

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之魯商生活服務股份有限公司之所有股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或證券註冊機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Lushang Life Services Co., Ltd.

魯商生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2376)

(I) 持續關連交易－修訂該等物業管理及

相關服務的年度上限

(II) 持續關連交易－與山東商業重續持續關連交易

(III) 主要交易及持續關連交易－與商業財務重續持續關連交易

及

(IV) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



此封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至35頁。載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1至IBC-2頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見之獨立財務顧問函件載於本通函第IFA-1至IFA-20頁。

本公司謹訂於2025年10月30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層舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。本通函亦隨附於股東特別大會使用之代表委任表格且相關代表委任表格亦登載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lushangfuwu.com)。

不論閣下是否擬出席股東特別大會(或其任何續會)，務請盡早按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及交回代表委任表格，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)，或本公司之註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(就內資股股東而言)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

2025年10月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙或詞語具有以下涵義：

「2023年存款服務總協議」	指	本公司與商業財務於2023年6月9日訂立的存款服務總協議；
「2023年設計服務總協議」	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；
「2023年物業管理及 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；
「2023年刊物」	指	(i) 本公司日期為2023年11月20日之公告、本公司日期為2023年12月11日之通函，以及本公司日期為2023年12月28日有關2023年物業管理及相關服務總協議、2023年設計服務總協議之投票結果公告；及 (ii) 本公司日期為2023年6月9日之公告、本公司日期為2023年6月15日之通函以及本公司日期為2023年6月30日有關2023年存款服務總協議之投票結果公告；
「2025年存款服務總協議」	指	本公司與商業財務於2025年9月25日訂立的存款服務總協議；
「2025年設計服務總協議」	指	本公司與山東商業於2025年9月25日訂立的設計服務總協議；
「2025年物業管理及 相關服務總協議」	指	本公司與山東商業於2025年9月25日訂立的物業管理及相關服務總協議；
「2025年服務總協議」	指	2025年存款服務總協議、2025年設計服務總協議及2025年物業管理及相關服務總協議的統稱；

釋 義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「營業日」	指	香港持牌銀行開放辦理一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)；
「董事會」	指	董事會；
「銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會；
「商業財務」	指	山東省商業集團財務有限公司，為山東商業的全資附屬公司；
「本公司」	指	魯商生活服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及買賣(股份代號：2376)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「該等存款服務」	指	由商業財務作為非銀行金融機構提供的存款服務；
「該等設計服務」	指	服務包括(但不限於)(a)建築設計服務；(b)園林設計服務；(c)裝飾設計服務；及(d)裝飾管理服務；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之2025年第三次股東特別大會，旨在考慮及酌情批准各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議及其項下分別擬進行的交易；

釋 義

「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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買賣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生)組成之本公司獨立董事委員會，以就各項補充物業管理及相關服務總協議以及2025年服務總協議及其項下分別擬進行的交易向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」或 「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃為本公司委任的獨立財務顧問，為獨立董事委員會及獨立股東就各項補充物業管理及相關服務總協議以及2025年服務總協議及其項下分別擬進行的交易提供建議；
「獨立股東」	指	除山東商業及其聯繫人以外，於擬於股東特別大會上提呈之各項補充物業管理及相關服務總協議以及2025年服務總協議及其項下分別擬進行的交易概無重大權益，且根據上市規則無須於股東特別大會上放棄投票之股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司或彼等任何聯繫人的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)，且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2025年10月10日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「魯商福瑞達」	指	魯商福瑞達醫藥股份有限公司，(i)為山東商業之非全資附屬公司；(ii)持有95,100,000股內資股之控股股東，佔本公司所有已發行股本約71.32%；及(iii)於中國成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代號：600223)；
「魯商福瑞達聯繫人」	指	魯商福瑞達及其聯繫人；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「該等物業管理及相關服務」	指	服務包括(但不限於)(a)物業交付前的服務，例如物業檢查服務、清潔服務及交付前準備工作；(b)物業管理服務；及(c)其他相關服務，例如餐飲服務；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「城發建設管理公司」	指	山東省城發建設管理有限公司，為於中國成立之有限責任公司，為山東省城鄉發展集團有限公司之全資附屬公司，而山東省城鄉發展集團有限公司則為山東商業之全資附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；

釋 義

「山東商業」	指	山東省商業集團有限公司，由山東國資委持有其70%股權，為於中國成立之有限責任公司，並為本公司之控股股東；山東商業及其聯繫人合共持有100,000,000股內資股，佔本公司所有已發行股本約75.00%；
「山東商業聯繫人」	指	山東商業及其聯繫人(不包括魯商福瑞達聯繫人)；
「山東國資委」	指	山東省人民政府國有資產監督管理委員會；
「股份」	指	本公司之內資股及／或H股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充物業管理及相關服務總協議」	指	本公司與山東商業於2025年9月25日訂立之2023年物業管理及相關服務總協議之補充協議；及
「%」	指	百分比

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣乃按概約匯率1港元兌人民幣0.92元換算為港元。此匯率僅供說明之用，並不構成任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可能按此匯率或任何其他匯率或以任何方式換算的表述。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格內表示總數的數字以及貨幣換算或百分比等值未必是相關數字的算術總和。

除非另有指明，則本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



Lushang Life Services Co., Ltd.

魯商生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2376)

執行董事

寧道舉先生

邵萌先生

非執行董事

王忠武先生(董事長)

羅曄女士

李涵女士

獨立非執行董事

梁碧珊女士

陳曉靜女士

馬濤先生

中國註冊辦事處及總部

中國山東省

濟南市歷下區

經十路9777號

魯商國奧城

2號樓202室

香港主要營業地點

香港

灣仔皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

(I) 持續關連交易－修訂該等物業管理及
相關服務的年度上限

(II) 持續關連交易－與山東商業重續持續關連交易

(III) 主要交易及持續關連交易－與商業財務重續持續關連交易
及

(IV) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2025年9月25日的公告，內容有關(其中包括)補充物業管理及相關服務總協議、2025年服務總協議及據此擬進行之交易(包括相關建議修訂年度上限)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)批准各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)召開股東特別大會通告。在股東特別大會上，將向獨立股東提呈相關必要決議案，以供其考慮並酌情批准補充物業管理及相關服務總協議、2025年服務總協議及據此擬進行之交易。

背景

茲提述2023年刊物如下：

1. 本公司日期為2023年11月20日的公告、本公司日期為2023年12月11日的通函以及本公司日期為2023年12月28日的投票結果公告，內容有關修訂年度上限及重續(其中包括)：
 - (a) 2023年物業管理及相關服務總協議項下截至2025年12月31日止三個年度的該等物業管理及相關服務；及
 - (b) 2023年設計服務總協議項下截至2025年12月31日止三個年度的該等設計服務；及
2. 本公司日期為2023年6月9日的公告、本公司日期為2023年6月15日的通函以及本公司日期為2023年6月30日的投票結果公告，內容有關重續2023年存款服務總協議項下截至2025年12月31日止三個年度的該等存款服務。

董 事 會 函 件

修訂該等物業管理及相關服務的年度上限

茲進一步提述本公司日期為2025年4月25日及2025年5月30日的公告，魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人的2023年物業管理及相關服務總協議項下截至2024年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度的該等物業管理及相關服務的原定年度上限分別如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
魯商福瑞達聯繫人	5,000	6,000
山東商業聯繫人	75,000	86,000
總計	80,000	92,000

誠如本公司日期為2025年4月25日及2025年5月30日的公告所示，截至2024年12月31日止年度，與魯商福瑞達聯繫人就提供該等物業管理及相關服務的實際交易金額為人民幣5,481,073.98元，較年度上限超出人民幣481,073.98元，主要由於簽立餐飲服務協議(作為2023年物業管理及相關服務總協議項下之基礎合約)，向魯商福瑞達聯繫人之一提供餐飲服務，透過提供迎合客戶需求的物業營運相關餐飲服務，提升客戶忠誠度。

展望未來，為避免上述事件再次發生，且預期截至2025年12月31日止年度的2023年物業管理及相關服務總協議項下交易總額將超出上文所示及本公司先前公告的現有年度上限，董事會決議透過簽立補充物業管理及相關服務總協議，修訂截至2025年12月31日止年度該等物業管理及相關服務的現有年度上限。

補充物業管理及相關服務總協議的主要條款載列如下：

日期：2025年9月25日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 山東商業。

標的事項：修訂2023年物業管理及相關服務總協議項下截至2025年12月31日止年度的現有年度上限。

董 事 會 函 件

於最後實際可行日期，該等物業管理及相關服務截至2025年12月31日止年度的現有年度上限尚未被超出。

截至2025年12月31日止年度該等物業管理及相關服務的現有及經修訂年度上限(括號內為於2025年8月31日該等物業管理及相關服務的歷史交易金額)如下：

	現有年度上限 截至2025年12月 31日止年度 (人民幣千元)	經修訂年度上限 截至2025年12月 31日止年度 (人民幣千元)
魯商福瑞達聯繫人	6,000 (5,306)	9,000
山東商業聯繫人	86,000 (42,423)	86,000
總計	<u>92,000</u>	<u>95,000</u>

經修訂年度上限的基準

建議截至2025年12月31日止年度的年度上限根據補充物業管理及相關服務總協議並基於以下因素進行修訂：

- (i) 歷史交易(特別是鑒於截至2024年12月31日止年度，與魯商福瑞達聯繫人的該等物業管理及相關服務已超出年度上限)及提供該等物業管理及相關服務的實際交易金額(經參照於2025年8月31日與魯商福瑞達聯繫人的交易金額)；及
- (ii) 享有該等物業管理及相關服務的客戶對餐飲服務的需求，超出本集團先前作出的估計。

為免生疑問，除根據上述補充物業管理及相關服務總協議建議修訂之截至2025年12月31日止年度之年度上限外，補充物業管理及相關服務總協議對2023年物業管理及相關服務總協議項下任何其他條款及條件概無作出任何修訂。

採納經修訂年度上限的理由及裨益

鑒於本集團在餐飲服務(作為該等物業管理及相關服務的一部分)方面的經驗逐漸成熟，本集團能夠以市場價格、正常商業條款及對本集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款，提供更廣泛的服務(就菜式而言)，此舉可擴大本集團的收入基礎，並符合本集團及本公司股東的整體利益。修訂相關現有年度上限將使本集團得以進一步拓展此類增值服務，作為本集團物業管理服務的一部分。

董事(王忠武先生除外，但包括獨立非執行董事)認為，補充物業管理及相關服務總協議的條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並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。

重續持續關連交易

茲提述2023年刊物所載有關本公司與山東商業或商業財務(視情況而定)之間若干服務之協定，包括本集團提供的該等物業管理及相關服務以及該等設計服務；以及商業財務向本集團提供的該等存款服務，鑒於各項2023年物業管理及相關服務總協議、2023年設計服務總協議及2023年存款服務總協議的期限均為三年，並將於2025年12月31日屆滿，為確保本集團營運的服務得以持續提供，故於2025年9月25日(聯交所交易時段後)，(a)本公司與山東商業分別訂立2025年物業管理及相關服務總協議及2025年設計服務總協議；及(b)本公司與商業財務訂立2025年存款服務總協議。

根據各項2025年服務總協議，期限為三年(自2026年1月1日起至2028年12月31日止)，該等服務類別的年度上限將相應重續。

2025年物業管理及相關服務總協議

2025年物業管理及相關服務總協議的主要條款及條件載列如下：

日期：2025年9月25日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 山東商業。

期限：在遵守上市規則的規限下(且除非2025年物業管理及相關服務總協議訂約雙方以書面形式終止)，自2026年1月1日至2028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2025年物業管理及相關服務總協議，本集團同意就此向山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人提供該等物業管理及相關服務。訂約雙方相關成員公司將根據2025年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。

該等物業管理及相關服務項下的服務包括(但不限於)(a)物業交付前的服務，例如物業檢查服務、清潔服務及交付前準備工作；(b)物業管理服務；及(c)其他相關服務，例如餐飲服務。

付款安排

根據2025年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。

本集團將給予介乎一個月至三個月的信貸期，以結算2025年物業管理及相關服務總協議框架項下簽立之具體協議所提供服務而收取之服務費。該信貸期乃提供同類性質服務之行業慣例，故屬正常商業條款，且不遜於獨立第三方提供的條款。

定價政策及其他條款

所有費用及款項之具體付款機制，應根據將訂立的具體協議釐定。就該等物業管理及相關服務收取的費用將經參考(i)物業規模、位置及定位；(ii)所提供的服務範圍；及(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)後進行公平磋商而釐定。

一般定價政策將參考：

- (a) 市場上類似服務及類似項目類型的收費，據此，本集團將提供之該等服務之服務費將由各方經參考(i)提供該等服務之市場價格；及(ii)本集團於相關時間向獨立第三方提供該等服務之現行價格中較低者而協定；及
- (b) 本集團將提供之該等服務之服務費；以及上述任何其他條款及條件，均不得遜於本集團任何成員公司與獨立第三方就本集團所提供之該等服務所協定的條款及條件。本集團有關成員公司所提供服務應按正常商業條款訂立。本公司概無區分向其關連人士及獨立第三方提供的折扣政策。

為免生疑問，該等物業管理及相關服務之考量因素，於提供同類性質服務中屬普遍，故屬正常商業條款，並能確保所提供服務不遜於獨立第三方提供的服務。

基於上述原因，且由於本集團有其他客戶可供比較，本公司在釐定山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人應付本集團的服務費時，將至少選取兩項與獨立第三方訂立且與該等物業管理及相關服務標的事項相近之可資比較交易，且將由相關各方經公平磋商釐定，並考慮包括類似服務現行市場價格在內的因素，且該費用不得低於向獨立第三方提供相同或類似服務且服務期相若所收取的費用。董事(王忠武先生除外，但包括獨立非執行董事)認為，據此得出的定價條款應基於正常商業條款，且不得遜於獨立第三方所提供之條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體最佳利益。

董事會函件

山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人應付本集團的服務費，將由相關各方經公平磋商釐定，並考慮包括類似服務現行市場價格在內的因素，且該費用不得低於向獨立第三方提供相同或類似服務且服務期相若所收取的費用。因此，定價條款應基於正常商業條款，且不得遜於獨立第三方所提供之條款，此乃符合本公司及其股東整體最佳利益。

歷史交易金額

截至2024年12月31日止年度及截至2025年8月31日止八個月期間的該等物業管理及相關服務的歷史交易金額如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 8月31日止 八個月期間 (人民幣千元)
魯商福瑞達聯繫人	5,481*	5,306
山東商業聯繫人	64,925	42,423

*附註：誠如本公司日期為2025年4月25日及2025年5月30日的公告所披露，截至2024年12月31日止年度，與魯商福瑞達聯繫人就提供該等物業管理及相關服務的實際交易金額為人民幣5,481,073.98元，較年度上限超出人民幣481,073.98元。

董 事 會 函 件

該等物業管理及相關服務的年度上限

2023年物業管理及相關服務總協議(待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2024年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度的現有或修訂年度上限(視情況而定)分別如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元 (經修訂))
魯商福瑞達聯繫人	5,000	9,000
山東商業聯繫人	75,000	86,000
總計	<u>80,000</u>	<u>95,000</u>

該等物業管理及相關服務的建議年度上限

截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止各年度的2025年物業管理及相關服務總協議的建議年度上限如下：

	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2027年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2028年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
魯商福瑞達聯繫人	13,000	17,000	22,000
山東商業聯繫人	95,000	105,000	120,000
總計	<u>108,000</u>	<u>122,000</u>	<u>142,000</u>

該等物業管理及相關服務的建議年度上限的基準

上文所建議的年度上限乃經參考以下因素後釐定：

- (1) 歷史交易金額，預期年增長率約為10至15%(基於(i)截至2025年8月31日止八個月期間與魯商福瑞達聯繫人進行之歷史交易金額約人民幣5.31百萬元及截至2025年8月31日止八個月期間與山東商業聯繫人進行之歷史交易金額約人民幣42.42百萬元的總額；及(ii)根據為山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人提供之該等物業管理及相關服務所呈現之交易金額增長趨勢，導致截至2024年12月31日止年度之年度上限被超出，並須透過補充物業管理及相關服務總協議修訂截至2025年12月31日止年度有關該等物業管理及相關服務的現有年度上限)；
- (2) 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該等物業管理及相關服務估計收入約人民幣82.45百萬元；
- (3) 山東商業聯繫人截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止各三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(建築面積分別增加3%、2%及3%)，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；
- (4) 就物業交付前服務而言，(i)根據魯商福瑞達的開發計劃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2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止各三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；(ii)本集團截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止各三個年度的中標率及估計能力；及(iii)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；

董事會函件

- (5) 就將為山東商業聯繫人之現有未售出住宅物業提供的物業管理服務而言，(i)山東商業聯繫人截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止各三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，乃根據開發計劃及交付時間表估算得出；及(ii)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；
- (6) 就將為山東商業聯繫人之現有商用物業提供的物業管理服務而言，本集團截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止各三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、商用物業的新服務(如扶手電梯及升降機維修保養)及數量增長情況，乃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估算得出；
- (7) 就將為該等物業管理及相關服務所涉物業內的客戶提供的餐飲服務而言，考慮到本公司餐飲服務業務量與其核心業務指標(包括銷售建築面積及各類已售物業的增長率)存在強烈的正相關性。基於當前業務發展趨勢及該業務發展日趨成熟，預期未來三年餐飲服務需求將緊隨本公司增長步伐，從而實現穩定增長；及
- (8) 在考慮通脹及成本上升的影響後，可資比較服務的市場價格增幅，估計百分比介乎每年3%至5%。

訂立2025年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該等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。為免生疑問，本集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人之間並無根據2025年物業管理及相關服務總協議訂立任何存款安排。

在該等物業管理及相關服務項下的餐飲服務方面，其憑藉日益專業化的資訊(如食品生產技術、成本結構及行業趨勢)持續發展。由於餐飲服務需求與該等物業管理及相關服務所涉物業的使用者息息相關，本集團提供涵蓋倉儲、分配、供應、回收及清潔的端到端服務，既能充分發揮專業優勢與採購規模優勢，提升規模經濟效益並降低採購成本，有助本公司實施餐飲溯源與庫存管理的科學化及精細化管理，尤其針對高價值、高周轉率之品項，透過監控儲存、分配、準備、回收及清潔之全流程，降低消耗與浪費。本集團將直接負責餐飲業務的預算管理、標準制定、品質監控及顧客滿意度調查，此舉有助於本公司集中管控餐飲的來源與品質，確保符合本公司對餐飲的品質要求，持續優化顧客體驗，同時亦能協助本公司快速回應市場變化，更有效率及快速地引導顧客需求，從而提升顧客滿意度與忠誠度。

董事(王忠武先生除外，但包括獨立非執行董事)認為，2025年物業管理及相關服務總協議的條款及其項下擬進行之交易(包括相關建議年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

2025年設計服務總協議

2025年設計服務總協議的主要條款及條件載列如下：

日期：2025年9月25日（聯交所交易時段後）

訂約方：（1）本公司；及
（2）山東商業。

期限：在遵守上市規則的規限下（且除非2025年設計服務總協議訂約雙方以書面形式終止），自2026年1月1日至2028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2025年設計服務總協議，本集團同意就此向山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人提供該等設計服務。訂約雙方相關成員公司將根據2025年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。

該等設計服務項下的服務包括（但不限於）（a）建築設計服務；（b）園林設計服務；（c）裝飾設計服務；及（d）裝飾管理服務。

付款安排

根據2025年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。

本集團將給予介乎一個月至三個月的信貸期，以結算2025年設計服務總協議框架項下簽立之具體協議所提供服務而收取之服務費。該信貸期乃提供同類性質服務之行業慣例，故屬正常商業條款，且不遜於獨立第三方提供的條款。

定價政策及其他條款

所有費用及款項之具體付款機制，應根據將訂立的具體協議釐定。就該等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；及(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)後進行公平磋商而釐定。

一般定價政策將參考：

- (a) 市場上類似服務及類似項目類型的收費，據此，本集團將提供之該等服務之服務費將由各方經參考(i)提供該等服務之市場價格；及(ii)本集團於相關時間向獨立第三方提供該等服務之現行價格中較低者而協定；及
- (b) 本集團將提供之該等服務之服務費；以及上述任何其他條款及條件，均不得遜於本集團任何成員公司與獨立第三方就本集團所提供之該等服務所協定的條款及條件。本集團有關成員公司所提供服務應按正常商業條款訂立。本公司概無區分向其關連人士及獨立第三方提供的折扣政策。

為免生疑問，該等設計服務之考量因素，於提供同類性質服務中屬普遍，故屬正常商業條款，並能確保所提供服務不遜於獨立第三方提供的服務。

基於上述原因，且由於本集團有其他客戶可供比較，本公司在釐定山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人應付本集團的服務費時，將至少選取兩項與獨立第三方訂立且與該等設計服務標的事項相近之可資比較交易，且將由相關各方經公平磋商釐定，並考慮包括類似服務現行市場價格在內的因素，且該費用不得低於向獨立第三方提供相同或類似服務且服務期相若所收取的費用。董事(王忠武先生除外，但包括獨立非執行董事)認為，據此得出的定價條款應基於正常商業條款，且不得遜於獨立第三方所提供之條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體最佳利益。

董事會函件

歷史交易金額

以下載列截至2024年12月31日止年度及截至2025年8月31日止八個月期間之該等設計服務之歷史交易金額：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 8月31日止 八個月期間 (人民幣千元)
魯商福瑞達聯繫人	172	0
山東商業聯繫人	27,320	11,032

該等設計服務的現有年度上限

截至2024年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度，2023年設計服務總協議項下的現有年度上限分別如下：

	截至2024年12月 31日止年度 (人民幣千元)	截至2025年12月 31日止年度 (人民幣千元)
魯商福瑞達聯繫人	4,000	5,000
山東商業聯繫人	<u>42,000</u>	<u>48,000</u>
總計	<u><u>46,000</u></u>	<u><u>53,000</u></u>

董 事 會 函 件

該等設計服務的建議年度上限

截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止各年，2025年設計服務總協議項下的建議年度上限如下：

	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2027年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2028年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
魯商福瑞達聯繫人	3,000	3,000	3,000
山東商業聯繫人	17,000	17,000	17,000
總計	20,000	20,000	20,000

該等設計服務的建議年度上限的基準

上文所建議的年度上限乃經參考以下因素後釐定：

- (a) 歷史交易金額乃基於(i)截至2025年8月31日止八個月期間不存在任何與魯商福瑞達聯繫人之歷史交易金額及截至2025年8月31日止八個月期間與山東商業聯繫人之歷史交易金額約人民幣11百萬元；及(ii)由於截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止三個年度各年對該等設計服務需求預期較低，為山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人提供該等服務所呈現之該等設計服務之交易金額不大可能超過上述較低之建議年度上限；
- (b) 本集團根據與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人的現有合約而將予確認的該等設計服務的估計收入；
- (c) 基於收取的歷史服務費用以及與該等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)的預期增長的就該等設計服務將收取的估計服務費用；及

董事會函件

- (d) 截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止三個年度各年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可能獲委聘提供該等設計服務的項目的估計數量。

訂立2025年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該等設計服務。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，因此鑒於上述所示的該等設計服務的歷史交易金額，繼續提供服務並於未來三年以較低水平重續相應年度上限符合本公司及股東的整體利益。為免生疑問，本集團與魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人之間並無根據2025年設計服務總協議訂立任何存款安排。

董事(王忠武先生除外，但包括獨立非執行董事)認為，2025年設計服務總協議的條款及其項下擬進行之交易(包括相關建議年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

2025年存款服務總協議

2025年存款服務總協議的主要條款及條件載列如下：

日期：2025年9月25日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；及

(2) 商業財務。

期限：在遵守上市規則的規限下(且除非2025年存款服務總協議訂約雙方以書面形式終止)，自2026年1月1日至2028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2025年存款服務總協議，本集團同意使用該等存款服務。根據2025年存款服務總協議，本集團可不時將資金存放於商業財務。

根據現有資料及據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，商業財務是於1996年5月成立的非銀行金融機構，信用等級為2A級(由銀保監會所提供)。於最後實際可行日期，基於公開記錄，商業財務持有的金融許可證仍然有效，且並無遭撤回或撤銷。

相關訂約方應訂立個別存款服務協議，其條款於所有重大方面應與2025年存款服務總協議的主要條款一致。

該等存款服務的利率、其釐定方式及其他條款

該等存款服務的定價與條款將根據以下政策按公平基準釐定：

- (a) 與本集團存放於商業財務的存款有關的利率將等於或高於中國獨立銀行或其他金融機構就類型及年期相同的可資比較存款提供的利率；及
- (b) 商業財務就該等存款服務提供的商業條款將等同或優於獨立第三方向本集團提供的商業條款。

此外，該等存款服務的利率乃參考中國人民銀行不時公佈的存款利率(即基本利率)而釐定，而活期存款、定期存款及其他形式存款的利率則由基本利率加上15個基點至70個基點而調整。加計之基點數值視存款類型而定，商業財務所提供之最終利率不得低於中國主要商業銀行所提供之利率。本公司管理層將參考(其中包括)中國工商銀行股份有限公司、中國農業銀行股份有限公司及中國銀行股份有限公司所提供之利率。商業財務向本集團提供的存款利率應參照中國人民銀行公佈之存款利率基準，且不得低於中國人民銀行所提供之利率。本公司管理層將每季度比較存款利率，並於國家新政策公佈或市場出現波動時(此類情況可能對該等存款服務產生重大影響)按需增加比較頻率。

董事會函件

為免生疑問，本集團無義務使用商業財務提供的該等存款服務，乃由於本集團可根據其營運及業務需求、相關服務所收取之費用及服務品質酌情決定是否選擇使用該等存款服務。因此，本集團不受2025年存款服務總協議所限，可委聘其他商業銀行或金融機構提供存款服務(倘該等服務條款較商業財務所提供的更為利好)。

基於上述原因，根據2025年存款服務總協議的所有相關付款均須於各方訂立的相關具體協議中列明，董事(王忠武先生除外，但包括獨立非執行董事)認為，有關該等存款服務的定價條款應基於正常商業條款，且不得遜於獨立第三方所提供之條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體最佳利益。

歷史交易金額

以下載列截至2024年12月31日止年度及截至2025年8月31日止八個月期間之該等存款服務之歷史交易金額：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 8月31日止 八個月期間 (人民幣千元)
每日存款最高結餘	307,381	310,631
最高利息收入	4,555	2,409

該等存款服務的現有年度上限

截至2024年12月31日止年度及截至2025年12月31日止年度，2023年存款服務總協議項下的現有年度上限分別如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2025年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
每日存款最高結餘	350,000	350,000
最高利息收入	7,040	7,040

董事會函件

該等存款服務的建議年度上限

截至2026年12月31日、2027年12月31日及2028年12月31日止各年，2025年存款服務總協議項下的建議年度上限如下：

	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2027年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2028年 12月31日 止年度 (人民幣千元)
每日存款最高結餘	350,000	380,000	400,000
最高利息收入	6,275	6,755	7,075

該等存款服務的建議年度上限的基準

上文所建議的年度上限乃經參考以下因素後釐定：

存款金額

- (a) 2023年存款服務總協議項下的歷史每日存款最高結餘；
- (b) 於2024年12月31日錄得的現金及現金等價物約為人民幣425.2百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣412.1百萬元增加3.2%；及
- (c) 於2025年8月31日，商業財務的存款結餘約為人民幣241.4百萬元，此外，已付利息約人民幣2.4百萬元。

利息金額

- (a) 本公司存放於商業財務的存款總額中活期賬戶佔比約30%。該百分比源自本公司於2024年12月31日及2025年8月31日於商業財務存放的存款總額中活期存款的平均百分比；

- (b) 本公司存放於商業財務的存款總額中定期存款佔比約70%。該百分比源自本公司於2024年12月31日及2025年8月31日於商業財務存放的存款總額中定期存款的平均百分比；及
- (c) 商業財務將就五年期定期存款、一年期定期存款、六個月定期存款及活期賬戶存款分別提供約5%、約2%、約1.8%及約0.3%的現有最高年利率（或活期賬戶存款金額不少於人民幣500,000元，則年利率為1.15%），惟受中國人民銀行不時發佈的相關指導意見所限。

訂立2025年存款服務總協議的理由及裨益

自2019年起，本集團委聘商業財務提供該等存款服務。預計於2023年存款服務總協議到期後本集團將繼續於日常及一般業務過程中如此行事。本公司認為，使用商業財務提供的該等存款服務具有益處，可令本集團（但無義務）使用商業財務提供的存款服務，以更靈活及高效的方式部署及管理本集團的財務資源，使本集團能根據其業務需求以及相關服務的成本及品質酌情決定是否選擇使用該等存款服務。

於訂立2025年存款服務總協議前，本集團管理層已進行盡職調查，並通過審閱商業財務的經審核財務報表評估商業財務的財務實力。根據商業財務向本公司提供的經審核財務報表：

- (1) 於2024年12月31日，商業財務的資產總值約為人民幣9,150.11百萬元，註冊資本為人民幣2,000百萬元，資本充足比率為25.87%；及
- (2) 於2025年6月30日，商業財務的資產總值約為人民幣8,435.93百萬元，註冊資本為人民幣2,000百萬元，資本充足比率為26.61%。

截至2024年12月31日止年度，本集團存放於商業財務的存款佔其存款總額的規模很小，因此本集團並非其主要客戶。此外，每日存款最高結餘的建議年度上限人民幣350百萬元（建議為截至2026年12月31日止年度的年度上限）僅佔商業財務於2024年12月31日的資產淨值約人民幣2,454.72百萬元的約14.26%。

董事會函件

董事亦已審閱商業財務刊發之資料且並無注意到任何與商業財務有關並將嚴重損害其於最後實際可行日期的財務實力的重大不利事宜。本公司財務部將繼續監督及審慎管理其經營現金流入及流出以及其整體營運資金需求，並定期向本公司高級管理層報告。基於上文所述，董事認為，於最後實際可行日期，商業財務具有良好的信譽及財務實力。

董事(王忠武先生除外，但包括獨立非執行董事)認為，2025年存款服務總協議的條款及其項下擬進行之交易(包括相關建議年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並將於本集團的日常及一般業務過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

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，以確保其與各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議所載的原則及條文一致。

為確保價格條款符合各項補充物業管理及相關服務總協議、2025年服務總協議(2025年存款服務總協議除外)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. 本集團至少三宗其他同時期向獨立第三方提供類似服務(就物業性質、規模及位置、服務範圍及預期營運成本而言)的交易；
- 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一個向魯商福瑞達聯繫人或山東商業聯繫人(視乎情況而定)提供本集團服務的價格，其將不會低於本集團就補充物業管理及相關服務總協議、2025年物業管理及相關服務總協議以及2025年設計服務總協議項下擬進行交易向獨立第三方提供的價格。

就該等存款服務而言，基於根據2025年存款服務總協議所訂交易性質的差異，本公司已就現金管理採納內部政策及措施。具體而言：

- A. 本公司採納庫務管理政策管理其現金流量及動用盈餘現金儲備；
- B. 於向商業財務存置任何新增存款前，本集團財務部將獲得中國人民銀行及兩家中國主要國內商業銀行所報的利率。相關資料連同商業財務的報價將提交本公司財務總監審批，以確保商業財務提供予本集團的條款不遜於屬獨立第三方的商業銀行提供的條款；
- C. 財務部將負責密切監督我們向商業財務存置的現有及持續現金存款以及利息收入，以確保年度上限不會被超過；
- D. 本集團內部審計部將進行定期檢查，以審閱及評估存款服務是否已根據相關協議的條款及按正常商業條款提供；
- E. 獨立非執行董事將單獨審查與商業財務進行該等交易的實施及執行情況，以便本公司採取適當措施及時調整於商業財務的存款水平；及
- F. 本公司核數師亦將就相關持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審閱。

在不影響上述特定交易措施的前提下，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，以審閱及評估各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議項下分別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。

董事會函件

此外，本集團財務部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，以確保不會超出各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議項下之年度上限。此外，當達到80%的使用率限值時，財務部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。

獨立非執行董事將就各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議項下分別擬進行的交易進行年度審查，並據此於本公司年報中確認該等交易乃(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)符合正常商業條款，且無論如何均不遜於獨立第三方向本集團提供的條款；及(iii)根據上述協議，該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。值得注意的是，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查。

有關本公司及本集團的資料

本公司為於中國註冊成立的投資控股股份有限公司，其H股於聯交所主板上市。

本集團主要從事(i)為物業開發商、業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務；(ii)為非業主提供廣泛的增值服務，涵蓋物業開發及交付過程的各個階段；及(iii)提供旨在提高業主生活品質的社區增值服務。

有關其他訂約方的資料

控股股東山東商業間接持有100,000,000股內資股，佔本公司所有已發行股本約75.00%。其亦為一家大型控股公司，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。

根據可得資料及經董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，山東商業全資附屬公司商業財務為一間於1996年5月成立的非銀行金融機構，獲銀保監會評定信用評級為2A級。於最後實際可行日期，根據公眾記錄，商業財務持有的金融許可證仍屬有效，尚未獲撤回或撤銷。其主要從事為會員單位辦理財務、信用認證及相關諮詢及融資顧問事務，吸收會員單位存款等。

董事會函件

魯商福瑞達為一家於1993年4月21日於中國成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代號：600223)。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%。山東商業由山東國資委直接及間接擁有90%。

結論

經計及上述所述所有因素，董事(包括獨立董事委員會成員，彼等在聽取獨立財務顧問意見後發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，各項補充物業管理及相關服務總協議以及2025年服務總協議及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且條款不遜於獨立第三方在現行本地市場條件下所能提供的條款，並將於本集團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。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，山東商業為本公司的控股股東。山東商業連同其聯繫人持有100,000,000股內資股，佔本公司所有已發行股本約75.00%。因此，根據上市規則第14A章作為本公司的一名關連人士，以及由於補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議各自的對手方為山東商業或山東商業的全資附屬公司，各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議項下分別擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司就其持續關連交易建議修訂年度上限，本公司將須重新遵守公告及股東批准的規定。

與補充物業管理及相關服務總協議項下的建議修訂年度上限有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%，補充物業管理及相關服務總協議及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議修訂年度上限)須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准的規定。

董事會函件

按單獨基準計算：

- (1) 與2025年物業管理及相關服務總協議項下的建議年度上限有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%，2025年物業管理及相關服務總協議及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准的規定；及
- (2) 與2025年設計服務總協議項下的建議年度上限有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)均超過5%，2025年設計服務總協議及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下的報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准的規定。

鑒於兩項交易均(i)於同一日訂立及服務期相若；(ii)由本公司與山東商業訂立；及(iii)交易與本公司提供服務及收取服務費之性質相似，根據上市規則第14A.81條及第14A.82(1)條，兩份協議項下的交易應予合併計算並視作一項交易處理。

因此，2025年物業管理及相關服務總協議及2025年設計服務總協議項下交易的年度上限已合併計算，而該合併金額乃用作計算上市規則項下的相關百分比率。因此，由於有關2025年物業管理及相關服務總協議及2025年設計服務總協議項下合併年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，故2025年物業管理及相關服務總協議、2025年設計服務總協議及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)須遵守上市規則第14A章項下報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准的規定。

由於有關2025年存款服務總協議項下建議年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)均超過25%，2025年存款服務總協議及其項下擬進行交易(包括相關建議修訂年度上限)將須遵守上市規則第14章及第14A章項下報告、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務建議)及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事(即梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生)組成)已告成立，以考慮(其中包括)各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)是否按正常商業條款訂立及進行、公平合理及符合本公司與獨立股東的整體利益，並就此向獨立股東提供推薦意見。

概無獨立董事委員會成員於任何補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)擁有任何權益或參與其中。

獨立財務顧問

根據上市規則第13.39(6)條，泓博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議的條款，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議，以及就是否投票贊成於股東特別大會上將獲提呈以批准補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)的決議案，向獨立股東作出推薦建議。

董事權益披露

於最後實際可行日期，除王忠武先生(其基於良好企業常規而放棄投票，因其作為非執行董事及城發建設管理公司的董事，該公司可能成為就擬進行服務訂立相關具體協議的執行方)外，概無董事於各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)擁有重大權益，或須就考慮及批准任何補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)的董事會決議案放棄投票。

股東特別大會通告

本公司將於2025年10月30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層召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)。

董事會函件

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。

任何於任何補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)中擁有重大權益的股東或彼等各自的聯繫人應於股東特別大會上放棄投票。

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，如上文所披露，除山東商業及其聯繫人外，概無股東於任何補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)中擁有重大權益，故概無股東及其聯繫人(不包括山東商業及其聯繫人)須就將於股東特別大會提呈批准(其中包括)任何補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)的相關決議案放棄投票。

於股東特別大會上以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東在股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將就股東特別大會上提呈之每項決議案提出要求以投票方式表決。本公司將委任監票人處理股東特別大會之點票程序。本公司將於股東特別大會舉行後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發投票表決結果公告。

代表委任表格

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下是否有意出席股東特別大會(或其任何續會)，均須盡快且無論如何須於不少於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時按照列印於隨附之代表委任表格之指示將其填妥並交回至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)或本公司註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(就內資股股東而言)。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

暫停辦理H股股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年10月24日(星期五)至2025年10月30日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理H股股份登記，期間將不會辦理任何H股股份過戶登記手續。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的身份，所有H股股份過戶文件連同有關股票須不遲於2025年10月23日(星期四)下午四時三十分遞交至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)。

推薦建議

務請 閣下垂注本通函第IBC-1至IBC-2頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)向獨立股東提供的推薦建議。另請 閣下垂注本通函第IFA-1至IFA-20頁所載獨立財務顧問泓博資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，當中載有(其中包括)其就各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)、投票贊成或反對批准上述事項的決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及獨立財務顧問於總結其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等經考慮獨立財務顧問的意見後，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)乃按一般商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益，彼等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案。

董 事 會 函 件

其 他 資 料

亦請 閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以及本通函附錄所載的其他資料。

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
董事長兼非執行董事
王忠武先生

2025年10月10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：

(I) 持續關連交易－修訂該等物業管理及
相關服務的年度上限

(II) 持續關連交易－與山東商業重續持續關連交易
及

(III) 主要交易及持續關連交易－與商業財務重續持續關連交易

吾等提述本公司發出日期為2025年10月10日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應與通函所賦予者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)以及就上述事項的公平性及合理性向獨立股東提供意見並於股東特別大會上就獨立股東的投票方式提出推薦建議。滋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。

吾等敬請 閣下垂注通函第6至35頁所載的董事會函件及通函第IFA-1至IFA-20頁所載致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件，當中載有其就各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)向吾等提供的意見。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問提出的意見，吾等認為，各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其項下分別擬進行的交易(包括相關建議年度上限)乃於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且上述協議項下擬進行的交易乃為本公司及股東整體利益而訂立。吾等亦認為，就本公司及獨立股東而言，上述協議的條款(包括相關建議年度上限)屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，以及其各自的建議年度上限及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

魯商生活服務股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

梁碧珊女士

獨立非執行董事

陳曉靜女士

獨立非執行董事

馬濤先生

謹啟

2025年10月10日

獨立財務顧問函件

以下為宏博資本就補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議及其項下分別擬進行之交易，致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文，乃為載入本通函而編製。

宏博資本有限公司

敬啟者：

- (1) 持續關連交易－修訂該等物業管理及相關服務的年度上限；
- (2) 持續關連交易－與山東商業重續持續關連交易；及
- (3) 主要交易及持續關連交易－與商業財務重續持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議及其項下分別擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為2025年10月10日的通函(「**通函**」)中的「董事會函件」(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函的一部分。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。

由於預期截至2025年12月31日止年度，2023年物業管理及相關服務總協議項下的交易總額將超過現有年度上限， 貴公司與山東商業已於2025年9月25日(聯交所交易時段後)訂立補充物業管理及相關服務總協議，以修訂2023年物業管理及相關服務總協議項下截至2025年12月31日止年度的現有年度上限。

獨立財務顧問函件

鑒於各項2023年物業管理及相關服務總協議、2023年設計服務總協議及2023年存款服務總協議的期限均為三年，並將於2025年12月31日屆滿，為確保貴集團的營運服務得以持續提供，故於2025年9月25日(聯交所交易時段後)，(i) 貴公司與山東商業訂立2025年物業管理及相關服務總協議及2025年設計服務總協議；及(b) 貴公司與商業財務訂立2025年存款服務總協議。

於最後實際可行日期，山東商業為貴公司的控股股東。山東商業連同其聯繫人持有100,000,000股內資股，佔貴公司所有已發行股本約75.00%。因此，根據上市規則第14A章作為貴公司的一名關連人士，以及由於補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議各自的對手方為山東商業或山東商業的全資附屬公司，各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議項下分別擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。

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)組成的獨立董事委員會已告成立，以就各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議及其項下分別擬進行之交易向獨立股東提供建議。吾等，滋博資本，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提供建議。

於最後實際可行日期，吾等與貴集團或山東商業概無可能合理被視為與吾等獨立性有關的任何關係或利益。於過往兩年，貴集團或山東商業與吾等之間並無任何委聘或關聯關係。除就是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的正常專業費用外，並無存在其他安排致使吾等據此向貴集團或山東商業收取任何費用或利益。因此，根據第13.84條之規定，吾等乃獨立於貴公司，因此吾等符合資格提供獨立意見。

吾等意見的基礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴(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)由董事及 貴集團管理層所表達的意見及陳述；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，以及向吾等表達或通函所載或提述的陳述及意見於通函日期在各方面均屬真實、準確及完備，並可加以倚賴。吾等亦已假設通函所載的所有聲明及於通函作出或提述的陳述於作出時均屬真實，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、意見及意向陳述以及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層提供的資料及陳述的真實性、準確性及完備性。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在各方面均為真實、準確、完備及並無誤導成份，且直至通函日期仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的充分資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料的準確性，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供的資料、作出的陳述或表達的意見進行任何獨立核證，亦無就 貴集團、山東商業或彼等各自的主要股東、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

就各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議的條款達至致吾等的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂約方的資料

(i) 有關 貴集團的資料

貴集團主要從事(i)為物業開發商、業主、住戶及租戶提供廣泛的物業管理服務；(ii)為非業主提供廣泛的增值服務，涵蓋物業開發及交付過程的各個階段；及(iii)提供旨在提高業主及住戶生活品質的社區增值服務。

財務表現

以下為 貴集團(i)截至2024年12月31日止兩個年度(分別為「**2023財年**」及「**2024財年**」)的綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司2024財年的年度報告(「**2024年年報**」)；及(ii)截至2024年及2025年6月30日止六個月(分別為「**2024年六個月**」及「**2025年六個月**」)的綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司2025年六個月的中期報告(「**2025年中報**」)：

	2025年 六個月 人民幣千元 (未經審核)	2024年 六個月 人民幣千元 (未經審核)	2024財年 人民幣千元 (經審核)	2023財年 人民幣千元 (經審核)
收入	293,850	308,549	608,919	956,604
—物業管理服務	182,327	165,519	333,688	317,290
—非業主增值服務	47,130	75,738	129,795	167,941
—社區增值服務	64,393	67,292	145,435	135,790
—房地產	—	—	—	310,932
—租賃	—	—	—	24,650
營業收入	(231,792)	(248,094)	(492,981)	(826,343)
毛利	62,058	60,455	115,938	130,260
稅前利潤	21,266	28,897	59,103	56,705
歸屬於母公司所有者的利潤	16,034	21,667	45,091	45,078

2025年六個月與2024年六個月之比較

貴集團的收入由2024年六個月的約人民幣308.5百萬元減少約4.8%至2025年六個月的約人民幣293.9百萬元，主要由於非業主增值服務的收入減少所致。貴集團的非業主增值服務的收入由2024年六個月的人民幣75.7百萬元減少37.8%至2025年六個月的人民幣47.1百萬元，主要由於(i)受房地產市場低迷影響，2025年六個月物業開發商交付項目數量減少，導致貴集團交付前服務的收入下降；及(ii)於2024年5月完成出售山東省城鄉發展集團裝飾有限公司，導致景觀美化服務收入減少所致。

貴集團的毛利由2024年六個月的約人民幣60.5百萬元增加約2.7%至2025年六個月的約人民幣62.1百萬元，因貴集團的毛利率由2024年六個月的約19.6%上升至2025年六個月的約21.1%。

貴集團的股東應佔淨利潤由2024年六個月的人民幣21.7百萬元減少約26.0%至2025年六個月的人民幣16.0百萬元，主要由於信貸減值虧損由2024年六個月的人民幣7.2百萬元增加至2025年六個月的人民幣13.6百萬元所致。

2024財年與2023財年之比較

貴集團的收入由2023財年的約人民幣956.6百萬元減少約36.3%至2024財年的約人民幣608.9百萬元。貴集團的毛利由2023財年的約人民幣130.3百萬元減少約11.1%至2024財年的約人民幣115.9百萬元。貴集團於2024財年的應佔淨利潤為約人民幣45.1百萬元，較2023財年的約人民幣45.9百萬元減少約1.7%。有關減少主要由於貴集團於2024財年不再從事房產置業及租賃業務。

獨立財務顧問函件

財務狀況

以下載列 貴集團於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的綜合財務狀況表概要，乃摘錄自2024年年報及2025年中報：

	於6月30日	於12月31日	
	2025年	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
			(經重述)
非流動資產	105,158	103,797	102,569
投資性房地產	38,850	39,775	39,505
使用權資產	586	977	1,758
無形資產	1,063	656	1,084
遞延稅項資產	10,022	7,576	6,612
固定資產	49,026	48,738	50,711
長期待攤費用	5,611	6,075	2,899
流動資產	801,752	825,295	803,113
貨幣資金	397,758	426,558	412,657
應收票據	34,657	46,442	17,918
應收賬款	295,358	276,365	295,434
應收款項融資	113	–	200
預付款項及其他應收款	6,950	6,458	9,512
存貨	7,726	7,113	3,424
合同資產	58,274	61,756	61,128
其他流動資產	916	603	2,840
資產總計	906,911	929,092	905,682

獨立財務顧問函件

	於6月30日	於12月31日	
	2025年	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
			(經重述)
流動負債	336,493	360,263	375,358
短期借款	8,006	8,008	–
應付賬款	152,433	165,828	201,697
預收款項	389	316	337
合同負債	67,473	80,569	71,801
應付職工薪酬	11,766	18,793	25,395
應交稅費	7,258	5,771	2,959
其他應付款	76,160	59,668	60,214
一年內到期的非流動負債	2,648	2,625	952
其他流動負債	10,360	18,685	12,003
非流動負債	–	–	1,741
租賃負債	–	–	1,741
負債總計	<u>336,493</u>	<u>360,263</u>	<u>377,099</u>
資產淨額	570,418	568,829	528,583
股東應佔權益	566,481	564,847	524,634
流動比率(註)	2.4	2.3	2.1

註：即流動資產除以流動負債。

於2025年6月30日，貴集團資產總額約為人民幣906.9百萬元，主要包括(a)貨幣資金約人民幣397.8百萬元；(b)應收賬款約人民幣295.4百萬元；(c)合同資產約人民幣58.3百萬元；(d)固定資產約人民幣49.0百萬元；及(e)投資性房地產約人民幣38.9百萬元。

於2025年6月30日，貴集團負債總額約為人民幣336.5百萬元，主要包括(a)應付賬款約人民幣152.4百萬元；(b)其他應付款約人民幣76.2百萬元；及(c)合同負債約人民幣67.5百萬元。

貴集團於2025年6月30日的資產淨額及流動比率較2024年12月31日保持穩定。

(ii) 有關其他訂約方的資料

控股股東山東商業間接持有100,000,000股內資股，佔 貴公司所有已發行股本約75.00%。其亦為一家大型控股公司，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。

根據可得資料及經董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，山東商業全資附屬公司商業財務為一間於1996年5月成立的非銀行金融機構，獲銀保監會評定信用評級為2A級。於本公告日期，根據公眾記錄，商業財務持有的金融許可證仍屬有效，尚未獲撤回或撤銷。其主要從事為會員單位辦理財務、信用認證及相關諮詢及融資顧問事務，吸收會員單位存款等。

魯商福瑞達為一家於1993年4月21日於中國成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代號：600223)。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%。山東商業由山東國資委直接及間接擁有90%。

2. 訂立補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議的理由及裨益

補充物業管理及相關服務總協議

如董事會函件所述，預期截至2025年12月31日止年度的2023年物業管理及相關服務總協議項下交易總額將超出現有年度上限，董事會決議透過簽立補充物業管理及相關服務總協議，修訂截至2025年12月31日止年度該等物業管理及相關服務的現有年度上限。

鑒於 貴集團在餐飲服務(作為該等物業管理及相關服務的一部分)方面的經驗逐漸成熟， 貴集團能夠以市場價格、對 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的正常商業條款，提供更廣泛的服務(就菜式而言)，此舉可擴大 貴集團的收入基礎，並符合 貴集團及股東的整體利益。修訂相關現有年度上限將使 貴集團得以進一步拓展此類增值服務，作為 貴集團物業管理服務的一部分。

2025年服務總協議

鑒於各項2023年物業管理及相關服務總協議、2023年設計服務總協議及2023年存款服務總協議的期限均為三年，並將於2025年12月31日屆滿，為確保貴集團的營運服務得以持續提供，貴集團與相關各方訂立2025年服務總協議。

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該等物業管理及相關服務，並自2021年起獲山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人委聘提供該等設計服務。預期貴集團將繼續於日常及一般業務過程中如此行事。

自2019年起，貴集團委聘商業財務提供該等存款服務。貴公司認為該等存款服務可令貴集團以更靈活及高效的方式部署及管理貴集團的財務資源。

基於上述理由，吾等同意董事之觀點，認為訂立各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議均屬貴集團日常及一般業務過程，並符合貴集團及股東整體利益。

3. 評估補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議的主要條款

補充物業管理及相關服務總協議

日期：2025年9月25日（聯交所交易時段後）

訂約方：（1）貴公司；及
（2）山東商業。

標的事項：修訂2023年物業管理及相關服務總協議項下截至2025年12月31日止年度的現有年度上限。

獨立財務顧問函件

2025年物業管理及相關服務總協議

- 日期：2025年9月25日(聯交所交易時段後)
- 訂約方：(1) 貴公司；及
- (2) 山東商業。
- 期限：在遵守上市規則的規限下(且除非2025年物業管理及相關服務總協議訂約雙方以書面形式終止)，自2026年1月1日至2028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2025年物業管理及相關服務總協議，貴集團同意就此向山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人提供該等物業管理及相關服務。訂約雙方相關成員公司將根據2025年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。
- 該等物業管理及相關服務項下的服務包括(但不限於)(i)物業交付前的服務，例如物業檢查服務、清潔服務及交付前準備工作；(ii)物業管理服務；及(iii)其他相關服務，例如餐飲服務。

獨立財務顧問函件

定價政策及其他條款：所有費用及款項之具體付款機制，應根據將訂立的具體協議釐定。就該等物業管理及相關服務收取的費用將經參考(i)物業規模、位置及定位；(ii)所提供的服務範圍；及(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)後進行公平磋商而釐定。

付款安排：根據2025年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。

貴集團將給予介乎一個月至三個月的信貸期，以結算2025年物業管理及相關服務總協議框架項下簽立之具體協議所提供服務而收取之服務費。該信貸期乃提供同類性質服務之行業慣例，故屬正常商業條款，且不遜於獨立第三方提供的條款。

除(i)修訂截至2025年12月31日止年度的現有年度上限；及(ii)協議期限及相關年度上限重續外，補充物業管理及相關服務總協議及2025年物業管理及相關服務總協議的其他條款與2023年物業管理及相關服務總協議的條款基本一致。

根據貴集團的內部控制措施，訂立2023年物業管理及相關服務總協議項下的任何個別協議前，貴集團業務發展部會收集(i)貴集團至少三宗其他同時期向獨立第三方提供類似服務(就物業性質、規模及位置、服務範圍及預期營運成本而言)的交易；或(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。貴集團的業務發展部隨後釐定一個向魯商福瑞達聯繫人或山東商業聯繫人提供的價格，其將不會低於貴集團向獨立第三方提供的價格。

獨立財務顧問函件

在評估(i)補充物業管理及相關服務總協議及2025年物業管理及相關服務總協議的條款是否公平合理；及(ii) 貴集團內部控制措施是否已落實並有效執行，吾等已隨機抽取並審閱(i)於2024年至2025年各年，貴集團與山東商業聯繫人或魯商福瑞達聯繫人就貴集團提供該等物業管理及相關服務所訂立之三份協議；及(ii)於2024年至2025年各年，貴集團與獨立第三方就貴集團提供該等物業管理及相關服務所訂立之三份協議。

根據吾等對上述協議之審閱，吾等注意到貴集團向山東商業聯繫人或魯商福瑞達聯繫人提供之服務費及信貸期，不遜於貴集團向獨立第三方提供之服務費及信貸期。因此，吾等認為(i)補充物業管理及相關服務總協議及2025年物業管理及相關服務總協議的條款屬公平合理；及(ii) 貴集團內部控制措施已落實並有效執行。

2025年設計服務總協議

日期：2025年9月25日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 貴公司；及
(2) 山東商業。

期限：在遵守上市規則的規限下(且除非2025年設計服務總協議訂約雙方以書面形式終止)，自2026年1月1日至2028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2025年設計服務總協議，貴集團同意就此向山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人提供該等設計服務。訂約雙方相關成員公司將根據2025年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。

該等設計服務項下的服務包括(但不限於)(a) 建築設計服務；(b)園林設計服務；(c)裝飾設計服務；及(d)裝飾管理服務。

定價政策及其他條款：所有費用及款項之具體付款機制，應根據將訂立的具體協議釐定。就該等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；及(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)後進行公平磋商而釐定。

付款安排：根據2025年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。

貴集團將給予介乎一個月至三個月的信貸期，以結算2025年設計服務總協議框架項下簽立之具體協議所提供服務而收取之服務費。該信貸期乃提供同類性質服務之行業慣例，故屬正常商業條款，且不遜於獨立第三方提供的條款。

除協議期限及相關年度上限重續外，2025年設計服務總協議的其他條款與2023年設計服務總協議的條款基本一致。

根據貴集團的內部控制措施，訂立2023年設計服務總協議項下的任何個別協議前，貴集團業務發展部會收集(i) 貴集團至少三宗其他同時期向獨立第三方提供類似服務(就物業性質、規模及位置、服務範圍及預期營運成本而言)的交易；或(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。貴集團的業務發展部隨後釐定一個向魯商福瑞達聯繫人或山東商業聯繫人提供的價格，其將不會低於貴集團向獨立第三方提供的價格。

獨立財務顧問函件

在評估(i)2025年設計服務總協議的條款是否公平合理；及(ii) 貴集團內部控制措施是否已落實並有效執行，吾等已隨機抽取並審閱(i)於2024年至2025年各年， 貴集團與山東商業聯繫人或魯商福瑞達聯繫人就 貴集團提供該等設計服務所訂立之三份協議；及(ii)於2024年至2025年各年， 貴集團與獨立第三方就 貴集團提供該等設計服務所訂立之三份協議。

根據吾等對上述協議之審閱，吾等注意到 貴集團向山東商業聯繫人或魯商福瑞達聯繫人提供之服務費及信貸期，不遜於 貴集團向獨立第三方提供之服務費及信貸期。因此，吾等認為(i)2025年設計服務總協議的條款屬公平合理；及(ii) 貴集團內部控制措施已落實並有效執行。

2025年存款服務總協議

日期： 2025年9月25日(聯交所交易時段後)

訂約方： (1) 貴公司；及
(2) 商業財務。

期限： 在遵守上市規則的規限下(且除非2025年存款服務總協議訂約雙方以書面形式終止)，自2026年1月1日至2028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2025年存款服務總協議， 貴集團同意使用該等存款服務。根據2025年存款服務總協議， 貴集團可不時將資金存放於商業財務。

相關訂約方應訂立個別存款服務協議，其條款於所有重大方面應與2025年存款服務總協議的主要條款一致。

獨立財務顧問函件

定價政策及其他條款：該等存款服務的定價及條款將根據以下政策按公平基準釐定：

- (i) 與貴集團存放於商業財務的存款有關的利率將等於或高於中國獨立銀行或其他金融機構就類型及年期相同的可資比較存款提供的利率；及
- (ii) 商業財務就該等存款服務提供的商業條款將等同或優於獨立第三方向貴集團提供的商業條款。

此外，貴集團無義務使用商業財務提供的該等存款服務，乃由於貴集團可根據其營運及業務需求、相關服務所收取之費用及服務品質酌情決定是否選擇使用該等存款服務。因此，貴集團不受2025年存款服務總協議所限，可委聘其他商業銀行或金融機構提供存款服務(倘該等服務條款較商業財務所提供的更為利好)。

付款安排：根據2025年存款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。

除協議期限及相關年度上限重續外，2025年存款服務總協議的其他條款與2023年存款服務總協議的條款基本一致。

根據貴集團的內部控制措施，於向商業財務存置任何新增存款前，貴集團財務部將獲得中國人民銀行及兩家中國主要國內商業銀行所報的利率。相關資料連同商業財務的報價將提交貴公司財務總監審批，以確保商業財務提供予貴集團的條款不遜於屬獨立第三方的商業銀行提供的條款；

在評估(i)2025年存款服務總協議的條款是否公平合理；及(ii) 貴集團內部控制措施是否已落實並有效執行，吾等已獲得並審閱(i)商業財務於2024年至2025年期間提供的利率；及(ii)中國銀行、中國建設銀行及中國工商銀行於2024年至2025年期間在其網站上提供的利率。吾等注意到商業財務提供的利率不遜於獨立第三方提供的利率。因此，吾等認為(i)2025年存款服務總協議的條款屬公平合理；及(ii) 貴集團內部控制措施已落實並有效執行。

4. 評估建議年度上限

歷史交易金額

以下載列2023年物業管理及相關服務總協議、2023年設計服務總協議及2023年存款服務總協議項下擬進行交易之歷史年度上限及實際交易金額：

	截至2025年 8月31日八個月 (「2025年 八個月」)	
	2024財年 人民幣千元	人民幣千元
<i>該等物業管理及相關服務</i>		
實際交易金額	70,406	47,729
歷史年度上限	80,000	92,000
使用率	88.0%	51.9%
<i>該等設計服務</i>		
實際交易金額	27,492	11,032
歷史年度上限	46,000	53,000
使用率	59.8%	20.8%
<i>該等存款服務</i>		
實際交易金額	311,936	313,040
歷史年度上限	357,040	357,040
使用率	87.4%	87.7%

如上表所示，該等設計服務於2025年八個月的交易金額約為人民幣11.0百萬元，佔該等設計服務的現有年度上限的使用率約20.8%，相當於年度化使用率約31.2%。該等設計服務的使用率下降，主要由於現時房地產市場低迷，令開發的新項目數量減少，導致魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人對該等設計服務的需求下降。

獨立財務顧問函件

建議年度上限

(i) 該等物業管理及相關服務

截至2028年12月31日止四個年度(分別為「2025財年」、「2026財年」、「2027財年」及「2028財年」)，補充物業管理及相關服務總協議及2025年物業管理及相關服務總協議的建議年度上限載列如下：

	2025財年 人民幣千元	2026財年 人民幣千元	2027財年 人民幣千元	2028財年 人民幣千元
魯商福瑞達聯繫人	9,000	13,000	17,000	22,000
山東商業聯繫人	<u>86,000</u>	<u>95,000</u>	<u>105,000</u>	<u>120,000</u>
總計	<u>95,000</u>	<u>108,000</u>	<u>122,000</u>	<u>142,000</u>

相較於前一年度實際／

估計交易金額的成長率	34.9%	13.7%	13.0%	16.4%
------------	-------	-------	-------	-------

在評估建議年度上限是否屬公平合理時，吾等已取得 貴集團向魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人提供該等物業管理及相關服務的所有現行合約(「物業管理合約」)。預期雙方將於物業管理合約屆滿後，以相同費率重續合約。下表載列物業管理合約於截至2028年12月31日止四個年度的估計交易金額：

	2025財年 人民幣千元	2026財年 人民幣千元	2027財年 人民幣千元	2028財年 人民幣千元
魯商福瑞達聯繫人	8,600	10,046	10,046	10,046
山東商業聯繫人	<u>72,326</u>	<u>67,555</u>	<u>65,849</u>	<u>64,918</u>
總計	<u>80,926</u>	<u>77,601</u>	<u>75,895</u>	<u>74,964</u>

經考慮以下因素：

- (a) 2025財年的建議年度上限主要根據物業管理合約釐定，該等交易金額佔2025財年的建議年度上限約85.2%。就此，吾等已取得並審閱物業管理合約。此外，鑒於山東商業聯繫人對該等物業管理及相關服務的需求在過去數年顯著增長，為預期其可能向貴集團授予新項目，故保留約14.8%的緩衝空間。我們注意到，與山東商業聯繫人的交易金額由2023財年的約人民幣43.0百萬元增加50.9%至2024財年的約人民幣64.9百萬元；及
- (b) 2026財年、2027財年及2028財年的建議年度上限，相較於前一年度的估計交易金額，分別增加約13.7%、13.0%及16.4%。鑒於2025財年物業管理合約的交易金額約為人民幣82.45百萬元，較2024財年的實際交易金額人民幣70.41百萬元增加約17.1%，吾等認為建議年度上限的估計增長率屬合理；

吾等認為補充物業管理及相關服務總協議及2025年物業管理及相關服務總協議的建議年度上限屬公平合理。

(ii) 該等設計服務

截至2028年12月31日止三個年度，2025年設計服務總協議的建議年度上限載列如下：

	2026財年 人民幣千元	2027財年 人民幣千元	2028財年 人民幣千元
魯商福瑞達聯繫人	3,000	3,000	3,000
山東商業聯繫人	<u>17,000</u>	<u>17,000</u>	<u>17,000</u>
總計	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

與魯商福瑞達聯繫人及山東商業聯繫人的實際交易金額為(a)2023財年的約人民幣15.6百萬元；(b)2024財年的約人民幣27.5百萬元；及(c)2025年八個月的約人民幣11.0百萬元(按年度化計算相當於約人民幣16.5百萬元)，其中平均值約為人民幣19.9百萬元。

獨立財務顧問函件

鑒於2025年設計服務總協議的建議年度上限屬公平合理，且符合2023財年、2024財年及2025年八個月的平均歷史交易金額，吾等認為建議年度上限屬公平合理。

(iii) 該等存款服務

截至2028年12月31日止三個年度，2025年存款服務總協議的建議年度上限載列如下：

	2026財年 人民幣千元	2027財年 人民幣千元	2028財年 人民幣千元
每日存款最高結餘	350,000	380,000	400,000
最高利息收入	<u>6,275</u>	<u>6,755</u>	<u>7,075</u>
總計	<u>356,275</u>	<u>386,755</u>	<u>407,075</u>

經考慮以下因素：

- (a) 歷史每日存款最高結餘由2023財年的約人民幣277.5百萬元增加約10.8%至2024財年的約人民幣307.4百萬元。貴集團於2024年12月31日的現金及現金等價物約為人民幣425.2百萬元，較2023年12月31日的約人民幣412.1百萬元增長3.2%；
- (b) 2025年存款服務總協議項下的每日存款最高結餘上限，大致符合貴集團於2025年6月30日約人民幣395.3百萬元現金及現金等價物。鑒於商業財務提供的利率將不遜於獨立第三方所提供的利率，貴集團可酌情選擇使用該等存款服務部署及管理其財務資源；及
- (c) 最高利息收入的預期增長與每日存款最高結餘的預期增長大致相符；

吾等認為2025年存款服務總協議的建議年度上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

考慮到上述主要原因及理由，吾等認為(i)各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii)補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議的條款乃按一般商業條款訂立，該等條款就獨立股東而言屬公平合理，且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建議(且吾等本身建議)獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案，以批准補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議。

此 致

魯商生活服務股份有限公司
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

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

2025年10月10日

蔡丹義先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及宏博資本有限公司的負責人員，可進行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。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已披露於本公司截至2022年12月31日止年度的年報(第71至120頁)、截至2023年12月31日止年度的年報(第78至192頁)、截至2024年12月31日止年度的年報(第80至185頁)及本公司截至2025年6月30日止六個月的中報(第26至64頁)。本集團的前述財務資料已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lushangfuwu.com)刊發。

請參閱下述超連結：

截至2022年12月31日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801339_c.pdf

截至2023年12月31日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600777_c.pdf

截至2024年12月31日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042801288_c.pdf

截至2025年6月30日止六個月的中報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0926/2025092601791_c.pdf

2. 債務聲明

於2025年8月31日營業時間結束時(即本通函付印前確認本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團的未償還債務總額約為人民幣10.9百萬元，其中銀行及其他借款約為人民幣8.2百萬元，租賃負債約為人民幣2.7百萬元。上述所有債務均屬無抵押且無擔保。

除上述者或本通函其他部分所披露者外，且不包括集團內部負債及日常業務過程中產生的一般貿易及其他應付款項，於2025年8月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未償還的按揭、押記、債券或其他已發行及尚未償還之債務證券，亦無已授權或以其他方式設立但未發行之銀行透支或貸款、其他借款或類似債務、融資租賃、擔保或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或其他重大或然負債。

經董事作出所有合理查詢後所深知，本集團的債務自2025年8月31日起直至最後實際可行日期為止並無重大變動。

3. 營運資金

董事認為，在沒有不可預見情況下，經審慎查詢後，並考慮到(i)預期本集團營運將產生的現金流量；(ii)本集團現有內部財務資源；及(iii)現有銀行融資，本集團將擁有足夠營運資金以滿足其於最後實際可行日期後至少十二個月內的需求。本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得相關函件。

4. 本集團的財務及貿易前景

目前，在物業行業管理規模增長放緩、市場集中度進一步提高、對關連方項目依賴度逐步降低的背景下，本集團已加強開發第三方項目，以有效降低對關連方的業務依賴。此外，本集團仍籌得所得款項及充足的股本基金，用於併購、投資及提升資訊管理能力。因此，董事相信本集團將維持長遠穩健的發展，並能把握未來市場機遇。

在未來發展中，本公司將秉持「服務美好、幸福與共」的企業使命，深度拓展「一體兩翼」業務架構，精準踐行「品質深耕、區域深耕、特色發展」三大行動策略，全力錘煉「服務創新力、團隊協同力、數字驅動力、品質管控力」四大核心競爭力，矢志秉持「真心、熱心、安心、放心、舒心」的五心服務準則，始終以客戶需求為中心，以服務品質進階為靶向，傾盡全力為消費者構築高品質生活場景，奮楫成為區域領銜的綜合物業標桿企業與城市服務典範品牌。

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) 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(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(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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	60,000 ⁽¹⁾	0.0059%

附註：

(1) 王忠武先生於60,000股魯商福瑞達股份中擁有權益。

於本公司相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	股權衍生工具說明	相關股份數目	佔本公司已發行股本百分比
------	------	----------	--------	--------------

不適用

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概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條，記錄於該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

就董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(i) 於股份的好倉

姓名／名稱	權益性質	股份類別	擁有權益的股份數目 ⁽¹⁾	相關股份類別持股概約百分比 ⁽²⁾	股份總數持股概約百分比 ⁽³⁾
魯商福瑞達	實益擁有人	內資股	95,100,000 (L)	95.10%	71.32%
山東商業 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	內資股	100,000,000 (L)	100%	75.0%
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。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，綠色發展由買方(即山東省城鄉發展集團有限公司)全資擁有，其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。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份(包括任何與此類股本有關的購股權權益)中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 受僱於主要股東

於最後實際可行日期，(i)王忠武先生為山東省城鄉發展集團有限公司的董事；及(ii)李涵女士為山東商業財務部部長助理，而山東省城鄉發展集團有限公司及山東商業均於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事亦為本公司任何主要股東的僱員或董事。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、本公司控股股東或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)的業務中擁有權益，或任何有關人士與本集團存在或可能存在任何其他根據上市規則須予披露之利益衝突。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2024年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續且對本集團任何成員公司的業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事已確認，自2024年12月31日(即本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或交易狀況並無任何重大不利變動。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何其他成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂有或擬訂立任何不可由本集團於一年內終止而毋須作出補償(法定補償除外)的服務合約。

10. 專家及同意書

以下為提供本通函所載建議的專家的資格：

名稱	資格
法博資本有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議，其各自建議年度上限以及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

於最後實際可行日期，獨立財務顧問已就刊發本通函發出同意書，同意以其所載形式及涵義在本通函收錄其意見、推薦建議、意見函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問在本集團任何成員公司的股本中概無實益權益，亦無任何權利(無論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無在自本集團最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期(即2024年12月31日)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 重大合約

以下重大合約(非日常業務過程中的合約)由本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立，該等合約現為或可能為重大合約：

- (a) 日期為2024年2月27日的股權轉讓協議，內容有關本公司一項收購事項，涉及收購山東福瑞達出售之山東魯健產業管理有限公司的100%股權；

- (b) 日期為2024年2月27日的股權轉讓協議，內容有關本公司一項出售事項，涉及出售山東省匯邦達裝飾工程有限公司的100%股權，該公司由山東省城鄉發展集團有限公司收購；及
- (c) 本公司、城發建設管理公司與山東藍岸園林工程有限公司(作為目標公司)於2025年3月21日訂立之增資協議所涉及之須予披露及關連交易，據此，城發建設管理公司向該目標公司注資人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)，導致本公司產生一項視作出售事項，由於該目標公司由本公司的全資附屬公司轉為本公司的聯營公司，且本公司持有其49%股權，故目標公司的財務業績將不再於本集團賬目中綜合入賬。

12. 備覽文件

下列文件的副本將自本通函日期起14天內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lushangfuwu.com)發佈：

- (a) 獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件，全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函第IFA-1至IFA-20頁；
- (c) 本附錄「10.專家及同意書」一段所述的書面同意書；
- (d) 補充物業管理及相關服務總協議；
- (e) 2025年物業管理及相關服務總協議；
- (f) 2025年設計服務總協議；及
- (g) 2025年存款服務總協議。

13. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為楊振先生(「楊先生」)。
- (1) 楊先生於2011年7月獲得中國貴州大學人力資源管理學士學位。
- (2) 楊先生於2014年5月1日加入本集團，並自2021年5月20日起擔任證券事務部經理，主要負責管理資本市場事務及日常業務運營。
- (3) 經參考本公司日期為2022年6月27日的招股章程及日期為2025年8月22日的公告，楊先生於2021年6月24日獲委任為本公司聯席公司秘書，並自2022年5月20日起擔任董事會秘書。本公司獲豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條，由於(i)楊先生不具備上市規則第3.28條所規定的資格，彼未能完全符合上市規則第3.28條及第8.17條所規定的上市發行人公司秘書的要求；及(ii)楊先生對本集團的整體營運及企業管治事宜有透徹的瞭解，而本集團的核心業務及營運主要以中國為基礎及在中國進行，故彼被視為擔任本公司公司秘書的合適人選，使其可參與有關本集團的日常企業公司秘書事宜。於日期為2025年8月22日的公告中，楊先生已獲確認符合上市規則第3.28條及第8.17條項下的公司秘書資格。楊先生自2025年8月22日起擔任本公司的唯一公司秘書。
- (b) 本公司的註冊辦事處及中國總部位於中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (d) 本公司於香港之H股股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



Lushang Life Services Co., Ltd.

魯商生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2376)

股東特別大會通告

茲通告魯商生活服務股份有限公司(「本公司」)謹訂於2025年10月30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層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案(除另有註明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2025年10月10日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認山東省商業集團有限公司與本公司訂立日期為2025年9月25日的2023年物業管理及相關服務總協議(定義見通函)之補充協議(「補充物業管理及相關服務總協議」)，內容有關修訂補充物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易的年度上限(註有「A」字樣之補充物業管理及相關服務總協議副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准、確認及追認經參考補充物業管理及相關服務總協議項下交易的建議修訂年度上限；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)(或彼等授權的任何人士)代表本公司編製、簽署、簽立及交付所有相關其他文件、文據及協議，及於相關董事(或彼等授權的任何人士)認為必要、適當、適宜或權宜之情況下採取任何及所有步驟及作出所有相關其他或進一步行動及事宜，以落實補充物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易(包括相關建議修訂年度上限)及／或使其生效，並同意董事(或彼等授權的任何人士)認為符合本公司利益之與其相關所有相關變動、修改、修訂或豁免事項。」

2. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認山東省商業集團有限公司與本公司訂立日期為2025年9月25日的物業管理及相關服務總協議(「**2025年物業管理及相關服務總協議**」)，內容有關建議重續2025年物業管理及相關服務總協議項下擬進行交易之年度上限(註有「B」字樣之2025年物業管理及相關服務總協議副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准、確認及追認經參考2025年物業管理及相關服務總協議項下交易的建議年度上限；及
- (c) 謹此授權任何一名或多名董事(或彼等授權的任何人士)代表本公司編製、簽署、簽立及交付所有相關其他文件、文據及協議，及於相關董事(或彼等授權的任何人士)認為必要、適當、適宜或權宜之情況下採取任何及所有步驟及作出所有相關其他或進一步行動及事宜，以落實2025年物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)及／或使其生效，並同意董事(或彼等授權的任何人士)認為符合本公司利益之與其相關所有相關變動、修改、修訂或豁免事項。」

股東特別大會通告

3. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認山東省商業集團有限公司與本公司訂立日期為2025年9月25日的設計服務總協議(「**2025年設計服務總協議**」)，內容有關建議重續2025年設計服務總協議項下擬進行交易之年度上限(註有「C」字樣之2025年設計服務總協議副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准、確認及追認經參考2025年設計服務總協議項下交易的建議年度上限；及
- (c) 謹此授權任何一名或多名董事(或彼等授權的任何人士)代表本公司編製、簽署、簽立及交付所有相關其他文件、文據及協議，及於相關董事(或彼等授權的任何人士)認為必要、適當、適宜或權宜之情況下採取任何及所有步驟及作出所有相關其他或進一步行動及事宜，以落實2025年設計服務總協議及其項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)及／或使其生效，並同意董事(或彼等授權的任何人士)認為符合本公司利益之與其相關所有相關變動、修改、修訂或豁免事項。」

4. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認山東省商業集團財務有限公司與本公司訂立日期為2025年9月25日的存款服務總協議(「**2025年存款服務總協議**」)，內容有關建議重續2025年存款服務總協議項下擬進行交易之年度上限(註有「D」字樣之2025年存款服務總協議副本已提呈本大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准、確認及追認經參考2025年存款務總協議項下交易的建議年度上限；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權任何一名或多名董事(或彼等授權的任何人士)代表本公司編製、簽署、簽立及交付所有相關其他文件、文據及協議，及於相關董事(或彼等授權的任何人士)認為必要、適當、適宜或權宜之情況下採取任何及所有步驟及作出所有相關其他或進一步行動及事宜，以落實2025年存款服務總協議及其項下擬進行的交易(包括相關建議年度上限)及／或使其生效，並同意董事(或彼等授權的任何人士)認為符合本公司利益之與其相關所有相關變動、修改、修訂或豁免事項。」

承董事會命
魯商生活服務股份有限公司
董事長兼非執行董事
王忠武先生

香港，2025年10月10日

中國註冊辦事處及總部
中國山東省
濟南市歷下區經十路9777號
魯商國奧城2號樓202室

香港主要營業地點
香港
灣仔皇后大道東248號
大新金融中心40樓

附註：

1. 擬親自出席大會的個人股東，應出示本人的身份證或其他能夠表明其身份的有效證件或證明及股票賬戶卡。個人股東的受委代表應出示本人的有效身份證件及代表委任表格。法人股東應由其法定代表人或法定代表人委任的受委代表出席大會。擬出席大會的法定代表人應出示本人身份證或能證明其具有法定代表人資格的其他有效證明文件。倘獲委任出席大會，受委代表應出示本人身份證及法人股東的法定代表人正式簽署的授權文據。
2. 隨函附奉股東特別大會或任何續會上適用之代表委任表格。委任受委代表之文據須由委派人或其正式書面授權人簽署，或倘委派人為公司，則必須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人、授權人或其他獲授權人士簽署。
3. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或多名受委代表出席，並根據本公司之組織章程細則之條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。如委任一名以上受委代表，委任書須列明各受委代表所代表之股份數目及類別。

股東特別大會通告

4. 代表委任表格必須按其上印列之指示填妥及簽署，連同簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之授權書或授權文件文本，須盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前24小時交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)或本公司註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(就內資股股東而言)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。
5. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年10月24日(星期五)至2025年10月30日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2025年10月23日(星期四)下午四時三十分(香港時間)前遞交至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(就H股股東而言)，或本公司之註冊辦事處，地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室(就內資股股東而言)，以辦理登記手續。
6. 倘屬股份聯名持有人，則該等持有人中任何一名均可就該等股份於股東特別大會上投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者。然而，倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅接納在本公司股東名冊內就該等股份名列首位的聯名持有人所作的投票。
7. 根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上所有決議案均將以投票方式進行。投票結果將於股東特別大會結束後刊登於本公司網站(www.lushangfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。
8. 出席股東特別大會的股東的交通及食宿費用自理。
9. 本通告的中文譯本僅作參考。如有任何不一致之處，概以英文版本為準。

於本通告日期，董事會包括執行董事寧道舉先生及邵萌先生；董事長兼非執行董事王忠武先生；非執行董事羅曄女士及李涵女士；以及獨立非執行董事梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生。