

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通告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本通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。



## **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)

### **有關租前要約函之 須予披露交易 及 所得款項淨額用途之變動**

#### **租前要約函**

於二零二三年五月九日，亞洲實業(香港)(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與業主訂立租前要約函，內容有關租賃倉庫，由二零二四年四月一日起至二零二七年六月三十日(包括首尾兩日)屆滿，為期3年零3個月。

#### **上市規則涵義**

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，由於訂立租前要約函，本集團將就租前要約函項下之倉庫租賃於其財務報表確認使用權資產價值。因此，根據上市規則，租前要約函項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於有關交易的其中一項或以上的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%惟全部適用百分比率均少於25%，交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 緒言

於二零二三年五月九日，亞洲實業(香港)(本公司間接全資附屬公司，作為租戶)與業主訂立租前要約函，內容有關租賃倉庫，由二零二四年四月一日起至二零二七年六月三十日(包括首尾兩日)屆滿，為期3年零3個月。

## 租前要約函

租前要約函之主要條款載列如下：

日期：二零二三年五月九日

業主：香港青鵝投資管理有限公司

經董事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。

租戶：亞洲實業(香港)，本公司之間接全資附屬公司。

倉庫位置：香港國際機場赤鱸角地段一號地段及擴建部分過路灣路 L933 物流中心發展項目 L2 層的一部分。

可租賃面積：約 55,682 平方呎。

期限：自二零二四年四月一日起至二零二七年六月三十日(包括首尾兩日)屆滿，為期三(3)年零三(3)個月。

月租：月租將約為 985,572 港元(不包括租戶應付差餉、政府地租、管理費及其他開支)。

月管理費：月管理費將約為每平方呎 2 港元，有待根據租前要約函條款進行審閱。

免租期：自期限開始後的前三(3)個月。

- 按金： 約2,956,716港元，相當於三個月月租與月管理費總和。按金須於租前要約函屆滿後30日內或提前終止時不計利息退還予租戶，惟所有條款及條件均須妥為履行及遵守。
- 釐定月租之基準： 租前要約函下之租金乃經考慮當前市場租金及倉庫附近類似物業之租賃條款由業主與租戶經公平協商後釐定。月租預期通過本集團內部資源撥付資金。
- 優先承購權： 租戶將獲授予L2層一部分的優先承購權，即毗鄰倉庫的總面積約140,767平方呎的區域，期限自租前要約函日期起直至二零二四年一月三十一日止，惟受業主與租戶將予協定的條款及條件規限。

## 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)

亞洲實業(香港)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)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

香港青鵬投資管理有限公司，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。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。

## 交易之理由及裨益

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，租前要約函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)鄰近倉庫空間的現行市場租金及租前要約函的條款，董事認為，租前要約函之條款乃按一般商業條款訂立，交易屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

## 使用權資產

根據本公司初步估計，本集團根據租前要約函將予確認的使用權資產未經審核價值約為34,000,000港元，為根據香港財務報告準則第16號所計算租前要約函條款下應付的租賃付款總額之現值。折現率5.01%用於計算租前要約函項下租賃付款總額之現值。

## 上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，由於訂立租前要約函，本集團將就租前要約函項下之倉庫租賃於其財務報表確認使用權資產價值。因此，根據上市規則，租前要約函項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。由於有關交易的其中一項或以上的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%惟全部適用百分比率均少於25%，交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

## 變更所得款項淨額用途

茲提述(i)本公司日期為二零一八年二月二十八日內容有關股份於聯交所上市(「上市」)之招股章程(「招股章程」)，當中載列於編製招股章程時發行之新股所得款項淨額(「所得款項淨額」)的擬定用途；(ii)本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告(「中期報告」)；及(iii)本公司日期為二零二三年二月七日的公告(「補充公告」)，當中披露直至二零二二年九月三十日所得款項淨額的動用情況。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

董事會謹此宣佈，其已議決更改所得款項淨額用途。

## 所得款項淨額用途

誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，所得款項淨額擬作以下用途：

- 所得款項淨額的約39.2%將用於在屯門設立新的倉庫物業；
- 所得款項淨額的約39.2%將用於升級現有設備以及收購額外貨車及設備；
- 所得款項淨額的約15.7%將用於實施新資訊科技系統；及
- 所得款項淨額的約5.9%將用於本集團一般營運資金。

上市所得款項淨額約為92,800,000港元(經扣除包銷費用及相關上市開支)。誠如中期報及補充公告「股份發售所得款項淨額用途」一節所披露，截至二零二二年九月三十日，本公司已按中期報告及補充公告所披露方式動用所得款項淨額約43,000,000港元，中期報告及補充公告亦詳述由於本集團對倉庫物業的特別要求及香港物業市況，本集團需更多時間識別本集團可接納租金條款的合適物業，未動用所得款項淨額的結餘預期將於二零二四年十二月三十一日之前動用及計劃於同日完成。

於本公告日期，未動用所得款項淨額約為 51,600,000 港元。於二零二三年五月九日，董事會議決更改未動用所得款項淨額用途。有關於本公告日期所得款項淨額之動用情況及未動用所得款項淨額用途的修訂變動之分析載列如下：

業務目標及策略	於招股章程披露的所得款項淨額計劃用途 百萬港元	於本公告日期的已動用所得款項淨額 百萬港元	於本公告日期的未動用所得款項淨額 百萬港元	未動用所得款項淨額的修訂應用 百萬港元	動用未動用所得款項淨額的預期時間表
於屯門設立新的倉庫物業	36.4	—	36.4	—	不適用
設立倉庫	—	—	—	36.4	二零二四年十二月三十一日
升級現有設備以及收購額外貨車及設備	36.4	30.6	5.8	5.8	二零二四年十二月三十一日
實施新資訊科技系統	14.5	5.1	9.4	9.4	二零二四年十二月三十一日
一般營運資金	5.5	5.5	—	—	—
總計	<u>92.8</u>	<u>41.2</u>	<u>51.6</u>	<u>51.6</u>	

本集團擬動用所得款項淨額為設立倉庫物業提供資金。根據當前市況，董事估計，倉庫物業的設立成本包括倉庫設施(如於倉庫物業安裝貨物儲存及鏟車操作系統、計量及控制系統以及射頻識別及掃描應用)的資本支出約 19,600,000 港元、倉庫物業於首個年度之租賃付款約 11,800,000 港元及倉庫物業營運資本約 5,000,000 港元。

未動用所得款項淨額預期將於本公告日期起 19 個月內全數動用。有關預期時間乃基於本集團作出的估算，當中可能取決於不時的市況變動。

## 變更所得款項淨額用途之理由及裨益

經重新審視和評估本集團不時可選擇的用於建立新倉庫之物業後，本集團認為，在目前情況下，在屯門區建立新倉庫的計劃不是最佳選擇。相反，鑒於(i)倉庫位於赤鱸角，臨近香港國際機場，可大幅減少新倉庫與香港國際機場間物流安排所需的運輸成本、貨運團隊規模及人力；(ii)與目前於機場空運中心的倉庫(亦位於赤鱸角)共享協同優勢；(iii)新建倉庫被視為配備有更加先進的基礎設施，包括物聯網支持系統，相比於屯門區的倉庫物業可強化其服務標準及範圍；及(iv)倉庫的租賃及管理費用與於屯門區的倉庫物業相當，董事會認為於倉庫物業設立新倉庫將為更適合的選擇。

董事會確認本集團業務性質並無重大變動。董事會認為更改未動用所得款項淨額用途將令本集團有效滿足本集團的財務需要，提高本公司財務管理的靈活性，並符合本集團現有業務需求，因而符合本公司及其股東的最佳利益。

董事會將持續評估未動用所得款項淨額的計劃用途，並可能在必要時修訂或修改有關計劃以應對不時轉變的市況，從而為本集團達至更佳表現。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

## 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)」或「租戶」 指 亞洲實業(香港)物流有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司間接全資附屬公司

「機場空運中心」 指 機場空運中心

「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
「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、全悉及確信，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
「物聯網」	指	物聯網
「業主」	指	香港青鵬投資管理有限公司，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	亞洲實業(香港)物流有限公司(作為租戶)與業主就租賃倉庫於二零二三年五月五日訂立之租前要約函
「射頻識別」	指	射頻識別
「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	租戶根據租前要約函所載條款租賃倉庫
「倉庫」	指	香港國際機場赤鱸角地段一號地段及擴建部分過路灣路 L933 物流中心發展項目 L2 層的一部分
「%」	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，二零二三年五月九日

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。