



TFG International Group Limited
富元國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：542

2018
中期報告

目錄

公司資料	2
未經審核中期業績：	
綜合損益表	3
綜合全面收益表	5
綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	25
購股權計劃	28
董事及主要行政人員於股份之權益	29
主要股東於股份之權益	30
企業管治及其他資料	30
購買、出售或贖回股份	31
審閱中期業績	32

公司資料

執行董事

楊立君 (主席)

王鉅成 (行政總裁)

萬建軍

余錦雄

(於二零一八年七月十二日獲委任)

獨立非執行董事

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

公司秘書

胡忠平

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

中正天恆會計師有限公司

香港九龍尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場

南座7樓5-6室

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

註冊辦事處

The Offices of Sterling Trust (Cayman) Limited

Whitehall House, 238 North Church Street

George Town, Grand Cayman KY1-1102

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港

九龍紅磡

紅鸞道18號

祥祺中心

A座11樓1101室

未經審核中期業績

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(「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一七年年末之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收益	五	8,236	21,985
銷售成本	八	(2,073)	(4,396)
毛利		6,163	17,589
其他收入	六	2,629	21,960
銷售開支		(1)	(200)
行政開支		(57,440)	(26,023)
可供出售投資之公平值變動		-	(261)
出售物業、廠房及設備之虧損		(644)	-
註銷附屬公司之虧損		-	(7,582)
撥回／(已確認) 應收貿易賬項減值	八、十二	3,685	(11,946)
財務費用	七	(12,225)	(2,808)
應佔一家合營企業溢利		4,453	-
除稅前虧損	八	(53,380)	(9,271)
所得稅(開支)／抵免	九	(3,082)	741
持續經營業務期內虧損		(56,462)	(8,530)
已終止業務期內虧損		-	(2,191)
期內虧損		(56,462)	(10,721)

截至六月三十日止六個月

二零一八年

二零一七年

港幣千元

港幣千元

(未經審核)

(未經審核)

附註

應佔：

本公司擁有人

持續經營業務期內虧損

(48,230)

(7,522)

已終止業務期內虧損

-

(2,191)

非控股權益

持續經營業務期內虧損

(8,232)

(1,008)

(56,462)

(10,721)

每股虧損

十

持續經營及已終止業務

— 基本

(0.71) 港仙

(0.19) 港仙

— 攤薄

(0.71) 港仙

(0.19) 港仙

持續經營業務

— 基本

(0.71) 港仙

(0.15) 港仙

— 攤薄

(0.71) 港仙

(0.15) 港仙

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(56,462)</u>	<u>(10,721)</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>187</u>	<u>(1,346)</u>
期內其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>187</u>	<u>(1,346)</u>
期內全面虧損總額	<u>(56,275)</u>	<u>(12,067)</u>
以下各項應佔期內全面虧損總額：		
本公司擁有人		
持續經營業務期內全面虧損	(48,043)	(8,868)
已終止業務期內全面虧損	-	(2,191)
非控股權益		
持續經營業務期內全面虧損	<u>(8,232)</u>	<u>(1,008)</u>
	<u>(56,275)</u>	<u>(12,067)</u>

綜合財務狀況表

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	403,118	418,360
用作發展之土地	508,105	-
預付土地租賃款	56,263	57,405
授權	25,072	26,699
於一家合營企業之權益	-	32,862
已抵押銀行結餘	23,005	1,064
遞延稅項資產	十一 5,879	10,056
非流動資產總值	1,021,442	546,446
流動資產		
待售發展中物業	68,274	69,046
待售物業	6,455	6,539
存貨	26	41
應收貸款	十三 -	-
應收貿易賬項	十二 2,444	77
預付款項、按金及其他應收賬項	10,431	11,464
應收一家合營企業款項	-	160,633
現金及現金等值項目	93,793	70,418
流動資產總值	181,423	318,218
資產總值	1,202,865	864,664
流動負債		
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	十四 20,465	18,125
貸款及借貸 — 於一年內到期	十五 14,226	10,807
流動負債總額	34,691	28,932
流動資產淨值	146,732	289,286

		於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
貸款及借貸 — 於一年後到期	十五	77,058	85,257
應付票據	十六	158,081	—
應付非控股股東款項	十九	164,217	—
遞延稅項負債	十一	45,498	33,247
		<hr/>	
非流動負債總額		444,854	118,504
		<hr/>	
資產淨值		723,320	717,228
		<hr/>	
股本	十八	69,464	67,816
儲備		579,164	586,579
		<hr/>	
本公司擁有人應佔權益		648,628	654,395
非控股權益		74,692	62,833
		<hr/>	
權益總額		723,320	717,228
		<hr/>	

簡明綜合權益變動表

截至二零一八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 港幣千元 (未經審核)
	股本 港幣千元 (未經審核)	股份 溢價賬 港幣千元 (未經審核)	外幣匯兌 儲備 港幣千元 (未經審核)	資本削減 儲備 港幣千元 (未經審核)	其他儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)	權益 港幣千元 (未經審核)	
於二零一八年一月一日	67,816	738,538	(1,325)	191,925	19,154	(361,713)	654,395	62,833	717,228
期內虧損	-	-	-	-	-	(48,230)	(48,230)	(8,232)	(56,462)
期內其他全面收益/(開支)	-	-	187	-	-	-	187	-	187
期內全面收益/(開支)總額	-	-	187	-	-	(48,230)	(48,043)	(8,232)	(56,275)
發行普通股	1,648	40,354	-	-	-	-	42,002	-	42,002
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	20,443	20,443
註銷附屬公司	-	-	-	-	-	274	274	-	274
其他調整	-	-	-	-	-	-	-	(352)	(352)
於二零一八年六月三十日	69,464	778,892	(1,138)	191,925	19,154	(409,669)	648,628	74,692	723,320
於二零一七年一月一日	56,816	551,326	2,499	191,925	19,154	(341,852)	479,868	59,297	539,165
期內虧損	-	-	-	-	-	(9,713)	(9,713)	(1,008)	(10,721)
期內其他全面收益/(開支)	-	-	(1,346)	-	-	-	(1,346)	-	(1,346)
期內全面收益/(開支)總額	-	-	(1,346)	-	-	(9,713)	(11,059)	(1,008)	(12,067)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	7,490	7,490	-	7,490
其他調整	-	-	-	-	-	-	-	1,369	1,369
於二零一七年六月三十日	56,816	551,326	1,153	191,925	19,154	(344,075)	476,299	59,658	535,957

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所用之現金淨額	(5,904)	(12,566)
投資活動產生之現金淨額	3,313	20,044
融資活動產生／(所用)之現金淨額	26,487	(7,937)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	23,896	(459)
於期初之現金及現金等值項目	70,418	60,123
匯率變動之影響淨額	(521)	(5,766)
於期末之現金及現金等值項目	93,793	53,898
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	93,793	53,898

綜合財務報表附註

一、 公司資料

富元國際集團有限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 Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands 及香港九龍紅磡紅鸞道18號祥祺中心A座11樓1101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。

於本期間，本集團主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及酒店業務。

二、 呈列基準

截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核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」）附錄十六的適用披露規定編製。

截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表不包括所有須於全年財務報表載列之資料及披露，並應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

除採納下文附註三披露之經修訂香港財務報告準則外，編製本未經審核中期綜合財務報表時所採納會計政策及編製基準與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度全年財務報表所採納者一致，該等報表遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定而編製。

除衍生金融工具以公平值計量外，截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有說明者外，該等未經審核綜合財務報表以港元呈列，所有價值均已湊整至最接近千位。本集團功能貨幣為人民幣，而呈列貨幣為港元。

三、 會計政策及披露之變動

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈且與本集團相關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價
香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進一部分
香港會計準則第40號修訂	轉讓投資物業

於截至二零一八年六月三十日止六個月應用上述香港財務報告準則之修訂對未經審核綜合財務報表所呈報金額及／或未經審核綜合財務報表所披露資料並無任何重大影響。本集團並無應用任何尚未於本會計期間生效之新訂準則或準則修訂。

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。現有兩個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部包括物業發展及銷售；
- (b) 酒店業務分部包括向酒店營運商轉授特許權及若干酒店管理活動。

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。分部業績指持續經營業務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。

本集團來自持續經營業務之收益及業績按可呈報分部分析如下：

截至六月三十日止六個月

	物業發展		酒店業務		總額	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
分部收入：						
銷售予外部客戶	951	3,655	7,285	18,330	8,236	21,985
其他收入	1,070	721	653	616	1,723	1,337
分部總收入	2,021	4,376	7,938	18,946	9,959	23,322
授權攤銷	-	-	(1,591)	(2,839)	(1,591)	(2,839)
物業、廠房及設備折舊	(233)	(214)	(14,907)	(19,746)	(15,140)	(19,960)
預付土地租賃款攤銷	(37)	(34)	(963)	(950)	(1,000)	(984)
撥回/(已確認)應收貿易賬項減值	-	-	3,685	(11,946)	3,685	(11,946)
分部業績	(3,746)	(1,854)	(8,940)	(11,186)	(12,686)	(13,040)
調節：						
未分配開支					(32,711)	(4,603)
					(45,397)	(17,643)
銀行利息收入					433	231
註銷附屬公司之虧損					-	(7,582)
出售物業、廠房及設備之虧損					(644)	-
出售附屬公司之收益					-	18,531
應佔一家合營企業溢利					4,453	-
財務費用(見附註七)					(12,225)	(2,808)
持續經營業務除稅前虧損					(53,380)	(9,271)

區域資料

本集團於兩個主要區域地區經營業務 — 香港及中國。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收益		
— 香港	-	-
— 中國	8,236	21,985
	8,236	21,985
	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
— 香港	1,300	717
— 中國	991,258	534,609
— 其他國家	-	-
	992,558	535,326

上述非流動資產之資料按資產所在地劃分，不包括金融工具、已抵押銀行結餘及遞延稅項資產。

有關一名重大客戶之資料

銷售予外界客戶約港幣5,379,370元(二零一七年：港幣10,671,000元)乃來自酒店業務分部之單一客戶。

五、 收益

收益指期內來自轉授經營權之收益，以及向外界客戶銷售待售物業及提供服務之所得款項。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
授權收入	7,285	18,330
銷售待售物業及提供服務	951	3,655
	8,236	21,985

六、 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
銀行利息收入	433	231
貸款利息收入	848	848
出售附屬公司之收益	-	18,531
租金收入	644	615
其他	704	1,735
	2,629	21,960

七、 財務費用

	二零一八年 港幣千元 (未經審核)		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	
貸款及借貸利息	3,483	2,808		
應付票據利息	7,943	-		
票據估算利息(附註十六)	267	-		
其他利息	532	-		
	12,225	2,808		

八、 除稅前虧損

本集團來自持續經營業務之除稅前虧損已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
銷售成本		
出售存貨之成本	482	588
出售物業之成本	-	969
授權攤銷	1,591	2,839
	2,073	4,396
匯兌差額	23,986	(5,945)
折舊	15,588	19,987
預付土地租賃款攤銷	1,000	984
(撥回)／已確認應收貿易賬項減值	(3,685)	11,946
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款	3,055	697
外聘核數師酬金		
— 核數服務 — 本期間	118	133
僱員成本(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	6,588	4,766
— 退休福利計劃供款	309	198
利息收入		
銀行利息收入	(433)	(231)
貸款利息收入	(848)	(848)
	(1,281)	(1,079)

九、 所得稅(開支)／抵免

香港利得稅乃根據回顧年度於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一七年：16.5%) 作出撥備。中國附屬公司須按25% (二零一七年：25%) 之稅率繳納中國企業所得稅。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營業務所在國家(或司法權區)之適用稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港	-	-
中國	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
過往年度超額撥備調整	-	-
遞延稅項(支出)／抵免	(3,082)	741
	<hr/>	<hr/>
所得稅(開支)／抵免	(3,082)	741
	<hr/>	<hr/>

十、 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通權益持有人應佔截至二零一八年六月三十日止期間之虧損及期內已發行普通股加權平均數6,789,783,139股(二零一七年：5,681,638,040股)計算。

十一、遞延稅項資產及負債

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，綜合財務狀況表所示本集團之遞延稅項資產及負債如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	5,879	10,056
遞延稅項負債	(45,498)	(33,247)

截至二零一八年六月三十日止期間，遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

遞延稅項資產及負債

	稅項虧損及 減值撥備 港幣千元		加速稅項折舊 港幣千元	用作發展 之土地之 公平值變動 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年一月一日	10,056	(33,247)	-	-	(23,191)
收購附屬公司(附註十七)	-	-	-	(13,218)	(13,218)
(於損益中扣除)／計入損益	(4,049)	967	-	-	(3,082)
匯兌調整	(128)	-	-	-	(128)
於二零一八年六月三十日	5,879	(32,280)	-	(13,218)	(39,619)

遞延稅項資產於相關利益可透過未來應課稅溢利變現時確認為稅項虧損及減值撥備。

十二、應收貿易賬項

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬項總額	88,942	91,293
已確認減值虧損	(86,498)	(91,216)
	2,444	77

於報告期間結算日，根據發票日期計算並扣除撥備之應收貿易賬項賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一個月以內	1,258	77
一至三個月	1,186	-
	2,444	77

應收貿易賬項之減值撥備變動如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於一月一日	91,216	73,135
期內(撥回)/已確認減值虧損(附註)	(3,685)	11,772
匯兌調整	(1,033)	6,309
於六月三十日/十二月三十一日	86,498	91,216

附註：於二零一六年，酒店經營權持有人欠付固定月費及特許權費。本集團已多次請求及要求酒店經營權持有人償還所有欠款。於二零一七年三月十四日，本集團向酒店經營權持有人展開法律行動，追討本集團所蒙受損失及其他費用。因此，本集團已就收回相關索償之不確定性作出應收貿易賬項減值。於二零一八年一月二十四日，本集團與其中一名前酒店經營權持有人簽訂及簽立和解協議，該名前酒店經營權持有人承諾分30個月分期結算未償還債務約人民幣14,600,000元。於二零一八年六月三十日，該酒店經營權持有人已根據還款時間表償還人民幣3,000,000元，而過往作出之減值虧損相關金額已相應撥回。

十三、應收貸款

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	19,000	19,000
減：已確認減值虧損	(19,000)	(19,000)
	-	-

十四、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
預收租金款項	350	-
其他應付賬項及應繳費用	20,115	18,125
	20,465	18,125

十五、貸款及借貸

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貸款及借貸：		
一年內	14,226	10,807
一年後但兩年內	77,058	14,410
兩年後但五年內	-	70,847
	91,284	96,064
減：須於一年內償還列入流動負債部分	(14,226)	(10,807)
毋須於一年內償還列入非流動負債部分	77,058	85,257

於二零一八年六月三十日，一間財務機構向本集團一家附屬公司借出之貸款及借貸以位於中國茂名市之租賃土地及樓宇作抵押。

十六、應付票據

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
無抵押票據，按攤銷成本	-	-
於發行日期二零一八年一月三十一日	157,814	-
票據之估算利息	267	-
	158,081	-

本集團發行票據作為收購附屬公司之部分應付代價，收購已於二零一八年一月三十一日完成。票據本金額為港幣160,000,000元，息票率為12.0厘，無抵押，並於發行日期起計三週年到期。票據初步按公平值計量，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

十七、 收購附屬公司

於二零一八年一月三十一日，本集團完成收購並非由本集團擁有之合營企業之其餘50%股權及應收其前股東之股東貸款。收購事項之購買代價按現金付款港幣15,000,000元以及不可轉換之3年期息票率12%之本金額港幣160,000,000元之票據(附註十六)之方式支付。所收購可識別資產、所承擔負債及收購事項之代價之公平值如下：

	收購事項 確認之 公平值 港幣千元
所收購可識別資產及所承擔負債之公平值	
發展中土地	518,551
已抵押銀行結餘	45,773
預付款項、按金及其他應收賬項	19
現金及現金等值項目	13,191
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	(1,320)
應付一名非控股股東款項	(164,217)
遞延稅項負債	(13,218)
	<hr/>
按公平值計算之可識別資產總值	398,779
	<hr/>
以下列方式支付	
代價公平值	
現金	15,000
按公平值計算之票據，按攤銷成本(附註十六)	157,814
集團先前持有股權	37,889
應收一間附屬公司款項	167,633
非控股權益	20,443
	<hr/>
總計	398,779
	<hr/>

十八、股本

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
法定：		
100,000,000,000股(二零一七年十二月三十一日： 100,000,000,000股)每股面值港幣0.01元(二零一七年 十二月三十一日：港幣0.01元)之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
6,946,350,040股(二零一七年十二月三十一日： 6,781,638,040股)每股面值港幣0.01元(二零一七年 十二月三十一日：港幣0.01元)之普通股	69,464	67,816

於二零一八年六月二十二日，本公司根據一般授權按每股港幣0.255元配發及發行164,712,000股股份，總代價約為港幣42,000,000元。

十九、應付非控股股東款項

應付非控股股東款項於借款日期起計三年後到期，並無抵押及免息。

二十、經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議將其於中國茂名市之物業其中一部分出租，租期為五年。租賃協議規定租戶須支付租約保證金。

於二零一八年六月三十日，本集團之未來最低應收租賃款總額之到期情況如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
持續經營業務		
一年內	473	1,175
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	-
	473	1,175

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約承擔租用若干辦公室物業。物業租賃經協商年期介乎一至五年。並無租賃包括或然租金。

期內經營租約下之最低租賃款：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
持續經營業務		
辦公室物業	3,055	1,428

於二零一八年六月三十日，本集團按照不可撤銷經營租約之未來最低應付租賃款總額之到期情況如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
持續經營業務		
一年內	5,027	6,059
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,075	5,059
	7,102	11,118

二十一、或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣105,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣2,414,000元)。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向本集團之待售物業買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金還款及應計利息及罰款。因此，並無於賬目內就擔保作出撥備。

二十二、資本承擔

本集團於二零一八年六月三十日並無任何重大資本承擔(二零一七年十二月三十一日：港幣175,000,000元)。

二十三、股息

截至二零一八年六月三十日止期間並無派付或建議派付任何股息，自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零一七年十二月三十一日：無)。

二十四、報告期後事項

於二零一八年八月二十九日，本集團於一項由成都市公共資源交易服務中心管理之拍賣中成功競投兩幅地盤面積分別為42,050.54平方米及33,262.93平方米之地塊。收購兩幅地塊的總代價約為人民幣176,820,000元。該兩幅地塊位於中國成都市，指定用作住宅用途，土地使用權為期70年。總代價將由本集團透過內部資源及／或股本及／或債務集資方式撥付。

管理層討論及分析

財務業績回顧

業務回顧

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團收益達港幣8,200,000元，二零一七年同期則為港幣22,000,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣53,400,000元，二零一七年同期之虧損則為港幣9,300,000元。有關虧損主要源自(其中包括)(i)截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣匯率不利變動，故此將本集團資產及負債由功能貨幣人民幣換算為港幣時產生匯兌虧損，導致匯兌虧損增加；(ii)本集團租賃土地以及物業、廠房及設備攤銷及折舊；及(iii)於二零一八年一月發行票據作為收購附屬公司之部分代價涉及產生利息開支。

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣48,200,000元，而二零一七年同期錄得之虧損則為港幣9,700,000元。

物業發展分部

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業發展分部之銷售額達港幣1,000,000元，而二零一七年同期則為港幣3,700,000元。截至二零一八年六月三十日止六個月之分部虧損為港幣3,700,000元，二零一七年同期則為虧損港幣1,900,000元。

於二零一八年六月三十日，星辰花園(「星辰花園」)住宅單位中約99.9%及星辰廣場(「星辰廣場」)全部住宅及商業單位中約98.1%已售出。

本集團繼續專注於已竣工未出售物業之銷售及正積極尋找具盈利投資機會的物業發展業務，持續作為本集團主要業務重點。

酒店業務分部

截至二零一八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7,300,000元，而二零一七年同期則為港幣18,300,000元。截至二零一八年六月三十日止六個月之分部虧損達港幣8,900,000元，而二零一七年同期之虧損則為港幣11,200,000元。虧損主要源自財務費用、物業、廠房及設備折舊及預付土地租賃款攤銷。

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及物業發展有關。

重大收購

於二零一八年一月三十一日，本集團完成收購若干附屬公司（「該等附屬公司」），代價總額為港幣175,000,000元，以現金港幣15,000,000元及不可兌換的港幣160,000,000元三年期12厘息率票據之方式支付。該等附屬公司主要資產包括位於中國珠海市橫琴區的地塊，總面積為60,339.83平方米。由於地塊所在地點獨特及具有不俗經濟前景，本集團計劃將地塊發展為多幢研發綜合大樓及商用物業供出售及／或出租，具有資本增值潛力及／或帶來穩定收入來源。

於二零一八年八月二十九日，本集團於一項由成都市公共資源交易服務中心管理之拍賣中成功競投兩幅地盤面積分別為42,050.54平方米及33,262.93平方米之地塊。收購兩幅地塊的總代價約為人民幣176,820,000元。該兩幅地塊位於中國成都市，指定用作住宅用途，土地使用權為期70年。總代價將由本集團透過內部資源及／或股本及／或債務集資方式撥付。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零一八年六月三十日之非流動資產（主要包括物業、廠房及設備、預付土地租賃款、用作發展之土地及授權）為港幣1,021,400,000元，於二零一七年十二月三十一日則為港幣546,400,000元。於二零一八年六月三十日流動資產為港幣181,400,000元，於二零一七年十二月三十一日則為港幣318,200,000元。於二零一八年六月三十日流動負債為港幣34,700,000元，於二零一七年十二月三十一日則為港幣28,900,000元。於二零一八年六月三十日非流動負債為港幣444,900,000元，於二零一七年十二月三十一日則為港幣118,500,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團之計息借貸總額為港幣249,400,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣96,100,000元），主要來自一間財務機構之借貸及收購附屬公司而發行之票據。於二零一八年六月三十日，本集團可供使用但尚未動用之銀行信貸為零（二零一七年十二月三十一日：零）。

於二零一八年六月三十日，本集團之權益總額為港幣723,300,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣717,200,000元）。

於二零一八年六月三十日，本集團之資產負債比率為34.5%（二零一七年十二月三十一日：13.4%）。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。

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（來自其酒店業務及銷售於中國中山市之物業單位）。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何資本承擔（二零一七年十二月三十一日：港幣175,000,000元）。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣100,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣2,400,000元），主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場所開發物業之買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金還款及應計利息及罰款。因此，並無於綜合財務報表內就此作出虧損撥備。

集資活動

於二零一八年六月二十二日，本公司根據一般授權按認購價每股認購股份港幣0.255元配發及發行合共164,712,000股認購股份，代價總額約港幣42,000,000元。扣除相關開支約港幣1,000,000元後，所得款項淨額約港幣41,000,000元，將用作本集團一般營運開支。

抵押本集團資產

於二零一八年六月三十日，本集團已抵押予一間財務機構之租賃土地及樓宇之賬面值約為港幣442,400,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣459,400,000元），作為按揭貸款之抵押品。

此外，非流動銀行結餘(i)約港幣1,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣1,100,000元）已抵押予多間銀行，作為本集團待售物業買家所獲授按揭貸款之抵押品；及(ii)約港幣22,000,000元已抵押予一家銀行，作為發出履約保證之抵押品，該履約保證擔保本集團履行收購一幅位於中國珠海橫琴之地塊而與珠海市國土局簽訂之土地出讓合同項下責任。

員工分析

於二零一八年六月三十日，本集團僱用之員工總數為58人，於二零一七年十二月三十一日則為53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

展望二零一八年下半年，貿易戰對全球經濟環境構成威脅並帶來不明朗因素。然而，中國經濟持續有序增長，商住物業需求穩定。本集團看好中國及海外房地產市場之前景，將繼續物色其他物業發展項目及投資機會。本集團核心業務繼續為物業發展及酒店業務。

購股權計劃

新購股權計劃（「計劃」）乃根據本公司股東於二零一一年六月八日舉行之股東大會上通過普通決議案而採納。計劃旨在為本公司提供靈活及有效之途徑，以向合資格參與者作出鼓勵、獎勵、酬謝、報酬及／或提供福利。

根據計劃將授出之所有購股權及根據任何其他計劃將授出之任何購股權獲行使時可發行之股份總數，合共不得超過於二零一一年六月十日（「採納日期」）之已發行股份總數10%。

在獲得股東於股東大會上批准之情況下，在「經更新」限額規限下，根據計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數，不得超過於股東批准「經更新」限額當日本公司已發行股份之10%。

在根據計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權及根據任何其他計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。倘授出購股權將導致超出有關限額，則不得根據計劃及任何其他計劃授出購股權。

計劃於採納日期生效，可由董事會決定之任何時間提前終止，惟須由本公司股東於股東大會上以普通決議案事先批准方可作實。計劃之有效期將由採納日期起計為期十年，期限屆滿後將不再根據計劃授出購股權。截至本報告日期，計劃之餘下期限約為33個月。

截至二零一八年六月三十日止六個月，並無根據計劃授出購股權，計劃項下亦無任何尚未行使之購股權。

截至本報告日期，根據計劃可予發行之股份總數不得超過694,635,004股股份，即本公司已發行股份之10%。

董事及主要行政人員於股份之權益

於二零一八年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)或須根據上市規則附錄十(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所之股份、相關股份及債券中擁有之權益、好倉或淡倉詳情如下：

股份之好倉：

董事姓名	附註	持有股份數目及權益性質				佔已發行	
		個人	公司	其他	合計	股本百分比	
楊立君	1	2,872,000	4,150,195,152	-	4,153,067,152	59.79%	
萬建軍		4,608,000	-	-	4,608,000	0.07%	

附註：

- (1) 股份由富偉國際控股有限公司持有。富偉國際控股有限公司由翠領國際投資有限公司、興誠投資有限公司及恆星國際投資有限公司分別擁有51%、35%及14%權益。楊立君先生為翠領國際投資有限公司及興誠投資有限公司之唯一實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於富偉國際控股有限公司所持4,150,195,152股股份中擁有權益。

除上文披露者外，截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司並未知悉任何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)或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所之股份、相關股份或債券之權益、好倉或淡倉。

主要股東於股份之權益

於二零一八年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，擁有本公司股份及相關股份權益之股東如下：

股東名稱	附註	持有股份及 相關股份數目 (好倉)	佔已發行 股本百分比
富偉國際控股有限公司	1	4,150,195,152	59.75%
興誠投資有限公司	2	4,150,195,152	59.75%
翠領國際投資有限公司	2	4,150,195,152	59.75%

附註：

- (1) 上述富偉國際控股有限公司之權益已於上文「董事及主要行政人員於股份之權益」一節披露為楊立君先生之公司權益。
- (2) 該等各方因其於富偉國際控股有限公司之股本權益而被視為於4,150,195,152股股份中擁有權益。

企業管治及其他資料

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。

於截至二零一八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及企業管治報告之原則及適用之守則條文，惟下文概述之若干偏離情況除外：

守則條文 A.6.7

守則條文 A.6.7 規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東之意見有中肯瞭解。

兩(2)名執行董事及一(1)名獨立非執行董事因其他公務而未能出席於二零一八年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會。然而，若干執行董事及獨立非執行董事均有出席是次股東大會，令董事會得以對股東之意見有中肯瞭解。

守則條文E.1.2

守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會。彼亦應邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（如適用）之主席出席大會，或應在該等委員會主席未克出席時邀請另一名委員會成員（或倘該名委員會成員未能出席，則其正式委任代表）出席大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

董事會主席楊立君先生（「楊先生」）因其他公務而未能出席於二零一八年五月二十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。然而，本公司獨立非執行董事陳凱寧女士擔任股東週年大會主席，而審核委員會及薪酬委員會之主席亦有出席以回答任何提問，確保與股東保持有效溝通。

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期內一直遵守標準守則所載規定標準。

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：

- 自二零一八年一月一日起，執行董事兼董事會主席楊先生獲提供董事袍金每月港幣150,000元另加年終酌情花紅，有關酬金乃參考楊先生之表現、於本公司之職責及本公司酬金政策條款釐定。
- 余錦雄先生（「余先生」）獲委任為本公司執行董事，自二零一八年七月十二日起計為期三（3）年。余先生有權享有董事袍金每月港幣100,000元另加董事會全權酌情釐定之年終酌情花紅。
- 自二零一八年九月一日起，本公司執行董事萬建軍先生（「萬先生」）將獲提供董事袍金每月港幣150,000元另加年終酌情花紅，有關酬金乃參考萬先生之表現、於本公司之職責及本公司酬金政策條款釐定。

購買、出售或贖回股份

截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

審閱中期業績

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由審核委員會及管理層審閱。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。

承董事會命
富元國際集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零一八年八月二十九日