

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)

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

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



背景

茲提述(i)招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)主物業管理協議及主服務協議；(ii) 2021年公告及2021年通函，內容有關(其中包括)補充物業管理協議及補充服務協議及(iii) 2022年公告及2023年通函，內容有關(其中包括)新主物業管理協議及新主服務協議，據此，本集團同意向宋都股份集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務。截至收購物業及債務抵償框架協議日期，本集團於2023年12月31日根據該等物業管理協議及該等服務協議向宋都股份集團提供服務相關的未經審核應收款項已到期且仍未結付，合計約人民幣144.8百萬元。

於2024年3月26日(交易時段後)，本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，本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

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高者高於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。

於本公告日期，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。

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。

均富融資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，以考慮及酌情批准（其中包括）訂立收購物業及債務抵償框架協議以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收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

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，概無其他股東須於股東特別大會上就批准收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）以下資料的通函：(i)有關收購物業及債務抵償框架協議的進一步資料；(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)清償物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於2024年4月19日或之前寄發予股東。

背景

茲提述(i)招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)主物業管理協議及主服務協議；(ii) 2021年公告及2021年通函，內容有關(其中包括)補充物業管理協議及補充服務協議及(iii) 2022年公告及2023年通函，內容有關(其中包括)新主物業管理協議及新主服務協議，據此，本集團同意向宋都股份集團提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務。截至收購物業及債務抵償框架協議日期，本集團於2023年12月31日根據該等物業管理協議及該等服務協議向宋都股份集團提供服務相關的未經審核應收款項已到期且仍未結付，合計約人民幣144.8百萬元。

於2024年3月26日(交易時段後)，本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，本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。

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（其中包括）(i)由中國獨立估值師使用市場法進行的清償物業於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。

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。

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。

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。

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。

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，本集團仍未能收回所有應收宋都股份集團的未付款項。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。

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商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

除執行董事兼董事會主席俞昀女士（為俞先生的女兒，因此為俞先生的聯繫人）外，全體董事已確認，彼等概無於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高者高於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。

於本公告日期，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。

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。

均富融資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，以考慮及酌情批准（其中包括）訂立收購物業及債務抵償框架協議以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收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

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，概無其他股東須於股東特別大會上就批准收購物業及債務抵償框架協議以及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）以下資料的通函：(i)有關收購物業及債務抵償框架協議的進一步資料；(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)清償物業的估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於2024年4月19日或之前寄發予股東。

完成須待收購物業及債務抵償框架協議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：

「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，於本公告日期，其指俞先生及宋都和業
「董事」	指 本公司董事
「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 中華人民共和國香港特別行政區
「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
「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
「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
「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
「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

承董事會命
宋都服務集團有限公司
主席
俞昀

香港, 2024年3月26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。