

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/>

<http://www.irasia.com/listco/hk/texwinca/>

關連交易 及持續關連交易 有關重續租賃合同

於二零二四年三月二十八日：

- (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室及一個停車位簽訂租賃合同。

該等交易的原因為重續將於二零二四年三月三十一日期滿的前租賃合同。

山富、立德及永信興均為本公司之執行董事及執行主席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及一項持續關連交易。

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 章項下有關公告、報告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

* 僅供識別用途

由於根據變動租金年度上限計算的適用百分比率多於 0.1%，但少於 5%，該持續關連交易只須遵守上市規則第 14A 章項下有關公告、報告及年度審閱的規定，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

A. 背景

(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

於二零二四年三月二十八日，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。該租賃合同由二零二四年四月一日起為期兩年。每月含稅租金按租賃合同為人民幣 494,270 元。

按租賃合同，上述每月含稅租金受下列條款調整：

- 如天津大富於二零二三年四月一日至二零二四年三月三十一日期間淨利潤額達到人民幣 8,000,000 元，則二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日期間的租金，將原每月含稅租金（人民幣 494,270 元）上調 10%，即每月含稅租金為人民幣 543,697 元；及
- 如天津大富於二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日期間淨利潤額達到人民幣 10,000,000 元，則二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日期間的租金，將原每月含稅租金（人民幣 494,270 元）上調 20%，即每月含稅租金為人民幣 593,124 元。

該交易的原因為重續將於二零二四年三月三十一日期滿的前租賃合同，供天津大富於業務上作為零售店舖。

(2) 香港渣甸山白建時道 22 號的租賃合同

於二零二四年三月二十八日，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。該租賃合同由二零二四年四月一日起為期兩年。每月租金按租賃合同為港幣 400,000 元。

該交易的原因為重續將於二零二四年三月三十一日期滿的前租賃合同，永備將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 室及一個停車位的租賃合同

於二零二四年三月二十八日，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 室及一個停車位簽訂租賃合同。該租賃合同由二零二四年四月一日起為期兩年。每月租金按租賃合同為港幣 55,832 元。

該交易的原因為重續將於二零二四年三月三十一日期滿的前租賃合同，永備將繼續承租該物業作本集團培訓中心之用。

B. 使用權資產及年度上限

根據上述租賃合同，每年租金將包括：(i) 固定金額（「定額租金」）；及(ii) 按天津大富淨利潤所釐定的可變金額（「變動租金」）。

(1) 關連交易 - 定額租金

根據香港財務報告準則第16號，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，租賃合同項下之每一項定額租金確認為使用權資產應被視為收購資產，及租賃合同項下之每一項交易被視作關連交易。

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27,000,000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。

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章項下有關公告、報告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

(2) 持續關連交易 - 變動租金

根據香港財務報告準則第16號，有關中國天津市和平區濱江道282號的天津濱江服飾商廈之租賃，其按天津大富淨利潤所釐定的變動租金將被集團於租賃期間入賬為開支。根據上市規則第14A.31條，該變動租金將視為持續關連交易。

有關上述持續關連交易之變動租金年度上限（「變動租金年度上限」），按預期之匯率轉換成之港幣金額，於二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日各財政年度分別為港幣800,000元及港幣1,600,000元。變動租金的年度上限參考上述租賃之租賃合同條款而釐定。

由於根據變動租金年度上限計算的適用百分比率多於0.1%，但少於5%，該持續關連交易只須遵守上市規則第14A章項下有關公告、報告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

C. 訂立租賃合同之理由及裨益

該等交易的原因為重續將於二零二四年三月三十一日期滿的前租賃合同。租賃合同的條款是經業主與租客基於正常基礎商議達成，而租賃合同之每月租金是經參考市場上同類租金釐定。

本公司之董事（包括其獨立非執行董事）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，並且公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

D. 上市規則之涵義

山富、立德及永信興均為本公司之執行董事及執行主席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及一項持續關連交易。

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章項下有關公告、報告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

由於根據變動租金年度上限計算的適用百分比率多於0.1%，但少於5%，該持續關連交易只須遵守上市規則第14A章項下有關公告、報告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准的規定。

本公司執行主席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。

上市規則第 14A.71 條規定，租賃合同的細節將包括在本公司下一份公佈的年報中。

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、立德及永信興均為潘先生直接全資擁有公司，其主要從事物業投資。

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：

| | | |
|------------------|---|--------------------------------------|
| 「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； |
| 「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，本公司之執行董事及執行主席； |
| 「百分比率」 | 指 | 上市規則賦予之涵義； |
| 「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： <ul style="list-style-type: none"> (1) 山富（作為業主）與天津大富（作為租客），於二零二四年三月二十八日，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），於二零二四年三月二十八日，就租賃香港渣甸山白建時道 22 號簽訂的租賃合同；及 (3) 永信興（作為業主）與永備（作為租客），於二零二四年三月二十八日，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 室及一個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，為本公司之非全資擁有附屬公司，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，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，本公司之執行董事為潘彬澤先生、何麗康先生及潘浩德先生；而本公司之獨立非執行董事為鄭樹榮先生、羅仲年先生及林潔貽女士。