

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。



信基沙溪集團股份有限公司
XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3603)

須予披露及關連交易 有關續訂租賃協議

2026年總部租賃協議

於2025年12月5日，廣州沙溪酒店(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與廣州房產(作為業主)訂立2026年總部租賃協議，以將物業的租賃續訂兩年期間，由2026年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩天)。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，作為承租人簽訂2026年總部租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表中將物業確認為使用權資產，因此根據上市規則，2026年總部租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的資產收購。

由於2026年總部租賃協議項下本集團將予確認之使用權資產的估計價值的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，訂立2026年總部租賃協議構成本公司的一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

於本公告日期，廣州房產由(i)張漢泉先生(本公司執行董事、董事會主席兼控股股東)；(ii)梅先生(本公司執行董事兼控股股東)；及(iii)張先生(本公司執行董事兼控股股東)共同擁有。因此，廣州房產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司關連人士，故訂立2026年總部租賃協議構成上市規則第14A章下本公司的關連交易。

由於2026年總部租賃協議項下本集團將予確認之使用權資產的估計價值的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，且總代價低於10,000,000港元，訂立2026年總部租賃協議屬於上市規則第14A.76(2)條所界定的範圍，須遵守申報及公告規定，但根據上市規則第14A章的規定，獲豁免遵守刊發通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

茲提述本公司日期為2023年11月21日的公告，內容有關(其中包括)2024年總部租賃協議。

於2025年12月5日，廣州沙溪酒店(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與廣州房產(作為業主)訂立2026年總部租賃協議，以將物業的租賃續訂兩年期間，由2026年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩天)。

2026年總部租賃協議

2026年總部租賃協議之主要條款載列如下：

| | |
|-------|---|
| 日期： | 2025年12月5日 |
| 業主： | 廣州市信基置業房地產開發有限公司 |
| 租戶： | 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司 |
| 物業： | 位於中國廣州市番禺區大石街南大路口250號的物業 |
| 租賃面積： | 約3,897.74平方米 |
| 租期： | 2026年1月1日起至2027年12月31日止(包括首尾兩天)計 兩年 |
| 物業用途： | 本集團的辦公室及總部 |
| 租金總額： | 人民幣8,841,642元(相當於約9,725,806港元)的一筆過預付 款項(含稅並已計及廣州房產提供的3%折讓)須由廣州沙 溪酒店於2026年1月1日之前預先悉數應付 |

租金付款將以本集團內部資源撥付

續租權：租期屆滿後，廣州沙溪酒店享有按同等條件優先續租之權利

其他條款：倘廣州沙溪酒店因廣州房產違約而未能於租期內繼續使用物業，則廣州房產須立即向廣州沙溪酒店退還廣州沙溪酒店無法繼續使用物業期間的租金，並須支付相當於退還租金總額5%的金額作為賠償

使用權資產

本集團估計，本集團根據2026年總部租賃協議將予確認之使用權資產的價值約為人民幣8,420,611元(相當於約9,262,672港元)，此乃2026年總部租賃協議項下應付總代價的現值。未經審核的使用權資產的價值乃基於董事會初步評估釐定，且可予調整。

有關訂約方的資料

廣州沙溪酒店為一間在中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司。其主要從事租賃服務。

廣州房產為一間在中國成立的有限責任公司，由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有。其主要從事房地產開發。

訂立2026年總部租賃協議的理由及裨益

本集團主要從事經營酒店用品及家居用品商城(於中國產生租金收益)，擁有6條主要業務線，分別為(i)商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城；(ii)分租公寓；(iii)物業管理項目；(iv)委管商城；(v)網上商城銷售酒店用品及家居用品；及(vi)展覽管理業務。

物業現由本集團用作為其辦公室及總部。由於2024年總部租賃協議將於2025年12月31日屆滿，因此廣州沙溪酒店及廣州房產已同意續租物業，以延續本集團於一般及日常業務過程中現時作為辦公室及總部的物業用途。

2026年總部租賃協議的條款(包括租金)乃由廣州沙溪酒店與廣州房產考慮下列因素後經公平磋商釐定：(i)位於中國類似地段的可資比較物業的現行市價；(ii)廣州房產提供相當於租金總額3%的折讓，而廣州沙溪酒店則同意預先悉數支付總租金；及(iii)經參考未來預期通脹率3%的年度租金增幅。獨立估值師睿力評估諮詢有限公司認為2026年總部租賃協議屬公平合理並按一般商業條款訂立。

董事(不包括須放棄投票的董事，但包括獨立非執行董事)認為2026年總部租賃協議乃於本集團的日常及一般業務過程中按照一般商業條款訂立，其條款(包括租金)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，作為承租人簽訂2026年總部租賃協議將要求本集團於綜合財務狀況表中物業租賃確認為使用權資產，因此根據上市規則，2026年總部租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的資產收購。

由於2026年總部租賃協議項下本集團將予確認之使用權資產的估計價值的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，訂立2026年總部租賃協議構成本公司的一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於本公告日期，廣州房產由(i)張漢泉先生(本公司執行董事、董事會主席兼控股股東)；(ii)梅先生(本公司執行董事兼控股股東)；及(iii)張先生(本公司執行董事兼控股股東)共同擁有。因此，廣州房產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司關連人士，故訂立2026年總部租賃協議構成上市規則第14A章下本公司的關連交易。

由於2026年總部租賃協議項下本集團將予確認之使用權資產的估計價值的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，且總代價低於10,000,000港元，訂立2026年總部租賃協議屬於上市規則第14A.76(2)條所界定的範圍，須遵守申報及公告規定，但根據上市規則第14A章的規定，獲豁免遵守刊發通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

張漢泉先生、梅先生及張先生已就本公司批准2026年總部租賃協議的有關董事會決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除張漢泉先生、梅先生及張先生外，概無董事於2026年總部租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼等毋須就有關董事會決議案放棄投票。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 信基沙溪集团股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3603) |
| 「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 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「廣州房產」 | 指 | 廣州市信基置業房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有 |
| 「廣州沙溪酒店」 | 指 | 廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「張漢泉先生」 | 指 | 張漢泉先生，本公司董事會主席、執行董事兼控股股東 |
| 「梅先生」 | 指 | 梅佐挺先生，本公司執行董事兼控股股東 |
| 「張先生」 | 指 | 張偉新先生，本公司執行董事兼控股股東 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「物業」 | 指 | 位於中國廣州市番禺區大石街南大路口250號的物業 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「2024年總部 租賃協議」 | 指 | 廣州房產與廣州沙溪酒店就於2024年1月1日起至2025年12月31日期間(包括首尾兩天)租賃物業而於2023年11月21日訂立的租賃協議 |
| 「2026年總部 租賃協議」 | 指 | 廣州房產與廣州沙溪酒店就於2026年1月1日起至2027年12月31日期間(包括首尾兩天)租賃物業而於2025年12月5日訂立的租賃協議 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公告而言，除另有指明外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.10港元之概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不構成任何金額已經、可以或可能按此匯率或任何其他匯率兌換之聲明。

承董事會命
信基沙溪集團股份有限公司
主席
張漢泉

中國，廣州，2025年12月5日

於本公告日期，董事會包括主席兼執行董事張漢泉先生(張偉泉先生作為其替任董事)；執行董事梅佐挺先生(梅嘉煒先生作為其替任董事)及張偉新先生(張嘉健先生作為其替任董事)；非執行董事林烈先生、王藝雪女士及趙暉先生；及獨立非執行董事曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德理博士。