

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司的成立

本公司於2006年3月24日根據公司法在中國成立為股份有限公司。本公司已在香港設立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓，並於2021年7月15日根據公司條例第16部在香港註冊為非香港公司。黃偉超先生已獲委任為我們在香港代表本公司接收法律程序文件及通知的授權代表。

由於我們在中國成立，我們的公司架構及組織章程細則須受相關中國法律法規規限。我們組織章程細則的相關條文概要載於本文件附錄六。中國法律法規的若干相關方面概要載於本文件附錄五。

2. 本公司的股本變動

於成立日期，我們的註冊資本為人民幣500,000元，分為500,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

於2008年7月3日，我們的註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣3,000,000元。

於2010年9月21日，我們的註冊資本由人民幣3,000,000元增至人民幣5,000,000元。

於2020年10月12日，我們的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣100,000,000元。

假設[編纂]未獲行使，於[編纂]完成後，我們的股本將增至人民幣[編纂]元，包括[編纂]股內資股及[編纂]股H股，已悉數繳足或入賬列為繳足，分別佔我們股本約[編纂]%及[編纂]%。除以上所述外，我們的股本自成立以來並無任何其他變動。

3. 回購股份的限制

有關本公司回購股份的限制的詳情，請參閱本文件附錄六「組織章程概要」。

4. 股東於2021年5月31日舉行的本公司股東特別大會上通過的決議案

於2021年5月31日舉行的本公司股東特別大會上，股東通過以下決議案（其中包括）：

- (a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，有關H股將於聯交所[編纂]；
- (b) 待[編纂]完成後，批准及採納組織章程細則（其僅會於[編纂]生效），並授權董事會根據聯交所及中國有關監管機構的任何意見修訂組織章程細則；及
- (c) 授權董事會處理與（其中包括）執行發行H股及[編纂]有關的一切相關事宜。

5. 公司重組

我們已進行重組，有關詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」。經我們的中國法律顧問確認，截至最後可行日期，有關重組所需的所有必要批准、備案及登記已自中國相關監管機構獲得及完成。

6. 我們附屬公司的詳情

以下所載為截至最後可行日期我們附屬公司的若干資料：

編號	附屬公司名稱	股東身份	佔股權百分比
1.....	藍岸園林	本公司	100%
2.....	魯商設計	本公司	100%
3.....	魯商唐安	本公司	41%
		濟南尚信 ⁽¹⁾	10%
		唐安恒業 ⁽²⁾	49%

附註：

(1) 濟南尚信為本公司的僱員持股平台及獨立第三方，惟其於魯商唐安的權益除外；

(2) 唐安恒業為獨立第三方，惟其於魯商唐安的權益除外。

7. 附屬公司的註冊資本變動

本公司附屬公司於會計師報告有所提述。除會計師報告及「歷史、重組及公司架構」一節所述的附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

緊接本文件日期前兩年內，我們任何附屬公司的股本概無任何變動。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

緊接本文件日期前兩年內，我們已訂立以下屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 山東省魯商置業有限公司及本公司訂立的日期為2021年1月15日的股權轉讓協議，據此，山東省魯商置業有限公司同意(i)將其於山東藍岸園林工程有限公司的100%股權轉讓予本公司，代價為人民幣19,710,000元；及(ii)將其於山東省魯商建築設計有限公司的100%股權轉讓予本公司，代價為人民幣18,140,000元。
- (b) 不競爭契約；
- (c) 彌償保證契約；及
- (d) [編纂]。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

截至最後可行日期，本集團為以下我們董事認為對我們業務屬重大的商標的註冊所有人：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
LSFW	55550019	35	本公司	中國	2021年 11月21日	2031年 11月20日
LSFW	55563000	36	本公司	中國	2021年 11月21日	2031年 11月20日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
LSFW	55557113	37	本公司	中國	2021年 11月7日	2031年 11月6日
LSFW	55541824	39	本公司	中國	2021年 11月7日	2031年 11月6日
LSFW	55563012	40	本公司	中國	2021年 11月7日	2031年 11月6日
LSFW	55567442	41	本公司	中國	2021年 11月7日	2031年 11月6日
LSFW	55544113	42	本公司	中國	2021年 11月7日	2031年 11月6日
LSFW	55550049	43	本公司	中國	2021年 11月7日	2031年 11月6日
LSFW	55545121	44	本公司	中國	2021年 11月7日	2031年 11月6日
LSFW	55544892	45	本公司	中國	2021年 11月7日	2031年 11月6日

截至最後可行日期，本集團[獲許可]使用下列董事認為對我們業務屬重大的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
A LSFW 魯商服務	305705947	35、36、 37、39、 41、42、 43、44、 45	魯商集團	香港	2021年 8月3日	2031年 8月2日
B LSFW 魯商服務	13077196	35	魯商集團	中國	2015年 1月14日	2025年 1月13日
魯商	13079397	36	魯商集團	中國	2016年 3月28日	2026年 3月27日
魯商	13079784	37	魯商集團	中國	2015年 2月14日	2025年 2月13日
魯商	13079972	39	魯商集團	中國	2015年 4月7日	2025年 4月6日
魯商	13080050	40	魯商集團	中國	2015年 2月21日	2025年 2月20日
魯商	13080142	41	魯商集團	中國	2015年 4月7日	2025年 4月6日

附錄七

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊所有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	屆滿日期
魯商	13080214	42	魯商集團	中國	2015年 3月28日	2025年 3月27日
魯商	13080376	43	魯商集團	中國	2014年 12月21日	2024年 12月20日
魯商	13080425	44	魯商集團	中國	2014年 12月21日	2024年 12月20日

(b) 域名

截至最後可行日期，本集團為以下我們董事認為對我們業務屬重大的域名在中國的註冊所有人：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
lushangfuwu.com	本公司	2021年5月20日	2031年5月20日
lushangfuwu.cn	本公司	2021年5月20日	2031年5月20日

C. 有關董事、監事及主要股東的進一步資料

1. 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

緊隨[編纂]完成後，且假設[編纂]未獲行使，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司的股份、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分部須在股份上市後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或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須在股份[編纂]後知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

附錄七

法定及一般資料

緊隨[編纂]完成後，且假設[編纂]未獲行使，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根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須在H股上市後隨即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或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須在H股上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須在H股[編纂]後隨即知會本公司的權益或淡倉將如下：

於本公司相聯法團的權益

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	魯商發展	實益擁有人	300,000 ⁽¹⁾	0.03%
李璐女士	魯商發展	實益擁有人	300,000 ⁽²⁾	0.03%
張鐵波先生	魯商發展	實益擁有人	133,334 ⁽³⁾	0.01%
邵萌先生	魯商發展	實益擁有人	5,363 ⁽⁴⁾	0.0005%
王洪濤先生	魯商發展	實益擁有人	130,000 ⁽⁵⁾	0.01%
張向乾先生	魯商發展	實益擁有人	73,334 ⁽⁶⁾	0.007%

附註：

- (1) 於最後可行日期，王先生(i)於100,000股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於200,000股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (2) 於最後可行日期，李女士(i)於100,000股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於200,000股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (3) 於最後可行日期，張先生因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於133,334股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (4) 於最後可行日期，邵先生因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於5,363股魯商發展相關股份中擁有權益。

- (5) 於最後可行日期，王先生(i)於36,666股魯商發展股份；及(ii)因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於93,334股魯商發展相關股份中擁有權益。
- (6) 於最後可行日期，張先生因根據魯商發展的一項購股權計劃向其授出的購股權而於73,334股魯商發展相關股份中擁有權益。

(b) 主要股東

除本文件「主要股東」一節所披露者外，董事概不知悉任何人士（我們的董事或本公司最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使）於我們的股份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分部的條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團附帶表決權的已發行股份中擁有10%或以上權益。

2. 有關董事及監事的進一步資料

(a) 有關董事及監事服務合約及委任函的詳情

各董事及監事均已與本公司簽訂服務合約或委任函。該等服務合約及委任函的主要詳情包括(a)服務期限；(b)可根據彼等各自的條款終止；及(c)爭議解決條文。服務合約及委任函可不時根據我們的組織章程細則及適用法律、規則及法規予以重續。

除上述所披露者外，概無董事或監事已或擬與本集團任何成員公司簽訂服務合約（於一年內屆滿或可由相關僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）終止的合約除外）。

(b) 其他

- (i) 概無董事、監事或本集團任何成員公司的任何前任董事於截至2021年12月31日止三個年度各年獲支付任何金額的款項，作為加盟本公司或加盟本公司後的獎勵；或(ii)作為辭去本集團任何成員公司董事職位或與本集團任何成員公司管理事宜相關的任何其他職位的賠償。

- (ii) 於截至2021年12月31日止三個年度各年，概無董事或監事放棄或同意放棄任何薪酬或實物福利的安排。
- (iii) 概無董事或監事於本公司的創辦中或本公司擬收購的物業中曾擁有或擁有權益，以及彼等各自概無獲任何人士支付或同意支付任何款項（以現金或股份或其他方式），藉以誘使其出任或使其合資格擔任董事或監事，或作為其就本公司的創辦或組建而提供的服務的回報。

3. 已收取代理費或佣金

除本節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，概無董事、監事或名列本附錄「-D.其他資料-7.專家資格及同意書」項下的任何人士就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或接受其他特別條款。

4. 董事及監事薪酬

截至2021年12月31日止三個年度各年，我們授予董事及監事的袍金、基本工資、津貼、酌情花紅、退休福利供款及以股份為基礎的付款的總額分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣1.6百萬元。

根據現有安排，我們的董事及監事於截至2022年12月31日止年度根據於本文件日期生效的安排有權向本公司收取薪酬（包括袍金、基本薪資、津貼、酌情花紅、退休福利供款及以股份為基礎的付款），合計約為人民幣3.7百萬元。

5. 免責聲明

- (a) 概無董事或監事或本附錄「-D.其他資料-7.專家資格及同意書」所列各方於本公司的創辦中，或於本集團任何成員公司在緊接本文件日期前兩年內所收購或處置或租用或擬收購或處置或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 除本節所披露者外，概無董事或監事為預期於股份（該等股份根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文在H股於聯交所[編纂]後隨即須向本公司及聯交所披露）中擁有權益的公司的董事或僱員；

- (c) 概無董事或監事或本附錄「一D.其他資料一7.專家資格及同意書」所列各方於任何在本文件日期存續且對本集團業務整體而言屬重大的合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 除[編纂]外，概無任何本附錄「一D.其他資料一7.專家資格及同意書」所列各方：
 - (i) 於我們的任何股份中或於我們的任何附屬公司的任何股份中擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權（不論是否可依法行使）；
- (e) 除文件所披露者外，概無董事、彼等各自的聯繫人或本公司股東（於本公司5%以上的股本中擁有權益）於我們的任何五大供應商或五大客戶中擁有任何權益；及
- (f) 概無董事於任何根據上市規則第8.10條須披露的與我們的業務競爭或可能競爭（直接或間接）的業務（本集團業務除外）中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

根據中國法律，本公司及我們任何附屬公司不大可能就遺產稅承擔重大責任。

2. 稅項及其他彌償

我們的控股股東已與並且以本公司各股東為受益人[訂立]彌償保證契約（即上文「一B.有關我們業務的進一步資料一1.重大合約概要」第(I)段中所提述的合約），以按共同及個別基準就以下各項提供彌償（其中包括）：(i)於往績記錄期間及直至[編纂]所賺取、累計或收取的收入、利潤或收益產生的稅項；(ii)於往績記錄期間及直至[編纂]，本集團任何成員公司因或就未足額繳納社會保險和住房公積金而招致的任何申索、處罰或債務（倘尚未於本集團經審核綜合財務報表中就該等申索、處罰或債務作出撥備）；及(iii)於往績記錄期間及直至[編纂]，本集團任何成員公司由於或有關我們租賃物業的產權缺陷而蒙受的任何實際損失。

3. 訴訟

我們概不知悉我們涉及現存或未了結的任何重大法律程序、申索或爭議，及據董事所知，我們並無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，致使我們的業務、財務狀況或經營業績可能受到重大不利影響。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已向聯交所申請批准根據[編纂]將予發行的H股（包括因[編纂]獲行使而可能發行的額外H股）的[編纂]及買賣。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人之獨立性標準。

獨家保薦人作為[編纂]的獨家保薦人行事，將合共獲得人民幣5百萬元的費用。

5. 開辦費用

本公司並未產生任何開辦費用。

6. 發起人

本公司的發起人為魯商創新及魯商發展。

除「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，並無亦不擬就[編纂]及本文件所述的相關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

7. 專家資格及同意書

以下為於本文件內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	可從事證券及期貨條例所界定的第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師 於財務匯報局條例下的註冊公眾利益實體核數師
通商律師事務所	本公司的中國法律顧問
中指研究院	行業顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

上文指名的各專家均已就本文件的刊發分別發出書面同意書，同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

8. 專家於本公司的權益

本附錄「D.其他資料 - 7.專家資格及同意書」指名的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何實益權益或其他權益，亦不具備認購或提名他人認購本集團內任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權（不論能否合法強制執行）。

9. H股持有人的稅務

H股的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅。對各個賣方和買方徵收的現行稅率為所出售或轉讓的H股的代價或公平值（以較高者為準）的0.13%。

10. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，全部有關人士均受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則除外）約束。

11. 其他事項

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行或擬繳足或部分繳付任何股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
 - (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金。
- (b) 董事確認：
 - (i) 自2021年12月31日（即本集團最新經審核綜合財務資料的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景概無發生重大不利變動；及
 - (ii) 於本文件日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況構成重大影響。
- (c) 本公司或我們的任何附屬公司概無任何創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (d) 本公司[已作出]一切必要安排，使H股獲准納入[編纂]，以進行結算及交收；
- (e) 本集團旗下公司並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣；
- (f) 本公司並無未贖回的可換股債務證券或債權證；
- (g) 概無訂立有關豁免或同意豁免日後股息的安排；

- (h) 本公司概無股權或債務證券(如有)在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求在任何其他證券交易所上市或買賣；
- (i) 本集團旗下的附屬公司並無中外合營企業或作為或以合作經營或契約式合營企業經營業務；及
- (j) 我們目前無意申請為中外合資股份有限公司及預期不會受《中華人民共和國外商投資法》所規限。

12. 雙語文件

本文件的英文及中文版本依據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條訂明的豁免分開刊發。倘本文件的英文版本與中文版本存在任何差異，概以英文版本為準。