

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。



Alpha Professional Holdings Limited

阿爾法企業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：948)

**與該等租賃協議有關之主要交易及
未能遵守上市規則**

該等租賃協議

於二零二四年十月十七日，承租人(本公司間接全資附屬公司)與業主就租賃該物業的一部分訂立該等租賃協議，自二零二四年十月一日起至二零二六年九月三十日(包括首尾兩天)為期兩年。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，該等租賃協議項下擬進行之交易須合併計算以釐定所屬交易類別。

根據國際財務報告準則第16號，該等租賃協議項下之租賃物業被確認為使用權資產，其中根據該等租賃協議確認該物業之部分為使用權資產的總值約為35,206,000港元，該金額乃根據國際財務報告準則第16號按該等租賃協議項下支付的租金總額的現值計算。根據上市規則，訂立該等租賃協議被視為本集團收購資產。

由於該等租賃協議項下使用權資產價值的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%惟均低於100%，故該等交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告、通函及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准進行該等交易，概無股東須放棄投票。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進行該等交易。本公司已接獲華得投資有限公司（持有193,026,615股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約55.26%）就該等交易發出之不可撤回及無條件書面批准。因此，本公司將不會就批准進行該等交易召開股東大會。

由於需要更多時間整理若干資料，載有（其中包括）該等交易詳情的本公司通函將於二零二五年八月十五日或之前寄發予股東。

未能遵守上市規則的理由

董事注意到，由於本集團若干管理層成員的非蓄意疏漏，本公司並未就該等交易遵守上市規則第14章所載有關申報及公告以及股東批准的上市規則規定。董事無意作出該等違規行為，且直至二零二五年六月底審閱本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之末期業績後，方知悉該等違規情況。

本集團一直就遵守上市規則與其顧問保持定期溝通，並向其尋求建議，惟遺憾未能就此次事項及時如此行事。

該等租賃協議

於二零二四年十月十七日，承租人（本公司間接全資附屬公司）與業主就租賃該物業的一部分訂立該等租賃協議，其主要條款載列如下：

租賃協議I

日期：二零二四年十月十七日

訂約方：

- (1) 業主（作為業主）
- (2) 承租人（作為承租人）

物業：該物業的7樓至12樓及20樓全層連同三個貨車停車位及三個私家車停車位

用途：該物業的7樓至12樓及20樓

— 倉庫及／或工業用途

三個貨車停車位及三個私家車停車位

— 停放汽車

年期：二零二四年十月一日至二零二六年九月三十日(包括首尾兩天)

租金(包括管理費，但不包括差餉)：該物業的7樓至12樓及20樓

— 自二零二四年十月一日至二零二五年九月三十日期間每月1,373,890.00港元

— 自二零二五年十月一日至二零二六年九月三十日期間每月1,446,200.00港元

三個貨車停車位及三個私家車停車位

— 每月10,800.00港元

在整個租期內，租金須於每個曆月的首日預先支付。

租賃協議I的每月租金乃由業主與承租人參考當時市況、該物業毗鄰地區同類物業的租金水平及業主與承租人的先前租賃協議項下的過往交易金額後，經公平磋商釐定。

租賃協議I項下的應付租金將由承租人內部資源撥付。

租賃協議II

日期：二零二四年十月十七日

訂約方：

(1) 業主(作為業主)

(2) 承租人(作為承租人)

物業：該物業的13樓11至17室

用途：倉庫及／或工業用途

年期：	二零二四年十月一日至二零二六年九月三十日(包括首尾兩天)
租金(包括管理費及差餉)：	— 自二零二四年十月一日至二零二五年九月三十日期間每月100,994.50港元 — 自二零二五年十月一日至二零二六年九月三十日期間每月106,310.00港元

在整個租期內，租金須於每個曆月的首日預先支付。

租賃協議II的每月租金乃由業主與承租人參考當時市況、該物業毗鄰地區同類物業的租金水平及業主與承租人的先前租賃協議項下的過往交易金額後，經公平磋商釐定。

租賃協議II項下的應付租金將由承租人內部資源撥付。

有關本公司、承租人及業主的資料

本公司

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本集團主要從事(i)奶粉及食品貿易；(ii)提供倉儲物流服務；及(iii)物業投資。

承租人

承租人為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

承租人主要從事保稅倉庫儲存、一般倉庫儲存、拆箱及貨運代理服務業務。

業主

業主為一間於香港註冊成立的有限公司。其主要業務為物業控股。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)業主為聯合集團有限公司（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：373））的全資附屬公司；及(ii)業主及其實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

進行該等交易的理由及裨益

本集團主要從事（其中包括）提供倉儲物流服務，並一直租賃該物業的一部分以營運有關業務分部。董事會認為重續該物業部分租賃有利於避免搬遷成本及對其倉儲物流服務業務造成不必要的干擾。此外，根據該等租賃協議應付的租金乃由業主與承租人經參考當時市況、該物業毗鄰地區同類物業的租金水平及過往交易金額釐定。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為該等租賃協議之條款屬公平合理，且該等交易符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，該等租賃協議項下擬進行之交易須合併計算以釐定所屬交易類別。

根據國際財務報告準則第16號，該等租賃協議項下之租賃物業被確認為使用權資產，其中根據該等租賃協議確認該物業之部分為使用權資產的總值約為35,206,000港元，該金額乃根據國際財務報告準則第16號按該等租賃協議項下支付的租金總額的現值計算。根據上市規則，訂立該等租賃協議被視為本集團收購資產。

由於該等租賃協議項下使用權資產價值的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%惟均低於100%，故該等交易構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告、通函及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准進行該等交易，概無股東須放棄投票。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進行該等交易。本公司已接獲華得投資有限公司（持有193,026,615股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約55.26%）就該等交易發出之不可撤回及無條件書面批准。因此，本公司將不會就批准進行該等交易召開股東大會。

由於需要更多時間整理若干資料，載有(其中包括)該等交易詳情的本公司通函將於二零二五年八月十五日或之前寄發予股東。

未能遵守上市規則的理由

董事注意到，由於本集團若干管理層成員的非蓄意疏漏，本公司並未就該等交易遵守上市規則第14章所載有關申報及公告以及股東批准的上市規則規定。董事無意作出該等違規行為，且直至二零二五年六月底審閱本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之末期業績後，方知悉該等違規情況。

本集團一直就遵守上市規則與其顧問保持定期溝通，並向其尋求建議，惟遺憾未能就此次事項及時如此行事。

補救措施

本公司對其未能遵守上市規則第14章的規定表示遺憾。為避免類似事件再次發生及確保本公司日後將全面遵守上市規則第14章的規定，本公司已採取以下補救措施：

- (i) 本公司將向董事及本集團管理層分發指導材料及加強向彼等提供的培訓(包括上市規則項下有關須予公佈交易的對交易的定義及百分比率的計算方法)，以加強彼等對遵守上市規則的理解及強調遵守上市規則的重要性；
- (ii) 本公司將強化有關交易的內部監控系統，任何可能構成須予公佈交易的擬議交易，在執行前須先向執行董事及本公司財務總監匯報。本公司財務總監將進一步評估擬議交易，並確保擬議交易將根據上市規則的適用規定進行；
- (iii) 本公司將與其專業顧問在監管合規方面保持更緊密的合作；及
- (iv) 倘本公司將進行類似交易，本公司將就此類交易是否會觸發上市規則項下的任何披露或合規要求尋求其顧問的意見。

董事相信，上述補救措施將加強本集團管理層及董事的知識，提高本公司的監管合規能力及有助於防止日後類似事件再次發生。

釋義

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	Alpha Professional Holdings Limited 阿爾法企業控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：948）；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「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	中國香港特別行政區；
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則；
「業主」	指	山栢置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，及為該等租賃協議項下的業主；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「主板」	指	由聯交所營運的聯交所主板（不包括期權市場），其獨立於聯交所GEM並與其併行運作；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括台灣、香港及中華人民共和國澳門特別行政區；
「該物業」	指	位於香港新界荃灣德士古道150-164號名為聯合貨運中心的多層工業大廈；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.16美元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「租賃協議I」	指	業主與承租人所訂立日期為二零二四年十月十七日的租賃協議，自二零二四年十月一日起至二零二六年九月三十日（包括首尾兩天）為期兩年，據此，業主將該物業的7樓至12樓及20樓全層連同三個貨車停車位及三個私家車停車位出租予承租人；
「租賃協議II」	指	業主與承租人所訂立日期為二零二四年十月十七日的租賃協議，自二零二四年十月一日起至二零二六年九月三十日（包括首尾兩天）為期兩年，據此，業主將該物業13樓11至17室出租予承租人；
「該等租賃協議」	指	租賃協議I及租賃協議II；
「承租人」	指	三泰集運有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及該等租賃協議項下的承租人；
「該等交易」	指	該等租賃協議項下擬進行的交易；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
Alpha Professional Holdings Limited
阿爾法企業控股有限公司*
 執行董事兼行政總裁
趙磊

香港，二零二五年七月四日

於本公告日期，執行董事為趙磊先生，以及獨立非執行董事為李澤雄先生、涂春安先生及陳建國先生。

* 僅供識別