

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佈的內容概不負責，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公佈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。



LEE & MAN CHEMICAL COMPANY LIMITED

理文化化工有限公司

(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)

須予披露交易 轉租越南土地

轉租事項

於二零二五年十二月二十五日，轉租方與越南理文化工(本公司之間接全資附屬公司)訂立轉租合約，據此，(其中包括)越南理文化工同意向轉租方轉租位於越南胡志明市之該土地連同其毗連水域面積，年期自二零二五年十二月二十五日起至二零七七年十二月二十一日止，基礎設施費約為1,539,503,099,000越南盾(相當於約455,715,000港元)。

上市規則涵義

根據上市規則，由於轉租合約項下擬進行之交易涉及之相關百分比率高於5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，轉租事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

於二零二五年十二月二十五日，轉租方與越南理文化工(本公司之間接全資附屬公司)訂立轉租合約，據此，(其中包括)越南理文化工同意向轉租方轉租位於越南胡志明市之該土地連同其毗連水域面積，年期自二零二五年十二月二十五日起至二零七七年十二月二十一日止，基礎設施費約為1,539,503,099,000越南盾(相當於約455,715,000港元)。

轉租合約

轉租合約之主要條款概述如下：

日期	二零二五年十二月二十五日
訂約方	(a) 轉租方(作為轉租人)；及 (b) 越南理文化工(作為轉租承租人)
標的事項	轉租總佔地面積約285,000平方米的該土地(包含兩塊相連地塊)，連同毗連該兩塊地塊之約21,635平方米的水域面積。
年期	年期自二零二五年十二月二十五日起至二零七七年十二月二十一日止，除非根據轉租合約之條款提早終止。
應付轉租方之基礎設施費	<p>有關轉租該土地，越南理文化工須按下列方式向轉租方支付基礎設施費1,539,503,099,000越南盾(相當於約455,715,000港元)(不含增值稅)：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 首筆款項：266,958,431,250越南盾(相當於約79,750,125港元)，即基礎設施費的17.3%，已根據預留合約支付之訂金相同金額，按一美元對一美元之基準支付；2. 第二筆款項：349,763,748,125越南盾(相當於約103,335,375港元)，即基礎設施費的22.7%，其中214,711,875越南盾(相當於63,435港元)已透過根據預留合約之訂金相同金額，按一美元對一美元之基準支付，而餘額將於轉租合約日期起三十日內支付；3. 第三筆款項：151,541,707,125越南盾(相當於約44,772,000港元)，即基礎設施費的9.8%，將於簽署該土地移交記錄日期起三十日內支付；及

4. 第四筆款項：771,239,212,500越南盾(相當於約227,857,500港元)，即基礎設施費餘額，將於轉租合約日期八週年或之前支付，加上年利率2.5%之單利利息。

應付轉租方之其他租金 和費用

於轉租事項年期內，越南理文化工亦須向轉租方支付下列租金和費用(各項均不含增值稅)：

1. 按年支付之服務費，初始年度金額為7,524,285,000越南盾(相當於約2,223,000港元)；
2. 按月支付之廢水處理費及其他公用事業費用，初始單價為每立方米2,640越南盾(相當於約每立方米0.78港元)，並根據實際使用量計算；及
3. 水域面積使用有關之轉租費，按年基準計算，初始年金額為316,812,000越南盾(相當於約93,600港元)。

服務費、廢水處理費及水域面積轉租費可由轉租方每年予以調整，且不得超過越南國家統計局公佈之消費者物價指數波動率及前一年之經濟波動率。

應付越南政府機關之 土地租金

於轉租事項年期內及自二零三三年起，越南理文化工亦須向相關越南政府機關支付年度土地租金，費率將由該政府機關不時釐定。於本公佈日期，二零二五年度之費率約為每平方米2,200越南盾(相當於約每平方米0.65港元)，就該土地而言總計約為627,000,000越南盾(相當於約185,229港元)。

完成

在越南理文化工根據轉租合約妥善支付及履行其他義務的前提下，轉租方將於轉租合約日期起60日內且無論如何不超過120日向越南理文化工移交該土地。轉租方應於越南理文化工根據各轉租合約履行所有適用的支付義務及條件之日起120日內，完成申請該土地之土地使用權證的一切程序。

轉租合約項下應付之金額(包括但不限於基礎設施費)將由本集團以其內部資源撥付。

基礎設施費基準

基礎設施費由轉租方與本集團參考獨立物業估值師根據市場法對該土地於二零二五年十二月二十二日之市場租金進行之估值約1,539,503,099,000越南盾，經公平磋商後釐定。

有關該土地之資料

該土地位於越南胡志明市新富坊富美3特別工業區內，總佔地面積約285,000平方米，包含兩塊相連地塊，該等地塊毗連約21,635平方米的水域面積。該土地作工業用途。

根據公開資料，富美3特別工業區為於二零一四年成立之特別工業區。

有關訂約方之資料

本集團主要從事生產及銷售化工產品。越南理文化工為本公司之間接全資附屬公司，主要從事生產及銷售化工產品業務。

轉租方為一間於越南註冊成立之股份公司，主要從事富美3特別工業區之開發與營運業務。轉租方由越南個人Nguyễn Thị Thảo Nhi直接持有92.41%、越南個人Nguyễn Nhật Quang直接持有4.06%、越南公司Công ty TNHH Bất Động Sản M&C (該公司由越南個人Nguyễn Thị Thảo Nhi持有98%，以及由越南個人Nguyễn Quốc Bảo持有2%)直接持有2.54%及越南個人Tạ Quốc Bảo直接持有1.00%。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，轉租方及其最終實益擁有人分別為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

轉租事項之理由及裨益

本公司擬深化於越南市場之滲透及佈局，以捕捉該土地附近潛在客戶所帶來的當地吸引銷售價格及需求。本公司預期越南市場之需求將持續增長，因此對當地產能之需求亦隨之增加。為支持其擴展及營運需求，本公司擬利用該土地興建新的自營生產設施。本公司預計該設施生產之大部份產品將於越南境內銷售，使生產與終端市場需求相匹配。於評估轉租事項時，董事已考慮(其中包括)下列因素：(i)富美3特別工業區之戰略位置，可高效連接主要交通基礎設施，便於原材料運入及物流運出；(ii)適合化學生產之工業設施之可用性，包括穩定之電力供應；及(iii)代價符合當地類似工業用地之現行市場租金。

經計及上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，轉租合約乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須於其綜合財務狀況表內確認轉租合約項下整個轉租期內之固定租金付款為有關該土地之使用權資產。因此，根據上市規則，訂立轉租合約被視為本集團收購資產。本集團根據轉租合約確認之使用權資產價值約為456百萬港元。

根據上市規則，由於轉租合約項下擬進行之交易涉及之相關百分比率高於5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，轉租事項構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有指者外，下列詞彙具有以下涵義：

「本公司」 指 理文化工有限公司，一間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)

「關連人士」 指 具上市規則賦予該詞之涵義

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒布之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「基礎設施費」	指	根據轉租合約條款就使用富美3特別工業區內公共基礎設施應付之費用
「該土地」	指	具本公佈「有關該土地之資料」一節賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「理文化工香港」	指	理文化工(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「越南理文化工」	指	越南理文化工有限公司*(Vietnam Lee & Man Chemical Company Limited)，一間於越南成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「預留合約」	指	理文化工香港與轉租方訂立日期為二零二五年五月二十二日之土地預留合約連同輔助文件，內容有關(其中包括)理文化工香港向轉租方預留該土地及毗連水域面積，其不會構成本公司根據上市規則第14章之須予公佈交易
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米

* 僅供識別

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉租合約」	指	越南理文化工與轉租方訂立日期為二零二五年十二月二十五日之土地轉租合約連同輔助文件，內容有關(其中包括)越南理文化工向轉租方轉租該土地及毗連水域面積
「轉租事項」	指	越南理文化工根據轉租合約向轉租方轉租該土地及毗連水域面積
「轉租方」	指	Thanh Binh Phu My Joint Stock Company，一間於越南註冊成立之股份公司
「增值稅」	指	增值稅
「越南盾」	指	越南法定貨幣越南盾
「%」	指	百分比

在本公告中，以越南盾報價之金額已按3,385越南盾=1港元之匯率換算為港元。該匯率僅在適用情況下用作說明目的，並不構成任何金額曾經或可能按該匯率或任何其他匯率進行兌換之陳述。

承董事會命
理文化工有限公司
主席
衛少琦

香港，二零二五年十二月二十五日

於本公佈發出當日，本公司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。