
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下信基沙溪集團股份有限公司（「本公司」）全部股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



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)

(1) 須予披露及關連交易 有關收購該等目標公司全部股權 及 (2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



綽耀資本
REDSOLAR

本公司謹訂於2022年6月8日(星期三)上午10時正假座中國廣州市番禺區南大路250號信基城會所2樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會的通告載於本通函第107至109頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xjsx.net.cn)內。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於2022年6月6日(星期一)(即股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前)上午10時正(香港時間)前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2022年5月13日

目錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	10
獨立董事委員會函件.....	41
綽耀資本函件.....	43
附錄一 — 估值報告.....	71
附錄二 — 董事會函件.....	100
附錄三 — 金道連城會計師事務所函件.....	101
附錄四 — 一般資料.....	103
股東特別大會通告.....	107

股東特別大會預防措施

股東、員工及利益相關者的健康對我們至關重要。鑑於現時新冠肺炎疫情之蔓延及為保護親身出席大會之股東、員工及利益相關者免受感染風險，屆時本公司會在股東特別大會會場採取以下預防措施：

1. 所有出席股東特別大會之人士將於會場外的等候區接受強制體溫檢測，方可獲准進入會場；
2. 任何人士如體溫超過攝氏37.3度，或出現任何類似流感症狀，或有其他明顯不適，均不得進入會場；
3. 所有與會者於會場內或會場外的等候區均必須全程佩戴口罩；
4. 會場座位將因應保持適當的社交距離而作出安排；
5. 任何出席人士如不遵守上述任何措施將被拒絕進入會場或被要求離開會場；
6. 將不會於股東特別大會向與會者提供茶點或飲品以避免與會者密切接觸；及
7. 建議所有出席人士於進入會場前使用含酒精消毒搓手液清潔雙手。

謹請股東注意，股東毋須親身出席股東特別大會，亦可行使投票權。股東可以選擇填寫並提交有關股東特別大會適用之代表委任表格，並委任大會主席出任其代表並按相關代表委任表格的指示於股東特別大會上就相關決議案進行投票表決，而非親身出席股東特別大會。詳情請參閱股東特別大會之代表委任表格。

本公司正在密切監控新冠肺炎疫情在中國的影響。如股東特別大會安排有任何變動，本公司將透過於本公司網站 (www.xjsx.net.cn) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 刊登公告通知股東。

股東如對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	股份轉讓一及股份轉讓二的統稱
「該公告」	指	本公司日期為2022年3月15日的公告
「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)
「該等可資比較公司」	指	由估值師就評估目標公司二的全部股權而選出的業務性質及相關風險與目標公司二具可資比較性的公司
「該等可資比較交易」	指	由估值師就收購目標公司一的全部股權而選出的與收購大部分收入主要來自於中國的房地產物業管理服務及相關業務的公司相關的交易
「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，就本通函而言，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
「新冠肺炎疫情」	指	2019冠狀病毒病疫情
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司於2022年6月8日(星期三)上午10時正假座中國廣州市番禺區南大路250號信基城會所2樓會議室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

釋義

「廣州房地產」	指	廣州市信基置業房地產開發有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，其由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有
「廣州沙溪酒店」	指	廣州沙溪國際酒店用品城有限公司（前稱廣州市番禺沙溪日用工業品商業城有限公司），一間在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「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	億樂商業、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
「2022年總部租賃協議」	指	廣東房地產與廣州沙溪酒店就於2022年1月1日至2023年12月31日期間（包括首尾兩天）租賃物業於2022年3月15日訂立的租賃協議
「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

釋義

「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」或「綽耀資本」	指	綽耀資本有限公司，一間根據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
「最後實際可行日期」	指	2022年5月10日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「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」	指	股份於聯交所主板上市

釋義

「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
「不競爭承諾」	指	張漢泉先生、梅先生及張先生以本公司為受益人簽立的日期為2022年3月15日的承諾函件，其詳情載於本通函「不競爭承諾及優先購買權」一段
「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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋義

「物業」	指	位於中國廣州市番禺區大石街南大路口250號的物業
「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
「該預測」	指	目標公司二的財務預測
「物業管理服務委託協議」	指	(i) 該等廈滘物業管理服務委託協議；(ii) 上澗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	於最後實際可行日期，賣方一持有的目標公司一的全部註冊資本
「待售股份二」	指	於最後實際可行日期，賣方二持有的目標公司二的全部註冊資本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上澗物業管理服務委託協議」	指	茂佳商貿與目標公司一就向上澗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

釋義

「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
「順德禹興」	指	佛山市順德區禹興貿易有限公司，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	誠如本通函「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	誠如本通函「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

釋義

「估值日期」	指	2021年12月31日，即估值師對該等目標公司全部股權進行估值的估值日
「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」或「艾華迪」	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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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

釋義

「廈滘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，內容有關廈滘商業大廈的車位管理及就廈滘商業大廈商舖提供經營及管理服務
「該等廈滘物業管理服務委託協議」	指	廈滘物業管理服務委託協議一、廈滘物業管理服務委託協議二及廈滘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
「億樂商業」	指	廣州億樂商業營運有限公司，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。
「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

釋義

「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
「玊島物業管理服務委託協議」	指	葵然商業與目標公司一就綜玊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

倘於中國成立之實體或公司之中文名稱及其英文翻譯名稱存在歧義，概以中文名稱為準。註有「*」號之中文或其他語言之公司名稱之英文翻譯以及註有「*」號之英文公司名稱之中文翻譯乃僅供識別。



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)

執行董事：

張漢泉先生
梅佐挺先生
張偉新先生

非執行董事：

余學聰先生
林烈先生
王藝雪女士

獨立非執行董事：

曾昭武博士
譚鎮山先生
鄭德理博士

註冊辦事處：

71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍
尖沙咀
柯士甸道136至138號
金門商業大廈
3樓301至303室

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易
有關收購該等目標公司全部股權
及
(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)收購事項。

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。

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供(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)綽耀資本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。

股份轉讓協議一

- 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。

董事會函件

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。

代價的基準

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項下的可比交易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，而有關估值乃按於截至2021年12月31日止年度來自轉讓業務一的過往純利約人民幣6.2百萬元(其中包括轉讓業務一於2021年1月1日至2021年10月30日止十個月期間產生的純利約人民幣5.30百萬元(根據賣方一所提供的財務資料)及於2021年11月1日至2021年12月31日止兩個月期間產生的純利約人民幣0.90百萬元(根據目標公司一的管理賬目))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。

董事已審閱本通函附錄一所載估值師的經驗及資格，並認為估值師具備足夠經驗及資格對目標公司一進行估值。董事亦留意到，估值師已確認其獨立性，詳情載於本通函附錄一。

董事會函件

董事已考慮的對目標公司一進行估值所採用的方法、主要假設及參數如下：

- (i) 市場法透過比較目標資產與已於市場上出售之類似資產提供價值指標，並就目標資產及被認為可與目標資產相比的資產之間的差異作出適當調整。市場法下的指引交易法乃評估公司股權估值的常用方法。指引交易法被認為更合適，因為上市公司的股價通常容易受到短期市場行情及短期市場投機活動的影響，而交易的代價相對更穩定。此外，上市公司通常具有較大的市場規模，令其與目標公司一的可資比較性較低。因此，董事認為指引交易法是市場法下的首選估值方法。此外，市盈率被認為是對目標公司一進行估值的最合適估值倍數，因為其為盈利業務最常用的估值倍數，而盈利為股權價值最直接的驅動因素之一；
- (ii) 董事已審閱載於本通函附錄一的目標公司一估值所採用的主要假設，並認為該等假設屬公平合理；及
- (iii) 董事已審閱並與估值師討論本通函附錄一所載的篩選該等可資比較交易的標準。十二筆該等可資比較交易的詳盡清單乃根據該等可資比較交易相關目標公司整體行業的可資比較性，經參考以下篩選標準選出：(i) 交易於估值日期前兩年內公佈；(ii) 截至估值日期，交易已完成；(iii) 被收購方主要從事提供物業管理及相關服務（即佔總收益的50%以上）；(iv) 被收購方主要於中國營運；及(v) 交易的財務資料向公眾公開。經考慮篩選標準、該等可資比較交易的相關目標公司的特點以及所選的該等可資比較交易數量，董事認為該等可資比較交易對目標公司一的估值而言屬公平且具代表性。

鑒於上文所述，董事認為，目標公司一的估值所採用的方法、主要假設及參數屬公平合理。

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。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，除條件(a)及(b)外，概無上述條件獲達成。

董事會函件

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)截至2021年12月31日止年度來自轉讓業務一的過往純利約人民幣6.20百萬元；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(不包括任何非經常或特殊項目)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按對額形式基準以現金內向目標公司一支付有關差額。

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(包括但不限於上述溢利保證)。倘就於保證期內，僅來自轉讓業務一的目標公司一的實際累計經審核除稅後純利低於保證溢利一，董事信納擔保人一可獲得充足財務資源以應付就支付有關差額所需的金額。

倘實際業績未能達到溢利保證一，本公司將就是否達到溢利保證一及上市規則第14.36B條及第14A.63條的披露規定刊發進一步公告以知會股東。根據上市規則第14.36B(3)條及第14A.63(3)條的規定，本公司將披露目標公司一於其下一份年報的僅由轉讓業務一於溢利保證期間產生的實際業績是否達到溢利保證一。

董事會函件

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。

董事會函件

股份轉讓協議二

- 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3.60百萬元（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8.40百萬元（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6.00百萬元（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6.00百萬元（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。

董事會函件

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。

董事已審閱本通函附錄一所載估值師的經驗及資格，並認為估值師具備足夠經驗及資格對目標公司二進行估值。董事亦留意到，估值師已確認其獨立性，詳情載於本通函附錄一。

董事已考慮的估值所採用的方法、主要假設及參數如下：

- (i) 在貼現現金流量法下，價值取決於來自企業擁有權的未來經濟利益的現值。未來現金流量按與投資類似業務的風險及危害相適應的市場收益率貼現。鑒於相關物業管理合約於估值日期已轉讓予目標公司二，董事認為收入法之貼現現金流量法屬適當，而具有合理及有效基礎的預測亦可獲得。鑒於(a)無法獲得有關目標公司二物業管理業務的財務報表；及(b)目標公司二成立不到一個月，無法獲得目標公司二有意義的過往財務指標，估值師認為市場法不適合，因此未採用其作為估值方法；
- (ii) 董事已審閱本通函附錄一所載估值所採用的主要假設及預測的主要假設，並認為其屬公平合理；及

董事會函件

- (iii) 董事已審閱並與估值師討論本通函附錄一所載篩選該等可資比較公司的標準。估值師假設目標公司二的資本結構與市場上的可資比較公司類似，使用該等可資比較公司根據資本資產定價模型計算貼現率。該等可資比較公司的詳盡清單乃經參考以下篩選標準選出：(i) 公司主要從事提供物業管理服務；(ii) 公司大部分收入主要來自於中國的物業管理服務；(iii) 公司於聯交所上市超過3年；及(iv) 公司的財務資料向公眾公開。經考慮篩選標準、該等可資比較公司的特點以及所選的該等可資比較公司數量，董事認為該等可資比較公司對估值而言屬公平且具代表性。

鑒於上文所述，董事認為，目標公司二的估值所採用的方法、主要假設及參數屬公平合理。

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；

董事會函件

- (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。

於最後實際可行日期,除條件(a)及(b)外,概無上述條件獲達成。

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。

董事會函件

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累計經審核除稅後純利(不包括任何非經常或特殊項目)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按對額形式基準以現金向目標公司二支付有關差額。

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(包括但不限於上述溢利保證)。倘就於保證期內，僅來自轉讓業務二的目標公司二的實際累計經審核除稅後純利低於保證溢利二，董事信納擔保人二可獲得充足財務資源以應付就支付有關差額所需的金額。

倘實際業績未能達到溢利保證二，本公司將就是否達到溢利保證二及上市規則第14.36B條及第14A.63條的披露規定刊發進一步公告以知會股東。根據上市規則第14.36B(3)條及第14A.63(3)條的規定，本公司將披露目標公司二於其下一份年報的僅由轉讓業務二於溢利保證期間產生的實際業績是否達到溢利保證二。

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。

董事會函件

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不競爭承諾，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。

董事會函件

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。

企業管治措施

為確保及促進張漢泉先生、梅先生及張先生各自遵守不競爭承諾，本公司已實施以下措施：

- (a) 獨立非執行董事須至少每年對張漢泉先生、梅先生及張先生各自遵守及執行不競爭承諾條款的情況進行檢討；
- (b) 張漢泉先生、梅先生及張先生各自應配合及提供並應促使其聯繫人配合及盡最大努力提供對上述不競爭承諾的表現進行年度檢討所需的資料；
- (c) 本公司將於年報或公告中披露獨立非執行董事對不競爭承諾的遵守及執行情況的檢討結果；
- (d) 本公司將於年報的企業管治報告中披露遵守及執行不競爭承諾條款的情況，包括有關來自張漢泉先生、梅先生及張先生各自的不競爭承諾的合規性確認；及
- (e) 倘張漢泉先生、梅先生及張先生及／或彼等各自的聯繫人中的任何人士於董事會將討論的與遵守及執行不競爭承諾有關的任何事項中擁有重大權益，則該名人士不得就董事會批准該事項的決議案進行表決，且不得計入進行有關表決的法定人數內。

董事會函件

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) 廈滯項目

信基廣場A館及廈滯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。於最後實際可行日期，信基廣場A館包含辦公室及餐飲店，有約268個租戶；廈滯商業大廈則為一幢住宅及商業綜合項目，總建築面積約51,710.40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。

董事會函件

- 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

董事會函件

- 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。
- 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三，自當時期限屆滿後翌日起計各為期三年。
- 蘆飄商業費用的年度上限： 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：

董事會函件

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) 上澗綜合樓項目

上澗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。於最後實際可行日期，上澗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（即上澗綜合樓的物業發展商）訂立上澗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澗綜合樓的物業管理服務。上澗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澗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。

董事會函件

- 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澱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

董事會函件

- 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玥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。於最後實際可行日期，領秀公館為一幢商業綜合項目，有約1,208個租戶。

董事會函件

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。

董事會函件

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。於最後實際可行日期，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
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。

董事會函件

- 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

於最後實際可行日期，

- (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；

董事會函件

- (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滬物業管理服務委託協議、上澍物業管理服務委託協議及玥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。

董事會函件

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、上漵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(i)就廈滯商業大廈的營運所提供的額外物業管理服務收取來自蘆飄商業；及(ii)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來自信基產業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分別向蘆飄商業及信基產業收取的最高總額(按年度基準計算)少於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分別向蘆飄商業及信基產業收取的最高總額(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。

董事會函件

賣方一及億榮商業

賣方一為一間於中國成立的有限公司。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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10.00%；(ii)三名其他少數股東各自實益擁有約5.00%；及(iii)另一名少數股東實益擁有約2.50%。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。

董事會函件

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。

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2022年4月21日的年報所披露，本集團的物業管理服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣26,210,000元增加約人民幣4,040,000元或15.41%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣30.25百萬元。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（包括已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，但不包括已放棄投票董事會決議案的張漢泉先生、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。

張漢泉先生、梅先生及張先生各自於收購事項擁有重大權益並已就審議及批准該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上述所披露者外，該無董事於收購事項擁有任何重大權益，因此並無其他董事須就審議及批准該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

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) 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。

董事會函件

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條載於本通函附錄二及附錄三。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關各收購事項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。

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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。

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。

股東特別大會

本公司謹訂於2022年6月8日(星期三)上午10時正假座中國廣州市番禺區南大路250號信基城會所2樓會議室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第107至109頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xjsx.net.cn)內。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘早交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於2022年6月6日(星期一)(即股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前)上午10時正(香港時間)前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於2022年6月2日(星期四)起至2022年6月8日(星期三)(包括首尾兩日)將暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為確保合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須最遲於2022年6月1日(星期三)下午4時30分(香港時間)前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

董事會函件

推薦建議

董事認為，收購事項的條款屬公平合理且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關批准該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

進一步資料

謹請閣下垂注本通函第41至42頁所載的獨立董事委員會函件，其載列就如何在股東特別大會上投票致獨立股東的推薦建議，以及本通函第43至70頁所載的綽耀資本函件，其載列就該等股份轉讓協議及項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

謹請閣下亦垂注本通函內附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
信基沙溪集團股份有限公司
主席
張漢泉
謹啟

2022年5月13日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易
有關收購該等目標公司全部股權

吾等謹此提述本公司日期為2022年5月13日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函中所界者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員以組成獨立董事委員會，並供考慮該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易以及該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易是否公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

綽耀資本已獲委任就(i)該等股份轉讓協議是否按一般商業條款訂立；及(ii)該等股份轉讓協議的條款就獨立股東而言是否屬公平合理，以及該等條款是否符合本公司及股東的整體利益，向吾等及獨立股東提供意見。

其意見詳情連同達致該等意見時所考慮的主要因素載於通函第43至70頁。

亦謹請閣下垂注載於通函第10至40頁的董事會函件及載於通函附錄中的額外資料。

獨立董事委員會函件

儘管收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，經考慮該等股權轉讓協議的條款及綽耀資本的意見後，吾等認為(i)該等股權轉讓協議乃按一般商業條款訂立；及(ii)該等股份轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
信基沙溪集團股份有限公司

獨立非執行董事
曾昭武博士

獨立非執行董事
譚鎮山先生

獨立非執行董事
鄭德理博士

謹啟

2022年5月13日

綽耀資本函件

以下為獨立財務顧問綽耀資本有限公司就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
4樓402B室

敬啟者：

須予披露及關連交易 有關收購該等目標公司全部股權

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2022年5月13日的通函（「**通函**」），本意見函件為其中部分所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述(i) 貴公司日期為2022年3月15日的公告，內容有關(其中包括)收購事項（「**該公告**」）；及(ii)通函。

股份轉讓協議一

於2022年3月15日（聯交所交易時段後），買方（ 貴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 貴公司的間接全資附屬公司。

綽耀資本函件

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 貴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條項下有關各項收購事項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 貴公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於最後實際可行日期，賣方一由(i) 貴公司執行董事、董事會主席及控股股東張漢泉先生；(ii) 貴公司執行董事及控股股東梅先生；及(iii) 貴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 貴公司的關連人士。股份轉讓一構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易，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。

於最後實際可行日期，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 貴公司的關連人士。股份轉讓二構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易，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。

綽耀資本函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的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。經獨立董事委員會批准，吾等（綽耀資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜及如何在股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

吾等的獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，除是次委聘吾等為獨立財務顧問外，貴集團、收購事項的其他訂約方或彼等任何一方的緊密聯繫人或核心關連人士與吾等之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，吾等與貴集團、該等目標公司、該等賣方、擔保人一、擔保人二或其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。除就吾等獲委聘為獨立財務顧問而應付吾等的一般顧問費用外，概無存在任何安排致使吾等可向貴公司及其附屬公司或彼等各自的主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動的任何人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就收購事項擔任獨立財務顧問。

吾等意見的基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等依賴貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述（包括但不限於該公告及通函所載或提述者）。吾等已審閱文件，包括但不限於(i)該等股份轉讓協議；(ii)通函及當中所載董事會函件；(iii)貴公司分別截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的年報及中期報告（分別為「2020年年報」及「2021年中期報告」）以及貴公司日期為2022年3月25日截至2021年12月31日止年度的年度業績公告（「2021年年度業績公告」）；(iv)估值師編製的估值報告；及(v)貴公司提供的相關證明文件，以達致吾等的意見及推薦建議。吾等已假設貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設貴公司管理層於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向的所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。除上述假設之外，吾等已(i)取得了吾等認為與吾等對收購事項條款的公平性及合理性進行評估相關的所有貴公司資料及文件；(ii)對相關市場狀況及與收購事項有關的趨勢自行進行了研究；(iii)審閱與收購事項相關的假設及預測的公平性、合理性及完整性（包括但不限於估值）；及(iv)評估估值師的獨立性、資格、專業知識及經驗以及其就估值與貴公司訂立的委聘條款。所有上述已完成的工作已於本意見函

綽耀資本函件

的相關部分作出詳細討論。在進行上述工作的過程中，吾等並不知悉 貴集團管理層向吾等所提供的資料及事實、所表達的意見、所作出的陳述及聲明與吾等於獨立工作中所發現的資料及事實、意見及陳述及聲明之間有任何重大差異，且吾等亦並無懷疑可能有遺漏任何重大資料或事實。吾等亦已尋求及收到董事的確認，表示向吾等所提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。基於上文所有，吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或質疑 貴公司、其管理層及／或顧問向吾等提供其所發表的意見的合理性。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，且吾等對通函所載資料的準確性的依賴乃屬合理，以及為吾等的意見提供合理基準。因此，吾等認為，吾等已遵照上市規則第 13.80 條附註 1 採取足夠及必需的步驟，為達致吾等的意見提供合理基準及知情見解。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，及並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以達致知情見解及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團及該等目標公司、或彼等各自的股東、附屬公司或聯繫人的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮收購事項對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然依據實際市場、財務、經濟及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料而作出。任何其後發展可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任於最後實際可行日期後發生的事件更新此意見或更新、修改或重申吾等的意見。就本意見函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

綽耀資本函件

倘本意見函件的資料摘錄自己刊發或其他可公開獲得的來源，吾等確保有關資料乃準確無誤地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對有關資料的準確性及完整性進行任何獨立深入調查。儘管如此，吾等確保僅以來自政府、機關或國家機構等可靠來源且一般認為屬沒有偏見及以直實數據支持的資料用作參考。吾等亦確保本函件中摘錄自己刊發或其他公開資料來源的資料與來自其他可獲取的來源或來自吾等就類似題材而自行進行的桌面搜尋的其他相關資料大致上一致，且彼等之間並無重大衝突。在此意義上，吾等認為，倘本意見函資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，則有關資料已獲合理證實。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購事項的背景及理由

(a) 貴集團的背景資料

經參考董事會函件，貴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。

以下為貴集團截至2021年12月31日止三個年度各年（分別為「2019財年」、「2020財年」及「2021財年」）的主要財務資料概要，乃分別摘錄自2020年年報及2021年年度業績公告：

	2021財年 人民幣千元 (經審核)	2020財年 人民幣千元 (經審核)	2019財年 人民幣千元 (經審核)
收益	267,536	287,938	303,083
經營(虧損)/溢利	(221,058)	118,888	207,577
年內(虧損)/溢利	(214,925)	31,911	101,450

綽耀資本函件

	於2021年 12月31日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	3,100,656	3,288,482	3,289,969
總負債	1,420,917	1,394,118	1,408,200
淨資產	1,679,739	1,894,364	1,881,769

2019財年與2020財年的比較

根據2020年年報所載，貴集團的主要業務可概括為管理自有／租賃組合式商城，該商城取自為租戶提供租賃樓面面積的收益，並為彼等提供全面及持續的營運及管理支持，因此貴公司管理層按單一分部審閱貴集團業務的經營業績。

貴集團的收益由2019財年約人民幣303.08百萬元減少約人民幣15.15百萬元或約5.00%至2020財年約人民幣287.94百萬元。誠如2020年年報所載，該減少乃主要由於COVID-19爆發、中美貿易糾紛等各項負面因素，導致年內不利的營商及經濟環境所致。儘管貴集團於2020財年能夠維持盈利狀況，惟因上述理由及投資物業出現重大公平值損失，故年內經營溢利及溢利則分別下跌約42.73%及68.55%。

2020財年與2021財年的比較

貴集團的收益由2020財年約人民幣287.94百萬元減少約人民幣20.4百萬元或約7.09%至2021財年約人民幣267.54百萬元。根據2021年年度業績公告所載，該減少乃主要因新冠肺炎疫情影響而就商城施工圍閉提供租金優惠政策，致使貴集團來自其商城所產生的收益下降所致。貴集團於2020財年的經營溢利約人民幣118.89百萬元亦倒退至2021財年的經營虧損約人民幣221.06百萬元，此乃主要由於上述年度之間的投資物業公平值損失由約人民幣79.27百萬元增加至人民幣401.52百萬元。

綽耀資本函件

前景

誠如於2020年年報、2021年中期報告及2021年年度業績公告所反映，貴公司管理層決定堅持輕資產項目快速發展模式，以進一步擴大信基沙溪的市場佔有率及品牌影響力。此外，由於社會在COVID-19爆發後意識到物業服務公司於疫情期間在為業主創建安全可靠的社區環境、提供高效增值的品質服務等方面發揮著重要作用，因此 貴公司擬進一步探索可為貴集團物業管理業務帶來收入的商機。貴集團亦尋求建立酒店用品行業垂直電商服務平台，以適應COVID-19疫情下的新業務需求及環境。

(b) 進行收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所載及於2020年年報、2021年中期報告及2021年年度業績公告所反映，貴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。經計及於2020財年至2021財年期間 貴集團的物業管理服務收入的增長後，董事亦認為，貴集團的物業管理業務受COVID-19爆發的影響相對較小。貴集團亦擬通過收購事項進一步擴展其物業管理業務，原因是董事認為，收購事項可使 貴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 貴集團的收入來源，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。

在評估 貴集團就收購事項的意圖及理由時，吾等已考慮到以下因素：

i. 該等目標公司的主要業務與 貴集團的業務發展策略一致

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，目標公司一為轉讓業務一(其包括物業管理業務，當中包含管理多項商業綜合項目)的承讓人。於最後實際可行日期，目標公司一已與多間物業發展商就合共五幢商業或綜合物業訂立各自的物業管理服務委託協議，據此，目標公司一將就上述物業提供管理服務。

綽耀資本函件

另一方面，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，目標公司二為轉讓業務二（其亦包括物業管理業務，當中包含管理商業綜合項目）的承讓人。於最後實際可行日期，目標公司二已與一間物業發展商訂立一項物業管理服務委託協議，據此，目標公司二將就該物業發展商所發展的商業綜合項目（其總建築面積超過58,000平方米及有合共約90個租戶）提供管理服務。

根據目標公司一及目標公司二的背景資料，及於2020年年報及2021年中期報告所載有關 貴集團的未來計劃，吾等認為，該等目標公司的主要業務與 貴集團的發展方向一致，因此， 貴集團進行該等目標公司的收購事項乃屬合理。

ii. 該等目標公司可於完成收購事項後為 貴集團帶來穩定的收益流入

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。此外，如過往所討論，於最後實際可行日期，目標公司一已與多間物業發展商就合共五幢商業或綜合物業訂立各自的物業管理服務委託協議，據此，目標公司一將就此提供管理服務。根據該等物業管理服務委託協議，由目標公司一所管理的物業的總建築面積超過220,000平方米及有合共逾3,700個租戶。

另一方面，儘管目標公司二的業務往績記錄較短，其於最後實際可行日期亦已與一間物業發展商訂立一項物業管理服務委託協議，為一項商業綜合項目（其擁有總建築面積超過58,000平方米及有合共約90個租戶）提供管理服務。

經計及目標公司一的財務往績記錄，及該等目標公司已取得與物業發展商訂立的多項物業管理服務委託協議，故吾等認為，該等目標公司將能夠於完成收購事項後為 貴集團帶來穩定的收益流入。

綽耀資本函件

考慮到(i)該等目標公司的主要業務與 貴集團的主要業務及未來發展策略一致；(ii)目標公司一根據其財務往績記錄已處於盈利狀況；及(iii)該等目標公司已取得與物業發展商訂立的多項物業管理服務委託協議，其意味著彼等能夠於完成收購事項後為 貴集團帶來穩定的收益流入，因此，吾等認為，收購事項屬合理且有利於 貴集團及符合 貴集團的利益。

2. 該等股份轉讓協議的主要條款

(a) 股份轉讓協議一

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) 廣州億榮商業營運有限公司(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。

綽耀資本函件

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15.0%)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35.0%)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25.0%)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25.0%)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項下的可資比較交易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，而有關估值乃按於截至2021年12月31日止年度來自轉讓業務一的過往純利約人民幣6.20百萬元(其中包括轉讓業務一於2021年1月1日至2021年10月30日止十個月期間產生的純利約人民幣5.30百萬元(根據賣方一所提供的財務資料)及於2021年11月1日至2021年12月31日止兩個月期間產生的純利約人民幣0.90百萬元(根據目標公司一的管理賬目))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。

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

綽耀資本函件

先決條件一

股份轉讓一須待多項先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方告完成。有關詳情，請參閱董事會函件「先決條件一」段落。

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)截至2021年12月31日止年度來自轉讓業務一的過往純利約人民幣6.20百萬元；以及(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(不包括任何非常或特殊項目)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按等額基準以現金支付有關差額。

貴公司將刊發進一步公告，以告知股東，倘實際表現未有符合保證溢利一，則保證溢利一有否符合及遵守上市規則第14.36B及14A.63條的披露規定。貴公司亦將披露目標公司一於保證期內僅來自轉讓業務一的實際表現在其下一份年報中有否根據上市規則第14.36B(3)及14A.63(3)條的規定達致保證溢利一。

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

綽耀資本函件

- (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。

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。

(b) 股份轉讓協議二

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。

綽耀資本函件

代價二及支付條款

買賣待售股份二的總代價為人民幣24.00百萬元，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。

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

先決條件二

股份轉讓二須待多項先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方告完成。有關詳情，請參閱董事會函件「先決條件二」段落。

綽耀資本函件

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（不包括任何非常或特殊項目）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按等額基準以現金支付有關差額。

貴公司將刊發進一步公告，以告知股東，倘實際表現未有符合保證溢利二，則保證溢利二有否符合及遵守上市規則第 14.36B 及 14A.63 條的披露規定。貴公司亦將披露目標公司二於保證期內僅來自轉讓業務二的實際表現在其下一份年報中有否根據上市規則第 14.36B(3) 及 14A.63(3) 條的規定達致保證溢利二。

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。

綽耀資本函件

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。

3. 吾等就該等股份轉讓協議的主要條款的分析

(a) 釐定代價一及代價二的基準

誠如董事會函件所載，代價一及代價二乃經參考(其中包括)估值師就各該等目標公司所編製的估值報告而釐定。因此，吾等已對代價一及代價二的公平性及合理性分別進行了評估及分析。

(b) 吾等對估值師的背景、資格及經驗的盡職審查

吾等已與估值師面談，並對其資格及經驗進行查詢。根據吾等的面談及估值師提供的資料，吾等注意到彭頌邦先生(估值師的董事總經理及估值報的簽署人)為特許財務分析師公會的成員、香港會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員，以及皇家特許測量師學會的成員。彭頌邦先生於香港及中國的財務估值及商務諮詢方面擁有逾二十年經驗。吾等亦已取得估值師在其他業務估值上的往績記錄的資料，並注意到估值師曾為香港及中國廣泛類別的私營公司擔任估值師。因此，吾等認為，彭頌邦先生及估值師具備資格、經驗及能力以進行商務諮詢及就該等目標公司的估值提供可靠意見。

吾等亦已向估值師查詢其獨立於 貴集團及該等股份轉讓協議各方的情況，並獲悉估值師為 貴集團及其關連人士的獨立第三方。獨立估值師亦向吾等確認，其並不知悉其與 貴集團或任何其他人士之間有任何關係或利益，會合理地被視為影響其擔任 貴公司獨立估值師的獨立性。獨立估值師向吾等確認，除就其參與估值而向其應付的正常專業費用之外，概無存在任何安排可致使其向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或利益。

綽耀資本函件

此外，吾等亦從 貴公司與估值師訂立的委聘函件注意到，就估值師為達致提供所須的意見而言，工作範圍屬合適，且工作範圍並無任何限制，致使可能對估值師於估值報告中所作保證程度造成不利影響。

鑒於上述情況，吾等並不知悉有任何可能令吾等質疑估值師的專業知識及獨立性的事項，而吾等認為估值師擁有足夠的專業知識且可獨立進行該等目標公司的估值。

(c) 估值報告中採納的基準及假設

吾等已審閱估值報告，並理解到估值報告乃遵照國際評估標準理事會刊發有關業務估值的國際評估標準（「國際評估標準」）的規定而編製。吾等亦意到其中的估值結論依賴多項假設的使用。吾等已審閱該等假設，並認為彼等屬於其他估值報告中的一般及普遍採用的假設。由於就此吾等並無注意到有任何其他不尋常事宜，故吾等認為估值報告中採納的基準及假設屬公平合理。

(d) 估值方法

吾等已與估值師討論於估值日期對該等目標公司進行估值所採納的方法，並知悉彼等已考慮三種公認估值方法，即收益法、市場法及成本法。根據估值報告：

「收益法： 收益法提供價值指標，所根據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。

收益法的基本方法為貼現現金流量（「貼現現金流量」）法。根據貼現現金流量法，價值取決於來自企業擁有權的未來經濟利益的現值。因此，股權價值指標按公司的未來自由現金流量的現值減未償還計息債務（如有）計算。未來現金流量乃按適合投資類似業務的風險及危害的市場回報率貼現。」

綽耀資本函件

「成本法： 成本法乃根據類似資產的現行市價，扣除因現時狀況、使用情況、齡期、耗損或陳舊（實體性、功能性或經濟性）而引致的累計折舊，並經考慮過去及現時的保養政策及改造記錄，估算評估資產以再造或以全新狀況重置的成本。」

「市場法： 市場法提供價值指標的方法為比較標的資產及已於市場上出售的同類資產，並對標的資產及被視為可與標的資產相比的資產之間的差異進行適當調整。

市場法下的可資比較公司法是利用被認為可與標的資產相比的上市公司計算出價格倍數，然後將結果用於標的資產的基數。可資比較交易法是利用被認為可與標的資產相比的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基數。」

根據估值師，於有關目標公司一股權價值公平值的評估中，彼等因以下理由採納市場法：(i)物業管理業務在被轉讓予目標公司一之前多年來一直維持穩定收入，且相關物業管理合同截至估值日期已完全轉讓予目標公司一；(ii)轉讓業務一於截至2021年12月31日止年度錄得純利（根據 貴公司管理層所提供的資料）；及(iii)有足夠關於與目標公司一具有類似性質及業務的公司的交易，當中的交易價格倍數可以作為良好參考。

綽耀資本函件

於有關目標公司二股權價值公平值的評估中，估值師因以下理由採納收益法：(i) 在完成向目標公司二轉讓該廣場的物業管理業務前，出租業務及物業管理業務均由賣方二按合併基準經營。因此，物業管理業務分部無法分開處理，因此無法單獨提供與物業管理業務相關的財務報表。鑒於目標公司二成立不到一個月，故無法取得目標公司二具意義的財務指標，而市場法因此被視為不適合用於釐定截至估值日期目標公司二的股權價值；(ii) 根據賣方二與目標公司二於2021年12月23日訂立的業務轉讓協議，賣方二將其物業管理業務轉讓予目標公司二。目標公司二已於估值日期就該廣場訂立相關物業管理服務委託協議；及(iii) 管理層可提供具有合理及有效基準的目標公司二的五年財務預測，因此收益法被視為適用於目標公司二股權價值的估值。

(e) 吾等對於估值報告中所用的估值方法的分析

就於目標公司一的估值中所採納的市場法而言，吾等理解這一般是公開市場中常用的方法，原因是在一個擁有充足市場資訊及可資比較交易的成熟、公平及公開的市場中，其可透過對可資比較公司或交易進行比較，從而更好地反映標的資產的預期市場價格。吾等理解到，估值師特別採納了指引交易法而非指引上市公司法，原因是(i) 上市公司的股價通常容易受到短期市況及短期市場投機活動所影響，而交易的代價價格則相對更穩定；及(ii) 上市公司的市場規模一般較大，致使其與目標公司一的可比較性低。吾等認同估值師的相關意見，並注意到有足夠的可資比較交易以使用指引交易法作估值用。總體而言，吾等認為對目標公司一的估值使用市場法而非其他方法屬公平合理，因為其更直接反映目標公司一的預期市場價格，且有足夠的可資比較交易可供使用。

另一方面，吾等注意到，估值師就目標公司二的估值採納收益法。在評估是否適合採納收益法來評估目標公司二時，吾等研究了以下因素。

由於目標公司二時最近於2021年註冊成立且一直錄得虧損，吾等認為採納成本法並不合適，原因是目標公司二的資產基礎價值未必具有高度可靠性，尤其是當目標公司二是一間輕資產公司且於其運營中一般並不依賴大量固定資產及設備。

綽耀資本函件

另一方面，吾等亦已評估市場法是否適合用於評估目標公司二。儘管如此，由於目標公司二缺乏有意義的財務指標，且目標公司二處理營運初期，吾等未能物色處於類似發展階段或規模的香港上市公司或可資比較交易的標的公司。因此，吾等同意，概無足夠的具有類似規模及階段的可資比較目標以進行有意義的比較，惟這正是採用市場法的先決條件。因此，吾等同意市場法不適合用於目標公司二的估值。

最後，吾等研究了國際評估標準，其載述收益法應在以下情況(其中包括)用作估值的主要基準：「能夠合理預測標的資產可獲未來收入的金額及時間，惟僅得少量(如有)相關市場可資比較數據。」[#]吾等注意到，貴公司管理層已編製五年預測(即由2022年1月1日至2026年12月31日)並且已於目標公司二的估值中採納。如董事會函件「估值」段落中所載述，根據上市規則第14.61條，該估值構成溢利預測(「溢利預測」)，因此，上市規則第14.60A及14.62條項下的規定均適用。因此，貴公司：

- (i) 取得 貴公司申報會計師金道連城會計師事務所的函件，其中金道連城會計師事務所於其意見中確認，就計算而言，貼現未來估計現金流量已在所有重大方面根據估值所載 貴公司董事所作出的基準及假設獲妥善編製；及
- (ii) 取得董事會函件，確認根據估值報告，溢利預測乃經董事會的審慎周詳查詢後作出。

#: <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>

綽耀資本函件

考慮到(i)經上文所討論有關吾等的審閱後，估值報告所採納的基準及假設被視為屬公平合理；(ii)上述不採納市場法及成本法對目標公司二進行評估的理由；(iii)目標公司二的估值中將可採納五年預測；(iv)金道連城會計師事務所的意見認為，就計算而言，貼現未來估計現金流量已在所有重大方面根據估值所載 貴公司董事所作出的基準及假設獲妥善編製；(v)董事會確認，根據估值報告，溢利預測乃經董事會的審慎周詳查詢後作出；(vi)上市規則第14.62條的規定及 貴公司因此而進行的工作可保障獨立股東的利益，吾等認為，估值師採納收益法以評估目標公司二乃屬恰當。

(f) 目標公司一的估值

吾等已與估值師討論彼等在釐定目標公司一價值時對可資比較交易的選擇標準，並注意到可資比較交易的選擇標準為(i)於估值日期前兩年內公佈的交易；(ii)截至估值日期已完成的交易；(iii)主要從事提供物業管理及相關服務(即超過總收益的50%)的被收購方；(iv)主要於中國經營的被收購方；及(v)可供公眾人士查閱有關交易的財務資料。吾等認為，可資比較交易的上述選擇基準屬公平合理且與市場慣例一致。

吾等其後對經選定可資比較交易的名單(於通函第83至86頁中披露)進行獨立核查。於吾等的獨立核查中，吾等已從估值師取得該等可資比較交易的資料來源，以及自行進行桌面搜索以取得該等可資比較交易的可得資料進行交叉比對。吾等並不知悉估值師使用的數據與吾等於獨立桌面搜索中取得的數據之間所存在的重大差異。

吾等其後從估值師中理解到，彼等已考慮將在目標公司一估值中使用的多項估值倍數，包括市賬率(「市賬率」)、市銷率(「市銷率」)、企業價值／除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「EV/EBITDA」)及市盈率(「市盈率」)倍數。

綽耀資本函件

估值師認為市賬率倍數並不適合用於目標公司一的估值中，原因是賬面值僅計及公司的有形資產，且一般而言，股權的賬面值與其公平值的關係不大。考慮到目標公司一主要從事於提供一般屬於輕資產的物業管理服務，故吾等同意估值師有關不採納市賬率倍數的意見。

估值師亦認為市銷率倍數並不適合，原因是其忽略公司的成本架構，因此亦忽略公司的盈利能力。吾等同意這一點意見，並且亦考慮到有更佳的選擇（即市盈率倍數），故吾等同意估值師有關不採納市銷率倍數的意見。

就EV/EBITDA倍數而言，根據估值師所述，其使公司的市值作為起點，考慮債務、少數股東權益、優先股的價值及排除超額現金及現金等值物以代表企業價值，其後再除以EBITDA金額。然而，使用該倍數需要對目標公司一的債務及／或非經營性資產／負債進行規範調整，其可能涉及估值師的主觀性。此外，概無足夠的公開可得資料來計算大部分可資比較交易的EV/EBITDA倍數。吾等同意使用EV/EBITDA倍數上的困難，因此同意估值師有關不採納該倍數的意見。

最後，估值師認為市盈率倍數為最合適的指標，原因是其為對盈利業務而言最相關及最常用的估值倍數，且盈利為股權價值的最直接的驅動因素之一。吾等理解到，市盈率倍數（或有時稱為市盈率）實際上是公司估值中常用的指標，並且於涉及香港及中國上市公司的交易中獲廣泛使用。因此，吾等與估值師均同意使用市盈率倍數來將目標公司一與可資比較交易進行分析。

吾等注意到，就可資比較交易的公司市盈率倍數介乎4.7至26.1，平均數為12.6及中位數為12.1。吾等亦注意到，估值師已採納中位數12.1作為目標公司一估值的基準，原因是中位數受異常值及偏斜數據的影響較小，並且通常為分佈不對稱時的集中趨勢的首選度量。吾等同意該意見，並且亦認為(i)中位數12.1亦與平均數12.6接近；及(ii)中位數12.1低於平均數12.6，此意味著與採納平均數相比更為保守的估值。

綽耀資本函件

另一方面，儘管吾等並非業務估值的專家，亦並無對目標公司一的資產及負債進行任何獨立估值或評估，吾等已盡最大努力尋找香港的上市公司，以讓吾等對估值師於估值目標公司一時所採納的市盈率倍數進行獨立比較。吾等已制定三項選擇標準，即(i)選定公司為主要從事於物業管理或相關服務；(ii)選定公司的收益不應超過人民幣100百萬元以保持在規模上與目標公司一的可比較性；及(iii)選定公司在其最近期的經審核財政年度內為營利，以容許市盈率倍數的計算。根據上述選擇標準，吾等僅能識別德商產投服務集團有限公司(股份代號：2270)為可資比較的公司。根據其於2022年3月15日(即該等股份轉讓協議的日期)的市值為約674.66百萬港元(約人民幣566.39百萬元)及其截至2020年12月31日止年度(為其最近期的經審核財政年度)的純利為約人民幣42.91百萬元，德商產投服務集團有限公司於該等股份轉讓協議日期的市盈率倍數為約13.20。儘管該市盈率倍數應僅作參考且絕對不應視之為專家意見，惟考慮到於估值師的可資比較分析中所採納的市盈率倍數中位數12.1乃低於德商產投服務集團有限公司(一間香港上市公司)的市盈率倍數為約13.20，而此符合市場普遍的信念—即當與上市公司相比，私營公司應有貼現估值倍數以反映缺乏流動資金的問題，因此吾等認為，於估值師的可資比較分析中採納的市盈率倍數中位數12.1屬公平合理。

考慮到(i)估值師的全部可資比較分析；(ii)吾等同意採納在估值師的可資比較分析中的市盈率倍數中位數12.1；及(iii)在估值師的可資比較分析中所採納的市盈率倍數中位數12.1並不高於一間上市可資比較公司的市盈率倍數後，吾等認為，採納中位數12.1為目標公司一估值的市盈率倍數，及按照該市盈率倍數12.1及其過去十二個月的純利為基準對目標公司一進行後續估值屬公平合理。

(g) 目標公司二的估值

目標公司二的估值乃根據目標公司二的五年期(由2022年1月1日至2026年12月31日(分別為截至2026年12月31日止五年各年「**2022財年**」、「**2023財年**」、「**2024財年**」、「**2025財年**」、「**2026財年**」))預測為基準。目標公司二的預測收益主要來自向佛山九江信基廣場(「**該廣場**」)的租戶提供物業管理服務。吾等已審閱目標公司二的財務預測，並注意到管理面積預期將由2022財年的44,064平方米增加至2024財年的48,064平方米，並於其後維持不變。於2022財年的實際單位費率預期將為每月每平方米人民幣14.44元，並預期將逐步增加至2026財年的每月每平方米人民幣16.92元。

除物業管理收入外，目標公司二亦產生來自該廣場公共區域有關廣告板及租賃活動的收益，佔總收益約5.3%至6.0%。吾等已審閱數據並注意到其於溢利預測期間內維持相對穩定。吾等亦理解到，有關收益已按現有廣告板活動的租金收入為基準。經考慮上文所述，吾等對將此部分收益計入溢利預測方面概無疑問。

就目標公司二來自向該廣場的租戶提供物業管理服務的預測收益而言，吾等注意到，目標公司二已與該廣場的物業發展商訂立信基廣場物業管理服務委託協議(「**委託協議**」)，據此，該廣場的物業發展商將委託目標公司二提供有關該廣場營運的物業管理服務，期限涵蓋2022財年、2023財年及2024財年。委託協議亦訂明，目標公司二應有權按大致相同的條款及條件續訂委託協議，自當時期限屆滿後翌日起計各為期三年。此外，吾等亦理解，貴集團一直與該廣場的物業發展商建立良好關係，且董事並不知悉任何可能阻礙續訂委託協議的因素。根據上述全部，吾等就將目標公司二來自向該廣場的租戶提供物業管理服務的收益計入財務預測中概無任何疑問。

綽耀資本函件

吾等亦已查詢管理面積將從2022財年的44,064平方米預期增加至2024財年的48,064平方米以及之後將維持不變的理由。吾等獲悉，有關約2,000平方米的增加乃由於一份與新潛在租戶正在磋商且管理層認為很大機會獲取的潛在服務合約所致。管理面積的其餘預期增加乃經計及若干現有服務合約（僅涵蓋租金但由於重要時候進行商業磋商而不包括管理費，但在有關合約於2024財年重續時則會涵蓋管理費）後而作出。經考慮上文所述，取得及審閱相關通訊記錄及文件，以及貴公司並無計及除上述之外預期管理面積的任何其他增加，吾等認為，管理面積的預期增加屬公平合理。

另一方面，吾等已研究由中指研究院發佈的2021年中國物業服務價格指數研究報告^{#1}（「研究報告」，為中指研究院發佈有關物業服務的最新研究報告），以取得在中國物業管理行業方面更深入的了解。吾等從中指研究院^{#2}的網站中注意到，其為一間集中於物業及相關服務定價方面的知名研究機構，而其若干研究工作獲得中國政府國家發展和改革委員會授予獎項。其亦載述，中國政府國家統計局已與中指研究院連續16年共同刊發中國房地產統計年鑑。基於上文所述，吾等認為，中指研究院為一間獲公認具信譽的研究機構，故參考其研究數據乃屬適當。根據研究報告所載述，由中指研究院(i)根據中國物業管理行業的現行狀況及發展；(ii)根據其研究經驗；及(iii)涵蓋中國20個主要城市（包括廣州）的物業服務而編製的「20個主要城市的物業服務價格綜合指數 (Property Services Price Comprehensive Index In 20 Major Cities)」，其就2021年12月與就2020年12月相比增加約0.43%，而該增幅乃高於就同一指數於2019年12月與2020年12月之間約0.15%的增幅。同時，該指數與2021年11月及2021年12月相比亦增加了約0.09%。經考慮上文所述，吾等同意，中國物業管理服務的價格於去年及最近數個月均一直逐漸增加。吾等亦經考慮中國人均國內生產總值自2017年起至2020年一直增長後，及國際貨幣基金組織預期其後將持續增長（誠如通函第76頁所披露），而吾等認為此很可能會繼續推動商場內經濟活動的需求，從而帶動商業物業租賃及管理服務的需求及相關服務價格，吾等對溢利預測中物業管理服務單位價格的預期增加並無任何疑問。

^{#1}: <https://www.waitang.com/report/41194.html>

^{#2}: <https://academy.cih-index.com/>

綽耀資本函件

由於採納貼現現金流量法需要目標公司二具備合適的貼現率，吾等注意到，估值師已使用資本資產定價模型（「CAPM」）來估計股權成本，而股權成本其後用作計算加權平均資本成本（「WACC」）以將未來現金流量預測貼現至現值。在達致股權成本時，估值師已計及多項因素，包括(i)無風險利率；(ii)系統性風險（「Beta」）；及(iii)市場權益溢價。

吾等理解到，CAPM技術獲廣泛接納用於估計股權的所需回報率。此外，估值師已採納2.78%為無風險利率，其已參考中國的到期日最長政府債券的到期收益率（另加期限溢價）而釐定，而吾等認為屬合理。

此外，吾等注意到估值師根據具備若干標準的可資比較公司計算重整等級的Beta，若干標準包括：

- (i) 該等公司主要從事於提供物業管理服務；
- (ii) 其大部分收益來自中國物業管理服務的公司的業務活動；
- (iii) 於聯交所上市且上市期超過三年的該等公司；及
- (iv) 該等公司的財務資料可供公眾查閱。

吾等已取得及審閱用於估算重整等級的Beta的可資比較公司名單，並注意到該等選定的可資比較公司符合上述的選擇標準。吾等對估值師用於計算重整等級的Beta的可資比較公司的代表性概無任何疑問。

此外，估計師在計算將予採納的最終股權成本時已計及小規模溢價及公司特定溢價。前者是交代與整體上小型公司關聯的風險，後者則是交代鑒於目標公司二的經營歷史較短，就達致財務預測及未來營運風險上存在的不確定性，以及單一商場的營運的集中性風險。吾等對將該等溢價計入將予採納的最終股權成本概無任何疑問，原因是採納該等溢價符合目標公司二的條件。

經考慮到以上全部，估值師採納15.34%為股權成本。

綽耀資本函件

在達致債務成本時，估值師已採納中國人民銀行的五年期貸款最優惠利率為4.65%，而吾等認為屬合理。經考慮到中國25%稅率後，債務的除稅後成本為3.49%。

估值師亦在考慮到目標公司二的股本及債務比率後，於目標公司二的估值中採納WACC為15.00%。

根據吾等獲提供就目標公司二的估值的所有上述資料及文件，並經考慮到(i)金道連城會計師事務所的意見，即就計算而言，貼現未來估計現金流量已根據如估值所載 貴公司董事作出的基準及假設在所有重大方面獲妥善編製；及(ii)董事會的確認，根據估值報告，溢利預測乃經董事會的審慎周詳查詢後作出；及(iii)吾等並無發現任何重大因素，致使吾等懷疑就目標公司二的估值所採納的主要基準及假設的公平性及合理性，故吾等認為目標公司二的估值屬公平合理。

(h) 有關代價一及代價二的結論

考慮到(i)如上文章節所討論就吾等對估值報告的盡職審查；(ii)就目標公司一全部股權的代價一(為人民幣75.00百萬元)乃接近及略低於目標公司一全部股權的估值人民幣75,061,000元；及(iii)就目標公司二全部股權的代價二(為人民幣24.00百萬元)乃接近及略低於目標公司二全部股權的估值人民幣24,692,000元，吾等認為，收購事項的代價一及代價二就獨立股東而言屬公平合理。

4. 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 貴公司為受益人簽立一項不競爭承諾，據此，張漢泉先生、梅先生及張先生向 貴公司承諾，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 貴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 貴集團(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。

綽耀資本函件

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 貴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 貴集團任何成員公司股份的任何權益。

根據張漢泉先生、梅先生及張先生各自就以下方面所作出的承諾：(i)除彼等於廣州信基物業及湖北信基物業股權中的間接權益外，彼等及彼等的聯繫人在未經 貴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 貴集團(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)於收購事項完成後一年內，彼等將最終出售其於廣州信基物業及湖北信基物業的股權或其物業管理業務中的間接權益，且 貴公司擁有就收購所述股權或物業管理業務的優先購買權，吾等認為，不競爭承諾的條款符合 貴公司及其股東的整體利益，且訂立不競爭承諾乃屬公平合理。

綽耀資本函件

推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由後，吾等認為，儘管該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易（即收購事項）並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，惟其(i)屬公正、公平及合理；(ii)符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及(iii)該等股份轉讓協議的條款（包括代價一及代價二）乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。此外， 貴公司與張漢泉先生、梅先生及張先生之間訂立的不競爭承諾的條款被認為符合 貴公司及股東的整體利益，且訂立該不競爭承諾被認為乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易，且吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此致

信基沙溪集團股份有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
綽耀資本有限公司

董事總經理
陳志峰
謹啟

2022年5月13日

陳志峰先生為於證監會註冊的綽耀資本有限公司（根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動）的持牌人士及負責人員，並於機構融資行業擁有逾16年經驗。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就其對廣州信基優享物業有限公司及佛山信基優享商業服務有限公司的全部股本權益於2021年12月31日的估值而編製的估值報告全文，以供載入本通函。

估值報告

有關建議收購

- (i) 廣州信基優享物業有限公司；及
- (ii) 佛山信基優享商業服務有限公司

100% 股權的估值服務

致

信基沙溪集團股份有限公司

估值日期：

2021年12月31日

嚴格保密

參考編號：J21-00589

2022年3月15日

敬啟者：

關於：(i) 廣州信基優享物業有限公司及(ii) 佛山信基優享商業服務有限公司100%股權之估值

根據閣下的指示，艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」或「吾等」）已就廣州信基優享物業有限公司（「目標公司一」）及佛山信基優享商業服務有限公司（「目標公司二」），連同目標公司一統稱為「該等目標公司」截至2021年12月31日（「估值日期」）的100%股權估值進行業務評估。吾等知悉，信基沙溪集團股份有限公司（「貴公司」或「閣下」）擬收購該等目標公司的100%股權（「建議收購事項」）。

據吾等所知，此次評估將為閣下釐定收購該等目標公司的價格提供參考，並在相關情況下用作香港聯交所上市規則（「上市規則」）規定下之披露用途。本報告（「本報告」）概不構成對於建議收購事項商業估值及架構的意見。吾等概不就未經授權使用本報告負責。

吾等概不就本報告所採用由任何第三方提供或來自任何第三方的任何估計數據或估算的真實性及完整性承擔責任。吾等假設吾等獲提供的財務及其他資料均屬準確及完整。

本報告呈列所評估業務的概要、說明分析基準及假設並解釋於是次評估過程中用於計算價值的分析方法，而額外支持文件亦已作為吾等工作文件之一部分予以保留。

分析基準

吾等已評估該等目標公司100%股權的公平值。

公平值乃市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取或轉讓負債將支付的價格。

貴公司的背景資料

信基沙溪集團股份有限公司在中華人民共和國（「中國」）從事營運及管理酒店用品及家居用品商城。公司擁有5個商城，包括3個酒店用品商城及2個家居用品商城。其亦出租酒店用品；提供展覽管理業務；以及經營網上商城。

目標公司一為在2021年8月10日於中國成立的有限公司，為廣州市信基物業管理有限公司（「廣州信基物業管理」或「賣方一」）的附屬公司。賣方一已向目標公司一轉讓若干物業管理業務（包括管理商業綜合項目）（「轉讓業務」）。廣州信基物業管理在轉讓有關轉讓業務予目標公司一前已為轉讓業務提供多年物業管理服務。

目標公司二為在2021年12月20日於中國成立的有限公司，為佛山信基廣場經營管理有限公司（「佛山信基廣場經營管理」或「賣方二」）的附屬公司。賣方二已轉讓佛山九江信基廣場（「商城」）的管理業務。佛山信基廣場經營管理在轉讓商城的管理業務予目標公司二前已為商城提供多年物業管理服務。

吾等知悉 貴公司擬收購該等目標公司的100%股權。因此，貴公司有意評估該等目標公司的100%股權於估值日期的公平值。

工作範圍

於進行是次估值時，吾等已：

- 與貴公司的代表合作以就估值取得所需資料及文件；
- 收集吾等就目標公司可獲得的相關資料，包括法律文件、牌照及財務報表等；
- 與貴公司進行討論以就估值了解目標公司的歷史、業務模式、客戶群、營運及業務發展計劃等；
- 進行相關行業研究並從可靠來源收集相關市場數據以作分析；
- 對吾等就目標公司可獲得的資料進行調查並考慮估值結論的基礎及假設；
- 設計合適的估值模型以分析市場數據並估算目標公司的公平值；及
- 編撰估值報告，當中載述吾等的發現、估值方法及假設以及估值結論。

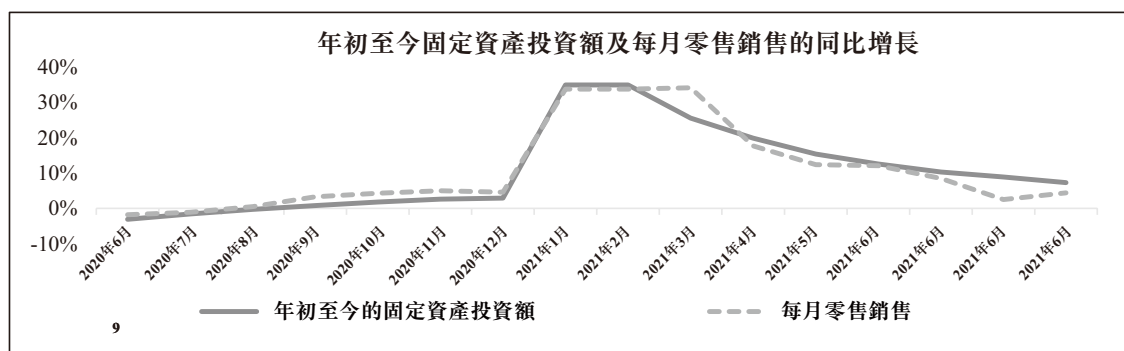
於進行估值時，吾等應已獲得一切與資產、負債及或然負債有關的相關資料、文件及其他相關數據。於達致估值意見時，吾等依賴有關數據、記錄及文件，且並無理由懷疑由貴公司、目標公司及其授權代表向吾等提供的資料的真實性及準確性。

經濟概覽

中國宏觀經濟概況

隨著疫苗接種計劃取得成功及封鎖政策逐步得以解除，2021年上半年的全球經濟從COVID-19造成的經濟衰退中得到強勁復甦。隨著全球經濟正步向疫情前水平，2021年第三季度的增長勢頭已恢復正常。同時，由於房地產行業的高槓桿率以及中國限電政策導致供應鏈中斷，中國經濟前景的不確定性增加。

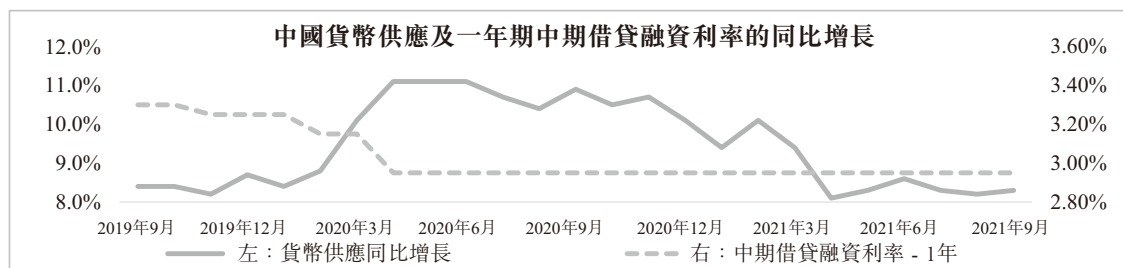
根據中國國家統計局(「**國家統計局**」)的數據，中國的國內生產總值(「**國內生產總值**」)於2021年第三季度同比(「**同比**」)增長4.9%，低於2021年第二季度7.9%的同比增長速度。國內市場方面，消費及固定資產投資活動的增長均放緩。零售銷售同比增長率從2021年3月的34.2%持續下降至2021年9月的4.4%。網上零售銷售佔零售銷售總額的23.6%。同時，固定資產投資的增長亦有所放緩。於2021年9月，中國年初至今(「**年初至今**」)的固定資產投資額據報導為人民幣397,827億元，同比增長7.3%。增長主要受製造板塊強勁擴張所推動，2021年9月年初至今的固定資產投資額同比增長14.8%。除國內經濟外，根據中國海關總署的資料，中國的國際貿易額同比增長15.4%，於2021年第三季度達人民幣35,329億元，其中出口額達人民幣19,830億元，同比增長19.9%。



資料來源：國家統計局

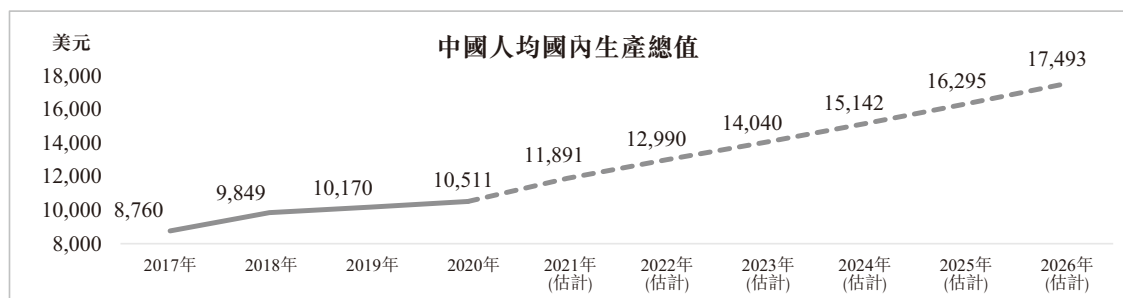
從COVID-19迅速復蘇後，中國的價格水平正維持穩定。國家統計局於2021年9月公佈中國消費者價格指數(「**消費者價格指數**」)同比增長0.7%。剔除波動較大的食品及能源價格的核心消費者價格指數據報導於2021年9月同比增長1.2%。另一方面，由於能源投入及生產者物品價格飆升，中國供給側的通脹壓力正在顯現。於2021年9月，生產者價格指數(「**生產者價格指數**」)同比增長10.7%。因此，中國政府加強了對商品供需的管理，以防止價格大幅上漲轉嫁給消費者。

中國2021年首三個季度的借款成本保持穩定。根據中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)的數據，截至2021年9月，金融機構的一年期中期借貸融資(「**中期借貸融資**」)利率維持在2.95%。然而，由於融資需求疲軟，2021年首三個季度的貨幣供應(「**貨幣供應**」)增長進一步放緩。於2021年9月，貨幣供應據報導同比增長8.3%，較2020年初當中國人民銀行宣佈減息及採取多項貨幣措施以應對病毒引起的經濟下滑時，11%左右的較高水平有所回落。



資料來源：國家統計局及中國人民銀行

展望未來，在私人消費及固定資產投資持續增長的支持下，預計中國經濟將繼續成為全球復甦的風向標。在政府控制通脹壓力的政策下，中國下游企業的利潤水平將與經濟復甦同步。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）的數據，預計中國2026年的人均國內生產總值將繼續增長至17,493美元的水平。



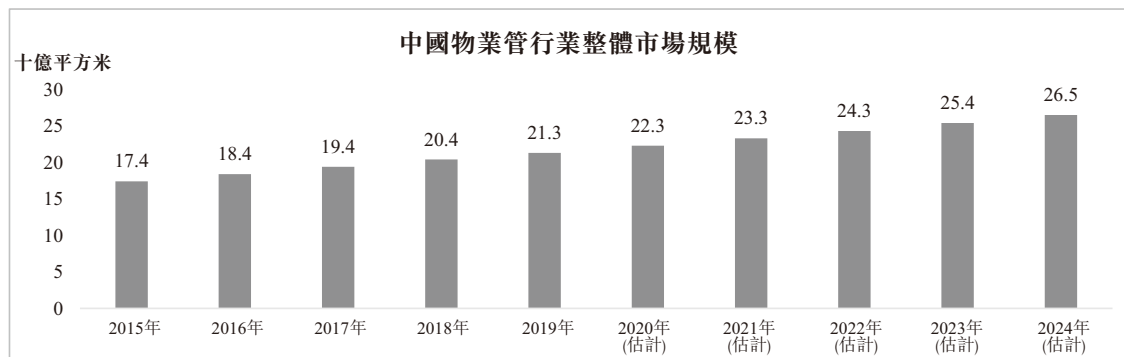
資料來源：國際貨幣基金組織

行業概覽

中國物業管理行業概況

於中國物業管理行業發展初期，市場十分分散，提供的物業管理服務甚少。2020年中國物業管理協會成立後，其制定更多法規、標準及發牌制度，以更好地支持中國物業管理行業的發展。受取消註冊物業管理師執照及取消市場管理費上限的影響，中國物業管理行業迅速發展。隨著越來越多發展商進入市場並提供更多增值服務，該行業愈趨成熟。此外，COVID-19疫情的爆發亦推動物業管理行業的發展。疫情下，包括體溫測量、記錄保存及其他安全及衛生措施在內的預防措施成為預防當地社區爆發COVID-19疫情的最重要因素之一。COVID-19疫情爆發後，物業管理人員對租戶及業主發揮更大的作用，物業管理服務的重要性亦有所提升。

根據 Savills 的資料，中國物業管理行業的整體市場規模由 2015 年的 174 億平方米增加至 2019 年的 213 億平方米，複合年增長率（「複合年增長率」）為 5.2%。Savills 亦預計，由於房地產投資金額穩定，未來數年中國物業管理行業將維持穩定增長。根據中國國家統計局（「統計局」）的數據，房地產開發企業的在建建築面積由 2016 年的 75.9 億平方米增加至 2020 年的 92.68 億平方米，期內複合年增長率為 5.1%。鑒於大規模的在建建築面積，物業管理服務的需求有望穩定增長。根據 Savills 的數據，中國物業管理行業的整體市場規模將由 2020 年的 223 億平方米增加至 2024 年的 265 億平方米，複合年增長率為 4.4%。



資料來源：Savills and EH Consulting

本報告的限制

報告乃為閣下釐定收購該等目標公司的價格提供參考，並在相關情況下用作上市規則規定下之披露用途。因此，本報告不可供任何人士（包括且不限於貴公司及該等目標公司各自的股東）使用或就任何其他目的依賴，其用意亦非賦予任何人士（包括且不限於貴公司及該等目標公司各自的股東）任何利益。

本報告概不構成對於建議收購事項商業估值及架構的意見。本報告並無宣稱包含就全面評估建議收購事項而言可能屬必要或合適的所有資料。吾等毋須且並未對建議收購事項所涉及的業務、技術、營運、策略或其他商業風險及利益進行全面審查，上述事宜仍然純屬貴公司董事及管理層的責任。

吾等已假設並依賴吾等獲提供、以其他方式取得或就本報告所依賴的資料(不論書面或口頭)(尤其是 貴公司管理層(「**管理層**」)所提供該等目標公司於2021年12月31日的財務資料及目標公司二於該日期的財務預測(「**預測**」))的準確性、完整性及充分性,並未對其進行獨立核實,且概無對所有有關資料的準確性、完整性及充分性作出明示或暗示的聲明或保證,亦概不對此承擔責任。

商業企業估值分析的估值假設

於達致估值意見時,吾等已考慮以下主要因素:

- 該等目標公司經營所在地區的經濟前景及影響行業的特定競爭環境;
- 該等目標公司的財務及經營業績;
- 整體經濟前景以及影響該等目標公司業務、行業及市場的特定經濟及競爭性因素;
- 該等目標公司經營所在行業的性質及前景;
- 同類業務實體的市場衍生投資回報及其他類似業務的回報;
- 該等目標公司業務的發展階段
- 該等目標公司的業務風險;
- 從事與該等目標公司同類業務的可比公司的價格倍數;
- 該等目標公司管理團隊的經驗及其股東的支持;及
- 整體行業的法律及監管事宜。

吾等於達致估值結論時須作出多項一般假設。在是次估值中採納的主要假設包括：

- 目標公司經營所在國家的現有政治、法律、科技、財政或經濟環境不會出現可能對該等目標公司業務構成不利影響重大變動；
- 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；
- 匯率及利率與目前水平比較不會出現重大差別；
- 預測乃按合理基準編製，反映管理層經審慎周詳考慮後達致的估計（即預測所採用的假設及參數）；
- 能否獲得融資不會限制預測中佛山信基業務的增長預測；
- 目標公司將保留並聘有合資格管理層、主要人員及技術人員以支持其持續經營；
- 相關行業的行業趨勢及市場環境與經濟預測（包括但不限於貼現率所用市場相對因素）比較不會出現顯著差異；及
- 目標公司二將維持為商城的指定物業管理公司。

估值方法

一般估值方法

有三種公認方法可評估目標公司股權價值的公平值，即收益法、成本法及市場法。就目標公司估值而言，該三種方法均已考慮：

收益法 收益法提供價值指標，所根據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。

收益法的基本方法為貼現現金流（「貼現現金流」）法。根據貼現現金流法，價值取決於來自企業擁有權的未來經濟利益的現值。因此，股權價值是以公司的未來自由現金流量的現值減未償還計息債項（如有）計算。未來現金流量乃按適合投資類似業務的風險及危害的市場衍生回報率貼現。

成本法 成本法乃按照同類資產現行市價，計算在新狀況下重新產生或重置所評估資產的成本，當中計及狀況、使用情況、齡期、磨損及損耗或陳舊程度（實際、功能或經濟方面）的累計折舊撥備，並考慮過往及現時的保養政策及翻新記錄。

市場法 市場法透過比較標的資產與已於市場上出售之類似資產提供價值指標，並就標的資產及被認為可與標的資產相比的資產之間的差異作出適當調整。

市場法下的可資比較公司法是利用被認為可與標的資產相比的公眾上市公司計算出價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基數。可資比較交易法是利用被認為可與標的資產相比的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基數。

所選用估值方法

上述方法各自適用於一種或多種情況，有時可同時使用兩種或以上方法。是否採納的具體方法將取決於就性質類似的業務實體進行估值時最常用的做法。

在評估目標公司一股權價值的公平值時，吾等採用市場法，原因如下：

- 物業管理業務於轉讓予目標公司一前已連續多年產生穩定收入，及相關物業管理合約於估值日期已全部轉讓予目標公司一；
- 根據管理層所提供的資料，轉讓業務於截至2021年12月31日止年度錄得純利；及
- 與目標公司一具有相似性質及業務的公司具備足夠交易，當中交易價格倍數可作為良好的替代指標。

在評估目標公司二股權價值的公平值時，吾等採用收益法，原因如下：

- 目標公司二於2021年12月20日於中國成立，作為賣方二的附屬公司。據管理層稱，在完成向目標公司二轉讓商城的物業管理業務前，出租業務及物業管理業務均由賣方二按合併基準經營。因此，物業管理業務分部無法分開處理，因此無法單獨提供與物業管理業務相關的財務報表。鑒於目標公司二成立不到一個月，故無法獲得目標公司二有意義的過往財務指標。因此，市場法被認為不適用於釐定目標公司二於估值日期的股權價值；
- 根據賣方二與目標公司二於2021年12月23日訂立的業務轉讓協議，賣方二將其物業管理業務轉讓予目標公司二。目標公司二已於估值日期就商城訂立相關物業管理服務委託協議；及
- 本公司管理層能夠為目標公司二的五年財務預測提供合理有效的基準，因此收入法被認為適合用於評估目標公司二的股權價值。

目標公司一股權價值的估值 - 市場法

執行市場法的常用方法有兩種，即指引交易法（「指引交易法」）及指引上市公司法（「指引上市公司法」）。指引交易法被認為更合適，因為上市公司的股價通常容易受到短期市場行情及短期市場投機活動的影響，而交易的代價相對更穩定。此外，上市公司通常具有較大的市場規模，令其與目標公司一的可資比較性較低。因此，指引交易法被認為是市場法下的首選估值方法。採用指引交易法時，吾等必須篩選合適的可資比較交易。篩選可資比較公司以整體行業的可資比較性為基準。儘管每家公司均為獨一無二，但差異中亦存有若干相同的業務特性，例如引導市場達致具有若干類似特性公司的預期回報的所需資本投資以及整體預期風險及不確定因素。

目標公司一主要在中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。因此，吾等的研究範圍涵蓋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交易。可資比較交易的篩選乃參考以下篩選標準而作出：

- 交易於估值日期前兩年內公佈；
- 截至估值日期，交易已完成；
- 被收購方主要從事提供物業管理及相關服務（即佔總收益的50%以上）；
- 被收購方主要於中國營運；及
- 交易的財務資料向公眾公開。

根據篩選標準呈列的可資比較交易列表被視為已盡列而並無遺漏。截至估值日期，可資比較交易的被收購方均為非上市公司。可資比較交易詳情如下：

可資比較交易一

公佈日期：	2021年12月22日
收購方：	深圳市溪水投資有限公司
目標公司名稱：	深圳市卓越運營管理有限公司
業務描述：	被收購方分別持有武漢雨陽及浙江港灣60%的股權。武漢雨陽及浙江港灣均為於中國成立的公司，主要從事物業管理。

可資比較交易二

公佈日期：	2021年7月22日
收購方：	和泓服務集團有限公司(SEHK:6093)
目標公司名稱：	貴陽興隆物業管理有限公司
業務描述：	貴陽興隆物業管理有限公司為一間物業管理公司，總部位於中國貴陽。

可資比較交易三

公佈日期：	2021年3月4日
收購方：	億達中國控股有限公司(SEHK:3639)
目標公司名稱：	億達物業服務集團有限公司
業務描述：	億達物業服務集團有限公司為住宅、商用及產業園區提供物業管理服務。該公司於2000年成立，總部位於中國大連。

可資比較交易四

公佈日期：	2021年2月25日
收購方：	碧桂園服務控股有限公司 (SEHK:6098)
目標公司名稱：	四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司
業務描述：	四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司於中國提供物業管理服務。該公司於2000年成立，總部位於中國成都。

可資比較交易五

公佈日期：	2020年12月7日
收購方：	合景悠活集團控股有限公司 (SEHK:3913)
目標公司名稱：	廣州市潤通物業管理有限公司 (於估值日期為私人公司)
業務描述：	廣州市潤通物業管理有限公司從事物業管理業務。該公司於1998年成立，總部位於中國。

可資比較交易六

公佈日期：	2020年10月15日
收購方：	方圓生活服務集團有限公司 (SEHK:9978)
目標公司名稱：	廣州方圓現代生活服務股份有限公司
業務描述：	廣州方圓現代生活服務股份有限公司提供房地產管理服務。該公司於1996年成立，總部位於中國廣州。

可資比較交易七

公佈日期：	2020年5月17日
收購方：	億達中國控股有限公司(SEHK:3639)
目標公司名稱：	大連青雲天下物業服務有限公司
業務描述：	大連青雲天下物業服務有限公司提供物業管理服務，該公司的總部位於中國。

可資比較交易八

公佈日期：	2020年5月7日
收購方：	新城悅服務集團有限公司(SEHK:1755)
目標公司名稱：	成都誠悅時代物業服務有限公司(於估值日期為私人公司)
業務描述：	成都誠悅時代物業服務有限公司為住宅、商用、辦公大樓及產業園區提供物業管理服務。該公司於2004年成立，總部位於中國。

可資比較交易九

公佈日期：	2020年4月22日
收購方：	奧園健康生活集團有限公司(SEHK:3662)
目標公司名稱：	樂生活(北京)智慧社區投資發展有限責任公司
業務描述：	樂生活(北京)智慧社區投資發展有限責任公司提供物業管理服務。該公司於2003年成立，總部位於中國北京。

可資比較交易十

公佈日期：	2020年3月24日
收購方：	時代鄰里控股有限公司(SEHK:9928)
目標公司名稱：	廣州市浩晴物業管理有限公司
業務描述：	廣州市浩晴物業管理有限公司提供物業管理服務。該公司的總部位於中國。

可資比較交易十一

公佈日期：	2020年3月16日
收購方：	銀城生活服務有限公司(SEHK:1922)
目標公司名稱：	南京匯仁恆安物業管理有限公司
業務描述：	南京匯仁恆安物業管理有限公司提供物業管理服務。該公司的總部位於中國南京。

可資比較交易十二

公佈日期：	2020年2月27日
收購方：	旭輝永升服務集團有限公司(SEHK:1995)
目標公司名稱：	青島銀盛泰物業服務有限公司
業務描述：	青島銀盛泰物業服務有限公司為住宅及商用物業提供物業管理服務。該公司的總部位於中國。

於挑選出上述可資比較交易後，吾等須釐定適用於估值目標公司一的估值倍數，當中吾等已考慮市價對賬面值比率（「市賬率」）、市價對銷售額比率（「市銷率」）、企業價值對除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利比率（「EV/EBITDA」）以及市價對盈利比率（「市盈率」）倍數。

由於賬面值僅計及一間公司的有形資產，倘一間公司產生任何額外市值（從市賬率倍數大於一可反映），則應具備自身無形能力及優勢，故市賬率倍數被認為並不適用於本次估值。該等無形的公司特定能力及優勢並無計入市賬率倍數，故股權賬面值一般與其公允價值關係不大。因此，市賬率倍數並非計量 貴公司公平值的好方法。

市銷率倍數常用於評估初創企業的價值。然而，市銷率忽略了公司的成本結構及盈利能力，而此對於反映公平值至關重要。因此，吾等認為採用市銷率倍數評估公司的公平值並不合適。

EV/EBITDA 倍數以公司的市值為起點，考慮債務、少數股東權益、優先股的價值，不包括代表企業價值的超額現金及現金等價物，然後除以 EBITDA 金額。企業價值一般需要對目標公司一的債務及/或非經營性資產/負債進行標準化調整，而此過程可能屬主觀。此外，大部份該等可資比較交易的概無足夠的公開資料，故未能獲取有關的 EV/EBITDA 倍數。因此，並無採用 EV/EBITDA 倍數。

市盈率倍數被認為是最合適的指標，因為市盈率为盈利業務中最相關和最常用的估值倍數，且盈利為股權價值的最直接推動力之一。

每筆可資比較交易的市盈率計算方法載列如下：

編號	總代價 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	尋求百分比 ⁽¹⁾	隱含100% 股權價值 (人民幣千元)	財務報告日期	過去十二個月 純利 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	隱含市盈率
1	350,000	100.0%	350,000	12/31/2020	56,298	6.2
2	156,800	70.0%	224,000	12/31/2020	15,463	14.5
3	1,273,000	100.0%	1,273,000	12/31/2020	48,840	26.1
4	5,432,323	71.2%	7,632,884	12/31/2020	549,984	13.9
5	214,400	80.0%	268,000	12/31/2019	18,734	14.3
6	68,000	66.3%	102,549	6/30/2020	12,511	8.2
7	2,550	50.0%	5,100	12/31/2019	574	8.9
8	104,550	61.5%	170,000	12/31/2019	16,363	10.4
9	247,904	80.0%	309,880	12/31/2018	22,489	13.8
10	32,723	100.0%	32,723	12/31/2019	3,789	8.6
11	45,900	51.0%	90,000	12/31/2019	4,240	21.2
12	8,640	50.0%	17,280	12/31/2019	3,666	4.7
	最高					26.1
	最低					4.7
	平均值					12.6
	中位數 ⁽²⁾					12.1

附註：

- (1) 資料來源為 S&P Capital IQ 及交易相關公告。純利數據基於截至公告日期可獲得的被收購方於過去 12 個月（「過去十二個月」）的財務數據。
- (2) 儘管中位數與平均值在理解一組數字的集中趨勢方面具有相同作用，但中位數受異常值及偏斜數據的影響較小，並且通常為分佈不對稱時衡量集中趨勢的首選指標。因此，本次估值分析採用中位數。

目標公司一 100% 股權價值的估值結果

(除另有指明者外以人民幣千元列示)

目標公司一於過去十二個月的純利 ⁽¹⁾	6,203
所採用的市盈率倍數	12.1x
目標公司一 100% 股權的估計價值	75,061

附註：

- (1) 有關轉讓業務於截至 2021 年 12 月 31 日止年度的純利資料乃由管理層提供。計算純利時不計入非經營性或非經常性項目。

目標公司二股權價值的估值 - 收益法

吾等已使用收益法下的貼現現金流法評估目標公司二商業企業的公平值。商業企業估值取決於來自企業擁有權的未來經濟利益的現值。未來現金流乃按適合投資類似業務的風險及危機的市場衍生回報率貼現。

根據貼現現金流法，必須於整個預測期間對自由現金流進行預測，直至被評估資產出現假設的穩定狀況或直至標的資產的經濟使用年期結束。自由現金流不一定會於近期的預測期內被假設為穩定，惟預計於長期內將會呈現成熟及穩定狀況。

為釐定目標公司二的未來現金流，吾等依靠管理層提供的預測。吾等已對預測進行高級別分析及審查，並與管理層討論預測的合理性及有效性。有關預測的主要假設概述如下：

(1) 預測期

已採用5年期預測(即2022年1月1日至2026年12月31日)。

(2) 收入

目標公司二的收入主要來自向商場租戶提供物業管理服務。根據管理層的資料，預計管理面積將從2022財年的44,064平方米增加至2024財年的48,064平方米，之後將維持不變。2022財年的實際單位價格預計為每月每平方米人民幣14.44元，預計2026財年將逐步增加至每月每平方米人民幣16.92元。

除物業管理收入外，目標公司二亦自商城公共區域的廣告牌及出租活動產生收入，佔總收入約5.3%至6.0%。

目標公司二的總收入預計於2022財年將為人民幣8,126,000元，並於2026財年逐步增加至人民幣10,306,000元，年增長率為3.1%至9.9%。

(3) 經營開支

經營開支主要包括薪金開支、維修費用及清潔費用。預計2022財年的總經營開支為人民幣4,350,000元，2026財年逐步增至人民幣5,200,000元，佔預測期內總收入的49.7%至53.5%。

(4) 稅項開支

中國企業所得稅為25.0%。

(5) 資本開支

目標公司二於估值日期並無固定資產。管理層預計2022財年辦公設備的資本開支為人民幣48,000元，自2023財年起每年的維修資本開支約為人民幣10,000元。固定資產結餘將佔預測期內總收入的0.3%至0.5%。

(6) 營運資金

目標公司二的主要營運資金項目包括經營性現金、與管理費相關的應收款項、與經營開支相關的應付款項、應付薪金及應付稅款。預計淨營運資金將維持於預測期內總收入的約2.8%。

貼現率及其他調整

在是次估值中，吾等採用15.0%的貼現率。資產貼現率乃假設目標公司二的資本結構與市場上的可資比較公司類似，根據資本資產定價模型（「**資本資產定價模型**」）計算得出。

根據資本資產定價模型，股權成本等於無風險利率加上系統風險（「**貝塔系數**」）與股票市場溢價的乘積。於計算貝塔系數時，吾等已觀察可資比較上市公司股價相對於各自股票市場指數的變動。

篩選可資比較上市公司時參考的篩選標準如下：

- 1) 公司主要從事提供物業管理服務；
- 2) 公司大部分收入主要來自於中國的物業管理服務；
- 3) 公司於香港聯合交易所（「**聯交所**」）上市超過3年；及
- 4) 公司的財務資料向公眾公開。

基於篩選標準的可資比較公司名單被認為屬詳盡。可資比較公司的詳情如下：

編號	股份代號	公司名稱	簡介
1	SEHK:6098	碧桂園服務控股有限公司 (「碧桂園」)	碧桂園於中國為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括保安、開荒清潔、綠化、園藝及維修保養服務等。
2	SEHK:3319	雅生活智慧城市服務股份有限公司 (「雅生活」)	雅生活於中國提供物業管理、銷售及檢驗服務，業務涉及五大板塊：物業管理服務、資產管理服務、公共服務、城市服務及社區商業服務。
3	SEHK:2869	綠城服務集團有限公司 (「綠城」)	綠城在中國、澳大利亞及香港提供住宅物業管理服務，公司提供一系列物業管理服務，包括保安、保潔、園藝、物業維修及保養服務；向房地產開發商提供項目規劃、設計管理、建築管理及營銷管理諮詢服務；以及向房地產開發商及物業管理公司提供管理諮詢服務。

編號	股份代號	公司名稱	簡介
4	SEHK:1995	永升生活服務集團有限公司 (「永升」)	永升於中國提供物業管理服務，服務範圍涵蓋辦公大樓、商場、產業園區、學校、醫院、高速公路服務站、軌道交通、旅遊景區、工業會展中心等住宅及非住宅物業。
5	SEHK:1755	新城悅服務集團有限公司 (「新城悅」)	新城悅於中國為物業開發商提供物業管理及相關增值服務。其提供一系列物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、清潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。
6	SEHK:2168	佳兆業美好集團有限公司 (「佳兆業」)	佳兆業於中國提供物業管理服務。其物業管理服務包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務。

編號	股份代號	公司名稱	簡介
7	SEHK:982	華發物業服務集團有限公司 (「華發」)	華發於中國提供物業管理服務。其亦提供物業管理相關增值服務，包括市政支持服務及其他服務；酒店顧問；以及會展規劃及組織服務。
8	SEHK:1538	中奧到家集團有限公司 (「中奧」)	中奧作為獨立物業管理公司於中國經營。本公司向住宅及非住宅物業、商用及政府樓宇提供物業管理服務及配套服務，例如清潔、園藝、保安、維修及保養以及管家服務，以及室內及室外環境清潔、綠化及維護服務。
9	SEHK:1778	彩生活服務集團有限公司 (「彩生活」)	彩生活於中國透過線上平台提供物業管理及社區服務。該公司按酬金制及包幹制為小區提供服務；為物業發展商提供交付前服務；及向地區物業管理公司提供顧問服務。

計算加權平均資本成本(「WACC」)

參數	截至估值日期的輸入數據	附註
平均債務權益比率	0.4%	(1)
股權比例	99.6%	(1)
債務比例	0.43%	(1)
無槓桿貝塔值	1.07	(1)
再槓桿貝塔值	1.08	(2)
權益風險溢價	4.97%	(3)
無風險利率	2.78%	(4)
股本成本	8.13%	
小規模溢價	3.21%	(5)
公司特定溢價	4.00%	(6)
所採納之股權成本	15.34%	
債務成本	4.65%	(7)
稅率	25.00%	(8)
除稅後債務成本	3.49%	
WACC	15.00%	

附註：

- (1) 其乃根據截至估值日期之選定可資比較公司得出，資料來源為 S&P Capital IQ；
- (2) 再槓桿貝塔值乃基於行業平均債務權益比率；
- (3) 根據 Aswath Damodaran 估計之截至 20231 年 7 月的隱含權益風險溢價；
- (4) 中國的到期日最長政府債券的到期收益率(另加期限溢價)，資料來源為 S&P Capital IQ；
- (5) 資料來源” Duff and Phelps Cost of Capital Navigator”；
- (6) 鑑於目標公司二的經營時間相對較短，實現財務預測及未來經營風險存有不確定性，以及單一商城經營的集中風險，故另加 4.00% 的風險溢價用以反映目標公司二業務的不確定性；
- (7) 根據中國人民銀行頒佈之 5 年貸款最優惠利率；及
- (8) 中國企業所得稅稅率。

商業企業價值

根據上述關鍵輸入數據及貼現率，目標公司二的商業企業總價值約為人民幣29,320,000元。

儘管貼現現金流量法整體上提供指示性商業企業價值，惟股權價值乃經調整非經營性資產／負債、計息債務、超額資產／負債及缺乏市場流通性折讓（「**LoMD**」）。該等調整的簡要說明列示如下：

(1) 其他非經營性資產／負債

截至估值日期，非經營性資產及負債主要為其他應收款項及預收款項。截至估值日期，總非經營性負債淨額為人民幣28,000元。

(2) 計息債務

截至估值日期，並無尚未償還的計息債務。

(3) 自由超額現金

截至估值日期，自由超額現金為扣除經營性現金後的現金賬面值人民幣28,000元。

(4) 缺乏市場流通性折讓（「**LoMD**」）

市場流通性的概念涉及擁有權權益的流動性，即擁有者於選擇出售時將其權益轉換為現金的速度及容易程度。**LOMD**反映私人公司的股份並無現成市場的事實。相對於公眾上市公司的類似權益，私人公司的擁有權權益通常沒有即時的市場流通性。因此，私人公司的股份價值一般低於公眾上市公司的可資比較股份。

目標公司二的股份近期不大可能於任何主要證券交易所上市或於任何場外交易市場流通，故目標公司二的擁有權權益不易流通。然而，估值所採用的貼現率乃從公眾上市公司計算得出，代表市場流通的擁有權權益；故採用該貼現率計算的公平值代表市場流通權益。因此，已採用**LOMD**將該市場流通權益公平值調整至非市場流通權益公平值。

Stout Risius Ross, LLC (一間聲譽良好的研究公司) 所刊發的報告「Stout 受限制股份研究指南 (Stout Restricted Stock Study Companion Guide) 2021 年版」表示，市場流通性折讓中位數應為 15.8%。就是次估值而言，15.8% 的市場流通性折讓被認為屬適當及適合，蓋因吾等知悉目標公司二為私人持有公司。

非市場流通權益的價值可採用以下公式從市場流通權益計算得出：

$$\text{非市場流通權益公平值} = \text{市場流通權益公平值} \times (1 - \text{LoMD})$$

目標公司二 100% 股權價值的估值結果

基於上述關鍵假設及貼現率，目標公司二的股權價值估計約為人民幣 24,692,000 元。

價值結論

根據吾等所作調查及所用分析方法，吾等認為目標公司一及目標公司二的 100% 股權於估值日期的公平值分別為人民幣 75,061,000 元及人民幣 24,692,000 元。

吾等的估值乃遵照國際評估標準理事會刊發之國際評估標準的規定而編製，而價值結論極其依賴並已使用或考慮多項不能輕易量化或確定的假設及不確定因素。

吾等謹此證明，吾等現時並無且預期不會於信基沙溪集團股份有限公司或所報告的價值中擁有任何權益。

此致

中國
廣州市番禺區
南大路250號
信基城會所一樓
信基沙溪集團股份有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司

董事總經理
彭頌邦
CFA, FCPA(HK), FCPA (Aus.), MRICS,
皇家特許測量師學會註冊估值師

分析及呈報人：

高級經理
Leo L Lee
CFA

高級分析師
Kelvin K C Wong
CFA

分析師
Edmond K S Tsoi

附註：彭頌邦先生為特許財務分析師公會的成員、香港會計師公會及澳洲會計師公會的資深會員以及皇家特許測量師學會會員，於香港及中國積逾20年財務估值及業務諮詢經驗。

附錄一 一般限制及條件

本報告乃根據以下一般假設及限制條件而編製：

- 據吾等所深知，吾等於達致意見及結論時所依賴或本報告內載列的所有數據(包括過往財務數據)均屬真實及準確。儘管吾等已採取合理審慎措施以確保本報告所載資料屬準確，惟吾等無法保證其準確性，亦概不會就吾等於本報告所用由任何第三方提供或來自任何第三方的任何數據、意見或估計的真實性或準確性承擔責任。
- 吾等亦不會就任何法律事宜的準確性承擔任何責任。特別是，吾等並無就所估值物業的業權、任何產權負擔或任何已申索或可申索權益進行任何調查。除本報告另有說明者外，吾等已假設業主權益屬有效、業權完好及可出售，且並無任何透過正常程序不能確定的產權負擔。
- 除本報告另有說明者外，吾等並無核實吾等就編製本報告所採用或引述的任何物業詳情，包括有關物業的面積、大小、尺寸及描述。本報告所載有關物業面積、大小、尺寸及描述的任何資料僅供識別用途，任何人士不得於任何轉易契或其他法律文件內使用該等資料。本報告所呈列任何規劃或圖則純粹旨在以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境，不應將其視作測量圖或尺寸比例圖。
- 本報告所呈列的估值意見乃根據截至分析日期當時或其後當時的經濟狀況及本報告所列貨幣購買力而作出。所發表結論及意見適用的估值日期載於本報告內。
- 本報告僅為所列明用途而編製。除貴公司、其財務顧問及／或其獨立財務顧問就彼等各自與建議收購事項有關的工作而摘錄或提述本報告外，不擬作任何其他用途或目的或供任何第三方使用。吾等特此聲明，概不會就任何擬定用途以外用途所引致的任何損害及／或損失承擔任何責任。

- 刊發本報告須經艾華迪評估諮詢有限公司事先書面同意。除於內容有關建議收購事項的通函內披露外，本報告任何部分(包括但不限於任何結論、簽署本報告或與本報告有關的任何人士的身份或彼等的關連企業／公司、對與彼等相關聯的專業機構或組織的提述或有關組織所授予的稱謂)概不得透過章程、宣傳資料、公關、新聞等任何發佈形式向第三方披露、傳播或洩露。
- 除本報告另有說明者外，吾等並無進行任何有關環境影響的研究。除本報告另有說明者外，吾等假設所有適用法律及政府法規均獲遵守。吾等亦假設責任擁有權以及所有必需的相關部門或私人組織的許可證、同意書或其他批准均已經或將會取得或重續，以作與本報告估值分析相關的任何用途。
- 除本報告另有說明者外，本報告所載價值估計並無計及存在石棉、尿素甲醛樹脂泡沫絕緣材料、其他化學品、有毒廢料或其他有潛在危險性的物料等任何有害物質的影響，亦無計及任何結構性損壞或環境污染的影響。就評估是否存在潛在結構性及／或環境瑕疵而言(存在上述瑕疵可能對物業價值造成重大影響)，吾等建議諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師等相關專家的意見。

以下為董事會函件全文，乃為載入本通函而編製。

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

以下為金道連城會計師事務所函件全文，乃為載入本通函而編製。

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

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。經董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券中擁有 (i) 須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部的條文知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或 (ii) 須根據證券及期貨條例第 352 條記錄於該條所述的登記冊內；或 (iii) 須根據上市規則所載上市公司發行人進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉：

董事姓名	身份 / 權益性質	股份數目	權益概約百分比
張漢泉先生 (附註 1、4)	於受控法團權益	782,910,000	52.19%
梅先生 (附註 2、4)	於受控法團權益	782,910,000	52.19%
張先生 (附註 3、4)	於受控法團權益	782,910,000	52.19%

附註：

- 於最後實際可行日期，Honchuen Investment 由張漢泉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張漢泉先生被視為於 Honchuen Investment 持有的所有股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，Zuoting Investment 由梅先生全資擁有。根據證券及期貨條例，梅先生被視為於 Zuoting Investment 持有的所有股份中擁有權益。

3. 於最後實際可行日期，Weixin Development由張先生全資擁有。根據證券及期貨條例，張先生被視為於Weixin Development持有的所有股份中擁有權益。
4. 於2018年12月28日，為籌備上市，張漢泉先生、梅先生及張先生簽立一致行動人士協議，據此，彼等確認其於過去的一致行動安排，以及其擬於上市後繼續按上述方式行事，以透過Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development鞏固彼等對本集團控制權的意向，直至彼等以書面形式終止一致行動人士協議為止。故此，張漢泉先生、梅先生、張先生、Honchuen Investment、Zuoting Investment及Weixin Development根據證券及期貨條例被視為於其他人持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述的登記冊內；或(iii)須根據上市規則所載上市公司發行人進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事為某公司的董事或僱員，而該公司於股份或相關股份中擁有或視為擁有的權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露。

3. 董事於重大合約、資產及安排中的權益

概無董事於本集團任何成員公司訂立並於最後實際可行日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

誠如本公司日期為2022年3月15日的公告所載，廣州沙溪酒店(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與廣州房地產(作為業主)於2022年3月15日訂立2022年總部租賃協議，以將物業的租賃續訂兩年期間，由2022年1月1日起至2023年12月31日止(包括首尾兩天)。於最後實際可行日期，廣州房地產由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，自2021年12月31日(即本公司刊發最近期經審核賬目的編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，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（均主要從事為商業大樓提供物業管理服務）的股權中擁有間接權益。

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不競爭承諾，據此，（其中包括）張漢泉先生、梅先生及張先生各自承諾出售(i)其於廣州信基物業及湖北信基物業股權的間接權益；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一年後，向第三方出售廣州信基物業及湖北信基物業的物業管理服務，惟須遵守相關中國法律。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於足以或可能對本集團業務直接或間接構成競爭的業務中擁有任何權益（即猶如彼等各自身為本公司的控股股東而須根據上市規則第8.10條披露的權益）。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約。

6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
綽耀資本有限公司	一間可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立估值師

艾華迪及綽耀資本各自已就刊發本通函發出同意書，同意以現時的形式及內容轉載其函件及報告以及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，自2021年12月31日（即本公司刊發最近期經審核財務報表的編製日期）起，艾華迪及綽耀資本各自並無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，艾華迪及綽耀資本各自並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

7. 重大不利變動

自2021年12月31日（即本集團刊發最近期經審核財務報表的編製日期）起，董事並不知悉本集團的財務狀況或業務狀況出現任何重大不利變動。

8. 其他事項

本通函的中英文版本如有歧義，應以英文版本為準。

9. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起計14日期間刊登於本公司網站(www.xjsx.net.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (a) 該等股份轉讓協議；
- (b) 綽耀資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函第43至70頁；
- (c) 估值師就該等目標公司全部股權所編製的估值報告，全文載於本通函附錄一；及
- (d) 本通函「6. 專家及同意書」一節所述的同意書。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告信基沙溪集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於2022年6月8日(星期三)上午10時正假座中國廣州市番禺區南大路250號信基城會所2樓會議室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修改)以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認廣州信基玖星服務有限公司(「買方」)，本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)、廣州市信基物業管理有限公司(作為賣方)、廣州信基優享物業有限公司(「目標公司一」)(作為目標公司)及廣東迎賓投資管理有限公司、張漢泉先生(「張漢泉先生」)、梅佐挺先生(「梅先生」)及張偉新先生(「張先生」)(作為擔保人)就以總代價人民幣75,000,000元買賣目標公司一的全部註冊資本所訂立日期為2022年3月15日的有條件買賣協議(「股份轉讓協議一」)(註有「A」字樣的副本已送呈大會，並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事在其認為就或有關實施股份轉讓協議一及其項下擬進行的交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜的情況下，作出一切有關行動及事直並簽立一切有關文件(無論有否加蓋公司印章)。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認買方(作為買方)、佛山信基廣場經營管理有限公司(作為賣方)、佛山信基優享商業服務有限公司(「目標公司二」)(作為目標公司)及信基集團有限公司、張漢泉先生、梅先生及張先生(作為擔保人)就以總代價人民幣24,000,000元買賣目標公司二的全部註冊資本所訂立日期為2022年3月15日的有條件買賣協議(「股份轉讓協議二」)(註有「B」字樣的副本已送呈大會，並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事在其認為就或有關實施股份轉讓協議二及其項下擬進行的交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜的情況下，作出一切有關行動及事直並簽立一切有關文件(無論有否加蓋公司印章)。」

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5月13日

註冊辦事處：

71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港九龍
尖沙咀
柯士甸道136至138號
金門商業大廈3樓
301至303室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東，均有權委派一名受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的本公司股東，則可委派一名以上受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人或公司股東的受委代表有權代表本公司股東行使彼或彼等所代表該本公司股東可予行使的同等權力。
2. 代表委任文據須以書面方式由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由任何高級職員或獲正式授權的代表或其他人士親筆簽署。倘代表委任文據聲稱由主管代表法人團體簽署，則除非出現抵觸，否則假設該主管已獲正式授權代表該法人團體簽署有關代表委任文據，而無須另行提供證明。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，必須於不遲於2022年6月6日（星期一）上午10時正（香港時間）送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），方為有效。
4. 為確定股東出席大會之資格，本公司將於2022年6月2日（星期四）至2022年6月8日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間概不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，股東最遲須於2022年6月1日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前將所有填妥的過戶表格連同有關股票送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。
5. 遞交委任受委代表的文據後，股東仍可依願親身出席有關大會並於會上表決，惟於此情況下代表委任表格將視作已被撤銷。
6. 倘股份由聯名持有人持有，任何一名該等聯名持有人可就有關股份親身或由受委代表表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席任何會議，則將接納表決的聯名持有人當中排名較先者親身或由受委代表作出的表決，而其他聯名持有人所投票數將不予計算。就此而言，排名先後按本公司記錄冊中就聯名持有股份的姓名排名次序而定。
7. 於大會的投票應以表決方式進行。