
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀人或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部中國天化工集團有限公司之股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀人或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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)

- (1) 主要交易 – 出售物業；
及
(2) 股東特別大會通告

中國天化工集團有限公司謹訂於二零二四年十一月十一日(星期一)下午四時三十分假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心22樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦登載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk及本公司網站http://www.chinazenith.com.hk/。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

二零二四年十月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料.....	9
附錄二 — 物業估值報告.....	13
附錄三 — 一般資料	20
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，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

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二四年十月二十二日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「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號南灣御苑一座8樓及9樓的複式單位B(包括其天台)及一座地下14號及15號停車位
「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



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)

執行董事：

羅子平先生(署理行政總裁)

唐一端先生

盛品儒先生

錢振軒先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

獨立非執行董事：

馬榮欣先生

譚政豪先生

侯志傑先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

10樓1003至1005室

敬啟者：

(1)主要交易－出售物業；

及

(2)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十月二日有關出售物業的主要交易的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行交易的詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業的獨立物業估值；(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格；及(v)上市規則規定的其他資料。

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，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號南灣御苑一座8樓及9樓的複式單位B(包括其天台)及一座地下14號及15號停車位。

物業(不包括停車位)及附屬天台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72,000,000.00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。

董事會函件

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%)。據董事所深知，一般而言，任何物業買賣的買方及賣方各自的佣金均為代價的1%。然而，由於目前房地產市場狀況低迷，房地產代理通常會為一般買方提供0.5%而非1%的佣金以促成交易，此舉屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益，以促進出售事項。

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)現行市況及物業估值師(獨立第三方)於二零二四年六月三十日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。

董事會函件

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62,000,000港元。

盈利

於二零二四年六月三十日，物業之賬面值約為62,000,000港元。本集團預期確認出售收益約10,000,000港元(即出售價超出賬面值之差額，不包括開支)。本集團擬將出售所得款項總額(扣除開支前)72,000,000港元用作本集團一般營運資金，其中約11,500,000港元用作償還物業之貸款；約1,150,000港元用作出售之代理佣金及其他相關成本；約52,330,000港元用作償還其他物業之貸款及利息；及約7,020,000港元用作本集團之一般行政成本。

資產及負債

於二零二四年六月三十日，本集團之經審核負債淨額約為1,009,144,000港元。於完成後，根據董事會估計，(i)資產值將減少約54,976,000港元；及(ii)負債將減少約59,543,000港元。

董事會函件

除上文所披露者外，出售事項將不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何重大不利影響。

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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，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。

一般事項

股東特別大會將由股東以投票方式召開及舉行，以考慮並酌情批准出售事項及其項下擬進行的交易。

謹訂於二零二四年十一月十一日(星期一)下午四時三十分假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心22樓召開之股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會之代表委任表格。無論股東能否出席股東特別大會並於會上投票，亦務請細閱該通告及將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

於股東特別大會上提出的普通決議案將以投票方式進行表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年十一月七日(星期四)至二零二四年十一月十一日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件

董事會函件

連同相關股票須不遲於二零二四年十一月六日(星期三)下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及其項下擬進行交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益，因此推薦所有股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)載有遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項致使本通函作出之任何聲明或本通函產生誤導。

其他資料

務請閣下同時垂注股東特別大會通告及本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

二零二四年十月二十五日

1. 本集團之財務概要

有關本集團之進一步資料披露於過去三(3)年已刊發之年報以及截至二零二四年六月三十日止年度之年度業績公告，其副本可於下列超連結獲取：

- (a) 於二零二三年十一月一日刊發的本公司截至二零二三年六月三十日止年度之年報（第63至200頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1222/2023122200423_c.pdf)；
- (b) 於二零二二年十月二十一日刊發的本公司截至二零二二年六月三十日止年度之年報（第65至204頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1031/2022103100474_c.pdf)；
- (c) 於二零二一年十月二十九日刊發的本公司截至二零二一年六月三十日止年度之年報（第66至180頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1116/2021111600413_c.pdf)；
及
- (d) 截至二零二四年六月三十日止年度的年度業績公告
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092702026_c.pdf)。

2. 營運資金

於編製本集團自本通函日期起計未來十二個月之營運資金預測時，獨立核數師抱持保留意見，乃因本集團達致其財務計劃（「**財務計劃**」）存在多項不確定因素，包括(i)假設本集團可收取一間終止綜合入賬附屬公司牡丹江佳日熱電有限公司之結算款項（即其自願清盤後所得款項中約283百萬港元之應收撤銷金額）的可行性及結果；(ii)本公司現正與債券持有人磋商可能調解，以延遲應付債券約412百萬港元的償付時間表；(iii)本集團閒置使用權資產及樓宇的可能變現，出售代價不低於其於二零二四年九月三十日市值約257百萬港元；及(iv)本集團透過股本融資籌集資金的能力及主要股東支持本集團的能力。營運資金預測不包括未能完成財務計劃所導致的任何調整。

除財務計劃外，本集團亦有以下計劃，確保自本通函日期起計未來十二個月擁有充足營運資金：

- (i) 於二零二四年九月二十日，本公司與競富證券金融有限公司（「**新配售代理**」）訂立配售協議，據此，新配售代理同意作為本公司之代理，按盡力基準以配售價每股配售股份0.1港元促使不少於六名承配人（其及其最終實益擁有人（如適用）須為獨立第三

方)認購最多600,000,000股配售股份。待配售協議項下所有先決條件達成後，本公司預期根據特別授權配售新股份，而所得款項淨額約57.9百萬港元可於二零二四年十月完成及收取；

- (ii) 於報告期後，本公司獲得主要股東的財務支持函件，據此，本公司於二零二四年六月三十日起不少於十二個月可獲得貸款融資，最高金額為約50百萬港元；
- (iii) 於報告期後，本公司獲得前主要股東的財務支持函件，據此，本公司於二零二四年六月三十日起不少於十二個月可獲得貸款融資，最高金額為約40百萬港元；
- (iv) 本集團將考慮進行股權集資活動以滿足財務責任；及
- (v) 本集團將採用成本削減措施以減少自本通函日期起計未來十二個月的行政開支及現金流出。

經考慮本集團可動用之財務資源(包括內部產生之資金)，並假設上述各項計劃均順利完成，且並無出現不可預見情況，董事經審慎周詳考慮後，認為本集團擁有充足營運資金以應付自本通函日期起計至少未來十二個月之現時所需。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得核數師就營運資金聲明發出之函件。

3. 債務聲明

於二零二四年九月三十日(即本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

應付債券

本集團有未償還債券(無抵押及無擔保)，其中本金額約1,078.6百萬港元為無抵押及約412.2百萬港元須按要求償還，約511.0百萬港元須於一年內償還，約149.0百萬港元須於第二年償還及約6.4百萬港元須於第三至第五年(包括首尾兩年)償還。

計息銀行貸款

本集團有計息及無擔保銀行貸款約10.5百萬港元，以本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產作抵押。銀行貸款約3.1百萬港元須於一年內償還，約3.0百萬港元須於第二年償還，約4.4百萬港元須於第三至第五年償還。

其他貸款

本集團有計息其他貸款約48.3百萬港元，須按要求償還、無擔保且以本集團物業、廠房及設備以及使用權資產作抵押。

租賃負債

於二零二四年九月三十日，本集團(作為承租人)的租賃負債未償還本金額約為2.0百萬港元。

或然負債

於二零二三年六月二十六日，一間終止綜合入賬附屬公司牡丹江佳日熱電根據其行動編碼(2023)黑10清算第1號(action number (2023) Black 10 Liquidation No. 1)向黑龍江省牡丹江市中級人民法院提交其自願清盤(「自願清盤」)申請(「申請」)，並已獲正式接納。接納該申請後，當局的清盤團隊已於二零二三年七月十日獲委任為其管理人(「管理人」)。

本集團全資附屬公司牡丹江龍拓新能源有限公司(「牡丹江龍拓」)身為牡丹江佳日熱電緊接其終止綜合入賬及於二零二二年八月二十四日由當局接管前之唯一權益持有人，須負責支付人民幣150百萬元，即牡丹江龍拓於二零二零年五月十八日透過將牡丹江佳日熱電結欠牡丹江龍拓之股東貸款人民幣150百萬元資本化(「資本化」)之方式認購牡丹江佳日熱電註冊資本中之人民幣150百萬元(「牡丹江佳日熱電認購事項」)之認購金額。倘管理人不認可及接受資本化，牡丹江佳日熱電認購事項將被視為不成功及失效，據此，牡丹江佳日熱電認購事項之金額將於緊隨自願清盤後成為即時到期應付。

於二零二四年九月三十日，自願清盤仍在進行中，尚未完成。因此，自願清盤之結果不確定且不能可靠估計。本公司董事正在審慎考慮自願清盤之任何可能結果，並認為倘資本化失效，其可動用股東貸款之相同金額(人民幣150百萬元)以抵銷牡丹江佳日熱電認購事項之金額，因此並無計提撥備。

免責聲明

除上文所述或本通函另行披露者以及集團內負債、一般貿易及其他應付款項以及合約負債外，於二零二四年九月三十日(即本通函付印前編製本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭及抵押、租購承擔、重大或然負債或尚未解除擔保。

據董事作出一切合理查詢後所知，(i)自二零二四年九月三十日以來，本集團債務或或然負債並無重大變動；(ii)貸款協議於任何重大方面並無還款或其他責任違約；(iii)本集團並無與未償還債務有關的重大契諾；(iv)截至最後實際可行日期，本集團已遵守所有財務契諾；及(v)於最後實際可行日期，本集團並無任何重大外部債務融資計劃。

4. 本集團的財務及貿易前景

於過去一年，中國受COVID-19疫情的影響，在高利率的環境下，由於整體需求及供應鏈不足，中國的經濟復甦及發展有違預期。董事會相信中國社會及經濟將於來年開始復甦及回復正常。於二零二四年九月九日舉行的本公司股東特別大會上，本公司與中礦聯合控股集團有限公司訂立的補充協議及據此擬進行的交易(其中包括礦產、化工產品或其他產品的銷售及深加工)獲股東批准。有關補充協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月二十二日的通函。管理層的目標是在來年實現人民幣50億元的收入。

以下為獨立專業估值師國際評估有限公司就其對物業於二零二四年九月三十日的估值而編製的函件及估值證書，以供載入本文件。



INTERNATIONAL VALUATION LIMITED
國際評估有限公司

國際評估有限公司
香港九龍
尖沙咀東麼地道62號
永安廣場9樓907室
電話：3708 7922

敬啟者：

我們遵照中國天化工集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的指示，就貴集團於香港特別行政區(「香港」)所持有的物業權益進行估值，我們確認曾作出有關查詢及調查，並取得我們認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述吾等對物業於二零二四年九月三十日(「估值日期」)的市值(「市值」)的意見，以作公眾呈檔之用。

我們的估值乃按市值作為評估基準。市值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫的情況下，就資產或負債於估值日期進行公平買賣之估計價值」。

我們使用市場法對物業進行估值，並對可比較物業的實際成交價格進行比較。我們會就各項物業的所有各別優點及缺點，分析及仔細衡量面積、質素及地點相似的可比較物業，以對其市值進行公平比較。

我們的估值乃假設賣方按物業的現況在公開市場上出售物業，且並無憑藉遞延條款合約、售後返租、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業的價值。

除另有說明外，我們已假設，物業在建築、佔用及使用上已完全符合所有法例，且並無違反任何法例(惟另有說明除外)。我們已進一步假設，我們據此進行估值的任何物業用途的一切所需執照、許可證、證書及授權均已取得。

除另有說明外，我們已假設物業業主有權在自由及不受干擾的情況下，於土地使有權的整個未屆滿期限內使用及出售物業。

我們的報告並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或應付賬款作出撥備，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，我們假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

物業的其他特別假設(如有)已於物業估值證書的附註載述。

對物業權益進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章、英國皇家特許測量師學會頒佈的《英國皇家特許測量師學會估值全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

我們在很大程度上倚賴 貴集團提供的資料，並接納我們所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜的意見。

我們已為該物業向香港土地註冊處查冊。然而，我們並未核實該物業的所有權或核實是否存在任何修訂。所有文件僅供參考。

本報告所披露的所有法律文件(如有)僅供參考，對本報告所載有關物業法定所有權的任何法律事宜概不負責。由於該物業乃根據長期政府租約持有，我們假設該物業之業主於有關政府租約之整段未屆滿年期內擁有自由及不間斷使用或轉讓該物業之權利。我們於估值時假設，該物業可於公開市場自由出售及轉讓予第三方而毋須向有關政府部門支付任何額外款項。

我們曾實地視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。我們於編製估值時乃假設該等方面均為令人滿意及施工期間不會產生意外費用及延誤。另外，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無對任何設施進行測試。

於二零二四年十月十七日，我們香港辦事處持有物業管理學士學位的職員司徒世傑先生在張漢翹先生(英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會產業測量組專業會員，於香港及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗)的直接監督下對該物業進行實地視察。

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團確認，表示所提供的資料並無遺漏重大事實。我們認為，我們已獲提供充足資料以達致知情之觀點，我們並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

本估值僅作本文所指定的用途。我們按指示僅提供我們於估值日期的估值意見。此意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況及截至估值日期我們可得的資料，且我們並無義務就此後的事件更新或以其他方式修改該等資料。

估值意見乃根據普遍採納的估值程序及慣例而作出，而該等程序及慣例在頗大程度上倚賴假設及考慮因素，惟並非所有假設及考慮因素均可輕易量化或準確確定。我們已作出專業判斷以達致我們的估值，惟務請 閣下仔細考慮所披露的假設的性質，並應審慎地作出詮釋。

除另有說明外，我們估值中的所有貨幣金額均以香港法定貨幣港元(「港元」)列示。

隨函附奉估值證書以供閣下垂注。

此致

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
10樓1003至1005室
中國天化工集團有限公司
董事會 台照

代表
國際評估有限公司
董事－房地產

張漢翹

BSc (Hons), BBA (Hons), MRICS, MHKIS, RPS (GP)

謹啟

二零二四年十月二十五日

附註：張漢翹先生為香港測量師註冊條例(第417章)下之註冊專業測量師(產業測量)。彼為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會產業測量組專業會員。彼於香港及中國內地物業估值方面擁有逾十年經驗。

估值證書

在香港持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值 港元
香港南灣坊25號南灣御苑一座8樓及9樓的複式單位B(包括其天台)及一座地下14號及15號停車位	該物業包括一個位於私人住宅發展項目「南灣御苑」的九層住宅樓宇8樓及9樓及其天台的複式住宅單位，及兩個位於地下的私人停車位。	據 貴集團告知，該物業於估值日期被佔用作自用。	69,000,000 (六千九百萬 港元)
鄉郊建屋地段885號第3347/34620份	該物業於二零零零年落成，實用面積總計約為2,838.37平方呎(263.69平方米)。	物業位於港島南區淺水灣。該物業附近有各種一般生活設施，包括學校、餐廳及商場，周圍有多幢住宅樓宇。由於該區有多個停車位及加油站可供私家車使用者使用，因此該區的交通便捷性為尚可。	
	鄉郊建屋地段第885號根據政府租約持有，由一九六二年八月二十七日起為期75年，可續期75年。該物業應付地租總額為每年1,494.00港元。		

附註：

- (1) 根據於土地註冊處取得之土地登記冊，物業之現有註冊業主為鵬成投資有限公司，註冊於日期為二零零八年一月十日之轉讓契，註冊摘要編號為08020600760245號。
- (2) 物業有以下產權負擔：
 - (i) 日期為二零零零年一月十四日之佔用許可證，註冊摘要編號為UB7976117；
 - (ii) 日期為二零零零年一月二十八日之休閒設施使用權互讓契據，註冊摘要編號為UB8001044(備註：附圖則RE RBL 884及RBL 885)；
 - (iii) 日期為二零零零年四月五日之PLANWING LIMITED發出的承諾書副本，註冊摘要編號為UB8058974(備註：致屋宇署RE RBL 884及RBL 885)；
 - (iv) 日期為二零零二年六月十九日之收取及確認契據，註冊摘要編號為UB8760067(備註：RE RBL 884及RBL 885)；
 - (v) 日期為二零零七年六月十五日以柏齡物業管理有限公司(管理人)為受益人之公契及管理協議連圖則，註冊摘要編號為07070502810110；
 - (vi) 日期為二零零八年一月十日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭，代價為就一般銀行融資(PT.)之所有款項提供抵押，註冊摘要編號為08020600760252；
 - (vii) 日期為二零二一年七月二十八日以英皇財務有限公司為受益人之第二法律押記，代價為40,000,000.00港元(PT.)，註冊摘要編號為21072802610025；及
 - (viii) 日期為二零二二年五月十九日以英皇財務有限公司為受益人之第三法律押記，代價為4,980,000.00港元(PT.)，註冊摘要編號為22051902220058。
- (3) 物業位於二零一三年十一月五日刊憲的壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖編號S/H17/13中劃為「住宅(丙類)6」的地帶內。
- (4) 根據屋宇署於二零一一年十一月三日批准的改建及加建圖則，物業的9樓與天台之間已加建一條內部樓梯。
- (5) 我們對物業進行估值時，已考慮港島淺水灣住宅物業的成交情況。可比較物業主要根據以下準則選出：
 - (i) 可比較物業為近期成交；
 - (ii) 可比較物業位於物業的附近地區；
 - (iii) 可比較物業位均位於淺水灣其他各自樓宇；及
 - (iv) 可比較物業的景觀與物業相似。

由於根據上述選擇標準並無發現面積較大的複式單位成交，因此選取實用面積較小的單式單位成交。根據上述選擇標準選出具有代表性的可比較物業的詳情，連同相關調整列表如下：

	可比較物業1	可比較物業2	可比較物業3
物業	香港南灣坊25號 南灣御苑一座5樓 C單位及一座地下 21號停車位	香港南灣坊33號 南灣花園C座10樓 1室及C座天台及 27號停車位	香港南灣道57號 Belgravia 1樓B單位 及高層地下 23號停車位
落成年份	二零零零年	一九八五年	一九八九年
文書日期	二零二四年四月三日	二零二四年九月三日	二零二四年五月 十三日
代價(港元)	25,000,000	18,800,000	50,000,000
實用面積(平方呎)	1,367.03	850.36	2,196.93
單價(港元/平方呎) (實用面積)	18,288	22,108	22,759
		調整	
成交日期		-3.5%至0%	
樓齡		0%至7.5%	
樓層		-0.3%至2%	
面積		-10.7%至-4.3%	
景觀		-10%至5%	
配套設施		5%至10%	
單位類型		10%	
經調整單價 (港元/平方呎) (實用面積)	21,226	26,631	25,351
經調整平均單價 (港元/平方呎) (實用面積)		24,403	

可比較物業的單價介乎每平方呎18,288港元至22,759港元。我們進行估值時，已考慮該物業與可資比較物業在成交日期、樓齡、樓層、面積、景觀、配套設施及單位類型等方面的不同屬性，並作出相應調整。在對可資比較物業作出調整時，若可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則會對可資比較物業的單位價格作出下調，反之亦然。經考慮上述對可比較物業之調整後，我們得出經調整平均單價每平方呎24,403港元之結論，並採納用於該物業之估值。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此負全責)載有遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項致使本通函作出之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在登記冊內之權益及淡倉(如有)；或(iii)根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

於股份及相關股份之好倉：

董事姓名	權益性質	持有股份／ 相關股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
錢振軒先生	實益擁有人	106,800,000 (L)	7.90%
(L)	指好倉		

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或視作擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事擔任某公司董事或僱員，而該公司於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 根據證券及期貨條例披露股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，下列人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接於所有情況下在本集團任何其他成員公司具有於股東大會表決權的任何類別股本中擁有面值10%或以上權益或擁有涉及該股本的任何購股權：

於股份及相關股份之好倉：

股東名稱／姓名	身份	所持股份／ 相關股份數目	佔本公司已發行 股本概約百分比
張鴻先生	實益擁有人	238,460,000 (L)	17.64%
中礦聯合控股集團 有限公司	實益擁有人	154,960,000 (L)	11.47%

(L) 指好倉

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，據本公司董事或最高行政人員所知，概無其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉，或直接或間接於所有情況下在本集團任何其他成員公司具有於股東大會表決權的任何類別股本中擁有面值10%或以上權益或擁有涉及該股本的任何購股權。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自的聯繫人擁有與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(除本集團的業務外)或權益。

5. 董事於資產或合約或安排的重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二四年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司(i)所收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及

概無董事於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括任何於一年內到期或免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約)。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或對其構成威脅或本集團任何成員公司可能成為其中一方的重大訴訟、仲裁或申索。

8. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二四年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

下文載列其意見或建議於本通函內載列或提述的專家的資格：

名稱	資格
國際評估有限公司	獨立專業估計師

專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。專家函件已於本通函日期發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接於自二零二四年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

10. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內及截至最後實際可行日期已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約(並非日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司與樹熊證券有限公司(作為包銷商)於二零二二年十月十八日訂立之包銷協議，據此，包銷商有條件同意按盡力基準包銷最多332,613,187股供股股份之包銷股份，包銷佣金為包銷商根據包銷協議促成認購之實際包銷股份數目總認購價的1%；
- (b) 本公司(作為發行人)與配售代理於二零二三年四月三日就配售本金額最高為44,100,000港元的3%票息可換股債券訂立的配售協議，配售佣金為根據配售協議發行的可換股債券本金總額的1%；

- (c) 本公司(作為認購人)與目標公司(作為發行人)於二零二三年九月二十日就認購金額不超過2,500,000美元的目標公司認購股份(佔目標公司經配發及發行認購股份擴大後已發行股本的10%)訂立的認購協議；
- (d) 本公司與配售代理於二零二三年十二月十五日訂立的配售協議，內容有關以盡力基準按配售價0.1港元配售最多300,000,000股配售股份，配售佣金為配售代理實際配售的配售股份的配售價總額的3%；
- (e) 本公司與認購人於二零二四年三月十三日訂立的認購協議，內容有關以每股認購股份0.1港元的認購價認購合共108,000,000股新股份；
- (f) 本公司與中礦聯合控股集團有限公司於二零二四年三月十三日訂立的合營協議，內容有關成立註冊股本總額為人民幣20,000,000元的合營公司，其中本公司將以現金出資51%(即人民幣10,200,000元)；
- (g) 本公司與配售代理於二零二四年五月二十日訂立的配售協議，內容有關以盡力基準按配售價0.1港元配售最多300,000,000股配售股份，配售佣金為配售代理實際配售的配售股份的配售價總額的0.5%；
- (h) 本公司與配售代理於二零二四年八月二十二日訂立的配售協議，內容有關以盡力基準按配售價0.1港元配售最多600,000,000股配售股份，配售佣金為配售代理實際配售的配售股份的配售價總額的1%；
- (i) 本公司與配售代理於二零二四年九月二十日訂立的配售協議，內容有關以盡力基準按配售價0.1港元配售最多600,000,000股配售股份，配售佣金為配售代理實際配售的配售股份的配售價總額的3%；及
- (j) 臨時買賣協議。

11. 展示文件

下列文件之副本將於本通函刊發日期起計不少於14日內分別於本公司網站(<http://www.chinazenith.com.hk/>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/>)刊載：

- (a) 臨時買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載估值師所編製之物業估值報告；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所指之書面同意書。

12. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為馬健凌先生。馬先生為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (c) 本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心10樓1003至1005室。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為Esteria Management (Bermuda) Limited，地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心。
- (f) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告中國天化工集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年十一月十一日(星期一)下午四時三十分假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心22樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案。除非另有註明，本通告所用詞彙與本公司所刊發日期為二零二四年十月二十五日的通函(「通函」)(本通告構成其中部分)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認由鵬成投資有限公司(「賣方」，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，作為賣方)、陳杭生先生及楊玉峰女士(作為共同買方)與利嘉閣地產有限公司就出售香港淺水灣南灣坊25號南灣御苑一座8樓及9樓的複式單位B(包括其天台)及一座地下14號及15號停車位(「出售事項」)訂立日期為二零二四年九月二十六日的臨時買賣協議；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名董事(「董事」)進行彼等酌情認為屬必須、適當、合宜或權宜，以令出售事項及其項下擬進行的任何交易得以推行、生效或有關的一切行動及事宜，並親筆簽署、同意、追認、簽立、完成或交付所有該等文件或文據(或如有需要，由另一名董事或董事會授權的任何人士蓋上本公司印鑑)以及採取所有有關步驟。」

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，二零二四年十月二十五日

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM10
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
10樓1003至1005室

附註：

1. 有權出席大會及於會上表決的任何股東有權委任一名或多名受委代表代其出席及遵照本公司的組織章程細則條文代其表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司之辦事處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)方為有效。
3. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零二四年十一月七日(星期四)至二零二四年十一月十一日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年十一月六日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上表決，於該情況下，代表委任表格應被視為已撤回論。

股東特別大會通告

5. 遵照上市規則及本公司的組織章程細則，本股東特別大會通告載列的所有決議案將以按股數投票方式表決。

於本通告日期，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。