

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，概不對因本公告全部或任何部份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。

BOE

京東方精電有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：710)

持續關連交易 訂立租賃框架合同

於 2026 年 5 月 1 日，本公司與京東方訂立由 2026 年 5 月 1 日至 2029 年 4 月 30 日（包括首尾兩日）止的租賃框架合同。

上市規則之涵義

京東方（香港）（京東方之全資附屬公司）為本公司主要股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約 53.02%。京東方為京東方（香港）之聯繫人，因此為上市規則項下本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，租賃框架合同項下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第 14.07 條計算的百分比率，租賃框架合同及其項下擬進行的交易（包括其年度上限）須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告及年度審閱規定，但豁免於通函及獨立股東批准的規定。

緒言

於 2026 年 5 月 1 日，本公司與京東方訂立租賃框架合同，據此，京東方同意按以下條款出租物業予本公司：

日期：2026 年 5 月 1 日

- 訂約方 : 出租方 - 京東方
承租方 - 本公司
- 物業 : 各相關租賃及物業服務協議項下所載由京東方及／或其附屬公司（不包括本集團附屬公司，除非該附屬公司根據上市規則同時為關連附屬公司，則包含在內）擁有之物業。
- 期限 : 自 2026 年 5 月 1 日起至 2029 年 4 月 30 日止（包括首尾兩日）。
- 租金及物業服務費用定價基準及政策 : 訂約方同意有關租賃予本公司及／或其附屬公司的物業的租金與物業管理費用（包括與物業租賃相關的其他雜費）應遵循如下原則，以確保相關定價條款屬公平合理：
- (a) 基於相關出租方及承租方各自的利益；
 - (b) 參照現行市場條件，以不遜於本公司及／或其附屬公司向獨立第三方租賃的其他類似或可比房屋及／或商業物業的租金、市場提成租金比率及物業管理費用的費率為基礎；及
 - (c) 如並無前述類似或可比房屋及／或商業物業作為參照基礎，則參照同一地區內其他同等級別的房屋及／或商業物業的租金、市場提成租金比率及物業管理費用的費率。
- 租金支付方式、支付時間及相關安排，以京東方及／或其附屬公司與本公司及／或其附屬公司就各項相關租賃及物業服務協議為準。

京東方及／或其附屬公司與本公司及／或其附屬公司已就／或將就租賃相關物業訂立多項租賃及物業服務協議，其條款及條件須與租賃框架合同之條款相符。

租賃框架合同之年度上限

根據租賃框架合同下擬進行的交易為與京東方的新交易，因此沒有歷史交易數據。就 2026 年 5 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日、截至 2027 年 12 月 31 日和 2028 年 12 月 31 日止財政年度及就 2029 年 1 月 1 日至 2029 年 4 月 30 日，租賃框架合同規定的年度上限分別為港幣 19 百萬元、港幣 15.5 百萬元、港幣 16 百萬元及港幣 5.5 百萬元。該年度上限乃參考(i)預計由京東方及／或其附屬公司(不包括本集團附屬公司，除非該附屬公司根據上市規則同時為關連附屬公司，則包含在內)與本公司及／或其附屬公司根據租賃框架合同條款訂立的租賃及物業服務協議所涉年度租金、市場提成租金比率及物業管理費用預估總額；及(ii)設有合理的緩衝額，以配合租賃交易數目及需付租金、市場提成租金比率及物業管理費用可能出現的增長。

訂立租賃框架合同之理由及裨益

本集團擬透過租賃京東方集團旗下物業，進一步整合及優化現有營運架構與基礎設施配置。董事會認為，訂立租賃框架合同將為本集團提供一套兼具穩定性與靈活性的房地產資源解決方案。鑑於京東方集團擁有分佈廣泛、地理位置優越的多元化物業組合，此安排不僅能確保本集團於業務擴張過程中，適時取得符合生產及辦公需求的優質空間，亦有助減低因物業供應不穩或頻繁遷址對日常營運造成的潛在干擾。

透過善用京東方集團現有的物業資源及管理能力，本集團得以在參考同類地區獨立第三方市場租賃水平的基礎上，按公平合理之條款取得所需物業，確保相關安排符合股東的整體利益。此外，上述安排與本集團「輕資產」的營運策略高度一致，使本集團毋須承擔購置物業及相關基礎設施建設所需的龐大前期資本開支，從而優化整體資本配置效率。本集團因此得以將財務資源集中投放於技術研發、產能提升及其他核心業務發展等高增值領域，提升本集團於市場上的競爭優勢，並為股東創造可持續的長遠價值。

董事（包括獨立非執行董事）認為，租賃框架合同項下擬進行的交易(i)按正常商業條款或更佳條款並在本集團的日常及日常業務過程中進行；(ii)條款（包括年度上限）公平合理；及(iii)進行該等交易符合本公司及股東的整體利益。

內部控制

對於租賃框架合同下擬進行的交易，本公司已採取以下內部控制措施以維護本公司的利益：

(a) 本集團將遵循一系列程序挑選物業及釐定租賃的租金及條款。倘本集團管理層將租賃物業，本集團的營運團隊將進行實地考察及於已選地點尋找可用物業。其後，倘選定地點存在足夠數目之可用物業，本集團將從獨立第三方收集不少於三處初選物業之租金報價。此外，本集團將進一步評估租金及獲取可比較資料以釐定租賃條款。如選定地點的初選物業數目少於三處，本公司將經參考鄰近的同類物業之可比較資料（如每平方米租金及位置）後評估租金的公平性及合理性，而該等資料可能包括不符合本集團甄選標準或本集團無法獲取者。倘無法取得可比較資料，本集團可聘用獨立物業估值師編製估值報告；及／或進行內部研究以評估估值。於本集團營運團隊收集及分析建議租賃之上述資料後，本集團管理層將審閱及批准租賃。一經內部批准，相關訂約方將訂立租賃及物業服務協議；

(b) 本集團相關部門之高級管理人員每月進行定期檢查，以就交易是否按照租賃框架合同之條款進行檢討及評估；

(c) 本集團的內部審核部門將定期進行檢查，以評估租金是否根據租賃框架合同的條款釐定。此外，本集團內部審核部門會每半年向本公司審核委員會匯報其調查結果；

(d) 本集團財務部門定期監控並確保不超過租賃框架合同的年度上限。若根據租賃框架合同進行的交易之實際交易金額預計達至年度上限，本集團財務部門將向本集團管理層匯報，以便本集團管理層將採取適當行動以確保遵守上市規則的規定；

(e) 本公司的外聘核數師及獨立非執行董事將(i)每年審閱租賃框架合同進行的交易；及(ii)檢查並確認（其中包括）租金是否已經遵守以及是否超過相關年度上限；及

(f) 於相關交易中擁有權益的董事應就有關租賃框架合同及年度上限的事宜放棄投票。

董事認為，本集團的內部監控系統足以確保租賃框架合同項下擬進行的交易進行。

訂約方之資料

本集團於 1978 年成立，其股份於 1991 年在聯交所主板上市。本集團主要從事汽車及工業顯示屏業務，具備單色顯示製造產能及 TFT 模組裝配產能。

京東方，其股份於深圳證券交易所上市（其 A 股的股份代號為 000725，而 B 股的股份代號為 200725）之公司，為於本公告日期持有本公司已發行股本約 53.02% 的最終實益擁有人，是半導體顯示技術、產品及服務的供應商，其產品廣泛應用於手機、平板計算機、筆記本計算機、顯示器、電視、車載顯示屏、數字信息顯示等各類顯示領域。京東方是全球 TFT 顯示屏市場的主要供應商之一。京東方亦設有可製造 TFT 模組的生產線，而 TFT 模組主要用於電話、平板計算機、筆記本計算機、顯示器、電視、車載顯示屏及數字信息顯示等消費品。本集團是京東方集團內唯一的汽車顯示模組及系統業務平台。京東方最終受益人為北京市人民政府國有資產監督管理委員會。

上市規則的涵義

京東方（香港）（京東方之全資附屬公司）為本公司主要股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約 53.02%。京東方為京東方（香港）之聯繫人，因此為上市規則項下本公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，租賃框架合同下擬進行的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第 14.07 條計算的百分比率，租賃框架合同及其項下擬進行的交易（包括其年度上限）須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告及年度審閱規定，但豁免於通函及獨立股東批准的規定。

一般資料

於本公告日期，

(a) 執行董事蘇寧先生（「蘇先生」）持有京東方 150,000 股 A 股股份，現任京東方高級副總裁；

(b) 非執行董事邵喜斌先生（「邵先生」）持有京東 342,820 股 A 股股份，現任京東方顯示器件及物聯網創新業務中台技術與產品中台副負責人、京東方顯示器件及物聯網創新業務中台技術與產品中台終端產品與技術開發中心負責人、京東方高級副總裁及聯席首席技術官；

(c) 非執行董事孟超先生（「孟先生」）持有京東方 537,500 股 A 股股份，現任京東方後台（業務支持體系）業績管理中心 CPIO 及首席財務官組織副首席財務官；及

(d) 非執行董事劉競先生（「劉先生」）持有京東方 425,920 股 A 股股份，現任京東方執行委員會委員、高級副總裁和顯示器件及物聯網創新業務前台負責人。

蘇先生、邵先生、孟先生及劉先生出席董事會會議，於董事會會議就租賃框架合同（包括其年度上限）不計入法定人數和彼等已放棄投票。除上述披露外，概無董事於租賃框架合同中擁有重大利益，並被要求對董事會決議放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「京東方」	指	京東方科技集團股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（其 A 股的股份代號為 000725，而 B 股的股份代號為 200725），於中國註冊成立之有限公司

「京東方（香港）」	指	京東方科技（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，乃京東方之全資附屬公司
「京東方集團」	指	京東方及其附屬公司及聯屬公司（就本公告而言，不包括本集團）
「本公司」	指	京東方精電有限公司（股份代號：710），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「附屬公司」	指	京東方不透過本公司及其附屬公司直接或間接持有 10%或以上股份，且依上市規則被視為本公司的關連附屬公司的本公司附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「租賃框架合同」	指	由本公司與京東方於 2026 年 5 月 1 日就物業自 2026 年 5 月 1 日起至 2029 年 4 月 30 日止之租賃而訂立之租賃框架合同，其詳情於本公告披露
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「物業」	指	根據租賃框架合同訂立之相關租賃及物業服務協議所述之由京東方及／或其附

屬公司（不包括本集團附屬公司，除非該附屬公司根據上市規則同時為關連附屬公司，則包含在內）擁有之物業

「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.25 港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「租賃和物業服務協議」	指	由本公司及／或其附屬公司與京東方及／或其附屬公司就物業之租賃而已訂立及／或將予訂立之各項租賃及物業服務協議（包括根據賃框架協議而分別訂立的每份租賃協議及物業服務協議），其條款乃根據租賃框架合同（如適用）之條款而協定
「TFT」	指	薄膜電晶體
「%」	指	百分比

承董事會命
京東方精電有限公司
主席
蘇寧

香港，二零二六年五月四日

於本公告日期，董事會由九位董事組成，其中蘇寧先生、高穎欣女士及盧柏芝先生為執行董事，邵喜斌先生、孟超先生及劉競先生為非執行董事，而馮育勤先生、朱賀華先生及龐春霖先生為獨立非執行董事。