

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。



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)

重續持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



茲提述本公司日期為2022年12月30日的招股章程，內容有關(其中包括)現有物業管理服務框架協議項下的本集團持續關連交易。由於現有物業管理服務框架協議的現有條款將於2024年12月31日屆滿，本公司已於2024年12月27日(交易時段後)與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立2024年物業管理服務框架協議，以重續持續關連交易，年期為截至2027年12月31日止三個財政年度。

根據2024年物業管理服務框架協議，本集團同意向潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)清潔及消毒服務；(ii) 安保服務；(iii) 一般養護及維護服務；及(iv) 客戶服務，自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。

上市規則之涵義

於本公告日期，潤華集團公司乃由樂濤先生擁有約54%權益的公司，航乾控股則由樂航乾先生全資擁有，而潤華保險由樂濤先生及樂航乾先生(均為本公司控股股東)間接擁有。因此，根據上市規則第十四A章，潤華集團公司、航乾控股及潤華保險為關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則有關2024年物業管理服務框架協議年度上限的最高適用百分比率按年度基準計算預期超過5%，2024年物業管理服務框架協議項下的交易構成本集團的持續關連交易，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

本公司將舉行股東特別大會以供股東考慮及批准2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易及其建議年度上限。

控股股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准2024年物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易之建議決議案放棄投票。由於潤華集團公司(由樂濤先生最終擁有約54%權益)、航乾控股(由樂航乾先生全資擁有)及潤華保險(為樂濤先生及樂航乾先生的聯繫人)均為本公司控股股東的聯繫人，因此潤華集團公司、航乾控股、潤華保險及彼等聯繫人須於股東特別大會上就批准有關2024年物業管理服務框架協議之決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易及其建議年度上限向獨立股東作出建議。滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。

一份載有2024年物業管理服務框架協議之詳情、獨立董事委員會致獨立股東之函件、滋博資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件及股東特別大會通告之通函，將根據上市規則於2025年1月20日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述本公司日期為2022年12月30日的招股章程，內容有關(其中包括)現有物業管理服務框架協議項下的本集團持續關連交易。由於現有物業管理服務框架協議的現有條款將於2024年12月31日屆滿，本公司已於2024年12月27日(交易時段後)與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立2024年物業管理服務框架協議，以重續持續關連交易，年期為截至2027年12月31日止三個財政年度。

2024年物業管理服務框架協議之主要條款

2024年物業管理服務框架協議之主要條款載列如下：

- 日期： 2024年12月27日
- 訂約方： 本公司；潤華集團公司、航乾控股及潤華保險
- 年期： 由2025年1月1日至2027年12月31日(包括首尾兩日)，而2022年框架協議將於2025年1月1日自動終止。
- 交易性質： 本集團同意向潤華集團公司、航乾控股及潤華保險及彼等各自聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於(i)清潔及消毒服務；(ii)安保服務；(iii)一般養護及維護服務；及(iv)客戶服務，自2025年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩日)。
- 定價基準： 2024年物業管理服務框架協議項下所提供之服務將每月收取費用。服務費將由本集團與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險經公平磋商後根據下列各項因素釐定：
- (i) 物業的規模、位置及類型；

- (ii) 本集團的物業管理服務的預期標準及履行我們服務的頻率；
- (iii) 預算營運開支(包括但不限於勞工、材料及行政開支)；
- (iv) 目標利潤率；
- (v) 可資比較物業的定價；及
- (vi) 本集團整體業務的潛在增長。

支付條款： 須於本集團與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險按各獨立項目協定的日期向本集團支付服務費。

建議年度上限

下表載列截至2027年12月31日止三個財政年度各年，潤華集團公司、航乾控股及潤華保險根據2024年物業管理服務框架協議應付本集團服務費之建議年度上限：

	截至12月31日止財政年度		
	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元
潤華集團公司、航乾控股及潤華保險 應付本集團之服務費	39,346	43,280	47,608

釐定建議年度上限之基準

於達致上述2024年物業管理服務框架協議的年度上限時，董事已考慮以下被視為在有關情況下屬合理及公正的因素：

- (i) 於截至2023年12月31日止兩個年度的過往交易金額；
- (ii) 2024年物業管理服務框架協議訂約方要求本集團提供的當前物業管理服務項目量將保持穩定；

- (iii) 過往成功獲取2024年物業管理服務框架協議訂約方經營／開發的物業的物業管理項目；
- (iv) 過往成功重續與2024年物業管理服務框架協議訂約方的所有物業管理項目；
- (v) 經參考本集團銷售預測及未來增長前景，截至2027年12月31日止三個年度10%的年增長率。

過往年度上限及實際交易金額

下表載列根據現有物業管理服務框架協議潤華集團公司、航乾控股及潤華保險應付本集團服務費之現有年度上限及實際交易金額：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 11月30日 止十一個月 人民幣千元
年度上限	35,300	40,100	40,900 <small>(附註1)</small>
交易金額	32,457	25,100	34,076

1. 截至2024年12月31日止整個年度。

持續關連交易之內部監控政策

為確保2024年物業管理服務框架協議項下的條款屬公平合理，及2024年物業管理服務框架協議按一般商業條款進行，本集團已採納以下內部監控措施：

- 董事會及本公司內部部門定期監察以確保遵守上市規則及2024年物業管理服務框架協議項下的交易進展狀況。此外，本公司管理層亦定期審閱框架協議的定價政策；

- 於考慮本公司向關連人士提供的產品費用、服務費及其他費用時，本公司將持續定期對現行市況及慣例進行調研，並參考本公司與獨立第三方的類似交易的定價及條款，以確保以上關連人士(無論是於招標過程或是雙方商業談判中(視情況而定))提供的定價及條款屬公平合理且不遜於向獨立第三方所提供的定價及條款；及
- 獨立非執行董事及核數師將每年對2024年物業管理服務框架協議項下的持續關連交易進行審查並提供確認，以確保根據上市規則，持續關連交易乃按2024年物業管理服務框架協議條款進行，按一般商業條款訂立，符合定價政策且屬公平合理，並符合股東的整體利益。

進行交易的理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務，而2024年物業管理服務框架協議訂約方主要從事(其中包括)汽車銷售及服務、汽車租賃、金融投資、醫藥及其他綜合業務以及物業發展業務，因此對物業管理服務有業務需求。通過2024物業管理服務框架協議訂約方與本集團在提供物業管理服務方面的合作，預期本集團可利用物業管理服務框架協議訂約方的業務需求，而與本集團的合作可充分發揮協同效應，令雙方共享發展成果。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「2024年物業管理服務 框架協議」	指	本公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立日期為2024年12月27日的物業管理服務框架協議，年期為截至2027年12月31日止三個財政年度；
「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	董事會；
「本公司」	指	潤華生活服務集團控股有限公司，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(股份代號：2455)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「現有物業管理服務框 架協議」	指	本公司與潤華集團公司、航乾控股及潤華保險訂立日期為2022年12月14日的物業管理服務框架協議，年期為自上市日期起至2024年12月31日止；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「航乾控股」	指	航乾控股有限公司，一間於2007年12月18日於香港註冊成立的有限公司，由樂航乾先生全資擁有。航乾控股的主要業務包括物業發展、物業營銷及酒店營運；
「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組成之獨立董事委員會，其成立旨在就相關持續關連交易協議及其項下持續關連交易有關之相關年度上限向獨立股東提供建議；
「獨立財務顧問」或「宏博資本」	指	宏博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問以就2024年物業管理服務框架協議以及相關年度上限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2024年物業管理服務框架協議之有關決議案放棄投票之股東；
「上市日期」	指	2023年1月17日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「訂約方」	指	2024年物業管理服務框架協議的簽署方，包括本公司、潤華集團公司、航乾控股及潤華保險；
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「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)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「潤華集團公司」	指	潤華集團股份有限公司(前稱為山東省汽車銷售(集團)股份有限公司)，一間於1993年6月18日於中國註冊成立的有限公司，由欒濤先生擁有約54%的權益。潤華集團公司的主要業務包括汽車銷售及服務、汽車租賃、金融投資、醫藥及其他綜合業務；

「潤華保險」	指	山東潤華保險代理股份有限公司，一間於2004年9月23日於中國註冊成立的有限公司，為樂濤先生及樂航乾先生的聯繫人，其股份於全國中小企業股份轉讓系統上市(股份代號：839373)。潤華保險的主要業務包括代理銷售保險產品、受保險公司委託代理相關業務的損失勘查及理賠工作；
「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」	指	本公司將予召開以批准相關持續關連交易協議的股東特別大會；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比

承董事會命
潤華生活服務集團控股有限公司
 執行董事
楊立群

香港，2024年12月24日

於本公告日期，楊立群先生及費忠利先生為執行董事；樂濤先生、樂航乾先生及程欣先生為非執行董事；以及王玉霜女士、鮑穎女士及何慕蓉女士為獨立非執行董事。