

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，並明確表示概不就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。



Best Mart 360 Holdings Limited

優品360控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2360)

**有關
重續租約的
關連交易
及
持續關連交易**

謹此提述本公司日期為二零一八年十二月二十八日的招股章程，內容有關本集團與若干關連人士就出租物業訂立的若干持續關連交易。

於前卑路乍街租約到期屆滿後，彩鷗國際(作為租戶)與鵬銘(作為業主)已訂立卑路乍街續租租約，以進一步租賃卑路乍街物業三年。

由於現有華貴租約將於二零二零年三月七日屆滿，故彩鷗國際(作為租戶)已於二零二零年三月三日與逸俊(作為業主)訂立華貴續租租約，以進一步租賃華貴物業三年。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認額外資產，以體現其使用卑路乍街物業及華貴物業的權利，因此，就上市規則而言，訂立卑路乍街續租租約及華貴續租租約，以及進行該等續租租約項下擬進行的交易，均會被視為本集團的資產收購。華貴續租租約下的可變動營業額租金將按華貴續租租約年期確認為本集團開支。

上市規則涵義

於本公告日期，(i)鵬銘全部已發行股份由本公司控股股東兼執行董事林先生全資擁有；及(ii)逸俊全部已發行股份由Sura Magic全資擁有，而Sura Magic的已發行股份則由林先生擁有50%及由一名獨立第三方擁有50%。林先生同時為鵬銘及逸俊的唯一董事，並為Sura Magic其中一名董事。因此，鵬銘及逸俊各自為上市規則下本公司的關連人士。因此，該等續租租約項下擬進行的交易、卑路乍街續租租約下固定月租的支付，及華貴續租租約下固定基本租金的支付，將被視為一次性的關連交易，而華貴續租租約下的可變動營業額租金的支付則會被視為上市規則第14A.31條下的持續關連交易。

鑒於卑路乍街續租租約及華貴續租租約在同一個12個月期內訂立，且卑路乍街續租租約及華貴續租租約的業主為關連人士，因此，根據上市規則第14A.81條及第14A.83條，卑路乍街續租租約及華貴續租租約項下的交易須合併計算。

由於該等續租租約下的使用權資產總值數額約3,792,300港元的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，且使用權資產總值超過3,000,000港元，故該等續租租約項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.31條，華貴續租租約下可變動營業額租金的支付將被視為持續關連交易。由於可變動營業額租金年度上限的所有適用百分比率低於5%，且有關年度上限低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，華貴續租租約項下的持續關連交易可豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

緒言

謹此提述本公司日期為二零一八年十二月二十八日的招股章程，內容有關本集團與若干關連人士就出租物業訂立的若干持續關連交易。

該等續租租約

卑路乍街續租租約

於前卑路乍街租約到期屆滿後，彩鷗國際與鵬銘已訂立卑路乍街續租租約，其主要條款如下：

日期：	二零一九年三月二十一日
訂約方：	(i) 鵬銘(作為業主) (ii) 彩鷗國際(作為租戶)
所租物業：	卑路乍街物業
年期：	為期3年，自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止(首尾兩日包括在內)
月租：	固定租金80,000港元(「固定月租」)，不包括政府地租、差餉、管理費、空調費及其他支出
按金：	240,000港元
用途：	商業用途

華貴續租租約

由於現有華貴租約將於二零二零年三月七日屆滿，故彩鷗國際已與逸俊訂立華貴續租租約，其主要條款如下：

- 日期： 二零二零年三月三日
- 訂約方： (i) 逸俊 (作為業主)
- (ii) 彩鷗國際 (作為租戶)
- 所租物業： 華貴物業
- 年期： 為期3年，自二零二零年三月八日起至二零二三年三月七日止 (首尾兩日包括在內)
- 月租： (i) 每月基本租金31,500港元 (「**固定基本租金**」)；及
- (ii) 按每月總收入10%計算超出固定基本租金的銷售租金 (「**可變動營業額租金**」)，不包括政府差餉、管理費、空調費及其他支出，但包括政府地租
- 按金： 146,982港元 (相當於三個月固定基本租金、管理費、空調費及政府差餉)
- 用途： 經營一間「優品360°」品牌零售店舖
- 固定租款及可變動營業額租金將以本集團內部資源撥付。

過往租金

固定租款

截至二零一七年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度各年及截至二零一九年十二月三十一日止九個月，就卑路乍街物業所支付的固定月租總額及就華貴物業所支付的固定基本租金總額如下：

	截至以下日期止年度			截至
	二零一七年 三月三十一日 港元	二零一八年 三月三十一日 港元	二零一九年 三月三十一日 港元	二零一九年 十二月三十一日 止九個月 港元
卑路乍街物業	900,000	900,000	900,000	690,000 (附註2)
華貴物業	無 (附註1)	323,226	360,000	270,000
固定租款總額	<u>900,000</u>	<u>1,223,226</u>	<u>1,260,000</u>	<u>960,000</u>

- 附註：
- 二零一七年三月八日至二零一七年五月七日期間(首尾兩日包括在內)為華貴物業的租賃免租期。
 - 於二零一九年十一月及二零一九年十二月，固定月租在租金寬免下獲減至65,000港元。

可變動營業額租金

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度各年及截至二零一九年十二月三十一日止九個月，就華貴物業所支付的可變動營業額租金總額分別約為零港元、192,000港元、272,200港元及163,400港元。

使用權資產總值

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須確認額外資產，以體現其使用卑路乍街物業及華貴物業的權利，因此，就上市規則而言，訂立卑路乍街續租租約及華貴續租租約，以及進行該等續租租約項下擬進行的交易，均會被視為本集團的資產收購。按該等續租租約整個年期內的固定租款總額的現值(採用相當於本公司增量借款利率的貼現率貼現後)計算，本公司按香港財務報告準則第16號所確認的該等續租租約的使用權資產總值約為3,792,300港元(未經審核)。

年度上限

華貴續租租約下的可變動營業額租金將按華貴續租租約年期確認為本集團開支。根據上市規則，華貴續租租約下可變動營業額租金的支付將構成持續關連交易。就截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度各年，本公司就可變動營業額租金的支付而提議的年度上限（「年度上限」）預計為1,000,000港元（不包括固定基本租金）。

年度上限乃按多個主要因素及假設而釐定：

- (i) 彩鷗國際過往向逸俊支付的最高每月可變動營業額租金；
- (ii) 本地社區的購買力及對日常需要及必需品的需求所帶來的銷售營業額預期增長；
- (iii) 本集團能夠持續採購具有價格競爭力及對顧客具有吸引力的各式各樣優質產品；及
- (iv) 就任何可影響華貴物業零售店舖的正常運作，導致不能預計的營業額波動所設定的緩衝。

訂立卑路乍街續租租約及華貴續租租約的理由及裨益

本集團為一間連鎖休閒食品零售商，經營「優品360°」品牌零售店舖。於本公告日期，本集團於香港合共經營102間連鎖零售店舖，及於中華人民共和國澳門特別行政區經營一間零售店舖。位於卑路乍街物業及華貴物業的零售店舖乃由本集團分別自二零一四年四月起及二零一七年四月起經營。董事會相信，考慮到該等零售店舖各自的過往表現及本集團零售店舖的戰略地理佈局，重續卑路乍街物業及華貴物業的租約將可穩定本集團於特定地區的營運，毋須為於特定地區物色及裝修其他處所作零售業務之用而付出額外成本及開支，並確保位於該等物業的零售店舖業務不受干擾。

該等續租租約的條款（包括固定租款及可變動營業額租金）乃彩鷗國際與鵬銘及逸俊各自經公平磋商後釐定，當中參考該等物業附近類似物業的當前租金水平。

鑒於該等續租租約之條款乃按公平原則磋商，並於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，董事（包括獨立非執行董事）認為，該等續租租約的條款及條件、該等續租租約項下擬進行的交易以及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於林先生持有鵬銘及逸俊的股權，並由此於該等續租租約項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此，林先生已就董事會所通過，以批准該等續租租約、該等續租租約項下擬進行的交易以及年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該等續租租約項下擬進行的交易中擁有重大利益，或須於涉及該等續租租約、該等續租租約項下擬進行的交易以及年度上限的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

於本公告日期，(i)鵬銘全部已發行股份由本公司控股股東兼執行董事林先生全資擁有；及(ii)逸俊全部已發行股份由Sura Magic全資擁有，而Sura Magic的已發行股份則由林先生擁有50%及由一名獨立第三方擁有50%。林先生同時為鵬銘及逸俊的唯一董事，並為Sura Magic其中一名董事。因此，鵬銘及逸俊各自為上市規則下本公司的關連人士。因此，該等續租租約項下擬進行的交易、卑路乍街續租租約下固定基本租金的支付，及華貴續租租約下固定基本租金的支付，將被視為一次性的關連交易，而華貴續租租約下可變動營業額租金的支付則會被視為上市規則第14A.31條下的持續關連交易。

由於就卑路乍街續租租約及華貴續租租約各自項下擬進行的交易，並按本集團根據香港財務報告準則第16號就各物業確認的使用權資產各自的價值計算的所有適用百分比率低於5%，且有關價值低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，就卑路乍街續租租約及華貴續租租約各自項下擬進行的交易、固定月租的支付及固定基本租金的支付可豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

鑒於卑路乍街續租租約及華貴續租租約在同一個12個月期內訂立，且卑路乍街續租租約及華貴續租租約的業主為關連人士，因此，根據上市規則第14A.81條及第14A.83條，卑路乍街續租租約及華貴續租租約項下的交易須合併計算。

由於該等續租租約下的使用權資產總值數額約3,792,300港元的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，且使用權資產總值超過3,000,000港元，故該等續租租約項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審閱及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.31條，華貴續租租約下的可變動營業額租金的支付將被視為持續關連交易。由於可變動營業額租金年度上限的所有適用百分比率低於5%，且有關年度上限低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，華貴續租租約項下的持續關連交易可豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

有關本集團的資料

本集團為一間連鎖休閒食品零售商，於香港及澳門經營「優品360°」品牌零售店舖。

彩鷗國際為本公司間接全資附屬公司，主要於香港從事連鎖零售業務。

有關鵬銘及逸俊的資料

鵬銘及逸俊均主要從事物業投資。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，(i)鵬銘全部已發行股份由本公司控股股東兼執行董事林先生全資擁有；及(ii)逸俊全部已發行股份由Sura Magic全資擁有，而Sura Magic的已發行股份則由林先生擁有50%及由一名獨立第三方擁有50%。林先生同時為鵬銘及逸俊的唯一董事，並為Sura Magic其中一名董事。因此，鵬銘及逸俊各自為上市規則下本公司的關連人士。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「使用權資產總值」	指	於該等續租租約整個年期內的固定租款總額的未經審核現值（經貼現並由本公司就卑路乍街物業及華貴物業的使用權按香港財務報告準則第16號確認）
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「卑路乍街物業」	指	位於香港卑路乍街139-153號金堂大廈地下F號舖的物業
「董事會」	指	董事會
「彩鷗國際」	指	彩鷗國際有限公司，在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指	優品360控股有限公司（股份代號：2360），在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有華貴租約」	指	彩鷗國際與逸俊所訂立的現有租約，內容有關自二零一七年三月八日起至二零二零年三月七日止租賃華貴物業三年
「固定租款」	指	固定月租及固定基本租金

「鵬銘」	指	鵬銘有限公司，在香港註冊成立的有限公司，由林先生全資擁有，並因此為本公司的關連人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒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	具有上市規則賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「林先生」	指	林子峰先生，本公司主席、執行董事兼控股股東，於本公告日期擁有本公司已發行股份37.5%權益
「前卑路乍街租約」	指	彩鷗國際與鵬銘所訂立日期為二零一七年七月十七日的租約，內容有關自二零一七年四月一日起至二零一九年三月三十一日止租賃卑路乍街物業三年
「卑路乍街續租租約」	指	彩鷗國際與鵬銘所訂立日期為二零一九年三月二十一日的租約，內容有關自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止續租卑路乍街物業三年
「華貴續租租約」	指	彩鷗國際與逸俊所訂立日期為二零二零年三月三日的租約，內容有關自二零二零年三月八日起至二零二三年三月七日止續租華貴物業三年

「該等續租租約」	指	卑路乍街續租租約及華貴續租租約
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「逸俊」	指	逸俊發展有限公司，在香港註冊成立的有限公司，由Sura Magic全資擁有，並因此為本公司的關連人士
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例第15條賦予的涵義，另按文義需要，僅就上市規則而言，具有上市規則第1.01條賦予的涵義
「Sura Magic」	指	Sura Magic International Limited，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林先生擁有50%及由一名獨立第三方擁有50%，並因此為本公司的關連人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「華貴物業」	指	位於香港華貴道3號華貴邨商場／停車場內的商用／停車場大樓商用部分(亦稱為華貴坊(華貴商場))地下2及3號舖的物業
「%」	指	百分比

承董事會命
優品360控股有限公司
 主席
林子峰

香港，二零二零年三月三日

於本公告日期，本公司之執行董事為林子峰先生及許毅芬女士；以及獨立非執行董事為施榮懷先生、蔡素玉女士及李家麟先生。