

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)

## 有關2026年東莞租賃協議之關連交易

### 2026年東莞租賃協議

茲提述本公司日期為2024年12月10日之公佈，內容有關2025年東莞租賃協議。

由於2025年東莞租賃協議將於2025年12月31日屆滿，而本公司預期其後將繼續進行有關交易，故董事會宣佈，於2025年12月19日（交易時段後），東莞賽諾家居用品（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與東莞東聯（作為業主）訂立2026年東莞租賃協議，據此，東莞東聯同意向東莞賽諾家居用品出租東莞物業，年期由2026年1月1日起至2026年12月31日止為期一年，月租為人民幣1,300,000元（相當於約1,417,000港元）。

### 上市規則之涵義

於本公佈日期，東莞東聯由聖諾盟企業（本公司其中一名控股股東）間接全資擁有。因此，東莞東聯根據上市規則第14A.13(1)條為聖諾盟企業之聯繫人及根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。故此，2026年東莞租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

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。由於2026年東莞租賃協議租賃期限為一年（即12個月或更少），且未包含東莞賽諾家居用品可於租賃期結束時行使的任何購買選擇權，故本集團就該短期租賃對2026年東莞租賃協議應用香港財務報告準則第16號項下的確認豁免。因此，本集團將於租賃期限內按直線基準將2026年東莞租賃協議項下的租賃付款確認為開支，而非於2026年東莞租賃協議起始日確認使用權資產及租賃負債。鑒於有關2026年東莞租賃協議的所有適用百分比率少於5%，2026年東莞租賃協議獲豁免遵守上市規則第14A章所載之通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定，惟須遵守申報及公佈規定。

## 背景

茲提述本公司日期為2024年12月10日之公佈，內容有關2025年東莞租賃協議。

由於2025年東莞租賃協議將於2025年12月31日屆滿，而本公司預期其後將繼續進行有關交易，故董事會宣佈，於2025年12月19日（交易時段後），東莞賽諾家居用品（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與東莞東聯（作為業主）訂立2026年東莞租賃協議，據此，東莞東聯同意向東莞賽諾家居用品出租東莞物業，年期由2026年1月1日起至2026年12月31日止為期一年，月租為人民幣1,300,000元（相當於約1,417,000港元）。

## 2026年東莞租賃協議

2026年東莞租賃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) 東莞賽諾家居用品，本公司之間接全資附屬公司（作為租戶）；及
- (ii) 東莞東聯（作為業主）。

物業：	東莞物業，即位於中國廣東省東莞市塘廈鎮沙湖村大結嶺路1號的若干物業，總面積67,670.09平方米。
年期：	由2026年1月1日至2026年12月31日。
用途：	工廠及僱員宿舍。
月租：	人民幣1,300,000元（相當於約1,417,000港元）
每月公共區域物業管理費：	人民幣100,000元（相當於約109,000港元）
付款條款：	每月期後結算。
優先選擇權：	倘東莞東聯擬出售租賃物業予一名第三方，其須向東莞賽諾家居用品發出六(6)個月事先書面通知，並授予東莞賽諾家居用品優先選擇權，可按與第三方所提供者相同之條款及條件購買租賃物業。

2026年東莞租賃協議項下之每月單位租金每平方米人民幣19.21元及每月公共區域物業管理費乃由各方經參考2025年東莞租賃協議項下的過往每月單位租金每平方米人民幣19.59元及每月公共區域物業管理費人民幣100,000元及類似地點之可資比較物業之現行可得市場價格後經公平磋商釐定。

鑒於本集團業務需求，除2025年東莞租賃協議項下總面積為56,278.09平方米之原東莞物業，2026年東莞租賃協議項下之東莞物業將擴充至包含總面積為11,392平方米之新增物業，使東莞物業之總面積擴大到67,670.09平方米。新增物業將主要用於生產及儲存。

經審閱2026年東莞租賃協議，董事（不包括於當中擁有重大權益而已放棄參與批准2026年東莞租賃協議之林志凡先生、張棟先生、陳楓先生及林斐雯女士，惟包括獨立非執行董事）已確認(i)2026年東莞租賃協議之條款及條件對其訂約各方而言屬公平合理，並按正常商業條款訂立；及(ii)據此應付之金額反映類似地點之可資比較物業之現行市場租金及物業管理費。

## 過往交易金額

截至2023年12月31日及2024年12月31日止兩個年度以及截至2025年11月30日止十一個月，本集團向東莞東聯支付租賃東莞物業之租金如下：

	截至 2023年12月31日 止年度	截至 2024年12月31日 止年度	截至 2025年11月30日 止十一個月
租金	人民幣8,640,000元 (相當於9,417,600港元)	人民幣10,058,400元 (相當於10,963,656港元)	人民幣12,127,500元 (相當於13,218,975港元)

## 訂立2026年東莞租賃協議之理由及裨益

自2007年6月起，本集團向東莞東聯租賃東莞物業，作工廠及僱員宿舍用途。為確保本集團於中國廣東省東莞市之業務運作暢順，董事會認為本集團有營運需要繼續租賃東莞物業。此外，考慮到本集團業務擴張，董事會亦認為東莞物業加入新增物業對設立更多工廠以滿足其運作需求屬必要。

經審閱2026年東莞租賃協議及經考慮(其中包括)(i)訂立2026年東莞租賃協議將使本集團能夠促進其於東莞物業的業務活動，而不會產生不必要的搬遷開支或導致其營運中斷；(ii)租賃東莞可資比較物業之市價；及(iii)估計遷往新物業及翻新新物業將耗用之時間及產生之成本，董事(不包括於當中擁有重大權益而已放棄參與批准2026年東莞租賃協議之林志凡先生、張棟先生、陳楓先生及林斐雯女士，惟包括獨立非執行董事)認為，2026年東莞租賃協議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。

## 有關東莞東聯之資料

東莞東聯為於中國成立之有限公司，主要於中國從事物業租賃業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，東莞東聯由聖諾盟企業間接全資擁有，而聖諾盟企業分別由Chi Fan Holding Limited、Wing Yiu Investments Limited、The James' Family Holding Limited、Venture Win Holdings Limited及Vision Youth Limited擁有30%、10%、30%、10%及20%法定權益，並分別由Frankie信託、張氏家族信託、James家族信託、陳楓家族信託及林氏信託擁有相同比例實益權益。Frankie信託乃林志凡先生成立的全權家族信託，林志凡先生為財產授予人，而Vistra為受託人。Frankie信託的受益人為林志凡先生及其家族成員。James家族信託乃張水英女士(張棟先生之母)成立的全權信託，張水英女士為財產授予人，而Vistra為受託人。James家族信託的受益人為張水英女士及其家族成員。

此外，Vistra亦分別擔任張氏家族信託及陳楓家族信託的受託人。張氏家族信託的受益人為張棟先生及其家族成員。陳楓家族信託的受益人為陳楓先生及其家族成員。此外，Tricor Equity Trustee Limited擔任林氏信託的受託人。林氏信託的受益人為陳淑仁女士(即林斐雯之母)及其家族成員。

## 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。健康及家居產品主要為優質慢回彈枕頭、床墊及床褥。

### 東莞賽諾家居用品

東莞賽諾家居用品為於中國成立之外商獨資企業，主要從事製造及銷售健康及家居產品。東莞賽諾家居用品為本公司之間接全資附屬公司。

## 上市規則之涵義

於本公佈日期，東莞東聯由聖諾盟企業（本公司其中一名控股股東）間接全資擁有。因此，東莞東聯根據上市規則第14A.13(1)條為聖諾盟企業之聯繫人及根據上市規則第14A.07(4)條為本公司之關連人士。故此，2026年東莞租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

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。由於2026年東莞租賃協議租賃期限為一年（即12個月或更少），且未包含東莞賽諾家居用品可於租賃期結束時行使的任何購買選擇權，故本集團就該短期租賃對2026年東莞租賃協議應用香港財務報告準則第16號項下的確認豁免。因此，本集團將於租賃期限內按直線基準將2026年東莞租賃協議項下的租賃付款確認為開支，而非於2026年東莞租賃協議起始日確認使用權資產及租賃負債。鑒於有關2026年東莞租賃協議的所有適用百分比率少於5%，2026年東莞租賃協議獲豁免遵守上市規則第14A章所載之通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定，惟須遵守申報及公佈規定。

除林志凡先生、張棟先生、陳楓先生及林斐雯女士（均為執行董事）已就2026年東莞租賃協議放棄投票外，概無董事於2026年東莞租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

## 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：

「2025年東莞租賃協議」	指	東莞賽諾家居用品（作為租戶）與東莞東聯（作為業主）訂立日期為2024年12月10日之租賃協議，內容有關租賃總面積為56,278.09平方米之東莞物業，年期由2025年1月1日起至2025年12月31日止為期一年
「2026年東莞租賃協議」	指	東莞賽諾家居用品（作為租戶）與東莞東聯（作為業主）訂立日期為2025年12月19日之租賃協議，內容有關租賃總面積為67,670.09平方米之東莞物業，年期由2026年1月1日起至2026年12月31日止為期一年
「新增物業」	指	位於該土地之若干物業，總面積為11,392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，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
「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
「東莞東聯」	指	東莞東聯傢俱有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，由聖諾盟企業間接全資擁有
「東莞物業」	指	位於該土地之若干物業
「東莞賽諾家居用品」	指	東莞賽諾家居用品有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，為本公司之間接全資附屬公司
「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	位於中國廣東省東莞市塘廈鎮沙湖村大結嶺路1號之一幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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



「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聖諾盟企業」	指	聖諾盟企業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司其中一名控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Vistra」	指	Vistra Trustees (BVI) Limited
「%」或「百分比」	指	百分比

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，本公司非執行董事為林志凡先生(董事會主席)；本公司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；本公司獨立非執行董事為王志強先生、張傑先生及張華強博士。

於本公佈內，除另有所指外，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。