

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)

## 有關相互擔保協議之 持續關連交易 及重大交易

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

### 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。

### 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。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，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。

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（定義見下文）構成上市規則項下的重大交易，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。

鑒於董事會認為宋都控股集團擔保及反擔保各自的相關條款乃按一般商業條款或更佳的條款訂立，且提供該等擔保均未使用宋都物業及／或本集團任何成員公司的資產作為抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，提供宋都控股集團擔保及反擔保均獲得全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准（其中包括）相互擔保協議及其項下擬進行的交易（包括相關年度上限）。

一份載有（其中包括）以下資料的通函：(i)載有相互擔保協議之進一步詳情及相關年度上限的董事會函件；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)雋匯國際向獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格，預期將根據上市規則於2022年2月24日或之前寄發予股東。

## 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。

## 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物業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。

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7月31日的評估市值約為人民幣97.9百萬元。

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。

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。

## 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；
- (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) 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) 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) 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) 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。

## 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。

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97.9百萬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，其將在考慮獨立財務顧問的意見後將意見載於通函）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)包括長租公寓等其他業務。

## 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商品和飲品生產及銷售)等在內的多家公司中擁有權益。

## 上市規則的涵義

### 相互擔保協議

於本公告日期，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。

## 股東特別大會

已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就相互擔保協議項下擬進行的交易及就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。雋匯國際已獲委任為獨立財務顧問，以就有關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)以下資料的通函：(i)訂立相互擔保協議之詳情及相關年度上限；(ii)雋匯國際函件(當中載有其就相互擔保協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦意見)；及(iii)獨立董事委員會函件(當中載有其有關相互擔保協議的推薦意見)，以及股東特別大會通告，由於本公司需要更多時間來審訂將載入通函的若干資料，預期將於2月24日或之前寄發。

## 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：

「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(前稱宋都匯都有限公司)，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，於本公告日期，其指俞先生及宋都和業
「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
「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項下擬進行的交易
「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會委員會（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

「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
「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，並僅就本公告而言及僅供地理參考，本公告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
「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的附屬公司)
「宋都股份」	指	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

「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

承董事會命  
宋都服务集团有限公司  
主席  
俞昀

香港，2022年1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。

\* 僅供識別