

本报告依据中国资产评估准则编制

鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东
省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权所
涉及的山东省汇邦达装饰工程有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

中企华评报字(2023)第 6592 号


(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年一月五日



中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3711020110370601202400014
合同编号:	PG20231072951000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2023)第6592号
报告名称:	鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司100%股权所涉及的山东省汇邦达装饰工程有限公司股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论:	21,864,022.02元
评估报告日:	2024年01月05日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	于晓超 (资产评估师) 会员编号: 37180105 李青琳 (资产评估师) 会员编号: 37180098
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年01月22日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	24

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

鲁商生活服务股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对山东省汇邦达装饰工程有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的山东省汇邦达装饰工程有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：山东省汇邦达装饰工程有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：山东省汇邦达装饰工程有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 3,677.50 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 1,493.43 万元；净资产账面价值为 2,184.07 万元。

评估基准日：2023 年 7 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

山东省汇邦达装饰工程有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,677.50 万元，评估价值为 3,679.83 万元，增值额为 2.33 万元，增值率为 0.06%；总负债账面价值为 1,493.43 万元，评估价值为 1,493.43 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 2,184.07 万元，评估价值为 2,186.40

鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100% 股权所涉及的山东省汇邦达装饰工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

万元，增值额为 2.33 万元，增值率为 0.11%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	3,677.38	3,679.83	2.45	0.07
二、非流动资产	2	0.12	0.00	-0.12	-100.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.12	0.00	-0.12	-100.00
资产总计	11	3,677.50	3,679.83	2.33	0.06
三、流动负债	12	1,493.43	1,493.43	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	1,493.43	1,493.43	0.00	0.00
净资产	15	2,184.07	2,186.40	2.33	0.11

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦
达装饰工程有限公司 100%股权所涉及的山东
省汇邦达装饰工程有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

鲁商生活服务股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权涉及的山东省汇邦达装饰工程有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为鲁商生活服务股份有限公司，被评估单位为山东省汇邦达装饰工程有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

企业名称：鲁商生活服务股份有限公司

股票简称：鲁商服务

股票代码：02376

住所：山东省济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 2 号楼 202
室

法定代表人：王忠武

注册资本：13,334 万元人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：913701027806467687

成立日期：2006年03月24日

营业期限：2006年03月24日至无固定期限

经营范围：许可项目：城市生活垃圾经营性服务；污水处理及其再生利用；旅游业务；体育场地设施经营（不含高危危险性体育运动）；高危危险性体育运动（游泳）；住宅室内装饰装修；食品经营；食品互联网销售；保健食品销售；酒类经营；道路货物运输（不含危险货物）；餐厨垃圾处理；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；停车场服务；房地产咨询；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；城市绿化管理；城乡市容管理；城市公园管理；单位后勤管理服务；公路管理与养护；园林绿化工程施工；市政设施管理；会议及展览服务；建筑物清洁服务；家政服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；专业保洁、清洗、消毒服务；通用设备修理；家具安装和维修服务；计算机及办公设备维修；洗车服务；养老服务；礼仪服务；外卖递送服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；再生资源回收（除生产性废旧金属）
【分支机构经营】；再生资源销售【分支机构经营】；农村生活垃圾经营性服务；水污染治理；中小学生校外托管服务；商务代理代办服务；办公设备租赁服务；销售代理；花卉绿植租借与代管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；日用品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果零售；食用农产品零售；化妆品零售；鲜肉零售；水产品零售；鲜蛋零售；家用视听设备销售；未经加工的坚果、干果销售；家用电器零配件销售；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(二)被评估单位简介

1.公司简况

公司名称：山东省汇邦达装饰工程有限公司(以下简称：“汇邦达

公司”)

住所：山东省济南市历下区经十路 9777 号鲁商国奥城 5 号楼 4010 房间

法定代表人：杨元义

注册资本：2,000 万元人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91370102MAC6LU5B2F

成立日期：2023 年 01 月 16 日

营业期限：2023 年 01 月 16 日至无固定期限

经营范围：许可项目：住宅室内装饰装修；建设工程施工；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程设计；建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：专业设计服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；土石方工程施工；建筑物清洁服务；数字视频监控系统销售；安全系统监控服务；劳务服务（不含劳务派遣）；房屋拆迁服务；平面设计；广告设计、代理；广告制作；市场营销策划；金属材料销售；金属结构销售；玻璃制造；光学玻璃销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；工程管理服务；家具零配件销售；家具销售；日用品销售；灯具销售；日用百货销售；针纺织品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

山东省汇邦达装饰工程有限公司成立于 2023 年 01 月 16 日，成立时注册资本 2,000.00 万元人民币，由山东省鲁商建筑设计有限公司出资设立，出资方式为货币出资。山东省汇邦达装饰工程有限公司成立时股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例	实缴出资额(万元)	实缴出资比例
山东省鲁商建筑设计有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权所涉及的山东省汇邦达装饰工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例	实缴出资额(万元)	实缴出资比例
合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

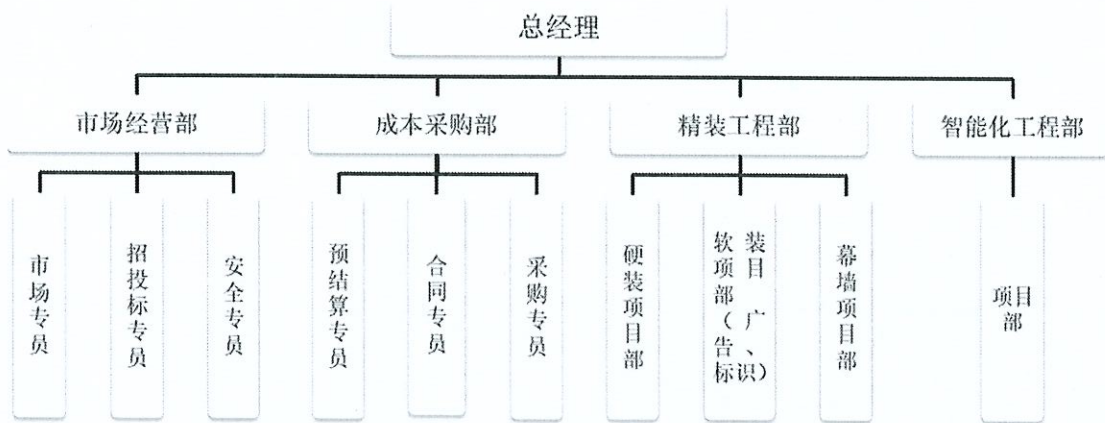
2023年7月5日，根据股东决定和《股权转让协议》，股东山东省鲁商建筑设计有限公司将其持有的股权全部转让给鲁商生活服务股份有限公司，转让价格按照截至2023年2月28日的审定后的净资产账面价值确定。变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例	实缴出资额(万元)	实缴出资比例
鲁商生活服务股份有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%
合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

截至评估基准日，被评估单位的股权结构和股东实际出资情况未发生变化。

3.公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，山东省汇邦达装饰工程有限公司的组织架构图如下：



4.企业评估基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年7月31日
资产总计	3,677.50
负债总计	1,493.43
所有者权益	2,184.07

鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权所涉及的山东省
汇邦达装饰工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

被评估单位评估基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年 1-7月
营业收入	2,386.74
利润总额	193.90
净利润	184.08

被评估单位评估基准日的会计报表已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所审计，并发表了无保留意见。

5.企业的资质证书情况

被评估单位已取得证书编号为：(鲁)JZ安许证字[2023]011461的《安全生产许可证》，有效期为 2023年 7月 12日至 2026年 7月 11日；证书编号为：D237912869的《建筑业企业资质证书》，资质类别及等级为：建筑装修装饰工程专业承包壹级、电子与智能化工程专业承包贰级，有效期为至 2027年 1月 6日。

6.委托人与被评估单位之间的关系

山东省汇邦达装饰工程有限公司为鲁商生活服务股份有限公司的全资子公司。

鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的山东省汇邦达装饰工程有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

鲁商生活服务股份有限公司就此事项，于 2023年 11月 20日下发

了《总经理办公会会议纪要》(〔2023〕19-1号)。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是山东省汇邦达装饰工程有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是山东省汇邦达装饰工程有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 3,677.50 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 1,493.43 万元；净资产账面价值为 2,184.07 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产为流动资产和递延所得税资产，其中，流动资产具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产。主要资产的类型及特点如下：

1.纳入评估范围的货币资金为银行存款，核算内容为在齐鲁银行股份有限公司济南柳行支行、山东省商业集团财务有限公司的人民币存款。

2.应收票据核算内容为被评估单位因提供工程服务收到的商业汇票，具体为商业承兑汇票。

3.应收账款核算内容为被评估单位应收的工程款。

4.其他应收款核算内容为应收的往来款、保证金等。

5.合同资产核算内容为被评估单位因提供工程服务等经营活动应收取的工程款项。

6.递延所得税资产核算内容为被评估单位计提的坏账准备产生的时间性差异对企业所得税的影响值。

(四)企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

(五)企业申报的其他表外资产情况

企业申报的资产均为表内资产。

(六)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

(一)价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二)价值类型选择的理由

本次评估为鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权事宜提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用范围，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2023年7月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

鲁商生活服务股份有限公司于 2023 年 11 月 20 日下发的《总经理办公会会议纪要》(〔2023〕19-1 号)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布, 财政部令第 97 号修改);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令 714 号修订);
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号, 国务院令 588 号、第 709 号修订);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号, 2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资

委产权[2006]274号);

13.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

14.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

15.《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》(财政部令第76号);

16.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号发布、第666、691号修订);

17.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号发布、第65号修订);

18.《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

19.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

20.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);

21.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

8.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
14. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四)取价依据

- 1.被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 2.被评估单位提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 3.被评估单位与相关单位签订的业务合同;
- 4.Wind 资讯金融终端;
- 5.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(五)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 2.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);
- 3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 4.大华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所出具的审计报告;
- 5.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:资产基础法、收益法。

(一)评估方法选择理由

选用资产基础法的理由:截至评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别,可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估,具备采用资产基础法评估的条件。

选用收益法的理由:被评估单位具备持续经营的基础和条件,会计核算规范,管理清晰,业务来源主要为被评估单位所属集团内部关

联单位，较稳定，管理层对公司目前经营情况及未来年度公司发展情况可提供经营规划，未来的预期收益及经营风险能够预测，具备采用收益法评估的条件。

不采用市场法的理由：采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位属非上市公司且成立时间较短，同一行业的上市公司业务结构、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，不具有可比性，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、并购案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

(二)评估方法简介

1.收益法

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2.资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。主要资产评估方法介绍如下：

(1)流动资产

①货币资金，全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

②应收票据，通过查阅被评估单位的应收票据备查簿，核实应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。对无确切依据证明无

法收回的应收票据，以核实后的账面价值确认评估值，同时将评估基准日计提的应收票据坏账准备评估为零。

③应收账款、其他应收款，通过向被评估单位调查了解应收款项形成的原因、应收单位的资信情况、历史年度应收款项的回收情况等，查看相应的凭证、工程进度结算资料等，对应收款项进行核实。对无确切依据证明无法收回的应收款项，以核实后的账面价值确认评估值，同时将评估基准日计提的坏账准备评估为零。

④合同资产，通过向被评估单位调查了解产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度合同资产的回收情况等，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的合同资产进行函证，并对相应的合同进行抽查，对合同资产进行核实。对无确切依据证明无法收回的合同资产，以核实后的账面价值确认评估值，同时将评估基准日计提的坏账准备评估为零。

(2)递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为被评估单位计提的坏账准备产生的时间性差异对企业所得税的影响值。评估人员结合相关往来科目坏账准备以及评估基准日被评估单位适用的所得税率，核实递延所得税资产的计算过程。本次评估按评估确认的应收票据、应收款项、合同资产的评估风险损失与企业适用的所得税率确定评估值。由于本次评估将评估基准日应收票据、应收款项、合同资产计提的坏账准备评估为零，因此对计提坏账准备产生的递延所得税资产评估为零。

(3)负债

被评估单位的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2023 年 10 月 23 日至 2024 年 1 月 5 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2023 年 10 月 23 日, 我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成一致, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后, 项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划, 拟定了具体的评估工作方案, 组建评估团队。同时, 根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于 2023 年 10 月 25 日至 2023 年 11 月 3 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实, 对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上, 按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等, 对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报, 同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料, 了解纳入评估范围的具体资产的详细状况, 然后仔细审查各类“资产评估明细表”, 检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况, 并根据经验及掌握的有关资料, 检查“资产评估明细表”有无漏项等, 同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况, 评估人员在被

评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步

资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一)假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(十二)假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金

流出为平均流出；

(十三)假设被评估单位持有资质证书(《安全生产许可证》，有效期为 2023 年 7 月 12 日至 2026 年 7 月 11 日；《建筑业企业资质证书》，资质类别及等级为：建筑装修装饰工程专业承包壹级、电子与智能化工程专业承包贰级，有效期至 2027 年 1 月 6 日)到期之后，可继续获得相关行业资质；

(十四)截至评估基准日，汇邦达公司无偿使用山东省鲁商建筑设计有限公司的办公场地、办公桌椅进行经营，评估基准日后，假设汇邦达公司租赁山东省鲁商建筑设计有限公司的办公场地、办公桌椅经营，租赁面积按照实际使用的面积进行计算，租金按照市场平均水平并考虑一定增长率进行预测。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

山东省汇邦达装饰工程有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,677.50 万元；总负债账面价值为 1,493.43 万元；净资产账面价值为 2,184.07 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 2,213.79 万元，增值额为 29.72 万元，增值率为 1.36%。

(二)资产基础法评估结果

山东省汇邦达装饰工程有限公司评估基准日总资产账面价值为 3,677.50 万元，评估价值为 3,679.83 万元，增值额为 2.33 万元，增值率为 0.06%；总负债账面价值为 1,493.43 万元，评估价值为 1,493.43 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 2,184.07 万元，资产基础法评估价值为 2,186.40 万元，增值额为 2.33 万元，增值率为 0.11%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

鲁商生活服务股份有限公司拟转让山东省汇邦达装饰工程有限公司 100%股权所涉及的山东省
汇邦达装饰工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	3,677.38	3,679.83	2.45	0.07
二、非流动资产	2	0.12	0.00	-0.12	-100.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	10	0.12	0.00	-0.12	-100.00
资产总计	11	3,677.50	3,679.83	2.33	0.06
三、流动负债	12	1,493.43	1,493.43	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	1,493.43	1,493.43	0.00	0.00
净资产	15	2,184.07	2,186.40	2.33	0.11

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 2,213.79 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 2,186.40 万元，两者相差 27.39 万元，差异率为 1.25%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用资产基础法评估结果，具体原因如下：

被评估单位主营业务为装饰装修工程施工，收入主要来源于其所属山东省商业集团的内部关联单位（如青岛鲁商置地发展有限公司、

青岛绿富房地产开发有限公司、淄博鲁商置业有限公司等),项目取得、项目收入及利润均具有一定的集团内部企业优势,盈利情况受集团统筹影响较大;其次,汇邦达成立年限较短,毛利水平受订单情况影响大,部分收入、费用仍依赖汇邦达原母公司山东省鲁商建筑设计有限公司,本次评估虽对应归属汇邦达公司的收入和应由其承担的费用进行了分析预测,但难免会增加未来收益预测的不确定性;综上,收益法结果不能很好的体现企业整体价值,因此本次评估不宜采用收益法评估结果。资产基础法从资产的再取得途径出发,反映了评估基准日被评估单位各项资产的重置价值,因此资产基础法评估结果更能反映被评估单位股东全部权益的市场价值。

根据上述分析,本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果,即:山东省汇邦达装饰工程有限公司的股东全部权益价值评估结果为 2,186.40 万元。

本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所于 2024 年 1 月 5 日出具的大华审字[2023]190479 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定:资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、

财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)汇邦达公司经营占用电子设备归属于山东省鲁商建筑设计有限公司，由于上述电子设备评估基准日后一直由被评估单位使用，故本次评估预测期按照 2023 年 7 月的账面净值确认资本性支出，并根据实际启用日期和预计经济寿命年限进行更新。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构

和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 1 月 5 日。

资产评估师：李青琳



资产评估师：于晓超



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二四年一月五日