

## 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)

## 重續有關2023年相互擔保協議的 持續關連交易及重大交易 以及 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7頁至第22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23頁至第24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25頁至第41頁。

謹訂於2023年3月30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。

不論閣下能否或是否有意出席股東特別大會，務必請按隨附代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快且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查的與會者不得進入股東特別大會場地；(iii)所有與會者於股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；(iv)每位與會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](http://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。

2023年2月24日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	7
2023年相互擔保協議 .....	8
2023年反擔保協議 .....	12
內部控制 .....	13
2023年宋都物業擔保對本集團財務狀況的影響 .....	15
進行交易的理由及裨益 .....	16
董事會批准 .....	19
一般資料 .....	19
上市規則的涵義 .....	19
股東特別大會及代表委任安排 .....	20
推薦建議 .....	22
其他事項 .....	22
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>23</b>
<b>雋匯國際函件 .....</b>	<b>25</b>
<b>附錄一 — 本集團財務資料 .....</b>	<b>I-1</b>
<b>附錄二 — 一般資料 .....</b>	<b>II-1</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>EGM-1</b>

---

## 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：

「2022年公告」	指	本公司日期為2022年1月31日有關2022年相互擔保協議的公告
「2022年通函」	指	本公司日期為2022年2月28日有關2022年相互擔保協議的通函
「2022年相互擔保協議」	指	宋都物業與宋都控股（為其本身及為宋都控股集團其他成員公司的利益作為受託人）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
「2022年宋都控股集團擔保」	指	宋都控股集團根據2022年相互擔保協議為宋都物業向銀行或金融機構借款或融資提供的擔保
「2022年宋都物業擔保」	指	宋都物業根據2022年相互擔保協議為宋都控股向銀行或金融機構借款或融資提供的擔保
「2023年反擔保」	指	俞先生根據2023年反擔保協議以宋都物業為受益人提供的反擔保
「2023年反擔保協議」	指	俞先生以宋都物業為受益人訂立的日期為2023年1月18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2023年相互擔保協議而須支付的任何金額提供彌償保證
「2023年相互擔保」	指	根據2023年相互擔保協議，宋都物業與宋都控股集團之間的相互擔保，即2023年宋都物業擔保（定義見下文）及2023年宋都控股集團擔保（定義見下文）

---

## 釋 義

---

「2023年相互擔保協議」	指	宋都物業與宋都控股（為其本身及為宋都控股集團其他成員公司的利益作為受託人）訂立的日期為2023年1月18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
「2022年首六個月」	指	截至2022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
「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2023年相互擔保協議及其年度上限以及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

---

## 釋 義

---

「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2023年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獲准可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團），及就2023年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2023年相互擔保協議及其項下擬進行的交易（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
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司及其附屬公司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
「最後實際可行日期」	指	2023年2月20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

---

## 釋 義

---

「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
「鎖定期」	指	自簽立該等承諾之日起至宋都物業作為2023年相互擔保項下擔保人的擔保責任終止之日或宋都控股及俞先生悉數償還所有未償還款項之日止（以較後者為準）期間
「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
「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

---

釋 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及其附屬公司）
「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
「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
「相關股份」	指	由宋都控股及俞先生分別持有的宋都股份13,144,518股及34,550,000股股份（合共為宋都股份47,694,518股股份），分別約佔宋都股份全部股權的0.98%及2.58%（合共為3.56%）
「該等承諾」	指	宋都控股及俞先生就鎖定期內相關股份簽署的日期為2023年1月18日、以宋都物業為受益人的承諾

---

釋 義

---

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比





**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：

**重續有關2023年相互擔保協議的  
持續關連交易及重大交易  
以及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述：

- (1) 2022年公告，內容有關2022年相互擔保協議的持續關連交易及重大交易以及其項下擬進行的交易；

- (2) 2022年通函，內容有關2022年相互擔保協議的持續關連交易及重大交易以及其項下擬進行的交易；及
- (3) 本公司日期為2023年1月18日的公告，內容有關2023年相互擔保協議的持續關連交易及重大交易以及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)以下資料：(i)2023年相互擔保協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括其相關年度上限)及重大交易詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(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。

### 2023年相互擔保協議

由於2022年相互擔保協議將於2023年3月31日屆滿，於2023年1月18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(為其本身及為宋都控股集團其他成員公司的利益作為受託人)訂立2023年相互擔保協議，以重續有關持續關連交易的期限，自2023年4月1日開始至2024年3月31日為止。根據2023年相互擔保協議，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

2023年1月18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(為其本身及為宋都控股集團其他成員公司的利益作為受託人)

### 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（「**2023年宋都物業擔保**」）；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（「**2023年宋都控股集團擔保**」）。

就2023年宋都物業擔保而言，宋都控股集團各成員公司應向宋都物業就宋都物業因2023年相互擔保協議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

2023年相互擔保協議的有效期（「**有效期**」）自2023年4月1日起開始，至2024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

2023年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2023年相互擔保協議項下擬進行交易的規定；及
- (ii) 2023年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。

## 董事會函件

### 2022年相互擔保協議的過往交易金額

2022年宋都物業擔保及2022年宋都控股集團擔保各自的過往交易金額以及2022年宋都物業擔保於2022年4月1日至2022年12月31日期間（「有關期間」）應收宋都控股集團的佣金載列如下：

2022年宋都物業 擔保的過往金額 人民幣元	2022年宋都物業擔保 於有關期間應收 宋都控股集團的佣金 <sup>(附註)</sup> 人民幣元	2022年宋都控股集團 擔保的過往金額 人民幣元
128.0百萬	3.5百萬	零

附註：

宋都控股集團應付的佣金按乃根據自2022年宋都物業擔保簽署相關擔保起經過的曆日計算。有關擔保於2022年4月26日簽署，因此於2022年12月31日，已過曆日天數為250天。

於最後實際可行日期，概無超出2022年相互擔保協議項下2022年宋都物業擔保及2022年宋都控股集團擔保的年度上限。

由於2019冠狀病毒病及中國地方政府於2022年實施的相關控制措施導致長租公寓的潛在客戶數量減少以及物業開發商延遲若干現有長租公寓項目的物業裝修煥新進度及物業交付，導致本集團長租公寓業務的擴展及發展落後於計劃，因此，於有關期間，宋都物業並無從銀行或金融機構獲得任何借款或融資。

### 擬定年度上限

2023年宋都物業擔保及2023年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) 2022年相互擔保協議項下擬進行交易的過往交易金額；

- (ii) 隨著中國在全國範圍內放鬆對2019冠狀病毒病的限制措施，董事會預期業務（包括長租公寓業務）的發展及擴展將於2023年回歸正軌，且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(a)投資、擴展及發展長租公寓業務（經計及現有項目的裝修換新進度的現況及2023年的預期時間表，以及若干規劃中項目的初始投資所需的預期資金）；(b)收購、投資其供應商及分包商或與彼等建立戰略聯盟；及(c)營運資金及其他一般企業用途（倘需要）而可能出現的資金需求。就長租公寓業務而言，於最後實際可行日期，現有兩個項目的物業正在進行裝修換新，竣工進度分別約為80%及20%，預計將分別於2023年12月及2024年6月竣工。另外兩個項目的物業於2022年延遲交付。根據相關物業開發商提供的最新時間表，該等物業預計將於2023年下半年交付，並將有若干規劃中項目，預計均於2023年開始裝修換新；及
- (iii) 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2023年宋都物業擔保而言，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(i)宋都物業根據2022年相互擔保協議收取的過往佣金金額；及(ii)緊接2023年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涉及相互／交叉擔保安排的類似可比較交易的當時市場費率（介乎零至0.5%），經公平磋商釐定。4%的佣金超出當時市場費率，董事認為費率越高，條款對本集團更有利。

為免生疑，宋都物業毋須就2023年宋都控股集團擔保支付任何佣金。

### 宋都控股集團及俞先生提供的承諾

就2023年宋都物業擔保而言，宋都控股集團與俞先生簽署該等承諾，據此，於鎖定期：

- (i) 未經宋都物業事先書面同意，在宋都物業因2023年相互擔保應付的任何金額獲悉數支付前，宋都控股集團及俞先生不得以任何方式（包括但不限於通過質押、出售、交換或贈予）交易相關股份（包括但不限於由此另行產生或賦予的任何權利、金錢或財產）；
- (ii) 宋都控股集團及俞先生須使用相關股份作為資金來源之一，以宋都物業為受益人償還宋都物業因2023年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（「未償還款項」）；
- (iii) 於鎖定期內，倘(i)宋都股份發行紅股、將資本公積金轉為股本或作出任何導致其增資的行為，則由此產生的將由宋都控股及俞先生持有的宋都股份的新股份，將構成相關股份的組成部分，並受該等承諾項下的鎖定限制所規限；或(ii)有任何事項導致相關股份少於宋都股份全部股權的3.56%，則宋都控股及俞先生須根據宋都物業的合理要求提供額外擔保或承諾；及
- (iv) 儘管該等承諾有任何其他條款，在宋都控股及／或俞先生向宋都物業悉數償還未償還款項之前的任何時間，宋都物業擁有絕對權利要求宋都控股集團及俞先生就相關股份提供股份質押，並在相關登記機關登記有關股份質押。

為免生疑，2023年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。

### 2023年反擔保協議

於2023年1月18日（交易時段後），俞先生以宋都物業為受益人訂立2023年反擔保協議，據此，俞先生同意通過反擔保向宋都物業就宋都物業因2023年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。

---

## 董事會函件

---

除於最後實際可行日期市值約人民幣129.7百萬元的相關股份外，董事會認為，基於下列考慮因素，俞先生提供的2023年反擔保能向本公司有效提供進一步的額外抵押：

1. 2023年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，直至悉數償還或結付2023年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2023年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36億元。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。
  - (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2023年相互擔保協議項下責任的最高累計金額。再者，俞先生向本公司提供支持文件確認其擁有流動資產超過人民幣150百萬元。因此，本公司認為，倘宋都物業違反其於2023年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2023年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2023年宋都控股集團擔保及／或2023年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2023年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2023年相互擔保協議項下各項擔保。審核委員會有權於批准2023年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2023年相互擔保協議。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2023年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。於釐定宋都控股集團各成員公司的適當性時，審核委員會將根據其最新可得的經審核賬目及管理賬目、相應貸款的用途、支付或償還相應貸款的能力及資金來源，以及其業務性質和業務潛力，著重考慮其信譽、信貸記錄、財務狀況（如其溢利、流動資產及現金流量）；
- (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2023年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2023年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。

### 2023年宋都物業擔保對本集團財務狀況的影響

倘2023年宋都物業擔保可強制執行，董事會認為，基於本公司於最後實際可行日期的現金及財務狀況，其將有充裕的內部及／或外部資源解決負債。同時，宋都物業有權強制執行俞先生及宋都控股就宋都物業關於2023年相互擔保所應付的任何金額（包括但不限於相關貸款本金、任何利息、費用、違反相關貸款的損失及執行開支）提供的該等承諾及／或2023年反擔保。考慮到相關股份於最後實際可行日期的市值約人民幣129.7百萬元及俞先生雄厚的財務資源狀況，董事會認為，即使2023年宋都物業擔保可強制執行，宋都物業於2023年相互擔保協議項下的責任也極有可能獲得保障，因此預計2023年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2023年相互擔保協議項下的2023年宋都物業擔保被強制執行而受到任何重大不利影響。

根據2023年宋都物業擔保提供的各項個別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（詳情載於下文），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。隨著中國的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，以降低資金無法收回的風險。

由於銀行仍會普遍要求中國企業提供公司擔保作為中國財務交易的抵押或額外抵押，以確保借款人履行其責任，簽立2023年相互擔保協議能夠(i)使訂約方繼續從中國的銀行獲取貸款以支持其日常及一般業務過程；及(ii)使訂約方繼續迅速應對銀行要求提供公司擔保的任何情況。

根據招股章程，全球發售所得款項將用於：(i)收購、投資業務專注於向長三角地區的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟；(ii)投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務；(iii)透過利用先進科技創建智慧社區及為業主及住戶開發移動應用程序；(iv)探索、擴展及擴大社區增值服務，以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務；及(v)為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。其中，(v)的所得款項於2022年12月31日前獲悉數動用，而於2023年1月1日尚未動用的(iv)所得款項約人民幣8.9百萬元將於2023年12月31日前獲悉數動用。此外，於2023年，本集團擬通過收購其供應商及／或分包商擴大其業務，並繼續擴大其長租公寓業務。因此，經扣除上述相關本公司全球發售所得

## 董事會函件

款項（預期將於2023年12月31日前悉數動用），董事會預期本集團於有效期內將需要合共約人民幣150百萬元的銀行融資，以用於(a)投資、擴展及發展長租公寓業務；(b)收購、投資或與供應商及分包商建立戰略聯盟；及(c)營運資金及其他一般企業用途（倘需要）而可能出現的資金需求。

宋都控股為多間附屬公司的控股公司，包括但不限於宋都股份，而宋都股份為中國房地產開發商，在上海證券交易所上市，於最後實際可行日期的市值約為人民幣36億元。下表載列宋都控股集團截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月按中國公認會計原則編製的若干綜合財務資料：

	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	9,531,378	6,057,376
年／期內溢利／(虧損)	(654,468)	117,750
	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
資產淨值	3,987,626	4,200,222
流動資產淨值	6,907,004	6,444,267
現金及銀行結餘	7,825,017	6,182,431

於2022年6月30日，宋都控股集團的資產淨值龐大，價值約為人民幣4,200.2百萬元，現金及銀行結餘約為人民幣6,182.4百萬元。儘管宋都控股集團於截至2021年12月31日止年度蒙受虧損，但於截至2022年6月30日止六個月錄得純利約人民幣117.8百萬元。

經基於（包括但不限於）以下各項評估宋都控股的信譽後：(i)中國人民銀行徵信中心（中國人民銀行直屬信用信息機構）分別出具的日期為2022年11月9日及2023年2月6日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)背景及案頭調研，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。

---

## 董事會函件

---

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財務資料，包括但不限於宋都控股集團截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月的綜合財務賬目、宋都控股截至2022年12月31日止年度的未經綜合管理賬目，結合上述若干主要資料，宋都控股作為一家投資控股公司，於宋都股份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2023年相互擔保協議，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2023年相互擔保協議提供的各項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)宋都控股集團及俞先生於最後實際可行日期就2023年宋都物業擔保簽署有關市值為約人民幣129.7百萬元的相關股份的該等承諾。

經提述2022年公告，2022年宋都物業擔保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。2023年宋都物業擔保的抵押已變更為相關股份，原因是宋都物業獲宋都控股告知其擬將抵押物業用於其他用途，且於有效期內將不再可用作抵押。此外，與作為固定資產的抵押物業相比，於上海證券交易所上市的相關股份可快速轉換為流動現金並用於即時需求。於最後實際可行日期，相關股份的市值亦約為人民幣129.7百萬元，而抵押物業於2021年12月31日的估值約為人民幣98.2百萬元。在此情況下，董事認為變更抵押符合本公司及其股東的整體利益，並按正常商業條款進行。

經考慮（其中包括）上述理由後，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後載於通函）認為，2023年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

除執行董事兼董事會主席俞昀女士（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2023年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2023年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)包括長租公寓業務等其他業務。

#### 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)包括長租公寓業務等其他業務。

#### 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（從事物業開發和物業銷售）等多家公司中擁有權益。

### 上市規則的涵義

#### 2023年相互擔保協議

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，2023年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。

### 2023年宋都物業擔保

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%，2023年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2023年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2023年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。

### 2023年宋都控股集團擔保

鑒於董事會認為2023年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2023年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。

### 2023年反擔保協議

鑒於董事會認為2023年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2023年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2023年相互擔保協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括相關年度上限）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。



---

## 董事會函件

---

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約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2023年相互擔保協議及其項下擬進行的持續關連交易（包括相關年度上限）及重大交易之決議案放棄投票。除上述者外，據本公司所知、所悉及所信，概無其他股東須根據上市規則就決議案放棄投票。因此，合共2,280,000,000股股份（佔本公司已發行股本約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 閣下垂註：

- (a) 本通函第23頁至第24頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就2023年相互擔保協議及其項下擬進行的交易（包括相關年度上限）致獨立股東的推薦建議；及
- (b) 本通函第25頁至第41頁所載的雋匯國際函件，當中載有其就2023年相互擔保協議及其項下擬進行的交易（包括相關年度上限）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，2023年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，並按一般商業條款或更佳條款於日常及正常業務過程中釐定，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事建議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

2023年2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)

**重續有關2023年相互擔保協議的  
持續關連交易及重大交易  
以及  
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2023年2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2023年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7頁至第22頁所載的董事會函件及通函第25頁至第41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2023年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，吾等已與本公司的管理層討論2023年相互擔保協議及釐定2023年相互擔保協議的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2023年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，2023年相互擔保協議的條款屬公平合理，按正常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

2023年2月24日

以下為獨立財務顧問雋匯國際金融有限公司就2023年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。

The logo for 雋匯國際 (Kwong Wai International) consists of the Chinese characters '雋匯' stacked above '國際' in a white serif font, set against a solid brown square background.

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：

## 重續有關2023年相互擔保協議的持續關連交易及重大交易

### 緒言

吾等提述吾等獲委聘擔任獨立財務顧問，以就2023年相互擔保協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於貴公司日期為2023年2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。除非文義另有規定，否則本函件中所用詞彙具有與通函中界定者相同的涵義。

茲提述董事會函件，內容有關重續有關2023年相互擔保協議的持續關連交易及重大交易。由於2022年相互擔保協議將於2023年3月31日屆滿，因此於2023年1月18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2023年相互擔保協議以重續有關持續關連交易的期限，自2023年4月1日開始至2024年3月31日為止。

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，2023年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章項下的持續關連交易。

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%，2023年宋都物業擔保（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2023年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2023年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。

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，經計及獨立財務顧問考慮的因素及理由以及其結論和意見後，就(i)2023年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2023年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2023年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，吾等曾經就以下事項獲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：(i)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）；(ii)有關相互擔保協議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）；及(iii)重續2023年至2025年的持續關連交易（詳情載於貴公司日期為2022年11月24日的通函）。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。除就上述委任及此次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，吾等認為吾等為獨立人士，並合資格提供有關2023年相互擔保協議的獨立意見。

## 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（或董事及貴集團管理層（「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）乃經周詳審慎查詢後方始發表。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。

董事共同及個別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）乃經周詳審慎考慮後達致，及通函內亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。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，一切必要步驟其中包括：

- (a) 審閱貴公司有關2023年相互擔保協議的公告、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（「**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) 審閱與2023年相互擔保協議有關的資料及文件；
- (c) 進行可比較研究以分析2023年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2023年相互擔保協議的背景、理由及裨益、2023年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2023年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或宋都控股集團的業務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／或改變吾等的意見，且吾等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、出售或購買任何股份或貴公司任何其他證券的推薦建議。

## 主要考慮因素及理由

在得出吾等致獨立董事委員會及獨立股東有關2023年相互擔保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，為貴集團的主要經營附屬公司。

下表概述了貴集團截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年6月30日止六個月（分別為「2019財年」、「2020財年」、「2021財年」及「2022年六個月」）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	
	2019年 人民幣千元 (經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	222,474	256,703	316,237	139,370	130,760
其他收入					
— 財務擔保的佣金收入	—	—	—	—	912
融資成本	(2,766)	(521)	(58)	(210)	(75)
年／期內溢利	35,236	32,852	54,908	23,463	19,451

**雋匯國際函件**

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021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 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
資產總值	215,658	281,161	488,065	526,412
負債總額	131,719	163,888	178,062	192,785
資產淨值	83,939	117,273	310,003	333,627
受限制銀行結餘	5,778	8,501	11,906	144,830
現金及現金等價物	137,559	192,195	318,169	148,000

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年中期報告的最新披露

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)社區增值服務產生的收益為約人民幣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財年減少約人民幣2.3百萬元至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。於同日，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財年，貴集團的收益由2020財年增加約人民幣59.5百萬元至約人民幣316.2百萬元，其中(i)物業管理服務產生的收益為約人民幣172.4百萬元，(ii)非業主增值服務產生的收益為約人民幣90.4百萬元，(iii)社區增值服務為約人民幣35.7百萬元及(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17.7百萬元。貴集團產生的融資成本由2020財年減少約人民幣463,000元至2021財年的約人民幣58,000元。同年，貴集團錄得純利約人民幣54.9百萬元。

於2021年12月31日，貴集團的資產淨值為約人民幣310.0百萬元。同日，貴集團擁有現金及現金等價物約人民幣318.2百萬元及受限制銀行結餘約人民幣11.9百萬元。於2021年12月31日，貴集團並無任何借款。



於2022年首六個月，貴集團的收益由截至2021年6月30日止六個月減少約人民幣8.6百萬元至約人民幣130.8百萬元，其中(i)物業管理服務產生的收益為約人民幣92.3百萬元，(ii)非業主增值服務產生的收益為約人民幣22.4百萬元，(iii)社區增值服務為約人民幣11.1百萬元及(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4.9百萬元。於2022年首六個月，貴集團於2022年相互擔保協議項下錄得來自宋都控股集團的財務擔保佣金收入約人民幣0.9百萬元。於2022年首六個月，貴集團產生的融資成本約為人民幣75,000元。同期，貴集團錄得純利約人民幣19.5百萬元。

於2022年6月30日，貴集團的資產淨值為約人民幣333.6百萬元。同日，貴集團有現金及現金等價物約人民幣148.0百萬元及受限制銀行結餘約人民幣144.8百萬元。於受限制銀行結餘中，人民幣135.0百萬元為貴集團根據2022年相互擔保協議就2022年宋都物業擔保提供的銀行存款的質押(「質押」)，經董事告知，該筆款項預期將於2022年相互擔保協議的有效期限屆滿(即2023年3月31日)前解除。於2022年6月30日，貴集團並無任何借款。參考2022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112.3百萬港元於2022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。倘不計及未動用所得款項以及考慮到抵押已解除，貴集團於2022年6月30日的現金及現金等價物為約人民幣170.7百萬元，以作說明用途。

## 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(於中國從事物業開發和物業銷售)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已發行股本的約29.04%，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。



## 雋匯國際函件

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2021年12月31日止兩個年度及截至2022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	
	2020年	2021年	2021年	2022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)
收入	8,725,722	9,531,378	4,236,264	6,057,376
除息稅前盈利	655,671	232,093	350,071	425,918
融資成本，淨額	465,773	621,363	249,693	203,165
年／期內溢利／(損失)	25,485	(654,468)	13,563	117,750
現金及現金等價物 增加淨額	1,577,957	733,407	不適用 <sup>(附註1)</sup>	不適用 <sup>(附註1)</sup>
			於12月31日	於6月30日
			2020年	2021年
			人民幣千元	人民幣千元
			(經審核)	(經審核)
			(未經審核)	(未經審核)
資產總值		45,846,002	50,080,472	43,680,155
負債總額		41,338,583	46,092,845	39,479,933
資產淨值		4,507,419	3,987,626	4,200,222
流動資產淨值		8,492,989	6,907,004	6,444,267
借款總額		8,473,053	7,947,067	6,534,159
現金及銀行結餘		7,542,311	7,825,017	6,182,431
<b>財務比率：</b>				
流動比率(倍) <sup>(附註2)</sup>		1.3	1.2	1.2

附註：

- 該等數字並未在宋都控股集團截至2021年及2022年6月30日止六個月的未經審核綜合管理賬目中提供。
- 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約9.2%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣9,531.4百萬元，此主要是由於年內一間附屬公司（主要在中國從事供應鏈相關商品的貿易活動）及宋都股份集團（其主營業務活動為於中國進行物業開發及物業銷售）賺取的收益增加。截至2022年6月30日止六個月，宋都控股集團錄得的收益環比增長約43.0%至約人民幣6,057.4百萬元，此乃主要由於宋都股份集團的收益增加所致。同期，宋都控股集團的純利為約人民幣117.8百萬元。

於2022年6月30日，宋都控股集團資產總值為約人民幣43,680.2百萬元，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39,479.9百萬元，主要包括合約負債、其他應付款項及其集團公司就業務經營借入的銀行借款。其於2022年6月30日的借款總額（包含短期及長期銀行借款）為約人民幣6,534.2百萬元。於2020年及2021年12月31日及2022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4,507.4百萬元、人民幣3,987.6百萬元及人民幣4,200.2百萬元。同日，其流動比率亦維持穩定，分別為約1.3倍、1.2倍及1.2倍。於2022年6月30日，宋都控股集團的現金及銀行結餘為約人民幣6,182.4百萬元。

就宋都控股集團的信譽而言，吾等注意到(i)日期為2022年11月9日的關於宋都控股的企業信用報告及(ii)中國人民銀行徵信中心就宋都控股及其若干附屬公司（即與2022年6月30日有借款者）的貸款交易出具的日期為2022年12月或2023年1月前後的企業信用報告，表明該等公司在其各自與銀行的貸款安排方面並無任何償還違約情況。吾等亦從國家公共信用資訊中心管理的信用查詢網站信用中國網站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))的案桌搜尋中發現，於2023年相互擔保協議日期，該等公司概未被列入失信被執行人名單或嚴重失信主體名單。

### III. 2023年相互擔保協議的主要條款

經參考董事會函件，由於2022年相互擔保協議將於2023年3月31日屆滿，於2023年1月18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（為其本身及為宋都控股集團其他成員公司的利益作為受託人）訂立2023年相互擔保協議，以重續有關持續關連交易的期限，自2023年4月1日開始至2024年3月31日為止。根據2023年相互擔保協議，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。2023年相互擔保協議的主要條款載於董事會函件。協議的若干條款摘錄如下：

- 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，有效期將自2023年4月1日起開始，至2024年3月31日屆滿（惟須待2023年相互擔保協議項下的先決條件達成後方可作實）；
- 2023年宋都物業擔保及2023年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2023年宋都物業擔保而言，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2023年宋都控股集團擔保支付任何佣金；
- 宋都控股集團及俞先生就2023年宋都物業擔保提供該等承諾。參考董事會函件，根據該等承諾，於鎖定期內：(i)未經宋都物業事先書面同意，在宋都物業因2023年相互擔保應付的任何金額獲悉數支付前，宋都控股集團及俞先生不得以任何方式（包括但不限於通過質押、出售、交換或贈予）交易相關股份（包括但不限於由此另行產生或賦予的任何權利、金錢或財產）；(ii)宋都控股集團及俞先生須使用相關股份作為資金來源之一，以宋都物業為受益人償還宋都物業因2023年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（「未償還款項」）；(iii)於鎖定期內，倘(a)宋都股份發行紅股、將資本公積金轉為股本或作出任何導致其增資的行為，則由此產生的將由宋都控股及俞先生持有的宋都股份的新股份，將構成相關股份的組成部分，並受該等承諾項下的鎖定限制所規限；或(b)有任何事項導致相關股份少於宋都股份全部股權的3.56%，則宋都控股及俞先生須根據宋都物業的合理要求提供額外擔保或承諾；及(iv)儘管該等承諾有任何其他條款，在宋都控股及／或俞先生向宋都物業悉數償還未償還款項之前的任何時間，宋都物業擁有絕對權利要求宋都控股集團及俞先生就相關股份提供股份質押，並在相關登記機關登記有關股份質押；
- 通過訂立2023年反擔保協議（「**2023年反擔保**」），俞先生同意通過反擔保向宋都物業就宋都物業因2023年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。參考董事會函件，2023年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，直至悉數償還或結付2023年相互擔保項下的未償還金額為止。2023年反擔保的責任為單向，且概無貴集團成員公司有責任為2023年宋都控股集團擔保及／或2023年相互擔保提供任何反擔保；及
- 2023年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，2023年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部分銀行或金融機構對第三方擔保的要求作出應有及周詳審慎考慮後經公平磋商釐定。

吾等注意到，根據2023年相互擔保協議，2023年宋都物業擔保項下的累計金額將與2023年宋都控股集團擔保項下的金額相同，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)該等承諾，作為對宋都物業所提供擔保的一種具有法律約束力的保護形式，據此，宋都控股集團與俞先生共同持有的相關股份於2023年1月18日（即2023年相互擔保協議日期）的市值約為人民幣134.5百萬元，涵蓋2023年宋都物業擔保最高金額的85%以上；以及(ii)俞先生作出的2023年反擔保，對宋都物業就2023年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2023年宋都物業擔保的若干保障。再者，宋都物業將有權收取2023年宋都物業擔保的佣金並取得2023年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。

務請注意，2023年宋都物業擔保的抵押（即相關股份）與2022年宋都物業擔保的抵押（即宋都控股擁有的位於杭州上城區的29個住宅物業單位）不同。經參考相關股份截至2023年相互擔保協議日期（包括該日）一年及兩年的平均收市價，吾等注意到有關股份的市值分別約為人民幣167.9百萬元及人民幣145.4百萬元。考慮到(i)宋都控股集團及俞先生就相關股份提供的該等承諾具有法律約束力；及(ii)相關股份為上市證券，其按上述一年及兩年的平均收市價計算的市值能夠彌補或幾乎可以彌補2023年宋都物業擔保的最高金額，吾等認為2023年相互擔保協議項下的抵押品變更仍然符合貴公司及股東的整體利益且按正常的商業條款進行。

就2023年反擔保而言，吾等注意到：(i)誠如俞先生保留的銀行對賬單所示，其投資組合包括儲蓄及債券／票據／存款單，於2022年12月31日為約95.3百萬港元；(ii)俞先生仍然為宋都股份集團的控股股東，直接或間接持有宋都股份的519,694,518股股份（包括相關股份），於2023年1月18日（即2023年相互擔保協議日期）的市值約人民

幣15億元；及(iii)俞先生直接或間接持有2,280,000,000股股份，於2023年1月18日（即2023年相互擔保協議日期）的市值約為177.8百萬港元；及(iv)經俞先生確認，其並無任何重大負債，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，吾等贊同董事的看法，認為倘宋都控股違約，俞先生在財務上有能力履行2023年反擔保協議。

**(a) 擬定年度上限**

2023年宋都物業擔保於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) 2022年相互擔保協議項下擬進行交易的過往交易金額；(ii) 隨著中國放鬆對2019冠狀病毒病的限制措施，董事會預期業務（包括長期租賃公寓業務）的發展及擴展將於2023年回歸正軌，且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(a)投資、擴展及發展長租公寓業務；(b)收購、投資其供應商及分包商或與彼等建立戰略聯盟；及(c)營運資金及其他一般公司用途（倘需要）而可能出現的資金需求；及(iii)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。

董事告知，於最後實際可行日期，除將於2023年3月31日屆滿的2022年相互擔保協議外，貴集團並無與宋都控股集團訂立其他相互擔保協議，亦無就宋都控股集團提供的貸款提供其他公司擔保。於2022年12月31日，2022年相互擔保協議項下的2022年宋都物業擔保及2022年宋都控股集團擔保的已動用年度上限分別為人民幣128百萬元及零。據董事解釋，在2022年相互擔保協議期限內的大部分時間，中國為應對2019冠狀病毒病實行嚴格的防控措施，致使貴集團的長租公寓業務原定計劃推遲，因此，2022年宋都控股集團擔保的年度上限未獲動用。

吾等知悉董事在釐定2023年宋都物業擔保的擬定年度上限時，主要考慮下列事項：

- (i) 貴集團能夠獲得2023年宋都控股集團擔保人民幣150百萬元而無需就擔保支付任何佣金，可在有效期內其需要獲得銀行或金融機構的貸款作為資金



來源時，特別是在中國在全國範圍內放鬆對2019冠狀病毒病的限制措施後，及時支持其業務計劃，董事預期貴集團的業務發展及擴張計劃將於2023年回歸正軌。吾等贊同董事的看法，認為2023年宋都控股集團擔保所具備的融資靈活性對貴集團有利；

- (ii) 宋都控股的管理層按照其業務活動及資金需要以及2022年宋都物業擔保的過往金額作出的估計最高資金需求水平人民幣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，截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月分別錄得收益約人民幣95億元及人民幣61億元。董事認為且吾等認同，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2023年1月18日（即2023年相互擔保協議日期），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38億元。相比之下，2023年宋都物業擔保的擬定年度上限不超過人民幣150百萬元，從規模上看相對較小。吾等贊同董事的看法，認為2023年宋都物業擔保的擬定年度上限金額被認為可予接受；及
- (iv) 如前文所述，2023年宋都物業擔保項下的累計金額與2023年宋都控股集團擔保項下的金額相同，被認為對各方均屬公平。

鑒於上述情況，吾等認為2023年宋都物業擔保的擬定年度上限乃基於合理理由及經周詳審慎考慮後釐定，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2023年相互擔保（包括2023年宋都物業擔保）與未來事件有關，且基於直至有效期末的整個期間未必持續有效的假設估計得出，並不表示預測2023年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2023年相互擔保協議的任何一方實際將予提取貸款與2023年相互擔保及年度上限的接近程度，或該等貸款實際用於2023年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2023年相互擔保協議，宋都物業將就2023年宋都物業擔保收取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2023年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，發現三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2023年相互擔保協議比較，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2023年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慣例的合理及有意義的時間；及(iii)根據所述挑選標準識別的三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%)
2022年12月30日	江西銅業股份有限公司	358.HK	零 <sup>(附註)</sup>
2022年11月4日	中國天瑞集團水泥有限公司	1252.HK	零
2022年5月26日	朗生醫藥控股有限公司	503.HK	0.5%
		<b>最高</b>	<b>0.5%</b>
		<b>最低</b>	<b>零</b>
		<b>平均值</b>	<b>0.2%</b>
<b>2023年1月18日</b>	<b>貴公司</b>	<b>9608.HK</b>	<b>4.0%</b>

資料來源：聯交所網站

附註：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。

誠如上表所述，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0.5%，平均擔保／佣金率約為每年0.2%。吾等注意到，宋都物業享有的每年4%的佣金率高於可比較交易的擔保／佣金率範圍，而費率更高表示條款對貴集團更為有利。因此，吾等認為就宋都物業提供2023年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／佣金率的兩項報價，注意到通常按被擔保金額的每年3%至4%收取費用，與佣金率相若。此外，由於2022年相互擔保協議與2023年相互擔保協議的性質相同，故2023年相互擔保協議項下4%的佣金與貴集團根據2022年相互擔保協議享有的佣金一致屬公平。

考慮到上述情況，包括(i)以宋都控股集團及俞先生作出的該等承諾及俞先生就2023年宋都物業擔保提供的2023年反擔保的方式單方面向貴集團提供保障；(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無償取得宋都控股集團擔保；(iii)對訂約方屬公平，2023年相互擔保項下各自累計金額設定為同一金額，且宋都物業擔保的擬定年度上限按合理估計及經董事周詳審慎考慮後釐定；(iv)佣金被認為屬公平合理；及(v)上述條款乃由訂約方經周詳審慎考慮後公平磋商達成，並取得貴公司確認，吾等認為2023年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2023年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，故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。中國的銀行要求就借款提供擔保或資產抵押屬普遍做法。吾等從貴公司獲悉，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。宋都控股集團被董事視為唯一可選擔保人，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，為值得信賴的一方。吾等贊同董事的看法，認為取得2023年宋都控股集團擔保而無需支付擔保佣金對貴集團有利。



另一方面，當考慮2023年宋都物業擔保時，貴公司認為此對貴集團有利，其將就2023年宋都物業擔保收取佣金。自2022年4月1日起至2022年12月31日止期間，貴集團有權收取2022年相互擔保協議項下的佣金約人民幣3.5百萬元。此外，提供2023年宋都物業擔保後，俞先生將提供2023年反擔保，彌償宋都物業就2023年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），且宋都控股集團及俞先生將就宋都物業提供的擔保作出該等承諾，作為一種具有法律約束力的保護形式。因此，貴集團並無義務就2023年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。在考慮宋都控股集團及俞先生作出該等承諾及俞先生提供2023年反擔保的方式向貴集團就2023年宋都物業擔保提供單方面保障、佣金安排及費率、2023年相互擔保項下的相等累計金額且有關條款乃經雙方周詳審慎考慮釐定後（如本函件上文「2023年相互擔保協議的主要條款」一節所述），吾等贊同董事的看法，認為2023年相互擔保協議項下的該等安排對貴集團有利。

吾等獲悉，董事在訂立2023年相互擔保協議前已對宋都控股集團的信譽作出周詳審慎查詢，並已採取措施降低2023年宋都物業擔保相關風險，有關措施包括但不限於(i)獲取並審閱宋都控股集團的財務報表，評估其財務狀況；(ii)評估宋都控股集團的償貸能力，並認為2023年宋都物業擔保的最高金額（即人民幣150百萬元）對宋都控股集團的規模而言相對較小（於2023年相互擔保協議日期，其主要營運集團宋都股份集團市值約為人民幣38億元）。誠如本函件「宋都控股集團的背景及財務資料」一節前述，吾等注意到，宋都控股、宋都股份及其於2022年6月30日擁有借款的附屬公司概無就與銀行訂立的貸款安排（如各自的企業信貸報告所示）出現拖欠還款的情況，均無名列失信被執行人名單或嚴重失信主體名單；(iii)要求宋都控股集團及俞先生作出該等承諾及俞先生就2023年宋都物業擔保提供2023年反擔保作為貴集團有關2023年相互擔保協議的保障；(iv)緊密監控2022年相互擔保協議項下宋都控股借款的情況；及(v)採用各

種內部控制措施(如下文進一步討論)以規管2023年相互擔保協議的實施情況。吾等認為貴公司已審慎查核宋都控股集團的信譽，而前述的企業信貸報告及案桌搜尋亦表明相關公司的還款記錄及信譽偏向正面，且單向安排(包括該等承諾及2023年反擔保)可就2023年宋都業務擔保為貴集團提供一定程度上的保障。貴集團採取的內部控制措施足以確保2023年相互擔保協議項下擬進行的交易將可按正常商業條款進行(如下文進一步闡述)。

如上文所述，吾等考慮到(i)中國銀行要求提供擔保乃屬普遍做法，而貴公司亦收到銀行的初步回應，要求就向貴集團授予貸款提供擔保。2023年相互擔保協議項下的2023年宋都控股集團擔保可為宋都物業提供及時獲得資金的靈活性；(ii)毋須支付佣金即可獲得2023年宋都控股集團擔保，對貴集團屬有利；(iii) 2023年相互擔保協議的條款對貴集團屬有利；及(iv)董事在核查宋都控股集團的信譽時所作出的周詳審慎考慮，貴集團為降低風險而要求提供的單方面安排及貴集團為規管2023年相互擔保協議實施情況而採取的內部控制措施。經考慮上文所述降低風險的裨益及措施後，吾等贊同董事的看法，認為2023年相互擔保協議的條款屬公平合理，且訂立2023年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2023年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2023年相互擔保的風險，貴公司將採取額外的內部控制措施以加強監控及規管2023年相互擔保，並將繼續採用該等措施實行2023年反擔保協議，有關詳情載於董事會函件。

吾等已取得及審閱貴集團書面政策，當中載列正常及額外的內部控制措施及樣本記錄(其中包括有關擔保批准及審核委員會審閱文件)，表明2022年相互擔保協議按所述的措施執行。董事亦向吾等確認，於最後實際可行日期，2022年相互擔保協議項下擬進行的交易已遵守相關內部控制措施，而貴集團將在2023年相互擔保協議期限繼續遵守相關措施及規管項下擬進行的交易。經特別考慮審核委員會(成員均為獨立非執行董事)為降低2023年相互擔保協議的風險而採取及執行的額外內部控制措施，以及上述措施於最後實際可行日期的實施情況，吾等贊同董事的看法，認為內部控制措施足以確保2023年相互擔保協議項下擬進行的交易將可按正常商業條款進行。

## 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管2023年相互擔保協議並未在貴集團的日常業務中訂立，吾等認為，2023年相互擔保協議的條款按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且訂立2023年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贊成將於股東特別大會上提呈以批准訂立2023年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14年及11年經驗。

2023年2月24日

## 1. 本集團截至2021年12月31日止三個財政年度及2022年首六個月的財務資料

本集團(a)截至2019年12月31日止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；(c)截至2021年12月31日止年度的財務資料乃披露於本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告；及(d)2022年首六個月的財務資料乃披露於本公司2022年首六個月的中期報告，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超鏈接如下：

(a) 招股章程：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1231/2020123100097.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/2021/0429/2021042902171.pdf>

(c) 本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0407/2022040700492.pdf>

(d) 本公司2022年首六個月的中期報告：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0930/2022093000609.pdf>

## 2. 債項

於2022年12月31日營業時間結束時（即最後實際可行日期前本債務聲明的最近實際可行日期），本集團有以下負債：

(a) 租賃負債

於2022年12月31日，本集團的未償還租賃負債約為人民幣418,000元。

(b) 資產質押

於2022年12月31日，本集團有以下資產質押：

就宋都控股集團的銀行融資作抵押之銀行存款 人民幣135,000,000元。

## (c) 財務擔保合同

於2022年12月31日，本集團根據2022年宋都物業擔保就授予宋都控股集團的銀行融資向銀行提供的擔保如下：

－ 擔保金額	人民幣150,000,000元
－ 已用金額	人民幣128,000,000元

## (d) 或然負債

除上文披露的財務擔保合同外，於2022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2022年12月31日（即本通函付印前為確認本債務聲明的最後實際可行日期）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（已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）、擔保或其他未償還重大或然負債。

**3. 本集團的財務及貿易前景**

物業管理行業作為關係民生的重要服務行業，受到政府各項政策的扶持，隨著房地產開發商的銷售回暖，業主對物業管理行業的需求日趨多樣化，城市化進程加速，消費及服務升級，一系列的市場需求和行業發展契機將推動物業管理行業在波動中穩步前行。本集團依舊對行業未來發展保持積極樂觀的態度，相信依靠國家政策的有效指引，行業內的良性競爭，本集團依舊有能力在各種情況下尋找廣闊的發展空間。在此環境下，2022年上半年，本集團秉持著穩健的發展目標，既不盲目隨波逐流，也不故步自封，積極在市場中尋找發展機遇，努力發展成為一個多元化的生活服務平台。

本集團於2019年成立全資附屬公司杭州和瑞生活服務有限公司（「杭州和瑞」），拓展老舊小區城市服務領域，積極探索服務模式與實施路徑。杭州和瑞攜手杭州市上城區採荷街道施行物居聯動「金牌管家」大物業服務，實現「低收費、高標準、小社區大治理」，開創了城市服務實踐中獨具特色的「採荷模式」。未來，本集團將繼續積極參與城市運營，實現城市、空間、用戶運營三位一體的落地呈現，打造成為城市服務的運營標竿。

本集團緊跟國家政策和社會發展的潮流，依託移動互聯網、人工智能、5G等新技術，協同社區、業主多方共創，探索出「1+1+N」的智慧社區服務模式。我們通過將社區的居民、車輛、各類設備統一鏈接在一個智慧物聯平台上，通過實時的監控分析和預警，實現社區的全域管理。基於物聯網智能底層技術和生態，結合業主的實際需求，集成社區空間智能化及生活服務的綜合平台，同時落地了智能梯控、智慧照明、緊急呼叫、垃圾分類等服務場景。

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2023年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

2022年上半年，本集團的財務狀況維持穩定。於2022年6月30日，流動資產為人民幣488.1百萬元，較2021年12月31日人民幣461.0百萬元增加5.9%。

於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣148.0百萬元，較2021年12月31日人民幣318.2百萬元下降53.5%，主要由於經營活動和投資活動所用的現金淨額及確認為受限制銀行結餘的銀行存款抵押人民幣135.0百萬元。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）由2021年12月31日的2.59倍增長至2022年6月30日的2.54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2022年6月30日，本公司擁有人應佔權益為約人民幣328.6百萬元（2021年12月31日：約人民幣308.4百萬元）。有關增加乃主要由於2022年首六個月的溢利有所提高。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2022年首六個月，本集團的物業管理服務收入達人民幣92.3百萬元，佔2022年首六個月總收入的70.6%，較2021年同期收入人民幣79.5百萬元，增長16.1%。

### 非業主增值服務

於2022年首六個月，本集團的非業主增值服務收入達人民幣22.4百萬元，佔2022年首六個月總收入17.1%，較2021年同期人民幣40.1百萬元，下降44.1%。

### 社區增值服務

於2022年首六個月，本集團實現社區增值服務收入人民幣11.1百萬元，佔2022年首六個月總收入8.5%，較2021年同期收入人民幣9.9百萬元，增長12.1%。

## 8. 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共僱用689名僱員（2021年6月30日：740名僱員）。本集團2022年首六個月的員工成本為人民幣37.6百萬元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣33.1百萬元）。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2022年首六個月的中期報告中「購股權計劃」一段。

## 9. 重大合約

除2023年相互擔保協議、2022年相互擔保協議及本函件下文披露的合約外，本集團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) 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分別對宋都旅港投入資金255,000美元及245,000美元；及
- (b) 本公司與寧波市奉化區城市投資發展集團有限公司、浙江捷達物業服務有限公司及寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥）於2022年3月15日訂立的投資合作協議，內容有關成立一間名為寧波和晟城市服務發展有限公司的聯營公司。本公司同意投資人民幣6,000,000元，並享有33%的投票權。

## 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應對所涉及的風險。

## 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%
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獲准從事第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. 總部及中國主要營業地點為中國浙江省杭州市江幹區航海路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](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司網站(<http://songduwuye.com>)：

- (i) 2023年相互擔保協議；
- (ii) 2023年反擔保協議；
- (iii) 該等承諾；
- (iv) 2022年相互擔保協議；
- (v) 2022年公告；
- (vi) 2022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。



---

## 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2023年3月30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樓會議室舉行股東特別大會，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，作為本公司的普通決議案：

「動議：

- (A) 批准及確認2023年相互擔保協議(定義見本公司同日通函)及其項下擬進行的持續關連交易(包括其年度上限)及重大交易，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2023年相互擔保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；及
- (B) 授權任何一名董事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2023年相互擔保協議項下擬進行之事項、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，2023年2月24日

---

## 股東特別大會通告

---

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

總部及中華人民共和國主要營業地點：

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2023年3月27日（星期一）至2023年3月30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2023年3月24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](http://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)所有與會者於股東特別大會期間必須全程佩戴外科口罩；(iv)每位與會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者，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](http://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。