

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聯合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聯合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)



LEE & MAN CHEMICAL COMPANY LIMITED

理文化工有限公司

(於開曼群島註冊成立及其成員責任為有限)

網址：www.leemanchemical.com

(股份代號：746)

**聯合公布
關連交易
轉讓中國常熟市的土地使用權**

轉讓土地使用權

於2025年8月15日，江蘇造紙與江蘇化工訂立土地轉讓合約，據此，江蘇造紙有條件同意轉讓，而江蘇化工有條件同意收購位於中國江蘇省常熟經濟技術開發區之該土地之土地使用權，代價約為人民幣67.53百萬元。

上市規則涵義

由於江蘇造紙及江蘇化工分別為理文造紙及理文化工之間接全資附屬公司，而根據上市規則第14A章理文造紙及理文化工為彼此之關連人士，故根據上市規則第14A章，土地轉讓合約項下擬進行之交易構成理文造紙及理文化工之關連交易。

理文造紙

就理文造紙而言，由於土地轉讓合約涉及之上市規則有關百分比率高於0.1%但少於5%，訂立土地轉讓合約及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

理文化工

就理文化工而言，由於土地轉讓合約涉及之上市規則有關百分比率高於0.1%但少於5%，訂立土地轉讓合約及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

* 僅供識別

轉讓土地使用權

於2025年8月15日，江蘇造紙與江蘇化工訂立土地轉讓合約，據此，江蘇造紙有條件同意轉讓，而江蘇化工有條件同意收購位於中國江蘇省常熟經濟技術開發區之該土地之土地使用權。

土地轉讓合約之主要條款載列如下。

日期	2025年8月15日
訂約方	(i) 江蘇造紙(作為轉讓方)；及 (ii) 江蘇化工(作為受讓方)
將予轉讓之資產	土地使用權(即國有建設用地使用權)，其使用期限於2059年10月12日至2060年10月20日期間結束，包含混凝土場地及管道等各項地上附著物，並以「現狀」基準轉讓
總佔地面積	約74,937平方米
獲准用途	工業用途
代價及支付條款	轉讓土地使用權之代價約為人民幣67.53百萬元(含稅費及相關費用)。代價將由江蘇化工以現金按下列方式分三筆結付： (i) 首筆款項約人民幣27.01百萬元，佔代價的40%，將於土地轉讓合約日期起五(5)個工作日內支付； (ii) 第二筆款項約人民幣27.01百萬元，佔代價的40%，將於江蘇造紙開具增值稅發票後五(5)個工作日內支付；及 (iii) 最後一筆款項約人民幣13.51百萬元，佔代價的20%，將於土地使用權轉讓登記完成後五(5)個工作日內支付。

支付相關稅費及費用 訂約雙方須於支付首筆代價後十五(15)個工作日內，完成支付就登記土地使用權轉讓所需的一切相關稅費及費用之付款。

轉讓該土地 與主管房地產管理機關登記土地使用權轉讓後，方會轉讓該土地。

待下列先決條件於2025年11月30日或之前(或江蘇造紙及江蘇化工可能協定的其他日期)獲達成或豁免後，方會轉讓該土地：

- (i) 江蘇造紙須完成土地出售事項規定的所有準備工作，包括註銷他項權利證明(如有)；
- (ii) 並無存在訴訟、債務糾紛或可能影響該土地轉讓的其他情況；
- (iii) 該土地須以「現狀」基準轉讓；及
- (iv) 不得存在於法律或物理阻礙江蘇化工接受該土地轉讓的障礙。

於本聯合公布日期，上述所有條件已獲達成。

代價基準

代價由江蘇造紙及江蘇化工經公平磋商後按一般商業條款釐定，當中參考土地使用權於2025年6月8日之評估價值約人民幣67.53百萬元，該評估價值基於江蘇造紙及江蘇化工共同委任之獨立估值師按成本法及市場法計算之簡單算術平均值得出。代價相當於該土地之單獨評估價值。

有關該土地之資料

該土地位於中國江蘇省常熟經濟技術開發區興港路6-8號，總佔地面積約74,937平方米。該土地作工業用途，而土地使用權的使用期限將於2059年10月12日至2060年10月20日期間結束。

江蘇造紙於2010年所持土地使用權的原收購成本約為人民幣22.7百萬元。

有關訂約方之資料

理文造紙集團為大型造紙生產商，專門從事生產牛咭紙、瓦楞芯紙及衛生紙業務。江蘇造紙為理文造紙一間間接全資附屬公司，其主營業務為於江蘇省之生產設施從事造紙生產及貿易。

理文化工集團主要從事生產及銷售化工產品。理文化工間接全資附屬公司江蘇化工之主營業務為透過位於江蘇省之生產設施從事化工產品生產及銷售。

轉讓土地使用權之理由及裨益

理文造紙及理文化工均在江蘇省設有生產廠房，分別生產其紙張及化工產品，兩者相距甚近。

就理文造紙而言，該土地為江蘇造紙目前所佔土地之閒置部分，並未用於其目前之生產營運。土地出售事項將有助江蘇造紙優化其資產架構及提升江蘇造紙內部土地使用之整體效率。土地出售事項產生之額外收入亦將有助加強理文造紙集團之財務狀況並支持其業務發展。

就理文化工而言，江蘇化工計劃擴展現有產品線，而該土地鄰近江蘇化工之現有生產廠房，地理位置優越，以及可降低新廠房的施工成本。此外，該土地鄰近現有廠房，亦有利於統一管理，優化安全生產佈局，並提升物料運送效率，從而為理文化工創造更大的經濟效益及長期發展潛力，藉此提升整體營運效率及效益。

理文造紙董事(包括理文造紙獨立非執行董事)經考慮該土地之位置、許可用途及大小、現行市況及代價相當於獨立物業估值師編製之估值，認為代價屬公平合理。理文造紙董事(包括理文造紙獨立非執行董事)認為，土地轉讓合約之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且儘管土地轉讓合約項下擬進行之交易並非於理文造紙集團之日常及一般業務過程中進行，惟符合理文造紙及理文造紙股東之整體利益。

理文化工董事(包括理文化工獨立非執行董事)經考慮該土地之位置、許可用途及大小、現行市況及代價相當於獨立物業估值師編製之估值，認為代價屬公平合理。理文化工董事(包括理文化工獨立非執行董事)認為，土地轉讓合約之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且儘管土地轉讓合約項下擬進行之交易並非於理文化工集團之日常及一般業務過程中進行，惟符合理文化工及理文化工股東之整體利益。

理文化工集團將以其內部財務資源撥付代價。土地出售事項之預估所得款項淨額將約為人民幣42.9百萬元，理文造紙集團擬將該所得款項用作改善生產線及產品以及作一般企業用途。

土地出售事項對理文造紙之財務影響

經計及(i)代價約為人民幣67.53百萬元；(ii)於2025年7月31日土地使用權之賬面值約為人民幣20.2百萬元；及(iii)與土地出售事項有關之相關稅項及費用，理文造紙董事目前預期將從土地出售事項確認收益約人民幣27.4百萬元。

上述估計僅作說明用途，並不表示理文造紙集團於土地出售事項完成後之財務狀況。

上市規則涵義

李文恩先生為理文化工之最終控股股東，於本聯合公布日期持有理文化工65%之已發行股份，並為理文造紙執行董事李文俊博士及李文斌先生之聯繫人士。

於本聯合公布日期，李文俊博士及李文斌先生分別持有理文造紙約31.64%及30.35%之已發行股份。

由於江蘇造紙及江蘇化工分別為理文造紙及理文化工之間接全資附屬公司，而根據上市規則第14A章理文造紙及理文化工為彼此之關連人士，故根據上市規則第14A章，土地轉讓合約項下擬進行之交易構成理文造紙及理文化工之關連交易。

於本聯合公布日期，理文造紙並無持有理文化工任何股份，反之亦然。李文俊博士及李文斌先生(為理文造紙董事及李文恩先生之聯繫人士)已就理文造紙有關土地轉讓合約之董事會決議案放棄表決。衛少琦女士及李文恩先生(為理文化工董事以及李文俊博士及李文斌先生之聯繫人士)已就理文化工有關土地轉讓合約之董事會決議案放棄表決。

除上文所述者外，概無其他理文造紙董事或理文化工董事於土地轉讓合約中擁有重大權益，或須於理文造紙及理文化工之董事會會議上就有關交易放棄表決。

為避免利益衝突之觀感，李經緯先生(為理文造紙董事及李文俊博士之妹夫、李文斌先生之姐夫及李文恩先生之妹夫)及李浩中先生(為理文造紙董事，其祖父為李文俊博士、李文斌先生及李文恩先生祖父之弟弟)已自願就理文造紙有關土地轉讓合約之董事會決議案放棄投票。

理文造紙

就理文造紙而言，由於土地轉讓合約涉及之上市規則有關百分比率高於0.1%但少於5%，訂立土地轉讓合約及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

理文化工

就理文化工而言，由於土地轉讓合約涉及之上市規則有關百分比率高於0.1%但少於5%，訂立土地轉讓合約及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

釋義

本聯合公布內使用之界定詞彙如下：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	江蘇造紙向江蘇化工轉讓土地使用權約人民幣67.53百萬元之總代價
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「江蘇化工」	指	江蘇理文化工有限公司，於中國成立之外商獨資企業，並為理文化工之間接全資附屬公司
「江蘇造紙」	指	江蘇理文造紙有限公司，於中國成立之外商投資企業，並為理文造紙之間接全資附屬公司
「該土地」	指	具本聯合公布「有關該土地之資料」一節賦予該詞之涵義
「土地出售事項」	指	江蘇造紙(作為轉讓方)出售土地使用權

「土地轉讓合約」	指	江蘇造紙(作為轉讓方)與江蘇化工(作為受讓方)就土地使用權訂立日期為2025年8月15日之轉讓合約
「土地使用權」	指	該土地作工業用途之國有建設用地使用權，其使用期限於2059年10月12日至2060年10月20日期間結束(包括地上附著物)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「理文化工」	指	理文化工有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：746)
「理文化工董事」	指	理文化工之董事
「理文化工集團」	指	理文化工及其附屬公司
「理文化工股東」	指	理文化工之股東
「理文造紙」	指	理文造紙有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2314)
「理文造紙董事」	指	理文造紙之董事
「理文造紙集團」	指	理文造紙及其附屬公司
「理文造紙股東」	指	理文造紙之股東
「百分比率」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本聯合公布而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「增值稅」 指 增值稅

「%」 指 百分比

承董事會命
理文造紙有限公司
主席
李文俊

代表董事會
理文化工有限公司
主席
衛少琦

香港，2025年8月15日

於本聯合公布日期，理文造紙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、葉向勤先生、李浩中先生及李經緯先生及三位獨立非執行董事，計有周承炎先生、羅詠詩女士及陳惠仁先生，及理文化工董事會包括三名執行董事，為衛少琦女士、李文恩先生及楊作寧先生，一名非執行董事，為陳新滋教授太平紳士，及三名獨立非執行董事，為尹志強先生BBS太平紳士、邢家維先生及王經緯先生。