

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的證券經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部**REF Holdings Limited**股份售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、證券經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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。

## **REF Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1631)

### 有關該等租賃協議的 主要交易

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至7頁。

有關交易(即本通函的標的事項)已根據上市規則獲控股股東書面批准，以代替舉行股東大會，因此本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二四年四月二十三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	REF Holdings Limited，為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1631)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司之統稱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人並非本公司的關連人士，且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後可行日期」	指	二零二四年四月十八日，即於本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「租賃協議一」	指	承租人及出租人一於二零二四年三月二十八日(交易時段後)就租賃物業一所訂立的協議
「租賃協議二」	指	承租人及出租人二於二零二四年三月二十八日(交易時段後)就租賃物業二所訂立的協議
「該等租賃協議」	指	租賃協議一及租賃協議二之統稱，而其租約為「租約」，並統稱為「該等租約」

## 釋 義

「承租人」或 「緯豐財經印刷」	指	緯豐財經印刷有限公司，為本公司的全資附屬公司
「出租人一」	指	The Center (59) Limited，為於英屬處女群島註冊成立的公司，由獨立第三方擁有
「出租人二」	指	The Center (61) Limited，為於英屬處女群島註冊成立的公司，由獨立第三方擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	物業一及物業二之統稱
「物業一」	指	香港皇后大道中99號中環中心59樓5906–5912室所有該等辦公室
「物業二」	指	香港皇后大道中99號中環中心61樓6107–6109室所有該等辦公室
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

## REF Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1631)

執行董事：

范嘉茵女士

非執行董事：

劉文德先生(主席)

獨立非執行董事：

李翰文先生

梁志雄先生

黃灌球先生

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號中環中心

59樓5906-5912室

敬啟者：

### 有關該等租賃協議的 主要交易

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年三月二十八日的公告，據此，董事會宣佈，本公司的全資附屬公司緯豐財經印刷(作為承租人)分別與獨立第三方出租人一及出租人二(作為出租人)就租賃物業一及物業二訂立該等租賃協議，年期由二零二四年四月一日起至二零二七年三月三十一日止(包括首尾兩日)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關該等租賃協議及其項下擬進行交易的進一步資料以及上市規則規定的其他資料。

#### 該等租賃協議

董事會宣佈，於二零二四年三月二十八日(交易時段後)，本公司的全資附屬公司緯豐財經印刷(作為承租人)分別與出租人一及出租人二(作為出租人)就租賃物業一及物業二訂立該等租賃協議，年期由二零二四年四月一日起至二零二七年三月三十一日止(包括首尾兩日)。

## 租賃協議一

租賃協議一的主要條款載列如下：

承租人： 緯豐財經印刷，為本公司的全資附屬公司

出租人一： The Center (59) Limited，為獨立第三方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人一由李月華女士最終擁有，而出租人一及其最終實益擁有人均為獨立第三方

物業： 香港皇后大道中99號中環中心59樓5906-5912室所有該等辦公室

租期： 二零二四年四月一日至二零二七年三月三十一日

應付租金總額： 根據租賃協議一應付租金總額(不包括冷氣費、管理費、政府地租及差餉以及其他費用)為每月923,580港元

保證按金： 3,390,232.20港元

免租期： 自二零二四年四月一日起計兩個月

使用權資產價值： 合共約29,100,000港元，涵蓋整個租期

租賃協議一的條款乃出租人一與承租人經公平協商後，參考類型、樓齡及位置相若的物業的當前市場租金而釐定。

## 租賃協議二

租賃協議二的主要條款載列如下：

承租人： 緯豐財經印刷，為本公司的全資附屬公司

出租人二： The Center (61) Limited，為獨立第三方

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人二由李月華女士最終擁有，而出租人二及其最終實益擁有人均為獨立第三方

物業： 香港皇后大道中99號中環中心61樓6107-6109室所有該等辦公室

## 董事會函件

租期：	二零二四年四月一日至二零二七年三月三十一日
應付租金總額：	根據租賃協議二應付租金總額(不包括冷氣費、管理費、政府地租及差餉以及其他費用)為每月420,147港元
保證按金：	1,542,266.28港元
免租期：	自二零二四年四月一日起計兩個月
使用權資產價值：	合共約13,300,000港元，涵蓋整個租期

租賃協議二的條款乃出租人二與承租人經公平協商後，參考類型、樓齡及位置相若的物業的當前市場租金而釐定。

本公司已非正式評估香港中環地區與租賃協議一及租賃協議二項下該等物業同類的優質辦公空間的市場租金。相較之下，每平方尺的價格將較租賃協議一及租賃協議二項下所述者高出介乎3%至90%。此外，倘再加上搬遷、翻新及復原成本等因素，則該等物業每平方尺的價格一般會跌至中環任何可資比較物業的低價位。

預期該等租賃協議項下的租金將以本集團的內部資源撥付。

租賃協議一及租賃協議二乃互為條件。

### 有關訂約方的資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事為香港金融界提供財經印刷服務。

### 出租人一及出租人二

出租人一及出租人二主要從事物業投資業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租人一及出租人二皆由獨立第三方李月華女士最終擁有。

### 收購使用權資產的財務影響

預期該等租賃協議項下擬進行的交易完成後，資產總值將增加約45,700,000港元，其中包括使用權資產增加約42,400,000港元、存款增加約4,900,000港元，

## 董事會函件

惟被銀行結餘及現金減少約1,600,000港元所抵銷。負債總額將增加約44,000,000港元，其中包括租賃負債增加約42,400,000港元及復原撥備約1,600,000港元。

本集團預期該等租賃協議項下擬進行的交易將導致該等租賃協議首年的使用權資產年度折舊費用增加約14,100,000港元，而財務成本則增加約1,800,000港元。

### 訂立該等租賃協議的理由及裨益

本集團主要從事為香港金融界提供財經印刷服務。因此，本集團經營業務所在場所攸關重要。該等物業的現時租約預計將於二零二四年三月三十一日到期。本公司認為，繼續以具競爭力的租賃條款(如免租期及處於該地區同類樓宇的低價位)租用具有全面保安及資訊科技功能，且所在地段鄰近其客戶群的世界級樓宇物業有利於本公司業務。此外，本公司將節省搬遷至新物業及將現有物業恢復原狀的時間及成本。董事認為，該等租賃協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立該等租賃協議，本集團將在本公司的綜合財務報表中確認使用權資產，而根據上市規則，其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本公司根據該等租約確認的使用權資產估計價值合共約為42,400,000港元。

出租人一及出租人二由同一股東最終實益擁有，據此，就計算相關百分比率而言，該等租約將合併計算。由於根據本集團按照香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值，該等租賃協議的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故訂立該等租賃協議構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第十四章的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倘本公司須召開股東大會以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易，則概無股東須就批准該等租賃協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。本公司已就該等租賃協議及其項下擬進行的交易取得劉文德先生(為持有192,000,000股股份(佔本公司於最後可行日期已發行股份約75%)的控股股東)的書面批准，以代替根據上市規則第

## 董事會函件

14.44條舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為該等租賃協議項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 額外資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
**REF Holdings Limited**  
主席  
劉文德  
謹啟

二零二四年四月二十三日

## A. 本集團的財務資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度的財務資料已於聯交所網站 <https://www.hkexnews.hk> 及本公司網站 [www.ref.com.hk](http://www.ref.com.hk) 刊登的下列文件披露：

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0311/2022031100730\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0311/2022031100730_c.pdf)

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0320/2023032000562\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0320/2023032000562_c.pdf)

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0325/2024032500633\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0325/2024032500633_c.pdf)

## B. 債務

於二零二四年二月二十九日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)營業結束時，本集團的債務包括租賃負債約5,400,000港元，有關負債與若干租賃合約的剩餘租期有關，且為無抵押及無擔保。

除上述者外及除一般貿易應付款項外，董事確認，截至二零二四年二月二十九日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款、債務、按揭及押記、或然負債及擔保。董事確認，除上文所披露者外，於最後可行日期，本集團的債務或或然負債並無重大變動。

## C. 營運資金

經審慎周詳考慮後，董事認為，在並無不可預見狀況的情況下，本集團將擁有足夠營運資金以滿足自本通函日期起計未來十二個月的需求。

## D. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉可能導致本集團自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來的財務或交易狀況出現重大不利變動的任何情況或事件。

## E. 本集團的財務及貿易前景

展望未來，經濟增長放緩，以及不可預測的地緣政治事件繼續令全球的宏觀前景蒙上陰影。自二零二三年十二月三十一日起，聯交所擴大無紙化上市機制已生效。該新機制可能使上市發行人須呈交及發佈的文件印刷本數量減少，因此將提升所有上市發行人的可持續實踐，但對我們的業務而言亦是一項挑戰。

儘管面臨上述挑戰，本集團於二零二三年的表現充分體現了我們面對市場困境的韌性。我們將繼續把握品牌、網絡及服務方面的核心競爭力，挽留現有客戶、吸納新客戶並探索新商機。我們將進一步收緊成本控制措施。此外，普遍預期主要國家可能於二零二四年下半年開始減息。該等因素有望穩定香港資本市場。此外，聯交所推出新上市框架，允許特專科技公司根據上市規則第18C章在主板上市，有望改善香港的首次公開發售氣氛。於二零二四年一月一日生效的創業板（「GEM」）上市改革亦將提升GEM對亞洲區內高增長及優質初創企業在香港上市的吸引力。我們目標為在機遇來臨時及時把握，從而為股東帶來長期價值及可持續回報。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員的權益披露

於最後可行日期，下列董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為或當作擁有下列(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊；或(c)根據本公司所採納有關董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的好倉及淡倉權益：

### 於本公司的好倉權益

#### 普通股

董事姓名	身分／權益性質	擁有權益的 已發行股份數目	佔已發行 具表決權 股份百分比
劉文德先生 (「劉先生」)	受控法團權益(附註)	192,000,000 (附註)	75.0

附註：董事會主席兼非執行董事劉先生擁有7,625股福陞管理有限公司(「福陞」)普通股(相當於福陞已發行股本的76.25%)，而餘下23.75%則由一名獨立第三方擁有。福陞擁有47,500股Jumbo Ace Enterprises Limited(「Jumbo Ace」)普通股(相當於其全部已發行股本的95%)。劉先生亦直接擁有Jumbo Ace 5%權益(或2,500股普通股)。根據證券及期貨條例，劉先生被視為於以Jumbo Ace名義登記的192,000,000股股份中擁有權益。劉先生為福陞及Jumbo Ace(均為本公司相聯法團)的董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

於最後可行日期，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士／實體於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊（「主要股東登記冊」）的權益或淡倉，或直接或間接擁有已發行具表決權股份5%或以上權益：

姓名／名稱	身分／權益性質	所持 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
Jumbo Ace	實益擁有人	192,000,000	75.0%
福陞	受控法團權益(附註1)	192,000,000	75.0%
Lim Youngsook女士	家族權益(附註2)	192,000,000	75.0%

附註：

1. 福陞擁有47,500股Jumbo Ace普通股(相當於其已發行股本的95%)，而餘下2,500股普通股(相當於其已發行股本的5%)則由劉先生擁有。劉先生擁有7,625股福陞普通股(相當於其已發行股本的76.25%)，而餘下23.75%則由一名獨立第三方擁有。
2. Lim Youngsook女士為劉先生的妻子，故被視為於劉先生(由其本人及透過其受控法團)擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為某間公司的董事或僱員，而於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊的權益或淡倉。

### 3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何現有或建議服務合約。

### 4. 競爭權益

就董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 5. 董事於合約或安排中的權益

於最後可行日期，概無存續任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

## 6. 董事於資產中的權益

於最後可行日期，概無董事自二零二三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 7. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，亦無針對本集團任何成員公司的未決或面臨威脅的重大訴訟或申索。

## 8. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年直至最後可行日期(包括該日)，本集團並無訂立屬重大或可能屬重大的任何合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)。

## 9. 展示文件

根據上市規則，該等租賃協議的副本將自通函日期及直至其後最多14日內於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ref.com.hk>)刊登。

## 10. 雜項

- (a) 本公司的公司秘書為高偉倫先生(為香港特別行政區高等法院以及英格蘭及威爾斯最高法院的律師)。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (c) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。