

此乃要件 請即處理

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

閣下如對本通函任何內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有的蘇新美好生活服務股份有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



**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  
及  
臨時股東大會通告**

**獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問**



**Minerva Advisory  
贏環球融資顧問**

本公司謹訂於2025年1月15日(星期三)上午十時正假座中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場30樓3001室舉行臨時股東大會，召開臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，且於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.suxinfuwu.com](http://www.suxinfuwu.com))刊登及可供下載。

無論閣下能否出席臨時股東大會，務請按照代表委任表格上印列的指示將表格填妥及簽署並交回至本公司H股證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟不得遲於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時(即不遲於2025年1月14日(星期二)上午十時正)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

2024年12月20日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	14
附錄一 一般資料.....	27
臨時股東大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，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)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「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
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資非上市普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「臨時股東大會」	指	本公司將於2025年1月15日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(包括建議經修訂年度上限)
「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
「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

## 釋 義

「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，相關股份乃以港元認購及買賣並在聯交所上市
「H股證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「H股股東」	指	H股持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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(包括建議經修訂年度上限)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(包括建議經修訂年度上限)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(包括建議經修訂年度上限)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
「最後可行日期」	指	2024年12月19日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

## 釋 義

「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
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「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)
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「%」	指	百分比



**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)

執行董事：

崔曉冬先生(董事長)

周軍先生

陳明棟先生

非執行董事：

李昕女士

曹彬先生

張俊先生

獨立非執行董事：

周雲女士

辛珠女士

劉昕先生

中國註冊辦事處：

中國

江蘇省

蘇州市高新區

獅山路28號

蘇州高新廣場

30樓3001室

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

**持續關連交易  
修訂年度上限  
及  
臨時股東大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為2024年11月28日的公告，內容有關(其中包括)新物業管理服務總協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(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)臨時股東大會通告。

## 背景

茲提述(i)招股章程，內容有關(其中包括)現有物業管理服務總協議。

由於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。

新物業管理服務總協議之主要條款載列如下：

## 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)項統稱為「物業管理服務」)。相關訂約方須訂立個別供水協議，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，並參考獨立第三方就類似服務所提供的條款且不遜於該等條款。除非訂約方在公平磋商後另有約定，否則服務費應按月或按季度支付。

## 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；



## 董事會函件

- (ii) 根據與蘇高新集團及其聯營公司簽訂的現有合約得出的截至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，當中已考慮到蘇高新集團及其聯營公司於2024年下半年啟動的物業管理項目(因此預計大部分服務費將於2025年記錄)，以及該等於2025年啟動的項目；
- (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)。預計蘇高新集團及其聯營公司將委聘本集團提供服務的項目數量將由截至2024年6月30日的65個增加至截至2027年12月31日止三個年度的105個，本集團在管的相應建築面積將由約7.1百萬平方米增加至約11.5百萬平方米；
- (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，當中計及於新物業管理服務總協議期限內，預計將由本集團管理的商業物業數量將大幅增加(佔新增項目約80%)，鑒於預期商業物業在服務質量及規格方面的標準較高，預計商業物業的管理費將高於住宅物業，同時考慮到物業管理費的通貨膨脹因素；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。

考慮到上述確定物業管理服務建議年度上限的基準，特別是截至2027年12月31日止三個年度建議年度上限顯著增加的主要原因是上述新簽署的協議，經計及現有年度上限的使用已接近飽和，董事會認為建議年度上限屬公平合理，且應屬充足並可避免建議年度上限可能在短期內變得不足並導致物業管理服務可能停止的情況，從而對其標的項目造成不必要的干擾。

### 訂立新物業管理服務總協議的理由及裨益

本集團30多年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後，將繼續在其一般及日常業務過程中提供該服務。

## 董事會函件

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見後)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。

### 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，以確保其與新物業管理服務總協議所載的原則及條文一致。

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。

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，以審查及評估新物業管理服務總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。

## 董事會函件

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物業管理服務總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。

#### 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。

#### 上市規則的涵義

於最後可行日期，蘇高新公司為本公司控股股東。因此，就上市規則而言，蘇高新公司為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新物業管理服務總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。

## 董事會批准

概無董事被認為於新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會的推薦建議

獨立董事委員會(經考慮獨立財務顧問的意見)已告成立，並認為(i)新物業管理服務總協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)新物業管理服務總協議項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益，並於本集團一般及日常業務過程中進行。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於臨時股東大會上提呈有關新物業管理服務總協議的決議案。獨立董事委員會函件全文載於本通函第13頁。

## 臨時股東大會

本公司將於2025年1月15日(星期三)上午十時正假座中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場30樓3001室召開及舉行臨時股東大會，以考慮及(如適用)批准該協議及其項下擬進行交易。臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司將於臨時股東大會結束後根據上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發投票結果公告。

根據上市規則第13.39(4)條，任何股東於股東大會上投票須以表決方式進行。因此，將於臨時股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決。

於最後可行日期，蘇高新公司及其聯繫人(持有75,000,000股內資股，相當於本公司已發行股本總額約74.22%)須於臨時股東大會上就有關新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。除蘇高新公司外，概無其他股東於新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，並須於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

本公司將於2025年1月10日(星期五)至2025年1月15日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記，期間將暫停辦理股份過戶登記手續。於2025年1月15日(星期三)名列本公司股東名冊的股東將有權出席臨時股東大會並於會上投票。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及其他適用文件須不遲於2025年1月9日(星期四)下午四時三十分遞交至本公司的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183

## 董事會函件

號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股股東而言)或本公司的註冊辦事處，地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場30樓3001室(就內資股股東而言)，以辦理登記手續。

倘閣下有意委任受委代表出席臨時股東大會，則須按照列印於隨附的代表委任表格的指示將其填妥並交回表格。倘委任受委代表的文據由委任人的授權人士簽署，則有關授權簽署文據的授權書或其他授權文件須經公證證明，並須與文據同時送達。代表委任表格連同經公證核證的授權書或其他授權文件副本須不遲於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時送達本公司的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓(就H股股東而言)或本公司的註冊辦事處，地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場30樓3001室(就內資股股東而言)，方始生效。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦建議

務請閣下垂注(i)本通函所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及獨立財務顧問於達致其意見時所考慮的主要因素及理由。經考慮新物業管理服務總協議的條款、董事會函件及獨立財務顧問函件所提供的資料後，獨立董事委員會認為(i)新物業管理服務總協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)新物業管理服務總協議項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益，並於本集團一般及日常業務過程中進行。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成臨時股東大會通告所載及將於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交易提呈的普通決議案。

## 董事會函件

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為，新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易屬公平合理，並按一般商業條款訂立，並於本集團一般及日常業務過程中進行，其符合本公司及其股東的整體利益，因此建議閣下投票贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
蘇新美好生活服務股份有限公司  
董事長兼執行董事  
崔曉冬先生

2024年12月20日





**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)

敬啟者：

### 重續持續關連交易

吾等提述本公司日期為2024年12月20日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮該協議以及就新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括建議的經修訂年度上限)向閣下提供意見，有關詳情載於通函第4至12頁的「董事會函件」。贏環球已就此獲委任為獨立財務顧問。

吾等敬請閣下垂注通函所載的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經考慮獨立財務顧問於其意見函件所載所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，(i)新物業管理服務總協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)其項下擬進行交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成有關批准新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

蘇新美好生活服務股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

周雲女士

辛珠女士

劉昕先生

謹啟

2024年12月20日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函而編製。

香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心  
18樓1804室  
贏環球融資顧問有限公司

敬啟者：

### 重續持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2024年12月20日的通函(「通函」)所載的「董事會函件」內，而本函件為通函其中一部分。除本函件另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2024年11月28日， 貴公司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。於最後可行日期，根據上市規則，蘇高新公司為 貴公司控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，新物業管理服務總協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。



## 上市規則的涵義

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。

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。概無董事被認為於新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以於考慮獨立財務顧問之推薦建議後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。

## 吾等的獨立性

吾等並未就 貴公司於通函日期前過去兩年之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。除就是次交易已付或應付予吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何其他安排而已經或將向 貴公司或任何可能合理被視為與吾等之獨立性相關之人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條吾等屬獨立人士。於最後可行日期，(a) 贏環球；與(b) 蘇高新集團、 貴集團及其各自的附屬公司及聯營公司之間概無存在任何關係或利益，而可被合理視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

## 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i) 現有物業管理服務總協議；(ii) 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022年年報**」)及截至2023年12月31日止年度的年報(「**2023年年報**」)；(iii) 貴公司日期為2022年8月11日的招股章程(「**招股章程**」)；及(iv) 通函所載的其他資料。

## 獨立財務顧問函件

吾等亦已倚賴通函所載或提述及／或 貴集團、 貴公司董事及管理層（「管理層」）提供予吾等的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或提述及／或提供予吾等的一切聲明、資料、意見及陳述於作出時乃屬真實、準確及完備，且直至臨時股東大會日期將仍屬真實、準確及完備。董事共同及個別地承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴公司資料之詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜致使通函所載任何聲明或通函有所誤導。

吾等並無理由相信吾等於達致吾等意見時所倚賴的任何聲明、資料、意見及陳述屬不真實、不準確或具有誤導性，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實會致使提供予吾等的聲明、資料、意見及陳述不真實、不準確或具有誤導性。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

本函件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

### 所考慮的主要因素及理由

#### 有關 貴集團的資料及新物業管理服務總協議訂約方的背景資料

##### **貴集團**

貴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 貴公司的控股股東。

### 新物業管理服務總協議裨益的理由

誠如招股章程所披露，貴集團主要從事提供城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務(其視為其「核心業務」)。受惠於其歷史及與蘇高新集團的長期關係，貴集團30多年來一直向蘇高新集團提供住宅物業管理服務並隨後將其服務範圍擴大至提供商業物業管理服務。得益於多年的合作，貴集團已深入了解蘇高新集團的業務運營，熟悉其對城市服務及物業管理服務的標準及要求，且有類似地理覆蓋範圍。因此，吾等認為，新物業管理服務總協議有助於貴集團業務的持續穩定，並預期未來將為貴集團產生穩定收入。

基於上文，尤其是(i) 貴集團與蘇高新集團的長期合作關係；(ii) 貴集團熟悉蘇高新集團的特定要求及預期交付成果；及(iii)新物業管理服務總協議項下擬進行的交易本質上將屬經常性，且過去幾年在貴集團的一般及日常業務過程中曾發生類似交易，吾等認為，訂立新物業管理服務總協議乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合貴公司及其股東的整體利益。

### 物業管理服務總協議的主要條款

新物業管理服務總協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2024年11月28日
- 訂約方： (a) 貴公司；及  
(b) 蘇高新公司。
- 期限： 自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)

## 獨立財務顧問函件

- 標的事項：** 貴集團將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供水協議，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、位置及定位；(ii)服務類型、範圍、標準及規定；(iii)預計運營成本(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費用；及(v) 貴集團向獨立第三方提供可供比較服務所收取的價格。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蘇高新集團及其聯營公司擁有或使用 貴集團在管的物業總建築面積乘以每平方米的服務費(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的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，並參考獨立第三方就類似服務所提供的條款且不遜於該等條款。除非訂約各方在公平磋商後另有約定，否則服務費應按月或按季度支付。

## 獨立財務顧問函件

首先，吾等已審閱現有物業管理服務總協議及新物業管理服務總協議，並注意到新物業管理服務總協議的定價及其他主要條款繼續沿用 貴公司與蘇高新集團於2022年8月5日訂立的現有協議所載條款。

其次，誠如招股章程所披露者，就物業管理服務所收取的服務費而言，在預售及交付前階段，有關蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司所開發項目的前期物業管理服務協議主要是經過標準的招標投標程序取得，有關投標會由按照《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》設立的評標委員會評估。招標程序為完善、競爭性及有序的過程，蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司與 貴集團均不能在評選過程中施加影響力。 貴集團不會純粹因為其與蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司的關係而自動獲得物業管理服務協議，在招標過程中， 貴集團的投標視作為與其他物業管理服務提供商提交的投標一同看待。 貴集團就提供物業管理服務收取的費用乃經公平磋商釐定，並由其市場開發部經計及以下因素後制定及審核：項目規模及位置、服務範圍及要求、預期營運成本、合理的利潤率及就獨立第三方物業開發商所開發的類似項目收取的服務費及條款。對於獨立第三方物業開發商所開發的住宅物業項目， 貴集團經過相同的招標程序取得前期物業管理服務協議。此外，於簽訂物業管理服務協議前， 貴集團總經理、市場開發部及內部控制部門將審核物業管理服務協議的條款，並確保協議中所規定的相關條款屬正常商業條款，且屬公平合理。吾等已向管理層查詢，而彼等已確認上述標準招標及投標程序將於新物業管理服務總協議期限內繼續進行。就此而言，吾等注意到，向蘇高新集團提供的定價條款將不遜於未來向獨立第三方客戶提供的定價條款。

再者，吾等已取得及審閱 貴集團於截至2024年12月31日止三個年度所訂立的物業管理服務項目的完整項目清單，並據此選取及審閱合共17份現有物業管理服務項目之合約（「樣本合約」）。就關連項目而言，吾等已就截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年的各類物業管理服務（即(i)城市服務；(ii)商業物業管理服務；及(iii)住宅物業管理服務）各選取一個 貴集團與蘇高新集團及其聯營公司訂立之項目。然而，由於在現有物業管理服務總協議期限內， 貴集團與蘇高新集團僅訂立一個城市服務項目及一個住宅物業管理服務項目，吾等必須挑選該等相同項目以就截至2024年12月31日止三個年度各年抽樣，導



## 獨立財務顧問函件

致合共僅選取五份與蘇高新集團訂立的獨立樣本合約。另一方面，吾等已選取與獨立第三方客戶訂立的12份獨立樣本合約(包括截至2024年12月31日止三個年度的城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務的項目)，以作比較。鑒於吾等選定的樣本合約(包括關連項目及獨立項目)已涵蓋 貴集團提供的所有類型的物業管理服務，並且該等樣本乃從截至2024年12月31日止三個年度各年中選取，吾等認為，所選取的樣本合約為 貴集團的各類物業管理服務提供公允及具代表性意見。根據吾等對樣本合約的審閱，吾等注意到與(i)蘇高新集團及其聯營公司；及(ii)獨立第三方客戶所訂立合約的主要合約條款，包括但不限於服務內容、服務期限、各訂約方的權利和義務及服務費詳情，彼此基本相若及一致。此外，吾等已根據(i)各項目的建築面積；及(ii)各項目的年度服務費相關資料，計算及比較所有樣本合約各自物業管理服務費的費率，並發現向蘇高新集團及其聯營公司收取的服務費處於與獨立第三方客戶訂立的獨立項目的範圍內。

基於上文所述，尤其是(i)向蘇高新集團提供的條款與向獨立第三方客戶提供的條款並無重大差異；及(ii)向蘇高新集團收取的一般物業管理服務費與就類似物業及所提供服務向獨立第三方客戶所收取者相若，吾等認同董事的意見，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 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 物業管理服務年度上限

以下載列(i)截至2024年12月31日止三個年度現有物業管理服務總協議項下現有年度上限；(ii)自蘇高新集團收取的物業管理服務費歷史金額；及(iii)截至2027年12月31日止三個年度之建議年度上限。

	截至 2024年 截至12月31日止年度 2022年                  2023年                  12月31日 止年度 人民幣百萬元 人民幣百萬元 人民幣百萬元		
現有年度上限	48.9	61.1	66.8

## 獨立財務顧問函件

	截至 <b>2024年</b> 截至12月31日止年度 <b>2022年</b> <b>2023年</b> 9月30日 人民幣百萬元 人民幣百萬元 止九個月 人民幣百萬元		
過往交易金額	33.1	59.5	57.3
使用率	67.7%	97.4%	85.8%
截至12月31日止年度			
	<b>2025年</b>	<b>2026年</b>	<b>2027年</b>
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建議年度上限	213.0	256.6	260.1

誠如上文所示，物業管理服務的過往交易金額由截至2022年12月31日止年度的約人民幣33.1百萬元大幅增加至截至2023年12月31日止年度的約人民幣59.5百萬元，相應使用率分別由約67.7%增加至約97.4%，其後於截至2024年9月30日止九個月進一步達約人民幣57.3百萬元，相應使用率約為85.8%。

誠如招股章程所披露，截至2024年12月31日止三個年度的年度上限增加趨勢乃主要由於考慮到蘇高新集團及其聯營公司發展中的新公共設施、商業及住宅物業的交付時間表，預期對物業管理服務的需求增加。除截至2022年12月31日止年度的使用率相對較低(約67.7%)外，貴公司於截至2023年12月31日止年度及截至2024年9月30日止九個月幾乎悉數使用年度上限，使用率分別約為97.4%及85.8%，吾等注意到有關數字可證實上述招股章程所披露的董事觀點。

誠如董事會函件所述，於釐定截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限時，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得出的截至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，當中已考慮到蘇高新集團及其聯營公司於2024年下半年啟動的物業管理項目(因此預計大部分服務費將於2025年記錄)，以及該等於2025年啟動的項目；

## 獨立財務顧問函件

- (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)。預計蘇高新集團及其聯營公司將委聘 貴集團提供服務的項目數量將由截至2024年6月30日的65個增加至截至2027年12月31日止三個年度的105個， 貴集團在管的相應建築面積將由約7.1百萬平方米增加至約11.5百萬平方米；
- (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，當中計及於新物業管理服務總協議期限內，預計將由 貴集團管理的商業物業數量將大幅增加(佔新增項目約80%)，鑒於預期商業物業在服務質量及規格方面的標準較高，預計商業物業的管理費將高於住宅物業，同時考慮到物業管理費的通貨膨脹因素；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。

考慮到上述確定物業管理服務建議年度上限的基準，特別是截至2027年12月31日止三個年度建議年度上限顯著增加的主要原因是上述新簽署的協議，經計及現有年度上限的使用已接近飽和，董事會認為建議年度上限屬公平合理，且應屬充足並可避免建議年度上限可能在短期內變得不足並導致物業管理服務可能停止的情況，從而對其標的項目造成不必要的干擾。

於評估物業管理服務的建議年度上限的合理性時，吾等已向管理層查詢其計算建議年度上限的基準及基本假設，並已取得及審閱建議年度上限的詳細計算工作表(「年度上限工作表」)。吾等注意到，為得出建議年度上限， 貴公司已估算其預期於截至2027年12月31日止三個年度就物業管理服務從蘇高新集團及其聯營公司收取的所有收入，方式為列出以下所有：(i)與蘇高新集團及其聯營公司簽訂的現有物業管理服務項目，該等項目的服務期限超過2024年12月31日或預期未來將以現有條款重續；及(ii)與蘇高新集團及其聯營公司簽訂的新合約，該等合約的服務期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止。對於年度上限工作表中列出的每個項目，吾等通常注意到， 貴公司已編製詳細資料，其中包括(i)項目名稱；(ii)客戶身份；(iii)服務期限；(iv)項目建築面積；(v)根據協議收取的服務費；及(vi)截至2027年12月31日止三個年度各年預計收取的服務費，當中已考慮各個別項目的特定開始日期。吾等已審閱估計未來物業管理服務收入的計算，並無發現重大偏差。



## 獨立財務顧問函件

就截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限大幅增加而言，如上文所述，吾等注意到截至2023年12月31日止年度及截至2024年9月30日止九個月期間的現行年度上限使用率已分別達到約97.4%和85.8%，接近悉數使用。此外，吾等從年度上限工作表的審閱中注意到，截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限大幅增加乃主要由於(i)預計2025年啟動的多個新物業管理項目；及(ii)於2024年啟動的物業管理項目，但由於服務開始日期是在下半年，預計大部分服務費將於2025年及往後記錄。為確定相關未來需求的存在，吾等已取得並審閱29個新項目的支持文件，服務期限於2025年開始(包括23份已簽訂合約及其他合約草案以及蘇高新集團寄發予 貴公司的關於確認接受彼等項目投標的信函)。吾等注意到上述文件所述項目的詳情(如項目名稱、服務期限、服務費或合約金額及總建築面積)與年度上限工作表中所列項目資料相符。上述合約的年度合約總金額約為人民幣183.4百萬元，相當於年度上限增加額人民幣193.3百萬元的約94.9%(年度上限從截至2024年12月31日止年度的人民幣66.8百萬元增加至截至2027年12月31日止年度的人民幣260.1百萬元)。此外，吾等注意到年度上限工作表中所示部分項目的服務期限從2025年下半年或往後開始。由於距離服務開始還有很長一段時間，吾等目前無法獲得該等項目的支持文件。

考慮到上述物業管理服務建議年度上限的確定依據，吾等認為該等年度上限對獨立股東而言屬公平合理的，尤其是考慮到現行年度上限近乎悉數使用，以及 貴公司為避免建議年度上限不足，導致物業管理服務可能在短時間內停止，並對項目產生不必要的影響的情況。

股東應注意，建議年度上限涉及未來事項並根據可能會或不會在直至2027年12月31日整個期間內保持有效的假設估算，並不代表根據其項下擬進行交易將記錄／產生的收入／支出／成本預測。因此，吾等對未來交易實際產生的收入／支出與建議年度上限的對應程度不發表意見。

## 內部監察措施

誠如董事會函件所披露，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場價格，貴集團營銷部門於訂立任何個別協議前將收集以下資料：

- (a) 獨立第三方就 貴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)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，貴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 貴集團向獨立第三方提出的價格。

此外，貴公司亦已設立監察程序，由 貴集團的各部門負責實施、監察及檢討該等程序。每季度將進行定期檢查，以審查及評估新物業管理服務總協議項下擬進行交易是否按照其條款進行，及具體交易的收費價格是否屬公平合理且符合上述定價政策。

就於現有物業管理服務總協議期限內訂立的項目而言，招股章程內披露，於簽訂物業管理服務協議前，總經理、市場開發部及內部控制部門將審核物業管理服務協議的條款，並確保協議中所規定的相關條款屬正常商業條款，且屬公平合理。吾等已在選定的樣本合約範圍內取得並審閱與蘇高新集團訂立的項目的批准記錄，並注意到，各項目均進行一項流程，據此該等合約首先由市場開發部編製，再取得多個部門及高級管理層(包括但不限於內部控制部門、財務總監及總經理)的批准。

鑒於上文所述，吾等認為，於根據新物業管理服務總協議提供物業管理服務方面，內部控制措施(倘獲 貴公司有效實施)足以保障股東的利益。因此，吾等認為已設有內部控制程序並符合上述內部措施。

外部核數師及獨立非執行董事的審閱

根據上市規則第14A.56條，貴公司須委聘外部核數師對持續關連交易進行年度審閱，以查核及確認(其中包括)是否有遵循定價條款及相關上限是否有被超越。經參考2022年年報及2023年年報，貴公司已委聘貴公司獨立核數師安永會計師事務所(「核數師」)根據《香港鑑證業務準則3000》(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的鑑證業務」並參考香港會計師公會頒佈的實務說明第740號(經修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，對有關現有物業管理服務總協議的持續關連交易(「過往交易」)出具報告。吾等已取得並審閱核數師就截至2022年及2023年12月31日止年度發出的報告，並注意到核數師基於其所執行工作已總括認為，據其所悉，並無任何事宜致使彼等相信過往交易：

- (i) 並無獲董事會批准；
- (ii) 在各重大方面並無按照貴集團的定價政策進行；
- (iii) 在各重大方面並無根據規管過往交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出貴公司設定的相關上限金額。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事須每年審閱持續關連交易，並於貴公司年報內確認持續關連交易是否：(a)於貴集團之一般及日常業務過程中訂立；(b)按正常商業條款或更佳條款進行；及(c)按公平合理並符合貴公司及股東整體利益之相關條款進行。吾等注意到獨立非執行董事已於2022年年報及2023年年報內就過往交易發出有關確認書。

基於上文所述，吾等認為上述內部控制程序的實施能確保新物業管理服務總協議的定價條款符合正常商業條款，屬公平合理，尤其是有關條款對貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供的條款，且物業管理服務可按照新物業管理服務總協議內所協定之方式並遵照上市規則第14A章進行。

## 獨立財務顧問函件

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為新物業管理服務總協議及其項下擬進行的交易(包括年度上限)(i)乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)符合正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等本身亦推薦獨立股東在臨時股東大會上投票贊成相關決議案以批准新物業管理服務總協議及相關年度上限。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

中國  
江蘇省蘇州市  
高新區獅山路28號  
蘇州高新廣場  
30樓3001室  
蘇新美好生活服務股份有限公司

代表  
贏環球融資顧問有限公司  
董事  
**Sancho Ho**  
謹啟

2024年12月20日

附註：Sancho Ho先生為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並為贏環球融資顧問有限公司有關第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之負責人員。Ho先生於香港機構融資行業積逾10年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團註冊資本中的權益及淡倉

於最後可行日期，董事、監事及本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### (b) 主要股東

就董事所知，於最後可行日期，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	於本公司相關類別 股份持有的股份 <sup>(1)</sup>		佔本公司 已發行股本 總額百分比 (概約)
			數目	百分比 (概約)	
蘇高新公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	內資股	69,846,825 (L)	93.13%	69.12%
	受控制法團權益	內資股	5,153,175 (L)	6.87%	5.10%
蘇高新城建發展(蘇州)有限公司 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	內資股	5,153,175 (L)	6.87%	5.10%
財通證券股份有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	H股	6,652,000 (L)	25.54%	6.58%

股東名稱/姓名	權益性質	股份類別	於本公司相關類別 股份持有的股份 <sup>(1)</sup>		佔本公司 已發行股本 總額百分比 (概約)
			數目	百分比 (概約)	
財通基金管理有限公司 <sup>(3)</sup>	其他	H股	6,652,000 (L)	25.54%	6.58%
陳艾花 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	H股	2,707,500 (L)	10.39%	2.68%
蘇州中設建設集團 有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	H股	2,707,500 (L)	10.39%	2.68%
陳潔 <sup>(5)</sup>	受控制法團權益	H股	1,359,500 (L)	5.22%	1.35%
蘇州阡陌鄉建旅遊 發展有限公司 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	H股	1,359,500 (L)	5.22%	1.35%
廈門國際銀行股份 有限公司 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	H股	2,325,500 (L)	8.93%	2.30%
廈門國際投資有限公司 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	H股	2,325,500 (L)	8.93%	2.30%
集友國際金融控股 有限公司 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	H股	2,325,500 (L)	8.93%	2.30%
集友銀行有限公司 <sup>(6)</sup>	受控制法團權益	H股	2,325,500 (L)	8.93%	2.30%
集友國際資本有限公司 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	H股	2,325,500 (L)	8.93%	2.30%
國投泰康信託有限公司 <sup>(7)</sup>	受託人	H股	4,076,500 (L)	15.65%	4.03%
建信基金管理有限 責任公司 <sup>(8)</sup>	投資經理	H股	2,682,000 (L)	10.30%	2.65%
金偉康 <sup>(9)</sup>	受控制法團權益	H股	2,682,000 (L)	10.30%	2.65%
蘇州建鑫建設集團 有限公司 <sup>(9)</sup>	實益擁有人	H股	2,682,000 (L)	10.30%	2.65%

股東名稱/姓名	權益性質	股份類別	於本公司相關類別 股份持有的股份 <sup>(1)</sup>		佔本公司 已發行股本 總額百分比 (概約)
			數目	百分比 (概約)	
劉春明 <sup>(10)</sup>	受控制法團權益	H股	1,351,000 (L)	5.19%	1.34%
江蘇國威保安服務 有限公司 <sup>(10)</sup>	實益擁有人	H股	1,351,000 (L)	5.19%	1.34%
陸建超 <sup>(11)</sup>	受控制法團權益	H股	1,351,000 (L)	5.19%	1.34%
蘇州市中港建築有限公司	實益擁有人	H股	1,351,000 (L)	5.19%	1.34%
上海國際信託有限公司 <sup>(12)</sup>	受託人	H股	6,764,000 (L)	25.97%	6.69%
吳祥英	實益擁有人	H股	1,335,000 (L)	5.13%	1.32%
余朝權 <sup>(13)</sup>	受控制法團權益	H股	1,335,000 (L)	5.13%	1.32%
趙果 <sup>(13)</sup>	受控制法團權益	H股	1,335,000 (L)	5.13%	1.32%
上海源源溶溶企業管理 合夥企業(有限合夥) <sup>(13)</sup>	實益擁有人	H股	1,335,000 (L)	5.13%	1.32%
鄭衛東 <sup>(14)</sup>	受控制法團權益	H股	1,358,500 (L)	5.22%	1.34%
蘇州東宇建設發展 有限公司 <sup>(14)</sup>	實益擁有人	H股	1,358,500 (L)	5.22%	1.34%
周剛 <sup>(15)</sup>	受控制法團權益	H股	1,359,500 (L)	5.22%	1.35%
蘇州廣林建設 有限責任公司 <sup>(15)</sup>	實益擁有人	H股	1,359,500 (L)	5.22%	1.35%



股東名稱/姓名	權益性質	股份類別	於本公司相關類別 股份持有的股份 <sup>(1)</sup>		佔本公司
			數目	百分比 (概約)	已發行股本 總額百分比 (概約)
陳紅光 <sup>(16)</sup>	受控制法團權益	H股	2,682,000 (L)	10.30%	2.65%
許學雷	實益擁有人	H股	1,358,500 (L)	5.22%	1.34%
吳曄 <sup>(17)</sup>	受控制法團權益	H股	2,702,500 (L)	10.38%	2.67%
蘇州上揚環境技術 有限公司 <sup>(17)</sup>	實益擁有人	H股	2,702,500 (L)	10.38%	2.67%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份的好倉。
- (2) 蘇高新城建發展(蘇州)有限公司由蘇高新公司全資擁有。根據證券及期貨條例，蘇高新公司被視為於蘇高新城建發展(蘇州)有限公司持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 財通基金管理有限公司由財通證券股份有限公司擁有40%權益。根據證券及期貨條例，財通證券股份有限公司被視為於財通基金管理有限公司持有的股份中擁有權益。根據財通基金管理有限公司於2022年8月26日存檔的權益披露，財通基金管理有限公司作為財通基金源滬海外160號(QDII)單一資產管理計劃、財通基金智選海外161號(QDII)單一資產管理計劃、財通基金精選海外162號(QDII)單一資產管理計劃及財通基金億通海外163號(QDII)單一資產管理計劃的資產管理人，通過該等QDII資管計劃分別持有本公司1,335,000股H股、1,335,000股H股、2,682,000股H股及1,300,000股H股。
- (4) 蘇州中設建設集團有限公司由陳艾花擁有84%權益。根據證券及期貨條例，陳艾花被視為於蘇州中設建設集團有限公司持有的股份中擁有權益。
- (5) 根據公開紀錄，蘇州阡陌鄉建旅遊發展有限公司由陳潔擁有85%權益。根據證券及期貨條例，陳潔被視為於蘇州阡陌鄉建旅遊發展有限公司持有的股份中擁有權益。
- (6) 集友國際資本有限公司由集友銀行有限公司全資擁有，而集友銀行有限公司由集友國際金融控股有限公司擁有69.63%權益。集友國際金融控股有限公司由廈門國際投資有限公司全資擁有，而廈門國際投資有限公司由廈門國際銀行股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，廈門國際銀行股份有限公司、廈門國際投資有限公司、集友國際金融控股有限公司及集友銀行有限公司均被視為於集友國際資本有限公司持有的股份中擁有權益。



- (7) 根據國投泰康信託有限公司於2022年8月26日存檔的披露權益通知，國投泰康信託有限公司作為SDIC Taikang Trust — Ruijin No. 40 QDII Single Fund Trust、SDIC Taikang Trust — Ruijin No. 41 QDII Single Fund Trust及SDIC Taikang Trust — Ruijin No. 42 QDII Single Fund Trust的受託人，通過該等信託分別持有本公司1,358,500股H股、1,359,500股H股及1,358,500股H股。
- (8) 根據建信基金管理有限責任公司於2022年8月26日存檔的權益披露，該等股份由建信基金管理有限責任公司代其管理的建信海外掘金91號單一資產管理計劃持有。
- (9) 蘇州建鑫建設集團有限公司由金偉康擁有62.37%權益。根據證券及期貨條例，金偉康被視為於蘇州建鑫建設集團有限公司持有的股份中擁有權益。
- (10) 江蘇國威保安服務有限公司由劉春明擁有90%權益。根據證券及期貨條例，劉春明被視為於江蘇國威保安服務有限公司持有的股份中擁有權益。
- (11) 根據陸建超於2022年8月30日存檔的權益披露，陸建超透過其所控制的法團於股份中擁有權益。
- (12) 根據上海國際信託有限公司於2022年9月21日存檔的權益披露，上海國際信託有限公司作為上海信託鉑金系列香港市場投資單一資金信託(GJ-13-22010)、上海信託鉑金系列香港市場投資單一資金信託(GJ-13-22011)、上海信託鉑金系列香港市場投資單一資金信託(GJ-13-22012)及上海信託鉑金系列香港市場投資單一資金信託(GJ-13-22013)的受託人，通過該等信託分別持有本公司1,351,000股H股、2,702,500股H股、1,351,000股H股及1,359,500股H股。
- (13) 上海源源溶溶企業管理合夥企業(有限合夥)由趙果及余朝權分別擁有80%及20%權益。根據證券及期貨條例，趙果及余朝權被視為於其所控制的法團上海源源溶溶企業管理合夥企業(有限合夥)持有的股份中擁有權益。
- (14) 蘇州東宇建設發展有限公司由鄭衛東擁有80%權益。根據證券及期貨條例，鄭衛東被視為於蘇州東宇建設發展有限公司持有的股份中擁有權益。
- (15) 蘇州廣林建設有限責任公司由周剛擁有85.01%權益。根據證券及期貨條例，周剛被視為於蘇州廣林建設有限責任公司持有的股份中擁有權益。
- (16) 蘇州晨光建設集團有限公司直接持有2,682,000股H股。蘇州晨光建設集團有限公司由陳紅光擁有90%權益。根據證券及期貨條例，陳紅光被視為於蘇州晨光建設集團有限公司持有的股份中擁有權益。
- (17) 蘇州上揚環境技術有限公司由吳曄擁有70%權益。根據證券及期貨條例，吳曄被視為於蘇州上揚環境技術有限公司持有的股份中擁有權益。

- (18) 李欣女士，非執行董事，亦為蘇高新公司財務管理部主任。曹彬先生，非執行董事，亦為(i)蘇高新公司運營管理部主任；及(ii)蘇高新城建發展(蘇州)有限公司董事。張偉先生，監事，亦為蘇高新公司內控部副主任。除所披露者外，於最後可行日期，概無董事或監事擔任於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何人士(除董事、監事及本公司最高行政人員外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，其須根據證券及期貨條例第336條登記於根據該條例存置的名冊。除以上所披露者外，概無董事擔任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益的公司董事或僱員。

### 3. 競爭業務

於最後可行日期，就董事所知，概無董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人於任何構成或可能構成本公司競爭業務的業務中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 董事及監事服務合約

於最後可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約或委任函件(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

### 5. 董事及監事於資產／合約的權益及其他權益

於最後可行日期，除本通函所披露者外：

- (a) 概無董事或監事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事或監事亦為本公司任何主要股東的僱員或董事。

概無董事或監事直接或間接於在本通函日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 專家資格及同意書

曾於本通函提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
贏環球融資顧問有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後可行日期，上述專家(i)已就刊發本通函發出同意書，同意分別按照本通函所載形式及內容於本通函內轉載其函件或意見並提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；(ii)概無持有本集團任何成員公司的任何直接或間接股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利(不論是否可依法強制執行)；及(iii)概無於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事已確認，自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本公司財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

## 8. 備覽文件

新物業管理服務總協議的副本將自本通函日期起至臨時股東大會當日(包括該日，即不少於14日期間)止於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://www.suxinfuwu.com/>)可供線上閱覽。

## 臨時股東大會通告



**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)

## 臨時股東大會通告

茲通告蘇新美好生活服務股份有限公司(「本公司」)謹訂於2025年1月15日(星期三)上午十時正假座中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場30樓3001室舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案。

### 普通決議案

「動議謹此確認及批准本公司與蘇州蘇高新集團有限公司訂立日期為2024年11月28日的物業管理服務總協議(「新物業管理服務總協議」)及其項下擬進行交易(包括有關建議經修訂年度上限)，以及謹此授權本公司董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與新物業管理服務總協議及其項下擬進行交易有關或與此有關的任何事項。」

承董事會命  
蘇新美好生活服務股份有限公司  
董事長兼執行董事  
崔曉冬先生

香港，2024年12月20日

於本通告日期，本公司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。

附註：

- (1) 除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年12月20日的通函所界定者具有相同涵義。

## 臨時股東大會通告

- (2) 臨時股東大會上的決議案的所有表決將根據上市規則以投票方式進行，而投票結果將會按照上市規則登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.suxinfuwu.com](http://www.suxinfuwu.com))。
- (3) 為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年1月10日(星期五)至2025年1月15日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記，期間將暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於2025年1月9日(星期四)下午四時三十分遞交至本公司的H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(就H股股東而言)或本公司的註冊辦事處，地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場30樓3001室(就內資股股東而言)，以辦理登記手續。於2025年1月15日(星期三)名列本公司股東名冊的股東將有權出席臨時股東大會並於會上投票。
- (4) 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，均可委任一名或多名人士代其出席會議並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。如委任的受委代表多於一人，委任時應註明每名受委代表所代表的股份數目及類別。
- (5) 股東須以書面形式委任受委代表，由股東簽署或由其以書面形式正式授權的代理人簽署。如股東為公司，代表委任表格應加蓋公司印章或由其董事或以書面形式正式委任的代理人簽署。如代表委任表格由股東的代理人簽署，則授權此代理人簽署的授權書或其他授權文件必須經公證。就H股股東而言，上述文件須不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前(即2025年1月14日(星期二)上午十時正(香港時間)前)送達H股證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。就內資股股東而言，代表委任表格連同經公證核證的授權書或其他授權文件(如有)須不遲於臨時股東大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前(即2025年1月14日(星期二)上午十時正前)送達本公司(地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場30樓3001室)，方為有效。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東大會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表的文據將被視為撤回論。
- (6) 股東出席臨時股東大會時須出示身份證明文件。
- (7) 如股東委任受委代表代其出席臨時股東大會，該受委代表須出示其身份證明文件及委任者或其法律代表已簽署的註明簽發日期的授權書或其他文件。如法人股東代表出席臨時股東大會，該代表必須出示其身份證明文件及經公證的董事會或其他權力機構通過的決議案副本或該法人股東發出的經公證的授權文件副本。
- (8) 本公司的聯繫方式如下：

地址： 蘇新美好生活服務股份有限公司  
中國江蘇省蘇州市  
高新區獅山路28號  
蘇州高新廣場30樓3001室

電話： (86) 0512-68251855

聯絡人： 趙宇

電郵： [investors@suxinfuwu.com](mailto:investors@suxinfuwu.com)