

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。



武漢有機控股有限公司
WUHAN YOUJI HOLDINGS LTD.

Wuhan Youji Holdings Ltd.

武漢有機控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2881)

須予披露交易
有關收購位於馬來西亞之地塊

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年九月三十日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售，且買方有條件同意購買該地塊，購買價為36,465,905.71令吉(相當於約人民幣61,549,987.70元，按本公告日期的兌換率計算)。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故有關收購該地塊的買賣協議構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但無須本公司股東的批准。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年九月三十日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售，且買方有條件同意購買該地塊，購買價為36,465,905.71令吉(相當於約人民幣61,549,987.70元，按本公告日期的兌換率計算)。

買賣協議

日期：二零二五年九月三十日

訂約方：(i) 賣方；及

(ii) 買方

據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均為獨立第三方。

該地塊：根據買賣協議之條款及條件並在其條款及條件規限下，賣方有條件同意出售，且買方有條件同意購買該地塊。

該地塊為一幅位於PLO 326, Tanjung Langsat Industrial Complex租期為60年的租賃地塊，面積約為12.854英畝（相當於約559,920.24平方英尺）。

購買價：購買價為36,465,905.71令吉（相當於約人民幣61,549,987.70元，按兌換率計算），其包含以下：

- (1) 36,394,815.60令吉，即以每平方英尺65.00令吉計算之地塊成本（面積為559,920.24平方英尺）及地塊價值；及
- (2) 71,090.11令吉，即附帶項目，如地租、測量及產權文件編製費。

該購買價須於地塊業權證發出後，按每平方英尺65.00令吉進行面積調整，上限為363,948.16令吉，並須於地塊業權證發出後14日內支付。

買方應按下列方式向賣方支付購買價：

- (1) 購買價之2%（即729,318.10令吉），應於買方接受意向書後十四(14)個工作日內支付；

- (2) 購買價之8% (即2,917,272.46令吉)，應於接受要約函後十四(14)個工作日內支付；
- (3) 購買價之20% (即7,293,181.14令吉)，應於上述第二筆付款之日起兩(2)個月內或於簽署買賣協議後十四(14)個工作日內支付(以較早者為準)；
- (4) 購買價之60% (即21,879,543.43令吉)，應於土方工程完工且買方驗收合格後十四(14)個工作日內支付；
- (5) 購買價之5% (即1,823,295.29令吉)，應於買方收到Johor Land Office發出之5A通知書副本之日起十四(14)個工作日內支付；及
- (6) 購買價之5% (即1,823,295.29令吉)，應於買方收到該地塊已核發之合格產權證明副本之日起十四(14)個工作天內支付。

本集團擬以內部資源撥付代價。

購買價之基準： 購買價乃由買方與賣方根據正常商業條款，經公平磋商後釐定，並參考由PPC International Sdn Bhd (為馬來西亞估價師、鑑定師、地產代理及物業經理委員會(BOVAEP)註冊之獨立估價師)所編製之地塊估價報告所評估之現行市場價格，以及近期鄰近地區之可資比較地塊交易案例而定。

交易的理由及裨益

本集團現有生產設施位於中國內地，其產品出口深受國際貿易政策波動影響。建議收購馬來西亞柔佛(Johor, Malaysia)地塊，主要旨在建立海外生產基地以製造出口產品。設立該海外生產基地預期可減輕國際貿易政策變動所產生的不利影響，並降低本集團的生產及貿易風險。

此外，海外生產基地將成為本集團進一步國際化及長期發展的重要里程碑。此舉預期能提升本集團的全球競爭力，並強化其國際品牌形象及知名度。

基於以上所述，董事會認為買賣協議及其條款乃屬正常商業條款，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

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的有限公司，本集團主要從事通過有機合成工序製造甲苯氧化及氯化產品、苯甲酸氨化產品以及其他精細化工產品。

買方為本公司的全資附屬公司，主要從事基礎有機化學品的製造業務。

有關賣方的資料

賣方為根據馬來西亞法律成立的法人團體，作為發展機構及公營企業，主要從事物業發展與管理以及投資控股業務。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，賣方由馬來西亞柔佛(Johor, Malaysia)政府全資擁有，並為本集團的獨立第三方。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故買賣協議構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但無須本公司股東的批准。

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：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	武漢有機控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2881)；
「兌換率」	指	約1令吉兌換人民幣1.69元；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「該地塊」	指	一幅位於PLO 326, Tanjung Langsat Industrial Complex租期為60年的租賃地塊，面積約為12.854英畝(相當於約559,920.24平方英尺)；
「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；
「買方」	指	Benzoplus Chemicals (M) Sdn. Bhd. (公司編號：202501026160 (1627573-K))，一家於馬來西亞註冊成立之私人有限公司，為本公司全資擁有附屬公司；

「購買價」	指	合共 36,465,905.71 令吉(相當於約人民幣 61,549,987.70 元，按於本公告日期的兌換率計算)；
「令吉」	指	馬來西亞令吉，馬來西亞法定貨幣；
「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；
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購該地塊所訂立日期為二零二五年九月三十日之買賣協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「賣方」	指	Johor Corporation，根據馬來西亞法律(即一九六八年的Johor Corporation Enactment(經一九九五年的Johor Corporation Enactment修訂)成立的法人團體，作為發展機構及公營企業運作，並獨立於本集團；
「%」	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，二零二五年九月三十日

於本公告日期，董事會包括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。