

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)

**涉及收購目標公司51%股權的  
須予披露交易**

**收購目標公司51%股權**

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月十日(聯交所交易時段後)，本公司、賣方及目標公司(由賣方全資擁有)訂立股權轉讓協議，據此，本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)將向賣方收購目標公司的51%股權，代價為人民幣30,600,000元(相當於約34,823,000港元)。於收購事項完成後，本集團將於目標公司擁有51%股權。

**上市規則的涵義**

由於根據上市規則第14.06條計算有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

**緒言**

董事會欣然宣佈，於二零二零年十月十日(聯交所交易時段後)，本公司、賣方及目標公司(由賣方全資擁有)訂立股權轉讓協議，內容有關收購事項，據此，本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)將向賣方收購目標公司的51%股權，總代價為人民幣30,600,000元(相當於約34,823,000港元)。於收購事項完成後，本集團將於目標公司擁有51%股權。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期：                  二零二零年十月十日(交易時段後)

訂約方：                  (1) 本公司；  
  
                                  (2) 賣方；及  
  
                                  (3) 目標公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，賣方、目標公司及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 收購事項的主體事項

根據股權轉讓協議，賣方已同意出售，而本公司同意，本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)將向賣方收購目標公司的51%股權，代價為人民幣30,600,000元(相當於約34,823,000港元)。

## 代價及支付條款

本公司將向賣方支付的收購事項代價將為人民幣30,600,000元(相當於約34,823,000港元)，此乃經公平磋商後釐定，當中參考目標公司於二零二零年七月三十一日的重大資產的資產淨值及公平值，即約人民幣60,000,000元(相當於約68,281,000港元)(由一名獨立估值師釐定)，以及目標公司的業務前景及近期市場狀況。董事會認為，收購事項的代價屬公平合理，且符合本集團及股東的整體利益。預計本集團將以其內部資源為收購事項提供資金。

代價將由本公司按下列方式支付及償付：

- i. 於簽訂股權轉讓協議後10日內，本公司將向賣方支付人民幣5,000,000元(相當於約5,690,000港元)；
- ii. 完成時，本公司將向賣方支付人民幣20,000,000元(相當於約22,760,000港元)；及
- iii. 代價餘款人民幣5,600,000元(相當於約6,373,000港元)將於二零二一年九月三十日或之前，或於下文完成後責任第(8)段所述者完成時或之前(以較早者為準)，或於訂約各方協定的其他日期支付。

## 賠償

根據股權轉讓協議之條款，任何未付或逾期付款之代價將計算利息，利率為一年期人民幣貸款當前貸款最優惠利率（「**貸款最優惠利率**」）之4倍（當前一年期人民幣貸款最優惠利率為3.85%，據此，於本公告日期，年利率約為15.4%）。再者，於二零二一年九月三十日後，倘本公司未能根據股權轉讓協議之條款支付代價餘額，賣方將有權終止股權轉讓協議，並要求本公司退回目標公司全部51%股權予賣方（或其代名人），以及向賣方支付一筆相當於代價金額30%之款項，作為算定損害賠償。

## 先決條件

股權轉讓協議的完成須待先決條件獲達成（或由本公司根據股權轉讓協議的條款豁免）後方可進行，先決條件包括但不限於以下各項：

- (a) 賣方（及／或目標公司）已就收購事項取得賣方（及／或目標公司）所需的一切必要同意（包括內部同意）、登記、備案及批准；
- (b) 於股權轉讓協議日期至完成日期，賣方作出的一切聲明及保證仍為真實、準確且概無誤導；
- (c) 概無接獲任何政府部門對賣方或目標公司作出之要求或對賣方或目標公司向任何政府部門作出任何要求，而有關要求可能限制收購事項或對收購事項構成任何重大不利影響；
- (d) 目標公司概無面臨仲裁、行政程序或爭議調解，而其裁決可能對該等賣方、目標公司或收購事項構成重大不利影響；
- (e) 概無實施或頒下可能限制或導致收購事項不合法之法律、行政命令或判決；
- (f) 目標公司的經審核資產淨值不少於人民幣16,500,000元（相當於約18,777,000港元）；
- (g) 目標公司持有青白江區一個加油站（定義見下文）（4,931.32平方米（約7.4畝））的土地使用權及武侯區辦公室物業（合計143.01平方米（約0.215畝））的兩份房屋所有權證；

- (h) 本公司批准的合資格估值師已就目標公司的重大資產發出估值報告，其價值不得低於人民幣60,000,000元(相當於約68,281,000港元)，且本公司信納估值報告的內容；
- (i) 目標公司於完成日期前已取得合法經營加油站(定義見下文)的必要證書、許可及批准，包括但不限於《成品油零售經營批准證書》及《危險化學品經營許可證》；
- (j) 本公司已接獲及按其絕對裁量權信納(內容及形式上)由中國的合資格執業律師事務所出具的法律意見；
- (k) 本公司已對目標公司完成法律、財務、營運及稅務相關盡職審查及信納該審查在所有方面的結果；
- (l) 目標公司的業務、營運、資產、(財務、業務或其他)狀況、溢利或前景並無發生任何重大不利變動或任何可能導致有關重大不利變動的事件或狀況；
- (m) 本公司接獲符合條款及條件的確認函，確認董事會的批准及概無任何反對；
- (n) 目標公司及四川中海油的租賃協議已完全終止，包括但不限於退還或取消四川中海油為租賃協議餘下期間支付的預付款項；退還加油站(定義見下文)的土地及設備予目標公司及交還營業許可(包括加油站(定義見下文)適用的許可)予目標公司。賣方將負責終止租賃協議；
- (o) 目標公司的非業務應收賬款及應付賬款已完全解除；及
- (p) 目標公司已與其供應商確認完成日期後五年內將有充分及穩定的供應以支持目標公司繼續經營其主要業務。

倘於二零二零年十二月三十一日或之前，任何先決條件尚未根據股權轉讓協議的條款獲達成或豁免，則股權轉讓協議可由股權轉讓協議的訂約方向另一方發出書面通知予以終止，及賣方將退還本公司先前支付予賣方的所有付款，且其後本公司不得對賣方提出任何索償。

## 完成

完成將於股權轉讓協議的所有先決條件獲達成(或獲本公司根據股權轉讓協議之條款豁免)及本公司向賣方發出完成通知後，並在本公司與賣方同意的地點進行(惟無論如何不遲於二零二零年十二月三十一日)。就收購事項完成相關登記程序後，本集團將擁有目標公司的51%股權，而目標公司將成為本公司的非全資擁有附屬公司。

## 完成後責任

於完成後，賣方及目標公司向本公司(及其提名之全資擁有附屬公司)承諾多項完成後責任，包括下列各項：

1. 目標公司的董事會須由3人組成：1人由賣方委任及2人由本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)委任；
2. 目標公司的主席須由本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)委任；
3. 目標公司的董事總經理須由賣方委任；
4. 目標公司的授權代表須由本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)委任；
5. 目標公司的監事須由本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)委任；
6. 目標公司的財務及會計人員(包括監事)須由賣方及本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)共同委任；
7. 目標公司銀行賬戶的所有授權人士須由本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)指定；
8. 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》；
9. 目標公司的股東可將自身的全部或部分股權轉讓予其他股東；

10. 目標公司的股東擁有優先認股權；
11. 目標公司的股東須書面通知其他股東以諮詢有關彼等股權轉讓的意見；及
12. 未經目標公司全體股東一致書面同意，各方均無權根據股權轉讓協議轉讓或質押其所佔的股本。

## 本集團及本公司的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國、香港及其他國家從事太陽能業務及於中國及香港從事珠寶業務。

## 賣方的資料

賣方為於中國成立的公司，主要從事資產管理及投資控股。賣方的最終實益擁有人為張兵先生，彼實益擁有賣方100%權益。據董事所深知、全悉及確信及經作出一切合理查詢後，於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 目標公司的資料

目標公司為在中國成立的有限公司。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。目標公司獲准從事(不限於)化學品、儀器、設備銷售、石油開採技術研究及技術轉移、建築工程和建設、廠房及機械安裝和租賃、物業租賃、成品油零售。目標公司已取得《危險化學品經營許可證》，並預期將於完成前取得《成品油零售經營批准證書》。

於本公告日期，目標公司持有以下資產：

- (i) 位於中國四川省成都市青白江區彌牟街分區辦事處國光社區16-17組，總面積為4,931.32平方米的一個加油站(「加油站」)。加油站獲授的土地使用權的期限將於二零五二年一月十日屆滿，用作市政公共事業用途。加油站由四個30立方米的燃油罐、兩個30立方米的儲油罐及六台加油機組成，可滿足每天灌注高達250噸油的需要，並覆蓋區內幾個大型分銷中心和建築材料庫。

- (ii) 位於中國四川省成都市武侯區二環路西一段2號1棟1單元14層1425號及1427號，總面積為143.01平方米的兩個辦公室物業(「辦公室物業」)。辦公室物業獲授的兩份房產所有權證的期限將於二零四四年九月十五日屆滿，用作辦公室及其他商業用途。辦公室物業目前用作目標公司的行政及管理總部。

目標公司擁有政府批准的加油站用地使用權及完整的加油站建築物及設備。目標公司的加油站位處成都市青白江區，鄰近中歐班列成都鐵路集裝箱中心站、成都自貿試驗區和成都國際鐵路港，車流量密集，擁有充沛的客源。供應鏈方面，目標公司已與一家特大型的國營汽油供應商簽訂長期供油協議，以穩定目標公司在未來的業務需求。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，正積極籌備將加油站增加液化天然氣加注站服務，旨在將其擴展為一座綜合加油站。目標公司擬增建的液化天然氣加注站將會是青白江區內少數液化天然氣加注站之一，因此預計加油站的車流量將更多，營運效益亦預期會更高。

## 目標公司的財務資料

根據中國公認會計原則編製的目標公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的財務資料及截至二零二零年七月三十一日止四個月的未經審核財務資料概要列載如下：

	截至 二零二零年 七月三十一日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)		
	截至三月三十一日止年度 二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	
收益	1,322	4,114	1,075
除稅前溢利(虧損)	202	(621)	380
除稅後溢利(虧損)	202	(621)	380

基於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，目標公司的資產總值及資產淨值分別為約人民幣21,583,000元及人民幣8,367,000元(分別相當於約24,562,000港元及9,522,000港元)。預期目標公司之股東權益將於完成日期前擴大，以符合上文先決條件第(f)段及賣方將負責是次擴大股東權益。

## 收購事項的理由及裨益

本集團一直積極尋求拓展及擴張其太陽能業務。近年來，分散式太陽能光伏建設的應用場景不斷擴大，除了建造在商用及民用建築物的屋頂外，中國目前超過十萬座加油站的閒置屋頂亦非常符合分散式太陽能光伏建設的要求。加油站屋頂光伏電站經過幾年的發展，其經濟效益、安全性以及顯著的節能減排效果已經得到充分的驗證。本集團計劃運用目標公司的加油站資產進行分散式光伏電站的試點建設及推廣，以擴大本集團太陽能產品的市場份額。

除此以外，本集團亦計劃逐步為加油站擴展「光儲充」一體化充電站建設、改造和運營，以適應中國「新能源」和「新基建」政策的發展和市場需求。中國工業和資訊化部於上年末發佈的《新能源汽車產業發展規劃(2021-2035年)》徵求意見稿中提出中國將大力推進電動汽車充換電的基礎設施建設，支援加油站逐步完成充電樁建設、改造和運營。按車樁比1:1的指導目標，以及中國電動汽車百人會於本年初預計中國的純電動汽車保有量於二零三零年將達到6,480萬輛估算，中國充電樁建設在未來十年有超過6,000萬的缺口。

本集團將充分利用在太陽能光伏及儲能等領域的經驗，積極探索加油站與太陽能光伏、儲能、充電相結合的發展模式並進行推廣，從而擴大本集團在太陽能業務的市場份額，因此，本次收購將是本集團戰略發展的關鍵一步。有鑒於COVID-19疫情和複雜多變的國際局勢所帶來的不確定性，收購事項將能為本集團在中國市場以至於整體的太陽能業務帶來良好的商業前景，與此同時，現時加油站的營運亦可以潛在增加本集團之多元化的收入基礎及為本集團提供穩定的現金流來源。考慮到前文所述因素，董事認為股權轉讓協議的條款及條件為一般商業條款且屬公平合理及收購事項符合本公司及股東的整體利益。



## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.06條計算有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14章，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

除非文義另有所指，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司(或其提名之全資擁有附屬公司)根據股權轉讓協議收購目標公司的51%股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中發展控股有限公司(股份代號：475)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成落實當日，而於該日，股權轉讓協議下所有先決條件已獲達成或另行豁免，惟無論如何不遲於二零二零年十二月三十一日
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	本公司、賣方及目標公司訂立日期為二零二零年十月十日的股權轉讓協議，內容有關收購事項
「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

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「租賃協議」	指	目標公司與四川中海油於二零一八年二月二十二日訂立的租賃協議，內容有關租賃位於成都青白江區的加油站(包括儲油罐及加油設備)及其土地，租期為十年，自加油站設備轉移日期後60天開始，租金總額為人民幣45,176,200元(相當於約51,411,000港元)。租賃協議擬於完成日期前終止，以符合上文先決條件第(n)段
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「完成後責任」	指	股權轉讓協議的完成後責任
「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
「股東」	指	本公司不時的股份持有人
「四川中海油」	指	中海油銷售四川有限公司，於中國註冊成立的有限公司及為獨立第三方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	成都凱邦源商貿有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「賣方」	指	四川華漢能源開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，港元兌人民幣的換算匯率定為1.00港元兌人民幣0.87872元。

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、靳慶軍先生及孫橦女士。