

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。

The logo for Sinomax Group Limited, featuring the word "SINOMAX" in a stylized, bold font. The letters "S", "I", "N", "O", and "M" are blue, while "A", "X", and "A" are green. The letters are slightly shadowed to give a 3D effect.

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)

有關租賃協議之 須予披露交易

租賃協議

於2021年4月21日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司Sinomax East(作為租戶)與LIT(作為業主)訂立租賃協議，據此，LIT已同意向Sinomax East出租該等物業，固定年期由開始日期起計為期八十七(87)個完整曆月，初始每月基本租金(不包括營運開支)約為63,550美元(相當於約495,690港元)，惟可(其中包括)按照租賃協議之條款調整物業可出租面積及由年期之第二十三(23)個完整曆月首日起可按每年約百分之三(3%)之比率增加每月基本租金。

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，根據上市規則第14.04(1)(a)條，本集團訂立租賃協議將被視為一次性資產收購事項。鑑於本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值將約為9,351,156美元（相當於約72,939,017港元），有關租賃協議的一項或多項適用百分比率（收益比率及盈利比率除外）超過5%但少於25%。因此，根據上市規則第14章，租賃協議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2021年4月21日（交易時段後），本公司之間接全資附屬公司Sinomax East（作為租戶）與LIT（作為業主）訂立租賃協議，據此，LIT已同意向Sinomax East出租該等物業，固定年期由開始日期起計為期八十七(87)個完整曆月，初始每月基本租金（不包括營運開支）約為63,550美元（相當於約495,690港元），惟可（其中包括）按照租賃協議之條款調整物業可出租面積及由年期之第二十三(23)個完整曆月首日起可按每年約百分之三(3%)之比率增加每月基本租金。

租賃協議

租賃協議之主要條款概要載列如下：

日期：2021年4月21日（交易時段後）

訂約方：(i) Sinomax East（作為租戶）；及
(ii) LIT（作為業主）。

- 該等物業 : 該等物業，即位於605 North 75th Avenue, Phoenix, Arizona, the U.S.之樓宇(「**該樓宇**」)之整個內部，總可出租面積約為323,345平方呎，須由LIT根據及按照租賃協議的條款出租予Sinomax East。於年期內，該等物業的可出租面積(「**物業可出租面積**」)須按以下方式予以調整：
- (i) 由開始日期起至年期之第十八(18)個完整曆月最後一日止期間，物業可出租面積將約為155,000平方呎；及
- (ii) 由年期之第十九(19)個完整曆月首日起期間，物業可出租面積將約為323,345平方呎(即該等物業的全部可出租面積)。
- 年期 : 固定年期為由開始日期起八十七(87)個完整曆月。
- 用途 : 用作一般工業／倉庫用途，以接收、儲存、運輸及銷售(但僅限於批發銷售)由Sinomax East製造及／或分銷之產品、材料及商品，以及與之相關的附帶辦公室用途(「**許可用途**」)。
- 預付租金 : 預付租金約83,754.72美元(相當於約653,286.82港元)將於租賃協議當日到期並須由Sinomax East向LIT支付，以抵銷根據租賃協議Sinomax East應付之基本租金及估計營運開支。
- 保證金 : Sinomax East須向LIT支付保證金約408,614.30美元(相當於約3,187,191.54港元)(「**保證金**」)，以確保Sinomax East履行租賃協議項下之義務。

在租賃協議之條款規限下，倘截至開始日期的第三(3)週年，Sinomax East當時並非，且先前並無出現根據租賃協議屬金錢或屬重大非金錢的違約，並超出租賃協議明確載列的任何適用通知及補救期，且租賃協議或Sinomax East管有該等物業的權利並無被終止，則保證金須減少相等於約204,307.15美元(相當於約1,593,595.77港元)的金額(「**扣減金額**」)。LIT須全權酌情決定(i)將扣減金額用作進賬額，以抵銷根據租賃協議下一筆到期的基本租金，直至其已全部用盡為止；或(ii)於開始日期第三(3)週年後三十(30)日內，向Sinomax East退還扣減金額。

每月基本租金 : Sinomax East須支付初始每月基本租金(不包括營運開支)約63,550美元(相當於約495,690港元)予LIT，惟可(其中包括)按照租賃協議之條款調整物業可出租面積，詳情載列如下(「**基本租金**」)：

- (i) 由開始日期起至年期之第十二(12)個完整曆月最後一日止期間應付的每月基本租金金額將約為63,550美元(相當於約495,690港元)；

- (ii) 由年期之第十三(13)個完整曆月首日起至年期之第十八(18)個完整曆月最後一日止期間應付的每月基本租金金額將約為65,100美元(相當於約507,780港元)；及
- (iii) 由年期之第十九(19)個完整曆月首日起計期間應付的每月基本租金金額將約為135,804.90美元(相當於約1,059,278.22港元)，由年期之第二十三(23)個完整曆月首日起可按每年約百分之三(3%)之比率增加。

Sinomax East須於開始日期之後，於每個曆月首日或之前(「**付款到期日**」)每月支付基本租金。

營運開支 : 營運開支指租賃協議所載由LIT就擁有、維護及／或營運該項目而產生的所有成本及開支(「**營運開支**」)。

於各付款到期日，Sinomax East須向LIT支付相當於年度營運開支的十二分之一(1/12)的金額，由LIT根據租賃協議之條款，就Sinomax East於該項目可出租面積比例份額(「**Sinomax East比例份額**」)合理估計得出(「**估計營運開支**」)。

倘Sinomax East於一個曆年的估計營運開支付款總額少於LIT於該曆年實際產生的營運開支的Sinomax East比例份額，則Sinomax East須於接獲LIT書面要求後三十(30)日內向LIT支付差額；而倘Sinomax East於一個曆年的估計營運開支付款總額超過LIT於該曆年實際產生的營運開支的Sinomax East比例份額，則LIT須保留該超出金額，並將其用作全數抵銷Sinomax East根據租賃協議的下一筆付款。

轉讓或分租權 : 受租賃協議之條款所規限，Sinomax East可向其聯屬公司轉讓租賃協議或分租該等物業，或在LIT之事先書面同意下(其不得無理拒絕、附加條件或延遲)，LIT可按合理基準拒絕同意任何建議轉讓或分租，包括但不限於以下各項：(i) Sinomax East根據租賃協議屬金錢或屬重大非金錢的違約；(ii)建議承讓人或分租人不願意以書面形式承擔Sinomax East於租賃協議項下的所有責任；(iii)建議承讓人或分租人之財務狀況未能令LIT或其抵押權人合理滿意；(iv)該等物業將用於許可用途以外的不同用途，或用於需要或產生有害物質的用途；或(v)建議承讓人或分租人或其聯屬公司為該項目的現有租戶，或正在或一直就該項目以內的空間與LIT持續進行討論。

概無董事於租賃協議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租賃協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關LIT之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，LIT為一間特拉華州有限合夥企業，主要從事房地產投資業務，並由Lion Industrial Trust實益擁有，而Lion Industrial Trust為一間於美國馬利蘭州成立之房地產投資信託，當中David T. Confer、Stephen J. Furnary及Hugh Macdonnell為受託人。

董事確認，據其作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，LIT及其最終實益擁有人為獨立第三方。

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 East

Sinomax East為一間根據美國特拉華州法例註冊成立之公司，並主要從事製造健康及家居產品。Sinomax East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，根據上市規則第14.04(1)(a)條，本集團訂立租賃協議將被視為一次性資產收購事項。鑑於本集團根據租賃協議確認的使用權資產價值將約為9,351,156美元(相當於約72,939,017港元)，有關租賃協議的一項或多項適用百分比率(收益比率及盈利比率除外)超過5%但少於25%。因此，根據上市規則第14章，租賃協議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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「基本租金」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「開始日期」	指	LIT與Sinomax East全面簽立及交付租賃協議及LIT向Sinomax East交付該等物業(已清理及所有先前租戶已遷出)當日

「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
「估計營運開支」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「租賃協議」	指	Sinomax East（作為租戶）與LIT（作為業主）訂立日期為2021年4月21日之租賃協議，內容有關按年期租賃該等物業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LIT」	指	LIT Industrial Limited Partnership，一間特拉華州有限合夥企業，並為租賃協議項下之業主
「營運開支」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義

「選擇權」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「付款到期日」	指	具有本公佈「租賃協議」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
「許可用途」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「該等物業」	指	該樓宇之整個內部，總可出租面積約為323,345平方呎
「物業可出租面積」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「該項目」	指	以下之統稱：(i)該樓宇，連同該樓宇所在之合法地塊及位於其上之其他改善設施；及(ii)位於601 North 75th Avenue, Phoenix, Arizona, the U.S.之樓宇，連同有關樓宇所在之合法地塊及位於其上之其他改善設施
「扣減金額」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「保證金」	指	具有本公佈「租賃協議」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 East」	指	Sinomax East, Inc.，一間根據美國特拉華州法例註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為租賃協議項下之租戶
「Sinomax East 比例份額」	指	具有本公佈「租賃協議」一節賦予該詞之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	具有本公佈「租賃協議」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
「%」或「百分比」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

承董事會命
盛諾集團有限公司
 主席
林志凡

香港，2021年4月21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，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。