

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



### 有關購買車位的關連交易

於2025年10月31日（交易時段後），買方（本公司一間間接全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售車位，代價為人民幣10,586,700元。

#### 協議

協議的主要條款載列如下：

日期： 2025年10月31日（交易時段後）

訂約方： (a) 買方（本公司一間間接全資附屬公司）；及  
(b) 賣方。

車位位置： 中國杭州市富春路789號宋都大廈地下二層50個車位。

車位使用期限： 車位的使用期限自2025年10月31日起至2047年11月16日止。

許可用途： 商業用途。

代價：購買車位的代價為人民幣10,586,700元，乃經參考（其中包括）(i)由中國獨立估值師採用市場法作出的車位於2025年9月30日的估值總額人民幣10,586,700元；(ii)附近可比較資產的現行市價；及(iii)當前車位交易市場狀況後公平磋商釐定。

本公司應於簽立協議後一次性向賣方支付上述代價。購買車位的代價將利用本集團內部資源支付。

交付：賣方應於2026年1月1日前向本公司交付物業。

## 購買車位的理由及裨益

購買車位主要作為資本保值及投資的穩健措施。該資產為優質運營資產，具備經營成本較低、經營收入水準較高且現金流穩定的核心優勢，能夠為公司帶來持續的收益貢獻，符合本公司對優質資產的投資策略。因其位於核心優勢地段，周邊匯聚多家金融機構、高端飯店及甲級辦公樓宇，區域內商務出行及日常停車需求旺盛，為車位的穩定運營提供了堅實的市場基礎。同時，目標車位為獨立寫字樓所在的地下配套車位，該大樓日常辦公人員及訪客停車需求持續高位，車位常年處於緊張狀態，進一步保障了目標車位的持續高使用率。通過購買目標車位並進行專業化運營（包括但不限於對外出租等），可為本公司開闢穩定的額外收入來源，有效優化本公司的收入結構，提升整體盈利能力及抗風險能力，為股東創造更大價值。

協議條款乃由訂約方公平磋商而達致。董事（包括獨立非執行董事）確認，協議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。

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）須就批准協議及其項下擬進行的交易於董事會會議上放棄投票。

## **有關本集團及賣方的資料**

### **本集團**

買方為一間物業管理公司。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)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。

### **賣方**

賣方為一間於1996年5月8日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運。賣方為控股股東俞先生的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

### **上市規則的涵義**

於本公告日期，賣方由宋都股份間接擁有100%權益，而宋都股份則由幸福健控股（由俞先生擁有約99.01%權益）、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%權益。俞先生為本公司控股股東。因此，賣方為俞先生的聯繫人，且協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定。

由於有關協議項下擬進行交易的所有適用百分比率的最高者不低於0.1%，故訂立協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### **釋義**

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	買方與賣方訂立的日期為2025年10月31日的購買車位協議
「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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
「物業」	指	中國杭州市富春路789號宋都大廈地下二層50個車位
「買方」	指	杭州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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	股份不時之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「宋都股份」	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
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	杭州宋都房地產集團有限公司，一間於1996年5月8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
「幸福健控股」	指	杭州幸福健控股有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由俞先生擁有約99.01%權益
「%」	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10月31日

於本公告日期，董事會由四名執行董事，分別為俞昀女士（主席）、朱軼樺先生（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。