

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份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。



**星悅康旅股份有限公司**  
**Starjoy Wellness and Travel Company Limited**  
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)  
(股份代號：3662)

**須予披露交易**  
**訂立租賃合同**

董事會宣佈，於二零二六年一月十四日，本公司全資附屬公司廣州番禺悅禧(作為承租方)與出租方(獨立第三方)訂立租賃合同，據此，出租方同意根據租賃合同，將位於番禺奧園廣場的租賃物業出租予廣州番禺悅禧，用於合法商業經營活動，租期為10年，自二零二六年二月一日起至二零三六年一月三十一日止。

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司應將收購租賃物業的使用權確認為收購使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃合同中的租賃交易被視為承租人收購資產。

由於有關租賃合同中擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則，訂立租賃合同構成本公司的須予披露交易並須遵守通告及公告規定，惟根據上市規則第14章獲豁免遵守股東批准之規定。

董事會宣佈，於二零二六年一月十四日，本公司全資附屬公司廣州番禺悅禧(作為承租方)與出租方(獨立第三方)訂立租賃合同。

## 租賃合同

租賃合同的主要條款如下：

|         |  |
|---------|--|
| 日期：     | 二零二六年一月十四日   |
| 訂約方：    | (1) 橫琴深合資產運營有限公司(作為出租方)；及<br>(2) 廣州番禺悅禧(作為承租方)。  |
| 租賃物業：   | 出租方向廣州番禺悅禧出租其擁有的位於廣東省廣州市番禺區福德路281號番禺奧園廣場地下1層的所有商舖(主要為超市和餐飲零售商舖)。                                   |
| 期限：     | 10年，自二零二六年二月一日至二零三六年一月三十一日   |
| 建築面積：   | 約15,678.68平方米  |
| 租賃物業用途： | 廣州番禺悅禧有權根據租賃合同獨立使用租賃物業。其可轉租、委任或特許第三方使用或管理租賃物業。   |
| 租金：     | 第一年租金為人民幣22元／平方米／月(含稅)，第一年月租為人民幣344,930.96元(含稅)。以上一年度的年度租金為基準，租賃物業的租金自第六年起將增加3%。其後租金於第六年至第十年將維持不變。 |

| 租賃年份   | 日期                        | 年租<br>(人民幣元，<br>含稅) |
|--------|---------------------------|---------------------|
| 第1至5年  | 二零二六年二月一日至<br>二零三一年一月三十一日 | 4,139,172           |
| 第6至10年 | 二零三一年二月一日至<br>二零三六年一月三十一日 | 4,263,347           |

上述租金已包含9%的稅率。如果國家稅率發生變化，租金總額保持不變，出租方將按照調整後的稅率開具發票。

除第一個租期外，所有租金均按月支付。廣州番禺悅禧須於簽訂租賃合同後15日內支付第一個租期(二零二六年二月一日至二零二六年三月三十一日)的租金人民幣689,861.92元。後續租金於每個租賃月份的20日前支付下一個月的租金。

其他應付費用：

- i 廣州番禺悅禧承擔物業管理費；
- ii 廣州番禺悅禧承擔公用事業費(水、電、燃氣、電信等)，包括分攤的公用事業費；
- iii 出租方承擔與土地使用權或所有權相關的稅費；及
- iv 訂約方各自承擔自身因租賃合同產生的相關印花稅、登記費等。

擔保：

廣州番禺悅禧須於訂立租賃合同後30日內，以出租方為受益人取得銀行出具的金額為人民幣1,000,000元的見索即付履約保函，該擔保的有效期至租期屆滿後28日止。倘廣州番禺悅禧違反租賃合同，出租方可根據該擔保提出索償。

倘因出租方提出索償且銀行予以賠付而擔保金額不足以覆蓋索償時，廣州番禺悅禧應於收到出租方通知後30日內提供新擔保。

協議屆滿或終止時，出租方須於30日內將擔保退還予廣州番禺悅禧。

租賃合同中的租金付款現時及將以銀行轉賬方式支付至租賃合同指定的出租方銀行賬戶，並由本集團的內部資源支付。租賃合同中的租金付款乃經考慮(i)鄰近用作類似用途的類似物業的現行市場租金；及(ii)租賃物業的條件(包括但不限於其位置及樓面面積)後按公平基準釐定。

## 使用權資產

根據國際財務報告會計準則第16號「租賃」，本集團將收購租賃物業的使用權確認為使用權資產，因其符合本集團會計政策中投資物業定義，所以該使用權資產在投資物業列賬。租賃物業確認的使用權資產以成本進行初始計量，其未經審計價值約為人民幣34,000,000元，該金額是根據租用租賃物業的付款總額的現值計算，並非實際合同金額。

## 訂立租賃合同的理由及裨益

董事會認為，訂立租賃合同符合本集團穩固商業運營組合並加強其在大灣區佈局的業務策略。租賃物業為位於廣州市番禺區黃金地段的商業物業，是本集團長期經營的成熟商業體之一，與本集團經營表現有重要關聯。周邊人口密集，消費需求穩健。董事會認為，交易有助本集團提升規模效應及品牌影響力，並為本公司及全體股東帶來長遠價值。

租賃合同的條款乃經公平磋商後並參考現行市況而釐定。董事會認為，租賃合同的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關本公司、廣州番禺悅禧及出租方的資料

### 有關本公司及廣州番禺悅禧的資料

本公司主要從事物業管理服務及商業運營服務業務。廣州番禺悅禧為於中國註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司。廣州番禺悅禧主要從事商業運營服務。

### 有關出租方的資料

出租方橫琴深合資產運營有限公司為於中國註冊成立之有限公司。根據公開資料，該公司主要於珠海橫琴從事資產運營管理、房地產投資開發、物業租賃及商業物業管理業務。其由橫琴粵澳深度合作區財政局最終全資擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號(租賃)，本公司應將收購租賃物業的使用權確認為收購使用權資產。因此，就上市規則而言，租賃合同中的租賃交易被視為承租人收購資產。

由於有關租賃合同中擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故根據上市規則，訂立租賃合同構成本公司的須予披露交易並須遵守通告及公告規定，惟根據上市規則第14章獲豁免遵守股東批准之規定。

董事會謹此澄清，本集團在定期的內部合規審視流程中發現租賃合同中擬進行的交易有可能構成本公司於上市規則項下的須予披露交易並須遵守報告及公告規定。通過評估後，最終認定本公司需要就簽訂租賃合同遵守報告及公告規定。

本集團有定期提供培訓以及每日合規提醒和指引，而此次工作失誤主要原因為：1.租賃物業對本集團具有極高重要性，若失去該物業，將對財務報表產生重大影響；及2.出租方為新業主，談判難度較高，項目團隊需加快決策流程，以確保本集團利益不受損害。

此問題能夠及時發現，有賴於新內部合規審視流程的實施，體現了本集團在合規流程及公司治理方面的持續提升。針對本次事件，本集團已對項目主要負責人作出批評，並將持續進一步加強合規治理與員工培訓，以防範類似情況再次發生。

## 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：

「董事會」 指 董事會

「本公司」 指 星悅康旅股份有限公司(股份代號：3662)，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「董事」       | 指 | 本公司董事   |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「廣州番禺悅禧」   | 指 | 廣州番禺悅禧商業經營管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司                       |
| 「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 | 中華人民共和國香港特別行政區  |
| 「獨立第三方」    | 指 | 獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方   |
| 「出租方」      | 指 | 橫琴深合資產運營有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方及租賃合同中的出租方                      |
| 「租賃合同」     | 指 | 廣州番禺悅禧與出租方於二零二六年一月十四日就租賃租賃物業所訂立之租賃合同                                |
| 「租賃物業」     | 指 | 根據租賃合同，出租方將向廣州番禺悅禧出租位於廣東省廣州市番禺區福德路281號番禺奧園廣場地下1層的所有商舖(主要為超市和餐飲零售商舖) |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「見索即付履約保函」 | 指 | 由銀行出具之保函，以擔保廣州番禺悅禧於租賃合同中之義務   |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國   |

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

「股東」 指 本公司已發行股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命  
星悅康旅股份有限公司  
主席  
王吉人

香港，二零二六年一月二十三日

於本公告日期，執行董事為王吉人先生及梁金蓉女士；非執行董事為阮永曦先生、金民豪先生及江楠女士；以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。