

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部中發展控股有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他註冊交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

**有關收購目標地塊及該廠房之  
主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零一八年九月二十日(星期四)上午十時正假座香港灣仔駱克道57-73號香港華美粵海酒店地庫2層會議室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下是否能夠出席股東特別大會或其任何續會，謹請閣下按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥及簽署代表委任表格，在切實可行的情況下盡快且無論如何於舉行股東特別大會或任何續會之指定時間前不少於48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.475hk.com](http://www.475hk.com))。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一八年八月二十四日

# 目 錄

|                       | 頁次    |
|-----------------------|-------|
| 釋義 .....              | 1     |
| 董事會函件 .....           | 5     |
| 獨立董事委員會函件 .....       | 18    |
| 獨立財務顧問函件 .....        | 20    |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 .....  | I-1   |
| 附錄二 – 目標資產之估值報告 ..... | II-1  |
| 附錄三 – 一般資料 .....      | III-1 |
| 股東特別大會通告 .....        | EGM-1 |

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| 「收購事項」      | 指 | 根據買賣協議收購目標資產  |
| 「實際建設成本」    | 指 | 將參考該確認得出之該廠房實際建設成本  |
| 「總代價」       | 指 | 該廠房代價與目標地塊代價之總和   |
| 「聯繫人」       | 指 | 具上市規則所賦予涵義  |
| 「該銀行」       | 指 | 作為抵押協議項下之承押人之銀行   |
| 「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及其已發行股份於聯交所上市                                 |
| 「該確認」       | 指 | 由獨立於買方及賣方之工程建設諮詢公司上海海達工程建設諮詢有限公司(作為工程審核單位)將就該廠房建設之竣工成本發出之確認           |
| 「關連人士」      | 指 | 具上市規則所賦予涵義  |
| 「控股股東」      | 指 | 具上市規則所賦予涵義  |
| 「CoolStore」 | 指 | Suncool AB基於ClimateWell AB (publ)之專有三重態吸收技術之有關太陽能加熱及製冷收集器之CoolStore理念 |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事   |
| 「股東特別大會」    | 指 | 本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易                               |

## 釋 義

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「該廠房」     | 指 | 由賣方於目標地塊(位於中國浙江省余姚市濱海新區濱海大道北側)上興建之廠房   |
| 「該廠房代價」   | 指 | 根據買賣協議該廠房之代價   |
| 「框架租賃協議」  | 指 | 本公司(作為租戶)與賣方(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協議，有關詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十八日之公告   |
| 「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 | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就訂立買賣協議及其項下擬進行之交易為獨立股東提供意見   |
| 「獨立財務顧問」  | 指 | 阿仕特朗資本管理有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，以就訂立買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」    | 指 | 除胡翼時先生及李維棋先生及彼等各自之聯繫人以及於買賣協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益之人士以外之所有股東   |
| 「該地塊」     | 指 | 位於中國浙江省余姚市經濟開發區濱海新區總地盤面積為145,472平方米之地塊   |

## 釋 義

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一八年八月二十二日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後可行日期   |
| 「租賃按金」   | 指 | 本公司根據框架租賃協議之條款向賣方支付之可退還按金人民幣3,795,000元(相當於約4,413,000港元)，其後已作為保證金以為買方於諒解備忘錄項下之責任作擔保 |
| 「上市規則」   | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「諒解備忘錄」  | 指 | 本公司、買方與賣方就建議收購該廠房及該廠房之臨時用途所訂立日期為二零一七年十一月十三日之諒解備忘錄，有關詳情載於本公司日期為二零一七年十一月十三日之公告       |
| 「抵押」     | 指 | 賣方根據抵押協議抵押該地塊之土地使用權及該廠房予該銀行，以作為貸款融資之抵押品(金額最多為人民幣110,000,000元(相當於約127,907,000港元))   |
| 「抵押協議」   | 指 | 賣方與該銀行就抵押所訂立日期為二零一六年十二月二十六日之抵押協議   |
| 「中國」     | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括台灣、香港及中國澳門特別行政區  |
| 「先前公告」   | 指 | 本公司日期為二零一五年十二月十八日、二零一七年八月三十日及二零一七年十一月十三日之公告  |

## 釋 義

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「買方」      | 指 | 寧波升谷節能科技有限公司，根據中國法例成立之有限公司                     |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                     |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例                               |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股                           |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人  |
| 「買賣協議」    | 指 | 本公司、買方與賣方就買賣目標資產於二零一八年四月二十四日訂立之有條件買賣協議         |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                    |
| 「目標資產」    | 指 | 該廠房及目標地塊                                       |
| 「目標地塊」    | 指 | 位於中國浙江省余姚市濱海新區地盤面積約49,000平方米之地塊                |
| 「目標地塊代價」  | 指 | 根據買賣協議目標地塊之代價                                  |
| 「租約」      | 指 | 本公司或本公司任何附屬公司(作為租戶)擬與賣方(作為業主)根據框架租賃協議及擬據此訂立之租約 |
| 「賣方」      | 指 | 中節能(余姚)低碳技術開發有限公司，根據中國法例成立之有限公司                |
| 「%」       | 指 | 百分比  |

就本通函而言，人民幣兌港元乃按人民幣0.86元兌1.00港元之匯率換算。



**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)

執行董事：

吳浩先生(主席)  
胡楊俊先生  
陳永源先生(行政總裁)

非執行董事：

李維棋先生

獨立非執行董事：

胡志強先生  
郭佩霞女士  
靳慶軍先生

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場  
22樓2202室

敬啟者：

**有關收購目標地塊及該廠房之  
主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述先前公告及本公司日期為二零一八年四月二十四日之公告。

## 董事會函件

於二零一五年十二月十八日，本公司與賣方就本集團於賣方建設該廠房後建議租賃該廠房訂立框架租賃協議，而本公司已向賣方支付租賃按金。然而，由於該廠房之建設尚未完成，本集團與賣方並無訂立租約，亦無向賣方支付租金。誠如本公司日期為二零一七年八月三十日之公告所載，(其中包括)，本集團其後就建議收購該廠房及／或重續框架租賃協議與賣方進行磋商。於二零一七年十一月十三日，本公司、買方與賣方就建議收購該廠房及該廠房之臨時用途訂立諒解備忘錄。

於二零一八年四月二十四日聯交所交易時段後，本公司、買方(為本公司之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意透過其本身或本公司於中國成立之任何全資附屬公司購買而賣方有條件同意出售目標資產，總代價為人民幣59,212,000元(相當於約68,851,000港元)(可予調整)。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關買賣協議之進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就訂立買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)目標資產之估值報告；及(v)召開股東特別大會之通告。

### 買賣協議

日期：二零一八年四月二十四日聯交所交易時段後

訂約方：

- (i) 本公司；
- (ii) 買方，為本公司之全資附屬公司；及
- (iii) 賣方。

### 將予收購之資產

買方或本公司於中國成立之任何全資附屬公司將予收購之目標資產包括(i) 目標地塊；及(ii) 該廠房。

目標地塊之原定收購成本為人民幣10,207,000元(相當於約11,869,000港元)。按照於買賣協議日期之估計建設成本，該廠房之原定收購成本為人民幣49,000,000元(相當於約56,977,000港元)。



## 董事會函件

### 代價

該廠房代價為人民幣49,000,000元(相當於約56,977,000港元)(可予調整)，而目標地塊代價為人民幣10,212,000元(相當於約11,874,000港元)。總代價為人民幣59,212,000元(相當於約68,851,000港元)(可按下文所載調整)，將支付予賣方及由買方以下列方式結付：

- (i) 人民幣10,000,000元(相當於約11,628,000港元)將由買方於簽訂買賣協議後30日內支付；
- (ii) 人民幣11,000,000元(相當於約12,791,000港元)（「第二期付款」）將由買方於獨立股東於股東特別大會上通過批准買賣協議及其項下擬進行交易之必要決議案後七日內支付；
- (iii) 人民幣20,000,000元(相當於約23,255,000港元)將由買方於完成變更登記以及取得以買方名義之目標資產國有土地使用證及房屋所有權證或不動產權證當日支付，其後買方與賣方須訂立抵押協議以抵押目標地塊之土地使用權及該廠房予賣方，以為未支付餘額(定義見下文第(iv)項)之買方付款責任作擔保，有關擔保將於賣方悉數收訖總代價(可予調整)後解除；及
- (iv) 未支付餘額（「未支付餘額」）人民幣18,212,000元(相當於約21,177,000港元)(可按下文調整)將由買方以下列方式支付：(a)人民幣3,795,000元(相當於約4,413,000港元)將抵銷租賃按金；及(b)人民幣14,417,000元(相當於約16,764,000港元)將於發生以下事件(以較遲者為準)後以現金支付：
  - (x) 買賣協議日期第一週年當日；及
  - (y) 完成變更登記及取得以買方名義之目標資產國有土地使用證及房屋所有權證或不動產權證。

賣方聲明並保證該確認所示之該廠房之建設成本不得超出人民幣49,000,000元(相當於約56,977,000港元)。倘實際建設成本低於人民幣49,000,000元(相當於約56,977,000港元)，則總代價及未支付餘額將按有關差額調低。

## 董事會函件

倘實際建設成本高於該廠房代價，則毋須對總代價作出調整。

總代價乃由本公司、買方及賣方經參考目標資產於二零一八年二月二十八日經獨立估值師初步評估之總估值人民幣63,995,000元(相當於約74,413,000港元)後公平磋商釐定。於二零一八年六月三十日，目標資產的總估值為人民幣64,190,000元(相當於約74,640,000港元)。有關目標資產的估值報告詳情載於本通函附錄二。

總代價將由本集團內部現金資源撥付。

### 先決條件

買賣協議須待以下條件獲達成後方告完成：

- (a) 賣方取得目標地塊(總地盤面積不少於49,000平方米，將作為工業用途，到期日為不早於二零六四年九月一日)之獨立國有土地使用權證；
- (b) 賣方取得該廠房(總建築面積不少於27,000平方米)之房屋所有權證；
- (c) 賣方已取得並向買方提供該確認；
- (d) 賣方已足額繳納賣方於二零一四年九月二日與余姚市國土資源局訂立之相關土地出讓合同項下之任何應付罰金或該等罰金已獲余姚市國土資源局豁免；
- (e) 本公司與買方信納目標資產之盡職審查結果；
- (f) 買方信納目標資產之驗收結果(包括有關(其中包括)環境驗收、消防驗收及竣工驗收之程序)；
- (g) 獨立股東於股東特別大會通過批准買賣協議及其項下擬進行交易之必要決議案；
- (h) 本公司及／或買方接獲有關(其中包括)目標資產法律狀況之中國法律意見，其形式及內容均獲本公司或買方信納；
- (i) 目標資產的任何抵押(包括抵押)已獲解除；

## 董事會函件

- (j) 並無發生將導致嚴重違反賣方於買賣協議項下作出之聲明、擔保或承諾之任何事件；
- (k) 已取得有關買賣協議項下擬進行交易之所有其他必要同意、批准及許可，而於轉讓目標資產方面不會遇上重大法律障礙；及
- (l) 買方或本公司已於賣方達成上文第(a)及(b)項條件後取得獨立估值師按符合上市規則規定之標準對目標地塊及該廠房之估值，有關估值分別不低於人民幣13,710,000元(相當於約15,942,000港元)及不低於人民幣50,285,000元(相當於約58,471,000港元)。

上文所載之條件概不可被豁免。倘上文所載之條件未能於二零一八年九月三十日(或買賣協議之訂約方可能書面協定之其他日期)前達成，或買方或本公司以書面知會賣方，其不信納根據上文條件之盡職審查之結果，賣方須於10個營業日內向買方退還所有已支付之代價；倘買方及／或本公司未能達成其負責之先決條件，則買方須向賣方支付人民幣3,795,000元(相當於約4,413,000港元)作為補償(「補償金」)，而諒解備忘錄將告終止。補償金將被租賃按金抵銷，而租賃按金將於根據諒解備忘錄之條款終止諒解備忘錄後由賣方退還予買方。於買方收訖退回之代價後，買賣協議將自動終止。

於最後可行日期，買賣協議的先決條件概無已達成。

### 解除抵押

根據抵押協議，賣方已將該地塊之土地使用權及該廠房抵押予該銀行，以作為向賣方提供貸款融資之擔保(金額最多為人民幣110,000,000元(相當於約127,907,000港元))。於最後可行日期，賣方結欠該銀行之未償還貸款為人民幣21,000,000元(相當於約24,419,000港元)。預期抵押將於賣方收訖第二期付款後30日內解除。

完成

於買賣協議之所有先決條件獲達成當日(或買方與賣方可能書面協定之其他日期)後15個營業日內，買賣協議訂約方須作出變更登記該廠房及目標地塊之所有權以及以買方名義發出該廠房之新房屋所有權證及目標地塊之新國有土地使用權證之申請。

#### 有關目標地塊及該廠房之資料

目標資產包括目標地塊及該廠房。目標地塊為總地盤面積為145,472平方米之該地塊之一部分，位於中國浙江省余姚市經濟開發區濱海新區。該地塊之地價已妥為悉數支付，而該地塊之土地使用權證目前由賣方持有。按照發展文件，目標地塊之總地盤面積為49,306.92平方米，其上建有目標廠房。按照發展文件，該廠房之總建築面積為27,292.79平方米。於最後可行日期，該廠房已完成建設。

收購事項之其中一項先決條件為賣方應取得目標地塊(總地盤面積不少於49,000平方米)之獨立國有土地使用證及該廠房(總建築面積不少於27,000平方米)之房屋所有權證。根據中國法律顧問，於最後可行日期，賣方已向余姚市檔案局提交有關目標資產的相關資料。於余姚市檔案局檢視該等資料後10至15個營業日內，相關地方政府其後將開始處理目標地塊獨立國有土地使用權證及該廠房的房屋所有權證的申請。誠如中國法律顧問告知，賣方於取得目標地塊獨立國有土地使用權證及該廠房的房屋所有權證應不會有法律障礙，預計賣方將於二零一八年九月三十日前取得該等權證。目標地塊將獲授出作工業用途，到期日為不早於二零六四年九月一日。

#### 有關賣方之資料

賣方為根據中國法律成立之公司，主要於中國從事物業發展及租賃服務。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要於香港及中國從事珠寶業務以及於中國從事太陽能業務。

本集團自二零一五年末起一直擴展其太陽能業務。鑒於廠房物業對其業務營運之急切需要，本公司於二零一五年與賣方就本集團於賣方建設該廠房後建議租賃該廠房訂立框架租賃協議。本公司擬將該廠房用作CoolStore冷藏管之生產廠房。

在經過太陽能熱驅動室內氣候產品測試階段後，本集團於二零一六年開始銷售太陽能光伏產品。憑藉利用瑞典領先的節能技術研發公司Suncool AB之網絡所得的成熟國際銷售渠道及對中國利好政策環境的樂觀展望，本公司預期，該等產品之需求將逐步增加。為提升產能以迎合對太陽能光伏產品不斷增長之需求，本公司、買方與賣方於二零一七年就建議收購該廠房及該廠房之臨時用途訂立諒解備忘錄。訂立買賣協議可從而落實收購事項，此令本集團可應付其未來發展，與此同時節省該廠房之長期租金成本。

經考慮上文所述，董事(除李維棋先生以及全體獨立非執行董事外)認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 就現有業務的未來計劃

### 珠寶業務

根據本集團截至二零一八年三月三十一日止年度的年報，報告年度本集團珠寶業務的分部收益為約27,680,000港元，較截至二零一七年三月三十一日止年度顯著增加約175.8%。該分部收益增長主要由於(其中包括)國內珠寶業自二零一七年整體復甦、本集團客戶組合出現變動，新客戶數目有明顯增加、本集團重新建立於香港珠寶業務的銷售及採購網絡，以及於截至二零一八年三月三十一日止年度本集團新聘業務顧問。

## 董事會函件

珠寶需求取決於國家經濟、市場環境以及消費者的購買力。於截至二零一七年三月三十一日止年度前多個年度，因當時經濟停滯，中國珠寶行業的整體營商環境受到普遍消費者信心疲軟的不利影響。但根據中國國家統計局的數據，中國二零一七年全年國內生產總值增長達6.9%，遠高於官方目標的6.5%及二零一六年的數字6.7%。二零一八年第一季度，中國國內生產總值較二零一七年同期持續顯著增長6.8%。另一方面，消費者信心亦逐漸回復。於二零一八年第一季度，中國零售銷售取得9.8%的增幅，珠寶零售銷售較二零一七年同期更見20.4%的更快增長。此外，截至二零一八年三月三十一日止年度，香港經濟受暢旺的房地產及股票市場推動而向好，令購買力和對珠寶的需求不斷提升。有見於香港珠寶市場需求強勁，銷售團隊於截至二零一八年三月三十一日止年度在中國客戶之外亦開始建立香港客戶網絡，以期能夠提升市場份額。隨著香港的珠寶商積極拓展採購網絡以滿足不斷增長的需求，本集團的銷售團隊開始透過業務顧問網絡與客戶聯絡，在與該等客戶有效溝通後展開採購流程。隨著正式重新建立銷售及採購網絡，本集團珠寶業務有三分之一的客戶來自香港，而餘下則來自中國，且截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團香港珠寶業務的分部銷售佔整體年度分部銷售額約28.7%。經計及上述原因，本集團對珠寶業務的未來前景倍感樂觀。

本集團現時無意縮減珠寶業務的規模。在完成收購事項之後，珠寶業務將繼續成為本集團的主要業務之一。本集團在中國經營珠寶業務已逾10年，期內本集團已與眾多供應商維持5年或以上的業務關係，並設立了長期的供應商網絡以維持供應穩定及監控採購成本，從而得以滿足顧客的各類需求。此外，本集團已設立優秀的銷售員工及業務顧問團隊，彼等在銷售及採購珠寶乃至拓展新客源方面有著廣博知識和豐富的經驗。本集團相信與客戶持久的業務關係、穩固的供應網絡、針對新客戶廣泛的採購來源以及優秀的銷售團隊及業務顧問乃其於日後發展珠寶業務的主要競爭優勢。於截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團聘用了一名極富經驗的業務顧問，以期能夠拓展業務網絡並制訂高效的營銷策略。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團增聘三名業務顧問，為我們提供有關諮詢、行政、會計及收銀服務，協助本集團接觸更多潛在客戶及供應商。此外，本集團的銷售團隊於年內參與多個珠寶展覽，包括在香港及深圳舉行的國際珠寶展，開拓與新客戶及供應商的業務機遇。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團珠寶業務有一半的客戶為新客戶，合共佔年內銷售約30%。於二零一八年四月及五月，本集團珠寶業務錄得的收益總額達約6,420,000港元。展望未來，有鑒



## 董事會函件

於我們於截至二零一八年三月三十一日止年度取得的成功經驗，本集團將繼續開拓其銷售網絡及實施有效的市場營銷策略(其中包括)參與不同地區的珠寶商貿展覽及展會並聘用更多業務顧問。此外，本集團計劃將截至二零一九年三月三十一日止年度的銷售及分銷成本預算翻倍至約650,000港元，以招聘更多銷售員工並制訂更靈活及成功銷售的策略。經考慮上文所述以及憑藉本集團業務團隊及業務顧問的努力，預計未來本集團的珠寶業務於中國及香港的銷售表現將有所改善。

除線下銷售外，本集團考慮可能涉足電子商務並與其他電子商務營運解決方案提供商建立戰略合作關係。於最後可行日期，本集團與一名電子商務營運解決方案供應商進行協商，其為多家知名珠寶品牌提供服務。根據潛在合作，本集團預計將在潛在業務夥伴的協助及諮詢下開設線上時尚珠寶店舖，與不同國家的多個時尚珠寶品牌的批發商協商採購事宜，而潛在業務夥伴將負責本集團珠寶產品的線上營銷。在珠寶業務普遍積極的前景下，本集團相信潛在拓展銷售渠道將有助於提升品牌知名度，長遠來看能促進銷售及品牌知名度。

### 太陽能業務

本集團自二零一六年底起自其太陽能業務錄得分部收益。根據本公司截至二零一八年三月三十一日止年度的年報，本公司於報告年度的太陽能業務的分部收益為約430,000港元，較截至二零一七年三月三十一日止年度顯著增加約128.2%。該分部收益增長主要由於截至二零一八年三月三十一日止年度推出太陽能製冷專利技術產品及解決方案試點的收益貢獻。

## 董事會函件

有鑒於環保意識以及對可再生資源的全球需求不斷提升，預計日後太陽能行業的前景樂觀。為實現巴黎協定中有關於二零五零年前達到全面過渡至潔淨及可再生能源的目標，中國已制定《能源發展十三五規劃(二零一六年至二零二零年)》，目標是(其中包括)推動城鄉地區的太陽能利用，並於二零二零年前推動全國太陽能裝機容量至超過110千瓦。此外，預計中央政府將針對太陽能企業推出多項獎勵政策，促進太陽能行業的發展。

本集團自其涉足該領域起一直積極發展太陽能業務。於二零一五年底，本集團取得CoolStore冷藏管15年專利，這是一項太陽能製冷技術，由經鹽溶液可逆轉化學反應特別處理的獨特內部結構以及可實現冷氣及加熱功能組成。該CoolStore冷藏管具有高能源輸出及節能效益，能夠同時實現加熱冷藏及儲能，是一款劃時代的光伏產品。該CoolStore冷藏管在二零一四年於歐洲首次安裝及試點中獲得巨大成功。憑藉專利擁有人(其為一間瑞典具開拓精神的清潔技術公司，並為本公司的策略股東及其在太陽能、節能及環境保護領域的創始人)穩固的市場地位及廣泛的網絡，本集團得以與多個該領域的業者及潛在合作夥伴訂立合約。在二零一五年十二月在取得使用專利的牌照後，本公司與賣方訂立框架租賃協議，據此，賣方負責根據本公司的要求興建該廠房。於二零一七年初，本集團開始銷售光伏部件，為本集團的太陽能業務帶來首次收入約190,000港元，象徵本集團新業務的里程碑。於二零一七年九月，在獲得上述瑞典專利擁有人三年的技術支持後，本集團完成本土化應用的初步技術改良，成功於中國安徽省蕪湖市推出太陽能製冷專利技術產品及解決方案的試點。該項目錄得收入430,000港元。此外，我們亦於中國浙江杭州設立市場營銷辦事處，方便本集團的太陽能業務銷售團隊與客戶會面，繼而長遠鞏固業務網絡。於二零一七年年末，在賣方建設延誤後，有關該廠房的興建終獲落成，並簽訂臨時使用該廠房的備忘錄。自二零一八年初起，本集團已為Suncool AB於非洲的項目生產100套收集器，於二零一八年五月貢獻收入約420,000港元，餘下收入部分將於明年入賬。於二零一八年四月，本公司、買方及賣方訂立有關買賣目標資產的買賣協議。同月，本集團收到有意於未來兩年訂購5,000套收集器的意向函，並隨後於二零一八年五月，收到1,000套收集器的實際訂單。有關生產已經展開，而相關收入預計於明年完成確認。於二零一八年七月，本集團與一名獨立客戶訂立有關買賣光伏組件的協議，該協議預計於二零一八年底完成。有鑒於上文所述，本集團對太陽能業務的前景倍感樂觀，並預計日後分部銷售表現將有顯著改善。



## 董事會函件

近年來，本集團的銷售團隊積極參與多個地區的太陽能行業的展覽，以期促進品牌知名度並覓得潛在客戶及供應商。展望未來，本集團將重點鞏固其市場營銷，從而提升其品牌並拓展客戶基礎。就此而言，本集團計劃繼續參與多個地區更多的商貿展覽、展會、公共關係活動及推廣活動，並積極拜訪中國潛在客戶(其中包括)當地政府機構、教育機構、連鎖酒店及醫院。此外，作為Suncool AB的策略性業務夥伴，本集團一直透過Suncool AB強勁的市場地位及廣闊的網絡把本集團的產品擴展至國際市場。憑藉Suncool AB於二零一八年下半年將業務拓展至中東，本集團將成為Suncool AB CoolStore太陽能冷藏管及其他太陽能產品的唯一生產基地。此外，本集團亦參與與非洲、印度及東南亞顧客的業務協商，可能於來年提升本集團的海外銷售規模。誠如「進行收購事項之理由及裨益」一節所載，收購事項將有助於本集團拓展產能並節省長遠租金成本。尤其是該廠房將生產的冷藏管數目每年可達到156,000個，令本集團能夠更靈活處理訂單。於最後可行日期，本集團已取得一名控股股東兼執行董事就購入該廠房的一筆無息無抵押的貸款，足見該廠房的重要性以及其對發展本集團太陽能業務的信心。於收購事項完成後，本集團計劃進行裝修並安裝額外生產設備以及聘用更多的採購及生產員工，準備進行更大規模的生產，相關開支預計於截至二零一九年三月三十一日止年度分別約為1,000,000港元及約640,000港元。在該廠房的支持下，太陽能業務團隊將繼續物色戰略業務夥伴。本集團有意連同戰略業務夥伴發展、生產及銷售更多元化的產品及解決方案，包括光伏組件及節能家居逆循環冷氣機。日後，本集團將繼續透過投資約2,000,000港元於太陽能加熱及製冷研發來增強產品品質及豐富產品組合，並開拓其他能夠拓展太陽能業務的商機，繼而提升股東回報。

### 收購事項之財務影響

#### 對資產及負債之影響

於收購事項完成後，預計本集團之資產總值將維持不變，原因在於物業、廠房及設備之增長抵銷銀行結餘及現金以及其他應收賬款、按金及預付款項減少。

由於總代價將由本集團內部現金資源撥付，預計收購事項於完成後將不會對本集團之負債造成即時影響。

## 對盈利之影響

考慮到太陽能光伏產品銷售之潛在增長以及節約廠房之租金成本，預計收購事項將對本集團之未來盈利帶來長遠正面影響。

## 上市規則涵義

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准規定。

由於控股股東胡翼時先生為賣方約34.5%註冊資本之實際間接實益擁有人，故根據上市規則第14A.12(1)(c)條，賣方為胡翼時先生之聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07(4)條，賣方為本公司之關連人士。買賣協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，並須遵守(其中包括)獨立股東於股東特別大會批准之規定。

除非執行董事李維棋先生(以賣方董事及因此為本公司關連人士身份)外，概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益或須就董事會決議案放棄投票。李維棋先生並非賣方之股東。彼已於董事會會議批准買賣協議及其項下擬進行之交易中放棄投票。

除胡翼時先生及李維棋先生(及彼等各自之聯繫人)(分別於207,454,000股股份及2,736,000股股份中擁有權益，佔本公司於最後可行日期之已發行股本約62.85%及約0.83%)外，據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益及須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年九月二十日(星期四)上午十時正假座香港灣仔駱克道57-73號香港華美粵海酒店地庫2層會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，謹請閣下按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥表格，盡快且無論如何於舉行股東特別大會或其任何續會之指定時間前不少於48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

## 董事會函件

為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，本公司將由二零一八年九月十七日(星期一)至二零一八年九月二十日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶事宜。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件須於不遲於二零一八年九月十四日(星期五)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以供登記之用。

### 推薦建議

董事(不包括李維棋先生及全體獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函第18至19頁之獨立董事委員會函件)認為，買賣協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關訂立買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。

### 額外資料

謹請閣下垂注(i)本通函第18至19頁所載之獨立董事委員會函件；(ii)本通函第20至37頁所載之獨立財務顧問函件；及(iii)本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

及僅供本公司期權持有人及認股權證持有人 參照

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  
謹啟

二零一八年八月二十四日

## 獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就訂立買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議。



**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)

敬啟者：

### 有關收購目標地塊及該廠房之 主要及關連交易

吾等謹此提述本公司於二零一八年八月二十四日所刊發之通函(「通函」)，本函件屬其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易是否公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供推薦建議，並在計及獨立財務顧問之意見後就獨立股東應如何投票向彼等提供意見。

阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就訂立買賣協議及其項下擬進行之交易向吾等提供意見。其意見詳情連同達致有關該意見所計及之主要因素及理由載於本通函第20至37頁所載之函件。吾等謹請閣下垂注載於本通函第5至17頁之董事會函件及本通函附錄所載之額外資料。

## 獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問於其意見函件所載之意見及推薦建議後，吾等認為，買賣協議之條款及其項下擬進行交易屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

胡志強

郭佩霞

靳慶軍

謹啟

二零一八年八月二十四日



香港金鐘夏慤道18號  
海富中心1座27樓2704室

敬啟者：

## 有關收購目標地塊及該廠房之 主要及關連交易

### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就收購位於中國浙江省余姚市經濟開發區濱海經濟開發區總地盤面積為約49,000平方米之地塊（「目標地塊」）及建於目標地塊上之廠房（「該廠房」）（「收購事項」）向中發展控股有限公司（「貴公司」）之獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）及獨立股東（「獨立股東」）作出推薦建議。收購事項詳情於 貴公司日期為二零一八年四月二十四日之公告（「該公告」）以及 貴公司日期為二零一八年八月二十四日致其股東之通函（「該通函」，本函件為其中一部分）第5至17頁所載之董事會函件（「董事會函件」）中披露。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所定義者具有相同涵義。

於二零一八年四月二十四日（聯交所交易時段後）， 貴公司、買方（為 貴公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意透過其本身或 貴公司於中國成立之任何全資附屬公司購買，而賣方有條件同意出售目標資產（包括該廠房及目標地塊），總代價為人民幣59,212,000元（相當於約68,851,000港元）（可予調整）。

由於收購事項根據上市規則第14.07條計算之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

## 獨立財務顧問函件

由於控股股東胡翼時先生為賣方約34.5%註冊資本之實際間接實益擁有人，故根據上市規則第14A.12(1)(c)條，賣方為胡翼時先生之聯繫人，因此，根據上市規則第14A.07(4)條，賣方為 貴公司之關連人士。買賣協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易，並須遵守(其中包括)獨立股東於股東特別大會批准之規定。

除非執行董事李維祺先生(以賣方董事身份，故為 貴公司之關連人士)外，概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益或須就有關批准買賣協議及其項下擬進行之董事會決議案放棄投票。李維祺先生並非賣方之股東。彼已於董事會會議批准買賣協議及其項下擬進行之交易中放棄投票。

除胡翼時先生及李維祺先生(及彼等各自之聯繫人)分別於207,454,000股股份及2,736,000股股份中擁有權益，佔 貴公司於最後可行日期之已發行股本約62.85%及約0.83%外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，亦無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即胡志強先生、郭佩霞女士及靳慶軍先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益以及就於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。吾等(阿仕特朗資本管理有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 獨立性聲明

於最後可行日期，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司與 貴公司、買方、賣方及／或其各自之主要股東、董事或最高行政人員或其各自之任何聯繫人有任何關係或利益。於過去兩年內，阿仕特朗資本管理有限公司與 貴集團並無任何其他委聘。除就收購事項的相關委聘而應向吾等支付的正常顧問費用外，並不存在吾等將據以從 貴集團收取任何費用及／或利益的其他安排。因此，根據上市規則第13.84條的定義，阿仕特朗資本管理有限公司屬獨立，可就收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。



## 吾等意見之基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該公告、該通函、買賣協議、框架租賃協議、諒解備忘錄、貴公司日期為二零一五年十二月十八日之公告，內容有關訂立框架租賃協議(「二零一五年十二月公告」)、貴公司截至二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止三個年度的年報(分別為「二零一五年／一六年年報」、「二零一六年／一七年年報」及「二零一七年／一八年年報」)。吾等已審閱貴公司管理層(「管理層」)所提供有關貴集團業務及前景之資料。此外，吾等已審閱獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)就目標資產於二零一八年六月三十日之總市值(「估值」)編製之估值報告(「估值報告」)，包括估值所採納之方法、基準及假設。按照上述步驟，吾等認為於達成意見時已如上市規則第13.80(2)(b)條(包括所附載之附註)所述並按其要求，合理地盡其所能(指適用於收購事項者)。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)與管理層口頭討論買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)之條款及貴集團之業務及未來前景。吾等已假設該等資料及陳述以及向吾等所作出之所有聲明，於本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並依賴其達致吾等之意見。

全體董事就該公告及該通函所載有關貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，該公告及該通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成份，且該公告及該通函並無遺漏任何其他事實，致使本函件或該公告及該通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要措施，令吾等可就買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)的條款及訂立之理由達致知情意見，並具備充分理據依賴所提供之資料，為意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，就此次委聘而言，吾等並無對貴集團之業務、事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見必定基於最後可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等所獲之資料。本函件僅為向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，以供彼等考慮訂立買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)。除收錄於該通函外，未經吾等事先書面同意，本函件之全部或部分不得引述或轉述，亦不得用作任何其他用途。

為供說明，本函件內之人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.86元換算為港元。



## 獨立財務顧問函件

### 主要考慮因素及理由

於制訂向獨立董事委員會及對獨立股東提供有關訂立買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)的意見及建議時,吾等已考慮以下主要因素及理由:

#### I. 貴集團之業務

根據董事會函件,貴集團主要於香港及中國從事珠寶業務以及於中國從事太陽能業務。

下表載列貴集團截至二零一五年三月三十一日、二零一六年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止四個財政年度(分別為「二零一五財政年度」、「二零一六財政年度」、「二零一七財政年度」及「二零一八財政年度」)摘錄自二零一五年/一六年年報、二零一六年/一七年年報及二零一七年/一八年年報之經審核財務資料:

**表1: 貴集團之財務資料**

|                        | 二零一五<br>財政年度<br>(經審核)<br>千港元         | 二零一六<br>財政年度<br>(經審核)<br>千港元         | 二零一七<br>財政年度<br>(經審核)<br>千港元         | 二零一八<br>財政年度<br>(經審核)<br>千港元         |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 收益                     | 57,092                               | 17,765                               | 10,222                               | 28,106                               |
| —珠寶業務                  | 57,092                               | 17,765                               | 10,034                               | 27,677                               |
| —太陽能業務                 | -                                    | -                                    | 188                                  | 429                                  |
| 毛利                     | 7,222                                | 464                                  | 191                                  | 1,128                                |
| 年內 貴公司擁有人<br>應佔(虧損)    | (22,154)                             | (36,806)                             | (37,941)                             | (23,099)                             |
|                        | 於<br>二零一五年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 | 於<br>二零一六年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 | 於<br>二零一七年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 | 於<br>二零一八年<br>三月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
| 銀行結餘及現金及<br>現金等值項目(附註) | 14,758                               | 64,039                               | 38,515                               | 79,428                               |
| 資產總值                   | 37,841                               | 73,879                               | 45,980                               | 103,477                              |
| (負債)總額                 | (12,351)                             | (2,610)                              | (1,850)                              | (76,546)                             |
| 貴公司擁有人應佔<br>資產淨值       | 25,490                               | 71,269                               | 44,130                               | 26,931                               |

資料來源: 二零一五年/一六年年報、二零一六年/一七年年報及二零一七年/一八年年報

附註: 現金及現金等值項目包括銀行結餘及現金以及結構性存款。

## 獨立財務顧問函件

(i) 截至二零一六年三月三十一日止年度(即二零一六財政年度)

於二零一六財政年度，有鑒於中國國內珠寶業營商環境不振，貴集團珠寶業務之營運縮減至只經營批發，與此同時涉足中國的太陽能業務。於二零一六財政年度，貴集團新設立的太陽能分部尚未展開業務。

貴集團於二零一六財政年度錄得收益總額約17.8百萬港元，較二零一五財政年度的約57.1百萬港元大幅下跌約68.9%。貴集團二零一五財政年度及二零一六財政年度的全部收益均來自貴集團的珠寶業務。收益下跌主要由於中國消費氣氛低迷及真品珠寶需求下跌。貴集團的毛利亦下跌約93.6%，由二零一五財政年度的約7.2百萬港元跌至二零一六財政年度的約0.5百萬港元，而毛利率由二零一五財政年度的約12.6%跌至二零一六財政年度的約2.6%，下跌約10.0個百分點。吾等自二零一五年／一六年年報留意到毛利率下跌乃主要由於激烈的行業競爭及中國國內市場珠寶行業的營商環境不振所致。由於毛利顯著下跌，貴公司擁有人應佔虧損由二零一五財政年度的約22.2百萬港元增加至二零一六財政年度的約36.8百萬港元。

於二零一六財政年度，貴公司配發及發行36,000,000股股份予Suncool AB及多名獨立投資者，所得款項總額約75.6百萬港元(「認購事項」)。因此，貴集團現金及現金等值項目大幅增加，由二零一五年三月三十一日之約14.8百萬港元增加約49.3百萬港元至二零一六年三月三十一日之約64.0百萬港元。貴集團資產總值由二零一五年三月三十一日之約37.8百萬港元增加約36.0百萬港元至二零一六年三月三十一日之約73.9百萬港元。

貴集團於二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日並無非流動負債。貴集團於二零一六年三月三十一日之流動負債約2.6百萬港元，較二零一五年三月三十一日約12.4百萬港元減少約9.7百萬港元。該減少主要由於償還控股股東貸款(連同應計利息)約7.6百萬港元。

## 獨立財務顧問函件

於二零一六年三月三十一日，貴公司擁有人應佔資產淨值增至約71.3百萬港元，較二零一五年三月三十一日約25.5百萬港元增加約179.6%。該增加主要由於來自認購事項之所得款項，部分被二零一六財政年度貴公司擁有人應佔虧損約36.8百萬港元抵銷。

(ii) 截至二零一七年三月三十一日止年度(即二零一七財政年度)

於二零一七財政年度，貴集團珠寶業務仍為貴集團之核心業務，貢獻貴集團收益約98.2%。貴集團的太陽能熱驅動室內氣候產品已經過測試階段，並已於二零一七財政年度內開始銷售太陽能光伏產品。於二零一七財政年度，太陽能分部為貴集團貢獻約188,000港元之收益。

貴集團於二零一七財政年度錄得收益總額約10.2百萬港元，較二零一六財政年度的約17.8百萬港元大幅下跌約42.5%。收益下跌主要由於中國消費氣氛低迷及真品珠寶需求進一步下跌。貴集團的毛利亦由二零一六財政年度的約464,000港元下跌約273,000港元至二零一七財政年度的約191,000港元，而毛利率由二零一六財政年度的約2.6%下跌約0.7個百分點至二零一七財政年度的約1.9%。吾等自二零一六年／一七年年報留意到毛利率下跌乃主要由於激烈的行業競爭及中國國內市場珠寶行業的營商環境進一步惡化所致。由於毛利下跌，貴公司擁有人應佔虧損由二零一六財政年度的約36.8百萬港元增加至二零一七財政年度的約37.9百萬港元。

至於貴集團的財務狀況，貴集團的資產總值由二零一六年三月三十一日的約73.9百萬港元大幅下跌約27.9百萬港元至於二零一七年三月三十一日約46.0百萬港元。該下跌主要由於現金及現金等值項目減少約25.5百萬港元。於二零一七年三月三十一日，貴集團並無任何非流動負債，而貴集團的流動負債僅包括應付賬款及其他應付款項及應計費用約1.9百萬港元。於二零一七年三月三十一日，貴公司擁有人應佔資產淨值下跌至約44.1百萬港元，較於二零一六年三月三十一日之約71.3百萬港元下跌約38.1%。

## 獨立財務顧問函件

(iii) 截至二零一八年三月三十一日止年度(即二零一八財政年度)

於二零一八財政年度，有鑒於香港零售市道改善，貴集團已恢復香港的珠寶批發業務，同時繼續從事主要於中國的珠寶批發並發展太陽能業務。貴集團於二零一八財政年度的收益由二零一七財政年度約10.2百萬港元增加約175.0%至約28.1百萬港元。有關改善主要由於珠寶業務收益大幅增長。貴集團毛利率由二零一七財政年度約1.9%上升至二零一八財政年度約4.0%，主要由於具有較高毛利之珠寶業務的新客戶貢獻所致。然而，由於毛利率低，貴集團毛利由二零一七財政年度約0.9百萬港元輕微上升約0.1百萬港元至二零一八財政年度約1.1百萬港元。

於二零一八財政年度，貴集團維持嚴格的成本控制政策，且總部所產生開支大幅減少，導致二零一八財政年度行政開支由二零一七財政年度的約26.8百萬港元減少至約20.9百萬港元。因行政開支減少，連同以權益結算以股份為基礎付款的支出下跌約10.1百萬港元，貴公司擁有人應佔貴集團虧損由二零一七財政年度約37.9百萬港元收窄至二零一八財政年度約23.1百萬港元。

至於貴集團的財務狀況，貴集團資產總值由二零一七年三月三十一日的約46.0百萬港元大幅增加約57.5百萬港元至二零一八年三月三十一日約103.5百萬港元。該增加主要由於現金及現金等值項目增加約40.9百萬港元。於二零一八年三月三十一日，貴集團並無任何非流動負債。於二零一八財政年度，控股股東胡楊俊先生向貴公司提供64.6百萬港元之無息貸款，故貴集團的流動負債由二零一七年三月三十一日的約1.9百萬港元大幅增加約74.7百萬港元至二零一八年三月三十一日之約76.5百萬港元。於二零一八年三月三十一日之貴公司擁有人應佔資產淨值下跌至約26.9百萬港元，較於二零一七年三月三十一日的約44.1百萬港元下跌約39.0%。

## II. 有關目標地塊及該廠房之資料

根據董事會函件所述，目標資產包括目標地塊及該廠房。目標地塊為總地盤面積為145,472平方米之該地塊之一部分，位於中國浙江省余姚市經濟開發區濱海新區。該地塊之地價已妥為悉數支付，而該地塊之土地使用權證目前由賣方持有。按照發展文件，目標地塊之總地盤面積為49,306.92平方米，其上建有該廠房。按照發展文件，該廠房之總建築面積為27,292.79平方米。於最後可行日期，該廠房的建設已完成。

收購事項之其中一項先決條件為賣方應取得目標地塊(總地盤面積不少於49,000平方米)之獨立國有土地使用證及該廠房(總建築面積不少於27,000平方米)之房屋所有權證。根據中國法律顧問，於最後可行日期，賣方已向余姚市檔案局提交有關目標資產的相關資料。於余姚市檔案局檢視該等資料後10至15個營業日內，相關地方政府其後將開始處理目標地塊獨立國有土地使用權證及該廠房的房屋所有權證的申請。誠如中國法律顧問告知，賣方於取得目標地塊獨立國有土地使用權證及該廠房的房屋所有權證應不會有法律障礙，預計賣方將於二零一八年九月三十日前取得該等權證。目標地塊將獲授出作工業用途，到期日為不早於二零六四年九月一日。

## III. 進行收購事項之背景、理由及裨益

貴集團主要於香港及中國從事珠寶業務以及於中國從事太陽能業務。

有鑒於中國經濟放緩及消費氣氛低迷及導致對真品珠寶需求持續下跌，貴集團於二零一五年決定涉足中國太陽能業務。於二零一五年七月一日，貴集團與Suncool AB訂立有關太陽能加熱及製冷集熱技術獨家權利之許可協議，以CoolStore專利產品為核心的太陽能熱收集器生產技術於大中華地區提供太陽能熱驅動室內氣候解決方案及產品，為期15年。貴集團將向Suncool AB支付其太陽能業務產生之相關收益之5%作為回報。根據貴公司日期為二零一五年八月十三日之通函，Suncool AB為一間根據瑞典法例註冊成立之公司，主要從事開發太陽能加熱及冷卻系統業務。Suncool AB已成立逾10年並擁有多項發明專利。Suncool AB為

ClimateWell AB (publ) (「Climate Well」) 全資附屬公司。ClimateWell (一間瑞典領先創新清潔技術公司) 於可再生能源及能源效率領域擁有超過30年業務及產品開發經驗。ClimateWell的技術現時用於樓宇的太陽能加熱製冷、重型車輛的熱驅動製冷系統及住宅燃氣熱水器。

鑒於對展開其太陽能業務及生產CoolStore冷藏管的廠房物業之急切需要，貴集團於二零一五年十二月十八日與賣方訂立框架租賃協議，內容有關貴集團(作為租戶)與賣方(作為業主)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不時就賣方將興建之該廠房訂立租約。根據框架租賃協議，該廠房之每月租金將為人民幣632,500元(相當於約735,000港元)。有關訂立框架租賃協議之詳情請參閱二零一五年十二月公告。於賣方興建該廠房時，貴集團於二零一六年七月起至二零一七年九月期間租賃一條臨時生產線，年最高產能為1,200個冷藏管，月租金為人民幣9,166.7元。在經過太陽能熱驅動室內氣候產品測試階段後，貴集團於二零一六年開始銷售太陽能光伏產品。於二零一七財政年度及二零一八財政年度，貴集團太陽能分部分別向貴集團貢獻收益約188,000港元及約429,000港元。

於框架租賃協議於二零一七年八月屆滿後，貴公司、買方及賣方於二零一七年十一月十三日訂立諒解備忘錄，內容有關該廠房(及目標地塊)之建議收購事項以及臨時使用該廠房。根據諒解備忘錄，貴集團將有權免費使用該廠房直至二零一八年三月三十一日。倘各訂約方並無於二零一八年三月三十一日前訂立任何正式協議，貴集團將有權延長其就該廠房的免費使用權至二零一八年六月三十日或買方與賣方可能協定的其他日期。吾等獲管理層告知貴集團已於二零一七年第四季度在該廠房完工後遷入該廠房生產CoolStore冷藏管。該廠房的年最高產能達約156,000個冷藏管。

吾等已與管理層就收購該廠房而非於二零一五年十二月所公佈之租賃該廠房之原因進行討論。誠如管理層告知，彼等不時就貴集團之太陽能業務的表現作定期檢討。作為Suncool AB的策略性業務夥伴，貴集團一直透過作為Suncool AB強勁的市場地位及廣闊的網絡把貴集團的產品擴展至國際市場。憑藉Suncool AB於二零一八年下半年將業務拓展至中東，貴集團將成為Suncool AB CoolStore冷藏管及其他太陽能產品的唯一生產基地。近年來，貴集團的銷售團隊積極參與多個地區的太陽能行業的展覽，以期促進品牌知名度並覓得潛在客戶及供應商，亦參與與非洲、印度及東南亞顧客的業務協商，可能於來年提升貴集團的海外銷售規模。此外，貴集團將重點鞏固其市場營銷，以期能夠提升其品牌並拓展客戶基礎，透過參與多個國家的商貿展覽、展會、公共關係活動及推廣活動，並積極



## 獨立財務顧問函件

拜訪中國潛在客戶(其中包括)當地政府機構、教育機構、連鎖酒店及醫院。於二零一八財政年度,控股股東胡楊俊先生向 貴公司提供64.6百萬港元之無息貸款以結清總代價,足見該廠房的重要性以及其對發展 貴集團太陽能業務的信心。於收購事項完成後,貴集團計劃進行裝修並安裝額外生產設備以及聘用更多的採購及生產員工,準備進行更大規模的生產,相關開支預計於截至二零一九年三月三十一日止年度分別約為1,000,000港元及約640,000港元。在該廠房的支持下,太陽能業務團隊將繼續物色戰略業務夥伴。 貴集團有意連同戰略業務夥伴發展、生產及銷售更多元化的產品及解決方案,包括光伏組件及節能家居逆循環冷氣機。日後, 貴集團將繼續透過投資約2,000,000港元於太陽能加熱及製冷研發來增強產品品質及豐富產品組合,並開拓其他能夠拓展太陽能業務的商機,繼而提升股東回報。

儘管 貴集團太陽能業務的收益佔二零一七財政年度及二零一八財政年度各期間 貴集團總收益低於5%,惟經考慮(i)憑藉利用瑞典領先的節能技術研發公司 Suncool AB之網絡所得的成熟國際銷售渠道;(ii)上文所述 貴集團太陽能業務的發展計劃;及(iii)中國利好政策環境的樂觀展望, 貴公司預計對 貴集團太陽能光伏產品之需求將逐步增加,長遠來看太陽能業務分部將成為 貴集團主要收益推動力之一。誠如管理層告知, 貴集團於二零一八年四月收到一名現有客戶(「現有客戶」)的意向函,有意於未來兩年訂購5,000套太陽能收集器,包括合共25,000個 CoolStore 冷藏管。於二零一八年五月,貴集團自現有客戶收到1,000套太陽能收集器的採購訂單,並預計將於二零一八年下半年交付該等太陽能收集器。 貴集團已於二零一八年七月與獨立客戶就買賣光伏組件訂立協議,並預計將於二零一八年底完成該協議。有見上文所述,吾等認同管理層之意見,認為獲得太陽能光伏產品生產基地長遠而言對 貴集團至關重要。

## 獨立財務顧問函件

與租賃相比，收購事項將令 貴集團節省該廠房的租金成本並減低租金上漲可能對 貴集團產生的潛在不利影響，繼而從長遠而言，減低太陽能業務的營運成本。根據框架租賃協議，該廠房的年度租金（「指示年度租金」）為人民幣7,590,000元（相當於約8,826,000港元）。假設指示年度租金於長遠維持不變，則總代價人民幣59,212,000元（相當於約68,851,000港元）為約8年的指示年度租金數額。經考慮(i)長遠來看太陽能業務分部將成為 貴集團主要收益推動力之一；(ii)總代價僅為約8年的指示年度租金；及(iii)總代價將由 貴集團內部現金資源撥付且基於 貴集團於二零一八年三月三十一日經審核現金及現金等值項目約79.4百萬港元，預計 貴集團將有足夠內部現金資源結付總代價及繼續其正常業務營運，吾等認為收購事項為 貴集團獲得長遠生產基地以應對日後發展之良機，並可以避免日後因搬遷該廠房而產生的不必要的開支、人力、時間及業務中斷以及重複產生的初始投資（如首次設立成本）。

經考慮上文所述，尤其是(i)預計對 貴集團太陽能光伏產品之需求將逐步增加；(ii)長遠來看太陽能業務分部將成為 貴集團主要收益推動力之一；(iii)收購事項令 貴集團獲得長遠生產基地以應對日後發展，並可以避免日後搬遷該廠房而產生不必要的開支、人力、時間及業務中斷以及重複產生的初始投資；(iv)收購事項將令 貴集團節省該廠房的租金成本並減低租金上漲可能對 貴集團產生的潛在不利影響，繼而從長遠而言，減低太陽能業務的營運成本；及(v)買賣協議之條款（包括總代價）屬公平合理並按一般商業條款訂立（請參閱下文「IV.買賣協議之條款」一段所載之分析），吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。



#### IV. 買賣協議之條款

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零一八年四月二十四日(聯交所交易時段後)

訂約方：(i) 貴公司；  
(ii) 買方，為 貴公司之全資附屬公司；及  
(iii) 賣方。

將予收購之資產：買方或 貴公司於中國成立之任何全資附屬公司將予收購之目標資產包括(i)目標地塊；及(ii)該廠房。

目標地塊之原定收購成本為人民幣10,207,000元(相當於約11,869,000港元)。按照於買賣協議日期之估計建設成本，該廠房之原定收購成本為人民幣49,000,000元(相當於約56,977,000港元)。

##### (i) 總代價

該廠房代價為人民幣49,000,000元(相當於約56,977,000港元)(可予調整)，而目標地塊代價為人民幣10,212,000元(相當於約11,874,000港元)。總代價為人民幣59,212,000元(相當於約68,851,000港元)(可按下文「對總代價作出調整」分段所載調整)，將支付予賣方及由買方以下列方式結付：

- (a) 人民幣10,000,000元(相當於約11,628,000港元)將由買方於簽訂買賣協議後30日內支付；
- (b) 人民幣11,000,000元(相當於約12,791,000港元)將由買方於獨立股東於股東特別大會上通過批准買賣協議及其項下擬進行交易之必要決議案後七日內支付；

## 獨立財務顧問函件

- (c) 人民幣20,000,000元(相當於約23,255,000港元)將由買方於完成變更登記以及取得以買方名義之目標資產國有土地使用證及房屋所有權證或不動產權證當日支付，其後買方與賣方須訂立抵押協議以抵押目標地塊之土地使用權及該廠房予賣方，以為未支付餘額(定義見下文第(d)項)之買方付款責任作擔保，有關擔保將於賣方悉數收訖總代價(可予調整)後解除；及
- (d) 未支付餘額人民幣18,212,000元(相當於約21,177,000港元)(可按下文調整)將由買方以下列方式支付：(a)人民幣3,795,000元(相當於約4,413,000港元)將以租賃按金抵銷；及(b)人民幣14,417,000元(相當於約16,764,000港元)將於發生以下事件(以較遲者為準)後以現金支付：
- (x) 買賣協議日期第一週年當日；及
- (y) 完成變更登記及取得以買方名義之目標資產國有土地使用證及房屋所有權證或不動產權證。

根據董事會函件，總代價乃由 貴公司、買方及賣方經參考目標資產於二零一八年二月二十八日經獨立估值師初步評估之總估值人民幣63,995,000元(相當於約74,413,000港元)後公平磋商釐定。於二零一八年六月三十日，目標資產的估值總額為人民幣64,190,000元(相當於約74,640,000港元)。

## 估值

誠如管理層告知，貴集團已委聘艾華迪對目標資產於二零一八年六月三十日（「估值日期」）之市值進行估值。為評估總代價之公平性及合理性，吾等已取得並向艾華迪查詢(i) 貴公司與艾華迪就估值之委聘函之條款；(ii) 艾華迪之相關資歷及經驗；及(iii) 艾華迪於編制估值報告所採取之步驟及盡職審查措施。吾等已審閱 貴公司與艾華迪就估值之委聘函，並信納 貴公司與艾華迪之間的委聘函之條款就艾華迪須提供之意見而言屬適當。吾等已就艾華迪之經驗與其進行討論，並得悉是次估值之負責人區永源先生為香港測量師學會會員（產業測量）及澳洲物業協會會員。彼亦為測量師註冊管理局的註冊專業測量師（產業測量）。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞（包括新加坡、日本及韓國）的物業估值方面擁有逾10年經驗。艾華迪亦確認彼等獨立於 貴公司、買方、賣方及／或彼等各自之主要股東、董事或高級行政人員或彼等各自之聯繫人。吾等認為，艾華迪擁有進行該估值之足夠專業資格及獨立性。

- 估值方法

吾等已就該估值方法與艾華迪進行討論，並得悉彼等於達致目標資產（即該廠房及目標地塊）於估值日期之市值時考慮三種不同之公認方法，即市場法、收入法及成本法。然而，由於目標資產之性質及結構，概無可供比較之市場銷售資料。因此，艾華迪認為市場法不適用於此次估值。就收入法而言，經考慮(i) 收入法需要可靠及合理的財務估算（例如預測收益、經營成本及風險調整貼現率）；及(ii) 目標資產為物業而非一間公司，因此並無就目標資產編製用作估值用途的現金流量預測，艾華迪認為收入法亦不適用於此次估值。基於上述觀點，艾華迪隨後決定透過使用成本法參考目標資產之折舊重置成本（基於目標地塊之預測市值加該廠房現時重置（再生產）之成本減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化計算）對目標資產進行估值。

誠如艾華迪告知，彼等已採納市場法評估目標地塊之市值。市場比較法乃於甄選在估值日期相近時間於市場內交易的相若地段後並經考慮容積率、土地使用權年期、土地用途及其他個體因素後調整該等相若土地的交易價格，繼而預測土地價值。艾華迪基於若干甄選標準並經參考目標地塊的特性，包括但不限於(i)位於中國浙江省余姚市濱海新區；(ii)用作工業用途；及(iii)地盤面積介於約30,000平方米至70,000平方米，識別出自二零一七年七月一日(即估值日期前十二個月期間)起至估值報告日期止期間內的三筆可資比較土地銷售交易(「可資比較交易」)。就此而言，吾等已自艾華迪獲得可資比較交易之詳情並予以審閱，且注意到可資比較交易符合上文載列之甄選標準。基於(i)經參考可資比較交易每平方米土地之平均市價；(ii)目標地塊之地盤面積；及(iii)目標地塊之土地使用權期限(即50年)，艾華迪得出結論，於估值日期，目標地塊之參考價值為人民幣13,900,000元。

就目前該廠房現時之重置成本(主要包括2座倉庫、1座辦公大樓、1座宿舍及輔助建築)而言，艾華迪參考由廣聯達科技股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市，股份代號：002410)營運之網站[www.gldzb.com](http://www.gldzb.com)(廣聯達指標網)所公佈之數據。廣聯達科技股份有限公司為位於中國的軟件公司，其亦從事於工程成本業務、工程建造業務、工程資料業務及海外業務。據艾華迪告知，大樓之重置成本受限於若干因素，包括但不限於大樓結構(例如：鋼構性及框架)、大樓用途以及樓層數。經參考廣聯達指標網所公佈之數據，該廠房現時重置成本約人民幣51,259,000元。艾華迪其後基於該廠房之已使用年期及經濟可使用年期對其現時重置成本應用年限成新率。根據估值報告，於估值日期該廠房之參考價值約為人民幣50,290,000元。

作為盡職審查之一部分，吾等已自艾華迪獲得目標資產參考價值之計算方法並予以審閱。於吾等進行審閱並與艾華迪進行討論之過程當中，吾等並未發現任何重大因素使吾等對達致該估值所使用方法的公平性及合理性產生懷疑。

- 假設

根據估值報告，艾華迪於達致估值中採納若干假設。特別是，吾等注意到艾華迪測量目標資產乃基於已取得該廠房之房屋所有權證及目標地塊之土地使用權證（「該等證書」）及目標資產可自由轉讓之假設。吾等與艾華迪就於估值中所採納之假設進行討論並了解到該等證書於估值日期尚未獲得。在未獲得該等證書之情況下，艾華迪將認為目標資產不具有商業價值。艾華迪已基於已獲得該等證書之假設作出目標資產之參考價值供參考用途。經參考(i) 估值目的在於評估目標資產值之市值以作為釐定總代價之參考；及(ii) 獲得該等證書為完成收購事項先決條件（即條件(a)及(b)）之一部分，其將不會獲買賣協議任何一方豁免，吾等同意艾華迪之意見，認為採納有關獲得該等證書之假設屬公平合理。

此外，基於吾等與艾華迪的進一步討論，吾等知悉估值所採用之全部其他假設為其他相似資產估值一般所採用之假設，並對艾華迪達致目標資產之合理預測參考價值屬必要。因此，吾等認為於估值採納該等假設屬公平合理。

根據估值報告，目標資產於估值日期之參考價值為約人民幣64,190,000元（相當於約74,640,000港元）。經參考(i) 貴公司、買方及賣方經公平磋商後所釐定之總代價；(ii) 總代價較艾華迪於估值日期對目標資產估值之參考價值折讓約7.8%，吾等認為總代價屬公平合理。

**(ii) 對總代價作出調整**

根據董事會函件，賣方聲明並保證該確認所示之該廠房之建設成本不得超過人民幣49,000,000元（相當於約56,977,000港元）。倘實際建設成本少於人民幣49,000,000元（相當於約56,977,000港元），則總代價及未支付餘額將按有關差額調低。倘實際建設成本高於該廠房代價，則毋須對總代價作出調整。（「調整機制」）

經考慮(i)該廠房竣工建設成本之該確認將由一間獨立工程建造諮詢公司發出；及(ii)總代價僅下調受限不得上調；及(iii)總代價之任何調整將透過自買方應付賣方款項之未支付餘額扣減調整金額(即初始廠房代價人民幣49,000,000元與實際建設成本之差額)，吾等認為調整機制能夠進一步保障貴集團之利益，且符合貴公司與股東之整體利益。

**(iii) 結論**

經考慮上述事項，吾等認為買賣協議之條款乃按照一般商業條款，並就獨立股東而言屬公平合理。

**V. 收購事項之財務影響**

基於吾等與管理層之討論及其陳述，吾等了解到，貴公司於考慮收購事項對貴集團財務表現及狀況之潛在影響時已考慮下列因素：

**(i) 對資產及負債之影響**

於收購事項完成後，預計貴集團之資產總值將維持不變，原因在於物業、廠房及設備之增長抵銷現金及現金等值項目以及其他應收賬款、按金及預付款項減少。

由於總代價將由貴集團內部現金資源撥付，預計收購事項於完成後將不會對貴集團之負債造成即時影響。

**(ii) 對盈利之影響**

考慮到收購事項帶來太陽能光伏產品銷售之潛在增長以及節約廠房之租金成本，預計收購事項將對貴集團之未來盈利帶來長遠正面影響。

敬請留意上述事項僅供說明用途，並不代表於收購事項完成後貴集團之財務表現及狀況。

## 獨立財務顧問函件

### 意見

經考慮上文所載主要因素及原因後，吾等認為，收購事項之條款為一般商業條款，屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會提議(而吾等本身亦建議)獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)。

此 致

中發展控股有限公司  
獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
阿仕特朗資本管理有限公司  
董事總經理                  董事  
關振義                          麥少敏  
謹啟

二零一八年八月二十四日

附註： 關振義先生自二零零六年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，曾參與及完成多項獨立財務顧問交易。

麥少敏女士自二零一一年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，曾參與及完成多個獨立財務顧問交易。

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止三個年度各年之財務資料詳情分別於下列文件中披露。該等文件刊載於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.475hk.com>)。

- 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報第34至75頁；
- 本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報第37至83頁；及
- 本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報第45至95頁。

## 2. 債務聲明

於二零一八年六月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有來自胡楊俊先生的無抵押及無擔保借貸約73,117,000港元。

除前述或本通函其他部分披露者以及於正常業務過程中集團間負債及正常貿易應付款項外，於二零一八年六月三十日營業時間結束時，本集團並無擁有任何其他已發行及未償還或同意將發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債(不包括正常貿易票據)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。



### 3. 營運資金充足性

董事於作出審慎周詳查詢後認為，經計及於收購事項的現金流影響及本集團現有財務資源(包括內部產生之資金及母公司及最終控股公司股東兼執行董事胡楊俊先生以備用融資形式提供的財務支援以及作出有關不會要求本集團償還其借貸直至本集團有能力償還之承諾)後，本集團將具有足夠營運資金滿足由本通函日期起計最少未來12個月之現時營運需要。

### 4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)起，本集團財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於香港及中國從事珠寶業務以及於中國從事太陽能業務。

香港消費者購買力回升，加上國內婚嫁珠寶需求增加及受惠於國內的兩孩政策，截至二零一八年三月三十一日止年度本集團的珠寶業務表現有所改善。未來一年，本集團將繼續擴展香港及中國的珠寶業務，調撥更多資源到珠寶業務的銷售及市場推廣，包括增聘人手以開展更靈活且成功的銷售策略，同時提高在珠寶業貿易展覽的曝光率，並且進一步加強客戶服務，從而達致更宏大的商業目標。

另一方面，本集團自二零一五年末起一直擴展其太陽能業務。於截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已完成本土化應用的技術改良，並成功於中國安徽省蕪湖市推出太陽能製冷專利技術產品及解決方案的試點。經考慮(其中包括)不斷提升的環保意識及中國近期的利好政策環境，本集團對中國太陽能市場前景充滿信心。透過提升產能以迎合太陽能光伏產品預期不斷增長之需求，收購事項乃本集團業務拓展的重要一步。本集團將繼續(其中包括)強化自身的運營管理及研發優化系統產品及方案，從而實現高度經濟效益，把握未來業務增長機遇。

今後，本集團將繼續密切觀察市場並及時調整其業務策略，從而維持穩定及保持競爭優勢。此外，本集團將繼續開拓不同商機、優化業務結構、強化資源配置並吸引專業人才，為其股東、客戶及社會創造更大價值。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司對物業權益於二零一八年六月三十日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388

info@avaval.com

www.avaval.com

敬啟者：

## 緒言

根據中發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)向吾等發出之指示，對中節能(余姚)低碳技術開發有限公司(「賣方」)所持有位於中華人民共和國(「中國」)浙江省余姚市經濟開發區濱海新區濱海大道北側之物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊以及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等就物業權益於二零一八年六月三十日(「估值日期」)的市值之意見。

## 估值前提

估值為吾等對市值之意見。所謂市值，乃由香港測量師學會定義為「經適當推銷後，自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行資產或負債易手之公平交易之估計金額」。

## 估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版本），以及國際估值準則委員會不時頒佈之國際估值準則所載之所有規定。

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素或銷售及購買成本或任何關連稅項抵免）所致之估計升值或貶值。

## 估值方法

於對該物業權益進行估值時，基於樓宇性質及物業權益結構，並無即時可資比較的市場銷售資料，因此吾等以折舊重置成本法對物業進行估價。折舊重置成本的定義為「以現物業重置（重建）的現行成本，減去就實際損耗及一切相關形式的陳舊及優化」。此乃按土地現行用途的估計市值，另加有關改造的現行重置（重建）成本，再減去就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出的扣減計算。物業權益的折舊重置成本須視乎有關業務是否有足夠潛在盈利能力而定。

## 業權調查

我們已獲 貴公司提供有關物業權益的業權文件摘要副本。於可行情況下，我們已查閱文件正本以核實中國物業權益的現時業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或我們所獲提供副本中未有列示的任何修訂。

然而，我們並無查閱文件正本以核實擁有權或確定任何修改。鑒於中國的現行登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，我們並無對中國物業權益的業權及其可能附帶的重大產權負擔進行查證。於我們進行估值時，我們主要依賴 貴公司中國法律顧問光大律師事務所就中國物業的業權有效性提供的法律意見。

## 實地視察

吾等曾視察所評值物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部分。該次視察由馮寶先生(艾華迪評估諮詢有限公司經理)及許曉東先生(艾華迪評估諮詢有限公司助理估值師)於二零一八年四月十日至二零一八年四月十一日期間進行。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等乃經考慮一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公用服務後，就該物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等已考慮有可能影響吾等估值之明顯及可見之瑕疵。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。吾等並無對任何服務進行測試。吾等已假設公用服務如電力、電話、供水等均有供應，且並無損壞。

吾等並無安排任何調查，以確定該物業於建築時有否使用高鋁水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無獲委託進行詳細實地量度以核實有關物業之土地或樓宇面積之準確性，惟已假設提供予吾等之面積正確無誤。根據吾等對類似物業之估值經驗，吾等認為所作假設誠屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或建於或將建於其上之任何物業發展之設施之適合性。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃假設此等方面均為滿意以及於建築期間將不會產生任何特殊支出或延誤而編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等之估值意見。

## 資料來源

除另有註明外，吾等將在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇竣工日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、年期相關事宜、租約以及所有其他相關事宜向吾等提供之資料。估值證書所載的呎寸、量度及面積乃根據吾等獲提供文件所載的資料而作出，故僅為約數及作參考之用。吾等並無核查計劃正本、開發商說明書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認，所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，而吾等亦無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

### 估值假設

按長期土地使用權持有之該等物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有註明外，吾等假設該等物業的有關業權擁有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置該等物業，而毋須進一步尋求政府批准。除報告另有說明外，吾等假設有關於物業亦已交吉。

此外，吾等假設該等物業之設計及建造符合／將符合當地規劃條例及要求，且已經／將由相關部門妥為審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於其設計及建造之用途，或用於現時所適合之用途。該等物業按持續用途所作之估值並不代表該物業在公開市場上逐項處置可變現之金額。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經獲全面遵守。此外，吾等假設所有必要許可證、同意或其他任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織法律或行政權力就報告所涵蓋範疇下任何用途而言經已或可以取得或重續。

吾等亦假設全部適用地區規劃及用途法規及限制已經獲遵守，除非不遵守情況經已於估值報告中聲明、界定及考慮。此外，除非報告另有說明，吾等假設土地使用及裝修均位於所述該等物業的界線以內，且並無任何侵用或侵佔現象。

吾等之報告並無就任何估物業權益之任何押記、抵押或所欠負債項，以及出售交易時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設該等物業於估值日期並未轉讓或涉及任何爭議或非爭議糾紛。吾等亦已假設該等物業於吾等視察之日期及估值日期之間概無發生任何重大變動。

### 限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自所獲提供之相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原文件為準。

### 貨幣

除另有指明外，所有金額均以人民幣(人民幣)呈列。隨附吾等之估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道178號  
華懋世紀廣場  
22樓2202室  
中發展控股有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
註冊專業測量師(產業測量)董事  
區永源  
MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)  
謹啟

二零一八年八月二十四日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼於測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡)、日本及韓國之物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值證書

賣方於中國持有之物業權益

於二零一八年  
三月三十一日  
貴公司  
應佔市值  
人民幣

| 編號 | 物業                               | 概況及年期   | 佔用詳情              | 應佔市值<br>人民幣                      |
|----|----------------------------------|---|-------------------|----------------------------------|
| 1. | 位於中國浙江省余姚市經濟發展區濱海新區濱海大道北側的工業用途物業 | 該物業包括一幅總地盤面積約為49,306.92平方米之土地，其上建有多座於二零一七年竣工之工業大廈。<br><br>該等樓宇之總建築面積約為27,292.79平方米(約293,780平方呎)，主要包括2座倉庫、1座辦公大樓及1座宿舍。<br><br>附屬構築物包括綠化區及道路。 | 該物業現時由貴集團佔用作工業用途。 | 無商業價值<br><br>(貴公司應佔100%權益：無商業價值) |

附註：

- 根據日期為二零一四年九月三十日土地使用權證(通常稱作國有土地使用權證)–渝國用(2014)第10899號，總地盤面積約為145,472.00平方米之土地已授予中節能(余姚)低碳技術開發有限公司(賣方)作工業用途，為期約50年。
- 根據貴集團之指示，吾等就總地盤面積約為49,306.92平方米之地塊及其上所建之總建築面積為27,292.79平方米之樓宇進行評估，然而，吾等獲貴集團告知，貴集團尚未獲取單獨的土地使用權證及物業所有權證(通常稱作房屋所有權證)。
- 根據日期為二零一七年十二月十八日由余姚市規劃局發出之余姚市建設工程規劃核實確認書–(2017)浙規核字第0213012號，該地塊之總地盤面積約為49,306.92平方米，而該等樓宇之總建築面積為約27,292.79平方米。



4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 中節能(余姚)低碳技術開發有限公司在合法取得單獨的土地使用權證及房屋所有權證後，能夠將總地盤面積約為49,306.92平方米之地塊及樓宇有效轉讓予 貴集團；
  - 中節能(余姚)低碳技術開發有限公司在支付了國有土地使用權出讓合同項下之所有損害賠償或獲余姚市國土資源局豁免所有損害賠償後，能夠將總地盤面積約為49,306.92平方米之地塊有效轉讓予 貴集團；
  - 中節能(余姚)低碳技術開發有限公司在獲解除該土地及樓宇的按揭後，能夠將總地盤面積約為49,306.92平方米之地塊及樓宇有效轉讓予 貴集團；
  - 倘地塊及樓宇並無任何現存按揭、加封及其他產權負擔，中節能(余姚)低碳技術開發有限公司能夠將總地盤面積約為49,306.92平方米之地塊及樓宇轉讓予 貴集團；及
  - 吾等獲 貴集團告知，現正申請單獨的土地使用權證及房屋所有權證。
5. 吾等於進行估值時，基於該物業尚未取得土地使用權證及房屋所有權證，故吾等並未賦予該物業任何商業價值。然而為作參考用途，吾等假設該物業已取得所有相關業權證書，且其可自由轉讓，故吾等認為該物業於估值日現況下之參考值為人民幣64,190,000元。
6. 於吾等估值時，吾等已參考若干於目標及鄰近發展的可資比較土地的若干交易價格參考資料。吾等已採納單價範圍介乎每平方米人民幣130元至人民幣155元。吾等假設單價與上述價格參考資料一致。該等價格參考資料的單價已作適當調整，以反映於達致主要假設的因素(包括但不限於時間、地點及面積)。
7. 主要證書/許可證概要列示如下：
- |    |           |   |
|----|-----------|---|
| a. | 土地使用權證    | 無 |
| b. | 房屋所有權證    | 無 |
| c. | 建築工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
8. 吾等估值日之估值面值分攤如下：
- |      |                  |
|------|------------------|
| 樓宇部分 | : 人民幣50,290,000元 |
| 土地部分 | : 人民幣13,900,000元 |
| 參考價值 | : 人民幣64,190,000元 |
9. 經 貴公司確認，概無重大環境及規劃問題。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事項，致使本通函任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊中之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

| 董事姓名  | 身份               | 持有已發行<br>股份(包括<br>相關股份)數目 | 佔本公司                       |
|-------|------------------|---------------------------|----------------------------|
|       |                  |                           | 於最後可行日期<br>已發行股本<br>之概約百分比 |
| 胡楊俊先生 | 受控制法團權益<br>(附註1) | 204,718,000               | 62.03                      |
|       | 實益擁有人            | 2,736,000                 | 0.83                       |
| 吳浩先生  | 實益擁有人            | 2,736,000                 | 0.83                       |
| 李維棋先生 | 實益擁有人            | 2,736,000                 | 0.83                       |

附註：

- 204,718,000 股股份由豐源資本有限公司(「豐源」)持有。胡楊俊先生持有豐源已發行股本之50%，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於豐源持有之204,718,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指之登記冊中之任何權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## (b) 於股份中持有5%或以上權益之人士

於最後可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)已發行投票股份之10%或以上權益或就該等股本擁有購股權：

## 好倉

| 股東名稱/姓名                            | 公司名稱 | 身份               | 持有已發行<br>股份<br>(包括<br>相關股份)<br>數目 | 佔本公司<br>於最後<br>可行日期<br>已發行<br>普通股本<br>之概約百分比 |
|------------------------------------|------|------------------|-----------------------------------|--|
| 豐源資本有限公司                           | 本公司  | 實益擁有人            | 204,718,000                       | 62.03  |
| 胡翼時先生                              | 本公司  | 受控制法團權益<br>(附註1) | 204,718,000                       | 62.03  |
|                                    |      | 實益擁有人            | 2,736,000                         | 0.83   |
| 章琦女士(附註2)                          | 本公司  | 配偶權益             | 207,454,000                       | 62.85  |
| 林敏女士(附註3)                          | 本公司  | 配偶權益             | 207,454,000                       | 62.85  |
| Suncool AB(附註4)                    | 本公司  | 實益擁有人            | 30,000,000                        | 9.09   |
| Stiftelsen Industrifonden<br>(附註5) | 本公司  | 受控制法團權益          | 30,000,000                        | 9.09   |

## 附註：

1. 豐源由胡楊俊先生及胡翼時先生各自擁有50%權益。根據證券及期貨條例，胡楊俊先生及胡翼時先生被視為於豐源所持有之204,718,000股股份中擁有權益。胡楊俊先生及胡翼時先生均為豐源之董事。
2. 章琦女士為胡楊俊先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於胡楊俊先生擁有權益之207,454,000股股份中擁有權益。
3. 林敏女士為胡翼時先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於胡翼時先生擁有權益之207,454,000股股份中擁有權益。

4. 根據Suncool AB提交之權益披露通知，Suncool AB於30,000,000股股份中擁有權益，其中24,000,000股股份為本公司授出可按認購價每股股份2.5港元認購24,000,000股股份之認股權證。
5. 根據Stiftelsen Industrifonden提交之權益披露通知，Stiftelsen Industrifonden控制Suncool AB 47%之權益。根據證券及期貨條例，Stiftelsen Industrifonden被視為於Suncool AB持有之30,000,000股股份中擁有權益，其中24,000,000股股份為本公司向Suncool AB授出可按認購價每股股份2.5港元認購24,000,000股股份之認股權證。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)已發行投票股份之10%或以上權益或就該等股本擁有購股權。

### 3. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

### 4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)訂有或建議訂立任何於一年內未屆滿或不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

### 5. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，除非執行董事李維祺先生(以賣方董事身份)外，概無董事在於最後可行日期存續且對本集團(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，除非執行董事李維祺先生(以賣方董事身份)外，概無董事於本集團任何成員公司(即本集團(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期之經審核綜合賬目之編製日期)起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 6. 訴訟

於最後可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)有任何待決或面臨之重大訴訟或申索。

## 7. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載及提述意見之專家資格：

| 姓名／名稱            | 專家資格   |
|------------------|--|
| 艾華迪評估諮詢<br>有限公司  | 獨立物業估值師  |
| 阿仕特朗資本管理<br>有限公司 | 一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團 |

於最後可行日期，上述各專家已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之形式及內容轉載其報告或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無於本集團任何成員公司擁有股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

於最後可行日期，上述各專家並無於自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)以來本集團任何成員公司(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期之經審核綜合賬目之編製日期)起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)所收購或出售或租賃，或擬向本集團任何成員公司(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 8. 重大合約

下列為本集團任何成員公司(包括自二零一八年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起，由於已協定或建議之收購事項而將成為本公司附屬公司的任何公司)於緊接本通函日期前兩年內所訂立之合約(並非於日常業務過程訂立之合約)：

- (i) 本公司全資附屬公司余姚市億恆太陽能科技有限公司與海南凱興科技開發有限公司訂立日期為二零一七年八月三十日之買賣協議，據此，余姚市億恆太陽能科技有限公司同意購買而海南凱興科技開發有限公司同意出售該廠房，代價為人民幣3,950,000元(相當於4,593,000港元)；
- (ii) 諒解備忘錄；及
- (iii) 買賣協議。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場22樓2202室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為周志成先生，彼為執業會計師。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



## 10. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至股東特別大會日期止任何工作天(香港公眾假期除外)之一般辦公時間內，於本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道178號華懋世紀廣場22樓2202室)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 董事會函件，全文載於本通函第5至17頁；
- (iii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第18至19頁；
- (iv) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第20至37頁；
- (v) 本公司截至二零一八年三月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (vi) 有關目標資產估值之艾華迪評估諮詢有限公司函件及報告，全文載於本通函第II-1至II-7頁；
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約，全文載於本通函第III-6頁；
- (viii) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書，全文載於本通函第III-5至III-6頁；及
- (ix) 本通函。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告中發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年九月二十日(星期四)上午十時正假座香港灣仔駱克道57-73號香港華美粵海酒店地庫2層會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)或其續會，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司及寧波升谷節能科技有限公司(「買方」)與中節能(余姚)低碳技術開發有限公司(「賣方」)訂立日期為二零一八年四月二十五日之有條件買賣協議(「買賣協議」)(印有「A」字樣之副本已於大會提呈並由大會主席簽署以資識別)，據此，買方有條件同意透過其自身或本公司於中華人民共和國(「中國」)成立之任何全資附屬公司購買而賣方有條件同意出售一幅位於中國浙江省余姚市濱海新區總地盤面積約49,000平方米之地塊連同其上建設之廠房，總代價為人民幣59,212,000元(可予調整)，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事就批准及實施及/或落實買賣協議及其項下擬進行之交易代表本公司採取按其認為符合本公司及其股東整體利益的一切必需、適宜、適當或權宜之步驟，其中包括(i)簽署、蓋章、簽立、完善、交付、送遞及/或實施買賣協議及其項下擬進行之交易，及有關或根據買賣協議的任何文件、工具、契據及協議；(ii)同意有關修改、修訂或豁免或與此有關之事項(包括與

## 股東特別大會通告

買賣協議所訂明者並無根本不同的有關文件任何修改、修訂或豁免)；及(iii)行使一切有關權力及作出一切有關必要行動及事情以落實及／或實施買賣協議及其項下擬進行之交易。」

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，二零一八年八月二十四日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道178號

華懋世紀廣場

22樓2202室

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東(「股東」)，均有權委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委任代表毋須為股東。
- (2) 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均可親身或由受委代表在股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會，則於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之人士方有權就有關股份投票。
- (3) 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，有關代表委任表格亦分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.475hk.com>)。
- (4) 按照代表委任表格印列指示填妥及簽署的表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。

## 股東特別大會通告

- (5) 為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，本公司將由二零一八年九月十七日(星期一)至二零一八年九月二十日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，屆時概不辦理任何本公司股份過戶事宜。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有過戶文件須於二零一八年九月十四日(星期五)下午四時三十分前交回卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以供登記之用。
- (6) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之相關規定，及為符合良好企業管治常規，本公司董事會主席已表示會指示以投票方式表決股東特別大會通告所載各項決議案。投票表決結果將分別刊載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.475hk.com](http://www.475hk.com))。

\* 僅供識別

於本通告日期，本公司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、郭佩霞女士及靳慶軍先生。