
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有亞洲速運物流控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便其轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

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）

通 函 有 關 租 賃 協 議 及 許 可 協 議 之 主 要 交 易

本封面所用詞彙與本通函「定義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至8頁。

根據GEM上市規則第19.44條，本公司已從一組有緊密聯繫的股東（即3C Holding Limited（控股股東）及勤城有限公司，彼等於2026年3月31日合共持有已發行股份總數約50.2%）獲得關於租賃協議及許可協議的股東書面批准，以代替於股東大會上通過相關決議案。本公司將不會召開股東大會以批准租賃協議及許可協議，本通函僅供參考。

2026年5月29日

GEM 之 特 色

GEM之定位乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。有意投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般是中小型公司，在GEM買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	9
附錄二 — 一般資料	12

釋 義

於本通函內，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	亞洲速運物流控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，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
「控股股東」	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；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人；
「最後實際可行日期」	指	2026年5月26日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「租賃協議」	指	出租方與承租方於2026年3月31日就該等物業訂立的租賃協議
「許可協議」	指	出租方與承租方於2026年3月31日就該等物業訂立的許可協議，以進行裝修工程

釋 義

「承租方」或「桂邦」	指	桂邦運輸有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「出租方」或「青鵠」	指	香港青鵠投資管理有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「該等物業」	指	位於香港大嶼山香港國際機場駿裕路8號的赤蠟角地段過路灣路L933物流中心發展項目(現稱為菜鳥智慧港)L6層D及G室
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份的持有人
「股份」	指	本公司不時股本中的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比。

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)

執行董事：
陳烈邦先生(主席)
陳宇先生
廖常林先生
付寧女士

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事
府磊先生
陳志豪先生
林培干先生

總部及香港主要營業地點：
香港
新界葵涌
葵豐街38-42號
大鴻輝(葵涌)中心二期3樓

敬啟者：

**有關租賃協議及許可協議之
主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為2026年3月31日之公告，董事會於該公告中宣佈，於2026年3月31日(交易時段後)，承租方與出租方訂立租賃協議，據此出租方同意出租而承租方同意承租該等物業。為促使承租方訂立租賃協議，出租方亦於同日與承租方訂立許可協議，允許承租方進入及佔用該等物業以進行裝修工程。租賃協議及許可協議均為全新訂立，本集團過往從未就該等物業與出租方訂立任何租賃或許可協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關租賃協議及許可協議及其項下擬進行交易之進一步資料，以及GEM上市規則規定之其他資料。

租賃協議

租賃協議的主要條款載列如下：

- 日期：2026年3月31日(交易時段後)
- 訂約方：(1) 香港青鵬投資管理有限公司，作為出租方；及
(2) 桂邦運輸有限公司，作為承租方。
- 准許用途：與涉及授權貨物／服務的航空貨運及物流服務有關的貨運代理。
- 該等物業：位於香港大嶼山香港國際機場駿裕路8號的赤鱸角地段過路灣路L933物流中心發展項目(現稱為菜鳥智慧港)L6層D及G室。
- 估計面積：約97,800平方呎
- 租期：自2026年8月1日起至2029年7月31日止(包括首尾兩日)為期三年
- 應付代價總額：根據租賃協議，應付租金總額(不包括差餉、政府地租、管理費及其他支出)為35,656,293港元。應付租金總額乃根據租賃協議項下的協定月租，並計及租賃期內的協定免租期後釐定。
- 管理費：每個曆月195,674.00港元，預付。
- 按金及公用事業按金：5,088,309.00港元按金(相當於三個月租金、管理費、差餉及政府地租)；及190,000.00港元公用事業按金。兩者均根據租賃協議的條款於租賃協議屆滿或終止且空置管有權交付後三十天內退還承租方(以較早者為準)。
- 終止：租賃協議並無載有任何允許承租方或出租方向另一方發出事先通知以終止租賃協議的條款。

許可協議

許可協議的主要條款載列如下：

- 日期：2026年3月31日(交易時段後)
- 訂約方：(1) 香港青鵬投資管理有限公司，作為許可方；及
(2) 桂邦運輸有限公司，作為獲許可方。
- 該等物業：位於香港大嶼山香港國際機場駿裕路8號的赤鱸角地段過路灣路L933物流中心發展項目(現稱為菜鳥智慧港)L6層D及G室。
- 用途：僅為進行裝修工程。
- 許可期：自2026年3月31日起至2026年7月31日止(包括首尾兩日)。
- 許可費：整段許可期1.00港元(如有要求)，但承租方須負擔由開始日期起的所有差餉、政府地租、管理費及其他支出。
- 租賃條款納入：除與許可協議訂明條款存在抵觸者外，於許可期間的適用範圍內，租賃協議全部條文均視為納入許可協議，並對桂邦具有約束力。

本集團根據租賃協議及許可協議將予確認的使用權資產總值(未經審核)約為34,700,000港元，此乃根據香港財務報告準則第16號，按租賃協議及許可協議於整個租賃／許可期間內租賃／許可付款之現值(按增額借款利率折現)，並就可退回租賃按金於初始確認時的公平值以及恢復原狀成本的撥備作調整。租賃／許可負債的增額借款利率乃經參考主要銀行及本集團外部借款的現行利率釐定。

有關出租方的資料

出租方為一家於香港註冊成立的有限公司，亦為阿里巴巴集團控股有限公司的附屬公司，阿里巴巴集團控股有限公司的股份於聯交所主板(股份代號：9988)及紐

約證券交易所(代號：BABA)上市。出租方所屬集團提供科技基建及營銷平台，其菜鳥業務板塊涵蓋國內及國際一站式物流服務與供應鏈管理解決方案。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃協議及許可協議的理由及裨益

本集團是發展成熟的香港空運貨物地勤服務提供商。其服務主要覆蓋(i)空運貨站營運；(ii)運輸；及(iii)倉儲及其他增值服務。承租方為本公司間接全資附屬公司，主要業務包括在香港提供空運貨物地勤、運輸服務、倉儲及其他增值服務。

董事會認為，訂立租賃協議可加強及支持本集團提供空運貨站相關服務，因該等物業將提升本集團的倉儲容量，並符合本集團的整體業務。此外，本集團位於和黃物流中心的現有物流設施相距葵涌四號貨櫃碼頭更近，惟本集團專營空運貨物地勤服務，故於香港國際機場附近設置倉庫有助提升本集團營運效率。另本集團現有物流設施按貨物處理量收取使用費，截至2026年3月31日止年度的全年總費用約為15,300,000港元，現時金額高於本集團根據租賃協議應付的租金總額。租賃協議的條款及條件乃相關各方參考其他可資比較租賃的現行市場租金經公平磋商後釐定。董事會亦參考周邊其他物流及倉庫物業的公開租賃資料與市場資訊，同時考慮本集團的營運需要及現有客戶需求。經審慎考量上述各項因素後，董事會認為租賃協議的租金及其他主要條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會亦認為許可協議對本集團有利，原因是本集團可享有為期四個月的免額外費用裝修期，讓本集團可於該等物業租賃期開始前有充足時間開展裝修工程。

基於上述情況，董事認為租賃協議及許可協議的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

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」，本集團將須於綜合財務報表內確認與租賃該等物業有關的使用權資產。因此，就GEM上市規則而言，租賃協議項下的租賃交易將被視為本集團收購資產。

由於租賃協議項下該等物業使用權的總值的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於100%，其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，須遵守GEM上市規則第19章的申報、公告、通函及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司須召開股東大會以批准租賃協議、許可協議及其項下擬進行交易，概無股東須就批准租賃協議、許可協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。此外，本公司已於2026年3月31日獲得一組有緊密聯繫的股東(包括持有235,080,000股股份的控股股東3C Holding Limited及持有29,880,000股股份的勤城有限公司，於股東書面批准日期合共持有約50.2%已發行股份)關於租賃協議、許可協議及項下擬進行交易的股東書面批准，以代替根據GEM上市規則第19.44條召開本公司股東大會。因此，本公司毋須召開股東大會以批准租賃協議、許可協議及項下擬進行交易。

就GEM上市規則第19.44(2)條而言，3C Holding Limited及勤城有限公司為一組有緊密聯繫的股東，理由如下：

- (1) 勤城有限公司為本集團的首次公開發售前投資者，自2018年3月起一直為股東；而3C Holding Limited自2018年2月起為控股股東，當時陳烈邦先生及陳宇先生(各為一名控股股東)為籌備本公司於2020年3月的首次公開發售，根據企業重組轉讓彼等於本集團若干附屬公司的股份；
- (2) 勤城有限公司的唯一法定及實益擁有人蔡穎恒先生(前非執行董事)與3C Holding Limited其中一名擁有人陳宇先生(控股股東及執行董事)相識超過九年；及
- (3) 勤城有限公司自成為股東以來，於所有股東決議案上均與3C Holding Limited一致投票。

董事會函件

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議及許可協議項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

其他資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東台照

代表董事會
亞洲速運物流控股有限公司
執行董事
陳宇
謹啟

2026年5月29日

1. 本集團之綜合財務報表

本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度以及截至2025年9月30日止六個月的財務資料詳情載於下列已刊發文件，有關文件可於聯交所及本公司網站查閱。請參閱以下超鏈接：

- 本集團截至2023年3月31日止年度經審核綜合財務報表，載於本公司於2023年6月29日刊發的2023年年報第54至125頁，有關文件可於聯交所網站查閱，網址為www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0628/2023062800509.pdf。
- 本集團截至2024年3月31日止年度經審核綜合財務報表，載於本公司於2024年7月26日刊發的2024年年報第53至125頁，有關文件可於聯交所網站查閱，網址為www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0702/2024070202353.pdf。
- 本集團截至2025年3月31日止年度經審核綜合財務報表，載於本公司於2025年7月28日刊發的2025年年報第53至125頁，有關文件可於聯交所網站查閱，網址為www.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0702/2025070202241.pdf。
- 本集團截至2025年9月30日止六個月未經審核簡明綜合財務報表，載於本公司於2025年12月4日刊發的2025/2026年中期報告第5至21頁，有關文件可於聯交所網站查閱，網址為<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/1204/2025120400776.pdf>。

2. 債務聲明

(a) 銀行及其他借款

於2026年3月31日，本集團擁有銀行及其他借款約11,194,000港元，由質押銀行存款以及計入物業、廠房及設備的若干汽車擔保，利率介乎3.50%至4.25%。

(b) 租賃負債

於2026年3月31日，本集團擁有租賃負債約49,650,000港元。

(c) 或然負債

於2026年3月31日，本集團並無擁有任何或然負債。

除上述者或本通函其他部份所披露者及集團內負債以及於日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於2026年3月31日，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承諾、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金

經考慮本集團的財務資源並考慮租賃協議及許可協議的影響後，董事於作出適當及審慎查詢後認為，本集團可動用的營運資金足以應付本集團自本通函刊發日期起至少十二個月的需求。

4. 重大不利變動

董事確認，自2025年9月30日（即本公司最近期刊發的未經審核財務報表的編製日期）起至最後實際可行日期，本集團的財務或營業狀況或前景並無任何重大變動。

5. 本集團之財務及業務前景

受美中貿易摩擦急速加劇影響，全球物流業於2025年第二及第三季面臨嚴峻挑戰。貿易政策極度波動直接導致貨運量下降、營運成本上升，並擾亂供應鏈穩定性。其他關鍵因素包括免稅額度取消、新增高關稅實施，以及香港貨物被歸類為中國內地貨物等，均導致整體貨運量下滑、電子商貿活動收縮，以及供應鏈大規模重新布局。

展望未來，近期美中貿易磋商顯示緊張局勢暫時緩和，有望支持物流業於2025年第四季及2026年第一季出現復甦跡象。然而，潛在不確定性仍然存在，預期將持續導致全球經濟波動。有關因素可能繼續影響投資者信心、供應鏈策略及國際貿易流量。儘管如此，本集團具備良好條件應對此波動環境，並透過客戶多元化及營運優化策略取得成效，成功引入一家大型新客戶即為例證，為業務穩健發展奠定基礎。本集團將繼續專注適應市場變化，運用核心優勢把握增長機遇。

截至2025年9月30日止六個月，本集團收入較截至2024年9月30日止六個月減少約6.8%。同期利潤亦下降約44.7%，由約1,100,000港元降至約600,000港元。整體收入減少主要由於美中貿易緊張局勢持續影響物流業及本集團客戶，導致倉儲及其他增值服務需求下降。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則提供有關本集團的資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為或被當作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據本公司採納的董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的好倉

普通股

董事姓名	身份／性質	持有／擁有 權益的股份數目	佔已發行 具投票權股份 概約%
陳烈邦先生 （「陳烈邦先生」）	受控制法團權益 （附註）	235,080,000	44.50%
付寧	實益擁有人	50,600,000	9.58%
廖常林	實益擁有人	42,240,000	8.00%

附註：3C Holding Limited（「3C Holding」）的全部已發行股本由陳烈邦先生及陳宇先生分別擁有95%及5%。根據證券及期貨條例，陳烈邦先生被視為於由3C Holding持有的該等數目股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東之權益

於最後實際可行日期，以下人士／實體（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有按證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊（「主要股東登記冊」）內的權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行具投票權股份5%或以上權益：

股東名稱	身份／性質	持有／擁有 權益的股份數目	佔已發行 具投票權股份 概約%
3C Holding	實益擁有人（附註）	235,080,000	44.50%

附註：3C Holding的全部已發行股本由陳烈邦先生及陳宇先生分別擁有95%及5%。根據證券及期貨條例，陳烈邦先生被視為於由3C Holding持有的該等數目股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊內的權益或淡倉之公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

4. 競爭權益

就董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，各董事及其各自的緊密聯繫人士概無於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有權益。

5. 董事於合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益而與本集團業務關係重大之合約或安排仍然存續。

6. 董事於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2025年12月4日（即本公司最近期刊發的未經審核綜合財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃，或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，且本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

8. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團並無訂立任何其日常業務以外而屬於或可能屬於重大之合約。

9. 展示文件

租賃協議的副本將根據上市規則自本通函日期起計14日期間刊載於聯交所網站（<https://www.hkexnews.hk>）及本公司網站（<http://www.asia-expresslogs.com>）。

10. 其他資料

- (a) 本公司公司秘書關雄駿先生為特許秘書、特許公司治理師、香港特許公司治理公會（HKCGI，前稱香港特許秘書公會）及特許公司治理公會（CGI，前稱特許秘書及行政人員公會）會士。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (c) 本通函備有英文及中文版本。如有任何歧義，概以英文版本為準。