

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。

SINOMAX

Sinomax Group Limited

盛諾集團有限公司

(根據開曼群島法例註冊成立的有限公司)

(股份代號：1418)

**有關
工廠及辦公室租賃協議之
須予披露交易**

工廠及辦公室租賃協議

於2024年6月13日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司Sinomax Vietnam (作為租戶) 與Ha An Phuc (作為業主) 訂立工廠及辦公室租賃協議，據此，Ha An Phuc 已同意向Sinomax Vietnam出租該等物業，年期由生效日期起計為期五年，即2024年6月28日起至2029年6月27日止。該等物業的每月租金總額(不包括增值稅、管理費及公共事業費用)於年期第一年約為38,628.26美元(相當於約301,300.42港元)，於年期第二年約為40,562.44美元(相當於約316,387.03港元)，於年期第三年約為42,618.92美元(相當於約332,427.58港元)，於年期第四年約為44,803.24美元(相當於約349,465.27港元)及於年期第五年約為46,998.64美元(相當於約366,589.39港元)。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，租賃須於本集團於2019年1月1日或之後的會計期間的綜合財務狀況表內確認為使用權資產。因此，本集團（作為租戶）訂立工廠及辦公室租賃協議將被視為一次性資產收購事項。鑒於本集團根據工廠及辦公室租賃協議確認的使用權資產價值將約為2,264,907美元（相當於約17,666,275港元），有關工廠及辦公室租賃協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%。因此，根據上市規則第14章，工廠及辦公室租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

背景

於2024年6月13日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司Sinomax Vietnam（作為租戶）與Ha An Phuc（作為業主）訂立工廠及辦公室租賃協議，據此，Ha An Phuc已同意向Sinomax Vietnam出租該等物業，年期由生效日期起計為期五年，即2024年6月28日起至2029年6月27日止。

工廠及辦公室租賃協議

工廠及辦公室租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期：2024年6月13日（交易時段後）

訂約方：(i) Sinomax Vietnam（作為租戶）；及
(ii) Ha An Phuc（作為業主）。

- 該等物業 : 該等物業，即位於工地上的現成工廠、辦公室及配套設施，包括：
- (i) 佔地面積11,676.36平方米的工廠；
 - (ii) 佔地面積553.72平方米的辦公室；
 - (iii) 門衛室及衛生工程(「其他區域」)
- (統稱「該等物業」)。
- 年期 : 由生效日期(即2024年6月28日)起至2029年6月27日為期五年(「年期」)。
- 用途 : Sinomax Vietnam應根據投資登記證及自相關部門獲得的其他驗收及批准所登記及規定的用途及範圍使用工地上興建的工廠、辦公室及配套設施。
- 保證金 : Sinomax Vietnam須向Ha An Phuc支付保證金約6,849,987,974越南盾(相當於約2,099,549港元)(「保證金」)，相當於工廠及辦公室年期第一年約七個月的租金。

於工廠及辦公室租賃協議終止後，Ha An Phuc應於扣除(i)所招致的損害(普通折舊或不可抗力情形所致的損害除外)，及(ii)應由Sinomax Vietnam支付因使用工地(例如供水、供電)而產生的費用，或Sinomax Vietnam結欠Ha An Phuc的任何租金後，將保證金退還予Sinomax Vietnam。

Ha An Phuc須於Sinomax Vietnam將工地歸還予Ha An Phuc之日起計十天內，將保證金無息返還Sinomax Vietnam。

倘Ha An Phuc未能於規定期限內將保證金返還予Sinomax Vietnam，Ha An Phuc同意向Sinomax Vietnam支付每月1%的滯納金利息，自到期日起至保證金退還予Sinomax Vietnam之日期止。

每月租金：就工廠而言，Sinomax Vietnam須向Ha An Phuc支付每月租金（不包括增值稅、管理費及公共事業費用），具體如下：

- (i) 年期第一年約35,029.08美元（相當於約273,226.82港元）；
- (ii) 年期第二年約36,780.53美元（相當於約286,888.13港元）；
- (iii) 年期第三年約38,648.75美元（相當於約301,460.25港元）；
- (iv) 年期第四年約40,633.73美元（相當於約316,943.09港元）；及
- (v) 年期第五年約42,618.71美元（相當於約332,425.94港元）。

就辦公室而言，Sinomax Vietnam須向Ha An Phuc支付每月租金（不包括增值稅、管理費及公共事業費用），具體如下：

- (i) 年期第一年約3,599.18美元（相當於約28,073.60港元）；
- (ii) 年期第二年約3,781.91美元（相當於約29,498.90港元）；
- (iii) 年期第三年約3,970.17美元（相當於約30,967.33港元）；
- (iv) 年期第四年約4,169.51美元（相當於約32,522.18港元）；及
- (v) 年期第五年約4,379.93美元（相當於約34,163.45港元）。

就其他區域而言，無月租。

Sinomax Vietnam須於付款日期按Ha An Phuc所選銀行首次公佈的平均匯率以越南盾支付租金及其他費用。

- 支付條款 : 租金按月支付。除雙方另有協定外，根據工廠及辦公室租賃協議或雙方之間的任何協議，一方對另一方的所有付款或退款應於收到發票日期起計十日內進行。
- 倘一方延遲付款，則相關方應於到期日至付款日期間，按每次到期總金額的1%按月支付利息，並支付所有相關費用。
- 其他費用 : 年度管理費(增值稅除外)，由Sinomax Vietnam支付予Ha An Phuc。
- 為使用工地而產生的公用事業費用，包括但不限於電力、水、電訊及處理生活廢物、生活用水及工業廢水的費用，應由Sinomax Vietnam支付予Ha An Phuc。根據Ha An Phuc與相關公用事業供應商之協議，SinomaxVietnam可直接向公用事業供應商支付該等費用。倘Ha An Phuc代表公用事業供應商收取公用事業費用，Ha An Phuc應於付款前向Sinomax Vietnam提供相關公用事業費用之增值稅發票。
- 成本、稅項及開支 : Sinomax Vietnam應支付租金、基礎設施費用及公用事業費用以及增值稅、貨物及服務稅項或由此產生的其他成本、稅項及開支。

工廠及配套設施：Sinomax Vietnam應根據投資登記證、建設許可證、環境保護計劃以及Binh Duong工業園區管理委員會及越南其他有關部門制定的相關法規、規定及指引，按照所批准之用途及範圍建設工廠及配套設施。

優先續租權：於工廠及辦公室租賃協議之年期屆滿前，Sinomax Vietnam享有年期優先續租權，而Ha An Phuc應確保Sinomax Vietnam享有續租權，除非Sinomax Vietnam於年期屆滿前至少90天提供不續租的書面通知。

工廠及辦公室租賃協議之條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定。Sinomax Vietnam根據工廠及辦公室租賃協議應付的租金乃經參考(其中包括)(i)該等物業之位置；(ii)鄰近類似用途及樓面面積可資比較物業的現行市場租金；及(iii)整體市況釐定，預期將由本集團內部資源撥付。

訂立工廠及辦公室租賃協議之理由及裨益

本集團自2019年起向Ha An Phuc租賃該等物業用於其在越南生產終端消費健康及家居產品的生產設施。自2019年以來，本集團投入資源於工地建設工廠及配套設施，以滿足其營運需求，生產設施已獲得本集團多個客戶之批准，可於越南生產其產品。Sinomax Vietnam與Ha An Phuc之間的相關工廠及辦公室租賃合約將於2024年6月27日屆滿。為確保本集團於越南的業務運作順利，董事會認為本集團有繼續租賃該等物業之營運需要。

經考慮(其中包括)(i)訂立工廠及辦公室租賃協議能讓本集團促進其於工地的業務活動，而不會產生不必要的搬遷費用或對其營運造成干擾；及(ii)Sinomax Vietnam根據工廠及辦公室租賃協議應付的租金與鄰近地區可資比較物業的現行市場租金一致，董事(包括獨立非執行董事)認為，工廠及辦公室租賃協議之條款乃按公平基準磋商，並按正常商業條款訂立，屬公平合理，且於本集團一般及日常業務過程中進行，因此符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於工廠及辦公室租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無董事須就批准工廠及辦公室租賃協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關HA AN PHUC之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Ha An Phuc為一間根據越南法例成立之公司，主要從事房地產投資業務。Ha An Phuc由Dang Thi Hao及Nguyen Anh Tuan最終實益擁有。

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Ha An Phuc及其最終實益擁有人為獨立第三方。

有關本集團之資料

本公司為一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要從事製造及銷售健康及家居產品以及聚氨酯泡沫業務。本集團的健康及家居產品主要為優質慢回彈枕頭、床墊及床褥。

Sinomax Vietnam

Sinomax Vietnam為一間根據越南法例成立之公司，主要從事製造及銷售聚氨酯泡沫。Sinomax Vietnam為本公司之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號租賃，租賃須於本集團於2019年1月1日或之後的會計期間的綜合財務狀況表內確認為使用權資產。因此，本集團（作為租戶）訂立工廠及辦公室租賃協議將被視為本集團一次性資產收購事項。鑒於本集團根據工廠及辦公室租賃協議確認的使用權資產價值將約為2,264,907美元（相當於約17,666,275港元），有關工廠及辦公室租賃協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%。因此，根據上市規則第14章，工廠及辦公室租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

釋義

除文義另有所指外，以下詞彙於本公佈內具有下列涵義：

「配套設施」	指	於工地及其周邊建設的任何綜合或單個配套設施，包括但不限於衛生設施、門衛室及其他設施，以及配設的任何固定裝置、配件及設備
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	盛諾集團有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1418）

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「交付日期」	指	甲方須向乙方交付工廠及辦公室之日期。工廠及辦公室須於簽立工廠及辦公室租賃合約後10日內且不遲於2024年6月底交付
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2024年6月28日
「工廠」	指	於工地及其周邊建設的任何綜合或單個工廠，以及配設的任何固定裝置、配件及設備
「工廠及辦公室租賃協議」	指	工廠及辦公室租賃合約及諒解備忘錄
「工廠及辦公室租賃合約」	指	Ha An Phuc (作為業主) 與Sinomax Vietnam (作為租戶) 於2024年6月13日就該等物業訂立之工廠及辦公室租賃合約
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Ha An Phuc」	指	Ha An Phuc Company Limited，為一間根據越南法例成立之公司，即工廠及辦公室租賃協議項下的業主
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「投資登記證」	指	Binh Duong工業園區管理委員會於2019年1月4日頒發予「Sinomax (Vietnam) Polyurethane Technology Limited項目」的投資登記證，包括不時對其進行的任何修訂及／或補充
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	Ha An Phuc (作為業主) 與Sinomax Vietnam (作為租戶) 於2024年6月13日就租賃安排訂立之諒解備忘錄
「辦公室」	指	於工地及其周邊建設的任何綜合或單個辦公室，以及配設的任何固定裝置、配件及設備
「其他區域」	指	具有本公佈「工廠及辦公室租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該等物業」	指	具有本公佈「工廠及辦公室租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「租金」	指	本公佈「工廠及辦公室租賃協議」一節所載之工廠租金

「保證金」	指	具有本公佈「工廠及辦公室租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「Sinomax Vietnam」	指	Sinomax (Vietnam) Polyurethane Technology Limited，為一間根據越南法例成立之公司，本公司的間接全資附屬公司，即工廠及辦公室租賃協議項下的租戶
「工地」	指	位於越南平陽省北新淵縣譚平公社譚平工業園CN5A至CN7街地段2A3號之工廠
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	具有本公佈「工廠及辦公室租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	增值稅

「越南盾」 指 越南法定貨幣越南盾

「%」或「百分比」 指 百分比

承董事會命
盛諾集團有限公司
主席
林志凡

香港，2024年6月13日

於本公佈日期，執行董事為林志凡先生（董事會主席）、張棟先生（總裁）、陳楓先生、林錦祥先生（首席財務官及公司秘書）及林斐雯女士；及獨立非執行董事為王志強先生、張傑先生及張華強博士。

於本公佈內，除另有指明者外，美元兌港元已按1美元兌7.8港元的匯率換算及越南盾兌港元已按1港元兌3,262.6越南盾的匯率換算。有關換算不應詮釋為表示任何金額已按、可能已按或可按該匯率或任何其他匯率換算。