

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 持續關連交易 寫字間租賃框架合同

#### 租賃框架合同

董事會宣佈，於二零二五年三月二十八日，本公司之間接全資附屬公司中化化肥（作為承租人）與俊茂置業（作為出租人）訂立租賃框架合同。根據租賃框架合同，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。中化化肥及俊茂置業可（在相關年度上限之規限下）就最終承租面積及租金單價等具體條款訂立具體協議。

#### 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」，中化化肥根據租賃框架合同將支付之租金將被確認為使用權資產；中化化肥根據租賃框架合同將支付之物業管理費將於租賃期內確認為本集團開支。因此，根據上市規則第14A章，租賃框架合同下中化化肥從俊茂置業承租該等物業將構成本公司之持續關連交易，而租賃框架合同下俊茂置業向中化化肥提供物業管理服務將構成本公司之持續關連交易。

由於租賃框架合同下本集團將予確認之使用權資產總值上限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，租賃框架合同下之租賃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。由於租賃框架合同下本集團因承租該等物業應支付的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，於二零二五年三月二十八日，本公司之間接全資附屬公司中化化肥（作為承租人）與俊茂置業（作為出租人）訂立租賃框架合同。

## 租賃框架合同之主要條款

|          |                                                                                                                                                                                                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日期：      | 二零二五年三月二十八日                                                                                                                                                                                       |
| 訂約方：     | (1) 中化化肥（作為承租人）；及<br>(2) 俊茂置業（作為出租人）                                                                                                                                                              |
| 租賃物業及面積： | 佑安國際大廈16-19層部分單位，總建築面積為不超過3,500平方米                                                                                                                                                                |
| 租賃物業用途：  | 辦公用途                                                                                                                                                                                              |
| 租賃期：     | 自二零二五年三月三十一日至二零二六年六月三十日                                                                                                                                                                           |
| 租金：      | 承租面積租金單價為不超過每平方米每天人民幣8元，月租金為不超過人民幣851,760元（含稅），由中化化肥按季度向俊茂置業支付。中化化肥應於租賃框架合同簽署之日起五個工作日內向俊茂置業支付人民幣2,555,280元作為租賃保證金。                                                                                |
| 物業管理費：   | 該等物業的每月管理費為不超過人民幣98,000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。中化化肥應於租賃框架合同簽署之日起五個工作日內向俊茂置業支付人民幣294,000元作為物業管理保證金。                                                                                         |
| 其他：      | 中化化肥將與俊茂置業確認最終承租面積及租金單價，按照租賃框架合同規定的原則另行簽訂具體合同（“ <b>具體合同</b> ”），而該等具體合同不應違反租賃框架合同的約定。在租賃期內，如需對具體合同進行調整，並經中化化肥及俊茂置業同意，屆時將根據具體情況按一般商業慣例及租賃框架合同的規定另行協商，並使其符合租賃框架合同的原則以及適用本集團之有關法律法規（包括但不限於上市規則的有關規定）。 |

## 歷史交易金額

截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，中化化肥從俊茂置業承租之該等物業所涉及的使用權資產總值最高分別約為人民幣9,611,000元、人民幣2,827,000元及人民幣10,092,000元。截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，中化化肥向俊茂置業支付該等物業之物業管理費分別約為人民幣1,096,000元、人民幣1,151,000元及人民幣1,150,000元。

## 年度上限及釐定年度上限的基礎

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框架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框架合同確認使用權資產及相關租賃負債，而將確認的使用權資產的估計價值，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，相關計算所採用之年貼現率為2.6%。物業管理費將於本集團之綜合損益表內確認為開支。

按上述基礎計算，本公司預計在租賃框架合同項下進行的持續關連交易的使用權資產總值上限及物業管理費上限如下：截至二零二五年十二月三十一日止年度，中化化肥從俊茂置業承租該等物業所涉及的使用權資產總值為人民幣11,572,000元，應支付的年度物業管理費為人民幣1,176,000元（已經計及原租賃協議項下於二零二五年一月一日至二零二五年三月三十一日期間中化化肥就該等物業應支付予俊茂置業的物業管理費）；截至二零二六年六月三十日止六個月期間，中化化肥從俊茂置業承租該等物業所涉及的使用權資產總值為人民幣4,629,000元，應支付的年度物業管理費為人民幣588,000元。

上述年度上限乃經本公司董事會釐定，當中已參考：(i) 中化化肥與俊茂置業訂立之原租賃協定的歷史費用標準；(ii) 租賃框架合同約定之租金上限（即每建築平方米每日不超過人民幣8元）；(iii) 為應對潛在租金波動預留之緩衝空間；(iv) 現有租賃可能續期及潛在新增租賃面積；(v) 基於本集團過去兩年實際雇員人數對租賃面積需求之測算結果；及(vi) 本公告「定價基準」一節所載之相關條款。

### 定價基準

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，本集團已參考過往之歷史交易金額，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。

### 內部監控措施

本公司已採納下列內部監控措施，以確保本集團就租賃該等物業與俊茂置業進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，以及該等交易在租賃框架合同的框架內進行：(i) 本公司相關部門將追蹤在用途、面積及位置方面與租賃框架合同項下已出租或將出租的物業相若的物業之現行租金及物業管理費；(ii) 定期監察租賃期間租賃框架合同項下的交易，及(iii) 確保租金及物業管理費按照一般商業條款或更佳條款確定，該等交易按照租賃期間租賃框架合同的條款進行及未超出年度上限。

本公司將不時為董事、本集團高級管理層及相關部門員工安排培訓，內容包括上市規則第14A章項下與關連交易有關的規則。本公司審計部將每年審閱上述內部監控措施的執行情況，並向本公司獨立非執行董事報告，以確保租賃框架合同下交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。本公司的外部核數師將每年審閱租賃框架合同項下的交易，以確認（其中包括）(i) 該等交易是否根據租賃框架合同的條款進行及(ii) 是否已超出年度上限。

### 訂立持續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，訂立上述租賃框架合同能夠讓中化化肥繼續使用之前租用的辦公空間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，租賃框架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，且租賃框架合

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框架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框架合同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。

### 租賃框架合同的出租方

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。

### 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」，中化化肥根據租賃框架合同將支付之租金將被確認為使用權資產；中化化肥根據租賃框架合同將支付之物業管理費將於租賃期內確認為本集團開支。因此，根據上市規則第14A章，租賃框架合同下中化化肥從俊茂置業承租該等物業將構成本公司之持續關連交易，而租賃框架合同下俊茂置業向中化化肥提供物業管理服務將構成本公司之持續關連交易。

由於租賃框架合同下本集團將予確認之使用權資產總值上限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，租賃框架合同下之租賃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。由於租賃框架合同下本集團因承租該等物業應支付的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

|            |   |                                                                                                                                     |
|------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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，為中國中化之間接非全資附屬公司，是佑安國際大廈的運營方                                                                               |
| 「租賃框架合同」   | 指 | 中化化肥與俊茂置業於二零二五年三月二十八日就佑安國際大廈16-19層部分單位，總建築面積為不超過3,500平方米訂立之租賃框架合同                                                                   |
| 「上市規則」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則                                                                                                                   |
| 「原租賃協議」    | 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佑安國際大廈 16 層 1601-1613 單位訂立之租賃協議，及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 |
| 「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16-19層部分單位，總建築面積為不超過3,500建築平方米                                                                                                |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                                                                                          |
| 「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，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                                   |
| 「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              |
| 「%」      | 指 | 百分比                                            |

代表董事會  
中化化肥控股有限公司  
董事會主席  
蘇賦

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，本公司非執行董事為蘇賦先生（主席）；本公司執行董事為王鐵林先生（首席執行官）、陳勝男女士及王凌女士；及本公司獨立非執行董事為高明東先生、盧欣先生及孫寶源先生。