

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的任何損失承擔任何責任。

金山科技工業有限公司

Gold Peak Technology Group Limited

(根據公司條例在香港註冊成立)

(股份代號：40)



## 須予披露交易 有關物業租賃

### 要約函件及租賃協議

董事局謹宣佈於 2023 年 7 月 21 日，租戶（包括本公司及其兩間由 GP 工業直接全資擁有之附屬公司）分別接納香港科技園公司作為業主就物業租賃發出的要約函件，租期自 2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止（包括首尾兩天），為期 3 年。

按照要約函件所載條款及條件，要約函件就物業租賃構成租戶各自與香港科技園公司有效且具有約束力的協議，直至執行租賃協議時才被取代。根據各要約函件之條款，於物業租賃協議送抵租戶後 14 天內，租戶須簽署各自的物業租賃協議。於本公佈日期，租戶已簽署租賃協議，並將其送回作為業主之香港科技園公司。

### 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司將在綜合財務狀況表中，按照要約函件及隨後之租賃協議，確認與物業租賃相關的使用權資產。因此，根據上市規則，接納要約函件及隨後訂立租賃協議，將視為本集團收購資產。

由於根據本集團將按照要約函件及隨後之租賃協議而確認的使用權資產估值所計算的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，要約函件及隨後之租賃協議項下擬進行的交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守《上市規則》

## 緒言

董事局謹宣佈於 2023 年 7 月 21 日，租戶（包括本公司及其兩間由 GP 工業直接全資擁有之附屬公司）分別接納香港科技園公司作為業主就物業租賃發出的要約函件，租期自 2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止（包括首尾兩天），為期 3 年。

按照要約函件所載條款及條件，要約函件就物業租賃構成租戶各自與香港科技園公司有效且具有約束力的協議，直至執行租賃協議時才被取代。根據各要約函件之條款，於物業租賃協議送抵租戶後 14 天內，租戶須簽署各自的物業租賃協議。於本公佈日期，租戶已簽署租賃協議，並將其送回作為業主之香港科技園公司。

## 要約函件及租賃協議之主要條款

### 1. 要約函件 A 及租賃協議 A

- 訂約方： 香港科技園公司（作為業主）；及  
本公司（作為租戶）
- 物業 A：
- (i) 物業 A1  
香港新界白石角香港科學園第三期  
科技大道西 12 號 9 樓 901 至 908 室
  - (ii) 物業 A2  
香港新界白石角香港科學園第三期  
科技大道西 12 號 9 樓 909 至 918 室
- 租賃期： 自 2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止  
（包括首尾兩天），為期 3 年

- 租金：
- (i) 物業 A1  
每月 341,901.50 港元
  - (ii) 物業 A2  
每月 409,943.68 港元
- 服務費：
- (i) 物業 A1  
每月 88,748.90 港元，業主可根據租賃協議 A 增加
  - (ii) 物業 A2  
每月 106,774.40 港元，業主可根據租賃協議 A 增加
- 按金： 3,022,548.27 港元，即 3 個月租金、服務費和地租及差餉（後兩項按每月租金的 8% 計算），並可根據租賃協議 A 增加
- 許可用途： 產品、服務及流程之研發，包括工程和先進製程（但不包括大規模生產）以及相關的客戶支援、銷售和營銷服務
- 免租期：
- (i) 物業 A1  
自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止（包括首尾兩天）期間，免收共 3 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式；及  
  
自 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日止（包括首尾兩天）期間，額外免收共 2 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式
  - (ii) 物業 A2  
自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止（包括首尾兩天）期間，免收共 3 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式

## 2. 要約函件 B 及租賃協議 B

訂約方： 香港科技園公司（作為業主）；及

金山電子（作為租戶）

物業 B：

- (i) 物業 B1  
香港新界白石角香港科學園第三期  
科技大道西 12 號 8 樓 801 室
- (ii) 物業 B2  
香港新界白石角香港科學園第三期  
科技大道西 12 號 8 樓 809 至 810 室
- (iii) 物業 B3  
香港新界白石角香港科學園第三期  
科技大道西 12 號 8 樓 811 至 818 室

租賃期：

自 2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止  
（包括首尾兩天），為期 3 年

租金：

- (i) 物業 B1  
每月 90,400.00 港元
- (ii) 物業 B2  
每月 68,471.00 港元
- (iii) 物業 B3  
每月 344,345.50 港元

服務費：

- (i) 物業 B1  
每月 22,057.60 港元，業主可根據租賃協議 B 增加
- (ii) 物業 B2  
每月 21,136.70 港元，業主可根據租賃協議 B 增加

(iii) 物業 B3  
每月 89,383.30 港元，業主可根據租賃協議 B 增加

按金： 2,028,154.26 港元，即 3 個月租金、服務費和地租及差餉（後兩項按每月租金的 8% 計算），並可根據租賃協議 B 增加

許可用途： 產品、服務及流程之研發，包括工程和先進製程（但不包括大規模生產）以及相關的客戶支援、銷售和營銷服務

免租期： (i) 物業 B1  
自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止（包括首尾兩天）期間，免收共 3 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式；及

自 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日止（包括首尾兩天）期間，額外免收共 2 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式

(ii) 物業 B2  
自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止（包括首尾兩天）期間，免收共 3 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式

(iii) 物業 B3  
自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止（包括首尾兩天）期間，免收共 3 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式

### 3. 要約函件 C 及租賃協議 C

訂約方： 香港科技園公司（作為業主）；及  
金山電池（作為租戶）

- 物業 C:**
- (i) 物業 C1  
香港新界白石角香港科學園第三期  
科技大道西 16 號 7 樓 701 至 707 室及 710 至 716 室
  - (ii) 物業 C2  
香港新界白石角香港科學園第三期  
科技大道西 16 號 7 樓 708 至 709 室
- 租賃期:** 自 2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止  
(包括首尾兩天)，為期 3 年
- 租金:**
- (i) 物業 C1  
每月 713,467.80 港元
  - (ii) 物業 C2  
自 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日止，  
每月 105,841.14 港元  
自 2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日止，  
每月 111,388.86 港元；及  
自 2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止，  
每月 116,970.00 港元
- 服務費:**
- (i) 物業 C1  
每月 179,248.50 港元，業主可根據租賃協議 C 增加
  - (ii) 物業 C2  
每月 28,072.80 港元，業主可根據租賃協議 C 增加
- 按金:** 3,312,582.36 港元，即 3 個月租金、服務費和地租及差餉（後兩項按每月租金的 8% 計算），並可根據租賃協議 C 增加
- 許可用途:** 產品、服務及流程之研發，包括工程和先進製程（但不包括大規模生產）以及相關的客戶支援、銷售和營銷服務

- 免租期：
- (i) 物業 C1  
自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止（包括首尾兩天）期間，免收共 3 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式
  - (ii) 物業 C2  
自 2023 年 9 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日止、自 2024 年 9 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日止及自 2025 年 9 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日止（包括首尾兩天）期間，免收共 3 個月租金，或香港科技園公司全權酌情決定之時間及方式

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第 16 號，由於接納要約函件而產生之使用權資產的未經審核價值為 70,600,000 港元，即要約函件項下總租金的現值。

## 香港科技園公司資料

就董事經作出一切合理查詢後所知、盡悉及確信，香港科技園公司為 (i) 香港政府於 2001 年根據《香港科技園公司條例》（香港法例第 565 章）成立之公營團體，負責管理設施，並為香港的技術及研發部門提供增值服務，其中包括物業所在的香港科學園；及 (ii) 獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

## 本集團資料

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司的業務為投資控股及生產、推廣及銷售電池、電子產品及揚聲器。

金山電子及金山電池為 GP 工業直接全資擁有的附屬公司，於本公佈日期，GP 工業為本公司擁有約 85.59% 權益之附屬公司，其股份於新加坡交易所證券交易有限公司上市。金山電子主要從事推廣及銷售音響產品，金山電池為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事生產、推廣及銷售電池。

## 接納要約函件及訂立租賃協議之原因及益處

本集團租用物業作為香港總部，而原本之租賃協議將於 2023 年 7 月 31 日到期。由於香港科學園是香港的科技基礎建設，旨在為（其中包括）電子及高科技產業之研發創造適合的環境，符合本集團主要業務，因此，租賃位於香港科學園之物業對本集團在香港之經營是互補和有利。此外，透過接納要約函件及訂立租賃協議續簽物業租約，將使本集團能夠不間斷地在香港經營業務，並節省搬遷開支。

要約函件及租賃協議之條款（包括應付租金）乃由香港科技園公司與本集團參考物業附近可資比較物業的現行市場租金後經公平磋商而釐定。

董事局認為，要約函件及租賃協議乃在本集團日常業務中進行，並按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本公司將在綜合財務狀況表中，按照要約函件及隨後之租賃協議，確認與物業租賃相關的使用權資產。因此，根據上市規則，接納要約函件及隨後訂立租賃協議，將視為本集團收購資產。

由於根據本集團將按照要約函件及隨後之租賃協議而確認的使用權資產估值所計算的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，要約函件及隨後之租賃協議項下擬進行的交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守《上市規則》第 14 章的報告及公佈要求，但獲豁免遵守股東批准。

## 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：

「董事局」 指 本公司董事局

「本公司」 指 金山科技工業有限公司（股份代號：40），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市

「董事」	指	本公司董事
「金山電池」	指	金山電池國際有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為 GP 工業全資擁有的附屬公司
「金山電子」	指	金山電子（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為 GP 工業全資擁有的附屬公司
「GP 工業」	指	GP 工業有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，於本公佈日期，為本公司擁有約 85.59% 權益的附屬公司，其股份於新加坡交易所股票交易公司上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港科技園公司」	指	香港科技園公司，根據《香港科技園公司條例》（香港法例第 565 章）成立之公營團體
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租賃協議 A」	指	根據要約函件 A 的條款，香港科技園公司（作為業主）與本公司（作為租戶）就物業 A 之租賃，雙方商定並簽署的租賃協議
「租賃協議 B」	指	根據要約函件 B 的條款，香港科技園公司（作為業主）與金山電子（作為租戶）就物業 B 之租賃，雙方商定並簽署的租賃協議
「租賃協議 C」	指	根據要約函件 C 的條款，香港科技園公司（作為業主）與金山電池（作為租戶）就物業 C 之租賃，雙方商定並簽署的租賃協議

「租賃協議」	指	租賃協議 A、租賃協議 B 及租賃協議 C 之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約函件 A」	指	於 2023 年 7 月 18 日，就物業 A 之租賃由香港科技園公司（作為業主）發出及被本公司（作為租戶）接納的要約函件
「要約函件 B」	指	於 2023 年 7 月 18 日，就物業 B 之租賃由香港科技園公司（作為業主）發出及被金山電子（作為租戶）接納的要約函件
「要約函件 C」	指	於 2023 年 7 月 18 日，就物業 C 之租賃由香港科技園公司（作為業主）發出及被金山電池（作為租戶）接納的要約函件
「要約函件」	指	要約函件 A、要約函件 B 及要約函件 C 之統稱
「百分比率」	指	上市規則第 14.07 條所賦予涵義
「物業」	指	物業 A、物業 B 及物業 C 之統稱
「物業 A、物業 B 及物業 C」	指	具有本公佈「要約函件及租賃協議之主要條款」一節所賦予的各自涵義
「股份」	指	本公司股本中之普通股股份
「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 本公司、金山電子及金山電池之統稱

「%」 指 百分比

承董事局命  
金山科技工業有限公司  
公司秘書  
王文幹

香港，2023年7月21日

[www.goldpeak.com](http://www.goldpeak.com)

於本公佈刊發日期，本公司董事局成員包括：執行董事羅仲榮先生（主席兼總裁）、李耀祥先生（副主席兼執行副總裁）、林顯立先生、黃子恒先生、張東仁先生及羅宏澤先生；非執行董事吳家暉女士；以及獨立非執行董事呂明華先生、陳志聰先生、陳其鏞先生及唐偉章先生。