

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)

### 交易 有關

### (1)購買該等資產；(2)租賃協議；及(3)認購BAP股份

#### 購買該等資產

於二零二二年十二月二十九日，BAP (作為賣方，由本公司透過黛麗斯胸圍間接擁有29.6%權益) 與PGJ (作為買方，為本公司之間接全資附屬公司) 訂立買賣協議，據此，BAP有條件同意出售而PGJ有條件同意購買該等資產，購買價為2,000,000美元。

#### 租賃協議

於二零二二年十二月二十九日，BAP (作為業主) 與PGJ (作為承租人) 亦訂立租賃協議及附函，據此，BAP同意出租而PGJ同意承租該物業，租期自二零二三年一月一日起為期三年。三年租期之租金總額為1,026,000美元。

#### 認購BAP股份

於二零二二年十二月二十九日，黛麗斯胸圍與BAP訂立認購協議，據此，黛麗斯胸圍同意認購而BAP同意向黛麗斯胸圍配發及發行480股BAP新股份，代價為400,000美元。

\* 僅供識別

### 上市規則項下之涵義

由於買賣協議以及租賃協議及附函項下之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)合計超過5%但少於25%，買賣協議以及租賃協議及附函項下擬進行之交易合計構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團作為承租人進行租賃交易時，應在本公司之綜合財務報表中就租賃確認使用權資產。鑒於上文所述，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易之定義，本集團作為承租人訂立租賃協議及附函將被視為資產收購。

於二零二二年十二月二十九日，BAP(作為賣方，由本公司透過黛麗斯胸圍間接擁有29.6%權益)與PGJ(作為買方，為本公司之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，BAP有條件同意出售而PGJ有條件同意購買該等資產，購買價為2,000,000美元。

上述交易之主要條款摘要載列如下：

#### 購買該等資產

買賣協議之主要條款詳情載列如下：

日期	:	二零二二年十二月二十九日
賣方	:	BAP，其由本公司透過黛麗斯胸圍(本公司之間接全資附屬公司)擁有29.6%權益
買方	:	PGJ，為本公司之間接全資附屬公司
該等資產	:	買賣協議附表一所載列之建築裝置、汽車、辦公設備、廠房設備及機器
其他條款	:	BAP亦同意將BAP僱員調配至PGJ，並協助PGJ進行有關調配
購買價	:	金額相當於2,000,000美元。

BAP與黛麗斯胸圍於二零二零年七月一日、二零二零年十一月二日及二零二一年四月一日訂立多項貸款協議(各為一份「貸款協議」,統稱為「該等貸款協議」),據此,黛麗斯胸圍向BAP借出總額為2,740,000美元之貸款(「貸款金額」)。

於二零二二年十二月二十六日,黛麗斯胸圍透過訂立契據(「轉讓契據」)將應收BAP之貸款金額中的2,342,000美元轉讓予PGJ,以抵銷PGJ根據買賣協議應付之2,000,000美元。餘額342,000美元將用作抵銷PGJ於完成時就租賃協議及附函結欠BAP之租金按金(詳見下文)。

買賣該等資產須待(i) BAP根據買賣協議所作之所有保證於完成日期(「完成日期」)均屬真實、完整及正確,且PGJ履行其於買賣協議項下之所有義務及承諾;及(ii) BAP就履行其於買賣協議項下之義務取得所有必要批准,包括但不限於BAP公司細則所規定之公司批准及第三方批准(倘適用)後,方告完成。

### 租賃協議及附函

於二零二二年十二月二十九日,BAP與PGJ就租賃該物業訂立租賃協議及附函。

租賃協議及附函之主要條款詳情載列如下:

日期	:	二零二二年十二月二十九日
出租人	:	BAP
承租人	:	PGJ
該物業	:	Jalan Raya Solo Tawangmangu KM.25 - Karanganyar, Kp. Ngiri Rt. 001/Rw. 003 Desa Ngemplak, Kecamatan Karangpandan, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, Indonesia (可出租總面積為12,372平方米)
用途	:	廠房設施

- 租期 : 3年，自二零二三年一月一日或租賃協議完成之日起(以較後者為準)
- 月租 : 首月至第三十六個月均為28,500美元加增值稅
- 按金 : 預繳一年租金342,000美元，結算方式詳見上文

租賃該物業須待BAP根據BAP與PT Bank of India Indonesia Tbk(「BOII」)於二零二一年六月三十日所訂立貸款協議之規定，獲BOII以書面方式批准租賃該物業後，方可作實。

附函規定BAP於租期內擁有購買該物業之優先權。

### 認購BAP股份

於二零二二年十二月二十九日，黛麗斯胸圍與BAP訂立認購協議，據此，黛麗斯胸圍同意認購而BAP同意向黛麗斯胸圍配發及發行480股BAP新股份，代價為400,000美元。

有關認購BAP股份之詳情載列如下：

- 認購協議日期 : 二零二二年十二月二十九日
- 承配人 : 黛麗斯胸圍
- 配發股份 : 480股BAP新股份，佔BAP經擴大已發行股本總數的25.3%，新股份與所有現有BAP股份享有同等權益
- 代價 : 400,000美元

於黛麗斯胸圍向PGJ轉讓2,342,000美元後(詳見上文)，代價中398,000美元將透過抵銷BAP到期結欠黛麗斯胸圍之貸款金額餘額支付，餘下代價2,000美元將由黛麗斯胸圍以現金支付予BAP

480股BAP股份之代價乃參照(其中包括)(i)本集團於二零二零年首度投資於BAP時之原有投資成本；(ii)當前市況；及(iii) BAP之財務狀況後釐定。本集團於二零二零年首度投資於BAP時，BAP股份之股價約為每股1,700美元。根據認購協議，BAP股份之股價約為每股833美元。

認購協議完成後，黛麗斯胸圍於BAP之持股量將由420股BAP股份增加至900股BAP股份，佔BAP已發行股本總數的47.4%。於黛麗斯胸圍向PGJ轉讓2,342,000美元及與BAP抵銷有關款項，並且扣除向黛麗斯胸圍配發BAP新股份之代價398,000美元後，BAP根據貸款協議到期應付黛麗斯胸圍之款項將變為零。

### **有關BAP的資料**

BAP為一家在印尼註冊成立之公司，其主要為印尼中爪哇之女裝內衣製造商。於認購BAP股份前，BAP由黛麗斯胸圍(本公司之間接全資附屬公司)擁有29.6%權益，而據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，BAP分別由Suwarni Tersebut女士及Irma Prameswari女士各持有35.2%，兩者均為獨立第三方。根據由香港會計師公會發出之香港財務報告準則，BAP作為本公司之聯營公司入賬。認購協議完成後，BAP將繼續被視為本公司之聯營公司。

### **有關PGJ及黛麗斯胸圍的資料**

本集團之主要業務為設計、製造及分銷女裝內衣，主要為胸圍產品。PGJ為一家於印尼註冊成立之公司，其主要為本集團之美國客戶製造女裝內衣。黛麗斯胸圍為一家於香港註冊成立之公司，其主要業務為女裝內衣生產及貿易。PGJ及黛麗斯胸圍均為本公司之間接全資附屬公司。

### **訂立買賣協議、租賃協議及附函以及認購協議的理由及裨益**

買賣協議、租賃協議及附函以及認購協議之條款(包括該等資產之購買價、該物業之租金及480股BAP新股份之代價)乃由BAP、PGJ及黛麗斯胸圍(倘適用)根據一般商業條款經公平磋商後釐定。董事認為，訂立買賣協議、租賃協議及附函以及認購協議乃即時結算BAP根據該等貸款協議到期應付本集團之款項的良機。

該等資產之購買價乃參照(其中包括)(i)該等資產之初始購買成本；(ii)該等資產之實際狀況；及(iii)市面上有否性質相同且狀況相若之二手資產可供購買後釐定。該等資產之初始購買成本約為3,025,000美元，而該等資產於二零二一年十二月三十一日之賬面值約為1,343,000美元。董事認為，鑒於上述原因，該等資產之購買價較賬面值有所溢價屬合理，而該等資產一經購買可立即使用，毋須耗時購買新機器並從頭設置機器運作，而且代價可以BAP到期應付黛麗斯胸圍之款項抵銷。

租賃協議及附函項下之租金乃參照(其中包括)(i)該物業之實際狀況；及(ii)租用該物業附近之可比較物業的現行市價後釐定。

480股BAP股份之代價乃參照(其中包括)(i)本集團於二零二零年首度投資於BAP時之原有投資成本；(ii)當前市況；及(iii) BAP之財務狀況後釐定。本集團於二零二零年首度投資於BAP時，BAP股份之股價約為每股1,700美元。根據認購協議，BAP股份之股價約為每股833美元。

自二零二零年起，本集團委聘BAP為其合約製造商，為本集團之主要美國客戶製造女裝內衣產品。鑒於印尼的價格競爭力及高效的勞動力，本集團逐步增加其於印尼的產能。鑒於中美關係持續緊張，本集團之美國客戶對在印尼生產產品之需求亦日漸增加。然而，鑒於BAP之財務限制，其無力進一步提升產能以承接本集團之訂單。該物業為BAP於訂立買賣協議前用作生產之現有廠房。於過往兩年委聘BAP後，本集團充分瞭解印尼之經營環境，本公司認為是次交易實屬良機，除可於印尼擴大投資份額外，亦有助本集團提升產能以滿足美國客戶日益增長之需求。

經考慮上述因素後，董事認為，訂立買賣協議、訂立租賃協議及附函以及認購BAP股份乃按一般商業條款進行，其條款(包括該等資產之購買價、該物業之租金及480股BAP新股份之代價)屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。董事確認，訂立買賣協議、訂立租賃協議及附函以及認購BAP股份對本集團之財務影響屬甚微。

## 使用權資產

本公司將就租賃協議及附函確認之使用權資產價值估計約為7,299,000港元，即根據香港財務報告準則第16號「租賃」所規定之租賃付款總額之現值。計算租賃協議及附函項下租賃付款總額現值時採用之貼現率為6.43%。上述使用權資產之估值須另經審核。

## 上市規則項下之涵義

由於買賣協議以及租賃協議及附函項下之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）合計超過5%但少於25%，買賣協議以及租賃協議及附函項下擬進行之交易合計構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團作為承租人進行租賃交易時，應在本公司之綜合財務報表中就租賃確認使用權資產。鑒於上文所述，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易之定義，本集團作為承租人訂立租賃協議及附函將被視為資產收購。

## 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「該等資產」	指	買賣協議附表一所載列之建築裝置、汽車、辦公設備、廠房設備及機器
「BAP」	指	PT Bintang Abadi Persada，一家根據印尼共和國法律註冊成立之有限公司，其由本公司透過黛麗斯胸圍擁有29.6%權益
「BAP股份」	指	BAP之普通股
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Top Form International Limited (黛麗斯國際有限公司)，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：333）

「完成」	指	完成買賣協議
「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
「獨立第三方」	指	任何並非本公司關連人士(定義見上市規則)、獨立於本公司及其關連人士，且與彼等中任何人士或彼等各自之聯繫人概無關連之個人或公司
「租賃協議」	指	<b>BAP</b> (作為出租人)與 <b>PGJ</b> (作為承租人)就租賃該物業所訂立日期為二零二二年十二月二十九日之土地及建築物租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「PGJ」	指	<b>PT Pahlawan Gunung Jaya</b> ，一家根據印尼共和國法律註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	位於Jalan Raya Solo Tawangmangu KM.25 – Karanganyar, Kp. Ngiri Rt. 001/Rw. 003 Desa Ngemplak, Kecamatan Karangpandan, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah, Indonesia之土地及建築物
「買賣協議」	指	<b>BAP</b> (作為賣方)與 <b>PGJ</b> (作為買方)就 <b>PGJ</b> 向 <b>BAP</b> 購買該等資產所訂立日期為二零二二年十二月二十九日的資產買賣協議

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.50港元之普通股，或倘本公司股本其後出現拆細、合併、重新分類或重組，則指組成本公司普通股權益股本之股份
「股東」	指	股份持有人
「附函」	指	BAP與PGJ就租賃該物業所訂立日期為二零二二年十二月二十九日之租賃協議附函
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	黛麗斯胸圍就認購480股BAP股份所訂立日期為二零二二年十二月二十九日之公證契據
「黛麗斯胸圍」	指	黛麗斯胸圍製造廠有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「增值稅」	指	印尼增值稅，現時為11%
「%」	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，二零二二年十二月二十九日

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、梁英華先生及林宣武先生。