

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的有限公司)

(股份代號：1737)

有關重續現有倉庫租賃協議的重大交易

董事會欣然宣佈，租戶(為本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與業主(作為業主)就倉庫A(自二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩日))續期兩年以及就倉庫B及倉庫C(自二零二二年七月十五日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩日))續期一年十一個月十七日訂立要約函。

根據香港財務報告準則第16號，本公司就要約函項下的倉庫租賃，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，訂立要約函及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。董事認為，由於要約函均由租戶與同一業主於十二個月內訂立，要約函項下擬進行的交易應根據上市規則第14.22條合併計算。本公司根據要約函確認之未經審核使用權資產價值合共約為77.2百萬港元。

由於要約函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%，故訂立要約函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，概無股東於要約函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要約函。由於本公司已按照上市規則第14.44條向Dynamic Victor(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。就批准要約函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)要約函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(即二零二二年七月二十九日或之前)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。

緒言

董事會宣佈，租戶與業主就倉庫A(自二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩日))續期兩年以及就倉庫B及倉庫C(自二零二二年七月十五日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩日))續期一年十一個月十七日訂立要約函。

要約函

亞洲實業(香港)物流有限公司分別自二零一六年、二零二零年及二零二零年起一直向業主租賃倉庫A、倉庫B及倉庫C，部分作為物流中心及辦公室物業。由於有關倉庫A的租約於二零二二年六月三十日屆滿，而有關倉庫B及倉庫C的租約將於二零二二年七月十四日屆滿，亞洲實業(香港)物流有限公司與業主已訂立要約函，以延長現有倉庫租賃協議並修訂其條款。

要約函之主要條款相同，惟倉庫之詳情除外，所涉及代價及要約函之主要條款載列如下：

日期： 二零二二年六月三十日

訂約方： (1) 機場空運中心有限公司(作為業主)；及

(2) 亞洲實業(香港)物流有限公司，本公司之間接全資附屬公司，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： 倉庫A：香港赤鱸角駿運路2號機場空運中心地下1、2、3、5、6及7室以及閣樓和8、9、10、11、50、51、52及53室

倉庫B：香港赤鱸角駿運路2號機場空運中心地下32室

倉庫C：香港赤鱸角駿運路2號機場空運中心地下41及42室

可租賃面積： 倉庫A：約163,921平方呎

倉庫B：約6,153平方呎

倉庫C：約11,915平方呎

租期： 倉庫A：自二零二二年七月一日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩日)

倉庫B及倉庫C：一年十一個月十七日，自二零二二年七月十五日起至二零二四年六月三十日止(包括首尾兩日)

- 租金： 倉庫A：於每個曆月的首日提前支付月租2,890,809港元，不包括管理費、政府差餉及政府地租
- 倉庫B：於每個曆月的首日提前支付月租110,754港元，不包括管理費、政府差餉及政府地租
- 倉庫C：於每個曆月的首日提前支付月租214,470港元，不包括管理費、政府差餉及政府地租
- 租金乃由訂約方經參考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：
- 倉庫A：自二零二二年七月一日至二零二二年七月十四日
- 倉庫B：自二零二二年七月十五日至二零二二年七月二十八日
- 倉庫C：自二零二二年七月十五日至二零二二年七月二十八日
- 租金按金： 倉庫A：約9,616,107港元，相當於三個月月租與月管理費總和。
- 倉庫B：約369,180港元，相當於三個月月租與月管理費總和。
- 倉庫C：約714,900港元，相當於三個月月租與月管理費總和。
- 管理費： 倉庫A：當前釐定為每月314,560港元及可不時進行檢討
- 倉庫B：當前釐定為每月12,306港元及可不時進行檢討
- 倉庫B：當前釐定為每月23,830港元及可不時進行檢討

- 物業用途： 本集團擬將倉庫用作物流中心及辦公室物業。
- 印花稅： 印花稅須由業主與租戶平均承擔。
- 倉庫租賃協議： 正式倉庫租賃協議將於業主將倉庫租賃協議送達租戶後十四日內由租戶簽署並交還業主。倉庫租賃協議應採用業主指定的標準格式。

月租、租金按金及印花稅的支付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，本公司根據要約函將予確認未經審核使用權資產價值約為77.2百萬港元，為根據香港財務報告準則第16號所計算要約函條款下應付的租賃付款總額之現值。倉庫A折現率為2.90%和倉庫B及倉庫C折現率為2.89%用於計算要約函項下租賃付款總額之現值。

有關訂約方之資料

本公司

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。

亞洲實業(香港)物流有限公司

亞洲實業(香港)物流有限公司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。亞洲實業(香港)物流有限公司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

機場空運中心有限公司，一間於一九九四年六月二日於香港註冊成立的有限公司，為新鴻基地產發展有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：16))的附屬公司。其集團主要從事物業發展以作銷售以及物業投資以作租賃用途。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。

重續倉庫租賃協議之理由及裨益

亞洲實業(香港)物流有限公司分別自二零一六年、二零二零年及二零二零年起一直向業主租賃倉庫A、倉庫B及倉庫C，部分作為物流中心及辦公室物業。由於有關倉庫A的租約於二零二二年六月三十日屆滿，而有關倉庫B及倉庫C的租約將於二零二二年七月十四日屆滿，亞洲實業(香港)物流有限公司與業主已訂立要約函，以延長現有倉庫租賃協議並修訂其條款。在評估租約時，董事認為(i)本集團已將倉庫用作其物流中心及辦公室分別超過6年(就倉庫A而言)及2年(就倉庫B及倉庫C而言)；及(ii)要約函的條款乃由業主與租戶經參考該等物業附近可資比較物業之現行市場租金後公平磋商釐定。

重續現有倉庫租賃協議對本集團繼續維持業務營運而言乃屬必要，並於本集團的日常及一般業務過程中進行。此外，董事認為，繼續向業主租賃倉庫可節省任何不必要的搬遷及行政費用，符合本集團利益及為本集團帶來行政便利。

董事會認為，要約函的條款及條件以及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之影響

根據香港財務報告準則第16號，本公司就要約函項下的倉庫租賃，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，訂立要約函及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。董事認為，由於所有要約函均由租戶與同一業主於十二個月內訂立，要約函項下擬進行的交易應根據上市規則第14.22條合併計算。本公司根據要約函確認之未經審核使用權資產價值約為77.2百萬港元。

由於要約函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%，故訂立要約函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，概無股東於要約函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要約函。由於本公司已按照上市規則第14.44條向Dynamic Victor(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，就批准要約函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)要約函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十五個營業日內(即二零二二年七月二十九日或之前)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：

「亞洲實業(香港)物流有限公司」或「租戶」	指	亞洲實業(香港)物流有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「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%
「現有倉庫租賃協議」	指	亞洲實業(香港)物流有限公司與業主就倉庫A、倉庫B及倉庫C分別於二零一九年三月十八日、二零二零年七月二十日及二零二零年七月二十日訂立之現有租賃協議
「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任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「業主」	指	機場空運中心有限公司，一間於一九九四年六月二日於香港註冊成立的有限公司，為新鴻基地產發展有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：16))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
「要約函」	指	亞洲實業(香港)物流有限公司(作為租戶)就重續現有倉庫租賃協議於二零二二年六月三十日向業主發出而業主於二零二二年七月八日接納的要約函
「中國」	指	中華人民共和國
「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

「交易」	指	租戶根據要約函所載條款租賃倉庫
「倉庫」	指	倉庫A、倉庫B及倉庫C
「倉庫A」	指	香港赤鱗角駿運路2號機場空運中心地下1、2、3、5、6及7室以及閣樓和8、9、10、11、50、51、52及53室
「倉庫B」	指	香港赤鱗角駿運路2號機場空運中心地下32室
「倉庫C」	指	香港赤鱗角駿運路2號機場空運中心地下41及42室
「倉庫租賃協議」	指	根據要約函將由租戶與業主以業主指定的標準格式訂立的倉庫租賃協議
「%」	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，二零二二年七月八日

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。