

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。



- (1)有關提供財務資助的主要及關連交易；
- (2)有關購買商業物業的關連交易；
- (3)有關租賃協議的關連交易；
- (4)有關成立合資公司的關連交易；
- (5)有關貸款墊款的主要交易；及
繼續暫停買賣

主要及關連交易－提供財務資助

於2020年1月至2023年12月止期間，本集團向銀城國際集團及銀城地產集團提供一系列貸款。

關連交易－購買商業物業

於2020年11月27日，本公司間接全資附屬公司南京智慧美佳與新城房地產訂立商業物業購買協議，據此，南京智慧美佳同意購買而新城房地產同意出售13項商業物業，代價約為人民幣34.98百萬元。

關連交易－租賃協議

銀城物業服務(本公司間接全資附屬公司)及其附屬公司(作為承租人)與銀城國際集團及銀城地產集團(作為出租人)訂立租賃協議。

關連交易－成立合資公司

於2024年3月12日，本公司的間接全資附屬公司南京智慧美佳與觀潮數科及南京京中訂立合作協議，據此，合資公司的註冊資本應為人民幣10,500,000元，其中南京智慧美佳、觀潮數科及南京京中應分別以現金出資人民幣4,410,000元、人民幣4,200,000元及人民幣1,890,000元，分別佔合資公司註冊資本的42%、40%及18%。

主要交易－貸款墊款

於2020年至2024年五年間，本集團向本公司的聯營公司京安保安墊付人民幣93,687,678元。

上市規則涵義

提供財務資助

於本公告日期，銀城地產及銀城國際分別由本公司前非執行董事兼控股股東黃先生實益擁有約53.11%及37.26%權益。根據上市規則，銀城地產及銀城國際（為黃先生可在彼等股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的公司）及其附屬公司均為黃先生的聯繫人。因此，根據上市規則，銀城地產及銀城國際及其附屬公司均為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.81條，如有連串關連交易全部在同一個12個月期內訂立或完成或有關交易互相關連，則該等交易合併計算，並視作一項交易處理。因此，於2020年至2023年止四個年度各年，根據上市規則第14A.81條，本集團向銀城國際集團及銀城地產集團提供的財務資助應合併為連串交易。

於截至2023年12月31日止四個年度各年，根據上市規則第14.07條就本集團向銀城國際集團及銀城地產集團提供的各項貸款總額計算的最高適用百分比率超過25%但低於100%。因此，按合併基準計算，於截至2023年12月31日止四個年度各年，提供財務資助構成本公司的主要及關連交易，並須遵守(i)上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定；及(ii)上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

購買商業物業

由於根據上市規則第14.07條就商業物業購買協議項下交易計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立商業物業購買協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

訂立租賃協議

由於根據上市規則第14.07條就租賃協議項下交易計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

成立合資公司

茲提述本公司日期為2025年8月18日的公告。鑑於李先生、黃女士（彼等均為前執行董事）及殷曉黎女士簽訂了代持協議並且根據代持協議不能分別行使投票權，南京京中可能被視為本公司的關連人士。因此，成立合資公司構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就合作協議項下交易計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

貸款墊款

由於根據上市規則第14.07條就貸款墊款計算的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故貸款墊款構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

此外，由於有關提供財務資助及貸款墊款的資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，故提供財務資助及貸款墊款構成上市規則第13.13條項下向實體提供墊款，並須遵守上市規則第13.15條項下的一般披露責任，貸款墊款亦構成上市規則第13.16條項下向聯屬公司提供財務資助，並須遵守上市規則第13.16條項下的一般披露責任。

提供財務資助

於2020年1月至2023年12月止期間，本集團向銀城國際集團及銀城地產集團提供一系列貸款。貸款的詳情如下：

截至2020年12月31日止年度所提供之主要條款及詳情

截至2020年12月31日止年度所提供之各項貸款的進一步詳情如下：

序號	貸款方	借款方 (關連人士)	貸款安排日期	年利率	本金
1.	銀城物業服務*	銀城地產	2020年1月3日	9%	120,000,000 港元
2.	銀城物業服務	銀城地產	2020年1月14日	9%	人民幣 10,000,000元
3.	銀城物業服務	銀城地產	2020年6月5日	9%	人民幣 170,000,000元
4.	銀城物業服務	銀城地產	2020年7月21日	9%	人民幣 160,000,000元**
5.	銀城物業服務	佳運城房地產	2020年9月25日	/	人民幣 54,000,000元

* 該筆120,000,000港元的貸款實際上由寧逸潤於2020年1月7日支付予銀嘉城。

** 銀城物業服務實際向銀城地產出借人民幣30,000,000元。

*** 貸款1號至4號的結構為隨借隨還。

截至2021年12月31日止年度所提供之主要貸款及詳情

截至2021年12月31日止年度所提供之各項貸款的進一步詳情如下：

序號	貸款方	借款方 (關連人士)	貸款安排日期	年利率	本金
1.	銀城物業服務	銀城地產	2021年1月4日	/	人民幣 310,000,000元
2.	銀城物業服務	銀城地產	2021年2月2日	/	人民幣 30,000,000元
3.	南京智慧美佳**	新城房地產	2021年7月1日	9%	人民幣 34,984,460元
4.	銀城物業服務	銀城地產	2021年7月9日	9%	人民幣 148,000,000元
5.	銀城物業服務	銀城地產	2021年7月20日	9%	人民幣 17,000,000元
6.	銀城物業服務	銀城地產	2021年8月19日	9%	人民幣 50,000,000元
7.	銀城物業服務*	銀城地產	2021年9月16日	9%	人民幣 35,000,000元
8.	銀城物業服務	銀城地產	2021年12月31日	/	人民幣 3,072,400元

* 該貸款由本集團透過第三方向銀城地產提供，因此構成本公司的關連交易。

** 南京智慧美佳支付人民幣34,984,460元用於購買商業物業，而由於新城房地產未能交付商業物業，因此該款項自2021年7月1日起被視為貸款。

截至2022年12月31日止年度所提供之主要貸款及詳情

截至2022年12月31日止年度所提供之各項貸款的進一步詳情如下：

序號	貸款方	借款方 (關連人士)	貸款安排日期	年利率	本金
1.	銀城物業服務*	銀城地產	2022年1月4日	9%	人民幣 251,353,191.78元**
2.	銀城物業服務*	銀城地產	2022年7月1日	/	人民幣 170,000,000元
3.	銀城物業服務	銀城地產	2022年7月12日	9%	人民幣 17,500,000元***
4.	銀城物業服務	華中房地產開發	2022年10月31日	9%	人民幣 2,000,000元

* 該貸款由本集團透過第三方向銀城地產提供，因此構成本公司的關連交易。

** 銀城物業服務實際向銀城地產出借人民幣159,742,400元。

*** 於2022年7月15日，銀嘉城向寧逸潤償還20,288,678.08港元，並撤銷該交易的貸款協議。

截至2023年12月31日止年度所提供之主要貸款及詳情

截至2023年12月31日止年度所提供之各項貸款的進一步詳情如下：

序號	貸款方	借款方	貸款安排日期	年利率	本金
1.	銀城物業服務*	銀城地產	2023年1月1日	9%	人民幣 123,000,000元

* 該貸款由本集團透過第三方向銀城地產提供，因此構成本公司的關連交易。

除上文所披露者外，財務資助並無償還條款或抵押品。提供財務資助由本集團內部資源撥付。於本公告日期，未償還本金結餘約為人民幣117,637,000元。本集團已收取的利息約為人民幣12,257,000元。

於2024年1月1日至本公告日期止期間，本集團並未向銀城地產集團或銀城國際集團提供任何財務資助。

關連交易－購買商業物業

於2020年11月27日，本公司間接全資附屬公司南京智慧美佳與新城房地產訂立商業物業購買協議，據此，南京智慧美佳同意購買而新城房地產同意出售13項商業物業，代價約為人民幣34.98百萬元。

商業物業購買協議之詳情如下：

日期 : 2020年11月27日

訂約方 : 1) 新城房地產(作為賣方)；及
2) 南京智慧美佳(作為買方)

擬收購物業 : 新城房地產開發的合共13項商業物業(「商業物業」，位於中國無錫市經濟開發區高浪路與南湖大道交匯處尚錦城19號樓176室)，總建築面積約為3,517.32平方米。

代價及付款條款 : 13項商業物業的總代價為人民幣34,984,460元*，付款時間表如下：

(i) 第一期：於2020年11月30日前支付總代價的20%，即人民幣6,996,892元。

(ii) 第二期：於2021年6月30日前支付總代價的80%，即人民幣27,987,568元。

各商業物業的單價乃參考市場價格經公平磋商後釐定。

由於商業物業為新城房地產所開發，因此無法提供其原始收購成本。

- * 由於新城房地產未能交付商業物業，因此南京智慧美佳所支付的代價自2021年7月1日起被視為貸款。

關連交易－租賃協議

租賃協議的主要條款及詳情

本集團與關連人士訂立若干租賃安排，詳情載列如下：

序號	租賃人(關連人士)	承租人	租賃協議日期	租賃期限	租賃物業	租金金額
1.	銀城地產	銀城物業服務	2019年10月8日	自2020年1月1日至 2024年12月31日 為期5年	南京市鼓樓區江東北路 289號銀城廣場2001室 南辦公區	每年 人民幣634,918元
					總建築面積：710平方米	
2.	西城房地產開發	銀城體育	未能確認	自2021年1月1日至 2023年12月31日 為期3年	南京市建鄴區衡山路 126-1號	每年 人民幣2,323,617元
					總建築面積： 4,244.05平方米	
3.	華中房地產開發	銀城體育	未能確認	自2022年1月1日至 2024年12月31日 為期3年	南京市玄武區銀城 東苑東籬園6號樓	每年 人民幣1,389,533元
					總建築面積： 6,344.9平方米	
4.	銀城地產	銀城體育	2022年5月27日	自2022年7月1日至 2025年6月30日 為期3年	南京市鼓樓區聚福園77號	每年 人民幣92,966元
					總建築面積：424.5平方米	

租金乃根據不遜於獨立第三方就可比較地點場所的類似物業所提供的現行市場價格經公平磋商後按正常商業條款釐定。

關連交易－成立合資公司

於2024年3月12日，本公司的間接全資附屬公司南京智慧美佳與觀潮數科及南京京中訂立合作協議，據此，合資公司的註冊資本應為人民幣10,500,000元，其中南京智慧美佳、觀潮數科及南京京中應分別以現金出資人民幣4,410,000元、人民幣4,200,000元及人民幣1,890,000元，分別佔合資公司註冊資本的42%、40%及18%。

合作協議的詳情如下：

日期 : 2024年3月12日

訂約方 : 1) 南京智慧美佳；
2) 觀潮數科；及
3) 南京京中

出資 : 合資公司的註冊資本應為人民幣10,500,000元，其中南京智慧美佳、觀潮數科及南京京中應分別以現金出資人民幣4,410,000元、人民幣4,200,000元及人民幣1,890,000元，分別佔合資公司註冊資本的42%、40%及18%。

南京智慧美佳、觀潮數科及南京京中應根據項目進展要求各自出資。截至2024年7月10日，南京智慧美佳、觀潮數科及南京京中應分別出資人民幣1.26百萬元、人民幣1.20百萬元及人民幣0.54百萬元。截至2029年4月1日，南京智慧美佳、觀潮數科及南京京中應分別出資人民幣3.15百萬元、人民幣3.00百萬元及人民幣1.35百萬元。

於本公告日期，本集團已向合資公司支付股本人民幣315,000元。

合資公司的企業管治架構 : 合資公司應設立董事會，由股東大會選舉。董事會應由五名董事組成。其中，南京智慧美佳應提名三名董事，觀潮數科應提名兩名董事。董事會每屆任期為三年，可連選連任。

董事會主席應由南京智慧美佳提名並由董事會選舉。

於2024年3月19日，合資公司已成立並作為本公司的附屬公司合併入本集團的財務報表。於本公告日期，合資公司為本集團附屬公司並由南京智慧美佳及觀潮數科擁有60%及40%權益。

主要交易－貸款墊款

於2020年至2024年五年間，本集團向本公司的聯營公司京安保安墊付人民幣93,687,678元。人民幣27,086,659元獲京安保安用於購置物業，而人民幣66,601,019元獲京安保安用於融資安排。

貸款墊款的詳情載列如下：

	截至12月31日止財政年度				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
年末貸款墊款總額	27,086,659	27,086,659	45,336,659	72,808,957	93,687,678
年內已追回金額	/	/	/	6,167,964	/
貸款墊款未償還結餘	27,086,659	27,086,659	45,336,659	66,641,263	87,519,984

貸款墊款由本集團內部資源撥付。

進行未披露關連交易及須予披露交易的理由及裨益

上述未披露關連交易及須予披露交易均未經董事會討論或批准。因此，董事會無法向股東提供該等交易的具體理由及裨益。本公司已採取堅決措施重新符合相關上市規則要求，有關補救措施的詳情，請參閱本公告「不合規情況及補救措施」一節。

本集團資料

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27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。

銀城物業服務

銀城物業服務為根據中國法律成立的有限公司。銀城物業服務主要從事提供物業管理服務，如樓宇清潔服務及園林綠化服務，並為本公司透過南京瑞森物業服務集團有限公司及寧逸潤服務有限公司間接全資擁有的附屬公司。

南京智慧美佳

南京智慧美佳為根據中國法律成立的有限公司。南京智慧美佳主要從事提供家政服務，並為本公司的間接全資附屬公司。

銀城體育

銀城體育為根據中國法律成立的有限公司。銀城體育主要從事提供體育及健身服務，並為本公司的間接全資附屬公司。

寧逸潤

寧逸潤為於香港成立的有限公司。寧逸潤主要從事投資控股，並為本公司的間接全資附屬公司。

南京成城

南京成城為一間根據中國法律成立的有限公司。其現稱南京瑞森物業服務集團有限公司。南京成城主要從事投資控股。其為本公司的間接全資附屬公司。

相關訂約方資料

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2025年3月31日前於聯交所主板上市（股份代號：1902）。銀城國際集團為中國房地產開發商，專注於長三角地區開發優質住宅物業。黃先生為銀城國際的控股股東。

銀嘉城

銀嘉城為一間在香港成立的有限責任公司。銀嘉城主要從事投資控股。其為銀城國際的間接全資附屬公司。

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。

南京京中

南京京中為一家在中國成立的有限合夥企業，其合夥權益分別由殷曉黎、蔣祖柏、謝春梅、呂永華及范興霞持有36%、6%、5%、5%、5%及5%，且於公告日期，概無其他15名個人合夥人持有南京京中超過5%的合夥權益。成立南京京中的目的是允許高級管理層在本公司設立有關新實體時通過投資南京京中持有創新業務的股份，從而激勵彼等支持創新業務。南京京中的唯一普通合夥人及執行事務合夥人為殷曉黎。

京安保安

京安保安為本集團的聯營公司，向本集團提供保安服務。京安保安由本集團、朱麗麗女士及黃先生的秘書王凌女士分別持有約34%、21%及45%。朱麗麗女士於京安保安的權益為以信託方式為南京璟恒泓軟件開發有限公司（或「璟恒泓」）持有。據董事所知，朱麗麗女士、璟恒泓及王凌女士為本集團的獨立第三方。

佳運城房地產

佳運城房地產為根據中國法律成立的有限公司。佳運城房地產主要從事住宅物業開發，並最終由銀城國際擁有51%權益及由旭輝控股（集團）有限公司（股份代號：HK.00884）擁有約48.51%權益。

華中房地產開發

華中房地產開發為根據中國法律成立的有限公司。華中房地產開發主要從事物業開發，並為銀城地產的間接全資附屬公司。

西城房地產開發

西城房地產開發為根據中國法律成立的有限公司。西城房地產開發主要從事物業開發，並為銀城國際的間接全資附屬公司。

新城房地產

新城房地產為根據中國法律成立的有限公司。新城房地產主要從事住宅物業開發，並由無錫天弘利信房地產諮詢有限公司全資擁有。無錫天弘利信房地產諮詢有限公司最終由銀城國際擁有65%權益及由無錫廣信企業管理有限公司（「無錫廣信企業」）擁有35%權益。無錫廣信企業由薛濤先生、葉蓓蕾先生、戴曉磊先生及周雲烽先生擁有75%、10%、10%及5%權益。

觀潮數科

觀潮數科為一間根據中國法律成立的有限責任公司。觀潮數科主要從事建設智能系統設計、建設工程設計及建設工程，並由南京包泊智能科技有限公司、河南觀潮智能科技有限公司及顧大松先生擁有49%、41%及10%權益。

合資公司

合資公司為根據中國法律成立的有限公司。合資公司主要從事建設智能系統設計及建設工程設計。於本公告日期，其由南京智慧美佳及觀潮數科擁有60%及40%權益。

上市規則涵義

提供財務資助

於本公告日期，銀城地產及銀城國際分別由本公司前非執行董事兼控股股東黃先生實益擁有約53.11%及37.26%權益。根據上市規則，銀城地產及銀城國際（為黃先生可在彼等股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的公司）及其附屬公司均為黃先生的聯繫人。因此，根據上市規則，銀城地產及銀城國際及其附屬公司均為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.81條，如有連串關連交易全部在同一個12個月期內訂立或完成或有關交易互相關連，則該等交易合併計算，並視作一項交易處理。因此，於2020年至2023年止四個年度各年，根據上市規則第14A.81條，本集團向銀城國際集團及銀城地產集團提供的財務資助應合併為連串交易。

於截至2023年12月31日止四個年度各年，根據上市規則第14.07條就銀城物業服務及其附屬公司向銀城地產及其附屬公司提供的各項貸款總額計算的最高適用百分比率超過25%但低於100%。

因此，按合併基準計算，於截至2023年12月31日止四個年度各年，提供財務資助構成本公司的主要及關連交易，並須遵守(i)上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定；及(ii)上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

購買商業物業

由於根據上市規則第14.07條就商業物業購買協議項下交易計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立商業物業購買協議及其項下交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

訂立租賃協議

由於根據上市規則第14.07條就租賃協議項下交易計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立租賃協議及其項下交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

成立合資公司

茲提述本公司日期為2025年8月18日的公告，鑑於李先生、黃女士（彼等均為前執行董事）及殷曉黎女士簽訂了代持協議並且根據代持協議不能分別行使其投票權，南京京中可能被視為本公司的關連人士。因此，成立合資公司構成本公司的關連交易。

由於根據上市規則第14.07條就合作協議項下交易計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故訂立合作協議及其項下交易構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

貸款墊款

由於根據上市規則第14.07條就貸款墊款計算的最高適用百分比率超過25%但低於100%，故貸款墊款構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

此外，由於有關提供財務資助及貸款墊款的資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，故提供財務資助及貸款墊款構成上市規則第13.13條項下向實體提供墊款，並須遵守上市規則第13.15條項下的一般披露責任，貸款墊款亦構成上市規則第13.16條項下向聯屬公司提供財務資助，並須遵守上市規則第13.16條項下的一般披露責任。

不合規情況及補救措施

茲提述本公司日期為(i) 2024年11月25日的公告，內容有關（其中包括）獨立法證會計師報告的主要調查結果；(ii) 2025年8月18日的公告，內容有關（其中包括）第二階段獨立法證審閱的主要調查結果；及(iii) 2025年11月27日的公告，內容有關（其中包括）內部監控審查的主要調查結果。據悉，可能有須予公告及／或關連交易未根據上市規則的披露規定予以披露。

鑑於上述情況，本公司已對上市日期起本公司年報中披露的向關聯方墊款／來自關聯方墊款之相關記錄進行內部審查。經審查相關記錄，本公司發現截至2023年12月31日止四個年度及直至本公告日期，本公司在訂立上述交易前，並未遵守上市規則第14章及／或第14A章項下的有關披露及／或股東批准規定。此外，由於未就若干財務資助訂立書面協議，該等關連交易違反上市規則第14A.34條（其規定關連交易須訂立書面協議）。

董事認為，由於(i)董事無意進一步向黃先生的聯營公司提供貸款；(ii)彼等已採取措施收回本集團向銀城地產集團及銀城國際集團提供的未償貸款；及(iii)董事無法向股東提供有關須予披露交易的具體理由及裨益，因此召開股東大會審議及批准(i)提供財務資助；及(ii)貸款墊款，以重新遵守上市規則第14章及第14A章項下的股東批准規定並無意義。

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合規事件，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。
- 2) 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14章及第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。
- 3) 為防止發生類似的不合規情況，本公司管理層承諾採取措施加強對上市規則第14章及第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14章及第14A章監管須予公告及關連交易的報告程序。必要時本公司亦將於審查過程中諮詢外聘專業人士。

繼續暫停買賣

本公司之股份已於2024年8月28日上午九時零四分起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。本公司將於有需要時根據上市規則就有關上述事宜的任何更新另行刊發公告。

本公司將於有需要時根據上市規則就有關上述事宜的任何重大發展另行刊發公告。本公司股東及投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義：

「董事會」	指 董事會
「商業物業購買協議」	指 南京智慧美佳與新城房地產就出售新城房地產開發的13項商業物業訂立日期為2020年11月27日的商業物業購買協議
「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
「合作協議」	指 南京智慧美佳、觀潮數科與南京京中訂立日期為2024年3月12日的合作協議
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「觀潮數科」	指 觀潮數科(江蘇)科技有限責任公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「華中房地產開發」	指 南京華中房地產開發有限責任公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「獨立法證會計師」	指 普華永道管理諮詢(上海)有限公司，本公司委任的獨立法證會計師以協助調查並對本公司日期為2024年6月11日的公告所披露的指控進行獨立法證審查

「獨立第三方」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「佳運城房地產」	指 南京佳運城房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「京安保安」	指 江蘇京安保安服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「合資公司」	指 南京斑綫智能信息技術有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「租賃協議」	指 本集團與銀城國際集團及／或銀城地產集團訂立的租賃協議，詳情載於本公告
「上市日期」	指 2019年11月6日，即股份於聯交所主板上市之日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「貸款墊款」	指 銀城物業服務於2020年至2024年五年間向京安保安墊付人民幣93,687,678元的貸款墊款
「黃先生」	指 本公司控股股東兼前非執行董事黃清平先生
「黃先生的聯營公司」	指 黃先生可在彼等股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權的公司（包括銀城國際，但不包括本公司）及其附屬公司
「李先生」	指 本公司前執行董事李春玲先生
「謝先生」	指 董事會前主席兼前執行董事謝晨光先生
「朱先生」	指 本公司董事會主席兼執行董事朱力先生

「黃女士」	指 本公司前執行董事兼首席財務官黃雪梅女士
「南京成城」	指 南京成城企業管理諮詢有限公司，現稱南京瑞森物業服務集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「南京京中」	指 南京京中商業貿易合夥企業(有限合夥)，一家在中國成立的有限合夥企業
「南京智慧美佳」	指 南京智慧美佳科技服務有限公司，前稱為南京銀城惠美佳家政服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「寧逸潤」	指 寧逸潤服務有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「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
「平方米」	指 平方米
「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
「西城房地產開發」	指 南京西城房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「新城房地產」	指 新城房地產開發(無錫)有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司

「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2025年3月31日前於主板上市(股份代號：1902)
「銀城國際集團」	指 銀城國際及其附屬公司
「銀城物業服務」	指 南京銀城物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的一間間接全資附屬公司
「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
「銀城體育」	指 南京銀城體育有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的一間間接全資附屬公司
「銀嘉城」	指 銀嘉城控股有限公司，一家於香港成立的有限公司
「%」	指 百分比

承董事會命
瑞森生活服務有限公司
 主席
 朱力

香港，2025年12月29日

於本公告日期，本公司執行董事為朱力先生及潘曉虎先生；本公司非執行董事為溫浩先生、姚寧先生、馬文紅女士及張明明女士；以及本公司獨立非執行董事為鄧惠霞女士、李友根先生及茅寧先生。