

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)

#### **補充公佈**

#### **有關清償契據之 須予披露交易**

茲提述本公司日期為二零二三年六月十五日、二零二三年七月五日及二零二三年七月二十四日之公佈，內容有關收購事項(「收購公佈」)以及本公司日期為二零二四年十二月十六日之公佈，內容有關清償契據(「清償公佈」，連同收購公佈統稱「該等公佈」)。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。

本公司謹此就清償公佈提供以下補充資料：

#### **代價基準**

誠如清償公佈所披露，股份購回之代價確認為人民幣125,050,000元，相當於抵銷應付款項之金額。有關代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已計及：

- (i) 收購事項下目標公司股份之隱含估值人民幣305,000,000元(即(a)買方支付之總代價人民幣169,324,150元及(b)目標集團結欠珠海田地之債務淨額人民幣135,675,850元(將由買方根據該協議清償)之總和)之41%；及
- (ii) 清償公佈中「訂立清償契據之理由及裨益」一段所載股份購回將為本集團帶來之裨益。

於釐定代價時，本公司已向同一名獨立專業估值師查詢，以對項目土地的當前價值進行初步評估。據估值師稱，以正式估值文件為準且僅供說明之用，根據直接比較法，項目土地的初步價值指示將介乎約人民幣275,000,000元至人民幣285,000,000元（「初步價值指示」）。

誠如收購公佈所披露，項目土地於二零二三年四月三十日的評估價值約為人民幣310,000,000元。於二零二三年四月三十日，初步價值指示較項目土地的評估價值低約8%至11.3%。透過使用項目土地於二零二三年四月三十日的評估價值進行股份購回，目標公司的參考價值將會較高。這意味著需要從買方轉回予賣方以抵銷未償還應付款項／抵銷應付款項的目標公司股份會較少，其對本集團更為有利。基於上文所述，董事會認為股份購回中代價的釐定基準對本集團而言屬公平合理。

誠如清償公佈所披露，買方未能根據該協議之條款向珠海田地清償未償還應付款項人民幣135,675,850元。鑑於本集團的現金及現金等價物已由二零二三年十二月三十一日約13,400,000港元減少至二零二四年六月三十日的10,400,000港元，本集團在清償未償還應付款項方面面臨困難。鑑於上述情況，訂約方協商清償該等未償還債務。訂約方同意賣方將承擔部分結欠珠海田地的未償還應付款項的責任，而作為回報，訂約方已考慮不同的方法以補償賣方：

- (i) 股份購回：透過將目標公司已發行股本的41%從買方轉回予賣方，買方將免除償還抵銷應付款項人民幣125,050,000元的責任，而賣方將承擔清償抵銷應付款項的責任。
- (ii) 進一步發行代價股份：透過由本公司向賣方發行代價股份（其價值相當於未償還應付款項／抵銷應付款項），以作為賣方清償未償還應付款項／抵銷應付款項的代價。然而，這並非實際可行的安排，原因為股份的交易價格於該協議日期後已大幅下跌約69%，而賣方不太可能接受本公司的進一步代價股份，更遑論需要處理上市規則及（如適用）公司收購、合併及股份回購守則項下的額外合規要求。

訂約方唯一可接受的安排為股份購回。誠如清償公佈所披露，根據現行安排，本集團將獲解除清償抵銷應付款項的責任，且本集團將不再就未能清償抵銷應付款項承擔責任，從而減輕本集團的財務負擔。董事會經考慮上述各項後，認為清償契據項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

承董事會命  
中國文旅農業集團有限公司  
主席  
楊立君

香港，二零二五年一月二日

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凱寧女士、陳珠海女士及徐煒婷女士組成。