

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，概不對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。

本公佈僅供說明用途，並不構成在香港、美國或任何其他地方收購、購買或認購任何本公司證券的任何邀請或要約，本公佈(或其任何部分)或分發本公佈之事實亦不會構成任何認購證券合約或邀請的基準或有關依據，且僅供說明用途。分發本公佈可能在若干司法管轄區受到法律限制，而獲得本公佈內容提述資料的人士應自行了解及遵守任何該等限制。任何未能遵守此等限制之情況可能構成任何有關司法管轄區的違法行為。本公佈提述的證券尚未根據任何證券法律及規例發行、登記或獲准在香港、美國或任何其他地方公眾發售或流通。概無作出任何該等證券將會在香港、美國或任何其他地方發行或就此登記或獲准向公眾發售或流通之表述。除非已根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)項下進行登記或已在證券法項下獲豁免登記，否則證券不得在美國境內發售或出售。在美國的任何證券公開發售將以招股說明書進行，並可向發行人取得有關招股說明書，當中載有有關發行人及其管理層的詳細資料及財務報表。



GRAPHEX

GRAPHEX GROUP LIMITED

烯石電動汽車新材料控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6128)

與租賃工廠廠房有關的 須予披露交易

租賃協議

於二零二四年一月十日(交易時段結束後)，租戶(本公司的間接全資附屬公司)與業主就位於中國山東省萊西市的工廠廠房訂立了租賃協議，租期合計10年，包括5年的初始租期，以及在初始租期屆滿後自動延長5年的後續租期。

根據國際財務報告準則第16號，本集團以租戶身份訂立租賃協議時，須在結算表中將工廠廠房確認為使用權資產，因此，根據上市規則，租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團一項資產收購事項。

由於根據上市規則第14.07條，本集團根據國際財務報告準則第16號確認收購使用權資產的代價的最高適用百分比率高於5%但低於25%，因此訂立租賃協議構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟可豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年一月十日(交易時段結束後)，租戶(本公司的間接全資附屬公司)與業主就工廠廠房訂立了租賃協議，期限為租期。

租賃協議

租賃協議的主要條款概述如下：

日期	:	二零二四年一月十日(交易時段結束後)
訂約方	:	業主：青島領軍新型建材科技有限公司；及 租戶：烯石(山東)新能源科技有限公司，本公司的間接全資附屬公司
工廠廠房	:	位於產業園的標準廠房5#、6#、7#、8#及11#
總建築面積	:	約35,470.15平方米
租期	:	合計10年，包括由二零二四年四月一日起為期5年的初始租期，以及在初始租期屆滿後自動延長5年的後續租期
用途	:	用於製造高純度天然石墨負極材料

租金 : 工廠廠房的標準租金為每年每平方米人民幣182.50元。第一年租金為每年每平方米人民幣138.70元，其後每年按4.5%的比率遞增，直至金額達到第八年的標準租金為止。

根據租賃協議，在整個10年租期內應付的租金總額為人民幣58,871,806.82元(按人民幣1.00元兌1.12港元的匯率計算，相等於約65,936,423.64港元)(不包括物業費、水費及電費、垃圾費及其他支出)，並須根據租賃協議作出以下調整。

付款條款 : 租金每年應按以下方式預繳：

租期	租金付款到期日	租金金額 (人民幣)
由二零二四年 四月一日起計的 第一年	二零二四年 四月一日	4,919,709.81
第二年	二零二五年 三月一日	5,141,096.75
第三年	二零二六年 三月一日	5,372,446.10
第四年	二零二七年 三月一日	5,614,206.17
第五年	二零二八年 三月一日	5,866,845.45
第六年	二零二九年 三月一日	6,130,853.50
第七年	二零三零年 三月一日	6,406,741.90
第八年	二零三一年 三月一日	6,473,302.38
第九年	二零三二年 三月一日	6,473,302.38
第十年	二零三三年 三月一日	6,473,302.38

調整 : 每年的租金應作以下調整：

(a) 租金已包含稅款，倘政府調整稅率，租金亦將作相應調整；及

(b) 由租期第二年開始，倘工廠廠房每年產生的工業產值低於預設產能每年20,000公噸(總產值人民幣900,000,000元) (「產能」)的70%，則於未達產能的年份之後的一年，工廠廠房的年租將較上一年年租增加20%。

按金 : 人民幣2,000,000元(按人民幣1.00元兌1.12港元的匯率計算，相等於約2,240,000港元)，當中人民幣1,000,000元應在簽署租賃協議後3日內償付，餘下人民幣1,000,000元則應在二零二四年四月一日償付。

終止 : 除文明規定外，訂約各方均不得在租期屆滿前終止租賃協議。

業主承諾於二零二四年四月一日之前向租戶提供其有權租賃工廠廠房的合法證明。倘業主未能向租戶提供有關合法證明，或租賃協議的後續租期未能自動延長，則租戶有權終止租賃協議，並向業主索償其蒙受的損失及損害。

倘租戶違反租賃協議的規定(例如遲交按金、租金、水費及電費、將工廠廠房分租予他人、未經授權拆卸或修改或更改工廠廠房的用途、於工廠廠房進行非法活動、不遵守環境或防火條例，或未能達到工業產值的產能)，且租戶持續違反租賃協議，而業主在發出違約通知後10日內仍未能糾正有關違規行為，則業主可終止租賃協議及沒收按金，而租戶須向業主支付相等於租賃協議租金總額30%的違約金。

釐定租金的基準

租賃協議的條款(包括租金)乃由業主及租戶參考產業園內或鄰近地方類似工廠的當前市場租金後，經公平磋商釐定。

租戶在租賃協議下應付的租金及其他金額預期將由本集團內部資源撥付。

有關訂約方的資料

本集團的主要業務為開發及加工石墨烯產品，尤其是用於電動汽車、能源儲備系統及其他應用的鋰離子電池石墨負極材料。本集團亦從事景觀設計業務。

業主為產業園發展項目的合資方之一。產業園(包括工廠廠房)目前由青島領軍科技園開發有限公司(由中國政府全資擁有的實體)擁有。業主有權租賃工廠廠房5年，且業主將在5年租期後收購工廠廠房。

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，業主為一間於中國成立的公司，50%為私人所有，50%為政府所有。私人擁有業主50%權益的最終實益擁有人包括李香祖、李玉祖、于海平、江美志、蘭蘭、曲峻霆、唐瑞陽、孫勝男及孫義超。業主及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團的主要業務為在中國內地加工及銷售石墨及石墨烯相關產品，以及主要在香港及中國從事景觀設計業務。近年，本集團一直專注於開發可再生能源科技及產品，抓緊石墨材料領域的每一個發展機會，以生產球形石墨、鋰離子電池負極材料、石墨烯等，以及開發鋰離子電池技術。

茲提述本公司日期為二零二三年七月十九日的公佈，內容有關本公司與南墅鎮政府簽署合作協議(「**合作協議**」)，據此，本公司與南墅鎮政府擬就位於中國山東省萊西市南墅鎮的「**石墨負極材料項目**」(「**該項目**」)進行合作。茲另提述本公司日期為二零二三年十月三十日的公佈，內容涉及租戶收到一封有關就實行該項目而言獲授銀行融資人民幣4億元之意向函。董事會認為簽署租賃協議是實行該項目項下的合作計劃的一部分，並為萊西市對本集團的支持的證明。預期當該項目第1階段投產後，本集團於萊西市的鋰離子電池負極材料項目將會令本集團的負極材料產能提升三倍。

董事會認為租賃工廠廠房對於日後發展本集團於中國內地加工及銷售石墨及石墨烯相關產品的業務至關重要，且租賃協議的條款為正常商業條款，公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

本公司收購資產

根據上市規則，在租賃協議項下擬進行的交易被視為資產收購事項。以在租賃協議項下收購使用權資產為基準，本集團根據國際財務報告準則第16號確認的金額約為44,800,000港元。

須予披露交易

由於根據上市規則第14.07條，本集團根據國際財務報告準則第16號確認收購使用權資產的代價的最高適用百分比率高於5%但低於25%，因此訂立租賃協議構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟可豁免遵守通函及股東批准規定。

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	烯石電動汽車新材料控股有限公司，在開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：6128)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「工廠廠房」	指	位於產業園的標準廠房5#、6#、7#、8#及11#
「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」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則第16號」	指	指國際會計準則理事會頒佈的「國際財務報告準則第16號－租賃」，其載列了確認、計量、呈列及披露租賃的原則
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的人士
「產業園」	指	中國山東省萊西市萊西循環經濟產業園
「業主」	指	青島領軍新型建材科技有限公司
「租賃協議」	指	指業主與租戶就工廠廠房而言訂立的日期為二零二四年一月十日的租賃協議

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	烯石(山東)新能源科技有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「租期」	指	指租賃協議的期限，合計10年，包括由二零二四年四月一日起為期5年的初始租期，以及在初始租期屆滿後自動延長5年的後續租期

承董事會命
烯石電動汽車新材料控股有限公司
 主席
劉興達

香港，二零二四年一月十日

於本公佈日期，執行董事為劉興達先生、陳奕仁先生及仇斌先生；非執行董事為馬力達先生；及獨立非執行董事為談葉鳳仙女士、王雲才先生、廖廣生先生、唐照東先生及陳繼光先生。