

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份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。



(於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8166)

## 與出售該等物業有關之 非常重大出售事項

### 出售事項

於二零一九年十月二十九日(交易時段後)，賣方(本公司之間接非全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售且買方同意購買位於中國廣東省深圳市之該等物業，代價為人民幣69,449,988元(相等於約76,929,752港元)。

### GEM上市規則涵義

由於根據GEM上市規則就出售事項計算之一項適用百分比率高於75%，出售事項構成本公司於GEM上市規則項下之一項非常重大出售事項。

載有(其中包括)出售事項之進一步詳情、股東特別大會通告及GEM上市規則所要求之其他資料之通函預期於二零一九年十一月十九日或之前派發予股東。

由於出售事項須待(其中包括)股東於股東特別大會之批准且不一定會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 引言

於二零一九年十月二十九日（交易時段後），賣方（本公司之間接非全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售且買方同意購買位於中國廣東省深圳市之該等物業，代價為人民幣69,449,988元（相等於約76,929,752港元）。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一九年十月二十九日（交易時段後）

訂約方： (i) 賣方；及

(ii) 買方。

（統稱為「訂約方」）

## 該等物業

該等物業由位於中國廣東省深圳市福田區時代財富大廈33樓A至H室（亦稱為33A至33H室）總建築面積約為1,690平方米之商用物業組成。於本公佈日期，6個單元已出租，其餘2個商用單元乃用作本集團在中國的一間辦公室。本公司有信心在完成前找到合適的辦公室替代現有的辦公室。

根據賣方截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度的管理賬目，於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度該等物業應佔除稅前及除稅後純利約為17.4百萬港元，而於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度該等物業應佔除稅前及除稅後虧損淨額約為3.8百萬港元#。

# 位於中國的該等物業須繳納（其中包括）財產稅及土地使用權稅。該等物業租金收入須繳納營業稅及其他附加稅。該等物業本身（包括資本收益）毋須繳納利得稅。因此，純利為除稅前及除稅後。

於二零一九年九月三十日，根據於二零一八年十二月三十一日之估值報告，該等物業按於二零一八年十二月三十一日所報人民幣1元兌1.1386港元之匯率於本公司賬簿列賬之賬面值為人民幣93.1百萬元（相等於約106.0百萬港元）。該等物業主要參考相同地區類似物業近期交易價格之市場憑證及物業類型進行估值。

誠如本公司日期為二零一五年七月二十七日之通函所披露，於二零一五年收購華杰亞洲有限公司（全資擁有賣方）時，該等物業於二零一五年五月三十一日之市值為人民幣83,800,000元。

## 代價及支付條款

出售事項之代價為人民幣69,449,988元（相等於約76,929,752港元），乃由訂約方按照正常商業條款經參考（其中包括）該等物業根據獨立專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司基於市場法於二零一九年十月十五日進行之初步估值人民幣69.5百萬元（相等於約77.0百萬港元）及房地產代理商所列之同一棟大樓類似物業之價格（構成物業估值之基準）後公平磋商釐定。估值詳情將計入有關出售事項之通函。於釐定代價時，本公司管理層亦會考慮該等物業之潛在買家之近期報價以及本公司急需現金之時延遲出售該等物業之機會成本。有關出售事項之理由及裨益之進一步詳情，請參閱下文「出售事項之理由及裨益」一節。

代價須由買方以下列方式以現金支付：

- (i) 按金（「按金」）人民幣3.45百萬元（相等於約3.82百萬港元）將於訂約方簽立買賣協議後兩天內由買方支付予監管代理之監管賬戶且須於訂約方處理轉讓程序後成為代價之一部分付款。人民幣1百萬元（相等於約1.11百萬港元）按金將存放於監管賬戶以督促賣方按期交付該等物業及結清所有開支，即直至交付該等物業應計水、電、物業管理服務費及相關開支；

- (ii) 人民幣33,799,988元（相等於約37.4百萬港元）（即代價之部分付款）（「第二筆付款」），須由買方於二零一九年十一月十一日前支付予按揭銀行（「銀行」）的另一方監管賬戶；及
- (iii) 就餘額（「按揭貸款」）人民幣32.2百萬元（相等於約35.7百萬港元）而言，買方將於二零一九年十一月十一日前向銀行提交按揭申請之材料，並協助銀行處理按揭審批程序。倘銀行授出之按揭低於餘下代價，買方將於銀行發出貸款承諾書（指銀行擬出具的按揭貸款批准書）後3個營業日內以向銀行監管賬戶付款之方式補足差額。

根據買賣協議，賣方將於以下時限內收取代價：

1. 於向有關土地業權部門遞交遞件過戶之有關文件後，訂約方將向監管代理交付遞交收據。屆時，賣方將收取人民幣2,450,000元按金；
2. 賣方將於向監管代理及銀行交付由訂約方簽署之交樓確認書（指訂約方簽署的表明物業及附屬設施、裝飾和裝修已經驗收及鑰匙已交付予買方的確認書）後收取餘下按金人民幣1百萬元（結清未付開支（如有）後）及按揭付款；及
3. 賣方將於向銀行交付證明完成該等物業之業權轉讓的收據（指有關土地業權部門發出的說明該等物業之業權已轉移至買方的文件）後收取第二筆付款。

### 先決條件

完成須待達成以下條件後，方告發生：

- (i) 於股東特別大會上取得股東有關出售事項之批准；及
- (ii) 遵守GEM上市規則項下的任何其他規定或聯交所或其他監管機關或任何適用法律及法規要求於完成前遵守之其他規定。

完成

完成將於向買方轉讓該等物業及賣方悉數收取代價後三天內進行。

## 有關買方之資料

買方乃由物業代理引薦予本公司。經透過物業代理向買方作出查詢後，據董事所深知，買方為一家中國商戶，且於本公佈日期獨立於本公司或其任何附屬公司及其關連人士且與彼等並無關連。

其他潛在買方已透過物業代理與本公司取得聯繫。鑒於出售事項之非常重大出售性質，除買方外，概無其他潛在買方能夠支付按金達成交易，並願意接受股東特別大會批准之額外先決條件及延長的預期完成日期。

有關物業的原賣方為華人策略控股有限公司（根據其截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報，其股份於GEM上市，股份代號：8089）之直接全資附屬公司富益亞洲有限公司。據董事所深知，於本公佈日期，買方獨立於物業之原賣方或其控股公司或其任何附屬公司及其關連人士且與彼等並無關連。

除買賣協議中所述者外，買方與本公司及其關連人士之間並無其他安排、諒解或承諾。

## 有關賣方之資料

深圳市盛世富強科技有限公司（賣方）為於中國成立之有限公司及於本公佈日期，本公司之間接非全資附屬公司。

## 出售事項之財務影響

根據代價，於二零一九年九月三十日該等物業賬面值為人民幣93.1百萬元（相等於約106.0百萬港元），合共超出出售事項所得款項及應付佣金約人民幣24.9百萬元（相等於約27.6百萬港元）。本公司預期就出售事項錄得未經審核除稅前虧損約人民幣24.9百萬元（相等於約27.6百萬港元）及匯兌虧損約2.9百萬港元。該等計算僅為估計，供說明用途，且須進行審核。

## 所得款項用途

所得款項淨額（即代價人民幣69,449,988元（相等於約76,929,752港元）減估計開支（包括中國物業代理佣金人民幣1.25百萬元（相等於約1.38百萬港元）以及專業費用及行政開支約1.62百萬元）約73.92百萬港元中，約49.00百萬港元擬用於結算本集團尚未償還負債及約24.92百萬港元用作一般營運資金，如租賃開支、薪金、董事袍金、利息付款等一般行政開支。

## 將以所得款項淨額結算之貸款

	本金額 (千港元) 概約	每月利率 %	到期日	質押資產	直至到期日 之利息開支 (千港元) 概約
有抵押貸款*	11,077	0.54	二零一九年 十二月十九日	該等物業之 2個單元	157
有抵押貸款*	7,754	1.80	二零一九年 十一月二十二日	該等物業之 2個單元	382
有抵押貸款*	8,862	1.80	二零一九年 十二月十二日	該等物業之 2個單元	540
無抵押貸款	5,000	1.50	二零一九年 十二月七日		150
無抵押貸款	5,000	1.50	二零一九年 十一月二十二日		75
	<hr/>				<hr/>
	<u>37,693</u>				<u>1,304</u>

\* 銀行或金融機構要求於出售該等物業後償還有抵押貸款與本集團悉數收取代價之間具有間隔期。因此，本公司可自銀行借入過渡貸款人民幣25百萬元，為期數周，足以償還該等物業所抵押的三筆貸款。

年利率

%

收購希愉有限公司(間接全資  
擁有賣方)之餘下50%權益  
餘下付款

10,000

8.00

二零二零年  
三月三十一日

年利率

%

其他貸款及負債(「餘下負債」)

保證金貸款

5,671

10.00

保證金貸款

3,369

6.63

有抵押貸款

10,000

12.00

二零二零年 一項位於香港  
四月二十七日 TML廣場的物業

無抵押貸款

5,040

零

二零二一年  
十二月三十一日

無抵押貸款

14,400

零

二零二一年  
十二月三十一日

無抵押貸款

4,500

15.00

二零一九年  
十二月二十八日

按揭貸款(台灣)

7,737

浮動利率1.95

二零二零年 一套配有2個  
四月三十日 停車位的公寓

50,717

為結算餘下負債，本公司將不排除開展任何債務及／或股權集資活動及／或出售其資產的可能性。於本公佈日期，除日期為二零一九年九月二十日之配售協議外，本公司並無與前述者有關之實質計劃及訂立與前述者有關之協議。於完成後，本公司可能視當時市況及本公司之資金需求考慮可能的債務及／或股權集資活動及／或出售其資產。本公司將於適當時候根據GEM上市規則另行刊發公佈。



## 出售事項之理由及裨益

本集團主要從事糧油食品貿易、消耗品及農產品貿易、物業投資、提供放債服務、一站式價值鏈服務及提供金融服務之業務。

誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露，與截至二零一八年六月三十日止六個月相比，收入及毛利明顯下降。鑒於中國物業市場之當前市場環境及業務前景及慮及中國物業租賃市場之不確定業務營運環境，由於本集團可自出售事項獲得正向現金流，此舉將增強本集團之財務狀況，且將為本集團之一般營運資金提供資金並結算未償還負債，本公司預期本集團能夠自出售事項獲益。本公司已要求不同物業代理出售該等物業達半年以上。誠如物業代理所告知，對該等物業詢盤之人數極少且彼等不時要求較低價格。此外，由於該等物業於同一樓層包括八處商用物業（涉及代價金額較大），在短時間內識別有意買家頗為困難。因此，當買方確定時，賣方把握機會與買方訂立買賣協議。

鑒於「所得款項用途」一節詳述的未償還負債，本公司訂立日期為二零一九年九月二十日的配售協議。此外，考慮到下文所詳述中國物業市場發展的不確定性，本公司已出售或租賃其9處物業（即深圳的物業及一棟住宅），從而變現其價值以清償本集團的未償還負債。於本公佈日期，位於深圳之住宅已交吉，並無質押或抵押，且尚無就其物色到任何潛在買方。



本公司已參考有關中國（尤其是深圳）寫字樓市場之公開資料進行研究。根據著名且值得信賴的物業估值師編製及刊發的有關二零一九年中國房地產市場的若干研究報告，二零一九年第二季度，中國17個主要城市寫字樓市場淨吸收率將下降約58%及空置率將增至20.9%。此外，空置率將因預期較大供應而繼續增加。供過於求連同中國經濟放緩將不可避免地對深圳寫字樓市場帶來下行壓力。

吾等注意到，中美貿易緊張局勢及對中國向美國出口之商品徵收額外關稅以及進出口活動相應減少令地緣政治存在不確定性，對中國之商業信心蒙上陰影。深圳作為中國經濟改革前沿的領導者，或會立即受到直接影響。鑒於持續的貿易戰以及《粵港澳大灣區規劃》令附近城市之競爭加劇，中國經濟前景充滿挑戰，日後或會令深圳之房地產市場轉差。其或會導致並加劇對該等物業公平值之負面影響。

因此，由於中國經濟前景轉差及深圳寫字樓市場的空置率較高，該等物業的當前市值有別於該等物業於二零一五年收購時之市值及其最近期賬面值屬可理解。於二零一八年十二月三十一日由於深圳寫字樓市場呈下降趨勢，董事對不久將來深圳寫字樓市場的態度並不樂觀。為消除該等物業可能進一步虧損的風險及考慮到本集團的資金需求，董事決定進出售事項並認為，按與「代價及支付條款」一節所披露該等物業估值類似之代價進行出售事項屬公平合理且符合股東及本公司之整體最佳利益。

## 配售之更新

茲提述本公司日期為二零一九年九月二十日之公佈，內容有關根據本公司的一般授權配售新股份。配售代理已物色超過6名承配人且配售事項將根據配售協議完成。達成配售之先決條件之最後截止日期為二零一九年十月三十一日。配售所得款項淨額預期為約8.4百萬港元。

## 收購事項之更新

茲提述本公司日期為二零一七年七月十七日之公佈。天際高有限公司（「天際高」）（本公司之附屬公司）與溢利財富管理有限公司（「溢利」）訂立協議以收購希愉有限公司（「希愉」，其間接全資擁有賣方）之餘下50%權益，代價為55百萬港元（「收購事項」）。

於二零一九年三月十九日，訂約方同意將收購事項之最後截止日期延長至二零二零年三月三十一日。誠如本公佈第6頁所述，出售事項之部分所得款項淨額計劃用於結算與收購事項有關之餘下代價10百萬港元。

希愉為一間於英屬處女群島註冊成立之合營公司及本公司之非全資附屬公司。本公司擁有其50%權益及其主要業務為投資控股。自其註冊成立起，希愉之業務營運並無變動。

出售事項之部分所得款項淨額擬用於結算有關收購事項的代價餘額10百萬港元及應計利息，收購事項將於支付該等款項後完成。除所披露者外，天際高與希愉之間並無就代價作出任何其他協議或安排。本集團儘管並無完成收購事項，但依法有權繼續進行出售事項並全額收取代價。

根據日期為二零一七年七月十七日有關收購事項的協議（經日期為二零一七年七月三十一日、二零一八年一月十七日及二零一九年三月十九日的補充協議所修訂），所有先決條件均已獲達成。天際高須於收購事項完成後結算代價餘額。鑒於本集團的現金流量及各方經公平磋商後，希愉同意將收購事項之完成押後，以待支付代價餘額。儘管收購事項之完成尚未作實，考慮到深圳物業市場低迷，希愉同意在完成後收取餘額。因此，出售事項並不構成收購事項之重大變動。此外，希愉亦間接擁有位於深圳之住宅，根據於二零一八年十二月三十一日之估值報告，其按於二零一八年十二月三十一日所報人民幣1元兌1.1386港元之匯率於本公司賬簿列賬之於二零一八年十二月三十一日之賬面值為約人民幣19.5百萬元（相等於約22.2百萬港元），且其為一項待售或租賃投資物業。天際高在完成後處理收購事項屬公平合理，此亦為其合約責任。

## GEM上市規則涵義

由於根據GEM上市規則就出售事項計算之一項適用百分比率高於75%，出售事項構成本公司於GEM上市規則項下之一項非常重大出售事項。

載有（其中包括）出售事項之進一步詳情、股東特別大會通告及GEM上市規則所要求之其他資料之通函預期於二零一九年十一月十九日或之前派發予股東。

由於出售事項須待（其中包括）股東於股東特別大會之批准且不一定會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國農業生態有限公司，為一間於百慕達存續之有限公司，其股份於GEM上市
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議應付予賣方之現金代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議所載之有關條款及條件出售物業

「監管代理」或「物業代理」	指	中原(中國)房地產代理有限公司,買方及賣方就監管按金及出售事項指定之監管代理及物業代理
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「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
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國廣東省深圳市福田區時代財富大廈33樓A至H室(亦稱為33A至33H室)之商用物業
「買方」	指	蔡位源先生,一名中國商人
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一九年十月二十九日就買賣該等物業訂立之協議
「股東特別大會」	指	本公司將就批准出售事項舉行之股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國

「賣方」	指	深圳市盛世富強科技有限公司，為於中國成立之有限公司及本公司之間接非全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國農業生態有限公司  
執行董事  
蘇達文

香港，二零一九年十月二十九日

於本公佈日期，執行董事為蘇達文先生及吳卓凡先生；而獨立非執行董事為易庭暉先生、張民先生及袁慧敏女士。

本公佈的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公佈的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本公佈所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將於登載日期起計在本公司網站<http://www.aplushk.com/clients/8166chinaeco-farming/index.html>及GEM網站「最新上市公司公告」頁內保留最少七日。

\* 僅供識別

# 除另有所指外，人民幣乃按於二零一九年十月十五日所報人民幣1元兌1.1077港元之匯率換算為港元且僅供說明之用。