



中國文旅農業集團

China Cultural Tourism and Agriculture Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：542)

2024

中期報告

目錄

公司資料	2
未經審核中期業績：	
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	20
購股權計劃	25
董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益	26
持有5%或以上權益之人士	27
遵守企業管治守則	29
董事進行證券交易之標準守則	30
購買、出售或贖回股份	30
審核委員會及審閱中期業績	30

公司資料

執行董事

楊立君 (主席兼行政總裁)
高敬堯
譚嘉偉

非執行董事

黃玉麟

獨立非執行董事

陳珠海
陳凱寧
徐焯婷

公司秘書

胡忠平

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
交通銀行(香港)有限公司

核數師

中正天恆會計師有限公司
香港
新界葵涌
葵昌路51號
九龍貿易中心
第二期15樓1510至1517室

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏愨道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

The Offices of JTC (Cayman) Limited
2nd Floor, 94 Solaris Avenue
Camana Bay, P.O. Box 30745
Grand Cayman KY1-1203
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍九龍城
賈炳達道128號
九龍城廣場402室

未經審核中期業績

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，連同二零二三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	
		二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
收益	五	13,489	32,058
銷售成本		(7,702)	(21,019)
毛利		5,787	11,039
其他收入及收益	六	1,060	1,048
銷售開支		(1,411)	(246)
行政及其他開支		(46,455)	(62,794)
財務費用	七	(52,715)	(70,526)
除稅前虧損	八	(93,734)	(121,479)
所得稅抵免／(開支)	九	224	(840)
期內虧損		(93,510)	(122,319)
以下各項應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(88,185)	(113,403)
非控股權益		(5,325)	(8,916)
		(93,510)	(122,319)
		港仙	港仙
母公司普通權益持有人應佔每股虧損	十		
— 基本		(1.15)	(1.63)
— 攤薄		不適用	不適用

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	<u>(93,510)</u>	<u>(122,319)</u>
其他全面收益／(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>8,488</u>	<u>(7,423)</u>
期內其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>8,488</u>	<u>(7,423)</u>
期內全面虧損總額	<u>(85,022)</u>	<u>(129,742)</u>
以下各項應佔期內全面虧損總額：		
本公司擁有人	(79,731)	(116,678)
非控股權益	<u>(5,291)</u>	<u>(13,064)</u>
	<u>(85,022)</u>	<u>(129,742)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二三年 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	142,574	153,237
使用權資產		41,670	42,769
發展中物業	十二	1,591,409	1,623,860
授權		377	480
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,776,030	1,820,346
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
待售物業	十三	1,026,706	1,026,602
存貨		2,758	3,433
應收貿易賬項	十四	1,602	1,021
預付款項、按金及其他應收賬項		411,539	391,323
應收一名董事款項		161	165
應收一名非控股股東款項		354	363
受限制銀行結餘		124,724	131,912
現金及現金等值項目		10,410	13,370
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,578,254	1,568,189
		<hr/>	<hr/>
資產總值		3,354,284	3,388,535
		<hr/>	<hr/>

		於 二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二三年 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	556,144	519,459
合約負債	十六	200,030	178,623
應付一名非控股股東款項	十七	2,154	2,206
貸款及借貸		308,695	320,905
應付稅款		281,788	281,788
		<hr/>	
流動負債總額		1,348,811	1,302,981
		<hr/>	
流動資產淨值		229,443	265,208
		<hr/>	
資產總值減流動負債		2,005,473	2,085,554
		<hr/>	
非流動負債			
貸款及借貸		1,121,358	1,160,820
其他應付款項		508,899	468,013
應付一名董事款項	十八	150,564	148,580
應付承兌票據	十九	134,947	133,182
遞延稅項負債		86,813	87,045
		<hr/>	
非流動負債總額		2,002,581	1,997,640
		<hr/>	
資產淨值		2,892	87,914
		<hr/>	
股本	二十	76,872	76,872
儲備		(100,527)	(20,796)
		<hr/>	
本公司擁有人應佔權益		(23,655)	56,076
非控股權益		26,547	31,838
		<hr/>	
權益總額		2,892	87,914
		<hr/>	

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總額
	股本	股份 溢價賬	外幣 匯兌儲備	股本 削減儲備	其他儲備	累計虧損	總額		
	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	港幣千元
於二零二四年一月一日 (經審核)	76,872	919,646	(5,328)	191,925	26,533	(1,153,572)	56,076	31,838	87,914
期內虧損	-	-	-	-	-	(88,185)	(88,185)	(5,325)	(93,510)
期內其他全面收益	-	-	8,454	-	-	-	8,454	34	8,488
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	8,454	-	-	(88,185)	(79,731)	(5,291)	(85,022)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	76,872	919,646	3,126	191,925	26,533	(1,241,757)	(23,655)	26,547	2,892
於二零二三年一月一日 (經審核)	69,464	778,892	(3,316)	191,925	26,533	(960,861)	102,637	46,309	148,946
期內虧損	-	-	-	-	-	(113,403)	(113,403)	(8,916)	(122,319)
期內其他全面虧損	-	-	(3,275)	-	-	-	(3,275)	(4,148)	(7,423)
期內全面虧損總額	-	-	(3,275)	-	-	(113,403)	(116,678)	(13,064)	(129,742)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	69,464	778,892	(6,591)	191,925	26,533	(1,074,264)	(14,041)	33,245	19,204

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
經營業務產生／(所用)之現金淨額	73,117	(180,864)
投資活動產生之現金流量		
已收銀行及其他利息收入	131	301
購買物業、廠房及設備	(77)	(13)
出售物業、廠房及設備之所得款項	-	31
發展中物業增加	(1,071)	-
投資活動(所用)／產生之現金淨額	(1,017)	319
融資活動產生之現金流量		
償還租賃負債	-	(299)
提取其他借款	5,321	343,642
償還貸款及借款	(29,463)	(86,881)
提取一名董事貸款	2,365	18,812
已付利息	(53,096)	(75,373)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(74,873)	199,901
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	(2,773)	19,356
於期初之現金及現金等值項目	13,370	16,127
匯率變動之影響淨額	(187)	(1,324)
於期末之現金及現金等值項目	10,410	34,159
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	10,410	34,159

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

截至二零二四年六月三十日止六個月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」)附錄十六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二零二三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除外。

截至二零二四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。

於批准簡明綜合財務報表時，本公司董事合理地預期本集團有充足資源在可見未來持續經營業務。因此，董事已就編製簡明綜合財務報表繼續採用持續經營業務會計基準。

三、 會計政策變動

新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團在本會計期間的綜合中期財務報表中採用了香港會計師公會頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動或非流動及附有契約的非流動負債
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7號及香港財務報告準則第7號修訂	供應商融資安排
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)的相關修訂

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。董事預期採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財政狀況並無重大影響。

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
	(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	10,507	21,896	-	-	1,250	5,627	11,757	27,523
— 隨時間確認	1,423	4,213	309	322	-	-	1,732	4,535
分部收入總額	11,930	26,109	309	322	1,250	5,627	13,489	32,058
分部虧損	(24,564)	(30,182)	(11,560)	(13,898)	(2,845)	(3,244)	(38,969)	(47,324)
調節：								
銀行利息收入							131	300
其他收入							354	371
其他未分配開支							(2,535)	(4,300)
財務費用							(52,715)	(70,526)
除稅前虧損							(93,734)	(121,479)

附註： 截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月，概無分部間銷售。

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	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
收益		
— 中國	13,489	32,058

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 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
客戶A (附註)	2,245	不適用
客戶B (附註)	1,428	不適用

附註： 截至二零二四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27%。

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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
銷售待售物業	10,507	21,896
銷售貨物	1,250	5,627
授權收入	309	322
物業代理收入	1,423	4,213
	13,489	32,058

按收益確認時間劃分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	11,757	27,523
— 隨時間	1,732	4,535
	13,489	32,058

六、 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	131	301
租金收入	354	371
其他	575	376
	1,060	1,048

七、 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	44,083	69,131
應付董事款項	9,013	508
承兌票據	1,915	5,103
租賃負債	-	20
	55,011	74,762
減：就發展中物業資本化之金額	(2,296)	(4,236)
	52,715	70,526

借貸成本已按介乎6.5%至8.5% (截至二零二三年六月三十日止六個月：介乎8.8%至13%)的年利率資本化。

八、 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	6,674	15,483
出售存貨之成本	929	5,074
授權攤銷	99	462
	7,702	21,019
物業、廠房及設備折舊	9,276	9,387
使用權資產折舊	943	1,200
短期租賃之租金開支	573	316
核數師酬金	62	125
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	8,199	10,201
— 退休福利計劃供款	655	661
	8,854	10,862
匯兌虧損淨額	21,425	26,775

九、 所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
— 年內撥備	(8)	(1,040)
遞延稅項抵免	232	200
所得稅抵免／(開支)	224	(840)

由於本集團於兩段呈報期間均無在香港產生應課稅溢利，故並無於綜合中期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% (截至二零二三年六月三十日止六個月：25%) 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港幣88,185,000元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損港幣113,403,000元)，及期內已發行普通股7,687,158,040股 (截至二零二三年六月三十日止六個月：6,946,350,040股) 計算。

由於截至二零二四年及二零二三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

截至二零二四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77,000港元及無 (截至二零二三年六月三十日止六個月：分別為港幣13,000元及港幣31,000元)。

十二、發展中物業

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業 (按成本)	1,591,409	1,623,860

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

十三、待售物業

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
待售物業		
— 發展中	1,026,706	1,062,602

十四、應收貿易賬項

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬項總額	84,135	85,765
已確認減值虧損	(82,533)	(84,744)
	1,602	1,021

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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月以內	592	317
一至三個月	108	55
四至十二個月	902	649
	1,602	1,021

就應收貿易賬項確認之減值虧損變動如下：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初	84,744	87,467
已確認減值虧損淨額	-	-
匯兌調整	(2,211)	(2,723)
於期／年末	82,533	84,744

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 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)	285,041	277,835
應付增值稅	112,918	117,037
應付利息	10,309	4,423
其他應付賬項及應繳費用	147,876	120,164
	556,144	519,459

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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	125,982	81,093
一至三個月	159,059	196,742
	285,041	277,835

十六、合約負債

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已收銷售物業之預付款	200,030	178,623

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、免息及須應要求償還。

十八、應付一名董事款項

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 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	150,564	148,580
-----------------	----------------	---------

為報告目的進行分析：

— 非流動負債	150,564	148,580
---------	----------------	---------

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%(二零二三年十二月三十一日：介乎12%至13%的年利率)。

十九、應付承兌票據

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
--	-----------------------------------	------------------------------------

應付承兌票據

— 於一年以上但不超過八年期間	134,947	133,182
-----------------	----------------	---------

二十、股本

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
100,000,000,000 股 (二零二三年十二月三十一日)：		
100,000,000,000 股) 每股面值港幣 0.01 元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
7,687,158,040 股 (二零二三年十二月三十一日)：		
7,687,158,040 股) 每股面值港幣 0.01 元之普通股	76,872	76,872

二十一、股息

截至二零二四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 (二零二三年十二月三十一日：無)。

二十二、項目承擔

於二零二四年六月三十日，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 239,120,000 元 (二零二三年十二月三十一日：港幣 221,041,000 元)。

二十三、資本承擔

於二零二四年六月三十日及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。

二十四、或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團有或然負債合共約港幣 284,975,000 元 (二零二三年十二月三十一日：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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團收益約為港幣13,500,000元，二零二三年同期則為港幣32,000,000元。本集團收益大幅減少主要由於大部分物業處於建設階段，故收益定於二零二四年下半年確認。本集團錄得除稅前虧損約港幣93,700,000元，而二零二三年同期則錄得虧損港幣121,500,000元。錄得虧損乃(其中包括)主要由於二零二四年上半年人民幣減值導致產生財務費用及匯兌差額。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為港幣88,200,000元，二零二三年同期之虧損則為港幣113,400,000元。

物業發展分部

截至二零二四年六月三十日止六個月，物業發展分部之收益約為港幣11,900,000元，二零二三年同期則為港幣26,100,000元。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，物業發展分部虧損分別為港幣24,600,000元及港幣30,200,000元。虧損是由於大部份物業處於建築階段，收益不能被確認，直至竣工物業交付予物業買家。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團有三個發展中項目，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。截至二零二四年六月三十日，德國城項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之55.4%。預期該項目之建設工程將於二零二四年底前完成。

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。截至二零二四年六月三十日，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77.8%。二期之建設工程將於二零二四年完成。

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。截至二零二四年六月三十日，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二零二四年完成。

本集團正致力加速物業預售進度。

酒店業務

截至二零二四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，二零二三年同期則為港幣300,000元。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之分部虧損分別為港幣11,600,000元及港幣13,900,000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

本集團於二零二四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1,776,000,000元,於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,820,300,000元。於二零二四年六月三十日之流動資產為港幣1,578,300,000元,於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,568,200,000元。於二零二四年六月三十日之流動負債為港幣1,348,800,000元,於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,303,000,000元。於二零二四年六月三十日之非流動負債為港幣2,002,600,000元,於二零二三年十二月三十一日則為港幣1,997,600,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日,本集團之計息借貸總額為港幣1,715,600,000元(二零二三年十二月三十一日:港幣1,763,500,000元),當中包括來自財務機構之借貸約港幣553,600,000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812,200,000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134,900,000元(二零二三年十二月三十一日:港幣133,200,000元)、其他貸款港幣64,300,000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150,600,000元(二零二三年十二月三十一日:港幣148,600,000元)。

於二零二四年六月三十日,本集團之權益總額為港幣2,900,000元(二零二三年十二月三十一日:港幣87,900,000元)。

於二零二四年六月三十日,本集團之資產負債比率為59,321.0%(二零二三年十二月三十一日:2,005.9%)。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

於二零二四年六月三十日及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。

項目承擔

於二零二四年六月三十日，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239,100,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣221,000,000元)。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣285,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣301,100,000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

於二零二四年六月三十日，本集團賬面值約為港幣183,900,000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124,700,000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。

持續經營及應對措施

本公司核數師對本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表有關持續經營之不確定因素發表不發表意見(「**不發表意見**」)。

不發表意見(其中包括)乃由於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204,400,000元及本集團於二零二三年十二月三十一日未來十二個月內到期的財務責任約港幣1,303,000,000元。於該等責任當中，銀行借款約港幣256,200,000元須按要求償還，而本集團於二零二三年十二月三十一日的可用現金及現金等價物約為港幣13,400,000元。該等事件及狀況反映本集團的持續經營存在不確定性而可能導致產生重大疑慮。

截至二零二四年六月三十日止首六個月，董事及管理層已採取若干行動計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務表現，包括：

1. 於二零二四年上半年，本集團一直積極與若干金融機構及／或獨立第三方貸款人磋商，以延長及／或修訂與本集團訂立的若干貸款及借款的還款時間表。
2. 本集團已制定及執行於二零二四年下半年向物業買家交付已竣工物業之計劃。

管理層正致力執行所有可能的行動計劃及措施，以改善本集團的財務狀況及表現。

員工分析

於二零二四年六月三十日，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176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

於二零二四年上半年，國際地緣政治狀況不穩，加上息率高企導致全球經營環境充斥複雜及不明朗因素。中國整體經濟於二零二四年上半年受到本地需求脆弱、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。

展望二零二四年下半年，本集團的經營環境依舊不穩定及充滿挑戰。然而，本集團喜見中央政府採取若干刺激經濟政策及措施，冀望相關政策及措施可令市場更加暢旺並推動本集團的物業銷售。

購股權計劃

根據本公司股東於二零一一年六月八日通過的普通決議案，已採納一項購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。於本公司股東在二零二一年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上通過普通決議案採納一項新購股權計劃（「二零二一年購股權計劃」）後，二零一一年購股權計劃已告終止。二零一一年購股權計劃終止後，概無根據該計劃進一步授出購股權。

二零二一年購股權計劃的目的為就參與者對本集團所作出貢獻提供激勵或獎勵，及／或讓本集團得以招攬及挽留高質素員工，並吸引對本集團及本集團的任何投資實體有價值的人力資源。

因行使根據二零二一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的所有購股權而可能發行的股份總數，不得高於二零二一年五月二十八日（「採納日期」）已發行股份總數的10%（「計劃授權限額」），惟本公司在股東大會上獲股東重新批准則作別論。

經股東在股東大會上批准更新計劃授權限額後，據此更新的計劃授權限額不得高於股東批准更新當日之已發行股份總數的10%。

因行使根據二零二一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權而可能發行的最高股份數目，不得高於不時之已發行股份總數的30%。根據二零二一年購股權計劃，董事可酌情設定行使購股權所附認購權前須持有購股權的最短期限。

在股東於股東大會上批准之情況下（建議參與者及其關聯人士須放棄投票），董事會可向任何參與者授出購股權，致使於任何12個月內因行使所有已授出及將授出購股權而發行的股份總數高於已發行股份的1%。

根據新購股權計劃，董事會可全權酌情釐定參與者在行使購股權前須持有購股權不超過十(10)年的期間，惟須符合二零二一年購股權計劃規定。截至二零二四年六月三十日止六個月及於本報告日期，二零二一年購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、沒收、註銷或失效，亦無任何尚未行使的購股權。

行使價將由董事會全權酌情釐定。最低行使價不得低於以下最高者：(A) 股份在授出日期於聯交所每日報價表所報收市價；(B) 股份在緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及(C) 股份在授出日期的面值。參與者須向本公司支付港幣1.00元，作為獲授購股權代價。

二零二一年購股權計劃已於採納日期生效，惟可由董事會隨時決定並由股東在股東大會上以普通決議批准提前終止。二零二一年購股權計劃於自採納日期起計10年期間內有效及生效，其後將不再授出購股權。於本報告日期，二零二一年購股權計劃的剩餘期限約為7年。

截至本報告日期，概無根據二零二一年購股權計劃授出購股權。

於本報告日期，根據二零二一年購股權計劃可發行的股份總數不得高於694,635,004股，相當於本公司在採納日期已發行股份的10%。

董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零二四年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中持有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

本公司及其相聯法團股份之好倉

董事姓名	公司名稱	身分	佔已發行股本	
			普通股數目	百分比
楊立君 (附註1)	本公司	由受控法團持有	2,940,475,152	38.25%
	本公司	實益擁有人	11,608,000	0.15%
譚嘉偉	本公司	實益擁有人	5,000,000	0.07%

附註1：於二零二四年六月三十日，富偉國際控股有限公司（「富偉」）由翠領國際投資有限公司（「翠領」）、興誠投資控股有限公司（「興誠」）及恒星國際投資有限公司（「恒星」）擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會主席楊立君先生為翠領唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星之全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。因此，根據證券及期貨條例，楊立君先生被視為於富偉持有2,940,475,152股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）任何股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須記錄於規定存置之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

持有5%或以上權益之人士

於二零二四年六月三十日，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉：

股東姓名／名稱	身分	附註	普通股數目	佔已發行股本百分比
富偉國際控股有限公司	實益擁有人	2	2,940,475,152	38.25%
翠領國際投資有限公司	由受控法團持有	2	2,940,475,152	38.25%
興誠投資控股有限公司	由受控法團持有	2	2,940,475,152	38.25%
林茹潔	配偶權益	3	2,952,083,152	38.40%
黃岸峰	由受控法團持有	4	1,317,520,000	17.14%
明高投資控股有限公司	實益擁有人	4	1,317,520,000	17.14%
黃岸峰	實益擁有人	4	23,768,000	0.31%
陳凱君	由受控法團持有	5	740,808,000	9.64%
高峰環球有限公司	實益擁有人	5	740,808,000	9.64%

附註：

2. 於二零二四年六月三十日，富偉分別由翠領、興誠及恒星擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會主席楊立君先生為翠領之唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星之全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。根據證券及期貨條例，楊立君先生、翠領及興誠被視為於富偉持有2,940,475,152股本公司股份中擁有權益，而該等股份數目與上述「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」一節附註1所披露之相等數目股份重複。
3. 林茹潔女士（楊立君先生之配偶）被視為於執行董事及董事會主席楊立君先生被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
4. 於二零二四年六月三十日，黃岸峰先生擁有明高投資控股有限公司全部已發行股本。
5. 於二零二四年六月三十日，陳凱君女士擁有高峰環球有限公司全部已發行股本。

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。

截至二零二四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十四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二零二四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：

- 一 黃玉麟先生已辭任惠生國際控股有限公司（股份代號：1340）獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資財庫委員會主席，自二零二四年二月六日起生效。

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十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二零二四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

截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。

承董事會命
中國文旅農業集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二四年八月二十八日