

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，並明確表示概不會就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的任何損失承擔任何責任。



**CENTRAL DEVELOPMENT 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)

**補充公告  
涉及收購目標公司51%股權的  
須予披露交易**

茲提述中發展控股有限公司(「本公司」)日期為二零二零年十月十一日之公告(「該公告」)，內容有關收購事項。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關收購事項的更多資料。

**代價基準**

誠如該公告所披露，收購事項的代價人民幣30,600,000元乃經各方公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)由本公司委聘的一名獨立估值師對目標公司於二零二零年七月三十一日的重大資產的公平值進行的估值。根據獨立估值師編製的估值，目標公司的重大資產的性質為加油站及辦公室物業的物業權益、加油站的機械、設備、固定裝置和配件(「固定資產」)及經營加油站的相關許可證(「經營權」)(統稱為「重大資產」)。

根據獨立估值師的估值，重大資產於二零二零年七月三十一日的公平值介乎約人民幣60,000,000元至人民幣61,000,000元。另一方面，根據目標公司於二零二零年七月三十一日的未經審核財務資料，總資產的賬面值約為約人民幣21,583,000元。董事會認為，重大資產的賬面值僅以成本基準計量，提供目標公司所耗費的投資成本以資參考，但並未真實、準確反映在經營及管理加油站的過程中，

重大資產將為目標公司帶來的潛在經濟利益，以及目標公司將為本集團帶來的策略價值(誠如該公告「收購事項的理由及裨益」一節所披露)。有見於此，為了釐定代價是否公平合理，董事會認為，委任獨立估值師對重大資產作出重新估值符合本公司的最佳利益，並且參考由獨立估值師估值的重大資產公平值而釐定代價誠屬公平合理。

獨立估值師對加油站及辦公室物業的物業權益進行估值時，使用(i)直接比較法，參考相關市場內可取得的可比較銷售憑據，及(ii)重置成本新法，當中主要考慮將估值資產更換為新狀況的當前成本。估值所依據的主要假設包括(但不限於)該等物業權益不附帶產權負擔、限制及任何虧損性支出、擁有人享有自由及不受影響的權利可於獲授的整個尚未屆滿期間內使用該等物業權益及所有必要許可證或同意已經或可以取得或重續。

獨立估值師對固定資產進行估值時，使用(i)重置成本新法，當中主要考慮可資比較的機械及設備的當前成本，及(ii)複製成本新法，其主要參考固定資產的歷史成本的合適價格或成本指數。估值所依據的主要假設包括(但不限於)固定資產處於滿意的工作狀況及實用性及於其工作場地內仍可使用，及於可預見的將來可持續使用固定資產所在的土地及樓宇的裨益。

此外，獨立估值師使用超額盈利法對經營權進行估值，當中主要考慮及分析餘下經濟週期內一組合併資產的經濟利益及成本。估值所依據的主要假設包括(但不限於)就於加油站的業務取得相關批准及許可並無法律阻礙及相關無形資產不會遭侵權而對業務盈利能力造成嚴重影響。

在有關情況下，董事會認為，估值的相關基準、假設及估值方式與市場常規類似，而獨立估值師的工作範疇就相關委聘工作而言屬合適。董事會亦認為，公平值是重大資產的固有價值的合理及公正的估計。就此而言，董事會認為代價乃參考估值合適地釐定，因此屬公平合理。代價基準亦獲賣方同意及接納。人民幣30,600,000元的代價乃參考獨立估值師所提供之重大資產於二零二零年七月三十一日的公平值(經本公司及賣方同意，取整至人民幣60,000,000元)及乘以目標公司51%股權計算。

## 支付條款及先決條件

本集團將以現金及／或銀行轉帳方式結付人民幣30,600,000元之代價。

關於該公告「完成後責任」一節第8段，董事會謹此澄清及補充，儘管賣方及目標公司承諾，將在商業原則下合理地盡力使目標公司於完成日期前就天然氣加氣站的合法運營取得必要證明、許可及批准，包括但不限於《燃氣經營許可證》及《氣瓶充裝許可證》（「燃氣加注批文」），倘若未能獲得批文，賣方及目標公司亦承諾，將在商業原則下合理地盡力確保目標公司於完成日期後取得燃氣加注批文，誠如下文所闡釋，預期批文將於二零二一年九月三十日或之前取得。該段應陳述如下：

「賣方及目標公司承諾，將在商業原則下合理地盡力使目標公司於完成日期前就天然氣加氣站的合法運營取得必要證明、許可及批准，包括但不限於《燃氣經營許可證》及《氣瓶充裝許可證》，並於完成日期後應繼續如此行事（如適用）。」

燃氣加注批文的申請過程可於終止租賃協議（將於完成前發生）後進行及預期可於二零二一年九月三十日或之前完成。誠如該公告所披露，目標公司在興建加油站時已預留液化天然氣加注站的位置，並正積極籌備為加油站增設液化天然氣加注服務，藉以將其擴展為一座綜合加油站。董事會認為，燃氣加注批文的申請過程可以縮短，預期於二零二一年九月三十日或之前完成。

董事會確認，於收購事項完成時，加油站就加油（即汽油和柴油）服務的經營將為合法及有效。當取得燃氣加注批文後，目標公司將會經營液化天然氣加注服務。

除以上所作補充及披露外，該公告的內容維持不變。

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，二零二零年十月二十七日

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、靳慶軍先生及孫橦女士。