

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ZHONG FA ZHAN HOLDINGS LIMITED

中發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：475)

**有關框架租賃協議之
須予披露及持續關連交易**

框架租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月十八日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與中節能余姚(作為業主)訂立框架租賃協議，據此，本公司或本公司之任何附屬公司可於二零一五年十二月十八日起至二零一七年八月三十一日期間就該廠房與中節能余姚(作為業主)訂立租約。

於簽訂框架租賃協議後，業主將開始興建該廠房，而預期該廠房將於二零一六年九月或前後落成，以供本公司用作CoolStore(定義見該通函)冷藏管之生產廠房。現時預期，本公司將安排其附屬公司於簽立框架租賃協議後與中節能余姚訂立租約。

上市規則涵義

由於胡翼時先生(本公司之控股股東兼執行董事)為中節能余姚約34.2%股本之間接實益擁有人，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，中節能余姚為胡翼時先生的聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07(4)條成為本公司之關連人士。框架租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關框架租賃協議之至少一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但所有百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，框架租賃協議項下擬進行之交易構成須予披露交易。此外，由於框架租賃協議項下擬進行之交易的總代價(即框架租賃協議項下之估計租金總額)少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.76(2)條，該等交易僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

框架租賃協議

董事會欣然宣佈，於二零一五年十二月十八日(交易時段後)，本公司(作為承租人)與中節能余姚(作為業主)訂立框架租賃協議，據此，本公司或本公司之任何附屬公司可於二零一五年十二月十八日起至二零一七年八月三十一日期間就該廠房與中節能余姚(作為業主)訂立租約。

框架租賃協議之主要條款如下：

日期： 二零一五年十二月十八日。

訂約方： 本公司(作為承租人)；及

中節能余姚(作為業主)。

物業： 估計總樓面面積為27,500平方米之該廠房。

- 興建該廠房： 業主須於訂立框架租賃協議後開始興建該廠房，且現時預期將於二零一六年九月或前後完成興建，以供本集團用作CoolStore(定義見該通函)冷藏管之生產廠房。
- 年期： 自二零一五年十二月十八日起至二零一七年八月三十一日止期間。任何根據框架租賃協議訂立之租約(包括續訂有關租約之選擇權)將於框架租賃協議到期日或之前到期。
- 租金： 按月每平方米人民幣23元(相當於約27.6港元)計算，為人民幣632,500元(相當於約759,000港元)，須於完成興建該廠房並交付予本集團後每季預付。
- 按金： 人民幣3,795,000元(相當於約4,554,000港元)，相當於須在簽訂框架租賃協議日期起計三十(30)日內支付之6個月租金。按金應用作於租約年期開始後抵銷首兩季之應付租金。倘租約並無於框架租賃協議之年期內訂立，則按金亦應不計利息予以退還。
- 終止： 各訂約方可向另一方提交三(3)個月書面通知以終止框架租賃協議。

年度上限

年度上限乃假設該廠房將於二零一六年九月前完成興建及租金將須自二零一六年九月起支付，並經參考於整個租約年期內根據框架租賃協議應付予中節能余姚之估計租金總額而計算得出。有關租約之年度上限載列如下：－

財政年度／期間	年度上限
二零一六年九月一日至 二零一七年三月三十一日	人民幣4,427,500元 (相當於約5,313,000港元)
二零一七年四月一日至 二零一七年八月三十一日	人民幣3,162,500元 (相當於約3,795,000港元)

訂立框架租賃協議之理由

本集團主要業務為於中國設計、製造及批發真品珠寶產品，而中節能余姚主要於中國從事物業開發及租賃服務。

由於中國經濟放緩，加上消費氣氛黯淡，導致真品珠寶需求持續下跌，故本集團於二零一五年下半年進軍中國之太陽能業務。

誠如該通函所披露者，董事擬於中國成立外商獨資企業以經營基於根據許可協議(定義見該通函) Suncool AB授予的CoolStore知識產權(定義見該通函)及許可技術(定義見該通函)的CoolStore(定義見該通函)冷藏管的製造及分銷新業務分部。

鑒於急切需要廠房經營新業務分部，且屬意地區並無類似物業，董事會認為，與中節能余姚訂立協議以使用將建於余姚市之廠房，乃符合本集團及整體股東之利益。董事會計劃，在完成興建該廠房後，該廠房將成為製造CoolStore(定義見該通函)冷藏管的生產廠房。

經參考估值報告所評定的參考租值，董事（包括獨立非執行董事）認為，框架租賃協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及整體股東之利益。

上市規則涵義

由於胡翼時先生（本公司之控股股東兼執行董事）為中節能余姚約34.2%股本之間接實益擁有人，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，中節能余姚為胡翼時先生的聯繫人，並因此根據上市規則第14A.07(4)條成為本公司之關連人士。框架租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關框架租賃協議之至少一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但所有百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，框架租賃協議項下擬進行之交易構成須予披露交易。此外，由於框架租賃協議項下擬進行之交易的總代價少於10,000,000港元，根據上市規則第14A.76(2)條，該等交易僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。除胡翼時先生（本公司之控股股東及執行董事），吳浩先生（本公司之執行董事）為中節能余姚之法人代表、董事及總經理（惟並非股東）外，概無其他董事於框架租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益或須就董事會決議案放棄表決。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「中節能余姚」	指	中節能(余姚)低碳技術開發有限公司，根據中國法律註冊成立之私營有限責任公司
「本公司」	指	中發展控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號: 475)
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義
「該通函」	指	本公司日期為二零一五年八月十三日之通函
「董事」	指	本公司董事
「該廠房」	指	將由中節能余姚於中國浙江省余姚市濱海新城濱海大道北側興建之廠房
「框架租賃協議」	指	本公司(作為承租人)與中節能余姚(作為業主)就該廠房訂立日期為二零一五年十二月十八日之框架租賃協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之已發行普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租約」	指	由本公司或本公司任何附屬公司(作為出租人)與中節能余姚(作為業主)根據框架租賃協議擬訂立之租約
「估值報告」	指	上海至瑞資產評估有限公司就該廠房之參考租值發出日期為二零一五年十二月十一日之估值報告
「%」	指	百分比

代表
中發展控股有限公司
 行政總裁兼執行董事
陳永源

香港，二零一五年十二月十八日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事，分別為吳浩先生、胡楊俊先生、胡翼時先生、陳永源先生及鄺慧敏女士；一名非執行董事，即李維棋先生；以及三名獨立非執行董事，分別為胡志強先生、香志恒先生及郭佩霞女士。

本公告內採用人民幣1.00元兌1.2港元之匯率，僅供說明用途。