

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。

SUNOY 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)

須予披露交易 — 提供貸款

提供貸款

董事會宣佈：(i)於2023年6月30日，宋都物業(本公司一間間接全資附屬公司)與借款人A訂立貸款協議A，據此，宋都物業同意借出而借款人A同意借入本金額為人民幣10.0百萬元之貸款A；及(ii)於2023年6月30日，宋都物業與借款人B訂立貸款協議B，據此，宋都物業同意借出而借款人B同意借入本金額為人民幣12.0百萬元之貸款B。於本公告日期，貸款本金已悉數償還。

上市規則的涵義

由於有關貸款A及貸款B各自的相關適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故單獨授出貸款A及貸款B各自並不構成本公司於上市規則第14章項下之任何須予披露交易。然而，由於有關貸款A與貸款B經合併計算後的一項相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據貸款協議授出貸款構成本公司於上市規則第14章項下之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

提供貸款

董事會宣佈：(i)於2023年6月30日，宋都物業(本公司一間間接全資附屬公司)與借款人A訂立貸款協議A，據此，宋都物業同意借出而借款人A同意借入本金額為人民幣10.0百萬元之貸款A；及(ii)於2023年6月30日，宋都物業與借款人B訂立貸款協議B，據此，宋都物業同意借出而借款人B同意借入本金額為人民幣12.0百萬元之貸款B。

貸款協議

貸款協議之主要條款概述如下：

| | 貸款協議A | 貸款協議B |
|-------|--------------------------|--------------------------|
| 日期： | 2023年6月30日 | 2023年6月30日 |
| 訂約方： | (i) 宋都物業；及 (ii) 借款人A | (i) 宋都物業；及 (ii) 借款人B |
| 本金額： | 人民幣10.0百萬元 | 人民幣12.0百萬元 |
| 利率： | 中國一年期貸款市場報價利率 | 中國一年期貸款市場報價利率 |
| 期限： | 6個月 | 6個月 |
| 還款： | 借款人A須於貸款到期日償還利息連同本金額 | 借款人B須於貸款到期日償還利息連同本金額 |
| 提前還款： | 借款人A獲準於貸款到期日前提早償還部分或全部款項 | 借款人B獲準於貸款到期日前提早償還部分或全部款項 |
| 擔保： | 無 | 無 |

於本公告日期，貸款本金已悉數償還。

貸款協議條款的釐定基準

利率乃由宋都物業及借款人經公平磋商並考慮(其中包括)以下因素後按中國一年期貸款市場報價利率釐定：

- (a) 中國市場主要商業銀行的半年期存款利率介乎1.5%至2.0%。於2023年6月上旬，考慮到中國商業銀行淨息差的下行壓力，商業銀行普遍下調存款利率，且預計將有進一步下降趨勢；
- (b) 中國一年期貸款市場報價利率被用作中國新公司貸款條款的掛鈎。一年期貸款市場報價利率於2023年初為3.65%，並於2023年6月下旬降至3.55%。因此，加上半年的短期貸款期限，採用中國一年期貸款市場報價利率發放貸款將允許產生與存款利率相比的淨利差，從而在中國經濟相對疲弱的情況下為本集團帶來合理回報；

(c) 中國商業銀行就類似期限及本金提供的貸款的現行市場條款；及

(d) 貸款金額及本集團與借款人的關係。

鑑於上述情況，董事會認為中國一年期貸款市場報價利率屬公平合理，且符合本公司利益，並按一般商業條款訂立。

貸款的資金

本集團以其內部資源撥付貸款。

有關本集團的資料

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)包括長租公寓業務及酒店業務等其他業務。

有關借款人的資料

借款人A為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事提供企業管理及信息諮詢服務。吳耀華先生及俞愛文女士分別持有借款人A 90%及10%的股權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人A及其最終實益擁有人為獨立第三方。

借款人B為一家根據中國法律成立的有限公司，主要從事食品批發及零售。借款人B由桐廬瑞麒企業管理有限公司全資擁有，而桐廬瑞麒企業管理有限公司由泰雄投資擁有100%權益。泰雄投資由吳耀華先生及鄭慧芳女士分別擁有80%及20%的權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人B及其最終實益擁有人為獨立第三方。

作出一切合理查詢後，借款人A及借款人B均由吳耀華先生共同持有，因此彼等相互關聯。

提供貸款的理由及裨益

由於中國房地產行業的宏觀調整，中國物業服務市場呈現下滑趨勢。儘管中國的新冠疫情防控政策於2022年底有所放鬆，但物業服務行業復甦緩慢，導致本集團放緩擴張步伐。考慮到宏觀環境，管理層對2023年下半年的業務擴張計劃仍持謹慎態度。儘管本集團並無參與放貸業務，但在進行信貸風險評估後，管理層決定提供短期貸款，以使本集團的收益最大化。

根據本公司日期為2023年8月31日的截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告，截至2023年6月30日，本集團的現金或現金等價物約為人民幣179.1百萬元。因此，董事會認為本集團有足夠營運資金支持其日常營運。

貸款協議A及貸款協議B的條款乃由宋都物業分別與借款人A及借款人B經公平磋商，並按一般商業條款訂立。考慮到每位借款人良好的財務背景以及借款人償還貸款預期產生的額外利息收入的收益，董事認為貸款協議的條款屬公平合理，且訂立每份貸款協議符合本公司及股東的整體利益。

補救行動

本公司對未有就貸款妥為遵守上市規則深表遺憾，惟本公司謹此強調，有關不合規屬無心之失。未能及時作出披露是由於本公司不幸疏忽了與關連交易方的交易須根據上市規則第14.22條進行合併計算。尤其是，經董事作出合理查詢後，借款人A於2023年6月12日或前後轉讓股權，前股東沈巧英女士（為獨立第三方）將其於借款人A的90%股權轉讓予吳耀華先生。由於貸款A於上述轉讓期間進行磋商，故本公司未能注意到借款人A的股權架構變動。因此，本公司忽略了須根據上市規則第14章計算就與借款人A及借款人B（二者為獨立經營的獨立實體，其與本集團的貸款融資安排已由宋都物業單獨分別評估及批准）進行貸款交易的合計百分比的規定。

為避免日後再次發生類似事件，本公司將採取以下補救行動：

- (1) 本公司將為董事及負責人員就須予公佈交易安排上市合規事宜培訓，以鞏固及加強彼等的現有知識及其於初期識別潛在問題的能力，確保彼等充分理解上市規則的規定；
- (2) 本公司將加強並監督須予公佈交易的匯報安排，以確保切實遵守上市規則；及
- (3) 本公司將在適當及必要情況下，於訂立可能須予公佈交易前或擬進行須予公佈交易時諮詢法律或其他專業顧問。

今後，本公司將及時作出披露，以確保在這方面遵守上市規則，並確保充足的管控措施監控本集團交易。

上市規則的涵義

由於有關貸款A及貸款B各自的相關適用百分比率(定義見上市規則)均低於5%，故單獨授出貸款A及貸款B各自並不構成本公司於上市規則第14章項下之任何須予披露交易。然而，由於有關貸款A與貸款B經合併計算後的一項相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據貸款協議授出貸款構成本公司於上市規則第14章項下之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「借款人A」 | 指 | 杭州和儲企業管理有限公司，一間於2022年11月23日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方及貸款協議A項下的借款人 |
| 「借款人B」 | 指 | 杭州梧都貿易有限公司，一間於2010年7月30日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方及貸款協議B項下的借款人 |
| 「借款人」 | 指 | 借款人A及借款人B的統稱 |
| 「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 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |

| | | |
|---------|---|---|
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司且並非本公司關連人士的人士 |
| 「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 |
| 「貸款A」 | 指 | 宋都物業根據貸款協議A的條款向借款人A提供本金額為人民幣10.0百萬元的貸款 |
| 「貸款協議A」 | 指 | 宋都物業與借款人A就提供貸款A訂立的日期為2023年6月30日的貸款協議 |
| 「貸款協議B」 | 指 | 宋都物業與借款人B就提供貸款B訂立的日期為2023年6月30日的貸款協議 |
| 「貸款協議」 | 指 | 貸款協議A及貸款協議B的統稱 |
| 「貸款B」 | 指 | 宋都物業根據貸款協議B的條款向借款人B提供本金額為人民幣12.0百萬元的貸款 |
| 「貸款」 | 指 | 貸款A及貸款B的統稱 |
| 「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、中國澳門特別行政區及台灣地區 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「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 |
| 「泰雄投資」 | 指 | 杭州泰雄投資管理有限公司，一間於2015年4月24日在中國成立的有限責任公司 |
| 「%」 | 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，2023年9月20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，分別為章靖忠先生、許榮年先生及劉國輝先生組成。