

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) 有關續訂租賃協議的主要及關連交易 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2023年3月17日(星期五)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EGM-1至EGM-2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，並儘早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於2023年3月15日(星期三)上午10時正(香港時間)(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)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。

2023年2月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件	21
綽耀資本函件	22
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「2021年家居市場租賃協議」	指	廣東信基家居與番禺房產就續訂物業租期由2021年12月1日至2026年11月30日期間(包括首尾兩天)於2020年11月18日訂立的租賃協議
「2021年家居市場租賃協議屆滿日期」	指	2021年家居市場租賃協議根據終止協議的條款屆滿的日期，即(i) 2022年11月30日；或(ii)緊接生效日期前的日期(以較後者為準)
「2022年家居市場租賃協議」	指	廣東信基家居與番禺房產就續訂物業租期由生效日期至2038年6月14日期間(包括首尾兩天)於2022年10月28日訂立的租賃協議
「2022年中期報告」	指	本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告
「該公告」	指	本公司日期為2022年10月28日的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「北京城外誠」	指	北京城外誠家居市場有限公司，一間於中國成立的有限公司
「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)
「可資比較交易」	指	獨立財務顧問識別的五項與2022年家居市場租賃協議相若的可資比較交易之詳盡清單
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本通函而言，指本公司的一組控股股東，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	冠狀病毒(新冠肺炎)疫情
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2022年家居市場租賃協議根據其條款生效的日期，即(i) 2022年12月1日；或(ii) 2022年家居市場租賃協議項下所有先決條件獲達致(或(視乎情況而定)獲豁免)當日(以較後者為準)
「股東特別大會」	指	本公司於2023年3月17日(星期五)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2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易
「佛山信基廣場」	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
「佛山信基優享」	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，為本集團的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東信基家居」	指	廣東信基家居有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「廣州房地產」	指	廣州市信基置業房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司

釋 義

「廣州沙溪酒店」	指	廣州沙溪國際酒店用品城有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「廣州信基玖星」	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
「廣州信基優享」	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，為本集團的間接全資附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「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2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見

釋 義

「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2022年家居市場租賃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2022年家居市場租賃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的任何第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	2023年2月20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
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張漢泉先生」	指	張漢泉先生，董事會主席、執行董事兼本公司控股股東之一
「梅先生」	指	梅佐挺先生，執行董事兼本公司控股股東之一
「張先生」	指	張偉新先生，執行董事兼本公司控股股東之一

釋 義

「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，據此張漢泉先生、梅先生及張先生向本公司承諾(其中包括)，在未經本公司的書面同意之下，彼等不會直接或間接進行或從事、涉及本集團進行的任何業務，或於其中擁有權益
「抵銷安排」	指	有關廣東信基家居根據2022年家居市場租賃協議於各租賃期間應付的年度租金須以相當於有關租期之應付總租金約25%的部分預付租金抵銷的一項抵銷安排
「番禺房產」	指	廣州市番禺信基房產發展有限公司，一間在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
「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
「預付租金」	指	廣東信基家居根據2022年家居市場租賃協議應付番禺房產的預付租金人民幣51,397,185元
「物業」	指	中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層，總可出租面積約21,832平方米
「盈利預警公告」	指	本公司日期為2022年8月15日的公告，內容有關本公司截至2022年6月30日止六個月的盈利預警
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「上海遠緇」	指	上海遠緇物業有限公司(前稱上海紅星美凱龍商用物業投資有限公司)，一間於中國成立的有限公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽信基實業」	指	瀋陽信基實業有限公司，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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	廣東信基家居與番禺房產就終止2021年家居市場租賃協議於2022年10月28日訂立的協議
「估值」	指	估值師編製的物業市場租金估值
「估值報告」	指	估值師就物業市場租金估值編製日期為2023年2月24日的估值報告
「估值師」或「睿力」	指	睿力評估諮詢有限公司，獨立估值師
「Weixin Development」	指	Weixin Development Overseas Limited，為本公司控股股東之一並由張先生全資擁有
「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公司
「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

釋 義

「Zuoting Investment」 指 Zuoting Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公控股股東之一並由梅先生全資擁有

「%」 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)有關續訂租賃協議的主要及關連交易
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述(i)本公司日期為2020年11月18日的公告，內容有關2021年家居市場租賃協議；(ii)該公告，內容有關(其中包括)終止協議及2022年家居市場租賃協議；及(iii)本公司日期為2022年11月18日及2023年1月31日的公告，內容有關延遲寄發通函及延長最後截止日期。

於2020年11月18日，廣東信基家居(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立2021年家居市場租賃協議，以將物業的租賃續訂五年，由2021年12月1日起至2026年11月30日止(包括首尾兩天)。

董事會函件

於2022年10月28日，廣東信基家居(作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立終止協議，據此廣東信基家居及番禺房產同意將2021年家居市場租賃協議項下的租期屆滿日期由2026年11月30日修訂至2021年家居市場租賃協議屆滿日期。

於2022年10月28日，廣東信基家居(作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立2022年家居市場租賃協議，以將物業的租賃續訂，由生效日期起至2038年6月14日止(包括首尾兩天)。

於2023年1月31日，番禺房產與廣東信基家居訂立延長函件，據此訂約雙方同意將達成或豁免(視情況而定)2022年家居市場租賃協議所載若干先決條件的最後日期延長至2023年4月30日(或番禺房產與廣東信基家居可能書面協定的較後日期)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)2022年家居市場租賃協議的詳情；(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2022年家居市場租賃協議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。

終止協議

日期：2022年10月28日

業主：番禺房產

租戶：廣東信基家居

物業：中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層。

主要條款：廣東信基家居與番禺房產同意將2021年家居市場租賃協議的租期屆滿日期由2026年11月30日修訂為2021年家居市場租賃協議屆滿日期。

2022年家居市場租賃協議

日期：2022年10月28日

業主：番禺房產

租戶：廣東信基家居

董事會函件

- 物業 : 中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層，總可出租面積約為21,832平方米。
- 租期 : 自生效日期(即(i) 2022年12月1日；或(ii) 2022年家居市場租賃協議項下的所有先決條件獲達致(或(視乎情況而定)獲豁免)當日(以較晚者為準))起計至2038年6月14日的期間(包括首尾兩天)。
- 租金 : 約人民幣9.1百萬元首年，自第二年起每年增加5%。於2022年家居市場租賃協議項下的租期內應付總租金為人民幣205,588,741元，有關詳情載列如下：

	租期	期內 總租金	經抵銷安排 後的總租金
1.	由2022年12月1日至 2023年11月30日	人民幣 9,054,924元	人民幣 6,791,193元
2.	由2023年12月1日至 2024年11月30日	人民幣 9,507,660元	人民幣 7,130,745元
3.	由2024年12月1日至 2025年11月30日	人民幣 9,983,052元	人民幣 7,487,289元
4.	由2025年12月1日至 2026年11月30日	人民幣 10,482,204元	人民幣 7,861,653元
5.	由2026年12月1日至 2027年11月30日	人民幣 11,006,316元	人民幣 8,254,737元
6.	由2027年12月1日至 2028年11月30日	人民幣 11,556,624元	人民幣 8,667,468元
7.	由2028年12月1日至 2029年11月30日	人民幣 12,134,460元	人民幣 9,100,845元
8.	由2029年12月1日至 2030年11月30日	人民幣 12,741,180元	人民幣 9,555,885元
9.	由2030年12月1日至 2031年11月30日	人民幣 13,378,236元	人民幣 10,033,677元

董事會函件

租期	期內 總租金	經抵銷安排 後的總租金
10. 由2031年12月1日至 2032年11月30日	人民幣 14,047,140元	人民幣 10,535,355元
11. 由2032年12月1日至 2033年11月30日	人民幣 14,749,500元	人民幣 11,062,125元
12. 由2033年12月1日至 2034年11月30日	人民幣 15,486,972元	人民幣 11,615,229元
13. 由2034年12月1日至 2035年11月30日	人民幣 16,261,332元	人民幣 12,195,999元
14. 由2035年12月1日至 2036年11月30日	人民幣 17,074,404元	人民幣 12,805,803元
15. 由2036年12月1日至 2037年11月30日	人民幣 17,928,120元	人民幣 13,446,090元
16. 由2037年12月1日至 2038年6月14日	人民幣 10,196,617元	人民幣 7,647,463元

2022年家居市場租賃協議項下的應付租金應含稅。

倘廣東信基家居未能於到期日前支付租金的欠付金額，則應計的欠付應付金額須按每日拖欠利率0.01%計算。

為免生疑，倘生效日期為2022年12月1日之後的日期，由生效日期至2023年11月30日期間之應付租金應根據2022年家居市場租賃協議於有關期間存續之實際日數按比例計算。

董事會函件

支付條款 : 在租期內，租金應按年支付，並受下文所述的抵銷安排所規限。

廣東信基家居應在生效日期後五個營業日內向番禺房產預付租金，金額為人民幣51,397,185元，約佔2022年家居市場租賃協議項下應付租金總額的25%。在租期內，每個租期應付的年租金金額應由相當於有關租期之應付總租金25%的部分預付租金所抵銷，而抵銷後每個租期應付租金的餘額將由廣東信基家居在相關租期開始後30日內按年向番禺房產支付。

先決條件 : 2022年家居市場租賃協議須待以下先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 番禺房產已於對物業進行盡職審查的期間內向廣東信基家居提供所有必要的支持及協助，包括但不限於提供有關物業的相關資料及文件，且廣東信基家居滿意盡職審查結果；
- (b) 2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易已獲番禺房產的股東根據相關法律法規及其組織章程細則作出批准；
- (c) 本公司就2022年家居市場租賃協議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) 番禺房產並無違反2022年家居市場租賃協議或其項下交易文件的義務及承諾；及

董事會函件

- (e) 番禺房產於2022年家居市場租賃協議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。

番禺房產及廣東信基家居各自應盡其最大努力促使達成以上條件。廣東信基家居可於生效日期之前隨時發出書面通知豁免任何以上條件(惟條件(c)除外)。倘有任何以上條件於2023年1月31日(或番禺房產與廣東信基家居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)，則番禺房產及廣東信基家居的所有權利、義務及責任將告終止及終結，且番禺房產及廣東信基家居概不得就2022年家居市場租賃協議向另一方提出任何申索，惟於有關終止前任何先前違反2022年家居市場租賃協議及／或根據2022年家居市場租賃協議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，上述條件均未獲達成。

終止 : 物業現時設有法定押記／按揭。倘廣東信基家居於2022年家居市場租賃協議年期內因(i)變現物業的法定押記／按揭；或(ii)番禺房產違約而未能繼續使用、佔用或分租物業(全部或部分)，廣東信基家居有權終止2022年家居市場租賃協議。番禺房產將須於收到廣東信基家居的書面通知後10個營業日內向廣東信基家居退回尚未使用預付租金連同自支付有關預付租金當日起按中國人民銀行現行貸款最優惠利率四倍計算的有關未使用預付租金的利息。

董事會函件

倘(a)發生任何不可抗力事件，包括但不限於地震、戰爭、火災或水災；或(b)頒佈任何新法律或法規或現有法律或法規(或其司法詮釋)出現任何變動，導致任何訂約方未能履行其各自於2022年家居市場租賃協議下的責任，則番禺房產須於收到廣東信基家居的書面通知後10個營業日內向廣東信基家居退還尚未使用的預付租金連同自支付有關預付租金當日起按中國人民銀行現行貸款最優惠利率計算的有關未使用預付租金的利息。在該等情況下，番禺房產及廣東信基家居根據2022年家居市場租賃協議項下的所有權利、義務及責任將告終止及終結，且番禺房產及廣東信基家居概不得就2022年家居市場租賃協議向另一方提出任何申索。

倘番禺房產未能於到期日向廣東信基家居退回尚未使用的預付租金及／或支付其應計利息，則應計的未付應付金額須按每日拖欠利率0.05%計算。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司將根據2022年家居市場租賃協議的條款確認的使用權資產的未經審核價值約為不超過人民幣154,615,330元，即2022年家居市場租賃協議項下整個租期內應付總代價的現值。計算2022年家居市場租賃協議項下應付總代價的現值時，將採用4.30%的增量借款利率。

有關訂約方的資料

廣東信基家居

廣東信基家居為一間在中國成立的有限責任公司，乃本公司的間接全資附屬公司。其主要從事位於物業上的家居用品商城經營。

番禺房產

番禺房產為一間在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。其主要從事房地產發展業務。

訂立終止協議及2022年家居市場租賃協議的理由及裨益

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6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)分租公寓；(iii)物業管理項目；(iv)委管商城；(v)網上商城銷售酒店用品及家居用品；及(vi)展覽管理業務。

物業目前由廣東信基家居經營作家居用品商城，而廣東信基家居向物業的轉租人收取租金。於最近數個月，若干現有及潛在轉租人已於就物業辦理重續或訂立分租安排的過程中向廣東信基家居表示，各自租期在理想情況下應介乎約三至五年之間。於最後實際可行日期，廣東信基家居已就續訂轉租安排與三名物業的現有轉租人達成協議。廣東信基家居自上述三名轉租人取得的毛利率預期由現有轉租安排項下約41%增加至建議新轉租安排項下約52%。由於2021年家居市場租賃協議原定將於2026年11月30日屆滿，廣東信基家居提前接觸番禺房產，以探討將有關物業的租期延長至2038年6月14日(當由番禺房產所持有的物業土地使用權將屆滿)的可能性。番禺房產其後通知廣東信基家居，其願意考慮將物業的租期給廣東信基家居延長至2038年6月14日，而基準為新租賃協議的物業租金應反映目前及預期未來的市場狀況。

在於2020年11月或前後就2021年家居市場租賃協議的條款進行磋商的過程中，物業的轉租人的業務在新冠肺炎疫情持續爆發及隨後中國施加多項封控措施(包

董事會函件

括旅遊限制、隔離措施及／或強制停工)以遏制新冠肺炎疫情傳播之下均受到不利影響。而且，物業自2020年起的客流量受到物業週邊持續進行的道路建築工程所影響，導致商城能見度減低並且使客戶不便到訪商城。因此，廣東信基家居與番禺房產協定根據2021年家居市場租賃協議項下物業的較低租金。

另一方面，相比中國最初實施的大規模封控措施而言，中國政府於最近舒緩其封控措施及隔離規則。故此，位於物業的商城可能將受惠於舒緩封控措施，並逐步回復正常營運。此外，根據本公司最新可得資料，目前正在於物業附近進行的道路建築工程預計將於或大約於2023年12月竣工，其將進一步增加商場的客流量，因此物業及於中國可比較地點有關類似物業的現行市場租金費用預計將於可見未來逐步增加。鑒於上文所述，廣東信基家居及番禺房產同意在2021年家居市場租賃協議的原定屆滿日期前終止該協議，並將物業的租約按能夠反映目前及未來預計市場狀況的租金以更長租期重續直至2038年6月14日。本集團將延續於一般及日常業務過程中現時作為商城的物業用途。由於廣東信基家居於2022年家居市場租賃協議的租期內有權向物業的轉租人收取租金收入，因此董事認為續租物業將為本集團提供穩定的收入來源。

考慮到上述各項，董事(不包括須放棄投票的董事，但包括獨立非執行董事)認為，終止協議乃按一般商業條款於本集團的日常及一般業務過程中訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

2022年家居市場租賃協議的條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，及租金乃經參考下列各項後釐定：(i)位於中國可資比較地段的類似物業的現行市場租金費用約每月人民幣1,030,000元(相當於約每年人民幣12.4百萬元)(根據估值師編製的估值計算)；(ii)參考(a)預期年度通脹率每年約2%(根據2022年中國居民平均消費價格指數約2%得出)；及(b)預期廣東信基家居將於未來要求調高轉租人的年度租金最少3%的綜合因素後，2022年家居市場租賃協議項下的整段租期內的各租賃期間的年度租金增幅為5%；及(iii) 2022年家居市場租賃協議下的較長租用期。2022年家居市場租賃協議項下第一年總租金費用約人民幣9.1百萬元較(i)現行市

董事會函件

場租金費用每年約人民幣12.4百萬元(根據估值師編製的估值計算)折讓約26.6%；及(ii) 2021年家居市場租賃協議項下2021年12月1日至2022年11月30日期間的年度租金約人民幣6.1百萬元增加逾49%。年度租金費用大幅上升乃主要由於近期中國政府政策轉向，放寬新冠肺炎疫情的封鎖措施及檢疫規定。董事會認為，鑒於市場狀況已出現變動，且2022年家居市場租賃協議項下首年的建議年度租金費用約人民幣9.1百萬元較現行市場租金費用每年約人民幣12.4百萬元折讓約26.6%，大幅增加建議年度租金費用屬公平合理。

2022年家居市場租賃協議的租期長達約16年。董事會認為，擬用作購物中心、商城或百貨店的物業租期普遍長，與行業常規一致，當中經計及以下商業考慮因素：(i)購物中心、商城或百貨店營運商達至收支平衡及其後投資回報所須時間一般較長，當中考慮到經營一間購物中心、商城或百貨店涉及的大量初始及固定成本；及(ii)購物中心、商城或百貨店營運商傾向繼續於同一地點經營，以維持終端客戶及租戶／轉租人的忠誠、以節省搬遷可產生或許龐大的固定成本，及以節省物色新租戶／轉租人以填補新地點物業空置時可產生的行政及時間成本，乃由於在購物中心、商城或百貨店搬遷的情況下，並非每名現有租戶／轉租人會選擇繼續訂立租賃協議／轉租協議。再者，董事會注意到，可資比較交易項下租期介乎2年至20年，大部分為10年或以上。2022年家居市場租賃協議項下租期約為16年，屬於可資比較交易項下租期的有關範圍。因此，董事會認為2022年家居市場租賃協議項下長租期與行業常規一致、按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

根據2022年家居市場租賃協議條款，廣東信基家居應在生效日期後五個營業日內向番禺房產預付租金，金額為人民幣51,397,185元，約佔2022年家居市場租賃協議項下應付租金總額的25%。預付租金安排乃由番禺房產向廣東信基家居建議，作為番禺房產同意向廣東信基家居延長物業租期直至2038年6月14日的激勵。作為回報，番禺房產於整個租期內向廣東信基家居提供物業租金費用相對中國可資比較地點內相似場所當前市場租金費用的大額折扣。事實上，2022年家居市場租賃協議項下第一年總租金費用約人民幣9.1百萬元較現行市場租金費用每年

約人民幣12.4百萬元(根據估值師編製的估值計算)折讓約26.6%。再者，廣東信基家居將能夠享有較長租期，在租戶／轉租人每數年搬遷的情況下可產生的成本因而較低。董事會注意到，就租期相對較長的租賃而言，預付租金安排於市場上並非罕見，而五項可資比較交易其中兩項包含預付租金安排。鑒於上述者，董事會認為2022年家居市場租賃協議項下預付租金安排與行業常規一致、按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

鑒於上文所述，董事(包括將於考慮獨立財務顧問的意見及建議後表達意見的獨立非執行董事，惟不包括須就董事會決議案放棄投票的張漢泉先生、梅先生及張先生)認為，2022年家居市場租賃協議乃按正常商業條款在本集團一般日常業務過程中訂立，及其條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

2022年家居市場租賃協議項下擬進行交易的財務影響

根據香港財務報告準則第16號，本公司將根據2022年家居市場租賃協議的條款確認的使用權資產的未經審核價值不超過人民幣154,615,330元，即2022年家居市場租賃協議項下整個租期內應付總代價的現值。計算2022年家居市場租賃協議項下應付總代價的現值時，將採用4.30%的增量借款利率。

2022年家居市場租賃協議項下的租期開始後，本集團的綜合資產總值將增加不超過人民幣154,615,330元，同時亦確認租賃負債的相應金額不超過人民幣154,615,330元。

使用權資產將於其估計可使用年期及租期內(以較短者為準)按直線法計算折舊。租賃負債的利息開支將按年利率4.30%確認。租賃開始後，租賃負債通過增加利息及租賃付款進行調整。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將物業租賃確認為使用權資產，因此，訂立2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團的資產收購。

由於有關本集團根據2022年家居市場租賃協議將予確認的使用權資產預測

董事會函件

價值的一項或多項適用百分比率超過25%惟低於100%，訂立2022年家居市場租賃協議構成上市規則第14章項下的本公司主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，番禺房產由(i)張漢泉先生(董事會主席、執行董事兼控股股東之一)；(ii)梅先生(執行董事兼控股股東之一)；及(iii)張先生(執行董事兼控股股東之一)共同擁有。因此，番禺房產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及本公司關連人士，故訂立2022年家居市場租賃協議構成上市規則第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。

張漢泉先生、梅先生及張先生已就批准2022年家居市場租賃協議的本公司相關董事會決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除張漢泉先生、梅先生及張先生外，概無其他董事於2022年家居市場租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，且彼等概毋須就相關董事會決議案放棄投票。

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2022年家居市場租賃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)2022年家居市場租賃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2022年家居市場租賃協議擁有重大權益，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2022年家居市場租賃協議擁有重大權益而須於股東特別大會上就批准2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於2023年3月17日(星期五)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EGM-1至EGM-2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，並儘早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於2023年3月15日(星期三)上午10時正(香港時間)(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)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。

推薦建議

董事認為，(i) 2022年家居市場租賃協議按一般商業條款並於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii) 2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理且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2022年家居市場租賃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21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22至46頁所載的綽耀資本函件，其載列就2022年家居市場租賃協議及其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

2023年2月24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：

**有關續訂租賃協議的
主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為2023年2月24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，並就吾等認為(i) 2022年家居市場租賃協議是否按一般或更佳商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii) 2022年家居市場租賃協議的條款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，向獨立股東提供意見。

綽耀資本已獲委任就2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情載於通函第22至46頁。亦謹請閣下垂注載於通函第8至20頁的董事會函件。

經考慮2022年家居市場租賃協議的條款及綽耀資本的意見後，吾等認為(i) 2022年家居市場租賃協議乃按一般或更佳商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii) 2022年家居市場租賃協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，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2022年家居市場租賃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

2023年2月24日

以下為獨立財務顧問綽耀資本有限公司就該等交易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：

有關續訂租賃協議的 主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就訂立(i)終止協議；及(ii)2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易(「該等交易」)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2023年2月24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 貴公司日期為2020年11月18日的公告，內容有關廣東信基家居(貴公司間接全資附屬公司，作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立2021年家居市場租賃協議，以將物業的租賃續訂五年，由2021年12月1日起至2026年11月30日止(包括首尾兩天)。

亦茲提述該公告。於2022年10月28日，(i)廣東信基家居(作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立終止協議，據此廣東信基家居及番禺房產同意將2021年家居市場租賃協議項下的租期屆滿日期由2026年11月30日修訂至2021年家居市場租賃協議屆滿日期；及(ii)廣東信基家居(作為租戶)與番禺房產(作為業主)訂立2022年家居市場租賃協議，以將物業的租賃續訂，由生效日期起至2038年6月14日止(包括首尾兩天)。

於2023年1月31日，番禺房產與廣東信基家居訂立延長函件，據此訂約雙方同意將達成或豁免(視情況而定)2022年家居市場租賃協議所載若干先決條件的最後日期延長至2023年4月30日(或番禺房產與廣東信基家居可能書面協定的較後日期)。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，貴集團須將物業租賃確認為使用權資產，因此，訂立2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為貴集團的資產收購。

由於有關貴集團根據2022年家居市場租賃協議將予確認的使用權資產預測價值的一項或多項適用百分比率超過25%惟低於100%，訂立2022年家居市場租賃協議構成上市規則第14章項下的貴公司主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，番禺房產由(i)張漢泉先生(董事會主席、執行董事兼控股股東之一)；(ii)梅先生(執行董事兼控股股東之一)；及(iii)張先生(執行董事兼控股股東之一)共同擁有。因此，番禺房產為張漢泉先生、梅先生及張先生的聯繫人及貴公司關連人士，故訂立2022年家居市場租賃協議構成上市規則第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。

張漢泉先生、梅先生及張先生已就批准2022年家居市場租賃協議的貴公司相關董事會決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除張漢泉先生、梅先生及張先生外，概無其他董事於2022年家居市場租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，且彼等概毋須就相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會及於股東特別大會上進行的投票

貴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)2022年家居市場租賃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2022年家居市場租賃協議擁有重大權益，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2022年家居市場租賃協議擁有重大權益而須於股東特別大會上就批准2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

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2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等(綽耀資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易的條款是否公平合理、按一般商業條款於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立以及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，除(i)就 貴公司的一項須予披露及關連交易獲委聘擔任獨立財務顧問(其通函日期為2022年5月13日)(「過往委聘」)；及(ii)是次委聘吾等為獨立財務顧問外， 貴集團、該等交易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、該等交易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。就過往委聘而言，除就有關吾等的委聘而向吾等支付的正常顧問費外，吾等並無向 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。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，可就該等交易擔任獨立財務顧問。

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

綽耀資本函件

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) 2021年家居市場租賃協議；(ii) 2022年家居市場租賃協議；(iii)該公告；(iv)通函及當中所載董事會函件；(v) 貴公司截至2021年12月31日止年度的年報（「2021年年報」）；(vi) 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告（「2022年中期報告」）；及(vii) 貴公司提供有關該等交易的相關證明文件，包括但不限於過往文件及記錄，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。倘於股東特別大會日期之前通函中的資料有任何重大變動，貴公司將會通知股東。吾等亦假設 貴集團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。於適當情況下，吾等亦已進行獨立案頭調查，並確認吾等的調查結果與 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述並無重大差異。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭到隱瞞，或質疑通函所載的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。

董事就通函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，亦無考慮該等交易對 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。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關該等交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 該等交易的背景及理由

(i) 貴集團的背景資料

貴公司為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)。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6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)分租公寓；(iii)物業管理項目；(iv)委管商城；(v)網上商城銷售酒店用品及家居用品；及(vi)展覽管理業務。

下表載列 貴集團截至2021年12月31日止兩個年度各年(分別為「2020財年」、「2021財年」)的主要財務資料，乃摘錄自2021年年報，以及分別截至2021年及2022年6月30日止六個月(分別為「2021年首六個月」及「2022年首六個月」)的主要財務資料，乃摘錄自2022年中期報告：

	2022年 首六個月 人民幣千元 (未經審核)	2021年 首六個月 人民幣千元 (未經審核) (經重列)	2021財年 人民幣千元 (經審核)	2020財年 人民幣千元 (經審核)
收益	151,996	153,033	267,536	287,938
經營溢利/(虧損)	51,843	101,878	(221,058)	118,888
期/年內溢利/(虧損)	16,454	51,970	(214,925)	31,911
	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核) (經重列)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	
總資產	3,081,692	3,160,112	3,288,482	
總負債	1,482,955	1,437,880	1,394,118	
淨資產	1,598,737	1,722,232	1,894,364	

有關 貴集團2020財年與2021財年的表現的討論

貴集團的收益由2020財年的約人民幣287.9百萬元減少約人民幣20.4百萬元或約7.1%至2021財年的約人民幣267.5百萬元。貴集團的經營溢利及溢利淨額分別由2020財年的約人民幣118.9百萬元及人民幣31.9百萬元轉至2021財年的經營虧損及虧損淨額約人民幣221.1百萬元及人民幣214.9百萬元。

根據2021年年報，貴集團於2020財年至2021財年之間的收益減少主要是由於貴集團於該等年度的租金收入減少，而該等租金收入減少則主要歸因(i)信基沙溪酒店用品博覽城東側受地鐵口施工圍閉影響；(ii)信基大石傢俬城受105國道擴建施工圍閉影響；及(iii)新冠肺炎疫情影響，貴集團為受影響租戶提供租金優惠政策導致。同時，貴集團由2020財年的經營溢利轉為2021財年的經營虧損主要是由於貴集團的投資物業公平值虧損由2020財年的約人民幣79.3百萬元增加至2021財年的約人民幣401.5百萬元，此乃主要由於中國瀋陽兩家商城的估值受新冠肺炎疫情對市場的持續影響及2021年下半年中國房地產緊縮政策的影響造成市場需求整體降低而調整。由於上述的綜合影響，貴集團由2020財年錄得溢利的狀況轉為2021財年錄得虧損的狀況。

貴集團的淨資產於2020年至2021年12月31日之間分別保持穩定。

有關 貴集團2021年首六個月與2022年首六個月的表現的討論

貴集團的收益於2021年首六個月約人民幣153.0百萬元，而於2022年首六個月則約為人民幣152.0百萬元，大致保持穩定。貴集團的經營溢利由2021年首六個月的約人民幣101.9百萬元減少約人民幣50.0百萬元或約49.1%至2022年首六個月的約人民幣51.8百萬元。根據2022年中期報告，貴集團於2021年首六個月與2022年首六個月之間的經營溢利有所減少主要是由於新冠肺炎疫情影響了經濟活動，導致貴集團的商城估值於2022年上半年持續下跌。整體而言，由於上述各項以及貴集團的銷售成本略增，儘管貴集團已經能夠於2022年首六個月削減銷售及營銷開支以及

行政開支，但 貴集團的溢利淨額仍由2021年首六個月約人民幣52.0百萬元減少約人民幣35.5百萬元或約68.3%至2022年首六個月的約人民幣16.5百萬元。

貴集團的淨資產於2021年12月31日至2022年6月30日之間大致保持穩定。

前景

誠如2022年中期報告所載， 貴公司預期中國的經濟活動於2022年仍將受到新冠肺炎疫情不利影響，繼而令防控措施收緊，導致中國許多當地及國際項目與展覽延期或取消。儘管營商環境荊棘滿途，但董事對 貴集團的業務營運仍抱持審慎樂觀的態度。 貴集團將會採取謹慎的態度以確保企業可持續發展，並將密切監控其營運資金管理，並按照需要不時調整其業務策略，亦會適時收購併購收益穩定的優質物業服務項目。

(ii) 進行該等交易的理由及裨益

誠如董事會函件所載，由於(i)若干現有及潛在轉租人於最近數個月已於就物業辦理重續或訂立分租安排的過程中向廣東信基家居表示，各自租期在理想情況下應介乎約三至五年之間；但(ii) 2021年家居市場租賃協議原定將於2026年11月30日屆滿，因此廣東信基家居提前接觸番禺房產，以探討將有關物業的租期延長至2038年6月14日(當由番禺房產所持有的物業土地使用權將屆滿)的可能性。

就此，吾等已向 貴公司查詢並得悉該三名現有轉租人已於磋商續訂物業分租安排過程中向廣東信基家居表示(i)彼等計劃與廣東信基家居訂立更新分租協議，年期涵蓋2021年家居市場租賃協議的整段餘下租期，即直至2026年11月30日；及(ii)倘2022年家居市場租賃協議生效，彼等計劃將該分租協議的年期延長至涵蓋2026年11月30日後的期間。吾等亦注意到廣東信基家居的現有及潛在轉租人一般從事傢私買賣業務，部分為國際及知名傢私品牌。據吾等所知，傢私經銷商因其業務

關係，傾向於租用長期穩定的舖位，原因為(i)彼等的貨物及產品體積龐大導致搬遷成本高昂，以及遷移至新地點需要龐大金額進行裝修工程及裝飾；及(ii)穩定的營業地點有助彼等維持良好的品牌形象以及保持客戶的忠誠度。考慮到(i) 2021年家居市場租賃協議將於2026年11月30日屆滿；(ii)廣東信基家居的主要轉租人類別傢私經銷商爭取相對較長期的分租安排乃屬合理；及(iii)三名現有及潛在轉租人已向廣東信基家居表示，彼等計劃於2022年家居市場租賃協議生效的情況下，將彼等的分租協議年期延長至涵蓋2026年11月30日後的期間，吾等認為廣東信基家居接洽番禺房產及訂立2022年家居市場租賃協議，以延長物業的租期乃屬合情合理。

此外，吾等已就中國家居用品行業的市場趨勢進行研究。根據香港貿易發展局(於1966年成立的法定機構，致力推廣香港作為中國的雙向環球投資及商業樞紐)頒佈日期為2022年9月16日的一項研究報告[#]，中國全國人均可支配收入於2021年增長8.1%加上中國的居住條件日益改善，中國民眾購買家具的能力有增無減。來自國家統計局的數據亦顯示，中國於2021年常住人口城鎮化率為64.7%，比2020年的63.87%有所提高，而這亦為推動家居用品消費的其中一個因素。展望未來，工信部、住房和城鄉建設部已聯合公佈《推進家居產品高質量發展行動方案》，推動中國家居產業協同聯動及提升國際競爭力，並已制定於2050年前達成若干目標，包括(其中包括)：(i)供應更多高品質產品；(ii)加快發展智慧家居等新範疇；及(iii)促進高品質家居品牌消費。考慮到現時中國家居用品行業的發展以及中國政府對其未來發展的支持，吾等對 貴集團繼續從事家居用品商城業務的合理性及恰當性毫無疑問。

[#]: <https://research.hktdc.com/en/article/MzA3ODY3OTk5>

吾等亦已考慮該等交易是否在 貴集團一般及日常業務過程中進行。吾等注意到，經營酒店用品商城及家居用品商城屬於 貴集團其中一個主要業務分部。特別是， 貴集團於最後實際可行日期經營三個酒店用品商城及兩個家居用品商城。吾等認為， 貴集團的日常營運需要就經營商城為物業訂立租賃協議。因此，吾等認為該等交易乃在 貴集團一般及日常業務過程中進行。

吾等亦已考慮2022年家居市場租賃協議的條款及條件。詳情請參閱本函件下文「III. 吾等就2022年家居市場租賃協議的主要條款的分析」一節。

經考慮(i)廣東信基家居的現有轉租人計劃與廣東信基家居訂立已延長租期的分租協議；(ii)現時中國家居用品行業的發展以及中國政府對其未來發展的支持；及(iii)該等交易乃在 貴集團一般及日常業務過程中進行，吾等認為該等交易屬公平合理且符合商業原則。

II. 2022年家居市場租賃協議的主要條款

2022年家居市場租賃協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2022年10月28日
- 業主： 番禺房產
- 租戶： 廣東信基家居
- 物業： 中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層，總可出租面積約為21,832平方米。
- 租期： 自生效日期(即(i) 2022年12月1日；或(ii) 2022年家居市場租賃協議項下的所有先決條件獲達致(或(視乎情況而定)獲豁免)當日(以較晚者為準))起計至2038年6月14日的期間(包括首尾兩天)。

綽耀資本函件

租金： 約人民幣9.1百萬元首年，自第二年起每年增加5%。於2022年家居市場租賃協議項下的租期內應付總租金為人民幣205,588,741元，有關詳情載列如下：

租期	期內總租金	經抵銷安排後的總租金
1. 由2022年12月1日至 2023年11月30日	人民幣 9,054,924元	人民幣 6,791,193元
2. 由2023年12月1日至 2024年11月30日	人民幣 9,507,660元	人民幣 7,130,745元
3. 由2024年12月1日至 2025年11月30日	人民幣 9,983,052元	人民幣 7,487,289元
4. 由2025年12月1日至 2026年11月30日	人民幣 10,482,204元	人民幣 7,861,653元
5. 由2026年12月1日至 2027年11月30日	人民幣 11,006,316元	人民幣 8,254,737元
6. 由2027年12月1日至 2028年11月30日	人民幣 11,556,624元	人民幣 8,667,468元
7. 由2028年12月1日至 2029年11月30日	人民幣 12,134,460元	人民幣 9,100,845元
8. 由2029年12月1日至 2030年11月30日	人民幣 12,741,180元	人民幣 9,555,885元
9. 由2030年12月1日至 2031年11月30日	人民幣 13,378,236元	人民幣 10,033,677元
10. 由2031年12月1日至 2032年11月30日	人民幣 14,047,140元	人民幣 10,535,355元
11. 由2032年12月1日至 2033年11月30日	人民幣 14,749,500元	人民幣 11,062,125元
12. 由2033年12月1日至 2034年11月30日	人民幣 15,486,972元	人民幣 11,615,229元
13. 由2034年12月1日至 2035年11月30日	人民幣 16,261,332元	人民幣 12,195,999元
14. 由2035年12月1日至 2036年11月30日	人民幣 17,074,404元	人民幣 12,805,803元
15. 由2036年12月1日至 2037年11月30日	人民幣 17,928,120元	人民幣 13,446,090元
16. 由2037年12月1日至 2038年6月14日	人民幣 10,196,617元	人民幣 7,647,463元

2022年家居市場租賃協議項下的應付租金應含稅。

倘廣東信基家居未能於到期日前支付租金的欠付金額，則應計的欠付應付金額須按每日拖欠利率0.01%計算。

為免生疑，倘生效日期為2022年12月1日之後的日期，由生效日期至2023年11月30日期間之應付租金應根據2022年家居市場租賃協議於有關期間存續之實際日數按比例計算。

支付條款： 在租期內，租金應按年支付，並受下文所述的抵銷安排所規限。

廣東信基家居應在生效日期後五個營業日內向番禺房產預付租金，金額為人民幣51,397,185元，約佔2022年家居市場租賃協議項下應付租金總額的25%。在租期內，每個租期應付的年租金金額應由相當於有關租期之應付總租金25%的部分預付租金所抵銷，而抵銷後每個租期應付租金的餘額將由廣東信基家居在相關租期開始後30日內按年向番禺房產支付。

先決條件： 詳情請參閱董事會函件「先決條件」的段落。

終止： 詳情請參閱董事會函件「終止」的段落。

III. 吾等就2022年家居市場租賃協議的主要條款的分析

(i) 2022年家居市場租賃協議項下的租金

誠如董事會函件所載，2022年家居市場租賃協議項下的租金乃由訂約方經公平磋商及經參考下列各項後釐定：(i)根據估值師編製的估值計算位於中國可資比較地段的類似物業的現行市場租金費用約每月人民幣1,030,000元(相當於約每年人民幣12.4百萬元)；(ii)參考於整段租期內就轉租物業的中國預期年度通脹率及預期年度租金增幅綜合因素後，2022年家居市場租賃協議項下的整段租期內的各租賃期間的年度租金增幅為5%；及(iii) 2022年家居市場租賃協議下的較長租用期。為評估以上的公平性及合理性，吾等進行了以下分析。

(a) 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，並對其背景、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，吾等注意到估值師的團隊成員在香港、中國及海外擁有各項專業資格，包括但不限於執業會計師、香港測量師學會成員、註冊專業測量師、註冊資產評估師及房地產估值師。吾等亦注意到，彼等在商業估值、資產估值、融資及併購項目方面擁有7年至19年經驗。估值師亦為已於中國資產評估協會北京分部(「北京中評協」)註冊的認證評估師及由北京市財政局及北京中評協共同監管。

吾等進一步注意到，估值報告的簽署人區永源先生為香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區的財務估值及物業估值方面分別擁有逾10年經驗及19年經驗。

因此，吾等認為，估值師及負責編製及簽署估值報告的人士具備資格、經驗及能力以進行資產估值及就物業市場租金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。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。估值師向吾等確認，除就其參與編製估值報告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。

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物業的市場租金的估值。

(b) 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聯交所刊發證券上市規則第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)及國際評估標準理事會不時刊發的國際評估標準所載的所有規定而編製。吾等認為以上屬可接納及符合市場慣例。

吾等亦意到於編製估值報告時均採納多項假設。吾等已審閱該等假設，並認為彼等屬於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。

(c) 估值報告的估值方法

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論於估值報告中所採納的方法，並理解彼等已考慮三種公認估值方法，即收益法、市場法及成本法。以下為上述三種方法的一般描述。

「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。」

「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。」

估物業權益時，估值師已採納市場法，原因如下：(i)市場法通常用於估值擁有可靠市場證據的物業；(ii)收益法並不切實可行，原因為無法估計來自物業權益所有權的未來經濟利益；及(iii)成本法被認為不適合，原因為其僅考慮按照類似資產的現行市價，扣除應計折舊，並經考慮過去及現在的保養政策及改造記錄，計算估值資產以全新狀況再造或重置的成本。相比之下，成本法未必能準確反映物業權益的聲譽、銷售及營銷渠道以及客戶網絡。

吾等同意成本法未必能準確反映物業權益的聲譽、銷售及營銷渠道以及客戶網絡。因此，吾等同意估值師意見，認為成本法並不適用於估物業權益。同時，吾等亦注意到無法估計來自物業權益擁有權的未來經濟利益，因此吾等同意收益法並不切實可行。

另一方面，吾等注意到，估值師已識別出物業附近類似物業的六項租金參考資料之詳盡清單。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)上述不採納收益法及成本法對物業權益進行評估的理由；及(iii)可採納物業附近類似物業的租金參考資料，吾等認為，估值師採納市場法以評估物業權益乃屬恰當。

(d) 物業權益的估值

除就物業進行業權調查及實地視察外，估值師已識別出鄰近物業的類似物業的合共六項租金參考(「可資比較參考」)作可資比較分析。估值師已取得可資比較參考的租金參考，初步為每日每平方米(「平方米」)人民幣3.30元至人民幣4.06元。估值師繼而已根據多項因素(包括但不限於樓面面積、位置及鄰近度、數量及要價折扣)考慮調整每項可資比較參考的租金參考。經調整後，可資比較參考的租金參考介乎每日每平方米人民幣2.60元至人民幣3.30元，而可資比較參考的租金參考平均值為每日每平方米人民幣3.02元。

吾等已審閱可資比較參考的來源，並注意到其屬中國房地產交易網站上公開的真實參考資料。吾等亦注意到，可資比較參考項下的所有物業均作商業用途(與物業相同)，且估值報告中採用的可資比較參考的初始租金參考與可資比較參考來源所顯示者相同。吾等隨後檢查上一段所載估值師對各項可資比較參考的租金參考之調整。吾等注意到估值師已基於可資比較參考的樓面面積、位置及鄰近度、批量租賃及要價折扣等因素對可資比較參考的初始租金參考調整10%至-15%。尤其是，已對可資比較參考的樓面面積作出調整，原因為其樓面面積遠大於物業內一般單位的樓面面積，亦已對所有可資比較參考的初始租金參考之要價折扣作出調整，原因為估值師認為要價一直可予磋商及中國業主普遍願意向租戶提供若干折扣，而這符合市場慣例。吾等隨後注意到，估值師對批量租賃採納調整，原因為業主普遍於租戶租用物業較大樓面面積時提供折扣。考慮到廣東信基家居負責分租物業，且可資比較參考項下並無類似安排，故吾等認為有關調整屬公平合理。

根據上文所述，吾等認為(i)估值已按真實的市場參考資料編製；及(ii)估值師已對可資比較參考作出適當調整以計及其狀況與物業的變化。因此，吾等認為可資比較參考的租金參考平均值(即每日每平方米人民幣3.02元)真實反映類似物業的物業市場租金，故屬於物業於估值日期2022年12月31日(「估值日期」)的物業權益的公平合理估值。

(e) 2022年家居市場租賃協議項下的第一年租金費用較現行市場租金費用的折讓

誠如董事會函件所載，2022年家居市場租賃協議項下第一年總租金費用約人民幣9.1百萬元較現行市場租金費用每年約人民幣12.4百萬元(根據估值師編製的估值計算)折讓約26.6%。考慮到(i)估值報告中的估值代表對於估值日期物業的物業權益的公

平合理估值(其詳情於上文中討論)；及(ii) 2022年家居市場租賃協議項下第一年租金費用較現行市場租金費用每年約人民幣12.4百萬元(根據估值報告計算)折讓約26.6%乃屬重大折讓，因此吾等認為該折讓符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等注意到，2022年家居市場租賃協議項下首年總租金費用約人民幣9.1百萬元較2021年家居市場租賃協議項下於2021年12月1日至2022年11月30日期間的年度租金約人民幣6.1百萬元增加超過49%。

然而，吾等亦從董事會函件注意到，在於2020年11月或前後就2021年家居市場租賃協議的條款進行磋商的過程中，物業的轉租人的業務因以下各項受到不利影響：(i)在新冠肺炎疫情持續爆發及隨後中國施加多項封控措施(包括旅遊限制、隔離措施及／或強制停工)以遏制新冠肺炎疫情傳播之下均受到不利影響；亦由於(ii)物業自2020年起的客流量受到物業週邊持續進行的道路建築工程所影響，導致商城能見度減低並且使客戶不便到訪商城。因此，廣東信基家居與番禺房產協定根據2021年家居市場租賃協議項下物業的較低租金。經(i)從多個新聞媒體及吾等自身有關新冠肺炎疫情的案頭研究以及於關鍵時間前後在中國的相關措施所得知；及(ii)審閱展示及拍攝於關鍵時間上述物業週邊持續進行的道路建築工程之照片及影片，且認為有關道路建築工程確實降低物業的能見度，並導致到訪物業的客戶不便，吾等並無質疑兩項上述因素的合理性，並同意鑒於兩項上述因素，廣東信基家居與番禺房產協定根據2021年家居市場租賃協議項下物業的較低租金屬合理。

反之，如董事會函件所載及基於吾等的案頭研究，相比中國最初實施的大規模封控措施而言，中國政府於最近舒緩其封控措施及隔離規則。故此，吾等同意位於物業的商城可能將受惠於舒緩封控措施，並逐步回復正常營運。此外，根據 貴公司最新

可得資料，目前正在於物業附近進行的道路建築工程預計將於或大約於2023年12月竣工，其可能進一步增加商場的客流量。經考慮上述者，吾等同意廣東信基家居及番禺房產就2022年家居市場租賃協議項下物業磋商較2021年家居市場租賃協議高的租金費用屬合理。

此外，儘管2022年家居市場租賃協議項下首年總租金費用約人民幣9.1百萬元較2021年家居市場租賃協議項下於2021年12月1日至2022年11月30日期間的年度租金約人民幣6.1百萬元增加超過49%，前者仍較基於估值師編製的估值之當前市場租金費用每年約人民幣12.4百萬元折讓約26.6%，如本函件上文所討論，吾等已就此分析及認為屬公平合理。因此，儘管2022年家居市場租賃協議項下首年總租金費用較2021年家居市場租賃協議項下於2021年12月1日至2022年11月30日期間的年度租金增加超過49%，吾等認為其符合 貴公司及股東的整體利益，且屬公平合理。

(f) 2022年家居市場租賃協議項下的整段租期內的各租賃期間的年度租金增幅為5%

吾等注意到，2022年家居市場租賃協議項下的整段租期內的各租賃期間的年度租金增幅為5%。有關增長率乃參考於整段租期內就轉租物業的中國預期年度通脹率及預期年度租金增幅的綜合因素後而釐定。

就此而言，吾等已研究有關國家統計局頒佈有關中國居民消費價格指數（「CPI」）的數據[&]，並注意到中國的CPI於2022年1月至2022年9月（首尾兩月包括在內）每月介乎0.9%至2.8%，平均值為2%，且呈現上升趨勢。

[&]: <http://www.gov.cn/shuju/hgjyxqk/xiangqing/cpi.html>

另一方面，吾等從董事會函件中得悉，目前於物業附近進行的道路建築工程預計將於或大約於2023年12月竣工，而對物業能見度、交通往來及客流量造成的不利影響將隨著工程竣工後一掃而空。吾等亦注意到，為遏制新冠肺炎疫情傳播在中國蔓延而採取的大規模封控措施數目顯然正在減少。因此，吾等同意董事會意見，認為物業的客流量及業務有望恢復，及因此可在商業上合理預期物業的未來租金增加。

吾等已進一步向 貴公司查詢，並得悉於未來與物業轉租人磋商分租安排時，廣東信基家居由於客戶流量正在恢復及考慮到未來增長等因素，很有可能要求年度租金增加最少3%。吾等已從 貴公司取得四個近期取得物業的轉租人協議，為 貴公司於最近三個月取得的轉租人協議之詳盡清單，涵蓋物業轉租面積合共約2,604平方米或約10.60%。其中三個的租期由2023年1月1日起至2026年11月30日止（「較長轉租人協議」），而餘下一個的租期由2023年1月1日起至2023年12月31日止（「較短轉租人協議」）。吾等認為其為有關物業的近期轉租協議之公平而具代表性的清單，原因為其已涵蓋 貴公司於最近三個月（為合理參考時期）取得的所有轉租協議，並合共涵蓋物業轉租面積的一大部分。吾等注意到較長轉租人協議的轉租人應付的租金每年增加約10%至64.3%，遠高於2022年家居市場租賃協議整個租期內的5%年租金增幅。吾等亦自董事會函件注意到，廣東信基家居自上述三名轉租人取得的毛利率預期由現有轉租安排項下約41%增加至建議新轉租安排項下約52%。吾等亦注意到，較短轉租人協議的轉租人應付的租金遠高於租用相似規模的單位之轉租人應付租金，且其各自轉租協議於最近三個月前簽署，一般反映物業的轉租人應付租金水平於近期增加。吾等並無質疑 貴集團未來將其租金成本增幅轉嫁予其轉租人及可能按更高費率增加向轉租人收取的租金之能力。

考慮到(i) 2022年中國的平均CPI為2%；(ii)物業的客戶流量及業務表現將會預期恢復；(iii)預期廣東信基家居將於未來要求調高轉租人的年度租金最少3%；及(iv)轉租人於近期取得有關物業的轉租人協議應付的租金每年增加約10%至64.3%，吾等認為2022年家居市場租賃協議項下的5%年度租金增幅已公平反映了預期年度通脹率及物業的市場租金的預期年度增長率的綜合因素。

(ii) 可資比較分析

於進一步評估2022年家居市場租賃協議項下租期、租金增幅率及付款條款的公平性及合理性時，吾等亦已嘗試將2022年家居市場租賃協議項下有關條款與於聯交所網站披露的相似協議項下條款比較。就可資比較分析目的而言，吾等已於挑選可資比較交易時設定以下準則：(i)由聯交所上市發行人訂立的租賃協議；(ii)於2021年10月29日(即2022年家居市場租賃協議日期前一年)至2022年10月28日(即2022年家居市場租賃協議日期)在聯交所網站公佈的租賃協議，相關資料公開供吾等審閱及分析，且有關交易更能反映於訂立2022年家居市場租賃協議時的當前市況；及(iii)有關整座物業或佔物業大部分、其主要擬定用途為購物中心、商城或百貨店營運的租賃協議。除上述者外，吾等於挑選可資比較交易時並無施加進一步準則。基於上述準則，吾等已盡最大努力及就吾等所深知，識別一份具五項可資比較交易(「可資比較交易」)的詳盡清單。經考慮該可資比較交易清單已代表吾等基於上述準則及盡力能夠識別的所有相關交易，吾等認為就吾等的可資比較分析而言，可資比較交易屬公平而具代表性的樣本。

綽耀資本函件

下表載列各可資比較交易項下主要條款。

公告日期	上市 發行人名稱	股份代號	租賃 物業用途	租金增幅率		付款條款 (整體)
				租期 (概約)	(如有) (概約)	
2022年9月16日	粵海置地控股有限公司	124	設有停車場的購物中心	20年	租金按淨收入浮動	每季度支付一次
2022年6月17日	世紀金花商業控股有限公司	162	商城	20年	每三年5%至6%	每季度預付一次
2022年2月22日	百盛商業集團有限公司	3368	主要為百貨店	11年	每三年8%	每年度預付一次；就預付期內每年8%的租金及物業管理費優惠率預付人民幣20百萬元
2021年11月30日	世紀金花商業控股有限公司	162	設有停車位的商城	2年	於第二年13.7%	每季度支付一次
2021年11月16日	世紀金花商業控股有限公司	162	百貨店	10年	每兩年6%	每月預付一次；預付約人民幣42.3百萬元將抵銷首72個月的應付月租

(a) 租期

吾等注意到，可資比較交易項下租期介乎2年至20年，大部分為10年或以上。五項可資比較交易其中兩項的租期約為20年，較2022年家居市場租賃協議項下租期長。於較租期2022年家居市場租賃協議短的餘下三項可資比較交易當中，其中兩項的租期分別約為10年及11年，仍然頗長。因此，吾等認為，擬用作購物中心、

商城或百貨店的物業租期普遍長屬行業常規，而吾等相信其乃主要歸因於以下商業考慮因素，包括但不限於：(i)購物中心、商城或百貨店營運商達至收支平衡及其後投資回報所須時間一般較長，當中考慮到經營一間購物中心、商城或百貨店涉及的大量初始及固定成本；及(ii)購物中心、商城或百貨店營運商傾向於同一地點經營，以維持終端客戶及租戶／轉租人的忠誠、以節省搬遷可產生或許龐大的固定成本，及以節省物色新租戶／轉租人以填補新地點內物業空置時可產生的行政及時間成本，乃由於在購物中心、商城或百貨店搬遷的情況下，並非每名現有租戶／轉租人會續訂租賃協議／轉租協議。

2022年家居市場租賃協議項下租期約為16年，屬於可資比較交易項下租期的有關範圍。此外，如2022年家居市場租賃協議納入可資比較交易清單，其在租期上將排名第三，接近中位。因此，吾等認為，從可資比較交易項下租期反映得出，2022年家居市場租賃協議項下租期約16年與行業常規一致。此外，如上一段所討論，吾等認為擬用作購物中心、商城或百貨店的物業之普遍長租期因多個商業考慮因素屬行業常規，故吾等亦認為2022年家居市場租賃協議項下租期按一般商業條款訂立。

(b) 租金增幅率

吾等注意到，可資比較交易項下租金增幅率介乎每三年5%至6%至於第二年13.7%。儘管2022年家居市場租賃協議項下年度租金增幅率(約5%)與可資比較交易項下租金增幅率因租期及付款條款不同而無法合理進行直接比較，吾等注意到，租金增幅於市場上常見。亦經考慮上文「(i) 2022年家居市場租賃協議項下的租金」一節所討論因素(包括但不限於(i) 2022年家居市場租賃協議項下首年度租金費用較當前市場租金費用的優惠；及(ii) 2022年中國的平均CPI為2%；及(iii)物業的客流量及業務表現將會預

期恢復；及(iv)預期廣東信基家居將於未來要求調高轉租人的年度租金最少3%；及(v)轉租人於近期取得有關物業的轉租人協議應付的租金每年增加約10%至64.3%)後，吾等認為2022年家居市場租賃協議項下的5%年度租金增幅率屬公平合理，並與市場慣例一致。

(c) 付款條款

儘管2022年家居市場租賃協議項下付款條款與可資比較交易項下付款條款因付款結構差異而無法合理進行直接比較，吾等注意到，五項可資比較交易其中兩項採用預付安排。此外，採納預付安排的兩項可資比較交易當中，其租期分別約10年及11年，屬頗長，而其中一項交易附帶預付期內每年8%的租金及物業管理費優惠率。基於上述者，吾等認為業主可能要求租戶採納預付安排，回報為(i)租戶享有較長租期，在租戶每數年搬遷的情況下可產生的成本因而較低；及(ii)租戶享有應付租金費用及物業管理費折扣。吾等認為上述者為物業市場上常見一般商業條款，及因此為行業常規。

另一方面，吾等已考慮到(i) 2022年家居市場租賃協議項下租期約16年頗長；及(ii) 2022年家居市場租賃協議項下首年租金費用代表較估值報告所載當前市場租金費用折讓約26.6%，該折讓遠高於其中一項可資比較交易項下應付租金及物業管理費的年度折讓約8%。因此，吾等認為2022年家居市場租賃協議項下付款條款(i)伴隨採納預付安排的兩項可資比較交易項下相似特徵，即長租期及應付租金／管理費折讓；(ii)如上一段所討論，按一般商業條款訂立及與行業常規一致；及(iii)鑒於2022年家居市場租賃協議項下首年租金費用較估值報告所載當前市場租金費用的

重大折讓，符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等認為2022年家居市場租賃協議項下付款條款屬公平合理。

(iii) 2022年家居市場租賃協議的整體主要條款結論

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)物業的物業權益的估值屬公平合理；(iii) 2022年家居市場租賃協議項下的租金屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；(iv) 2022年家居市場租賃協議項下租期屬於可資比較交易項下租期範圍內，並被視為與行業常規一致及按一般商業條款訂立；(v) 2022年家居市場租賃協議項下年度租金增幅率5%屬公平合理，並與市場慣例一致；(vi) 2022年家居市場租賃協議項下付款條款被視為與行業常規一致、按一般商業條款訂立、符合 貴公司及其股東的整體利益及屬公平合理；及(vii)吾等並不知悉2022年家居市場租賃協議中有任何不尋常或特殊的條款及條件，吾等認為，2022年家居市場租賃協議的條款及條件(包括其項下的租金)屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

IV. 2022年家居市場租賃協議項下擬進行的交易的財務影響

根據香港財務報告準則第16號， 貴公司將根據2022年家居市場租賃協議的條款確認的使用權資產的未經審核價值約不超過人民幣154,615,330元，即2022年家居市場租賃協議項下整個租期內應付總代價的現值。計算2022年家居市場租賃協議項下應付總代價的現值時，將採用4.30%的增量借款利率。

於2022年家居市場租賃協議項下的租期開始時， 貴集團的綜合總資產將增加約不超過人民幣154,615,330元，並同時將確認相應金額的租賃負債約不超過人民幣154,615,330元。

使用權資產將按其估計使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。租賃負債的利息開支將按年利率4.30%確認。在租賃開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

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，訂立2022年家居市場租賃協議及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，而其(i) 屬公正、公平及合理；(ii)符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii) 2022年家居市場租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。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2022年家居市場租賃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

2023年2月24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。

1. 本集團的財務資料

本集團截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年6月30日止六個月的財務資料詳情披露於以下文件，有關文件刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.xjsx.net.cn>)：

- (a) 本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(載於本公司於2020年4月20日刊發截至2019年12月31日止年度年報中第47至117頁)：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000118_c.pdf)

- (b) 本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(載於本公司於2021年4月22日刊發截至2020年12月31日止年度年報中第54至123頁)：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042201366_c.pdf)

- (c) 本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(載於本公司於2022年4月21日刊發截至2021年12月31日止年度年報中第56至128頁)：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042100518_c.pdf)

- (d) 本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表(載於本公司於2022年9月15日刊發截至2022年6月30日止六個月中期報告中第22至56頁)：

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0915/2022091500595_c.pdf)

2. 債項聲明

於2022年12月31日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

借款

於2022年12月31日，本集團尚未償還銀行及其他借款為約人民幣738百萬元，由本集團投資物業作抵押。銀行借款總額已獲擔保。

租賃負債

於2022年12月31日，本集團租賃負債為約人民幣159百萬元。

或然負債

於2020年12月30日，上海遠緇向數名被告(包括本公司之間接全資附屬公司瀋陽信基實業)提起仲裁。根據申索，上海遠緇要求瀋陽信基實業及其他被告就據稱違反合作開發協議作出賠償。於最後實際可行日期，上海國際經濟貿易仲裁委員會尚未審理該案件。本集團已在外聘律師的支援下評估該申索，並認為判決將對本集團有利，及因此並無確認有關該申索的撥備。本集團在有關仲裁的判決不利時可能需要支付的潛在最大賠償估計將約為人民幣20百萬元。

於2021年5月19日，廣州沙溪酒店與北京城外城就租賃北京朝陽區家居博覽中心簽訂租賃意向協議。本集團於5月向北京城外誠支付了意向保證金人民幣10,000,000元。由於部分業務條款存在分歧，本集團決定終止合作。因未按租賃意向協議及時歸還意向保證金，為維護本公司及股東的整體利益，本集團對北京城外誠進行法律行動，向北京市朝陽區人民法院(「北京法院」)提起訴訟。北京法院於2021年11月30日判處凍結北京城外誠的銀行結餘人民幣10,000,000元。於2022年4月1日，北京城外誠及其他相關被告就違反租賃意向協議及租賃協議向廣州沙溪酒店提出反申索以索取賠償。於最後實際可行日期，北京法院尚未審批此案。本集團已在外聘律師的支援下評估該申索，並認為判決將對本集團有利，及因此並無確認有關該反申索的撥備。本集團在有關仲裁的判決不利時可能需要支付的潛在最大賠償估計將約為人民幣12.7百萬元。

除本節所披露者以及除任何集團內公司間負債及於本集團日常業務過程中之一般應付賬款外，於2022年12月31日營業結束時，本集團概無(i)本集團已發行及尚未償還、已授權或以其他方式已設立但未發行之債務證券以及定期貸款；(ii)其他借款或屬本集團借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承諾；(iii)按揭及押記；及(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 營運資金

經審慎周詳查詢後並計及2022年家居市場租賃協議項下擬進行交易之影響、本集團可供使用之本集團內部資源、營運現金流及信貸額度後，董事認為本集團具有充足營運資金以應付由本通函日期起計未來至少12個月所需。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定的本公司核數師相關函件。

4. 重大不利變動

誠如2022年中期報告所披露，本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得股東應佔純利約人民幣16.5百萬元，而2021年同期的股東應佔純利為約人民幣53.1百萬元(經重列)*。

誠如盈利預警公告及2022年中期報告所披露，董事會認為，股東應佔純利的減少主要由於本集團持有的投資物業公平值收益減少，主要原因是商城的估值受新冠肺炎病毒變異株奧密克戎毒株引發的多地疫情對市場持續衝擊，造成市場需求整體降低而調整。

盈利預警公告進一步披露，儘管存在上述情況，投資物業公平值收益減少為非現金項目。截至2022年6月30日止六個月，本集團持有投資物業作租賃用途及本集團租賃收入相較2021年同期並無重大變動。本集團的整體運營、財政狀況及現金流量保持穩健。本集團將持續推進降本增效措施，加強預算和現金流管控，爭取將疫情帶來的影響降到最低。

除上文討論者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉自2021年12月31日(即編製本集團最近期經審核綜合財務報表至日期)以來本集團之財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

儘管中國及全球仍受新冠肺炎疫情持續影響，中國自去年率先重振及獎勵旅遊，實體營銷活動陸續復辦，但2022年起，香港、深圳、上海及北京等主要城市的新冠肺炎病例因變種新冠病毒影響而激增，遂收緊相關防控措施，導致中國許多當地及國際項目與展覽延期或取消。有關情況，從而無可避免地影響本集團的表現。董事對本集團業務營運的6個主要業務持審慎樂觀的態度，並且本集團採取謹慎的態度以確保企業可持續發展。本集團將會密切監控其營運資金管理，並按照需要不時調整其業務策略，如會適時收購併購收益穩定的優質物業服務項目。

縱然營商環境再度陷於陰晴不定的局面，本集團仍將繼續堅持「品牌輸出，管理輸出，合作經營」的輕資產項目快速發展模式，同時建立酒店用品行業垂直電商服務平台，擴大網上商城業務，持續擴大本集團的市場佔有率和品牌影響力；本集團堅時「產業聯盟、抱團發展」的平台共享理念，增強信基沙溪集團與行業協同發展的品牌粘性；同時持續擴大物業服務業務，特別是通過收購併購成熟項目的物業服務項目，增強本集團穩定的現金流。

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就物業權益截至2022年12月31日之估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



敬啟者：

指示

吾等遵照信基沙溪集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，對廣東信基家居有限公司(「廣東信基家居」)(為貴公司的間接全資附屬公司)租賃位於中華人民共和國(「中國」)廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層的物業權益進行租金估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益截至2022年12月31日(「估值日期」)的市場租金向閣下提供意見。

估值標準

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則(「上市規則」)第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)及國際評估準則委員會不時頒佈的國際評估準則所載的所有規定。

估值基準

吾等之估值乃按市場租金基準進行，市場租金定義為「經適當市場營銷後，自願出租人及自願承租人各自於知情、審慎及不受脅迫之情況下，在公平交易中按適當租賃條款於估值日期租賃房地產權益之估計金額」。

估值假設

吾等之物業估值不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何出租相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或出租成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等之報告並無考慮任何估價物業權益的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排、抵押、按揭或欠款或租賃時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其市場租金的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於估值中國物業時，吾等已假設特定年期的物業可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用年費獲批且任何土地出讓金亦已悉數繳清。吾等已倚賴 貴集團所提供有關物業業權的建議。就吾等的估值而言，吾等已假設承授人有該物業的強制執行權。

吾等於估值中國物業時，已假設物業的承授人或使用者於獲批的整段未屆滿年期內，有權可自由兼不受干擾使用或出讓該物業。

除本報告另有說明外，吾等假設有關於物業為空置。

而且，吾等已假設有關於物業的設計及建設已經/將符合當地的規劃法規及要求，並且已經/應會由有關當局妥為驗批。

持續使用假設有關於物業將用作其設計及建造的用途，或其目前所採納的用途。對於持續使用的物業所進行的估值並不代表有關物業在公開市場零碎出售可能變現的金額。

概無接獲命令進行或進行環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境法規及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以自任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必要執照、同意書或其他法定或行政授權。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，除本報告另有說明外，吾等假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何僭越或侵佔情況。

吾等已進一步假設該等物業截至估值日期並無轉讓或涉及任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦已假設該等物業於吾等視察當日至估值日期止期間並無任何重大變動。

估值方法

除另有註明外，吾等於估值過程中已按該等物業的指定用途進行估值，並知悉該等物業將用作該等用途(下文稱為「持續用途」)。

於對物業權益進行估值時，吾等已以市場法進行估值，其一般透過比較位於物業鄰近地區之類似物業之近期市場憑證。於比較有關租賃及物業時，已考慮進行調整以反映於各方面之差異，包括市場環境、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證之物業進行估值。

業權調查

吾等已獲提供中國物業權益業權的相關文件副本。於可能情況下，吾等已查核文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等未能查明中國物業的業權，故吾等倚賴 貴集團就其於中國物業的權益所給予的意見。

於估物業時，吾等已假設物業擁有人擁有有關物業的可強制執行業權，並可於已獲批的年期屆滿前的整段或部分期間內，有權可自由及不受干擾地使用、佔用、轉讓或租賃物業。吾等並無核實房地產權證的真確性，而且吾等亦假設 貴公司提供的相關文件副本屬真實準確。

實地勘察

吾等已視察該物業的外部，並於可能情況下視察其內部。實地視察由區永源(睿力評估諮詢有限公司董事總經理)及Greivis Sze(睿力評估諮詢有限公司助理總監)於2019年1月17日進行，而Greivis Sze(睿力評估諮詢有限公司助理總監)於2022年10月25日對該物業進行直播。然而，吾等並無進行任何實地勘察以確定土地狀況及設施是否適合建於其上之任何物業發展。吾等之估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。吾等並無對任何公用服務設施進行任何測試。

資料來源

除另有註明外，吾等於頗大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展方案、物業識別、佔用詳情、佔地面積、樓面面積、有關年期的事宜、租約及所有其他相關事宜向吾等提供的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦曾向 貴公司求證所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設交予吾等之有關業權文件及正式地盤規劃所示的面積均為正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

限制條件

本報告內容凡摘錄及翻譯自相關中文文件者，倘用語有歧義，概以文件正本為準。

貨幣

除另有註明外，本報告所載所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等之估值概述如下及隨附估值證書。

此 致

中國廣東省廣州市
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
睿力評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事總經理
區永源
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

2023年2月24日

附註：區永源先生香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲物業協會會員及測量師註冊管理局之註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區之財務估值及物業估值方面分別擁有逾10年經驗及19年經驗。

估值證書

貴集團將予租賃之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之市場租金 人民幣
中國廣州市番禺區 105國道富麗廣場 3-5座首、夾層	<p>建築物的總可出租面積約21,832.41平方米，大約於2000年竣工。</p> <p>物業位於廣州市，鄰近長隆野生動物世界，與廣州南站相距約9公里及與廣州白雲國際機場相距約46公里。</p>	<p>可出租面積約20,271.17平方米的物業部分已主要分租予多名獨立第三方作商業用途，而可出租面積約1,561.24平方米的餘下部分則屬空置。</p>	<p>1,030,000</p> <p>(不包括增值稅、管理費及其他運營支出)</p>
	<p>物業已租賃予貴公司間接全資附屬公司廣東信基家居，租期自2021年12月1日開始並將於2026年11月30日屆滿。</p>		

附註：

- i. 根據 貴公司關連人士廣州市番禺信基房產發展有限公司(「番禺房產」)(作為業主)與廣東信基家居(作為租戶)訂立日期為2020年11月18日的租賃協議，該建築物將租賃予廣東信基家居，年期自2021年12月1日開始並將於2026年11月30日屆滿，每月總租金為人民幣511,954元，並於第二年起每年增加5%。
- ii. 根據番禺房產與廣東信基家居訂立日期為2022年10月28日的終止協議，附註i所述已於2020年11月18日簽訂的現有租賃協議的租期屆滿日期將由2026年11月30日修訂為2022年11月30日或緊接生效日期前(如下文界定)當日(以較晚者為準)。
- iii. 根據番禺房產(作為業主)與廣東信基家居(作為租戶)訂立日期為2022年10月28日的2022年租賃協議，該建築物將租賃予廣東信基家居，年期自2022年12月1日或該租賃協議項下的所有先決條件已獲達成(或(視情況而定)獲豁免)當日(「生效日期」)(以較晚者為準)開始並將於2038年6月14日屆滿，每年總租金為人民幣9,054,924元，並於第二年起每年增加5%。
- iv. 根據廣東信基家居與轉租人訂立的多項分租協議，總可出租面積約20,271.17平方米的物業已租賃予多名獨立第三方主要作商業用途，該等不同的租期當中最後屆滿者為2023年10月14日，每月總租金為約人民幣1,000,000元。
- v. 於吾等進行估值時，吾等乃參照鄰近發展項目的相似物業之部分交易價格/租金叫價參考。吾等已採納介乎每平方米人民幣78元至人民幣100元(1樓)之單位租金。吾等假設的單位租金與上述租金參考一致。於達致主要假設時，已考慮對該等租金參考的單位租金作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、位置及大小等因素。

交易的甄選標準及/或可資比較參考對象的叫價參考載列如下：

- a. 可資比較參考對象的用途，即商業用途；
- b. 可資比較參考對象的位置，即距離標的物業3公里車程以內；
- c. 可資比較參考對象的面積，即每個單位的面積為約100-500平方米。

基於上述準則，吾等已盡最大努力及就吾等所深知，識別一份包括六個可資比較參考的詳盡清單。

可資比較參考對象的詳情載列如下：

地址	建築面積 (平方米)	單位租金/ 平方米/日	用途	與標的 物業的距離
番禺區朝陽西路28號	130	3.85	商業	1公里
番禺區富石路204號	412	3.64	商業	300米
番禺區大涌路	230	4.06	商業	600米
番禺區105國道474-480號	260	3.85	商業	400米
番禺區朝陽東路154號	130	3.33	商業	1公里
番禺區朝陽西路31號	101	3.30	商業	800米

吾等通過考慮時間、要價、面積、位置及數量折扣採納可資比較參考對象，並對要價、面積及數量折扣採納10%到-15%的調整。

物業的市場租金：

描述：	算式：	市場租金 (人民幣)
1樓物業	市場租金 = A*B	910,000/月
	其中： A = 所採納1樓物業單位租金 - 91/平方米/月 B = 1樓物業面積(平方米) - 9,976.06平方米	
2樓物業	市場租金 = C*D	120,000/月
	其中： C = 所採納2樓物業單位租金 - 10/平方米/月 D = 2樓物業面積(平方米) - 11,856.35平方米	

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：

1. 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。張漢泉先為Honchuen Investment的董事。
2. 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。梅先生為Zuoting Investment的董事。
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。張先生為Weixin Development的董事。
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。

除上文所披露者外，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)與廣州房產(作為業主)於2022年3月15日訂立2022年總部租賃協議，以將位於中國廣州市番禺區大石街南大路口250號的物業租賃續訂兩年，年期由2022年1月1日至2023年12月31日止(包括首尾兩天)，總租金費用為人民幣7,947,223元。廣州房產由張漢泉先生、梅先生及張先生共同擁有。

誠如本公司日期為2022年5月13日的通函所載，廣州信基玖星(本公司間接全資附屬公司，作為買方)、廣州信基物業(作為賣方)、廣州信基優享(作為目標公司)與億燊商業、張漢泉先生、梅先生及張先生(作為擔保人)於2022年5月13日訂立股份轉讓協議，據此廣州信基玖星同意收購而廣州信基物業同意出售廣州信基優的全部股權，總代價為人民幣75百萬元。上述收購事項已完成。廣州信基物業由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有95%。

誠如本公司日期為2022年5月13日的通函所載，廣州信基玖星(作為買方)、佛山信基廣場(作為賣方)、佛山信基優享(作為目標公司)與信基公司、張漢泉先生、梅先生及張先生(作為擔保人)於2022年5月13日訂立股份轉讓協議，據此廣州信基玖星同意收購而佛山信基廣場同意出售佛山信基優享的全部股權，總代價為人民幣24百萬元。上述收購事項已完成。佛山信基廣場由張漢泉先生、梅先生及張先生合共最終實益擁有52.5%。

除上文所披露者外，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(均主要從事為商業項目提供物業管理服務)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)於完成本集團收購廣州信基優享及佛山信基優享全部股權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
睿力評估諮詢有限公司	獨立估值師

綽耀資本及睿力各自己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，綽耀資本及睿力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，綽耀資本及睿力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. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，本集團任何成員公司亦無任何支決或構成威脅的重大訴訟或申索。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 廣州信基玖星(為本公司的間接全資附屬公司(作為買方))、廣州市信基物業(作為賣方)、廣州信基優享(作為目標公司)以及億燊商業、張漢泉先生、梅先生及張先生(作為擔保人)訂立日期為2022年3月15日的股份轉讓協議，據此廣州信基玖星同意收購而廣州市信基物業同意出售廣州信基優享的全部股權，總代價為人民幣75百萬元；及
- (b) 廣州信基玖星(作為買方)、佛山信基廣場(作為賣方)、佛山信基優享(作為目標公司)以及信基公司、張漢泉先生、梅先生及張先生(作為擔保人)訂立日期為2022年3月15日的股份轉讓協議，據此廣州信基玖星同意收購而佛山信基廣場同意出售佛山信基優享的全部股權，總代價為人民幣24百萬元。

9. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為甘志成先生，彼為特許公認會計師公會、香港會計師公會、英國財務會計師協會、香港稅務學會及香港董事會會員。甘先生亦為香港證券及投資學會會員及信託及財產從業者協會的註冊信託及財產從業員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman KY1-1106, Cayman Islands。本公司的公司總部及中國主要營業地點位於中國廣州市番禺區南大路250號信基城會所一樓。本公司的香港主要營業地點位於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。

(c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(d) 本通函的中英文版本如有任何歧義，應以英文版本為準。

10. 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) 終止協議；
- (b) 2022年家居市場租賃協議；
- (c) 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22至46頁；
- (d) 估值師所編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「6.專家及同意書」一節所述的同意書；及
- (f) 本附錄「8.重大合約」一節所述的重大合約。

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2023年3月17日(星期五)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

「動議：

- (a) 批准、確認及追認廣東信基家居有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為租戶)與廣州市番禺信基房產發展有限公司(作為業主)就續訂位於中國廣州市番禺區105國道富麗廣場3-5座首、夾層的物業的租期所訂立日期為2022年10月28日的租賃協議(「2022年家居市場租賃協議」)(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2022年家居市場租賃協議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

香港，2023年2月24日

股東特別大會通告

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

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2023年3月15日(星期三)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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。
4. 為確定股東出席大會之資格，本公司將於2023年3月14日(星期二)至2023年3月17日(星期五)(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2023年3月13日(星期一)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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。