
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，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、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農業生態有限公司（「本公司」）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，並明確表示概不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。



中國農業生態有限公司 China Eco-Farming Limited

（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 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第4頁至第18頁。

本公司謹訂於二零二零年四月九日（星期四）上午十一時正假座香港告士打道160號海外信託銀行大廈20樓2002室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，盡快並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。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。於此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。

本通函將由其刊發之日起，最少一連七日刊登於GEM網站<http://www.hkgem.com>之「最新上市公司公告」網頁及本公司網址<http://www.aplushk.com/clients/8166chinaeco-farming/index.html>內。

二零二零年三月二十三日

G E M 之 特 色

GEM之定位，乃為相比其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**買賣之證券可能會較於主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣之證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該等物業之未經審核損益表	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 該等物業之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

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：

「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
「希愉」	指	希愉有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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該等物業
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二零年三月十八日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「主板」	指	聯交所主板
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「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	該等物業之買方
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「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
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「天際」	指	天際高有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司且於最後實際可行日期由本公司全資擁有
「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
「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

釋 義

「溢利」	指	溢利財富管理有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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

* 僅供識別



中國農業生態有限公司
China Eco-Farming Limited

(於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8166)

執行董事：

蘇達文先生

吳卓凡先生

獨立非執行董事：

易庭暉先生

張民先生

袁慧敏女士

註冊辦事處：

Clarendon House,

2 Church Street,

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港之

主要營業地點：

香港

告士打道160號

海外信託銀行大廈

20樓2002室

敬啟者：

**與出售該等物業有關
之非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十月二十九日、二零一九年十一月十九日、二零一九年十二月十九日、二零二零年一月十七日、二零二零年二月十二日、二零二零年二月二十四日、二零二零年二月二十五日及二零二零年三月十日內容有關出售事項之該等公佈。本通函旨在向閣下提供(i)有關出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)該等物業之估值報告；及(iv)股東特別大會通告。

董事會函件

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77,325,617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。於最後實際可行日期，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。

茲提述中國鐵路貨運有限公司（華人策略控股有限公司之前稱）（股份代號：8089）日期為二零零九年九月三十日之公佈，蕭金聰先生（「蕭先生」，作為賣方）向深圳市盛世富強科技有限公司（華杰亞洲有限公司之全資附屬公司，而華人策略控股有限公司全資擁有華杰亞洲有限公司）出售該等物業，總代價為人民幣40,002,273元（使用上述公佈所示約人民幣1元兌1.136港元之匯率，相等於約45,442,582港元）。其披露，蕭先生乃獨立於華人策略控股有限公司及其關連人士（包括富益亞洲有限公司）且與彼等並無關連之第三方。茲提述華人策略控股有限公司日期為二零一五年五月二十九日之公佈，華杰亞洲有限公司（深圳市盛世富強科技有限公司（直接持有該等物業及位於深圳的一棟住宅）之控股公司）其後由富益亞洲有限公司（華人策略控股有限公司之直接全資附屬公司）出售予希愉，代價為93,000,000港元。據董事所知，於最後實際可行日期，i)蕭先生獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連；及ii)買方獨立於富益亞洲有限公司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。

董事會函件

經參考本公司日期為二零一六年九月二十日之公佈，本公司之全資附屬公司 Allied Realty Limited 作為買方自黃澤凱先生（作為賣方出售）購買於金弘集團有限公司（於上述公佈日期由華人策略控股有限公司間接擁有75%）之已發行股本之25%。因此，於最後實際可行日期，本集團及華人策略控股有限公司分別於金弘集團有限公司擁有25%及75%。於最後實際可行日期，本集團持有華人策略控股有限公司之925,200股股份，佔華人策略控股有限公司全部已發行股本之0.33%。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，華人策略控股有限公司及其附屬公司（包括富益亞洲有限公司）獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連。

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，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銷售稅及其他附加稅。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。

董事會函件

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77,325,617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77.3百萬元）及房地產代理商所列之同一棟大樓類似物業之價格（構成該等物業估值之基準）後公平磋商釐定。於釐定代價時，本公司管理層亦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。

該等物業之估值報告詳情載於本通函附錄四。

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3.84百萬元）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1.11百萬元）之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33.80百萬元（相等於約37.63百萬元）（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**」）的另一監管賬戶；及
- (iii) 就餘額（「**按揭付款**」）人民幣32.2百萬元（相等於約35.85百萬元）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。

董事會函件

於最後實際可行日期，上文(i)及(ii)項所述部分代價已存入各自的監管賬戶。本公司獲告知，對人民幣32.2百萬元的按揭申請已獲批准。按揭付款將根據買賣協議的條款予以結算。

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元之按金；
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、裝飾及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。

於最後實際可行日期，賣方由華杰亞洲有限公司全資擁有，而華杰亞洲有限公司由希愉全資擁有，而希愉由溢利及天際各自擁有50%，而天際由本公司全資擁有。鑒於該股權架構，溢利擁有希愉（而非賣方）50%的直接權益。因此，溢利並非直接有權分享代價的50%。

本集團界定為本公司及其附屬公司，包括全資及非全資附屬公司。作為本公司非全資附屬公司的賣方，乃本集團的一部分。就此而言，本集團擁有悉數收取代價的合法權利。

董事會函件

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任何時間遵守之其他規定。

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

買方蔡位源先生（「**蔡先生**」）為物業代理引薦予本公司之個人。經透過物業代理向蔡先生作出查詢後，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及全信，蔡先生為一名中國商人，且於最後實際可行日期獨立於本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，除蔡先生外，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。

於二零二零年二月二十一日，賣方收到蔡先生發出一份日期為二零二零年二月十三日之函件，載明蔡先生因個人事務已將其有關買賣協議之所有權利轉讓予新買方陳春輝先生（「**陳先生**」）。隨後於二零二零年二月二十八日，賣方收到蔡先生的函件，進一步確認彼已將有關買賣協議的所有權利及義務轉讓予陳先生。有關買方變更，本公司於買方變更前後並未接洽陳先生或其他潛在買家。賣方於收到上述函件後接洽陳先生，了解其已承擔買方的權利及義務，陳先生承諾根據有關條款及條件完成買賣協議。計及(i)目前深圳不活躍物業市場（如下文所述）；(ii)近期中國疫情檢疫措施；及(iii)因時間因素，本公司並無尋求其他潛在買家，根據買賣協議條款及條件同意接受買家變更，惟任何其他變更除外。根據蔡先生致賣方之函件，有關出售事項之轉讓乃由於蔡先生之個人事務所致。就本公司而言，本公司已向物業代理作出查詢，但並

董事會函件

不知悉詳細原因。物業代理已知會賣方，通知買方由蔡先生變更為陳先生。然而，諮詢物業代理後，並無有關陳先生如何引介給蔡先生及蔡先生如何接洽陳先生，以及該安排如何發起的資料。尚未就根據買賣協議限制轉讓買方的權利及義務訂立相關條款。經參考本公司中國律師之法律意見（「**中國法律意見**」），根據中國法律，轉讓有關出售事項之買方權利及義務屬有效及合法及買賣協議並無終止及／或失效且仍屬有效及具效力。

本公司尚未與陳先生及蔡先生就轉讓買賣協議項下權利及義務訂立任何補充協議。然而，為編製完成文件（即合法轉讓物業之業權），賣方已與陳先生簽署深圳市二手房買賣合同。本公司謹此澄清，該等物業之每個單位之深圳市二手房買賣合同（「**轉讓文件**」）被視為就完成準備之文件。轉讓文件包括物業詳情、代價及付款條款且轉讓文件之目的為將該等物業之業權從賣方合法轉讓予買方。誠如陳先生所告知，其已取得按揭申請批文，足以根據買賣協議條款結算按揭付款。本公司已取得陳先生的中國身份證資料且本公司並無有關陳先生背景之進一步詳情。本公司已要求中國律師進行法律檢查且並無有關陳先生之特定發現。本公司亦注意到陳先生已取得有關該等物業之按揭申請批文，證明陳先生現時能夠完成買賣協議。根據買賣協議，倘買方未能如期履行義務，賣方有權要求買方支付每日按代價之0.05%計算的罰金，並要求買方繼續履行買賣協議之義務。倘買方超過30日未能履行義務，賣方有權終止買賣協議，並選擇要求買方支付相當於代價20%之罰金或沒收買方所支付的按金。由於陳先生已承接買方之權利及義務，買賣協議之上述條款及條件適用於陳先生。因此，本公司謹此澄清並確認，買方（蔡先生或陳先生）已履行其清償按金及第二筆付款的義務，並已獲得與出售事項有關的按揭申請的批准。預計股東特別大會將於二零二零年四月九日或之前召開，出售事項須於將該等物業轉讓予買方且賣方全額收取代價後三日

董事會函件

內方告完成（買賣協議並無指定完成日期）。倘本公司可於該日期或之前獲得股東批准，則該預期完成時間表不會出現變動。

經參考通函所載日期為二零一九年十二月三十一日之該等物業之經更新估值報告，該等物業之估值與於二零一九年十月十五日之初步估值相同。本公司亦已就二零二零年前兩個月深圳寫字樓物業市場諮詢物業代理。物業代理答覆，由於中國近期採取的疫情隔離措施，市場變得不活躍且近期並無錄得與出售事項類似的交易。

董事會已全面解釋出售事項的原因及裨益，並於「出售事項之理由及裨益」一節表達其意見。經計及：(i)上述深圳目前之物業市場狀況；(ii)具有不會就出售事項產生額外損益的相同條款及條件；(iii)陳先生已獲得足以結清按揭付款的按揭申請的批准；(iv)出售事項之完成不會進一步延遲；(v)已收到按金及第二筆付款；及(vi)對出售事項並無重大影響，按與買賣協議項下相同的條款將該等物業出售予陳先生屬公平合理並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

經參考中國法律意見及計及買賣協議的有效性，除變更買方外，條款及條件維持不變，及經參考變更買方通知的日期，根據GEM上市規則，出售事項仍構成本公司之非常重大出售事項，董事會認為，變更買方並不構成單獨須予披露交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及全信，陳先生為一名中國商人，其於最後實際可行日期獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及全信，得悉蔡先生與陳先生存在業務關係且本公司並不知悉蔡先生與陳先生之現有及／或先前業務關係詳情。本公司進一步詢問蔡先生與陳先生的業務關係。本公司獲悉彼等已認識一段時間並進行業務合作。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉蔡先生、陳先生、蕭先生及／或本公司及其關連人士之間有任何其他關係，且蔡先生、陳先生及蕭先生均獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連。

據董事所知，於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，(i)本公司與賣方並無有關蔡先生、陳先生或蕭先生之間任何安排、諒解或承諾之任何資料；及(ii)本公司及其關連人士與蔡先生、陳先生或蕭先生並無作出任何安排、諒解及承諾。

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最後實際可行日期為本公司之間接非全資附屬公司。

出售事項之財務影響

於完成後，根據於二零一八年十二月三十一日及二零二零年一月三十一日人民幣兌港元之各自匯率，本集團預期錄得自出售事項產生之除稅前虧損淨額約人民幣23.7百萬元（相等於約26.3百萬港元）及該等物業公平值差額之匯兌虧損約1.75百萬港元（待審核）。出售事項產生之虧損淨額指於二零一九年九月三十日該等物業賬面值人民幣93.1百萬元（相等於約106.0百萬港元）超出代價人民幣69,449,988元（相等於約77,325,617港元）之部分。有關出售事項之預計開支，包括但不限於中國物業代理佣金人民幣1.25百萬元（相等於約1.39百萬港元）以及專業費用及行政開支約1.78百萬港元，於最後實際可行日期，金額約為3.17百萬港元。

於出售事項完成後，本集團將不再收取人民幣248,640元（相當於約276,835港元）之月租收入。預計來自出售事項的所得款項淨額的現金將增加。根據下文「所得款項用途」一節，部分所得款項淨額將用作償還若干列作本集團流動負債的借款。列為本集團非流動資產之投資物業之賬面值將隨該等物業之賬面值相應減少。

董事會函件

所得款項用途

所得款項淨額約74.16百萬港元中，約49.30百萬港元擬用於結算本集團尚未償還負債及約24.86百萬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 於二零二零年 一月三十一日 (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**	11,134	0.54	二零一九年十二月十九日	該等物業之2個單元	182
有抵押貸款**	7,794	1.80	二零一九年十一月二十二日	該等物業之2個單元	421
有抵押貸款**	8,907	1.80	二零一九年十二月十二日	該等物業之2個單元	641
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
	<u>37,835</u>				<u>1,469</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，本公司已自金融機構借入過渡貸款約人民幣25百萬元，並償還以該等物業所抵押的三筆貸款。

於最後實際可行日期，該等貸款及應計利息已以過渡貸款及已收按金清償。

	本金額 (千港元) 概約	年利率 %	到期日	質押資產
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	<u>10,000</u>	8.00	二零二零年三月三十一日	

董事會函件

	本金額 於二零二零年 一月三十一日 (千港元) 概約	年利率 %	到期日	質押資產
其他貸款及負債 (「餘下負債」)				
保證金貸款	5,864	10.00		
保證金貸款	98	6.63		
有抵押貸款	10,000	12.00	二零二零年四月二十七日	一項位於香港TML廣場的物業
無抵押貸款	5,066	零	二零二一年十二月三十一日	
無抵押貸款	14,474	零	二零二一年十二月三十一日	
無抵押貸款**	3,500	15.00	二零一九年十二月二十八日	
按揭貸款(台灣)	7,638	浮動利率1.95	二零二零年四月三十日	一套於台北配有2個停車位的公寓
	<u>46,640</u>			

** 該等無抵押貸款已到期且將於出售事項完成後償還。該等無抵押貸款到期後之違約利率為每月1.5%或每年18%（與貸款利率保持一致）。於最後實際可行日期，該等無抵押貸款之利息／違約利息已全部結清。

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。於最後實際可行日期，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任何實質計劃且本公司並無訂立與前述者有關之任何協議。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。

董事會函件

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。

鑒於上文「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（即該等物業及位於深圳的一棟住宅），從而變現其價值以清償本集團的未償還負債。於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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於二零一八年十二月三十一日之最近期賬面值屬可理解。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，董事決定進行出售事項並認為，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。

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。天際與溢利訂立協議以收購希愉（間接全資擁有賣方）之餘下50%權益，現金代價為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。誠如本通函第13頁之表格所述，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將轉讓予天際以透過公司間經常賬向溢利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，天際與希愉之間並無就代價作出任何其他協議或安排。儘管收購事項並未完成，但賣方依法有權進行出售事項並全額收取代價。

董事會函件

根據日期為二零一七年七月十七日的收購協議（已分別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修訂），所有先決條件均已達成。收購事項完成後，天際有義務支付代價餘額。鑒於本集團的現金流，以及經訂約方公平磋商後，溢利同意推遲完成收購事項，直至支付代價的餘額。於最後實際可行日期，收購事項尚未完成。經與溢利公平磋商後，考慮到深圳房地產市場的低迷，溢利同意在完成後收取餘款。因此，出售事項並不構成收購事項的重大變動。此外，希愉間接擁有該等物業及位於深圳的一棟住宅（「深圳住宅」）。於二零一六年十二月三十一日，即收購事項前後，該等物業及深圳住宅的公平值分別約為人民幣83.8百萬元及人民幣15.4百萬元。於二零一九年十二月三十一日，該等物業的公平值為人民幣69.5百萬元。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於二零一八年十二月三十一日的最近期賬面值屬可理解。於二零一八年十二月三十一日，深圳住宅的公平值（即本公司可獲取的最近期賬面值）約為人民幣19.5百萬元，增幅約為26.62%。儘管由於上文所述原因，該等物業之公平值於二零一九年有所下降，考慮到i)天際之合約義務；ii)已支付45百萬港元之總金額；及iii)代價餘額10百萬港元尚未結清，天際將根據上文所述協議及補充協議完成收購事項。

為避免任何疑問，溢利在收購事項完成前無權分享代價的50%。為進一步保障股東的權益，溢利已於二零二零年二月三日作出書面確認，聲明溢利於過渡期間（即自協議日期起至收購事項完成日期）並無分佔希愉之任何收入、溢利及／或虧損。

GEM上市規則之涵義

由於根據GEM上市規則就出售事項計算所得一項適用百分比率超過75%，故根據GEM上市規則，出售事項構成本公司的非常重大出售事項。

董事會函件

股東特別大會

股東特別大會將於二零二零年四月九日（星期四）上午十一時正在香港告士打道160號海外信託銀行大廈20樓2002室舉行，以供股東考慮並酌情通過普通決議案批准出售事項。批准出售事項之決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決，且本公司將於股東特別大會後就股東特別大會之結果刊發公佈。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就批准出售事項之決議案於股東特別大會上放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格，盡快並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間前至少四十八小時交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。於此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。

推薦建議

董事認為，買賣協議及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立、屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

一般事項

謹請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

除非另有說明，人民幣乃按二零二零年一月三十一日所報之人民幣1元兌1.1134港元之匯率換算為港元，僅供參考。

列位股東 台照

承董事會命
中國農業生態有限公司
執行董事
蘇達文
謹啟

二零二零年三月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表載於下列文件，有關文件已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chinaeco-farming.com登載：

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，於二零一七年三月三十日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第77至273頁
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2017/0330/gln20170330275.pdf>
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，於二零一八年三月二十九日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第78至269頁
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0329/gln20180329447.pdf>
- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，於二零一九年三月三十一日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第92至333頁
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0331/gln20190331019.pdf>
- (iv) 截至二零一九年六月三十日止六個月，於二零一九年八月十四日刊發之本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告第3至32頁
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0814/gln20190814106.pdf>

2. 營運資金充足性

董事認為，計入餘下集團可供動用的財務資源（包括內部資源、將自出售事項收取的所得款項淨額及可動用的現有信貸融資）後，餘下集團有充裕營運資金應付其自本通函日期起計未來至少十二個月期間的需要。

3. 債務聲明

於二零二零年一月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團債務如下：

(i) 銀行借款及抵押

於二零二零年一月三十一日（即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還計息有抵押銀行借款總額為約7.64百萬港元。

以新台幣計值之銀行借款按儲蓄存款利率加0.97%之浮動年利率計息。以人民幣計值之銀行借款按固定年利率6.525%計息。

於二零二零年一月三十一日之銀行借款以本集團總賬面值約17.94百萬港元之投資物業作為抵押。

(ii) 其他債務及抵押

於二零二零年一月三十一日（即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還債務及抵押如下：

- 總額約2.75百萬港元之應付非控股權益款項，為免息及無抵押；
- 總額約19.54百萬港元之其他借款，為免息及無抵押；
- 總額約9.12百萬港元之其他借款，按15%至18%之年利率計息及無抵押；
- 應付金融機構（本集團獨立第三方）之保證金貸款總額約5.96百萬港元，按6.50%至10.25%之年利率計息及以總賬面值約6.68百萬港元之上市股本證券作為抵押；及

- 一 華亞管理有限公司（本集團獨立第三方）獲得本金額為人民幣4.55百萬元之定期貸款，按8%之年利率計息，直至二零二二年一月十四日止，為期三年，及以本集團持有之總賬面值約21.43百萬港元之非上市投資（指一家於中國註冊成立的私人實體發行的非上市股本證券）作為抵押。

(iii) 租賃負債

於二零二零年一月三十一日（即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團（作為承租人）與一項使用權資產之餘下租賃期限有關的未支付合約租賃負債為約3.62百萬港元，其為無抵押及無擔保。

(iv) 或然負債及擔保

於二零二零年一月三十一日（即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團就一項本金額人民幣13百萬元之定期貸款向金弘集團有限公司（該公司於本集團財務報表分類為於聯營公司的權益）提供財務擔保，該貸款按8%之年利率計息，直至二零二二年一月十四日止，為期三年。

人民幣兌港元及新台幣兌港元匯率乃分別按二零二零年一月三十一日所報之人民幣1元兌1.1134港元及新台幣1元兌0.2585港元之匯算計算，僅供參考。

除上文或本附錄披露者外，以及除集團內公司間之負債及正常貿易應付款項外，於二零二零年一月三十一日（即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還，及經授權或以其他方式設立但未發行之任何債務證券，或具有本集團借款性質的定期貸款、其他借款或債務，包括銀行透支、承兌負債或承兌信貸、租購承擔，或未償還的按揭及質押、或者或然負債或擔保。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零一八年十二月三十一日（即本集團最新經審核綜合財務報表之編製日期）起，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事一站式價值鏈服務、物業投資、糧油食品貿易、消耗品及農產品貿易、提供放債服務及提供金融服務業務。

於二零一九年十月三十一日，本公司已完成根據一般授權配售新股份。獲取之所得款項淨額約8.4百萬港元已增強本公司之現金流狀況。

本公司將自出售事項收取之所得款項淨額約74.16百萬港元將進一步增強本公司之現金流，並提升本公司之營運資本狀況以滿足其財務需要（包括償還未償還債務）。

本集團之糧油食品貿易分部為於香港、澳門及台灣銷售及分銷「日丁」(Nittin)品牌項下拉麵及烏冬麵產品的唯一獨家分銷商。該分部為本集團的收入作出穩定貢獻。

本集團之消耗品及農產品貿易分部主要包括環保袋貿易業務及樹脂塑料(ABS)及聚乙烯塑料(PE)之大宗商品交易。環保袋貿易業務增長穩定且利潤可觀。

就於二零一九年上半年之大宗商品貿易業務而言，產品主要是樹脂塑料(ABS)及聚乙烯塑料(PE)，於當前不明朗之業務環境下，本集團希望將其發展為大宗商品貿易之新業務以分散風險。

儘管香港及中國投資者之情緒或會受到中美持續貿易戰之影響，本公司已積累豐富之經驗，且已發展多樣化業務，並將繼續開拓商機（包括積極識別與塑料相關之業務）以為股東創造價值並確保股東利益最大化。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團之主要業務將不會因出售事項而出現變動。於完成後，餘下集團將繼續主要從事以下業務：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。

下文載列餘下集團之管理層討論及分析，其中(i)有關本集團於二零一九年六月三十日之財務狀況之資料乃由董事摘自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；及(ii)有關本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之資料乃由董事摘自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。

業務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得收入約46,861,000港元，較去年減少約21.4%。本公司擁有人應佔年度虧損約為88,368,000港元。本公司每股虧損約為12.43港仙。

分部資料

餘下集團從事六個業務分部，即一站式價值鏈服務（「一站式價值鏈服務分部」）、物業投資（「物業投資分部」）、消耗品及農產品貿易（「消耗品及農產品貿易分部」）、糧油食品貿易（「糧油食品貿易分部」）、提供放債服務（「放債服務分部」）及提供金融服務（「金融服務分部」）。各分部之詳情概述如下：

一站式價值鏈服務

一站式價值鏈服務分部之主要活動為提供全套解決方案服務（包括貿易、包裝及物流解決方案）。餘下集團之客戶通常按訂單基準下達訂單。客戶將接洽餘下集團以便進行詢問，餘下集團對該等詢問提供合適的解決方案之後，客戶將下達信息技術相關產品的訂單。餘下集團其後將訂單發送予其供應商。餘下集團將作出相應的安排以便向客戶交付訂購的產品。

董事認為，一站式價值鏈服務分部具有以下競爭優勢：(i)提供可滿足客戶各種需求的廣泛的一站式解決方案服務（包括貿易、包裝及物流解決方案）的能力；(ii)於業內建立提供優質可靠服務的聲譽；(iii)多元化的客戶基礎；及(iv)經驗豐富且敬業的管理層團隊令餘下集團能夠向客戶提供長期的優質服務。

一站式價值鏈服務分部有2名主要客戶及1名主要供應商。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，一站式價值鏈服務分部呈報收入約28,880,000港元，較上年增加約78.5%。該增加是由於更多資源獲分配至該分部。

物業投資

餘下集團專注於中國、台灣及香港之商業及住宅房地產之物業投資。於完成後，於中國、台灣及香港之剩餘5項物業將可用於租賃或出售。

董事認為，物業投資分部具有以下競爭優勢：(i)在透過收購中國的主要城市、台灣及香港之優質物業儲備進行物業收購方面經驗豐富；(ii)餘下集團之投資物業可能產生穩定的租金收入；(iii)投資物業可能升值；及(iv)經驗豐富且穩定的管理層團隊。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業投資分部呈報收入約597,000港元，較上年減少約84.8%。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團於中國、台灣及香港持有用於投資用途的物業約為63,796,000港元。

消耗品及農產品貿易

消耗品及農產品貿易分部主要從事消耗品貿易，主要為環保袋。客戶設計其環保袋後，餘下集團將其發送至工廠製作樣品。客戶接納並下達訂單後，工廠將批量生產該等產品並根據餘下集團之指示安排向客戶交付。

董事認為，以下競爭優勢已推動消耗品及農產品貿易分部的業務及財務表現實現增長：(i)於香港環保袋行業的長期既有聲譽；(ii)提供設計精美的定制服務的網上平台業務可滿足其客戶的各種需求；(iii)強大且多元化的客戶基礎以及與主要客戶及供應商的穩定關係；及(iv)經驗豐富且忠誠的管理層團隊。

該分部有30多名從事不同類型業務的客戶及8名從事製造業務的主要供應商。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，該業務分部呈報收入約6,045,000港元。收入較上年增加約3.0%，主要乃由於環保袋貿易業務的客戶基礎擴大。

餘下集團於二零一九年上半年一直開發大宗商品貿易的新業務，其詳情描述於下文「前景及未來計劃」一節「其他發展中業務」一段。

糧油食品貿易

餘下集團為糧油食品之中介供應商。其自食品進口商、批發商、製造商及分銷商等上層供應商採購糧油食品，並向其客戶分銷。於二零一九年第一季度與陳記集團有限公司重續單一分銷權協議及商標特許權協議後，餘下集團仍為於香港、澳門及台灣銷售及分銷「日丁」(Nittin)品牌拉麵及烏冬麵產品的唯一及獨家分銷商。

董事認為，該分部之以下優勢為其成功作出貢獻並令餘下集團從競爭對手中脫穎而出：(i)一個於香港食品分銷行業擁有長期既有聲譽之知名品牌；(ii)積極進取的銷售團隊提供優質定制服務，令餘下集團處於取得穩定的經常性業務的有利地位；及(iii)穩健的客戶基礎及與其主要客戶及供應商的穩定關係，因為品牌及產品家喻戶曉並於香港的主要超市銷售。

糧油食品貿易分部有4名主要客戶（超市及便利店）及1名主要供應商（食品批發商及分銷商）。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，該分部呈報收入約5,769,000港元，較去年減少約80.7%。

提供放債服務

該分部主要向已提供抵押品的客戶提供貸款。餘下集團擁有放債牌照且其自向其客戶提供貸款收取之利息產生收入。由於大部分貸款以物業或公司股份作抵押，餘下集團彰顯以下策略：在保護餘下集團的地位與提供一定的靈活性以滿足客戶需求之間保持平衡。本公司管理層及現有客戶通過口耳相傳的方式推介客戶。

董事認為，該分部具有以下優勢：(i)向目標客戶提供高效服務的強大能力；(ii)利息收入可持續的合理信貸控制政策；(iii)強大及有保障的客戶基礎以及與客戶的穩定關係；及(iv)經驗豐富且敬業的管理層團隊。

放債業務乃於本公司的全資附屬公司中國農信財務有限公司（「**中國農信財務**」）經營。中國農信財務的董事為蘇達文先生（「**蘇先生**」）及吳卓凡先生（「**吳先生**」），彼等負責放債業務的整體運營。蘇先生自二零一五年八月開始業務運營以來一直擔任中國農信財務的董事。吳先生於二零一八年八月獲委任為中國農信財務的董事。自二零一一年八月至二零一六年七月，吳先生亦為另一家持牌放債公司的董事，為公司及個人客戶提供保理服務、按揭貸款及擔保貸款。

放債服務分部有不到10名主要客戶。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團的放債服務分部呈報收入約1,568,000港元，減少約72.7%。

提供金融服務

金融服務分部主要從事提供金融及投資諮詢以及企業融資服務。於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，餘下集團擁有兩間經營附屬公司：中國農信資產管理有限公司（一間持有證監會第9類（資產管理）牌照的公司）及中國農信財務顧問有限公司（一間持有證監會第6類（就企業融資提供意見）牌照的公司）。

就金融及投資諮詢服務而言，餘下集團提供適合客戶不同的投資目標及風險偏好的投資諮詢及資產管理服務。

就企業融資服務而言，餘下集團擔任財務顧問，就有關交易向香港上市公司提供與上市規則、GEM上市規則或收購守則有關的建議。其亦擔任獨立財務顧問，就有關交易之推薦建議及意見向香港上市公司之獨立董事委員會及獨立股東提供建議。於二零一九年九月三十日，由於缺乏足夠的負責人員，因此無法訂立新授權。由於當前市況，餘下集團已於二零一九年九月向證監會申請吊銷其牌照。

金融服務分部有不到10名主要客戶（該等客戶為香港上市公司）。

該分部於截至二零一八年十二月三十一日止年度呈報收入約4,002,000港元，較上年增加約183.8%。

流動資金及財務資源

截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團主要以內部產生資源及借款撥付其業務營運所需資金。於二零一九年六月三十日，餘下集團之銀行結餘及現金約為49,975,000港元，較二零一八年十二月三十一日增加約179.7%。

於二零一九年六月三十日，餘下集團之資產淨值約為278,426,000港元，低於二零一八年十二月三十一日之336,973,000港元，及流動資產淨值約為86,063,000港元，高於二零一八年十二月三十一日之38,100,000港元。

於二零一九年六月三十日，餘下集團之總負債約為93,643,000港元，主要包括應付賬款及其他應付款項、合約負債、借款、應付保證金貸款、應付非控股股東權益款項、應付所得稅及遞延稅項負債。所有負債均以港元、人民幣及新台幣計值。

於二零一九年六月三十日，餘下集團之總資產約為372,069,000港元。於二零一九年六月三十日，餘下集團之資產負債比率（以總負債與總資產比率表示）為0.25。

資本架構

於二零一九年六月三十日，本公司已發行普通股股本總面值為7,771,324.30港元，分為777,132,430股每股0.01港元之股份。

餘下集團持有之重大投資

於二零一九年六月三十日，餘下集團之可供出售投資及按公平值計入損益之金融資產合共約32,410,000港元，佔餘下集團總資產約8.7%。

本公司的投資策略為投資具增長潛力的證券，旨在把握資本增值及豐富本公司投資組合（詳情見下文）以減少集中投資於單一行業的風險及實現股東價值最大化。

投資組合的組成情況或會隨時變化。為降低與股本相關的可能財務風險，我們將定期監控投資組合並於必要時審慎採取適當行動以順應市況的變化。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，與重大投資相關的額外資料如下：

截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止年度

被投資公司名稱	投資成本		持有股份數目		持股百分比		市值		市 值 佔 本 集 團 總 資 產 百 分 比		公 平 值 變 動		已 收 股 息	
	於		於		於		於		於		於		於	
	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年
	六月三十日	三月三十一日	六月三十日	三月三十一日	六月三十日	三月三十一日	六月三十日	三月三十一日	六月三十日	三月三十一日	六月三十日	三月三十一日	六月三十日	三月三十一日
	概約千港元				概約		概約千港元		概約		概約千港元		概約千港元	
按公平值計入損益之金融資產 (附註1)														
麥地森控股集團有限公司	-	5,575	-	3,260,000	-	0.08%	-	3,358	-	0.75%	(2,346)	(5,303)	-	197
中國遠望科技集團有限公司	7,600	6,434	56,300,000	61,900,000	0.57%	0.63%	3,828	8,356	0.88%	1.86%	(3,950)	(4,301)	-	-
華人策略控股有限公司	682	4,288	1,794,600	1,794,600	0.77%	0.87%	445	682	0.10%	0.15%	(237)	(3,330)	-	-
駿溢環球金融控股有限公司	7,966	9,984	25,696,000	25,696,000	3.21%	3.21%	6,295	7,966	1.46%	1.77%	(1,703)	(2,018)	283	771
中國恒嘉融資租賃集團有限公司 (附註5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(112)	-	-
中國聯保金融集團有限公司 (附註6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(129)	-	-
中國環境資源集團有限公司 (附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,153	-	-
中國富強金融集團有限公司 (附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,861)	-	-
太陽國際集團有限公司 (附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(350)	-	-
壹嵐集團有限公司 (附註10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(928)	-	-
德基科技控股有限公司 (附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235)	-	-
星光集團有限公司 (附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72)	-	-
	16,248	26,281					10,568	20,362	2.44%	4.53%	(8,236)	(20,486)	283	968
按公平值計入其他全面收益之權益工具														
興證國際金融集團有限公司 (附註2)	-	8,422	-	8,668,451	-	0.22%	-	10,142	N/A	2.26%	(1,664)	2,512	-	401
安徽大明園旅遊發展股份 有限公司 (附註3)	40,005	40,005	11,250,000	11,250,000	4.99%	4.99%	21,833	21,833	5.04%	4.85%	-	(18,172)	-	-
邦其生物科技 (上海) 股份有限公司 (附註4)	1,111	1,111	不適用	不適用	不適用	不適用	9	9	0.01%	0.01%	-	(1,102)	-	-
	41,116	49,538					21,842	31,984	5.05%	7.12%	(1,664)	(16,762)	-	401
總計	57,364	75,819					32,410	52,346	7.49%	11.65%	(9,900)	(37,248)	283	1,369

附註：

1. 截至二零一九年六月三十日止年度，該等公司均為於聯交所上市的公司，連同彼等的附屬公司主要從事酒精飲品銷售、提供金融服務、提供區塊鏈服務及加密貨幣開採業務、提供酒精飲品拍賣業務、提供產品包裝上的二維碼及解決方案以及線上廣告展示服務、生產及銷售包裝產品、證券交易及放債、物業投資、貸款融資、買賣業務及就證券提供意見、資產管理及期貨期權經紀服務。
2. 興證國際金融集團有限公司，一家於聯交所GEM上市的公司，連同其附屬公司主要從事提供經紀服務、貸款及融資服務、投資銀行服務、資產管理服務以及金融產品及投資。
3. 安徽大明園旅遊發展股份有限公司，一家於二零一八年二月二十八日之前在中國上海股權託管交易中心掛牌的公司，主要從事旅遊資源開發業務。更多詳情，請參考本公司日期為二零一六年七月十九日及二零一六年八月三十一日的公佈。
4. 該公司為在中國上海股權託管交易中心掛牌的另一家公司，主要從事舒適的鞋子及鞋墊銷售以及腳部相關產品。
5. 股份於二零一五年獲首次收購。於二零一七年十二月三十一日的投資成本約為508,000港元。股份於二零一八年出售，價格約為396,000港元。
6. 股份於二零一六年獲首次收購。於二零一七年十二月三十一日的投資成本約為737,000港元。股份於二零一八年出售，價格約為608,000港元。
7. 股份於二零一七年獲首次收購。於二零一七年十二月三十一日的投資成本約為2,672,000港元。股份於二零一八年出售，價格約為4,825,000港元。
8. 股份於二零一五年獲首次收購。於二零一七年十二月三十一日的投資成本約為17,681,000港元。股份於二零一八年出售，價格約為11,820,000港元。
9. 股份於二零一七年獲首次收購。於二零一七年十二月三十一日的投資成本約為730,000港元。股份於二零一八年出售，價格約為380,000港元。
10. 股份於二零一八年獲首次收購。於二零一八年的投資成本約為1,793,000港元。股份於二零一八年出售，價格約為865,000港元。
11. 股份於二零一八年獲首次收購。於二零一八年的投資成本約為1,114,000港元。股份於二零一八年出售，價格約為879,000港元。
12. 股份於二零一八年獲首次收購。於二零一八年的投資成本約為427,000港元。股份於二零一八年出售，價格約為355,000港元。
13. 經計及i)各自之股價表現；ii)各公司之財務表現；及iii)本集團之營運資金需求，本公司已於二零一八年出售該投資（如附註5至附註12所述）。
14. 由於就各股份出售事項（如附註5至附註12所述）根據GEM上市規則第19章計算之適用百分比率或於匯總時均不高於5%，各股份出售事項並無構成任何須予披露交易。

重大投資、收購及出售

於二零一八年八月十日及二零一八年十月二十六日，餘下集團與獨立第三方訂立兩份買賣協議，出售三處由餘下集團持有的位於中國的投資物業，於二零一七年十二月三十一日，公平值約為人民幣9,330,000元。於二零一七年十二月三十一日，該物業獲分類為綜合財務狀況表中的投資物業。該交易已於二零一八年九月三十日及二零一八年十月三十一日完成，銷售所得款項減收購成本的出售虧損約為3,177,000港元。

於二零一七年五月二十九日，餘下集團與宇福有限公司訂立買賣協議，購買順欣控股有限公司全部已發行股本，代價最多為120,000,000港元，須透過發行代價可換股債券予以清償。於該收購事項完成後，目標公司及其附屬公司將成為本公司之全資附屬公司，因此，該等公司的財務業績將併入於本公司的賬目。該買賣協議於二零一八年一月二日被終止。

於二零一七年七月十七日，餘下集團與溢利訂立協議，以購買銷售股份，佔目標公司已發行股本之50%，以獲得55,000,000港元之現金代價。於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，雙方訂立三份補充協議，以修訂付款日期，將協議的最後截止日期延期。於二零一九年六月三十日，金額11,156,949港元仍未償還。

於二零一八年八月二十七日，餘下集團與郭偉夫訂立買賣協議，按代價46,500,000港元購買盛隆亞太（中國）有限公司之全部已發行股本。於完成及待審核後，目標公司及其全資附屬公司預期將作為本公司的間接全資附屬公司入賬，而海吉星農產品物流有限公司及其附屬公司預期將作為對本公司的投資入賬。收購事項已於二零一八年十月二十五日完成。合共465,000,000股代價股份按每股0.10港元的發行價配發及發行。

於二零一八年十一月二十九日，餘下集團與一名獨立第三方訂立股權轉讓協議，按代價人民幣21,000,000元出售深圳市金泰園投資發展有限公司之全部股權。股權變更登記完成日期於二零一八年十二月十一日落實。

除以上所披露外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團概無其他重大投資、收購及出售。

匯率波動風險

餘下集團所有資產、負債及交易主要以港元或人民幣或新台幣計算。董事認為，餘下集團並無面臨任何重大外匯風險。因此，並無採取任何對沖工具或任何其他措施。

餘下集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，餘下集團已抵押其中一項投資物業，以自一間台灣的銀行取得按揭融資約7,906,000港元。持作買賣之投資已抵押予經紀賬戶以獲取保證金貸款融資約10,568,000港元。此外，餘下集團已抵押其於香港的一項投資物業，自香港放債人獲取定期貸款約13,000,000港元。

於二零一九年六月三十日，華亞管理有限公司（餘下集團獨立第三方）獲得定期貸款本金額人民幣4,550,000元，按8%之年利率計息，直至二零二二年一月十四日止，為期三年，以餘下集團總賬面值約21,833,000港元之非上市投資（指一家於中國註冊成立的私人實體發行的非上市股本證券）作為抵押。

收入來源及主要成本構成

下文所示為餘下集團各分部的收入來源及主要成本構成：

一站式價值鏈服務

餘下集團的收益主要來自一站式價值鏈服務分部，於截至二零一八年十二月三十一日止年度呈報收入28,880,000港元，佔該年度總收益的約61.6%。如上文所述，餘下集團的客戶通常按訂單基準下達訂單。客戶在餘下集團向其提供詢盤解決方案後下訂單並將為彼等的訂單支付訂金。在收到餘下集團供應商的資訊技術相關產品後，客戶在收到該等產品時支付餘款。餘下集團於該分部的主要成本是為客戶訂購產品的成本以及分銷費用。

截至二零一九年九月三十日止九個月，該業務分部呈報收入約1,930,000港元，較上年同期減少約92.5%。大幅減少乃歸因於來自客戶的採購訂單減少及供應商未接受部分採購訂單。

一站式價值鏈服務分部為由我們的專業團隊提供的數據存儲硬件諮詢及商品／銷售服務。在擁有逾15年豐富IT及營銷經驗的高級管理層的團隊負責人（彼於一九九九年開設工廠開始IT領域的職業生涯，工廠專注生產遊戲機周邊配件，主要市場為美國、澳大利亞、歐洲、南美及中東。自此，彼一直銷售和營銷其他產品，例如電器、遊戲機、內存卡、MicroSD卡及USB驅動器，主要市場為香港、深圳及中東）的領導下，團隊成員（包括另外2名成員）致力於憑藉其於數據存儲及處理解決方案以及不同信息技術產品方面之深厚知識了解及理解客戶的需求及期望。

我們的員工將對數據存儲解決方案進行廣泛的研究並提供定制解決方案，以滿足客戶的業務需求並令其滿意。其亦將實施市場分析及開發解決方案，以適應不同的情況。其亦將提供後續服務，如數據存儲硬件安裝及維護以及相關更新服務。

於二零一九年十二月，僅有6名員工、1名主要供應商及5名主要客戶的團隊使分部錄得收入超過3百萬港元。本集團與客戶之間合作超5年，主要供應商亦與本集團合作約3年。多年來，我們的客戶主要從事IT相關領域，例如IT相關產品的銷售和營銷，近年來則為內存卡、MicroSD卡及USB驅動器、電腦周邊產品、及科技創新公司。另一方面，我們的供應商主要從事內存卡、MicroSD卡、USB驅動器及其原材料、電腦周邊產品、電子電器產品。

由於中美之間貿易戰的影響波及全球，資訊技術相關業務首當其衝。除二零一九年香港當地經濟狀況外，一站式價值鏈服務分部的運營受到影響，惟自二零一九年十月起，該分部出現好轉，收入有所增加。一站式價值鏈服務分部屬非資本密集性質，很大程度上依賴專業人士，即我們專業團隊的專業知識及物色合適數據存儲硬件的能力。

本集團從事一站式增值鏈服務逾10年。於本年度，本行業財務表現欠佳被視為偶然的低迷狀況。本公司將繼續審慎經營該分部。本公司將於機會出現時考慮將該分部之業務多元化至其他相關領域。

物業投資

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得物業投資分部項下租賃收入之收益為597,000港元。收入主要來自中國商業單位的租金收入。該分部的收益亦來自物業價值之升值。物業投資分部的主要成本為每月物業管理費、向中國政府繳納的年度財產稅及物業投資成本。

截至二零一九年九月三十日止九個月，所有餘下投資物業均為空置，且可供租賃出售。

消耗品及農產品貿易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，消耗品及農產品貿易分部呈報收入6,045,000港元，消耗品及農產品貿易主要通過環保袋銷售確認。在審閱樣品後，客戶向餘下集團支付按金。餘下集團通過向客戶交付產品或令產品可供客戶收取完成訂單後，向客戶發行餘款的發票。餘下集團於該分部的主要成本為工廠的環保袋製造成本以及分銷費用。

截至二零一九年九月三十日止九個月，該業務分部呈報收入約7,137,000港元。該業務分部主要包括環保袋貿易業務及於二零一九年開始經營的樹脂塑料(ABS)和聚乙烯塑料(PE)大宗商品貿易業務。

糧油食品貿易

截至二零一八年十二月三十一日止年度，糧油食品貿易分部呈報收入5,769,000港元。該分部的收益主要指在超市及便利店銷售貨品之價值，經扣除支付予超市及便利店的分銷費用、退貨撥備（如有）及進場費。該分部的主要成本為糧油食品的運輸及儲存及進場費。

截至二零一九年九月三十日止九個月，該業務分部呈報收入約3,714,000港元，較上年同期減少約16.6%。

提供放債服務

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團的放債服務分部呈報收入1,568,000港元。利息收入按照餘下集團與客戶簽署之貸款協議償還客戶貸款時收取。經營該分部的主要成本為交替使用本金成本及員工成本。

截至二零一九年九月三十日止九個月，該業務分部呈報收入約1,026,000港元，較上年同期減少約76.1%。本集團將繼續維持健全的信貸監控政策，以於財務收入與來自各借款人之信貸風險之間取得平衡。

提供金融服務

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團自金融服務分部呈報收入4,002,000港元。在客戶簽署授權後，餘下集團將收取部分付款，並於服務完成時收取全額付款。餘下集團金融服務分部之主要成本為員工薪酬。

截至二零一九年九月三十日止九個月，該業務分部呈報收入約1,710,000港元，較上年同期減少約65.1%。減少主要由於企業融資部只負責現有授權。

主要客戶及供應商

於二零一九年九月三十日，一站式價值鏈服務分部有1家主要客戶及1家主要供應商。主要客戶及主要供應商為信息技術相關公司。

於二零一九年九月三十日，物業投資分部中的所有投資物業均為空置及可供租賃出售。

於二零一九年九月三十日，消耗品及農產品貿易分部有超過30家從事不同業務的客戶及超過10家從事原材料製造及貿易的主要供應商。

於二零一九年九月三十日，糧油食品貿易分部有4家主要客戶，屬超市及便利店，及1家主要供應商，屬食品批發商及分銷商。

於二零一九年九月三十日，放債服務分部有不足10家主要客戶。

於二零一九年九月三十日，金融服務分部有不足10家主要客戶，均為香港上市公司。

重大投資或資本資產之未來計劃

餘下集團將繼續專注於現有各分部，向不同業務分部審慎分配資源以優化投資策略。餘下集團日後亦將盡力開發樹脂塑料(ABS)和聚乙烯塑料(PE)產品新業務。

前景及未來計劃

展望未來，全球經濟依然籠罩在貿易戰及貿易保護主義陰雲之中。除地區性社會動蕩外，地區經濟、股市及經濟增長可能受影響。然而，餘下集團將繼續向不同業務分部審慎分配資源，藉此優化投資回報。

為應對該局面，餘下集團已就日後主營業務分部制定具體發展計劃。

一站式價值鏈服務

如上文所述，該分部的表現急劇下滑。然而，餘下集團仍在推行改良計劃。

物業投資

餘下集團將持續監察其物業投資組合及策略，以應對不斷變化的市況。鑒於中國物業市場當前的市場環境及業務前景，並計及中國物業租賃市場的不明朗業務經營環境，餘下集團正尋求出售中國的若干投資物業。

消耗品及農產品貿易

消耗品及農產品貿易業務分部主要包括環保袋貿易業務及塑料製品之大宗商品貿易。此業務分部展現出潛力且餘下集團對其未來的貢獻表示樂觀。

糧油食品貿易

餘下集團將專注其於此分部的日丁品牌拉麵及烏冬麵產品資源。

提供放債服務

餘下集團的放債服務分部持續對餘下集團的收入作出穩定貢獻。餘下集團正重新檢討其信用控制政策並期待當有可用的財政資源時進一步擴展此業務分部。

提供金融服務

餘下集團有兩間持牌附屬公司，提供證券及資產管理諮詢服務及企業融資諮詢服務。由於當前市況，餘下集團已終止企業融資諮詢服務業務。然而，餘下集團希望證券及資產管理諮詢服務將對餘下集團的收入及溢利作出積極貢獻。

其他發展中業務

餘下集團已於今年上半年開展大宗商品貿易業務，產品主要為樹脂塑料(ABS)及聚乙烯塑料(PE)。本公司管理層認為，在當前不明朗的經濟環境下，開展新的大宗商品貿易業務可以分散風險及令餘下集團業務多樣化。同時，本公司管理層亦積極物色與塑料相關的商機，以便為股東創造價值並確保股東利益最大化。

資本開支需求

於二零一九年六月三十日，餘下集團並無任何重大資本開支需求。

或然負債及擔保

於二零一九年六月三十日，餘下集團就一項本金額為人民幣13百萬元之定期貸款向金弘集團有限公司（該公司分類為餘下集團財務報表中的聯營公司的權益）提供財務擔保，該貸款按8%之年利率計息，直至二零二二年一月十四日止，為期三年。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，餘下集團的資本承擔約為10,000,000港元。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，餘下集團擁有46名全職僱員。截至二零一九年六月三十日止六個月之員工成本（包括董事酬金）約為8,048,000港元，較二零一八年同期少約33.5%。餘下集團根據其員工的個人表現及專長釐定員工的薪金及報酬。除基本薪金外，可參照餘下集團之業績及個人之貢獻向合資格僱員授出購股權。

根據GEM上市規則第19章第68(2)(b)(i)段，本公司須就與該等物業有關之可識別淨收入流量於本通函內載入截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年九月三十日止九個月（「有關期間」）之損益表，該損益表須經申報會計師審閱，以確保有關資料經已妥為編製並摘錄自相關賬冊及記錄。

由董事編製於有關期間該等將予出售物業之應佔可識別淨收入流量之未經審核損益表（「未經審核損益表」）載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一九年 九月三十日 止九個月
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	千港元
收益	2,747	3,397	4,556	2,432
銷售成本	(463)	(409)	(431)	(14)
毛利	2,284	2,988	4,125	2,418
投資物業的公平值變動				
（虧損）收益，淨額	—	(4,042)	15,189	—
行政開支	(189)	(170)	(90)	(98)
融資成本	—	(2,550)	(1,845)	(1,758)
除所得稅開支前溢利（虧損）	<u>2,095</u>	<u>(3,774)</u>	<u>17,379</u>	<u>562</u>

根據GEM上市規則第19章第68(2)(b)(i)段的規定，董事委聘本公司申報會計師華融（香港）會計師事務所有限公司（「華融」）根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行協議程序的聘用」，對編製上文所示的未經審核損益表執行若干實況調查程序。有關程序僅為協助董事評估未經審核損益表所列示的數額是否妥為編製並摘錄自相關賬冊及記錄，以符合GEM上市規則第19章第68(2)(b)(i)段的規定，並概述如下：

1. 取得由本公司管理層編製之未經審核損益表，並查核其於有關期間的計算是否準確；及

2. 就取得的未經審核損益表而言，比較未經審核損益表所示餘額與本集團於有關期間的相關賬冊及記錄的相關數額。

申報會計師的實況調查如下：

1. 就第1項而言，華融取得由本公司管理層編製的未經審核損益表，並發現未經審核損益表之數額計算屬準確。
2. 就第2項而言，華融取得未經審核損益表，並比較未經審核損益表所示數額與本集團於有關期間的相關賬冊及記錄的相關數額，發現該等數額一致。

華融已執行與本公司訂立之相關委任函所載的上述協定程序，並基於協定程序向董事報告其實況調查。根據本公司與華融訂立之相關委任函之條款，任何其他方不得為任何用途使用或倚賴所申報的實況調查。

董事認為，未經審核損益表已妥為編製並摘錄自相關賬冊及記錄。華融就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則、香港核證聘用準則或香港投資通函呈報聘用準則作出之核證聘用，故華融概無就未經審核損益表發出核證。

以下為獨立申報會計師華融(香港)會計師事務所有限公司就餘下集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，載列於本附錄僅以供載入本通函而編製。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

致中國農業生態有限公司董事

我們已完成鑒證工作，以就中國農業生態有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)僅為說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發的 貴集團日期為二零二零年三月二十三日有關根據日期為二零一九年十月二十九日之買賣協議建議出售若干物業(「出售事項」)之通函(「通函」)第III-7頁至III-11頁所載 貴集團於二零一九年六月三十日的未經審核備考綜合資產淨值報表、截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載列於通函第III-9頁至III-11頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明出售事項對 貴集團於二零一九年六月三十日的資產淨值及 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現之影響，猶如交易已分別於二零一九年六月三十日及二零一八年一月一日發生。作為該程序的一部分，有關 貴集團於二零一九年六月三十日之資產淨值的資料乃由董事摘錄自 貴集團日期為二零一九年八月八日的截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(已就該等財務報表發佈中期報告)且有關 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現的資料乃由董事摘錄自 貴集團日期為二零一九年三月二十八日的截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並已就該等報表發佈核數師報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第7章第31段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中的獨立性及其他道德要求，該等要求乃建立在誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為的基本原則之上。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱，以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

申報會計師之責任

我們的責任為根據GEM上市規則第7章第31(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於過往我們就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃及執执行程序，從而合理核證董事是否已根據GEM上市規則第7章第31(7)段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此次委聘而言，我們並無負責更新編製未經審核備考財務資料時採用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，亦無於此次委聘過程中審計或審閱編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料。

通函所載未經審核備考財務資料僅為說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如出售事項已於為說明而選定的較早日期進行。因此，我們概無保證出售事項於二零一九年六月三十日或二零一八年一月一日的實際結果均與所呈列者一致。

對未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及執程序，以評估董事編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否提供合理基準，以呈列出售事項直接產生的重大影響，以及就以下各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等標準造成適當影響：及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

選用的程序取決於申報會計師的判斷，並經考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的出售事項以及其他相關委聘情況。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

我們相信我們獲取的憑證充分且適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據GEM上市規則第7章第31(1)段披露的未經審核備考財務資料而言調整屬恰當。

華融（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

林植棠

執業證書編號：P05612

香港

銅鑼灣

高士威道8號

航空大廈8樓

二零二零年三月二十三日

餘下集團之未經審核備考財務資料緒言

以下為中國農業生態有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）有關根據日期為二零一九年十月二十九日之買賣協議建議出售若干物業（「該等物業」）（「出售事項」）（統稱為「餘下集團」）於二零一九年六月三十日之說明性未經審核備考綜合資產淨值表及截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表（「未經審核備考財務資料」）。以下所列的未經審核備考財務資料乃為說明出售事項對餘下集團綜合資產淨值表及綜合損益表的影響而編製，猶如出售事項已分別於二零一九年六月三十日及二零一八年一月一日完成。

未經審核備考財務資料由本公司董事（「董事」）根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第7章31段編製，旨在說明根據本集團與蔡位源先生於二零一九年十月二十九日訂立的買賣協議（「買賣協議」，該協議之後轉讓予陳春輝先生）的條款進行出售事項的影響。買賣協議的詳情載於本通函所載董事會函件。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃基於(i)本集團於二零一九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本集團於二零一九年八月八日刊發的截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告），(ii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表（摘錄自本集團於二零一九年三月二十八日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報）編製，及(iii)按備考基準進行調整，以反映出出售事項的影響。該等備考調整之敘述說明乃(i)直接歸因於出售事項及與日後事項及決策無關；及(ii)根據買賣協議之條款有充分事實依據。

未經審核備考財務資料乃採用與本集團一致之會計政策編製。未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不明朗因素及現時可得資料。因此，未經審核備考財務資料並不旨在描述倘出售事項於二零一九年六月三十日完成，餘下集團於二零一九年六月三十日的綜合資產淨值表的真實情況，或描述倘出售事項於二零一八年一月一日完成，餘下集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務業績，亦不旨在預測本集團的未來資產淨值表或財務業績。

未經審核備考財務資料應連同(i)本集團於二零一九年三月二十八日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表；(ii)本集團於二零一九年八月八日刊發的截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表及(ii)本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團 截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 之經審核 綜合損益表 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註5)		千港元 (附註6)	餘下集團 之未經審核 備考綜合 損益表 千港元
收益					
貨品及服務	44,696	—	—	—	44,696
租金	5,153	—	(4,556)	—	597
利息	1,568	—	—	—	1,568
總收益	51,417	—	(4,556)	—	46,861
銷售成本	(37,798)	—	431	—	(37,367)
毛利	13,619	—	(4,125)	—	9,494
其他收益或虧損	7,587	—	—	—	7,587
投資物業的公平值變動收益淨額	16,249	—	(15,189)	—	1,060
按公平值計入損益之金融資產					
公平值變動虧損	(20,486)	—	—	—	(20,486)
出售投資物業之虧損	—	(22,120)	—	—	(22,120)
銷售及分銷開支	(1,232)	—	—	—	(1,232)
行政開支	(63,626)	—	90	—	(63,536)
分佔聯營公司業績	(2,382)	—	—	—	(2,382)
融資成本	(9,251)	—	1,845	—	(7,406)
除稅前虧損	(59,522)	(22,120)	(17,379)	—	(99,021)
所得稅開支	(984)	—	—	—	(984)
年度虧損	<u>(60,506)</u>	<u>(22,120)</u>	<u>(17,379)</u>	—	<u>(100,005)</u>
以下各項應佔年度虧損：					
本公司擁有人	(68,428)	(11,060)	(8,690)	—	(88,178)
非控股股東權益	7,922	(11,060)	(8,689)	—	(11,827)
	<u>(60,506)</u>	<u>(22,120)</u>	<u>(17,379)</u>	—	<u>(100,005)</u>

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值表

	本集團 於 二零一九年 六月三十日 之未經審核 綜合資產 淨值表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註3) 千港元 (附註4)		餘下集團 之未經審核 備考綜合 資產淨值表 千港元
非流動資產				
廠房及設備	5,085	—	—	5,085
投資物業	169,800	(106,004)	—	63,796
商譽	4,272	—	—	4,272
於聯營公司之權益	74,140	—	—	74,140
按公平值計入其他全面收益之權益工具	21,842	—	—	21,842
收購一間附屬公司之已付訂金	45,250	—	—	45,250
	<u>320,389</u>	<u>(106,004)</u>	<u>—</u>	<u>214,385</u>
流動資產				
存貨、製成品	996	—	—	996
應收賬款及其他應收款項	42,510	—	—	42,510
應收貸款及利息	23,701	—	—	23,701
向聯營公司作出貸款	29,934	—	—	29,934
按公平值計入損益之金融資產	10,568	—	—	10,568
銀行結餘及現金	4,619	74,152	(28,417)	50,354
	<u>112,328</u>	<u>74,152</u>	<u>(28,417)</u>	<u>158,063</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	7,691	—	—	7,691
合約負債	250	—	—	250
應付非控股股東權益款項	2,995	—	—	2,995
借款	81,569	—	(28,417)	53,152
應付保證金貸款	6,700	—	—	6,700
應付所得稅	833	—	—	833
	<u>100,038</u>	<u>—</u>	<u>(28,417)</u>	<u>71,621</u>
流動資產淨額	<u>12,290</u>	<u>74,152</u>	<u>—</u>	<u>86,442</u>
總資產減流動負債	<u>332,679</u>	<u>(31,852)</u>	<u>—</u>	<u>300,827</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	22,022	—	—	22,022
資產淨額	<u>310,657</u>	<u>(31,852)</u>	<u>—</u>	<u>278,805</u>

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 數字乃摘錄自本集團日期為二零一九年八月八日之截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載本集團於二零一九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 數字乃摘錄自本集團日期為二零一九年三月二十八日之截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表。
- (3) 根據買賣協議，本集團已有條件同意出售且買方已有條件同意購買該等物業，代價為現金約77,326,000港元（相當於人民幣69,449,988元）。調整是指出售事項的備考虧損，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日發生。

千港元

計算出售事項之備考虧損：

代價	77,326
減：有關出售事項之估計直接開支（附註）	(3,174)
	74,152
減：該等物業於二零一九年六月三十日的賬面值	(106,004)
出售事項之虧損	(31,852)

出售事項導致之銀行結餘及現金增加淨額：

代價	77,326
減：有關出售事項之估計直接開支（附註）	(3,174)
	74,152

附註：該金額指本集團產生的與出售事項有關的估計直接開支（主要包括專業費用及物業代理佣金）。

出售事項之收益或虧損可能於完成之實際日期發生變動。

- (4) 根據買賣協議，以該等物業作抵押的借款須於出售事項完成（「完成」）後償還。於二零一九年六月三十日，三筆尚未償還的有抵押銀行借款約28,417,000港元由該等物業作抵押。調整是指於完成後結算該等有抵押借款。
- (5) 調整指出售事項之備考虧損，猶如出售事項已於二零一八年一月一日發生。

千港元

計算出售事項之備考收益：

代價	77,326
減：與出售事項有關之估計直接開支（附註）	<u>(3,174)</u>
	74,152
減：該物業於二零一八年一月一日之賬面值	<u>(96,272)</u>
出售事項之虧損	<u><u>(22,120)</u></u>

與出售事項有關之銀行結餘及現金增加淨額：

代價	77,326
減：與出售事項有關之估計直接開支（附註）	<u>(3,174)</u>
	<u><u>74,152</u></u>

附註：該金額指本集團產生的與出售事項有關之估計直接開支（主要包括專業費用及物業代理佣金）。

出售事項之收益或虧損可能於完成之實際日期發生變動。

- (6) 調整旨在說明從本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務業績中剔除該等物業的經營業績的影響，猶如出售事項已於二零一八年一月一日進行。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表中的調整反映以下各項：

- (a) 收入減少約4,556,000港元，即撥回來自該等物業的租金收入；
 - (b) 銷售成本、行政開支及有抵押借款產生的財務成本分別減少約431,000港元、90,000港元及1,845,000港元，即撥回就該等物業產生的各種開支；及
 - (c) 公平值變動收益減少約15,189,000港元，即撥回該等物業產生的公平值收益。
- (7) 於隨後報告期間內，上述備考調整預期不會對餘下集團造成持續影響。
- (8) 就編製餘下集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表或餘下集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合資產淨值表而言，概無作出任何調整以反映餘下集團於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之後的任何經營業績或於該等日期後訂立的其他交易。



香港灣仔軒尼詩道289號

朱鈞記商業中心12樓B室

電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501

網站：www.raviagroup.com

電子郵件：general@raviagroup.com

中國農業生態有限公司

香港

告士打道160號

海外信託銀行大廈

20樓2002室

敬啟者：

關於：中華人民共和國廣東省深圳市福田區福華三路88號時代財富大廈33樓33A至33H室

吾等遵照中國農業生態有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，吾等確認，已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一九年十二月三十一日（「估值日期」）之市場價值的意見，以供載入貴集團所刊發之通函。

1. 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對有關物業市場價值之意見。市場價值之定義為「自願買家與自願賣家經適當營銷後於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受強迫之情況下進行交易」。

市場價值被理解為所估計之資產或負債未經考慮買賣（或交易）成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的價值。

2. 估值方法

吾等乃以直接比較法，假設物業在其現況下交吉出售，並參照有關市場可資比較的銷售交易對物業進行估值。

3. 業權調查

就中國的物業而言，吾等依賴 貴集團及其法律顧問廣東卓建律師事務所提供的意見，即 貴集團擁有可自由轉讓之該物業之有效及可執行業權，於整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用物業，惟須每年支付政府租金／土地使用費，而所有必須繳付之土地出讓金／應付購買代價已全數繳付。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以現況在市場出售物業，且並無附有任何可影響該物業價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售該物業的任何選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一購買者出售物業作出備抵。

5. 資料來源

吾等進行估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納向吾等提供的有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓面面積、樓齡及其他可影響物業價值的所有其他有關事宜的意見。所有文件僅作參考用途。

隨附估值報告中包含的尺寸、量度及面積基於吾等獲提供的資料，因此僅為約數。吾等未能進行詳細的現場測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，且吾等已假設交予吾等之文件所示之面積正確。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。

6. 估值考慮因素

吾等已視察該物業外部，並在可能情況下視察該物業的內部。吾等並無對物業進行結構測量。然而，在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷，但無法報告有關物業有無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。並無對任何屋宇設備進行測試。

吾等的估值並無考慮有關物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無計及買賣物業時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

在對該物業估值時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七年版）及香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「上市規則」）第8章的規定。

7. 備註

除另有指明外，吾等的估值中所列的所有款額均以人民幣（人民幣）為單位。

隨函附奉估值證書。

此 致

為及代表

瑞豐環球評估諮詢有限公司

董事

李偉健博士

PhD(BA) MFin BCom(Property)

MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

謹啟

附註：李偉健博士為註冊專業測量師（產業測量）、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾15年估值經驗。

估值證書

貴集團擬於香港出售之物業

物業	概況及年期	佔用情況	於 二零一九年 十二月三十一日 現況下之市值
中國廣東省 深圳市福田區 福華三路88號 時代財富大廈33樓 33A至33H室	該物業包括一幢約於二零零七年竣工的商業大樓33層的8個辦公單位。 該物業的總建築面積為1,693.45平方米。 該物業之土地使用權獲授出年期50年，作辦公用途，於二零五零年六月二十五日屆滿。	誠如 貴集團所告知，該物業之單元A、B、C、D、E及F（建築面積為1,036平方米）受年期為3年之租賃協議所規限，每月租金為人民幣248,640元。 該物業之餘下部分由 貴集團佔用作辦公室用途。	人民幣69,500,000元

附註：

- 根據8份不動產權證書，該物業總建築面積為1,693.45平方米，由深圳市盛世富強科技有限公司持有作辦公室用途，年期為50年，於二零五零年六月二十五日屆滿。
- 對該物業的視察由李偉健博士於二零一九年十一月進行。
- 該物業乃由深圳市盛世富強科技有限公司於二零零九年按總代價人民幣40,002,273元向蕭金聰先生收購。
- 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問發出的該物業的法律意見，其載有（其中包括）以下各項：
 - 深圳市盛世富強科技有限公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。深圳市盛世富強科技有限公司為該物業的唯一擁有人，且有權在市場上轉讓該物業。
 - 該物業33C、33D、33E、33F、33G及33H室受按揭規限。

二零二零年三月二十三日

A. 責任聲明

本通函之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分；且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

B. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事概無於本公司及其相聯法團（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或被視作擁有任何(i)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或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司所存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條有關董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

C. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事作出盡職調查後所知，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露或本公司根據證券及期貨條例第336條規定備存於登記冊中之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

姓名	身份	股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Ng Kwok Wai	實益擁有人	99,980,000	10.72%
田琬善	實益擁有人	54,540,000	5.85%
蘇智明	實益擁有人	48,316,000	5.18%

除上文所披露者外，本公司並不知悉於最後實際可行日期有任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於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3分部條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊內之權益或淡倉。

D. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下對或可能對本集團整體而言屬重大之合約（並非本集團於一般業務過程中訂立之合約）：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 本公司與聯合證券有限公司（作為配售代理）根據一般授權就本公司按每股0.055港元之配售價配售多達155,426,486股新股份於二零一九年九月二十日訂立之配售協議。配售已於二零一九年十月三十一日完成，所得款項淨額約為8.4百萬港元；
- (iii) 威海亞洲有限公司（本公司一間全資附屬公司持有51%之公司）與陳記集團有限公司於二零一九年三月二十五日訂立的經重續商標特許協議及經重續單一分銷權協議，內容有關授出使用該等商標及「NITTIN」及「日丁」商標的獨家許可並委任威海亞洲有限公司為有關產品在香港、澳門及台灣的唯一及獨家分銷商；
- (iv) 天際與溢利於二零一九年三月十九日訂立的第三份補充協議，內容有關進一步延後最後截止日期、完成期限、「收購之最新進展」一節所述收購事項的餘額支付及利息支付安排；
- (v) 中國農信金融集團有限公司（本公司一間全資附屬公司）與濟南融超金融服務有限公司及灣流資本有限公司於二零一九年一月十三日訂立的戰略合作協議，內容有關通過在中國濟南成立合資企業，為中國小微企業打造一個全國性的綜合金融服務系統平台；

- (vi) 本公司、華財集團（控股）有限公司及灣流資本有限公司就通過於香港註冊成立一間合資公司為國內中小型企業建立全國性的融資平台於二零一八年十二月二十一日訂立的戰略合作協議；
- (vii) 出讓人（定義見下文）與受讓人（定義見下文）訂立日期為二零一八年十二月十四日之備忘錄，內容有關將最終付款人民幣7,000,000元延長至於簽署備忘錄後六個月內支付；
- (viii) 深圳市承啟企業諮詢管理有限公司（本公司一間間接全資附屬公司）（「出讓人」）與深圳市前海農產品投資管理有限公司（「受讓人」）於二零一八年十一月二十九日訂立的股權轉讓協議，內容有關出售深圳市金泰園投資發展有限公司之全部股權，代價為人民幣21,000,000元；
- (ix) King Noble Holdings Limited（本公司一間間接全資附屬公司）、郭偉夫及本公司於二零一八年八月二十七日訂立的買賣協議，內容有關根據一般授權收購盛隆亞太（中國）有限公司的全部已發行股份，其代價為46,500,000港元，涉及按每股0.1港元的發行價發行合共465,000,000股代價股份。該收購事項已於二零一八年十月二十五日完成；
- (x) 一間於香港註冊成立的有限公司及唐山金融控股集團股份有限公司（一間於中國註冊成立的有限公司）之附屬公司於二零一八年五月二十九日訂立的意向書，內容有關不超過1,460,710,497股新股份之可能認購事項；
- (xi) 本公司與金利豐證券有限公司（作為配售代理）於二零一八年三月九日訂立的配售協議，內容有關根據一般授權按每股0.083港元的配售價格配售本公司最多1,200,000,000股新股份，該等配售已於二零一八年三月二十九日完成，所得款項淨額為約96.9百萬港元；及
- (xii) 本公司與滙盈證券有限公司（作為配售代理）於二零一八年二月二十日訂立的配售協議（經日期為二零一八年三月五日之補充協議所補充，以延長配售期限及延後最後截止日期），內容有關根據一般授權按每股0.08334港元之配售價格配售本公司最多1,200,000,000股新股份，該協議根據二零一八年三月九日之終止協議已終止。

E. 董事於合約及安排／資產之權益

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

於最後實際可行日期，概無董事自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

F. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立不可由本集團於一年內不作賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

G. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）擁有與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務或權益。

H. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

I. 專家同意書及資格

以下為提供意見或建議以供載入本通函之專家資格：

名稱	資格
華融（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立專業物業估值師
廣東卓建律師事務所	中國律師

華融（香港）會計師事務所有限公司、瑞豐環球評估諮詢有限公司及廣東卓建律師事務所已就本通函之刊發及本通函之形式及內容於本通函收錄其函件及報告以及提述其名稱發出同意書且迄今無撤回同意書。

於最後實際可行日期，華融（香港）會計師事務所有限公司、瑞豐環球評估諮詢有限公司及廣東卓建律師事務所並無持有本集團任何成員公司之股權，亦無權（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，且並無自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）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直接或間接權益。

J. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書為吳卓凡先生，彼為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (iii) 本公司總辦事處及香港之主要營業地點為香港告士打道160號海外信託銀行大廈20樓2002室。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (v) 本公司之合規主任為蘇達文先生，彼為皇家特許測量師學會資深會員。
- (vi) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

- (vii) 本公司審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團財務報告程序及內部監控以及風險管理制度。於最後實際可行日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事（分別為袁慧敏女士（主席）、易庭暉先生及張民先生）組成。彼等之詳細履歷如下：

袁慧敏女士（「袁女士」），48歲，於二零一六年九月獲委任為獨立非執行董事。袁女士亦為本公司審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員。袁女士於一九九四年畢業於香港大學，並持有工商管理學士學位。彼乃英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及中國註冊會計師協會海外會員。袁女士已從事會計及審核工作逾23年。袁女士現為華人策略控股有限公司（股份代號：8089，一間於GEM上市之公司）之獨立非執行董事。自二零一一年十一月至二零一七年十一月，袁女士亦為香港建屋貸款有限公司（股份代號：145，一間於主板上市之公司）之獨立非執行董事。

易庭暉先生（「易先生」），35歲，於二零一四年九月獲委任為獨立非執行董事。易先生亦為本公司薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。易先生畢業於香港理工大學並獲取理學學士學位。彼其後取得香港中文大學之法律博士學位以及法學專業證書(PCLL)。易先生於二零一二年獲准作為律師在香港從事法律事務，及自此成為香港律師會會員。易先生曾於國際及具聲譽的本地律師事務所任職，而目前於一間本地律師事務所擔任律師，專責企業融資事務。易先生主要從事香港上市項目及協助香港上市公司處理有關法律合規事宜。自二零一六年十一月至二零一八年十二月，易先生為盟科控股有限公司（股份代號：1629，一間於主板上市的公司）的獨立非執行董事。

張民先生（「張先生」），62歲，於二零一五年三月獲委任為獨立非執行董事。張先生亦為本公司提名委員會主席，以及審核委員會及薪酬委員會成員。張先生持有北京師範大學哲學學士學位及中國人民大學法學碩士學位。自二零一八年六月至二零一九年十二月，張先生獲委任為滙盈控股有限公司（股份代號：821，一間於主板上市的公司）的執行董事。自二零一六年六月至二零一八年八月，張先生亦為莊勝百貨集團有限公司（股份代號：758，一間於主板上市的公司）的行政總裁及執行董事。於二零一零年十二月八日，張先生為中國富強金融集團有限公司（股份代號：290）（「中國富

強」)之非執行董事，並於二零一一年四月十二日至二零一四年六月三十日期間，獲調任為中國富強之董事會主席、執行董事及薪酬委員會成員。此外，自二零一一年一月二十八日至二零一四年四月一月期間，張先生曾擔任主板上市公司銀基集團控股有限公司（股份代號：886，一間於主板上市的公司）之獨立非執行董事。自二零一一年四月二十八日至二零一三年八月三十一日期間，彼亦為中國信達資產管理股份有限公司之市場總監，而自二零零六年九月至二零一一年三月期間，彼一直擔任中國建設銀行股份有限公司香港分行行長，並自二零零六年八月至二零一一年三月期間出任建銀國際（控股）有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司董事。建銀國際（控股）有限公司及中國建設銀行（亞洲）股份有限公司均為中國建設銀行股份有限公司（股份代號：939）（連同其附屬公司統稱為「中國建設銀行集團」）之全資附屬公司，而中國建設銀行股份有限公司為於中國註冊成立之股份有限公司，且其已發行股份於主板上市。彼曾於二零零三年至二零零五年期間為北京銀行業協會主席，以及於二零零一年至二零零六年期間為北京投資學會主席。張先生於銀行業擁有超過20年經驗，期間一直於中國建設銀行集團任職。

K. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）之正常辦公時間（星期六及公眾假期除外）上午九時正至下午六時正內在本公司之總辦事處及香港之主要營業地點（香港告士打道160號海外信託銀行大廈20樓2002室）可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本公司截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 於本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (iv) 瑞豐環球評估諮詢有限公司發出之估值報告，全文載於本通函附錄四；及

- (v) 華融（香港）會計師事務所有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (vi) 本附錄「專家同意書及資格」一節所述之同意書；及
- (vii) 本通函。

股東特別大會通告



中國農業生態有限公司 China Eco-Farming Limited

(於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8166)

股東特別大會通告

茲通告中國農業生態有限公司(「本公司」)謹訂於四月九日(星期四)日上午十一時正假座香港告士打道160號海外信託銀行大廈20樓2002室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案為本公司之普通決議案。除另有界定外，本通告所用詞彙具有本公司日期為二零二零年三月二十三日之通函(「該通函」)所界定之相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由深圳市盛世富強科技有限公司(作為賣方)與陳春輝先生(作為買方)就有關本公司之非常重大出售事項訂立日期為二零一九年十月二十九日之買賣協議，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司進行其可能認為屬必要、適當、權宜或適宜的所有有關行動及事宜以及簽立所有文件，以促使上述買賣協議或其相關事宜實施。」

承董事會命
中國農業生態有限公司
執行董事
蘇達文

香港，二零二零年三月二十三日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House,
2 Church Street,
Hamilton HM 11,
Bermuda

總辦事處及香港之主要營業地點：

香港
告士打道160號
海外信託銀行大廈
20樓2002室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任一位或多位代表代其出席大會，並根據本公司細則之條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但須親自出席股東特別大會以代表該股東。如委任一名以上代表，則該委任須註明每位如此委任之受委任代表所代表之本公司股份（「股份」）數目及股份類別。
2. 隨函附奉股東特別大會所使用之代表委任表格。無論閣下是否擬親自出席股東特別大會，務請閣下按印備之指示填妥及交回隨附之代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。
3. 代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時送交本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。
4. 如為股份之聯名登記持有人，則任何一位該等持有人均可就該等股份親自或委派代表在股東特別大會投票，猶如其為唯一有權投票者，惟如有多位聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會，則只有於其時出席並在本公司股東名冊上就該等股份排名首位之上述人士方有權就此投票。
5. 本公司將於二零二零年四月七日（星期二）至二零二零年四月九日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為確定符合獲得出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶連同有關股票及過戶表格必須於二零一九年四月六日（星期一）下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。
6. 倘八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告於股東特別大會日期上午八時正後任何時間生效，股東特別大會將會押後。本公司將於本公司網站<http://www.aplushk.com/clients/8166chinaeco-farming/index.html>及GEM網站「最新公司公告」網頁發佈公告，通知股東有關押後召開股東特別大會的日期、時間及地點。

於本通告日期，本公司執行董事為蘇達文先生及吳卓凡先生；及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。

* 僅供識別