

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)

二零二六年中期業績公佈

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」)截至二零二六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，連同二零二五年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收益	五	69,367	35,626
銷售成本		<u>(13,088)</u>	<u>(25,543)</u>
毛利		56,279	10,083
其他收入及收益	六	491	547
銷售開支		(14)	(381)
行政及其他開支		(8,980)	(3,644)
財務費用	七	<u>(31,283)</u>	<u>(53,563)</u>
除稅前溢利／(虧損)	八	16,493	(46,958)
所得稅抵免／(開支)	九	<u>12,170</u>	<u>(1,069)</u>
期內溢利／(虧損)		<u><u>28,663</u></u>	<u><u>(48,027)</u></u>
以下各項應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		11,778	(52,492)
永續資本證券持有人		2,251	—
非控股權益		<u>14,634</u>	<u>4,465</u>
		<u><u>28,663</u></u>	<u><u>(48,027)</u></u>
		港仙	港仙
			(經重列)
每股盈利／(虧損)	十		
— 基本		<u>0.77</u>	<u>(3.41)</u>
— 攤薄		<u><u>0.77</u></u>	<u><u>(3.41)</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>28,663</u>	<u>(48,027)</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	<u>(5,527)</u>	<u>(309)</u>
期內其他全面虧損，除稅後	<u>(5,527)</u>	<u>(309)</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u><u>23,136</u></u>	<u><u>(48,336)</u></u>
以下各項應佔期內全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	7,103	(55,289)
永續資本證券持有人	2,251	—
非控股權益	<u>13,782</u>	<u>6,953</u>
	<u><u>23,136</u></u>	<u><u>(48,336)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二五年 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	108,822	116,527
使用權資產		38,508	39,406
發展中物業	十二	885,133	868,861
授權		—	83
非流動資產總值		1,032,463	1,024,877
流動資產			
待售發展中物業	十三	510,652	466,940
存貨		2,468	2,379
按公平值計入損益的金融資產		15,723	16,485
應收貿易賬項	十四	25,184	58,535
預付款項、按金及其他應收賬項		568,232	484,745
應收一名董事款項		173	167
應收一名非控股股東款項		381	367
受限制銀行結餘		2,185	192,230
現金及現金等值項目		32,875	144,910
流動資產總值		1,157,873	1,366,758
資產總值		2,190,336	2,391,635

		於 二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二五年 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	477,825	532,140
合約負債	十六	36,945	21,931
應付非控股股東款項	十七	2,343	2,258
貸款及借貸—於一年內到期	十八	124,510	208,501
租賃負債		203	394
應付稅款		112,028	130,823
流動負債總額		753,854	896,047
流動資產淨值		404,019	470,711
資產總值減流動負債		1,436,482	1,495,588
非流動負債			
貸款及借貸—於一年後到期	十八	581,533	676,570
其他應付款項	十五	610,837	572,297
應付一名董事款項	十九	100,008	125,660
應付承兌票據	二十	7,852	7,298
遞延稅項負債		80,450	81,097
非流動負債總額		1,380,680	1,462,922
資產淨值		55,802	32,666
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	二十一	76,547	76,547
儲備		(97,778)	(104,881)
		(21,231)	(28,334)
永續資本證券	二十二	77,433	75,182
非控股權益		(400)	(14,182)
權益總額		55,802	32,666

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, P.O. Box 30745, 60 Nexus Way, 6th Floor, Camana Bay, Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands及香港德輔道中121號遠東發展大廈21樓2105及2106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、酒店業務以及買賣貨品。

二、編製基準

截至二零二六年六月三十日止六個月之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」)之適用披露規定編製。

編製該等截至二零二六年六月三十日止六個月之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二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟因應用下文附註三所披露之經修訂香港財務報告會計準則而產生的額外會計政策／會計政策變動除外。

截至二零二六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。

持續經營基準

於二零二六年六月三十日，本集團的財務負債約為港幣716,909,000元，將於未來十二個月內到期償還。於該等責任中，港幣124,510,000元的貸款及借款(包括約港幣85,593,000元的銀行借貸及約港幣38,917,000元的其他借款)須於二零二六年六月三十日按要求償還，而本集團的可用現金及現金等值項目僅約為港幣32,875,000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。

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) 截至二零二六年六月三十日止六個月後，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二零二六年六月三十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，直至簡明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簡明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、會計政策變動

應用香港財務報告準則會計準則修訂

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈且於二零二六年一月一日開始的年度期間強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂以編製本集團的簡明綜合財務報表：

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	金融工具的分類與計量之修訂
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
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
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第18號、 香港會計準則第1號、 香港會計準則第8號、 香港會計準則第36號及 香港會計準則第37號修訂	關於財務報表中不確定性的披露

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則修訂對本集團本期間及過往期間之財務狀況及業績及／或此等簡明綜合財務報表所披露之資料並無重大影響。

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：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。

	截至六月三十日止六個月							
	物業發展業務		酒店業務		其他業務		總額	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	(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	60,961	29,956	—	—	3	291	60,964	30,247
— 隨時間確認	8,241	5,071	162	308	—	—	8,403	5,379
分部收入總額	<u>69,202</u>	<u>35,027</u>	<u>162</u>	<u>308</u>	<u>3</u>	<u>291</u>	<u>69,367</u>	<u>35,626</u>
分部溢利／(虧損)	<u>61,822</u>	<u>18,269</u>	<u>(10,265)</u>	<u>(8,231)</u>	<u>(34)</u>	<u>(143)</u>	<u>51,523</u>	<u>9,895</u>
調節：								
銀行利息收入							22	89
其他收入							449	—
其他未分配開支							(4,218)	(3,379)
財務費用							(31,283)	(53,563)
除稅前溢利／(虧損)							<u>16,493</u>	<u>(46,958)</u>

附註：截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月，概無分部間銷售。

	物業發展業務		酒店業務		其他業務		總額	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (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
截至六月三十日／ 十二月三十一日								
分部資產	2,001,394	2,079,525	147,757	158,319	7,906	8,299	2,157,057	2,246,143
未分配資產							33,279	145,492
資產總值							2,190,336	2,391,635
分部負債	1,792,796	1,984,219	98,245	94,617	14,408	14,356	1,905,449	2,093,192
未分配資產							229,085	265,777
負債總額							2,134,534	2,358,969

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。

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	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
收益		
－ 中國	69,367	35,626

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：

	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
客戶A	30,527	不適用*
客戶B	10,968	不適用*
客戶C	7,591	不適用*
客戶D	不適用#	7,172
客戶E	不適用#	3,724

附註*：於截至二零二五年六月三十日止六個月，客戶A、B及C貢獻之收益並未超過本集團總收益的10%。

附註#：於截至二零二六年六月三十日止六個月，客戶D及E貢獻之收益並未超過本集團總收益的10%。

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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
銷售待售物業	60,961	29,956
銷售貨物	3	291
授權收入	162	308
物業代理收入	8,241	5,071
	<u>69,367</u>	<u>35,626</u>

按收益確認時間劃分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	60,964	30,247
— 隨時間	8,403	5,379
	<u>69,367</u>	<u>35,626</u>

六、其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	22	89
租金收入	448	—
其他	21	458
	<u>491</u>	<u>547</u>

七、財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	23,796	41,073
應付一名董事款項	7,136	8,143
應付承兌票據	332	6,252
租賃負債	19	40
	<u>31,283</u>	<u>55,508</u>
減：就發展中物業資本化之金額	—	(1,945)
	<u>31,283</u>	<u>53,563</u>

八、除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	13,003	25,189
出售存貨之成本	1	256
授權攤銷	84	98
	<u>13,088</u>	<u>25,543</u>
物業、廠房及設備折舊	9,432	9,176
使用權資產折舊	1,128	942
短期租賃之租金開支	17	88
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	10,917	7,457
— 退休福利計劃供款	499	651
	<u>11,416</u>	<u>8,108</u>
匯兌收益淨額	<u>(16,856)</u>	<u>(17,813)</u>

九、所得稅抵免／(開支)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
— 期內撥備	—	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 期內撥備	—	(1,334)
— 過往年度超額撥備	11,523	—
	<u>11,523</u>	<u>(1,334)</u>
遞延稅項	<u>647</u>	<u>265</u>
所得稅抵免／(開支)	<u>12,170</u>	<u>(1,069)</u>

由於本集團於兩段呈報期間均無在香港產生應課稅溢利，故並無於簡明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%(截至二零二五年六月三十日止六個月：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)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>11,778</u>	<u>(52,492)</u>
	千股	千股 (經重列)
於六月三十日之普通股加權平均數(基本及攤薄)	<u>1,530,931</u>	<u>1,537,432</u>
	港仙	港仙 (經重列)
每股基本盈利／(虧損)	0.77	(3.41)
每股攤薄盈利／(虧損)	<u>0.77</u>	<u>(3.41)</u>

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

十一、物業、廠房及設備

截至二零二六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港幣零元及港幣零元(截至二零二五年六月三十日止六個月：分別為港幣48,000元及港幣134,000元)。

十二、發展中物業

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業，按成本	<u>885,133</u>	<u>868,861</u>

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

計入發展中物業為於二零二六年六月三十日賬面值約為港幣622,413,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣599,707,000元)之若干位於中國珠海市斗門區之地塊，有關地塊已抵押予一家金融機構以取得本集團獲授之銀行貸款(附註十八)。

十三、待售發展中物業

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
待售發展中物業	<u>510,652</u>	<u>466,940</u>

計入待售發展中物業為於二零二六年六月三十日賬面值分別約為港幣86,658,000元及港幣238,788,000元(二零二五年十二月三十一日：分別為港幣82,280,000元及港幣230,077,000元)之若干位於中國成都及珠海市斗門區之地塊，有關地塊已抵押予一家金融機構以取得本集團獲授之銀行貸款(附註十八)。

十四、應收貿易賬項

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬項總額	123,931	151,832
已確認減值虧損	(98,747)	(93,297)
	<u>25,184</u>	<u>58,535</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(扣除已確認預期信貸虧損後)賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月以內	30	57,088
一至三個月	–	167
四至十二個月	–	1,280
一年以上	25,154	–
	<u>25,184</u>	<u>58,535</u>

就應收貿易賬項之確認預期信貸虧損變動如下：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初	93,297	81,603
已確認預期信貸虧損	–	1,420
匯兌調整	5,450	10,274
	<u>98,747</u>	<u>93,297</u>
於期／年末		

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 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)	150,157	159,897
應付增值稅	137,563	149,317
應付利息	375,100	352,643
其他應付賬項及應繳費用	425,842	442,580
	<u>1,088,662</u>	<u>1,104,437</u>
就報告而言按下列各項之分析：		
— 流動負債	477,825	532,140
— 非流動負債	610,837	572,297
	<u>1,088,662</u>	<u>1,104,437</u>

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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	73,365	77,516
一至三個月	76,792	82,381
	<u>150,157</u>	<u>159,897</u>

十六、合約負債

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已收銷售物業之預付款	<u>36,945</u>	<u>21,931</u>

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、應付非控股股東款項

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

十八、貸款及借貸

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	347,551	334,871
其他貸款及借貸		
— 無抵押	358,492	550,200
	<u>706,043</u>	<u>885,071</u>
	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貸款及借貸還款期：		
一年內或按要求	124,510	208,501
一年後但兩年內	319,575	417,619
兩年後但五年內	261,958	258,951
	<u>706,043</u>	<u>885,071</u>
減：須於一年內償還列入流動負債部分	<u>(124,510)</u>	<u>(208,501)</u>
毋須於一年內償還列入非流動負債部分	<u>581,533</u>	<u>676,570</u>

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按以下各項計算之貸款及借貸：		
— 固定利率	180,326	299,305
— 浮動利率	525,717	585,766
	<u>706,043</u>	<u>885,071</u>

銀行貸款

於二零二六年六月三十日之未償還銀行貸款按年利率介乎4.8厘至7.1厘計息(二零二五年十二月三十一日：年利率介乎4.8厘至7.1厘)。

於二零二六年六月三十日，須於一年內償還的銀行貸款港幣85,593,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣82,470,000元)中包含按要求償還條款。

於二零二六年六月三十日之銀行貸款港幣9,429,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣9,085,000元)乃以(i)本公司董事楊立君先生作出之擔保；(ii)董事楊立君先生之兄弟所控制公司作出之擔保；(iii)本公司一間附屬公司作出之擔保；(iv)質押本集團位於中國成都之賬面值為港幣86,658,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣82,280,000元)之待售發展中物業(附註十三)；及(v)抵押本集團受限制銀行結餘港幣2,185,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣192,230,000元)作抵押。

於二零二六年六月三十日，銀行貸款港幣76,164,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣73,385,000元)，乃以本集團位於中國茂名市之樓宇及使用權資產作抵押，樓宇及使用權資產之賬面總值分別約為港幣108,684,000元及港幣38,331,000元(二零二五年十二月三十一日：分別為港幣116,367,000元及港幣39,051,000元)。

於二零二六年六月三十日，貸款約港幣261,958,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣252,401,000元)乃以(i)本公司董事楊立君先生作出之擔保；及(ii)質押本集團位於中國珠海之發展中物業及待售發展中物業作抵押，發展中物業及待售發展中物業之賬面總值分別約為港幣622,413,000元(附註十二)及港幣238,788,000元(附註十三)(二零二五年十二月三十一日：分別為港幣599,709,000元及港幣230,077,000元)。

其他貸款及借貸

其他貸款及借貸按年利率介乎9厘至15厘計息。於二零二六年六月三十日，無抵押借貸分別約港幣141,409,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣218,453,000元)乃分別由本公司董事楊立君先生及余順輝先生提供之擔保作抵押。

計入其他貸款及借貸的款項港幣38,917,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣126,031,000元)為須按要求償還。

於二零二六年六月三十日，賬面總值為港幣217,083,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣320,240,000元)之貸款及借貸以有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣計值。

十九、應付一名董事款項

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 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	<u>100,008</u>	<u>125,660</u>
為報告目的進行分析：		
— 非流動負債	<u>100,008</u>	<u>125,660</u>
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%(二零二五年十二月三十一日：年利率介乎12%至13%)。		

二十、應付承兌票據

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 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六年期間	<u>7,852</u>	<u>7,298</u>

二十- 資本和儲備

(a) 股本

	股份數目 (千股)	港幣千元
法定		
於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(ii))	<u>(80,000,000)</u>	<u>—</u>
於二零二五年十二月三十一日、二零二六年 一月一日及二零二六年六月三十日		
每股面值港幣0.05元之普通股	<u>20,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足		
於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)(附註二十一(b))		
—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(ii))	<u>(6,123,723)</u>	<u>—</u>
於二零二五年十二月三十一日、二零二六年 一月一日及二零二六年六月三十日		
每股面值港幣0.05元之普通股	<u>1,530,931</u>	<u>76,547</u>

附註：

- (i) 由本公司發行之所有普通股於各方面享有同等地位。
- (ii) 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(股份購回後)調整至約1,530,931,000股。
- (iii) 於二零二六年六月三十日止六個月，本公司並無發行股份(二零二五年十二月三十一日：無)。

(b) 庫存股份

	股份數目 (千股)	
	未經審核	經審核
	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
於一月一日	6,501	–
購回股份	–	32,504
股份合併	–	(26,003)
於二零二五年十二月三十一日、二零二六年 一月一日及二零二六年六月三十日	<u>6,501</u>	<u>6,501</u>

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司並無註銷其任何已購回的普通股(二零二五年十二月三十一日：無)。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司並無購回其任何普通股(二零二五年十二月三十一日：約32,504,000股普通股，總代價為約港幣2,848,000元)。

所有於截至二零二五年十二月三十一日止年度購回的股份隨後以庫存股形式登記並於本公司名下持有。於截至二零二五年十二月三十一日止年度購回之普通股詳情如下：

月份	購回的 股份數目 (千股)	每股最高價 港幣元	每股最低價 港幣元	總代價概約 港幣千元
截至二零二五年十二月 三十一日止年度				
二零二五年九月	<u>32,504</u>	<u>0.158</u>	<u>0.067</u>	<u>2,848</u>
	<u>32,504</u>			<u>2,848</u>

於二零二六年六月三十日，約6,501,000股(二零二五年十二月三十一日：約6,501,000股)已購回普通股持作庫存股，將根據市場狀況及本集團資本管理需求用於策略性收購或在市場上轉售。

二二、永續資本證券

永續資本證券的變動如下：

	本金 港幣千元	分派 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月			
(未經審核)			
於二零二六年一月一日結餘	74,807	375	75,182
永續資本證券持有人應佔溢利	—	2,251	2,251
	<u>74,807</u>	<u>2,626</u>	<u>77,433</u>
於二零二六年六月三十日結餘			
	<u>74,807</u>	<u>2,626</u>	<u>77,433</u>
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
(經審核)			
增加	74,807	—	74,807
永續資本證券持有人應佔利潤	—	375	375
	<u>74,807</u>	<u>375</u>	<u>75,182</u>
於二零二五年十二月三十一日結餘			
	<u>74,807</u>	<u>375</u>	<u>75,182</u>

於二零二五年十二月十五日，本公司向Yang's Development Limited發行本金總額約為港幣150,061,000元的永續資本證券(「永續資本證券」)，以取代本公司先前於二零二三年十二月十二日向Yang's Development Limited發行的應付承兌票據約港幣133,737,000元及於二零二五年十二月十五日應付承兌票據的累計利息港幣16,324,000元。永續資本證券並無屆滿日期，而永續資本證券的分派金額可由本公司酌情遞延派付。因此，該永續資本證券分類為權益工具，並於簡明綜合財務狀況表中列賬於權益項下。

二二、股息

截至二零二六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(二零二五年六月三十日：無)。

二四、項目承擔

於二零二六年六月三十日，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98,271,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣124,116,000元)。

二五、資本承擔

於二零二六年六月三十日及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。

二六、或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團有或然負債合共約港幣130,314,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣135,232,000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

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團收益約為港幣69,400,000元，二零二五年同期則為港幣35,600,000元。本集團錄得除稅前溢利約港幣16,500,000元，而二零二五年同期則錄得虧損港幣47,000,000元。錄得溢利乃(其中包括)主要由於二零二六年上半年物業銷售增加。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為港幣11,800,000元，二零二五年同期之虧損則為港幣52,500,000元。

物業發展分部

截至二零二六年六月三十日止六個月，物業發展分部之收益約為港幣69,200,000元，二零二五年同期則為港幣35,000,000元。截至二零二六年六月三十日止六個月，物業發展分部溢利為港幣61,800,000元，二零二五年同期之溢利則為港幣18,300,000元。

截至二零二六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，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。於二零二六年六月三十日，德國城項目已實現銷售額佔其可供出售總面積之89.04%。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，距高鐵站約3分鐘車程，無縫換乘2號線僅需8分鐘，春熙路41分鐘，綿陽實驗外國語學校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。於二零二六年六月三十日，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。於二零二六年六月三十日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之約68.52%。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。

本集團正致力加速物業預售進度。

酒店業務

截至二零二六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200,000元，二零二五年同期則為港幣300,000元。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月之分部虧損分別為港幣10,300,000元及港幣8,200,000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

本集團於二零二六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1,032,500,000元，於二零二五年十二月三十一日則為港幣1,024,900,000元。於二零二六年六月三十日之流動資產為港幣1,157,900,000元，於二零二五年十二月三十一日則為港幣1,366,800,000元。於二零二六年六月三十日之流動負債為港幣753,900,000元，於二零二五年十二月三十一日則為港幣896,000,000元。於二零二六年六月三十日之非流動負債為港幣1,380,700,000元，於二零二五年十二月三十一日則為港幣1,462,900,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團之計息借貸總額為港幣813,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,018,000,000元)，當中包括來自財務機構之借貸約港幣347,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣334,800,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣319,600,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣486,000,000元)、應付承兌票據港幣7,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣7,300,000元)、其他貸款人港幣38,900,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣64,200,000元)及應付一名董事款項港幣100,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣125,700,000元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之權益總額為港幣55,800,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣32,700,000元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之資產負債比率並無呈列(二零二五年十二月三十一日：並無呈列)。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

於二零二六年六月三十日及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。

項目承擔

於二零二六年六月三十日，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98,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣124,100,000元)。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣130,300,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣135,200,000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

於二零二六年六月三十日，本集團賬面值約為港幣147,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣155,400,000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2,200,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣192,200,000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

於二零二六年六月三十日，本集團僱用之員工總數為64人，於二零二五年十二月三十一日則為66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

於二零二六年上半年，中國宏觀經濟及房地產行業依然面臨複雜多變的外部環境。儘管房地產相關支持政策持續出台，但在市場持續調整與買賣雙方觀望情緒未散的過渡期中，市場整體流動性偏緊、購房觀望情緒依然濃厚，導致本集團的物業開發及銷售業務仍承受著不同程度的調整壓力。

展望下半年，房地產市場預計將延續「因城施策、存量優化、以進促穩」的演進路徑。雖然部分一二線核心城市的改善型需求展現出一定韌性，但全國商品房銷售規模短期內仍將維持低位震盪。市場供求關係的實質性改善，高度依賴於居民就業與收入預期的實質性回暖，整體行業正加速向新發展模式過渡。

購股權計劃

本公司已根據於二零二一年五月二十八日（「採納日期」）舉行的本公司普通決議案，採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。

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。

根據購股權計劃的規則，本公司可向以下合資格參與者授出購股權：(a) 本公司、其附屬公司及本集團持有股本權益的任何實體的任何僱員(不論全職或兼職僱員，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事及獨立非執行董事)；及(b)本公司、其任何附屬公司或本集團持有股本權益的任何實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)。然而，自二零二三年一月一日起，任何授出的購股權必須符合於二零二三年一月一日生效的上市規則第17章的新規定。

因行使根據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。

倘於任何12個月期間(直至包括建議授予有關參與者當日)，所有已授出及將予授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)因行使而已發行及將予發行之股份總數，超過當時已發行股份之1%，則合資格參與者不得獲授購股權，除非建議授予之購股權已於股東大會上獲股東批准，且建議參與者及其聯繫人放棄投票。

根據購股權計劃，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，惟須符合購股權計劃規定。截至二零二五年十二月三十一日止年度，自採納日期及截至綜合財務報告獲批准之日，該計劃項下概無購股權獲授出、行使、歸屬、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)股份於聯交所每日報價表所報在緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(C)股份在授出日期的面值。於接納股權後，參與者須向本公司支付港幣1.00元，作為獲授購股權代價。

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案方式批准提前終止。購股權計劃於自採納日期起計十年期間內有效及生效，其後將不再授出購股權。於本公佈日期，購股權計劃的剩餘期限約為五年。

於本公佈日期，根據購股權計劃可發行的股份總數不得高於694,635,004股(股份合併後調整為138,927,000股)，相當於本公司在採納日期已發行股份的10%。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據購股權計劃的計劃授權限額，可供授出的普通股總數為694,635,004股每股面值港幣0.01元的股份(經股份合併後調整為138,927,000股每股面值港幣0.05元的股份)。購股權計劃並無授出服務提供者分項限額。

截至本公佈日期，根據購股權計劃可供發行的普通股總數為694,635,004股每股面值港幣0.01元的股份(經股份合併後調整為138,927,000股每股面值港幣0.05元的股份)，約佔本公佈日期本公司已發行股份(不包括庫存股份)的9.06%。

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。

截至二零二六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C1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二零二六年中期報告之企業管治報告中。

董事資料變更

除本中期報告所披露者外，本公司董事資料於二零二五年年報刊發後並無變動且沒有關於董事之其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

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二零二六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

截至二零二六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二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料。

披露資料

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告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。

本公佈所載有關本集團中期業績之財務資料未經審核且未經核數師同意。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
中國文旅農業集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二六年八月二十八日

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。