



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)

2021
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	21
購股權計劃	24
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
董事資料變更	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)
(於二零二一年二月五日獲委任為
行政總裁)
高敬堯 (於二零二一年二月五日獲委任)

非執行董事

余順輝 (於二零二一年九月六日辭任)
王鉅成

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

中信銀行(國際)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
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
皇后大道東183號
合和中心54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
九龍城
賈炳達道128號
九龍城廣場
四樓403及405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(統稱「本集團」)截至二零二一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，連同二零二零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	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
收益	五	8,160	144,761
銷售成本		(1,542)	(73,532)
毛利		6,618	71,229
其他收入及收益	六	3,027	2,020
銷售開支		(4,475)	(2,573)
行政及其他開支		(49,943)	(50,675)
撥回應收貿易賬項減值		2,232	1,051
財務費用	七	(67,230)	(30,353)
除稅前虧損	八	(109,771)	(9,301)
所得稅開支	九	(504)	(8,857)
期內虧損		(110,275)	(18,158)
以下各項應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(107,121)	(24,276)
非控股權益		(3,154)	6,118
		(110,275)	(18,158)
		港仙	港仙
每股虧損	十		
— 基本		(1.54)	(0.35)
— 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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	<u>(110,275)</u>	<u>(18,158)</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>2,813</u>	<u>(7,118)</u>
期內其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>2,813</u>	<u>(7,118)</u>
期內全面虧損總額	<u>(107,462)</u>	<u>(25,276)</u>
以下各項應佔期內全面(虧損)／溢利總額：		
本公司擁有人	(104,580)	(30,813)
非控股權益	<u>(2,882)</u>	<u>5,537</u>
	<u>(107,462)</u>	<u>(25,276)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二零年 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		207,638	217,223
使用權資產		48,396	49,076
投資物業		24,299	24,127
發展中物業	十一	1,570,595	1,499,271
授權		9,263	10,200
商譽	十二	50,290	50,290
已抵押銀行結餘		1,067	1,056
非流動資產總值		1,911,548	1,851,243
流動資產			
待售物業	十三	1,790,464	1,684,314
存貨		—	1,224
應收貿易賬項	十四	7,930	737
預付款項、按金及其他應收賬項		258,493	134,761
受限制銀行結餘		379,427	255,835
現金及現金等值項目		70,589	82,839
流動資產總值		2,506,903	2,159,710
資產總值		4,418,451	4,010,953

		於 二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二零年 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	884,919	904,595
應付非控股權益款項	十六	–	64,217
應付一名董事款項	十七	–	3,500
貸款及借貸 — 於一年內到期		340,957	375,372
合約負債	十八	1,278,063	754,137
流動負債總額		2,503,939	2,101,821
流動資產淨值		2,964	57,889
資產總值減流動負債		1,914,512	1,909,132
非流動負債			
貸款及借貸 — 於一年後到期		1,520,452	1,411,902
應付一名董事款項	十七	36,147	31,910
應付承兌票據	十九	107,625	107,427
遞延稅項負債		150,283	150,426
非流動負債總額		1,814,507	1,701,665
資產淨值		100,005	207,467
股本	二十	69,464	69,464
儲備		(21,305)	83,275
本公司擁有人應佔權益		48,159	152,739
非控股權益		51,846	54,728
權益總額		100,005	207,467

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益		
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	外幣 兌換儲備 港幣千元	股本 削減儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元	權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二一年一月一日 (經審核)	69,464	778,892	6,600	(9,093)	191,925	19,154	(904,203)	152,739	54,728	207,467
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(107,121)	(107,121)	(3,154)	(110,275)
期內其他全面收益	-	-	-	2,541	-	-	-	2,541	272	2,813
期內全面收入/(虧損)總額	-	-	-	2,541	-	-	(107,121)	(104,580)	(2,882)	(107,462)
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	69,464	778,892	6,600	(6,552)	191,925	19,154	(1,011,324)	48,159	51,846	100,005
於二零二零年一月一日 (經審核)	69,464	778,892	6,600	(37,123)	191,925	19,154	(686,489)	342,423	51,895	394,318
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(24,276)	(24,276)	6,118	(18,158)
期內其他全面虧損	-	-	-	(6,537)	-	-	-	(6,537)	(581)	(7,118)
期內全面虧損總額	-	-	-	(6,537)	-	-	(24,276)	(30,813)	5,537	(25,276)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	69,464	778,892	6,600	(43,660)	191,925	19,154	(710,765)	311,610	57,432	369,042

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
經營業務產生之現金淨額	83,873	167,679
投資活動產生之現金流量		
已收銀行及其他利息收入	642	522
購買物業、廠房及設備	(31)	(1,973)
出售物業、廠房及設備之所得款項	129	-
添置發展中物業	(50,983)	(117,290)
增加投資於財富管理產品	-	(2,736)
投資活動所用之現金淨額	(50,243)	(121,477)
融資活動產生之現金流量		
償還租賃負債	(63)	(448)
提取其他借款	6,643	85,950
償還貸款及借款	(10,806)	(76,029)
提取董事貸款	737	37,500
已付利息	(43,094)	(41,309)
融資活動(所用)/產生之現金淨額	(46,583)	5,664
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	(12,953)	51,866
於期初之現金及現金等值項目	82,839	56,129
匯率變動之影響淨額	703	(1,676)
於期末之現金及現金等值項目	70,589	106,319
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	70,589	106,319

簡明綜合財務報表附註

一、 公司資料

富元國際集團有限公司(「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Whitehall House, 238 North Church Street, George Town, Grand Cayman KY1-1102, Cayman Islands及香港九龍九龍城賈炳達道128號九龍城廣場四樓403及405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

截至二零二一年六月三十日止六個月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。

該等簡明綜合財務報表之會計政策及編製基準與本集團截至二零二零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。

截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之投資物業則除外。除另有列明者外，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，彼等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、 主要會計政策

此等簡明綜合中期財務資料乃按歷史基準編製，並應用與二零二零年全年財務報表相同的會計政策，惟香港會計師公會所頒佈於二零二一年一月一日開始之年度期間強制生效的新準則或詮釋相關者除外。應用此等準則、修訂及詮釋對此等簡明綜合中期財務報表的影響並不重大。

編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層就應用本集團會計政策作出的重大判斷以及估計不確定性的主要來源與二零二零年全年財務報表所應用者相同。

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港財務報告準則，已於本集團的本會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂，利率基準改革 — 第2階段
- 香港財務報告準則第16號修訂，COVID-19相關租金寬免

應用此等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的簡明綜合中期財務報表並無任何重大財務影響。

本集團並無應用已頒佈但尚未提前生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。董事預期應用此等新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

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：買賣保健產品。

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		酒店業務		其他		總額	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	(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		
分部收入								
客戶合約收入								
— 於時間點確認	454	-	-	-	258	3,305	712	3,305
— 隨時間確認	259	134,872	7,189	6,584	-	-	7,448	141,456
分部收入總額	713	134,872	7,189	6,584	258	3,305	8,160	144,761
分部溢利/(虧損)	(33,929)	34,351	(1,743)	(5,513)	(1,608)	(842)	(37,280)	27,996
調節：								
銀行利息收入							642	522
其他收入							777	399
其他未分配開支							(6,680)	(7,865)
財務費用							(67,230)	(30,353)
除稅前虧損							(109,771)	(9,301)

附註：截至二零二一年六月三十日及二零二零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經營業務 — 中國。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
收益		
— 中國	8,160	144,761

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
客戶甲	6,829	不適用

五、 收益

收益指來自銷售待售物業、銷售保健產品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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
銷售待售物業	454	133,032
銷售保健產品	258	3,305
授權收入	7,189	6,584
物業代理收入	259	1,840
	8,160	144,761

按收益確認時間劃分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	712	3,305
— 隨時間	7,448	141,456
	8,160	144,761

附註：

本集團於截至二零二一年六月三十日、二零二零年六月三十日及二零二零年十二月三十一日止六個月的收益及銷售成本載列如下：

	截至 二零二零年		截至 二零二零年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	截至六月三十日止六個月	十二月三十一日	止六個月	止年度
	二零二一年	二零二零年	二零二零年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已確認收益：				
— 銷售發展中物業	454	133,032	(133,032)	-
— 其他	7,706	11,729	10,631	22,360
已確認收益總額	8,160	144,761	(122,401)	22,360
已確認銷售成本：				
— 銷售發展中物業	(143)	(69,202)	69,202	-
— 其他	(1,399)	(4,330)	(2,862)	(7,192)
總銷售成本	(1,542)	(73,532)	66,340	(7,192)
毛利	6,618	71,229	(56,061)	15,168

就編製本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期未經審核簡明綜合財務報表，本集團管理層認為，就中國發展中物業的已訂約銷售而言，本集團對有關物業在開發時之已收付款有可執行權利，因此該等物業銷售收益乃按隨時間基準確認。

就編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，管理層已審閱中國發展中物業銷售。考慮到相關銷售協議的條款以及營商環境持續不利，加上 COVID-19 嚴重疫情所造成重大影響，管理層就確認銷售物業收益採納以下會計判斷：

「在日常業務過程中出售持作出售之中國物業之收益於已落成物業之控制權轉移至客戶時確認，即客戶取得已落成物業之控制權，而本集團目前有權取得付款及有可能收取代價之時間點。」

管理層認為，就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表採納上述收益確認乃屬適當及合理，據此，截至二零二零年六月三十日止六個月確認的收益及銷售成本分別約為港幣133,000,000元及港幣69,000,000元，乃按隨時間基準確認，並已於截至二零二零年十二月三十一日止年度下半年撥回。

六、 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	642	522
租金收入	1,336	996
其他	1,049	502
	3,027	2,020

七、 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	76,251	52,914
應付董事款項	1,675	846
承兌票據	5,045	-
租賃負債	-	51
	82,971	53,811
減：就發展中物業資本化之金額	(15,741)	(23,458)
	67,230	30,353

借貸成本已按介乎9%至13% (截至二零二零年六月三十日止六個月：介乎9%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／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	143	69,202
出售商品之成本	406	2,052
授權攤銷	942	1,234
物業代理服務費	51	1,044
	1,542	73,532
物業、廠房及設備折舊	10,362	12,516
使用權資產折舊	61	436
出售物業、廠房及設備虧損	123	170
短期租賃之租金開支	2,025	1,881
核數師酬金	166	140
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	10,146	10,030
— 退休福利計劃供款	675	345
匯兌(收益)／虧損淨額	(2,750)	3,062

九、 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項開支	(145)	—
中國企業所得稅	(559)	—
遞延稅項抵免／(開支)	200	(8,857)
所得稅開支	(504)	(8,857)

由於本集團於兩個呈報期間均無在香港產生應課稅溢利，故並無於簡明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% (截至二零二零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107,121,000元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣24,276,000元)，及期內已發行普通股6,946,350,040股 (截至二零二零年六月三十日止六個月：6,946,350,040股) 計算。

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止期間內並無潛在已發行普通股，故未有呈列該兩個期間的每股攤薄虧損。

十一、 發展中物業

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業 (按成本)	1,570,595	1,499,271

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

十二、 商譽

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
賬面值		
於期／年初	50,290	-
產生自收購附屬公司	-	50,290
於期／年末	50,290	50,290

附註：商譽來自於二零二零年九月十五日完成收購附屬公司。

十三、待售物業

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
待售物業		
— 已落成	1,361	1,496
— 發展中	1,789,103	1,682,818
	<u>1,790,464</u>	<u>1,684,314</u>

十四、應收貿易賬項

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬項總額	108,197	92,610
確認減值虧損	(100,267)	(91,873)
	<u>7,930</u>	<u>737</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(扣除已確認減值虧損後)賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月以內	1,635	222
一至三個月	3,698	63
四至十二個月	2,597	452
	<u>7,930</u>	<u>737</u>

就應收貿易賬項之確認減值虧損變動如下：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初	91,873	86,961
(撥回)／確認減值虧損淨額	(2,232)	8,193
匯兌調整	10,626	(3,281)
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	100,267	91,873
	<hr/>	<hr/>

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 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)	509,311	643,012
應付增值稅	116,007	68,809
應付利息	70,678	30,999
租賃負債	224	30
短期墊款(附註b)	133,449	118,156
其他應付賬項及應繳費用	55,250	43,589
	<hr/>	<hr/>
	884,919	904,595
	<hr/>	<hr/>

附註：

(a) 根據發票日期計算，物業開發開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	427,303	554,116
一至三個月	82,008	88,896
	<hr/>	<hr/>
	509,311	643,012
	<hr/>	<hr/>

- (b) 於二零二一年六月三十日，來自董事之兄弟及其他方之短期墊款分別為港幣43,466,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣48,966,000元)及港幣89,983,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣69,190,000元)。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

十六、應付非控股權益款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

十七、應付一名董事款項

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 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：		
— 一年內	-	3,500
— 多於一年但不超過兩年期間內	4,600	-
— 多於兩年但不超過五年期間內	31,547	31,910
	36,147	35,410
為報告目的進行分析：		
— 流動負債	-	3,500
— 非流動負債	36,147	31,910
	36,147	35,410

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，按介乎9%至13%的年利率(二零二零年十二月三十一日：介乎9%至13%的年利率)計息，並於二零二二年六月三十日或之前無須償還。

十八、合約負債

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已收銷售物業之預付款	1,278,063	754,137

本集團根據於物業銷售合約所訂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。

十九、應付承兌票據

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付承兌票據超過兩年但不超過五年	107,625	107,427

二十、股本

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二零年十二月三十一日： 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：		
6,946,350,040股(二零二零年十二月三十一日： 6,946,350,040股)每股面值港幣0.01元之普通股	69,464	69,464

二十一、股息

截至二零二一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(二零二零年十二月三十一日：無)。

二十二、項目承擔

於二零二一年六月三十日，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579,874,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣390,086,000元)。

二十三、資本承擔

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

二十四、或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團有或然負債合共港幣207,283,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣130,641,000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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團收益約為港幣8,160,000元，二零二零年則為港幣144,760,000元。本集團錄得除稅前虧損約港幣109,770,000元，二零二零年之虧損則為港幣9,300,000元。有關虧損主要源自(其中包括)(i)為撥付若干物業發展項目而取得借款導致財務費用增加；及(ii)銷售發展中待售物業的相關銷售、營銷及宣傳開支增加。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為港幣107,120,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣24,280,000元。

物業發展分部

截至二零二一年六月三十日止六個月，物業發展分部之收益約為港幣710,000元，二零二零年同期則為港幣134,870,000元。截至二零二一年六月三十日止六個月，物業發展分部虧損為港幣33,930,000元，二零二零年同期之溢利則為港幣34,350,000元。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團手頭有三個發展中項目，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。截至二零二一年六月三十日，德國城項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之29.93%。該項目建設工程計劃於二零二二年第一季度完成。

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85,102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。截至二零二一年六月三十日，富元君庭項目一期及富元君庭項目二期已實現銷售合約額佔其可供出售總面積分別96.43%及18.41%。一期之建設工程計劃於二零二一年第四季度完成，而二期之建設工程將於二零二二年第三季度完成。

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。截至二零二一年六月三十日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之62.97%。該項目之建設工程計劃於二零二二年第四季度完成。

於二零二一年六月三十日，位於中山的星晨廣場項目的約99.98%已落成住宅及商業單位已售出。於過去數年，本集團一直就開發星晨花園項目之若干地塊尋求相關政府當局之批文。有關地塊位於中山，地盤面積為151,675平方米。目前，相關政府部門之審批正在進行中。

截至二零二一年六月三十日止六個月，分部錄得虧損，乃由於所有物業發展項目在建中。

酒店業務

截至二零二一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7,190,000元，二零二零年同期則為港幣6,580,000元。截至二零二一年六月三十日止六個月之分部虧損達港幣1,740,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣5,510,000元。虧損主要源自物業、廠房及設備折舊及財務費用。

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及物業發展有關。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零二一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、投資物業、授權及商譽)合共港幣1,911,550,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,851,240,000元。於二零二一年六月三十日之流動資產為港幣2,506,900,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,159,710,000元。於二零二一年六月三十日之流動負債為港幣2,503,940,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,101,820,000元。於二零二一年六月三十日之非流動負債為港幣1,814,510,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,701,670,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二一年六月三十日，本集團之計息借貸總額為港幣2,005,180,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣1,930,120,000元），當中包括來自財務機構之借貸約港幣425,210,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣425,650,000元）及來自獨立第三方之借貸港幣1,436,200,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣1,361,630,000元）及來自董事之借貸港幣143,770,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣142,840,000元）。

於二零二一年六月三十日，本集團之權益總額為港幣100,010,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣207,470,000元）。

於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率約2.005%（二零二零年十二月三十一日：約930%）。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，乃主要由於本集團於二零二零年收購富元廣場項目及物業發展項目撥資而借入大量計息借貸所致。

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

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔（二零二零年十二月三十一日：無）。

項目承擔

於二零二一年六月三十日，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579,870,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣390,090,000元）。

或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團之或然負債為港幣207,280,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣130,640,000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

於二零二一年六月三十日，本集團賬面值為港幣254,930,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣264,450,000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。此外，非流動銀行結餘港幣1,070,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣1,060,000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。

員工分析

於二零二一年六月三十日，本集團僱用之員工總數為138人，於二零二零年十二月三十一日則為126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

隨著COVID-19疫情得到控制，並配合中國房地產市場之緊縮政策，房地產業在二零二一年上半年穩步發展。

本集團長期以來對中國經濟發展抱有信心，先後在中山、珠海和成都積極投資房地產開發業務。該等項目將於二零二一年第四季度至二零二二年第四季度完成，預期將為本集團帶來穩定的收入。

展望二零二一年下半年，營商環境仍將嚴峻，為本集團之物業銷售及酒店業務帶來充滿挑戰之經營環境。儘管如此，本集團已在整合現有及潛在資源以擴大本集團收益，從而為公司股東帶來最大回報。

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（「新購股權計劃」）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。

新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。

因行使根據新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%。

因行使根據新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%。

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，致令於任何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，惟須符合新購股權計劃規定。

新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。新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，該計劃的剩餘期限約為10年。

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。

截至本報告日期，概無根據新購股權計劃授出購股權。

於本報告日期，根據新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

於二零二一年六月三十日，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：

本公司及其相關法團股份之好倉

董事姓名	公司名稱	身分	所持普通股數目	佔已發行普通股	
					百分比
楊立君 (附註1)	本公司	由受控法團持有	3,087,027,152		44.44%
	本公司	實益擁有人	11,608,000		0.17%
余順輝 (附註2)	本公司	由受控法團持有	164,712,000		2.37%

附註1：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」）、興誠投資有限公司（「興誠」）及恒星國際投資有限公司（「恒星」，其從而由興誠全資擁有）擁有51%、35%及14%權益。本公司執行董事兼董事會主席楊立君為翠領、興誠及恒星之全部已發行股本之唯一最終實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，楊立君被視為於富偉持有3,087,027,152股本公司股份中擁有權益。楊立君為富偉、翠領、興誠及恒星之董事。

附註2：本公司非執行董事余順輝為興捷投資有限公司（「興捷」）之唯一最終實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，余順輝被視為於興捷持有164,712,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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條須記錄於本公司存置之登記冊，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

於二零二一年六月三十日，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（「富偉」）	實益擁有人	3	3,087,027,152	44.44%
興誠投資有限公司（「興誠」）	由受控法團持有	3	3,087,027,152	44.44%
翠領國際投資有限公司（「翠領」）	由受控法團持有	3	3,087,027,152	44.44%
林茹潔	配偶權益	4	3,098,635,152	44.61%
黃雪蓉（楊祥波遺囑執行人）	由受控法團持有	5	1,320,000,000	19.00%
歲寶百貨控股（中國）有限公司	由受控法團持有	6	1,320,000,000	19.00%

附註：

3. 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為翠領、興誠及恒星之唯一最終實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，翠領及興誠被視為於富偉持有3,087,027,152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。
4. 林茹潔(執行董事及董事會主席楊立君之配偶)被視為於楊立君被視為擁有權益之3,098,635,152股本公司股份中擁有權益。
5. 黃雪蓉為已離世之楊祥波所有遺產的執行人。
6. 根據所提交之權益披露表格，(i)黃雪蓉(為楊祥波遺囑執行人)擁有Xiang Rong Investment Limited全部控制權、(ii)擁有Shirble Department Store Limited全部控制權、(iii)擁有歲寶百貨控股(中國)有限公司(其已發行股份於聯交所上市(股份代號：312))55.41%控制權，及(iv)從而擁有Baoke Trading (BVI) Company Limited全部控制權。因此，根據證券及期貨條例，黃雪蓉(為楊祥波遺囑執行人)及歲寶百貨控股(中國)有限公司被視為於有關1,320,000,000股本公司股份中擁有權益。

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。

截至二零二一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守則條文，惟下文概述之若干偏離情況除外：

守則條文 A.2.1

守則條文 A.2.1 規定主席與行政總裁之角色應分開，並不應由同一人士擔任。

於二零二一年二月五日，楊立君先生（「楊先生」）獲委任為本公司行政總裁。本公司主席兼執行董事楊先生於物業發展及投資業務方面擁有豐富經驗。董事會深信，主席兼行政總裁由楊先生一人擔任，將能夠為董事會提供強而有力的領導，並對本集團作出有效且高效的業務決策。董事會深信，董事會現時的架構將提供足夠的制衡及為本集團業務提供各種意見。

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)名非執行董事因 COVID-19 疫情而未能出席於二零二一年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。然而，一名非執行董事及三名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 COVID-19 疫情而未能出席於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會。然而，本公司獨立非執行董事兼審核委員會主席陳凱寧女士擔任股東週年大會主席，而薪酬委員會主席及提名委員會主席亦有出席以回答任何提問，確保與股東保持有效溝通。

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二零二一年年報之企業管治報告中。

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截至二零二一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。

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：

於二零二一年二月五日，高敬堯先生（「高先生」）獲委任為本公司執行董事兼副總裁。

於二零二一年七月十二日，王鉅成先生（「王先生」）已辭任高門集團有限公司（股份代號：08412）執行董事兼行政總裁職務。

於二零二一年九月六日，余順輝先生（「余先生」）已辭任本公司非執行董事。

購買、出售或贖回股份

截至二零二一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」）。

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年六月三十日止期間的未經審核簡明綜合財務資料。

承董事會命
富元國際集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二一年八月三十日