

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2022年東莞租賃協議之關連交易

2022年東莞租賃協議

茲提述本公司日期為2018年12月18日之公佈，內容有關(其中包括)2019年至2021年東莞租賃協議。

由於2019年至2021年東莞租賃協議將於2021年12月31日屆滿，而本公司預期其後將繼續進行有關交易，故董事會宣佈，於2021年11月17日，東莞賽諾家居用品(本公司之間接全資附屬公司)(作為租戶)與東莞東聯(作為業主)訂立2022年東莞租賃協議，由2022年1月1日起至2022年12月31日為期一年。

上市規則之涵義

於本公佈日期，東莞東聯由聖諾盟企業(本公司其中一名控股股東)間接全資擁有。因此，東莞東聯根據上市規則第14A.13(1)條為聖諾盟企業之聯繫人及根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。故此，2022年東莞租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，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，本集團訂立2022年東莞租賃協議將被視為本集團一次性資產收購事項。鑑於本集團根據2022年東莞租賃協議確認的使用權資產價值將約為人民幣14,600,097元（相當於約17,804,996港元）（為未經審核數據，可予調整），有關2022年東莞租賃協議的其中一項適用百分比率（收益比率及盈利比率除外）超過0.1%但少於5%。因此，2022年東莞租賃協議獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章所載之申報及公佈規定。

背景

茲提述本公司日期為2018年12月18日之公佈，內容有關（其中包括）2019年至2021年東莞租賃協議。

由於2019年至2021年東莞租賃協議將於2021年12月31日屆滿，而本公司預期其後將繼續進行有關交易，故董事會宣佈，於2021年11月17日，東莞賽諾家居用品（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與東莞東聯（作為業主）訂立2022年東莞租賃協議，由2022年1月1日起至2022年12月31日為期一年。

2022年東莞租賃協議

2022年東莞租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期： 2021年11月17日

訂約方： (i) 東莞賽諾家居用品，本公司之間接全資附屬公司（作為租戶）；及
(ii) 東莞東聯（作為業主）。

年期： 由2022年1月1日至2022年12月31日。

主體事項：	根據2022年東莞租賃協議，東莞東聯已同意向東莞賽諾家居用品出租位於中國廣東省東莞市塘廈鎮沙湖村大結嶺路1號之若干物業，總面積為71,350.31平方米。
用途：	工廠及僱員宿舍。
月租：	人民幣1,330,000元(相當於約1,621,951港元)
付款條款：	每月期後結算。
優先選擇權：	倘東莞東聯擬出售租賃物業予一名第三方，其須向東莞賽諾家居用品發出六(6)個月事先書面通知，並授予東莞賽諾家居用品優先選擇權，可按與第三方所提供者相同之條款及條件購買租賃物業。

於釐定2022年東莞租賃協議之租金時，本集團委聘一名獨立物業估值師兼顧問中誠達資產評估顧問有限公司審閱2022年東莞租賃協議、對東莞租賃市場進行市場研究並收集當地及東莞類似地點可資比較物業之租金憑證，而中誠達資產評估顧問有限公司已確認根據2022年東莞租賃協議應付金額反映類似地點之可資比較物業之現行市場租金。根據2022年東莞租賃協議，預期東莞賽諾家居用品之應付月租將以本集團的內部資源撥付。

經審閱2022年東莞租賃協議及考慮到獨立物業估值師兼顧問之意見後，董事(不包括於當中擁有重大權益而已放棄參與批准2022年東莞租賃協議之林志凡先生、張棟先生、陳楓先生及林斐雯女士，惟包括獨立非執行董事)已確認(i) 2022年東莞租賃協議之條款及條件對其訂約各方而言屬公平合理，並按正常商業條款訂立；及(ii)據此應付之金額反映類似地點之可資比較物業之現行市場租金。

過往交易金額

截至2019年及2020年12月31日止財政年度各年，本集團根據2019年至2021年東莞租賃協議就租賃東莞物業向東莞東聯支付之年租約為人民幣7,920,000元（相當於約9,658,537港元）。

截至2021年10月31日止十個月，本集團向東莞東聯支付之租金約為人民幣6,600,000元（相當於約8,048,780港元），且本公司預期截至2021年12月31日止財政年度之年租金額將不會超過本公司日期為2018年12月18日之公佈所披露之2021年年度上限人民幣7,920,000元（相當於約9,660,000港元）。

訂立2022年東莞租賃協議之理由及裨益

自2007年6月起，本集團向東莞東聯租賃東莞物業，作工廠及僱員宿舍用途。為確保本集團於中國廣東省東莞市之業務運作暢順，董事會認為本集團有營運需要繼續租賃東莞物業。

經審閱2022年東莞租賃協議及經考慮（其中包括）(i)訂立2022年東莞租賃協議將使本集團能夠促進其於東莞物業的業務活動，而不會產生不必要的搬遷開支或導致其營運中斷；(ii)租賃東莞可資比較物業之市價；及(iii)估計遷往新物業及翻新新物業將耗用之時間及產生之成本，董事（不包括於當中擁有重大權益而已放棄參與批准2022年東莞租賃協議之林志凡先生、張棟先生、陳楓先生及林斐雯女士，惟包括獨立非執行董事）認為，2022年東莞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。

有關本集團之資料

本公司為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及聚氨酯泡沫業務。健康及家居產品主要為優質慢回彈枕頭、床墊及床褥。

東莞賽諾家居用品

東莞賽諾家居用品為於中國成立之外商獨資企業，主要從事製造及銷售健康及家居產品。東莞賽諾家居用品為本公司之間接全資附屬公司。

有關東莞東聯之資料

東莞東聯為於中國成立之有限公司，主要於中國從事物業租賃業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，東莞東聯由聖諾盟企業間接全資擁有，而聖諾盟企業分別由Chi Fan Holding Limited、The James' Family Holding Limited、Wing Yiu Investments Limited及Venture Win Holdings Limited擁有37.5%、37.5%、12.5%及12.5%法定權益，並分別由Frankie信託、James家族信託、張氏家族信託及陳楓家族信託擁有相同比例實益權益。Frankie信託乃林志凡先生成立的全權家族信託，林志凡先生為財產授予人，而Vistra為受託人。Frankie信託的受益人為林志凡先生及其家族成員。James家族信託乃張水英女士（張棟先生之母）成立的全權信託，張水英女士為財產授予人，而Vistra為受託人。James家族信託的受益人為張水英女士及其家族成員。

上市規則之涵義

於本公佈日期，東莞東聯由聖諾盟企業（本公司其中一名控股股東）間接全資擁有。因此，東莞東聯根據上市規則第14A.13(1)條為聖諾盟企業之聯繫人及根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。故此，2022年東莞租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，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，本集團訂立2022年東莞租賃協議將被視為本集團一次性資產收購事項。鑑於本集團根據2022年東莞租賃協議確認的使用權資產價值將約為人民幣14,600,097元（相當於約17,804,996港元）（為未經審核數據，可予調整），有關2022年東莞租賃協議的其中一項適用百分比率（收益比率及盈利比率除外）超過0.1%但少於5%。因此，2022年東莞租賃協議獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章所載之申報及公佈規定。

除林志凡先生、張棟先生、陳楓先生及林斐雯女士（均為執行董事）已就2022年東莞租賃協議放棄投票外，概無董事於2022年東莞租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

釋義

「2019年至2021年東莞租賃協議」 指 東莞賽諾家居用品（作為租戶）與東莞東聯（作為業主）訂立日期為2018年12月18日之租賃協議，內容有關租賃東莞物業，由2019年1月1日起至2021年12月31日為期三年

「2022年東莞租賃協議」	指	東莞賽諾家居用品(作為租戶)與東莞東聯(作為業主)訂立日期為2021年11月17日之租賃協議，內容有關租賃東莞物業，由2022年1月1日起至2022年12月31日為期一年
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「東莞東聯」	指	東莞東聯傢俱有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，由聖諾盟企業間接全資擁有
「東莞物業」	指	位於中國廣東省東莞市塘廈鎮沙湖村大結嶺路1號之若干物業
「東莞賽諾家居用品」	指	東莞賽諾家居用品有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「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	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聖諾盟企業」	指	聖諾盟企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司其中一名控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Vistra」	指	Vistra Trustees (BVI) Limited
「%」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，2021年11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、林誠光教授、張傑先生及吳德龍先生。

於本公佈內，人民幣乃按人民幣0.82元兌1港元之匯率換算為港元。有關換算並不表示任何金額已按、可能已按或可按上述匯率或任何其他匯率換算。

在中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名之間如有任何歧異，概以中文名稱為準。標有「*」的中文公司名稱的英文譯名僅供識別之用。