

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之內容概不負責，
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之任何損失承擔任何責任。



TOP FORM INTERNATIONAL LIMITED

黛麗斯國際有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：333)

須予披露交易 有關 退回現有租賃協議及 訂立新租賃協議及特許權協議

董事會宣佈，於二零二五年七月九日，租戶(為本公司間接全資附屬公司)與業主訂立若干協議，以重組有關辦公室物業的租賃安排。

7樓物業及2104-05室的現有租賃協議將於二零二六年十月三十一日屆滿。在考慮營運需要及成本效益後，於二零二五年七月九日，租戶與業主就提早終止7樓物業及2104-05室的租賃訂立退租協議。同時，租戶與業主就租賃7樓物業及1702B室訂立新租賃協議，以及就特許租用1702B室訂立特許權協議。

由於有關退租協議及新租賃協議的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，退租協議及新租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則的通知及公告規定。

董事會宣佈，於二零二五年七月九日，租戶(為本公司間接全資附屬公司)與業主訂立若干協議，以重組有關辦公室物業的租賃安排。

* 僅供識別

7樓物業及2104-05室的現有租賃協議將於二零二六年十月三十一日屆滿。在考慮營運需要及成本效益後，於二零二五年七月九日，租戶與業主就提早終止7樓物業及2104-05室的租賃訂立退租協議。同時，租戶與業主就租賃7樓物業及1702B室訂立新租賃協議，以及就特許使用1702B室訂立特許權協議。

退租協議

退租協議的主要條款載列如下：

日期	:	二零二五年七月九日
訂約方	:	(1) 黛麗斯胸圍製造廠有限公司，作為租戶 (2) Century Property Investment Limited，作為業主
物業	:	(1) 7樓物業，總樓面面積約10,578平方呎；及 (2) 2104-05室，總樓面面積約4,777平方呎
提早終止	:	有關7樓物業及2104-05室的現有租賃協議將於二零二六年十月三十一日屆滿。於簽立退租協議後，7樓物業及2104-05室的租賃將於二零二五年十月三十一日提早終止。 租戶須於二零二五年十月三十一日或之前根據退租協議的條款，將2104-05室以「空殼」狀態交付業主。
退租條件	:	租賃7樓物業及1702B室的新租賃協議須與退租協議同時簽立
退租日期	:	二零二五年十月三十一日

新租賃協議

新租賃協議的主要條款載列如下：

日期	:	二零二五年七月九日
訂約方	:	(1) 黛麗斯胸圍製造廠有限公司，作為租戶 (2) Century Property Investment Limited，作為業主
物業	:	(1) 7樓物業，總樓面面積約10,578平方呎；及 (2) 1702B室，總樓面面積約1,153平方呎 合共：約11,731平方呎
租期	:	由二零二五年十一月一日起至二零二九年十月三十一日止(包括首尾兩天)為期四年
租金	:	新租賃協議項下就租期應付的租金總額為10,079,275.20港元(即每月209,984.90港元)，不包括空調及管理費、差餉及其他支出。月租須於每個曆月的第一天預先支付，其將以本集團的內部資源撥付。
按金	:	856,886.82港元，相當於三個月租金，及空調費、管理費及差餉(現時每月合共為75,644.04港元)。現有租賃協議項下的現有按金1,229,983.50港元將轉移並用作新租賃協議項下的應付按金。現有按金的餘額373,096.68港元將用作支付續租期內任何未付租金及費用。
用途	:	辦公室

特許權協議

特許權協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二五年七月九日
- 訂約方：(1) 黛麗斯胸圍製造廠有限公司，作為特許租用人
- (2) Century Property Investment Limited，作為特許發出人
- 特許範圍：1702B室，總樓面面積約1,153平方呎
- 特許租用期：由二零二五年九月一日起至二零二五年十月三十一日止(包括首尾兩天)為期兩個月
- 特許權費用：免收特許費。於上述特許租用期內的差餉、電費、空調費及管理費須由特許租用人支付。
- 用途：辦公室
- 條件：特許權須待雙方簽署新租賃協議後，方可授出。

有關訂約方的資料

本集團主要從事女裝內衣(尤以胸圍為主)的設計、生產及分銷業務。租戶為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事女裝內衣生產及貿易。租戶為本公司的間接全資附屬公司。

Century Property Investment Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事物業管理。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，業主由香港主要物業發展商新鴻基地產發展有限公司(股份代號：0016)間接全資擁有。業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方。

訂立退租協議、新租賃協議及特許權協議的理由及裨益

本公司一直與業主進行磋商，以重組香港辦公室物業的租賃安排，旨在減低租金開支及優化營運效率。根據新租賃協議，每平方呎月租較現有租賃協議為低，而總租賃面積亦較小，反映本集團對辦公室空間的要求。此外，本集團現時使用7樓物業作為總辦事處，故續租7樓物業可讓本集團維持穩定營運。鑑於上文所述，董事認為，訂立退租協議、新租賃協議及特許權協議將可降低本集團的每月辦公室物業租金開支，並更符合本集團目前的營運需要，長遠有助節省成本。

董事認為，退租協議、新租賃協議及特許權協議項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，並經業主與租戶參考7樓物業附近相若物業的現行市值租金後按正常商業條款公平磋商訂立。因此，董事會認為，退租協議、新租賃協議及特許權協議項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將確認與新租賃協議及退租協議有關的使用權資產的價值，而據此擬進行的交易將根據上市規則被視為本集團收購資產。本集團將予確認的使用權資產金額約為6,742,000港元（未經審核），乃參考根據新租賃協議將予支付的租金總額的現值計算。

由於有關退租協議及新租賃協議的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，退租協議及新租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則的通知及公告規定。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「7樓物業」	指	香港九龍新蒲崗爵祿街33號Port 33大廈7樓全層
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Top Form International Limited (黛麗斯國際有限公司)，於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：333)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	業主與租戶就租賃7樓物業及2104-05室而訂立日期為二零二二年十一月十日的租賃協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「業主」	指	Century Property Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「特許權協議」	指	業主 (作為特許發出人) 與租戶 (作為特許租用人) 就特許租用1702B室而訂立日期為二零二五年七月九日的特許權協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「新租賃協議」	指	業主與租戶就租賃7樓物業及1702B室而訂立日期為二零二五年七月九日的租賃協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.5港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「退租協議」	指	業主與租戶就提早終止有關7樓物業及2104-05室的租賃的現有租賃協議而訂立日期為二零二五年七月九日的退租協議
「租戶」	指	黛麗斯胸圍製造廠有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「1702B室」	指	香港九龍新蒲崗爵祿街33號Port 33大廈17樓1702B室
「2104-05室」	指	香港九龍新蒲崗爵祿街33號Port 33大廈21樓2104-05室
「%」	指	百分比

承董事會命
黛麗斯國際有限公司
 主席
黃松滄

香港，二零二五年七月九日

於本公告發出日期，董事會成員包括執行董事黃松滄先生、黃啟聰先生及黃啟智先生，非執行董事Herman Van de Velde先生及Lien Van de Velde女士，以及獨立非執行董事梁綽然小姐、梁英華先生、王文瀚先生及戴麟先生。