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。

FOUR SEAS MERCANTILE HOLDINGS LIMITED

四洲集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：374)

有關租賃物業之主要交易

要約函

董事會謹此宣布，於二零二六年十一月二十日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)接納由出租人發出日期為二零二六年十一月十一日之要約函，據此，承租人接納要約，向出租人租賃該物業，自起租日期(即二零二七年二月十五日或出租人可能指定之其他日期)起，為期十(10)年，並有權在獲得出租人批准的情況下，續租五(5)年。待承租人接納要約函並向出租人支付所需款項後，要約函即構成出租人與承租人之間就要約函所載條款及條件，租賃該物業之具法律約束力之合約，直至由租賃協議取代為止。根據要約函之條款，承租人須於相關正式租賃協議定稿送交承租人或其律師起一(1)個月內，簽立並交回租賃協議及進駐申請書。於本公告日期，承租人已簽署並將要約函交回出租人。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將於其綜合財務狀況表內確認租賃協議為使用權資產。因此，訂立要約函及租賃協議，將被視為本集團根據上市規則之資產收購。本集團將確認之使用權資產未經審核價值估計約為377,000,000港元，即根據香港財務報告準則第16號按租賃協議年期應付之租金付款總額之現值。本集團將確認之使用權資產實際價值，將有待本公司核數師審閱及最終審核。

由於本集團就租賃協議將予確認之使用權資產價值所涉及之一項或多項百分比率超過25%，惟全部均低於100%，故要約函及租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條之書面批准

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、所悉及所信，概無股東於要約函、租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益；倘本公司須召開股東大會以批准要約函、租賃協議及其項下擬進行之交易，亦無股東須就批准上述事項之決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已取得Careful Guide Limited、Special Access Limited及Capital Season Investments Limited之書面批准以批准有關交易，該等公司於本公告日期合共持有本公司已發行股本約56.81%權益。於本公告日期，Careful Guide Limited、Special Access Limited及Capital Season Investments Limited分別持有70,000,000股股份、33,050,000股股份及112,878,000股股份。上述三家公司為由戴先生(本公司主席、執行董事及胡女士之配偶)及胡女士(執行董事及戴先生之配偶)直接或間接控制之緊密聯繫公司股東。因此，由Careful Guide Limited、Special Access Limited及Capital Season Investments Limited發出之書面批准將獲接納，以代替本公司召開股東大會批准要約函、租賃協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

在符合上市規則的規限下，本公司載有(除其他事項外)要約函及租賃協議條款之進一步詳情，以及上市規則項下規定之其他資料之通函(僅供參考)，預期將於二零二六年十二月十一日或之前寄發予股東。

要約函

要約函之主要條款載列如下：

日期：	二零二六年十一月十一日(由出租人發出)，並於二零二六年十一月二十日獲承租人接納
訂約方：	四洲貿易有限公司(作為承租人) 香港科技園公司(作為出租人)
該物業：	香港新界西貢將軍澳駿昌街8號將軍澳創新園，將軍澳地段第39號S段第3小段及其增批部分，連同其上之建築物。 該物業包括該地段及建於其上的整幢建築物，地塊面積約為12,277平方米，總樓面面積約為30,692平方米。
租賃期限：	自起租日期(包括該日)起計十(10)年，並有權選擇續租五年(5)年。
用途：	作生產及辦公室用途，用於： (i) 本集團之中央食品加工綜合中心；及 (ii) 本集團生產之食品及自海外進口之食品之分銷中心。
租金：	要約函及租賃協議項下應付租金乃經出租人就該物業整幢出租而進行招標程序後釐定。租賃期限首三(3)年每曆月租金為3,140,800港元(不包括管理費及服務費、地租、差餉以及其他開支)，有關租金為承租人於招標下提交的投標租金，並已獲出租人接納。承租人在釐定投標租金時，已考慮(其中包括)：(i)出租人於招標下設定的底價；(ii)該物業的位置、佔地面積，以及其作為整幢工業設施是否合適本集團食品加工及分銷業務；及(iii)本集團的營運需求及預期業務發展。

租賃期限餘下期間的租金將分別於租期第四(4)年、第七(7)年及第十(10)年的首日進行檢討，調整至該物業當時的市場租金，有關租金須由雙方協定；若未能達成協議，則由獨立估值師釐定，惟有關租金在任何情況下均不得低於緊接相關檢討日期前應付之租金。

該物業之租金須於每個曆月首日預先按月繳付。租金不包括管理及服務費(現為每年42,970港元，業主可不時調高)、地租、差餉及其他開支，所有該等費用由承租人承擔。

預期要約函及租賃協議項下應付租金將由本集團內部資源撥付。

按金： 按金9,920,343港元，相當於三(3)個月之租金、管理及服務費以及地租及差餉，於簽立租賃協議時支付；該按金可以銀行保證方式提供以代替現金。

租賃協議： 訂約方須按大致與要約函所附租賃協議草案相同之格式(出租人有可能作出修訂)，訂立正式租賃協議。承租人須於相關正式租賃協議定稿送交承租人或其律師起一(1)個月內，簽立並交回租賃協議及進駐申請書。

倘承租人未能於規定時間內簽立及交回租賃協議並支付所需款項(包括按金)，或未能遵守要約函之條款，出租人有權選擇(a)終止要約函並沒收預付款作為違約金，而不影響其就進一步損失及損害提出申索之權利；或(b)繼續將要約函視為有效及存續，並視承租人已簽立租賃協議。

訂立要約函之理由及裨益

本集團主要從事食品業務，涵蓋於香港、日本及中國之食品製造、貿易、分銷、零售及相關業務。本集團於香港經營多個食品製造廠房。

承租人將於其一般及日常業務過程中訂立租賃協議。該物業將為本集團提供位於專為此目的設計於先進工業園環境中之合適製造及分銷空間。該物業將作為本集團生產及進口食品之中央食品加工綜合中心及分銷中心。

透過將若干生產、加工及儲存功能集中於單一現代化設施，預期租賃協議將帶來營運效率，並於本集團在香港之現有製造廠房之間產生協同效應。該設施將透過專為食品製造及物流需求目的而設之空間，支援核心生產、加工、儲存及相關活動，同時提升空間使用率、工作流程整合及整體效率。該設施位於專用工業園區內，亦符合本集團對食品安全、品質控制及合規性之重視。

該物業開始營運後，本集團擬將其位於屯門及葵涌之現有生產及儲存設施之營運遷至該物業。此外，該安排將透過提升產能及鞏固本集團於香港之製造及分銷基地，促進本集團之長遠業務發展。

董事認為要約函及租賃協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立要約函及租賃協議各自均符合本公司及股東整體之利益。

訂約方之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。本集團主要從事食品業務，涵蓋於香港、日本及中國之食品製造、貿易、分銷、零售及相關業務。本集團於香港經營多個食品製造廠房。

承租人為於香港註冊成立之有限公司，主要從事食品業務。其為本公司之間接全資附屬公司。

出租人為根據香港科技園公司條例(香港法例第565章)成立之法定法人團體，主要從事(i)推動香港製造及服務業的科技研發及應用；(ii)支持於香港嶄新或先進科技的發展、轉移及使用；(iii)設立或開發任何用作與上述目的相關活動的場所；及(iv)營運、管理及管控該等場所內的土地及其他設施。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將於其綜合財務狀況表內確認租賃協議為使用權資產。因此，訂立要約函及租賃協議，將被視為本集團根據上市規則之資產收購。本集團將確認之使用權資產未經審核價值估計約為377,000,000港元，即根據香港財務報告準則第16號按租賃協議年期應付之租金付款總額之現值。本集團將確認之使用權資產實際價值，將有待本公司核數師審閱及最終審核。

由於本集團就租賃協議將予確認之使用權資產價值所涉及之一項或多項百分比率超過25%，惟全部均低於100%，故要約函及租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條之書面批准

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、所悉及所信，概無股東於要約函、租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益；倘本公司須召開股東大會以批准要約函、租賃協議及其項下擬進行之交易，亦無股東須就批准上述事項之決議案放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已取得Careful Guide Limited、Special Access Limited及Capital Season Investments Limited之書面批准以批准有關交易，該等公司於本公告日期合共持有本公司已發行股本約56.81%權益。於本公告日期，Careful Guide Limited、Special Access Limited及Capital Season Investments Limited分別持有70,000,000股股份、33,050,000股股份及112,878,000股股份。上述三家公司為由戴先生(本公司主席、執行董事及胡女士之配偶)及胡女士(執行董事及戴先生之配偶)直接或間接控制之緊密聯繫公司股東。因此，由Careful Guide Limited、Special Access Limited及Capital Season Investments Limited發出之書面批准將獲接納，以代替本公司召開股東大會批准要約函、租賃協議及其項下擬進行之交易。

一般事項

在符合上市規則的規限下，本公司載有(除其他事項外)要約函及租賃協議條款之進一步詳情，以及上市規則項下規定之其他資料之通函(僅供參考)，預期將於二零二六年十二月十一日或之前寄發予股東。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告內具有以下涵義：

「進駐申請書」	指	須由承租人簽署的進駐申請書，其格式載於要約函之附錄
「預付款」	指	一(1)個月租金、管理及服務費，以及一(1)季度政府地租及差餉，包括承租人於要約函日期前支付的300,000港元申請按金，以及承租人於接納要約函時支付的 3,331,581港元
「董事會」	指	本公司之董事會
「起租日期」	指	二零二七年二月十五日，或出租人根據要約函及租賃協議可能指定之其他日期
「本公司」	指	四洲集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0374)

「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則第16號」	指	由香港會計師公會所頒布之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
「租賃協議」	指	出租人與承租人將就該物業訂立之正式租賃協議，其格式大致上與要約函所附之租賃協議草案相同
「承租人」	指	四洲貿易有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，亦為本公司之間接全資附屬公司
「出租人」	指	香港科技園公司，乃根據香港科技園公司條例(香港法例第565章)成立之法定法人團體
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「戴先生」	指	戴德豐先生，本公司之執行董事兼主席
「胡女士」	指	胡美容女士，戴先生之配偶、本公司之執行董事兼副主席
「要約函」	指	由出租人向承租人發出、日期為二零二六年十一月十一日並於二零二六年十一月二十日獲承租人接納之租賃要約，當中載列租賃該物業之主要條款

「該物業」	指	香港新界西貢將軍澳駿昌街8號將軍澳創新園，將軍澳地段第39號S段第3小段及其增批部分，連同其上之建築物
「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

代表董事會
四洲集團有限公司
主席
戴德豐*GBM GBS SBS太平紳士*

香港，二零二六年十一月二十日

於本公告日期，本公司之執行董事為戴德豐先生、胡美容女士、戴進傑先生、胡永標先生及謝少雲先生，及本公司之獨立非執行董事為陳玉生先生、木島綱雄先生及張榮才先生。