

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

租賃合同下之關連交易

董事會宣佈，於二零二一年十二月三十一日，本公司之間接全資附屬公司中化化肥與俊茂置業訂立租賃合同，據此，中化化肥(作為承租人)同意向俊茂置業(作為出租人)租賃該物業作為辦公場所。

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」，中化化肥根據租賃合同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。中化化肥根據租賃合同將支付之物業管理費將於租賃合同之租賃期內確認為本集團開支。因此，根據上市規則第14A章，支付租賃合同下之租金構成本公司之一次性關連交易，而支付租賃合同下之物業管理費構成本公司之持續關連交易。

由於租賃合同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，租賃合同下之交易及租金之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。由於年度服務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，物業管理費之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，於二零二一年十二月三十一日，本公司之間接全資附屬公司中化化肥與俊茂置業訂立租賃合同，據此，中化化肥(作為承租人)同意向俊茂置業(作為出租人)租賃該物業作為辦公場所。

租賃合同之主要條款

日期

二零二一年十二月三十一日

訂約方

(a) 中化化肥(作為承租人)

(b) 俊茂置業(作為出租人)

租賃物業

佑安國際大廈16層1601-1613單位。該物業總建築面積為2,778.84平方米，將用作中化化肥之辦公場所。

租金及物業管理費

該物業之租金為每月人民幣608,632.65元(含稅)，應由中化化肥按季度向俊茂置業支付。該物業之物業管理費為每月人民幣77,807.52元(含稅)，應由中化化肥按季度向俊茂置業指定的物業管理公司支付。

該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。

期限

租賃合同租期自二零二一年十二月三十一日起至二零二五年三月三十日止，其中包括免租期自二零二一年十二月三十一日起至二零二二年三月三十日止。

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合同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合同確認使用權資產及相關租賃負債。本集團根據租賃合同將確認的使用權資產的估計價值約為人民幣18,897,530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。

訂立關連交易之原因及益處

中化化肥目前在北京市的辦公空間不足，因此擬新增租賃該物業作為辦公場所。訂立租賃合同能夠為中化化肥提供穩定及必要的辦公場所所以滿足其業務營運的需要。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃合同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，且租賃合同下之租金及物業管理費亦屬公平合理。概無董事被視為於租賃合同下之交易中擁有重大利益，因此董事概毋須就批准租賃合同下之交易的董事會決議中放棄投票。

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」，中化化肥根據租賃合同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。中化化肥根據租賃合同將支付之物業管理費將於租賃合同之租賃期內確認為本集團開支。因此，根據上市規則第14A章，支付租賃合同下之租金構成本公司之一次性關連交易，而支付租賃合同下之物業管理費構成本公司之持續關連交易。

由於租賃合同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，租賃合同下之交易及租金之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。由於年度服務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，物業管理費之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。

一般資料

本公司主要於中國從事肥料及相關產品之生產、採購及銷售。主要業務包括肥料之研發、生產、採購、分銷及農業服務，並組成由上游及下游業務綜合而成之垂直整合業務模式。

中化化肥從事化肥原料及產品之生產、進出口、分銷、批發及零售，以及肥料相關業務及產品之研發及服務。

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。

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
「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
「租賃合同」	指	中化化肥與俊茂置業於二零二一年十二月三十一日就租賃該物業訂立之租賃合同
「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

「該物業」	指	佑安國際大廈16層1601-1613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
「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
「%」	指	百分比

代表董事會
中化化肥控股有限公司
執行董事兼首席執行官
覃衡德

香港，二零二一年十二月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為覃衡德先生(首席執行官)、馮明偉先生及楊宏偉先生；本公司非執行董事為J. Erik Fyrwald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。