

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)

有關增資之
須予披露及關連交易
及
視作出售
一間附屬公司之權益

增資

於2025年3月21日(聯交所交易時段後)，本公司與投資方及目標公司訂立增資協議，據此，投資方有條件同意以註冊資本及資本儲備形式向目標公司注入人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)的資本，當中，人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為目標公司的註冊股本及資本儲備。

於完成後，目標公司的註冊資本將由人民幣20,000,000.00元增加至人民幣40,820,000.00元，而投資方及本公司將分別擁有目標公司經擴大權益的51%及49%，且目標公司於增資後將不再為本公司的附屬公司，因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的賬目。目標公司將作為本公司的聯營公司入賬。

上市規則涵義

於本公告日期，投資方為本公司控股股東山東商業的間接全資附屬公司。山東商業連同其聯繫人持有100,000,000股內資股及／或有權行使相關控制權，佔本公司全部已發行股本約75.00%。因此，根據上市規則第14A章，作為山東商業的聯繫人，投資方為本公司的關連人士，而根據增資協議進行的增資構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，根據上市規則第14.29條，根據增資協議進行的增資構成本公司視作出售目標公司。

由於增資的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部均低於25%，故根據增資協議進行的增資構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

此外，由於增資的一項或多項適用百分比率超過5%及增資的代價總額超過10,000,000.00港元，故根據增資協議進行的增資構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

於本公告日期，王忠武先生為山東城鄉的董事。因此，王忠武先生認為彼於增資協議擁有重大權益，並就批准增資協議、增資及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除投資方及其聯繫人外，概無股東於增資中擁有重大權益，故概無股東及其聯繫人(不包括投資方及其聯繫人)因此須就於股東特別大會提呈批准(其中包括)增資的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會(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)已告成立，以考慮(其中包括)增資協議、增資及其項下擬進行的交易是否屬正常商業條款、是否公平合理及是否符合本公司與獨立股東的整體利益，並就此向獨立股東提供推薦意見。概無獨立董事委員會成員於根據增資協議擬進行的交易擁有任何權益或參與其中。

此外，本公司將委任獨立財務顧問，以就增資協議、增資及其項下擬進行交易的條款是否公平合理以及是否符合本公司與股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就是否投票贊成於股東特別大會上提呈有關批准增資協議、增資及其項下擬進行交易的決議案向獨立股東提供建議。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准增資協議、增資及其項下擬進行的交易。根據上市規則，一份載有(其中包括)(i)有關增資協議及增資的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)根據上市規則須披露的其他資料；及(v)股東特別大會召開通告的通函須於刊發本公告後十五(15)個營業日內寄發予股東。由於編製及落實通函所載若干資料需要更多時間，預期通函將於2025年4月15日或之前寄發。

由於根據增資協議進行的增資及其完成須待增資協議所載的先決條件獲達成後方可作實，故其項下擬進行的交易未必會進行，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

增資緒言

董事會謹此宣佈，於2025年3月21日(聯交所交易時段後)，本公司與投資方及目標公司訂立增資協議，據此，投資方有條件同意以註冊資本及資本儲備形式向目標公司注入人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)的資本，當中，人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為目標公司的註冊股本及資本儲備。

增資協議

增資協議的主要條款及條件載列如下：

日期：2025年3月21日(聯交所交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；
(2) 投資方；及
(3) 目標公司。

標的事項

根據增資協議，投資方有條件同意以註冊資本及資本儲備形式向目標公司注入人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)的資本，當中，人民幣20,820,000.00元(相當於約22,387,097.00港元)及人民幣15,500,000.00元(相當於約16,666,666.00港元)將分別確認為目標公司的註冊股本及資本儲備。

於完成後，目標公司的註冊資本將由人民幣20,000,000.00元增加至人民幣40,820,000.00元，而投資方及本公司將分別擁有目標公司經擴大權益的51%及49%，且目標公司於增資後將不再為本公司的附屬公司，因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的賬目。目標公司將作為本公司的聯營公司入賬。

注資金額及支付條款

投資方須於先決條件獲達成後十(10)個工作日內透過向目標公司注入現金的方式支付注資金額人民幣36,320,000.00元(相當於約39,053,763.00港元)。

注資金額的基準及目標公司的估值

注資金額乃由增資協議的訂約方經公平磋商後釐定，並參考：

- (i) 於獨立估值師出具的估值報告中目標公司於估值基準日期的經評估資產淨值約人民幣34,887,800.00元(相當於約37,513,763.00港元)；及
- (ii) 本集團將從增資中獲得的裨益，如下文「進行增資的理由及裨益」一節所述。

根據獨立估值師進行的估值，目標公司於估值基準日期的經評估資產淨值約人民幣34,887,800.00元(相當於約37,513,763.00港元)乃採用資產基礎法(被視為對目標公司進行估值的最合適方法)得出。

基於估值報告，並考慮(i)估值報告由獨立估值師依據中國估值程序、標準、法律及法規編製；及(ii)獨立估值師在得出上述評估價值前已審閱與目標公司相關的相關財務資料、經營資料及其他數據，董事認為，估值所採用的方法及據此得出的結果公平合理。

經計及上文所述，董事會(除(i)獨立非執行董事外，彼等已組成獨立董事委員會，並將於接獲獨立財務顧問的意見後發表彼等的觀點；及(ii)王忠武先生外，彼因於增資協議、增資及其項下擬進行的交易中擁有重大權益而已於董事會會議上就有關增資的決議案放棄投票)認為，增資金額屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

先決條件

增資協議項下擬進行的交易須待(其中包括)以下條件於簽立增資協議後獲達成或豁免(視情況而定)後方告完成：

- A. 本公司、投資方及目標公司已分別作出有效決定，以批准簽立及履行增資協議、增資及其項下擬進行的交易，並取得相關國有資產監督管理部門或其授權機構的授權文件；
- B. 本公司、投資方及目標公司已分別簽立及交付與增資有關的所有文件，包括但不限於增資協議、目標公司的經修訂組織章程細則及其各自股東的決議案；
- C. 本公司或任何第三方有關增資的優先購買權及購買權等權利已獲正式書面豁免；
- D. 並無法院或相關政府機關的法律、法規、判決、裁定、命令或禁令將限制、禁止或廢除增資的情況；
- E. 已取得投資方簽立及履行增資協議、增資及其項下擬進行交易的必要內部及外部批准，包括但不限於山東商業、相關國有資產監督管理部門或其授權實體的批准；
- F. 已於將召開的股東特別大會上取得獨立股東有關增資協議、增資及其項下擬進行交易的批准；及
- G. 已取得聯交所有關增資協議項下擬進行交易的所有必要批准。

上文所述的先決條件不能被豁免，倘任何先決條件未能於最後完成日期或之前獲達成(惟增資協議的訂約方可透過書面方式協定延長)，增資協議將告終止及結束，其後雙方毋須根據增資協議向對方承擔任何義務及責任，惟非違約方就終止前的任何違約行為所享有的權利及補救則除外。

完成

完成將於完成日期落實，有關日期將為先決條件獲達成後十(10)個工作日內。

變更登記

於完成日期後十(10)個工作日內，投資方將有權要求目標公司完成及履行所有變更登記。

過渡期間的安排

於全數支付注資金額及投資方列入目標公司的股東名冊後，目標公司的任何利益連同目標公司於變更登記完成前的任何未分派利潤將由本公司及投資方根據彼等於完成後各自於目標公司的持股量按比例享有。

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(股份代號：2376)。

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。

有關投資方的資料

投資方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及建設。其為山東城鄉的直接全資附屬公司，而山東城鄉為一家於中國成立的投資控股有限公司及山東商業(為控股股東，間接持有100,000,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約75.00%)的直接全資附屬公司。於上述擬持有的內資股中，山東城鄉的全資附屬公司綠色發展持有4,900,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約3.67%。

有關目標公司的資料

於本公告日期及緊接完成前，目標公司為本公司的直接全資附屬公司，於2008年12月11日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000.00元。

其主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護。

目標公司的財務資料

目標公司於截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及2024年1月1日及2024年8月31日期間根據中國企業會計準則編製的經審核綜合財務資料如下：

	截至 8月31日 止期間 (經審核) (人民幣元)	截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣元)	截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣元)
收入	40,802,445.36	57,804,955.61	78,622,653.91
除稅前利潤／(虧損)	380,984.15	4,198,907.94	6,363,392.02
除稅後利潤／(虧損)	262,964.08	3,540,971.58	4,749,287.09

於2024年8月31日，目標公司的經審核資產淨值為人民幣34,866,617.25元(相當於約37,490,986.00港元)，且根據估值報告，目標公司的經評估資產淨值約人民幣34,887,800.00元(相當於約37,513,763.00港元)。

增資的財務影響

緊接完成前，目標公司為本公司的全資附屬公司。於完成後，目標公司的註冊資本將由人民幣20,000,000.00元增加至人民幣40,820,000.00元，而投資方及本公司將分別擁有目標公司經擴大權益的51%及49%，且目標公司於增資後將不再為本公司的附屬公司，因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的賬目。目標公司將作為本公司的聯營公司入賬。

由於投資方因增資而對目標公司作出投資，估計除相關交易成本及開支外，增資將不會令本集團錄得任何利潤或虧損。然而，實際財務影響將由本公司核數師進一步審核。

進行增資的理由及裨益

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。

與此同時，目標公司主要從事房地產綠化項目及園林綠化維護。

隨著國家政策強調綠色發展，園林行業正從「規模擴張」轉向「質量提升」，傳統綠化工程因房地產增量減少導致盈利能力持續下滑。目標公司現有業務結構(依賴傳統地產景觀項目)與長期趨勢存在錯位，亟需通過資產重組實現業務轉型。

投資方成立於1992年9月，註冊資本為5,000萬人民幣，由山東城鄉全資擁有，截至2023年12月31日，資產11,354.81萬元，負債9,595.88萬元，淨資產1,758.93萬元。投資方有著具有前瞻性的代建管理服務團隊。2012年在省內率先開展代建業務，是省內代建業務領先者。已為政府及平台公司在院校、醫院、商業綜合體、辦公樓、場館、住宅等物業代建代運營方面打造了諸多精品案例，累計代建管理面積約290萬平方米，積累了豐富的全過程項目管理服務經驗。

由於投資方於景觀園林方面的項目資源豐富，業態多樣，目標公司於園藝行業的競爭力將得以增強，其業務範圍將大幅擴充，而擴展至市政建設項目預計將為目標公司產生重大收益來源。鑒於在完成後，目標公司將為本集團的聯營公司及繼續作為本集團投資的重要部分。雖不再控股目標公司，但本集團將協助其引入戰略投資者或新股東，推動目標公司業務向市政工程、生態修復、立體綠化等高增長領域轉型，探索與本集團現有業務的協同場景(如社區綠化運維合作)。本集團於目標公司的投資回報將得以提升，且無需進一步動用其本身的資源為目標公司的增資提供資金。

鑒於上文所述，董事(除(i)獨立非執行董事外，彼等已組成獨立董事委員會，並將於接獲獨立財務顧問的意見後發表彼等的觀點；及(ii)王忠武先生外，彼因於增資協議、增資及其項下擬進行的交易中擁有重大權益而已於董事會會議上就有關增資的決議案放棄投票)認為，增資協議、增資及其項下擬進行的交易均屬正常商業條款，交易條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於本公告日期，投資方為本公司控股股東山東商業的間接全資附屬公司。山東商業連同其聯繫人持有100,000,000股內資股及／或有權行使相關控制權，佔本公司全部已發行股本約75.00%。因此，根據上市規則第14A章，作為山東商業的聯繫人，投資方為本公司的關連人士，而根據增資協議進行的增資構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，根據上市規則第14.29條，根據增資協議進行的增資構成本公司視作出售目標公司。

由於增資的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部均低於25%，故根據增資協議進行的增資構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

此外，由於增資的一項或多項適用百分比率超過5%及增資的代價總額超過10,000,000.00港元，故根據增資協議進行的增資構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

於本公告日期，王忠武先生為山東城鄉的董事。因此，王忠武先生認為彼於增資協議擁有重大權益，並就批准增資協議、增資及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除投資方及其聯繫人外，概無股東於增資中擁有重大權益，故概無股東及其聯繫人(不包括投資方及其聯繫人)因此須就於股東特別大會提呈批准(其中包括)增資的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會(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)已告成立，以考慮(其中包括)增資協議、增資及其項下擬進行的交易是否屬正常商業條款、是否公平合理及是否符合本公司與獨立股東的整體利益，並就此向獨立股東提供推薦意見。概無獨立董事委員會成員於根據增資協議擬進行的交易擁有任何權益或參與其中。

此外，本公司將委任獨立財務顧問，以就增資協議、增資及其項下擬進行交易的條款是否公平合理以及是否符合本公司與股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，並就是否投票贊成於股東特別大會上提呈有關批准增資協議、增資及其項下擬進行交易的決議案向獨立股東提供建議。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准增資協議、增資及其項下擬進行的交易。根據上市規則，一份載有(其中包括)(i)有關增資協議及增資的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(iv)根據上市規則須披露的其他資料；及(v)股東特別大會召開通告的通函須於刊發本公告後十五(15)個營業日內寄發予股東。由於編製及落實通函所載若干資料需要更多時間，預期通函將於2025年4月15日或之前寄發。

由於根據增資協議進行的增資及其完成須待增資協議所載的先決條件獲達成後方可作實，故其項下擬進行的交易未必會進行，本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「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)；
「增資協議」	指	日期為2025年3月21日的增資協議，由本公司、投資方與目標公司訂立，內容有關增資；

「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)；
「完成」	指	根據增資協議完成增資；
「先決條件」	指	完成的先決條件，有關詳情載於本公告「先決條件」一段；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「增資金額」	指	增資的總金額，即人民幣36,320,000.00元；
「增資」	指	投資方根據增資協議向目標公司作出總金額為人民幣36,320,000.00元的建議增資；
「董事」	指	本公司董事；
「內資股」	指	本公司發行的每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足；
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准增資協議、增資及其項下擬進行的交易；
「綠色發展」	指	山東省城鄉綠色產業發展投資有限公司，為山東城鄉的全資附屬公司，持有4,900,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約3.67%；
「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；
「獨立董事委員會」	指	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之本公司獨立董事委員會，成立目的為就增資協議、增資及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	將獲委任的獨立財務顧問，以就增資協議、增資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	於將在股東特別大會提呈的增資協議、增資及其項下擬進行的交易中並無重大權益且根據上市規則毋須於股東特別大會放棄投票的股東(投資方及其聯繫人除外)；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司或其各自的任何聯繫人的任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)且與彼等並無關連(定義見上市規則)的個人或公司；
「獨立估值師」	指	山東新天地土地房地產資產評估有限公司，為一名獨立第三方；
「投資方」	指	山東省城發建設管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為山東城發的全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「最後完成日期」	指	增資協議日期後90日期間的最後一日(或增資協議的訂約方可能書面協定的較後日期)；
「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；
「變更登記」	指	完成增資的相關程序，包括但不限於(i)將對目標公司的股東名冊作出修訂；及(ii)必要的有關工商登記變更；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「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，山東省國資委擁有其70%股權，為一家於中國成立的有限公司，並為本公司控股股東；山東商業連同其聯繫人持有100,000,000股內資股，佔本公司全部已發行股本約75.00%；
「山東省國資委」	指	山東省人民政府國有資產監督管理委員會；
「山東城鄉」	指	山東省城鄉發展集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司控股股東山東商業的全資附屬公司；
「股份」	指	本公司內資股及／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；
「目標公司」	指	山東藍岸園林工程有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期及緊接完成前為本公司全資附屬公司；
「估值」	指	獨立估值師所評目標公司全部股權於估值基準日期的資產價值評估；
「估值基準日期」	指	2024年8月31日，即目標公司評估資產淨值的估值參考日期；
「估值報告」	指	獨立估值師就估值出具日期為2024年11月13日的估值報告；
「工作日」	指	持牌銀行於中國開門辦理一般銀行業務的日子；
「%」	指	百分比

承董事會命
魯商生活服務股份有限公司
董事長兼執行董事
王忠武先生

中國，濟南，2025年3月21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0.93元換算為港元。有關匯率僅作說明之用，並不代表任何港元或人民幣金額已經、本能或可以按該匯率或任何其他匯率或以任何方式換算。

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。