

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。

SUNDY 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)

(1)有關收購物業的須予披露及關連交易；及
(2)重續2026年至2028年的持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東
有關與收購物業相關的須予披露及
關連交易的獨立財務顧問



DILIGENT
CAPITAL

獨立董事委員會及
獨立股東有關新物業管理協議的
獨立財務顧問



雋匯國際金融有限公司
Jun Hui International Finance Limited

有關收購物業的須予披露及關連交易

於2025年11月19日（交易時段後），杭州和宏（本公司一間間接全資附屬公司）與綠地控股訂立意向函，據此，杭州和宏將購買而綠地控股將出售物業，代價為人民幣6,648,276元。

重續2026年至2028年的持續關連交易

重續新主租賃協議

茲提述2022年公告及2022年補充公告，內容有關（其中包括）與主租賃協議有關的獲豁免獨立股東批准的持續關連交易，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日。

由於主租賃協議將於2025年12月31日屆滿，本公司已於2025年11月19日與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主租賃協議，並建議其項下2026年、2027年及2028年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

重續新物業管理協議

茲提述2022年公告、2022年補充公告及2022年通函，內容有關（其中包括）與物業管理協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日。

由於物業管理協議將於2025年12月31日屆滿，本公司已於2025年11月19日分別與：(i)宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主物業管理協議；(ii)致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新致中和主協議；及(iii)宋都陽光幼兒園訂立新陽光主協議，並建議其項下2026年、2027年及2028年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

重續新主服務協議

茲提述2022年公告、2022年補充公告及2022年通函，內容有關（其中包括）與主服務協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日。

由於主服務協議將於2025年12月31日屆滿，本公司已於2025年11月19日與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主服務協議，並建議其項下2026年、2027年及2028年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

重續新主採購協議

茲提述招股章程「關連交易」一節，載有（其中包括）與致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立的初步主採購協議有關的完全獲豁免持續關連交易，期限為自上市日期起至2022年12月31日。

自上市日期起至2022年12月31日，及於重續主採購協議（期限自2023年1月1日起至2025年12月31日）後，由於主採購協議項下交易的最高相關百分比率低於5%及最高年度上限少於3百萬港元，主採購協議項下擬進行的交易符合上市規則第14A.76條訂明的最低豁免水平，故獲完全豁免遵守上市規則第十四A章項下所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於主採購協議將於2025年12月31日屆滿，本公司已於2025年11月19日與致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新主採購協議，並建議其項下2026年、2027年及2028年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

上市規則的涵義

於本公告日期，綠地控股由宋都股份間接擁有50%，而宋都股份則由幸福健控股（由俞先生擁有約99.01%）、俞先生及郭女士（俞先生的配偶）分別擁有約29.04%、約9.74%及約4.51%。俞先生為本公司的控股股東。因此，綠地控股及宋都股份（俞先生的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，意向函項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，且新主租賃協議、新主物業管理協議及新主服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

於本公告日期，致中和實業由和業投資全資擁有，而和業投資為一間由和儲企業管理（由吳先生及俞女士分別為及代表俞先生擁有90.00%及10.00%）擁有約99.93%權益的公司。因此，致中和實業（俞先生的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，新致中和主協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

於本公告日期，宋都陽光幼兒園由和琪供應鏈直接擁有40%權益，而和琪供應鏈由幸福健控股全資擁有。因此，宋都陽光幼兒園（俞先生的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，新陽光主協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

收購物業

由於有關意向函項下擬進行交易的所有適用百分比率的最高者單獨計算時不低於0.1%但低於5%，故訂立意向函及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定。

茲提述本公司日期為2025年10月31日內容有關先前收購事項的公告。由於意向函及先前收購事項項下擬進行的交易由本集團與有關連之各方於12個月期間內訂立，故有關交易須根據上市規則第14.22及14A.81條合併計算。

由於有關意向函（連同按合併基準計算的先前收購事項）項下擬進行交易的所有適用百分比率的最高者不少於5%但低於25%，故訂立意向函及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四及十四A章項下的申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

重續新主租賃協議

就新主租賃協議而言，由於有關新主租賃協議項下最高年度上限的最高適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故新主租賃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、申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

重續新物業管理協議

就新物業管理協議（即(i)新主物業管理協議；(ii)新致中和主協議；及(iii)新陽光主協議）而言，該等協議均與本集團向俞先生的聯繫人（分別為宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園）提供的物業管理服務有關，新物業管理協議就上市規則而言進行合併計算。

合併計算後，由於有關新物業管理協議項下最高年度上限總額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過5%及總額超過10,000,000港元，新物業管理協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

重續新主服務協議

就新主服務協議而言，由於有關宋都股份集團根據新主服務協議應付本集團的最高服務費的最高適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故新主服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

重續新主採購協議

就新主採購協議而言，由於有關新主採購協議項下最高年度上限的最高適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故新主採購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、申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函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）(1)意向函及其項下擬進行的交易；及(2)新物業管理協議、其項下擬進行的持續關連交易以及2026年、2027年及2028年的建議年度上限。

根據上市規則，一份載有（其中包括）(i)董事會函件，當中載有意向函、新物業管理協議及其建議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)獨立財務顧問道勤資本及雋匯國際分別致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有彼等分別就意向函及新物業管理協議發表的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告連同代表委任表格的通函預期將於2025年12月10日或之前寄發予股東。

有關收購物業的須予披露及關連交易

於2025年11月19日（交易時段後），杭州和宏（本公司一間間接全資附屬公司）與綠地控股訂立意向函，據此，杭州和宏同意購買而綠地控股同意出售物業，代價為人民幣6,648,276元。

意向函的主要條款載列如下：

日期：2025年11月19日（交易時段後）

訂約方：(a) 杭州和宏（本公司一間間接全資附屬公司）（作為買方）；
及
(b) 綠地控股（作為賣方）。

物業位置：中國浙江省杭州市蕭山區盈豐街道杭州世紀中心2幢（西塔）17層1702號，建築面積約228.83平方米。

遵守上市規則：在遵守上市規則（包括但不限於事先獲得獨立股東於股東特別大會上批准的規定）的前提下，訂約方同意訂立物業收購協議。

代價：收購物業的代價為人民幣6,648,276元，乃經參考（其中包括）(i) 由香港獨立估值師採用市場法作出的物業於2025年9月30日的估值總額人民幣6,710,000元；(ii) 附近可比較資產的現行市價；及(iii) 當前房地產市場狀況後公平磋商釐定。

收購物業的代價將利用本集團內部資源支付。

根據物業收購協議，（其中包括）訂約方同意：(a) 物業的土地使用權將於2057年10月19日到期；(b) 物業的許可用途為商業或辦公用途；(c) 本集團應於獨立股東在股東特別大會上批准之日後一次性向綠地控股支付代價人民幣6,648,276元；及(d) 綠地控股應於2026年6月30日前向杭州和宏交付物業。

收購物業的理由及裨益

收購物業是實現資本保值及投資的良機。本公司認為，該資產因其位處杭州地標式建築的黃金地段及完善的配套設施而獨具優勢，具備強大的保值及增值潛力，無論於購買或租賃方面均擁有巨大的市場需求，入住率高，且變現能力相對較強。該地標建築所享有的聲望提升了物業的聲譽，形成一個能夠維持有利的租金水平及高入住率的良性循環。對於大型上市公司而言，該資產所處位置優越，可為行業交流與合作帶來戰略優勢。尤其是，預期租戶的身份可能帶來可預測及可靠的租金回報，從而產生穩定的收入來源。此外，目前房地產市場低迷，亦為以較低價格收購提供了有利時機。加上其基礎方面的穩健性為升值預期提供支持，因此，以低於高位時的收購價購入物業將可帶來可觀的資本收益。

意向函之條款乃由訂約方公平磋商而達致。董事（不包括於考慮道勤資本之建議後其意見將載入通函之獨立非執行董事）確認，意向函項下擬進行的交易於本公司的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

重續2023年至2025年的持續關連交易

1. 重續新主租賃協議

背景

茲提述2022年公告及2022年補充公告，內容有關（其中包括）與主租賃協議有關的獲豁免獨立股東批准的持續關連交易，期限為2023年1月1日起至2025年12月31日。

由於主租賃協議將於2025年12月31日屆滿，本公司已於2025年11月19日與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主租賃協議，並建議其項下2026年、2027年及2028年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

主要條款

於2025年11月19日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主租賃協議，據此，本集團須向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主租賃協議。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，主租賃協議項下的年度上限分別為人民幣4.70百萬元、人民幣4.90百萬元及人民幣5.10百萬元。

截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團就租賃酒店場所而產生應付宋都股份集團的實際租金費用總額分別約為人民幣3.78百萬元、人民幣4.55百萬元及人民幣3.47百萬元。

定價政策

有關具體租金費用及其他相關事宜將由訂約雙方的相關附屬公司參考現行市價進行真誠磋商，並將根據新主租賃協議所載條款載入個別租賃協議。

特別是，於釐定現行市價時，有關具體租金費用須按公平基準磋商，並按一般商業條款訂立、屬公平合理及參考待租物業附近類似規格、大小及性質的可資比較物業的現行市價，通過定價機制釐定。本集團將對可資比較物業的市價進行案桌搜尋，或自有關租賃資料的獨立物業代理、業主或出租人（如有）取得兩份或以上可資比較物業的報價以供參考。本集團應付的租金及其他費用須與現行市價一致，並參考本集團收集的附近可資比較物業的租金資料，根據本集團的內部控制程序進行定期監察，例如檢查及定期收集和評估（其中包括）新主租賃協議的定價原則。

建議年度上限

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，新主租賃協議項下的建議年度上限分別為人民幣12百萬元、人民幣12百萬元及人民幣12百萬元。

釐定建議年度上限的基準

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，新主租賃協議項下的建議年度上限乃主要經參考以下各項後釐定：(i)主租賃協議項下的歷史交易金額；(ii)當地社區可資比較場所的現行市價；及(iii)經計及（其中包括）入住率及酒店房費，截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年的酒店業務收益預測。

訂立新主租賃協議的理由及裨益

自2017年起，本集團為其業務營運而向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途。宋都股份集團持有的場所均位於城市的繁華地段，符合本集團的業務需求。同時，宋都股份集團亦能保證長期穩定供應本集團租賃作酒店用途的場所。由於本集團預期將於接下來的三(3)年（2026年至2028年）繼續向宋都股份集團租賃場所，故董事認為重續主租賃協議屬有利，將使本集團能夠按公平市價獲得作酒店用途的位置，避免產生不必要的成本、花費額外時間及造成業務中斷。

經考慮上述定價政策、釐定基準及訂立新主租賃協議的理由及裨益後，全體董事認為新主租賃協議、擬進行的交易及其建議年度上限乃按一般商業條款於本公司的日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本集團及其股東的整體利益。

2. 重續新物業管理協議

背景

茲提述2022年公告、2022年補充公告及2022年通函，內容有關（其中包括）與物業管理協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日。

由於物業管理協議將於2025年12月31日屆滿，本公司已於2025年11月19日分別與：(i)宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主物業管理協議；(ii)致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新致中和主協議；及(iii)宋都陽光幼兒園訂立新陽光主協議，並建議其項下2026年、2027年及2028年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

A. 新主物業管理協議

主要條款

於2025年11月19日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主物業管理協議，據此，本集團同意為宋都股份集團開發或擁有的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務）。在取得必要的同意、批准或豁免（如必要）、獨立股東於股東特別大會上的批准及遵守上市規則項下有關持續關連交易的其他規定後，新主物業管理協議的期限將自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主物業管理協議。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，主物業管理協議的年度上限分別為人民幣30.00百萬元、人民幣32.00百萬元及人民幣34.00百萬元。

截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，由宋都股份集團向本集團支付的實際物業管理服務費總額分別約為人民幣13.79百萬元、人民幣22.75百萬元及人民幣17.25百萬元。

B. 新致中和主協議

主要條款

於2025年11月19日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新致中和主協議，據此，本集團同意向致中和集團所擁有或營運的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務）。在取得必要的同意、批准或豁免（如必要）、獨立股東於股東特別大會上的批准及遵守上市規則項下有關持續關連交易的其他規定後，新致中和主協議的期限將自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止新致中和主協議。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，致中和主協議項下的年度上限分別為人民幣2.00百萬元、人民幣2.00百萬元及人民幣2.00百萬元。

截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，致中和集團向本集團支付的實際服務費總額分別約為人民幣7,000元、人民幣43,000元及人民幣16,635元。

C. 新陽光主協議

主要條款

於2025年11月19日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都陽光幼兒園訂立新陽光主協議，據此，本集團同意向宋都陽光幼兒園所營運的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務）。在取得必要的同意、批准或豁免（如必要）、獨立股東於股東特別大會上的批准及遵守上市規則項下有關於持續關連交易的其他規定後，新陽光主協議的期限將自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止新陽光主協議。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，陽光主協議項下應付最高服務費總額的年度上限分別為人民幣90,000元、人民幣90,000元及人民幣90,000元。

截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，宋都陽光幼兒園向本集團支付的實際服務費總額分別約為人民幣86,000元、人民幣86,000元及人民幣64,789元。

定價政策

新物業管理協議有關的服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考(i)物業的規模及地點；(ii)預算營運開支，包括但不限於規模、地點及服務範圍相近的項目的歷史人工、行政、分包及其他開支；(iii)建議服務的範圍及質量；(iv)收益產生模式及目標利潤率；(v)地方政府對物業管理費的定價指引或法規（「**指導價**」）（如適用）；及(vi)市場中類似服務的現行市價進行真誠磋商，並將根據新物業管理協議所載條款載入個別物業管理協議。具體而言，上述個別物業管理協議通常規定每月每平方米收取的物業管理費（「**單價**」），據此，若干城市的住宅物業的單價不得高於指導價（如適用）規定的相關服務價格。倘本集團認為指導價標準與市價不一致，單價須經相關地方政府機關批准並參考上述(i)至(iv)及(vi)項，並經考慮(a)本集團向獨立第三方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。

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

建議年度上限

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，新物業管理協議項下的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度建議年度上限		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
新主物業管理協議	35,000	37,000	39,000
新致中和主協議	100	100	100
新陽光主協議	150	150	150
年度上限總額	35,250	37,250	39,250

釐定建議年度上限的基準

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，新物業管理協議項下的建議年度上限乃主要經參考以下各項後釐定：

- (i) 物業管理協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 本集團當前獲宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園（視情況而定）委聘擔任物業管理服務供應商的未售物業單位數目及相應建築面積；
- (iii) 截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年，本集團預期將獲宋都股份集團、致中和集團或宋都陽光幼兒園（視情況而定）委聘擔任物業管理服務供應商的新項目數目及相應建築面積，當中計及（其中包括）規劃中物業的數目以及該等規劃中物業的預期交付日期及預期銷售額（如適用）；
- (iv) 就新主物業管理協議而言，基於宋都股份集團截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年的預計預售表現及其發展計劃，對物業管理服務的需求；及
- (v) 本集團經考慮（其中包括）中國預期通脹及預期人工成本增長後將收取服務費的年度增幅。

訂立新物業管理協議的理由及裨益

本集團與宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園擁有長期業務關係，並一直分別向宋都股份集團開發或擁有的物業、致中和集團擁有或經營的物業及宋都陽光幼兒園經營的物業提供（其中包括）物業管理服務。由於本集團預期於物業管理協議各自屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故董事認為重續物業管理協議屬有利，以便持續向宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園提供有關物業管理服務，這可帶來穩定的收入來源、良好的協同效應及進一步促進本集團的業務增長。董事認為，透過向宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園提供優質服務，本集團旨在通過提高品牌形象及向宋都股份集團開發或擁有的物業、致中和集團擁有或經營的物業及宋都陽光幼兒園經營的物業以及中國其他物業開發商及企業提供的服務的知名度來推廣其物業管理服務業務。

經考慮上述定價政策、釐定基準以及訂立新物業管理協議的理由及裨益後，董事（不包括於考慮雋匯國際之建議後其意見將載入通函之獨立非執行董事）認為，新物業管理協議、擬進行的交易及其建議年度上限乃按一般商業條款於本集團的日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

3. 重續新主服務協議

背景

茲提述2022年公告、2022年補充公告及2022年通函，內容有關（其中包括）與主服務協議有關的不獲豁免持續關連交易，期限為自2023年1月1日起至2025年12月31日。

由於主服務協議將於2025年12月31日屆滿，本公司已於2025年11月19日與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主服務協議，並建議其項下2026年、2027年及2028年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

主要條款

於2025年11月19日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）訂立新主服務協議，據此，本集團同意提供(i)非業主增值服務（包括但不限於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務）；(ii)社區增值服務（包括但不限於物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務）；及(iii)其他服務（包括但不限於向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））。在取得必要的同意、批准或豁免（如必要）、獨立股東於股東特別大會上的批准及遵守上市規則項下有關持續關連交易的其他規定後，新主服務協議的期限將自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時向另一方發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主服務協議。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度，主服務協議項下非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度的年度上限		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務	30,000	35,000	35,000
社區增值服務	4,000	5,000	6,000
其他服務	200	200	200
總計	34,200	40,200	41,200

下表載列截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月本集團非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的歷史交易金額明細：

	截至12月31日止年度		截至 9月30日 止九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非業主增值服務	13,519	6,264	2,100
社區增值服務	555	688	826
其他服務	—	—	—
總計	14,074	6,952	2,925

定價政策

新主服務協議有關的服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考以下各項進行真誠磋商：

- (a) 就非業主增值服務而言，(i)個別服務協議的服務範圍及其客戶的需求；(ii)基於銷售表現、面積及業主數量估計對有關服務的需求；(iii)本集團的預算開支，如其所部署人員的人數和職位；(iv)物業的類型及地點；及(v)市場中類似服務的現行市價；
- (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，

並將根據新主服務協議所載原則載入個別服務協議。特別是，本公司採用成本加目標利潤率的原則。預期成本乃根據（其中包括）規模、地點及服務範圍相近的項目的歷史人工、行政、分包及其他開支而釐定。目標毛利率乃參考（其中包括）(i)本集團向獨立第三方提供類似增值服務所取得的毛利率；及(ii)根據本公司市場調查得出的其他公司就提供類似增值服務收取的估計毛利率釐定。

就非業主增值服務及社區增值服務而言，於釐定服務費時，本集團會考慮人工分配、估計總開支以及目標毛利率等因素，其計算公式為：成本x (1+目標毛利率)。目標毛利率介乎25%至35%之間（視乎市況而調整）。就其他服務而言（主要指向公司客戶提供會議空間租賃或向宋都股份集團成員公司的僱員提供本集團旗下的酒店住宿業務（如適用）），向宋都股份集團提供的費用將不低於附近可資比較酒店的現行市價。於釐定現行市價時，有關具體費用須按公平基準磋商，並按一般商業條款訂立、屬公平合理及參考附近類似規格、大小及性質的可資比較酒店的現行市價，通過定價機制釐定。本集團將對可資比較酒店的市價進行案桌搜尋，或自獨立代理或供應商（如有）取得兩份或以上可資比較酒店的報價以供參考。應付予本集團的費用須與現行市價一致，並參考本集團收集的附近可資比較酒店的資料，根據本集團的內部控制程序進行定期監察，例如檢查及定期收集和評估（其中包括）新主服務協議的定價原則。

建議年度上限

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，新主服務協議項下非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
非業主增值服務	7,000	7,000	7,000
社區增值服務	4,000	4,000	4,000
其他服務	200	200	200
總計	11,200	11,200	11,200

釐定建議年度上限的基準

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，新主服務協議項下的建議年度上限乃主要經參考以下各項後釐定：

- (i) 主服務協議項下的歷史交易金額；
- (ii) 本集團當前獲宋都股份集團委聘擔任增值服務供應商的物業單位數目及相應建築面積；
- (iii) 截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年，本集團預期將獲宋都股份集團委聘擔任增值服務供應商的項目數目及相應建築面積，當中計及（其中包括）基於宋都股份日期為2025年8月28日的截至2025年6月30日止六個月的中期報告所得的宋都股份集團在建開發項目及規劃中開發項目的數目、物業管理服務的規劃中物業數目以及該等規劃中物業的預期交付日期及預期銷售額（其與增值服務大致重疊）；
- (iv) 本集團當前獲宋都股份集團委聘提供其他服務的類型；及
- (v) 本集團預期將獲宋都股份集團委聘擔任其他服務的服務供應商的項目數目。

訂立新主服務協議的理由及裨益

本集團與宋都股份集團及其關聯公司擁有長期業務關係，並向宋都股份集團提供（其中包括）多年非業主增值服務、社區增值服務及其他服務，且有關服務乃於本集團日常業務過程中提供。由於本集團預期於主服務協議屆滿後繼續進行其項下擬進行的交易，故董事認為重續主服務協議屬有利，以便持續向宋都股份集團提供有關服務，這可帶來穩定的收入來源、良好的協同效應及進一步促進本集團的業務增長。

經考慮上述定價政策、釐定基準以及訂立新主服務協議的理由及裨益後，全體董事認為，新主服務協議、擬進行交易及其建議年度上限乃按一般商業條款於本集團的日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

4. 重續新主採購協議

背景

茲提述招股章程「關連交易」一節，載有（其中包括）與致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立的初步主採購協議有關的完全獲豁免持續關連交易，期限為自上市日期起至2022年12月31日。

自上市日期起至2022年12月31日，及於重續主採購協議（期限自2023年1月1日起至2025年12月31日）後，由於主採購協議項下交易的最高相關百分比率低於5%及最高年度上限少於3百萬港元，故主採購協議項下擬進行的交易符合上市規則第14A.76條訂明的最低豁免水平，獲完全豁免遵守上市規則第十四A章項下所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於主採購協議將於2025年12月31日屆滿，本公司已於2025年11月19日與致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新主採購協議，並建議其項下2026年、2027年及2028年的年度上限，以重續該等持續關連交易。

主要條款

於2025年11月19日，本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與致中和實業（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立新主採購協議，據此，本集團同意向致中和集團採購食品及飲料（包括但不限於龜苓膏及涼茶），期限自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日），而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止新主採購協議。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年，主採購協議項下的年度上限分別為人民幣2.00百萬元、人民幣2.20百萬元及人民幣2.40百萬元。

截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，本集團就向致中和集團採購食品及飲料產生的實際採購費用總額分別約為人民幣1.32百萬元、人民幣11,000元及零。

定價政策

有關具體採購價及其他相關事宜將由訂約雙方的相關附屬公司參考現行市價進行真誠磋商，並將根據新主採購協議所載條款載入個別採購協議。

於釐定採購價時，有關具體採購費用須根據一般商業條款按公平合理的基準進行公平磋商。部分飲料及食品須優先採用國家釐定價格、國家指導價或政府指導價。而並無國家統一定價、國家指導價或政府指導價的飲料及食品的價格則在考慮當地社區類似或可資比較飲料及食品的現行市價，以及飲料或食品的獨特性及當地是否有供應（如適用）後釐定，惟採購價不得優於根據類似合約向獨立第三方收取的採購價。

建議年度上限

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，新主採購協議項下的建議年度上限分別為人民幣10百萬元、人民幣11百萬元及人民幣12百萬元。

釐定建議年度上限的基準

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，新主採購協議項下的建議年度上限乃主要參考截至2026年、2027年及2028年12月31日止各年度與銷售有關食品及飲料的業務及收益預測相關的估計採購量且經考慮（其中包括）價格波動後釐定。

訂立新主採購協議的理由及裨益

自2022年起，本集團一直就其業務營運向致中和集團採購若干食品及飲料。與致中和集團的長期合作關係保障本集團獲得穩定可靠的資源供應，避免因市場波動或與第三方供應商的問題而造成生產中斷。長期與致中和集團維持業務關係能夠提升營運效率及相互的協同效益，確保本集團維持穩定的業務運營。此外，持續關連交易能夠以更有利的條款為本集團提供穩定價格，繼而降低本集團的經營成本。向致中和集團穩定採購產品亦有利於保持所採購產品的質量。

經考慮上述定價政策、釐定基準以及訂立新主採購協議的理由及裨益後，全體董事認為，新主採購協議及其建議年度上限乃按一般商業條款於本集團的日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會批准

除執行董事兼董事會主席俞昀女士（為俞先生之女，因此為其聯繫人）外，所有董事均已確認，彼等概無於意向函、新主租賃協議、新物業管理協議、新主服務協議及新主採購協議中擁有任何重大權益。因此，概無董事（俞昀女士除外）須於董事會會議上就批准意向函、新主租賃協議、新物業管理協議、新主服務協議及新主採購協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

內部控制

本公司已採取各種內部控制措施以監控新主租賃協議、新物業管理協議、新主服務協議及新主採購協議（統稱為「**主體協議**」）項下擬進行的交易，包括：

- (i) 本公司綜合管理及行政部門（「**行政部門**」）將持續審視及定期收集評估主體協議的定價原則、交易條款及實際交易金額，確保其項下交易乃按一般商業條款或不遜於獨立第三方可提供的條款進行，並確保交易總額將不會超過建議年度上限；

- (ii) 本公司的財務部門（「**財務部門**」）緊密監控主體協議項下的實際交易金額。倘於年內任何時間有可能超過任何建議年度上限，則財務部門將通知行政部門向董事會報告，而董事會（經尋求本公司審核委員會的意見後）將採取措施修訂年度上限金額（如適用）及按照上市規則遵守相關公告及股東批准規定；
- (iii) 財務部門將每季度檢討主體協議項下訂立的交易並向行政部門報告，確保不會超過主體協議項下的年度上限；
- (iv) 本公司將每年進行內部控制檢討及財務審核，每半年進行財務監控及決策分析，以確保遵守主體協議的條款及定價政策；
- (v) 獨立非執行董事亦已審閱及將持續審閱主體協議，確保主體協議（如適用）乃按一般商業條款訂立、屬公平合理及根據其條款予以履行；及
- (vi) 本公司核數師亦將對主體協議的定價及年度上限進行年度檢討。

一般資料

有關本集團的資料

杭州和宏為一間物業管理公司，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，包括長租公寓業務及酒店業務。

有關綠地控股的資料

綠地控股為一間於2015年1月21日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運。

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。宋都股份及其附屬公司主要從事房地產開發及房地產銷售業務。

有關致中和集團的資料

致中和實業為一間於2010年12月15日在中國成立的有限公司。致中和實業及其附屬公司主要從事製造及銷售食品和飲料，尤其是酒、龜苓膏及涼茶。

有關宋都陽光幼兒園的資料

宋都陽光幼兒園為一間於2018年8月16日在中國成立的有限公司。宋都陽光幼兒園主要從事提供學前教育服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，綠地控股由宋都股份間接擁有50%，而宋都股份則由幸福健控股（由俞先生擁有約99.01%）、俞先生及郭女士（俞先生的配偶）分別擁有約29.04%、約9.74%及約4.51%。俞先生為本公司的控股股東。因此，綠地控股及宋都股份（俞先生的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，意向函項下擬進行的交易構成本公司的關連交易，且新主租賃協議、新主物業管理協議及新主服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

於本公告日期，致中和實業由和業投資全資擁有，而和業投資為一間由和儲企業管理（由吳先生及俞女士分別代俞先生擁有90.00%及10.00%）擁有約99.93%權益的公司。因此，致中和實業（俞先生的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，新致中和主協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

於本公告日期，宋都陽光幼兒園由和琪供應鏈直接擁有40%權益，而和琪供應鏈由幸福健控股全資擁有。因此，宋都陽光幼兒園（俞先生的聯繫人）為本公司的關連人士。因此，新陽光主協議項下擬進行的交易構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

收購物業

由於有關意向函項下擬進行交易的所有適用百分比率的最高者單獨計算時不低於0.1%但低於5%，故訂立意向函及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定。

茲提述本公司日期為2025年10月31日內容有關先前收購事項的公告。由於意向函及先前收購事項項下擬進行的交易由本集團與有關連之各方於12個月期間內訂立，故有關交易須根據上市規則第14.22及14A.81條合併計算。

由於有關意向函（連同按合併基準計算的先前收購事項）項下擬進行交易的所有適用百分比率的最高者不少於5%但低於25%，故訂立意向函及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四及十四A章項下的申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

重續新主租賃協議

就新主租賃協議而言，由於有關新主租賃協議項下最高年度上限的最高適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故新主租賃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、申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

重續新物業管理協議

就新物業管理協議（即(i)新主物業管理協議；(ii)新致中和主協議；及(iii)新陽光主協議）而言，該等協議均與本集團向俞先生的聯繫人（分別為宋都股份集團、致中和集團及宋都陽光幼兒園）提供的物業管理服務有關，新物業管理協議就上市規則而言進行合併計算。

合併計算後，由於有關新物業管理協議項下最高年度上限總額的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過5%及總額超過10,000,000港元，新物業管理協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

重續新主服務協議

就新主服務協議而言，由於有關宋都股份集團根據新主服務協議應付本集團的最高服務費的最高適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故新主服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

重續新主採購協議

就新主採購協議而言，由於有關新主採購協議項下最高年度上限的最高適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故新主採購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、申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函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）(1)意向函及其項下擬進行的交易；及(2)新物業管理協議、其項下擬進行的持續關連交易以及2026年、2027年及2028年的建議年度上限。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就意向函及新物業管理協議的條款是否公平合理以及其項下擬進行的有關關連交易或持續關連交易（包括與此相關的年度上限（視情況而定））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。道勤資本已獲委任為獨立財務顧問，以就意向函向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，且雋匯國際金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就新物業管理協議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，當中載有意向函、新物業管理協議及其各自建議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)獨立財務顧問道勤資本及雋匯國際分別致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載有彼等分別就意向函及新物業管理協議發表的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告連同代表委任表格的通函預期將於2025年12月10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：

「2022年公告」	指	本公司日期為2022年10月31日的公告
「2022年通函」	指	本公司日期為2022年11月24日的通函
「2022年補充公告」	指	本公司日期為2022年11月4日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	宋都服务集团有限公司，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
「道勤資本」	指	道勤資本有限公司，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，並就意向函的條款及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「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意向函及其項下擬進行的交易，及新物業管理協議、其項下擬進行的持續關連交易以及2026年、2027年及2028年的建議年度上限

「建築面積」	指	建築面積
「綠地控股」	指	綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司，一間於2015年1月21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
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「杭州和宏」	指	杭州和宏物業服務有限公司，一間於2022年7月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「和儲企業管理」	指	杭州和儲企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「和琪供應鏈」	指	浙江和琪供應鏈管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「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（其中包括朱浩賢先生、黃恩澤先生及葉茜女士，均為獨立非執行董事）經已成立，以就意向函及新物業管理協議的條款、其項下擬進行的持續關連交易以及2026年、2027年及2028年的建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須因於意向函項下擬進行的交易及新物業管理協議、其項下擬進行的持續關連交易以及2026年、2027年及2028年的建議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
「初步主採購協議」	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（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立的日期為2020年12月21日的主採購協議，據此，本集團同意採購食品及飲料（包括但不限於酒、龜苓膏及涼茶）
「雋匯國際」	指	雋匯國際金融有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並就新物業管理協議的條款、其項下擬進行的持續關連交易以及新物業管理協議於2026年、2027年及2028年的建議年度上限擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「意向函」	指	日期為2025年11月19日的意向函，據此，杭州和宏同意收購而綠地控股同意出售物業
「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
「主租賃協議」	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2022年10月31日的主物業租賃協議，據此，本集團須向宋都股份集團租借若干場所作酒店用途

「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）就提供物業管理服務而訂立的日期為2022年10月31日的主物業管理協議
「主採購協議」	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（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立的日期為2022年10月31日的主採購管理協議，據此，本集團同意採購食品及飲料（包括但不限於酒、龜苓膏及涼茶）
「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）就提供非業主增值服務、社區增值服務及其他服務而訂立的日期為2022年10月31日的主服務協議
「吳先生」	指	吳耀華先生，為持有和儲企業管理90%股權的股東
「俞先生」	指	俞建午先生，為本公司控股股東之一
「郭女士」	指	郭軼娟女士，為俞先生的配偶
「俞女士」	指	俞愛文女士，為持有和儲企業管理10%股權的股東
「新主租賃協議」	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2025年11月19日的主物業租賃協議，據此，本集團須向宋都股份集團租借若干場所作酒店用途

「新主物業管理協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）就提供物業管理服務而訂立的日期為2025年11月19日的主物業管理協議
「新主採購協議」	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（為其本身及作為致中和集團其他成員公司的受託人）訂立的日期為2025年11月19日的主採購協議，據此，本集團同意採購食品及飲料（包括但不限於酒、龜苓膏及涼茶）
「新主服務協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都股份（為其本身及作為宋都股份集團其他成員公司的受託人）就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2025年11月19日的主服務協議
「新物業管理協議」	指	新陽光主協議、新致中和主協議及新主物業管理協議
「新陽光主協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都陽光幼兒園訂立的日期為2025年11月19日的主物業管理協議，內容有關提供物業管理服務
「新致中和主協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與致中和實業（為其本身及作為代表致中和集團其他成員公司利益的受託人）訂立的日期為2025年11月19日的主物業管理協議，內容有關提供物業管理服務
「中國」	指	中華人民共和國，而除文義另有所指外，並僅就本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

「先前收購事項」	指	本集團根據日期為2025年10月31日的停車位收購協議收購50個停車位。更多詳情請參閱本公司日期為2025年10月31日的公告
「物業」	指	中國浙江省杭州市蕭山區盈豐街道杭州世紀中心2幢（西塔）17層1702號，建築面積約228.83平方米
「物業收購協議」	指	杭州和宏與綠地控股將訂立的物業收購協議
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「宋都股份」	指	宋都基業投資股份有限公司，一間於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
「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

「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「幸福健控股」	指	杭州幸福健控股有限公司，一間於中國成立的有限公司，由俞先生擁有約99.01%權益
「陽光主協議」	指	本公司（為其本身及作為代表本集團其他成員公司利益的受託人）與宋都陽光幼兒園訂立的日期為2022年10月31日的主物業管理協議，內容有關提供物業管理服務
「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2022年10月31日的主物業管理協議，內容有關提供物業管理服務
「%」	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，2025年11月19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）、朱軼樺先生（首席執行官）、朱從越先生及張振江先生；以及三名獨立非執行董事，分別為朱浩賢先生、黃恩澤先生及葉茜女士組成。