
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5頁至第15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16頁至第17頁。獨立財務顧問邁時資本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18頁至第36頁。

謹訂於2024年2月26日(星期一)上午11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1月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
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：

「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（前稱宋都匯都有限公司），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	具有本通函「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
「代價」	指	具有本通函「收購物業－房屋轉讓合同」一節賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「按金」	指	具有本通函「收購物業－房屋轉讓合同」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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

釋 義

「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
「杭州坤弘」	指	杭州坤弘實業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為鄭聯明、劉英漢及應江，分別擁有杭州坤弘50%、45%及5%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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2024年1月25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
「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，就本通函而言，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

釋 義

「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	具有本通函「收購物業－房屋轉讓合同」一節賦予該詞的涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「幸福健集團」	指	杭州幸福健及其不時之附屬公司
「%」	指	百分比



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)
朱軼樺先生 (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1月5日的公告，內容有關(其中包括)訂立房屋轉讓合同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)房屋轉讓合同的詳情；(ii)獨立財務顧問函件，當中載有其就房屋轉讓合同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)獨立董事委員會就房屋轉讓合同及其項下擬進行之交易的推薦建議；(iv)中誠達行(香港)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

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（「代價」）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。

於2023年12月31日，根據本集團的管理賬目，本集團的現金及現金等價物為約人民幣155.8百萬元。

根據本公司日期為2020年12月31日的招股章程，全球發售所得款項將用於(i)收購、投資業務專注於向長三角地區的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟；(ii)投資及擴大與未來社區試點項目相關的服務；(iii)透過利用先進科技創建智慧社區及為業主及住戶開發移動應用程序；(iv)探索、擴展及擴大社區增值服務以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務；及(v)為營運資金及其他一般企業用途提供資金。於2023年12月31日，用於上述(i)的未動用所得款項約人民幣54.2百萬元預期將於2024年12月31日前悉數動用；及用於上述(iv)的未動用所得款項約人民幣8.9百萬元預期將於2024年12月31日前悉數動用。

此外，茲提述：(a)本公司日期為2023年11月29日的公告（「認購公告」），內容有關認購華夏理財產品（定義見認購公告）；及(b)本公司日期為2024年1月24日的公告，內容有關贖回華夏理財產品。於2024年1月3日，華夏理財產品由宋都物業以總金額人民幣70.0百萬元悉數贖回，而於2024年1月3日因此所得的利息收入總額約為人民幣217,000元（「贖回所得款項」）。本集團已自華夏理財產品悉數收取贖回所得款項。

經計及(i)考慮到2024年金融市場的波動，本集團預期進入新的經濟周期後，華夏理財產品的利率將有所下降；及(ii)贖回華夏理財產品將有助提升本集團閒置資金的整體及長期回報及靈活性，本集團已決定於2024年1月3日贖回華夏理財產品。經考慮本通函所載「訂立房屋轉讓合同的理由及裨益」一節所述理由及裨益，本公司擬動用贖回所得款項悉數支付代價。

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。

原收購物業土地使用權乃根據古丈大盈與浙江亞西亞房地產開發有限公司就商業物業買賣糾紛訂立的日期為2015年3月15日的和解協議作出，並已根據杭州市上城區人民法院出具的日期為2022年2月1日的執行裁定結案。通過審閱過往九年杭州市房地產價格趨勢的行業研究報告，董事會認為上述原收購代價與代價之間出現差額是因為物業的上述原收購代價乃於近九年前釐定。鑒於（其中包括）(i)代價乃由訂約方根據獨

立估值師出具的估值報告參考物業的評估市值後經公平磋商釐定；及(ii)物業的原收購金額相對低於代價，乃僅由於上文所述該金額乃於近九年前釐定，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

截至2023年12月31日止兩個年度，經計及所有相關支出後，物業產生的淨租金收入分別為約人民幣114,000元及約人民幣112,000元。由於物業的部分單元用作員工宿舍，並無簽署正式租賃協議，且物業的其餘部分處於空置狀態，故應付員工宿舍的租金相對低於市場價格。展望未來，本集團擬與員工終止租賃，並按一般商業條款與第三方訂立新租賃協議。除於收購事項前通過正式租賃協議出租予獨立第三方的一個物業單元外，且經計及與物業的位置及佔地面積類似的公寓或辦公室的平均每月每平方米單元租金，本集團估計物業於12個月期間的總租金收入約為人民幣1.2百萬元，按代價約人民幣39.7百萬元計算，其將產生的年回報率約為3.1%。

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最後實際可行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。本公司已對杭州市的房地產市場趨勢進行一般調查，並注意到杭州市的房地產市場總體上一直處於平穩下行階段。根據有關調查結果，由於本公司現時能夠以相較於2023年同期收購物業相對較低的價格收購物業，故本集團認為推進建議收購事項屬有利。同時，考慮到物業處於優勢地段及周邊擁有優質的配套設施，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的商業條款訂立，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

於最後實際可行日期，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。

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）訂立房屋轉讓合同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房屋轉讓合同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投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 閣下垂注：

- (a) 本通函第16頁至第17頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就房屋轉讓合同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18頁至第36頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就房屋轉讓合同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，房屋轉讓合同的條款屬公平合理，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。

董事會函件

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
謹啟

2024年1月31日



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1月31日致其股東的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除非另有規定，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，以就房屋轉讓合同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。邁時資本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。

吾等提請閣下垂注通函第5頁至第15頁所載的董事會函件及通函第18頁至第36頁所載的獨立財務顧問的意見函件全文，二者皆提供了有關房屋轉讓合同及其項下擬進行之交易的詳情。

作為獨立董事委員會成員，吾等已與本公司的管理層討論房屋轉讓合同及釐定房屋轉讓合同的條款的依據。吾等亦計及了獨立財務顧問在形成其有關房屋轉讓合同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，房屋轉讓合同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

獨立非執行董事
朱浩賢先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
葉茜女士
謹啟

獨立非執行董事
黃恩澤先生

2024年1月31日

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，其中載有其就房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的條款的意見，乃為載入本通函而編製。



香港
上環
德輔道中188號
金龍中心26樓2602室

敬啟者：

有關收購物業的 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，以就房屋轉讓合同及其項下擬進行交易（「收購事項」）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1月31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1月5日（交易時段後），宋都物業（ 貴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。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，古丈大盈由杭州幸福健擁有51%。杭州幸福健為一間由 貴公司的控股股東俞先生全資擁有的公司。由於俞先生（為 貴公司的控股股東之一）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 貴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 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 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酌情受益人。因此，宋都和業必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的關連交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

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）組成的獨立董事委員會已經成立，以就房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的條款向獨立股東提供建議。吾等（即邁時資本有限公司）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。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與 貴公司、其附屬公司及任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於當中擁有權益，故此符合資格就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就收購事項獲委聘為獨立財務顧問外， 貴公司與吾等於過去兩年概無其他委聘。除就是次委任應付予吾等的一般諮詢費用外，概不存在任何吾等據此將向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的聯繫人主要股東收取任何費用或利益的安排。

吾等的意見基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱（其中包括）：(i)房屋轉讓合同；(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)中誠達行（香港）有限公司編製的物業估值報告。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／或董事發表的聲明及意見的合理性。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，吾等並無就通函所載以及董事及管理層向吾等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或未來前景進行任何形式的深入調查。

董事共同及個別就通函所載的資料的準確性承擔全部責任並確認，經作出一切合理查詢後，就其所知及所信，通函內亦無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供的資料。本函件中的任何內容均不應被理解為對持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃正確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

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。

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21.8百萬元或約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，主要是由於較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例；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財年除稅前淨利潤額下降。

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98.0%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。

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，主要由於應付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。

2. 古丈大盈的背景資料

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%及由杭州坤弘擁有49%。其主要從事礦產品採購及銷售業務。

3. 物業的背景資料

物業包括位於杭州市上城區陽光景台公寓住宅開發區內兩座公寓大樓的一層及二層的多個商業單位。物業的建築面積約為1,588.21平方米。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。該代價乃根據古丈大盈與浙江亞西亞房地產開發有限公司就商業物業買賣糾紛訂立的日期為2015年3月15日的和解協議釐定，並已根據杭州市上城區人民法院出具的日期為2022年2月1日的執行裁定繳清。

截至2023年12月31日止兩個年度，經計及所有相關支出後，物業產生的淨租金收入分別為約人民幣114,000元及約人民幣112,000元。由於物業的部分單元用作員工宿舍，並無簽署正式租賃協議，且物業的其餘部分處於空置狀態，故應付員工宿舍的租金相對低於市場價格。展望未來，貴集團擬與員工終止租賃，並按一般商業條款與第三方訂立新租賃協議。

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最後實際可行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。

4. 收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，在收購事項前物業已由 貴集團管理，且 貴集團擁有管理長租公寓的經驗，故 貴集團認為建議收購事項將與 貴集團的現有業務產生良好的協同效應，並使 貴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。

貴集團不時探索投資機會，旨在提升 貴公司及股東的整體利益。 貴公司已對杭州市的房地產市場趨勢進行一般調查，並注意到杭州市的房地產市場總體上一直處於平穩下行階段。根據有關調查結果，由於 貴公司現時能夠以相較於2023年同期收購物業相對較低的價格收購物業，故 貴集團認為推進建議收購事項屬有利。同時，考慮到物業處於優勢地段及周邊擁有優質的配套設施， 貴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 貴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收益減少）獲利的良好機會。完成後，預計物業將用作 貴集團辦公場所等多種用途並供 貴集團用於應對其日後業務的快速發展及未來業務擴展。倘 貴集團未悉數使用物業，亦可出租物業以產生外部租金收入。

如上文「1. 貴集團的背景資料」一節所討論，於2023年6月30日， 貴集團的現金及現金等價物以及受限制銀行結餘合共約為人民幣179.5百萬元。據管理層告知， 貴集團主要利用其閒置資金進行低風險投資活動，將資金存放於商業銀行，年利率不超過2.3%。根據2022年年報及2023年中報，於2022財年及2023年上半年， 貴集團的銀行存款利息收入分別約為人民幣3.1百萬元及人民幣1.3百萬元。吾等已取得並審閱 貴公司2023年於兩家商業銀行的兩份協議存款收據，並注意到協議存款的利率範圍為0.2%至2.3%。吾等已取得並審閱管理層有關租賃物業的預期回報率預測，並就計

算所採用的基準及假設與管理層討論。根據管理層的預測，物業於12個月期間的估計總租金收入預期約為人民幣1.2百萬元，以收購事項的代價約人民幣39.7百萬元計算，每年將產生約3.1%的回報率，高於將閒置資金存放於商業銀行產生的回報。

除於收購事項前通過正式租賃協議按特定租金出租予獨立第三方的一個物業單元外，管理層根據與物業的位置及佔地面積類似的公寓或辦公室的平均每月每平方米單元租金估計物業餘下單元的預測租金收入。作為盡職調查工作的一部分，吾等已取得並審閱(i)古丈大盈與獨立第三方訂立的租賃協議；及(ii)管理層根據公開來源對公寓或辦公室月租進行的研究。吾等已單獨從在線房地產代理平台取得物業所在地範圍內類似公寓及辦公室的月租，並與物業租金收入預測中所用公寓或辦公室的月租進行交叉核對。根據吾等的審閱，吾等注意到，物業租金收入預測中所用公寓或辦公室的月租與在線房地產代理平台所公佈的物業所在地範圍內類似公寓及辦公室的月租並無重大差異。鑒於上文所述，吾等認為管理層編製的物業租金預測屬合理。

鑒於上文所述，吾等認為收購事項能使 貴集團利用其閒置資金通過物業產生的租金收入產生更高的回報率，在房地產市場長期復甦的情況下把握物業的潛在資本增值。因此，吾等同意董事的意見，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 房屋轉讓合同的主要條款

房屋轉讓合同的主要條款詳情載列如下：

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 貴公司透過銀行轉賬以現金方式支付，並將以 貴公司內部資源撥付。

此外，茲提述(a) 貴公司日期為2023年11月29日的公告(「認購公告」)，內容有關認購華夏理財產品(定義見認購公告)；及(b) 貴公司日期為2024年1月24日的公告，內容有關贖回華夏理財產品。於2024年1月3日，華夏理財產品由宋都物業以合共人民幣70.0百萬元悉數贖回，截至2024年1月3日，該產品產生的利息收入總額約為人民幣217,000元(「贖回所得款項」)。 貴集團已悉數收取華夏理財產品的贖回所得款項。 貴公司擬動用贖回所得款項悉數支付代價。

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 貴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。

6. 評估代價

誠如董事會函件所披露，轉讓物業土地使用權的總代價為人民幣39,730,000元（「代價」），乃由訂約方經參考物業於2023年12月15日（「估值日期」）的評估市值人民幣39,730,000元後公平磋商釐定。吾等提請獨立股東垂注通函附錄一所載由獨立物業估值師中誠達行（香港）有限公司（「中誠達行」或「獨立估值師」）編製的估值報告（「估值報告」）全文。

估值報告

為評估獨立估值師的專業知識及獨立性，吾等已取得並審閱(i)獨立估值師的委聘函；及(ii)獨立估值師的相關資質及經驗。吾等獲悉，獨立估值師為一間自1999年起成立的歷史悠久的專業估值公司，具備編製估值報告所需的相關專業資質及經驗，且估值負責人聶志勇先生為中國房地產估價師與房地產經紀人學會、皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，於大中華區、香港及其他海外國家的物業估值及顧問服務擁有逾25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，以了解其就估值項目的過往經驗、其於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所採取的步驟及措施。吾等亦自獨立估值師獲悉，其已就編製估值報告進行實地視察並作出相關查詢及研究。獨立估值師確認其獨立於 貴集團及其各自的聯繫人。基於上文所述，吾等認為獨立估值師具備進行估值的資格及相關經驗，且 貴公司與獨立估值師之間的委聘條款及範圍就獨立估值師須出具的意見而言屬合適。

吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論其中所採用的方法、基準及假設。吾等獲悉獨立估值師已考慮三種公認估值方法，即直接比較法、成本法及收益法。獨立估值師建議選擇直接比較法（而非成本法及收益法）作為對物業進行估值的最合適方法。直接比較法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先

假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（惟須考慮可變因素）。鑒於估值中的物業於相關市場有足夠的交易，獨立估值師認為直接比較法為對物業進行估值的合適方法。吾等自獨立估值師獲悉，直接比較法完全符合評估中國物業的相關估值及市場標準。

吾等已與獨立估值師進行討論並獲悉，經參考估值中可比物業的價值，其中一項物業（即陽光景台公寓1幢102室）被選定為主要估物業（「**主要物業**」），而剩餘物業的價值則根據主要物業的價值作出調整，原因是各項物業的面積、樓層及裝修均不相同。吾等已審閱獨立估值師就主要物業識別的可比物業清單。吾等自獨立估值師獲悉，該等三項可比物業在交易性質、時間、地點、樓齡、樓層、規模及其他相關因素方面與主要物業最具可比性，構成詳盡的物業清單。吾等注意到(i)可比物業為商用，其位置與杭州的主要物業位於同一區域；(ii)可比物業的銷售信息由獨立估值師於房屋轉讓合同日期前於2023年11月自網上公開信息平台或通過實地視察收集；及(iii)可比物業的銷售信息與在線房地產代理平台公佈的信息一致。獨立估值師已就物業作出相關調整（包括其商業繁榮程度、人流量、位置、土地使用權的剩餘使用年期及佔地面積），以計及可比物業與主要物業之間的差異，其後以三項可比物業的調整後單價的平均值作為計算主要物業估值的單價，而該單價在該等可比物業的售價或要價的範圍內。獨立估值師已進一步作出相關調整（包括物業的佔地面積、樓層及裝修狀況），以計及主要物業與剩餘物業的差異，且物業的估值為各項物業經調整價值的總和。

為交叉核對物業的市值，吾等爭取採納三種普遍通行的方法，即直接比較法、成本法及收益法。然而，考慮到物業於2014年竣工，其又投入使用已約10年，故吾等在評估物業的市值時存在實際困難，需要的各種假設，有關建築成本、物業內部及外部狀況等最新數據的不可獲得性導致吾等難以準確計算估值。就收益法而言，鑒於目前僅有一處物業單位租賃予獨立第三方，故就根據收益法評估物業的市值而言，吾等缺乏足夠的歷史租金數據以預測租金收入。因此，吾

獨立財務顧問函件

等已採納直接比較法，識別物業的可比物業的銷售價格。吾等已於2024年1月於在線房地產代理平台上搜索相關物業，識別物業鄰近地區及位於杭州市上城區內（即物業所在區域）建築面積為50平方米至200平方米，且目前正於房地產市場出售的居民樓內的商業房地產。基於有關篩選條件，吾等已盡最大努力識別九處一層物業（「參考物業」）的詳盡清單，而吾等並無識別到任何符合上述篩選條件的二層物業。

參考

物業	地址	樓層	建築面積 (概約平方米)	要價 (人民幣元／ 平方米)
物業A	中國杭州市上城區金堡街	一層	50	31,600
物業B	中國杭州市上城區金堡街	一層	60	30,800
物業C	中國杭州市上城區金禾街	一層	50	33,600
物業D	中國杭州市上城區金堡街	一層	50	36,000
物業E	中國杭州市上城區金堡街	一層	100	21,000
				(附註1)
物業F	中國杭州市上城區金堡街	一層	105	39,000
物業G	中國杭州市上城區金堡街	一層	109.63	25,400
物業H	中國杭州市上城區金堡街	一層	89	27,000
物業I	中國杭州市上城區金堡街	一層	136.5	24,800
最高值				39,000
最低值				24,800
平均值				31,025

資料來源：房地產代理平台Anjuke.com

附註：

1. 根據吾等與物業代理安居客的口頭查詢，物業E目前低價出售，其價格大幅低於市場價格，因此，物業E的要價被視為異常值並剔除用作比較。

獨立財務顧問函件

如上表所示，吾等注意到參考物業的要價介乎約每平方米人民幣24,800元至每平方米人民幣39,000元，平均值約為每平方米人民幣31,025元。為了解物業的經調整價值是否合理，吾等已將參考物業的要價與一層物業的經調整單價（介乎約每平方米人民幣29,000元至每平方米人民幣32,000元）進行比較，並注意到物業的經調整單價處在參考物業的要價範圍內，而物業的經調整單價上限略高於參考物業要價的平均值。然而，獨立股東應注意，由於吾等並無擁有相關專業知識或對參考物業進行實地考察，吾等並未對參考物業作出有關調整，因此參考物業的要價僅供參考。

鑒於上文所述，吾等認為所採納的估值方法連同評估物業的基準及假設屬合理及可接受。

可比較交易分析

吾等注意到，代價指物業於估值日期的全面評估市值。在評估代價是否屬公平合理時，吾等已根據以下標準確定可比物業交易：(i)於房屋轉讓合同日期前六個月內由聯交所主板上市公司公佈的交易；(ii)交易的代價基準乃參照相關公告所披露的物業估值；及(iii)所收購物業乃於中國作商用（「可比較交易」）。吾等已識別一份詳盡清單，其中包括符合上述標準的六項可比較交易。吾等認為可比較交易具有代表性，原因是物業交易密切反映了中國房地產市場的近期市場狀況及宏觀經濟狀況。

公告日期	股份 代號	公司名稱	是否 存在關連	物業類型	估值 (人民幣元)	代價 (人民幣元)	(折讓)/ 溢價
2023年7月21日	6677	遠洋服務控股 有限公司	是	停車位及 商業物業	894,910,000	626,350,000	(30.01)%
2023年10月9日	1950	帝王實業控股有限公司	是	辦公室	30,200,000	30,000,000	(0.66)%

獨立財務顧問函件

公告日期	股份 代號	公司名稱	是否 存在關連	物業類型	估值	代價	(折讓)/ 溢價
					(人民幣元)	(人民幣元)	
2023年10月17日	2327	美瑞健康國際產業集團有限公司	是	商業廣場	65,700,000	36,101,785	(45.05)%
2023年11月6日	606	中駿商管智慧服務控股有限公司	是	購物中心	1,241,000,000	1,090,000,000	(12.17)%
2023年11月23日	6830	華眾車載控股有限公司	是	辦公單元	40,742,245	40,742,245	0.00%
2023年12月22日	2481	慧居科技股份有限公司	否	辦公樓	120,000,000	119,320,000	(0.57)%
					平均值		(14.74)%
					中間值		(6.42)%
					最高值		0.00%
					最低值		(45.05)%
		貴公司		商業			0.00%
				公寓單元			

資料來源：聯交所網站

根據上表所載的可比較交易分析，吾等注意到所有可比較交易的估值折讓介乎折讓約45.05%至無折讓，折讓的平均值及中間值分別約為14.74%及6.42%。吾等注意到，代價（相當於物業的估值）在可比較交易中物業估值折讓範圍內。

經考慮(i)獨立估值師在釐定物業的市值時所採用的方法、基準及假設均屬恰當；(ii)代價乃參考獨立估值師公平合理釐定的物業估值而作出；及(iii)代價（相當於物業的估值）在可比較交易中物業估值溢價／折讓的範圍內，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 收購事項對 貴集團的財務影響

收購事項完成後，貴集團的資產淨值將不會出現重大變動。收購事項將使貴集團產生總代價約人民幣39.7百萬元的現金流出金額，並將使物業、廠房及設備以及投資物業增加相同金額。鑒於貴集團於2023年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣179.07百萬元，而代價僅佔貴集團現金及現金等價物的約22.2%，吾等同意管理層的意見，認為收購事項不會對貴集團的營運資金造成重大不利影響。

推薦意見

經考慮上述因素及原因，吾等認為，(i)房屋轉讓合同的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項儘管並非在貴集團的日常及一般業務過程中進行，但符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准房屋轉讓合同及其項下擬進行交易的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
梁柱桐
謹啟

梁柱桐先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為邁時資本有限公司的負責人員，以根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，且於機構融資行業擁有逾11年經驗。

2024年1月31日

以下為獨立估值師中誠達行(香港)有限公司就其於2023年12月15日對 貴公司收購的物業進行的估值出具的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。

中誠達行(香港)有限公司

香港特區
九龍
尖沙咀
漆咸道南39號
鐵路大廈
25樓02室
電話：+852 2180 6460



www.valquestadv.com

董事會

宋都服务集团有限公司
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈39樓

關於：位於中華人民共和國浙江省杭州市上城區九盛路與楊公路交叉口陽光景台1幢及2幢的多個商業單元(「該物業」)的估值

指示、目的及 估值日期

吾等遵照宋都服务集团有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司擬於中華人民共和國(「中國」)收購的該物業進行估值(詳見隨附估值報告)，吾等確認已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等對該物業截至2023年12月15日(「估值日期」)的市場價值的意見。

估值基準

該物業乃按「市值」基準進行估值。就香港測量師學會發佈的《香港測量師學會估值準則》(2020年版)而言，「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、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易的估計款額」。

市場價值被理解為資產或負債的估計價值，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。

市場價值亦為賣方可合理獲得的最高價格及買方可合理獲得的最有利價格。此估計具體不考慮受特殊條款或情況（如典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特別代價或優惠，或僅為特定業主或買方提供的任何價值因素）影響而上升或下跌的估價。

吾等確認相關估值及報告均根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定、香港測量師學會頒佈並於2020年1月31日生效的《香港測量師學會估值準則》（2020年版）、皇家特許測量師學會頒佈並於2022年1月31日生效的《皇家特許測量師學會估值－環球準則》（包含國際估值標準委員會的國際估值準則）進行。

一般估值假設

於估值過程中，吾等假設可轉讓土地業權已以象徵式土地使用費授予該物業，並已全數繳清所有必要的土地出讓金。該物業擁有人於整個未屆滿土地使用權年期擁有法定及可強制執行的業權，以及擁有使用、佔用或轉讓該物業的自由及不受中斷的權利。

吾等亦已進一步假設已就發展該物業向相關政府機關取得的所有同意、批准及許可證，而該物業的設計、建設及佔用符合當地規劃法規並已獲相關機關批准。

吾等於估值中並無考慮任何有關該物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對該物業的估值不考慮受特殊條款或情況（如典型融資、遞延期限合約、售後租回安排、合營企業、管理協議、銷售相關人士給予的特別代價或優惠，或僅為特定業主或買方提供的任何價值因素）影響而上升或下跌的估價。

估值方法

鑒於有相關物業的銷售數據，吾等採用直接比較法對該物業進行估值，方法是參考當地市場上的可比銷售證據，並作出調整以反映該物業與可比物業在交易性質、時間、地點、樓層和維護條件等各項因素方面的差異。在有可比銷售數據的情況下，直接比較法被認為是最合適的方法。

於估值過程中，吾等亦已考慮收入資本化法等其他估值方法。然而，鑒於該物業的大部分並無穩定租金收入，且缺乏市場數據表明適用於該物業的市場收益率，故吾等在對該物業進行估值時已採用直接比較法。

直接比較法估值的關鍵輸入數據為所採納的單價。在估值過程中，吾等自市場來源及實地調查中收集了若干可比銷售數據。所採納的單價乃經考慮對吾等所識別的該等可比銷售數據的單價作出必要調整後得出。有關進一步詳情，請參閱估值報告部分。

資料性質及來源

吾等在相當程度上倚賴 貴公司就該物業所提供的資料，並已接納有關該物業識別、年期、樓面面積、落成年份、佔用情況、租賃詳情、規劃批文、法定通知、地役權等事項及其他相關事項的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且吾等概無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業的業權文件摘要並已作出相關查詢（倘適用）。然而，吾等並無調查原始文件以核實可能未出現在 貴公司給予吾等的副本中的任何修訂。吾等於估值過程中，已倚賴 貴公司所提供資料，及其法律顧問－縱橫律師事務所就該物業的業權及其他法律問題所提供的法律意見。

實地視察

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。在視察過程中，吾等注意到該物業的維修狀況就其樓齡及用途而言大致上合理。然而，概無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷，但吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷，原因是吾等並非可就此提供意見的合資格結構工程師。概無對任何設施進行測試。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業尺寸或面積的準確性，惟已假設 貴公司向吾等提供的資料均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣及匯率

除另有指明外，本報告中所列款額均為人民幣(人民幣)。

確認獨立性

吾等謹此確認中誠達行(香港)有限公司及簽署人並無任何金錢利益或與妥善進行該物業的估值存在衝突，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響的其他利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所提述的獨立合資格估值師。

吾等的估值概述如下並隨函附奉估值報告。

代表
中誠達行(香港)有限公司
董事總經理
聶志勇
中國註冊房地產估價師
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

2024年1月31日

附註：聶志勇先生為中國房地產估價師與房地產經紀人學會、皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼於中國內地、香港及其他海外國家的專業物業估值及顧問服務擁有逾25年經驗。

估值概要

集團I－現時擁有人為投資目的而持有並將由 貴集團於中國收購的物業

編號	地址	截至2023年 12月15日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中國 浙江省 杭州市 上城區 九盛路與楊公路交叉口 陽光景台 1幢及2幢的多個商業單位	39,730,000
	總計：	<hr/> 39,730,000 <hr/>

估值報告

集團I—現時擁有人為投資目的而持有並將由 貴集團於中國收購的物業

物業	概況及年期	估用詳情	截至2023年 12月15日 現況下的市值 人民幣元								
1. 位於 中國 浙江省 杭州市 上城區 九盛路與楊公路 交叉口 陽光景台 1幢及2幢的多個商業 單位	<p>該物業包括位於杭州市上城區九盛路與楊公路交叉口陽光景台住宅開發區內兩座公寓大樓的一層及二層的多個商業單位。標的開發區約於2014年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積(「建築面積」)約為1,588.21平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一層</td> <td>936.28</td> </tr> <tr> <td>二層</td> <td>651.93</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,588.21</td> </tr> </tbody> </table> <p>陽光景台位於杭州市東部的上城區。標的區域主要為一個成熟的住宅區，以數個中高層住宅區為主，較低樓層(包括一層)指定為零售用途以服務當地片區。</p> <p>該物業由杭州地鐵(9號線)、公共巴士及的士提供服務。九睦路地鐵站及紅普南路地鐵站位於該物業的步行範圍內。正常交通情況下，該物業距杭州東站或蕭山國際機場約需30分鐘車程。</p> <p>該物業土地使用權已授出，於2035年9月13日屆滿，作商業與服務用途。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	一層	936.28	二層	651.93	總計	1,588.21	<p>於估值日期，該物業2幢2單元出租予第三方，租期為自2023年11月1日起至2025年11月30日止為期兩年，整個租期的租金總額為人民幣100,000元(包括水費，但不包括管理費及所有其他費用)。該物業的餘下部分被用作員工宿舍(員工與該物業擁有人並無簽訂正式租賃協議)或處於空置狀態(詳情請參閱附註2)。</p>	39,730,000
樓層	建築面積 (平方米)										
一層	936.28										
二層	651.93										
總計	1,588.21										

附註：

- (1) 根據八份於2023年4月23日登記的不動產權證書，該物業總建築面積1,588.21平方米的所有權合法歸屬於古丈大盈礦業有限公司，詳情如下：

證書編號(浙(2023) 杭州市不動產權第)	部分	建築面積(平方米)		總計
		一層	二層	
第0214250號	2幢3單元	188.73	100.05	288.78
第0214251號	2幢6單元	145.84	133.74	279.58
第0214252號	2幢5單元	162.27	117.11	279.38
第0214253號	2幢4單元	161.29	117.11	278.40
第0214254號	2幢1單元	20.06	183.91	203.97
第0214255號	1幢104單元	152.04	不適用	152.04
第0214256號	2幢2單元	70.45	不適用	70.45
第0214257號	1幢102單元	35.61	不適用	35.61
總計		936.28	651.93	1,588.21

- (2) 截至估值日期該物業的佔用狀況如下：

部分	截至估值日期的佔用狀況
1幢102單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議
1幢104單元	空置
2幢1單元	空置
2幢2單元	租賃將於2025年11月30日屆滿
2幢3單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議
2幢4單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議
2幢5單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議
2幢6單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議

- (3) 物業由具有25年房地產估值經驗的註冊估值師聶志勇於2023年11月29日進行視察。
- (4) 吾等使用直接比較法(最常見及廣泛接受的估值方法)進行估值的過程中，已在具類似特徵標的地段內篩選合適的可比銷售數據。可比物業的篩選條件如下：
- 位於同一地區，即上城區；
 - 為服務相似片區的住宅項目零售裙樓內的零售物業；
 - 位於住宅開發區的一層(地面層)；及
 - 各可比物業的總建築面積約為100平方米(與各標的零售單元面積相若)。

基於上述標準，預期對該等可比物業作出的調整不會過於重大，因此估值結果不會過於主觀。

吾等從當地機構網站或實地調查中獲取可比數據。根據吾等的實地調查，吾等已根據上述篩選條件審查了17份零售物業的銷售數據，該等銷售數據的範圍介乎約每平方米人民幣25,000元至人民幣68,000元(按建築面積基準)。該等物業包括住宅開發區內的零售裙樓(已竣工或處於預售階段)或臨街零售商舖。儘管該等物業位於同一地區，但部分該等數據具有與該物業有關數據不同的物理屬性(如位置、人流量及面積等)，因此可能需要考慮對該等可比數據進行重大調整。

經考慮上述情況後，吾等已識別以下三項可比物業，其被視為在該等物理屬性方面與該物業最具可比性（因此所需調整最少），且根據上述條件屬最具代表性。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
開發名稱	龍湖宸頌軒	綠城麗江公寓	聖奧領寓
地址	九昌路71號	仁愛路73號	金堡街71號
地區	上城	上城	上城
竣工年度	2011年	2012年	2012年
零售單元樓層	一層	一層	一層
總建築面積(平方米)	37	60	50
考慮要價折扣後的單價 (人民幣元/平方米)	31,000	37,000	36,000
日期	2023年11月	2023年11月	2023年11月

- (5) 於吾等的估值過程中，鑒於該物業與上文吾等所識別可比物業之間的差異，吾等已考慮若干調整因素，包括交易性質、時間、位置、樓層、剩餘土地年期及面積。

因素	理由
交易性質	反映要價與交易價格之間的潛在折扣。
時間	反映可比物業的價格資料與估值日期之間的市況差異。
位置	反映可比物業與該物業之間的交易潛力及人流差異。
樓層	反映可比物業與該物業的樓層差異。樓層越高，零售物業價值越低，反之亦然。
剩餘土地年期	反映可比物業與該物業的剩餘土地年期的差異。剩餘土地年期越長，價值越高，反之亦然。
面積	反映可比物業與該物業的面積差異。面積越小，單價越高，反之亦然。

以1幢102單元為參考單元，吾等在估值中應用的調整幅度如下表所示：

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
時間	0%	0%	0%
位置	-3%	-12%	-12%
樓層(一層)	0%	0%	0%
剩餘土地年期	-6%	-6%	-6%
面積	0%	+4%	+4%
總計調整	-9%	-14%	-14%

基於上述情況，1幢102單元的適用單價為每平方米人民幣31,000元(已約整)。吾等進一步考慮一層餘下單元的面積(-4%至-6%)及位置(於該物業內，0%至+4%)調整，得出該物業一層的單價範圍為人民幣29,000元至人民幣32,000元。

就二層而言，吾等考慮樓層(一層的60%)、面積(-4%至-6%)及樓宇狀況調整(0%至4%)，得出該物業二層的單價範圍為人民幣17,000元至人民幣19,000元。

計算詳情列示如下：

部分	調整前採用的 單價(人民幣元/ 平方米, 按建築 面積計算)	調整(一層)			調整(二層)			樓層 (自一層) (二層, 已約整)	經調整單價 (二層, 已約整)
		面積	臨街 (一層, 已約整)	經調整單價	面積	狀況	經調整單價		
2幢3單元	31,000	-6%	+4%	30,000	-4%	4%	-40%	19,000	
2幢6單元	31,000	-6%	+4%	30,000	-6%	4%	-40%	18,000	
2幢5單元	31,000	-6%	+4%	30,000	-6%	4%	-40%	18,000	
2幢4單元	31,000	-6%	+4%	30,000	-6%	4%	-40%	18,000	
2幢1單元	31,000	0%	+4%	32,000	-6%	0%	-40%	17,000	
1幢104單元	31,000	-6%	0%	29,000	不適用	不適用	不適用	不適用	
2幢2單元	31,000	-4%	+4%	31,000	不適用	不適用	不適用	不適用	
1幢102單元	31,000	0%	0%	31,000	不適用	不適用	不適用	不適用	

(6) 基於上述分析，該物業個別單元所採用的單價及估值結果列示如下：

部分	建築面積(平方米)		採用的單價 (人民幣元/平方米, 按建築面積計算)		估值結果 (人民幣元)
	一層	二層	一層	二層	
2幢3單元	188.73	100.05	30,000	19,000	7,560,000
2幢6單元	145.84	133.74	30,000	18,000	6,780,000
2幢5單元	162.27	117.11	30,000	18,000	6,980,000
2幢4單元	161.29	117.11	30,000	18,000	6,950,000
2幢1單元	20.06	183.91	32,000	17,000	3,770,000
1幢104單元	152.04	不適用	29,000	不適用	4,410,000
2幢2單元	70.45	不適用	31,000	不適用	2,180,000
1幢102單元	35.61	不適用	31,000	不適用	1,100,000
總計	936.28	651.93			39,730,000

(7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問—縱橫律師事務所就物業編製的法律意見，其中包括以下內容：

- a. 該物業以最高抵押形式抵押予華夏銀行股份有限公司杭州西湖支行，登記日期為2023年4月26日，詳情如下：

部分	貸款金額 (人民幣元)	證書編號(浙(2023) 杭州市不動產證明)
1幢102單元	5,620,000	第0172031號
1幢104單元	23,980,000	第0172085號
2幢1單元	32,170,000	第0172084號
2幢2單元	11,100,000	第0172030號
2幢3單元	45,550,000	第0172024號

部分	證書編號(浙(2023) 杭州市不動產證明)	
	貸款金額 (人民幣元)	
2幢4單元	43,910,000	第0172016號
2幢5單元	44,070,000	第0172021號
2幢6單元	44,100,000	第0172035號

轉讓該物業受制約或限制規限。

- b. 該物業受浙江省杭州市中級人民法院發出的查封令—(2023)浙01民初830號規限，期限為2023年5月23日至2026年5月22日。
- c. 該物業受杭州市上城區人民法院發出的另一項查封令—(2023)浙0102民訴前調8843號規限，期限為2023年5月24日至2026年5月23日。
- d. 截至估值日期該物業的佔用狀況如下：

部分	截至估值日期的佔用狀況
1幢102單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議
1幢104單元	空置
2幢1單元	空置
2幢2單元	租賃將於2025年11月30日屆滿
2幢3單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議
2幢4單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議
2幢5單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議
2幢6單元	用作員工宿舍，並無正式租賃協議

- e. 在上述產權負擔的規限下，古丈大盈礦業有限公司擁有該物業的合法業權，有權於剩餘土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權。

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申索。

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
中誠達行(香港)有限公司 邁時資本有限公司	獨立估值師 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，中誠達行(香港)有限公司及邁時資本有限公司各自己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，中誠達行(香港)有限公司及邁時資本有限公司各自(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航海路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.com.hk)及本公司網站(<http://songduwuye.com>)：

- (i) 房屋轉讓合同；
- (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) 邁時資本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中誠達行（香港）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2月26日(星期一)上午11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1月31日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) 批准及確認房屋轉讓合同(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房屋轉讓合同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房屋轉讓合同項下擬進行之事項、合同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1月31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2月21日（星期三）至2024年2月26日（星期一）（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2月20日（星期二）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。