

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)

持續關連交易 租賃框架協議

租賃框架協議

於二零二六年十月八日，超盈紡織控股(代表其自身及超盈紡織控股集團，作為出租人及服務提供商)與承租方(代表其自身及質品集團，作為承租人)簽訂租賃框架協議，有效期為十年，自二零二六年十月九日起至二零三六年十月八日止。

根據租賃框架協議，超盈紡織控股集團同意不時向質品集團出租該等物業並提供服務。

上市規則之涵義

截至本公告日期，承租方為質品集團的最終實益擁有人，及／或質品集團的代理人及代表人。承租方包含盧立彬先生(執行董事兼盧先生的兒子)、鄭女士(執行董事兼張先生的配偶)、吳俊傑先生(吳先生的兒子)及盧燦平先生(盧先生的侄子)。據此，根據上市規則第14A.07條，承租方與質品集團均屬本公司的關連人士，而簽訂租賃框架協議構成上市規則第14A章所指的本公司的持續關連交易。

由於上市規則所界定與租賃框架協議有關的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)均超過0.1%但低於5%，故租賃框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

鑒於租賃框架協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任格理昂資本有限公司為獨立財務顧問，以闡明租賃框架協議期限超過三年的理由，並確認此類協議具有此等期限屬正常商業慣例。

背景

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，並持續在越南擴展其生產據點及製造產能。質品集團主要從事製造及銷售服裝。在日常生產及營運過程中，質品集團需要相關物業及設施以支援其服裝製造業務。為優化資源配置並實現營運協同效應，超盈紡織控股集團同意將其位於越南的若干物業租賃予質品集團。為根據上市規則規範超盈紡織控股集團向質品集團租賃物業及提供相關服務之事宜，超盈紡織控股與承租方於二零二六年十月八日簽訂了租賃框架協議。

租賃框架協議的主要條款概述如下。

租賃框架協議

- 日期：二零二六年十月八日
- 訂約方：(i) 超盈紡織控股，本公司直接全資附屬公司(代行及代表超盈紡織控股集團，作為出租人及服務提供商)；及
- (ii) 承租方(代行及代表質品集團，作為承租人)
- 年期：自二零二六年十月九日起至二零三六年十月八日止為期十年。
- 租賃物業詳情：位於越南乂安省東南乂安經濟區Tho Loc工業園(一期)地塊內的物業(包括但不限於A1-1及A1-2號地塊)，及超盈紡織控股集團依法擁有或將擁有，並可能不時出租予質品集團的其他建築物、場所及／或輔助設備及設施。

待租賃物業的具體位置、面積及規模將載明於各獨立租賃協議中。

應提供的服務：配合該等物業租賃事宜，超盈紡織控股集團將提供與出租該等物業相關的附帶服務。

所需服務的具體範圍、費用及付款條款將載明於各服務協議中。

租金及其他費用：該等物業的租金及服務費用，將由超盈紡織控股集團與質品集團的相關成員，根據現行市場價格及一般商業條款，經公平交易磋商後釐定。

就租金及服務費，對超盈紡織控股集團所提供的條件，不得遜於向獨立第三方所提供的條件。在釐定租金及服務費時，本集團將考慮以下因素，包括(i)該等物業的位置、景觀、面積、樓層、用途、性質及狀況；(ii)潛在租戶擬租賃的該等物業數量；(iii)鄰近地區至少三處可比物業(如有)的現行市場租金水平；(iv)質品集團過往支付的費用(如適用)；及(v)第三方服務供應商就相同或類似服務向超盈紡織控股集團所收取的標準服務費率。

視具體的獨立租賃協議而定，租金結構可採用包含開支的總租金，或淨租金加收開支(例如差餉、地租、水費、電費及清潔費)的形式，其中開支將按成本計收。

支付條款：質品集團所租賃之該等物業租金及所採購之服務費用，應按月、按季或根據訂約方之間相關獨立租賃協議或服務協議條款所規定之期間支付，並應遵循該等協議所載之付款條款。

其他條款及條件：租賃交易應於本集團的日常及一般業務過程中，並按正常商業條款進行。

為促進租賃交易，超盈紡織控股集團及質品集團的相關成員應分別訂立獨立租賃協議及／或服務協議，其期限自相應租賃或服務提供之起始日起計不得超過十(10)年。

租賃交易須以本公司已遵守上市規則的適用規定為條件，且交易總額不得超過年度上限。

租賃框架協議的年度上限

超盈紡織控股集團根據租賃框架協議就出租該等物業及提供服務而將於首三年期間(即截至二零二六年、二零二七年、二零二八年十二月三十一日止財政年度，及截至二零二九年十月八日止期間)收取的租金收入及相關服務費的年度上限，載列如下：

	截至 二零二六年 十二月 三十一日止 財政年度 (自二零二六年 十月九日至 二零二六年 十二月 三十一日)	截至 二零二七年 十二月 三十一日止 財政年度 (自二零二七年 一月一日至 二零二七年 十二月 三十一日)	截至 二零二八年 十二月 三十一日止 財政年度 (自二零二八年 一月一日至 二零二八年 十二月 三十一日)	截至 二零二九年 十月八日 止期間 (自二零二九年 一月一日至 二零二九年 十月八日)
年度上限	3,000,000 港元	22,000,000 港元	36,000,000 港元	45,000,000 港元

首三年期間的年度上限，乃經考量下列因素後釐定：

- (a) 租賃框架協議下現有及潛在租賃合約與服務合約的預估交易金額；
- (b) 質品集團預期的業務擴張及其在越南對生產空間的需求。根據租賃框架協議，待租賃物業的具體地點、面積及規模，將依據質品集團在各獨立租賃協議下的營運需求而定。為配合質品集團預期的業務增長，預計質品集團將需要額外的生產空間，導致截至二零二八年十二月三十一日止各三年期間及截至二零二九年十月八日止期間，該等物業的總租賃總樓面面積預計將每年增加最多30,000平方米；

- (c) 首三年期間可能簽訂之新租約及服務合約之估計總合約金額，該金額乃參照(a)超盈紡織控股集團預期可供出租之該等物業範圍；(b)質品集團為配合其於越南之服裝製造業務而反映對該等物業潛在租賃意願之租賃計劃；及(c)超盈紡織控股集團之租賃計劃；
- (d) 經考量該等位於越南的物業附近同等或類似性質的工業物業的過往市場租金調整情況，並假設所有獨立租賃協議將於屆滿時按當時市場租金水平續約，董事估計該等物業相關單位的租金每年將上調不超過10%；
- (e) 鑒於相關公用事業費用及其他服務費(如水電費)可能上調，董事估計公用事業費用及其他服務費將按年上調不超過10%；及
- (f) 預留約20%的緩衝空間，以因應質品集團租賃需求的潛在增長，並應對租金、匯率及市場狀況的潛在變動。

就二零二九年十月八日之後及租賃框架協議剩餘期限內的各財政期間而言，本公司須在隨後每個三年期間開始前，重新遵守上市規則第14A章規定的適用報告、公告及(如適用)獨立股東批准要求，以設定該後續期間的年度上限。

定價政策及內部控制措施

作為一般原則及根據租賃框架協議，向質品集團提供之租賃交易之定價將不會優於本集團向獨立第三方提供的價格，且租賃交易將按正常商業條款進行。

為保障本公司及股東之整體利益，本公司已採取以下內部控制措施以監控超盈紡織控股集團與質品集團之間之租賃交易並確保相關交易乃根據租賃框架協議進行：

- (a) 本集團財務部將負責根據租賃框架協議所載的定價基準，與質品集團就相關的獨立租賃協議及服務協議進行磋商；

- (b) 在簽訂任何獨立租賃協議之前，財務部將把擬議的租金，與鄰近至少三處在建齡、面積、用途及特徵方面相若的可比物業(如有)之現行市場租金水平進行比較，並確保租賃交易之條款符合正常商業條款，且對超盈紡織控股集團所提供之條件不遜於向獨立第三方所提供之條件；
- (c) 就因應租賃交易而提供的附帶服務，財務部將核實公用事業及／或其他服務的實際使用量，並嚴格按收回成本原則向質品集團收回相應金額；
- (d) 財務部將定期追蹤、監控及評估租賃框架協議下的累計交易金額，以確保不會超出年度上限；
- (e) 本公司外部核數師將根據上市規則第14A.56條，對租賃交易及年度上限進行年度審閱；及
- (f) 獨立非執行董事將每年審閱租賃交易，並根據上市規則第14A.55條，於本公司年度報告中確認該等交易乃於本集團的日常及慣常業務過程中，按正常商業條款訂立，且條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

透過實施上述措施，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司已具備足夠的內部控制及程序，以確保根據租賃框架協議，超盈紡織控股集團向質品集團出租該等物業及提供服務的定價基準，將符合協議條款、基於正常商業條款，並對本公司及全體股東而言屬公平合理。

訂立租賃框架協議之理由及裨益

本公司認為，以現行市場租金將該等物業租予質品集團，可確保長期租戶，提高本集團在越南工業園設施的使用率，並為本集團帶來穩定的租金收入。透過在單一框架協議下管理該等物業所有現有及未來的獨立租賃關係，本集團可簡化並優化與質品集團的租賃關係的監管與控制，從而降低行政成本。此外，租賃框架協議下的架構允許各方在有需要時，根據獨立租賃協議確定具體待租賃物業，提供必要的靈活性以配合質品集團在越南不斷擴展的製造業務版圖。

本集團的紡織製造廠與質品集團營運的成衣製造廠之間，透過戰略性的鄰近佈局及虛擬垂直整合，旨在利用地理上的鄰近性，以實現顯著的互利效率。透過毗鄰營運，兩大集團建立起高度同步的供應鏈，消除了多階段物流環節，從而大幅降低運輸成本、將物料處理風險降至最低，並減輕對環境的影響。儘管兩大集團仍維持完全獨立的營運模式與自主的生產管理系統，但此種鄰近佈局營運結構使本集團能更精準地將面料生產時程與質品集團的下游需求相配合。這條精簡的生產流程大幅壓縮了整體製造交期，並降低了庫存持有風險。管理層相信，此種提升的營運靈活性與成本效益，將使本集團處於獨特優勢，得以提供極具競爭力的價格、吸引更多高價值訂單，並積極擴大本集團在紡織業的市場佔有率。

鑒於上述情況，董事(包括獨立非執行董事，且經考慮獨立財務顧問就租賃框架協議所提供的意見)認為(i)租賃框架協議乃按公平交易原則磋商達成，並以公平合理之一般商業條款訂立；(ii)年度上限屬公平合理，及(iii)租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易，現時及將來均屬本集團日常及慣常業務範圍內，並符合本公司及股東整體的利益。

本集團、超盈紡織控股及質品集團之資料

本集團主要從事製造及銷售彈性織物面料、彈性織帶及蕾絲。

超盈紡織控股為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。其透過附屬公司的營運，從事製造及銷售彈性織物面料、彈性織帶及蕾絲。

質品集團主要從事製造及銷售服裝。

關連關係及上市規則之涵義

截至本公告日期，承租方為質品集團的最終實益擁有人，及／或質品集團的代理人及代表人。承租方包含盧立彬先生(執行董事兼盧先生的兒子)、鄭女士(執行董事兼張先生的配偶)、吳俊傑先生(吳先生的兒子)及盧燦平先生(盧先生的侄子)。據此，根據上市規則第14A.07條，承租方與質品集團均屬本公司的關連人士，而簽訂租賃框架協議構成上市規則第14A章所指的本公司的持續關連交易。

由於與租賃框架協議有關的適用百分比率(盈利比率除外)均超過0.1%但低於5%，故租賃框架協議須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於盧先生(盧立彬先生的父親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先生的內兄)、鄭女士(承租方之一及張先生的配偶)及盧立彬先生(承租方之一及盧先生的兒子)於租賃框架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已就批准租賃框架協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

除盧先生、張先生、吳先生、鄭女士及盧立彬先生外，據董事作出一切合理查詢後所知，概無董事於租賃框架協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

獨立財務顧問的意見

由於租賃框架協議之期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任獨立財務顧問，以解釋租賃框架協議期限超過三年之原因，並確認此類協議具有該等期限乃正常商業慣例。

於根據上市規則第14A.52條發表意見時，獨立財務顧問已考慮以下因素及理由(其中包括)其獨立研究及分析、本公告所載資料及其與本公司管理層之討論：
質品超盈紡織控股

- (i) 質品集團主要從事服裝製造及銷售；
- (ii) 超盈紡織控股集團主要從事彈性面料、彈性織帶及蕾絲之製造及銷售，並自二零一六年五月四日起一直向質品集團旗下實體供應彈性面料、彈性織帶、蕾絲及其他紡織相關產品。十年有效期加強本集團與質品集團之長期關係，支持經常性及增長之收入貢獻，並促進預期因共同選址安排而產生之營運協同效應；
- (iii) 鑑於乂安設施乃新開發，租賃框架協議項下之租賃使本公司得以維持與質品集團之長期合作，同時使本集團能夠就乂安設施從承租方獲得穩定租金收入，從而多元化其收入基礎並支持進一步業務增長；

- (iv) 誠如本公司日期為二零二六年九月二十八日之中期報告所述，本集團擬繼續實行嚴格審慎之現金管理。透過長期租賃安排迅速確保租戶，將為本集團提供穩定及經常性之租金收入來源，並加強其經營現金流。此與本集團之業務策略一致，尤其有助以嚴謹及財務審慎之方式支持又安設施之發展；
- (v) 誠如本公告所述，該等物業之租金及服務費用須由超盈紡織控股集團相關成員公司與質品集團根據現行市場費率及正常商業條款經公平磋商後釐定。租金及服務費用對超盈紡織控股集團而言不得遜於向獨立第三方提供者；
- (vi) 獨立財務顧問識別並審閱了3宗市場租賃交易：(i)該等交易涉及的租賃安排性質與租賃框架協議所擬定的安排相似；(ii)相關物業、倉庫或土地位於越南或其他東南亞國家，且用於各公司日常及一般的業務過程；(iii)租賃期限超過三年；及(iv)該等交易由聯交所上市公司於二零二五年十月一日至二零二六年十月八日期間(即租賃框架協議日期前約十二個月期間)訂立，租賃框架協議之十年期限屬於市場可資比較個案之範圍內。據獨立財務顧問所知，市場可資比較個案清單已涵蓋所有相關個案，足以提供一個公平且具代表性的樣本，作為此類具有該等期限之協議在現行市場慣例下的一般參考依據。儘管本集團與質品集團的背景、業務營運及信譽狀況可能與市場可資比較個案有所不同，但獨立財務顧問認為，市場可資比較個案為在大致可比的市場條件下訂立的。因此，其可作為相關基準，用以評估租賃框架協議這類性質的協議具有此等期限，是否屬於正常商業慣例；及
- (vii) 董事(包括獨立非執行董事)認為(a)租賃框架協議乃按公平基準磋商，並按公平合理之正常商業條款訂立；及(b)租賃框架協議項下擬進行之持續關連交易乃及將會於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東整體利益。

基於上述，獨立財務顧問認為租賃框架協議之十年期限屬合理，且此類協議具有該等期限乃正常商業慣例。

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：

「年度上限」	指	截至二零二六年、二零二七年、二零二八年十二月三十一日止財政年度及截至二零二九年十月八日止期間(視情況而定)租賃框架協議項下擬進行交易之年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「超盈紡織控股」	指	超盈紡織控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「超盈紡織控股集團」	指	超盈紡織控股及其不時之聯繫人
「本公司」	指	超盈國際控股有限公司(股份代號：2111)，一間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	本公司之董事
「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」	指	中國香港特別行政區

「獨立財務顧問」	指	格理昂資本有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例所界定第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並根據上市規則第14A.52條獲委任為獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	為獨立於本公司及其關連人士之第三方之人士或公司
「獨立租賃協議」	指	由超盈紡織控股集團的成員與質品集團的成員之間根據租賃框架協議已簽訂或將簽訂的任何獨立最終租賃協議
「租賃框架協議」	指	超盈紡織控股(代行及代表超盈紡織控股集團，作為出租人及服務提供商)與承租方(代行及代表質品集團，作為承租人)於二零二六年十月八日簽訂之租賃框架協議，該協議涉及超盈紡織控股集團向質品集團出租該等物業及提供服務之事宜
「租賃交易」	指	超盈紡織控股集團根據租賃框架協議、獨立租賃協議及服務協議，向質品集團出租該等物業及提供服務
「承租方」	指	盧立彬先生、鄭女士、吳俊傑先生及盧燦平先生之統稱
「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、執行董事及控股股東，根據證券及期貨條例被視為持有640,500,000股股份權益，佔本公司已發行股本約61.59%
「盧燦平先生」	指	盧燦平先生，盧先生的姪兒
「盧立彬先生」	指	盧立彬先生，本集團首席戰略官兼執行董事，以及盧先生的兒子

「吳先生」	指	吳少倫先生，執行董事
「吳俊傑先生」	指	吳俊傑先生，吳先生的兒子
「張先生」	指	張海濤先生，本集團行政總裁兼執行董事
「鄭女士」	指	鄭婷婷女士，本集團首席運營官兼執行董事，以及張先生的配偶
「乂安設施」	指	本集團位於越南乂安的生產樞紐
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「質品集團」	指	承租方及彼等各自不時之聯繫人
「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
「該等物業」	指	位於越南乂安省東南乂安經濟區Tho Loc工業園(一期)地塊內的物業(包括但不限於A1-1及A1-2號地塊)，及超盈紡織控股集團依法擁有或將擁有並可能不時出租予質品集團的其他建築物、場所及／或輔助設備及設施。
「服務協議」	指	由超盈紡織控股集團的成員與質品集團的成員之間就超盈紡織控股集團向質品集團提供服務已簽訂或將簽訂的任何獨立服務協議
「服務」	指	與租賃該等物業相關之附帶服務，包括但不限於公用事業服務、物業管理服務及各類雜項費用
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

「股東」 指 股份持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

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，二零二六年十月八日

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