

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)

須予披露交易

董事會謹此宣佈，於二零一九年五月三十一日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司寧波升谷節能科技有限公司(「寧波升谷」)(作為出租人)與麥格納座椅(台州)有限公司(「麥格納座椅」)(作為承租人)及中意寧波生態園管理委員會(「生態園委員會」)(作為委員會)訂立租賃協議，據此，承租人將向出租人租用出租物業，由二零一九年六月一日起至二零二三年九月三十日止為期五十二個月。

由於有關根據租賃協議擬進行之交易於上市規則第14.07條項下之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故租賃協議構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14.33條所載之通知及刊發公告規定。

背景

茲提述中發展控股有限公司（「本公司」）日期為二零一八年八月二十四日之通函及本公司日期為二零一八年十一月三十日之公告，內容有關收購該地塊及該廠房之主要及關連交易。出租人（為本公司之全資附屬公司）於二零一八年十一月三十日收購事項完成後擁有該地塊及該廠房。

根據租賃協議，出租人同意向承租人出租該廠房其中部份。

租賃協議

日期： 二零一九年五月三十一日

出租人： 寧波升谷

承租人： 麥格納座椅，其主要從事汽車部件生產及加工業務。

委員會： 生態園委員會，為管理中意寧波生態園之管理委員會。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，承租人與委員會及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

出租物業： 位於中國浙江省余姚市中意寧波生態園海潮路61號第2號廠房及職員宿舍二樓（包括西側的樓梯及一樓的保安室）。

總樓面面積： 約7,962.87平方米。

租期： 由租賃協議日期起為期52個月。租期將由二零一九年六月一日起至二零二三年九月三十日止。

- 續期： 倘若承租人有意於租賃協議之租期屆滿前重續租賃協議，則承租人須於租期屆滿之前不少於六個月向出租人發出書面通知。如果出租人接獲承租人以外的其他人士提出條款及條件相同之建議，則承租人將擁有優先於該等其他建議的權利重續租賃協議。
- 出租物業的用途： 生產及加工汽車部件。
- 按金： 人民幣379,200元，須由承租人向出租人支付。
- 租金：
- (i) 租賃協議租期內第一至第十六個月之月租為人民幣127,405.92元(含稅)(相當於約146,444港元)；
 - (ii) 租賃協議租期內第十七至第五十二個月之月租為人民幣143,331.66元(含稅)(相當於約164,749港元)；及
 - (iii) 租金須按季度由承租人於每季第二十日預先支付予出租人。
- 保安服務： 出租人與承租人協定，承租人將委聘一家保安服務公司負責該廠房的保安工作和守衛，保安服務的成本將由出租人與承租人平均分擔。出租人將按季度向承租人支付保安服務之費用。
- 終止： 租賃協議可在下列情況下終止：
- (i) 由租賃協議之出租人於發生以下事件時終止(毋須向租賃協議之承租人承擔任何責任)：
 - (a) 承租人將出租物業用作非法活動或在取得出租人事先同意之前用作租賃協議內協定以外之任何用途；及／或

- (b) 承租人未能履行繳交租金之責任及／或拖欠付款(或承租人實際違反或未能符合租賃協議之任何條款及條件)，且未能於接獲出租人書面通知後60日內作出補救。
- (ii) 由租賃協議之承租人於發生以下事件時終止(毋須向租賃協議之出租人承擔任何責任)：
- (a) 出租人未能於簽立租賃協議後60日內向承租人交付出租物業；
 - (b) 除基於承租人過失之外，承租人由於在任何30天期間內連續7日或以上失去公共設施供應而無法於租期內經營其業務；
 - (c) 出租人實際違反或未能符合租賃協議之任何條款及條件，且未能於接獲承租人書面通知後60日內作出補救；及／或
 - (d) 出租人並無全權及獲授權簽署租賃協議致使承租人無法使用出租物業，例如出租物業未獲有關當局批准及授權或未經合理授權出租予承租人。

倘發生以下情況，出租人與承租人可協商終止租賃協議：

- (1) 承租人由於本租賃協議所載之任何不可抗力事件而無法使用出租物業三十(30)日；或
- (2) 於可預見發生本租賃協議所載之任何不可抗力事件時承租人向出租人發出六(6)個月之事先書面通知。

訂立租賃協議之理由

本集團主要於中國及香港從事珠寶業務，以及於中國、香港及其他國家從事太陽能業務，包括太陽能節能環保解決方案之專利太陽能集熱器、專利太陽能系統部件及太陽能光伏組件的研發、生產及銷售。

位於中國余姚市中意寧波生態園之該廠房（為出租物業所處位置）乃用作生產本集團的太陽能產品。鑑於出租物業現時並無被使用，而除出租物業外該廠房其餘處所之產能已足以應付未來預期生產，董事認為，訂立租賃協議讓本集團能自出租物業取得穩定租金收入，同時能提高該廠房之使用率。收取租金收入可加強本集團之營運資金及股東回報，乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，承租人與委員會及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會認為，租賃協議乃經公平磋商後按當前市值租金及一般商業條款訂立。董事相信及認為，租賃協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關根據租賃協議擬進行之交易於上市規則第14.07條項下之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故租賃協議構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14.33條所載之通知及刊發公告規定。

釋義

「收購事項」	指	根據本公司、出租人與綠能(余姚)低碳技術開發有限公司(前稱中節能(余姚)低碳技術開發有限公司)就買賣該廠房及該地塊於二零一八年四月二十四日訂立之有條件買賣協議收購該廠房及該地塊
「董事會」	指	董事會
「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，其已發行股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「該廠房」	指	於該地塊上興建之廠房
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為並非本公司關連人士之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人且為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方
「該地塊」	指	位於中國浙江省余姚市經濟開發區濱海新區余姚市中意寧波生態園海潮路61號之地塊
「租賃協議」	指	出租人、承租人及委員會於二零一九年五月三十一日(交易時段後)訂立之租賃協議，據此，承租人向出租人租用出租物業，由二零一九年六月一日起至二零二三年九月三十日止為期五十二個月
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中發展控股有限公司
 行政總裁兼執行董事
陳永源

香港，二零一九年五月三十一日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，分別為吳浩先生、胡楊俊先生及陳永源先生；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、靳慶軍先生及孫權女士。

就本公告而言，人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.87元之概約匯率換算。