

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**China Risun Group Limited**

**中國旭陽集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1907)

## 關連交易

### 收購旭陽研究院100%股權

#### 收購事項

董事會謹此宣佈，本公司的全資附屬公司旭陽集團（作為買方）與旭陽控股（作為賣方）於2024年12月6日訂立股權轉讓協議，據此，旭陽集團向旭陽控股收購旭陽研究院的100%股權，代價為人民幣181百萬元。於收購事項完成後，旭陽研究院將成為本公司的間接全資附屬公司。

#### 上市規則涵義

於本公告日期，旭陽控股由本公司的主席及行政總裁楊雪崗先生及其配偶路小梅女士（亦是本公司的執行董事）實益擁有的公司。因此，旭陽控股為楊雪崗先生的聯繫人及本公司的關連人士，故根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

收購事項最高適用百分比率超過0.1%但低於5.0%，根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守申報和公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

董事會謹此宣佈，本公司的全資附屬公司旭陽集團（作為買方）與旭陽控股（作為賣方）於2024年12月6日訂立股權轉讓協議，旭陽集團向旭陽控股收購旭陽研究院的100%股權，代價為人民幣181百萬元。於收購事項完成後，旭陽研究院將成為本公司的間接全資附屬公司。

## 一、股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

### 日期

2024年12月6日

### 訂約方

- (i) 旭陽控股 (作為賣方)
- (ii) 旭陽集團 (作為買方)

### 目標股權

根據股權轉讓協議的約定，旭陽控股同意將其持有的旭陽研究院100%的股權轉讓給旭陽集團。於收購事項完成後，旭陽研究院將成為本公司的間接全資附屬公司。

### 交割先決條件

收購事項的交割將以雙方約定的先決條件的成就為前提，包括收購事項已獲得雙方有效內部決策審議通過，旭陽集團對旭陽研究院法律和財務盡職調查結果滿意，旭陽研究院和旭陽控股未出現違反股權轉讓協議約定的情形等。若任何先決條件為中國境內外法律法規或與收購事項有關的監管部門強制要求的條件，則不得免除。

### 代價

收購事項的代價為人民幣181百萬元，乃參考旭陽研究院於2024年8月31日的股東全部權益價值(約人民幣181.17百萬元)並按公平原則磋商後釐定。

旭陽集團須於上述交割先決條件成就後的6個月內，向旭陽控股支付全部收購事項代價。

本集團將以本集團的內部資源支付收購事項的代價。

## 交割

在上述交割先決條件滿足及支付轉讓價款之日後的30個工作日內，旭陽控股將目標股權轉移至旭陽集團名下，並辦理完畢相應的工商變更登記手續，變更旭陽研究院的股東名冊，旭陽集團獲得核發出資證明書。目標股權工商變更登記完成之日為交割日。

## 二、有關旭陽研究院之資料

旭陽研究院是一家依據中國法律於2010年5月31日註冊成立並有效存續的有限責任公司，其主要經營業務範圍為工程和技術研究與試驗發展；技術推廣服務；出租商業用房；物業管理；機動車公共停車場服務；機械設備、電氣設備。

截至2024年8月31日止八個月以及截至2023年及2022年12月31日止兩個年度，旭陽研究院根據中國公認會計準則所編製的經審計的財務資料中的關鍵項目摘錄如下：

	截至2024年	截至12月31日止年度	
	8月31日 止八個月 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前（虧損）淨額	(2,392.3)	(42,212.4)	(45,067.2)
除稅後（虧損）淨額	<u>(3,414.8)</u>	<u>(43,739.9)</u>	<u>(130,341.4)</u>
	於2024年	於12月31日	
	8月31日 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
總資產	2,654,004.2	2,647,221.2	2,717,266.6
資產淨值	<u>180,304.4</u>	<u>183,719.3</u>	<u>227,459.1</u>

### 三、目標股權評估

協議雙方同意並就收購事項委聘獨立資產評估機構坤元至誠對目標股權進行評估。經採用資產基礎法評估，截至評估基準日，旭陽研究院資產總額評估值約人民幣2,654.02百萬元，負債總值約人民幣2,472.85百萬元，股東全部權益評估值約人民幣181.17百萬元，評估增值約人民幣0.87百萬元，增值率0.48%。評估增值主要是由於物業、廠房及設備評估增值及流動負債評估減值導致。其中，旭陽研究院主要資產為其持有的投資物業旭陽大廈，按照收益法進行評估，該物業於2024年8月31日的價值約人民幣2,498.54百萬元。有關評估報告主要假設依據以及旭陽大廈的評估詳情請見本公告附錄一。

### 四、進行收購事項之理由及裨益

自2002年，本集團已經在中國首都北京設立公司總部。旭陽研究院的主要資產為旭陽大廈，而本集團的總部也設於旭陽大廈1號樓。收購事項有利於本集團作為上市公司並需要保持總部辦公運營的持續和穩定。再者，公司總部除了包括13個不同的職能管理部門（例如：總管理部、財務管理部、投融資管理部、戰略規劃部、資本市場部、市場管理部等）以外，還承擔本集團相關研發及創新、人才引進、數據中心、算法中心、運營指揮中心等管理工作。此次收購，將會加強本集團北京總部的管理，後續還將在香港總部強化上述管理職能，打造世界一流的集團總部標桿，助推本集團長期戰略目標的實現。

此外，透過收購持有旭陽大廈的旭陽研究院對本集團而言是一次難得的策略部署機會。未來，本集團除使用旭陽大廈作為本集團之公司總部外，其餘部分將作為本集團的投資物業。在中國，土地資源對於上市企業而言屬於稀缺資源。基於中國經濟長遠可保持繁榮穩定的展望，並考慮到旭陽大廈的地理位置（距離北京大興國際機場約30-45分鐘車程）及佔地規模，本公司認為旭陽大廈有充足的資本增值潛力，繼而有助加強本集團盈利能力，並提升本公司及整體股東的回報。

再者，收購事項在完成後減少本公司與旭陽控股有關租賃旭陽大廈1號樓的關連交易。

基於以上理由，董事（包括全體獨立非執行董事）認為股權轉讓協議之條款及其項下的交易乃基於正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 五、上市規則涵義

於本公告日期，旭陽控股由本公司的控股股東、主席及行政總裁楊雪崗先生及其配偶路小梅女士（亦是本公司的執行董事）實益擁有的公司。因此，旭陽控股為楊雪崗先生的聯繫人及本公司的關連人士，故根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

收購事項最高適用百分比率超過0.1%但低於5.0%，根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守申報和公告的規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

楊雪崗先生及路小梅女士已根據本公司組織章程細則的規定就考慮及批准收購事項的董事會決議案放棄表決權。

德勤已獲委聘報告坤元至誠編製的旭陽研究院所持投資物業（即旭陽大廈）估值所用折現現金流量的計算的算術準確性。德勤已出具報告，就有關計算的算術準確性而言，該折現現金流量乃根據估值所載假設妥為編製。德勤就折現現金流量的計算的算術準確性出具的報告全文載於本公告附錄二。

董事會確認估值中的盈利預測乃由董事會經適當及審慎查詢後所制訂的函件載於本公告附錄三。

## 六、專家

以下為於本公告中提供意見及／或建議的專家資格：

坤元至誠 持有中國資產評估資格的獨立資產評估機構

德勤 執業會計師

上述專家已各自就刊發本公告發出同意書，同意以其刊發時的形式及內容於本公告轉載其各自的函件、報告及／或意見以及提述其名稱（包括其資格），且迄今並無撤回同意書。

於本公告日期，上述專家或其各自附屬公司概無直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可合法執行）。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述各專家均為本集團獨立第三方且並非本集團關連人士。

於本公告日期，據董事所知，自2023年12月31日（即本公司最近期刊發經審計綜合賬目的編製日期）以來，上述專家或其各自附屬公司概無於本集團任何成員公司已收購或出售或承租或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租的任何重大資產中擁有或已擁有任何直接或間接權益。



## 七、一般資料

### 本公司及旭陽集團

本公司為中國領先的焦炭、焦化產品和精細化工產品(包括氫能產品)綜合生產商及供應商及相關運營管理服務供應商，客戶位於中國及海外。本集團原先於中國河北省運營四個生產園區，其後擴展運營至中國其他不同省份，包括內蒙古自治區、山東省等，並逐步拓展海外業務至印度尼西亞共和國的蘇拉威西省。旭陽集團為本公司間接全資附屬公司，於中國從事投資控股等業務。

### 旭陽控股

旭陽控股是一家於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司的主席及行政總裁楊雪崗先生及其配偶實益擁有的公司。主要業務是從事房地產開發、銷售及投資、投資控股、提供項目設計、施工管理及總承包服務、研發及製造用於污水處理的淨水化學品及信息技術等。

## 八. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	旭陽集團根據股權轉讓協議向旭陽控股收購目標股權的交易
「評估基準日」	指	2024年8月31日
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國旭陽集團有限公司，一家於2007年11月8日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，於聯交所上市，股份代號為1907
「關連人士」	指	具有與上市規則賦予該詞相同的涵義
「控股股東」	指	具有與上市規則賦予該詞相同的涵義
「董事」	指	本公司董事
「德勤」	指	德勤•關黃陳方會計師行
「股權轉讓協議」	指	旭陽集團與旭陽控股於2024年12月6日簽署的《股權轉讓協議》

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「坤元至誠」	指	北京坤元至誠資產評估有限公司，為獨立第三方資產評估機構
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區以及台灣地區
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「旭陽集團」	指	旭陽集團有限公司，一家於2010年1月8日於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「旭陽大廈」	指	旭陽大廈，一組位於北京市豐台區四合莊路6號院1-3號樓及地下1-4層的房產
「附屬公司」	指	具有與上市規則賦予該詞相同的涵義
「旭陽研究院」	指	旭陽化學技術研究院有限公司，一家於2010年5月31日於中國註冊成立的有限責任公司，截至本公告日期由旭陽控股全資持有
「目標股權」	指	旭陽研究院100%股權
「旭陽控股」	指	旭陽控股有限公司，一家於2004年8月4日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之關連人士

承董事會命  
中國旭陽集團有限公司  
主席  
楊雪崗

香港，2024年12月6日

於本公告日期，本公司執行董事為楊雪崗先生、路小梅女士、李慶華先生、韓勤亮先生、王年平先生及楊路先生；及獨立非執行董事為余國權博士、王引平先生及劉曉峰博士。

## 附錄一：有關旭陽大廈評估的詳情

### 評估主要假設條件

在對目標股權進行評估時，坤元至誠以公平交易、公開市場及持續經營為前提假設，同時假設了國家及地方政策、利率、匯率等均無重大變化，亦不存在任何可能影響旭陽研究院持續經營的因素。在此等一般假設基礎上，進一步假設：

1. 旭陽研究院在現有的管理方式和管理水準的基礎上，其經營範圍、經營模式與目前基本保持一致，且其業務的未來發展趨勢與所在行業於評估基準日的發展趨勢基本保持一致。
2. 旭陽研究院的經營者勤勉盡責，且其管理層有能力擔當其職務和履行其職責。
3. 旭陽集團及旭陽研究院提供的資料（基礎資料、財務資料、運營資料、預測資料等）均真實、準確、完整，有關重大事項披露充分。
4. 旭陽研究院完全遵守現行所有有關的法律法規。
5. 旭陽研究院在建工程及其他零星工程如期完工，並於2024年12月31日啟用。
6. 旭陽研究院2024年12月31日起解除現有與第三方的物業服務協定，未來物業由其本公司自行管理。

### 評估計算及分析過程

#### 1. 收益模型的選取

收益法是一種折現現金流量法，適用於收益性房地產評估。評估對象或其同類房地產通常有租金等經濟收入的，應選用收益法。

截至評估報告日（即2024年11月11日），委估旭陽大廈部分已出租用於辦公或商業等用途，其所在區域租賃市場較為活躍和成熟，租賃價格易於取得，故房地合估口徑下委估投資性房地產適宜採用收益法進行評估。



收益法是利用預期收益原理，求取委託評估房地產未來正常淨收益，選用適當的折現率（還原率）將其折現到評估基準日時點後累加，得到各年淨收益現值總和，以此估算委託評估房地產的客觀合理價格或價值的方法。其估算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：

- V    :    委估房地產價值；
- A<sub>i</sub>   :    未來第i年的淨收益；
- R    :    折現率；
- i     :    未來可獲收益的年限。

## 2. 收益法評估過程

### (a) 委估資產物理狀況

旭陽大廈位於北京市豐台區四合莊6號院，分為1號樓、2號樓、3號樓、4號地下車庫，均為鋼混結構，水、電、暖、消防等設施齊全，地上房屋總層數為10層，外牆石材飾面，金屬線條，合金玻璃窗，門廳為銅合金房檐，合金門，室內公共區域為地磚地面、石膏板吊頂，各樓均設置客梯及貨梯。地下總層數為地下四層，內牆塗料。權利類型為國有建設用地使用權／房屋所有權，使用期限為2016年9月26日至2066年9月25日。

### (b) 年總收益（不含增值稅）

總收益主要包括租金收入和物業費收入。

租金收入：截至評估基準日，大部分房屋(1、2、3號樓辦公區域綜合出租率為90.52%)均已出租。本次評估租約範圍內租金收益由租賃合同確定，租約範圍外租金收益根據評估人員查詢周邊的同類型市場租金確定，租金增長率以委估房地產歷史租金增長情況為基礎，參考當地同類物業租金增長水準並結合目前經濟狀況確定，具體如下：

旭陽研究院所持物業	可出租面積(m <sup>2</sup> )	租金單價 (人民幣元/天/m <sup>2</sup> )	租金增長率
京(2023)豐不動產權第0016030號	16,255	1.67元~6.35元	依據租金合同及市場情況，租金增長率0%~3%
京(2022)豐不動產權第0029637號	19,968		
京(2022)豐不動產權第0029636號	19,959		
京(2022)豐不動產權第0029635號	20,310.08平方米 和640個車位		

物業費收入：根據旭陽研究院與承租方簽訂的寫字樓租賃合同，物業管理費為人民幣1元/建築平米/天。物業費與租金收入同步增長。

增值稅：房屋租金收入增值稅按9%計取，房屋物業費收入增值稅按6%計取。

### (c) 年總費用

稅金及附加：城市維護建設稅按增值稅額7%計取，教育費附加按增值稅額3%計取，地方教育費附加按增值稅額2%計取。

房產稅：房產稅按不含稅租金收入的12%計取。

土地使用稅：該區域土地使用稅為3元/平方米。

維修費：維修費按房屋工程建造費用的1%計算。

管理費：管理費取年有效租金收入的5%。

保險費：保險費按房產總建造費用的0.1%計算。

押金收益指房產所有人為避免承租人違約而收取的押金。年押金收益以3個月的租金收益乘以1年期活期存款利率計算。

報酬率：採用安全利率加風險調整值法，即將報酬率視為安全利率和風險報酬率兩大部分，然後分別求出每一部分的報酬率，再將它們相加得到報酬率的方法求取報酬率，取5.5%（即是次股權評估中牽涉到房產評估的折現率）。

收益期限：按土地剩餘使用年限確定收益期限，即到2066年9月25日止。

#### **(d) 年淨收益**

年淨收益 = 年總收益（不含增值稅） - 年總費用 + 押金收益

### **3. 結論**

依據上述計算方式，旭陽研究院所持京(2023)豐不動產權第0016030號房產評估值801.92百萬元、京(2022)豐不動產權第0029637號房產評估值684.80百萬元、京(2022)豐不動產權第0029636號房產評估值688.97百萬元、京(2022)豐不動產權第0029635號評估值322.85百萬元，旭陽研究院所持投資物業（即旭陽大廈）合計評估值約為人民幣2,498.54百萬元。

## 附錄二：德勤函件

### 有關旭陽化學技術研究院有限公司所持投資物業之估值之折現未來估計現金流量計算之獨立核證報告

#### 致中國旭陽集團有限公司董事

吾等已查核折現未來估計現金流量（北京坤元至誠資產評估有限公司所編製日期為2024年11月11日的旭陽化學技術研究院有限公司（「目標公司」）股權估值所載的目標公司所持投資物業於2024年8月31日之估值（「物業估值」）之依據）之計算方法。以折現未來估計現金流量為依據之物業估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61條項下之盈利預測，並將載入中國旭陽集團有限公司（「貴公司」）將予刊發之日期為2024年12月6日之公告，內容有關收購目標公司100%股權（「公告」）。

#### 董事就折現未來估計現金流量須承擔之責任

貴公司董事須負責根據董事釐定及載於公告之基準及假設（「該等假設」）編製折現未來估計現金流量。此責任包括進行與編製物業估值之折現未來估計現金流量相關之適當程序，並應用適當編製基準；及作出於有關情況下屬合理之估計。

#### 吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之「專業會計師之道德守則」之獨立性及其他道德規定，該等規定乃建基於誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業行為等基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務委聘之會計師行之質量管理」，要求本行設計、落實及運行質量管理系統，包括有關遵從道德規定、專業標準及適用法律及監管規定之政策及程序。

#### 申報會計師之責任

吾等之責任為對於折現未來估計現金流量之計算方法是否已根據上市規則第14.60A(2)條之規定，在所有重大方面按照物業估值所依據的該等假設妥為編製而發表意見，並僅向閣下（作為整體）報告，且不作任何其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵從道德規定，並計劃及進行核證委聘工作，以就折現未來估計現金流量就計算方法而言是否已根據該等假設於所有重大方面妥為編製取得合理保證。吾等之工作主要局限於向 貴公司管理層作出查詢、考慮折現未來估計現金流量所依據之分析及假設以及查核編製折現未來估計現金流量之算術準確性。吾等之工作並不構成對目標公司之任何估值。

由於物業估值與折現未來估計現金流量有關，故於編製時並無採納 貴公司之任何會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動之假定性假設，該等事件及行動未能按與過往結果相同之方式予以確認及核實，且該等事件及行動未必會發生。即使所預期之事件及行動發生，實際結果仍很可能與物業估值有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

## 意見

根據上述各項，吾等認為，就計算方法而言，折現未來估計現金流量在所有重大方面均已根據該等假設妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2024年12月6日



### 附錄三：董事會函件

敬啟者：

有關收購旭陽研究院100%股權的關連交易

茲提述北京坤元至誠資產評估有限公司（「坤元至誠」）編製日期為2024年11月11日的估值報告（「估值報告」），內容有關旭陽化學技術研究院有限公司（一家於中國成立的、現由旭陽控股有限公司持股100%的公司）100%權益的於2024年8月31日的估值（「估值」）。估值乃按收益法中的企業自由現金流模型進行編製，當中涉及折現現金流量的計算，因而構成《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）第14.61條所規定盈利預測。

本公司董事會（「董事會」）已審閱並與坤元至誠就估值的基準及假設進行討論。董事會亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行於2024年12月6日就估值報告內旭陽研究院所持投資物業盈利預測的計算的算術準確性出具的報告。

根據上市規則第14.60A(3)條的規定，董事會確認上述估值報告所使用的盈利預測乃經審慎周詳查詢後方行作出。

此致  
代表董事會  
中國旭陽集團有限公司  
主席  
楊雪崗  
謹啟

2024年12月6日