
此乃要件 請即處理

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。

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。

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)

**有關收購物業及債務抵償框架協議的
須予披露及關連交易
及股東特別大會通告**

本公司的財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



本封面所用詞彙與本通函內界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6頁至第19頁。獨立董事委員會致獨立股東推薦建議之函件載於本通函第20頁至第21頁。獨立財務顧問均富融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東意見之函件載於本通函第22頁至第46頁。

謹訂於2024年6月14日(星期五)下午2時正假座中國浙江省杭州市上城區新塘路19號採荷嘉業大廈21樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

不論閣下能否或是否有意出席股東特別大會，務必請按隨附代表委任表格印列的指示填妥該表格，並盡快且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。

2024年5月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 – 估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

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年公告」	指	本公司日期為2021年11月16日的公告
「2021年通函」	指	本公司日期為2021年12月13日的通函
「2022年公告」	指	本公司日期為2022年10月31日的公告及本公司日期為2022年11月4日的公告
「2023年通函」	指	本公司日期為2023年2月23日的通函
「收購物業及債務抵償 框架協議」	指	本公司與宋都股份訂立的日期為2024年3月26日的收購清償物業及債務抵償框架協議
「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（前稱宋都匯都有限公司），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，於本通函日期，其指俞先生及宋都和業
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「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收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行的關連交易
「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
「杭州幸福健」	指	杭州幸福健控股有限公司（前稱浙江宋都控股有限公司），一間於中國註冊成立的有限公司，由俞先生全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成立以就收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見的獨立董事會委員會，由全體獨立非執行董事（即朱浩賢先生、葉茜女士及黃恩澤先生）組成
「獨立財務顧問」	指	均富融資有限公司（根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團），獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准收購物業及債務抵償框架協議放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	2024年5月20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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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
「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）為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

釋 義

「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）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2022年10月31日的主服務協議
「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
「該等物業管理協議」	指	主物業管理協議、補充物業管理協議及新主物業管理協議的統稱
「招股章程」	指	本公司日期為2020年12月31日的招股章程
「應收款項」	指	截至2023年12月31日止年度物業管理及服務協議項下於本公告日期已到期及未償還的貿易應收款項總額
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等服務協議」	指	主服務協議、補充服務協議及新主服務協議的統稱
「清償物業」	指	本集團將根據收購物業及債務抵償框架協議收購的96個停車位、儲藏室及12間商舖
「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

釋 義

「平方米」	指	平方米
「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，為本公司的控股股東之一
「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，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
「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，內容有關修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限
「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，內容有關修訂截至2021年及2022年12月31日止年度的年度上限
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「俞建午信託」	指	一個由俞先生與招商永隆信託有限公司成立的全權信託
「%」	指	百分比

SUN **SOY** 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)

執行董事：

俞昀女士 (董事會主席)
朱軼樞先生 (首席執行官)
朱從越先生
張振江先生

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：

朱浩賢先生
葉茜女士
黃恩澤先生

總部及中國主要營業地點：

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：

**有關收購物業及債務抵償框架協議的
須予披露及關連交易
及股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2024年3月26日及2024年4月9日的公告，內容有關(其中包括)與宋都股份集團訂立的收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)收購物業及債務抵償框架協議的詳情；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iii)獨立董事委員會就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行之交易的推薦建議；(iv)坤元資產評估有限公司編製的有關該物業的物業估值報告；(v)本公司的一般資料；及(vi)股東特別大會通告。

收購物業及債務抵償框架協議

收購物業及債務抵償框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：2024年3月26日(交易時段後)
- 訂約方：(a) 本公司(代表本集團成員公司)；及
(b) 宋都股份集團
- 清償物業位置：
- (i) 位於中國浙江省杭州市桐廬縣開元街建築面積約5,232.13平方米的合共96個停車位(「目標停車位」)；
 - (ii) 位於中國浙江省杭州市桐廬縣開元街建築面積約1,849.00平方米的儲藏室(「目標儲藏室」)；
 - (iii) 位於中國浙江省杭州市桐廬縣開元街建築面積約5,631.17平方米的合共12間商舖(「目標商舖」)
- 地盤面積：清償物業建築面積為12,712.3平方米。

清償物業使用期限： 目標商舖的使用期限自2013年3月11日起至2050年3月10日止。

在中國，可以通過轉讓使用權的方式進行停車位及儲藏室的交易，但中國法律法規禁止直接轉讓產權。因此，目標停車位及目標儲藏室的使用期限不適用。

倘將來中國法律法規允許直接轉讓目標停車位及目標儲藏室的產權，宋都股份集團將積極配合本集團進行上述產權轉讓。

標的事項： 收購物業及債務抵償框架協議為一份載有訂約各方進行交易分別可依據的原則、機制以及條款及條件的框架協議。於簽署協議後：

(i)各賣方(即宋都股份集團的相關成員公司)及各買方(即本集團的成員公司)須分別訂立資產轉讓協議或使用權轉讓協議(視乎情況而定)及相關附屬文件(統稱「**相關協議**」)，以(a)登記轉讓清償物業的產權；或(b)落實清償物業的使用權轉讓；及(ii)本公司與宋都股份集團須促使其相關附屬公司或聯營公司與清償物業的業主以令本集團信納的形式訂立一份抵頂協議(「**抵頂協議**」)，據此，本集團的成員公司就相關收購事項應付的代價將按等額基準抵銷應收款項。

代價： 收購清償物業的總代價為人民幣100,050,000元。經本公司與宋都股份根據收購物業及債務抵償框架協議協定，本集團應支付的收購清償物業的代價應按等額基準抵銷應收款項，因此，本集團將不會向宋都股份集團另行支付現金。

釐定代價的基準

收購清償物業的代價由本公司與宋都股份經公平磋商，並參考獨立估值師坤元資產評估有限公司編製的清償物業的物業估值報告，其中包括(i)清償物業於2024年2月29日的估值，總金額為人民幣100,050,000元；(ii)清償物業所屬物業項目的現行市價；(iii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；及(iv)現行物業市場狀況後釐定。

先決條件

收購物業及債務抵償框架協議完成須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) 本集團已完成清償物業的法律及財務盡職調查，且其結果令本集團信納；
- (ii) 宋都股份集團根據收購物業及債務抵償框架協議、相關協議及抵頂協議向本集團作出的所有陳述、保證及承諾均屬真實、準確及完整；
- (iii) 相關協議及抵頂協議已由相關訂約方簽署及生效並仍具有十足效力；
- (iv) 本集團已就收購物業及債務抵償框架協議取得所有必要內部授權及批准，包括上市規則規定的獨立股東批准；

- (v) 宋都股份集團已獲得與收購物業及債務抵償框架協議有關的所有必要內部授權及批准（包括北京證券交易所上市規則項下規定的股東批准）；
- (vi) 宋都股份集團及清償物業並無牽涉任何可能導致清償物業所有權或使用權轉讓中止的訴訟糾紛、法院強制執行行動及其他問題；
- (vii) 就中國法律法規而言，清償物業並無任何轉讓障礙；及
- (viii) 已獲得與收購物業及債務抵償框架協議有關的所有必要政府及監管機構批准（如適用）。

除上文第(iii)至(viii)分段所載先決條件不可豁免外，上文所載其他先決條件可由本集團豁免。

於最後實際可行日期，(i)至(iii)項的先決條件已由本集團及宋都股份達成。就(iv)及(v)項先決條件而言，本公司及宋都股份仍有待獲得獨立股東批准。各方應盡一切合理努力促使上述先決條件於2024年12月31日或之前（或雙方書面協定的較後日期）達成。

於最後實際可行日期，本公司無意豁免任何先決條件。

交付及完成

相關賣方應在上述先決條件達成（或獲豁免，如適用）後30個營業日內配合相關買方向土地管理部門申請清償物業變更登記或轉讓清償物業使用權（如適用）。

根據收購物業及債務抵償框架協議，本集團已驗收清償物業，且交付標準乃按清償物業「現狀」基準。驗收後，雙方須就清償物業交付簽署物業交付表格。

倘在抵銷應收款項前任何清償物業發生不利變動，本公司將有權酌情要求提供宋都股份集團擁有的同等價值的替代物業（「替代物業」）或拒絕抵銷同等債務。替代物業將根據以下標準選擇：(i)經獨立合資格估值師估值，替代物業的價值等同於或高於清

償物業的價值；(ii)替代物業與清償物業位於同一項目中或毗鄰清償物業；及(iii)替代物業的所有權或使用權無任何產權負擔。倘本公司決定接受替代物業，其將適時遵守上市規則第14及14A章項下的相關規定。

有關清償物業的資料

12間中有九間目標商舖及約一半的目標儲藏室已根據正式長期租賃協議出租予獨立第三方。據宋都股份及本公司確認，宋都股份集團將配合本集團重續現有租賃協議。

現有租賃協議的主要條款載列如下：

租賃協議一

- 承租人： 承租人A
- 出租人： 桐廬桐郡置業有限公司（「桐廬桐郡」），宋都股份的全資附屬公司
- 物業： 杭州市桐廬縣開元街7及9號
- 租賃期限： 2021年1月1日至2028年12月31日
- 租金（稅前）：
- (i) 2021年1月1日至2021年12月31日的季度租金總額約為人民幣36,912元；
 - (ii) 2022年1月1日至2022年12月31日的季度租金總額約為人民幣110,736元；
 - (iii) 2023年1月1日至2023年12月31日的季度租金總額約為人民幣147,648元；
 - (iv) 2024年1月1日至2026年12月31日的季度租金總額約為人民幣155,030元；及

董事會函件

- (v) 2027年1月1日至2028年12月31日的季度租金總額約為人民幣162,782元；

租賃協議一項下應付租金總額不包括物業管理費、公共費用、水電費、空調費及其他因使用物業而產生的費用。

- 保證金： 人民幣90,496元
- 付款期限： 租金於前一個曆月的第十日按季度預付。
- 其他條款：
- (i) 物業由杭州宋都物業經營管理有限公司(本公司的全資附屬公司)桐廬分公司管理；及
 - (ii) 桐廬桐郡免除第一年(即2021年1月1日至2021年12月31日)的物業管理費。

租賃協議二

- 承租人： 承租人B
- 出租人： 桐廬桐郡
- 物業： 杭州市桐廬縣開元街5號
- 租賃期限： 2020年12月1日至2028年11月30日
- 租金(稅前)：
- (i) 2020年12月1日至2023年11月30日的半年度租金總額約為人民幣163,232元；
 - (ii) 2023年12月1日至2026年11月30日的半年度租金總額約為人民幣171,394元；及
 - (iii) 2026年12月1日至2028年11月30日的半年度租金總額約為人民幣179,964元；

租賃協議二項下應付租金總額不包括物業管理費、公共費用、水電費、空調費及其他因使用物業而產生的費用。

董事會函件

- 保證金： 人民幣108,822元
- 付款期限： 租金於前一個曆月的第20日按半年度預付。
- 其他條款：
- (i) 物業由杭州宋都物業經營管理有限公司(本公司的全資附屬公司)桐廬分公司管理；及
 - (ii) 桐廬桐郡免除第一年(即2020年12月1日至2021年11月30日)的物業管理費。

租賃協議三

- 承租人： 承租人C
- 出租人： 桐廬桐郡
- 物業： 杭州市桐廬縣開元街11號
- 租賃期限： 2023年6月1日至2026年5月31日
- 租金(稅前)：
- (i) 2023年6月1日至2024年5月31日的年度租金總額約為人民幣279,598元；及
 - (ii) 2024年6月1日至2026年5月31日的年度租金總額約為人民幣359,483元。

租賃協議三項下應付租金總額不包括物業管理費、公共費用、水電費、空調費及其他因使用物業而產生的費用。

- 保證金： 人民幣79,000元
- 付款期限： 租金於前一個曆月的第一日按季度預付。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，承租人A、承租人B及承租人C均獨立於本公司及其關連人士。

董事會函件

經宋都股份集團確認，下表載列現有租賃協議於截至2023年及2022年12月31日止年度的淨利潤(稅前及稅後)：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣元	人民幣元
	(未經審核)	(未經審核)
淨利潤(稅前)	946,929	602,258
淨利潤(稅後)	901,837	573,579

於最後實際可行日期，根據現有租賃協議應收承租人的款項錄得人民幣119,828元。

於2024年2月29日，經宋都股份集團確認，清償物業的賬面值約為人民幣98,263,309.14元，即宋都股份集團支付的總開發成本。

本公司於選擇清償物業時已考慮以下因素：(i)清償物業目前由本集團管理，因此本集團更了解清償物業，並對其增值充滿信心；(ii)現有長期租賃協議，可為本集團帶來穩定的現金流入；及(iii)清償物業位於富春江畔，該地方自然景色優美，遊客眾多。

收購清償物業的財務影響

於收購清償物業完成後，預期清償物業將分類為(i)本集團的存貨，以致本集團的存貨將增加約人民幣36.2百萬元；及(ii)本集團的投資物業，以致本集團的投資物業將增加約人民幣63.8百萬元。有關存貨及投資物業金額根據清償物業的收購成本(即約人民幣100.05百萬元)確認。同時，由於本集團就收購清償物業應付的代價將與應收款項按等額基準抵銷，本集團的應收賬款將減少約人民幣100.05百萬元。預期清償物業的後續轉售及租金收入將令本集團的收入及現金流入增加。

清償物業按資產現有用途基準分類。完成收購物業及債務抵償框架協議後，現有租賃協議項下清償物業的相關部分分類為投資物業，餘下則分類為本集團存貨。

倘本公司決定轉售清償物業，其將適時遵守上市規則第14及14A章項下的相關規定。

收購物業及債務抵償框架協議的理由及裨益

本集團擁有管理長租公寓業務的經驗，並從事房地產代理業務。由於清償物業目前由本集團管理且清償物業訂有長期租賃協議，管理層認為清償物業將與本集團現有業務產生良好的協同效應，使本集團能夠利用其於清償物業方面的專業知識及經驗，並產生潛在租金收入。由於本集團擁有經驗豐富的銷售團隊，管理層深信本集團將能加速銷售並提升其整體價值主張。

經計及清償物業的狀況，本集團已成立商業資產管理部，配置17名僱員進行銷售及租賃活動。由於清償物業自2019年以來由本集團管理，本集團對周邊環境的深入了解將促進銷售及租賃創收。鑒於清償物業的所在位置（即清償物業毗鄰風景秀麗的公園），清償物業適合可共享高客流量的零售店及當地餐館等多種商業活動。因此，本公司認為，清償物業將得到充分利用，有望為本集團帶來額外流動資金。

清償物業位於中國的主要經濟區－長江三角洲，具有較好物業升值前景及較高出租率。長江三角洲位於中國東部沿海地區，將根據「十四五」規劃承建城際鐵路和幹線鐵路。基礎設施發展將推動該地區的建設和城鎮化進程，為該地區帶來更多潛在商機。隨著COVID-19疫情管控措施的放開，旅遊業將快速反彈。儘管近期房地產市場不景氣，但清償物業毗鄰風景秀麗的公園，具備升值潛力，亦將從旅遊業協同效應中獲益。

由於受到不能預期的房地產市場低迷以及房地產行業信貸及流動資金緊縮的影響，本集團無法向關聯方收回存在的歷史應收款項。本集團一直積極採取措施催收已到期的相關未付應收款項，包括但不限於多次發出催繳函督促還款及安排現場催收人員前往辦事處催收款項。儘管已採取上述措施，本集團仍未能自宋都股份集團收回所有未付應收款項。因此，收購物業及債務抵償框架協議將使本集團能夠立即收回部分應收款項。於完成收購物業及債務抵償框架協議後，本集團將逐步向市場上的第三方買方出售清償物業以獲取現金。本集團擬向本集團在管物業的業主、租戶或通過在公開市場尋找適當的第三方出售清償物業。

董事會函件

經計及收購物業及債務抵償框架協議後，應收宋都股份集團的餘下尚未償還應收款項約為人民幣44.8百萬元（「餘下尚未償還應收款項」）。本公司將密切監控餘下尚未償還應收款項的還款狀態並與宋都股份集團磋商還款計劃（「還款計劃」）。本公司將監控還款進度。本公司亦將考慮進一步磋商（包括但不限於）用其他應付款項覆蓋貿易應收款項及用固定或金融資產覆蓋尚未支付的結餘。倘餘下尚未償還應收款項未能按照還款計劃及其他切實可行的措施結算，則本公司將考慮針對相關方提起法律訴訟以保障本公司及股東的利益。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事會了解到中國政府持續釋放支持房地產開發商的信號及全面實施寬鬆政策，並在特定城市落地政策以支持住房剛需及改善型住房需求。隨著「穩支柱」、「促需求」及「防風險」等多項措施的逐步落地，預計中國的房地產市場將逐漸穩定，而宋都股份集團將逐漸恢復流動性且將能夠分批償還餘下尚未償還應收款項。

收購物業及債務抵償框架協議的條款乃由訂約方經公平磋商後達致。董事已確認，收購物業及債務抵償框架協議項下擬進行的交易屬公平合理，於本公司日常及一般業務過程中按一般或更佳的商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

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，彼等概無於收購物業及債務抵償框架協議中擁有任何重大權益；因此，概無董事（俞昀女士除外）須就批准收購物業及債務抵償框架協議於董事會會議上放棄投票。

有關本集團及宋都股份集團的資料

本集團

本公司為投資控股公司。本集團為位於中國浙江省的綜合物業管理服務提供商，主要從事(i)物業管理；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)包括長租公寓業務等其他業務。

宋都股份集團

宋都股份為一間於1999年3月22日在中國成立的股份有限公司，為控股股東俞先生的聯繫人，因此為關連人士。宋都股份及其附屬公司主要從事房地產開發。

上市規則的涵義

由於有關收購物業及債務抵償框架協議項下擬進行交易的所有適用百分比率的最髙者高於5%但低於25%，故訂立收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易亦構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，並須遵守通知及公告的規定。

於最後實際可行日期，宋都股份由杭州幸福健（由俞先生全資擁有）、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%。俞先生為本公司控股股東。因此，收購物業及債務抵償框架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、公告、通函及獨立股東批准的規定。

宋都股份為全國中小企業股份轉讓系統的公眾公司（證券代碼：400192），根據截至2024年4月30日的公開可得資料，宋都股份的十大股東如下：

名稱／姓名	股份數目 (百萬股)	佔比
杭州幸福健 ^{附註1}	389.1	29.04%
俞先生 ^{附註1}	130.6	9.74%
杭州西奧電梯有限公司	80.0	5.97%
郭女士 ^{附註1}	60.4	4.51%
蔣國祥先生	42.5	3.17%
雲南國際信託有限公司－蒼穹1號單一資金信託 （「雲南蒼穹信託」） ^{附註1}	12.0	0.89%
畢紹波先生	10.7	0.80%
喻德榮先生	6.2	0.46%
陶維東先生	3.8	0.28%
王思言先生	3.3	0.25%

^{附註1}：根據宋都股份的2023年年報，杭州幸福健、俞先生、郭女士及雲南蒼穹信託為一致行動人士。

俞先生透過彼自身及杭州幸福健，持有宋都股份約38.78%權益，為宋都股份的最終實益擁有人。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，宋都股份的餘下股東均獨立於本公司且並非本公司的關連人士。

股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。於股東特別大會上，有關（其中包括）訂立收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行之交易之普通決議案將獲提呈。

根據上市規則，股東於股東大會上的任何投票必須以表決方式進行。本公司於股東特別大會之後按照上市規則第13.39(5)條項下規定的方式刊發有關投票表決結果的公告。

於最後實際可行日期，宋都和業於2,280,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約59.38%。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）及俞先生（作為財產授予人）擁有100%。俞先生及其家族成員為俞建午信託的全權受益人。因此，宋都和業必須且將會就將於股東特別大會上提呈批准訂立收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行的關連交易之決議案放棄投票。除上述者外，就本公司所知、所悉及所信，概無其他股東須根據上市規則就有關決議案放棄投票。因此，合共2,280,000,000股股份（佔本公司已發行股本約59.38%）須於股東特別大會上放棄投票。(i)宋都和業概無訂立或約束自身的任何投票信託或其他協議或安排或諒解；及(ii)於最後實際可行日期宋都和業並無任何責任或權利，故其已經或可能已經暫時或永久地將其有關股份的股票權行使的控制權轉移至第三方（整體上或按個別基準）。除上述外及經作出一切合理查詢後，就本公司所知、所悉及所信，概無其他股東須根據上市規則就有關決議案放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。閣下必須將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前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，任何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

提請 閣下垂註：

- (a) 本通函第20頁至第21頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行之交易致獨立股東的推薦建議；及
- (b) 本通函第22頁至第46頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

董事（不包括俞昀女士及包括獨立非執行董事（其意見已連同獨立財務顧問的建議載於本通函））認為，收購物業及債務抵償框架協議的條款屬公平合理，乃經各方公平磋商後訂立，並按一般商業條款或更佳條款於日常及一般業務過程中釐定，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有普通決議案。

其他事項

本通函翻譯為中文僅供參考。如有任何不一致，概以英文為準。

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

2024年5月24日

SUNBY 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)

**有關收購物業及債務抵償框架協議的
須予披露及關連交易
及股東特別大會通告**

敬啟者：

吾等提述宋都服务集团有限公司（「本公司」）日期為2024年5月24日致其股東的通函（「通函」），本函件構成其一部分。除非文義另有規定，本函件所用詞彙將具有通函內所界定的相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款及於本集團的日常及一般業務過程中訂立及是否屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。均富融資有限公司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建議。

作為獨立董事委員會成員，吾等已與本公司的管理層討論收購物業及債務抵償框架協議及釐定收購物業及債務抵償框架協議的條款的依據。吾等亦計及了獨立財務顧問在形成其有關收購物業及債務抵償框架協議方面意見時所考慮的主要因素及理由，並與獨立財務顧問討論了其意見函件。

獨立董事委員會函件

基於上述情況，吾等認為並與獨立財務顧問一致認為，收購物業及債務抵償框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，而收購事項儘管並非在本集團的日常及一般業務過程中進行，但按一般商業條款進行，屬公平合理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的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
朱浩賢先生

獨立非執行董事
葉茜女士

獨立非執行董事
黃恩澤先生

謹啟

2024年5月24日

獨立財務顧問函件

以下為獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問發出的函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港

金鐘夏慤道18號

海富中心1座27樓2701室

敬啟者：

有關收購物業及債務抵償框架協議的 須予披露及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委聘擔任獨立財務顧問，以就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2024年5月24日的通函（「**通函**」）當中所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函之一部分。除非文義另有規定，否則本函件中所用詞彙具有與通函中界定者相同的涵義。

於2024年3月26日（交易時段後），貴公司與宋都股份集團訂立收購物業及債務抵償框架協議。根據收購物業及債務抵償框架協議，貴公司有條件同意收購及宋都股份集團有條件同意出售清償物業，總代價為人民幣100,050,000元，將按等額基準抵銷應收款項。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，宋都股份由杭州幸福健（由俞先生全資擁有的公司）、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%。由於俞先生（為控股股東之一）為宋都股份的最終控股股東，故根據上市規則第14A章，宋都股份

為俞先生的聯繫人並因此為 貴公司關連人士的聯繫人。因此，由於有關收購物業及債務抵償框架協議的一項或多項適用百分比率超過5%且總代價超過10,000,000港元，故訂立收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易，須遵守申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於有關收購物業及債務抵償框架協議項下擬進行交易的所有適用百分比率的最髙者高於5%但低於25%，故訂立收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易亦構成上市規則第14章項下 貴公司的須予披露交易，並須遵守通知及公告的規定。

於最後實際可行日期，宋都和業於2,280,000,000股股份（佔 貴公司已發行股本約59.38%）中擁有權益。宋都和業由招商永隆信託有限公司（透過其代名公司）（作為俞建午信託的受託人）及俞先生（作為財產授予人）全資擁有。俞先生及其家庭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批准訂立收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行的關連交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事（即朱浩賢先生、葉茜女士及黃恩澤先生）組成的獨立董事委員會，以就收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理及符合 貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。吾等（即均富融資有限公司）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。獨立董事委員會已就訂立收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行的關連交易批准委任吾等為獨立財務顧問。

吾等的獨立性

除是次就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易獲委任為獨立財務顧問外， 貴公司與吾等在過去兩年並無其他委聘。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉均富融資有限公司與 貴公司、其附屬公司及任何其他訂約方之間之任何關係或權益可能被合理視為妨礙吾等就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人並無關係或關連，因此，吾等合資格出具獨立意見及推薦建議。除吾等就是次獲委任為獨立財務顧問而已收或應收之一般專業費用外，吾等並無透過任何安排事項已向或將向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用或福利。吾等並不知悉將對吾等之獨立性造成影響之任何狀況之存在或變動。均富融資有限公司於近兩年並無擔任 貴公司之財務顧問。因此，吾等認為吾等合資格就收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行交易的條款出具獨立意見。

吾等的意見基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)：(i)收購物業及債務抵償框架協議；(ii) 貴公司截至2022年12月31日止年度的年度報告(「**2022年年報**」)；(iii) 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中報**」)；及(iv)坤元資產評估有限公司編製的物業估值報告(「**估值報告**」)。吾等認為，吾等已經審閱充足的相關資料及文件，並已採取上市規則第13.80條規定的合理步驟，以達致知情意見，並為吾等的推薦建議提供合理依據。吾等倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴集團管理層(「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事與管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函提述的資料(彼等對此負全責)在提供時均屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且該等資料及聲明的任何重大變動均將於股東特別大會前知會股東。吾等亦已假設董事於通函內作出的觀點、意見、意向及預期的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。

吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事發表的意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及就吾等的意見提供合理基

準。然而，吾等並無就董事及 貴公司管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團的業務及事務進行獨立調查。

董事共同及個別就通函所載資料(包括遵照上市規則而刊載旨在提供有關 貴公司的資料)的準確性承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重要方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本函件所載任何陳述或通函產生誤導。

本函件乃僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行交易的條款向彼等提供資料而發出，而除載入通函內，在未事先取得吾等之書面同意前，概不得摘錄或引述本函件之全部或任何部分，亦不可將本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

於制定及向獨立董事委員會及獨立股東出具獨立意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景資料

(i) 貴集團的資料

貴集團為浙江省享負盛名的綜合物業管理服務供應商。貴集團於1995年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有近三十年經驗。於2021年1月18日，貴公司已成功於聯交所主板上市。貴集團主要從事提供(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；及(iv)其他業務(包括長租公寓業務)。貴集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，如商業寫字樓、城市綜合體及產業園區。

於2023年6月30日，貴集團在中國的20個城市設有21間附屬公司及26間分公司(當中大多數位於浙江省)，向58項物業(包括39項住宅物業及19項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積(「**建築面積**」)約為9.0百萬平方米，總合約建築面積約為11.1百萬平方米。

獨立財務顧問函件

下文分別載列 貴集團截至2021年12月31日止年度（「**2021財年**」）、截至2022年12月31日止年度（「**2022財年**」）、截至2022年6月30日止六個月（「**2022年上半年**」）及截至2023年6月30日止六個月（「**2023年上半年**」）的綜合財務資料概要，乃摘錄自2022年年報及2023年中報：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2021年	2022年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	316,237	268,581	130,760	136,180
— 物業管理服務	172,415	188,216	92,308	96,776
— 非業主增值服務	90,437	39,491	22,377	19,250
— 社區增值服務	35,698	26,544	11,134	10,485
— 其他業務	17,687	14,330	4,941	9,669
毛利	114,541	58,059	39,626	27,333
年／期內利潤	54,908	33,800	19,451	5,781

貴集團物業管理服務主要包括提供保安、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。 貴集團向非業主（主要為房地產開發商）提供增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。 貴集團的社區增值服務是指 貴集團向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列的社區增值服務，包括物業維修及維護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。 貴集團的其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。

2022財年與2021財年的比較

如上表所示， 貴集團於2022財年的收入約為人民幣268.6百萬元，較2021財年的約人民幣316.2百萬元下降約15.1%。 貴集團的收入下降主要是由於(i) 2022財年來自非業主增值服務的收入相較於2021財年下降約人民幣50.9百萬元或約56.3%至約人民幣39.5百萬元，主要是由於中國房地產宏觀政策和COVID-19疫情影響導致2022財年諮詢服務及交付前服務的收入減少；及部分被(ii) 2022財

年來自物業管理服務的收入相較於2021財年增加約人民幣15.8百萬元或約9.2%至約人民幣188.2百萬元(主要得益於在管建築面積的增長)所抵銷。於2022年12月31日, 貴集團在管建築面積達9.6百萬平方米, 相較於2021年12月31日的9.2百萬平方米增長4.6%。

貴集團於2022財年錄得純利約人民幣33.8百萬元, 較2021財年的純利約人民幣54.9百萬元下降約人民幣21.1百萬元或約38.4%。貴集團於2022財年的純利下降主要是由於以下各項的綜合影響:(i) 貴集團的總收入因上述原因下降, 導致 貴集團2022財年的毛利下降約人民幣56.5百萬元;(ii) 行政開支減少約人民幣8.7百萬元, 主要是由於相較於2021財年, 並無上市開支於2022財年確認;(iii) 貴集團的貿易應收款項減值虧損下降約人民幣8.4百萬元, 主要是由於採用較低預期信用損失比率; 及(iv) 2022財年所得稅下降約人民幣15.0百萬元, 是由於 貴集團於2022財年除稅前收益下降。

2023年上半年與2022年上半年的比較

貴集團2023年上半年的總收入約為人民幣136.2百萬元, 較2022年上半年約人民幣130.8百萬元上升約人民幣5.4百萬元或約4.1%。有關收入上升主要是由於(i) 2023年上半年來自物業管理服務的收入相較於2022年上半年增加約人民幣4.5百萬元至約人民幣96.8百萬元, 主要得益於在管項目數量由2022年6月30日的56個增加至2023年6月30日的58個;(ii) 2023年上半年來自其他業務的收入相較於2022年上半年增長約人民幣4.7百萬元或約95.7%至約人民幣9.7百萬元, 主要由於酒店業務因旅遊業務自COVID-19疫情復甦而獲益; 及部分被(iii) 2023年上半年來自非業主增值服務的收入相較於2022年上半年減少約人民幣3.1百萬元或約14.0%至約人民幣19.3百萬元(主要是由於儲備項目的減少以及諮詢及交付前服務收入下降)所抵銷。

獨立財務顧問函件

貴集團於2023年上半年錄得純利約人民幣5.8百萬元，較2022年上半年下降約人民幣13.7百萬元或約70.3%。貴集團於期內的利潤下降主要是由於以下各項的綜合影響：(i) 貴集團的總收入因上述原因下降，導致貴集團2023年上半年的毛利下降約人民幣12.3百萬元；(ii) 貿易及其他應收款項減值虧損增加約人民幣15.5百萬元；(iii) 其他開支減少約人民幣8.0百萬元，主要由於於2022年上半年確認財務擔保撥備約人民幣7.9百萬元，而於2023年上半年並無錄得有關開支；及(iv) 2023年上半年所得稅下降約人民幣5.3百萬元，是由於貴集團期內稅前收益的下降。

	於12月31日		於6月30日
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	27,031	67,624	61,274
流動資產	461,034	462,352	467,747
總資產	488,065	529,976	529,021
非流動負債	167	1,307	1,148
流動負債	177,895	180,670	172,929
總負債	178,062	181,977	174,077
流動資產淨值	283,139	281,682	294,818
資產淨值	310,003	347,999	354,944

總資產

於2022年12月31日，貴集團的總資產約為人民幣530.0百萬元，主要包括(i)現金及現金等價物以及受限制銀行結餘合共約人民幣244.7百萬元；(ii)貿易及其他應收款項約人民幣207.3百萬元；及(iii)物業、廠房及設備約人民幣33.5百萬元。於2022年12月31日，總資產較2021年12月31日增加約人民幣42.9百萬元至約人民幣530.0百萬元，乃主要由於(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣80.2百萬元，主要是由於業務拓展，導致相應的貿易應收款項增加；(ii)物業、廠房及設備增加約人民幣15.4百萬元，主要是由於開發線上一線下移動應用程序；(iii)預付款項增加約人民幣14.1百萬元；及部分被(iv)現金及現金等價物以及受限制銀行結餘合共減少約人民幣85.4百萬元所抵銷。

於2023年6月30日，貴集團的總資產約為人民幣529.0百萬元，主要包括(i)現金及現金等價物以及受限制銀行結餘合共約人民幣179.5百萬元；(ii)貿易及其他應收款項約人民幣278.5百萬元；及(iii)物業、廠房及設備約人民幣29.5百萬元。於2023年6月30日，總資產較2022年12月31日減少約人民幣1.0百萬元至約人民幣529.0百萬元，乃主要由於(i)現金及現金等價物以及受限制銀行結餘合共減少約人民幣65.1百萬元；(ii)預付款項減少約人民幣4.7百萬元；(iii)物業、廠房及設備減少約人民幣4.1百萬元；及部分被(iv)貿易及其他應收款項增加約人民幣71.3百萬元(由於應收第三方其他款項增加，其主要與投標保證金及向第三方提供的短期流動資金貸款有關)所抵銷。

總負債

於2022年12月31日，貴集團的總負債約為人民幣182.0百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣142.7百萬元；及(ii)合同負債約人民幣28.3百萬元。於2022年12月31日，總負債較2021年12月31日增加約人民幣3.9百萬元至約人民幣182.0百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：(i)貿易及其他應付款項增加約人民幣14.0百萬元，主要由於第三方外包費用增長；及(ii)即期稅項減少約人民幣12.0百萬元。

於2023年6月30日，貴集團的總負債約為人民幣174.1百萬元，主要包括(i)貿易及其他應付款項約人民幣130.5百萬元；及(ii)合同負債約人民幣40.5百萬元。於2023年6月30日，總負債較2022年12月31日減少約人民幣7.9百萬元至約人民幣174.1百萬元，主要是由於(i)貿易及其他應付款項減少約人民幣12.2百萬元；(ii)財務擔保合同減少約人民幣5.9百萬元，原因是於2023年4月，由於貴集團的關連人士償還貸款，財務擔保合同人民幣128.0百萬元(由宋都物業提供若干銀行存款質押擔保)獲解除；及部分被(iii)合同負債增加約人民幣12.1百萬元所抵銷。

流動資金狀況

於2021年及2022年12月31日以及2023年6月30日，貴集團的流動比率(流動資產除以流動負債)保持相對穩定，分別約為2.6倍、2.6倍及2.7倍。

(ii) 宋都股份集團的背景資料

宋都股份為一間於1999年3月22日在中國成立的股份有限公司，為控股股東俞先生的聯繫人，因此為關連人士。宋都股份及其附屬公司主要從事房地產開發。

(iii) 有關清償物業的資料

如董事會函件所載，貴公司於選擇清償物業時已考慮以下因素：(i)清償物業目前由貴集團管理，因此貴集團更了解清償物業，並對其增值充滿信心；(ii)現有長期租賃協議，可為貴集團帶來穩定的現金流入；及(iii)清償物業位於富春江畔，該地方自然景色優美，遊客眾多。由於清償物業目前由貴集團管理且清償物業訂有長期租賃協議，管理層認為清償物業將與貴集團現有業務產生良好的協同效應，使貴集團能夠利用其於清償物業方面的專業知識及經驗，並產生潛在租金收入。吾等認為清償物業的遴選標準屬公平合理。

清償物業包括(i)位於中國浙江省杭州市桐廬縣開元街建築面積約5,631.17平方米的合共12間商舖(「**目標商舖**」)；(ii)位於中國浙江省杭州市桐廬縣開元街建築面積約5,232.13平方米的合共96個停車位(「**目標停車位**」)；及(iii)位於中國浙江省杭州市桐廬縣開元街建築面積約1,849.00平方米的儲藏室(「**目標儲藏室**」)。目標商舖的使用期限自2013年3月11日起至2050年3月10日止。在中國，可以通過轉讓使用權的方式進行停車位及儲藏室的交易，但中國法律法規禁止直接轉讓產權。因此，目標停車位及目標儲藏室的使用期限不適用。倘將來中國法律法規允許直接轉讓目標停車位及目標儲藏室的產權，宋都股份集團將積極配合貴集團進行上述產權轉讓。吾等對清償物業使用權的評估詳情載於下文題為「(vii)對清償物業收購代價的評估－估值基準及假設」一節。

12間中有九間目標商舖及約一半的目標儲藏室已根據正式長期租賃協議(「**現有租賃協議**」)出租予獨立第三方。截至2023年12月31日止兩個年度，經計及所有相關支出後，現有租賃協議項下產生的未經審核稅後純利分別為約人民幣573,579元及約人民幣901,837元。展望未來以及據宋都股份及貴公司確認，宋都股份集團將配合貴集團

重續現有租賃協議。於2024年2月29日，經宋都股份集團確認及吾等已取得並審閱清償物業的管理賬目，清償物業的賬面值約為人民幣98,263,309.14元，即宋都股份集團支付的總開發成本。

(iv) 中國物業及停車位市場概覽

物業市場

中國的經濟增長、城市化及生活水平提升是物業市場需求不斷增長的主要推動力。中國房地產行業依賴於中國整體經濟增長，包括中國居民購買力增長及由此而來的住宅物業需求。自2023年起，全球經濟經歷疲弱復甦，而通脹水平仍處於相對高位。各主要經濟體收緊貨幣政策的漣漪效應凸顯。在此背景下，中國經濟的復甦繼續面臨壓力。房地產行業作為中國經濟的支柱產業之一在2023年全年顯著降溫且市場調整壓力持續增加，成為拖累經濟增長的重要因素。中國政府秉持「防範風險及因城施策」的原則，所發佈的政策大多與現有體系的優化及調整有關。政策力度限於「支持而非鼓勵」市場。在住房銷售出現初步回升之後，由於住房貸款需求持續疲軟及房價下跌，房地產市場的整體表現有所回落。

然而，於2023年7月24日，中共中央政治局召開會議，標誌著關鍵性的轉變。會議認識到中國物業市場供需動態的變化，強調有必要緊急調整及完善房地產政策。建議採取因城施策、綜合施策的方針，以滿足居民基本住房需求的同時，兼顧居民改善居住條件的願望，從而促進物業市場平穩健康發展。隨後，圍繞強化需求側購房政策、幫助物業開發企業融資、加大保障性住房建設力度及推進城中村改造等方面部署了一系列政策措施。其中包括：(i)對首次購房者實行「認房不認貸」政策；(ii)下調首套房及二套房首付比例下限分別至為20%及30%；及(iii)降低現有首次房貸利率。該等政策措施加上城中村改造的預期加速，預計將促進物業市場逐步穩定及復甦。

吾等已與管理層討論並獲悉，隨著該等刺激性政府政策措施的推出，可能將對全行業帶來廣泛積極影響及增強市場信心並由此帶來清償物業轉售價值的潛在上漲。於完成抵頂協議後，貴集團將逐步向市場上的第三方買方出售清償物業以獲取現金，旨在把握出售清償物業及取得最大回報的適當機遇。貴公司將透過評估貴公司財務狀況及現時市場狀況，確定出售清償物業的最佳時機。

此外根據路透社於2023年12月12日刊發的題為「中國宣佈將加快政策調整以促進2024年的復甦(China says it will step up policy adjustments to spur recovery in 2024)」的文章，引述2023年12月11日至12日舉行的中央經濟工作會議(最高領導人在會議期間設定了2024年的經濟目標)，提到中國將聚焦於提升來年的有效需求並作出一致努力以激發內需。中國將加快(其中包括)確立物業開發的新模式，加速建設保障性住房，並協調地方債風險與穩定發展的解決辦法。

考慮到中國政府對物業市場復甦的支持及中國房地產開發投資在2024年1月及2月逐步恢復的跡象，吾等贊同管理層的看法，認為刺激性政府政策將強化市場需求及有助於中國物業市場復甦，並將由此帶來清償物業轉售價值的潛在上漲。

停車位市場

	2021年	2022年	2023年
車輛數量(百萬輛)	302	319	336
全國新增持證司機數量(百萬人)	27.5	29.2	24.3

資料來源：中華人民共和國國家統計局及公安部交通管理局

就停車位的過往趨勢而言，如上表所述，吾等注意到車輛數量在2021年至2023年期間出現穩定的增長趨勢，複合年增長率約為3.6%。中國新增持證司機數量亦佔人口的較大比例，平均為每年27.0百萬人。

鑒於預期的經濟復甦及持續的城市化，預計私有車輛及新增持證司機的數量將繼續增長。因此，停車位需求可能相應增加。

(v) 收購物業及債務抵償框架協議的理由及裨益

如董事會函件所述，貴集團擁有管理長租業務的經驗，並從事房地產代理業務。由於清償物業目前由貴集團管理且清償物業存在長期租賃協議，管理層認為清償物業將與貴集團現有業務產生良好的協同效應，使貴集團能夠利用其於清償物業方面的專業知識及經驗，並產生潛在租金收入。

經計及清償物業的狀況，貴集團已成立商業資產管理部，配置17名僱員進行銷售及租賃活動。由於清償物業自2019年以來由貴集團管理，貴集團對周邊環境的深入了解將促進銷售及租賃創收。鑒於清償物業的所在位置（即清償物業毗鄰風景秀麗的公園），清償物業適合可共享高客流量的零售店及當地餐館等多種商業活動。因此，貴公司認為，清償物業將得到充分利用，有望為貴集團帶來額外流動資金。

清償物業位於中國的主要經濟區－長江三角洲，具有較好物業升值前景及較高出租率。長江三角洲位於中國東部沿海地區，將根據「十四五」規劃承建城際鐵路和幹線鐵路。基礎設施發展將推動該地區的建設和城鎮化進程，為該地區帶來更多潛在商機。隨著COVID-19疫情管控措施的放開，旅遊業將快速反彈。儘管近期房地產市場不景氣，但清償物業毗鄰風景秀麗的公園，具備升值潛力，亦將從旅遊業協同效應中獲益。

由於受到不能預期的房地產市場低迷以及房地產行業信貸及流動資金緊縮的影響，貴集團無法向關聯方收回存在的歷史應收款項。貴集團一直積極採取措施催收已到期的相關未付應收款項，包括但不限於多次發出催繳函督促還款及安排現場催收人員前往辦事處催收款項。儘管已採取上述措施，貴集團仍未能收回所有應收宋都股份集團的未付款項。通過不斷的努力，貴集團最終與宋都股份達成一致，訂立關於相關債務抵銷及清償安排的收購物業及債務抵償框架協議。

經計及收購物業及債務抵償框架協議後，應收宋都股份集團的餘下尚未償還應收款項約為人民幣44.8百萬元（「餘下尚未償還應收款項」）。貴公司將密切監控餘下尚未償還應收款項的還款狀態並與宋都股份集團磋商還款計劃（「還款計劃」）。貴公司將監

控還款進度。貴公司亦將考慮進一步磋商（包括但不限於）用其他應付款項覆蓋貿易應收款項及用固定或金融資產覆蓋尚未支付的結餘。倘餘下尚未償還應收款項未能按照還款計劃及其他切實可行的措施結算，則貴公司將考慮針對相關方提起法律訴訟以保障貴公司及股東的利益。

基於上文討論的政府激勵政策，吾等認同董事會的觀點，即中國政府持續釋放支持房地產開發商的信號及全面實施寬鬆政策，並在特定城市落地政策以支持住房剛需及改善型住房需求。隨著「穩支柱」、「促需求」及「防風險」等多項措施的逐步落地，預計中國的房地產市場將逐漸穩定，而宋都股份集團將逐漸恢復流動性且宋都股份集團很可能將能夠分批償還餘下尚未償還應收款項。

吾等獲悉收購物業及債務抵償框架協議項下的清償物業轉讓將容許貴集團立即收回部分尚未償還的應收款項，而該等款項因宋都股份集團受到物業市場下行及信貸緊縮的影響所致現金流問題而可能無法在可預見期間內清償。根據宋都股份集團截至2023年6月30日止六個月的最新中期報告，宋都股份集團出現財務狀況惡化，經營現金流淨額由2022年同期的人民幣17億元大幅下降約87.4%至人民幣2億元，使宋都股份集團以現金償還債務的能力受到直接影響。截至2023年6月30日止六個月，宋都股份集團錄得淨虧損約人民幣88.3百萬元，較2022年同期大幅減少約人民幣242.3百萬元。因此，向貴集團轉讓清償物業已變為現狀下的最可行解決方案之一。

於完成收購物業及債務抵償框架協議後，貴集團將逐步向市場上的第三方買方出售清償物業以獲取現金。貴集團擬向貴集團在管物業的業主、租戶或通過在公開市場尋找適當的第三方出售清償物業。就公開市場中的第三方買方而言，貴集團有意透過貴集團經驗豐富的銷售團隊出售停車位及住宅、辦公室及零售單位以便持續擴大其客戶群及促進清償物業的銷售。由於貴集團擁有17人的經驗豐富的強勁銷售團隊，管理層對於貴集團將加快銷售並提升貴集團的整體價值主張充滿信心。此外，倘清償物業未能於短期內售出，亦將繼續為貴集團產生直接租金收入。與等待宋都股份集團清償尚未償還的應收款項（可能無法在可預見期間內清償）相比，這將是更好的解決方案。

根據董事會函件及吾等與 貴公司的討論，吾等獲悉 貴集團預期存在出售清償物業的有利情況乃由於多種因素，包括(i)中國各地方政府關於物業市場銷售及貸款的物業市場限制逐步放鬆；(ii)現有長期租賃協議將為 貴集團產生穩定的現金流入；及(iii)清償物業位於富春江畔，該地方自然景色優美，遊客眾多，預期清償物業將於未來帶來資本增值。根據吾等之前關於物業及停車位市場概覽的討論，吾等贊同董事的看法，認為物業及停車位市場具有普遍正面的前景。

因此，吾等贊同管理層的看法，認為收購物業及債務抵償框架協議項下的清償物業轉讓作為對尚未償還應收款項的清償將減少 貴集團關於尚未償還應收款項的信貸風險敞口並改善 貴集團的整體財務狀況。

鑒於與宋都股份集團訂立收購物業及債務抵償框架協議將(i)為現狀下最可行的解決方案之一，使 貴集團能夠從宋都股份集團收回部分尚未償還的應收款項，直接改善 貴集團的財務狀況，而非等待宋都股份集團進行資產出售、結算其他費用，隨後作出償還；(ii)容許 貴集團按目前市價獲得清償物業，取得在經濟及物業市場復甦時獲益於潛在升值的機遇；(iii)與 貴集團現有業務產生良好的協同效應，使 貴集團能夠利用其於管理清償物業方面的專業知識及經驗，及鑒於(a)清償物業位於富春江畔，該地方自然景色優美，遊客眾多；(b)現有租賃協議將為 貴集團產生穩定的現金流入；及(c)中國的物業及停車位市場的普遍正面前景，受到上述有利政府政策的支持，吾等認為雖然收購物業及債務抵償框架協議項下的清償物業轉讓並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但其符合 貴公司及股東的整體利益。

(vi) 收購物業及債務抵償框架協議的主要條款

收購物業及債務抵償框架協議的主要條款詳情載列如下：

日期： 2024年3月26日（交易時段後）

訂約方： (a) 貴公司（代表 貴集團成員公司）；及
(b) 宋都股份集團

- 清償物業位置：
- (i) 目標停車位；
 - (ii) 目標儲藏室；
 - (iii) 目標商舖

地盤面積： 清償物業建築面積為12,712.3平方米。

清償物業使用期限： 目標商舖的使用期限自2013年3月11日起至2050年3月10日止。

在中國，可以通過轉讓使用權的方式進行停車位及儲藏室的交易，但中國法律法規禁止直接轉讓產權。因此，目標停車位及目標儲藏室的使用期限不適用。

倘將來中國法律法規允許直接轉讓目標停車位及目標儲藏室的產權，宋都股份集團將積極配合 貴集團進行上述產權轉讓。

標的事項： 收購物業及債務抵償框架協議為一份載有訂約各方進行交易分別可依據的原則、機制以及條款及條件的框架協議。於簽署協議後：(i)各賣方（即宋都股份集團的相關成員公司）及各買方（即 貴集團的成員公司）須分別訂立資產轉讓協議或使用權轉讓協議（視乎情況而定）及相關附屬文件（統稱「**相關協議**」），以(a)登記轉讓清償物業的產權；或(b)落實清償物業的使用權轉讓；及(ii) 貴公司與宋都股份集團須促使其相關附屬公司或聯營公司與清償物業的業主以令 貴集團信納的形式訂立一份抵頂協議（「**抵頂協議**」），據此， 貴集團的成員公司就相關收購事項應付的代價將按等額基準抵銷應收款項。

代價： 收購清償物業的總代價為人民幣100,050,000元。經 貴公司與宋都股份根據收購物業及債務抵償框架協議協定， 貴集團應支付的收購清償物業的代價應按等額基準抵銷應收款項，因此， 貴集團將不會向宋都股份集團另行支付現金。

釐定代價的基準

收購清償物業的代價由 貴公司與宋都股份經公平磋商，並參考獨立估值師坤元資產評估有限公司編製的清償物業的物業估值報告，其中包括(i)清償物業於2024年2月29日的估值，總金額為人民幣100,050,000元（「估值」）；(ii)清償物業所屬物業項目的現行市價；(iii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；及(iv)現行物業市場狀況後釐定。

吾等已審閱估值報告且吾等贊同管理層的看法，認為估值報告為釐定清償物業收購代價的適當參考。吾等對估值的評估詳情載於下文題為「(vii)對清償物業收購代價的評估」一節。

應當注意清償物業的收購代價約人民幣100,050,000元代表清償物業的估定價值。對此，吾等認為清償物業收購代價的釐定是按正常商業條款及對獨立股東而言屬公平合理。

先決條件

收購物業及債務抵償框架協議完成須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) 貴集團已完成清償物業的法律及財務盡職調查，且其結果令 貴集團信納；

- (ii) 宋都股份集團根據收購物業及債務抵償框架協議、相關協議及抵頂協議向 貴集團作出的所有陳述、保證及承諾均屬真實、準確及完整；
- (iii) 相關協議及抵頂協議已由相關訂約方簽署及生效並仍具有十足效力；
- (iv) 貴集團已就收購物業及債務抵償框架協議取得所有必要內部授權及批准，包括上市規則規定的獨立股東批准；
- (v) 宋都股份集團已獲得與收購物業及債務抵償框架協議有關的所有必要內部授權及批准（包括北京證券交易所上市規則項下規定的股東批准）；
- (vi) 宋都股份集團及清償物業並無牽涉任何可能導致清償物業所有權或使用權轉讓中止的訴訟糾紛、法院強制執行行動及其他問題；
- (vii) 就中國法律法規而言，清償物業並無任何轉讓障礙；及
- (viii) 已獲得與收購物業及債務抵償框架協議有關的所有必要政府及監管機構批准（如適用）。

除上文第(iii)至(viii)分段所載先決條件不可豁免外，上文所載其他先決條件可由 貴集團豁免。

於最後實際可行日期，(i)至(iii)項的先決條件已由 貴集團及宋都股份達成。就(iv)及(v)項先決條件而言， 貴公司及宋都股份仍有待獲得獨立股東批准。各方應盡一切合理努力促使上述先決條件於2024年12月31日或之前（或雙方書面協定的較後日期）達成。

於最後實際可行日期， 貴公司無意豁免任何先決條件。

交付及完成

相關賣方應在上述先決條件達成（或獲豁免，如適用）後30個營業日內配合相關買方向土地管理部門申請清償物業變更登記或轉讓清償物業使用權（如適用）。

根據收購物業及債務抵償框架協議，貴集團應已驗收清償物業，且交付標準乃按清償物業「現狀」基準。驗收後，雙方須就清償物業交付簽署物業交付表格。

倘在抵銷應收款項前任何清償物業發生不利變動，貴公司將有權酌情要求提供宋都股份集團擁有的同等價值的替代物業（「替代物業」）或拒絕抵銷同等債務。替代物業將根據以下標準選擇：(i)經獨立合資格估值師估值，替代物業的價值等同於或高於清償物業的價值；(ii)替代物業與清償物業位於同一項目中或毗鄰清償物業；及(iii)替代物業的所有權或使用權無任何產權負擔。

鑒於所涉清償物業的數量較多，吾等認為向宋都股份集團賦予30個營業日的時間表以便申請變更登記乃屬合理。此外，吾等注意到收購物業及債務抵償框架協議向貴公司賦予酌情權，倘任何清償物業發生任何不利變動，可要求提供宋都股份集團擁有的同等價值的替代物業或拒絕抵銷同等債務。該條文提供對清償物業潛在不利變動的安全網，將保護貴集團免受潛在財務損失及確保貴集團的整體財務健康及穩定。因此，該程序將保護貴公司及其股東的整體利益。

吾等的意見

根據上述內容並慮及收購物業及債務抵償框架協議將僅於全部先決條件達成後方可作實，包括（其中包括）(i)就中國法律法規及／或其附屬公司自由出售或租賃各項清償物業而言，清償物業並無任何轉讓障礙；(ii)就抵銷應收款項之前任何清償物業的不利變動而提供的安全網，貴公司將有權酌情要求提供宋都股份集團擁有的同等價值的替代物業或拒絕抵銷同等債務；及(iii)收購清償物業

的總代價乃參照估值而釐定，吾等認為收購物業及債務抵償框架協議的條款保障 貴集團的利益，屬公平合理且收購物業及債務抵償框架協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

(vii) 對清償物業收購代價的評估

如董事會函件所披露及按照吾等與 貴集團管理層的討論，清償物業的收購代價由 貴公司與宋都股份經公平磋商，並參考(其中包括)(i)由中國獨立估值師使用市場法進行的估值；(ii)清償物業所屬物業項目的現行市價；(iii)鄰近地區可資比較資產的現行市價；(iv)現行物業市場狀況；及(v)董事會函件中題為「收購物業及債務抵償框架協議的理由及裨益」的段落中詳述的理由及裨益後釐定。參照由坤元資產評估有限公司(「獨立估值師」)編製的估值報告，於2024年2月29日(「估值日期」)，清償物業的估定總市價為人民幣100,050,000元，如通函附錄一所載。吾等已審閱估值報告並就估值與估值師討論，如下文所詳述。

估值師的資格

吾等已審閱獨立估值師的聘用條款並認為其工作範圍就獨立估值師進行的估值而言屬常見。吾等並未獲悉可能對估值報告提供的保證程度具有不利影響的任何工作範圍限制。吾等已與獨立估值師面談並就估值報告的編製而質詢獨立估值師資格、經驗及獨立性。吾等獲悉(i)獨立估值師已被認證為具有進行估值所需的相關專業資格；及(ii)估值團隊由Ming Huang先生領導。Ming Huang先生為中國房地產估價師學會會員及中國資產評估協會會員，在中國內地專業物業估值及資產估值方面擁有逾15年經驗。

就盡職調查而言，吾等已與獨立估值師的工作團隊進行電話討論以便了解其在估值項目方面的過往經驗，其中估值報告中採用的方法、基準及假設以及獨立估值師進行估值時採取的步驟及措施。吾等亦自獨立估值師獲悉其已進行現場視察並為編製估值報告而作出相關查詢及研究。獨立估值師亦確認其獨立於 貴公司、宋都股份集團及其各自的關連人士或聯繫人。根據上述內容，吾等已信納獨立估值師的專業知識及獨立性。

估值基準及假設

按照獨立估值師的論述及確認，其於估值過程中已遵守國際估值標準委員會發佈的國際估值準則及上市規則第5章所確立的報告指導方針。於吾等審閱期間，吾等注意到清償物業估值的進行是基於主要假設，包括 貴集團在市場中按其現狀出售清償物業而未獲益於特定條款或情況，例如常見的融資、銷售及租回安排，涉及銷售的人士給予的特定代價或優惠或特定業主或買方可獲得的任何價值因素（將被用於提高或降低清償物業的價值）。吾等亦注意到，對於有關清償物業的資料及建議，獨立估值師依賴於 貴公司的中國法律顧問北京盈科（杭州）律師事務所（「中國法律顧問」）。經參考就位於中國的清償物業而提供的法律意見，且除非另有說明，否則獨立估值師對清償物業的估值乃基於就中國法律法規而言， 貴集團就各項清償物業並未遇到任何轉讓障礙，且具有自由及不間斷的權利以使用、佔用或轉讓清償物業。此外，已假設並未計及關於物業的任何抵押、按揭、封閉或逾期款或完成銷售時可能產生的任何費用或稅項。亦假設清償物業並不存在可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及抵押。吾等已就估值報告中採用的假設與獨立估值師討論並得悉該等假設符合一般市場慣例。

就吾等的盡職調查而言，吾等已取得及審閱（其中包括）(i)關於清償物業的法律意見；(ii) 貴公司與中國法律顧問之間的聘用函；及(iii)中國法律顧問於編製中國法律意見方面的資格及經驗。從吾等對 貴公司與中國法律顧問之間聘用函的審閱，吾等已信納 貴公司與中國法律顧問之間的聘用條款適於要求中國法律顧問提供的意見，並不存在可能對中國法律顧問所提供保證程度具有不利影響的工作範圍限制。根據聘用函及吾等的獨立研究，吾等注意到中國法律顧問為在中國提供全面法律服務的知名律師事務所。此外，吾等已查詢且中國法律顧問已確認其相對於 貴集團、宋都股份集團及其各自聯繫人的獨立性。

按照中國法律顧問的說明，(i)宋都股份集團合法擁有清償物業並有權持有、使用、獲益於及另行處置該資產；(ii)除非另有說明，否則清償物業並不存在可能對清償物業的所有權導致不利影響的任何按揭、抵押及法定產權負擔；(iii)雖然待轉讓的清償物業所含目標停車位及目標儲藏室不符合單獨的房地產所有權證明標準，但其位於宋都股份集團擁有使用權的土地上；及(iv)可以通過轉讓使用權的方式進行目標停車位及目標儲藏室的交易，但中國法律法規禁止直接轉讓物業所有權。物業業主對停車位及儲藏室的使用權的行使及轉讓並不損害第三方的利益，且物業業主對停車位及儲藏室的使用權的轉讓並不存在實質性法律障礙。

吾等亦已審閱通函附錄一所載估值報告中的評估假設。獨立估值師表示，上述假設符合市場慣例。吾等亦已對過去十二個月內刊發的物業估值報告進行獨立調查，吾等已審閱上市發行人刊發的45份物業估值報告並注意到上述假設屬多數物業估值報告中採用的普遍假設，且吾等並未發現任何重大因素令吾等懷疑獨立估值師採用的關鍵假設的合理性。因此，吾等認為估值中採用的假設屬合理。於吾等與獨立估值師的討論過程中，吾等並未發現任何重大因素將導致吾等對達致清償物業評估價值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性及合理性存疑。

估值方法

吾等注意到獨立估值師已採用市場比較法，透過參考可從相關市場獲得的可比銷售交易，得出清償物業的市價。該方法取決於經計及可變因素後廣泛接納市場證據作為可推導至類似物業的最佳指標。根據吾等與獨立估值師的討論，吾等獲悉市場比較法為常用於物業估值的估值方法且符合市場慣例。吾等亦向獨立估值師查詢在編製估值時是否曾考慮其他方法。按照獨立估值師的說明，成本法常被用於性質獨特的及鄰近區域內缺乏具有相同特徵之物業銷售交易的物業。在此情況下，就估值而言成本法被視為不適合，因為可從市場獲得類似物業的銷售交易。此外，就估值而言收入法亦被視為不適合。收入法透過將未來現金流轉為

單一現值而提供價值指標。根據收入法，一項資產的價值乃參考收入價值而釐定。然而，如 貴公司所述，僅有部分清償物業產生收入且無法就此作出任何精確預測。最重要的是，獲取相關物業市場內可比對象的相關租金明顯為挑戰巨大的工作。雖然根據估值準則，市場法應適用於公開交易活躍的標的資產或基本相似的資產，及／或存在頻繁及／或近期可觀察交易的基本相似的資產。因此，已對估值採用市場法。

於吾等與獨立估值師的討論過程中，吾等並未發現任何重大因素將導致吾等對達成估值所採用估值方法的公平性及合理性存疑。

就吾等的盡職調查而言，吾等已嘗試使用其他估值方法對估值進行交叉檢查。吾等曾試圖考慮收入法，並注意到收入法下所需參數及假設可能不易核實或合理判定，而成本法需要對用現代等效資產替換一項資產的當前成本（如建築成本及其他間接費用（包括材料及勞工成本））的適當成本數據進行分析以估計重置成本。根據國際估值準則，倘無類似物業的交易價格憑證或無可識別實際或名義收入流，則有關方法可用作首要方法。經考慮(i)具有可輕易識別的市場可比對象；(ii)根據國際估值準則及吾等對過去十二個月內刊發的物業估值報告的獨立調查，吾等已審閱上市發行人刊發的45份物業估值報告並注意到在多數物業估值報告中市場法普遍用於房地產權益估值；及(iii)達致估值結果涉及的假設及不確定性較少，吾等認為市場法被視為是進行清償物業估值的最合適的估值方法。

可比對象遴選

吾等已審閱獨立估值師為清償物業確定的可比物業清單。吾等從獨立估值師獲悉清償物業已根據其用途（即物業、停車位及儲藏室）被分類為不同組別。獨立估值師已為每組清償物業確定至少三項可比物業（「可比物業」），構成從位置、實際特徵、用途及其他相關因素方面與相關組別清償物業高度相似的物業的詳盡清單。應當注意可比物業(i)具有與相關組別清償物業相同的用途；(ii)均位於相關組別清償物業附近；(iii)可比物業的交易／可用日期均不早於2023年8

月，即估值日期前六個月內；及(iv)均源自物業代理人及獨立估值師的內部數據庫。經慮及獨立估值師就獨立估值師對清償物業的估值而採用以確定可比物業的遴選標準，吾等認為估值方法及可比物業的遴選屬合理及適宜。吾等亦已連同獨立估值師採用相同遴選標準進行可比對象遴選程序，並獲得相同結果。

估值的計算

根據吾等與獨立估值師的討論，吾等注意到已根據下列因素對可比物業作出相關調整：(i)位置；(ii)周邊設施；(iii)交易性質；(iv)便利性；(v)外立面；及(vi)樓面，以便慮及可比物業與清償物業之間的差異。吾等理解，該等調整是對清償物業與選定可比對象有任何差異的合理解釋。吾等亦已對過去十二個月內刊發的物業估值報告進行獨立調查，吾等已審閱上市發行人刊發的45份物業估值報告並注意到多數物業估值報告中普遍應用該等調整，且吾等並未發現任何重大因素令吾等懷疑獨立估值師應用調整的合理性。吾等注意到，對於可比物業的劣勢因素進行單價上調，對優勢因素進行單價下調，且根據上述吾等獨立調查的結果，吾等認為可比物業單價所應用的有關調整屬公平合理並符合行業慣例。獨立估值師透過取得從可比物業得出的經調整單價均值計算各組清償物業的單價。隨後將該單價用於各組清償物業的估值計算。就清償物業中的商業物業而言，各項市價乃透過將各清償物業的建築面積乘以相應組別清償物業的相關平均經調整單價而釐定。就清償物業中的停車位及儲藏室分別而言，各項市價乃釐定為相應組別清償物業的平均經調整單價。

吾等的意見

根據上述內容並慮及(i)獨立估值師為獨立人士、符合資格及具有經驗，擁有適任地編製估值報告所需的足夠知識、技能及認識；及(ii)估值所用基準、假設及方法屬公平合理，吾等贊同管理層的看法，認為估值報告為釐定代價的適當參考。

(viii) 收購清償物業對 貴集團的財務影響

於收購清償物業完成後，預期清償物業將分類為(i) 貴集團的存貨，以致 貴集團的存貨將增加約人民幣36.2百萬元；及(ii) 貴集團的投資物業，以致 貴集團的投資物業將增加約人民幣63.8百萬元。有關存貨及投資物業金額根據清償物業的收購成本(即約人民幣100.05百萬元)確認。同時，由於 貴集團就收購清償物業應付的代價將與應收款項按等額基準抵銷， 貴集團的應收賬款將減少約人民幣100.05百萬元。預期清償物業的後續轉售及租金收入將令 貴集團的收入及現金流入增加。

清償物業按資產現有用途基準分類。完成收購物業及債務抵償框架協議後，現有租賃協議項下清償物業的相關部分分類為投資物業，餘下則分類為 貴集團存貨。

倘 貴公司決定轉售清償物業，其將適時遵守上市規則第14及14A章項下的相關規定。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)儘管收購物業及債務抵償框架協議並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行交易之條款乃按一般商務條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購物業及債務抵償框架協議符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，及吾等本身推薦獨立股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
均富融資有限公司
董事總經理
沈永業
謹啟

2024年5月24日

獨立財務顧問函件

沈永業先生為獲證券及期貨事務監察委員會發牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的人士，現為均富融資有限公司的負責人員及保薦人主要人員。沈先生於企業融資行業擁有超過九年經驗。

以下為坤元資產評估有限公司就其於2024年2月29日對物業之估值意見編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。

Cricket Square, Hutchins Drive,
P.O. Box 2681, Grand Cayman,
Cayman Islands
宋都服務集團有限公司



敬啟者：

吾等遵照宋都基業投資股份有限公司及宋都服務集團有限公司（「貴公司」）的指示，對由桐廬桐郡置業有限公司（「物業所有人」）擁有的位於杭州市桐廬縣開元街5、7、9、11、13、15及17號面積為5,631.17平方米的商業物業以及96個地下室停車位及1,849.00平方米地下儲藏室的使用權（以下簡稱「該物業」或「物業權益」）的市值提供吾等的意見。吾等確認已對該物業進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為就提供物業權益於截至2024年2月29日（「估值日期」）的市值而言屬必要的進一步資料。

本函件構成吾等估值報告的一部分，當中闡明估值的基準及方法，釐清吾等所作出的假設、物業權益的業權調查及限制條件。

概無第三方應就本估值報告享有依賴權，且任何第三方接收或持有本估值報告均不應產生任何明確或隱含的第三方實益權利。

I. 估值基準

吾等之估值乃吾等對**市值**之意見，根據中國資產評估協會制定的估值標準，**市值**定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

市值被理解為資產及負債的估計價值，當中不計及買賣（或交易）成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估計明確排除與銷售相關的任何人士授予的特殊代價或優惠或任何特別價值元素抬高或壓低的估計價格。

II. 所評估物業

該物業包括位於杭州市桐廬縣開元街5、7、9、11、13、15及17號的商業物業（總建築面積5,631.17平方米）、96個地下室停車位及1,849.00平方米地下儲藏室的使用權。詳情如下：

編號	證書編號	不動產名稱	樓號	結構類型	竣工日期	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	附註
1	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020488號	杭州市桐廬縣開元街5號	2	鋼筋混凝土	2013年	485.05	90.60	
2	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020495號	杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟201室	2	鋼筋混凝土	2013年	474.17	88.50	
3	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020494號	杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟301室	2	鋼筋混凝土	2013年	320.21	59.80	
4	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020492號	杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟401室	2	鋼筋混凝土	2013年	320.21	59.80	
5	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020490號	杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟501室	2	鋼筋混凝土	2013年	320.21	59.80	
6	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020496號	杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟601室	2	鋼筋混凝土	2013年	154.96	28.90	
7	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020489號	杭州市桐廬縣開元街7號	3	鋼筋混凝土	2013年	656.48	358.35	
8	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020498號	杭州市桐廬縣開元街9號	3	鋼筋混凝土	2013年	613.09	334.66	
9	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020493號	杭州市桐廬縣開元街11號	5	鋼筋混凝土	2013年	656.59	361.69	
10	浙(2017)桐廬縣不動產權第0020497號	杭州市桐廬縣開元街13號	5	鋼筋混凝土	2013年	625.52	344.58	

編號	證書編號	不動產名稱	樓號	結構類型	竣工日期	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	附註
11	浙(2017)桐廬縣不動產權第 0020491號	杭州市桐廬縣開元街15號	6	鋼筋混凝土	2013年	432.60	193.80	
12	浙(2017)桐廬縣不動產權第 0020499號	杭州市桐廬縣開元街17號	6	鋼筋混凝土	2013年	572.08	256.30	
13	不適用	地下室停車位使用權		鋼筋混凝土	2013年	5,232.13		96個 停車位
14	不適用	地下儲藏室使用權		鋼筋混凝土	2013年	1,849.00		
		總計				12,712.30	2,236.78	

III. 估值方法

3.1 評估方法選擇

根據現行資產評估準則及相關規定，評估方法包括成本法、市場法及收益法。

由於待評估的該物業為商業樓宇、停車場及儲藏室，成本法不能反映其合理價值水平，因此不宜採用成本法進行評估。

由於待評估資產所在區域同類房地產的租售比（每平方米建築面積租金與每平方米建築面積房價之比）遠低於合理範圍，收益法無法反映其合理價值水平，且難以預測未來租金現金流的增長及相應的風險，因此不宜採用收益法進行評估。

由於委託資產周邊類似房地產的市場交易案例較易獲得，且市場法評估結果可直接反映該物業的價格水平，因此採用市場法進行評估。

結合評估對象、評估目的及估值師收集的資料，採用市場法評估該物業的價值。

3.2 市場法

市場法是在掌握與該物業相同或相似的房地產(參考對象)市場價格的基礎上，以該物業為基準，對參考對象進行比較分析，量化兩者之間的差異，然後根據參考對象的市場價格進行調整及修正，最終確定該物業的評估價值。基本公式如下：

估計房地產基準價格=參考交易價格*交易情況修正系數*交易日期修正系數*房地產狀況修正系數

3.2.1 選擇參考對象

一般選取三處以上結構相似、地段相同、用途相同的近期成交物業作為參考對象，然後將上述參考對象的成交價統一調整為單位建築面積的人民幣買賣價格，在成交日一次性支付。

3.2.2 系數修正調整計算

根據該物業與參考對象在交易情況、交易日期及房地產狀況方面的差異，對參考對象的價格根據交易情況、交易日期及房地產狀況進行調整，從而得出基準價格。具體如下：

1. 交易情況修正：估值師通過分析交易案例的交易情況，排除異常交易案例，衡量各種特殊因素對正常建築價格的影響程度。此舉是為了消除交易行為中若干特殊因素造成的價格偏差。
2. 交易日期修正：利用房地產價格指數的變動率分析交易日期對該物業價格的影響，然後將交易價格修正為評估基準日的價格。
3. 房地產狀況修正：將參考對象條件下的價格修正為評估對象條件下的價值，具體分為區域狀況修正、實物狀況修正及權益狀況修正。

區域狀況修正考慮的因素主要包括商業繁榮程度、公共交通便利程度、道路條件、區域人文景觀環境、公共配套服務、基礎設施保障水平、人流等；實物狀況修正考慮的因素主要包括物業品質、竣工年份、所在樓層、房屋面積因素、裝修條件、內

部佈局、進深因素、路邊因素、物業管理條件、停車便利程度等。權益狀況修正考慮的因素主要包括土地使用權類型、規劃限制、用益物權設定、擔保物權設定、租賃或佔用、稅費繳納、查封、權屬清晰及其他特殊情況。

3.2.3 評估值的確定

就各可比實例計算出的基準價，在分析其合理性的基礎上，根據基準價的平均值確定評估單價，再乘以被評估物業的建築面積，確定其市場價值。

IV. 業權調查

在評估過程中，吾等對物業所有人提供的該物業的合法所有權進行必要審查。除地下停車位及儲藏室使用權無「不動產權證」外，其他物業所有權材料未發現其他缺陷。

註冊資產評估師Wanfei Chen已於2024年3月4日進行現場調查。彼於中國內地專業物業評估及資產評估方面擁有逾8年經驗。彼於2023年6月成為中國資產評估師學會會員。現場調查包括以下流程：

1. 根據資產評估工作要求，評估師已向產權持有人提供資產評估申報表模板並協助彼等進行資產審查工作；
2. 評估師已收集產權持有人的基本資料、物業狀態及其他相關資料；
3. 評估師已審閱及核驗產權持有人提供的資產評估申報表；
4. 評估師已基於資產評估申報表內容進行現場核驗及調查，審閱資產購買、建造、使用、維護等相關資料並調查及記錄資產狀況；
5. 評估師已檢查物業的產權證及其他產權證明材料，並核驗資產的所有權；
6. 評估師已收集及核驗資產評估所需的其他相關資料。

就合法擁有地下停車位及儲藏室使用權而言，吾等首先諮詢了 貴公司的中國法律顧問盈科律師事務所（杭州）（「中國法律顧問」）。吾等亦自產權持有人取得建築材料，包括建築規劃許可證、合同及發票等。其後，吾等亦收到產權持有人的聲明，聲明擁有地下停車位及儲藏室使用權。

物業所有人有責任就該物業提供真實、合法及完整的合法所有權證明。估值師的責任是對物業所有人提供的材料進行必要的審查。評估報告不能作為該物業合法所有權的確認及保證。如物業所有人不擁有上述資產的所有權或其他相關權利，或對上述資產的所有權或其他相關權利有部分限制，則會影響上述資產的評估結論。

本函件及估值詳情中披露的所有法律文件僅供參考，對於本函件及估值詳情所載有關物業權益的法定業權的任何法律事宜，概不承擔任何責任。

V. 假設

- 5.1 清償物業的估值乃基於重大假設進行，包括 貴公司將清償物業以現況在市場上出售，而並無考慮特殊條款或情況（如典型融資、售後租回安排、銷售相關人士授予的特殊代價或優惠或僅為特定業主或買方提供的任何價值因素）所引致的清償物業估值升跌。
- 5.2 吾等對清償物業進行估值的依據為 貴公司在中國法律法規方面對各清償物業不存在任何轉讓障礙，及擁有使用、佔用或轉讓清償物業的自由及不受干擾的權利。此外，假設並無就物業的任何抵押、按揭、查封或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅款計提撥備。亦假設清償物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。
- 5.3 吾等亦依賴中國法律顧問所提供有關清償物業之資料及意見。經參照就中國清償物業提供之法律意見（另有所述則除外），吾等對清償物業進行估值的依據為 貴集團在中國法律法規方面對各清償物業不存在任何轉讓障礙，及擁有使用、佔用或轉讓清償物業的自由及不受干擾的權利。

- 5.4 本次評估的前提是該物業的權利可能發生變化。物業權利主體的變化包括相關方利益的全部變化及部分變化。
- 5.5 本次評估基於公開市場交易假設。
- 5.6 本次評估的條件是，物業所有人對其所提供資料的準確性、完整性、合法性及可靠性負責。
- 5.7 本次評估的前提是，評估範圍內的所有資產仍將按照其當前目的及方法使用，不考慮改變其當前用途或在不改變其擬定用途的情況下改變其規劃及使用方法。
- 5.8 本次評估假設宏觀經濟環境相對穩定，經濟和貨幣政策保持不變；現行利率、匯率以及現有的產業評估政策並無發生重大變化，或者其變化可以明確預期。

根據資產評估的要求，吾等確定該等評估假設在評估基準日有效。當上述評估假設發生變化時，評估結論將失效。

VI. 限制條件

- 6.1 本資產評估報告僅用於資產評估報告中所述的評估目的。
- 6.2 倘 貴公司或其他評估報告使用者未按照法律、行政法規及評估報告規定的使用範圍使用資產評估報告，評估機構及評估師不承擔責任。
- 6.3 除 貴公司、資產評估委託合同、法律及行政法規規定的其他使用者外，其他任何組織及個人不得成為資產評估報告的使用者。
- 6.4 評估報告使用者應正確理解評估結論。評估結論不同於該物業可達到的價格。評估結論不應被視為對該物業可達到價格的保證。
- 6.5 該評估結論的有效期為一年。倘評估目的在評估日期後一年內達到，則評估結論可作為交易價格的參考。倘評估目的超過一年以上達到，則必須重新確定評估結論。

- 6.6 倘在評估報告出具後及在有效期內發生重大事件，本評估結論不能直接使用。倘資產數量發生變化，應按原評估方法調整資產價值；倘資產價格標準發生重大變化，且對評估價值產生重大影響，委託方應及時委聘評估機構重新確定評估結果。
- 6.7 當政策調整對評估結論產生重大影響時，應重新對基準日進行評估。
- 6.8 倘評估報告的全部或部分內容被摘錄、引用或向公眾媒體披露，評估機構須對相關內容進行審核，但法律法規及有關方另有約定則除外。

VII. 評論

在對物業權益進行評估時，吾等確認吾等乃獨立合資格估值師，並已遵守《資產評估法》、《公司法》、《民法典》、《證券法》以及其他與資產評估有關的法律法規，並已遵守《資產評估準則－基本準則》、《資產評估職業道德準則－基本準則》、《資產評估準則－評估程序》、《資產評估準則－評估報告》、《資產評估準則－業務約定書》、《資產評估準則－資產評估檔案》、《資產評估準則－評估方法》、《資產評估準則－不動產》、《資產評估價值類型指導意見》、《資產評估對象法律權屬指導意見》等資產評估準則。

吾等謹此證明，吾等現時及未來對該物業或所呈報的價值並無擁有任何權益。本估值報告乃根據吾等的假設及限制條件作出。

除另有指明外，本報告中所列款額均為人民幣（人民幣）。

此 致

Cricket Square, Hutchins Drive,
P.O. Box 2681, Grand Cayman,
Cayman Islands
宋都服务集团有限公司
台照

代表
坤元資產評估有限公司
Ming Huang、Fei Wang、Wanfei Chen
謹啟

附註：本報告主要負責人Ming Huang先生於中國內地專業物業評估及資產評估方面擁有逾21年經驗。彼於2008年5月成為中國房地產估價師學會會員及中國資產評估協會會員。

估值概要

編號	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	截至2024年 2月29日	
				現況下的市值 (人民幣元)	附註
1	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020488號	杭州市桐廬縣開元街5號	485.05	10,090,000.00	
2	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020495號	杭州桐廬縣開元街5號新 天地東門2棟201室	474.17	6,920,000.00	
3	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020494號	杭州桐廬縣開元街5號新 天地東門2棟301室	320.21	3,330,000.00	
4	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020492號	杭州桐廬縣開元街5號新 天地東門2棟401室	320.21	2,660,000.00	
5	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020490號	杭州桐廬縣開元街5號新 天地東門2棟501室	320.21	2,660,000.00	
6	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020496號	杭州桐廬縣開元街5號新 天地東門2棟601室	154.96	1,330,000.00	
7	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020489號	杭州市桐廬縣開元街7號	656.48	11,200,000.00	
8	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020498號	杭州市桐廬縣開元街9號	613.09	10,250,000.00	
9	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020493號	杭州市桐廬縣開元街 11號	656.59	10,970,000.00	
10	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020497號	杭州市桐廬縣開元街 13號	625.52	10,270,000.00	

編號	證書編號	物業	建築面積 (平方米)	截至2024年 2月29日	
				現況下的市值 (人民幣元)	附註
11	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020491號	杭州市桐廬縣開元街 15號	432.60	7,140,000.00	
12	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020499號	杭州市桐廬縣開元街 17號	572.08	8,440,000.00	
13	不適用	地下室停車位使用權	5,232.13	6,050,000.00	96個 停車位
14	不適用	地下儲藏室使用權	1,849.00	8,740,000.00	
		總計	12,712.30	100,050,000.00	

估值詳情

本次評估的存量物業包括5,631.17平方米的商業物業，以及96個地下停車位及1,849.00平方米地下儲藏室的使用權。詳情如下：

編號	證書編號	不動產名稱	樓號	結構類型	竣工日期	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	附註
1	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020488號	杭州市桐廬縣開元街 5號	2	鋼筋混凝土	2013年	485.05	90.60	
2	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020495號	杭州桐廬縣開元街5號 新天地東門2棟201 室	2	鋼筋混凝土	2013年	474.17	88.50	
3	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020494號	杭州桐廬縣開元街5號 新天地東門2棟301 室	2	鋼筋混凝土	2013年	320.21	59.80	
4	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020492號	杭州桐廬縣開元街5號 新天地東門2棟401 室	2	鋼筋混凝土	2013年	320.21	59.80	
5	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020490號	杭州桐廬縣開元街5號 新天地東門2棟501 室	2	鋼筋混凝土	2013年	320.21	59.80	
6	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020496號	杭州桐廬縣開元街5號 新天地東門2棟601 室	2	鋼筋混凝土	2013年	154.96	28.90	
7	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020489號	杭州市桐廬縣開元街 7號	3	鋼筋混凝土	2013年	656.48	358.35	
8	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020498號	杭州市桐廬縣開元街 9號	3	鋼筋混凝土	2013年	613.09	334.66	
9	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020493號	杭州市桐廬縣開元街 11號	5	鋼筋混凝土	2013年	656.59	361.69	
10	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020497號	杭州市桐廬縣開元街 13號	5	鋼筋混凝土	2013年	625.52	344.58	
11	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020491號	杭州市桐廬縣開元街 15號	6	鋼筋混凝土	2013年	432.60	193.80	

編號	證書編號	不動產名稱	樓號	結構類型	竣工日期	建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	附註
12	浙(2017)桐廬縣不動產權 第0020499號	杭州市桐廬縣開元街 17號	6	鋼筋混凝土	2013年	572.08	256.30	
13	不適用	地下室停車位使用權		鋼筋混凝土	2013年	5,232.13		96個 停車位
14	不適用	地下儲藏室使用權		鋼筋混凝土	2013年	1,849.00		
		總計				12,712.30	2,236.78	

截至評估基準日，部分不動產已經出租，出租情況如下：

編號	出租人	承租人	租賃地點	租賃面積	租賃期限	租金
1	桐廬桐郡	桐廬望潮餐飲有 限公司	開元街5號新天地 東門2棟	2,504.81平方米(其 中地上2,074.81平 方米，地下儲藏室 430.00平方米)	2020年12月1日 至2028年11月 30日	2020年12月1日至2023年11月30日： 人民幣163,232元/半年； 2023年12月1日至2026年11月30日： 人民幣171,394元/半年； 2026年12月1日至2028年11月30日： 人民幣179,964元/半年；
2	桐廬桐郡	杭州畫城十詠 文化傳媒有限 公司	開元街7號及9號 新天地東門3棟	1,778.57平方米(其 中地上1,269.57平 方米，地下儲藏室 509.00平方米)	2021年1月1日 至2028年12月 31日	2021年1月1日至2021年12月31日： 人民幣36,911.95元/季度； 2022年1月1日至2022年12月31日： 人民幣110,735.84元/季度； 2023年1月1日至2023年12月31日： 人民幣147,647.79元/季度； 2024年1月1日至2026年12月31日： 人民幣155,030.18元/季度； 2027年1月1日至2028年12月31日： 人民幣162,781.69元/季度；
3	桐廬桐郡	浙江鑫磊工程建 設有限公司	開元街11號新天 地東門5A棟	656.59平方米(不包括 地下儲藏室)	2023年6月1日至 2026年5月31日	2023年6月1日至2023年8月31日： 人民幣39,942.50元/季度； 2023年9月1日至2023年11月30日： 人民幣79,885元/季度； 2023年12月1日至2024年2月29日： 人民幣119,827.50元/季度； 2024年3月1日至2024年5月31日： 人民幣39,942.50元/季度； 2024年6月1日至2024年8月31日： 人民幣119,827.50元/季度； 2024年9月1日至2025年5月31日： 人民幣79,885元/季度； 2025年6月1日至2025年8月31日： 人民幣119,827.50元/季度； 2025年9月1日至2026年5月31日： 人民幣79,885元/季度；

附註：

1. 在使用市場法進行估值的過程中，吾等選取具有相似特徵的適當可比銷售數據，包括位於同一地區、屬商業物業、內外部裝修相似及地理位置相近。

基於上述標準，預期對該等比較數據的調整不會過大，因而估值結果不會過於主觀。

經考慮上述情況，吾等已確定以下三個比較對象，該等比較對象被認為與估值對象的實物屬性最為相似（因此需要進行租賃調整），且基於上述標準屬最具代表性的對象。

比較對象的詳情如下：

編號	名稱	位置	建築面積 (平方米)	樓層	交易日期或 掛牌日期	開發商售價 (人民幣元/ 平方米)	一樓轉換售價 (人民幣元/ 平方米)
1	城南路沿街商舖	杭州市桐廬縣 城南路藍城	210.53	1至2樓，一、二 層面積相同	2024年3月	17,002	20,002
2	梅林路沿街商舖	杭州市桐廬縣 梅林路觀瀾府	1,004.40	1至2樓，一、二 層面積相同	2024年3月	19,550	23,000
3	濱江東路沿街 商舖	杭州市桐廬縣濱江 東路津茂江山印	295.16	1樓	2024年3月	19,800	19,800

附註：掛牌單價含增值稅，但不包括資產交易過程中涉及的相關稅費。

在估值過程中，鑒於估物業與上述吾等確定的比較對象之間存在差異，吾等已考慮若干調整因素，包括交易性質、交易日期、商業繁榮程度、公共交通便利程度、區域人文景觀環境、人流量因素、竣工年份和規模等。吾等認為，這些標準較為全面，涵蓋了區域狀況、實物狀況、交易狀況和權益狀況等因素。該等因素對釐定成交價格的影響最大。

與商業和比較物業案例相對應的各種因素的對比載列如下：

因素狀況說明表

比較因素	該物業	案例1	案例2	案例3
名稱	杭州市桐廬縣開 元街7號	城南路沿街商舖	梅林路沿街商舖	濱江東路沿街 商舖
位置	杭州市桐廬縣開 元街7號	杭州市桐廬縣城 南路藍城	杭州市桐廬縣 梅林路觀瀾府	杭州市桐廬縣濱 江東路津茂江 山印

比較因素	該物業	案例1	案例2	案例3
交易單價	待定	20,002	23,000	19,800
交易情況	交易價格	開發商售價	開發商售價	開發商售價
交易時間	2024年2月	2024年3月	2024年3月	2024年3月
區域狀況：				
(1) 商業繁榮程度	較高	較高	高	較高
(2) 公共交通便利程度	較高	較高	高	較高
(3) 道路條件	較高	較高	較高	較高
(4) 區域人文景觀環境	較高	一般	一般	一般
(5) 公共配套服務	高	高	高	高
(6) 基礎設施保障水平	高	高	高	高
(7) 人流量	流量較大	流量一般	流量大	流量一般
實物狀況：				
(1) 物業品質	較高	較高	較高	較高
(2) 竣工年份	2013年	2024年	2022年	2021年
(3) 所在樓層	1	1	1	1
(4) 房屋面積因素	稍微偏大	面積合適	稍微偏大	面積合適
(5) 裝修條件	假設無裝修	無裝修	無裝修	無裝修
(6) 內部佈局	佈局合理	佈局合理	佈局合理	佈局合理
(7) 是否臨街店舖	臨街	臨街	臨街	臨街
(8) 物業管理條件	較高	較高	較高	較高

比較因素	該物業	案例1	案例2	案例3
(9) 停車便利程度	便利	便利	便利	便利
(10) 其他特殊因素	無特殊狀況	無特殊狀況	無特殊狀況	無特殊狀況
權益狀況：				
(1) 土地使用權類型	商業服務	商業服務	商業服務	商業服務
(2) 規劃限制	無規劃限制	無規劃限制	無規劃限制	無規劃限制
(3) 用益物權設定	不考慮	不考慮	不考慮	不考慮
(4) 擔保物權設定	不考慮	不考慮	不考慮	不考慮
(5) 租賃或佔用	不考慮	不考慮	不考慮	不考慮
(6) 稅費繳納	不考慮	不考慮	不考慮	不考慮
(7) 查封狀況	不適用	不適用	不適用	不適用
(8) 權屬清晰	清晰	清晰	清晰	清晰
(9) 其他特殊情況	無特殊狀況	無特殊狀況	無特殊狀況	無特殊狀況

以位於開元街7號的物業為參照單位，吾等在估值中採用的主要調整幅度如下表所示：

比較對象	比較對象1	比較對象2	比較對象3
交易性質	0%	0%	0%
交易日期	0%	0%	0%
商業繁榮程度	0%	+5%	0%
公共交通便利程度	0%	+5%	0%
區域人文景觀環境	-5%	-5%	-5%
人流量因素	-5%	+5%	-5%
竣工年份	+6%	+5%	+4%
面積	+8%	0%	+8%

基於上文，位於開元街7號的物業適用單價為第1層每平方米人民幣196,000元(整數)。

對於餘下第1-6層的物業，吾等考慮了樓層、面積及位置狀況調整。樓層修正基於如下杭州商用物業樓層修正系數：

樓層	修正系數
第1層	1.000
第2層	0.700
第3層	0.500
第4層	0.400
第5層	0.400
第6層	0.400

計算詳情闡述如下：

不動產名稱	樓層	進行任何調整前採納的單價 (人民幣元／ 平方米， 按建築面積計)	調整		樓層 (第1層 開始)	調整後 單價 (約整)
			位置	面積		
杭州市桐廬縣開元街5號	第1層	19,600	+2%	+4%	1.000	20,800
杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟201室	第2層	19,600	+2%	+4%	0.700	14,600
杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟301室	第3層	19,600	+2%	+4%	0.500	10,400
杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟401室	第4層	19,600	+2%	+4%	0.400	8,300
杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟501室	第5層	19,600	+2%	+4%	0.400	8,300
杭州桐廬縣開元街5號新天地東門2棟601室	第6層	19,600	+2%	+8%	0.400	8,600
杭州市桐廬縣開元街7號	第1層	19,600	0%	0%	1.000	19,600
	第2層	19,600	0%	0%	0.700	13,700

不動產名稱	樓層	進行任何調整 前採納的單價 (人民幣元/ 平方米， 按建築面 積計)	位置	調整		調整後 單價 (約整)
				面積	樓層 (第1層 開始)	
杭州市桐廬縣開元街9號	第1層	19,600	0%	0%	1.000	19,600
	第2層	19,600	0%	0%	0.700	13,700
杭州市桐廬縣開元街11號	第1層	19,600	-2%	0%	1.000	19,200
	第2層	19,600	-2%	0%	0.700	13,400
杭州市桐廬縣開元街13號	第1層	19,600	-2%	0%	1.000	19,200
	第2層	19,600	-2%	0%	0.700	13,400
杭州市桐廬縣開元街15號	第1層	19,600	-4%	+4%	1.000	19,600
	第2層	19,600	-4%	+4%	0.700	13,700
杭州市桐廬縣開元街17號	第1層	19,600	-4%	+4%	1.000	19,600
	第2層	19,600	-4%	+4%	0.700	13,700
	第3層	19,600	-4%	+4%	0.500	9,800

根據上述分析，商業物業的估值結果總計為人民幣85,260,000.00元。各單元的詳細結果載於本報告。

- 該等物業為東門新天地項目的已竣工但未出售商業物業，而東門新天地項目乃作為已開發產品入賬。部分商業物業已出租，而其餘則處空置狀態。租賃條件已於正文中披露。宋都基業投資股份有限公司擬以該等物業抵銷宋都服務集團有限公司的債務。以下為東門新天地項目的描述：

東門新天地項目位於杭州市桐廬縣開元街。其將立足於桐廬當地人文特色，利用地塊周邊水文條件，打造古風古韻的歷史文化一條街。項目主體建築採用重簷十字脊仿古樓閣式，旨在打造桐廬最具文化特色的休閒街區。該地塊的土地性質為出售，土地規劃用途為商業服務及文化設施。該物業的土地使用權已獲批，於2050年3月10日到期。項目開發已於2013年竣工。

- 產權持有人桐廬桐郡置業有限公司已取得不動產權證，合法擁有該等物業及長期土地使用權。土地使用權已獲批，於2050年3月10日到期。土地規劃用途為商業服務及文化設施。總佔地面積為2,236.78平方米。各項物業的詳情請參閱正文。
- 分析不包括若干物業，乃由於其因面積大小、商業繁榮程度及地理位置等因素差異而被視為與所選擇的比較對象無法比較。

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	59.38%
招商永隆信託有限公司（「招商永隆」）	(1)	受託人	2,280,000,000	好倉	59.38%
順基集團有限公司（「順基」）	(1)	受控法團權益	2,280,000,000	好倉	59.38%
宋都和業	(1)	實益擁有人	2,280,000,000	好倉	59.38%

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與招商永隆成立的全權信託（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，概無董事或監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2022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2023年上半年，本集團的財務狀況維持穩定。於2023年6月30日，本集團的流動資產為人民幣467.7百萬元，較2022年12月31日的人民幣462.4百萬元增長1.1%。於

2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣179.1百萬元，較2022年12月31日的人民幣109.3百萬元增長63.9%。有關本集團財務狀況的詳情載於本公司於2023年9月28日刊發的中期報告。

應本公司要求，本公司股份已自2024年3月28日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。本公司將適時另行刊發公告。

除上文所披露者外，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2022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，就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函內提及或提供本通函內所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
坤元資產評估有限公司	獨立估值師
均富融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第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，坤元資產評估有限公司及均富融資有限公司各自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，坤元資產評估有限公司及均富融資有限公司各自(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2022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. 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. 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17M樓。
- 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

自本通函日起至股東特別大會日（包含首尾兩天）不少於14天期間內，下列文件之副本將刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://songduwuye.com>)：

- (i) 收購物業及債務抵償框架協議；
- (ii) 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；
- (iii) 均富融資有限公司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「獨立財務顧問函件」一節；
- (iv) 本通函附錄一所載之坤元資產評估有限公司之估值報告；
- (v) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述之專家之同意書；及
- (vi) 本通函。

股東特別大會通告



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2024年6月14日(星期五)下午2時正假座中國浙江省杭州市上城區新塘路19號採荷嘉業大廈21樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年5月24日內容有關股東特別大會的通函所界定者具有相同涵義：

普通決議案

考慮及酌情通過(無論是否修訂)以下決議案，作為本公司的普通決議案：

「動議：

- (A) 批准及確認收購物業及債務抵償框架協議(定義見本公司同日通函)及其項下擬進行之交易，並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收購物業及債務抵償框架協議及其項下擬進行之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；及
- (B) 授權任何一名董事為及代表本公司簽立一切其他文件、文據及協議，以及進行一切彼認為與收購物業及債務抵償框架協議項下擬進行之事項、協議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，2024年5月24日

股東特別大會通告

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有權委任其他人士作為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，則須指明每名受委代表所代表的股份數目。
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2024年6月11日（星期二）至2024年6月14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2024年6月7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。

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）、朱軼樞先生（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、葉茜女士及黃恩澤先生組成。