

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該物業

建議出售事項

董事會宣佈，金獅建議透過於蘇州交易中心進行公開招標出售該物業。根據蘇州交易中心的規定，中標者須與金獅訂立資產轉讓協議。

底價為約人民幣231百萬元，乃參考獨立估值師於2025年4月30日按資產基礎法作出的該物業估值釐定。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25%但全部低於75%。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)將構成本公司之主要出售交易，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本公司關連人士)。

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告。

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，金獅建議根據中國相關規則及法規透過於蘇州交易中心進行公開招標出售該物業。根據蘇州交易中心的規定，中標者須就建議出售事項與金獅訂立資產轉讓協議。

建議出售事項之主要條款

公開招標

金獅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69,300,000元。

公開招標日期及程序

公開招標公告已於2026年4月29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40個工作日。於有關公示期內，有意競標者可表明其有意購買該物業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金獅有關中標者的身份。於中標者接獲蘇州交易中心通知後5個工作日內，金獅須與該中標者訂立資產轉讓協議，其完成須(其中包括)待本公司遵守上市規則後方可作實。

於本公告日期，尚未釐定相關資產轉讓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。金獅將於確定中標者後訂立資產轉讓協議，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，金獅尚未與任何人士就建議出售事項訂立資產轉讓協議。

代價

底價為約人民幣231百萬元，乃參考獨立估值師中通誠資產評估有限公司於2025年4月30日按資產基礎法作出的該物業估值釐定。

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生效日期起計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，蘇州交易中心將向金獅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

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，並對其出租運營造成一定影響。建議出售事項既是盤活本集團存量資產的積極舉措，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。董事認為建議出售事項與本集團的長期策略目標一致。因此，本集團建議進行建議出售事項。

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

本公司及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；(iii)住宅物業管理服務；及(iv)物業租賃服務。

該物業

該物業為一處位於蘇州市何山路365號的不動產。該物業的土地使用權以劃撥方式取得，指定用途為工業用地，土地使用權期限至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。該物業的業權清晰完整，且該物業並無任何按揭、押記或產權負擔。

該物業包含11幢建築物，其中包括十幢宿舍樓，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。

建議出售事項之財務影響及所得款項用途

由於進行建議出售事項，本公司將產生現金所得款項，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。於本公告日期，建議出售事項的最終代價尚未釐定。根據參考估值報告所釐定的底價，本公司預期將就建議出售事項(倘落實)確認收益約人民幣0.1百萬元。該收益乃參考底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計算。然而，經計及與建議出售事項相關之所有附帶成本後，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。

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25%但全部低於75%。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)將構成本公司之主要出售交易，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本公司關連人士)。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告。

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

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「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
「金獅」	指	蘇州金獅大廈發展管理有限公司，一間於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
「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
「建議出售事項」	指	金獅擬通過公開招標方式出售該物業
「公開招標公告」	指	於2026年4月29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
「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4月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事王華先生及陳明棟先生；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。