

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分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 PACIFIC

**Best Pacific International Holdings Limited**

**超盈國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2111)

## 關連交易 漳澎及新沙租賃協議

### 漳澎租賃協議

茲提述該公告。

鑒於前漳澎租賃協議於二零二一年九月三十日屆滿及為應付本集團業務發展而需要額外生產區域，董事會宣佈，於二零二一年九月三十日，東莞超盈（作為承租人）與東莞質品（作為出租人）訂立漳澎租賃協議，據此，東莞質品同意向東莞超盈出租物業A，自二零二一年十月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三年，及出租物業B，自二零二二年四月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三十個月。

### 新沙租賃協議

董事會亦欣然宣布，於二零二一年九月三十日，東莞潤信或東莞超盈（作為承租人）與群力（作為出租人）訂立新沙租賃協議，據此，群力已同意向東莞潤信出租物業C以及向東莞超盈出租物業D及物業E，自二零二一年十月一日起至二零二四年九月三十日止為期三年。

### 上市規則之涵義

東莞超盈及東莞潤信為本公司間接全資附屬公司。於本公告日期，東莞質品由盧太太（盧先生的配偶、吳先生的妹妹及盧立彬先生的母親）、鄭女士（執行董事及張先生的配偶）、吳俊傑先生（吳先生的兒子）及盧燦平先生（盧先生的侄兒）分別擁有40%、40%、10%及10%之股權。另一方面，於本公告日期，群力由盧先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07條，東莞質品及群力為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，漳澎租賃協議及新沙租賃協議各自項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於漳澎租賃協議及新沙租賃協議項下擬進行之交易涉及之一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）以使用權資產之估計價值為基準，超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，漳澎租賃協議及新沙租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 漳澎租賃協議

漳澎租賃協議的主要條款概述如下。

- 日期 : 二零二一年九月三十日
- 訂約方 : (i) 本公司間接全資附屬公司東莞超盈（作為承租人）  
(ii) 東莞質品（作為出租人）
- 地點及面積 : 漳澎物業包括位於中國東莞市麻涌鎮漳澎村的租賃面積分別約21,868平方米及約61,725平方米的物業A及物業B，總租賃面積約為83,593平方米。
- 租期 : 物業A的租期自二零二一年十月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三年，物業B的租期自二零二二年四月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三十個月。
- 用途 : 漳澎物業將由東莞超盈用作其日常生產及經營用途。
- 租金、押金及預付款項 : 根據漳澎租賃協議，物業A之月租為人民幣546,700元（相等於約656,313港元），而物業B之月租為人民幣1,604,850元（相等於約1,926,622港元）。

根據漳澎租賃協議，自二零二二年十月一日起，訂約方可經參考中國相同或鄰近地區或類似地點類似物業的現行市場租金重新協商租金數額，惟漳澎物業自二零二二年十月一日至二零二三年九月三十日期間的月租金及自二零二三年十月一日至二零二四年九月三十日期間的月租金分別不得超過人民幣2,366,705元（相等於約2,841,229港元）及人民幣2,603,375.5元（相等於約3,125,352港元）及條款須符合一般商業條款且就本集團而言不遜於自獨立第三方獲提供者。

東莞超盈須於下一曆月第十五日或之前以現金向東莞質品支付租金，惟東莞質品須出具相關發票。

根據漳澎租賃協議，東莞超盈亦須向東莞質品支付以下各項：

- (a) 於漳澎租賃協議簽署日期起10日內，物業A及物業B的四個月租金（即合計人民幣8,606,200元（相等於約10,331,743港元）），分別作為租賃物業A及物業B的押金；及
- (b) 於物業A及物業B租期各自開始日期起10日內，物業A的一個月租金（即人民幣546,700元（或相等於約656,313港元））或物業B的一個月租金（即人民幣1,604,850元（或相等於約1,926,622港元））（視情況而定），作為預付款項。

其他費用                   ：   東莞超盈須承擔漳澎物業的所有公用事業費（如水電費）。

其他條款及條件       ：   倘物業B於移交東莞超盈後，該物業本身、配套設施或翻修不符合東莞超盈的要求，東莞超盈有權決定不租賃物業B。在此情況下，東莞質品須立即向東莞超盈退還物業B的押金，而與租賃物業B相關的條款其後將自動終止。

東莞超盈及東莞質品須於漳澎租賃協議屆滿前三個月協商是否繼續租賃漳澎物業。

東莞質品同意給予東莞超盈優先於其他第三方租賃漳澎物業的權利。

## 新沙租賃協議

東莞潤信與群力就物業C訂立之租賃協議的主要條款概述如下。

- 日期 : 二零二一年九月三十日
- 訂約方 : (i) 本公司間接全資附屬公司東莞潤信(作為承租人)  
(ii) 群力(作為出租人)
- 地點及面積 : 物業位於中國東莞市麻涌鎮新沙港工業園，總租賃面積約為2,534平方米，包括三層物業的第一層之半數租賃面積、第二層全層及第三層全層，物業D亦位於該位置(更多詳情見下文)。
- 租期 : 自二零二一年十月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三年。
- 用途 : 物業C將用作陳列室及行政辦公室。
- 租金 : 根據租賃協議，截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之月租將為人民幣76,020元(相等於約91,262港元)。訂約方經參考中國同一或鄰近地區或相似地點的類似物業的現行市場租金後，可重新協商截至二零二二年、二零二三年及／或二零二四年十二月三十一日止財政年度之租金數額，惟截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度之應付月租分別不得超過人民幣83,622元、人民幣91,984.2元及人民幣101,106.6元(分別相等於約100,388港元、110,427港元及121,378港元)，且條款須為正常商業條款及對本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

東莞潤信須於下個曆月第十日或之前以現金向群力支付租金。

其他費用 : 東莞潤信須承擔物業C的公用事業費及保險。

其他條款及條件 : 根據租賃協議，訂約方一方可通過向另一方發出三個月事先通知終止協議。

群力同意於租賃協議屆滿時，給予東莞潤信優先於其他第三方租賃物業C的權利。

東莞超盈與群力就物業D訂立之租賃協議的主要條款概述如下。

日期 : 二零二一年九月三十日

訂約方 : (i) 本公司間接全資附屬公司東莞超盈(作為承租人)  
(ii) 群力(作為出租人)

地點及面積 : 物業位於中國東莞市麻涌鎮新沙港工業園，總租賃面積約為458平方米，包括三層物業的第一層之半數租賃面積，物業C亦位於該位置。

租期 : 自二零二一年十月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三年。

用途 : 物業D將用作陳列室。

租金 : 根據租賃協議，截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之月租將為人民幣13,740元(相等於約16,495港元)。訂約方經參考中國同一或鄰近地區或相似地點的類似物業的現行市場租金後，可重新協商截至二零二二年、二零二三年及／或二零二四年十二月三十一日止財政年度之租金數額，惟截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度之應付月租分別不得超過人民幣15,114元、人民幣16,625.4元及人民幣18,274.2元(分別相等於約18,144港元、19,959港元及21,938港元)，且條款須為正常商業條款及對本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

東莞超盈須於下個曆月第十日或之前以現金向群力支付租金。

- 其他費用 : 東莞超盈須承擔物業D的公用事業費及保險。
- 其他條款及條件 : 根據租賃協議，訂約方一方可通過向另一方發出三個月事先通知終止協議。
- 群力已同意於租賃協議屆滿時，給予東莞超盈優先於其他第三方租賃物業D的權利。

東莞超盈及群力之間關於物業E的租賃協議之主要條款概述如下。

- 日期 : 二零二一年九月三十日
- 訂約方 : (i) 本公司間接全資附屬公司東莞超盈 (作為承租人)  
(ii) 群力 (作為出租人)
- 地點及面積 : 該樓宇位於中國東莞市麻涌鎮新沙港工業園，總租賃面積約為4,704平方米。
- 租期 : 租期自二零二一年十月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三年。
- 用途 : 物業E將用作倉庫。
- 租金 : 根據租賃協議，截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之月租將為人民幣164,640元 (相等於約197,650港元)。訂約方可參考中國同一或鄰近地區或相似地點的類似物業的現行市場租金，重新協商截至二零二二年、二零二三年及／或二零二四年十二月三十一日止財政年度的租金數額，惟截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止財政年度之應付月租分別不得超過人民幣181,104元、人民幣199,214.4元及人民幣219,135.8元 (分別相等於約217,415港元、239,157港元及263,073港元)，且條款屬正常商業條款及不遜於本集團自獨立第三方可獲得的條款。

東莞超盈須於下一個曆月第十天或之前以現金向群力支付租金。

其他費用 : 東莞超盈須承擔物業E的公用事業費及保險費。

其他條款及條件 : 根據租賃協議，訂約方一方可向另一方發出三個月的事先通知終止協議。

群力已同意於租賃協議屆滿時，給予東莞超盈優先於其他第三方租賃物業E的權利。

### **釐定漳澎租賃協議及新沙租賃協議項下租金的基準**

漳澎租賃協議及新沙租賃協議項下租金乃由各自相關訂約方經公平磋商並參考以下各項後釐定：(i) (倘適用) 物業A的過往租金；(ii) 中國同一或鄰近地區或相似地點的類似物業的現行市場租金；(iii) 租賃物業的狀況，包括但不限於位置及其配套設施；(iv) 相關租賃協議的條款及條件；及(v) 中國房地產市場租金的歷史趨勢及預期增長及通貨膨脹。

漳澎租賃協議及新沙租賃協議項下租金的支付將由本集團內部資源撥付。

### **訂立漳澎租賃協議及新沙租賃協議之理由及裨益**

漳澎物業位於東莞超盈於東莞市之生產廠房附近，因而可為生產廠房提供便利的交通運輸。鑒於前漳澎租賃協議於二零二一年九月三十日屆滿及需要額外生產場地以滿足本集團的業務發展，東莞超盈與東莞質品就漳澎物業訂立漳澎租賃協議，租期直至二零二四年九月三十日。

此外，考慮到新沙物業亦位於東莞超盈於東莞市之生產廠房附近，該物業適合用作本集團的陳列室、行政辦公室及倉庫，東莞潤信及東莞超盈分別與群力訂立新沙租賃協議，租期直至二零二四年九月三十日。

漳澎租賃協議及新沙租賃協議保障東莞超盈及東莞潤信的中期應付租金數額及避免租金因應租賃物業的預期升值而上漲。訂立漳澎租賃協議及新沙租賃協議亦為本集團提供進一步重續租賃的穩定性。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，漳澎租賃協議及新沙租賃協議各自的條款屬公平合理的正常商業條款，且於本集團一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## 漳澎租賃協議及新沙租賃協議涉及之使用權資產的估計價值

根據香港財務報告準則第16號，本集團須分別就漳澎租賃協議及新沙租賃協議之相關租賃漳澎物業及新沙物業確認代表其使用權之使用權資產。根據本公司現時可得資料，漳澎租賃協議及新沙租賃協議涉及之使用權資產的估計價值分別為約人民幣62,663,858元（相等於約75,227,961港元）及約人民幣9,345,559元（相等於約11,219,344港元）。

## 有關本集團之資料

本集團主要從事製造及買賣彈性織物面料、彈性織帶及蕾絲的業務。

東莞超盈（本公司之間接全資附屬公司）主要從事製造及買賣彈性織物面料及蕾絲。

東莞潤信（本公司之間接全資附屬公司）主要從事製造及買賣彈性織帶。

## 有關東莞質品及群力之資料

東莞質品主要從事製造及銷售服裝。

群力主要從事物業租賃。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，東莞質品由盧太太（盧先生的配偶、吳先生的妹妹及盧立彬先生的母親）、鄭女士（執行董事及張先生的配偶）、吳俊傑先生（吳先生的兒子）及盧燦平先生（盧先生的侄兒）分別擁有40%、40%、10%及10%的股權。另一方面，於本公告日期，群力由盧先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07條，東莞質品及群力為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，漳澎租賃協議及新沙租賃協議各自項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。



由於漳澎租賃協議及新沙租賃協議項下擬進行之交易涉及之一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）以使用權資產之估計價值為基準，超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，漳澎租賃協議及新沙租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於盧先生（盧太太的配偶及盧燦平先生的叔叔）、張先生（鄭女士的配偶）、吳先生（吳俊傑先生的父親及盧太太的兄長）、鄭女士（東莞質品的股東）及盧立彬先生（盧太太的兒子）於漳澎租賃協議中擁有重大權益，故盧先生、張先生、吳先生、鄭女士及盧立彬先生已就批准漳澎租賃協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

由於盧先生（群力的唯一股東）及盧立彬先生（盧先生的兒子）於新沙租賃協議中擁有重大權益，故盧先生及盧立彬先生已就批准新沙租賃協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一八年九月二十八日的公告
「董事會」	指	董事會
「群力」	指	群力鋼鐵企業股份有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，由盧先生全資擁有
「本公司」	指	超盈國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2111）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事

「東莞超盈」	指	東莞超盈紡織有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「東莞潤信」	指	東莞潤信彈性織物有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「東莞質品」	指	東莞市質品服飾有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，由盧太太、鄭女士、吳俊傑先生（吳先生的兒子）及盧燦平先生（盧先生的侄兒）分別擁有40%、40%、10%及10%之股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會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	為獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「盧先生」	指	盧煜光先生，本公司之主席、執行董事及控股股東，直接及間接持有640,500,000股股份權益，佔本公司已發行股本約61.59%
「盧立彬先生」	指	盧立彬先生，執行董事及盧先生及盧女士的兒子
「吳先生」	指	吳少倫先生，執行董事及盧女士的兄弟
「張先生」	指	張海濤先生，本集團行政總裁兼執行董事，為鄭女士的配偶

「盧太太」	指	吳婉雄女士，盧先生的配偶、吳先生的妹妹及盧立彬先生的母親
「鄭女士」	指	鄭婷婷女士，為執行董事及張先生的配偶
「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，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「前漳澎租賃協議」	指	東莞質品（作為出租人）與東莞超盈（作為承租人）就物業A訂立日期為二零一八年九月二十八日的租賃協議，自二零一八年十月一日開始至二零二一年九月三十日止為期三年，有關詳情於該公告（定義見該公告所載麻涌租賃協議）內披露
「物業A」	指	位於中國東莞市麻涌鎮漳澎村的總租賃面積約為21,868平方米的物業
「物業B」	指	位於中國東莞市麻涌鎮漳澎村的總租賃面積約為61,725平方米的物業
「物業C」	指	位於中國東莞市麻涌鎮新沙港工業園的總租賃面積約為2,534平方米的物業，包括三層物業的第一層之半數租賃面積、第二層全層及第三層全層，物業D亦位於該位置
「物業D」	指	位於中國東莞市麻涌鎮新沙港工業園的總租賃面積約為458平方米的物業，包括三層物業的第一層之半數租賃面積，物業C亦位於該位置
「物業E」	指	位於中國東莞市麻涌鎮新沙港工業園的總租賃面積約為4,704平方米的樓宇
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新沙租賃協議」	指	群力(作為出租人)與東莞潤信或東莞超盈(作為承租人)就新沙物業訂立三份日期為二零二一年九月三十日的租賃協議，自二零二一年十月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三年
「新沙物業」	指	物業C、物業D及物業E，總租賃面積約為7,696平方米
「漳澎租賃協議」	指	東莞質品(作為出租人)與東莞超盈(作為承租人)就物業A及物業B訂立日期為二零二一年九月三十日的租賃協議，物業A的租期自二零二一年十月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三年，物業B的租期自二零二二年四月一日開始至二零二四年九月三十日止為期三十個月
「漳澎物業」	指	物業A及物業B，總租賃面積約為83,593平方米
「%」	指	百分比

除文義另有所指，於本公告內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.2005港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。有關換算不應詮釋為表示任何相關金額已經、應可或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
超盈國際控股有限公司  
主席兼執行董事  
盧煜光

香港，二零二一年九月三十日

於本公告日期，董事會包括盧煜光先生、張海濤先生、吳少倫先生、鄭婷婷女士、陳耀星先生、盧立彬先生、張一鳴先生\*、丁寶山先生\*及郭大熾先生\*。

\* 獨立非執行董事