

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)

**建議透過公開招標出售  
蘇州匯融商旅發展有限公司股權**

**建議出售事項**

董事會宣佈，本公司建議透過於蘇州交易中心進行公開招標出售銷售股權。根據蘇州交易中心的規定，中標者須與本公司訂立資產交易合同。

底價為人民幣60,302,500元，乃參考獨立估值師於2022年9月30日按資產基礎法作出的銷售股權估值釐定。最終代價須視乎最終投標價而定，惟不得低於底價。

**上市規則之涵義**

根據底價(作為計算基準)，有關建議出售事項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，按底價進行之建議出售事項(倘落實)將構成本公司之須予披露交易，亦可能構成上市規則第14A章項下之關連交易(倘中標者為上市規則界定之關連人士)。

於建議出售事項的最終代價及中標者身分確認後，本公司將根據上市規則第14章及第14A章的所有適用規定刊發適當公佈。

由於建議出售事項不一定會進行，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。

## 緒言

董事會宣佈，本公司建議透過於蘇州交易中心進行公開招標出售銷售股權。由於本公司為國有控股上市公司，根據有關出售國有產權的法規，出售其國有產權須通過合資格產權交易所機構進行公開招標程序。因此，建議出售事項將透過蘇州交易中心進行。根據蘇州交易中心的規定，中標者須就建議出售事項與本公司訂立資產交易合同。

## 建議出售事項之主要條款

### 公開招標

本公司將按照規定於蘇州交易中心進行公開招標程序。有意競標者須符合蘇州交易中心指定的資格標準，並須於蘇州交易中心指定時間內向蘇州交易中心支付按金人民幣6,500,000元。

### 公開招標日期及程序

公開招標公告已於2023年6月15日在蘇州交易中心網站公佈。

建議出售事項的公示期為自公開招標公告日期起計30個工作日。於有關公示期內，有意競標者可表明其有意購買銷售股權並登記為有意競標者。倘有兩名或以上競標者，則會根據蘇州交易中心的招標程序決定中標者。於完成相關招標程序後，蘇州交易中心將通知本公司有關中標者的身分。於中標者接獲蘇州交易中心通知後3個工作日內，本公司須與該中標者訂立資產交易協議。

於本公告日期，尚未釐定相關資產交易協議的重大資料及主要條款，包括中標者的身分、最終代價、付款、交付及轉讓時間。本公司將於確定中標者後訂立資產交易協議，並根據上市規則第14章及／或第14A章作出進一步公告。於本公告日期，本公司尚未與任何人士就建議出售事項訂立資產轉讓協議。

## 代價

底價為人民幣60,302,500元，乃參考獨立估值師中通誠資產評估有限公司於2022年9月30日按資產基礎法作出的銷售股權估值釐定。

建議出售事項的最終代價須視乎於蘇州交易中心作出的最終投標價而定，惟無論如何不得低於底價。中標者須於相關資產轉讓協議日期起計5個工作日內向蘇州交易中心指定的賬戶支付建議出售事項的最終代價減先前支付予蘇州交易中心的按金。待相關資產轉讓協議訂明的先決條件獲達成後，蘇州交易中心將向本公司指定的賬戶支付最終代價。

## 進行建議出售事項之理由及裨益

自本集團於2012年投資於目標公司以來，本集團並無自目標公司收取任何股息。於2022年，目標公司甚至因遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策而錄得重大經營虧損。鑒於目標公司的過往表現及與本集團於目標公司的投資有關的投資回報，本集團擬透過建議出售事項收回其對目標公司的投資，並將其資源重新調配至發展本集團的主要業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，建議出售事項及其項下擬進行交易的主要條款及條件屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 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。

## 目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業租賃。於本公告日期，目標公司由本集團擁有3.167%、蘇州新澁投資發展有限公司(「蘇州新澁」)擁有60.722%、蘇州建融集團有限公司(「蘇州建融」)擁有27.777%、蘇州市澁墅關現代農業綜合開發有限公司(「蘇州澁墅關」)擁有4.167%及蘇州高新區澁通市政服務有限公司(「蘇州高新澁通」)擁有4.167%。蘇州新澁及蘇州建融的最終實益擁有人均為蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳。蘇州澁墅關的最終實益擁有人為蘇州市虎丘區人民政府。蘇州高新澁通的最終實益擁有人為蘇州澁墅關經濟技術開發區管理委員會。

目標公司截至2022年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣千元) (未經審核)	2022年 (人民幣千元) (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)	4,189	(17,343)
除稅後溢利／(虧損)	4,150	(17,343)

於2022年12月31日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣1,734,696,400元。

緊隨建議出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權。

## 建議出售事項之財務影響及所得款項用途

於本公佈日期，建議出售事項的最終代價尚未釐定。根據底價(作為計算基準)，本公司預期就建議出售事項(倘落實)錄得收益約人民幣1,000,000元。該收益乃參考底價與目標公司投資賬面值之間的差額約人民幣59,000,000元計算。然而，建議出售事項之實際收益須待建議出售事項之最終代價釐定後方可確定，並須待本公司核數師審核後方可作實。本公司擬將建議出售事項之所得款項用作本集團之一般營運資金。

## 上市規則之涵義

根據底價(作為計算基準)，有關建議出售事項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，按底價進行之建議出售事項(倘落實)將構成本公司之須予披露交易，亦可能構成上市規則第14A章項下之關連交易(倘中標者為上市規則界定之關連人士)。於建議出售事項的最終代價及中標者身分確認後，本公司將根據上市規則第14章及第14A章的所有適用規定刊發適當公佈。

由於建議出售事項不一定會進行，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

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「底價」	指	建議出售事項之底價
「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
「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
「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
「建議出售事項」	指	本公司擬通過公開招標方式出售銷售股權
「公開招標公告」	指	於2023年6月15日向蘇州交易中心提交的公開招標公告，載列(包括但不限於)(i)底價；(ii)有關建議出售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

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司之3.167%股權
「股東」	指	本公司股東
「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	蘇州匯融商旅發展有限公司
「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

中華人民共和國蘇州，2023年6月15日

於本公告日期，董事會包括崔曉冬先生、周軍先生及周麗娟女士；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。