

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。



**主要交易 –**  
**(I) 收購物業；及**  
**(II) 銷售及租回物業**

**收購事項**

於2019年8月30日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司Sinomax East（作為買方）已與800 Broadway（作為賣方）訂立協議書，透過行使Sinomax East（作為租戶）與800 Broadway（作為業主）訂立之現有租賃協議項下之購買選擇權，以在當中之條款及條件規限下收購該物業，收購代價為20,804,461美元（相當於約163,315,019港元）。

**銷售及租回**

於2019年8月30日（交易時段後），Sinomax East（作為賣方）、買方（作為買方）及本公司（作為擔保人）訂立買賣協議，據此，在收購完成及當中之條款及條件規限下，Sinomax East同意銷售而買方同意收購該物業，銷售代價為33,000,000美元（相當於約259,050,000港元）。

根據買賣協議，於銷售完成時，Sinomax East（作為租戶）與買方（作為業主）將簽立新租賃以租賃該物業，自完成日期開始為期十(10)年。

## 上市規則之涵義

由於該等協議之相關主體事項均為該物業，故交易被視為均涉及收購事項及銷售及租回之一項交易。根據上市規則第14.24條，聯交所將對收購事項及銷售及租回兩者應用百分比率（定義見上市規則），而交易將參考收購事項或銷售及租回之較大者分類。由於(i)有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%；及(ii)有關銷售及租回之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，概無股東及彼等各自之聯繫人於該等協議及交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會以批准該等協議及交易，概無股東將須就有關該等協議及交易之決議案放棄投票。於本公佈日期，聖諾盟企業為本公司控股股東，並實益持有1,275,906,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約72.91%。本公司已自聖諾盟企業取得該等協議及交易之書面批准。根據上市規則第14.44條，該書面批准可獲接納以代替舉行本公司股東大會，因此，本公司將不會就批准該等協議及交易召開股東大會。

## 寄發通函

預期一份載有（其中包括）有關該等協議及交易之進一步詳情、該物業之估值報告及上市規則規定之其他資料之通函將於2019年9月23日或之前寄發予股東。

## 收購事項

於2019年8月30日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司Sinomax East（作為買方）已與800 Broadway（作為賣方）訂立協議書，透過行使Sinomax East（作為租戶）與800 Broadway（作為業主）訂立之現有租賃協議項下之購買選擇權以在當中之條款及條件規限下收購該物業，收購代價為20,804,461美元（相當於約163,315,019港元）。

## 協議書

協議書之主要條款概述如下：—

日期                   ：    2019年8月30日（交易時段後）

訂約方               ：    (i)   Sinomax East（作為買方）；及  
                              (ii)  800 Broadway（作為賣方）

據董事所深知、盡悉及確信，800 Broadway及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 將予收購之該物業

Sinomax East將向800 Broadway收購之該物業位於1740 JP Hennessy Drive, LaVergne, TN 37086, the U.S.，約為505,000平方呎。該物業現時由800 Broadway（作為業主）根據現有租賃協議租賃予Sinomax East（作為租戶）。

本公司已委任獨立合資格估值師以編製該物業之估值報告，其將載於將寄發予股東之通函內。

根據協議書及在當中所載之條款規限下，800 Broadway須於完成日期透過特別擔保契據方式將該物業轉易予Sinomax East。

## 收購代價

收購代價為20,804,461美元（相當於約163,315,019港元），其須由Sinomax East於收購完成時以現金支付。

收購代價乃根據現有租賃協議所載之購買選擇權之條款計算，其乃由Sinomax East（作為租戶）與800 Broadway（作為業主）經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）(i)於訂立現有租賃協議時之當時現行市場環境；及(ii)該物業之位置及於訂立現有租賃協議時之鄰近相若物業之市價。

預期收購代價將僅由Sinomax East將於銷售完成時收取之完成資金提供資金，或倘銷售完成並非同時進行或並無進行，則以本集團之內部資源及／或銀行借款（如可取得者為限）提供資金。

## 收購完成

在協議書之條款之規限下，收購完成將於完成日期進行。

## 銷售及租回

於2019年8月30日（交易時段後），Sinomax East（作為賣方）、買方（作為買方）及本公司（作為擔保人）訂立買賣協議，據此，(i)在收購完成及當中之條款及條件規限下，Sinomax East同意銷售而買方同意收購該物業，銷售代價為33,000,000美元（相當於約259,050,000港元）；(ii)於銷售完成時，Sinomax East（作為租戶）與買方（作為業主）將簽立新租賃以租賃該物業，自完成日期開始為期十(10)年。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：—

- 日期                    :    2019年8月30日（交易時段後）
- 訂約方                :    (i)   Sinomax East（作為賣方）；
- (ii) 買方（作為買方）；及
- (iii) 本公司（作為擔保人）

據董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

在買賣協議之條款及條件之規限下，本公司同意擔保Sinomax East履行其於買賣協議項下之責任。

### 將予銷售之該物業

Sinomax East將向買方銷售之該物業位於1740 JP Hennessy Drive, LaVergne, TN 37086, the U.S.，約為505,000平方呎。

根據買賣協議及在其所載條款之規限下及待收購完成後，Sinomax East須於銷售完成時透過特別擔保契據方式將該物業轉易予買方。

### 銷售代價

銷售代價為33,000,000美元（相當於約259,050,000港元），其須由買方按下列方式支付予Sinomax East：

- (a) 買方須於買方及Sinomax East全面簽立及交付買賣協議後兩(2)個營業日內以託管方式向託管代理存入按金660,000美元（相當於約5,181,000港元）（連同其任何利息）作為誠意金；及

(b) 買方須於銷售完成時以電匯方式支付完成資金（即銷售代價之餘額32,340,000美元（相當於約253,869,000港元）（可就應用上文(a)中向Sinomax East 支付之按金金額進賬及根據買賣協議之條款進賬及調整））。

銷售代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）(i) Sinomax East（作為租戶）與買方（作為業主）於銷售完成時將予訂立之新租賃（如下文所述）；(ii)現行市況；及(iii)該物業之位置及鄰近相若物業之市價。

### 先決條件

買賣協議須待（其中包括）：(i)買方於可行期間結束時或之前信納其有關該物業之盡職審查；(ii) Sinomax East收購該物業，並受收購完成所規限；及(iii)於可行期間就買賣協議及當中所載擬進行之交易取得本公司之必要董事會及／或股東批准後，方告完成。

本公司已自聖諾盟企業取得該等協議及交易之書面批准，聖諾盟企業於本公佈日期於本公司全部已發行股本中實益擁有約72.91%權益。

### 銷售完成

待買賣協議之條件獲達成後，銷售完成將於完成日期進行，而收購完成及銷售完成將同時進行。

## 新租賃

根據買賣協議，於銷售完成時，Sinomax East（作為租戶）與買方（作為業主）須簽立新租賃以租賃該物業，自完成日期開始為期十(10)年。

於本公佈日期，訂約方之間已大致落實新租賃之主要條款，其概述如下：

- 訂約方           ：   (i) Sinomax East（作為租戶）；及  
                      (ii) 買方（作為業主）
- 年期             ：   新租賃將由完成日期開始為期十(10)年。
- 基本租金        ：   基本租金將為每年每平方呎3.838美元，將每年增加2.5%。
- 抵押             ：   Sinomax East須於銷售完成時向買方支付現金抵押按金225,000美元（相當於約1,766,250港元）。
- 擔保             ：   本公司將於銷售完成時簽立新租賃後以買方（作為業主）為受益人就Sinomax East（作為租戶）於新租賃項下之所有責任提供擔保。

基本租金乃由Sinomax East與買方經公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）(i)買賣協議所載之銷售及租回安排；(ii)現有租賃協議項下之基本租金每年每平方呎3.54美元；(iii)現行市場環境；及(iv)該物業之位置及鄰近相若物業之市場租金價格。

根據買賣協議，Sinomax East將於簽立新租賃後按現狀基準於該物業之現時狀況下佔用該物業。

## 進行交易之理由

本集團一直不時探索投資機會，旨在提升本公司及股東之整體利益。

經計及：(i) Sinomax East就根據協議書行使購買選擇權應付之收購代價大幅低於鄰近相若物業之現行市價；(ii)於訂立買賣協議前，本集團已自三名潛在買家（包括買方）接獲有關銷售該物業之競爭性要約，並比較該等要約；(iii)由於銷售，預期本集團將錄得未經審核收益約6,064,000美元（相當於約47,602,000港元）（按下文進一步說明）；及(iv) Sinomax East將與買方於銷售完成時訂立新租賃，其條款不遜於現有租賃協議之條款（經考慮（其中包括）現行市場環境及鄰近相若物業之市場租金價格），且將維持為該物業之租戶，以繼續該物業進行其業務活動，故董事認為，交易為本集團提供變現相當金額之資本收益之機會，並令本集團能夠更佳利用其資源以盡量增加本公司及股東之整體利益。

因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，該等協議及交易之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

由於概無董事於該等協議及交易中擁有任何重大權益，故概無彼等已就批准該等協議及交易之董事會決議案放棄投票。

## 交易之潛在財務影響

由於銷售，預期本集團將錄得未經審核收益約6,064,000美元（相當於約47,602,000港元），其乃按銷售代價減(i)收購代價；及(ii)於銷售完成時根據香港財務報告準則第16號租賃之計量規定由銷售及租回安排產生之所有權資產之經調整賬面值約10,789,000美元（相當於約84,693,650港元）計算，未計及交易應佔之估計稅項、交易費及其他附帶成本。



## 所得款項用途

於為收購事項提供資金後，本公司擬將銷售之所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

## 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。

## 有關SINOMAX EAST之資料

Sinomax East為一間於美國特拉華州註冊成立之公司，並主要從事製造健康及家居產品業務。Sinomax East為本公司之間接全資附屬公司。

## 有關800 BROADWAY之資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，800 Broadway為一間於美國俄亥俄州創辦之普通合夥企業，主要從事房地產投資業務。

## 有關買方之資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間特拉華州有限責任公司，主要從事房地產投資業務。

## 上市規則之涵義

由於該等協議之相關主體事項均為該物業，故交易被視為均涉及收購事項及銷售及租回之一項交易。根據上市規則第14.24條，聯交所將對收購事項及銷售及租回兩者應用百分比率（定義見上市規則），而交易將參考收購事項或銷售及租回之較大者分類。由於(i)有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%；及(ii)有關銷售及租回之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，概無股東及彼等各自之聯繫人於該等協議及交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司須召開股東大會以批准該等協議及交易，概無股東將須就有關該等協議及交易之決議案放棄投票。於本公佈日期，聖諾盟企業為本公司控股股東，並實益持有1,275,906,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約72.91%。本公司已自聖諾盟企業取得該等協議及交易之書面批准。根據上市規則第14.44條，該書面批准可獲接納以代替舉行本公司股東大會，因此，本公司將不會就批准該等協議及交易召開股東大會。

## 寄發通函

預期一份載有（其中包括）有關該等協議及交易之進一步詳情、該物業之估值報告及上市規則規定之其他資料之通函將於2019年9月23日或之前寄發予股東。

## 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：

「800 Broadway」	指	800 Broadway，一間於美國俄亥俄州創辦之普通合夥企業
「收購事項」	指	Sinomax East（作為買方）根據協議書以行使購買選擇權之方式向800 Broadway（作為賣方）收購該物業
「收購完成」	指	根據協議書完成收購事項
「收購代價」	指	代價20,804,461美元（相當於約163,315,019港元），即Sinomax East（作為買方）根據協議書應付予800 Broadway（作為賣方）之該物業購買價
「該等協議」	指	協議書及買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「基本租金」	指	Sinomax East（作為租戶）根據新租賃應付予買方（作為業主）之基本租金
「董事會」	指	董事會
「完成資金」	指	銷售代價之餘額32,340,000美元（相當於約253,869,000港元）（可就應用向Sinomax East 支付之按金金額進賬及根據買賣協議之條款進賬及調整），由買方（作為買方）根據買賣協議應付予Sinomax East（作為賣方）

「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）
「完成日期」	指	2019年9月30日（或有關訂約方可能書面協定之有關其他日期）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「託管代理」	指	First American Title Insurance Company, National Commercial Services
「現有租賃協議」	指	800 Broadway（作為業主）與Sinomax East（作為租戶）訂立之日期為2015年10月1日之租賃協議，據此，Sinomax East自800 Broadway租用該物業，由2015年10月1日起開始為期128個月（可不時予以延長）
「可行期間」	指	買賣協議日期（即2019年8月30日）起至2019年9月20日之期間
「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」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士且與上述人士概無關連之第三方

「租回」	指	Sinomax East (作為租戶)與買方(作為業主)之間於銷售完成後根據買賣協議於新租賃項下擬進行有關該物業之租回安排
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「協議書」	指	Sinomax East (作為買方)與800 Broadway (作為賣方)於2019年8月30日訂立之協議書，內容有關收購事項
「新租賃」	指	Sinomax East (作為租戶)與買方(作為業主)於銷售完成時將予簽立之租賃，據此，在當中之條款規限下，Sinomax East同意自買方租賃該物業
「該物業」	指	位於1740 JP Hennessy Drive, LaVergne, TN 37086, the U.S.之物業，連同其上任何及所有樓宇及其他改善工程，包括若干約505,000平方呎之工業設施，以及其所有權利、地役權及從屬權
「買賣協議」	指	Sinomax East (作為賣方)與買方(作為買方)於2019年8月30日就銷售及租回訂立之買賣協議
「購買選擇權」	指	800 Broadway (作為業主)根據現有租賃協議向Sinomax East (作為租戶)授出以收購該物業之零溢價購買選擇權，Sinomax East可在現有租賃協議之條款規限下按其選擇行使購買選擇權
「買方」	指	買賣協議項下之買方，一間特拉華州有限公司，且為獨立第三方

「銷售」	指	Sinomax East (作為賣方)根據買賣協議向買方(作為買方)銷售該物業
「銷售代價」	指	金額為33,000,000美元(相當於約259,050,000港元)之代價,即買方(作為買方)根據買賣協議應付Sinomax East(作為賣方)之該物業購買價
「銷售完成」	指	根據買賣協議完成銷售
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「Sinomax East」	指	Sinomax East, Inc.,一間於美國特拉華州註冊成立之公司,並為本公司之間接全資附屬公司
「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,並為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「交易」	指	該等協議項下擬進行之交易
「美元」	指	美國法定貨幣美元

「美國」 指 美利堅合眾國

「%」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，2019年9月2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；獨立非執行董事為王志強先生、林誠光教授、范駿華先生，太平紳士、張傑先生及吳德龍先生。

本公佈的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

於本公佈內，除另有指明者外，美元兌港元按1美元兌7.85港元的匯率換算。有關換算並不表示任何金額已按、可能已按或可按該匯率或任何其他匯率換算。