

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的內容概不負責，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依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)

- (1) 主要交易及持續關連交易－修訂該等物業管理
及相關服務的年度上限
- (2) 主要交易及持續關連交易－與山東商業重續持續關連交易
及
- (3) 持續關連交易－與山東商業訂立綠化服務總協議

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
溢博資本有限公司

修訂該等物業管理及相關服務的年度上限

本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。

重續持續關連交易

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），(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。

訂立2025年綠化服務總協議

本公司與綠化服務供應商於2025年9月25日（聯交所交易時段後）訂立2025年綠化服務總協議。

上市規則的涵義

於本公告日期，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(i)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；或(ii)2025年綠化服務總協議的對手方亦為山東商業的非全資附屬公司，各項補充物業管理及相關服務總協議、2025年服務總協議及2025年綠化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14章及第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。

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14章及第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。

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。

由於有關2025年綠化服務總協議項下建議年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)均超過0.1%但少於5%，2025年綠化服務總協議及其項下擬進行交易(包括相關建議年度上限)根據上市規則第14A.76(2)條均須遵守報告、公告及年度審閱的規定，惟豁免通函、獨立財務建議及獨立股東批准的規定。

經董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，除山東商業及其聯繫人外，概無股東於各項補充物業管理及相關服務總協議、2025年服務總協議及2025年綠化服務總協議擁有重大權益，因此，概無股東及其聯繫人(山東商業及其聯繫人除外)須就將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事梁碧珊女士、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年服務總協議以及其項下分別擬進行的交易向獨立股東提供建議。

滋博資本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的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決議案，向獨立股東作出推薦建議。

股東特別大會及寄發通函

股東特別大會將獲召開以供獨立股東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，以及其項下分別擬進行的交易。一份包含(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的通函，預期將於2025年10月15日或之前寄發予股東。

緒言

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。

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。

於本公告日期，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。

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（(i)獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問之建議後提出；及(ii)王忠武先生除外）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。

定價政策及其他條款

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；(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。

本集團應付山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人的服務費，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。

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。

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。

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	80,000	95,000

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	108,000	122,000	142,000

該等物業管理及相關服務的建議年度上限的基準

上述建議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；
- (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，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；
- (5) 就將為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及數量，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，可資比較服務市場價格的估計增幅。

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(i)獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問之建議後提出；及(ii)王忠武先生除外)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。

定價政策及其他條款

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；(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。

本集團應付山東商業聯繫人及魯商福瑞達聯繫人的服務費，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。

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。

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	42,000	48,000
總計	46,000	53,000

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
- (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((i)獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問之建議後提出；及(ii)王忠武先生除外)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)。於本公告日期，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。

定價政策及其他條款

該等存款服務的費用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似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，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）。

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。

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	<u>7,040</u>	<u>7,040</u>

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	<u>6,275</u>	<u>6,755</u>	<u>7,075</u>

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本公告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，於本公告日期，商業財務具有良好的信譽及財務實力。

董事((i)獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問之建議後提出；及(ii)王忠武先生除外)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。

訂立2025年綠化服務總協議

背景

謹此進一步提述本公司日期為2025年3月21日之公告、本公司日期為2025年5月30日之通函及本公司日期為2025年6月27日之投票結果公告，(i)本公司；(ii)綠化服務供應商；及(iii)城發建設管理公司已訂立一份增資協議。根據上述增資協議完成注資後，綠化服務供應商已由本公司全資附屬公司更改為一間由城發建設管理公司與本公司擁有的公司，城發建設管理公司與本公司分別佔其經擴大股權51%及49%。訂立增資協議之目的，在於引入一名於景觀園林方面的項目擁有豐富資源且投資組合多元化的投資者，藉此強化綠化服務供應商於景觀園林行業的競爭力，並提升本集團對綠化服務供應商之投資回報，同時無需進一步動用自有資源為該增資提供資金。

另一方面，作為本集團的常規服務供應商，綠化服務供應商一直為本集團提供該等綠化服務，該服務乃本集團日常及一般業務所需，而該服務先前由本集團內部營運部門提供。基於前述增資事宜，且為持續規範綠化服務供應商向本集團提供的該等綠化服務，本公司與綠化服務供應商於2025年9月25日(聯交所交易時段後)訂立2025年綠化服務總協議。

2025年綠化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）綠化服務供應商。

期限：在遵守上市規則的規限下（且除非2025年綠化服務總協議訂約雙方以書面形式終止），自2025年7月1日至2028年6月30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年綠化服務總協議，綠化服務供應商已同意就此向本集團提供該等綠化服務。本集團相關成員公司將與綠化服務供應商另行訂立協議，根據2025年綠化服務總協議所載原則訂明具體條款及條件。

該等綠化服務項下的服務包括（但不限於）(a)景觀綠化養護服務；(b)苗木供應服務；及(c)其他綠化養護相關服務。

定價政策及其他條款

就該等綠化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)本集團所支付之價格與綠化服務供應商向獨立第三方提供可資比較服務所收取之費用之比較後進行公平磋商而釐定。

此外，本集團毋須強制使用綠化服務供應商提供的該等綠化服務，因為本集團可自行酌情決定，並根據其營運及業務需求採用該等綠化服務，故不受2025年綠化服務總協議限制，可聘用其他方獲取類似服務。

本集團應付綠化服務供應商的服務費，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，且該費用不得高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。

付款安排

根據2025年綠化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。

該等綠化服務的建議年度上限

2025年綠化服務總協議截至2025年12月31日止六個月期間、截至2026年12月31日、2027年12月31日止各年度及截至2028年6月30日止六個月期間的建議年度上限載列如下：

	截至2025年 12月31日 止六個月期間 (人民幣千元)	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 6月30日 止六個月期間 (人民幣千元)
金額	5,000	10,000	12,000	7,000

該等綠化服務的建議年度上限的基準

上述建議年度上限經考量下列因素後釐定：

- (a) 根據山東商業聯繫人之發展計劃及交付時間表，基於2025年7月1日至2028年6月30日三年期間發展中物業總建築面積及已訂約銷售情況，預計本集團所管理物業之銷售量、規模及數量將有所增長；及
- (b) 對本集團物業管理服務的預期需求、本集團建議的相關物業管理服務及標準，以及本集團就提供該等服務所收取的價格。

訂立2025年綠化服務總協議的理由及裨益

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)提供旨在提高業主及住戶生活品質的社區增值服務。

經長期經營物業管理分部，其中一項合作案例是自2006年起委聘魯商福瑞達聯繫人及／或山東商業聯繫人提供該等物業管理及相關服務。

長遠而言，本集團致力於提升物業管理服務的質量與效率，而簽立2025年綠化服務總協議正是實現「內外協同」一體化、「軟硬服務」雙提升的途徑之一。透過委聘綠化服務供應商提供該等綠化服務，使其與本集團物業管理服務產生協同效應，進而為本集團服務創造附加價值。本公司相信，綠化服務供應商可利用其在景觀園林方面的項目擁有豐富資源，連同城發建設管理公司注資後獲得的多元化項目組合，建立成熟的服務體系與廣泛的實務經驗，相較於同類服務供應商，能提供更具成本效益、更迅速且高品質的解決方案。

重要的是，本集團不受約束亦不會被迫使用綠化服務供應商所提供的該等綠化服務。本集團亦可聘請其他獨立第三方服務供應商，以補充物業綠化所需的相關服務，前提是該等獨立第三方服務供應商所提供的服務條款及條件須較綠化服務供應商所提供的更為有利。

董事(王忠武先生除外，但包括獨立非執行董事)認為，2025年綠化服務總協議的條款及其項下擬進行交易(包括相關建議年度上限)屬公平合理，符合正常商業條款，並將於本集團日常及一般業務過程中進行，符合本公司及股東整體利益。

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、2025年服務總協議及2025年綠化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2025年綠化服務總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. 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。

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。

同樣地，就該等綠化服務而言，在收集相關資料後，本集團業務發展部將釐定就其該等綠化服務向綠化服務供應商提供的價格，該價格不得高於本集團根據2025年綠化服務總協議項下擬進行交易向獨立第三方提供類似服務的價格。

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、2025年服務總協議及2025年綠化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。

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、2025年服務總協議及2025年綠化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。

獨立非執行董事將繼續審閱各項補充物業管理及相關服務總協議、2025年服務總協議及2025年綠化服務總協議項下分別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。

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%。

綠化服務提供商為一間於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護。

上市規則的涵義

於本公告日期，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(i)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；或(ii)2025年綠化服務總協議的對手方亦為山東商業的非全資附屬公司，各項補充物業管理及相關服務總協議、2025年服務總協議及2025年綠化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14章及第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。

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14章及第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。

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。

由於有關2025年綠化服務總協議項下建議年度上限的最高適用百分比率(定義見上市規則)均超過0.1%但少於5%，2025年綠化服務總協議及其項下擬進行交易(包括相關建議年度上限)根據上市規則第14A.76(2)條均須遵守報告、公告及年度審閱的規定，惟豁免通函、獨立財務建議及獨立股東批准的規定。

經董事作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，除山東商業及其聯繫人外，概無股東於各項補充物業管理及相關服務總協議、2025年服務總協議及2025年綠化服務總協議擁有重大權益，因此，概無股東及其聯繫人(山東商業及其聯繫人除外)須就將於股東特別大會上提呈以批准(其中包括)各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事梁碧珊女士、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年服務總協議以及其項下分別擬進行的交易向獨立股東提供建議。

宏博資本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的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決議案，向獨立股東作出推薦建議。

董事會批准

於為批准各項補充物業管理及相關服務總協議及2025年服務總協議而舉行之董事會會議上，除王忠武先生（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，概無董事被視為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，以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無董事（除王忠武先生基於良好企業管治而棄權外）須就相關董事會決議案放棄投票。

此外，於為批准2025年綠化服務總協議而舉行之董事會會議上，除王忠武先生（非執行董事及城發建設管理公司的董事，而該公司於綠化服務供應商的51%股權中擁有權益）外，概無董事被視為於2025年綠化服務總協議及其項下擬進行交易擁有重大權益。因此，概無董事（除王忠武先生外）須就相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會及寄發通函

股東特別大會將獲召開以供獨立股東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，以及其項下分別擬進行的交易。一份包含（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的通函，預期將於2025年10月15日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，所用詞彙具有下列涵義：

「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年綠化服務總協議」	指	本公司與綠化服務供應商於2025年9月25日訂立的綠化服務總協議；

「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；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「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)；
「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；
「建築面積」	指	建築面積；
「該等綠化服務」	指	服務包括(但不限於)(a)景觀綠化養護服務；(b)苗木供應服務；及(c)其他綠化養護相關服務；
「綠化服務供應商」	指	山東藍岸園林工程有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司；
「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、高級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；
「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，就本公告而言，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；

「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

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

中國，濟南，2025年9月25日

就本公告而言，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。

於本公告日期，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。