

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)



須予披露交易 有關租賃合約

租賃合約

董事局謹宣佈於 2021 年 1 月 5 日，GP 工業間接全資擁有的附屬公司東莞超霸與出租方就租用租賃物業簽訂租賃合約，租賃合約最初租賃期為 10 年，租賃期從東莞超霸取得環評批覆之日起計算。10 年租約期滿後，東莞超霸有權行使續約權續租 5 年。

於本公佈日期，GP 工業為本公司擁有 85.5% 權益的附屬公司，其股份於新加坡交易所股票交易有限公司上市。

上市規則之涵義

自 2019 年 1 月 1 日實施香港財務報告準則第 16 號起，本集團如以承租人方式進行租賃交易，應根據香港財務報告準則第 16 號於綜合財務狀況表中確認使用權資產。根據《上市規則》的規定，本集團自 2019 年 1 月 1 日起以承租人方式簽訂的租賃交易，將按照《上市規則》第 14.04(1)(a) 條中交易的定義，被視為一次性收購資產。

由於按照香港財務報告準則第 16 號，根據租賃合約所確認使用權資產價值計算的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據租賃合約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。

緒言

董事局謹宣佈於 2021 年 1 月 5 日，GP 工業間接全資擁有的附屬公司東莞超霸與出租方就租用租賃物業簽訂租賃合約，租賃合約最初租賃期為 10 年，租賃期從東莞超霸取得環評批覆之日起計算。10 年租約期滿後，東莞超霸有權行使續約權續租 5 年。

於本公佈日期，GP 工業為本公司擁有 85.5% 權益的附屬公司，其股份於新加坡交易所股票交易有限公司上市。

租賃合約

租賃合約的主要條款如下：

日期：	2021 年 1 月 5 日
出租方：	東莞市謝崗資產管理有限公司 經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，出租方及其最終實益擁有人為獨立第三者。
承租方：	東莞超霸，一家在中國成立的企業，為 GP 工業間接全資擁有的附屬公司。
租賃物業：	位於 (i) 東莞市謝崗鎮銀湖工業區銀興路 16 號（「A 區」）及 (ii) 東莞市謝崗鎮銀湖工業區銀泰路 2 號（「B 區」）的廠房、宿舍及其配套設施。
總面積：	租賃物業總面積為 46,434 平方米。其中 A 區廠房、宿舍及其配套設施總面積為 16,606 平方米；B 區廠房、宿舍及其配套設施總面積為 29,828 平方米。
預期用途：	生產和銷售鹼性電池、碳鋅電池、鎳氫充電電池、鎳氫電極片及鋰電池。

租賃期：	租賃合約最初租賃期為 10 年，租賃期從東莞超霸取得環評批覆之日起計算。10 年租約期滿後，東莞超霸有權續約 5 年。
租金：	根據租賃合約，最初 10 年租賃期的每月應付租金如下： 第 1 至 第 5 年：每月人民幣 557,208 元（約 668,650 港元），即每平方米租金人民幣 12 元；及 第 6 至 第 10 年：每月人民幣 603,642 元（約 724,370 港元），即每平方米租金人民幣 13 元。
租金調整：	東莞超霸預計租賃物業的年產值為人民幣 600,000,000 元。若東莞超霸於最初 10 年租賃合約期內租賃物業的年產值少於人民幣 510,000,000 元，每月租金調整如下： 第 1 至 第 5 年：每月人民幣 603,642 元（約 724,370 港元），即每平方米租金人民幣 13 元；及 第 6 至 第 10 年：每月人民幣 650,076 元（約 780,091 港元），即每平方米租金人民幣 14 元。
免租期：	免租期共 3 個月，根據租賃合約從最初 10 年租賃期開始之日起計算。
租賃按金：	人民幣 1,671,624 元（約 2,005,950 港元），若東莞超霸於最初 10 年租賃期內終止租賃合約，將不會退還租賃按金予東莞超霸。但若東莞超霸於最初 10 年租賃期屆滿後提前終止租賃合約，在東莞超霸付清所有租金以及無任何違反租賃合約的情況下，將無利息退還租賃按金予東莞超霸。
續約權：	東莞超霸有權行使續約權續租 5 年，東莞超霸需於租賃合約第 9 年開始告知出租方有關續約決定。根據租賃合約的條款，東莞超霸（倘行使續約權）第 11 至第 15 年應支付的租金為每月人民幣 742,944 元（約 891,533 港元），即每平方米租金人民幣 16 元。若租賃物業的年產值少於人民幣 510,000,000 元，每月租金將上調至每月人民幣 789,378 元（約 947,254 港元），即每平方米租金人民幣 17 元。

<p>附加條款：</p>	<p>根據租賃合約的條款，東莞超霸於租賃合約簽訂之日起 6 個月內須取得環評批覆。如東莞超霸無法如期取得環評批覆，出租方有權取消租賃合約，並於取消租賃合約之日起 1 個月內無息退還租賃合約的租賃按金予東莞超霸。</p> <p>在東莞超霸取得環評批覆後，出租方和東莞超霸將簽訂補充租賃合約，確認最初 10 年租賃期的開始租賃日期和免租期。</p> <p>出租人須在東莞超霸取得環評批覆之日起 5 天內將租賃物業移交東莞超霸。</p> <p>租賃物業的兩污分流工程、B 區廠房內的配電工程、外牆和環境及道路等維修及保養工程由東莞超霸負責，上述工程產生的費用以東莞超霸應付的 8 個月租金抵銷。即東莞超霸自取得環評批覆之日起計算，11 個月後方開始向出租方支付租金。</p>
---------------------	--

本公司將於簽訂補充租賃合約及確定最初 10 年租賃期的開始租賃日期後作進一步公佈。

租賃合約的條款是雙方按公平原則磋商，及考慮到附近地區類似房產的市場租金達成。

根據本公司估計，本公司根據租賃合約確認的使用權資產價值約為人民幣 73,791,000 元（約 88,549,200 港元），即根據香港財務報告準則第 16 號在租賃合約期間應支付的總租金的現值。

訂約方之資料

本公司及東莞超霸

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。

東莞超霸主要業務為產製充電電池。於本公佈日期，東莞超霸由 GP 工業間接全資擁有，GP 工業為本公司擁有 85.5% 的附屬公司。

出租方

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，(i) 出租方是在中國成立的公司，其業務範圍為資產管理；及 (ii) 出租方及其最終實益擁有人為獨立第三者。

簽訂租賃合約的原因及益處

本集團近來致力重新平衡其於中國和東南亞的工廠之產能。董事局正計劃合併位於中國廣東省的電池生產設施並遷往租賃物業，以實現規模經濟和提高效率。搬遷完成後，預計本集團將可出售位於中國廣東省的土地和建築物（即本集團現有生產設施的所在地），出售所得款項將用於加強本集團的現金流。考慮到租賃物業的位置、面積和附近之基礎設施，董事局認為，簽訂租賃合約是本集團以合理成本在東莞獲得一個便捷地點及在搬遷後繼續在國內生產經營的良好機會。

董事局認為，租賃合約的條款（包括應支付的租金）乃按一般商業條款，並於本集團一般及日常業務過程中進行，及符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

自 2019 年 1 月 1 日實施香港財務報告準則第 16 號起，本集團如以承租人方式進行租賃交易，應根據香港財務報告準則第 16 號於綜合財務狀況表中確認使用權資產。根據《上市規則》的規定，本集團自 2019 年 1 月 1 日起以承租人方式簽訂的租賃交易，將按照《上市規則》第 14.04(1)(a) 條中交易的定義，被視為一次性收購資產。

由於按照香港財務報告準則第 16 號，根據租賃合約所確認使用權資產價值計算的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據租賃合約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。

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
「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
「關連人士」	上市規則所賦予涵義
「董事」	本公司董事
「東莞超霸」	東莞超霸電池有限公司，一家在中國成立的企業，為 GP 工業間接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
「租賃合約」	出租方與東莞超霸（作為承租方）就租賃物業簽訂日期為 2021 年 1 月 5 日之租賃合約

「租賃物業」	位於 (i) 東莞市謝崗鎮銀湖工業區銀興路 16 號 (「A 區」) 及 (ii) 東莞市謝崗鎮銀湖工業區銀泰路 2 號 (「B 區」) 的廠房、宿舍及其配套設施
「出租方」	東莞市謝崗資產管理有限公司
「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
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「股東」	本公司股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	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 1.20 港元之匯率換算為港元作說明用途。

承董事局命
公司秘書
王文幹

香港，2021 年 1 月 5 日
www.goldpeak.com

於本公佈日期，本公司董事局成員包括：執行董事羅仲榮先生（主席兼總裁）、顧玉興先生、李耀祥先生（執行副總裁）、林顯立先生及黃子恒先生；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、陳其鏢先生及唐偉章先生。