

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。

SUNDOY 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)

須予披露及關連交易

收購物業

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

 **邁時資本**
MAXA CAPITAL

於2024年1月5日(交易時段後)，宋都物業(本公司一間間接全資附屬公司)與古丈大盈訂立房屋轉讓合同，據此，古丈大盈同意按總代價人民幣39,730,000元將物業的土地使用權轉讓予宋都物業，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

上市規則的涵義

於本公告日期，古丈大盈由杭州幸福健擁有51%。杭州幸福健為一間由本公司的控股股東俞先生全資擁有的公司。由於俞先生為古丈大盈的最終控股股東，故根據上市規則第14A章，古丈大盈為俞先生的聯繫人並因此為本公司關連人士的聯繫人。因此，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%且收購事項的總代價超過10,000,000港元，故訂立房屋轉讓合同及其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。

由於有關房屋轉讓合同項下擬進行交易的所有適用百分比率的最高者高於5%但低於25%，故訂立房屋轉讓合同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。

一般資料

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理及是否符合本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。

邁時資本有限公司已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)訂立房屋轉讓合同及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，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，宋都和業須就將於股東特別大會上提呈批准訂立房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無其他股東須就批准房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)以下資料的通函：(i)有關房屋轉讓合同的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件(當中載有其推薦意見)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於2024年1月26日或之前寄發予股東。

緒言

於2024年1月5日(交易時段後)，宋都物業(本公司一間間接全資附屬公司)與古丈大盈訂立房屋轉讓合同，據此，古丈大盈同意按總代價人民幣39,730,000元將物業的土地使用權轉讓予宋都物業，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。

收購物業

房屋轉讓合同

房屋轉讓合同的主要條款載列如下：

- 日期： 2024年1月5日（交易時段後）
- 訂約方： (a) 古丈大盈（作為轉讓人）；及
(b) 宋都物業（作為承讓人）
- 物業位置： 杭州市上城區旺楊街與九睦路交叉路口東南50米處的陽光景台公寓1幢102室及104室以及2幢底商1至6單元
- 佔地面積： 物業的建築面積為1,588.21平方米
- 土地使用權使用期限： 1995年9月14日至2035年9月13日
- 土地用途： 商用
- 代價： 物業將以總代價人民幣39,730,000元轉讓，其須按以下方式分期支付：
- (i) 根據房屋轉讓合同訂明的先決條件所述，於股東大會上取得股東的事先批准後，宋都物業須向古丈大盈支付總代價的10%（即人民幣3,973,000元）作為按金（「按金」）。宋都物業與古丈大盈須設立共管賬戶並須於房屋轉讓合同簽立後五(5)個工作日內將按金直接匯入共管賬戶。倘古丈大盈未能於最後期限日前達成房屋轉讓合同所載的先決條件，則房屋轉讓合同項下擬進行的交易將被取消，而房屋轉讓合同將根據房屋轉讓合同的條款終止，按金將於房屋轉讓合同終止後五(5)個工作日內全數退還予宋都物業；及

- (ii) 根據房屋轉讓合同完成物業轉讓後，總代價的餘下90%將支付予古丈大盈。古丈大盈須無條件配合支付向指定人士轉讓物業的相關代價以解除物業的抵押，而代價金額上限須為房屋轉讓合同項下擬進行交易的總代價，並專門用於解除物業的抵押及轉讓。

支付條款

代價須由本公司透過銀行轉賬以現金方式支付，並將以本公司內部資源撥付。

釐定代價的基準

轉讓物業土地使用權的總代價為人民幣39,730,000元，乃由訂約方經參考物業於2023年12月15日的評估市值人民幣39,730,000元（由獨立物業估值師使用比較法按市值基準進行評估）後公平磋商釐定。

先決條件

房屋轉讓合同須待以下先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後方告完成：

- (i) 古丈大盈已完成解除所有被查封單元的法律程序；
- (ii) 古丈大盈已取得所有物業的房屋所有權證；
- (iii) 所有被查封單元均不受任何第三方權利、法律訴訟或任何產權負擔所限，或所有該等產權負擔於完成前已解除；
- (iv) 雙方董事會根據組織章程細則批准房屋轉讓合同及其項下擬進行的交易；
- (v) 已就簽立及履行房屋轉讓合同及其項下擬進行的交易取得任何政府或監管機構（包括聯交所）或第三方的所有必要同意、批准或豁免（倘需要）；及
- (vi) 獨立股東於本公司股東大會上批准房屋轉讓合同及其項下擬進行的交易。

古丈大盈須盡力盡快且無論如何須於最後期限日前達成所有先決條件。倘任何先決條件未於最後期限日或訂約方可能書面協定的其他日期或之前達成，則宋都物業有權單方面終止房屋轉讓合同而無須承擔任何違約責任。

彌償保證

古丈大盈已同意，倘宋都物業須就物業的抵押或查封狀態履行義務，並因該等抵押或查封狀態蒙受任何損失、損害、法律責任及成本等，古丈大盈須就宋都物業擔責或蒙受損失的金額向其作出賠償及彌償。古丈大盈亦同意，倘宋都物業因物業的抵押或查封狀態而導致其履行義務遇到任何困難，古丈大盈須(i)直接向宋都物業提供財務支持；或(ii)促使解除相關抵押或查封狀態；或(iii)通過與宋都物業協定的其他方式協助宋都物業解決該等困難。

其他

物業的物業管理服務費由古丈大盈承擔並支付予物業管理公司，直至物業交付之日為止。物業管理服務費於物業交付的下一個曆日由宋都物業承擔。

根據房屋轉讓合同，物業將出售予宋都物業，惟須履行物業的現有租約並享有其利益。

完成及交付

物業轉讓將於最後期限日（或訂約方可能書面協定的其他日期）（「完成日期」）或之前在房屋轉讓合同項下的所有先決條件由雙方達成或豁免（倘適用）後完成，而物業將於完成日期由古丈大盈交付予宋都物業。

根據房屋轉讓合同，宋都物業已驗收物業，且交付標準乃按物業「現狀」基準。驗收後，雙方須就物業交付簽署物業交付表格。

古丈大盈及宋都物業須於最後期限日前向土地管理部門提交必要文件，登記物業的土地使用權轉讓。

有關物業的資料

根據古丈大盈提供的資料，物業土地使用權的原收購金額為單價每平方米人民幣11,000元，總金額為人民幣17,470,310元。

由於杭州幸福健因未支付貸款協議款項而強制執行抵押物，物業已被司法查封且於本公告日期仍處於有關司法查封狀態（「被查封單元」）。被查封單元的查封期將於2026年5月結束。根據房屋轉讓合同，雙方同意配合解除被查封單元的抵押及查封狀態以成功轉讓物業的土地使用權。

訂約方的資料

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供應商，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。

古丈大盈為一間於中國註冊成立的有限公司，由杭州幸福健擁有51%及由杭州坤弘實業有限公司擁有49%。其主要從事礦產品採購及銷售業務。

訂立房屋轉讓合同的理由及裨益

本集團為浙江省享負盛名的綜合物業管理服務供應商，主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。由於在收購事項前物業已由本集團管理，且本集團擁有管理長租公寓的經驗，故本集團認為建議收購事項將與本集團的現有業務產生良好的協同效應，並使本集團能夠利用其於物業方面的專業知識及經驗以及產生潛在租金收入。

本集團不時探索投資機會，旨在提升本公司及股東的整體利益。考慮到物業處於優勢地段及周邊擁有優質的配套設施，以及在當前宏觀經濟環境下物業的價格相對較低，本集團認為物業有望於未來帶來資本增值，且建議收購事項將為本集團提供利用閒置資金（由於自2023年下半年以來中國的銀行存款利率不斷下降，故該等資金作為銀行存款產生的收益持續減少）獲利的良好機會。完成後，預計物業將用作本集團辦公場所等多種用途並供本集團用於應對其日後業務的快速發展及未來業務擴展。倘本集團未悉數使用物業，亦可出租物業以產生外部租金收入。

董事認為，收購物業以節省未來租金開支及有效降低租賃成本符合本集團的利益。收購事項將優化本集團的資產結構及提升本集團抵禦外部財務風險的能力，有利於本公司的長遠發展，符合本公司及股東的整體利益。此外，由於房屋轉讓合同項下的收購事項並無涉及物業代理，本集團無須產生任何額外佣金開支。

房屋轉讓合同的條款乃經訂約方公平磋商後達致。董事（不包括所有將根據獨立財務顧問的推薦建議發表意見的獨立非執行董事）已確認，房屋轉讓合同項下擬進行的交易屬公平合理、於本公司的日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

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，彼等概無於房屋轉讓合同中擁有任何重大權益；因此，概無董事（俞昀女士除外）須就批准房屋轉讓合同於董事會會議上放棄投票。

上市規則的涵義

於本公告日期，古丈大盈由杭州幸福健擁有51%。杭州幸福健為一間由本公司的控股股東俞先生全資擁有的公司。由於俞先生為古丈大盈的最終控股股東，故根據上市規則第14A章，古丈大盈為俞先生的聯繫人並因此為本公司關連人士的聯繫人。因此，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%且收購事項的總代價超過10,000,000港元，故訂立房屋轉讓合同及其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。

由於有關房屋轉讓合同項下擬進行交易的所有適用百分比率的最高者高於5%但低於25%，故訂立房屋轉讓合同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。

一般資料

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理及是否符合本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。

邁時資本有限公司已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)訂立房屋轉讓合同及其項下擬進行的交易。

於本公告日期，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，宋都和業須就將於股東特別大會上提呈批准訂立房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無其他股東須就批准房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)以下資料的通函：(i)有關房屋轉讓合同的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件(當中載有其推薦意見)；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於2024年1月26日或之前寄發予股東。

完成須待房屋轉讓合同所載若干先決條件獲達成後，方可作實，因此未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	收購物業
「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(前稱宋都汇都有限公司)，於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島公司法(經修訂)註冊成立為獲豁免有限公司
「完成」	指	根據房屋轉讓合同，於達成先決條件後完成物業交付
「完成日期」	指	具有本公告「收購物業－房屋轉讓合同－完成及交付」一節賦予該詞的涵義
「關連人士」	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
「董事」	指	本公司董事
「按金」	指	具有本公告「收購物業－房屋轉讓合同」一節賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情批准房屋轉讓合同及其項下擬進行的交易
「產權負擔」	指	對或於任何物業、資產、證券或任何性質權利及就任何物業、資產、證券或任何性質權利而訂立的任何協議的任何抵押、押記、質押、留置權、申索、押貨預支或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延購買、所有權保留、租賃、售後買回或售後租回安排
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

「古丈大盈」	指	古丈大盈礦業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由杭州幸福健擁有51%權益及由杭州坤弘實業有限公司擁有49%權益
「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	成立以就房屋轉讓合同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	邁時資本有限公司（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，以就房屋轉讓合同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
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准房屋轉讓合同及其項下擬進行的交易放棄投票的股東
「共管賬戶」	指	古丈大盈及宋都物業以古丈大盈的名義在宋都物業指定的國有大型股份制商業銀行設立的共管銀行賬戶，由古丈大盈及宋都物業共同監管
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限日」	指	2024年6月30日
「俞先生」	指	俞建午先生，為本公司的控股股東之一
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於杭州市上城區旺楊街與九睦路交叉路口東南50米處的陽光景台公寓1幢102室及104室以及2幢底商1至6單元的物業，建築面積為1,588.21平方米

「房屋轉讓合同」	指	古丈大盈與宋都物業訂立的日期為2024年1月5日的房屋轉讓合同，內容有關轉讓物業的土地使用權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「被查封單元」	指	具有本公告「收購物業－房屋轉讓合同」一節賦予該詞的涵義
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001美元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「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

承董事會命
宋都服务集团有限公司
主席
俞昀

香港，2024年1月5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、葉茜女士及黃恩澤先生組成。