

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)

有關出售中國文旅集團有限公司之47%股權 之須予披露及關連交易

於二零二五年十月十三日(交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購目標公司之47%股權，代價為現金人民幣143,350,000元(相當於港幣156,251,500元)。

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬本集團之綜合財務報表。

上市規則之涵義

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十六日之公佈。買方根據日期為二零二四年十二月十六日之清償契據條款以代價人民幣125,050,000元向賣方購回目標公司之41%股權(「過往交易」)。

由於過往交易於出售事項前12個月內完成，故根據上市規則第14.22條，過往交易及出售事項須合併為一系列交易。由於出售事項與先前交易合併計算之適用百分比率最高者超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。由於買方為目標公司之主要股東，而目標公司為本公司之非全資附屬公司，故買方在附屬公司層面為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，倘(i)董事會已批准該交易；(ii)獨立非執行董事已確認交易條款屬公平合理、該交易乃按一般商業條款或更佳條款進行且符合本公司及其股東之整體利益，則就本公司而言，該關連交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

董事會已批准出售事項，而董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項之條款屬公平合理，出售事項乃按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，出售事項僅須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

緒言

於二零二五年十月十三日(交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購目標公司之47%股權，代價為現金人民幣143,350,000元(相當於港幣156,251,500元)。

該協議

該協議之主要條款概述如下：

日期

二零二五年十月十三日

訂約方

(a) 賣方：富元文旅集團有限公司

(b) 買方：高峰環球有限公司

買方持有目標公司41%股權，並為目標公司之主要股東。因此，買方為本公司於附屬公司層面之關連人士。

將予收購之資產

根據該協議，賣方已同意出售而買方已同意購買目標公司47%股權。

代價

出售事項代價為人民幣143,350,000元（相當於港幣156,251,500元），將由買方按下列方式以現金向賣方支付，惟須待完成後方可支付：

- (a) 人民幣14,335,000元（即代價之10%）須於簽訂該協議日期起計10個營業日內支付；及
- (b) 人民幣129,015,000元（即代價之90%）須於完成日期支付。

代價之釐定基準

代價乃由本集團與買方經公平磋商後釐定，並經參考(i)獨立專業估值師（「估值師」）所評估台山市南方房地產投資開發有限公司（「台山公司」）（為目標集團的成員公司）於二零二五年七月三十一日約人民幣305,024,800元的評估價值（「估值」）的47%；及(ii)本公佈下文「進行出售事項之理由及裨益」一段所載出售事項於完成後為本集團帶來之裨益。

根據估值師編製的估值報告（「估值報告」）：

- (a) 在進行估值時，估值師採用資產基礎法。資產基礎法是基於估值對象在估值基準日的資產負債表。此方法涉及對估值對象各項資產及負債進行詳細調查及個別估值。估值對象的最終價值是通過從評估資產總值中減去評估負債總值釐定。採用資產基礎法的原因為：(i)台山公司擁有完整財務記錄及資產管理資料可供使用，並可獲取有關資產購置成本的相關數據及資料；(ii)台山公司與類似可資比較上市（及非上市）公司在資產規模及結構、業務範圍及盈利水平方面存在顯著差異，無法通過修正相關比率倍數來估算估值對象的價值；及(iii)國內市場類似股權交易先例極少，故此市場法不適用於估值。

(b) 估值師採用以下假設：

- (i) 公開市場假設，即對於在市場上交易或擬在市場上交易的資產，交易雙方處於平等地位，均有機會及時間獲取充足市場信息，從而對資產的功能、用途及交易價格做出理性判斷。
- (ii) 交易假設，即所有估值資產已處於交易過程中，估值師根據估值資產的交易條件估算其價值。
- (iii) 除估值師已得悉者外，估值對象所涉及資產的購置、採購、裝修及建設開發過程均符合相關法律法規。
- (iv) 除估值師已得悉者外，估值對象所涉及資產不存在任何可能影響其價值的權利瑕疵、負債及限制，且相關稅項、各項應付款項均已清償。
- (v) 除估值師已得悉者外，估值對象所涉及機器、設備及車輛等不存在影響其持續使用的重大技術故障，並假設其關鍵部件及材料不存在潛在質量缺陷。
- (vi) 台山公司的管理層盡忠職守，相對穩定並有能力履行其職責。
- (vii) 除另有說明外，台山公司的營運全面遵守所有相關法律法規。
- (viii) 台山公司未來將採用的會計政策與編製本報告所採用會計政策在重大方面基本一致。

董事會於評估估值的公平性及合理性時已考慮下列因素：

- (a) 對台山公司的全部股權進行估值屬恰當，因其直接持有項目土地（定義見下文），且台山公司由擁有一連串沒有重大資產的中介控股公司（包括目標公司）持有。
- (b) 就採納估值法而言，董事了解到，估值師認為資產基礎法就台山公司股權價值而言屬恰當。

- (c) 本公司已就估值師所進行的工作及估值報告與估值師進行討論，並了解於進行估值及達致台山公司的評估價值時，估值師知悉所評估估值對象的特徵及所涉及的技術估值要求。
- (d) 經審閱估值報告後，董事亦了解估值師於估值報告中採納的假設，並注意到估值報告的若干限制條件。

經考慮上述因素及估值師作出的假設後，董事同意估值師的意見，認為估值報告所採納的基準、估值方法及假設在當前情況下屬適當，而估值為目標公司價值的合理估算。

經考慮估值及上述因素後，董事認為代價整體而言屬公平合理。

完成

完成將於買方累計支付全部代價金額當日作實，惟不得遲於二零二六年三月三十一日（或賣方與買方協定之較後日期）（「最後截止日期」）。完成後，(i)目標公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬；及(ii)目標公司將由買方擁有88%權益及由賣方擁有12%權益。

終止

倘買方未能於最後截止日期或之前支付全部代價及完成交易，賣方有權單方終止該協議。賣方屆時須向買方退還任何其已收取代價金額。該協議終止後，雙方均無義務或責任繼續進行交易。

有關目標集團之資料

公司資料

目標公司

目標公司為於二零一六年十二月二十日在英屬處女群島成立的有限公司。其主要從事投資控股。出售事項前，目標公司由賣方擁有59%權益及由買方擁有41%權益。

目標公司的附屬公司

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	股東(股權%)	主要業務
中國文旅集團(海外)有限公司 (前稱利東(香港)有限公司)	香港	二零一六年十二月五日	目標公司(100%)	投資控股
珠海橫琴利東旅遊發展有限公司	中國	二零一八年四月四日	中國文旅集團(海外)有限公司(100%)	旅遊投資控股
江門市泉林戶外運動發展有限公司	中國	二零一六年三月三十日	珠海橫琴利東旅遊發展有限公司(100%)	投資控股
台山市南方房地產投資開發有限公司	中國	二零零四年十一月九日	江門市泉林戶外運動發展有限公司(100%)	物業開發

財務資料

根據目標集團的未經審核綜合財務報表，目標集團截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的財務資料載列如下：

	截至二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收益	無	無	無
除稅前虧損	15	1,750	6,153
除稅後虧損	15	1,750	6,153

於二零二五年六月三十日，根據目標集團的未經審核綜合財務報表，目標集團的未經審核綜合資產總值及資產淨額分別為約人民幣269,371,000元及約人民幣125,571,000元。

於本公佈日期，目標集團透過台山公司持有位於中國廣東省台山市北陡鎮沙咀村委會下塘灣之九幅地塊(「項目土地」)，總地盤面積約為534,191平方米，作旅遊及商業用途。根據有關項目土地之國有土地使用證及不動產權證，項目土地之土地使用權已授予台山公司，直至二零四四年。根據政府部門批准之項目土地之相關規劃條件，項目土地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。有關項目土地若干地塊之建設用地規劃許可證已授出。

有關賣方、本公司及本集團之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司，從事投資控股。

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，而本集團主要在中國從事物業發展及酒店業務。

有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。買方由個人投資者陳凱君全資擁有。買方為目標公司之主要股東，因此為本公司附屬公司層面之關連人士。

出售事項之財務影響

完成後，目標公司將不再為本集團之附屬公司，其財務業績亦不再綜合入賬本集團之綜合財務報表。經計及(i)出售事項所得款項人民幣143,350,000元；(ii)於二零二五年六月三十日之目標集團之47%股權未經審核賬面值約人民幣59,018,000元；及(iii)出售事項之估計交易成本約人民幣250,000後，估計本集團將錄得出售事項收益約人民幣84,082,000元。股東及潛在投資者應注意，上述資料僅供說明，出售事項產生之實際收益或虧損須經審核，且可能與所述金額不同。

預期出售事項所得款項淨額人民幣143,100,000元將用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

鑑於目標公司尚未為本集團帶來溢利，本集團相信，在當前不明朗之經濟環境下，出售目標公司可減輕本集團之財務負擔。由於買方已表示有意進一步收購目標公司之47%股權，董事認為該協議項下之出售事項對本集團而言為有利安排。

基於上文所述，董事認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十六日之公佈。買方根據日期為二零二四年十二月十六日之清償契據條款以代價人民幣125,050,000元向賣方購回目標公司之41%股權。

由於過往交易於出售事項前12個月內完成，故根據上市規則第14.22條，過往交易及出售事項須合併為一系列交易。由於出售事項與先前交易合併計算之適用百分比率最高者超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於買方為目標公司之主要股東，而目標公司為本公司之非全資附屬公司，故買方在附屬公司層面為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，倘(i)董事會已批准該交易；(ii)獨立非執行董事已確認交易條款屬公平合理、該交易乃按一般商業條款或

更佳條款進行且符合本公司及其股東之整體利益，則就本公司而言，該關連交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

董事會已批准出售事項，而董事(包括獨立非執行董事)已確認出售事項之條款屬公平合理，出售事項乃按一般商業條款或更佳條款進行，且符合本公司及其股東之整體利益。因此，根據上市規則第14A.101條，出售事項僅須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零二五年十月十三日就出售事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間開門辦理一般業務之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中國文旅農業集團有限公司(前稱富元國際集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方出售目標公司之47%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士(具有上市規則賦予該詞之涵義)且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	高峰環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01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
「平方米」	指	平方米
「目標公司」	指	中國文旅集團有限公司，於出售事項前為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	富元文旅集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公佈而言，人民幣按概約匯率人民幣1.00元兌港幣1.09元兌換為港幣。

承董事會命
中國文旅農業集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二五年十月十三日

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。