

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，並明確表示概不就因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。

Asia-express Logistics Holdings Limited

亞洲速運物流控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8620)

有關訂立租賃協議之 須予披露交易

租賃協議

董事會宣佈，於2025年8月28日(交易時段後)，桂邦(香港)(即本公司之間接全資附屬公司)(作為租戶)與Goodman(作為業主)就該物業訂立租賃協議。

GEM上市規則項下的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將須於本公司的綜合財務狀況表內確認與租賃協議項下租賃該物業有關的使用權資產價值。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於根據本集團將根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值就租賃協議項下擬進行的交易計算之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但均低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守通告及公告規定。

緒言

董事會宣佈，於2025年8月28日(交易時段後)，桂邦(香港)(即本公司之間接全資附屬公司)(作為租戶)與Goodman(作為業主)就該物業訂立租賃協議。

租賃協議的主要條款

- 日期：2025年8月28日
- 訂約方：(1) 桂邦(香港)(作為租戶)；及
(2) Goodman(獨立第三方，作為業主)。
- 該物業：香港新界屯門洪祥路3A號嘉民屯門物流中心2座12樓
- 期限：三(3)年，自2025年8月1日起至2028年7月31日止(包括首尾兩日)
- 終止權：桂邦(香港)有權於2026年11月1日後任何時間，向業主發出至少九(9)個月的書面通知終止租賃協議，惟租戶須已全面履行並遵守其於直至實際終止日的租賃協議項下的責任。根據本終止權，期限最後一日不得早於2027年7月31日(即租戶須租用該物業至少24個月(「不可撤銷期間」))。
- 該物業的用途：租戶應將該物業用作非居住用途的工場。
- 租金：每月336,536港元，不包括差餉、政府地租及管理費，並須預先支付。
- 免租期：於以下期間：
(a) 自2025年8月1日至2025年9月5日(包括首尾兩天)；
(b) 自2026年8月1日至2026年9月5日(包括首尾兩天)；及
(c) 自2028年6月26日至2028年7月31日(包括首尾兩天)。
- 管理費：目前每月管理費為41,354港元(須不時檢討)，須預先支付。
- 差餉及政府地租：租戶須支付由香港政府就該物業不時評估的差餉及政府地租。
- 保證金：1,209,030港元，相當於三(3)個月租金、三(3)個月管理費及三(3)個月差餉及政府地租。

應付總代價：租戶在不可撤銷期間(受免租期所規限)按租賃協議項下應付業主之總代價(包括租金、管理費、差餉及政府地租)預期約為8.9百萬港元。

租戶於租賃協議項下應付之租金乃由業主及租戶參考現行市況以及用途、樓面面積及位置類似之物業的現行市場租金後公平磋商而釐定。

租金、管理費、差餉及政府地租以及其他相關開支將以本集團的內部資金支付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將須於本公司的綜合財務狀況表內確認與租賃協議項下租賃該物業有關的使用權資產價值。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

於租賃協議開始日期及本公告日期，本集團未能合理確定是否於不可撤銷期間屆滿後行使選擇權以終止租賃協議。誠如本公司2025年報「管理層討論及分析」一節所指出，本集團面對全球地緣政治局勢緊張及衝突升級所帶來的持續不明朗因素及不穩定性。隨著不可撤銷期限屆滿日期的臨近，本集團將重新評估行使該選擇權，並考慮所有可能對本集團於重要時刻行使或不行使選擇權造成經濟誘因的相關事實及情況，包括但不限於適用於選擇期的合約條款及條件與現行市場費率的比較、終止租賃協議的相關成本(如談判成本及搬遷成本)以及該物業對本集團業務營運的戰略重要性。

基於上文所述及有待審核，根據香港財務報告準則第16號，本公司將根據租賃協議確認的使用權資產價值估計約為6.9百萬港元，即就不可撤銷期間根據租賃協議將作出的租賃付款總額的現值。計算租賃付款總額的現值時採用約7.3%的貼現率。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團自2023年5月3日起將該物業用作倉庫，以提供其他增值服務，包括但不限於倉儲及存儲、X光安檢、稱重、裝卸、打板、重新包裝及標籤服務。根據業主與桂邦(香港)等各方於2023年5月3日訂立的轉讓租賃，其項下該物業的租期已於2025年7月31日屆滿。考慮到本集團需要倉庫以繼續其業務營運，以及租賃協議金及潛在搬遷成本，本公司決定續租該物業作為倉庫，並與業主訂立租賃協議。

租賃協議的條款乃由訂約方經參考可比物業的現行市場租金後公平磋商而釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，租賃協議的條款屬公平合理。因此，訂立租賃協議符合本公司及其股東之整體利益。

有關訂約方的資料

租戶

桂邦(香港)為一家根據香港法例於1994年11月17日註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。桂邦(香港)為本集團物流業務的營運公司，主要從事於香港提供空運散貨地勤服務、運輸服務及倉儲以及其他增值服務。

業主

Goodman為一家於開曼群島註冊成立的公司，並於香港註冊為非香港有限公司。於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Goodman的主要業務為物業投資控股。Goodman由Goodman Hong Kong Logistics Fund(「**GHKLF**」，該公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司)間接全資擁有。根據業主所提供的資料，**GHKLF**之其中一名股東為Goodman Group(為Goodman Limited、Goodman Industrial Trust及嘉民物流(香港)有限公司的合訂證券，於澳洲證券交易所上市(澳洲證券交易所代號：GMG))(「**Goodman Group**」)，其間接擁有**GHKLF**超過20%的股份。此外，經業主確認，**GHKLF**概無任何個人股東擁有其多數股權或控制權。因此，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Goodman及其最終實益擁有人(即**GHKLF**及**Goodman Group**)均為獨立第三方。

GEM上市規則項下的涵義

由於根據本集團將根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值就租賃協議項下擬進行的交易計算之一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但均低於25%，故根據GEM上市規則第19章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守通告及公告規定。

釋義

除另有指明外，以下詞彙於本公告內具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	亞洲速運物流控股有限公司，一家於2018年1月2日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8620)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「Goodman」或 「業主」	指	Goodman FS Holdings，一家於開曼群島註冊成立的公司並於香港註冊為非香港有限公司，為獨立第三方及租賃協議項下該物業的業主
「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的香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士且為獨立於本公司及其關連人士之人士
「桂邦(香港)」或 「租戶」	指	桂邦運輸有限公司，一家根據香港法例於1994年11月17日註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「租賃協議」	指	桂邦(香港)(作為租戶)與Goodman(作為業主)於2025年8月28日就租賃該物業訂立之租賃協議
「該物業」	指	香港新界屯門洪祥路3A號嘉民屯門物流中心2座12樓
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
亞洲速運物流控股有限公司
主席
陳烈邦

香港，2025年8月28日

於本公告日期，執行董事為陳烈邦先生及陳宇先生；非執行董事為蔡穎恒先生；及獨立非執行董事為府磊先生、陳志豪先生及徐倩珩女士。

本公告載有遵照GEM上市規則而提供有關本公司的資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本公告並無遺漏任何其他事宜，致使當中任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由刊登日期起計最少7日刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk內之「最新上市公司公告」網頁。本公告亦將刊載於本公司網站www.asia-expresslogs.com。