

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)

主要交易 透過公開招標出售該物業

茲提述業務更新公告，內容有關金獅建議透過於蘇州交易中心進行公開招標出售該物業。誠如業務更新公告所披露，建議出售底價為約人民幣231百萬元，乃參考獨立估值師中通誠於2025年4月30日按成本法作出的該物業估值釐定。

於本公告日期，於蘇州交易中心進行的公開招標程序經已完成。買方為該物業的中標者，最終代價為人民幣231百萬元。

於2026年7月21日，金獅與買方訂立該等協議，據此，金獅有條件同意按最終代價出售，而買方有條件同意收購該物業。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，倘出售事項提呈本公司股東大會尋求股東批准，亦無股東須就批准出售事項的決議案放棄投票。

於本公告日期，蘇高新公司及其全資附屬公司蘇高新城建合共持有75,000,000股內資股，佔本公司已發行股本約74.22%，其中蘇高新公司持有69,846,825股內資股（佔本公司已發行股本約69.12%），而蘇高新城建持有5,153,175股內資股（佔本公司已發行股本約5.10%）。蘇高新公司及蘇高新城建作為本公司控股股東，已根據上市規則第14.44條以書面股東批准方式批准出售事項，以代替在本公司股東大會上通過決議案。一份載有（其中包括）出售事項詳情的通函將於2026年8月11日或之前根據上市規則的規定於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)刊載，並寄發予股東（如需要）。

緒言

茲提述業務更新公告，內容有關金獅建議透過於蘇州交易中心進行公開招標出售該物業。誠如業務更新公告所披露，建議出售底價為約人民幣231百萬元，乃參考獨立估值師中通誠於2025年4月30日按成本法作出的該物業估值釐定。

於本公告日期，於蘇州交易中心進行的公開招標程序經已完成。買方為該物業的中標者，最終代價為人民幣231百萬元。

於2026年7月21日，金獅與買方就出售事項訂立該等協議。

該等協議

該等協議的主要條款概述如下：

日期

2026年7月21日

訂約方

- (a) 金獅（作為賣方）；及
- (b) 買方（作為買方）。

將予出售的資產

金獅有條件同意出售，而買方有條件同意收購該物業。

代價

出售事項的最終代價為人民幣231百萬元，相等於底價。

最終代價乃經參考底價後由蘇州交易中心的招標程序釐定，而底價則參考獨立估值師中通誠於2025年4月30日基於成本法對該物業進行的估值釐定，該估值有效期為一年至2026年4月29日。

中通誠報告

據董事會了解，經考慮該物業的特徵及相關時間估值方法的適用性後，中通誠採納成本法作為最合適的估值方法。因此，估值乃根據成本法得出的價值釐定，該方法根據相關法律、行政法規及資產評估準則，估計該物業的重置成本並扣除適用折舊，以得出其評估價值。

主要估值假設

(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. 在用續用假設。在用續用假設是假定處於使用中的待評估資產在產權變動發生後或資產業務發生後，將按其現時的使用用途及方式繼續使用下去。

(二) 具體假設

1. 國家宏觀經濟政策和所在地區的社會經濟環境無重大變化；行業政策、管理制度及相關規定無重大變化；經營業務涉及的稅收政策、信貸利率、外幣匯率等無重大變化。
2. 委託人提供的資料真實、有效。
3. 納入評估範圍的各項資產及資產組合持續經營、使用。
4. 評估機構收集的市場資料樣本客觀反映評估基準日前後市場價格。
5. 本報告除特別說明外，對即使存在或將來可能承擔抵押、擔保事宜，以及特殊交易方式等影響非正常因素沒有考慮，且本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力或其他不可抗力對評估結論的影響。

付款條款

於2026年7月15日，買方已按照公開招標的相關法規向蘇州交易中心支付按金人民幣69,300,000元。買方須於該等協議生效日期（即所有先決條件均獲達成）起計5個工作日內，向蘇州交易中心支付最終代價餘額人民幣161,700,000元。蘇州交易中心將向金獅指定的賬戶支付最終代價。

先決條件

出售事項須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (a) 訂約雙方均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律、規則及法規（包括但不限於上市規則）取得所有必要同意及批准（包括但不限於本公司根據上市規則取得股東批准）；及
- (c) 已就該等協議及其項下擬進行交易自國有資產監督管理部門或相關主管機構取得所有必要批准。

完成

待先決條件達成後，金獅須於該物業轉讓予買方的登記手續完成後10個工作日內，將該物業交付予買方。

根據該等協議，倘買方在支付最終代價後40個工作日內無法與相關地方監管機構簽訂行業監管協議，因而未能在約定期限內完成產權轉讓登記及取得相關物業所有權證書，則買方可透過書面通知終止交易。在此情況下，金獅須向買方退還所有已付代價，不附帶利息。

有關該物業的資料

該物業為一處位於蘇州市何山路365號的不動產（亦稱金鄰公寓）。該物業的土地使用權以劃撥方式取得，指定土地用途為工業用地，土地使用權期限於2056年12月30日屆滿。地盤面積為54,811.6平方米，總建築面積為78,058.72平方米。

該物業包含11幢建築物，其中包括十幢宿舍／公寓樓，每幢建築面積為7,114.14平方米，合共提供1,598個房間。第1、2、3、4、5、6、8及10號樓為標準宿舍樓，每幢均為六層，而第7及9號樓為公寓樓，每幢亦為六層。此外，還有一幢獨立的綜合配套設施樓，建築面積為6,917.32平方米。

該物業的業權清晰完整，且該物業並無任何按揭、押記或產權負擔。

仲量聯行報告

該物業於2026年4月30日由仲量聯行估值，估值約為人民幣229,500,000元。估值乃按市值基準進行。市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

仲量聯行透過將現有租約產生的租金收入及／或可達到的市場租金資本化，並適當考慮其歸復收入潛力，以釐定該物業的市值。在評估市場租金及資本化率時，仲量聯行已參考可資比較物業的租金證據及類似物業的現行市場收益率，並作出適當調整以反映該物業的特徵、位置及風險狀況。

估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下作出。

本報告並無就所估值任何物業權益的任何押記、按揭或所欠款項，或進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，假定物業不附帶可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重性質的支出。

財務資料

截至2025年12月31日止兩個年度，來自出租該物業各單位的相關溢利載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前純利	4,548.0	3,411.0
除稅後純利	1,326.9	995.2

中通誠報告及仲量聯行報告將載入有關出售事項的通函內，並將於適當時候寄發予股東。

進行出售事項之理由及裨益

本集團於2012年收購該物業，並一直將該物業的單位出租以獲取投資收益。隨著使用年限增加，該物業自然老化現象逐步顯現，並對其出租營運造成一定影響。

出售事項既是盤活本集團資產組合的積極舉措，亦將為本集團帶來較為可觀的現金流入，使其能夠集中優質資源深耕主業及強化其競爭地位。董事認為出售事項與本集團的長期策略目標一致。因此，本集團建議進行出售事項。

董事認為，該等協議及其項下擬進行交易的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

由於進行出售事項，本公司將產生現金所得款項人民幣231百萬元（即最終代價），從而使本集團能夠優化資源分配，將資源投放於其核心業務營運，支持其公司策略的執行，並提升整體營運效率。

本公司估計與出售事項有關的稅款支付將約為人民幣26.7百萬元。根據最終代價以及本公司目前可得資料，本公司預期將就出售事項確認虧損約人民幣2.3百萬元，主要歸因於上述稅款支付。該虧損乃參考最終代價與該物業於本公司綜合財務報表的賬面值約人民幣230.9百萬元之間的差額，並計及稅務影響以及與出售事項相關之估計附帶成本後計算。然而，出售事項之實際財務影響須待與出售事項相關之所有附帶成本落實後方可確定，並須待本公司核數師審核後方可作實。

本公司擬將出售事項所得款項用作本集團核心業務的市場拓展，及結合城市服務業務結算週期較長的行業特點，補充相應運營資金，保障本公司主營業務持續健康、穩健發展。

有關訂約方的資料

本集團

本集團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；(iii)住宅物業管理服務；及(iv)物業租賃服務。

金獅

金獅為一家於1992年10月28日在中國成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。金獅主要從事物業服務、房屋租賃、資產管理。

買方

有巢住房租賃(蘇州)有限公司，一家於中國成立的有限公司，主要從事房屋租賃服務。

根據董事會所得資料，買方由聯交所主板上市公司華潤置地有限公司(股份代號：1109)間接全資擁有。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會批准

概無董事於該等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等協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，倘出售事項提呈本公司股東大會尋求股東批准，亦無股東須就批准出售事項的決議案放棄投票。

於本公告日期，蘇高新公司及其全資附屬公司蘇高新城建合共持有75,000,000股內資股，佔本公司已發行股本約74.22%，其中蘇高新公司持有69,846,825股內資股(佔本公司已發行股本約69.12%)，而蘇高新城建持有5,153,175股內資股(佔本公司已發行股本約5.10%)。蘇高新公司及蘇高新城建作為本公司控股股東，已根據上市規則第14.44條以書面股東批准方式批准出售事項，以代替在本公司股東大會上通過決議案。一份載有(其中包括)出售事項詳情的通函將於2026年8月11日或之前根據上市規則的規定於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)刊載，並寄發予股東(如需要)。

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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「該等協議」	指	金獅與買方就出售事項所訂立日期皆為2026年7月21日的資產轉讓協議及補充協議
「底價」	指	公開招標公告所載建議出售事項的底價約人民幣231百萬元
「董事會」	指	董事會
「業務更新公告」	指	本公司日期為2026年4月29日有關建議透過於蘇州交易中心進行公開招標出售該物業的公告
「中通誠」	指	中通誠資產評估有限公司，為獨立估值師
「中通誠報告」	指	中通誠於2025年4月30日編製的估值報告
「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涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	金獅根據該等協議向買方出售該物業
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足
「最終代價」	指	根據該等協議出售事項的最終代價人民幣231百萬元
「金獅」	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

「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司的關連人士的第三方
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立物業估值師
「仲量聯行報告」	指	仲量聯行於2026年4月30日編製的估值報告
「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
「該物業」	指	一處位於蘇州市何山路365號的不動產，其不動產權證書編號為蘇(2017)蘇州房地產第5078750號，亦稱金鄰公寓
「公開招標公告」	指	於2026年4月29日在蘇州交易中心網站刊發的公開招標公告，當中載列(包括但不限於)(i)底價；(ii)有關建議出售該物業的投標的主要條款；及(iii)潛在競標者的描述及資格標準
「買方」	指	有巢住房租賃(蘇州)有限公司，一家於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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	本公司股東
「蘇高新城建」	指	蘇高新城建發展(蘇州)有限公司，一家於2017年9月29日在中國成立的有限公司，為蘇高新公司的全資附屬公司，亦為本公司的控股股東之一

「蘇高新公司」	指	蘇州蘇高新集團有限公司，為本公司的控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州交易中心」	指	蘇州產權交易中心
「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
董事長兼執行董事
王華

中華人民共和國，蘇州，2026年7月21日

於本公告日期，董事會包括執行董事王華先生、陳明棟先生及王新鋒先生(職工代表董事)；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。