*香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)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 Pioneer Entertainment Holdings Limited
亞洲先鋒娛樂控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8400)

須予披露交易 —
收購使用權資產
重續租賃辦公室

重續租賃

董事會宣佈，於二零二六年十一月二十六日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)就該物業訂立重續租賃，租期自二零二七年一月一日起至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。根據國際財務報告準則第16號，該物業租賃確認為使用權資產，金額約為3.3百萬港元，有關金額乃經參考重續租賃項下將予支付之租賃付款總額現值後計算。

GEM上市規則的涵義

鑒於有關重續租賃之最高適用百分比率(定義見《GEM上市規則》)超過5%但低於25%，故根據《GEM上市規則》，重續租賃構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守《GEM上市規則》第19章之申報及公佈規定。

背景

董事會宣佈，於二零二六年十一月二十六日，租戶(本公司之間接全資附屬公司)與業主(獨立第三方)就該物業訂立重續租賃，租期自二零二七年一月一日起至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

重續租賃

重續租賃之主要條款詳情載列如下：

日期：	二零二六年十一月二十六日
訂約方：	(i) 業主 (ii) 租戶
物業：	澳門馬場海邊大馬路56–66號利昌工業大廈十樓
租期：	自二零二七年一月一日至二零二九年十二月三十一日(包括首尾兩日)
代價付款總值：	租期內合共為3,329,751港元(不包括服務費、政府地租、差餉及管理費)
租賃付款：	月租付款為100,000港元(不包括服務費、政府地租、差餉及租戶開支)。租戶須承擔租期內之政府地租、差餉及管理費。重續租賃項下之租金乃由業主及租戶經考慮該物業附近可比較物業之現行市價後透過公平磋商釐定。
租賃按金：	租賃按金為200,000港元，即相當於兩個月租金

月租及租賃按金之付款將以本集團之內部資源撥付。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號，該物業租賃確認為使用權資產，金額約為3.3百萬港元，有關金額乃經參考重續租賃項下將予支付之租賃付款總額現值按折現率5.25%後計算。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為投資控股公司。本集團主要從事於電子博彩設備銷售、諮詢及維修服務，以及智能售賣機營運。

租戶

租戶為亞洲先鋒娛樂有限公司，一間根據澳門特別行政區法律註冊成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司。租戶主要從事電子博彩設備銷售、諮詢及維修服務。

業主

業主為個人及澳門特別行政區居民。業主為獨立第三方，與本公司、其董事或股東並無關連。

重續租賃之理由及裨益

本集團自二零一七年起一直根據上一份租賃協議租賃該物業作為其總部及主要營業地點，惟該協議即將屆滿。於評估現有租賃或租賃新辦公室之重續權時，董事認為該物業位於澳門特別行政區工業區，交通便利，且留在原址將節省因搬遷而產生之裝修成本及開支。因此，董事認為重續租賃有利於本集團未來發展。

重續租賃之條款乃由訂約方經參考該物業附近可比較物業之現行市價後透過公平磋商釐定。訂立重續租賃乃本集團持續經營業務之必要條件，並於本集團一般及日常業務過程中進行。因此，董事會認為重續租賃之條款屬

正常商業條款及公平合理，且訂立重續租賃符合本公司及股東之整體利益。

GEM上市規則的涵義

鑒於有關重續租賃之最高適用百分比率(定義見《GEM上市規則》)超過5%但低於25%，故根據《GEM上市規則》，重續租賃構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守《GEM上市規則》第19章之申報及公佈規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	亞洲先鋒娛樂控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市
「關連人士」	指	具有《GEM上市規則》賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	由聯交所運作之GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「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	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「業主」	指	楊素芬及楊鄔玉英為個人和澳門特別行政區居民

「重續租賃」	指	由業主與租戶於二零二六年十一月二十六日就該物業租賃訂立之重續租賃協議
「該物業」	指	澳門馬場海邊大馬路56–66號利昌工業大廈十樓
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「租戶」	指	亞洲先鋒娛樂有限公司，一間根據澳門特別行政區註冊成立之間接全資附屬公司

本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

代表董事會
亞洲先鋒娛樂控股有限公司
董事長兼執行董事
許達仁

香港，二零二六年十一月二十六日

於本公告日期，執行董事為許達仁先生(董事長)、吳民豪先生(行政總裁)、陳子倫先生(首席財務官)及賈詩淇女士；而獨立非執行董事為蔡國偉先生、馬志成先生及何敬麟先生。

本公告的資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各位董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各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要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且亦無遺漏任何其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其刊發日期起計最少一連七日登載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 之「最新上市公司公告」網頁。本公告亦將登載於本公司網站 www.apemacau.com 。