

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

該等租賃協議

於二零二六年九月二十三日，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，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多於一項適用百分比率(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。

本公司將召開股東特別大會，供股東考慮並酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Universal Way（即聯合集團的間接全資附屬公司）為持有35,000,000股股份（佔本公司於本公告日期之股權約8.49%）之股東，於該等交易中擁有重大權益。因此，Universal Way及其聯繫人將於股東特別大會上就決議案放棄投票，及除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

通過批准該等交易之決議案需要過半數票。本公司已接獲以下不可撤回承諾(i)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46.82%）；及(ii) Vigor Online Offshore Limited，持有14,000,000股股份（佔本公司於本公告日期已發行股本約3.40%），該兩間公司均由莊舜而女士間接全資擁有，承諾將就於股東特別大會上提呈以批准該等交易的決議案投贊成票。

一般資料

載有（其中包括）該等交易詳情、上市規則所規定之其他資料及股東特別大會通告的本公司通函預期將於二零二六年十月十五日或之前寄發予股東。

該等租賃協議

於二零二六年九月二十三日，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：二零二六年九月二十三日

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：	在股東特別大會通過批准該等租賃協議的股東決議案後，追溯自二零二六年十月一日至二零二八年九月三十日（包括首尾兩天）生效，為期兩年
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 — 自二零二六年十月一日至二零二七年九月三十日期間每月1,373,890.00港元 — 自二零二七年十月一日至二零二八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。
先決條件：	該等租賃協議及其項下擬進行的交易已在股東特別大會上獲得股東批准
租賃協議I的每月租金乃由業主與承租人參考(i)當時市況，例如二零二六年上半年香港本地生產總值的增長率；(ii)該物業毗鄰地區同類物業的租金水平；及(iii)租賃協議I的結構及每月租金與業主與承租人的先前租賃協議項下的過往交易金額相比並無變動後，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：	二零二六年九月二十三日
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：	在股東特別大會通過批准該等租賃協議的股東決議案後，追溯自二零二六年十月一日至二零二八年九月三十日(包括首尾兩天)生效，為期兩年
租金(包括管理費及差餉)：	— 自二零二六年十月一日至二零二七年九月三十日期間每月100,994.50港元 — 自二零二七年十月一日至二零二八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。
先決條件：	該等租賃協議及其項下擬進行的交易已在股東特別大會上獲得股東批准

租賃協議II的每月租金乃由業主與承租人參考(i)當時市況，例如二零二六年上半年香港本地生產總值的增長率；(ii)該物業毗鄰地區同類物業的租金水平；及(iii)租賃協議II的結構及每月租金與業主與承租人的先前租賃協議項下的過往交易金額相比並無變動後，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；及(ii)提供倉儲物流服務及清潔服務。

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（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)除由Universal Way（為聯合集團的間接全資附屬公司）持有的 35,000,000 股股份外，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多於一項適用百分比率(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。

本公司將召開股東特別大會，供股東考慮並酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Universal Way (即聯合集團的間接全資附屬公司) 為持有35,000,000股股份(佔本公司於本公告日期之股權約8.49%)之股東，於該等交易中擁有重大權益。因此，Universal Way及其聯繫人將於股東特別大會上就決議案放棄投票，及除上述者外，概無其他股東須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

通過批准該等交易之決議案需要過半數票。本公司已接獲以下不可撤回承諾(i)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46.82%)；及(ii) Vigor Online Offshore Limited，持有14,000,000股股份(佔本公司於本公告日期已發行股本約3.40%)，該兩間公司均由莊舜而女士間接全資擁有，承諾將就於股東特別大會上提呈以批准該等交易的決議案投贊成票。

一般資料

載有(其中包括)該等交易詳情、上市規則所規定之其他資料及股東特別大會通告的本公司通函預期將於二零二六年十月十五日或之前寄發予股東。

釋義

「聯合集團」	指	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)；
「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	中華人民共和國香港特別行政區；
「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；
「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；
「股東特別大會」	指	將召開的本公司股東特別大會，以考慮並酌情批准該等租賃協議項下擬進行的該等交易；

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001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二零二六年九月二十三日的租賃協議，由補充函件補充，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二零二六年九月二十三日的租賃協議，由補充函件補充，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；
「Universal Way」	指	Universal Way Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並為聯合集團的間接全資附屬公司；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，二零二六年九月二十三日

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

* 僅供識別