

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。



TEM Holdings Limited
創新電子控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8346)

**有關重續租賃協議的
須予披露交易**

於二零二零年六月二十四日，本公司間接全資附屬公司江門創新科(作為租戶)與江門白石(作為業主)就重續該物業的租賃協議訂立新租賃協議。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就根據新租賃協議租賃該物業於其綜合財務狀況表內確認使用權資產。因此，根據GEM上市規則，新租賃協議項下租賃交易將被視作本集團收購資產。

由於新租賃協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，有關交易構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則的通知及公佈規定。

於二零二零年六月二十四日，江門創新科(作為租戶)與江門白石(作為業主)就重續該物業的租賃協議訂立新租賃協議。

新租賃協議的主要條款

新租賃協議的主要條款載列如下：

日期：二零二零年六月二十四日
訂約方：江門白石(作為業主)；及
江門創新科(作為租戶)；

* 僅供識別

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：
(i)江門白石主要從事物業發展及物業投資；及(ii)江門白石及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或彼等各自的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見GEM上市規則)概無關連。

- 年期 : 二零二零年七月一日起至二零二二年六月三十日止兩年(包括首尾兩日)。
- 該物業 : (i) 中國江門江門市建設三路173號沙沖圍廠區L座8幢204、205、208、517、520-523號單位；
(ii) 中國江門江門市建設三路173號沙沖圍廠區M座9幢；及
(iii) 中國江門江門市建設三路173號沙沖圍廠區N座10幢。
- 租金 : 月租人民幣93,200元
- 管理費 : 月費人民幣49,000元
- 保證金 : 為數人民幣427,000元
- 應付代價總值 : 年期兩年合共人民幣3,412,800元(包含租金及管理費)。
- 租戶就該物業的用途 : 用作生產、業務營運及宿舍用途

本公司根據新租賃協議將確認使用權資產價值(未經審核)約為人民幣2,127,000元(相當於約2,333,000港元)，即根據香港財務報告準則第16號租賃協議項下租賃期開始時租賃的租賃付款總額現值加預計復原成本。應用貼現率5%以計算新租賃協議租賃付款總額現值。

有關本集團的資料

本集團主要從事製造及銷售組合線束及電源線組件產品；買賣端子、連接器及其他產品。

進行交易的理由及好處

租賃交易確保本公司生產及業務營運持續及穩定。

新租賃協議的條款乃訂約方經參考鄰近該物業的可比較物業現行市值租金及本集團應付租金後公平磋商釐定。董事認為新租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

GEM上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就根據新租賃協議租賃該物業於其綜合財務狀況表內確認使用權資產。因此，根據GEM上市規則，新租賃協議項下租賃交易將被視作本集團收購資產。

由於新租賃協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，新租賃協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章的通知及公佈規定。

釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	創新電子控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8346)
「董事」	指	本公司董事
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「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	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
「江門白石」	指	江門市白石企業集團有限公司，於中國註冊成立的公司，由獨立第三方江門市蓬江區環市街白石股份合作經濟聯合社擁有超過95%權益
「新租賃協議」	指	江門白石（作為業主）與江門創新科（作為租戶）就重續該物業的租賃協議訂立日期為二零二零年六月二十四日的租賃協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	(i) 中國江門江門市建設三路173號沙沖圍廠區L座8幢204、205、208、517、520-523號單位； (ii) 中國江門江門市建設三路173號沙沖圍廠區M座9幢；及 (iii) 中國江門江門市建設三路173號沙沖圍廠區N座10幢
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「江門創新科」	指	江門創新科電業有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公佈而言，人民幣乃按人民幣1元兌1.097港元的匯率換算為港元，僅供說明之用。

承董事會命
創新電子控股有限公司
主席兼執行董事
劉文德

香港，二零二零年六月二十四日

於本公佈日期，執行董事為劉文德先生、何鵬程先生、簡偉奇先生及吳嘉慧女士；非執行董事為Koay Lee Chern女士；以及獨立非執行董事為馬遙豪先生、李翰文先生及張偉權先生。

本公佈的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公佈共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在所有重大方面均屬真確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本公佈內任何陳述或本公佈產生誤導。

本公佈將由刊發日期起計最少一連七天載於GEM網站www.hkgem.com的「最新上市公司公告」頁內及本公司網站www.tem-group.com內。