

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。

# 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)



## 重大交易

### 出售兩間持有物業公司的全部股權

董事局謹公佈於 2021 年 1 月 31 日，

- (i) 惠山電化 (GP 工業間接全資擁有的附屬公司) 與受讓方訂立 (其中包括) 股權轉讓合同 I，出售金山電化全部股權，代價為人民幣 90,000,000 (約 108,000,000 港元)；及
- (ii) 時暉中國 (GP 工業間接全資擁有的附屬公司) 與受讓方訂立 (其中包括) 股權轉讓合同 II，出售時代電池全部股權，代價為人民幣 90,520,000 (約 108,624,000 港元)。

於本公佈日期，GP 工業為本公司擁有 85.5% 的附屬公司，並於新加坡交易所上市。

金山電化和時代電池為電池生產公司，並分別擁有物業 I 和物業 II。出售完成後，金山電化及時代電池將不再為本公司的附屬公司，且除下文「股權轉讓合同 - 本集團使用物業」段落中所述的使用該等物業的權利外，本集團將不再擁有物業 I 和物業 II 的任何權益。

由於以出售之總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，據股權轉讓合同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 2021 年 2 月 23 日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事局謹公佈於 2021 年 1 月 31 日，

- (i) 惠山電化（GP 工業間接全資擁有的附屬公司）與受讓方訂立（其中包括）股權轉讓合同 I，出售金山電化全部股權，代價為人民幣 90,000,000（約 108,000,000 港元）；及
- (ii) 時暉中國（GP 工業間接全資擁有的附屬公司）與受讓方訂立（其中包括）股權轉讓合同 II，出售時代電池全部股權，代價為人民幣 90,520,000（約 108,624,000 港元）。

於本公佈日期，GP 工業為本公司擁有 85.5% 的附屬公司，並於新加坡交易所上市。

## 股權轉讓合同

股權轉讓合同包括股權轉讓合同 I 及股權轉讓合同 II，其內容如下：

### 日期

2021 年 1 月 31 日

### 訂約方

#### 股權轉讓合同 I

#### 股權轉讓合同 II

出讓方：	惠山電化，一間於香港註冊成立的有限公司，為 GP 工業間接全資擁有的附屬公司	時暉中國，一間於香港註冊成立的有限公司，為 GP 工業間接全資擁有的附屬公司
受讓方：	惠州呈信包裝製品有限公司，一間於中國註冊成立的企業及為獨立第三者	

目標公司： 金山電化

時代電池

出讓方 (i) 東莞超霸電池有限公司，一間於中國註冊成立的企業及 (ii) 金山電池  
擔保人： 國際有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，兩者均為 GP 工業  
全資擁有的附屬公司

受讓方 廣東佳雅實業有限公司，一間於中國註冊成立的企業及為獨立第三者  
擔保人：

董事就作出一切合理查詢後所知及所信確認，(i) 受讓方、受讓方擔保人及其各自的最終  
受益人均為獨立第三者；(ii) 受讓方的最終受益人及受讓方擔保人的最終受益人相同，為  
2 位中國人士。

### 出售之物業

金山電化和時代電池為電池生產公司，並分別擁有物業 I 和物業 II。出售完成後，金山電  
化及時代電池將不再為本公司的附屬公司，且除下文「本集團使用物業」段落中所述的  
使用該等物業的權利外，本集團將不再擁有物業 I 和物業 II 的任何權益。

出售之物業包括物業 I 及物業 II，兩者均位於廣東省惠州古塘坳工業區，詳情如下：

#### 「物業 I」

#### 「物業 II」

- |   |  |
|---|--|
| <p>(i) 3 塊土地之使用權，面積合計為 17,503.4 平方米，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 塊土地使用權面積為 13,034 平方米之地塊，使用期限 50 年，從 1997 年 11 月 10 日至 2047 年 11 月 10 日止；</li><li>• 1 塊土地使用權面積為 2,461.4 平方米之地塊，使用期限為 2053 年 5 月 16 日止；及</li><li>• 1 塊土地使用權面積為 2,008 平方米之地塊，使用期限為 2048 年 3 月 13 日止。</li></ul> | <p>(i) 3 塊土地之使用權，面積合計為 29,953 平方米，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 塊土地使用權面積為 6,162.4 平方米之地塊，使用期限為 2048 年 11 月 23 日止；</li><li>• 1 塊土地使用權面積為 10,200.6 平方米之地塊，使用期限為 2051 年 11 月 14 日止；及</li><li>• 1 塊土地使用權面積為 13,590 平方米之地塊，使用期限為 2047 年 3 月 6 日止。</li></ul> |
|---|--|

- |   |  |
|---|--|
| <p>(ii) 土地上之建築物及配套設施，總建築面積合計為 17,785.57 平方米，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 間總建築面積為 6,159.11 平方米之廠房；</li> <li>• 1 間總建築面積為 1,691.7 平方米之廠房；</li> <li>• 1 間總建築面積為 4,990.35 平方米之廠房；</li> <li>• 1 間總建築面積為 460 平方米之飯堂；及</li> <li>• 1 間總建築面積為 4,484.41 平方米之宿舍。</li> </ul> | <p>(ii) 土地上之建築物及配套設施，總建築面積合計為 11,039.54 平方米，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 間總建築面積為 4,146.36 平方米之廠房；</li> <li>• 1 間總建築面積為 2,280.6 平方米之廠房；</li> <li>• 1 間總建築面積為 3,359.71 平方米之廠房；及</li> <li>• 1 間總建築面積為 1,252.87 平方米之飯堂。</li> </ul> |
|---|--|

物業現時主要為本集團用作製造電池的生產設施。

## 代價

根據股權轉讓合同，受讓方應付本集團之總代價為人民幣 180,520,000（約 216,624,000 港元），詳情如下：

### 股權轉讓合同 I

根據股權轉讓合同 I，受讓方於首次支付日期應付代價人民幣 90,000,000（約 108,000,000 港元）予惠山電化，支付詳情如下：

- (i) 轉賬人民幣 40,000,000 至惠山電化指定的銀行賬戶；及
- (ii) 餘下人民幣 50,000,000 將轉賬至雙方同意的信託管理賬戶，並在達成所有條件（定義見下文）後 3 天內將款項支付給惠山電化。

### 股權轉讓合同 II

根據股權轉讓合同 II，受讓方應付代價人民幣 90,520,000（約 108,624,000 港元）予時暉中國，支付詳情如下：

- (i) 於首次支付日期支付人民幣 10,000,000；及
- (ii) 餘下人民幣 80,520,000 將在時代電池的債務和負債清償（首次支付日期後 18 個月內）及時代電池核數報告和資產評估報告發出後的 15 天內支付。

代價為人民幣 90,000,000，當中包括金山電化現金資產的估計金額人民幣 34,000,000（「現金金額」）。於首次支付日期後的 13 個月內必須完成對金山電化賬戶的核數，並視乎核數結果，比較金山電化現金資產和現金金額，任何超出部份應歸還惠山電化，任何不足則以現金償還受讓方或從代價中扣除。

任何交易費用和相關稅項應由受讓方獨自承擔，但金山電化在完成股權轉讓合同 I 前產生的任何稅項，則由惠山電化承擔。

根據股權轉讓合同 I，

- (i) 倘受讓方未能在規定期限內支付其承擔的代價之任何部份及/或任何交易成本和相關稅項，及延遲時間超過 30 天，則被視為嚴重違反股權轉讓合同 I，受讓方應向惠山電化支付違約金人民幣 9,000,000，另加每日人民幣 36,000，直至支付為止。倘延遲時間超過 60 天，則惠山電化有權終止股權轉讓合同 I，訂約方應撤銷據此擬進行的交易。或者，惠山電化有權要求受讓方支付違約金人民幣 13,500,000，並要求受讓方繼續履行股權轉讓合同 I；及

任何交易費用和相關稅項應由受讓方獨自承擔，但時代電池在完成股權轉讓合同 II 前產生的任何稅項，則由時暉中國承擔。

根據股權轉讓合同 II，

- (i) 倘受讓方未能在規定期限內支付其承擔的代價之任何部份及/或任何交易成本和相關稅項，及延遲時間超過 30 天，則被視為嚴重違反股權轉讓合同 II，受讓方應向時暉中國支付違約金人民幣 9,000,000，另加每日人民幣 36,000，直至支付為止。倘延遲時間超過 60 天，則時暉中國有權終止股權轉讓合同 II，訂約方應撤銷據此擬進行的交易。或者，時暉中國有權要求受讓方支付違約金人民幣 13,500,000，並要求受讓方繼續履行股權轉讓合同 II；及

- (ii) 任何訂約方未能在規定時限內履行其義務，除非另一方同意，任何延遲時間超過 30 天，則被視為違反股權轉讓合同 I，違約方應向非違約方支付違約金人民幣 9,000,000，另加每日人民幣 36,000，直至履行其義務為止。倘延遲時間超過 60 天，則非違約方有權終止股權轉讓合同 I，訂約方應撤銷據此擬進行的交易。或者，非違約方有權要求違約方支付違約金人民幣 13,500,000，並要求違約方繼續履行股權轉讓合同 I。
- (ii) 任何訂約方未能在規定時限內履行其義務，除非另一方同意，任何延遲時間超過 30 天，則被視為違反股權轉讓合同 II，違約方應向非違約方支付違約金人民幣 9,000,000，另加每日人民幣 36,000，直至履行其義務為止。倘延遲時間超過 60 天，則非違約方有權終止股權轉讓合同 II，訂約方應撤銷據此擬進行的交易。或者，非違約方有權要求違約方支付違約金人民幣 13,500,000，並要求違約方繼續履行股權轉讓合同 II。

總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、現金金額、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出價後釐定。

根據估值報告，物業 I 及物業 II 於 2021 年 1 月 22 日的市值分別約為人民幣 54,400,000（約 65,300,000 港元）及人民幣 67,400,000（約 80,900,000 港元）。

### 先決條件

出售之完成為有條件，須達成下列先決條件（「條件」）方為完成：

- (i) 根據上市規則及其他適用法律及法規，就出售取得 (a) GP 工業及 (b) 本公司各自的股東批准（如適用的上市法規要求取得股東批准）及/或各自的董事局批准；及
- (ii) 受讓方就出售取得其股東及董事局批准。

惠山電化或時暉中國（視情況而定）及受讓方承諾立刻盡所有合理的努力確保通過與上述批准有關的決議。有關責任方（即分段 (i) 所載條件之惠山電化或時暉中國及分段 (ii) 所載條件之受讓方）須在此等條件達成後的 5 日內書面通知對方。

## 本集團使用物業

### *股權轉讓合同 I*

根據股權轉讓合同 I 的條款，自首次支付日期起計 13 個月內，受讓方免費給惠山電化繼續使用物業 I。在使用期間，受讓方不得 (a) 提前收回物業 I 或 (b) 將物業 I 轉租他人，否則受讓方須賠償由此給惠山電化造成的一切經濟損失，包括但不限於停產停工損失、客戶扣款索賠、被迫遷離物業 I 及臨時租賃其他場地的全部費用、委外加工費及僱員提前解除僱傭合約的補償金。該 13 個月後，倘惠山電化未能撤出物業 I，則惠山電化應付受讓方每月租金人民幣 300,000。

### *股權轉讓合同 II*

根據股權轉讓合同 II 的條款，自首次支付日期起計 18 個月內，時暉中國繼續使用物業 II。在使用期間，受讓方不得 (a) 提前收回物業 II 或 (b) 將物業 II 轉租他人，否則受讓方須賠償由此給時暉中國造成的一切經濟損失，包括但不限於停產停工損失、客戶扣款索賠、被迫遷離物業 II 及臨時租賃其他場地的全部費用、委外加工費及僱員提前解除僱傭合約的補償金。該 18 個月後，倘時暉中國未能撤出物業 II，則時暉中國應付受讓方每月租金人民幣 500,000。

## 受讓方的保證

根據股權轉讓合同，受讓方已向惠山電化和時暉中國（視情況而定）保證，根據股權轉讓合同完成轉讓後，金山電化或時代電池（視情況而定）將不會 (i) 從事製造和銷售惠山電化和時暉中國（視情況而定）生產的產品；(ii) 使用或允許使用的「GP」、「超霸」和其他相關品牌及惠山電化和時暉中國（視情況而定）所擁有其他專利、商標、專有技術和其他知識產權；及 (iii) 聲稱或暗示金山電化或時代電池（視情況而定）是本集團的成員或聯營公司。

此外，受讓方應 (i) 從惠山電化移交物業 I 後 6 個月內，完成更改金山電化的名稱，不再包含「金山電池」或其他類似名稱；及 (ii) 從時暉中國移交物業 II 後 6 個月內，完成更改時代電池的名稱，不再包含「時代電池」或其他類似名稱。

### **股權轉讓合同違約及終止**

根據股權轉讓合同之條款（除非另有訂明），訂約方違反任何相關股權轉讓合同將導致違約方有責任向非違約方支付違約金人民幣 9,000,000，以上並不影響訂約方繼續履行相關股權轉讓合同。

此外，根據股權轉讓合同 II，倘該合同因時暉中國的違約而終止，時暉中國應退還所有收到款項給受讓方，並支付違約金人民幣 100,000,000 給受讓方。另一方面，倘該合同因受讓方的違約而終止，則受讓方全部付款將被沒收，並且受讓方應支付違約金人民幣 100,000,000 給時暉中國。

倘發生任何不可抗力事件，導致出售或物業轉讓無法執行，則股權轉讓合同將自動終止，據此，訂約方應互相退還從對方收到的所有款項。

### **擔保**

根據股權轉讓合同之條款，(i) 受讓方擔保人向惠山電化或時暉中國（視情況而定）就受讓方適當履行其據此承擔的義務作出擔保；及 (ii) 出讓方擔保人向受讓方就惠山電化或時暉中國（視情況而定）適當履行其據此承擔的義務作出擔保。

### **本公司、惠山電化、時暉中國及出讓方擔保人之資料**

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，GP 工業為本公司擁有 85.5%的附屬公司，並於新加坡交易所上市。

惠山電化及時暉中國為 GP 工業間接全資擁有的附屬公司，其主要業務為投資控股公司，並分別持有金山電化及時代電池的全部股權。

出讓方擔保人為東莞超霸電池有限公司及金山電池國際有限公司，兩者均為 GP 工業全資擁有的附屬公司，其主要業務分別為生產電池及投資控股。

#### **受讓方及其擔保人之資料**

根據受讓方通知，受讓方為一間於中國註冊成立的公司，其主要業務為印刷及產品包裝。董事就作出一切合理查詢後所知及所信確認，受讓方及其最終受益人的 2 位中國人士為獨立第三者。

根據受讓方擔保人通知，受讓方擔保人為一間於中國註冊成立的公司，其主要業務分別為印刷及產品包裝、進出口貿易、房地產開發、物業管理和金融投資。董事就作出一切合理查詢後所知及所信確認，受讓方擔保人及其最終受益人的 2 位中國人士（與受讓方的最終受益人相同）為獨立第三者。

#### **出售原因及益處**

本集團一直尋找出售物業的機會，並已於 2017 年 12 月就物業訂立出售協議，其後於 2018 年 10 月由雙方協議終止。先前出售及終止的詳情分別於本公司日期為 2017 年 12 月 29 日及 2018 年 10 月 29 日的公佈中披露。出售與本集團的持續策略一致，透過重新平衡中國和東南亞工廠的電池生產能力，以精簡電池業務的運營。物業內的生產設施將搬遷至東莞新租用之廠房及東南亞之工廠，以提高集團之營運效率及效益。

據此，董事相信股權轉讓合同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。

## 出售的財務影響及所得款項的用途

截至 2019 和 2020 年 3 月 31 日止年度，金山電化和時代電池的未經審計合併財務資料（根據香港財務報告準則編制）摘要如下：

### 金山電化

	截至 3 月 31 日止年度	
	2019	2020
	千港元	千港元
營業額	110,264	96,213
除稅前溢利	4,800	388
除稅後溢利	6,601	755

### 時代電池

	截至 3 月 31 日止年度	
	2019	2020
	千港元	千港元
營業額	267,800	309,969
除稅前溢利(虧損)	(7,882)	22,928
除稅後溢利(虧損)	(7,882)	22,923

根據總代價，出售所得款項高於物業於 2020 年 9 月 30 日之未經審計資產淨值人民幣 17,300,000（約 19,700,000 港元）及現金金額人民幣 34,000,000（約 40,800,000 港元）之總額約人民幣 129,200,000（約 156,100,000 港元）。

除部份物業 II 用作投資物業外，物業主要為金山電池用作生產用途的工廠。物業 II 之年度租金收入及應佔溢利如下：

	截至 3 月 31 日止年度	
	2019	2020
	千港元	千港元
營業額	1,198	802
除稅前溢利	1,009	668
除稅後溢利	1,009	668

除租金收入外，物業並無應佔溢利。由於出售物業，租金收入將會減少，本集團截至 2020 年 3 月 31 日止年度的每股盈利將由 2.66 港仙減少至 2.58 港仙。

於出售完成後，本集團預期出售總代價扣除(i) 現金金額人民幣 34,000,000（約 40,800,000 港元）、(ii) 於 2020 年 9 月 30 日物業之資產淨值人民幣 17,300,000（約 19,700,000 港元）、(iii) 於 2020 年 9 月 30 日之商譽、遞延稅項負債、匯兌儲備淨值及估計搬遷成本合共 94,900,000 港元後，本集團將會錄得未經審核除稅前溢利約 61,200,000 港元及除稅後溢利約 45,200,000 港元。

GP 工業計劃將出售之淨所得款項用作強化本集團現金流及償還銀行貸款。

### 上市規則之涵義

由於以出售之總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，據股權轉讓合同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 2021 年 2 月 23 日或之前寄發予股東。

### 釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞語涵義如下：

「總代價」	受讓方就出售應付本集團的總代價為人民幣 180,520,000（約 216,624,400 港元）
「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
「條件」	本公佈「股權轉讓合同 - 先決條件」段落中所界定的相同涵義
「董事」	本公司董事

「出售」	根據股權轉讓合同之條款，本集團出售金山電化及時代電池全部股權予受讓方
「股權轉讓合同 I」	惠山電化與受讓方（其中包括）就轉讓金山電化的全部股權，於 2021 年 1 月 31 日訂立的股權轉讓合同
「股權轉讓合同 II」	時暉中國與受讓方（其中包括）就轉讓時代電池的全部股權，於 2021 年 1 月 31 日訂立的股權轉讓合同
「股權轉讓合同」	股權轉讓合同 I 及股權轉讓合同 II 之統稱
「首次支付日期」	受讓方應付本集團部分或全部代價的首次付款日期，即股權轉讓合同 I 日期或股權轉讓合同 II 日期後 10 天內（視情況而定）
「股東大會」	為批准股權轉讓合同及據此擬進行的交易（如適用）而召開之本公司股東大會
「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上市。於本公佈日期，本公司擁有其 85.5%權益
「金山電化」	金山電化工業(惠州)有限公司，一間於中國註冊成立的企業，於本公佈日期為 GP 工業間接全資擁有的附屬公司
「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)
「上市規則」	香港聯交所證券上市規則

「時代電池」	惠州時代電池有限公司，一間於中國註冊成立的企業，於本公佈日期為 GP 工業間接全資擁有的附屬公司
「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」	物業 I 及物業 II 之統稱
「物業 I」	本公佈「股權轉讓合同 - 出售之物業」段落中所界定的相同涵義
「物業 II」	本公佈「股權轉讓合同 - 出售之物業」段落中所界定的相同涵義
「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
「新加坡交易所」	新加坡交易所股票交易公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「時暉中國」	時暉(中國)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為 GP 工業間接全資擁有的附屬公司
「受讓方」	惠州呈信包裝製品有限公司，一間於中國註冊成立的企業及為獨立第三者
「受讓方擔保人」	廣東佳雅實業有限公司，一間於中國註冊成立的企業及為獨立第三者

「出讓方擔保人」	(i) 東莞超霸電池有限公司，一間於中國註冊成立的企業及 (ii) 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之統稱，兩者均為 GP 工業全資擁有的附屬公司
「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估值報告
「惠山電化」	惠山電化工業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為 GP 工業間接全資擁有的附屬公司
「%」	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 1.2 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 31 日  
[www.goldpeak.com](http://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、陳其鏞先生及唐偉章先生。