

香港交易及結算所有限公司以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。



China Zenith Chemical Group Limited

中國天化工集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：362)

主要交易

出售物業

出售事項

於二零二四年九月二十六日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)、共同買方及代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意按代價出售物業，而共同買方同意按代價購買物業。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，本公司有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，由於概無股東於出售事項及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無股東將須於股東特別大會上就批准有關出售事項及其項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)有關物業的獨立物業估值報告；(iv)召開股東特別大會的通告及相關代表委任表格；及(v)上市規則規定的其他資料之通函，預期將於二零二四年十月十八日或之前寄發予股東。

臨時買賣協議

於二零二四年九月二十六日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)、共同買方及代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售物業，而共同買方同意購買物業，代價為72,000,000港元。臨時買賣協議之主要條款及條件載列如下：

日期

二零二四年九月二十六日

訂約方

- (1) 賣方；
- (2) 共同買方；及
- (3) 代理

將予出售的物業

物業由賣方於二零零八年購入作投資用途。物業位於香港淺水灣南灣坊25號南灣御苑1座8樓及9樓的複式單位B(包括其天臺)及1座地下14號及15號停車場。

物業(不包括停車位)及附屬天臺的實用面積分別約為2,914平方呎(相當於270.72平方米)及3,999平方呎(相當於371.52平方米)。

代價及釐定代價的基準

出售事項的代價為72,000,000港元，已由共同買方按以下方式支付／應付予賣方：

- (a) 3,000,000.00港元已於臨時買賣協議簽立時支付，作為初步訂金；

(b) 4,200,000.00港元須於二零二四年十一月十三日或之前支付，作為進一步訂金；及

(c) 餘額64,800,000.00港元須於完成時悉數支付。

根據臨時買賣協議，代理有權於完成日期分別向賣方收取佣金720,000港元(即代價的1%)及向共同買方收取佣金360,000港元(即代價的0.5%)。

代價乃賣方與共同買方經公平磋商後達致，並參考(其中包括)現行市況及專業物業估值師(獨立第三方)於二零二四年六月三十日以市場法就物業作出之物業初步估值69,000,000港元釐定。

印花稅

所有從價印花稅應由共同買方承擔。

正式協議

賣方及共同買方將於二零二四年十一月十三日或之前就物業簽訂正式買賣協議。

完成

完成將於完成日期(即二零二四年十二月十六日)或之前落實。於完成後，物業將以「現狀」出售予共同買方，而賣方須將物業交吉予共同買方。

有關訂約方的資料

賣方為本公司的間接全資附屬公司，為一間於香港註冊成立的有限公司。賣方的主要業務為投資控股。

本公司為投資控股公司。本集團主要從事煤炭相關化工產品及農業化學品的生產及銷售。

根據共同買方提供的資料，共同買方均為商人。

代理為一間於香港註冊成立的公司，於香港經營物業代理業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，共同買方、代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行出售事項的理由及裨益

經考慮當前物業市場狀況，香港物業市場競爭日益激烈及未來前景不穩定以及本集團當前的財務、債務及流動資金狀況，董事會認為出售事項為本集團以合理價格變現物業價值之良機。此外，出售事項所得款項將增強本集團的財務狀況，並增加本集團的一般營運資金。

董事認為，出售事項乃於本集團物業投資業務的日常業務過程中按一般商業條款進行，且訂立臨時買賣協議屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項用途

基於專業物業估值師(一名獨立第三方)以市場法編製之物業於二零二四年六月三十日的初步估值，物業的價值為69,000,000港元。於二零二四年六月三十日，物業的賬面值約為61,996,000港元。本集團預期確認出售事項收益約9,000,000港元(即代價超出賬面值的差額(不包括開支))。本集團擬分別將出售事項所得款項淨額中的11,500,000港元及52,000,000港元用於償還銀行貸款及其他應付款項，而所得款項淨額之餘額則用作本集團的一般營運資金。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，本公司有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行交易。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，由於概無股東於出售事項及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無股東將須於股東特別大會上就批准有關出售事項及其項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)有關物業的獨立物業估值報告；(iv)召開股東特別大會的通告及相關代表委任表格；及(v)上市規則規定的其他資料之通函，預期將於二零二四年十月十八日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「代理」	指	利嘉閣地產有限公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國天化工集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：362)
「完成」	指	根據臨時買賣協議所載條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成作實之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	72,000,000港元，即根據臨時買賣協議進行出售事項的代價

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時買賣協議的條款及條件出售物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士及與本公司及其關連人士概無關連之第三方的個人(倘屬公司及法團，則為其最終實益擁有人)
「共同買方」	指	陳杭生先生及楊玉峰女士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「臨時買賣協議」	指	賣方、共同買方及代理就出售事項所訂立之日期為二零二四年九月二十六日的臨時買賣協議
「物業」	指	香港淺水灣南灣坊25號南灣御苑1座8樓及9樓的複式單位B(包括其天臺)及1座地下14號及15號停車場
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准出售事項及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	鵬成投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
中國天化工集團有限公司
署理行政總裁
羅子平

香港，二零二四年十月二日

於本公告日期，執行董事為羅子平先生、唐一端先生、盛品儒先生及錢振軒先生，而獨立非執行董事則為馬榮欣先生、譚政豪先生及侯志傑先生。