

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份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。



DAIDO GROUP LIMITED

大同集團有限公司*

(在百慕達成立為法團，而其成員的法律責任是有限度的)

(股份代號: 00544)

非常重大收購事項 租賃條款變動 及就新租賃訂立要約函

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十九日的公告，內容有關本公司根據上市規則第十四章就租賃條款變動而進行的須予披露交易。本公司宣佈，於二零二四年十二月二十七日，租戶（本公司之間接全資附屬公司）接納並就自二零二四年二月十五日起計三年的租金與業主訂立確認函。

根據香港財務報告準則第 16 號，由於租金變動，本集團將就其使用物業之權利確認其使用權資產增加。因此，根據上市規則第十四章，租金變動被視為本集團收購資產。

本公司亦宣佈，於二零二四年十二月二十七日，新租戶（本公司之間接全資附屬公司）就自二零二七年二月十五日起計至二零三二年二月十四日止五年（首尾兩天包括在內）租賃物業與業主訂立新租賃之要約函。

由於確認函項下擬進行之租金變動之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）基於本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之額外使用權資產之價值超逾 100%，根據上市規則第十四章，租金變動構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守股東批准、申報及公告規定。

由於新租賃之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）基於本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之額外使用權資產之價值超逾 100%，根據上市規則第十四章，訂立有關新租賃之要約函構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守股東批准、申報及公告規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十九日的公告，內容有關本公司根據上市規則第十四章就租賃條款變動而進行的須予披露交易。本公司宣佈，於二零二四年十二月二十七日，租戶（本公司之間接全資附屬公司）接納並就租賃物業自二零二四年二月十五日起計三年的租金變動與業主訂立確認函。租戶已自二零零五年以來為本集團的冷凍倉庫業務一直承租物業。

確認函及租賃

日期：二零二四年十二月二十七日

訂約方：業主

租戶

租戶為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。租戶主要從事為本集團之成員公司提供管理服務。

業主為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資，並為物業之業主。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主為一間香港上市公司其士國際集團有限公司（股份代號：25）之間接附屬公司，而業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據確認函，經商定，自二零二四年二月十五日起為期三年，租賃物業之修訂租金應為每月 7,170,160 港元。物業於緊接租金變動前之已支付原有租金為每月 6,231,462 港元。誠如日期為二零二二年七月二十九日之公告所披露，物業之租金應為每月 6,401,928 港元。然而，鑑於物業 2 樓即將進行之工程，訂約雙方同意月租調整為每月 6,231,462 港元。租賃物業的按金將根據租賃調整為不時由租戶應付的三個月經修訂租金。就自二零二四年二月十五日起至確認函日期期間租金變動項下的租金增加而言，本集團自二零二四年二月十五日起每月與業主結算有關增加，以避免違反租賃條款。

計及確認函後，租賃的主要條款載列如下：

日期： 二零二四年十二月二十七日

訂約方： 業主（作為業主）

租戶（作為租戶）

物業： 新界葵涌葵喜街 8 號

物業由本集團用作其冷凍倉庫及相關服務業務的倉庫。

年期： 自二零一九年二月十五日起至二零二七年二月十四日止（首尾兩天包括在內）為期八年，其中二零二二年二月十五日至二零二四年二月十四日為第一個檢討期，二零二四年二月十五日至二零二七年二月十四日為第二個檢討期。

租金： 就每個檢討期進行檢討及協商。第一個檢討期的物業租金為每月 6,401,928 港元。根據確認函，第二個檢討期的物業租金為每月 7,170,160 港元。

租金將以本集團內部資源撥付。租金增加乃參照同類物業（亦為用於冷凍倉庫業務的倉庫）的市場租金而釐定。

租戶及業主均無權提前終止租賃。

由於確認函構成本公司之非常重大收購事項，確認函及其項下擬進行之交易須待股東於本公司將就批准確認函及其項下擬進行之交易舉行及召開之股東特別大會（「股東特別大會」）上批准後，方可作實。

確認函項下的使用權資產

根據香港財務報告準則第 16 號，由於租金變動，本集團將就其使用物業之權利確認其使用權資產增加。根據香港財務報告準則第 16 號，參考租金變動後須支付的租賃付款總額的現值計算，本集團根據租金變動確認的使用權資產估計增值約 147,701,000 港元。因此，根據上市規則第十四章，租金變動被視為本集團收購資產。

新租賃的要約函

日期： 二零二四年十二月二十七日

訂約方： 業主

新租戶

租戶

新租戶為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。新租戶主要從事冷凍倉庫及相關服務業務。租戶為要約函之訂約方以確認當中所載條款。

新租賃的主要條款載列如下：

日期： 二零二四年十二月二十七日

訂約方： 業主（作為業主）

新租戶（作為租戶）

物業： 新界葵涌葵喜街 8 號

物業由本集團用作其冷凍倉庫及相關服務業務的倉庫。

年期： 自二零二七年二月十五日起至二零三二年二月十四日止（首尾兩天包括在內）為期五年，其中二零二七年二月十五日至二零三零年二月十四日為第一個租金檢討期，二零三零年二月十五日至二零三二年二月十四日為第二個租金檢討期。

本公司將提供公司擔保以確保新租戶就新租賃以業主為受益人履約。

租金： 就每個檢討期進行檢討及協商。

第一個檢討期（二零二七年二月十五日至二零三零年二月十四日（首尾兩天包括在內）），物業月租應為如下(1)直至新租戶可能佔用物業 2 樓當日（「2 樓佔用日期」）（就年期開始日期至 2 樓佔用日期（不包括該日）期間）按市場租金計算（但不低於 7,132,238 港元）；及(2)於 2 樓佔用日期至年期屆滿日期按市場租金計算（但不低於 7,323,160 港元）（首尾兩天包括在內）。於釐定第一個檢討期的月租後，本公司將遵守上市規則的相關規定，包括但不限於公告及股東批准（如適用）的規定。

第二個檢討期（二零二零年二月十五日至二零三二年二月十四日（首尾兩天包括在內）），物業月租應按市場租金計算，並以香港差餉物業估價署不時公佈的私人分層工廠大廈一租金及售價指數為基準。於釐定第二個檢討期的月租後，本公司將遵守上市規則的相關規定，包括但不限於公告及股東批准（如適用）的規定。

為免生疑，月租乃基於香港差餉物業估價署於檢討期不時發佈的私人分層工廠大廈一租金及售價指數釐定。

租金將以本集團內部資源撥付。租金乃參照市場租金釐定，而市場租金乃基於香港差餉物業估價署於檢討期不時發佈的私人分層工廠大廈一租金及售價指數釐定。

倘新租賃的租金日後有任何變動，本公司將遵照上市規則項下的相關規定行事，包括但不限於公告及股東批准（如適用）的規定。

由於就新租賃訂立要約函構成本公司之非常重大收購事項，新租賃之要約函及其項下擬進行之交易須待股東於將就批准新租賃之要約函及其項下擬進行之交易舉行及召開之股東特別大會上批准後，方可作實。

新租賃項下的使用權資產

根據香港財務報告準則第 16 號，由於訂立有關新租賃之要約函，本集團將就其使用物業之權利確認其使用權資產增加。根據香港財務報告準則第 16 號，參考訂立新租賃後須支付的租賃付款總額的現值計算，本集團根據新租賃確認的使用權資產估計增值約 306,849,000 港元。因此，根據上市規則第十四章，訂立有關新租賃之要約函被視為本集團收購資產。

訂立確認函及有關新租賃的要約函的理由

本公司為一間投資控股公司及本集團之主要業務為經營冷凍倉庫及相關服務業務以及食品及飲料貿易業務。

近 20 年來，冷凍倉庫業務一直是我們的核心業務分部。本集團管理層認為，繼續在物業經營冷凍倉庫業務符合本集團的業務策略，而繼續租賃將可為本集團節省搬遷費用。確認函符合租賃的條款，其中訂明物業租金須於第二個檢討期進行檢討。鑑於未來經濟前景不明，新租賃將確保未來業務運營的穩定性，並將節省本集團為業務運營而尋求其他替代物業的成本。確認函及有關新租賃之要約函的條款乃由訂約方經公平磋商並參考物業附近可比較物業之現行市價釐定。確認函及有關新租賃之要約函乃於本集團日常業務過程中訂立。

鑑於上文所述，董事會認為，確認函及新租賃之要約函的條款符合正常商業條款，屬公平合理，且確認函及新租賃符合本集團及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於確認函項下擬進行之租金變動之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）基於本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之額外使用權資產之價值超逾 100%，根據上市規則第十四章，租金變動構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守股東批准、申報及公告規定。

由於新租賃之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）基於本集團根據香港財務報告準則第 16 號確認之額外使用權資產之價值超逾 100%，根據上市規則第十四章，訂立有關新租賃之要約函構成本公司之非常重大收購事項，因此須遵守股東批准、申報及公告規定。

由於需要額外時間編製通函所載資料，一份載有（其中包括）確認函及有關新租賃之要約函、以租金變動的月租為基礎編製的估值報告及股東特別大會通告詳情的通函將於二零二五年二月七日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙於本公告中使用時具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「租金變動」	指	確認函項下擬進行之租金變動

「本公司」	指	大同集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「確認函」	指	業主與租戶就通知增加租金訂立之日期為二零二四年十二月二十七日之函件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則，屬獨立於本公司及本公司關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「業主」	指	Kwai Hei Investments No.1 Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為物業之業主，其為其士國際集團有限公司（一間香港上市公司（股份代號：25））之間接附屬公司
「租賃」	指	業主與租戶就租賃物業訂立之日期為二零一九年五月二十七日之租賃（經不時根據租賃之條款補充）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「新租賃」	指	業主與新租戶就租賃物業根據要約函訂立之新租賃
「新租戶」	指	光輝凍倉管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「要約函」	指	新租戶與業主就新租賃訂立之日期為二零二四年十二月二十七日之要約函
「物業」	指	稱為新界葵涌葵喜街 8 號之物業
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	Diamond Sparkling Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

承董事會命
大同集團有限公司
執行董事
馮柏基

香港，二零二四年十二月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事馮柏基先生及何漢忠先生；非執行董事歐達威先生及馮華高先生；以及獨立非執行董事梁志雄先生、羅智弘先生及謝遠明先生。

* 僅供識別