

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。

# 金山工業(集團)有限公司

## Gold Peak Industries (Holdings) Limited

(根據公司條例於香港註冊成立)

(股份代號：40)



- (1) 重大交易 - 出售物業；及
- (2) 須予披露交易 - 與物業有關的補償金

### 重大交易 - 出售物業

董事局謹公佈於二零一八年五月十五日（交易時段後），金山電池擁有 70% 的附屬公司中銀寧波與買方訂立合約。據此，中銀寧波同意出售及買方同意購買物業，現金代價為人民幣 144,200,000（約 178,800,000 港元）。

於本公佈日期，金山電池為 GP 工業全資擁有的附屬公司，GP 工業為本公司擁有 85.5% 的附屬公司。GP 工業於新加坡交易所股票交易公司上市。

由於以出售之代價計算的適用百分比率超過 25% 但低於 75%，根據上市規則第 14 章，據合約擬進行的出售構成本公司的重大交易，並須按照香港上市規則第 14 章規定，作出申報和公佈，及獲得股東批准。

根據上市規則規定載有（其中包括）出售進一步詳情、召開股東大會通知及其他資料之通函，預期將於二零一八年六月六日或之前寄發予股東。

## 須予披露交易 - 與物業有關的補償金

董事局謹公佈於二零一八年五月十五日（交易時段後），金山電池擁有 70% 的附屬公司中銀寧波、均勝萬投及越烽訂立補償協議。根據補償協議，越烽同意補償中銀寧波人民幣 39,520,000（約 49,000,000 港元），以補償越烽在物業附近開發和建造住宅物業項目的過程中對物業內某些生產設施和道路結構造成之損害，及均勝萬投同意就越烽於補償協議下之付款責任提供擔保。均勝萬投及越烽為獨立第三者及與買方並無關連。

由於以應付本集團的補償金計算的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，據補償協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須按照香港上市規則第 14 章規定，作出申報和公佈。

## 重大交易 - 出售物業

董事局謹公佈於二零一八年五月十五日（交易時段後），金山電池擁有 70% 的附屬公司中銀寧波與買方訂立合約。據此，中銀寧波同意出售及買方同意購買物業，現金代價為人民幣 144,200,000（約 178,800,000 港元）。

於本公佈日期，金山電池為 GP 工業全資擁有的附屬公司，GP 工業為本公司擁有 85.5% 的附屬公司。GP 工業於新加坡交易所股票交易公司上市。

## 合約

合約的內容如下：

### 日期

二零一八年五月十五日（交易時段後）

### 訂約方

賣方： 中銀（寧波）電池有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為金山電池擁有 70% 的附屬公司

買方： 寧波國家高新區（新材料科技城）土地整理中心，一間由中國國家權力機構設立的公共機構及為獨立第三者

董事就作出一切合理查詢後所知及所信確認，買方及其最終受益人為獨立第三者。

#### 出售之物業

根據合約，出售之物業（「物業」）包括以下位於寧波國家高新區星光路 128 號的物業：

- (i) 一塊總面積為 28,088.92 平方米之土地的使用權，使用期限 50 年，自二零零五年至二零五五年止；
- (ii) 土地上之建築物及配套設施，總建築面積合計為 13,689.42 平方米，包括：
  - 一間總建築面積為 9,633.17 平方米之廠房；
  - 一間總建築面積為 2,390.71 平方米之廠房；
  - 一間總建築面積為 150.74 平方米之倉庫；
  - 一間總建築面積為 834.88 平方米之倉庫；及
  - 一間總建築面積為 679.92 平方米之倉庫。

物業為中銀寧波整個工業中心之一部份，現時是本集團用作製造電池的生產設施及倉庫。

#### 代價

根據合約，買方應付中銀寧波之現金代價為人民幣 144,200,000（約 178,800,000 港元），付款方式如下：

- (i) 合約生效日及中銀寧波將物業之土地證和房產證移交給買方後，買方在 12 個工作日內將代價的 30%，即人民幣 43,300,000（約 53,700,000 港元）支付給中銀寧波；
- (ii) 中銀寧波於合約生效日後 2 個月內搬遷物業內的危險品倉庫，買方在搬遷後 12 個工作日內將代價的 20%，即人民幣 28,800,000（約 35,700,000 港元）支付給中銀寧波；及
- (iii) 中銀寧波完全從物業搬遷完畢並通過買方最終驗收後 12 個工作日內，買方付清餘下的 50% 代價給中銀寧波，即人民幣 72,100,000（約 89,400,000 港元）。

根據合約之條款，中銀寧波必須 (i) 在合約生效日後 30 個工作日內協助買方向相關政府部門辦妥物業權屬變更手續；(ii) 在合約生效日後 2 個月內搬遷物業內的危險品倉庫；及 (iii) 在合約生效日後 24 個月內完全從物業搬遷完畢並交付給買方。

代價依據買賣雙方意願為原則磋商，並考慮到（其中包括）出售的原因、估值報告、圍繞物業周邊之物業的最近成交價格及本集團收到的物業報價後釐定。

根據估值報告，物業於二零一八年四月三十日的市值約為人民幣 55,600,000（約 68,900,000 港元）。

### *先決條件*

出售之完成為有條件，須根據上市規則及其他適用法律及法規，就出售取得本公司（即金山電池的最終控股公司）的股東及董事局批准，方為完成。

### *違約*

根據合約條款：

- (i) 倘買方未能遵守上述規定限期支付合約之代價，則買方必須從規定限期之日起按總逾期支付金額以每日 0.03% 向中銀寧波支付違約金；及
- (ii) 倘中銀寧波未能按相關規定時間內向相關政府部門辦妥物業權屬變更手續及將物業搬遷及交付給買方，則中銀寧波必須從相關規定時間之日起按代價以每日 0.03% 向買方支付違約金，買方亦可在代價中扣除違約金。倘中銀寧波逾期 1 個月後仍未辦妥物業權屬變更手續及交付給買方，買方有權對物業直接進行任何處置，中銀寧波無權干涉，所有費用及損失均由中銀寧波承擔及支付給買方。

## 須予披露交易 – 與物業有關的補償金

董事局謹公佈於二零一八年五月十五日（交易時段後），金山電池擁有 70% 的附屬公司中銀寧波、均勝萬投及越烽訂立補償協議。根據補償協議，越烽同意補償中銀寧波人民幣 39,520,000（約 49,000,000 港元），以補償越烽在物業附近開發和建造住宅物業項目的過程中對物業內某些生產設施和道路結構造成之損害，及均勝萬投同意就越烽於補償協議下之付款責任提供擔保。均勝萬投及越烽為獨立第三者及與買方並無關連。

### 補償協議

補償協議的內容如下：

#### 日期

二零一八年五月十五日 (交易時段後)

#### 訂約方

甲方：寧波均勝萬投置業有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為獨立第三者

乙方：越烽建設集團有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為獨立第三者

丙方：中銀（寧波）電池有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為金山電池擁有 70% 的附屬公司

董事就作出一切合理查詢後所知及所信確認，均勝萬投、越烽及其各自最終受益人為獨立第三者及與買方並無關連。

#### 事項

根據補償協議，越烽同意補償中銀寧波人民幣 39,520,000（約 49,000,000 港元），以補償越烽在物業附近開發和建造住宅物業項目的過程中對物業內某些生產設施和道路結構造成之損害。

越烽須支付中銀寧波的補償金如下：

- (i) 在補償協議日期起 15 個工作日內，補償金的 50%，即人民幣 19,760,000（約 24,500,000 港元）；及

- (ii) 在中銀寧波搬遷及拆除物業內的危險品倉庫後 15 個工作日內，餘下之 50% 補償金，即人民幣 19,760,000（約 24,500,000 港元）。

### *違約*

根據補償協議，

- (i) 倘越烽未能於規定限期按補償協議支付補償金，則越烽必須從規定限期之日起按總逾期支付金額以每日 0.05% 向中銀寧波支付違約金；及
- (ii) 倘中銀寧波未能於規定時間內搬遷及拆除物業內的危險品倉庫，則中銀寧波必須從規定時間之日起按補償金以每日 0.05% 向越烽支付違約金。

### *均勝萬投提供的擔保*

根據補償協議之條款，倘越烽於補償協議規定付款之日期起計 15 個工作日內未能支付任何部份之補償金，則均勝萬投同意就越烽於補償協議下之付款責任（連同違約金）提供擔保。

## **本公司、金山電池及中銀寧波之資料**

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司的業務為投資控股、生產、推廣及銷售電池、電子產品、揚聲器及汽車配線。

於本公佈日期，金山電池為 GP 工業全資擁有的附屬公司，GP 工業為本公司擁有 85.5% 的附屬公司。GP 工業於新加坡交易所股票交易公司上市。金山電池主要從事開發、生產和銷售電池及電池相關產品。

中銀寧波主要從事生產電池。

## **買方、均勝萬投及越烽之資料**

根據買方通知，買方為一間由中國國家權力機構設立的公共機構。董事就作出一切合理查詢後所知及所信確認，買方及其最終受益人為獨立第三者及與均勝萬投和越烽並無關連。

根據均勝萬投通知，均勝萬投為一間於中國註冊成立的物業發展公司。董事就作出一切合理查詢後所知及所信確認，均勝萬投及其最終受益人為獨立第三者及與買方並無關連。

根據越烽通知，越烽為一間於中國註冊成立的建設公司。董事就作出一切合理查詢後所知及所信確認，越烽及其最終受益人為獨立第三者及與買方並無關連。

## **訂立合約及補償協議原因**

### **重大交易 - 出售物業**

由於物業附近的各片土地重新規劃為住宅用途，當地政府正式向中銀寧波提出搬遷其物業內之危險品倉庫、倉庫和部份工廠的要求。經考慮釐定代價之基準後，本集團與買方訂立合約以出售物業。

董事相信合約及出售之條款屬公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

### **須予披露交易 - 與物業有關的補償金**

補償金為越烽在物業附近開發和建造住宅物業項目的過程中對物業內某些生產設施和道路結構造成損害之賠償總額。

董事相信補償協議之條款及補償金金額屬公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

### **出售及補償金的財務影響及所得款項的用途**

根據金山電池及其附屬公司截至二零一八年三月三十一日止年度之未經審計綜合財務報表，物業之資產淨值約人民幣 45,500,000（約 56,400,000 港元）。根據代價，出售所得款項比物業之資產淨值高出人民幣 98,700,000（約 122,400,000 港元）。

物業為中銀寧波整個工業中心之一部份，除一部份被出租外，現時是本集團用作製造電池的生產設施及倉庫。於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度，物業應佔年度租金收入及淨溢利載列如下：

截至三月三十一日止年度

	二零一七年 港元	二零一八年 港元
(a) 年度租金收入	124,000	126,000
(b) 淨稅前溢利	124,000	126,000
(c) 淨稅後溢利	105,000	107,000

除上述租金收入外，並無歸屬於物業之淨溢利。於截至二零一九年三月三十一日止年度，預期本集團將因出售錄得未經審核扣除相關稅前溢利約 122,400,000 港元及除稅後溢利約 104,000,000 港元，當中並未扣除所有必須費用及非控股權益。

於截至二零一九年三月三十一日止年度，中銀寧波會將補償金作為收入及錄得未經審核扣除相關稅前溢利約 49,000,000 港元及除稅後溢利約 41,700,000 港元，當中並未扣除所有必須費用及非控股權益。

金山電池計劃將出售及補償金之淨所得款項作新生產設施投資、支付中銀寧波因搬遷而產生之成本和支出，及一般營運資金用途包括償還銀行借款。

## 上市規則之涵義

### 重大交易 - 出售物業

由於以出售之代價計算的適用百分比率超過 25% 但低於 75%，根據上市規則第 14 章，據合約擬進行的交易構成本公司的重大交易，並須按照香港上市規則第 14 章規定，作出申報和公佈，及獲得股東批准。

根據上市規則規定載有（其中包括）出售進一步詳情、召開股東大會通知及其他資料之通函，預期將於二零一八年六月六日或之前寄發予股東。

## 須予披露交易 – 與物業有關的補償金

由於以應付本集團的補償金計算的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，據補償協議擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須按照香港上市規則第 14 章規定，作出申報和公佈。

### 釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞語涵義如下：

「董事局」	本公司之董事局
「工作日」	銀行一般營業辦理銀行業務的日子（不包括星期六或星期日）
「本公司」	金山工業（集團）有限公司（股份代號：40），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市
「補償金」	根據補償協議之條款，越烽應付中銀寧波人民幣 39,520,000（約 49,000,000 港元）之補償金額
「補償協議」	越烽、均勝萬投及中銀寧波於二零一八年五月十五日就越烽對物業內某些生產設施和道路結構造成之損害應付中銀寧波補償金所簽訂之補償協議。
「代價」	買方就出售應付中銀寧波的總代價為人民幣 144,200,000（約 178,800,000 港元）
「合約」	中銀寧波及買方於二零一八年五月十五日就出售物業所簽訂之土地使用權轉讓協議。
「合約生效日」	達成合約相關最後一項適用先決條件之日期。
「董事」	本公司董事
「出售」	根據合約之條款，中銀寧波出售物業予買方

「股東大會」	為批准合約及據此擬進行的交易（如適用）而召開之本公司股東大會
「金山電池」	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。於本公佈日期，金山電池為 GP 工業全資擁有的附屬公司
「GP 工業」	GP 工業有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，其股份於新加坡交易所股票交易公司上市。於本公佈日期，本公司擁有其 85.5%權益
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三者」	獨立於本公司或其關連人士及與本公司或其關連人士無關之人士(上市規則所賦予涵義)
「均勝萬投」	寧波均勝萬投置業有限公司為一間於中國註冊成立的公司及為獨立第三者
「上市規則」	香港聯交所證券上市規則
「百分比率」	上市規則第 14.07 條所賦予涵義
「中國」	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括中華人民共和國香港及澳門特別行政區和台灣
「物業」	本公佈「合約 - 出售之物業」段落中所界定的相同涵義
「買方」	寧波國家高新區(新材料科技城)土地整理中心，一間由中國國家權力機構設立的公共機構及為獨立第三者，亦是合約之買方
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣

「股份」	本公司股本中的普通股股份
「股東」	股份持有人
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	由獨立第三者永利行評值顧問有限公司編寫的一份物業估值報告
「越烽」	越烽建設集團有限公司，為一間於中國註冊成立的公司及為獨立第三者
「中銀寧波」	中銀(寧波)電池有限公司，一間於中國註冊成立的公司及為金山電池擁有70%的附屬公司，亦是合約之賣方
「中銀寧波集團」	中銀寧波及其附屬公司
「%」	百份比

除非特別註明，以人民幣計值之金額乃按 1 人民幣兌 1.24 港元之匯率換算為港元作說明用途。

承董事局命  
公司秘書  
黃文傑

香港，二零一八年五月十五日  
[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)、梁伯全先生、顧玉興先生、莊紹樑先生及李耀祥先生，獨立非執行董事呂明華先生、陳志聰先生及陳其鏞先生，非執行董事吳家暉女士。