

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公布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。



理文造紙有限公司\*

*Lee & Man Paper Manufacturing Limited*

(於開曼群島註冊成立及其成員責任為有限)

(股份代號：2314)

## 有關租賃協議及許可協議之 關連交易

### 租賃協議及許可協議

董事會欣然宣布，於2022年7月21日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司利龍(作為租戶)與Elite Properties(作為業主)就租賃該物業訂立租賃協議，自2022年8月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩天)為期三年，並作為被許可人與Elite Properties(作為許可人)就該停車位之使用權訂立許可協議，自2022年11月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩天)為期33個月。

### 上市規則涵義

於本公布日期，Elite Properties由李文俊博士及李文斌先生分別實益擁有50%及50%權益，李文俊博士及李文斌先生均為本公司執行董事兼控股股東。因此，Elite Properties為李文俊博士及李文斌先生各自之聯繫人士，且為本公司關連人士，而根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行交易構成本公司之關連交易。

根據該等協議收購之使用權資產將由本集團按照香港財務報告準則第16號「租賃」於其綜合財務狀況表內確認。因此，訂立該等協議及其項下擬進行交易將視作本集團收購使用權資產。由於該等協議項下本集團將予確認使用權資產的估計價值之最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，訂立該等協議及其項下擬進行交易須遵守申報及公布規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問)及股東批准之規定。

\* 僅供識別

## 緒言

董事會欣然宣布，於2022年7月21日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司利龍與Elite Properties就租賃該物業訂立租賃協議，並作為被許可人與Elite Properties(作為許可人)就停車位之使用權訂立許可協議。

租賃協議之主要條款載列如下。

## 租賃協議

- 日期 : 2022年7月21日(交易時段後)
- 訂約方 : (1) 利龍，作為租戶  
(2) Elite Properties，作為業主
- 地點 : 香港北角電氣道169號理文商業中心39樓全層
- 租期 : 自2022年8月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩天)為期三年
- 用途 : 僅作辦公室物業用途
- 租金 : 月租(不包括差餉、管理費及公用設施收費)459,195.20港元，須於租期內每月第1日預付。
- 免租期 : 自2022年8月1日起至2022年10月31日止為期三(3)個月
- 管理費用及其他費用 : 利龍須向Elite Properties支付每月管理費，初期費用為61,085.60港元(根據Elite Properties作修訂或指定物業管理人)。  
利龍亦須根據其實際用途支付公用設施收費(包括水費、電費及其他公用設施收費)。
- 租金及其他按金 : 利龍須於簽署租賃協議後向Elite Properties支付租金按金1,616,042,40港元(相等於三個月的租金、管理費及差餉，可予遞增)。有關租金按金須於租賃協議屆滿後不計利息退還予利龍。  
利龍亦須於簽署租賃協議後向Elite Properties支付裝修按金120,000.00港元。有關裝修按金須於裝修工程完成後不計利息退還予利龍。

許可協議之主要條款載於下文。

## 許可協議

- 日期：： 2022年7月21日(交易時段後)
- 訂約方： (1) 利龍(作為被許可人)  
(2) Elite Properties (作為許可人)
- 期限： 自2022年11月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩天)  
為期33個月
- 主題事項： 使用各個停車位以停放私家車之權利
- 許可費及其他費用： 利龍須按初始費率21,500.00港元向Elite Properties支付每月許可費。  
  
利龍亦須就停車位繳付所有應付費率及開支(如有)。
- 按金： 利龍須於簽署許可協議後向Elite Properties支付按金64,500.00港元(相當於三個月許可費)。該按金將於許可協議屆滿或終止後45天內不計息退還予利龍。

## 使用權資產

本集團將確認之該等協議項下使用權資產價值估計約為15.55百萬港元，乃按照香港財務報告準則第16號「租賃」參考租賃協議項下將作出租賃付款總額及許可協議項下許可費付款總額之現值計算得出。在計算該等協議項下的付款總額現值時所採納的年折現率為1.215%。

## 訂立該等協議之理由及裨益

由於本集團的業務增長，本集團需更多空間以應付持續業務營運所需及本集團有意終止有關其辦公室物業的現有租賃協議。董事會認為，經考慮以下因素：(a)鑒於該大廈為北角甲級商業大廈，並設有停車位，將辦事處由現有物業遷往該物業可提升本集團的企業形象及方便與客戶召開商務會議(相對於現有辦公室物業所在的觀塘工業大廈而言)；(b)該物業的建築樓面面積較現有辦公室物

業多約6.13%，可用於持續業務拓展；(c)租賃協議的租賃為期三年，使本集團可於期間內穩定及不間斷地營運；及(d)各租賃協議及特許協議項下的每月付款與現行市場費率一致，故訂立該等協議符合本公司及其股東的整體利益。

租賃協議之條款(包括月租)乃利龍與Elite Properties經公平磋商後釐定。根據租賃協議，該物業的月租為459,195.20港元。經計及三(3)個月的免租期後，實際平均月租約為420,928.90港元，乃參考參照香港具有在樓齡、面積、用途及其他特點類似之可資比較物業之估值報告而對該物業之每月市場租金作出之估值釐定。根據估值報告，該物業於2022年7月15日的月租市值約為422,000.00港元。估值僅根據市場法進行。

許可協議之條款(包括每月許可費)乃利龍與Elite Properties經公平磋商後達成。根據許可協議，有關停車位使用權之每月許可費為21,500.00港元，乃參考參照鄰近地區可資比較停車位之估值報告而對停車位使用權之每月市場特許費作出之估值釐定。根據估值報告，停車位使用權於2022年7月15日之月租市值約為21,500.00港元。估值僅根據市場法進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議之條款按正常商業條款釐定，屬公平合理，而該等協議項下擬進行交易在本集團之日常及一般業務過程中進行，符合本公司及股東之整體利益。

## **有關本集團、利龍、ELITE PROPERTIES及訂約方之間的關連關係之資料**

### **本集團**

本集團(包括利龍)主要從事大型造紙業務，專門生產牛咭紙、瓦楞芯紙及衛生紙。利龍為本公司之間接全資附屬公司，為投資控股公司。

### **Elite Properties**

Elite Properties由李文俊博士及李文斌先生分別實益擁有50%及50%權益。Elite Properties是該大廈全幢的登記擁有人，主要從事該大廈內物業及停車位的租賃業務。

## 上市規則涵義

於本公布日期，Elite Properties由李文俊博士及李文斌先生分別實益擁有50%及50%權益，李文俊博士及李文斌先生均為本公司執行董事兼控股股東。因此，Elite Properties為李文俊博士及李文斌先生各自之聯繫人士，且為本公司關連人士，而根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行交易構成本公司之關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團倘作為承租人訂立租賃交易，將確認一項額外資產(即其使用該物業及停車位的權利)，總額約為15.55百萬港元，該金額乃參考該等協議將作出付款總額的現值計算得出。因此，根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行交易將確認為使用權資產收購，構成本公司一項關連交易。

由於本集團根據該等協議確認的使用權資產估計價值的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，訂立該等協議及其項下擬進行交易須遵守申報及公布規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務顧問)及獨立股東批准之規定。

本公司執行董事兼控股股東李文俊博士及李文斌先生均為Elite Properties的實益擁有人，故被視為於該等協議中擁有重大權益，因此已就批准該等協議之董事會決議案放棄投票。

為避免利益衝突之觀感，李經緯先生(李文俊博士及李文斌先生之姐／妹夫)及李浩中先生(其祖父為李文俊博士及李文斌先生祖父的弟弟)已自願就批准該等協議之董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無其他董事於該等協議中擁有任何重大權益，並須於批准其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

## 釋義

「該等協議」	指	即租賃協議及許可協議
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該大廈」	指	位於香港北角電氣道169號理文商業中心
「停車位」	指	位於香港北角電氣道169號理文商業中心3樓，編號317、318、319、320及321全部五個停車位
「本公司」	指	理文造紙有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「Elite Properties」	指	Elite Properties (H.K.) Limited，於香港註冊成立之有限公司，由李文俊博士及李文斌先生分別實益擁有50%及50%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港財務報告準則第16號「租賃」」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒布的準則及詮釋
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	仲量聯行有限公司

「許可協議」	指	Elite Properties (作為許可方) 與利龍(作為被許可方) 於2022年7月21日就停車位使用權所訂立之許可協議，自2022年11月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩天)為期33個月
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「百分比率」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「該物業」	指	香港北角電氣道169號理文商業中心39樓全層
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.025港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	Elite Properties (作為業主) 與利龍(作為租戶) 於2022年7月21日就該物業所訂立的租賃協議，自2022年8月1日起至2025年7月31日止(包括首尾兩天)為期三年
「估值報告」	指	獨立物業估值師就評估該物業及停車位使用權之每月市場租金所編製日期為2022年7月15日之估值報告
「利龍」	指	利龍有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

承董事會命  
理文造紙有限公司  
主席  
李文俊

香港，2022年7月21日

於本公布日期，本公司董事會成員包括五位執行董事，計有李文俊博士、李文斌先生、李經緯先生、李浩中先生及葉向勤先生；一位非執行董事潘宗光教授；及三位獨立非執行董事，計有王啟東先生、Peter A. Davies先生及周承炎先生。