

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)

須予披露交易
透過公開招標收購中國蘇州土地

茲提述本公司日期為2024年4月29日的公告，內容有關透過公開招標建議收購蘇州市自然資源和規劃局提呈出售土地的土地使用權(即土地收購)。於本公告日期，公開招標程序已完成。本集團為土地的中標者，最終標價為人民幣49.57百萬元。

於2024年5月21日(交易時段後)，蘇州市自然資源和規劃局與本公司訂立該協議，據此，本公司同意收購且蘇州市自然資源和規劃局同意出售土地的土地使用權。

上市規則涵義

由於土地收購的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過5%但低於25%，故土地收購構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為2024年4月29日的公告，內容有關透過公開招標建議收購蘇州市自然資源和規劃局提呈出售土地的土地使用權(即土地收購)。於本公告日期，公開招標程序已完成。本集團為土地的中標者，最終標價為人民幣49.57百萬元。

於2024年5月21日(交易時段後)，蘇州市自然資源和規劃局與本公司訂立該協議，據此，本公司同意收購且蘇州市自然資源和規劃局同意出售土地的土地使用權。

該協議

該協議的主要條款概要如下：

日期

2024年5月21日(交易時段後)

訂約方

- (a) 蘇州市自然資源和規劃局(作為賣方)；及
- (b) 本公司(作為買方)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，蘇州市自然資源和規劃局為中國政府機構及獨立第三方。

將收購的資產

本公司同意收購且蘇州市自然資源和規劃局同意出售土地的土地使用權。

代價

代價(即最終標價)為人民幣49.57百萬元，相等於官方初始標價人民幣49.57百萬元(含稅)。經考慮(其中包括)(i)蘇州市自然資源和規劃局設定土地的官方初始標價人民幣49.57百萬元；(ii)中國蘇州區及鄰近地區目前的物業市場狀況；及(iii)土地的位置及發展潛力，本集團認為土地的標價屬公平合理。設定標價概無參考獨立估值。

土地收購的代價部分將由所得款項淨額支付，部分由本集團內部資源支付。

支付條款

根據該協議，土地收購的代價應按以下方式支付：

- (i) 其中50%應於該協議日期起三個工作日內支付；及
- (ii) 剩餘50%應於2024年8月8日前支付。

於2024年4月29日，本公司已根據蘇州市自然資源和規劃局的公開招標規定向蘇州市自然資源和規劃局支付按金人民幣10百萬元，該按金將用於結算土地收購的代價。

土地使用權的出讓期限及土地的使用

用於商務金融、零售商業以及餐飲用途，期限為40年。

土地

土地位於中國蘇州市高新區獅山商務創新區獅山路北、規劃用地西，地盤面積為6,124.1平方米。土地指定用作商業用途，出讓期限為40年，總容積率為1.4至1.8。

土地收購的理由及裨益

土地位於中國蘇州市高新區獅山商務創新區獅山路的黃金地段，毗鄰蘇州地鐵3號線，交通便利，周邊商業配套設施成熟，休閒資源豐富，為目前獅山路唯一的拍賣地塊。本公司擬將土地開發為辦公樓宇，其規模與本公司辦公空間的發展需求相符。

本公司目前的自有辦公空間位於蘇州市高新區的中央商務區(CBD)獅山路，可供租賃的辦公資源非常有限。本公司預計，獅山路未來可供拍賣與土地規模相近的地塊將更加稀缺。隨着業務的不斷擴張及僱員人數的增加，本公司現有辦公空間已不足以滿足其發展需求。作為一家深深紮根於蘇州市高新區的公司，通過於該區域收購土地及開發新辦公樓宇，本公司將能擴大其物業組合並通過集中資源及優化空間使用提高其營運效率。此外，擴大辦公空間亦符合本公司的長期戰略，這將有利於吸引更多人才、合作夥伴及客戶，並通過提供更具吸引力的工作環境保持本公司的競爭優勢。位於CBD核心區的辦公樓宇將提升本公司的品牌聲譽，帶來潛在的資產增值，並為本公司及股東創造更高的財務回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合買方及股東的整體利益。

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。

蘇州市自然資源和規劃局

中國政府機構蘇州市自然資源和規劃局為土地的賣方，負責土地出讓的相關工作，包括信息披露、資料審查、交易資格確認，以及就土地出售簽署土地使用權出讓合同。

上市規則涵義

由於土地收購的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.07條)超過5%但低於25%，故土地收購構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	蘇州市自然資源和規劃局與本公司就土地收購訂立日期為2024年5月21日的土地使用權出讓合同
「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)
「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
「最終標價」	指	根據該協議，土地收購最終標價為人民幣49.57百萬元
「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，於聯交所上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士及獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連的獨立第三方
「土地」	指	位於中國江蘇省蘇州市高新區的地塊(蘇地2024-WG-S03號)，地盤面積為6,124.1平方米
「土地收購」	指	透過公開招標自蘇州市自然資源和規劃局收購土地的土地使用權
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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176.3百萬港元(扣除包銷佣金及其他開支後)
「網上出讓系統」	指	蘇州國有建設用地使用權網上出讓系統
「容積率」	指	所有樓宇的總建築面積(不包括地面以下建築面積)與其地盤面積的比率
「中國」	指	中華人民共和國

「公開招標公告」	指	就建議土地收購於2024年4月8日在網上出讓系統網站刊發的公開招標公告
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州市自然資源和規劃局」	指	蘇州市自然資源和規劃局，中國政府機構
「%」	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，2024年5月21日

於本公告日期，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。