

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已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，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司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)

持續關連交易

- (1) 修訂年度上限；
- (2) 條款之重大變動；及
- (3) 續新年度上限

及

股東特別大會通告

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。

本公司將於2023年12月28日(星期四)上午十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層召開及舉行股東特別大會。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會適用之代表委任表格附於本通函，而該代表委任表格亦刊登於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lushangfuwu.com)。

有意委任代表出席股東特別大會之股東須按照列印於隨附之代表委任表格之指示將其填妥，並最遲於股東特別大會指定舉行時間(即2023年12月27日(星期三)上午十時正前)或其任何續會24小時前交回。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。

2023年12月11日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	44
獨立財務顧問函件	45
附錄 – 一般資料	101
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，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	魯商生活服務股份有限公司(前稱山東魯商物業服務有限公司)，一家於2006年3月24日於中國成立的有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：2376)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	具有「糾正違反上市規則的情況」一節賦予該詞之涵義
「內資股」	指	本公司每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，相關股份乃以人民幣認購及繳足
「內資股股東」	指	內資股持有人
「生效日期」	指	緊隨股東特別大會後的日期
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年12月28日(星期四)上午十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層召開及舉行的2023年第三次股東特別大會(或其任何續會)，旨在考慮及酌情批准該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)

釋 義

「現有設計服務總協議」	指	本公司與山東商業於2022年6月22日訂立的設計服務總協議
「現有工程服務總協議」	指	本公司與山東商業於2022年6月22日訂立的工程服務總協議
「現有停車場委託管理服务總協議」	指	本公司與魯商福瑞達於2022年6月22日訂立的停車場委託管理服务總協議
「現有物業代理服务總協議」	指	本公司與魯商福瑞達於2022年6月22日訂立的物業代理服务總協議
「現有物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與山東商業於2022年6月22日訂立的物業管理及相關服務總協議
「建築面積」	指	建築面積
「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
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元之普通股，其於聯交所主板上市並以港元認購及買賣
「H股股東」	指	H股持有人
「H股股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立並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)組成之獨立董事委員會，以就該等新協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供建議

釋 義

「獨立財務顧問」或「東興」	指	東興證券(香港)有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就有關該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士及獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2023年11月30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
「上市日期」	指	股份於聯交所上市日期，即2022年7月8日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「魯商福瑞達」	指	魯商福瑞達醫藥股份有限公司(前稱魯商健康產業發展股份有限公司)，一家於1993年4月21日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)，並為本公司的控股股東

釋 義

「魯商福瑞達聯繫人」	指	魯商福瑞達及其聯繫人
「該等新協議」	指	(1)新工程服務總協議；(2)新設計服務總協議；(3)新物業代理服務總協議；(4)新停車場委託管理服務總協議；及(5)新物業管理及相關服務總協議的統稱
「新設計服務總協議」	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的設計服務總協議
「新工程服務總協議」	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的工程服務總協議
「新停車場委託管理服務總協議」	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的停車場委託管理服務總協議
「新物業代理服務總協議」	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的物業代理服務總協議
「新物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的物業管理及相關服務總協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2022年6月27日的招股章程
「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，一家於1992年11月26日在中國成立的有限公司，並為本公司的控股股東

釋 義

「山東商業聯繫人」	指	山東商業及其聯繫人
「股份」	指	內資股及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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「該等補充協議」	指	(i)補充工程服務總協議；(ii)補充設計服務總協議；(iii)補充物業管理及相關服務總協議；(iv)補充停車場委託管理服務總協議；及(v)補充物業代理服務總協議的統稱
「補充設計服務總協議」	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的現有設計服務總協議之補充協議
「補充工程服務總協議」	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的現有工程服務總協議之補充協議
「補充停車場委託管理服務總協議」	指	本公司、魯商福瑞達與山東商業於2023年11月20日訂立的現有停車場委託管理服務總協議之補充協議
「補充物業代理服務總協議」	指	本公司、魯商福瑞達與山東商業於2023年11月20日訂立的現有物業代理服務總協議之補充協議
「補充物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與山東商業於2023年11月20日訂立的現有物業管理及相關服務總協議之補充協議



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

敬啟者：

中國註冊辦事處：

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

持續關連交易

- (1) 修訂年度上限；
- (2) 條款的重大變動；及
- (3) 續新年度上限

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年11月20日內容有關(其中包括)該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易的公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)而發出的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會的通告。

(1) 修訂年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司訂立(i)補充工程服務總協議，以修訂截至2023年12月31日止年度的現有年度上限及擴展服務範疇，從而納入現有工程服務總協議項下的裝飾工程服務；(ii)補充設計服務總協議，以修訂現有設計服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限；及(iii)補充物業管理及相關服務總協議，以修訂現有物業管理及相關服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限，其主要條款載列如下：

(i) 補充工程服務總協議

根據現有工程服務總協議，本集團同意向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供若干工程服務，包括但不限於(i)園林建設工程服務；(ii)保養工程服務；及(iii)園林科技工程服務。根據補充工程服務總協議，服務範疇將進一步擴大至涵蓋裝飾工程服務(連同上述(i)至(iii)項，統稱「工程服務」)。

現有工程服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	64.4	72.0
山東商業聯繫人	<u>7.6</u>	<u>8.0</u>
總計	<u><u>72.0</u></u>	<u><u>80.0</u></u>

董事會函件

現有工程服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月的歷史總交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	60.3	11.2
山東商業聯繫人	1.3	59.1
總計	61.6	70.3

根據補充工程服務總協議，向山東商業聯繫人提供的工程服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂為人民幣87.0百萬元。補充工程服務總協議項下的經修訂年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	72.0
山東商業聯繫人	87.0
總計	159.0

除上文所述年度上限及服務範疇的相關修訂外，現有工程服務總協議的所有其他條款將仍然有效，並具十足效力及作用。

於最後實際可行日期，就「糾正違反上市規則的情況」一節所載的原因而言，與山東商業聯繫人的實際交易金額已超過現有工程服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的原定年度上限。董事會確認，自2023年1月1日起及直至最後實際可行日期與魯商福瑞達聯繫人的實際交易金額尚未超過現有工程服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的原定年度上限。

董事會函件

釐定補充工程服務總協議項下的經修訂年度上限(尤其是與山東商業聯繫人的交易的經修訂年度上限)時已考慮以下主要因素，包括(其中包括)(i)歷史交易金額；(ii)於出售事項前本集團根據與魯商福瑞達聯繫人訂立的現有合約將予確認及於出售事項後轉移至山東商業聯繫人的工程服務的估計收入；(iii)基於收取的歷史服務費用以及與工程服務有關的營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長，就工程服務將收取的估計服務費用；(iv)根據魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人的開發計劃，將由山東商業聯繫人開發或擁有而本集團預期將提供工程服務的項目的估計數量；及(v)基於上文(iii)及(iv)項所述將收取的估計服務費用及本集團預計將獲委聘的估計項目數量，作為補充工程服務總協議項下額外服務項目提供予山東商業聯繫人的裝飾工程服務的預期交易金額。

於釐定補充工程服務總協議項下的經修訂年度上限時，訂約方專注於提高與山東商業聯繫人的交易相關的年度上限，以令本集團於出售事項及訂立補充工程服務總協議後能夠繼續遵守上市規則，而與魯商福瑞達聯繫人的現有年度上限則維持不變，以方便管理。

有關與山東商業的交易的建議年度上限的表面大幅增加實質上屬於將現有工程服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人，並新增一項服務項目，即裝飾工程服務。

訂立補充工程服務總協議的理由及裨益

於出售事項(詳情載於「糾正違反上市規則的情況」一節)後，大部分工程服務需求將由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。此外，本集團預期將擴展提供予山東商業聯繫人的工程服務範疇至涵蓋裝飾工程服務。因此，截至2023年12月31日止年度有關將向山東商業聯繫人提供的工程服務的原定年度上限不足。為讓本集團在遵守上市規則的情況下繼續向山東商業聯繫人提供工程服務，本公司已訂立補充工程服務總協議，以修訂現有工程服務總

董事會函件

協議項下截至2023年12月31日止年度與山東商業聯繫人的交易金額的年度上限。為免生疑，根據現有工程服務總協議及補充工程服務總協議，本集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人間並無保證金安排。

(ii) 補充設計服務總協議

根據現有設計服務總協議，本集團同意向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供若干設計服務，包括但不限於(i)建築設計服務；(ii)園林設計服務；(iii)裝飾設計服務；及(iv)裝飾管理服務(「設計服務」)。

現有設計服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	53.9	70.0
山東商業聯繫人	14.5	19.3
總計	68.4	89.3

現有設計服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	43.5	3.4
山東商業聯繫人	7.0	11.4
總計	50.5	14.8

董事會函件

根據補充設計服務總協議，向山東商業聯繫人提供的設計服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂為人民幣36.0百萬元。補充設計服務總協議項下的設計服務總年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	70.0
山東商業聯繫人	<u>36.0</u>
總計	<u><u>106.0</u></u>

除上文所述年度上限的相關修訂外，現有設計服務總協議的所有其他條款將仍然有效，並具十足效力及作用。

董事會確認，自2023年1月1日起及直至最後實際可行日期，設計服務的交易金額尚未超過現有設計服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的原定年度上限。

釐定補充設計服務總協議項下的經修訂年度上限(尤其是與山東商業聯繫人的交易的經修訂年度上限)時已考慮以下主要因素，包括(其中包括)(i)歷史交易金額；(ii)於出售事項前本集團根據與魯商福瑞達聯繫人訂立的現有合約將予確認及於出售事項後轉移至山東商業聯繫人的設計服務的估計收入；及(iii)就設計服務將收取的估計服務費用。

於釐定補充設計服務總協議項下的經修訂年度上限時，訂約方專注於提高與山東商業聯繫人的交易相關的年度上限，以令本集團於出售事項及訂立補充設計服務總協議後能夠繼續遵守上市規則，而與魯商福瑞達聯繫人的現有年度上限則維持不變，以方便管理。

有關與山東商業的交易的建議年度上限的表面大幅增加實質上屬於將現有設計服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。

董事會函件

訂立補充設計服務總協議的理由及裨益

於出售事項(詳情載於「糾正違反上市規則的情況」一節)後,大部分設計服務需求由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。因此,截至2023年12月31日止年度有關將向山東商業聯繫人提供的設計服務的原定年度上限不足。為讓本集團在遵守上市規則的情況下繼續向山東商業聯繫人提供設計服務,本公司已訂立補充設計服務總協議,以修訂現有設計服務總協議項下截至2023年12月31日止年度與山東商業聯繫人的交易金額的年度上限。為免生疑,根據現有設計服務總協議及補充設計服務總協議,本集團與魯商福瑞達聯繫人及/或山東商業聯繫人間並無保證金安排。

(iii) 補充物業管理及相關服務總協議

根據現有物業管理及相關服務總協議,本集團同意向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供若干物業管理及相關服務,包括但不限於(i)物業交付前服務,包括但不限於(a)銷售案場及樣板間的管理服務;(b)驗房服務;(c)交付前保潔服務;及(d)交付前籌備工作;(ii)魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人所擁有或使用的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、寫字樓、學校及商用物業)的物業管理服務;及(iii)其他相關服務(「物業管理及相關服務」)。

現有物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下:

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	78.0	82.4
山東商業聯繫人	14.0	16.0
總計	<u>92.0</u>	<u>98.4</u>

董事會函件

現有物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	53.2	16.5
山東商業聯繫人	13.2	35.8
總計	66.4	52.3

根據補充物業管理及相關服務總協議，向山東商業聯繫人提供的物業管理及相關服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂為人民幣52.0百萬元。補充物業管理及相關服務總協議項下的總年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	82.4
山東商業聯繫人	52.0
總計	134.4

除上文所述年度上限的相關修訂外，現有物業管理及相關服務總協議的所有其他條款將仍然有效，並具十足效力及作用。

於最後實際可行日期，就「糾正違反上市規則的情況」一節所載的原因而言，與山東商業聯繫人的實際交易金額已超過現有物業管理及相關服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的原定年度上限。董事會確認，自2023年1月1日起及直至最後實際可行日期與魯商福瑞達聯繫人的實際交易金額尚未超過現有物業管理及相關服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的原定年度上限。

董事會函件

釐定補充物業管理及相關服務總協議項下的經修訂年度上限(尤其是與山東商業聯繫人的交易的經修訂年度上限)時已考慮以下主要因素,包括(其中包括)(i)歷史交易金額;(ii)於出售事項前本集團根據與魯商福瑞達聯繫人訂立的現有合約將予確認及於出售事項後轉移至山東商業聯繫人的物業管理及相關服務的估計收入;及(iii)就物業管理及相關服務將收取的估計服務費用。

於釐定補充物業管理及相關服務總協議項下的經修訂年度上限時,訂約方專注於提高與山東商業聯繫人的交易相關的年度上限,以令本集團於出售事項及訂立補充物業管理及相關服務總協議後能夠繼續遵守上市規則,而與魯商福瑞達聯繫人的現有年度上限則維持不變,以方便管理。

有關與山東商業的交易的建議年度上限的表面大幅增加實質上屬於將現有物業管理及相關服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。

訂立補充物業管理及相關服務總協議的理由及裨益

於出售事項(詳情載於「糾正違反上市規則的情況」一節)後,大部分物業管理及相關服務需求由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。因此,截至2023年12月31日止年度有關將向山東商業聯繫人提供的物業管理及相關服務的原定年度上限不足。為讓本集團於遵守上市規則的情況下繼續向山東商業聯繫人提供物業管理及相關服務,本公司已訂立補充物業管理及相關服務總協議,以修訂現有物業管理及相關服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的年度上限。為免生疑,根據現有物業管理及相關服務總協議及補充物業管理及相關服務總協議,本集團與魯商福瑞達聯繫人及/或山東商業間並無保證金安排。

上市規則涵義

根據上市規則第14A.54條,倘本公司建議修訂其持續關連交易的年度上限,本公司將須重新遵守公告及股東批准規定。

董事會函件

由於上市規則項下界定有關(i)補充工程服務總協議；(ii)補充設計服務總協議；及(iii)補充物業管理及相關服務總協議各自項下建議經修訂年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)預期超過5%，故(i)補充工程服務總協議；(ii)補充設計服務總協議；及(iii)補充物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂年度上限)各自將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准規定。

(2) 條款的重大變動

於2022年6月22日，本公司與魯商福瑞達訂立(i)現有物業代理服務總協議及(ii)現有停車場委託管理服務總協議，其主要條款載列如下：

(i) 現有物業代理服務總協議

日期

2022年6月22日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 魯商福瑞達。

期限

在遵守上市規則的規限下，自上市日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

標的事項

根據現有物業代理服務總協議，本集團同意就銷售未售出物業及停車位向魯商福瑞達聯繫人提供銷售協助服務(「物業代理服務」)。

訂約雙方相關成員公司將根據現有物業代理服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

定價政策

就物業代理服務收取的費用為未售出物業及停車位銷售價格的一定百分比，並將經參考(i)考慮未售出物業及停車位的規模、類型和位置後，項目附近類似服務的現行市價；及(ii)魯商福瑞達聯繫人就類似服務向獨立第三方提供的條款後進行公平磋商而釐定。向本集團提供的條款應不遜於向獨立第三方所提供者。

付款安排

根據現有物業代理服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

現有年度上限

截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將分別不超過人民幣13.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

現有物業代理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月的實際交易金額分別為人民幣6.2百萬元及零。

(ii) 現有停車場委託管理服務總協議

日期

2022年6月22日

訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 魯商福瑞達。

期限

在遵守上市規則的規限下，自上市日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

標的事項

根據現有停車場委託管理服務總協議，本集團同意向魯商福瑞達聯繫人所擁有的若干停車場提供運營管理服務（「停車場委託管理服務」）。根據該安排，本集團獲全權委託運營及管理停車場並有權收取自停車場委託管理服務產生的收入，並將向魯商福瑞達聯繫人支付相等於停車場委託管理服務所產生收入（經扣除運營成本）的預先議定百分比的金額。

訂約雙方相關成員公司將根據現有停車場委託管理服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

定價政策

本集團將予支付的費用將參考(i)項目附近類似服務的現行市價（經計及停車場的位置及類型）；(ii)本集團運營管理的估計運營成本；及(iii)停車場委託管理服務產生的估計總收入並按公平基準釐定。

付款安排

根據現有停車場委託管理服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

現有年度上限

截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將分別不超過人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。

現有停車場委託管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月的實際交易金額分別為人民幣0.8百萬元及零。

董事會函件

於2023年11月20日(交易時段後)，魯商福瑞達、山東商業與本公司訂立(i)補充物業代理服務總協議及(ii)補充停車場委託管理服務總協議，據此，魯商福瑞達(作為更替人)已同意更替其於(i)現有物業代理服務總協議及(ii)現有停車場委託管理服務總協議項下的權利及責任予山東商業(作為被更替人)，其主要條款載列如下：

(i) 補充物業代理服務總協議

日期

2023年11月20日

訂約方

- (a) 魯商福瑞達；
- (b) 山東商業；及
- (c) 本公司。

期限

在遵守上市規則的規限下，自生效日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。

標的事項

根據現有物業代理服務總協議，本集團同意向魯商福瑞達聯繫人提供物業代理服務。

根據補充物業代理服務總協議，魯商福瑞達已更替其於現有物業代理服務總協議項下的所有權利及責任予山東商業，即本集團將就銷售未售出物業及停車位向山東商業聯繫人提供物業代理服務，自生效日期起生效。

除上述變更現有物業代理服務總協議的訂約方外，現有物業代理服務總協議的所有其他條款保持不變。

董事會函件

(ii) 補充停車場委託管理服務總協議

日期

2023年11月20日

訂約方

- (a) 魯商福瑞達；
- (b) 山東商業；及
- (c) 本公司。

期限

在遵守上市規則的規限下，自生效日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。

標的事項

根據現有停車場委託管理服務總協議，本集團同意向魯商福瑞達聯繫人擁有的若干停車場提供停車場委託管理服務。

根據補充停車場委託管理服務總協議，魯商福瑞達已更替其於現有停車場委託管理服務總協議項下的所有權利及責任予山東商業，即本集團將向山東商業聯繫人提供停車場委託管理服務，自生效日期起生效。

除上述變更現有停車場委託管理服務總協議的訂約方外，現有停車場委託管理服務總協議的所有其他條款保持不變。

董事會函件

訂立補充物業代理服務總協議及補充停車場委託管理服務總協議的理由及裨益

於出售事項後，(i)現有物業代理服務總協議及(ii)現有停車場委託管理服務總協議項下擬進行的交易將於本集團與山東商業聯繫人之間進行。訂立(i)補充物業代理服務總協議及(ii)補充停車場委託管理服務總協議將使本集團能夠於出售事項完成後繼續向魯商福瑞達的相關預先出售實體提供物業代理服務及停車場委託管理服務。為免生疑，根據現有物業代理服務總協議、補充物業代理服務總協議、現有停車場委託管理服務總協議及補充停車場委託管理服務總協議，本集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人間並無保證金安排。

訂立補充物業代理服務總協議及補充停車場委託管理服務總協議為出售事項必然引發的相應行動，且現有物業代理服務總協議及現有停車場委託管理服務總協議各自的條款並無變動(除變更訂約方外)。

上市規則涵義

由於變更現有物業代理服務總協議及現有停車場委託管理服務總協議的訂約方構成條款的重大變動，故本公司將須重新遵守上市規則第14A.54條項下的公告及股東批准規定。

(3) 續新年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，本公司亦訂立(i)新工程服務總協議；(ii)新設計服務總協議；(iii)新物業代理服務總協議；(iv)新停車場委託管理服務總協議；及(v)新物業管理及相關服務總協議(即該等新協議)，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日。

董事會函件

根據本公司截至2022年12月31日止年度的年報，本集團截至2022年12月31日止年度的收入為約人民幣627.7百萬元。截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月，現有工程服務總協議、現有設計服務總協議、現有物業代理服務總協議、現有停車場委託管理服務總協議及現有物業管理及相關服務總協議的收入貢獻分別佔本集團截至2022年12月31日止年度收入約29.6%、13.0%及21.9%。

根據本集團目前掌握的資料及本集團於最後實際可行日期的最佳估計，本公司預計截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個年度各年該等新協議項下擬進行的交易貢獻的收入佔本集團總收入的比例將維持在30%左右的水平，並隨著本集團進一步建立其獨立第三方客戶基礎而逐漸下降。因此，本公司認為，訂立該等新協議不會導致本公司對其控股股東產生依賴。

此外，本集團與魯商福瑞達及山東商業建立長期密切的策略關係。本公司認為，該等新協議項下擬進行的交易對本集團及魯商福瑞達及／或山東商業屬互惠互利，原因為在向擁有多元化優質物業組合的綜合物業開發商魯商福瑞達及山東商業提供服務時，本集團將可在其他獨立第三方物業開發商中建立聲譽，而魯商福瑞達及山東商業將可受惠於本集團一貫優質的服務。本公司未見任何重大警號顯示上述已建立並可互惠互利的關係有任何重大不利變動。

該等新協議各自的主要條款載列如下：

(i) 新工程服務總協議

日期

2023年11月20日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 山東商業。

期限

在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

標的事項

根據新工程服務總協議，本集團同意主要向山東商業聯繫人提供工程服務。由於魯商福瑞達聯繫人於出售事項後仍要求本集團就彼等持有供其自用的商用物業提供工程服務，故本集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供工程服務。

訂約雙方相關成員公司將根據新工程服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

定價政策

就工程服務收取的費用將經參考(i)項目規模、位置及定位；(ii)服務性質、複雜程度及範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iv)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(v)本集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後進行公平磋商而釐定。

付款安排

根據新工程服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

董事會函件

歷史交易金額

現有工程服務總協議(經補充工程服務總協議修訂及補充，須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實)項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	64.4	72.0
山東商業聯繫人	7.6	87.0
總計	72.0	159.0

現有工程服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達 聯繫人	60.3	10.7	11.2
山東商業 聯繫人	1.3	32.1	59.1
總計	61.6	42.8	70.3

董事會函件

建議年度上限

新工程服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	10.0	10.0
山東商業聯繫人	100.0	110.0
總計	110.0	120.0

上述年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)歷史交易金額及增長趨勢，預期年增長率為10-15%(基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣11.2百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣87.0百萬元)；(ii)根據與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約就本集團提供的工程服務將予確認的估計收入；(iii)基於收取的歷史服務費用以及與工程服務有關的營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長，就工程服務將收取的估計服務費用；及(iv)根據魯商福瑞達聯繫人的投資計劃及山東商業聯繫人的開發計劃，截至2025年12月31日止兩個年度將由魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人開發或擁有而本集團預期將提供工程服務的項目的估計數量。

訂立新工程服務總協議的理由及裨益

自2020年起，本集團獲魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人委聘提供工程服務。預期本集團將繼續於日常及一般業務過程中如此行事並從中賺取收入，因而符合本公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新工程服務總協議，本集團與魯商福瑞達聯繫人及/或山東商業聯繫人間並無保證金安排。

(ii) 新設計服務總協議

日期

2023年11月20日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 山東商業。

期限

在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

標的事項

根據新設計服務總協議，本集團同意主要向山東商業聯繫人提供設計服務。由於魯商福瑞達聯繫人於出售事項後仍要求本集團就彼等持有供其自用的商用物業提供設計服務，故本集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供設計服務。

訂約雙方相關成員公司將根據新設計服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

定價政策

就設計服務收取的費用將經參考(i)服務性質、複雜程度及範圍；(ii)預計營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iii)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(iv)本集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後進行公平磋商而釐定。

付款安排

根據新設計服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

董事會函件

歷史交易金額

現有設計服務總協議(經補充設計服務總協議修訂，須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實)項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	53.9	70.0
山東商業聯繫人	14.5	36.0
總計	68.4	106.0

現有設計服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 6月30日止 六個月 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日止 十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達 聯繫人	43.5	2.7	3.4
山東商業 聯繫人	7.0	3.3	11.4
總計	50.5	6.0	14.8

董事會函件

建議年度上限

新設計服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	4.0	5.0
山東商業聯繫人	<u>42.0</u>	<u>48.0</u>
總計	<u>46.0</u>	<u>53.0</u>

上述年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)歷史交易金額，預期年增長率為10-15%(基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣3.4百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣36.0百萬元)；(ii)根據與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人的現有合約就本集團提供的設計服務將予確認的估計收入；(iii)基於收取的歷史服務費用以及與設計服務有關的營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長，就設計服務將收取的估計服務費用；及(iv)截至2025年12月31日止兩個年度魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人將開發或擁有而本集團預期本集團可能獲委聘提供設計服務的項目的估計數量。

訂立新設計服務總協議的理由及裨益

自2021年起，本集團獲山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人委聘提供設計服務。預期本集團將繼續於日常及一般業務過程中如此行事並從中賺取收入，因而符合本公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新設計服務總協議，本集團與魯商福瑞達聯繫人及/或山東商業聯繫人間並無保證金安排。

(iii) 新物業代理服務總協議

日期

2023年11月20日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 山東商業。

期限

在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

標的事項

根據新物業代理服務總協議，本集團同意就銷售未售出物業及停車位向山東商業聯繫人提供物業代理服務。

訂約雙方相關成員公司將根據新物業代理服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

定價政策

就物業代理服務收取的費用為未售出物業及停車位銷售價格的一定百分比，並將經參考(i)考慮未售出物業及停車位的規模、類型和位置後，項目附近類似服務的現行市價；及(ii)山東商業聯繫人就類似服務向獨立第三方提供的條款後進行公平磋商而釐定。向本集團提供的條款應不遜於向獨立第三方所提供者。

付款安排

根據新物業代理服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

歷史交易金額

現有物業代理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將分別不超過人民幣13.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

現有物業代理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的實際交易金額分別為人民幣6.2百萬元、零及零。

與魯商福瑞達聯繫人訂立的合約於2022年12月31日前到期後，本集團一直與魯商福瑞達聯繫人磋商新合約。然而，直至最後實際可行日期，尚未與任何魯商福瑞達聯繫人簽訂合約，因此，自2023年1月1日起，實際交易金額為零。

本集團其後自魯商福瑞達及山東商業獲悉，由於與出售事項有關的業務重組及經營變動，故魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人（視情況而定）一直直接銷售未售出物業及停車位。然而，展望未來，訂約方預期本集團將恢復根據補充物業代理服務總協議及新物業代理服務總協議向山東商業聯繫人提供物業代理服務。

建議年度上限

新物業代理服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限分別為人民幣6.2百萬元及人民幣6.2百萬元。

上述年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)歷史交易金額(具體而言，儘管自2023年1月1日起及直至最後實際可行日期概無發生交易，惟為謹慎起見，根據截至2022年12月31日止年度的歷史交易金額釐定建議年度上限可保持於截至2025年12月31日止兩個年度內提供服務的靈活性)；(ii)截至2025年12月31日止兩個年度，基於魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)於2022年12月31日的現有可供銷售項目及開發中項目以及土地儲備將需要物業代理服務的物業的估計數量及物業價值；(iii)提供類似物業代理服務的現行市場價格；及(iv)截至2025年12月31日止兩個年度本集團提供物業代理服務的能力。

訂立新物業代理服務總協議的理由及裨益

自2018年起，本集團獲魯商福瑞達聯繫人委聘提供物業代理服務。預計於出售事項後本集團將繼續於日常及一般業務過程中向山東商業聯繫人提供物業代理服務並從中賺取收入，因而符合本公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新物業代理服務總協議，本集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人間並無保證金安排。

(iv) 新停車場委託管理服務總協議

日期

2023年11月20日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 山東商業。

期限

在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

標的事項

根據新停車場委託管理服務總協議，本集團同意向山東商業聯繫人提供停車場委託管理服務。根據該安排，本集團獲全權委託運營及管理停車場並有權收取自停車場委託管理服務產生的收入，以及將向山東商業聯繫人支付相等於停車場委託管理服務所產生收入(經扣除運營成本)的預先議定百分比的金額。

訂約雙方相關成員公司將根據新停車場委託管理服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

定價政策

本集團將予支付的費用將參考(i)項目附近類似服務的現行市價(經計及停車場的位置及類型)；(ii)本集團運營管理的估計運營成本；及(iii)停車場委託管理服務產生的估計總收入後按公平基準釐定。

付款安排

根據新停車場委託管理服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

歷史交易金額

現有停車場委託管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將分別不超過人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。

現有停車場委託管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的實際交易金額分別為人民幣0.8百萬元、零及零。

與魯商福瑞達聯繫人訂立的合約於2022年12月31日前到期後，本集團一直與魯商福瑞達聯繫人磋商新合約。然而，直至最後實際可行日期，尚未與任何魯商福瑞達聯繫人簽訂合約，因此，自2023年1月1日起，實際交易金額為零。

本集團其後自魯商福瑞達及山東商業獲悉，由於與出售事項有關的業務重組及經營變動，故魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人(視情況而定)一直自行經營及管理停車場。然而，展望未來，訂約方預期本集團將恢復根據補充停車場委託管理服務總協議及新停車場委託管理服務總協議向山東商業聯繫人提供停車場委託管理服務。

建議年度上限

新停車場委託管理服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限分別為人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

董事會函件

上述年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)歷史交易金額(具體而言，儘管自2023年1月1日起及直至最後實際可行日期概無發生交易，惟為謹慎起見，根據截至2022年12月31日止年度的歷史交易金額釐定建議年度上限可保持於截至2025年12月31日止兩個年度內提供服務的靈活性)；(ii)停車場項目附近類似服務的現行市價(經計及停車場的位置及類型)；及(iii)截至2025年12月31日止兩個年度本集團提供停車場委託管理服務的能力。

訂立新停車場委託管理服務總協議的理由及裨益

自2018年起，本集團獲魯商福瑞達聯繫人委聘提供停車場委託管理服務。預期於出售事項後本集團將繼續於日常及一般業務過程中向山東商業聯繫人提供停車場委託管理服務並從中賺取收入，因而符合本公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新停車場委託管理服務總協議，本集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人間並無保證金安排。

(v) 新物業管理及相關服務總協議

日期

2023年11月20日

訂約方

(a) 本公司；及

(b) 山東商業。

期限

在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

標的事項

根據新物業管理及相關服務總協議，本集團同意主要向山東商業聯繫人提供物業管理及相關服務。

董事會函件

由於魯商福瑞達聯繫人於出售事項後仍要求本集團就彼等持有供其自用的商用物業提供物業管理及相關服務，故本集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供物業管理及相關服務。

訂約雙方相關成員公司將根據新物業管理及相關服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

定價政策

就物業管理及相關服務收取的費用將經參考(i)物業的規模、位置及定位；(ii)將予提供的服務範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iv)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(v)本集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後進行公平磋商而釐定。

付款安排

根據新物業管理及相關服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

歷史交易金額

現有物業管理及相關服務總協議(經補充物業管理及相關服務總協議修訂，須待獨立股東於股東特別大會上批准方可作實)項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	78.0	82.4
山東商業聯繫人	14.0	52.0
總計	<u>92.0</u>	<u>134.4</u>

董事會函件

現有物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達 聯繫人	53.2	14.1	16.5
山東商業 聯繫人	<u>13.2</u>	<u>18.8</u>	<u>35.8</u>
總計	<u>66.4</u>	<u>32.9</u>	<u>52.3</u>

建議年度上限

新物業管理及相關服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	5.0	6.0
山東商業聯繫人	<u>75.0</u>	<u>86.0</u>
總計	<u>80.0</u>	<u>92.0</u>

上述年度上限乃經參考(其中包括)以下因素後釐定：

- (i) 歷史交易金額，預期年增長率為10-15% (基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣16.5百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣52.0百萬元)；

董事會函件

- (ii) 本集團根據與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約將予確認的物業管理及相關服務估計收入；
- (iii) 山東商業聯繫人截至2025年12月31日止兩個年度開發中物業建築面積及已簽約銷售建築面積的估計增加，有關增加乃根據山東商業聯繫人的開發計劃及交付時間表估算得出；
- (iv) 就物業交付前服務而言，(a)根據截至2022年12月31日魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)的開發計劃及土地儲備以及彼等的歷史銷售建築面積及相關增長率，山東商業聯繫人截至2025年12月31日止兩個年度將出售的估計建築面積及項目數目，以及於相關期間將建立的銷售案場及樣板間的估計數量；(b)本集團截至2025年12月31日止兩個年度的中標率及估計能力；及(c)根據歷史服務費用以及與提供物業交付前服務有關的營運成本(包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長估算的服務費用；
- (v) 就將為未售出住宅物業提供的物業管理服務而言，(a)山東商業聯繫人截至2025年12月31日止兩個年度已開發或將開發的未售出住宅物業的估計建築面積，乃根據截至2022年12月31日魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)的土地儲備、開發中總建築面積以及彼等的開發計劃及交付時間表估算得出；及(b)根據歷史服務費用以及與提供有關服務有關的營運成本的預期增長估計將收取的每平方米管理服務費用；及
- (vi) 就將為商用物業提供的物業管理服務而言，本集團截至2025年12月31日止兩個年度將管理的山東商業聯繫人開發或使用的商用物業的估計建築面積及數量，乃根據截至2022年12月31日與魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)及山東商業聯繫人訂立的現有合約及魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)的土地儲備估算得出。

訂立新物業管理及相關服務總協議的理由及裨益

自2006年起，本集團獲魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人委聘提供物業管理及相關服務。預期本集團將繼續於日常及一般業務過程中如此行事並從中賺取收入，因而符合本公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新物業管理及相關服務總協議，本集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人間並無保證金安排。

上市規則涵義

截至最後實際可行日期，山東商業為本公司的控股股東，故根據上市規則第14A章，為本公司的關連人士。因此，(i)新工程服務總協議；(ii)新設計服務總協議；(iii)新物業代理服務總協議；(iv)新停車場委託管理服務總協議；及(v)新物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下界定有關新工程服務總協議及新設計服務總協議各自之最高年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)超過5%，因此新工程服務總協議、新設計服務總協議及其項下擬進行的交易各自將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准規定。

由於新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議以及新物業管理及相關服務總協議均由本公司與山東商業訂立，且該等交易性質相似，故根據上市規則第14A.82(1)條及第14A.83條，三項協議項下的交易應合併計算並被視為猶如一項交易。因此，新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議以及新物業管理及相關服務總協議項下交易的年度上限合併計算，且根據上市規則計算相關百分比率時將會使用該等合計金額。

董事會函件

由於有關新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議以及新物業管理及相關服務總協議項下之最高年度上限的最高適用比率合併計算超過5%，因此新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議以及新物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准規定。

內部控制措施

本集團所有持續關連交易的定價政策將由本集團相關負責人員及管理層監督及監察，以確保相關持續關連交易按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

本集團相關人員及管理層將在訂立各項個別協議前檢討及評估條款，以確保其與該等補充協議及該等新協議各自所載的原則及條文一致。

為確保價格條款符合該等補充協議及該等新協議及參照類似服務的現行市價，訂立任何個別協議前，業務發展部會參考以下資料：

- (a) 向獨立第三方提供類似服務(按物業的性質、規模和位置、服務範圍和預計營運成本計)的至少三項本集團其他同時期交易；及
- (b) 透過(其中包括)業內資訊交流及公開招標資料收集的至少三家中國其他物業管理公司(如有)就與獨立第三方進行的可資比較交易收取的價格。

董事會函件

於收集相關資料後，本集團的業務發展部將釐定將向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人(視乎情況而定)提供的價格，其將不低於本集團就補充工程服務總協議、新工程服務總協議、補充設計服務總協議、新設計服務總協議、補充物業代理服務總協議、新物業代理服務總協議、補充物業管理及相關服務總協議及新物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易向獨立第三方提供的價格。就根據補充停車場委託管理服務總協議及新停車場委託管理服務總協議提供的停車場委託管理服務而言，向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供的價格將不高於本集團向獨立第三方支付的價格。

本公司亦已就其所有持續關連交易制定監察程序，本集團各部門將負責實施、監督及審閱該等程序。本公司將每季度進行定期檢查，以審閱及評估該等補充協議及該等新協議項下擬進行的交易是否根據其相關協議的條款進行及就特定交易收取的價格是否屬公平合理及符合上述定價政策。

此外，本集團財務部門將監察實際交易金額，且管理團隊亦將每月就總交易金額及年度上限之使用率作出報告，以確保不會超出該等補充協議及該等新協議各自項下之年度上限。此外，當達到80%的使用率限值時，財務部門會提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關規定修訂年度上限。

獨立非執行董事將繼續審閱該等補充協議及該等新協議項下擬進行的交易及本公司核數師亦將就相關持續關連交易的定價條款及建議年度上限進行年度審閱。

糾正違反上市規則的情況

自上市日期以來，本公司一直通過追蹤原先納入魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人旗下各實體的交易金額監察現有工程服務總協議、現有設計服務總協議及現有物業管理及相關服務總協議項下年度上限的使用情況。根據魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人旗下該等實體的最初分組，尚未超過魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的原定年度上限。

董事會函件

然而，於為編製本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績而審閱魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人的股權架構期間，本集團注意到，截至2023年6月30日止六個月，魯商福瑞達正在著手將其房地產業務出售予山東商業的全資附屬公司山東省城鄉發展集團有限公司（「出售事項」）。出售事項已於2023年4月底或之前部分完成。

自2023年8月起，董事會與魯商福瑞達及山東商業就出售事項的進展保持密切及頻繁的溝通，並與彼等討論本集團遵照上市規則盡快修訂其年度上限的必要性。遺憾的是，在出售事項全面完成之前，董事會評估該等新協議及該等補充協議項下相對準確的經修訂年度上限涉及的相關因素，包括（其中包括）待出售的實體、涉及的相關合約數目、出售事項順利完成的可能性以及完成的時間等方面存在重大不確定性。為避免相關年度上限出現多重變動而導致市場混亂，並經與魯商福瑞達及山東商業討論後，在董事會在出售事項進入最後階段後釐定經修訂年度上限較為可行。因此，在董事會獲悉出售事項進入最後階段後，便立即開始與魯商福瑞達及山東商業密切溝通，以釐定經修訂年度上限。

於2023年11月初，出售事項已全面完成，本公司於2023年11月20日訂立該等補充協議及該等新協議。

由於進行出售事項，故原先納入魯商福瑞達聯繫人的部分實體應重新分類為山東商業聯繫人。因此，已超出根據現有工程服務總協議及現有物業管理及相關服務總協議就山東商業聯繫人設定的原定年度上限。

為免生疑問，於最後實際可行日期，現有物業代理服務總協議及現有停車場委託管理服務總協議項下概無產生與山東商業聯繫人的交易金額。

董事會函件

根據上市規則第14A.54條，倘本公司建議修訂其持續關連交易的年度上限，本公司將須重新遵守公告及股東批准規定。由於本公司未因應出售事項及時修訂現有工程服務總協議及現有物業管理及相關服務總協議項下山東商業聯繫人的年度上限，故此舉構成違反上市規則第14A章。董事會謹此強調相關違反情況乃由於本集團的被動行為導致且屬於技術上的違反情況，以及董事會重申其相信繼續遵守上市規則及其他適用監管規定至為重要。

為防止日後再次發生類似違反上市規則的情況，本公司已就上市規則第14A章項下有關持續關連交易的合規規定與魯商福瑞達及山東商業進行溝通，並要求其及時通知本公司任何可能影響其進行持續關連交易的條款的事件，以令本公司及時評估及確保遵守上市規則。本公司已明確要求魯商福瑞達及山東商業每月確認魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人旗下的實體名單。

有關訂約方的資料

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

山東商業是一家大型控股公司，於零售業務、物業開發、生物製藥、藥物研發、醫療設施設計及教育等領域具有廣泛的投資，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控制。

魯商福瑞達主要從事藥品、保健食品、化妝品、醫療器械和原料藥等研發、生產、銷售業務，並由山東商業擁有約51.62%及由魯商集團有限公司擁有1.69%，而魯商集團有限公司由山東商業擁有約68.15%。

董事會批准

於為批准該等補充協議及該等新協議而舉行之董事會會議上，概無董事被視為於該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會的推薦建議

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會已告成立，並認為(i)該等補充協議及該等新協議的條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)該等補充協議及該等新協議項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關該等補充協議及該等新協議(包括建議年度上限)的決議案。獨立董事委員會函件全文載於本通函第44頁。

股東特別大會

本公司將於2023年12月28日(星期四)上午十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層召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司將於股東特別大會結束後根據上市規則第13.39(5)條所規定之方式刊登投票結果公告。

根據上市規則第13.39(4)條，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，將於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決。

於最後實際可行日期，山東商業及其聯繫人持有100,000,000股內資股，佔本公司已發行股本總額約75%，應於股東特別大會上就有關該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的決議案放棄投票。除山東商業外，概無其他股東於該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)中擁有重大權益及須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

董事會函件

本公司將於2023年12月21日(星期四)至2023年12月28日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記，期間將暫停辦理股份過戶登記手續。於2023年12月28日(星期四)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及其他適用文件須於2023年12月20日(星期三)下午四時三十分前遞交至本公司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。

倘閣下有意委任代表出席股東特別大會，則須按照列印於隨附之代表委任表格之指示將其填妥並交回表格。倘委任代表之委任書由委任人之授權人士簽署，則有關授權簽署委任書之授權書或其他授權文件須經公證證明，並須與委任書同時送達。代表委任表格連同經公證核證之授權書或其他授權文件副本最遲必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)，方始生效。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。

推薦建議

務請閣下垂注(i)本通函所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)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達致其意見時所考慮的主要因素及理由。經考慮該等補充協議及該等新協議的條款、董事會函件及獨立財務顧問函件所提供資料後，獨立董事委員會認為(i)該等補充協議及該等新協議的條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)該等補充協議及該等新協議項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成載於股東特別大會通告及將於股東特別大會上提呈以供批准該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限的普通決議案。

董事會函件

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見的獨立非執行董事)認為，該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立且將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益，因此，建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

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

2023年12月11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：

持續關連交易

- (1) 修訂年度上限；**
- (2) 條款的重大變動；及**
- (3) 續新年度上限**

吾等提述本公司日期為2023年12月11日向股東發出的通函(「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界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮該等補充協議及該等新協議及就該等協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於通函第6至43頁的「董事會函件」。東興證券(香港)有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問。

吾等敬請閣下垂注通函所載的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經考慮獨立財務顧問於其意見函件所載曾考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，(i)該等補充協議及該等新協議各自的條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)該等補充協議及該等新協議各自項下擬進行的交易(包括建議年度上限)於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易以及建議年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

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

陳曉靜女士

獨立非執行董事

梁碧珊女士

獨立非執行董事

馬濤先生

謹啟

2023年12月11日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就該等補充協議及該等新協議項下擬進行的交易以及建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



東興證券
(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
7503B-7504室

敬啟者：

- 持續關連交易**
- (1) 修訂年度上限；**
- (2) 條款的重大變動；及**
- (3) 續新年度上限**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)修訂年度上限；(ii)條款的重大變動；及(iii)續新年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出之日期為2023年12月11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。

(1) 修訂年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，貴公司訂立(i)補充工程服務總協議，以修訂截至2023年12月31日止年度的現有年度上限及擴展服務範疇，從而納入現有工程服務總協議項下的裝飾工程服務；(ii)補充設計服務總協議，以修訂現有設計服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限；及(iii)補充物業管理及相關服務總協議，以修訂現有物業管理及相關服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的現有年度上限。

根據上市規則第14A.54條，倘貴公司建議修訂其持續關連交易的年度上限，貴公司將須重新遵守公告及股東批准規定。

由於上市規則項下界定有關(i)補充工程服務總協議；(ii)補充設計服務總協議；及(iii)補充物業管理及相關服務總協議各自項下建議經修訂年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)預期超過5%，故(i)補充工程服務總協議；(ii)補充設計服務總協議；及(iii)補充物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易(包括其建議經修訂年度上限)各自將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准規定。

(2) 條款的重大變動

於2023年11月20日(交易時段後)，魯商福瑞達、山東商業與貴公司已訂立(i)補充物業代理服務總協議及(ii)補充停車場委託管理服務總協議，據此，魯商福瑞達(作為更替人)已同意更替其於(i)現有物業代理服務總協議及(ii)現有停車場委託管理服務總協議項下的權利及責任予山東商業(作為被更替人)。

由於變更現有物業代理服務總協議及現有停車場委託管理服務總協議的訂約方構成條款的重大變動，故貴公司將須重新遵守上市規則第14A.54條項下的公告及股東批准規定。

(3) 續新年度上限

於2023年11月20日(交易時段後)，貴公司訂立(i)新工程服務總協議；(ii)新設計服務總協議；(iii)新物業代理服務總協議；(iv)新停車場委託管理服務總協議；及(v)新物業管理及相關服務總協議(即該等新協議)，期限為自2024年1月1日起至2025年12月31日。

截至最後實際可行日期，山東商業為貴公司的控股股東，故根據上市規則第14A章，為貴公司的關連人士。因此，(i)新工程服務總協議；(ii)新設計服務總協議；(iii)新物業代理服務總協議；(iv)新停車場委託管理服務總協議；及(v)新物業管理及相關服務總協議項下擬進行的交易將構成貴公司的持續關連交易。

由於上市規則項下界定有關新工程服務總協議及新設計服務總協議各自之最高年度上限的最高適用百分比率(利潤率除外)超過5%，因此新工程服務總協議及新設計服務總協議以及其項下擬進行的交易各自將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准規定。

由於新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議以及新物業管理及相關服務總協議均由貴公司與山東商業訂立，且該等交易性質相似，故根據上市規則第14A.82(1)條及第14A.83條，三項協議項下的交易應合併計算並被視為猶如一項交易。因此，新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議以及新物業管理及相關服務總協議項下交易的年度上限合併計算，且根據上市規則計算相關百分比率時將會使用該等合計金額。

由於有關新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議以及新物業管理及相關服務總協議項下之最高年度上限的最高適用比率合併計算超過5%，因此新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議以及新物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

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)組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮該等補充協議及該等新協議之條款及建議年度上限是否公平合理及是否符合 貴公司及其股東之整體利益，並就此向獨立股東提供建議。吾等(東興證券(香港)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建議。

吾等之獨立性

截至最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係或利益衝突。除本次就此項交易以及主要交易及重續持續關連交易(詳情載於日期為2023年6月14日之通函)獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過往兩年與 貴集團概無其他委聘關係。除就此項交易已付或應付吾等之一般專業費用外，概不存在其他安排使吾等藉以已經或將會向 貴公司或任何可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或好處。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及聲明以及董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之資料之準確性。吾等已假設通函所作出或提述之所有陳述、資料及聲明以及董事及管理層所提供之所有資料及聲明(彼等須就此負全責)於作出時均屬真實、準確及完整，且截至最後實際可行日期仍屬真實。

吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見及意向之所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何有關陳述產生誤導。向吾等提供及作出之資料及聲明於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)如有任何重大變動，將會盡早通知股東。

獨立財務顧問函件

本通函的資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料。董事就通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且通函亦無遺漏其他事宜，致使通函所載任何內容或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本函件外，對通函任何部分之內容概不承擔任何責任。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等於達致吾等意見時所依賴之任何資料及聲明失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉有任何重大事實遺漏，致使吾等獲提供之資料及向吾等作出之聲明失實、不準確或具誤導成份。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無對董事及／或管理層提供之資料進行任何獨立核證。

本函件僅就供獨立董事委員會及獨立股東考慮修訂該等補充協議的年度上限及重續該等新協議的年度上限而向彼等發出，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於評估(i)該等補充協議；及(ii)該等新協議及建議年度上限以及向獨立董事委員會及獨立股東提供建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 訂約方之背景資料

a. 有關 貴公司及 貴集團之資料

貴集團主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

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載列如下：

財務業績

	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
收入	314,014	324,361	627,734	582,803
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。物業管理服務收入由截至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，主要是由於在管總建築面積由截至2022年6月30日的約23.5百萬平方米增加至截至2023年6月30日的約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，主要是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。非業主增值服務收入由截至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，主要是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、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，主要原因是住宅物業及商業物業的在管建築面積增加。社區增值服務收入由截至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，主要是由於住宅物業在管建築面積增加帶來服務用戶增加，及向客戶提供服務內容多樣化所致。

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。貴集團於截至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。

b. 有關山東商業的資料

山東商業是一家大型控股公司，於零售業務、物業開發、生物製藥、藥物研發、醫療設施設計及教育等領域具有廣泛的投資，由山東省人民政府國有資產監督管理委員會控制。

c. 有關魯商福瑞達的資料

魯商福瑞達主要從事藥品、保健食品、化妝品、醫療器械和原料藥等研發、生產、銷售業務，並由山東商業擁有約51.62%及由魯商集團有限公司擁有1.69%，而魯商集團有限公司由山東商業擁有約68.15%。

2. 修訂年度上限

(i) 補充工程服務總協議

根據現有工程服務總協議，貴集團同意向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供若干工程服務，包括但不限於(i)園林建設工程服務；(ii)保養工程服務；及(iii)園林科技工程服務。根據補充工程服務總協議，服務範疇將進一步擴大至涵蓋裝飾工程服務(連同上述(i)至(iii)項，統稱「工程服務」)。

訂立補充工程服務總協議的理由及裨益

於出售事項(詳情載於「糾正違反上市規則的情況」一節)後，大部分工程服務需求將由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。此外，貴集團預期將擴展提供予山東商業聯繫人的工程服務範疇至涵蓋裝飾工程服務。因此，截至2023年12月31日止年度有關將向山東商業聯繫人提供的工程服務的原定年度上限不足。為讓貴集團在遵守上市規則的情況下繼續向山東商業聯繫人提供工程服務，貴公司已訂立補充工程服務總協議，以修訂現有工程服務總協議項下截至2023年12月31日止年度與山東商業聯繫人的交易金額的年度上限。為免生疑，根據現有工程服務總協議及補充工程服務總協議，貴集團與魯商福瑞達聯繫人及/或山東商業間並無保證金安排。

獨立財務顧問函件

吾等已考慮(i)將擴展服務範疇至涵蓋裝飾工程服務與 貴集團的主要業務一致；(ii)工程服務需求因出售事項而由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人；及(iii)修訂工程服務年度上限的需求，尤其是，於截至2023年10月31日止十個月與山東商業聯繫人的交易金額已超過截至2023年12月31日止年度的原定年度上限，吾等認為補充工程服務總協議的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立並將於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

對主要條款的評估

為評估補充工程服務總協議的條款的公平性及合理性，吾等注意到補充工程服務總協議的條款應與現有工程服務總協議的條款保持相同。有關吾等評估的詳情，請參閱「4. 續新年度上限 — (i) 新工程服務總協議 — 對主要條款的評估」。

經修訂年度上限

現有工程服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	64.4	72.0
山東商業聯繫人	7.6	8.0
總計	<u>72.0</u>	<u>80.0</u>

獨立財務顧問函件

現有工程服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月的歷史總交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	60.3	11.2
山東商業聯繫人	1.3	59.1
總計	61.6	70.3

根據補充工程服務總協議，向山東商業聯繫人提供的工程服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂為人民幣87.0百萬元。補充工程服務總協議項下的經修訂年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	72.0
山東商業聯繫人	87.0
總計	159.0

除上文所述年度上限及服務範疇的相關修訂外，現有工程服務總協議的所有其他條款將仍然有效，並具十足效力及作用。

獨立財務顧問函件

吾等對經修訂年度上限的意見

如董事會函件所披露，釐定經修訂年度上限(尤其是與山東商業聯繫人的交易的經修訂年度上限)時已考慮以下主要因素，包括(其中包括)(i)歷史交易金額；(ii)於出售事項前 貴集團根據與魯商福瑞達聯繫人訂立的現有合約將予確認及於出售事項後轉移至山東商業聯繫人的工程服務的估計收入；(iii)基於收取的歷史服務費用以及與工程服務有關的營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長，就工程服務將收取的估計服務費用；(iv)根據魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人的開發計劃，將由山東商業聯繫人開發或擁有而 貴集團預期將提供工程服務的項目的估計數量；及(v)基於上文(iii)及(iv)項所述將收取的估計服務費用及 貴集團預計將獲委聘的估計項目數量，作為補充工程服務總協議項下額外服務項目提供予山東商業聯繫人的裝飾工程服務的預期交易金額。

於釐定補充工程服務總協議項下的經修訂年度上限時，訂約方專注於提高與山東商業聯繫人的交易相關的年度上限，以令 貴集團於出售事項及訂立補充工程服務總協議後能夠繼續遵守上市規則，而與魯商福瑞達聯繫人的現有年度上限則維持不變，以方便管理。

有關與山東商業的交易的建議年度上限的表面大幅增加實質上屬於將現有工程服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人，並新增一項服務項目，即裝飾工程服務。

為評估截至2023年12月31日止年度工程服務經修訂年度上限的公平性及合理性，吾等已取得並審閱管理層提供的經修訂年度上限的計算，尤其是，貴集團因現有工程服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人而將予確認的工程服務估計收入。此外，吾等已與管理層討論計算經修訂年度上限時項目的進度及工程服務收入確認的會計政策，且吾等注意到項目的未完成合約價值整體與項目進度相符。此外，吾等亦對管理層提供的經修訂年度上限重新進行計算且並無發現任何異常情況。

經計及上文所述，吾等認為經修訂年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。

(ii) 補充設計服務總協議

根據現有設計服務總協議，貴集團同意向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供若干設計服務，包括但不限於(i)建築設計服務；(ii)園林設計服務；(iii)裝飾設計服務；及(iv)裝飾管理服務(「設計服務」)。

訂立補充設計服務總協議的理由及裨益

於出售事項(詳情載於「糾正違反上市規則的情況」一節)後，大部分設計服務需求將由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。因此，截至2023年12月31日止年度有關將向山東商業聯繫人提供的設計服務的原定年度上限不足。為讓貴集團在遵守上市規則的情況下繼續向山東商業聯繫人提供設計服務，貴公司已訂立補充設計服務總協議，以修訂現有設計服務總協議項下截至2023年12月31日止年度與山東商業聯繫人的交易金額的年度上限。為免生疑，根據現有設計服務總協議及補充設計服務總協議，貴集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業間並無保證金安排。

獨立財務顧問函件

吾等已考慮(i) 貴集團的主要業務；(ii)將設計服務需求由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人乃由於出售事項所致；及(iii)修訂設計服務年度上限的需求，吾等認為補充設計服務總協議的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立且將於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

對主要條款的評估

為評估補充設計服務總協議的條款的公平性及合理性，吾等注意到補充設計服務總協議的條款應與現有設計服務總協議的條款保持相同。有關吾等評估的詳情，請參閱「4. 續新年度上限 — (ii)新設計服務總協議 — 對主要條款的評估」。

經修訂年度上限

現有設計服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	53.9	70.0
山東商業聯繫人	14.5	19.3
總計	68.4	89.3

現有設計服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日止 十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	43.5	3.4
山東商業聯繫人	7.0	11.4
總計	50.5	14.8

獨立財務顧問函件

根據補充設計服務總協議，向山東商業聯繫人提供的設計服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂為人民幣36.0百萬元。補充設計服務總協議項下的設計服務總年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	70.0
山東商業聯繫人	36.0
	<hr/>
總計	106.0
	<hr/> <hr/>

除上文所述年度上限的相關修訂外，現有設計服務總協議的所有其他條款將仍然有效，並具十足效力及作用。

吾等對經修訂年度上限的意見

如董事會函件所披露，釐定經修訂年度上限(尤其是與山東商業聯繫人的交易的經修訂年度上限)時已考慮以下主要因素，包括(其中包括)(i)歷史交易金額；(ii)於出售事項前 貴集團根據與魯商福瑞達聯繫人訂立的現有合約將予確認及於出售事項後轉移至山東商業聯繫人的設計服務的估計收入；及(iii)就設計服務將收取的估計服務費用。

於釐定補充設計服務總協議項下的經修訂年度上限時，訂約方專注於提高與山東商業聯繫人的交易相關的年度上限，以令 貴集團於出售事項及訂立補充設計服務總協議後能夠繼續遵守上市規則，而與魯商福瑞達聯繫人的現有年度上限則維持不變，以方便管理。

有關與山東商業的交易的建議年度上限的表面大幅增加實質上屬於將現有設計服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。

獨立財務顧問函件

為評估截至2023年12月31日止年度設計服務經修訂年度上限的公平性及合理性，吾等已取得並審閱管理層提供的經修訂年度上限的計算，尤其是，貴集團因現有設計服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人而將予確認的設計服務估計收入。此外，計算經修訂年度上限時，吾等已與管理層討論項目的進度及設計服務收入確認的會計政策，且吾等注意到項目的未完成合約價值整體與項目進度相符。此外，吾等亦對管理層提供的經修訂年度上限重新進行計算且並無發現任何異常情況。

經計及上文所述，吾等認為經修訂年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。

(iii) 補充物業管理及相關服務總協議

根據現有物業管理及相關服務總協議，貴集團同意向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供若干物業管理及相關服務，包括但不限於(i)物業交付前服務，包括但不限於(a)銷售案場及樣板間的管理服務；(b)驗房服務；(c)交付前保潔服務；及(d)交付前籌備工作；(ii)魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人所擁有或使用的物業(包括但不限於未售出住宅物業單位、寫字樓、學校及商用物業)的物業管理服務；及(iii)其他相關服務(「物業管理及相關服務」)。

獨立財務顧問函件

訂立補充物業管理及相關服務總協議的理由及裨益

於出售事項(詳情載於「糾正違反上市規則的情況」一節)後，大部分物業管理及相關服務需求將由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。因此，截至2023年12月31日止年度有關將向山東商業聯繫人提供的物業管理及相關服務的原定年度上限不足。為讓 貴集團在遵守上市規則的情況下繼續向山東商業聯繫人提供物業管理及相關服務， 貴公司已訂立補充物業管理及相關服務總協議，以修訂現有物業管理及相關服務總協議項下截至2023年12月31日止年度的年度上限。為免生疑，根據現有物業管理及相關服務總協議及補充物業管理及相關服務總協議， 貴集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業間並無保證金安排。

吾等已考慮(i) 貴集團的主要業務；(ii)將物業管理及相關服務需求由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人乃由於出售事項所致；及(iii)修訂物業管理及相關服務年度上限的需求，尤其是，截至2023年10月31日止十個月與山東商業聯繫人的交易金額已超過截至2023年12月31日止年度的原定年度上限，吾等認為補充物業管理及相關服務總協議的條款屬公平合理、按一般商業條款訂立且將於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

對主要條款的評估

為評估補充物業管理及相關服務總協議的條款的公平性及合理性，吾等注意到補充物業管理及相關服務總協議的條款應與現有物業管理及相關服務總協議的條款保持相同。有關吾等評估的詳情，請參閱「4. 續新年度上限—(v)新物業管理及相關服務總協議—對主要條款的評估」。

經修訂年度上限

現有物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	78.0	82.4
山東商業聯繫人	14.0	16.0
總計	92.0	98.4

現有物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	53.2	16.5
山東商業聯繫人	13.2	35.8
總計	66.4	52.3

獨立財務顧問函件

根據補充物業管理及相關服務總協議，向山東商業聯繫人提供的物業管理及相關服務截至2023年12月31日止年度的年度上限修訂為人民幣52.0百萬元。補充物業管理及相關服務總協議項下的總年度上限載列如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	82.4
山東商業聯繫人	52.0
總計	134.4

除上文所述年度上限的相關修訂外，現有物業管理及相關服務總協議的所有其他條款將仍然有效，並具十足效力及作用。

吾等對經修訂年度上限的意見

如董事會函件所披露，釐定經修訂年度上限(尤其是與山東商業聯繫人的交易的經修訂年度上限)時已考慮以下主要因素，包括(其中包括)(i)歷史交易金額；(ii)於出售事項前 貴集團根據與魯商福瑞達聯繫人訂立的現有合約將予確認及於出售事項後轉移至山東商業聯繫人的物業管理及相關服務的估計收入；及(iii)就物業管理及相關服務將收取的估計服務費用。

於釐定補充物業管理及相關服務總協議項下的經修訂年度上限時，訂約方專注於提高與山東商業聯繫人的交易相關的年度上限，以令 貴集團於出售事項及訂立補充物業管理及相關服務總協議後能夠繼續遵守上市規則，而與魯商福瑞達聯繫人的現有年度上限則維持不變，以方便管理。

有關與山東商業的交易的建議年度上限的表面大幅增加實質上屬於將現有物業管理及相關服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人。

為評估截至2023年12月31日止年度物業管理及相關服務經修訂年度上限的公平性及合理性，吾等已取得並審閱管理層提供的經修訂年度上限的計算，尤其是，貴集團因現有物業管理及相關服務總協議項下的現有合約由魯商福瑞達聯繫人轉移至山東商業聯繫人而將予確認的物業管理及相關服務估計收入。此外，吾等已與管理層討論經修訂年度上限的計算基準及物業管理及相關服務收入確認的會計政策。此外，吾等亦對管理層提供的經修訂年度上限重新進行計算且並無發現任何異常情況。

經計及上文所述，吾等認為經修訂年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。

3. 條款的重大變動

理由及裨益

於出售事項後，(i)現有物業代理服務總協議及(ii)現有停車場委託管理服務總協議項下擬進行的交易將於貴集團與山東商業聯繫人之間進行。訂立(i)補充物業代理服務總協議及(ii)補充停車場委託管理服務總協議將使貴集團能夠於出售事項完成後繼續向魯商福瑞達的相關預先出售實體提供物業代理服務及停車場委託管理服務。為免生疑，根據現有物業代理服務總協議、補充物業代理服務總協議、現有停車場委託管理服務總協議及補充停車場委託管理服務總協議，貴集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業間並無保證金安排。

訂立補充物業代理服務總協議及補充停車場委託管理服務總協議為出售事項必然引發的相應行動，且現有物業代理服務總協議及現有停車場委託管理服務總協議各自的條款並無變動(除變更訂約方外)。

獨立財務顧問函件

(i) 現有物業代理服務總協議

主要條款

日期： 2022年6月22日

訂約方： (a) 貴公司；及

(b) 魯商福瑞達。

標的事項： 根據現有物業代理服務總協議，貴集團同意就銷售未售出物業及停車位向魯商福瑞達聯繫人提供銷售協助服務（「物業代理服務」）。

訂約雙方相關成員公司將根據現有物業代理服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

期限： 在遵守上市規則的規限下，自上市日期起至2023年12月31日（包括首尾兩日）。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

定價政策： 就物業代理服務收取的費用為未售出物業及停車位銷售價格的一定百分比，並將經參考(i)考慮未售出物業及停車位的規模、類型和位置後，項目附近類似服務的現行市價；及(ii)魯商福瑞達聯繫人就類似服務向獨立第三方提供的條款後進行公平磋商而釐定。向貴集團提供的條款應不遜於向獨立第三方所提供者。

付款安排： 根據現有物業代理服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

現有年度上限

截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將分別不超過人民幣13.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

現有物業代理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月的實際交易金額分別為人民幣6.2百萬元及零。

(ii) 現有停車場委託管理服務總協議

主要條款

日期： 2022年6月22日

訂約方： (a) 貴公司；及

(b) 魯商福瑞達。

標的事項： 根據現有停車場委託管理服務總協議，貴集團同意向魯商福瑞達聯繫人所擁有的若干停車場提供運營管理服務（「停車場委託管理服務」）。根據該安排，貴集團獲全權委託運營及管理停車場並有權收取自停車場委託管理服務產生的收入，並將向魯商福瑞達聯繫人支付相等於停車場委託管理服務所產生收入（經扣除運營成本）的預先議定百分比的金額。

訂約雙方相關成員公司將根據現有停車場委託管理服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

獨立財務顧問函件

- 期限： 在遵守上市規則的規限下，自上市日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。
- 定價政策： 貴集團將予支付的費用將參考(i)項目附近類似服務的現行市價(經計及停車場的位置及類型)；(ii)貴集團運營管理的估計運營成本；及(iii)停車場委託管理服務產生的估計總收入並按公平基準釐定。
- 付款安排： 根據現有停車場委託管理服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

現有年度上限

截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將分別不超過人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。

現有停車場委託管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月的實際交易金額分別為人民幣0.8百萬元及零。

於2023年11月20日(交易時段後)，魯商福瑞達、山東商業與 貴公司訂立(i)補充物業代理服務總協議及(ii)補充停車場委託管理服務總協議，據此，魯商福瑞達(作為更替人)已同意更替其於(i)現有物業代理服務總協議及(ii)現有停車場委託管理服務總協議項下的權利及責任予山東商業(作為被更替人)，其主要條款載列如下：

獨立財務顧問函件

(i) 補充物業代理服務總協議

日期： 2023年11月20日

訂約方： (a) 魯商福瑞達；
(b) 山東商業；及
(c) 貴公司。

標的事項： 根據現有物業代理服務總協議，貴集團同意向魯商福瑞達聯繫人提供物業代理服務。

根據補充物業代理服務總協議，魯商福瑞達已更替其於現有物業代理服務總協議項下的所有權利及責任予山東商業，即貴集團將就銷售未售出物業及停車位向山東商業聯繫人提供物業代理服務，自生效日期起生效。

期限： 在遵守上市規則的規限下，自生效日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。

除上述變更現有物業代理服務總協議的訂約方外，現有物業代理服務總協議的所有其他條款保持不變。

(ii) 補充停車場委託管理服務總協議

日期： 2023年11月20日

訂約方： (a) 魯商福瑞達；
(b) 山東商業；及
(c) 貴公司。

獨立財務顧問函件

標的事項： 根據現有停車場委託管理服務總協議，貴集團同意向魯商福瑞達聯繫人擁有的若干停車場提供停車場委託管理服務。

根據補充停車場委託管理服務總協議，魯商福瑞達已更替其於現有停車場委託管理服務總協議項下的所有權利及責任予山東商業，即貴集團將向山東商業聯繫人提供停車場委託管理服務，自生效日期起生效。

期限： 在遵守上市規則的規限下，自生效日期起至2023年12月31日(包括首尾兩日)。

除上述變更現有停車場委託管理服務總協議的訂約方外，現有停車場委託管理服務總協議的所有其他條款保持不變。

吾等對條款的重大變動的意見

為評估補充物業代理服務總協議及補充停車場委託管理服務總協議的條款的重大變動的公平性及合理性，吾等已取得並審閱現有物業代理服務總協議及現有停車場委託管理服務總協議且吾等亦就出售事項與貴公司討論並了解到訂立補充物業代理服務總協議及補充停車場委託管理服務總協議為必然引發的相應行動。

經考慮上文所述，吾等認為補充物業代理服務總協議及補充停車場委託管理服務總協議的條款的重大變動按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合貴公司及股東的整體利益。

4. 續新年度上限

(i) 新工程服務總協議

訂立新工程服務總協議的理由及裨益

自2020年起，貴集團獲魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人委聘提供工程服務。預計貴集團將繼續於日常及一般業務過程中如此行事並從中賺取收入，因而符合貴公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新工程服務總協議，貴集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業間並無保證金安排。

吾等已考慮(i) 貴集團的主要業務；及(ii) 貴集團與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人自2020年起開始業務關係，並已對彼此的業務營運有深入了解，並擁有相似的服務理念，吾等與董事一致認為向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供工程服務於日常及一般業務過程中進行，並將進一步產生收入，且符合貴公司及股東的整體利益。

主要條款

日期： 2023年11月20日

訂約方： (a) 貴公司；及
(b) 山東商業。

標的事項： 根據新工程服務總協議，貴集團同意主要向山東商業聯繫人提供工程服務。由於魯商福瑞達聯繫人於出售事項後仍要求貴集團就彼等持有供其自用的商用物業提供工程服務，故貴集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供工程服務。

獨立財務顧問函件

訂約雙方相關成員公司將根據新工程服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

期限： 在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

定價政策： 就工程服務收取的費用將經參考(i)項目規模、位置及定位；(ii)服務性質、複雜程度及範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iv)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(v) 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後進行公平磋商而釐定。

付款安排： 根據新工程服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

評估主要條款

為評估新工程服務總協議的條款的公平性及合理性，吾等已取得並審閱現有工程服務總協議、補充工程服務總協議及新工程服務總協議。根據新工程服務總協議將訂立的有關工程服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款釐定，並經參考下列各項而協定：(i)項目規模、位置及定位；(ii)服務性質、複雜程度及範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iv)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(v) 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格。

獨立財務顧問函件

吾等已與管理層討論並獲悉，為確保價格條款符合新工程服務總協議並參考類似服務的現行市價，在訂立任何個別協議前，業務發展部將參考(i)向獨立第三方提供類似服務(按物業的性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本計)的至少三項 貴集團其他同時期交易及(ii)透過(其中包括)業內資訊交流及公開招標資料收集的至少三家中國其他物業管理公司(如有)就與獨立第三方進行的可資比較交易收取的價格。吾等進一步獲悉，於收集相關資料後， 貴集團業務發展部將釐定將向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供的價格，其將不低於 貴集團向獨立第三方提供的價格。

吾等已獲取及審閱截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月的現有工程服務總協議項下的完整項目清單。吾等已隨機挑選 貴集團與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人之間的三個樣本。吾等已獲取及審閱選定樣本的相關合約及向獨立第三方提供的類似服務(按物業的性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本計)的 貴集團其他同時期的交易的樣本合約。吾等注意到，價格條款乃根據上述程序釐定。

經考慮上文所述，吾等認為新工程服務總協議的條款按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

建議年度上限

現有工程服務總協議(經補充工程服務總協議修訂及補充，須待獨立股東於股東特別大會上批准)項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	64.4	72.0
山東商業聯繫人	<u>7.6</u>	<u>87.0</u>
總計	<u><u>72.0</u></u>	<u><u>159.0</u></u>

現有工程服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達 聯繫人	60.3	10.7	11.2
山東商業 聯繫人	<u>1.3</u>	<u>32.1</u>	<u>59.1</u>
總計	<u><u>61.6</u></u>	<u><u>42.8</u></u>	<u><u>70.3</u></u>

獨立財務顧問函件

新工程服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	10.0	10.0
山東商業聯繫人	100.0	110.0
總計	110.0	120.0

吾等對建議年度上限的意見

如董事會函件所披露，建議年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)歷史交易金額及增長趨勢，預期年增長率為10-15%(基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣11.2百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣87.0百萬元)；(ii)根據與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約就貴集團提供的工程服務將予確認的估計收入；(iii)基於收取的歷史服務費用以及與工程服務有關的營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長，就工程服務將收取的估計服務費用；及(iv)根據魯商福瑞達聯繫人的投資計劃及山東商業聯繫人的開發計劃，截至2025年12月31日止兩個年度將由魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人開發或擁有而貴集團預期將提供工程服務的項目的估計數量。

獨立財務顧問函件

為評估截至2024年及2025年12月31日止年度的工程服務建議年度上限的公平性及合理性，吾等已獲取及審閱管理層提供的建議年度上限的計算。此外，於計算建議年度上限時，吾等已與管理層討論現有項目的進度，以及根據魯商福瑞達聯繫人的投資計劃及山東商業聯繫人的開發計劃，魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人將開發或擁有而貴集團預期將提供工程服務的項目的估計數量。吾等亦討論工程服務收入確認的會計政策，且吾等注意到項目的未完成合約價值整體與項目進度相符。

亦請注意，由於出售事項後，魯商福瑞達聯繫人的大部分實體已轉予山東商業聯繫人，因此，與魯商福瑞達聯繫人的建議年度上限將大幅下降，並將參考截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額釐定。吾等亦獲悉管理層預期2024年及2025年的建議年度上限的年增長率為約10-15%（基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣11.2百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣87.0百萬元），且吾等注意到其與過往年度的收入增長相符。此外，吾等亦對管理層提供的建議年度上限重新進行計算且並無發現任何異常情況。

經計及上文所述，吾等認為建議年度上限屬公平合理及符合股東的整體利益。

(ii) 新設計服務總協議

訂立新設計服務總協議的理由及裨益

自2021年起，貴集團獲山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人委聘提供設計服務。預計貴集團將繼續於日常及一般業務過程中如此行事並從中賺取收入，因而符合貴公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新設計服務總協議，貴集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業間並無保證金安排。

吾等已考慮(i) 貴集團的主要業務；及(ii) 貴集團與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人自2021年起開始業務關係，並已對彼此的業務營運有深入了解，並擁有相似的服務理念，吾等與董事一致認為向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供設計服務於貴集團日常及一般業務過程中進行，並將進一步產生收入，且符合貴公司及股東的整體利益。

主要條款

日期： 2023年11月20日

訂約方： (a) 貴公司；及
(b) 山東商業。

獨立財務顧問函件

- 標的事項： 根據新設計服務總協議，貴集團同意主要向山東商業聯繫人提供設計服務。由於魯商福瑞達聯繫人於出售事項後仍要求貴集團就彼等持有供其自用的商用物業提供設計服務，故貴集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供設計服務。
- 訂約雙方相關成員公司將根據新設計服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。
- 期限： 在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。
- 定價政策： 就設計服務收取的費用將經參考(i)服務性質、複雜程度及範圍；(ii)預計營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iii)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(iv)貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後進行公平磋商而釐定。
- 付款安排： 根據新設計服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

評估主要條款

為評估新設計服務總協議的條款的公平性及合理性，吾等已獲取及審閱現有設計服務總協議、補充設計服務總協議及新設計服務總協議。根據新設計服務總協議將訂立的有關設計服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款釐定，並經參考下列各項而磋商：(i)服務性質、複雜程度及範圍；(ii)預計營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iii)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(iv) 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格。

吾等已與管理層討論並獲悉，為確保價格條款符合新設計服務總協議並參考類似服務的現行市價，在訂立任何個別協議前，業務發展部將參考(i)向獨立第三方提供類似服務(按物業的性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本計)的至少三項 貴集團其他同時期交易及(ii)透過(其中包括)業內資訊交流及公開招標資料收集的至少三家中國其他物業管理公司(如有)就與獨立第三方進行的可資比較交易收取的價格。吾等進一步獲悉，於收集相關資料後， 貴集團業務發展部將釐定將向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供的價格，其將不低於 貴集團向獨立第三方提供的價格。

吾等已獲取及審閱截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月的現有設計服務總協議項下的完整項目清單。吾等已隨機挑選 貴集團與山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人之間的三個樣本。吾等已獲取及審閱選定樣本的相關合約及向獨立第三方提供類似服務(按物業的性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本計)的 貴集團其他同時期交易的樣本合約。吾等注意到，價格條款乃根據上述程序釐定。

獨立財務顧問函件

經考慮上文所述，吾等認為新設計服務總協議的條款按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

建議年度上限

現有設計服務總協議(經補充設計服務總協議修訂，須待獨立股東於股東特別大會上批准)項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	53.9	70.0
山東商業聯繫人	14.5	36.0
總計	68.4	106.0

現有設計服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達 聯繫人	43.5	2.7	3.4
山東商業 聯繫人	7.0	3.3	11.4
總計	50.5	6.0	14.8

獨立財務顧問函件

新設計服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	4.0	5.0
山東商業聯繫人	42.0	48.0
總計	46.0	53.0

吾等對建議年度上限的意見

如董事會函件所披露，建議年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)歷史交易金額，預期年增長率為10-15%(基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣3.4百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣36.0百萬元)；(ii)根據與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約 貴集團將予確認的設計服務的估計收入；(iii)基於收取的歷史服務費用以及與設計服務有關的營運成本(包括但不限於用於提供服務的勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長，就設計服務將收取的估計服務費用；及(iv)截至2025年12月31日止兩個年度魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人將開發或擁有而 貴集團預期可能獲委聘提供設計服務的項目的估計數量。

為評估截至2024年及2025年12月31日止年度的設計服務建議年度上限的公平性及合理性，吾等已獲取及審閱管理層提供的建議年度上限的計算。此外，於計算建議年度上限時，吾等已與管理層討論現有項目的進度，以及魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人將開發或擁有而 貴集團預期將提供設計服務的項目的估計數量。吾等亦討論設計服務收入確認的會計政策，且吾等注意到項目的未完成合約價值整體與項目進度相符。

亦請注意，由於出售事項後，魯商福瑞達聯繫人的大部分實體已轉予山東商業聯繫人，因此，與魯商福瑞達聯繫人的建議年度上限將大幅下降，並將參考截至2023年10月31日止十個月的過往交易金額釐定。吾等亦獲悉管理層預期2024年及2025年的建議年度上限的年增長率為約10-15%(基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣3.4百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣36.0百萬元)，且吾等注意到其與過往年度的收入增長相符。此外，吾等亦對管理層提供的建議年度上限重新進行計算且並無發現任何異常情況。

經計及上文所述，吾等認為建議年度上限屬公平合理及符合股東的整體利益。

(iii) 新物業代理服務總協議

訂立新物業代理服務總協議的理由及裨益

自2018年起，貴集團獲魯商福瑞達聯繫人委聘提供物業代理服務。預計於出售事項後，貴集團將繼續於日常及一般業務過程中向山東商業聯繫人提供物業代理服務並從中賺取收入，因而符合貴公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新物業代理服務總協議，貴集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業間並無保證金安排。

吾等已考慮(i) 貴集團的主要業務；及(ii) 貴集團與魯商福瑞達聯繫人自2018年起開始業務關係，並已對彼此的業務營運有深入了解，並擁有相似的服務理念，吾等認為提供物業代理服務於貴集團日常及一般業務過程中進行，並將進一步產生收入，且符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

主要條款

- 日期： 2023年11月20日
- 訂約方： (a) 貴公司；及
(b) 山東商業。
- 標的事項： 根據新物業代理服務總協議，貴集團同意就銷售未售出物業及停車位向山東商業聯繫人提供物業代理服務。
- 訂約雙方相關成員公司將根據新物業代理服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。
- 期限： 在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。
- 定價政策： 就物業代理服務收取的費用為未售出物業及停車位銷售價格的一定百分比，並將經參考(i)考慮未售出物業及停車位的規模、類型和位置後，項目附近類似服務的現行市價；及(ii)山東商業聯繫人就類似服務向獨立第三方提供的條款後進行公平磋商而釐定。向貴集團提供的條款應不遜於向獨立第三方所提供者。
- 付款安排： 根據新物業代理服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

評估主要條款

為評估新物業代理服務總協議的條款的公平性及合理性，吾等已獲取及審閱現有物業代理服務總協議及新物業代理服務總協議。根據新物業代理服務總協議將訂立的有關物業代理服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款釐定，並經參考下列各項而磋商：(i)考慮未售出物業及停車位的規模、類型和位置後，項目附近類似服務的現行市價；及(ii)山東商業聯繫人就類似服務向獨立第三方提供的條款。向 貴集團提供的條款應不遜於向獨立第三方所提供者。

吾等已與管理層討論並獲悉 貴集團自2018年起僅向魯商福瑞達聯繫人提供相關物業代理服務。為確保向 貴集團提供的價格條款不遜於魯商福瑞達聯繫人向獨立第三方所提供者， 貴集團將計及未售出物業及停車位的規模、類型和位置以及魯商福瑞達聯繫人就相同物業向獨立第三方物業代理提供的條款後核對項目附近類似服務的現行市價。

吾等已進一步獲取及審閱2022年的現有物業代理服務總協議項下的完整交易清單。吾等已隨機挑選 貴集團與魯商福瑞達聯繫人之間的四個樣本。吾等已獲取及審閱選定樣本的相關合約並注意到 貴集團提供的佣金率一般與現行市場價格一致。

經考慮上文所述，吾等認為新物業代理服務總協議的條款按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

建議年度上限

現有物業代理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將分別不超過人民幣13.0百萬元及人民幣15.0百萬元。

現有物業代理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的實際交易金額分別為人民幣6.2百萬元、零及零。

與魯商福瑞達聯繫人訂立的合約於2022年12月31日底前到期後，貴集團一直與魯商福瑞達聯繫人磋商新合約。然而，直至最後實際可行日期，尚未與任何魯商福瑞達聯繫人簽訂合約，因此，自2023年1月1日起，實際交易金額為零。

貴集團其後自魯商福瑞達及山東商業獲悉，由於與出售事項有關的業務重組及經營變動，故魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人(視情況而定)一直直接銷售未售出物業及停車位。然而，展望未來，訂約方預期貴集團將恢復根據補充物業代理服務總協議及新物業代理服務總協議向山東商業聯繫人提供物業代理服務。

新物業代理服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限分別為人民幣6.2百萬元及人民幣6.2百萬元。

吾等對建議年度上限的意見

如董事會函件所披露，建議年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)歷史交易金額(具體而言，儘管自2023年1月1日起及直至最後實際可行日期概無發生交易，惟為謹慎起見，根據截至2022年12月31日止年度的歷史交易金額釐定建議年度上限可保持於截至2025年12月31日止兩個年度內提供服務的靈活性)；(ii)截至2025年12月31日止兩個年度，基於魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)於2022年12月31日的現有可供銷售項目及開發中項目以及土地儲備將需要物業代理服務的物業的估計數量及物業價值；(iii)提供類似物業代理服務的現行市場價格；及(iv)截至2025年12月31日止兩個年度貴集團提供物業代理服務的能力。

獨立財務顧問函件

為評估截至2024年及2025年12月31日止年度的物業代理服務建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論及獲悉魯商福瑞達聯繫人委聘 貴集團臨時提供物業代理服務。儘管截至2023年10月31日止十個月並無發生任何交易，惟為謹慎起見，管理層參考2022年的歷史交易金額人民幣6.2百萬元估計建議年度上限，以保持截至2025年12月31日止兩個年度向山東商業聯繫人提供相關服務的靈活性。考慮到上述情況，吾等認為建議年度上限屬公平合理，且符合股東的整體利益。

(iv) 新停車場委託管理服務總協議

訂立新停車場委託管理服務總協議的理由及裨益

自2018年起， 貴集團獲魯商福瑞達聯繫人委聘提供停車場委託管理服務。預計於出售事項後 貴集團將繼續於日常及一般業務過程中向山東商業聯繫人提供停車場委託管理服務並從中賺取收入，因而符合 貴公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新停車場委託管理服務總協議， 貴集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業間並無保證金安排。

吾等已進一步考慮(i) 貴集團的主要業務；及(ii) 貴集團與魯商福瑞達聯繫人自2018年起開始業務關係，並已對彼此的業務營運有深入了解，並擁有相似的服務理念，吾等認為提供停車場委託管理服務於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並將進一步產生收入，且符合 貴公司及股東的整體利益。

主要條款

日期： 2023年11月20日

訂約方： (a) 貴公司；及
(b) 山東商業。

獨立財務顧問函件

- 標的事項： 根據新停車場委託管理服務總協議，貴集團同意向山東商業聯繫人提供停車場委託管理服務。根據該安排，貴集團獲全權委託運營及管理停車場並有權收取自停車場委託管理服務產生的收入，以及將向山東商業聯繫人支付相等於停車場委託管理服務所產生收入(經扣除運營成本)的預先議定百分比的金額。
- 訂約雙方相關成員公司將根據新停車場委託管理服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。
- 期限： 在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。
- 定價政策： 貴集團將予支付的費用將參考(i)項目附近類似服務的現行市價(經計及停車場的位置及類型)；(ii) 貴集團運營管理的估計運營成本；及(iii)停車場委託管理服務產生的估計總收入後按公平基準釐定。
- 付款安排： 根據新停車場委託管理服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

評估主要條款

為評估新停車場委託管理服務總協議的條款的公平性及合理性，吾等已獲取及審閱現有停車場委託管理服務總協議及新停車場委託管理服務總協議。根據新停車場委託管理服務總協議將訂立的有關停車場委託管理服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款釐定，並經參考下列各項而磋商：(i)項目附近類似服務的現行市價(經計及停車場的位置及類型)；(ii) 貴集團運營管理的估計運營成本；及(iii)停車場委託管理服務產生的估計總收入。

吾等已與管理層討論並獲悉 貴集團自2018年起僅向魯商福瑞達聯繫人提供相關停車場委託管理服務。為確保 貴集團根據現有停車場委託管理服務總協議產生盈利， 貴集團將核對項目附近類似服務的現行市價(經計及停車場的位置及類型)及估計總收入以及相關運營成本。此外，注意到 貴集團將予支付的費用乃按所產生收入(經扣除運營成本)的預先議定百分比釐定，換言之， 貴集團將僅從其運營利潤中支付一定百分比，因此，以此種方式簽立的交易將確保 貴集團進一步產生收入及盈利。

吾等已進一步獲取及審閱2022年的現有停車場委託管理服務總協議項下的完整交易清單。吾等已隨機挑選 貴集團與魯商福瑞達聯繫人之間的兩個樣本。吾等已獲取及審閱選定樣本的相關合約並注意到條款乃根據上述程序釐定。

獨立財務顧問函件

經考慮上文所述，吾等認為新停車場委託管理服務總協議的條款按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

建議年度上限

現有停車場委託管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限將分別不超過人民幣1.8百萬元及人民幣2.2百萬元。

現有停車場委託管理服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的實際交易金額分別為人民幣0.8百萬元、零及零。

與魯商福瑞達聯繫人訂立的合約於2022年12月31日底前到期後，貴集團一直與魯商福瑞達聯繫人磋商新合約。然而，直至最後實際可行日期，尚未與任何魯商福瑞達聯繫人簽訂合約，因此，自2023年1月1日起，實際交易金額為零。

貴集團其後自魯商福瑞達及山東商業獲悉，由於與出售事項有關的業務重組及經營變動，故魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人(視情況而定)一直自行經營及管理停車位。然而，展望未來，訂約方預期 貴集團將恢復根據補充停車場委託管理服務總協議及新停車場委託管理服務總協議向山東商業聯繫人提供停車場委託管理服務。

新停車場委託管理服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議上限分別為人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

吾等對建議年度上限的意見

如董事會函件所披露，建議年度上限乃經參考(其中包括)以下各項後釐定：(i)歷史交易金額(具體而言，儘管自2023年1月1日起及直至最後實際可行日期概無發生交易，惟為謹慎起見，根據截至2022年12月31日止年度的歷史交易金額釐定建議年度上限可保持於截至2025年12月31日止兩個年度內提供服務的靈活性)；(ii)停車場項目附近類似服務的現行市價(經計及停車場的位置及類型)；及(iii)截至2025年12月31日止兩個年度 貴集團提供停車場委託管理服務的能力。

為評估截至2024年及2025年12月31日止年度的停車場委託管理服務建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論並獲悉魯商福瑞達聯繫人委聘 貴集團臨時提供停車場委託管理服務。儘管截至2023年10月31日止十個月並無產生交易，惟為謹慎起見，管理層參考2022年的歷史交易金額人民幣0.8百萬元估計建議年度上限，以保持在截至2025年12月31日止兩個年度向山東商業聯繫人提供此類服務的靈活性。經計及上文所述，吾等認為建議年度上限屬公平合理並符合股東的整體利益。

(v) 新物業管理及相關服務總協議

訂立新物業管理及相關服務總協議的理由及裨益

自2006年起， 貴集團獲魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人委聘提供物業管理及相關服務。預計 貴集團將繼續於日常及一般業務過程中如此行事並從中賺取收入，因而符合 貴公司及股東的整體利益。為免生疑，根據新物業管理及相關服務總協議， 貴集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業間並無保證金安排。

吾等已考慮(i) 貴集團的主要業務；及(ii) 貴集團與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人自2006年起開始業務關係，並已對彼此的業務營運有深入了解，並擁有相似的服務理念，吾等認為提供物業管理及相關服務於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並將進一步產生收入，且符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

主要條款

日期： 2023年11月20日

訂約方： (a) 貴公司；及

(b) 山東商業。

標的事項： 根據新物業管理及相關服務總協議，貴集團同意主要向山東商業聯繫人提供物業管理及相關服務。

由於魯商福瑞達聯繫人於出售事項後仍要求貴集團就彼等持有供其自用的商用物業提供物業管理及相關服務，故貴集團將繼續就此向魯商福瑞達聯繫人提供物業管理及相關服務。

訂約雙方相關成員公司將根據新物業管理及相關服務總協議規定的原則訂立單獨協議，當中列明具體條款及條件。

期限： 在遵守上市規則的規限下，自2024年1月1日至2025年12月31日(包括首尾兩日)。期限可在遵守相關法律及法規以及上市規則並經訂約方協定的前提下予以延長或重續。

定價政策： 就物業管理及相關服務收取的費用將經參考(i)物業的規模、位置及定位；(ii)將予提供的服務範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iv)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(v)貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格後進行公平磋商而釐定。

獨立財務顧問函件

付款安排： 根據新物業管理及相關服務總協議的所有費用及款項的付款機制應於訂約方將訂立的相關具體協議中列明。

評估主要條款

為評估新物業管理及相關服務總協議的條款的公平性及合理性，吾等已取得並審閱現有物業管理及相關服務總協議、補充物業管理及相關服務總協議及新物業管理及相關服務總協議。根據新物業管理及相關服務總協議將訂立的有關物業管理及相關服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按正常商業條款釐定，並經參考下列各項而協定：(i)物業的規模、位置及定位；(ii)將予提供的服務範圍；(iii)預計營運成本(包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本)；(iv)類似服務和相似項目類型的市場收費；及(v) 貴集團向獨立第三方提供可資比較服務收取的價格。

吾等已與管理層討論並獲悉，為確保價格條款符合新物業管理及相關服務總協議並參考類似服務的現行市價，在訂立任何個別協議前，業務發展部將參考(i)向獨立第三方提供類似服務(按物業的性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本計)的至少三項 貴集團其他同時期交易及(ii)透過(其中包括)業內資訊交流及公開招標資料收集的至少三家中國其他物業管理公司(如有)就與獨立第三方進行的可資比較交易收取的價格。吾等進一步獲悉，於收集相關資料後， 貴集團業務發展部將釐定將向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供的價格，其將不低於 貴集團向獨立第三方提供的價格。

獨立財務顧問函件

吾等已進一步獲取及審閱截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月的現有物業管理及相關服務總協議項下的完整項目清單。吾等已隨機挑選 貴集團與山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人之間的五個樣本。吾等已獲取及審閱選定樣本的相關合約及向獨立第三方提供類似服務(按物業的性質、規模及位置、服務範圍及預計營運成本計)的 貴集團其他同時期交易的樣本合約。吾等注意到，價格條款乃根據上述程序釐定。

經考慮上文所述，吾等認為新物業管理及相關服務總協議的條款按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

建議年度上限

現有物業管理及相關服務總協議(經補充物業管理及相關服務總協議修訂，須待獨立股東於股東特別大會上批准)項下截至2022年12月31日止年度及截至2023年12月31日止年度的現有年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	78.0	82.4
山東商業聯繫人	14.0	52.0
總計	<u>92.0</u>	<u>134.4</u>

獨立財務顧問函件

現有物業管理及相關服務總協議項下截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月的歷史交易金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2023年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元)	截至2023年 10月31日 止十個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達 聯繫人	53.2	14.1	16.5
山東商業 聯繫人	<u>13.2</u>	<u>18.8</u>	<u>35.8</u>
總計	<u><u>66.4</u></u>	<u><u>32.9</u></u>	<u><u>52.3</u></u>

新物業管理及相關服務總協議項下截至2025年12月31日止兩個年度的建議年度上限如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	5.0	6.0
山東商業聯繫人	<u>75.0</u>	<u>86.0</u>
總計	<u><u>80.0</u></u>	<u><u>92.0</u></u>

上述年度上限乃經參考(其中包括)以下因素後釐定：

- (i) 歷史交易金額，預期年增長率為10-15% (基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣16.5百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣52.0百萬元)；

獨立財務顧問函件

- (ii) 貴集團根據與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約將予確認的物業管理及相關服務估計收入；
- (iii) 山東商業聯繫人截至2025年12月31日止兩個年度開發中物業建築面積及已簽約銷售建築面積的估計增加，有關增加乃根據山東商業聯繫人的開發計劃及交付時間表估算得出；
- (iv) 就物業交付前服務而言，(a)根據截至2022年12月31日魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)的開發計劃及土地儲備，山東商業聯繫人截至2025年12月31日止兩個年度將出售的估計建築面積及項目數目，及於相關期間將建立的銷售案場及樣板間的估計數量以及彼等的歷史銷售建築面積及相關增長率；(b) 貴集團截至2025年12月31日止兩個年度的中標率及估計能力；及(c)根據歷史服務費用以及與提供物業交付前服務有關的營運成本(包括但不限於勞工成本、行政管理成本及材料成本)的預期增長估算的服務費用；
- (v) 就將為未售出住宅物業提供的物業管理服務而言，(a)山東商業聯繫人截至2025年12月31日止兩個年度已開發或將開發的未售出住宅物業的估計建築面積，乃根據截至2022年12月31日魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)的土地儲備、開發中總建築面積以及彼等的開發計劃及交付時間表估算得出；及(b)根據歷史服務費用以及與提供有關服務有關的營運成本的預期增長估計將收取的每平方米管理服務費用；及
- (vi) 就將為商用物業提供的物業管理服務而言，貴集團截至2025年12月31日止兩個年度將管理的山東商業聯繫人開發或使用的商用物業的估計建築面積及數量，乃根據截至2022年12月31日與魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)及山東商業聯繫人訂立的現有合約及魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)的土地儲備估算得出。

吾等對建議年度上限的意見

如上文所披露，建議年度上限乃根據以下各項得出：(i)歷史交易金額；(ii) 貴集團根據與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人訂立的現有合約將予確認的物業管理及相關服務估計收入；(iii)山東商業聯繫人開發中物業建築面積及已簽約銷售建築面積的估計增加；(iv)物業交付前服務；(v)將為未售出住宅物業提供的物業管理服務；及(vi)將為商業物業提供的物業管理服務。

為評估截至2024年及2025年12月31日止年度的物業管理及相關服務建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論，物業管理及相關服務主要由物業交付前服務、將為未售出住宅物業提供的物業管理服務及將為商業物業提供的物業管理服務組成，所有服務均與山東商業聯繫人截至2025年12月31日止兩個年度開發中物業建築面積及已簽約銷售建築面積密切相關，而有關建築面積則根據山東商業聯繫人的開發計劃及交付時間表估算得出。吾等已進一步獲取及審閱山東商業聯繫人的開發計劃及估計交付時間表且吾等注意到建議年度上限與開發中物業建築面積及已簽約銷售建築面積的估計增加整體相符。

亦請注意，由於出售事項後，魯商福瑞達聯繫人的大部分實體已轉予山東商業聯繫人，因此，與魯商福瑞達聯繫人的建議年度上限將大幅下降，並參考截至2023年10月31日止十個月的過往交易金額釐定。吾等亦獲悉，基於上文討論的建築面積的預期增加及加上營運成本的預期增加，管理層預期2024年及2025年的建議年度上限的年增長率為約10-15%（基於與魯商福瑞達聯繫人截至2023年10月31日止十個月的過往交易總額，即人民幣16.5百萬元，及與山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的經修訂年度上限，即人民幣52.0百萬元），且吾等注意到其與過往年度的收入增長整體相符。此外，吾等亦對管理層提供的建議年度上限重新進行計算且並無發現任何異常情況。

獨立財務顧問函件

經計及上文所述，吾等認為建議年度上限屬公平合理及符合股東的整體利益。

此外，根據2022年年報，貴集團截至2022年12月31日止年度的收入為約人民幣627.7百萬元。截至2022年12月31日止年度、截至2023年6月30日止六個月及截至2023年10月31日止十個月，現有工程服務總協議、現有設計服務總協議、現有物業代理服務總協議、現有停車場委託管理服務總協議及現有物業管理及相關服務總協議的收入貢獻分別佔貴集團截至2022年12月31日止年度收入約29.6%、13.0%及21.9%。

根據貴集團目前掌握的資料及貴集團於最後實際可行日期的最佳估計，貴公司預計截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個年度各年該等新協議項下擬進行的交易貢獻的收入佔貴集團總收入的比例將維持在30%左右的水平，並隨著貴集團進一步建立其獨立第三方客戶基礎而逐漸下降。因此，貴公司認為，訂立該等新協議不會導致貴公司對其控股股東產生依賴。

此外，貴集團與魯商福瑞達及山東商業建立長期密切的策略關係。貴公司認為，該等新協議項下擬進行的交易對貴集團及魯商福瑞達及／或山東商業屬互惠互利，原因為在向擁有多元化優質物業組合的綜合物業開發商魯商福瑞達及山東商業提供服務時，貴集團將可在其他獨立第三方物業開發商中建立聲譽，而魯商福瑞達及山東商業將可受惠於貴集團一貫優質的服務。貴公司未見任何重大警號顯示上述已建立並可互惠互利的關係有任何重大不利變動。

獨立財務顧問函件

為防止過度依賴 貴集團的關連人士， 貴集團財務部門將每月監察 貴集團與關連人士間的交易金額並確保截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個年度各年該等新協議項下擬進行的交易佔 貴集團總收入的比例將維持在30%左右的水平。倘關連人士貢獻的收入百分比增加或預期增加， 貴集團將竭盡全力進一步建立其獨立第三方客戶基礎並攤薄關連人士的收入貢獻。

鑒於上文所述，吾等同意 貴公司的觀點，即該等補充協議及該等新協議不會導致 貴公司對其關連人士產生依賴且 貴公司已實施充足措施防止過度依賴其關連人士。

內部控制措施

貴集團所有持續關連交易的定價政策將由 貴集團相關負責人員及管理層監督及監察，以確保相關持續關連交易按正常商業條款進行，且不會損害 貴公司及股東的整體利益。

貴集團相關人員及管理層將在訂立各項個別協議前檢討及評估條款，以確保其與該等補充協議及該等新協議各自所載的原則及條文一致。

為確保價格條款符合該等補充協議及該等新協議及參照類似服務的現行市價，訂立任何個別協議前，業務發展部會參考以下資料：

- (a) 向獨立第三方提供類似服務(按物業的性質、規模和位置、服務範圍和預計營運成本計)的至少三項 貴集團其他同時期交易；及

獨立財務顧問函件

- (b) 透過(其中包括)業內資訊交流及公開招標資料收集的至少三家中國其他物業管理公司(如有)就與獨立第三方進行的可資比較交易收取的價格。

於收集相關資料後，貴集團的業務發展部將釐定將向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人(視乎情況而定)提供的價格，其將不低於貴集團就補充工程服務總協議、新工程服務總協議、補充設計服務總協議、新設計服務總協議、補充物業代理服務總協議、新物業代理服務總協議、補充物業管理及相關服務總協議及新物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易向獨立第三方提供的價格。就根據補充停車場委託管理服務總協議及新停車場委託管理服務總協議提供的停車場委託管理服務而言，向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供的價格將不高於貴集團向獨立第三方支付的价格。

貴公司亦已就其所有持續關連交易制定監察程序，貴集團各部門將負責實施、監督及審閱該等程序。貴公司將每季度進行定期檢查，以審閱及評估該等補充協議及該等新協議項下擬進行的交易是否根據其相關協議的條款進行及就特定交易收取的價格是否屬公平合理及符合上述定價政策。

此外，貴集團財務部門將監察實際交易金額，且管理團隊亦將每月就總交易金額及年度上限之使用率作出報告，以確保不會超出該等補充協議及該等新協議各自項下之年度上限。此外，當達到80%的使用率限值時，財務部門會提醒管理團隊考慮根據上市規則的相關規定修訂年度上限。

獨立財務顧問函件

吾等已進一步審閱有關 貴公司與關連方之間的持續關連交易的內部控制文件，且誠如管理層所告知，吾等注意到，該等補充協議及該等新協議項下 貴公司持續關連交易的相應定價政策將受 貴公司相關人員及管理層監督及監控，以確保所有持續關連交易乃按正常商業條款及根據 貴公司定價政策進行，且將不會損害 貴公司及股東的整體利益。 貴公司相關人員及管理層將定期檢查及評估持續關連交易項下擬進行的個別交易是否根據相關協議的條款進行，以及亦將定期審閱就特定交易收取／支付的價格是否屬公平合理及符合適用定價政策。獨立非執行董事將繼續審閱該等補充協議及該等新協議各自項下擬進行的交易，以及 貴公司核數師亦將對其定價條款及年度上限進行年度審閱。

鑒於上文所述，吾等認為， 貴公司如有效執行職權範圍，則就該等補充協議及該等新協議而言足以保障股東之權益。因此，吾等認為，內部控制程序已妥為設立，並符合上述內部措施。

糾正違反上市規則的情況

自上市日期以來， 貴公司一直通過追蹤原先納入魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人旗下各實體的交易金額監察現有工程服務總協議、現有設計服務總協議及現有物業管理及相關服務總協議項下年度上限的使用情況。根據魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人旗下該等實體的最初分組，尚未超過魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人截至2023年12月31日止年度的原定年度上限。

然而，於為編製 貴集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績而審閱魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人的股權架構期間， 貴集團注意到，截至2023年6月30日止六個月，魯商福瑞達正在著手將其房地產業務出售予山東商業的全資附屬公司山東省城鄉發展集團有限公司（「出售事項」）。出售事項已於2023年4月底或之前部分完成，以及於最後實際可行日期，出售事項已全面完成。

獨立財務顧問函件

自2023年8月起，董事會與魯商福瑞達及山東商業就出售事項的進展保持密切及頻繁的溝通，並與彼等討論 貴集團遵照上市規則盡快修訂其年度上限的必要性。遺憾的是，在出售事項全面完成之前，董事會評估該等新協議及該等補充協議項下相對準確的經修訂年度上限涉及的相關因素，包括(其中包括)待出售的實體、涉及的相關合約數目、出售事項順利完成的可能性以及完成的時間等方面存在重大不確定性。為避免相關年度上限出現多重變動而導致市場混亂，並經與魯商福瑞達及山東商業討論後，董事會在出售事項進入最後階段後釐定經修訂年度上限較為可行。因此，在董事會獲悉出售事項進入最後階段後，便立即開始與魯商福瑞達及山東商業密切溝通，以釐定經修訂年度上限。

於2023年11月初，出售事項已全面完成， 貴公司於2023年11月20日訂立該等補充協議及該等新協議。

由於進行出售事項，故原先納入魯商福瑞達聯繫人的部分實體應重新分類為山東商業聯繫人。因此，已超出根據現有工程服務總協議及現有物業管理及相關服務總協議就山東商業聯繫人設定的原定年度上限。

為免生疑問，於本通函日期，現有物業代理服務總協議及現有停車場委託管理服務總協議項下概無產生與山東商業聯繫人的交易金額。

根據上市規則第14A.54條，倘 貴公司建議修訂其持續關連交易的年度上限， 貴公司將須重新遵守公告及股東批准規定。由於 貴公司未因應出售事項及時修訂現有工程服務總協議及現有物業管理及相關服務總協議項下山東商業聯繫人的年度上限，故此舉構成違反上市規則第14A章。董事會謹此強調相關違反情況乃由於 貴集團的被動行為導致且屬於技術上的違反情況，以及董事會重申其相信繼續遵守上市規則及其他適用監管規定至為重要。

獨立財務顧問函件

為防止日後再次發生類似違反上市規則的情況，貴公司已就上市規則第14A章項下有關持續關連交易的合規規定與魯商福瑞達及山東商業進行溝通，並要求其及時通知貴公司任何可能影響其進行持續關連交易的條款的事件，以令貴公司及時評估及確保遵守上市規則。貴公司已明確要求魯商福瑞達及山東商業每月確認魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人旗下的實體名單。

鑒於上文所述，吾等認為，貴公司如進行有效糾正，則就該等補充協議而言足以保障股東之權益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，該等補充協議及該等新協議以及建議年度上限(i)乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款訂立，就獨立股東而言乃屬公平合理；及(iii)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獨立股東，且吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案，以批准該等補充協議及該等新協議以及建議年度上限。

此 致

魯商生活服務股份有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
東興證券(香港)有限公司
投資銀行部
執行董事
曾永毅

2023年12月11日

曾永毅先生自2008年起為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，現為東興證券(香港)有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。曾先生於機構融資行業擁有逾15年經驗，曾參與為涉及香港上市公司之各類關連交易提供獨立財務諮詢服務。

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註冊資本中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事、監事或本公司最高行政人員於本公司相聯法團(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的(i)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權益及淡倉(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(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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	200,000 ⁽¹⁾	0.02%
李璐女士	魯商福瑞達	實益擁有人	300,000 ⁽²⁾	0.03%
邵萌先生	魯商福瑞達	實益擁有人	2,681 ⁽³⁾	0.00%
王洪濤先生	魯商福瑞達	實益擁有人	130,000 ⁽⁴⁾	0.01%
張向乾先生	魯商福瑞達	實益擁有人	73,334 ⁽⁵⁾	0.01%

附註：

- (1) 王忠武先生(i)於100,000股魯商福瑞達股份；及(ii)因根據魯商福瑞達的一項購股權計劃向其授出的購股權而於100,000股魯商福瑞達相關股份中擁有權益。
- (2) 李璐女士(i)於200,000股魯商福瑞達股份；及(ii)因根據魯商福瑞達的一項購股權計劃向其授出的購股權而於100,000股魯商福瑞達相關股份中擁有權益。
- (3) 邵萌先生因根據魯商福瑞達的一項購股權計劃向其授出的購股權而於2,681股魯商福瑞達相關股份中擁有權益。
- (4) 王洪濤先生(i)於83,333股魯商福瑞達股份；及(ii)因根據魯商福瑞達的一項購股權計劃向其授出的購股權而於46,667股魯商福瑞達相關股份中擁有權益。
- (5) 張向乾先生(i)於36,667股魯商福瑞達股份；及(ii)因根據魯商福瑞達的一項購股權計劃向其授出的購股權而於36,667股魯商福瑞達相關股份中擁有權益。

除以上所披露者外，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)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東

就董事所深知，於最後實際可行日期，以下人士(董事、監事及本公司最高行政人員除外)或法團於本公司股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

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)	95.1%	71.3%
山東商業 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	內資股	100,000,000 (L)	100%	75.0%
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。山東省城鄉綠色產業發展投資有限公司(前稱山東魯商創新發展有限公司)(「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，綠色發展由山東省城鄉發展集團有限公司(「山東省城鄉發展」)全資擁有，而山東省城鄉發展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山東省城鄉發展副總經理。
- (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。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士(除董事、監事及本公司最高行政人員外)於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，其須根據證券及期貨條例第336條登記於根據該條例存置的名冊。除以上所披露者外，概無董事擔任於本公司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分部的條文須予披露的權益的公司董事或僱員。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事、監事或彼等各自之緊密聯繫人於任何構成或可能構成本公司競爭業務之業務中擁有任何直接或間接權益。

4. 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任何成員公司訂立任何服務合約或委任函件(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約)。

5. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事及監事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事及監事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事及監事亦為本公司任何主要股東的僱員或董事。

6. 專家資格及同意書

曾於本通函提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
東興證券(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家(i)已就刊發本通函發出同意書，同意分別按照本通函所載形式及內容於本通函內轉載其函件或意見並提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書；(ii)概無持有本集團任何成員公司的任何直接或間接股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)；

及(iii)概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本公司財務或交易狀況概無任何重大不利變動。

8. 備覽文件

下列文件各自的副本將自本通函日期起至股東特別大會當日(包括該日)止(即不少於14日之期間)於聯交所網站及本公司網站可供線上閱覽：

- (a) 補充工程服務總協議；
- (b) 補充設計服務總協議；
- (c) 補充物業管理及相關服務總協議；
- (d) 補充停車場委託管理服務總協議；
- (e) 補充物業代理服務總協議；
- (f) 新工程服務總協議；
- (g) 新設計服務總協議；
- (h) 新物業代理服務總協議；
- (i) 新停車場委託管理服務總協議；及
- (j) 新物業管理及相關服務總協議。



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)

茲通告魯商生活服務股份有限公司(「本公司」)謹訂於2023年12月28日(星期四)上午十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層召開及舉行2023年度第三次股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 「動議謹此確認及批准本公司與山東省商業集團財務有限公司(「山東商業」)訂立的日期為2023年11月20日的補充工程服務總協議(「補充工程服務總協議」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)，以及謹此授權本公司董事(「董事」)作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與補充工程服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」
2. 「動議謹此確認及批准本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的補充設計服務總協議(「補充設計服務總協議」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)，以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與補充設計服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

股東特別大會通告

3. 「**動議**謹此確認及批准本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的補充物業管理及相關服務總協議(「**補充物業管理及相關服務總協議**」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限),以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件,以落實、釐定、修訂、補充或完成與補充物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

4. 「**動議**謹此確認及批准本公司、魯商健康產業發展股份有限公司(「**魯商福瑞達**」)與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的補充停車場委託管理服務總協議(「**補充停車場委託管理服務總協議**」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限),以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件,以落實、釐定、修訂、補充或完成與補充停車場委託管理服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

5. 「**動議**謹此確認及批准本公司、魯商福瑞達與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的補充物業代理服務總協議(「**補充物業代理服務總協議**」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限),以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件,以落實、釐定、修訂、補充或完成與補充物業代理服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

股東特別大會通告

6. 「**動議**謹此確認及批准本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的工程服務總協議(「**新工程服務總協議**」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限),以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件,以落實、釐定、修訂、補充或完成與新工程服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」
7. 「**動議**謹此確認及批准本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的設計服務總協議(「**新設計服務總協議**」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限),以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件,以落實、釐定、修訂、補充或完成與新設計服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」
8. 「**動議**謹此確認及批准本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的物業代理服務總協議(「**新物業代理服務總協議**」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限),以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件,以落實、釐定、修訂、補充或完成與新物業代理服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」
9. 「**動議**謹此確認及批准本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的停車場委託管理服務總協議(「**新停車場委託管理服務總協議**」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限),以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件,以落實、釐定、修訂、補充或完成與新停車場委託管理服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

股東特別大會通告

10. 「**動議**謹此確認及批准本公司與山東商業訂立的日期為2023年11月20日的物業管理及相關服務總協議(「**新物業管理及相關服務總協議**」)及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限),以及謹此授權董事作出一切有關行動、契據及事宜,以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件,以落實、釐定、修訂、補充或完成與新物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

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, 2023年12月11日

於本通函日期,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。

附註:

- (a) 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。
- (b) 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任一名或多名人士(倘股東持有兩股或以上本公司已發行股份(「股份」)),則不論(每名)該名人士是否為本公司股東)為其受委代表以代其出席股東特別大會並於會上投票。

委任受委代表的文據須由股東簽署或由其以書面正式授權的代表簽署。倘為法人股東,則代表委任文據須加蓋法人公章或由其董事或以書面正式授權的代表簽署。

倘委任代表之委任書由委任人之授權人士簽署,則有關授權簽署委任書之授權書或其他授權文件須經公證證明,並須與委任書同時送達。代表委任表格連同經公證核證之授權書或其他授權文件副本最遲必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),方始有效。

股東特別大會通告

如屬任何股份聯名登記持有人，其中任何一名聯名登記持有人可就該等股份親身或委派代表在股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票的持有人。倘若超過一名聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份排名首位的該名聯名登記持有人(不論是親身或委派代表)的投票會被接受為代表聯名股東的唯一表決。

填妥及交回代表委任表格及委任書後，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。在此情況下，委任書將被視為已撤銷。

- (c) 根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第13.39(4)條，股東在股東大會上的任何表決須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式進行。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)。
- (d) 本公司自2023年12月21日至2023年12月28日止期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶手續。於2023年12月28日名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並可於會上投票。

就符合資格出席股東特別大會並於會上投票的股東而言，所有過戶文件連同有關股票及其他適當文件必須不遲於2023年12月20日(星期三)下午四時三十分，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)，以辦理登記手續。

- (e) 出席股東特別大會的股東的交通及食宿費用自理。