

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 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)

有關重續漳澎租賃協議及新沙租賃協議之關連交易及 有關公用事業費用分擔協議之 持續關連交易

漳澎租賃協議

董事會宣佈，前漳澎租賃協議將於二零二四年九月三十日到期，因此，於二零二四年九月三十日，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漳澎物業，自二零二四年十月一日開始至二零二七年九月三十日止為期三(3)年。

新沙租賃協議

前新沙租賃協議將於二零二四年九月三十日到期，因此，於二零二四年九月三十日，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，群力同意向東莞超盈出租新沙物業，自二零二四年十月一日開始至二零二七年九月三十日止為期三(3)年。

公用事業費用分擔協議

於二零二四年九月三十日，東莞超盈與東莞質品訂立公用事業費用分擔協議，據此，雙方同意自二零二四年十月一日開始至二零二七年九月三十日止為期三(3)年就使用漳澎物業分擔公用事業費用(即水電費)。

上市規則之涵義

於本公告日期，東莞超盈為本公司的間接全資附屬公司。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，群力由盧先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07條，東莞質品及群力均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分別構成本公司的關連交易以及公用事業費用分擔協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於漳澎租賃協議、新沙租賃協議及公用事業費用分擔協議各自項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)，超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，漳澎租賃協議、新沙租賃協議及公用事業費用分擔協議各自須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

茲提述該公告，內容有關前漳澎租賃協議及前新沙租賃協議。鑒於前漳澎租賃協議及前新沙租賃協議將於二零二四年九月三十日屆滿，因此，於二零二四年九月三十日，東莞超盈(本公司間接全資附屬公司，作為承租人)將與東莞質品(作為出租人)訂立漳澎租賃協議，及與群力(作為出租人)訂立新沙租賃協議。

漳澎租賃協議

東莞超盈與東莞質品訂立的漳澎租賃協議的主要條款概述如下。

- 日期 : 二零二四年九月三十日
- 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 : 漳澎物業位於中國東莞市麻涌鎮漳澎村，總租賃面積約為61,725平方米。
- 租期 : 漳澎物業的租期自二零二四年十月一日開始至二零二七年九月三十日止為期三(3)年。

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，漳澎物業之月租為人民幣1,604,850元(相等於約1,779,137港元)。

根據漳澎租賃協議，自二零二五年十月一日起，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，惟漳澎物業自二零二五年十月一日至二零二六年九月三十日期間及自二零二六年十月一日至二零二七年九月三十日期間的月租金分別不得超過人民幣1,685,092元(相等於約1,868,093港元)及人民幣1,769,346元(相等於約1,961,497港元)及條款須符合正常商業條款且就本集團而言不遜於自獨立第三方所提供者。

東莞超盈於收到東莞質品開具的租金發票後，須於下一曆月第十五(15)日或之前將月租匯入東莞質品的公司銀行賬戶。

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十(10)日內，漳澎物業的四(4)個月租金(即合計人民幣6,419,400元(相等於約7,116,547港元))，作為租賃漳澎物業的押金；及
- (b) 於漳澎物業租期開始日期起十(10)日內，漳澎物業月租(即人民幣1,604,850元(或相等於約1,779,137港元))(視情況而定)，作為一(1)個月租金預付款項。

其他費用 : 東莞超盈須承擔漳澎物業的所有公用事業費用(即電費)。

其他條款及條件 : 東莞超盈及東莞質品須於漳澎租賃協議屆滿前三(3)個月協商是否重續租賃漳澎物業。

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

東莞超盈與群力就新沙物業訂立的新沙租賃協議的主要條款概述如下。

日期 : 二零二四年九月三十日

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 : 新沙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2,992平方米。

租期 : 自二零二四年十月一日開始至二零二七年九月三十日止為期三(3)年。

用途 : 物業將用作陳列室及行政辦公室。

租金、押金及預付款項 : 根據新沙租賃協議，自二零二四年十月一日起及直至二零二四年十二月三十一日期間之月租將為人民幣108,610元(相等於約120,405港元)，及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止財政年度之月租將分別不得超過人民幣113,995元及人民幣119,680元(分別相等於約126,375港元及132,677港元)，及自二零二七年十月一日起及直至二零二七年九月三十日期間之月租不得超過人民幣125,664元(相等於約139,311港元)。月租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後釐定，且條款須為正常商業條款且就本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

東莞超盈須於每個曆月第十(10)日或之前以現金向群力支付上一個月的租金。

- 其他費用：東莞超盈須承擔新沙物業的公用事業費用及保險
- 其他條款及條件：東莞超盈及群力須於新沙租賃協議屆滿前三(3)個月協商是否重續租賃新沙物業。
- 群力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新沙物業的權利。

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)漳澎物業及新沙物業的過往租金；(ii)漳澎物業及新沙物業鄰近地區，或於中國相似地點的類似物業的現行市場租金；(iii)漳澎物業及新沙物業的狀況，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

考慮到漳澎物業及新沙物業毗鄰東莞超盈的生產廠房，董事會認為租賃物業將有助於貨物及材料的有效運輸，及便於前往生產廠房。為配合本集團的運營，董事會考慮到(i)本集團對生產面積的持續需求及(ii)物業適合用作本集團的陳列室及行政辦公室。因此，東莞超盈與東莞質品訂立漳澎租賃協議，及與群力訂立新沙租賃協議，租期三年，以支持本集團的運營需求。

董事會亦認為，訂立漳澎租賃協議及新沙租賃協議對本集團而言屬最具成本效益及最穩妥的方式，因為此方式可以確保本集團於相關租賃物業的穩定運營，而無需為尋找、裝修及搬遷至其他物業而產生額外的成本及開支，亦不會對本集團的運營及業務造成干擾。

此外，漳澎租賃協議及新沙租賃協議確保了東莞超盈於中期內應支付的租金金額，從而避免了租金隨租賃物業的預期升值而上漲。

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及按正常商業條款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，本集團須就漳澎租賃協議及新沙租賃協議確認使用權資產。使用權資產指本集團使用相關租賃物業(即漳澎物業及新沙物業)之權利。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61,195,058元(相等於約67,840,841港元)及約人民幣3,911,744元(相等於約4,336,559港元)。

公用事業費用分擔協議

公用事業費用分擔協議的主要條款概述如下。

日期	:	二零二四年九月三十日
訂約方	:	(i) 東莞超盈 (ii) 東莞質品
年期	:	自二零二四年十月一日起至二零二七年九月三十日止(包括首尾兩日)。
主體事項	:	漳澎物業與東莞質品生產基地毗鄰，訂約雙方已同意按各自實際使用量的比例並根據產生的成本(無加價)分擔該廠區內的公用事業費用。訂約方訂立公用事業費用分擔協議。據此，東莞超盈將支付該廠區產生的公共設施費用及東莞質品將根據定價基準(定義見下文)就相應費用補償東莞超盈。

- 定價基準
（「定價基準」）
- ： 在公用事業費用分擔協議項下年度上限的規限下，將收取之價格或費用應為訂約雙方各自實際使用量的比例並將根據產生的成本（無加價）釐定。公共事業費用（即水電費）將根據公用事業服務提供商按照政府的指導方針收取的標準公用事業費用釐定。
- 年度上限
（「年度上限」）
- ： 東莞質品根據公用事業費用分擔協議將向東莞超盈支付之公共事業費用年度上限須不超過如下所載各自的年度上限：
- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度（適用於自二零二四年十月一日起至二零二四年十二月三十一日止期間）：人民幣2,000,000元（相等於約2,217,200港元）；
 - (b) 截至二零二五年十二月三十一日止年度：人民幣5,000,000元（相等於約5,543,000港元）；
 - (c) 截至二零二六年十二月三十一日止年度：人民幣6,000,000元（相等於約6,651,600港元）；
 - (d) 截至二零二七年十二月三十一日止年度（適用於自二零二七年一月一日起至二零二七年九月三十日止期間）：人民幣5,400,000元（相等於約5,986,440港元）。
- 公用事業費用分擔協議項下之公共事業費用之年度上限乃根據以下各項釐定：
- (i) 截至二零二四年六月三十日止六個月，東莞質品向東莞超盈補償的公共事業費用金額約人民幣1.5百萬元；
 - (ii) 隨東莞質品業務增長產生的水電使用預測增加；
 - (iii) 現行公共事業費用；及
 - (iv) 允許公共事業使用量及／或價格出現任何進一步增加的部分緩衝額度。
- 支付條款
- ： 東莞質品應每月支付公共事業費用。

訂立公用事業費用分擔協議之理由及裨益

東莞超盈及東莞質品的生產設施位於同一廠區，倘訂約雙方作為一個整體購買公用事業服務，由於總使用量較大，或可享受公用事業服務提供商提供的更優惠的公用事業費率。另一方面，公用事業費用將根據訂約雙方的實際使用情況，於公平公正的基礎上，以成本價(無加價)獲分配。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，公用事業費用分擔協議的條款屬公平合理及按正常商業條款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。

內部控制及定價政策

為確保公用事業費用分擔協議項下擬進行之交易將按正常商業條款進行，本集團已採取以下措施：

- (a) 東莞超盈將獲取及比較東莞相同或鄰近地區或類似地點類似物業或可比較物業的標準公用事業收費率(考慮到規模、服務質量及聲譽等(如有))，以及於必要時獲取相關市場數據(如定價趨勢)；
- (b) 東莞超盈將核實東莞質品對公用事業的實際使用量，並按月向東莞質品報銷相應金額；
- (c) 於年內，本集團將定期進行檢查以審閱及評估有關交易是否根據公用事業費用分擔協議之條款進行；
- (d) 本集團訂有內部審核制度，定期追蹤、監控及評估公用事業費用分擔協議項下之交易金額，確保不會超出各自的年度上限；及
- (e) 本集團將根據上市規則第14A章就公用事業費用分擔協議項下擬進行交易遵守年度審閱規定，如聘用本公司之核數師進行年度審閱並委託獨立非執行董事審閱據此擬進行之交易並於本公司之年報發表意見/作出確認。

透過實施上述措施，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司之內部控制及程序足以確保公用事業費用分擔協議項下擬進行之交易將根據有關協議的條款及定價原則訂立、按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中進行、屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，公用事業費用分擔協議的條款屬公平合理及按正常商業條款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。

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。

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。

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，東莞超盈為本公司的間接全資附屬公司。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，群力由盧先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07條，東莞質品及群力均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分別構成本公司的關連交易以及公用事業費用分擔協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於漳澎租賃協議、新沙租賃協議及公用事業費用分擔協議各自項下擬進行之交易之一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)，超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，漳澎租賃協議、新沙租賃協議及公用事業費用分擔協議各自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均已就漳澎租賃協議及公用事業費用分擔協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

由於盧先生(群力的唯一股東)、吳先生(盧先生的內兄及盧立彬先生的舅父)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均已就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	本公司日期為二零二一年九月三十日的公告
「董事會」	指	董事會
「群力」	指	群力鋼鐵企業股份有限公司，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(股份代號：2111)，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
「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	本公司董事
「東莞超盈」	指	東莞超盈紡織有限公司，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，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，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	獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或公司
「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、執行董事兼控股股東，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，本集團首席戰略官、執行董事以及盧先生及盧太太的兒子
「吳先生」	指	吳少倫先生，執行董事及盧太太的兄弟
「張先生」	指	張海濤先生，本集團行政總裁、執行董事及鄭女士的配偶
「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，本集團首席運營官、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
「前新沙租賃協議」	指	(i)群力(作為出租人)與東莞潤信(作為承租人)就2,534平方米的新沙物業；及(ii)群力(作為出租人)與東莞超盈(作為承租人)就458平方米的新沙物業訂立日期均為二零二一年九月三十日的兩(2)份租賃協議，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(3)年
「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)就漳澎物業訂立日期為二零二一年九月三十日的租賃協議，自二零二二年四月一日起至二零二四年九月三十日止為期三十(30)個月
「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
「公用事業費用分擔協議」	指	東莞超盈與東莞質品就分擔公用事業成本訂立日期為二零二四年九月三十日的公用事業費用分擔協議，自二零二四年十月一日起至二零二七年九月三十日止為期三(3)年
「新沙租賃協議」	指	群力(作為出租人)與東莞超盈(作為承租人)就新沙物業訂立日期為二零二四年九月三十日的租賃協議，自二零二四年十月一日起至二零二七年九月三十日止為期三(3)年
「新沙物業」	指	總租賃面積約為2,992平方米的三層物業，位於中國東莞市麻涌鎮新沙港工業園

「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)就漳澎物業訂立日期為二零二四年九月三十日的租賃協議，自二零二四年十月一日起至二零二七年九月三十日止為期三(3)年
「漳澎物業」	指	總租賃面積約為61,725平方米的物業，位於中國東莞市麻涌鎮漳澎村
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，於本公告內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1086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
執行董事、首席財務官兼公司秘書
陳耀星

香港，二零二四年九月三十日

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*、郭大熾先生*及林燕勝先生*。

* 獨立非執行董事