

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。



有關租賃協議的 關連交易

租賃協議

於2026年1月28日，麗江酒店(作為租戶)與麗江多弗(作為業主)訂立租賃協議，據此，麗江多弗同意向麗江酒店租賃該等物業，租期自2026年2月1日(或麗江酒店就於該等物業開始經營酒店業務取得必要許可的有關較後日期)起為期兩年。

根據國際財務報告準則第16號租賃，本集團將於其綜合財務報表內確認租賃協議項下有關該等物業的租賃為使用權資產。本集團根據租賃協議將予確認的使用權資產總值預計為人民幣6.97百萬元(相當於約7.74百萬港元)。

上市規則涵義

麗江多弗為本公司的關連人士，此乃基於以下事實：(i)胡先生為本公司的執行董事及控股股東，及(ii)胡先生亦為麗江多弗的最終控股股東，並有權控制行使麗江多弗超過30%投票權，故麗江多弗為本公司的聯繫人。因此，租賃協議根據上市規則構成本公司的關連交易。

由於本集團就租賃協議將予確認的使用權資產總值計算的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，訂立租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

於2026年1月28日，麗江酒店(作為租戶)與麗江多弗(作為業主)訂立租賃協議，據此，麗江多弗同意向麗江酒店租賃該等物業，租期自2026年2月1日(或麗江酒店就於該等物業開始經營酒店業務取得必要許可的有關較後日期)起為期兩年。

租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

日期： 2026年1月28日

訂約方： 麗江多弗，作為業主

麗江酒店，作為租戶

該等物業： 位於中國雲南省麗江的若干物業，包括以下各項：

- (a) 古城區大研街道七一社區吉佑巷198號
- (b) 古城區大研街道辦事處七一街居委會吉佑巷198-1號
- (c) 古城區七一街吉佑巷198-3號
- (d) 古城區七一街吉佑巷198-5號
- (e) 古城區大研街道七一社區吉佑巷198-2號
- (f) 古城區七一街吉佑巷198-7號

該等物業總樓面
面積： 7,554.34平方米

租期： 自2026年2月1日(或麗江酒店就於該等物業開始經營酒店業務取得必要許可的有關較後日期)起計兩年

倘麗江酒店無法於2026年3月31日前取得酒店經營所需許可證，租賃協議將相應終止。

用途： 作酒店用途

租金：
年租金為人民幣3.96百萬元，按季度支付。麗江酒店須於每季開始前向麗江多弗支付相關季度的租金。

租金乃經訂約方公平磋商後釐定，並計及(其中包括)該等物業以納西建築風格的設計、該等物業的狀況、雲南省內面積、位置及設施相若物業的市場租金、該等物業的面積(特別是可供使用的酒店客房(包括104間客房)、該等物業的位置(緊鄰被聯合國教科文組織列入名錄的雲南省麗江古城的南門))。租賃協議項下的應付租金將主要由本集團內部資源撥付。

使用權資產總值：
根據國際財務報告準則第16號租賃，本集團將於其綜合財務報表內確認租賃協議項下有關該等物業的租賃為使用權資產。本集團根據租賃協議將予確認的使用權資產總值預計為人民幣6.97百萬元(相當於約7.74百萬港元)。

保證金：
麗江酒店須向麗江多弗支付保證金人民幣330,000元。

訂立租賃協議的理由及裨益

該等物業位於古佑巷198號，緊鄰被聯合國教科文組織列入名錄的雲南省麗江古城南門。它由104間客房組成，每間客房都有獨特的設計，反映了納西族強烈的當地文化元素。除了住宿，該場所還提供適合會議、大會、婚禮和其他社交聚會的綜合活動設施。

董事認為，簽立租賃協議為擴大本集團酒店業務及把握麗江充滿活力的旅遊市場增長的策略機遇。近年來，雲南省旅遊業強勁增長，麗江繼續成為文化旅遊首選目的地。

本集團將利用其管理團隊在酒店經營方面的豐富經驗，提升服務質素，實施嚴格的收入管理常規，並改善整體賓客體驗。該方法旨在加強該物業在雲南省不斷擴大的酒店市場中的競爭地位。經考慮上述各項後，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於胡先生(執行董事兼主席)於租賃協議中擁有重大利益，故彼已就批准租賃協議的董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於租賃協議中擁有任何重大利益，亦無須就與租賃協議有關的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事提供物業管理服務、物業租賃、裝修及裝飾服務以及酒店經營。

麗江酒店為一間於中國成立的公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要業務為酒店經營及管理。

麗江多弗為一間根據中國法律成立的公司，主要從事酒店經營及管理。麗江多弗由溫州康勝金屬製品有限公司(其由胡先生擁有99%權益)全資擁有。胡先生為多弗集團主席兼控股股東。

上市規則涵義

麗江多弗為本公司的關連人士，此乃基於以下事實：(i)胡先生為本公司的執行董事及控股股東，及(ii)胡先生亦為麗江多弗的最終控股股東，並有權控制行使麗江多弗超過30%投票權，故麗江多弗為本公司的聯繫人。因此，租賃協議根據上市規則構成本公司的關連交易。

由於本集團就租賃協議將予確認的使用權資產總值計算的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，訂立租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

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：

「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 民生國際有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：938)

「關連人士」	指 具有上市規則所訂明的涵義
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司或其任何關連人士且與彼等概無關連的第三方
「租賃協議」	指 由麗江酒店與麗江多弗就租賃該等物業而訂立日期為2026年1月28日的租賃協議
「麗江多弗」	指 麗江多弗度假酒店有限公司，一間於中國成立的公司
「麗江酒店」	指 麗江暉永酒店管理有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「胡先生」	指 胡興榮先生，本公司主席、執行董事兼控股股東，以及麗江多弗的最終控股股東
「百分比率」	指 具有上市規則所訂明的涵義
「中國」	指 中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣)
「該等物業」	指 位於中國雲南省麗江的若干物業，包括以下各項： (a) 古城區大研街道七一社區古佑巷198號 (b) 古城區大研街道辦事處七一街居委會古佑巷198-1號 (c) 古城區七一街古佑巷198-3號

(d) 古城區七一街古佑巷198-5號

(e) 古城區大研街道七一社區古佑巷198-2號

(f) 古城區七一街古佑巷198-7號

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「股份」 指 本公司股本中的普通股

「股東」 指 股份或投票權持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「聯合國教科文組織」 指 聯合國教育、科學及文化組織

「%」 指 百分比

承董事會命
民生國際有限公司
主席
胡興榮

香港，2026年1月28日

於本公告日期，執行董事為胡興榮先生(主席)及叢文琳女士；以及獨立非執行董事為鮑依寧女士、黃昆杰先生及周紅女士。