
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有潤華生活服务集團控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購股份或本公司其他證券之要約邀請。



Runhua Living Service Group Holdings Limited
潤華生活服务集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2455)

(1) 重續持續關連交易；
及
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第4至11頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。

流博資本函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第14至25頁。

本公司謹訂於2025年2月12日上午10時正假座中國山東省濟南市經十路28988號樂夢中心1號樓6樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第32至33頁。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會(視情況而定)，務請按照隨附代表委任表格上印備之指示盡快填妥及交回，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會並於會上投票。

2025年1月20日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	12
浚博資本函件	14
附錄 – 一般資料	26
股東特別大會通告	32

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「2024年物業管理服務 框架協議」	指	本公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險 訂立日期為2024年12月24日的物業管理服務框 架協議，年期為截至2027年12月31日止三個財政 年度；
「聯繫人」	指	具有上市規則第十四A章賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	潤華生活服务集团控股有限公司，一間於開曼 群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主 板上市(股份代號：2455)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義；
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以批准2024年物業管理服務框 架協議的股東特別大會；
「現有物業管理服務框架 協議」	指	本公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險 訂立日期為2022年12月14日的物業管理服務框 架協議，年期為自上市日期起至2024年12月31日 止；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「航乾控股」	指	航乾控股有限公司，一間於2007年12月18日於香 港註冊成立的有限公司，由樂航乾先生全資擁 有。航乾控股的主要業務包括物業發展、物業營 銷及酒店營運；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，其成立旨在就2024年物業管理服務框架協議及其項下持續關連交易有關之相關年度上限向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」或「泓博資本」	指	泓博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准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)受規管活動之持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問以就2024年物業管理服務框架協議以及相關年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	不須於股東特別大會上就2024年物業管理服務框架協議之有關決議案放棄投票之股東；
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)且獨立於本公司及本公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人並與上述各方無關連的獨立第三方；
「最後實際可行日期」	指	2025年1月16日，即本通函付印前就確定本通函若干資料之最後實際可行日期；
「上市日期」	指	2023年1月17日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「2024年物業管理服務框架協議訂約方」	指	潤華集團公司、航乾控股及潤華保險以及彼等各自聯繫人；
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

釋 義

「潤華集團公司」	指	潤華集團股份有限公司(前稱為山東省汽車銷售(集團)股份有限公司)，一間於1993年6月18日於中國註冊成立的有限公司，由樂濤先生擁有約54%的權益。潤華集團公司的主要業務包括汽車銷售及服務、汽車租賃、金融投資及其他綜合業務；
「潤華保險」	指	山東潤華保險代理股份有限公司，一間於2004年9月23日於中國註冊成立的有限公司，為樂濤先生及樂航乾先生的聯繫人，其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：839373)。潤華保險的主要業務包括代理銷售保險產品、受保險公司委託代理相關業務的損失勘查及理賠工作；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比



Runhua Living Service Group Holdings Limited

润华生活服务集团控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2455)

執行董事：

楊立群先生(董事會主席)

費忠利先生(行政總裁)

非執行董事：

樂濤先生

樂航乾先生

程欣先生

獨立非執行董事：

王玉霜女士

鮑穎女士

何慕蓉女士

註冊辦事處：

Floor 4, Willow House

Cricket Square

Grand Cayman KY1-9010

Cayman Islands

中國總部及主要營業地點：

中國

山東省

濟南市

經十路28988號

樂夢中心

1號樓6樓

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

敬啟者：

(1) 重續持續關連交易；

及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述日期為2024年12月24日的公告，內容有關2024年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

由於現有物業管理服務框架協議的現有條款已於2024年12月31日屆滿，本公司已於2024年12月24日(交易時段後)與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立2024年物業管理服務框架協議，以重續持續關連交易，年期為截至2027年12月31日止三個財政年度。根據2024年物業管理服務框架協議，本集團同意向潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)清潔及消毒服務；(ii)安保服務；(iii)一般養護及維護服務；及(iv)客戶服務，自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。

根據上市規則項下規定，本公司將就有關2024年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)尋求獨立股東批准。

本通函旨在(i)就2024年物業管理服務框架協議及其建議年度上限向股東提供進一步資料；(ii)就2024年物業管理服務框架協議及其建議年度上限載列獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議及泓博資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iii)向股東提供股東特別大會通告及上市規則項下規定之其他資料。

2024年物業管理服務框架協議之主要條款

2024年物業管理服務框架協議之主要條款載列如下：

日期：2024年12月24日

訂約方：(1) 本公司
(2) 潤華集團公司、航乾控股及潤華保險

年期：由2025年1月1日至2027年12月31日(包括首尾兩日)，而現有物業管理服務框架協議已於2025年1月1日自動終止。

交易性質：本集團同意向潤華集團公司、航乾控股及潤華保險以及彼等各自聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)清潔及消毒服務；(ii)安保服務；(iii)一般養護及維護服務；及(iv)客戶服務，自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。

董事會函件

定價基準：

2024年物業管理服務框架協議項下所提供之服務將每月收取費用。服務費將由本集團與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險經公平磋商後根據下列各項因素釐定：

- (i) 物業的規模、位置及類型；
- (ii) 本集團的物業管理服務的預期標準及履行本集團服務的次數；
- (iii) 預算營運開支(包括但不限於勞工、材料及行政開支)；
- (iv) 目標利潤率；
- (v) 可資比較物業的定價；及
- (vi) 本集團整體業務的潛在增長。

定價條款：

服務費一般須按季度基準支付。該等支付條款實質上與現有物業管理服務框架協議項下的支付條款相同，並經參考本集團於類似條件下向獨立第三方提供的標準支付條款及市場慣例釐定。董事會已就支付條款進行全面評估。該評估乃基於多項準則，包括服務費、支付時限及整體服務質素。一般而言，向獨立第三方提供的支付條款須受按季度或半年度基準的支付條款所限。基於上文所述，董事認為，2024年物業管理服務框架協議的支付條款並不優於提供予獨立第三方的類似合約的支付條款。

董事會函件

建議年度上限

下表載列截至2027年12月31日止三個財政年度各年，潤華集團公司、航乾控股及潤華保險根據2024年物業管理服務框架協議應付本集團服務費之建議年度上限：

	截至12月31日止財政年度		
	2025年	2026年	2027年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
潤華集團公司、航乾控股及 潤華保險應付本集團之服務費	39,346	43,280	47,608

釐定建議年度上限之基準

於達致2024年物業管理服務框架協議的上述年度上限時，董事已考慮以下被視為在有關情況下屬合理及公正的因素：

- (i) 於截至2023年12月31日止兩個年度的過往交易金額；
- (ii) 2024年物業管理服務框架協議訂約方要求本集團提供的當前物業管理服務項目量將保持穩定；
- (iii) 過往成功獲取2024年物業管理服務框架協議訂約方經營／開發的物業的物業管理項目；
- (iv) 過往成功重續與2024年物業管理服務框架協議訂約方的所有物業管理項目；及
- (v) 經參考本集團銷售預測及未來增長前景，截至2027年12月31日止三個年度的10%年增長率。

董事會函件

過往年度上限及實際交易金額

下表載列根據現有物業管理服務框架協議潤華集團公司、航乾控股及潤華保險應付本集團服務費之現有年度上限及實際交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
年度上限	35,300	40,100	40,900 ^(附註1)
交易金額	32,457	25,100	34,076

附註：

1. 截至2024年12月31日止整個年度。

持續關連交易之內部監控政策

為確保2024年物業管理服務框架協議項下的條款屬公平合理，及2024年物業管理服務框架協議按一般商業條款進行，本集團已採納以下內部監控措施：

- 董事會及本公司內部部門定期監察以確保遵守上市規則及2024年物業管理服務框架協議項下的交易進展狀況。此外，本公司管理層亦每月定期審閱框架協議的定價政策；
- 於考慮本公司向關連人士提供的產品費用、服務費及其他費用時，本公司將持續定期對現行市況及慣例進行調研，並參考本公司與獨立第三方的類似交易的定價及條款，以確保以上關連人士(無論是於招標過程或是雙方商業談判中(視情況而定))提供的定價及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供的定價及條款；及
- 獨立非執行董事及核數師將每年對2024年物業管理服務框架協議項下的持續關連交易進行審查並提供年度確認，以確保根據上市規則，持續關連交易乃根據2024年物業管理服務框架協議條款進行，按一般商業條款訂立，符合定價政策且屬公平合理，並符合股東的整體利益。

進行交易之理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務，而2024年物業管理服務框架協議訂約方主要從事(其中包括)汽車銷售及服務、汽車租賃、金融投資及其他綜合業務以及物業發展業務，因此對物業管理服務有業務需求。通過2024物業管理服務框架協議訂約方與本集團在提供物業管理服務方面的合作，預期本集團可利用2024年物業管理服務框架協議訂約方的業務需求，而與本集團的合作可充分發揮協同效應，令雙方共享發展成果。

有關參與訂約方之資料

本集團主要從事提供物業管理服務。潤華集團公司為一間於1993年6月18日於中國註冊成立的有限公司，由樂濤先生及獨立第三方分別擁有約54%及約46%的權益。獨立第三方各自持有潤華集團公司少於5%的權益。潤華集團公司的主要業務包括汽車銷售及服務、汽車租賃、金融投資及其他綜合業務。

航乾控股為一間於2007年12月18日於香港註冊成立的有限公司，由樂航乾先生全資擁有。航乾控股的主要業務包括物業發展、物業營銷及酒店營運。

潤華保險為一間於2004年9月23日於中國註冊成立的有限公司，由樂濤先生及樂航乾先生分別實益擁有約50.42%及約26.11%的權益，其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：839373)。潤華保險的主要業務包括代理銷售保險產品、受保險公司委託代理相關業務的損失勘查及理賠工作。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，潤華集團公司乃由樂濤先生擁有約54%權益的公司，航乾控股則由樂航乾先生全資擁有，而潤華保險由樂濤先生及樂航乾先生(均為本公司控股股東)間接擁有。因此，根據上市規則第十四A章，潤華集團公司、航乾控股及潤華保險為關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

董事會函件

於最後實際可行日期，(i)非執行董事及潤華集團公司董事樂濤先生；(ii)非執行董事、航乾控股董事及潤華保險董事樂航乾先生；(iii)執行董事及潤華集團公司董事楊立群先生；及(iv)非執行董事及潤華保險董事程欣先生被視為於2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，彼等已就批准相關協議及其項下擬進行的交易的董事會決議放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無其他董事於批准相關決議案時放棄投票。

由於有關2024年物業管理服務框架協議年度上限於上市規則項下的最高適用百分比率按年度基準計算預期超過5%，2024年物業管理服務框架協議項下的交易構成本集團的持續關連交易，故須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易及其建議年度上限向獨立股東作出建議。泓博資本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作出建議。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第32至33頁。本公司謹訂於2025年2月12日上午10時正假座中國山東省濟南市經十路28988號樂夢中心1號樓6樓召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案並以投票表決方式酌情通過，以批准2024年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及其建議年度上限。

於2024年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益之任何股東不得於股東特別大會上就有關2024年物業管理服務框架協議而提呈之決議案投票。

由於潤華集團公司、航乾控股及潤華保險為上市規則第十四A章項下之關連人士，故本公司就2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易遵守申報、公告及獨立股東批准規定。董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，於最後實際可行日期，除樂濤先生、樂航乾先生、梁躍鳳女士、Skywind Investment Limited、Sailing Investment International Limited及招商永隆信託有限公司以及彼等聯繫人持有合共164,706,700股股份(佔本公司已發行股本54.90%)外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准2024年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及其建議年度上限之決議案放棄投票。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請細閱通告，並按照隨附代表委任表格上印備之指示盡快填妥及交回代表委任表格，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上之投票將以投票表決方式進行，而其結果公告將根據上市規則第13.39(5)條規定之方式於股東特別大會後分別於本公司及聯交所網站刊載。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第12至13頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就2024年物業管理服務框架協議之條款、其項下擬進行的交易及其建議年度上限致獨立股東之推薦建議；及(ii)本通函第14至25頁所載之泓博資本意見函件，當中載有(其中包括)其就有關2024年物業管理服務框架協議之條款、其項下擬進行的交易及其建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見，連同其總結意見時所考慮之主要因素及理由。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，2024年物業管理服務框架協議之條款、其項下擬進行的交易及其建議年度上限乃按一般商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准2024年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及其建議年度上限。

其他資料

此外，亦謹請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
潤華生活服務集團控股有限公司
主席
楊立群
謹啟

2025年1月20日



Runhua Living Service Group Holdings Limited

润华生活服务集团控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2455)

敬啟者：

重續持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2025年1月20日之通函(「**通函**」)，當中本函件為其組成部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮並就吾等認為就2024年物業管理服務框架協議之條款、其項下擬進行的交易及其建議年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理而向獨立股東提供吾等之意見。泓博資本已獲委任為獨立財務顧問以就2024年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及其建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注通函第4至11頁所載之「董事會函件」，當中載有(其中包括)2024年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及其建議年度上限之資料，以及通函第14至25頁所載之泓博資本函件，當中載有其就2024年物業管理服務框架協議之條款、其項下擬進行的交易及其建議年度上限之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮泓博資本之意見後，吾等認為(i)2024年物業管理服務框架協議之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；(ii)2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將於本公司日常及一般業務過程中進行；及(iii)2024年物業管理服務框架協議就截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度各年之年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准2024年物業管理服務框架協議、其項下擬進行的交易及其建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

王玉霜

獨立非執行董事

鮑穎

謹啟

獨立非執行董事

何慕蓉

2025年1月20日

以下為獨立財務顧問浚博資本有限公司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。



敬啟者：

重續持續關連交易

緒言

茲提述吾等就有關2024年物業管理服務框架協議(包括建議年度上限)項下擬進行的交易(「**該等交易**」)獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2025年1月20日的通函(「**通函**」)內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2022年12月14日，貴公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立現有物業管理服務框架協議，據此，貴集團同意向潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人(「**該等關連方**」)提供物業管理服務，包括但不限於(i)清潔及消毒服務；(ii)安保服務；(iii)一般養護及維護服務；及(iv)客戶服務，自上市日期起至2024年12月31日止。為繼續現有物業管理服務框架協議項下擬進行的交易，於2024年12月24日，貴公司訂立2024年物業管理服務框架協議，將年期再重續三年，自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。

於最後實際可行日期，潤華集團公司乃由樂濤先生擁有約54%權益的公司，航乾控股則由樂航乾先生全資擁有，而潤華保險由樂濤先生及樂航乾先生(均為 貴公司控股股東)間接擁有。因此，根據上市規則第十四A章，潤華集團公司、航乾控股及潤華保險為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於有關2024年物業管理服務框架協議年度上限於上市規則項下的最高適用百分比率超過5%，2024年物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事(即王玉霜女士、鮑穎女士及何慕蓉女士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)2024年物業管理服務框架協議的訂立是否於 貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)2024年物業管理服務框架協議的條款(包括建議年度上限)是否按一般商業條款訂立，並就獨立股東而言是否屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益，以及就投票事宜向獨立股東提供意見。吾等(浚博資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團及該等關連方並無任何可被合理視為與吾等之獨立性相關之關係或權益。於過去兩年， 貴集團或該等關連方與吾等之間並無委聘關係。除因是次委聘吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在其他安排而令吾等可藉此向 貴集團或2024年物業管理服務框架協議之任何其他訂約方收取任何費用或利益。因此，吾等根據上市規則第13.84條的規定為獨立於 貴公司，故吾等符合資格就2024年物業管理服務框架協議(包括建議年度上限)提供獨立意見。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等表達或通函所載或提述的聲明及意見，於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的一切聲明及所作出或提述的聲明於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層的所有信念、意見及意向聲明以及通函所載或提述的該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至通函日期為止在各方面均屬真實、準確、完整及並無誤導成份。

吾等認為，吾等已審閱足夠的現時可獲得資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據，從而為吾等的推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、所作出的聲明或所表達的意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或任何其各自的主要股東、附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等對2024年物業管理服務框架協議的條款(包括建議年度上限)的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團及該等關連方的資料

(i) 貴集團

貴集團主要於中國提供物業管理服務、物業工程服務及園林建設服務、投資物業的租賃服務及其他服務。自註冊成立以來，貴集團主要專注於山東省提供服務及緊貼「精耕山東」的策略。於2023年，貴集團榮獲克而瑞物管及北京中物研協信息科技有限公司頒發的「中國物業服務企業綜合實力TOP500」獎項。

經參考 貴公司截至2024年6月30日止六個月(「**2024年六個月**」)的中期報告(「**2024年中期報告**」)， 貴集團收益由截至2023年6月30日止六個月的約人民幣366.2百萬元增加約11.3%至2024年六個月的約人民幣407.5百萬元，主要歸因於(a) 2023年下半年就醫院及公共物業訂立的新物業管理服務協議；及(b) COVID-19後復甦帶來的公共物業業務增長。就 貴集團物業管理板塊而言，2024年六個月收益中有約93.9%來自非住宅物業(如醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業)，餘下6.1%來自住宅物業。因此， 貴集團的物業管理服務一直並將繼續策略性地專注於中國的非住宅物業。

未來，鑒於中國經濟及城市化的持續增長，以及新物業(住宅及非住宅)數目的預期增長，除透過有機增長措施實現業務增長外， 貴集團計劃透過收購以及與業務合作夥伴進行業務合作的方式增加在 貴集團已開展業務的山東省內城市的市場份額，並透過收購當地知名的物業管理公司進軍其他臨近的發達地區市場，如長江三角洲地區及京津冀地區。

(ii) 該等關連方

誠如董事會函件所披露，潤華集團公司為一間於1993年6月18日於中國註冊成立的有限公司，由樂濤先生及獨立第三方分別擁有約54%及約46%的權益。獨立第三方各自持有潤華集團公司少於5%的權益。潤華集團公司的主要業務包括汽車銷售及服務、汽車租賃、金融投資及其他綜合業務。

航乾控股為一間於2007年12月18日於香港註冊成立的有限公司，由樂航乾先生全資擁有。航乾控股的主要業務包括物業發展、物業營銷及酒店營運。

潤華保險為一間於2004年9月23日於中國註冊成立的有限公司，由樂濤先生及樂航乾先生分別實益擁有約50.42%及約26.11%的權益，其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：839373)。潤華保險的主要業務包括代理銷售保險產品、受保險公司委託代理相關業務的損失勘查及理賠工作。

2. 2024年物業管理服務框架協議

(i) 背景及理由

物業管理服務業務為 貴集團最大經營分部，其收益佔 貴集團2024年六個月總收益約93.2%。另一方面，該等關連方主要從事(其中包括)汽車銷售及服務、汽車租賃、金融投資及其他綜合業務以及物業發展業務，因此對 貴集團之物業管理服務有業務需求。 貴集團一直有意持續擴展在中國的在管建築面積組合。 貴集團已向該等關連方提供物業管理服務多年，且提供有關服務屬 貴集團日常業務過程。於2022年12月14日， 貴公司與該等關連方訂立現有物業管理服務框架協議，據此， 貴集團同意向該等關連方提供物業管理服務，包括但不限於(a)清潔及消毒服務；(b)安保服務；(c)一般養護及維護服務；及(d)客戶服務，自上市日期起至2024年12月31日止。

由於現有物業管理服務框架協議已於2024年12月31日屆滿，為促進持續向該等關連方提供有關物業管理服務，於2024年12月24日， 貴公司與該等關連方訂立2024年物業管理服務框架協議，將年期再重續三年，自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。訂立2024年物業管理服務框架協議可為 貴集團帶來穩定收入來源，並可進一步促進 貴集團業務增長。

基於以上所述，吾等認同董事意見，認為2024年物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易乃於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益。

(ii) 主要條款

2024年物業管理服務框架協議之條款詳情載於董事會函件，概述如下：

日期：2024年12月24日

訂約方：貴公司；潤華集團公司、航乾控股及潤華保險

年期：由2025年1月1日直至2027年12月31日(包括首尾兩日)

- 交易性質** : 貴集團同意向潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(a)清潔及消毒服務；(b)安保服務；(c)一般養護及維護服務；及(d)客戶服務，自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。
- 定價基準** : 2024年物業管理服務框架協議項下所提供之服務將每月收取費用。服務費將由 貴集團與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險經公平磋商後根據下列各項因素釐定：
- (a) 物業的規模、位置及類型；
 - (b) 貴集團的物業管理服務的預期標準及履行 貴集團服務的次數；
 - (c) 預算營運開支(包括但不限於勞工、材料及行政開支)；
 - (d) 目標利潤率；
 - (e) 可資比較物業的定價；及
 - (f) 貴集團整體業務的潛在增長。
- 定價條款** : 服務費一般須按季度基準支付。該等支付條款實質上與現有物業管理服務框架協議項下的支付條款相同，並經參考 貴集團於類似條件下向獨立第三方提供的標準支付條款及市場慣例釐定。董事會已就支付條款進行全面評估。該評估乃基於多項準則，包括服務費、支付時限及整體服務質素。一般而言，向獨立第三方提供的支付條款須受按季度或半年度基準的支付條款所限。基於上文所述，董事認為，2024年物業管理服務框架協議的支付條款須不優於獨立第三方就類似合約可得的支付條款。

為評估2024年物業管理服務框架協議之條款是否屬公平合理，吾等已隨機選出並獲取及審閱於2022年至2024年期間(a) 貴集團與該等關連方物業管理服務合約的15份樣本；及(b) 貴集團與獨立第三方物業管理服務合約的15份樣本。根據吾等的審閱，吾等注意到，與該等關連方所訂立的物業管理服務合約的條款(包括支付條款)並不優於與獨立第三方所訂立者。尤其是，就有關支付條款而言，吾等注意到，該等關連方應付 貴集團的服務費乃按月度及季度基準，而獨立第三方應付 貴集團的服務費則按月度、季度、半年度及年度基準。因此，2024年物業管理服務框架協議項下的支付條款及與該等關連方的過往物業管理服務合約的支付條款均不優於與獨立第三方所訂立者。經考慮(a)上述樣本合約所涵蓋服務的類似程度，全部均為提供物業管理服務；(b)樣本合約在現有物業管理服務框架協議期間有效；及(c)吾等合共選出、獲取及審閱30份樣本合約，吾等認為，吾等所審閱的上述樣本已足夠及具代表性。

此外，吾等已將2024年物業管理服務框架協議的條款與現有物業管理服務框架協議的條款進行比較，並注意到除年期外，現有物業管理服務框架協議的其他主要條款與2024年物業管理服務框架協議的其他主要條款大致相同。因此，吾等認為，2024年物業管理服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。吾等對 貴集團實施的進一步保障措施的分析，請參閱下文「3. 貴集團內部監控政策」一節。

(iii) 建議年度上限的評估

審閱過往數字

以下為 貴集團於所示期間根據現有物業管理服務框架協議向該等關連方提供物業管理服務之過往年度上限及實際交易金額：

	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2024年 11月30日 止十一個月 人民幣千元 (未經審核)
年度上限	35,300	40,100	40,900 (截至2024年 12月31日止年度)
實際交易金額	32,457	25,100	34,076
使用率	91.9%	62.6%	83.3%

誠如上表所示，截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年11月30日止十一個月，貴集團根據現有物業管理服務框架協議向該等關連方提供物業管理服務的實際交易金額分別約為人民幣32.5百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣34.1百萬元，分別佔2022年、2023年及2024年年度上限總額約91.9%、62.6%及83.3%。據貴集團管理層告知，有關2023年低使用率主要是由於若干項目的管理面積減少所致。

建議年度上限的評估

截至2027年12月31日止三個年度各年，該等關連方根據2024年物業管理服務框架協議應付予貴集團費用的建議年度上限如下：

	截至12月31日止年度		
	2025年	2026年	2027年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	39,346	43,280	47,608

於評估貴集團根據2024年物業管理服務框架協議向該等關連方提供物業管理服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與貴集團管理層討論該等預測所依據的基準及假設。在釐定截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)(a)截至2023年12月31日止兩個年度的過往交易金額；(b)該等關連方要求貴集團提供的當前物業管理服務項目量將保持穩定；(c)過往成功獲取該等關連方所經營／開發的物業的物業管理項目；(d)過往成功重續該等關連方的所有物業管理項目；及(e)參考貴集團銷售預測及未來增長前景，截至2027年12月31日止三個年度的10%年增長率。

吾等已與貴集團管理層討論上述各項因素及其對建議年度上限之潛在影響，並審閱相關計算。根據吾等之審閱及與貴集團管理層之討論，該等關連方應付之有關估計物業管理服務費乃根據截至2024年12月31日止年度之預期交易金額及10%年增長率而釐定。根據吾等對貴集團與該等關連方於2022年至2024年訂立之物業管理服務合約合共15份樣本之審閱，吾等注意到，貴集團於2022年至2024年每年均成功與該等關連方重續物業管理服務合約。由於該等關連方主要從事(其中包括)汽車銷售及服務、汽車租賃、金融投資及其他綜合業務以及物業發展業務，因此對物業管理服務有穩定的業務需求，預期貴集團每年均能夠與該等關連方重續現有合約，而該等關連方於往後年度將有持續需求。

誠如上文所披露，截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年11月30日止十一個月，貴集團根據現有物業管理服務框架協議向該等關連方提供物業管理服務的實際交易金額分別約為人民幣32.5百萬元、人民幣25.1百萬元及人民幣34.1百萬元。將截至2024年11月30日止十一個月的實際交易金額按年計算，預期貴集團截至2024年12月31日止年度向該等關連方提供物業管理服務的全年交易金額約將為人民幣37.2百萬元。換言之，該等關連方向貴集團支付物業管理服務費的過往金額已由截至2022年12月31日止年度的約人民幣32.5百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣37.2百萬元，即由2022年至2024年的複合年增長率（「複合年增長率」）約為7.0%。據貴集團管理層告知，2023年實際交易金額減少主要是由於部分項目管理面積減少所致。由於貴公司已成功從該等關連方獲得更多項目，故2024年的實際交易金額有所增加。此外，根據中國國家統計局的資料，中國家庭人均可支配收入由2018年約人民幣28,228元增加至2023年約人民幣39,218元，即期內複合年增長率約為6.8%。考慮到通脹及勞工成本上漲對貴集團物業管理服務的服務費的潛在上調，吾等認為採用每年10%的增長率預測未來三年的物業管理服務費屬公平合理。

儘管吾等並無審閱貴公司與該等關連方於截至2027年12月31日止三個年度的任何未來項目計劃，惟考慮到(a)根據吾等審閱貴集團與該等關連方於2022年至2024年訂立合共15份物業管理服務合約的樣本，吾等注意到，貴集團已成功與該等關連方重續其於2022年至2024年各年的物業管理服務合約。因此，預期該等關連方於截至2027年12月31日止三個年度將有持續需求屬合理；(b)考慮通脹及勞工成本上漲對貴集團物業管理服務的服務費的潛在上調屬合理；(c)採納緩衝措施以應付該等關連方就貴集團於未來三年對任何未能預期增加的物業管理服務需求乃屬合理，吾等認為，過往交易金額為釐定截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限的代表基準。

經考慮(a)該等關連方應付的估計物業管理服務費乃經考慮過往交易金額及10%的年增長率後達致；及(b)年增長率之基準，吾等認為2024年物業管理服務框架協議項下截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限屬公平合理。

一般而言，吾等認為，能夠以配合 貴集團業務潛在增長的方式釐定建議年度上限方符合 貴集團及獨立股東之利益。倘建議年度上限按未來業務增長而訂，則 貴集團於進行業務時可享有適宜的彈性，惟該等交易須根據上市規則所規定，每年獲獨立非執行董事及 貴公司核數師審閱(見下文討論)。於評估建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論本節前文所述的考慮因素。吾等認為 貴公司於釐定建議年度上限時採用以上因素實屬合理。

3. 貴集團內部監控政策

為保障股東利益， 貴集團已採納下列內部監控政策規管將於2024年物業管理服務框架協議之框架內進行的相關個別交易：

- (i) 董事會及 貴公司內部部門定期監察以確保遵守上市規則及2024年物業管理服務框架協議項下的交易進展狀況。此外， 貴公司管理層亦每月定期審閱2024年物業管理服務框架協議的定價政策；
- (ii) 於考慮 貴公司向關連人士提供的產品費用、服務費及其他費用時， 貴公司將持續定期對現行市況及慣例進行調研，並參考 貴公司與獨立第三方的類似交易的定價及條款，以確保以上關連人士(無論是於招標過程或是雙方商業談判中(視情況而定))提供的定價及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方提供的定價及條款；及
- (iii) 獨立非執行董事及核數師將每年對2024年物業管理服務框架協議項下的持續關連交易進行審查並提供年度確認，以確保根據上市規則，持續關連交易乃根據2024年物業管理服務框架協議條款進行，按一般商業條款訂立，符合定價政策且屬公平合理，並符合股東的整體利益。

在評估上述內部監控政策是否落實及有效實施時，吾等已審閱有關 貴集團與該等關連方根據現有物業管理服務框架協議所訂立的獨立協議相關批准文件，並注意到據此擬進行的交易已獲得適當授權及監察。此外，如上文「2. 2024年物業管理服務框架協議－(ii)主要條款」分節所述，根據吾等對 貴集團與該等關連方之間的樣本合約以及 貴集團與獨立第三方之間於2022年至2024年期間就類似交易所訂立合約樣本的審閱，吾等注意到，現有物業管理服務框架協議項下擬進行交易的條款與 貴集團與獨立第三方進行類似交易的條款相等，或對該等關連方而言並非更為優惠。因此，吾等認為 貴集團已有效實施內部監控措施。經考慮上述各項後，尤其是(i)上述內部監控程序包括 貴公司定期審閱以密切跟進市場上的現行費用水平，以確保遵守該等交易的定價政策；及(ii)透過指定不同人員或團隊評估、審閱及批准該等交易，並對其進行持續監察，明確劃分執行及監察該等交易的職務，吾等認同董事意見，認為已落實適當及足夠的內部監控程序，以確保 貴公司將適當監察2024年物業管理服務框架協議項下擬進行之交易，以確保向 貴公司收取的服務費乃按一般商業條款釐定，且不會損害 貴公司及股東之整體利益。

4. 該等交易的呈報規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59條，該等交易須遵守以下年度審閱規定：

- (i) 獨立非執行董事須審閱該等交易並於年報及賬目中確認該等交易已：
 - (a) 於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立；
 - (b) 按一般商業條款或更佳條款訂立；及
 - (c) 根據規管該等交易的協議訂立，而條款屬公平合理並符合股東的整體利益；
- (ii) 貴公司須委聘其核數師每年呈報該等交易。 貴公司核數師須致函董事會(連同於 貴公司年報大量印刷前至少十個營業日向聯交所呈交的副本)，確認其有否注意到任何事宜致使彼等認為該等交易：
 - (a) 未獲董事會批准；
 - (b) 倘該等交易涉及 貴集團提供商品或服務，未有於所有重大方面遵從 貴集團的定價政策；

泓博資本函件

- (c) 未有於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議訂立；及
- (d) 超出建議年度上限；
- (iii) 貴公司須允許及確保該等交易的對手方允許 貴公司核數師取得充分記錄作第(ii)段所載的呈報該等交易用途；及
- (iv) 倘獨立非執行董事及／或 貴公司核數師未能確認所規定事宜，則 貴公司須即時通知聯交所並刊發公告。

鑒於該等交易附帶的呈報規定，尤其是(i)以建議年度上限方式限制該等交易的價值；及(ii)獨立非執行董事及 貴公司核數師持續審閱該等交易的條款及不會超出建議年度上限，吾等認為已落實適當措施監管該等交易的進行及協助保障獨立股東的權益。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)訂立2024年物業管理服務框架協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(ii)2024年物業管理服務框架協議的條款(包括建議年度上限)乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准2024年物業管理服務框架協議(包括建議年度上限)。

此 致

潤華生活服務集團控股有限公司

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
泓博資本有限公司
董事總經理
梁浩銘
謹啟

2025年1月20日

梁浩銘先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士及泓博資本有限公司負責人員。彼在企業融資行業擁有逾十年經驗。

1 責任聲明

本通函資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2 權益披露

(1) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記入本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或須根據上市規則項下的標準守則另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

董事	權益性質 ⁽¹⁾	持有之已發行股份數目 權益百分比	
樂濤先生 ⁽²⁾	與其他人士聯合持有的權益	164,706,700	54.90%
樂航乾先生 ⁽²⁾	可影響受託人如何行使其酌情權的全權信託成立人	164,706,700	54.90%
楊立群先生 ⁽³⁾	受控法團權益	9,467,821	3.16%
費忠利先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	2,896,039	0.97%
程欣先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	5,569,306	1.86%

附註：

- 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
- 於2024年10月14日，獲樂航乾先生告知，有關設立不可撤銷的全權家族信託的交易已完成。其中，樂航乾先生乃作為樂航乾先生、樂濤先生、梁躍鳳女士及樂航乾先生其他近親屬利益的財產授予人。

由於先前由Springrain Investment Limited擁有的164,706,700股股份(佔股份總數約54.90%)已轉讓予Skywind Investment Limited，故Skywind Investment Limited由Springrain Investment Limited及Sailing Investment International Limited分別擁有1%及99%，同時，Sailing Investment International Limited由招商永隆信託有限公司(作為信託受託人)全資擁有。樂航乾先生亦為Skywind Investment Limited的唯一董事。根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Skywind Investment Limited擁有權益的164,706,700股股份中擁有權益。

根據由樂航乾先生、樂濤先生及梁躍鳳女士訂立日期為2021年6月18日的一致行動人士確認契據，承認及重申(其中包括)彼等為就本公司而言屬一致行動人士。因此，根據一致行動人士安排，樂濤先生、樂航乾先生及梁躍鳳女士被視為於本公司已發行股本中擁有約54.90%權益。

- 楊立群先生擁有權益的股份包括Yangliqun Ltd持有的9,467,821股股份，Yangliqun Ltd是一間由楊立群先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，楊立群先生被視為於其中擁有權益。
- 費忠利先生擁有權益的股份包括Feizhongli run heart service Ltd持有的2,896,039股股份，Feizhongli run heart service Ltd是一間由費忠利先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，費忠利先生被視為於其中擁有權益。
- 程欣先生擁有權益的股份包括Chengxin & Susan Ltd持有的5,569,306股股份，Chengxin & Susan Ltd是一間由程欣先生全資擁有的公司，根據證券及期貨條例，程欣先生被視為於其中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊內的任何權益及淡倉；或須根據上市規則標準守則知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(2) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

據董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所予以披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

董事	權益性質 ⁽¹⁾	持有之 已發行 股份數目	權益 百分比
樂濤先生 ⁽²⁾	與其他人士聯合持有的權益	164,706,700	54.90%
樂航乾先生 ⁽²⁾	可影響受託人如何行使其酌情權 的全權信託成立人	164,706,700	54.90%

董事	權益性質 ⁽¹⁾	持有之 已發行 股份數目	權益 百分比
梁躍鳳女士 ⁽²⁾	與其他人士聯合持有的權益	164,706,700	54.90%
Skywind Investment ⁽²⁾	實益擁有人	164,706,700	54.90%
Sailing Investment International Limited ⁽²⁾	你所控制的法團權益	164,706,700	54.90%
招商永隆信託有限公司 ⁽²⁾ 受託人		164,706,700	54.90%
濟南槐蔭城市建設 投資集團有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	25,478,000	8.49%

附註：

- 上述披露的所有權益均為於股份中的好倉。
- 於2024年10月14日，獲樂航乾先生告知，有關設立不可撤銷的全權家族信託的交易已完成。其中，樂航乾先生乃作為樂航乾先生、樂濤先生、梁躍鳳女士及樂航乾先生其他近親屬利益的財產授予人。

由於先前由Springrain Investment Limited擁有的164,706,700股股份（佔股份總數約54.90%）已轉讓予Skywind Investment Limited，故Skywind Investment Limited由Springrain Investment Limited及Sailing Investment International Limited分別擁有1%及99%，同時，Sailing Investment International Limited由招商永隆信託有限公司（作為信託受託人）全資擁有。樂航乾先生亦為Skywind Investment Limited的唯一董事。根據證券及期貨條例，樂航乾先生被視為於Skywind Investment Limited擁有權益的164,706,700股股份中擁有權益。

根據由樂航乾先生、樂濤先生及梁躍鳳女士訂立日期為2021年6月18日的一致行動人士確認契據，承認及重申（其中包括）彼等為就本公司而言屬一致行動人士。因此，根據一致行動人士安排，樂濤先生、樂航乾先生及梁躍鳳女士被視為於本公司已發行股本中擁有約54.90%權益。

- 濟南槐蔭城市建設投資集團有限公司由濟南市槐蔭區發展和改革局全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所予以披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。董事及本公司最高行政人員亦不知悉任何董事或候任董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司予以披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立於一年內屆滿或由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

5 董事於本集團的資產、合約或對本集團的重大安排中擁有的權益

自2023年12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立而於有關日期續存，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，亦無尚未了結或威脅或針對本集團任何成員公司之重大訴訟、仲裁或索償。

7 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況並無出現重大不利變動。

8 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
浚博資本	可從事證券及期貨條例項下界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，浚博資本已就本通函之刊發發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及內容納入並引述其名稱及聲明，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，浚博資本概無實益擁有本集團任何成員公司股份之權益，且並無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之任何權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，浚博資本並無於本集團自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來，已收購或出售或租賃予本集團或擬收購或出售或租賃予本集團之任何資產中擁有直接或間接權益。

浚博資本發出之函件、推薦建議及／或報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

9 雜項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-9010, Cayman Islands，而中國總部及主要營業地點則位於中國山東省濟南市經十路28988號樂夢中心1號樓6樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。
- (c) 本公司之公司秘書為吳嘉雯女士。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。

10 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14天內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.sdrhwy.cn)可供查閱：

- (i) 2024年物業管理服務框架協議；
- (ii) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (iii) 浚博資本致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函「浚博資本函件」一節；
- (iv) 本附錄「8.專家及同意書」一段所提述之書面同意書；及
- (v) 本通函。

股東特別大會通告



Runhua Living Service Group Holdings Limited

潤華生活服務集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2455)

股東特別大會通告

茲通告潤華生活服務集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年2月12日上午10時正假座中國山東省濟南市經十路28988號樂夢中心1號樓6樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情批准(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

1. 「動議：

- (a) 確認、追認及批准本公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立日期為2024年12月24日的2024年物業管理服務框架協議(有關詳情載於本公司日期為2025年1月20日之通函(「通函」)，其副本已提交大會並由大會主席簽署，以資識別)，以及其條款及條件、與其有關的建議年度上限金額、其項下擬進行的所有交易及其實施；及
- (b) 一般及無條件授權任何一名本公司董事或本公司董事授權之任何其他人士為使2024年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易生效，並就與此有關之事宜代表本公司進行一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關進一步文件，且就其可能全權酌情認為屬必要、適當、合宜或權宜者採取有關步驟。」

承董事會命

潤華生活服務集團控股有限公司

主席

楊立群

香港，2025年1月20日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Floor 4, Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-9010
Cayman Island

中國總部及主要營業地點：

中國
山東省
濟南市
經十路28988號
樂夢中心
1號樓6樓

香港主要營業地點：

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座31樓

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東均有權委任其他人士為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上本公司股份之本公司股東可委任超過一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名受委代表獲委任，則須列明每名獲如此委任之受委代表所代表之股份數目。
2. 倘為任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或委派受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票人士；惟倘超過一名有關聯名持有人出席任何大會，則排名首位之持有人（不論親身或委派受委代表）之投票將獲接納，而其他聯名持有人之投票則不獲接納。就此而言，排名先後乃按有關聯名持股於本公司股東名冊上之排名次序予以釐定。就本公司之公司細則而言，本公司已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人被視為以該名已故股東之名義所登記股份之聯名持有人。
3. 代表委任表格（及倘根據授權書或其他授權文件（如有）而獲授權代表委任人的代表簽署代表委任表格，則為經過公證的該授權書或授權文件副本）須於代表委任表格所示姓名人士擬投票之大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間不少於48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。填妥及交回委任受委代表之代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開之大會或其任何續會，並於會上投票，而於此情況下，先前已交回之代表委任表格將視為已撤銷論。
4. 本公司將於2025年2月7日（星期五）至2025年2月12日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。於2025年2月7日（星期五）名列本公司股份名冊之股東均符合資格出席股東特別大會並於會上投票。所有已填妥之股份過戶表格連同有關股票最遲須於2025年2月6日（星期四）下午4時30分前送達香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖）辦理過戶登記手續。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，決議案將以投票表決方式進行投票。

於本通告日期，楊立群先生及費忠利先生為執行董事；樂濤先生、樂航乾先生及程欣先生為非執行董事；以及王玉霜女士、鮑穎女士及何慕蓉女士為獨立非執行董事。