

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)

**須予披露交易  
有關租賃貨倉處所**

**租賃文件**

董事會欣然公佈，於二零二二年一月三十一日，喆麗物流(本公司全資附屬公司，  
作為租戶)與業主訂立該租賃文件，向業主租賃該等處所，由二零二二年五月一  
日起至二零二六年四月三十日(包括首尾兩日)，為期四年。

**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  
的使用權資產的價值。因此，就上市規則第14.04(1)(a)條而言，根據該租賃擬進  
行之交易將視作為本集團的資產收購。

由於根據本公司按照香港財務報告準則第16號將確認的使用權資產價值所計算  
之最高適用百分比率(定義見上市規則第14章)高於5%但少於25%，根據該租賃  
擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵照通知及公告規定，惟獲豁  
免遵守上市規則第14章有關股東批准的規定。

## 租賃文件

董事會欣然公告，於二零二二年一月三十一日，喆麗物流（本公司全資附屬公司，作為租戶）與業主訂立該租賃文件，向業主租賃該等處所，由二零二二年五月一日起至二零二六年四月三十日（包括首尾兩日），為期四年。該租賃文件構成喆麗物流與業主之間的有效及具約束性協議，以就按照該租賃文件所載條款及條件租賃該等處所。

該租賃之主要條款概述如下：

- 日期：二零二二年一月三十一日
- 訂約方：(1) 業主（作為業主）；及  
(2) 喆麗物流（作為租戶）。
- 處所：香港新界青衣青衣路39號嘉民領達中心13樓
- 租賃期：由二零二二年五月一日起至二零二六年四月三十日（包括首尾兩日），為期四年。
- 許可用途：貨倉及附屬設施的非住宅用途。
- 選擇期：業主須授予喆麗物流兩個選擇權，可由喆麗物流獨自酌情行使，可連續續租兩次，每次為期三年。首個選擇期及第二個選擇期之租金須按公開市場租金作檢討。
- 租金：該等處所在租賃期內的應付租金（不包括管理費、差餉及其他支出，將由喆麗物流另行支付）如下：
- 每月2,200,400.00港元，由二零二二年五月一日起至二零二五年四月三十日（包括首尾兩日），其中租賃獎勵免租期四(4)個月；及
  - 每月2,269,162.50港元，由二零二五年五月一日至二零二六年四月三十日（包括首尾兩日）。

根據租賃應付租金總額（不包括管理費、差餉及其他支出，將由喆麗物流另行支付）將為97,642,750.00港元，並將由本集團內部資源撥資。

按金及擔保 : 於簽訂該租賃時，喆麗物流已提供7,694,126.25港元的現金保證金，而本公司已向業主提供公司擔保，以保證喆麗物流於該租賃期內適當及準時地履行該租賃所載有關喆麗物流的責任。

根據補充協議，喆麗物流已向業主支付2,811,988.75港元的保證金，該保證金將用作支付該租賃下的租金及／或管理費及／或差餉及地租及／或不時應付的任何其他費用。

根據許可協議，業主(作為許可人)須向喆麗物流授予非獨家使用權，以便在租賃期內以1港元的使用費使用及佔用許可區。

### **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，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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)業主主要從事工業物業發展並為嘉民集團(於澳洲證券交易所上市的環球物業集團(股份代號:GMG))控制的成員公司；(ii)業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### **訂立該租賃文件的理由及好處**

該處所總面積約為137,525平方呎，而本集團會將該等處所用作本集團網上零售及批發業務於香港的物流樞紐及配送中心。

本集團目前在香港多個地點租賃7項物業作為貨倉，其中一項租約於二零二二年二月到期時將不會續約，而剩下租約將於二零二二年七月至九月期間到期。到期後，本集團將把該等貨倉合併到該等處所。考慮到(i)將本集團的物流及配送營運合併到該等處所可改善經營效益；(ii)該等處所狀況良好，可促進本集團利用機械人及自動化技術建立智能倉儲的計劃；及(iii)該等處所的租賃可增加本集團的配送能力以應付未來網上業務的增長，董事認為訂立該租賃文件符合本集團的利益。

該租賃文件的條款乃參考附近地區類似的可比處所的現行市場租金後按公平原則達成。鑒於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，該租賃文件及據此擬進行之交易乃經由各方按公平原則磋商而釐定，屬一般商業條款、公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

### 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於租賃期開始後確認有關該租賃之使用權資產。本集團將就該等處所的租賃而確認使用權資產的未經審核價值估計約為93.6百萬港元，此乃根據香港財務報告準則第16號，在四年租賃期內的租賃付款總額減租賃獎勵及加上租賃的初始直接成本之現值，並採用本集團於該租賃日期的增量借款利率折現。

### 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，根據該租賃擬進行之交易將視作為本集團的資產收購。

由於根據本公司按照香港財務報告準則第16號將確認的使用權資產價值所計算之最高適用百分比率（定義見上市規則第14章）高於5%但少於25%，根據該租賃擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵照通知及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章有關股東批准的規定。

### 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

「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	Goodman Interlink Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「該租賃」	指	喆麗物流（作為租戶）與業主（作為業主）於二零二二年一月三十一日就租賃該等處所而訂立之租賃
「租賃文件」	指	該租賃、補充協議及許可協議
「許可協議」	指	喆麗物流（作為被許可人）及業主（作為許可人）於二零二二年一月三十一日就有關許可區附設於該租賃及補充協議而訂立之佔用許可協議
「許可區」	指	香港新界青衣青衣路39號嘉民領達中心13樓的所有車道及裝卸貨區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「該等處所」	指	香港新界青衣青衣路39號嘉民領達中心13樓
「股東」	指	本公司已發行股本之股份持有人
「補充協議」	指	喆麗物流（作為租戶）及業主（作為業主）於二零二二年一月三十一日就有關該租賃訂立的補充協議

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，而「該等附屬公司」一詞應據此詮釋
「喆麗物流」	指	喆麗物流有限公司(前稱「朝城有限公司」)，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，二零二二年一月三十一日

於本公告日期，執行董事為劉國柱先生、朱麗琮女士及黃雪夏女士；非執行董事為許日昕先生、雷百成先生及潘智豪先生；獨立非執行董事為陳汝昌先生、冼栢昌先生及王子聰先生。