

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
重續租約的
關連交易
及
獲全面豁免的持續關連交易**

董事會宣佈，於二零二六年八月三十一日(交易時段後)，彩鷗國際(作為租戶)已分別(i)與逸俊(作為業主)就租賃華貴物業訂立進一步延長三年的重續華貴租約；(ii)與輝萃(作為業主)就租賃安蔭邨物業訂立進一步延長三年的重續安蔭邨租約；及(iii)與景灝(作為業主)就租賃石圍角邨物業訂立進一步延長三年的重續石圍角邨租約。

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，以體現其使用華貴物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業的權利，因此，就上市規則而言，訂立該等租約，以及進行該等租約項下擬進行的交易，均會被視為本集團的資產收購。該等租約下的可變動營業額租金將分別按該等租約的年期確認為本集團開支。

上市規則的涵義

於本公告日期，(i)輝萃的全部已發行股份由Weida Asia全資擁有，而Weida Asia的已發行股份則由本公司主要股東兼執行董事林先生擁有70%權益及由一名獨立第三方擁有30%權益；(ii)景灝的全部已發行股份由Rich Pinnacle全資擁有，而Rich Pinnacle的已發行股份則由林先生全資擁有；及(iii)逸俊的全部已發行股份由Sura Magic全資擁有，而Sura Magic的已發行股份則由林先生全資擁有。因此，逸俊、輝萃及景灝各自為上市規則下本公司的關連人士。因此，訂立該等租約及該等租約下固定基本租金的支付，將被視為一次性的關連交易，而該等租約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。

鑒於該等租約在同一個12個月期內訂立，且該等租約的業主與同一關連人士有關連，因此，根據上市規則第14A.81條及第14A.83條，該等租約項下的交易須合併計算。

由於該等租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%，故該等租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，但可豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.31條，該等租約下可變動營業額租金的支付將被視為持續關連交易。由於該等租約下可變動營業額租金的支付年度上限總額的全部適用百分比率為低於5%，且總代價為低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，該等租約項下的持續關連交易獲全面豁免遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱的規定。

1. 背景

茲提述本公司日期為二零二三年九月十四日之公告，內容有關本集團與若干關連人士訂立有關物業租賃之若干持續關連交易。

鑒於現有華貴租約已於二零二六年三月七日屆滿，而現有安蔭邨租約及現有石圍角邨租約將分別於二零二六年九月十七日及二零二六年十二月十日屆滿，董事會宣佈，於二零二六年八月三十一日(交易時段後)，彩鷗國際(作為租戶)已分別(i)與逸俊(作為業主)就租賃華貴物業訂立進一步延長三年的重續華貴租約；(ii)與輝萃(作為業主)就租賃安蔭邨物業訂立進一步延長三年的重續安蔭邨租約；及(iii)與景灝(作為業主)就租賃石圍角邨物業訂立進一步延長三年的重續石圍角邨租約。

2. 重續租約

重續華貴租約

重續華貴租約的主要條款概述如下：

日期	:	二零二六年八月三十一日
訂約方	:	(i) 逸俊(作為業主) (ii) 彩鷗國際(作為租戶)
所租物業	:	華貴物業
年期	:	為期3年，自二零二六年三月八日起至二零二九年三月七日止(首尾兩日包括在內)
月租	:	(i) 每月基本租金55,000港元(「華貴物業固定基本租金」)；及

- (ii) 按每月總收入6%計算超出華貴物業固定基本租金的營業額租金(「**華貴物業可變動營業額租金**」)，不包括政府差餉、管理費、空調費及其他支出，但包括政府地租

按金 : 218,316 港元

用途 : 經營一間「優品360°」品牌零售店舖

重續安蔭邨租約

重續安蔭邨租約的主要條款概述如下：

日期 : 二零二六年八月三十一日

訂約方 : (i) 輝萃(作為業主)
(ii) 彩鷗國際(作為租戶)

所租物業 : 安蔭邨物業

年期 : 為期3年，自二零二六年九月十八日起至二零二九年九月十七日止(首尾兩日包括在內)

月租 : (i) 每月基本租金45,000港元(「**安蔭邨物業固定基本租金**」)；及
(ii) 按每月總收入5%計算超出安蔭邨物業固定基本租金的營業額租金(「**安蔭邨物業可變動營業額租金**」)，不包括政府差餉、管理費、空調費及其他支出，但包括政府地租

按金 : 178,047 港元

用途 : 經營一間「優品360°」品牌零售店舖

重續石圍角邨租約

重續石圍角邨租約的主要條款概述如下：

- 日期：二零二六年八月三十一日
- 訂約方：(i) 景灝(作為業主)
(ii) 彩鷗國際(作為租戶)
- 所租物業：石圍角邨物業
- 年期：為期3年，自二零二六年十二月十一日起至二零二九年十二月十日止(首尾兩日包括在內)
- 月租：(i) 每月基本租金50,000港元(「石圍角邨物業固定基本租金」)；及
(ii) 按每月總收入5%計算超出石圍角邨物業固定基本租金的營業額租金(「石圍角邨物業可變動營業額租金」)，不包括政府差餉、管理費、空調費及其他支出，但包括政府地租
- 按金：189,099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以本集團內部資源撥付。

3. 該等租約之歷史交易金額

固定基本租金

截至二零二三年十二月三十一日止九個月、截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各年度以及截至二零二六年七月三十一日止七個月，就華貴物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業已支付的固定基本租金總額如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止九個月 千港元	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 七月三十一日 止七個月 千港元
華貴物業	284	378	378	70
安蔭邨物業	72	600	600	350
石圍角邨物業	-	534	600	350

可變動營業額租金

截至二零二三年十二月三十一日止九個月、截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各年度以及截至二零二六年七月三十一日止七個月，就華貴物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業已支付的可變動營業額租金總額如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止九個月 千港元	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 七月三十一日 止七個月 千港元
華貴物業	248	403	387	81
安蔭邨物業	0	0	0	0
石圍角邨物業	0	0	1	0

4. 使用權資產總值

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，以體現其使用華貴物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業的權利，因此，就上市規則而言，訂立該等租約，以及進行該等租約項下擬進行的交易，均會被視為本集團的資產收購。按該等租約整個年期內的固定基本租金總額的現值(採用相當於本公司增量借款利率的貼現率貼現後)計算，本公司按香港財務報告準則第16號所確認的該等租約的使用權資產總值約為5.09百萬港元(未經審核)。

5. 該等租約的年度上限及釐定基準

該等租約下的可變動營業額租金將按各該等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	截至 二零二八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二九年 十二月三十一日 止年度 千港元
重續華貴租約	1,000	1,000	1,000	250
重續安蔭邨租約	1,000	1,000	1,000	750
重續石圍角邨租約	900	900	900	900

年度上限乃按多個主要因素及假設而釐定：

- (i) 彩鷗國際歷史上就華貴物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業所支付的最高每月可變營業額租金；
- (ii) 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；
- (iii) 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
- (iv) 就任何可影響華貴物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業零售店鋪的正常運作，導致不能預計的營業額波動所設定的緩衝。

6. 訂立該等租約的理由及裨益

目前，本集團於香港合共經營188間連鎖零售店鋪。本集團租賃華貴物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業以經營「優品360°」品牌零售店鋪，乃經全面市場調研及評估後進行，將有助完善本集團零售店鋪的佈局戰略，提升本集團整體業績。

該等租約的條款(包括固定基本租金及可變動營業額租金)乃彩鷗國際與逸俊、輝萃及景灝各自經公平磋商後釐定，當中參考該等物業附近類似物業的當前租金水平。

鑒於該等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)認為，該等租約的條款及條件、該等租約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。

由於林先生持有逸俊、輝萃及景灝的股權，並由此於該等租約項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此，林先生已就董事會所通過，以批准該等租約、該等租約項下擬進行的交易以及年度上限的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該等租約項下擬進行的交易中擁有重大利益，或須於涉及該等租約、該等租約項下擬進行的交易以及年度上限的董事會決議案放棄投票。

7. 上市規則的涵義

於本公告日期，(i)輝萃的全部已發行股份由Weida Asia全資擁有，而Weida Asia的已發行股份則由本公司主要股東兼執行董事林先生擁有70%權益及由一名獨立第三方擁有30%權益；(ii)景灝的全部已發行股份由Rich Pinnacle全資擁有，而Rich Pinnacle的已發行股份則由林先生全資擁有；及(iii)逸俊的全部已發行股份由Sura Magic全資擁有，而Sura Magic的已發行股份則由林先生全資擁有。因此，逸俊、輝萃及景灝各自為上市規則下本公司的關連人士。因此，訂立該等租約及該等租約下固定基本租金的支付，將被視為一次性的關連交易，而該等租約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。

鑒於該等租約在同一個12個月期內訂立，且該等租約的業主與同一關連人士有關連，因此，根據上市規則第14A.81條及第14A.83條，該等租約項下的交易須合併計算。

由於該等租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%，故該等租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，但可豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.31條，該等租約下可變動營業額租金的支付將被視為持續關連交易。由於該等租約下可變動營業額租金的支付年度上限總額的全部適用百分比率為低於5%，且總代價為低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，該等租約項下的持續關連交易獲全面豁免遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱的規定。

8. 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)租務部相關員工已被指派核對每月總收入的計算，並確保每月根據該等租約所載的百分比計算可變動營業額租金；
- (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金額接近各自的年度上限，本公司管理層將採取適當行動，包括修訂相關年度上限並遵守上市規則下的適用規定，或暫停相關合約項下的相關交易(視情況而定)；
- (iii) 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、各自合約條款及上市規則項下的相關規定；及
- (iv) 本集團財務部將不時審閱及抽查相關交易文件，並確保營業額租金的計算、釐定年度上限的基準及內部控制程序均獲遵守。

9. 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，主要於香港的「優品360°」及「FoodVille」品牌店舖從事食品及飲品、家居及個人護理產品零售業務，並於香港從事批發業務。

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及生活用品等。

逸俊

逸俊為一間在香港註冊成立的有限公司，並由Sura Magic全資擁有。逸俊主要從事物業投資。

輝萃

輝萃為一間在香港註冊成立的有限公司，並由Weida Asia全資擁有。輝萃主要從事物業投資。

景灝

景灝為一間在香港註冊成立的有限公司，並由Rich Pinnacle全資擁有。景灝主要從事物業投資。

10. 釋義

除非另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

「使用權資產總值」	指	於該等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華貴物業、安蔭邨物業及石圍角邨物業的使用權按香港財務報告準則第16號確認)
「該等租約」	指	重續華貴租約、重續安蔭邨租約及重續石圍角邨租約的統稱
「年度上限」	指	具有「5.該等租約的年度上限及釐定基準」一節所賦予的涵義
「董事會」	指	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，其證券於聯交所主板上市(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
「現有安蔭邨租約」	指	彩鷗國際與輝萃所訂立的現有租約，內容有關自二零二三年九月十八日起至二零二六年九月十七日止租賃安蔭邨物業，為期三年，其詳情已於本公司日期為二零二三年九月十四日的公告中披露

「現有石圍角邨租約」	指	彩鷗國際與景灝所訂立的現有租約，內容有關自二零二三年十二月十一日起至二零二六年十二月十日止租賃石圍角邨物業，為期三年，其詳情已於本公司日期為二零二三年九月十四日的公告中披露
「現有華貴租約」	指	彩鷗國際與逸俊所訂立的現有租約，內容有關自二零二三年三月八日起至二零二六年三月七日止租賃華貴物業，為期三年，由於在簽署時最高適用百分比率低於0.1%，因此豁免遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定
「固定基本租金」	指	華貴物業固定基本租金、安蔭邨物業固定基本租金及石圍角邨物業固定基本租金的統稱
「輝萃」	指	輝萃有限公司，在香港註冊成立的有限公司，由Weida Asia全資擁有，並因此為本公司的關連人士
「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
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予的涵義

「景灝」	指	景灝集團有限公司，在香港註冊成立的有限公司，由Rich Pinnacle全資擁有，並因此為本公司的關連人士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「林先生」	指	林子峰先生，於本公告日期為本公司執行董事及主要股東(定義見上市規則)
「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
「重續安蔭邨租約」	指	彩鷗國際與輝萃所訂立日期為二零二六年八月三十一日的現有安蔭邨租約的補充文件，內容有關自二零二六年九月十八日起至二零二九年九月十七日止續租安蔭邨物業，為期三年
「重續石圍角邨租約」	指	彩鷗國際與景灝所訂立日期為二零二六年八月三十一日的現有石圍角邨租約的補充文件，內容有關自二零二六年十二月十一日起至二零二九年十二月十日止續租石圍角邨物業，為期三年
「重續華貴租約」	指	彩鷗國際與逸俊所訂立日期為二零二六年八月三十一日的現有華貴租約的補充文件，內容有關自二零二六年三月八日起至二零二九年三月七日止續租華貴物業，為期三年

「Rich Pinnacle」	指	Rich Pinnacle Investment Limited，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林先生全資擁有，並因此為本公司的關連人士
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	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
「逸俊」	指	逸俊發展有限公司，在香港註冊成立的有限公司，由Sura Magic全資擁有，並因此為本公司的關連人士
「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
「Sura Magic」	指	Sura Magic International Limited，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林先生全資擁有，並因此為本公司的關連人士
「可變動營業額租金」	指	華貴物業可變動營業額租金、安蔭邨物業可變動營業額租金及石圍角邨物業可變動營業額租金的統稱
「華貴物業」	指	位於香港華貴道3號華貴邨商用／停車場大樓(亦稱華貴坊(華貴商場))商用／停車場大樓商用部分地下2及3號舖的物業

「Weida Asia」

指 Weida Asia Limited，在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林先生擁有70%權益及由一名獨立第三方擁有30%權益，並因此為本公司的關連人士

「%」

指 百分比

承董事會命
優品360控股有限公司
主席
陸榮

香港，二零二六年八月三十一日

於本公告日期，執行董事為陸榮先生、許志群先生、蔣紅梅女士、劉雲峰先生、黃盛超先生、孫良先生、王康林女士及林子峰先生；以及獨立非執行董事為施榮懷先生、蔡素玉女士、陳遠秀女士及高偉博士。