

香港交易及結算所有限公司以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的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 有關

(I) 出售目標公司權益及轉讓銷售貸款以及 (II) 授出認沽期權

出售事項

於二零二一年七月十六日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓而買方同意購買銷售股份(即目標公司全部已發行股本)，並各自接受銷售貸款的利益轉讓，總現金代價為282,681,616港元(受代價調整所規限)。

認沽期權

根據買賣協議，賣方向買方授出認沽期權，據此，買方於指定條件下有權酌情按認沽期權價向賣方出售銷售股份及銷售貸款。

上市規則的涵義

由於有關出售事項按上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

由於有關授出認沽期權(由買方酌情行使)按上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，授出認沽期權構成本公司之須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

買賣協議

於二零二一年七月十六日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及轉讓而買方同意購買銷售股份(即目標公司全部已發行股本)，並各自接受銷售貸款的利益轉讓，總現金代價為282,681,616港元(受代價調整所規限)。

買賣協議主要條款載列如下：

日期：二零二一年七月十六日

訂約方：(1) 葉氏恒昌(集團)有限公司，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；及
(2) STRG Holdings III Limited (作為買方)

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

將予出售的資產：銷售股份(即目標公司全部已發行股本)，以及銷售貸款(即於買賣協議日期目標公司欠付賣方的全部尚未償還款項)。

目標公司為一間投資控股公司，且為該物業之登記及實益擁有人。

代價：現金代價為282,681,616港元(受代價調整所規限)，包括銷售股份257,296,443港元及銷售貸款25,385,173港元。

完成：完成將於買賣協議日期落實。

代價

根據買賣協議，買方已於完成時以現金向賣方悉數支付代價282,681,616港元(受代價調整所規限)，代價指(i)賣方與買方所協定的該物業價值合共285,000,000港元及(ii)參考備考完成賬目釐定的資產淨值的總和。代價按(i)就銷售貸款的利益而言，金額相當於銷售貸款按等額基準計算的金額；及(ii)就銷售股份而言，金額相當於經扣除就銷售貸款利益的有關代價後之代價餘額的方式分配。

賣方須促使根據買賣協議的條款編製完成賬目草擬本，並在合理切實可行的情況下盡快向買方交付，惟無論如何不得遲於完成日期後的20個營業日(或賣方與買方可能書面協定的有關其他期間)，且當賣方與買方根據買賣協議的條款協定或釐定時，該等賬目將構成完成賬目。

代價將按照經參考完成賬目釐定的資產淨值進行調整，倘經參考完成賬目釐定的資產淨值超過或低於經參照備考完成賬目釐定的資產淨值(在各自情況下均未計及銷售貸款)，則代價將按超額部分增加或按不足部分減少(視情況而定)，且訂約方根據買賣協議條款達成協議或釐定完成賬目後的10個營業日內，買方應向賣方支付超額部分或賣方應向買方支付相當於不足部分的金額(視情況而定)。

代價乃由賣方及買方經考慮(其中包括)鄰近地區類似物業的市場價值及近期工廈市場情況後經公平磋商後達致。

根據本公司可得的資料，概無跡象顯示完成賬目將大幅偏離備考完成賬目，因此代價調整(如有)預期將不會影響出售事項根據上市規則第十四章進行之分類。倘代價調整將導致出售事項根據上市規則第十四章進行之分類有所不同，本公司將進一步刊發公告。

完成

完成於緊隨訂立買賣協議後方告作實。緊接完成前，目標公司由賣方持有100%權益。完成後，本公司不再持有目標公司的任何股權，目標公司亦不再為本公司的附屬公司，且目標公司之財務業績不再併入本集團之財務業績。

認沽期權

作為買方同意訂立買賣協議的代價，倘根據第一份調查報告(i)任何地下儲罐被使用；及(ii)存在污染的情況時(取決於賣方選擇自完成日期起計六個月內改正或補救該污染的權利)，則賣方向買方授出認沽期權，以要求賣方向其購回所有銷售股份及銷售貸款的利益。

買方可於(i)收到第一份調查報告後的10個營業日到期時(賣方於該期間可選擇改正)如賣家未選擇如此行事；或(ii)第二份調查報告日期(若第二份調查報告指出仍存在污染)起計20個營業日期間就所有(但非僅部分)認沽期權權益行使一次認沽期權。認沽期權將於以下較早發生者失效：(i)倘第一份調查報告指出概無地下儲罐被使用或並無污染，則為第一份調查報告日期；或(ii)倘第二份調查報告指出並無污染，則為第二份調查報告日期。於行使認沽期權時，買方須出售及轉讓，而賣方須購買及接受認沽期權權益轉讓。

認沽期權價應相當於買方根據買賣協議於截至買賣認沽期權權益完成落實當日(須為自認沽期權獲行使當日起不遲於10個營業日之日期)向賣方支付或視為已支付的代價總額。

目標公司之財務資料

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業控股。

以下載列目標公司之財務資料：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)
營業額	—	9,879,220
除稅前(虧損)/溢利	(4,180,146)	4,300,877
除稅後(虧損)/溢利	(3,625,426)	3,452,125

目標公司於二零二零年十二月三十一日在公司層面計算的經審核淨負債為11,891,990港元，該物業按成本呈列。

出售事項之財務影響

預計本集團將於出售事項錄得約69,524,000港元的淨收益(將於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益賬目中確認為公允值收益)，即(i)代價(經扣除相關交易成本)；(ii)銷售股份應佔目標公司於二零二零年十二月三十一日在綜合層面計算的資產淨值約183,936,000港元及(iii)銷售貸款金額25,385,173港元之間的差額。出售事項的實際收益須經審核後方可作實，並可能與所列金額有差異。

進行出售事項及授出認沽期權之理由及裨益

誠如本公司於二零二一年四月二十一日刊發的公告所述，董事會已就最大化出售或出租該物業之回報作出持續評估，並經評估近期工廈市場情況後考慮以公開招標方式出售該物業或銷售股份。於市場推廣及遊說過程中，已物色到有意願方(包括買方)，因此本集團決定不進行進一步招標，惟特別與有關有意願方進行磋商。

出售事項被視為本集團變現其於目標公司之投資的機會，符合本集團的策略發展計劃，使其能精簡其業務結構及資源。經扣除有關出售事項的開支後，出售事項的所得款項淨額將約為278,845,000港元，且本集團擬於潛在業務或投資機會出現時運用所得款項淨額及用於補充本集團一般營運資金。

基於上文所述，董事認為買賣協議(包括授出認沽期權)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方及該物業的一般資料

本公司為投資控股公司，於買賣協議日期為該物業的法定及實益擁有人。該物業包括位於香港粉嶺業暢街13號的一幢五層樓工業大廈。該物業佔地約12,895平方呎。該物業的總面積約為63,897平方呎。

本集團主要從事製造及買賣溶劑、塗料、油墨、潤滑油以及物業投資。

賣方為一間根據香港法例註冊成立的有限公司，從事投資控股。

經董事作出一切合理查詢後所深知，買方為一間根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司，為一間為收購銷售股份及接受銷售貸款轉讓而成立的特殊目的公司，並為Blackstone之關聯公司所管理的投資基金之附屬公司。買方主要從事投資控股；而買方及在買方擁有權益的相關基金的投資經理及普通合夥人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

由於有關出售事項按上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

由於有關授出認沽期權(由買方酌情行使)按上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，授出認沽期權構成本公司之須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港、新加坡、開曼群島及紐約的持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日、公眾假期或上午九時正至下午五時三十分的任何時間香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告的任何日子)

「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的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：408)
「完成」	指	完成出售事項
「完成賬目」	指	經賣方與買方根據買賣協議之條款編製並同意或釐定後，目標公司於二零二一年七月十五日(即緊接完成前的日期)之未經審核財務狀況表
「完成日期」	指	完成落實的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項的代價，即282,681,616港元(受代價調整所規限)
「代價調整」	指	誠如本公告「代價」一段所述對代價作出的調整
「污染」	指	位於該物業地下層的每個地下儲罐及危險品儲存處的圍牆、水泵殼體及／或管道槽(視情況而定)外部及／或以下5米範圍內的任何地層土中存在買賣協議所界定的任何有害物質，除非有害物質的數量或濃度低於適用的環境法律允許的水平(如有)則作別論
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款

「第一份調查報告」	指	買方為行使認沽期權所委任的合資格專業顧問(其選擇已由賣方同意)的調查結果書面報告，須於完成日期後30個營業日內(或賣方與買方另行協定的期間)交付予賣方
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	指	目標公司於備考完成賬目或完成賬目(視情況而定)中的資產淨值(經賣方與買方協定的若干項目除外)
「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
「備考完成賬目」	指	由賣方編製並提供予買方的目標公司截至二零二一年七月十五日(即緊接完成前的日期)之未經審核備考財務狀況表
「該物業」	指	在土地註冊處登記為粉嶺上水市地段第35號的整幅土地或地塊，連同其上被稱為「葉氏化工大廈」的建築及樓宇
「買方」	指	STRG Holdings III Limited，一間根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司

「認沽期權」	指	根據買賣協議的條款向買方授出以向賣方售回認沽期權權益的認沽期權
「認沽期權權益」	指	所有銷售股份及銷售貸款的利益
「認沽期權價」	指	賣方於認沽期權行使後就認沽期權權益應付的代價
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項及授出認沽期權訂立日期為二零二一年七月十六日的買賣協議
「銷售貸款」	指	目標公司欠付賣方的全部款項，金額為25,385,173港元，於完成時仍未償還
「銷售股份」	指	目標公司股本中的10,000股普通股，即目標公司於本公告日期的全部已發行股本
「第二份調查報告」	指	出具第一份調查報告的同一顧問的進一步調查結果書面報告，就行使認沽期權而言，須於本公告「認沽期權」一節所述的六個月補救期後30個營業日內交付予賣方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則定義的「附屬公司」一詞的含義之任何實體，該等「附屬公司」一詞應按此詮釋
「目標公司」	指	大勇投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及該物業之登記及實益擁有人

「地下儲罐」	指	位於該物業的七個地下儲罐
「賣方」	指	葉氏恒昌(集團)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	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，二零二一年七月十六日

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)
王旭先生*
何百川先生*
古以道先生*

執行董事：
葉子軒先生(副主席兼行政總裁)
葉鈞先生(副行政總裁)
何世豪先生(財務總裁)

* 獨立非執行董事