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。

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
租賃協議

背景資料

本集團曾向西城房地產開發及華中房地產開發分別租賃健身中心I及健身中心II。該等租賃安排已於2025年10月終止。

租賃協議I

於2025年12月29日，銀城體育（本公司的間接全資附屬公司）與西城房地產開發訂立租賃協議I，其主要條款載列如下。

租期	：	由2024年1月1日至2025年10月27日
業主	：	西城房地產開發
租戶	：	銀城體育
處所	：	健身中心I
概約總樓面面積	：	4,244.05平方米
租金	：	租期內合共人民幣3,951,211元（即每平方米每日人民幣1.4元（包含稅項））
用途	：	健身中心

租賃協議II

於2025年12月29日，銀城體育（本公司的間接全資附屬公司）與華中房地產開發訂立租賃協議II，其主要條款載列如下。

租期	：	由2025年1月1日至2025年10月27日
業主	：	華中房地產開發
租戶	：	銀城體育
處所	：	健身中心II
概約總樓面面積	：	6,344.9平方米
租金	：	租期內合共人民幣1,903,470元（即每平方米每日人民幣1.0元（包含稅項））
用途	：	健身中心

上市規則的涵義

於相關交易時間，(i)銀城體育為本公司的間接全資附屬公司；(ii)華中房地產開發為銀城地產的間接全資附屬公司，而銀城地產約53.11%權益由黃先生（為本公司的控股股東）擁有，故為黃先生的聯繫人及本公司的關連人士；及(iii)西城房地產開發為銀城國際的間接全資附屬公司，而銀城國際約37.26%權益由黃先生（為本公司的控股股東）擁有，故為黃先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，租賃健身中心I及健身中心II構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

鑒於租賃健身中心I及健身中心II的性質相近，且均於12個月內進行，而西城房地產開發及華中房地產開發均為黃先生的聯繫人，根據上市規則第14A.81條，該等交易須合併計算。由於該等合併交易的適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故該等交易須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

過往未有遵守上市規則第14A章的情況

本公司於進行關連交易內部審核的過程中注意到：(i)並無就於2024年1月1日至2025年10月27日期間租賃健身中心I訂立書面協議；(ii)並無就於2025年1月1日至2025年10月27日期間租賃健身中心II訂立書面協議；及(iii)並無就於該等期間租賃健身中心I及健身中心II發表公告。

因此，本公司於上述期間並無就租賃健身中心I及健身中心II及時遵守上市規則第14A.34條及第14A.35條以及第14A章項下的相關規定。

董事的意見

董事會得悉違規情況後，已指示採取補救行動，包括訂立租賃協議I及租賃協議II以紀錄及反映有關交易的主要條款，並發表本公告以重新符合上市規則第14A章項下的相關規定。

董事已對租賃健身中心I及健身中心II的條款及條件進行詳盡審核，而獨立非執行董事已確認租賃健身中心I及健身中心II乃：(a)於本公司日常及一般業務中進行；(b)按一般商務條款或更佳條款訂立；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。董事認為，因無心之失，本公司未有遵守上市規則第14A章項下的相關規定。

執行董事朱力先生為銀城國際的董事。非執行董事溫浩先生為銀城地產的營運總監。非執行董事馬文紅女士為銀城地產的財務總監。因此，(i)朱先生已就任何有關租賃健身中心I及租賃協議I的董事會決議案放棄投票；及(ii)溫先生及馬女士已就任何有關租賃健身中心II及租賃協議II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知、所悉及所信，概無其他董事於租賃身中心I及／或健身中心II中擁有重大利益。

租賃健身中心I及健身中心II的理由及裨益

本集團過往一直將健身中心I及健身中心II用作其業務營運(即為於本集團管理的同一綜合體內的住宅物業的居民提供健身服務)的健身中心。董事認為:(i)健身中心I及健身中心II的租金與當地可資比較物業的當前市價相若;及(ii)本集團可藉向客戶提供該等社區增值服務,以及加強本集團所管理物業的便利程度,提升及維持客戶的滿意度及忠誠度,因此,繼續租賃健身中心I及健身中心II以供本集團經營業務,對本公司及股東整體而言誠屬可取並符合其利益。

健身中心I及健身中心II的租金乃經參考過往支付的租金及鄰近類似物業的當前市場費率後,經公平磋商釐定。健身中心I於2021年1月1日至2023年12月31日的年度租金約為人民幣2.3百萬元,而健身中心II於2022年1月1日至2024年12月31日的年度租金約為人民幣1.4百萬元。

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合規情況,並持續符合上市規則的規定,本公司已經/將會採取以下補救行動,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於上市規則項下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) 本公司已為董事會成員、本集團的高級管理層及/或負責人員提供適當培訓,旨在特別針對上市規則第14A章項下關連交易加強彼等的既有知識,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,本公司管理層已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,包括優化信息披露管理政策,涵蓋有關關連交易的識別、批准及披露程序,以及加強關於關連關係的內部申報程序。

(4) 本公司亦會每年審核現行根據上市規則第14A章監管關連交易的報告程序,必要時將於審核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。

銀城體育

銀城體育為根據中國法律成立的有限責任公司。銀城體育主要從事提供體育及健身服務。該公司為本公司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責任公司。西城房地產開發主要從事物業開發。該公司為銀城國際的間接全資附屬公司。

銀城國際為於開曼群島註冊成立的有限公司。銀城國際集團為發展成熟的中國房地產開發商，專注於長三角地區開發住宅物業。銀城國際由黃先生擁有約37.26%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責任公司。華中房地產開發主要從事物業開發。該公司為銀城地產的間接全資附屬公司。

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、謝晨光先生、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持有約53.11%、19.26%、8.01%、5.32%、5.11%、4.11%、3.71%及1.37%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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	瑞森生活服務有限公司，一家在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	具上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「健身中心I」	指	中國南京市玄武區銀城東苑東籬園6棟
「健身中心II」	指	中國南京市建鄴區恆山路126號－1
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「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
「華中房地產開發」	指	南京華中房地產開發有限責任司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，由銀城地產間接全資擁有
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃清平先生，前任董事兼本公司控股股東
「百分比率」	指	具上市規則所賦予的涵義

「中國」	指	中華人民共和國，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	人民幣，中國的法定貨幣
「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，一家根據中國法律成立的有限責任公司，由銀城國際間接全資擁有
「銀城體育」	指	南京銀城體育有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「銀城國際」	指	銀城國際控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「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，一家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
朱力

香港，2025年12月29日

於本公告日期，執行董事為朱力先生及潘曉虎先生；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；以及獨立非執行董事為鄧惠霞女士、李友根先生及茅寧先生。