

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)

**有關收購目標公司全部股權之
須予披露交易**

本公司之財務顧問



**TUS Corporate
Finance Limited**

須予披露交易

於二零二零年二月十八日（交易時段後），買方、賣方及擔保人訂立協議，據此，(i)買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司之全部股權，代價為人民幣110,000,000元，及(ii)擔保人同意擔保賣方履行協議項下之義務。

於交易事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績以及資產及負債將於本集團之財務報表內綜合入賬。

上市規則之涵義

由於有關交易事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，而所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，交易事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守通知及公佈規定。

* 僅供識別

協議

協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年二月十八日

訂約方

- (i) 買方；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 擔保人。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人（即李女士及魏先生（中國商人））均為獨立第三方。

主體事項

根據協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司之全部股權，而目標公司繼而透過懷化勤能於寶石花持有70%股權。

代價

交易事項之代價為人民幣110,000,000元，其須由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 人民幣80,000,000元（「第一筆付款」）須於完成日期之三(3)個營業日內向賣方或其指定人士支付；
- (ii) 人民幣10,000,000元（「第二筆付款」）須由買方於買方發出二零二零年溢利確認通知後三(3)個營業日內向賣方或其指定人士支付；
- (iii) 人民幣10,000,000元（「第三筆付款」）須由買方於買方發出二零二一年溢利確認通知後三(3)個營業日內向賣方或其指定人士支付；及
- (iv) 人民幣10,000,000元（「第四筆付款」）須由買方於買方發出二零二二年溢利確認通知後三(3)個營業日內向賣方或其指定人士支付。

代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)目標集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合財務報表、(ii)根據亞太資產評估及顧問有限公司（獨立估值師）按照國際估值準則根據市場法編製之最新估值報告之目標集團100%股權（包括寶石花之70%股權）於二零一九年十月三十一日之經評估公平值約人民幣115,000,000元（「估值」），(iii)下文「溢利保證及調整」一節所載之賣方提供之溢利保證及(iv)目標集團之最新業務發展及前景。

其他付款承諾

根據協議，於交易事項完成後，買方同意擔保懷化勤能向昆侖及海峽基金清償其根據先前股權轉讓協議尚未支付之付款責任金額人民幣60,000,000元（「尚未支付金額」）。於本公佈日期，寶石花之70%股權以昆侖及海峽基金為受益人質押（「股份質押」）。於收取尚未支付金額後七(7)個營業日內，昆侖及海峽基金將解除股份質押。倘昆侖及海峽基金未有於該時間內解除股份質押，則買方有權向賣方發出書面通知以終止協議。賣方將於收取終止通知後三(3)個營業日內向買方退還第一筆付款，並須負責買方就此產生之虧損。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，昆侖及海峽基金以及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

交易事項之代價及償付尚未支付金額將由本集團之內部資源及／或本集團之集資活動撥付。

溢利保證及調整

根據協議，賣方向買方不可撤回及無條件擔保，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度及溢利保證期（「有關期間」及各自為一段「有關期間」）之純利將不少於以下金額（「保證溢利」）：

有關期間	保證溢利
由二零二零年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止期間（「二零二零年年度」）	不少於人民幣10,000,000元
由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止期間（「二零二一年年度」）	不少於人民幣13,000,000元
由二零二二年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間（「二零二二年年度」）	不少於人民幣17,000,000元
溢利保證期	不少於人民幣40,000,000元

買方有權於各有關期間結束後三(3)個月內委任會計師行對目標集團於有關期間之綜合財務報表(其將根據香港財務報告準則編製)進行審核。

倘二零二零年年度之純利(「二零二零年純利」)不少於人民幣10,000,000元,買方須於買方發出二零二零年溢利確認通知後三(3)個營業日內,向賣方或其指定人士支付第二筆付款。倘二零二零年純利少於人民幣10,000,000元,則須扣留第二筆付款。

倘二零二一年年度之純利(「二零二一年純利」)不少於人民幣13,000,000元,買方須於買方發出二零二一年溢利確認通知後三(3)個營業日內,向賣方或其指定人士支付第三筆付款。倘二零二一年純利少於人民幣13,000,000元,則須扣留第三筆付款。

倘二零二一年純利不少於人民幣13,000,000元且二零二零年純利與二零二一年純利之總額不少於人民幣23,000,000元,則買方須於買方發出二零二一年溢利確認通知後三(3)個營業日內,向賣方或其指定人士支付第三筆付款連同第二筆付款(倘其已被扣留)。

倘二零二二年年度之純利(「二零二二年純利」)少於人民幣17,000,000元,第四筆付款須按以下公式調整,並於買方發出二零二二年溢利確認通知後三(3)個營業日內支付予賣方或其指定人士:

$$\frac{\text{二零二零年純利} + \text{二零二一年純利} + \text{二零二二年純利}}{\text{人民幣40,000,000元}} \times \text{人民幣30,000,000元} - \text{第二筆付款(如已支付)} - \text{第三筆付款(如已支付)}$$

當中經調整第四筆付款之最高金額不得超過人民幣10,000,000元。

倘二零二二年純利不少於人民幣17,000,000元且溢利保證期之純利總額不少於人民幣40,000,000元,則買方須於買方發出二零二二年溢利確認通知後三(3)個營業日內,向賣方或其指定人士支付第四筆付款連同第二筆付款及第三筆付款(倘該等付款已被扣留)。

倘目標集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度產生虧損淨額,則毋須支付第四筆付款,而賣方或其指定人士須於接獲買方書面要求後五(5)個營業日內,透過向買方退還第二筆付款及第三筆付款(倘該等付款已支付)向買方作出補償。

保證溢利乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)營運附屬公司之財務表現及狀況由二零一八年至二零一九年有所改善；及(ii)下文所載目標集團之最新業務發展。

擔保

根據協議，倘賣方未能履行其於協議項下之義務，擔保人承諾以買方為受益人提供無條件及不可撤回擔保。擔保人亦承諾及同意就因賣方未能履行協議所載彼等之任何義務或違反任何承諾、聲明及保證而產生或與此有關之所有損失、成本、開支及損害對買方作出彌償及使買方獲全面彌償。

交易事項之先決條件

完成須待下列各項獲達成或獲買方書面豁免（視乎情況而定）後，方告完成：

- 1) 買方已完成目標集團之法律及財務盡職審查或買方決定之其他必要盡職審查，並信納其結果；
- 2) 目標集團各成員公司已正式組成及有效存在，且最終估值為不少於人民幣110,000,000元；
- 3) 買方已信納賣方確認概無影響目標集團之資產、財務、業務營運及技術及法律方面以及交易事項之重大不利變動或影響；
- 4) 買方已取得就進行交易事項必需取得之一切必要批准及同意，包括其董事局及／或股東及董事局之批准；
- 5) 賣方已取得就進行交易事項必需取得之一切必要批准及同意，包括其董事局及／或股東之批准；

- 6) 交易事項已自政府或監管機關(如適用)取得一切必要批准或同意;
- 7) 賣方已於完成日期前遵守及達成其根據協議之所有義務;
- 8) 賣方作出載於協議之陳述、承諾、聲明及保證於所有重大方面均為真實、準確、完整及並無誤導成分;
- 9) 概無限制、禁止或對交易事項造成重大不利影響之任何政府或監管機關之適用規則、規例、限制或命令;及
- 10) 賣方及目標公司已就交易事項自第三方(如需要)取得不可撤回批准、豁免或通知。

除第(1)、(2)、(6)及(8)項先決條件外,買方可全權酌情豁免協議項下之其他先決條件。

倘任何先決條件並未於最後截止日期或之前獲達成或獲買方書面豁免(視乎情況而定),則買方有權向賣方及擔保人發出書面通知以終止協議,而訂約方於協議項下之所有義務及責任將告停止及終止,惟根據協議持續生效之義務除外。

完成交易事項

於先決條件獲達成或獲買方以書面方式豁免(視乎情況而定)後之五(5)個營業日內,賣方須向有關工商局完成辦理有關轉讓目標公司全部股權予買方之登記手續。

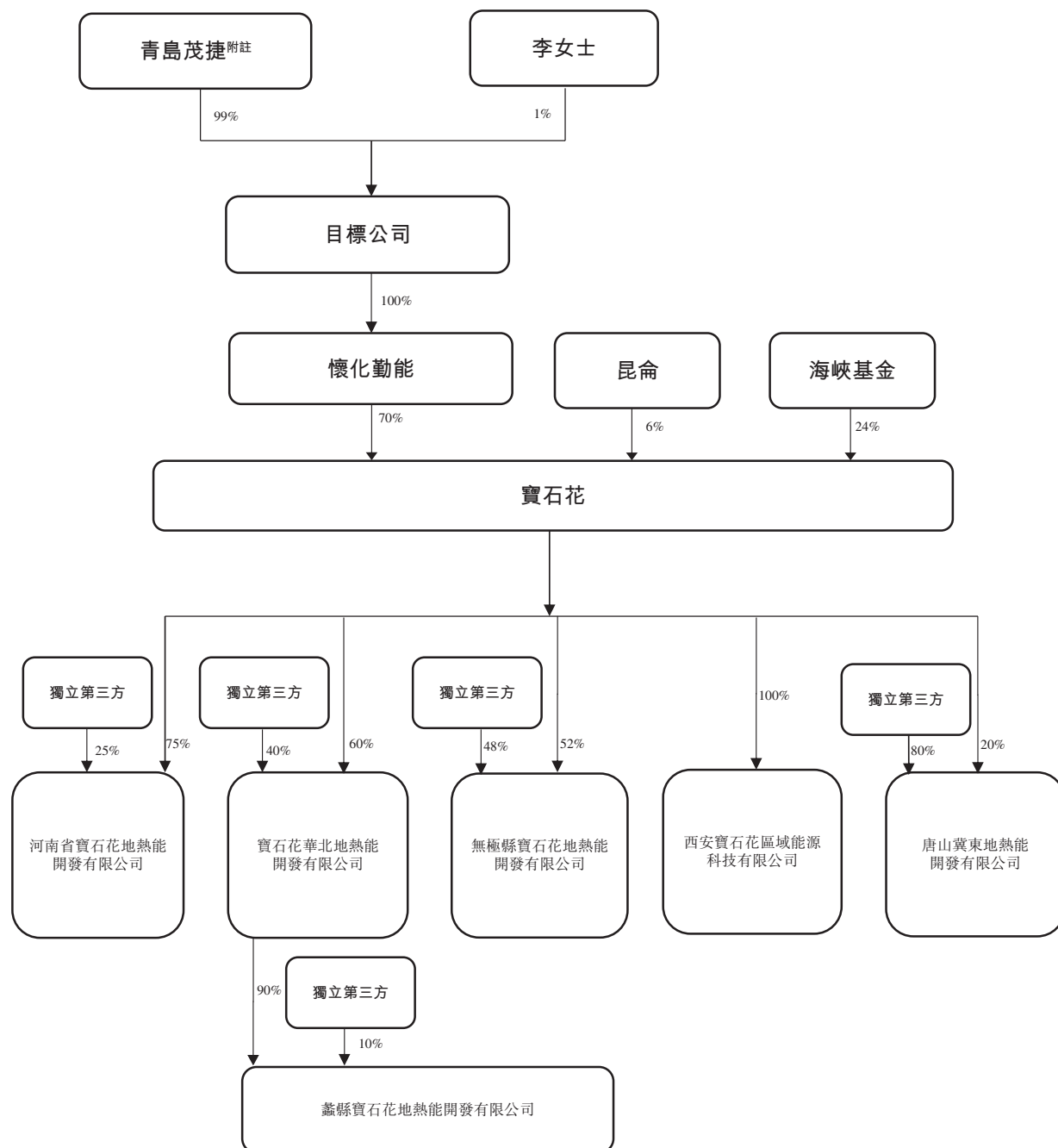
於交易事項完成後,目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司,而目標集團之財務業績以及資產及負債將於本集團之財務報表內綜合入賬。

有關目標集團及其聯營公司之資料

目標集團及其聯營公司

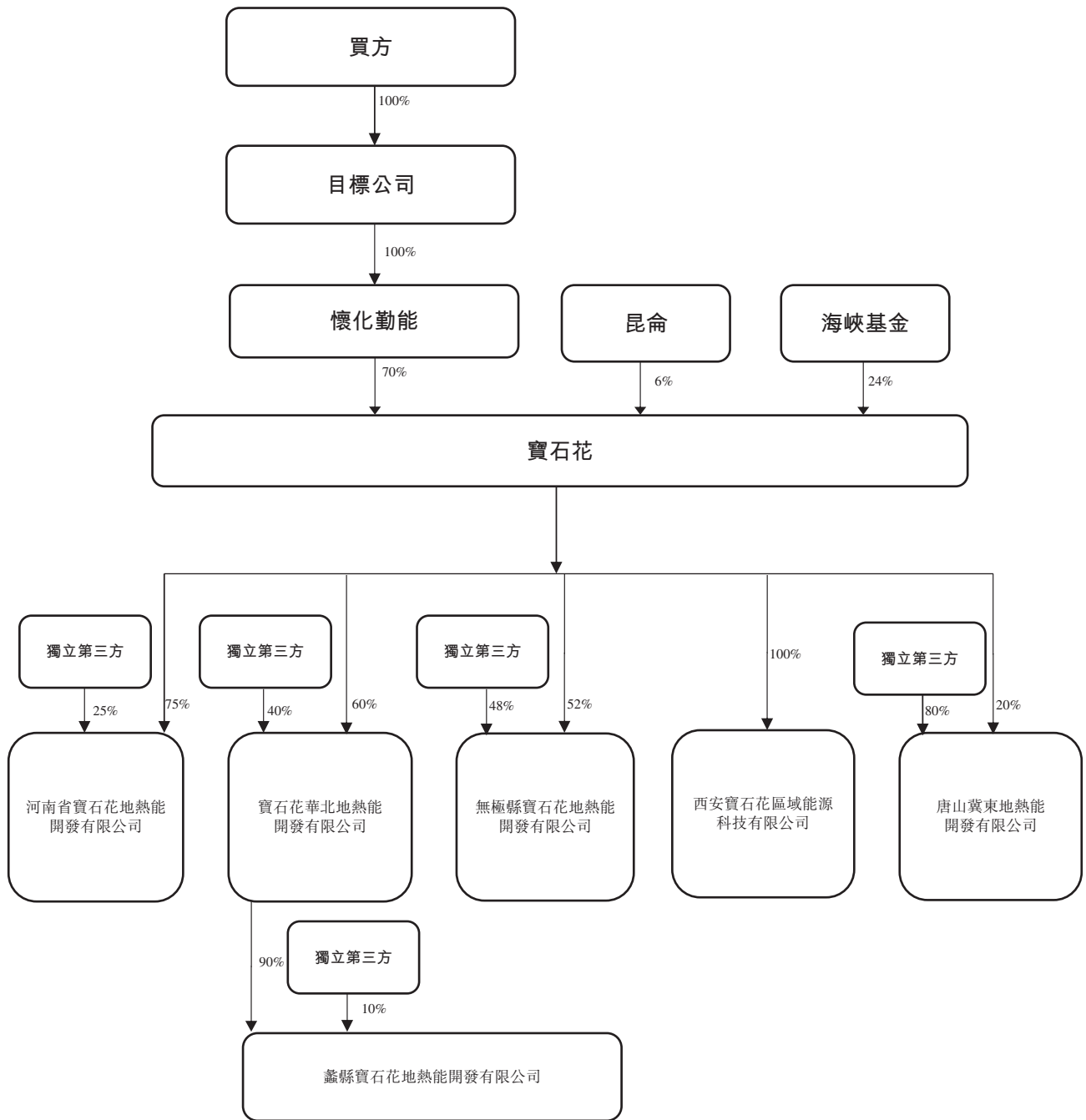
目標集團及其聯營公司於協議日期及於交易事項完成後之股權架構載列如下：

於協議日期：



附註： 李女士及魏先生為青島茂捷之最終實益擁有人。

於交易事項完成後：



目標公司為一間於二零二零年一月於中國成立之有限公司。於本公佈日期，其由青島茂捷及李女士分別持有99%及1%。其主要業務活動包括企業管理及諮詢服務。就董事所深知，其自註冊成立以來並無進行任何業務營運。

懷化勤能為一間於二零一九年十月於中國成立之有限公司。於本公佈日期，其為目標公司之全資附屬公司。其主要從事開發及推廣新能源。就董事所深知，其自註冊成立以來並無進行任何業務營運。

寶石花為一間於二零一八年三月於中國成立之有限公司。於本公佈日期，其由懷化勤能、昆侖及海峽基金分別持有70%、6%及24%。其主要從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。

河南省寶石花地熱能開發有限公司為一間於二零一八年八月於中國成立之有限公司。於本公佈日期，其由寶石花及一名獨立第三方分別持有75%及25%。其主要從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。

寶石花華北地熱能開發有限公司（「**華北寶石花**」）為一間於二零一九年三月於中國成立之有限公司。於本公佈日期，其由寶石花及一名獨立第三方分別持有60%及40%。其主要從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。於本公佈日期，華北寶石花持有蠡縣寶石花地熱能開發有限公司（「**蠡縣寶石花**」，一間於二零一九年六月於中國成立之有限公司）之90%股權，而餘下10%股權由一名獨立第三方持有。蠡縣寶石花主要從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。

無極縣寶石花地熱能開發有限公司為一間於二零一九年六月於中國成立之有限公司。於本公佈日期，其由寶石花及一名獨立第三方分別持有52%及48%。其主要從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。

西安寶石花區域能源科技有限公司為一間於二零一九年十一月於中國成立之有限公司。於本公佈日期，其為寶石花之全資附屬公司。其主要從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。

唐山冀東地熱能開發有限公司為一間於二零一九年三月於中國成立之有限公司。於本公佈日期，其由寶石花及獨立第三方分別持有20%及80%。其主要從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。

目標集團之財務資料

以下載列目標集團由二零一八年三月十二日至二零一八年十二月三十一日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度之若干未經審核綜合財務資料概要（猶如寶石花自其於二零一八年三月十二日成立起已獲目標公司透過懷化勤能收購）：

	由二零一八年 三月十二日至 二零一八年 十二月三十一日 止期間 (人民幣) 概約	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣) 概約
收益	1,838,000	21,369,000
除稅前虧損淨額	(2,741,000)	(590,000)
除稅後虧損淨額	(2,741,000)	(590,000)

目標集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣254,943,000元及人民幣150,553,000元。

目標集團之最新業務發展

目標集團透過營運附屬公司主要於中國從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。於本公佈日期，營運附屬公司營運七個位於河南省及河北省之已開發項目，服務覆蓋總面積約為1,664,000平方米。七個項目中兩個項目於二零一八年冬季開始銷售地熱能，而另外五個項目近期於二零一九年冬季開始銷售地熱能。於本公佈日期，營運附屬公司有另外四個及一個開發中新項目，預期將分別於二零二零年及二零二一年冬季開始營運。此外，營運附屬公司目前正就中國另外10個新潛在項目進行可行性研究。

進行交易事項之理由及裨益

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團考慮在中國之房地產相關業務機會，並有意在繼續發展金融服務類業務的同時，為本集團房地產相關的產業板塊進行佈局，期望打造產業多元化的戰略新方向。此外，誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團將採取謹慎方針密切監察營商環境，並透過適時探索新機遇及多元化本集團業務活動，從而增強競爭力。

目標集團透過營運附屬公司主要於中國從事開發、生產及銷售地熱能及向位於中國住宅地區之多個樓宇供熱。地熱能為一種綠色、低碳及可再生能源，特點為儲量龐大及分佈廣泛，並為一種可靠及具成本效益之清潔能源資源。中國擁有豐富地熱能源資源及因快速城市化及經濟發展而擁有利用地熱能之龐大市場潛力。近年，中國中央及地方政府機關密集推出利好政策以促進地熱能發展。尤其是，中華人民共和國國家發展和改革委員會、國家能源局及中華人民共和國國土資源部共同頒佈《地熱能開發利用十三五規劃》，此乃首個國家級地熱能計劃，當中載列於十三五規劃期間之開發及利用中國地熱能之指引、目標、關鍵任務及主要佈局。鑑於上文所述，董事局相信目標集團已作好準備把握中國地熱能行業之潛在市場增長，並對目標集團之長期發展持樂觀態度。

營運附屬公司於二零一八年三月開展業務營運。於二零一八年及二零一九年，營運附屬公司一直專注於地熱能項目之初期開發及建設，因此於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損淨額。誠如上文「目標集團之最新業務發展」一節所述，營運附屬公司現時營運七個已開發項目，並正在開發另外五個新項目。營運附屬公司之收益錄得增長，由截至二零一八年十二月三十一日止年度之約人民幣1,800,000元增至截至二零一九年十二月三十一日止年度之約人民幣21,400,000元。憑藉中國政府之有利政策及營運附屬公司之快速發展，董事預期目標集團之財務表現將透過其快速增長之收益而持續改善。因此，董事認為，交易事項將使本集團能夠透過產生穩定收入擴闊其收益基礎，而交易事項將對本集團於不久將來之盈利能力產生正面影響。

此外，於磋商交易事項時，賣方同意向買方提供上文「溢利保證及調整」一節所載之溢利保證，其為本公司提供保障，以密切監察目標集團之發展。

經計及上述各項，董事認為，交易事項乃本集團多元化發展其業務活動及收益來源之良機。董事認為協議之條款及條件屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

有關本集團之資料

本集團主要從事(i)買賣電子裝置及其他商品，(ii)融資租賃業務，(iii)放債業務，(iv)經紀業務，(v)國際航空及海上貨運代理及提供物流服務，(vi)證券買賣及(vii)物業投資。

買方為一間於二零一八年十一月於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。其主要從事企業管理業務。

有關賣方之資料

青島茂捷為一間於二零一九年十二月於中國成立之有限合夥企業。於本公佈日期，其由李女士及魏先生分別最終擁有90%及10%。其主要從事企業管理諮詢業務。

上市規則之涵義

由於有關交易事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，而所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，交易事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守通知及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「協議」	指	買方、賣方及擔保人訂立日期為二零二零年二月十八日之股權轉讓協議，內容有關轉讓目標公司之全部股權
「寶石花」	指	寶石花地熱能開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「董事局」	指	本公司董事局
「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）
「完成日期」	指	發出目標公司之新營業執照（當中記錄賣方向買方轉讓目標公司之全部股權）之日期
「先決條件」	指	完成交易事項之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保人」	指	李女士及魏先生
「海峽基金」	指	海峽能源產業基金管理（廈門）有限公司，一間於中國成立之有限公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「懷化勤能」	指	懷化勤能科技開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人並無關連（定義見上市規則）之個人或公司
「昆侖」	指	昆侖信託有限責任公司，一間於中國成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年十二月三十一日或訂約方可能另行書面協定之有關其他日期
「魏先生」	指	魏建東，為其中一名擔保人
「李女士」	指	李靜，為其中一名賣方及擔保人

「純利」	指	根據香港財務報告準則編製之經審核綜合賬目（有關審核應由買方將予委任之會計師行於各有關期間結束後三(3)個月內進行）所載之目標集團之純利（政府補貼除外，不包括所有非經常性收入如出售固定資產收益、投資資產之公平值收益或出售附屬公司、聯營公司或合營公司收益等）
「營運附屬公司」	指	寶石花及其不時成立之附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「先前股權轉讓協議」	指	(i)懷化勤能與海峽基金及(ii)懷化勤能與昆侖分別訂立之股權轉讓協議，據此，海峽基金及昆侖合共同意轉讓寶石花之70%股權予懷化勤能
「溢利保證期」	指	由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止期間
「買方」	指	國華佳業（北京）企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「青島茂捷」	指	青島茂捷企業管理合夥企業（有限合夥），一間於中國成立之有限合夥企業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京岳海企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司

「目標集團」	指	目標公司及其不時成立或收購之附屬公司
「交易事項」	指	有關根據協議之條款及條件由賣方向買方轉讓目標公司之全部股權之交易
「賣方」	指	青島茂捷及李女士
「%」	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，二零二零年二月十八日

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。