

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司股份之邀請或要約。



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)

**有關根據特別授權
透過認購新股份進行貸款資本化的
關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問**



第一瑞興企業融資有限公司

有關根據特別授權認購新股份而進行貸款資本化的關連交易

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月二十八日（交易時段後），本公司（作為發行人）、胡先生（作為債權人）與瀚海資本（作為認購人）訂立貸款資本化協議，據此，各訂約方有條件同意，瀚海資本將認購而本公司將按資本化價格每股資本化股份0.4港元配發及發行87,500,000股資本化股份。瀚海資本應付之所有資本化股份的總認購價將須於貸款資本化完成後，透過資本化及抵銷部分貸款之方式結付。

87,500,000股資本化股份相當於(i)本公告日期已發行股份總數約21.23%；及(ii)假設已發行股份總數自本公告日期起直至貸款資本化協議完成並無變動，經配發及發行資本化股份擴大的已發行股份總數約17.51%。

貸款資本化協議完成須待（其中包括）聯交所上市委員會已批准資本化股份上市及買賣後，方告完成。

上市規則涵義

於本公告日期，執行董事胡先生實益擁有208,171,000股股份，包括其直接擁有之3,453,000股股份權益及其因豐源資本有限公司（由胡先生擁有50%權益之公司）持有204,718,000股股份而視為擁有之權益，合共相當於本公司已發行股本約50.52%。因此，胡先生為本公司之控股股東（定義見上市規則）及關連人士。因此，貸款資本化協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

將配發及發行予胡先生之資本化股份，將根據於股東特別大會上尋求之特別授權進行配發及發行。胡先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

執行董事兼控股股東胡先生已就批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須就有關上述事宜之董事會決議案放棄投票。

此外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除胡先生、章女士及豐源外，概無其他股東於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益並將須於股東特別大會上就批准上述事項（包括授出特別授權）之決議案放棄投票。

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據上市規則，由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就貸款資本化協議之條款是否按一般商業條款或更佳條款訂立及是否屬公平合理、貸款資本化是否符合本公司及其股東之整體利益以及如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供推薦建議。本公司已委任獨立財務顧問第一瑞興企業融資有限公司（根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團），以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以審議並酌情批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易，以及授出配發及發行資本化股份之特別授權。

一份載有（其中包括）(i)貸款資本化協議及其項下擬進行之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就貸款資本化協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議函；(iii)獨立財務顧問就貸款資本化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；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二五年十二月二十九日或之前遵照上市規則寄發予股東。

申請資本化股份上市

本公司將向聯交所申請批准資本化股份上市及買賣。

貸款資本化須待貸款資本化協議之先決條件獲達成後，方告完成，且貸款資本化未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

有關根據特別授權認購新股份而進行貸款資本化的關連交易

董事會欣然宣佈，於二零二五年十一月二十八日（交易時段後），本公司（作為發行人）、胡先生（作為債權人）與瀚海資本（作為認購人）訂立貸款資本化協議，據此，各訂約方有條件同意，瀚海資本將認購而本公司將按資本化價格每股資本化股份0.4港元配發及發行87,500,000股資本化股份。瀚海資本應付之所有資本化股份的總認購價將須於貸款資本化完成後，透過資本化及抵銷部分貸款之方式結付。

貸款指自二零一八年一月一日起，胡先生向本集團提供貸款的未償還本金額，以為其一般營運資金提供資金。於本公告日期，貸款金額約為123,727,000港元。貸款為無抵押，年利率為8%。胡先生已同意在本集團有足夠的現金資源清償之前不會要求償還。

緊隨貸款資本化協議完成後，部分貸款（本金額35,000,000港元）將用於抵銷資本化股份的總認購價。貸款餘額（即約88,727,000港元）將繼續由本公司到期應付予胡先生。

貸款資本化協議

貸款資本化協議的主要條款如下：

日期：二零二五年十一月二十八日（交易時段後）

訂約方：

- (1) 本公司（作為發行人）；
- (2) 胡先生（作為債權人）；及
- (3) 瀚海資本（作為認購人）。

資本化股份數目

本公司已有條件同意配發及發行，而瀚海資本已有條件同意按資本化價格每股資本化股份0.4港元認購87,500,000股資本化股份。瀚海資本根據貸款資本化協議應付之所有資本化股份的總認購價須於完成後，透過資本化及抵銷部分貸款之方式結付。

87,500,000股資本化股份相當於(i)本公告日期已發行股份總數約21.23%；及(ii)假設已發行股份總數自本公告日期起直至貸款資本化協議完成並無變動，經配發及發行資本化股份擴大的已發行股份總數約17.51%。

資本化股份（每股面值0.01港元）的總面值為875,000港元。

將配發及發行予瀚海資本之資本化股份將根據於股東特別大會上取得的特別授權予以配發及發行。

資本化價格

資本化價格為每股資本化股份0.4港元，較：

- (i) 股份於二零二五年十一月二十八日（即貸款資本化協議日期）在聯交所所報之收市價每股0.415港元折讓約3.61%；及
- (ii) 股份於緊接貸款資本化協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.435港元折讓約8.05%。

資本化價格乃由本公司與胡先生經考慮股份之近期交易表現、近期市況、本集團之現時財務狀況及業務前景後按公平原則釐定。董事（不包括(i)獨立非執行董事（彼等之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後提供）；及(ii)於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的胡先生）認為，資本化價格及貸款資本化協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

資本化價格之總金額應以資本化及抵銷部分貸款之方式償付。此外，本集團將動用其內部資源償付本公司就貸款資本化可能承擔的專業費用及所有相關開支。

貸款資本化的條件

貸款資本化協議完成須待達成以下條件後，方告完成：

- (i) 董事會（胡先生除外，彼因於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易中擁有權益而須放棄投票）已通過及批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於授出配發及發行資本化股份之特別授權）；

- (ii) 獨立股東已於股東特別大會上批准及通過必要決議案，以批准貸款資本化協議及其項下擬進行交易（包括但不限於授出配發及發行資本化股份之特別授權）；
- (iii) 聯交所上市委員會已批准資本化股份上市及買賣，且其後於資本化股份在聯交所開始買賣前有關批准及許可並無撤銷或撤回；
- (iv) 訂約方於貸款資本化協議項下作出之聲明及保證於作出時均屬真實準確且無誤導成分，且直至完成日期仍屬真實準確且無誤導成分；及
- (v) 本公司已就貸款資本化協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於授出配發及發行資本化股份之特別授權）取得須取得之所有其他必要事先同意及預先批准（如有）。

除上述條件(iv)可由胡先生及瀚海資本通過向本公司發出書面通知豁免外，本公司或胡先生或瀚海資本不可豁免上述任何條件。於本公告日期，條件(i)已達成。倘上文所載條件於最後截止日期或之前未獲達成，則貸款資本化協議將告終止，且訂約方概不得就成本、損害、賠償或其他方面向另一方提出任何申索，惟任何先前違反貸款資本化協議者除外。

完成

貸款資本化完成須於貸款資本化協議之先決條件獲達成後第七(7)個營業日內（或本公司、胡先生及瀚海資本可能書面協定之有關較後日期）落實。

資本化股份的地位

資本化股份一經配發及發行，彼此之間應與配發及發行資本化股份當日已發行股份在所有方面（包括於貸款資本化完成日期或之後宣派或應付之所有股息或作出或建議之分派）享有同等地位，不附帶任何留置權、押記、擔保、不利權益及不利申索。

資本化股份將根據擬於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權配發及發行。

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

根據上市規則，由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就貸款資本化協議之條款是否按一般商業條款或更佳條款訂立及是否屬公平合理、貸款資本化是否符合本公司及其股東之整體利益以及如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供推薦建議。本公司已委任獨立財務顧問第一瑞興企業融資有限公司（根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團），以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以審議並酌情批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易，以及授出配發及發行資本化股份之特別授權。

一份載有（其中包括）(i)貸款資本化協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就貸款資本化協議及其項下擬進行交易致獨立股東之推薦建議函；(iii)獨立財務顧問就貸款資本化協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二五年十二月二十九日或之前遵照上市規則寄發予股東。

有關本公司及本集團之資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司主要在中國及香港從事能源及珠寶業務。

進行貸款資本化之原由及裨益

考慮到本集團目前之財務狀況，本集團在不抽緊現有財務資源之情況下並無能力償還欠付胡先生之款項。貸款資本化使本集團能夠在不動用現有財務資源之情況下清償部分現有負債，並可避免現金流出。

董事已考慮其他籌集資金以清償部分貸款之替代方案，例如銀行借款、配售股份或供股。然而，考慮到：

- (i) 債務融資及銀行借款無可避免會增加本集團之負債比率，且貸款人一般要求借款人抵押資產；
- (ii) 貸款資本化將減少本集團之債務；
- (iii) 其他股權融資方式（例如配售新股及供股）通常需就股份之現行市價提供較大折讓，且與貸款資本化相比，通常耗時較長及成本效益較低；
- (iv) 資本化價格較股份於二零二五年十一月二十八日（即貸款資本化協議日期）在聯交所所報收市價每股0.415港元折讓約3.61%，亦較股份於緊接貸款資本化協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.435港元折讓約8.05%；及
- (v) 貸款資本化顯示胡先生對本集團之支持及堅定信心，

董事認為，貸款資本化為本集團清償部分貸款之較理想解決方案。

儘管配發及發行資本化股份將對現有獨立股東產生攤薄影響，但考慮到(i)資本化股份於配發及發行後將全數確認為本公司之權益，從而可降低負債比率、擴大資本基礎及改善本集團之資產淨值狀況及財務狀況；(ii)貸款資本化可減輕本集團之還款壓力，有利本集團業務發展；及(iii)資本化價格較股份於二零二五年十一月二十八日（即貸款資本化協議日期）在聯交所所報收市價每股0.415港元折讓約3.61%，亦較股份於緊接貸款資本化協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.435港元折讓約8.05%，董事認為，配發及發行資本化股份所產生之攤薄影響在此情況下屬合理。

鑒於上述情況，董事（除(i)將於考慮獨立財務顧問之意見後提供其意見之獨立非執行董事；及(ii)於貸款資本化協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之胡先生外）認為，貸款資本化協議之條款基於現行市場狀況乃屬公平合理，且按正常商業條款訂立，因此，貸款資本化符合本公司及股東之整體利益。

貸款資本化及認購事項對股權結構之影響

以下載列本公司(a)於本公告日期；及(b)緊隨貸款資本化及配發及發行資本化股份完成後（假設自本公告日期直至貸款資本化完成為止，本公司已發行股本並無其他變動）之股權結構：

股東姓名／名稱	(a)於本公告日期		(b)緊隨貸款資本化完成後 (假設自本公告日期 直至貸款資本化完成為止， 本公司已發行股本 並無其他變動)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
豐源（附註i）	204,718,000	49.68	204,718,000	40.98
胡先生（附註ii）	3,453,000	0.84	3,453,000	0.69
胡翼時先生（附註iii）	2,736,000	0.66	2,736,000	0.55
吳浩先生（附註iv）	9,836,000	2.39	9,836,000	1.97
陳永源先生（附註v）	7,100,000	1.72	7,100,000	1.43
李維棋先生（附註vi）	4,266,000	1.04	4,266,000	0.85
瀚海資本（附註vii）	—	—	87,500,000	17.51
小計	232,109,000	56.33	319,609,000	63.98
公眾股東				
其他公眾股東	179,972,000	43.67	179,972,000	36.02
總計	412,081,000	100.00	499,581,000	100.00

附註：

- (i) 豐源之全部已發行股本由胡先生擁有50%，另外50%由胡翼時先生擁有。根據證券及期貨條例，胡先生及胡翼時先生被視為於豐源所擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (ii) 胡先生為執行董事，直接擁有3,453,000股股份之權益。
- (iii) 胡翼時先生直接擁有2,736,000股股份之權益。
- (iv) 吳浩先生為執行董事兼董事會主席。

- (v) 陳永源先生為本公司執行董事兼行政總裁，已於二零二五年一月二十四日辭任。
- (vi) 李維棋先生為執行董事。
- (vii) 瀚海資本為於薩摩亞註冊成立之有限公司，由胡先生全資擁有。

本公司於過去十二個月之股權集資活動

緊接本公告日期前12個月內，本公司並無進行任何股權集資活動。

上市規則涵義

於本公告日期，執行董事胡先生實益擁有208,171,000股股份，包括其直接擁有之3,453,000股股份權益及其因豐源資本有限公司（由胡先生擁有50%權益之公司）持有204,718,000股股份而視為擁有之權益，合共相當於本公司已發行股本約50.52%。因此，胡先生為本公司之控股股東（定義見上市規則）及關連人士。因此，貸款資本化協議及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

將配發及發行予胡先生之資本化股份，將根據於股東特別大會上尋求之特別授權進行配發及發行。胡先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

執行董事兼控股股東胡先生已就批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須就有關上述事宜之董事會決議案放棄投票。

此外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除胡先生、章女士及豐源外，概無其他股東於貸款資本化協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益並將須於股東特別大會上就批准上述事項（包括授出特別授權）之決議案放棄投票。

申請資本化股份上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准資本化股份上市及買賣。

貸款資本化須待貸款資本化協議之先決條件獲達成後，方告完成，且貸款資本化未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下含義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子（不包括星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」的日子）
「資本化價格」	指	每股資本化股份0.4港元
「資本化股份」	指	本公司根據貸款資本化協議，按資本化價格向瀚海資本配發及發行的87,500,000股新股份
「本公司」	指	中發展控股有限公司（股份代號：475），一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易以及授出特別授權以配發及發行資本化股份
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會
「獨立財務顧問」	指	第一瑞興企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，本公司委任之獨立財務顧問，以就貸款資本化協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於授出配發及發行資本化股份之特別授權）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除上市規則規定須就股東特別大會上提呈之批准貸款資本化協議及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）的決議案放棄投票的股東以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	本集團應付胡先生之無抵押股東貸款，於貸款資本化協議當日的未償還本金額約為123,727,000港元
「貸款資本化」	指	根據貸款資本化協議，透過將部分貸款用於支付瀚海資本入賬列作繳足的資本化股份認購款項的方式，將部分貸款轉換為資本化股份
「貸款資本化協議」	指	胡先生、瀚海資本與本公司就貸款資本化訂立日期為二零二五年十一月二十八日之有條件協議
「最後截止日期」	指	自貸款資本化協議日期起計六(6)個月屆滿當日，或訂約方可能書面協定之有關其他日期

「胡先生」	指	執行董事胡楊俊先生，實益擁有208,171,000股股份，包括3,453,000股股份之直接權益及於其擁有50%權益之公司豐源資本有限公司持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益，於本公告日期合共佔本公司已發行股本約50.52%
「章女士」	指	胡先生之配偶章琦女士
「瀚海資本」	指	Oceanic Capital (HK) Limited (香港瀚海資本有限公司)，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，由胡先生全資擁有
「部分貸款」	指	貸款的部分金額，本金額為35,000,000港元，將根據貸款資本化協議，透過將部分貸款用於支付瀚海資本入賬列作繳足資本化股份的認購款項的方式，轉換為資本化股份
「中國」	指	中華人民共和國
「豐源」	指	豐源資本有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別由胡先生及胡翼時先生擁有50%及50%權益。根據證券及期貨條例，胡先生及胡翼時先生於豐源資本有限公司擁有權益的所有股份中被視為擁有權益
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章香港證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「特別授權」	指	將於股東特別大會上尋求獨立股東授予董事會配發及發行資本化股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「交易日」 指 聯交所開放進行證券交易的日子

「%」 指 百分比

承董事會命
中發展控股有限公司
主席兼執行董事
吳浩

香港，二零二五年十一月二十八日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事，分別為吳浩先生、胡楊俊先生、李維棋先生、張兵先生及唐述寬先生；以及三名獨立非執行董事，分別為靳慶軍先生、鍾穎潔女士及蘭亞東先生。