

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)

**須予披露交易**  
**有關中國廣東莊田村之**  
**重建項目之合作協議**

**合作協議**

於二零二一年七月十九日，中海航廣東、國華建業（本公司之間接全資附屬公司）、中經天圓及目標公司訂立合作協議，據此（其中包括），國華建業及中經天圓各自同意收購及投資目標公司之最多35%股權。根據合作協議，就有關收購及投資而言，(i)國華建業及中經天圓同意向目標公司支付總額人民幣100,000,000元及(ii)國華建業及中經天圓各自同意向中海航廣東支付人民幣5,000,000元。

就合作協議而言，於二零二一年七月十九日，國華建業與北京雅辰訂立雅辰合作協議，據此，訂約方同意（其中包括）(i)國華建業於合作協議項下之義務及責任（包括所有付款及出資責任）須由北京雅辰承擔，(ii)國華建業於合作協議項下享有之所有股東權利及權益將屬於北京雅辰，及(iii)國華建業將為該項目提供項目發展及管理服務。

於本公佈日期，目標公司由中海航廣東全資擁有。於合作協議項下擬進行之股權轉讓完成後，目標公司將由國華建業、中經天圓及中海航廣東分別合法擁有35%、35%及30%。根據雅辰合作協議，國華建業於目標公司持有之35%股權將不會於本集團之綜合財務報表內入賬。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

由於有關該交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)為5%或以上，而所有適用百分比率均少於25%，故該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公佈規定。

## 合作協議

### 日期

二零二一年七月十九日

### 訂約方

- (i) 中海航廣東；
- (ii) 國華建業；
- (iii) 中經天圓；及
- (iv) 目標公司。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，中海航廣東、中經天圓、目標公司及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 主體事項

根據合作協議，國華建業及中經天圓各自同意按下文所載收購及投資目標公司之最多35%股權：

- (i) 在國華建業與中經天圓各自支付按金後不遲於10個營業日前，中海航廣東同意向國華建業及中經天圓各自分別轉讓目標公司之30%股權。
- (ii) 於目標公司就該項目下之可出售物業地塊取得首份土地權證後30日內，中海航廣東同意向國華建業及中經天圓各自轉讓目標公司之額外5%股權。

## 代價

### (i) 應付目標公司之款項：

國華建業及中經天圓同意按以下方式向目標公司支付總額人民幣100,000,000元：

- (a) 國華建業及中經天圓將於簽訂合作協議後三個營業日內各自支付人民幣5,000,000元（合共支付人民幣10,000,000元）作為按金（「**按金**」）；
- (b) 國華建業及中經天圓將於簽訂項目協議後5個營業日內各自支付人民幣25,000,000元（合共支付人民幣50,000,000元）（「**第二筆款項**」）；及
- (c) 國華建業及中經天圓將於簽訂項目協議後20日內支付總額人民幣100,000,000元（包括上文第(a)及(b)分段所述之總額人民幣60,000,000元）。

根據合作協議，上述人民幣100,000,000元包括(i)國華建業將於目標公司註冊資本認購之出資額人民幣30,000,000元及(ii)中經天圓將於目標公司註冊資本認購之出資額人民幣30,000,000元。

有關人民幣100,000,000元將由目標公司按以下方式應用：(1)人民幣50,000,000元將用於目標公司於項目協議項下應付之按金、(2)人民幣20,000,000元將用作目標公司之營運資金及(3)人民幣30,000,000元將用於該項目之必要開支。

**(ii) 應付中海航廣東之款項：**

國華建業及中經天圓各自同意於目標公司就該項目項下之可銷售物業地塊取得首份土地權證後30日內向中海航廣東支付人民幣5,000,000元，作為收購目標公司5%股權之代價。

代價乃由合作協議之訂約方公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(1)目標公司之註冊資本人民幣100,000,000元及國華建業將持有之相關股權百分比(即35%)，及(2)目標公司之營運資金需要。

國華建業應付之代價將按下文所載由北京雅辰根據雅辰合作協議出資。

**終止**

倘目標公司未能與莊田村訂立項目協議及未能獲委任為該項目之指定承包實體，則(i)中海航廣東須退還國華建業及中經天圓已支付之所有款項，(ii)轉讓予國華建業及中經天圓且登記於彼等名下之目標公司相關股權將撥回及轉回予中海航廣東，以及(iii)合作協議將告終止，且概無訂約方可對其他方提出任何申索。

倘國華建業及中經天圓拖欠合作協議項下之任何應付款項之付款超過30日，則中海航廣東可單方面發出通知以終止合作協議、沒收國華建業及中經天圓已支付按金及無條件撥回及轉回登記於國華建業及中經天圓名下之目標公司所有股權予中海航廣東。

倘由於中海航廣東之單方面理由，中海航廣東延遲轉讓合作協議項下訂明之股權超過30日，則國華建業及中經天圓可單方面發出通知以終止合作協議，而中海航廣東須向國華建業及中經天圓退回相等於按金兩倍之款項。

## 目標公司之企業管治

於國華建業及中經天圓支付按金後，訂約方將對目標公司之企業管治架構落實以下變動：

- (i) 目標公司之董事局將由三名董事組成，中海航廣東、國華建業及中經天圓各自均有權提名一名董事；
- (ii) 中海航廣東有權提名主席、法定代表人及監事；及
- (iii) 國華建業有權提名總經理及財務總監。

於國華建業及中經天圓向目標公司支付第二筆款項並訂立項目協議後10個營業日內，目標公司之法定代表人將變為由國華建業提名之人士。

## 訂約方之責任

中海航廣東負責取得必要政府批准及與村組織及村民磋商，並安排制定清拆及安置之補償計劃。

國華建業及中經天圓負責基於目標公司全體股東協定之建設、成本控制、市場推廣及融資計劃進行該項目之整體策劃及實施以及集資。

## 其他契諾

- (i) 國華建業及中經天圓向中海航廣東承諾，中海航廣東於目標公司持有之30%股權將不會遭進一步攤薄。
- (ii) 於簽訂合作協議後三年內，中海航廣東、國華建業及中經天圓（「股東」）概不得於未經其他股東事先同意之情況下轉讓彼等於目標公司持有之任何股權予並非股東之任何其他人士。違反此契諾之任何轉讓人須就有關轉讓向其他股東支付代價之40%作為違約金，而該等其他股東有權按彼等各自於目標公司之股權比例收取違約金之有關金額。

- (iii) 國華建業及中經天圓就該項目產生之任何融資成本將不超過每年12%，任何超出金額將分別由國華建業及中經天圓承擔。

## 雅辰合作協議

### 日期

二零二一年七月十九日

### 訂約方

- (i) 國華建業；及
- (ii) 北京雅辰。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，北京雅辰及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 合作安排

根據雅辰合作協議，訂約方同意：

- (i) 國華建業於合作協議項下之義務及責任（包括所有付款及出資責任）須由北京雅辰承擔；
- (ii) 國華建業於合作協議項下享有之所有股東權利及權益（包括但不限於目標公司的任何分派、出售股權所得款項、其於目標公司股東大會及董事會會議的投票權）將屬於北京雅辰，惟受下文(iv)一段所規限；
- (iii) 國華建業將負責就該項目提供項目發展及管理服務（「該等服務」），包括該項目之策劃及建築設計，而國華建業從該項目產生之收入將來自為該項目提供之該等服務；

- (iv) 倘國華建業或其指定實體未能於簽訂合作協議後三年內，就為該項目提供該等服務而與目標公司訂立協議，則(a)國華建業持有目標公司之股權回報(包括但不限於目標公司的任何分派及出售股權所得款項)將根據2:8之比率重新配置予國華建業及北京雅辰及(b)有關回報重新配置將由合作協議日期起追溯應用；及
- (v) 北京雅辰對目標公司產生之任何融資成本將不超過每年12%，而任何超出金額須由北京雅辰單獨承擔。

北京雅辰須於合作協議項下國華建業之各付款責任之期限前兩個工作日向國華建業之指定賬戶支付該等資金。

倘北京雅辰未有支付合作協議項下任何應付金額超過30日，其導致中海航廣東單方面通知終止合作協議、沒收按金及撥回轉讓予國華建業之所有股權，則北京雅辰須對有關違約負責。

於本公佈日期，目標公司由中海航廣東全資擁有。於合作協議項下擬進行之股權轉讓完成後，目標公司將由國華建業、中經天圓及中海航廣東分別合法擁有35%、35%及30%。根據雅辰合作協議，國華建業於目標公司持有之35%股權將不會於本集團之綜合財務報表內入賬。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於二零一九年一月在中國成立之有限公司。於本公佈日期，目標公司由中海航廣東全資擁有，而其註冊資本為人民幣100,000,000元，當中人民幣40,000,000元已獲繳足。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，目標公司主要從事房地產項目投資、發展及營運；城市基建建設；棚戶區重建項目投資；水利、水力發電及運輸基建建設；及投資、建設及營運文化及旅遊項目、港口和碼頭。

## 目標公司之財務資料

下文載列目標公司之若干未經審核財務資料，其乃基於目標公司根據中國會計準則編製之截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目：

截至二零二零年  
十二月三十一日  
止年度  
(人民幣元)  
概約

除稅前及除稅後淨虧損 60,000,000

附註： 目標公司於二零二零年展開營運，且於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無錄得任何收益或損益。

目標公司於二零二一年五月三十一日之未經審核資產總值及負債淨額分別為零及人民幣20,000,000元。

## 有關本集團之資料

本集團主要從事(i)買賣貨品，(ii)融資租賃業務，(iii)借貸業務，(iv)證券及期貨經紀業務，(v)國際航空及海上貨運及提供物流服務，(vi)證券買賣，(vii)物業投資業務，(viii)物業經紀業務，(ix)樓宇建築及室內設計服務業務，(x)地熱能供暖製冷，(xi)建築承包服務，(xii)集中供熱業務及(xiii)物業開發及項目管理業務。

國華建業為一間於二零一九年一月在中國成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。國華建業為一間投資控股公司，而其已投資之實體之主要業務活動包括物業開發、建築設計、技術諮詢及物業管理。



## 有關其他訂約方之資料

### 中海航廣東

中海航廣東為一間於二零一八年十二月在中國成立之有限公司。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信：

- (i) 中海航廣東之主要業務活動包括文化旅遊項目之投資、發展、運營及管理、城市基建建設、棚戶區重建項目投資及城市發展；及
- (ii) 中海航廣東由(a)中國海洋航空集團有限公司(為一間於中國成立之國有企業)持有40%、(b)廣東五鑫投資集團有限公司(該公司由康素華及鄭慧分別持有80%及20%)持有35%，以及(c)中聯拓鑫(北京)商務服務有限公司(該公司由王惠東及吳崇林分別持有51%及49%)持有25%。

### 中經天圓

中經天圓為一間於二零一七年八月在中國成立之有限公司。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信：

- (i) 中經天圓之主要業務活動包括項目投資與管理、經貿諮詢、投資諮詢、企業管理諮詢、企業重組與採購諮詢服務及產業投資設立；及
- (ii) 中經天圓由(a)深圳市天圓科技控股有限公司(該公司由盛娜及趙航分別持有51%及49%)持有67%；及(b)戴成龍持有33%。

## 北京雅辰

北京雅辰為一間於二零二零年六月在中國成立之有限公司。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信：

- (i) 北京雅辰主要從事業務管理及物業投資；及
- (ii) 北京雅辰由雅倫有限公司全資擁有，而雅倫有限公司由丁雅倫最終持有100%。

## 有關該項目之資料

該項目為廣東省河源市源城區源西街莊田村之重建項目，且為河源市「三舊」重建之示範工程。

重建區位於新豐江兩岸，北靠寶源二路，南靠新豐江。該項目規劃面積約為800,000平方米。該項目將主要專注於住宅及商業開發，包括酒店及公園等地標設計及結構。

## 進行該交易之理由及裨益

該項目為河源市「三舊」重建之示範工程。除了開發住宅及商業用地外，該項目包括對該地區的整體多方位改造，包括酒店及公園等地標設計及結構。因此，本集團認為該項目具有巨大的發展潛力。

中海航廣東自二零一八年十月起就該項目進行大量地面工程，並與河源市源城區政府及其所屬地方經濟組織簽訂一系列協議。本集團認為，目標公司將能夠利用合作協議其他訂約方的豐富資源及其在城市發展方面的豐富經驗，為該項目的運營創造協同效應。

北京雅辰有權參與該項目，並已推薦具有強大項目管理專業知識及營運能力的國華建業參與該項目並訂立合作協議。透過訂立合作協議及雅辰合作協議，本集團將可自國華建業將向該項目提供之該等服務中產生收益。

基於上文所述，董事認為此乃其房地產相關業務分部之可行業務機會，合作協議及雅辰合作協議之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關該交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)為5%或以上，而所有適用百分比率均少於25%，故該交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之通知及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京雅辰」	指	雅辰(北京)企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：370)

「合作協議」	指	中海航廣東、國華建業、中經天圓及目標公司訂立之合作協議（經補充協議所修訂及補充），兩份協議日期均為二零二一年七月十九日，內容有關（其中包括）國華建業收購及投資目標公司之最多35%股權
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國華建業」	指	深圳國華建業實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，且於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人概無關連（定義見上市規則）之個人或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	有關莊田村之重建計劃

「項目協議」	指	目標公司與莊田村之相關實體就該項目將予訂立之項目合作協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	華祥(廣東)城市建設發展有限公司，一間於中國成立之有限公司，且於本公佈日期由中海航廣東全資擁有
「該交易」	指	合作協議及雅辰合作協議項下擬進行之交易
「雅辰合作協議」	指	國華建業與北京雅辰就該項目及合作協議訂立日期為二零二一年七月十九日之合作協議
「中海航廣東」	指	中海航(廣東)投資有限公司，一間於中國成立之有限公司
「中經天圓」	指	深圳中經天圓投資發展有限公司(前稱深圳華瀚城市智慧運營有限公司)，一間於中國成立之有限公司
「莊田村」	指	廣東省河源市源城區源西街莊田村

「%」

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，二零二一年七月十九日

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)、劉煒先生、陳偉先生及樊捷先生，及三名獨立非執行董事，即茹祥安先生、劉海屏先生及劉彤輝先生。