

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，亦明確表示概不就因本公佈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。



**CHINA BEST GROUP HOLDING LIMITED**  
**國華集團控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：370)

**有關出售目標公司100%股權  
及出售債權之  
須予披露交易**

**出售事項**

於二零二二年三月二十九日，寧波思行、深圳國華、目標公司及買方訂立出售協議，據此，深圳國華已同意出售，而買方已同意通過收購及承擔深圳國華於股權轉讓協議項下之所有權利及義務，以收購及承擔目標權益及出售債權的利益，代價為人民幣126,000,000元。

於訂立出售協議前，深圳國華、寧波思行及目標公司亦於二零二二年三月二十九日訂立補充協議，以修訂股權轉讓協議的若干條款。

於完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權，而目標公司將不再為本公司附屬公司，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司綜合財務報表。

**上市規則之涵義**

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）為5%或以上，但均低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

\* 僅供識別

茲提述本公司日期為二零二零年一月十四日之公佈，內容有關收購目標公司全部股權。

於二零二二年三月二十九日，寧波思行、深圳國華、目標公司及買方訂立有關出售事項之出售協議。

## 出售協議

### 主體事項

根據出售協議，深圳國華已同意出售，而買方已同意通過收購及承擔深圳國華於股權轉讓協議項下之所有權利及義務，以收購及承擔目標權益及出售債權的利益，自完成日期起生效。於完成後，(i)買方須承擔深圳國華於股權轉讓協議項下之所有權利及義務，及(ii)深圳國華將不再享有股權轉讓協議項下之任何權利，並將解除其義務。

### 代價

出售事項之代價為人民幣126,000,000元，包括目標權益之代價約人民幣72,520,000元及出售債權之代價約人民幣53,480,000元。

根據股權轉讓協議，深圳國華應付予寧波思行之剩餘未償還款項為人民幣31,000,000元（「**付款義務**」），相當於寧波思行向深圳國華轉讓目標公司100%股權的剩餘代價。經計及買方根據出售協議將承擔之付款義務，出售事項之剩餘代價將為人民幣95,000,000元（「**應付款項**」），將由買方以現金按下列方式向深圳國華支付：

- (a) 自出售協議日期起計三(3)天內，買方應向深圳國華支付人民幣19,000,000元，相當於應付款項之20%（「**第一筆付款**」）；
- (b) 自出售協議日期起計180天內，買方應向深圳國華支付人民幣28,500,000元，相當於應付款項之30%（「**第二筆付款**」）；及
- (c) 自出售協議日期起計270天內，買方應向深圳國華支付人民幣47,500,000元，相當於應付款項之剩餘結餘（「**結餘付款**」）。

## 釐定出售事項代價之基準

代價乃由出售協議訂約各方經公平磋商後達致，並已參考（其中包括）：

- (i) 目標公司於二零二二年二月二十八日之未經審核資產淨值人民幣33,580,000元；
- (ii) 總金額約人民幣53,480,000元之出售債權，即本集團於目標公司的墊款及應收款項；
- (iii) 根據獨立估值師按照資產法編製的估值報告，目標權益於二零二二年二月二十八日之經評估市值約人民幣66,000,000元；
- (iv) 該地塊的目前開發狀況；及
- (v) 本公佈「訂立出售協議之理由及裨益」一段所載之理由及裨益。

基於上文所述，董事認為，代價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 完成

完成將於收到第一筆付款後三（3）個營業日內落實，屆時深圳國華須按現狀向買方移交目標公司。自完成日期起，目標公司的營運及財務將交由買方管理，而深圳國華將無權享有任何股東權利及利益，亦毋須就目標公司承擔任何股東責任及義務，該等權益及責任將全數轉讓予買方。

於收到第二筆付款後三（3）個營業日內，寧波思行將解除現有股權質押，而緊隨深圳國華向買方轉讓目標權益後，買方將於其後以寧波思行為受益人對目標權益進行質押，作為股權轉讓協議項下責任的抵押。

於買方悉數結付應付款項後，出售債權之利益將出讓予買方。

## 罰息及終止

倘買方未能於出售協議訂明的期限內悉數履行任何付款責任，將對代價收取每日0.03%的罰息。

倘買方超過90日未能悉數履行其任何付款責任，深圳國華將有權終止出售協議，據此(i)買方須向深圳國華及其他有關方支付相當於代價10%的款項作為補償，及(ii)買方須向深圳國華歸還及轉讓其根據出售協議獲得的所有權利及財產(包括目標權益)，寧波思行及目標公司各自同意協助有關轉讓。

目標公司亦同意就買方於出售協議項下的付款責任提供擔保。

## 補充協議

於訂立出售協議前，深圳國華、寧波思行及目標公司於二零二二年三月二十九日就此訂立補充協議，以修訂股權轉讓協議的若干條款，詳情概述如下：

- (a) 深圳國華(或自完成後則為買方)將向寧波思行轉讓一項於建築面積4,200平方米物業的相關權益(「**相關權益**」)，轉讓時間待與寧波思行進一步協定，估計代價約為人民幣32,420,000元；
- (b) 付款責任將與相關權益的代價悉數抵銷。寧波思行應付深圳國華(或自完成後則為買方)款項的結餘於抵銷後估計約為人民幣1,420,000元；及
- (c) 由於目標公司結欠寧波思行一筆經深圳國華(或自完成後則為買方)同意承擔的款項人民幣4,440,000元，於抵銷上文(b)段所述寧波思行應付深圳國華(或自完成後則為買方)款項約人民幣1,420,000元後，深圳國華(或自完成後則為買方)同意於二零二二年十月三十一日之前向寧波思行支付餘下款項約人民幣3,020,000元。

於本公佈日期，深圳國華尚未轉讓相關權益予寧波思行，並預期根據補充協議向寧波思行轉讓相關權益及支付餘下款項約人民幣3,020,000元之義務將於完成後由買方承擔。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司且於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司。於本公佈日期，其註冊資本為人民幣30,000,000元，已悉數繳足。其主要於中國從事物業開發。

目標公司持有該地塊之土地使用權。該地塊位於中國江蘇省海門市海永鄉海永大道規劃作商業用途。

以下載列目標公司分別截至二零一九年十二月三十一日及二零二一年三月三十一日止兩個財政期間之若干未經審核財務資料：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (概約)	截至 二零二一年 三月三十一日 止十五個月 (附註) (人民幣千元) (概約)
除稅前及除稅後虧損淨額	256	4,576

附註：於二零二零年六月十九日，本公司將其財政年度結算日由十二月三十一日改為三月三十一日。作為本公司的間接全資附屬公司，目標公司已編製相同財政期間的財務數據，以與本集團保持一致。

目標公司於二零二二年二月二十八日之未經審核資產淨值約為人民幣33,580,000元。

## 有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要從事(i)商品買賣；(ii)融資租賃；(iii)借貸；(iv)證券及期貨交易及相關諮詢服務；(v)提供國際航空及海上貨運以及物流服務；(vi)證券買賣；(vii)物業投資；(viii)樓宇建築及室內設計服務及數據分析服務；(ix)物業代理服務；(x)代建及項目管理服務；(xi)提供地熱能供暖製冷；(xii)樓宇建築承包；及(xiii)集中供熱業務。

## 有關訂約方之資料

### 深圳國華

深圳國華為一間於二零一九年一月於中國成立之有限公司，由本公司全資擁有。其主要業務活動包括企業管理及投資諮詢。

### 寧波思行

寧波思行為一間於二零一八年九月於中國成立之有限公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)寧波思行主要於中國從事電子商貿及投資各類企業；(ii)寧波思行由韓亮及黨小勇分別最終持有80%及20%；及(iii)寧波思行及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 買方

買方為一間於二零一七年六月於中國成立之有限公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方主要於中國從事(其中包括)物業開發、出租商業用房及物業管理；(ii)買方由卜祥蘭及孟海程分別最終持有67%及33%；及(iii)買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 訂立出售協議及補充協議之理由及裨益

### 訂立出售協議之理由及裨益

董事局認為本集團目前主要的增長動力來自於項目管理服務、數據分析服務、室內設計服務、樓宇建築承包服務等主要業務，同時董事局亦知悉本集團在發展前述主要業務和新建元宇宙綫下體驗項目方面產生資金流動性的需求。董事局也注意到，近年來中國內地房地產開發商在經營上面對著方方面面的挑戰和困難，尤其是目標公司持有的該地塊所在區域的房地產價格存在一定程度的波動，這些因素都給該項目的開發及未來的銷售帶來了難以把握的不確定性和風險。

綜合上述原因，董事局相信藉著簽訂出售協議而出售目標公司的權益，能夠讓該項目的潛在利潤提早變現，轉而將資源投入風險相對可控、具備增長前景的業務發展上。緊隨出售目標公司後，董事局將令本集團退出物業開發之業務分部。本公司認為，終止物業開發業務不會對本集團的整體業務及營運產生任何重大不利影響。

### 訂立補充協議的理由及裨益

本集團簽訂補充協議是為了規定結清根據股權轉讓協議原先收購目標公司的代價餘額的機制以及確定寧波思行（作為前股東）與目標公司之間的債務，從而讓出售協議各方達成共識，最終促成出售事項。在結合出售協議和補充協議的效力下，於買方在完成後承擔股權轉讓協議項下的全部權力及義務後，本集團不需向寧波思行支付原收購代價餘額人民幣31,000,000元，而相等的金額在代價中扣減。董事局認為，此項安排簡化了出售事項的交易結構，亦處理了股權轉讓協議項下的付款義務。

鑒於上文所述，董事認為出售協議及補充協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，出售事項及出售協議及補充協議項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。

## 出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權，而目標公司將不再為本公司附屬公司，且目標公司的財務業績將不再綜合計入本公司綜合財務報表。

本公司預計經扣除因出售事項而產生的相關成本及費用後，出售事項的未經審核所得款項淨額將約為人民幣94,800,000元，本公司擬將該等所得款項淨額用於業務經營及營運資金用途。

預計本公司將就出售事項錄得收益淨額約人民幣39,000,000元，乃參考(i)出售事項總代價人民幣126,000,000元，與(ii)目標公司於二零二二年二月二十八日的未經審核資產淨值人民幣33,580,000元加上目標公司結欠本集團的出售債權總額約人民幣53,480,000元之間的差額，並扣除就出售事項產生的相關成本及開支而計算，僅作說明用途且以最終審核為準。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）為5%或以上，但均低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

## 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	國華集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：370）
「完成」	指	根據出售協議移交目標公司，由深圳國華及買方簽署完成證書作為證明

「完成日期」	指	深圳國華與買方就完成簽署完成證書之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，即人民幣126,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	深圳國華根據出售協議擬向買方出售目標權益及轉讓出售債權
「出售協議」	指	由(其中包括)寧波思行、深圳國華、目標公司及買方就出售事項訂立之日期為二零二二年三月二十九日之協議
「股權質押」	指	根據股權轉讓協議，深圳國華擬將目標公司的全部股權質押予寧波思行
「股權轉讓協議」	指	由(其中包括)深圳國華、寧波思行及目標公司就轉讓目標公司100%股權而訂立之日期為二零二零年一月十四日之股權轉讓協議，經補充協議修訂及補充
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	位於中國江蘇省海門市海永鄉海永大道的地塊

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「寧波思行」	指	寧波思行信息科技有限公司，一間於中國成立的有限公司
「該項目」	指	有關開發該地塊之項目
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	北京桃李春風房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售債權」	指	於出售協議日期由目標公司結欠本集團的未償還款項總額約人民幣53,480,000元(倘於完成後須作出任何調整，總代價將保持不變，惟將作出調整以增加／減少目標權益的代價部分)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳國華」	指	深圳國華建業實業有限公司，一間於中國成立的有限公司並為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	寧波思行、深圳國華及目標公司訂立日期為二零二二年三月二十九日的補充協議，以修訂及補充股權轉讓協議的若干條款

「目標公司」	指	江蘇美麗空間建築設計產業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「目標權益」	指	目標公司的全部股本權益，於本公佈日期由深圳國華持有並根據股權質押質押予寧波思行
「%」	指	百分比

承董事局命  
**國華集團控股有限公司**  
 執行董事兼行政總裁  
**秦杰先生**

香港，二零二二年三月二十九日

於本公佈日期，董事局包括五名執行董事，即王穎千女士(主席)、秦杰先生(行政總裁)、樊捷先生、李海濤先生及陶蕾女士，及四名獨立非執行董事，即茹祥安先生、劉海屏先生、劉彤輝先生及尹美群女士。