

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)

關連交易－租賃協議

租賃協議

於二零二五年二月二十八日，東莞超盈(作為承租人)與群力(作為出租人)訂立樓宇A及B租賃協議以及樓宇C及D租賃協議，據此，群力已同意向東莞超盈出租樓宇A及B以及樓宇C及D，自二零二五年二月二十八日起至二零二八年二月二十七日止為期三(3)年。

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。群力由盧先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07條，群力為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，樓宇A及B租賃協議以及樓宇C及D租賃協議各自項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，如有連串關連交易全部在同一個12個月期內進行，又或相關交易彼此有關連，該等交易將合併計算，並視作一項交易處理。現有新沙租賃協議與租賃協議性質相若並乃與群力於同一個12個月期內進行。因此，該等交易將合併計算。現有新沙租賃協議的詳情披露於本公司日期為二零二四年九月三十日的公告。

由於租賃協議(按獨立基準及與現有新沙租賃協議合併計算時)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，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。

租賃協議

於二零二五年二月二十八日，本公司間接全資附屬公司東莞超盈(作為承租人)與盧先生全資擁有的公司群力(作為出租人)訂立樓宇A及B租賃協議以及樓宇C及D租賃協議。租賃協議將自二零二五年二月二十八日起為期三(3)年。

租賃協議的主要條款載列如下：

1. 樓宇A及B租賃協議

東莞超盈與群力有關樓宇A及B的樓宇A及B租賃協議的主要條款概述如下。

日期	:	二零二五年二月二十八日
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	:	樓宇A及B為位於中國廣東省麻涌鎮新沙港工業園的兩棟廠房樓宇，總租賃面積約為9,040平方米。
租期	:	自二零二五年二月二十八日起至二零二八年二月二十七日止為期三(3)年。
用途	:	樓宇A及B將用作生產廠房及／或倉庫。
租金、押金及預付款項	:	根據樓宇A及B租賃協議，自二零二五年二月二十八日起及直至二零二五年十二月三十一日期間之月租將為人民幣328,152元(相等於約355,520港元)，及截至二零二六年及二零二七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344,424元及人民幣361,600元(分別相等於約373,149港元及391,757港元)，及自二零二八年一月一日起及直至二零二八年二月二十七日期間之月租不得超過人民幣379,680元(相等於約411,345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：東莞超盈須承擔樓宇A及B的公用事業費及保險。

其他條款及條件：東莞超盈及群力須於樓宇A及B租賃協議屆滿前三(3)個月協商是否重續租賃樓宇A及B。

群力同意於樓宇A及B租賃協議屆滿時，給予東莞超盈優先於其他第三方租賃樓宇A及B的權利。

2. 樓宇C及D租賃協議

東莞超盈與群力有關樓宇C及D的樓宇C及D租賃協議的主要條款概述如下。

日期：二零二五年二月二十八日

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：樓宇C及D為位於中國廣東省麻涌鎮新沙港工業園的兩棟廠房樓宇，總租賃面積約為8,712.2平方米。

租期：自二零二五年二月二十八日起至二零二八年二月二十七日止為期三(3)年。

用途：樓宇C及D將用作生產廠房及／或倉庫。

- 租金、押金及預付款項：根據樓宇C及D租賃協議，自二零二五年二月二十八日起及直至二零二五年十二月三十一日期間之月租將為人民幣316,253元(相等於約342,629港元)，及截至二零二六年及二零二七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331,935元及人民幣348,488元(分別相等於約359,618港元及377,552港元)，及自二零二八年一月一日起及直至二零二八年二月二十七日期間之月租不得超過人民幣365,912元(相等於約396,429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：東莞超盈須承擔樓宇C及D的公用事業費及保險。
- 其他條款及條件：東莞超盈及群力須於樓宇C及D租賃協議屆滿前三(3)個月協商是否重續租賃樓宇C及D。
- 群力同意於樓宇C及D租賃協議屆滿時，給予東莞超盈優先於其他第三方租賃樓宇C及D的權利。

釐定租賃協議項下租金的基準

租賃協議項下租金乃由相關訂約方經公平磋商並參考以下各項後釐定：(i)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；(ii)物業的狀況，包括但不限於位置及其配套設施；(iii)相關租賃協議的條款及條件；及(iv)中國房地產市場租金的歷史趨勢及預期增長及通貨膨脹。租賃協議項下租金的支付將由本集團內部資源撥付。

訂立租賃協議之理由及裨益

由於本集團的業務增長及生產規模擴大，本集團需要更多空間作生產及倉庫用途。考慮到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)本集團對作生產及倉庫用途的空間的持續需求及(ii)物業適合用作本集團的生產廠房及倉庫。因此，東莞超盈與群力訂立樓宇A及B租賃協議以及樓宇C及D租賃協議，租期三年，以支持本集團的運營需求。

此外，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，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。

租賃協議涉及之使用權資產的估計總價值

根據香港財務報告準則第16號，本集團須就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(即樓宇A及B以及樓宇C及D)之權利。根據本公司現時可得資料，樓宇A及B租賃協議以及樓宇C及D租賃協議涉及之使用權資產的估計總價值為約人民幣22,560,456元(相等於約24,441,998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。

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。

有關群力之資料

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。群力由盧先生全資擁有。因此，根據上市規則第14A.07條，群力為本公司的關連人士，而根據上市規則第14A章，樓宇A及B租賃協議以及樓宇C及D租賃協議各自項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，如有連串關連交易全部在同一個12個月期內進行，又或相關交易彼此有關連，該等交易將合併計算，並視作一項交易處理。現有新沙租賃協議與租賃協議性質相若並乃與群力於同一個12個月期內進行。因此，該等交易將合併計算。現有新沙租賃協議的詳情披露於本公司日期為二零二四年九月三十日的公告。

由於租賃協議(按獨立基準及與現有新沙租賃協議合併計算時)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，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(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)各自於租賃協議中擁有重大權益，故盧先生、吳先生及盧立彬先生均已就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：

「董事會」	指	董事會
「樓宇A及B」	指	總租賃面積約為9,040平方米的兩棟廠房樓宇，位於中國廣東省麻涌鎮新沙港工業園
「樓宇A及B租賃協議」	指	群力(作為出租人)及東莞超盈(作為承租人)就樓宇A及B訂立日期為二零二五年二月二十八日的租賃協議，自二零二五年二月二十八日起至二零二八年二月二十七日止為期三(3)年
「樓宇C及D」	指	總租賃面積約為8,712.2平方米的兩棟廠房樓宇，位於中國廣東省麻涌鎮新沙港工業園

「樓宇C及D 租賃協議」	指	群力(作為出租人)及東莞超盈(作為承租人)就樓宇C及D訂立日期為二零二五年二月二十八日的租賃協議，自二零二五年二月二十八日起至二零二八年二月二十七日止為期三(3)年
「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，由盧先生全資持有
「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
「現有新沙 租賃協議」	指	群力(作為出租人)及東莞超盈(作為承租人)就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平方米的三層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
「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
「租賃協議」	指	(i)樓宇A及B租賃協議以及(ii)樓宇C及D租賃協議之統稱
「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、執行董事及盧先生的兒子
「吳先生」	指	吳少倫先生，執行董事及盧先生的內兄
「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
「物業」	指	(i)樓宇A及B以及(ii)樓宇C及D之統稱
「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
「%」	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1.0834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，二零二五年二月二十八日

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