

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。



悟喜生活
—WUXI LIFE—

Wuxi Life International Holdings Group Limited

悟喜生活國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8148)

**有關租賃協議之
須予披露交易**

租賃協議

董事會宣佈，於二零二五年八月一日，租戶（本公司之間接全資附屬公司）與業主訂立租賃協議，據此，租戶同意租賃而業主同意出租該物業，自二零二五年八月一日起至二零三二年十月三十一日止（首尾兩日包括在內）為期87個月（即7年零3個月）。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團須於本公司綜合財務狀況表內就根據租賃協議租賃該物業確認使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下擬進行之交易將視為本集團一項資產收購。

由於與本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值有關之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但少於25%，根據GEM上市規則第19章，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易，且須遵守GEM上市規則第19章項下之通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

延遲遵守GEM上市規則

董事會承認，本公告的刊發時間晚於GEM上市規則第19.34條所規定的時限。有關延遲遵守規定的原因、董事會的意見以及本公司已採取及／或將採取的補救措施，載於本公告「延遲遵守GEM上市規則」一節。

緒言

董事會宣佈，於二零二五年八月一日，租戶（本公司之間接全資附屬公司）就租賃該物業作為產品銷售業務分部的辦公室物業與業主訂立租賃協議。

租賃協議

租賃協議的主要條款概要載列如下：

日期：二零二五年八月一日

訂約方：

- (1) 業主：東莞市弘智升實業投資有限公司；及
- (2) 租戶：東莞啟志科技有限公司（本公司之間接全資附屬公司）。

該物業：中華人民共和國廣東省東莞市松山湖高新技術產業開發區科技十路2號50棟21樓2101室

用途：用作產品銷售業務分部的辦公室物業

期限：87個月，自二零二五年八月一日起至二零三二年十月三十一日止（首尾兩日包括在內）

月租金：月租金在租賃協議期限內須作出如下定期調整，且不包括租戶應付的管理費、水電費、稅費及其他支出：

租金期間	月租金 (人民幣)	月租金 (概約港元)
二零二五年八月一日至 二零二六年十月三十一日	78,732.16	87,743
二零二六年十一月一日至 二零二八年十月三十一日	86,605.38	96,518
二零二八年十一月一日至 二零三零年十月三十一日	95,265.91	106,170
二零三零年十一月一日至 二零三二年十月三十一日	104,789.48	116,783

月租金應由租戶於每個曆月的第十日前按月提前支付。

月租金由業主與租戶經參考該物業鄰近地區同類物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

根據租賃協議，月租金每兩年上調一次，上調幅度約為10%，相當於約87個月期限內的複合年增長率約為每年4.0%。

董事認為，初始租金及調整機制屬公平合理，當中已考慮：(i) 初始租金每月每平方米人民幣52.00元，處於中國東莞市松山湖高新技術產業開發區同類辦公室物業現行市場範圍的較低水平。在進行內部市場調查時，本集團取得了三份該物業鄰近地區符合篩選標準（包括所需佔地面積及物業位置等）的辦公室物業報價，其中包括業主根據租賃協議所提供的報價，以及其他業主所提供的兩份報價，而據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等其他業主為獨立於業主、與其並無關連，亦非一致行動的獨立第三方；及(ii)租賃協議的較長期限（約87個月）遠長於同類商業租賃通常為期2至3年的期限，因此定期調整機制屬合理，旨在保障業主免受中期通脹影響。

儘管隱含的複合年租金增長率約為每年4.0%，略高於中國於二零零三年至二零二三年期間約每年2.4%的長期平均年通脹率，但經考慮租戶應付的初始租金相對較低，以及根據租賃協議取得的該物業長期使用權，董事認為該初始租金及調整機制屬公平合理。租金及調整機制乃由租戶與業主經公平磋商後達成。

租賃保證金： 人民幣157,464.32元（相當於約175,487港元），即兩個月租金。租賃保證金於租賃協議屆滿或提前終止時可予退還（不計利息），惟須扣除（如有）租戶應付的任何未付租金、水電費、管理費、稅費或其他支出，以及業主因修復租戶對該物業造成的損壞（正常磨損除外）而產生的任何費用。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議，本集團須於其綜合財務狀況表內就該物業確認使用權資產。根據租賃協議確認的使用權資產初始價值約為6,632,000港元。

有關訂約方之資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市。本集團主要從事(i)提供軟件平台服務；(ii)銷售產品；及(iii)提供廣告電子商務及供應鏈管理服務。

租戶

租戶為一間於中華人民共和國成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。租戶在本集團產品銷售業務分部下運營。

業主

業主為一間於中華人民共和國成立的有限公司，主要從事投資活動、非住宅物業租賃、組織文化藝術交流活動、會議及展覽服務以及信息諮詢服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）的第三方。

訂立租賃協議的理由及裨益

租戶將該物業用作營運本集團產品銷售業務分部的辦公室物業。董事認為，租賃該物業對該業務分部的營運及進一步發展屬必要，並為本集團提供穩定的營運基地，以支持其擴張計劃。

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃協議的條款乃按正常商業條款訂立，由訂約方公平磋商後協定，屬公平合理，且租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及其股東的整體利益。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團須於本公司綜合財務狀況表內就根據租賃協議租賃該物業確認使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下擬進行之交易將視為本集團一項資產收購。根據租賃協議確認的使用權資產初始價值約為6,632,000港元。

由於與本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值有關之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但少於25%，根據GEM上市規則第19章，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易，且須遵守GEM上市規則第19章項下之通知及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司已分別就位於香港、東莞（遠離該物業）及哈爾濱的辦公室物業另外訂立三份租賃協議。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等其他三份租賃協議項下各業主均為獨立第三方，且該等業主之間概無關連，亦非一致行動。

董事在評估是否應將租賃協議與上述任何三份其他租賃協議合併計算時，已考慮GEM上市規則第19.23條所載各項因素，並認為該等因素均不適用於本案例。尤其是：(i)租賃協議及該等三份其他租賃協議乃與不同業主訂立，各自均為獨立第三方，與業主或任何其他業主並無關連，亦非一致行動；(ii)該等租賃協議乃於不同時間按不同的商業條款訂立，並經獨立磋商；及(iii)該等協議並無導致本集團實質上參與新的業務活動。

延遲遵守GEM上市規則

本公司承認，本公告的刊發構成延遲遵守GEM上市規則第19.34條項下的通知及公告規定，且本公司未於二零二五年八月一日訂立租賃協議後在切實可行情況下盡快刊發本公告，已技術性違反GEM上市規則第19.34條規定。

延遲遵守規定之原因

於訂立租賃協議時，本集團管理層認為該租賃為本集團日常業務營運所需之辦公室物業的常規營運安排，並未充分意識到，鑒於租賃協議期限相對較長（約87個月）及後續根據香港財務報告準則第16號將予確認之使用權資產金額重大，租賃協議按單獨基準計算將超過GEM上市規則所規定之須予披露交易限額。

此外，誠如本公司委託獨立內部控制顧問出具的內部控制審查報告所指出，本集團於審查期間（二零二四年一月一日至二零二五年六月三十日）的合約管理程序存在若干不足之處。具體而言，於該期間，本集團各中國附屬公司尚未實施正式的合約審批流程。租賃協議於二零二五年八月一日由中國營運總監訂立，而當時有關審批流程尚未建立。儘管本集團管理層承認本集團訂立租賃協議的商業需要，但租賃協議的執行並未經過任何正式的合約審批流程。針對該等不足之處，本公司管理層計劃於二零二五年第四季度實施正式的合約審批流程（截至二零二五年八月一日，即租戶與業主訂立租賃協議之日，該正式合約審批流程尚未實施），在此之前，合約並未經法律審核，亦未經董事會主席授權的任何代表按序審批。該等不足之處導致未能在租賃協議執行時將其識別為潛在的須予披露交易。在內部控制顧問隨後於二零二六年二月三日進行的跟進審查過程中，正式合約審批流程已獲實施。

補救措施

本公司對訂立租賃協議時未能遵守上市規則深表遺憾。為防止日後再次發生違反GEM上市規則之事件，董事會已採取以下補救措施，以防止類似違規事件再次發生：

- (i) 本公司於發現違規事件後，已在切實可行的情況下盡快刊發本公告；
- (ii) 本集團已就內部控制審查報告中所識別的合約管理不足之處進行整改。獨立內部控制顧問就該期間進行的跟進審查已確認，所有內部控制發現事項（包括合約管理發現事項）均已全面落實。具體而言，本集團已更新並正式制訂其合約管理政策，建立結構化審批流程，據此，所有合約須先由法律人員審核合規性，然後依次提交部門負責人、財務部門、行政主管及行政總監（各人均已獲董事會就此目的授予充分授權）按序審批，方可執行。此外，倘合約構成須予通知交易，該合約須於執行前提交董事會審批；
- (iii) 審批流程完成後，由法定代表人簽署合約以作確認，並由印章管理員（因印章而異）加蓋公章。公司印章及法定代表人印章由行政總監管理；合約印章由行政部門管理；財務印章及發票印章由財務部門會計師管理。儘管部分印章由行政部門人員保管，但每次用印均須經過獨立的審批及核實程序，以確認(a)擬用印事項屬於該印章獲批的使用範圍；及(b)所有相關文件已通過上文第(ii)段所述的合約審批流程審核及批准。此外，財務部門將定期並根據實際情況，於付款審批前審閱並確認合約執行情況與合約條款一致；及
- (iv) 本公司已強化內部控制程序，要求所有租賃交易及其他潛在須予通知交易（不論價值大小）於執行前須經本公司的公司秘書及財務總監審閱，該等人員為董事會主席授權的代表，以評估是否觸發GEM上市規則的規定，並特別關注香港財務報告準則第16號有關長期租賃之使用權資產涵義。該等強化內部控制措施已於二零二六年四月底前實施；及

- (v) 本公司已為董事、高級管理層及相關人員（包括本公司的中國營運總監、部門負責人、財務部門、行政主管、行政總監及公司秘書）提供有關GEM上市規則第19及20章項下須予通知交易及關連交易規定的培訓課程，特別強調香港財務報告準則第16號使用權資產確認對租賃交易資產比率的影響。截至二零二六年六月初，該等培訓課程已進行並完成。

除上文所披露者外，董事確認，據彼等所深知、全悉及確信，本公司已遵守GEM上市規則有關租賃協議的所有其他適用規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公告」	指	本公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	悟喜生活國際控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8148）
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	由聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士之第三方
「業主」	指	東莞市弘智升實業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，由東莞市增熹實業投資有限公司及東莞市新匯商業管理有限公司分別擁有95%及5%，其最終實益擁有人為鐘沛增先生（透過其於莞市增熹實業投資有限公司的80%股權持有業主76%權益）、黃鑽芬女士（透過其於莞市增熹實業投資有限公司的20%股權持有業主19%權益）、劉龍飛先生（透過其於東莞市新匯商業管理有限公司的50%股權持有業主2.5%權益）及郭志傑先生（透過其於東莞市新匯商業管理有限公司的50%股權持有業主2.5%權益），彼等各自均為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）的第三方
「租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該物業所訂立日期為二零二五年八月一日之租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	中華人民共和國廣東省東莞市松山湖高新技術產業開發區科技十路2號50棟21樓2101室
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「使用權資產」	指	本集團根據香港財務報告準則第16號將於其綜合財務狀況表內就該物業確認之使用權資產
「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

「租戶」 指 東莞啟志科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

為方便說明，除另有說明者外，人民幣計值金額已按1港元兌人民幣0.8973元的匯率換算為港元。此換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可按此匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
悟喜生活國際控股集團有限公司
主席
劉冠州

香港，二零二六年六月十六日

於本公告日期，董事會成員包括以下董事：

執行董事：

劉冠州先生（主席）

劉興美女士

蔡本立先生

非執行董事：

黎惠玲女士

嚴丹丹女士

獨立非執行董事：

黎碧芝女士

符恩明先生

夏乾坤先生

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登日期起最少一連七天於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」一頁及本公司網站www.wuxilife.com.hk內刊登。