

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)

**補充公告**  
**持續關連交易**  
**超出年度上限**

茲提述魯商生活服務股份有限公司(「本公司」)日期為2023年11月20日的公告(「**持續關連交易公告**」)、本公司日期為2023年12月11日的通函(「**持續關連交易通函**」)及本公司日期為2025年4月25日的公告(「**年度上限公告**」)，內容有關(其中包括)本公司及山東商業訂立新物業管理及相關服務總協議以及超出年度上限。除另有界定者外，本公告所用詞彙與持續關連交易公告、持續關連交易通函及年度上限公告所界定者具有相同涵義。

誠如年度上限公告所披露，於編製本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告時，本公司留意到新物業管理及相關服務總協議項下截至2024年12月31日止年度與魯商福瑞達聯繫人之實際交易金額為人民幣5,481,073.98元，超出年度上限人民幣481,073.98元(「**超出年度上限**」)。本公司謹此提供有關超出年度上限的進一步資料。

**發現超出年度上限的詳情**

根據下文所述之本公司內部控制程序，本公司財務部門將按月報告持續關連交易之交易金額。

於2024年12月初，本公司財務部門例行檢討及報告新物業管理及相關服務總協議項下截至2024年11月30日止11個月與魯商福瑞達聯繫人之交易金額，金額為人民幣4,236,356.94元，並無超出年度上限。

於2025年1月初，本公司財務部門例行檢討及報告新物業管理及相關服務總協議項下截至2024年12月31日止年度與魯商福瑞達聯繫人之交易金額，金額為人民幣4,666,288.83元，仍未超出年度上限。

然而，其後於2025年1月初，本公司財務部門及業務發展部門就截至2024年12月31日年度的合約金額及會計分錄進行年度核對（「年度核對」）時，本公司財務部門發現新物業管理及相關服務總協議項下截至2024年12月31日止年度與魯商福瑞達聯繫人之實際交易金額為人民幣5,481,073.98元，超出年度上限人民幣481,073.98元。經即時調查後，財務部門發現，每月報告的交易金額（未超出年度上限）與實際交易金額（已超出年度上限）之間的差異，是由於遺漏了截至2024年12月31日止的整個年度內根據餐飲協議（定義見下文）進行的交易金額所致。

本公司財務部門立即向本公司管理層報告其發現，因此本公司管理層已於2025年1月發現超出年度上限的情況。

## **現有內部控制程序及先前補救措施的詳情**

### **現有內部控制程序**

截至2024年12月31日止年度及截至本公告日期，本公司已採取持續關連交易公告及持續關連交易通函所披露的內部控制程序，以確保該等補充協議及該等新協議（包括新物業管理及相關服務總協議）不會超出相關年度上限，詳情載列如下。

本集團所有持續關連交易的定價政策已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已在訂立各項個別協議前檢討及評估條款，以確保其與新物業管理及相關服務總協議所載的原則及條文一致。

為確保價格條款符合新物業管理及相關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，業務發展部門會參考以下資料：

- (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，本集團的業務發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，其不會低於本集團就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。

本公司亦已就新物業管理及相關服務總協議項下擬進行的所有持續關連交易制定監察程序，本集團各部門負責實施、監督及審閱該等程序。本公司已每季度進行定期檢查，以審閱及評估新物業管理及相關服務總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，本集團財務部門已監察交易金額，且管理團隊亦已每月就總交易金額及年度上限之使用率作出報告，以確保不會超出新物業管理及相關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。

此外，本公司根據新物業管理及相關服務總協議進行持續關連交易的各項定價政策已由本公司相關人員及管理層監督及監察，以確保所有持續關連交易均按正常商業條款及根據本公司的定價政策進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。本公司相關人員及管理層已定期檢查及評核持續關連交易項下擬進行的個別交易是否根據相關協議的條款進行，亦會定期審閱特定交易收取／支付的價格是否公平合理及符合適用的定價政策。獨立非執行董事已繼續審閱新物業管理及相關服務總協議項下擬進行之交易，而本公司核數師亦已就其定價條款及年度上限進行年度審閱。

### **先前補救措施**

此外，本公司已採取持續關連交易公告及持續關連交易通函披露的補救措施，以防止再次發生類似違反上市規則第14A.54(1)條的情況，包括(i)就上市規則第14A章項下的規定與魯商福瑞達及山東商業進行溝通，並要求彼等及時通知本公司任何可能影響持續關連交易條款的事件；及(ii)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（「**先前補救措施**」）。

魯商福瑞達及山東商業各自與本公司已進行溝通，並截至2024年12月31日止年度及截至本公告日期，每月按照先前補救措施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。

## 有關持續關連交易的管理系統

為促進上述現有內部控制程序及先前補救措施的實施，本公司已建立合約管理制度（「合約管理制度」）。

合約管理系統包含一個分類機制，可系統地對所有持續關連的交易進行分類。所有新簽訂的合約須立即以手動方式輸入合約管理系統，然後合約管理系統會自動將交易分類，從而完成交易資料的自動整合，並根據相關年度上限進行實時監控。合約管理系統可在任何交易金額接近相關年度上限時立即發出警示。

合約管理系統與本公司既定的持續關連交易每月報告與統計分析程序共同運作，從而加強合規監督與內部管治。

## 超出年度上限的理由

儘管已採取上述內部控制程序及先前補救措施，仍發生超出年度上限的情況，原因如下。

誠如年度上限公告所披露，超出年度上限乃主要由於截至2024年12月31日止年度我們積極拓展魯商福瑞達聯繫人相關的綜合體物業業務，為提升客戶忠誠度，進一步豐富服務生態，創新模式引入與物業運營相關的餐飲服務項目滿足客戶需求，業務增長超出預期，導致魯商福瑞達聯繫人的實際交易金額輕微超出年度上限。

上述業務拓展的相關合約為餐飲協議（定義見下文）。

為滿足魯商福瑞達於其生產園所需的多元化服務需求，根據新物業管理及相關服務總協議，於2024年7月15日，本公司與魯商福瑞達聯繫人山東福瑞達生物股份有限公司訂立餐飲服務協議（「餐飲協議」），據此，本公司同意向魯商福瑞達聯繫人提供餐飲服務。

然而，餐飲協議項下的交易未能及時記錄在合約管理系統中。經內部調查後發現，此故障是由於負責將餐飲協議相關資料輸入合約管理系統的人員因疏忽而遺漏進行輸入（「資料輸入遺漏」）。因此，合約管理系統在自動整合交易數據及根據相關年度上限進行實時監察時，未能計入餐飲協議項下的實際交易金額。故此，合約管理系統未能就新物業管理及相關服務總協議項下魯商福瑞達聯繫人的交易發出即時警示。

經調查後，進一步發現財務部門相關人員在每月匯報時，未有核對合約管理系統資料的準確性，直到年度核對時，才以手動方式核對實際交易金額。

此外，於內部審閱超出年度上限事件時，發現業務發展部門未能及時通知本公司財務部門及法律合規部門，故財務部門及法律合規部門未能就餐飲協議產生之交易金額對根據新物業管理及相關服務總協議與魯商福瑞達聯繫人之整體交易金額之影響進行預先評估。因此，儘管有現有內部控制程序及先前補救措施，本公司各部門的內部溝通仍存在一定程度上的成效不彰。

此外，如上文所述，於本公司管理層發現超出年度上限時（即2025年1月），本公司就根據新物業管理及相關服務總協議與魯商福瑞達聯繫人進行的交易修訂截至2024年12月31日止年度的年度上限已為時已晚。

## 實施新補救措施

誠如年度上限公告所披露及下文所進一步提供，為確保本公司日後遵守適用的上市規則規定，並為防止有關事件再次發生，本公司已採取以下措施以就其持續關連交易進一步加強及增強其內部控制（「**新補救措施**」）：

- (a) 本公司將定期為其僱員（包括業務營運、財務及公司秘書部門）安排額外培訓，以加強彼等對上市規則的熟悉，並增強彼等遵守與本集團持續關連交易有關的相關內部監控程序的意識；
- (b) 本集團將推動及促進不同部門之間及本集團成員公司之間的有效溝通，並訂明數據收集流程，從而確保遵守上市規則所有必要規定；
- (c) 本集團的所有成員公司須就有關其持續關連交易的實際交易金額定期向本公司財務部門匯報，而財務部門將密切監察有關金額。倘實際交易金額於任何時間達到相關持續關連交易建議年度上限的80%，則有關事項須迅速上報至本公司財務總監，而本公司財務總監將就適當措施向本公司審核委員會及董事會尋求意見，包括但不限於根據上市規則規定修訂相關建議年度上限（如必要）；
- (d) 本公司將對合約管理系統實行全面自動化，將本公司的關連人士名單納入該系統，在緊接業務發展部門提交擬與本公司任何關連人士訂立的合約以供本公司作最終內部審批後，合約管理系統將自動識別該等合約為關連交易，並記錄該等合約的資料；及
- (e) 財務部門應從合約管理系統中檢索關連交易資料，通過與業務發展部門確認相同資料以核實資料，並在向董事會提交的每月報告中納入有關資料準確性的調查結果。

依據上述(a)段進行的額外訓練，將由本公司法律合規部門及／或本公司不時聘請的外部服務供應商，以工作坊和研討會等各種形式每月提供，其中包括有關使用合約管理系統的培訓。

本集團將透過要求所有部門，尤其是業務發展部門、財務部門以及法律合規部門，每週定期召開會議，以根據上文(b)段推動和促進有效溝通。

本集團所有成員公司均須根據上文(c)段每月向本公司財務部門匯報與任何關連人士的交易金額及任何可能訂立的合約。

上文(d)段所述合約管理系統全面自動化為一項一次性措施，而上文(e)段所述相關資料檢索、核實及報告程序將每月進行。

### **新補救措施的基礎**

董事認為，在現有內部控制程序及先前補救措施的基礎上，上述新補救措施可加強本公司的內部控制程序，並有效防止日後發生類似事件，基礎如下。

提供定期培訓可確保業務發展部門的合規意識，使其在與任何關連方簽訂任何新合約之前，意識到合規的影響，並知道事先向財務部門和法律合規部門報告的重要性，使財務部門和法律合規部門能夠在任何可能的持續關連交易之前進行預先評估，而不僅是在持續關連交易後進行監察。此外，就使用合約管理系統進行培訓將防止再次發生資料輸入遺漏之事件。

此外，在合約管理系統實現全面自動化後，由於將不再需要上述的人手資料輸入，資料輸入遺漏的問題將得到徹底解決。

此外，通過要求本公司財務部門每月自合約管理系統中調取並核對關連交易資料，可以防止其在月度報告時未能及時核對合約管理系統資料的準確性及實際交易金額的情況再次發生。董事會亦可以通過月度報告程序及時監督財務部門的工作。

本公司各部門定期舉行會議的規定，可確保財務部門及法律合規部門發現本公司與關連人士進行的現有及可能交易潛在引致的任何合規問題，從而讓彼等及時向本公司管理層匯報，以便就有關事項作出決定及／或及時向其核數師、其外聘服務供應商的聯席公司秘書及／或其法律顧問尋求進一步意見及／或及時諮詢聯交所。

此外，本公司財務總監將直接負責監察持續關連交易的交易金額並向董事會匯報，在財務總監的緊密監督下，財務部門全體人員將及時匯報有關交易金額及年度上限事宜。另外，由於本集團所有成員公司均須就交易金額及任何可能簽訂的合約直接向本公司財務部門匯報，從而使財務部門能夠以合約管理系統內的交易資料及該等報告進行交叉核對，避免過度依賴合約管理系統。

### **完成新補救措施**

新補救措施自2025年5月1日起實施。於本公告日期，本公司已完成新補救措施(即(i)根據上文(a)段提供首次額外每月培訓；(ii)根據上文(b)段，於2025年5月期間在本公司所有部門之間召開每週例會；(iii)收到及審閱上文(c)段所述本集團所有成員的首次每月報告)；(iv)完成上文(d)段所述合約管理系統的全面自動化；(v)完成上文(e)段所述的每月資料調取、核實及報告程序。

### **上市規則的涵義**

誠如年度上限公告所披露，由於上市規則項下就新物業管理及相關服務總協議項下實際交易金額所界定的最高適用百分比率(利潤比率除外)超過5%，故根據新物業管理及相關服務總協議擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的報告、年檢、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

董事會謹此澄清，由於上市規則項下就根據新物業管理及相關服務總協議與魯商福瑞達聯繫人進行實際交易金額所界定的最高適用百分比率（利潤比率除外）超過0.1%但少於5%，故根據新物業管理及相關服務總協議擬與魯商福瑞達聯繫人進行的交易須遵守上市規則第14A章的報告、年檢及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

因此，本公司純粹在根據新物業管理及相關服務總協議與魯商福瑞達聯繫人進行之交易超出年度上限前，未能重新遵守上市規則第14A章項下的公告規定。

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  
王忠武先生

中國，濟南，2025年5月30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及執行董事寧道舉先生及邵萌先生；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。