施或職銜的中文名稱與英文翻譯如有任何歧義，概以中文版本為準。

10. 展示文件

自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日），下列文件之副本將刊載於聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(<http://songduwuye.com>)：

- (i) 相互擔保協議；
- (ii) 反擔保協議；
- (iii) 宋都控股以宋都物業為受益人所簽署的日期為2022年1月31日內容有關抵押物業的按揭協議；
- (iv) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (v) 雋匯國際致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函「雋匯國際函件」一節；
- (vi) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述之專家之同意書；
- (vii) 本通函；及
- (viii) 招股章程。

股東特別大會通告



Sundy Service Group Co. Ltd

宋都服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9608)

股東特別大會通告

茲通告宋都服务集团有限公司(「本公司」)謹訂於2022年3月25日(星期五)上午十時正假座中國浙江省杭州市上城區新塘路19號採荷嘉業大廈22樓會議室舉行股東特別大會，籍以：

普通決議案

考慮及酌情通過(無論是否修訂)以下決議案，作為本公司普通決議案：

「動議：

- (A) 謹此批准及確認相互擔保協議(定義見本公司日期相同的通函)及其項下擬進行之持續關連交易(包括其年度上限)以及重大交易，並謹此授權任何一名董事(俞昀女士除外)採取一切其視為必要的行動或處理一切其視為必要的事項及簽署其視為必要的所有文件，從而令相互擔保協議及其項下擬進行之交易生效；及
- (B) 謹此授權任何一名董事為及代表本公司簽署其視為相互擔保協議及其項下擬進行之交易所附帶、屬必要、屬附從或與之有關的所有其他文件、文據及協議，並採取其視為相互擔保協議及其項下擬進行之交易所附帶、屬必要、屬附從或與之有關的所有行動或處理相關事項，並予以實施，包括在其上加蓋印章。」

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

股東特別大會通告

香港，2022年2月28日

開曼群島註冊辦事處：

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Island

總部及中國主要營業地點：

中華人民共和國
浙江省
杭州市
江幹區
杭海路127號

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

附註：

1. 有權出席股東特別大會（「股東特別大會」）並於會上投票的本公司股東可委任其他人士作為受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上本公司股份的本公司股東可委任超過一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須指明每名受委代表所代表的股份數目。
2. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件（如有），或經公證核實的有關授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，屆時代表委任表格將視作已被撤銷。
3. 為釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2022年3月22日（星期二）至2022年3月25日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格必須不遲於2022年3月21日（星期一）下午4時30分送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓1712-1716室），以進行登記。
4. 本通告的中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。
5. 倘股東特別大會當日懸掛8號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號，股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站<http://songduwuye.com>及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排的股東特別大會日期、時間及地點。

股東特別大會的預防措施和特別安排

鑒於2019冠狀病毒病的爆發，股東特別大會將採取若干措施，以應對與會者受感染的風險，包括但不限於：(i)所有與會者須(a)接受強制性體溫檢查；及(b)於進入股東特別大會場地前佩戴外科口罩；(ii)須接受香港特別行政區政府或杭州市政府規定的健康檢疫的出席者不得進入股東特別大會場地；(iii)所有出席者於股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；(iv)每位出席者於登記時獲分配一個指定座位，以確保與他人保持社交距離；及(v)將不會提供茶點或咖啡／茶。

本公司謹提醒各位與會人員，應结合自身情況，慎重考慮出席本次股東特別大會的風險。此外，本公司謹提醒各位股東，行使其投票權毋須親自出席股東特別大會，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，儘早提交代表委任表格。代表委任表格可於本公司網站 (<http://songduwuye.com>) 或聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 下載。

本公司將不斷審查不斷變化的2019冠狀病毒病情況，並可能會採取其他措施，該等措施將於較接近股東特別大會日期時公佈。

於本通告日期，董事會由四名執行董事，分別為俞昀女士(主席)、朱瑾女士(首席執行官)、朱軼樺先生及程華勇先生；以及三名獨立非執行董事，分別為章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生組成。