

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) 有關增資

及

視作出售

一間附屬公司之權益之

須予披露及關連交易

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6至19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2025年6月27日(星期五)上午十時三十分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)及本公司網站(www.lushangfuwu.com)。

不論閣下是否擬出席股東特別大會(或其任何續會)，務請盡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。

2025年5月30日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「核數師」	指	本公司申報核數師信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)；
「董事會」	指	董事會；
「注資金額」	指	增資的總金額，即人民幣36,320,000.00元；
「增資」	指	投資方根據增資協議向目標公司作出總金額為人民幣36,320,000.00元的建議增資；
「增資協議」	指	日期為2025年3月21日的增資協議，由本公司、投資方與目標公司訂立，內容有關增資；
「本公司」	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	根據增資協議完成增資；
「先決條件」	指	完成的先決條件，有關詳情載於本通函「先決條件」一段；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「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；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的2025年第一次股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准增資協議、增資及其項下擬進行的交易；
「綠色發展」	指	山東省城鄉綠色產業發展投資有限公司，為山東城鄉的全資附屬公司，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；
「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，成立目的為就增資協議、增資及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；
「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，為本公司委任的獨立財務顧問，以就增資協議、增資及其項下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	於將在股東特別大會提呈的增資協議、增資及其項下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(投資方及其聯繫人除外)；

釋 義

「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(定義見上市規則)且與彼等並無關連(定義見上市規則)的個人或公司；
「獨立估值師」	指	山東新天地土地房地產資產評估有限公司，為一名獨立第三方；
「投資方」	指	山東省城發建設管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為山東城鄉的全資附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	2025年5月29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；
「最後完成日期」	指	增資協議日期後90日期間的最後一日(或增資協議的訂約方可能書面協定的較後日期)；
「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；

釋 義

「變更登記」	指	增資的相關程序，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；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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／或有權行使其控制權，佔本公司全部已發行股本約75.00%；
「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；
「山東城鄉」	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；
「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	山東藍岸園林工程有限公司，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；

釋 義

「估值」	指	獨立估值師評估目標公司100%股權於估值基準日期的資產淨值評估；
「估值基準日期」	指	2024年8月31日，即目標公司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日期為2024年11月13日的估值報告；
「工作日」	指	持牌銀行於中國開門辦理一般銀行業務的日子；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0.93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)

寧道舉先生

邵萌先生

非執行董事

羅曄女士

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) 有關增資

及

視作出售

一間附屬公司之權益之

須予披露及關連交易

及

(II) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2025年3月21日的公告，內容有關(其中包括)增資協議及增資。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)增資協議、增資及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就增資致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就增資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，以考慮及酌情批准增資協議、增資及其項下擬進行的交易。

增資

於2025年3月21日(聯交所交易時段後)，本公司與投資方及目標公司訂立增資協議，據此，投資方有條件同意以註冊資本及資本儲備形式向目標公司注入人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)的資本，當中，人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為目標公司的註冊股本及資本儲備。

增資協議

增資協議的主要條款及條件載列如下：

日期

2025年3月21日(聯交所交易時段後)

增資協議的訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 投資方；及
- (3) 目標公司。

標的事項

根據增資協議，投資方有條件同意以註冊資本及資本儲備形式向目標公司注入人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)的資本，當中，人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為目標公司的註冊股本及資本儲備。

於完成後，目標公司的註冊資本將由人民幣20,000,000.00元增加至人民幣40,820,000.00元，而投資方及本公司將分別擁有目標公司經擴大權益的51%及49%，且目標公司於增資後將不再為本公司的附屬公司，因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的賬目。目標公司將作為本公司的聯營公司入賬。

注資金額及支付條款

投資方須於先決條件獲達成後十(10)個工作日內透過向目標公司注入現金的方式支付注資金額人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)。

注資金額的基準及目標公司的估值

注資金額乃由增資協議的訂約方經公平磋商後釐定，並參考：

- (i) 於獨立估值師出具的估值報告中目標公司於估值基準日期的經評估資產淨值約人民幣34,887,800.00元(相當於約37,513,763.00港元)；及
- (ii) 本集團將從增資中獲得的裨益，如下文「進行增資的理由及裨益」一節所述。

為評估代價的公平性及合理性，獨立估值師已獲委聘，以對目標公司的股權進行估值。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並不知悉獨立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之間存在任何關係或利益。除就目標公司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。

董事會函件

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目標公司權益進行估值。

根據獨立估值師進行的估值，經考慮以下原因，目標公司於估值基準日期的經評估資產淨值約人民幣34,887,800.00元(相當於約37,513,763.00港元)乃採用資產基礎法(被視為對目標公司進行估值的最合適方法)得出：

- (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，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。目標公司主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護，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綠化項目上的協調的影響。最後，全球經濟仍在全球貿易及政治緊張局勢中掙扎。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。

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，而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)獨立估值師在其得出上述評估價值結果前已審閱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，但不包括因彼於增資協議、增資及其項下擬進行的交易擁有重大權益而於董事會會議上就批准增資的決議案放棄投票的王忠武先生)認為，估值結果反映目標公司股權的價值屬公平合理，而基於估值結果釐定的注資金額屬公平合理，按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

增資協議項下擬進行的交易須待(其中包括)以下條件於簽立增資協議後獲達成或豁免(視情況而定)後方告完成：

- A. 本公司、投資方及目標公司已分別作出有效決定，以批准簽立及履行增資協議、增資及其項下擬進行的交易，並取得相關國有資產監督管理部門或其授權機構的授權文件；
- B. 本公司、投資方及目標公司已分別簽立及交付與增資有關的所有文件，包括但不限於增資協議、目標公司的經修訂組織章程細則及其各自股東的決議案；
- C. 本公司或任何第三方有關增資的優先購買權及購買權等權利已獲正式書面豁免；
- D. 並無法院或相關政府機關的法律、法規、判決、裁定、命令或禁令將限制、禁止或廢除增資的情況；
- E. 已取得投資方簽立及履行增資協議、增資及其項下擬進行交易的必要內部及外部批准，包括但不限於山東商業、相關國有資產監督管理部門或其授權實體的批准；
- F. 已於將召開的股東特別大會上取得獨立股東有關增資協議、增資及其項下擬進行交易的批准；及
- G. 已取得聯交所有關增資協議項下擬進行交易的所有必要批准。

董事會函件

上文所述的先決條件不能被豁免，倘任何先決條件未能於最後完成日期或之前獲達成(惟增資協議的訂約方可透過書面方式協定延長)，增資協議將告終止及結束，其後雙方毋須根據增資協議向對方承擔任何義務及責任，惟非違約方就終止前的任何違約行為所享有的權利及補救則除外。

於最後實際可行日期，除上文分段(F)所載的先決條件外，所有其他先決條件均已獲達成。

完成

完成將於完成日期落實，有關日期將為先決條件獲達成後十(10)個工作日內。

變更登記

於完成日期後十(10)個工作日內，投資方將有權要求目標公司完成及履行所有變更登記。

過渡期間的安排

於全數支付注資金額及投資方列入目標公司的股東名冊後，目標公司的任何利益連同目標公司於變更登記完成前的任何未分派利潤將由本公司及投資方根據彼等於完成後各自於目標公司的持股量按比例享有。

有關本公司及本集團的資料

本公司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

有關投資方的資料

投資方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及建設。其為山東城鄉的直接全資附屬公司，而山東城鄉為一家於中國成立的投資控股有限公司及山東商業(為控股股東，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%)的直接全資附屬公司。於上述擬持有的內資股中，山東城鄉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直接全資附屬公司，於2008年12月11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。

其主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護。

目標公司的財務資料

目標公司於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及2024年1月1日及2024年8月31日期間根據中國企業會計準則編製的經審核綜合財務資料如下：

	截至 2024年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣元)	截至 2024年 8月31日 止期間 (經審核) (人民幣元)	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣元)	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣元)
收入	56,578,788.19	40,802,445.36	57,804,955.61	78,622,653.91
除稅前利潤／(虧損)	1,383,770.95	380,984.15	4,198,907.94	6,363,392.02
除稅後利潤／(虧損)	1,007,565.27	262,964.08	3,540,971.58	4,749,287.09

於2024年8月31日及2024年12月31日，目標公司的經審核資產淨值為人民幣34,866,617.25元(相當於約37,490,986.00港元)及人民幣35,703,901.27元(相當於約38,391,292.00港元)，且根據估值報告，目標公司的經評估資產淨值約人民幣34,887,800.00元(相當於約37,513,763.00港元)。

增資的財務影響

緊接完成前，目標公司為本公司的全資附屬公司。於完成後，目標公司的註冊資本將由人民幣20,000,000.00元增加至人民幣40,820,000.00元，而投資方及本公司將分別擁有目標公司經擴大權益的51%及49%，且目標公司於增資後將不再為本公司的附屬公司，因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的賬目。目標公司將作為本公司的聯營公司入賬。

增資相關交易成本及開支估計約人民幣190,500.00元（相當於約204,839.00港元）。增資後，本公司將確認目標公司於聯營公司的投資餘額估計約為人民幣34,881,400.00元（相當於約37,506,882.00港元）。

增資將導致本公司於目標公司的權益減少51%。由於投資者因增資而投資目標公司，預期增資將帶來本公司未經審核收益約人民幣15,098,400.00元（相當於約16,234,890.00元）（未扣除上述交易成本及費用）。該估計未經審核收益乃根據以下兩項計算：

- (a) (i)本集團於目標公司增資發行新股後按新持股比例應佔目標公司淨資產增量與(ii)本集團於目標公司持股比例減少後長期股權投資原賬面值按比例部分的差額；及
- (b) 餘下股本權益應以權益法入賬，並確認本公司按比例應佔目標公司自初始投資日期至部分出售日期淨資產賬面值的變動。

應注意的是，在本集團綜合財務報表中確認的實際收益將根據本公司於完成日期的淨資產價值重新計算，因此可能與上述金額不同。實際財務影響將由核數師進一步審核。

預期增資所得款項淨額約人民幣36,129,500.00元（相當於約38,848,925.00港元）將用於增強目標公司的一般營運資金，並積極推動其業務向市政工程、生態修復及立體綠化等高增長領域轉型，探索與本集團現有業務的協同場景，而無需動用本集團更多資源為目標公司提供資金。

進行增資的理由及裨益

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。

與此同時，目標公司主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護。

隨著國家政策強調綠色發展，園林行業正從「規模擴張」轉向「質量提升」，傳統綠化工程因房地產增量減少導致盈利能力持續下滑。目標公司現有業務結構(依賴傳統地產景觀項目)與長期趨勢存在錯位，亟需通過資產重組實現業務轉型。

投資方成立於1992年9月，註冊資本為5,000萬人民幣，由山東城鄉全資擁有，截至2023年12月31日，資產11,354.81萬元，負債9,595.88萬元，淨資產1,758.93萬元。投資方有著具有前瞻性的代建管理服務團隊。2012年在省內率先開展代建業務，是省內代建業務領先者。已為政府及平台公司在院校、醫院、商業綜合體、辦公樓、場館、住宅等物業代建代運營方面打造了諸多精品案例，累計代建管理面積約290萬平方米，積累了豐富的全過程項目管理服務經驗。

由於投資方於景觀園林方面的項目資源豐富，業態多樣，目標公司於園藝行業的競爭力將得以增強，其業務範圍將大幅擴充，而擴展至市政建設項目預計將為目標公司產生重大收益來源。鑒於在完成後，目標公司將為本集團的聯營公司及繼續作為本集團投資的重要部分。雖不再控股目標公司，但本集團將協助其引入戰略投資者或新股東，推動目標公司業務向市政工程、生態修復、立體綠化等高增長領域轉型，探索與本集團現有業務的協同場景(如社區綠化運維合作)。本集團於目標公司的投資回報將得以提升，且無需進一步動用其本身的資源為目標公司的增資提供資金。

董事會函件

經計及上述所述所有因素，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，但不包括因彼於增資協議、增資及其項下擬進行的交易擁有重大權益而於董事會會議上就批准增資的決議案放棄投票的王忠武先生)認為，增資乃按正常商業條款進行，而增資協議的條款(包括增資金額)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，投資方為本公司控股股東山東商業的間接全資附屬公司。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，投資方為本公司的關連人士，而根據增資協議進行的增資構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，根據上市規則第14.29條，根據增資協議進行的增資構成本公司視作出售目標公司。

由於增資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%但全部均低於25%，故根據增資協議進行的增資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，由於增資的一項或多項適用百分比率超過5%及增資的代價總額超過10,000,000.00港元，故根據增資協議進行的增資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、獨立財務意見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)增資協議、增資及其項下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。

董事會函件

概無獨立董事委員會成員於根據增資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，就增資協議及增資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增資協議、增資及其項下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，王忠武先生及為山東城鄉的董事。因此，王忠武先生認為其於增資協議擁有重大權益，並已就批准增資協議、增資及其項下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2025年6月27日(星期五)上午十時三十分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)增資協議、增資及其項下擬進行的交易。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

任何於增資協議、增資及其項下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，除山東商業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%)並因此於增資協議、增資及其項下擬進行的交易中擁有重大權益外，概無股東於增資擁有重大權益，故概無股東及其聯繫人(不包括山東商業及其聯繫人)須就將於股東特別大會提呈批准(其中包括)增資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。

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2025年6月24日(星期二)至2025年6月27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2025年6月23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增資協議、增資及其項下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)其就增資協議、增資及其項下擬進行的交易、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)認為，增資協議、增資及其項下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。

其他資料

亦請 閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

由於根據增資協議作出的增資及完成須待增資協議所載的先決條件及變更登記達成後方可作實，因此其項下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

2025年5月30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：

有關增資
及
視作出售
一間附屬公司之權益之
須予披露及關連交易

吾等提述本公司發出日期為2025年5月30日的通函(「**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，以考慮增資協議、增資及其項下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6至19頁所載的董事會函件及通函第IFA-1至IFA-22頁所載致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件，當中載有其就增資協議、增資及其項下擬進行的交易向吾等提供的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮增資協議之條款、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，儘管增資及訂立增資協議並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，增資協議、增資及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立及增資協議之條款及其項下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，以批准增資協議、增資及其項下擬進行的交易。

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

2025年5月30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：

有關增資及視作出售一間附屬公司之權益之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就增資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。有關增資之詳情載於 貴公司向股東發出之日期為2025年5月30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2025年3月21日（聯交所交易時段後），貴公司與投資方及目標公司訂立增資協議，據此，投資方有條件同意以註冊資本及資本儲備形式向目標公司注入人民幣36,320,000.00元（相當於約39,053,763.00港元）的資本，當中，人民幣20,820,000.00元（相當於約22,387,097.00港元）及人民幣15,500,000.00元（相當於約16,666,666.00港元）將分別確認為目標公司的註冊股本及資本儲備。

於增資協議日期，投資方為貴公司控股股東山東商業的間接全資附屬公司。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，佔貴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，投資方為貴公司的關連人士，而根據增資協議進行的增資構成上市規則第14A章項下貴公司的關連交易。

獨立財務顧問函件

於完成後，目標公司將不再為貴公司的附屬公司。因此，根據上市規則第14.29條，根據增資協議進行的增資構成貴公司視作出售目標公司。

由於增資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%但全部均低於25%，故根據增資協議進行的增資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，由於增資的一項或多項適用百分比率超過5%及增資的代價總額超過10,000,000.00港元，故根據增資協議進行的增資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、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生組成之獨立董事委員會，成立目的為就增資協議及增資向獨立股東提供意見。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

獨立財務顧問函件

何費用或利益。於過去兩年，吾等已就有關出售山東省匯邦達裝飾工程有限公司100%股權之須予披露及關連交易(詳情請參閱 貴公司日期為2024年2月27日之公告及 貴公司日期為2024年3月22日之通函)獲委聘為 貴公司之獨立財務顧問，而吾等須就有關交易向 貴公司獨立非執行董事提供意見及推薦建議。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，合資格就增資提供獨立意見。

吾等意見之基礎

就增資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)。

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、投資方、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，亦無考慮增資對 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。

獨立財務顧問函件

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

吾等就增資達成意見時，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。

獨立財務顧問函件

以下載列分別摘錄自 貴公司截至2024年12月31日止年度的年度業績公告(「**2024年年度業績**」)及截至2023年12月31日止年度的年報(「**2023年年報**」)的 貴集團截至2024年12月31日止三個年度的綜合財務資料概要：

財務業績

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	2022年
	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元
收入			
—物業管理服務	333,688	317,290	294,099
—非業主增值服務	129,795	167,941	187,908
—社區增值服務	145,435	135,790	145,727
—房地產	—	310,932	—
—租賃	—	24,650	—
年／期內利潤	45,125	45,907	78,432

根據2024年年度業績及2023年年報， 貴集團自(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；(iii)社區增值服務；(iv)房地產；及(v)租賃產生其收入。

達安通(山東)機電設備工程有限責任公司(「**達安通**」)100%總股權(「**收購事項**」)的買賣已於2024年3月4日完成，據此， 貴公司已收購達安通100%總股權。收購事項完成後，達安通不再經營原有的房地產及租賃業務。

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2023年12月31日止年度的約人民幣317.3百萬元增加5.2%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣333.7百萬元，主要由於相關年度優化項目組合及戰略性拓展商業物業服務。

來自物業管理服務的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣294.1百萬元增加7.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣317.3百萬元，主要由於相關年度優化項目組合及戰略性拓展城市服務。

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2023年12月31日止年度的約人民幣167.9百萬元減少22.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣129.8百萬元，主要由於(i)房地產市場低迷導致截至2024年12月31日止年度的物業開發商交付的項目數目減少，令交付前服務的收入減少；(ii)出售附屬公司的景觀美化服務收入減少。來自非業主增值服務的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣187.9百萬元減少10.6%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣167.9百萬元，主要由於房地產市場低迷導致物業開發商於截至2023年12月31日止年度交付的項目數目減少，令設計服務及前期物業管理服務的收入減少。

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2023年12月31日止年度的約人民幣135.8百萬元增加7.1%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣145.4百萬元，主要由於社區銷售及社區團餐業務規模增加導致。來自社區增值服務的收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣145.7百萬元減少6.8%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣135.8百萬元，主要由於社區銷售業務減少所致。

誠如上表所載，貴集團截至2024年12月31日止年度的純利較截至2023年12月31日止年度的約人民幣45.9百萬元減少1.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣45.1百萬元，主要由於收購事項後的數據重列。貴集團的純利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣78.4百萬元減少約48.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣40.3百萬元，主要由於房地產市場低迷導致較高毛利率的設計服務的收入減少；及較低毛利率的景觀美化服務的收入增加。

獨立財務顧問函件

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	2022年
	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元
資產總值	929,093	905,683	859,237
－流動資產	825,296	803,114	793,067
－非流動資產	103,797	102,569	66,171
負債總額	360,263	377,099	355,891
－流動負債	360,263	375,358	353,197
－非流動負債	－	1,741	2,693
淨資產	568,830	528,583	503,347

於2024年12月31日，貴集團的資產總值、負債總額及淨資產分別約為人民幣929.1百萬元、人民幣360.3百萬元及人民幣568.8元。

2. 投資方的資料

茲提述董事會函件，投資方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及建設。其為山東城鄉的直接全資附屬公司，而山東城鄉為一家於中國成立的投資控股有限公司及山東商業(為控股股東，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%)的直接全資附屬公司。於上述擬持有的內資股中，山東城鄉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%。

3. 目標公司的資料

茲提述董事會函件，貴公司的直接全資附屬公司目標公司於最後實際可行日期及緊接完成前，為一間於2008年12月11日在中國註冊成立的有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000.00元。

其主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護。

獨立財務顧問函件

根據中國企業會計準則編製的目標公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及2024年1月1日至2024年8月31日期間的經審核綜合財務資料如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣)	截至2024年 8月31日 止期間 (經審核) (人民幣)	截至12月31日 止年度 2023年 (經審核) (人民幣)		2022年 (經審核) (人民幣)
收益	56,578,788.19	40,802,445.36	57,804,955.61	78,622,653.91	
除稅前溢利	1,383,770.95	380,984.15	4,198,907.94	6,363,392.02	
除稅後溢利	1,007,565.27	262,964.08	3,540,971.58	4,749,287.09	

於2024年8月31日及2024年12月31日，目標公司的經審核資產價值淨額分別為人民幣34,866,617.25元(相當於約37,490,986.00港元)以及人民幣35,703,901.27元(相當於約38,391,292.00港元)，而根據評估報告，目標公司的評估資產價值淨額為約人民幣34,887,800.00元(相當於約37,513,763.00港元)。

4. 增資的理由及裨益

誠如本函件上述「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、物業業主、住戶和租戶提供廣泛的物業管理服務；(ii)為非物業業主提供廣泛的增值服務，涵蓋物業開發和交付過程的各個階段；及(iii)社區增值服務，旨在改善業主和居民的生活品質。

此外，目標公司主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護。

誠如董事會函件所摘錄者，隨著國家政策強調綠色發展，園林行業正從「規模擴張」轉向「質量提升」，傳統綠化工程因房地產增量減少導致盈利能力持續下滑。目標公司現有業務結構(依賴傳統地產景觀項目)與長期趨勢存在錯位，亟需通過資產重組實現業務轉型。

此外，誠如董事會函件所摘錄者，投資方成立於1992年9月，註冊資本為人民幣50,000,000元，由山東城鄉全資擁有，截至2023年12月31日，資產人民幣113,548,100元，負債人民幣95,958,800元，淨資產人民幣17,589,300元。投資方有著具有前瞻性的代建管理服務團隊。2012年在省內率先開展代建業務，是省內代建業務領先者。已為政府及平台公司在院校、醫院、商業綜合體、辦公樓、場館、住宅等物業代建代運營方面打造了諸多精品案例，累計代建管理面積約290萬平方米，積累了豐富的全過程項目管理服務經驗。

投資方因增資投資目標公司，因此除有關交易成本及開支預期約為人民幣190,500.00元(相當於約204,839.00港元)以及下文所披露者外，增資不會給貴集團帶來任何溢利或虧損。增資後，貴公司將確認目標公司於聯營公司的投資餘額估計約為人民幣34,881,400.00元(相當於約37,506,882.00港元)。

增資將導致貴公司於目標公司的權益減少51%。由於投資者因增資而於目標公司投資，預期增資將為貴公司帶來未經審核收益約人民幣15,098,400.00元(相當於約16,234,890.00港元)(未扣除上述交易成本及費用)。該估計未經審核收益乃根據以下兩項計算：

- (a) (i) 貴集團於目標公司增資發行新股後按新持股比例應佔目標公司淨資產增量與(ii) 貴集團於目標公司持股比例減少後長期股權投資原賬面值按比例部分的差額；及
- (b) 餘下股本權益應以權益法入賬，並確認貴公司按比例應佔目標公司自初始投資日期至部分出售日期淨資產賬面值的變動。

應注意的是，在貴集團綜合財務報表中確認的實際收益將根據貴公司於完成日期的淨資產價值重新計算，因此可能與上述金額不同。實際財務影響將由核數師進一步審核。

來自增資的所得款項預期將用於增加註冊資本及擴大目標公司的資金儲備。

誠如貴公司管理層所瞭解，根據貴公司現有業務規劃及貴公司與目標公司的業務架構不盡匹配，尤其是發現目標公司的綠化項目盈利能力下降，貴公司諮詢其他投資方後考慮(i)建議以公開發售、供股及銀行借貸方式集資，為目標公司的一般營運資金籌集資金；及(ii)建議將目標公司清盤，以便貴集團集中內部資源發展盈利能力較高的業務。

此外，鑒於目標公司的現有情況及其一般營運資金的持續集資需求，吾等瞭解到貴公司已考慮取得任何銀行借款及累積不必要融資成本，以及因維持長期盈利能力下降的業務模式而承受高額利息負擔，均不符合貴集團的最佳利益。儘管貴公司亦已考慮其他集資方式，例如公開發售及供股，吾等瞭解到貴公司無法覓得願意提供優惠條款的配售代理或包銷商，從而容許貴公司無需產生不必要的專業費用及對現有股東造成不必要的攤薄影響的情況下進行該等集資。根據貴公司對目標公司建議清盤的考慮，貴公司估計潛在或然負債不少於約人民幣5.0百萬元，乃基於目標公司建議清盤後進程序而產生的估計金額，估計包括(其中包括)(i)目標集團旗下現有員工不少於約人民幣4.2百萬元的遣散費；及(ii)清盤呈請後所產生的其他專業費用。

有鑒於(i)增資將提高貴公司的營運效率，容許貴公司將其內部資源集中於利潤率較高的業務，並允許目標公司降低毛利率；(ii)增資將容許貴集團進一步集中精力及內部資源於並優化其主要從事業務；(iii)增資將使貴公司大致上可享有目標公司作為一項投資的利益，而不會就替代集資或潛在或然負債貴公司帶來任何不必要的財務負擔；及(iv)增資所得款項將補充目標公司的一般營運資金，儘管增資並非於貴集團的日常及一般業務過程中進行，惟其各自的增長可繼續獲貴集團變現為一項有價值的投資，故吾等同意董事的意見，認為增資協議及其項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益。

5. 增資協議的主要條款

摘錄自董事會函件並根據增資協議，增資協議的主要條款如下：

日期

2025年3月21日(聯交所交易時段後)

增資協議的訂約方

- (i) 貴公司；
- (ii) 投資方；及
- (iii) 目標公司。

標的事項：

根據增資協議，投資方有條件同意以註冊資本及資本儲備形式向目標公司注入人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)的資本，當中，人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為目標公司的註冊股本及資本儲備。

於完成後，目標公司的註冊資本將由人民幣20,000,000.00元增加至人民幣40,820,000.00元，而投資方及貴公司將分別擁有目標公司經擴大權益的51%及49%，且目標公司於增資後將不再為貴公司的附屬公司，因此，目標公司的財務業績將不再併入貴集團的賬目。目標公司將作為貴公司的聯營公司入賬。

注資金額及支付條款

投資方須於先決條件獲達成後十(10)個工作日內透過向目標公司注入現金的方式支付注資金額人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)。

資金額的基準及目標公司的估值

注資金額乃由增資協議的訂約方經公平磋商後釐定，並參考：

- (i) 於獨立估值師出具的估值報告中目標公司於估值基準日期的經評估資產淨值約人民幣34,887,800.00元(相當於約37,513,763.00港元)；及
- (ii) 貴集團將從增資中獲得的裨益，如董事會函件「進行增資的理由及裨益」一節所述。

先決條件

增資協議項下擬進行的交易須待(其中包括)以下條件於簽立增資協議後獲達成或豁免(視情況而定)後方告完成：

- A. 貴公司、投資方及目標公司已分別作出有效決定，以批准簽立及履行增資協議、增資及其項下擬進行的交易，並取得相關國有資產監督管理部門或其授權機構的授權文件；
- B. 貴公司、投資方及目標公司已分別簽立及交付與增資有關的所有文件，包括但不限於增資協議、目標公司的經修訂組織章程細則及其各自股東的決議案；
- C. 貴公司或任何第三方有關增資的優先購買權及購買權等權利已獲正式書面豁免；
- D. 並無法院或相關政府機關的法律、法規、判決、裁定、命令或禁令將限制、禁止或廢除增資的情況；
- E. 已取得投資方簽立及履行增資協議、增資及其項下擬進行交易的必要內部及外部批准，包括但不限於山東商業、相關國有資產監督管理部門或其授權實體的批准；

F. 已於將召開的股東特別大會上取得獨立股東有關增資協議、增資及其項下擬進行交易的批准；及

G. 已取得聯交所有關增資協議項下擬進行交易的所有必要批准。

上文所述的先決條件不能被豁免，倘任何先決條件未能於最後完成日期或之前獲達成(惟增資協議的訂約方可透過書面方式協定延長)，增資協議將告終止及結束，其後雙方毋須根據增資協議向對方承擔任何義務及責任，惟非違約方就終止前的任何違約行為所享有的權利及補救則除外。

於最後實際可行日期，除上文分段(F).所載的先決條件外，所有其他先決條件均已獲達成。

完成

完成將於完成日期落實，有關日期將為先決條件獲達成後十(10)個工作日內。

變更登記

於完成日期後十(10)個工作日內，投資方將有權要求目標公司完成及履行所有變更登記。

過渡期間的安排

於全數支付注資金額及投資方列入目標公司的股東名冊後，目標公司的任何利益連同目標公司於變更登記完成前的任何未分派利潤將由貴公司及投資方根據彼等於完成後各自於目標公司的持股量按比例享有。

6. 注資總額評估及目標公司估值

估值

據董事會函件所載，注資總額乃由貴公司與投資方參考由獨立估值師評估的目標公司於估值基準日期的評估資產價值（「估值」）後經公平磋商後釐定。

根據估值報告，目標公司的評估資產價值淨額於估值基準日期約為人民幣34,887,800.00元（相當於約37,513,763.00港元）。於編製估值報告時，獨立估值師選擇使用資產基礎法，認為其為最適合目標公司的估值方式。

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。

(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5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、目標公司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。

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) 未採用市場法的原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。由於目標公司並非上市公司，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。
- (2) 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。目標公司主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護，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綠化項目上的協調的影響。最後，全球經濟仍在全球貿易及政治緊張局勢中掙扎。上述因素反映倘採用收益法，評估將出現不確定性。

- (3) 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。

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)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109.23百萬元，評估值約為人民幣109.22百萬元。

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448,400元，評估值約為人民幣483,300元。

(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74.81百萬元。

(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，以評估注資總額的公允性及合理性：吾等認為，交易倍數分析(包括市盈率、市銷率及市淨率)於公司估值時獲廣泛使用的估值倍數，分別基於公司的盈利、收入來源或其賬面值進行估值。由於賬面值僅反應公司的有形資產，且考慮到主要從事提供物業管理服務的可比公司一般為輕資產公司，吾等認為市帳率不適用於目標公司的交易倍數分析。

為進行該等分析並就吾等所深知及盡力所能確保目標公司與可比公司(「可比公司」)的相似性，吾等已訂立下列選擇標準，即(i)可比公司在物業保養方面的業務與可比公司的性質相同；及(ii)可比公司主要業務地點(按地點劃分的最大營業額)為中國。吾等已根據選擇標準選出30家可比公司，吾等信納選擇標準對吾等的分析而言屬公平合理，且按竭盡所能的研究及選擇標準屬詳盡無遺。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：

股份 代號	公司名稱	市盈率 (附註1) (倍數)	市銷率 (附註2) (倍數)
6958	正榮服務集團有限公司	不適用	0.15
2146	榮萬家生活服務股份有限公司	0.96	0.35
1538	中奧到家集團有限公司	3.40	0.20
6989	卓越商企服務集團有限公司	5.61	0.45
2107	第一服務控股有限公司	6.94	0.16

獨立財務顧問函件

股份 代號	公司名稱	市盈率 (附註1) (倍數)	市銷率 (附註2) (倍數)
2352	東原仁知城市運營服務集團股份有限公司	17.95	0.28
816	金茂物業服務發展股份有限公司	6.85	0.16
1971	弘陽服務集團有限公司	19.76	0.17
6626	越秀服務集團有限公司	10.03	1.11
6093	和泓服務集團有限公司	9.93	1.00
1895	鑫苑物業服務集團有限公司	15.26	0.60
2156	建發物業管理集團有限公司	8.60	1.22
3316	濱江服務集團有限公司	9.19	1.48
1502	金融街物業股份有限公司	1.79	0.52
2210	北京京城佳業物業股份有限公司	1.25	0.28
2215	德信服務集團有限公司	25.25	2.05
2205	康橋悅生活集團有限公司	12.9	0.52
1965	朗詩綠色生活服務有限公司	不適用	0.10
606	中駿商管智慧服務控股有限公司	2.02	0.73
3658	新希望服務控股有限公司	5.78	0.68
2165	領悅服務集團有限公司	3.88	0.28
2370	力高健康生活有限公司	不適用	0.66
9978	方圓生活服務集團有限公司	不適用	0.07
1941	燁星集團控股有限公司	不適用	0.18
9608	宋都服務集團有限公司	26.1	2.18
265	港譽智慧城市服務控股有限公司	9.26	1.14
2152	蘇新美好生活服務股份有限公司	2.16	0.90
9916	興業物聯服務集團有限公司	6.25	0.51
2270	德商產投服務集團有限公司	17.55	1.86
1417	浦江中國控股有限公司	不適用	0.15
	最高	26.1	2.18
	最低	0.96	0.07
	平均	9.53	0.67

來源： 聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

	市盈率 (倍數)	市銷率 (倍數)
目標公司(附註3及4)	70.68	1.26

附註：

1. 可比公司的市盈率乃根據增資協議當日的市值除以自其最近公佈的年報中摘錄的淨利潤計算。
2. 可比公司的市銷率乃根據增資協議當日的市值除以自其最近公佈的年報中摘錄的總收入計算。
3. 目標公司的估計市盈率乃根據(a)注資總額處於被視為出售的百分比率；及(b)截至2024年12月31日止年度約人民幣1.0百萬元所計算。
4. 目標公司的估計市銷率乃根據(a)注資總額處於被視為出售的百分比率；及(b)截至2024年12月31日止年度約人民幣56.6百萬元所計算。

根據上述表格，可比公司的市盈率介乎約0.96倍至約26.1倍，平均市盈率為約9.53倍。儘管目標公司的市盈率為約70.68倍，並不符合可比公司的倍數範圍，與可比公司相比，目標公司具有更高的市盈率，由此顯示倘投資方考慮投資擁有更高市盈率的其他房地產機會，增資對貴公司而言不遜於投資方可得的其他市場投資機會。

此外，可比公司的市銷率介乎約0.07倍至約2.18倍，平均市銷率約為0.67倍。目標公司的市銷率為1.26倍，在可比公司的市銷率範圍內，高於可比公司的平均值。

吾等相信，目標公司與可比公司之間的市盈率及市銷率差異可能是由於可比公司提供的業務範疇較廣，而儘管可比公司可能提供與目標公司性質無異的物業保養服務，該等服務可能僅為其提供的較廣泛服務範疇的其中一項。儘管吾等明白目標公司的業務營運及前景與可比公司並不完全相同，但吾等信納，就吾等的分析而言，選擇標準屬公平合理，且根據竭盡所能的研究及選擇標準，選擇標準屬詳盡無遺。

基於上述各項，吾等認為注資總額的價格對貴公司而言不遜於市場管理，且就獨立股東而言屬公平合理。

注資總額的評估

經考慮(i)注資總額人民幣36,320,000元(相當於約39,053,763港元)為評估溢價；(ii)目標公司的市盈率及市銷率就增資而言均不遜於或於範圍內並接近市場範圍的平均水平；及(iii)如本意見函「增資的理由」一節所述，增資符合貴公司及股東的整體利益，吾等認為，代價乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

7. 增資及動用所得款項的財務影響

緊接完成前，目標公司為貴公司的全資附屬公司。於完成後，目標公司的註冊資本將由人民幣20,000,000元增加至人民幣40,820,000元，而投資方及貴公司將分別擁有目標公司經擴大權益的51%及49%，且目標公司於增資後將不再為貴公司的附屬公司，因此，目標公司的財務業績將不再併入貴集團的賬目。目標公司將作為貴公司的聯營公司入賬。

增資相關交易成本及開支估計約人民幣190,500.00元(相當於約204,839.00港元)。增資後，本公司將確認目標公司於聯營公司的投資餘額估計約為人民幣34,881,400.00元(相當於約37,506,882.00港元)。

增資將導致本公司於目標公司的權益減少51%。由於投資者因增資而投資目標公司，預期增資將帶來本公司未經審核收益約人民幣15,098,400.00元(相當於約16,234,890.00元)(未扣除上述交易成本及費用)。該估計未經審核收益乃根據以下兩項計算：

- (a) (i)本集團於目標公司增資發行新股後按新持股比例應佔目標公司淨資產增量與(ii)本集團於目標公司持股比例減少後長期股權投資原賬面值按比例部分的差額；及
- (b) 餘下股本權益應以權益法入賬，並確認本公司按比例應佔目標公司自初始投資日期至部分出售日期淨資產賬面值的變動。

獨立財務顧問函件

應注意的是，在本集團綜合財務報表中確認的實際收益將根據本公司於完成日期的淨資產價值重新計算，因此可能與上述金額不同。實際財務影響將由核數師進一步審核。

預期增資所得款項淨額約人民幣36,129,500.00元(相當於約38,848,925.00港元)將用於增強目標公司的一般營運資金，並積極推動其業務向市政工程、生態修復及立體綠化等高增長領域轉型，探索與本集團現有業務的協同場景，而無需動用本集團更多資源為目標公司提供資金。

請注意，上述分析僅供說明之用，並不代表貴集團於增資完成後的財務狀況。

意見及推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，吾等認為(i)增資協議的條款為正常商業條款，屬公平合理；及(ii)儘管增資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增資及增資協議的決議案。

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
邱東成
謹啟

2025年5月30日

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0.93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2024年8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。

資產評估報告目錄

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概況	I-8
(一) 委託人及被評估單位概況	I-8
(二) 委託人和被評估單位之間的關係	I-12
(三) 資產評估委託合同中約定的 其他資產評估報告使用人	I-12
二、 評估目的	I-12
三、 評估對象和評估範圍	I-12
(一) 評估對象	I-12
(二) 評估範圍	I-13
(三) 被評估單位申報評估的表外資產和負債	I-16
(四) 引用其他機構出具的報告結論 所涉及的資產／負債情況	I-16
四、 價值類型及其定義	I-16
(一) 本次評估的價值類型及其定義	I-16
(二) 價值類型的選擇說明	I-16
五、 評估基準日	I-16
六、 評估依據	I-17
(一) 經濟行為依據	I-17
(二) 法律法規依據	I-17
(三) 評估準則依據	I-18
(四) 資產權屬依據	I-19
(五) 取價依據	I-19
(六) 其它參考資料	I-20

七、 評估方法	I-20
(一) 評估方法的選擇	I-20
(二) 評估方法的選擇理由	I-20
(三) 評估方法過程介紹	I-22
八、 評估程序實施過程和情況	I-29
(一) 明確資產評估業務基本事項	I-29
(二) 訂立資產評估委託合同	I-29
(三) 編製資產評估計劃	I-29
(四) 現場調查	I-30
(五) 收集整理評估資料	I-32
(六) 評定估算形成評估結論	I-32
(七) 編製出具評估報告	I-32
(八) 整理歸集評估檔案	I-32
九、 評估假設	I-32
(一) 評估基準假設	I-32
(二) 評估條件假設	I-33
十、 評估結論	I-36
十一、特別事項說明	I-38
十二、資產評估報告使用限制說明	I-39
(一) 本資產評估報告的使用範圍	I-39
(二) 超使用範圍使用本資產 評估報告的責任說明	I-40
(三) 本資產評估報告的其他使用限制說明	I-40
十三、資產評估報告日	I-40
資產評估報告附件	I-41

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及職業道德準則編製。
- 二、 本資產評估報告使用人限於且僅限於委託人和法律、行政法規規定的本資產評估報告使用人，即本資產評估報告僅供委託人和法律、行政法規規定的本資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人均不得成為本資產評估報告的使用人。
- 三、 本資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和本資產評估報告載明的使用範圍使用本資產評估報告；本資產評估報告使用人違反前述規定使用本資產評估報告的，本公司及其簽字資產評估師不承擔責任。
- 四、 本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、 本資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設前提、特別事項說明和資產評估報告使用限制說明。
- 六、 本公司及本資產評估報告的簽字資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的本資產評估報告依法承擔責任。
- 七、 評估對象及其對應的評估範圍所涉及的資產評估明細表中的申報評估信息、經營數據和信息、財務報告和資料及其他重要資料等由委託人和相關當事人（包括評估對象的被評估單位或實際控制人、被評估單位、被評估單位的關聯方等及其管理者或相關職員）申報或提供並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性和有效性負責。

- 八、 本資產評估報告的簽字資產評估師(包括協助其工作的資產評估專業人員)已經對本資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行了必要的現場調查；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抽查查驗。
- 九、 本公司及本資產評估報告的簽字資產評估師與本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。
- 十、 未經本公司書面同意，本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、行政法規規定和資產評估委託合同另有約定的除外。

山東省城發建設管理有限公司
擬對山東藍岸園林工程有限公司
新增註冊資本
所涉及的山東藍岸園林工程有限公司
股東全部權益價值項目
資產評估報告摘要

魯新天地評報字[2024]Y10036號

山東藍岸園林工程有限公司：

山東新天地土地房地產資產評估有限公司接受貴公司的委託，根據有關法律、行政法規和資產評估準則，按照必要的評估程序，以公開市場為前提，採用資產基礎法對山東藍岸園林工程有限公司股東全部權益在評估基準日的市場價值進行評估，現將資產評估報告正文的相關內容摘要如下：

- 一、 評估目的：2024年6月18日《魯商生活服務股份有限公司總經理辦公會會議決議》([2024]11-1號)同意《關於山東省城發建設管理有限公司對山東藍岸園林工程有限公司增資的議案》。因山東省城發建設管理有限公司擬對山東藍岸園林工程有限公司新增註冊資本，為此，山東藍岸園林工程有限公司委託山東新天地土地房地產資產評估有限公司對該項經濟行為所涉及的山東藍岸園林工程有限公司股東全部權益的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考。
- 二、 評估對象：本次委託評估的評估對象為山東藍岸園林工程有限公司在評估基準日的股東全部權益價值，與評估對象相對應的評估範圍為山東藍岸園林工程有限公司申報的截至評估基準日山東藍岸園林工程有限公司全部資產以及全部負債，申報數據已經過審計。
- 三、 評估基準日：2024年8月31日。
- 四、 價值類型：市場價值。

五、 評估方法：資產基礎法。

六、 評估結論：

本次評估報告結論為：山東藍岸園林工程有限公司股東全部權益於評估基準日2024年8月31日的總資產賬面值為10,967.85萬元、總負債的賬面值為7,481.19萬元、股東全部權益的賬面值為3,486.66萬元。經資產基礎法評估，山東藍岸園林工程有限公司股東全部權益的市場價值為3,488.78萬元(大寫：三仟肆佰捌拾捌萬柒仟捌佰元)，評估增值2.12萬元，增值率0.06%。

本次評估結論未考慮具有控制權形成的溢價和缺乏控制權造成的折價及股權流動性對股權價值的影響。

本資產評估報告結論的有效期為一年，自評估基準日2024年8月31日起計算，至2025年8月30日止。

七、 特別事項說明摘要

(一) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

本次評估中，不存在權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形。

(二) 評估程序受到限制的情形

本次評估中，不存在評估程序受到限制的情形。

(三) 評估資料不完整的情形

本次評估中，不存在評估資料不完整的情形。

(四) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

本次評估中，評估基準日不存在法律、經濟等未決事項。

(五) 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

本次評估中，未發現山東藍岸園林工程有限公司其他擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項。

(六) 評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

本次評估中，未發現被評估企業存在評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項。

(七) 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

本次評估中未發現經濟行為本身對本次評估結論產生重要影響的因素存在。

謹提請本資產評估報告使用人注意：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和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

山東省城發建設管理有限公司
擬對山東藍岸園林工程有限公司
新增註冊資本
所涉及的山東藍岸園林工程有限公司
股東全部權益價值項目
資產評估報告正文

魯新天地評報字[2024]Y10036號

山東藍岸園林工程有限公司：

山東新天地土地房地產資產評估有限公司（「本公司」，「我們」）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，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對山東省城發建設管理有限公司擬對山東藍岸園林工程有限公司新增註冊資本之行為，涉及的山東藍岸園林工程有限公司股東全部權益於2024年8月31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

本次資產評估的委託人及被評估單位均為山東藍岸園林工程有限公司，資產評估委託合同未約定其他資產評估報告使用人。

（一）委託人及被評估單位概況

1. 公司基本情況

名稱：山東藍岸園林工程有限公司

統一社會信用代碼：91370100677295234H

類型：有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）

住所：濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城5號樓4301室

法定代表人：阮計青

註冊資本：2,000萬人民幣

成立日期：2008年12月11日

營業期限：無固定期限

經營範圍：一般項目：園林綠化工程施工；城市綠化管理；市政設施管理；工程管理服務；城鄉市容管理；物業管理；工程技術服務(規劃管理、勘察、設計、監理除外)；樹木種植經營；林業產品銷售；花卉綠植租借與代管理；日用百貨銷售；日用品銷售；建築裝飾材料銷售；建築材料銷售；傢俱銷售；園藝產品銷售；工藝美術品及禮儀用品銷售(象牙及其製品除外)；禮品花卉銷售；五金產品零售；鞋帽零售；服裝服飾零售；辦公用品銷售；皮革製品銷售；傢俱安裝和維修服務；金屬門窗工程施工；企業管理諮詢；家用電器安裝服務；住宅水電安裝維護服務；電子元器件零售；工程造價諮詢業務；保健食品(預包裝)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；未經加工的堅果、乾果銷售；食品銷售(僅銷售預包裝食品)。(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)許可項目：建設工程施工；林木種子生產經營；草種生產經營；生活美容服務；住宅室內裝飾裝修；施工專業作業；電氣安裝服務；建設工程監理；建設工程設計；食品互聯網銷售；酒類經營；餐飲服務；建築勞務分包。(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)。

2. 公司歷史沿革及股權狀況

(1) 公司設立

2008年12月11日，山東藍岸園林工程有限公司由山東省魯商置業有限公司投資成立，註冊資本2,000.00萬元，股權結構如下：

序號	股東	投資數額 (萬元)	出資比例 (%)
1	山東省魯商置業有限公司	2,000	100.00%
	合計	2,000	100.00%

(2) 股東第一次變更

2021年1月22日，山東省魯商置業有限公司以3,785.00萬元轉讓100%股權給山東魯商物業服務有限公司，本次股權轉讓未進行資產評估，轉讓後股權結構如下：

序號	股東	投資數額 (萬元)	出資比例 (%)
1	山東魯商物業服務有限公司	2,000	100.00%
	合計	2,000	100.00%

(3) 股東第二次變更(更名)

2021年6月22日，股東山東魯商物業服務有限公司更名為魯商生活服務股份有限公司，股權結構如下：

序號	股東	投資數額 (萬元)	出資比例 (%)
1	魯商生活服務股份有限公司	2,000	100.00%
	合計	2,000	100.00%

(4) 評估基準日的股權結構

序號	股東	投資數額 (萬元)	出資比例 (%)
1	魯商生活服務股份有限公司	2,000	100.00%
	合計	2,000	100.00%

3. 執行的主要會計政策

固定資產折舊方法

固定資產是指同時具有以下特徵，即為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有的，使用年限超過一年的有形資產。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入、且其成本能夠可靠計量時予以確認。公司固定資產包括電子設備、運輸設備、工具等。

公司於每年年度終了，對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法進行覆核，如發生改變，則作為會計估計變更處理。

（二）委託人和被評估單位之間的關係

本次資產評估的委託人及被評估單位均為山東藍岸園林工程有限公司。

（三）資產評估委託合同中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、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。

二、評估目的

2024年6月18日《魯商生活服務股份有限公司總經理辦公會會議決議》（[2024]11-1號）同意《關於山東省城發建設管理有限公司對山東藍岸園林工程有限公司增資的議案》。因山東省城發建設管理有限公司擬對山東藍岸園林工程有限公司新增註冊資本，為此，山東藍岸園林工程有限公司委託山東新天地土地房地產資產評估有限公司對該項經濟行為所涉及的山東藍岸園林工程有限公司股東全部權益的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

（一）評估對象

本次委託評估的評估對象為山東藍岸園林工程有限公司的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

1. 評估範圍：

與上述評估對象相對應的評估範圍為山東藍岸園林工程有限公司申報的截至評估基準日山東藍岸園林工程有限公司全部資產以及全部負債，評估基準日(2024年8月31日)申報評估的總資產為10,967.85萬元、總負債為7,481.19萬元、股東全部權益為3,486.66萬元。

山東藍岸園林工程有限公司申報評估的資產負債表

項目	賬面價值(萬元)
1 流動資產	10,923.01
2 其中：貨幣資金	209.20
3 應收票據	771.88
4 應收賬款	5,177.92
5 預付款項	8.22
6 其他應收款	653.66
7 存貨	—
8 合同資產	4,087.06
9 其他流動資產	15.07
10 非流動資產	44.84
11 其中：長期應收款	—
12 其他權益工具投資	—
13 固定資產	11.85
14 在建工程	—
15 無形資產	—
16 長期待攤費用	—
17 遞延所得稅資產	33.00
18 資產總計	10,967.85
19 流動負債	7,481.19
20 其中：短期借款	—
21 應付票據	—
22 應付賬款	7,347.81
23 預收款項	—
24 合同負債	—
25 應付職工薪酬	94.58
26 應交稅費	21.46
27 其他應付款	17.34
28 非流動負債	—

項目	賬面價值(萬元)
29 其中：長期應付款	—
30 負債總計	7,481.19
31 淨資產合計	3,486.66
32 實收資本	2,000.00
33 盈餘公積	82.75
34 資本公積	—
35 專項儲備	—
36 未分配利潤	1,403.92

上述資產、負債的評估範圍與委託評估的範圍一致，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。

2. 主要資產情況

(1) 貨幣資金

貨幣資金為銀行存款，賬面價值2,092,046.02元。

(2) 應收票據

應收票據為商業承兌匯票，應收票據壞賬準備38,546.37元，賬面價值7,718,782.35元。

(3) 應收賬款

應收賬款為養護費、工程款等，應收賬款壞賬準備828,850.71元，賬面價值51,779,200.62元。

(4) 預付款項

預付款項為預付的加油卡充值、ETC充值、服務費、租賃費等，賬面價值82,208.48元。

(5) 其他應收款

其他應收款為押金、企業往來款、代墊款，賬面價值6,536,577.61元。

(6) 合同資產

合同資產為公司附條件的有權利收回的工程款，合同資產減值準備159,420.92元，合同資產賬面價值40,870,584.91元。

(7) 其他流動資產

其他流動資產為重分類的「應交稅費－企業所得稅」，賬面價值150,720.74元。

(8) 固定資產

1) 車輛

車輛共申報1項，為小型轎車，購置並啟用於2021年，賬面原值114,586.14元，賬面價值78,300.22元。

2) 電子設備

電子設備共申報12項，主要包括電腦、投影儀、打印機購置並啟用於2019年至2023年，賬面原值109,504.21元，賬面價值39,484.31元。

3) 其他設備

其他設備共申報6項，主要包括辦公傢俱、屏風、裝訂機，購置並啟用於2020年，賬面原值13,546.67元，賬面價值677.32元。

(9) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產為信用減值損失遞延所得稅、資產減值準備遞延所得稅、預提費用遞延所得稅，賬面價值329,950.09元。

（三）被評估單位申報評估的表外資產和負債

山東藍岸園林工程有限公司承諾，根據本次評估目的所對應的經濟行為，除前述申報評估的資產負債表所載資產和負債外，山東藍岸園林工程有限公司未申報表外資產和負債。

（四）引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產／負債情況

無。

四、價值類型及其定義

（一）本次評估的價值類型及其定義

本次評估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）價值類型的選擇說明

本次評估目的所對應的經濟行為是與評估對象有關的新增註冊資本之交易，該交易的市場條件與市場價值所界定的條件基本類似，結合考慮評估對象自身條件等因素，本次評估選擇的價值類型為在持續經營前提下的市場價值。

五、評估基準日

本次評估基準日是2024年8月31日。

上述評估基準日與《資產評估委託合同》中約定的評估基準日一致。

為使經濟行為實現的時間盡可能與評估基準日相近，同時考慮被評估單位結算、資產清查和編製財務報表所需要的時間以及有關經濟行為的總體計劃等因素，委託人確定上述會計期末為本次評估的評估基準日。

六、 評估依據

本次資產評估遵循的評估依據主要包括經濟行為依據、法律法規依據、評估準則依據、資產權屬依據，以及評定估算時採用的取價依據和其他參考資料等，具體如下：

（一）經濟行為依據

《魯商生活服務股份有限公司總經理辦公會會議決議》（[2024]11-1號），《關於山東省城發建設管理有限公司對山東藍岸園林工程有限公司增資的議案》。

（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》（2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修訂）；
3. 《資產評估行業財政監督管理辦法》（2019年1月2日財政部令第97號修訂）；
4. 《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）；
5. 《中華人民共和國車輛購置稅法》（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通過）；
6. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》（2017年11月19日修訂）；
7. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（2011年10月28日修訂）；
8. 《中華人民共和國企業所得稅法》（2018年12月29日修正）；

9. 《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(2019年4月23日修訂)；
10. 《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)；
11. 《國有資產評估管理辦法》(中華人民共和國國務院令第91號)；
12. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(2011年1月8日修訂)；
13. 其他相關法律、法規和規範性文件。

(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—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
4. 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
5. 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
6. 《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
8. 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；

9. 《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
10. 《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)；
11. 中評協關於印發《資產評估準則術語2020》的通知(中評協[2020]31號)；
12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
16. 其他準則依據。

(四) 資產權屬依據

1. 被評估企業的《營業執照》、《公司章程》以及公司相關權利機構的決議等；
2. 其他與被評估企業資產的取得、使用等有關的採購合同、會計憑證、付款憑證及其它資料；
3. 委託人或被評估單位有關產權的承諾等。

(五) 取價依據

1. 被評估單位提供的《資產評估申報表》；
2. 《基本建設項目建設成本管理規定》(財建[2016]504號)；
3. 《基本建設財務規則》(中華人民共和國財政部令第81號)；

4. 《國家發展改革委關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知》
(發改價格[2015]299號)；
5. 國家有關部門及山東省政府收取的前期和其他費用標準文件；
6. 《資產評估常用數據與參數手冊》；
7. 《全國資產評估參數資料選編》財政部財產評估司編(光盤)；
8. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；
9. 被評估單位提供的會計報表、財務會計經營方面的資料、以及有關協議、合同書、發票等財務資料；
10. 國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料及價格信息資料，
以及我公司收集的有關詢價資料和取價參數資料等；
11. 其他取價依據。

(六) 其它參考資料

1. 委託人及被評估單位撰寫的《關於進行資產評估有關事項的說明》；
2. 其他參考資料。

七、評估方法

(一) 評估方法的選擇

本次評估選用的評估方法為資產基礎法。

(二) 評估方法的選擇理由

企業價值評估的基本方法主要有收益法、市場法和資產基礎法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

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，以及三種評估基本方法的適用條件，本次評估選用的評估方法為資產基礎法。評估方法選擇理由簡述如下：

1. 收益法

根據被評估單位整體規模及其經營業務模式考量，現有經營模式下，被評估單位主營業務毛利率較低，且未來收入與成本預測受到多種因素的影響，這些因素基於目前市場下的分析與研究，難以做到精準的量化與判斷，給未來盈利預測帶來不確定性，使得未來收益無法合理預測，風險無法可靠計量，不適宜採用收益法進行評估。

2. 資產基礎法

山東藍岸園林工程有限公司有完整的會計記錄信息，納入評估範圍內的各項資產及負債權屬清晰，相關資料較為齊備，能夠合理評估各項資產、負債的價值，適宜採用資產基礎法進行評估。

3. 市場法

由於目前國內資本市場缺乏與被評估企業類似或相近的可比上市公司；非上市公司的信息不公開，缺乏或難以取得類似企業相對完整的案例，故本次評估不宜採用市場法評估。

（三）評估方法過程介紹

1. 貨幣資金

對於銀行存款，評估人員在現場調查過程中收集、查閱了山東藍岸園林工程有限公司的銀行對賬單，並對相關銀行賬戶進行函證核實；以核實後的金額作為銀行存款的評估值。

2. 應收票據

評估人員首先核對了明細賬、總賬、財務報表和委估明細表內容和數據的一致性，核查了票據業務發生的真實性，並對庫存應收票據進行盤點，根據盤點和評估基準日至盤點日的已變現應收票情況及財務記錄倒推出評估基準日的票據情況。參照賬齡分析法，估計出可能收不回的票據，作為風險損失扣除後計算評估價值；對於有確鑿根據表明無法收回的，按零值計算。以應收票據合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。

3. 應收款項

應收款項包括應收賬款、其他應收款，對應收款項的評估，評估人員首先查看了主要客戶的明細賬和往來憑證，對債權的形成情況進行了解。截至評估報告日，對未取得回函的客戶，評估人員採用了抽查憑證等替代程序核實。

其次評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，根據客戶的具體情況，採用個別認定法及賬齡分析法，根據賬齡和歷史回款分析估計綜合評估風

險損失，對於單項金額非重大以及經單獨測試後未減值的應收款項，不計提壞賬準備。按以上標準，確定應收賬款評估風險損失，以應收賬款合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。

4. 預付賬款

評估人員通過查看預付賬款明細賬、相關合同和原始憑證了解預付賬款的款項內容、形成原因、賬齡等情況，並對大額款項進行了函證，對未取得回函的預付賬款，評估人員採用了抽查憑證等替代程序核實。

經核實，評估人員未發現對方單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供勞務或貨物等情況，依據預付賬款形成的資產及存續時間，均為在評估基準日後仍然存在的資產或權利體現。預付賬款評估值以核實後的賬面值確認評估值。

5. 合同資產

根據工程項目狀況，工程進度情況，結合所搜集資料數據進行認真整理、分析，根據工程施工合同實際完工進度確認單，分析、判定應付工程款佔工程實際完工進度比例，截至評估基準日實際支出金額與資產負債表賬面值是否相符，根據客戶的具體情況，確定合同資產評估風險損失，以合同資產合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。

6. 其他流動資產

評估人員首先核對其他流動資產申報明細表與明細賬、總賬、報表餘額是否相符，然後收集其他流動資產形成的票據等原始入賬依據。評估時以核實後賬面值確定為評估值。

7. 固定資產－設備類

根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合委估設備的特點和收集資料情況，對於機器設備主要採用重置成本法進行評估，對於電子設備主要採用重置成本法、市場法進行評估，對於運輸車輛主要採用重置成本法、市場法進行評估。

成本法是用現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評資產所需的全部成本，減去被評估資產已經發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法。採用重置成本法確定評估值也可首先估算被評估資產與其全新狀態相比有幾成新，即求出成新率，然後用重置成本與成新率相乘，得到的乘積作為評估值。

計算公式：評估值＝重置成本×成新率

根據國家有關稅收政策，企業購置固定資產時，其進項稅可以實行抵扣，因此，本次設備類資產的重置成本中的設備購置價不含增值稅。

1 重置成本的確定

A、車輛重置成本的確定

重置成本＝含稅購置價＋運雜費＋車輛購置稅等稅費－可抵扣的增值稅

a. 車輛購置價

根據車輛市場信息及太平洋汽車網汽車報價庫、易車網等近期車輛市場價格資料，參照車輛所在地同類車型最新交易的市場價格確定本次評估車輛購置價格。

b. 運 雜 費

由車輛生產廠家承擔運雜費，車輛送至購置單位使用地點的不計運雜費。

運雜費由購買方負責承擔的設備，比照合同內容測算運雜費率。

$$\text{運雜費} = \text{含稅購置價} \times \text{運雜費率}$$

若企業獲得可以抵扣的運雜費發票，運雜費按抵扣後考慮，車輛運輸費用增值稅率為9%。

c. 車 輛 購 置 稅 等 稅 費

依據《中華人民共和國車輛購置稅法》的有關規定：
車輛購置稅應納稅額 = 計稅價格 $\times$ 10%。該「納稅人購買自用車輛的計稅價格應不包括增值稅稅款」。故：購置附加稅 = 購置價 $\div$ (1+13%) $\times$ 10%。

新車上戶牌照手續費等：根據車輛所在地該類費用的內容及金額確定。

d. 車 輛 購 置 價 中 可 抵 扣 的 增 值 稅

根據「財稅[2016]36號」、「財稅[2018]32號」、「國家稅務總局公告2019年第14號」及《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年3月20日，財政部、稅務總局、

海關總署公告2019年第39號)文件規定，對於符合增值稅抵扣條件的，重置成本扣除相應的增值稅。

可抵扣增值稅=車輛購置價/1.13×13%+運雜費/1.09×9%

B、電子設備重置成本的確定

對於電子設備，通常生產廠家或銷售商提供免費運輸及安裝，因此，電子設備的重置成本根據評估基準日同型號設備的當地市場信息及網絡詢價資料確定的含稅市場價格，扣除可抵扣的增值稅額確定。即

重置成本=不含稅購置價

C、其他設備重置成本的確定

對於其他設備，通常生產廠家或銷售商提供免費運輸及安裝，因此，其他設備的重置成本根據評估基準日同型號設備的當地市場信息及網絡詢價資料確定的含稅市場價格，扣除可抵扣的增值稅額確定。即

重置成本=不含稅購置價

2 成新率的確定

A、車輛成新率的確定

採用尚可使用年限法或年限法確定成新率。計算公式為：

成新率=尚可使用年限／(實際已使用年限+尚可使用年限)×100%

或成新率=(1-實際已使用年限／經濟壽命年限)×100%

B、電子設備成新率的確定

採用尚可使用年限法或年限法確定成新率。計算公式為：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{實際已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$
$$\text{或成新率} = (1 - \text{實際已使用年限} / \text{經濟壽命年限}) \times 100\%$$

C、其他設備成新率的確定

採用尚可使用年限法或年限法確定成新率。計算公式為：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{實際已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$
$$\text{或成新率} = (1 - \text{實際已使用年限} / \text{經濟壽命年限}) \times 100\%$$

3 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

8. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產核算內容為信用、資產減值準備和使用、預提費用所產生的稅會差異中可抵扣暫時性差異對未來期間企業所得稅應納稅所得額的影響。清查時，評估人員核對明細賬與總賬、報表餘額是否相符，核對與委估明細表是否相符，查閱了款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄，以證實遞延所得稅資產的真實性、完整性。

評估人員按照可抵扣暫時性差異與適用所得稅稅率計算的結果，確認遞延所得稅資產評估值。確認由可抵扣暫時性差異產生的遞延所得稅資產，以未來期間很可能取得用以抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額為限。企業在確定未來期間很可能取得的應納稅所得額時，包括未來期間正常生產經營活動實現的應納稅所得額，以及在可抵扣暫時性差異轉回期間因應納稅暫時性差異的轉回而增加的應納稅所得額。

9. 應付賬款

核實時評估人員首先核對申報明細表與明細賬、總賬、報表餘額是否相符，了解款項發生的原因；然後通過查閱應付賬款明細賬、主要供應商的購貨合同、採購發票等相關資料，並對大額應付款項進行了函證等方式進行核實。截至評估報告日取得部分回函，回函相符，未取得回函的客戶，評估人員採用了抽查憑證等替代程序核實。評估人員故以核實後的賬面值作為評估值。

10. 應付職工薪酬

評估人員通過查看工資表、社會保險繳費花名冊、賬載工資計提及發放明細等資料，核實未發放的職工薪酬，未見異常，故以核實後的賬面值作為評估值。

11. 應交稅費

評估人員經查閱應交稅費明細賬、納稅申報表、完稅憑證等資料，核實稅金的申報及繳納情況，未見異常。故以核實後賬面值作為評估值。

12. 其他應付款

對於其他應付款，評估人員查閱了明細賬，抽查了相關的文件、會計憑證等資料，核對相符。故以核實後的賬面值作為評估值。

八、評估程序實施過程和情況

（一）明確資產評估業務基本事項

通過向委託人了解總體方案，明確委託人和其他資產評估報告使用人、被評估單位、評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交時間及方式等資產評估業務基本事項。

（二）訂立資產評估委託合同

根據了解的資產評估業務基本情況，本公司對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，最終決定與委託人訂立資產評估委託合同。

（三）編製資產評估計劃

1. 根據評估項目的具體情況，組建評估項目組，確定項目負責人和項目組人員，由項目負責人編製資產評估計劃，對評估項目的具體實施程序、時間要求、人員分工做出安排，並將資產評估計劃報經本公司相關人員審核批准。
2. 根據委託評估資產的特點，有針對性地佈置資產評估申報明細表及相關資產調查表，確定所需資料清單；派評估專業人員指導被評估單位做好資產評估申報表的填報及評估資料提供工作，以確保評估申報資料的質量。
3. 為保證評估項目的質量和提高工作效率，對項目團隊成員進行培訓，了解評估工作計劃的具體安排，講解項目的經濟行為背景、評估對象涉及資產的特點、評估總體技術思路和具體操作要求等。

(四) 現場調查

根據批准的資產評估計劃，評估人員進駐被評估單位進行現場調查工作，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實地調查。

1. 資產核實

- (1) 指導被評估單位的相關人員在自行資產清查的基礎上，按照評估機構提供的「資產評估申報表」及資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確的填報，同時收集準備資產的產權證明文件和相關經營財務資料等。
- (2) 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估申報表，與企業有關的財務記錄數據進行核對，檢查有無填項不全、錯填或填列內容不明確等情況，對發現的問題進行了解，並及時反饋給被評估單位對「資產評估申報表」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，對各項資產的數量、質量、基準日使用狀況等進行了盤點和現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了訪談、核對、函證、監盤、勘查等不同的方法，對評估對象及所涉及的資產、負債進行了全面了解、核實。
- (4) 補充、修改和完善資產評估申報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「資產評估申報表」，以做到：賬、表、實相符。

- (5) 資產評估專業人員關注了評估對象法律權屬，核實查驗了評估對象權益狀況相關的協議、合同、章程、股權證明等有關重要法律文件原件，收集了相關權屬資料，了解核實了納入評估範圍內的資產是否涉及抵押、擔保、訴訟事項。

2. 盡職調查

評估人員為了全面充分了解評估對象現狀，通過訪談、查閱、詢問等方式進行了必要的盡職調查。盡職調查的主要內容如下：

- (1) 被評估單位的歷史沿革、控股股東及持股比例、經營管理結構和產權架構；
- (2) 被評估單位的資產、財務、生產經營管理狀況及盈利模式；
- (3) 被評估單位的業務結構、資產配置和使用情況；
- (4) 被評估單位非經營性資產、負債和溢餘資產情況；
- (5) 被評估單位核心資產情況；
- (6) 被評估單位的經營計劃、未來發展規劃和收益預測信息；
- (7) 被評估單位自身優劣勢、競爭力及所面臨的風險情況；
- (8) 被評估單位以往的評估及交易情況；
- (9) 影響被評估單位生產經營的宏觀、區域經濟因素；
- (10) 被評估單位所在行業的發展狀況與前景；
- (11) 被評估單位享有的稅收優惠情況；
- (12) 其他相關需調查的事項。

（五）收集整理評估資料

在現場調查的基礎上，根據評估工作的需要，評估人員收集與本次評估相關的各種資料與信息，包括被評估單位的財務資料、資產權屬證明材料、相關資產的市場交易信息、行業信息、相關市場數據等。

（六）評定估算形成評估結論

根據現場調查情況和所收集的評估資料，結合評估對象的實際狀況和特點，選擇相應的評估方法，對評估對象的市場價值進行評定估算，在此基礎上形成評估結論。

（七）編製出具評估報告

評估人員在以上工作的基礎上編製資產評估報告，經本公司內部審核通過後，出具資產評估報告並提交給委託人。

（八）整理歸集評估檔案

評估人員對工作底稿、資產評估報告及其他相關資料進行整理，形成資產評估檔案。

九、評估假設

本資產評估報告所載評估結論的成立，依賴於以下評估假設，包括評估基準假設和評估條件假設：

（一）評估基準假設

1. 交易基準假設

假設評估對象或所有被評估資產於評估基準日處在市場交易過程中，資產評估專業人員根據評估基準日的市場環境和評估對象或所有被評估資產的交易條件等模擬市場進行相應的價值估計或測算。

2. 公開市場基準假設

假設評估對象或所有被評估資產於評估基準日所處的交易市場是公開市場。公開市場是指至少符合下列條件的交易市場：(1)市場中有足夠數量的買者且彼此地位是平等的，所有買者都是自願的、理性的且均具有足夠的專業知識；(2)市場中有足夠數量的賣者且彼此地位是平等的，所有賣者都是自願的、理性的且均具有足夠的專業知識；(3)市場中所有買者和所有賣者之間的地位也是平等的；(4)市場中的所有交易規則都是明確的且是公開的；(5)市場中所有買者和所有賣者均充分知情，都能夠獲得相同且足夠的交易信息；(6)市場中所有交易行為都是在足夠充分的時間內自由進行的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

3. 持續經營／繼續使用基準假設

假設與評估對象相對應的經濟體在評估基準日所具有的經營團隊、財務結構、業務模式、市場環境等基礎上按照其既有的經營目標持續經營；假設與評估對象相對應的所有資產／負債均按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用。

(二) 評估條件假設

1. 評估外部條件假設

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；假設有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用、融資條件等不發生重大變化；假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

2. 對委託人和相關當事人所提供的評估所必需資料的假設

假設委託人和相關當事人(指依照國家有關法律法規、評估準則等之相關規定和評估目的所對應的經濟行為的要求，負有提供評估所必需資料的責任和義務的單位及其工作職員，包括但不限於：評估對象的被評估單位或其實際控制人；被評估單位及其關聯方；與評估對象及其對應的評估範圍內的資產或負債相關的實際佔有者、使用人、控制者、管理者、債權人、債務人等)所提供的評估所必需資料(包括但不限於資產評估明細表申報評估信息、與評估對象及其對應評估範圍所涵蓋的資產負債或被評估單位有關的經營數據和信息、相關財務報告和資料及其他重要資料等)是真實的、完整的、合法的和有效的。

本次評估在很大程度上依賴委託人和相關當事人所提供的有關本次評估所必需的資料。儘管委託人和相關當事人已向本公司承諾其所提供的資料是真實的、完整的、合法的和有效的，且本公司評估專業人員在現場調查過程中已採取包括觀察、詢問、書面審查、實地調查、查詢、函證、覆核等方式進行了我們認為適當的抽查驗證並在本資產評估報告中對相關情況進行了說明，但並不代表我們對其準確性作出任何保證。

3. 對從與委託人和相關當事人以外的其他方面所獲取的資料的假設

假設本次評估從與委託人和相關當事人以外的其他方面所獲取的資料能夠合理反映相應的市場交易邏輯，或市場交易行情，或市場運行狀況，或市場發展趨勢等。對本次評估引用的與價格相關的標準、參數等，我們均在本資產評估報告中進行了如實披露。

4. 有關評估對象及與其相關的重要資產的法律權屬的假設

除本資產評估報告中另有陳述、描述和考慮外，評估對象及所有被評估資產的取得、使用、持有等均被假設符合國家法律、法規和規範性文件的規定，即其法律權屬是明確的。

本次評估是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，對評估對象及所有被評估資產的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。我們不對評估對象及所有被評估資產的法律權屬提供任何保證。

5. 其他假設條件

除在本資產評估報告中另有說明外，以下情況均被假設處在正常狀態下：1)所有實物資產的內部結構、性能、品質、性狀、功能等均被假設是正常的；2)所有被評估資產均被假設是符合法律或專業規範等要求而記錄、保管、存放等，因而其是處在安全、經濟、可靠的環境之下，其可能存在的危險因素均未列於本次評估的考慮範圍。

儘管我們實施的評估程序已經包括了對被評估資產的現場調查，這種調查工作僅限於對被評估資產可見部分的觀察，以及相關管理、使用、維護記錄之抽查和有限了解等。我們並不具備了解任何實體資產內部結構、物質性狀、安全可靠等專業知識之能力，也沒有資格對這些內容進行檢測、檢驗或表達意見。

十、評估結論

我們根據國家有關資產評估的法律、法規、規章和評估準則，本著獨立、公正、客觀的原則，履行了資產評估法定的和必要的程序，採用公認的評估方法，對山東省城發建設管理有限公司擬對山東藍岸園林工程有限公司新增註冊資本，涉及的山東藍岸園林工程有限公司股東全部權益價值進行了評估，通過對評估結果的分析，最終得出在被評估單位持續經營、公開市場和適當的假設前提下，採用資產基礎法進行評估，在評估基準日2024年8月31日的評估結論如下，評估結論根據以上評估工作得出：

本報告評估範圍的總資產賬面價值10,967.85萬元，評估值10,969.97萬元，評估增值2.12萬元，增值率0.02%。

總負債賬面價值7,481.19萬元，評估值7,481.19萬元，評估增值0.00元，增值率0.00%。

股東全部權益(淨資產)賬面價值3,486.66萬元，評估值3,488.78萬元，評估增值2.12萬元，增值率0.06%。

具體評估匯總情況詳見下表：

資產評估結果匯總表

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%
1	流動資產	10,923.01	10,921.64	-1.37	-0.01
2	非流動資產	44.84	48.33	3.49	7.78
3	其中：債權投資				
4	其他債權投資				
5	長期應收款				
6	長期股權投資				
7	其他權益工具投資				
8	其他非流動金融資產				
9	投資性房地產				
10	固定資產	11.85	14.99	3.14	26.50
11	在建工程				
12	生產性生物資產				
13	油氣資產				
14	使用權資產				
15	無形資產				
16	開發支出				
17	商譽				
18	長期待攤費用				
19	遞延所得稅資產	33.00	33.34	0.34	1.03
20	其他非流動資產				
21	資產合計	10,967.85	10,969.97	2.12	0.02
22	流動負債	7,481.19	7,481.19		
23	非流動負債				
24	負債合計	7,481.19	7,481.19		
25	淨資產(所有者權益)	3,486.66	3,488.78	2.12	0.06

山東藍岸園林工程有限公司的股東全部權益價值為3,488.78萬元(大寫：三仟肆佰捌拾捌萬柒仟捌佰元)。

本資產評估報告結論的有效期為一年，自評估基準日2024年8月31日起計算，至2025年8月30日止。

本資產評估報告所載評估結論，未考慮控股權、股權流動性等因素可能對股權價值的影響。

十一、特別事項說明

本資產評估報告所載評估結論僅反映評估對象在本次評估目的、價值類型和評估假設條件下，根據有關經濟原則確定的市場價值。我們認為：我們在評估過程中發現的以下事項可能會影響評估結論，但在目前情況下我們無法估計其對評估結果的影響程度。特提請本資產評估報告使用人關注該等事項對經濟行為的影響。

（一）權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

本次評估中，不存在權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）評估程序受到限制的情形

本次評估中，不存在評估程序受到限制的情形。

（三）評估資料不完整的情形

本次評估中，不存在評估資料不完整的情形。

（四）評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

本次評估中，評估基準日不存在法律、經濟等未決事項。

（五）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

本次評估中，未發現山東藍岸園林工程有限公司其他擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項。

（六）評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項

本次評估中，未發現被評估企業存在評估基準日至資產評估報告日之間可能對評估結論產生影響的事項。

(七) 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。

本次評估中，未發現經濟行為本身對本次評估結論產生重要影響的因素存在。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 本資產評估報告的使用範圍

1. 本資產評估報告使用人的範圍限制：本資產評估報告使用人限於且僅限於委託人和法律、行政法規規定的本資產評估報告使用人，即本資產評估報告僅供委託人和法律、行政法規規定的本資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人均不得成為本資產評估報告的使用人。
2. 本資產評估報告的用途或使用目的的範圍限制：本資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和本資產評估報告載明的評估目的使用本資產評估報告，即本資產評估報告只能按照法律、行政法規規定用於本資產評估報告所載明的評估目的所對應的經濟行為，除此之外，其他任何情形均不得使用本資產評估報告。
3. 本資產評估報告所載評估結論的有效期的範圍限制：本資產評估報告所載評估結論的有效期自評估基準日起不超過一年。
4. 本資產評估報告的摘抄、引用或者披露的限制：未經本公司書面同意，本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、行政法規規定和資產評估委託合同另有規定的除外。

（二）超使用範圍使用本資產評估報告的責任說明

資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和上述載明的使用範圍使用本資產評估報告的，本公司及簽字資產評估師不承擔責任。

（三）本資產評估報告的其他使用限制說明

1. 本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。
2. 本資產評估報告使用人應當關注評估結論成立的假設條件，當使用本資產評估報告所載評估結論時的實際情況與評估基準日的情況或者本資產評估報告所載評估假設條件不再相符時，通常情況下，評估結論也不會成立。
3. 本資產評估報告使用人應當關注特別事項說明，並在實施評估目的所對應的經濟行為過程中採取相應的措施。

十三、資產評估報告日

資產評估報告日為2024年11月13日。

本資產評估報告所附若干附件，系本資產評估報告的組成部分。

本頁為魯新天地評報字[2024]Y10036號資產評估報告簽章頁，無正文。

山東新天地土地房地產資產評估有限公司 資產評估師：

中國·濟南

二〇二四年十一月十三日

資產評估師：

資 產 評 估 報 告 附 件

1. 委託人的營業執照(複印件)；
2. 被評估單位的營業執照(複印件)；
3. 委託人及被評估單位承諾函；
4. 《魯商生活服務股份有限公司總經理辦公會會議決議》([2024]11-1號)；
5. 山東藍岸園林工程有限公司評估基準日審計報告；
6. 簽名資產評估師的承諾函；
7. 資產評估機構的營業執照(複印件)；
8. 資產評估機構備案文件或者資格證明文件(複印件)；
9. 簽字資產評估師的職業資格證書登記卡(複印件)；
10. 資產評估明細表。

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 ⁽¹⁾	0.0099%
王洪濤先生	魯商福瑞達	實益擁有人	70,000 ⁽²⁾	0.0069%
張向乾先生	魯商福瑞達	實益擁有人	26,667 ⁽³⁾	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) 王洪濤先生於70,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。

(3) 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或被視為擁有(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 ⁽¹⁾	相關股份 類別持股 概約百分比 ⁽²⁾	股份總數 持股概約 百分比 ⁽³⁾
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 ⁽⁴⁾	受控制法團 權益	內資股	100,000,000 (L)	100%	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%

姓名／名稱	權益性質	股份類別	擁有權益 的股份數目 ⁽¹⁾	相關股份 類別持股 概約百分比 ⁽²⁾	股份總數 持股概約 百分比 ⁽³⁾
中國國際經貿 有限公司	不適用 ⁽⁵⁾	H股	4,680,000 (L)	14.04%	3.51%
路敦科 ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	實益擁有人	H股	3,650,000 (L)	10.95%	2.74%
范欽元 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	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，綠色發展由山東城鄉全資擁有，而山東城鄉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股份於聯交所上市之日期(即2022年7月8日))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。

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)王忠武先生為山東城鄉的董事；及(ii)李涵女士為山東商業財務部部長助理，而山東城鄉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2024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2024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. 專家及同意書

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，為就增資協議、增資及其項下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
山東新天地土地房地產 資產評估有限公司	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2024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6至19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.專家及同意書」一段所述的書面同意書；及
- (e) 增資協議。

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。



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2025年6月27日(星期五)上午十時三十分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2025年5月30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發建設管理有限公司(「投資方」，作為投資方)、本公司與山東藍岸園林工程有限公司(「目標公司」，作為目標公司)訂立日期為2025年3月21日的增資協議(「增資協議」)，內容有關投資方根據增資協議建議對目標公司進行總金額為人民幣36,320,000.00元的注資(「增資」)(註有「A」字樣之增資協議副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (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，以落實增資協議、增資及其項下擬進行的交易及／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，2025年5月30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。

股東特別大會通告

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。
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2025年6月24日(星期二)至2025年6月27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2025年6月23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)及聯交所網站(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、執行董事寧道舉先生及邵萌先生；非執行董事羅曄女士及李涵女士；以及獨立非執行董事梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生。