

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分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。



A & S GROUP (HOLDINGS) LIMITED

亞洲實業集團(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1737)

有關菜鳥租賃協議的 重大交易

董事會宣佈，本公司於二零二四年三月十四日獲悉，租戶與業主於二零二四年三月一日就租賃菜鳥倉庫訂立菜鳥租賃協議，自二零二四年四月一日起至二零二七年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期三十九(39)個月。

根據香港財務報告準則第16號，本集團就根據菜鳥租賃協議租賃菜鳥倉庫，於其綜合財務狀況表確認使用權資產的價值。因此，根據上市規則，訂立菜鳥租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。本集團根據菜鳥租賃協議確認之未經審核使用權資產價值合共約為85.2百萬港元。

由於菜鳥租賃協議項下本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上但合計低於100%，故訂立菜鳥租賃協議構成本公司一項重大交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於菜鳥租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，倘本公司召開股東大會，概無股東將須於本公司該股東大會上就批准該等事宜放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准代替舉行股東大會以批准菜鳥租賃協議。由於本公司已按照上市規則第14.44條向Dynamic Victor (其於合共750,000,000股股份中擁有實益權益，佔本公司於本公告日期全部已發行股本約75.0%)取得書面批准，就批准菜鳥租賃協議及其項下擬進行的交易而言，本公司獲豁免召開股東大會。

一份載有(其中包括)菜鳥租賃協議項下擬進行交易之進一步資料之通函預期將於本公告刊發後15個營業日內(即二零二四年四月五日或之前)寄發予股東。由於需要時間編製根據上市規則須載入通函之相關財務及其他資料，本公司未必能於該期間內寄發通函，在此情況下，本公司將向聯交所申請有關嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之豁免，並將於適當時候作出有關通函預期寄發日期之進一步公告。

菜鳥租賃協議

茲提述本公司日期為二零二三年五月九日之公告，內容有關(其中包括)就租賃菜鳥倉庫訂立租前要約函。董事會宣佈，本公司於二零二四年三月十四日獲悉，租戶與業主於二零二四年三月一日就租賃菜鳥倉庫訂立菜鳥租賃協議，自二零二四年四月一日起至二零二七年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期三十九(39)個月。

菜鳥租賃協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二四年三月一日

訂約方： (1) 業主(作為業主)；及

 (2) 租戶(作為租戶)。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

- 倉庫： 香港赤鱸角菜鳥智慧港L2層的一部分(即A倉、B倉及H倉)。
- 租期： 自二零二四年四月一日起至二零二七年六月三十日止(包括首尾兩日)，為期三十九(39)個月。
- 租金： 每個曆月2,890,153港元，不包括差餉、政府地租及管理費(「月租」)。菜鳥租賃協議項下應付租金乃由租戶與業主經參考菜鳥倉庫附近可資比較倉庫之現行市場租金後公平磋商釐定。
- 免租期： 租戶將享有如下免租期：
- 自二零二五年一月一日起至二零二五年三月三十一日止(包括首尾兩日)三(3)個月；
 - 自二零二六年一月一日起至二零二六年三月三十一日止(包括首尾兩日)三(3)個月；及
 - 自二零二七年一月一日起至二零二七年三月三十一日止(包括首尾兩日)三(3)個月。
- 租金按金： 10,384,150港元，相當於三個月月租、管理費、差餉及政府地租的總和。
- 公用事業按金： 256,000港元。
- 管理費： 每個曆月340,018港元及可不時進行檢討。
- 物業用途： 本集團擬將菜鳥倉庫主要用作物流中心及其次用作辦公室物業。
- 印花稅： 菜鳥租賃協議項下應付印花稅須由業主與租戶平均承擔。

月租、租金及公用事業按金及印花稅將以本集團內部資源撥付。

使用權資產

根據本公司初步估計，本集團根據菜鳥租賃協議將予確認的未經審核使用權資產價值約為85.2百萬港元，為根據香港財務報告準則第16號所計算菜鳥租賃協議條款下應付的租賃付款總額之現值。菜鳥倉庫4.72%的折現率用於計算菜鳥租賃協議項下租賃付款總額之現值。

有關訂約方之資料

本集團

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於香港從事提供空運貨代地勤服務及空運貨站經營服務。

租戶

租戶為於香港註冊成立之有限公司並為本公司間接全資附屬公司。租戶主要於香港從事提供空運貨代地勤服務及空運貨站經營服務。

業主

業主，一間於二零一八年六月二十六日於香港註冊成立的有限公司，為阿里巴巴集團控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：9988)及於紐約證券交易所上市(股份代號：BABA))的附屬公司。業主集團提供技術基礎設施和營銷平台，且其菜鳥業務包括境內及國際一站式物流服務和供應鏈管理解決方案。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

訂立菜鳥租賃協議之理由及裨益

由於客戶對本集團的航空貨運代理地勤服務需求日益增加，本集團認為本集團有營運需要於赤鱸角區設立倉庫以把握新商機。因此，董事會認為，菜鳥租賃協議項下擬進行的交易乃於本集團的日常及一般業務過程中訂立，並將提升本集團的服務能力及潛在盈利能力。

經考慮(i)本集團的營運要求；及(ii)菜鳥倉庫鄰近倉庫空間的現行市場租金及菜鳥租賃協議的條款，董事認為，菜鳥租賃協議之條款乃按一般商業條款訂立，且菜鳥租賃協議項下擬進行的交易屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團就根據菜鳥租賃協議租賃菜鳥倉庫，於其綜合財務狀況表確認使用權資產的價值。因此，根據上市規則，訂立菜鳥租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。本集團根據菜鳥租賃協議確認之未經審核使用權資產價值約為85.2百萬港元。

由於菜鳥租賃協議項下本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上但合計低於100%，故訂立菜鳥租賃協議構成本公司一項重大交易，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於菜鳥租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，倘本公司召開股東大會，概無股東將須於本公司該股東大會上就批准該等事宜放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可接納股東書面批准代替舉行股東大會以批准菜鳥租賃協議。由於本公司已按照上市規則第14.44條向Dynamic Victor(其於合共750,000,000股股份中擁有實益權益，佔本公司於本公告日期全部已發行股本約75.0%)取得書面批准，根據上市規則第14.44條，就批准菜鳥租賃協議及其項下擬進行的交易而言，本公司獲豁免召開股東大會。

一份載有(其中包括)菜鳥租賃協議項下擬進行交易之進一步資料之通函預期將於本公告刊發後15個營業日內(即二零二四年四月五日或之前)寄發予股東。由於需要時間編製根據上市規則須載入通函之相關財務及其他資料，本公司未必能於該期間內寄發通函，在此情況下，本公司將向聯交所申請有關嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之豁免，並將於適當時候作出有關通函預期寄發日期之進一步公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------------|---|--|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「菜鳥租賃協議」 | 指 | 租戶與業主就租賃菜鳥倉庫訂立之倉庫租賃協議 |
| 「菜鳥倉庫」 | 指 | 香港赤鱗角菜鳥智慧港 L2 層的一部分 (即 A 倉、B 倉及 H 倉) |
| 「本公司」 | 指 | 亞洲實業集團(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份自二零一八年三月十四日起於聯交所主板上市 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「Dynamic Victor」 | 指 | Dynamic Victor Limited，一間於 Seychelles 註冊成立之公司，由執行董事羅國樑先生及執行董事羅國豪先生分別擁有 65% 及 35% |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司之統稱 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人 |

| | | |
|---------|---|---|
| 「業主」 | 指 | 香港青鵝投資管理有限公司，一間於二零一八年六月二十六日於香港註冊成立的有限公司，為阿里巴巴集團控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：9988)及於紐約證券交易所上市(股份代號：BABA))的附屬公司，為獨立第三方 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「租前要約函」 | 指 | 租戶(作為租戶)與業主(作為業主)於二零二三年五月九日訂立之租前要約函 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「租戶」 | 指 | 亞洲實業(香港)物流有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司 |
| 「交易」 | 指 | 租戶根據菜鳥租賃協議所載條款租賃菜鳥倉庫 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
亞洲實業集團(控股)有限公司
 主席兼執行董事
羅國樑

香港，二零二四年三月十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事羅國樑先生、羅國豪先生及趙達庭先生；及獨立非執行董事何振琮先生、余德鳴先生及關毅傑先生。