

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 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)

有關工廠租賃合約之 須予披露交易

工廠租賃合約

於2024年6月17日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司Sinomax Vietnam HP (作為租戶)與Lam Thanh(作為業主)訂立工廠租賃合約，據此，Lam Thanh已同意向Sinomax Vietnam HP出租該等物業，年期由2024年9月1日起至2027年8月31日止為期三年。該等物業的每月租金總額(不包括增值稅及公用事業費用)於年期首兩年約為90,310.26美元(相當於約704,420.03港元)，於年期第三年約為99,179.89美元(相當於約773,603.17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）訂立工廠租賃合約將被視為一次性資產收購事項。鑒於本集團根據工廠租賃合約確認的使用權資產價值將約為3,057,062.80美元（相當於約23,845,090.00港元），有關工廠租賃合約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，工廠租賃合約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17日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司Sinomax Vietnam HP（作為租戶）與Lam Thanh（作為業主）訂立工廠租賃合約，據此，Lam Thanh已同意向Sinomax Vietnam HP出租該等物業，年期由2024年9月1日起至2027年8月31日止為期三年。

工廠租賃合約

工廠租賃合約之主要條款概要載列如下：

日期：2024年6月17日（交易時段後）

訂約方：(i) Sinomax Vietnam HP（作為租戶）；及
(ii) Lam Thanh（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、宿舍及其他配套設施，包括：

(i) 佔地面積23,349.5平方米的工廠（「**工廠**」）；

(ii) 佔地面積1,654.7平方米的辦公室及宿舍（「**辦公室及宿舍**」）；及

(iii) 佔地面積1,008.70平方米的配套設施（「**配套設施**」）

（統稱「**該等物業**」）。

年期：自2024年9月1日起至2027年8月31日止為期三年（「**年期**」）。

租賃工廠之目的：生產無污染工業產品。

保證金：Sinomax Vietnam HP須向Lam Thanh支付保證金（不包括增值稅）541,861.56美元（相當於約4,226,520.17港元）（「**保證金**」），相當於該等物業年期第一年約六個月的租金。

於工廠租賃合約終止後，Lam Thanh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 HP支付因使用該等物業（例如供水、供電）而產生的費用，或Sinomax Vietnam HP結欠Lam Thanh的任何租金後，將保證金退還予Sinomax Vietnam HP。

Sinomax Vietnam HP須於工廠租賃合約日期起15日內向Lam Thanh支付保證金。

Lam Thanh須於Sinomax Vietnam HP將該等物業歸還予Lam Thanh之日起計十天內，將保證金無息返還予Sinomax Vietnam HP。

每月租金

：就工廠而言，Sinomax Vietnam HP須向Lam Thanh支付每月租金(不包括增值稅及公共事業費用)，具體如下：

- (i) 年期首兩年約77,053.35美元(相當於約601,016.13港元)；及
- (ii) 年期第三年約84,758.69美元(相當於約661,117.74港元)。

就辦公室及宿舍而言，Sinomax Vietnam HP須向Lam Thanh支付每月租金(不包括增值稅及公共事業費用)，具體如下：

- (i) 年期首兩年約9,928.20美元(相當於約77,439.96港元)；及
- (ii) 年期第三年約10,921.02美元(相當於約85,183.96港元)。

就配套設施而言，Sinomax Vietnam HP須向Lam Thanh支付每月租金(不包括增值稅及公共事業費用)，具體如下：

- (i) 年期首兩年約3,328.71美元(相當於約25,963.94港元)；及
- (ii) 年期第三年約3,500.19美元(相當於約27,301.48港元)。

Sinomax Vietnam HP須於付款日期按Bank for Investment and Development of Vietnam—BIDV—Binh Duong Branch公佈的賣出價以越南法定貨幣越南盾支付租金。

支付條款 : 租金應按月在每月的第一日至第五日期間支付。倘Sinomax Vietnam HP拖欠款項超過30天，Lam Thanh將有權強制Sinomax Vietnam HP暫時暫停工廠區域、辦公室及配套工廠的生產，直至Sinomax Vietnam HP悉數付款。

該等物業的租金應於2024年9月1日至2024年9月30日期間獲減免。

其他費用 : Sinomax Vietnam HP負責支付基礎設施管理費。

Sinomax Vietnam HP亦須購買以Lam Thanh為受益人的工廠保險。

為使用該等物業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 HP支付予公用事業供應商。

Sinomax Vietnam HP 建造之其他工廠 : 倘Sinomax Vietnam HP於該等物業中自行建造其他工廠，Lam Thanh將按每平方米1.5美元（不包括增值稅）向Sinomax Vietnam HP收取每月租金，於工廠租賃合約屆滿時，工廠將歸屬於Lam Thanh，而Sinomax Vietnam HP不得以任何形式拆除工廠。

優先續租權 : 於工廠租賃合約之年期屆滿前，Sinomax Vietnam HP享有年期優先續租權。

工廠租賃合約之條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定。Sinomax Vietnam HP根據工廠租賃合約應付的租金乃經參考(其中包括)(i)該等物業之位置；(ii)鄰近地區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。

訂立工廠租賃合約之理由及裨益

本集團一直於該等物業鄰近地區租賃物業，用於其在越南(本集團生產終端消費健康及家居產品之地)的生產設施。自2019年以來，本集團投入資源於Tan Binh工業園的工地鄰近地區建設工廠及配套設施，以滿足其營運需求。為擴展本集團於越南的業務營運，董事會認為本集團有租賃該等物業之營運需要。

經考慮(其中包括)(i)訂立工廠租賃合約能讓本集團促進其毗鄰Tan Binh工業園其他生產設施的工地的業務活動；及(ii) Sinomax Vietnam HP根據工廠租賃合約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，工廠租賃合約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。

概無董事於工廠租賃合約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租賃合約及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關LAM THANH之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Lam Thanh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。Lam Thanh由Duong Tan Thanh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，Lam Thanh及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

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 HP

Sinomax Vietnam HP為一間根據越南法例成立之公司，主要從事製造及銷售健康及家居產品。Sinomax Vietnam HP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）訂立工廠租賃合約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租賃合約確認的使用權資產價值將約為3,057,062.80美元（相當於約23,845,090.00港元），有關工廠租賃合約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，工廠租賃合約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	具有本公佈「工廠租賃合約」一節賦予該詞之涵義
「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
「董事」	指	本公司董事
「工廠」	指	具有本公佈「工廠租賃合約」一節賦予該詞之涵義
「工廠租賃合約」	指	Lam Thanh（作為業主）與Sinomax Vietnam HP（作為租戶）於2024年6月17日就該等物業訂立之工廠租賃合約
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「Lam Thanh」	指	Lam Thanh Wood and Plastic Processing Company Limited，一間根據越南法例成立之公司，即工廠租賃合約項下的業主
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「辦公室及宿舍」	指	具有本公佈「工廠租賃合約」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「工廠租賃合約」一節賦予該詞之涵義
「租金」	指	本公佈「工廠租賃合約」一節所載有關工廠之租金
「保證金」	指	具有本公佈「工廠租賃合約」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 HP」	指	Sinomax (Vietnam) Household Products Limited，一間根據越南法例成立之公司，為本公司的間接全資附屬公司，即工廠租賃合約項下的租戶

「工地」	指	位於越南平陽省北新淵縣譚平公社譚平工業園CN2至CN9街地段1G6、1G7、1G8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「工廠租賃合約」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
「%」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17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。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。