

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。



SMART GLOBE HOLDINGS LIMITED

竣球控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1481)

須予披露交易 — 租賃協議

該協議

於2025年10月31日，本公司之間接非全資擁有附屬公司Tera Logistics (作為出租人) 與承租人就位於贊比亞與剛果民主共和國邊境毗鄰之該土地範圍內的租賃地區訂立該協議，為期四年零十一個月，租金為每月12,500美元。根據該協議，Tera Logistics擁有或有義務收購由承租人建造及擁有的該等樓宇，總建造成本不得超過6,000,000美元 (相當於46,800,000港元)。

上市規則的涵義

經營租賃安排

由於本公司在訂立該協議前並無任何經營租賃安排，因此，該協議項下擬進行之經營租賃由於規模、性質或數目的關係，導致本集團現時通過該類租賃安排進行的經營運作規模擴大200%或以上。因此，該協議項下擬進行之經營租賃安排屬於上市規則第14.04條所界定本公司的「交易」。然而，由於根據上市規則第14.07條計算，有關該協議項下擬進行之經營租賃安排的最高適用百分比率低於5%，因此，根據上市規則第14章，該協議項下擬進行之經營租賃安排並不構成本公司須予公布的交易。

或有收購義務

根據該協議，出租人有或有義務按承租人建造該等樓宇的賬面淨值（扣除6.5年攤銷後）收購該等樓宇，情況包括：

- (a) 因承租人的原因導致該協議提前終止；或
- (b) 因出租人的原因導致該協議提前終止；或
- (c) 該協議之年期屆滿且雙方決定不續租。

該協議項下擬進行之或有收購構成出租人可能向承租人收購該等樓宇，因此亦屬於上市規則第14.04條所界定本公司的「交易」。

鑑於根據該協議，該等樓宇之總建造成本不得超過6,000,000美元（相當於46,800,000港元），或有收購之最高代價將以6,000,000美元（相當於46,800,000港元）為限。因此，預期根據上市規則第14.07條計算，有關該協議項下擬進行之或有收購的最高適用百分比率可能會超過5%但低於25%，該協議項下擬進行之或有收購最多可構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2025年10月31日，本公司之間接非全資擁有附屬公司Tera Logistics（作為出租人）與Harmony Prosper Zambia（作為承租人）就位於贊比亞與剛果民主共和國邊境毗鄰之該土地範圍內的租賃區域的經營租賃訂立該協議，為期四年零十一個月。根據該協議，Tera Logistics擁有或有義務自承租人收購由承租人建造的該等樓宇。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期： 2025年10月31日

訂約方： (a) Tera Logistics，本公司之間接非全資附屬公司，作為出租人；及
(b) Harmony Prosper Zambia，作為承租人。

地點：位於贊比亞Copperbelt省恩多拉的(a) Kaniki 7號地塊（約46.67公頃）；及(b) F/2957 A分區（約48.44公頃）的兩幅土地

租賃區域面積：該土地內兩幅地塊，分別為15公頃（用於建造倉庫）及2,000平方米（用於建造生活區）

許可用途：倉儲、物流、辦公室及生活區（不包括危險品及污染產品的倉儲及物流）

租賃期限：四年零十一個月（自2025年11月1日至2030年9月30日）

應付租金及支付條款：

- (i) 稅前租金為每年每公頃10,000美元（相當於78,000港元）。承租人須於該協議生效後一個月內（即2025年12月1日前）支付首年租金結餘112,500美元（相當於877,500港元），涵蓋2025年11月1日至2026年10月31日期間。承租人支付的37,500美元（相當於292,500港元）意向金將計入租金。
- (ii) 自2026年11月1日至2030年9月30日，年租金為150,000美元（相當於1,170,000港元）（去年為137,500美元（僅相當於1,072,500港元））。承租人須於每年11月1日或之前支付下一年度的全年租金，適用稅項由承租人承擔。

承租人根據該協議於整個租期內向出租人支付的總租金代價為737,500美元（相當於約5,752,500港元）。

釐定租金的基準：

租金經出租人與承租人按正常商業條款公平磋商後釐定，並參考贊比亞類似規格及地點土地的現行市場租金水平。

或有收購

建造該等樓宇：承租人負責設計及建造該等樓宇，須經出租人預先批准，並保持與出租人該土地內其他樓宇一致的風格。於或有收購前，該等樓宇由承租人擁有。

訂約各方同意建造該等樓宇的總成本不得超過6,000,000美元（相當於46,800,000港元）。倘承租人其後擬進行涉及建築結構、外觀或佈局的改建，須於作出有關改建前諮詢出租人並取得出租人的書面同意，否則出租人有權終止該協議並追究承租人的相關責任。建造該等樓宇之成本由承租人承擔。

訂約各方同意在下列情況下，出租人應向承租人收購該等樓宇：

(i) 倘因出租人的原因導致該協議無法履行，出租人須：

- (a) 向承租人退還相當於承租人當年支付租金兩倍的金額作為清算損害賠償；及
- (b) 全額補償承租人因此蒙受的所有經濟損失（包括承租人已承擔的該等樓宇建造及裝修成本的賬面淨值的部分）。

於支付上述(a)及(b)項所載列款項後，於租賃區域內建造的任何固定資產（包括但不限於該等樓宇）將歸屬並屬於出租人所有。

(ii) 倘因承租人的原因導致該協議無法履行，承租人無權在未經出租人同意下拆除或拆卸該等樓宇及租賃區域內任何固定構建物或改良設施。在此情況下，出租人應按總建造成本之賬面淨值收購該等樓宇。

(iii) 倘租賃到期尚未續租或訂約各方未能達成續租協議，出租人應按總建造成本之賬面淨值收購該等樓宇。

優先使用出租人的運輸服務：在租賃區域的中轉及運輸業務中，承租人須在相同商業條款下優先使用出租人或其關聯集團的車輛。

優先續租權：該協議項下的租賃期屆滿時，倘出租人擬繼續出租該租賃區域，承租人享有優先續租權。出租人與承租人應本著誠信原則協商，倘雙方同意承租人繼續承租該租賃區域，新租金可根據市況、物業評估師之估值，或雙方之進一步協商進行調整。最終租金、租期及其他條款須經雙方協商確定，並須以簽訂新的正式租賃協議為前提。

董事認為，該協議及其項下擬進行的交易條款屬公平合理，且按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本公司及承租人的資料

本集團

本集團主要從事供應鏈管理服務業務及印刷業務。

承租人

Harmony Prosper Zambia為一間於贊比亞註冊成立的公司，主要於贊比亞從事生產、倉儲及物流業務。

據董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立該協議的理由及裨益

於2025年上半年，非洲撒哈拉以南地區的商品交易商、礦場業主、冶煉廠及加工廠對供應鏈管理服務(特別是物流及倉儲服務)的需求持續顯著增長。供應鏈管理服務分部的指數級增長顯著提升本集團截至2025年6月30日止六個月的財務表現，與去年同期相比表現突出。詳情請參閱本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告。

為應對物流及倉儲服務需求的增加，並作為本集團供應鏈管理服務分部擴展計劃的一部分，董事會認為訂立該協議將顯著增強本集團的物流及倉儲能力，並改善整體財務狀況：

- (1) **收益產生及資產利用：**該協議將於租期內為本集團產生穩定租金收入。透過將租賃區域租賃予優質承租人，本集團可在不需顯著資本支出的情況下最大化土地資產回報。
- (2) **策略夥伴關係：**該協議與承租人建立長期策略夥伴關係，使本集團能夠在贊比亞擴展其供應鏈管理服務版圖。根據該協議，承租人承諾在相同商業條件下優先使用本集團的運輸服務，此將進一步增強本集團的綜合物流服務產品。
- (3) **風險緩解：**或有收購安排確保在租期結束或提前終止時，本集團有義務按賬面淨值(扣除6.5年攤銷後)收購承租人建造的該等樓宇，從而使本集團能夠擴展其倉庫及生產設施，而無需承擔前期建造成本及風險。
- (4) **市場擴展：**該協議使本集團能夠在快速增長的非洲撒哈拉以南物流市場擴展業務。承租人將建造的工廠及倉庫設施將補充本集團現有的供應鏈管理基礎設施，提升本集團服務礦業及商品貿易客戶的能力。

上市規則的涵義

經營租賃安排

由於本公司在訂立該協議前並無任何經營租賃安排，因此，該協議項下擬進行之經營租賃由於規模、性質或數目的關係，導致本集團現時通過該類租賃安排進行的經營運作規模擴大200%或以上。因此，該協議項下擬進行之經營租賃安排屬於上市規則第14.04條所界定本公司的「交易」。然而，由於根據上市規則第14.07條計算，有關該協議項下擬進行之經營租賃安排的最高適用百分比率低於5%，因此，根據上市規則第14章，該協議項下擬進行之經營租賃安排並不構成本公司須予公布的交易。

或有收購義務

根據該協議，出租人有或有義務按承租人建造該等樓宇的賬面淨值(扣除6.5年攤銷後)收購該等樓宇，情況包括：

- (a) 因承租人的原因導致該協議提前終止；或
- (b) 因出租人的原因導致該協議提前終止；或
- (c) 該協議之年期屆滿且雙方決定不續租。

該協議項下擬進行之或有收購構成出租人可能向承租人收購該等樓宇，因此亦屬於上市規則第14.04條所界定本公司的「交易」。

鑑於根據該協議，該等樓宇之總建造成本不得超過6,000,000美元(相當於46,800,000港元)，或有收購之最高代價將以6,000,000美元(相當於46,800,000港元)為限。因此，預期根據上市規則第14.07條計算，有關該協議項下擬進行之或有收購的最高適用百分比率可能會超過5%但低於25%，該協議項下擬進行之或有收購最多可構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

「該協議」	指	由Tera Logistics Limited (作為出租人) 與Harmony Prosper Zambia Limited (作為承租人) 就租賃租賃區域訂立日期為2025年10月31日之協議
「董事會」	指	董事會
「該等樓宇」	指	承租人將於該土地上建造之樓宇、構建物及改良設施，以及任何後續對該等設施所作之改建
「本公司」	指	竣球控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：1481）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「或有收購」	指	承租人根據本公告「或有收購」一節所述，向承租人收購該等樓宇之或有收購
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士且與其無關連的第三方的任何人士
「該土地」	指	位於贊比亞Copperbelt省恩多拉的(a) Kaniki 7號地塊（約46.67公頃）；及(b)F/2957 A分區（約48.44公頃）的兩幅土地
「租賃區域」	指	本公告「租賃區域面積」一節項下所述區域

「承租人」或「Harmony Prosper Zambia」	指	Harmony Prosper Zambia Limited，於贊比亞註冊成立之有限公司
「出租人」或「Tera Logistics」	指	Tera Logistics Limited，為本公司之間接非全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「賬面淨值」	指	成本減去累計攤銷，自建造竣工日期起按6.5年的期限攤銷
「百分比率」	指	具有上市規則第14章所賦予的涵義
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「贊比亞」	指	贊比亞共和國
「%」	指	百分比

僅為列示目的，本公告中以美元計價的金額均以1.00美元兌7.80港元的匯率換算為港元。此類換算不應被理解為相關金額已經或可以有以有關特定匯率兌換。

承董事會命
竣球控股有限公司
 主席
吳浩麟

香港，2025年10月31日

於本公告日期，執行董事為吳浩麟先生、朱樂峰先生、陳坤先生及林德凌先生；及獨立非執行董事為胡家慈博士、姚好智先生及羅瑩慧女士。