

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之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科地農業控股有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函送交買方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，概不對因本通函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。

---



# CODE AGRICULTURE (HOLDINGS) LIMITED 科地農業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8153)

## 須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

寶  
橋

BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

---

本封面頁所用詞彙具有下文「釋義」一節賦予該等詞彙之相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至9頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第10頁，當中載有其致獨立股東之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第11至23頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一一年五月十八日（星期三）上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3808-10室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第38至39頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後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。

本通函在刊登之日起計將在創業板網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新公司公告」網頁及本公司之網站<http://www.code-hk.com>內保存最少七日。

二零一一年四月二十九日

### 香港聯合交易所有限公司創業板之特色

創業板之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之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。創業板之較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富之投資者。

由於創業板上市公司新興之性質所然，在創業板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，同時無法保證在創業板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
獨立董事委員會函件 .....	10
獨立財務顧問函件 .....	11
附錄一 — 物業估值報告 .....	24
附錄二 — 一般資料 .....	32
股東特別大會通告 .....	38

---

## 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：

「該公告」	指	本公司於二零一一年四月八日就資產轉讓協議刊發之公告
「資產轉讓協議」	指	江蘇科地、江蘇永祿、本公司及科地於二零一一年四月八日就出售事項訂立之資產轉讓協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或公眾假期以外之日子
「本公司」	指	科地農業控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市
「交割」	指	出售事項完成
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價
「可換股債券」	指	本公司發行之可換股債券，於最後可行日期之未行使本金總額為1,073,000,000港元，由科地全數持有
「科地」	指	科地(中國)有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	江蘇科地根據資產轉讓協議向江蘇永祿出售該物業及設備

---

## 釋義

---

「設備」	指	由江蘇科地擁有用作生產氨基酸肥料之若干機器及設施
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事蘇志汶先生、李智華先生及陳美寶女士組成之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	寶橋融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	井泉女士、單先生、吳先生及其聯繫人士以外之股東
「江蘇科地」	指	江蘇科地現代農業有限公司，根據中國法例註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「江蘇永祿」	指	江蘇永祿肥料有限公司，根據中國法例註冊成立之有限責任公司。江蘇永祿主要從事肥料製造
「最後可行日期」	指	二零一一年四月二十六日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後可行日期

---

## 釋義

---

「單先生」	指	單曉昌先生，執行董事、控股股東及江蘇永祿之董事，為科地之最終控股股東
「吳先生」	指	吳中心先生，執行董事及科地之最終控股股東
「井泉女士」	指	井泉瑛孜女士，執行董事及科地之最終主要股東
「百分比率」	指	上市規則所界定之百分比率
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	由江蘇科地擁有總地盤面積約84,422.3平方米之兩幅土地，包括該土地上之全部建築物、在建工程及其他附屬物
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司即將召開以批准(其中包括)出售事項及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「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
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有人民幣金額已按人民幣1.00元兌1.1867港元之匯率換算為港元(僅供說明)。有關換算並不表示人民幣金額已經或可能已經兌換。



**CODE AGRICULTURE (HOLDINGS) LIMITED**  
**科地農業控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8153)

執行董事：

井泉瑛孜女士

王文雄先生

單曉昌先生

吳中心先生

封小平先生

Stephen William, Frostick 先生

非執行董事：

劉國順教授

獨立非執行董事：

蘇志汶先生

李智華先生

陳美寶女士

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

38樓3808-10室

**須予披露及關連交易**

**緒言**

於二零一一年四月八日(交易時段後)，江蘇科地(本公司之間接全資附屬公司)與江蘇永祿訂立資產轉讓協議，據此，江蘇科地已有條件同意出售而江蘇永祿已有條件同意購買該物業及設備，總代價為人民幣138,984,002.15元，相等於約164,932,315.35港元。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關(i)資產轉讓協議及其項下擬進行之交易詳情之進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項之意見函件；(iii)獨立董事委員會有關出售事項之推薦意見函件；及(iv)有關出售事項之股東特別大會通告。

### 資產轉讓協議

#### 日期

二零一一年四月八日

#### 訂約方

- (i) 江蘇科地，本公司之間接全資附屬公司，作為賣方；
- (ii) 江蘇永祿，單先生擁有90%之公司，作為買方；
- (iii) 本公司；及
- (iv) 科地。

### 將予出售之資產

#### 1. 該物業

該物業包括位於中國江蘇省新街鎮歸徑村之兩幅土地(包括該土地上之一切建築物、在建工程及其他附屬物)，總地盤面積約84,422.3平方米。根據江蘇科地之管理賬目，該物業於二零一一年二月二十八日之賬面淨值約為人民幣64,886,808.33元(約77,001,175.45港元)。

該物業之進一步詳情概述如下：

	土地一	土地二
土地使用期	於二零五六年十二月三十日屆滿	於二零五九年三月八日屆滿
面積	30,425平方米	53,997.3平方米
形狀	不規則	不規則
用途	工業	工業

---

## 董事會函件

---

該兩幅土地上建有 10 棟總樓面面積約 40,297.5 平方米之建築物，於最後可行日期尚未取得有關業權證明書。在此情況下，中和邦盟評估有限公司並無賦予該物業之建築物商業價值，惟就參考用途指出於估值日該物業之建築物(不包括土地)之折舊重置成本將為數約人民幣 38,000,000 元(相等於約 45,090,000 港元)，假設已取得該等建築物之所有相關業權證明書及建築物可於市場上自由轉讓。因此，該物業之初步獨立估值為人民幣 65,300,000 元(相等於約 77,490,000 港元)。

### 2. 設備

設備為用作生產氨基酸肥料之若干機器及設施，包括但不限於造粒機、發酵系統、脫水機、細菌學檢驗室輔助儀器及滅菌器，合共為數約 200 台。設備於最後可行日期被閒置。

根據江蘇科地之管理賬目，設備於二零一一年二月二十八日之賬面淨值約為人民幣 65,213,917.88 元(約 77,389,356.35 港元)。

### 代價

江蘇永祿應付予本公司之總代價為人民幣 138,984,002.15 元(約 164,932,315.35 港元)，將透過抵銷本公司發行予科地之等額可換股債券支付。

出售事項之代價乃由資產轉讓協議之訂約方按正常商業條款公平磋商後達致，並已參考(1)該物業及設備之賬面淨值；及(2)中和邦盟評估有限公司對該物業初步獨立估值人民幣 65,300,000 元，假設一切有關業權證明書已經取得及該物業可於市場上自由轉讓。

資產轉讓協議之訂約各方將負責各自因根據資產轉讓協議轉讓該物業及設備而產生之有關應付稅項。

### 先決條件

資產轉讓協議須待(其中包括)以下條件達成後，方告完成：

- (i) 江蘇科地須將該物業之有關批文轉交江蘇永祿，包括但不限於建設用地規劃許可証、國有土地使用證、建設工程規劃許可証、建設工程施工許可証及其他正本，及盡力協助江蘇永祿在當地有關政府主管部門辦理進行轉讓該物業之過戶手續及其他相關變更手續；
- (ii) 根據創業板上市規則之規定，已獲獨立股東批准資產轉讓協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 科地之股東及董事會已經同意以抵銷可換股債券等值金額以替江蘇永祿支付代價；及
- (iv) 江蘇科地須已取得中國農業銀行宜興市支行(該物業之承按人)有關出售該物業之書面同意。

### 交割

交割將於上文指定之所有條件達成後之一(1)個星期內進行。於最後可行日期，僅上文條件(iii)已經達成。江蘇科地已向中國農業銀行宜興市支行提出有關出售事項之申請，申請程序正在進行。於最後可行日期，江蘇科地並無自該行接獲任何通知，表示出售事項之申請將遭拒絕受理。

### 進行出售事項之理由及得益

本公司及其附屬公司於中國從事現代化耕作技術及產品之研究及開發、生產、銷售及市場推廣及技術服務，以及開發數碼電視系統平台及北冬蟲夏草相關業務。

---

## 董事會函件

---

董事會認為，本集團現時於肥料方面之業務規模足夠應付其目前需求。鑒於市場狀況，該物業及設備目前被閒置，而本集團並無透過運用該物業及設備發展肥料生產業務之計劃。考慮到(i)出售事項代價較設備賬面淨值及該物業初步獨立估值溢價；及(ii)於交割後可換股債券本金金額之減少可降低本集團之負債，董事認為，資產轉讓協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 出售事項之可能財務影響

預期出售事項所得之收益約為人民幣8,883,275.94元(相等於約10,541,783.56港元)，乃代價約人民幣138,984,002.15元減去該物業及設備於二零一一年二月二十八日之總賬面淨值約人民幣130,100,726.21元之淨額。

於最後可行日期，可換股債券之未行使本金額為1,073,000,000港元。可換股債券之到期日為二零一五年三月二十五日，按年利率1%計息，每半年支付，債券持有人(即科地)有權於二零一二年三月二十五日起至到期止期間內任何時間，按換股價0.43港元兌換全部或部份可換股債券之未行使本金額。除非先前已兌換，可換股債券須由本公司於二零一五年三月二十五日按其本金額之100%贖回。於截至到期日結束為止七個曆日期間開始(不包括該時)止任何時間，本公司可透過向債券持有人發出書面通知，按相等於可換股債券本金額之100%之贖回價贖回可換股債券當時之全部或部份未行使本金額。

交割後，未行使可換股債券之本金額將減少至約908,067,684.65港元。

### 上市規則之影響

由於江蘇永祿為本公司執行董事單先生擁有90%之公司，故根據創業板上市規則，江蘇永祿被視為本公司之關連人士。由於井泉女士、單先生及吳先生為科地之最終主要股東，根據創業板上市規則，科地亦被視為本公司之關連人士。由於適用百分比率超過5%但低於25%，資產轉讓協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露及關連交易，須遵守創業板上市規則所指之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，井泉女士、單先生、吳先生及彼等之聯繫人士於32,450,000股股份中擁有權益，故須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年五月十八日(星期三)上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3808-10室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第38至39頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後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。

### 推薦意見

董事會認為出售事項乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售事項。

謹請閣下垂注(i)載於本通函第10頁之獨立董事委員會函件；及(ii)載於本通函第11至23頁之獨立財務顧問之意見函件。經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為資產轉讓協議之條款符合本公司及股東之整體利益，其條款乃屬一般商業條款，且對本公司及獨立股東而言乃屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准出售事項。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
科地農業控股有限公司  
董事  
王文雄

二零一一年四月二十九日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件全文，乃編製以供載入本通函。



# CODE AGRICULTURE (HOLDINGS) LIMITED 科地農業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8153)

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就出售事項之條款向閣下提供意見，出售事項之詳情已載於日期為二零一一年四月二十九日致股東之通函(「通函」，本函件為其中一部份)所載之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

### 推薦意見

經考慮出售事項之條款，以及本通函第11至23頁所載獨立財務顧問有關出售事項之意見及建議意見後，吾等認為，出售事項符合本公司及股東之整體利益，而出售事項之條款乃屬一般商業條款，且對本公司及獨立股東而言乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准出售事項。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

蘇志汶先生

李智華先生

獨立非執行董事

陳美寶女士

謹啟

二零一一年四月二十九日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問就資產轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃編製以供載入本通函：



### 寶橋融資有限公司

香港中環  
皇后大道中181號  
新紀元廣場6樓605室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就資產轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一一年四月二十九日刊發之通函（「通函」）中之「董事會函件」（「董事會函件」，本函件為其中一部份）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一一年四月八日， 貴公司之間接全資附屬公司江蘇科地與江蘇永祿訂立資產轉讓協議，據此，江蘇科地已有條件同意出售而江蘇永祿已有條件同意購買該物業及設備，總代價約為人民幣138,980,000元（相等於約164,930,000港元）。江蘇永祿應付予 貴公司之總代價將透過抵銷 貴公司發行予科地之等額可換股債券支付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於江蘇永祿為 貴公司執行董事單先生擁有90%之公司，故根據創業板上市規則，江蘇永祿被視為 貴公司之關連人士。由於井泉女士、單先生及吳先生為科地之最終主要股東，故根據創業板上市規則，科地亦被視為 貴公司之關連人士。由於適用百分比率超過5%但低於25%，資產轉讓協議項下擬進行之交易構成 貴公司之須予披露及關連交易，須遵守創業板上市規則所指之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。於最後可行日期，井泉女士、單先生、吳先生及彼等之聯繫人士合共於32,450,000股股份中擁有權益，故須於股東特別大會上就批准出售事項之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，成員包括全體獨立非執行董事蘇志汶先生、李智華先生及陳美寶女士，以就資產轉讓協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，及出售事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供推薦意見，並就應如何就出售事項投票向獨立股東提供意見。

### 吾等意見之基準

在達致吾等之意見及推薦意見時，吾等倚賴董事及 貴公司管理層提供之資料及表達之意見及聲明。吾等假設通函所載或所述之資料及聲明，以及 貴公司及／或董事及／或 貴公司管理層提供之資料及聲明(彼等須對此負全責)於作出時乃屬真實、準確及完整，且直至本通函日期(包括該日)為止仍屬真實。吾等亦假設董事於通函內作出之所有信念、意見、預期及意向之陳述，均經過審慎查詢及周詳考慮後方合理地作出。吾等認為吾等已獲取足夠資料以達致知情觀點，並有充份理由支持吾等倚賴通函所載資料之準確性及為吾等之意見及推薦意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事所表達之意見之合理性。

---

## 獨立財務顧問函件

---

通函之資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料；董事已就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，確認就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致通函或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情觀點及為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核證，亦無對貴公司、其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立調查，亦無考慮 貴集團或股東因出售事項引致之稅務影響。

本函件純粹供獨立董事委員會及獨立股東考慮資產轉讓協議及其項下擬進行之交易而向彼等發出，除供載入通函外，在未經吾等事先書面同意，本函件全部或部份內容不得加以引述或提述，亦不得作任何其他用途。本函件之內容不應被視為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之建議。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### I. 貴集團之背景及財務資料

貴公司為投資控股公司。其附屬公司主要於中國從事現代化耕作技術及產品之研究及開發、生產、銷售及市場推廣及技術服務，以及開發數碼電視系統平台及北冬蟲夏草相關業務。

以下載列 貴集團截至二零一零年三月三十一日止兩個年度之綜合財務資料(乃摘錄自 貴公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報(「二零一零年年

## 獨立財務顧問函件

報))及 貴集團截至二零一零年九月三十日及二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料(乃摘錄自 貴公司之二零一零年中期報告(「二零一零年中期報告」))之概要。

	截至九月三十日		截至三月三十一日	
	止六個月		止年度	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額(附註1)	262,781	4,012	220,796	6,824
除稅前虧損(附註1)	(22,809)	(15,099)	(114,201)	(23,375)
以下人士應佔本期間/ 年度虧損				
— 貴公司權益股東	(26,173)	(25,488)	(269,331)	(283,421)
— 少數股東權益	(861)	(1,037)	(21,012)	(2,719)
		於		
		九月三十日		於三月三十一日
		二零一零年	二零一零年	二零零九年
		(未經審核)	(經審核)	(經審核)
		千港元	千港元	千港元
淨資產		878,700	910,179	295,535
現金及銀行結存		72,244	192,881	6,976

附註：

1. 該金額指 貴集團產生自其持續經營業務之財務業務。

### 截至二零一零年三月三十一日止年度對比截至二零零九年三月三十一日止年度

誠如上表所示， 貴集團於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得營業額約220,800,000港元，較截至二零零九年三月三十一日止年度增加約31.4倍。誠如二零一零年年報所述， 貴集團之收入來源主要分為三大分類，即(i)銷售耕作機械及肥料；(ii)提供電視數字化相關服務；及(iii)銷售北冬蟲夏草相關產品。於

---

## 獨立財務顧問函件

---

二零一零年，產生自銷售耕作機械及銷售肥料之收入分別約為102,510,000港元及110,540,000港元(合共佔 貴集團營業額約96.50%)，而來自提供電視數字化相關服務及銷售北冬蟲夏草相關產品之收入分別約為1,140,000港元及6,610,000港元，分別佔 貴集團之營業額約0.52%及3.00%。營業額大幅增加乃主要由於新收購業務康源環球投資有限公司(「康源」)及其附屬公司(「康源集團」)帶來之收入所致，康源集團主要從事銷售耕作機械及肥料業務。誠如 貴公司所告知，貴公司已於二零一零年二月一日成功完成收購康源集團。來自銷售耕作機械及肥料之收入餘額乃主要由康源集團貢獻。

截至二零一零年三月三十一日止年度， 貴集團錄得股東應佔虧損約269,330,000港元，而截至二零零九年三月三十一日止年度則錄得虧損約283,420,000港元。虧損乃主要由於(i)北冬蟲夏草相關業務之商譽減值約15,700,000港元；(ii)北冬蟲夏草相關業務之專利權減值約88,000,000港元；及(iii)終止經營業務之虧損約169,090,000港元所致。

貴集團之現金及銀行結存由二零零九年三月三十一日約6,980,000港元增加至二零一零年三月三十一日約192,880,000港元，乃主要由於年內發行股份之所得款項所致。根據二零一零年年報，貸款及借款總額亦由二零零九年約15,130,000港元增加至二零一零年約972,430,000港元，其中約312,220,000港元須於一年內支付及可換股債券之負債部份約660,210,000港元須於一年後支付。淨資產由二零零九年三月三十一日約295,540,000港元增加至二零一零年三月三十一日約910,180,000港元，乃主要由於就收購康源集團發行股份及可換股債券所致。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 截至二零一零年九月三十日止六個月對比截至二零零九年九月三十日止六個月

截至二零一零年九月三十日止六個月，貴集團錄得未經審核綜合營業額約262,780,000港元，較上個財政年度同期增加約64.5倍。誠如二零一零年中期報告所述，營業額飆升乃主要由於產生自康源集團銷售耕作機械及肥料之收入所致。來自耕作機械及肥料業務之營業額約為261,020,000港元，佔貴集團截至二零一零年九月三十日止六個月之總收入約99.33%。

貴集團於截至二零一零年九月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔綜合虧損約26,170,000港元，而上個財政年度同期股東應佔虧損則約為25,490,000港元，虧損增加約2.69%。誠如貴公司所告知，虧損加劇乃主要由於計息銀行借貸及可換股債券增加引致財務開支增加，以及所得稅開支淨額增加，加上其終止經營業務之虧損減少所致。

於二零一零年九月三十日，貴集團之現金及銀行結存約為72,240,000港元，而於二零一零年三月三十一日則約為192,880,000港元。根據二零一零年中期報告，貸款及借款總額由二零一零年三月三十一日約972,430,000港元減少至二零一零年九月三十日約958,540,000港元，乃主要由於貴公司於期內提早贖回可換股債券所致。

## II. 出售事項之背景

### 該物業及設備之資料

根據資產轉讓協議，貴公司之間接全資附屬公司江蘇科地已有條件同意出售而江蘇永祿已有條件同意購買該物業及設備，總代價為人民幣138,980,000元(相等於約164,930,000港元)。

## 獨立財務顧問函件

該物業包括位於中國江蘇省新街鎮歸徑村之兩幅土地(包括該土地上之一切建築物、在建工程及其他附屬物)，總地盤面積約84,422.3平方米。根據江蘇科地之管理賬目，該物業於二零一一年二月二十八日之賬面淨值約為人民幣64,890,000元(相等於約77,000,000港元)。

該物業之進一步詳情概述如下：

	土地一	土地二
土地使用期	於二零五六年十二月三十日屆滿	於二零五九年三月八日屆滿
地盤面積	30,425.0平方米	53,997.3平方米
用途	工業	工業

誠如董事會函件所述，該兩幅土地上建有10棟總樓面面積約40,297.5平方米之建築物，於最後可行日期尚未取得有關業權證明書。在此情況下，中和邦盟評估有限公司並無賦予該物業之建築物商業價值，惟就參考用途指出於估值日該物業之建築物(不包括土地)之折舊重置成本將為數約人民幣38,000,000元(相等於約45,090,000港元)，假設已取得該等建築物之所有相關業權證明書及建築物可於市場上自由轉讓。因此，該物業之初步獨立估值為人民幣65,300,000元(相等於約77,490,000港元)。

根據資產轉讓協議，設備包括用作生產氨基酸肥料之若干機器及設施，包括但不限於造粒機、發酵系統及脫水機、細菌學檢驗室輔助儀器及滅菌器，合共為數約200台。誠如董事所告知，設備於最後可行日期被閒置。根據江蘇科地之管理賬目，設備於二零一一年二月二十八日之賬面淨值約為人民幣65,210,000元(相等於約77,390,000港元)。

### 進行出售事項之理由及得益

誠如董事所告知，貴集團現時於肥料方面之業務規模足夠應付其目前需求，貴公司認為，江蘇省當地對肥料之需求增長空間相當有限，而將肥料運往其他需求較大地區出售並不符合成本效益。於最後可行日期，貴公司並無於出售事項後收購氨基酸肥料之新生產設施之計劃。根據貴公司，現有肥料貿易業務於出售事項完成後將不會受到影響。鑒於事實上該物業及設備目前被閒置，而貴集

---

## 獨立財務顧問函件

---

團並無發展肥料生產業之計劃，吾等認為，出售事項可讓 貴集團更有效地分配資源及精簡 貴集團之營運。

此外，根據江蘇科地之管理賬目，該物業及設備於二零一一年二月二十八日之總賬面淨值約為人民幣130,100,000元(相等於約154,390,000港元)。資產轉讓協議完成後，預期 貴集團可變現估計收益約人民幣8,880,000元(相等於約10,540,000港元)。

鑒於事實上，(i) 預期出售事項於交割後將錄得收益；(ii) 代價將透過抵銷 貴公司發行予科地之等額可換股債券支付，有助減少 貴集團之負債；及(iii) 出售事項讓 貴集團得以更有效地分配其資源及精簡其營運，吾等認同董事之意見，認為出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。

### **資產轉讓協議之主要條款**

根據資產轉讓協議，江蘇科地已有條件同意出售而江蘇永祿已有條件同意購買該物業及設備，總代價約為人民幣138,980,000元(相等於約164,930,000港元)。

#### **(a) 出售事項之代價及釐定基準**

根據董事會函件，出售事項之代價乃由資產轉讓協議之訂約方按正常商業條款公平磋商後達致，並已參考(1) 該物業及設備之賬面淨值；及(2) 中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)就該物業編製之初步獨立估值為人民幣65,300,000元(相等於約77,490,000港元)，假設一切有關業權證明書已經取得及該物業可於市場上自由轉讓。根據資產轉讓協議，資產轉讓協議之訂約各方將負責各自因轉讓該物業及設備而產生之有關應付稅項。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據江蘇科地之管理賬目，該物業及設備於二零一一年二月二十八日之賬面淨值分別約為人民幣64,890,000元(相等於約77,000,000港元)及人民幣65,210,000元(相等於約77,390,000港元)。因此，該物業及設備於二零一一年二月二十八日之總賬面淨值相等於約人民幣130,100,000元(相等於約154,390,000港元)。因此，總代價人民幣138,980,000元(相等於約164,930,000港元)較該物業及設備之總賬面淨值溢價約6.80%。

於評估代價之公平性及合理性時，吾等亦已審閱合資格估值師中和邦盟(為獨立第三方)所編製並載於通函附錄一之物業估值報告(「估值報告」)，內容有關(其中包括)該物業於二零一一年三月三十一日之估值(「估值」)。

根據估值報告，吾等注意到，由於該等物業之建築物及構築物之性質，並無可即時取得之可資比較市場銷售，估值乃採用折舊重置成本法編製。吾等已審閱達致估值時所採納之方法及所採用之假設，並與中和邦盟進行討論。誠如中和邦盟所確認，折舊重置成本法乃對並無可即時取得可資比較市場銷售之物業進行估值時普遍採納之方法，亦與市場常規相符。考慮到並無可即時取得之可資比較市場以使用直接比較法對該物業進行估值，吾等認為，於對該等物業進行估值時應用折舊重置成本法乃屬合適。於與中和邦盟進行討論期間，吾等並無識別任何主要因素導致吾等懷疑中和邦盟於達致估值時所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。

根據估值報告，該物業於二零一一年三月三十一日現況下之市值為人民幣27,300,000元(相等於約32,400,000港元)。該物業包括總地盤面積約84,422.3平方米之兩幅土地及10棟建於其上總建築面積約40,297.5平方米之建築物。誠如董事所告知，於最後可行日期尚未取得該等建築物之相關業權證書。在此情況下，中和邦盟並無賦予該物業之建築物任何商業價

## 獨立財務顧問函件

值，惟就參考用途指出於估值日該物業之建築物(不包括土地)之折舊重置成本將為數約人民幣38,000,000元(相等於約45,090,000港元)，假設已取得該等建築物之一切相關業權證明及建築物可於市場上自由轉讓。因此，該物業(包括該等建築物)之初步獨立估值為人民幣65,300,000元(相等於約77,490,000港元)(「初步估值」)。

由於代價乃主要參考該物業之獨立估值(即該物業之現行市值)並經計及設備之賬面值淨後釐定，故吾等認為釐定代價之基準乃屬公平合理。

鑒於事實上，(i) 該物業及設備目前被閒置及並無為江蘇科地產生任何現金流量；(ii) 總代價較該物業及設備之總賬面淨值溢價約6.80%及較設備之初步估值及賬面淨值之總額溢價約6.49%，故吾等認為代價對獨立股東而言乃屬公平合理。

### (b) 代價之結算方法

根據資產轉讓協議，江蘇永祿應付予 貴公司之代價為人民幣138,980,000元(約164,930,000港元)，將透過抵銷 貴公司發行予科地之等額可換股債券支付。科地為根據香港法例註冊成立之有限公司，單先生為其中一名最終實益擁有人。

誠如董事所告知，合共1,098,000,000港元之可換股債券於二零一零年三月二十五日發行予科地，作為收購康源集團之部份代價。收購事項之進一步詳情可參閱 貴公司於二零零九年十二月二十八日刊發之通函(「二零零九年通函」)。根據二零零九年通函，可換股債券之到期日為二零一五年三月二十五日，按年利率1%計算，每半年支付，科地有權於二零一二年三月

---

## 獨立財務顧問函件

---

二十五日起至到期日(不包括該日)前之營業日止期間內任何時間,按初步換股價0.43港元(可予調整)兌換全部或部份可換股債券之未行使本金額。除非先前已兌換或購買或贖回,可換股債券須由 貴公司於二零一五年三月二十五日按其本金額之100%贖回。於最後可行日期,可換股債券之未行使本金額約為1,073,000,000港元。

鑒於代價將透過抵銷等額未行使可換股債券支付,吾等認為,由於 貴集團可節省可換股債券之利息費用,及 貴集團之總負債亦可減少,故 貴公司之財務表現及財務狀況將於出售事項後有所改善。

基於上文所述,吾等認為,透過抵銷等額未行使可換股債券之方式支付代價對獨立股東而言乃屬公平合理。

### (c) 資產轉讓協議之其他條款

吾等亦已審閱資產轉讓協議之其他主要條款,並不知悉有任何不尋常條款。因此,吾等認為,資產轉讓協議之條款乃按正常商業條款訂立,並對獨立股東而言屬公平合理。

### 出售事項之財務影響

下文說明出售事項對 貴集團之盈利、資產及負債狀況、營運資金及資產負債比率之影響。

#### 對盈利之影響

誠如董事會函件所述,董事預期出售事項之估計收益約為人民幣8,880,000元(相等於約10,540,000港元),乃按代價約人民幣138,980,000元(相等於約164,930,000港元)與該物業及設備於二零一一年二月二十八日之總賬面淨值約人民幣130,100,000元(相等於約154,390,000港元)之差額計算。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 對資產及負債狀況之影響

由於江蘇永祿應付予 貴公司之代價將透過 貴公司發行予科地之等額未行使可換股債券支付， 貴集團之負債將可減少。誠如董事會函件所述，可換股債券之未行使本金額將於交割後減少至約908,100,000港元。另一方面，由於該物業及設備已於交割後出售，故 貴集團之資產亦有所減少。

### 對營運資金之影響

根據二零一零年中期報告， 貴集團於二零一零年九月三十日之未經審核現金及銀行結存約為72,240,000港元。由於江蘇永祿應付予 貴公司之代價將透過抵銷等額未行使可換股債券支付，故不會對 貴集團之營運資金狀況構成重大影響。

### 對資產負債比率之影響

根據二零一零年中期報告， 貴集團於二零一零年九月三十日之未經審核總資產約為2,059,030,000港元及資本負債比率約為109.64%（即 貴集團之銀行及其他貸款總額及可換股債券約958,540,000港元除以 貴公司擁有人應佔權益約874,240,000港元）。由於出售事項將導致 貴集團總負債減少，故 貴集團之資本負債比率將會降低。

獨立股東務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在反映 貴公司於交割後之財務狀況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為(i)資產轉讓協議之條款乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言乃屬公平合理；及(ii)出售事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准資產轉讓協議及其項下擬進行之交易，而吾等亦就此推薦獨立股東投票贊成決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
寶橋融資有限公司  
董事總經理  
林慧欣  
謹啟

二零一一年四月二十九日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其於二零一一年三月三十一日對位於中國之物業進行之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。

## BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33<sup>rd</sup> Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓  
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863  
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

### 指示

茲提述吾等遵照科地農業控股有限公司（「貴公司」）之指示對 貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有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、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零一一年三月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

### 估值基準

吾等乃按市值對有關物業進行估值。所謂市值，吾等所下之定義為「自願買家與自願賣家經過適當推銷後，雙方在知情、審慎及自願之情況下在公平交易中買賣物業之估計金額」。

## 估值方法

由於位於中國物業之建築物及構築物之性質，並無可即時取得之可資比較市場銷售，建築物及構築物不能以直接比較基準進行估值，故吾等已根據該物業之折舊重置成本對其進行估值。在並無已知市場之市場銷售個案之情況下，折舊重置成本法一般可提供最可靠之物業價值指標。

折舊重置成本法之定義為「作現有用途之土地或原址重置地盤之假設價值，加上建築物及其他地盤工程之新增重置成本之總額，並就物業之樓齡、狀況、經濟或功能損耗程度及環境因素等作出適當扣減；上述所有因素均可能導致現時佔用物業之價值較新增重置成本為低」。此估值意見不一定代表在公開市場上出售有關資產而可能變現之金額，且在業務與總資產價值比較下具備足夠盈利潛力之情況下方適用。

## 業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並已獲 貴集團告知並無獲出示其他相關文件。然而，吾等並無查核文件正本以核實擁有權或確定是否存在並未載於交予吾等之副本之任何修訂文件。因此，於吾等進行估值時，吾等倚賴 貴集團之中國法律顧問環球律師事務所所提供有關中國物業業權之意見及資料。所有文件僅供參考之用。

## 估值假設

吾等之估值已假設物業在市場上出售，且並無考慮任何因遞延條款合約、售後回租、合資關係、任何與該銷售有關人士所提供之特殊代價或優惠、管理協議或任何類似安排等可能影響物業價值之特殊條款或情況引致之估價增減。

此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售物業之任何選擇權或優先購買權，而吾等之估值亦假設並無以任何方式進行強迫出售。評估物業市值時並無考慮買賣成本，亦無對任何相關稅項作出估量。

對物業進行估值時，吾等已倚賴 貴集團所提供之意見，表示於整段批授之尚餘年期內，彼等擁有有關可自由轉讓物業之有效且可強制執行之業權，以及於可自由且不受干擾地使用物業，惟須已悉數支付應付之年度地租／土地使用費及一切必要地價／購買代價。

吾等並無進行環境影響研究。吾等假設適用國家、省及地方環境法規及法律已獲全面遵守。

### 估值考慮因素

吾等已視察物業外部，並在可能情況下視察物業內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量或就物業所提供之任何設施進行任何測試。因此，吾等未能匯報有關物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。

於吾等進行估值時，吾等相當倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、物業識別及其他有關資料等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業之地盤／建築面積是否正確，惟已假設交予吾等之文件所示之地盤／建築面積均為正確無誤。估值證書所示之尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供之文件所載資料作為依據，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而吾等亦倚賴 閣下確認所提供資料並無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點。

吾等之估值並無考慮任何抵押、按揭或物業結欠債項，或進行出售或購買時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設物業並無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製估值。

吾等亦根據公認估值程序編製估值，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定。

## 備註

除另有說明外，本報告所列之所有金額均以人民幣(人民幣)列值，且並無考慮任何匯兌影響。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
38樓3808-10室  
**科地農業控股有限公司**  
列位董事 台照

代表

**中和邦盟評估有限公司**

**董事總經理**

**鄭澤豪博士**

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),  
MHKIS, MCI Arb, AFA, SIFM, FCIM, MASCE,  
MIET, MIEEE, MASME, MIIE*

**高級董事**

**陳詠芬**

*BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)*

二零一一年四月二十九日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾18年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，在香港物業估值方面擁有逾18年經驗，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾12年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國江蘇省宜興市 新街鎮歸徑村之兩塊 土地及十棟建築物	27,300,000
<b>總計</b>	<b>27,300,000</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國江蘇省宜興市 新街鎮歸徑村之兩 塊土地及十棟建築 物	該物業包括2幅總地盤面 積約84,422.3平方米(或約 908,722平方尺)土地(「地 塊一」及「地塊二」)，及十 棟建於其上於二零一零年 及二零一一年期間不同階 段落成之建築物。	該物業已由 貴集 團佔用作工業、貨 倉及附屬辦公室用 途。	27,300,000
	該物業建築物之總建築 面積(「總建築面積」)約 為40,297.5平方米(或約 433,762平方尺)。		
	該物業已獲出讓土地使用 權，年期分別為二零五六 年十二月三十日及二零 五九年三月八日止，作工 業用途。		

## 附註：

1. 根據宜興市國土資源局(「國土資源局」)與江蘇新葉生物肥料有限公司(江蘇科地現代農業有限公司(「江蘇科地」)之前身)於二零零六年十二月三十一日訂立之國有土地使用權出讓合同，前者同意按人民幣8,730,284.32元之土地出讓金向後者轉讓佔地面積約30,425平方米之地塊一之土地使用權，年期至二零五六年十二月三十日止為期50年，作工業用途。

2. 根據國土資源局與江蘇科地於二零零九年三月九日訂立之國有建設用地使用權出讓合同，前者同意按人民幣17,873,338元之土地出讓金向後者轉讓佔地面積約53,997.3平方米之地塊二之土地使用權，為期50年，作工業用途。
3. 根據宜興市人民政府發出之兩份國有土地使用證，總佔地面積約84,422.3平方米之該物業之土地使用權已出讓予江蘇科地，作工業用途。主要條款及條件概述如下：

地塊	證書編號	發出日期	土地使用權 屆滿日期	佔地面積 (平方米)
一	宜國用(2007)字第000039號	二零零七年 二月一日	二零五六年 十二月三十日	30,425.0
二	宜國用(2009)第45600661號	二零零九年 四月十七日	二零五九年 三月八日	53,997.3
<b>總計：</b>				<b>84,422.3</b>

4. 就總建築面積約40,297.5平方米之物業之建築物而言，吾等並無獲提供任何業權證明書。
5. 根據中國農業銀行股份宜興市支行與江蘇科地於二零零九年七月二十二日訂立之最高額抵押合同，地塊二之土地使用權涉及以前者為受益人之按揭。
6. 進行是項物業之估值時，由於尚未取得附註4所述物業之建築物之相關業權證明書，故吾等並無賦予該等建築物商業價值。然而，為供閣下參考，吾等認為於估值日該物業之建築物(不包括土地)之折舊重置成本總額約為人民幣38,000,000元(假設已取得建築物之所有相關業權證明書，以及建築物可於市場上自由轉讓)。
7. 中國法律顧問向貴集團提供之意見(其中包括)如下：
- 該物業之土地使用權合法歸屬於江蘇科地；
  - 誠如江蘇科地所告知，該物業地塊之土地出讓金已全數繳清；
  - 誠如江蘇科地確認，除附註5所述之按揭外，該物業之地塊並無涉及任何其他按揭或其他產權負擔；
  - 江蘇科地有權合法佔用及使用該物業之地塊，以及有權轉讓、租賃及抵押地塊一之土地使用權；
  - 如無中國農業銀行宜興市支行之書面同意，江蘇科地不可轉讓、租賃及抵押地塊二之土地使用權；
  - 相關機構或會命令拆卸該物業之建築物，而江蘇科地或須支付罰款；

- g. 現正申請相關建設及規劃許可證以及該物業建築物之房屋所有權證，在獲取該等業權證明書方面並無任何法律障礙；及
  - h. 江蘇科地於取得房屋所有權證後有權佔用、租賃、抵押及轉讓該物業之建築物。
8. 江蘇科地為 貴公司間接全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照創業板上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何內容產生誤導。

## 2. 董事之權益披露

於最後可行日期，董事及本公司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)之股份、債券或相關股份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或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文任何有關董事或本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或須登記及已登記於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

本公司普通股之好倉：

董事姓名	權益性質	股份數目	持股百分比 (%)
井泉女士	受控制公司之權益及實益持有人	2,409,069,767 (附註(a)及(b))	88.77
單先生	受控制公司之權益及實益持有人	2,381,519,767 (附註(a)及(c))	87.76
吳先生	受控制公司之權益	2,379,069,767 (附註(a))	87.67

附註：

- (a) 科地持有2,379,069,767股兌換股份(倘全數兌換可換股債券)，該公司由康源興業有限公司(「康源興業」)、高智國際控股有限公司(「高智」)及源威投資有限公司(「源威」)分別法定及實益擁有45%、40%及15%。

高智由單先生法定及實益全資擁有100%。

康源興業由單先生、吳先生及Eagle Bliss Limited(「Eagle Bliss」)分別法定及實益擁有32.5%、19.5%及42.5%。

源威及Eagle Bliss由井泉女士法定及實益擁有100%。

- (b) 井泉女士為本公司30,000,000股股份之實益擁有人。

- (c) 單先生為本公司2,450,000股股份之實益擁有人。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事、本公司主要行政人員及其聯繫人士概無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、相關股份及債券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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 3. 主要股東之權益披露

就任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，除上文所披露董事或本公司主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司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分部之條文須向本公司披露之權益或

淡倉；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉；或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

股東名稱	股份數目 — 好倉	所佔 股本百分比 (%)	衍生權益	
			相關 股份數目 — 好倉	於 最後可行日期 佔已發行 股本之 股本百分比 (%)
科地	—	—	2,379,069,767 (附註(a))	87.67
Eagle Bliss Limited	—	—	2,379,069,767 (附註(a))	87.67
康源興業有限公司	—	—	2,379,069,767 (附註(a))	87.67
高智國際控股有限公司	—	—	2,379,069,767 (附註(a))	87.67
源威投資有限公司	—	—	2,379,069,767 (附註(a))	87.67
吳淑華女士	—	—	2,381,519,767 (附註(b))	87.76

附註：

(a) 科地持有2,379,069,767股兌換股份(倘全數兌換可換股債券)，該公司由康源興業有限公司(「康源興業」)、高智國際控股有限公司(「高智」)及源威投資有限公司(「源威」)分別法定及實益擁有45%、40%及15%。

高智由單先生法定及實益擁有100%。

康源興業由單先生、吳先生及Eagle Bliss Limited (「Eagle Bliss」) 分別法定及實益擁有32.5%、19.5%及42.5%。

源威及Eagle Bliss由井泉女士法定及實益擁有100%。

- (b) 吳淑華女士為單先生之配偶。根據證券及期貨條例，吳淑華女士亦被視為於單先生擁有權益及／或被視為擁有權益之所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司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分部須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置登之登記冊之權益或淡倉；或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 4. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或建議訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或本集團可不付賠償(法定賠償除外)而終止之合約。

#### 5. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士於與本集團從事之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(本集團之業務除外)中擁有權益。

#### 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事認為，自二零一零年三月三十一日(即本集團編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來，本集團之財務及營運狀況並無重大不利變動。

#### 7. 資產及／或合約之權益以及其他權益

於最後可行日期，除根據出售事項將予出售之資產外，董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核財務報表

之日期)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。於最後可行日期，除資產轉讓協議外，董事概無於對本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
寶橋融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中和邦盟評估有限公司	專業估值師

於最後可行日期，寶橋融資有限公司及中和邦盟評估有限公司各自概無於任何股份或本集團任何成員公司之股份中擁有實益或非實益權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購任何股份或本集團任何成員公司股份之權利或購股權(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後可行日期，寶橋融資有限公司及中和邦盟評估有限公司各自概無於本集團任何成員公司自二零一零年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之日期)以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

寶橋融資有限公司及中和邦盟評估有限公司各自已就本通函之刊發發出其同意書，同意以其所載之形式及涵義轉載其日期為二零一一年四月二十九日之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 一般事項

(a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於灣仔港灣道26號華潤大廈3808-10室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM 08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計14日期間內任何營業日之一般辦公時間內在辦事處可供查閱，地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3808-10室：

- (a) 本通函；
- (b) 資產轉讓協議；
- (c) 本通函提述之任何合約；
- (d) 載於本通函第10頁之獨立董事委員會函件；
- (e) 載於本通函第11至23頁之獨立財務顧問函件；
- (f) 載於本通函第24至31頁之物業估值報告；及
- (g) 本附錄「專家及同意」一段所述之專家之同意書。

## 11. 語言

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

# 股東特別大會通告



## CODE AGRICULTURE (HOLDINGS) LIMITED 科地農業控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8153)

茲通告科地農業控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年五月十八日(星期三)上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3808-10室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認江蘇科地現代農業有限公司(「賣方」)、江蘇永祿肥料有限公司(「買方」)、本公司及科地(中國)有限公司於二零一一年四月八日訂立之資產轉讓協議(「該協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，據此，(i)賣方已同意出售而買方已同意購買若干物業及設備；及(ii)買方應付予賣方之總代價將以本公司根據該協議所載之條款及條件發行予科地(中國)有限公司之可換股債券等值金額抵銷，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)在其全權酌情認為就實行及／或使該協議及其項下擬進行之交易全面生效或與此有關者而言屬必須、合適、適宜或合宜之情況下，作出一切有關行為及事情、簽署及簽立一切有關其他文件，以及採取一切有關措施。」

代表董事會  
科地農業控股有限公司  
董事  
王文雄

香港，二零一一年四月二十九日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
38樓3808-10室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均可委任一位或多位代表其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席大會以代表股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請閣下盡快將表格按其印列之指示填妥及交回。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件或經簽署證明之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東其後仍可依願親自出席有關大會及於會上投票，在該情況下，其代表委任表格將被視作已撤銷論。
4. 如屬本公司股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可於大會上就有關股份投票（不論親自或委派代表投票），猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位該等聯名持有人出席大會（不論親自或委派代表投票），則在本公司之股東名冊就有關股份排名首位之人士方有權投票。持有本公司任何股份之已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人就此而言將被視為有關股份之聯名持有人。