

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



葉氏化工集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 408

須予披露交易 出售土地使用權

緒言

於二零二五年一月十七日(交易時段後)，紫荊花塗料(本公司間接全資附屬公司)、土地儲備中心及委員會訂立土地儲備協議，據此，土地儲備中心同意收購，而紫荊花塗料同意交出及出售土地使用權，對價為人民幣69,110,000元(相等於約74,342,000港元)。

於二零二五年一月十七日(交易時段後)，紫荊花塗料及委員會訂立補充協議，分別列明紫荊花塗料及委員會雙方就騰空目標土地而待進行的修復工作之責任及分攤的費用。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故出售事項構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

出售事項

於二零二五年一月十七日(交易時段後)，紫荊花塗料(本公司間接全資附屬公司)、土地儲備中心及委員會訂立土地儲備協議，據此，土地儲備中心同意收購，而紫荊花塗料同意交出及出售土地使用權，對價為人民幣69,110,000元(相等於約74,342,000港元)。

於二零二五年一月十七日(交易時段後)，紫荊花塗料及委員會訂立補充協議，分別列明紫荊花塗料及委員會雙方就騰空目標土地而待進行的修復工作之責任及分攤的費用。

土地儲備協議的主要條款載列如下：

日期	:	二零二五年一月十七日
訂約方	:	(1) 土地儲備中心； (2) 紫荊花塗料；及 (3) 委員會。
目標土地之位置	:	中國上海市金山區金山衛鎮華通路1288號
目標土地之 總佔地面積	:	約46,666.93平方米
許可用途	:	工業用途
對價	:	對價為人民幣69,110,000元(相等於約74,342,000港元)
支付條款	:	對價將由委員會的提名人(上海金山第二工業區投資有限公司)以現金方式分四期支付予紫荊花塗料，具體如下：

- (1) 人民幣13,822,000元 (相等於約14,868,000港元，即對價的20%) 應於簽署土地儲備協議及紫荊花塗料就該金額開具發票後7日內支付；
- (2) 人民幣27,644,000元 (相等於約29,737,000港元，即對價的40%) 應於委員會收到土地儲備協議中要求的支持文件及紫荊花塗料就該金額開具發票後7日內支付；
- (3) 人民幣20,733,000元 (相等於約22,303,000港元，即對價的30%) 應於有關當局批准目標土地恢復為政府儲備土地及紫荊花塗料就該金額開具發票後7日內支付；及
- (4) 人民幣6,911,000元 (相等於約7,434,000港元，即對價的剩餘10%) 應於紫荊花塗料根據土地儲備協議履行所有義務及目標土地恢復為政府儲備土地完成後7日內支付。

對價乃由紫荊花塗料與土地儲備中心按公平磋商基準並經參考獨立估價師上海東洲房地產土地估價有限公司按成本法對土地使用權進行估價而釐定。根據估值報告，於二零二四年二月二十日，土地使用權的評估價值為人民幣69,110,000元 (相等於約74,342,000港元)。

根據補充協議，委員會同意 (其中包括) 負責對目標土地進行拆除工作及承擔此費用，並確保目標土地之新擁有人負責建設符合紫荊花塗料安裝監控設備的要求之共用圍牆。

出售事項之財務影響及所得款項用途

董事會預期將確認出售事項的未經審核稅前收益淨額(即在企業所得稅及土地增值稅前,如有)約為人民幣54,212,000元(相等於約58,316,000港元),該金額乃透過從對價中扣除(i)於二零二四年十一月三十日的未經審核土地使用權賬面值約人民幣13,787,000元(相等於約14,831,000港元);及(ii)直接應佔的估計交易成本約人民幣1,111,000元(相等於約1,195,000港元)計算得出。將予記錄的出售事項的實際收益有待審核,可能與估計金額有所不同,因為其將視乎(其中包括)於二零二五年完成時土地使用權的實際賬面淨值及實際發生的交易成本。

出售事項的所得款項擬用作本集團的一般營運資金。

於完成出售事項後,本集團將不再持有目標土地的任何權益。

進行出售事項之理由及裨益

紫荊花塗料於二零一一年從上海市金山區規劃和土地管理局獲得位於中國上海市金山區516街道4街坊P6宗地(「該地塊」)的土地使用權,該地塊包括目標土地,使用期限為50年。該地塊的總佔地面積為218,139.3平方米,而目標土地的面積約佔該地塊的21.39%。紫荊花塗料收購及實際動用該地塊的主要部分以用於本集團塗料業務的業務運營及生產,同時將目標土地作為臨時儲存及未來業務擴展的土地儲備。然而,由於近年來中國房地產市場低迷,導致建築塗料市場充滿挑戰,本集團無法如先前計劃般利用目標土地進行進一步的業務擴展。因此,為了優化本集團的資源配置,本集團經考慮目標土地的位置、許可使用途、潛在發展前景及當前市場狀況,探索以合理價格實現土地使用權價值的方法,並與土地儲備中心及委員會就土地使用權的回儲進行磋商。

經考慮出售事項的預期所得款項,董事會認為所得款項將改善本集團的財務狀況,並為本集團的未來業務發展提供額外資源及資金。鑒於本集團目前未使用目標土地(除臨時儲存目的外),出售事項將不會對本集團的生產及業務運營產生重大影響。

鑒於上述，董事認為(i)出售事項的條款屬公平合理；(ii)出售事項乃按一般商業條款訂立；及(iii)出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

訂約方之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事製造及買賣塗料、油墨、潤滑油及相關產品以及物業投資。

紫荊花塗料為一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。該公司主要從事製造及買賣塗料產品。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)土地儲備中心及委員會均為中國地方政府機構；及(ii)土地儲備中心、委員會及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則之涵義

由於有關出售事項根據上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故出售事項構成本公司之一項須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，本公告所用以下詞彙應具有以下涵義：

「協議」	指	土地儲備協議及補充協議
「紫荊花塗料」	指	紫荊花塗料(上海)有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「委員會」	指	上海碳谷綠灣產業園管理委員會

「本公司」	指	葉氏化工集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：408)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	紫荊花塗料根據協議出售土地使用權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「土地儲備中心」	指	上海市金山區土地儲備中心
「土地儲備協議」	指	紫荊花塗料、土地儲備中心及委員會訂立日期為二零二五年一月十七日關於出售事項的國有土地儲備協議
「土地使用權」	指	目標土地的使用權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	任何按上市規則定義的「附屬公司」之涵義內的實體，而該等「附屬公司」一詞應據此解釋
「補充協議」	指	紫荊花塗料及委員會訂立日期為二零二五年一月十七日的土地儲備協議之補充協議
「目標土地」	指	位於中國上海市金山區金山衛鎮華通路1288號的一塊土地，佔地面積約為46,666.93平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
葉氏化工集團有限公司
 主席
葉志成

香港，二零二五年一月十七日

僅作說明用途，本公告中以人民幣計值的金額已按匯率人民幣1元 = 1.0757港元換算為港元。該換算不應詮釋為有關金額已經、應已或可按該匯率或其他匯率換算。

於本公告日期，董事會成員包括：-

非執行董事：

葉志成先生(主席)

何百川先生*

古以道先生*

邱靜雯女士*

執行董事：

葉子軒先生(副主席)

葉鈞先生(行政總裁)

何世豪先生(財務總裁)

* 獨立非執行董事