

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份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。



LUEN THAI HOLDINGS LIMITED

聯泰控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：311)

重續有關辦公室租賃總協議的持續關連交易

謹此提述本公司日期為二零二四年十月二十五日的公告，內容有關根據現有辦公室租賃總協議擬進行的持續關連交易。

有鑑於現有辦公室租賃總協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，董事局宣佈，於二零二五年十二月十二日，LTO(本公司的直接全資附屬公司)與聯泰國際發展訂立辦公室租賃總協議，年期為二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日。

於本公告日期，聯泰國際發展由本公司執行董事陳守仁博士創立的酌情家族信託最終持有97.49%權益，而彼控制上述家族信託酌情受託人董事局的組成。陳守仁博士亦直接持有聯泰國際發展0.005%股權。因此，根據上市規則第十四A章，聯泰國際發展為本公司的關連人士，而根據辦公室租賃總協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，根據辦公室租賃總協議擬進行的交易所涉的各個適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據辦公室租賃總協議進行的交易須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

A. 緒言

謹此提述本公司日期為二零二四年十月二十五日的公告，內容有關根據現有辦公室租賃總協議擬進行的持續關連交易。

有鑑於現有辦公室租賃總協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，董事局宣佈，於二零二五年十二月十二日，LTO(本公司的直接全資附屬公司)與聯泰國際發展訂立辦公室租賃總協議，年期為二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日。

B. 辦公室租賃總協議

(1) 背景

本集團目前向聯泰國際發展租賃若干香港物業，主要用作辦公室物業。由於本集團將繼續向聯泰國際發展租賃該等物業，故LTO與聯泰國際發展訂立辦公室租賃總協議，以更好地規管辦公室物業租賃。

(2) 辦公室租賃總協議

日期

二零二五年十二月十二日

訂約方

- (i) LTO(本公司的直接全資附屬公司)，為其本身及代表本集團
- (ii) 聯泰國際發展

主要條款

辦公室租賃總協議的主要條款如下：

- 辦公室租賃總協議的有效期為二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日；
- 租賃物業須主要用作辦公室物業；
- 本集團與聯泰國際發展將訂立單獨的租賃協議，當中將載列遵照辦公室租賃總協議訂明的原則制訂的特定條款及條件；

- 該等物業的月租平均將為或不超過每平方呎14港元；及
- 本集團須負責支付公用服務費，包括水、電及物業管理費。

定價政策

作為總原則，租賃物業的月租將以與本集團向獨立第三方業主租用物業的類似基準，按公平原則磋商的一般商務條款訂立，而本集團所獲的條款不得遜於獨立第三方業主所提供者。

在上文所披露總原則的規限下，本集團於釐定根據辦公室租賃總協議應付的月租時，將同時考慮以下因素：(i)租賃物業的特點；(ii)租賃物業的地點及狀況；(iii)租賃物業的大小；及(iv)類似特點的鄰近物業的租金。

(3) 歷史金額

本集團於截至二零二五年十月三十一日止十個月期間根據現有辦公室租賃總協議項下租賃安排已支付的租金總額約為580,000美元(或約4,524,000港元)，處於日期為二零二四年十月二十五日的公告所披露的相關上限範圍內。

(4) 建議年度上限及釐定基準

本集團於截至二零二六年十二月三十一日止年度就辦公室租賃總協議應付的總費用不得超過700,000美元(約5,460,000港元)。於釐定上述建議年度上限時，董事(包括獨立非執行董事)已考慮(i)本集團就租賃物業支付的歷史租金；(ii)本集團若干成員公司可能搬遷；(iii)本集團可能或將會與聯泰國際發展訂立的租賃；(iv)類似地點質素相近的物業的市場租金；及(v)為香港辦公室物業市場租金潛在波動預留足夠緩衝。

(5) 根據辦公室租賃總協議進行交易的理由及裨益

辦公室租賃總協議項下的租賃安排將使本集團受惠於租賃安排的成本效益，善用本集團的辦公室物業，對本集團整體有利。本集團根據辦公室租賃總協議應支付的租金反映按公平原則磋商的一般商務條款，與由獨立第三方提供的條款相若。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，延續租賃安排將使本集團受惠，節省原應於現有租賃安排終止時產生之搬遷成本。董事(包括獨立非執行董事)更相信，根據辦公室租賃總協議擬進行的交易及其條款按一般商務條款訂立、屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

陳守仁博士及其子陳祖龍先生(二人均為董事)於根據辦公室租賃總協議擬進行的交易中擁有重大利益。因此，彼等已就批准辦公室租賃總協議及據此擬進行的交易的相關董事局決議案放棄表決權。

C. 有關訂約方的資料

LTO為投資控股公司，而本集團的主要業務則為成衣及服飾配件製造及貿易。

聯泰國際發展的主要業務為持有物業投資。

D. 上市規則的涵義

聯泰國際發展由本公司執行董事陳守仁博士創立的酌情家族信託最終持有97.49%權益，而彼控制上述家族信託酌情受託人董事局的組成。陳守仁博士亦直接持有聯泰國際發展0.005%股權。因此，根據上市規則第十四A章，聯泰國際發展為本公司的關連人士，而根據辦公室租賃總協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，根據辦公室租賃總協議擬進行的交易所涉的各個適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據辦公室租賃總協議進行的交易須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

聯泰國際發展其餘2.000%、0.500%及0.005%股權分別由蔡淑仁女士、陳維彬先生及陳亨利博士直接持有。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等最終實益擁有人均為獨立第三方。

E. 內部監控

本公司已制訂多項內部監控措施，以確保持續關連交易(包括辦公室租賃總協議)將按照本集團的定價政策進行，以及辦公室租賃總協議的條款為一般商務條款或不遜於獨立第三方在日常業務中就類似產品或服務(視乎情況而定)提供的條款。該等內部監控措施主要包括下列各項：

- (i) 本公司的財務部門負責每月收集根據辦公室租賃總協議擬進行的持續關連交易的數據及統計數字，以確保並無超出經批准的年度上限。
- (ii) 本公司的財務部門亦將每年至少提交相關資料三次，供董事局審閱，包括但不限於歷史及實際交易金額，以確保相關交易按照辦公室租賃總協議的條款進行，以及不會超出相關年度上限。
- (iii) 本公司的外聘核數師將根據上市規則每年向董事局發出有關本公司持續關連交易的函件，就本公司於上一財政年度進行的持續關連交易(包括根據辦公室租賃總協議進行的交易)的定價政策及年度上限作出報告。

- (iv) 獨立非執行董事將根據上市規則的規定，就本公司的持續關連交易進行年度審核，並於本公司的年報內確認持續關連交易的交易金額及條款，以及確保該等交易乃按一般商務條款訂立，屬公平合理，並根據有關規管持續關連交易的協議條款進行。

F. 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞語及詞彙具有下列涵義：

「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	聯泰控股有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「現有辦公室租賃總協議」	指	LTO與聯泰國際發展所訂立日期為二零二四年十月二十五日的辦公室租賃總協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「聯泰國際發展」	指	聯泰國際發展有限公司，於香港註冊成立的公司

「LTO」	指	Luen Thai Overseas Limited，於巴哈馬註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「辦公室租賃總協議」	指	LTO與聯泰國際發展所訂立日期為二零二五年十二月十二日的辦公室租賃總協議
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「%」	指	百分比

本公告內的美元金額已按1.00美元兌7.80港元的匯率換算為港元，以供說明。該等換算並不表示任何金額已經、應可或可能按該等匯率兌換。

承董事局命
聯泰控股有限公司
 公司秘書
陳曉亮

香港，二零二五年十二月十二日

於本公告日期，董事局包括執行董事王衛民先生、陳守仁博士、陳祖龍先生、章民先生及金鑫先生；非執行董事霍宇山女士；以及獨立非執行董事陳銘潤先生、李卓然先生及史敏女士。

公司網站：www.luenthai.com