

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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) 條款的重重大變動；及**
- (3) 續新年度上限**

(1) 修訂年度上限

董事會宣佈，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。

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。

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

董事會進一步宣佈，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)。

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

董事會進一步宣佈，於2023年11月20日（交易時段後），本公司訂立(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。

上市規則涵義

於本公告日期，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，該等新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項下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。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及新物業管理及相關服務總協議項下最高年度上限的最高適用比率（倘合併計算）超過5%，故新物業代理服務總協議、新停車場委託管理服務總協議、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。

一般資料

一份載有（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的進一步資料；(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意見函件；及(iv) 股東特別大會通告的通函預期將於2023年12月8日或之前寄發予股東。

背景

茲提述招股章程，內容有關（其中包括）(i) 現有工程服務總協議；(ii) 現有設計服務總協議；(iii) 現有物業代理服務總協議；(iv) 現有停車場委託管理服務總協議；及(v) 現有物業管理及相關服務總協議。

(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	7.6	8.0
總計	<u>72.0</u>	<u>80.0</u>

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6月30日止六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 6月30日止六個月 (人民幣百萬元)
魯商福瑞達聯繫人	60.3	10.7
山東商業聯繫人	1.3	32.1
總計	<u>61.6</u>	<u>42.8</u>

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至人民幣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	<u>87.0</u>
總計	<u>159.0</u>

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。

於本公告日期，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日起及直至本公告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。

釐定補充工程服務總協議項下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)本集團根據與魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)及山東商業聯繫人(於出售事項後)訂立的現有合約將予確認的工程服務估計收入；(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與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的裝飾工程服務的預期交易金額。

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。為讓本集團繼續向山東商業聯繫人提供工程服務以遵守上市規則，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。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，補充工程服務總協議的條款及其項下擬進行的交易(包括其經修訂年度上限)屬公平合理及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。

(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6月30日止六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)
魯商福瑞達聯繫人	43.5	2.7
山東商業聯繫人	7.0	3.3
總計	<u>50.5</u>	<u>6.0</u>

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至人民幣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
總計	<u>106.0</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日起及直至本公告日期，根據現有設計服務總協議，設計服務的交易金額尚未超過截至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時已考慮以下主要因素，包括（其中包括）(i)歷史交易金額；(ii)本集團根據與魯商福瑞達聯繫人（於出售事項前）及山東商業聯繫人（於出售事項後）訂立的現有合約將予確認的設計服務估計收入；及(iii)就設計服務將收取的估計服務費用。

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。為讓本集團繼續向山東商業聯繫人提供設計服務以遵守上市規則，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。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見）認為，補充設計服務總協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理及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。

(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	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6月30日止六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)
魯商福瑞達聯繫人	53.2	14.1
山東商業聯繫人	<u>13.2</u>	<u>18.8</u>
總計	<u>66.4</u>	<u>32.9</u>

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至人民幣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	<u>52.0</u>
總計	<u>134.4</u>

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。

於本公告日期，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日起及直至本公告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。

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已考慮以下主要因素，包括(其中包括)(i)歷史交易金額；(ii)本集團根據與魯商福瑞達聯繫人(於出售事項前)及山東商業聯繫人(於出售事項後)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；及(iii)就物業管理及相關服務將收取的估計服務費用。

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。為讓本集團繼續向山東商業聯繫人提供物業管理及相關服務以遵守上市規則，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。

董事(不包括獨立非執行董事,彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為,補充物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理及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。

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。

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。

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。

(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。

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。

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)。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)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及其項下擬進行的交易屬公平合理及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。

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。

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。

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日止年度及截至2023年6月30日止六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)
魯商福瑞達聯繫人	60.3	10.7
山東商業聯繫人	1.3	32.1
總計	61.6	42.8

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；(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。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，新工程服務總協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理及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。

(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。

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日止年度及截至2023年6月30日止六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)
魯商福瑞達聯繫人	43.5	2.7
山東商業聯繫人	7.0	3.3
總計	50.5	6.0

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

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；(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。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，新設計服務總協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理及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。

(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。

就截至2023年6月30日止六個月的交易金額為零而言，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，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，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；(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。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。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見）認為，新物業代理服務總協議及其項下擬進行的交易的條款（包括其建議年度上限）屬公平合理及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。

(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。

就截至2023年6月30日止六個月的交易金額為零而言，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，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，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上限分別為人民幣0.8百萬元及人民幣0.8百萬元。

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；(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。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見)認為，新停車場委託管理服務總協議及其項下擬進行的交易的條款(包括其建議年度上限)屬公平合理及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。

(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。

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	92.0	134.4

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6月30日止六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)
魯商福瑞達聯繫人	53.2	14.1
山東商業聯繫人	13.2	18.8
總計	66.4	32.9

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	75.0	86.0
總計	80.0	92.0

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；
- (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。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後表達意見）認為，新物業管理及相關服務總協議及其項下擬進行的交易的條款（包括其建議年度上限）屬公平合理及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。

上市規則涵義

截至本公告日期，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。

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、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。

於收集相關資料後，本集團的業務拓展部門將釐定一個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，其將不會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會高於本集團向獨立第三方支付的价格。

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。

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，以及於本公告日期，出售事項已全面完成。

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，於本公告日期，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。

一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，於大會上，獨立股東將(其中包括)考慮並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)。

股東特別大會以投票方式進行表決。山東商業聯繫人將於股東特別大會上就有關批准該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易的提呈決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就該等補充協議、該等新協議及其項下擬進行的交易(包括其建議年度上限)向獨立股東提供建議。東興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。

一份載有(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的進一步資料；(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意見函件；及(iv)股東特別大會通告的通函預期將於2023年12月8日或之前寄發予股東。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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
「生效日期」	指	緊隨股東特別大會後的日期
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的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)

「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務總協議」	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務總協議
「現有物業代理服務總協議」	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務總協議
「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
「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)向獨立股東提供建議

「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
「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

「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	(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
「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
「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

「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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	內資股及H股持有人
「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

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

中國，濟南，2023年11月20日

於本公告日期，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。