

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之魯商生活服務股份有限公司之所有股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或證券註冊機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Lushang Life Services Co., Ltd.

魯商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：2376)

(I) 須予披露及關連交易  
出售目標公司100%股權  
及  
(II) 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



此封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至21頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1至IBC-2頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之獨立財務顧問函件載於本通函第IFA-1至IFA-22頁。

本公司謹訂於2024年4月19日(星期五)上午九時正於中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城5號樓38層舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函亦隨附於股東特別大會使用之代表委任表格且相關代表委任表格亦登載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com))。

不論閣下是否擬出席股東特別大會(或其任何續會)，務請儘早按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及交回代表委任表格，惟在任何情況下最遲須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小時送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)，或本公司之註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(就內資股股東而言)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

2024年3月22日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	IBC-1
獨立財務顧問函件 .....	IFA-1
附錄一 – 估值報告概要 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1
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，下列詞彙或詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購事項公告提述的收購山東魯健股權；
「收購事項公告」	指	本公司日期為2024年2月27日內容有關(其中包括)收購事項及EITA的公告；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「核數師」	指	本公司申報核數師大華會計師事務所(特殊普通合夥)；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行開放辦理一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)；
「本公司」/「賣方」	指	魯商生活服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2376)；
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成出售事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	買方應付金額為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)的代價，作為銷售權益的代價；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司的利益訂立的日期為2022年6月22日的不競爭契據；

## 釋 義

「出售事項」	指	本公司根據股權轉讓協議出售銷售權益(即目標公司100%股權)；
「出售事項公告」	指	本公司日期為2024年2月27日內容有關(其中包括)出售事項及股權轉讓協議的公告；
「內資股」	指	本公司發行的每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足；
「生效條件」	指	股權轉讓協議生效的條件，有關條件的詳情載於本通函「生效日期」一段；
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的2024年第一次股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易；
「EITA」	指	收購事項公告提述的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)收購事項；
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方及目標公司就出售事項所訂立日期為2024年2月27日有關銷售權益(即目標公司100%股權)的轉讓協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售權益，代價為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)；
「綠色發展」	指	山東省城鄉綠色產業發展投資有限公司，買方的全資附屬公司，持有4,900,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約3.67%；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

## 釋 義

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，其(i)於聯交所主板上市；及(ii)以港元認購及買賣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生)組成之本公司獨立董事委員會，旨在就股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易向獨立股東提供推薦意見；
「獨立財務顧問」	指	元庫證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	於將於股東特別大會提呈的股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易中並無重大權益且根據上市規則毋須於股東特別大會放棄投票的股東(買方及其聯繫人除外)；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司或其各自的任何聯繫人的任何董事、主要行政人員或主要股東(按上市規則所載涵義)且與彼等並無關連(按上市規則所載涵義)的個人或公司；

## 釋 義

「獨立估值師」	指	北京中企華資產評估有限責任公司，獲本公司委聘對銷售權益的價值進行評估的獨立第三方；
「最後實際可行日期」	指	2024年3月19日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「魯商福瑞達」	指	魯商福瑞達醫藥股份有限公司，(i)山東商業的非全資附屬公司；(ii)持有95,100,000股內資股的控股股東，佔本公司全部已發行股本約71.32%；及(iii)一家於中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600223)；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	山東省城鄉發展集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司控股股東山東商業的全資附屬公司；
「變更登記」	指	完成出售事項的相關程序，即轉讓銷售權益，包括但不限於(i)將對目標公司的股東名冊作出修訂；及(ii)必要的有關工商登記變更；
「受限制業務」	指	與本公司業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務(不包括本公司業務)，包括提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；

## 釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售權益」	指	目標公司100%股權，即出售事項的標的事項；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「山東商業」	指	山東省商業集團有限公司，山東省國資委擁有其70%股權，為一家於中國成立的有限公司，並為本公司控股股東；山東商業連同其聯繫人持有100,000,000股內資股及／或有權行使相關控制權，佔本公司全部已發行股本約75.00%；
「山東魯健」	指	山東魯健產業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，於收購事項公告日期，由魯商福瑞達擁有100%股權；
「山東省國資委」	指	山東省人民政府國有資產監督管理委員會；
「股份」	指	本公司內資股及／或H股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「監事」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	山東省匯邦達裝飾工程有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期及緊接完成前，為本公司全資附屬公司；
「過渡期」	指	估值基準日期起至完成日期(包括首尾兩日)止期間；

## 釋 義

「估值」	指	獨立估值師所評目標公司100%股權於估值基準日期的資產淨值評估；
「估值基準日期」	指	2023年7月31日，即銷售權益評估資產淨值的估值參考日期；
「估值報告」	指	獨立估值師就估值出具的日期為2024年1月5日的估值報告；及
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣乃按概約匯率1港元兌人民幣0.92元換算為港元。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何港元或人民幣金額已經、本能或可以按該匯率或任何其他匯率或以任何方式換算。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格內表示總數的數字以及貨幣換算或百分比等值未必是相關數字的算術總和。

除非另有指明，則本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。





Lushang Life Services Co., Ltd.

魯商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：2376)

執行董事

王忠武先生(董事長)

邵萌先生

非執行董事

李璐女士

羅擘女士

李涵女士

獨立非執行董事

梁碧珊女士

陳曉靜女士

馬濤先生

中國註冊辦事處及總部

中國山東省

濟南市歷下區

經十路9777號

魯商國奧城

2號樓202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：

**(I) 須予披露及關連交易**

**出售目標公司100%股權**

**及**

**(II) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述(i)內容有關(其中包括)股權轉讓協議及出售事項的出售事項公告；及(ii)內容有關(其中包括)EITA及收購事項的收購事項公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東的函件；(iii)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；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定的其他資料。於股東特別大會上將向獨立股東提呈相關必要決議案，以考慮及酌情批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易。

## 出售事項

於2024年2月27日(聯交所交易時段後)，本公司與買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售權益(即目標公司100%股權)，現金代價為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款及條件載列如下：

### 日期

2024年2月27日(聯交所交易時段後)

### 股權轉讓協議訂約方

- (i) 本公司(作為賣方)；
- (ii) 山東省城鄉發展集團有限公司(作為買方)；及
- (iii) 目標公司山東省匯邦達裝飾工程有限公司。

### 標的事項

根據股權轉讓協議，本公司(作為賣方)有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售權益(即目標公司100%股權)，現金代價為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)。

完成後，目標公司100%股權將由買方持有，而出售事項後，本公司將不再持有目標公司任何權益，因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的賬目。

### 代價及支付條款

代價為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)，將由買方於股權轉讓協議生效後十五(15)日內以現金向本公司支付。

代價基準及目標公司的估值

代價乃股權轉讓協議訂約方經公平磋商後釐定，並參考：

- (i) 獨立估值師出具的估值報告中於估值基準日期的銷售權益(即目標公司100%股權)的評估價值約人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)；
- (ii) 目標公司的關鍵財務指標所示的目標公司往績記錄；及
- (iii) 本集團將從出售事項中獲得的其他裨益，如下文「**進行出售事項的理由及裨益**」一節所述。

為評估代價的公平性及合理性，本公司委聘獨立估值師對銷售權益進行估值。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師與本集團任何成員公司或彼等各自的任何主要股東、董事或最高行政人員，或彼等各自可被合理視為與獨立估值師的獨立性有關的聯繫人士之間概不存在任何關係或利益。除就銷售權益的估值應付獨立估值師的正常專業費用外，概不存在任何安排令獨立估值師將自本集團任何成員公司或彼等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士收到任何費用或利益，以及其並不知悉任何影響其獨立性的情況存在或變動。獨立估值師已向本公司確認其獨立性。因此，董事認為獨立估值師合資格獨立進行估值。

董事已評估獨立估值師的資格及經驗以及估值報告簽署人的資格及經驗；以及了解到獨立估值師專業提供不同類型資產相關的估值及顧問服務，董事認為獨立估值師具有資格、富有經驗及有能力就銷售權益進行估值。

## 董事會函件

根據獨立估值師進行的估值，目標公司於估值基準日期的評估資產淨值約人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)，乃採用資產基礎法得出，經計及以下理由後該方法被視為對目標公司進行估值的最合適方法：

- (i) 市場法：未採用市場法的原因為採用市場法進行估值需要活躍且公開的市場，同時有與該市場相關的充足可獲得的統計數據，以提供市場可資比較案例。由於目標公司並非上市公司且僅成立較短時間，難以獲得市場可資比較公司屬可以理解。從事相似業務的上市公司並不擁有可資比較公司架構、經營風險、財務風險及財務數據，且與從事相似業務的非上市公司合併與收購的有關案例僅有少數，導致難以獲得相關可靠的與運營有關可資比較案例。
- (ii) 收益法：未採用收益法。於估值中採用該方法乃基於相關被評估資產的預期收益以反映目標資產的經營能力(即盈利能力)大小。目標公司主要從事住宅單位及公寓的裝飾及裝修以及其主要收益來源源自山東商業的聯繫人，因此收入及利潤將會受到山東商業在不同建築項目上的協調的影響；此外，目標公司僅於近期註冊成立，其若干部分的收益及開支仍依賴於一家同系附屬公司山東省魯商建築設計有限公司(本公司的另一家全資附屬公司)；最後，儘管COVID-19疫情結束，但由於全球貿易及政治局勢緊張，全球經濟仍在艱難復蘇。上述因素反映倘採用收益法，評估將出現不確定性。
- (iii) 資產基礎法：於估值中採用資產基礎法是以資產的重置成本為價值標準，從資產重置角度反映目標公司全部股權的公平市值，其乃基於目標公司於估值基準日期的資產負債表通過評估可識別資產及負債(包括現金及現金等價物、應收賬款及合約資產等流動資產以及遞延所得稅資產)各自的價值釐定。計算結果能夠相對準確地反映目標公司全部股權的公平市值。鑒於上文所述，採用資產基礎法。

## 董事會函件

估值報告概要載於本通函附錄一，當中載列(其中包括)採用獨立估值師採用的資產基礎法的理由、估值範圍及估值結果。

基於估值報告，並考慮(i)估值報告由獨立估值師依據中國估值程序、標準、法律及法規編製及獨立估值師具備中國資產評估協會會員的必要資格，且參與此案例的個人評估師(即估值報告簽署人)擁有逾五(5)年的估值相關經驗；(ii)獨立估值師在得出上述評估價值前已審查與目標公司相關的相關財務資料、經營資料及其他數據(例如登記、法律文件、許可及執照)，及(iii)就估值採用資產基礎法的理由及不適合採用其他方法，獨立估值師採用的就該類型估值而言屬合理及常用的方式及假設、估值範圍及估值結果，董事(包括獨立董事委員會成員，彼等在聽取獨立財務顧問意見後發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，但不包括因各自於股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易擁有重大權益而於董事會會議上就批准出售事項的決議案放棄投票的王忠武先生及李璐女士)認為，估值結果反映銷售權益的價值且屬公平合理，以及基於估值結果釐定的銷售權益代價屬公平合理，按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

### 生效日期

股權轉讓協議自訂約方簽立起生效，並須符合下列所有生效條件：

- (A) 獨立股東在將召開的股東特別大會上通過所有決議案，批准出售事項、訂立股權轉讓協議及據此擬進行的交易；
- (B) 股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易已獲得魯商福瑞達董事會批准；

## 董事會函件

- (C) 買方的股東及董事會已依據中國適用法律法規及買方的組織章程細則(倘適用)的規定，分別通過有效決議案，批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易；及
- (D) 目標公司的股東及董事會已依據中國適用法律法規及目標公司的組織章程細則(倘適用)的規定，分別通過有效決議案，批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易。

於最後實際可行日期，除上文(A)分段所載條件外，所有其他生效條件已獲達成。

### 完成條件

全額支付代價後十(10)日內，本公司與買方應完成並履行所有變更登記。

變更登記完成後即告完成作實。再者，經參考EITA及收購事項，完成出售事項及完成收購事項並非互為條件，且無論如何，股權轉讓協議與EITA並無關連(惟本公司為股權轉讓協議及EITA兩者的訂約方則除外)。

### 過渡期間的安排

於過渡期內，目標公司的任何利潤或虧損將由買方享有或承擔(視情況而定)，猶如完成已作實。

### 有關本公司及本集團的資料

本公司(即股權轉讓協議的賣方)為於中國註冊成立的投資控股股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2376)。

本集團主要從事(i)為物業開發商、業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務；(ii)為非業主提供廣泛的增值服務，涵蓋物業開發及交付過程的各個階段；及(iii)提供旨在提高業主及住戶生活品質的社區增值服務。

## 董事會函件

### 有關買方的資料

買方山東省城鄉發展集團有限公司為於中國成立的投資控股有限公司，亦為控股股東山東商業(間接持有100,000,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約75.00%)的全資附屬公司。於上述擬持有的內資股中，買方的全資附屬公司綠色發展持有4,900,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約3.67%。

### 有關目標公司的資料

於最後實際可行日期及緊接完成前，目標公司為本公司的全資附屬公司，於2023年1月16日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000.00元。

其主要從事(i)住宅單位及公寓的室內裝修及裝飾；(ii)建築工程；(iii)建築項目分包；及(iv)建築工程的設計及監控。

### 目標公司的財務資料

核數師根據中國企業會計準則編製的目標公司自2023年1月16日成立起至2023年7月31日期間經審核綜合財務資料如下：

	截至 2023年7月31日 止期間 (經審核) (人民幣千元)
收入	23,867.37
除稅前利潤／(虧損)	1,938.96
除稅後利潤／(虧損)	1,840.79

根據估值報告，目標公司的評估資產淨值約人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)。

## 出售事項的財務影響

緊接完成前，目標公司為本公司的全資附屬公司。完成後，目標公司100%股權將由買方持有，而出售事項後，本公司將不再持有目標公司任何權益，因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的賬目。

茲提述出售事項公告，本公司謹此澄清，該公告存在無意的文書錯誤，本公司預期將因出售事項而錄得未經審核虧損約人民幣163,000.00元(相當於約177,000.00港元)，而非未經審核收益。該估計乃參考以下各項而計算得出：(i)出售事項的代價(即人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元))；(ii)目標公司截至估值基準日期的經審核賬面值的100%，即約人民幣21,841,000.00元(相當於約23,740,000.00港元)；及(iii)出售事項附帶的所有相關開支約人民幣186,000.00元(相當於約202,000.00港元)。實際金額將視乎本集團於完成出售事項時於目標公司的權益之賬面值而定。

出售事項將帶來的預期所得款項淨額(經扣除出售事項附帶的相關開支)約人民幣21,678,000.00元(相當於約23,563,000.00港元)將用於補充本集團一般營運資金，並積極推動本集團業務轉型發展，特別是透過數碼化及融入更先進的技術至營運流程，實現本集團主營業務物業管理的轉型及提升，從而增強本公司的核心競爭力及發展能力。

## 進行出售事項的理由及裨益

### 出售事項的簡要背景

本集團主要從事(i)為物業開發商、業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務；(ii)為非業主提供廣泛的增值服務，涵蓋物業開發及交付過程的各個階段；及(iii)提供旨在提高業主及住戶生活品質的社區增值服務。

由於全球貿易及政治緊張局勢的共同作用，宏觀經濟狀況存在諸多不確定性，過去數年市場面臨嚴峻挑戰，經濟下行趨勢亦導致房地產需求下降，最終影響本集團提供服務所產生的收入。有鑒於此，本公司擬對主營業務的服務提供策略作出相應調整。



## 目標公司的往績記錄及業務

根據本公司於2023年9月25日發佈載有本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核財務資料的最新中期報告，本集團三大主營業務分部中，截至2023年6月30日止六個月期間，僅非業主增值服務分部錄得的收入較2022年同期減少約24.9%；其他兩個分部錄得的收入較2022年同期分別增加約16.7%及約7.7%。

進一步而言，非業主增值服務分部可再分為五個細分業務分部，包括(i)設計服務；(ii)前期物業管理服務；(iii)景觀美化服務；(iv)交付前服務；及(v)其他滿足各種需求的定製增值服務，如維修及保養服務。從上述中期報告來看，與截至2022年6月30日止六個月期間相比，截至2023年6月30日止六個月期間，上述所有細分業務分部的收入均有所下降。

此外，由於目標公司主要從事提供住宅單位及公寓裝飾及裝修服務，其業務屬於景觀美化服務細分分部，根據目標公司自成立日期起至估值基準日期的經審核財務業績，目標公司的收入為約人民幣23.87百萬元(相當於約25.95百萬港元)，且基於其毛利約人民幣2.27百萬元(相當於約2.47百萬港元)，目標公司的經營成本為約人民幣21.60百萬元(相當於約23.48百萬港元)，反映營運效率相對不高，毛利率為約9.49%，相較之下，截至2023年6月30日止六個月期間，非業主增值服務分部的毛利率約21.60%。截至2023年12月31日，根據目標公司的管理賬目，收入為約人民幣56.55百萬元(相當於約61.47百萬港元)，且基於其毛利約人民幣3.19百萬元(相當於約3.47百萬港元)，目標公司的經營成本為約人民幣53.37百萬元(相當於約58.01百萬港元)，反映毛利率進一步下降至5.63%。

住宅單位及公寓裝飾及裝修服務性質上所需勞力甚多，而當中所涉及不斷增長的勞動成本持續降低營運效率(如上文所述)。因此，出售該業務可精簡本集團的業務，並將本集團的財務資源投入其他現有業務。

## 董事會函件

再者，鑒於上文所述，董事認為，本集團進行出售事項乃屬良機，以變現其於目標公司的投資，並透過出售營運表現不佳的公司，精簡業務營運，以提升本集團資產的營運效率，符合本集團資源策略部署與經營發展實際需要。

### 本集團的業務前景

展望未來，憑藉出售事項，本集團能夠聚焦及完善物業管理服務、社區增值服務等主營業務，並透過應用本集團策略計劃，以更先進的技術及營運流程數碼化轉型及升級本公司業務，集中資源提升該等業務分部。有關發展需要資本投入，而出售事項所得款項可進一步補充本公司產業轉型發展所需的一般營運資金。本集團營運效率、競爭力及發展能力的提升，與其持續致力於為股東創造最大價值，以及積極尋求新機會、探索本集團現有業務分部以擴大本集團收入及利潤基礎相匹配。

### 有關不競爭契據的涵義

根據日期為2022年6月22日的不競爭契據的條款，控股股東(包括買方)承諾不會直接或間接進行或參與任何受限制業務，或直接或間接持有與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭，或進行任何受限制業務的任何公司或業務的股份或權益。

就訂立股權轉讓協議而言，出售事項的完成將結束本集團從事提供住宅單位及公寓裝飾及裝修服務的業務，以便更好地分配資源。完成後，若不提供該服務，本集團將不再從事任何控股股東從事及競爭的業務，有關業務構成受限制業務。相應地，根據不競爭契據的條款，其屬於受限制業務的例外範圍。考慮到上述例外情況以及根據不競爭契據所作出的承諾，董事(包括獨立董事委員會成員，其考慮獨立財務顧問的意見後所發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，但不包括因各自於股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易擁有重大權益而於

## 董事會函件

董事會會議就批准出售事項的決議案放棄投票的王忠武先生及李璐女士)認為，不競爭契據繼續保護本集團免受控股股東的競爭，訂立股權轉讓協議將不屬於不競爭契據的範圍，並無違反不競爭契據。

### 結論

經計及上述所述所有因素及裨益，董事(包括獨立董事委員會成員，彼等在聽取獨立財務顧問意見後發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，但不包括因各自於股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易擁有重大權益而於董事會會議上就批准出售事項的決議案放棄投票的王忠武先生及李璐女士)認為，(a)儘管預期將錄得輕微未經審核虧損，惟上述預期出售事項所帶來的優勢遠超該虧損；及(b)出售事項(i)符合且有益於本集團的未來發展；(ii)將提升本集團資產的營運效率，降低經營成本，及優化本集團的資產結構；(iii)按正常商業條款進行；及(iv)股權轉讓協議的條款(包括代價)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，買方為本公司控股股東山東商業的全資附屬公司。山東商業連同其聯繫人持有100,000,000股內資股及／或有權行使相關控制權，佔本公司全部已發行股本約75.00%。因此，根據上市規則第14A章，作為山東商業的聯繫人，買方為本公司的關連人士，而根據股權轉讓協議作出的出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

經進一步審議下，茲提述出售事項公告，本公司謹此澄清，儘管收購事項及出售事項均為由本公司分別作為股權轉讓協議及EITA的一方訂立的交易，惟兩者並非根據上市規則予以合併計算，且出售事項須按單獨基準計算，並根據上市規則第14A章受相關規定所限。

## 董事會函件

由於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5%但均低於25%，故根據股權轉讓協議作出的出售事項構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

此外，由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%及出售事項的代價總額逾10,000,000.00港元，故根據股權轉讓協議作出的出售事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事(即梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生)組成)已告成立，以考慮(其中包括)股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易是否按正常商業條款訂立及進行、公平合理及符合本公司與獨立股東的整體利益，並就此向獨立股東提供推薦意見。

概無獨立董事委員會成員於根據股權轉讓協議擬進行的交易擁有任何權益或參與其中。

### 獨立財務顧問

根據上市規則第13.39(6)條，元庫證券有限公司獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議及出售事項的條款是否公平合理並符合本公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就是否於股東特別大會上就建議批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易的決議案投贊成票，向獨立股東提供意見。

### 董事權益披露

於最後實際可行日期，王忠武先生及李璐女士分別為買方的董事及高級經理。因此，王忠武先生及李璐女士各自認為其於股權轉讓協議擁有重大權益，並就批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 股東特別大會通告

本公司將於2024年4月19日(星期五)上午九時正於中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城5號樓38層召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

任何於股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易中擁有重大權益的股東或彼等各自的聯繫人應於股東特別大會上放棄投票。

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除買方(山東商業的全資附屬公司)及其聯繫人合共持有100,000,000股內資股及有權行使相關控制權(佔本公司全部已發行股本約75.00%)並因此於股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易中擁有重大權益外，概無股東於出售事項擁有重大權益，故概無股東及其聯繫人(不包括買方及其聯繫人)須就將於股東特別大會提呈批准(其中包括)出售事項的相關決議案放棄投票。

### 於股東特別大會上以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東在股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將就股東特別大會上提呈之每項決議案提出要求以投票方式表決。本公司將委任監票人處理股東特別大會之點票程序。本公司將於股東特別大會舉行後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發投票表決結果公告。

### 代表委任表格

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下是否有意出席股東特別大會(或其任何續會)，均須盡快且無論如何須於不少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小時按照列印於隨附之代表委任表格之指示將其填妥並交回至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)或本公司註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(就內資股股東而言)。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，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

## 董事會函件

### 暫停辦理H股股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年4月16日(星期二)至2024年4月19日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理H股股份登記，期間將不會辦理任何H股股份過戶登記手續。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的身份，所有H股股份過戶文件連同有關股票須不遲於2024年4月15日(星期一)下午四時三十分遞交至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)。

### 推薦建議

務請閣下垂注本通函第IBC-1至IBC-2頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易向獨立股東提供的推薦建議。另請閣下垂注本通函第IFA-1至IFA-22頁所載獨立財務顧問元庫證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，當中載有(其中包括)其就股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易、投票贊成或反對批准上述事項的決議案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總結其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等經考慮獨立財務顧問的意見後，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，但不包括王忠武先生及李璐女士)並不知悉任何有關訂立股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行交易的重大弊端，且認為，股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易乃按一般商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益，彼等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案。

## 董事會函件

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

由於根據股權轉讓協議作出的出售事項及完成須待股權轉讓協議所載生效條件及變更登記達成後方可作實，因此據此擬進行的交易未必可完成，股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
魯商生活服務股份有限公司  
董事長兼執行董事  
王忠武先生

2024年3月22日



**Lushang Life Services Co., Ltd.**

**魯商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：2376)

敬啟者：

**須予披露及關連交易  
出售目標公司100%股權**

吾等提述本公司於2024年3月22日發出的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所賦予者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易以及就上述事項的公平性及合理性向獨立股東提供意見並於股東特別大會上就獨立股東的投票方式提出推薦建議。元庫證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注通函第7至21頁所載的董事會函件及通函第IFA-1至IFA-22頁所載之致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件，當中載有其就股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易向吾等提供的意見。



## 獨立董事委員會函件

經考慮股權轉讓協議之條款、獨立財務顧問提出的意見以及其於達致其意見時所考慮的主要因素及理由，吾等認為，儘管出售事項及訂立股權轉讓協議並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易乃按一般商業條款訂立及股權轉讓協議之條款及據此擬進行的交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

魯商生活服務股份有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
梁碧珊女士

獨立非執行董事  
陳曉靜女士

獨立非執行董事  
馬濤先生

謹啟

2024年3月22日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問元庫證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



元庫證券有限公司  
香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心－招商局大廈10樓04-06室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 出售目標公司100%股權

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議出售山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權（「出售事項」）向魯商生活服務股份有限公司（「貴公司」）獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關出售事項之詳情載於貴公司向股東發出之日期為2024年3月22日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」（「董事會函件」）內，本函件構成通函之一部分。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2024年2月27日，貴公司與買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，貴公司有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售權益。

## 獨立財務顧問函件

經進一步審議下，茲提述出售事項公告，貴公司澄清，儘管收購事項及出售事項均為由貴公司分別作為股權轉讓協議及EITA的一方訂立的交易，惟兩者並非根據上市規則予以合併計算，且出售事項須按單獨基準計算，並根據上市規則第14A章受相關規定所限。

由於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5%但均低於25%，故根據股權轉讓協議作出的出售事項(不論按單獨基準計算或與收購事項合併計算)構成貴公司的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

此外，由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%及出售事項的代價總額逾10,000,000.00港元，故根據股權轉讓協議作出的出售事項(不論按單獨基準計算或與收購事項合併計算)構成貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事(即梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生)組成)已告成立，以就股權轉讓協議及出售事項向獨立股東提供推薦建議。吾等(元庫證券有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見(「委聘」)。

## 吾等之獨立性

截至最後實際可行日期，吾等與董事、貴公司的主要行政人員及主要股東或任何彼等各自的附屬公司或彼等各自的聯繫人或關連人士概無關連，且截至最後實際可行日期，吾等並無直接或間接於任何彼等各自的附屬公司或彼等各自的聯繫人擁有任何股權，亦無直接或間接於貴集團任何成員公司擁有任何股權或擁有任何可認購或提名他人認購貴集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上是否可強制行使)。吾等並不知悉吾等與貴公司或任何其他各方之間之任何關係或利益可能被合理視為妨礙吾等就委聘擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。除就此項委任應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排使吾等已經或將會向貴集團及其聯繫人獲得任何費用或利益。於過去兩年，貴集團與吾等概無任何委聘關係。此外，吾等並不知悉任何可能影響吾等之獨立性之任何情況存在或出現變化。因此，吾等認為吾等屬獨立，合資格就出售事項提供獨立意見。

## 吾等意見之基礎

就股權轉讓協議形成吾等之意見時，吾等依賴貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及事實、表達的意見及作出的聲明(包括但不限於通函中包含或提及者)。吾等假設貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見及作出的聲明在作出時均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設貴集團管理層於通函中作出的所有有關信念、意見、期望及意圖之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，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或貴集團、其管理層及／或顧問所表達意見的合理性(就已向吾等提供者而言)。

## 獨立財務顧問函件

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等(作為獨立財務顧問)概不對通函任何部分(惟本意見函件除外)之內容承擔任何責任。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並未對 貴集團、 貴公司、買方、目標公司或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮出售事項對 貴集團或股東的稅務影響。吾等之意見必然以截至最後實際可行日期生效之市場、金融、經濟及其他狀況以及吾等可得之資料為基礎。股東謹請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何變動)或會影響及/或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新、修訂或重申該意見，以計及於最後實際可行日期後發生之事件。本函件中之任何內容均不應被視為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

吾等並無對目標公司進行任何獨立評估或估值，除獨立估值師編製的目標公司資產淨值估值報告(「估值報告」)外，吾等並未獲得任何相關評估或估值。由於吾等並非資產、土地及物業估值專家，故吾等僅依賴估值報告，以評估目標公司全部股權於估值基準日期的資產價值(「估值」)。

倘本意見函件中的資料乃摘錄自己發佈或其他公開可得的來源，吾等會確保該等資料自相關來源準確公允地摘錄、複製或呈列，惟吾等並無對該等資料的準確性及完整性進行任何獨立調查。

## 所考慮之主要因素及理由

吾等就出售事項達成意見時，已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 有關 貴公司及 貴集團的資料

貴公司(即股權轉讓協議的賣方)為於中國註冊成立的投資控股股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2376)。

貴集團主要從事(i)為物業開發商、業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務；(ii)為非業主提供廣泛的增值服務，涵蓋物業開發及交付過程的各個階段；及(iii)提供旨在提高業主及住戶生活品質的社區增值服務。

以下載列分別摘錄自 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「2023年中期報告」)及截至2022年12月31日止年度的年報(「2022年年報」)的 貴集團截至2022年及2023年6月30日止六個月以及截至2022年12月31日止兩個年度的綜合財務資料概要：

#### 財務業績

	截至		截至	
	6月30日止六個月		12月31日止年度	
	2023年	2022年	2022年	2021年
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入				
-物業管理服務	164,858	150,146	294,099	255,485
-非業主增值服務	88,782	118,169	187,908	204,816
-社區增值服務	60,374	56,047	145,727	122,502
年/期內利潤	30,796	40,814	78,297	77,017

根據2022年年報及2023年中期報告， 貴集團自(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務產生其收入。

來自物業管理服務的收入

來自物業管理服務的收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣255.5百萬元增加15.1%至截至2022年12月31日止年度的人民幣294.1百萬元，主要由於2022年優化項目組合及戰略性拓展城市服務。來自物業管理服務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣150.1百萬元增加9.8%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣164.9百萬元，主要由於在管總建築面積由截至2022年6月30日約23.5百萬平方米增加至截至2023年6月30日約23.8百萬平方米及公司持續拓展城市環衛項目(按照行業慣例，城市環衛項目未計入在管面積)。

來自非業主增值服務的收入

來自非業主增值服務的收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣204.8百萬元減少8.3%至截至2022年12月31日止年度的人民幣187.9百萬元，主要由於房地產市場低迷導致2022年物業開發商交付的項目數目減少，令前期物業管理服務及交付前服務的收入減少。來自非業主增值服務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣118.2百萬元減少24.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣88.8百萬元，主要由於中國房地產市場低迷導致物業開發商交付的項目數目減少，令前期物業管理服務、交付前服務、設計服務及景觀美化服務的收入減少。

來自社區增值服務的收入

來自社區增值服務的收入由截至2021年12月31日止年度的人民幣122.5百萬元增加19.0%至截至2022年12月31日止年度的人民幣145.7百萬元，主要由於住宅物業及商業物業的在管建築面積增加。來自社區增值服務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣56.0百萬元增加7.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣60.4百萬元，主要由於住宅物業在管建築面積增加帶來服務用戶增加，以及向客戶提供服務內容多樣化所致。

## 獨立財務顧問函件

如上表所載，貴集團截至2022年12月31日止年度的純利較截至2021年12月31日止年度保持相對穩定。貴集團截至2023年6月30日止六個月的純利較截至2022年6月30日止六個月減少約32.5%，主要由於來自非業主增值服務分部的收入及毛利減少。

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元
資產總值	909,007	859,122	856,625	634,396
- 流動資產	843,409	793,067	790,570	565,575
- 非流動資產	65,598	66,055	66,055	68,821
負債總額	374,823	355,891	353,395	333,952
- 流動負債	373,109	354,081	351,585	331,512
- 非流動負債	1,714	1,810	1,810	2,440
資產淨值	534,184	503,231	503,230	300,444

截至2023年6月30日，貴集團資產總值約人民幣909百萬元，負債總額約人民幣347.8百萬元，歸屬於母公司資產淨值約人民幣5.34百萬元。

## 2. 有關買方的資料

據董事會函件所載，買方山東省城鄉發展集團有限公司為於中國成立的投資控股有限公司，亦為控股股東山東商業(間接持有100,000,000股內資股，佔貴公司全部已發行股本約75.00%)的全資附屬公司。於上述擬持有的內資股中，買方的全資附屬公司綠色發展持有4,900,000股內資股，佔貴公司全部已發行股本約3.67%。



## 獨立財務顧問函件

### 3. 有關目標公司的資料

據董事會函件所載，於最後實際可行日期及緊接完成前，目標公司為貴公司的全資附屬公司，於2023年1月16日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000.00元。

其主要從事(i)住宅單位及公寓的室內裝修及裝飾；(ii)建築工程；(iii)建築項目分包；及(iv)建築工程的設計及監控。

核數師根據中國企業會計準則編製的目標公司自2023年1月16日成立起至2023年7月31日期間經審核綜合財務資料如下：

	截至 2023年7月31日 止期間 (經審核) (人民幣千元)
收入	23,867.37
除稅前利潤／(虧損)	1,938.96
除稅後利潤／(虧損)	1,840.79

於2023年7月31日，目標公司的經審核資產淨值約為人民幣21.84百萬元。

### 4. 進行出售事項的理由及裨益

據本函件上文「1.有關貴集團的資料」所討論，貴集團主要從事(i)為物業開發商、業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務；(ii)為非業主提供廣泛的增值服務，涵蓋物業開發及交付過程的各個階段；及(iii)提供旨在提高業主及住戶生活品質的社區增值服務。

## 獨立財務顧問函件

董事會認為，目標公司的收入為約人民幣23.87百萬元(相當於約25.95百萬港元)，且基於其毛利約人民幣2.27百萬元(相當於約2.47百萬港元)，目標公司的經營成本為約人民幣21.60百萬元(相當於約23.48百萬港元)，反映營運效率相對不高，毛利率為約9.49%，相較之下，截至2023年6月30日止六個月期間，非業主增值服務分部的毛利率約21.60%。截至2023年12月31日，根據目標公司的管理賬目，收入為約人民幣56.55百萬元(相當於約61.47百萬港元)，且基於其毛利約人民幣3.19百萬元(相當於約3.47百萬港元)，目標公司的經營成本為約人民幣53.37百萬元(相當於約58.01百萬港元)，反映毛利率進一步下降至5.63%。住宅單位及公寓裝飾及裝修服務性質上所需勞力甚多，而當中所涉及不斷增長的勞動成本降持續低營運效率(如上文所述)。因此，出售該業務可精簡 貴集團的業務，並將 貴集團的財務資源投入其他現有業務。

據 貴公司管理層進一步表示，吾等了解，憑藉出售事項， 貴集團能夠聚焦及完善物業管理服務、社區增值服務等主營業務，並透過應用 貴集團策略計劃，以更先進的技術及營運流程數碼化轉型及升級 貴公司業務，集中資源提升該等業務分部。有關發展需要大量的資本投入，而出售事項所得款項約人民幣21,864,000.00元(相當於約23,740,000.00港元)可進一步補充 貴公司產業轉型發展所需的一般營運資金。 貴公司競爭力及發展能力的提升，與其持續致力於為股東創造最大價值，以及積極尋求新機會、探索 貴集團現有業務分部以擴大 貴集團收入及利潤基礎相匹配。

鑒於(i)出售事項將出售毛利率較低的業務，以提高營運效率；(ii)出售事項將使 貴集團進一步聚焦及完善其主營業務；(iii)出售事項將集中資源以轉型及提升 貴公司業務；及(iv)出售事項所得款項將補充 貴公司的一般營運資金，故儘管出售事項並非在 貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟吾等贊同董事的意見，認為出售事項符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 出售事項的主要條款

(i) 股權轉讓協議

下文載列出售事項的主要條款及條件，詳情載於董事會函件「股權轉讓協議」一節：

日期

2024年2月27日(聯交所交易時段後)

股權轉讓協議訂約方

- (i) 貴公司(作為賣方)；
- (ii) 山東省城鄉發展集團有限公司(作為買方)；及
- (iii) 目標公司山東省匯邦達裝飾工程有限公司。

標的事項：

根據股權轉讓協議，貴公司(作為賣方)有條件同意出售及買方有條件同意收購銷售權益(即目標公司100%股權)，現金代價為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,740,000.00港元)。

完成後，目標公司100%股權將由買方持有，而出售事項後，貴公司將不再持有目標公司任何權益，因此，目標公司的財務業績將不再併入貴集團的賬目。

代價及支付條款

據董事會函件所載，代價乃經公平磋商後釐定，並參考：(i)估值報告中於估值基準日期的估值；(ii)目標公司的往績記錄；及(iii)貴集團將從出售事項中獲得的其他裨益(如董事會函件「進行出售事項的理由及裨益」一節所述)。

## 獨立財務顧問函件

代價為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,740,000.00港元)，將由買方於股權轉讓協議生效後十五(15)日內以現金向 貴公司支付。

### 生效日期

股權轉讓協議自訂約方簽立起生效，並須符合下列所有生效條件：

- (A) 獨立股東在將召開的股東特別大會上通過所有決議案，批准出售事項、訂立股權轉讓協議及據此擬進行的交易；
- (B) 股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易已獲得魯商福瑞達董事會批准；
- (C) 買方的股東及董事會已依據中國適用法律法規及買方的組織章程細則(倘適用)的規定，分別通過有效決議案，批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易；及
- (D) 目標公司的股東及董事會已依據中國適用法律法規及目標公司的組織章程細則(倘適用)的規定，分別通過有效決議案，批准股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易。

於最後實際可行日期，除上文(A)分段所載條件外，所有其他生效條件已獲達成。

### 完成條件

全額支付代價後十(10)日內，貴公司與買方應完成並履行所有變更登記。

變更登記完成後即告完成作實。再者，經參考EITA及收購事項，完成出售事項及完成收購事項並非互為條件，且無論如何，股權轉讓協議與EITA並無關連(惟貴公司為股權轉讓協議及EITA兩者的訂約方則除外)。

### 過渡期間的安排

於過渡期內，目標公司的任何利潤或虧損將由買方享有或承擔(視情況而定)，猶如完成已作實。

## 6. 代價評估

### 估值

據董事會函件所載，代價乃由貴公司與買方參考由獨立估值師評估的目標公司全部股權於估值基準日期的評估資產價值(即估值)經公平磋商後釐定。

根據估值報告，銷售權益(即目標公司100%股權)於估值基準日期的估值約為人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元)。於編製估值報告時，獨立估值師選擇以資產基礎法來完成估值。

出於盡職調查的目的，吾等已審閱估值、發出資料請求清單並進行電話訪談，以與獨立估值師討論估值所採用的方法以及達致估值時所採用的基礎及假設。

## 獨立財務顧問函件

### (a) 獨立估值師的工作範圍及資格

獨立估值師獲委聘編製估值報告，其中載列對目標公司100%股權於估值基準日期的市值進行的獨立估值。估值報告乃按照中國資產評估協會頒佈的相關專業準則編製。出於盡職調查的目的，吾等亦審查並查詢了：(i)獨立估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)獨立估價師在編製估值報告方面的資格及經驗；及(iii)獨立估值師為進行估值而採取的步驟及盡職調查措施。吾等已與獨立估值師的相關工作人員討論了獨立估值師的專業知識。吾等了解，獨立估值師已獲得進行本次估值業務所需的相關中國資格認證，且估值報告的簽署人在進行估值業務方面擁有逾11年的行業經驗。吾等亦注意到，估值的目的是提供對目標公司價值的意見，且獨立估值師的委聘函包含由獨立估值師進行的公司估值的典型標準估值範圍。

根據獨立估值師提供的委聘函及其他相關資料，並基於吾等與獨立估值師的訪談，吾等信納獨立估值師的委聘條款以及彼等編製估值報告方面的資格及經驗。獨立估值師進一步確認，彼等獨立於 貴集團、東方電氣及彼等各自的聯繫人。

### (b) 估值方法

如上所述，估值乃以資產基礎法得出。吾等從估值報告中知悉，估值報告由獨立估值師根據多項規定／準則而編製，包括中華人民共和國財政部頒佈的《資產評估基本準則》、中華人民共和國全國人民代表大會通過的《中華人民共和國資產評估法》及中華人民共和國政府頒佈的其他相關估值準則。其中，《資產評估基本準則》規定(其中包括)，(i)資產評估方法的基本方法包括市場法、收益法及資產基礎法；及(ii)估值師應分析三種基本估值方法的適用性並選擇估值方法。

## 獨立財務顧問函件

據吾等與獨立估值師討論，吾等了解到，獨立估值師在對公司進行估值時考慮了該三種常用的估值方法，即收益法、市場法及資產基礎法：

- (1) 市場法，指透過將資產與市場上交易的可比資產進行比較來確定資產價格的估值方法，而可比資產交易的價值可根據具體因素進行個別調整。據獨立估值師表示，之所以未採用市場法，是因為採用市場法進行估值需要一個活躍的公開市場，並且有充分可得的市場數據，以便提供市場可比案例。非上市公司的可比交易有限。由於目標公司並非上市公司且成立時間較短，故可以理解其很難獲得市場可比交易。上市公司當中，業務方向、資產規模、營運規模與估值相符的交易較少。因此，獨立估值師認為採用市場法進行估值並不適當。
- (2) 收益法，指將資產淨值的預計未來收益按特定折現率折現為現值以確定其價值的估值方法。由於獨立估值師認為目標公司預期能夠於未來期間持續經營及獲利，故收益法被視為適用。

- (3) 資產基礎法，指根據估值基準日期資產及負債在財務報表中各自的價值，合理地確定資產及負債價值的估值方法。估值報告採用資產基礎法及收益法兩種方法。將兩種方法所得的估值結果進行分析比較後，會採用較為適當的估值結果作為估值結論。獨立估值師認為，資產基礎法的估值結果能反映目標公司的公允價值。目標公司主要從事住宅單位及公寓的裝修及裝飾業務。儘管收益法能夠在一定程度上反映目標公司的預期價值，惟無法考慮目標公司所處行業的不確定性、金融政策及政策影響。其結果很大程度上取決於目標公司未來的獲利能力、資產品質、經營表現及經營風險，而稅務等政策導向對目標公司影響較大。根據歷史數據，值得注意的是，目標公司最近才於2023年1月16日註冊成立。儘管COVID-19疫情已經結束，惟由於全球貿易及政治緊張局勢，預期全球經濟仍難以復甦，導致其未來收入存在較大不確定性。因此，考慮到目標公司的業務及未來收入受上述外部因素影響，其經營業績及經營風險存在較大不確定性，故收益法無法合理反映目標公司的價值。



- (4) 資產基礎法從資產重置角度反映資產的公允市價。估值以資產重置成本為價值標準，從資產重置角度反映目標公司全部股權的公允市價，其乃根據目標公司於估值基準日期的資產負債表，評估流動資產(如現金及現金等價物、應收賬款及合同資產)及遞延稅項資產等各項可識別資產及負債的價值而釐定。由於獨立估值師已從外部獲取目標公司資產及負債相關資料以及採用資產基礎法所需的資料，故獨立估值師能夠對目標公司於估值基準日期的資產及負債情況進行全面核查及評估。獨立估值師認為，資產基礎法下的估值結果能夠客觀反映目標公司的價值。因此，獨立估值師選擇資產基礎法下的估值結果作為估值結論。

考慮到(i)估值報告乃由獨立估值師根據各項規定／準則而編製；及(ii)獨立估值師所解釋的市場法及收益法的缺點，吾等贊同獨立估值師的意見，認為採用資產基礎法得出估值屬適當。

(c) 估值假設

吾等已審閱估值報告，並與獨立估值師討論進行估值時所採用的主要假設。吾等從獨立估值師獲悉，該等假設在其他類似資產估值中獲普遍採用，且估值過程中並無採用異常假設。吾等亦認為估值報告所採用的假設屬一般性質，且並不知悉任何重大事實會導致吾等對獨立估值師所採用的假設產生懷疑。

就估值所採用的假設而言，吾等已研究其他上市發行人在聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))刊發的採用資產基礎法的估值報告，並注意到估值所採用的假設在市場上很常見。

(d) 估值詳情

於達致估值時，獨立估值師將目標公司的資產及負債分為不同類別。根據估值報告及吾等與獨立估值師的討論，在釐定目標公司資產及負債的估值時，獨立估值師已根據相關估值規定／準則(如《資產評估執業準則—企業價值》，當中載列(其中包括)進行資產基礎法估值時需要考慮的因素)，計及標的資產／負債的性質，考慮適用的估值方法。

經獨立估值師確認，資產及負債的估值方法與一般市場慣例一致。吾等亦已向獨立估值師查詢資產基礎法估值的具體情況，包括評估不同類別資產及負債的依據以及賬面值與評估值出現差異的原因。與獨立估值師討論期間，吾等並無發現任何重大因素導致吾等對資產基礎法估值所採用的主要基礎及假設的公允性及合理性產生懷疑。目標公司的資產及負債評估摘要如下：

(i) 流動資產

於估值基準日期，目標公司流動資產的賬面值約為人民幣36.77百萬元，評估值約為人民幣36.79百萬元。流動資產評估值高於賬面值的主要原因是，估值基準日期已計提的合同資產及應收賬款壞賬撥備評估為人民幣0元，故合同資產及應收賬款評估值增加。

就貿易應收款項而言，獨立估值師已核實應收款項的存在，並評估應收款項的可收回性及逾期付款的原因，以得出貿易應收款項的價值。吾等從獨立估值師獲悉，貿易應收款項的公允價值取決於目標公司收回該等結餘的可能性以及預期收回的金額。

(ii) 非流動資產

於估值基準日期，目標公司非流動資產的賬面值約為人民幣1,200元，評估值約為人民幣0元。非流動資產評估值低於賬面值的主要原因是，遞延稅項資產評估值減少。

(iii) 流動負債

於估值基準日期，目標公司流動負債的賬面值與評估值相同，約為人民幣14.93百萬元。

(iv) 非流動負債

於估值基準日期，目標公司流動負債的賬面值與評估值相同，皆為人民幣0元。

(e) 結論

經吾等審閱估值，與獨立估值師就估值基礎及假設進行查詢及討論後，吾等並未發現任何重大事實可能導致吾等對估值所採用的主要基礎及假設或所使用的資料的公允性及合理性產生懷疑。然而，股東務請注意，資產估值通常涉及假設，因此估值未必能夠準確反映目標公司的資產淨值。

交易倍數分析

吾等已進一步盡力應用交易倍數分析，以評估代價的公允性及合理性：交易倍數分析包括市盈率(「**市盈率**」)及市淨率(「**市淨率**」)，是一種常用的定價分析。為進行相關分析，吾等搜尋了於最近一個財政年度錄得盈利且與目標公司從事同一行業(即裝修服務業務)且其大部分(即80%以上)收入來自該主營業務(「**標準**」)的聯交所主板上市公司。

## 獨立財務顧問函件

據吾等所深知及盡力，吾等物色了四家符合標準的公司（「可比公司」）。吾等注意到，目標公司的經營地點與可比公司的經營地點並不完全一致。鑒於(i)可比公司主要在中國地區(包括香港及澳門)經營業務；及(ii)目標公司在中國經營業務，吾等認為，該等地區之間的文化、地理及業務環境相似性不會對吾等的分析造成重大影響。因此，吾等認為，就吾等的分析而言，吾等將在香港、澳門及中國經營的可比公司納入選擇標準屬公平合理。值得注意的是，目標公司的業務經營狀況及前景與可比公司並不完全相同，吾等並未對可比公司的業務經營狀況及前景進行任何深入調查。以下載列吾等的相關調查結果：

公司名稱(股份代號)	主營業務	於以下地點 從事業務	市盈率 (倍) (附註1)	市淨率 (倍) (附註2)
德合集團控股有限公司(368.HK)	提供裝修服務	香港	8.98	不適用 (附註3)
承達集團有限公司(1568.HK)	提供裝修工程	中國、 新加坡及香港	3.49	0.31
昇柏控股有限公司 (前稱昇捷控股有限公司) (2340.HK)	提供室內物業及 設施管理服務及 其他業務	香港及中國	0.23	0.51
恆宇集團控股有限公司 (2448.HK)	提供裝修工程及 提供金融服務	香港及澳門	2.45	0.08
	最高		8.98	0.51
	最低		0.23	0.08
	平均		3.79	0.30

## 獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主營業務	於以下地點 從事業務	市盈率 (倍) (附註1)	市淨率 (倍) (附註2)
目標公司	提供住宅單位及 公寓的室內裝修及 裝飾、建築工程、 建築項目分包以及 建築工程的設計及 監理	中國	6.35 (附註4)	1.00 (附註5)

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

- (1) 市盈率乃根據可比公司股份於2024年2月27日(即股權轉讓協議日期)各自在聯交所的收市價，以及摘錄自各自公佈的財務資料的最近一個財政年度經審核純利而計算得出。
- (2) 市淨率乃根據可比公司股份於2024年2月27日(即股權轉讓協議日期)各自在聯交所的收市價，以及摘錄自各自公佈的最新財務資料的經審核資產淨值而計算得出。
- (3) 截至最近一個財政年度，此家可比公司處於淨負債狀況。
- (4) 出售事項的隱含市盈率乃根據代價及目標公司自2023年1月16日成立起直至2023年7月31日期間的年化經審核純利而計算得出。
- (5) 出售事項的隱含市淨率乃根據代價及目標公司於2023年7月31日的經審核資產淨值而計算得出。

誠如上表所示，出售事項的隱含市盈率約為6.35倍，高於可比公司的平均市盈率(即3.79倍)。就市淨率而言，截至最近一個財政年度，其中一家可比公司處於淨負債狀況。鑒於可比公司的平均市淨率約為0.30倍，故出售事項的隱含市盈率約1.00倍亦高於市場平均市淨率。

### 代價評估

考慮到(i)代價人民幣21,864,000.00元(相當於約23,740,000.00港元)與估值相同；(ii)出售事項的隱含市盈率及隱含市淨率均高於市場平均水平；及(iii)誠如本意見函件「進行出售事項的理由」一節所述，出售事項符合 貴公司及股東的整體利益，吾等認為代價乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

### 7. 出售事項的財務影響及所得款項用途

緊接完成前，目標公司為 貴公司的全資附屬公司。完成後，目標公司100%股權將由買方持有，而出售事項後， 貴公司將不再持有目標公司任何權益，因此，目標公司的財務業績將不再併入 貴集團的賬目。

茲提述出售事項公告， 貴公司澄清，該公告存在無意的文書錯誤， 貴公司預期將因出售事項而錄得未經審核虧損約人民幣163,000.00元(相當於約177,000.00港元)，而非未經審核收益。該估計乃參考以下各項而計算得出：(i)出售事項的代價(即人民幣21,864,000.00元(相當於約23,765,000.00港元))；(ii)目標公司截至估值基準日期的經審核賬面值的100%，即約人民幣21,841,000.00元(相當於約23,740,000.00港元)；及(iii)出售事項附帶的所有相關開支約人民幣186,000.00元(相當於約202,000.00港元)。實際金額將視乎 貴集團於完成出售事項時於目標公司的權益之賬面值而定。

出售事項將帶來的預期所得款項淨額(經扣除出售事項附帶的相關開支)約人民幣21,678,000.00元(相當於約23,563,000.00港元)將用於補充 貴集團一般營運資金，並積極推動 貴集團業務轉型發展，特別是透過數碼化及融入更先進的技術至營運流程，實現 貴集團主營業務物業管理的轉型及提升，從而增強 貴公司的核心競爭力及發展能力。

## 獨立財務顧問函件

謹請注意，上述分析僅供說明之用，並不代表 貴集團於出售事項完成後的財務狀況。

### 意見與推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，吾等認為(i)股權轉讓協議的條款為正常商業條款，屬公平合理；及(ii)儘管出售事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(且吾等本身亦推薦)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關批准股權轉讓協議的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
元庫證券有限公司  
企業融資部聯席主管  
邱東成  
謹啟

代表  
元庫證券有限公司  
企業融資部主管  
陳偉峰  
謹啟

2024年3月22日

附註：邱東成先生及陳偉峰先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並被視為元庫證券有限公司的負責人。邱東成先生及陳偉峰先生於企業融資行業分別擁有逾七年及五年經驗。

就本函件而言，除文義另有所指外，人民幣按1港元兌人民幣0.92元的概約匯率換算為港元。該匯率僅供說明之用，並不代表任何港元或人民幣金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率換算或以任何方式換算。

本函件中載列的若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。因此，若干表格中所示的總計數字、貨幣換算或等值百分比未必是前面數字的算術總和。

以下為獨立估值師就目標公司於2023年7月31日的估值出具的估值報告概要，以供(其中包括)載入本通函。估值報告如有任何歧義，概以中文版本為準。

本報告依據中國資產評估準則編製

魯商生活服務股份有限公司擬轉讓  
山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權  
所涉及的山東省匯邦達裝飾工程有限公司  
股東全部權益價值  
資產評估報告

中企華評報字(2023)第6592號  
(共一冊，第一冊)

北京中企華資產評估有限責任公司  
二〇二四年一月五日



## 目錄

聲明 .....	I-3
資產評估報告摘要 .....	I-5
資產評估報告正文 .....	I-8
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 .....	I-8
二、評估目的 .....	I-14
三、評估對象和評估範圍 .....	I-15
四、價值類型 .....	I-16
五、評估基準日 .....	I-17
六、評估依據 .....	I-17
七、評估方法 .....	I-22
八、評估程序實施過程和情況 .....	I-25
九、評估假設 .....	I-28
十、評估結論 .....	I-30
十一、特別事項說明 .....	I-33
十二、資產評估報告使用限制說明 .....	I-34
十三、資產評估報告日 .....	I-35

## 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、本資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 三、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和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違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其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。

- 四、評估對象涉及的資產、負債清單及企業經營預測資料由委託人、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、資產評估師已對評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已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。

- 六、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。
- 七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果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。

## 資產評估報告摘要

## 重要提示

本摘要內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況並合理解解和使用評估結論，應認真閱讀資產評估報告正文。

## 魯商生活服務股份有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受貴公司的委託，根據法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對山東省匯邦達裝飾工程有限公司的股東全部權益在評估基準日的市場價值進行了評估。現將資產評估報告摘要如下：

評估目的： 魯商生活服務股份有限公司擬轉讓山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權，為此需對評估基準日該經濟行為所涉及的山東省匯邦達裝飾工程有限公司股東全部權益價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考依據。

評估對象： 山東省匯邦達裝飾工程有限公司的股東全部權益價值。

評估範圍： 山東省匯邦達裝飾工程有限公司的全部資產及負債。

評估基準日，評估範圍內的資產包括流動資產和遞延所得稅資產，總資產賬面價值為3,677.50萬元；負債為流動負債，總負債賬面價值為1,493.43萬元；淨資產賬面價值為2,184.07萬元。

評估基準日： 2023年7月31日

價值類型： 市場價值

評估方法： 資產基礎法、收益法

評估結論： 本資產評估報告選用資產基礎法評估結果作為評估結論，具體評估結論如下：

山東省匯邦達裝飾工程有限公司評估基準日總資產賬面價值為3,677.50萬元，評估價值為3,679.83萬元，增值額為2.33萬元，增值率為0.06%；總負債賬面價值為1,493.43萬元，評估價值為1,493.43萬元，無評估增減值；淨資產賬面價值為2,184.07萬元，評估價值為2,186.40萬元，增值額為2.33萬元，增值率為0.11%。

具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

### 資產基礎法評估結果匯總表

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%
一、流動資產	1	3,677.38	3,679.83	2.45	0.07
二、非流動資產	2	0.12	0.00	-0.12	-100.00
其中：長期股權投資	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投資性房地產	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定資產	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油氣資產	7	0.00	0.00	0.00	0.00
無形資產	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用權	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流動資產	10	0.12	0.00	-0.12	-100.00
<b>資產總計</b>	<b>11</b>	<b>3,677.50</b>	<b>3,679.83</b>	<b>2.33</b>	<b>0.06</b>
三、流動負債	12	1,493.43	1,493.43	0.00	0.00
四、非流動負債	13	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>負債總計</b>	<b>14</b>	<b>1,493.43</b>	<b>1,493.43</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>淨資產</b>	<b>15</b>	<b>2,184.07</b>	<b>2,186.40</b>	<b>2.33</b>	<b>0.11</b>

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限為自評估基準日起一年。

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、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況並正確理解和使用評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

**魯商生活服務股份有限公司擬轉讓  
山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權  
所涉及的山東省匯邦達裝飾工程有限公司  
股東全部權益價值**

**資產評估報告正文**

魯商生活服務股份有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受貴公司的委託，根據法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法、收益法，按照必要的評估程序，對魯商生活服務股份有限公司擬轉讓山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權涉及的山東省匯邦達裝飾工程有限公司的股東全部權益在評估基準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**

本次評估的委託人為魯商生活服務股份有限公司，被評估單位為山東省匯邦達裝飾工程有限公司，資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人為國家法律、法規規定的資產評估報告使用人。

**(一) 委託人簡介**

企業名稱：	魯商生活服務股份有限公司
股票簡稱：	魯商服務
股票代碼：	02376
住所：	山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室
法定代表人：	王忠武
註冊資本：	13,334萬元人民幣

類型：	其他股份有限公司(上市)
統一社會 信用代碼：	913701027806467687
成立日期：	2006年3月24日
營業期限：	2006年3月24日至無固定期限
經營範圍：	許可項目：城市生活垃圾經營性服務；污水處理及其再生利用；旅遊業務；體育場地設施經營(不含高危險性體育運動)；高危險性體育運動(游泳)；住宅室內裝飾裝修；食品經營；食品互聯網銷售；保健食品銷售；酒類經營；道路貨物運輸(不含危險貨物)；餐廚垃圾處理；餐飲服務。(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，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)一般項目：物業管理；人力資源服務(不含職業中介活動、勞務派遣服務)；停車場服務；房地產諮詢；房地產經紀；住房租賃；非居住房地產租賃；商業綜合體管理服務；城市綠化管理；城鄉市容管理；城市公園管理；單位後勤管理服務；公路管理與養護；園林綠化工程施工；市政設施管理；會議及展覽服務；建築物清潔服務；家政服務；健康諮詢服務(不含診療服務)；專業保潔、清洗、消毒服務；通用設備修理；傢俱安裝和維修服務；計算機及辦公設備維修；洗車服務；養老服務；禮儀服務；外賣遞送服務；



信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)；信息技術諮詢服務；再生資源回收(除生產性廢舊金屬)【分支機構經營】；再生資源銷售【分支機構經營】；農村生活垃圾經營性服務；水污染治理；中小學生校外托管服務；商務代理代辦服務；辦公設備租賃服務；銷售代理；花卉綠植租借與代管理；互聯網銷售(除銷售需要許可的商品)；建築材料銷售；輕質建築材料銷售；日用品銷售；日用百貨銷售；新鮮蔬菜零售；新鮮水果零售；食用農產品零售；化妝品零售；鮮肉零售；水產品零售；鮮蛋零售；家用視聽設備銷售；未經加工的堅果、乾果銷售；家用電器零配件銷售；廣告製作；廣告發佈(非廣播電台、電視台、報刊出版單位)；廣告設計、代理。(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) 被評估單位簡介

### 1. 公司簡況

公司名稱：山東省匯邦達裝飾工程有限公司(以下簡稱：「匯邦達公司」)

住所：山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城5號樓4010房間

法定代表人：楊元義

註冊資本：2,000萬元人民幣

類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

統一社會 91370102MAC6LU5B2F  
信用代碼：

成立日期： 2023年1月16日

營業期限： 2023年1月16日至無固定期限

經營範圍： 許可項目：住宅室內裝飾裝修；建築工程施工；建築勞務分包；施工專業作業；建築工程設計；建築工程監理。（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，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準）一般項目：專業設計服務；園林綠化工程施工；城市綠化管理；土石方工程施工；建築物清潔服務；數字視頻監控系統銷售；安全系統監控服務；勞務服務（不含勞務派遣）；房屋拆遷服務；平面設計；廣告設計、代理；廣告製作；市場營銷策劃；金屬材料銷售；金屬結構銷售；玻璃製造；光學玻璃銷售；建築材料銷售；建築裝飾材料銷售；五金產品零售；機械設備租賃；建築工程機械與設備租賃；工程管理服務；傢俱零配件銷售；傢俱銷售；日用品銷售；燈具銷售；日用百貨銷售；針紡織品銷售；工藝美術品及禮儀用品銷售（象牙及其製品除外）。（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. 公司股東及持股比例、股權變更情況

山東省匯邦達裝飾工程有限公司成立於2023年1月16日，成立時註冊資本2,000.00萬元人民幣，由山東省魯商建築設計有限公司出資設立，出資方式為貨幣出資。山東省匯邦達裝飾工程有限公司成立時股權結構如下：

股東名稱	認繳 出資額 (人民幣 萬元)	認繳 出資比例	實繳 出資額 (人民幣 萬元)	實繳 出資比例
山東省魯商建築設計 有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%
合計	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

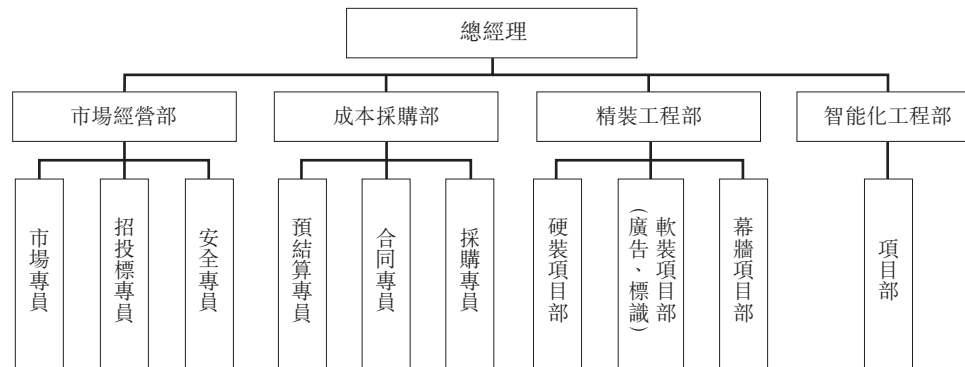
2023年7月5日，根據股東決定和《股權轉讓協議》，股東山東省魯商建築設計有限公司將其持有的股權全部轉讓給魯商生活服務股份有限公司，轉讓價格按照截至2023年2月28日的審定後的淨資產賬面價值確定。變更後的股權結構如下：

股東名稱	認繳 出資額 (人民幣 萬元)	認繳 出資比例	實繳 出資額 (人民幣 萬元)	實繳 出資比例
魯商生活服務股份 有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%
合計	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

截至評估基準日，被評估單位的股權結構和股東實際出資情況未發生變化。

### 3. 公司產權和經營管理結構

截至評估基準日，山東省匯邦達裝飾工程有限公司的組織架構圖如下：



### 4. 企業評估基準日的資產、財務和經營狀況

被評估單位評估基準日的財務狀況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2023年7月31日
資產總計	3,677.50
負債總計	1,493.43
所有者權益	2,184.07

被評估單位評估基準日的經營狀況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2023年1-7月
營業收入	2,386.74
利潤總額	193.90
淨利潤	184.08

被評估單位評估基準日的會計報表已經大華會計師事務所(特殊普通合夥)山東分所審計，並發表了無保留意見。

#### 5. 企業的資質證書情況

被評估單位已取得證書編號為：(魯)JZ安許證字[2023]011461的《安全生產許可證》，有效期為2023年7月12日至2026年7月11日；證書編號為：D237912869的《建築業企業資質證書》，資質類別及等級為：建築裝修裝飾工程專業承包一級、電子與智能化工程專業承包二級，有效期為至2027年1月6日。

#### 6. 委託人與被評估單位之間的關係

山東省匯邦達裝飾工程有限公司為魯商生活服務股份有限公司的全資子公司。

魯商生活服務股份有限公司擬轉讓山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權。

### (三) 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本資產評估報告僅供委託人和國家法律、法規規定的資產評估報告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

## 二、評估目的

魯商生活服務股份有限公司擬轉讓山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權，為此需對評估基準日該經濟行為所涉及的山東省匯邦達裝飾工程有限公司股東全部權益價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考依據。

魯商生活服務股份有限公司就此事項，於2023年11月20日下發了《總經理辦公會會議紀要》(〔2023〕19-1號)。

### 三、評估對象和評估範圍

#### (一) 評估對象

評估對象是山東省匯邦達裝飾工程有限公司的股東全部權益價值。

#### (二) 評估範圍

評估範圍是山東省匯邦達裝飾工程有限公司的全部資產及負債。評估基準日，評估範圍內的資產包括流動資產和遞延所得稅資產，總資產賬面價值為3,677.50萬元；負債為流動負債，總負債賬面價值為1,493.43萬元；淨資產賬面價值為2,184.07萬元。

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。評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經大華會計師事務所(特殊普通合夥)山東分所審計，並發表了無保留意見。

#### (三) 評估範圍內主要資產的情況如下：

企業申報的納入評估範圍的主要資產為流動資產和遞延所得稅資產，其中，流動資產具體包括：貨幣資金、應收票據、應收賬款、其他應收款、合同資產。主要資產的類型及特點如下：

1. 納入評估範圍的貨幣資金為銀行存款，核算內容為在齊魯銀行股份有限公司濟南柳行支行、山東省商業集團財務有限公司的人民幣存款。
2. 應收票據核算內容為被評估單位因提供工程服務收到的商業匯票，具體為商業承兌匯票。
3. 應收賬款核算內容為被評估單位應收的工程款。
4. 其他應收款核算內容為應收的往來款、保證金等。

5. 合同資產核算內容為被評估單位因提供工程服務等經營活動應收取的工程款項。
6. 遞延所得稅資產核算內容為被評估單位計提的壞賬準備產生的時間性差異對企業所得稅的影響值。

#### (四) 企業申報的無形資產情況

企業申報的納入評估範圍的資產不包括無形資產。

#### (五) 企業申報的其他表外資產情況

企業申報的資產均為表內資產。

#### (六) 引用其他機構報告結論涉及的相關資產

本評估報告不存在引用其他機構報告的情況。

### 四、價值類型

#### (一) 價值類型及其定義

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估對象的價值類型為市場價值。

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。

#### (二) 價值類型選擇的理由

本次評估為魯商生活服務股份有限公司擬轉讓山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權事宜提供價值參考依據。資產評估報告使用各方要求評估結果公允、公正，並且資產評估報告使用各方會在各自理性行事且未受任何強迫的情況下使用本報告評估結論。結合資產評估目的、評估時所依據的市場條件以及評估結論的適用範圍，確定本次評估選用市場價值類型。

## 五、評估基準日

本報告的評估基準日為：2023年7月31日。

評估基準日由委託人確定。確定評估基準日主要考慮經濟行為的實現、會計期末因素。資產評估是對某一時點的資產提供價值參考，選擇會計期末作為評估基準日，能夠全面反映評估對象資產的整體情況；同時本著有利於保證評估結果有效地服務於評估目的，準確劃定評估範圍，準確高效地清查核實資產，合理選取評估作價依據的原則，選擇距相關經濟行為計劃實現日較接近的日期作為評估基準日。

## 六、評估依據

### （一）經濟行為依據

魯商生活服務股份有限公司於2023年11月20日下發的《總經理辦公會會議紀要》（〔2023〕19-1號）。

### （二）法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》（2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過）；
2. 《中華人民共和國公司法》（2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議第四次修正）；
3. 《中華人民共和國民法典》（2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過）；
4. 《資產評估行業財政監督管理辦法》（財政部令第86號發佈，財政部令第97號修改）；
5. 《中華人民共和國企業所得稅法》（2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂）；



6. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2019年4月23日中華人民共和國國務院令 第714號修訂)；
7. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
8. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令 378號，國務院令 第588號、第709號修訂)；
9. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會、財政部令 第32號)；
10. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令 第91號，2020年11月29日國務院令 第732號修訂)；
11. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令 第12號)；
12. 《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)；
13. 《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)；
14. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013] 64號)；

15. 《企業會計準則—基本準則》(財政部令第33號)、《財政部關於修改〈企業會計準則—基本準則〉的決定》(財政部令第76號)；
16. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第538號發佈、第666、691號修訂)；
17. 《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、第65號修訂)；
18. 《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)；
19. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
20. 《關於進一步規範銀行函證及回函工作的通知》(財會[2020]12號)；
21. 有關其他法律、法規、通知文件等。

### (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—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36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. 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
9. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；
10. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
11. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
12. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
13. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
14. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)。

**(四) 取價依據**

1. 被評估單位提供的以前年度的財務報表、審計報告；
2. 被評估單位提供的主要產品目前及未來年度市場預測資料；
3. 被評估單位與相關單位簽訂的業務合同；
4. Wind資訊金融終端；
5. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料。

**(五) 其他參考依據**

1. 《資產評估專家指引第8號—資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
2. 《資產評估專家指引第12號—收益法評估企業價值中折現率的測算》(中評協[2020]38號)；
3. 被評估單位提供的資產清單和評估申報表；
4. 大華會計師事務所(特殊普通合夥)山東分所出具的審計報告；
5. 北京中企華資產評估有限責任公司信息庫。

## 七、評估方法

本次評估選用的評估方法為：資產基礎法、收益法。

### (一) 評估方法選擇理由

選用資產基礎法的理由：截至評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經審計。被評估單位的每項資產和負債都可以被識別，可識別的各項資產和負債都可以採用適當的評估方法進行單獨評估，具備採用資產基礎法評估的條件。

選用收益法的理由：被評估單位具備持續經營的基礎和條件，會計核算規範，管理清晰，業務來源主要為被評估單位所屬集團內部關聯單位，較穩定，管理層對公司目前經營情況及未來年度公司發展情況可提供經營規劃，未來的預期收益及經營風險能夠預測，具備採用收益法評估的條件。

不採用市場法的理由：採用市場法的前提條件是存在一個活躍的公開市場，且市場數據比較充分，在公開市場上有可比的交易案例。被評估單位屬非上市公司且成立時間較短，同一行業的上市公司業務結構、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處的經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與被評估企業相差較大，不具有可比性，且評估基準日附近中國同一行業的可比企業的買賣、併購案例較少，相關可靠的可比交易案例的經營和財務數據很難取得，無法計算適當的價值比率，故本次評估不採用市場法。

## (二) 評估方法簡介

### 1. 收益法

收益法，是指將評估對象的預期收益資本化或者折現，以確定其價值的各種評估方法的總稱。本次採用收益法中的現金流量折現法對企業整體價值評估來間接獲得股東全部權益價值。企業價值由正常經營活動中產生的經營性資產價值和與正常經營活動無關的非經營性資產價值構成。計算模型如下：

$$\text{股東全部權益價值} = \text{企業整體價值} - \text{付息債務價值}$$

### 2. 資產基礎法

資產基礎法，是指以被評估單位或經營體評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及表外可識別的各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。主要資產評估方法介紹如下：

#### (1) 流動資產

- 1 貨幣資金，全部為銀行存款，通過核實銀行對賬單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。
- 2 應收票據，通過查閱被評估單位的應收票據備查簿，核實應收票據的種類、號數和出票日、票面金額、交易合同號和付款人、承兌人、背書人的姓名或單位名稱、到期日等資料。對無確切依據證明無法收回的應收票據，以核實後的賬面價值確認評估值，同時將評估基準日計提的應收票據壞賬準備評估為零。

- 3 應收賬款、其他應收款，通過向被評估單位調查了解應收款項形成的原因、應收單位的資信情況、歷史年度應收款項的回收情況等，查看相應的憑證、工程進度結算資料等，對應收款項進行核實。對無確切依據證明無法收回的應收款項，以核實後的賬面價值確認評估值，同時將評估基準日計提的壞賬準備評估為零。
- 4 合同資產，通過向被評估單位調查了解產品銷售信用政策、客戶構成及資信情況、歷史年度合同資產的回收情況等，按照重要性原則，對大額或賬齡較長等情形的合同資產進行函證，並對相應的合同進行抽查，對合同資產進行核實。對無確切依據證明無法收回的合同資產，以核實後的賬面價值確認評估值，同時將評估基準日計提的壞賬準備評估為零。

## (2) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產核算內容為被評估單位計提的壞賬準備產生的時間性差異對企業所得稅的影響值。評估人員結合相關往來科目壞賬準備以及評估基準日被評估單位適用的所得稅率，核實遞延所得稅資產的計算過程。本次評估按評估確認的應收票據、應收款項、合同資產的評估風險損失與企業適用的所得稅率確定評估值。由於本次評估將評估基準日應收票據、應收款項、合同資產計提的壞賬準備評估為零，因此對計提壞賬準備產生的遞延所得稅資產評估為零。

### (3) 負債

被評估單位的負債包括應付賬款、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款和其他流動負債。評估人員首先核對了明細賬與總賬的一致性，並對明細項進行了核查，同時，抽查了款項的相關記賬憑證等資料，根據憑證抽查的情況，確認其債務賬面金額是否屬實，以核實後的賬面值確定評估值。

## 八、評估程序實施過程和情況

評估人員於2023年10月23日至2024年1月5日對評估對象涉及的資產和負債實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

### (一) 接受委託

2023年10月23日，我公司與委託人就評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，以及各方的權利、義務等達成一致，並與委託人協商擬定了相應的評估計劃。

### (二) 前期準備

接受委託後，項目組根據評估目的、評估對象特點以及時間計劃，擬定了具體的評估工作方案，組建評估團隊。同時，根據項目的實際需要擬定評估所需資料清單及申報表格。

### (三) 現場調查

評估人員於2023年10月25日至2023年11月3日對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的經營管理狀況等進行了必要的盡職調查。



## 1. 資產核實

### (1) 指導被評估單位填表和準備應向評估機構提供的資料

評估人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料等。

### (2) 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時反饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

### (3) 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

### (4) 補充、修改和完善資產評估明細表

評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

## 2. 盡職調查

評估人員為了充分了解被評估單位的經營管理狀況及其面臨的風險，進行了必要的調查。調查的主要內容如下：

- (1) 被評估單位的歷史沿革、主要股東及持股比例、必要的產權和經營管理結構；
- (2) 被評估單位的資產、財務、生產經營管理狀況；
- (3) 被評估單位的經營計劃、發展規劃和財務預測信息；
- (4) 評估對象、被評估單位以往的評估及交易情況；
- (5) 影響被評估單位生產經營的宏觀、區域經濟因素；
- (6) 被評估單位所在行業的發展狀況與前景；
- (7) 其他相關信息資料。

### (四) 資料收集

評估人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託方等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

### (五) 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

## （六）內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。完成內部審核後，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通。完成上述資產評估程序後，出具並提交正式資產評估報告。

## 九、評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

- （一）假設所有評估標的已經處在交易過程中，評估專業人員根據被評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；
- （二）假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，交易行為都是自願的、理智的，都能對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷；
- （三）假設被評估資產按照目前的用途和使用方式等持續使用；
- （四）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；
- （五）針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；
- （六）假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
- （七）假設評估基準日後被評估單位的管理層是負責的、穩定的，且有能力擔當其職務；

- (八) 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規；
- (九) 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響；
- (十) 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面保持一致；
- (十一) 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
- (十二) 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出；
- (十三) 假設被評估單位持有資質證書(《安全生產許可證》，有效期為2023年7月12日至2026年7月11日；《建築業企業資質證書》，資質類別及等級為：建築裝修裝飾工程專業承包一級、電子與智能化工程專業承包二級，有效期為至2027年1月6日)到期之後，可繼續獲得相關行業資質；
- (十四) 截至評估基準日，匯邦達公司無償使用山東省魯商建築設計有限公司的辦公場地、辦公桌椅進行經營，評估基準日後，假設匯邦達公司租賃山東省魯商建築設計有限公司的辦公場地、辦公桌椅經營，租賃面積按照實際使用的面積進行計算，租金按照市場平均水平並考慮一定增長率進行預測。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽名資產評估師及本評估機構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) 收益法評估結果

山東省匯邦達裝飾工程有限公司評估基準日總資產賬面價值為3,677.50萬元；總負債賬面價值為1,493.43萬元；淨資產賬面價值為2,184.07萬元。

收益法評估後的股東全部權益價值為2,213.79萬元，增值額為29.72萬元，增值率為1.36%。

### (二) 資產基礎法評估結果

山東省匯邦達裝飾工程有限公司評估基準日總資產賬面價值為3,677.50萬元，評估價值為3,679.83萬元，增值額為2.33萬元，增值率為0.06%；總負債賬面價值為1,493.43萬元，評估價值為1,493.43萬元，無評估增減值；淨資產賬面價值為2,184.07萬元，資產基礎法評估價值為2,186.40萬元，增值額為2.33萬元，增值率為0.11%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表

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%
一、流動資產	3,677.38	3,679.83	2.45	0.07
其中：貨幣資金	257.66	257.66	0.00	0.00
交易性金融資產	0.00	0.00	0.00	
衍生金融資產	0.00	0.00	0.00	
應收票據	309.67	309.98	0.31	0.10
應收賬款	521.45	522.27	0.82	0.16
應收款項融資	0.00	0.00	0.00	
預付款項	0.00	0.00	0.00	
其他應收款	1,859.78	1,859.93	0.15	0.01
存貨	0.00	0.00	0.00	
合同資產	728.82	729.98	1.16	0.16
持有待售資產	0.00	0.00	0.00	
一年內到期的 非流動資產	0.00	0.00	0.00	
其他流動資產	0.00	0.00	0.00	
二、非流動資產	0.12	0.00	-0.12	-100.00
其中：長期股權投資	0.00	0.00	0.00	0.00
投資性房地產	0.00	0.00	0.00	0.00
固定資產	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
油氣資產	0.00	0.00	0.00	0.00
無形資產	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用權	0.00	0.00	0.00	0.00
遞延所得稅資產	0.12	0.00	-0.12	-100.00
其他非流動資產	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>資產總計</b>	<b>3,677.50</b>	<b>3,679.83</b>	<b>2.33</b>	<b>0.06</b>
三、流動負債	1,493.43	1,493.43	0.00	0.00
四、非流動負債	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>負債總計</b>	<b>1,493.43</b>	<b>1,493.43</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>淨資產</b>	<b>2,184.07</b>	<b>2,186.40</b>	<b>2.33</b>	<b>0.11</b>

山東省匯邦達裝飾工程有限公司評估基準日總資產賬面價值為3,677.50萬元，評估價值為3,679.83萬元，增值額為2.33萬元，增值率為0.06%；總負債賬面價值為1,493.43萬元，評估價值為1,493.43萬元，無評估增減值；淨資產賬面價值為2,184.07萬元，資產基礎法評估價值為2,186.40萬元，增值額為2.33萬元，增值率為0.11%。資產賬面價值與評估結論存在差異原因如下：

#### 一、 應收票據、應收賬款、其他應收款及合同資產

本次評估對無確切依據證明無法收回的應收票據、應收賬款、其他應收款及合同資產，以核實後的賬面價值確認評估值，同時將評估基準日計提的壞賬準備評估為零所致。

#### 二、 遞延所得稅資產

評估減值是因為對於計提壞賬準備產生的遞延所得稅資產，因本次評估將評估基準日各應收款計提的壞賬準備評估為零，因此對計提壞賬準備產生的遞延所得稅資產評估為零。

### (三) 評估結論

收益法評估後的股東全部權益價值為2,213.79萬元，資產基礎法評估後的股東全部權益價值為2,186.40萬元，兩者相差27.39萬元，差異率為1.25%。

資產基礎法是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路，是從資產的再取得途徑考慮的；收益法指通過被評估企業預期收益折現以確定評估對象價值的評估思路，是從企業的未來獲利能力角度考慮的。

本次評估結論採用資產基礎法評估結果，具體原因如下：

被評估單位主營業務為裝飾裝修工程施工，收入主要來源於其所屬山東省商業集團的內部關聯單位(如青島魯商置地發展有限公司、青島綠富房地產開發有限公司、淄博魯商置業有限公司等)，項目取得、項目收入及利潤均具有一定的集團內部企業優勢，盈利情況受集團統籌影響較大；其次，匯邦達成立年限較短，毛利水平受訂單情況影響大，部分收入、費用仍依賴匯邦達原母公司山東省魯商建築設計有限公司，本次評估雖對應歸屬匯邦達公司的收入和應由其承擔的費用進行了分析預測，但難免會增加未來收益預測的不確定性；綜上，收益法結果不能很好的體現企業整體價值，因此本次評估不宜採用收益法評估結果。資產基礎法從資產的再取得途徑出發，反映了評估基準日被評估單位各項資產的重置價值，因此資產基礎法評估結果更能反映被評估單位股東全部權益的市場價值。

根據上述分析，本資產評估報告評估結論採用資產基礎法評估結果，即：山東省匯邦達裝飾工程有限公司的股東全部權益價值評估結果為2,186.40萬元。

本資產評估報告沒有考慮流動性對評估對象價值的影響。

## 十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和專業能力所能評定估算的有關事項：

- (一) 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。
- (二) 本次評估利用了大華會計師事務所(特殊普通合夥)山東分所於2024年1月5日出具的大華審字[2023]190479號審計報告。根據《資產評估執業準則—企業價值》第12條規定：資產評估專業人員根據所採用的評估方法



對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

- (三) 根據《資產評估法》和《資產評估對象法律權屬指導意見》，委託人和相關當事人委託資產評估業務，應當對其提供的權屬證明、財務會計信息和其他資料的真實性、完整性和合法性負責。執行資產評估業務的目的是對資產評估對象價值進行估算並發表專業意見，對資產評估對象法律權屬確認或者發表意見超出資產評估專業人員的執業範圍。資產評估專業人員不對資產評估對象的法律權屬提供保證。
- (四) 匯邦達公司經營佔用電子設備歸屬於山東省魯商建築設計有限公司，由於上述電子設備評估基準日後一直由被評估單位使用，故本次評估預測期按照2023年7月的賬面淨值確認資本性支出，並根據實際啟用日期和預計經濟壽命年限進行更新。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

## 十二、資產評估報告使用限制說明

### (一) 資產評估報告使用範圍

1. 資產評估報告的使用人為：委託人和國家法律、行政法規規定的資產評估報告使用人。
2. 資產評估報告所揭示的評估結論僅對本項目對應的經濟行為有效。
3. 資產評估報告的評估結論使用有效期為自評估基準日起一年。委託人或者其他資產評估報告使用人應當在載明的評估結論使用有效期內使用資產評估報告。

4. 未經委託人書面許可，資產評估機構及其資產評估專業人員不得將資產評估報告的內容向第三方提供或者公開，法律、行政法規另有規定的除外。
  5. 未徵得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。
- (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。
- (五) 資產評估報告是指資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則要求，根據委託履行必要的評估程序後，由資產評估機構對評估對象在評估基準日特定目的下的價值出具的專業報告。本報告經承辦該評估業務的資產評估師簽名並加蓋評估機構公章，經國有資產監督管理機構或所出資企業備案後方可正式使用。

### 十三、資產評估報告日

本資產評估報告日為2024年1月5日。

資產評估師：李青琳

資產評估師：於曉超

北京中企華資產評估有限責任公司

二〇二四年一月五日

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本公司之資料。董事對此共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，亦無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實，致使其中所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 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證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(a)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權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

姓名	相聯法團名稱	權益性質	擁有權益	
			的股份數目	持股概約百分比
王忠武先生	魯商福瑞達	實益擁有人	100,000 <sup>(1)</sup>	0.0099%
李璐女士	魯商福瑞達	實益擁有人	200,000 <sup>(2)</sup>	0.0197%
王洪濤先生	魯商福瑞達	實益擁有人	78,000 <sup>(3)</sup>	0.0077%
張向乾先生	魯商福瑞達	實益擁有人	26,667 <sup>(5)</sup>	0.0026%

附註：

- (1) 王忠武先生於100,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。
- (2) 李璐女士於200,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。
- (3) 王洪濤先生於78,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。
- (4) 張向乾先生於26,667股魯商福瑞達股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事、監事及本公司最高行政人員概無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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條，記錄於該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(董事、監事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(i) 於股份的好倉

姓名／名稱	權益性質	股份類別	擁有權益的股份數目 <sup>(1)</sup>	相關股份類別持股概約百分比 <sup>(2)</sup>	股份總數持股概約百分比 <sup>(3)</sup>
魯商福瑞達	實益擁有人	內資股	95,100,000 (L)	95.10%	71.32%
山東商業 <sup>(4)</sup>	受控制法團權益	內資股	100,000,000 (L)	100.00%	75.00%
北京城建集團 有限責任公司	受控制法團 權益	H股	6,495,000 (L)	19.48%	4.87%
北京城建房地產 開發有限公司	實益擁有人	H股	6,495,000 (L)	19.48%	4.87%
華寶信託有限 責任公司	受託人	H股	6,495,000 (L)	19.48%	4.87%
中國國際經貿 有限公司	不適用 <sup>(5)</sup>	H股	4,680,000 (L)	14.04%	3.51%

姓名／名稱	權益性質	股份類別	擁有權益 的股份數目 <sup>(1)</sup>	相關股份 類別持股 概約百分比 <sup>(2)</sup>	股份總數 持股概約 百分比 <sup>(3)</sup>
路敦科 <sup>(6)</sup>	受控制法團 權益	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%
汶上縣科進建安勞務 有限責任公司 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%
范欽元 <sup>(7)</sup>	受控制法團 權益	H股	3,025,000 (L)	9.07%	2.27%
南通辰運建築勞務 有限公司 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	H股	3,025,000 (L)	9.07%	2.27%
山東天齊創業投資 有限公司 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	H股	2,254,500 (L)	6.76%	1.69%

附註：

- (1) 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
- (2) 以本公司於最後實際可行日期已發行內資股100,000,000股或H股33,340,000股為基準計算。
- (3) 以於最後實際可行日期已發行的總股份數目133,340,000股為基準計算。

- (4) 魯商福瑞達由山東商業擁有51.62%及由魯商集團有限公司(一間由山東商業擁有68.15%的公司)擁有1.69%。根據證券及期貨條例，山東商業被視為於魯商福瑞達持有的股份中擁有權益。綠色發展持有4,900,000股股份，佔已發行股份總數的3.67%。於最後實際可行日期，綠色發展由買方(即山東省城鄉發展集團有限公司)全資擁有，而山東省城鄉發展集團有限公司由山東商業全資擁有。根據證券及期貨條例，山東商業被視為於綠色發展持有的股份中擁有權益。
- (5) 根據中國國際經貿有限公司於2022年7月11日(載述的有關事件的日期為上市日期)呈交的股份權益申報表。
- (6) 汶上縣科進建安勞務有限責任公司為一間由路敦科實益全資擁有的公司。
- (7) 南通辰運建築勞務有限公司為一間由范欽元實益全資擁有的公司。
- (8) 非執行董事李璐女士現時擔任買方的副總經理。
- (9) 非執行董事李涵女士現時擔任山東商業財務管理部部長助理。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份(包括任何與此類股本有關的購股權權益)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及聯交所披露的權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 受僱於主要股東

於最後實際可行日期，(i)王忠武先生及李璐女士分別為買方(即山東省城鄉發展集團有限公司)的董事及高級經理；及(ii)李涵女士為山東商業財務部部長助理，而買方及山東商業均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3分部的條文須向本公司披露的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及監事亦為本公司任何主要股東的僱員或董事。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、監事、本公司控股股東或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)的業務中擁有權益，或任何有關人士與本集團存在或可能存在任何其他根據上市規則須予披露之利益衝突。

#### 5. 董事及監事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事及監事於自2022年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司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。

#### 6. 董事及監事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，董事及監事概無於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續且對本集團任何成員公司的業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

#### 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事已確認，自2022年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

#### 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何其他成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。



## 9. 董事及監事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團訂有或擬訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須作出補償(法定補償除外)的服務合約。

## 10. 專家及同意

以下為提供本通函所載建議的專家的資格：

名稱	資格
元庫證券有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
北京中企華資產評估 有限責任公司	合資格資產評估師

獨立估值師及獨立財務顧問各自已就刊發本通函發出同意書，同意以其所載形式及涵義在本通函收錄其意見、推薦建議、意見函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立估值師及獨立財務顧問各自在本集團任何成員公司的股本中概無實益權益，亦無任何權利(無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任何證券，亦無在自本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期(即2022年12月31日)以來本集團任何成員公司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。

## 11. 備覽文件

下列文件的副本將自本通函日期起14天內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lushangfuwu.com)發佈：

- (a) 董事會函件，全文載於本通函第7至21頁；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函第IFA-1至IFA-22頁；
- (d) 本附錄「10.專家及同意」一段所述的書面同意書；及
- (e) 股權轉讓協議。

## 12. 其他事項

- (a) 本公司之聯席公司秘書為楊振先生及黃偉超先生。
- (b) 本公司的註冊辦事處及中國總部位於中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (d) 本公司於香港之H股股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

# 股東特別大會通告



Lushang Life Services Co., Ltd.

魯商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：2376)

## 股東特別大會通告

茲通告魯商生活服務股份有限公司(「本公司」)謹訂於2024年4月19日(星期五)上午九時正於中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城5號樓38層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案(除另有註明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年3月22日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義)：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認山東省城鄉發展集團有限公司(作為買方)與本公司(作為賣方)訂立日期為2024年2月27日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，內容有關建議出售山東省匯邦達裝飾工程有限公司(「目標公司」)100%股權(「出售事項」)(註有「A」字樣之股權轉讓協議副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)(或彼等授權的任何人士)代表本公司編製、簽署、簽立及交付所有相關其他文件、文據及協議，及於相關董事(或彼等授權的任何人士)認為必要、適

## 股東特別大會通告

當、適宜或權宜之情況下採取任何及所有步驟及作出所有相關其他或進一步行動及事宜，以落實股權轉讓協議、出售事項及據此擬進行的交易及／或使其生效，並同意董事(或彼等授權的任何人士)認為符合本公司利益之與之相關所有相關變動、修改、修訂或事項之豁免。」

承董事會命  
魯商生活服務股份有限公司  
董事長兼執行董事  
王忠武先生

香港，2024年3月22日

中國註冊辦事處及總部  
中國山東省  
濟南市歷下區經十路9777號  
魯商國奧城2號樓202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

附註：

1. 擬親自出席大會的個人股東，應出示本人的身份證或其他能夠表明其身份的有效證件或證明及股票賬戶卡。個人股東的受委代表應出示本人的有效身份證件及代表委任表格。法人股東應由其法定代表人或法定代表人委任的受委代表出席大會。擬出席大會的法定代表人應出示本人身份證或能證明其具有法定代表人資格的其他有效證明文件。倘獲委任出席大會，受委代表應出示本人身份證及法人股東的法定代表人正式簽署的授權文據。
2. 隨函附奉股東特別大會或任何續會上適用之代表委任表格。委任受委代表之文據須由委派人或其正式書面授權人簽署，或倘委派人為公司，則必須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人、授權人或其他獲授權人士簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或多名受委代表出席，並根據本公司之組織章程細則之條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。如委任一名以上受委代表，委任書須列明各受委代表所代表之股份數目及類別。
4. 代表委任表格必須按其上印列之指示填妥及簽署，連同簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之授權書或授權文件文本，須盡快且無論如何不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小時交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)或本公司註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(就內資股股東而言)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 股東特別大會通告

5. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年4月16日(星期二)至2024年4月19日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2024年4月15日(星期一)下午四時三十分(香港時間)前遞交至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)，或本公司之註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(就內資股股東而言)，以辦理登記手續。
6. 倘屬股份聯名持有人，則該等持有人中任何一名均可就該等股份於股東特別大會上投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅接納在本公司股東名冊內就該等股份名列首位的聯名持有人所作的投票。
7. 根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上所有決議案均將以投票方式進行。投票結果將於股東特別大會結束後刊登於本公司網站([www.lushangfuwu.com](http://www.lushangfuwu.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。
8. 出席股東特別大會的股東的交通及食宿費用自理。
9. 本通告的中文譯本僅作參考。如有任何不一致之處，概以英文版本為準。

於本通告日期，本公司董事會包括董事長兼執行董事王忠武先生、執行董事邵萌先生；非執行董事李璐女士、羅擘女士及李涵女士；以及獨立非執行董事梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生。