

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。



WINOX

WINOX HOLDINGS LIMITED

盈利時控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6838)

關連交易 租賃協議

茲提述本公司日期為二零二三年三月三十一日的公告，內容有關豐泰公司（作為出租人）與中國附屬公司（本公司間接全資附屬公司，作為承租人）就租賃目前物業訂立的目前租賃協議之關連交易，為期兩年，由二零二三年四月一日至二零二五年三月三十一日（包括首尾兩日）。

由於目前租賃協議將於二零二五年三月三十一日到期，董事會宣佈，於二零二五年三月三十一日，豐泰公司（作為出租人）與中國附屬公司（作為承租人）就租賃該等物業（目前物業的一部分）訂立新租賃協議，為期兩年，由二零二五年四月一日至二零二七年三月三十一日（包括首尾兩日）。

豐泰公司由田發間接全資擁有，而田發由(i)董事會主席兼執行董事姚漢明先生擁有50%權益及(ii)董事會副主席兼執行董事姚達星先生擁有50%權益。因此，豐泰公司為姚漢明先生及姚達星先生的聯繫人，並根據上市規則第14A.07(4)條構成本公司的關連人士。此外，根據香港財務報告準則第16號的應用，就新租賃協議項下租賃該等物業而言，有關交易將由本集團確認為收購使用權資產。因此，根據上市規則第14A章，新租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的關連交易。

由於按照使用權資產估值約人民幣3.515百萬元（相當於約3.809百萬港元）計算的上市規則第14.07條項下有關新租賃協議的最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故新租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年三月三十一日的公告，內容有關豐泰公司（作為出租人）與中國附屬公司（本公司間接全資附屬公司，作為承租人）就租賃目前物業訂立的目前租賃協議之關連交易，為期兩年，由二零二三年四月一日至二零二五年三月三十一日（包括首尾兩日）。

由於目前租賃協議將於二零二五年三月三十一日到期，董事會宣佈，於二零二五年三月三十一日，豐泰公司（作為出租人）與中國附屬公司（作為承租人）就租賃該等物業（目前物業的一部分）訂立新租賃協議，為期兩年，由二零二五年四月一日至二零二七年三月三十一日（包括首尾兩日）。

II. 新租賃協議

新租賃協議的主要條款概要載列如下。

日期：	二零二五年三月三十一日
訂約方：	1. 豐泰公司（作為出租人） 2. 中國附屬公司（作為承租人）
該等物業：	中國廣東省東莞市大朗鎮新馬蓮村蓮盈路60號之V幢廠房若干樓層，總建築面積為10,180平方米（「該等物業」）。
用途：	用作工業及廠房用途。
租期：	租期為期兩年，自二零二五年四月一日起至二零二七年三月三十一日屆滿。
租金	月租為人民幣152,870元（相等於165,653港元），不包括將由中國附屬公司支付的增值稅、管理服務費以及公用事業費用和開支。因此，中國附屬公司於新租賃協議項下期間內應付豐泰公司的租金總額約為人民幣3.669百萬元（相當於約3.976百萬港元）。 租金金額由豐泰公司及中國附屬公司經參考由一名獨立估值師基於直接比較法就該等物業所評估的於二零二五年三月二十五日的市值月租人民幣151,000元的估值後公平磋商釐定。

支付條款：	於每月第 10 日或之前，豐泰公司須就中國附屬公司應付租金出具發票，而有關租金須由中國附屬公司於收到有關發票後兩星期內向豐泰公司以現金支付。
保證金：	於新租賃協議日期，中國附屬公司須向豐泰公司支付保證金人民幣 458,610 元，相當於該等物業的三個月租金。 有關保證金將由豐泰公司在新租賃協議期限屆滿時歸還該等物業予豐泰公司後三日內向中國附屬公司退還。

III. 訂立新租賃協議的理由

目前物業鄰近本集團現有生產設備，現用作本集團進行智能穿戴式裝置外框及零件的生產。由於目前物業的目前租賃協議將於二零二五年三月三十一日到期，於二零二五年三月三十一日，豐泰公司（作為出租人）與中國附屬公司（作為承租人）就租賃該等物業（目前物業的一部分）訂立新租賃協議，為期兩年，由二零二五年四月一日至二零二七年三月三十一日（包括首尾兩日），以繼續進行本集團智能穿戴式裝置外框及零件的生產。

於釐定新租賃協議項下租金時，本集團亦已參考租賃鄰近地區可資比較物業的市場價格，特別是上文「II. 新租賃協議－租金」一節由獨立估值師編製的估值。

經計及上述，董事會（包括獨立非執行董事）認為，新租賃協議的條款屬公平合理，且經相關訂約方公平磋商後按正常或更佳商業條款訂立，並於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及其股東的整體利益。

IV. 上市規則涵義

豐泰公司由田發間接全資擁有，而田發由(i)董事會主席兼執行董事姚漢明先生擁有50%權益及(ii)董事會副主席兼執行董事姚達星先生擁有50%權益。因此，豐泰公司為姚漢明先生及姚達星先生的聯繫人，並根據上市規則第14A.07(4)條構成本公司的關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，根據新租賃協議租賃的該等物業將由本集團確認為使用權資產，估值約為人民幣3.515百萬元（相當於約3.809百萬港元），而新租賃協議項下擬進行之交易將確認為收購使用權資產，其構成上市規則第14A章項下本公司的一次性關連交易。

由於按照使用權資產估值約人民幣3.515百萬元（相當於約3.809百萬港元）計算的上市規則第14.07條項下有關新租賃協議的最高適用百分比率超過0.1%但不超過5%，故新租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

於就批准（其中包括）新租賃協議及其項下擬進行之交易舉行的董事會會議上，鑒於姚漢明先生、姚達星先生、羅惠萍女士及姚浩婷女士於豐泰公司的權益、彼等於豐泰公司的職務及／或彼等與豐泰公司股東的關係，彼等已就批准上述事項的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於新租賃協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。

V. 有關本集團的資料

本集團主要從事開發及生產精鋼產品，例如錶帶、手機外框及零件、智能穿戴式裝置外框及零件以及流行飾物。

中國附屬公司為本公司的間接全資附屬公司，主要從事生產及買賣精鋼產品。

VI. 有關豐泰公司的資料

豐泰公司由田發間接全資擁有，而田發由(i)董事會主席兼執行董事姚漢明先生擁有50%權益及(ii)董事會副主席兼執行董事姚達星先生擁有50%權益。

豐泰公司主要從事工業樓宇投資。

VII. 釋義

於本公告內，除另有界定者外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具備上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	盈利時控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：6838）
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「目前租賃協議」	指	由豐泰公司及中國附屬公司就租賃目前物業所訂立日期為二零二三年三月三十一日的租賃協議，為期兩年
「目前物業」	指	中國廣東省東莞市大朗鎮新馬蓮村蓮盈路60號之V幢廠房若干樓層，總建築面積為12,352平方米
「豐泰公司」	指	豐泰（東莞）科技發展服務有限公司，一間於中國成立的有限公司，為姚漢明先生及姚達星先生的聯繫人
「田發」	指	田發投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由姚漢明先生及姚達星先生分別持有50%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新租賃協議」	指	由豐泰公司及中國附屬公司就租賃該等物業所訂立日期為二零二五年三月三十一日的租賃協議，為期兩年，由二零二五年四月一日至二零二七年三月三十一日（包括首尾兩日）。
「中國」	指	中華人民共和國
「中國附屬公司」	指	盈泰精密製造科技（東莞）有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「該等物業」	指	具有本公告「II. 新租賃協議」一節所賦予的涵義
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
主席
姚漢明

香港 • 二零二五年三月三十一日

於本公告日，董事會包括**(a)** 六名執行董事，分別為姚漢明先生、姚達星先生、李展強先生、羅惠萍女士、周錦榮先生及姚浩婷女士；及**(b)** 四名獨立非執行董事，分別為侯伯堅先生、溫嘉旋先生、黃龍德教授及胡銘霖先生。

就本公告而言，除另有指明者外，已採用1港元兌人民幣0.92283元的匯率（如適用），僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。