

**BaWang International (Group) Holding Limited**  
**霸王國際(集團)控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01338)

執行董事：

陳啟源先生(主席)

陳正鶴先生(首席執行官)

獨立非執行董事：

張建榮先生

劉婧博士

朱達凱

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國

廣州

白雲區

廣花三路468號

霸王工業園

郵編：510450

香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

柯士甸道122號

麗斯中心

12樓B室

致全體股東

敬啟者：

**主要及關連交易**  
**二零二六年租賃協議**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**I. 序言**

本通函旨在向股東提供將在股東特別大會上供批准有關租賃生產廠房、辦公場所、倉庫及員工宿舍的二零二六年租賃協議的決議信息。

\* 僅供識別

## II. 主要及關連交易

### 1. 二零二六年租賃協議

二零二六年租賃協議的主要條款列示如下：

日期：	二零二六年四月十日
出租人：	廣州霸王
承租人：	霸王廣州
租賃物業：	位於中國廣州市白雲區廣花三路468號霸王工業園內之某些物業
租賃建築面積：	37,997.7平方米
租期：	固定期限為五年，自二零二六年七月一日起計，於二零三一年六月三十日屆滿
用途：	生產廠房、辦公場所、倉庫及員工宿舍
每月租金：	人民幣607,963.2元

上述每月租金不包括另行支付給獨立第三方管理公司的管理費和其他費用。由獨立估價師於二零二六年二月二十八日釐定的公開市場租金的為每月人民幣690,000元

歷史租金：截至二零二五年十二月三十一日止三個年度，就租賃物業向廣州霸王支付的歷史租金分別約為二零二三年人民幣9.5百萬元，二零二四年10.1百萬元和二零二五年8.3百萬元。

其他條款：現有租賃協議原租賃期限從二零二一年七月一日至二零二六年六月三十日。二零二六年租賃協議須待本公司就批准該協議遵守上市規則(包括但不限於經獨立股東批准)後，方於二零二六年七月一日生效。

二零二六年租賃協議下的應付月租金由霸王廣州和廣州霸王按公平基準協商後，根據租賃物業附近的租金及公允租金函件中所述的公允租金而釐定。

霸王廣州將以其內部資金支付租金。

根據現有租賃協議，霸王廣州租賃物業每平方米月應付租金分別為：二零二一年七月一日至二零二四年六月三十日期間約人民幣21.83元，二零二四年七月一日至二零二五年七月三十一日期間約人民幣24.84元，二零二五年八月一日至二零二六年六月三十日期間約人民幣18.84元。而二零二六年租賃協議約定每平方米月租金約為人民幣16.00元。

## 2. 公允租金和使用權資產

根據國際財務報告準則第16號(租賃)，本集團將會確認二零二六年租賃協議項下的租賃場所為一項使用權資產及相應的租賃負債，其截至二零二六年七月一日賬面價值按現值計算均約為人民幣32,623,000元。根據上市規則，二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購使用權資產。

股東務請注意，上述數字未經審核，日後或會調整。使用權資產指於租期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債指支付租賃款項(即租金)的義務。租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量，並透過利用增量借款利率作為折現率折現二零二六年租賃協議下的租賃付款計算。根據國際財務報告準則第16號及於本集團的合併損益表及其他綜合損益表，本集團將確認(i)使用權資產年內折舊費用；及(ii)租期內從租賃負債攤銷的利息開支。

公允租金函件的部份詳情載列如下：

### 1. 評估方法和標準

獨立估價師在評估市場租金時參考可比的市場租金交易，採用市場比較法進行估值。這一方法的基礎是，市場租金交易被廣泛接受為最佳指標，並假定市場有關租金交易的證據可以推算到類似的物業，但要考慮到可變因素。在進行估價工作時，獨立估價師已遵守英國皇家特許測量師學會出版的《RICS估值—全球標準》及香港測量師學會出版的《香港國際估價標準》的所有規定和國際估價標準理事會出版的《國際估價標準》。

## 2. 關鍵假設

獨立估價師對公平租金的評估是基於以下假設作出的：出租人在市場上出租該物業，而不享有延期合同、回租、合資企業、管理協議或任何可能影響物業租金的類似安排的利益，而該等安排會影響二零二六年租賃協議擬租賃之物業的租金水平。

## 3. 關鍵輸入

獨立估價師識別並分析了當地各種與標的物業具有相似特徵的相關租賃證據，例如交易因素、規模及通達性。入選的可比企業包括白雲1號硬科技產業園、魅視智造基地、廣州民營科技園，市場每月租金水平為每平方米17元至20元不等。

## 4. 關鍵調整

獨立估價師進行的調整和分析包括了可比物業和目標物業在位置、規模和條件方面的差異，以得出該物業的公平市場租金。採用的調整範圍在-3%到5%之間。

### 3. 二零二六年租賃協議簽署原因及裨益

自二零一三年八月以來，本集團的生產一直在霸王工業園區內運營。而後自二零一七年十二月一日，本集團又將辦公場所從原址搬遷到霸王工業園區內的現址，董事們相信，把我們的辦公場所、生產設施和倉庫置於同一地點，有利於通過(其中包括)加強本集團管理人員和生產人員之間的互動，因而有助於進一步提高本集團的運作效率。

霸王工業園位於廣州市白雲區，該區為一個有許多從事個人護理和化妝品生產的公司的發達商業區。在董事們看來，本集團的生產設施和附屬設備的戰略選址，有利於本集團業務運營效率的持續優化。

霸王工業園區的基礎供應亦配備完善(如供暖設施及屋頂光伏發電系統)，並備有廢物排放和處理設施，這足以支撐本集團的生產運營，而無需本集團自行建設。

此外，本集團自二零一三年八月入駐白雲區，多年來與當地政府建立了穩定及具合作性的關係，使得本集團能享有有利的政府政策支持及激勵，包括：

- (a) 霸王(廣州)有限公司，本集團所運營的一家全資附屬公司，自二零一八年成功註冊成為了廣州市白雲區「四上」企業，繼續享受有關白雲區促進「四上」企業加快發展暫行辦法(「**暫行辦法**」)實施的優惠政策，包括但不限於人才落戶及員工子女就近入學等的利好政策；
- (b) 廣州霸王貿易有限公司，本集團所運營的一家全資附屬公司，自二零一八年開始，一直享受中華人民共和國財政部和國家稅務總局出口退稅計劃下的出口退稅；及
- (c) 霸王廣州於二零二二年度，二零二三年度及二零二四年度被白雲區江高鎮人民政府授予納稅大戶(「**納稅大戶**」)。使本集團在白雲區企業中擁有較高的信用評分，在商業上可有利於集團未來的業務運營和融資活動。

在上述基礎上，董事會(不包括獨立董事委員會，其意見將載列於本通函所附之獨立董事委員會函件中)認為，根據二零二六年租賃協議項下繼續租賃現有物業將符合本公司及股東的整體利益。原因如下：

- (a) 霸王工業園緊鄰主要高速公路，例如廣花一級公路和瀋海高速公路，加上本集團將生產基地選址在運輸、物流、倉儲服務供應商供應充足的地區，享受其物流之便利，綜合降低了本集團的倉儲運輸成本。隨著本集團近年電子商務的發展，白雲區運輸物流供應商數目之多，進一步提供本集團一直受益的物流便利，因此董事們認為將本集團的經營場所保持在現址是有利的；

- (b) 如果本集團遷離霸王工業園，將會產生額外的費用，包括但不限於將產生之拆卸及搬遷費用，新生產廠房、辦公場所、倉庫和員工宿舍的裝潢費用，以及自行建設廢物處理設施和事前需要從中國有關部門獲得生產所需許可及證書的必要時間和費用，董事會在考慮財務表現後認為不符合經濟效益原則；
- (c) 自二零二四年初，本集團在現有租賃場所的屋頂安裝光伏發電設備。若本集團搬離霸王工業園，將難以利用這些光伏發電設備實現電費成本的下降優勢，董事們考慮目前財務表現後，認為並不符合經濟效益原則；
- (d) 任何搬遷都將使本集團承擔因停產或產能減少（或兩者兼而有之）的風險，並可能因員工流動而需聘用及再培訓新員工，以及重新申領本集團生產所需之所有牌照及許可證，從而在搬遷及重聘員工完成前對本集團的產能及收入產生不利影響，這對於本集團整體而言，商業上並不可取；以及
- (e) 本公司管理層在與業主就二零二六年租賃協議項下租金進行磋商時，亦已考慮其對當地物業市場近況的理解，並向當地獨立租賃代理查詢霸王工業園及其周邊地區的近期市場租賃成交情況。管理層注意到，鑒於中國近期房地產市場的情況，租金水準整體呈下降趨勢，惟霸王工業園附近區域的租金表現相對堅挺，展現出一定的抗跌性。

本公司認為，上述趨勢乃多項因素綜合作用所致，包括：(1)預計廣州地鐵8號線北延段江府站將於2027年底前開通，該站距離霸王工業園約1公里；(2)近期大型購物中心「億達方圓薈」已於2025年5月開業，帶動了周邊潛在租戶的興趣；及(3)區內租戶流轉率相對較低，對租金水準形成支撐。

對於同一租賃場所和同一建築面積，霸王廣州按建築面積每平方米的應付每月租金將從現有租賃協議項下的人民幣18.84元降低到二零二六年租賃協議項下開始時的人民幣16.0元，下降幅度為15%。

在考慮二零二六年租賃協議條款，包括二零二六年租賃協議項下的應付租金和租金增量是否公平及合理時，董事們已經參考了公允租金函件，根據當前現行的市場慣例，參照仲量聯行的評估後提供的可比市場租金交易。本公司亦已考慮編製公平租金函件時所考慮的因素，例如：(1)租用建築面積大小；(2)業主的租金叫價與議定租金所存在的內在折讓；(3)已計及現存租金下跌趨勢；(4)霸王工業園內與建議租賃相關的其他物業之位置及便利性（鑒於該位置較其他可比物業更優越）；及(5)於二零二六年租賃協議項下，建議租金在應用調整因素之前及之後均對比在周邊區域可比的現行租金較低。因此，董事認為上述因素均為擬訂公平租金的適用因素，因此可比物業在建議租賃的背景已獲公平呈列。此外，鑒於集團的主要生產廠房、辦公場所、倉庫以及員工宿舍位於霸王工業園內，任何搬遷對集團業務造成的干擾將產生重大不利影響從而影響集團的運營，董事會認為繼續簽訂五年的租賃協議對於性質類似的租約，不會偏離正常的商業慣例。在仔細考慮出租人提出的條款後，董事會認為根據二零二六年租賃協議，簽訂一份未來五年內租金既定的長期租賃協議對本集團而言更符合商業利益。

董事會亦注意到獨立財務顧問所提供之意見，其認為將該物業之租期訂為超過三年，在商業上屬合理且具經濟效益，並有利於本集團及股東整體利益。獨立財務顧問亦已在盡最大努力的基礎上，審閱於聯交所上市公司就訂立涉及類似土地、物業及／或處所之租賃協議所刊發之公告，並注意到其他租賃協議之租期由兩個月至二十年不等，並認為二零二六年租賃協議項下之五年租期，對於該性質之交易而言屬正常條款，而此類協議具有該等期限亦屬一般商業慣

例。因此，基於董事對行業的理解及獨立財務顧問所提供之意見，董事會認為，就二零二六年租賃協議而言，此類協議具備該等年期屬於一般商業慣例。

董事會（不包括獨立董事委員會成員，其意見載列於本通函的「獨立董事委員會函件」，及利益董事）認為(a)本集團可根據現有租賃協議的現行租金水準，獲得15%的租金折扣，該折扣幅度高於上述周邊區域的現存租金折扣率，亦高於霸王工業園周邊現行租金水準，因此二零二六年租賃協議是按正常的商業條款訂立的，是公平及合理的，且公允租金函件也支持這個意見；(b)位於霸王工業園內的租賃物業作為本集團生產廠房、辦公場所、倉庫和員工宿舍一直並將按照本集團的一般及正常業務流程進行；以及(c)二零二六年租賃協議是符合本公司及股東的整體利益。

利益董事被認定為在二零二六年租賃協議中擁有重大利益，並已在二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易之董事會決議案中放棄投票權。

#### **4. 二零二六年租賃協議項下擬進行的交易帶來的財務影響**

預計二零二六年租賃協議項下擬進行的交易完成後，本集團將根據《國際財務報告準則第16號》確認使用權資產。該事項將導致本集團總資產增加約32.6百萬元人民幣，對應已確認使用權資產的公允價值；同時負債總額將同步增加約32.6百萬元人民幣，以確認相應的租賃負債。

使用權資產將按其預計使用壽命與租賃期限中的較短者，採用直線法計提折舊，在二零二六年租賃協議期限內，每年折舊費用約為6.5百萬元人民幣。租賃負債利息費用將按本集團增量借款利率確認，該利率就二零二六年租賃協議而言估計為年率3.28%，預計年利息金額約為1.1百萬元人民幣。租賃起始日後，租賃負債將根據應計利息及實際租賃付款情況進行調整。由於使用權資產折舊費用與租賃負債利息費用的綜合影響，預計本集團的收益將有所減少。

## **5. 上市規則的影響**

於最後實際可行日期，廣州霸王最終由公司主席兼執行董事陳啟源先生和公司首席執行官兼執行董事陳正鶴通過其全資擁有的公司全資擁有。因此廣州霸王是陳啟源先生和陳正鶴先生的聯繫人，並因此根據《上市規則》第14A.12條構成本公司的關連人士；故二零二六年租賃協議及其項下擬進行之交易根據《上市規則》第14章及第14A章構成本公司之主要及關連交易。

根據二零二六年租賃協議項下擬進行的交易，按照本公司將確認的二零二六年租賃協議項下使用權資產價值計算，最高適用百分比率超過25%但全部均低於100%，二零二六年租賃協議構成一項從關連人士處購買的使用權資產，並受上市規則第14章和第14A章項下的申報，公告及獲獨立股東批准之要求。

## **6. 有關本公司和本集團**

本公司是一家投資控股公司。本集團主要從事設計、製造和銷售中草藥洗髮水和護髮產品以及其他產品如護膚類產品，牙膏和沐浴露。

## **7. 有關廣州霸王**

廣州霸王主要從事物業投資、物業發展、物業管理、房地產中介服務和房屋租賃。廣州霸王由利益董事所控制，因此根據上市規則規定，該公司係關連人士。

## **8. 獨立董事委員會**

獨立董事委員會已由本公司成立以考慮二零二六年租賃協議條款向獨立股東提供意見。本公司已委任銀豐環球為獨立財務顧問，就二零二六年租賃協議條款向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。獨立董事委員會致獨立股東的函件載列於本通函第15至16頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件包含其關於二零二六年租賃協議的推薦建議。

## 9. 獨立財務顧問

本公司已委任銀豐環球為獨立財務顧問，就二零二六年租賃協議條款是否屬公平及合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。銀豐環球投資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載列於本通函第17至30頁。銀豐環球投資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載有彼等就二零二六年租賃協議所考慮的因素及彼等的推薦建議。

## III. 股東特別大會

為遵守上市規則第14A.40條及第14A.36條的規定，本公司將召開股東特別大會尋求獨立股東對二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易的批准。任何在二零二六年租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大利益的股東和他/她/它的聯繫人應放棄對普通決議案批准的投票。

股東特別大會通告載列於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，普通決議案將獲提呈以批准(其中包括)二零二六年租賃協議的訂立及其項下擬進行的交易。

隨函附奉股東特別大會代表委任表格。不論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥及簽署，且無論如何不得遲於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。

就董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知，所信及所獲資訊，Fortune Station，於最後實際可行日期，其實益擁有本公司已發行股本的大約60.12%的權益，其將被要求放棄在股東特別大會上對有關二零二六年租賃協議的普通決議案投票。於最後實際可行日期，Fortune Station由陳啟源先生實益擁有大約50.43%，由Heroic Hour Ltd.實益擁有大約49.57%，Heroic Hour Limited是由陳正鶴先生作為受託人代彼及其六位弟妹持有。就董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知，所信及所獲資訊，於最後實際可行日期，除Fortune Station外，概無其他股東在二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易中有重大利益，而須放棄對批准普通決議案的投票權。

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年五月二十一日(星期四)至二零二六年五月二十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會進行股份過戶登記。凡於二零二六年五月二十八日(星期四)名列本公司股東名冊上的股東(除非他們有實質利益)，均有權出席股東特別大會並於會上投票。所有過戶文件連同有關股票不遲於二零二六年五月二十日(星期三)下午四時三十分前送達本公司在香港的股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

#### IV. 推薦建議

董事(包括其推薦建議載於本通函獨立董事委員會函件的獨立非執行董事)認為普通決議案中的二零二六年租賃協議是在本公司的日常及一般業務過程中訂立的，而二零二六年租賃協議的條款是公平及合理的，是按正常的商業條款或更佳的條款而訂立的，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議所有獨立股東就二零二六年租賃協議及其項下擬進行的交易的普通決議案投贊成票。

#### V. 其他資料

務請閣下垂注(i)本通函第15至16頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就二零二六年租賃協議向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本通函第17至30頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就二零二六年租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議，以及銀豐環球達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
霸王國際(集團)控股有限公司

主席  
陳啟源  
謹啟

二零二六年五月六日