

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)

### **二零二三年全年業績公佈**

中國文旅農業集團有限公司(前稱富元國際集團有限公司) (「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」) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	五	305,020	1,601,799
銷售成本		<u>(187,255)</u>	<u>(925,532)</u>
毛利		117,765	676,267
其他收入及收益	六	95,802	16,770
銷售開支		(4,950)	(324)
行政及其他開支		(75,381)	(134,772)
出售附屬公司收益	八	-	222,171
授權減值		(1,749)	(3,258)
發展中物業減值		-	(25,253)
待售物業減值		(153,169)	-
財務費用	七	<u>(147,252)</u>	<u>(203,706)</u>
除稅前(虧損)/溢利	九	(168,934)	547,895
所得稅開支	十	<u>(35,495)</u>	<u>(217,761)</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(204,429)</u></u>	<u><u>330,134</u></u>
以下各項應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(192,711)	265,177
非控股權益		<u>(11,718)</u>	<u>64,957</u>
		<u><u>(204,429)</u></u>	<u><u>330,134</u></u>
		港仙	港仙
每股(虧損)/溢利	十一		
— 基本		<u><u>(2.65)</u></u>	<u><u>3.82</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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內(虧損)/溢利	<u>(204,429)</u>	<u>330,134</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>(4,853)</u>	<u>2,656</u>
年內其他全面(虧損)/收益，除稅後	<u>(4,853)</u>	<u>2,656</u>
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(209,282)</u>	<u>332,790</u>
以下各項應佔年內全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	(194,723)	265,877
非控股權益	<u>(14,559)</u>	<u>66,913</u>
	<u>(209,282)</u>	<u>332,790</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		153,237	173,740
使用權資產		42,769	45,260
發展中物業	十二	1,623,860	1,592,856
授權		480	3,160
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,820,346</b>	<b>1,815,016</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	十三	1,026,602	1,047,016
存貨		3,433	941
應收貿易賬項	十四	1,021	230
預付款項、按金及其他應收賬項		391,323	215,196
應收一名董事款項		165	170
應收一名非控股股東款項		363	283
受限制銀行結餘		131,912	235,797
現金及現金等值項目		13,370	16,127
<b>流動資產總值</b>		<b>1,568,189</b>	<b>1,515,760</b>
<b>資產總值</b>		<b>3,388,535</b>	<b>3,330,776</b>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用	十五	519,459	966,040
合約負債	十六	178,623	386,981
應付非控股股東款項	十七	2,206	–
貸款及借貸—於一年內到期		320,905	433,369
應付承兌票據	十九	–	108,236
應付一名董事款項	十八	–	18,212
應付稅款		281,788	246,472
<b>流動負債總額</b>		<b>1,302,981</b>	2,159,310
<b>流動資產/(負債)淨值</b>		<b>265,208</b>	(643,550)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,085,554</b>	1,171,466
<b>非流動負債</b>			
貸款及借貸—於一年後到期		1,160,820	929,254
其他應付賬項		468,013	–
應付一名董事款項	十八	148,580	5,750
應付承兌票據	十九	133,182	–
遞延稅項負債		87,045	87,516
<b>非流動負債總額</b>		<b>1,997,640</b>	1,022,520
<b>資產淨值</b>		<b>87,914</b>	148,946
股本	二十	76,872	69,464
儲備		(20,796)	33,173
本公司擁有人應佔權益		56,076	102,637
非控股權益		31,838	46,309
<b>權益總額</b>		<b>87,914</b>	148,946

## 附註

### 一、公司資料

中國文旅農業集團有限公司(前稱富元國際集團有限公司)〔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94 Solaris Avenue, 2nd Floor Camana Bay, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands及香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場402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，惟按公平值計量之若干金融資產及金融負債除外。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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約港幣204,429,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的財務責任約為港幣1,302,981,000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256,248,000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13,370,000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，而其受多項不確定因素影響，包括：

- (i) 在有需要時成功另行獲取新資金來源；

- (ii) 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；及
- (iii) 與物業建造商及貸款人就該等建築成本、借款(包括該等應付建築成本、貸款本金及已逾期利息)的重續或延期還款成功磋商。

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

於二零二三年一月一日開始之當前會計期間生效且適用於本集團之新訂準則及經修訂準則

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
香港財務報告準則第17號修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務聲明第2號修訂	會計政策的披露
香港會計準則第8號修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂	產生自單一交易的資產及負債相關遞延稅項
香港會計準則第12號修訂	國際稅務改革—第二支柱示範規則

於本年度應用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。

## 於二零二三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二零二三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：

香港會計準則第1號修訂財務報表呈列	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂	附有契約的非流動負債 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號修訂	售後回租的租賃負債 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈報—借款人對載有按 要求還款條款的定期貸款之分類 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號修訂	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港會計準則第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) <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，應用所有其他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。

## 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。現有如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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部收入								
客戶合約收入								
— 於時間點確認	288,447	1,586,691	-	-	7,440	1,897	295,887	1,588,588
— 隨時間確認	8,502	8,823	631	4,388	-	-	9,133	13,211
分部收入總額	<u>296,949</u>	<u>1,595,514</u>	<u>631</u>	<u>4,388</u>	<u>7,440</u>	<u>1,897</u>	<u>305,020</u>	<u>1,601,799</u>
分部(虧損)/溢利	<u>(204)</u>	<u>572,901</u>	<u>(24,444)</u>	<u>(28,368)</u>	<u>(6,216)</u>	<u>(10,625)</u>	<u>(30,864)</u>	<u>533,908</u>
調節：								
銀行利息收入							504	1,044
其他收入							16,662	1,119
出售附屬公司收益							-	222,171
其他未分配開支							(7,984)	(6,641)
財務費用							(147,252)	(203,706)
除稅前(虧損)/溢利							<u>(168,934)</u>	<u>547,895</u>

附註：截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，概無分部間銷售。

### 區域資料

本集團於一個主要地區—中國經營業務。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益		
— 中國	<u>305,020</u>	<u>1,601,799</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
客戶甲(附註)	<u>156,961</u>	<u>不適用</u>

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，客戶甲之收益貢獻本集團總收益51%。

## 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、物業代理收入以及買賣食物及飲品之總和，有關分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銷售待售物業	288,447	1,586,691
銷售食物及飲品	-	1,897
銷售貨品	7,440	-
授權收入	631	4,388
物業代理收入	8,502	8,823
	<u>305,020</u>	<u>1,601,799</u>

### 按收益確認時間劃分

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	295,887	1,588,588
— 隨時間	9,133	13,211
	<u>305,020</u>	<u>1,601,799</u>

## 六、其他收入及收益

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行利息收入	504	1,044
政府補助	-	120
租金收入	734	999
其他	2,014	893
金融負債之公平值變動	4,720	-
金融負債修改之收益	87,830	13,714
	<u>95,802</u>	<u>16,770</u>

## 七、財務費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	150,808	205,452
應付一名董事款項	1,284	1,937
應付承兌票據	8,036	10,183
租賃負債	25	91
	<u>160,153</u>	<u>217,663</u>
減：就發展中物業資本化之金額	(12,901)	(13,957)
	<u>147,252</u>	<u>203,706</u>

借貸成本已按介乎7.2%至13%（二零二二年：介乎8.8%至13%）的年利率資本化。

## 八、出售附屬公司

### 出售Ceneric Properties Limited

於二零二一年十一月五日，本公司與買方訂立買賣協議（「該協議」），據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買本公司一間直接全資附屬公司（「出售公司」，連同其附屬公司統稱「出售集團」）之全部已發行股本（「出售事項」），代價為港幣282,000,000元（「代價」）。買方之唯一董事為楊立君先生（「楊先生」），彼間接持有買方之全部已發行股本。楊先生亦為本公司控股股東、執行董事兼董事會主席。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。故出售事項亦構成本公司之關連交易。出售事項已獲本公司股東於二零二二年四月二十二日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上批准，並已於二零二二年五月二十日完成。

以下為出售集團於出售日期的資產及負債：

二零二二年  
五月二十日  
港幣千元

固定資產	1
投資物業	10,921
已抵押銀行結餘	1,056
待售物業	1,312
應收一間直接控股公司款項	43,132
應收賬款	364
其他應收債項、已付按金及預付款項	17
發展中物業	67,140
銀行現金	28,413
其他應付賬項	(772)
應計負債	(1,117)
遞延稅項負債	(1,561)
	<u>148,906</u>
非控股股東	<u>(47,191)</u>
所出售資產淨值	<u><u>101,715</u></u>
出售附屬公司收益：	
已收代價	282,000
豁免應付出售集團之貸款	43,132
專業費用付款	(1,246)
所出售資產淨值	<u>(101,715)</u>
出售附屬公司收益	<u><u>222,171</u></u>
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	282,000
減：所出售銀行結餘及現金	<u>(28,413)</u>
	<u><u>253,587</u></u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，出售集團貢獻本集團收益約為港幣11,525,000元及除稅前溢利約為港幣9,528,000元，亦為本集團帶來現金流出淨額約為港幣10,068,000元。

## 九. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利已扣除：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	178,836	919,379
出售存貨之成本	6,956	2,297
授權攤銷	923	1,881
物業代理服務費	540	1,975
	<u>187,255</u>	<u>925,532</u>
物業、廠房及設備折舊	18,649	19,206
使用權資產折舊	399	563
出售物業、廠房及設備虧損	-	48
短期租賃之租金開支	643	1,514
核數師酬金	1,056	1,043
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	20,411	23,231
— 退休福利計劃供款	1,178	1,771
匯兌虧損淨額	<u>6,705</u>	<u>32,570</u>

## 十. 所得稅開支

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
— 一年內撥備	<u>(5,172)</u>	<u>(111,076)</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 一年內撥備	<u>(30,793)</u>	<u>(164,220)</u>
	<u>(35,965)</u>	<u>(275,296)</u>
遞延稅項	<u>470</u>	<u>57,535</u>
所得稅開支	<u>(35,495)</u>	<u>(217,761)</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%(二零二二年：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。

#### 十一、每股(虧損)/溢利

每股基本(虧損)/溢利乃按本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利合共港幣192,711,000元(二零二二年：港幣265,177,000元)，及年內已發行普通股7,273,117,404股(二零二二年：6,946,350,040股)計算。

由於截至二零二三年及二零二二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)/溢利。

#### 十二、發展中物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
發展中物業(按成本)	<u>1,623,860</u>	<u>1,592,856</u>

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

#### 十三、待售物業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
待售物業 — 發展中	<u>1,026,602</u>	<u>1,047,016</u>

#### 十四、應收貿易賬項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收貿易賬項總額	85,765	87,697
確認減值虧損	<u>(84,744)</u>	<u>(87,467)</u>
	<u>1,021</u>	<u>230</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一個月以內	317	173
一至三個月	55	57
四至十二個月	649	-
	<u>1,021</u>	<u>230</u>

就應收貿易賬項之確認減值虧損變動如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
於年初	87,467	94,904
匯兌調整	(2,723)	(7,437)
於年末	<u>84,744</u>	<u>87,467</u>

#### 十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	277,835	588,701
應付增值稅	117,037	78,875
應付利息	4,423	161,477
租賃負債	-	465
其他應付賬項及應繳費用	120,164	136,522
	<u>519,459</u>	<u>966,040</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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一個月內	81,093	237,562
一至三個月	196,742	351,139
	<u>277,835</u>	<u>588,701</u>

## 十六、合約負債

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已收銷售物業之預付款	<u>178,623</u>	<u>386,981</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。

於二零二二年一月一日，合約負債為1,974,806,000港元。

## 十七、應付一名非控股股東款項

應付一名非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 十八、應付一名董事款項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應償還應付一名董事款項：		
— 一年內	-	18,212
— 多於一年但不超過三年期間內	<u>148,580</u>	<u>5,750</u>
	<u>148,580</u>	<u>23,962</u>
為報告目的進行分析：		
— 流動負債	-	18,212
— 非流動負債	<u>148,580</u>	<u>5,750</u>
	<u>148,580</u>	<u>23,962</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(二零二二年：13%的年利率)計息。

## 十九、應付承兌票據

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應付承兌票據：		
— 一年內	-	108,236
— 於一年以上但不超過八年期間	<u>133,182</u>	<u>-</u>
	<u>133,182</u>	<u>108,236</u>

## 二十、股本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二二年：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(二零二二年：6,946,350,040股) 每股面值港幣0.01元之普通股	<u>76,872</u>	<u>69,464</u>

## 二十一、股息

截至二零二三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(二零二二年：無)。

## 二十二、項目承擔

於二零二三年十二月三十一日，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221,041,000元(二零二二年：港幣223,485,000元)。

## 二十三、資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二二年：無)。

## 二十四、或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團有或然負債港幣301,082,000元(二零二二年：港幣361,076,000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二零二三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

### 持續經營

截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團錄得淨虧損約港幣204,429,000元。於二零二三年十二月三十一日，貴集團的財務責任約為港幣1,302,981,000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256,248,000元須按要求償還，而貴集團的可用現金及現金等價物約為港幣13,370,000元。該等事件及情況連同本公佈附註2所述的其他事宜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，其載於本公佈附註2。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，而其受多項不確定因素影響，包括：

- (i) 在有需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (ii) 加快發展中物業的預售及加快向物業買家交付已完成物業；及
- (iii) 與物業建造商及貸款人就該等建築成本、借款(包括該等應付建築成本、貸款本金及已逾期利息)的重續或延期還款成功磋商。

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。

綜合財務報告已由 貴集團董事按持續經營基準編製。鑒於 貴集團將採取該等措施之成果有關的重大不確定性程度可能令 貴集團持續經營能力存在疑問，本核數師無法就按持續經營基準編製綜合財務報告是否適當達成意見。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣305,000,000元，二零二二年則為港幣1,601,800,000元。本集團錄得除稅前虧損約港幣168,900,000元，而二零二二年則錄得溢利港幣547,900,000元。總收益減少乃主要由於二零二三年本集團物業銷售大幅下降。有關虧損主要由於(其中包括)(i)本集團若干資產減值；及(ii)於二零二二年確認出售附屬公司之一次性收益於二零二三年不再存在。

截至二零二三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192,700,000元，二零二二年同期之溢利則為港幣265,200,000元。

## 物業發展分部

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益約為港幣296,900,000元，二零二二年則為港幣1,595,500,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業發展分部虧損為港幣200,000元，二零二二年同期之溢利則為港幣572,900,000元。虧損乃主要由於二零二三年待售物業減值。

截至二零二三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。

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。於二零二三年十二月三十一日，德國城項目已實現銷售額佔其可供出售總面積之54.40%。預期德國城項目之建設工程將於二零二四年十二月完成。

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。於二零二三年十二月三十一日，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100%及64.80%。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預期將於二零二四年九月完成。

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。於二零二三年十二月三十一日，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59.63%。富元廣場項目之建設工程將於二零二四年六月完成。

本集團正致力加速物業預售進度。

## 酒店業務

截至二零二三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630,000元，二零二二年同期則為港幣4,400,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度之分部虧損達港幣24,400,000元，二零二二年同期之虧損則為港幣28,400,000元。虧損主要源自二零二三年產生之物業、廠房及設備折舊及攤銷、財務費用以及授權減值。

## 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

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。

## 財務狀況回顧

### 概覽

於二零二三年十二月三十一日，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1,820,300,000元，於二零二二年十二月三十一日則為港幣1,815,000,000元。於二零二三年十二月三十一日之流動資產合共約港幣1,568,200,000元，於二零二二年十二月三十一日則為港幣1,515,800,000元。於二零二三年十二月三十一日之流動負債合共約港幣1,303,000,000元，於二零二二年十二月三十一日則為港幣2,159,300,000元。於二零二三年十二月三十一日之非流動負債合共約港幣1,997,600,000元，於二零二二年十二月三十一日則為港幣1,022,500,000元。本集團資產淨額於截至二零二三年十二月三十一日約為港幣87,900,000元，而資產淨額於截至二零二二年十二月三十一日為港幣148,900,000元。

### 股本結構、流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣1,763,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,476,700,000元)，當中包括來自金融機構之借貸港幣573,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣372,100,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣844,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣926,400,000元)、應付承兌票據港幣133,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣108,200,000元)、其他貸款人港幣64,200,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣64,200,000元)及應付一名董事款項港幣148,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣5,800,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之權益總額約為港幣87,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣148,900,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約為2,005.9%(二零二二年十二月三十一日：991.4%)。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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。

## 項目承擔

於二零二三年十二月三十一日，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221,000,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣223,500,000元)。

## 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣301,100,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣361,100,000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

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣195,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣218,200,000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131,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣235,800,000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二零二三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204,429,000元，
- (ii) 本集團於二零二三年十二月三十一日十二個月內到期的財務責任約港幣1,302,981,000元，及

(iii) 本集團的銀行借款約港幣256,248,000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13,370,000元。

本公司董事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；及

(iv) 與承包商協商延期支付承包費用。

## 員工分析

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為98人，於二零二二年十二月三十一日則為113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

自二零二三年年中疫情放鬆以來，中國經濟於二零二三年錄得增長，中央政府亦放寬房地產業務的融資政策。然而，中國於二零二三年的經濟增長對國內房地產銷售並無顯著推動。展望二零二四年，本集團預期把握中國經濟持續增長的機遇，推動本集團的物業銷售。

## 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。

截至二零二三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。

除上文所披露者外，董事認為，本公司於本期間及直至本報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二零二三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：

於二零二三年三月三日，王鉅成先生辭任本公司非執行董事。

於二零二三年三月三日，宋逸駿先生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。

於二零二三年三月三日，譚嘉偉先生已獲委任為本公司執行董事及執行委員會成員。

於二零二三年三月三日，黃玉麟先生獲委任為本公司非執行董事。

於二零二三年三月三日，陳珠海女士獲委任為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。

## **公司名稱變更及修訂組織章程大綱及細則**

於二零二三年十一月十六日舉行之股東特別大會上，本公司股東通過特別決議案，以批准(其中包括)(i)將本公司之英文名稱由「TFG International Group Limited」改為「China Cultural Tourism and Agriculture Group Limited」，並將本公司之雙重外國中文名稱由「富元國際集團有限公司」改為「中國文旅農業集團有限公司」；及(ii)修訂本公司若干組織章程大綱及細則，以及採納新修訂及重訂組織章程大綱及細則，以取代及摒除股東於二零二二年六月二十七日通過特別決議案採納的經修訂及重列組織章程大綱及細則，並作出相應修訂以反映本公司的名稱更改，以及對若干手民之誤及語法錯誤作出內務修訂。

本集團主要於中華人民共和國從事物業發展及酒店業務。於二零二三年七月完成收購中國文旅集團有限公司全部已發行股本後，本集團的業務取得新突破，進軍該地區的文化及旅遊市場，把握相關發展機遇，擴大本集團的業務範圍。除文化及旅遊業務外，本集團正探索將其業務活動擴展至農產品及食品批發及零售的機會。

## **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十所載董事進行證券交易的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二零二三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**

截至二零二三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二零二三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二零二三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

本集團截至二零二三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。

## 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自二零二四年四月二日上午九時正起暫停於聯交所買賣。本公司已向聯交所申請本公司股份自二零二四年四月五日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

承董事會命  
中國文旅農業集團有限公司  
主席  
楊立君

香港，二零二四年四月三日

於本公佈日期，董事會由執行董事楊立君先生(主席)、高敬堯先生及譚嘉偉先生，非執行董事黃玉麟先生以及獨立非執行董事陳珠海女士、陳凱寧女士及蘇慧琳女士組成。