

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Suxin Joyful Life Services Co., Ltd.**

**蘇新美好生活服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2152)

## 補充公告

### 透過公開招標收購連雲港港口維修工程有限公司51%股權

茲提述本公司日期為2025年1月17日及2025年2月19日的公告(「該等公告」)，內容有關建議在連雲港交易中心通過公開招標收購銷售股權及買方與賣方訂立的該協議。除非另有界定，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向股東及潛在投資者提供以下有關收購事項的額外資料：

#### 有關賣方的補充資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據本公司的可得資料，賣方由連雲港市產業投資有限公司及國開發展基金有限公司分別直接擁有約89.5%及10.5%股權。連雲港市產業投資有限公司由連雲港港口控股集團有限公司及連雲港市人民政府分別持有約56.95%及43.05%股權。連雲港市產業投資有限公司的最終實益擁有人為連雲港市人民政府。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 銷售股權的獨立估值

根據有關獨立估值師江蘇華信資產評估有限公司(「估值師」)於2024年9月30日(「基準日」)對銷售股權進行估值的估值報告(「估值報告」)，目標公司銷售股權的估值為人民幣23,766,000元(「估值」)。

### 估值方法

根據估值報告，估價師已考慮採用三種基本估值方法，即市場法、收益法及資產基礎法。

市場法是指將估值對象與可比公司或交易進行比較，參照可比對象的市場價值確定估值對象價值的方法。誠如估值報告所述，估值師並無採用市場法，原因是其無法識別與目標公司相似的可比上市公司，並無法獲取目標公司所屬行業中性質相若公司的股權轉讓、收購及合併的交易數據。因此，估值師認為，市場法並不適合用於估值。

收益法是指對估值對象預期收益的現值進行評估，以確定估值對象價值的方法，而資產基礎法是指以估值對象於既定估值日期的資產及負債價值為基礎並進行評估以確定估值對象價值的方法。

估值師認為，收益法屬可行的估值方法，原因為其能夠獲取有關目標公司業務性質、資產規模、歷史經營表現所需的必要資料及預測其未來收益與風險的數據。估值師亦認為，資產基礎法屬可行的估值方法，原因為其能反映目標公司資產及負債的市場價值，從而為交易後的企業管理及績效評估提供寶貴的見解。

核對收益法及資產基礎法所得結果後，估值師最終採用收益法作為最合適的估值方法。此乃由於估值師認為收益法能夠反映目標公司資產的整體盈利能力，因為該方法乃基於目標公司的未來盈利能力進行評估，並經考慮行業競爭力、管理效率、員工素質、資源協同效應及無形資產等眾多因素，而資產基礎法則未能充分考慮不同資產整合所產生的協同效應。

## 估值方式

就銷售股權的估值而言，估值師採用以下所述的收益法下的貼現現金流量法：

$$E = B - D$$

其中：

$E$  = 被估值企業的股東權益總值

$B$  = 被估值企業的商業價值

$D$  = 被估值企業的計息債務價值

被估值企業的商業價值進一步定義為：

$$B = P + \sum C_i$$

其中：

$P$  = 被估值企業的營運資產價值

$\sum C_i$  = 被估值企業於基準日的非營運及盈餘資產的價值

被估值企業的營運資產價值進一步定義為：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+R)^i} + \frac{FCFF}{R(1+R)^n}$$

其中：

$FCFF_i$  = 預測期內第*i*年的企業自由現金流

$FCFF$  = 企業於穩定收益期間的自由現金流

$n$  = 收益期

$i$  = 預測期的序列號

$R$  = 貼現率

被估值企業於基準日的非營運及盈餘資產價值進一步定義為：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

其中：

$C_1$  = 盈餘資產的價值

$C_2$  = 非營運資產的價值

$C_3$  = 非營運負債的價值

貼現率(加權平均資本成本(WACC))進一步定義為：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1 - t) \times K_d$$

其中：

$K_e$  = 預期權益回報率  
 $K_d$  = 預期債務回報  
 $t$  = 所得稅稅率  
 $E$  = 股權市值  
 $D$  = 計息債務的價值

預期權益回報率使用資本資產定價模型(CAPM)進一步計算如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

其中：

$R_f$  = 無風險回報率  
 $\beta$  = 股權的系統性風險系數  
 $MRP$  = 市場風險溢價  
 $Q$  = 企業特定風險調整系數

### 主要輸入數據

估值的主要輸入數據如下所示：

關鍵輸入數據	估值	資料來源
(a) 二零二四年至二零二九年的預測收入增長率	13.83%、 11.25%、6.00%、 5.00%、4.00%、 3.00%	估值中計及的目標公司主營業務收入主要為環衛保潔及綠化施工兩大類；預測收入增長率以二零二三年全年收入為基數；二零二四年及二零二五年的預測收入乃根據目標公司已簽訂之未來服務協議以及截至基準日已表示有意向目標公司採購服務的客戶預計會簽訂的服務協議；二零二六年至二零二九年的預測收入增長率採取保守預測，主要考慮合同續簽及新合同獲取存在不確定性以及目標公司業務進入成熟階段，增長趨於穩定

關鍵輸入數據	估值	資料來源
(b) 稅金及附加稅率	0.1%	參照目標公司主營業務2023–2024年9月稅金及附加佔收入的比重
(c) 所得稅稅率	25%	中華人民共和國所得稅法
(d) 折現率	10.64%	WACC(加權平均資本成本模型)
(e) 無風險報酬率	2.15%	2024年9月中央國債登記結算公司(CCDC)10年期中國國債收益率
(f) 市場風險溢價	5.01%	中國證券市場滬深300指數的歷史風險溢價數據經過篩選並採用幾何平均計算
(g) 貝塔系數	0.7967	中國證券市場滬深300服務業行業上市公司
(h) 債務成本	3.85%	2024年9月中國銀行發佈5年期以上中國貸款市場報價利率(「LPR」)
(i) 股本價值對企業價值的比率	100%	採用目標公司的資本結構
(j) 債務價值對企業價值的比率	0	採用目標公司的資本結構

估值根據上市規則第14.61條構成盈利預測。估值師在預測中考慮並採納了以下假設，包括但不限於：

- 營業收入根據目標公司的經驗及業務規劃得出；
- 營業成本根據目標公司的經驗及業務規劃得出；及
- 各類費用根據目標公司的經驗及業務規劃得出。

根據上述關鍵輸入數據，估值師已對估值中採用之二零二四年至二零二九年的預測收入增長率進行敏感度分析，該等詳情載列如下：

收入增長率 (絕對值變動)	估值 人民幣 (百萬)	估值 增加／ (減少) 人民幣 (百萬)
1.0%	52.2	5.6
0.8%	51.0	4.4
0.6%	49.9	3.3
0.4%	48.8	2.2
0.2%	47.7	1.1
0%	46.6	0.0
-0.2%	45.5	-1.1
-0.4%	44.5	-2.1
-0.6%	43.4	-3.2
-0.8%	42.3	-4.3
-1.0%	41.3	-5.3

## 假設

誠如估值報告所述，估值師就銷售股權的估值作出基本及特殊假設，詳情如下：

### 基本假設

- 持續經營假設：假設目標公司將繼續持續經營，其所有資產將繼續按照其當前的用途及方式使用。
- 交易假設：假設所有被評估的資產已在交易過程中，並且估值乃根據被評估資產的交易條件模擬市場進行。
- 公開市場假設：假設就在市場上交易的資產或將於市場上交易的資產而言，資產交易的雙方處於平等地位，並有機會及時間獲取足夠的市場資料，以便對交易資產的功能、用途及交易價格作出理性判斷。

## 特殊假設

下列為假設條件：

- 相關國家法律法規或國家宏觀經濟狀況概無重大變化；及交易各方所在地區的政治、經濟及社會環境概無重大變化；
- 當前的利率、匯率、稅基及稅率以及政策徵費的法律及政策概無重大變化；
- 目標公司的運營團隊負責；管理團隊有能力履行職責；核心管理團隊概無重大不利變化；及目標公司全面遵守所有相關法律法規；
- 目標公司未來將採用的會計政策於所有重大方面將與編製本估值報告時所採用者基本相同；及
- 概無其他不可抗力及不可預見的因素可能對目標公司造成重大不利影響。

## 董事會的評估

經徹底審閱估值報告後，董事會認為，估值師進行的估值屬公平合理，並作為收購事項代價的公平合理參考。

本公告為該等公告的補充，應與該等公告一併閱讀。除上述披露者外，該等公告中所載的所有其他資料及內容維持不變，並應繼續於所有方面有效。

## 確認

富睿瑪澤會計師事務所有限公司擔任本公司申報會計師（「申報會計師」），已對貼現現金流量預測計算的算術準確性進行報告，當中並不涉及採納估值師於編製估值報告時所採納的會計政策。董事已與估值師就編製估值的不同方面（包括主要及商業假設）進行討論，並已審閱估值師負責的估值。董事確認，估值乃經彼等適當及審慎查詢後作出。本公司已分別遵守上市規則第14.60A(2)條及上市規則第14.60A(3)條，日期為2025年3月11日的申報會計師函件及日期為2025年3月11日的董事會函件分別載於本公告附錄一及附錄二。

## 專家及同意書

於本公告內發表意見及建議的專家的資格如下：

名稱	資格
富睿瑪澤會計師事務所有限公司	執業會計師
江蘇華信資產評估有限公司	中國合資格估值師

申報會計師及估值師已各自就刊發本公告發出同意書，同意按所載形式及內容載入其報告／函件中的意見及建議以及對其名稱(包括其資格)的所有引述，且迄今並無撤回有關同意書。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，申報會計師及估值師各自為獨立於本集團的第三方，而並非本集團的關連人士。

於本公告日期，申報會計師及估值師並無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論是否可依法執行)。

承董事會命  
蘇新美好生活服務股份有限公司  
董事長  
崔曉冬先生

中華人民共和國，蘇州，2025年3月11日

於本公告日期，董事會包括執行董事崔曉冬先生、陳明棟先生及周軍先生；非執行董事李昕女士、曹彬先生及張俊先生；以及獨立非執行董事周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。

## 附錄一 — 申報會計師函件

### 有關連雲港港口維修工程有限公司51%股權估值的貼現未來估計現金流量計算的獨立核證報告

致蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)董事會

謹此提述江蘇華信資產評估有限公司就連雲港港口維修工程有限公司(「連雲港港口」)於2024年9月30日的51%股權的估值而編製日期為2024年11月15日的業務評估(「評估」)所依據的連雲港港口貼現未來估計現金流量。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，基於貼現未來估計現金流量的評估被視作盈利預測，並已載入貴公司就收購連雲港港口的51%股權而刊發的日期為3月11日的補充公告(「公告」)內。

#### 董事就貼現未來估計現金流量須承擔的責任

貴公司董事(「董事」)須負責根據董事所釐定並載於公告的基準及假設(「假設」)編製連雲港港口的貼現未來估計現金流量。此責任包括執行與為評估編製貼現未來估計現金流量相關的適當程序，並採用適當的編製基準，以及作出在有關情況下屬合理的估計。

#### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵從香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師職業道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃以正直、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業操守等基本原則為基礎確立。

吾等應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱、其他核證或相關服務業務實施的質量管理」，當中要求會計師事務所設計、實施及運行質量管理系統，包括有關遵從職業道德規定、專業準則及適用法律法規規定的政策或程序。

#### 申報會計師的責任

吾等的責任為對評估所依據的貼現未來估計現金流量的計算方法的算術準確性發表意見，並僅向閣下整體報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

吾等按照吾等的委聘條款及香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」執行工作。該準則規定吾等須遵從道德操守，並計劃及進行吾等的工作，以合理保證貼現未來估計現金流量的計算是否按董事所作假設妥為編製。吾等的工作主要包括查核根據董事所作出的該等假設編製的貼現未來估計現金流量的計算在算術上是否準確。吾等的工作並不構成連雲港港口的任何評估。

由於評估與貼現未來估計現金流量有關，故編製時並無採納貴公司的任何會計政策。該等假設包括有關不能如過往結果般確認或核實的未來事件及管理層行動的假設，而此等事件及行動可能會或可能不會發生。即使預期的事件及行動確實發生，實際結果仍可能有別於評估，且差異可能重大。因此，吾等並無就該等假設的合理性及有效性進行審閱、審議或展開任何工作，亦不就此發表任何意見。

## 意見

根據上述各項，吾等認為，就計算而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面均已根據該等假設妥為編製。

富睿瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2025年3月11日

## 附錄二 — 董事會函件

以下為董事會函件全文，以供載入本公告。



**Suxin Joyful Life Services Co., Ltd.**

**蘇新美好生活服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2152)

香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場二期12樓  
香港聯合交易所有限公司  
上市科

敬啟者：

關於：公告 — 透過公開招標收購連雲港港口維修工程有限公司51%股權

吾等謹此提述蘇新美好生活服務股份有限公司(「本公司」，股份代號：2152)日期為2025年3月11日的公告(「該公告」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則該公告所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等提述獨立估值師江蘇華信資產評估有限公司進行的估值。估值採用收益法，收益法乃基於貼現現金流量預測，故此被視作上市規則第14.61條項下的盈利預測。吾等已與估值師就編製估值的不同方面(包括主要及商業假設)進行討論，並審閱估值師負責的估值。

根據上市規則第14.60A條，吾等亦已委聘富睿瑪澤會計師事務所有限公司擔任本公司申報會計師，以就貼現現金流量預測(並不涉及採納會計政策)的計算的算術

準確性作出報告，並已考慮該公告附錄一所載富睿瑪澤會計師事務所有限公司出具的報告，該報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」編製。基於上文所述，吾等確認估值乃經適當及審慎查詢後作出。

此 致

代表董事會  
蘇新美好生活服務股份有限公司  
董事長  
崔曉冬先生  
謹啟

中華人民共和國，蘇州，2025年3月11日

於本公告日期，董事會包括執行董事崔曉冬先生、陳明棟先生及周軍先生；非執行董事李昕女士、曹彬先生及張俊先生；以及獨立非執行董事周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。