

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。



TEXWINCA HOLDINGS LIMITED

德永佳集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：321)

網址：<http://www.texwinca.com/>

關連交易 有關租賃合同

租賃合同

於二零二六年三月三十日：

- (1) 山富（作為業主）與天津大富（作為租客）就租賃中國天津市和平區濱江道282號的天津濱江服飾商廈簽訂租賃合同；
- (2) 立德（作為業主）與永備（作為租客）就租賃香港渣甸山白建時道22號簽訂租賃合同；及
- (3) 永信興（作為業主）與永備（作為租客）就租賃香港新界葵涌興芳路223號新都會廣場第二座42樓4207B室簽訂租賃合同。

該等交易的原因為重續將於二零二六年三月三十一日期滿之現有租賃合同。

於二零二六年三月三十日，潘氏置業（作為業主）與班尼路（作為租客）就租賃香港新界葵涌葵定路 10-16 號羅氏美光發展大廈地下 8 號停車位，簽訂由二零二六年四月一日起為期兩年的租賃合同。

上市規則之涵義

山富、立德、永信興及潘氏置業均為本公司之執行董事、執行主席及控股股東潘先生的全資擁有公司，於上市規則中被界定為本公司之關連人士。因此，按上市規則第 14A 章，租賃合同構成本公司關連交易。

* 僅供識別用途

由於根據使用權資產價值總額計算的適用百分比率多於 0.1%，但少於 5%，該等關連交易只須遵守上市規則第 14A 章項下有關報告及公告的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

租賃合同

(1) 中國天津市和平區濱江道 282 號的天津濱江服飾商廈的租賃合同

於二零二六年三月三十日，山富（作為業主）與天津大富（作為租客）就租賃中國天津市和平區濱江道 282 號的天津濱江服飾商廈簽訂租賃合同。租賃期由二零二六年四月一日起為期兩年，於租賃期內每月應付含稅租金為人民幣 494,270 元。

該交易的原因為重續將於二零二六年三月三十一日期滿的現有租賃合同，及天津大富計劃繼續承租該物業為零售店舖之用。

(2) 香港渣甸山白建時道 22 號的租賃合同

於二零二六年三月三十日，立德（作為業主）與永備（作為租客）就租賃香港渣甸山白建時道 22 號簽訂租賃合同。租賃期由二零二六年四月一日起為期兩年，於租賃期內每月應付租金為港幣 400,000 元。

該交易的原因為重續將於二零二六年三月三十一日期滿的現有租賃合同，及永備將計劃繼續承租該物業作為董事宿舍之用。

(3) 香港新界葵涌興芳路 223 號新都會廣場第二座 42 樓 4207B 室的租賃合同

於二零二六年三月三十日，永信興（作為業主）與永備（作為租客）就租賃香港新界葵涌興芳路 223 號新都會廣場第二座 42 樓 4207B 室簽訂租賃合同。租賃期由二零二六年四月一日起為期兩年，於租賃期內每月應付租金為港幣 46,500 元。

該交易的原因為重續將於二零二六年三月三十一日期滿的現有租賃合同，及永備將計劃繼續承租該物業作為本集團培訓中心之用。

(4) 香港新界葵涌葵定路 10-16 號羅氏美光發展大廈地下 8 號停車位的租賃合同

於二零二六年三月三十日，潘氏置業（作為業主）與班尼路（作為租客）就租賃香港新界葵涌葵定路 10-16 號羅氏美光發展大廈地下 8 號停車位簽訂租賃合同。租賃期由二零二六年四月一日起為期兩年，於租賃期內每月應付租金為港幣 3,700 元。

該交易旨在由潘氏置業出租一個停車位予班尼路作業務之用。

訂立租賃合同之理由及裨益

進行該等交易旨在重續將於二零二六年三月三十一日期滿的現有租賃合同及於一份新租賃合同下租賃一個停車位供本集團業務之用。該等租賃合同將確保本集團於現有物業的持續使用及額外提供物業，以滿足業務運作需求，並避免潛在的搬遷及其相關費用。因此，董事會認為簽訂該等租賃合同對本集團有利。

租賃合同的條款是由業主與租客在公平交易基礎上協商。該等租賃合同項下的每月應付租金之訂立，是參考由獨立第三方物業估價師評估的各有關物業（按租賃合同釋義中所載）以市場租金價值而釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等交易屬本集團的日常業務，租賃合同的條款是按一般商業條款進行，並且公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團（作為承租人）應於本集團的綜合財務狀況表中將租賃確認為使用權資產及租賃負債。根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易的定義，租賃合同項下之定額租金確認為使用權資產，將被視為收購資產。租賃合同項下確認的使用權資產價值總額（「使用權資產價值總額」）約為港幣23,500,000元。租賃合同項下確認的租賃負債金額與確認的使用權資產價值總額相同。

有關訂約方之資料

本集團之主要業務包括針織布、棉紗及成衣之產銷及整染、便服及飾物之零售及分銷、提供特許經營服務及物業投資。

山富、立德、永信興及潘氏置業均為潘先生的直接全資擁有公司，其主要從事物業投資。

上市規則之涵義

山富、立德、永信興及潘氏置業均為本公司之執行董事、執行主席及控股股東潘先生的直接全資擁有公司，於上市規則中被界定為本公司之關連人士。因此，按上市規則第 14A 章，租賃合同構成本公司關連交易。

由於根據使用權資產價值總額計算的適用百分比率多於 0.1%，但少於 5%，該等關連交易只須遵守上市規則第 14A 章項下有關報告及公告的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

本公司執行董事、執行主席及控股股東潘先生於審批租賃合同之董事會決議上須放棄表決權利。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他董事就租賃合同中擁有重大利益而須就考慮及批准租賃合同之董事會決議案中放棄表決。

根據上市規則第 14A.71 條規定，租賃合同項下的交易詳情將載於本公司二零二六年年報內。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

- | | | |
|--------|---|---|
| 「班尼路」 | 指 | 班尼路有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資擁有附屬公司，主要從事便服及飾物之零售及分銷； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「本公司」 | 指 | 德永佳集團有限公司，於百慕達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 | 上市規則賦予之涵義； |

「控股股東」	指	上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「香港財務報告準則第 16 號」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第 16 號「租賃」；
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「立德」	指	立德（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由潘先生全資擁有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「山富」	指	山富國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由潘先生全資擁有；
「潘先生」	指	潘彬澤先生，本公司之執行董事、執行主席及控股股東；
「百分比率」	指	上市規則賦予之涵義；
「潘氏置業」	指	潘氏置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由潘先生全資擁有；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租賃合同」	指	以下合同之統稱：
		(1) 山富（作為業主）與天津大富（作為租客），於二零二六年三月三十日，就租賃中國天津市和平區濱江道 282 號的天津濱江服飾商廈簽訂的租賃合同；
		(2) 立德（作為業主）與永備（作為租客），於二零二六年三月三十日，就租賃香港渣甸山白建時道 22 號簽訂的租賃合同；

- (3) 永信興（作為業主）與永備（作為租客），於二零二六年三月三十日，就租賃香港新界葵涌興芳路 223 號新都會廣場第二座 42 樓 4207B 室簽訂的租賃合同；及
- (4) 潘氏置業（作為業主）與班尼路（作為租客），於二零二六年三月三十日，就租賃香港新界葵涌葵定路 10-16 號羅氏美光發展大廈地下 8 號停車位簽訂的租賃合同。

「天津大富」	指	天津大富班尼路服飾有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資擁有附屬公司，主要從事便服及飾物之零售及分銷；
「永備」	指	永備實業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資擁有的附屬公司，主要從事投資及持有物業；
「永信興」	指	永信興企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由潘先生全資擁有；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
執行主席
潘彬澤

香港，二零二六年三月三十日

於本公告日期，本公司之執行董事為潘彬澤先生、潘浩德先生、何麗康先生、吳武平先生及胡智恆先生；而本公司之獨立非執行董事為羅仲年先生、林潔貽女士及李偉業先生。