

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

重續持續關連交易

重續持續關連交易

董事會宣佈，於2024年11月28日(交易時段後)，本公司(i)與高新自來水訂立新供水總協議及(ii)與蘇高新公司訂立新物業管理服務總協議，期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止。為使本集團所有持續關連交易協議的期限覆蓋同期，於2024年11月28日(交易時段後)，潤嘉(本公司之全資附屬公司)與高新自來水亦訂立新服務採購框架協議，該協議期限為自2025年1月1日起至2027年12月31日止，據此，現有服務採購框架協議將自新服務採購框架協議期限開始日期起終止。

上市規則的涵義

於本公告日期，高新自來水為蘇高新公司的非全資附屬公司，而蘇高新公司為本公司控股股東。因此，就上市規則而言，高新自來水及蘇高新公司各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新供水總協議、新物業管理服務總協議及新服務採購框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於有關新供水總協議及新服務採購框架協議最高年度上限的除盈利比率外最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但全部低於5%，新供水總協議、新服務採購框架協議及其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審查及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於有關新物業管理服務總協議最高年度上限的除盈利比率外最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審查、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.35條，茲於本公告宣佈現有服務採購框架協議終止。

背景

茲提述(i)招股章程，內容有關(其中包括)現有供水總協議及現有物業管理服務總協議；及(ii)本公司日期為2023年8月10日之公告，內容有關(其中包括)現有服務採購框架協議。

由於現有供水總協議及現有物業管理服務總協議將於2024年12月31日屆滿，本公司預計將於屆滿後進行該等協議項下擬進行之交易，於2024年11月28日(交易時段後)，本公司訂立新供水總協議及新物業管理服務總協議，期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

為使本集團所有持續關連交易協議的期限覆蓋同期，於2024年11月28日(交易時段後)，潤嘉(本公司之全資附屬公司)與高新自來水亦訂立新服務採購框架協議，該協議期限為自2025年1月1日起至2027年12月31日止，據此，現有服務採購框架協議將自新服務採購框架協議期限開始日期起終止。

各新供水總協議、新物業管理服務總協議及新服務採購框架協議之主要條款載列如下：

(1) 新供水總協議

日期

2024年11月28日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 高新自來水。

期限

在遵守上市規則的前提下，期限自2025年1月1日起至2027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

根據新供水總協議，本集團已同意向高新自來水購買自來水，用於本集團的營運及服務。高新自來水為一家持牌市政供水公司，負責供應蘇州虎丘區的自來水。

定價政策

本集團應付的購買價，應根據相關地方監管機構所頒佈適用於蘇州虎丘區所有用戶的水費及調整（如有）而釐定。本集團向高新自來水購買自來水而應付的水費乃透過需水量乘以單位購買價計算。

付款安排

根據新供水總協議，本集團將向本集團於高新自來水開設的指定賬戶支付押金，高新自來水將根據上述定價政策從該賬戶中扣除水費，並由高新自來水向本集團出具月度發票。

過往交易金額

截至2024年12月31日止三個年度的現有年度上限分別為人民幣6.3百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣6.4百萬元。

根據現有供水總協議，截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年9月30日止九個月的實際交易金額分別為約人民幣3.1百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣3.3百萬元。

建議年度上限

新供水總協議於截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣6.4百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣6.6百萬元。

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮的因素，包括：(i)於現有供水總協議期限內的過往交易金額；(ii)本集團對於供水的預期需求，當中計及(a)基於本集團業務發展計劃就本集團城市服務或其他市政服務的預期供水需求；及(b)截至2027年12月31日止三個年度本集團預期將管理物業數目。

訂立新供水總協議的理由及裨益

本集團30多年來一直從高新自來水購水。由於高新自來水為高新區唯一的供應商及從高新自來水購買的水資源穩定優質並符合正常商業條款，本公司認為繼續從高新自來水購水在成本、時間及穩定性方面符合本集團的利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新供水總協議及其項下擬進行交易的條款(包括建議年度上限)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。

(2) 新物業管理服務總協議

日期

2024年11月28日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 蘇高新公司。

期限

在遵守上市規則的前提下，期限自2025年1月1日起至2027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

根據新物業管理服務總協議，本集團已同意向蘇高新集團及其聯營公司提供物業管理服務，包括但不限於(i)城市服務（包括但不限於市政基礎設施服務及公共設施管理服務）；(ii)蘇高新集團及其聯營公司擁有或使用的商業及住宅物業的物業管理服務；(iii)增值服務（包括但不限於停車位管理服務、定制清潔、維護和安保服務）（(i)至(iii)統稱為「物業管理服務」）。相關訂約方須訂立個別協議，其條款須在所有重大方面與新物業管理服務總協議的主要條款一致。

定價政策

就物業管理服務所收取的費用乃按公平原則釐定，其中參考(i)物業大小、位置及佈置；(ii)服務類型、範圍、標準及規定；(iii)預期運營成本（包括但不限於勞工成本、行政成本及物料成本）；(iv)市場上類似服務及類似項目類型的收費；及(v)本集團向獨立第三方提供類似服務而收取的價格。向蘇高新集團及其聯營公司提供城市服務及物業管理服務所收取服務費主要按本集團在管蘇高新集團及其聯營公司擁有或使用的物業總建築面積乘以每平方米所收取的服務費（不得高於政府指導價（如適用））計算得出。

付款安排

根據新物業管理服務總協議項下擬進行的交易，所有物業管理服務的支付機制應在訂約方將予訂立的相關具體協議中列明。

過往交易金額

截至2024年12月31日止三個年度的現有年度上限分別為人民幣48.9百萬元、人民幣61.1百萬元及人民幣66.8百萬元。

根據現有物業管理服務總協議，截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年9月30日止九個月的實際交易金額分別約為人民幣33.1百萬元、人民幣59.5百萬元及人民幣57.3百萬元。

建議年度上限

根據新物業管理服務總協議，截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限分別為人民幣213.0百萬元、人民幣256.6百萬元及人民幣260.1百萬元。

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮的因素包括：

- (i) 現有物業管理服務總協議期限內的過往交易金額；
- (ii) 根據與蘇高新集團及其聯營公司簽訂的現有合約，截至2027年12月31日止三個年度與物業管理服務相關的估計交易金額；
- (iii) 截至2027年12月31日止三個年度，蘇高新集團及其聯營公司將交付的預計建築面積及物業數量（該等項目將需要物業管理服務）；
- (iv) 就蘇高新集團及其聯營公司擁有或使用的物業及設施收取的估計管理費；及
- (v) 就向蘇高新集團及其聯營公司提供的增值服務收取的估計服務費。

訂立新物業管理服務總協議的理由及裨益

本集團30年多來一直受蘇高新集團及其聯營公司委聘提供物業管理服務。預計本集團在現有物業管理服務總協議期限屆滿后，將繼續在其一般及日常業務過程中提供該服務。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後提供)認為，新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，將在本集團的一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

(3) 新服務採購框架協議

日期

2024年11月28日

訂約方

(a) 潤嘉(本公司全資附屬公司)；及

(b) 高新自來水。

期限

在遵守上市規則的前提下，期限自2025年1月1日起至2027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

根據新服務採購框架協議，潤嘉將向高新自來水提供(i)設施及供水保養服務(「保養服務」)；及(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新服務採購框架協議的主要條款一致。

新服務採購框架協議期限開始後，現有服務採購框架協議(期限至2025年12月31日止)將終止。

定價政策

根據新服務採購框架協議，潤嘉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，乃參考現行市價及潤嘉向獨立第三方提供類似服務時所收取的價格。

潤嘉向高新自來水提供的服務條款不會優於向獨立第三方提供的類似服務條款。

付款安排

根據新服務採購框架協議項下擬進行交易應付潤嘉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。

過往交易金額

現有服務採購框架協議自2023年9月4日起至2023年12月31日止期間、截至2024年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度的現有年度上限載列如下：

	自2023年 9月4日起 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

現有服務採購框架協議自2023年9月4日起至2023年12月31日止期間及截至2024年9月30日止九個月的實際交易金額載列如下：

	自2023年 9月4日起 至2023年 12月31日 止期間 人民幣千元	截至2024年 9月30日 止九個月 人民幣千元
保養服務	3,425	19,678
水處理服務	2,034	3,149

建議年度上限

新服務採購框架協議截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2026年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2027年 12月31日 止年度 人民幣千元
保養服務	25,000	25,000	25,000
水處理服務	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>
總計	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮的因素包括(i)現有服務採購框架協議項下的過往交易金額；及(ii)高新自來水於新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。

訂立新服務採購框架協議的理由及裨益

潤嘉自2021年起一直向高新自來水提供保養服務及水處理服務。董事會認為，潤嘉繼續向高新自來水提供服務將為本集團帶來可持續的服務收入。

現有服務採購框架協議的原期限將於2025年12月31日結束。為使本集團所有持續關連交易協議的期限所涵蓋的期間均相同從而方便管理，董事會決定訂立新服務採購框架協議。現有服務採購框架協議應自新服務採購框架協議的期限開始日期起終止。潤嘉及高新自來水均毋須因終止現有服務採購框架協議而向另一方支付任何賠償。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新服務採購框架協議及其項下擬進行交易的條款(包括建議年度上限)屬公平合理，按正常商業條款訂立，於本集團的一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於潤嘉將繼續根據新服務採購框架協議向高新自來水提供保養服務及水處理服務(與現有服務採購框架協議相同)，董事認為終止現有服務採購框架協議屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，將不會對本公司業務、經營或財務狀況造成任何重大不利影響。

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，以確保其與新供水總協議、新物業管理服務總協議及新服務採購框架協議所載的原則及條文一致。

新供水總協議

為確保(i)價格條款符合新供水總協議，本集團運營部將每月收集以下資料：

- (a) 當地相關監管部門公佈的適用於蘇州虎丘區所有用戶的水費及調整(如有)；及
- (b) 本集團所需水量。

收集相關資料後，本集團財務管理部將檢查並確保本集團就向高新自來水購水實際應付的水費乃按所需水量乘以當地相關監管部門公佈的購買單價計算。

此外，本集團運營部亦將對從高新自來水收到的月度發票與(i)水錶上顯示的用水量；及(ii)歷史發票進行核查及比較，以確保本集團應付水費屬公平合理。

新物業管理服務總協議

為確保價格條款符合新物業管理服務總協議並參考類似產品或服務的現行市價，本集團營銷部於訂立任何個別協議前將收集以下資料：

- (a) 就本集團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)向獨立第三方提供的報價；
- (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物業管理公司就可比較交易向獨立第三方收取的價格(如有)；及
- (c) 相關政府部門發佈的指導價(如有)。

收集相關資料後，本集團營銷部將釐定就物業管理服務向蘇高新集團提出的價格，有關價格將不低於本集團向獨立第三方提出的價格。

新服務採購框架協議

為確保價格條款符合新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) 就潤嘉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)向獨立第三方提供的報價；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高新自來水提出的價格，有關價格將不低於潤嘉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，以審查及評估新供水總協議、新物業管理服務總協議及新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，而管理團隊將每季就交易總額及年度上限使用率編製報告，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新供水總協議、新物業管理服務總協議及新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。

潤嘉

潤嘉為一家於中國成立的有限公司，主要從事工程建設服務。其為本公司之全資附屬公司。

蘇高新公司

蘇高新公司為一家於中國成立的國有全資公司，主要從事城市建設、提供城市服務及產業園區建設及管理。其為本公司的控股股東。

高新自來水

高新自來水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，高新自來水由蘇高新公司（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擁有7.1%權益，而蘇州新區高新技術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。

董事會批准

概無董事被認為分別於新供水總協議、新物業管理服務總協議及新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新供水總協議、新物業管理服務總協議及新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，高新自來水為蘇高新公司的非全資附屬公司，而蘇高新公司為本公司控股股東。因此，就上市規則而言，高新自來水及蘇高新公司各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新供水總協議、新物業管理服務總協議及新服務採購框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於有關新供水總協議及新服務採購框架協議最高年度上限的除盈利比率外最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但全部低於5%，新供水總協議、新服務採購框架協議及其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審查及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

由於有關新物業管理服務總協議最高年度上限的除盈利比率外最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審查、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.35條，茲於本公告宣佈現有服務採購框架協議終止。

一般資料

本公司將召開及舉行臨時股東大會，以(其中包括)審議及酌情批准新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。

臨時股東大會上的表決將以投票方式進行。蘇高新公司及其聯繫人須在臨時股東大會上就批准新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易的提呈決議案放棄投票。

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)已告成立，以就新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。贏環球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通函內容，一份載有(其中包括)(i)有關新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)臨時股東大會通告的通函預期於2024年12月20日或之前寄發予股東。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「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)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事

「臨時股東大會」	指	本公司將予召開及舉行的臨時股東大會(或其任何續會),以考慮及酌情批准新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)
「現有物業管理服務總協議」	指	本公司與蘇高新公司於2022年8月5日訂立的物業管理服務總協議
「現有供水總協議」	指	本公司與高新自來水於2022年8月5日訂立的供水總協議
「現有服務採購框架協議」	指	潤嘉與高新自來水於2023年9月4日訂立的服務採購框架協議,其期限自2023年9月4日起至2025年12月31日止(包括首尾兩日)
「高新自來水」	指	蘇州高新區自來水有限公司,一家在中國成立的有限公司,由蘇高新公司擁有92.9%的股權及由蘇州新區高新技術擁有7.1%的股權
「建築面積」	指	建築面積
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立董事委員會,由全體獨立非執行董事(即周雲女士、辛珠女士及劉昕先生)組成,以就新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「贏環球」	指	贏環球融資顧問有限公司,根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,為就新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問

「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會就有關新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)的相關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及董事、本公司或其任何附屬公司最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人及與之並無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新物業管理服務總協議」	指	本公司與蘇高新公司於2024年11月28日訂立的物業管理服務總協議
「新供水總協議」	指	本公司與高新自來水於2024年11月28日訂立的供水總協議
「新服務採購框架協議」	指	潤嘉與高新自來水於2024年11月28日訂立的服務採購框架協議
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為2022年8月11日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「潤嘉」	指	蘇州潤嘉工程有限公司，一家在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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
「蘇高新集團」	指	蘇高新公司及其附屬公司(不包括本集團)
「蘇州新區高新技術」	指	蘇州新區高新技術產業股份有限公司，一家在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%的股權
「平方米」	指	平方米

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 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，2024年11月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事崔曉冬先生、周軍先生及陳明棟先生；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。