

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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	五	762,337	216,159
銷售成本		<u>(892,284)</u>	<u>(123,684)</u>
毛(損)/利		(129,947)	92,475
其他收入及收益	六	254,827	2,010
銷售開支		(408)	(1,428)
行政及其他開支		(35,624)	(94,303)
發展中物業減值		(82,258)	(10,092)
待售物業減值虧損		(2,639)	(74,149)
應收貿易賬項預期信貸虧損		(1,420)	-
其他應收賬項預期信貸虧損		-	(12,680)
財務費用	七	<u>(119,721)</u>	<u>(133,517)</u>
除稅前虧損	八	(117,190)	(231,684)
所得稅抵免/(開支)	九	<u>137,226</u>	<u>(391)</u>
年內溢利/(虧損)		<u><u>20,036</u></u>	<u><u>(232,075)</u></u>
以下各項應佔年內溢利/(虧損)：			
本公司擁有人		53,109	(203,483)
永續資本證券持有人		375	-
非控股權益		<u>(33,448)</u>	<u>(28,592)</u>
		<u><u>20,036</u></u>	<u><u>(232,075)</u></u>
		港仙	港仙 (經重列)
每股盈利/(虧損)	十		
— 基本		<u><u>3.46</u></u>	<u><u>(13.24)</u></u>
— 攤薄		<u><u>3.46</u></u>	<u><u>不適用</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>20,036</u>	<u>(232,075)</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	(889)	(6,880)
出售一間附屬公司後解除外匯儲備	<u>(17,996)</u>	<u>—</u>
年內其他全面虧損，除稅後	<u>(18,885)</u>	<u>(6,880)</u>
年內全面收入／(虧損)總額	<u><u>1,151</u></u>	<u><u>(238,955)</u></u>
以下各項應佔年內全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	30,471	(205,201)
永續資本證券持有人	375	—
非控股權益	<u>(29,695)</u>	<u>(33,754)</u>
	<u><u>1,151</u></u>	<u><u>(238,955)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		116,527	132,895
使用權資產		39,406	40,665
發展中物業	十一	868,861	1,567,804
授權		83	277
		<u>1,024,877</u>	<u>1,741,641</u>
非流動資產總值			
流動資產			
待售物業	十二	466,940	843,756
存貨		2,379	2,575
按公平值計入損益的金融資產		16,485	–
應收貿易賬項	十三	58,535	1,911
預付款項、按金及其他應收賬項		484,745	378,964
應收一名董事款項		167	159
應收一名非控股股東款項		367	351
受限制銀行結餘		192,230	100,826
現金及現金等值項目		144,910	8,656
		<u>1,366,758</u>	<u>1,337,198</u>
流動資產總值		1,366,758	1,337,198
資產總值		2,391,635	3,078,839

		二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	十四	532,140	641,586
合約負債	十五	21,931	34,634
應付非控股股東款項	十六	2,258	13,457
貸款及借貸—於一年內到期		208,501	800,627
租賃負債		394	—
應付稅款		130,823	265,018
		<u>896,047</u>	<u>1,755,322</u>
流動負債總額		896,047	1,755,322
流動資產／(負債)淨值		470,711	(418,124)
資產總值減流動負債		1,495,588	1,323,517
非流動負債			
貸款及借貸—於一年後到期		676,570	713,621
其他應付賬項	十四	572,297	251,457
應付一名董事款項	十七	125,660	153,121
應付承兌票據	十八	7,298	136,815
遞延稅項負債		81,097	86,591
		<u>1,462,922</u>	<u>1,341,605</u>
非流動負債總額		1,462,922	1,341,605
資產／(負債)淨值		32,666	(18,088)
股本	十九	76,547	76,872
儲備		(104,881)	(222,818)
		<u>(28,334)</u>	<u>(145,946)</u>
本公司擁有人應佔虧絀		(28,334)	(145,946)
永續資本證券		75,182	—
非控股權益		(14,182)	127,858
		<u>32,666</u>	<u>(18,088)</u>
權益／(虧絀)總額		32,666	(18,088)

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由94 Solaris Avenue, 2nd Floor Camana Bay, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands變更為JTC (Cayman) Limited, P.O. Box 30745, 60 Nexus Way, 6th Floor, Camana Bay, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands，自二零二五年十二月三十日起生效，及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會計準則而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露。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會計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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前虧損約港幣117,200,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團約港幣874,100,000元的財務負債需於未來十二個月內償還。在該等負債中，約港幣208,500,000元之貸款及借貸(包括約港幣82,500,000元之銀行貸款及約港幣126,000,000元之其他借貸)於二零二五年十二月三十一日可被隨時要求償還，而本集團可動用的現金及現金等價物僅約為港幣144,900,000元。上述事項及情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。

鑑於上述情況，本公司董事已就本集團未來之流動資金及財務狀況，以及其可動用之融資來源，作出審慎考慮，以評估本集團是否具備足夠的財務資源以維持持續經營。董事已採取若干計劃及措施以紓緩流動性壓力及改善財務狀況，包括但不限於以下事項：

- (i) 本公司董事兼控股股東楊立君先生已同意在需要時向本公司提供最多港幣200,000,000元(相當於人民幣180,000,000元)的財務支持，以協助本集團在可見未來按期履行其財務義務。
- (ii) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度後，本集團與獨立第三方就出售物業簽訂了兩份意向書，現金代價約為港幣1,291,600,000元(相當於人民幣1,161,500,000元)。該等意向書不具約束力，惟須待簽訂有關出售物業的正式買賣協議，且該等協議具法律效力後，方為有效。
- (iii) 本集團正積極尋求其他融資來源，包括其他債務或股本融資，以強化資本結構並降低整體融資成本。
- (iv) 本集團正積極推動預售發展中物業，並加快向物業買家交付已竣工物業。

本公司董事已評估本集團自二零二五年十二月三十一日起不少於十二個月期間之現金流量預測。董事認為本集團將具備足夠營運資金，用以支持其日常營運並按期履行其財務義務，直至綜合財務狀況表日後十二個月內。因此，董事認為編製本集團之綜合財務報表採用持續經營基準乃適當。

儘管如此，於本集團是否能成功落實上述(ii)至(iv)項下的計劃和措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將視乎其能否成功與獨立第三方簽署相關買賣協議、能否透過營運產生足夠現金流入，以及能否於需要時取得多種融資來源而定。

三、應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於二零二五年一月一日開始之會計期間強制生效之一項經修訂香港財務報告準則會計準則

香港財務報告準則第12號修訂 缺乏可交換性

於本年度應用一項經修訂香港財務報告準則會計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。

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下於截至二零二五年十二月三十一日止年度已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

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 ²
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 ²
香港財務報告準則第10號香港財務 報告準則第28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 ¹
香港財務報告準則會計準則修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 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會計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
	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	752,022	205,577	-	-	296	1,361	752,318	206,938
— 隨時間確認	9,398	8,602	621	619	-	-	10,019	9,221
分部收入總額	<u>761,420</u>	<u>214,179</u>	<u>621</u>	<u>619</u>	<u>296</u>	<u>1,361</u>	<u>762,337</u>	<u>216,159</u>
分部溢利/(虧損)	<u>65,578</u>	<u>(65,746)</u>	<u>(17,277)</u>	<u>(22,416)</u>	<u>(37,935)</u>	<u>(4,026)</u>	<u>10,366</u>	<u>(92,188)</u>
調節：								
銀行利息收入							119	202
其他收入							855	500
其他未分配開支							(8,809)	(6,681)
財務費用							(119,721)	(133,517)
除稅前虧損							<u>(117,190)</u>	<u>(231,684)</u>

附註：截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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

截至二零二五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	58,882	-	709	-	59,591
折舊及攤銷	47	20,462	362	-	20,871
發展中物業減值虧損	82,258	-	-	-	82,258
待售物業預期信貸虧損	2,639	-	-	-	2,639
應收貿易賬項預期信貸虧損	1,420	-	-	-	1,420
其他應收賬項預期信貸虧損	-	-	-	-	-

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
待售物業預期信貸虧損	74,149	-	-	-	74,149
應收貿易賬項預期信貸虧損	-	-	-	-	-
其他應收賬項預期信貸虧損	12,480	25	175	-	12,680

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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益		
－中國	<u>762,337</u>	<u>216,159</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 港幣千元	二零二四年 港幣千元
客戶甲(附註)	<u>704,872</u>	<u>不適用</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銷售待售物業	752,022	205,577
銷售貨品	296	1,361
授權收入	621	619
物業代理收入	<u>9,398</u>	<u>8,602</u>
	<u>762,337</u>	<u>216,159</u>

按收益確認時間劃分

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已確認收益：		
－時間點	752,318	206,938
－隨時間	<u>10,019</u>	<u>9,221</u>
	<u>762,337</u>	<u>216,159</u>

六、其他收入及收益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行利息收入	119	202
租金收入	855	500
貸款及貸款利息開支的豁免收入	18,014	-
出售附屬公司收益	235,789	-
其他	50	1,308
	<u>254,827</u>	<u>2,010</u>

七、財務費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	95,286	116,661
應付一名董事款項	15,146	13,087
應付承兌票據	11,593	12,258
租賃負債	70	-
	<u>122,095</u>	<u>142,006</u>
減：就發展中物業資本化之金額	<u>(2,374)</u>	<u>(8,489)</u>
	<u>119,721</u>	<u>133,517</u>

借貸成本已按年利率6.5%至8.1% (二零二四年：6.5%至8.1%) 資本化。

八、除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	891,829	122,396
出售存貨之成本	258	1,010
授權攤銷	197	197
物業代理服務費	-	81
	<u>892,284</u>	<u>123,684</u>
物業、廠房及設備折舊	18,431	18,556
使用權資產折舊	2,242	1,887
短期租賃之租金開支	120	653
核數師酬金	950	989
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	13,916	19,152
— 退休福利計劃供款	1,221	1,393
匯兌(收益)/虧損淨額	<u>(27,614)</u>	<u>10,409</u>

九、所得稅抵免/(開支)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
— 一年內撥備	-	(8)
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 一年內撥備	(9,164)	(837)
— 過往年度超額撥備	<u>140,896</u>	-
	<u>131,732</u>	(837)
遞延稅項	<u>5,494</u>	454
所得稅抵免/(開支)	<u>137,226</u>	<u>(391)</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%(二零二四年：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、每股盈利／(虧損)

為計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)而採用的普通股加權平均數，已就股份合併的影響作出調整，自二零二五年十一月三日起生效根據每5股本公司股本中當時已發行及未發行之每股面值港幣0.01元股份合併為1股每股面值港幣0.05元之合併股份(「股份合併」)之基準進行調整，猶如股份合併已於二零二四年一月一日(即最早報告期間之開始日期)發生。股份合併之詳情載於本公司日期為二零二五年十月十日之通函內。

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)約為港幣53,109,000元(二零二四年：虧損港幣203,483,000元)，以經調整回購普通股及股份合併影響後之年內已發行普通股加權平均數約1,535,413,000股(二零二四年：1,537,431,000股(經重列))計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

十一、發展中物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
發展中物業	868,861	1,567,804

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

十二、待售發展中物業

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
待售發展中物業	466,940	843,756

十三、應收貿易賬項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貿易賬項總額	151,832	83,514
確認預期信貸虧損	(93,297)	(81,603)
	58,535	1,911

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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一個月以內	57,088	592
一至三個月	167	159
四至十二個月	1,280	1,160
	<u>58,535</u>	<u>1,911</u>

就應收貿易賬項之確認預期信貸虧損變動如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於年初	81,603	84,744
已確認減值虧損	1,420	-
匯兌調整	10,274	(3,141)
於年末	<u>93,297</u>	<u>81,603</u>

十四、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	159,897	271,030
應付增值稅	149,317	97,320
應付利息	352,643	271,183
其他應付賬項及應繳費用	442,580	253,510
	<u>1,104,437</u>	<u>893,043</u>

就報告而言按下列各項之分析：

— 流動負債	532,140	641,586
— 非流動負債	572,297	251,457
	<u>1,104,437</u>	<u>893,043</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一個月內	77,516	125,784
一至三個月	<u>82,381</u>	<u>145,246</u>
	<u>159,897</u>	<u>271,030</u>

十五、合約負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已收銷售物業之預付款	<u>21,931</u>	<u>34,634</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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應償還應付一名董事款項：		
— 於一年以上但不超過兩年(二零二四年：兩年)期間	<u>125,660</u>	<u>153,121</u>

十八、應付承兌票據

二零二五年
港幣千元

二零二四年
港幣千元

應付承兌票據：

— 於一年以上但不超過六年(二零二四年：七年)期間

7,298

136,815

十九、股本

股份數目
(千股)

港幣千元

法定

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日

及二零二五年一月一日

每股面值港幣0.01元之普通股

100,000,000

1,000,000

股份合併(附註(b))

(80,000,000)

—

於二零二五年十二月三十一日

每股面值港幣0.05元之普通股

20,000,000

1,000,000

已發行及繳足

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日

及二零二五年一月一日

每股面值港幣0.01元之普通股

7,687,158

76,872

購回股份(庫存股份)

— 二零二五年九月一日

(22,504)

(225)

— 二零二五年九月二十九日

(8,000)

(80)

— 二零二五年九月三十日

(2,000)

(20)

股份合併(附註(b))

(6,123,723)

—

於二零二五年十二月三十一日

每股面值港幣0.05元之普通股

1,530,931

76,547

附註：

- (a) 由本公司發行之所有普通股於各方面享有同等地位。
- (b) 根據於二零二五年十月三十日通過的普通決議案，股東通過股份合併，基準為本公司股本中每5股每股面值港幣0.01元的已發行及未發行股份合併為本公司股本中每股面值港幣0.05元的1股合併股份，其已於二零二五年十一月三日生效。緊隨股份合併後，本公司的法定股本仍維持於港幣1,000,000,000元，惟分為20,000,000,000股每股面值港幣0.05元之合併股份，而本公司已發行普通股總數由約7,654,654,000股調整至約1,530,931,000股。
- (c) 於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無發行股份。

二十一、股息

截至二零二五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(二零二四年：無)。

二十二、項目承擔

於二零二五年十二月三十一日，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124,116,000元(二零二四年：港幣273,638,000元)。

二十三、資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二四年：無)。

二十四、或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團有或然負債約港幣135,232,000元(二零二四年：港幣280,579,000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。

獨立核數師報告摘錄

獨立核數師報告摘錄以下為本集團獨立核數師就本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表出具的獨立核數師報告摘錄。

意見

本核數師認為，綜合財務報告已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

與持續經營相關的重大不確定性

本核數師提請 閣下留意綜合財務報表附註二。該附註指出截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得稅前虧損約港幣117,200,000元。於該日， 貴集團之貸款及借貸約為港幣885,100,000元，其中約港幣208,500,000元為須於十二個月內償還，而其現金及現金等價物僅約為港幣144,900,000元。此等事項及情況連同其他於綜合財務報表附註二所載之事項，可能對 貴集團的持續經營能力構成重大疑問。本核數師的意見並無就此事項作出修改。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣762,300,000元，二零二四年則為港幣216,200,000元。本集團錄得年內溢利約港幣20,000,000元，而二零二四年則錄得虧損港幣232,100,000元。總收益增加乃主要由於二零二五年本集團物業銷售飆升所致。有關溢利主要由於出售附屬公司的收益所致

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為港幣53,100,000元，二零二四年同期之虧損則為港幣203,500,000元。

物業發展分部

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益約為港幣761,400,000元，二零二四年則為港幣214,200,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業發展分部溢利為港幣65,600,000元，二零二四年同期之虧損則為港幣65,700,000元。溢利乃主要由於二零二五年出售附屬公司的收益所致。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團手頭有三個發展中項目，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及位於斗門之富元廣場項目，而本集團已退出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，該項目指定發展為研究及商業綜合項目。於二零一九年第四季度展開預售。該項目位於橫琴粵澳深度合作區核芯，臨近橫琴文化藝術中心、天沐琴台等地標，距橫琴口岸直線距離約3公里，擁享琴澳政策紅利。於二零二五年十二月三十一日，德國城項目已實現銷售額佔其可供出售總面積之88.49%。二零二五年項目改建為國際頂尖的複合型學術社區，作為橫琴國際大學城過渡校區使用；今年九月份將開展研究生教學活動。剩餘在售1#、3#小面積單位，4.2-4.9米層高，可作多種多樣的空間規劃，滿足未來創意辦公、休閒社交等多種需求。德國城項目之建設工程於二零二五年十月已完成。

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。該項目為精裝現房實景：即買即住。容積率1.5，綠化高達30%。交通便利，距高鐵站3分鐘車程，無縫換乘2號線僅需8分鐘，春熙路41分鐘，綿陽實驗外國語3.1公里，驅車8分鐘即可到達重點高校，綿陽實驗外國語學校。於二零一九年十二月，安德升級為安德街道。項目半徑500米範圍內涵蓋了安德衛生院，康佳醫院，三所高中(郫縣三中，友愛技術學院，綿陽實驗外國語)，四所幼兒園，一所大學，完全可以給家人和孩子的健康成長保家護航。項目一街之隔便是政府打造集吃喝玩樂為一體的步行街，其中有大型超市恆生昌，惠馬特，集服飾百貨為一體。小區綠化全是名貴樹種，小區水景是外部引進的活水，品質卓越。於二零二五年十二月三十一日，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90.86%。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，自二零二四年十月起交付予買家。

富元廣場項目持有一幅總建築面積約197,391平方米之地塊，位於西部生態新城(斗門區)核心區域，佔位尖峰山以東，黃楊河以西。富元廣場項目集國際星級酒店及配套主題Shopping mall、總部辦公、潮流商業街區、酒店式辦公(公寓)於一體，及附設地庫停車場之購物中心之商業綜合項目。以國際領先視野規劃設計，匯聚影院、生活超市、精品百貨、品牌服飾、時尚珠寶、特色餐飲、健身會所以及大型會務中心等豐富業態。富元廣場項目已於二零二零年七月展開預售。於二零二五年十二月三十一日，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63.04%。富元廣場項目之建設工程之預期完成日期將由二零二五年十月延後至由二零二七年十二月，是由於工程進度施工緩慢。本公司將持續優化項目管理，積極推動項目早日達到竣工交付標準。

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。為進一步優化本集團資產結構，聚焦核心業務發展，經管理層審慎決策，本集團截至本年度底已累積對外出售該項目共88%之股權，詳情請參閱本公司的公告。

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600,000元，二零二四年同期為港幣600,000元。截至二零二五年十二月三十一日止年度之分部虧損達港幣17,300,000元，二零二四年同期之虧損則為港幣22,400,000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。

重大出售

於二零二五年十月十三日，富元文旅集團有限公司(「賣方」)(本公司直接全資附屬公司)與高峰環球有限公司(「買方」)訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買中國文化旅遊集團有限公司(「目標公司」)(於出售事項前為本公司間接持有59%的附屬公司)的47%股權，現金代價為人民幣143,350,000元。出售事項完成後，目標公司由買方持有88%及由賣方持有12%，將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

財務狀況回顧

概覽

於二零二五年十二月三十一日，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1,024,900,000元，於二零二四年十二月三十一日則為港幣1,741,600,000元。於二零二五年十二月三十一日之流動資產合共約港幣1,366,800,000元，於二零二四年十二月三十一日則為港幣1,337,200,000元。於二零二五年十二月三十一日之流動負債合共約港幣896,000,000元，於二零二四年十二月三十一日則為港幣1,755,300,000元。於二零二五年十二月三十一日之非流動負債合共約港幣1,462,900,000元，於二零二四年十二月三十一日則為港幣1,341,600,000元。本集團資產淨值於截至二零二五年十二月三十一日約為港幣32,700,000元，而負債淨額於截至二零二四年十二月三十一日為港幣18,100,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣1,018,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,804,100,000元)，當中包括來自金融機構之借貸港幣334,800,000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486,000,000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7,300,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣136,800,000元)、其他貸款人港幣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125,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣153,100,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣32,700,000元(二零二四年十二月三十一日：虧絀港幣18,100,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約3,116.5% (二零二四年十二月三十一日：並無呈列)。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

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二四年十二月三十一日：無)。

項目承擔

於二零二五年十二月三十一日，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124,116,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣273,638,000元)。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣135,232,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣280,579,000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

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣155,400,000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192,200,000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

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為66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

二零二五年，中國經濟已加快恢復步伐，積極的財政政策效果顯著，國家進一步提振市場參與者的信心和預期。核心二線城市的政策全面放寬，而一線城市則透過持續調整，例如降低貸款利率、減少首付比例、優化購屋限制等，展現出巨大的政策優化潛力。各項防治措施的全面優化也進一步支撐了二零二五年的經濟復甦，目前普遍認為房地產市場在此期間觸底。隨著刺激政策的持續出台，行業開始出現明顯的復甦跡象。

展望二零二六年，本集團會跟上政策變更情況，緊隨市場週期變化，調整營銷策略，提升銷售回報。我們將繼續專注於加快銷售、確保交付及確保現金流，並與志同道合的合作夥伴及勤奮的員工維持穩定及可持續增長。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，通過項目銷售、存量資產處置及不良債務的重組和置換，有步驟、有系統地降低債務總規模，全力改善本集團的債務結構，適時增加長期低息負債，以期有效規避財務風險和運營壓力，保障整體財務資金安全，實現企業的持續、健康和穩定發展。

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。

截至二零二五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。

於二零二五年六月四日，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。曾浩邦先生獲委任後，本公司符合以下規定：(i)上市規則第3.10(1)條，董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；(ii)上市規則第3.21條，審核委員會由三名成員組成，均為獨立非執行董事；及(iii)上市規則第3.27A條，提名委員會由獨立非執行董事擔任主席。

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二零二五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：

於二零二六年一月十六日，曾浩邦先生辭任築友智造科技集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：726)的財務總監及公司秘書，並辭任建業地產股份有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：832)的公司秘書。

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二零二五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

截至二零二五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二零二五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二零二五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

本集團截至二零二五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，二零二六年三月二十七日

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。