

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，概不對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，於二零二四年四月十二日(交易時段後)，彩鷗國際(本公司全資附屬公司)與林曉新先生訂立為期三年的赤柱新街租約，自二零二四年四月二十二日起至二零二七年四月二十一日止(首尾兩日包括在內)。

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，以體現其使用赤柱新街物業的權利，因此，就上市規則而言，訂立赤柱新街租約，以及進行其項下擬進行的交易，均會被視為本集團的資產收購。赤柱新街租約項下的可變動營業額租金將按赤柱新街租約的年期確認為本集團開支。

訂立赤柱新街租約的理由及裨益

目前，本集團於香港合共經營164間連鎖零售店舖。本集團租賃赤柱新街物業經營「優品360°」品牌零售店舖乃經全面的市場研究及評估後進行。本集團認為，赤柱新街物業的地理位置適合新「優品360°」店舖開業，其優化本集團零售店舖地理位置策略，加強本集團的整體表現。

上市規則的涵義

於本公告日期，林曉新先生為主要股東兼執行董事林子峰先生的兒子。因此，林曉新先生為上市規則項下本公司的關連人士。因此，赤柱新街租約項下固定基本租金的支付，將被視為一次性的關連交易，而赤柱新街租約項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。

1. 背景

董事會宣佈，於二零二四年四月十二日(交易時段後)，彩鷗國際(本公司全資附屬公司)與林曉新先生訂立為期三年的赤柱新街租約，自二零二四年四月二十二日起至二零二七年四月二十一日止(首尾兩日包括在內)。

2. 赤柱新街租約

赤柱新街租約的主要條款概述如下：

日期	:	二零二四年四月十二日
訂約方	:	(1) 林曉新(作為業主) (2) 彩鷗國際(作為租戶)
所租物業	:	赤柱新街物業
年期	:	為期三年，自二零二四年四月二十二日起至二零二七年四月二十一日止(首尾兩日包括在內)
月租	:	(i) 每月基本租金110,000港元(「 固定基本租金 」)；及 (ii) 按每月總收入8%計算超出固定基本租金的營業額租金(「 可變動營業額租金 」)，不包括政府差餉、管理費及其他支出，但包括政府地租
按金	:	344,100港元
用途	:	經營一間「優品360°」品牌零售店舖

固定基本租金及可變動營業額租金將由本集團內部資源撥付。

3. 使用權資產價值

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，以體現其使用赤柱新街物業的權利，因此，就上市規則而言，訂立赤柱新街租約，以及進行其項下擬進行的交易，均會被視為本集團的資產收購。按赤柱新街租約整個年期內的固定基本租金總額的現值採用貼現率(相當於本公司增量借款利率)貼現計算，本公司根據香港財務報告準則第16號所確認的赤柱新街租約的使用權資產價值約為3,587,737港元(未經審核)。

4. 赤柱新街租約的年度上限及釐定基準

概無赤柱新街租約下交易的歷史交易金額。

赤柱新街租約下的可變動營業額租金將按赤柱新街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 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度 千港元	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度 千港元
赤柱新街租約	720	950	950	300

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) 就任何可影響赤柱新街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。

5. 訂立赤柱新街租約的理由及裨益

目前，本集團於香港合共經營164間連鎖零售店舖。本集團租賃赤柱新街物業經營「優品360°」品牌零售店舖乃經全面的市場研究及評估後進行。本集團認為，赤柱新街物業的地理位置適合新「優品360°」店舖開業，其優化本集團零售店舖地理位置策略，加強本集團的整體表現。

赤柱新街租約的條款(包括固定基本租金及可變動營業額租金)乃彩鷗國際與業主經公平磋商後釐定，當中參考該物業附近類似物業的當前租金水平。

鑒於赤柱新街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，惟不包括林子峰先生，彼為林曉新先生的父親)認為，赤柱新街租約的條款及條件、其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。

林曉新先生為主要股東兼執行董事林子峰先生的兒子。因此，林子峰先生於赤柱新街租約項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就董事會通過批准赤柱新街租約、其項下擬進行的交易及年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於赤柱新街租約項下擬進行的交易中擁有重大權益，或須就有關赤柱新街租約、其項下擬進行的交易及年度上限的董事會決議案放棄投票。

6. 上市規則的涵義

於本公告日期，林曉新先生為主要股東兼執行董事林子峰先生的兒子。因此，林曉新先生為上市規則項下本公司的關連人士。因此，赤柱新街租約項下固定基本租金的支付，將被視為一次性的關連交易，而赤柱新街租約項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。

茲提述二零二三年公告。於二零二三年九月十四日，彩鷗國際(作為租戶)分別與(i)輝萃有限公司(作為業主)就租賃安蔭邨物業訂立為期三年的租約(「安蔭邨租約」)；及(ii)與景灝集團有限公司(作為業主)就租賃石圍角邨物業訂立為期三年的租約(「石圍角邨租約」)。鑒於(i)該等合約在同一個12個月期內訂立；及(ii)該等合約的業主與同一關連人士有關，故根據上市規則第14A.81條至第14A.82條，該等合約項下的交易須合併計算。

由於該等合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，故該等合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，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.31條，赤柱新街租約下可變動營業額租金的支付將被視為本公司的持續關連交易。由於該等合約下的可變動營業額租金年度上限總額的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，且該等合約項下的最高合併年度上限少於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，該等合約項下的持續關連交易豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

7. 內部控制措施

為有效實施該等合約，本集團已採納以下內部控制措施：

- (i) 本公司(或其附屬公司)租務部的相關員工已被指派每月向其他第三方業主取得類似租賃的報價，以檢討該等租約項下所規定的可變動營業額租金的市價；
- (ii) 本集團財務部將每月監察該等合約項下的可變動營業額租金支付情況，確保支付金額將不超過各自的年度上限。倘可變動營業額租金的金額接近各自的年度上限，則本公司管理層將續訂相關年度上限或暫停相關合約項下的相關交易(視情況而定)；

- (iii) 本公司外聘核數師將就該等合約項下的交易進行年度審閱，確保可變動營業額租金的金額於各自年度上限內，且該等合約項下的交易乃根據各自合約所載的條款進行；
- (iv) 獨立非執行董事將就該等合約項下的交易情況進行年度審閱，確保本公司已遵守內部審批程序、各自合約的條款及上市規則項下的相關規定；及
- (v) 本集團財務部將不時審閱及抽查相關交易文件，並確保定價原則、釐定年度上限的基準及內部控制程序均獲遵守。

8. 有關訂約方的資料

彩鷗國際

彩鷗國際為本公司間接全資附屬公司，主要業務為在香港的「優品360°」及「FoodVille」品牌店舖進行食品及飲品、家居及個人護理產品零售及在香港進行批發。

本公司

本公司為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(股份代號：2360)。本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司為連鎖休閒食品零售商，於香港及澳門經營「優品360°」及「FoodVille」品牌零售店舖。本集團提供廣泛系列主要來自海外的進口預先包裝休閒食品及其他雜貨產品，其可大致分為：(i)朱古力及糖果；(ii)果仁及乾果；(iii)包裝烘焙產品及零食；(iv)餅乾及糕點；(v)穀類食品及牛奶；(vi)飲品及酒類；(vii)米、麵食及糧油雜貨；(viii)冷凍及急凍食物；及(ix)其他產品例如個人護理、生活用品及防疫產品等。

林曉新

林曉新先生為主要股東兼執行董事林子峰先生的兒子。

9. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「二零二三年公告」	指	本公司日期為二零二三年九月十四日的公告，內容有關安蔭邨租約及石圍角邨租約的關連交易及持續關連交易
「使用權資產總值」	指	於該等合約整個年期內的固定基本租金總額的未經審核現值(經貼現並由本公司就赤柱新街物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業的使用權根據香港財務報告準則第16號確認)
「該等合約」	指	赤柱新街租約、安蔭邨租約及石圍角邨租約的統稱
「年度上限」	指	具有「4. 赤柱新街租約的年度上限及釐定基準」一節賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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，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(股份代號：2360)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義

「董事」	指	本公司董事
「固定基本租金」	指	具有「2. 赤柱新街租約 – 月租」一節賦予的涵義
「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	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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	具有「6. 上市規則的涵義」一節賦予的涵義
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「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	具有「6. 上市規則的涵義」一節賦予的涵義
「赤柱新街物業」	指	位於香港赤柱新街3-5號底層A及B鋪的物業
「赤柱新街租約」	指	彩鷗國際與林曉新先生訂立日期為二零二四年四月十二日的租約，內容有關自二零二四年四月二十二日起至二零二七年四月二十一日止(首尾兩日包括在內)租賃赤柱新街物業，為期三年
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「使用權資產價值」	指	於赤柱新街租約整個年期內的固定基本租金的未經審核現值(經貼現並由本公司就赤柱新街物業的使用權根據香港財務報告準則第16號確認)
「可變動營業額租金」	指	具有「2. 赤柱新街租約 – 月租」一節賦予的涵義
「%」	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，二零二四年四月十二日

於本公告日期，執行董事為李關鵬先生、許志群先生、崔倩女士、陸榮先生、劉雲峰先生、黃盛超先生、王康林女士及林子峰先生；獨立非執行董事為施榮懷先生、蔡素玉女士、陳遠秀女士及高偉先生。