

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)

須予披露及關連交易
透過公開招標
出售蘇州匯融商旅發展有限公司股權
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
的獨立財務顧問



本公司謹訂於2023年10月31日(星期二)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室舉行股東特別大會，召開股東特別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)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)刊登及可供下載。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照相應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)，惟不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時(即不遲於2023年10月30日(星期一)上午十時正交回)。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

2023年9月29日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	13
附錄一 — 一般資料	29
附錄二 — 估值報告	35
股東特別大會通告	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：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為2023年8月3日的資產交易協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「底價」	指	公開招標公告所訂明建議出售事項的底價，即人民幣60,302,500元
「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，一家於1994年4月12日在中國成立的全民所有制企業，於2004年3月25日改制為有限責任公司，之後於2021年4月23日改制為股份有限公司，其H股在聯交所主板上市(股份代號：2152)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售銷售股權
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「內資股股東」	指	內資股持有人

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年10月31日(星期二)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室召開及舉行的股東特別大會(或其任何續會),藉以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易
「最終投標價」	指	根據該協議進行出售事項的最終投標價,即人民幣60,302,500元
「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,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	董事會所成立的獨立董事委員會,由全體獨立非執行董事周雲女士、辛珠女士及劉昕先生組成,以就該協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「中毅資本」	指	中毅資本有限公司,一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,即就該協議及其項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就該協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票的股東
「最後可行日期」	指	2023年9月28日,即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「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
「公開招標公告」	指	於2023年6月15日在蘇州交易中心發佈的公開招標公告，其中載列包括但不限於：(i)底價；(ii)有關建議出售事項的招標主要條款；及(iii)有意投標人的描述及資格標準
「買方」	指	蘇州建融集團有限公司，為蘇高新公司的直接非全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司的3.167%股權
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「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，一家於中國成立的有限公司，於最後可行日期，其3.167%股權由賣方持有

釋 義

「估值報告」	指	估值師所編製銷售股權於2022年9月30日的估值報告，有關全文載於本通函附錄二
「估值師」	指	中通誠資產評估有限公司，本公司就銷售股權估值委聘的獨立估值師
「賣方」	指	蘇州金獅大廈發展管理有限公司，一家於1992年10月28日在中國成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「營業日」	指	中國的營業日，不包括星期六、星期日及中國法定假期
「%」	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

周麗娟女士

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

敬啟者：

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

**須予披露及關連交易
透過公開招標
出售蘇州匯融商旅發展有限公司股權
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2023年6月15日及2023年8月3日的公告，內容有關建議在蘇州交易中心透過公開招標出售目標公司的3.167%股權。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；(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；(iv)估值師的股權估值報告；及(v)股東特別大會通告。

背景

於2023年8月3日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方(即銷售股權的中標人)訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按最終投標價人民幣60,302,500元購買目標公司的3.167%股權(即銷售股權)。

該協議

該協議主要條款的概要如下：

日期

2023年8月3日(交易時段後)

訂約方

- (a) 賣方(本公司的全資附屬公司)；及
- (b) 買方。

將予出售資產

賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的3.167%股權(即銷售股權)。

代價

代價(即最終投標價人民幣60,302,500元)相當於底價，乃參考估值報告所載估值師根據資產基礎法評估銷售股權於2022年9月30日的估值而釐定。

於2023年7月27日，買方已按照蘇州交易中心公開招標的規定向其支付保證金人民幣6,500,000元。買方須於該協議在根據適用法例、規則及規例取得所有必要批准後生效當日起計5個營業日內，向蘇州交易中心支付最終投標價結餘合共人民幣53,802,500元。於2023年8月9日，買方已支付有關最終投標價的餘額。在該協議的先決條件獲達成後，蘇州交易中心將向賣方支付最終投標價。

先決條件

出售事項須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) 訂約各方已取得所有必要的內部批准及第三方同意(如有)；
- (b) 本公司已根據適用法例、規則及規例(包括但不限於上市規則)取得所有必要的同意及批准，包括但不限於本公司根據上市規則在股東特別大會上取得獨立股東批准(如有必要)；及
- (c) 已自國有資產監督管理部門或相關機構取得有關該協議及其項下擬進行交易的所有必要批准。

於最後可行日期，條件(a)及(c)已達成。

賣方須促使目標公司在接獲蘇州交易中心就該協議項下擬進行交易發出的確認證書後5個營業日內，開始辦理向買方轉讓銷售股權的登記手續。

進行出售事項的理由及裨益

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。儘管出售事項將使本集團無法在目標公司業績改善的情況下獲得潛在正面的投資回報，但鑒於存在不確定性，本公司認為現在是出售銷售股權及將其資源重新調配至發展本集團主要業務的適當時機。

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，該協議及其項下擬進行交易的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。

董事會函件

出售事項的財務影響

據估計，本集團將錄得出售事項收益約人民幣1百萬元。有關收益乃參考最終投標價與於目標公司的投資賬面值之間差額約人民幣59百萬元計算得出。然而，出售事項的實際收益或虧損須經本公司核數師審核。本公司擬將出售事項所得款項用作本集團一般營運資金。

目標公司的財務資料

目標公司截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年6月30日止六個月的財務資料載列如下。

	截至12月31日止年度		截至2023年
	2021年	2022年	6月30日
	(經審核)	(經審核)	止六個月
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(未經審核)
			(人民幣千元)
除稅前溢利／(虧損)	4,168	(17,570)	(3,534)
除稅後溢利／(虧損)	4,129	(17,570)	(3,534)

本公司謹此澄清，目標公司於2023年6月30日的未經審核淨資產為人民幣1,731,162,896元，並非於本公司日期為2023年8月3日公告所披露的人民幣1,734,696,433元。有關公告所披露的人民幣1,734,696,433元實際上為目標公司於2022年12月31日的未經審核淨資產。除上述無心之失外，本公司日期為2023年8月3日公告的所有其他內容均屬真實及準確。

緊隨出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權。

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。

買方

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供投資及資產管理。於最後可行日期，買方由蘇高新公司(於中國成立的國有獨資公司，為本公司控股股東)擁有50%及蘇州新澍資產管理有限公司(其最終實益擁有人為蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳)擁有50%的權益。

目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業租賃。於最後可行日期，目標公司由本集團擁有3.167%、蘇州新澍投資發展有限公司(「蘇州新澍」)擁有60.722%、買方擁有27.777%、蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司(「蘇州澍墅關」)擁有4.167%及蘇州高新區澍通市政服務有限公司(「蘇州高新澍通」)擁有4.167%的權益。蘇州新澍及買方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。蘇州澍墅關的最終實益擁有人為蘇州市虎丘區人民政府。蘇州高新澍通的最終實益擁有人為蘇州澍墅關經濟技術開發區管理委員會。於出售事項前，本集團所持有的目標公司股權於本公司綜合財務報表中以指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資入賬。

上市規則的涵義

於最後可行日期，買方為本公司控股股東蘇高新公司的直接非全資附屬公司，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的一項關連交易。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過5%，出售事項須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，出售事項亦構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

董事會批准

概無董事被認為於該協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准該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)該協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)該協議項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益，惟並非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將於股東特別大會上提呈有關該協議的決議案。獨立董事委員會函件全文載於本通函第12頁。

股東特別大會

本公司將於2023年10月31日(星期二)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室召開及舉行股東特別大會，以考慮及(如適用)批准該協議及其項下擬進行交易。股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司將於股東特別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，將於股東特別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%)須於股東特別大會上就有關該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，概無其他股東於該協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

本公司將於2023年10月26日(星期四)至2023年10月31日(星期二)(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2023年10月31日(星期二)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資出席股東特別大會並於會上投票，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2023年10月25日(星期三)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。

董事會函件

倘閣下有意委任受委代表出席股東特別大會，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股東特別大會指定舉行時間前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)，方始生效。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，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該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，當中載有其就該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。經考慮該協議的條款、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)該協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)該協議項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益，惟並非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股東特別大會通告所載及將於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行交易提呈的普通決議案。

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，該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，儘管並非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股東特別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

2023年9月29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：

**須予披露及關連交易
透過公開招標
出售蘇州匯融商旅發展有限公司股權**

吾等提述本公司日期為2023年9月29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該協議及其項下擬進行交易向閣下提供意見，有關詳情載於通函第5至11頁的「董事會函件」。中毅資本有限公司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)該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(儘管並非於本集團一般及日常業務過程中進行)符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准該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
周雲女士

獨立非執行董事
辛珠女士
謹啟

獨立非執行董事
劉昕先生

2023年9月29日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就出售事項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。



香港九龍尖沙咀廣東道28號
力寶太陽廣場14樓1401室

敬啟者：

須予披露及關連交易 透過公開招標 出售蘇州匯融商旅發展有限公司股權

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委聘為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2023年9月29日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件為通函其中一部分。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。

於2023年8月3日(交易時段後)，賣方(貴公司的全資附屬公司)與買方(即銷售股權的中標人)訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按最終投標價人民幣60,302,500元購買目標公司的3.167%股權(即銷售股權)。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事周雲女士、辛珠女士及劉昕先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。吾等(中毅資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或其各自的任何主要股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人並無任何關連，因而被認為適宜就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年，吾等並無擔任 貴公司的任何財務顧問職務。除獲委任為獨立財務顧問外，於過去兩年， 貴公司與吾等並無其他關係及／或委聘關係。

就吾等是否獨立於 貴公司而言，應注意的是(i)除就現時獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等的正常專業費用外，概無存在其他安排以使吾等已從或將從 貴公司、其附屬公司或彼等各自的控股股東收取任何費用或利益而會被合理認為與吾等的獨立性有關；及(ii)已付或將付予吾等的專業費用總額並無佔相關期間吾等收益的一大部分而會影響吾等的獨立性。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為，就出售事項而言，吾等具獨立性以擔任獨立財務顧問。

意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已倚賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告(「**2023年中期業績公告**」)；及(iii)通函附錄二的估值師(獨立專業估值師)就有關銷售股權於2022年9月30日(「**估值日期**」)的估值所編製日期為2023年1月9日的估值報告；(iv) 貴公司董事及／或管理層(「**管理層**」)所提供的其他資料；及(v)管理層發表的意見及聲明。吾等已假設管理層所提供的一切資料及聲明(彼等須就此負全責)於作出時乃屬真實及準確，且於最後可行日期仍屬真實及準確，而倘於最後可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，將儘快告知股東。吾等亦已假設董事於通函內作出的一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供的 貴公司、其顧問、董事及／或管理層(倘適用)表達的意見的合理性。

獨立財務顧問函件

通函乃遵照上市規則的規定提供有關 貴公司的資料，董事共同及個別地就通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各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。

吾等認為，吾等已遵照上市規則第13及14A章採取足夠及必要步驟，為達致吾等的意見提供合理基礎及知情見解。

吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何部分(本意見函件除外)的內容承擔任何責任。吾等認為，吾等已獲提供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，吾等並無對由 貴公司或代表 貴公司出具或作出的資料、意見或聲明進行任何獨立核證，亦無對 貴公司及其相關附屬公司或聯繫人(倘適用)或出售事項涉及的任何其他各方的業務事務、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮出售事項對 貴集團或股東的稅務影響。除本函件外， 貴公司已就出售事項及編製通函獲其本身專業顧問另行提供意見。

吾等已假設將會在並無豁免、修訂、增訂或延遲執行任何條款或條件的情況下，根據通函所載條款及條件完成出售事項。吾等假設就取得出售事項所需的所有必要同意、授權及批准而言，將不會出現任何延遲、限制、條件或約束，以致於對出售事項預期衍生的擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等的意見必然以最後可行日期當時的財務、市場、經濟、特定行業及其他條件以及吾等於該日可獲得的資料為基礎。

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

吾等於達致意見及建議時，已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料及財務概覽

誠如董事會函件所述，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。以下載列貴集團截至2022年及2023年6月30日止六個月的主要綜合財務資料，乃摘錄自2023年中期業績公告。

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	341,420	243,242
毛利	75,344	56,124
母公司擁有人應佔溢利	34,759	28,506

貴集團截至2023年6月30日止六個月的收益約為人民幣341,420,000元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣243,242,000元增加約人民幣98,178,000元或40.4%。根據2023年中期業績公告，貴集團多元化收益，主要包括城市服務收益、商業物業管理服務收益、住宅物業管理服務收益及物業租賃收益。2023年中期業績公告繼續說明(i)城市服務收益增加主要由於增加城市服務一體化項目，導致市政基礎設施服務收益增加，加上貴集團開始管理(其中包括)一幢文體館、一所大學、若干小學及幼兒園，導致公建項目管理服務有所擴展；(ii)商業物業管理服務收益增加主要由於貴集團開始管理(其中包括)一座辦公商業綜合體、一座辦公樓及四個產業園，導致商業物業管理服務有所擴展；(iii)住宅物業管理服務收益增加主要由於新增一個住宅項目、其他項目的臨時停車費及廣告收入增加；及(iv)物業租賃收益減少主要由於貴公司最大的物業租賃項目金鄰公寓電力設施改造影響了可出租面積。

獨立財務顧問函件

貴集團截至2023年6月30日止六個月的毛利約為人民幣75,344,000元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣56,124,000元增加約人民幣19,220,000元或34.2%。貴集團截至2023年6月30日止六個月的毛利率約為22.1%，較截至2022年6月30日止六個月約23.1%輕微減少約1.0%。毛利增加主要由於貴集團業務擴展。

截至2023年6月30日止六個月的母公司擁有人應佔溢利約為人民幣34,759,000元，較截至2022年6月30日止六個月所錄得的母公司擁有人應佔溢利約人民幣28,506,000元增加約人民幣6,253,000元或21.9%。有關母公司擁有人應佔溢利增加主要由於(i)上文所討論的毛利增加；及(ii)其他收入及收益較截至2022年6月30日止六個月增加約人民幣8,487,000元或281.6%。

以下載列貴集團的若干主要綜合財務資料，乃摘錄自2023年中期業績公告所載的綜合資產負債表。

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	311,752	350,909
流動資產	649,307	579,965
淨流動資產	240,164	208,055
資產總值	1,494,665	1,436,246
流動負債	409,143	371,910
負債總額	708,372	672,568
母公司擁有人應佔權益	775,190	756,954

貴集團於2023年6月30日的現金及現金等價物約為人民幣311,752,000元，較2022年12月31日約人民幣350,909,000元減少約人民幣39,157,000元或11.2%。貴集團於2023年6月30日錄得淨流動資產約人民幣240,164,000元，較2022年12月31日約人民幣208,055,000元增加約人民幣32,109,000元或15.4%。有關增加主要由於來自2023年6月30日流動資產增加約人民幣69,342,000元或12.0%及流動負債增加約人民幣37,233,000元或10.0%的綜合影響。吾等從2023年中期業績公告中注意到，流動資產增加主要由於應收關聯方款項增加及貿易應收款項大幅增加。同時，流動負債增加主要由於貿易應付款項、其他應付款項及應計款項增加以及應付稅項及合約負債減少。流動資金及償付能力有所改善，導致流動比率由2022年12月31日約1.56倍輕微上升至2023年6月30日約1.59倍。

貴集團的負債總額由2022年12月31日約人民幣672,568,000元，增加約人民幣35,804,000元或5.3%至2023年6月30日約人民幣708,372,000元。有關增加主要由於來自與上述流動負債增加相關的因素的綜合影響。

貴集團於2023年6月30日錄得母公司擁有人應佔權益約人民幣775,190,000元，較2022年12月31日的母公司擁有人應佔權益約人民幣756,954,000元增加約人民幣18,236,000元或2.4%。此乃主要由於來自 貴集團於2023年6月30日的貿易應收款項及貿易應付款項增加以及現金及現金等價物及計息銀行貸款(非流動部分)減少的綜合影響。

2. 有關買方的資料

誠如董事會函件所述，目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事提供投資及資產管理。於最後可行日期，買方由蘇高新公司(於中國成立的國有獨資公司，為 貴公司控股股東)擁有50%及蘇州新澍資產管理有限公司(其最終實益擁有人為蘇州市虎丘區人民政府及江蘇省財政廳)擁有50%的權益。

3. 目標公司的背景資料及財務概覽

誠如董事會函件所述，目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事物業租賃。於最後可行日期，目標公司由 貴集團擁有3.167%、蘇州新澍投資發展有限公司(「蘇州新澍」)擁有60.722%、買方擁有27.777%、蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司(「蘇州澍墅關」)擁有4.167%及蘇州高新區澍通市政服務有限公司(「蘇州高新澍通」)擁有4.167%的權益。蘇州新澍及買方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。蘇州澍墅關的最終實益擁有人為蘇州市虎丘區人民政府。蘇州高新澍通的最終實益擁有人為蘇州澍墅關經濟技術開發區管理委員會。出售事項前， 貴集團所持有的目標公司股權於 貴公司綜合財務報表中以指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資入賬。以下載列目標公司截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月的的主要財務資料，乃摘錄自董事會函件並由管理層提供。

獨立財務顧問函件

	截至 2023年 6月30日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至以下日期止年度 2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利／(虧損)	(3,534)	(17,570)	4,168
除稅後溢利／(虧損)	(3,534)	(17,570)	4,129

目標公司截至2022年12月31日止年度錄得除稅後虧損約人民幣17,570,000元，而截至2021年12月31日止年度則錄得除稅後溢利約人民幣4,129,000元。除稅後溢利轉盈為虧主要由於COVID-19期間的租金優惠導致截至2022年12月31日止年度的收益減少。目標公司截至2023年6月30日止六個月錄得除稅後虧損約人民幣3,534,000元，主要由於目標公司投資物業的佔用率下降。

	於2023年 6月30日 人民幣 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣 (未經審核)
淨資產	1,731,162,896	1,734,696,433

目標公司於2023年6月30日錄得淨資產約人民幣1,731,162,896元，較2022年12月31日的淨資產約人民幣1,734,696,433元減少約人民幣3,533,538元或0.2%。此乃由於目標公司截至2023年6月30日止六個月處於虧損狀態。

緊隨出售事項完成後，貴公司將不再持有目標公司的任何股權。

3.1 估值報告

估值師已獲 貴公司委任為獨立專業估值師，以評估目標公司於估值日期2022年9月30日的估值，有關詳情載於估值報告。估值報告的更多資料，請參閱通函附錄二。根據估值報告，銷售股權於估值日期的市值為人民幣60,302,500元。就估值日期與該協議日期之間約10個月期間而言，吾等注意到，貴公司原先計劃於2022年10月前後進行出售事項。然而，由於 貴公司的國有背景，出售事項必須經過各種內部及外部流程、程序及批准方能進行，最終發佈日期為2023年6月15日的公開招標公告。鑒於目標公司截至

2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月處於虧損狀況，目標公司自估值日期至該協議日期的市值變動(如有)可能會下跌而非上升，就出售事項而言，此舉似乎對 貴公司有利。在此情況下，吾等認為上述評估日期與該協議日期之間的時間間隔屬可接受。

在評估估值報告的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

3.1.1 估值師的獨立性、資格及工作範圍

吾等已就編製估值報告審閱及查詢估值師的資格及經驗，並注意到估值師(公司網頁：<http://www.tccpv.com>)在中國頗具規模，總部位於北京，在江蘇、廣西及寧夏設有分公司，並在天津及西設有附屬公司。估值師具有(其中包括)中華人民共和國財政部的「資產評估資格證書」及中華人民共和國住房和城鄉建設部的「一級房地產評估機構資質」資格，自1994年以來在(其中包括)資產評估方面擁有豐富經驗。根據估價師所提供的資料，估值報告的負責人姚雪勇先生及陸茜茹女士為「註冊資產估值師」，分別擁有約30年及7年在中國進行資產評估的經驗。

吾等已查詢估值師是否對其在整個評估過程中所倚賴資料的準確性及完整性存有任何疑慮，及估值師是否對管理層或任何其他訂約方向估值師所作出任何陳述的合理性存有任何疑慮。經與估價師討論並經其確認後，吾等了解到(i)估價師對其在整個估值過程中所倚賴資料的準確性及完整性不存在負面疑慮；及(ii)估值師對管理層或任何其他訂約方向估值師所作出任何陳述的合理性不存在負面疑慮。

吾等亦已就估值報告(尤其是工作範圍)審閱估值師與 貴公司的委聘條款，並注意到其對於所需給予的意見而言屬適當，且其工作範圍不受可能對估值師於估值報告中作出的保證程度造成不利影響的限制。

此外，估值師亦確認其獨立於 貴集團、目標公司及彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關連。

3.1.2 估值方法

來自吾等對估值報告的審閱及根據吾等與估值師的討論，估值師已於進行估值時考慮三個公認的方法以得出銷售股權的市值，即市場法、收益法及資產基礎法。來自吾等對估值報告的審閱及根據吾等與估值師的討論，吾等了解到選擇估值方法乃基於(其中包括))所提供資料的數量及質量、相關市場交易的可獲得性、標的資產的類型及性質、評估標的實體的經營狀況以及專業判斷。

吾等已進一步查詢估值師於選擇估值方法時所考慮的因素。吾等從估值師獲悉，銷售股權乃採納資產基礎法進行評估，原因如下：(i)目標公司的資產及負債架構清晰；(ii)各項資產及負債的價值可單獨評估及確認；及(iii)評估此等資產所涉及經濟及技術參數的選擇有充分數據作為依據。

資產基礎法的假設為，當以下每項要素：(i)營運資金；(ii)有形資產；及(iii)無形資產被單獨評估時，總金額相當於業務實體的價值及等於其投資資本的價值。具體而言，評估標的實體(即銷售股權)的全部股權價值乃先將其擁有的資產各部分的評估值相加，然後再扣除其負債的評估值得出。因此，資產基礎法對標的實體的各資產及負債進行評估，最終結果即為標的實體(即銷售股權)的淨資產評估值。

根據吾等與估價師的討論及吾等對估值報告的審閱，吾等了解到目標公司的各項資產及負債(其投資物業除外)均採納資產基礎法進行估值。估價師主要採納收益法得出投資物業的評估價值，並採納市場法及成本法(在並無可資比較市場的情況下)進行交叉核對。

鑒於上述各項，尤其是：(i)目標公司的投資物業(非流動資產的主要組成部分)主要利用收益法單獨評估；(ii)銷售股權缺乏足夠的可資比較交易，故不宜採納市場法；(iii)目標公司截至2022年12月31日止年度錄得虧損，因此收益法對銷售股權而言並不適合；及(iv)目標公司的資產密集性質使銷售股權適合採納資產基礎法，而目標公司投資物業的價值則主要按收益法評估，收益法通常用於具有穩定及可預測收入來

源的類似物業，吾等認同估值師的意見，資產基礎法(主要包括目標公司投資物業的收益法)為評估銷售股權的最合適方法。

經計及上文所討論因素，(i)吾等認為估值師所採納的基準及假設屬公平合理；及(ii)吾等認同估值師的意見，就銷售股權估值採納資產基礎法(目標公司的投資物業主要利用收益法單獨評估，有關結果與成本法及市場法進行交叉核對(如適當))屬適當及符合市場慣例。考慮到(i)估值師為中國一間頗具規模的公司及擁有19年在當地進行資產估值的經驗；(ii)估值師所採納的基準及假設屬公平合理；及(iii)估值報告就目標公司的銷售股權及投資物業分別採納的資產基礎法及主要收益法均屬公平合理及符合市場慣例，吾等認為估值報告構成評估目標公司評估價值的公平合理陳述。

3.1.3 對估值報告的結論

就估值報告而言，吾等已遵守上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段進行(包括但不限於)以下工作：(i)與估價師討論估值報告所應用的方法以及所採納的主要基準及假設；(ii)評估估值報告負責人姚雪勇先生及陸茜茹女士的經驗及專業知識以及估值師近期估值任務；(iii)查詢目前或過往與貴公司、目標公司及貴公司核心關連人士的任何關係，並注意到除目前的委聘關係外，概不存在其他關係；及(iv)審閱估值報告的委聘條款。

根據吾等所進行的上述工作，吾等認為(i)估值報告所應用的方法以及所採納的主要基準及假設屬公平合理；(ii)委聘函件所說明的服務範圍屬適當；(iii)估值師姚雪勇先生及陸茜茹女士(即估值報告的負責人)具備足夠的資格、經驗及專業知識，因此有能力出具估值報告。吾等並無發現任何事宜導致吾等質疑估值報告的公平性及合理性。

因此，估值報告所載的銷售股權總估值人民幣60,302,500元被視為該協議項下最終投標價及代價的指示性價格。

4. 該協議及出售事項

4.1 進行出售事項的理由及裨益

誠如董事會函件所述，自 貴集團於2012年投資於目標公司以來， 貴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 貴集團於目標公司的投資有關的投資回報， 貴集團擬透過建議出售事項收回其對目標公司的投資。儘管出售事項將使 貴集團無法在目標公司業績改善的情況下獲得潛在正面的投資回報，但鑒於存在不確定性， 貴公司認為現在是出售銷售股權及將其資源重新調配至發展 貴集團主要業務的適當時機。

董事認為，出售事項的條款及條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

4.2 該協議的主要條款

該協議的主要條款(摘錄自董事會函件)載列如下：

日期： 2023年8月3日(交易時段後)

訂約方： (a) 賣方(貴公司的全資附屬公司)；及
(b) 買方

將予出售資產： 賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的3.167%股權(即銷售股權)。

代價： 代價(即最終投標價人民幣60,302,500元)相當於底價，乃參考估值報告所載估值師根據資產基礎法評估銷售股權於2022年9月30日的估值而釐定。

獨立財務顧問函件

於2023年7月27日，買方已按照蘇州交易中心公開招標的規定向其支付保證金人民幣6,500,000元。買方須於該協議在根據適用法例、規則及規例取得所有必要批准後生效當日起計5個營業日內，向蘇州交易中心支付最終投標價結餘合共人民幣53,802,500元。於2023年8月9日，買方已支付有關最終投標價的餘額。在該協議的先決條件獲達成後，蘇州交易中心將向賣方支付最終投標價。

先決條件：

出售事項須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) 訂約各方已取得所有必要的內部批准及第三方同意(如有)；
- (b) 貴公司已根據適用法例、規則及規例(包括但不限於上市規則)取得所有必要的同意及批准，包括但不限於 貴公司根據上市規則在股東特別大會上取得獨立股東批准(如有必要)；及
- (c) 已自國有資產監督管理部門或相關機構取得有關該協議及其項下擬進行交易的所有必要批准。

於最後可行日期，條件(a)及(c)已達成。

賣方須促使目標公司在接獲蘇州交易中心就該協議項下擬進行交易發出的確認證書後5個營業日內，開始辦理向買方轉讓銷售股權的登記手續。

5. 可資比較公司

為向股東提供從事與目標公司類似業務的公司估值的一般參考，吾等對銷售股權估值進行獨立分析。吾等注意到，市賬率（「市賬率」）及市盈率（「市盈率」）等交易倍數分析為市場普遍採納的估價方法。誠如上文「目標公司的背景資料及財務概覽」一節所述，目標公司截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月均錄得虧損，因此市盈率被視為不適合用於吾等的分析。除上文「估值方法」一節所討論的資產基礎法外，經計及目標公司屬資產密集型企業，吾等認為市賬率為吾等進行交易倍數分析的合適基準。

基於(i)估值報告所示目標公司100%股權的估值約人民幣1,904,290,769元；(ii)上文「目標公司的背景資料及財務概覽」一節所述目標公司於2023年6月30日的淨資產約人民幣1,731,162,896元，目標公司的隱含市賬率約為1.10倍（「隱含市賬率」）。

據吾等所深知、全悉及確信，吾等已在彭博上搜索(i)於聯交所上市；(ii)主要從事與目標公司類似或可資比較的主要業務（即不少於50%的總收益來自物業租賃）；及(iii)於出售事項公告日期（即2023年8月3日）與目標公司的主要營業地點類似（即不少於50%的總收益來自中國）的其他上市公司或房地產投資信託基金（「房地產投資信託基金」），並編制以下5家符合吾等所識別上述選擇標準的可資比較公司或房地產投資信託基金（「可資比較公司」）的列表。吾等注意到，金奧國際股份有限公司（股份代號：9）符合上述選擇標準，惟根據最近期刊發的財務業績及／或報告，該公司處於淨負債狀況。因此，負市賬率被視為不適合用於吾等的分析（「除外公司」）。除除外公司外，吾等認為以下可資比較公司列表屬詳盡，下表載列可資比較公司與目標公司的市賬率比較：

公司名稱 (股份代號)	主要業務 ^(附註1)	於出售事項 公告日期 (即2023年 8月3日)的市值 (人民幣百萬元)	市賬率 ^(附註2)
招商局商業房地產 投資信託基金 (股份代號：1503)	主要投資於產生收入的 物業，並以其收入向基 金單位持有人提供穩 定回報	1,832.44	0.50

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務 ^(附註1)	於出售事項 公告日期 (即2023年 8月3日)的市值 (人民幣百萬元)	市賬率 ^(附註2)
春泉產業信託 (股份代號：1426)	擁有及投資優質創收房地產	2,924.90	0.45
越秀房地產投資 信託基金 (股份代號：405)	投資於賺取收入物業(主要於中國之用作辦公室、零售及其他商業目的)之多元化產品組合	6,966.17	0.43
匯賢產業信託 (股份代號：87001)	其於上市時的唯一房地產投資權益為投資於北京的東方廣場之權益	5,933.84	0.26
紅星美凱龍家居集團 股份有限公司 (股份代號：1528)	租賃面積、提供顧問管理服務、商品銷售、戰略諮詢、家居設計諮詢及施工服務	21,353.38	0.23
		最小值	0.23
		最大值	0.50
		平均值	0.37
		中位值	0.43
目標公司	物業租賃		1.10^(附註3)

資料來源： 彭博

附註：

1. 可資比較公司主要業務的資料來自彭博。
2. 可資比較公司的市賬率乃按摘錄自彭博的數據計算。
3. 隱含市賬率乃按目標公司100%股權的估值(經參考估值報告)及目標公司於2023年6月30日的淨資產計算。
4. 目標公司截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月均錄得虧損，因此市盈率被視為不適合用於吾等的分析。

誠如上表所示，可資比較公司的市賬率介乎約0.23倍至約0.50倍，平均值約為0.37倍，中位值則約為0.43倍。

吾等注意到，隱含市賬率約1.10倍(i)較可資比較公司市賬率的平均值、中位值及最大值分別高出約0.37倍、約0.43倍及約0.50倍；及(ii)較可資比較公司市賬率最大值約0.50倍高出一倍以上，故被認為對 貴集團有利。

經計及上文所討論的主要因素，吾等認為該協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 出售事項的財務影響

誠如董事會函件所述，據估計， 貴集團將錄得出售事項收益約人民幣1百萬元。有關收益乃參考最終投標價與於目標公司的投資賬面值之間差額約人民幣59百萬元計算得出。然而，出售事項的實際收益或虧損須經 貴公司核數師審核。 貴公司擬將出售事項所得款項用作 貴集團一般營運資金。

7. 對出售事項的結論

經計及上述主要因素，尤其是：

- i. 自 貴集團於2012年投資目標公司以來， 貴集團並無收取目標公司的任何股息；
- ii. 目標公司截至2022年12月31日止財政年度及截至2023年6月30日止六個月期間均錄得虧損；
- iii. 估值報告所載的銷售股權總估值人民幣60,302,500元被認為該協議項下最終投標價及代價的指示性價格；
- iv. 隱含市賬率約1.10倍(i)較可資比較公司市賬率的平均值、中位值及最大值分別高出約0.37倍、約0.43倍及約0.50倍；及(ii)較可資比較公司市賬率最大值約0.50倍高出一倍以上，故被認為對 貴集團有利；及
- v. 貴集團預期錄得出售事項收益約人民幣1百萬元，

吾等認為出售事項的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

結論

考慮到上述主要因素，吾等認為(i)出售事項(儘管並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行)乃按一般商業條款訂立；及(ii)該協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會向獨立股東提供意見；(ii)獨立股東在股東特別大會上投票贊成有關批准出售事項的普通決議案。

此 致

蘇新美好生活服務股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
中毅資本有限公司
投資銀行部一 聯席董事
董事總經理
蘇凱澤 吳旻珊
謹啟

2023年9月29日

附註：

蘇凱澤先生為根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的持牌人士及就中毅資本有限公司第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的負責人員。蘇先生於香港機構融資行業擁有逾20年經驗。

吳旻珊女士為根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的持牌人士及就中毅資本有限公司第6類受規管活動(就機構融資提供意見)的負責人員。吳女士於香港機構融資行業擁有逾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將(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)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 ⁽¹⁾		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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	受控制法團權益	H股	6,652,000 (L)	25.54%	6.58%
財通基金管理有限公司 ⁽³⁾	其他	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 ⁽¹⁾		佔本公司已發行股本總額百分比 (概約)
			數目	百分比 (概約)	
陳艾花 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁴⁾	實益擁有人	H股	2,707,500 (L)	10.39%	2.68%
陳潔 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁵⁾	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 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁸⁾	投資經理	H股	2,682,000 (L)	10.30%	2.65%
金偉康 ⁽⁹⁾	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 ⁽⁹⁾	實益擁有人	H股	2,682,000 (L)	10.30%	2.65%
劉春明 ⁽¹⁰⁾	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 ⁽¹⁰⁾	實益擁有人	H股	1,351,000 (L)	5.19%	1.34%
陸建超 ⁽¹¹⁾	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%

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 ⁽¹⁾		佔本公司已發行股本總額百分比 (概約)
			數目	百分比 (概約)	
上海國際信託有限公司 ⁽¹²⁾	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 ⁽¹³⁾	受控制法團權益	H股	1,335,000 (L)	5.13%	1.32%
趙果 ⁽¹³⁾	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) ⁽¹³⁾	實益擁有人	H股	1,335,000 (L)	5.13%	1.32%
鄭衛東 ⁽¹⁴⁾	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 ⁽¹⁴⁾	實益擁有人	H股	1,358,500 (L)	5.22%	1.34%
周剛 ⁽¹⁵⁾	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 ⁽¹⁵⁾	實益擁有人	H股	1,359,500 (L)	5.22%	1.35%
陳紅光 ⁽¹⁶⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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 ⁽¹⁷⁾	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，字母「S」代表該人士於股份的淡倉。
- (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溶海外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。

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：

- (a) 概無董事或監事於本集團任何成員公司自2022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
中毅資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中通誠資產評估有限公司	獨立專業估值師

於最後可行日期，上述獨立財務顧問及估值師各自(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2022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2022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

該協議的副本將自本通函日期起至股東特別大會當日(包括該日，即不少於14日期間)止於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.suxinfuwu.com/>)可供線上閱覽。

以下為估值師(獨立專業估值師)就本集團將予出售銷售股權於2022年9月30日的估值發出的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

本報告依據中國資產評估準則編製

蘇州匯融商旅發展有限公司
擬股權轉讓事宜所涉及該公司股東全部權益

資產評估報告

中通評報字(2023)21009號

共一冊 第一冊
聲明、摘要、正文及附件

中通誠資產評估有限公司
二〇二三年一月九日

目 錄

第一冊(聲明、摘要、正文及附件)

聲明	37
摘要	39
正文	
一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的 其他資產評估報告使用人概況	45
二、 評估目的	58
三、 評估對象和評估範圍	58
四、 價值類型	85
五、 評估基準日	85
六、 評估依據	86
七、 評估方法	89
八、 評估程序實施過程和情況	100
九、 評估假設	101
十、 評估結論	102
十一、 特別事項說明	103
十二、 資產評估報告使用限制說明	106
十三、 資產評估報告日	107
附件	108

聲明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人未按前述要求使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 三、本資產評估機構及資產評估師堅持獨立、客觀和公正的原則，遵守法律、行政法規和資產評估準則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 四、評估對象涉及的資產、負債清單及其他相關資料由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 六、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

摘要

一、本次評估對應的經濟行為

本次評估對應的經濟行為是蘇州金獅大廈發展管理有限公司擬將持有的蘇州匯融商旅發展有限公司3.167%股權轉讓給蘇州建融集團有限公司事宜。

二、評估目的

本次評估目的為蘇州匯融商旅發展有限公司擬股權轉讓事宜，蘇州金獅大廈發展管理有限公司和蘇州建融集團有限公司委託中通誠資產評估有限公司對該經濟行為涉及的蘇州匯融商旅發展有限公司股東全部權益於2022年9月30日的市場價值進行評估，為其提供價值參考依據。

三、評估對象和評估範圍

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為蘇州匯融商旅發展有限公司股東全部權益價值，其賬面價值為172,307.53萬元。

評估範圍包括與評估對象對應的蘇州匯融商旅發展有限公司評估基準日申報的各項資產及負債。

四、價值類型

市場價值。

五、評估基準日

2022年9月30日。

六、評估方法

成本法(資產基礎法)。該公司所涉及的主要資產投資性房地產之永旺夢樂城分別採用收益法和市場法進行評估，並採用收益法的結果作為評估價值；投資性房地產之匯融廣場酒店分別採用成本法和收益法進行評估，並採用收益法

的結果作為評估價值；投資性房地產之匯融廣場寫字樓及裙房分別採用收益法和市場法進行評估，並採用收益法的結果作為評估價值。

七、評估結論及其使用有效期

在評估基準日2022年9月30日，蘇州匯融商旅發展有限公司資產賬面價值為592,188.98萬元，負債賬面價值為419,881.46萬元，股東全部權益賬面價值為172,307.53萬元；資產評估價值為610,310.53萬元，負債評估價值為419,881.46萬元，股東全部權益評估價值為190,429.08萬元，大寫人民幣壹拾玖億零肆佰貳拾玖萬零捌佰圓整。資產評估值比賬面值增值18,121.55萬元，增值率為3.06%；股東全部權益評估值比賬面值增值18,121.55萬元，增值率為10.52%。評估結論詳細情況見下表：

資產評估結果匯總表(成本法)

評估基準日：2022年9月30日

被評估單位：蘇州匯融商旅發展有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1 流動資產	386,883.09	386,883.09	—	0.00%
2 非流動資產	205,305.89	223,427.44	18,121.55	8.83%
3 長期股權投資	573.18	575.96	2.78	0.48%
4 投資性房地產	204,732.18	222,851.14	18,118.96	8.85%
5 固定資產	0.53	0.34	-0.19	-36.19%
6 資產總計	592,188.98	610,310.53	18,121.55	3.06%
7 流動負債	335,881.46	335,881.46	—	0.00%
8 非流動負債	84,000.00	84,000.00	—	0.00%
9 負債總計	419,881.46	419,881.46	—	0.00%
10 淨資產(所有者權益)	172,307.53	190,429.08	18,121.55	10.52%

本報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2022年9月30日起，至2023年9月29日止。

八、對評估結論產生影響的特別事項

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

蘇州匯融商旅發展有限公司申報的表內資產及負債對應的會計報表，經由天衡會計師事務所(特殊普通合夥)蘇州分所審計，並出具了天衡蘇專字(2022)00181號《審計報告》。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

無。

(三) 評估程序受到限制的情形

無。

(四) 評估資料不完整的情形

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

截止報告日，委託人和評估報告相關當事人未向我們提供，評估專業人員也未從其他途徑獲得評估基準日存在的法律、經濟等未決事項方面的資料。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

1. 截止報告日，投資性房地產中匯融廣場項目(匯融廣場酒店、寫字樓)為辦理銀團(中國銀行、農業銀行、工商銀行)借款進行抵押；
2. 永旺項目為辦理資產支持專項計劃融資進行抵押。2019年蘇州蘇高新集團有限公司與華福證券有限責任公司合作的「華福—蘇高新永旺夢樂城資產支持專項計劃」(CMBS)在上海證券交易所成功發行。該專項計劃以蘇州匯融商旅發展有限公司永旺項目進行抵押，並且以物業營運收入權進行質押。該專項計劃設置兩種資產支持證券：19蘇新優、19蘇新次，基本情況見下表：

證券代碼	證券名稱	發行規模 (億元)	票面利率 (%)	債券期限 (年)	還本付息方式
159990	19蘇新優	11.5	4.2	17.827	按半年付息
159991	19蘇新次	0.5	0	17.827	按半年付息

其中「19蘇新次」證券由被評估單位最終控制方蘇州建融集團有限公司進行認購。

(七) 重大期後事項

截至報告出具日，委託人及相關當事人未向我們提供被評估單位評估基準日期後重大事項，我們也未從其他途徑發現被評估單位存在其他任何期後重大事項。我們提醒報告使用人如果存在評估基準日期後重大事項，不能直接使用本評估結論。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無。

(九) 其他需要說明的事項

1. 匯融商旅主要資產為投資性房地產(商業房地產)，本次採用成本法(資產基礎法)評估時，對該公司所涉及的投資性房地產之永旺夢樂城分別採用收益法和市場法進行評估；投資性房地產之匯融廣場酒店分別採用成本法和收益法進行評估；投資性房地產之匯融廣場寫字樓及裙房分別採用收益法和市場法進行評估。

綜上原因，本次對匯融商旅股東全部權益價值進行評估時僅採用成本法(資產基礎法)進行評估。

2. 匯融商旅申報評估的投資性房地產中，匯融廣場酒店由關聯方(子公司)融洲旅業經營，雙方於2016年簽訂《租賃合同》、2019年簽訂的《房產租賃合同補充協議》及2020年簽訂的《房產租賃合同補充協議》；匯融商旅將匯融廣場3號樓一層101、103、104、105、106、108室出租給融洲旅業，融洲旅業將匯融廣場商業3號樓一層(3幢C-103、104b、105、106商舖，蘇州匯融廣場方糖樂園項目)委託給蘇州太湖濕地世界旅遊發展有限公司進行運營管理服務；匯融商旅將匯融廣場2號樓整幢1-23樓出租給蘇州新滸投資發展有限公司使用。租賃合同及管理協議詳情見本報告正文「評估對象和評估範圍」之投資性房地產蘇州匯融廣場項目。

由於上述投資性房地產均為租賃給關聯方運營管理，且目前因疫情原因，經營狀況較差，匯融商旅也一直未能收取相關租賃費用，故本次對投資性房地產採用收益法評估時按該房地產的實際經營情況進行分析測算，未考慮上述租約對評估價值的影響。

3. 本次採用資產基礎法評估時，確定固定資產價值未包含購建資產所需交納的增值稅(進項稅額)。
4. 本報告未考慮評估增減值所引起的稅負問題，委託人在使用本報告時，應當仔細考慮稅負問題並按照國家有關規定處理。

5. 評估人員沒有發現其他可能影響評估結論，且非評估人員執業水平和能力所能評定估算的重大瑕疵事項。但是，報告使用者應當不完全倚賴本報告，而應對資產的權屬狀況、價值影響因素及相關內容作出自己的獨立判斷，並在經濟行為中適當考慮。

以上內容摘自評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告正文。

蘇州匯融商旅發展有限公司擬股權轉讓事宜
所涉及該公司股東全部權益
資產評估報告

中通評報字(2023)21009號

蘇州金獅大廈發展管理有限公司：
蘇州建融集團有限公司：

中通誠資產評估有限公司接受 貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用成本法(資產基礎法)，按照必要的評估程序，對蘇州金獅大廈發展管理有限公司擬將持有的蘇州匯融商旅發展有限公司3.167%股權轉讓給蘇州建融集團有限公司事宜所涉及的蘇州匯融商旅發展有限公司股東全部權益在2022年9月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告
使用人概況

本次評估委託人為蘇州金獅大廈發展管理有限公司和蘇州建融集團有限公司。被評估單位為蘇州匯融商旅發展有限公司。

(一) 委託人一概況

1. 企業名稱：蘇州金獅大廈發展管理有限公司
2. 統一社會信用代碼：9132050560819590X1
3. 住所：江蘇省蘇州高新區濱河路1156號
4. 法定代表人：崔曉冬
5. 註冊資本：10,427.1300萬人民幣
6. 類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

7. 成立日期：1992-10-28
8. 經營期限：1992-10-28至2032-10-27
9. 經營範圍：管理、出售、出租寫字樓、公寓、住宅及商業綜合體；商務活動、餐飲配套設施服務；銷售：辦公用品、勞保用品；承接物業管理和房屋中介代理業務；商業地產項目管理及諮詢；企業管理服務及諮詢；資產經營管理。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)一般項目：園林綠化工程施工；土石方工程施工；金屬門窗工程施工；交通設施維修；工程管理服務；停車場服務(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

(二) 委託人二概況

1. 企業名稱：蘇州建融集團有限公司
2. 統一社會信用代碼：913205053392450663
3. 住所：蘇州高新區城際路21號2幢2201室-6
4. 法定代表人：王華
5. 註冊資本：120,000.0000萬人民幣
6. 類型：有限責任公司(國有控股)
7. 成立日期：2015-06-12
8. 經營期限：2015-06-12至無固定期限
9. 經營範圍：資產管理；基礎設施及配套設施的開發、建設；自有房屋租賃；高新技術產業的投資；物業管理；銷售：基建材料、建材。旅遊信息系統諮詢，商務信息諮詢服務，室內外裝飾裝潢設計及施工；建築工程項目代建管理；高新技術項目投資及諮詢、代理、中介服務；文化旅遊信息諮詢、科技信息諮詢，文化旅遊產業及行業研究、管理諮詢；農產品種植。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(三) 被評估單位概況

1. 企業名稱：蘇州匯融商旅發展有限公司(以下簡稱「匯融商旅」、「公司」)
2. 統一社會信用代碼：913205050551909131
3. 住所：蘇州高新區城際路21號2幢2201室
4. 法定代表人：王華
5. 註冊資本：180,000.0000萬人民幣
6. 類型：有限責任公司
7. 成立日期：2012-10-15
8. 經營期限：2012-10-15至無固定期限
9. 經營範圍：旅遊信息系統諮詢；自有房屋租賃；物業管理；商務信息諮詢服務；室內外裝飾裝潢設計及施工，物業管理，建築工程項目代建管理，高新技術項目投資，銷售建築材料、金屬材料、金屬製品、冶金粉末、煤炭。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)許可項目：房地產開發經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)

10. 評估基準日股東及持股比例

序號	股東名稱	認繳/ 實繳金額 (萬元)	股權比例
1	蘇州新澍投資發展有限公司	109,300.00	60.722%
2	蘇州建融集團有限公司	50,000.00	27.777%
3	蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司	7,500.00	4.167%
4	蘇州高新區澍通市政服務有限公司	7,500.00	4.167%
5	蘇州金獅大廈發展管理有限公司	5,700.00	3.167%
	合計	180,000.00	100.00%

11. 公司基本情況及歷史沿革

蘇州匯融商旅發展有限公司成立於2012年10月15日，公司原由蘇州金獅大廈發展管理有限公司、蘇州高新區澍通市政服務有限公司和蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司共同投資，原登記的註冊資本為30,000萬元人民幣，均為貨幣出資。其中：蘇州金獅大廈發展管理有限公司出資15,000.00萬元，佔註冊資本的50%；蘇州高新區澍通市政服務有限公司出資7,500.00萬元，佔註冊資本的25%；蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司出資7,500.00萬元，佔註冊資本的25%。

2012年10月12日，天衡會計師事務所有限公司蘇州分所出具了天衡蘇驗字(2012)082號《驗資報告》：驗證截至2012年10月12日，匯融商旅收到全體股東以貨幣方式繳納的註冊資本30,000萬元。

匯融商旅於2012年10月15日取得蘇州市高新區(虎丘區)工商行政管理局核發的《企業法人營業執照》。

公司設立時股權結構如下：

股東名稱	出資方式	實繳出資 (萬元)	持股比例
蘇州金獅大廈發展管理有限公司	貨幣資金	15,000.00	50.00%
蘇州高新區滄通市政服務有限公司	貨幣資金	7,500.00	25.00%
蘇州市滄墅關現代農業綜合開發 有限公司	貨幣資金	7,500.00	25.00%
合計		30,000.00	100.00%

2013年3月5日，公司第一次股權轉讓。根據公司股東會決議及章程的規定：同意股東蘇州金獅大廈發展管理有限公司將其持有匯融商旅31%的股權計人民幣9,300.00萬元轉讓給新股東蘇州新滄投資發展有限公司，轉讓價款為人民幣9,300.00萬元。

本次股權轉讓後，公司股權結構如下：

股東名稱	出資方式	實繳出資 (萬元)	持股比例
蘇州新澍投資發展有限公司	貨幣資金	9,300.00	31.00%
蘇州高新區澍通市政服務有限公司	貨幣資金	7,500.00	25.00%
蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司	貨幣資金	7,500.00	25.00%
蘇州金獅大廈發展管理有限公司	貨幣資金	5,700.00	19.00%
合計		30,000.00	100.00%

2013年5月6日，公司第二次股權轉讓。根據公司股東會決議及章程的規定：同意原股東蘇州新澍投資發展有限公司及蘇州金獅大廈發展管理有限公司分別將其持有匯融商旅31%及19%的股權計人民幣15,000.00萬元轉讓給新股東蘇州高新區經濟發展集團總公司，轉讓價款為人民幣15,000.00萬元；同意原股東蘇州高新區澍通市政服務有限公司及蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司分別將其持有匯融商旅25%及25%的股權計人民幣15,000.00萬元轉讓給新股東蘇州高新區澍墅關投資發展公司，轉讓價款為人民幣15,000.00萬元。

本次股權轉讓後，公司股權結構如下：

股東名稱	出資方式	實繳出資 (萬元)	持股比例
蘇州高新區經濟發展集團總公司	貨幣資金	15,000.00	50.00%
蘇州高新區澍墅關投資發展公司	貨幣資金	15,000.00	50.00%
合計		30,000.00	100.00%

2013年7月，公司第三次股權轉讓。根據公司股東會決議及章程的規定：同意原股東蘇州高新區經濟發展集團總公司將其持有匯融商旅31%及19%的股權(合計50%的股權)計人民幣9,300.00萬元及5,700.00萬元分別轉讓給新股東蘇州新澍投資發展有限公司及蘇州金獅大廈發展管理有限公司，轉讓價款分別為人民幣9,300.00萬元及5,700.00萬元；同意原股東蘇州高新區澍墅關投資發展公司將其持有匯融商旅25%及25%的股權(合計50%的股權)計人民幣7,500.00萬元及7,500.00萬元分別轉讓給新股東蘇州高新區澍通市政服務有限公司及蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司，轉讓價款分別為人民幣7,500.00萬元及7,500.00萬元。

本次股權轉讓後，公司股權結構如下：

股東名稱	出資方式	實繳出資 (萬元)	持股比例
蘇州新澍投資發展有限公司	貨幣資金	9,300.00	31.00%
蘇州高新區澍通市政服務有限公司	貨幣資金	7,500.00	25.00%
蘇州市澍墅關現代農業綜合開發 有限公司	貨幣資金	7,500.00	25.00%
蘇州金獅大廈發展管理有限公司	貨幣資金	5,700.00	19.00%
合計		30,000.00	100.00%

2013年9月，公司第一次增資完成。根據公司股東會決議及章程的規定：同意新增註冊資本人民幣50,000萬元，由新股東蘇州信託有限公司以信託計劃資金認購，變更後註冊資本為人民幣80,000.00萬元，上述增資分二期投入，其中：2013年05月06日第一期出資25,000.00萬元；2013年09月16日第二期出資25,000.00萬元。

2013年09月17日，天衡會計師事務所有限公司蘇州分所出具了天衡蘇驗字(2013)049號《驗資報告》：驗證截至2013年09月16日，匯融商旅收到新股東蘇州信託有限公司以貨幣方式分二期繳納的註冊資本共計50,000萬元。

本次增資後，公司股權結構如下：

股東名稱	出資方式	實繳出資 (萬元)	持股比例
蘇州信託有限公司	貨幣資金	50,000.00	62.500%
蘇州新澍投資發展有限公司	貨幣資金	9,300.00	11.625%
蘇州高新區澍通市政服務有限公司	貨幣資金	7,500.00	9.375%
蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司	貨幣資金	7,500.00	9.375%
蘇州金獅大廈發展管理有限公司	貨幣資金	5,700.00	7.125%
合計		80,000.00	100.00%

2015年12月，公司股權回購。根據公司股東會決議及章程的規定：蘇州建融資產經營管理有限公司(現更名為蘇州建融集團有限公司)以股權1:1的價格回購蘇州信託有限公司持有匯融商旅的全部股權。經上述股權轉讓後，蘇州建融集團有限公司實繳出資人民幣50,000.00萬元。

本次股權回購後，公司股權結構如下：

股東名稱	出資方式	實繳出資 (萬元)	持股比例
蘇州建融集團有限公司	貨幣資金	50,000.00	62.50%
蘇州新澣投資發展有限公司	貨幣資金	9,300.00	11.625%
蘇州高新區澣通市政服務有限公司	貨幣資金	7,500.00	9.375%
蘇州市澣墅關現代農業綜合開發有限公司	貨幣資金	7,500.00	9.375%
蘇州金獅大廈發展管理有限公司	貨幣資金	5,700.00	7.125%
合計		80,000.00	100.00%

2017年8月，公司第二次增資完成。根據公司股東會決議及章程的規定：同意新增註冊資本人民幣100,000萬元，全部由股東蘇州新澣投資發展有限公司以貨幣方式出資，變更後註冊資本為人民幣180,000.00萬元。

2017年08月15日，天衡會計師事務所(特殊普通合夥)蘇州分所出具了天衡蘇驗字(2017)00015號《驗資報告》：驗證截至2017年08月14日，匯融商旅收到股東蘇州新澣投資發展有限公司以貨幣方式繳納的註冊資本100,000萬元。

本次增資後，公司股權結構如下：

股東名稱	出資方式	實繳出資 (萬元)	持股比例
蘇州新澍投資發展有限公司	貨幣資金	109,300.00	60.722%
蘇州建融集團有限公司	貨幣資金	50,000.00	27.777%
蘇州高新區澍通市政服務有限公司	貨幣資金	7,500.00	4.167%
蘇州市澍墅關現代農業綜合開發有限公司	貨幣資金	7,500.00	4.167%
蘇州金獅大廈發展管理有限公司	貨幣資金	5,700.00	3.167%
合計		180,000.00	100.00%

本次增資後，公司股權結構如前述評估基準日公司股東及持股比例，至評估基準日公司再無其他股權、股本變更。

12. 公司近年資產財務概況

2018年12月31日–2021年12月31日財務狀況

金額單位：人民幣元

項目	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 12月31日
貨幣資金	28,163,774.64	46,612,707.26	20,389,223.24	42,794,261.28
應收賬款	195,715,481.18	249,240,404.87	286,903,102.15	170,561,244.73
預付款項	104,239,208.37	105,812,791.37	105,156,901.12	305,456,170.88
其他應收款	2,457,733,966.29	2,691,858,648.91	3,226,145,078.96	3,423,437,324.71
其他流動資產	2,439,736.21	3,660,264.95	1,283,000.00	
流動資產合計	2,788,292,166.69	3,097,184,817.36	3,639,877,305.47	3,942,249,001.60
長期股權投資	12,206,343.36	3,135,923.67	1,377,615.88	5,388,273.22
投資性房地產	2,305,619,514.63	2,189,531,656.58	2,131,740,996.96	2,075,015,905.90
固定資產	35,868.34	25,593.83	16,512.59	9,293.51
在建工程			5,669,449.25	10,994,118.76
非流動資產合計	2,317,861,726.33	2,192,693,174.08	2,138,804,574.68	2,091,407,591.39
資產總計	5,106,153,893.02	5,289,877,991.44	5,778,681,880.15	6,033,656,592.99
短期借款	200,000,000.00	450,000,000.00	703,000,000.00	1,009,000,000.00
應付票據				100,000,000.00
應付賬款	246,462,209.42	66,685,737.96	36,628,791.44	19,205,196.48
預收款項	483,703.44	505,856.50	416,599.42	438,622.77
合同負債				89,758,595.12
應付職工薪酬	1,013,758.51	1,637,155.29		
應交稅費	10,321,586.32	10,535,947.36	13,728,809.17	14,900,804.42
其他應付款	184,140,496.41	1,260,815,154.09	1,697,769,840.54	1,357,628,256.45
一年內到期的非流動負債	595,200,000.00	53,900,000.00	51,000,000.00	61,289,983.33
其他流動負債				11,668,617.36
流動負債合計	1,237,621,754.10	1,844,079,851.20	2,502,544,040.57	2,663,890,075.93
長期借款	2,115,400,000.00	1,699,500,000.00	1,528,000,000.00	1,617,500,000.00
非流動負債合計	2,115,400,000.00	1,699,500,000.00	1,528,000,000.00	1,617,500,000.00
負債合計	3,353,021,754.10	3,543,579,851.20	4,030,544,040.57	4,281,390,075.93
所有者權益				
(或股東權益)合計	1,753,132,138.92	1,746,298,140.24	1,748,137,839.58	1,752,266,517.06

2018–2021年損益狀況

金額單位：人民幣元

項目/年度	2018年	2019年	2020年	2021年
一、營業收入	111,066,224.73	644,570,948.47	800,368,659.44	728,299,542.14
減：營業成本	62,127,234.65	586,221,980.00	767,619,104.88	677,606,900.01
稅金及附加	13,797,950.65	14,136,341.17	11,051,644.04	13,372,273.10
銷售費用	2,175,880.55	855,338.21	466,680.00	485,065.40
管理費用	4,667,025.30	6,635,976.22	806,224.10	230,686.58
財務費用	21,272,354.79	33,144,666.54	23,042,404.37	36,448,493.23
加：資產處置收益	-789.00			
其他收益	677,763.80	50,000.00	7,367,653.88	1,236.36
投資收益	-11,741,839.26	-9,070,419.69	-1,758,307.79	4,010,657.34
二、營業利潤	-4,039,085.67	-5,443,773.36	2,991,948.14	4,168,017.52
加：營業外收入	0.05	90,000.50		
減：營業外支出				
三、利潤總額	-4,039,085.62	-5,353,772.86	2,991,948.14	4,168,017.52
減：所得稅費用		1,480,225.82	1,152,248.80	39,340.04
四、淨利潤	-4,039,085.62	-6,833,998.68	1,839,699.34	4,128,677.48

註：上述2018年–2021年財務數據經天衡會計師事務所(特殊普通合夥)蘇州分所審計，並分別出具了天衡蘇審字(2020)00324號、天衡蘇審字(2021)00234號、天衡蘇審字(2022)00285號《審計報告》。

13. 委託人和被評估單位之間的關係

委託人均為被評估單位股東。

(四) 其他評估報告使用人概況

本報告專為委託人使用，並為本報告所列明的評估目的服務，以及按規定報送有關政府管理部門審查。除非事前征得評估機構書面明確同意，對於其他用途或被出示或掌握本報告的任何其他人，評估機構不承認或承擔責任。

二、評估目的

本次評估目的為蘇州匯融商旅發展有限公司擬股權轉讓事宜，蘇州金獅大廈發展管理有限公司以及蘇州建融集團有限公司委託中通誠資產評估有限公司對該經濟行為涉及的蘇州匯融商旅發展有限公司股東全部權益於2022年9月30日的市場價值進行評估，為其提供價值參考依據。

三、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象與評估範圍內容

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

評估對象為蘇州匯融商旅發展有限公司股東全部權益價值，其賬面價值為172,307.53萬元。

評估範圍包括與評估對象對應的蘇州匯融商旅發展有限公司評估基準日各項資產及負債。企業申報的表內資產及負債對應的會計報表，經由天衡會計師事務所(特殊普通合伙)蘇州分所審計，並出具了天衡蘇專字(2022)00181號《審計報告》。具體情況見下表：

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值
流動資產合計	3,868,830,935.30
貨幣資金	127,731,693.18
應收賬款	276,185,906.54
預付款項	102,825,375.65
其他應收款	3,361,715,470.74
其他流動資產	372,489.19
非流動資產合計	2,053,058,884.23
長期股權投資	5,731,839.10
投資性房地產	2,047,321,766.59
固定資產	5,278.54
資產總計	5,921,889,819.53
負債總計	4,198,814,565.65
淨資產	1,723,075,253.88

(二) 主要資產的分布情況及特點

蘇州匯融商旅發展有限公司申報的資產主要為長期股權投資、投資性房地產及固定資產。

1. 長期股權投資

本次申報評估的長期股權投資為高潤新澤(蘇州)商業發展有限公司和蘇州融洲旅業發展有限公司。截至評估基準日，匯融商旅的長期股權投資具體情況如下：

序號	被投資單位名稱	投資日期	持股比例	投資成本 (元)	賬面價值 (元)
1	高潤新澤(蘇州)商業發展有限公司	2016年6月	40.00%	2,666,700.00	1,068,875.22
2	蘇州融洲旅業發展有限公司	2016年1月	49.00%	49,000,000.00	4,662,963.88
	合計			51,666,700.00	5,731,839.10

各子公司概況如下：

(1) 高潤新澤(蘇州)商業發展有限公司

名稱：高潤新澤(蘇州)商業發展有限公司(以下簡稱「高潤新澤」)

統一信用代碼：91320505MA1MH5DT5D

住所：蘇州高新區滄墅關鎮滄楊路81號

法定代表人：嚴紅飛

註冊資本：666.67萬元人民幣

營業期限：2016-03-31至無固定期限

主要經營範圍：實業投資、投資管理及諮詢，資產管理，企業管理服務，商業項目經營管理，承接網絡工程，物業管理。停車場管理，會務服務，展覽展示服務，機械設備、機電設備的安裝。市場營銷策劃、建築規劃設計諮詢、建築工程設計。不動產租賃，住宿服務，房地產開發，市場管理，組織策劃文化體育活動。樓盤銷售代理，市場調研，商業項目可行性研究。企業品牌策劃，電腦圖文設計制作，廣告制作，室內外裝飾工程設計施工；日用百貨、服飾、皮具、建築材料、裝飾材料、五金交電銷售。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

評估基準日股權結構如下：

序號	股東	出資金額 (萬元)	出資比例
1	蘇州匯融商旅發展有限公司	266.67	40.00%
2	盈澤(上海)投資發展有限公司	200.00	30.00%
3	蘇州中潤商業發展有限公司	200.00	30.00%
	合計	666.67	100.00%

高潤新澤簡介

高潤新澤專注社區商業投資開發、招商運營以及全程資產管理；除了投資和商管功能，還擁有自營超市、兒童樂園、升級版菜場、O2O平台以及社區商業研究所。

歷年資產、財務、經營狀況：

高潤新澤歷年資產負債狀況

金額單位：人民幣元

項目	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 12月31日
流動資產合計	6,114,218.53	8,627,614.27	7,491,691.99
貨幣資金	3,147,088.54	2,585,783.15	3,730,793.76
應收賬款	99,300.00	133,312.00	252,312.00
預付款項	145,300.13	58,748.70	6,727.28
其他應收款	2,530,663.18	5,381,948.15	3,376,330.36
其他流動資產	191,866.68	467,822.27	125,528.59
非流動資產合計	12,595.88	32,878.75	17,632,135.39
固定資產	12,006.69	8,548.17	20,720.56
無形資產	589.19	173.15	
在建工程		24,157.43	
使用權資產			17,611,414.83
資產總計	6,126,814.41	8,660,493.02	25,123,827.38
流動負債合計	4,231,683.70	7,530,972.58	6,446,323.64
應付賬款	3,985.00	4,201.00	4,201.00
預收款項	639,314.07	3,448,921.04	523,495.34
應付職工薪酬	21,468.16		
應交稅費	3,667.58	3,770.48	98,443.75
其他應付款	3,563,248.89	4,074,080.06	4,117,447.78
一年內到期的非流動負債			1,702,735.77
非流動負債合計			15,915,412.47
租賃負債			15,915,412.47
負債總計	4,231,683.70	7,530,972.58	22,361,736.11
淨資產	1,895,130.71	1,129,520.44	2,762,091.27

高潤新澤歷年損益狀況

金額單位：人民幣元

項目	2019年	2020年	2021年
一、營業收入	1,484,000.22	1,931,339.62	13,752,862.53
減：營業成本	440,148.06	981,922.72	9,526,567.67
稅金及附加			10,067.89
銷售費用	7,704.80		21,832.59
管理費用	1,983,535.34	1,815,930.19	2,804,318.44
財務費用	-11,690.66	-12,175.78	22,750.39
加：其他收益		88,370.39	86,847.76
二、營業利潤	-935,697.32	-765,967.12	1,454,173.31
加：營業外收入	72.27	356.85	179,905.02
減：營業外支出			
三、利潤總額	-935,625.05	-765,610.27	1,634,078.33
減：所得稅費用			
四、淨利潤	-935,625.05	-765,610.27	1,634,078.33

註：上述2019年-2021年財務數據經天衡會計師事務所(特殊普通合夥)蘇州分所審計，並分別出具了天衡蘇審字(2020)00325號、天衡蘇審字(2021)00232號、天衡蘇審字(2022)00279號《審計報告》。

(2) 蘇州融洲旅業發展有限公司

名稱：蘇州融洲旅業發展有限公司(以下簡稱「融洲旅業」)

統一社會信用代碼：91320505MA1MEAMU82

住所：蘇州高新區城際路21號2201室-2

法定代表人：王華

註冊資本：10,000萬元人民幣

經濟性質：其他有限責任公司

成立日期：2016-01-12

營業期限：2016-01-12至無固定期限

經營範圍：旅遊項目及配套設施的投資、開發、建設、公共服務設施；商務信息諮詢服務；基礎設施建設、經營建築工程項目代建管理；商業投資經營及諮詢與管理；自有房屋租賃；物業管理、資產管理。室內兒童游樂設施經營；健身服務；企業管理信息諮詢；銷售：建築材料、游樂設備、辦公用品、工藝禮品、兒童用品、玩具、日用品、服裝服飾、鞋帽、食品，金屬材料、金屬製品，冶金粉末，煤炭；餐飲服務；網上貿易代理。以下經營項目限分支機構經營：住宿服務，游泳服務，非醫療性按摩服務，足浴，理發服務，零售卷煙，停車場服務，洗滌服務，會務服務，票務服務，旅遊用品銷售，商業項目經營管理，車輛租賃，棋牌室。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

融洲旅業基準日股東及持股比例

股東名稱	認繳/ 實繳出資 (萬元)	持股比例
蘇州建融集團有限公司	5,100.00	51.00%
蘇州匯融商旅發展有限公司	4,900.00	49.00%
合計	10,000.00	100.00%

融洲旅業簡介

蘇州融洲旅業發展有限公司系由蘇州建融集團有限公司及蘇州匯融商旅發展有限公司共同出資組建的有限責任公司，註冊資本10,000萬元人民幣，成立於2016年1月。主要從事酒店的運營管理。目前正與六洲酒店管理(上海)有限公司合作運營匯融廣場假日酒店。

融洲旅業歷年股本、股權變更情況

2016年1月公司設立，蘇州融洲旅業發展有限公司系由蘇州建融集團有限公司及蘇州匯融商旅發展有限公司共同出資組建的有限責任公司，註冊資本10,000萬元人民幣，為貨幣出資。

2016年01月21日，天衡會計師事務所(特殊普通合夥)蘇州分所出具了天衡蘇驗字(2016)00004號《驗資報告》：驗證截至2016年01月21日，收到蘇州建融資產經營管理有限公司(蘇州建融集團有限公司前身)及蘇州匯融商旅發展有限公司共同繳納的註冊資本合計人民幣10,000萬元。

公司設立時，股權結構如下：

股東名稱	實收資本 (萬元)	股權比例
蘇州建融資產經營管理有限公司	5,100.00	51.00%
蘇州匯融商旅發展有限公司	4,900.00	49.00%
合計	10,000.00	100.00%

註：蘇州建融資產經營管理有限公司後更名為蘇州建融集團有限公司。

本次設立後至評估基準日公司無股權、股本變更。

歷年資產、財務、經營狀況

融洲旅業歷年資產負債狀況

金額單位：人民幣元

項目	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 9月30日
流動資產合計	282,217,702.35	598,082,269.16	450,329,833.72	549,133,808.89
貨幣資金	12,517,947.67	8,656,345.65	9,784,190.37	12,497,903.94
應收賬款	2,822,461.72	3,603,991.75	2,753,972.96	3,667,839.99
預付款項	100,101,241.40	300,624,262.58	200,280,340.79	99,603,014.80
其他應收款	159,302,118.33	278,467,278.21	231,053,456.66	432,146,197.22
存貨	418,972.42	464,157.55	477,939.55	340,588.03
其他流動資產	7,054,960.81	6,266,233.42	5,979,933.39	878,264.91
非流動資產合計	12,669,825.29	7,447,208.99	26,137,743.66	25,716,179.47
固定資產	7,115,800.13	4,100,038.63	1,182,935.86	869,240.43
使用權資產			23,066,925.69	23,066,925.69
無形資產	1,952,636.55	1,713,762.51	1,429,952.91	1,216,160.07
長期待攤費用	3,601,388.61	1,633,407.85	457,929.20	563,853.28
資產總計	294,887,527.64	605,529,478.15	476,467,577.38	574,849,988.36
流動負債合計	288,910,131.02	556,525,736.79	348,490,900.68	438,486,678.83
短期借款		75,000,000.00	80,000,000.00	180,000,000.00
應付賬款	61,122,785.45	70,111,820.25	4,269,405.78	3,028,974.54
預收款項	776,109.60	102,205,864.67	401,201.80	215,685.45
應付職工薪酬	2,097,797.18	1,341,933.81	911,149.39	340,089.32
應交稅費	18,004.89	53,720.31	249,771.08	11,846.07
其他應付款	220,704,678.44	300,607,721.27	247,247,234.74	249,511,943.72
一年內到期的 非流動負債		2,000,000.00	9,978,182.71	
其他流動負債	4,190,755.46	5,204,676.48	5,433,955.18	5,378,139.73
非流動負債合計	17,955.00	46,007,695.00	120,812,182.70	126,790,365.41
長期借款		46,000,000.00	101,000,000.00	101,000,000.00
租賃負債			19,812,182.70	25,790,365.41
其他非流動負債	17,955.00	7,695.00		
負債總計	288,928,086.02	602,533,431.79	469,303,083.38	565,277,044.24
淨資產	5,959,441.62	2,996,046.36	7,164,494.00	9,572,944.12

融洲旅業歷年損益狀況

金額單位：人民幣元

項目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、營業收入	55,866,350.06	755,995,315.83	1,113,424,097.39	826,938,661.59
減：營業成本	29,615,156.69	725,350,921.03	1,077,269,343.30	806,591,048.92
稅金及附加	4,800.70	471,684.78	425,770.20	318,430.06
銷售費用	29,387,685.98	20,662,074.09	21,494,700.18	10,811,809.63
管理費用	16,123,791.83	11,606,438.98	11,749,964.90	7,899,881.25
財務費用	-1,514,742.13	2,398,132.67	-2,696,813.44	-81,705.39
加：其他收益	3,077.56	1,530,540.46	1,669,941.23	
二、營業利潤	-17,747,265.45	-2,963,395.26	6,851,073.48	1,399,197.12
加：營業外收入				1,009,253.00
減：營業外支出				
三、利潤總額	-17,747,265.45	-2,963,395.26	6,851,073.48	2,408,450.12
減：所得稅費用				
四、淨利潤	-17,747,265.45	-2,963,395.26	6,851,073.48	2,408,450.12

註：上述2019年-2021年財務數據經天衡會計師事務所(特殊普通合夥)蘇州分所審計，並分別出具了天衡蘇審字(2020)00322號、天衡蘇審字(2021)00231號、天衡蘇審字(2022)00283號《審計報告》；2022年1-9月財務數據由企業提供。

2. 投資性房地產

本次申報評估的投資性房地產包括由匯融商旅自行開發建設的永旺夢樂城及蘇州匯融廣場項目(含地下停車場)具體如下：

金額單位：人民幣元

房屋名稱	建成年月	建築面積 (m^2)	可供出租 面積 (m^2)	賬面原值	賬面淨值
永旺夢樂城	2016.12	149,001.42	111,563.00	1,334,828,729.96	1,112,763,024.77
匯融廣場酒店	2016.12	33,630.67	33,630.67	506,471,067.77	434,141,215.94
匯融廣場裙房	2016.12	15,810.76	9,007.36	242,547,498.46	212,621,222.09
匯融廣場寫字樓	2016.12	31,967.07	31,967.07	323,529,421.08	287,796,303.79
地下停車場	2016.12	550個 ^(註)			
合計				2,407,376,717.27	2,047,321,766.59

註：550個車位中含地下人防車位。

匯融商旅開發的兩個項目所在地滄通片區是蘇州高新區三大片區之一，位於蘇州高新區北部，是高新區實施「北擴西進」戰略重點發展區域。該片區包括國家級出口加工區、滄墅關經濟技術開發區、滄關鎮、滄關工業組團、通安鎮、通安開發分區，總用地面積約54平方公里，其中建設用地49.25平方公里，規劃人口容量為25-30萬人。根據《蘇州高新區滄通片區控制性詳細規劃》，該片區將形成1個中心、6個居住社區、9個工業組團、1個保稅物流園和陽山綠色生態區的規劃佈局結構。

(1) 永旺夢樂城項目

1 權屬情況

永旺夢樂城項目於2020年01月03日更換領取蘇(2020)蘇州市不動產權第5000141號《不動產權證》，證載情況如下：

不動產權證號	蘇(2020)蘇州市不動產權第5000141號
權利人	蘇州匯融商旅發展有限公司
座落	城際路19號
權利類型	國有建設用地使用權／房屋所有權
用途	批發零售用地／商業服務
權利性質	出讓／其他
面積	土地面積97,705.70m ² ／房屋建築面積149,001.42m ²
土地使用權 終止日期	2054年05月04日
附記	所建建築物不可分割銷售；竣工日期延期至2020年12月30日。城際路19號1幢S101室建築面積27,884.46m ² (用途為車庫)；城際路19號1幢101室建築面積121,116.96m ² (用途為商業)。

2 永旺夢樂城項目現狀情況

永旺夢樂城項目坐落於蘇州市高新區城際路19號，位於滬寧城際鐵路新區站廣場南側，地塊南臨中環高架、北臨匯融廣場、東臨城際路、西臨滬寧鐵路，項目總用地面積97,705.70m²。

永旺夢樂城項目建築結構為鋼筋混凝土結構，防水、保溫、隔熱、隔聲、通風、採光、日照等建築功能良好，工程質量好，外觀好。永旺夢樂城項目外部裝修為干掛石材、鋁板及牆磚，內部裝修為地面鋪地磚，牆面、柱面刷塗料，石膏造型吊頂，配備38部扶梯、14部升降梯、中央空調採暖系統、供電供水系統、火災報警及自動滅火系統、各層採用風機盤管加新風和全空氣空調系統。

建築主要由商業主樓、地下車庫、屋頂生態停車場及主要設備房組成。其中商業主樓建築為地上3層(局部4層)，簷口高度253米。地上商業部分外圈以大面積主力店、游藝場為主，內圈以小型商舖為主，大小商業之間綜合設置內走道、中庭等開放空間。各商業根據實際招商要求可分可合，布置靈活。方案功能佈局還根據外部貨物交通流線及內部補貨流線，綜合設置4個貨物儲藏功能空間。

永旺夢樂城項目總建築面積合計為149,001.42平方米，包括地下一層至地上四層商業及車庫部分，房屋用途為商業及車庫。建築面積明細如下表所示：

樓層	載證用途	建築面積 (m^2)	可租面積 (m^2)	實際用途
地下1層	車庫	27,884.46	地下車庫	
地上1層	商業	36,964.63	36,964.63	商業
地上2層	商業	35,701.28	35,701.28	商業
地上3層	商業	35,499.75	35,499.75	商業
地上4層	商業	12,951.30	3,397.34	屋頂停車場
合計		149,001.42	111,563.00	

停車場位於地下一層及地上四層，共計1,012個停車位，其中地下一層共計765個。

3 永旺夢樂城項目建築使用情況

依據匯融商旅提供的與永旺夢樂城(江蘇)商業管理有限公司簽訂的《合作開發與房產租賃合同》及其補充合同約定：

租賃物業：由雙方合作開發，並向匯融商旅承租的建築物、構築物的全部(包括屋頂和外牆)和廣場，及其附屬配套設施、設備，包括專用停車場(含平面停車場)、招牌和廣告位等。

承租範圍：指租賃物業的範圍，包括房屋建築各層建築面積、專用卸貨區和專用停車場面積等。

計租面積：指租賃物業中作為租金計算基數部分的面積。依據《關於計租面積的補充合同》確認面積為111,563.00平方米，各樓層面積見下表所示：

租賃樓層	計租面積 (m^2)
RF	3,397.34
3F	35,499.75
2F	35,701.28
1F	36,964.63
B1F	
合計	111,563.00

租賃期限：從交付日開始計算20年，依據《關於交付日變更的補充合同》確認交付日為2015年10月07日。

計租日：指租賃物業交付日起滿20個月的次日。

租金標準和租金支付：租金支付方式為每三個月繳納一次，租金標準見下表所示：

第1計租年	1.328元/日·平方米
第2計租年	1.353元/日·平方米
第3計租年	1.489元/日·平方米
第4計租年	1.489元/日·平方米
第5計租年	1.638元/日·平方米
第6計租年	1.638元/日·平方米
第7計租年	1.801元/日·平方米
第8計租年	1.801元/日·平方米
第9計租年	1.982元/日·平方米
第10計租年	1.982元/日·平方米

第11個計租年(含)以後的租金計算標準，以第10個計租年租金為基數，每3年遞增一次，遞增率為7%，如經濟狀況確實發生重大變化的，則在第10個計租年租金的基礎上，在±10%的範圍內重新對後續租賃期內的租金進行協商。

紅線外綠地停車場：租金標準為人民幣4元/m²/年，計租面積為40,898.00m²，租賃期同租賃合同約定。

4 永旺夢樂城項目建築抵押情況

2019年蘇州蘇高新集團有限公司與華福證券有限責任公司合作的「華福—蘇高新永旺夢樂城資產支持專項計劃」(CMBS)在上海證券交易所成功發行。該專項計劃以公司永旺項目進行抵押，並且以物業營運收入權進行質押。該專項計劃設置兩種資產支持證券：19蘇新優、19蘇新次，基本情況如下表：

證券代碼	證券名稱	發行規模 (億)	票面利率 (%)	債券期限 (年)	還本付息方式
159990	19蘇新優	11.5	4.2	17.827	按半年付息
159991	19蘇新次	0.5	0	17.827	按半年付息

其中「19蘇新次」由公司最終控制方蘇州建融集團有限公司進行認購。

(2) 蘇州匯融廣場項目

蘇州匯融廣場項目位於蘇州高新區滄墅關城際路西、滄蓮路北，地塊西北邊臨蘇州高新區城際站前廣場，長約156米，西南邊臨公交車站，長約139米，東南邊臨滄蓮路，長約152米，東北邊臨牌樓路，長約142米。項目總用地面積21,448.30m²。

2012年10月18日，蘇州匯融商旅發展有限公司通過掛牌競價方式以114,379,387.00元的價格取得蘇地2012-G-89地塊土地使用權，土地面積為21,448.30m²，土地位於高新區滄墅關鎮城際路西、滄蓮路北，土地用途為批發零售用地及商務金融、住宿餐飲用地，土地容積率≤3.85，建築密度≤50%，綠地率≥20%。

該地塊計容面積中，批發零售建築不得超過總建築面積的20%，底層設4,500平方米批發零售且不得分割銷售，其余可分割銷售；商務金融建築不得超過總建築面積的40%，可分割銷售；住宿餐飲建築不得分割銷售。酒店等級不低於國家四星級標準。

匯融廣場項目分為兩幢建築單體及裙房，其中主體20層建築及裙房用於酒店，主體23層建築及裙房4層分別用於辦公寫字樓及商業。

1 匯融廣場酒店

A 權屬情況

匯融廣場酒店項目於2018年12月12日更換領取蘇(2018)蘇州市不動產權第5117104號《不動產權證》，證載情況如下：

不動產權證號	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117104號
權利人	蘇州匯融商旅發展有限公司
座落	城際路21號1幢101室
權利類型	國有建設用地使用權／房屋(構築物)所有權
用途	住宿餐飲用地／非住宅
權利性質	出讓
面積	分攤土地面積6,992.49m ² ／房屋建築面積33,630.67m ²
土地使用權 終止日期	2053年01月20日
附記	不可分割銷售

B 匯融廣場酒店項目現狀及使用情況

匯融廣場酒店項目坐落於城際路21號1幢101室，建築結構為鋼筋混凝土結構，共計20層，防水、保溫、隔熱、隔聲、通風、採光、日照等建築功能良好，工程質量好，外觀好。

依據匯融商旅提供的與蘇州融洲旅業發展有限公司(蘇州融洲旅業發展有限公司為匯融商旅子公司，匯融商旅持有其49%股權)於2016年簽訂的《租賃合同》、2019年簽訂的《房產租賃合同補充協議》及2020年簽訂的《房產租賃合同補充協議》約定。

房屋租賃期自2016年10月01日至2026年09月30日，共計120個月。自2019年10月1日起，月租金標準調整為人民幣100萬元/月。

經雙方協商一致，自2020年5月1日起，對於剩餘租賃期限內的租金標準調整為：按照「固定租金」+「浮動租金」的形式收取。其中，固定租金部分按照50萬元/月的標準支付，繼續按季度結算；浮動租金部分按照蘇州融洲旅業發展有限公司經營酒店的自然年度的GOP (GOP為營業毛利=酒店營業總收入—酒店營業總支出)進行考核，按自然年度結算，具體為：雙方於次年度的1月15日前對上一個年度的GOP進行考核，以此進行浮動租金部分的結算，結算標準為：對於GOP在800萬以內(含)，不再額外收取浮動租金，對於GOP超過800萬的，對超過部分按照95%的比例收取作為浮動租金，由乙方於雙方結算後15日內支付。(即：在2021年1月15日前根據2020年度的GOP對2020年的浮動租金進行結算，在2022年1月15日前根據2021年度的GOP對2021年的浮動租金進行結算，以此類推)。

C 酒店項目建築抵押情況

根據匯融商旅於2019年6月簽訂的《蘇州新區匯融廣場人民幣6.8億元固定資產銀團貸款合同》(合同編號：新區農銀團(2019)第(0601)號)及《銀團最高抵押合同》(合同編號：32100201900066754)，蘇州匯融商旅發展有限公司以其所有的不動產權(蘇州高新區城際路21號不動產權)作抵押，向各貸款人提供擔保，抵押期限自2019年6月12日至2029年6月19日止。

2 匯融廣場裙房

A 權屬情況

匯融廣場裙房位於高新區城際路21號3幢房地產，該裙房於2016年12月建設完畢，房屋結構為鋼混結構，總樓層為4層，具體情況如下所示：

權利人	蘇州匯融商旅發展有限公司
共有情況	單獨所有
房屋坐落	城際路21號3幢
權利類型	國有建設用地使用權／房屋(構築物)所有權
權利性質	出讓
用途	批發零售用地／非住宅
面積(m ²)	分攤土地面積合計2,645.93m ² ／房屋建築面積合計15,810.76m ²
使用權期限	國有建設用地使用權2053年1月20止

匯融廣場裙房總建築面積15,810.76m²，對外出租面積9,007.36m²，公區面積630.35m²，具體情況如下所示：

樓層	不動產權證號	建築面積 (m ²)	可供出租 面積 (m ²)	公區面積 (m ²)
1	蘇(2018)蘇州市不動產權第5116692號	3,867.90	1,987.34	68.30
2	蘇(2018)蘇州市不動產權第5116735號	4,613.98	2,626.02	191.53
3	蘇(2018)蘇州市不動產權第5116737號	4,622.10	2,644.81	204.95
4	蘇(2018)蘇州市不動產權第5116741號	2,706.78	1,749.19	165.57
合計		15,810.76	9,007.36	630.35

匯融廣場裙房目前已對外出租6680.90m²，具體情況如下所示：

樓層	已對外出租面積 (m ²)
1	650.00
2	2,432.00
3	2,441.00
4	1,157.90
合計	6,680.90

匯融廣場裙房出租率為74.16%，目前已簽約商戶24家，其中第一層主要出租給蘇州融洲旅業發展有限公司，經營類別為兒童游樂園(方糖樂園)，第二及第三層主要出租給各商戶用於開設兒童類培訓，第四層主要出租給各商戶用於開設教育類培訓。

蘇州匯融商旅發展有限公司與蘇州融洲旅業發展有限公司簽訂《匯融廣場辦公樓租賃合同》，匯融商旅將坐落在蘇州市高新區澍墅關城際路21號匯融廣場3號樓1樓101、103、104、105、106、108室，建築面積為1,831平方米的房屋出租給融洲旅業使用，租賃期限自2018年1月1日至2022年12月31日，房屋租金為每月109,860元，其中不含稅金額為104,628.57元，增值稅為5,231.43元。

依據蘇州融洲旅業發展有限公司與蘇州太湖濕地世界旅遊發展有限公司(以下簡稱「太湖濕地」)簽訂的《蘇州匯融廣場兒童樂園項目運營管理服務協議》約定：融洲旅業為蘇州市城際路21號匯融廣場3幢C-103、104b、105、106商舖承租人，並在該承租鋪位開辦了「蘇州匯融廣場方糖樂園項目」，委託蘇州太湖濕地世界旅遊發展有限公司運營管理。合作期限自2020年12月15日至2022年12月31日。合作方式

為雙方以年度動態經營性平衡點^(註)為經營性盈利與經營性虧損的參考值：當經營性利潤大於0，超過部分的經營性利潤融洲旅業分配45%；太湖濕地分配55%。當經營性利潤小於0(即經營性收入小於經營性支出)，經營性支出費用超出經營性收入部分由太湖濕地承擔。

註：年度動態經營性平衡點的定義：以年度為測算周期，項目經營性支出(以下簡稱支出)與項目經營性收入(以下簡稱營收)對等，為經營性平衡點，可根據經營情況上下浮動。

3 匯融廣場寫字樓

匯融廣場寫字樓位於蘇州高新區城際路21號2幢，該寫字樓於2016年12月建設完畢，房屋結構為鋼混結構，總樓層為23層，具體情況如下所示：

權利人	蘇州匯融商旅發展有限公司
共有情況	單獨所有
房屋坐落	城際路21號2幢
權利類型	國有建設用地使用權／房屋(構築物)所有權
權利性質	出讓
用途	商務金融用地／非住宅
面積(m ²)	分攤土地面積合計5,349.47m ² ／房屋建築面積合計31,967.07m ²
使用權期限	國有建設用地使用權2053年1月20止

蘇州匯融商旅發展有限公司與蘇州新澔投資發展有限公司簽訂《匯融廣場辦公樓租賃合同》，匯融商旅將坐落在蘇州市高新區澔墅關鎮城際路21號匯融廣場2號樓整幢1-23樓，建築面積為31,967.07平方米的房屋出租給蘇州新澔投資發展有限公司使用，租賃期限自2018年1月1日至2022年12月31日，房屋租金為每月1,918,024.2元，其中不含稅金額為1,826,689.71元，增值稅為91,334.49元。

匯融廣場寫字樓總建築面積31,967.07m²，對外出租面積31,967.07m²，具體情況如下所示：

序號	不動產權證號	樓層	建築面積 (m ²)	可出租面積 (m ²)
1	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117642號	1	137.87	137.87
2	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117641號	1	60.38	60.38
3	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117640號	1	53.84	53.84
4	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117639號	1	138.38	138.38
5	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117638號	1	108.76	108.76
6	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117637號	1	94.30	94.30
7	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117635號	1	105.29	105.29
8	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117633號	1	125.93	125.93
9	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117632號	2	112.03	112.03
10	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117631號	2	104.60	104.60
11	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117629號	2	109.61	109.61
12	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117628號	2	147.28	147.28
13	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117627號	2	64.50	64.50
14	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117625號	2	64.86	64.86
15	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117624號	2	166.41	166.41
16	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117623號	2	116.19	116.19
17	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117622號	2	103.21	103.21
18	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117621號	2	106.30	106.30
19	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117620號	2	138.24	138.24
20	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117618號	3	573.50	573.50
21	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117609號	4	146.36	146.36
22	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117615號	4	85.28	85.28
23	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117604號	4	89.12	89.12
24	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117603號	4	154.59	154.59
25	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117601號	4	96.05	96.05
26	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117598號	4	95.99	95.99
27	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117597號	4	104.85	104.85
28	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117595號	4	135.16	135.16
29	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117592號	4	59.19	59.19
30	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117588號	4	59.52	59.52
31	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117794號	4	143.79	143.79
32	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117792號	4	105.91	105.91
33	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117791號	4	94.08	94.08
34	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117790號	4	96.90	96.90
35	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117789號	5	1,466.78	1,466.78
36	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117786號	6	146.36	146.36
37	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117785號	6	85.28	85.28
38	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117783號	6	89.12	89.12
39	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117782號	6	154.59	154.59
40	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117781號	6	96.05	96.05

序號	不動產權證號	樓層	建築面積 (m^2)	可出租面積 (m^2)
41	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117779號	6	95.87	95.87
42	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117778號	6	104.96	104.96
43	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117776號	6	135.16	135.16
44	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117774號	6	59.19	59.19
45	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117773號	6	59.52	59.52
46	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117806號	6	143.79	143.79
47	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117856號	6	105.91	105.91
48	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117770號	6	94.08	94.08
49	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117667號	6	96.90	96.90
50	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117666號	7	146.36	146.36
51	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117665號	7	85.28	85.28
52	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117663號	7	89.12	89.12
53	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117661號	7	154.59	154.59
54	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117660號	7	96.05	96.05
55	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117659號	7	95.87	95.87
56	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117658號	7	104.96	104.96
57	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117657號	7	135.16	135.16
58	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117655號	7	59.19	59.19
59	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117654號	7	59.52	59.52
60	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117653號	7	143.79	143.79
61	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117651號	7	105.91	105.91
62	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117650號	7	94.08	94.08
63	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117647號	7	96.90	96.90
64	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117527號	8	146.36	146.36
65	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117547號	8	85.28	85.28
66	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117546號	8	89.12	89.12
67	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117545號	8	154.59	154.59
68	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117544號	8	96.05	96.05
69	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117541號	8	95.87	95.87
70	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117540號	8	104.96	104.96
71	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117539號	8	135.16	135.16
72	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117538號	8	59.19	59.19
73	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117536號	8	59.52	59.52
74	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117535號	8	143.79	143.79
75	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117533號	8	105.91	105.91
76	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117526號	8	94.08	94.08
77	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117525號	8	96.90	96.90
78	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117797號	9	146.36	146.36
79	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117614號	9	85.28	85.28
80	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117613號	9	89.12	89.12
81	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117611號	9	154.59	154.59
82	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117610號	9	96.05	96.05
83	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117608號	9	95.87	95.87

序號	不動產權證號	樓層	建築面積 (m^2)	可出租面積 (m^2)
84	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117605號	9	104.96	104.96
85	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117602號	9	135.16	135.16
86	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117600號	9	59.19	59.19
87	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117596號	9	59.52	59.52
88	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117594號	9	143.79	143.79
89	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117593號	9	105.91	105.91
90	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117591號	9	94.08	94.08
91	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117590號	9	96.90	96.90
92	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117587號	10	1,466.78	1,466.78
93	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117585號	11	146.36	146.36
94	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117584號	11	85.28	85.28
95	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117582號	11	89.12	89.12
96	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117581號	11	154.59	154.59
97	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117580號	11	96.05	96.05
98	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117574號	11	95.87	95.87
99	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117572號	11	104.96	104.96
100	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117570號	11	135.16	135.16
101	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117569號	11	59.19	59.19
102	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117568號	11	59.52	59.52
103	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117566號	11	143.79	143.79
104	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117561號	11	105.91	105.91
105	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117560號	11	94.08	94.08
106	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117558號	11	96.90	96.90
107	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117551號	12	146.36	146.36
108	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117550號	12	85.28	85.28
109	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117532號	12	89.12	89.12
110	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117554號	12	154.59	154.59
111	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117567號	12	96.05	96.05
112	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117583號	12	95.87	95.87
113	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117607號	12	104.96	104.96
114	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117672號	12	135.16	135.16
115	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117678號	12	59.19	59.19
116	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117680號	12	59.52	59.52
117	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117682號	12	143.79	143.79
118	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117685號	12	105.91	105.91
119	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117689號	12	94.08	94.08
120	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117690號	12	96.90	96.90
121	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117691號	13	146.36	146.36
122	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117693號	13	85.28	85.28
123	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117694號	13	89.12	89.12
124	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117695號	13	154.59	154.59
125	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117697號	13	96.05	96.05
126	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117698號	13	95.87	95.87

序號	不動產權證號	樓層	建築面積 (m^2)	可出租面積 (m^2)
127	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117699號	13	104.96	104.96
128	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117700號	13	135.16	135.16
129	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117701號	13	59.19	59.19
130	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117703號	13	59.52	59.52
131	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117704號	13	143.79	143.79
132	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117705號	13	105.91	105.91
133	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117707號	13	94.08	94.08
134	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117708號	13	96.90	96.90
135	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117709號	14	146.36	146.36
136	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117710號	14	85.28	85.28
137	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117711號	14	89.12	89.12
138	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117712號	14	154.59	154.59
139	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117713號	14	96.05	96.05
140	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117714號	14	95.87	95.87
141	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117715號	14	104.96	104.96
142	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117716號	14	135.16	135.16
143	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117717號	14	59.19	59.19
144	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117718號	14	59.52	59.52
145	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117719號	14	143.79	143.79
146	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117720號	14	105.91	105.91
147	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117721號	14	94.08	94.08
148	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117722號	14	96.90	96.90
149	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117723號	15	146.36	146.36
150	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117724號	15	85.28	85.28
151	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117725號	15	89.12	89.12
152	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117726號	15	154.59	154.59
153	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117727號	15	96.05	96.05
154	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117728號	15	95.87	95.87
155	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117729號	15	104.96	104.96
156	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117731號	15	135.16	135.16
157	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117732號	15	59.19	59.19
158	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117733號	15	59.52	59.52
159	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117734號	15	143.79	143.79
160	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117735號	15	105.91	105.91
161	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117549號	15	94.08	94.08
162	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117548號	15	96.90	96.90
163	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117557號	16	1,466.78	1,466.78
164	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117796號	17	1,466.78	1,466.78
165	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117616號	18	146.36	146.36
166	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117612號	18	85.28	85.28
167	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117617號	18	89.12	89.12
168	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117636號	18	154.59	154.59
169	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117643號	18	96.05	96.05

序號	不動產權證號	樓層	建築面積 (m^2)	可出租面積 (m^2)
170	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117649號	18	95.87	95.87
171	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117652號	18	104.96	104.96
172	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117656號	18	135.16	135.16
173	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117664號	18	59.19	59.19
174	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117668號	18	59.52	59.52
175	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117671號	18	143.79	143.79
176	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117522號	18	105.91	105.91
177	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117521號	18	94.08	94.08
178	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117520號	18	96.90	96.90
179	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117519號	19	146.36	146.36
180	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117518號	19	85.28	85.28
181	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117517號	19	89.12	89.12
182	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117515號	19	154.59	154.59
183	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117500號	19	96.05	96.05
184	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117490號	19	95.87	95.87
185	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117488號	19	104.96	104.96
186	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117486號	19	135.16	135.16
187	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117482號	19	59.19	59.19
188	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117477號	19	59.52	59.52
189	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117475號	19	143.79	143.79
190	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117466號	19	105.91	105.91
191	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117463號	19	94.08	94.08
192	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117458號	19	96.90	96.90
193	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117456號	20	146.36	146.36
194	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117455號	20	85.28	85.28
195	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117453號	20	89.12	89.12
196	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117451號	20	154.59	154.59
197	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117450號	20	96.05	96.05
198	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117446號	20	95.87	95.87
199	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117442號	20	104.96	104.96
200	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117439號	20	135.16	135.16
201	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117437號	20	59.19	59.19
202	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117354號	20	59.52	59.52
203	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117341號	20	143.79	143.79
204	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117338號	20	105.91	105.91
205	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117805號	20	94.08	94.08
206	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117804號	20	96.90	96.90
207	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117802號	21	1,466.78	1,466.78
208	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117801號	22	1,466.77	1,466.77
209	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117798號	23	1,466.77	1,466.77
	合計		31,967.07	31,967.07

匯融廣場寫字樓目前已對外出租21,674.98m²，擬自用面積4,239.25m²。具體情況如下表所示：

樓層	已出租面積 (m ²)
1	33.40
2	641.23
3	736.68
4	1,138.25
5	1,433.55
6	1,407.26
7	1,466.78
8	1,466.78
9	1,562.83
10	880.31
11	1,292.38
12	1,433.55
13	1,466.78
14	1,062.64
15	732.99
16	—
17	—
18	1,466.78
19	1,466.78
20	1,466.78
21	519.23
22	—
23	—
合計	21,674.98

匯融廣場寫字樓不考慮自用的出租率為67.80%，考慮自用面積的出租率為81.07%，目前已簽約用戶59家，主要客戶為尚大(蘇州)智能製造研究院有限公司、蘇州一八九六科創服務有限公司、中航聯創科技有限公司蘇州分公司、中軟國際軟件(蘇州)有限公司等。

4 地下停車場

地下停車場位於匯融廣場地下，共計550個車位，每個車位對外出租每月200元。匯融廣場地下共兩層，其房屋結構為鋼混結構，其中地下一層辦理了不動產權證，具體情況如下所示：

權利人	蘇州匯融商旅發展有限公司
共有情況	單獨所有
房屋坐落	城際路21號D1幢
權利類型	國有建設用地使用權／房屋(構築物)所有權
權利性質	出讓
用途	批發零售用地／非住宅
面積(m ²)	分攤土地面積合計7,275.06m ² ／房屋建築面積合計14,143.64m ²
使用權期限	國有建設用地使用權2053年1月20止

匯融廣場地下一層建築面積14,143.64m²，主要用於酒店辦公、機動車停車與非機動車停車，具體情況如下所示：

序號	不動產權證號	名稱	建築面積 (m ²)
1	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117646號	S101室	3,249.40
2	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117645號	S102室	9,884.97
3	蘇(2018)蘇州市不動產權第5117644號	S103室	1,009.27
	合計		14,143.64

匯融廣場地下二層建築面積為14,807.48m²，為人防停車位。

3. 固定資產

匯融商旅申報評估的設備類固定資產主要為電子設備。申報評估的設備類固定資產均為公司在正常經營過程中陸續購置的電腦，設備的性能、精度、效率等技術狀態良好，公司的設備管理及維修制度較為完善，各種設備按規定維修保養，定期進行設備狀態檢查，使用中能嚴格執行操作規程、正確合理的使用設備，截至評估基準日，未發生過重大設備事故，設備運行正常、維護保養良好。

截至盤點清查日，上述委估設備均正常使用或處於正常狀態，與賬面記錄不存在重大差異。

(三) 企業申報的表外資產的類型、數量

無。

(四) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

無。

四、價值類型

評估價值類型包括市場價值和市場價值以外的價值類型。市場價值以外的價值類型一般包括(但不限於)投資價值、在用價值、清算價值、殘余價值等。本次評估目的是為正常的交易提供價值參考，對市場條件和評估對象的使用等無特別限制和要求，因此根據行業慣例選擇市場價值作為本次評估的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本次評估基準日是2022年9月30日。

委託人在確定評估基準日時考慮的主要因素包括滿足經濟行為實施的時間要求。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 委託人提供的《關於資產評估對應經濟行為的說明》。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》；
2. 《中華人民共和國企業國有資產法》；
3. 《中華人民共和國民法典》；
4. 《中華人民共和國企業所得稅法》；
5. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令第512號發佈，國務院令第714號最新修改)；
6. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，國務院令第732號最新修改)；
7. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發(1992)36號)；
8. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號，國務院令第709號最新修改)；
9. 《關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作的意見》(國辦發(2001)102號)；
10. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)；
11. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
12. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；

13. 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權(2013)64號)；
14. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第97號)；
15. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權(2006)274號)；
16. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權(2009)941號)；
17. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第134號發佈，國務院令第691號最新修訂)；
18. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部國家稅務總局令第50號發佈，財政部、國家稅務總局令第65號最新修訂)；
19. 《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅(2016)36號)；
20. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資(2017)43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協(2017)30號)；
3. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協(2018)36號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協(2018)35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協(2019)35號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協(2017)33號)；

7. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協(2017)35號)；
8. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協(2018)38號)；
9. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協(2017)38號)；
10. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協(2017)39號)；
11. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協(2018)37號)；
12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協(2017)42號)；
13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協(2017)46號)；
14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協(2017)47號)；
15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協(2017)48號)；
16. 《投資性房地產評估指導意見》(中評協(2017)53號)。

(四) 權屬依據

1. 被評估單位提供的企業法人營業執照、章程、審計報告；
2. 被評估單位提供的房產及土地權屬證明；
3. 其他有關資料。

(五) 取價依據

1. 《最新資產評估常用數據與參數手冊》；
2. 企業提供的財務會計、經營方面的資料；
3. 企業提供的審計報告；

4. 國家有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；
5. 資產評估機構收集的有關詢價資料、資本市場參數資料等；
6. 被評估企業提供的評估申報明細表及有關資料；
7. 被評估單位提供的其他資料。

(六) 其他參考依據

無。

七、評估方法

(一) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則——企業價值》，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法、資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

收益法是從決定資產現行公平市場價值的基本依據——資產的預期獲利能力的角度評價資產，符合對資產的基本定義。該方法評估的技術路線是通過將被評估單位未來的預期收益資本化或折現以確定其市場價值。由於匯融商旅主要資產為房地產，本次對房地產單獨採用收益法進行評估，故匯融整體不再採用收益法進行評估。

市場法是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。市場法評估標的價值，可比性是前提，價值比率是關鍵。由於受國內流通市場條件的限制，我們較難取得足夠的、可參照的與標的公司類似的公司交易案例資料。雖然存在諸多同行業的公司，但考慮到相關可比因素的詳細資料收集非常困難，同時可比因素對於企業價值的影響難於量化衡量，因此本次評估排除了市場法評估。

資產基礎法是指以被評估對象評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。被評估單位資產及負債結構清晰，各項資產和負債價值可以單獨評估確認，並且評估這些資產所涉及的經濟技術參數的選擇都有較充分的數據資料作為基礎和依據，本次評估具備採用資產基礎法的適用條件。此外，本次對該公司所涉及的主要資產投資性房地產之永旺夢樂城分別採用收益法和市場法進行評估，並採用收益法的結果作為評估價值；投資性房地產之匯融廣場酒店分別採用成本法和收益法進行評估，並採用成本法的結果作為評估價值；投資性房地產之匯融廣場寫字樓及裙房分別採用收益法和市場法進行評估，並採用收益法的結果作為評估價值。

綜上，最終採用資產基礎法進行評估。

(二) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。在運用資產基礎法進行企業價值評估時，各項資產的價值是根據其具體情況選用適當的具體評估方法得出。

本次評估涉及的具體評估方法如下。

1. 貨幣資金

貨幣資金根據企業提供的各項目的明細表，對於人民幣存款以審查核實後賬面值作為評估基礎從而確定評估值。

2. 應收款項

應收款項本次主要為應收賬款、預付款項和其他應收款。根據企業提供的各項目的明細表，以審查核實後的賬面值作為評估基礎，採用對經濟內容和賬齡分析的方法，按每筆款項可能收回的數額確定評估值。

3. 其他流動資產

本次申報評估的其他流動資產為預繳房產稅，以審查核實後賬面值作為評估基礎從而確定評估值。

4. 長期股權投資

蘇州匯融商旅發展有限公司申報的長期股權投資共計2家公司，具體情況如下所示：

序號	被投資單位名稱	投資日期	持股比例	投資成本 (元)	賬面價值 (元)
1	高潤新澤(蘇州)商業發展有限公司	2016年6月	40.00%	2,666,700.00	1,068,875.22
2	蘇州融洲旅業發展有限公司	2016年1月	49.00%	49,000,000.00	4,662,963.88
合計				51,666,700.00	5,731,839.10

評估人員查閱了公司提供的法律性文件，以確定申報長期股權投資的真實性、合理性。在分析了其被投資企業規模、控股比例、生產經營情況等因素後，對長期股權投資採用以下方法進行評估：

(1) 高潤新澤(蘇州)商業發展有限公司

蘇州匯融商旅發展有限公司為其控股股東，股權佔比40%，另外兩個股東均佔比30%。本次高潤新澤採用按核實後的賬面值確認為評估值，主要原因如下：

- 1 實物資產比例較低，高潤新澤非流動資產佔總資產比例僅為0.91%；
- 2 該長期股權投資賬面金額佔被評估單位總資產的0.02%，比例較小；

- 3 匯融商旅對上述長期股權投資採用權益法進行核算，考慮了歷年的盈虧情況。故對該長期股權投資在核實原始投資成本，獲取被投資單位歷年審計報告等的基礎上，以清查核實的賬面值確定為評估值。

(2) 蘇州融洲旅業發展有限公司

融洲旅業由建融集團和匯融商旅投資組建，建融集團出資佔比51%，為其控股股東；匯融商旅出資佔比49%。蘇州融洲旅業發展有限公司主要從事酒店、方糖樂園的運營管理，2020年增加了貿易業務。本次採用企業提供的財務報表中賬面淨資產乘以持股比例來確認融洲旅業的評估值，主要原因如下：

- 1 實物資產比例較低，融洲旅業非流動資產佔總資產比例為4.47%；
- 2 該長期股權投資賬面金額佔被評估單位總資產的0.08%，比例較小；

本次獲取被投資單位未經註冊會計師審計的年度財務報表，並對財務報表實施適當的評估程序。以企業提供的財務報表中賬面淨資產乘以持股比例來確認融洲旅業的評估值。

5. 投資性房地產

本次對該公司所涉及的投資性房地產之永旺夢樂城分別採用收益法和市場法進行評估，並採用收益法的結果作為評估價值；投資性房地產之匯融廣場酒店分別採用成本法和收益法進行評估，並採用成本法的結果作為評估價值；投資性房地產之匯融廣場寫字樓及裙房分別採用收益法和市場法進行評估，並採用收益法的結果作為評估價值。地下停車場採用收益法進行評估。

(1) 收益法

所謂收益法(或收益還原法)是指運用適當的折現率(資本化率),將預期的評估對象房地產未來各期的正常純收益折算到評估基準日的現值,求其之和得出評估對象房地產價格的一種評估方法。

收益還原法的基本公式為:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中: P—估價對象價格,即本次評估房地產價值
 a_i —第*i*年估價對象年純收益,即第*i*年租金收入減相應稅費、空置損失及維修管理費後的差額。
 r—折現率
 n—收益年限

A. 估價對象年純收益的預測

年純收益=租金總收入—税金及附加—管理費—維護費用

税金及附加=增值稅+房產稅+土地使用稅+城市維護建設稅+教育費附加

B. 折現率的確定

所謂折現率,是指用以將預期收益折現為現值的比率。

本次評估中折現率的確定是根據安全利率加風險調整值來確定的。所謂安全利率即無風險的資本投資的收益率。所謂風險調整值是指根據不同行業的投資風險確定相應的調整值。

C. 收益期限的確定

折現期限按《國有土地使用證》所確定的土地終止日期計算確定。同時按照土地年限到期後建築物重置成本的一定比例確定建築物的殘值。

(2) 市場法

所謂市場比較法是指將估價對象與在近期已經發生的交易的類似房地產進行比較，根據已經發生交易的類似房地產的已知價格，修正得出評估對象市場價值的一種估價方法。

市場比較法評估的基本公式為：

$$P = PD \times S$$

$$PD = P1 \times I1 + P2 \times I2 + P3 \times I3$$

式中： P—待估房產總價

S—待估房產面積

PD—待估房產單價

P1、P2、P3—市場交易案例經修正後單價

I1、I2、I3—市場交易案例權數

$$\text{其中 } P_i = Q_i \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： Q_i—市場交易案例單價

A—交易情況修正系數

B—交易期日修正系數

C—區域因素修正系數

D—個別因素修正系數

E—權益因素修正系數

(3) 成本法

房地產項目評估值=土地使用權評估值+房屋建築物評估值

其中：土地使用權評估值通過市場比較法進行確定

房屋建築物評估值採用重置成本法進行確定

※ 土地使用權

本次對土地使用權採用市場比較法進行評估，具體如下：

所謂市場比較法是根據替代原理，將委估宗地與具有替代性的，且在估價期日近期市場上交易的類似宗地進行比較，並對類似宗地的成交價格進行差異修正，以此估算待估宗地價格的方法。

基本思路是在估算待估宗地地價時，根據替代原則，將待估宗地與具有替代性的，且在估價期日近期市場上交易的類似地產進行比較，並依據後者已知的成交價格，參照待估宗地的土地用途、交易期日、交易方式、交易情況、使用年期、區域因素以及個別因素等，修正評出比准地價，最終以交易的類似地產比准地價估算待估宗地在估價期日的地價。

其基本計算公式為：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

其中：

- P — 估價土地價格；
- PB — 比較實例價格；
- A — 交易用途修正系數；
- B — 交易情況修正系數；
- C — 交易期日地價修正系數；
- D — 年期修正系數；
- E — 區域因素修正系數；
- F — 個別因素修正系數；
- G — 權益因素修正系數。

※ 房屋建築物

採用重置成本法評估計算時，其基本公式為：

評估價值=評估原值(不含稅)×成新率

1 評估原值(不含稅)的確定

評估原值(不含稅)=建築安裝工程造價(不含稅)+前期及其他費用(不含稅)+資金成本

A 建築安裝工程造價

根據被評估單位提供的工程決算資料、圖紙及財務入賬憑證，依據工程決算資料所確認的工程數量，按現行的材料價格、人工工資，按《江蘇省建築與裝飾工程計價表》、《江蘇省安裝工程計價表》、《江蘇省市政工程計價表》、《江蘇省建築工程費用定額》的各項規定完成工程量清單所列項目的全部費用，包括分部分項工程費、措施項目費、其他項目費和規費、稅金。重新計算出建安工程造價，再根據當地取費規定，將上述數據加總得出工程造價。

委估對象建築安裝工程造價未包含重新建造房屋建築物及構築物所需交納的增值稅(進項稅額)。

B 工程前期及其他費用

房屋建築物工程前期及其他費用：包括地方政府規定收取的建設費用和建設單位為建設工程投入的除建築造價以外的其他費用兩個部分。

政府性收費包括人防工程易地建設費(工業廠房不計)、城市基礎設施配套費等。對未辦理房屋所有權證的房產，評估時不計取政府性收費。構築物不計取政府性收費。

建設工程造價以外的其他費用包括建設單位管理費、勘察費設計費、監理費、招投標費等相關費用。

C 資金成本的確定

資金成本是在建設期內為工程建設所投入資金的貸款利息，其採用的利率按基準日全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(LPR)計算，工期按工程建設正常周期計算，並按建設期內資金均勻投入考慮：

資金成本=(建安工程造價+前期及其他費用)×合理工期×貸款利率×50%

2 成新率的確定

本次評估房屋建(構)築物成新率的確定，採用現場勘察成新率和理論成新率兩種方法計算，並對兩種結果按勘察和理論6：4的比例加權平均計算綜合成新率。其中：

勘察成新率N1：通過評估人員對各建(構)築物的實地勘察，對建(構)築物的基礎、承重構件(梁、板、柱)、牆體、地面、屋面、門窗、牆面粉刷、吊頂及上下水、通風、電照等各部分的勘察，結合建築物使用狀況、維修保養情況，分別評定得出各建築物的現場勘察成新率。

理論成新率根據經濟使用年限和房屋建(構)築物已使用年限計算。

理論成新率 $N2=(1 - \text{已使用年限} \div \text{經濟壽命年限}) \times 100\%$

或 $N2 = (\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})) \times 100\%$

經以上兩種方法計算後，通過加權平均計算成新率。

成新率 $N=$ 勘察成新率 $N1 \times 60\% +$ 理論成新率 $N2 \times 40\%$

6. 固定資產

本次固定資產主要為電子設備。

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估，其基本計算公式為：

評估淨值 = 評估原值 × 成新率

根據國家財政部、稅務總局《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅(2016)36號)，國家財政部、稅務總局、海關總署《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)，符合增值稅抵扣條件的設備重置成本應該扣除相應的增值稅。故在評估原值的確定中設備購置價均採用不包含增值稅價格計算。

本報告所稱設備評估原值是指在現時條件下，於評估基準日購置或取得與所評設備功能相同或相似的全新資產，並使其處於在用狀態所需的社會一般公平耗費。

成新率指所評設備實際新舊程度。

1 設備評估原值的確定

本報告所評設備評估原值由二部分組成，一部分為購置費用，即現行購置價；一部分為從屬費用，即未含在現行購置價中的運雜費、安裝調試費等。

設備評估原值 = 現行購置價 + 從屬費用

現行購置價的確定：

通過向有關生產廠家和產品經銷商詢價、查閱《機電產品報價查詢系統》或參照同類型產品取得。對於不能直接獲取市場價格信息的設備，採用規模指數法、價格指數法等方法對其進行調整。

從屬費用的確定：

運雜費主要包括運費、裝卸費、保險費用等，按設備的價值、重量、體積以及距離等的一定比率計算。若報價中已含運雜費則不再重複計算。

安裝調試費根據設備安裝調試複雜程度及佔設備現行購價的比例參照一般慣例確定。若報價中已含安裝調試費則不再重複計算。

2 成新率的確定

本評估報告所稱成新率(Z)由按年限確定的成新率(N)和專家經驗判斷的成新率(M)加權平均取得：

$$Z=M \times 60\%+N \times 40\%$$

A. 按設備尚可使用年限確定成新率N: $N=1 - B/A$ 或 $N=B / (B+C)$

式中： A—經濟壽命年限
B—已使用年限
C—尚可使用年限

B. 專家經驗成新率按設備役期、完整程度、結構、傳動、精密程度、可靠性、開工率(次)及管理狀況等綜合確定。

7. 負債

在核實的基礎上，以被評估單位在評估基準日實際需要承擔的負債金額作為負債的評估值。對評估目的實現後不再需要被評估單位承擔的負債項目，評估為零。

八、評估程序實施過程和情況

(一) 接受委託

經與委託人洽談溝通，了解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

(二) 現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，了解評估對象資產、業務和財務現狀、影響企業經營的宏觀、區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景等，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

(三) 評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果；對採用一種方法評估形成的測算結果進行綜合分析，形成評估結論。

(四) 出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

(一) 基本假設

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。
3. 持續經營假設。持續經營假設是指一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

(二) 具體假設

1. 假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時，資產評估專業人員將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、評估結論

在評估基準日2022年9月30日，蘇州匯融商旅發展有限公司資產賬面價值為592,188.98萬元，負債賬面價值為419,881.46萬元，股東全部權益賬面價值為172,307.53萬元；資產評估價值為610,310.53萬元，負債評估價值為419,881.46萬元，股東全部權益評估價值為190,429.08萬元，大寫人民幣壹拾玖億零肆佰貳拾玖萬零捌佰圓整。資產評估值比賬面值增值18,121.55萬元，增值率為3.06%；股東全部權益評估值比賬面值增值18,121.55萬元，增值率為10.52%。評估結論詳細情況見下表：

資產評估結果匯總表(成本法)

評估基準日：2022年9月30日

被評估單位：蘇州匯融商旅發展有限公司

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率 D=C/A × 100%
1 流動資產	386,883.09	386,883.09	—	0.00%
2 非流動資產	205,305.89	223,427.44	18,121.55	8.83%
3 長期股權投資	573.18	575.96	2.78	0.48%
4 投資性房地產	204,732.18	222,851.14	18,118.96	8.85%
5 固定資產	0.53	0.34	-0.19	-36.19%
6 資產總計	592,188.98	610,310.53	18,121.55	3.06%
7 流動負債	335,881.46	335,881.46	—	0.00%
8 非流動負債	84,000.00	84,000.00	—	0.00%
9 負債總計	419,881.46	419,881.46	—	0.00%
10 淨資產(所有者權益)	172,307.53	190,429.08	18,121.55	10.52%

評估增值的主要原因如下：

1. 長期股權投資增值2.78萬元，增值率為0.48%，主要是因為投資的子公司按淨資產比例折算增值所致；
2. 投資性房地產增值18,118.96萬元，增值率為8.85%，主要是因為商業房地產總體經營情況較好，租金水平較高所致；
3. 固定資產減值0.19萬元，減值率為36.19%，減值原因為部分設備使用年限過長，電子設備重置價格降低所致。

本報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2022年9月30日起，至2023年9月29日止。

十一、特別事項說明

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

蘇州匯融商旅發展有限公司申報的表內資產及負債對應的會計報表，經由天衡會計師事務所(特殊普通合夥)蘇州分所審計，並出具了天衡蘇專字(2022) 00181號《審計報告》。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

無。

(三) 評估程序受到限制的情形

無。

(四) 評估資料不完整的情形

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

截止報告日，委託人和評估報告相關當事人未向我們提供，評估專業人員也未從其他途徑獲得評估基準日存在的法律、經濟等未決事項方面的資料。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

1. 截止報告日，投資性房地產中匯融廣場項目(匯融廣場酒店、寫字樓)為辦理銀團(中國銀行、農業銀行、工商銀行)借款進行抵押；
2. 永旺項目為辦理資產支持專項計劃融資進行抵押。2019年蘇州蘇高新集團有限公司與華福證券有限責任公司合作的「華福—蘇高新永旺夢樂城資產支持專項計劃」(CMBS)在上海證券交易所成功發行。該專項計劃以蘇州匯融商旅發展有限公司永旺項目進行抵押，並且以物業營運收入權進行質押。該專項計劃設置兩種資產支持證券：19蘇新優、19蘇新次，基本情況見下表：

證券代碼	證券名稱	發行規模 (億元)	票面利率 (%)	債券期限 (年)	還本付息方式
159990	19蘇新優	11.5	4.2	17.827	按半年付息
159991	19蘇新次	0.5	0	17.827	按半年付息

其中「19蘇新次」證券由被評估單位最終控制方蘇州建融集團有限公司進行認購。

(七) 重大期後事項

截至報告出具日，委託人及相關當事人未向我們提供被評估單位評估基準日期後重大事項，我們也未從其他途徑發現被評估單位存在其他任何期後重大事項。我們提醒報告使用人如果存在評估基準日期後重大事項，不能直接使用本評估結論。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無。

(九) 其他需要說明的事項

1. 匯融商旅主要資產為投資性房地產(商業房地產)，本次採用成本法評估時，對該公司所涉及的投資性房地產之永旺夢樂城分別採用收益法和市場法進行評估；投資性房地產之匯融廣場酒店分別採用成本法和收益法進行評估；投資性房地產之匯融廣場寫字樓及裙房分別採用收益法和市場法進行評估。

綜上原因，本次對匯融商旅股東全部權益價值進行評估時僅採用成本法(資產基礎法)進行評估。

2. 匯融商旅申報評估的投資性房地產中，匯融廣場酒店由關聯方(子公司)融洲旅業經營，雙方於2016年簽訂《租賃合同》、2019年簽訂的《房產租賃合同補充協議》及2020年簽訂的《房產租賃合同補充協議》；匯融商旅將匯融廣場3號樓一層101、103、104、105、106、108室出租給融洲旅業，融洲旅業將匯融廣場商業3號樓一層(3幢C-103、104b、105、106商舖，蘇州匯融廣場方糖樂園項目)委託給蘇州太湖濕地世界旅遊發展有限公司進行運營管理服務；匯融商旅將匯融廣場2號樓整幢1-23樓出租給蘇州新滄投資發展有限公司使用。租賃合同及管理協議詳情見本報告正文「評估對象和評估範圍」之投資性房地產蘇州匯融廣場項目。

由於上述投資性房地產均為租賃給關聯方運營管理，且目前因疫情原因，經營狀況較差，匯融商旅也一直未能收取相關租賃費用，故本次對投資性房地產採用收益法評估時按該房地產的實際經營情況進行分析測算，未考慮上述租約對評估價值的影響。

3. 本次採用資產基礎法評估時，確定固定資產價值未包含購建資產所需交納的增值稅(進項稅額)。
4. 本報告未考慮評估增減值所引起的稅負問題，委託人在使用本報告時，應當仔細考慮稅負問題並按照國家有關規定處理。
5. 評估人員沒有發現其他可能影響評估結論，且非評估人員執業水平和能力所能評定估算的重大瑕疵事項。但是，報告使用者應當不完全倚賴本報告，而應對資產的權屬狀況、價值影響因素及相關內容作出自己的獨立判斷，並在經濟行為中適當考慮。

十二、資產評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定的除外；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2023年01月09日。

資產評估師： 姚雪勇先生

資產評估師： 陸茜茹女士

2023年01月09日

附件

- 一、與評估目的相對應的經濟行為文件
- 二、被評估單位審計報告
- 三、評估明細表
- 四、委託人和被評估單位法人營業執照
- 五、委託人和其他相關當事人的承諾函
- 六、簽名資產評估師的承諾函
- 七、資產評估機構備案公告
- 八、評估機構法人營業執照副本
- 九、負責該評估業務的資產評估師資格證明文件

資產評估師承諾函

蘇州金獅大廈發展管理有限公司：

蘇州建融集團有限公司：

受 貴公司委託，我們對蘇州匯融商旅發展有限公司擬股權轉讓事宜所涉及該公司股東全部權益，以2022年9月30日為基準日進行了評估，形成了資產評估報告。在本報告中披露的假設條件成立的前提下，我們承諾如下：

- 一、具備相應的職業資格；
- 二、評估對象和評估範圍與資產評估委託合同的約定一致；
- 三、對評估對象及其涉及的資產進行了必要的核實；
- 四、根據資產評估準則選用了評估方法；
- 五、充分考慮了影響評估價值的因素；
- 六、評估結論合理；
- 七、評估工作未受到非法干預並獨立進行。

資產評估師簽名：

資產評估師簽名：

2023年07月13日

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告蘇新美好生活服務股份有限公司(「本公司」)謹訂於2023年10月31日(星期二)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室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，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的直接全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司(作為賣方)與蘇州建融集團有限公司(作為買方)就出售蘇州匯融商旅發展有限公司的3.167%股權所訂立日期為2023年8月3日的資產交易協議(「該協議」)及其項下擬進行交易，以及謹此授權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、補充或完成與該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

中華人民共和國，蘇州，2023年9月29日

於本通告日期，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。

股東特別大會通告

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2023年9月29日的通函所界定者具有相同涵義。
- (2) 股東特別大會上的決議案的任何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)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)。
- (3) 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年10月26日(星期四)至2023年10月31日(星期二)(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。為符合資出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於2023年10月25日(星期三)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2023年10月31日(星期二)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。
- (4) 凡有權出席股東特別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，上述文件須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間24小時前(即2023年10月30日(星期一)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)須不遲於股東特別大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前(即2023年10月30日(星期一)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) 股東出席股東特別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股東特別大會，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股東特別大會，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