

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)

### 全球發售所得款項淨額用途變動

茲提述就本公司H股以全球發售方式在聯交所主板上市而刊發的招股章程。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(計及部分行使超額配股權所取得所得款項淨額8,780,000港元)合共約為176,300,000港元。

#### 所得款項淨額用途變動

基於下文「所得款項淨額用途變動的理由」一節所述理由，於2023年4月27日，董事會議決變更所得款項淨額用途，致使用於「戰略投資」的未動用所得款項淨額約38,800,000港元，以及用於「擴大及豐富增值服務」項下「投資於提供養老、護理及醫療服務的公司」的全部未動用所得款項淨額約14,100,000港元(即未動用所得款項淨額合共約52,900,000港元)將重新分配，以就「收購」項下收購以供自用及租賃的香港寫字樓提供資金。

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	招股章程 所載所得 款項淨額 擬定用途 百萬港元	佔所得 款項淨額 總數百分比	於 本公告日期 已動用或 保留所得 款項淨額 百萬港元	於 本公告日期 尚未動用 或未有 計劃所得 款項淨額 百萬港元	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
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	30.0	2.86	50.04	50.04	2024年 12月31日前
	收購以供自用及租賃的香 港寫字樓	無	0	無	無	52.9	2023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	52.9	30.0	0	52.9	14.1	2024年 12月31日前
擴大及豐富增值 服務	建立我們自有的「蘇新樂 居」品牌及推出人才公 寓管理及運營服務	26.4	15.0	5.7	20.7	20.7	2024年 12月31日前
	投資於提供養老、護理及 醫療服務的公司	14.1	8.0	0	14.1	—	—
技術投資	投資於我們的技術及智能 運營	7.1	4.0	0.69	6.41	6.41	2024年 12月31日前
人才培養及挽留		5.3	3.0	0.29	5.01	5.01	2024年 12月31日前
營運資金及其他 一般企業用途		17.6	10.0	14.29	3.31	3.31	2024年 12月31日前
	總計	<u>176.3</u>		<u>23.83</u>	<u>152.47</u>	<u>152.47</u>	

附註：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。

## 所得款項淨額用途變動的理由

### 戰略投資

本公司原計劃將所得款項淨額的30%約52,900,000港元投資於「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」，拓展垃圾集運業務至上游的前端收集業務，讓垃圾集運業務產業鏈進一步完善，與本公司住宅物業服務和商業物業服務進一步協同。本公司第三座垃圾集運中心環山路集運中心於2022年12月31日正式投入運營。本公司原計劃動用所得款項淨額約48,000,000港元為建設有關垃圾集運中心提供資金。然而，由於2022年新冠狀病毒疫情重臨，導致中國的外匯程序出現延誤及不確定性。為確保該垃圾集運中心準時開放及運營，本公司最終動用其內部資源以償付建築成本及其他所需開支。因此，本公司擬將所得款項淨額約38,800,000港元重新分配至「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」，而餘下所得款項淨額14,100,000港元將繼續用於為本集團垃圾集運中心日常運營提供資金。

### 擴大及豐富增值服務

本公司原計劃將所得款項淨額的8%約14,100,000港元投資於「提供養老、護理及醫療服務的公司」。於2020年12月，本公司投資於蘇高新怡養，通過前期與成熟養老服務公司合作，通過參股投資並參與經營方式，涉足寄養服務、專業護理及醫養結合服務等領域、積累業務經驗，為將來養老、護理、醫療服務行業奠定基礎。根據成立蘇高新怡養前發佈的可行性報告，預期蘇高新怡養的財務狀況將在運營第三年達到收支平衡。於2022財政年度，本集團積極致力於其營銷活動，以加強蘇高新怡養的宣傳及品牌影響力，並採取全員營銷模式、成本控制措施等相關措施，以改善蘇高新怡養的財務狀況。然而，儘管本集團已作出努力，但蘇高新怡養的運營持續不符合本集團預期，根據其管理賬目，蘇高新怡養在2023年首三個月繼續錄得大額虧損，並預期於截至2023年12月31日止年度錄得進一步虧損。由於董事會認為蘇高新怡養的未來運營狀況仍存在不確定性，於2023年3月24日，本公司建議在蘇州公共資源交易中心通過公開招標出售蘇高新怡養的49%股權。有關詳情請參閱本公司日期為2023年3月24日的公告。由於建議出售事項不一定會落實進行，本公司將遵守所有上市規則在適當時候刊發公告。董事會已重新審視其在該領域的策略，並認為鑒於其他養老服務公司的整體運營存在不確

定性，投資於該等公司可能不利於本集團，因此，本公司擬重新分配原計劃的所得款項淨額約14,100,000港元至「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」。

### 收購以供自用及租賃的香港寫字樓

本集團持有蘇州的金獅大廈及金鄰公寓的若干單位，並將其出租以獲取租金收入。此外，本集團出租蘇高新集團所開發的美林公寓，並分租予企業客戶，亦將金山垃圾集運中心的若干單位出租予當地城管局的工作人員作行政及辦公室用途。憑藉本集團透過物業管理服務培養本集團與居民及租戶之間的積極參與及密切關係，特別是本集團所管理商業樓宇的企業客戶，本集團得以吸引並招徠優質租戶進駐本集團物業以提供租賃服務，從而提高本集團的資產利用率，令收入來源進一步多元化。

為了對股東帶來最大價值並加快其擴張步伐，本公司擬在香港複製本集團的物業租賃業務模式，首先在香港購入一座寫字樓，部分用作自用及部分用作租賃用途，作為本公司在香港的有形平台。本公司相信，在香港設立實體機構，將有助於進一步加強本公司與香港之間的深度合作，與本公司轉型、升級、拓展及深化其香港物業租賃業務的未來發展目標一致。本公司積極發展香港市場，深入了解香港物業市場，加強組織架構，改善服務品質，爭取成為蘇州在香港的窗口單位，包括優先向蘇州的公司出租寫字樓。

受新冠狀病毒疫情及全球經濟衰退影響，目前香港寫字樓資產價值處於自2018年以來的低位，根據香港差餉物業估價署發佈的《私人寫字樓—核心地區甲級寫字樓的租金及售價指數(1984年起)》的相關物業市場統計數據，核心地區甲級寫字樓價格指數下降約22%。此外，香港政府在2020年取消非住宅物業交易的雙倍從價印花稅，超過20,000,000港元的資產購置印花稅從8.5%下降到4.25%，降低了寫字樓購置成本。香港自2023年通關後，經濟開始逐步復蘇升溫，商業房地產服務公司仲量聯行於2023年1月發佈的研究報告指出，受惠於與內地通關，預期2023年香港投資物業成交總額上升10至15%。目前香港寫字樓價格、印花稅費正處於低位，因此本公司認為，正處於香港購置寫字樓資產的良好時機。有關建議收購項目符合中國政府的「十四五」規劃，讓本公司得以把握「一帶一路」等國家戰略機遇，有利於本集團融入粵港澳大灣區發展進程。

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

除本公告所披露者外，餘下未動用所得款項淨額用途概無其他變動。

## 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：

「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	蘇新美好生活服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，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	具有招股章程所賦予涵義
「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，乃以港元認購及買賣，並在聯交所主板上市
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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176,300,000港元（扣除包銷佣金及其他開支）
「超額配股權」	指	本公司就全球發售授出及發行最多1,047,000股額外H股的購股權
「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
「股東」	指	本公司股東
「蘇高新怡養」	指	蘇高新怡養健康管理有限公司，於2022年12月在中國成立的有限責任公司，本公司持有其49%股權
「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，2023年4月27日

於本公告日期，執行董事為崔曉冬先生、周軍先生及周麗娟女士；非執行董事為蔡金春先生、唐春杉先生及張俊先生；以及獨立非執行董事為周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。