

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，概不對因本公佈全部或任何部分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。

China Cultural Tourism and Agriculture Group Limited

中國文旅農業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

二零二四年全年業績公佈

中國文旅農業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	5	216,159	305,020
銷售成本		<u>(123,684)</u>	<u>(187,255)</u>
毛利		92,475	117,765
其他收入及收益	6	2,010	95,802
銷售開支		(1,428)	(4,950)
行政及其他開支		(94,303)	(75,381)
授權減值虧損		-	(1,749)
發展中物業減值		(10,092)	-
待售物業減值虧損		(74,149)	(153,169)
其他應收款項預期信貸虧損		(12,680)	-
財務費用	7	<u>(133,517)</u>	<u>(147,252)</u>
除稅前虧損	8	(231,684)	(168,934)
所得稅開支	9	<u>(391)</u>	<u>(35,495)</u>
年內虧損		<u>(232,075)</u>	<u>(204,429)</u>
以下各項應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(203,483)	(192,711)
非控股權益		<u>(28,592)</u>	<u>(11,718)</u>
		<u>(232,075)</u>	<u>(204,429)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	10		
— 基本		<u>(2.65)</u>	<u>(2.65)</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內虧損	<u>(232,075)</u>	<u>(204,429)</u>
其他全面虧損		
其後可能重新分類至損益之項目：		
折算海外業務而產生之匯兌差額	<u>(6,880)</u>	<u>(4,853)</u>
年內其他全面虧損，除稅後	<u>(6,880)</u>	<u>(4,853)</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(238,955)</u></u>	<u><u>(209,282)</u></u>
以下各項應佔年內全面虧損總額：		
本公司擁有人	(205,201)	(194,723)
非控股權益	<u>(33,754)</u>	<u>(14,559)</u>
	<u><u>(238,955)</u></u>	<u><u>(209,282)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年	二零二三年
附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	132,895	153,237
使用權資產	40,665	42,769
發展中物業	11 1,567,804	1,623,860
授權	277	480
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	1,741,641	1,820,346
	<hr/>	<hr/>
流動資產		
待售物業	12 843,756	1,026,602
存貨	2,575	3,433
應收貿易賬項	13 1,911	1,021
預付款項、按金及其他應收賬項	378,964	391,323
應收一名董事款項	159	165
應收一名非控股股東款項	351	363
受限制銀行結餘	100,826	131,912
現金及現金等值項目	8,656	13,370
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	1,337,198	1,568,189
	<hr/>	<hr/>
資產總值	3,078,839	3,388,535

		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	14	641,586	519,459
合約負債	15	34,634	178,623
應付非控股股東款項	16	13,457	2,206
貸款及借貸—於一年內到期		800,627	320,905
應付稅款		265,018	281,788
		<u>1,755,322</u>	<u>1,302,981</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(418,124)</u>	<u>265,208</u>
資產總值減流動負債		<u>1,323,517</u>	<u>2,085,554</u>
非流動負債			
貸款及借貸—於一年後到期		713,621	1,160,820
其他應付賬項	14	251,457	468,013
應付一名董事款項	17	153,121	148,580
應付承兌票據	18	136,815	133,182
遞延稅項負債		86,591	87,045
		<u>1,341,605</u>	<u>1,997,640</u>
(負債)/資產淨值		<u>(18,088)</u>	<u>87,914</u>
股本	19	76,872	76,872
儲備		(222,818)	(20,796)
本公司擁有人應佔(虧絀)/權益		(145,946)	56,076
非控股權益		127,858	31,838
		<u>(18,088)</u>	<u>87,914</u>
(虧絀)/權益總額		<u>(18,088)</u>	<u>87,914</u>

附註

一、公司資料

中國文旅農業集團有限公司(「本公司」)乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處位於94 Solaris Avenue, 2nd Floor Camana Bay, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands，本公司已將其主要營業地點由香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場402室更改為香港中環德輔道中121號遠東發展大廈2105及2106室，自二零二五年一月十五日起生效。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於本年度，本集團的業務主要包括於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、酒店業務以及買賣食物及飲品。

二、編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製。該等綜合財務報表以港幣呈列，除另有列明者外，所有數值已湊整至最接近千位。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干關鍵會計估算。在應用本集團會計政策之過程中，管理層亦須行使其判斷。

持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約港幣232,075,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團的財務責任約為港幣1,755,322,000元，將於未來十二個月內到期償還。於該等責任中，銀行借款約港幣225,804,000元及其他借款港幣64,217,000元於二零二四年十二月三十一日按要求償還，而本集團的可用現金及現金等價物約為港幣8,656,000元。該等事件及情況反映存在重大不確定因素，可能令本集團持續經營之能力存有重大疑問。

本公司董事已採取多項措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延遲向金融機構還款的情況。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施之成果，而其受重大不確定因素影響，包括：

- (i) 在有需要時成功另行獲取新資金來源；

- (ii) 償還建築成本、貸款(包括該等應付建築成本)、貸款本金及已逾期利息；及
- (iii) 加快發展中物業的預售及加速向物業買家交付已完成物業。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，可能未能以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減本集團資產之賬面值至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表中。

三、應用經修訂香港財務報告準則

於二零二四年一月一日開始之當前會計期間生效之新訂準則及經修訂準則

香港財務報告準則第16號修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動或非流動香港詮釋第5號之相關修訂本(二零二零年)
香港會計準則第1號修訂	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂	供應商融資安排

除下文所載者外，於本年度應用其他經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露事項構成任何重大影響。

於二零二四年尚未生效且適用於本集團及並無提早採納之準則修訂及詮釋

本集團並無提早採納以下於截至二零二四年十二月三十一日止年度已頒佈惟尚未生效之準則修訂及詮釋：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ³
香港財務報告準則第28號及香港財務報告準則第10號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資(修訂) ¹
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號修訂	缺乏兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任之附屬公司 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下列者外，本公司董事預期，應用以上新訂及經修訂香港財務報告準則將不會在可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中的多項規定的同時，引入新規定以於損益表內呈列指定類別及界定的小計；在財務報表附註中披露管理層定義的業績指標及改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

四、經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分可呈報分部，以就本集團之組成部分提交內部報告供主要經營決策者定期審閱，以便分配資源至各分部及評估其表現。現有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展業務：物業發展及提供配套服務，當中包括代理及會所營運服務；
- (b) 酒店業務：向酒店營運商分授特許權及相關酒店管理活動；及
- (c) 其他業務：買賣貨品。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配作出決定及評估表現。分部業績指在未計及銀行存款之利息收入、未分配其他收入、未分配公司開支(包括中央行政成本及董事薪酬)及財務費用之情況下之除稅前溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者及董事會進行匯報之方式。

截至十二月三十一日止年度

	物業發展		酒店業務		其他		總額	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收入								
客戶合約收入								
— 於時間點確認	205,577	288,447	-	-	1,361	7,440	206,938	295,887
— 隨時間確認	8,602	8,502	619	631	-	-	9,221	9,133
分部收入總額	<u>214,179</u>	<u>296,949</u>	<u>619</u>	<u>631</u>	<u>1,361</u>	<u>7,440</u>	<u>216,159</u>	<u>305,020</u>
分部虧損	<u>(65,746)</u>	<u>(204)</u>	<u>(22,416)</u>	<u>(24,444)</u>	<u>(4,026)</u>	<u>(6,216)</u>	<u>(92,188)</u>	<u>(30,864)</u>
調節：								
銀行利息收入							202	504
其他收入							500	16,662
其他未分配開支							(6,681)	(7,984)
財務費用							<u>(133,517)</u>	<u>(147,252)</u>
除稅前虧損							<u>(231,684)</u>	<u>(168,934)</u>

附註：截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，概無分部間銷售。

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- (a) 除若干受限制銀行結餘、未分配預付款項、按金及其他應收賬項以及現金及銀行結餘外，所有資產分配至可呈報分部。
- (b) 除未分配其他應付賬項及應繳費用、應付非控股股東款項、應付一名董事款項、應付承兌票據以及遞延稅項負債外，所有負債分配至可呈報分部。

其他分部資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總額 港幣千元
非流動資產增加	29,870	-	68	-	29,938
折舊及攤銷	155	20,439	45	1	20,640
發展中物業減值虧損	10,092	-	-	-	10,092
待售物業減值虧損	74,149	-	-	-	74,149
其他應收款項預期信貸虧損	12,480	25	175	-	12,680

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	未分配 港幣千元	總額 港幣千元
非流動資產增加	70,534	-	13	-	70,547
折舊及攤銷	137	21,333	21	372	21,863
發展中物業減值虧損	153,169	-	-	-	153,169
授權減值虧損	-	1,749	-	-	1,749

附註：

非流動資產增加不包括與金融工具有關之資產。

區域資料

本集團於一個主要地區—中國經營業務。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益		
— 中國	216,159	305,020

來自貢獻本集團10%以上總收益客戶之收益

來自貢獻本集團總收益10%以上之單一客戶之收益如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
客戶甲(附註)	<u>不適用</u>	<u>156,961</u>

附註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，客戶甲貢獻本集團總收益不超過10%。

五、收益

收益指來自銷售待售物業、銷售貨品及分授經營權之收入及物業代理收入之總和，有關分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銷售待售物業	205,577	288,447
銷售貨品	1,361	7,440
授權收入	619	631
物業代理收入	<u>8,602</u>	<u>8,502</u>
	<u>216,159</u>	<u>305,020</u>

按收益確認時間劃分

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	206,938	295,887
— 隨時間	<u>9,221</u>	<u>9,133</u>
	<u>216,159</u>	<u>305,020</u>

六、其他收入及收益

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行利息收入	202	504
租金收入	500	734
其他	1,308	2,014
金融負債之公平值變動	-	4,720
金融負債修改之收益	-	87,830
	<u>2,010</u>	<u>95,802</u>

七、財務費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
以下各項之		
利息貸款及借貸	116,661	150,808
應付一名董事款項	13,087	1,284
應付承兌票據	12,258	8,036
租賃負債	-	25
	<u>142,006</u>	<u>160,153</u>
減：就發展中物業資本化之金額	<u>(8,489)</u>	<u>(12,901)</u>
	<u>133,517</u>	<u>147,252</u>

借貸成本已按年利率6.5%至8.1% (二零二三年：7.2%至13%)資本化。

八、除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	122,396	178,836
出售存貨之成本	1,010	6,956
授權攤銷	197	923
物業代理服務費	81	540
	<u>123,684</u>	<u>187,255</u>
物業、廠房及設備折舊	18,556	18,649
使用權資產折舊	1,887	399
短期租賃之租金開支	653	643
核數師酬金	989	1,056
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	19,152	20,411
— 退休福利計劃供款	1,393	1,178
匯兌虧損淨額	<u>10,409</u>	<u>6,705</u>

九、所得稅開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
— 一年內撥備	<u>(8)</u>	<u>(5,172)</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 一年內撥備	<u>(837)</u>	<u>(30,793)</u>
	<u>(845)</u>	<u>(35,965)</u>
遞延稅項	<u>454</u>	<u>470</u>
所得稅開支	<u>(391)</u>	<u>(35,495)</u>

由於本集團於兩個呈報年度均無在香港產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅按集團實體在中國之溢利25%(二零二三年：25%)計算。

本集團開發以供出售的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃開支、借貸成本及所有物業開發開支)計算。

十、每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損合共港幣203,483,000元(二零二三年：港幣192,711,000元)及年內已發行普通股7,687,158,040股(二零二三年：7,273,117,404股)計算。

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內並無潛在已發行普通股，故未有呈列該兩個年度的每股攤薄虧損。

十一、發展中物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
發展中物業(按成本)	<u>1,567,804</u>	<u>1,623,860</u>

有關物業位於中國台山市、珠海市橫琴區及斗門區。

十二、待售發展中物業

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
待售發展中物業	<u>843,756</u>	<u>1,026,602</u>

十三、應收貿易賬項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貿易賬項總額	83,514	85,765
確認預期信貸虧損	<u>(81,603)</u>	<u>(84,744)</u>
	<u>1,911</u>	<u>1,021</u>

本集團一般向客戶授出之信貸期為30天。

根據發票日期計算之應收貿易賬項(扣除已確認預期信貸虧損後)賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一個月以內	592	317
一至三個月	159	55
四至十二個月	<u>1,160</u>	<u>649</u>
	<u>1,911</u>	<u>1,021</u>

就應收貿易賬項之確認預期信貸虧損變動如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
於年初	84,744	87,467
匯兌調整	(3,141)	(2,723)
於年末	<u>81,603</u>	<u>84,744</u>

十四、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	271,030	277,835
應付增值稅	97,320	117,037
應付利息	271,183	249,542
其他應付賬項及應繳費用	253,510	343,058
	<u>893,043</u>	<u>987,472</u>

就報告而言按下列各項之分析：

— 流動負債	641,586	519,459
— 非流動負債	251,457	468,013
	<u>893,043</u>	<u>987,472</u>

附註：

(a) 根據發票日期計算，物業發展開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
一個月內	125,784	81,093
一至三個月	145,246	196,742
	<u>271,030</u>	<u>277,835</u>

十五、合約負債

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已收銷售物業之預付款	<u>34,634</u>	<u>178,623</u>

本集團根據於物業銷售合約所訂發票時間表自客戶收取付款。付款一般於履行銷售合約項下責任前收取。

十六、應付非控股股東款項

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

十七、應付一名董事款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應償還應付一名董事款項：		
一於一年以上但不超過兩年(二零二三年：三年)期間	<u>153,121</u>	<u>148,580</u>

十八、應付承兌票據

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應付承兌票據：		
一於一年以上但不超過七年(二零二三年：八年)期間	<u>136,815</u>	<u>133,182</u>

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，按12%至13%的年利率(二零二三年：12%至13%的年利率)計息。

十九、股本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
7,687,158,040股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>76,872</u>	<u>76,872</u>

二十、股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零二三年：無)。

二十一、項目承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團有涉及物業發展開支及收購用作發展之土地之已訂約但未撥備之尚未償還承擔約港幣273,638,000元(二零二三年：港幣221,041,000元)。

二十二、資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二三年：無)。

二十三、或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團有或然負債港幣280,579,000元(二零二三年：港幣301,082,000元)，涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向本集團物業買家提供按揭貸款融資。

以下為有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度財務報告之核數師報告書之摘錄：

不發表意見

本核數師並不對綜合財務報告發表意見。由於本核數師報告中不發表意見之基礎一節所述事項關係重大，故本核數師未能取得足夠適當的審核憑證為綜合財務報告之審核意見提供基礎。於所有其他方面，本核數師認為綜合財務報告已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

有關持續經營的重大不確定因素

誠如綜合財務報表附註二所披露，截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得淨虧損約港幣232,075,000元。於二零二四年十二月三十一日，貴集團的財務責任約為港幣1,755,322,000元，將於未來十二個月內到期償還。於該等責任中，銀行借款約港幣225,804,000元及其他借款港幣64,217,000元於二零二四年十二月三十一日按要求償還，而貴集團的可用現金及現金等價物僅約為港幣8,656,000元。該等事件及情況反映存在重大不確定因素，可能令貴集團持續經營之能力存有重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施以改善貴集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延遲向金融機構還款的情況。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施之成果，而其受重大不確定因素影響，包括：

- (i) 在有需要時成功另行獲取新資金來源；
- (ii) 償還建築成本、貸款(包括該等應付建築成本)、貸款本金及已逾期利息；
及
- (iii) 加快發展中物業的預售及加速向物業買家交付已完成物業。

然而，本核數師未能取得充足適當的審計憑證，令本核數師信納支持 貴集團現金流量預測以進行持續經營評估的事項或條件屬合理及有理據，原因為管理層缺乏足夠的支持基礎，包括但不限於管理層對更新或延長償還該等建造成本及借款計劃的合理性及在有需要時獲得其他新資金來源。因此，本核數師未能信納 貴集團管理層於編製綜合財務報表時使用持續經營會計基礎屬適當。

倘 貴集團未能達成上述計劃及措施，其可能未能以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減 貴集團資產之賬面值至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表中。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣216,200,000元，二零二三年則為港幣305,000,000元。本集團錄得除稅前虧損約港幣231,700,000元，而二零二三年則錄得虧損港幣168,900,000元。總收益減少乃主要由於二零二四年本集團物業銷售大幅下降。有關虧損主要由於(其中包括)本集團發展中物業、待售物業及其他應收款項減值。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為港幣203,500,000元，二零二三年同期之虧損則為港幣192,700,000元。

物業發展分部

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益約為港幣214,200,000元，二零二三年則為港幣296,900,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業發展分部虧損為港幣65,700,000元，二零二三年同期之虧損則為港幣200,000元。虧損乃主要由於二零二四年待售物業減值虧損。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團手頭有四個發展中項目，即分別位於珠海市橫琴新區之德國城項目、位於成都之富元君庭項目、位於斗門之富元廣場項目及位於台山市的台山項目。

德國城項目持有一幅總建築面積約145,176平方米之地塊，其中約49,999平方米用於出售。德國城項目指定發展為研究及商業綜合項目。德國城項目已於二零一九年第四季度展開預售。於二零二四年十二月三十一日，德國城項目已實現銷售額佔其可供出售總面積之59.10%。預期德國城項目之建設工程將於二零二五年十月完成。

富元君庭項目持有兩幅總建築面積約120,500平方米之地塊，其中84,425平方米可供出售。富元君庭項目開發為住宅綜合項目。富元君庭項目已於二零一九年第四季度展開預售。於二零二四年十二月三十一日，富元君庭項目一期及二期已實現銷售額佔其可供出售總面積分別約100%及84.85%。項目一期之建設工程已完成。項目一期之已竣工物業自二零二二年五月起交付予買家。項目二期之建設工程已於二零二四年十月完成。

富元廣場項目持有一幅總建築面積約197,391平方米之地塊，其中約61,654平方米可供出售。富元廣場項目指定發展為包括辦公大樓、五星級標準酒店及附設地庫停車場之購物中心之商業綜合項目。富元廣場項目已於二零二零年七月展開預售。於二零二四年十二月三十一日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之約60.14%。富元廣場項目之建設工程將於二零二五年十一月完成。

台山項目持有九幅總建築面積約534,191平方米之地塊，作觀光及商業用途。該項目將發展為休閒養生度假區，配套設施齊全，包括公寓、酒店以及各種休閒及商業設施。

本集團正致力加速物業預售進度。

酒店業務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店業務分部錄得分授經營權收益港幣620,000元，二零二三年同期則為港幣630,000元。截至二零二四年十二月三十一日止年度之分部虧損達港幣22,400,000元，二零二三年同期之虧損則為港幣24,400,000元。虧損主要因為物業、廠房及設備折舊所致。

區域分部

年內，本集團並無來自香港之收益，而來自中國其他地區之收益主要與酒店業務及物業發展有關。

重大收購及股份購回

於二零二三年六月十五日，本公司一間直接全資附屬公司（「買方」）與一名賣方（「賣方」）訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司（「目標公司」）的全部已發行股本，代價約為人民幣169,300,000元（相當於約港幣188,600,000元）（「收購事項」），將以(i)按每股代價股份港幣0.2元的價格發行及配發740,808,000股代價股份（相當於約人民幣133,000,000元）；及(ii)現金付款約人民幣36,300,000元償付。收購事項已於二零二三年七月二十四日完成。於二零二四年十二月十六日，買方與賣方就清償債務訂立清償契據，據此，賣方向買方購回41股目標公司普通股（相當於目標公司已發行股本之41%）（「股份購回」）及股份購回之代價以賣方豁免及解除買方清償未償還應付款項之人民幣125,050,000元之責任之方式支付。股份購回完成後，目標公司由買方及賣方分別擁有59%及41%，並仍為本公司的間接附屬公司。

財務狀況回顧

概覽

於二零二四年十二月三十一日，本集團之非流動資產(包括發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產及授權)合共約港幣1,741,600,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,820,300,000元。於二零二四年十二月三十一日之流動資產合共約港幣1,337,200,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,568,200,000元。於二零二四年十二月三十一日之流動負債合共約港幣1,755,300,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,303,000,000元。於二零二四年十二月三十一日之非流動負債合共約港幣1,341,600,000元，於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,997,600,000元。本集團負債淨額於截至二零二四年十二月三十一日約為港幣18,100,000元，而資產淨額於截至二零二三年十二月三十一日為港幣87,900,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣1,804,100,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,763,500,000元)，當中包括來自金融機構之借貸港幣537,300,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣573,000,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣912,700,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣844,500,000元)、應付承兌票據港幣136,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣133,200,000元)、其他貸款人港幣64,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣64,200,000元)及應付一名董事款項港幣153,100,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣148,600,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之權益總額為虧黜港幣18,100,000元(二零二三年十二月三十一日：權益港幣87,900,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率並無呈列(二零二三年十二月三十一日：2,005.9%)。資產負債比率乃以本集團計息借貸總額除以權益總額為基準計算。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要涉及人民幣(來自其酒店業務、銷售於中山市之物業單位及位於中國之其他物業發展項目)。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二三年十二月三十一日：無)。

項目承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團就已訂約但並無撥備之物業發展成本及收購用作發展之土地之尚未償還承擔約為港幣273,600,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣221,000,000元)。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣280,600,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣301,400,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向本集團物業買家提供按揭貸款。董事會認為，倘買家未能支付款項，相關物業將以超過未償還按揭本金連同應計利息和罰金的價格出售，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

抵押本集團資產

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣173,200,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣195,600,000元)之租賃土地及樓宇之一部分已抵押予一間金融機構，作為按揭貸款之抵押品。受限制銀行結餘港幣100,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣131,900,000元)已抵押予若干銀行，作為本集團獲授融資之抵押品。

持續經營及緩解措施

本公司核數師就本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表就有關持續經營的不確定性發表不發表意見(「不發表意見」)。

不發表意見(其中包括)乃由於若干事件及狀況導致對本集團的持續經營產生重大疑慮及不確定性，包括：

- (i) 本集團錄得淨虧損約港幣232,075,000元；
- (ii) 本集團於二零二四年十二月三十一日十二個月內到期的財務責任約港幣1,755,322,000元；及
- (iii) 本集團的銀行借款約港幣225,804,000元及其他借款約港幣64,217,000元須按要求償還。

而本集團的可用現金及現金等價物約為港幣8,656,000元。

董事會、審核委員會及本公司管理層確認核數師發表不發表意見的基礎，並一直採取若干計劃及措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，包括：

- (i) 與現有貸款人磋商，以延長若干貸款及借款以及利息的還款日期；
- (ii) 取得額外的新融資來源；
- (iii) 加快預售發展中物業及加快向物業買家交付已竣工物業；
- (iv) 與承包商協商延期支付承包費用；及
- (v) 實施業務策略以提高本集團的盈利能力及現金流量。

員工分析

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為90人，於二零二三年十二月三十一日則為98人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員是根據本集團之薪酬及花紅等級一般架構，按本身表現獲得報酬。現時，本集團會繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，以讓僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現時及未來之要求及挑戰。

展望

展望及計劃

二零二四年，房地產行業經歷艱難的時刻，融資遇阻，市場成交下行，預售資金強監管，流動性持續緊縮，行業進入深度調整期。在二零二四年九月至十二月份期間，中央政治局會議定調「要促進房地產市場止跌回穩」，政治局會議定調「穩住樓市」，經濟工作會議再次強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，樓市政策方向明確清晰，全國住建工作會議也為二零二五年重點工作目標進行部署，本集團展望二零二五年，房地產政策寬松基調或將延續，有望能推動本集團的物業銷售。

在酒店及文旅業務方面，雖然消費者信心仍可能因經濟前景不及預期及全球經濟前景惡化而受打擊，但本集團仍對長期的消費需求保持審慎樂觀，並持續評估及開拓酒店及文旅業務的機會。本集團期望透過引入新業務，以實現本公司價值的最大化，為股東創造更大的價值。

遵守企業管治守則

本公司致力維持高水準之企業管治，並堅守問責及透明度之原則。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之原則及適用守則條文，惟下文之偏離情況除外：

守則條文第C.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。楊立君先生（「楊先生」）為本公司董事會主席兼行政總裁。由於楊先生於物業發展及投資業務方面擁有豐富經驗，董事會相信，透過兼任主席及行政總裁，楊先生將能夠為董事會提供強而有力的領導，並為本集團提供有效及高效的業務決策。董事會相信，目前的董事會架構將提供足夠的制衡，以及與本集團事務及業務有關的各種意見。

於二零二五年三月一日，陳珠海女士因時間和精力投放在其他業務上而辭任獨立非執行董事。於陳珠海女士辭任後，彼不再擔任提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。因此，本公司暫時未能符合上市規則第3.11、3.23及3.27條所載的規定。故此，本公司將竭力在切實可行的情況下盡快物色合適人選以填補董事會及其委員會的空缺，根據上市規則第3.11、3.23及3.27條的規定，委任須於陳女士辭任日期起計三個月內作出。

除上文所披露者外，董事認為，本公司於本期間及直至本公告日期一直遵守企業管治守則的相關條文。

有關本公司回顧期間之企業管治常規之進一步資料將載於本公司二零二四年年報之企業管治報告中。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之董事資料變更載列如下：

於二零二五年二月十九日，高敬堯先生辭任本公司執行董事及執行委員會成員。

於二零二五年三月一日，陳珠海女士辭任本公司獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。經對董事及相關僱員作出具體查詢後，所有董事及相關僱員均確認彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

購買、出售或贖回股份

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

審核委員會及審閱全年業績

董事會已成立由三名獨立非執行董事所組成之本公司審核委員會（「審核委員會」）。

審核委員會、核數師及本公司管理層已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

中正天恆會計師有限公司之工作範圍

本公佈所載本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字已經本集團核數師中正天恆會計師有限公司認定與本集團年內經審核綜合財務報表所載金額一致。中正天恆會計師有限公司就此履行的工作不構成香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則的核證工作，因此中正天恆會計師有限公司並無就本公佈作出保證。

披露資料

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報載有上市規則規定之相關資料，其後將於適當時候在本公司及聯交所網站登載。

承董事會命
中國文旅農業集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二五年三月二十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事楊立君先生(主席)及譚嘉偉先生，非執行董事黃玉麟先生以及獨立非執行董事陳凱寧女士及徐煒婷女士組成。