

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



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)

關連交易 物業租賃協議

於二零二四年十二月十六日，本公司的全資附屬公司武漢有機實業有限公司(作為租戶)與武漢力諾投資控股集團有限公司(作為出租人)訂立租賃協議，內容有關租賃物業。

租賃協議的主要條款載列如下：

租賃協議I

日期：二零二四年十二月十六日

訂約方：力諾投資(作為出租人)；及

武漢有機(作為租戶)

物業：物業I，位於中國湖北省武漢市青山區武漢化學工業區化工二路1號的8幢個別大樓，包括武漢力諾工業園辦公大樓(西座)、有機研究院、食堂、淋浴大樓、輪班宿舍、會所及其他，總面積為13,398平方米。

租賃範圍包括在用土地、工廠前公共地區以及配套設備及設施。

期限：二零二五年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止(包含首尾兩日)為期兩年

- 租金：** 每月租金為人民幣600,000元(含稅)，乃基於總面積13,398平方米按每日每平方米人民幣1.49元計算。
- 付款：** 租金每六個月支付。租戶須於簽訂租賃協議I後五個營業日內支付人民幣3.6百萬元予出租人。之後每半年結束前15日內，租戶需預付出租人下一個半年的租金。
- 主要用途：** 物業I用作辦公室、研究及開發以及日常活動用途。不得用作其他用途。

租賃協議II

- 日期：** 二零二四年十二月十六日
- 訂約方：** 力諾投資(作為出租人)；及
武漢有機(作為租戶)
- 物業：** 物業II，位於中國湖北省武漢市青山區武漢化學工業區化工二路1號的武漢力諾工業園辦公大樓東面的研究院，總面積為3,017平方米。
- 期限：** 二零二五年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止(包含首尾兩日)為期兩年
- 租金：** 每月租金為人民幣50,000元(含稅)，乃基於總面積3,017平方米按每日每平方米人民幣0.55元計算。
- 付款：** 租金須每月支付。租戶須於各月第15日支付上一個月的租金。
- 主要用途：** 物業II作用在其營業執照範圍內的研究及開發用途。

代價釐定的基礎

租賃協議項下的總代價為人民幣15,600,000元(含稅)。租賃協議訂明的租金乃出租人與租戶經公平磋商後釐定，並經計及物業的過往租金、不少於三處在面積、位置、用途及設備方面可資比較的物業的現行市場租金，以及物業的位置及設施。本集團預期，租賃協議項下的應付租金將主要由本集團的內部資源撥付。

本公司估計，根據香港財務報告準則第16號，租賃協議I及租賃協議II各自的租賃開始日期將予確認的使用權資產總值分別約為人民幣12.76百萬元及人民幣1.05百萬元。有關價值可予進一步調整。

訂立租賃協議的理由及裨益

本集團現時向出租人租賃物業的協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿。董事會相信，租賃協議乃對本集團有利且符合本集團的營運需要，理由如下。

物業位於力諾工業園內，與本公司在中國湖北省武漢市的生產基地位置相同。位置鄰近為本公司提供極大營運便利，包括令僱員更容易協調辦公室、研究及生活空間。另外，租賃協議項下租金與市場租金可資比較，並將於整個租賃協議期間維持不變，確保本集團的成本穩定。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按正常或就本集團而言屬更佳的商業條款訂立，租賃協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事高雷先生及申英明先生亦於出租人中擁有權益，並已就批准租賃協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，概無其他董事於租賃協議中擁有任何重大權益並須就相關決議案放棄投票。

有關本集團的資料

本公司為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，本集團主要從事通過有機合成工序製造甲苯氧化及氯化產品、苯甲酸氨化產品以及其他精細化工產品。

租戶為一間根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要業務與本集團相同。

有關出租人的資料

出租人為一間根據中國法律成立的有限公司，主要從事物業及資產管理，包括日常營運及租賃管理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，出租人由非執行董事兼控股股東高雷先生（「高先生」）的父親高元坤先生間接擁有80%，並由非執行董事申英明先生擁有20%。

上市規則的涵義

於本公告日期，出租人由高先生的父親高元坤先生最終持有。因此，出租人為非執行董事兼控股股東高先生的聯繫人。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於租賃協議項下擬進行交易的一項或以上適用百分比率超過0.1%但全部均低於5%，因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	武漢有機控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2881)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「租賃協議」	指	租賃協議I及租賃協議II；
「租賃協議I」	指	出租人與租戶就租賃物業I所訂立日期為二零二四年十二月十六日的物業租賃協議；
「租賃協議II」	指	出租人與租戶就租賃物業II所訂立日期為二零二四年十二月十六日的物業租賃協議；

「出租人」或「力諾投資」	指	武漢力諾投資控股集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「物業」	指	物業I及物業II；
「物業I」	指	位於中國湖北省武漢市青山區武漢化學工業區化工二路1號的8幢個別大樓，包括武漢力諾工業園辦公大樓(西座)、有機研究院、食堂、淋浴大樓、輪班宿舍、會所及其他，總面積為13,398平方米；
「物業II」	指	位於中國湖北省武漢市青山區武漢化學工業區化工二路1號的武漢力諾工業園辦公大樓東面的研究院，總面積為3,017平方米；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；

「租戶」或「武漢有機」 指 武漢有機實業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司；

「%」 指 百分比

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

香港，二零二四年十二月十六日

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、申英明先生及李德擘女士；以及獨立非執行董事劉鐘棟博士、袁康博士及廖啟宇先生。