

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



China Ecotourism Group Limited

中國生態旅遊集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1371)

有關建議出售該物業的 非常重大出售事項

出售事項

董事局宣佈，於二零二三年六月五日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣協議。據此，按其所載的條款及條件，買方同意購買及賣方同意出售該物業，代價總額為港幣 309,800,000 元。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過 75%，出售事項根據上市規則第 14.06(4) 條構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第 14 章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該臨時買賣協議、正式買賣協議（如適用）及其項下擬進行的交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）有關出售事項的進一步資料、股東特別大會的通告以及其他資料的通函預期將於二零二三年六月二十六日或之前寄發予股東。

完成出售事項須待先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項不一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

出售事項

董事局宣佈，於二零二三年六月五日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立臨時買賣協議。據此，按其所載的條款及條件，買方同意購買及賣方同意出售該物業，代價總額為港幣 309,800,000 元。

臨時買賣協議

該臨時買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二三年六月五日

訂約方

- (1) 豫威有限公司（作為賣方）；及
- (2) 香港影像在線有限公司（作為買方）

該物業

待出售物業為香港港灣道 1 號會展廣場辦公大樓 33 樓 7、8 及 9 室及其附屬洗手間，銷售面積約 5,860 平方呎。該物業為一個非住宅物業，目前處於空置狀態。其將按「原樣」基準且無其他產權負擔出售。

該物業已予抵押，將以代價所得款項淨額償還。於本公告日期，以該物業抵押予銀行及其他借貸作抵押之未償還本金總額約為港幣 228,100,000 元。由於該物業將在沒有產權負擔的情況下出售，公司必須在完成時或之前解除抵押。

代價及付款條款

代價港幣 309,800,000 元將按以下方式支付：

- (1) 於簽署臨時買賣協議日期，買方已向賣方支付港幣 30,980,000 元作為訂金；及
- (2) 於完成日期，買方應向賣方支付餘額港幣 278,820,000 元，完成日期預定於二零二三年八月三十一日或之前。

有關更多交易詳情的正式買賣協議（其中包含雙方的陳述和保證條款）應於二零二三年六月十六日或之前簽署。

代價乃經賣方與買方參考市值公平磋商後，經考慮到該物業同一地區可比較物業的近期成交價而釐定。該物業於二零二二年十二月三十一日的賬面淨值約為港幣324,000,000元。

本公司自二零二一年九月起搬出該物業並搬遷其總辦事處和主要營業地點之前，一直用作為本公司的總辦事處和主要營業地點。由於該物業是自用的，因此，緊接出售事項前兩個財政年度該物業應佔溢利均沒有淨額。

先決條件

完成須待股東於股東特別大會上批准訂立及實行臨時買賣協議項下擬進行之交易後方可作實。

未能執行

倘買方未能按照臨時買賣協議所載(即未能在完成時支付餘額)之方式完成購買，買方支付之訂金將被沒收歸於賣方，賣方有權全權酌情決定將該物業出售予賣方認為合適的任何人，並且賣方不得就買方因臨時買賣協議項下的違約而引致的任何責任及／或損害而向買方提起訴訟。

倘賣方在收到臨時買賣協議項下支付的訂金後未能按照臨時買賣協議約定(即未能在完成時交付空置的管有權)的方式完成銷售，賣方應立即向買方賠償相當於訂金金額的違約金並退還訂金，買方不得採取任何進一步的行動來要求損害賠償或強制執行特定的履行。

有關買方的資料

買方為在香港註冊成立的有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方的主要業務活動為投資控股。

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，郭龍先生為買方的最終實益擁有人，為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關本集團及賣方的資料

本集團之主要業務為(i)彩票系統、終端設備、遊戲產品的技術提供商與運營服務商；(ii)天然健康食品的研發、加工、生產及銷售；及(iii)生態旅遊項目開發及運營。賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

出售事項之理由及裨益

董事一直在評估香港物業市場，並檢討本集團對該物業的選擇權。考慮到該物業目前處於空置狀態及未得到充分利用，該物業對本集團未來營運並非必不可少，因此出售事項不會對本集團營運造成重大不利影響。董事相信，出售事項為本公司提供以合理價格實現物業價值的良機，而出售事項所得款項將減少本集團的債務及未來利息開支，從而改善本集團的財務狀況。

董事認為出售事項及臨時買賣協議的條款公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響

於完成後，本集團估計將錄得未經審核出售虧損約港幣 32,433,000 元。該未經審核虧損乃根據出售事項應收代價港幣 309,800,000 元，扣除該物業於二零二二年十二月三十一日的賬面淨值約港幣 324,000,000 元及估計開支（包括因出售事項而應付之代理費用、律師費用、附帶費用及稅項）約港幣 18,233,000 元。上述未經審核出售虧損並不代表本集團於本公司綜合損益表確認的實際虧損，因上述未經審核出售虧損將由本公司綜合財務狀況表所列該物業早前確認的重估收益之儲備中抵銷。

本集團出售事項錄得的實際損益須待日後審核，並將於完成日期確定。

所得款項的預期用途

出售事項之代價為港幣 309,800,000 元，經扣除估計開支（包括因出售事項而產生的代理費用、律師費用、附帶費用及稅項）約港幣 18,233,000 元後，出售事項所得款項淨額約為港幣 291,567,000 元（「**所得款項淨額**」）。本公司擬將所得款項淨額首先用於償還未償還之銀行貸款及其他借貸，其次，餘下所得款項將用於結付本集團部分可換股債券；及相關應計利息。於本公告日期，本集團有未償還銀行及其他借款約港幣 228,100,000 元，包括(i)銀行貸款約為港幣 162,000,000 元，利率介乎約 8.20% 至 11.75%；(ii)來自一家獨立第三方機構的其他借貸約為港幣 66,100,000 元，年利率為 8%，須於一年內償還，並以該物業的按揭作抵押。於本公告日期，本公司未償還之可換股債券本金總額約為港幣 154,200,000 元，將於二零二三年十一月一次性償還，年利率為 7.0%。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率超過 75%，出售事項根據上市規則第 14.06(4) 條構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則第 14 章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該臨時買賣協議及其項下擬進行的交易。據董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的普通決議案放棄投票。一份載有（其中包括）有關出售事項的進一步資料、股東特別大會的通告以及其他資料的通函預期將於二零二三年六月二十六日或之前寄發予股東。

完成須待先決條件達成後，方告作實。因此，出售事項不一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「董事局」	指	本公司董事局
「本公司」	指	中國生態旅遊集團有限公司（股份代號：1371），一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「先決條件」	指	本公告「臨時買賣協議」中「先決條件」一節所載，完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之代價為港幣 309,800,000 元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時買賣協議向買方出售該物業
「正式買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項將予訂立的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該物業」	指	待出售物業為香港港灣道1號會展廣場辦公大樓33樓7、8及9室及其附屬洗手間。
「臨時買賣協議」	指	賣方及買方就出售事項於二零二三年六月五日訂立的臨時買賣協議
「買方」	指	香港影像在線有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，根據臨時買賣協議購買該物業之買方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以供考慮及酌情批准臨時買賣協議、正式買賣協議（如適用）及其項下擬進行的交易
「股東」	指	股份登記持有人
「股份」	指	本公司之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指	平方呎
「賣方」	指	豫威有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司一間間接全資擁有之附屬公司
「%」	指	百分比

承董事局命
中國生態旅遊集團有限公司
董事局主席
陳丹娜

香港，二零二三年六月五日

於本公告發佈日期，董事局成員包括執行董事陳丹娜女士、吳京偉先生、邱靈先生及仇沛沅先生；及獨立非執行董事黃勝藍先生、陳明輝先生及孟志軍博士。