

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**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)

## 修訂與宋都股份集團的持續關連交易的年度上限

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

### 背景

茲提述招股章程「關連交易」一節，載有(其中包括)與主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，期限分別為自上市日期起至2022年12月31日。

### 根據補充協議修訂年度上限

於2020年12月21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(i)物業管理協議(包括主物業管理協議)；及(ii)主服務協議。有關進一步詳情(包括主要條款及條件)，請參閱招股章程「關連交易 – 不獲豁免持續關連交易」一段。

由於預期截至2022年12月31日止兩個年度的主物業管理協議及主服務協議項下的實際交易金額將超出原預測，於2021年11月16日（交易時段後），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）訂立以下協議：

- (i) 補充物業管理協議，以根據截至2022年12月31日止兩個年度的主物業管理協議修訂2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限；及
- (ii) 補充服務協議，以根據截至2022年12月31日止兩個年度的主服務協議修訂2021年增值服務年度上限、2021年服務年度上限總額、2022年增值服務年度上限及2022年服務年度上限總額。

## 上市規則的涵義

### 一般事項

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將須重新遵守公告及獨立股東批准的規定。

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）擁有約35.01%、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，補充物業管理協議及補充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。

### 補充物業管理協議以及主物業管理協議、致中和主協議及陽光主協議項下的擬定年度上限總額

由於物業管理協議（即(i)主物業管理協議；(ii)致中和主協議；及(iii)陽光主協議）均與本集團分別向俞先生的聯繫人（即宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園）提供的物業管理服務有關，已就上市規則而言進行合併計算。由於2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限已修訂，物業管理協議項下的年度上限總額將相應修訂至截至2022年12月31日止兩個年度。

由於物業管理協議項下的最高年度上限總額（經計及經修訂2021年物業管理年度上限及經修訂2022年物業管理年度上限）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，補充物業管理協議項下擬進行的交易（包括經修訂2021年物業管理年度上限及經修訂2022年物業管理年度上限）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。

### **補充服務協議**

由於宋都股份集團根據主服務協議（經計及補充服務協議、經修訂2021年服務年度上限總額及經修訂2022年服務年度上限總額）向本集團應付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25%，補充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）補充物業管理協議、補充服務協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括與此相關的經修訂年度上限）。

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)董事會函件，當中載有補充物業管理協議、補充服務協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括與此相關的經修訂年度上限）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)召開股東特別大會通告連同代表委任表格的通函預期將於2021年12月7日或之前寄發予股東。

## 背景

茲提述招股章程「關連交易」一節，載有(其中包括)與主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之詳情，期限分別為自上市日期起至2022年12月31日。

### 主物業管理協議

於2020年12月21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)，期限自上市日期起至2022年12月31日。有關主物業管理協議的進一步詳情(包括主要條款及條件)，請參閱招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易」一段。

### 主服務協議

於2020年12月21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))，期限自上市日期起至2022年12月31日。有關進一步詳情(包括主要條款及條件)，請參閱招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易」一段。

## 根據補充協議修訂年度上限

### 根據補充物業管理協議修訂2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限

本公司一直密切監察其於主物業管理協議項下與宋都股份集團之間持續關連交易的進展。鑒於(i)本集團一直提供額外及更廣泛的物業管理服務，例如為宋都股份集團所開發或擁有的物業提供額外清潔服務；(ii)宋都股份集團所開發物業的銷售規模擴大、面積及數量增加導致對物業管理服務的需求增加；及(iii)宋都股份集團所開發的四個物業項目實際交付時間較預期交付時間延遲導致宋都股份集團需要額外的物業管理服務，主物業管理協議項下的交易金額接近2021年物業管理年度上限。

下表載列主物業管理協議分別於截至2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月的歷史交易金額：

	截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至2021年 9月30日 止九個月 (人民幣千元) (未經審核)
• 主物業管理協議	21,906	18,880

截至2021年9月30日止九個月主物業管理協議項下的實際交易總額約佔原2021年物業管理年度上限的82.8%。

因此，於2021年11月16日(交易時段後)，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)訂立補充物業管理協議，以修訂2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限，詳情如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
原年度上限	22,800	24,800
經修訂年度上限	32,800	34,800

董事會進一步確認，於本公告日期，主物業管理協議項下的實際交易金額並無超過原2021年物業管理年度上限(即人民幣22,800,000元)。

除上文所披露者外，主物業管理協議的現有主要條款全部保持不變。

經修訂2021年物業管理年度上限及經修訂2022年物業管理年度上限乃經參考以下各項後釐定：

- (i) 截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的歷史交易金額；
- (ii) 本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物業單位數目及相應建築面積；
- (iii) 截至2021年及2022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物業管理服務供應商的項目數目及相應建築面積增加，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；及
- (iv) 本集團經計及中國預期通脹後將收取服務費的年度增幅。

**根據補充服務協議修訂2021年增值服務年度上限、2021年服務年度上限總額、2022年增值服務年度上限及2022年服務年度上限總額**

本公司亦一直密切監察其於主服務協議項下與宋都股份集團之間持續關連交易的進展。鑒於(i)因相關項目需求，宋都股份集團要求擴大若干物業非業主增值服務的範圍；及(ii)宋都股份集團所開發物業的銷售規模擴大、面積及數量增加導致對增值服務的需求增加，宋都股份集團根據主服務協議所支付非業主增值服務的實際交易金額接近2021年增值服務年度上限。

下表載列宋都股份集團根據主服務協議所支付非業主增值服務的費用分別於截至2020年12月31日止年度及截至2021年9月30日止九個月的歷史交易金額：

	<b>截至2020年 12月31日 止年度 (人民幣千元) (經審核)</b>	<b>截至2021年 9月30日 止九個月 (人民幣千元) (未經審核)</b>
• 非業主增值服務	49,024	47,291

截至2021年9月30日止九個月宋都股份集團根據主服務協議所支付非業主增值服務的費用總額約佔原2021年增值服務年度上限的82.4%。

因此，於2021年11月16日（交易時段後），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）訂立補充服務協議，以修訂(i)2021年增值服務年度上限及2022年增值服務年度上限；及(ii)2021年服務年度上限總額及2022年服務年度上限總額。相應修訂詳情載列如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
<i>原年度上限</i>		
• 非業主增值服務	57,386	64,722
• 社區增值服務	13,404	14,549
• 其他服務	210	229
<b>年度上限總額</b>	<b>71,000</b>	<b>79,500</b>
<i>經修訂年度上限</i>		
• 非業主增值服務	82,386	89,722
• 社區增值服務	13,404 <sup>(附註)</sup>	14,549 <sup>(附註)</sup>
• 其他服務	210 <sup>(附註)</sup>	229 <sup>(附註)</sup>
<b>年度上限總額</b>	<b>96,000</b>	<b>104,500</b>

附註：

相應的個別年度上限保持不變。

董事會進一步確認，於本公告日期，(i)主服務協議項下非業主增值服務的實際交易金額並無超過原2021年增值服務年度上限（即人民幣57,386,000元）；及(ii)主服務協議項下實際交易總額並無超過原2021年服務年度上限總額（即人民幣71,000,000元）。

除上文所披露者外，主服務協議的現有主要條款全部保持不變。

經修訂2021年增值服務年度上限及經修訂2022年增值服務年度上限乃經參考以下各項後釐定：

- (i) 截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的歷史交易金額；

- (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2021年及2022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增加，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、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)；及
- (iv) 本集團經計及中國預期通脹後將收取服務費的年度增幅。

經修訂2021年服務年度上限總額及經修訂2022年服務年度上限總額乃基於對2021年增值服務年度上限及2022年增值服務年度上限的修訂而釐定。

### 訂立補充協議的理由及裨益

於上市時，本公司參考本公司實時可得資料，尤其是截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年6月30日止六個月的相關歷史交易而估計主物業管理協議及主服務協議的年度上限。基於上文「根據補充協議修訂年度上限」一節所述訂立補充物業管理協議及補充服務協議的背景，預計原2021年物業管理年度上限及原2021年增值服務年度上限將不足。此外，根據宋都股份集團向本集團所提供有關截至2022年12月31日止兩個年度的發展計劃及規劃中項目，董事會估計，宋都股份集團對物業管理服務及非業主增值服務的需求將較上市時的估計以更快的速度增長。

通過訂立補充協議，本集團可就宋都股份集團所開發物業(於可得時)獲得更多的物業管理服務及非業主增值服務委聘，從而可加強本集團的收入流及進一步促進本集團的業務增長。

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，補充協議及其項下擬進行之交易的條款(包括其經修訂年度上限)屬公平合理、按一般商業條款訂立並將於本集團日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東整體的利益。

## 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，彼等概無於補充協議中擁有任何重大權益。因此，董事(俞昀女士除外)概毋須於董事會會議上就批准補充協議放棄投票。

## 內部控制

本公司已採取各種內控措施以監控物業管理協議(連同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)(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，確保不會超過補充協議項下的經修訂年度上限；
- (iv) 本公司將每年進行內控檢討及財務審核，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。

## 上市規則的涵義

### 一般事項

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將須重新遵守公告及獨立股東批准的規定。

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）擁有約35.01%、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，補充物業管理協議及補充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。

### 補充物業管理協議以及主物業管理協議、致中和主協議及陽光主協議項下的擬定年度上限總額

於2020年12月21日，除與宋都股份集團訂立的主物業管理協議外，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）分別與致中和實業（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）及宋都陽光幼兒園訂立有關提供物業管理服務的致中和主協議及陽光主協議。主物業管理協議、致中和主協議及陽光主協議基於其均與本集團分別向俞先生的聯繫人（即宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園）提供的物業管理服務有關，已就上市規則而言進行合併計算。有關進一步詳情，請參閱招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易」一段。

截至2022年12月31日止兩個年度的物業管理協議項下的年度上限總額的修訂詳情如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
<i>原年度上限</i>		
• 主物業管理協議	22,800	24,800
• 致中和主協議	1,800	2,000
• 陽光主協議	70	70
<b>年度上限總額</b>	<b>24,670</b>	<b>26,870</b>
<i>經修訂年度上限</i>		
• 主物業管理協議	32,800	34,800
• 致中和主協議	1,800 <sup>(附註)</sup>	2,000 <sup>(附註)</sup>
• 陽光主協議	70 <sup>(附註)</sup>	70 <sup>(附註)</sup>
<b>年度上限總額</b>	<b>34,670</b>	<b>36,870</b>

附註：

相應的個別年度上限保持不變。

由於物業管理協議項下的最高年度上限總額（經計及經修訂2021年物業管理年度上限及經修訂2022年物業管理年度上限）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，補充物業管理協議項下擬進行的交易（包括經修訂2021年物業管理年度上限及經修訂2022年物業管理年度上限）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。

### 補充服務協議

由於宋都股份集團根據主服務協議（經計及補充服務協議、經修訂2021年服務年度上限總額及經修訂2022年服務年度上限總額）向本集團應付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25%，補充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

補充物業管理協議、補充服務協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括與此相關的經修訂年度上限）須待獨立股東於股東特別大會上以普通決議案形式批准。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就補充物業管理協議及補充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（包括與此相關的經修訂年度上限）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，當中載有補充物業管理協議、補充服務協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括與此相關的經修訂年度上限）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)召開股東特別大會通告連同代表委任表格的通函預期將於2021年12月7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年服務年度 上限總額」	指	截至2021年12月31日止年度宋都股份集團根據主服務協議可能應向本集團支付的非業主增值服務、社區增值服務及其他服務年度上限總額
「2021年物業管理 年度上限」	指	截至2021年12月31日止年度宋都股份集團根據主物業管理協議可能應向本集團支付的物業管理服務年度上限
「2021年增值服務 年度上限」	指	截至2021年12月31日止年度宋都股份集團根據主服務協議可能應向本集團支付的非業主增值服務年度上限

「2022年服務年度 上限總額」	指	截至2022年12月31日止年度宋都股份集團根據主服務協議可能應向本集團支付的非業主增值服務、社區增值服務及其他服務年度上限總額
「2022年物業管理 年度上限」	指	截至2022年12月31日止年度宋都股份集團根據主物業管理協議可能應向本集團支付的物業管理服務年度上限
「2022年增值服務 年度上限」	指	截至2022年12月31日止年度宋都股份集團根據主服務協議可能應向本集團支付的非業主增值服務年度上限
「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	宋都服務集團有限公司(前稱宋都匯都有限公司)，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補充物業管理協議、補充服務協議及其項下擬進行的交易(包括與此相關的經修訂年度上限)
「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，以就補充物業管理協議、補充服務協議的條款及其項下擬進行的交易(包括與此相關的經修訂年度上限)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，並就補充物業管理協議、補充服務協議的條款及其項下擬進行的交易(包括與此相關的經修訂年度上限)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	毋須因於補充物業管理協議及補充服務協議項下擬進行的交易(包括與此相關的經修訂年度上限)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
「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
「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
「補充協議」	指	補充物業管理協議及補充服務協議
「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2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限
「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2021年服務年度上限、2022年服務年度上限、2021年服務年度上限總額及2022年服務年度上限總額
「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，2021年11月16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。