

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)

主 要 交 易
透 過 公 開 招 標 出 售 該 物 業

除文義另有所指外，本封面頁的詞彙與本通函「釋義」所界定者具有相同涵義。

該等協議及其項下擬進行交易已根據上市規則第14.44條透過取得蘇高新公司及蘇高新城建書面股東批准的方式獲得批准，以代替本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考。

2026年8月11日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 財務資料	I-1
附錄二 — 中通誠編製的估值報告	II-1
附錄三 — 仲量聯行編製的估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「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
「該公告」	指	本公司日期為2026年7月21日有關出售事項的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「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

釋 義

「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6月30日編製的估值報告
「最後實際可行日期」	指	2026年8月11日，即確定本通函所述若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「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

本通函原以英文編製。中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

本通函所述在中國成立的實體名稱的英文譯名可能並非官方譯名，僅供識別之用。若中文名稱與英文譯名有任何不一致之處，概以中文名稱為準。



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：

王華先生(董事長)

陳明棟先生

王新鋒先生(職工代表董事)

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

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

敬啟者：

主要交易 透過公開招標出售該物業

緒言

茲提述該公告。本通函旨在向閣下提供(i)該等協議的進一步詳情；及(ii)上市規則項下規定的其他資料。

背景

繼於蘇州交易中心就建議出售該物業完成公開招標後，董事會欣然宣佈，買方已獲確認為該物業的中標者，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。

底價及代價

就公開招標而言，建議出售事項的底價約為人民幣231百萬元，乃參考獨立估值師中通誠於2025年4月30日按成本法對該物業作出的估值釐定，該估值有效期為一年至2026年4月29日。

出售事項的最終代價為人民幣231百萬元，乃由蘇州交易中心的招標程序並參考底價釐定。

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。

董事會函件

中通誠報告的全文載於本通函附錄二。

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的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。

上述任何條件均不得予以豁免。截至最後實際可行日期，條件(a)及(b)已獲達成。

完成

待先決條件達成後，金獅須於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6月30日由仲量聯行估值，估值約為人民幣229,300,000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。

董事會函件

仲量聯行報告的全文載於本通函附錄三。

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

進行出售事項之理由及裨益

儘管該物業目前為盈利，但其出租率呈下降趨勢。平均出租率由2022年約為60%下降至2025年初約11%並下降至2025年底約7%。儘管於2026年初維持在約7%，但於2026年5月進一步下降至約5%。出租率下降對該物業的租賃表現造成不利影響，並顯示其產生可持續租金收入的能力存在日益增加的不確定性。

此外，該物業於2005年竣工，已陳舊且經長期使用後需要維修。繼續營運該物業將需要大量翻新及升級工程，涉及進一步的資本開支及管理資源。董事認為，保留及翻新該物業將使本集團面臨額外的投資及執行風險，且無法保證出租率或租金收入能恢復至滿意水平。

經考慮到出租率持續下降、翻新及升級所需的資本開支及管理資源、該物業未來租賃表現的不確定性，以及透過出售事項變現人民幣228.5百萬元現金所得款項淨額的機會後，董事會認為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，同時避免進一步的資本投入。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增值稅及相關附加費將約為人民幣2.5百萬元。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230.8百萬元之間的差額以及與出售事項有關的增值稅及相關附加費而計算。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。

本公司預期出售事項所得款項淨額於支付相關稅項後約為人民幣228.5百萬元。本公司擬動用該等所得款項淨額如下：

- (i) 約人民幣57.1百萬元，佔所得款項淨額的25%，將用於本集團主營業務的市場拓展，包括進一步拓展本集團於江蘇省的市場份額及擴大江蘇省以外的項目；
- (ii) 約人民幣40百萬元，佔所得款項淨額的17.5%，將用於撥付本集團於2024年收購的獅山路地塊上總部大樓的建設；
- (iii) 約人民幣40百萬元，佔所得款項淨額的17.5%，將用於提升本集團的城市服務營運能力，例如升級及更換自2020年起投入運作的垃圾集運中心的部分老化設備，以及採購新能源道路清潔車輛以取代現有傳統燃料車輛，從而降低營運成本；及

董事會函件

- (iv) 約人民幣91.4百萬元，佔所得款項淨額的40%，將用作本集團的營運資金，當中25%將用於與物業專業分包服務有關的開支，10%用於僱員相關開支，而5%則用於採購營運所需材料。

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。

書面股東批准

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。

於最後實際可行日期，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。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘本公司召開股東大會以考慮及批准該等協議，則董事會將建議股東投票贊成批准該等協議的決議案。

其他資料

亦請 閣下垂注本通函的附錄。

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
王華先生
謹啟

2026年8月11日

本集團的財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個財政年度各年的財務資料已於下列在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)刊發的文件中披露：

- 本公司截至2023年12月31日止年度的年報(第124至258頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042402287_c.pdf
- 本公司截至2024年12月31日止年度的年報(第128至254頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043002952_c.pdf
- 本公司截至2025年12月31日止年度的年報(第123至244頁)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0430/2026043004287_c.pdf

債務及或然負債

銀行借貸

下表載列我們於所示日期的借貸組成部分：

	於2026年 7月15日 (人民幣千元) (未經審核)
流動	
銀行貸款 — 無抵押	100,139
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	1,279
非流動	
銀行貸款 — 有抵押	<u>22,790</u>
總計	<u><u>124,208</u></u>

於2026年7月15日，銀行貸款人民幣24.1百萬元由本集團其中一項投資物業抵押。

其他負債

於2026年7月15日，我們錄得其他負債人民幣183.0百萬元。其他負債源自蘇州市財政局授予本集團附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司的一筆指定政府貸款，名義金額為人民幣200.0百萬元，年名義利率為3.37%，每半年付息一次，到期日為2030年2月27日，旨在促進垃圾集運中心的建設。我們的其他負債其後按攤銷成本，採用實際利率法計量。

租賃負債

下表載列我們於所示日期的租賃負債明細：

	於2026年 7月15日 (人民幣千元) (未經審核)
流動租賃負債	106
非流動租賃負債	166
總計	272

或然負債

截至2026年7月15日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

除上文所披露者及集團內部負債外，於2026年7月15日(即就債務聲明而言的最後日期)，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或已同意發行的未償還按揭、押記、債權證、借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸(不論是否附有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)，或任何其他重大或然負債的擔保，或與此有關的任何契諾。我們的董事已確認，自2026年7月15日(即流動資金披露的最後日期)起及截至最後實際可行日期，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。

財務及貿易前景

本集團持續立足「綜合性城市服務及物業管理服務提供商」戰略定位，輻射品牌效應，強化外延動力，持續拓展符合本集團經營發展方向的新項目。經過2025年的業務深耕，本集團業務已實現江蘇省內全域覆蓋，計劃進一步向長三角區域延伸佈局。本集團將以專業化服務為核心抓手，精耕秩序維護、保潔服務等基礎業務，構建質量管理體系標準，持續提升核心競爭力。

2026年本集團將以提質增效為核心經營目標，大力推進降本增效措施落地。一是精準施策成本管控，物業方面試點實施區域化整合，採用無人值班值守等方式，進一步優化人力成本配置。城市服務方面通過優化清掃模式，以「減法」實現人力成本集約。二是集約管理壓降支出，建立集中採購平台，制定物資、服務等各條線價格體系，優化供應商管理機制，以「精算」控採購開支。三是多元佈局增值服務，在在管項目提供充電樁服務、為業主提供維修及改造服務等，增強客戶信任度，提升客戶黏性；人才公寓拓寬各類活動平台，打造良好社群生態，提升業主滿意度，以「加法」增服務口碑。

本集團將積極探索數字化建設，打造人工智能在服務優化方面的創新應用場景，打破傳統邊界，激活數字動能。本集團已設立數字化辦公室，加快佈局智慧物業應用，實現業務條線協同運轉，圍繞高頻、重複、標準化作業場景，系統規劃並試點引入消監控改造、智能清潔、智能安防巡檢、快遞運送、智能客服等AI機器人，構建「機器人完成標準作業+員工處理複雜任務」的人機協同服務體系。並著力打造太湖具身智能產業園機器人標桿項目。

營 運 資 金

董事認為，經計及其內部資源、現有可用信貸融資、上文「債務」一節所載本集團債務報表、該等協議及其項下擬進行的交易後，本集團擁有充足營運資金，可應付本通函日期起未來十二個月之當前需求。

本公司已取得其核數師的函件，確認上述聲明乃董事經適當審慎查詢後作出。

以下為獨立估值師中通誠資產評估有限公司就其對該物業於2025年4月30日的市場價值意見而編製的估值報告全文，以供載入本通函。

本報告依據中國資產評估準則編製

蘇州金獅大廈發展管理有限公司
擬公開轉讓房地產確定底價事宜
所涉及的金獅公寓房地產價值

資產評估報告

中通評報字[2025]21130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
二〇二五年五月三十日

目 錄

第一冊(聲明、摘要、正文及附件)

聲 明	II-3
摘 要	II-5
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	II-8
二、評估目的	II-10
三、評估對象和評估範圍	II-10
四、價值類型	II-12
五、評估基準日	II-12
六、評估依據	II-13
七、評估方法	II-16
八、評估程序實施過程和情況	II-22
九、評估假設	II-23
十、評估結論	II-24
十一、特別事項說明	II-28
十二、資產評估報告使用限制說明	II-29
十三、資產評估報告日	II-30
附 件	II-31

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。

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及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公開轉讓房地產確定底價事宜。

二、評估目的

本次評估目的是就蘇州金獅大廈發展管理有限公司擬公開轉讓房地產確定底價事宜，蘇州金獅大廈發展管理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金獅公寓房地產在2025年04月30日的市場價值進行評估，並提供價值參考依據。

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。

評估對象和評估範圍為蘇州金獅大廈發展管理有限公司擁有的位於蘇州市何山路365號金獅公寓房地產，賬面價值13,701.99萬元。

四、價值類型

市場價值。

五、評估基準日

2025年04月30日。

六、評估方法

成本法和收益法，並選擇成本法測算結果作為最終評估結論。

七、評估結論及其使用有效期

評估結論為：在評估基準日2025年04月30日，蘇州金獅大廈發展管理有限公司擁有的位於蘇州市何山路365號金獅公寓房地產評估價值為23,085.63萬元（大寫人民幣貳億叁仟零捌拾伍萬陸仟叁佰圓整，精確到百元），與賬面價值13,701.99萬元相比，增值9,383.64萬元，增值率為68.48%。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2025年04月30日起，至2026年04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

無。

（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

無。

（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

委託人申報的房地產目前正出租經營，具體出租情況詳見報告正文之三：評估對象和評估範圍。除上述租賃情況外，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擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的資料。

(七) 重大期後事項

無。

(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. 本次評估僅對委估資產價值發表意見，對委估資產的權屬、形成委估資產可能存在的債務未予涉及。
2. 本次委估房產為位於蘇州市何山路365號的金鄰公寓房地產。因金鄰公寓計劃進行大規模改造升級(擬改造為高級公寓)，故目前出租率較低。本次對金鄰公寓採用收益法評估時，按資產現狀進行評估，未考慮未來的改造升級投入。此外，由於金鄰公寓未來的改造計劃尚未確定，項目未來的收益具有較大的不確定性，而金鄰公寓重置成本的構成要素可以合理確定，可以採用科學的方法，合理估算各種貶值，故本次最終採用成本法測算結果確定評估結論。
3. 金鄰公寓房地產原始入賬價值為189,652,908.28元，包括房地產合同購置價(含營業稅)、契稅、印花稅、房產交易手續費等相關稅費。本次確定房地產價值時，未包含購建資產需繳納的增值稅(進項稅額)，且評估未考慮交易所涉及的增值稅等相關稅費，提請報告使用人關注上述事項。報告使用人在使用本報告時，應當仔細考慮稅負問題並按照國家有關規定處理。

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。

蘇州金獅大廈發展管理有限公司
擬公開轉讓房地產確定底價事宜
所涉及的金獅公寓房地產價值

資產評估報告

中通評報字[2025]21130號

蘇州金獅大廈發展管理有限公司：

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，採用成本法和收益法，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公開轉讓房地產確定底價事宜所涉及的相關房地產在2025年04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

(一)委託人和被評估單位概況

1. 基本情況

名稱：	蘇州金獅大廈發展管理有限公司
統一信用代碼：	9132050560819590X1
住所：	江蘇省蘇州高新區濱河路1156號
法定代表人：	陳明棟
註冊資本：	10,427.13萬元
類型：	有限責任公司
營業期限：	1992年10月28日至2032年10月27日

主要經營範圍：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；工程管理服务；停車場服務；食品銷售(僅銷售預包裝食品)；新鮮水果批發；新鮮水果零售；食用農產品批發；食用農產品零售；日用百貨銷售；農副產品銷售；禮品花卉銷售；園藝產品銷售；花卉綠植租借與代管理；養老服務；機構養老服務；外賣遞送服務；居民日常生活服務；專業保潔、清洗、消毒服務；家政服務；建築物清潔服務(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)

2. 委託人和被評估單位之間的關係

本次評估的委託人和被評估單位均為蘇州金獅大廈發展管理有限公司。

(二) 其他預期使用者

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。除非事前徵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

本次評估目的是就蘇州金獅大廈發展管理有限公司擬公開轉讓房地產確定底價事宜，蘇州金獅大廈發展管理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金鄰公寓房地產在2025年04月30日的市場價值進行評估，並提供價值參考依據。

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。

評估對象和評估範圍為蘇州金獅大廈發展管理有限公司擁有的位於蘇州市何山路365號金鄰公寓房地產，具體情況見下表。

金額單位：人民幣萬元

不動產權編號	地址	名稱	建築面積 (m ²)	賬面原值	賬面價值
蘇(2017)蘇州市 不動產權 第5078750號	何山路365號	金鄰公寓	78,058.72	18,965.29	13,701.99

1. 房地產狀況

金鄰公寓房地產為蘇州金獅大廈發展管理有限公司於2012年從蘇州新創建設發展有限公司購買取得，根據委託人提供的《存量房買賣合同》，原購置價格為183,595,100.00元。金鄰公寓房地產原始入賬價值為189,652,908.28元，包括房地產合同購置價、契稅、印花稅、房產交易手續費等相關稅費。

金鄰公寓位於高新區何山路365號，金鄰公寓作為蘇州高新區的配套設施，於2005年6月30日投入使用，由蘇州金獅大廈發展管理有限公司於2012年12月底購入後自持、自管、自營。金鄰公寓總建築面積為78,058.72平方米，佔地面積54,811.60平方米，土地性質為工業用地，容積率為1.42。

內部設有十幢集宿樓，建築面積均為7,114.14平方米，共計1,598間。其中1、2、3、4、5、6、8、10幢為普通住宿樓，每幢6層，1層為28間可出租，2-6層每層為29間可出租，每間面積為40.88平方米；7、9幢為公寓樓每幢6層，1層為17間可出租，2-6層每層為18間可出租，每間面積為65.87平方米；另配備獨立綜合配套樓一幢，建築面積為6,917.32平方米，單層面積分別為2,188.8平方米、2,364.26平方米、2,364.26平方米。

2. 權屬情況

不動產權證情況如下：

不動產權證號	蘇(2017)蘇州市不動產權第5078750號
權利人	蘇州金獅大廈發展管理有限公司
座落	何山路365號
權利類型	國有建設用地使用權／房屋(構築物)所有權
用途	工業用地
權利性質	出讓
面積	土地面積54,811.60 m ² ／房屋建築面積78,058.72 m ²
土地使用權 終止日期	2056年12月30日

3. 租賃情況

因金鄰公寓計劃進行大規模改造升級(擬改造為高級公寓)，故目前出租率較低。截至2025年4月，公寓樓及普通住宿樓已對外出租116間，出租率約為7.26%；配套商業樓已對外出租130 m²，配套商業樓綜合出租率約為1.88%，目前一層出租給1家商戶，二層、三層暫未出租。

評估人員與被評估單位相關人員一同對委估房地產進行了現場勘察，目前委估房地產均正常使用或處於正常狀態。

我們已對評估報告中的評估對象進行現場勘查；我們已對評估對象的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象法律權屬資料進行查驗，但無法對評估對象的法律權屬真實性做任何形式的保證。

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、殘餘價值等。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2025年04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，選取會計期末以便於明確界定評估範圍和準確高效清查資產。

六、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 關於評估經濟行為的說明。

(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徵增值稅試點的通知》(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—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
8. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
9. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
10. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
11. 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)。

(四) 權屬依據

1. 《不動產權證書》；
2. 其他權屬證明文件等。

(五) 取價依據

1. 評估機構收集的有關詢價資料、參數資料等；
2. 其他有關資料。

七、評估方法

(一) 評估方法的選擇及其理由

根據《資產評估基本準則》要求，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、成本法三種基本方法的適用性，依法選擇評估方法。

根據《資產評估執業準則——不動產》第二十條「採用收益法評估不動產時，應當了解：(一)不動產應當具有經濟收益或者潛在經濟收益；(二)不動產未來收益及風險能夠較準確地預測與量化；(三)不動產未來收益應當是不動產本身帶來的收益；(四)不動產未來收益包含有形收益和無形收益。」本次委估工業房地產可對外進行出租，具有經濟收益或者潛在經濟收益，故本次評估可以採用收益法對申報評估的房地產進行評估。

按照《資產評估執業準則——不動產》第十七條規定「採用市場法評估不動產時，應當收集足夠的交易實例。」擁有大量不動產交易實例資料，是運用市場法評估的先決條件。如果交易案例太少，不僅會影響評估結果的正確性和客觀性，甚至會影響市場法的採用。評估人員對本次評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件進行了分析。本次評估對象是工業配套的公寓用房(土地性質為工業用地)，且不可分割出售。故周邊區域房地產相同或相類似交易實例資料較少，不具備採用市場法的適用條件。

成本法的實質是在現時條件下，重新購置、建造或形成與評估對象完全相同或基本類似的全新狀態下的資產所需花費的全部費用，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並從中扣除得到被評估資產價值。本次委估工業房產重置成本的構成要素可以合理確定，可以採用科學的方法，合理估算各種貶值，故可以採用成本法對房屋建築物進行評估。同時土地使用權採用基準地價系數修正法進行評估。

綜上所述，本次評估採用成本法和收益法對申報評估的房地產進行評估，並在分析後採用成本法測算結果確定評估結論。

(二) 成本法

1. 房屋建築物

本次對房屋建(構)築物採用成本法進行評估。成本法是指首先估測被評估資產的重置成本，然後估測被評估資產已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中予以扣除而得到被評估資產價值的一種評估方法，其計算公式為：

$$\text{評估價值} = \text{評估原值(不含稅)} \times \text{成新率}$$

(1) 評估原值的確定

$$\text{評估原值(不含稅)} = \text{建安工程造價(不含稅)} + \text{前期及其他費用(不含稅)} + \text{資金成本}$$

① 建築安裝工程造價

對於竣工決算資料齊全的建(構)築物工程，評估人員依據原竣工資料所確定的各分部分項工程量，重新套用當地或行業的現行定額，計算得出定額直接費，再按照現行相應的建設工程費用定額和工程所在地的調差文件測算或採用價格指數測算出於評估基準日標準的建安工程造價。

對於竣工決算資料不完整的建築物工程，評估人員參照政府相關部門公佈的房屋建築物重置價格標準進行調整測算。參照文件有：

蘇州市住房和城鄉建設局《市住房城鄉建設局關於公佈2020年度蘇州市房屋基本重置價格的通知》(蘇住建房[2020]9號)；

蘇州市住房和城鄉建設局《市住房城鄉建設局關於調整2020年度蘇州市房屋重置價格評估中結構等級參考標準說明、層高增減率、耐用年限及殘值率的通知》(蘇住建房[2020]10號)；

蘇州市住房和城鄉建設局《市住房城鄉建設局關於公佈2020年度蘇州市房屋裝修及附著物參考價格的通知》(蘇住建房[2020]8號)；

蘇州市工程造價管理處《蘇州市住宅工程建安成本參考指標》。

對於價值量小、結構簡單的建(構)築物採用單方造價法確定其建安綜合造價。

② 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。

③ 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中國人民銀行規定貸款市場報價利率(LPR)標準計算，工期按工程建設正常週期計算，並按建設期內資金均勻投入考慮：

$$\text{資金成本} = (\text{建安工程造價} + \text{前期及其他費用}) \times \text{合理工期} \times \text{貸款利率} \times 50\%$$

(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 N_1 ：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(樑、板、柱)、牆體、地面、屋面、門窗、牆麵粉刷、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。

$$\text{理論成新率 } N_2 = (1 - \text{已使用年限} \div \text{經濟壽命年限}) \times 100\% \text{ 或 } N_2 = (\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})) \times 100\%$$

經以上兩種方法計算後，通過加權平均計算成新率。

$$\text{成新率 } N = \text{勘察成新率 } N_1 \times 60\% + \text{理論成新率 } N_2 \times 40\%$$

2. 土地使用權

由於無法單獨確定土地未來相關收益，不具備採用收益法的使用條件；由於待估宗地用途為工業用地(打工樓)，周邊區域類似工業用地交易案例較少，無法採用市場比較法進行評估；待估宗地在基準地價覆蓋範圍內，可以採用基準地價系數修正法進行評估。

基準地價系數修正法：是通過對待估宗地地價影響因素的分析，利用宗地地價修正系數，對各城鎮已公佈的同類用途同級或同一區域土地基準地價進行修正，估算待估宗地客觀價格的方法。

宗地地價 = 適用的基準地價 × 市場修正系數 × 期日修正系數 × 年期修正系數 × 因素修正系數 × 宗地面積

評估過程介紹：

- 1 確定基準地價：根據委託評估宗地所在區域、使用性質及《2020年度蘇州市區(姑蘇區、高新區、工業園區)公示地價成果》確定委託評估宗地所在區域的基準地價。
- 2 確定修正系數：根據委託評估宗地的生熟程度、交通條件、基礎設施完善程度、周圍相鄰企業的使用情況、使用期限以及市場轉讓狀況，確定有關修正因素的修正系數。
- 3 確定委託評估宗地評估價值：根據基準地價和有關修正系數按公式計算委託評估宗地的評估價值。

(二) 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：

$$P = \sum_{i=0.13}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中： P —估價對象價格，即本次評估房地產價值；

a_i —第 i 年估價對象年淨收益，即第 i 年租金收入減相應稅費、維修管理費後的金額；

r —折現率；

n —收益年限。

(1) 估價對象年淨收益的預測

年淨收益 = 年租金收入 - 稅金及附加 - 維護管理費用

稅金及附加 = 增值稅 + 城市維護建設稅 + 教育費附加 + 房產稅

(2) 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。

(3) 收益期限的確定

折現期限按《不動產權證書》所確定的土地終止日期計算確定。

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，了解影響資產價值的相關因素，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；對採用不同方法評估形成的測算結果進行分析比較，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. 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。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日成立，當未來經濟環境發生變化時，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

(一) 成本法測算結果

在評估基準日2025年04月30日，蘇州金獅大廈發展管理有限公司擁有的位於蘇州市何山路365號金獅公寓房地產評估價值為23,085.63萬元(精確到百元，下同)，與賬面價值13,701.99萬元相比，增值9,383.64萬元，增值率為68.48%。具體如下所示：

資產評估結果匯總表(成本法)

評估基準日：2025年4月30日

被評估單位：

蘇州金獅大廈發展管理有限公司

金額單位：

人民幣萬元

序號	項目	面積(m ²)	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	金獅公寓房屋建築物	78,058.72	13,701.99	16,515.31	9,383.64	68.48%
2	金獅公寓土地使用權	54,811.60		6,570.32		
合計			13,701.99	23,085.63	9,383.64	68.48%

(二) 收益法測算結果

在評估基準日2025年04月30日，蘇州金獅大廈發展管理有限公司擁有的位於蘇州市何山路365號金鄰公寓房地產評估價值為22,770.44萬元，與賬面價值13,701.99萬元相比，增值9,068.44萬元，增值率為66.18%。具體如下所示：

資產評估結果匯總表(收益法)

評估基準日：2025年4月30日

被評估單位：蘇州金獅大廈發展管理有限公司

金額單位：
人民幣萬元

序號	項目	面積(m ²)	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	金鄰公寓房屋建築物	78,058.72	13,701.99	22,770.44	9,068.44	66.18%
2	金鄰公寓土地使用權	54,811.60				
合計			13,701.99	22,770.44	9,068.44	66.18%

(三) 兩種評估測算結果的差異及其原因

兩種評估測算結果的差異如下表所示：

金額單位：人民幣萬元

評估方法	賬面價值	評估價值	增值額	增值率
成本法	13,701.99	23,085.63	9,383.64	68.48%
收益法		22,770.44	9,068.44	66.18%
差異額		315.20		

差異原因主要由於思路、參數選擇均有不同，因此，即使採用兩種方法評估同一房地產地，結果也有不同。

成本法從投入角度考慮資產作為生產要素的購建成本，是以資產的成本重置為價值標準，反映的是資產投入(購建成本)所耗費的社會必要勞動。

收益法評估是以資產的預期收益為價值標準，反映的是資產的產出能力(獲利能力)的大小。

因金鄰公寓計劃進行大規模改造升級(擬改造為高級公寓)，故目前出租率較低。本次對金鄰公寓採用收益法評估時，按資產現狀進行評估，未考慮未來的改造升級投入。此外，由於金鄰公寓未來的改造計劃尚未確定，項目未來的收益具有較大的不確定性。綜合分析後，考慮到成本法和收益法兩種不同評估方法所採用數據的質量及可靠性，分析兩種評估方法對本項目評估結果的影響程度，我們認為成本法能更好地服務於本次評估目的，故最終採用成本法測算結果確定評估結論。

(四) 評估結論

評估結論為：在評估基準日2025年04月30日，蘇州金獅大廈發展管理有限公司擁有的位於蘇州市何山路365號金鄰公寓房地產評估價值為23,085.63萬元(大寫人民幣貳億叁仟零捌拾伍萬陸仟叁佰圓整，精確到百元)，與賬面價值13,701.99萬元相比，增值9,383.64萬元，增值率為68.48%。具體如下所示：

資產評估結果匯總表(成本法)

評估基準日：2025年4月30日

被評估單位：蘇州金獅大廈發展管理有限公司

金額單位：
人民幣萬元

序號	項目	面積(m ²)	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	金鄰公寓房屋建築物	78,058.72	13,701.99	16,515.31	9,383.64	68.48%
2	金鄰公寓土地使用權	54,811.60		6,570.32		
合計			13,701.99	23,085.63	9,383.64	68.48%

評估增值原因：金鄰公寓房地產建造時間較早，房屋建築物建築材料及人工價格上漲，土地價格上漲所致。

本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2025年04月30日起，至2026年04月29日止。

本評估結論成立依賴於前述評估假設。

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

無。

(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

無。

(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

委託人申報的房地產目前正出租經營，具體出租情況詳見報告正文之三：評估對象和評估範圍。除上述租賃情況外，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擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的資料。

(七) 重大期後事項

無。

(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. 本次評估僅對委估資產價值發表意見，對委估資產的權屬、形成委估資產可能存在的債務未予涉及。

2. 本次委估房產為位於蘇州市何山路365號的金鄰公寓房地產。因金鄰公寓計劃進行大規模改造升級(擬改造為高級公寓)，故目前出租率較低。本次對金鄰公寓採用收益法評估時，按資產現狀進行評估，未考慮未來的改造升級投入。此外，由於金鄰公寓未來的改造計劃尚未確定，項目未來的收益具有較大的不確定性，而金鄰公寓重置成本的構成要素可以合理確定，可以採用科學的方法，合理估算各種貶值，故本次最終採用成本法測算結果確定評估結論。
3. 金鄰公寓房地產原始入賬價值為189,652,908.28元，包括房地產合同購置價(含營業稅)、契稅、印花稅、房產交易手續費等相關稅費。本次確定房地產價值時，未包含購建資產需繳納的增值稅(進項稅額)，且評估未考慮交易所涉及的增值稅等相關稅費，提請報告使用人關注上述事項。報告使用人在使用本報告時，應當仔細考慮稅負問題並按照國家有關規定處理。

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2025年5月30日。

資產評估師：

資產評估師：

2025年5月30日

附 件

- 一、與評估目的相對應的經濟行為文件
- 二、委託人和被評估單位法人營業執照
- 三、評估對象涉及的主要權屬證明資料
- 四、委託人和其他相關當事人的承諾函
- 五、簽名資產評估師的承諾函
- 六、資產評估機構備案公告
- 七、評估機構法人營業執照副本
- 八、負責該評估業務的資產評估師資格證明文件
- 九、評估明細表
- 十、資產評估委託合同

資產評估師承諾函

蘇州金獅大廈發展管理有限公司：

受 貴公司委託，我們對 貴公司擬公開轉讓房地產確定底價事宜所涉及的金獅公寓房地產在2025年04月30日為基準日的市場價值進行了評估，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：

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為載入本通函而編製的函件及估值證書，內容有關其對蘇州金獅大廈發展管理有限公司持有的物業權益於2026年6月30日的估值。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)的指示，對蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「金獅」，貴公司直接全資附屬公司)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於2026年6月30日(「估值日期」)的市場價值的意見，以供公眾披露用途。

吾等的估值乃按市場價值基準進行。市場價值的定義為「資產或負債經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式進行交易時，該資產或負債應予交換的估計金額」。

吾等已採用收益法對物業權益進行估值，並已計及物業於現有市場可實現的租金收入，並適當考慮租約的收入潛力，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市場價值。

吾等的估值乃基於賣方在市場上出售物業權益及並無憑藉任何可影響物業權益價值的遞延付款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益的假設作出。

吾等的報告並無考慮所估值任何物業權益所欠負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

在對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《RICS估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》以及國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》所載的全部規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納吾等就業權年期、規劃批准、法定通知、地役權、佔用詳情、租賃情況及所有其他相關事宜所獲取的意見。

吾等已獲出示業權文件副本，包括不動產權證書及其他與該物業權益相關的文件，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實該中國物業權益的現有業權，以及該物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問北京市中聞(蘇州)律師事務所就該中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積的準確性，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

Evelyn Xu女士於2026年5月7日進行實地視察，彼為皇家特許測量師學會會員及在中國房地產行業具備13年的估值經驗。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及公用設施是否適合在其上進行任何開發。吾等編製的估值，乃基於該等方面均令人滿意的假設。此外，吾等並無進行任何結構勘察，惟在視

察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何公用設施進行測試。

氣候變化、可持續性、應變能力及環境、社會及管治(ESG)對投資方法的影響日益增加，因其可能影響租金及資本增長的前景，以及對陳舊過時的敏感度。不符合市場預期可持續性特徵的物業可能代表較高的投資風險，尤其是當佔用人日益關注ESG對營運工作空間的影響，這可能會影響空置率及租金水平。此觀點獲皇家特許測量師學會(RICS)在其近期發佈的指引《商業物業估值及策略建議中的可持續性及ESG(第四版)》中予以支持。

儘管部分可持續性及ESG舉措被視為主觀及無形，其並不總能以可量化的證據證明。根據吾等的研究及對當地市場的了解，儘管吾等承認ESG標準正成為愈來愈多投資授權的一部分，但尚未有任何直接及有形的證據顯示ESG已反映於與標的物業性質相若的資產的特定投資行為及／或定價考量中。然而，諸如能源效益等更為有形的裨益可在營運成本中實現。吾等尚未就此進行全面的資產及市場調查。儘管目前並無直接及有形的證據表明市場正為ESG作出定價調整，但吾等將持續監察市場動向及情緒。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告中列示的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

隨附估值證書。

此 致

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
蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)
董事局 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
謹啟

2026年8月11日

附註：姚贈榮先生為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有32年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年 6月30日 之現況下之市值 人民幣
中國 江蘇省 蘇州市 蘇州新區 何山路365號 金鄰公寓	該物業位於蘇州市蘇州新區何山路東南側。該區域為一個已發展的工業區，周邊環繞各種工業綜合大樓，並享有完善的公共設施及便利的公共交通網絡。 該物業包括一幅地盤面積約54,811.60平方米的土地，其上建有11幢建築物，總建築面積約78,058.72平方米，於2005年竣工。 該物業的建築物包括十幢工業輔助宿舍／公寓大樓，總建築面積約71,141.4平方米，共提供1,598個房間。第1、2、3、4、5、6、8及10號樓均為標準工業輔助宿舍大樓，每幢樓高六層；而第7及9號樓為工業輔助公寓大樓，每幢樓高六層。此外，另有一幢獨立的3層高綜合商業及輔助設施大樓，建築面積約6,917.32平方米。 工業輔助宿舍大樓均為基本裝修，配有書桌、空調及其他設施，每樓層設有公共浴室。與宿舍大樓相比，工業輔助公寓大樓的裝修相對較佳，配有書桌、空調、衣櫃及其他設施，每個公寓房間設有獨立浴室及淋浴間。工業輔助公寓大樓及宿舍大樓均設有兩條樓梯作為垂直運輸設施，惟大樓不設升降機。 該物業的土地使用權已獲授出作工業用途，期限於2056年12月30日屆滿。	於估值日期，物業處於空置。	229,300,000

附註：

1. 根據日期為2017年12月27日的房地產權證——蘇(2017)蘇州市不動產權第5078750號，一幅地盤面積約54,811.60平方米的土地的使用權已授予金獅作工業用途，期限於2056年12月30日屆滿。11幢總建築面積約78,058.72平方米的建築物由金獅擁有。
2. 吾等的估值乃基於以下基準及分析：
 - a. 於進行估值時，吾等已分析類似物業的近期市場租金證據，以與所評估物業進行比較。然後，將可資比較物業的各項屬性與該物業進行比較，若有差異，則調整單位租金，以得出該物業的適當單位租金。考慮到該物業的時間、位置、規模、用途及設施，吾等最終識別出以下三個近期租金可資比較案例：

該等可資比較的工業輔助宿舍單位、公寓單位及商業單位的單位租金分別為每月每間人民幣750元至人民幣1,155元、每月每間人民幣1,540元至人民幣2,000元及每日每平方米人民幣55.0元至人民幣67.5元。吾等已就可資比較物業與標的物業在位置及物理特徵等多個方面的差異作出適當調整及分析。物理特徵(如樓齡及保養狀況、面積、裝修及設施等)及位置(如可達性)的調整一般基準為：若可資比較物業優於該物業，則作出下調；反之，若可資比較物業遜於該物業，則作出上調。可資比較物業及調整的詳情載列如下，該等可資比較物業清單乃根據吾等對該物業進行估值時按上述選擇準則作出的詳盡列表。

可資比較案例(宿舍部分)

	A	B	C
位置	蘇州新區 秦嶺路226號	蘇州新區 馬澗路188號	蘇州新區 木橋街3號
用途	宿舍	宿舍	宿舍
竣工年份	2010	2008	2015
樓層	3樓	4樓	2樓
建築面積(平方米)	40-45	40-50	50-60
單位叫租(人民幣/間/月)	750	880	1,155

調整因素

叫租	下調	下調	下調
位置及可達性	上調	無調整	無調整
景觀	無調整	無調整	無調整
樓齡及保養狀況	下調	下調	下調
裝修	無調整	無調整	無調整
設施	下調	下調	下調
樓層	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
總調整	-7%	-9%	-9%
調整後單位租金 (人民幣/間/月)	698	801	1,051

基於對三個宿舍可資比較物業的分析，可資比較物業A、B及C均為基本裝修，配有書桌、空調及其他設施。可資比較物業A設有升降機，而可資比較物業B及C均設有獨立浴室及升降機。該物業宿舍部分的調整後平均市場租金為每月每間人民幣850元。

可資比較案例(公寓部分)

	A	B	C
位置	蘇州新區 廬山路369號	蘇州新區 鴻禧路148號	蘇州新區 科霞路16號
用途	公寓	公寓	公寓
竣工年份	2023	2010	2010
樓層	2樓	3樓	2樓
建築面積(平方米)	61	47	60
單位叫租(人民幣/間/月)	2,000	1,540	1,847

調整因素

叫租	下調	下調	下調
位置及可達性	上調	上調	上調
景觀	無調整	無調整	無調整
樓齡及保養狀況	下調	下調	下調
裝修	下調	下調	下調
設施	下調	下調	下調
樓層	無調整	無調整	無調整
面積	無調整	無調整	無調整
總調整	-1%	1%	1%
調整後單位租金 (人民幣/間/月)	1,980	1,555	1,865

基於對三個公寓可資比較物業的分析，可資比較物業A、B及C均為配備齊全的公寓，設有冰箱、洗衣機、空調、附淋浴設施的獨立浴室及升降機。該物業公寓部分的調整後平均市場租金為每月每間人民幣1,800元。

可資比較案例(商業部分)

	A	B	C
位置	蘇州新區 玉山路與 珠江路交叉口	蘇州新區 竹園路1號	蘇州新區 運河路 77號
用途	商業	商業	商業
竣工年份	2015	2004	2006
建築面積(平方米)	100	140	90
樓層	1樓	1樓	1樓
單位叫租 (人民幣/間/月)	55.0	54.0	67.5

調整因素

叫租	下調	下調	下調
位置及可達性	上調	上調	上調
樓齡及保養狀況	無調整	無調整	無調整
樓層	無調整	無調整	無調整
面積	下調	下調	下調
總調整	2%	3%	1%
調整後單位租金 (人民幣/間/月)	56.1	55.6	68.2

基於對三個商業可資比較物業的分析，該物業商業部分一樓的調整後平均市場租金為每月每平方米人民幣60.0元。

- b. 根據吾等對該物業周邊地區工業輔助房地產市場的研究，就工業綜合大樓而言，於估值日期的穩定市場回報率介乎6.5%至7.5%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等已於估值中應用市場回報率7.25%作為資本化率。
3. 吾等已獲提供由北京市中聞(蘇州)律師事務所就該物業權益出具的法律意見，其中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 金獅已合法取得該物業的國有建設用地使用權。根據中國法律，金獅有權佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以任何合法方式處置該土地使用權；
 - b. 金獅合法及有效地擁有該物業的建築物。根據適用法律，金獅有權佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以任何合法方式處置該等建築物；及
 - c. 該物業並無任何抵押、質押、查封、資產凍結、監管控制或其他可能損害或限制其轉讓的產權負擔或法律限制。

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。

權益披露

於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(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(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；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約；(ii)概無董事或其各自聯繫人於任何與本集團業務競爭或可能競爭的公司或業務中擁有任何權益；(iii)自本集團最近期刊發經審核年度財務報表編製日期以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(iv)於本通函日期，並無存續任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，以下人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及／或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條須予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	相關類別股份 持有的股份 ⁽¹⁾		佔本公司 已發行 股本總額
			數目	百分比 (概約)	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 ⁽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%
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%
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%

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	相關類別股份 持有的股份 ⁽¹⁾		佔本公司 已發行 股本總額
			數目	百分比 (概約)	百分比 (概約)
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%

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	相關類別股份 持有的股份 ⁽¹⁾		佔本公司 已發行 股本總額
			數目	百分比 (概約)	百分比 (概約)
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%
上海國際信託有限公司 ⁽¹²⁾	受託人	H 股	5,404,500 (L)	20.75%	5.35%
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%

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別	相關類別股份 持有的股份 ⁽¹⁾		佔本公司 已發行 股本總額
			數目	百分比 (概約)	百分比 (概約)
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%
蘇州晨光建設集團有限公司 ⁽¹⁶⁾	實益擁有人	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。
- (2) 蘇高新城建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所持股份中擁有權益。
- (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) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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。

- (11) 根據上海國際信託有限公司於2025年6月23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)的受託人，通過該等信託分別持有本公司2,702,500股H股、1,351,000股H股及1,359,500股H股。
- (12) 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。
- (13) 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。
- (14) 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。
- (15) 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。
- (16) 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。
- (17) 王華先生，董事長兼執行董事，亦為蘇高新公司總經理助理。李昕女士，非執行董事，亦為蘇高新公司財務管理部主任。曹彬先生，非執行董事，亦為(i)蘇高新公司運營管理部主任；及(ii)蘇高新城建董事。張俊先生，非執行董事，亦為(i)蘇高新公司投資管理部主任；及(ii)蘇高新城建董事。除所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擔任於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或記入根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的任何權益或淡倉。

專家資格及同意書

在本通函中提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
中通誠資產評估有限公司	獨立物業估價師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估價師

於最後實際可行日期，上述各專家(i)並無直接或間接持有本集團任何成員公司的股份或擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份；(ii)已發出且未撤回其書面同意，同意以本通函所載形式及內容收錄其函件或意見以及提述其名稱；及(iii)自2025年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來，並無直接或間接擁有本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中的任何權益。

訴訟

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團任何成員公司有任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事已確認，自2025年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來，本公司的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期(包括該日)並無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

展示文件

下列文件將於本通函日期起計14天(包括首尾兩天)內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suxinfuwu.com)刊載及展示：

- (1) 該等協議；
- (2) 中通誠資產評估有限公司編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (3) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄三；及
- (4) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述書面同意書。

一般事項

- (a) 本公司的聯席公司秘書為趙宇先生及鄭程傑先生。鄭程傑先生為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會士。
- (b) 本公司的註冊辦事處及總部位於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。
- (c) 本公司的H股證券登記處為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。