

房屋转让及债务抵偿框架协议

本合同双方当事人

甲方：宋都基业投资股份有限公司（代表甲方及其附属公司，以下简称“甲方集团”）

地址：浙江省杭州市富春路789号宋都大厦506室

联系电话：0571-86504656

乙方：宋都服务集团有限公司（代表乙方及其附属公司，以下简称“乙方集团”）

地址：浙江省杭州市江干区杭海路127号

联系电话：0571-86821030

甲方是一家于1999年3月22日在中国成立的股份有限公司，是在全国中小企业股转系统挂牌交易的公众公司（股份代码：400192）；及

乙方是一家于2017年5月5日在开曼群岛注册成立的有限公司，于2021年1月18日于香港联合交易所有限公司（以下简称“联交所”）主板上市。

根据乙方于2020年12月31日于联交所官网披露的招股章程、2021年11月16日公告及2022年12月13日通函、及2022年10月31日及2022年11月4日公告及2023年2月23日通函，内容有关乙方集团与甲方集团订立有关物业管理服务及其相关增值服务的一系列服务协议（以下简称“服务协议”）。根据服务协议，乙方集团同意向甲方集团提供(i)物业管理服务；(ii)非业主增值服务；(iii)社区增值服务；及(iv)其他业务（主要包括酒店和长租）。截止2023年12月31日，服务协议项下已到期且截止本协议日期仍未清偿的应收款项合计为人民币100,050,000元。

为尽快清偿应收款项，甲方同意有条件出售，乙方同意以其境内主要运营主体杭州宋都物业经营管理有限公司（以下简称“宋都物业”）有条件收购清偿物业，甲乙双方在平等自愿、友好协商的基础上签订本协议：

第一条、清偿物业基本情况

1、产权持有人：桐庐桐郡置业有限公司（以下简称“桐庐桐郡”），为甲方全资附属公司

2、清偿物业范围：桐庐桐郡持有的位于杭州市桐庐县县城开元街5号、7号、9号、11号、13号、15号、17号的商业用房，建筑面积约5,631.17平方米，及96个地下车位使用权和储藏室使用权，建筑面积约7,081.13平方米，合计建筑面积12,712.3平方米

3、商业用房土地使用权取得方式为出让,土地使用权年限自2013年3月11日至2050年3月10日止(以土地使用权证为准)。详见附件一《资产清单》

4、该房屋的租赁情况:

5、截至本协议日期,清偿物业存在租赁事项(详见附件二)。经甲乙双方确认,上述租约对乙方集团仍然有效。甲方及桐庐桐郡须协助乙方及宋都物业与承租人妥善处理租赁关系。

第二条 房屋转让价款

1、房屋转让,总价为人民币(大写)壹亿零伍万元,(小写:RMB100,050,000.00元)

2、该房屋转让交易发生的各项税费由甲、乙双方按照有关规定承担。

第三条 付款方式

甲乙双方约定,乙方应支付的收购清偿物业的代价应按等额基准抵消应收款项,因此,乙方将不会向甲方另行支付现金。

第四条 交割的先决条件

本合同条款下的交易将取决和受限于下列先决条件:

- 1、乙方集团已完成清偿物业的法律、财务尽职调查,且结果令乙方集团信纳;
- 2、甲方集团根据本协议向乙方集团作出的所有陈述、保证即承诺均属真实、准确及完整;
- 3、乙方集团已就本协议取得所有必要的内部授权及批准,包括联交所上市规则规定的独立股东批准;
- 4、甲方集团已就本协议取得所有必要的内部授权及批准,包括北京证券交易所上市规则规定的独立股东批准;
- 5、甲方及拟抵偿的不动产物业不存在涉及诉讼纠纷、法院执行等问题导致交易无法进行;
- 6、该用于抵偿的不动产物业不存在变更不动产登记上的法律法规和审批等过户障碍;及
- 7、已获得与本协议有关的所有必要政府及监管机构批准(如有)。

除上文第3至7条先决条件不可豁免外,上文其他先决条件可由乙方集团豁免。

第五条 交割及交房方式

1、甲乙双方应在达成(或获豁免,如适用)上述第四条交割的先决条件后的30个营业日内配合其买卖双方,即宋都物业及桐庐桐郡申请清偿物业的产权变更登记。

2、根据协议,乙方已验收清偿物业,且交付标准乃按清偿物业现状基准。验收后,甲乙双方须就清偿物业交付签署物业交付表格。

3、如在抵消应收款项前任何清偿物业发生不利变动,包括但不限于:1.法院对于上述不动产进行查封保全措施;2.不动产有未被查明的抵押,包括未作登记的抵押;3.不动产产权存在诉讼等纠纷;4.其他任何可能导致该抵偿不动产贬值或者无法抵消全部债务的情形。

乙方集团将有权酌情要求以甲方集团拥有的同价值的物业替代(以下简称“替代物业”),或拒绝抵消同等债务。替代物业将根据以下标准选择:(i)经独立合资格评估师估值,替代物业

的价值等同于或高于清偿物业的价值；(ii)替代物业与清偿物业为与同一项目中或同一区位且毗邻清偿物业；及(iii)替代物业的所有权或使用权无抵押、质押、担保等产权负担。

第六条 乙方逾期付款的违约责任

乙方未按本合同第三条约定的时间付款，甲方有权按累计应付款向乙方追究违约利，自本合同规定的应付款最后期限之第二天起至实际付款之日止，月利息按1%计算。逾期付款超过30天，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任。

第七条 甲方逾期交房的违约责任

甲方未按本合同第四条约定的时间交房的，乙方有权按累计已付款向甲方追究违约利息，自本合同规定的最后交付期限之第二天起至实际交付之日止，月利息按1%计算。逾期交付超过30天，由甲乙双方另行协商解决。

第八条 其他约定事项

1、甲方同意，倘乙方就该房屋的抵押或查封情况须承担责任或遭受由该房屋的相关抵押或查封情况造成的任何亏损、损失、法律责任及成本等，甲方将赔偿及弥偿乙方所承担的责任或遭受损失的金额。甲方亦同意，倘乙方因而履行责任时面临任何困难，甲方将(i)直接向乙方提供财务支持；(i)督促解除相关抵押或查封情况；或(ii)通过与乙方可能协定的其他方式协助乙方解决该等困难。

2、该房屋有物业管理服务，物业管理服务费用由甲方向物业服务企业结算至屋交付之日止，自房屋交付之次日起，物业服务费由乙方承担

3、甲方保证该房屋无户口落入。

第九条 本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同中未尽事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十条 凡因本合同发生的或与本合同有关的一切争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，双方当事人一致同意提交标的房屋所在地人民法院诉讼解决。

第十一条 本合同自双方盖章并由法定代表人或授权代表签字之日起生效。

第十二条 本合同一式叁份，双方各执壹份，办理权属转移登记使用壹份，各方所执合同均具有同等效力。

附件一《清偿物业清单》

附件二《清偿物业租赁清单》

此页为《房屋转让及债务抵偿框架协议》签署盖章页

甲方：宋都基业投资股份有限公司（代表甲方及其附属公司）（盖章）

法人或授权代表签署：



乙方：宋都服务集团有限公司（代表乙方及其附属公司）（盖章）

法人或授权代表签署：

For and on behalf of
Sundy Service Group Co. Ltd
宋都服务集团有限公司
.....
Authorized Signature(s)

2024年3月26日

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2024年2月29日
评估结论使用有效期至：2025年2月28日

Table with 9 columns: 序号, 权证编号, 名称, 建筑面积(平方米), 账面价值, 评估价值, 增值额, 增值率%, 备注. Includes summary rows for '开发产品余额合计' and '开发产品净额合计'.

产权持有人填表人员：马春飞
填表时间：2024年3月4日

评估专业人员：陈婉菲

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2024年2月29日
评估结论使用有效期至：2025年2月28日

Table with 9 columns: 序号, 权证编号, 名称, 建筑面积(平方米), 账面价值, 评估价值, 增值额, 增值率%, 备注. Includes summary rows for '开发产品余额合计' and '开发产品净额合计'.

产权持有人填表人员：马春飞
填表时间：2024年3月4日

评估专业人员：陈婉菲

附件二：

序号	出租人	承租人	租赁地点	租赁面积	租赁期限	租金
1	桐庐桐郡	桐庐望潮 餐饮有限 公司	东门新天 地2幢 (开元街5 号)	2,504.81 平方米 (其中地 上 2,074.81 平方米, 地下储藏 室 430.00 平 方米)	2020.12.1- 2028.11.30	2020/12/1- 2023/11/30 : 163,232 元 /半年; 2023/12/1- 2026/11/30 : 171,394 元 /半年; 2026/12/1- 2028/11/30 : 179,964 元 /半年;
2	桐庐桐郡	杭州画城 十咏文化 传媒有限 公司	东门新天 地3幢 (开元街7 号、 9号)	1,778.57 平方米 (其中地 上 1,269.57 平方米, 地下储藏 室 509.00 平 方米)	2021.1.1- 2028.12.31	2021/1/1- 2021/12/31 : 36,911.95 元/季度; 2022/1/1- 2022/12/31 : 110,735.84 元/季度; 2023/1/1- 2023/12/31 : 147,647.79 元/季度; 2024/1/1- 2026/12/31 : 155,030.18

						元/季度; 2027/1/1- 2028/12/31 : 162,781.69 元/季度;
3	桐庐桐郡	浙江鑫磊 工程建设 有限公司	东门新天 地5幢 A(开元街 11号)	656.59 平 方米(不 含地下储 藏室)	2023.6.1- 2026.5.31	2023/6/1- 2023/8/31 : 39,942.50 元/季度; 2023/9/1- 2023/11/30 : 79,885 元/ 季度; 2023/12/1- 2024/2/29 : 119,827.50 元/季度; 2024/3/1- 2024/5/31 : 39,942.50 元/季度; 2024/6/1- 2024/8/31 : 119,827.50 元/季度; 2024/9/1- 2025/5/31 : 79,885 元/ 季度;



						2025/6/1- 2025/8/31 : 119,827.50 元/季度; 2025/9/1- 2026/5/31 : 79,885 元/ 季度;
--	--	--	--	--	--	---