

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。



## DONGYUE GROUP LIMITED

### 東岳集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：189)

### 須予披露交易 收購一家房地產開發公司 100%股權

#### 《協議書》

2017年6月28日，聯邦置業（本公司非全資附屬公司）（作為買方）與三位賣方和目標公司就購股交易簽訂了《協議書》，據此（其中包括）聯邦置業已經同意購入、而三位賣方則同意出售目標公司 100%股權。

#### 《上市規則》的涵義

由於購股交易有一個或以上的適用百分比率（定義見《上市規則》）超過 5%但不足 25%，因此根據《上市規則》第十四章，購股交易構成本公司一宗須予披露交易，故此須遵守《上市規則》第十四章關於申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

#### 序言

董事會欣然宣佈，2017年6月28日，聯邦置業（本公司非全資附屬公司）（作為買方）與三位賣方和目標公司就購股交易簽訂了《協議書》，據此（其中包括）聯邦置業已經同意按照《協議書》的條款和條件購入、而三位賣方亦同意按照《協議書》的條款和條件出售目標公司 100%股權。

#### 《協議書》

《協議書》的主要條款載列如下：

日期：

2017年6月28日

訂約方：

- (i) 買方；
- (ii) 恒力控股（持有目標公司 96.5% 股權的持有人），賣方之一；
- (iii) 徐女士（持有目標公司 2.5% 股權的持有人），賣方之一；
- (iv) 劉先生（持有目標公司 1% 股權的持有人），賣方之一；及
- (vi) 目標公司。

董事經所有合理查詢後，盡其所知所悉及所信，三位賣方、目標公司與其各自的最終實益擁有人各別均為獨立第三方。

標的事項：

根據《協議書》，買方已經同意按照《協議書》的條款和條件購入、而三位賣方亦同意按照《協議書》的條款和條件出售目標公司 100% 股權。

三位賣方各自將轉讓的權益如下：

賣方	各自將轉讓的股權 (以所佔目標公司總股權之百分比標示)
恒力控股	96.5%
徐女士	2.5%
劉先生	1%

代價：

根據由買方委聘的獨立評估機構所進行的估值，截至 2017 年 4 月 30 日，目標公司資產總值為人民幣 914,591,600 元、負債總額為人民幣 1,046,024,700 元，除其他項目外，包括目標公司欠其主要債權人（「債權人」）的債項（「該債項」）。根據《協議書》，三位賣方以人民幣 1 元象徵式代價（「代價」）共同向買方轉讓目標公司 100% 股權。

代價款額由買方和三位賣方按公平磋商基準，在考慮過 (i) 本公告「進行購股交易的理由和裨益」一段詳述的理由，(ii) 目標公司於 2017 年 4 月 30 日的財務狀況；及 (iii) 目標公司所持物業項目的前景等因素後釐定的。

## 成交：

購股交易於《協議書》簽訂之日即成交。緊隨成交後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將合併入本集團的綜合財務報表內。

## 該債項：

債權人已經同意豁免目標公司於成交時償還該債項中的人民幣 135,000,000 元（「豁免額」）。在這基礎上，目標公司可在成交後，在其所持的兩個物業項目完工、所需會計師報告出具後，向債權人支付該等物業項目經雙方同意的額度淨利潤（如有）分成，但以人民幣 135,000,000 元為上限。基於以上所述及僅供說明之用，《協議書》各方確認目標公司於成交時的淨資產約為人民幣 3,566,900 元。

根據《協議書》，該債項剔透豁免額後的部份，應由目標公司在完成關於購股交易的中國工商變更登記後六個月內分期償還。

## 目標公司的資料

目標公司是一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發。於本公告刊發之日，目標公司持有中國盛景瀾庭及中央公館（禹城二期）這兩個物業項目。

於本公告刊發之日，目標公司的註冊資本為人民幣 50,000,000 元，股款已全數繳足，目前由恒力控股擁有 96.5%、徐女士擁有 2.5%、劉先生擁有 1%。

下表載列目標公司分別截至 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日止兩年各年的未經審計財務業績的摘要：

	截至 2016 年 12 月 31 日止年度 人民幣千元	截至 2015 年 12 月 31 日止年度 人民幣千元
稅前淨利潤（虧損）	(11,837)	3,956
稅後淨利潤（虧損）	(11,837)	3,956

目標公司於 2016 年 12 月 31 日的未經審計淨負債約為人民幣 298,504,079 元。

## 本集團及《協議書》訂約各方的資料

本集團主要從事生產及銷售製冷劑、含氟聚合物、有機硅及其他產品，如二氯甲烷、聚氯乙烯及燒鹼，以及物業開發。

買方是一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發。於本公告刊發之日，買方為本公司一家間接全資附屬公司。但根據一份於 2017 年 6 月 27 日訂立的投資協議，待該協議完成後，買方將由本公司間接擁有 64%，另由一位獨立第三方直接擁有 36%。關於該份投資協議的詳情，請參閱本公司於本公告同日發出的另一份公告。

恒力控股是一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發。

## 進行購股交易的理由和裨益

於本公告刊發之日，目標公司持有中國盛景瀾庭及中央公館（禹城二期）這兩個物業項目。盛景瀾庭位於中國山東省淄博市張店區，屬一項供出售的住宅物業項目，佔地 61,683 平方米，總規劃地上建築面積約 92,700 平方米。於本公告刊發之日，盛景瀾庭項目若干住宅樓房已完工並有待預售，該項目整體完工時間預計約於 2020 年 10 月。中央公館（禹城二期）位於中國山東省禹城市，屬一項供出售的商業及住宅物業項目，佔地 105,228 平方米，總規劃樓面開發面積 228,528 平方米。於本公告刊發之日，中央公館（禹城二期）的開工時間預計為 2017 年 7 月。

董事會根據對目標公司所進行的盡職調查，盛景瀾庭及中央公館（禹城二期）位置優越，因此認為該兩物業項目皆是具備發展潛力的物業項目。盛景瀾庭毗鄰孝婦湖濕地，位置得天獨厚，可為其將來的住客提供舒適的綠色環境。中央公館（禹城二期）位於禹城市，該市的房地產市場正處於開發階段。因此，董事會認為購股交易可讓本集團全面控制該兩物業項目的建設、發展、營銷及銷售事務，從而確保取得該兩物業項目的資產擁有權以及預計的收益回報，並藉着產生可觀的財務回報，加強本集團未來的財務表現。此外，董事會亦預期，憑着本公司已有的一支經驗豐富的物業開發團隊，購股交易將可與本集團的現有物業開發業務產生協同效益。因此，購股交易貫徹本集團的業務策略，有助本集團拓展、鞏固物業開發業務。

基於上文所述，並參考目標公司所持的該兩項物業項目的前景、與本集團現有物業項目的潛在協同效益，董事會因此認為《協議書》訂約各方在公平磋商後所釐定的《協議書》條款，屬一般商業條款，是公平合理，並符合本公司及其股東整體的利益。

## 《上市規則》的涵義

由於購股交易有一個或以上的適用百分比率（定義見《上市規則》）超過 5% 但不足 25%，因此根據《上市規則》第十四章，購股交易構成本公司一宗須予披露交易，故此須遵守《上市規則》第十四章關於申報及公告的規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

## 定義

在本公告，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| 「購股交易」  | 指 | 買方根據《協議書》的條款及條件，分別向恒力控股、徐女士及劉先生購買目標公司 96.5%、2.5% 及 1% 股權的交易 |
| 「《協議書》」 | 指 | 買方、三位賣方及目標公司於 2017 年 6 月 28 日就購股交易以及其他事宜所簽訂的股權轉讓協議書         |
| 「董事會」   | 指 | 本公司董事會  |

「本公司」	指 東岳集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：189）
「成交」	指 購股交易根據《協議書》的條款及條件完成
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「恒力控股」	指 恒力控股集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，持有目標公司 96.5% 股權
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指 與本公司或其關連人士（定義見《上市規則》）並無關連的獨立第三方
「《上市規則》」	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（經不時修訂）
「劉先生」	指 劉方詩先生，為持有目標公司 1% 股權的中國公民
「徐女士」	指 徐健女士，為持有目標公司 2.5% 股權的中國公民
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告目的而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」或「聯邦置業」	指 山東東岳聯邦置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「三位賣方」	指 恒力控股、徐女士及劉先生
「目標公司」	指 山東博大房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「%」	指 百分比。

承董事會命  
東岳集團有限公司  
主席  
張建宏

中國，2017年6月28日

於本公告日期，本公司董事包括執行董事張建宏先生、傅軍先生、劉傳奇先生、張哲峰先生、張必書先生及張建先生；以及獨立非執行董事丁良輝先生、楊曉勇先生及岳潤棟先生。