

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)

### 有關可能租賃物業的 可能非常重大收購事項的授權

#### 背景

信基豪泰酒店用品城(本集團第二大商城)是中國廣州市知名酒店用品批發市場之一。就信基豪泰酒店用品城所在地塊與SVSEC訂立的現有租約將於2026年5月31日屆滿。

於2025年10月14日，農村集體資產交易中心發出招標文件(已經上澱村股東會審議通過)。招標文件載有租賃該等物業的招標流程詳情。招標流程由農村集體資產交易中心為及代表SVSEC組織。

#### 可能租賃的建議授權

為繼續通過該等物業經營信基豪泰酒店用品城，本集團擬就該等物業為期20年的租約申請參加招標流程並投標。倘本集團成為中標人，其將於公佈招標流程結果後不久之內訂立租賃協議，而本公司將並無充足時間尋求上市規則第14章規定的股東批准。因此，董事會建議於股東特別大會上就(其中包括)授予董事授權以委任一名人士於招標流程中代表本公司任何中國附屬公司按底價或高於底價惟不得超過最高投標價競標及(倘成功進行可能租賃)訂立租賃協議尋求股東事先批准。

## 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，作為承租人簽訂租賃協議將要求本集團於綜合財務狀況表中將該等物業確認為使用權資產，因此根據上市規則，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。

假設本集團根據香港財務報告準則第16號就可能租賃確認的未經審核使用權資產價值約為人民幣840,544,000元(估值師基於最高投標價釐定)，鑒於可能租賃的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)將超過100%，倘可能租賃落實，將構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

倘本集團成為中標人，其將於公佈招標流程結果後不久訂立租賃協議，而本集團將並無充足時間尋求上市規則第14章規定的股東批准。因此，董事擬就授出建議授權尋求股東事先批准。

### 一般事項

本公司將予召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情授出建議授權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無任何股東於授出建議授權及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無任何股東須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製將載於通函的資料，載有(其中包括)(i)建議授權的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)該等物業的未經審核損益表；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)該等物業的估值報告，連同股東特別大會通告的通函，預期將於2025年11月17日或之前寄發予股東。

由於可能租賃未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 背景

信基豪泰酒店用品城(本集團第二大商城)是中國廣州市知名酒店用品批發市場之一。就信基豪泰酒店用品城所在地塊與SVSEC訂立的現有租約將於2026年5月31日屆滿。

於2025年10月14日，農村集體資產交易中心發出招標文件(已經上漱村股東會審議通過)。招標文件載有租賃該等物業的招標流程詳情。

## 招標流程的程序

招標流程由農村集體資產交易中心為及代表SVSEC組織。根據招標文件，招標流程根據廣州市人民政府令第119號《廣州市農村集體資產交易管理辦法》進行，並不構成公開招標。

招標流程將於2025年12月17日舉行，於2025年10月15日至2025年12月15日辦公時間內(即上午9時30分至上午11時30分及下午2時30分至下午5時正)(星期五下午及公共假期除外)接受申請。

於招標流程中，所有投標人須首先表示同意按底價或高於底價投標，之後每次加價幅度為人民幣10,000元或其整數倍，惟最高金額以人民幣100,000元為限。

租賃協議將授予報價最高(不低於底價)的投標人。倘中標人撤回其中標報價，其為遵守招標流程規則而繳納的保證金將予以沒收，且SVSEC可按第二高報價、第三高報價的順序，依次向相應投標人按其相應報價授予租賃協議，惟前提是報價不低於底價。

倘本集團為中標人，SVSEC及本集團將於公佈招標流程結果後不久之內訂立租賃協議，預期訂立日期為2025年12月25日至2025年12月31日之間的某個營業日。

倘本集團並非中標人，且於招標流程結果五(5)個營業日的公示期內並無收到有關招標流程的程序或結果的書面異議或投訴，則於上述公示期結束後(5)個營業日內，本集團繳納的保證金應予以全額無息退還。

## 建議授權

為繼續通過該等物業經營信基豪泰酒店用品城，本集團擬就可能租賃申請參加招標流程並投標。倘本集團成為中標人，其將於公佈招標流程結果後不久之內訂立租賃協議，而本公司將並無充足時間尋求上市規則第14章規定的股東批准。因此，董事會建議於股東特別大會上就(其中包括)授予董事授權以委任一名人士於招標流程中代表本公司任何中國附屬公司按底價或高於底價惟不得超過最高投標價競標及(倘成功進行可能租賃)訂立租賃協議尋求股東事先批准。

根據招標文件，倘出現有關招標流程程序或中標人資格的異議或投訴，取決於該事項的處理，租賃協議將於處理日期後五(5)個營業日內訂立。鑒於無解決該事項的確切時間表，租賃協議的預期簽立日期將在該情況下變得不確定。因此，該授權擬於股東批准日期起計12個月內有效。

### 參加招標流程的先決條件

本集團參加招標流程須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 股東根據上市規則批准建議授權；
- (ii) 就遵守招標流程的規則悉數繳納保證金人民幣20,000,000元；及
- (iii) 於規定期限內，通過提交申請表格、保證金付款記錄及其他必要文件(如營業執照)，完成參加招標流程的申請。

倘股東未批准建議授權，本集團將不會就參加招標流程遞交任何申請，亦不會支付保證金。

### 可能租賃的主要條款

根據招標文件，可能租賃的主要條款如下：

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| 租賃協議的<br>預期簽立日期： | 2025年12月25日至2025年12月31日之間的某個營業日 |
|------------------|---------------------------------|

倘出現有關招標流程的程序或中標人的資格的異議或投訴，取決於該事項的處理，租賃協議將於處理日期後五(5)個營業日內訂立。

|      |                     |
|------|---------------------|
| 出租人： | 廣州市番禺區洛浦街上滘村股份合作經濟社 |
|------|---------------------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 該等物業： | 物業I包括位於中國廣州市番禺區洛浦街上滘村迎賓路101號地塊上的店舖，土地面積約為70,601.82平方米，空地面積約為42,119.61平方米，建築面積約為60,107.89平方米。                                                                                                                                                     |
|       | 物業II包括位於中國廣州市番禺區上滘大街2號地塊上的店舖，土地面積約為22,657.74平方米，空地面積約為19,235.33平方米，建築面積約為7,288.07平方米。                                                                                                                                                            |
| 租期：   | 20年                                                                                                                                                                                                                                              |
| 用途    | <p>僅用於酒店用品批發行業</p> <p>用途應符合法律法規及租賃協議的條款，且未經SVSEC事先同意不得更改。</p>                                                                                                                                                                                    |
| 租金：   | <p>底價每月人民幣3,621,840元</p> <p>租金應每三(3)年上漲6%，且按月收取。首月租金應在免租期結束前10日內支付，餘下月份的租金應在每個期間開始15日內支付。</p> <p>倘於租期內出現拖欠租金的情況，承租人應支付損害賠償，金額按每日逾期未付租金的0.03%計算。倘承租人連續拖欠六(6)個月租金，(i) SVSEC可單方面終止租賃協議，沒收承租人繳納的保證金，並收回該等物業且不予補償；及(ii)承租人仍須向SVSEC支付逾期未付租金連同損害賠償。</p> |
| 免租期：  | 租賃協議生效之日起六(6)個月                                                                                                                                                                                                                                  |

**保證金：**中標後，此前為參與招標流程繳納的保證金人民幣20,000,000元將轉為履行租賃協議的履約保證金。

租賃期屆滿後，若承租人已妥善履行租賃協議條款並將該等物業完好歸還予SVSEC, SVSEC將於20個營業日內向承租人全額無息退還保證金。

若承租人無理由終止租賃協議或違反租賃協議條款，SVSEC有權單方面終止租賃協議，沒收承租人已繳納的保證金，並收回該等物業且不予補償。

**轉租：**未經SVSEC書面同意，承租人不得轉租，轉租承租商舖及所屬設施，但有權分租。

## 投標價

底價為每月人民幣3,621,840元。建議授權項下可能租賃的最高投標價相當於估值師所評估該等物業的估值上浮5%，乃經計及(其中包括)以下各項釐定：(i)底價；(ii)截至2025年9月30日對該等物業的初步估值；及(iii)由該等物業產生的預期盈利能力，即使中標價高出估值5%，仍可盈利。

本集團於決定是否參與投標及確定招標流程中的最終投標價(在任何情況下均不低於底價且不得超過最高投標價)時，將綜合考慮以下因素：

- (i) 估值師就該等物業於2025年9月30日之現狀編製的估值報告；
- (ii) 本集團內部資源的可得情況；
- (iii) 實際投標時的物業市場狀況；
- (iv) 招標流程中競爭對手(如有)的出價情況。

可能租賃將通過本集團內部資源撥付。

根據估值師於2025年9月30日編製的該等物業初步估值，該等物業於現狀下的市場租金約為每月人民幣4,930,000元(不包括管理費及其他營運支出)。

截至2023年12月31日止年度，本集團歸屬於該等物業的除稅後虧損淨額約為人民幣5,861,288元。此虧損淨額主要歸因於該等物業公平值減少約人民幣24,156,519元(除稅後)。撇除該等物業公平值變動，截至2023年12月31日止年度歸屬於該等物業的核心利潤約為人民幣18,295,231元。

截至2024年12月31日止年度，本集團歸屬於該等物業的除稅後虧損淨額約為人民幣14,350,996元。此虧損淨額主要歸因於該等物業公平值減少約人民幣36,932,149元(除稅後)。撇除該等物業公平值變動，截至2024年12月31日止年度歸屬於該等物業的核心利潤約為人民幣22,581,153元。

經計及底價及招標流程的機制(即經透明的競爭流程後向按底價或高於底價出價最高的投標人授予可能租賃)，董事認為可能租賃將至少按公平現行市價進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。

### 有關本集團及SVSEC的資料

本集團主要於中國從事經營酒店用品及家居用品商城(產生租金收益)。

SVSEC為一間於中國成立的集體經濟組織。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，SVSEC主要從事集體資產管理、集體資源開發利用、農業生產開發與服務及財務管理。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，(i) SVSEC由約4,700名個人成員組成，該等成員為該組織的共同持份者，及(ii) SVSEC及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 建議授權的理由及裨益

信基豪泰酒店用品城作為本集團第二大商城，自2007年開始運營。本集團自2006年起向SVSEC租賃土地使用權用於經營信基豪泰酒店用品城。倘本集團成為中標人且可能租賃得以落實，本集團將繼續通過該等物業經營信基豪泰酒店用品城。

董事(包括獨立非執行董事)認為，可能租賃的條款(包括最高投標價)屬公平合理並按一般商業條款訂立，且建議授權符合本公司及股東的整體利益。

## 使用權資產

假設本集團獲選為中標人，且中標價為最高投標價，本公司根據租賃協議的條款將予確認的未經審核使用權資產價值約為人民幣840,544,000元，其乃根據香港財務報告準則第16號租賃協議項下整個租期內應付總代價的現值。計算租賃協議項下應付總代價的現值時應用5.58%的增量借款利率。

## 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，作為承租人簽訂租賃協議將要求本集團於綜合財務狀況表中將該等物業確認為使用權資產，因此根據上市規則，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。

假設本集團根據香港財務報告準則第16號就可能租賃確認的未經審核使用權資產價值約為人民幣840,544,000元(估值師基於最高投標價釐定)，鑒於可能租賃的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)將超過100%，倘可能租賃落實，將構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

倘本集團成為中標人，其將於公佈招標流程結果後不久訂立租賃協議，而本集團將並無充足時間尋求上市規則第14章規定的股東批准。因此，董事擬就授出建議授權尋求股東事先批准。

## 一般事項

本公司將予召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情授出建議授權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無任何股東於授出建議授權及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，概無任何股東須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製將載於通函的資料，載有(其中包括)(i)建議授權的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)該等物業的未經審核損益表；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)該等物業的估值報告，連同股東特別大會通告的通函，預期將於2025年11月17日或之前寄發予股東。

由於可能租賃未必會進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用下列詞條具有以下涵義：

|            |   |                                                                                                                            |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「招標文件」     | 指 | 由農村集體資產交易中心於2025年10月14日發出的有關招標流程的招標公告連同租賃協議格式及其他隨附文件                                                                       |
| 「招標流程」     | 指 | 由農村集體資產交易中心就租賃該等物業為及代表SVSEC組織的公開招標流程，詳情載於招標文件                                                                              |
| 「董事會」      | 指 | 董事會                                                                                                                        |
| 「營業日」      | 指 | 中國的營業日                                                                                                                     |
| 「通函」       | 指 | 本公司有關(其中包括)建議授權的通函                                                                                                         |
| 「本公司」      | 指 | 信基沙溪集團股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行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                                                                                                               |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事                                                                                                                      |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情授出建議授權                                                                                          |
| 「現有租約」     | 指 | SVSEC及廣州萬華酒店用品城有限公司(本公司間接全資附屬公司)就信基豪泰酒店用品城所在地塊而訂立的日期為2004年11月11日的土地使用權租賃協議(經日期為2007年9月28日、2010年6月15日及2010年8月26日的補充協議修訂及補充) |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司                                                                                                                  |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 由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                                                                                                                  |

|         |   |                                                                                               |
|---------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司以及彼等各自的最終實益擁有人               |
| 「租賃協議」  | 指 | 將由SVSEC(作為出租人)與招標流程中標人(作為承租人)就可能租賃訂立之租賃協議，其格式已經上漱村股東會審議通過                                     |
| 「上市規則」  | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                     |
| 「最高投標價」 | 指 | 建議授權項下可能租賃的最高投標價，相當於估值師所評估該等物業的估值上浮5%                                                         |
| 「可能租賃」  | 指 | 本集團(倘於招標流程中中標)可能向SVSEC租賃屬集體所有性質的該等物業                                                          |
| 「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                                                             |
| 「物業I」   | 指 | 位於中國廣州市番禺區洛浦街上漱村迎賓路101號地塊上的店鋪                                                                 |
| 「物業II」  | 指 | 位於中國廣州市番禺區上漱大街2號地塊上的店鋪                                                                        |
| 「該等物業」  | 指 | 物業I及物業II的統稱                                                                                   |
| 「建議授權」  | 指 | 建議由股東於股東特別大會上授予董事的授權，內容有關(其中包括)委任一名人士於招標流程中代表本公司任何中國附屬公司按底價或高於底價惟不超過最高投標價競標及(倘成功進行可能租賃)訂立租賃協議 |
| 「底價」    | 指 | 招標流程的底價，即每月人民幣3,621,840元                                                                      |

|                  |   |                                   |
|------------------|---|-----------------------------------|
| 「人民幣」            | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣                       |
| 「農村集體資產<br>交易中心」 | 指 | 廣州市番禺區農村集體資產交易管理中心                |
| 「股份」             | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股              |
| 「股東」             | 指 | 股份持有人                             |
| 「聯交所」            | 指 | 香港聯合交易所有限公司                       |
| 「SVSEC」          | 指 | 廣州市番禺區洛浦街上漱村股份合作經濟社               |
| 「估值師」            | 指 | 睿力評估諮詢有限公司，本公司就該等物業估值<br>委聘之獨立估值師 |

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10月31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。