

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部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)

有關續訂租賃協議的 主要及關連交易

終止 2021 年家居市場租賃協議

於 2022 年 10 月 28 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。

2022 年家居市場租賃協議

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）。

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。

於本公告日期，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。

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。

寄發通函

一份載有(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的通函，將於2022年11月18日或之前寄發予股東。

茲提述本公司日期為2020年11月18日的公告，內容有關2021年家居市場租賃協議。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)。

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)。

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

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： 人民幣9,054,924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：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
- (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。

各番禺房產及廣東信基家居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。

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。

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。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COVID-19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COVID-19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，中國政府於最近實施更精準的封控措施以應對COVID-19疫情。該等新封控措施旨在減低感染及傳播COVID-19疫情的風險，同時減輕疫情防控措施為經濟和社會帶來的不利影響。故此，位於物業的商場可能將受惠於新封控措施，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31日竣工，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通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12,360,000元)(根據估值師編製的初步估值計算)；(ii)參考於整段租期內的預期年度通脹率及於可資比較地段的類似物業的市場租金預期年度增長率的綜合因素後，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人民幣9,054,924元較現行市場租金費用每年約人民幣12,360,000元(根據估值師編製的初步估值計算)折讓約26.74%。鑒於上文所述，董事(不包括(i)將於考慮獨立財務顧問的意見及建議後提供意見的獨立非執行董事；及(ii)須放棄投票的張漢泉先生、梅先生及張先生)認為，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。

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。

於本公告日期，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，概無其他股東於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。

寄發通函

一份載有(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的通函，將於2022年11月18日或之前寄發予股東。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3603）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，及除文義另有所指外，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
「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
「廣東信基家居」	指	廣東信基家居有限公司，一間在中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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
「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
「獨立財務顧問」	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
「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、執行董事兼控股股東之一
「梅先生」	指	梅佐挺先生，執行董事兼控股股東之一
「張先生」	指	張偉新先生，執行董事兼控股股東之一

「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港特別行政區、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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「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
「估值師」	指	睿力評估諮詢有限公司，獨立估值師
「Weixin Development」	指	Weixin Development Overseas Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為控股股東之一並由張先生全資擁有

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

「%」 指 百分比

承董事會命
信基沙溪集團股份有限公司
主席
張漢泉

中國廣州，2022年10月28日

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