

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。



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)

須予披露及關連交易 有關2024年至2026年海寧租賃協議之補充協議

補充協議

茲提述本公司日期為2023年11月28日之公佈，內容有關2024年至2026年海寧租賃協議。

鑒於本集團之業務需求，除2024年至2026年海寧租賃協議項下之該等物業外，於2025年12月19日（交易時段後），本公司之間接非全資附屬公司聖諾盟顧家（作為承租人）與浙江普瑞美（作為業主）訂立補充協議，據此，浙江普瑞美已同意向聖諾盟顧家出租(i)額外物業A，月租（不包括管理費及其他支出費用及開支）為人民幣30,591.6元（相當於約33,344.8港元），及(ii)額外物業B，月租（不包括管理費及其他支出費用及開支）為人民幣28,158.6元（相當於約30,692.9港元）。各項租期均為一年，自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，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，本集團訂立2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）將被視為本集團之一次性資產收購事項。

於2024年至2026年海寧租賃協議日期，鑒於根據2024年至2026年海寧租賃協議確認的使用權資產價值約為人民幣27,417,437元（相當於約29,885,006.3港元）（為未經審核數據，可予調整），有關2024年至2026年海寧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，2024年至2026年海寧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。

於2024年至2026年海寧租賃協議及補充協議日期及本公佈日期，浙江普瑞美由錢先生間接全資擁有，彼為本公司間接非全資附屬公司聖諾盟顧家之董事。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，錢先生為本公司的關連人士。根據上市規則第14A.12(1)(c)條，浙江普瑞美為錢先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2024年至2026年海寧租賃協議及補充協議各自以及其項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14.22條及14A.81條，由於2024年至2026年海寧租賃協議及補充協議項下擬進行之交易均由聖諾盟顧家及浙江普瑞美訂立，且具有類似性質，故將合併計算，並視其猶如一項交易處理。

鑒於根據2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）確認的使用權資產總值將約為人民幣25,717,756元（相當於約28,032,354.0港元）（為未經審核數據，可予調整），有關2024年至2026年海寧租賃協議及補充協議合併計算後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，2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）及其項下擬進行之交易仍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。

董事經作出一切合理查詢後確認，浙江普瑞美僅因其與本公司附屬公司聖諾盟顧家的關係而成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.06(9)條，浙江普瑞美為本公司於附屬公司層面的關連人士。董事會已批准2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）及其項下擬進行之交易（猶如其為一項交易處理），而獨立非執行董事已確認2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）之條款屬公平合理，且其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。由於上市規則第14A.101條所規定之條件已獲達成，故2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）及其項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章所載之申報及公佈規定，並獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

背景

茲提述本公司日期為2023年11月28日之公佈，內容有關2024年至2026年海寧租賃協議。

鑒於本集團之業務需求，除2024年至2026年海寧租賃協議項下之該等物業外，於2025年12月19日(交易時段後)，本公司之間接非全資附屬公司聖諾盟顧家(作為承租人)與浙江普瑞美(作為業主)訂立補充協議，據此，浙江普瑞美已同意向聖諾盟顧家出租(i)額外物業A，月租(不包括管理費及其他支出費用及開支)為人民幣30,591.6元(相當於約33,344.8港元)，及(ii)額外物業B，月租(不包括管理費及其他支出費用及開支)為人民幣28,158.6元(相當於約30,692.9港元)。各項租期均為一年，自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

補充協議

補充協議之主要條款概要載列如下：

- 日期：2025年12月19日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 聖諾盟顧家(作為承租人)；及
(ii) 浙江普瑞美(作為業主)。
- 物業：(i) 額外物業A，即位於該土地之8號樓第三層，總面積約為1,480平方米；及
(ii) 額外物業B，即位於該土地之1號樓第四層，總面積約為973平方米
- 年期：自2026年1月1日起至2026年12月31日止為期一年
- 用途：(i) 額外物業A：用作切削車間
(ii) 額外物業B：用作宿舍

月租 : (i) 就額外物業A而言，月租（不包括管理費及其他支出費用及開支）為人民幣30,591.6元（相當於約33,344.8港元）；及

(ii) 就額外物業B而言，月租（不包括管理費及其他支出費用及開支）為人民幣28,158.6元（相當於約30,692.9港元）。

管理費 : 須支付每平方米人民幣1.65元（相當於約1.80港元）之每月管理費。

付款條款 : 額外物業之租金須於補充協議簽訂後3日內按年支付。

除上述者外，2024年至2026年海寧租賃協議之所有其他條款及條件維持不變。補充協議乃對2024年至2026年海寧租賃協議之補充，並須與其一併閱讀。

補充協議之條款乃由其訂約方經公平磋商後釐定。聖諾盟顧家根據補充協議應付的月租乃經參考（其中包括）(i)聖諾盟顧家根據2021年至2023年海寧租賃協議及2024年至2026年海寧租賃協議應付的月租；及(ii)鄰近地區可資比較物業的現行市場租金後釐定，預期將由本集團的內部資源撥付。

過往交易金額

於截至2023年及2024年12月31日止財政年度各年，本集團就根據2021年至2023年海寧租賃協議及2024年至2026年海寧租賃協議租賃該等物業而支付予浙江普瑞美之年租金分別約為人民幣9,201,969元及人民幣9,416,479元（分別相當於約10,030,146.2港元及10,263,962.1港元），而截至2025年11月30日止十一個月約為人民幣8,631,773元（相當於約9,408,632.6港元）。

訂立補充協議之理由及裨益

由2006年起，本集團已自浙江普瑞美租賃位於該土地之若干樓宇，以用於進行本集團泡沫產品的製造、倉儲及分銷。為確保本集團於中國浙江省海寧市之業務運作暢順，董事會認為，為拓闊業務活動，除2024年至2026年海寧租賃協議項下之該等物業外，本集團有營運需要租賃額外物業用作切削車間及宿舍。

經計及（其中包括）(i)訂立補充協議將使本集團能夠促進其於該土地（包括該等物業及額外物業）的業務活動，而不會產生不必要的搬遷開支或導致其營運中斷；(ii)聖諾盟顧家根據2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）應付的月租與鄰近地區可資比較物業的現行市場水平一致；及(iii)本集團已與浙江普瑞美就租賃該土地之物業於合理長時間內維持友好業務關係，董事（包括獨立非執行董事）認為，2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）之條款乃按公平基準磋商，並按正常商業條款訂立，屬公平合理，且於本集團一般及日常業務過程中進行，因此符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）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2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關浙江普瑞美之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，浙江普瑞美由錢先生實益擁有100%權益，彼為本公司之間接非全資附屬公司聖諾盟顧家之董事。

此外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，浙江普瑞美主要從事(i)海綿製品、金屬家具及其他家具的製造、批發及進出口業務；(ii)化學原料（不含危險化學品、易製毒化學品及化學試劑）、銅、鎳、鋅的批發及進出口業務；及(iii)自有房屋租賃。

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。

聖諾盟顧家

聖諾盟顧家為一間於中國成立之有限公司，並主要從事製造及銷售泡沫業務。聖諾盟顧家為本公司的間接非全資附屬公司。

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，本集團訂立2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）將被視為本集團之一次性資產收購事項。

於2024年至2026年海寧租賃協議日期，鑒於根據2024年至2026年海寧租賃協議確認的使用權資產價值約為人民幣27,417,437元（相當於約29,885,006.3港元）（為未經審核數據，可予調整），有關2024年至2026年海寧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，2024年至2026年海寧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。

於2024年至2026年海寧租賃協議及補充協議日期及本公佈日期，浙江普瑞美由錢先生間接全資擁有，彼為本公司間接非全資附屬公司聖諾盟顧家之董事。因此，根據上市規則第14A.07(1)條，錢先生為本公司的關連人士。根據上市規則第14A.12(1)(c)條，浙江普瑞美為錢先生的聯繫人，因此根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2024年至2026年海寧租賃協議及補充協議各自以及其項下擬進行之交易亦構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14.22條及14A.81條，由於2024年至2026年海寧租賃協議及補充協議項下擬進行之交易均由聖諾盟顧家及浙江普瑞美訂立，且具有類似性質，故將合併計算，並視其猶如一項交易處理。

鑒於根據2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）確認的使用權資產總值將約為人民幣25,717,756元（相當於約28,032,354.0港元），有關2024年至2026年海寧租賃協議及補充協議合併計算後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，2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）及其項下擬進行之交易仍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。

董事經作出一切合理查詢後確認，浙江普瑞美僅因其與本公司附屬公司聖諾盟顧家的關係而成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.06(9)條，浙江普瑞美為本公司於附屬公司層面的關連人士。董事會已批准2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）及其項下擬進行之交易（猶如其為一項交易處理），而獨立非執行董事已確認2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）之條款屬公平合理，且其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。由於上市規則第14A.101條所規定之條件已獲達成，故2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）及其項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章所載之申報及公佈規定，並獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

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：

「2021年至2023年 海寧租賃協議」	指	聖諾盟顧家（作為承租人）與浙江普瑞美（作為業主）所訂立日期為2020年12月18日之租賃協議，內容有關（其中包括）租賃該等物業，年期由2021年1月1日起至2023年12月31日止
「2024年至2026年 海寧租賃協議」	指	聖諾盟顧家（作為承租人）與浙江普瑞美（作為業主）所訂立日期為2023年11月28日之租賃協議，內容有關（其中包括）租賃該等物業，年期由2024年1月1日起至2026年12月31日止
「額外物業」	指	額外物業A及額外物業B之統稱

「額外物業A」	指	位於該土地之8號樓宇的三層，總面積約為1,480平方米
「額外物業B」	指	位於該土地之1號樓宇的四層，總面積約為973平方米
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「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
「該土地」	指	位於中國浙江省海寧農業對外綜合開發區啟潮路99號之一幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「錢先生」	指	錢洪祥先生，於本公佈日期，為本公司間接非全資附屬公司聖諾盟顧家之董事
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於該土地之若干樓宇及倉庫，總面積約為27,229平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「聖諾盟顧家」	指	浙江聖諾盟顧家海綿有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，為2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）項下之承租人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	聖諾盟顧家（作為承租人）與浙江普瑞美（作為業主）所訂立日期為2025年12月19日之2024年至2026年海寧租賃協議的補充租賃協議，內容有關（其中包括）額外物業

「浙江普瑞美」 指 浙江普瑞美實業有限公司，一間於中國成立之公司，並由有錢先生擁有100%，為2024年至2026年海寧租賃協議（經補充協議修訂及補充）項下之業主

「%」或「百分比」 指 百分比

「平方米」 指 平方米

承董事會命
盛諾集團有限公司
主席
林志凡

香港，2025年12月19日

於本公佈日期，非執行董事為林志凡先生（董事會主席）；執行董事為張棟先生（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、張傑先生及張華強博士。

在本公佈內，除另有指明者外，人民幣乃按人民幣1元兌1.09港元之匯率換算為港元。有關換算不應詮釋為任何金額已按、可能已按或可按上述匯率或任何其他匯率換算。

在中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名之間如有任何歧異，概以中文名稱為準。標有「*」的中文公司名稱的英文譯名僅供識別之用。