

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)

**建議收購中國蘇州土地
及
全球發售所得款項淨額用途變動**

建議土地收購

董事會宣佈，於2024年4月29日，本公司透過公開招標提交建議收購蘇州市自然資源和規劃局提呈出售該土地的土地使用權的標書，即建議土地收購。

根據公開招標公告規定的要求，中標者須於公開招標公告規定的相關期限內就建議土地收購與蘇州市自然資源和規劃局訂立交割確認書及土地使用權出讓合同。

公開招標

本公司將按照蘇州市自然資源和規劃局規定於網上出讓系統進行公開招標程序。有意競標者須符合公開招標公告指定的資格標準，並須向蘇州市自然資源和規劃局支付按金人民幣10百萬元，如競買成功，該按金將用於支付建議土地收購的最終標價，否則將無息退還予流標者。

公開招標公告於2024年4月8日登載於網上出讓系統網站。

於本公告日期，除提交標書外，本公司並無與蘇州市自然資源和規劃局訂立任何安排或合約。成為中標者後，本公司將根據上市規則第14章於簽訂土地使用權出讓合同時作出進一步公告。

標價

建議土地收購的官方初始標價為人民幣49.57百萬元(不含稅)。本公司將根據上市規則第14章於適當時就本公司的標價作出進一步公告。於本公告刊發後，本公司將按照公開招標公告規定支付競標按金人民幣10百萬元。

該土地

該土地位於中國蘇州市高新區獅山商務創新區獅山路北、規劃用地西，地盤面積為6,124.1平方米。該土地指定用作商業用途，出讓期限為40年，總容積率為1.4至1.8。

資金來源

建議土地收購的代價將部分由所得款項淨額撥付，部分由本集團的內部資源撥付。

建議土地收購的理由及裨益

該土地位於中國蘇州市高新區獅山商務創新區獅山路的黃金地段，毗鄰蘇州地鐵3號線，交通便利，周邊商業配套設施成熟，休閒資源豐富，為目前獅山路唯一的拍賣土地。本公司擬將該土地開發為辦公樓宇，其規模與本公司辦公場所的發展需求相符。

本公司目前的自有辦公場所位於蘇州市高新區的中央商務區(CBD)獅山路，可供租賃的辦公資源非常有限。本公司預計，未來獅山路上與該土地規模相當，可供拍賣的地塊將更加稀缺。隨着業務的不斷擴張及僱員人數的增加，本公司現有辦公場所已不足以滿足其發展需求。作為一家深深紮根於蘇州市高新區的公司，本公司於該區域收購土地及開發新辦公樓，從而能夠通過集中資源及優化使用空間，擴大其物業組合及提高其營運效率。此外，擴大辦公場所亦符合本公司的長

期戰略，這將有利於吸引更多人才、合作夥伴及客戶，並通過提供更具吸引力的工作環境保持本公司的競爭優勢。位於CBD核心區的辦公樓宇將提升本公司的品牌聲譽，帶來潛在的資產增值，並為本公司及股東創造更高的財務回報。

因此，董事認為，建議土地收購屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

近期房地產市場監管政策發生變動，因此可能對收購以供自用及租賃的香港寫字樓的投資成本產生影響，而本公司尚未在香港物色到任何合適的物業。綜合考慮上述因素，董事會議決將分配用於「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」的所得款項淨額中的52.9百萬港元重新分配，為建議土地收購提供資金。

一般資料

本公司

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。

蘇州市自然資源和規劃局

中國政府機構蘇州市自然資源和規劃局為該土地的賣方，負責該土地出讓的相關工作，包括信息披露、資料審查、交易資格確認，以及就該土地出售簽署土地使用權出讓合同。

上市規則之涵義

根據建議土地收購的官方初始標價，有關建議土地收購的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%。因此，根據上市規則第14章，建議土地收購(倘落實)將至少構成本公司之須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。倘本公司成功中標建議土地收購，本公司將根據最終標價刊發進一步公告並將重新遵守上市規則第14章的所有適用規定。

所得款項淨額用途變動

茲提述招股章程。扣除包銷佣金及其他開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額（經計及部分行使相關超額配股權所取得所得款項淨額8.78百萬港元）合共約為176.3百萬港元。

另提述本公司日期為2023年4月27日的公告，本公司於2023年4月27日調整所得款項淨額的擬定用途及分配（「首次變動」）。經考慮本公告「建議土地收購的理由及裨益」段落所載的理由後，董事會議決將「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」子類別的所得款項淨額中52.9百萬港元重新分配，為「收購」主要類別項下的「購建中國土地」新子類別提供資金。

所得款項淨額的原定及經修訂用途以及悉數動用預期時間的分析概述如下：

主要類別	子類別	首次變動後 所得款項 淨額的 擬定用途 百萬港元	佔所得款項 淨額總數 百分比	於本公告	於本公告	重新分配後 尚未動用 所得款項 淨額 百萬港元	悉數動用預期時間*
				日期已動用 或保留 所得款項 淨額 百萬港元	日期 尚未動用或 未有計劃 所得款項 淨額 百萬港元		
收購	收購其他物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司	52.9	30%	5.71	47.19	47.19	2024年12月31日前
	收購以供自用及租賃的香港寫字樓	52.9	30%	0	52.9	0	無
	購建中國土地	無	0	無	無	52.9	2024年12月31日前
戰略投資	投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司	14.1	8.0	14.1	0	0	2024年12月31日前

主要類別	子類別	首次變動後 所得款項 淨額的 擬定用途 百萬港元	佔所得款項 淨額總數 百分比	於本公告	於本公告	重新分配後	悉數動用預期時間*
				日期已動用 或保留 所得款項 淨額 百萬港元	尚未動用或 未有計劃 所得款項 淨額 百萬港元	尚未動用 所得款項 淨額 百萬港元	
擴大及豐富增值服務	建立本集團自有的「蘇新樂居」品牌及推出人才公寓管理及運營服務	26.4	15.0	1.56	24.84	24.84	2024年12月31日前
技術投資	投資於本集團的技術及智能運營	7.1	4.0	6.11	0.99	0.99	2024年12月31日前
人才培養及挽留		5.3	3.0	5.3	0	0	2024年12月31日前
營運資金及其他一般企業用途		17.6	10.0	17.6	0	0	2024年12月31日前
	總計	<u>176.3</u>		<u>50.38</u>	<u>125.92</u>	<u>125.92</u>	

附註：

(1) 有關數字已被四捨五入。因此，各類別的總金額可能不等於相關子類別數字之和。

* 動用餘下所得款項淨額的預期時間乃根據本集團對未來市況的最佳估計作出，並取決於當前及未來市況發展。

董事會確認，招股章程所載本集團業務性質並無重大變動。董事會認為，所得款項淨額用途變動符合本公司及股東之整體最佳利益且不會對本集團的現有業務營運產生重大不利影響。

由於建議土地收購未必會進行，故此股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「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)
「董事」	指	本公司董事
「全球發售」	指	具有招股章程賦予該詞的涵義
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地」	指	位於中國江蘇省蘇州市高新區的地塊(蘇地2024-WG-S03號)，地盤面積為6,124.1平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「所得款項淨額」	指	本公司自全球發售籌集所得款項淨額合共約176.3百萬港元(扣除包銷佣金及其他開支)
「網上出讓系統」	指	蘇州國有建設用地使用權網上出讓系統
「中國」	指	中華人民共和國
「容積率」	指	所有樓宇的總建築面積(不包括地面以下建築面積)與其地盤面積的比率
「建議土地收購」	指	擬通過公開招標方式自蘇州市自然資源和規劃局收購該土地的土地使用權

「招股章程」	指	本公司日期為2022年8月11日的招股章程
「公開招標公告」	指	就建議土地收購於2024年4月8日在網上出讓系統刊發的公開招標公告
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「蘇州市自然資源和 規劃局」	指	蘇州市自然資源和規劃局，中國政府機構。
「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

中華人民共和國蘇州，2024年4月29日

於本公告日期，本公司執行董事為崔曉冬先生、周軍先生及周麗娟女士；本公司非執行董事為李昕女士、曹彬先生及張俊先生；以及本公司獨立非執行董事為周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。