

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。



**Suxin Joyful Life Services Co., Ltd.**

**蘇新美好生活服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2152)

**須予披露及關連交易**

**透過公開招標**

**出售蘇州匯融商旅發展有限公司股權**

茲提述本公司日期為2023年6月15日的公告，內容有關建議在蘇州交易中心通過公開招標出售目標公司的3.167%股權。於本公告日期，已完成蘇州交易中心的公開招標程序。買方為本公司控股股東蘇高新公司的直接非全資附屬公司，是銷售股權的中標人，最終投標價為人民幣60,302,500元。

於2023年8月3日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按最終投標價購買目標公司的3.167%股權(即銷售股權)。

### **上市規則的涵義**

於本公告日期，買方為本公司控股股東蘇高新公司的直接非全資附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的一項關連交易。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過5%，出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，出售事項亦構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

### 一般資料

由於需要額外時間落實一份載有(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(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；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期通函將於2023年9月30日或之前寄發予股東。

### 背景

茲提述本公司日期為2023年6月15日的公告，內容有關建議在蘇州交易中心通過公開招標出售目標公司的3.167%股權。於本公告日期，已完成蘇州交易中心的公開招標程序。買方為本公司控股股東蘇高新公司的直接非全資附屬公司，是銷售股權的中標人，最終投標價為人民幣60,302,500元。

於2023年8月3日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按最終投標價購買目標公司的3.167%股權(即銷售股權)。

### 該協議

該協議主要條款的概要如下：

#### 日期

2023年8月3日(交易時段後)

#### 訂約方

(a) 賣方；及

(b) 買方。

#### 將予出售資產

賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的3.167%股權(即銷售股權)。

## 代價

代價(即最終投標價)為人民幣60,302,500元，相當於底價，由獨立估值師根據資產基礎法評估銷售股權於2022年9月30日的估值而釐定。

於2023年7月27日，買方已按照蘇州交易中心公開招標的規定向其支付保證金人民幣6,500,000元。買方須於該協議在根據適用法例、規則及規例取得所有必要批准後生效當日起計5個營業日內，向蘇州交易中心支付最終投標價結餘合共人民幣53,802,500元。在該協議的先決條件獲達成後，蘇州交易中心將向賣方支付最終投標價。

## 先決條件

出售事項須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) 訂約各方已取得所有必要的內部批准及第三方同意(如有)；
- (b) 本公司已根據適用法例、規則及規例(包括但不限於上市規則)取得所有必要的同意及批准，包括但不限於本公司根據上市規則在股東特別大會上取得獨立股東批准(如有必要)；及
- (c) 已自國有資產監督管理部門或相關機構取得有關該協議及其項下擬進行交易的所有必要批准。

賣方須促使目標公司在接獲蘇州交易中心就該協議項下擬進行交易發出的確認證書後5個營業日內，開始辦理向買方轉讓銷售股權的登記手續。

## 進行出售事項的理由及裨益

自本集團於2012年投資於目標公司以來，本集團並無自目標公司收取任何股息。於2022年，目標公司甚至因遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策而錄得重大經營虧損。鑒於目標公司的過往表現及與本集團於目標公司的投資有關的投資回報，本集團擬透過建議出售事項收回其對目標公司的投資，並將其資源重新調配至發展本集團的主要業務。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問的建議後提出)認為，該協議及其項下擬進行交易的條款及條件屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 出售事項的財務影響

據估計，本集團將錄得出售事項收益約人民幣1百萬元。有關收益乃參考最終投標價與於目標公司的投資賬面值之間差額約人民幣59百萬元計算得出。然而，出售事項的實際收益或虧損須經本公司核數師審核。本公司擬將出售事項所得款項用作本集團一般營運資金。

## 目標公司的財務資料

目標公司截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年6月30日止六個月的財務資料載列如下。

	截至12月31日止年度		截至2023年
	2021年 (經審核) (人民幣千元)	2022年 (經審核) (人民幣千元)	6月30日止 六個月 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前溢利／(虧損)	4,168	(17,570)	(3,534)
除稅後溢利／(虧損)	4,129	(17,570)	(3,534)

於2023年6月30日，目標公司的未經審核淨資產為人民幣1,734,696,433元。

緊隨出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權。

## 有關訂約方的資料

### 本集團

本公司連同其附屬公司向中國各類物業提供綜合性的城市服務及物業管理服務，包括(i)向地方政府及公共權力部門提供城市服務，以滿足當地居民的日常生活需求以及改善彼等的生活水平及體驗；(ii)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供商業物業管理服務；及(iii)住宅物業管理服務。

## 買方

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供投資及資產管理。於本公告日期，買方由蘇高新公司(於中國成立的國有獨資公司，為本公司控股股東)擁有50%及蘇州新澣資產管理有限公司(其最終實益擁有人為蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳)擁有50%的權益。

## 目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業租賃。於本公告日期，目標公司由本集團擁有3.167%、蘇州新澣投資發展有限公司(「蘇州新澣」)擁有60.722%、買方擁有27.777%、蘇州市澣墅關現代農業綜合開發有限公司(「蘇州澣墅關」)擁有4.167%及蘇州高新區澣通市政服務有限公司(「蘇州高新澣通」)擁有4.167%的權益。蘇州新澣及買方的最終實益擁有人均為蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳。蘇州澣墅關的最終實益擁有人為蘇州市虎丘區人民政府。蘇州高新澣通的最終實益擁有人為蘇州澣墅關經濟技術開發區管理委員會。

## 董事會批准

概無董事被認為於該協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准該協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本公司控股股東蘇高新公司的直接非全資附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的一項關連交易。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過5%，出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，出售事項亦構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，會上股東將(其中包括)考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易。股東特別大會將以投票方式進行表決。蘇高新公司及其聯繫人須於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易提呈的決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就該協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。中毅資本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。

由於需要額外時間落實一份載有(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(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；及(iv)股東特別大會通告的通函，預期通函將於2023年9月30日或之前寄發予股東。

## 釋義

在本公告內，除文義另有指明外，下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為2023年8月3日的資產交易協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「底價」	指	公開招標公告所訂明建議出售事項的底價，即人民幣60,302,500元
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	蘇新美好生活服務股份有限公司，一家股份有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：2152)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售銷售股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會),藉以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易
「最終投標價」	指	根據該協議進行出售事項的最終投標價,即人民幣60,302,500元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股,於聯交所上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會所成立的獨立董事委員會,由全體獨立非執行董事周雲女士、辛珠女士及劉昕先生組成,以就該協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「中毅資本」	指	中毅資本有限公司,一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動的持牌法團,即就該協議及其項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就該協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票的股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「公開招標公告」	指	於2023年6月15日在蘇州交易中心發佈的公開招標公告,其中載列包括但不限於:(i)底價;(ii)有關建議出售事項的招標主要條款;及(iii)有意投標人的描述及資格標準

「買方」	指	蘇州建融集團有限公司，為蘇高新公司的直接非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司的3.167%股權
「股東」	指	本公司股東
「蘇高新公司」	指	蘇州蘇高新集團有限公司，一家於1988年2月8日在中國成立的國有獨資有限公司，為本公司的控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州交易中心」	指	蘇州市公共資源交易中心
「目標公司」	指	蘇州匯融商旅發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，其3.167%股權由賣方持有
「賣方」	指	蘇州金獅大廈發展管理有限公司，一家於1992年10月28日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「營業日」	指	中國的營業日，不包括星期六、星期日及中國法定假期
「%」	指	百分比

承董事會命  
蘇新美好生活服務股份有限公司  
董事長  
崔曉冬

香港，2023年8月3日

於本公告日期，董事會包括崔曉冬先生、周軍先生及周麗娟女士；非執行董事李昕女士、曹彬先生及張俊先生；以及獨立非執行董事周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。