

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)

**有關租賃總協議的
關連交易
及
持續關連交易**

茲提述日期為二零二四年十二月十三日之先前公告，內容有關現有租賃總協議。

租賃總協議

於二零二五年九月二十九日(交易時段後)，LTO(本公司的直接全資附屬公司)與LTG訂立租賃總協議，年期為二零二五年十月一日至二零二七年六月三十日。

終止有關現有租賃總協議的現有持續關連交易

根據租賃總協議，LTO與LTG亦同意終止現有租賃總協議，自租賃總協議年期開始日期起生效。誠如先前公告所披露，LTO已就從LTG租賃廠房物業及宿舍與LTG訂立現有租賃總協議，自二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期一年。

董事確認，(i)本公司及LTG集團概無須因現有租賃總協議的終止而向另一方支付任何賠償；及(ii)終止現有租賃總協議屬公平合理，按一般商業條款進行且不會對本公司的業務、營運或財務狀況產生任何重大不利影響。

上市規則的涵義

於本公告日期，LTG由本公司執行董事陳守仁博士創立的酌情家族信託最終持有30%權益，彼控制該家族信託酌情受託人董事局的組成情況。因此，LTG為本公司聯繫人及關連人士。本公司其他關連人士概無持有LTG股份的任何權益。因此，根據上市規則第14A章，(a)訂立租賃總協議及據此支付固定租賃付款構成本公司的一次性關連交易；及(b)據此支付配套服務付款構成本公司的持續關連交易，而本集團須就年度應付配套服務付款設定年度上限。

鑒於(i)租賃總協議項下有關使用權資產價值的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%；及(ii)基於配套服務付款的最高年度上限金額計算的有關租賃總協議的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，租賃總協議及其項下擬進行交易獲豁免獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及(僅就構成本公司持續關連交易而言)年度審閱規定。

緒言

於二零二五年九月二十九日(交易時段後)，LTO(本公司的直接全資附屬公司)與LTG訂立租賃總協議，年期為二零二五年十月一日至二零二七年六月三十日。

租賃總協議

租賃總協議的主要條款如下：

日期：二零二五年九月二十九日

訂約方：(i) LTO(本公司的直接全資附屬公司)，為其本身及代表本集團

(ii) LTG，為其本身及代表LTG集團

物業：位於中國廣東省東莞市鳳崗鎮的廠房(「租賃物業」)

年期：二零二五年十月一日至二零二七年六月三十日

建築面積：	總樓面面積為18,826平方米
用途：	租賃物業可能僅被用作廠房及辦公室
租賃付款：	二零二五年十月一日至二零二六年十二月三十一日：每月人民幣395,346元 二零二七年一月一日至二零二七年六月三十日：每月人民幣414,172元
管理費：	本集團須就使用租賃物業按如下費率向LTG集團支付管理費： 二零二五年十月一日至二零二六年十二月三十一日：每月人民幣39,535元 二零二七年一月一日至二零二七年六月三十日：每月人民幣41,417元
水電費：	就使用租賃物業應向LTG集團支付水電費，原因是本集團未於適用公共事業提供商開立自身賬戶。 該等水電費乃根據相關公共事業提供商的收費及本集團的實際消耗量計算。
宿舍使用權租賃付款：	除租賃作廠房及辦公用途的租賃物業外，於租賃總協議期間，本集團須就使用宿舍按如下費率向LTG集團支付額外租金： (i) 工人的固定宿舍：月租介乎於每間人民幣500元至人民幣580元； (ii) 僱員的員工宿舍：月租介乎於每間人民幣1,500元至人民幣2,000元；及 (iii) 臨時工或訪客的臨時宿舍：日租介乎於每間人民幣280元至人民幣380元。 宿舍使用租金將按入住率計算。 宿舍及租賃物業位於鳳崗鎮的同一工業園內。宿舍有372間房可供本集團出租。

定價政策：租賃物業月租及宿舍租金乃參考附近近似規模物業的其他獨立第三方供應商的市場價格按本集團自獨立第三方業主租賃物業的相若基準及不遜於獨立第三方業主向本集團提供的條款按一般商業條款公平磋商釐定。

會計涵義及上市規則的處理方式

根據適用於本集團的香港財務報告準則，租賃總協議項下擬支付的款項包括不同組成部分，各部分將採用不同會計處理方式。

根據香港財務報告準則，本集團根據租賃總協議作出的固定租賃付款本質上屬本公司資本，而租賃物業將於租賃總協議起始日期確認為本集團金額約為1,140,000美元(約人民幣8,100,000元)的使用權資產。

由於可變租賃付款與入住率掛鉤，概不確認可變租賃付款相關的使用權資產，可變租賃付款將構成配套服務付款之部分，而後者將根據香港財務報告準則第16號於租賃總協議期限內確認為本集團的開支。

本集團預期租賃總協議項下應付租金付款將主要以本集團內部資源撥付。

歷史金額及年度上限

由於租賃總協議項下配套服務付款構成本公司的持續關連交易，本集團須就應付予LTG集團的年度配套服務付款設定年度上限。

租賃總協議項下應付配套服務付款於以下期間的建議年度上限如下：

年期	配套服務付款 相關年度上限 千美元
二零二五年十月一日至二零二五年十二月三十一日期間	250
截至二零二六年止財政年度	950
二零二七年一月一日至二零二七年六月三十日期間	500

上述年度上限乃參考(i)商定的宿舍租賃租金及按一般商業條款公平磋商後達至的租賃物業使用管理費；(ii)預期入住率；(iii)公共事業服務提供商收費及本集團的估計消耗率；及(iv)根據租賃總協議於相關期間或年度估計應付的管理費、可變租賃付款及水電費總額(包括就有關可能增加的水電費及可變租賃付款的調整作出的緩衝)並經參考現有租賃總協議項下已付的歷史金額而釐定。

經考慮以上因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，上述有關租賃總協議項下配套服務付款的建議年度上限乃公平合理釐定。

LTO根據先前租賃總協議(包括現有租賃總協議)已付予LTG的配套服務付款於過往三年的歷史金額如下：

年期	配套服務付款 千美元
截至二零二三年止財政年度	841
截至二零二四年止財政年度	848
二零二五年一月一日至二零二五年八月三十一日期間	537

訂立租賃總協議的理由

LTG集團的業務網絡多元廣泛，自二零一七年起一直向本集團出租位於中國的廠房物業及宿舍。董事相信，由於該等交易讓本集團能夠從與LTG集團建立的悠久關係中獲益，因此對本集團整體有利。

為應付生產活動的商業需求以及避免任何搬遷成本及不必要的業務中斷，董事認為本公司訂立租賃總協議屬合理及必要。此外，董事認為租賃總協議21個月的期限乃按標準商業條款得出。預計較長的協議期限會增強本公司磋商更有利條款的能力（例如凍結租金上漲）。

租賃總協議的條款（包括固定租賃付款及配套服務付款）反映公平磋商的一般商業條款，與由獨立第三方業主提供的條款相若並經參考該等物業附近相若物業的現行市場價格釐定。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為租賃總協議（包括建議年度上限）按一般商業條款且於本公司一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

執行董事陳守仁博士於租賃總協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，故已就批准有關交易的董事局決議案放棄投票。陳守仁博士之子兼執行董事陳祖龍先生亦已自願就相關董事局決議案放棄投票。

終止有關現有租賃總協議的現有持續關連交易

根據租賃總協議，LTO與LTG亦同意終止現有租賃總協議，自租賃總協議年期開始日期起生效。誠如先前公告所披露，LTO已就租賃租賃物業與LTG訂立現有租賃總協議，自二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期一年。

董事確認，(i)本公司及LTG集團概無須因現有租賃總協議的終止而向另一方支付任何賠償；及(ii)終止現有租賃總協議屬公平合理，按一般商業條款進行且不會對本公司的業務、營運或財務狀況產生任何重大不利影響。

董事亦確認，現有租賃總協議項下的實際交易金額未超過先前公告中披露的該協議項下擬訂立的相關年度上限。

有關訂約方的資料

LTO為投資控股公司，並為本公司的直接全資附屬公司。本集團的主要業務為成衣及服飾配件製造及貿易。

LTG為投資控股公司，最終由本公司執行董事陳守仁博士所創立的酌情家族信託擁有30%權益。並無其他本公司的關連人士持有LTG的任何股份權益。陳守仁博士之子陳亨利博士(獨立第三方)最終擁有LTG的49%權益。並無其他人士持有LTG的30%或以上的表決權。其餘15%及6%權益分別由陳偉利先生(陳守仁博士之子)及陳孝殷先生(均為獨立第三方)最終擁有。

內部監控

本公司已制訂多項內部監控措施，以確保租賃總協議項下擬進行的交易將按照本集團的定價政策進行，以及租賃總協議的條款為一般商業條款或不遜於獨立第三方在一般及日常業務中就類似產品或服務(視乎情況而定)提供的條款。

該等內部監控措施主要包括下列各項：

- 本公司的財務部門負責每月收集根據租賃總協議擬進行的持續關連交易的數據及統計數字，以確保並無超出經批准的年度上限。
- 本公司的財務部門亦將每年至少提交相關資料三次，以供董事局審閱，包括但不限於歷史及實際交易金額，以確保相關交易按照租賃總協議的條款進行，以及不會超出相關年度上限。

- 本公司的外聘核數師將根據上市規則每年向董事局發出有關本公司持續關連交易的函件，就本公司於上一財政年度進行的持續關連交易(包括根據租賃總協議擬進行的交易)的定價政策及年度上限作出報告。
- 本公司的內部審核團隊將按照租賃總協議的既定條款及定價政策定期審核交易，並進行抽樣審查以確保相關內部監控程序得到妥善遵循。對於有關內部監控措施是否足夠和有效的內部審核評估結果會向本公司審核委員會報告。
- 獨立非執行董事將根據上市規則的規定，就本公司於前一財政年度的持續關連交易進行年度審核，並於本公司的年報內確認持續關連交易的交易金額及條款，以及確保該等交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並根據有關規管持續關連交易的協議條款進行。

上市規則的涵義

於本公告日期，LTG由本公司執行董事陳守仁博士創立的酌情家族信託最終持有30%權益，彼控制該家族信託酌情受託人董事局的組成情況。因此，LTG為本公司聯繫人及關連人士。本公司其他關連人士概無持有LTG股份的任何權益。因此，根據上市規則第14A章，(a)訂立租賃總協議及據此支付固定租賃付款構成本公司的一次性關連交易；及(b)據此支付配套服務付款構成本公司的持續關連交易，而本集團須就年度應付配套服務付款設定年度上限。

鑒於(i)租賃總協議項下有關使用權資產價值的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%；及(ii)基於配套服務付款的最高年度上限金額計算的有關租賃總協議的所有適用百分比率均高於0.1%但低於5%，租賃總協議及其項下擬進行交易獲豁免獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及(僅就構成本公司持續關連交易而言)年度審閱規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「配套服務付款」	指	使用宿舍的可變租賃付款及本集團就使用租賃物業應支付予LTG集團的管理費及水電費之統稱
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	聯泰控股有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：311)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「宿舍」	指	本集團的工人、僱員或訪客宿舍
「現有租賃總協議」	指	LTO與LTG於二零二四年十二月十三日訂立的廠房物業及宿舍租賃總協議，其詳情於先前公告中披露
「固定租賃付款」	指	本集團就租賃總協議項下租賃物業的使用權利應支付予LTG集團的每月租賃費用(不包括任何配套服務付款)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時發佈的香港財務報告準則

「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士的人士
「租賃總協議」	指 LTO與LTG於二零二五年九月二十九日訂立的廠房物業及宿舍租賃總協議
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「LTG」	指 Luen Thai Group Ltd，於巴哈馬註冊成立的公司
「LTG集團」	指 LTG及其附屬公司
「LTO」	指 Luen Thai Overseas Limited，於巴哈馬註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「入住率」	指 宿舍的每月入住率
「百分比率」	指 具有上市規則第14章賦予該詞的涵義
「中國」	指 中華人民共和國
「先前公告」	指 本公司日期為二零二四年十二月十三日的公告
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股東」	指 本公司的股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美元」	指 美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「可變租賃付款」	指 本集團就租賃總協議期間使用宿舍的權利應支付予LTG集團的金額，該金額因宿舍的實際入住率而變化
「%」	指 百分比

本公告內的人民幣金額已按人民幣7.10元兌1.00美元的匯率換算為美元，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
公司秘書
陳曉亮

香港，二零二五年九月二十九日

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、李卓然先生及史敏女士。

公司網站：www.luenthai.com