

香港交易及結算所有限公司及香港聯交所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。



Shanghai Qingpu Fire-Fighting Equipment Co., Ltd.*
上海青浦消防器材股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：8115)

有關土地收回的 非常重大出售交易

土地收回

於二零二一年六月七日(交易時段後)，本公司與該等辦公室就土地收回訂立土地收回協議。根據土地收回協議，本公司須向該等辦公室交還重固廠房，補償總額約為人民幣87,000,000元(相當於約106,100,000港元)。

GEM上市規則之涵義

由於GEM上市規則第19.07條項下有關土地收回之若干適用百分比率超過75%，故土地收回構成本公司之非常重大出售交易，因此根據GEM上市規則須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

由於本公司需要更多時間編製將載入通函之資料，預期本公司將根據GEM上市規則於二零二一年七月五日或之前向股東寄發該通函，當中載有(其中包括)(i)有關土地收回協議及其項下擬進行之土地收回之進一步資料；(ii)有關重固廠房之獨立估值報告；(iii)召開股東特別大會之通告；及(iv) GEM上市規則規定之其他資料。

土地收回須待股東於股東大會上通過決議案批准土地收回協議及其項下擬進行之土地收回後方告完成。倘股東投票反對土地收回之決議案，則土地收回將不會進行。因此，土地收回不一定會進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年一月二十六日之公告、日期為二零一九年三月十八日之公告、日期為二零一九年三月二十五日之公告及日期為二零二一年五月三十一日之公告，內容有關土地收回。

於二零二一年六月七日(交易時段後)，本公司與該等辦公室就土地收回訂立土地收回協議。根據土地收回協議，本公司須向該等辦公室交還重固廠房，補償總額約為人民幣87,000,000元(相當於約106,100,000港元)。

土地收回協議

日期

二零二一年七月(交易時段後)

訂約方(視情況而定)

- (1) 青浦區重固鎮房屋土地徵收辦公室
- (2) 青浦區重固鎮建設用地減量化工作辦公室
- (3) 本公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等辦公室及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據土地收回協議，本公司須於土地收回協議生效後10日內遷出相關物業。倘本公司未能於10日內遷離該物業，則相關一次性按時搬遷費約人民幣10,840,000元(相當於約13,220,000港元)將被沒收。此外，本公司不得帶走或拆除土地收回協議項下補償的任何建築材料及任何附屬構築物。本公司須向該等辦公室移交重固廠房的完整毛坯。

倘重固廠房出租予任何第三方，給予有關第三方之賠償(如有)將僅由本公司支付。倘任何第三方於規定的移交時間拒絕遷出物業，本公司須為相關違反土地收回協議負責及任何相關補償約人民幣12,680,000元(相當於約15,470,000港元)將被沒收。重固廠房自二零一一年起租賃予前租戶，並自二零一七年公用設施暫停後空置。於二零二一年五月二十七日，本公司與前租戶訂立協議，據此，本公司同意就土地收回向前租戶支付補償人民幣4,000,000元(相當於約4,880,000港元)。

重固廠房

重固廠房位於中國上海市青浦區重固鎮重固大街740、777號及777-1號。根據三份房地產權證及重固廠房之記錄，三幅土地之總面積為18,555平方米，包括(i)總建築面積為8,742.73平方米(於土地收回協議日期，23棟樓宇中其中5棟(總建築面積為896平方米)經已拆除)，位於土地上及三份房地產權證所列明之23棟樓宇；及(ii)總建築面積為2,787.59平方米，位於重固廠房地塊上但不在三份房地產權證所列明之若干樓宇及構築物。重固廠房已獲授土地使用權，為期50年，作工業用途，並將於二零五零年十月十五日屆滿。

於本公告日期，重固廠房間置，於截至二零二零年十二月三十一日止過去三個財政年度並無產生任何收入。於二零二零年十二月三十一日，重固廠房的賬面總值約為人民幣24,300,000元(相當於約29,600,000港元)。

補償及付款條款

根據土地收回協議，補償總額為人民幣87,000,000元(相當於約106,100,000港元)，須由相關之該等辦公室根據下列付款時間表以現金支付：

- (i) 約人民幣33,530,000元(相當於約40,910,000港元)將於土地收回協議生效後30日支付；
- (ii) 約人民幣36,070,000元(相當於約44,010,000港元)將於重固廠房空置後45日支付；及
- (iii) 餘額須於完成所有取消登記手續(包括土地使用權、商業登記及相關公用設施賬戶)後30日支付。

該等辦公室就土地收回提供的補償總額為人民幣87,000,000元，乃(其中包括)由本公司與該等辦公室近期經公平磋商後釐定，據此本公司向該等辦公室告知其對補償安排的意見，以供該等辦公室考慮。該等辦公室已酌情提出(i)土地及／或樓宇之補償金額(參考該等辦公室委任之中國估值師編製之價值)；及(ii)搬遷重固廠房之補償。

於接獲建議補償協議後，考慮到(i)重固廠房於2020年12月31日的賬面總值為人民幣24,300,000元；(ii)重固廠房於2021年5月31日之初步最初估值，該金額由本公司委任的獨立估值師根據市場法編製，其中指示的市值為人民幣28,000,000元(「指示性估值」)，當中計及重固廠房的目前實際狀況及允許用途，且不計及土地收回協議及任何潛在重建所產生對物業價值的任何影響(主要假設／估值輸入數據將於通函進一步披露)；及(iii)重固廠房已空置多年，董事認為，土地收回協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

完成土地收回協議

於二零二一年六月七日或之前簽立土地收回協議及股東於股東大會上通過決議案以批准土地收回協議及其項下擬進行的土地收回後，土地收回協議將生效。

土地收回的理由及裨益

重固廠房於成立時由本集團持有作為本集團的生產廠房。重固廠房曾用作生產消防器材、小型農業設備及木製品。於一九九九年，本集團開始生產碳鋼滅火瓶。由於本集團的業務重組，本集團於二零一一年搬出重固廠房並出租重固廠房作為投資物業。重固廠房自二零一七年公用設施暫停後空置。

於二零一六年，根據上海市城鄉建設和管理委員會發出的《上海城鄉建設和管理委員會關於確認青浦區重固鎮新聯村、毛家角村「城中村」改造地塊實施方案的函》(「**重固鎮改造地塊方案**」)以及管理層人員與有關政府部門人員跟進探討情況，確認重固廠房獲納入重固鎮改造地塊方案範圍。其後，已就重固廠房之估值發出兩份估值報告(「**二零一八年至二零一九年估值報告**」)。本公司不同意二零一八年至二零一九年估值報告中的若干要點，且估值程序中存在一系列糾紛，包括土地收回程序不當、重固廠房面積有誤及安置安排不當。

為盡量提高土地收回之補償，本公司已於二零一八年至二零一九年估值報告就重固廠房之估值向法院在法律上提出反對(「反對」)。於二零一九年至二零二零年期間，有關反對並無重大進展。於二零二一年五月中旬，該等辦公室建議與本公司訂立土地收回協議，而作為訂立土地收回協議的先決條件，本公司於二零二一年五月二十七日同意撤回反對。於二零二一年五月三十一日，上海市第二中級人民法院認可並批准撤回反對。

於評估土地收回協議後，經考慮重固廠房之指示性估值及土地收回協議所訂明之其他補償，董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收回之現金所得款項可提供額外現金流及改善本集團之營運資金狀況。此外，董事認為，土地收回可重新配置本集團之間置資源以供進一步發展機會之用。因此，董事認為，土地收回協議及其項下擬進行的土地收回的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

地收回協議須待股東於股東大會上通過相關決議案後方可作實；倘股東投票反對通過土地收回協議的相關決議案，本公司將不會進行土地收回，而本公司將無權取得土地收回協議下訂明之人民幣87,000,000元之補償。鑑於本集團的消防器材生產活動經已由本集團其他生產基地負責，以及考慮到重固廠房生產設施的狀況，尤其是公用設施已暫停，重固廠房將可能繼續空置。倘土地收回協議不再進行完成，本公司將與該等辦公室討論其他替代的解決方案，然而，討論結果仍未確定，而本公司及該等辦公室不一定就土地收回達成任何其他協議。在任何情況下，本公司概無法預計倘土地收回協議不再進行完成，該等辦公室及上海政府將會採取何種進一步之行動。

土地收回之財務影響

根據於二零二零年十二月三十一日的最近期經審核綜合財務報表，重固廠房的賬面總值約為人民幣24,300,000元(相當於約29,600,000港元)。經計及補償約人民幣87,000,000元(相當於約106,100,000港元)、應付前租戶款項人民幣4,000,000元(相當於約4,880,000港元)、法律及專業費用約人民幣1,000,000元(相當於約1,200,000港元)，預期本公司將自土地收回錄得估計除稅前收益淨額約人民幣57,700,000元

(相當於約70,400,000港元)。該估計收益並無計及任何中國企業所得稅。本集團將錄得的土地收回收益的實際金額須予審核，並將計及就土地收回產生的任何其他成本及開支，因此，其可能與上述金額有所不同。

於土地收回完成前，任何已收現金補償將於本集團綜合財務狀況表入賬為其他應付款項及應計費用項下之預收款項。於土地收回完成後，現金補償將於本集團的其他收入及收益中確認。

除重固廠房截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的公平價值收益分別為人民幣240,000元、人民幣60,000元及人民幣730,000元外，本集團於緊接土地收回協議日期前三個財政年度並無應佔重固廠房的其他經營純利。

所得款項的建議用途

扣除中國企業所得稅前的所得款項淨額(經扣除土地收回產生的相關法律及專業費用後)將約為人民幣86,000,000元(相當於約104,900,000港元)，將按以下方式使用：

- (i) 約人民幣8,000,000元(相當於約9,760,000港元)將用於償還本集團的銀行貸款及其他借貸；
- (ii) 約人民幣4,000,000元(相當於約4,880,000港元)將用作支付重固廠房前租戶的補償；
- (iii) 約人民幣10,000,000元(相當於約12,200,000港元)將預留作水族用品相關行業之潛在投資機會；
- (iv) 約人民幣45,000,000元(相當於約54,900,000港元)將預留作消防器材行業之潛在投資機會；
- (v) 約人民幣10,000,000元(相當於約12,200,000港元)將用於發展本集團的網上銷售平台；及
- (vi) 餘額將用作本集團之一般營運資金。

有關土地收回協議訂約方的資料

本集團主要從事於中國及海外生產及銷售壓力容器(包括消防器材產品及壓力容器產品)、提供防火科技檢測服務、銷售海上消防器材及提供相關安裝及檢測服務、銷售水族用品及買賣其他產品。

該等辦公室(獨立第三方)為負責實施土地收回的地方政府機關。

GEM上市規則的涵義

由於GEM上市規則第19.07條項下有關於土地收回之若干適用百分比率超過75%，故土地收回構成本公司之非常重大出售交易，因此根據GEM上市規則須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

根據GEM上市規則，任何於土地收回中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人將於股東大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於土地收回協議項下擬進行之土地收回中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人須於股東大會上就批准土地收回協議及其項下擬進行之土地收回之普通決議案放棄投票。

一般事項

由於本公司需要更多時間編製將載入通函之資料，預期本公司將根據GEM上市規則於二零二一年七月五日或之前向股東寄發該通函，當中載有(其中包括)(i)有關土地收回協議及其項下擬進行之土地收回之進一步資料；(ii)有關重固廠房之獨立估值報告；(iii)召開股東特別大會之通告；及(iv) GEM上市規則規定之其他資料。

土地收回須待股東於股東大會上通過決議案批准土地收回協議及其項下擬進行之土地收回後方告完成。倘股東投票反對土地收回之決議案，則土地收回將不會進行。因此，土地收回不一定會進行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	上海青浦消防器材股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於GEM上市

「關連人士」	指	具有 GEM 上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.10元的普通股，由中國公民及／或中國註冊成立實體以人民幣認購
「 GEM 」	指	聯交所 GEM
「 GEM 上市規則」	指	GEM 證券規則上市(經不時修訂)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「 H 股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.10元的境外上市外資股，全部於 GEM 上市，並以港元認購及買賣
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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(定義見 GEM 上市規則)且與彼等概無關連的個人或公司
「土地收回」	指	該等辦公室根據土地收回協議建議收回重固廠房之土地
「土地收回協議」	指	本公司與該等辦公室(視情況而定)於二零二一年六月七日就土地收回訂立之三份土地收回協議
「該等辦公室」	指	青浦區重固鎮房屋土地徵收辦公室及青浦區重固鎮建設用地減量化工作辦公室
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	內資股及 H 股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「重固廠房」	指	位於中國上海市青浦區重固鎮重固大街740、777及771-1號的工業物業
「平方米」	指	平方米
「%」或「百分比」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明外，1.22港元兌人民幣1.0元的匯率僅供說明用途，並不表示任何港元及人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
上海青浦消防器材股份有限公司
主席
周金輝

上海，二零二一年六月七日

於本公告日期，執行董事為周金輝先生(主席)、周國平先生及史惠星先生；及獨立非執行董事為王國忠先生、楊春寶先生及宋子章先生。

本公告(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項致使本公告或本公告所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊發當日起計最少一連7日刊載於GEM網站之「最新公司公告」一頁及本公司網站www.shanghaiqingpu.com內。