

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。



**與(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
相關的補充公告**

茲提述本公司日期為2025年11月19日的公告，內容有關（其中包括）(i)收購物業及(ii)重續新主租賃協議和新物業管理協議及其項下擬進行的持續關連交易（「該公告」）。除另有指定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關以下事項的額外資料：(i)物業之前並無產生任何租金收入；(ii)新主租賃協議項下建議年度上限之釐定基準；及(iii)新主租賃協議和新物業管理協議各自的定價政策。

物業未曾產生租金收入或純利

於緊接收購事項前兩個財政年度，物業一直掛牌出售且未曾出租，因此於此期間並無歸屬於物業的租金收入或純利。

新主租賃協議項下建議年度上限之釐定基準

根據新主租賃協議，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）將訂立個別租賃協議，據此，本集團將向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」之會計準則，本集團（作為承租人）應於租賃資產可供本集團使用之日確認使用權資產及相應負債。使用權資產初步按成本計量，並採用直線法按使用權資產之可使用年期及租期（以較短者為準）進行攤銷。租賃負債初步按於租期開始日期尚未支付的應付租金現值計量，並採用承租人的增量借貸利率折讓。因此，本集團須就每年根據新主租賃協議訂立的使用權資產的總值設定年度上限。

該等協議之條款及其項下應付代價（包括本集團就租期不超過十二個月應付予宋都股份集團的定期租金固定金額（「短期租賃款項」）以及與租賃物業所產生銷售額掛鈎的可變租金（「可變租賃款項」））將按個別情況及以公平基準磋商，並按正常商業條款釐定。短期租賃款項作為開支計入收益表。

預期每年就新主租賃協議項下擬進行交易確認的使用權資產金額（包括上述短期租賃款項及可變租賃款項）於截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度將分別不超過人民幣12百萬元、人民幣12百萬元及人民幣12百萬元。除該公告所披露的建議年度上限的釐定基準外，建議年度上限亦經參考截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年預期將確認的使用權資產而釐定。

定價政策

新物業管理協議

誠如該公告所披露，新物業管理協議的相關服務費將由訂約雙方的相關成員公司參考（其中包括）市場上類似服務的現行市價磋商。倘地方政府並無對物業管理費出台定價指引或法規（「**指導價**」），則交易價格將通過招標／遴選過程或經參考以下因素公平磋商釐定：(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；及(iv)收益產生模式及目標利潤率。新致中和主協議及新陽光主協議項下的所有物業管理服務均須進行招標／遴選過程，而新主物業管理協議項下的大多數物業管理服務須進行招標／遴選過程，惟一項由物業開發商獨資擁有的物業除外。就涉及招標過程的項目而言，投標價最低者將獲授項目。於招標／遴選或磋商過程中，本集團將考慮上述因素，以按具競爭力的價格或同意以具競爭力的價格（視情況而定）進行投標，而在各情況下，投標價或議定價旨在為本集團帶來合理利潤率。

由於我們的服務費乃根據中國適用法律透過公開市場招標程序釐定，而該等法律規定招標須透明公正，故可確保價格維持競爭力並反映所需服務規格的市場價值。基於以上原因，董事認為有關方法及程序乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的利益。

新主採購協議

誠如該公告所披露，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。該等指導價的相關法規包括：(i)中華人民共和國全國人民代表大會於1997年頒佈的《中華人民共和國價格法》，當中載列省市級政府機構於制定指導價時須遵循的原則及程序。飲料的價格通常受市場規管，製造商可自主設定建議零售價，惟須遵循公平、合法及誠實信用的原則；(ii)原國家發展計劃委員會（現由國家市場監督管理總局監督）於2000年頒佈的《關於商品和服務實行明碼標價的規定》，該規定要求分銷商在銷售商品時標明價格，並禁止模糊定價行為；及(iii)國務院於1987年頒佈的《中華人民共和國價格管理條例》，該條例規定在制定指導價時應遵守國家定價政策，且價格不得任意超出相關價格管理部門或要求。

如該公告進一步披露，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後釐定。具體而言，於釐定及批准新主採購協議項下交易的價格及條款時，本集團將考慮以下因素：

- (i) 本集團就類似品種、數量及質量的產品支付的歷史交易金額；
- (ii) 將採購價與不少於三名提供類似產品的獨立供應商的報價進行比較，並確保採購價將不遜於供應類似品種及質量產品的獨立供應商所提供的價格及不應高於現行市價，以確保本集團應付的採購價為現行市價並按一般商業條款訂立；及
- (iii) 所需產品品種、估計交付時間、運輸成本、產品質量及數量等因素以及任何其他影響產品價格的因素。

倘致中和實業提供的價格遜於獨立供應商提供的價格，本公司將不會與致中和實業訂立交易。

董事（包括獨立非執行董事）將每年審閱上述定價政策。

本公司將根據新主採購協議之主要條款與致中和實業訂立個別協議或訂單，以就根據新主採購協議採購食品及飲料設定具體條款。

本公告為該公告之補充，且應與該公告一併閱讀。除上文提供之補充資料外，該公告所載的所有其他資料及內容維持不變。

承董事會命
宋都服務集團有限公司
主席
俞昀

香港，2025年11月25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。