

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴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)

須予披露及關連交易 有關收購該等目標公司全部股權

股份轉讓協議一

於2022年3月15日(聯交所交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方一、目標公司一及擔保人一訂立股份轉讓協議一，據此，買方有條件同意收購而賣方一有條件同意出售待售股份一(相當於目標公司一的全部股權)，總代價為人民幣75,000,000元。擔保人一已在共同及各別的基礎上，不可撤銷且無條件地向買方擔保於保證期期間，賣方一於股份轉讓協議一項下的責任及承諾將獲妥為履行。股份轉讓一完成後，目標公司一將成為本公司的間接全資附屬公司。

股份轉讓協議二

於2022年3月15日(聯交所交易時段後)，買方、賣方二、目標公司二及擔保人二訂立股份轉讓協議二，據此，買方有條件同意收購而賣方二有條件同意出售待售股份二(相當於目標公司二的全部股權)，總代價為人民幣24,000,000元。擔保人二已在共同及各別的基礎上，不可撤銷且無條件地向買方擔保於保證期期間，賣方二於股份轉讓協議二項下的責任及承諾將獲妥為履行。股份轉讓二完成後，目標公司二將成為本公司的間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關股份轉讓一單獨計算的一項或多項適用百分比率以及股份轉讓二與股份轉讓一根據上市規則第14.22條合併計算的適用百分比率超過5%惟低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下的本公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，賣方一由(i)本公司執行董事、董事會主席及控股股東張漢泉先生；(ii)本公司執行董事及控股股東梅先生；及(iii)本公司執行董事及控股股東張先生合共最終實益擁有95.00%。因此，賣方一為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司的關連人士。股份轉讓一構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

於本公告日期，賣方二由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有52.50%。因此，賣方二為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司的關連人士。股份轉讓二構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會經已成立，以就該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。綽耀資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及以投票方式酌情批准(其中包括)該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易。由於張漢泉先生、梅先生及張先生及彼等的聯繫人(包括Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development)於收購事項擁有重大權益，故彼等各自須於股東特別大會上就批准上述事項的決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事所深知、全悉及確信，概無其他股東於收購事項擁有重大權益而須於股東特別大會上就批准該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)該等股份轉讓協議的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函，將於2022年4月6日或之前寄發予股東。

由於收購事項完成須待該等股份轉讓協議所載的先決條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實，因此收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股份轉讓協議一

於2022年3月15日(聯交所交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方一、目標公司一及擔保人一訂立股份轉讓協議一，據此，買方有條件同意收購而賣方一有條件同意出售待售股份一(相當於目標公司一的全部股權)，總代價為人民幣75,000,000元。

股份轉讓協議一的主要條款概述如下：

- 日期 : 2022年3月15日(聯交所交易時段後)
- 訂約方 : (1) 廣州信基玖星服務有限公司(作為買方)；
- (2) 廣州市信基物業管理有限公司(作為賣方)；
- (3) 廣州信基優享物業有限公司(作為目標公司)；
- (4) 廣州億樂商業營運有限公司(作為擔保人)；
- (5) 張漢泉先生(作為擔保人)；
- (6) 梅佐挺先生(作為擔保人)；及
- (7) 張偉新先生(作為擔保人)。

將予收購的資產

買方已有條件地同意收購及賣方一已有條件地同意出售待售股份一，相當於目標公司一的全部股權。

代價一及支付條款

買賣待售股份一的總代價為人民幣75.0百萬元，其須由買方按以下方式向賣方一支付：

- (a) 人民幣11.25百萬元(相當於代價的15%)作為第一期款項，並須於根據股份轉讓協議一項下的所有先決條件獲達成或豁免後五個營業日內支付；
- (b) 人民幣26.25百萬元(相當於代價的35%)作為第二期款項，並須於目標公司一的全部股權獲轉讓予買方後三十日內支付；

- (c) 人民幣18.75百萬元(相當於代價的25%)作為第三期款項，並須於2023年1月31日前支付；及
- (d) 人民幣18.75百萬元(相當於代價的25%)作為最後一期款項，並須於2024年1月31日前支付。

賣方一與買方須承擔彼等各自的成本及開支，包括但不限於有關政府部門所收取就執行及履行股份轉讓協議一所產生的費用及稅項。

釐定代價一的基準

代價一乃由賣方一與買方經公平磋商及參考由估值師使用市場法對目標公司一的全部股權進行的估值於2021年12月31日為約人民幣75.06百萬元後釐定，而有關估值乃按於目標公司一截至2021年12月31日止備考財務報表計算的來自轉讓業務一的過往純利約人民幣6.2百萬元以及涉及收購絕大多數收益來自在中國從事房地產物業管理及相關業務的公司的可資比較交易的市盈率中位數約12.1倍計算。

本公司擬透過動用部分首次公開發售所得款項淨額以及本集團的內部資源來支付代價一。

先決條件一

股份轉讓一須待以下先決條件(「先決條件一」)獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方告完成：

- (a) 賣方一已於對目標公司一進行盡職審查的期間內按買方合理的要求向買方提供所有必要的支持及協助，包括但不限於按照買方的法律代表、會計師及其他代表的要求，提供所有賬目、記錄、協議、技術資料、員工詳情、管理安排及其他文件，且買方滿意盡職審查結果；
- (b) 股份轉讓協議一及其項下擬進行的交易已獲賣方一及目標公司一的股東根據相關法律法規及彼等各自的組織章程細則作出批准；
- (c) 本公司就股份轉讓一須取得的所有必要同意、批准或授權(包括但不限於董事會及獨立股東的批准)已經取得及維持有效；

- (d) 目標公司一自股份轉讓協議一日期起直至一段合理時段的狀況(包括但不限於財務狀況、僱員、業務、資產、物業、經營業績、前景等)並無重大不利變動，且概無任何限制、法院命令、索償或未決或具威脅的索償，或唆使，限制任何相關人士完成股份轉讓協議一項下擬進行的交易；
- (e) 賣方一並無違反股份轉讓協議一或其項下交易文件的義務及承諾；及
- (f) 賣方一於股份轉讓協議一所作出的保證及聲明仍屬真實、準確且並無誤導，且概不存在任何事實、事宜或情況會致使該等保證及聲明在任何方面屬不真實或不準確。

各賣方一及買方應盡其最大努力促使達成先決條件一。買方可於股份轉讓一完成之前隨時發出書面通知豁免任何先決條件一(惟條件(c)除外)。倘有任何先決條件一於2022年9月30日(或賣方一與買方可能書面協定的較後日期)前仍未達成(或(視乎情況而定)獲豁免)，則股份轉讓協議一的訂約方的所有權利、義務及責任將告終止及終結，且任何訂約方概不得就股份轉讓協議一向其他訂約方提出任何申索，惟於有關終止前任何先前違反股份轉讓協議一及／或根據股份轉讓協議一可能已產生的任何權利或義務則除外。

完成

待先決條件一獲達成或豁免(視乎情況而定)後，買方應以書面方式向賣方一確認，股份轉讓一可繼續進行，及可根據上文「代價一及支付條款」一段詳述的支付條款安排作出代價一的第一期付款。賣方一須於收取第一期款項後五個營業日內向工商行政管理總局辦理所有必要的存檔，以完成辦理有關股份轉讓一的工商登記變更手續。

溢利保證一

賣方一已不可撤回地及無條件地向買方及目標公司一保證，就於保證期內僅來自轉讓業務一的目標公司一累計經審核除稅後純利將不會少於人民幣31百萬元。

保證溢利一的金額乃由賣方一與買方經參考(i)按目標公司一截至2021年12月31日止年度備考財務報表計算來自轉讓業務一的過往純利約人民幣6.2百萬元；及(ii)五年保證期後，經公平磋商後釐定。

倘就於保證期內，僅來自轉讓業務一的實際累計經審核除稅後純利低於保證溢利一，賣方一須於收到買方的書面通知後五個營業日內向目標公司一支付有關差額。

倘賣方一未能償付有關差額，則買方有權拒付代價一的全部或任何部分。

賣方一作出的其他承諾

賣方一不可撤回地向買方承諾以下事項：

- (a) 倘於股份轉讓一完成日期的實際經營開支超過目標公司一財務報表載列的經營開支估計金額的5%，則賣方一須向目標公司一支付有關差額；及
- (b) 倘目標公司一因在執行股份轉讓協議一之前發生若干事項而致使其於保證期內蒙受損失或產生負債，則賣方一須根據相關中國法律賠償目標公司一就此產生的所有損失。

買方就違反股份轉讓協議一須承擔的責任

倘買方未能根據股份轉讓協議一的支付時間表支付代價一，則買方須承擔違責付款，該款項按就代價一總額的每日0.05%計算而定。倘買方未能於十日內支付逾期的代價一，則賣方一有權撤銷股份轉讓協議一並且沒收已付的所有代價一。

賣方一就違反股份轉讓協議一須承擔的責任

倘賣方一未能於規定期限內支付保證溢利一的差額，則賣方一須承擔違責付款，該款項按就該差額的每日0.05%計算而定。

倘賣方一未能於規定期限後10日內完成辦理有關股份轉讓一的工商登記變更手續，則買方有權撤銷股份轉讓協議一。賣方一須將已收取的所有代價一退還予買方，且賣方一須承擔違責付款，該款項相等於代價一總額的30%。

保證

擔保人一已在共同及各別的基礎上，不可撤銷且無條件地向買方擔保於保證期期間，賣方一於股份轉讓協議一項下的責任及承諾將獲妥為履行。

股份轉讓協議二

於2022年3月15日(聯交所交易時段後)，買方、賣方二、目標公司二及擔保人二訂立股份轉讓協議二，據此，買方有條件同意收購而賣方二有條件同意出售待售股份二(相當於目標公司二的全部股權)，總代價為人民幣24,000,000元。

股份轉讓協議二的主要條款概述如下：

- 日期 : 2022年3月15日(聯交所交易時段後)
- 訂約方 : (1) 廣州信基玖星服務有限公司(作為買方)；
- (2) 佛山信基廣場經營管理有限公司(作為賣方)；
- (3) 佛山信基優享商業服務有限公司(作為目標公司)；
- (4) 信基集團有限公司(作為擔保人)；
- (5) 張漢泉先生(作為擔保人)；
- (6) 梅佐挺先生(作為擔保人)；及
- (7) 張偉新先生(作為擔保人)。

將予收購的資產

買方已有條件地同意收購及賣方二已有條件地同意出售待售股份二，相當於目標公司二的全部股權。

代價二及支付條款

買賣待售股份二的總代價為人民幣24百萬元，其須由買方按以下方式向賣方二支付：

- (a) 人民幣3.6百萬元(相當於代價的15%)作為第一期款項，並須於根據股份轉讓協議二項下的所有先決條件獲達成或豁免後五個營業日內支付；
- (b) 人民幣8.4百萬元(相當於代價的35%)作為第二期款項，並須於目標公司二的全部股權獲轉讓予買方後三十日內支付；

- (c) 人民幣6.0百萬元(相當於代價的25%)作為第三期款項，並須於2023年1月31日前支付；及
- (d) 人民幣6.0百萬元(相當於代價的25%)作為最後一期款項，並須於2024年1月31日前支付。

賣方二與買方須承擔彼等各自的成本及開支，包括但不限於有關政府部門所收取就執行及履行股份轉讓協議二所產生的費用及稅項。

釐定代價二的基準

代價二乃由賣方二與買方經公平磋商及參考由估值師使用收益法的貼現現金流量法對目標公司二的全部股權進行的估值於2021年12月31日為約人民幣24.69百萬元後釐定。有關估值的進一步詳情載於下文「估值」一節。

本公司擬透過動用部分首次公開發售所得款項淨額以及本集團的內部資源來支付代價二。

先決條件二

股份轉讓二須待以下先決條件(「**先決條件二**」)獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方告完成：

- (a) 賣方二已於對目標公司二進行盡職審查的期間內按買方合理的要求向買方提供所有必要的支持及協助，包括但不限於按照買方的法律代表、會計師及其他代表的要求，提供所有賬目、記錄、協議、技術資料、員工詳情、管理安排及其他文件，且買方滿意盡職審查結果；
- (b) 股份轉讓協議二及其項下擬進行的交易已獲賣方二及目標公司二的股東根據相關法律法規及彼等各自的組織章程細則作出批准；
- (c) 本公司就股份轉讓二須取得的所有必要同意、批准或授權(包括但不限於董事會及獨立股東的批准)已經取得及維持有效；
- (d) 目標公司二自股份轉讓協議二日期起直至一段合理時間的狀況(包括但不限於財務狀況、僱員、業務、資產、物業、經營業績、前景等)並無重大不利變動，且概無任何限制、法院命令、索償或未決或具威脅的索償，或唆使，限制任何相關人士完成股份轉讓協議二項下擬進行的交易；

- (e) 賣方二並無違反股份轉讓協議二或其項下交易文件的義務及承諾；及
- (f) 賣方二於股份轉讓協議二所作出的保證及聲明仍屬真實、準確且並無誤導，且概不存在任何事實、事宜或情況會致使該等保證及聲明在任何方面屬不真實或不準確。

各賣方二及買方應盡其最大努力促使達成先決條件二。買方可於股份轉讓二完成之前隨時發出書面通知豁免任何先決條件二(惟條件(c)除外)。倘有任何先決條件二於2022年9月30日(或賣方二與買方可能書面協定的較後日期)前仍未達成(或(視乎情況而定)獲豁免)，則股份轉讓協議二的訂約方的所有權利、義務及責任將告終止及終結，且任何訂約方概不得就股份轉讓協議二向其他訂約方提出任何申索，惟於有關終止前任何先前違反股份轉讓協議二及／或根據股份轉讓協議二可能已產生的任何權利或義務則除外。

完成

待先決條件二獲達成或豁免(視乎情況而定)後，買方應以書面方式向賣方二確認，股份轉讓二可繼續進行，及可根據上文「代價二及支付條款」一段詳述的支付條款安排作出代價二的第一期付款。賣方二須於收取第一期款項後五個營業日內向工商行政管理總局辦理所有必要的存檔，以完成辦理有關股份轉讓二的工商登記變更手續。

溢利保證二

賣方二已不可撤回地及無條件地向買方及目標公司二保證，就於保證期內僅來自轉讓業務二的目標公司二累計經審核除稅後純利將不會少於人民幣17.29百萬元。

保證溢利二的金額乃由賣方二與買方經參考轉讓業務二將於保證期產生的預測純利約人民幣17.29百萬元後，經公平磋商後釐定。

倘就於保證期內，僅來自轉讓業務二的實際經審核累計除稅後純利低於保證溢利二，賣方二須於收到買方的書面通知後五個營業日內向目標公司二支付有關差額。

倘賣方二未能償付有關差額，則買方有權拒付代價二的全部或任何部分。

賣方二作出的其他承諾

賣方二不可撤回地向買方承諾以下事項：

- (a) 倘於股份轉讓二完成日期的實際經營開支超過目標公司二財務報表載列的經營開支估計金額的5%，則賣方二須向目標公司二支付有關差額；及
- (b) 倘目標公司二因在執行股份轉讓協議二之前發生若干事項而致使其於保證期內蒙受損失或產生負債，則賣方二須根據相關中國法律賠償目標公司二就此產生的所有損失。

買方就違反股份轉讓協議二須承擔的責任

倘買方未能根據股份轉讓協議二的支付時間表支付代價二，則買方須承擔違責付款，該款項按就代價二總額的每日0.05%計算而定。倘買方未能於十日內支付逾期的代價二，則賣方二有權撤銷股份轉讓協議二並且沒收已付的所有代價二。

賣方二就違反股份轉讓協議二須承擔的責任

倘賣方二未能於規定期限內支付保證溢利二的差額，則賣方二須承擔違責付款，該款項按就該差額的每日0.05%計算而定。

倘賣方二未能於規定期限後10日內完成辦理有關股份轉讓二的工商登記變更手續，則買方有權撤銷股份轉讓協議二。賣方二須將已收取的所有代價二退還予買方，且賣方二須承擔違責付款，該款項相等於代價二總額的30%。

保證

擔保人二已在共同及各別的基礎上，不可撤銷且無條件地向買方擔保於保證期期間，賣方二於股份轉讓協議二項下的責任及承諾將獲妥為履行。

不競爭承諾及優先購買權

於2022年3月15日，張漢泉先生、梅先生及張先生以本公司為受益人簽立一項承諾函件，據此，張漢泉先生、梅先生及張先生向本公司承諾，待收購事項完成後，除張漢泉先生、梅先生及張先生於廣州信基物業及湖北信基物業(均主要從事為商業綜合項目提供物業管理服務)股權中的間接權益外，(i)在未經本公司的書面同意之下，彼將不會(彼自行或連同或代表任何人士、商號或公司)直接或間接(不論作為股東、董事、合夥人、代理或其他身分)進行或從事、涉及本集團(包括該等目標公司)進行的任何業務，或於其中擁有權益；及(ii)彼將促使及致使其各聯繫人遵守本承諾的上述條文所載的限制。

張漢泉先生、梅先生及張先生各自進一步承諾(i)出售彼於廣州信基物業及湖北信基物業股權中的間接權益；或(ii)於完成收購事項及向本公司授出收購廣州信基物業及湖北信基物業的物業管理業務的上述股權的優先購買權後一年內，向第三方出售廣州信基物業及湖北信基物業的物業管理業務，惟須遵守相關中國法律。

該等不競爭承諾並無應用於本集團任何成員公司股份的任何權益。

有關該等目標公司的資料

目標公司一

目標公司一為於2021年8月10日在中國成立的有限公司。根據一項日期為2021年10月19日由賣方一與目標公司一訂立的業務轉讓協議，轉讓業務一(其包括物業管理業務，當中包含管理商業綜合項目)已由賣方一轉讓予目標公司一。待該業務轉讓完成後，目標公司一向轉讓業務一項下的項目提供物業管理服務，其中包括以下項目：

(A) 廈滘項目

信基廣場A館及廈滘商業大廈為位於中國廣州番禺區的兩幢物業，並由目標公司一提供物業管理。於本公告日期，信基廣場A館包含辦公室及餐飲店，有約268個租戶；廈滘商業大廈則為一幢商業綜合項目，總建築面積約57,710.40平方米及有約617個租戶。

於2021年11月1日，目標公司一與迎賓投資(即信基廣場A館的物業發展商)訂立廈滯物業管理服務委託協議一，據此，迎賓投資須委託目標公司一提供有關經營信基廣場A館的物業管理服務。廈滯物業管理服務委託協議的主要條款如下：

期限： 由2021年11月1日至2024年10月31日

總建築面積： 32,747平方米

服務範圍： 目標公司一須提供有關經營信基廣場A館的物業管理服務，包括但不限於(i)維修及維護於公共區域的設施、設備及機器；(ii)園藝及園林景觀美化服務；(iii)清潔服務；(iv)保安服務；及(v)停車場管理服務。

委託物業管理費： 無，原因是目標公司一須與信基廣場A館的業主及佔用人訂立個別的物業管理協議，據此，目標公司一須向彼等收取物業管理費，該費用乃根據相關建築面積及目標公司一設定的既定費率計算得出，前提是所收取的費用符合中國的相關法律、規則及法規。

違約責任： 倘目標公司一因未能以依照協議所規定的質量提供物業管理服務而違反協議，而倘目標公司一仍未能夠於糾正期間內糾正其缺失，則迎賓投資有權終止協議及要求賠償就此產生的所有損失。

續約選擇權： 在遵守上市規則的情況下，目標公司一應有權按大致相同的條款及條件續訂廈滯物業管理服務委託協議一，自當時期限屆滿後翌日起計各為期三年。

於2021年11月1日，目標公司一與蘆飄商業(即廈滯商業大廈的物業發展商)訂立廈滯物業管理服務委託協議二，據此，蘆飄商業須委託目標公司一提供有關經營廈滯商業大廈的物業管理服務。廈滯物業管理服務委託協議二的主要條款與廈滯物業管理服務委託協議一實質上相同。

除上文所述外，目標公司一與蘆飄商業亦於2021年11月1日訂立廈滯物業管理服務委託協議三，據此，蘆飄商業須委託目標公司一提供有關經營廈滯商業大廈的額外物業管理服務。廈滯物業管理服務委託協議三的主要條款如下：

期限： 由2021年11月1日至2024年10月31日

服務範圍： 目標公司一須(i)管理廈滯商業大廈的車位，包括收取停車費；及(ii)向蘆飄商業提供有關廈滯商業大廈的店舖的經營及管理服務，如與租戶簽立租賃協議、收取租戶的租金付款等。

委託物業管理費： 目標公司一應有權獲取(i)所收取泊車費總額(經扣除勞工成本及日常維修及維護成本後)的30%；及(ii)從租戶收取的每月租金總額的3%。該等費用應於每季及在有關季度最後一個月的第十五日之前結算。

物業管理費的調整： 目標公司一須將向廈滯商業大廈的店舖業主及佔用人所收取的物業管理費調整至每平方米人民幣10元的標準費率。費用低於每平方米人民幣10元的現有業主及佔用人須根據所收取的現有費用支付，直至物業管理協議屆滿為止。目標公司一收取的物業管理費的差額須由蘆飄商業於每季及在有關季度最後一個月的第十五日之前償付。

年度上限： 2022年1月1日至2022年12月31日為人民幣1,000,000元、2023年1月1日至2023年12月31日為人民幣1,000,000元及2024年1月1日至2024年10月31日為人民幣1,000,000元

就目標公司一與信基廣場A館各自的業主及佔用人訂立的個別物業管理協議而言，其中一項協議為目標公司一與信基產業於2021年10月15日訂立的廈滯物業管理協議。根據廈滯物業管理協議，目標公司一須為信基產業租用的店舖提供物業管理服務。廈滯物業管理協議的主要條款如下：

期限： 由2021年11月1日至2024年10月31日

服務範圍： 與根據廈滯物業管理服務委託協議一項下的服務範圍實質上相同

所租用店舖的
建築面積： 462.7平方米

物業管理費： 每平方米人民幣10元，即每月合共人民幣4,627元

按金： 信基產業須於簽立協議當日向目標公司一支付按金人民幣9,524元。該按金須於協議屆滿起計三個月後退還予信基產業。

(B) 上澱綜合樓項目

上澱綜合樓為位於中國廣州市番禺區的一個處所，並由目標公司一提供物業管理。於本公告日期，上澱綜合樓為一幢商業綜合項目，有約483個租戶。

於2021年11月1日，目標公司一與茂佳商貿(即上澱綜合樓的物業發展商)訂立上澱物業管理服務委託協議，據此，茂佳商貿須委託目標公司一提供有關經營上澱綜合樓的物業管理服務。上澱物業管理服務委託協議的主要條款如下：

期限： 由2021年11月1日至2024年10月31日

總建築面積： 23,655.95平方米

服務範圍： 目標公司一須提供有關經營上澱綜合樓的物業管理服務，包括但不限於(i)維修及維護於公共區域的設施、設備及機器；(ii)園藝及園林景觀美化服務；(iii)清潔服務；(iv)保安服務；及(v)停車場管理服務。

委託物業管理費： 無，原因是目標公司一須與上澱綜合樓的業主及佔用人訂立個別的物業管理協議，據此，目標公司一須向彼等收取物業管理費，該費用乃根據相關建築面積及目標公司一設定的既定費率計算得出，前提是所收取的費用符合中國的相關法律、規則及法規。

違約責任： 倘目標公司一因未能以依照協議所規定的質量提供物業管理服務而違反協議，而倘目標公司一仍未能夠於糾正期間內糾正其缺失，則茂佳商貿有權終止協議及要求賠償就此產生的所有損失。

續約選擇權： 在遵守上市規則的情況下，目標公司一應有權按大致相同的條款及條件續訂上繳物業管理服務委託協議，自當時期限屆滿後翌日起計各為期三年。

(C) 玥島項目

玥島項目為位於中國廣州番禺區的商業綜合項目，目前正在建設中，預期將於2022年第三季度或之前完成。綜玥薈為玥島項目旗下的項目，預期於項目竣工後最高可容納約1,207個租戶，並將由目標公司一提供物業管理。

於2021年11月1日，目標公司一與葵然商業(即綜玥薈的物業發展商)訂立玥島物業管理服務委託協議，據此，葵然商業須委託目標公司一提供有關經營綜玥薈的物業管理服務。玥島物業管理服務委託協議的主要條款如下：

期限： 由2021年11月1日至2024年10月31日

總建築面積： 51,020平方米

服務範圍： 目標公司一須提供有關經營綜玥薈的物業管理服務，包括但不限於(i)維修及維護於公共區域的設施、設備及機器；(ii)園藝及園林景觀美化服務；(iii)清潔服務；(iv)保安服務；及(v)停車場管理服務。

委託物業管理費： 無，原因是目標公司一須與綜玥薈的業主及佔用人訂立個別的物業管理協議，據此，目標公司一須向彼等收取物業管理費，該費用乃根據相關建築面積及目標公司一設定的既定費率計算得出，前提是所收取的費用符合中國的相關法律、規則及法規。

違約責任： 倘目標公司一因未能以依照協議所規定的質量提供物業管理服務而違反協議，而倘目標公司一仍未能夠於糾正期間內糾正其缺失，則葵然商業有權終止協議及要求賠償就此產生的所有損失。

續約選擇權： 在遵守上市規則的情況下，目標公司一應有權按大致相同的條款及條件續訂玊島物業管理服務委託協議，自當時期限屆滿後翌日起計各為期三年。

(D) 龍美項目

領秀公館為位於中國廣州市番禺區的一個處所，並由目標公司一提供物業管理。於本公告日期，領秀公館為一幢商業綜合項目，有約1,208個租戶。

於2021年11月1日，目標公司一與龍美動漫（即領秀公館的物業發展商）訂立龍美物業管理服務委託協議，據此，龍美動漫須委託目標公司一提供有關經營領秀公館的物業管理服務。龍美物業管理服務委託協議的主要條款如下：

期限： 由2021年11月1日至2024年10月31日

總建築面積： 62,638.86平方米

服務範圍： 目標公司一須提供有關經營領秀公館的物業管理服務，包括但不限於(i)維修及維護於公共區域的設施、設備及機器；(ii)園藝及園林景觀美化服務；(iii)清潔服務；(iv)保安服務；及(v)停車場管理服務。

委託物業管理費： 無，原因是目標公司一須與領秀公館的業主及佔用人訂立個別的物業管理協議，據此，目標公司一須向彼等收取物業管理費，該費用乃根據相關建築面積及目標公司一設定的既定費率計算得出，前提是所收取的費用符合中國的相關法律、規則及法規。

違約責任： 倘目標公司一因未能以依照協議所規定的質量提供物業管理服務而違反協議，而倘目標公司一仍未能夠於糾正期間內糾正其缺失，則龍美動漫有權終止協議及要求賠償就此產生的所有損失。

續約選擇權： 在遵守上市規則的情況下，目標公司一應有權按大致相同的條款及條件續訂龍美物業管理服務委託協議，自當時期限屆滿後翌日起計各為期三年。

目標公司二

目標公司二為於2021年12月20日於中國註冊成立的有限公司。根據賣方二與目標公司二訂立的日期為2021年12月23日的業務轉讓協議，轉讓業務二(包括其物業管理業務，涵蓋商業綜合體管理)，已由賣方二轉讓予目標公司二。相關業務轉讓完成後，目標公司二一直為轉讓業務二項下的項目提供物業管理服務，包括以下項目：

(A) 信基廣場項目

佛山九江信基廣場位於中國佛山市南海區，由目標公司二提供物業管理。於本公告日期，佛山九江信基廣場為商業綜合體，擁有約90名租戶。

於2022年1月1日，目標公司二與信基百年(即佛山九江信基廣場的地產開發商)訂立信基廣場物業管理服務委託協議，據此，信基百年委託目標公司二就佛山九江信基廣場的營運提供物業管理服務。信基百年物業管理服務委託協議的主要條款載列如下：

期限： 2022年1月1日至2024年12月31日

總建築面積： 58,826.03平方米

- 服務範圍： 目標公司二將就佛山九江信基廣場的營運提供物業管理服務，包括但不限於(i)公共區域的設施、設備及機器的維修與保養；(ii)園林施工及綠化養護服務；(iii)清潔服務；(iv)保安服務；及(v)停車場管理服務。
- 委託物業管理費： 無，原因為目標公司二將與佛山九江信基廣場的業主及租戶訂立單獨的物業管理協議，據此，目標公司二將根據相關總建築面積及目標公司二設定的標準費率向彼等收取物業管理費，前提是所收取的費用符合中國相關法律、規則及法規。
- 違約責任： 倘目標公司二因未按該協議所要求的的質素提供物業管理服務而違反該協議，而目標公司二在整改期限內仍未能整改，則信基百年有權終止該協議並要求賠償由此產生的一切損失。
- 續約選擇權： 在遵守上市規則的情況下，目標公司二應有權按大致相同的條款及條件續訂信基廣場物業管理服務委託協議，自當時期限屆滿後翌日起計各為期三年。

該等目標公司的財務資料

根據目標公司一的未經審核管理賬目，自其於2021年8月10日成立直至2021年12月31日期間，目標公司一錄得除稅前純利約人民幣1,506,000元及除稅後純利約人民幣1,430,000元，其於2021年12月31日的資產淨值為約人民幣1,460,000元。

根據目標公司二的未經審核管理賬目，自其於2021年12月20日成立直至2021年12月31日期間，目標公司二錄得除稅前及除稅後淨虧損人民幣164元，其於2021年12月31日的淨負債為人民幣164元。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，由於該等目標公司乃由該等賣方成立，因此該等目標公司全部股權不存在初始收購成本。

收購事項完成後，該等目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，該等目標公司的財務資料將入賬至本集團的綜合財務報表。

獲豁免持續關連交易

關連人士及關連關係

於本公告日期，

- (a) 迎賓投資分別由本公司執行董事及控股股東張先生以及本公司執行董事及控股股東梅先生分別實益擁有 65.00% 及 35.00%。因此，迎賓投資為張先生及梅先生的聯繫人以及上市規則第 14A 章項下本公司的關連人士；
- (b) 蘆飄商業分別由本公司主席、執行董事及控股股東張漢泉先生、本公司執行董事及控股股東梅先生及張先生合共最終實益擁有 50.00%。因此，蘆飄商業為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人以及上市規則第 14A 章項下本公司的關連人士；
- (c) 信基產業由張漢泉先生及張先生分別最終實益擁有 42.00% 及 8.00%。因此，信基產業為張漢泉先生的聯繫人以及上市規則第 14A 章項下本公司的關連人士；
- (d) 茂佳商貿由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有 51.00%。因此，茂佳商貿為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人以及上市規則第 14A 章項下本公司的關連人士；
- (e) 葵然商業由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有 40.00%。因此，葵然商業為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人以及上市規則第 14A 章項下本公司的關連人士；及
- (f) 信基百年由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有 52.50%。因此，信基百年為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人以及上市規則第 14A 章項下本公司的關連人士。

持續關連交易

由於該等目標公司將於收購事項完成後成為本公司的間接全資附屬公司，(i) 目標公司一與迎賓投資、蘆飄商業、信基產業、茂佳商貿及葵然商業各自根據該等廈滯物業管理服務委託協議、上澗物業管理服務委託協議及瑯島物業管理服務委託協議進行的交易；及(ii) 目標公司二與信基百年根據信基廣場物業管理服務委託協議進行的交易將成為上市規則第 14A 章項下本公司的持續關連交易。

董事確認，彼等認為該等持續關連交易將於本集團日常業務過程中按一般商業條款進行。

該等物業管理服務委託協議及廈滯物業管理協議項下的年度費用

根據廈滯物業管理服務委託協議一、廈滯物業管理服務委託協議二、上澗物業管理服務委託協議及瑯島物業管理服務委託協議，目標公司二將不會收到任何費用。根據信基廣場物業管理服務委託協議，目標公司二將不會收到任何費用。

此外，基於賣方一於 2020 年 7 月至 2021 年 6 月期間就廈滯商業大廈的營運所提供的額外物業管理服務(包括管理停車場)及就信基產業在信基廣場 A 館租用的店舖提供的物業管理服務而收取的過往費用總額約人民幣 820,000 元，預計目標公司一根據廈滯物業管理服務委託協議三及廈滯物業管理協議將收取的最高總額(按年度基準計算)少於人民幣 2,460,000 元(相當於 3,000,000 港元)。

上市規則的涵義

由於經參考該等目標公司根據該等物業管理服務委託協議及廈滯物業管理協議將予收取的最高總額(按年度基準計算)，所有適用百分比率均低於 5% 及總代價低於 3,000,000 港元，因此上述協議項下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第 14A.76(1) 條項下之申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

有關訂約方的資料

買方

買方為一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業管理服務。

賣方一及億榮商業

賣方一為一間於中國成立的有限公司。於本公告日期，賣方一由億榮商業、中盈盛達、張先生、梅先生及張漢泉先生分別實益擁有約90.25%、5.00%、2.04%、2.04%及0.67%。億榮商業為於中國註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。億榮商業由張漢泉先生、梅先生及張先生分別實益擁有約42.86%、42.86%及14.28%。因此，張漢泉先生、梅先生及張先生合共實益擁有賣方一約95.00%的股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中盈盛達及其最終實益擁有人為獨立第三方。

賣方一主要從事向信基集團開發的商業物業提供物業管理服務，其中不包括專業商城。賣方一提供的服務包括物業及設備維修與保養、車輛停泊及護理服務、維持公共秩序、公共區域及公共設施管理、衛生管理、綠化帶管理、消防安全管理及物業管理。

賣方二、信基公司及美廈投資

賣方二為一間於中國成立的有限公司。於本公告日期，信基公司及美廈投資以信託方式分別為張漢泉先生、梅先生及張先生持有目標公司二合共42.50%及10.00%的股權。信基公司為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。信基公司分別由張漢泉先生、梅先生及張先生實益擁有約42.86%、42.86%及14.28%。美廈投資為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。美廈投資分別由張漢泉先生、梅先生及張先生實益擁有約42.86%、42.86%及14.28%。因此，張漢泉先生、梅先生及張先生合共實益擁有賣方二52.50%股權。

目標公司二亦由(i)英德時利和、順德鎮坤及順德禺興各自實益擁有約10%；(ii)三名其他少數股東各自實益擁有約5%；及(iii)另一名少數股東實益擁有約2.5%。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，英德時利和、順德鎮坤、順德禺興及賣方二的餘下少數股東及其最終實益擁有人(倘適用)各為獨立第三方。

賣方二主要從事向信基集團開發的商業物業提供物業管理服務，其中不包括專業商城。賣方二提供的服務包括物業及設備維修與保養、車輛停泊及護理服務、維持公共秩序、公共區域及公共設施管理、衛生管理、消防安全管理及物業管理。

訂立該等股份轉讓協議的理由及裨益

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事經營酒店用品及傢私商城（於中國產生租金收入），擁有4個主要業務分部，分別為(i) 商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城；(ii) 委管商城；(iii) 網上商城銷售酒店用品及家居用品；及(iv) 展覽管理業務以及分租業務。

本集團一直根據物業管理協議向租戶提供物業管理服務，專注於商場、酒店樓宇及服務式公寓。誠如本公司日期為2021年9月20日的中期報告所披露，本集團的物業管理服務收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣11,400,000元增加約人民幣2,500,000元或21.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣13,900,000元。因此，董事認為物業管理業務受COVID-19爆發的影響相對較小，能夠為本集團帶來穩定的收入來源。本集團計劃通過進一步投資資源或收購合適目標進一步擴展物業管理業務。董事認為，收購事項將使本集團能夠利用該等目標公司的現有業務擴大其物業管理業務（除有關酒店用品供應及家居裝飾的商城外亦包括商業綜合體）的深度及廣度，從而提高本集團的收入來源，鞏固財務狀況，提高品牌知名度，進一步強固其整體市場地位。

董事（不包括(i) 將於考慮獨立財務顧問的意見及建議後提供意見的獨立非執行董事；及(ii) 須放棄投票的張漢泉先生、梅先生及張先生）認為，收購事項乃按正常或更佳商業條款進行，及該等股份轉讓協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

估值

根據估值報告，使用收入法的貼現現金流量法計算於2021年12月31日目標公司二的全部股權的市值為約人民幣24.69百萬元。由於收入法的貼現現金流量法於估值中應用，估值構成根據上市規則第14.61條項下的溢利預測，因此，上市規則第14.60A及14.62條的規定均適用。

根據上市規則第 14.62 條，溢利預測所依據的主要假設的詳情如下：

主要假設

- (a) 現有政治、法律、科技、財政或經濟環境不會出現可能對該等目標公司的業務構成不利影響的重大變動；
- (b) 該等目標公司經營所在國家的現行稅法不會出現重大變動，稅率維持不變且所有適用法律及法規得到遵守；
- (c) 匯率及利率與目前水平比較不會出現重大差別；
- (d) 目標公司二的財務預測（「該預測」）乃按合理基準編製，反映本公司管理層經審慎周詳考慮後達致的估計（即該預測所採納的假設及參數）；
- (e) 能否獲得融資不會限制根據該預測目標公司二的業務的增長預測；
- (f) 該等目標公司將保留及聘用合資格管理層、主要人員及技術人員以支持其持續經營；
- (g) 相關行業的行業趨勢及市場狀況與經濟預測（包括但不限於貼現率所採用的市場相關因素）比較不會出現重大差異；及
- (h) 目標公司二將維持為佛山九江信基廣場的指定物業管理公司。

董事會已審閱溢利預測所依據的主要假設，並認為溢利預測乃經審慎周詳查詢後作出。

本公司申報會計師金道連城會計師事務所亦已審閱估值師編製估值時所依據的貼現未來估計現金流量的計算。

董事會函件及金道連城會計師事務所函件根據上市規則第 14.60A 及 14.62 條載於本公告各附錄。

作出載於本公告之意見及建議之專家之資格如下：

名稱	資格
艾華迪評估諮詢有限公司	專業估值師
金道連城會計師事務所	執業會計師

於本公告日期，估值師及金道連城會計師事務所各自並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何權利（不論可否合法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

估值師及金道連城會計師事務所各自已就刊發本公告發出同意書，並同意按本公告所載形式及內容載入其意見及建議以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

上市規則的涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關股份轉讓一單獨計算的一項或多項適用百分比率以及股份轉讓二與股份轉讓一根據上市規則第 14.22 條合併計算的適用百分比率超過 5% 惟低於 25%，故收購事項構成上市規則第 14 章項下的本公司須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，賣方一由 (i) 本公司執行董事、董事會主席及控股股東張漢泉先生；(ii) 本公司執行董事及控股股東梅先生；及 (iii) 本公司執行董事及控股股東張先生合共最終實益擁有 95.00%。因此，賣方一為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司的關連人士。股份轉讓一構成上市規則第 14A 章項下本公司的關連交易，須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

於本公告日期，賣方二由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有 52.50%。因此，賣方二為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司的關連人士。股份轉讓二構成上市規則第 14A 章項下本公司的關連交易，須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會經已成立，以就該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。綽耀資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及以投票方式酌情批准(其中包括)該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易。由於張漢泉先生、梅先生及張先生及彼等的聯繫人(包括Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development)於收購事項擁有重大權益，故彼等各自須於股東特別大會上就批准上述事項的決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事所深知、全悉及確信，概無其他股東於收購事項擁有重大權益而須於股東特別大會上就批准該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)該等股份轉讓協議的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函，將於2022年4月6日或之前寄發予股東。

由於收購事項完成須待該等股份轉讓協議所載的先決條件達成或(如適用)獲豁免後，方可作實，因此收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「收購事項」	指	股份轉讓一及股份轉讓二的統稱
「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	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
「代價一」	指	買方就股份轉讓一應付的總代價人民幣75,000,000元
「代價二」	指	買方就股份轉讓二應付的總代價人民幣24,000,000元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公告而言，指本公司全體控股股東，即Honchuen Investment、Zuoting Investment、Weixin Development、張漢泉先生、梅先生及張先生
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，供獨立股東考慮並酌情批准該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州信基物業」	指	廣州市信基物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「保證期」	指	自簽署該等股份轉讓協議之日起五個財政年度，即由2022年1月1日至2026年12月31日止期間
「保證溢利一」	指	於保證期內，僅自目標公司一的轉讓業務一產生的保證累計除稅後純利人民幣31,000,000元
「保證溢利二」	指	於保證期內，僅自目標公司二的轉讓業務二產生的保證累計除稅後純利人民幣17,290,000元
「擔保人一」	指	億燊商業、張漢泉先生、梅先生及張先生的統稱
「擔保人二」	指	信基公司、張漢泉先生、梅先生及張先生的統稱

「Honchuen Investment」	指	Honchuen Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一，由張漢泉先生全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖北信基物業」	指	湖北信基物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「獨立董事委員會」	指	根據上市規則第14A章成立並由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	綽耀資本有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任就該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除於該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益外的股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的任何第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「首次公開發售所得款項淨額」	指	本公司於2019年11月8日在聯交所首次公開發售所得的所得款項淨額，其計劃用途於本公司日期為2020年7月6日及2021年11月24日的公告中進一步修訂及披露
「葵然商業」	指	廣州市葵然商業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司

「金道連城會計師事務所」	指	金道連城會計師事務所有限公司，為一間專業執業會計師事務所
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍美動漫」	指	廣州龍美動漫科技有限公司，一間於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「龍美物業管理服務委託協議」	指	龍美動漫與目標公司一就向領秀公館提供物業管理服務訂立日期為2021年11月1日的物業管理服務委託協議
「蘆飄商業」	指	廣州市蘆飄商業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「茂佳商貿」	指	廣州市茂佳商貿有限公司，一間於中國成立的有限公司
「美廈投資」	指	廣州美廈投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
「張漢泉先生」	指	張漢泉先生，執行董事、董事會主席及本公司創辦人及控股股東之一
「梅先生」	指	梅佐挺先生，執行董事及本公司創辦人及控股股東之一
「張先生」	指	張偉新先生，執行董事及本公司創辦人及控股股東之一
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「溢利預測」	指	就上市規則第14.61條而言的溢利預測，其由估值構成

「物業管理服務委託協議」	指	(i) 該等廈滯物業管理服務委託協議；(ii) 上漵物業管理服務委託協議；(iii) 玥島物業管理服務委託協議；及(iv) 信基廣場物業管理服務委託協議的統稱
「買方」	指	廣州信基玖星服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售股份一」	指	於本公告日期，賣方一持有的目標公司一的全部註冊資本
「待售股份二」	指	於本公告日期，賣方二持有的目標公司二的全部註冊資本
「上漵物業管理服務委託協議」	指	茂佳商貿與目標公司一就向上漵綜合樓提供物業管理服務訂立日期為2021年11月1日的物業管理服務委託協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的股份
「股份轉讓一」	指	買方根據股份轉讓協議一的條款及條件收購待售股份一
「股份轉讓二」	指	買方根據股份轉讓協議二的條款及條件收購待售股份二
「股份轉讓協議一」	指	由買方、賣方一、目標公司一及擔保人一就股份轉讓一訂立的日期為2022年3月15日的股份轉讓協議
「股份轉讓協議二」	指	由買方、賣方二、目標公司二及擔保人二就股份轉讓二訂立的日期為2022年3月15日的股份轉讓協議
「該等股份轉讓協議」	指	股份轉讓協議一及股份轉讓協議二的統稱
「股東」	指	股份持有人

「順德禺興」	指	佛山市順德區禺興貿易有限公司，一間於中國成立的有限公司
「順德鎮坤」	指	佛山市順德區鎮坤投資有限公司，一間於中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	目標公司一及目標公司二的統稱
「目標公司一」	指	廣州信基優享物業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「目標公司二」	指	佛山信基優享商業服務有限公司，一間於中國成立的有限公司
「轉讓業務一」	指	誠如本公告「有關該等目標公司的資料」一段所述，由賣方一向目標公司一轉讓的物業管理業務
「轉讓業務二」	指	誠如本公告「有關該等目標公司的資料」一段所述，由賣方二向目標公司二轉讓的物業管理業務
「估值」	指	由估值師編製使用收入法的貼現現金流量法對於2021年12月31日目標公司二的全部股權進行的估計
「估值報告」	指	估值師就(i)使用市場法對於2021年12月31日目標公司一的全部股權進行的估值；及(ii)使用收入法的貼現現金流量法對於2021年12月31日目標公司二的全部股權進行的估值所編製日期為2022年3月15日的估值報告
「估值師」	指	艾華迪評估諮詢有限公司，獨立估值師
「賣方一」	指	廣州市信基物業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有95.00%

「賣方二」	指	佛山信基廣場經營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期，由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有 52.50%
「該等賣方」	指	賣方一及賣方二的統稱
「Weixin Development」	指	Weixin Development Overseas Limited，為本公司的控股股東之一，由張先生全資擁有
「廈滯物業管理協議」	指	目標公司一與信基產業訂立的日期為2021年10月15日的物業管理協議，內容有關向信基產業於信基廣場A館租用的店鋪提供物業管理服務
「廈滯物業管理服務委託協議一」	指	迎賓投資與目標公司一訂立的日期為2021年11月1日的物業管理服務委託協議，內容有關向信基廣場A館提供物業管理服務
「廈滯物業管理服務委託協議二」	指	蘆飄商業與目標公司一訂立的日期為2021年11月1日的物業管理服務委託協議，內容有關向廈滯商業大廈提供物業管理服務
「廈滯物業管理服務委託協議三」	指	蘆飄商業與目標公司一訂立的日期為2021年10月31日的協議，內容有關廈滯商業大廈的車位管理及就廈滯商業大廈商舖提供經營及管理服務
「該等廈滯物業管理服務委託協議」	指	廈滯物業管理服務委託協議一、廈滯物業管理服務委託協議二及廈滯物業管理服務委託協議三的統稱
「信基百年」	指	佛山信基百年置業有限公司，一間於中國成立的有限公司

「信基公司」	指	信基集團有限公司(前稱廣州市信基實業投資有限公司)，一間於中國成立的有限責任公司，由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
「信基集團」	指	信基公司的附屬公司及由本公司控股股東控制並以「信基」品牌經營的公司，不包括本集團
「信基產業」	指	廣東信基產業投資控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「信基廣場物業管理服務委託協議」	指	信基百年與目標公司二就向佛山九江信基廣場提供物業管理服務訂立日期為2022年1月1日的物業管理服務委託協議
「億燊商業」	指	廣州億燊商業營運有限公司，一間於中國成立的有限公司
「中盈盛達」	指	廣東中盈盛達資本管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「迎賓投資」	指	廣東迎賓投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「英德時利和」	指	英德市時利和貿易有限公司，一間於中國成立的有限公司
「玥島物業管理服務委託協議」	指	葵然商業與目標公司一就綜玥薈提供物業管理服務訂立日期為2021年11月1日的物業管理服務委託協議
「Zuoting Investment」	指	Zuoting Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東之一，由梅先生全資擁有

「%」

指 百分比

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，2022年3月15日

於本公告日期，董事會包括主席兼執行董事張漢泉先生；執行董事梅佐挺先生及張偉新先生；非執行董事余學聰先生、林烈先生及王藝雪女士；及獨立非執行董事曾昭武博士、譚鎮山先生及鄭德瑄先生。

附錄一 — 董事會函件

敬啟者：

茲提述信基沙溪集團股份有限公司（「**本公司**」）日期為2022年3月15日的公告（「**該公告**」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，該公告所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

茲提述艾華迪評估諮詢有限公司（「**估值師**」）就(i)使用市場法對於2021年12月31日廣州信基優享物業有限公司的全部股權進行的估值；及(ii)使用收入法的貼現現金流量法對於2021年12月31日佛山信基優享商業服務有限公司的全部股權進行的估值（「**估值**」）所出具日期為2022年3月15日的估值報告（「**估值報告**」），其構成上市規則第14.61條所界定的溢利預測（「**溢利預測**」）。

吾等已與估值師討論編製估值所依據的基準及假設等各方面，並審閱估值師所負責的估值。吾等亦已考慮金道連城會計師事務所有限公司所出具日期為2022年3月15日的報告，內容有關溢利預測就會計政策及計算而言是否已根據估值報告所載的基準及假設妥善編製。吾等注意到，估值中的溢利預測乃經精準計算並按在所有重大方面與本公司目前採納的會計政策一致的基準呈列。

吾等謹此確認，根據估值報告，溢利預測乃經董事會審慎周詳查詢後作出。

此致

上市科
香港聯合交易所有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二期12樓

為及代表董事會
信基沙溪集團股份有限公司
董事
張漢泉
謹啟

2022年3月15日

附錄二 — 金道連城會計師事務所函件

獨立申報會計師對有關佛山信基優享商業服務有限公司業務估值的貼現未來估計現金流量的計算而發出的鑒證報告

致信基沙溪集团股份有限公司董事會

本所已對艾華迪評估諮詢有限公司於2022年3月15日編製的有關評估佛山信基優享商業服務有限公司(「目標公司」)100%股權公平值的業務估值(「該估值」)所依據的貼現未來估計現金流量的計算完成鑒證工作並作出報告。該估值根據貼現未來估計現金流量編製，被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條項下的溢利預測。

董事對貼現未來估計現金流量的責任

貴公司董事須負責根據由董事釐定並載於該估值的基準及假設編製貼現未來估計現金流量。該責任包括執行與就估值編製貼現未來估計現金流量相關的適當程序，並應用適當的編製基準；以及根據情況作出合理的估計。

本所的獨立性及質量控制

本所已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的《專業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀性、專業能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而製定。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制標準第1號，並因此維持一個全面的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則及適用法律及監管規定的備案政策及程序。

申報會計師的責任

本所的責任為根據上市規則第 14.62(2) 條的規定，就該估值所依據的貼現未來估計現金流量的計算作出報告。本所不會對貼現未來估計現金流量所依據的基準及假設的適當性及有效性作出報告，本所的工作亦不構成對目標公司的任何評估。

本所是根據香港會計師公會所頒佈的香港鑒證業務準則第 3000 號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的鑒證業務」開展工作。該準則要求本所計劃及執行鑒證工作，就計算方法而言，對是否已根據該估值所載的基準及假設妥善編製貼現未來估計現金流量，取得合理保證。本所已根據基準及假設審閱貼現未來估計現金流量的算術計算及編製。

貼現現金流量並無涉及採納會計政策。貼現現金流量取決於未來事項及多項假設，而此等事項及假設不可能以與過往結果相同的方法予以確定及核實，而且並非所有事項及假設均可在整個期間內維持有效。本所的工作是僅為了根據上市規則第 14.62(2) 條向閣下作出報告，除此之外別無其他目的。本所不會對任何其他人士就本所的工作，或因本所的工作而產生或與本所的工作有關的事宜承擔任何責任。

意見

本所認為，基於上文所述，就計算方法而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面已根據該估值所載的貴公司董事所作出的基準及假設妥善編製。

金道連城會計師事務所有限公司

執業會計師

審計項目總監：郭志勤

執業證書編號：P06958

香港，2022 年 3 月 15 日