

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。

SUNDOY 宋服務
臻 享 幸 福 +
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)

修訂與宋都股份集團的持續關連交易的年度上限 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

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至24頁。載有獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議的函件載於本通函第25至26頁。載有雋匯國際金融有限公司，即獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的函件載於本通函第27至51頁。

謹訂於2021年12月31日(星期五)上午十時正假座中國浙江省杭州市上城區新塘路19號采荷嘉業大廈22樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第56至58頁。

不論閣下能否或是否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，並盡快及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。

本公司謹提醒與會者，應結合自身情況，慎重考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司謹提醒股東，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。

本公司將不斷審查不斷變化的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。

2021年12月13日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	8
背景	9
根據補充協議修訂年度上限	10
訂立補充協議的理由及裨益	15
董事會批准	16
本集團獨立管理及營運而不過度依賴宋都股份集團	16
內部控制	19
一般資料	20
上市規則的涵義	20
股東特別大會及委任代表之安排	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	52
股東特別大會通告	56

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

釋 義

「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)
「未來社區試點工作方案」	指	《浙江省未來社區建設試點工作方案》
「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

釋 義

「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」 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
「最後實際可行日期」	指	2021年12月3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
「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	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程

釋 義

「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
「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

釋 義

「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年增值服務年度上限、2022年增值服務年度上限、2021年服務年度上限總額及2022年服務年度上限總額
「俞建午信託」	指	由俞先生成立的全權信託，以招商永隆信託有限公司為受託人，俞先生及其家族成員為受益人
「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

釋 義

「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



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

敬啟者：

**修訂與宋都股份集團的持續關連交易的年度上限
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；及

- (2) 本公司日期為2021年11月16日之公告，內容有關與（其中包括）補充協議及與此相關的修訂年度上限有關的持續關連交易。

本通函旨在為閣下提供（其中包括）(i)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；(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。

背景

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%。

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項下的實際金額將超出原預測及原年度上限將不足，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

董事會函件

董事會進一步確認，於最後實際可行日期，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。

主物業管理協議（經補充物業管理協議修訂）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，以及因通脹及其他社會經濟因素導致該等成本的預期增加；(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，並將根據主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，單價不得高於指導價（如適用）規定的相關服務價格。在並無指導價的情況下，單價須參考上述(i)至(iv)及(vi)項，並經考慮(a)本集團向獨立第三方提供類似物業管理服務所收取的服務費；及(b)根據本公司市場調查得出的其他物業管理公司就提供類似服務收取的服務費後釐定。

董事會函件

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：

	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)
• 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%。

董事會函件

由於預期截至2022年12月31日止兩個年度的主服務協議項下的實際金額將超出原預測及原年度上限將不足，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
年度上限總額	71,000	79,500
<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 ^(附註)	14,549 ^(附註)
• 其他服務	210 ^(附註)	229 ^(附註)
年度上限總額	96,000	104,500

附註：相應的個別年度上限保持不變。

董事會進一步確認，於最後實際可行日期，(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。

董事會函件

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。

主服務協議（經補充服務協議修訂）有關的服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考以下各項進行真誠磋商：

- (a) 就非業主增值服務而言，(i)本集團的預算開支，如其所部署人員的人數和職位；(ii)物業的類型及地點；(iii)物業的在管建築面積；及(iv)市場中類似服務的現行市價；
- (b) 就社區增值服務而言，(i)物業的規模及地點；(ii)預算開支，包括但不限於人工、行政、分包及其他開支；(iii)建議服務的範圍及質量；及(iv)市場中類似服務的現行市價；及
- (c) 就其他服務而言，(i)預算開支，包括但不限於人工及行政開支；(ii)建議服務的性質、範圍及質量；及(iii)市場中類似服務的現行市價，

並將根據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，以及因通脹及其他社會經濟因素導致該等成本的預期增加而釐定。目標毛利率預期不低於30%，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。

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載入本通函第25至26頁所載獨立董事委員會函件之獨立非執行董事）認為，補充協議及其項下擬進行之交易的條款（包括與此相關的經修訂年度上限）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。

本集團獨立管理及營運而不過度依賴宋都股份集團

儘管有補充協議項下的經修訂年度上限，董事會認為主體協議將不會產生本公司與其關連人士之間的依賴性問題，原因如下：

1. 截至2020年12月31日止年度，來自宋都股份集團的總收益佔本集團總收益約42.0%。根據現時可得資料（包括但不限於董事釐定補充協議項下經修訂年度上限時考慮的因素），董事預計，於截至2022年12月31日止兩個年度，來自宋都股份集團的總收益將分別佔同期本集團總收益的37.0%至40.0%及33.0%至36.0%。
2. 經計及截至2020年12月31日止年度來自宋都股份集團的總收益歷史比例及截至2022年12月31日止兩個年度來自宋都股份集團的收益預期比例範圍，來自宋都股份集團的總收益比例整體呈下降趨勢。因此，儘管補充協議項下年度上限的金額有所增加，預計宋都股份集團對本集團相關收益貢獻的比例從長遠來看將會減少，因此本集團對宋都股份集團的依賴將逐步減少。
3. 截至2021年9月30日止九個月，本集團訂立六個新物業管理項目，其中五個為由獨立第三方房地產開發商開發的物業，預期截至2021年12月31日止年度總合約金額約為人民幣3.5百萬元。此外，上述五個項目中有三個乃因於未來社區試點工作方案的物業管理經驗而成功取得。
4. 截至2021年9月30日止九個月，本集團就提供非業主增值服務訂立有關由獨立第三方開發物業的三個新項目，預期截至2021年12月31日止年度總合約金額約為人民幣1.0百萬元。此外，於2021年9月30日，本集團就提供非

業主增值服務有關由獨立第三方開發物業的項目總數達到七個，預期截至2021年12月31日止年度總合約金額約為人民幣6.9百萬元。

5. 於最後實際可行日期，本集團與一名獨立第三方成立一間合資企業，該獨立第三方專注於在台州市向非住宅物業提供物業管理服務，建築面積為410,000平方米。於截至2021年12月31日止年度提供物業管理服務的預期總合約金額約為人民幣5.1百萬元。本集團現正積極物色新的獨立第三方潛在收購目標，以擴大其管理地區及多樣化收益基礎。
6. 本集團已增加投標就由獨立第三方開發商開發物業提供物業管理服務的物業管理項目。自2021年1月1日起及直至最後實際可行日期，已提交六項相關投標，其中本集團贏得四項投標。截至2021年12月31日止年度上述投標的預期總合約金額約為人民幣7.3百萬元。
7. 除俞昀女士為宋都股份集團的董事及朱瑾女士為宋都股份集團若干成員公司的監事外，本集團其他董事及高級管理層獨立於宋都股份集團。尤其是，俞昀女士之前且將就本集團與宋都股份集團訂立的任何交易放棄投票，而朱瑾女士並不參與宋都股份集團的日常管理及營運。故此，董事認為董事會及高級管理層獨立於宋都股份集團。

上文闡述本集團與獨立第三方客戶發展業務的持續不懈的努力及不斷提高的表現，以及其營運及管理獨立於宋都股份集團。此外，本集團一直通過增加相關委聘數目，積極尋求來自獨立第三方房地產開發商及／或獨立第三方的機會，以逐步減少其對宋都股份集團的依賴。例如，於2019年，本集團成立業務開發部門，負責(其中包括)監督與第三方開發商的業務擴展。有關其減少對宋都股份集團依賴的現有措施的進一步詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係－獨立於控股股東」一段。

本集團擬採取以下措施以進一步減少其對宋都股份集團的依賴及將其收益來源向獨立第三方客戶多樣化：

1. 本集團擬繼續通過在客戶中建立定制、多樣化及優質服務的良好聲譽，進一步拓寬獨立第三方客戶基礎。
2. 本集團的業務開發部門繼續透過市場研究以了解潛在客戶的喜好，積極探索市場機遇，並透過行業引薦及住戶、業主或其他客戶介紹招攬獨立第三方客戶。本集團將繼續鼓勵員工開拓獨立第三方客戶，並根據有關新委聘項目所帶來的收益派發獎金激勵彼等。本集團亦將考慮根據市場慣例調整薪酬標準以增加員工開發新業務關係的激勵。
3. 為尋求新的投標機會，本集團將繼續利用可用資訊渠道、與行業組織洽談及參加行業活動以識別合作機會。
4. 本集團將繼續增加對獨立第三方物業管理項目及非業主增值服務相關項目的投標。
5. 本集團將繼續尋求專注於在長江三角洲地區（尤其是杭州及其他城市）向住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的合適物業管理目標公司，以進行收購、投資或達成戰略聯盟。本集團計劃動用上市籌集所得款項淨額的約48%（即約63.9百萬港元）作相關用途，並預計於2023年12月31日之前悉數動用。有關進一步詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司於2021年9月29日刊發的截至2021年6月30日止六個月中期報告（「**2021年中報**」）「上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃」一段。
6. 本集團將繼續計劃參與、投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。本集團計劃動用上市籌集所得款項淨額的約12%（即約16.0百萬港元）作相關用途，並預計於2023年12月31日之前悉數動用。董事會認為，本集團參與未來社區試點工

作方案可顯著增加本集團物業管理服務收益來源，並將其多元化發展至獨立來源。有關進一步詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及2021年中報「上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃」一段。

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

一般資料

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）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

董事會函件

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
年度上限總額	24,670	26,870
<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 ^(附註)	2,000 ^(附註)
• 陽光主協議	70 ^(附註)	70 ^(附註)
年度上限總額	34,670	36,870

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。

股東特別大會及委任代表之安排

股東特別大會通告載於本通函第56至58頁。於股東特別大會上，將提呈有關（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）之普通決議案。

根據上市規則，股東於股東大會上之任何投票均須以投票方式進行。本公司將按照上市規則第13.39(5)條規定之方式於股東特別大會後刊發投票結果之公告。

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）擁有約35.01%、約9.74%及約4.51%。

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（透過其代名人公司）作為俞建午信託的受託人（而俞先生為財產授予人）全資擁有。俞先生及其家族成員為俞建午信託的全權受益人。因此，宋都和業須就將於股東特別大會上提呈之批准訂立補充物業管理協議、補充服務協議、與此相關的建議經修訂年度上限及其項下擬進行的持續關連交易之決議案放棄投票。因此，於股東特別大會上須就合共2,280,000,000股股份（佔本公司已發行股本約71.25%）放棄投票。(i)宋都和業概無訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦不受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，宋都和業概無承擔責任或享有權利，據此其已經或可能已經將對行使其股份表決權之控制權臨時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方。除上文所述者外及據本公司作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無任何其他股東須根據上市規則就該等決議案放棄投票。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。代表委任表格須按照其上所印列之指示填妥及簽署，且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，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

閣下請垂注：

- (a) 本通函第25至26頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就補充物業管理協議、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）向獨立股東作出的推薦建議；及
- (b) 本通函第27至51頁所載雋匯國際函件，當中載有其就補充物業管理協議、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）向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

董事（不包括俞昀女士但包括其意見連同獨立財務顧問之建議載於本通函之獨立非執行董事）認為，補充協議已按一般商業條款於本集團日常及正常業務過程中訂立，且其項下之條款及條件（連同與此相關的經修訂年度上限）屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之所有普通決議案。

董事會函件

其他事項

本通函之中文譯本只供參考，中英文版本如有任何不一致，概以英文版本為準。

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

2021年12月13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)

**修訂與宋都股份集團的持續關連交易的年度上限
及
股東特別大會通告**

敬啟者：

吾等茲提述宋都服务集团有限公司(「本公司」)致其股東之日期為2021年12月13日之通函(「通函」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙將與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就補充物業管理協議、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)(統稱為「建議交易」)是否按一般商業條款於本集團的日常及正常業務過程中訂立、是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。雋匯國際已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第8至24頁之董事會函件以及載於通函第27至51頁之雋匯國際意見函件正文，兩者均提供補充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)之詳情。

獨立董事委員會函件

作為獨立董事委員會成員，吾等已就建議交易以及釐定有關建議交易之條款及計算與此相關的經修訂年度上限之基準與本公司管理層進行討論。吾等亦已考慮獨立財務顧問於制訂其有關建議交易之意見時所考慮的主要因素及理由，並已與獨立財務顧問就其意見函件進行討論。

基於上文所述，吾等認為及同意獨立財務顧問之意見，建議交易之條款屬公平合理，乃按一般商業條款或不遜於向獨立第三方提供或由獨立第三方提供的條款訂立，並將按持續及定期基準於本公司的日常及正常業務過程中訂立，且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之普通決議案。

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

2021年12月13日

以下為獨立財務顧問雋匯國際金融有限公司就補充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)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：

修訂與宋都股份集團的持續關連交易的年度上限

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就補充物業管理協議、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)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2021年12月13日致股東之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為通函其中一部份。除文義另有要求外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

- **根據補充協議修訂年度上限**

茲提述有關修訂與宋都股份集團的持續關連交易的年度上限之董事會函件及招股章程「關連交易 – 不獲豁免持續關連交易」一段。

於2020年12月21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(i)物業管理協議(包括主物業管理協議)；及(ii)主服務協議，二者期限分別自上市日期起至2022年12月31日。

誠如董事會函件所述，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及原年度上限將不足，於2021年11月16日（交易時段後），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。

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

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）擁有約35.01%、約9.74%及約4.51%。俞先生為 貴公司的控股股東。因此，宋都股份（俞先生的聯繫人）為 貴公司的關連人士。

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 貴公司的持續關連交易。

- **物業管理協議項下的年度上限總額**

除與宋都股份集團訂立的主物業管理協議外，於2020年12月21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 貴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。

雋匯國際函件

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
	24,670	26,870
年度上限總額	24,670	26,870
<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 ^(附註)	2,000 ^(附註)
• 陽光主協議	70 ^(附註)	70 ^(附註)
	34,670	36,870
年度上限總額	34,670	36,870

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。

• 主服務協議項下的年度上限總額

截至2022年12月31日止兩個年度的主服務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>		
• 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
年度上限總額	71,000	79,500
<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 ^(附註)	14,549 ^(附註)
• 其他服務	210 ^(附註)	229 ^(附註)
年度上限總額	96,000	104,500

附註：相應的個別年度上限保持不變。

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 貴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。

就此而言，吾等（雋匯國際）已獲 貴公司委任，以就補充物業管理協議、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）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）可取之處作出保證，僅為根據上市規則而發表意見。吾等與 貴集團、宋都股份集團及彼等各自任何於補充物業管理協議、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）中擁有權益或參與其中的聯繫人或關連人士概無關聯，因此，吾等被視為合資格就補充物業管理協議、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）提供獨立意見。除就此委任應付吾等的一般專業費外，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，吾等被視為合資格就補充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）提供獨立意見。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，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）於編製時及直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）乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑任何相關資料已遭隱瞞或遺漏，吾等亦不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，就彼等所深知，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，及通函內並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。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、意見及聲明從而成為吾等意見及推薦建議的合理基準，有關步驟包括（其中包括）：

- (i) 審閱 貴公司日期為2021年11月16日的公告、董事會函件及 貴公司於最近財政年度／期間刊發的財務報告（包括 貴公司截至2020年12月31日止年度的年度報告（「**2020年年報**」）及其截至2021年6月30日止六個月的中期報告（「**2021年中報**」）及招股章程；
- (ii) 獲得及審閱有關補充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）的資料及文件；
- (iii) 審閱宋都股份於最近財政年度／期間刊發的財務報告；及
- (iv) 與董事及管理層就（其中包括）訂立補充協議的背景、理由及裨益、釐定該等協議條款及各經修訂年度上限的基準、 貴集團業務、其與宋都股份集團的業務關係及歷史交易詳情及最近財政年度與宋都股份集團的交易金額的預期增長進行討論。

然而，吾等並無就是次委聘對 貴集團、宋都股份集團或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及未來前景進行任何獨立詳細核證或審核，吾等亦無就有關補充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。吾等之意見必然基於最後實際可行日期之法律、財務、經濟、市場及其他現行狀況以及吾等所獲提供之資料而作出。股東應注意，後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新該意見以計及最後實際可行日期後所發生之事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

就補充協議及修訂年度上限考慮的主要因素及理由

於達致吾等就補充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）致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團的財務資料

下表概述 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021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	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益：					
— 物業管理服務	71,094	95,659	128,183	59,500	79,491
— 非業主增值服務	38,830	51,548	69,129	31,659	40,069
— 社區增值服務	17,283	54,587	42,462	19,656	9,859
— 其他業務	5,743	20,680	16,929	5,914	9,951
總計	132,950	222,474	256,703	116,729	139,370
來自宋都股份集團的收益：					
— 物業管理服務	10,480	23,178	21,906	9,872	13,364
— 非業主增值服務	30,201	40,171	49,024	26,748	29,329
— 社區增值服務	3,796	14,134	20,176	11,341	783
— 其他業務	—	270	113	48	73
總計	44,477	77,753	91,219	48,009	43,549
年／期內利潤	20,889	35,236	32,852	16,350	23,463

附註：以上數字摘錄自 貴公司於聯交所網站刊發的2021年中報、2020年年報及招股章程的最新披露資料

(a) 截至2018年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的財務業績比較

貴集團的收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣133.0百萬元增加約67.3%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣222.5百萬元。於截至2018年及2019年12月31日止年度，貴集團的純利分別為約人民幣20.9百萬元及人民幣35.2百萬元。

貴集團物業管理服務產生的收益由截至2018年12月31日止年度的約人民幣71.1百萬元增加約34.6%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣95.7百萬元，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2018年12月31日止年度的約人民幣38.8百萬元增加約32.8%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣51.5百萬元，乃主要由於交付前服務、銷售協助服務及諮詢服務的收益增加。

截至2019年12月31日止年度，貴集團社區增值服務產生的收益為約人民幣54.6百萬元。截至2019年12月31日止年度，貴集團其他業務產生的收益為約人民幣20.7百萬元。

(b) 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，貴集團的純利分別為約人民幣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。

截至2020年12月31日止年度，貴集團社區增值服務產生的收益為約人民幣42.5百萬元。截至2020年12月31日止年度，貴集團其他業務產生的收益為約人民幣16.9百萬元。

(c) 截至2020年6月30日止六個月與截至2021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2020年6月30日止六個月的約人民幣116.7百萬元增加約19.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣139.4百萬元。於截至2020年及2021年6月30日止六個月，貴集團的純利分別為約人民幣16.4百萬元及人民幣23.5百萬元。

貴集團物業管理服務產生的收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣59.5百萬元增加約33.6%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣79.5百萬元，乃主要由於貴集團在管建築面積及在管項目數量增加。於2021年6月30日，貴集團在管建築面積為約7.7百萬平方米，較2020年6月30日增加約20.3%，同時貴集團在管項目數量達49處物業，較2020年同期新進駐另外16處物業。

貴集團非業主增值服務產生的收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣31.7百萬元增加約26.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣40.1百萬元，乃主要由於新交付項目及規劃中項目面積增加。

截至2020年及2021年6月30日止六個月，貴集團社區增值服務產生的收益分別為約人民幣19.7百萬元及人民幣9.8百萬元。截至2020年及2021年6月30日止六個月，貴集團其他業務產生的收益分別為約人民幣5.9百萬元及人民幣10.0百萬元。

II. 有關 貴集團、宋都股份集團的業務資料以及彼等的關係

茲提述招股章程，貴集團為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商，業務線包括：(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（主要為房地產開發商）增值服務，包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務；(iii)主要向業主及住戶提供的社區增值服務，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。貴公司於2021年1月18日在聯交所主板上上市。

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，宋都股份的市值為約人民幣31億元。茲提述宋都股份截至2020年12月31日止三個年度的年報及其截至2021年6月30日止六個月的中報，截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月，宋都股份集團的收益分別為約人民幣4,592.2百萬元、人民幣4,167.0百萬元、人民幣7,161.4百萬元及人民幣2,988.2百萬元。同期，宋都股份集團的純利分別為約人民幣399.8百萬元、人民幣585.3百萬元、人民幣320.6百萬元及人民幣88.1百萬元。於2021年6月30日，宋都股份集團擁有總建築面積約834,000平方米的土地儲備作為可供未來開發儲備及總建築面積約4.4百萬平方米供在建物業使用。

吾等自招股章程注意到，自1998年起，貴集團一直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合作關係。董事認為，與宋都股份集團的長久關係將使貴集團自宋都股份集團的項目儲備獲得顯著的增長機會，使貴集團未來將仍是宋都股份集團物業管理服務及非業主增值服務具競爭力的候選人。除把握宋都股份集團的商機外，董事認為貴集團亦有能力獨立尋求市場機會。吾等注意到，由獨立第三方房地產開發商開發物業的物業管理的在管總建築面積由2018年12月31日的約172,000平方米增加至2021年6月30日的約2.8百萬平方米。

III. 訂立補充協議的理由

茲提述董事會函件，於上市時，貴公司參考貴公司實時可得資料，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原年度上限。吾等自管理層獲悉，由於以下各項的使用情況：(i)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金額約佔原2021年物業管理年度上限的82.8%；及(ii)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實際交易金額約佔原2021年增值服務年度上限的82.4%，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 貴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。因此，董事認為，訂立補充協議及修訂相關年度上限實屬必要，以使 貴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 貴集團的收入流。董事認為，補充協議及其項下擬進行的交易的條款（包括與此相關的經修訂年度上限）屬公平合理、按一般商業條款訂立並將於 貴集團日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

茲提述上文「貴集團的財務資料」一節，截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月，宋都股份集團產生的物業管理服務收益為約人民幣10.5百萬元、人民幣23.2百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣13.4百萬元，分別佔上述期間 貴集團收益的約7.9%、10.4%、8.5%及9.6%。截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月， 貴集團來自宋都股份集團的非業主增值服務收益為約人民幣30.2百萬元、人民幣40.2百萬元、人民幣49.0百萬元及人民幣29.3百萬元，分別佔上述期間 貴集團收益的約22.7%、18.1%、19.1%及21.0%。憑藉本函件「有關 貴集團、宋都股份集團的業務資料以及彼等的關係」一節所述與宋都股份集團的長期穩定關係，吾等注意到，於最近財政年度及期間， 貴集團一直於其日常及正常業務過程中透過向宋都股份集團提供物業管理服務及非業主增值服務產生總體穩定收益。

吾等進一步提述上文「有關 貴集團、宋都股份集團的業務資料以及彼等的關係」一節，宋都股份集團擁有充足的土地儲備（包括可供未來開發的土地儲備及在建物業），支持其業務發展及未來幾年的持續增長。這可能意味著宋都股份集團對物業管理服務及非業主增值服務的潛在需求或會不斷增長。 貴公司獲宋都股份集團提供其截至2022年12月31日止兩個年度的最新發展計劃及規劃中項目。董事經審慎周詳查詢後，注意到截至2021年及2022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及增值服務供應商的項目數量及相應建築面積增加乃推動 貴集團相關服務增長的主要因素。

吾等亦自招股章程注意到，整個截至2019年12月31日止三個年度，貴集團於宋都股份集團獨立開發及合作開發的物業中獲得物業管理項目的中標率分別為100%及100%。鑒於貴集團與宋都股份集團於1998年開始的悠久合作關係及極高中標率，可以合理預期貴集團將很有可能在物業管理及增值服務方面成功獲得宋都股份集團的規劃中項目。

經考慮上文所述，包括(i)原2021年物業管理年度上限及原2021年增值服務年度上限的使用情況；(ii)截至2022年12月31日止兩個年度，宋都股份集團對物業管理服務及非業主增值服務的需求以更快的速度增長；及(iii)貴集團的未來增長受惠於貴集團與宋都股份集團的長期穩定業務關係，吾等與董事一致認為，訂立補充協議屬合理且符合貴公司及股東的整體利益，補充協議亦於貴集團日常及正常業務過程中訂立。

鑒於補充協議項下宋都股份集團應佔收入的預期增長，吾等進一步考慮下列各項並認為董事會關於補充協議將不會產生貴公司對宋都股份集團的依賴性問題的意見是合理的，依據如下：

- (1) 誠如本函件「貴集團的財務資料」一節所述，吾等注意到截至2021年6月30日止六個月，貴集團根據主物業管理協議產生的收益約佔其物業管理服務收益的16.8%（而截至2019年及2020年12月31日止年度分別約為24.2%及17.1%），而貴集團自主服務協議項下的非業主增值服務產生的收益約佔同期其非業主增值服務收益的73.2%（而截至2019年及2020年12月31日止年度分別約為77.9%及70.9%）。整體而言，截至2021年6月30日止六個月，自宋都股份集團產生的上述收益約佔貴集團物業管理服務及非業主增值服務總收益的35.7%（而截至2019年及2020年12月31日止年度分別約為43.0%及35.9%）。儘管實際交易金額有所增加，但上述數字表明主物業管理協議及主服務協議項下的收益貢獻整體小幅減少。貴公司告知2021年的上述業績乃由於貴集團自獨立第三方客戶取得相關項目的工作所致。其中，誠如董事會函件所述，(i)截至2021年9月30日止九個月，貴集團訂

立的六個新物業管理項目中有五個項目部份是憑藉 貴集團於未來社區試點工作方案的行業經驗自獨立第三方房地產開發商取得；(ii)於2021年9月30日，與獨立客戶有關的非業主增值服務項目的數量達到七個，包括截至2021年9月30日止九個月新訂立的項目；(iii)於2021年， 貴集團已增加投標獨立第三方開發商的物業管理項目，且直至最後實際可行日期， 貴集團已贏得六項投標中的四項投標；及(iv) 貴集團與一名獨立第三方就物業管理服務成立一間新合資企業，旨在多樣化其收益基礎。

- (2) 誠如董事會函件所述，按來自宋都股份集團的整體總收益計並計及補充協議，董事預計，有關總收益貢獻將不超過 貴集團於截至2021年12月31日止年度總收益的40%（而截至2020年12月31日止年度約為42.0%），且將不超過 貴集團於截至2022年12月31日止年度總收益的36%。 貴公司向吾等確認， 貴集團於2022年將繼續進行上述工作，以自獨立第三方客戶取得更多收益及項目。吾等已就上述估計向 貴公司作出查詢，並獲得相關文件，並注意到(i)截至2021年12月31日止年度的估計（即不超過40%）乃基於2021年的最近期實際數字及手頭項目作出；及(ii)截至2022年12月31日止年度的估計（即不超過36%）乃對其於2021年的財務表現以及自獨立第三方客戶取得新項目的工作、手頭項目及2022年的前景整體穩定作出審慎周詳考慮後得出。吾等認為， 貴公司在估計截至2022年12月31日止兩個年度來自宋都股份集團的總收益貢獻方面，已合理考慮各項因素。
- (3) 誠如招股章程所披露， 貴集團保持其營運獨立性，包括（其中包括）擁有本身的組織架構，設有獨立部門，且並無與控股股東及彼等的緊密聯繫人共享經營團隊、設施及設備。吾等獲 貴公司告知，於最後實際可行日期，一直保持該營運獨立性。吾等亦注意到，誠如 貴公司所提供的董事會／管理層會議記錄所示及董事會函件所述，俞昀女士之前且將就 貴集團與宋都股份集團訂立的交易放棄投票。
- (4) 誠如本函件以下兩節所進一步說明，吾等注意到，宋都股份集團根據補充物業管理協議及補充服務協議委聘 貴集團物業管理服務及非業主增值服務的費用並不優於類似合約中向獨立第三方收取的相關費用。

IV. 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

(a) 補充物業管理協議的主要條款

根據董事會函件，於2021年11月16日(交易時段後)，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

下表概述根據主物業管理協議及補充物業管理協議，截至2022年12月31日止兩個年度，貴集團預期將獲宋都股份集團委聘的原定及經修訂估計規劃中物業管理項目：

	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
<i>原年度上限項下：</i>		
與宋都股份集團的估計規劃中		
物業管理項目	29	34
估計訂約建築面積(千平方米)	4,796	5,873
<i>經修訂年度上限項下：</i>		
與宋都股份集團的估計規劃中		
物業管理項目	30	36
估計訂約建築面積(千平方米)	4,839	5,941

吾等注意到，貴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。儘管董事會確認，於最後實際可行日期，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)，惟

鑒於更廣泛的物業管理服務、宋都股份集團所開發物業的銷售增加及宋都股份集團所開發的四個物業項目延期，預期將自宋都股份集團收取額外服務費，貴集團急需修訂2021年物業管理年度上限。

董事亦告知，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) 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，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) 貴集團經計及中國預期通脹後將收取服務費的年度增幅。

除修訂2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限外，主物業管理協議的現有主要條款全部保持不變。

(b) 吾等分析考慮的主要因素

主物業管理協議項下的原年度上限及歷史交易金額以及相關使用率概要載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
主物業管理協議項下的原年度上限	22,000	22,800

	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 9月30日止九個月 人民幣千元
主物業管理協議項下的歷史交易金額	21,906	18,880
使用率	99.6%	82.8%

吾等注意到，主物業管理協議項下截至2020年12月31日止年度的年度上限使用率已達約99.6%，幾乎悉數使用。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金額已達原2021年物業管理年度上限的約82.8%。

為進一步評估經修訂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合理性，吾等已進行以下分析（其中包括）：

- (i) 吾等已審閱截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的主物業管理協議項下的歷史交易。吾等亦獲 貴公司提供宋都股份集團委聘 貴集團的現有物業管理服務項目的項目清單（包括項目數量及相應建築面積）及 貴集團內部控制報告樣本。吾等同意 貴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及實際交易金額接近原2021年物業管理年度上限；
- (ii) 吾等已取得由宋都股份集團所開發的四個延期交付物業項目（「**延期項目**」）的資料，該等項目為位於中國浙江省及安徽省的住宅物業，各自的交付時間由兩個月延期至11個月，訂約總建築面積約720,000平方米。吾等與 貴公司一致認為，延期項目將導致宋都股份集團需要額外物業管理服務，此為釐定經修訂2021年物業管理年度上限的主要因素之一；
- (iii) 吾等已檢查有關宋都股份集團委聘 貴集團的現有物業管理項目的補充協議，並向 貴公司查詢所提供的服務。吾等注意到，截至2021年及2022年12月31日止年度， 貴集團須根據項目向宋都股份集團提供額外及更廣泛的物業管理服務（例如增加人力及資源開展清潔服務及提升養護服務）作為服務提升，而額外費用主要參考該等將額外涉及的人力及資源釐定；及
- (iv) 吾等已進一步取得並審閱截至2021年及2022年12月31日止年度， 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物業管理項目清單，當中包括有關規劃中物業數量及該等規劃中物業的預期交付日期、預期銷售額、達致預計授予 貴集團建築面積的方法的資料，連同合約樣本

(「物業管理規劃中項目」)。比較用於釐定原2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限的原物業管理規劃中項目，吾等注意到(其中包括)：

- a. 釐定原定及經修訂2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限時已採用相同方法(包括估計訂約建築面積計算、中標率及定價政策)；
- b. 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，當中截至2021年12月31日止年度，與宋都股份集團將又有一個估計規劃中物業管理項目增加約43,000平方米估計訂約建築面積，而截至2022年12月31日止年度，與宋都股份集團將又有兩個估計規劃中物業管理項目增加約68,000平方米估計訂約建築面積；
- c. 已採用100%的中標率，吾等獲董事告知，該宋都股份集團所開發物業的中標率乃於計及(其中包括) 貴集團過往令人滿意的優質物業管理服務、與宋都股份集團的歷史合作關係及信任以及 貴集團多元化且廣泛的服務類別後釐定。鑒於「訂立補充協議的理由」一節所載的100%過往中標率，估計將透過投標授予 貴集團的物業管理業務的總建築面積時採用該比率乃屬合理；及
- d. 吾等已進一步審閱及比較 貴集團與獨立第三方訂立的類似物業管理服務合約條款，類似之處在於(i)物業項目位置；(ii)合約規模；及／或(iii)服務類型。吾等已取得並審閱 貴集團項目清單所示的18份合約， 貴公司確認，該等合約代表 貴集團於2021年9月30日與獨立第三方訂立的所有手頭物業管理服務項目。吾等已審閱所涉服務並主要比較該等合約的定價及服務費計算基準以及信貸期，並詢問 貴公司釐定上述各項的基準。鑒於上述經審閱合約的相似性及數目，吾等認為可資比較合約屬公平及具代表性。吾等注意到，宋都股份集團根

據補充物業管理協議委聘 貴集團物業管理服務的費用並不優於類似合約中向獨立第三方收取的費用。據董事告知，補充物業管理協議項下擬進行的交易將繼續採取相同定價政策以及實施相應的內部控制機制，相關定價政策將基於多項因素制定，包括(i)物業規模及位置；(ii)人工及行政開支等預算營運開支；(iii)建議服務範圍及質量；(iv)創收模式及目標利潤率；(v)地方政府關於物業管理費的定價指引／規定（如適用）；及(vi)市場上類似服務的現行市價。

經考慮上文所述的(i)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金額接近原2021年物業管理年度上限；(ii)延期項目將導致宋都股份集團需要額外物業管理服務；(iii)宋都股份集團就若干項目需要額外及更廣泛的物業管理服務亦將導致提升服務的額外費用；(iv)與宋都股份集團的預計估計規劃中物業管理項目及物業管理規劃中項目所涉的估計訂約建築面積增加乃屬合理；及(v)釐定經修訂2021年物業管理年度上限及經修訂2022年物業管理年度上限時已採用相同方法（包括估計訂約建築面積計算、中標率及定價政策），而向宋都股份集團收取的物業管理服務費未曾／不會優於向獨立第三方收取的費用，因此，吾等認為，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屬合理，且釐定補充物業管理協議項下主要條款的基準乃屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

股東務請注意，補充物業管理協議項下的經修訂2021年物業管理年度上限及經修訂2022年物業管理年度上限（包括相關基準及假設）不得被視為 貴集團或宋都股份集團各自收益、盈利能力或貿易前景的任何直接或間接指標。

V. 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

(a) 補充服務協議的主要條款

根據董事會函件，於2021年11月16日（交易時段後），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）訂立補充服務協議，以修訂(i) 2021年增值服務年度上限及

雋匯國際函件

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
年度上限總額	71,000	79,500
<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 ^(附註)	14,549 ^(附註)
• 其他服務	210 ^(附註)	229 ^(附註)
年度上限總額	96,000	104,500

附註：相應的個別年度上限保持不變。

下表概述根據主服務協議及補充服務協議，截至2022年12月31日止兩個年度，貴集團預期將獲宋都股份集團委聘的原定及經修訂估計規劃中非業主增值服務：

	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度
<i>原年度上限項下：</i>		
與宋都股份集團的估計規劃中		
非業主增值服務	19	13
估計訂約建築面積(千平方米)	3,115	2,261

截至2021年
12月31日止年度

截至2022年
12月31日止年度

經修訂年度上限項下：

與宋都股份集團的估計規劃中

非業主增值服務	31	26
估計訂約建築面積(千平方米)	4,430	4,049

吾等注意到，貴公司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。儘管董事會確認，於最後實際可行日期，主服務協議項下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)，惟鑒於若干物業非業主服務範圍擴大及宋都股份集團所開發物業的規模擴大、面積及數量增加，預期將自宋都股份集團收取額外服務費，貴集團急需修訂2021年增值服務年度上限及2021年服務年度上限總額。

董事亦告知，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) 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2021年及2022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) 貴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分別基於對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。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。

(b) 吾等分析考慮的主要因素

主服務協議項下的原年度上限及歷史交易金額以及相關使用率概要載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
非業主增值服務原年度上限	49,036	57,386

	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元	截至2021年 9月30日止九個月 人民幣千元
非業主增值服務歷史交易金額	49,024	47,291
使用率	99.98%	82.4%

吾等注意到，主服務協議項下截至2020年12月31日止年度的年度上限使用率幾乎悉數使用。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已達原2021年增值服務年度上限的約82.4%。

為進一步評估經修訂2021年增值服務年度上限及經修訂2022年增值服務年度上限的合理性，吾等已進行以下分析（其中包括）：

- (i) 吾等已審閱截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年9月30日止九個月的主服務協議項下的歷史交易。吾等亦獲 貴公司提供宋都股份集團委聘 貴集團的現有增值服務項目的項目清單（包括物業單位數量及相應建築面積）及 貴集團內部控制報告樣本。吾等同意 貴公司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及實際關連交易金額接近原2021年增值服務年度上限；
- (ii) 吾等獲 貴公司告知已就延期項目向宋都股份集團提供額外的更長期間非業主增值服務，乃主要由於交付前服務需要更長期間。茲提述有關本函件上節討論的四個延期項目的資料，吾等已進一步審查延期項目的服

務範圍及定價機制，其與 貴集團其他類似性質的增值服務協議一致。吾等與 貴公司一致認為，延期項目亦將導致宋都股份集團需要額外增值服務，此為釐定經修訂2021年增值服務年度上限的主要因素之一；

- (iii) 吾等亦已審閱有關向宋都股份集團提供擴大範圍的非業主增值服務的相關協議。擴大的範圍包括向宋都股份集團指定的具體區域提供更長期間的清潔服務。額外增值服務的價格主要參考所涉及額外工作及時間的預算人工成本及清潔費用釐定；及
- (iv) 吾等已審閱截至2021年及2022年12月31日止年度， 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規劃中項目清單（「增值服務規劃中項目」）。增值服務規劃中項目表示 貴集團預期承接的宋都股份集團項目數量、該等規劃中物業的預期交付日期及相應建築面積。比較用於釐定原2021年增值年度上限及2022年增值年度上限的原增值服務規劃中項目，吾等注意到（其中包括）：
- a. 釐定原定及經修訂2021年增值服務年度上限及經修訂2022年增值服務年度上限時已採用相同方法（包括估計訂約建築面積計算、估計合約期限及定價政策）；
- b. 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，當中截至2021年12月31日止年度，與宋都股份集團將又有12個估計規劃中項目增加約1,315,000平方米估計訂約建築面積，而截至2022年12月31日止年度，與宋都股份集團將又有13個估計規劃中項目增加約1,788,000平方米估計訂約建築面積；
- c. 吾等獲董事告知，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，且甄選過程不一定涉及公開招標流程， 貴集團最近三個財政年度的往績記錄即可佐證；及
- d. 吾等已進一步審閱及比較 貴集團與獨立第三方訂立的類似非業主增值服務合約條款，類似之處在於(i)物業項目位置；(ii)合約規模；及／或(iii)服務類型。吾等已取得並審閱 貴集團項目清單所示的七份合約， 貴公司確認，該等合約代表 貴集團於2021年9月30日與

獨立第三方訂立的所有手頭非業主增值服務項目。吾等已審閱所涉服務並主要比較該等合約的定價及服務費計算基準以及信貸期，並詢問 貴公司釐定上述各項的基準。鑒於上述經審閱合約的相似性及數目，吾等認為可資比較合約屬公平及具代表性。吾等注意到，宋都股份集團根據補充服務協議委聘 貴集團非業主增值服務的費用並不優於類似合約中向獨立第三方收取的費用。據董事告知，補充服務協議項下擬進行的交易將繼續採取相同定價政策以及實施相應的內部控制機制，相關定價政策將基於多項因素制定，包括(i)人員部署人手及職位等預算開支；(ii)物業類型及位置；(iii)在管物業建築面積；及(iv)市場上類似服務的現行市價。

經考慮上文所述的(i)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接近原2021年增值服務年度上限；(ii)延期項目將導致宋都股份集團需要額外增值服務；(iii)宋都股份集團就具體項目需要額外及更廣泛的增值服務為 貴集團帶來額外費用；(iv)與宋都股份集團的預計估計規劃中增值項目及增值服務規劃中項目所涉的估計訂約建築面積增加乃屬合理；及(v)釐定經修訂2021年增值年度上限及經修訂2022年增值年度上限時已採用相同方法（包括估計訂約建築面積計算、估計合約期限及定價政策），而向宋都股份集團收取的增值服務費未曾／不會優於向獨立第三方收取的費用，因此，吾等認為，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屬合理，且釐定補充服務協議項下主要條款的基準乃屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

股東務請注意，補充服務協議項下經修訂2021年增值服務年度上限及經修訂2022年增值服務年度上限（包括相關基準及假設）不應被視為 貴集團或宋都股份集團各自的收益、盈利能力或貿易前景的任何直接或間接指標。

VI. 內部控制

茲提述董事會函件，貴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) 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) 貴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) 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。

為評估上述內部控制機制，吾等已進行以下審閱，包括但不限於(i)吾等自貴集團獲取有關價格及交易條款評估的樣本報告；(ii)吾等自財務部門獲取樣本報告，評估有關期間建議年度上限的使用率；(iii)吾等已檢討不同部門就主體協議項下擬進行的持續關連交易向董事會報告的機制；及(iv)吾等已審閱2020年年報內有關持續關連交易的章節。吾等認為，內部控制機制已落實到位，確保補充協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，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(i)原2021年物業管理年度上限及2022年物業管理年度上限以及原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須按「訂立補充協議的理由」一節所述作出修訂；(ii)補充物業管理協議及補充服務協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立；及(iii)如本函件上文「內部控制」一節所述，現有內部控制機制可確保補充協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，因此，吾等認為：(i)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)的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立；及(ii)補充協議乃於貴集團日常及正常業務過程中訂立，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

代表

雋匯國際金融有限公司

董事總經理

田珊

執行董事

許嘉嘉

謹啟

2021年12月13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13年及十年經驗。

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%

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
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成立並由招商永隆擔任受託人的全權信託（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2020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2020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，雋匯國際金融有限公司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，雋匯國際金融有限公司(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2020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) 主物業管理協議；
- (ii) 主服務協議；
- (iii) 致中和主協議；
- (iv) 陽光主協議；
- (v) 補充物業管理協議；
- (vi) 補充服務協議；
- (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2021年12月31日(星期五)上午十時正假座中國浙江省杭州市上城區新塘路19號采荷嘉業大廈22樓會議室舉行股東特別大會，藉以處理下列事項：

普通決議案

考慮並酌情通過下列決議案(不論是否作出修訂)為普通決議案：

「動議：

- (A) 批准及確認補充物業管理協議(定義見本公司同日通函(「通函」))及其項下擬進行的交易，以及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補充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) 批准及確認補充服務協議(定義見通函)及其項下擬進行的交易，以及授權任何一名董事(俞昀女士除外)作出一切彼認為就使補充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；
- (C) 批准及確認經修訂2021年物業管理年度上限(定義見通函)、經修訂2022年物業管理年度上限(定義見通函)及截至2022年12月31日止兩個年度的物業管理協議(定義見通函)項下的經修訂年度上限總額(統稱為「經修訂物業管理年度上限」)；

股東特別大會通告

- (D) 批准及確認經修訂2021年增值服務年度上限(定義見通函)、經修訂2022年增值服務年度上限(定義見通函)、經修訂2021年服務年度上限總額(定義見通函)及經修訂2022年服務年度上限總額(定義見通函)(統稱為「經修訂服務年度上限」);及
- (E) 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)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議,以及進行彼視為與補充協議(定義見通函)、經修訂物業管理年度上限、經修訂服務年度上限項下擬進行之事項以及其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一切有關行動或事宜。」

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港, 2021年12月13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其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,則須指明所委任的每名受委代表所代表的股份數目。

股東特別大會通告

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2021年12月28日（星期二）至2021年12月31日（星期五）（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2021年12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。

本公司謹提醒與會者，應結合自身情況，慎重考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司謹提醒股東，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。

本公司將不斷審查不斷變化的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。