

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**巨騰國際控股有限公司**  
**JU TENG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3336)

**須予披露交易**

**有關收購一幅特定地塊之土地使用權的轉租協議**

**東旭轉租協議**

於二零二三年十一月十六日，本公司之間接非全資附屬公司東旭（越南）與黃盛達公司就收購已退還第 B3 號地塊之土地使用權訂立東旭轉租協議，代價如下文「代價及付款條款」一節所載。

**上市規則之涵義**

根據上市規則第 14.23 條，轉租協議（經補充協議修訂並計及基建設施使用費補償協議）項下擬進行之交易須與東旭轉租協議項下擬進行之交易合併計算，原因為該等協議均由本集團與同一方就收購該地塊之土地使用權而訂立。

由於轉租協議（經補充協議補充並計及基建設施使用費補償）及東旭轉租協議按本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之使用權資產價值計算之最高相關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5% 但低於 25%，故轉租協議（經補充協議補充並計及基建設施使用費補償）及東旭轉租協議項下擬進行之交易根據上市規則第 14 章構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十二月三十日、二零二二年一月二十六日、二零二二年六月二十四日、二零二三年九月二十五日、二零二三年十一月三日及二零二三年十一月十日的公告（「該公告」），內容有關（其中包括）收購該地塊之土地使用權的轉租協議及退還已退還地塊。除非文義另有界定，否則本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此宣佈，於二零二三年十一月十六日，本公司之間接非全資附屬公司東旭（越南）與黃盛達公司就收購已退還第 B3 號地塊之土地使用權訂立東旭轉租協議，年期自東旭轉租協議日期起直至二零七一年二月二十六日為止，最高代價（不包括增值稅）約為 1,388,000 美元（相當於約 33,999,060,000 越南盾或約 10,840,000 港元）。

## 東旭轉租協議之主要條款

### 日期

二零二三年十一月十六日

### 訂約方

- (i) 黃盛達公司（作為轉讓方）；及
- (ii) 東旭（越南）（作為受讓方）。

### 標的事項

誠如該公告所披露，巨騰（越南）已訂立補充協議，以將已退還地塊退還黃盛達公司。已退還第 B3 號地塊乃補充協議項下的一幅已退還地塊，為一幅工業用地，佔地面積約 3.62 公頃，擬用作製造若干電子產品零部件的生產廠房。

## 代價及付款條款

最高代價約 1,388,000 美元（相當於約 33,999,060,000 越南盾或約 10,840,000 港元）包括下列各項：

1. 土地租金每年約 1,600 美元（相當於約 39,192,000 越南盾或約 12,000 港元），於東旭轉租協議日期起至二零二六年七月十五日止期間將由本集團支付，其後土地租金將由藝安省人民委員會釐定。土地租金按約 0.0438 美元（相當於約 1,073 越南盾或約 0.3421 港元）／平方米的單位價格計算，此價格為藝安省人民委員會所簽發的土地使用權證書規定，並減去適用越南法律項下之若干土地租金優惠計算。本集團於東旭轉租協議年內支付之土地租金總額不得超過約 339,000 美元（相當於約 8,303,805,000 越南盾或約 2,648,000 港元）；及
2. 基建設施使用費總額約 1,049,000 美元（相當於約 25,695,255,000 越南盾或約 8,193,000 港元）。基建設施使用費按 29 美元（相當於約 710,000 越南盾或約 226 港元）／平方米的價格計算，乃東旭轉租協議內按美元所報價格，並按 24,495 越南盾兌 1 美元之匯率兌換為越南盾。應付基建設施使用費金額為黃盛達公司與本公司經參考市場價格後公平磋商釐定。

土地租金乃以越南盾協商並以越南盾支付，基建設施使用費則以美元協商但將以越南盾支付。匯率乃按實際付款日前五天之越南投資及發展貿易股份銀行的美元兌越南盾平均匯率計算。本集團應支付之總代價可根據相關政府機構將予簽發的土地使用權證書上載列之已退還第 B3 號地塊實際面積予以調整。

本集團將按下列付款計劃支付代價：

1. 土地租金將按年支付，二零二三年的土地租金將由本集團於東旭轉租協議簽訂後 20 個營業日內支付，其後土地租金將於每年一月二十五日（或倘一月二十五日為公眾假期，則為下一個營業日）支付；
2. 約 633,000 美元（相當於約 15,505,335,000 越南盾或約 4,944,000 港元）將於東旭轉租協議簽訂後 20 日內支付，相當於（1）基建設施使用費總額之 70%（約 734,000 美元，相當於約 17,979,330,000 越南盾或約 5,733,000 港元）減去（2）本集團先前已支付之押金總額約 101,000 美元（相當於約 2,473,995,000 越南盾或約 789,000 港元）；及
3. 基建設施使用費總額之 30%（約 315,000 美元，相當於約 7,715,925,000 越南盾或約 2,460,000 港元）將於黃盛達公司將土地使用權證書交付東旭（越南）後 20 個營業日內支付。

代價將以本集團之內部資源撥付。

## 訂立東旭轉租協議之理由

誠如該公告所披露，巨騰（越南）已訂立補充協議，以將已退還地塊退還黃盛達公司。同時，本集團亦擬為本集團位於越南之終端產品的配套產品生產設施奠定基礎。為更好地區分生產線及劃分本集團在越南生產的不同產品，本集團決定透過東旭（越南）簽訂東旭轉租協議，以收購已退還第 B3 號地塊的土地使用權。已退還第 B3 號地塊最終將用作生產廠房，以製造本集團內部下游生產中使用的電子產品配套部件（而不是由巨騰（越南）負責生產的筆記本型電腦機殼及汽車零部件等電子產品的主要部件）。

董事（包括獨立非執行董事）認為：東旭轉租協議符合本集團於越南之策略發展計劃；及東旭轉租協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

## 本集團及各訂約方之資料

本公司為投資控股公司，本集團主要從事製造及銷售筆記本型電腦機殼及手持裝置機殼業務。

黃盛達公司主要從事房地產業務，其最終實益擁有人為黃文陽<sup>#</sup>（Hoàng Văn Dương）（彼擁有黃盛達公司約 77.96% 之股本權益）。

董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知、盡悉及確信，黃盛達公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 上市規則之涵義

根據東旭轉租協議，本集團就已退還第 B3 號地塊已確認之使用權資產價值約為 1,072,000 美元（相當於約 26,258,640,000 越南盾或約 8,372,000 港元）。

根據上市規則第 14.23 條，轉租協議（經補充協議修訂並計及基建設施使用費補償協議）項下擬進行之交易須與東旭轉租協議項下擬進行之交易合併計算，原因為該等協議均由本集團與同一方就收購該地塊之土地使用權而訂立。

由於東旭轉租協議與轉租協議（經補充協議補充並計及基建設施使用費補償）按本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之使用權資產價值合併計算之最高相關百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5% 但低於 25%，故轉租協議（經補充協議補充並計及基建設施使用費補償）及東旭轉租協議項下擬進行之交易根據上市規則第 14 章構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下之申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「東旭轉租協議」	指	東旭（越南）與黃盛達公司就收購已退還第 B3 號地塊之土地使用權而訂立之協議
「東旭（越南）」	指	東旭巨騰電子材料（越南）有限公司*(Dongxu Juteng Electronic Material (Vietnam) Limited)，為本公司之間接非全資附屬公司
「已退還第 B3 號地塊」	指	其中一幅已退還地塊，其土地使用權將由東旭（越南）根據東旭轉租協議予以收購

本公告內按美元報價之金額乃按 7.81 美元兌 1.00 港元之匯率兌換為港元，按越南盾報價之金額乃按 24,495 越南盾兌 1.00 美元之匯率兌換為美元。該匯率（倘適用）僅供說明之用，並不表示任何金額已經或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

# 該越南文名稱的中文翻譯僅供參考，不應被視為該名稱的官方中文翻譯。

\* 該英文名稱的中文翻譯僅供參考，不應被視為該名稱的官方中文翻譯。

承董事會命  
巨騰國際控股有限公司  
主席兼執行長  
鄭立育

香港，二零二三年十一月十六日

於本公告日期，執行董事為鄭立育先生、邱輝欽先生、黃國光先生、林豐杰先生及徐容國先生；非執行董事為鄭立彥先生；及獨立非執行董事為程嘉君先生、蔡文預先生、葉偉明先生及袁志豪先生。