

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因本公告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。

# SINOFERT HOLDINGS LIMITED

## 中化化肥控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：297)

### 公告

### 租賃協議下之關連交易

#### 租賃協議

董事會宣佈，於二零二三年十二月二十日，本公司之間接全資附屬公司中化化肥（作為承租人）（1）與俊茂置業（作為出租人）訂立租賃協議一以及租賃協議二；（2）連同現代農業（作為其中一名承租人）與俊茂置業（作為出租人）訂立租賃協議三；及（3）連同先正達種苗、中種集團及現代農業（作為其他承租人）與俊茂置業（作為出租人）訂立租賃協議四。

根據租賃協議，中化化肥（作為承租人）同意向俊茂置業（作為出租人）租賃位於佑安國際大廈之該等物業。

#### 上市規則之涵義

中國中化為本公司最終控股股東，持有本公司約 52.65% 的實際權益，為本公司之關連人士。俊茂置業為中國中化之間接非全資附屬公司，因而亦為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，中化化肥根據各租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為本集團收購資產。中化化肥根據各租賃協議將支付之物業管理費將於各租賃協議之租賃期內確認為本集團開支。因此，根據上市規則第 14A 章，支付各租賃協議下之租金構成本公司之一次性關連交易，而支付各租賃協議下之物業管理費構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第 14A.81 條，租賃協議下擬進行的所有交易應合併處理。由於租賃協議合併計算下本集團將予確認之使用權資產總值的相關適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，因而，根據上市規則第 14A 章，租賃協議下之交易及租金的支付安排須遵守申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。由於年度物業管理費金額的所有適用百分比率均低於 0.1%，因而，根據上市規則第 14A 章，物業管理費的支付安排獲豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

#### 背景

董事會宣佈，於二零二三年十二月二十日，本公司之間接全資附屬公司中化化肥（作為承租人）（1）與俊茂置業（作為出租人）訂立租賃協議一以及租賃協議二；（2）連同現代農業（作為

其中一名承租人)與俊茂置業(作為出租人)訂立租賃協議三;及(3)連同先正達種苗、中種集團及現代農業(作為其他承租人)與俊茂置業(作為出租人)訂立租賃協議四。

#### 租賃協議一之主要條款

日期: 二零二三年十二月二十日

訂約方: (1) 中化化肥(作為承租人); 及  
(2) 俊茂置業(作為出租人)

租賃物業及面積: 佑安國際大廈 17 層 1712-1713 單位、18 層整層、19 層 1901 單位, 總建築面積為 3,423.53 平方米

物業用途: 辦公用途

租期: 自二零二四年一月一日至二零二五年三月三十日

租金: 月租金人民幣 749,835.23 元(含稅), 由中化化肥按季度向俊茂置業支付。

物業管理費: 每月管理費人民幣 95,858.84 元(含稅), 由中化化肥按季度向俊茂置業指定的物業管理公司支付。

#### 租賃協議二之主要條款

日期: 二零二三年十二月二十日

訂約方: (1) 中化化肥(作為承租人); 及  
(2) 俊茂置業(作為出租人)

租賃物業及面積: 佑安國際大廈 B1 層 101A 單位, 建築面積為 144.64 平方米

物業用途: 員工食堂

租期: 自二零二四年一月一日至二零二六年九月三十日

租金: 月租金人民幣 19,360.44 (含稅), 除第一筆租金(二零二四年一月一日起至二零二四年九月三十日止)人民幣 174,243.96 元於租賃協議二簽訂後五個工作日內支付, 其後租金由中化化肥向俊茂置業每十二個月支付一次。

物業管理費: 每月管理費人民幣 4,050.06 元(含稅), 除第一筆管理費(二零二四年一月一日起至二零二四年九月三十日止)人民幣 36,450.54 元於租賃協議二簽訂後五個工作日內支付, 其後管理費由中化化肥向俊茂置業指定的物業管理公司每十二個月支付一次。

### 租賃協議三之主要條款

日期： 二零二三年十二月二十日

訂約方： (1) 中化化肥（作為其中一名承租人）；  
(2) 現代農業（作為其中一名承租人）；及  
(3) 俊茂置業（作為出租人）

在租賃協議三項下，中化化肥和現代農業僅同為承租人，分別根據租賃協議三向俊茂置業租賃不同的物業。中化化肥和現代農業在租賃協議三項下並不會產生任何交易。

租賃物業及面積： 在租賃協議三項下，中化化肥向俊茂置業租賃佑安國際大廈 4 層 412A 單位，建築面積為 95.60 平方米

物業用途： 辦公用途

租期： 自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日

租金： 租賃協議三項下，承租人就其所租賃的物業，向俊茂置業支付每平方米的租金均一致。

據此，中化化肥在租賃協議三項下需支付的月租金人民幣 14,540.76 元（含稅），由中化化肥按季度向俊茂置業支付。

物業管理費： 租賃協議三項下，承租人就其所租賃的物業，向俊茂置業指定的物業管理公司支付每平方米的物業管理費均一致。

據此，中化化肥在租賃協議三項下需支付的管理費為每月管理費人民幣 2,676.80 元（含稅），由中化化肥按季度向俊茂置業指定的物業管理公司支付。

### 租賃協議四之主要條款

日期： 二零二三年十二月二十日

訂約方： (1) 中化化肥（作為其中一名承租人）；  
(2) 先正達種苗、中種集團、現代農業（作為其他承租人）；及  
(3) 俊茂置業（作為出租人）

在租賃協議四項下，中化化肥和先正達種苗、中種集團、現代農業僅同為承租人，分別根據租賃協議四向俊茂置業租賃不同的物業。中化化肥和先正達種苗、中種集團、現代農業在租賃協議四項下並不會產生任何交易。

租賃物業及面積：	在租賃協議四項下，中化化肥向俊茂置業租賃佑安國際大廈 4 層 401 單位，建築面積為 247.84 平方米
物業用途：	辦公用途
租期：	自二零二三年十二月二十二日至二零二六年十二月三十一日
租金：	租賃協議四項下，承租人就其所租賃的物業，向俊茂置業支付每平方米的租金均一致。  據此，中化化肥在租賃協議四項下需支付的月租金人民幣 37,696.46 元（含稅），由中化化肥按季度向俊茂置業支付。
物業管理費：	租賃協議四項下，承租人就其所租賃的物業，向俊茂置業指定的物業管理公司支付每平方米的物業管理費均一致。  據此，中化化肥在租賃協議四項下需支付的物業管理費為每月管理費人民幣 6,939.52 元（含稅），由中化化肥按季度向俊茂置業指定的物業管理公司支付。

## 會計處理

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，由於中化化肥根據租賃協議將支付之款項包括租賃（即租金）部分以及非租賃（即物業管理費）部分，因此不同的會計處理方法將適用。

本集團將在綜合財務狀況表中就租賃協議確認使用權資產及相關租賃負債。本集團根據租賃協議將確認的使用權資產的估計價值約為人民幣 12,278,927.21 元，乃根據香港財務報告準則第 16 號按租賃付款現值及估計復原成本而計算。於計算租賃付款之現值時所採用之年貼現率為 4.5%。敬請注意，上述數字未經審核及日後可予調整。

物業管理費將於本集團之綜合損益表內確認為開支。

## 租金的基準

該等物業之租金和物業管理費乃經本集團與俊茂置業按公平原則磋商，並按一般商業條款釐定。在釐定租金和物業管理費時，本集團已參考週邊地區同類物業之租賃價格以及俊茂置業向其他租戶出租佑安國際大廈有關單位之租賃價格。俊茂置業向中化化肥收取之租金和物業管理費不高於俊茂置業向其他租戶收取之價格。

## 訂立關連交易之原因及益處

由於該等物業的部分辦公空間以往由中化化肥長期使用，訂立上述租賃協議能夠讓中化化肥繼續使用之前租用的辦公空間以及擴大辦公文件的存放面積以維持本集團之業務穩定運作，以及省卻中化化肥將予產生之搬遷及裝修成本，在商業上為必要及有利的。

董事（包括獨立非執行董事）認為，各租賃協議下之交易乃按一般商業條款在本集團之一般及日常業務過程中進行，屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益，且各租賃協議下之租金及物業管理費亦屬公平合理。概無董事被視為於各租賃協議下之交易中擁有重大利益，因此董事概毋須就批准各租賃協議下之交易的董事會決議中放棄投票。

## 訂約方的資料

### 本集團

本公司主要於中國從事作物營養產品原材料及成品的生產、進出口、分銷和零售，提供與作物營養產品相關業務和產品的技術研發與服務，以及從事開採和勘探磷礦以及生產飼鈣。

中化化肥從事作物營養產品原材料及成品的生產、進出口、分銷和零售，提供與作物營養產品相關業務和產品的技術研發與服務。

### 租賃協議的出租方

中國中化為本公司最終控股股東，其業務範圍覆蓋生命科學、材料科學、基礎化工、環境科學、橡膠輪胎、機械裝備、城市運營、產業金融等八大領域，是大型綜合性化工企業。中國中化的唯一股東為國資委。

俊茂置業為佑安國際大廈的運營方，其主要從事房地產開發及銷售、物業管理、出租辦公用房、出租商業用房、企業管理諮詢。俊茂置業為中國中化之間接非全資附屬公司。

### 租賃協議的其他承租人

先正達集團主要從事農業科技、生物技術、信息技術科技領域內的技術開發、轉讓、諮詢等，農作物種子的生產經營，轉基因農作物種子生產，化工原料及產品（除危險化學品、監控化學品、民用爆炸物品、易制毒化學品）的研發、銷售等。先正達集團為中國中化的間接全資附屬公司。

現代農業的核心業務包括種植整合解決方案推廣、全程土地託管、農業投入品套餐定制、農業機械化配套、全程技術跟蹤，以及農產品銷售、糧食銀行及農業信息化等服務，農業生產信貸、農業金融租賃、農業保險等業務，同時開展中低產田改造、土壤改良、精準農業示範及農業廢棄物資源化利用等項目。現代農業為先正達集團的全資附屬公司。

中種集團是經國務院批准成立的中國第一家種子企業，現已成為集科研、生產、加工、營銷、技術服務於一體的產業鏈完整的大型種業集團。中種集團為先正達集團的全資附屬公司。

先正達種苗主要從事蔬菜種苗的研發相關業務。先正達種苗為先正達集團之間接全資附屬公司。

### 上市規則之涵義

中國中化為本公司最終控股股東，持有本公司約 52.65%的實際權益，為本公司之關連人士。俊茂置業為中國中化之間接非全資附屬公司，因而亦為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，中化化肥根據各租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為本集團收購資產。中化化肥根據各租賃協議將支付之物業管理費將於各租賃協議之租賃期內確認為本集團開支。因此，根據上市規則第 14A 章，支付各租賃協議下之租金構成本公司之一次性關連交易，而支付各租賃協議下之物業管理費構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第 14A.81 條，租賃協議下擬進行的所有交易應合併處理。由於租賃協議合併計算下本集團將予確認之使用權資產總值的相關適用百分比率高於 0.1%但低於 5%，因而，根據

上市規則第 14A 章，租賃協議下之交易及租金的支付安排須遵守申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。由於年度物業管理費金額的所有適用百分比率均低於 0.1%，因而，根據上市規則第 14A 章，物業管理費的支付安排獲豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「中種集團」	指	中國種子集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為先正達集團之全資附屬公司
「本公司」	指	中化化肥控股有限公司，一家於一九九四年五月二十六日在百慕達註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「俊茂置業」	指	北京俊茂置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為佑安國際大廈的運營方
「租賃協議」	指	租賃協議一、租賃協議二、租賃協議三及租賃協議四
「租賃協議一」	指	中化化肥與俊茂置業於二零二三年十二月二十日就租賃佑安國際大廈 17 層 1712-1713 單位、18 層整層、19 層 1901 單位訂立之租賃協議
「租賃協議二」	指	中化化肥與俊茂置業於二零二三年十二月二十日就租賃佑安國際大廈 B1 層 101A 單位訂立之租賃協議
「租賃協議三」	指	中化化肥、現代農業與俊茂置業於二零二三年十二月二十日訂立之租賃協議，據此，中化化肥向俊茂置業租賃佑安國際大廈 4 層 412A 單位

「租賃協議四」	指	中化化肥、先正達種苗、中種集團、現代農業與俊茂置業於二零二三年十二月二十日訂立之租賃協議，據此，中化化肥向俊茂置業租賃佑安國際大廈 4 層 401 單位
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	佑安國際大廈 4 層 401 及 412A 單位、17 層 1712-1713 單位、18 層整層、19 層 1901 單位及 B1 層 101A 單位
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「佑安國際大廈」	指	佑安國際大廈，位於中國北京市豐台區西鐵營中路 2 號院 17 號樓的寫字樓
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「現代農業」	指	中化現代農業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為先正達集團之全資附屬公司
「中化化肥」	指	中化化肥有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中化集團」	指	中國中化集團有限公司，於中國註冊成立之國有企業，為中國中化之附屬公司
「中國中化」	指	中國中化控股有限責任公司，於中國註冊成立之國有企業，由國資委全資持有，並為本公司之最終控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「先正達集團」	指	先正達集團股份有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為中國中化之間接全資附屬公司，並為本公司之間接控股股東
「先正達種苗」	指	先正達種苗(北京)有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為先正達集團之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

代表董事會  
中化化肥控股有限公司  
主席  
劉紅生

香港，二零二三年十二月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為王軍先生及王凌女士；本公司非執行董事為劉紅生先生（主席）；及本公司獨立非執行董事為高明東先生、盧欣先生及謝孝衍先生。