

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因本公佈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。

## TRIO INDUSTRIAL ELECTRONICS GROUP LIMITED

### 致豐工業電子集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：1710)

### 有關工廠大廈租賃之 主要交易

茲提述招股章程，內容有關諒解備忘錄，以及本公司分別在二零一八年七月二十日及二零一九年十一月二十八日的公佈，其內容有關諒解備忘錄之補充協議，以修訂諒解備忘錄有關一號工廠大廈及二號工廠大廈之條款，以及本公司在二零二一年四月二十三日的公佈，其內容有關租用一號工廠大廈。

於二零二一年六月二十二日，番禺致豐就租用二號工廠大廈提交投標。董事會欣然宣佈，於二零二一年六月二十二日，番禺致豐就租用二號工廠大廈之租賃協議二號的投標已獲接納。租賃協議二號項下租期自租賃開始日期起計十五年，暫定為二零二一年七月一日至二零三六年六月三十日。

#### 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就租賃協議二號於其綜合財務狀況表確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議二號將被本集團視為收購資產。本公司將根據租賃協議二號確認使用權資產的價值約為52.7百萬港元。

由於有關本集團將根據租賃協議二號確認之收購使用權資產之適用百分比率(定義見上市規則)為5%或以上但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議二號(按獨立的基礎上)構成本公司之一項須予披露交易，須遵守申報及公告批准規定。

經計及(i)本公司將於12個月內與同一方訂立租賃協議一號及租賃協議二號及；(ii)一號工廠大廈及二號工廠大廈彼此相鄰，根據上市規則第14.22條，訂立租賃協議應被視為一項交易而合併計算。

由於租賃協議的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合計超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議二號構成本公司的一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於租賃協議二號及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，而倘本公司召開股東大會，亦無股東須於本公司股東週年大會上就批准該協議放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可接受股東的書面批准，以代替召開股東週年大會以批准租賃協議二號。

本公司已根據上市規則第14.44條收到自致豐工業電子控股有限公司就租賃協議二號的書面批准，該公司於本公佈日期持有本公司已發行股份約72.5%。因此，本公司將不會召開股東週年大會以批准租賃協議二號。

根據上市規則，一份載有(其中包括)租賃協議及據此擬進行的交易的進一步詳情的通函將於二零二一年七月十四日或之前寄發予股東。

## 緒言

於二零二一年六月二十二日，番禺致豐獲該業主通知，番禺致豐就租用二號工廠大廈之租賃協議二號的投標已獲接納。

## 租賃協議二號

租賃協議二號之主要條款如下：

投標成功之通知日期： 二零二一年六月二十二日

訂約方：  
(1) 番禺致豐(作為租戶)；及  
(2) 石基聯合社(作為業主)

租賃物業： 二號工廠大廈，總建築面積為12,574.0平方米

**投標保證按金及  
履約保證金：**

就番禺致豐競標租賃協議二號而言，番禺致豐已支付金額人民幣5.0百萬元（相當於約6.1百萬港元）作為投標保證按金。於番禺致豐簽訂租賃協議二號後，金額人民幣0.8百萬元（相當於約1.0百萬港元）將從有關投標保證按金扣除作為租賃協議二號之履約保證金，而投標保證按金餘下金額將退還給番禺致豐。

於租賃協議二號屆滿後，租賃協議二號之履約保證金將退還給番禺致豐。

**用途：**

工業用途／倉庫。本集團擬將二號工廠大廈用作其中國生產基地的一部分。

**交付：**

根據租賃協議二號，該業主將根據交付通知書上訂明的日期向番禺致豐交付二號工廠大廈以供租用。倘該業主未能於交付通知書上訂明的日期起計30日內向番禺致豐交付二號工廠大廈，番禺致豐將有權每日向該業主收取每月租金費用0.01%的罰款，直至交付日期為止。

倘該業主未能於交付通知書上訂明的日期起計60日內向番禺致豐交付二號工廠大廈，番禺致豐將有權終止該租賃協議二號。該業主將於接獲番禺致豐書面通知之15日內終止租賃協議二號及向番禺致豐支付履約保證金之雙倍金額。

**租期：**

15年，自二零二一年七月一日起至二零三六年六月三十日。

**租金：**

自二零二一年七月一日起至二零二一年八月十五日將設為免租裝修期。

二號工廠大廈於租賃期的首三年租金應按每月每平方米人民幣22.0元（相當於約26.9港元）計算，合共每月人民幣276,628.0元（相當於約337,721.8港元），並其後每3年增加10%。

**付款期：**

須於每個曆月第十日或之前支付租金。任何逾期付款須按逾期金額的0.2%繳付每日罰金。

## 有關訂約方之資料

本集團為定制之工業電子零件及產品之領先製造商。其產品包括(i)智能充電器；(ii)機電產品；(iii)開關電源；及(iv)智能售賣系統。為滿足其日益增長的業務需要，本集團一直計劃及進行其於中國現有生產基地的工廠擴展。

該業主為中國廣東省廣州市南沙區東涌鎮石基村之地方行政機構。就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，該業主及其最終實益擁有人均獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)。

## 使用權資產

本集團將根據租賃協議二號及租賃協議合共確認的使用權資產價值分別約為52.7百萬港元及101.1百萬港元，根據香港財務報告準則第16號即租賃付款現值減獎勵(如有)，加租賃的初始直接成本及估計復原成本。計算租賃協議二號及租賃協議項下租賃付款現值減獎勵(如有)時分別使用貼現率3.3126%及3.3210%。敬請注意，上述數字未經審核及日後可予調整。

## 租賃協議之理由及裨益

如招股章程所披露，本公司認為本集團有必要擴大其產能以應付新採購訂單。本集團一直從該業主於一號工廠大廈及二號工廠大廈的同一場地租用若干物業。根據諒解備忘錄，該業主將本集團若干曾用作倉庫的租賃物業改建為兩幢工廠大廈。

番禺致豐於二零二一年四月二十三日就租用二號工廠大廈投標失敗後獲業主通知，二號工廠大廈的租賃將再次公開招標。因此，本公司決定根據其擴充計劃，對二號工廠大廈的租賃進行競標。

本公司認為，訂立租賃協議二號讓本集團可透過擴展其於二號工廠大廈的生產廠房增加其產能。董事認為，於其現有生產基地實施擴展計劃將創造協同效應，最大限度地降低物流及行政成本，及最大限度地提高生產效率。董事會認為租賃協議二號項下租金與鄰近相似物業的當前市場租金相約，亦認為，租賃協議二號及其項下擬進行交易之條款乃經公平磋商後於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，及屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就租賃協議二號於其綜合財務狀況表確認使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議二號將被本集團視為收購資產。本公司將根據租賃協議二號確認使用權資產的價值約為52.7百萬港元。敬請注意，上述數字未經審核及日後可予調整。

由於有關本集團將根據租賃協議二號確認之收購使用權資產之適用百分比率(定義見上市規則)為5%或以上但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議二號(按獨立的基礎上)構成本公司之一項須予披露交易，須遵守申報及公告批准規定。

經計及(i)本公司將於12個月內與同一方訂立租賃協議一號及租賃協議二號及；(ii)一號工廠大廈及二號工廠大廈彼此相鄰，根據上市規則第14.22條，訂立租賃協議應被視為一項交易而合併計算。

由於租賃協議的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合計超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立租賃協議二號構成本公司的一項主要交易，須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於租賃協議二號及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，而倘本公司召開股東大會，亦無股東須於本公司股東週年大會上就批准該協議放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，可接受股東的書面批准，以代替召開股東週年大會以批准租賃協議二號。

本公司已根據上市規則第14.44條收到自致豐工業電子控股有限公司就租賃協議二號的書面批准，該公司於本公佈日期持有本公司已發行股份約72.5%。因此，本公司將不會召開股東週年大會以批准租賃協議二號。

根據上市規則，一份載有(其中包括)租賃協議及據此擬進行的交易的進一步詳情的通函將於二零二一年七月十四日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，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	致豐工業電子集團有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01710)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該業主」	指	廣東省廣州市南沙區東涌鎮石基股份合作經濟聯合社為中國廣東省廣州市南沙區東涌鎮石基村之地方行政機構
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運的聯交所主板(不包括期權市場)
「諒解備忘錄」	指	番禺致豐與該業主訂立日期為二零一六年十二月五日的諒解備忘錄，經番禺致豐與該業主訂立日期分別為二零一八年七月二十日及二零一九年十一月二十八日的諒解備忘錄補充協議補充
「一號工廠大廈」	指	位於中國廣東省廣州市南沙區東涌鎮石基村市南公路東涌段17號之工廠大廈，建築面積約為13,588.0平方米
「二號工廠大廈」	指	位於中國廣東省廣州市南沙區東涌鎮石基村市南公路東涌段37號之工廠大廈，建築面積約為12,574.0平方米

「番禺致豐」	指	番禺致豐微電器有限公司，一間在一九九一年四月五日根據中國法律成立為中外合資企業的外商獨資企業，為本公司間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為二零一七年十一月十三日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議一號」	指	番禺致豐與該業主就一號工廠大廈租賃訂立日期為二零二一年五月八日的租賃協議
「租賃協議二號」	指	番禺致豐與該業主將就二號工廠大廈租賃訂立的租賃協議
「租賃協議」	指	租賃協議一號及租賃協議二號的統稱
「書面批准」	指	致豐工業電子控股有限公司（其持有本公司725,000,000股已發行普通股股份（於本公佈日期佔其全部已發行股本的72.5%）就租賃協議二號及其擬進行的交易的書面批准
「%」	指	百分比

代表董事會  
致豐工業電子集團有限公司  
主席兼執行董事  
黎耀華

香港，二零二一年六月二十二日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事黎耀華先生、戴良林先生及Joseph Mac Carthy先生；獨立非執行董事馮鎮中先生、張建榮先生及黃福霖先生。

\* 僅供識別

港元兌人民幣之匯率為1港元兌人民幣0.8191元，僅供說明。