

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，應諮詢股票經紀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所有中國天化工集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，且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之有限公司)

(股份代號：362)

主要交易
出售於全資附屬公司之權益
及
股東特別大會通告

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零一六年十月三十一日(星期一)下午四時三十分假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4007室召開股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第40至41頁。本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否打算出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印列之指示填妥表格，儘快且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，並於會上投票。

二零一六年九月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 估值報告	17
附錄三 — 一般資料	33
股東特別大會通告	40

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司與買方於二零一六年七月十五日就出售事項訂立之買賣協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一六年七月十五日有關出售事項之公告
「聯繫人士」	指	根據上市規則所賦予本詞之涵義
「佳獅」	指	佳獅控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為目標公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理一般銀行業務之日（不包括星期六或星期日）
「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的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	出售事項根據該協議完成
「完成日期」	指	於該協議之先決條件獲達成（或豁免）後第十（10）個營業日，或本公司與買方另行書面協定的有關其他日期
「關連人士」	指	根據上市規則所賦予本詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價合共人民幣192,000,000元（相等於約222,720,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據該協議向買方出售銷售股份連同股東貸款

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及批准該協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及本公司關連人士之任何第三方人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一六年九月二十二日，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
「該地塊」	指	位於中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興街道辦事處礦山北路139號(前稱裕民路160號)的地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要廠房」	指	位於中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興街道辦事處裕民路446號(前稱裕民路160號)的工業綜合用地
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	主要廠房及該地塊
「買方」	指	向高有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「股份」	指	本公司股本中之股份
「股東貸款」	指	目標集團應付予本公司之股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Better Day Bio-Chem Technology Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、佳獅及外商獨資企業之統稱
「外商獨資企業」	指	牡丹江高科生化有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有所指外，人民幣與港元之兌換乃按人民幣1元兌1.16港元之匯率計算。該匯率僅供說明用途，概不構成表示任何金額已經、應可或可能按該匯率或任何其他匯率匯兌。



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之有限公司)

(股份代號：362)

執行董事：

陳昱女士

羅子平先生

于德發先生

獨立非執行董事：

馬榮欣先生

譚政豪先生

侯志傑先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

40樓4007室

敬啟者：

主要交易
出售於全資附屬公司之權益
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述該公告。於二零一六年七月十五日，本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立該協議，據此，本公司已有條件地同意出售而買方已有條件地同意購買目標公司全部已發行股本，而目標公司則直接及間接持有外商獨資企業的全部股權連同股東貸款。出售事項的代價為人民幣192,000,000元(相等於約222,720,000港元)。

董事會函件

由於出售事項於上市規則第14章項下之一項或以上適用百分比率高於25%但低於75%，該協議項下擬進行之出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供有關：(i)該協議及出售事項之詳情；(ii)上市規則規定之若干財務資料；(iii)有關本集團之進一步資料；及(iv)股東特別大會通告之進一步資料。

2. 該協議

日期 二零一六年七月十五日

訂約方

賣方： 本公司

買方： 向高有限公司

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並主要從事投資控股。

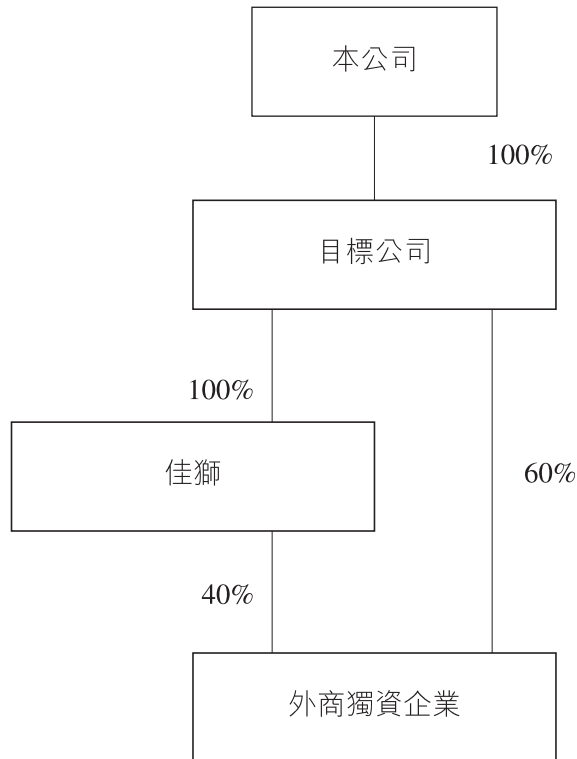
據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售的資產

銷售股份連同股東貸款。銷售股份指目標公司之全部已發行股本。於最後實際可行日期，股東貸款約為331,292,000港元。

董事會函件

下圖說明目標集團於本通函日期之股權架構：



代價

出售事項之代價將為人民幣192,000,000元(相等於約222,720,000港元)，並將以現金結付，且須按下列方式支付：

- (a) 於簽訂該協議時或之前須支付人民幣10,000,000元(相等於約11,600,000港元)作為不可退回按金，並用作結付部分代價；及
- (b) 於該協議完成後須支付人民幣182,000,000元(相等於約211,120,000港元)。

於簽訂該協議後，本公司已收取不可退回按金人民幣10,000,000元。

代價乃由訂約方經考慮(a)該等物業於二零一五年六月三十日的市值人民幣175,550,000元(相等於約208,988,000港元)；(b)根據香港財務報告準則編製的目

董事會函件

標集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值；及(c)目標集團於過去數年一直錄得虧損之經營狀況後，經公平磋商而達致。

於磋商該協議之條款時，經已考慮該等物業於二零一五年六月三十日之估值人民幣175,550,000元(相等於約208,988,000港元)。其後，就納入本通函及截至二零一六年六月三十日止年度之年度審計而言，獨立估值師國際評估有限公司獲委聘就該等物業進行估值。此外，誠如本通函下文第9頁所披露，國際評估有限公司於二零一六年六月三十日就該等物業進行之估值為人民幣168,980,000元(相等於約196,016,800港元)。該等物業之估值於上一財政年度略為下跌。

先決條件

該協議須待(其中包括)下列各項獲達成後，方告完成：

- (A) 取得各訂約方就實行根據該協議擬進行之交易而言屬必要或適宜之一切同意，包括但不限於有關該協議及其項下擬進行之交易之本公司股東批准(如需要)以及根據上市規則規定所需之任何其他批准或通知；
- (B) 於完成日期概無任何法律生效，而限制、命令或另行禁止完成該協議項下擬進行之任何交易或令完成有關交易屬違法或可能對目標公司、佳獅或外商獨資企業構成重大不利影響；
- (C) 就本公司履行其於該協議項下之責任取得根據任何法律或安排(合約或其他形式)所規定之一切同意(按買方合理滿意之形式及內容)，且該等同意均維持十足效力及作用；及
- (D) 概無得悉該協議所載之保證或概無發生任何事件或事宜而可能致令或致令賣方之任何保證於完成日期成為失實、不準確或具有誤導性。

倘前述所有先決條件於二零一六年九月三十日或之前(或買方與本公司可能書面協定之有關較後日期)尚未由買方達成或豁免，則該協議將告失效，且任何訂約方不得就此對另一方作出任何申索，惟任何先前違反則除外。

完成

待該協議之各項先決條件及條款獲達成後，完成將於完成日期發生。

緊隨完成後，目標集團之各成員公司將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再擁有目標集團之任何權益。因此，於完成後，目標集團之溢利及虧損以及資產及負債將不再於本公司之綜合財務報表內綜合入賬。

3. 有關本公司、目標公司、佳獅及外商獨資企業之資料

本公司主要從事煤相關化學產品及生物化學產品之製造及銷售，以及電力及蒸汽生產及供應。煤相關化學產品包括醋酸乙烯產品及聚氯乙烯產品。生物化學產品包括維他命C、葡萄糖及澱粉。

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為一間投資控股公司。

目標公司(本公司之直接全資附屬公司)為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為一間投資控股公司。

佳獅為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。佳獅為一間投資控股公司，其唯一資產為於外商獨資企業(本公司之間接全資附屬公司)註冊資本中的40%股權。

外商獨資企業為於中國成立之有限責任外商獨資企業，並分別由目標公司(本公司之直接全資附屬公司)及佳獅擁有60%及40%權益。外商獨資企業從事製造及銷售維他命C、葡萄糖及澱粉。自二零一一年十月起，其已停止營運。外商獨資企業之主要資產為該等物業(由主要廠房及該地塊組成)。

主要廠房位於中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興街道辦事處裕民路446號(前稱裕民路160號)的工業綜合用地，包括一幅地塊以及建於其上之超過60幢不同類型之樓宇及構築物。該等樓宇樓高介乎1至13層，均於一九八零年至一九九七年期間落成。樓宇所在土地之地盤面積為344,965.3平方米。主要廠房之總建築面積約為97,502.2平方米。主要廠房所在土地乃按直至二零五年四月二十七日屆滿之土地使用權所持有。

董事會函件

該地塊為一幅位於中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興街道辦事處礦山北路139號(前稱裕民路160號)的地塊的工業地塊。其包括一幅地盤面積為22,591.5平方米的地塊。該地塊乃按直至二零五六年四月二十七日屆滿之土地使用權所持有。

由於外商獨資企業於二零一一年十月已不再生產，故主要廠房及該地塊一直空置。

根據獨立專業估值師國際評估有限公司所編製之該等物業的最近期估值報告(載於本通函附錄二)，該等物業於二零一六年六月三十日之最新市值估計為人民幣168,980,000元(相等於約196,016,800港元)。

以下為根據香港財務報告準則編製的目標集團之經審核綜合財務業績概要：

目標集團

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
虧損淨額(除稅及非經常性項目前)	43,181	21,210
虧損淨額(除稅及非經常性項目後)	329,037	21,210

截至二零一四年六月三十日止年度，目標集團產生重大虧損(扣除稅項及特別項目後)，主要由於外商獨資企業停止生產後撇銷大部分廠房及設備以及其他資產。儘管主要廠房及該地塊閑置，目標集團繼續產生勞工及其他成本以維持主要廠房及該地塊。由於目標集團剩餘固定資產的維護成本及折舊費用，故於截至二零一四年及二零一五年六月三十日止財務年度各年錄得淨虧損。

於二零一六年六月三十日，根據香港財務報告準則，目標集團之未經審核綜合資產淨值約為63,816,000港元。此乃基於股東貸款猶如目標集團之權益處置。

4. 進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事煤相關化學產品及生物化學產品之製造及銷售，以及電力及蒸汽生產及供應。目標集團一直錄得虧損，並自二零一一年十月起已經停止生產。董

事認為，出售事項將透過變現其投資讓本集團從中受惠，並可加強本集團之流動資金及整體財務狀況。本集團亦可節省由外商獨資企業擁有而停止生產之間置樓宇、廠房及設備的維護成本。

出售事項所得款項淨額將由本集團用作一般營運資金用途。

鑒於上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合股東之整體利益。

5. 出售事項之財務影響

於出售事項完成後，經考慮於完成後將股東貸款轉讓予買方之財務影響，估計本集團將就出售錄得收益約158,074,000港元(即代價減去就出售事項所產生的開支及目標集團於二零一六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值之間的差額)。本公司因出售事項而將錄得之實際收益或虧損有待審核，並將於完成後進行評估。

於出售事項完成後，預期本集團之總資產將增加約30,396,000港元，而本集團之總負債將減少約104,478,000港元。

6. 上市規則之涵義

由於出售事項於上市規則第14章項下之一項或以上適用百分比率高於25%但低於75%，買賣協議項下擬進行之出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

7. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年十月三十一日(星期一)下午四時三十分假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4007室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第40至41頁，藉以考慮及酌情批准該協議及出售事項。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否打算出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，儘快且無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過

董事會函件

戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，並於會上投票。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人士於出售事項擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票贊成。於最後實際可行日期，買方及其最終實益擁有人概無於股份中擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部予以披露之權益。本公司已告知買方，倘其或其任何控股股東擁有任何股份權益，均須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票贊成。於股東特別大會上提呈以供批准之普通決議案將以投票表決方式進行，而本公司將於股東特別大會結束後作出公告，以知會股東投票表決結果。

8. 推薦意見

董事認為，該協議之條款屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准該協議及出售事項之決議案。

9. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國天化工集團有限公司
主席兼行政總裁
陳昱

二零一六年九月二十六日

1. 財務資料

本集團(i)截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三年各年之財務資料分別於本公司截至二零一三年(第34至92頁)、二零一四年(第33至92頁)及二零一五年(第34至96頁)六月三十日止年度之年報中披露；及(ii)截至二零一五年十二月三十一日止六個月之財務資料於本公司截至二零一五年十二月三十一日止六個月之中期報告(第4至23頁)中披露。本公司核數師並無對本集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止財政年度之財務報表發出任何保留意見。截至二零一五年六月三十日止年度之核數師報告內之保留意見載於二零一五年年報第32至33頁。

上述年報及業績公告於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)內可供閱覽。尤其是，有關年報可於下列網站連結瀏覽：

二零一三年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/1030/LTN20131030401_c.pdf

二零一四年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1029/LTN20141029281_c.pdf

二零一五年年報

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1029/LTN20151029364_c.pdf

二零一六年中期報告

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0329/LTN20160329704_c.pdf

2. 債務及或然負債聲明

於二零一六年七月三十一日(即本通函付印前就確定有關債務聲明之若干資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

(a) 計息銀行借款

本集團的尚未償還銀行借款本金額約為82,924,000港元，以質押本集團的固定資產、融資租賃項下所持土地及預付土地租賃付款作為抵押品，而銀行借款約為53,815,000港元及29,109,000港元，分別須於一年內及一年以上償還。銀行貸款按介乎2.10%至7.21%之浮息安排。

(b) 應付債券

本集團的尚未償還應付債券本金額約為910,809,000港元，屬無抵押及按3%至12%的票面利率計息。

(c) 其他貸款

本集團的尚未償還其他貸款本金額約為46,579,000港元。

一名獨立第三方所授出約為23,231,000港元之貸款乃按年利率12%計息，以質押本集團的固定資產及預付土地租賃款項所抵押，且須按要求償還。於截至二零一三年六月三十日止年度內，本集團就償還該貸款接獲中國黑龍江省中級人民法院之判決書。根據該判決書，該貸款須於二零一三年三月二十日前償還。借款人自此並未採取任何行動執行判決書，而本集團正與借款人磋商解除部分利息，並預期將於二零一六年十月初償還該貸款。

約23,348,000港元之貸款乃免息，並以質押借款人(為本集團間接擁有63.11%權益之附屬公司)之固定資產及預付土地租賃款項所抵押。該貸款須按要求償還。於截至二零一四年六月三十日止年度內，本集團就償還該貸款接獲中國黑龍江省中級人民法院之判決書。根據該判決書，該貸款須於二零一四年五月八日前償還。儘管存在該判決書及本集團已經就償還該貸款按比例對附屬公司作出股東貸款，由於附屬公司的非控股股東一直拒絕向該附屬公司作出相應的股東貸款，故該貸款仍然有待償還。借款人自判決書生效以來未有採取任何執行行動。本集團計劃出售附屬公司的部分資產以償還貸款。

誠如上文所述及除集團內負債及日常業務所產生之一般應付賬款外，於二零一六年七月三十一日，本集團概無任何已發行或同意發行貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及尚未償還以及已獲授權發行或已另行設立但未發行之債務證券及有期貸款或其他借貸、借貸性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債尚未清償。

除本債務聲明所述者外，董事已確認自二零一六年七月三十一日起至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之債務及或然負債概無重大變動。

3. 營運資金

董事認為，經計及完成之影響及本集團之可動用財務資源後，在並無不可預見情況下，本集團具有充足營運資金以應付自本通函刊發日期起計至少未來12個月所需。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團於近數年一直錄得虧損。截至二零一五年十二月三十一日止六個月（「該期間」），本公司擁有人應佔虧損約為23,000,000港元，較去年同期減少約46%。擁有人應佔虧損乃主要來自煤相關營運暫停而產生之閒置營運成本，主要包括折舊及攤銷。出售事項反映管理層積極處置閒置資產及更有效運用本集團資源。

管理層相信，本集團已渡過最艱難的時期，並預見未來數年前景光明。

熱能及電力部

於該期間內，本公司已接近完成25公里地下管道之建設工程，足夠為約12,000,000平方米之住宅區提供熱能。預期到二零一八年，供應熱能之面積將增加約8,000,000平方米。住宅供應熱能之面積增加將有助提升利潤率至較高水平。因此，倘煤炭價格維持穩定，本公司堅信熱能及電力部將成為本集團之主要火車頭。

煤相關化工產品部黑河

黑河

誠如本公司日期為二零一六年五月十七日之通函所披露，本集團於中國黑河的煤相關化工生產公司黑河龍江化工有限公司（「黑河龍江化工」）仍因碳化鈣生產業務暫停而產生營運虧損，而黑河龍江化工已就碳化鈣生產之電力供應對黑河市地方政府及國網黑龍江省電力有限公司（「被告」）提起申訴。碳化鈣生產對兩項因素高度敏感—電力及原材料（即煤炭）。然而，經考慮(i)目前煤炭價格的下行趨勢；(ii)被告提出初步和解要約，將以較低價格向黑河龍江化工供電；及(iii)為生產碳化鈣進行的氣燒窯系統安裝於二零一五年第三季度完成，該系統將進一步降低20%生產成本後，董事認為黑河龍江化工之盈利能力將會改善。二零一六年五月十七日通函所述的原先估計於二零一六年五月底恢復生產

乃根據管理層當時的最佳估計得出。於過去數個月內，黑河龍江化工已作出一定努力達致較早恢復生產階段，以將廠房及設備預備及運作。為恢復全面商業生產，需要進行多次試運以達到及維持可售產品所需質量的穩定性，亦需要處理生產物流（包括訂購及交付原材料）。黑河龍江化工目前正進行試行以及為廠房及機器作微調工作，以盡快恢復全面生產。

牡丹江

儘管政府近年頒佈有關授出優惠關稅的政策，碳化鈣目前的市價偏低，平均為每噸人民幣2,200元，故即使存在政府關稅，生產該產品仍然無利可圖。管理層估計，倘碳化鈣價格升至不少於每噸人民幣2,850元，於牡丹江廠房生產碳相關產品方會達到收支平衡。管理層將密切監察市況，並將僅於碳化鈣市價反彈並維持穩定於收支平衡水平後方會恢復全面生產。

獲牡丹江市政府委任為窗口公司

於二零一五年八月二十五日，牡丹江市政府委任本公司作為其香港代理兼對外窗口公司，以代表其就涉及市政府國內企業及項目上市、集資活動及轉讓股本權益之事宜進行磋商。本公司因其對當地經濟的貢獻及與牡丹江市政府的良好關係而榮獲委任。該委任並無固定任期，且旨在為積極推廣商業及資本市場活動。有關職責並無載於委任書，而本公司自獲委任起亦無作為地方政府的代理兼窗口公司履行任何特定的任務、功能或角色。

收購物流中心項目

於二零一五年八月二十六日，本公司與牡丹江廣運交通集團投資有限公司（「牡丹江交通集團」，由中國黑龍江省牡丹江市人民政府交通運輸部控制之中國國有企業）就於牡丹江市建設及營運國際及國內物流中心訂立股份收購框架協議（「框架協議」）。框架協議自簽立日期起計為期45天，並於簽署之後立即生效。根據框架協議，本公司將收購牡丹江交通集團的70%股本權益，而牡丹江交通集團正承接以下項目：

- (a) 牡丹江國際交通及物流中心（「物流中心」）一期（目前尚在建設中）；
- (b) 物流中心二期；
- (c) 甩掛運輸項目；及
- (d) 由牡丹江交通集團所發展於整體商業綜合體之國有權益。

本公司就上述物流中心的合作事宜已取得進展，並與牡丹江交通集團及牡丹江市政府進行深入討論。收購事項之磋商現時已進入最後階段。管理層明白，物流中心一期尚未展開營運，且牡丹江交通集團正就物流中心一期開展營運向相關政府部門申請各項同意、執照及批准。訂約方之意向為，倘於二零一六年十月三十一日或之前未有取得物流中心一期營運所需的該等同意、執照及批准，框架協議將告終止，且訂約方將不會訂立任何正式協議。

以下為國際評估有限公司(獨立物業估值師)就該等物業於二零一六年六月三十日之市值意見而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

香港
德輔道中317-319號
啟德商業大廈
1203A室



International Valuation Limited
國際評估有限公司

敬啟者：

緒言

茲遵照指示，對中國天化工集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)以其現況於中華人民共和國(「中國」)所持有之若干物業權益(物業詳情於本報告之估值概要中更詳細列出)進行估值，並假設即時交吉，連同建議出售方案，吾等確認，吾等已視察該等物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部分，作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為就向閣下提供物業權益於二零一六年六月三十日(「估值日期」)的市值的意見而言屬必要的有關進一步資料。

本函件構成吾等估值報告一部分，並解釋估值基準及方法，釐清吾等所作之假設、物業之業權及限制條件。

估價前提

有關估值乃吾等對物業市值的意見，根據香港測量師學會所遵從國際估值準則理事會頒佈的《國際估值準則》的定義，市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12號、香港測量師學會所刊發的《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及國際估值準則理事會不時刊發的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等之估值亦排除資產於估值日期出售／收購而可能產生之潛在稅項負債，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本增值稅、印花稅及任何其他於估值日期之現行相關稅項。

再者，吾等之估值並不包括機器及設備、存貨、辦公室傢俱、設備、供應品、存貨及備件、屬流動性質的所有其他有形資產以及可能存有的無形資產。

物業權益分類

於估值過程中，估物業權益首先按權益類型分類，然後按物業所在國家分類，最終劃分為以下類別：

- 一 貴集團在中國擁有及佔用的物業權益

估值方法

於吾等之估值過程中，除另有說明外，吾等按該等物業於指定用途的情況下進行估值，而據吾等所知，該等物業將用作相同用途(下文稱為「持續用途」)。

鑑於第1項物業中之樓宇及構築物的設計與建造屬特定性質及用途以及其所處的特定位置，市場並無已知可供比較的物業權益銷售，故該等樓宇及構築物並不可用直接比較法估值。因此，吾等於評估第1項物業現有用途的土地部分以及建於其上的樓宇及構築物時已分別採納合併市場法及成本法。第1項物業的市值為以該兩種方法達致的整體估值總額。

於達致土地部分的市值時，吾等已採用比較法。茲參照可資比較土地銷售交易以及標的地點的可得相關基準土地價格。另一方面，於評估建於其上的標的樓宇及構築物的市值時，吾等已使用折舊重置成本法。折舊重置成本法考慮樓宇、構築物及其他地盤工程的新重置成本（包括費用及融資開支），再按樓齡、狀況及陳舊作出扣減。一般而言，在欠缺具可比較銷售個案的已知市場的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指標。

吾等已按市場法對第2項物業進行估值，並利用比較法參考相關市場的可得可資比較土地銷售憑據，惟須對物業與可資比較物業作出適當調整。吾等以其現況及假設即時交吉對其進行估值。此外，吾等已遵照指示僅計及其土地價值，並忽略建於其上的樓宇及構築物應佔增加價值，理由是據 貴集團告知，其並無取得任何適當的建築／開發同意及業權證。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供該等物業權益的業權文件摘要副本。在可行情況下，吾等已查核文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本可能未有顯示的任何修訂。

鑒於中國現有登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等未能對中國物業權益的業權及可能附帶的重大產權負擔進行調查。在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問四方君匯律師事務所就中國物業的物業業權有效性及重大產權負擔提供的法律意見。

實地調查

吾等曾視察所估物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及現有公用事業設施後，就該等物業的整體狀況達致吾等的意見。因此，必須強調的是，吾等未能就該等樓宇／構築物是否確無損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損毀情況向 閣下匯報。在視察過程中，吾等並無現

任何嚴重損毀而或會影響吾等的估值向閣下作出報告。在吾等檢查的過程中。吾等並無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等假設水電及電話等被視為必要的公用事業設施齊備且並無存在損毀。

吾等並無安排進行任何調查，以釐定該等物業於建造時有否使用高鋁水泥混凝土、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業不存在此方面的風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建造時並無使用有害物料。

再者，吾等並無受委託進行詳細實地測量，以證實有關物業之土地面積或樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。吾等亦已假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上的任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均為符合且建築期間不會產生額外開支或出現延誤而編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀情況，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留修訂吾等估值意見的權利。

吾等並無調查任何與現有及／或規劃生產流程有關的工業安全、環境及衛生相關規例。吾等假設所有必要的許可、程序及措施已按照政府法例及指引得到落實。

資料來源

除另有說明外，吾等將在很大程度上依賴閣下或閣下的法律或其他專業顧問向吾等提供的資料，尤其是(但不限於)法定通告、規劃審批、土地規劃、地役權、年期、樓宇竣工日期、開發計劃、物業鑒定、佔用詳情、地盤面積、建築面積(包括建築面積及規劃建築面積)、年期相關事宜、租賃及所有其他相關事宜。估值證書所載尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供文件所載的資料，因此有關數據均為約數且僅供參考之用。吾等並無核查原本計劃、開發商說明書及類似文件以作核證。

吾等已採取合理審慎態度核實吾等所得資料，並已作出相關查詢。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供資料(就估值而言屬重大)的真實性及準確性。吾等亦

獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設物業權益的可轉讓土地使用權已按象徵性土地使用費授出，且任何應付地價已全數繳清。除另有說明外，吾等假設該等物業的業權擁有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前有權不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置該物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外地價。除報告另有說明外，吾等假設有關於物業已經交吉。

持續用途乃假設該等物業將用於其設計及建造的用途，或用於現時所適合的用途。物業按持續用途所作的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可變現的金額。

除另有說明外，吾等已假設有關於物業的設計及建造符合當地規劃條例及要求，且已經由相關部門妥為審查及批准。

概無安排或作出環境影響研究。吾等假設適用的國家、省份及地方環境法規及法律已獲全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省份或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、同意或其他法律或行政權限。

除估值報告載明、界定及考慮的不遵守情況外，吾等假設已遵守所有適用的分區及用途規例與限制。此外，除非報告另有說明，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業的界綫以內，且並無任何侵用或侵佔現象。

吾等並無進行調查以確定物業(或其所在樓宇或發展項目)內的機電系統於二零零零年或以後是否將受到不利影響，故此，吾等假設該等物業及該等系統不受或將不受影響。

吾等的報告並無考慮任何估物業權益的任何押記、按揭或結欠款項，亦無考慮出售交易可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等進一步假設，於估值日期，該等物業未有出租、轉讓、牽涉任何爭訟性或非爭訟性糾紛或反向佔有。該等物業可自由出售予本地或海外買家。

限制條件

倘物業位於相對發展不成熟的市場(如中國)，該等假設通常乃基於不完善市場憑證而作出。該等物業可能被賦予多項不同估值，視乎所作假設而定。雖然估值師在達致估值時已行使其專業判斷，投資者／報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露的該等假設的性質，並應審慎詮釋估值報告。

本報告英文版的內容乃摘錄及翻譯自所獲提供的相關中文文件，用詞如有任何歧義，概以原始文件為準。

貨幣

除另有說明外，所有金額均以人民幣列示。隨函附奉吾等所作估值概要及估值證書。

此 致

中國天化工集團有限公司
董事會 台照
香港
港灣道26號
華潤大廈
40樓4007室

代表
國際評估有限公司
袁國良測量師
MRICS MHKIS
註冊專業測量師
(產業測量)
總經理—房地產
謹啟

二零一六年九月二十六日

附註：袁國良先生為特許估價測量師及註冊專業測量師(產業測量)，在中國、香港、紐約及東南亞物業估值方面擁有逾15年經驗。袁國良先生亦為香港測量師學會公佈之有關上市事宜及有關收購與合併的通函與估值提供參考之物業估值師名冊內之估值師。

估值概要

貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值 人民幣	歸屬於 貴集團的權益	於二零一六年 六月三十日 現況下歸屬 於貴集團 的市值 人民幣
1. 位於中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興街道辦事處裕民路446號(前稱裕民路160號)的工業綜合用地 (地段號：34-4-4)	163,680,000元	100%	163,680,000元
2. 位於中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興街道辦事處礦山北路139號(前稱裕民路160號)的工業用地 (地段號：34-3-10)	5,300,000元	100%	5,300,000元
總計：	168,980,000	總計：	168,980,000

估值證書

貴集團於中國擁有及佔用的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
<p>1. 位於中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興街道辦事處裕民路446號(前稱裕民路160號)的工業綜合用地</p> <p>(地段號：34-4-4)</p>	<p>該物業包括一幅地盤面積約為344,965.30平方米的地塊，於其上建有超過60座的多間辦公室、車間、倉庫、餐廳及本地樓宇及構築物。</p> <p>樓宇高度介乎於單層至13層，並於一九八零年至一九九七年分階段完成。</p> <p>根據吾等獲提供的60份標的房屋擁有權證，該物業延長至概約總註冊總建築面積97,052.20平方米(1,044,669.88平方呎)。</p> <p>該物業位於牡丹江市市區的東北部，且享有合理的可及性。其位於牡丹江鐵路站東北方約15分鐘車程、牡丹江市市中心東北方15分鐘車程及牡丹江海浪機場東北方25分鐘車程。</p>	<p>吾等已獲告知，該物業由貴集團佔用，主要作生產、倉儲、辦公室、餐廳及員工宿舍用途。然而，於估值日期已暫停生產。</p> <p>吾等已獲指示按現況即時交吉出售之基準評估該物業。</p>	<p>163,680,000元 (亦見下文附註13及14)</p> <p>(歸屬於貴集團的100%權益： 163,680,000元)</p>

於二零一六年
六月三十日
現況下的市值
人民幣

物業

概述及年期

佔用詳情

標的地點為牡丹江市的最早建成工業區之一。於吾等勘察時佔用標的工業區的企業主要來自化工行業、汽車銷售及服務、製藥、醫療設備製造、木板行業、電力和蒸汽供熱、軍事武器製造以及駕駛學校行業。

鄰近地區的建設主要包括低層工業設施，如中國武器北方工具、溢香木板行業、Heilongjiang Yike Medical Equipment Co., Ltd.、Mudanjiang Citic Hengan Automobile Sale & Service Co., Ltd. 及 Youbo Pharmacy Co., Ltd.，並穿插部分低層村屋及中層本地及綜合樓宇。

該物業的東面及南面界限為陽明路，位於興業路交界處。其位置方便易達，可乘搭的士及公共巴士路線 13、20、66-1 及 66-9 號前往。其亦毗鄰橫跨牡丹江的 G11 鶴大高速公路。

根據日期為二零零七年九月十一日的有關土地使用權證，該物業的土地使用權年期為直至二零五六年四月二十七日。

該土地獲准用於工業用途。

附註：

物業擁有權

1. 根據國有土地使用權證及吾等獲提供的60份有關房屋所有權證，於估值日期，該物業的合法擁有人為牡丹江高科生化有限公司。

貴公司所持的物業權益

2. 根據黑龍江省牡丹江市國土資源局與牡丹江高科生化製藥有限公司於二零零六年四月二十八日簽訂的合同編號：牡國土出字2006-013號，該物業(地盤面積為344,965.30平方米)的土地使用權已授予後者，並受(其中包括)以下條款及條件所規限：

土地面積	:	344,965.30平方米
年期	:	50年
使用者	:	工業
土地出讓金	:	人民幣32,081,772.90元

3. 該物業的土地使用權乃根據牡丹江市人民政府向牡丹江高科生化有限公司出具的國有土地使用權證而持有。

根據日期為二零零七年九月十一日的牡國土國用(2007)第32831號，該物業(地盤面積為344,965.30平方米)的土地使用權由牡丹江高科生化有限公司透過土地出讓方式持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

(a) 土地用途	:	工業
(b) 土地面積	:	344,965.30平方米
(c) 年期	:	直至二零五六年四月二十七日

4. 該物業的房屋所有權乃根據牡丹江市房產管理局向牡丹江高科生化有限公司出具的60份房屋所有權證而持有。

根據同於二零零六年十一月二十一日出具的牡房權証陽明區字第4003015、4003016、4003021、4003024、4003026、4003027、4006976至4006979、4006981、4006983、4006984、4006989至4006991、406297至406320、406322至406340及406342號，該物業的60項樓宇及構築物的合法擁有人為牡丹江高科生化有限公司。其涵蓋總註冊建築面積約97,052.20平方米，以作指定工業、辦公室、倉庫或其他用途。

5. 該物業的合法業權由牡丹江高科生化有限公司持有。吾等獲告知，牡丹江高科生化有限公司為貴集團的間接全資附屬公司。
6. 牡丹江高科生化有限公司已通過商外資牡經合外資發字(2012)0017號證明獲黑龍江省人民政府批准，並於二零一二年十二月二十四日向牡丹江市工商行政管理局註冊登記，營業執照編號為統一社會信用代碼912310007819415310。牡丹江高科生化有限公司乃註冊成立為有限責任公司(中外合資)，註冊資本為人民幣100百萬元，營運期間由二零零六年三月一日起至

二零五六年二月二十九日止。業務範圍包括生產及加工食用葡萄糖、澱粉食品、食品添加劑(維他命C)、藥物原材料(維他命C)(《外商投資產業指導目錄》項下受限制或受禁止項目除外)、生產及加工用葡萄糖、食品及澱粉、食品添加劑、原材料(該等需獲同意的項目須於進行任何業務活動前獲相關部門批准)。

重大產權負擔

7. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，該物業的土地(國有土地使用權證編號為牡國土國用(2007)第32831號)於中國法律意見發出日期並無涉及任何重大產權負擔、按揭或法院頒令。

然而，建於該土地上的有關60幢樓宇已根據牡房他證陽明區字201401928-1號至201401928-60號抵押予中國農業銀行股份有限公司黑河愛輝支行，總貸款金額為人民幣50,000,000元。吾等已進一步獲 貴公司之中國法律顧問告知，上述抵押之解除程序正在進行。

中國法律意見

8. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業業權的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- (i) 牡丹江高科生化有限公司乃該物業之唯一合法擁有人。
 - (ii) 牡丹江高科生化有限公司已取得該物業之土地使用權之完備、合法及有效業權。
 - (iii) 牡丹江高科生化有限公司已取得上文附註4所述之物業之60幢樓宇之完備、合法及有效物業業權。
 - (iv) 該物業之60幢樓宇並不具備於完成標的抵押之抵押程序前的合法分配／轉讓的法定要求。

該物業的土地用途劃分

9. 根據日期為二零零七年九月十一日的標的國有土地使用權證，該物業獲准用作工業用途。

有關 貴公司及該物業合法性的主要文件狀況

10. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關 貴公司合法性的文件：	取得
營業執照	是
中國外商投資企業批准證書	是

有關該物業業權的文件：

國有土地使用權出讓合同	是
國有土地使用權證	是
房屋所有權證	是

(就上文附註4所述樓宇／構築物)

該物業的視察

11. 該物業近期由袁國良測量師 (*MRICS MHKIS RPS(GP)*) 於二零一六年七月二十八日視察。
12. 吾等曾視察該物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施，但於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後，就該物業的整體狀況達致吾等的意見。在估值過程中，吾等假設該物業結構完好、並無損毀或可能存在的潛在損毀情況。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設水電及電話等公用設施亦無存在損毀。

估值的主要假設

13. 對物業進行估值時，吾等已採納每平方米人民幣287元的地盤單位價值。

於估值過程中，吾等乃參考牡丹江市工業用地(具有與該物業可資比較的特徵)的銷售交易。工業用地的主要地盤單價介乎於每平方米人民幣195元至每平方米人民幣350元。

吾等採用的地盤單位價值與相關市場可資比較項目一致，當中經適當調整，包括位置及環境、可到達性、布局、使用者、規模、時間、餘下租期及其他相關因素。

估值說明

14. 除上文附註4所述者外，吾等並無賦予樓宇商業價值，理由是據 貴集團告知，其並未取得任何適當的建築／開發同意或業權證。

擬出售物業的潛在稅項負債

15. 吾等獲 貴集團告知及確認， 貴集團因出售該物業而承擔的潛在稅項負債包括按30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅、按估值17%合共繳納之營業稅及附加稅以及按估值0.05%繳納之印花稅。該中國物業於變現後之實際應課稅金額將視乎提呈相關交易文件後出售該物業時，相關稅務部門頒佈之正式徵稅方案而定。然而，根據吾等的既定慣例，吾等於估值過程中概無核實或計及任何稅項負債。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 六月三十日 現況下的市值 人民幣
<p>2. 位於中國黑龍江省牡丹江市陽明區新興街道辦事處礦山北路139號(前稱裕民路160號)的工業用地</p> <p>(地段號：34-3-10)</p>	<p>該物業包括一幅地盤面積約為22,591.50平方米的地塊及建於其上之若干單層及兩層老舊樓宇及構築物。</p> <p>吾等並無就有關建築面積以及樓宇及構築物的竣工年份取得任何資料。</p> <p>該物業位於牡丹江市市區的東北部，且享有合理的可及性。其位於牡丹江鐵路站東北方約15分鐘車程、牡丹江市市中心東北方15分鐘車程及牡丹江海浪機場東北方25分鐘車程。</p> <p>標的地點為牡丹江市其中一個最早建成的工業區的邊緣區域。於吾等勘察時佔用標的工業區的企業主要來自化工行業、汽車銷售及服務、製藥、醫療設備製造、木板行業、電力和蒸汽供熱、軍事武器製造以及駕駛學校行業。</p>	<p>吾等已獲告知，除若干標的樓宇部分由當地村民佔用作住宅用途及標的土地部分為廢棄魚塘外，該物業於估值日期為空置。</p> <p>吾等已獲指示按按現況即時交吉出售之基準評估該物業。</p>	<p>5,300,000元 (亦見下文附註 12及13)</p> <p>(歸屬於貴集團的100%權益： 5,300,000元)</p>

於二零一六年

六月三十日

現況下的市值

人民幣

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

鄰近地區的發展項目主要包括低層小型工業場所，其中分散若干低層村屋及農地。

該物業位於礦山北路北面，鄰近與陽明路的交界。其為較不方便的地點，但可乘搭的士及公共巴士路線13、20、66-1及66-9號前往。其亦毗鄰橫跨牡丹江的G11鶴大高速公路。

根據日期為二零零七年九月十一日的有關土地使用權證，該物業的土地使用權年期為直至二零五六年四月二十七日。

該土地獲准用於工業用途。

附註：

物業擁有權

1. 根據吾等獲提供的有關國有土地使用權證，於估值日期，該物業的合法擁有人為牡丹江高科生化有限公司。

貴公司所持的物業權益

2. 根據黑龍江省牡丹江市國土資源局與牡丹江高科生化製藥有限公司於二零零六年四月二十八日簽訂的合同編號：牡國土出字2006-014號，該物業(地盤面積為22,591.50平方米)的土地使用權已授予後者，並受(其中包括)以下條款及條件所規限：

土地面積	:	22,591.50平方米
年期	:	50年
使用者	:	工業
土地出讓金	:	人民幣1,552,261.97元

3. 該物業的土地使用權乃根據牡丹江市人民政府向牡丹江高科生化有限公司出具的國有土地使用權證而持有。

根據日期為二零零七年九月十一日的牡國土國用(2007)第32830號，該物業(地盤面積為22,591.50平方米)的土地使用權由牡丹江高科生化有限公司透過土地出讓方式持有，並受(其中包括)以下條款所規限：

- (a) 土地用途 : 工業
- (b) 土地面積 : 22,591.50平方米
- (c) 年期 : 直至二零五六年四月二十七日

4. 該物業的合法業權由牡丹江高科生化有限公司持有。吾等獲告知，牡丹江高科生化有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司。
5. 牡丹江高科生化有限公司已通過商外資牡經合外資發字(2012)0017號證明獲黑龍江省人民政府批准，並於二零一二年十二月二十四日向牡丹江市工商行政管理局註冊登記，營業執照編號為統一社會信用代碼912310007819415310。牡丹江高科生化有限公司乃註冊成立為有限責任公司(中外合資)，註冊資本為人民幣100百萬元，營運期間由二零零六年三月一日起至二零五六年二月二十九日止。業務範圍包括生產及加工食用葡萄糖、澱粉食品、食品添加劑(維他命C)、藥物原材料(維他命C)(《外商投資產業指導目錄》項下受限制或受禁止項目除外)、生產及加工用葡萄糖、食品及澱粉、食品添加劑、原材料(該等需獲同意的項目須於進行任何業務活動前獲相關部門批准)。

重大產權負擔

6. 吾等獲 貴公司中國法律顧問告知，該物業於中國法律意見發出日期並無涉及任何重大產權負擔、按揭或法院頒令。

中國法律意見

7. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業業權的合法性出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
- (i) 牡丹江高科生化有限公司乃該物業之唯一合法擁有人。
 - (ii) 牡丹江高科生化有限公司已取得該物業之土地使用權之完備、合法及有效業權。

該物業的土地用途劃分

8. 根據日期為二零零七年九月十一日的標的國有土地使用權證，該物業獲准用作工業用途。

有關 貴公司及該物業合法性的主要文件狀況

9. 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文的批授情況如下：

有關 貴公司合法性的文件：	取得
營業執照	是
中國外商投資企業批准證書	是
有關該物業業權的文件：	
國有土地使用權出讓合同	是
國有土地使用權證	是
房屋所有權證	否

該物業的視察

10. 該物業近期由袁國良測量師 (*MRICS MHKIS RPS(GP)*) 於二零一六年七月二十八日視察。
11. 吾等曾視察該物業的外部，並在可行情況下視察其內部可及部份。然而，吾等並無受委託進行結構勘測或安排檢查相關設施，但於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損毀。因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐爛、蟲蛀或任何其他結構上的損毀。吾等乃經考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間後，就該物業的整體狀況達致吾等的意見。在估值過程中，吾等假設該物業結構完好、並無損毀或可能存在的潛在損毀情況。吾等並無對任何設施進行測試。吾等假設水電及電話等公用設施亦無存在損毀。

估值的主要假設

12. 對物業進行估值時，吾等已採納每平方米人民幣234元的地盤單位價值。

於估值過程中，吾等乃參考牡丹江市工業用地（具有與該物業可資比較的特徵）的銷售交易。工業用地的主要地盤單價介乎於每平方米人民幣195元至每平方米人民幣350元。

吾等採用的地盤單位價值與相關市場可資比較項目一致，當中經適當調整，包括位置及環境、可到達性、布局、使用者、規模、時間、餘下租期及其他相關因素。

估值說明

13. 吾等並無賦予建於該物業之上的樓宇及構築物商業價值，理由是據 貴集團告知，其並未取得任何適當的建築／開發同意或業權證，亦欠缺建築面積及樓齡資料。吾等僅將該物業評估為空置工業用地。

擬出售物業的潛在稅項負債

14. 吾等獲 貴集團告知及確認， 貴集團因出售該物業而承擔的潛在稅項負債包括按30%至60%累進稅率繳納之土地增值稅、按估值17%合共繳納之營業稅及附加稅以及按估值0.05%繳納之印花稅。該中國物業於變現後之實際應課稅金額將視乎提呈相關交易文件後出售該物業時，相關稅務部門頒佈之正式徵稅方案而定。然而，根據吾等的既定慣例，吾等於估值過程中概無核實或計及任何稅項負債。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視作或認為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條例所述登記冊內之權益，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司股份之權益：

董事姓名	身份及權益性質	股份數目	佔已發行股份 概約百分比
陳昱女士	實益擁有人	60,030,000	2.09%
羅子平先生	實益擁有人	400,000	0.01%

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份及債權證中，擁有或被視作擁有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任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視作或認為擁有之權益及淡倉），或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事確認，概無董事於本通函日期仍然生效且對本集團業務有重大影響之合約或安排當中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發經審核財務報表結算日二零一五年六月三十日以來，所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於擁有本公司股份及相關股份之任何權益或淡倉之公司中出任董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊內記錄的主要股東(定義見上市規則)於股份中之權益如下：

於股份之好倉：

主要股東姓名	身份	所持股份數目	佔已發行股份 概約百分比
陳遠東先生	實益擁有人	417,829,629	14.53%

據任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，陳遠東先生(董事或本公司最高行政人員除外)於附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上表決之任何類別股本之面值中擁有10%或以上之權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何人士於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 董事於本集團資產或本集團之重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一五年六月三十日(即本集團刊發最近期經審核財務報表之結算日)以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期在任何對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

5. 服務協議

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立僱主不可於一年內毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

6. 重大不利變動

董事並不知悉，自本集團最近期刊發經審核財務報表結算日二零一五年六月三十日以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

7. 競爭業務

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之任何聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能產生競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益(倘彼等各人為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露者)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

9. 專家資格、同意書及專家權益

以下是曾提供意見或建議之專家之資格，其意見及建議已刊載於本通函：

名稱	資格
國際評估有限公司	獨立專業物業估值師

附註：有關以上專家資格的詳情，請參閱本通函第22頁。

於最後實際可行日期，專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司中持有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論在法律上可否強制執行）；及
- (b) 自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起，概無於本集團任何成員公司已收購、出售或承租或擬收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上專家已就本通函之刊發，連同就收錄其報告（以本通函所示之格式及內容）及引述其名稱發出同意書且迄今並無撤回該同意書。

10. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司成員公司及其附屬公司曾訂立以下合約（即並非於本公司及其附屬公司進行日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 比富達證券（香港）有限公司（作為配售代理）與本公司（作為發行人）於二零一四年十二月十一日訂立之配售協議（經日期為二零一五年二月十一日之補充協議補充），內容有關配售將由本公司發行之第一批或多批6%債券，各批6%四年期債券本金總額最多達100,000,000港元；
- (b) 比富達證券（香港）有限公司（作為配售代理）與本公司（作為發行人）於二零一五年一月二十日訂立之配售協議（經日期為二零一五年二月二日之補充協議補充），內容有關配售將由本公司發行之多批5%票息之無抵押、不可換股及非上市債券，本金總額最多達100,000,000港元（每批面值為1,250,000港元），於債券發行之相關日期之第十個週年日到期；
- (c) 鴻鵬資本證券有限公司（作為配售代理）與本公司（作為發行人）於二零一五年四月十三日訂立之配售協議，內容有關配售將由本公司發行之多批6.8%票息之無抵押、不可換股及非上市債券，本金總額最多達200,000,000港元（每批面值為1,250,000港元），於債券發行之相關日期之第四個週年日到期；

- (d) 比富達證券(香港)有限公司(作為配售代理)與本公司(作為發行人)於二零一五年五月十九日訂立之配售協議，內容有關配售將由本公司發行之多批5%至9%票息之無抵押、不可換股及非上市債券，本金總額最多達100,000,000港元(每批面值為1,250,000港元)，於比富達證券(香港)有限公司與本公司就每批發行債券協定之屆滿日期到期；
- (e) 尚乘資產管理有限公司(作為配售代理)與本公司(作為發行人)於二零一五年六月三日訂立之配售協議，內容有關配售將由本公司發行之多批6.8%票息之無抵押、不可換股及非上市債券，本金總額最多達200,000,000港元(每批面值為1,250,000港元)，於發行債券相關日期的第四個週年日到期；
- (f) 本公司與牡丹江交通集團於二零一五年八月二十六日訂立之框架協議，內容有關於牡丹江市建設及營運國際及國內物流中心；
- (g) 比富達證券(香港)有限公司(作為配售代理)與本公司(作為發行人)於二零一五年九月十六日訂立之配售協議，內容有關配售將由本公司發行之多批5%至12%票息之無抵押、不可換股及非上市債券，本金總額最多達100,000,000港元(每批面值為1,250,000港元)，於比富達證券(香港)有限公司與本公司就每批發行債券協定之屆滿日期到期；
- (h) 比富達證券(香港)有限公司(作為配售代理)與本公司(作為發行人)於二零一六年一月十八日訂立之配售協議，內容有關配售將由本公司發行之多批6.8%票息之無抵押、不可換股及非上市債券，本金總額最多達200,000,000港元(每批面值為1,250,000港元)，於發行債券相關日期的第四個週年日到期；
- (i) 本公司(作為買方)與牡丹江交通集團(作為賣方)於二零一六年二月二十九日訂立之股份收購框架協議，內容有關收購緊接完成前牡丹江廣運交通集團投資有限公司之70%註冊資本，代價約為人民幣167,400,000元(相當於約197,500,000港元)，並須以配發及發行代價股份之形式支付；
- (j) 陳遠東先生(作為賣方)、本公司與滙盈證券有限公司(作為陳遠東先生之配售代理)於二零一六年四月五日訂立之配售協議，內容有關按每股配售股份0.315港元之配售價配售最多138,000,000股配售股份，以及本公司(作為

發行人)與陳遠東先生(作為認購方)於二零一六年四月五日訂立之認購協議，內容有關按每股認購股份0.315港元之認購價認購最高總面值為13,800,000港元之最多138,000,000股新股份；

- (k) 本公司之全資附屬公司龍盛投資有限公司(作為賣方)與Hope High Holdings Limited(作為買方)於二零一六年三月十八日訂立之購股協議，內容有關收購爭龍集團有限公司股本中23股每股面值1美元之股份(佔爭龍集團有限公司已發行股本的23%)，代價為142,970,000港元；
- (l) 三亞控股有限公司(作為認購人)與本公司(作為發行人)於二零一六年六月三十日訂立之認購協議，內容有關認購本金總額為400,000,000港元的本公司免息可換股債券(分八批進行，每批50,000,000港元)，到期日為由相關發行日期起計三年；
- (m) 該協議；及
- (n) 本公司與滙盈證券有限公司於二零一六年八月十五日訂立之包銷協議，內容有關本公司按於就公開發售而言的記錄日期每持有四股現有股份可獲發一股公開發售股份基準以每股公開發售股份0.10港元之認購價進行公開發售，以及按根據公開發售每承購一股發售股份獲發一股紅股基準發行紅股之包銷。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4007室。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司秘書為香港會計師公會會員馬健凌先生。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

12. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至二零一六年九月二十六日(包括該日)期間任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間,在中國天化工集團有限公司辦事處(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4007室)可供查閱:

- (i) 本通函;
- (ii) 本公司組織章程大綱及組織章程細則;
- (iii) 本公司截至二零一四年六月三十日及二零一五年六月三十日止財政年度各年之年報;
- (iv) 上文「重大合約」一段所述之重大合約;及
- (v) 自最近期刊發經審核賬目日期起,根據第14章所載規定經已刊發之各通函的副本。

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」)謹訂於二零一六年十月三十一日(星期一)下午四時三十分假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈40樓4007室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與向高有限公司(「買方」)所訂立日期為二零一六年七月十五日之購股協議(「該協議」)及據此擬進行之交易，根據購股協議，本公司已有條件地同意出售而買方亦已有條件地同意購買 Better Day Bio-Chem Technology Limited(「目標公司」，連同其附屬公司統稱「目標集團」)之全部已發行股本，連同本公司向目標集團提供之股東貸款，代價為人民幣192,000,000元(相等於約222,720,000港元)。有關詳情更為詳述於本公司日期為二零一六年九月二十六日之通函；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)簽立所有文件及執行一切行為及事宜以及簽署所有文件，並採取彼等認為有關該協議及據此擬進行交易以及就使其生效而言屬適宜、必須或權宜之任何行動。」

承董事會命
中國天化工集團有限公司
主席兼行政總裁
陳昱

香港，二零一六年九月二十六日

股東特別大會通告

於本通告日期，執行董事為陳昱女士、羅子平先生及于德發先生；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。

附註：

- (i) 凡於二零一六年九月二十六日下午四時三十分名列本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)所存置股東名冊之本公司股東，均符合資格出席股東特別大會及於會上投票。
- (ii) 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委任一名或(倘彼為超過一股股份之持有人)多名代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (iii) 代表委任文件及簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，最遲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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。