

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，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



PLAYAMTES TOYS LIMITED

彩星玩具有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：869)

關連交易

租約續期

茲提述現行租約，據此，關連業主同意向本集團出租若干物業以作辦公室及倉庫之用。現行租約將於二零二五年十二月三十一日屆滿。

董事會宣佈，於二零二五年十二月五日，本公司之間接全資附屬公司PICL作為租戶與下方訂立該等租約，繼續向關連業主租賃以根據現行租約相同物業作辦公室、倉庫及展覽用途：

- (1) PPML(一間 PHL 間接全資附屬公司)作為 Belmont Limited 代理人以業主身份，訂立一份於二零二六年一月一日生效的租賃第一香港物業之第一份香港租約；
- (2) PPML(一間 PHL 間接全資附屬公司)作為 Bagnols Limited 代理人以業主身份，訂立一份於二零二六年一月一日生效的租賃第二香港物業之第二份香港租約；及
- (3) GWL(一間 PHL 間接全資附屬公司)作為業主，訂立一份於二零二六年一月一日生效的租賃英國物業之英國租約。

PHL間接擁有並控制本公司約50.85%之股份權益，為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，PPML、GWL、Belmont Limited及Bagnols Limited均為PHL之聯繫人，因而為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其綜合財務狀況表內將該等租約租金總額之現值確認為使用權資產，估計價值約為港幣14,200,000元。因此，就上市規則而言，該等租約之交易將被視為資產收購及構成本公司的關連交易。

股東應注意，上述使用權資產之估計價值未經審核，日後可作出調整。

由於根據該等租約使用權資產總額之適用百分比率均高於0.1%惟低於5%，簽訂該等租約須遵守上市規則第 14A章所載之公告及申報要求，但獲豁免遵守刊發包含獨立財務建議之通函及須獨立股東批准規定。

茲提述現行租約，據此，關連業主同意向本集團出租若干物業以作辦公室及倉庫之用。現行租約將於二零二五年十二月三十一日屆滿。

董事會宣佈，於二零二五年十二月五日，本公司之間接全資附屬公司 PICL 作為租戶訂立該等租約，繼續向關連業主租賃以根據現行租約相同物業作辦公室、倉庫及展覽用途。

該等租約之主要條款如下：

第一份香港租約

日期: 二零二五年十二月五日

訂約雙方: PHL 之間接全資附屬公司 PPML (Belmont Limited 之代理人，Belmont Limited 屬 PHL 之間接全資附屬公司) 作為業主

本公司之間接全資附屬公司 PICL 作為租戶

第一香港物業: 九龍尖沙咀廣東道 100 號彩星集團大廈 9 樓及 11 樓全層，總樓面面積約為 8,858 平方呎

租期: 由二零二六年一月一日起計至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩天）為期三十六個月

租金: 租金為每月港幣 327,746 元（不包括管理費、差餉、地租、水電及其他雜費），須於每月首日預先繳付

管理費: 管理費為每月港幣 64,664 元（PPML 可給予事先通知後修訂），須於每月首日預先繳付

按金: 港幣 1,177,230 元，相當於三個月租金及管理費

用途: 作辦公室及展覽用途

第二份香港租約

日期: 二零二五年十二月五日

訂約雙方: PHL 之間接全資附屬公司 PPML (Bagnols Limited 之代理人，Bagnols Limited 屬 PHL 之間接全資附屬公司) 作為業主

本公司之間接全資附屬公司 PICL 作為租戶

第二香港物業: 香港屯門天后路 1 號彩星工業大廈第一期地下部份樓面及第一期 10 樓全層，總樓面面積約為 6,446 平方呎

租期: 由二零二六年一月一日起計至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩天）為期三十六個月

租金: 租金為每月港幣 27,380 元（不包括差餉、地租、水電及其他雜費），須於每月首日預先繳付

按金: 港幣 82,140 元，相當於三個月租金

用途: 作儲存及倉庫用途

英國租約

日期: 二零二五年十二月五日

訂約雙方: PHL 之間接全資附屬公司 GWL 作為業主
本公司之間接全資附屬公司 PICL 作為租戶

英國物業: 位於 Great Westwood, Bucks Hill, Kings Langley, Hertfordshire WD4 9AD, United Kingdom 之辦公室和展覽間，總樓面面積約為 3,759 平方呎

租期: 由二零二六年一月一日起計至二零二八年十二月三十一日止（包括首尾兩天）為期三十六個月

租金: 租金為每月 6,700 英鎊（相當於約港幣 70,350 元）（包括雜費惟不包括政府稅），須於每月首日預先繳付

按金: 20,100 英鎊（相當於港幣約 211,050 元），相當於三個月租金

用途: 作辦公室及展覽用途

該等租約項下租金付款預期將由本集團內部資源撥付。

訂立該等租約之原因及裨益

本集團一直於香港及英國向關連業主租賃第一香港物業、第二香港物業及英國物業之相同物業之辦公室及倉庫。本公司認為，持續使用第一香港物業、第二香港物業及英

國物業符合本集團業務需要並帶來行政方便及節省搬遷成本，整體而言，為本集團帶來裨益。

該等租約之條款（包括租金）乃經雙方分別參考第一香港物業、第二香港物業及英國物業其鄰近地區類似物業之現行市值租金按公平交易原則磋商。經考慮上述因素後，本公司董事(包括獨立非執行董事)均認為該等租約按一般商務條款於本集團之日常業務過程中訂立，且該等租約的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

PHL間接擁有並控制本公司約50.85%之股份權益，為本公司之主要股東。因此，根據上市規則，PPML、GWL、Belmont Limited及Bagnols Limited均為PHL之聯繫人，因而為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將於其綜合財務狀況表內將該等租約之租金總額之現值確認為使用權資產，估計價值約為港幣14,200,000元。因此，就上市規則而言，該等租約之交易將被視為資產收購及構成本公司的關連交易。

股東應注意，上述使用權資產之估計價值未經審核，日後可作出調整。

由於根據該等租約使用權資產總額之適用百分比率均高於0.1%惟低於5%，訂立該等租約僅須遵守上市規則第 14A章所載之公告及申報要求，但獲豁免遵守刊發包含獨立財務建議之通函及須獨立股東批准規定。

陳光輝先生、陳凱倫小姐及陳光強先生均為本公司及PHL之董事，因此彼等並無就批准該等租約的董事會決議上投票。

一般資料

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事玩具及家庭娛樂活動產品的設計、發展、市場推廣及分銷，及相關投資活動。

PICL為本公司之間接全資附屬公司，從事玩具及家庭娛樂活動產品的發展、市場推廣及分銷，及相關投資活動。

PHL為一間投資控股公司，其股份於聯交所上市，主要附屬公司從事物業投資、物業管理、證券及其他投資業務，以及玩具及家庭娛樂活動產品的設計、發展、市場推廣及分銷，及相關投資活動。

Belmont Limited 為 PHL 之間接全資附屬公司，從事物業投資業務。

Bagnols Limited 為 PHL 之間接全資附屬公司，從事物業投資業務。

GWL 為 PHL 之間接全資附屬公司，從事物業投資業務。

PPML 為 PHL 之間接全資附屬公司，從事物業管理業務。

釋義

在本公佈內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	上市規則所界定之涵義；
「Bagnols Limited」	指	一間於香港註冊成立之有限公司，並為PHL之間接全資附屬公司；
「Belmont Limited」	指	一間於香港註冊成立之有限公司，並為PHL之間接全資附屬公司；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「本公司」	指	彩星玩具有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連業主」	指	PPML及GWL；
「關連人士」	指	上市規則所界定之涵義；
「關連交易」	指	上市規則所界定之涵義；
「現行租約」	指	以下協議之統稱：

(1) PPML與PICL於二零二二年十二月十六日訂立之租約，有關租賃位於香港九龍尖沙咀廣東道100號彩星集團大廈9樓全層及11樓全層，租期由二零二三年一月一日起計至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩天），有關詳情已於本公司日期為二零二二年十二月十六日之公佈內披露；

(2) PPML與PICL於二零二二年十二月十六日訂立之租約，有關租賃香港屯門天后路1號彩星工業大廈(i)第一期地下部份樓面及(ii)第一期10樓全層，租期由二零二三年一月一日起計至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩天），有關詳情已於本公司日期為二零二二年十二月十六日之公佈內披露；及

(3) GWL與PICL於二零二二年十二月十六日訂立之租約，有關租賃Great Westwood, Bucks Hill, Kings Langley, Hertfordshire WD4 9AD, United Kingdom，租期由二零二三年一月一日起計至二零二五年十二月三十一日止（包括首尾兩天），有關詳情已於本公司日期為二零二二年十二月十六日之公佈內披露；

及「現行租約」指以上任何一份協議；

「第一份香港租約」	指	PPML與PICL於二零二五年十二月五日訂立一份將於二零二六年一月一日生效之租賃第一香港物業的租約；
「第一香港物業」	指	物業位於香港九龍尖沙咀廣東道100號彩星集團大廈9樓及11樓全層；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「GWL」	指	Great Westwood Limited，一間於英屬處女群島成立之有限公司，其為PHL之間接全資附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣；
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時發出之香港財務報告準則；
「該等租約」	指	第一份香港租約、第二份香港租約及英國租約之統稱；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	上市規則所界定之涵義；
「PHL」	指	彩星集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；

「PPML」	指	Prestige Property Management Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為PHL之間接全資附屬公司；
「PICL」	指	彩星玩具國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「第二份香港租約」	指	PPML與PICL於二零二五年十二月五日訂立一份將於二零二六年一月一日生效之租賃第二香港物業的租約；
「第二香港物業」	指	位於香港屯門天后路1號彩星工業大廈第一期地下部份樓面及第一期10樓全層之物業；
「主要股東」	指	上市規則所界定之涵義；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「英國」	指	英國；
「英國租約」	指	GWL與PICL於二零二五年十二月五日訂立一份將於二零二六年一月一日生效之租賃英國物業的租約；及
「英國物業」	指	物業位於Great Westwood, Bucks Hill, Kings Langley, Hertfordshire WD4 9AD, United Kingdom，原先依據現行租約作為活動及儲存間出租，現已翻新並擴建約 460 平方尺，用作辦公室及展覽用途。

承董事會命
吳家欣
公司秘書

香港，二零二五年十二月五日

截至本公佈日期，董事會包括以下董事：

陳光輝先生 (主席)、陳凱倫小姐(執行董事)、陳光強先生(執行董事)、葉樹榮先生 (獨立非執行董事)、林懷漢先生 (獨立非執行董事)、俞漢度先生 (獨立非執行董事)及陳偉恒先生 (執行董事)

就本公佈而言，已採用 1 英鎊兌 10.5 港元之匯率，匯率僅屬約數及說明之用途，並不代表任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

* 僅供識別