

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。



COMPUTIME GROUP LIMITED

金寶通集團有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：320)

有關 2025 租賃協議之須予披露交易

2025 租賃協議

董事會宣佈，於二零二五年十二月三十日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司金寶通電子(深圳)有限公司(作為租戶)與業主訂立 2025 租賃協議，內容有關租賃該等物業，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日，為期三年，以用作本集團的工廠、辦公室及宿舍。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第 16 號，當作為承租人進行租賃交易時，本集團應於本公司之綜合財務報表內確認與租賃相關之使用權資產。本集團作為租戶訂立 2025 租賃協議將被視為上市規則第 14.04(1)(a) 條所載交易定義項下收購資產。

由於 2025 租賃協議項下擬進行交易，根據本公司確認的使用權資產價值計算之適用百分比率相關之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 5% 但少於 25%，該交易構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二五年十二月三十日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司金寶通電子(深圳)有限公司(作為租戶)與業主訂立2025租賃協議，內容有關租賃該等物業，自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日，為期三年，以用作本集團的工廠、辦公室及宿舍。

2025 租賃協議

日期：二零二五年十二月三十日

業主：深圳市廣墾宇聯實業有限公司，由國有廣東省農墾總局最終間接全資擁有。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

租戶：金寶通電子(深圳)有限公司，一間本公司的間接全資附屬公司。

該等物業：位於中國廣東省深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭社區康橋路88號宇聯工業區，面積為59,726.05平方米。

該等物業用戶為租戶，金寶通智能製造及金寶通商貿。租戶將使用該等物業的37,969.42平方米，金寶通智能製造將使用該等物業的21,706.63平方米，而金寶通商貿將使用該等物業的50.00平方米。

年期：自二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日，為期三年。

**應付代價的
總價值：**

2025租賃協議項下租戶應付代價的總價值為約人民幣61,944,000元(相等於約68,139,000港元)，其將透過本集團的內部資源償付。

2025租賃協議項下的租金乃經業主與租戶公平磋商，並參考該等物業鄰近地區的可資比較物業的目前市價後釐定。

支付條款：

每月租金及每月管理費須於每個曆月第五個曆日提前支付。

倘租戶因特殊情況未能根據2025租賃協議支付月租或管理費，租戶須以書面行式向業主作出解釋，並於自到期日起計10日內支付未繳付的月租或管理費。倘住戶於該10日寬限期內未能支付租金，業主有權向租戶按日收取逾期款項的0.05%的額外費用，並有權採取進一步行動，例如停止供水供電及管制本集團貨品出進出。租戶須承擔因業主採取有關行動所導致的一切損失。倘租戶於自到期日起計超過30日未能支付租金或管理費，業主有權終止租賃協議、沒收保證金、重新進入該等物業及向租戶申索損害賠償。

保證金：

於簽署2025租賃協議當日，根據2025租賃協議所規定，租戶須支付人民幣5,375,000元(相等於約5,913,000港元)作為保證金。

使用權資產

本公司確認2025租賃協議項下的使用權資產的價值為約人民幣58,711,000元(相等於約64,582,000港元)，根據香港財務報告準則第16號，該金額為租賃款項總額的現值減優惠(如有)，再加上初始直接成本及租賃的估計修復成本。3.5%貼現率乃用於計算2025租賃協議項下租賃款項總額的現值減優惠(如有)。

有關本公司、本集團、業主、租戶、金寶通智能製造及金寶通商貿的資料

本公司為根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。本集團主要從事電子控制裝置產品的研發、製造、銷售及品牌管理，專注於智能及可持續生活。

業主為根據中國法律註冊成立的有限公司，並主要從事投資控股及租賃物業。

租戶為根據中國法律註冊成立的有限公司，並主要從事製造業。租戶為本公司的間接全資附屬公司。

金寶通智能製造為根據中國法律註冊成立的有限公司，並主要從事製造業。金寶通智能製造為本公司的間接全資附屬公司。

金寶通商貿為根據中國法律註冊成立的有限公司，並主要從事貿易及品牌分銷。金寶通商貿為本公司的間接全資附屬公司。

訂立2025租賃協議的理由及裨益

租戶自二零零三年六月一日起租賃該等物業，以用作工廠、辦公室及宿舍，而現時的租賃協議中的租賃期將於二零二五年十二月三十一日到期。訂立2025租賃協議以租賃該等物業對本集團繼續業務營運而言乃屬必要。該等物業將用作本集團的工廠、辦公室及宿舍。

基於上述者，董事會認為2025租賃協議的條款乃屬公平合理，按正常或更佳商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，當作為承租人進行租賃交易時，本集團應於本公司之綜合財務報表內確認與租賃相關之使用權資產。本集團作為租戶訂立2025租賃協議將被視為上市規則第14.04(1)(a)條所載交易定義項下收購資產。

由於2025租賃協議項下擬進行交易，根據本公司確認的使用權資產價值計算之適用百分比率相關之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，該交易構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

釋義

在本公告中，除非上下文另有要求，否則下列術語具有以下含義：

| | | |
|------------|---|--|
| 「2025租賃協議」 | 指 | 租戶與業主訂立日期為二零二五年十二月三十日的租賃協議以及租戶、業主、金寶通智能製造及金寶通商貿訂立日期為二零二五年十二月三十日的補充協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 金寶通集團有限公司(股份代號：320)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「金寶通智能製造」 | 指 | 金寶通智能製造(深圳)有限公司 |
| 「金寶通商貿」 | 指 | 金寶通商貿(深圳)有限公司 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的人士 |
| 「業主」 | 指 | 業主，更多詳情載於本公告「2025 租賃協議」一節中的「業主」分節 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「管理費」 | 指 | 與配套設施相關的物業服務費用及開支，包括垃圾清理費、污水處理費、防火系統維護費、升降機維護費、供水費及相關排污費、垃圾處置費 |
| 「中國」 | 指 | 就本公告而言，中華人民共和國，不包括中國香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「該等物業」 | 指 | 該等物業，更多詳情載於本公告「2025 租賃協議」一節中的「該等物業」分節 |
| 「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 |

「租戶」 指 本公告「2025租賃協議」一節中「租戶」分節所詳述的租戶

「%」 指 百分比

就本公告而言，除另有說明外，人民幣兌換港元乃按1.00港元兌換人民幣0.91元的近似匯率計算。該匯率僅用於說明目的，並不表示已經、可能已經或可能以該匯率或任何其他匯率兌換任何金額。

承董事會命
金寶通集團有限公司
主席及行政總裁
歐陽伯康

香港，二零二五年十二月三十日

於本公告日期，本公司董事包括：

執行董事：

歐陽伯康先生(主席及行政總裁)

黃華舜先生

非執行董事：

甘志超先生

王俊光先生

獨立非執行董事：

何百川先生

李尚玉女士

梅敏儀女士

* 僅供識別