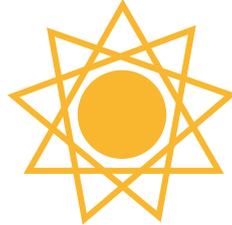

此乃要件 請即處理

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，並明確表示概不就本通函全部或任何部分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。

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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所有名下之中聯發展控股集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



China International Development Corporation Limited
中聯發展控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：264)

**有關
租賃協議之重大交易**

本封面所用詞彙與本通函「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3至9頁。

有關交易(即本通函之主體事項)已根據上市規則獲股東書面批准，因此本通函將寄發股東僅供參考之用。

本通函之時間及日期均指香港時間及日期。

二零二一年五月二十一日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年三月十五日的公告，內容有關租賃協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	中聯發展控股集團有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：264)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「東莞思捷」或 「承租人」	指	東莞思捷皮具有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「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上述人士概無關連的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月十七日，即本通函刊發之前為確定其中若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「出租人」	指	東莞市皓程實業投資有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	位於東莞市長安鎮烏沙社區民一路2號之一幢四層高廠房大樓及一幢六層高宿舍大樓
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	已發行股份之持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	出租人(出租人)與東莞思捷(承租人)就租賃該等物業訂立日期為二零二一年一月六日之租賃協議及其補充協議
「%」	指	百分比

僅供說明，本通函乃按以下匯率將人民幣換算為港元：人民幣1.00元 = 1.2港元。



China International Development Corporation Limited
中聯發展控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：264)

執行董事：

趙靖飛先生(主席)
范欣先生(行政總裁)
秦伯翰先生

獨立非執行董事：

韓煜女士
賈麗欣女士
榮毅先生

註冊辦事處：

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

總辦事處暨香港主要營業地點：

香港中環
皇后大道中39號26樓

敬啟者：

有關
租賃協議之重大交易

I. 緒言

茲提述日期為二零二一年三月十五日有關租賃協議之公告。

董事會函件

於二零二一年一月六日，東莞市皓程實業投資有限公司(出租人)與東莞思捷皮具有限公司(本公司之間接全資附屬公司，承租人)訂立租賃協議，內容有關租賃該等物業，租期為自二零二一年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

本通函之目的乃向閣下提供有關(其中包括)租賃協議項下擬進行交易之進一步資料及根據上市規則須載入本通函之其他資料。

II. 租賃協議

租賃協議之主要條款如下：

日期： 二零二一年一月六日

訂約方： (1) 東莞市皓程實業投資有限公司(出租人)；及

 (2) 東莞思捷皮具有限公司(本公司之間接全資附屬公司，
 承租人)。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該等物業： 位於東莞市長安鎮烏沙社區民一路2號之一幢四層高廠房大樓及一幢六層高宿舍大樓

租期： 五年，自二零二一年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)

董事會函件

租金： 租賃協議項下應付之合計租金為人民幣12,584,000元(相當於約15,100,800港元)，不包括服務費、稅費及水電費。承租人享有自二零二一年一月一日起至二零二一年二月二十八日止為期兩個月之免租裝修期。月租如下：

- (a) 二零二一年三月一日至二零二二年十二月三十一日：
人民幣200,000元(相當於約240,000港元)
- (b) 二零二三年一月一日至二零二四年十二月三十一日：
人民幣220,000元(相當於約264,000港元)
- (c) 二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日：
人民幣242,000元(相當於約290,400港元)

須於每個日曆月第五日或之前預付下月租金，租金將以本集團之內部資源撥付。任何逾期付款將須按逾期金額之0.1%繳付每日罰金。

租金乃由訂約方按公平磋商並經參考附近可資比較物業之現行市場租金後釐定。

租賃按金： 人民幣600,000元(相當於約720,000港元)。租賃按金已於二零二一年一月八日支付，該按金可退還並將根據租賃協議之有關條款於租賃協議期限屆滿後退還予承租人。

該等物業用途： 生產經營。本集團擬將此等物業用作生產廠房及員工宿舍。

III. 訂立租賃協議之財務影響

本公司根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值應約為人民幣9,691,164元(相當於約11,629,396港元)(乃參考總租金計算及貼現率貼現得出)。增量借款利率10.37%乃根據信貸分析及具有類似信貸質素及類似期限(與租賃期限相同)之可資比較債券估算

董事會函件

得出，用於計算上述本公司確認的使用權資產金額。為計算增量借款利率，已考慮以下資料：(i)中國主權零票息收益率；(ii)承租人之信貸評級；(iii)信貸息差，即摘自目標主體類似信貸評級及期限之息差衡量平均值；及(iv) Long Chen、David Lesmond及Jason Wei發表的《公司債券流動性及其對債券收益息差的影響》(Corporate Bond Liquidity and Its Effect on Bond Yield Spreads)所顯示的流動性價差。

中國主權零票息收益率	2.81%
經購股權調整息差	5.32%
流動性價差	<u>2.24%</u>
增量借款利率	<u><u>10.37%</u></u>

本集團綜合資產總值將於租賃協議項下租期開始後增加人民幣9,691,164元(相當於約11,629,396港元)，而同時將確認的租賃負債的相應金額約人民幣9,691,164元(相當於約11,629,396港元)。

使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。租賃負債將按年利率10.37%確認利息開支。於租賃開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

IV. 有關訂約方之資料

承租人為根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。承租人主要從事皮革製品之製造及買賣。

出租人為根據中國法律成立之有限公司，主要從事創新技術及商業管理。於最後實際可行日期及根據公開查詢記錄，出租人由王玉平(獨立第三方)擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

V. 租賃協議之理由及裨益

本集團之主要業務為皮革製品之製造及分銷以及時裝、鞋履及皮革配飾之零售。該等物業不僅提供廠房進行生產，還提供宿舍大樓方便本集團僱員。此外，本集團之前使用的廠房為舊廠房，而該物業為本集團度身訂造的新廠房，可提供較大產能，將有利於本集團營運需要，促進業務未來擴展及增長。

由訂約方按公平磋商並經參考附近可資比較物業之現行市場租金後，該租賃協議乃於本集團之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立。可資比較物業的甄選標準包括位置、建築面積及用途。本集團已諮詢一名獨立估值師，彼建議可資比較物業的月租介乎每平方米人民幣15元至人民幣23元，而該等物業的月租約為每平方米人民幣21元。因此，董事會認為租賃協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

VI. 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，東莞思捷作為承租人訂立該租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表確認該使用權資產。因此，該租賃協議之訂立將被視為本集團根據上市規則第14.04(1)(a)條規定之交易之釋義進行資產收購。本公司根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值應約為人民幣9,691,164元(相當於約11,629,396港元)。

由於根據香港財務報告準則第16號有關租賃協議項下由本集團確認之使用權資產收購之適用百分比率為25%或以上但低於100%，故根據上市規則第14章，該租賃協議之訂立構成本公司之主要交易，並須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事所深知，概無股東於該租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，且概無股東須於本公司為批准上述事宜而召開之股東大會(倘召開)上放棄投票。於該公

告日期，本公司取得Waterfront Holding Group Co., Ltd. (持有287,024,406份股份，約佔全部已發行股份之75%)所發出有關該租賃協議及其項下擬進行交易之股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，以股東書面批准之方式批准該租賃協議及其項下擬進行交易，以代替舉行本公司股東大會。

VII. 未能識別重大交易及補救行動

由於無意疏忽實施有關租賃的香港財務報告準則第16號，本集團並未及時公佈租賃協議及其項下擬進行交易為一項主要交易的詳情，並提前獲得上市規則第14.34條及第14.40條規定的股東批准。負責本集團中國營運的相關工作人員並不知悉根據香港財務報告準則第16號，東莞思捷(作為承租人)訂立租賃協議將要求本集團將該等物業確認為一項使用權資產，且此將被視為本集團根據上市規則第14.04(1)(a)條所載的交易的釋義進行資產收購，並須遵守上市規則第14章項下的百分比率(定義見第14.04(9)條)及披露規定。因此，於簽立租賃協議前，該中國工作人員並無引起財務團隊的注意進行規模測試。於二零二一年三月本集團的年度審核期間，訂立租賃協議其後被識別為一項主要交易。因此，本公司已向本集團管理層及相關員工發出內部提醒，向財務部及董事會報告可能涉及上市規則的任何交易，以於訂立任何該等交易前評估適用的合規要求。

為確保本公司日後遵守上市規則，本公司將採取以下補救措施：

- (i) 本公司的財務部及公司秘書部應繼續監督及監察本公司持續遵守上市規則；
- (ii) 本公司應進行內部培訓，以解釋有關上市規則規定及上市規則項下須予公佈交易的匯報程序，並於簽立前強調識別該等交易的重要性；

董事會函件

- (iii) 本公司應適時並於必要時就有關日後任何建議交易或事件須採取的任何行動尋求其外部法律或其他專業意見；及
- (iv) 本公司應加強與附屬公司的溝通，並強調確保本公司遵守上市規則的重要性。

VIII. 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載資料。

IX. 推薦意見

董事認為，租賃協議之條款乃基於正常商業條款，於本集團一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

儘管本公司不會召開批准租賃協議及其擬進行交易之股東大會，惟如本公司召開有關股東大會，則董事會建議股東投票贊成批准、確認及追認租賃協議及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中聯發展控股集團有限公司
主席兼執行董事
趙靖飛
謹啟

二零二一年五月二十一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年的經審核財務資料之詳情分別披露於下文本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之年報，該等年報均已刊發並於聯交所及本公司網站可供查閱。請參閱下文所載超連結：

- 本公司於二零一九年四月二十六日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第54至113頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0426/lt20190426138_c.pdf)
- 本公司於二零二零年五月十五日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第38至94頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0515/2020051500710_c.pdf)
- 本公司於二零二一年四月二十九日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第66至135頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901306_c.pdf)

2. 債項聲明

於二零二一年三月三十一日(即本通函列印前本債項聲明之最後實際可行日期)營業結束時，本集團債項如下：

借款

獲最終控股股東貸款

於二零二一年三月三十一日，本集團獲最終控股股東貸款總賬面值為約5,282,000港元，該貸款為無抵押及免息。獲最終控股股東貸款之詳情如下：

	本金額	賬面值	償還日期
貸款1	人民幣3,000,000元	3,312,000港元	二零二二年六月三十日
貸款2	1,000,000港元	1,000,000港元	二零二二年一月十二日
貸款3	人民幣1,000,000元	970,000港元	二零二三年三月十五日

獲一名董事貸款

於二零二一年三月三十一日，本集團獲一名董事貸款總賬面值為約38,041,000港元，該貸款為無抵押及免息。獲一名董事貸款之詳情如下：

	本金額	賬面值	償還日期
貸款1	8,000,000港元	8,000,000港元	按要求
貸款2	人民幣30,000,000元	30,041,000港元	二零二三年三月二十六日

應付一名董事、一間關聯公司、前同系附屬公司及一間前中間控股公司款項

於二零二一年三月三十一日，本集團有應付一名董事、一間關聯公司、前同系附屬公司及一間前中間控股公司之未付款項合共約14,869,000港元，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

租賃負債

本集團按租賃付款餘額的現值計量租賃負債，並按本集團的增量借款利率進行貼現。於二零二一年三月三十一日，本集團有未償還租賃負債(包括流動及非流動部分)約15,962,000港元。

按揭、抵押及質押

於二零二一年三月三十一日，存放於一間銀行的定期存款約430,000港元抵押給銀行，用以取得以房東為受益人之銀行擔保而替代租賃按金，除此之外，本集團概無對本集團資產擁有任何按揭、抵押及質押。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團概無任何或然負債。

免責聲明

除已披露者及集團間負債以及一般應付貿易賬款及其他應付款項外，於二零二一年三月三十一日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之貸款資本、定期貸款、銀行透支、承兌負債(除正常貿易票據外)或承兌信貸、債權證、按揭及抵押、租購承擔或未償還擔保。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事認為本集團財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本公司最新刊發經審核賬目之編製日期)以來概無任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮租賃協議項下擬進行交易之影響、本集團內部資源、經營所得現金流量、本集團可得融資後，本集團有充足營運資金可滿足本通函日期起未來至少12個月的需求。

5. 財務及經營前景

本集團主要從事皮革製品之製造及分銷以及時裝、鞋履及皮革配飾之零售。

由於二零二零年一月以來爆發新冠病毒疫情(「**新冠肺炎**」)，各國政府採取了流行病預防及控制措施，導致商業活動受到不同程度之限制。新冠給全球所有經濟體帶來了嚴峻挑戰，致使全球供應鏈、貿易活動及工業佈局等許多方面發生了變化，對全球經濟產生了不利影響。新冠肺炎疫情之爆發給本集團業務帶來不確定性，本集團向美國及歐洲之皮革產品出口以及本集團零售業務尤為如此。

就行業而言，於當前不確定之國際貿易環境中，訂單因中美之間持續貿易摩擦而受到影響。另外，由於皮革產品市場需求因新冠肺炎疫情之爆發及下游企業恢復工作生產減緩，皮革製造企業面臨著具有整體挑戰性之經營環境。

儘管前景未知，但本集團將繼續密切關注形勢，並積極應對其對本集團財務狀況及經營成果之影響。本集團將專注於提高工廠生產效率，以達到最佳生產水平，並審慎地重新審視其資源使用，並儘一切努力使利潤最大化。於減輕經濟及外部業務風險之同時，本集團將繼續研究本集團相關商業機會之可行性，以期在未來利用中國之經濟增長。

香港零售業之經營環境並不樂觀。香港實行了旅遊限制及邊境管制，同時採取了一系列社會隔離措施，嚴重損害了消費者之情緒並限制了客戶流量。政府統計處最新統計數字顯示，香港之零售銷售於二零二一年一月同比進一步下跌13.6%，亦為連續第12個月下跌。新冠肺炎疫情爆發之威脅使香港零售業之商業環境更加嚴峻。

儘管零售業環境充滿挑戰，本集團兩家新零售店已於二零二零年第三季度開始運營，以保持品牌知名度，增強顧客購物體驗。本集團將透過提升高品質皮革產品之競爭優勢及滿足客戶需求之靈活性，進一步提升品牌形象。同時，本集團將進一步與大型購物中心合作，開展皮革產品促銷及營銷活動，並透過加強零售業務板塊之人力資源管理來提高門店之服務質量。另一方面，本集團將繼續發展其電子商務渠道，以開拓快速增長之在線市場。

此外，如二零二零年六月十六日所宣佈，本集團已制定多元化發展工業大麻種植及大麻織物產品生產業務之計劃。大麻織物由工業大麻纖維製成，是一種抗菌、結實、用途廣泛之紡織品，可作為一種獨特的環境調節物進行填充，既適合夏季，亦適合冬季。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已獲得雲南省農業科學院經濟作物研究所種植工業大麻之相關許可，從其處獲得了雲麻7號工業大麻種子之供應，並在雲南租用了數幅地塊，用於工業大麻之試種。

於擁有美好願景之同時，本集團將審查業務戰略方向及運營，以規劃長期公司戰略及增長，探索其他業務或投資機會，以期增強本集團未來整體發展，使股東價值最大化。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載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之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，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、相關股份及債券中擁有(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或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文規定被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊中之權益或淡倉；或(iii)或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於股份之好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	持有股份數目	概約持股百分比
趙靖飛(主席兼執行董事)	受控制公司之權益 (附註)	275,024,406	71.86%

附註：該等股份由Waterfront Holding Group Co., Ltd.持有，而Waterfront Holding Group Co., Ltd.由趙靖飛先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，趙靖飛先生被視為於Waterfront Holding Group Co., Ltd.持有的所有股份中擁有權益。

(b) 主要股東之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士／實體（除董事或本公司主要行政人員外）於本公司股份、相關股份及債券中擁有或視為或被當做擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊的任何權益或淡倉。

於股份之好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	持有股份數目	概約持股百分比
Waterfront Holding Group Co., Ltd.	實益擁有人(附註)	275,024,406	71.86%

附註：該等股份由Waterfront Holding Group Co., Ltd.持有，而Waterfront Holding Group Co., Ltd.由趙靖飛先生全資實益擁有。

於最後實際可行日期，董事概無於擁有本公司股份及相關股份權益或淡倉而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的任何公司內任職董事或僱員。

3. 競爭權益

就董事所知，於最後實際可行日期，董事或彼等各自聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何僱主不可於一年內終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 自二零二零年十二月三十一日(本公司最新刊發之經審核財務報表日期)以來，董事概無於本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 董事概無於最後實際可行日期仍然有效及就本集團業務整體而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無捲入任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉任何待決或針對本集團任何成員公司提出的重大訴訟、仲裁或申索。

7. 重大合約

本集團概無於緊接最後實際可行日期(包括該日)前兩年內訂立任何屬重大或可能屬重大而並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行之一般業務過程中訂立之合約。

8. 一般資料

- (a) 本公司公司秘書為陳增武先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P. O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司香港主要營業地點為香港中環皇后大道中39號26樓。
- (c) 本公司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54樓。

- (d) 本通函之中英文本如有任何差異，概以英文版本為準。

9. 備查文件

自本通函日期起14日期間(不包括星期六及公眾假期)由上午九時正至下午五時正之正常營業時間內，以下文件之副本可於本公司香港主要營業地點查閱，地址為香港中環皇后大道中39號26樓：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 租賃協議；及
- (f) 本通函。