

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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之任何損失承擔任何責任。



新華聯合投資有限公司

CHINA UNITED VENTURE INVESTMENT LIMITED

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8159)

公告

須予披露交易

有關簽訂越南廠房物業的租賃協議

租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月十八日，輝煌電子有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與進成紙業責任有限公司（作為業主）就租賃該物業訂立租賃協議，用作本集團位於越南之生產基地，為期五年。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認有關之租賃協議項下與租賃該物業有關的使用權資產價值。因此，租賃協議項下的交易均被視為本集團的使用權資產收購交易。

鑒於租賃協議項下之租賃的最高適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，根據GEM上市規則，有關租賃構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章的通知及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月十八日，輝煌電子有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（作為租戶）與進成紙業責任有限公司（作為業主）就租賃該物業訂立租賃協議，用作本集團位於越南之生產基地，為期五年。

租賃協議

租賃協議的主要條款概述如下：

日期：二零二四年十一月十八日

訂約方：(i) 進成紙業責任有限公司，作為業主；及
(ii) 輝煌電子有限公司（本公司之間接全資附屬公司），作為租戶

物業：位於越南興安省文林縣樂紅社Pho Noi A工業區D區D3路的工廠，總面積約10,000平方米，包括：三個生產車間、辦公樓、保安室、交通及綠化用地。

用途：與本集團生產經營相關活動，包括：開設廠房、倉庫及辦公用途。

租期：自二零二四年十一月十八日起至二零二九年十一月十八日止（包括首尾兩日）為期五年。租賃協議期滿後，租戶具有續新租賃協議項下之租賃的優先權。租賃協議期滿後，倘業主有意出售該物業，則租戶享有優先購買該物業之權利。

租金：截至二零二五年十一月十八日止期間：每平方米2.2美元，每月總額22,000美元（未包含增值稅10%）。之後，租金將根據市場行情調整，漲幅或降幅不超過上一個租期的10%。租賃協議項下之租金乃按公平磋商釐定，並已考慮（其中包括）可資比較物業之現行市價。

按金：40,000美元，需在簽署租賃協議後初始期間內支付予業主。租賃協議期滿後，業主有義務在租賃協議終止後7天內退還按金給租戶。

其他費用：租戶應支付及履行就該物業應付的所有水及電力費用、地上各項目運作服務費、安保費及每年工業區維護保養費。

- 付款條款： 租金應每六個月以越南盾支付一次，即於每年的十二月七日及六月七日前支付。
- 分租： 如租戶不需要用完該物業的全部面積，可在獲得業主書面批准後出租予第三方。
- 應付代價之
合共總值： 根據租賃協議的條款和條件（包括但不限於租金之任何調整），為期五年的租金總額約為1,320,000美元（不包括其他開支）。應付租金將由集團營運資金支付。

使用權資產

本公司根據租賃協議將予確認之使用權資產價值約為1,014,000美元（相等於約7,894,000港元）（未經審核），即根據香港財務報告準則第16號使用於租賃協議開始日期適用之比率所計算的租賃付款總額現值。貼現率約13.53%用於計算租賃協議下租賃付款總額之現值。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團的電子業務以出口電子產品為主。為減低地緣政治及中美貿易關稅壁壘等外部因素對本集團的電子業務之影響，本集團對於中國大陸以外的地區設立生產基地有迫切的需要。在中國境外建立生產基地，一方面，該生產基地所生產的電子產品能夠滿足本集團主要海外客戶的訂單需求，而該生產基地將成為本集團連結全球市場的重要橋樑，促進本集團與海外客戶更緊密的合作，實現中國加一的商業策略；另一方面，建立海外生產基地亦有助於提升本集團的效率產能，推進品質，管控升級，確保本集團的電子產品能夠符合國際的品質標準及要求。經進行深入考察對比，本公司認為越南的電子行業供應鏈及潛在下游客戶群體較其他東南亞國家（如：泰國、緬甸、柬埔寨等）之相關產業鏈更為集中及相對成熟。故此，本公司決定訂立租賃協議租賃該物業作為本集團於越南開設廠房生產經營電子業務之用。

租賃協議的條款（包括應付租金及支付條款）乃由業主及租戶參照（其中包括）該物業鄰近可資比較物業的當前市場租金及該物業於現有租賃下的現行租金，按公平原則磋商。本公司認為租賃協議規定每次預繳半年的租金，相較於越南當地其它園區的業主一般要求每次預繳一年，甚或兩年的租金，屬較佳的條款，令本集團可以更靈活地運用其現金資源。

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。

訂約方之資料

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要從事團從事設計、製造及銷售主要用於電腦、電腦周邊產品、手機周邊產品、多媒體電子消費品、通訊產品、汽車電子組件、線束及醫療器材之接駁產品之業務（「**電子產品業務**」）。在建築設計業務方面，本集團專注於總體規劃工作、設計總包工作及建築方案設計工作（「**建築設計業務**」），及開始涉足加速計算服務，包括各種高性能的加速計算產品及加速計算產品租賃服務，以滿足不同行業及業務需求的高強度計算需求，例如人工智能、大數據等領域（「**加速計算業務**」）。

租戶輝煌電子有限公司為於英屬維爾京群島成立之本公司間接全資附屬公司，主要從事電子產品業務。

業主為於越南註冊成立的公司，主要業務為從事紙業業務。據董事所深知，業主由越南商人阮氏祝女士最終擁有。據董事所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

GEM上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司於其綜合財務狀況表中確認有關之租賃協議項下與租賃該物業有關的使用權資產價值。因此，租賃協議項下的交易均被視為本集團的使用權資產收購交易。

鑒於租賃協議項下之租賃的最高適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過5%但低於25%，根據GEM上市規則，有關租賃構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章的通知及公告規定。

釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	新華聯合投資有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8159）
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所營運之GEM
「GEM上市規則」	指	經不時修訂的GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（具有GEM上市規則所賦予之涵義）且與彼等概無關連的第三方
「業主」	指	Công ty TNHH Giấy Tiến Thành，中文譯名為進成紙業責任有限公司
「租賃協議」	指	租戶與業主就租賃該物業於二零二四年十一月十八日訂立之租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中華人民共和國澳門特別行政區
「該物業」	指	越南興安省文林縣樂紅社Pho Noi A工業區D區D3路的工廠
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	輝煌電子有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「越南」	指	越南社會主義共和國
「越南盾」	指	越南盾，越南法定貨幣
「%」	指	百分比

股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
新華聯合投資有限公司
執行董事
范小令

香港，二零二四年十一月十九日

於本公告日期，執行董事為范小令先生；非執行董事為王濟峰先生（主席）；及獨立非執行董事為甄嘉勝醫生（首席獨立董事）、張德安先生、盧彩霞女士及楊琛女士。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致令本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自其刊發日期起最少一連七天於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>之「最新上市公司公告」一欄及於本公司網站www.glorymark.com.tw/hk/investor.htm內刊載。本公告之中英文版本如有任何歧義，概以本公告之英文版本為準。