

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分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。



Win Hanverky Holdings Limited

永嘉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3322)

**須予披露交易
重續租賃合約**

董事會宣佈，於二零二一年二月一日，租戶(本公司的間接全資附屬公司)與業主重續租賃合約，內容有關位於越南平陽省的多座廠房將繼續由本集團用作位於越南的生產基地之一。

按照香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於租賃合約開始日期在合併財務狀況表中就租賃合約確認使用權資產及相關租賃負債。因此，就上市規則而言，訂立租賃合約將被視為本集團的一項資產收購。假設租戶將行使租賃條款下的選擇權延長租期，本集團將就租賃合約下的預期租期(即由二零二一年二月一日起至二零三零年一月三十一日(包括首尾兩天))確認的使用權資產估計金額約為214,607,598,582越南盾(相等於約72,674,432港元)，即按照香港財務報告準則第16號「租賃」得出的總租賃付款現值(經使用相等於租賃合約租期內租戶的遞增借貸利率的貼現率貼現)。

由於有關本集團根據租賃合約將確認的使用權資產估計金額的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據租賃合約擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須根據上市規則第十四章遵守申報及公告規定。

租賃合約

租賃合約的主要條款如下：

- 日期：二零二一年二月一日
- 業主：Hung Thinh Trading Manufacture Construction Joint Stock Company
- 經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。
- 租戶：Bowker (Vietnam) Garment Factory Co., Ltd，本公司的間接全資附屬公司
- 租賃物業：位於Lot K1, 2, 3, 4, Road No.6, Dong An 1 Industrial Park, Binh Hoa Ward, Thuan An City, Binh Duong Province, Vietnam的現成廠房及其他附屬建築工程(包括但不限於辦公室、食堂、倉庫、宿舍及停車位)
- 租期：由二零二一年二月一日起至二零二七年一月三十一日(包括首尾兩天)為期6年，附帶由租戶自行考慮續期3年的選擇權
- 訂金：18,730,639,500越南盾(相等於約6,342,919港元)(不包括增值稅)，將按照租賃合約的條款及條件於租期屆滿時或終止租賃合約時退還予租戶
- 租金：第一至第三年(由二零二一年二月一日起至二零二四年一月三十一日)：每月2,370,324,062越南盾(相等於約802,683港元)(不包括增值稅)
- 第四至第六年(由二零二四年二月一日起至二零二七年一月三十一日)及(倘租戶行使其選擇權續期3年)第七至第九年(由二零二七年二月一日起至二零三零年一月三十一日)：將由業主與租戶書面協定，將不高於以下兩者的20%以上：(i) 於二零二四年一月三十一日或二零二七年一月三十一日(視乎情況而定)根據租賃合約應付的租金；及(ii)於磋商租金時租賃物業鄰近可資比較物業的市場租金(以較低者為準)

優先購買權：倘業主有意轉讓租賃物業的全部或部分土地使用權及／或擁有權，則業主應給予租戶優先購買權，以按不高於其他潛在買家的擬訂轉讓價的價格，購買上述土地使用權及租賃物業。

業主於租期內轉讓土地使用權及租賃物業予第三方，必須滿足以下全部條件：(i)業主已預先向租戶提出出售相同項目的要約，惟租戶於租賃合約訂明的限期前拒絕或並無回應業主；及(ii)買家已向租戶提供載有書面承諾的獨立協議，承諾將繼續履行業主於租賃合約下的一切義務，以及遵守租賃合約的條款及條件。

租賃合約的條款乃經訂約各方按公平原則磋商後釐定，當中已參照區內類近物業的現行市場租金。租金及訂金付款將從本集團的內部資源撥付。

本集團及租戶的資料

本集團為國際運動、時裝及戶外品牌的綜合生產、分銷及零售商。

租戶為於越南註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要於越南從事成衣產品生產業務。

業主的資料

經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)業主為於越南註冊成立的公司，主要從事物業投資及發展；(ii)業主的最終實益擁有人為Bui Manh Lan先生；及(iii)業主及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

訂立租賃合約的理由及裨益

本集團由二零零五年起一直使用租賃物業作為其越南生產基地之一，而相關租賃合約已於二零二一年一月三十一日屆滿。考慮到(i)本集團能為越南的業務營運維持一個穩定及必要的生產基地；(ii)維持本集團於租賃物業的運作以節省搬遷成本，具有成本效益；及(iii)根據租賃合約租賃物業的月租屬公平合理，董事認為訂立租賃合約符合本公司的利益。

考慮到上文所述，董事認為根據租賃合約擬進行的交易乃在本集團的日常及一般業務過程，並經訂約各方按公平原則磋商後的正常商業條款訂立，而根據租賃合約擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的涵義

按照香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於租賃合約開始日期在合併財務狀況表中就租賃合約確認使用權資產及相關租賃負債。因此，就上市規則而言，訂立租賃合約將被視為本集團的一項資產收購。假設租戶將行使租賃條款下的選擇權延長租期，本集團將就租賃合約下的預期租期（即由二零二一年二月一日起至二零三零年一月三十一日（包括首尾兩天））確認的使用權資產估計金額約為214,607,598,582越南盾（相等於約72,674,432港元），即按照香港財務報告準則第16號「租賃」得出的總租賃付款現值（經使用相等於租賃合約租期內租戶的遞增借貸利率的貼現率貼現）。

由於有關本集團根據租賃合約將確認的使用權資產估計金額的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故根據租賃合約擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須根據上市規則第十四章遵守申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有指明，否則下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永嘉集團控股有限公司(股份代號：3322)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布的香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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，且與彼等並無關連的人士
「業主」	指	Hung Thinh Trading Manufacture Construction Joint Stock Company，於越南註冊成立的公司
「租賃合約」	指	租戶與業主所訂立日期為二零二一年二月一日有關租賃租賃物業的租賃合約
「租賃物業」	指	位於Lot K1, 2, 3, 4, Road No.6, Dong An 1 Industrial Park, Binh Hoa Ward, Thuan An City, Binh Duong Province, Vietnam的現成廠房及其他附屬建築工程(包括但不限於辦公室、食堂、倉庫、宿舍及停車位)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「租戶」	指 Bowker (Vietnam) Garment Factory Co., Ltd，於越南註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「美元」	指 美國法定貨幣美元
「越南盾」	指 越南法定貨幣越南盾
「%」	指 百分比

承董事會命
永嘉集團控股有限公司
主席
李國棟

香港，二零二一年二月一日

於本公告日期，董事會由執行董事李國棟先生、黎清平先生、李國樑先生及王志強先生，以及獨立非執行董事陳光輝博士、馬家駿先生、關啟昌先生及陳家駒先生組成。

就本公告而言，貨幣換算已使用2,953越南盾兌1港元的匯率。該匯率僅作說明用途，並不表示任何越南盾金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率轉換。