

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



武漢有機控股有限公司
WUHAN YOUJI HOLDINGS LIMITED

Wuhan Youji Holdings Limited

武漢有機控股有限公司

(前英文名稱Wuhan Youji Holdings Ltd.)

(於開曼群島註冊成立並遷冊至香港之有限公司)

(股份代號：2881)

須予披露及關連交易

有關

(I)處置樹脂車間資產；

及

(II)終止物業租賃協議

獨立董事委員會之獨立財務顧問



軟庫中華 SBI China

緒言

董事會宣佈，於二零二六年十月二十二日(交易時段後)，本公司全資附屬公司武漢有機與雙虎塗料訂立資產轉讓協議，據此，武漢有機同意出售，而雙虎塗料同意收購處置資產，總代價為人民幣50,365,635.41元。

於完成事項後，武漢有機與雙虎塗料亦將終止租賃協議。本集團不會就租賃終止收取任何獨立代價或補償。

資產轉讓協議

- 日期：二零二六年十月二十二日
- 訂約方：(i) 武漢有機(作為賣方)；及
(ii) 雙虎塗料(作為買方)。
- 交易標的：武漢有機有條件同意出售，而雙虎塗料有條件同意收購處置資產。處置資產包括位於中國武漢化學工業區化工二路1號，用於樹脂車間、中間罐區及其附屬設施的107台機器及設備。處置資產包括(其中包括)MVR蒸發設備、DCS設備、工業防爆平台秤及相關生產及附屬設備。處置事項不包括土地或廠房。
- 代價：人民幣50,365,635.41元，包括轉讓價格人民幣44,571,358.77元及增值稅人民幣5,794,276.64元。各訂約方須根據中國適用法律及法規各自承擔其應繳納的稅項及費用。
- 先決條件：該等交易的實施及完成須待獨立股東根據上市規則、本公司組織章程細則及適用法律，於股東特別大會上批准資產轉讓協議及其項下擬進行的該等交易後，方可作實。

付款：雙虎塗料須按下列付款時間表以現金分期向武漢有機支付代價。

付款期間	應付金額
自最後一項先決條件獲達成之日起五個工作日內	人民幣3,000,000.00元
自最後一項先決條件獲達成之日起首個月度週年日起五個工作日內	人民幣6,000,000.00元
自最後一項先決條件獲達成之日起第二個月度週年日起五個工作日內	人民幣9,000,000.00元
自最後一項先決條件獲達成之日起第三個月度週年日起五個工作日內	人民幣12,000,000.00元
自最後一項先決條件獲達成之日起第四個月度週年日起五個工作日內	人民幣20,365,635.41元
合計	人民幣50,365,635.41元

董事會同意遞延付款條款時，已考慮雙虎塗料的財務狀況及過往付款記錄、付款期於完成事項後約四個月屆滿以及本集團可獲得的任何其他信貸支持。董事認為，付款條款屬公平合理，且按正常或就本集團而言屬更佳的商業條款訂立。

完成事項：完成事項須於所有先決條件達成之日起三個工作日內落實。

於完成事項之日，訂約雙方須共同檢查及核實處置資產的數量、規格、狀況及附屬設施，並簽署資產交接驗收單。完成事項於簽署該單據時落實，屆時處置資產的所有權將轉移予雙虎塗料。

代價基準

代價乃武漢有機與雙虎塗料經過公平協商後，參考估值報告中所載於二零二六年七月三十一日（「**估值日期**」）的處置資產評估淨值人民幣44,571,358.77元而確定。

估值乃以市場價值為基礎而編製，且估值報告中所述的評估價值不含增值稅。

估值師採用了成本法下的重置成本法。根據該方法，每項設備的評估價值乃參考其重置成本確定，並考慮到其物理狀況、剩餘使用壽命、功能實用性及經濟時效性，進行調整以反映其所評估的成新率。於選擇估值方法時，估值師已考慮處置資產作為單項機器及設備的性質。適用的中國資產評估準則並非在所有單項資產估值情況下均強制要求採用兩種或以上估值方法。經考慮處置資產的性質後，估值師於本次估值中採用成本法下的重置成本法。

重置成本的確定

在確定重置成本的採購價格部分時：

1. 對於市場上仍然可用的主要國產設備，估值師參考了相同或類似設備的現行市場報價；
2. 對於已經停產或不再在市場上銷售的設備，估值師參考了可比設備的價格，並根據效能、技術規格及功能的差異進行了調整；及
3. 對於無需安裝的低價值通用設備，重置成本乃參考扣除增值稅後所報的採購價格而確定。

運輸成本乃通過將相關運輸成本率應用於相關設備的採購價格而計算。對於在當地購買的設備，採用的運輸成本率為採購價格的0.2%至0.5%。

安裝成本及基礎成本乃通過將相關安裝成本率及基礎成本率分別應用於相關設備的採購價格而計算。其他相關成本乃通過將相關其他成本率應用於採購價格、運輸成本、安裝成本及基礎成本的總和而計算。財務成本乃參考相關現行貸款報價率、合理的建設期以及相關資金在建設期內平均部署的假設而計算。

估值計算與結論

根據估值報告，於估值日期，處置資產的原始賬面成本為人民幣71,387,888.49元，賬面淨值為人民幣43,804,982.75元。估值師確定處置資產的重置成本總額為人民幣57,601,288.77元。經計及折舊及報廢調整總值人民幣13,029,930.00元後，即相關設備所評估的成新率，處置資產的評估淨值總額釐定為人民幣44,571,358.77元。這表示總體隱含所評估的成新率約為重置成本總額的77.38%。評估淨值較估值日期處置資產的賬面淨值高出人民幣766,376.02元(約1.75%)。估值報告顯示，經四捨五入後，估值結論為人民幣44,571,400.00元。詳細的估值表記錄了準確的評估淨值人民幣44,571,358.77元，雙方將其作為轉讓價格。

有關處置資產的資料

本集團於二零二零年向雙虎塗料收購樹脂車間資產(不包括物業)。根據估值報告，於估值日期，處置資產的原始賬面成本為人民幣71,387,888.49元，賬面淨值為人民幣43,804,982.75元。處置資產的評估淨值為人民幣44,571,358.77元。

根據本集團管理賬目，緊接交易前兩個財政年度，樹脂車間應佔除稅前及除稅後淨利潤／(虧損)載列如下：

截至十二月三十一日止年度	除稅前淨利潤／(虧損)	除稅後淨利潤／(虧損)
二零二四年	人民幣(6,986,166.68元)	人民幣(5,344,417.51元)
二零二五年	人民幣(4,211,690.88元)	人民幣(3,221,943.52元)

終止租賃協議

茲提述本公司日期為二零二五年三月二十六日有關租賃協議之公告。根據租賃協議，雙虎塗料向武漢有機出租(i)樹脂車間物業，土地面積為10,890平方米，廠房面積為10,146平方米；及(ii)中間罐區，土地面積為8,431.5平方米。租賃期為十年，由二零二五年七月十四日起至二零三五年七月十三日止(包含首尾兩日)，月租金為人民幣186,597.25元(含稅)。

根據資產轉讓協議，租賃協議將自完成事項起終止。資產轉讓協議並無訂立獨立終止費用或補償。完成事項後，本集團目前計劃暫時不透過處置資產營運樹脂車間。本集團仍在評估是否就相關土地、廠房及／或機器設備訂立新租賃安排，以於未來營運樹脂車間，而於本公告日期，尚未就此作出任何決定。武漢有機將結清截至完成事項前的所有租金，並於完成事項時將該等物業移交給雙虎塗料。

交易之財務影響及所得款項用途

按處置資產之未經審核綜合賬面金額人民幣43,804,982.75元計算，並經計及估計稅項及交易開支約人民幣695,313.20元後，本集團現時預期將自處置事項確認約人民幣71,062.82元之收益。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」(「**香港財務報告準則第16號**」)，於完成事項時租賃終止生效後，本集團將終止確認其綜合財務狀況表中租賃協議項下之使用權資產及相應租賃負債。根據目前可得之未經審核財務資料，本集團預期終止確認約人民幣14,521,406.38元之使用權資產及約人民幣14,971,422.54元之租賃負債，估計將產生額外約人民幣450,016.15元之收益。上述金額為未經審核估計。交易之實際財務影響將經參考完成事項時相關賬面金額後釐定，並有待落實及審計。

經扣除適用稅項及交易開支後，處置事項所得款項淨額預計約為人民幣398,625.42元。本公司擬將所得款項淨額用於一般營運資金用途。

進行交易的理由及裨益

本集團於二零二零年向雙虎塗料收購樹脂車間資產，並向雙虎塗料租賃物業以營運樹脂車間。董事會已審閱本集團營運需求及資源分配，經計及樹脂車間的營運及財務表現、適用監管及環境規定以及未來資本開支需求，並認為交易可讓本集團優化資產配置，將管理及財務資源集中投放於本集團核心精細化工產品及其他發展機遇。

根據目前可得資料，董事會預期，本集團目前計劃於完成事項後暫時不透過處置資產營運樹脂車間，不會對本集團持續營運或整體財務狀況造成重大不利影響。

董事(不包括獨立非執行董事)認為，交易乃於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事高雷先生及申英明先生於雙虎塗料中擁有權益，並已就批准進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無其他董事於交易中擁有任何重大權益並須就相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團的資料

本公司為一間根據開曼群島法律註冊成立並遷冊至香港的有限公司。武漢有機為一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司全資附屬公司，主要從事精細化工產品之生產及銷售。

有關買方的資料

雙虎塗料為一間根據中國法律成立的有限公司，為主要從事化工原料及化工產品之生產的塗料生產商。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，雙虎塗料由力諾全資擁有，而力諾最終由本公司非執行董事兼控股股東高雷先生的父親高元坤先生間接擁有80%，並由非執行董事申英明先生間接擁有20%。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，租賃終止將導致本集團根據租賃協議確認的使用權資產終止確認。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條，租賃終止將被視為本集團處置使用權資產。

由於有關處置事項及租賃終止的一項或多項適用百分比率為5%或以上，但全部均低於25%，該等交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於本公告日期，雙虎塗料由高雷先生的父親高元坤先生最終控制。因此，雙虎塗料為本公司非執行董事兼控股股東高雷先生的聯繫人，因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司的關連交易。

由於一項或多項適用百分比率為5%或以上，該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

高雷先生及申英明先生於合共62,688,552股股份中擁有權益，佔本公司截至本公告日期已發行股本的約67.19%，彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

由廖啟宇先生、劉鐘棟博士及袁康博士組成的獨立董事委員會已獲成立，以就資產轉讓協議及該等交易向獨立股東提供意見。

軟庫中華香港證券有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)資產轉讓協議及該等交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問的意見函；及(iv)召開股東特別大會通告的通函，預期將於二零二六年十二月三十一日前(即刊發本公告後超過15個營業日)寄

發予股東。由於編製及落實通函(包括獨立財務顧問的意見及其他須載入通函的相關資料)需要額外時間，故預計通函將於上述日期前寄發。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「資產轉讓協議」	指	武漢有機與雙虎塗料就處置資產所訂立日期為二零二六年十月二十二日之資產轉讓協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	武漢有機控股有限公司(前英文名稱為Wuhan Youji Holdings Ltd.)，一家遷冊至香港之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2881)；
「完成事項」	指	根據資產轉讓協議完成處置事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	人民幣50,365,635.41元，即雙虎塗料就處置資產應付之總代價；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「處置事項」	指	武漢有機根據資產轉讓協議向雙虎塗料出售處置資產；

「處置資產」	指	資產轉讓協議附件資產清單所列，用於樹脂車間、中間罐區及其附屬設施之107台機器及設備，不包括土地及廠房；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東審議及酌情批准資產轉讓協議及其項下擬進行的交易；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即廖啟宇先生、劉鐘棟博士及袁康博士）組成，旨在就資產轉讓協議及該等交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	軟庫中華香港證券有限公司，就該等交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	無須根據上市規則就交易放棄投票之股東；
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士之人士或公司；
「租賃協議」	指	雙虎塗料（作為出租人）與武漢有機（作為承租人）就物業訂立日期為二零二五年三月二十六日之物業租賃協議；
「租賃終止」	指	根據資產轉讓協議，租賃協議自完成事項起終止；
「力諾」	指	力諾集團股份有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司；

「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、補充或以其他方式修改；
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「物業」	指	武漢有機根據租賃協議向雙虎塗料租賃之樹脂車間物業及中間罐區；
「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0.0001美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指	處置事項及租賃終止；
「雙虎塗料」或「買方」	指	武漢雙虎塗料股份有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司；
「估值報告」	指	估值師於二零二六年八月二日就處置資產於二零二六年七月三十一日的價值出具之資產估值報告；
「估值師」	指	湖北弘業房地產資產評估有限公司；

「武漢有機」或「賣方」指 武漢有機實業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為本公司全資附屬公司；

「%」指 百分比。

承董事會命
武漢有機控股有限公司
董事會主席兼執行董事
鄒曉虹先生

香港，二零二六年十月二十二日

於本公告日期，董事會由執行董事鄒曉虹先生及陳平先生；非執行董事高雷先生、申英明先生及李德曄女士；以及獨立非執行董事廖啟宇先生、劉鐘棟博士及袁康博士組成。