

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份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。



Runhua Living Service Group Holdings Limited
潤華生活服務集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2455)

須予披露及關連交易 收購目標物業

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

收購事項

董事會欣然宣佈，2026年6月22日(交易時段結束後)，賣方與買方(公司間接全資子公司)簽署了《物業購買協議》。根據該協議，賣方同意出售、買方同意購買目標物業，對價為人民幣40,000,000元(含增值稅)。

買方須向賣方支付的對價，是參考獨立估值師採用市場比較法對目標物業作出的截至2026年5月31日的估值報告(約為人民幣42,300,000元)而釐定的。

董事(不包括獨立非執行董事，其意見將在收到獨立財務顧問的建議後給出)認為，該《物業購買協議》的條款，包括對價，均屬公平合理，符合正常商業條款，且符合公司及全體股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，收購事項構成一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於本公告日期，賣方最終由非執行董事兼控股股東之一樂航乾先生實益擁有100%權益。

因此，物業購買協議項下擬進行之交易構成公司根據《上市規則》項下之關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

一般資料

公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准《物業購買協議》及其項下擬進行之交易。樂航乾先生、樂濤先生(均為控股股東)及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。樂航乾先生是樂濤先生的兒子。

公司將成立獨立董事委員會，以就《物業購買協議》及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。此外，滋博資本已被委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)《物業購買協議》及目標物業之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告之通函，將盡快寄發予股東，目前預計不遲於2026年7月20日，以預留充足時間準備載入通函之相關資料。

由於收購事項須待獨立股東批准後方告完成，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及有意投資者於買賣公司證券時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2026年6月22日(交易時段後)，賣方與買方(公司之間接全資附屬公司)訂立《物業購買協議》。據此，賣方同意出售，而買方同意購買目標物業，對價為人民幣40,000,000元(含增值稅)。

收購

《物業購買協議》的主要條款如下：

日期：2026年6月22日

訂約方：買方與賣方

交易的性質：賣方同意出售，買方同意購買目標物業。

將於收購的資產及該資產的價值：目標物業，該目標物業截至2026年3月31日的價值約為人民幣17,980,000元

對價與付款：買方應向賣方支付對價人民幣40,000,000元(含增值稅)。

該對價將於公司完成《上市規則》所要求的各項程序之日(包括但不限於發佈公告及通函，並取得獨立股東的必要批准)後10日內支付。

買方應使用集團內部資源以現金結清對價。買方須以現金方式結清對價，資金來源為集團內部資源，且該內部資源與公司全球發售所得款項無關。

產權負擔：

目標物業已抵押予第三方，並須於公司完成《上市規則》就《物業購買協議》項下擬進行交易規定的所有程序(包括但不限於刊發公告及通函，以及取得獨立股東的必要批准)之日起十(10)日內，解除該抵押。

賣方確認及承諾，自物業購買協議簽署日期起，其將不會就目標物業與任何其他訂約方訂立任何合約安排，包括但不限於租賃或出售／處置目標物業，且不會進一步抵押或再抵押全部或部分目標物業。

違約責任：

1)倘買方未能根據《物業購買協議》按時支付任何款項，則買方須向賣方支付違約金，金額按逾期期間每日累計的未付款項的0.005%計算。倘有關未能付款持續超過30日，則賣方將有權終止《物業購買協議》。在此情況下，賣方須向買方退還買方已支付的任何付款，而買方須向賣方支付按以下公式計算的違約金：違約金=買方未能根據《物業購買協議》支付的逾期金額×0.005%×30

2)倘賣方違反《物業購買協議》，致使買方未能成為目標物業的合法擁有人，則買方有權終止《物業購買協議》，並要求賣方向買方退還任何已支付金額。在此情況下，賣方須向買方支付按以下公式計算的違約金：違約金=買方根據《物業購買協議》已支付的金額×0.005%×(賣方持有買方所支付有關款項的日數)

有關目標物業的資料

目標物業的進一步詳情載列如下：

位於濟南市槐蔭區的的1個單位，建築面積為約2,709平方米。該項目為商業別墅園區開發項目，坐落於濟南市槐蔭區煙台路以南、臘山河以東。

該單位由賣方開發，於2018年竣工，目前由賣方自用。目標物業的資產原值約為人民幣23,950,000元。

集團及交易所涉各方的資料

集團是一家於中國聲譽良好的綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。多年來，集團已逐步將地理分佈由濟南擴張至覆蓋山東省16個地級市中的15個城市。除位於山東省的物業管理項目外，集團亦管理位於北京、河北省及江蘇省的項目。

集團的收益主要產生自按其性質劃分的四個業務分部，即：(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資的租賃服務；及(iv)其他服務。

買方，山東潤華物業管理有限公司，為一間於1996年2月14日在中國註冊成立的有限責任公司，為公司的間接全資附屬公司，主要從事物業管理及投資租賃業務；

賣方，山東地平天昱置業有限公司，為一間於中國註冊成立的有限公司，為航乾控股的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發業務，於2013年10月成立。

於本公告日期，賣方最終由非執行董事兼控股股東之一樂航乾先生實益擁有100%權益。

收購理由及裨益

鑒於集團之主要業務之一為物業投資租賃服務，集團擬繼續加大對該業務之投入。考慮到目標物業位於山東省，是次收購將使公司能進一步拓展其租賃業務，探索並利用中國內地之潛在商機。

董事會認為，是次收購將使公司能進一步發展其投資物業之租賃業務，從而提升集團之整體業務形象及覆蓋中國更廣泛客戶群之能力。此外，公司亦將受益於濟南之持續發展。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等之意見將於接獲獨立財務顧問之建議後作出)認為，《物業購買協議》之條款(包括對價)屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合公司及股東整體之利益。非執行董事樂航乾先生及非執行董事樂濤先生均已於批准《物業購買協議》之董事會會議上放棄投票。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，收購事項構成一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

於本公告日期，賣方最終由非執行董事兼控股股東之一欒航乾先生實益擁有100%權益。

因此，物業購買協議項下擬進行之交易構成公司根據《上市規則》項下之關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審閱、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

一般資料

公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准《物業購買協議》及其項下擬進行之交易。欒航乾先生、欒濤先生(均為控股股東)及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。欒航乾先生是欒濤先生的兒子。

公司將成立獨立董事委員會，以就《物業購買協議》及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。此外，滋博資本已被委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)(i)《物業購買協議》及目標物業之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告之通函，將盡快寄發予股東，目前預計不遲於2026年7月20日，以預留充足時間準備載入通函之相關資料。

由於收購事項須待獨立股東批准後方告完成，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及有意投資者於買賣公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據《物業購買協議》的條款，從賣方處擬議收購目標物業；
「聯繫人」	指	具有上市規則第十四A章賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	公司的董事會；
「公司」	指	潤華生活服務集團控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股票已在證券交易所主板上市(股份代號：2455)；
「關連人士」	指	應具有《上市規則》中賦予該術語的相同含義；
「對價」	指	目標物業的代價乃根據《物業購買協議》之條款釐定，金額為人民幣40,000,000元(包含增值稅)；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的定義；
「董事」	指	公司的董事；
「集團」	指	公司及其子公司；
「航乾控股」	指	航乾控股有限公司(Hang Qian Holdings Co., Limited)，是一家於2007年12月18日在香港註冊成立的有限責任公司，由樂航乾先生全資持有。航乾控股的主要業務活動包括房地產開發、房地產營銷及酒店運營；

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事會委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會；
「獨立財務顧問」或「泓博資本」	指	泓博資本(香港)有限公司，一家根據《證券及期貨條例》獲許可開展第1類(證券交易)及第6類(企業融資諮詢)受規管活動的公司，其獲委任為獨立財務顧問以就《物業購買協議》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；
「獨立股東」	指	不須於股東特別大會上就《物業購買協議》之有關決議案放棄投票之股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「物業購買協議」	指	賣方與買方於2026年6月22日訂立的物業購買協議；
「買方」	指	山東潤華物業管理有限公司，於1996年2月14日在中國註冊成立的有限責任公司，為公司的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	即	公司將予召開以批准《物業購買協議》及其項下擬進行交易的股東特別大會；

「股份」	指	公司股本中每股面值0.001美元的普通股；
「股東」	指	公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標物業」	指	位於濟南市槐蔭區的目標物業，其詳情載於「有關目標物業的資料」一節；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「賣方」	指	山東地平天昱置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為航乾控股的間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
潤華生活服務集團控股有限公司
 主席兼執行董事
楊立群

香港，2026年6月22日

於本公告日期，楊立群先生及陳傑女士為公司執行董事；欒濤先生、欒航乾先生及程欣先生為公司非執行董事；以及王玉霜女士、鮑穎女士及何慕蓉女士為公司獨立非執行董事。