

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，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



YesAsia Holdings Limited

喆麗控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2209)

與租賃要約有關的 主要交易

要約函件

董事會欣然公佈，於二零二四年五月十七日，喆麗物流(本公司全資附屬公司，作為租戶)收到業主(作為業主)接納之要約函件，內容有關租賃該等物業，由二零二四年九月二十三日起至二零二九年九月二十二日(包括首尾兩日)，為期五年，並可選擇續租五年。

上市規則之含義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將須於綜合財務狀況表確認有關該租賃物業的使用權資產的價值。因此，就上市規則第14.04(1)(a)條而言，根據該要約函件擬進行之交易將視作為本集團的資產收購。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號就要約函件項下將予確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章)高於25%但少於100%，根據該要約函件擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會欣然公佈，於二零二四年五月十七日，喆麗物流(本公司全資附屬公司，作為租戶)收到業主(作為業主)接納之要約函件，內容有關租賃該等物業，由二零二四年九月二十三日起至二零二九年九月二十二日(包括首尾兩日)，為期五年，並可選擇續租五年。

要約函件之主要條款載列如下：

日期	二零二四年五月十七日
訂約方	(1) 業主(作為業主)；及 (2) 喆麗物流(作為租戶)
該等物業	香港新界青衣青衣路30號豐樹青衣物流中心全部貨倉1、2及3室、一樓L101至L112、P101至P104十六(16)個停車位。
租期	固定期限為五(5)年，自二零二四年九月二十三日至二零二九年九月二十二日(包括首尾兩日)，並可選擇續租五(5)年(如下所示)。
重續選擇權	業主須授予喆麗物流續租五(5)年的選擇權，自二零二九年九月二十三日至二零三四年九月二十二日(包括首尾兩日)，可由喆麗物流全權酌情行使，惟須於該租賃固定期限屆滿前不超過十個月但不少於九個月向業主送達書面行使通知。延長租期之租金應參考公開市場租金作檢討，上限為固定期限期間平均租金上浮20%。
租金	該等物業在固定期限內的租金(不包括管理費、差餉及其他支出，將由喆麗物流另行支付)須提前於每個曆月首日按月支付，如下所示： — 每月約2,433,000港元，由二零二四年九月二十三日至二零二七年九月二十二日(包括首尾兩日)； — 每月約2,448,000港元，由二零二七年九月二十三日至二零二八年九月二十二日(包括首尾兩日)；及 — 每月約2,463,000港元，由二零二八年九月二十三日至二零二九年九月二十二日(包括首尾兩日)， 其中租賃獎勵免租期七(7)個月。 租金將由本集團內部資源撥資。

保證金	喆麗物流於簽訂正式租賃時應支付保證金約14,345,000港元，相等於5個月租金、服務費、政府地租及差餉的總和。保證金將由業主於整個租期內保留，無需支付利息，並可由業主根據租金、服務費、政府地租及差餉的任何增長進行調整。
初始按金	發出要約函件後，喆麗物流已向業主提供約3,256,000港元的初始現金按金(「 初始按金 」)，其將於正式租賃簽訂後被視為正式租賃項下的預付款項。
租賃	業主及喆麗物流應根據業主或其律師的書面通知，就該等物業簽訂正式租賃，該租賃應包含要約函件中的條款以及雙方共同商定的其他條款及條件。倘業主及喆麗物流未能訂立租賃，業主可以(i)在要約函件上蓋章，從而視為租賃已經簽署，並可對雙方強制執行，或(ii)於七天內立即以書面通知終止要約函件，屆時業主應沒收初始按金，作為違約賠償金，但不影響任何其他權利或補救措施。

要約函件之條款(包括但不限於應付代價)乃由業主及喆麗物流經參考相似類型、樓齡及位置的可資比較物業之現行市場租金後，經公平磋商釐定。

本集團及業主的資料

本集團為一間總部駐於香港的網上零售商，主要從事採購及銷售第三方品牌及無品牌亞洲時裝與生活時尚、美容及娛樂產品，並向全球客戶銷售有關產品。

喆麗物流為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司全資附屬公司。其主要從事提供物流及倉儲服務。

根據業主提供的資料，業主是一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事工業用物業發展，是Mapletree Investments Pte Ltd(一家總部位於新加坡的房地產公司)控制下的附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

訂立該要約函件的理由及好處

該等物業總面積約為147,468平方呎，而本集團會將該等物業用作本集團網上零售及批發業務於香港的新增物流樞紐及配送中心。

本集團租賃香港青衣青衣路39號嘉民領達中心13樓總面積約137,525平方呎的物業(「嘉民貨倉」)，以建立首個自動化流動機器人(「AMR」)貨倉作配送用途，並於二零二二年十月部署。截至二零二三年十二月三十一日止年度，外包貨倉勞務費及貨倉工資佔總收入的百分比大幅改善至約3.5%(二零二二年：5.2%)，因此，AMR系統的部署成功實現每年可節省約3,374,000美元或減少32.5%的勞務成本。

此外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得年度收入約201,339,000美元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度增長約56.6%。這是由所收到的銷售訂單數量及平均訂單規模的增加所推動。

為滿足對本集團產品日益增長的需求，本集團將通過於該等物業建立第二個AMR配送中心來提高其配送能力，這將使本集團能夠提高運營效率，以更少的人力配送更多的客戶訂單。

董事(包括獨立非執行董事)認為，要約函件的條款屬公平合理，乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，符合本集團及股東的整體利益。

上市規則之含義

根據香港財務報告準則第16號，本集團將須於綜合財務狀況表確認有關該租賃物業的使用權資產價值。因此，就上市規則第14.04(1)(a)條而言，根據該要約函件擬進行之交易將視作為本集團的資產收購。據估計，本公司將根據要約函件確認的使用權資產價值約為14,337,000美元(未經審核)。股東應注意，使用權資產的估計價值未經審核，將來可能會有所調整。

由於要約函件項下擬進行之交易的其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14章)高於25%但少於100%，根據該要約函件擬進行之交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准要約函件及其項下擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於要約函件及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，及概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

由於編製及敲定通函所載若干資料需要更多時間，一份載有(其中包括)(i)要約函件詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零二四年六月十四日或之前(即本公告刊發後15個營業日後)寄發予股東。

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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	喆麗控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2209)
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及(如適用)批准(其中包括)要約函件
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的人士或公司

「業主」	指	Mapletree TY (HKSAR) Limited，一間於香港註冊成立的有限公司
「租賃」	指	喆麗物流(作為租戶)與業主(作為業主)根據要約函件就租賃該等物業而訂立之租賃
「要約函件」	指	由喆麗物流(作為租戶)簽署，並由業主(作為業主)於二零二四年五月十七日接受的就租賃該等物業之要約函件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「該等物業」	指	香港新界青衣青衣路30號豐樹青衣物流中心貨倉1、2及3室、一樓L101至L112、P101至P104十六(16)個停車位
「股東」	指	本公司已發行股本之股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則所界定「附屬公司」所指的任何實體，而「該等附屬公司」一詞亦作相應詮釋
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「喆麗物流」	指	喆麗物流有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
喆麗控股有限公司
 公司秘書
伍世昌

香港，二零二四年五月十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉國柱先生、朱麗琮女士及朱健恒先生；非執行董事許日昕先生、雷百成先生及潘智豪先生；以及獨立非執行董事陳汝昌先生、冼栢昌先生及王子聰先生。