

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。



**LUEN THAI HOLDINGS LIMITED**

**聯泰控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：311)

**須予披露交易  
重續柬埔寨廠房物業的租賃**

董事局宣佈，於二零二四年九月三十日(交易時段後)，承租人(本公司的間接全資附屬公司)與出租人(一名獨立第三方)訂立租賃協議，以重續該等物業的現有租賃，年期由二零二五年四月一日起至二零三零年三月三十一日止為期五(5)年。該等物業目前由承租人用作本集團於柬埔寨的廠房物業。

按照香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其合併財務狀況表就訂立租賃協議確認使用權資產。因此，根據上市規則第十四章，訂立租賃協議將被視為本集團的一項資產收購。

由於本集團根據租賃協議將確認的使用權資產估計價值所涉的一個或多個適用百分比率高於5%，但所有適用百分比率低於25%，故根據租賃協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章下的申報及公告規定。

董事局宣佈，於二零二四年九月三十日(交易時段後)，承租人(本公司的間接全資附屬公司)與出租人(一名獨立第三方)訂立租賃協議，以重續該等物業的現有租賃，年期由二零二五年四月一日起至二零三零年三月三十一日止為期五(5)年。該等物業目前由承租人用作本集團於柬埔寨的廠房物業。

## 租賃協議

租賃協議的主要條款如下：

- 日期：** 二零二四年九月三十日
- 訂約方：**
1. 出租人(一名獨立第三方)
  2. 承租人(本公司的間接全資附屬公司)
- 物業：** 位於National Road #5, Trapeang Chek Sa Village, Kampong Chhnang Commune, Kampong Chhnang City, Kampong Chhnang Province, Cambodia總面積約40,400平方米的七幅土地以及其上的全部現有建築物與其內及當中的所有裝置
- 年期：** 由二零二五年四月一日起至二零三零年三月三十一日止為期五(5)年
- 重續：** 承租人應在適用法律許可的範圍內有權選擇在訂約雙方將會相互協定的條款及條件規限下，將該等物業的租賃額外續期五(5)年。該選擇權應以承租人已遵守租賃協議的所有條款及條件為條件，倘訂約雙方未能於年期屆滿前六(6)個月協定新條款及條件，則重續權應被視作無效及失效，亦不得由承租人行使。
- 租金：**
1. 由二零二五年四月一日起至二零二八年三月三十一日止：每平方米2.00美元，每月總額80,800.00美元(包括預扣稅)
  2. 由二零二八年四月一日起至二零三零年三月三十一日止：每平方米約2.1568美元，每月總額87,133.00美元(包括預扣稅)
- 稅項：** 出租人應負責繳納預扣稅及年度物業稅；而承租人則應負責繳納於該等物業從事業務的所有相關及附帶稅項
- 其他費用：** 承租人應支付及履行就該等物業應付的所有水、氣體及電力費用(物業稅項及資本性質的開支除外)

- 保證金：** 承租人應於簽立租賃協議時向出租人支付161,600.00美元及於二零二八年四月一日或之前支付另外12,928.00美元作為保證金
- 付款條款：** 承租人應於年期內每個曆月首日或之前以支票或電匯方式預先向出租人支付一(1)個月租金(不作任何扣減)
- 用途：** 承租人應有權將該等物業用於製造、相關商業及行政活動以及任何其他合法商業活動
- 建設：** 於年期內，於取得出租人的事先書面批准後，承租人可有十足權利遵照柬埔寨的適用法律及法規，於該等物業上建設任何類型的建築物及其他結構或裝修工程，以及翻新及維修任何有關建設，費用由承租人承擔，而任何有關建設應歸屬於及保留作出租人的財產。為免生疑問，承租人於年期內於該等物業或有關建設裝設的任何設備或結構應歸屬於及保留作承租人的財產。
- 分租：** 承租人應有權根據租賃協議的相同條款及條件分租該等物業的全部或部分予本公司的任何附屬公司

根據租賃協議應付的租金總額(包括預扣稅)為4,999,992美元，將由本集團的內部資源融資。

### **訂立租賃協議的理由及裨益**

本集團自二零二零年起一直從出租人租賃該等物業，而現有租賃將於二零二五年三月三十一日屆滿。為應付本集團在生產上的商業需要以及避免產生任何搬遷成本及干擾運營，董事認為重續該等物業的租賃整體上就本集團而言屬合理、必要及有利，可使本集團於該等物業的現有租賃屆滿後繼續經營其廠房物業。

租賃協議的條款(包括應付租金)乃由出租人及承租人參照該等物業鄰近可資比較物業的當前市場租金及該等物業於現有租賃下的現行租金，按公平原則磋商後達致。

董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立租賃協議乃按一般商務條款於本集團的日常業務中進行，而該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

出租人為柬埔寨國民及該等物業在法律上的擁有人。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人為一名獨立第三方。

承租人為於柬埔寨註冊成立並登記的公司，為本公司的間接全資附屬公司。本集團的主要業務為成衣及服飾配件製造及貿易。

## 上市規則的涵義

按照香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其合併財務狀況表就訂立租賃協議確認使用權資產。因此，根據上市規則第十四章，訂立租賃協議將被視為本集團的一項資產收購。

按照香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團於簽立租賃協議後將確認的使用權資產估計價值約為4,440,000美元(相等於約34,632,000港元)，包括將於年期內作出的總租金款項的現值。計算租賃款項現值時採用的貼現率為每年10.10%。

由於本集團根據租賃協議將確認的使用權資產估計價值所涉的一個或多個適用百分比率高於5%，但所有適用百分比率低於25%，故根據租賃協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章下的申報及公告規定。

## 釋義

「董事局」	指	董事局
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「本公司」	指	聯泰控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所上市(股份代號：311)

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，連同其實益擁有人(如有)獨立於本公司及其關連人士的第三方
「租賃協議」	指	出租人與承租人所訂立日期為二零二四年九月三十日的租賃協議，其主要條款載於本公告「租賃協議」一節
「承租人」	指	M&V International Manufacturing Limited，於柬埔寨註冊成立並登記的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「出租人」	指	Tomas LEONG先生
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約雙方」	指	出租人及承租人的統稱
「百分比率」	指	具有上市規則第十四章賦予該詞的涵義
「該等物業」	指	本公告「租賃協議 — 年期」一節所述的物業
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「年期」	指	本公告「租賃協議 — 年期」一節所載的租賃協議年期

「美元」 指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣

「%」 指 百分比

本公告內的美元金額已按1.00美元兌7.80港元的匯率換算為港元，以供說明。該等換算並不表示任何金額已經、應可或可能按該等匯率兌換。

承董事局命  
**聯泰控股有限公司**  
行政總裁兼執行董事  
**陳祖龍**

香港，二零二四年九月三十日

於本公告日期，董事局包括執行董事王衛民先生、陳守仁博士、陳祖龍先生、章民先生及金鑫先生；非執行董事霍宇山女士；以及獨立非執行董事陳銘潤先生、王京博士及李卓然先生。

公司網站：[www.luenthai.com](http://www.luenthai.com)