
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有亞洲實業集團(控股)有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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函之內容概不負責，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通函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之有限公司)

(股份代號：1737)

**有 關 菜 鳥 租 賃 協 議 的
重 大 交 易**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第3至10頁。根據上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。本通函內所提述的時間及日期均指香港時間及日期。

二零二四年五月三日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，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
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年三月十五日的公告，內容有關菜鳥租賃協議
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「Dynamic Victor」	指	Dynamic Victor Limited，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	本公司及其附屬公司
「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

釋 義

「獨立估值師」	指	旗艦資產評估顧問有限公司
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二四年四月二十六日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「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	租戶根據菜鳥租賃協議所載條款租賃菜鳥倉庫
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

羅國樑先生(主席)

羅國豪先生

趙達庭先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

何振琮先生

余德鳴先生

關毅傑先生

鮑依寧女士

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌

貨櫃碼頭路88號

永得利廣場2座

14樓11室

敬啟者：

**有關菜鳥租賃協議的
重大交易**

緒言

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)根據租前要約函就訂立菜鳥租賃協議以敲定租賃菜鳥倉庫的詳情。於訂立菜鳥租賃協議後，租前要約函為菜鳥租賃協議所取代。根據香港財務報告準則第16號，本公司就菜鳥租賃協議項下的菜鳥倉庫租賃，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，訂立菜鳥租賃協議及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。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)菜鳥租賃協議之詳情；及(ii)上市規則規定之其他資料。

菜鳥租賃協議

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，於本通函日期，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)。

菜鳥倉庫為位於香港國際機場的物流中心。菜鳥倉庫主要用於與航空貨運及物流營運，並建有支持有關業務的配套辦公室設施。菜鳥倉庫的建設於二零一八年年中開始，並於二零二三年竣工。

估計面積：約155,000平方呎。

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：每個日曆月2,890,153港元，不包括差餉、政府地租、水電費用及管理費(「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。

考慮到菜鳥租賃協議項下菜鳥倉庫的單位租金優於或與菜鳥倉庫附近的可資比較倉庫的現行市場租金相若，董事認為菜鳥倉庫的租金屬公平合理。

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。

董事會函件

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。

現金按金將在訂立菜鳥租賃協議時轉移及用於支付按金並於菜鳥倉庫租賃結束時退還。租金按金乃由訂約方經參考其他業主可資比較倉庫的現行市場租金後按公平原則磋商釐定。

公用事業按金： 256,000 港元。公用事業按金將於 (a) 租約屆滿或根據菜鳥租賃協議提前終止且空置管有權交付予業主後三十 (30) 天內或 (b) 業主就提供予菜鳥倉庫或其消耗的任何服務及／或有關其他公用事業服務的欠款向租戶追討的最後一筆款項償還後三十 (30) 天內 (以較遲者為準) 不計利息退還予租戶。

管理費： 每個曆月 340,018 港元及可不時進行檢討。

物業用途： 租戶須將菜鳥倉庫用作與航空貨運及物流服務有關的貨運代理及便於提供服務的配套辦公室。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。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，菜鳥倉庫的用途並無其他限制。

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。

可選擇續租： 租戶有權自本租期屆滿後選擇按本租約的相同條款及條件續租三 (3) 年，自二零二七年七月一日起至二零三零年六月三十日止 (包括首尾兩日)。

終止： 菜鳥租賃協議項下的租約可透過以下方式終止：

(a) 倘違反或不遵守或不履行菜鳥租賃協議中規定的任何協議、規定、條款或條件，業主有權終止菜鳥租賃協議項下的租賃；或

- (b) 倘業主擬出售、轉讓、重新開發、拆除、重建、修繕、升級及／或翻新菜鳥倉庫或其任何部分，在任何此類情況下，業主均有權向租戶發出不少於六(6)個日曆月的書面通知，終止菜鳥租賃協議項下的租賃。

菜鳥租賃協議項下的月租、租金及公用事業按金及印花稅將以本集團內部資源撥付。

於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (a) 菜鳥倉庫不存在產權負擔、留置權、質押、抵押；
- (b) 菜鳥倉庫不存在違反環境法規的情況；
- (c) 菜鳥倉庫不牽涉任何調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題；
- (d) 不存在對菜鳥倉庫進行施工、翻新、裝修或重新開發的計劃；及
- (e) 菜鳥倉庫不涉及房地產活動。

菜鳥租賃協議對本集團的盈利以及資產及負債的影響

本集團確認的未經審核使用權資產價值合共約為85.2百萬港元，有關金額初步參考租賃負債金額加上復原相關資產至菜鳥租賃協議規定的狀況的估計成本調整約4.3百萬港元計量。菜鳥倉庫折現率為4.72%用於計算租賃負債(相當於菜鳥租賃協議項下租賃付款總額之現值)。本集團將使用直線基準按估計可使用年期39個月(就菜鳥倉庫而言)計算使用權資產折舊，而每月折舊約2.2百萬港元將自綜合損益及其他全面收益表扣除。租賃負債為無抵押及未經審核租賃負債價值約80.9百萬港元由本集團於綜合財務狀況表確認，並將於向業主結付租賃付款時相應減少。租賃負債的利息開支將按年利率4.72%(就菜鳥倉庫而言)確認。租賃開始當日後，租賃負債將按利息增加及租賃付款調整。

董事會函件

交易完成後，總資產增加約85.2百萬港元，包括使用權資產增加約85.2百萬港元、按金增加約10.6百萬港元及銀行結餘及現金減少約10.6百萬港元。租賃負債增加約80.9百萬港元。

按年利率4.72%計算，本集團預期交易於整個菜鳥租賃協議期內將增加使用權資產之年度折舊費用約26.4百萬港元以及財務成本約5.9百萬港元。

使用權資產估值

於二零二四年四月一日，獨立估值師對交易項下之使用權資產的估值為約85.2百萬港元。

於對使用權資產進行估值時，獨立估值師採用收益法，即資產之價值為未來經濟利益來源的現值之總和。於此情況下，未來經濟利益來源指交易項下之未來付款。

獨立估值師亦基於若干假設進行估值，包括假設：(i) 市場數據及資料的參照日期為二零二四年二月二十九日；(ii) 現金流量乃根據菜鳥租賃協議而產生；及(iii) 菜鳥租賃協議的增額借款利率4.72%反映了與租戶相關的風險及貨幣的時間價值。

有關估值所採用的估值方法、主要假設及參數的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載估值報告全文。

經與獨立估值師討論不同估值方法及方式的基準及理據，並考慮獨立估值師就上文所述各方法及方式及假設的適用性作出的分析後，董事會同意獨立估值師的分析及採納收益法作為合適的估值方法。董事會亦獲告知估值報告所採用之主要假設及參數就香港使用權資產估值而言屬常見，而估值乃基於公開可得的資料。鑒於上述各項，董事會認為方法及估值所採納的主要假設及參數屬公平、客觀及合理。

董事會審查並詢問了獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立估值師的董事總經理及估值報告的簽署人蔡世福先生為英國皇家特許測量師學會(MRICS)會員，並為特許財務分析師(CFA)特許資格持有人及

董事會函件

國際註冊企業價值評估師(ICVS)，擁有逾15年估值經驗。董事會亦已取得獨立估值師在其他使用權資產估值的往績記錄資料，並注意到獨立估值師曾獲聘為多間在聯交所上市的公司之獨立估值師。因此，董事會認為，獨立估值師在進行使用權資產估值方面具備資格、經驗和能力，並能就交易項下之使用權資產的估值提供可靠的意見。

董事會亦向獨立估值師查詢其對本集團的獨立性，並獲獨立估值師確認，彼等於交易並無現有或潛在利益，彼等並非本公司或業主的關聯法團，與本公司或業主並無關係，且獨立於本公司。基於上述各項並經作出一切合理查詢後，董事會信納獨立估值師的獨立性，且就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立估值師並無任何關係或利益可合理地被視為影響其就交易擔任本公司獨立估值師的獨立性。

經考慮上述各項，董事認為估值報告所載獨立估值師對交易項下的使用權資產進行的估值屬公平合理。

考慮到使用權資產之估值已由一名獨立專業估值師根據香港財務報告準則第16號評估，董事認為，使用權資產及租賃負債之估值屬公平合理，乃按正常商業條款進行並符合本公司及其股東之整體利益。

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

租戶為亞洲實業(香港)物流有限公司為一間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

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。

有關菜鳥智慧港之資料

根據本公司可獲得的資料，菜鳥智慧港為位於香港國際機場的物流中心。菜鳥智慧港共12層，佔地總面積達4,100,000平方呎，作為其智慧物流舉措的一部分，其提供一系列物流服務，包括場地租賃、智慧園區及自動儲存或提取系統。其為香港最大的物流中心之一。

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以及近期菜鳥智慧港的開始運營，本集團認為本集團在菜鳥智慧港設立倉庫以把握有關新商機屬權宜。因此，董事會認為，交易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。

董事會函件

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。

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，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約75.0%)取得書面批准。基於(i)概無股東於菜鳥租賃協議及交易中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准交易，概無股東須放棄投票；及(ii)已取得Dynamic Victor就交易發出之書面批准，故按上市規則第14.44條允許，毋須就批准交易召開股東大會。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，菜鳥租賃協議之條款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。倘本公司已召開有關股東大會，則董事(包括獨立非執行董事)將推薦股東投票贊成有關決議案，以批准、確認及追認菜鳥租賃協議及交易。

其他資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二四年五月三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止年度以及截至二零二三年九月三十日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，而該等文件已刊載於聯交所及本公司網站。請參閱下文所示之超連結：

- 本公司截至二零二三年九月三十日止六個月的中期報告

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1124/2023112400268_c.pdf

- 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0728/2023072800828_c.pdf

- 本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0722/2022072200594_c.pdf

- 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0720/2021072000342_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年三月三十一日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

銀行擔保

於二零二四年三月三十一日，本集團未償還銀行擔保總額約為0.5百萬港元，全部由已抵押銀行存款作抵押。

銀行借貸

於二零二四年三月三十一日，本集團概無任何未償還銀行借貸。

租賃負債

於二零二四年三月三十一日，本集團未償還之無抵押及無擔保租賃負債賬面值約為11.0百萬港元。

應付非控股性權益金額

於二零二四年三月三十一日，本集團並無任何應付非控股性權益金額。

除上述者或本通函其他部份所披露者及集團內負債以及於日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零二四年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還、已獲授權或已以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金聲明

經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生的資金及可動用的銀行融資)，董事認為本集團具備充裕營運資金應付其自本通函日期起計未來至少12個月之現時所需。本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得相關確認。

4. 本集團之財務及經營前景

本集團為香港知名的空運貨代地勤服務供應商和空運貨站經營服務供應商。本集團的客戶包括全球物流公司和主要貨運代理商。

儘管全球經濟市場出現復甦跡象，但由於全球地緣政治衝突加劇，全球不確定性與不穩定因素依然存在。在經濟環境不穩定的情況下，本集團將繼續採取靈活的業務經營方式，並採取有效的成本控制措施。儘管經濟波動，管理層相信運輸需求(包括航空貨運、地面運輸及倉儲服務)將於截至二零二四年三月三十一日止財政年度下半年逐步恢復。為此，本集團將積極拓展客戶群，增加本集團的收入來源，並致力於增強本集團在物流服務業的競爭力，以減輕社會和經濟不確定性帶來的影響。



旗艦資產評估顧問有限公司
香港九龍
尖沙咀廣東道28號
力寶太陽廣場714室

意見函件

敬啟者：

關於：使用權資產之估值

根據亞洲實業集團(控股)有限公司(「貴公司」)及亞洲實業(香港)物流有限公司(「租戶」)所作指示，吾等獲委聘計量租約(「菜鳥租賃協議」)的使用權資產，其為租戶與香港青鵝投資管理有限公司(「業主」)就租賃香港赤鱗角菜鳥智慧港L2層的一部分(即A倉、B倉及H倉)(「菜鳥倉庫」)而訂立之倉庫租賃協議。

菜鳥租賃協議之使用權資產的估值日期為二零二四年四月一日(「估值日期」)。吾等注意到，估值日期為本報告的報告日期之後。因此，吾等就本次估值採用二零二四年二月二十九日的市場數據。

吾等之分析及結論(必須整體採用)僅供 貴公司管理層(「管理層」)用作內部參考用途。未經吾等明確書面同意，有關分析及結論不得作任何其他用途或由任何其他人士作任何用途。任何人不得依賴吾等之分析及結論，以取代其本身之判斷或盡職審查。

本估值項目乃根據國際評估標準進行。本估值項目得出之估計價值代表吾等對有關價值的結論。

基於本估值報告所載吾等之分析，菜鳥租賃協議之使用權資產於估值日期為**85,175,000 港元**(捌仟伍佰壹拾柒萬伍仟港元整)。

該等結論受本報告所述的有關假設、限制條件及一般服務條件聲明所規限。吾等並無責任就本報告日期後所得資料更新本報告或吾等的估值結論。

此 致

香港葵涌
貨櫃碼頭路88號
永得利廣場
2座14樓11室
亞洲實業集團(控股)有限公司
董事會 台照

代表
旗艦資產評估顧問有限公司
董事總經理
蔡世福
MSc. Fin, CFA, ICVS, MRICS
謹啟

二零二四年三月十四日

目錄

1. 執行摘要	II-4
2. 緒言	II-5
3. 服務範圍	II-5
4. 價值基準	II-5
5. 資料來源	II-5
6. 菜鳥租賃協議主要條款	II-6
7. 估值方法	II-6
8. 主要假設	II-7
9. 限制條件	II-7
10. 結論	II-8
附件 A – 一般服務條件聲明	II-9
附件 B – 參與員工履歷	II-10
附件 C – 增額借款利率推演	II-11
附件 D – 計算詳情	II-13

1. 執行摘要

規管準則：	國際估值準則及香港財務報告準則第16號租賃
用途：	內部參考
價值標準：	使用權資產
客戶名稱：	亞洲實業集團(控股)有限公司及亞洲實業(香港)物流有限公司
經評估資產：	香港赤鱗角菜鳥智慧港L2層的一部分(即A倉、B倉及H倉)
估值方法：	收益法
估值日期：	二零二四年四月一日
報告日期：	二零二四年三月十四日
估值結論：	85,175,000 港元

----- 接下頁 -----

2. 緒言

根據管理層所述，截至本報告的報告日期，彼等已訂立菜鳥租賃協議。菜鳥倉庫由業主持有作投資用途。菜鳥倉庫為位於香港國際機場的物流中心，根據赤鱸角分區計劃大綱圖編號S/I-CLK/16，菜鳥倉庫現時位於劃分為「其他指定用途」之區域內。菜鳥倉庫的估計面積約為155,000平方呎。菜鳥倉庫主要用於與航空貨運及物流營運有關的貨運代理，以及支持該等服務的配套辦公室設施。菜鳥倉庫的建設於二零一八年年中開始，並於二零二三年竣工。政府地租按菜鳥倉庫應課餉租值的3%評估。由於菜鳥倉庫為新設立且其營運性質獨特，吾等未能獲得有關菜鳥倉庫租金的公開可得資料。按照 貴公司及租戶之指示，吾等根據香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）的規定估算菜鳥租賃協議的使用權資產，以協助管理層評估對其財務報表的影響。

3. 服務範圍

吾等被委聘對估值日期的菜鳥租賃協議使用權資產進行獨立評估，供內部參考用途。

4. 價值基準

吾等根據香港財務報告準則第16號評估菜鳥租賃協議的使用權資產。

5. 資料來源

在吾等的分析中使用的數據來源包括但不限於以下各項：

- 菜鳥租賃協議；
- Aswath Damodaran 就國家風險溢價之研究；
- 穆迪研究；及
- 彭博。

吾等亦依賴來自資本市場的公開可得資料，包括行業報告、公眾上市公司的數據庫及新聞。吾等對其他人士提供的財務資料或其他數據的準確性及完整性概不發表意見，亦不承擔責任。吾等假設獲提供的財務及其他資料屬準確及完整，且吾等依賴此資料進行評估。

6. 菜鳥租賃協議主要條款

出租人	香港青鵝投資管理有限公司
租戶	亞洲實業(香港)物流有限公司
物業	香港赤鱗角菜鳥智慧港L2層的一部分(即A倉、B倉及H倉)
租金詳情	租金為每個日歷月2,890,153港元，不包括差餉、政府地租、水電費用及管理費。菜鳥租賃協議期限為二零二四年四月一日至二零二七年六月三十日(包括首尾兩日)，並享有免租期。免租期為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
還原費用	根據管理層，菜鳥倉庫的還原費用為4,335,000港元

7. 估值方法

根據香港財務報告準則第16號，承租人將於開始日期按成本計量使用權資產。使用權資產之成本包括：

- (i) 租賃負債的初始計量金額；
- (ii) 在開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去獲得的任何租賃優惠；
- (iii) 承租人產生的任何初始直接成本；及
- (iv) 承租人為拆除及移除相關資產、恢復其所在場地，或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定的狀況將產生之估計成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。承租人承擔的該等成本乃於開始日期產生或在某一期間內因使用相關資產而產生。

根據上述規定，使用權資產之成本屬於未來付款。因此，收益法為本次估值中唯一適用於計量使用權資產的方法。

收益法：資產之價值為未來經濟利益來源的現值之總和。於此情況下，未來經濟利益來源指菜鳥租賃協議之未來付款。

8. 主要假設

吾等於估值中採納以下假設。

- (i) 市場數據及資料之參考日期為二零二四年二月二十九日；
- (ii) 現金流量乃根據菜鳥租賃協議而產生；及
- (iii) 菜鳥租賃協議的增額借款利率4.72%反映了與租戶相關的風險及貨幣的時間價值。附件C載列增額借款利率推演的詳情。

9. 限制條件

吾等並無調查 貴公司及租戶之所有權或任何負債，對此亦概不承擔任何責任。

本報告所載意見均基於 貴公司及其僱員、多個機構及政府部門所提供的資料(未經核實)而作出。有關本次估值的所有資料及意見均由管理層提供，本報告讀者應自行進行盡職調查。吾等已仔細審閱獲提供的資料。儘管吾等已對獲提供的關鍵數據與預期價值進行比較，惟審閱結果及結論的準確性仍依賴於獲提供的數據是否準確。吾等依賴該等資料，且相信並無遺漏任何重大事實，亦無更詳盡的分析揭示額外資料。吾等對獲提供的資料中的任何錯誤或遺漏概不承擔任何責任，並對由此引起的商業決策或行為而導致的任何後果亦不承擔任何責任。

本次估值反映於估值日期已存在的事實及情況。吾等並無考慮後續事件，亦無責任因該等事件及情況而更新吾等的報告。

----- 接下頁 -----

10. 結論

總括而言，誠如本估值報告所述，菜鳥租賃協議之使用權資產於估值日期為**85,175,000 港元**(捌仟伍佰壹拾柒萬伍仟港元整)。

估值意見乃基於廣泛依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素的普遍採納估值程序及慣例進行，並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確定。

吾等謹此確認，吾等於估值所涉及的公司中概無現時或潛在權益。此外，吾等在所涉及的各方中亦無個人權益或偏見。

此致

代表

旗艦資產評估顧問有限公司

董事總經理

蔡世福

MSc. Fin, CFA, ICVS, MRICS

謹啟

附件 A – 一般服務條件聲明

旗艦資產評估顧問有限公司提供的服務將根據專業估值標準進行。吾等的酬金並不因吾等對價值的結論而定。吾等在並無進行獨立核證的情況下假設所有獲提供數據均屬準確。吾等將以獨立承辦商的身份行事，並保留使用分包商的權利。在吾等於執行委聘工作的過程中製作的所有檔案、工作文稿或文件將屬於吾等的財產。吾等在完成委聘工作後將保留此等資料最少七年。

吾等的報告僅用作本報告列明的特定用途，任何其他用途均屬無效。未經吾等事先書面同意，任何第三方不得依賴本報告。閣下可向需要審閱其中所載資料的第三方展示本報告全部內容。任何人士均不應依賴本報告以代替本身的盡職審查或判斷。未經吾等書面同意，不得在閣下編製及／或向第三方派發的任何文件中引述吾等的名稱或本報告（不論全部或部分）。

閣下同意就吾等有關本次委聘工作所涉及的任何及所有損失、索償、訴訟、損害賠償、開支或法律責任（包括合理的律師費）向吾等作出彌償及使吾等免受有關損害。閣下毋須就吾等的疏忽承擔責任。閣下對於賠償及彌償的責任將延展至旗艦資產評估顧問有限公司的任何控制人士，包括任何董事、主管人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理。倘吾等因本次委聘工作而涉及任何責任，不論根據任何法律理據提出，有關責任將僅以吾等就本次委聘工作收取的費用金額為限。

吾等保留將貴公司名稱列入吾等客戶名單之權利，但吾等將會對所有對話、所獲提供的文件及吾等報告的內容保密，除非法律或行政程序或訴訟程序另有規定。該等條件僅可由雙方簽訂書面文件而加以修改。

附件 B – 參與員工履歷

蔡世福，*MSc. Fin, CFA, ICVS, MRICS*

董事總經理

蔡先生為旗艦資產評估顧問有限公司之董事總經理。彼於會計及估值專業工作逾 15 年。蔡先生曾於眾多香港、中國、馬來西亞及新加坡之上市公司任職。蔡先生之經驗包括提供管理建議、項目評估、公開上市、併購及為不同資產估值。

蔡先生為特許財務分析師(CFA)特許資格持有人及國際註冊企業價值評估師(ICVS) – ICVS 為由國際企業價值評估分析師協會(IACVS)頒授的業務估值專業認證，以及英國皇家特許測量師學會(MRICS)會員。彼曾於 IACVS 香港分會的持續教育委員會服務，為會員提供業務估值培訓課程。彼亦於不同專業機構(包括香港會計師公會及澳洲會計師公會)開辦研討會。

蔡先生曾擔任上市公司交易之估值專家。彼亦曾就不同家事法事宜提供支援，當中涉及業務估值、資產追蹤收回、開支分析及達克斯伯里計算以及就業務、合夥及股東紛爭提供意見。

潘德軒

高級分析師

潘先生持有香港中文大學之經濟學理學碩士學位。彼現時擔任旗艦資產評估顧問有限公司之高級分析師，就交易及財務報告目的為不同估值工作提供協助。

附件 C – 增額借款利率推演

視乎資產類型，增額借款利率可以是有抵押及無抵押借款利率組合。於釐定有抵押及無抵押借款利率後，吾等將應用市場貸款對估值比率，以計算使用權資產的增額借款利率。

貼現率公式：

$$\begin{aligned} & \hspace{18em} (\text{有抵押借款利率} \times \text{市場貸款對估值比率}) \\ + & \hspace{10em} (\text{無抵押借款利率} \times (1 - \text{市場貸款對估值比率})) \\ = & \hspace{22em} \text{增額借款利率} \end{aligned}$$

釐定有抵押借款利率

吾等採用「三步法」釐定有抵押借款利率。根據三步法，貼現率按1) 適當的參考利率；2) 無風險利率調整；及3) 其他租賃特定調整估算。

- a) 參考利率：吾等參考香港最新平均按揭利率作為有抵押借款的基準；
- b) 無風險利率調整：由於按揭期限一般遠長於租賃協議的期限；故有必要調整按揭利率以反映期限差異；
- c) 其他租賃特定調整：吾等已根據相關資產類型調整借款利率。香港金管局公佈的參考利率主要反映住宅物業（而非非住宅物業）的融資成本。因此，為反映租戶的實際借款成本，使用住宅與非住宅物業收益率之間的差異作出調整屬必要。不同類型物業的收益率來自香港統計處。

吾等最終得出有抵押借款利率 3.85%。

釐定無抵押借款利率

無抵押債務的貼現率為無風險利率、信貸風險溢價及國家風險溢價的函數。

- a) 無風險利率：吾等參考於估值日期具有類似年期的香港政府債券的到期收益率；
- b) 信貸評級：吾等已進行財務比率分析以根據穆迪研究估計 貴公司的信貸評級，吾等預計信貸評級為 Ba 評級；

- c) 信貸風險溢價：吾等搜尋具有類似信貸評級的可資比較債券以估計信貸息差。可資比較債券的信貸評級為 Ba2。此外，彼等的平均期限為 1.5 年；及
- d) 國家風險溢價：吾等已參考 Aswath Damodaran 之研究。吾等計算香港及美國之息差，並視其為國家風險溢價。

吾等最終得出無抵押借款利率 6.01%。

市場貸款對估值比率之釐定

為釐定市場貸款對估值比率，吾等參考香港金管局的規定。根據香港金管局，商業及工業物業的市場貸款對估值比率最高為 60%。因此，吾等於分析中應用 60% 的市場貸款對估值比率。

萊鳥租賃協議的增額借貸利率按如下計算：

有抵押借款利率

平均按揭利率		3.57%
調整		0.28%

租期調整

無風險利率(標的租約)	3.79%	
無風險利率(按揭)	3.93%	-0.13%

租約類型調整

住宅物業收益率	2.66%	
非住宅物業收益率	3.08%	+0.42%

有抵押借款利率 3.85%

無抵押借款利率

無風險利率	3.79%	
信貸息差	1.57%	
國家風險溢價	0.65%	

無抵押借款利率 6.01%

市場貸款對估值比率	60%
有抵押借款利率加權	60%
無抵押借款利率加權	40%

增額借貸利率 4.72%

備註：由於四捨五入，數目合計可能不等於總和

附件D – 計算詳情

下表呈列菜鳥租賃協議使用權資產的計算詳情。

使用權資產計算

日期	租金(港元)	折現因子	租金現值(港元)
2024年4月	2,890,153	1.00	2,890,153
2024年5月	2,890,153	1.00	2,878,830
2024年6月	2,890,153	0.99	2,867,551
2024年7月	2,890,153	0.99	2,856,316
2024年8月	2,890,153	0.98	2,845,125
2024年9月	2,890,153	0.98	2,833,978
2024年10月	2,890,153	0.98	2,822,875
2024年11月	2,890,153	0.97	2,811,815
2024年12月	2,890,153	0.97	2,800,798
2025年4月	2,890,153	0.95	2,757,162
2025年5月	2,890,153	0.95	2,746,360
2025年6月	2,890,153	0.95	2,735,600
2025年7月	2,890,153	0.94	2,724,882
2025年8月	2,890,153	0.94	2,714,206
2025年9月	2,890,153	0.94	2,703,572
2025年10月	2,890,153	0.93	2,692,980
2025年11月	2,890,153	0.93	2,682,429
2025年12月	2,890,153	0.92	2,671,919
2026年4月	2,890,153	0.91	2,630,291
2026年5月	2,890,153	0.91	2,619,986
2026年6月	2,890,153	0.90	2,609,721
2026年7月	2,890,153	0.90	2,599,496
2026年8月	2,890,153	0.90	2,589,312
2026年9月	2,890,153	0.89	2,579,167
2026年10月	2,890,153	0.89	2,569,062
2026年11月	2,890,153	0.89	2,558,997
2026年12月	2,890,153	0.88	2,548,971
2027年4月	2,890,153	0.87	2,509,258
2027年5月	2,890,153	0.86	2,499,427
2027年6月	2,890,153	0.86	2,489,635
總和	86,704,590		80,839,874
還原費用			4,335,230
使用權資產(四捨五入)			85,175,000

備註：由於四捨五入，數目合計可能不等於總和

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 證券權益

(A) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員各自於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份及相關 股份總數	佔本公司 已發行股本 概約百分比
羅國樑先生(「羅國樑先生」) (附註1)	受控法團權益	750,000,000	75.0%
羅國豪先生(「羅國豪先生」) (附註2)	受控法團權益	750,000,000	75.0%

附註：

- 羅國樑先生實益擁有Dynamic Victor Limited(「Dynamic Victor」)已發行股本65%。因此，就證券及期貨條例而言，羅國樑先生被視為或被當作於Dynamic Victor持有的750,000,000股本公司股份中擁有權益。
- 羅國豪先生實益擁有Dynamic Victor已發行股本35%。因此，就證券及期貨條例而言，羅國豪先生被視為或被當做於Dynamic Victor持有的750,000,000股本公司股份中擁有權益。

(B) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

據董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士／實體（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

董事姓名／名稱	身份	所持／擁有 權益之股份／ 相關股份數目	佔本公司已 發行股本 概約百分比
Dynamic Victor	實益擁有人	750,000,000	75.0%
劉麗霞女士(附註1)	配偶權益	750,000,000	75.0%

附註：

1. 劉麗霞女士為羅國樑先生的配偶。因此，就證券及期貨條例而言，劉麗霞女士被視為或被當作於羅國樑先生擁有權益之相同數目的本公司股份中持有權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司及／或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何不可由本公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或控股股東或彼等各自的緊密聯繫人概無進行與本集團業務(不論直接或間接)構成競爭或可能構成競爭的任何業務或與本集團產生或可能產生任何其他利益衝突(根據上市規則第8.10條須予披露)。

5. 董事於本集團合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益；且概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

於最後實際可行日期，以下合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）已由本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立，而有關合約均屬或可能屬重大：

- (a) 萊鳥租賃協議；
- (b) 租前要約函；及
- (c) 機場空運中心有限公司（作為業主）與租戶（作為租戶）於二零二二年七月八日訂立的要約函，內容有關就位於香港赤鱗角駿運路2號機場空運中心之倉庫的租賃重續倉庫租賃協議，月租約3.2百萬港元，本公司確認之使用權資產價值約為77.2百萬港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月八日的公告。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零二三年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或營業狀況並無任何重大不利變動。

9. 專家及同意

以下為曾提供本通函所載意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
旗艦資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 已就刊發本通函發出同意書，同意以其所示形式及內容轉載其函件或意見或建議及引述其名稱，且確認迄今並無撤回其同意書；
- (b) 並無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法執行）；及
- (c) 並無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (1) 本公司之註冊辦事處為 Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KYI-1108, Cayman Islands。
- (2) 本公司之主要營業地點為香港新界葵涌貨櫃碼頭路88號永得利廣場2座14樓11室。
- (3) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (4) 本公司之公司秘書為吳愷盈女士，彼為香港會計師公會會員。
- (5) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計 14 日期間刊載於本公司網站 (www.asl.hk) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk)。

- (1) 旗艦資產評估顧問有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (2) 本附錄「9. 專家及同意」一節所提述之同意書；
- (3) 萊鳥租賃協議；及
- (4) 本通函。