

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，並表明概不就因本公佈全部或任何部份內容所導致或因倚賴該等內容而產生的任何損失承擔任何責任。



**TK GROUP (HOLDINGS) LIMITED**

**東江集團(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2283)

**持續關連交易  
租賃框架協議**

於二零二五年十二月二十二日，本公司、東江科技(深圳)及東江科技集團就該等交易訂立租賃框架協議。

由於李沛良先生及其配偶、翁先生及李良耀先生分別間接持有東江科技(深圳)及東江科技集團的45.0%、28.0%及27.0%權益，故根據上市規則第14A章，東江科技(深圳)及東江科技集團為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A.81、14A.82及14A.83條，租賃框架協議項下的該等交易已合併計算，以釐定該等協議根據上市規則所屬的關連交易類別。由於根據上市規則第14.07條的定義，有關新年度上限的所有適用百分比率(盈利比率除外)預期低於5%，故根據上市規則第14A.76條，該等交易須遵守申報及披露規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## 緒言

於二零二五年十二月二十二日，本公司、東江科技(深圳)及東江科技集團就該等交易訂立租賃框架協議。租賃框架協議之主要條款載列如下。

## 租賃框架協議

本集團的成員公司(作為承租人)過往曾就根據前租賃框架協議租賃物業與東江科技(深圳)及東江科技集團(作為出租人)訂立若干租賃／出租協議。本公司、東江科技(深圳)及東江科技集團可能維持現有租賃／出租協議，並可能：(i)不時透過訂立租賃框架協議，就由本集團向東江科技(深圳)及東江科技集團租賃物業訂立新租賃／出租協議；以及(ii)東江科技(深圳)通過訂立租賃框架協議向本集團提供各項物業管理服務(例如：物業清潔及安保服務等)。

## 日期

二零二五年十二月二十二日

## 訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 東江科技(深圳)；及
- (3) 東江科技集團。

## 該等交易之一般條款

本集團的成員公司(作為承租人)可能不時就任何該等交易與東江科技(深圳)及東江科技集團(作為出租人)訂立正式協議，惟須按照及遵守本集團的成員公司與東江科技(深圳)及東江科技集團可能協定的租賃框架協議的條款及條件。

倘東江科技(深圳)及／或東江科技集團擬於租賃框架協議的年期內(包括續約期)出售任何相關物業，須於30日前向本公司發出書面通知，且於該期間本公司擁有以相同條件購買相關物業的優先權。

自二零二六年一月一日起，該等交易將以下列方式進行：

- a. 於本公司的日常及一般業務過程；
- b. 以正常商業條款，並按當時現行市場水平；及
- c. 遵守上市規則的所有適用規定(包括新年度上限)、適用法律、租賃框架協議及相關正式協議。

## 代價

各正式協議的代價將根據正常商業條款及參考下列各項釐訂：

- i. 鄰近的類似物業的現行市場租金；及／或
- ii. 就類似物業於市場上向獨立第三方取得的報價；及／或
- iii. 由獨立專業估值師編製的估值；及／或
- iv. 按每平方米總建築面積計算的現行物業管理費月度市場價格，該價格參考多項因素確定，包括但不限於：(i)物業的數量、性質、類別和位置；(ii)物業的總建築面積；(iii)相關物業的品質標準；(iv)預計服務成本(包括但不限於提供此類物業管理服務相關的人工成本)；(v)其他第三方就類似服務通常提供的收費；以及(vi)與提供物業管理服務相關的某些費用(例如水電費和稅費，如有)的任何政府規定價格、指導價格或標準價格。

## 年期

租賃框架協議將自二零二六年一月一日起，並持續一年直至二零二六年十二月三十一日（包括當日），除非根據租賃框架協議提早終止。在本集團遵守上市規則及任何適用法律或者取得毋須嚴格遵守該等規定的任何豁免之前提下，於初步年期或往後的重續年期屆滿時後，另行商議租賃框架協議。

## 過往交易額及新年度上限

截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的前租賃框架協議下交易總額約為63,872,425港元。前租賃框架協議項下之過往年度上限將於二零二五年十二月三十一日屆滿。根據上市規則第14A.54(2)條，本公司已就截至二零二六年十二月三十一日止有關租賃框架協議項下的該等交易設定新年度上限約101,869,000港元。

上述新年度上限乃考慮以下因素：

- i. 按前租賃框架協議項下的過往交易金額，並經計及租金及物業管理費可能上調或下調及／或有關任何租賃／出租協議的物業面積變動及／或日後就其他物業訂立任何新的租賃／出租協議而釐定；
- ii. 因東江科技(深圳)之前租客較為單一並授權本集團的成員公司(作為承租人)直接負責所租賃物業之物業管理服務，2026年起東江科技(深圳)第三方租客將增多，為統一物業管理服務標準，東江科技(深圳)將負責提供其物業的物業管理服務，產生的物業管理費也應由本集團的成員公司根據最終協定支付，並適用新的年度上限；因此，新的年度上限有所提高，以便為最終協議項下的物業管理費提供緩衝；

- iii. 集團於二零二六年持續擴充營運，同時本公司預期截至二零二六年十二月三十一日止年度，模具及注塑組件的訂單將有所增加，導致租賃框架協議項下租賃場所面積持續增加。
- iv. 人民幣及外幣對港元的任何潛在升值。

下表載列於截至二零二六年十二月三十一日止兩個個年度前租賃框架協議及租賃框架協議(如適用)項下租賃物業之大約面積、租金、物業管理費：

	截止至2025年 12月31日止年度 (每月)	截止至2026年 12月31日止年度 (每月)
前租賃框架協議或租賃框架協議項下租賃物業 之面積	117,488平方米	179,721平方米
前租賃框架協議或租賃框架協議項下租賃物業 之租金	45.30港元／平方米	40.54港元／平方米
租賃框架協議項下租賃物業之物管理費	不適用	6.99港元／平方米

#### 訂立租賃框架協議的原因及裨益

由於預期本集團成員公司、東江科技(深圳)及東江科技集團可能維持現時的租賃／出租協議及可能不時考慮訂立新租賃／出租協議以租賃生產基地及／或辦公物業，為減輕本公司就上市規則第14A章產生有關本集團、東江科技(深圳)及東江科技集團訂立的所有租賃／出租協議之行政負擔，本公司、東江科技(深圳)及東江科技集團決定訂立租賃框架協議。

本集團將利用其內部資源支付租賃框架協議項下的該等交易的代價。

## 上市規則的涵義

由於李沛良先生及其配偶、翁先生及李良耀先生分別間接持有東江科技(深圳)及東江科技集團的45.0%、28.0%及27.0%權益，故根據上市規則第14A章，東江科技(深圳)及東江科技集團為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A.81、14A.82及14A.83條，租賃框架協議項下的該等交易已合併計算，以釐定該等協議根據上市規則所屬的關連交易類別。由於根據上市規則第14.07條的定義，有關新年度上限的所有適用百分比率(盈利比率除外)預期低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，該等交易須遵守申報及披露規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

董事(包括獨立非執行董事，除李沛良先生、翁先生及李良耀先生(均為東江科技(深圳)及東江科技集團的股東及董事，彼等已放棄於董事會會議上就批准租賃框架協議及其年度上限的相關決議案投票)外)確認，進行租賃框架協議項下的該等交易符合本公司的利益，且該等交易乃按正常商業條款或不遜於在本公司的日常及一般業務過程中獨立第三方向本公司所提供的條款進行及屬公平合理，並符合股東的整體利益。

## 有關本集團、東江科技(深圳)及東江科技集團的資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事設計及製造注塑組件，包括注塑組件的機械設計、模具設計、模具製作、注塑組件製造及二次加工服務。東江科技(深圳)及東江科技集團由李沛良先生及其配偶李芷瑩女士、翁先生及李良耀先生分別持有45.0%、28.0%及27.0%權益。東江科技(深圳)及東江科技集團主要從事包括房地產投資、物業管理及租賃等業務。

## 釋義

於本公佈中，除非文義另有所指，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	東江集團(控股)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，及於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「正式協議」	指	本集團任何成員公司(作為承租人)與東江科技(深圳)及東江科技集團(作為出租人)不時於租賃框架協議年期內任何時間就任何該等交易而已經訂立或可能訂立的正式協議
「董事」	指	本公司的董事
「前租賃框架協議」	指	本公司、東江科技(深圳)及東江科技集團於二零二四年十二月二十三日訂立的租賃框架協議，協議具體詳情已公佈在本公司網站於二零二四年十二月二十三日發佈的通知公告內
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、主要行政人員、主要股東或其任何附屬公司及彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的人士或公司

「租賃框架協議」	指	本公司、東江科技(深圳)及東江科技集團於二零二五年十二月二十二日訂立的租賃框架協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「李良耀先生」	指	執行董事李良耀先生
「李沛良先生」	指	執行董事、本集團主席及控股股東李沛良先生
「翁先生」	指	執行董事兼本公司首席執行官翁建翔先生
「新年度上限」	指	本集團於截至二零二六年十二月三十一日止財政年度就該等交易應付東江科技(深圳)及東江科技集團的年度最高租金及物業管理費，詳情載於本公告標題為「過往交易額及新年度上限」段落
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「東江科技(深圳)」	指	東江科技(深圳)有限公司，一間於二零零一年三月二十八日在中國成立的公司，於本公佈日期，由李沛良先生及其配偶、翁先生及李良耀先生分別間接全資擁有45.0%、28.0%及27.0%權益，為本公司的關連人士



「東江科技集團」	指	東江科技集團有限公司，一間於一九九零年三月二日在香港註冊成立的公司，於本公佈日期，由李沛良先生及其配偶、翁先生及李良耀先生分別最終實益擁有45.0%、28.0%及27.0%的權益，為本公司的關連人士
「該等交易」	指	根據租賃框架協議擬進行因本集團的成員公司(作為承租人)與東江科技(深圳)及東江科技集團(作為出租人)之間的租賃、物業管理服務或租賃協議所產生的本集團成員公司、東江科技(深圳)及東江科技集團之間的全部交易(包括未來交易)
「%」	指	百分比
「港元」	指	香港法定貨幣港元

承董事會命  
東江集團(控股)有限公司  
主席  
李沛良

香港，二零二五年十二月二十二日

於本公佈日期，執行董事為李沛良先生、翁建翔先生、李良耀先生及張芳華先生；及獨立非執行董事為鍾志平博士、梁蘊莊女士及曾華光先生。