
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。

本通函的資料乃遵照聯交所主板證券上市規則而刊載，旨在提供有關中發展控股有限公司（「本公司」）的資料；本公司董事（「董事」）願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在一切重要方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

閣下對本通函的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或受讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。



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)

**(1)有關根據特別授權
透過認購新股份進行貸款資本化的
關連交易及
(2)股東特別大會通告**

**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

除文義另有所指外，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。

董事會函件載於本通函第5至17頁。本通函將自刊登之日起在聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」網頁內至少一連刊載七日。本通函亦將於本公司網站www.475hk.com刊載。

本公司謹訂於二零二六年一月二十日上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第51至53頁。隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格印備的指示填妥代表委任表格，並盡快及在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，並於會上投票。

二零二五年十二月二十九日

目 錄

	頁次
1. 釋義	1
2. 董事會函件	5
3. 獨立董事委員會函件	18
4. 獨立財務顧問函件	20
5. 附錄 一 一般資料	45
6. 股東特別大會通告	51

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：

「該公告」	指	本公司日期為二零二五年十一月二十八日有關貸款資本化的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其證券於聯交所主板上市
「完成」	指	完成配發及發行資本化股份
「完成日期」	指	完成的日期
「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

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年一月二十日上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓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（即靳慶軍先生、鍾穎洁女士及蘭亞東先生）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
「最後可行日期」	指	二零二五年十二月十九日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「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，於最後可行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

釋 義

「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
「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
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開放進行證券交易的日子
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

吳浩先生(主席)

胡楊俊先生

李維棋先生

張兵先生

唐述寬先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

靳慶軍先生

鍾穎洁女士

蘭亞東先生

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：

(1)有關根據特別授權
透過認購新股份進行貸款資本化的
關連交易及
(2)股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二五年十一月二十八日有關貸款資本化的該公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)貸款資本化協議及其項下擬進行交易之詳情；(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；(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件；及(iv)股東特別大會通告。

2. 貸款資本化協議

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完成後，透過資本化及抵銷部分貸款之方式結付。

貸款指於二零一八年，胡先生向本集團提供約25.7百萬港元的未償還本金額，以為其一般營運資金提供資金。於貸款資本化協議日期，貸款金額約為123,727,000港元，其中包括本金約113.6百萬港元及應計利息約10.1百萬港元。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。本集團擬於擁有充足現金資源時清償未償還貸款。

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)最後可行日期已發行股份總數約21.23%；及(ii)假設已發行股份總數自最後可行日期起直至配發及發行資本化股份期間並無變動，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。

在釐定資本化股份數目時，本公司已考慮到以下因素：(i)本公司目標乃透過將最大額度的部分貸款進行資本化，以盡量減輕本集團的財務負擔；及(ii)資本化價格乃根據股份近期的交易表現而釐定。

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）在聯交所報之收市價每股0.415港元折讓約3.61%；
- (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報之平均收市價每股0.435港元折讓約8.05%；
- (iii) 較於緊接貸款資本化協議日期前連續十個交易日在聯交所報之平均收市價每股0.438港元折讓約8.68%；

董事會函件

- (iv) 較於緊接貸款資本化協議日期前連續二十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.479港元折讓約16.49%；
- (v) 較於緊接貸款資本化協議日期前最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.489港元折讓約18.17%；
- (vi) 較於二零二五年三月三十一日之每股經審核綜合資產淨值0.64港元折讓約37.50%；
- (vii) 較於二零二五年九月三十日之每股未經審核綜合資產淨值0.01港元溢價約3,900.00%；
- (viii) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.48港元溢價約16.67%；及
- (ix) 理論攤薄價（定義見上市規則第10.44A條）每股股份0.098港元。

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，其平均成交股數僅佔已發行股份總數的0.01%後按公平原則釐定。此外，我們亦留意到股份價格呈下跌趨勢。本次評估亦已考慮近期市況，包括恒生指數小幅下跌（由二零二五年十一月十七日的26,384點下跌至二零二五年十二月十五日的25,628點），及現時之財務狀況（於二零二五年九月三十日，流動負債淨額為21.9百萬港元），及本集團業務前景不利（截至二零二五年九月三十日止六個月的收益較截至二零二四年九月三十日止六個月的收益下跌約21.7%）。董事（包括獨立非執行董事）認為，資本化價格（僅較二零二五年十一月二十八日（即貸款資本化協議日期）於聯交所所報每股收市價0.415港元折讓約3.61%，較緊接貸款資本化協議日期前連續五個交易日於聯交所所報平均每股收市價0.435港元折讓約8.05%）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。本公司就貸款資本化可能承擔的專業費用及相關開支預計為200,000港元，並將由本集團內部資源撥付。

董事會函件

先決條件

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）；
- (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。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。

倘貸款資本化協議訂約方同意延長最後截止日期，本公司將重新符合相關上市規則之規定（包括取得獨立股東對特別授權之批准）。

董事會函件

於最後可行日期，除條件(i)外，概無上述條件已達成。

完成

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。

3. 訂約方的資料

本公司及本集團

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。

胡先生及瀚海資本

於最後可行日期，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，根據上市規則第14A章，胡先生為本公司之控股股東（定義見上市規則）及關連人士。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。

4. 進行貸款資本化之理由及裨益

於貸款資本化協議日期，本公司持有現金及現金等值項目約16,965,000港元，擬用於支付薪金及津貼、董事及主要行政人員薪酬、營運開支、租金及其他法律與專業服務費用。

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（於二零二五年九月三十日約為452.8%），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。與貸款資本化相比，該等方案通常耗時較長且成本效益較低，供股大約需要三個月時間方可完成。本公司於尋找包銷商及／或配售代理時，亦面臨額外挑戰及需要更多時間。此外，配售及供股均需支付包銷及配售佣金；
- (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。

董事會函件

本集團的首要任務向來是尋求股權融資以支持其營運，同時避免對其財務狀況造成不利影響。與此同時，本公司與胡先生就貸款可能進行的資本化事宜持續展開討論，以此作為進一步鞏固本集團財務狀況的途徑。截至最後可行日期，董事會概無計劃於未來十二個月內進行另一次貸款資本化。考慮到貸款資本化將改善本集團的財務狀況，且不會產生任何理論攤薄影響（定義見上市規則第7.27B條），本公司決定簽訂貸款資本化協議。

於貸款資本化協議日期，本公司擁有現金及現金等值項目約16,965,000港元，擬用於支付薪金及津貼、董事及主要行政人員薪酬、營運開支、租金及其他法律與專業費用。貸款資本化完成後，本集團擬在經營活動產生正向現金流時，逐步償還未償還貸款。截至最後可行日期，本集團已產生未償還債務約3.5百萬港元，須於一年內償還；及未償還債務約144.0百萬港元，須於1至5年內償還。本集團擁有充足的現金，以償還在一年內到期的未償還債務。然而，董事會不排除本公司可能進一步將剩餘貸款餘額進行資本化，以此作為進一步改善本集團財務狀況的途徑。本公司將在適當時候根據上市規則就相關事宜作出進一步公佈。

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。

董事會函件

5. 貸款資本化對股權結構之影響

以下載列本公司(a)於最後可行日期；及(b)緊隨貸款資本化及配發及發行資本化股份完成後（假設自最後可行日期直至完成為止，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)於最後可行日期		(b)緊隨貸款資本化完成後 (假設自最後可行日期直至 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	<u>412,081,000</u>	<u>100.00</u>	<u>499,581,000</u>	<u>100.00</u>

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。

董事會函件

- (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。

6. 特別授權

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。

7. 申請上市

本公司將向聯交所申請批准資本化股份上市及買賣。

8. 本公司於過去十二個月進行的股權集資活動

本公司於緊接最後可行日期前12個月並無進行任何股權集資活動：

9. 上市規則涵義

於最後可行日期，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，瀚海資本由胡先生全資擁有，為胡先生之聯繫人（定義見上市規則），故根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。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。

將配發及發行予瀚海資本之資本化股份，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。

董事會函件

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。

10. 成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

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、貸款資本化是否在本集團的正常及一般業務過程中進行，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，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

11. 股東特別大會

本公司將於二零二六年一月二十日上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓召開股東特別大會，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。

召開股東特別大會之通告載於本通函第51至53頁，會上將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。本通函亦隨附供股東於股東特別大會或任何續會使用的代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥有關表格，並盡快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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席股東特別大會（或其任何續會），並於會上投票。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載的決議案將以投票方式表決。

根據上市規則第14A.36條，於交易中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，(i)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，合共相當於本公司於最後可行日期已發行股本約50.52%；(ii)胡先生之配偶章女士；及(iii)豐源，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擁有權益的所有股份中被視為擁有權益，將須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交易（包括授出特別授權）的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經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項下擬進行的交易（包括授出特別授權）中擁有重大權益，並須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的交易以及向董事授出特別授權以向瀚海資本配發及發行資本化股份的決議案放棄投票。

12. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年一月十五日至二零二六年一月二十日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同相關股票須於二零二六年一月十四日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

13. 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管貸款資本化協議並非於本公司日常及一般業務過程中進行，貸款資本化協議及其項下擬進行的交易（包括授出特別授權）的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，就獨立股東而言符合本公司及股東的整體利益，並建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

董事會函件

14. 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載獨立董事委員會致獨立股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件以及本集團之其他資料。

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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中發展控股有限公司
主席兼執行董事
吳浩
謹啟

二零二五年十二月二十九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會發出的函件全文，載列其建議以納入本通函。



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)

敬啟者：

**(1)有關一名主要股東
根據特別授權透過認購新股份
進行貸款資本化的
關連交易及
(2)股東特別大會通告**

茲提述本公司刊發日期為二零二五年十二月二十九日的致股東通函（「**通函**」），本函件構成通函的一部分。除另有指明外，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之成員，以就貸款資本化協議及其項下擬進行交易之條款是否(i)屬公平合理；(ii)按一般商業條款或更佳條款進行；(iii)於本集團一般及日常業務過程中進行；(iv)符合本公司及獨立股東的整體利益；及(v)就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

第一瑞興企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就貸款資本化協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。第一瑞興企業融資有限公司之意見函全文載於通函第20至44頁，當中載有彼等的推薦建議以及彼等於達致有關推薦建議時所考慮的主要因素。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注通函第5至17頁所載董事會函件及通函第20至44頁所載獨立財務顧問之意見函全文，以了解有關貸款資本化協議及其項下擬進行交易的條款詳情。經考慮獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其結論和意見後，吾等認同其觀點並認為，儘管貸款資本化協議並非在本公司一般及日常業務過程中訂立，但貸款資本化協議項下貸款資本化的條款為正常商業條款，屬公平合理，且符合本公司及獨立股東的整體利益。

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的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表

中發展控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

靳慶軍先生

獨立非執行董事

鍾穎洁女士

謹啟

獨立非執行董事

蘭亞東先生

二零二五年十二月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問第一瑞興企業融資有限公司就貸款資本化協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
4樓402B室

敬啟者：

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

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就貸款資本化協議（連同其項下擬進行交易，包括根據特別授權發行資本化股份）（「交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零二五年十二月二十九日的致股東通函（「通函」）內的董事會函件（「董事會函件」），本函件構成其中一部分。本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二五年十一月二十八日（聯交所交易時段後）， 貴公司（作為發行人）、胡先生（作為債權人）（「債權人」）與瀚海資本（作為認購人）（「認購人」）訂立貸款資本化協議，據此， 貴公司有條件同意配發及發行而瀚海資本有條件同意認購合共87,500,000股資本化股份，價格為每股資本化股份0.4港元，以清償 貴公司結欠胡先生的部分貸款。胡先生根據貸款資本化協議應付的認購金額35,000,000港元將以按等額基準從部分貸款中抵銷相等金額之方式結付。

上市規則涵義

於最後可行日期，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 貴公司已發行股本約50.52%。因此，胡先生為 貴公司之控股股東（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 貴公司之關連交易，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。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事靳慶軍先生、鍾穎洁女士及蘭亞東先生組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮貸款資本化協議的條款是否屬公平合理及其項下擬進行交易的條款(i)是否屬公平合理；(ii)是否於 貴公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更優條款訂立；(iii)是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iv)獨立股東如何投票贊成交易，並向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於交易中擁有任何重大權益。

吾等（即第一瑞興企業融資有限公司（「**第一瑞興**」））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。第一瑞興為一家根據證券及期貨條例（「**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。通函所載的第一瑞興意見函件由黃家昇先生（「**黃先生**」）簽署。黃先生自二零二二年起為證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員。黃先生曾參與並完成了多項於香港進行的獨立財務顧問交易。

吾等之獨立性

於緊接最後可行日期前兩年，除吾等是次作為獨立財務顧問的委聘外， 貴集團、交易之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士與吾等之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後可行日期，吾等與 貴集團、交易之其他訂約方，或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士或其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。除就吾等獲委聘為獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費用外，概無存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動之任何人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就交易擔任獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述（包括但不限於通函所載或提述者）。吾等已審閱文件，包括但不限於(i)貸款資本化協議；(ii) 貴公司日期為二零二五年十一月二十八日有關建議根據特別授權發行新股份之公告（「該公告」）；(iii)通函及當中所載董事會函件；(iv) 貴公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報（「二零二四／二五年年報」）；及(v) 貴公司提供關於交易之相關證明文件（包括但不限於歷史文件及紀錄），以達致吾等之意見及推薦建議。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。倘於股東特別大會日期之前通函中的資料有任何重大變動， 貴公司將會通知股東。吾等亦假設 貴集團管理層於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。於適當情況下，吾等亦已進行獨立案頭研究，並確認吾等的研究結果與 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達的意見、作出的聲明及陳述並無重大差異。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或顧問向吾等提供之意見之合理性。

董事就通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，及並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以達致知情見解及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮交易對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然依據實際市場、財務、經濟及其他狀況以及吾等於最後可行日期可獲得的資料而作出。就本意見函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團的背景

(i) 有關 貴集團的背景資料

貴集團主要從事太陽能業務。貴公司透過兩個分部經營其業務，包括製造及銷售使用太陽能集熱冷藏管之太陽能製冷智能科技產品及銷售包括太陽能光伏模組及部件，以及銷售成品油及銷售液化天然氣。貴公司亦從事珠寶產品批發業務。

(ii) 貴集團過往財務表現及狀況

以下載列 貴集團截至二零二四年及二零二五年三月三十一日止年度（分別為「二零二四財年」及「二零二五財年」）的若干財務資料，乃摘錄自二零二四／二五年年報：

	二零二五財年 (經審核) 千港元	二零二四財年 (經審核) 千港元
銷售珠寶產品	6,773	18,000
銷售太陽能產品	—	345
銷售成品油	61,905	64,857
銷售液化天然氣	159,427	105,347
收益	228,105	188,549
毛利	11,282	7,736
虧損淨額	(18,033)	(31,029)

獨立財務顧問函件

貴集團二零二五財年與二零二四財年相比財務表現之討論

根據二零二四／二五年年報，貴集團於二零二五財年的收益達約228.1百萬港元，較二零二四財年的收益約188.5百萬港元按年增長約21.0%。貴集團的能源業務主要包括液化天然氣(LNG)、成品油及太陽能光伏智慧技術產品的銷售。本年度液化天然氣的銷售收入錄得增長，而成品油及太陽能產品的銷售收入則有所下降。因此，能源業務的收益由二零二四財年約170.5百萬港元增長至二零二五財年約221.3百萬港元，增幅為29.8%。能源業務的收益有所增長，主要由於在深圳設立新辦事處，讓貴集團得以將液化天然氣業務擴展至中國其他城市，從而抓住巨大的業務增長機遇。珠寶業務的收益由二零二四財年約18.0百萬港元減少約62.4%至二零二五財年約6.8百萬港元，主要由於香港珠寶市場競爭激烈及消費者信心減弱。

毛利由二零二四財年約7.7百萬港元增加至二零二五財年約11.3百萬港元，增幅約為45.8%。毛利增加乃主要由於液化天然氣產品於華南地區之銷售擴充，自較高毛利率受惠。

貴集團之貴公司擁有人應佔年度虧損由二零二四財年約31.1百萬港元減少至二零二五財年約19.2百萬港元，減幅約為38.3%。

	於二零二五年 三月三十一日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
資產總值	263,827	259,322
負債總額	251,950	231,494
資產淨值	11,877	27,828

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二五年三月三十一日與二零二四年三月三十一日相比財務狀況之討論

貴集團於二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日的資產總值分別約為259.3百萬港元及263.8百萬港元，增幅約為1.7%，主要由於購買液化天然氣所支付之按金增加及使用權資產減少。貴集團於二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日的負債總額分別約為231.5百萬港元及252.0百萬港元，增幅約為8.8%，主要由於銀行借款及可換股債券增加。

綜合資產淨值由二零二四年三月三十一日約27.8百萬港元減少約57.2%至二零二五年三月三十一日約11.9百萬港元。

II. 貸款資本化協議

(i) 債權人的背景資料

於最後可行日期，胡先生為貴公司執行董事兼控股股東，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，合共佔貴公司已發行股本約50.52%

(ii) 認購人的背景資料

香港瀚海資本有限公司為於薩摩亞註冊成立之有限公司，由胡先生全資擁有。

(iii) 進行貸款資本化之理由及裨益

考慮到貴集團目前之財務狀況，貴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。貸款資本化使貴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。

獨立財務顧問函件

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 貴集團之負債比率（於二零二五年九月三十日約為452.8%），且貸款人一般要求借款人抵押資產；
- (ii) 貸款資本化將減少 貴集團之債務；
- (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。與貸款資本化相比，該等方案通常耗時較長且成本效益較低，供股大約需要三個月時間方可完成。 貴公司於尋找包銷商及／或配售代理時，亦面臨額外挑戰及需要更多時間。此外，配售及供股均需支付包銷及配售佣金；
- (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 貴集團之支持及堅定信心。

董事認為，貸款資本化為 貴集團清償部分貸款之較理想解決方案。

獨立財務顧問函件

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 貴公司之權益，從而可降低負債比率、擴大資本基礎及改善 貴集團之資產淨值狀況及財務狀況；(ii)貸款資本化可減輕 貴集團之還款壓力，有利 貴集團業務發展；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 貴公司及股東之整體利益。

於評估貸款資本化的公平性及合理性時，吾等已考慮 貴集團的過往財務表現及狀況。根據二四／二五年年報， 貴集團於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日的現金及現金等值項目結餘分別約為16.7百萬港元及16.3百萬港元。該現金及現金等值項目水平不足以結清本金額約123.7百萬港元的貸款（包括本金額約113.6百萬港元及應計利息約10.1百萬港元）。此外，吾等獲告知， 貴集團已於最後可行日期產生須於一年內償還的未償還債務約3.5百萬港元及須於1至5年期間內償還的債務約144.0百萬港元。

吾等已進一步考慮以下因素：(i) 貴集團於過去兩年產生持續虧損，於二零二五財年及二零二四財年的 貴公司擁有人應佔虧損淨額分別約為18.0百萬港元及31.0百萬港元；(ii) 貴集團於二零二五財年經歷重大經營現金流出約21.5百萬港元，而於二零二四財年則錄得約10.0百萬港元。經營現金流出增加約11.5百萬港元，主要歸因於其他應收款項、按金及預付款項增加約14.3百萬港元，超出合約負債增加約5.4百萬港元，而於二零二四財年則錄得經營現金流出約10.0百萬港元；及(iii) 貴集團持續戰略性地擴展能源業務，致力於實現業務多元化。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素及與管理層討論後，吾等了解到，貴集團需要動用其現有現金及現金等值項目為其營運提供資金及維持營運。因此，貴集團無法在不嚴重影響其正常業務營運所需的流動資金狀況的情況下償還貸款。貸款資本化使貴集團能夠在不動用現有財務資源的情況下清償其應付胡先生的現有負債，並有助避免現金流出。

經與管理層討論後，董事亦已考慮替代方式清償貸款，包括一系列債務融資及股權融資方式。

於評估債務融資及銀行借款的選項時，基於吾等與管理層的討論，吾等了解到貴公司已考慮以下因素：(i)額外銀行借款將無可避免產生財務成本及進一步使貴集團的財務狀況受損；(ii)由於貴集團的過往虧損表現，可能難以取得進一步或新的銀行融資；(iii)銀行貸款通常規定資產質押或抵押，將對貴集團的經營靈活性施加限制；及(iv)盡職審查、風險評估及與銀行／貸款人進行磋商的程序耗時，因此決定不進行進一步債務集資活動。吾等已審閱兩封來自兩名不同包銷商的電郵往來函件。吾等獲知會其中一名無法繼續，而另一名被限制以40%或以上的折讓提供配售及供股。經考慮上述者，尤其是貴集團的過往財務表現，吾等同意管理層的意見，認為在貴集團目前狀況下進行進一步債務集資活動未必符合貴公司的最佳利益。

就其他股權融資方式（例如配售新股、供股或公開發售）而言，經考慮貴集團目前的財務表現、其股份的有限流動性及貴公司的市值，管理層認為，就供股或公開發售而言，認購價須定為較股份現行市價大幅折讓，以吸引潛在投資者或現有股東。此外，供股或公開發售新股份亦可能面臨包銷不確定性及市場風險。該等交易通常涉及大量文件編製及較高交易成本，包括包銷佣金以及文件編製及其他專業服務的相關費用。就向獨立投資者配售新股份而言，在不應用較資本化價格相對大幅的折讓的情況下，配售代理難以取得願意認購新股份的獨立第三方投資者。因此，董事認為，與其他融資方案相比，貸款資本化為貴集團的合適融資方案。

獨立財務顧問函件

經考慮：(i)貸款資本化將使 貴公司能夠在不產生任何重大現金流出的情況下清償部分貸款，以緩解 貴公司的流動資金及營運資金壓力；(ii)就償還貸款嚴重缺乏現金及營運資金；(iii)上述 貴集團的財務狀況；及(iv)與其他融資方案相比，貸款資本化為 貴集團的合適融資方案，吾等認同董事之見解，認為貸款資本化協議及其項下擬進行交易的條款（包括透過發行新股進行貸款資本化）屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

(iv) 貸款資本化協議的主要條款

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) 貴公司（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

貴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，以清償 貴公司結欠胡先生的部分貸款。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)最後可行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%。

獨立財務顧問函件

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) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.48港元折讓約16.67%；
- (ii) 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%；
- (iii) 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%；
- (iv) 較於緊接貸款資本化協議日期前連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.438港元折讓約8.68%；
- (v) 較於緊接貸款資本化協議日期前連續二十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.479港元折讓約16.49%；
- (vi) 較於緊接貸款資本化協議日期前最後三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.489港元折讓約18.17%；
- (vii) 較於二零二五年九月三十日之每股未經審核綜合資產淨值0.01港元溢價約3,900.00%；

獨立財務顧問函件

(viii) 較於二零二五年三月三十一日之股東應佔綜合資產淨值約每股0.03港元(按於二零二五年三月三十一日之股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約11,877,000港元除以於資本化協議日期412,081,000股已發行股份計算)溢價約1,233.33%；及

(ix) 理論攤薄價(定義見上市規則第10.44A條)每股約0.098港元。

資本化價格乃由 貴公司與胡先生經考慮股份之近期交易表現後按公平原則釐定，股份平均成交股數僅佔已發行股份總數的0.01%。此外，吾等亦留意到股份價格呈下跌趨勢。本次評估亦已考慮近期市況，包括恒生指數小幅下跌(由二零二五年十一月十七日的26,384點下跌至二零二五年十二月十五日的25,628點)，及現時之財務狀況(流動負債淨額為21.9百萬港元)，及 貴集團業務前景不利(收益下跌約21.7%)。董事(包括獨立非執行董事)認為，資本化價格(僅較二零二五年十一月二十八日(即貸款資本化協議日期)於聯交所所報每股收市價0.415港元折讓約3.61%，較緊接貸款資本化協議日期前連續五個交易日於聯交所所報平均每股收市價0.435港元折讓約8.05%)及貸款資本化協議之條款屬公平合理，並符合 貴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， 貴集團將動用其內部資源以結清 貴公司就貸款資本化可能承擔的專業費用及所有相關開支。

獨立財務顧問函件

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）；
- (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) 貴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）。

獨立財務顧問函件

除上述條件(iv)可由胡先生及瀚海資本通過向 貴公司發出書面通知豁免外， 貴公司或胡先生或瀚海資本不可豁免上述任何條件。於最後可行日期，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

貸款資本化之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 貴公司、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。

吾等對貸款資本化協議的主要條款之評估

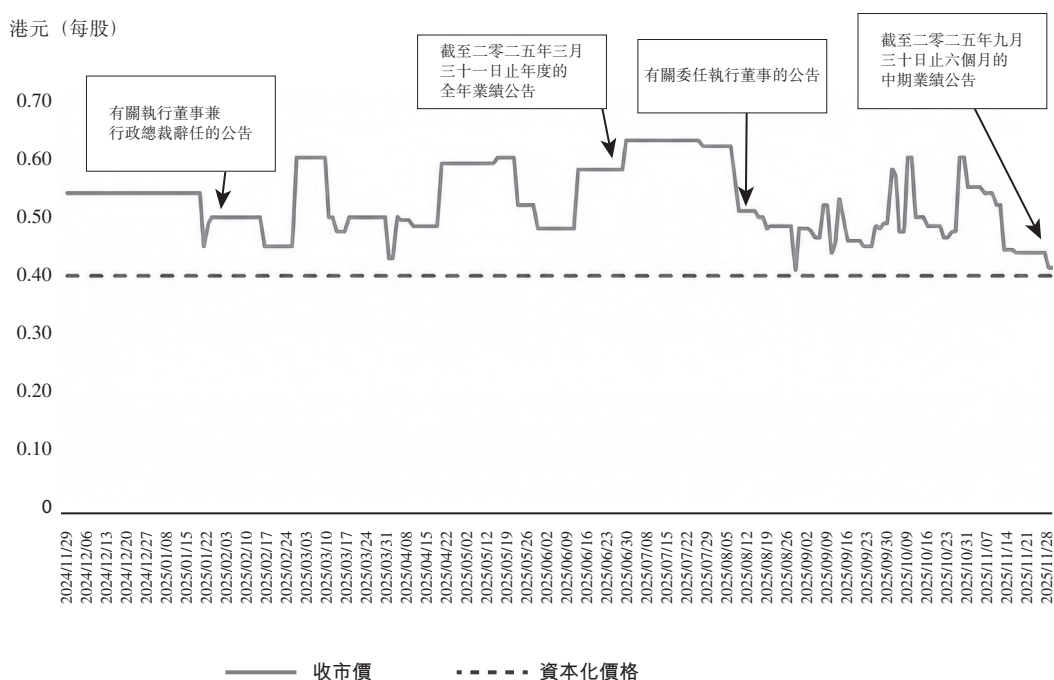
如董事會函件所載，資本化價格乃由 貴公司與胡先生經考慮股份之近期交易表現、近期市況以及 貴集團現時之財務狀況及業務前景後按公平原則釐定。

獨立財務顧問函件

為評估資本化價格0.4港元之公平性及合理性，吾等已進行以下評估：

歷史股價表現

吾等已審閱歷史收市價走勢，下表反映自二零二四年十一月二十九日起至貸款資本化協議日期（「最後交易日」）的收市價走勢，該期間約為自貸款資本化協議日期起十二個月的交易期間（「回顧期間」），反映在迅速轉變的資本市場背景下的最新市場狀況。吾等認為回顧期間足夠長且具代表性，能夠對發行價與歷史收市價進行公平比較，從而充分展示股份在回應市場普遍情緒及運營條件時的表現。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期間，股份的每日收市價介乎於在二零二五年八月二十七日的每股股份0.41港元（「最低收市價」）及在二零二五年六月二十七日的每股股份0.63港元（「最高收市價」）之間。回顧期間，股份平均每日收市價為每股股份0.53港元（「平均收市價」）。

獨立財務顧問函件

如上圖所示，自二零二四年十一月二十九日起至二零二五年一月二十日的回顧期間內，股份收市價大部分時間保持相對穩定於每股股份0.54港元。於二零二五年一月二十一日，股價首次下跌至每股股份0.45港元，並在略為波動後穩定於大約每股股份0.5港元，直至二零二五年二月底。

吾等注意到，二零二五年二月底出現明顯的上升趨勢，股價於二零二五年二月二十六日達到每股股份0.60港元的高位，並維持在該水平直至二零二五年三月初。隨後，股價於二零二五年三月三十一日跌至每股股份0.43港元，並於二零二五年四月初反彈至每股股份0.495港元。

於二零二五年四月至二零二五年六月期間，股價出現溫和波動，四月底達到每股股份0.59港元，並於二零二五年六月二十七日再次升至每股股份0.63港元的高位。股價在該高位維持至二零二五年七月二十二日，之後逐漸回落，於二零二五年八月七日下午下跌至每股股份0.51港元。

自二零二五年八月起，股價呈現下跌趨勢，二零二五年十一月十七日下午下跌至每股股份0.44港元，至二零二五年十一月二十七日進一步下跌至每股股份0.41港元。

吾等注意到，資本化價格0.4港元低於回顧期間的最低收市價，惟與該期間的整體收市價範圍相符。具體而言，有關資本化價格較(i)回顧期間的最高收市價折讓約36.51%；(ii)回顧期間的最低收市價折讓約2.44%；及(iii)回顧期間的平均收市價折讓約24.1%。

經考慮(i)資本化價格低於回顧期間歷史收市價範圍；(ii)與回顧期間股份的整體價格走勢相符；及(iii)如下文交易量分析所述，股份的交易流動性相對較弱，吾等認為資本化價格屬公平合理。

獨立財務顧問函件

股份交易流動性

下表概列自二零二四年十一月二十八日起直至最後交易日（「**流動性回顧期間**」）的回顧期間內，各月／期間股份的日均成交量相對於已發行股份總數的比例，(i)該期間將為吾等提供近期及相關資訊，以展示於貸款資本化協議日期前，於當時市場狀況及資本市場情緒下的通行市場慣例；及(ii)吾等能夠識別比較流動性回顧期間充足且合理的可資比較樣本以供篩選，公允反映訂立貸款資本化協議前過去12個月的整體市場認知。

月／期間	總成交量	交易日數	日均成交量	平均成交量 佔已發行 股份總數的 百分比 (附註)
二零二四年				
十一月（自十一月二十九日 起至十一月三十日）	-	1	-	-
十二月	6,000	20	300	0.00007%
二零二五年				
一月	2,960,000	19	155,789	0.03781%
二月	2,998,000	20	149,900	0.03638%
三月	126,000	21	6,000	0.00146%
四月	1,504,000	19	79,158	0.01921%
五月	70,000	20	3,500	0.00085%
六月	46,000	21	2,190	0.00053%
七月	2,000	22	91	0.00002%
八月	1,210,000	21	57,619	0.01398%
九月	960,000	22	43,636	0.01059%
十月	532,000	20	26,600	0.00646%
十一月（直至最後交易日 （包括該日））	182,000	20	9,100	0.00221%
			最低	0.00002%
			最高	0.03781%
			平均	0.01%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：按各月／期末已發行股份總數（如適用）計算。

誠如上表所述，於流動性回顧期間，每月日均成交量佔當時已發行股份總數的百分比介於約0.00002%至0.03781%，平均為0.01080%。就有關二零二五年二月相對較高的交易量，吾等已與管理層討論，彼等並不清楚上述期間股份交易量異常高的原因。整體而言，吾等注意到，在流動性回顧期間內，股份的交易流動性相對較弱，12個月中有8個月的交易流動性低於成交量佔當時已發行股份總數的平均百分比（即0.01080%）。整體而言，若貴公司嘗試進行股本集資活動，可能會阻礙投資者／包銷商或配售代理參與，或倘若採用該等方案，可能會導致須給予較股份現行市價大幅折讓作為獎勵。因此，管理層認為且吾等同意，貴公司將難以按對貴公司有利的條款進行大規模股本集資。

發行價之可資比較分析

為進一步評估資本化價格的公平性及合理性，吾等根據以下標準，盡吾等所知、所努力及所能，已識別出一份包含十一項可資比較交易（「可資比較交易」）的詳盡清單：

- (i) 於聯交所上市的公司；及
- (ii) 自二零二五年初及直至最後交易日，已就根據特別授權增持新股份而進行貸款資本化的關連交易（不包括涉及(a)發行新股份作資本重組用途；及(b)清洗豁免申請或香港公司收購及合併守則項下的全面要約責任的交易）而刊發公佈的公司。

獨立財務顧問函件

吾等亦注意到，可資比較交易的相關條款可能因各公司的財務狀況、業務表現及前景而有所不同。然而，吾等認為，上述篩選準則屬公平合理，因其涵蓋與聯交所類似上市公司進行的貸款資本化交易（即透過認購新股進行貸款資本化的關連交易）相類的交易，且可資比較交易反映近期市場狀況的趨勢，可作為一般參考。吾等的調查結果載列於下表：

首次公佈日期	公司名稱及股份代號	資本化價格 較協議日期 前／直至 協議日期 資本化價格 較協議日期 當日／之前 的每股收市 價溢價／ (折讓)	資本化價格 較協議日期 前／直至 協議日期 (包括該日) 最後五個 連續交易日 每股平均收 市價溢價／ (折讓)	資本化價格 較協議日期 前／直至 協議日期 (包括該日) 最後十個連 續交易日每 股平均收市 價溢價／ (折讓)	資本化價格 較協議日期 前／直至 協議日期 (包括該日) 最後二十個 連續交易日 每股平均收 市價溢價／ (折讓)	資本化價格 較協議日期 前／直至 協議日期 (包括該日) 最後三十個 連續交易日 每股平均收 市價溢價／ (折讓)	資本化價格 較公司 擁有人應佔 每股資產 淨值溢價／ (折讓) (附註1)
二零二五年十月三十一日	吉星新能源有限責任公司 (3395)	(1.6%)	(1.3%)	(2.6%)	(7.1%)	(13.3%)	負債淨額
二零二五年十月二十四日	創聯控股有限公司(2371) (附註2)	8.6%	8.6%	8.6%	8.6%	5.6%	69.7%
二零二五年十月二十日	中華燃氣控股有限公司 (8246)	8.9%	0.0%	(7.6%)	7.7%	15.3%	188.9%
二零二五年九月二十六日	聖唐控股有限公司(8305)	(24.0%)	(18.1%)	(13.1%)	(6.3%)	(3.1%)	624.1%
二零二五年八月二十五日	創業集團(控股)有限公司 (2221) (附註3)	13.6%	14.9%	12.4%	20.5%	28.2%	(42.8%)
二零二五年六月十八日	新城市建設發展集團 有限公司(456)	(4.9%)	(7.5%)	(13.0%)	(11.2%)	(8.3%)	(84.2%)
二零二五年四月二十九日	國富量子創新有限公司(290)	4.9%	2.6%	1.7%	(0.9%)	(1.4%)	774.5%
二零二五年四月十七日	中國港能智慧能源集團 有限公司(931)	0.0%	(0.5%)	(4.4%)	(16.7%)	(24.7%)	344.1%
二零二五年四月七日	勵晶太平洋集團有限公司 (575)	0.0%	15.8%	12.5%	10.7%	11.5%	負債淨額
二零二五年一月二十一日	基石科技控股有限公司(8391)	0.0%	0.0%	(2.0%)	(2.0%)	(5.7%)	455.3%
二零二五年一月十七日	中港石油有限公司(632)	5.1%	(5.0%)	(15.7%)	(16.3%)	(5.9%)	47.2%
	最大	13.6%	15.8%	12.5%	20.5%	28.2%	774.5%
	最小	(24.0%)	(18.1%)	(15.7%)	(16.7%)	(24.7%)	(84.2%)
	平均	1.0%	0.9%	(2.1%)	(1.2%)	(0.2%)	264.1%
	中間值	0.0%	0.0%	(2.6%)	(2.0%)	(3.1%)	188.9%
二零二五年十一月二十八日	貴公司	(3.6%)	(8.1%)	(8.7%)	(16.5%)	(18.2%)	1,233.3%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 每股資產淨值乃根據(i)公佈日期前最近期年報、年度業績公佈或中期報告所載公司擁有人應佔資產淨值總額，及(ii)於相應年度／期間結算日已發行股份數目計算。
2. 相關溢價乃經考慮股份合併（如適用）後根據理論收市價或已發行股份數計算得出。有關詳情，請參閱創聯控股有限公司日期為二零二五年十月二十四日的公佈。
3. 相關溢價／（折讓）乃經考慮股份合併（如適用）後根據理論收市價或已發行股份數計算得出。有關詳情，請參閱創業集團（控股）有限公司日期為二零二五年八月二十五日的公佈。

如上表所示，吾等識別出十一項可比交易並注意到可比交易的資本化價格介乎：

- (i) 較相關協議日期當日／之前相關股份收市價折讓約24.0%至溢價約13.6%（「範圍」），中位數折讓／溢價為零，平均溢價約為1.0%；
- (ii) 較相關協議日期前／直至相關協議日期（包括該日）最後五個連續交易日相關股份平均收市價折讓約18.1%至溢價約15.8%（「五日範圍」），中位數折讓／溢價約為零，平均溢價約為0.9%；
- (iii) 較相關協議日期前／直至相關協議日期（包括該日）最後十個連續交易日相關股份平均收市價折讓約15.7%至溢價約12.5%（「十日範圍」），中位數折讓約為2.6%，平均折讓約為2.1%；
- (iv) 較相關協議日期前／直至相關協議日期（包括該日）最後二十個連續交易日相關股份平均收市價折讓約16.7%至溢價約20.5%（「二十日範圍」），中位數折讓約為2.0%，平均折讓約為1.2%；

獨立財務顧問函件

- (v) 較相關協議日期前／直至相關協議日期（包括該日）最後三十個連續交易日相關股份平均收市價折讓約24.7%至溢價約28.2%（「三十日範圍」），中位數折讓約為3.1%，平均折讓約為0.2%；及
- (vi) 較公司擁有人應佔相關每股資產淨值折讓約84.2%至溢價約774.5%（「資產淨值範圍」），中位數溢價約為188.9%，平均溢價約為264.1%。

吾等觀察到，資本化價格(i)較於貸款資本化協議日期的股份收市價折讓約3.6%；(ii)較緊接貸款資本化協議日期前最後五個連續交易日的股份平均收市價折讓約8.1%；(iii)較緊接貸款資本化協議日期前最後十個連續交易日的股份平均收市價折讓約8.7%；(iv)較緊接貸款資本化協議日期前最後二十個連續交易日的股份平均收市價折讓約16.5%；(v)較緊接貸款資本化協議日期前最後三十個連續交易日的股份平均收市價折讓約18.2%；及(vi)較 貴公司擁有人應佔每股資產淨值溢價約1,233.3%。

資本化價格介乎於範圍、五日範圍、十日範圍、二十日範圍及三十日範圍內，惟 貴公司擁有人應佔每股淨值不在資產淨值範圍內。

經考慮資本化價格較每股資產淨值顯著溢價，即使其不在淨資產值範圍內，惟 貴公司擁有人應佔資產淨值溢價也顯著高於可資比較公司的資產淨值範圍，反映為股東創造價值，吾等認為該溢價反映資本化價格具吸引力及屬合理，對 貴公司有利。

獨立財務顧問函件

貸款資本化及認購事項對股權結構之影響

以下載列 貴公司(a)於最後可行日期；及(b)緊隨貸款資本化及配發及發行資本化股份完成後（假設自最後可行日期直至貸款資本化完成為止， 貴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)於最後可行日期		(b)緊隨貸款資本化完成後 (假設自最後可行日期 直至貸款資本化完成 為止， 貴公司已發行股本 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
李維祺先生 (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	<u>412,081,000</u>	<u>100.00</u>	<u>499,581,000</u>	<u>100.00</u>

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。

獨立財務顧問函件

- (iv) 吳浩先生為執行董事兼董事會主席。
- (v) 陳永源先生為 貴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。

貸款資本化的可能財務影響

盈利

由於貸款的年利率為8%，貸款資本化將令 貴集團未來可節省該利息支出，從而提升 貴集團的盈利。

資產負債比率及流動資金

於完成後，部分貸款（即貸款的35,000,000港元）將被抵銷，貸款的剩餘部分（即貸款的88,727,000港元）將繼續由 貴公司到期應付予胡先生。因此， 貴集團的債務及流動資金狀況將得到改善。就資產負債比率而言（以銀行借貸總額以及來自一名股東及一名控股股東的借款佔權益總額的百分比表示），假設貸款資本化已於二零二五年三月三十一日完成，資產負債比率將由約1,301.9%下跌至約1,007.2%。須注意上述分析僅供說明之用，並不意圖代表 貴集團於完成後的財務狀況。整體而言，吾等注意到，貸款資本化將改善 貴集團的財務狀況。

獨立財務顧問函件

推薦建議

鑒於上述主要原因及理由，吾等認為儘管貸款資本化協議及其項下擬進行的交易並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，貸款資本化協議的條款乃按一般商業條款訂立，於獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准貸款資本化協議的相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
第一瑞興企業融資有限公司
執行董事
黃家昇
謹啟

二零二五年十二月二十九日

黃家昇先生現為第一瑞興企業融資有限公司的執行董事及負責人員，可從事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。黃先生於機構融資行業擁有逾11年經驗，曾就香港上市公司之不同關連交易提供財務諮詢及獨立財務諮詢服務。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司的資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經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重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，以致其所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券的權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份數目	佔已發行股本 的概約百分比 (附註iii)
胡楊俊先生	受控法團權益及 實益權益	208,171,000 (L) (附註1)	50.52%
吳浩先生	實益權益	9,836,000 (L)	2.39%
陳永源先生	實益權益	7,100,000 (L)	1.72%
李維棋先生	實益權益	4,266,000 (L)	1.04%
張兵先生	實益權益	3,800,000 (L) (附註2)	0.92%
靳慶軍先生	實益權益	330,000 (L) (附註3)	0.08%

(L) 代表好倉

附註：

- (1) 胡先生擁有3,453,000股股份的直接權益，以及根據證券及期貨條例第XV部的定義，於胡先生擁有50%權益的公司豐源持有的204,718,000股股份中被視為擁有權益。
- (2) 該等權益指本公司根據本公司於二零一六年九月九日採納的購股權計劃向張兵先生授出並可按行使價每股0.574港元認購3,800,000股股份之購股權的相關股份之權益。
- (3) 該等權益指本公司根據本公司於二零一六年九月九日採納的購股權計劃向靳慶軍先生授出並可按行使價每股0.636港元認購330,000股股份之購股權所涉及的相關股份權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊內之任何權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

(ii) 擁有5%或以上權益的人士

於最後可行日期，以下股東於股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股本（不包括庫存股份）面值5%或以上的權益，而該等股本附帶可於所有情況在本公司股東大會上投票的權利，或根據證券及期貨條例第336條須由本公司備存的主要股東名冊內，或以其他方式知會本公司，詳情如下：

好倉

董事姓名	身份	佔已發行 本公司所持 股份總數之 股份總數 概約百分比	
豐源 (附註1)	實益擁有人	204,718,000	49.68%
胡楊俊先生 (附註2)	受控法團權益及 實益權益	208,171,000	50.52%
胡翼時先生 (附註3)	受控法團權益及 實益權益	207,454,000	50.34%
章琦女士 (附註4)	配偶權益	208,171,000	50.52%
林敏女士 (附註5)	配偶權益	207,454,000	50.34%

附註：

1. 豐源全部已發行股本之50%權益由胡先生擁有，而另外50%權益則由胡翼時先生擁有。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持之全部股份擁有權益。
2. 胡先生擁有3,453,000股股份之直接權益，以及根據證券及期貨條例第XV部之定義，於胡先生擁有50%權益之公司豐源持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益。
3. 胡翼時先生擁有2,736,000股股份之直接權益，以及根據證券及期貨條例第XV部之定義，於胡翼時先生擁有50%權益之公司豐源持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益。
4. 章女士為胡楊俊先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於胡先生所擁有之權益中擁有相同股份及相關股份數目之權益。
5. 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所擁有之權益中擁有相同股份及相關股份數目之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

4. 董事於對本集團而言屬重大的資產、合約或安排中的權益

以下為董事擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約：

(a) 貸款資本化協議。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。概無董事於最後可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本公司之財務或貿易狀況自二零二五年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合賬目之編製日期）以來出現任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

第一瑞興企業融資有限公司已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函所載的形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

以下為提供通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
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

8. 專家權益

於最後可行日期，第一瑞興企業融資有限公司概無於本公司任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本公司任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）及概無於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益及概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。

9. 展示文件

下列文件副本將於本通函日期起計14日期間內分別刊載於聯交所網站「www.hkexnews.hk」及本公司網站「www.475hk.com」：

- (a) 貸款資本化協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述第一瑞興企業融資有限公司發出之書面同意書；及
- (e) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司之主要營業地點位於香港灣仔告士打道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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；
- (d) 本公司之公司秘書為周志成先生，為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師協會資深會員；及
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告中發展控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年一月二十日上午十時正假座香港灣仔軒尼詩道303號協成行灣仔中心24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司(作為發行人)、胡先生(作為債權人)與瀚海資本(作為認購人)所訂立日期為二零二五年十一月二十八日的貸款資本化協議(「貸款資本化協議」)及其項下擬進行的交易，內容有關將本集團應付胡先生之無抵押股東貸款項下本金額為35,000,000港元的部分貸款轉換為本公司股本(「貸款資本化」)，涉及瀚海資本按資本化價格每股資本化股份0.4港元認購(「認購事項」)本公司將配發及發行的合共87,500,000股新股份(「資本化股份」)；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准資本化股份上市及買賣後，謹此授予本公司董事(「董事」)特別授權，授權董事行使本公司一切權力，以根據貸款資本化協議的條款向瀚海資本配發及發行資本化股份(「特別授權」)，該特別授權乃附加於本公司股東於本決議案獲通過前已授予或可能不時授予董事的任何一般或特別授權上，而不會損害或撤回上述一般或特別授權；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權任何董事簽署、簽立、完善及交付彼等認為就落實貸款資本化協議、貸款資本化、配發及發行資本化股份及其項下擬進行的交易並使其生效而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關文件及採取一切有關行動，並同意董事認為就貸款資本化協議而言屬適當、適宜或權宜且符合本公司最佳利益的任何相關事項的變更、修訂及豁免。」

為及代表董事會
中發展控股有限公司
主席兼執行董事
吳浩

香港，二零二五年十二月二十九日

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及於會上投票之股東，均有權委派一位或（對於持有兩股或以上股份之股東）以上委任代表代其出席，並代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效，而未能及時交回之代表委任表格將不會被當作有效。代表委任文據將於其簽立日期起計十二個月屆滿後失效。
3. 交回代表委任文據後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而於此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷論。
4. 如屬任何股份之聯名登記持有人，任何其中一名有關人士均可親身或委派受委代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則只有就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名持有人方有權投票。
5. 上述決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

股東特別大會通告

6. 為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年一月十五日至二零二六年一月二十日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份之任何過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須在不遲於二零二六年一月十四日下午四時三十分送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。
7. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號、超強颱風引起的「極端情況」或黑色暴雨警告信號於股東特別大會當日上午七時正後任何時間生效，股東特別大會將會延期舉行。本公司將在聯交所網站 www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」一頁內登載公佈，以通知本公司股東有關續會之舉行日期、時間及地點。

於本通函日期，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、鍾穎洁女士及蘭亞東先生。