

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。

SUNDOY 宋服務

臻 享 幸 福 +

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)

重續2023年至2025年的持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

雋
匯
國
際

雋匯國際金融有限公司

Jun Hui International Finance Limited

重續2023年至2025年的持續關連交易

1. 重續新主租賃協議

茲提述招股章程「關連交易」一節，載有（其中包括）與主租賃協議有關的獲豁免獨立股東批准的持續關連交易，期限為自上市日期起至2022年12月31日。

由於主租賃協議將於2022年12月31日屆滿，本公司已於2022年10月31日與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主租賃協議，並建議其項下2023年、2024年及2025年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

2. 重續新物業管理協議

茲提述(i)招股章程「關連交易」一節，載有（其中包括）與物業管理協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限為自上市日期起至2022年12月31日；及(ii)有關（其中包括）補充物業管理協議及經修訂物業管理年度上限的2021年公告及2021年通函。

由於物業管理協議（包括經補充物業管理協議修訂的主物業管理協議）將於2022年12月31日屆滿，本公司已於2022年10月31日分別與：(i)宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主物業管理協議；(ii)致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新致中和主協議；及(iii)宋都陽光幼兒園訂立新陽光主協議，並建議其項下2023年、2024年及2025年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

3. 重續新主服務協議

茲提述(i)招股章程「關連交易」一節，載有(其中包括)與主服務協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限為自上市日期起至2022年12月31日；及(ii)有關(其中包括)補充服務協議及經修訂服務年度上限的2021年公告及2021年通函。

由於主服務協議(經補充服務協議修訂)將於2022年12月31日屆滿，本公司已於2022年10月31日與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立新主服務協議，並建議其項下2023年、2024年及2025年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

上市規則的涵義

於本公告日期，宋都股份由宋都控股(由俞先生全資擁有)、俞先生及郭女士(俞先生的配偶)分別擁有約29.04%、約9.74%及約4.51%。俞先生為本公司的控股股東。因此，宋都股份(俞先生的聯繫人)為本公司的關連人士。因此，新主租賃協議、新主物業管理協議及新主服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

於本公告日期，致中和實業由和業投資全資擁有，而和業投資為一間由宋都控股(由俞先生全資擁有)擁有90%權益的公司。因此，致中和實業(俞先生的聯繫人)為本公司的關連人士。因此，新致中和主協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

於本公告日期，宋都陽光幼兒園由和業投資間接擁有40%權益，而和業投資為一間由宋都控股擁有90%權益的公司。因此，宋都陽光幼兒園(俞先生的聯繫人)為本公司的關連人士。因此，新陽光主協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

1. 重續新主租賃協議

就新主租賃協議而言，由於最高年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故新主租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 重續新物業管理協議

就新物業管理協議（即(i)新主物業管理協議；(ii)新致中和主協議；及(iii)新陽光主協議）而言，該等協議均與本集團向俞先生的聯繫人（分別為宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園）提供的物業管理服務有關，新物業管理協議就上市規則而言進行合併計算。

合併計算後，由於新物業管理協議項下的最高年度上限總額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過5%及總額超過10,000,000港元，新物業管理協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

3. 重續新主服務協議

由於宋都股份集團根據新主服務協議應付本集團的最高服務費的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過5%及總額超過10,000,000港元，新主服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）新物業管理協議及新主服務協議、其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年的建議年度上限。

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)董事會函件，當中載有新物業管理協議、新主服務協議及其各自建議年度上限的進一步詳情及資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件，內容與上文有關；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就上文發表的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告連同代表委任表格的通函預期將於2022年11月21日或之前寄發予股東。

重續2023年至2025年的持續關連交易

1. 重續新主租賃協議

背景

茲提述招股章程「關連交易」一節，載有(其中包括)與主租賃協議有關的獲豁免獨立股東批准的持續關連交易，期限為自上市日期起至2022年12月31日。

新主租賃協議項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司的持續關連交易，且由於最高年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故獲豁免遵守獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定。

由於主租賃協議將於2022年12月31日屆滿，本公司已於2022年10月31日與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立新主租賃協議，並建議其項下2023年、2024年及2025年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

主要條款

於2022年10月31日，本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立新主租賃協議，據此，本集團須向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿(包括首尾兩日)，而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主租賃協議。

歷史金額

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，主租賃協議項下的年度上限分別為人民幣4.45百萬元、人民幣4.70百萬元及人民幣4.90百萬元。

截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月，本集團就租賃酒店場所而產生應付宋都股份集團的實際租金費用總額分別約為人民幣2.89百萬元、人民幣3.70百萬元及人民幣2.63百萬元。

定價政策

有關具體租金費用及其他相關事宜將由訂約雙方的相關附屬公司參考現行市價進行真誠磋商，並將根據新主租賃協議所載條款載入個別租賃協議。

建議年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，主租賃協議項下的建議年度上限分別為人民幣4.70百萬元、人民幣4.90百萬元及人民幣5.10百萬元。

釐定建議年度上限的基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，新主租賃協議項下的建議年度上限乃主要經參考以下各項後釐定：(i)主租賃協議項下的歷史交易金額；(ii)當地社區可相比較場所的現行市價；及(iii)經計及(其中包括)入住率及酒店房費，截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年的酒店業務收益預測。

訂立新主租賃協議的理由及裨益

自2017年起，本集團為其業務營運而向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途。宋都股份集團持有的場所均位於城市的繁華地段，符合本集團的業務需求。同時，宋都股份集團亦能保證長期穩定供應本集團租賃作酒店用途的場所。由於本集團預期將於接下來的三(3)年(2023年至2025年)繼續向宋都股份集團租賃場所，故董事認為重續主租賃協議屬有利，將使本集團能夠按公平市價獲得作酒店用途的位置，避免產生不必要的成本、花費額外時間及造成業務中斷。

經考慮上述定價政策、釐定基準及訂立新主租賃協議的理由及裨益後，全體董事認為新主租賃協議及其建議年度上限乃按一般商業條款於本公司的日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本集團及其股東的整體利益。

2. 重續新物業管理協議

背景

茲提述(i)招股章程「關連交易」一節，載有(其中包括)與物業管理協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限為自上市日期起至2022年12月31日；及(ii)有關(其中包括)補充物業管理協議及經修訂物業管理年度上限的2021年公告及2021年通函。

由於物業管理協議（包括經補充物業管理協議修訂的主物業管理協議）將於2022年12月31日屆滿，本公司已於2022年10月31日分別與：(i)宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主物業管理協議；(ii)致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新致中和主協議；及(iii)宋都陽光幼兒園訂立新陽光主協議，並建議其項下2023年、2024年及2025年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

A. 新主物業管理協議

主要條款

於2022年10月31日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主物業管理協議，據此，本集團同意為宋都股份集團開發或擁有的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務）。在取得必要的同意、批准或豁免（如必要）、獨立股東於股東特別大會上的批准及遵守上市規則項下有關持續關連交易的其他規定後，新主物業管理協議的期限將自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主物業管理協議。

歷史金額

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，主物業管理協議（經補充物業管理協議修訂）的年度上限分別為人民幣22.00百萬元、人民幣32.80百萬元及人民幣34.80百萬元。

截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月，由宋都股份集團向本集團支付的實際物業管理服務費總額分別約為人民幣21.91百萬元、人民幣24.96百萬元及人民幣21.14百萬元。

B. 新致中和主協議

主要條款

於2022年10月31日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新致中和主協議，據此，本集團同意向致中和集團所擁有或營運的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務）。在取得必要的同意、批准或豁免（如必要）、獨立股東於股東特別大會上的批准及遵守上市規則項下有關持續關連交易的其他規定後，新致中和主協議的期限將自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止新致中和主協議。

歷史金額

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，致中和主協議項下的年度上限分別為人民幣1.67百萬元、人民幣1.80百萬元及人民幣2.00百萬元。

截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月，致中和集團向本集團支付的實際服務費總額分別約為人民幣1.60百萬元、人民幣1.59百萬元及人民幣1.24百萬元。

C. 新陽光主協議

主要條款

於2022年10月31日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都陽光幼兒園訂立新陽光主協議，據此，本集團同意向宋都陽光幼兒園所營運的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務）。在取得必要的同意、批准或豁免（如必要）、獨立股東於股東特別大會上的批准及遵守上市規則項下有關持續關連交易的其他規定後，新陽光主協議的期限將自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止新陽光主協議。

歷史金額

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，陽光主協議項下應付最高服務費總額的年度上限分別為人民幣70,000元、人民幣70,000元及人民幣70,000元。

截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月，宋都陽光幼兒園向本集團支付的實際服務費總額分別約為人民幣36,000元、人民幣70,000元及人民幣52,500元。

定價政策

新物業管理協議有關的服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於規模、地點及服務範圍相近的項目的歷史人工、行政、分包及其他開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引或法規（「指導價」）（如適用）；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商，並將根據新物業管理協議所載條款載入個別物業管理協議。具體而言，上述個別物業管理協議通常規定每月每平

方米收取的物業管理費（「單價」），據此，若干城市的住宅物業的單價不得高於指導價（如適用）規定的相關服務價格。倘本集團認為指導價標準與市價不一致，單價須經相關地方政府機關批准並參考上述(i)至(iv)及(vi)項，並經考慮(a)本集團向獨立第三方提供類似物業管理服務所收取的服務費；及(b)根據本公司市場調查得出的其他物業管理公司就提供類似服務收取的服務費後釐定。

建議年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，新物業管理協議項下的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度建議年度上限		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
新主物業管理協議	30,000	32,000	34,000
新致中和主協議	2,000	2,000	2,000
新陽光主協議	90	90	90
年度上限總額	32,090	34,090	36,090

釐定建議年度上限的基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，新物業管理協議項下的建議年度上限乃主要經參考以下各項後釐定：

- (i) 物業管理協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 本集團當前獲宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園（視情況而定）委聘擔任物業管理服務供應商的未售物業單位數目及相應建築面積；
- (iii) 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，本集團預期將獲宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園（視情況而定）委聘擔任物業管理服務供應商的新項目數目及相應建築面積，當中計及（其中包括）規劃中物業的數目以及該等規劃中物業的預期交付日期及預期銷售額（如適用）；
- (iv) 就新主物業管理協議而言，基於宋都股份集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年的預計預售表現及其發展計劃，對物業管理服務的需求；及
- (v) 本集團經計及（其中包括）中國預期通脹及預期人工成本增長後將收取服務費的年度增幅。

訂立新物業管理協議的理由及裨益

本集團與宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園擁有長期業務關係，並一直分別向宋都股份集團開發或擁有的物業、致中和集團擁有或經營的物業及宋都陽光幼兒園經營的物業提供(其中包括)物業管理服務。由於本集團預期於物業管理協議各自屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故董事認為重續物業管理協議屬有利，以便持續向宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園提供有關物業管理服務，這可帶來穩定的收入來源、良好的協同效應及進一步促進本集團的業務增長。董事認為，透過向宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園提供優質服務，本集團旨在通過提高品牌形象及向宋都股份集團開發或擁有的物業、致中和集團擁有或經營的物業及宋都陽光幼兒園經營的物業以及中國其他物業開發商及企業提供的服務的知名度來推廣其物業管理服務業務。

經考慮上述定價政策、釐定基準以及訂立新物業管理協議的理由及裨益後，董事(不包括於考慮獨立財務顧問之建議後其意見將載入通函之獨立非執行董事)認為，新物業管理協議、擬進行的交易及其建議年度上限乃按一般商業條款於本集團的日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

3. 重續新主服務協議

背景

茲提述(i)招股章程「關連交易」一節，載有(其中包括)與主服務協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限為自上市日期起至2022年12月31日；及(ii)有關(其中包括)補充服務協議及經修訂服務年度上限的2021年公告及2021年通函。

由於主服務協議(經補充服務協議修訂)將於2022年12月31日屆滿，本公司已於2022年10月31日與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立新主服務協議，並建議其項下2023年、2024年及2025年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

主要條款

於2022年10月31日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主服務協議，據此，本集團同意提供(i)非業主增值服務（包括但不限於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務）；(ii)社區增值服務（包括但不限於物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務）；及(iii)其他服務（包括但不限於向宋都股份集團開發或擁有的物業的公司客戶提供會議空間租賃或向宋都股份集團成員公司的僱員提供住宿（如適用））。在取得必要的同意、批准或豁免（如必要）、獨立股東於股東特別大會上的批准及遵守上市規則項下有關持續關連交易的其他規定後，新主服務協議的期限將自2023年1月1日起至2025年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主服務協議。

歷史金額

截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度，主服務協議項下非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度的年度上限		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非業主增值服務	49,036	82,386	89,722
社區增值服務	21,084	13,404	14,549
其他服務	180	210	229
總計	70,300	96,000	104,500

下表載列截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月本集團非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的歷史交易金額明細：

	截至12月31日止年度		截至 9月30日 止九個月
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非業主增值服務	49,024	68,933	22,141
社區增值服務	20,176	10,328	813
其他服務	113	72	158
總計	69,313	79,333	23,112

定價政策

新主服務協議有關的服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考以下各項進行真誠磋商：

- (a) 就非業主增值服務而言，(i)個別服務協議的服務範圍及其客戶的需求；(ii)基於銷售表現、面積及業主數量對有關服務的估計需求；(iii)本集團的預算開支，如其所部署人員的人數和職位；(iv)物業的類型及地點；及(v)市場中類似服務的現行市價；
- (b) 就社區增值服務而言，(i)物業的規模及地點；(ii)預算開支，包括但不限於人工、行政、分包及其他開支；(iii)建議服務的範圍及質量；及(iv)市場中類似服務的現行市價；及
- (c) 就其他服務而言，(i)預算開支，包括但不限於人工及行政開支；(ii)建議服務的性質、範圍及質量；及(iii)市場中類似服務的現行市價，

並將根據新主服務協議所載原則載入個別服務協議。特別是，本公司採用成本加目標利潤率的原則。預期成本乃根據(其中包括)規模、地點及服務範圍相近的項目的歷史人工、行政、分包及其他開支而釐定。目標毛利率乃參考(其中包括)(i)本集團向獨立第三方提供類似增值服務所取得的毛利率；及(ii)根據本公司市場調查得出的其他公司就提供類似增值服務收取的估計毛利率釐定。

建議年度上限

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，新主服務協議項下非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
非業主增值服務	30,000	35,000	35,000
社區增值服務	4,000	5,000	6,000
其他服務	200	200	200
總計	34,200	40,200	41,200

釐定建議年度上限的基準

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，新主服務協議項下的建議年度上限乃主要經參考以下各項後釐定：

- (i) 主服務協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 本集團當前獲宋都股份集團委聘擔任增值服務供應商的物業單位數目及相應建築面積；
- (iii) 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，本集團預期將獲宋都股份集團委聘擔任增值服務供應商的項目數目及相應建築面積，當中計及（其中包括）基於宋都股份日期為2022年10月29日的截至2022年9月30日止九個月的第三季度報告所得的宋都股份集團在建開發項目及規劃中開發項目的數目、物業管理服務的規劃中物業數目以及該等規劃中物業的預期交付日期及預期銷售額（其與增值服務大致重疊）；
- (iv) 本集團當前獲宋都股份集團委聘提供其他服務的類型；及
- (v) 本集團預期將獲宋都股份集團委聘擔任其他服務的服務供應商的項目數目。

訂立新主服務協議的理由及裨益

本集團與宋都股份集團及其關聯公司擁有長期業務關係，並向宋都股份集團提供（其中包括）多年非業主增值服務、社區增值服務及其他服務，且有關服務乃於本集團日常業務過程中提供。由於本集團預期於主服務協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故董事認為重續主服務協議屬有利，以便持續向宋都股份集團提供有關服務，這可帶來穩定的收入來源、良好的協同效應及進一步促進本集團的業務增長。

經考慮上述定價政策、釐定基準以及訂立新主服務協議的理由及裨益後，董事（不包括於考慮獨立財務顧問之建議後其意見將載入通函之獨立非執行董事）認為，新主服務協議及其建議年度上限乃按一般商業條款於本集團的日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會批准

除執行董事兼董事會主席俞昀女士（為俞先生之女，因此為其聯繫人）外，所有董事均已確認，彼等概無於新物業管理協議及新主服務協議中擁有任何重大權益。因此，概無董事（俞昀女士除外）須於董事會會議上就批准新物業管理協議及新主服務協議放棄投票。

內部控制

本公司已採取各種內部控制措施以監控新主租賃協議、新物業管理協議及新主服務協議（統稱為「**主體協議**」）項下擬進行的交易，包括：

- (i) 本公司綜合管理及行政部門（「**行政部門**」）將持續審視及定期收集評估主體協議的定價原則、交易條款及實際交易金額，確保其項下交易乃按一般商業條款或不遜於獨立第三方可提供的條款進行，並確保交易總額將不會超過建議年度上限；
- (ii) 本公司的財務部門（「**財務部門**」）緊密監控主體協議項下的實際交易金額。倘於年內任何時間有可能超過任何建議年度上限，則財務部門將通知行政部門向董事會報告，而董事會（經尋求本公司審核委員會的意見後）將採取措施修訂年度上限金額（如適用）及按照上市規則遵守相關公告及股東批准規定；
- (iii) 財務部門將每季度檢討主體協議項下訂立的交易並向行政部門報告，確保不會超過主體協議項下的年度上限；
- (iv) 本公司將每年進行內部控制檢討及財務審核，每半年進行財務監控及決策分析，以確保遵守主體協議的條款及定價政策；
- (v) 獨立非執行董事亦已審閱及將持續審閱主體協議，確保主體協議（如適用）乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及根據其條款予以履行；及
- (vi) 本公司核數師亦將對主體協議的定價及年度上限進行年度檢討。

一般資料

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團為浙江省綜合物業管理服務供應商，主要從事(i)向中國各類物業提供一系列物業管理服務，該等物業大多數位於浙江省；(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。

有關宋都股份集團的資料

宋都股份為一間於1999年3月22日在中國成立的有限公司，於1997年5月20日於上海證券交易所上市（證券代碼：600077）。宋都股份及其附屬公司主要從事房地產開發及房地產銷售業務。

有關致中和集團的資料

致中和實業為一間於2010年12月15日在中國成立的有限公司。致中和實業及其附屬公司主要從事製造及銷售食品及飲料，尤其是酒、龜苓膏及涼茶。

有關宋都陽光幼兒園的資料

宋都陽光幼兒園為一間於2018年8月16日在中國成立的有限公司。宋都陽光幼兒園主要從事提供學前教育服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，宋都股份由宋都控股（由俞先生全資擁有）、俞先生及郭女士（俞先生的配偶）分別擁有約29.04%、約9.74%及約4.51%。俞先生為本公司的控股股東。因此，宋都股份（俞先生的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，新主租賃協議、新主物業管理協議及新主服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

於本公告日期，致中和實業由和業投資全資擁有，而和業投資為一間由宋都控股（由俞先生全資擁有）擁有90%權益的公司。因此，致中和實業（俞先生的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，新致中和主協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

於本公告日期，宋都陽光幼兒園由和業投資間接擁有40%權益，而和業投資為一間由宋都控股擁有90%權益的公司。因此，宋都陽光幼兒園(俞先生的聯繫人)為本公司的關連人士。因此，新陽光主協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

重續新主租賃協議

就新主租賃協議而言，由於最高年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故新主租賃協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

重續新物業管理協議

就新物業管理協議(即(i)新主物業管理協議；(ii)新致中和主協議；及(iii)新陽光主協議)而言，該等協議均與本集團向俞先生的聯繫人(分別為宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園)提供的物業管理服務有關，新物業管理協議就上市規則而言進行合併計算。

合併計算後，由於新物業管理協議項下的最高年度上限總額的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)超過5%及總額超過10,000,000港元，新物業管理協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

重續新主服務協議

由於宋都股份集團根據新主服務協議應付本集團的最高服務費的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)超過5%及總額超過10,000,000港元，新主服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

經考慮定價政策、釐定建議年度上限的基準、進行持續關連交易的理由及裨益以及本公司的內部控制措施後，董事(包括獨立非執行董事)認為新主租賃協議、新物業管理協議及新主服務協議乃按一般商業條款於本公司的日常及正常業務過程中訂立，其項下擬進行的持續關連交易的條款及建議年度上限屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）新物業管理協議及新主服務協議、其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年的建議年度上限。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就新物業管理協議及新主服務協議的條款是否公平合理以及其項下擬進行的有關持續關連交易（包括與此相關的年度上限）是否按一般商業條款於本集團的日常及正常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。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意見。

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)董事會函件，當中載有新物業管理協議、新主服務協議及其各自建議年度上限的進一步詳情及資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件，內容與上文有關；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有其就上文發表的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告連同代表委任表格的通函預期將於2022年11月21日或之前寄發予股東。

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：

「2021年公告」	指	本公司日期為2021年11月16日的公告
「2021年通函」	指	本公司日期為2021年12月13日的通函
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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），根據開曼群島第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）於2017年5月5日在開曼群島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，於本公告日期，其指俞先生及宋都和業
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，藉以考慮及酌情批准新物業管理協議及新主服務協議、其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年的建議年度上限
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「和業投資」	指	杭州和業投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「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	董事會的獨立委員會(其中包括章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生，均為獨立非執行董事)經已成立，以就新物業管理協議及新主服務協議的條款、其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年的建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	雋匯國際金融有限公司，為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，並就新物業管理協議及新主服務協議的條款、其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年的建議年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無須因於新物業管理協議及新主服務協議項下擬進行的交易、其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年的建議年度上限中佔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

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人，且與彼等概無關連（定義見上市規則）的個別人士或公司
「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	2021年1月18日，股份上市並獲准於主板買賣之日
「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
「主物業管理協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）為提供物業管理服務而訂立的日期為2020年12月21日的主物業管理協議
「主租賃協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立的日期為2020年12月21日的主物業租賃協議，據此，本集團須向宋都股份集團租借若干場所作酒店用途
「主服務協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）為提供非業主增值服務、社區增值服務及其他服務而訂立的日期為2020年12月21日的主服務協議
「郭女士」	指	郭軼娟女士，為俞先生的配偶
「俞先生」	指	俞建午先生，為本公司控股股東之一
「新主租賃協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立的日期為2022年10月31日的主物業租賃協議，據此，本集團須向宋都股份集團租借若干場所作酒店用途

「新主物業管理協議」	指	本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)為提供物業管理服務而訂立的日期為2022年10月31日的主物業管理協議
「新主服務協議」	指	本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)為提供非業主增值服務、社區增值服務及其他服務而訂立的日期為2022年10月31日的主服務協議
「新物業管理協議」	指	新陽光主協議、新致中和主協議及新主物業管理協議
「新陽光主協議」	指	本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都陽光幼兒園訂立的日期為2022年10月31日的主物業管理協議，內容有關提供物業管理服務
「新致中和主協議」	指	本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與致中和實業(為其本身及作為代表致中和集團其他成員公司利益的受託人)訂立的日期為2022年10月31日的主物業管理協議，內容有關提供物業管理服務
「中國」	指	中華人民共和國，而除文義另有所指外，並僅就本公告而言及僅供地理參考，本公告提述的中國或中華人民共和國並不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「物業管理協議」	指	主物業管理協議、致中和主協議及陽光主協議的統稱
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程
「經修訂物業管理年度上限」	指	截至2021年及2022年12月31日止年度的補充物業管理協議項下的經修訂物業管理服務年度上限及截至2021年及2022年12月31日止年度的物業管理協議項下的經修訂物業管理服務年度上限總額

「經修訂服務年度上限」	指	截至2021年及2022年12月31日止年度的補充服務協議項下的經修訂非業主增值服務年度上限及截至2021年及2022年12月31日止年度的主服務協議項下的經修訂非業主增值服務、社區增值服務及其他服務年度上限總額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份不時的持有人
「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（證券代碼：600077）上市，為俞先生的聯繫人，因此為本公司的關連人士
「宋都股份集團」	指	宋都股份及其附屬公司
「宋都陽光幼兒園」	指	杭州宋都陽光幼兒園有限公司，一間於2018年8月16日在中國成立的有限公司，為俞先生的聯繫人，由宋都控股的非全資附屬公司和業投資間接擁有40%權益，餘下60%權益由獨立第三方擁有
「補充物業管理協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立的日期為2021年11月16日且補充主物業管理協議的補充協議，內容有關修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限

「補充服務協議」	指	本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都股份(為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人)訂立的日期為2021年11月16日且補充主服務協議的補充協議,內容有關修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「陽光主協議」	指	本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與宋都陽光幼兒園訂立的日期為2020年12月21日的主物業管理協議,內容有關提供物業管理服務
「致中和集團」	指	致中和實業及其附屬公司
「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
「致中和主協議」	指	本公司(為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人)與致中和實業(為其本身及作為代表致中和集團其他成員公司利益的受託人)訂立的日期為2020年12月21日的主物業管理協議,內容有關提供物業管理服務
「%」	指	百分比

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港, 2022年10月31日

於本公告日期, 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)、程華勇先生及朱軼樞先生; 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。