

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)

重續2023年至2025年的持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



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8頁至第24頁。獨立董事委員會致獨立股東推薦建議之函件載於本通函第25頁至第26頁。雋匯國際致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第27頁至第54頁。

謹訂於2022年12月15日(星期四)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21樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第59頁至第61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，盡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。

本公司將不斷審視不斷變化的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11月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	8
1.重續新物業管理協議	9
2.重續新主服務協議	14
董事會批准	19
內部控制	19
一般資料	20
上市規則的涵義	21
股東特別大會及代表委任安排	22
推薦建議	23
其他事項	24
獨立董事委員會函件	25
雋匯國際函件	27
附錄 一 一般資料	55
股東特別大會通告	59

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，於最後實際可行日期，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

釋 義

「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）已經成立，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」或 「雋匯國際」	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	毋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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2022年11月18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，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
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載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，為本公司控股股東之一
「郭女士」	指	郭軼娟女士，為俞先生的配偶

釋 義

「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的統稱
「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，並僅就本通函而言及僅供地理參考，本通函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

釋 義

「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（包括經補充物業管理協議修訂的主物業管理協議）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（經補充服務協議修訂）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
「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

釋 義

「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
「補充協議」	指	補充物業管理協議及補充服務協議的統稱
「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

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
「浙江盈通」	指	浙江盈通科技發展有限公司，一間於2011年4月12日在中國成立的有限公司，其分別由宋都控股及郭女士擁有90%及10%權益
「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

* 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：

重續2023年至2025年的持續關連交易

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述：

- (1) 招股章程，載有(其中包括)與物業管理協議及主服務協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限均為自上市日期起至2022年12月31日；及

- (2) 2021年公告，內容有關與(其中包括)補充協議有關的持續關連交易及修訂年度上限；
- (3) 2021年通函，內容有關與(其中包括)補充協議有關的持續關連交易及修訂年度上限；及
- (4) 本公司日期為2022年10月31日及2022年11月4日的公告，內容有關(其中包括)新物業管理協議及新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年各自的建議年度上限。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)以下資料：(i)有關新物業管理協議及新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年各自的建議年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)雋匯國際致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。

1. 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。因此，截至2020年及2021年12月31日止年度各年的年度上限使用率分別約為99.6%及76.1%。於2022年9月30日，截至2022年12月31日止年度的使用率約為60.8%。

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。因此，截至2020年及2021年12月31日止年度各年的年度上限使用率分別約為95.7%及88.4%。於2022年9月30日，截至2022年12月31日止年度的使用率約為61.9%。

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。因此，截至2020年及2021年12月31日止年度各年的年度上限使用率分別約為51.4%及100.0%。於2022年9月30日，截至2022年12月31日止年度的使用率約為75.0%。

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（至少兩名）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（至少兩間）就提供類似服務收取的服務費後釐定。本公司應確保新物業管理協議項下的定價及服務費不得優於本集團與獨立第三方之間類似交易的條款。

特別是，就地方政府對物業管理費的定價指引或法規而言，國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）負責對各項服務及產品的定價制定一般指南。國家發改委及／或物價局的省市級分支機構（「**省市級政府機構**」）於其各自的網站上刊載相關省市的指導價。指導價根據下列各項釐定：(i)《中華人民共和國價格法》，當中載列省市級政府機構制定指導價時須遵循的原則及程序；(ii)《中華人民共和國物業管理條例》（「**該條例**」）；及(iii)《物業服務收費管理辦法》（「**該辦法**」）。該條例及該辦法載列指導價的主要範圍及基準範圍。各省市級政府機構隨後評估其所在省市的經濟狀況及房地產行業狀況，根據評估結果制定指導價的適用範圍，並根據其所在省市的實際情況不時更新指導價。具體物業管理費由訂約方在指導價的適用範圍內協定。

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（包括經補充物業管理協議修訂的主物業管理協議）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。

2. 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本集團旗下的酒店住宿服務（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（經補充服務協議修訂）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

董事會函件

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
	2020年	2021年	止九個月
	人民幣千元	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

因此，截至2020年及2021年12月31日止年度各年非業主增值服務年度上限的使用率分別約為100.0%及83.7%。於2022年9月30日，截至2022年12月31日止年度的使用率約為24.7%。截至2020年及2021年12月31日止年度各年社區增值服務年度上限的使用率分別約為95.7%及77.1%。於2022年9月30日，截至2022年12月31日止年度的使用率約為5.6%。截至2020年及2021年12月31日止年度各年其他服務年度上限的使用率分別約為62.8%及34.3%。於2022年9月30日，截至2022年12月31日止年度的使用率約為68.9%。

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：

- 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；
- 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
- 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，

董事會函件

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。

就非業主增值服務及社區增值服務而言，於釐定服務費時，本集團會考慮人工分配、估計總開支以及目標毛利率等因素，其計算公式為：成本x(1+目標毛利率)。目標毛利率介乎25%至35%之間(視乎市況而調整)。

就其他服務而言(主要指向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本集團旗下的酒店住宿服務(如適用))，向宋都股份集團提供的費用將不低於附近可資比較酒店的現行市價。於釐定現行市價時，有關具體費用須按公平基準磋商，並按一般商業條款訂立、屬公平合理及參考附近類似規格、大小及性質的可資比較酒店的現行市價，通過定價機制釐定。本集團將對可資比較酒店的市價進行案桌搜尋，或自獨立代理或供應商(如有)取得兩份或以上可資比較酒店的報價以供參考。應付予本集團的費用須與現行市價一致，並參考本集團收集的附近可資比較酒店的資料，根據本集團的內部控制程序進行定期監察，例如檢查及定期收集和評估(其中包括)新主服務協議的定價原則。

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	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	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。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，新主服務協議項下社區增值服務的建議年度上限分別為人民幣4.00百萬元、人民幣5.00百萬元及人民幣6.00百萬元，遠低於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的歷史年度上限人民幣21.08百萬元、人民幣13.40百萬元及人民幣14.55百萬元。該等差額乃主要由於浙江省住房和城鄉建設部近年就浙江省住房銷售合約發出的通知導致收益減少，通知列明（其中包括）全面落實住宅「全裝修」要求，以此鼓勵物業開發商出售精裝房。因此，預期截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度對毛坯房的裝修裝飾服務的需求會相對放緩。

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；

董事會函件

- (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。

透過實施上述定價政策及內部控制程序，董事（包括獨立非執行董事）認為本集團有充足的內部監控程序，可確保主體協議將按一般商業條款訂立，且協議條款屬公平合理，對本集團而言不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方提供者。

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

於最後實際可行日期，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%權益。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。

於最後實際可行日期，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）擁有約99.9%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。

於最後實際可行日期，宋都陽光幼兒園由浙江盈通間接擁有40%權益，而浙江盈通為一間由宋都控股擁有90%權益及郭女士擁有10%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。

股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會通告載於本通函第59頁至第61頁。於股東特別大會上，有關（其中包括）新物業管理協議及新主服務協議及其項下擬進行的持續關連交易以及2023年、2024年及2025年各自的建議年度上限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，宋都和業於2,280,000,000股股份（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新物業

管理協議、新主服務協議、與此相關的2023年、2024年及2025年建議年度上限及其項下擬進行之持續關連交易之決議案放棄投票。因此，合共2,280,000,000股股份（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。

推薦建議

提請 閣下垂注：

- (a) 本通函第25頁至第26頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就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年各自的建議年度上限致獨立股東的推薦建議；及
- (b) 本通函第27頁至第54頁所載的雋匯國際函件，當中載有其就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年各自的建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

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，新物業管理協議及新主服務協議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，其條款及條件（連同與此相關的2023年、2024年及2025年建議年度上限）屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

董事建議獨立股東投票贊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
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀
謹啟

2022年11月24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)

重續2023年至2025年的持續關連交易

及

股東特別大會通告

敬啟者：

吾等提述宋都服务集团有限公司（「本公司」）日期為2022年11月24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年各自的建議年度上限（統稱為「建議交易」）是否按一般商業條款及於本集團的日常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。

吾等提請閣下垂注通函第8頁至第24頁所載的董事會函件及通函第27頁至第54頁所載的雋匯國際的意見函件全文，二者皆提供了有關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年各自的建議年度上限的詳情。

作為獨立董事委員會成員，吾等已與本公司的管理層討論建議交易及釐定該等建議交易的條款及計算2023年、2024年及2025年各自的建議年度上限的依據。吾等亦計及了獨立財務顧問在形成其有關建議交易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。

獨立董事委員會函件

基於上述情況，吾等認為並與獨立財務顧問一致認為，建議交易的條款屬公平合理，按一般商業條款或不遜於可向獨立第三方提供或從其可獲得的條款訂立，且須在本公司的日常及正常業務過程中按持續及慣常基準訂立，以及符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊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11月24日

以下為獨立財務顧問雋匯國際金融有限公司就新物業管理協議及新主服務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

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：

重續2023年至2025年的持續關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委聘擔任獨立財務顧問，以就新物業管理協議及新主服務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11月24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。

茲提述有關重續2023年至2025年的持續關連交易的董事會函件。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）及主服務協議（經補充服務協議修訂）將於2022年12月31日屆滿， 貴公司（為其本身及作為代表 貴集團其他成員公司利益的受託人）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；(iii)宋都陽光幼兒園訂立新陽光主協議；及(iv)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。

於最後實際可行日期，(i)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%權益。俞先生為 貴公司的控股股東；(ii)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)擁有約99.9%權益的公司；及(iii)宋都陽光幼兒園由浙江盈通間接擁有40%權益，而浙江盈通為一間由宋都控股擁有90%權益及郭女士擁有10%權益的公司。因此，宋都股份、致中和實業及宋都陽光幼兒園(俞先生的聯繫人)各自為 貴公司的關連人士。因此，新主物業管理協議、新致中和主協議、新陽光主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 貴公司的持續關連交易。

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 貴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。

由於宋都股份集團根據新主服務協議應付 貴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。

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已經成立，以(i)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 貴集團的日常業務中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)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。

就此而言，吾等，即雋匯國際，已獲 貴公司委任，以就新物業管理協議及新主服務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新物業管理協議、新主服務協議及其項下擬進行的持續關連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(i)與宋都股份集團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）；及(ii)與相互擔保協議有關的持續關連交易及重大交易（詳情載於 貴公司日期為2022年2月28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、宋都股份集團、致中和集團、宋都陽光幼兒園或可合理認為與吾等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，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等是獨立的且合資格提供有關新物業管理協議及新主服務協議的獨立建議。

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條所要求的一切必要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 貴公司有關重續2023年至2025年的持續關連交易的公告、董事會函件、 貴公司截至2020年及2021年12月31日止年度的年度報告(分別為「**2020年年報**」及「**2021年年報**」)及其截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」)；
- (b) 獲得並審閱新物業管理協議及新主服務協議有關的資料及文件；及
- (c) 與董事及管理層討論(其中包括)訂立新物業管理協議及新主服務協議的背景、理由及裨益、 貴集團業務資料、其與宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園的業務關係及歷史交易、新物業管理協議及新主服務協議主要條款的基準以及各自年度上限。

然而，吾等並無就是次委聘對 貴集團、宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務或未來前景進行任何獨立詳細核證或審核，吾等亦無就有關新物業管理協議、新主服務協議或其項下擬進行的交易的主題事項的法定所有權或任何負債進行調查。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／或改變吾等的意見，且吾等並無任何義務更新該意見以考慮最後實際可行日期之後發展的事件，亦無任何義務更新、修訂或重新確認吾等的意見。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推薦建議。

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新物業管理協議及新主服務協議的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

I. 貴集團的財務資料

下表概述了 貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度及截至2021年及2022年6月30日止六個月的經營業績：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益：					
— 物業管理服務	95,659	128,183	172,415	79,491	92,308
— 非業主增值服務	51,548	69,129	90,437	40,069	22,377
— 社區增值服務	54,587	42,462	35,698	9,859	11,134
— 其他業務	20,680	16,929	17,687	9,951	4,941
總計	222,474	256,703	316,237	139,370	130,760
來自宋都股份集團的					
收益：					
— 物業管理服務	23,178	21,906	24,958	13,364	10,193
— 非業主增值服務	40,171	49,024	68,933	29,329	16,129
— 社區增值服務	14,134	20,176	10,328	783	563
— 其他業務	270	113	72	73	78
總計	77,753	91,219	104,291	43,549	26,963

雋匯國際函件

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自致中和集團的收益：					
— 物業管理服務	1,632	1,598	1,591	775	990
來自宋都陽光幼兒園的 收益：					
— 物業管理服務	72	36	70	36	36
年／期內利潤	<u>35,236</u>	<u>32,852</u>	<u>54,908</u>	<u>23,463</u>	<u>19,451</u>

資料來源： 貴公司於聯交所網站上刊發的2020年年報、2021年年報及2022年中期報告

(a) 截至2019年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度的財務業績比較

貴集團的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣222.5百萬元增加約15.4%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣256.7百萬元。於截至2019年及2020年12月31日止年度，貴集團的純利分別約為人民幣35.2百萬元及人民幣32.9百萬元。

貴集團物業管理服務產生的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣95.7百萬元增加約34.0%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣128.2百萬元，乃主要由於貴集團在管建築面積及在管項目數量增加。

貴集團非業主增值服務產生的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣51.5百萬元增加約34.2%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣69.1百萬元，乃主要由於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務的新項目增加。

貴集團社區增值服務產生的收益由截至2019年12月31日止年度的約人民幣54.6百萬元減少約22.2%至截至2020年12月31日止年度的約人民幣42.5百萬元，乃主要由於業主對裝修裝飾服務的需求減少。

貴集團其他業務產生的收益截至2019年及2020年12月31日止年度分別約為人民幣20.7百萬元及人民幣16.9百萬元。

(b) 截至2020年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度的財務業績比較

貴集團的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣256.7百萬元增加約23.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣316.2百萬元。於截至2020年及2021年12月31日止年度，貴集團的純利分別約為人民幣32.9百萬元及人民幣54.9百萬元。

貴集團物業管理服務產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣128.2百萬元增加約34.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣172.4百萬元，乃主要由於貴集團在管建築面積及在管項目數量增加。

貴集團非業主增值服務產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣69.1百萬元增加約30.8%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣90.4百萬元，乃主要由於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務的新項目增加。

貴集團社區增值服務產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣42.5百萬元減少約16.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣35.7百萬元，乃主要由於業主對裝修裝飾服務的需求減少。

貴集團其他業務產生的收益截至2020年及2021年12月31日止年度分別約為人民幣16.9百萬元及人民幣17.7百萬元。

(c) 截至2021年6月30日止六個月與截至2022年6月30日止六個月的財務業績比較

貴集團的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣139.4百萬元減少約6.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣130.8百萬元。於截至2021年及2022年6月30日止六個月，貴集團的純利分別約為人民幣23.5百萬元及人民幣19.5百萬元。

貴集團物業管理服務產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣79.5百萬元增加約16.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣92.3百萬元，乃主要由於在管建築面積及在管項目數量增加。於2022年6月30日，貴集團在管建築面積約為9.3百萬平方米，較2021年6月30日增加約20.5%，同時，其在管項目數量於2022年6月30日達56處物業，較2021年同日新進駐另外13處物業。

貴集團非業主增值服務產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣40.1百萬元減少約44.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣22.4百萬元，乃主要由於因中國房地產市場週期性影響導致的期內儲備項目的延期交付以及儲備項目的減少。於2022年6月30日，貴集團儲備項目數量為15處物業，而於2021年6月30日為20處物業。

貴集團社區增值服務產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣9.9百萬元增加約12.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣11.1百萬元。誠如2022年中期報告所述，此乃主要由於對業主的社區零售服務推廣，多樣化 貴集團的收入基礎。

貴集團其他業務產生的收益截至2021年及2022年6月30日止六個月分別約為人民幣10.0百萬元及人民幣4.9百萬元。

II. 有關 貴集團、宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園的業務資料

貴集團為中國浙江省綜合物業管理服務供應商。茲提述2022年中期報告，其擁有超過二十年物業管理服務行業經驗及擁有國家一級物業管理資質。貴集團有四條業務線，即(i)物業管理服務，包括保安、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；(ii)非業主增值服務，包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務；(iii)社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務；及(iv)其他業務，包括酒店業務及長租公寓業務。

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）。宋都股份集團主要在中國從事房地產開發及房地產銷售。於最後實際可行日期，宋都股份的市值約為人民幣40億元。茲提述宋都股份刊發的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的年報及截至2022年9月30日止九個月的第三季度報告，宋都股份集團於上述期間的收益分別約為人民幣4,167.0百萬元、人民幣7,161.4百萬元、人民幣7,498.2百萬元及人民幣6,813.4百萬元。吾等注意到，於2022年9月30日，宋都股份集團擁有總建築面積約3.8百萬平方米的土地儲備供在建物業使用。吾等自董事獲悉，自1998年起，貴集團與中國頂尖房地產開發商宋都股份集團維持長期穩定業務關係。

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。致中和集團主要在中國從事製造及銷售食品及飲料，尤其是酒、龜苓膏及涼茶。據董事告知，致中和集團在中國浙江省擁有兩間工廠，其業務運營需要物業管理服務，及自2018年起，貴集團與致中和集團維持穩定業務關係並向其提供上述服務。

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。其主要在中國從事提供學前教育服務。據董事告知，宋都陽光幼兒園在中國浙江省擁有一間幼兒園，其業務運營需要物業管理服務，及自2018年起，貴集團與宋都陽光幼兒園維持穩定業務關係並向其提供上述服務。

III. 訂立新物業管理協議及新主服務協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴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，且多年來一直在日常業務中向其各自開發／擁有／經營的物業提供（其中包括）物業管理服務及向宋都股份集團提供非業主增值服務、社區增值服務及

其他服務。貴集團預期於物業管理協議及主服務協議各自屆滿後繼續進行該等協議項下擬進行的交易。

董事告知吾等，重續物業管理協議及主服務協議可為貴集團提供穩定的收入來源，從而使貴集團獲益。誠如上文「貴集團的財務資料」一節所述，吾等注意到，截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月，根據物業管理協議提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣23.5百萬元、人民幣26.6百萬元及人民幣11.2百萬元，分別約佔貴集團收益的9.2%、8.4%及8.6%，而根據主服務協議提供增值及其他服務產生的收益分別約為人民幣69.3百萬元、人民幣79.3百萬元及人民幣16.8百萬元，分別約佔貴集團同期收益的27.0%、25.1%及12.8%。據董事告知，貴集團從事物業管理服務行業已超過二十年，上述服務將仍為貴集團的業務重點。吾等注意到新物業管理協議及新主服務協議項下的服務範圍與貴集團的現有業務一致。

從成本的角度來看，董事認為貴集團與宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園各方有著多年的業務合作關係，貴集團熟知各方的服務要求及標準，因此，既有的溝通渠道能夠讓貴集團相較新客戶更加高效地應對各方的不同服務要求，從而減少貴集團的時間及行政成本。誠如本函件前一節所述有關訂約方的業務資料，吾等注意到貴集團多年來與各方維持穩定業務關係並為其業務目的提供物業服務。

經考慮(i) 貴集團的現有業務活動及其繼續開展相同業務的意向；(ii)開展上述業務所帶來的歷史收益可為貴集團提供收入來源；(iii)新物業管理協議及新主服務協議項下的服務範圍與貴集團的現有業務一致；及(iv)在各方與貴集團多年的業務關係基礎上的既有溝通渠道所帶來的成本效益，吾等與董事一致認為，訂立新物業管理協議及新主服務協議符合貴公司及股東的整體利益，其亦於貴集團的日常業務中進行。

IV. 新物業管理協議的主要條款

於2022年10月31日，貴公司（為其本身及作為代表 貴集團其他成員公司利益的受託人）分別與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）、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）及宋都陽光幼兒園訂立新主物業管理協議、新致中和主協議及新陽光主協議。下表概述物業管理協議（包括經補充物業管理協議修訂的主物業管理協議）項下的現有年度上限、實際交易金額及使用率：

	現有年度上限			實際交易金額			使用率		截至 12月31日 止年度 2022年 %
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度			截至	截至	
	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	9月30日	截至12月31日止年度	2021年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月	2020年	2021年	
			(經審核)	(經審核)	(未經審核)	2022年	%	%	%
• 主物業管理協議(經補充物業管理協議修訂)	22,000	32,800	34,800	21,906	24,958	21,141	99.6%	76.1%	於2022年 9月30日為 60.8% (或年化： 81.0% ^(附註1))
• 致中和主協議	1,670	1,800	2,000	1,598	1,591	1,238	95.7%	88.4%	於2022年 9月30日為 61.9% (或年化： 82.5% ^(附註1))
• 陽光主協議	70	70	70	36	70	53	51.4%	100.0%	於2022年 9月30日為 75.0% (或年化： 100.0% ^(附註1))
總額	23,740	34,670	36,870	23,540	26,619	22,432	-	-	-

附註：現有年度上限的使用率根據截至2022年9月30日止九個月的實際交易金額進行年化計算，僅作說明用途。

下表載列新物業管理協議項下的建議年度上限：

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

吾等分析各新物業管理協議時考慮的主要條款及因素載列如下：

(a) 新主物業管理協議

根據新主物業管理協議，貴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)，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)。吾等已審閱新主物業管理協議項下的服務範圍，並注意到該範圍屬貴集團的日常業務。

茲提述董事會函件，新主物業管理協議項下的服務費將由訂約雙方經參考以下各項釐定：(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)國家發展和改革委員會及/或物價局的相關省市級分支機構頒佈的地方政府對物業管理費的定價指引或法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價。吾等自貴公司獲悉，主物業管理協議已採用相同的釐定基準。因此，吾等從截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月貴集團與宋都股份集團及獨立第三

方訂立的物業管理服務合約（「I3P物業管理合約」）中分別獲取25份及25份樣本（從 貴集團項目清單所示 貴集團於上述期間與相關人士訂立的各個物業管理項目中隨機抽取），並對合約中服務費的定價及計算基準進行比較。吾等在審閱中注意到新主物業管理協議項下擬進行的交易的條款並不優於 貴集團與獨立第三方之間類似交易的條款。吾等亦獲 貴公司告知， 貴集團將在新主物業管理協議期限內實施相同的定價政策並採取相應的內部控制機制，且其會確保新主物業管理協議項下的定價及服務費不得優於 貴集團與獨立第三方之間類似交易的條款。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，主物業管理年度上限分別設定為人民幣30百萬元、人民幣32百萬元及人民幣34百萬元。茲提述董事會函件，吾等注意到有關年度上限乃由董事經參考以下各項釐定：(i)主物業管理協議項下的歷史交易金額；(ii) 貴集團當前獲宋都股份集團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， 貴集團預期將獲宋都股份集團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)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) 貴集團經計及（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。為進一步評估主物業管理年度上限的合理性，吾等已進行以下分析（其中包括）：

- (i) 吾等審閱主物業管理協議項下的歷史交易金額，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， 貴集團向宋都股份集團提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣21.9百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣21.1百萬元。吾等注意到主物業管理協議項下的現有年度上限的使用率普遍維持較高，截至2020年及2021年12月31日止年度分別約為99.6%及76.1%，而截至2022年12月31日止年度將約為81.0%（倘年化）；

- (ii) 吾等審查 貴公司對主物業管理年度上限預測的基準。吾等注意到董事預期將根據新主物業管理協議向宋都股份集團提供類似範圍的物業管理服務，且其亦獲宋都股份集團告知，用於編製物業管理服務需求的宋都股份集團待開發物業的銷售規模、面積及數目預期將於截至2025年12月31日止三個年度保持相對穩定。吾等在審閱中注意到 貴公司採取謹慎的方法，預期截至2025年12月31日止三個年度，宋都股份集團在物業管理服務方面的預期合約建築面積將大致穩定，且與宋都股份集團近期的實際合約建築面積相當。因此，根據 貴公司的最新數據，宋都股份集團截至2022年9月30日止九個月的合約建築面積約為3.7百萬平方米，這與根據主物業管理年度上限預測的預期建築面積相當，即截至2025年12月31日止三個年度分別約為3.8百萬平方米、3.9百萬平方米及4.4百萬平方米。吾等注意到 貴集團於截至2022年9月30日止九個月對宋都股份集團獨家開發的物業亦保持100%的高中標率。吾等認為上述內容為董事對主物業管理年度上限作出的預測提供依據；及
- (iii) 吾等獲得並審閱 貴集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度預期將獲宋都股份集團委聘的物業管理項目清單（「**主物業管理項目清單**」），據董事告知，該清單已獲宋都股份集團確認及同意。主物業管理項目清單包括有關規劃中物業的數目、預期銷售額及交付日期、達致預計授予 貴集團建築面積的方法及估計項目費用金額的計算方法的資料。因此，吾等注意到，截至2025年12月31日止三個年度各年，預計 貴集團將自該等項目收取的總費用估計約為人民幣28.4百萬元、人民幣29.0百萬元及人民幣30.3百萬元，分別佔主物業管理年度上限的85%以上。亦經考慮上述宋都股份集團對物業管理服務的預計持續需求，吾等認為主物業管理年度上限的金額屬合理。

經考慮(i)新主物業管理協議項下的服務範圍屬 貴集團的日常業務；(ii)新主物業管理協議項下擬進行的交易的定價及服務費不得優於與獨立第三方所訂立者；(iii)有關定價政策將在新主物業管理協議期限內由相應的內部控制機制實施及規管；(iv)主物業管理協議項下的現有年度上限的使用率普遍較高；(v)主物業管理年度上限的金額被認為是合理的，當中計及(其中包括)預測基於依據作出，且在很大程度上可由主物業管理項目清單所列的項目支持；及(vi)本函件上文所述訂立新物業管理協議的理由及裨益，吾等認為新主物業管理協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

(b) 新致中和主協議

根據新致中和主協議， 貴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)，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)。吾等已審閱新致中和主協議項下的服務範圍，並注意到該範圍屬 貴集團的日常業務。

茲提述董事會函件，新致中和主協議項下的服務費將由訂約雙方經參考以下各項釐定：(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)國家發展和改革委員會及／或物價局的相關省市級分支機構頒佈的地方政府對物業管理費的定價指引或法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價。吾等自 貴公司獲悉，致中和主協議已採用相同的釐定基準。因此，吾等從截至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 貴集團與致中和集團訂立的物業管理服務合約中獲取三份樣本及獲取25份I3P物業管理合約(從 貴集團項目清單所

示 貴集團於上述期間與相關人士訂立的各個物業管理項目中隨機抽取)，並對合約中服務費的定價及計算基準進行比較。吾等在審閱中注意到新致中和主協議項下擬進行的交易的條款並不優於 貴集團與獨立第三方之間類似交易的條款。吾等亦獲 貴公司告知， 貴集團將實施相同的定價政策並採取相應的內部控制機制，且其會確保新致中和主協議項下的定價及服務費不得優於 貴集團與獨立第三方之間類似交易的條款。

截至2025年12月31日止三個年度各年，致中和年度上限設定為人民幣2百萬元。茲提述董事會函件，吾等注意到有關年度上限乃由董事經參考以下各項釐定：(i)致中和主協議項下的歷史交易金額；(ii) 貴集團當前獲致中和集團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， 貴集團預期將獲致中和集團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；及(iv) 貴集團經計及(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。為進一步評估致中和年度上限的合理性，吾等已進行以下分析(其中包括)：

- (i) 吾等審閱致中和主協議項下的歷史交易金額，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， 貴集團向致中和集團提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.2百萬元。吾等注意到致中和主協議項下的現有年度上限的使用率普遍維持較高，截至2020年及2021年12月31日止年度分別約為95.7%及88.4%，而截至2022年12月31日止年度將約為82.5%(倘年化)；及
- (ii) 吾等審查 貴公司對致中和年度上限預測的基準。董事告知吾等，其預期將根據新致中和主協議向致中和集團提供類似範圍的物業管理服務。吾等獲 貴公司提供 貴集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度預期將獲致中和集團委聘的物業管理項目的估計項目費用金額的詳情及計算方法。吾等在審閱中注意到 貴集團現時獲致中和集團委聘負責與其經營的兩間工廠相關的兩個物業管理項目，董事與致中和集團進行討論並得到其確認後，預期有關委聘於截至2025年12月31日止三個年度將在相同的建築面積

水平上繼續進行。亦注意到，截至2025年12月31日止三個年度各年，預計 貴集團將自該等項目收取的總費用估計約為人民幣1.9百萬元，相應佔致中和年度上限的90%以上。亦經考慮其自2018年以來的穩定業務關係及致中和集團於上述項目中對物業管理服務的預計持續需求，吾等認為上述內容為致中和年度上限的預測提供依據，且基於當前獲委聘項目釐定的有關年度上限金額屬合理。

經考慮(i)新致中和主協議項下的服務範圍屬 貴集團的日常業務；(ii)新致中和主協議項下擬進行的交易的定價及服務費不得優於與獨立第三方所訂立者；(iii)有關定價政策將在新致中和主協議期限內由相應的內部控制機制實施及規管；(iv)致中和主協議項下的現有年度上限的使用率普遍較高；(v)致中和年度上限的金額被認為是合理的，當中計及(其中包括)預測基於依據作出，且在很大程度上可由預期將獲致中和集團委聘的項目支持；及(vi)本函件上文所述訂立新物業管理協議的理由及裨益，吾等認為新致中和主協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

(c) 新陽光主協議

根據新陽光主協議， 貴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)，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)。吾等已審閱新陽光主協議項下的服務範圍，並注意到該範圍屬 貴集團的日常業務。

茲提述董事會函件，新陽光主協議項下的服務費將由訂約雙方經參考以下各項釐定：(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)國家發展和改革委員會及／或物價局的相關省市級分支機構頒佈的地方政府對物業管理費的定價指引或法規(如適用)；及(vi)市場中類似服務的現行市價。吾等自 貴公司獲悉，陽光主協議已採用相同的釐定基準。因此，吾等從截至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 貴集團與宋都陽光幼兒園訂立的物業管理服務合約中獲取兩份樣本及獲取25份I3P物業管理合約(從 貴集團項目清單所示 貴集團於上述期間與相關人士訂立的各個物業管理項目中隨機抽取)，並對合約中服

務費的定價及計算基準進行比較。吾等在審閱中注意到新陽光主協議項下擬進行的交易的條款並不優於與獨立第三方之間類似交易的條款。吾等亦獲 貴公司告知， 貴集團將實施相同的定價政策並採取相應的內部控制機制，且其會確保新陽光主協議項下的定價及服務費不得優於 貴集團與獨立第三方之間類似交易的條款。

截至2025年12月31日止三個年度各年，陽光年度上限設定為人民幣90,000元。茲提述董事會函件，吾等注意到有關年度上限乃由董事經參考以下各項釐定：(i)陽光主協議項下的歷史交易金額；(ii) 貴集團當前獲宋都陽光幼兒園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， 貴集團預期將獲宋都陽光幼兒園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；及(iv) 貴集團經計及(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。為進一步評估陽光年度上限的合理性，吾等已進行以下分析(其中包括)：

- (i) 吾等審閱陽光主協議項下的歷史交易金額，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， 貴集團向宋都陽光幼兒園提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣36,000元、人民幣70,000元及人民幣53,000元。吾等注意到，截至2020年及2021年12月31日止年度，陽光主協議項下的現有年度上限的使用率分別約為51.4%及100.0%，而截至2022年12月31日止年度將維持較高在100% (倘年化)；及
- (ii) 吾等審查 貴公司對陽光年度上限預測的基準。董事告知吾等，其預期將根據新陽光主協議向宋都陽光幼兒園提供類似範圍的物業管理服務。吾等獲 貴公司提供 貴集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度預期將獲宋都陽光幼兒園委聘的物業管理項目的估計項目費用金額的詳情及計算方法。吾等在審閱中注意到 貴集團現時獲宋都陽光幼兒園委聘負責與其經營的一間幼兒園相關的一個物業管理項目，董事與宋都陽光幼兒園進行討論並得到其確認後，預期有關委聘於截至2025年12月31日止三個年度將在相同的建築面

積水平上繼續進行。亦注意到，截至2025年12月31日止三個年度各年，預計 貴集團將自該項目收取的費用估計約為人民幣86,000元，相應佔陽光年度上限的95%以上。亦經考慮其自2018年以來的穩定業務關係及宋都陽光幼兒園於上述項目中對物業管理服務的預計持續需求，吾等認為上述內容為陽光年度上限的預測提供依據，且基於當前獲委聘項目釐定的有關年度上限金額屬合理。

經考慮(i)新陽光主協議項下的服務範圍屬 貴集團的日常業務；(ii)新陽光主協議項下擬進行的交易的定價政策及服務費不得優於與獨立第三方所訂立者；(iii)有關定價政策將在新陽光主協議期限內由相應的內部控制機制實施及規管；(iv)近期現有年度上限的使用率普遍較高；(v)陽光年度上限的金額被認為是合理的，當中計及(其中包括)預測基於依據作出，且在很大程度上可由預期將獲宋都陽光幼兒園委聘的項目支持；及(vi)本函件上文所述訂立新物業管理協議的理由及裨益，吾等認為新陽光主協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

股東務請注意，新物業管理協議項下的建議年度上限不得被視為 貴集團、宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園各自收益、盈利能力或交易前景的任何直接或間接指標。

V. 新主服務協議的主要條款

於2022年10月31日，貴公司（為其本身及作為代表 貴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。下表概述主服務協議（經補充服務協議修訂）項下的現有年度上限、實際交易金額及使用率：

	現有年度上限			實際交易金額			使用率		
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度			截至		
							9月30日		
	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年	截至12月31日止年度	2021年	2022年
人民幣千元	人民幣千元	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)				
• 非業主增值服務	49,036	82,386	89,722	49,024	68,933	22,141	100.0%	83.7%	於2022年9月30日為24.7% (或年化：32.9% ^(附註1))
• 社區增值服務	21,084	13,404	14,549	20,176	10,328	813	95.7%	77.1%	於2022年9月30日為5.6% (或年化：7.5% ^(附註1))
• 其他服務	180	210	229	113	72	158	62.8%	34.3%	於2022年9月30日為68.9% (或年化：91.9% ^(附註1))
總額	70,300	96,000	104,500	69,313	79,333	23,112	-	-	-

附註：現有年度上限的使用率根據截至2022年9月30日止九個月的實際交易金額進行年化計算，僅作說明用途。

下表載列新主服務協議項下的建議年度上限：

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

吾等分析新主服務協議考慮的主要條款及因素載列如下：

根據新主服務協議，貴集團同意提供(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貴集團旗下的酒店住宿服務（如適用）），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）。吾等已審閱新主服務協議項下的上述服務範圍並注意到該範圍屬貴集團的日常業務。

茲提述董事會函件，新主服務協議項下的服務費將由訂約雙方參考以下各項釐定：(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)貴集團的預算開支，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。誠如董事會函件所述，於釐定非業主增值服務及社區增值服務的服務費時，貴集團會考慮人工分配、估計總開

支以及目標毛利率等因素，而於釐定其他服務的服務費時，其考慮附近可資比較酒店的現行市價。吾等自 貴公司獲悉，主服務協議已採用類似的釐定基準。因此，吾等就 貴集團截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月向宋都股份集團及獨立第三方提供的上述服務分別取得合共113份及13份合約樣本或相關文件（自各非業主增值服務項目以及 貴集團於其項目清單中所示各類社區增值服務及其他服務中隨機選取），並對合約／文件中服務費的定價及計算基準進行比較。吾等在審閱中注意到新主服務協議項下擬進行的交易的條款並不優於 貴集團與獨立第三方之間類似交易的條款。吾等亦獲 貴公司告知， 貴集團於新主服務協議期限內將實施類似的定價政策並採取相應的內部控制機制。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，增值服務年度上限分別設定為人民幣30百萬元、人民幣35百萬元及人民幣35百萬元，社區增值服務年度上限分別設定為人民幣4百萬元、人民幣5百萬元及人民幣6百萬元以及其他服務年度上限分別設定為人民幣200,000元、人民幣200,000元及人民幣200,000元。茲提述董事會函件，吾等注意到該等年度上限由董事參考以下各項釐定：(i)主服務協議項下的歷史交易金額；(ii) 貴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， 貴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）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) 貴集團當前獲宋都股份集團委聘提供其他服務的類型；及(v) 貴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。為進一步評估新主服務協議項下建議年度上限的合理性，吾等已進行以下分析（其中包括）：

- 就增值服務年度上限而言：
 - (i) 吾等審閱截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月主服務協議項下非業主增值服務的歷史交易金額，分別約為人民幣49.0百萬元、人民幣68.9百萬元及人民幣22.1百萬元。吾

等注意到，主服務協議項下該等服務截至2020年及2021年12月31日止年度的現有年度上限使用率普遍較高，分別約為100.0%及83.7%。然而，本年度將錄得相對較低的使用率，誠如董事所解釋，主要是由於宋都股份集團對相關增值服務的需求短暫減少，其因中國房地產市場週期性影響而放緩其相應項目計劃；

- (ii) 吾等審查 貴公司對增值服務年度上限預測的基準。吾等注意到董事預期將根據新主服務協議提供類似範圍的服務。董事（特別是鑒於本年度現有年度上限的使用率較低）已與宋都股份集團討論有關其需要 貴集團提供非業主增值服務的未來項目計劃，並獲告知現有交易量反映其最新需求，且預期該需求將於截至2025年12月31日止三個年度保持相對穩定。吾等在審閱中注意到 貴公司採取謹慎的方法，截至2025年12月31日止三個年度，預期宋都股份集團在非業主增值服務方面的預期合約建築面積將大致穩定，且與宋都股份集團截至2022年9月30日止九個月的實際合約建築面積相當。因此，根據 貴公司的最新數據，宋都股份集團於上述期間的合約建築面積約為2.2百萬平方米，這與根據增值服務年度上限預測的預期建築面積相當，截至2025年12月31日止三個年度分別約為2.0百萬平方米、2.0百萬平方米及2.2百萬平方米。吾等亦獲董事告知，經考慮其業務關係，物業開發商通常傾向由其聯屬物業管理公司提供非業主增值服務屬行業常態。吾等認為上述內容為董事對增值服務年度上限作出的預測提供依據；及
- (iii) 吾等獲得並審閱截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度 貴集團預期將獲宋都股份集團委聘的非業主增值服務項目清單（「**增值服務項目清單**」），據董事告知，該清單已獲宋都股份集團確認及同意。增值服務項目清單包括有關規劃中項目的數量、相應建築面積及預期交付日期的資料，以及項目費用總額計算。因此，吾等注意到，截至

2025年12月31日止三個年度各年，貴集團根據該等項目預計將收到的非業主增值服務總費用估計約為人民幣27.5百萬元、人民幣31.3百萬元及人民幣34.9百萬元，分別佔增值服務年度上限的85%以上。亦經考慮反映最新服務需求的預測及上述宋都股份集團對相關服務的預計持續需求，吾等認為增值服務年度上限的金額屬合理。

- 就社區增值服務年度上限而言：
 - (i) 吾等審閱截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月主服務協議項下社區增值服務的歷史交易金額，分別約為人民幣20.2百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣0.8百萬元。吾等注意到，主服務協議項下該等服務截至2020年及2021年12月31日止年度的現有年度上限使用率普遍較高，分別約為95.7%及77.1%。然而，本年度將錄得相對較低的使用率，誠如董事所解釋，主要是由於根據浙江省住房和城鄉建設部就浙江省住房銷售合約發出的通知，其鼓勵物業開發商開發及出售精裝房，宋都股份集團有關毛坯房標準裝修的項目減少；及
 - (ii) 吾等審查 貴公司對社區增值服務年度上限預測的基準。吾等注意到董事預期將根據新主服務協議提供類似範圍的服務。董事（特別是鑒於本年度現有年度上限的使用率較低）已與宋都股份集團討論有關其需要 貴集團提供社區增值服務的未來項目計劃，並獲告知截至2025年12月31日止三個年度對物業維修及養護服務仍然有需求且大致穩定。吾等獲 貴公司提供一份項目清單，當中載有 貴集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度預期將獲宋都股份集團委聘的社區增值服務的詳情及估計項目費用金額計算。吾等在審閱中注意到截至2025年12月31日止三個年度，根據社區增值服務年度上限預測的宋都股份集團在社區增值服務方面的建築面積預期分別約為2.4百萬平方米、2.5百萬平方米及2.6百萬平方米。若干物業維修及養護服務項目涉及的服務範圍較大及／或質量要求較高，據此，項目費用主要經參考預算人工成本及所需維修及養護成本（主要成本項目將由

市場報價支持)釐定。整體而言，據悉截至2025年12月31日止三個年度各年，貴集團預期將收取的總費用估計約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣4.9百萬元，分別佔社區增值服務年度上限的78%以上。據董事告知，項目清單已獲宋都股份集團確認及同意。同樣，吾等注意到，經考慮其業務關係，物業開發商通常傾向由其聯屬物業管理公司提供社區增值服務。吾等認為上述內容為社區增值服務年度上限作出的預測提供依據且上述反映宋都股份集團最新服務需求的有關年度上限的金額屬合理。

- 就其他服務年度上限而言：
 - (i) 吾等審閱截至2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年9月30日止九個月主服務協議項下其他服務的歷史交易金額，分別約為人民幣113,000元、人民幣72,000元及人民幣158,000元。吾等注意到，主服務協議項下該等服務的現有年度上限使用率普遍波動，截至2020年及2021年12月31日止年度分別約為62.8%及34.3%，而截至2022年12月31日止年度將約為91.9% (倘年化)。誠如董事所解釋，這主要是由於中國地方政府與2019冠狀病毒病疫情有關的防控措施對貴集團於該等期間的酒店業務相關需求造成了影響；及
 - (ii) 吾等審查貴公司對其他服務年度上限預測的基準。吾等注意到董事預期將根據新主服務協議提供類似範圍的服務。吾等獲貴公司提供有關貴集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度預期將獲宋都股份集團委聘的其他服務的詳情及估計項目費用金額計算。吾等在審閱中注意到董事已考慮上述現有年度上限使用率的原因，且經其與宋都股份集團討論及確認後，預期截至2025年12月31日止三個年度對貴集團其他服務的需求將維持在與本年度整體相當的水平。亦據悉，截至2025年12月31日止三個年度各年，貴集團預期向宋都股份集團提供其他服務收取的費用估計約為人民幣180,000元，相應佔其他服務年度上限的85%以上。吾等認為上述內容為其他服務年度上限作出的預測提供依據且反映最新服務需求及上述宋都股份集團對相關服務的預計持續需求的有關年度上限的金額屬合理。

經考慮(i)新主服務協議項下的服務範圍屬 貴集團的日常業務；(ii)新主服務協議項下擬進行的交易的定價政策及服務費不得優於與獨立第三方所訂立者；(iii)有關定價政策將在新主服務協議期限內由相應的內部控制機制實施及規管；(iv)新主服務協議項下建議年度上限的金額被認為是合理的，當中計及(其中包括)預測基於依據作出、反映最新服務需求及宋都股份集團的預計需求且在很大程度上可由預期獲宋都股份集團委聘的項目支持；及(v)本函件上文所述訂立新主服務協議的理由及裨益，吾等認為新主服務協議項下的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

股東務請注意，新主服務協議項下的建議年度上限不得被視為 貴集團或宋都股份集團各自收益、盈利能力或交易前景的任何直接或間接指標。

VI. 貴集團內部控制政策

茲提述董事會函件， 貴公司已採取各種內部控制措施以監控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) 貴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) 貴公司的財務部門(「**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 貴公司審核委員會的意見後)將採取措施修訂建議年度上限金額(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，確保不會超過補充協議項下的年度上限；
- (iv) 貴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) 貴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。

吾等已審閱載有上述詳情的 貴集團內部控制政策及批准上述措施的董事會會議的記錄。吾等注意到，進行主體協議項下擬進行的交易將由 貴集團明確分工的不同部門及報告機制監督，確保交易符合主體協議的條款及條件、 貴集團的定價政策及上市規則項下的相關規定。茲提述2020年年報及2021年年報，吾等注意到 貴公司獨立非執行董事及核數師已對物業管理協議及主服務協議項下的持續關連交易進行審閱，並根據上市規則第14A.55及14A.56條提供所需的確認。 貴公司亦向吾等確認，物業管理協議及主服務協議項下擬進行的交易已遵守上市規則項下的相關內部控制措施及年度審閱規定，且 貴集團將於主體協議的期限內繼續遵守相關措施及規定。因此，吾等認為內部控制措施可確保主體協議項下擬進行的交易將按一般商業條款進行，並符合上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)新物業管理協議及新主服務協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立；及(ii)訂立新物業管理協議及新主服務協議乃於 貴集團日常業務中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准新物業管理協議、新主服務協議、其項下擬進行的持續關連交易及2023年、2024年及2025年的建議年度上限的普通決議案。

此致

宋都服务集团有限公司
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

2022年11月24日

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14年及11年經驗。

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%
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，概無董事或候選董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2021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2021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(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2021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. 本公司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. 本公司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17樓1712-1716號舖。
- 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) 新主物業管理協議；
- (ii) 新致中和主協議；
- (iii) 新陽光主協議；
- (iv) 新主服務協議；
- (v) 2021年公告；
- (vi) 2021年通函；
- (vii) 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；
- (viii) 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；
- (ix) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述之專家之同意書；
- (x) 本通函；及
- (xi) 招股章程。



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12月15日(星期四)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21樓舉行股東特別大會，藉以：

普通決議案

考慮及酌情通過(無論是否修訂)以下決議案，作為普通決議案：

「動議：

- (A) 批准及確認新物業管理協議(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)(該等協議定義見本公司同日通函(「通函」))及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事(「董事」，俞昀女士除外)作出一切彼認為就使新物業管理協議及其項下擬進行的交易生效而言屬必要之行動或事宜及簽署一切必要相關文件；
- (B) 批准及確認截至2025年12月31日止三個年度的新物業管理協議(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)(定義見通函)項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限(統稱為「建議新物業管理年度上限」)；
- (C) 授權任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑之文件，則任何兩名董事或一名董事及本公司秘書，惟俞昀女士除外)為及代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議，以及進行一切彼認為與新物業管理協議項下擬進行之事項、建議

股東特別大會通告

新物業管理年度上限以及協議項下擬進行之交易以及其實施(包括加蓋印章)有附帶關係、有必要、有附屬關係或有關之行動或事宜；

- (D) 批准及確認新主服務協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易，並授權任何一名董事(俞昀女士除外)作出一切彼認為就使新主服務協議及其項下擬進行的交易生效而言屬必要之行動或事宜及簽署一切必要相關文件；
- (E) 批准及確認截至2025年12月31日止三個年度的新主服務協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限(統稱為「**建議新服務年度上限**」)；及
- (F) 授權任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑之文件，則任何兩名董事或一名董事及本公司秘書，惟俞昀女士除外)為及代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議，以及進行一切彼認為與新主服務協議項下擬進行之事項、建議新服務年度上限以及協議項下擬進行之交易以及其實施(包括加蓋印章)有附帶關係、有必要、有附屬關係或有關之行動或事宜。」

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港，2022年11月24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

股東特別大會通告

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12月12日（星期一）至2022年12月15日（星期四）（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12月9日（星期五）下午4時30分送達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17樓1712-1716號舖），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，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，盡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。

本公司將不斷審視不斷變化的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）、程華勇先生及朱軼樺先生；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。