

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)

二零二五年中期業績公佈

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料，連同二零二四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
收益	五	35,626	13,489
銷售成本		<u>(25,543)</u>	<u>(7,702)</u>
毛利		10,083	5,787
其他收入及收益	六	547	1,060
銷售開支		(381)	(1,411)
行政及其他開支		(3,644)	(46,455)
財務費用	七	<u>(53,563)</u>	<u>(52,715)</u>
除稅前虧損	八	(46,958)	(93,734)
所得稅(開支)／抵免	九	<u>(1,069)</u>	<u>224</u>
期內虧損		<u><u>(48,027)</u></u>	<u><u>(93,510)</u></u>
以下各項應佔期內(虧損)／利潤：			
本公司擁有人		(52,492)	(88,185)
非控股權益		<u>4,465</u>	<u>(5,325)</u>
		<u><u>(48,027)</u></u>	<u><u>(93,510)</u></u>
		港仙	港仙
母公司普通權益持有人應佔			
每股虧損	十		
— 基本		<u><u>(0.68)</u></u>	<u><u>(1.15)</u></u>
— 攤薄		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內虧損	<u>(48,027)</u>	<u>(93,510)</u>
其他全面(虧損)/收益		
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>(309)</u>	<u>8,488</u>
期內其他全面(虧損)/收益，除稅後	<u>(309)</u>	<u>8,488</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(48,336)</u></u>	<u><u>(85,022)</u></u>
以下各項應佔期內全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	(55,289)	(79,731)
非控股權益	<u>6,953</u>	<u>(5,291)</u>
	<u><u>(48,336)</u></u>	<u><u>(85,022)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	十一	125,188	132,895
使用權資產		40,430	40,665
發展中物業	十二	1,606,952	1,567,804
授權		182	277
		<u>1,772,752</u>	<u>1,741,641</u>
非流動資產總值			
		<u>1,772,752</u>	<u>1,741,641</u>
流動資產			
待售物業	十三	836,225	843,756
存貨		2,343	2,575
應收貿易賬項	十四	2,576	1,911
預付款項、按金及其他應收賬項		447,514	378,964
應收一名董事款項		164	159
應收非控股股東款項		361	351
受限制銀行結餘		1,010	100,826
現金及現金等值項目		16,536	8,656
		<u>1,306,729</u>	<u>1,337,198</u>
流動資產總值			
		<u>1,306,729</u>	<u>1,337,198</u>
資產總值		<u>3,079,481</u>	<u>3,078,839</u>

		於 二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 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	十五	658,228	641,586
合約負債	十六	96,889	34,634
應付非控股股東款項	十七	13,519	13,457
貸款及借貸	十八	784,375	800,627
應付稅款		266,078	265,018
流動負債總額		1,819,089	1,755,322
流動負債淨值		(512,360)	(418,124)
資產總值減流動負債		1,260,392	1,323,517
非流動負債			
貸款及借貸	十八	624,739	713,621
其他應付款項		321,643	251,457
應付一名董事款項	十九	155,006	153,121
應付承兌票據	二十	139,102	136,815
遞延稅項負債		86,326	86,591
非流動負債總額		1,326,816	1,341,605
負債淨值		(66,424)	(18,088)
股本	二十一	76,872	76,872
儲備		(278,107)	(222,818)
本公司擁有人應佔虧絀		(201,235)	(145,946)
非控股權益		134,811	127,858
虧絀總額		(66,424)	(18,088)

簡明綜合財務報表附註

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及主要營業地點分別為The Offices of JTC (Cayman) Limited, 2nd Floor, 94 Solaris Avenue, Camana Bay, P.O. Box 30745, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands及香港德輔道中121號遠東發展大廈2105及2106室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於期內，本集團的業務主要包括於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及酒店業務。

二、編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月之該等簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。

編製該等簡明綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採用於下文附註三所披露之經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

截至二零二五年六月三十日止六個月之該等簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。除另有列明者外，該等簡明綜合財務報表以港幣呈列，所有數值已湊整至最接近千位。

持續經營基準

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得淨虧損約港幣48,027,000元。於二零二五年六月三十日，本集團的財務責任約為港幣1,819,089,000元，將於未來十二個月內到期償還。於該等責任中，銀行借貸約港幣170,345,000元及其他借貸港幣64,217,000元須於二零二五年六月三十日按要求償還，而本集團的可用現金及現金等價物僅約為港幣16,536,000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計劃及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。簡明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計劃及措施之成果，而其受重大不確定因素影響，包括：

- (i) 本集團繼續採取措施，加速發展中物業的預售及已落成物業的銷售；
- (ii) 本集團持續採取措施優化員工隊伍，以控制行政開支；
- (iii) 本集團積極與國內各貸款機構就貸款的續期及延期進行磋商；及
- (iv) 本集團積極探討潛在的資產出售機會，以創造流動資金。

倘本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簡明綜合財務報表中。

三、會計政策變動

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

本集團於本期間的財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

香港會計準則第21號的修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。

該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣以及集團實體用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，因此該等修訂對簡明綜合中期財務資料並無任何影響。

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：零售銷售。

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。

	截至六月三十日止六個月							
	物業發展		酒店業務		其他		總額	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	29,956	10,507	—	—	291	1,250	30,247	11,757
— 隨時間確認	5,071	1,423	308	309	—	—	5,379	1,732
分部收入總額	35,027	11,930	308	309	291	1,250	35,626	13,489
分部溢利／(虧損)	18,269	(24,564)	(8,231)	(11,560)	(143)	(2,845)	9,895	(38,969)
調節：								
銀行利息收入							89	131
其他收入							—	354
其他未分配開支							(3,379)	(2,535)
財務費用							(53,563)	(52,715)
除稅前虧損							(46,958)	(93,734)

附註：截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，概無分部間銷售。

	截至							
	物業發展		酒店業務		其他業務		總額	
	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產	2,886,585	2,886,590	167,359	175,517	8,242	7,848	3,062,186	3,069,955
未分配資產							17,295	8,884
資產總值							<u>3,079,481</u>	<u>3,078,839</u>
分部負債	2,621,288	2,586,647	87,476	85,016	16,184	14,385	2,724,948	2,686,048
未分配資產							420,957	410,879
負債總額							<u>3,145,905</u>	<u>3,096,927</u>

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。

區域資料

本集團於一個主要區域地區——中國經營業務。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
收益		
— 中國	<u>35,626</u>	<u>13,489</u>

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：

	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
客戶A(附註)	7,172	2,245
客戶B(附註)	<u>3,724</u>	<u>1,428</u>

附註：截至二零二五年六月三十日止六個月，客戶A及客戶B貢獻本集團總收益31%。

五、收益

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銷售待售物業	29,956	10,507
銷售貨物	291	1,250
授權收入	308	309
物業代理收入	5,071	1,423
	<u>35,626</u>	<u>13,489</u>

按收益確認時間劃分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	30,247	11,757
— 隨時間	5,379	1,732
	<u>35,626</u>	<u>13,489</u>

六、其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	89	131
租金收入	—	354
其他	458	575
	<u>547</u>	<u>1,060</u>

七、財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	41,073	44,083
應付一名董事款項	8,143	9,013
應付承兌票據	6,252	1,915
租賃負債	40	—
	<u>55,508</u>	<u>55,011</u>
減：就發展中物業資本化之金額	<u>(1,945)</u>	<u>(2,296)</u>
	<u><u>53,563</u></u>	<u><u>52,715</u></u>

借貸成本已按介乎6.5%至8.1%(截至二零二四年六月三十日止六個月：介乎6.5%至8.5%)的年利率資本化。

八、除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	25,189	6,674
出售存貨之成本	256	929
授權攤銷	98	99
	<u>25,543</u>	<u>7,702</u>
物業、廠房及設備折舊	9,176	9,276
使用權資產折舊	942	943
短期租賃之租金開支	88	573
核數師酬金	—	62
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	7,457	8,199
— 退休福利計劃供款	651	655
	<u>8,108</u>	<u>8,854</u>
匯兌(收益)／虧損淨額(附註)	<u><u>(17,813)</u></u>	<u><u>21,425</u></u>

附註：匯兌(收益)／虧損淨額已計入中期簡明綜合損益表所呈列的行政及其他開支。

九、所得稅(開支)／抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
— 期內撥備	—	(8)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 期內撥備	(1,334)	—
	(1,334)	(8)
遞延稅項	265	232
所得稅(開支)／抵免	(1,069)	224

由於本集團於兩段呈報期間均無在香港產生應課稅溢利，故並無於簡明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%(截至二零二四年六月三十日止六個月：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期內虧損合共約港幣52,492,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損港幣88,185,000元)，及期內已發行普通股7,687,158,040股(截至二零二四年六月三十日止六個月：7,687,158,040股)計算。

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止期間內並無潛在已發行普通股，故未有呈列該兩段期間的每股攤薄虧損。

十一、物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，新增及出售物業、廠房及設備項目分別為港幣48,000元及港幣134,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：分別為港幣77,000元及無)。

十二、發展中物業

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業(按成本)	<u>1,606,952</u>	<u>1,567,804</u>

有關物業位於中國台山市及珠海市橫琴區及斗門區。

十三、待售物業

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
待售物業 — 發展中	<u>836,225</u>	<u>843,756</u>

十四、應收貿易賬項

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬項總額	86,808	83,514
已確認減值虧損	<u>(84,232)</u>	<u>(81,603)</u>
	<u>2,576</u>	<u>1,911</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(扣除已確認減值虧損後)賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月以內	891	592
一至三個月	164	159
四至十二個月	<u>1,521</u>	<u>1,160</u>
	<u>2,576</u>	<u>1,911</u>

就應收貿易賬項確認之減值虧損變動如下：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初	81,603	84,744
匯兌調整	2,629	(3,141)
於期／年末	<u>84,232</u>	<u>81,603</u>

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	215,286	271,030
應付增值稅	107,230	97,320
應付利息	152,714	88,128
租賃負債	574	—
其他應付賬項及應繳費用	182,424	185,108
	<u>658,228</u>	<u>641,586</u>

附註：

(a) 根據發票日期呈列之物業開發開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	92,946	125,784
一至三個月	122,340	145,246
	<u>215,286</u>	<u>271,030</u>

十六、合約負債

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已收銷售物業之預付款	<u>96,889</u>	<u>34,634</u>

本集團根據於物業銷售合約所訂明的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。

十七、應付非控股股東款項

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

十八、貸款及借貸

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	<u>490,887</u>	<u>537,322</u>
其他貸款及借貸		
— 有抵押	<u>217,815</u>	<u>228,356</u>
— 無抵押	<u>700,412</u>	<u>748,570</u>
	<u>918,227</u>	<u>976,926</u>
	<u>1,409,114</u>	<u>1,514,248</u>

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貸款及借貸還款期：		
一年內或按要求	784,375	800,627
一年後但兩年內	624,739	318,580
兩年後但五年內	—	395,041
	1,409,114	1,514,248
減：須於一年內償還列入流動負債部分	(784,375)	(800,627)
毋須於一年內償還列入非流動負債部分	624,739	713,621
	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按以下各項計算之貸款及借貸：		
— 固定利率	440,618	467,684
— 浮動利率	968,496	1,046,564
	1,409,114	1,514,248

銀行貸款

於二零二五年六月三十日之未償還銀行貸款按年利率介乎香港銀行同業拆息加3.5厘至固定利率8.8厘計息。於二零二四年十二月三十一日之未償還銀行貸款按年利率介乎香港銀行同業拆息加3.5厘至固定利率8.8厘計息。

於二零二五年六月三十日之銀行貸款港幣157,798,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣157,798,000元)乃以(i)質押本集團及非控股股東於一間附屬公司實益持有之所有股權；(ii)本公司一名前任董事所作擔保；(iii)一名附屬公司非控股股東所作擔保；及(iv)抵押本集團受限制銀行結餘港幣9,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣43,909,000元)作抵押。

於二零二五年六月三十日，須於一年內償還的銀行貸款港幣170,345,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣225,804,000元)中包含按要求償還條款。

於二零二五年六月三十日之銀行貸款港幣12,547,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣68,006,000元)乃以(i)本公司董事楊立君先生作出之擔保；(ii)董事楊立君先生之兄弟所控制公司作出之擔保；(iii)本公司一間附屬公司作出之擔保；(iv)質押本集團位於中國成都之賬面值為港幣60,794,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣70,172,000元)之待售發展中物業；及(v)抵押本集團受限制銀行結餘港幣996,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣56,917,000元)作抵押。

於二零二五年六月三十日，銀行貸款港幣72,204,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣70,172,000元)乃以本集團位於中國茂名市之賬面總值為港幣164,730,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣173,183,000元)之租賃土地及樓宇作抵押。

於二零二五年六月三十日，貸款港幣248,338,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣241,346,000元)乃以(i)本公司董事楊立君先生作出之擔保；及(ii)質押本集團位於中國斗門之賬面總值為港幣816,424,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣794,808,000元)之發展中物業及待售發展中物業作抵押。

其他貸款及借貸

其他貸款及借貸按年利率介乎9厘至15厘計息。於二零二五年六月三十日，有抵押貸款及無抵押借貸港幣217,815,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣228,356,000元)及港幣259,795,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣280,887,000元)以本公司董事楊立君先生及余順輝先生分別所提供之擔保作抵押。

計入其他貸款及借貸的款項港幣64,217,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣64,217,000元)為須按要求償還。

賬面總值為港幣317,336,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣336,396,000元)之貸款及借貸以有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值。

十九、應付一名董事款項

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應償還應付一名董事款項：		
— 多於一年但不超過兩年期間內	<u>155,006</u>	<u>153,121</u>
為報告目的進行分析：		
— 非流動負債	<u><u>155,006</u></u>	<u><u>153,121</u></u>

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，年利率介乎12%至13%(二零二四年十二月三十一日：介乎12%至13%的年利率)。

二十、應付承兌票據

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付承兌票據：		
一於一年以上但不超過七年期間	<u>139,102</u>	<u>136,815</u>

二十一、股本

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二四年十二月三十一日：		
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(二零二四年十二月三十一日：		
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>

二十二、股息

截至二零二五年六月三十日止六個月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(二零二四年六月三十日：無)。

二十三、項目承擔

於二零二五年六月三十日，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359,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣273,600,000元)。

二十四、資本承擔

於二零二五年六月三十日及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。

二十五、或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團有或然負債合共約港幣145,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣280,600,000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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團收益約為港幣35,600,000元，二零二四年同期則為港幣13,500,000元。本集團錄得除稅前虧損約港幣47,000,000元，而二零二四年同期則錄得虧損港幣93,700,000元。錄得虧損乃(其中包括)主要由於二零二五年上半年財務費用。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為港幣52,500,000元，二零二四年同期之虧損則為港幣88,200,000元。

物業發展分部

截至二零二五年六月三十日止六個月，物業發展分部之收益約為港幣35,000,000元，二零二四年同期則為港幣11,900,000元。截至二零二五年六月三十日止六個月，物業發展分部溢利為港幣18,300,000元，二零二四年同期之虧損則為港幣24,600,000元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團有四個發展中項目，即分別位於橫琴之德國城項目、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平方米可供出售。該地塊位於中國珠海市橫琴新區，指定發展為研究及商業綜合項目。德國城項目之預售活動已於二零一九年第四季度展開。截至二零二五年六月三十日，德國城項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之65.0%。預期該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。該地塊位於中國成都市郫都區安德鎮，指定開發為住宅及商業綜合項目。富元君庭項目之預售活動已於二零一九年第四季度展開。截至二零二五年六月三十日，富元君庭項目一期及二期已實現銷售合約額佔其可供出售總面積分別約100%及88.1%。二期之建設工程已於二零二四年完成。

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61,654平方米可供出售。該地塊位於中國珠海市斗門區，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。富元廣場項目之預售活動已於二零二零年七月展開。截至二零二五年六月三十日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之60.1%。該項目之建設工程將於二零二五年十一月完成。

台山項目持有九幅土地，總地盤面積約534,191平方米，作旅遊及商業用途。該項目將發展成為一個休閒及健康度假勝地，提供一系列設施，包括公寓、酒店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

截至二零二五年六月三十日止六個月，酒店業務分部錄得轉授經營權收益港幣300,000元，二零二四年同期則為港幣300,000元。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月之分部虧損分別為港幣8,200,000元及港幣11,600,000元。虧損主要源自期內產生之物業、廠房及設備折舊、授權攤銷及財務費用。

區域分部

期內，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、物業發展以及銷售食物及飲品有關。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零二五年六月三十日之非流動資產(主要包括發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產及授權)港幣1,772,800,000元，於二零二四年十二月三十一日則為港幣1,741,600,000元。於二零二五年六月三十日之流動資產為港幣1,306,700,000元，於二零二四年十二月三十一日則為港幣1,337,200,000元。於二零二五年六月三十日之流動負債為港幣1,819,100,000元，於二零二四年十二月三十一日則為港幣1,755,300,000元。於二零二五年六月三十日之非流動負債為港幣1,326,800,000元，於二零二四年十二月三十一日則為港幣1,341,600,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團之計息借貸總額為港幣1,703,200,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,804,100,000元)，當中包括來自財務機構之借貸約港幣490,900,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣537,300,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣854,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣912,700,000元)、應付承兌票據港幣139,100,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣136,800,000元)、其他貸款港幣64,200,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣64,200,000元)及應付一名董事款項港幣155,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣153,100,000元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之權益總額為虧黜港幣66,400,000元(二零二四年十二月三十一日：虧黜港幣18,100,000元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之資產負債比率並無呈列(二零二四年十二月三十一日：並無呈列)。資產負債比率乃按照本集團計息借貸總額除以權益總額為基準計算。資產負債比率大幅增加，乃主要由於本集團為物業發展項目營運撥資而借入大量計息借貸以及期內本集團權益總額減少所致。

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

於二零二五年六月三十日及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。

項目承擔

於二零二五年六月三十日，本集團就已訂約但並無撥備之物業開發開支及收購用作發展之土地之尚未償還承擔合共約港幣359,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣273,600,000元)。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣145,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣280,600,000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

於二零二五年六月三十日，本集團賬面值約為港幣164,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣173,200,000元)之租賃土地及樓宇其中部分已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品。受限制銀行結餘約港幣1,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣100,800,000元)已抵押予若干銀行，作為本集團獲授融資之抵押品。

員工分析

於二零二五年六月三十日，本集團僱用之員工總數為70人，於二零二四年十二月三十一日則為90人。作為本集團人力資源政策之一部分，僱員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

於二零二五年上半年，中國整體經濟受到本地需求脆弱、勞動市場疲弱、房地產市場停滯不前及消費者意慾低迷的不利因素，直接導致本集團物業銷售面臨嚴峻壓力。

展望下半年，預計在政策托底和高基數效應減弱的影響下，全國新房銷售同比降幅將逐步收窄，但房地產投資可能繼續偏弱，市場仍處於低迷階段，特別是在居民收入預期和房價預期未明顯改善的情況下，恢復市場信心仍需一定時間。主要政策方向包括降低房貸利率、降低交易稅費、優化限購政策等，以及通過刺激改善性住房需求來推動市場復蘇，二零二五年下半年房地產市場仍面臨較大的調整壓力，但隨著政策的持續發力，市場有望逐步平穩。

遵守企業管治守則

遵守企業管治常規守則

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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，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，惟下列偏離情況除外：

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大的領導，並為本集團提供有效的業務決策。董事會相信，董事會現時之架構可提供足夠之制衡，並可就本集團之事務及業務提供多元化意見。

除上文所披露者外，董事認為，本公司於期內及直至本公佈日期已遵守企業管治守則的相關條文。

有關本公司回顧期內之企業管治常規之進一步資料將載於本公司二零二五年中期報告之企業管治報告中。

董事資料變更

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：

- 曾浩邦先生獲委任為獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員，自二零二五年六月四日起生效。

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之標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定標準。

購買、出售或贖回股份

截至二零二五年六月三十日止六個月，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。

審核委員會及審閱中期業績

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、本公司核數師及本公司管理層已審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。

披露資料

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告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。

本公佈所載有關本集團中期業績之財務資料未經審核且未經核數師同意。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
中國文旅農業集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二五年八月二十八日

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、徐煒婷女士及曾浩邦先生組成。