

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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 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)

涉及有關收購位於馬來西亞之地塊須予披露交易 之補充公告

茲提述武漢有機控股有限公司(「本公司」)於2025年9月30日發佈之公告(「該公告」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。如該公告所披露，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，以36,465,905.71令吉(相當於約人民幣61,549,987.70元)之價格收購位於馬來西亞之地塊。

如該公告所披露，購買價乃由買方與賣方根據正常商業條款，經參考由PPC International Sdn Bhd(「估值師」)編製之土地估值報告所評估之現行市場價格，以及周邊地區近期可資比較之土地交易後，經公平磋商而釐定。

估值報告

上述估值報告乃由賣方為評估Tanjung Langsat Industrial Complex (「TLIC」)區域土地價值而發起。董事會認為採納以由賣方發起的估值報告為基準釐定購買價為公平且合理，因為(i)估值師PPC International Sdn Bhd為馬來西亞估值師、鑒定師、地產代理及物業經理委員會(BOVAEP)正式註冊的獨立專業估值師；及(ii)估值報告並非專門為銷售該地塊而編製，而是賣方就TLIC區域進行的例行估值活動的一部分，董事會認為該估值活動公平反映了周邊土地的現行市值。

本公司謹此提供下列補充資料，以闡明前述根據適用資料所作估值報告：

(1) 所採用之估值方法

在評估該地塊的價值時，估值師採用比較法，該方法涉及將標的物業與已售出或正在出售的可資比較物業進行對比，並針對相關因素作出調整，例如：地段與交通便利性、市場狀況、土地面積、形狀與地形、土地權屬及相關限制、基礎設施配套、空置交付狀態、發展許可及其他相關特性。

估值師經考慮包括位置、分區、交易時間、交易性質及可核實價格資料可靠性等關鍵因素後選擇可資比較物業。特別是位於同一區域TLIC內物業被選擇以確保可資比較的市場狀況及可達性。僅擁有類似工業分區和許可用途的地塊被納入可資比較物業，以維持土地使用潛力及發展限制之間的一致性。擁有公開或其他形式可核實價格資料的交易獲優先處理，以確保估值基準的可靠性及可信性。

於分析過程中，估值師亦識別廣泛市場內的其他交易。但是，該等交易被排除在外，原因是其交易日期超過24個月，因此被認為過時且不能反映現行市場狀況，或交易涉及非公平或非典型條款，如根據特定或限制條件進行的關連方銷售或交易(如不良銷售或土地交換)，該等條款可能會扭曲公平市場評估。估值師認為，經應用上述準則及除外情況後，經採納可資比較物業代表可用於釐定地塊公平值的最適當及可靠市場證據。

於得出估值時，估值師亦會作出適當調整，以考慮目標物業與可選擇可資比較交易之間的差異。時間調整用於反映目標物業估值日期與可資比較交易各交易日期之間的現行市場條件變動，以確保所有數據均標準化至估值日期。考慮到目標物業與各可資比較地點之間可達性、周邊發展及環境屬性的差異，亦作出調整以反映微觀位置的差異。此外，就土地面積差異已作調整，原因是面積較大的物業通常市場流通性較低，且可能需要較長出售期。因此有理由作出向下調整，以反映目標物業與可資比較交易的相對適銷性。

對於該標的地塊，已根據現行市場狀況、供需趨勢及發展前景進行SWOT分析，以評估其優勢、劣勢、機會與威脅。在進行估值時，估值師考慮了相關外部因素，包括馬來西亞及柔佛州經濟表現、丹絨浪沙工業用地供求動態、政府政策與計劃(如柔新經濟特區)，以及該地塊的地理屬性、交通便利性與基礎設施配套情況。

(2) 主要假設

在釐定該地塊的市值時，估值師對標的物業周邊地區近期可資比較物業的成交價格進行全面分析，以確立可靠的價格指標。

可資比較物業價格的波動受多重因素影響，包括但不限於：地理位置與交通便利性、現行市場狀況、土地面積、形狀與地形、土地權屬及相關限制條款、基礎設施配套、空置交付狀態以及發展許可。在評估標的物業的估值及市場定位時，已充分考慮上述因素。

周邊地區近期可資比較土地交易

除估值報告外，董事會亦已審閱估值報告所識別可資比較交易，並選擇一套詳細可資比較物業作為其自身評估。董事會進一步透過公開可靠資源及市場資料進行該等可資比較交易價格的獨立核實，以及採納該等經核實價格作為釐定購買價的主要參考。

董事會認為，就位置、土地使用、交易規模及時間而言，被選擇可資比較交易對地塊高度相關，並由此得出的參考價格合理反映現行市場狀況及土地公平值。該地塊位於TLIC工業區港口區域內，該區域提供港口通道及管線通行權(ROW)。該地塊距離港口邊界約2.05公里，佔地面積約12.854英畝，成交參考價格為每平方英呎65.00令吉。

為作比較，本公司已參考TLIC港口區域內近期可資比較土地交易，如下所示：

公司	業務性質	交易日期	土地面積	與港口 邊界距離	成交價 (令吉／ 平方英尺)	備註
公司A	擁有儲罐設施的馬來西亞生物燃料製造商	2024年12月	16英畝	1.51公里	75.00令吉	TLIC區域內可資比較工業用地(位於自由商業區)
公司B	總部位於新加坡的儲油罐、倉儲及化工處理廠	2025年5月	9.245英畝	2.00公里	70.00令吉	TLIC區域內可資比較工業用地
公司C	馬來西亞下游棕櫚油基製造與儲罐儲存	2025年第三季度	17英畝	0.55公里	76.00令吉	TLIC區域內可資比較工業用地

鑒於上述情況，並考慮到購買價低於上文所提及三個可資比較土地交易的價格，本公司認為購買價屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公告乃對該公告之補充，應與該公告一併閱讀。除上文所披露者外，該公告所載所有其他資料保持不變。

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，2025年10月24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。