

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依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)

## 主要交易 出售該等物業

### 出售事項

於二零二零年七月三十日（交易時段後），賣方（即本公司之間接全資附屬公司）已與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買該等物業，代價為新台幣72,380,000元（相當於約19,088,000港元）。

### GEM上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率（定義見GEM上市規則第19章）超過25%但少於75%，出售事項構成本公司於GEM上市規則第19章項下之主要交易，因此須遵守GEM上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，概無股東及彼等各自之聯繫人於出售事項中擁有重大利益，故倘本公司將就批准出售事項召開股東特別大會，則股東無須就該決議案放棄投票。

載有（其中包括）出售事項之詳情、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根據GEM上市規則規定於二零二零年八月二十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。

## 出售事項

於二零二零年七月三十日（交易時段後），賣方（即本公司之間接全資附屬公司）已與買方訂立該協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買該等物業，代價為新台幣72,380,000元（相當於約19,088,000港元）。

## 該協議

日期：                    二零二零年七月三十日

賣方：                    本公司間接全資附屬公司利高置業有限公司之台北分公司香港商利高置業有限公司

買方：                    李綉媛女士

物業代理：              傑森愛華國際物業顧問行

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，買方及物業代理均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，並與本公司及其關連人士概無關連。

## 該等物業

該等物業位於台灣台北市南港區經貿二路235巷35號12樓，連同該大廈內166號及167號兩個停車位。該等物業（不包括兩個停車位）的總建築面積為2,962平方英尺並作住宅用途。根據該協議，該等物業包括全部傢俬、家用電器及空調。於本公佈日期，該等物業閒置且於過往兩個財政年度並無錄得任何租金收入。

## 代價及支付條款

代價為新台幣72,380,000元（相當於約19,088,000港元），將按以下方式支付：

- (i) 新台幣7,238,000元（相當於約1,909,000港元，包括誠意金新台幣100,000元（相等於約26,000港元）已於簽訂協議後支付），佔代價之10%，須在簽署買賣該等物業的正式協議後支付（「**第一筆付款**」）；
- (ii) 新台幣7,238,000元（相當於約1,909,000港元），佔代價之10%，須在準備所有相關文件並加蓋雙方印章簽署時支付（「**第二筆付款**」）；及
- (iii) 餘額為新台幣57,904,000元（相當於約15,270,000港元），佔代價之80%，須於相關按揭貸款獲批准和提取及該等物業之所有權交付至買方時支付。（倘按揭貸款未獲批准或不充足，則買方須繳清或以現金補足餘額）。

代價乃由賣方與買方按正常商業條款參考（其中包括）一名獨立物業估值師基於市場法對該等物業於二零二零年七月三十日之估值報告草擬本所載估值新台幣71,900,000元（相等於約18,961,000港元）經公平磋商後釐定。代價較估值溢價約0.67%。

## 正式協議及完成

根據該協議，有關買賣該等物業之正式協議須於二零二零年八月七日或之前由賣方及買方簽訂。完成將於二零二零年十一月三十日之前發生。

## 先決條件

根據該協議，賣方及買方同意，出售事項須遵守香港公司適用之法律及法規，且該轉讓須待提呈關於股東批准賣方之控股公司及其最終控股公司之文件後，方可作實。

## 違反該協議

於訂立買賣該等物業的正式協議前，倘因買方的責任導致該協議遭解除，則賣方將沒收誠意金。倘賣方違反該協議，則賣方將向買方賠償雙倍誠意金。此外，該協議之違約方將須向物業代理支付金額為代價0.5%之賠償金。

## 出售事項之財務影響及所得款項之擬定用途

於二零一九年十二月三十一日，該等物業於本公司經審核綜合財務狀況表所示之公平值約為17,664,000港元。經核數師審閱及確認後，本集團預期將自出售事項錄得收益約1,424,000港元，有關收益乃基於本集團就出售事項所收取之代價減去該等物業於二零一九年十二月三十一日之公平值（扣除相關開支前）計算。

估計出售事項所得款項淨額（扣除相關開支（包括物業代理的佣金新台幣1,280,000元（相等於約338,000港元）及償還該等物業之按揭貸款後）將約為10,955,000港元。本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

## 出售事項之理由及裨益

鑑於台灣物業市場前景以及本集團之主要市場香港之業務環境不景氣，董事認為，出售事項為本集團於現有情況下變現該等物業之價值以為本集團產生額外營運資本之機遇。

鑑於上文所述，董事認為，該協議之條款（包括代價）符合正常商業條款且屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東整體之利益。

## 有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事提供一站式價值鏈服務、物業投資、消耗品及農產品貿易、糧油食品貿易、提供放債服務及提供金融服務之業務。

賣方主要從事物業控股且為本公司之間接全資附屬公司。賣方為本公司之間接全資附屬公司利高置業有限公司之台北分公司且主要從事投資控股。

## 有關買方之資料

買方為由賣方向物業代理引薦之個人。就董事所知，於本公佈日期，買方為獨立於本公司之第三方且與本公司及其關連人士並無關連。

## GEM上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率（定義見GEM上市規則第19章）超過25%但少於75%，出售事項構成本公司於GEM上市規則第19章項下之主要交易，因此須遵守GEM上市規則項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，概無股東及彼等各自聯繫人於出售事項中擁有重大利益，故倘本公司將就批准出售事項召開股東特別大會，則股東無須就該決議案放棄投票。

載有（其中包括）出售事項之詳情、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根據GEM上市規則規定於二零二零年八月二十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

在本公佈內，除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方及買方就買賣該等物業訂立之日期為二零二零年七月三十日之買賣誠意金協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國農業生態有限公司，一間於百慕達存續之有限公司，其股份在GEM上市
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	GEM上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	新台幣72,380,000元（相等於約19,088,000港元），即買方就出售事項應付賣方的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售該等物業
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「該等物業」	指	台灣台北市南港區經貿二路235巷35號12樓，連同該大廈內166號及167號兩個停車位。該等物業（不包括兩個停車位）之總建築面積為2,962平方英尺，作住宅用途

「物業代理」	指	傑森愛華國際物業顧問行
「買方」	指	李綉媛女士
「股東特別大會」	指	將召開以批准出售事項之本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	香港商利高置業有限公司，為本公司之間接全資附屬公司利高置業有限公司之台北分公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「新台幣」	指	新台幣，台灣法定貨幣
「%」	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，二零二零年七月三十日

\* 僅供識別

本公佈所採用之港元兌換新台幣之匯率乃基於於二零二零年七月二十九日所報之1港元兌換新台幣3.792元之匯率，僅供說明用途。

於本公佈日期，本公司執行董事為蘇達文先生及吳卓凡先生；非執行董事為梁中禧先生；而本公司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之資料，本公司董事願就本公佈的資料共同及個別承擔全部責任。本公司董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，及並無遺漏任何其他事項致使本公佈所載任何陳述或本公佈產生誤導。

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