

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
租約的
關連交易
及
持續關連交易**

董事會宣佈，於二零二三年九月十四日，彩鷗國際(作為租戶)已分別(i)與輝萃(作為業主)就租賃安蔭邨物業訂立為期三年的安蔭邨租約；及(ii)與景灝(作為業主)就租賃石圍角邨物業訂立為期三年的石圍角邨租約。

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，以體現其使用安蔭邨物業及石圍角邨物業的權利，因此，就上市規則而言，訂立安蔭邨租約及石圍角邨租約，以及進行該等租約項下擬進行的交易，均會被視為本集團的資產收購。安蔭邨租約及石圍角邨租約下的可變動營業額租金將分別按安蔭邨租約及石圍角邨租約的年期確認為本集團開支。

上市規則的涵義

於本公告日期，輝萃及景灝的全部已發行股份由本公司主要股東兼執行董事林先生全資擁有。因此，輝萃及景灝各自為上市規則下本公司的關連人士。因此，該等租約項下擬進行的交易及該等租約下固定基本租金的支付，將被視為一次性的關連交易，而該等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。

鑒於安蔭邨租約及石圍角邨租約在同一個12個月期內訂立，且安蔭邨租約及石圍角邨租約的業主由同一關連人士全資擁有，因此，根據上市規則第14A.81條及第14A.83條，安蔭邨租約及石圍角邨租約項下的交易須合併計算。

由於該等租約下的使用權資產總值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，故該等租約項下擬進行的關連交易須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.31條，該等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總額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，該等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

董事會宣佈，於二零二三年九月十四日(交易時段後)，彩鷗國際(作為租戶)已與輝萃及景灝訂立以下租約：

該等租約的主要條款

安蔭邨租約

日期：	二零二三年九月十四日
訂約方：	(i) 輝萃(作為業主) (ii) 彩鷗國際(作為租戶)
所租物業：	安蔭邨物業
年期：	為期3年，自二零二三年九月十八日起至二零二六年九月十七日止(首尾兩日包括在內)
月租：	(i) 每月基本租金50,000港元(「安蔭邨物業固定基本租金」)；及 (ii) 按每月總收入5%計算超出固定基本租金的營業額租金(「安蔭邨物業可變動營業額租金」)，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：	178,047港元
用途：	經營一間「優品360°」品牌零售店舖

石圍角邨租約

日期：	二零二三年九月十四日
訂約方：	(i) 景灝(作為業主) (ii) 彩鷗國際(作為租戶)
所租物業：	石圍角邨物業
年期：	為期3年，自二零二三年十月十六日起至二零二六年十月十五日止(首尾兩日包括在內)
月租：	(i) 每月基本租金50,000港元(「石圍角邨物業固定基本租金」)；及 (ii) 按每月總收入5%計算超出固定基本租金的營業額租金(「石圍角邨物業可變動營業額租金」)，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：	189,099港元
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。

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，以體現其使用安蔭邨物業及石圍角邨物業的權利，因此，就上市規則而言，訂立安蔭邨租約及石圍角邨租約，以及進行該等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號所確認的該等租約的使用權資產總值約為3,077,654.93港元(未經審核)。

年度上限

安蔭邨租約及石圍角邨租約下的可變動營業額租金將按各租約年期確認為本集團開支。根據上市規則，可變動營業額租金的支付將構成持續關連交易。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」)預計如下：

截至十二月三十一日止年度 的年度上限	安蔭邨租約	石圍角邨租約
二零二三年	250,000港元	250,000港元
二零二四年	1,000,000港元	1,000,000港元
二零二五年	1,000,000港元	1,000,000港元
二零二六年	750,000港元	750,000港元

年度上限乃按多個主要因素及假設而釐定：

- (i) 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；
- (ii) 本集團能夠持續採購各式各樣具有價格競爭力及對顧客具有吸引力的優質產品；及
- (iii) 就任何可影響安蔭邨物業及石圍角邨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。

訂立安蔭邨租約及石圍角邨租約的理由及裨益

目前，本集團於香港合共經營155間連鎖零售店舖。本集團租賃安蔭邨物業及石圍角邨物業以經營「優品360°」品牌零售店舖，乃經全面市場調研及評估後進行，將有助完善本集團零售店舖的佈局戰略，提升本集團整體業績。

該等租約的條款(包括固定租款及可變動營業額租金)乃彩鷗國際與輝萃及景灝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。

鑒於該等租約的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，該等租約的條款及條件、該等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。

由於林先生持有輝萃及景灝的股權，並由此於該等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，以批准該等租約、該等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，概無董事於該等租約項下擬進行的交易中擁有重大利益，或須於涉及該等租約、該等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。

上市規則的涵義

於本公告日期，輝萃及景灝的全部已發行股份由本公司主要股東兼執行董事林先生全資擁有。因此，輝萃及景灝各自為上市規則下本公司的關連人士。因此，該等租約項下擬進行的交易及該等租約下固定基本租金的支付，將被視為一次性的關連交易，而該等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。

鑒於安蔭邨租約及石圍角邨租約在同一個12個月期內訂立，且安蔭邨租約及石圍角邨租約的業主由同一關連人士全資擁有，因此，根據上市規則第14A.81條及第14A.83條，安蔭邨租約及石圍角邨租約項下的交易須合併計算。

由於該等租約下的使用權資產總值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，故該等租約項下擬進行的關連交易須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.31條，該等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總額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，該等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、澳門及中國內地經營「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，主要於香港經營連鎖零售店舖。

有關輝萃及景灝的資料

輝萃及景灝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，輝萃及景灝的全部已發行股份由本公司主要股東兼執行董事林先生全資擁有。因此，輝萃及景灝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安蔭邨物業及石圍角邨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
「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
「董事」	指	本公司董事
「固定租款」	指	安蔭邨物業固定基本租金及石圍角邨物業固定基本租金的統稱
「輝萃」	指	輝萃有限公司，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
「景灝」	指	景灝集團有限公司，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「林先生」	指	林子峰先生，於本公告日期為本公司執行董事及主要股東(定義見上市規則)
「安蔭邨物業」	指	位於香港新界葵涌安足街7號安蔭邨商用／停車場大樓(構成商用／停車場大樓的一部分)商場(亦稱安蔭商場)一樓102至102A號舖的物業
「安蔭邨租約」	指	彩鷗國際與輝萃所訂立日期為二零二三年九月十四日的租約，內容有關自二零二三年九月十八日起至二零二六年九月十七日止租賃安蔭邨物業，為期三年
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「石圍角邨物業」	指	位於香港新界荃灣石圍角路3號石圍角邨商場1(構成商用大樓的一部分)(亦稱石圍角商場)二樓328號舖的物業
「石圍角邨租約」	指	彩鷗國際與景灝所訂立日期為二零二三年九月十四日的租約，內容有關自二零二三年十月十六日起至二零二六年十月十五日止租賃石圍角邨物業，為期三年

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「該等租約」	指	安蔭邨租約及石圍角邨租約
「可變動營業額租金」	指	安蔭邨物業可變動營業額租金及石圍角邨物業可變動營業額租金的統稱
「%」	指	百分比

承董事會命
優品360控股有限公司
 主席
李關鵬

香港，二零二三年九月十四日

於本公告日期，執行董事為李關鵬先生、崔倩女士、陸榮先生、劉雲峰先生、黃盛超先生、王康林女士、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、李家麟先生及陳遠秀女士。