

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴內容而引致的任何損失承擔任何責任。



信基沙溪集團股份有限公司

XINJI SHAXI GROUP CO., LTD

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3603)

須予披露交易 關於分租協議

分租協議

於2021年12月23日(聯交所交易時段後)，信基譽正(本公司之間接全資附屬公司)與龍美動漫訂立分租協議，據此，信基譽正同意向龍美動漫分租該等物業，為期約14.4年，自2022年1月11日開始並於2036年5月31日到期(包括首尾兩天)，代價為人民幣153,791,000元。

轉租協議

於2021年12月23日(聯交所交易時段後)，信基譽正與邦舍公寓廣州訂立轉租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州轉租該等物業，為期10年，自2022年1月11日開始並於2032年1月10日到期(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」，本公司將就根據分租協議分租該等物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產之未經審核價值。因此，分租協議項下之交易就上市規則而言將被視為信基譽正收購資產。

由於上市規則第14.07條項下有關分租協議項下使用權資產之總價值之其中一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，其項下擬進行之交易構成本公司方面之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

背景

於2011年12月28日，龍美村合作經濟社與龍美動漫訂立合作協議(經日期為2013年4月15日、2015年10月15日及2017年4月17日的該等補充協議所修訂)，內容有關開發位於中國廣東省廣州市番禺區總面積65,375平方米之若干地塊及其上建造若干物業(該等物業構成其中一部分)。建造該等物業已於2016年12月完成。於2017年4月17日，龍美村合作經濟社(作為業主)與龍美動漫(作為租戶)訂立上述合作協議之第三份補充協議，據此，龍美村合作經濟社同意向龍美動漫出租該等物業，為期20年，自2016年6月1日開始並於2036年5月31日結束。

於2017年12月28日，龍美動漫與邦舍公寓訂立2017年協議，內容有關龍美動漫向邦舍公寓分租該等物業，期限自2017年12月28日開始並於2036年5月31日到期。於2018年6月26日，龍美動漫、邦舍公寓及邦舍公寓廣州訂立2018年協議，據此，邦舍公寓將其於2017年協議項下之所有權利及義務轉讓予邦舍公寓廣州。2018年協議自2022年1月10日起根據龍美動漫與邦舍公寓廣州訂立之終止協議予以終止。

於2021年12月23日(聯交所交易時段後)，信基譽正(本公司之間接全資附屬公司)與龍美動漫訂立分租協議，據此，信基譽正同意向龍美動漫分租該等物業，為期約14.4年，自2022年1月11日開始並於2036年5月31日到期(包括首尾兩天)，代價為人民幣153,791,000元。

於2021年12月23日(聯交所交易時段後)，信基譽正與邦舍公寓廣州訂立轉租協議，據此，信基譽正同意向邦舍公寓廣州轉租該等物業，為期10年，自2022年1月11日開始並於2032年1月10日到期(包括首尾兩天)。分租協議及轉租協議之詳情載列如下：

分租協議

- 日期 : 2021年12月23日(聯交所交易時段後)
- 訂約方 : 廣州龍美動漫科技有限公司(作為分租業主)
廣州信基譽正商業運營管理有限公司(作為分租租戶)
- 該等物業 : 中國廣東省廣州市番禺區番禺大道龍美村信基龍美國際動漫產業園C區C1及C2大廈連同237個地下停車位。
- 可出租面積 : 約34,394平方米(不包括237個地下停車位)。
- 期限 : 自2022年1月11日開始並於2036年5月31日到期(包括首尾兩天),為期約14.4年。
- 用途 : 經營長租公寓、酒店及配套業務服務。
- 代價 : 人民幣153,791,000元,即分租協議項下之代價總額,其中(i)人民幣146,467,619元應由信基譽正於分租協議項下之先決條件達成或滿足後五個營業日內以現金向龍美動漫支付;及(ii)剩餘代價結餘人民幣7,323,381元,即相關中國增值稅之總額,應由信基譽正於信基譽正收到龍美動漫之相關中國增值稅發票後十個營業日內以現金向龍美動漫按年分期支付(根據相關年度被徵收中國增值稅的實際金額)。
- 轉租權 : 信基譽正有權將該等物業全部或部分轉租予任何第三方。
- 優先續訂權 : 於分租協議到期後,信基譽正將有優先權按照龍美動漫向其他第三方所提供符合現行市況之條款及條件續訂分租協議。

- 先決條件
- ：
- 分租協議項下擬進行之交易須待以下條件達成或滿足後，方告完成：
- (a) 龍美動漫方面就分租協議、保證函件及其項下擬進行之各項交易須取得之所有必要同意、許可及批准均已取得，且有關同意、許可及批准仍具十足效力及作用；
 - (b) 信基譽正方面就分租協議及其項下擬進行之交易須取得之所有必要同意、許可及批准均已取得，且有關同意、許可及批准仍具十足效力及作用；
 - (c) 信基譽正已就獨立估值師根據貼現現金流量法編製之分租協議項下使用權資產於2021年12月15日之估值(即不低於人民幣153,791,000元)自獨立估值師取得估值報告(其形式及內容獲信基譽正信納)；
 - (d) 龍美動漫已與邦舍公寓訂立終止協議；
 - (e) 龍美動漫已以信基譽正為受益人簽署保證函件；
 - (f) 轉租協議已成為無條件(惟分租協議成為無條件之條件除外)；及
 - (g) 龍美動漫所作出之聲明及保證在所有方面仍屬真實、準確及完整。

信基譽正可隨時通過向龍美動漫發出書面通知豁免上述條件(g)。除上述條件(g)外，上述條件概無可獲豁免者。倘上述條件於2021年12月31日(或龍美動漫與信基譽正可能書面協定之較後日期)前仍未達成(或(視情況而定)獲豁免)，則龍美動漫及信基譽正有關分租協議之所有權利、義務及責任將告終止及終結，且任何一方將不得就分租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分租協議及／或根據分租協議可能已產生之任何權利或義務除外。

於本公告日期，所有上述條件已達成或滿足。

轉租協議

- 日期 : 2021年12月23日(聯交所交易時段後)
- 訂約方 : 廣州信基譽正商業運營管理有限公司(作為轉租業主)
北京邦舍公寓管理有限公司廣州分公司(作為轉租租戶)
- 該等物業 : 中國廣東省廣州市番禺區番禺大道龍美村信基龍美國際動漫產業園C區C1及C2大廈連同237個地下停車位。
- 可出租面積 : 約34,394平方米(不包括237個地下停車位)。
- 期限 : 自2022年1月11日開始並於2032年1月10日到期(包括首尾兩天)，為期10年。
- 用途 : 經營長租公寓、酒店及配套業務服務。

- 該等處所之月租 : 每月人民幣958,216.84元(每隔一年漲租4%)，有關租金將由邦舍公寓廣州於轉租協議期限內每年1月15日前按年向信基譽正提前支付。
- 停車位之月租 : 每月人民幣75,928.32元(每隔一年漲租4%)，有關租金將由邦舍公寓廣州於轉租協議期限內每月的10日前按月向信基譽正提前支付。
- 每月管理費 : 每月人民幣343,940元(每隔一年漲租4%)，有關管理費將由邦舍公寓廣州於轉租協議期限內每年1月15日前按年向信基譽正提前支付。
- 免租期 : 邦舍公寓廣州就該等處所及停車位之月租以及每月管理費於2022年及2023年每年享有三個月之免租期。
- 按金 : 人民幣3,611,370元，即邦舍公寓廣州應根據轉租協議向信基譽正支付之租金按金。

信基譽正及邦舍公寓廣州同意，通過龍美動漫將邦舍公寓廣州先前根據2018年協議向龍美動漫支付之按金轉讓予信基譽正之方式，邦舍公寓廣州將被視為已向信基譽正支付有關租金按金。

於轉租協議到期或提前終止後，信基譽正應於(i)邦舍公寓廣州已將該等物業歸還予信基譽正；及(ii)轉租協議項下所有尚欠款項已由邦舍公寓廣州付清後的十五個營業日內向邦舍公寓廣州退還按金(不計息)。

- 保證 : 根據保證函件，龍美動漫已以信基譽正為受益人作出保證，據此，龍美動漫同意保證信基譽正就向邦舍公寓廣州或任何其他第三方轉租該等物業將收取之實際年度收入或收入總額將不低於信基譽正根據轉租協議所享有之年度收入或收入總額。

優先續訂權 : 於轉租協議到期後，邦舍公寓廣州將有優先權按照信基譽正向其他第三方所提供符合現行市況之條款及條件續訂轉租協議。

先決條件 : 轉租協議項下擬進行之交易須待以下條件達成或滿足後，方告完成：

- (a) 信基譽正方面就轉租協議及其項下擬進行之交易須取得之所有必要同意、許可及批准均已取得，且有關同意、許可及批准仍具十足效力及作用；
- (b) 邦舍公寓廣州方面就轉租協議及其項下擬進行之交易須取得之所有必要同意、許可及批准均已取得，且有關同意、許可及批准仍具十足效力及作用；及
- (c) 分租協議已成為無條件(惟轉租協議成為無條件之條件除外)。

上述條件概無可獲豁免者。倘上述條件於2021年12月31日(或信基譽正與邦舍公寓廣州可能書面協定之較後日期)前仍未達成，則信基譽正及邦舍公寓廣州有關轉租協議之所有權利、義務及責任將告終止及終結，且任何一方將不得就轉租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轉租協議及／或根據轉租協議可能已產生之任何權利或義務除外。

於本公告日期，所有上述條件已達成或滿足。

邦舍公寓廣州根據轉租協議應付予信基譽正之代價總額(包括租金費用及管理費)將為約人民幣170,861,000元(當中約人民幣118,795,000元用於該等處所之總租金，人民幣9,415,000元用於停車位之總租金及人民幣42,651,000元用於總管理費)(含中國增值稅)。於轉租協議到期後，信基譽正將於決定是否就分租協議之餘下期限約4.4年轉租該等物業與邦舍公寓廣州續訂轉租協議或與另一第三方訂立新轉租協議前考慮現行市況。

有關訂約方的資料

龍美動漫

龍美動漫為一間在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運、物業管理、物業租賃、動漫及輔助產品設計服務。龍美動漫由廣州冠達商業運營有限公司(「冠達商業」)擁有55%、佛山市順德區禹興貿易有限公司擁有15%、肇慶市恒基投資有限公司擁有10%、佛山市順德區駿基投資有限公司擁有10%及另外兩名少數股東各自擁有5%。冠達商業分別由吳巧琼及易和平擁有70%及30%。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，龍美動漫及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

信基譽正

信基譽正為一間在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。信基譽正主要從事分租業務。

邦舍公寓廣州

邦舍公寓廣州為一間在中國成立的有限公司，主要從事經營長期租賃公寓及酒店。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，邦舍公寓廣州及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

訂立分租協議及轉租協議的理由及裨益

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)以及分租業務。

該等物業位於中國廣東省廣州市番禺區的商業區，包含兩棟建築物，建築面積約34,394平方米，可容納逾1,000間養老之家及237個地下停車位。近年來，歸因於中國的經濟及社會發展，中國的整體生活水平及醫療服務得到顯著改善。因此，中國居民預期壽命持續延長，以致人口老齡化並增加對養老之家的需求。董事認為，訂立分租協議及轉租協議將讓本集團能夠多元發展其現有業務並為本集團提供穩定的收益來源。本集團預期可通過分租協議及轉租協議項下擬進行之交易產生每年約8.25%的投資回報(假設轉租協議到期後，信基譽正將與邦舍公寓廣州續訂轉租協議或就分租協議項下的餘下期限約4.4年與另一第三方按照與轉租協議大致相同的條款及條件訂立新轉租協議)。除分租業主/轉租業主由龍美動漫變更為信基譽正外，轉租協議的條款及條件與2018年協議的條款及條件大致相同。因此，邦舍公寓廣州願意與龍美動漫訂立終止協議並

與信基譽正訂立轉租協議。董事注意到，轉租協議項下邦舍公寓廣州的租金支付責任以龍美動漫以信基譽正為受益人提供的擔保作抵押，從而降低在邦舍公寓廣州違約的情況下本集團所面臨的風險。

分租協議的條款(包括代價)乃由信基譽正及龍美動漫經公平磋商後釐定，經參考獨立估值師按折現現金流量法編製的2021年12月15日的分租協議項下使用權資產的估值人民幣153,791,000元。本公司擬通過本集團內部資源、銀行借款及/或進行籌資活動撥付代價。本公司不會動用任何首次公開發售所得款項淨額撥付代價。

轉租協議的條款(包括年租)乃由信基譽正及邦舍公寓廣州經公平磋商後釐定，經參考(i)由邦舍公寓廣州根據2018年協議應付予龍美動漫的過往年租；(ii)中國類似地區類似物業的現行市場租金率；及(iii)經參考未來預期通脹率，於轉租協議之期限內每隔一年漲租4%。

董事認為，分租協議及轉租協議乃於本集團的日常及一般業務過程中按照一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就根據分租協議分租該等物業於其綜合財務狀況表確認使用權資產之未經審核價值。因此，分租協議項下之交易就上市規則而言將被視為信基譽正收購資產。

由於上市規則第14.07條項下有關分租協議項下使用權資產之總價值之其中一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，其項下擬進行之交易構成本公司方面之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

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：

「2017年協議」	指	龍美動漫與邦舍公寓訂立的日期為2017年12月28日的協議，據此，龍美動漫同意向邦舍公寓分租該等物業，期限自2017年12月28日開始並於2036年5月31日到期
「2018年協議」	指	龍美動漫、邦舍公寓及邦舍公寓廣州訂立的日期為2018年6月26日的協議，據此，邦舍公寓將其於2017年協議項下之所有權利及義務轉讓予邦舍公寓廣州
「邦舍公寓」	指	北京邦舍公寓管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「邦舍公寓廣州」	指	北京邦舍公寓管理有限公司廣州分公司，一間於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理日常銀行業務的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「停車位」	指	鄰接該等處所的237個地下停車位
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：3603)
「代價」	指	人民幣153,791,000元，即信基譽正根據分租協議應付予龍美動漫的代價總額
「按金」	指	邦舍公寓廣州根據2018年協議向龍美動漫支付的金額為人民幣3,611,370元的租賃按金

「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的任何人士或公司以及彼等各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	艾華迪評估諮詢有限公司，本集團就分租協議項下之使用權資產的估值聘請之獨立估值師
「首次公開發售 所得款項淨額」	指	本公司通過其於2019年11月8日在聯交所進行首次公開發售獲取的所得款項淨額，其擬定用途經進一步修訂並於本公司日期為2020年7月6日及2021年11月24日的公告內披露
「保證函件」	指	龍美動漫以信基譽正為受益人訂立的日期為2021年12月23日的不可撤銷保證函件，據此，龍美動漫同意保證信基譽正將就向邦舍公寓廣州或任何其他第三方轉租該等物業收取之實際年度金額或收入總額將不低於信基譽正根據轉租協議所享有之年度金額或收入總額
「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
「龍美村合作經濟社」	指	廣州市番禺區東環街龍美村股份合作經濟社，一間於中國成立的實體

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣
「該等處所」	指	中國廣東省廣州市番禺區番禺大道龍美村信基龍美國際動漫產業園C區C1及C2大廈，總建築面積約為34,394平方米
「該等物業」	指	該等處所及停車位的統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分租協議」	指	龍美動漫與信基譽正就分租該等物業訂立的日期為2021年12月23日的分租協議
「轉租協議」	指	信基譽正與邦舍公寓廣州就轉租該等物業訂立的日期為2021年12月23日的轉租協議
「終止協議」	指	龍美動漫與邦舍公寓廣州就終止2018年協議訂立的日期為2021年12月23日的協議，自2022年1月10日起生效
「信基譽正」	指	廣州信基譽正商業運營管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「估值報告」	指	獨立估值師根據貼現現金流量法就分租協議項下使用權資產於2021年12月15日的估值編製的估值報告

「%」

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，2021年12月23日

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