

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
有關租賃合約的修訂協議**

董事會宣佈，於二零二三年十月五日，租戶(本公司的間接全資附屬公司)與業主訂立修訂協議，以延長位於越南平陽省的多座非核心廠房的租賃，該等廠房將繼續由本集團用作位於越南的生產基地之一。由於現有租賃合約將於二零二四年四月一日屆滿，故租戶與業主訂立修訂協議，以延長現有租賃合約的租期至二零二七年四月一日。

按照香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將在合併財務狀況表中就修訂協議重新計量使用權資產及相關租賃負債的賬面金額，以反映是次租賃修訂。經修訂租賃負債按本集團將作出的餘下租賃付款總額現值計算，而該現值乃使用相等於修訂協議生效日期當日(即修訂協議日期)租戶的遞增借貸利率的貼現率計算。於修訂協議生效日期當日，本集團將確認修訂後租賃負債的賬面金額增幅為使用權資產的調整，為數約141,723,077,000越南盾(相等於約45,717,000港元)。因此，就上市規則而言，訂立修訂協議將被視為本集團的一項資產收購。

由於有關本集團根據修訂協議就本集團目前現有租賃合約下確認的使用權資產將確認的調整的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故根據修訂協議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。

修訂協議

修訂協議的主要條款如下：

- 日期： 二零二三年十月五日
- 業主： Dong An Logistics Industrial Development 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： Premier Global (Vietnam) Garment Co., Ltd，本公司的間接全資附屬公司
- 租賃物業： 位於land lot No. 25, map No. DC 14, Dong An 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)
- 經延長租期： 由二零二四年四月二日起至二零二七年四月一日(包括首尾兩天)為期3年。
- 訂金： 約675,000美元(相等於約5,265,000港元)，已由租戶根據現有租賃合約支付
- 租金： 由二零二四年四月二日起至二零二六年四月一日：每月約4,866,826,000越南盾(相等於約1,570,000港元)(不包括增值稅)
- 由二零二六年四月二日起至二零二七年四月一日：每月約5,029,141,000越南盾(相等於約1,622,000港元)(不包括增值稅)

終止： 倘租戶於屆滿日期前終止現有租賃合約(經修訂協議修訂)，
並：

- (i) 按照修訂協議的規定於屆滿日期前就其中一個由業主、其附屬公司及／或聯屬公司投資的項目訂立租賃新物業的租賃協議，則據此終止現有租賃合約(經修訂協議修訂)不應被視為違約；或
- (ii) 無按照上文(i)規定訂立租賃新物業的租賃協議，則租戶應被視為違反現有租賃合約(經修訂協議修訂)，及應於終止日期向業主支付相當於六個月租金的損害賠償。

此外，倘業主於屆滿日期前終止現有租賃合約(經修訂協議修訂)，則業主應被視為違反現有租賃合約(經修訂協議修訂)。業主應於終止日期向租戶支付相當於六個月租金的損害賠償，並退還上文規定的訂金。

不可抗力： 倘其中一方受不可抗力事件影響，則應於得悉無法履行現有租賃合約(經修訂協議修訂)後72小時內儘快以書面方式通知另一方。未能於72小時內通知另一方將導致受影響的一方就不可抗力事件承擔責任。

修訂協議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，主要為本集團非核心客戶於越南從事開發及生產成衣產品的業務。

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，主要從事租賃廠房、辦公室及倉庫以及提供倉儲及物流服務；(ii)業主最終由BW Industrial Development Joint Stock Company持有100%權益，而該公司則由Warburg Pincus LLC(一間全球私募股權投資機構)持有59.57%及Becamex IDC Corporation(越南一間國有工業基建發展商)持有25.53%權益；及(iii)業主及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

訂立修訂協議的理由及裨益

本集團由二零一四年起一直使用租賃物業作為其越南非核心生產基地之一，而現有租賃合約將於二零二四年四月一日屆滿。考慮到(i)本集團能在經延長租期內於租賃物業維持生產；(ii)本集團於租賃物業維持運作以充分善用已投放資源具有成本效益；及(iii)根據修訂協議租賃物業的月租屬公平合理，董事認為訂立修訂協議符合本公司的利益。

考慮到上文所述，董事認為根據修訂協議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，而根據修訂協議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」，本集團將在合併財務狀況表中就修訂協議重新計量使用權資產及相關租賃負債的賬面金額，以反映是次租賃修訂。經修訂租賃負債按本集團將作出的餘下租賃付款總額現值計算，而該現值乃使用相等於修訂協議生效日期當日（即修訂協議日期）租戶的遞增借貸利率的貼現率計算。於修訂協議生效日期當日，本集團將確認修訂後租賃負債的賬面金額增幅為使用權資產的調整，為數約141,723,077,000越南盾（相等於約45,717,000港元）。因此，就上市規則而言，訂立修訂協議將被視為本集團的一項資產收購。

由於有關本集團根據修訂協議就本集團目前現有租賃合約下確認的使用權資產將確認的調整的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故根據修訂協議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：

「修訂協議」	指	租戶與業主所訂立日期為二零二三年十月五日的修訂協議，以修訂現有租賃合約所規定的條款及條件
「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

「現有租賃合約」	指 租戶與Hung Thinh Trading Manufacture Construction Joint Stock Company(作為前業主)所訂立日期為二零一四年二月二十八日有關租賃物業的現有租賃合約，經(i)日期為二零一四年六月二十日的第一份附錄、(ii)日期為二零一八年十一月二十一日第二份附錄、(iii)由(其中包括)租戶、業主及Hung Thinh Trading Manufacture Construction Joint Stock Company就履行物業租賃合約所訂立日期為二零二零年五月十三日的協議，據此業主同意承擔Hung Thinh Trading Manufacture Construction Joint Stock Company(作為前業主)於現有租賃合約下的一切權利、權益及義務；(iv)日期為二零二零年五月十三日的第三份附錄；(v)日期為二零二二年三月十五日的第四份附錄；及(vi)日期為二零二二年八月一日的第五份附錄修訂及補充
「屆滿日期」	指 現有租賃合約的屆滿日期(經修訂協議修訂)，即二零二七年四月一日
「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 Dong An Logistics Industrial Development Joint Stock Company，於越南註冊成立的公司
「租賃物業」	指 位於land lot No. 25, map No. DC 14, Dong An 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 Premier Global (Vietnam) Garment 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，二零二三年十月五日

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關啟昌先生、馬家駿先生及陳潔芬女士組成。

就本公告而言，貨幣換算已使用3,100越南盾兌1港元及1美元兌7.8港元的匯率。該等匯率僅作說明用途，並不表示任何越南盾及／或美元金額已經、應已或可以按該等匯率或任何其他匯率轉換。