

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



PHOENITRON

PHOENITRON HOLDINGS LIMITED

品創控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：08066)

須予披露交易

與租賃協議有關之使用權資產收購

董事會宣佈，於二零二三年十月二十日，深圳拓匯斯（本公司間接全資附屬公司）作為承租人與業主訂立租賃協議，該協議將賦予深圳拓匯斯使用該處所之權利，為期兩(2)年，自二零二三年十一月一日起生效，固定月租為約158,050港元。

據董事所深知，麥偉平先生及其各自聯繫人士為本集團及其關連人士（定義見GEM上市規則）之獨立第三方。

根據香港財務報告準則第16號，本公司須將收購該處所之使用權確認為資產收購，且由於有關租賃協議項下應付租金適用百分比率超過5%但少於25%，故根據GEM上市規則，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易。因此，根據GEM上市規則第19章，其須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

董事會宣佈，於二零二三年十月二十日，深圳拓匯斯（本公司間接全資附屬公司）作為承租人與業主訂立租賃協議。根據該租賃協議，深圳拓匯斯將有權使用該處所作為行政辦公室、生產廠房及員工宿舍，更多詳情載於下文。

使用權協議

- 訂約方： (1) 麥偉平先生，獨立第三方(作為業主)；及
(2) 深圳拓匯斯，本公司間接全資附屬公司(作為承租人)。
- 該處所： 深圳市光明區馬田街道馬山頭社區第六工業區第五棟廠房和第七棟宿舍。
- 該處所之用途： 其中，約3,454平方米將用作行政辦公室及生產廠房，約1,000平方米將用作員工宿舍。
- 建築面積： 約4,454平方米。
- 租金： 承租人須向業主支付固定月租約158,050港元，於每個日曆月的第五日或之前支付。
- 按金： 承租人須向業主存置約573,720港元之保證金。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，業主及其各自聯繫人士為獨立第三方。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司須將收購該處所之使用權確認為資產收購如下：

	金額 千港元
租賃協議	3,409

上述金額經參考使用權付款總額之現值及基於本集團就其所有其他使用權資產現時使用之貼現率約4.75%計算得出。

訂立租賃協議之理由及裨益

深圳拓匯斯的現有廠房處所租賃協議將於二零二四年初屆滿，且不可續期。鑒於該處所位於黃金地段，以及為進一步擴展提供空間，本公司認為訂立租賃協議實屬有利。

租賃協議項下之租賃條款由訂約方公平磋商，並參考附近區域類似物業之現行市場租金後釐定。董事認為，租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團一般日常業務中進行，租賃協議之條款符合一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司、承租人及業主之資料

本公司之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於聯交所GEM上市。本公司及其附屬公司的主要業務為製造及銷售智能卡、提供定制智能卡應用系統、提供財務及管理諮詢服務、廢金屬銷售及交易及媒體及娛樂。

承租人之資料

深圳拓匯斯為一家於中國註冊成立之有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司。深圳拓匯斯主要從事製造及銷售智能卡，為本集團智能卡業務的生產部門。

業主之資料

麥偉平先生（中國公民）及其各自聯繫人士為本集團及其關連人士（定義見GEM上市規則）之獨立第三方。

GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司須將收購該處所之使用權確認為資產收購，且由於有關租賃協議項下應付租金適用百分比率超過5%但少於25%，故根據GEM上市規則，訂立租賃協議構成本公司之須予披露交易。因此，根據GEM上市規則第19章，其須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准之規定。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	品創控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市
「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	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）之第三方
「業主」	指	麥偉平先生（中國公民）作為租賃協議項下之業主
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該處所」	指	該處所位於深圳市光明區馬田街道馬山頭社區第六工業區第五棟廠房和第七棟宿舍，總面積約4,454平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「租賃協議」	指	承租人與業主於二零二三年十月二十日訂立的租賃協議，據此，業主同意將該處所租賃予承租人，自二零二三年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止，為期兩(2)年
「承租人」或 「深圳拓匯斯」	指	拓匯斯科技(深圳)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

就本公告而言，除文義另有所指外，人民幣金額按人民幣1.00元兌1.0753港元之概約匯率換算為港元。有關匯率僅供說明之用，並不代表任何按人民幣元或港元計值金額已經、原可或可能已按有關匯率或其他匯率兌換，或根本不能兌換。

承董事會命
品創控股有限公司
執行董事
張維文

香港，二零二三年十月三十一日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事，吳玉珺女士(主席兼行政總裁)、張維文先生及楊孟修先生，以及三位獨立非執行董事，黃嘉慧女士、楊文哲先生及陳兆榮先生。

本公告乃遵照聯交所GEM證券上市規則之規定而提供有關本公司之資料，本公司各董事對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完備，且無誤導或欺騙成份，及本公告並無遺漏其他事實，致令本公告所載之任何聲明產生誤導。

本公告將自刊發日期起計至少一連七日載於聯交所網站www.hkexnews.hk之「最新上市公司資料」一頁及本公司網站www.phoenitron.com內。