

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，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。



IDT INTERNATIONAL LIMITED

萬威國際有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：167)

**(1)有關開頭租賃協議的主要交易的補充資料；及
(2)有關分租租賃協議的主要交易**

茲提述萬威國際有限公司(「本公司」)日期為二零二零年十二月十四日的公佈、本公司日期為二零二零年十二月十八日的公佈(統稱「該等公佈」)及本公司日期為二零二一年一月十四日的通函(「第一份通函」)，內容有關本集團(作為承租人)訂立處所之租賃協議(「開頭租賃協議」)，有關協議已於二零二一年一月二十九日舉行的股東特別大會上(「第一次股東特別大會」)批准。

除非文義另有所指，否則本公佈所用詞彙與第一份通函所界定者具有相同涵義。

有關開頭租賃協議的主要交易的補充資料

誠如該等公佈及第一份通函所披露，本集團獲業主准許由二零二零年四月一日至二零二一年一月三十一日在繳付月租後使用處所而毋須簽訂固定年期租賃協議，及本集團(作為承租人)就租用處所訂立了開頭租賃協議，固定年期由二零二一年二月一日至二零二三年一月三十一日為期兩年。

本公司謹此提請股東垂注，除其他事項外，於寄發第一份通函及舉行第一次股東特別大會後，本集團於二零二一年二月一日與融資租賃分租承租人(定義見下表)訂立了分租租賃協議(「分租租賃協議」)，固定年期由二零二一年二月一日至二零二三年一月三十一日為期兩年。有關分租租賃協議的資料可能有或可能沒有對股東於第一次股東特別大會上就開頭租賃協議的投票意向造成影響。

* 僅供識別

因此，本公司擬發佈第二份通函(「**第二份通函**」)，當中載有(其中包括)有關分租租賃協議的資料，供股東於第二次股東特別大會上(「**第二次股東特別大會**」)重新考慮及投票。

分租租賃協議構成本公司主要交易

本集團獲業主准許由二零二零年四月一日至二零二一年一月三十一日在繳付月租後使用處所而毋須簽訂固定年期租賃協議，期間本集團在收取每月付款後將處所當中部分分租予獨立第三方分租承租人而並無設定固定租期。根據適用會計準則，該等無固定租期分租應分類為「租金收入」或「其他收入」且根據上市規則不會構成融資租賃或須予公佈的交易。

第一次股東特別大會於二零二一年一月二十九日舉行並批准年期由二零二一年二月一日至二零二三年一月三十一日之開頭租賃協議後，本集團與融資租賃分租承租人商討按相同月租及反映開頭租賃協議年期之年期訂立正式分租的可能性，有關詳情如下：

| 相關物業地址 | 第一份通函 所提述 | 對手方 (「融資租賃 分租承租人」) | 年期 | 面積 (平方米) | 月租 (人民幣) |
|---|--------------|--|-----------------------|-------------|-------------|
| 1 中國深圳市寶安區西鄉街道寶民二路臣田工業區第29棟2、3、4樓及30棟1-4樓 | 場地1及場地2當中部分 | 融資租賃分租承租人A (即深圳市首仁科技有限公司) (「深圳首仁」) | 二零二一年二月一日至二零二三年一月三十一日 | 15,517.25 | 456,207.15 |

| 相關物業地址 | 第一份通函 所提述 | 對手方 (「融資租賃 分租承租人」) | 年期 | 面積 (平方米) | 月租 (人民幣) |
|---|--------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| 2 中國深圳市寶安區 西鄉街道寶民二路 臣田工業區第31棟 2、4、5樓 | 場地5當中部分 | 深圳首仁 | 二零二一年 二月一日至 二零二三年 一月三十一日 | 5,775.00 | 169,785.00 |
| 3 中國深圳市寶安區 西鄉街道寶民二路 臣田工業區第33棟 1、2、5樓 | 場地7當中部分 | 深圳首仁 | 二零二一年 二月一日至 二零二三年 一月三十一日 | 4,895.00 | 202,751.00 |
| | | | 小計： | <u>26,187.25</u> | <u>828,743.15</u> |

| 相關物業地址 | 第一份通函 所提述 | 對手方 (「融資租賃 分租承租人」) | 年期 | 面積 (平方米) | 月租 (人民幣) |
|---|--------------|--|----|------------------|-------------------|
| 中國深圳市寶安區 西鄉街道寶民二路 臣田工業區第14棟 綜合樓2/F | 場地3當中部分 | 融資租賃分租 承租人B (深圳市百立勤 餐飲策劃管理 有限公司) | | 350.00 | 9,187.50 |
| 中國深圳市寶安區 西鄉街道寶民二路 臣田工業區 第32棟1/F | 場地4當中部分 | 融資租賃分租 承租人C (深圳市東升泰 食品有限公司) | | 1,925.00 | 59,578.75 |
| 中國深圳市寶安區 西鄉街道寶民二路 臣田工業區 第33棟4/F | 場地7當中部分 | 融資租賃分租 承租人D (深圳市愛寶惟 生物科技 有限公司) | | 858.00 | 35,538.36 |
| | | 總計 | | <u>29,320.25</u> | <u>933,047.76</u> |

分租租賃協議項下月租乃經參考鄰近地區類似物業的現行市場租金釐定。有關上述物業之詳情已於第一份通函載述。

由於本公司不慎誤解有關會計準則，本公司未知於二零二一年二月一日訂立分租租賃協議會被視為一項融資租賃並構成上市規則第十四章所界定之交易。此外，與深圳首仁簽訂的分租租賃協議按合併計算乃構成上市規則第十四章項下之主要交易，惟與融資租賃分租承租人B、C及D簽訂的各項分租租賃協議並不構成須予披露交易或主要交易。

因此，第二份通函亦會載入與深圳首仁簽訂的分租租賃協議之詳情；有關協議構成本公司一項須獲取股東批准之主要交易。

有關訂約方之資料

本集團主要從事投資控股、設計、開發、製造、市場推廣及分銷時尚生活電子產品。

業主主要從事本地商業、材料供應及物業管理。就本公司所深知、盡悉及確信，業主由一組村民以合作股形式持有84.03%權益及由深圳市臣田集體資產管理委員會以集體股形式持有15.97%權益，且彼等各方均屬獨立於本公司人士，與本公司及其關連人士概無關聯。

深圳首仁主要從事開發及銷售電子產品，由黃華彪及黃燕梅各擁有50%及50%權益。深圳首仁及其最終實益擁有人屬獨立於本公司人士，與本公司及其關連人士概無關聯。

訂立開頭租賃協議及分租租賃協議之理由及裨益

誠如該等公佈及第一份通函所披露，本集團基於其業務性質需不時就於中國生產產品訂立租賃協議。處所為本集團先前向業主租用作工廠、辦公場所及宿舍的處所的一部分，已經租用超過20年。由於先前的固定年期租賃協議已於二零二零年三月三十一日屆滿，本集團與業主一直就續租進行磋商，且本集團獲

業主准許由二零二零年四月一日至二零二一年一月三十一日在繳付月租後使用處所而毋須簽訂固定年期租賃協議；其後，業主與本集團訂立了開頭租賃協議。開頭租賃協議項下月租乃經參考鄰近地區類似物業的現行市場租金釐定。董事會認為，開頭租賃協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬於公平合理，而訂立開頭租賃協議符合本公司及股東的整體利益。

然而，本公司近期收益減少，顯示本集團產品需求疲弱；本集團未能盡用所租用處所的全部空間，且於訂立開頭租賃協議時，處所總面積超出本集團需求。另外，倘本公司產品日後需求強勁，本集團或會需要更多空間。董事認為，將超出生產所需的工廠若干範圍分租予分租承租人(均屬獨立第三方人士)可為本集團帶來收入，減少本集團租賃付款淨額，符合本公司及股東的整體利益，更能在營運方面盡用本公司資源、增加本公司現金流入量。此外，分租租賃協議項下所收取分租範圍之月租(即合共人民幣933,047.76元)較開頭租賃協議項下按比例計的租金人民幣871,599元溢價約7.05%。

上市規則之影響

根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)第16號，本集團訂立開頭租賃協議將令本集團須確認處所為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立開頭租賃協議將被視為本集團一項資產收購。本公司根據開頭租賃協議所初步確認之經審核使用權資產價值約為人民幣57.1百萬元。

根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第17號，本集團訂立分租租賃協議將令本集團須確認分租租賃為融資租賃應收款項。因此，根據上市規則，訂立分租租賃協議應被視為本集團一項資產收購。本公司根據分租租賃協議所初步確認之經審核融資租賃應收款項價值合共約為人民幣26.4百萬元。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號訂立開頭租賃協議以及根據香港會計準則第17號按與深圳首仁簽訂的分租租賃協議項下代價確認融資租賃應收款項的其後收購的最高適用百分比率(「**適用百分比率**」，定義見上市規則)經合併計算為25%或以上但低於100%，與深圳首仁訂立分租租賃協議構成本公司一項主要交易，根據上市規則第十四章，須遵守通知、公佈、通函及股東批准等規定。

就與融資租賃分租承租人B、C及D各方簽訂之分租租賃協議的適用百分比率均低於5%，並不構成本公司須予披露交易或主要交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，概無本公司股東或彼等各自聯繫人於開頭租賃協議及分租租賃協議中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准、確認及追認開頭租賃協議及與深圳首仁簽訂的分租租賃協議，概無本公司股東須放棄投票。

本公司將召開第二次股東特別大會，以批准、確認及追認訂立(i)開頭租賃協議(條件是本集團可將處所分租)；及(ii)與深圳首仁訂立分租租賃協議(根據上市規則第十四章，有關協議須獲取股東批准)。根據上市規則，一份載有(其中包括)開頭租賃協議、與深圳首仁訂立之分租租賃協議及其項下擬進行交易之更多詳情的通函將會寄發予股東，惟由於本公司需要更多時間編製載入通函之本集團債務聲明，預期通函將於二零二一年十二月三十一日或之前(即刊發本公佈後15個營業日以上)寄發予股東。

本集團未能遵守上市規則及所採取補救措施

本集團未有根據上市規則第14.34條及第14.40條及時公佈與深圳首仁訂立之分租租賃協議及其項下擬進行交易為一項主要交易的詳情並事先獲取股東批准，乃由於不慎疏忽香港財務報告準則第16號有關與深圳首仁訂立之分租租賃協議的實行影響。董事會並不知悉，根據香港財務報告準則第16號，本集團作為分租人訂立分租租賃協議將令本集團須確認處所為融資租賃應收款項，故根據上市規則第14.04(1)(a)所載對交易之定義會被視為本集團一項資產收購，並根據上市規則第十四章須遵守百分比率(定義見第14.04(9)條)及披露規定。經考慮本公司所進行規模測試後，董事會承認與深圳首仁簽訂分租租賃協議應屬於本集團一項主要交易。因此，本公司已向本集團管理層傳閱內部文件，提醒彼等須向董事會報告任何可能具有上市規則影響的交易，供董事會評核適用合規要求後方訂立任何該等交易。

為確保本公司日後遵守上市規則，本公司將／已採取下列補救措施：

- (i) 本公司將舉行第二次股東特別大會，以批准、確認及追認訂立(i)開頭租賃協議(條件是本集團可將處所分租)；及(ii)與深圳首仁訂立之訂立分租租賃協議(根據上市規則第十四章，有關協議須獲取股東批准)；
- (ii) 本公司已刊發本公佈，並將就第二次股東特別大會刊發一份通函，披露有關現行開頭租賃協議及獲分類為融資租賃的與深圳首仁訂立之分租租賃協議之詳情；
- (iii) 董事會已安排全體董事於二零二一年八月二十七日參與一項由香港執業會計師事務所提供有關租賃的會計培訓課程，冀董事能對租賃的妥善會計處理方法(以及相關上市規則)知悉最新資料，盡量減少類似事件再度發生。

承董事會命
萬威國際有限公司
執行董事兼行政總裁
朱永寧

香港，二零二一年十月二十九日

於本公佈日期，

1. 執行董事為朱永寧先生(行政總裁)；
2. 非執行董事為崔嘯先生；及
3. 獨立非執行董事為周美林先生、徐錦文先生及周銳先生。

網址：<http://www.idthk.com>