

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)

(1) 關連交易

透過公開招標

收購蘇州潤嘉工程有限公司100%股權；

及

(2) 持續關連交易

(1) 關連交易 — 透過公開招標收購蘇州潤嘉工程有限公司100%股權

茲提述本公司日期為2023年7月26日的公告，內容有關建議在蘇州交易中心透過公開招標收購目標公司的100%股權。於本公告日期，已完成蘇州交易中心的公開招標程序。本集團是銷售股權的中標人，最終投標價為人民幣4,190,800元。

於2023年8月10日(交易時段後)，買方(i)與賣方一訂立協議一，據此，買方同意購買而賣方一同意出售目標公司49%股權(即銷售股權一)，代價為人民幣2,053,500元；及(ii)與賣方二訂立協議二，據此，買方同意購買而賣方二同意出售目標公司51%股權(即銷售股權二)，代價為人民幣2,137,300元，合共為最終投標價。

(2) 持續關連交易

於收購事項完成後，目標公司將與賣方二訂立服務採購框架協議，據此，目標公司同意向賣方二提供保養服務及水處理服務，期限自服務採購框架協議日期起至2025年12月31日止。

上市規則的涵義

於本公告日期，賣方一為蘇高新公司的直接全資附屬公司，而賣方二為蘇高新公司的非全資附屬公司。由於蘇高新公司為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A章，賣方各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議及服務採購框架協議項下擬進行交易分別構成本公司的關連交易及持續關連交易。

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過0.1%但低於5%，收購事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於有關服務採購框架協議下擬定的最高年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過0.1%但低於5%，服務採購框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審查及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

(1) 關連交易 — 透過公開招標收購蘇州潤嘉工程有限公司100%股權

背景

茲提述本公司日期為2023年7月26日的公告，內容有關建議在蘇州交易中心透過公開招標收購目標公司的100%股權。於本公告日期，已完成蘇州交易中心的公開招標程序。本集團是銷售股權的中標人，最終投標價人民幣4,190,800元，相當於底價。

於2023年8月10日(交易時段後)，買方(i)與賣方一訂立協議一，據此，買方同意購買而賣方一同意出售目標公司49%股權(即銷售股權一)，代價為人民幣2,053,500元；及(ii)與賣方二訂立協議二，據此，買方同意購買而賣方二同意出售目標公司51%股權(即銷售股權二)，代價為人民幣2,137,300元，合共為最終投標價。

該等協議

該等協議各自的主要條款概要如下：

(1) 協議一

日期

2023年8月10日(交易時段後)

訂約方

(a) 買方；及

(b) 賣方一。

將予收購資產

買方同意收購而賣方一同意出售目標公司49%股權。

代價

代價(即人民幣2,053,500元)相當於最終投標價的49%，乃參考獨立估值師江蘇天地恒安房地產資產評估有限公司於2022年12月31日按資產基礎法作出的銷售股權估值人民幣4,190,800元釐定。

於2023年7月26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612,500元。買方須於該協議一日期起計5個營業日內，向蘇州交易中心支付代價結餘人民幣1,441,000元。

(2) 協議二

日期

2023年8月10日(交易時段後)

訂約方

(a) 買方；及

(b) 賣方二。

將予收購資產

買方同意收購而賣方二同意出售目標公司51%股權。

代價

代價(即人民幣2,137,300元)相當於最終投標價的51%，乃參考獨立估值師江蘇天地恒安房地產資產評估有限公司於2022年12月31日按資產基礎法作出的銷售股權估值人民幣4,190,800元釐定。

於2023年7月26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637,500元。買方須於該協議二日期起計5個營業日內，向蘇州交易中心支付代價結餘人民幣1,499,800元。

完成收購事項

賣方須促使目標公司在接獲蘇州交易中心就該等協議項下擬進行交易發出的確認證書後10個營業日內，開始辦理各自向買方轉讓銷售股權的登記手續。

進行收購事項的理由及裨益

賣方一主要從事工業園區開發及營運。賣方一於2022年末完成其工業園區項目後不再從事工業園區開發。然而，在有關建築過程中，目標公司在工業園區的維修及保養服務方面積累豐富經驗。於2023年，本公司計劃承接在管項目(特別是本集團所承接的新工業園區項目)中的若干零星工程。收購事項有助本公司建立自身的零星工程團隊，滿足本集團物業管理營運產生的零星工程及保養服務需求，從而降低提供物業管理服務的成本，並提高營運效率。同時，目標公司一直向賣方二提供專業服務，預期收購事項完成後將繼續提供有關專業服務，為本公司帶來可持續的服務收入。有關詳情，請參閱下文「(2)持續關連交易」一節。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

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 (人民幣千元) (經審核)	2022年 (人民幣千元) (經審核)	6月30日 止六個月 (人民幣千元) (未經審核)
除稅前溢利	35	42	19
除稅後溢利	26	41	14

於2023年6月30日，目標公司的未經審核淨資產為人民幣4,081,776元。

緊隨收購事項完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，其財務業績將於本集團的財務報表中綜合入賬。

賣方一及賣方二於目標公司產生的原投資成本分別約為人民幣1,960,000元及人民幣2,040,000元，相當於賣方對目標公司的出資。

(2) 持續關連交易

於收購事項完成後，目標公司將與賣方二訂立服務採購框架協議，據此，目標公司同意向賣方二提供保養服務及水處理服務，期限自服務採購框架協議日期起至2025年12月31日止。

服務採購框架協議

服務採購框架協議的主要條款載列如下：

訂約方

- (a) 目標公司；及
- (b) 賣方二。

期限

在遵守上市規則的前提下，期限自服務採購框架協議日期起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)。期限可予延長或重續，惟須遵守相關法律法規及上市規則以及訂約方的協定。

標的事項

目標公司將向賣方二提供(i)設施及供水保養服務(「保養服務」)；(ii)水廠衛生、水淨化及污泥乾燥服務(「水處理服務」)。相關訂約方須訂立個別服務協議，其條款須在所有重大方面與服務採購框架協議的主要條款一致。

定價政策

根據服務採購框架協議，目標公司將予收取保養服務及水處理服務的價格應在計及以下各項後按公平原則釐定：

- (i) 保養服務方面：透過公開招標、競爭性談判及其他方法釐定服務的具體要求及預計成本(包括勞工成本、設施成本及原材料成本)；及
- (ii) 水處理服務方面：勞工成本、設施成本及原材料成本，乃參考現行市價及目標公司向獨立第三方提供類似服務時所收取的價格。

目標公司向賣方二提供的服務條款不會優於向獨立第三方提供的類似條款。

付款安排

根據服務採購框架協議項下擬進行交易應付目標公司的所有費用及款項的支付機制應在訂約方將予訂立的相關具體協議中列明。

建議年度上限

服務採購框架協議自服務採購框架協議日期起至2023年12月31日止期間及截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限載列如下：

	自服務採購框架 協議日期起至 2023年12月31日 止期間 人民幣千元	截至 2024年12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2025年12月31日 止年度 人民幣千元
保養服務	4,000	25,000	25,000
水處理服務	2,500	5,000	5,000

建議年度上限乃按(i)目標公司與賣方二之間有關提供保養服務及水處理服務的現有協議項下的過往交易金額；(ii)賣方二於服務採購框架協議期限對保養服務及水處理服務的預期業務需求釐定。

訂立服務採購框架協議的理由及裨益

目標公司自2021年起一直向賣方二提供保養服務及水處理服務。董事會認為，鑑於賣方二經營所在城市的持續發展，預期賣方二的水生產業務將繼續擴展，有利於目標公司的業務增長。目標公司於收購事項完成後繼續向賣方二提供服務將為本公司帶來可持續的服務收入。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，服務採購框架協議及其項下擬進行交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理，按正常商業條款訂立，於本集團的日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

內部監控措施

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關人員及管理層監督及監察，以確保相關持續關連交易乃按一般商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

本集團相關人員及管理層將於訂立各個別協議前審閱及評估條款，以確保其與服務採購框架協議所載的原則及條文一致。

為確保價格條款符合服務採購框架協議並參考類似服務的現行市價，本集團營銷部於訂立任何個別協議前將收集以下資料：

- (a) 獨立第三方就目標公司類似服務的至少三項其他同期交易(按物業性質、規模及位置、服務範圍及預期經營成本計)提供的報價；及
- (b) 通過(其中包括)行業內資訊交流及公開可得招標資料收集至少三家中國其他工程建設公司就可比較交易向獨立第三方收取的價格(如有)。

收集相關資料後，本集團營銷部將釐定向賣方二提出的價格，有關價格將不低於目標公司向獨立第三方提出的價格。

就其所有持續關連交易而言，本公司亦已制定監察程序，其中本集團各部門將負責執行、監察及審查有關程序。本公司將每季度進行一次定期檢查，以審查及評估服務採購框架協議項下擬進行的交易是否按照其條款進行，及對具體交易收取的價格是否公平合理且符合上述定價政策。

再者，本集團財務部將監察實際交易金額，而管理團隊將每季匯報交易總額及年度上限使用率，以確保不超過年度上限。此外，當使用率達到70%的門檻時，財務部將提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關規定修改年度上限。

獨立非執行董事將繼續審查服務採購框架協議項下擬進行的交易，而本公司核數師亦將對其相關持續關連交易的定價條款及建議年度上限進行年度審查。

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。

賣方

賣方一為一家於中國成立的有限公司，主要從事工業園區營運。於本公告日期，賣方一由蘇高新公司(一家於中國成立的國有獨資公司及本公司的控股股東)擁有100%權益。

賣方二為一家於中國成立的有限公司，主要於蘇州新區從事生產自來水及相關設施以及設計及建設供水網絡。於本公告日期，賣方二由蘇高新公司(一家於中國成立的國有獨資公司)擁有92.9%權益及由蘇州新區高新技術產業股份有限公司擁有7.1%權益，該公司為一家於上海證券交易所上市的A股公司(股份代號：600736)，由蘇高新公司擁有約43.79%權益。

目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事工程建設安裝。於本公告日期，目標公司由賣方一擁有49%權益及由賣方二擁有51%權益。

董事會批准

概無董事被認為分別於該等協議、服務採購框架協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須分別就批准該等協議、服務採購框架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，賣方一為蘇高新公司的直接全資附屬公司，而賣方二為蘇高新公司的非全資附屬公司。由於蘇高新公司為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A章，賣方各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等協議及服務採購框架協議項下擬進行交易分別構成本公司的關連交易及持續關連交易。

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過0.1%但低於5%，收購事項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於有關服務採購框架協議下擬定的最高年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過0.1%但低於5%，服務採購框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審查及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

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	買方根據該等協議的條款收購銷售股權
「該等協議」	指	協議一及協議二的統稱
「協議一」	指	買方與賣方一就收購銷售股權一所訂立日期為2023年8月10日的資產交易協議
「協議二」	指	買方與賣方二就收購銷售股權二所訂立日期為2023年8月10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	建議收購事項的底價，即人民幣4,190,800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

「最終投標價」	指	收購事項的最終投標價，即人民幣4,190,800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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非與本公司或其關連人士(定義見上市規則)有關連的個人或公司
「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16日在蘇州交易中心網站刊登的公開招標公告，載列(包括但不限於)(i)底價；(ii)有關建議收購事項的投標的主要條款；及(iii)潛在競標者的描述及資格標準
「買方」	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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	銷售股權一及銷售股權二的統稱
「銷售股權一」	指	賣方一持有的目標公司49%股權
「銷售股權二」	指	賣方二持有的目標公司51%股權
「服務採購框架協議」	指	目標公司與賣方二於收購事項完成後將訂立的服務採購框架協議
「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	蘇州潤嘉工程有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，其49%及51%股權分別由賣方一及賣方二持有
「賣方」	指	賣方一及賣方二的統稱
「賣方一」	指	蘇州高新智泰創新發展有限公司
「賣方二」	指	蘇州高新區自來水有限公司
「工作日」	指	中國工作日(星期六、星期日及中國法定假期除外)
「%」	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10日

於本公告日期，董事會包括執行董事崔曉冬先生、周軍先生及周麗娟女士；非執行董事李昕先生、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。