

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

瑞森生活服務有限公司

RUISEN LIFE SERVICE CO, LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

持續關連交易

- (1)更新現有框架協議；
 - (2)訂立新框架協議；
- 及
- (3)過往的不合規情況

茲提述本公司日期為2021年11月11日的公告，內容有關(其中包括)訂立現有框架協議。

由於各現有框架協議的期限將於2024年12月31日屆滿，本公司已訂立2025年第一份物業管理總協議及2025年第二份物業管理總協議更新該等協議及年度上限。

此外，本公司已訂立2025年瑞華物業管理總協議。

2025年第一份物業管理總協議

於2024年12月31日(交易時段後)，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與銀城地產(為其本身及代表其附屬公司)訂立2025年第一份物業管理總協議，期限由2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)為期三年。

於本公告日期，銀城地產由本公司非執行董事兼控股股東黃先生實益擁有約53.11%權益。根據上市規則第14A章，銀城地產為黃先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立2025年第一份物業管理總協議構成本公司的持續關連交易。

由於參考建議物業管理年度上限一計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故根據上市規則第14A章，2025年第一份物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

2025年第二份物業管理總協議

於2024年12月31日（交易時段後），本公司（為其本身及代表其附屬公司）與銀城國際（為其本身及代表其附屬公司）訂立2025年第二份物業管理總協議，期限由2025年1月1日起至2027年12月31日止（包括首尾兩日）為期三年。

於本公告日期，銀城國際由本公司非執行董事兼控股股東黃先生間接擁有約37.26%權益。根據上市規則第14A章，銀城國際為黃先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立2025年第二份物業管理總協議構成本公司的持續關連交易。

由於參考建議物業管理年度上限二計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故根據上市規則第14A章，2025年第二份物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

2025年瑞華物業管理總協議

於2024年12月31日（交易時段後），本公司（為其本身及代表其附屬公司）與江蘇瑞華（為其本身及代表其附屬公司）訂立2025年瑞華物業管理總協議，期限由2025年1月1日起至2027年12月31日止（包括首尾兩日）為期三年。

於本公告日期，本公司由江蘇瑞華間接擁有27.98%權益。根據上市規則第14A章，江蘇瑞華為本公司的主要股東，並為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立2025年瑞華物業管理總協議構成本公司的持續關連交易。

由於參考建議瑞華物業管理年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故根據上市規則第14A章，2025年瑞華物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

過往未有遵守上市規則第14A章的情況

本公司於近日注意到，2022年江蘇瑞華交易、2023年江蘇瑞華交易及2024年江蘇瑞華交易各自的交易金額合計均分別剛剛超過3百萬港元。

由於2022年江蘇瑞華交易、2023年江蘇瑞華交易及2024年江蘇瑞華交易的彙集交易各自的適用百分比率均分別超過0.1%但全部均低於5%，故根據上市規則第14A章，有關交易須遵守申報、公告及年度審閱規定。

然而，由於無心之失，本公司未有及時遵守上市規則第14A章項下有關持續關連交易的相關規定。

本公司對發生有關疏忽表示遺憾。為確保日後妥為遵守上市規則，本公司正採取本公告所載的多項補救措施。

更新現有框架協議

茲提述本公司日期為2021年11月11日的公告，內容有關（其中包括）訂立現有框架協議。

由於各現有框架協議的期限將於2024年12月31日屆滿，本公司已訂立2025年第一份物業管理總協議及2025年第二份物業管理總協議更新該等協議及年度上限。

(I) 2025年第一份物業管理總協議

2025年第一份物業管理總協議的主要條款載列如下：

- 日期：2024年12月31日
- 年期：2025年1月1日至2027年12月31日（包括首尾兩日）
- 訂約方：(1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）
(2) 銀城地產（為其本身及代表其附屬公司）
- 服務：本集團同意向銀城地產集團提供以下物業服務：
- (i) 物業管理服務，包括但不限於清潔、園藝、廢物處理、停車、交通及安全管理服務；
 - (ii) 專業服務，包括但不限於設施安裝、保養及翻新服務以及餐飲服務；及
 - (iii) 增值服務，包括但不限於活動管理。
- 服務對象：應就以下各項提供物業服務：
- (i) 由銀城地產集團所開發或擁有的項目的購房合約中所載協定交付日期前的餘下未售物業單位及已售物業單位。該等物業包括住宅及非住宅物業；
 - (ii) 該等物業的公共區域及設施，以及銷售辦事處、停車位及儲藏室等其他相關場所；及
 - (iii) 銀城地產集團所擁有的其他非地產公司，包括醫院、養老服務公司、營銷公司、企業管理公司、農牧業公司等。

訂約雙方的有關附屬公司將另行訂立協議，其將根據2025年第一份物業管理總協議所訂明的原則載列具體條款及條件。

定價政策

提供物業服務所收取的服務費將由訂約方於訂立相關協議時經公平磋商後參照以下各項釐定：

- (i) 物業的位置；及
- (ii) 參考市場上就類似服務及類似項目類型收取的費用所得出的預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本），以及通脹及社會經濟發展等外部因素所造成的成本的預期增幅；

將收取的服務費應為公平合理，並與該等物業服務的現行市場費率一致，且不高於中國相關監管機關制訂的標準費用（如適用）。

訂立2025年第一份物業管理總協議的理由及裨益

由於銀城地產集團對本集團物業管理服務有持續需求，預期本集團與銀城地產集團之間的該等交易將會持續。

根據2022年第一份物業管理總協議項下的歷史交易金額及2025年第一份物業管理總協議項下銀城地產集團對本集團服務的預計需求，預期2025年第一份物業管理總協議將為本集團貢獻穩定的收入來源。

年度上限

歷史交易價值及年度上限

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，根據2022年第一份物業管理總協議所提供的服務的年度上限分別為人民幣24.8百萬元、人民幣26.8百萬元及人民幣26.8百萬元。

截至2022年及2023年12月31日止年度各年以及截至2024年11月30日止十一個月，本集團就向銀城地產集團提供物業管理服務所產生的總收益分別約為人民幣23.4百萬元、人民幣15.9百萬元及人民幣13.2百萬元。

建議物業管理年度上限一及釐定基準

2025年	截至12月31日止年度 2026年 人民幣千元	2027年
9,100	7,000	4,900

截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度，根據2025年第一份物業管理總協議將予提供的服務的建議年度上限分別為人民幣9.1百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣4.9百萬元。

於達致建議物業管理年度上限一時，董事已考慮以下因素：

- (i) 截至2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年11月30日止十一個月的歷史交易金額；
- (ii) 銀城地產集團開發及擁有的物業數目，以及銀城地產集團截至2027年12月31日止三個年度可能需要的服務之估計類型、規模及服務費；
- (iii) 由於房地產行業的市況嚴峻，銀城地產集團於截至2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年11月30日止十一個月實際所需的服務遠低於預期，而由於將由本集團管理的物業數目，以及銀城地產集團截至2027年12月31日止三個年度可能需要的服務之估計規模預期將會減少，故預期對服務的需求將繼續下降；及
- (iv) 提供類似範圍及質量的服務的現行市價。

上市規則的涵義

於本公告日期，銀城地產由本公司非執行董事兼控股股東黃先生實益擁有約53.11%權益。銀城地產為黃先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。根據上市規則，訂立2025年第一份物業管理總協議構成本公司的持續關連交易。

由於參考建議物業管理年度上限一計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，故根據上市規則第14A章，2025年第一份物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

(II) 2025年第二份物業管理總協議

2025年第二份物業管理總協議的主要條款載列如下：

- 日期：2024年12月31日
- 年期：2025年1月1日至2027年12月31日（包括首尾兩日）
- 訂約方：(1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）
(2) 銀城國際（為其本身及代表其附屬公司）
- 服務：本集團同意向銀城國際提供以下物業服務：
- (i) 物業管理服務，包括但不限於清潔、園藝、廢物處理、停車、交通、空置物業管理及安全管理服務；
 - (ii) 專業服務，包括但不限於設施安裝、保養及翻新服務以及餐飲服務；及
 - (iii) 增值服務，包括但不限於場地及車位出租以及活動管理。
- 服務對象：應就以下各項提供物業服務：
- (i) 由銀城國際集團所開發或擁有的項目的購房合約中所載協定交付日期前的已售及未售物業單位。該等物業包括住宅及非住宅物業；及
 - (ii) 該等物業的公共區域及設施，以及銷售辦事處、停車位及儲藏室等其他相關場所；及

訂約雙方的有關附屬公司將另行訂立協議，其將根據2025年第二份物業管理總協議所訂明的原則載列具體條款及條件。

定價政策

提供物業服務所收取的服務費將由訂約方於訂立相關協議時經公平磋商後參照以下各項釐定：

- (i) 物業的位置；及
- (ii) 參考市場上就類似服務及類似項目類型收取的費用所得出的預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本），以及通脹及社會經濟發展等外部因素所造成的成本的預期增幅；

將收取的服務費應為公平合理，並與該等物業服務的現行市場費率一致，且不高於中國相關監管機關制訂的標準費用（如適用）。

訂立2025年第二份物業管理總協議的理由及裨益

由於銀城國際集團對本集團物業管理服務有持續需求，預期本集團與銀城國際集團之間的該等交易將會持續。

根據2022年第二份物業管理總協議項下的歷史交易金額及2025年第二份物業管理總協議項下銀城國際集團對本集團服務的預計需求，預期2025年第二份物業管理總協議將為本集團貢獻穩定的收入來源。

年度上限

歷史交易價值及年度上限

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度，根據2022年第二份物業管理總協議所提供的服務的年度上限分別為人民幣126.9百萬元、人民幣151.8百萬元及人民幣148.5百萬元。

截至2022年及2023年12月31日止年度各年以及截至2024年11月30日止十一個月，本集團向銀城國際集團提供物業管理服務所產生的總收益分別約為人民幣85.6百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣5.8百萬元。

建議物業管理年度上限二及釐定基準

截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度，根據2025年第二份物業管理總協議所提供的服務的建議年度上限分別為人民幣5.0百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣3.4百萬元。

2025年	截至12月31日止年度		2027年
	2026年	人民幣千元	
5,000	4,100	3,400	

於達致建議物業管理年度上限二時，董事已考慮以下因素：

- (i) 截至2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年11月30日止十一個月的歷史交易金額；
- (ii) 銀城國際集團開發及擁有的物業數目，以及銀城國際集團截至2027年12月31日止三個年度可能需要的服務之估計類型、規模及服務費；
- (iii) 由於房地產行業的市況嚴峻，銀城國際集團於截至2022年及2023年12月31日止年度以及截至2024年11月30日止十一個月實際需要的服務遠低於預期，而由於將由本集團管理的銀城國際集團的物業數目，以及於截至2027年12月31日止三個年度可能需要的服務之估計規模預期將會減少，故預期對本集團服務的需求將繼續下降；及
- (iv) 提供類似範圍及質量的服務的現行市價。

上市規則的涵義

於本公告日期，銀城國際由本公司非執行董事兼控股股東黃先生間接擁有約37.26%權益。銀城國際為黃先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。根據上市規則，訂立2025年第二份物業管理總協議構成本公司的持續關連交易。

由於參考建議物業管理年度上限二計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故根據上市規則第14A章，2025年第二份物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

2025年瑞華物業管理總協議

2025年瑞華物業管理總協議的主要條款載列如下：

- 日期：2024年12月31日
- 年期：2025年1月1日至2027年12月31日（包括首尾兩日）
- 訂約方：(1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）
(2) 江蘇瑞華（為其本身及代表其附屬公司）
- 服務：本集團同意向江蘇瑞華提供以下物業服務：
- (i) 物業管理服務，包括但不限於環境衛生及公共秩序管理、停車位管理、公共區域及設施維護、公共綠化護理、廢物處理及緊急服務；
 - (ii) 專業服務，包括但不限於設施安裝、保養及翻新服務；及
 - (iii) 增值服務，包括但不限於禮賓服務。
- 服務對象：應就以下各項提供物業服務：
- (i) 江蘇瑞華擁有或租用的所有辦公園區、辦公室空間及相關建築物，包括江蘇瑞華創投園；及
 - (ii) 該等物業的公共區域及設施。

本集團相關附屬公司及江蘇瑞華將就所需服務另行訂立協議，其條款將以2025年瑞華物業管理總協議為根據。

定價政策

提供物業服務所收取的服務費將由訂約方於訂立相關協議時經公平磋商後參照以下各項釐定：

- (i) 物業的位置；及
- (ii) 參考市場上就類似服務及類似項目類型收取的費用所得出的預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本），以及通脹及社會經濟發展等外部因素所造成的成本的預期增幅；

將收取的服務費應為公平合理，並與該等物業服務的現行市場費率一致，且不高於中國相關監管機關制訂的標準費用（如適用）。

訂立2025年瑞華物業管理總協議的理由及裨益

本集團自2017年5月起一直為江蘇瑞華集團提供物業管理服務。鑑於江蘇瑞華集團對物業管理服務有定期及持續的需求，董事會認為，精簡本集團與江蘇瑞華集團之間根據2025年瑞華物業管理總協議所進行的有關交易屬恰當之舉，並可為本公司提供遵守申報、公告及獨立股東批准規定（如適用）的單一基礎以符合上市規則，從而減輕本公司的行政負擔及成本。董事亦相信，訂立2025年瑞華物業管理總協議符合本公司的利益，讓本集團可根據一個共同的框架協議規管現時及未來與江蘇瑞華集團訂立的物業服務協議。

此外，本集團為江蘇瑞華集團提供物業管理服務已超過七年，熟知江蘇瑞華集團期望的要求及標準，能高效回應江蘇瑞華集團的各種要求，因此，相信本集團與江蘇瑞華集團之間的持續合作能夠以高成本效益的方式促進本集團的發展。

年度上限

歷史交易價值

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年11月30日止十一個月，本集團就向江蘇瑞華集團提供物業管理服務所產生的總收益分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.9百萬元。

建議瑞華物業管理年度上限及釐定基準

截至2025年、2026年及2027年12月31日止年度，根據2025年瑞華物業管理總協議所提供的服務的建議年度上限分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣4.8百萬元。

2025年	截至12月31日止年度		2027年
	2026年	人民幣千元	
4,000	4,400	4,840	

於達致建議瑞華物業管理年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 截至2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年11月30日止十一個月的歷史交易金額；
- (ii) 截至2027年12月31日止三個年度將會管理的江蘇瑞華集團物業數目及該等物業的估計建築面積以及截至2027年12月31日止三個年度將由本集團提供的服務規模；及
- (iii) 提供類似範圍及質量的服務的現行市價（計入任何通脹）。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由江蘇瑞華間接擁有27.98%權益。根據上市規則第14A章，江蘇瑞華為本公司的主要股東，並為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立2025年瑞華物業管理總協議構成本公司的持續關連交易。

由於參考建議瑞華物業管理年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故根據上市規則第14A章，2025年瑞華物業管理總協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

內部控制措施

為確保費用將按不遜於本集團正常商業條款收取，本集團已採取以下措施，以檢討及評估個別交易是否會按照各份2025年框架協議各自的定價政策進行：

- (1) 業務部及財務部相關人員將密切監察交易以確保交易金額不超過建議新年度上限，並將定期報告其調查結果；
- (2) 訂立及執行個別合約須獲管理層適當批准；
- (3) 管理層將定期檢討向獨立第三方收取的價格，並緊貼市場的現行收費水平及市況，以評估特定交易的收費是否屬公平合理；
- (4) 本公司核數師須對定價進行年度審閱，以確保交易金額處於建議新年度上限內及交易按各份2025年框架協議的主要條款進行；及
- (5) 獨立非執行董事須審閱管理層有關各份2025年框架協議項下交易的報告。

董事的意見

黃先生為銀城國際的主席、非執行董事兼控股股東以及銀城地產的主席兼董事，持有銀城地產53.11%股份。謝先生為銀城國際的非執行董事，持有其5.51%股份，並為銀城地產的董事兼執行總裁，持有其8.01%股份。朱力先生為銀城國際的非執行董事，持有其2.56%已發行股本，彼亦持有3.71%銀城地產股份。姚先生、潘先生及張女士均為江蘇瑞華的高級管理層成員。因此，(i)黃先生、謝先生及朱先生已就有關2025年第一份物業管理總協議及2025年第二份物業管理總協議的董事會決議案放棄投票；及(ii)姚先生、潘先生及張女士已就有關2025年瑞華物業管理總協議的董事會決議案放棄投票，以避免出現實際或潛在利益衝突。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於2025年框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括黃先生、謝先生及朱先生）認為，2025年第一份物業管理總協議及2025年第二份物業管理總協議乃於一般及日常業務過程中訂立，其條款及建議物業管理年度上限一及建議物業管理年度上限二為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括姚先生、潘先生及張女士）認為，2025年瑞華物業管理總協議乃於一般及日常業務過程中訂立，其條款及建議瑞華物業管理年度上限為正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

經考慮本公司已(1)實施申報及審批程序，以確保所收取的費用及持續關連交易的條款符合定價政策，且對本集團有關成員公司的優惠不遜於獨立第三方可獲得者；及(2)制定用於識別關連人士及監察持續關連交易年度上限的程序及政策，董事認為已採取適當的內部控制措施，可確保持續關連交易按正常商業條款進行，且不會損害本公司及其股東的利益。

過往未有遵守上市規則第14A章的情況

本公司於近日注意到，2022年江蘇瑞華交易及2023年江蘇瑞華交易的交易金額合計各自達人民幣3.1百萬元（約3.3百萬港元）。截至本公告日期，2024年江蘇瑞華交易的交易金額合計剛剛超過3百萬港元。

由於2022年江蘇瑞華交易、2023年江蘇瑞華交易及2024年江蘇瑞華交易的交易金額合計各自分別超過3百萬港元，而2022年江蘇瑞華交易、2023年江蘇瑞華交易及2024年江蘇瑞華交易各自的適用百分比率於關鍵時間超過0.1%但全部均低於5%，故根據上市規則第14A章，有關交易須遵守申報、公告及年度審閱規定。

然而，由於無心之失，本公司未有及時遵守上市規則第14A章項下有關持續關連交易的相關規定。

本公司已詳細審閱2022年江蘇瑞華交易、2023年江蘇瑞華交易及2024年江蘇瑞華交易的條款及條件，董事（不包括姚先生、潘先生及張女士）已確認，過往與江蘇瑞華集團進行的持續關連交易乃(a)於本公司的日常及一般業務過程中；(b)按一般或更佳商業條款訂立；及(c)條款屬公平合理，且符合本公司及本公司股東的整體利益。

就2022年江蘇瑞華交易、2023年江蘇瑞華交易及2024年江蘇瑞華交易提供的服務價格乃根據以下因素確定：(i)所管理物業的位置；(ii)參考市場上就類似服務及類似項目類型收取的費用所得出的預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；及(iii)中國相關監管機構制定的標準費用（如適用）。

由於(i)江蘇瑞華集團需要物業管理服務，而本集團於提供有關服務方面經驗豐富，及(ii)本集團自2017年起一直為江蘇瑞華集團提供相關服務且熟悉有關服務的要求，因此本公司認為，基於有關服務的商業需求，2022年江蘇瑞華交易、2023年江蘇瑞華交易及2024年江蘇瑞華交易對本集團及江蘇瑞華集團而言乃屬互惠互利。

補救措施

為進一步加強本集團的內部監控及防止日後再發生類似的不遵守情況，並持續符合上市規則的規定，本公司已／將實施以下補救措施，即時生效：

- (1) 本公司已訂立2025年瑞華物業管理總協議，以於一個共同框架下規管與江蘇瑞華集團之間的物業服務交易，從而有助監控及遵守上市規則的相關規定。
- (2) 本公司已提醒並將持續提醒本集團高級管理層及負責人員，對任何可能觸發本公司上市規則規定的披露義務的情況保持高度警惕，以期及早發現潛在問題並減低事件再次發生的風險。
- (3) 本公司將為本集團的董事會成員、高級管理層及／或負責人員提供適當培訓，加強彼等對上市規則第14A章項下關連交易的既有知識，並提高彼等於早期識別潛在問題的能力。
- (4) 為防止發生類似的不遵守情況，本公司管理層承諾採取措施加強對上市規則第14A章項下所有交易程序的內部監控。本公司亦會每年檢討現行根據上市規則第14A章監管關連交易的報告程序，必要時將於審查過程中諮詢外聘專業人士。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為中國著名物業管理服務供應商，擁有逾23年提供物業管理服務及生活社區增值服務的行業經驗。本公司的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及十一類非住宅物業，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫療機構、商業綜合體、公園、交通設施、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

銀城國際

銀城國際為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。銀城國際集團為發展成熟的中國房地產開發商，專注於長三角地區為全齡客戶開發優質住宅物業。銀城國際集團的房地產開發業務始於南京，並成功將業務擴張至長三角地區的其他城市（包括南京、無錫、合肥、蘇州、杭州、鎮江、徐州、台州、溫州及淮安）。

銀城地產

銀城地產為根據中國法律成立的股份有限公司。銀城地產集團主要從事長租公寓、商業物業、安老院舍及酒店的管理及營運。銀城地產分別由黃先生、戴成書先生、謝先生、朱林楠先生、朱林彬先生、馬保華先生、朱先生及曹煉女士最終擁有約53.11%、19.26%、8.01%、5.32%、5.11%、4.11%、3.71%及1.37%權益。

江蘇瑞華

江蘇瑞華為根據中國法律註冊成立的有限公司。江蘇瑞華集團為中國一間知名的大型綜合資產管理集團，主要從事證券市場投資、直接股權投資、上市後私募投資、金融期貨及衍生工具投資。江蘇瑞華最終由張建斌先生擁有約98.82%權益及另外六名獨立人士合共擁有1.18%權益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義：

- | | | |
|-------------------|---|---|
| 「2022年第一份物業管理總協議」 | 指 | 本公司（為其本身及代表其附屬公司）與銀城地產（為其本身及代表其附屬公司）就本集團向銀城地產集團開發的物業提供維修及保養服務而訂立的日期為2021年11月11日的框架協議，由2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年 |
| 「2022年第二份物業管理總協議」 | 指 | 本公司（為其本身及代表其附屬公司）與銀城國際（為其本身及代表其附屬公司）就本集團向銀城國際集團提供物業管理服務而訂立的日期為2021年11月11日的框架協議，由2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年 |
| 「2025年第一份物業管理總協議」 | 指 | 本公司（為其本身及代表其附屬公司）與銀城地產（為其本身及代表其附屬公司）就本集團向銀城地產集團開發的物業提供物業管理服務而訂立的日期為2024年12月31日的框架協議，由2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年 |
| 「2022年江蘇瑞華交易」 | 指 | 本集團於截至2022年12月31日止年度向江蘇瑞華集團提供物業管理服務 |
| 「2023年江蘇瑞華交易」 | 指 | 本集團於截至2023年12月31日止年度向江蘇瑞華集團提供物業管理服務 |
| 「2024年江蘇瑞華交易」 | 指 | 本集團於2024年1月1日至本公告刊發日期止期間向江蘇瑞華集團提供的物業管理服務 |

「2025年第二份物業管理總協議」	指	本公司（為其本身及代表其附屬公司）與銀城國際（為其本身及代表其附屬公司）就本集團向銀城國際集團提供物業管理服務而訂立的日期為2024年12月31日的框架協議，由2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年
「2025年瑞華物業管理總協議」	指	本公司（為其本身及代表其附屬公司）與江蘇瑞華（為其本身及代表其附屬公司）就本集團向江蘇瑞華提供物業管理服務而訂立的日期為2024年12月31日的框架協議，由2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年
「2025年框架協議」	指	2025年第一份物業管理框架總協議、2025年第二份物業管理框架總協議及2025年瑞華物業管理總協議的統稱
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瑞森生活服務有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有框架協議」	指	2022年第一份物業管理總協議及2022年第二份物業管理總協議的統稱
「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
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的人士

「江蘇瑞華」	指	江蘇瑞華投資控股集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，為本公司的主要股東
「江蘇瑞華集團」	指	江蘇瑞華及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	本公司非執行董事兼控股股東黃清平先生
「潘先生」	指	執行董事潘曉虎先生
「謝先生」	指	本公司主席兼執行董事謝晨光先生
「姚先生」	指	非執行董事姚寧先生
「張女士」	指	非執行董事張明明女士
「朱先生」	指	非執行董事朱力先生
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建議新年度上限」	指	建議物業管理年度上限一、建議物業管理年度上限二及建議瑞華物業管理年度上限
「建議物業管理年度上限一」	指	預計銀城地產集團於截至2027年12月31日止三個年度根據2025年第一份物業管理總協議應付本集團的服務費之最高年度總值
「建議物業管理年度上限二」	指	預計銀城國際集團於截至2027年12月31日止三個年度根據2025年第二份物業管理總協議應付本集團的服務費之最高年度總值
「建議瑞華物業管理年度上限」	指	預計江蘇瑞華集團於截至2027年12月31日止三個年度根據2025年瑞華物業管理總協議應付本集團的服務費之最高年度總值

「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「銀城國際」	指	銀城國際控股有限公司，一間於2018年1月8日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市（股份代號：1902）
「銀城國際集團」	指	銀城國際及其附屬公司
「銀城地產」	指	銀城地產集團股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的股份有限公司
「銀城地產集團」	指	銀城地產及其附屬公司（不包括本集團任何成員公司）
「%」	指	百分比

承董事會命
瑞森生活服務有限公司
 主席
謝晨光

香港，2024年12月31日

於本公告日期，執行董事為謝晨光先生及潘曉虎先生；非執行董事為黃清平先生、姚寧先生、張明明女士及朱力先生；以及獨立非執行董事為周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生。