

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 租賃框架合同

租賃框架合同

董事會宣佈，於二零二六年六月三十日，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(在各期間上限之規限下)就最終承租面積及租金單價等具體條款訂立個別具體協議。

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，因而為中國中化之聯繫人及本公司之關連人士。

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及／或租金費用。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。

由於按租賃框架合同項下本集團將予確認之使用權資產總值及／或將支付之租金費用的各年度／期間上限中的最高值計算，相關最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因而，根據上市規則第14A章，租賃框架合同項下之承租該等物業及支付租金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。

背景

董事會宣佈，於二零二六年六月三十日，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：	二零二六年六月三十日
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：	佑安國際大廈內兩個辦公標準層整層、四層庫房及B1食堂，總建築面積為不超過6,368.39平方米
租賃物業用途：	辦公及商業用途
租賃期：	自二零二六年七月一日至二零二九年六月三十日
租金：	(i)辦公承租面積租金單價為不超過每平方米每天人民幣7.20元，月租金為不超過人民幣1,217,265.30元(含稅)；(ii)庫房承租面積租金單價為不超過每平方米每天人民幣5.50元，月租金為不超過人民幣90,922.55元(含稅)；及(iii)食堂承租面積租金單價為不超過每平方米每天人民幣4.40元，月租金為不超過人民幣35,773.97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4,031,886.66元作為租賃保證金。
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個別具體合同(「 具體合同 」)，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

下表載列截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度，中化化肥向俊茂置業承租佑安國際大廈相關物業之概約歷史交易金額：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度
該年度支付的租金費用／該年度從俊茂置業承租之相關物業所涉及的使用權資產總值	8,869,127.19	12,225,895.96	11,786,545.37

附註：

1. 上表所列中化化肥作為承租人的租賃於相關年度的歷史交易金額包括：(i)就期限為一年或以下的從俊茂置業承租之相關物業而言，中化化肥在該年度支付的租金費用；及(ii)就期限超過一年的從俊茂置業承租之相關物業而言，該年度從俊茂置業承租之相關物業所涉及的使用權資產總值。
2. 「相關物業」指中化化肥於相關年度向俊茂置業承租的佑安國際大廈相關物業，包括原租賃協議項下物業及／或該等物業(如適用)。

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」，中化化肥根據租賃框架合同將支付之租金將視乎相關具體合同的租賃期採用不同會計處理。就租賃期超過一年的具體合同而言，本集團將於相關租賃開始日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%。就租賃期為一年或以下的短期租賃(如有)而言，相關租金將於租賃期內確認為本集團開支。

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租金費用／使用權資產總值上限如下表所示：

	截至二零二六年 十二月三十一日 止年度	截至二零二七年 十二月三十一日 止年度	截至二零二八年 十二月三十一日 止年度	截至二零二九年 六月三十日 止六個月
(人民幣元)				
該年度(期間)將支付的租金 費用／該年度(期間)將從 俊茂置業承租之該等物業 所涉及的使用權資產總值 上限	42,948,000	35,790,000	21,474,000	7,158,000

附註：

1. 上表所列本集團作為承租人的租賃的相關上限包括：(i)就期限為一年或以下的從俊茂置業承租之該等物業而言，預計本集團在該年度(期間)將支付的租金費用；及(ii)就期限超過一年的從俊茂置業承租之該等物業而言，預計該年度(期間)將從俊茂置業承租之該等物業所涉及的使用權資產總值。就已於以往年度確認使用權資產的租賃而言，其後年度的租金付款不重複計入該上限，除非發生租賃變更或重新計量而須確認新增使用權資產。

上述各期間上限乃經董事會釐定，當中已參考：(i)中化化肥與俊茂置業訂立之原租賃協議的歷史交易金額、承租面積、租金單價及租期；(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7.20元)；(iii)租賃框架合同項下該等物業的總建築面積上限為不超過6,368.39平方米，較原租賃協議項下不超過3,500平方米的承租面積增加約82.0%，並涵蓋辦公、庫房及食堂等不同用途空間；相應地，根據該等物業的面積上限及租賃框架合同約定的不同用途租金單價上限計算，月租金上限合計為不超過人民幣1,343,961.82元，較原租賃協議項下每月租金上限人民幣851,760元增加約57.8%；(iv)租賃框架合同項下租賃期預計為二零二六年七月一日至二零二九年六月三十日，而根據香港財務報告準則第16號，就租賃期超過一年的租賃而言，本集團將按租賃付款現值及估計復原成本確認使用權資產，因此相關使用權資產總值上限並非僅反映相關年度／期間的現金租金支出；(v)本集團根據過去兩年實際雇員人數、辦公及配套空間使用情況以及未來業務營運需要對租賃面積需求作出的測算；(vi)為應對最終承租面積、租賃開始日、租期、估計復原成本及相關會計估計變動而可能需確認或重新計量使用權資產所預留之合理緩衝空間；及(vii)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。在釐定租金時，本集團已參考過往之歷史交易金額，周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；(ii)定期監察租賃期間租賃框架合同項下的交易；及(iii)確保租金按照一般商業條款或更佳條款確定，該等交易於租賃期間按照租賃框架合同的條款進行，且未超出各期間上限。

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章項下與持續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。

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，因而為中國中化之聯繫人及本公司之關連人士。

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及／或租金費用。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。

由於按租賃框架合同項下本集團將予確認之使用權資產總值及／或將支付之租金費用的各年度／期間上限中的最高值計算，相關最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因而，根據上市規則第14A章，租賃框架合同項下之承租該等物業及支付租金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。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「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二零二六年六月三十日就佑安國際大廈內兩個辦公標準層整層、四層庫房及B1食堂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，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，及中化化肥與俊茂置業於二零二五年三月二十八日就租賃佑安國際大廈16-19層部分單位訂立之租賃框架合同
「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	佑安國際大廈內兩個辦公標準層整層、四層庫房及B1食堂，總建築面積為不超過6,368.39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
張學工

香港，二零二六年六月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為張學工先生(主席)、王鐵林先生(首席執行官)、陳勝男女士及王凌女士；本公司非執行董事為張光艷女士；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。