

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)

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。

於二零二四年十二月十六日(交易時段後)，買方(本公司之直接全資附屬公司)、賣方與本公司就清償該協議所協定之債務訂立清償契據。

上市規則之涵義

由於有關清償契據項下股份購回之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，股份購回構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

由於股份購回須待清償契據之先決條件獲達成後方告完成，故股份購回可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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(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。

於二零二四年十二月十六日(交易時段後)，買方(本公司之直接全資附屬公司)、賣方與本公司就清償該協議所協定之債務訂立清償契據。

清償契據

清償契據之主要條款概述如下：

日期

二零二四年十二月十六日

訂約方

- (a) 賣方：高峰環球有限公司
- (b) 買方：富元文旅集團有限公司
- (c) 本公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

清償債務

於該協議日期，目標集團成員公司江門泉林結欠獨立第三方珠海田地人民幣180,228,843元（「江門泉林債務」）。

誠如本公司日期為二零二三年七月五日之公佈所披露，珠海田地先前向江門泉林墊付人民幣180,228,843元，繼而墊付予目標集團成員公司台山南方以進行項目開發。人民幣44,552,993元（即台山南方未用於開發之金額）已直接償還予最終貸款人珠海田地，而非中間貸款人江門泉林。為促成目標集團之買賣，訂約方已同意糾正上述借款安排，據此，原則上(i)珠海田地須向台山南方償還人民幣44,552,993元（「珠海田地債務」）；及(ii)台山南方應將相同金額用於江門泉林償付部分江門泉林債務。

誠如本公司日期為二零二三年六月十五日之公佈所披露，根據該協議，買方已同意清償江門泉林債務，其中人民幣13,675,850元須於該協議日期起計七(7)個營業日內償還及人民幣166,552,993元須於該協議日期起計十二(12)個月內償還。其進一步同意，於買方向珠海田地償還上述人民幣166,552,993元時，賣方必須確保珠海田地清償珠海田地債務，以達致上文所披露之糾正。實質上，買方清償江門泉林債務及珠海田地清償珠海田地債務將同時進行，其會透過以珠海田地債務抵銷江門泉林債務達致。

於本公佈日期，珠海田地已悉數償還及清償珠海田地債務，惟買方僅清償江門泉林債務總額中之人民幣44,552,993元，餘下人民幣135,675,850元之未償還負債有待清償（「未償還應付款項」）。

購回目標公司之股份

由於買方一直未能清償未償還應付款項，賣方與買方已同意訂立清償契據以清償相關債務。根據清償契約：

- (i) 賣方須向買方購回41股目標公司普通股(相當於目標公司已發行股本之41%)(股份購回)；
- (ii) 股份購回之代價應以賣方豁免及解除買方清償未償還應付款項之人民幣125,050,000元(「抵銷應付款項」)之責任之方式支付；
- (iii) 賣方須負責清償抵銷應付款項；
- (iv) 買方須負責於股份購回完成後兩個月內清償人民幣10,625,850元(即未償還應付款項及抵銷應付款項之差額)；
- (v) 股份購回完成後，賣方無權追究買方及／或本公司因買方未能清償未償還應付款項而造成之任何違約責任，惟清償契據訂明之違約責任則除外；及
- (vi) 倘買方未能按第(iv)段之規定付款，包括拒絕履約或延遲履約，即構成違約，買方須就此向賣方支付違約金人民幣1,000,000元。

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) 本公佈下文「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。

股份購回須待以下先決條件獲達成後方告完成：

- (i) 賣方已清償抵銷應付款項；及
- (ii) 本公司已根據上市規則之規定作出本公佈，並在必要時取得股東批准。

於完成後，目標公司將由買方及賣方分別擁有59%及41%權益，其仍為本公司之間接附屬公司。

有關目標集團之資料

公司資料

目標公司

目標公司為於二零一六年十二月二十日在英屬處女群島成立的有限公司。其主要從事投資控股。於本公佈日期，目標公司為本公司間接全資附屬公司。

目標公司的附屬公司

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	股東(股權%)	主要業務
中國文旅集團(海外)有限公司 (前稱利東(香港)有限公司)	香港	二零一六年 十二月五日	目標公司(100%)	投資控股
珠海橫琴利東旅遊發展有限公司	中國	二零一八年 四月四日	中國文旅集團(海外) 有限公司(100%)	旅遊管理服務
江門市泉林戶外運動發展 有限公司	中國	二零一六年 三月三十日	珠海橫琴利東旅遊發 展有限公司(100%)	戶外運動服裝、露 營裝備；戶外活 動場地租賃及服 務

公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期	股東(股權%)	主要業務
台山市南方房地產投資開發有限公司	中國	二零零四年十一月九日	江門市泉林戶外運動發展有限公司 (100%)	物業投資

財務資料

根據目標集團的未經審核綜合財務報表，目標集團截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月的財務資料載列如下：

	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收益	無	無	無
除稅前虧損	502	6,153	1,489
除稅後虧損	502	6,153	1,489

於二零二四年六月三十日，根據目標集團的未經審核綜合財務報表，目標集團的未經審核綜合資產總值及負債淨額分別為約人民幣37,841,000元及約人民幣104,819,000元。

有關賣方之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其主要從事投資控股。於本公佈日期，賣方由個人投資者陳凱君全資擁有。

有關買方、本公司及本集團之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司，從事投資控股。

本公司為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，而本集團主要在中國從事物業發展及酒店業務。

股份購回的財務影響

根據上述交易結構，本集團預計不會從股份購回中獲得任何所得款項。待審計結果確定後，本集團預期不會就股份購回錄得任何收益或虧損。股東及潛在投資者務請注意，上述僅供說明之用。

訂立清償契據之理由及裨益

透過訂立清償契據，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，從而減輕本集團當前不明朗經濟狀況下的財務負擔。於股份購回完成後，本集團將繼續維持其於台山北陡灣項目的控股權益，以發展休閒及養生度假村。

基於上文所述，董事認為，清償契據之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於有關清償契據項下股份購回之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，股份購回構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

由於股份購回須待清償契據之先決條件獲達成後方告完成，故股份購回可能會或可能不會完成。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方收購目標公司之全部已發行股本
「該協議」	指	買方、賣方與本公司於二零二三年六月十五日訂立的買賣協議，內容有關收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間開門辦理一般業務的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中國文旅農業集團有限公司(前稱富元國際集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「清償契據」	指	買方、賣方及本公司於二零二四年十二月十六日簽訂的清償契據
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其任何關連人士(具有上市規則賦予該詞之涵義)且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「訂約方」	指	買方、賣方及本公司(即該協議之訂約方)之統稱，而「訂約方」指其中任何一方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	富元文旅集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股份購回」	指	根據清償契據賣方向買方購回41股目標公司普通股（相當於目標公司已發行股本的41%）
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中國文旅集團有限公司，本公司間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	高峰環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中國文旅農業集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二四年十二月十六日

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。