

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)

**有關收購目標地塊及該廠房之  
主要及關連交易**

**買賣協議**

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73,908,000港元)(可予調整)。

**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批准收購事項之董事會決議案放棄投票。

鑒於胡翼時先生及李維棋先生為本公司關連人士及於收購事項中擁有重大權益，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，佔本公司於本公告日期之已發行股本約62.85%及約0.83%)將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。

獨立董事委員會將告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員將於買賣協議及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益。

### **一般資料**

由於需要額外時間編製通函當中所載之資料，一份載有(其中包括)(a)買賣協議之進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(c)將獲委任之獨立財務顧問之意見函件，當中載有其有關訂立買賣協議及其項下擬進行之交易之意見及推薦建議；(d)目標資產之估值報告；及(e)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一八年六月一日或之前向股東寄發。

## 背景

茲提述先前公告。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。

董事會欣然宣佈，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73,908,000港元)(可予調整)。

## 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12,740,000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61,161,000港元)。

## 代價

該廠房代價為人民幣49,000,000元(相當於約61,161,000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12,747,000港元)。總代價為人民幣59,212,000元(相當於約73,908,000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12,482,000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13,730,000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24,964,000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，以為未支付結餘(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22,732,000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4,737,000港元)將抵銷租賃按金；及(b)人民幣14,417,000元(相當於約17,995,000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實際建設成本不得超出人民幣49,000,000元(相當於約61,161,000港元)。倘有關金額低於49,000,000元(相當於約61,161,000港元)，則總代價及未支付結餘將按有關差額調低。

倘該確認所載之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評估之總估值人民幣63,175,000元(相當於約78,855,000港元)後公平磋商釐定。

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(總樓面面積不少於27,500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；
- (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之目標地塊及該廠房估值，有關估值分別不低於人民幣13,710,000元(相當於約17,113,000港元)及不低於人民幣50,285,000元(相當於約62,766,000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4,737,000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。

## 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(相當於約137,302,000港元))。於本公告日期，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26,212,000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國有建設用地使用權人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。該地塊之地價已正式悉數支付，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，其上將建設目標廠房。按照發展文件，該廠房之總樓面面積為27,292.79平方米。

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(總樓面面積不少於27,000平方米)之房屋所有權證。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。

於本公告日期，該廠房已完成建設，並正就該廠房申請房屋所有權證。

## 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。

於就太陽能熱驅動室內氣候產品進行測試階段後，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。

## 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。彼已於董事會會議放棄投票批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

鑒於胡翼時先生及李維棋先生為本公司關連人士及於收購事項中擁有重大權益，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，佔本公司於本公告日期之已發行股本約62.85%及約0.83%)將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。

獨立董事委員會將告成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員將於買賣協議及其項下擬進行之交易擁有任何重大權益。

## 一般資料

由於需要額外時間編製通函當中所載之資料，一份載有(其中包括)(a)買賣協議之進一步資料；(b)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(c)將獲委任之獨立財務顧問之意見函件，當中載有其有關訂立買賣協議及其項下擬進行之交易之意見及推薦建議；(d)目標資產之估值報告；及(e)召開股東特別大會之通告之通函將於二零一八年六月一日或之前向股東寄發。

## 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：

「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，以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「該廠房」	指	由賣方於目標地塊上興建位於中國浙江省余姚市濱海新區濱海大道北側之廠房
「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	本公司將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
「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4,737,000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137,302,000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，就本公告而言，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
「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
「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

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，二零一八年四月二十四日

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、郭佩霞女士及靳慶軍先生。

就本公告而言，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元兌1.2482港元之匯率換算。