

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)

(1)有關租賃協議之須予披露交易
及
(2)有關元宇宙線下體驗項目之最新業務進展

租賃協議

於二零二二年二月二十三日(交易時段後)，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與業主就該等物業訂立租賃協議，自二零二二年三月一日至二零三零年二月二十八日止(包括首尾兩日)為期8年。

上市規則之涵義

於香港財務報告準則第16號實施後，訂立租賃協議將要求本集團於本公司綜合財務報表中確認該等物業租賃為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為上市規則第14章項下之資產收購。

由於租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率(按本公司根據香港財務報告準則第16號將予確認之租賃協議項下之該等物業使用權價值計算)高於5%但低於25%，因此租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定。

最新業務進展

董事局欣然宣佈，本集團計劃於該等物業搭建元宇宙線下娛樂場景，並同步打造元宇宙相關生態。

緒言

於二零二二年二月二十三日(交易時段後)，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與業主就該等物業訂立租賃協議，自二零二二年三月一日至二零三零年二月二十八日止(包括首尾兩日)為期8年。

租賃協議

租賃協議之主要條款概述如下：

- 日期：二零二二年二月二十三日
- 訂約方：(i) 承租人；及
(ii) 業主
- 物業：中國北京市朝陽區蟹島路1號蟹島度假村內之物業
- 物業面積：約20,000平方米
- 物業用途：用於營運元宇宙線下體驗項目及與整個元宇宙產業鏈主題有關的其他相關配套項目
- 年期：自二零二二年三月一日至二零三零年二月二十八日止(包括首尾兩日)為期8年
- 租金：承租人根據租賃協議應付租金總額約人民幣138,600,000元(含增值稅)，該金額預計將由本集團內部資源及／或債務融資(如需要)撥付
- 按金：根據租賃協議之條款，按金為人民幣3,620,000元，將以承租人早前已付之相等金額之誠意金抵銷

使用權資產

本公司根據租賃協議確認之使用權資產之未經審核價值約為人民幣98,400,000元，此乃根據香港財務報告準則第16號參考租賃協議年期內應付之租金總額之現值計算得出。每年以折現率6.0%計算租賃協議項下應付租金總額之現值。

有關訂約方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事(i)買賣貨品；(ii)融資租賃；(iii)借貸；(iv)證券及期貨買賣以及相關顧問服務；(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以及數據分析服務；(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。

承租人為一間根據中國法律註冊成立之有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。承租人自二零二二年一月註冊成立以來尚未開始營業。

業主為一間根據中國法律註冊成立之有限公司。業主為該等物業之擁有人，主要從事商業物業租賃業務、提供籌辦及舉辦文化交流活動、會議、展覽及展示。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

訂立租賃協議之理由及裨益

該等物業將由本集團用於營運元宇宙線下體驗項目及與整個元宇宙產業鏈主題有關的其他相關配套項目。董事認為，訂立租賃協議將使本集團能夠開展該前景可期的業務。有關本集團對該業務考慮的詳情載於下文「最新業務進展」一節。

租賃協議之條款乃經公平磋商後達致，租金乃經參考臨近地區類似物業之現行市場租金後釐定。董事認為租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並認為租賃協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

於香港財務報告準則第16號實施後，訂立租賃協議將要求本集團於本公司綜合財務報表中確認該等物業租賃為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議將被視為上市規則第14章項下之資產收購。

由於租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率（按本公司根據香港財務報告準則第16號將予確認之租賃協議項下之該等物業使用權價值計算）高於5%但低於25%，因此租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之公佈規定。

最新業務進展

董事局欣然宣佈，本集團計劃於該等物業搭建元宇宙線下娛樂場景，並同步打造元宇宙相關生態。

經過之前的高速發展時期後，中國房地產業進入平穩發展軌道。中國國家政策層面大力支持城市更新、文脈保護。本集團了解到，國內中心城市出現了大量存量老舊建築急待更新改造的需求和大量急待發展新型技術產業的區域經濟需求。

工信部會同國家發展改革委、教育部、財政部、人力資源社會保障部、文化和旅遊部、國資委、國家文物局等共8部門聯合印發了《推進工業文化發展實施方案(2021-2025年)》。為進一步推動「十四五」期間工業文化發展，方案其中提出「打造一批具有工業文化特色的旅遊示範基地和精品路線」的目標，並提出「促進產業與文化融合發展」等重點任務。

另外，北京市人民政府辦公廳亦印發《北京市城市更新行動計劃(2021-2025年)》，擬通過實施城市更新行動，進一步完善城市空間結構和功能佈局，促進產業轉型升級，建設國際科技創新中心。計劃當中提出了「通過實施城市更新，進一步完善城市空間結構和功能佈局，促進產業轉型升級，建設國際科技創新中心」的總體目標，並提出「老舊樓宇與傳統商圈改造升級」項目類型的目標任務。

同時本集團了解到，國內多地政府提出元宇宙發展的要求，例如：二零二二年一月十九日，在「北京城市副中心產業高質量發展推進大會」上，北京市通州區出台了《關於加快北京城市副中心元宇宙創新引領發展的八條措施》等包含「元宇宙相關政策」在內的一系列產業生態扶持發展政策。在內容設計上，突出元宇宙與文化旅遊融合發展的特色；在產業空間上，規劃「1個創新中心+N個特色主題園區」的元宇宙產業空間佈局。在應用場景上，瞄準數字賦能、文化科技融合領域，「打造實數融合的文旅新場景」，為企業提供技術展示創造空間。

董事局認為基於本集團在房地產物業設計、建設、運營、銷售方面的經驗和本集團近年來對大數據業務的逐步投入、探索嘗試和經驗積累，結合上述國家政策大方向的推動，本集團將可以以設計、建設及運營元宇宙線下娛樂體驗場館，作為未來本集團發展及收入的新來源之一。

本集團相信元宇宙虛實結合的部分將是未來元宇宙產業鏈中的重要盈利點。當中包括但不限於虛擬場景的線下體驗；線下體驗形成IP的線上NFT發行；允許玩家自由創作的元宇宙虛擬平台搭建以及平台搭建過程中虛擬世界、線下體驗的雙向引流；通過線下體驗建立玩家在虛擬世界的虛擬形象和虛擬分身等。

本集團將在該等物業中首先將IP從虛擬帶入現實，進行元宇宙線下娛樂體驗場景搭建，目前團隊正在積極和涉及影視IP、沉浸式VR劇本殺、沉浸式演藝、數字娛樂線下體驗的相關企業、平台、供應商、B端客戶洽談合作，也正在和包括沉浸顯示、實時交互、區塊鏈、虛擬人像、3D空間與虛擬場景建設的技術團隊進行溝通對接，努力推進業務開展，為本集團建立元宇宙全產業鏈的生態環境。

本公司認為以上計劃前景樂觀，將使本集團在未來創新產業生態環境下保持競爭力，從而擴大本集團的收入來源，為股東帶來最大回報。本公司將另擇時機或根據上市規則的規定刊發有關該等物業及／或該元宇宙線下體驗項目的進一步公佈。

釋義

「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	國華集團控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：370)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號租賃
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」	指	北京蟹島種植養殖集團有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所界定之百分比率，用於釐定上市規則項下須予公佈交易之分類
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣

「該等物業」	指	位於中國北京市朝陽區蟹島路1號蟹島度假村內之物業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	承租人與業主訂立之日期為二零二二年二月二十三日之租賃協議
「承租人」	指	北京共生數據科技有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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，二零二二年二月二十三日

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。

* 僅供識別