

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。

## **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)

### **二零二二年全年業績公佈**

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	五	1,601,799	7,774
銷售成本		<u>(925,532)</u>	<u>(3,596)</u>
毛利		676,267	4,178
其他收入及收益	六	16,770	5,535
銷售開支		(324)	(9,925)
行政及其他開支		(134,772)	(154,913)
出售附屬公司收益	八	222,171	–
授權減值		(3,258)	–
發展中物業減值		(25,253)	–
商譽減值		–	(50,290)
財務費用	七	<u>(203,706)</u>	<u>(135,687)</u>
除稅前溢利／(虧損)	九	547,895	(341,102)
所得稅開支	十	<u>(217,761)</u>	<u>(404)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>330,134</u></u>	<u><u>(341,506)</u></u>
以下各項應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		265,177	(326,264)
非控股權益		<u>64,957</u>	<u>(15,242)</u>
		<u><u>330,134</u></u>	<u><u>(341,506)</u></u>
		港仙	港仙
每股溢利／(虧損)	十一		
— 基本		<u>3.82</u>	<u>(4.70)</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	<u>330,134</u>	<u>(341,506)</u>
其他全面收益		
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>2,656</u>	<u>10,838</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>2,656</u>	<u>10,838</u>
年內全面收益／(虧損)總額	<u><u>332,790</u></u>	<u><u>(330,668)</u></u>
以下各項應佔年內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	<u>265,877</u>	<u>(316,308)</u>
非控股權益	<u>66,913</u>	<u>(14,360)</u>
	<u><u>332,790</u></u>	<u><u>(330,668)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		173,740	199,495
使用權資產		45,260	48,336
發展中物業	十二	1,592,856	1,549,801
授權		3,160	8,329
商譽	十三	—	—
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,815,016</b>	<b>1,805,961</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	十四	1,047,016	1,828,965
存貨		941	—
應收貿易賬項	十五	230	61
預付款項、按金及其他應收賬項		215,196	294,445
應收一名董事款項		170	—
應收一名非控股股東款項		283	—
受限制銀行結餘		235,797	439,905
現金及現金等值項目		16,127	46,669
		<b>1,515,760</b>	<b>2,610,045</b>
分類為持作銷售之出售組別資產		—	175,007
<b>流動資產總值</b>		<b>1,515,760</b>	<b>2,785,052</b>
<b>資產總值</b>		<b>3,330,776</b>	<b>4,591,013</b>

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用	十六	966,040	658,450
合約負債	十七	386,981	1,974,806
應付非控股股東款項	十八	–	2,142
貸款及借貸—於一年內到期		433,369	785,245
應付承兌票據	二十	108,236	–
應付一名董事款項	十九	18,212	–
應付稅款		246,472	–
		<u>2,159,310</u>	<u>3,420,643</u>
與分類為持作銷售之出售組別資產 直接相關之負債		–	50,340
		<u>2,159,310</u>	<u>3,470,983</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(643,550)</u>	<u>(685,931)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,171,466</u>	<u>1,120,030</u>
<b>非流動負債</b>			
貸款及借貸—於一年後到期		929,254	948,911
應付一名董事款項	十九	5,750	40,747
應付承兌票據	二十	–	107,827
長期租賃負債		–	507
遞延稅項負債		87,516	145,239
		<u>1,022,520</u>	<u>1,243,231</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>1,022,520</u>	<u>1,243,231</u>
<b>資產／(負債)淨值</b>		<u>148,946</u>	<u>(123,201)</u>
股本	二十一	69,464	69,464
儲備		33,173	(233,033)
本公司擁有人應佔權益／(虧絀)		<u>102,637</u>	<u>(163,569)</u>
非控股權益		46,309	40,368
<b>權益／(虧絀)總額</b>		<u>148,946</u>	<u>(123,201)</u>

## 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及香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場1301至1302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。

於本年度，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、酒店業務以及買賣食物及飲品。

### 二、編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「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(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干金融資產及金融負債除外。該等綜合財務報表以港幣呈列，除另有列明者外，所有數值已湊整至最接近千位。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干關鍵會計估算。在應用本集團會計政策之過程中，管理層亦須行使其判斷。

#### 持續經營基準

誠如綜合財務報表所披露，本集團於二零二二年十二月三十一日之流動負債超過本集團於該日的流動資產約港幣643,550,000元。本集團於二零二二年十二月三十一日的財務責任總額為約港幣1,494,821,000元，其中約港幣559,817,000元須於未來十二個月償還，而其現金及現金等值項目為約港幣251,924,000港元。

此外，於二零二二年十二月四日，本集團未能向電白石農村信用合作社水東信用社(「貸款人」)償還人民幣66,300,000元(相當於港幣75,045,000元)的貸款。然而，本集團與貸款人正在進行磋商，而截至本公佈日期，本集團並無獲授延長還款期限。

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。

本公司董事已採取多項措施以改善本集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延遲應償還款項予金融機構。綜合財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施之成果，而其受到眾多不確定因素所影響，包括：

- (i) 本公司控股股東楊立君先生無條件承諾為本集團持續經營提供財務支持；
- (ii) 與物業建造者及貸款人就該等建築成本、借款(包括該等已逾期的應付建築成本、貸款本金連同應計利息)的續期或延長還款期成功磋商；
- (iii) 在有需要時成功另行獲取新資金來源；及
- (iv) 成功加快發展中及已完成物業的物業預售及銷售，加速收回未償還的銷售所得款項，並控制成本及延後本集團手頭項目的資本支出以產生充足的現金流入淨額。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，可能未能以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減本集團資產之賬面值至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表中。

### 三、應用經修訂香港財務報告準則

#### 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時，首次應用對香港財務報告準則概念框架之提述之修訂及以下香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則，該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

#### 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其自二零二二年一月一日開始之年度報告期間首次應用以下修訂：

香港財務報告準則第3號修訂	概念框架參考
香港財務報告準則第16號修訂	二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金寬減
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂	繁重合約—履行一份合約之成本
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項構成任何重大影響。

## 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司及合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號修訂	售後租回的租賃負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動及香港註釋 第5號(二零二零年)之相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務聲明第2號修訂	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號修訂	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂	產生自單一交易的資產及負債相關遞延 稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會在可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

## 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。現有如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：買賣食物及飲品。

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。

截至十二月三十一日止年度

	物業發展		酒店業務		其他		總額	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分部收入								
客戶合約收入								
— 於時間點確認	1,586,691	508	-	-	1,897	258	1,588,588	766
— 隨時間確認	8,823	1,263	4,388	5,745	-	-	13,211	7,008
分部收入總額	<u>1,595,514</u>	<u>1,771</u>	<u>4,388</u>	<u>5,745</u>	<u>1,897</u>	<u>258</u>	<u>1,601,799</u>	<u>7,774</u>
分部溢利/(虧損)	<u>572,901</u>	<u>(126,879)</u>	<u>(28,368)</u>	<u>(17,709)</u>	<u>(10,625)</u>	<u>(1,704)</u>	<u>533,908</u>	<u>(146,292)</u>
調節：								
銀行利息收入							1,044	1,551
其他收入							1,119	2,407
出售附屬公司收益							222,171	-
其他未分配開支							(6,641)	(63,081)
財務費用							(203,706)	(135,687)
除稅前溢利/(虧損)							<u>547,895</u>	<u>(341,102)</u>

附註：截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，概無分部間銷售。

### 區域資料

本集團於一個主要地區—中國經營業務。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益		
— 中國	<u>1,601,799</u>	<u>7,774</u>

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
客戶甲(附註)	<u>不適用</u>	<u>5,056</u>

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，客戶甲之收益貢獻本集團總收益少於10%。

## 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、物業代理收入以及買賣食物及飲品之總和，有關分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銷售待售物業	1,586,691	508
銷售食物及飲品	1,897	-
銷售保健產品	-	258
授權收入	4,388	5,745
物業代理收入	8,823	1,263
	<u>1,601,799</u>	<u>7,774</u>

### 按收益確認時間劃分

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	1,588,588	766
— 隨時間	13,211	7,008
	<u>1,601,799</u>	<u>7,774</u>

## 六、其他收入及收益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行利息收入	1,044	1,551
政府補助	120	-
租金收入	999	2,407
其他	893	1,577
修改變動之收益	13,714	-
	<u>16,770</u>	<u>5,535</u>

## 七、財務費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	205,452	148,124
應付一名董事款項	1,937	3,562
應付承兌票據	10,183	10,174
租賃負債	91	28
	<u>217,663</u>	<u>161,888</u>
減：就發展中物業資本化之金額	<u>(13,957)</u>	<u>(26,201)</u>
	<u>203,706</u>	<u>135,687</u>

借貸成本已按介乎8.8%至13%（二零二一年：介乎8.8%至13%）的年利率資本化。

## 八、出售附屬公司

### 出售Ceneric Properties Limited

於二零二一年十一月五日，本公司與買方訂立買賣協議（「該協議」），據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買本公司一間直接全資附屬公司（「出售公司」，連同其附屬公司統稱「出售集團」）之全部已發行股本（「出售事項」），代價為港幣282,000,000元（「代價」）。買方之唯一董事為楊立君先生（「楊先生」），彼間接持有買方之全部已發行股本。楊先生亦為本公司控股股東、執行董事兼董事會主席。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。故出售事項亦構成本公司之關連交易。出售事項已獲本公司股東於二零二二年四月二十二日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上批准，並已於二零二二年五月二十日完成。

以下為出售集團於出售日期的資產及負債：

二零二二年  
五月二十日  
港幣千元

固定資產	1
投資物業	10,921
已抵押銀行結餘	1,056
待售物業	1,312
應收一間直接控股公司款項	43,132
應收賬款	364
其他應收債項、已付按金及預付款項	17
發展中物業	67,140
銀行現金	28,413
其他應付賬項	(772)
應計負債	(1,117)
遞延稅項負債	(1,561)
	<u>148,906</u>
非控股股東	<u>(47,191)</u>
所出售資產淨值	<u>101,715</u>
出售附屬公司收益：	
已收代價	282,000
豁免應付出售集團之貸款	43,132
專業費用付款	(1,246)
所出售資產淨值	<u>(101,715)</u>
出售附屬公司收益	<u>222,171</u>
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	282,000
減：所出售銀行結餘及現金	<u>(28,413)</u>
	<u>253,587</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，出售集團貢獻本集團收益約為港幣11,525,000元及除稅前溢利約為港幣9,528,000元，亦為本集團帶來現金流出淨額約為港幣10,068,000元。

## 九. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	919,379	177
出售存貨之成本	2,297	406
授權攤銷	1,881	1,884
物業代理服務費	1,975	1,129
	<u>925,532</u>	<u>3,596</u>
物業、廠房及設備折舊	19,206	20,432
使用權資產折舊	563	2,115
出售物業、廠房及設備虧損	48	78
短期租賃之租金開支	(145)	2,881
核數師酬金	1,043	1,007
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	23,231	19,970
— 退休福利計劃供款	1,771	1,574
匯兌虧損／(收益)淨額	<u>32,570</u>	<u>(6,489)</u>

## 十. 所得稅開支

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
— 一年內撥備	(111,076)	(658)
— 上一年度撥備不足	—	(145)
	<u>(111,076)</u>	<u>(803)</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 一年內撥備	(164,220)	—
	<u>(275,296)</u>	<u>(803)</u>
遞延稅項	57,535	399
所得稅開支	<u>(217,761)</u>	<u>(404)</u>

由於本集團於兩個呈報年度均無在香港產生應課稅溢利，故並無於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%(二零二一年：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、借貸成本及相關物業開發開支)計算。

### 十一、每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)合共港幣265,177,000元(二零二一年：港幣326,264,000元)，及年內已發行普通股6,946,350,040股(二零二一年：6,946,350,040股)計算。

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內並無潛在已發行普通股，故未有呈列該兩個年度的每股攤薄溢利／(虧損)。

### 十二、發展中物業

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
發展中物業(按成本)	<u>1,592,856</u>	<u>1,549,801</u>

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

### 十三、商譽

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
賬面值		
於年初	-	50,290
商譽減值	<u>-</u>	<u>(50,290)</u>
於年末	<u>-</u>	<u>-</u>

在業務合併中取得之商譽於收購時分配至預期可從該業務合併中獲利之現金產生單位(「現金產生單位」)。

商譽乃因於二零二零年九月完成的收購億偉國際投資有限公司(「億偉國際」)而產生。獲分配商譽之現金產生單位指億偉國際透過其中國附屬公司主要從事發展、租賃及管理位於中國的物業。

本公司委聘估值師保柏國際評估有限公司(「估值師」)根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)就現金產生單位於二零二一年十二月的使用價值進行估值。

使用價值計算之主要假設指有關貼現率、預測期內預算收益及預算支出之假設，該等假設由管理層根據過往業績及管理層對市場發展之預期釐定。

於二零二一年十二月三十一日，現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算，採用基於管理層所批准涵蓋五年期之財務預算之現金流量預測而釐定。五年期後之現金流量以每年2.0%之增長率推算。現金流量預測以每年10.5%之貼現率貼現，該貼現率反映與該現金產生單位有關之特定風險。

基於商譽獲分配之現金產生單位使用價值之計算及中國房地產市場受到新型冠狀病毒持續存在及政府就中國物業發展行業實施相關不利舉措的影響，本集團管理層認為在綜合財務報表中作出商譽全數減值乃屬適當。

#### 十四、待售物業

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
待售物業		
— 已落成	-	-
— 發展中	<u>1,047,016</u>	<u>1,828,965</u>
	<u><b>1,047,016</b></u>	<u><b>1,828,965</b></u>

#### 十五、應收貿易賬項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收貿易賬項總額	<b>87,697</b>	94,965
確認減值虧損	<u>(87,467)</u>	<u>(94,904)</u>
	<u><b>230</b></u>	<u><b>61</b></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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一個月以內	<b>173</b>	61
一至三個月	<u><b>57</b></u>	<u>-</u>
	<u><b>230</b></u>	<u><b>61</b></u>

就應收貿易賬項之確認減值虧損變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於年初	94,904	91,873
匯兌調整	(7,437)	3,031
於年末	<u>87,467</u>	<u>94,904</u>

#### 十六、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	588,701	275,204
應付增值稅	78,875	140,343
應付利息	161,477	92,355
租賃負債	465	542
其他應付賬項及應繳費用	136,522	150,006
	<u>966,040</u>	<u>658,450</u>

附註：

(a) 根據發票日期計算，物業發展開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一個月內	237,562	143,020
一至三個月	351,139	132,184
	<u>588,701</u>	<u>275,204</u>

#### 十七、合約負債

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已收銷售物業之預付款	<u>386,981</u>	<u>1,974,806</u>

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。

## 十八、應付一名非控股股東款項

應付一名非控股股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 十九、應付一名董事款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應償還應付一名董事款項：		
— 一年內	18,212	—
— 多於一年但不超過兩年期間內	5,750	40,747
	<u>23,962</u>	<u>40,747</u>
為報告目的進行分析：		
— 流動負債	18,212	—
— 非流動負債	5,750	40,747
	<u>23,962</u>	<u>40,747</u>

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，按13%的年利率(二零二一年：介乎9%至13%的年利率)計息。

## 二十、應付承兌票據

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付承兌票據：		
— 一年內	108,236	—
— 於一年以上但不超過兩年期間	—	107,827
	<u>108,236</u>	<u>107,827</u>

## 二十一、股本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二一年：100,000,000,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
6,946,350,040股(二零二一年：6,946,350,040股) 每股面值港幣0.01元之普通股	<u>69,464</u>	<u>69,464</u>

## 二十二、股息

截至二零二二年十二月三十一日止年度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(二零二一年：無)。

## 二十三、項目承擔

於二零二二年十二月三十一日，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223,485,000元(二零二一年：港幣832,008,000元)。

## 二十四、資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二一年：無)。

## 二十五、或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團有或然負債港幣361,076,000元(二零二一年：港幣365,046,000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融資。

以下為有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度財務報告之核數師報告書之摘錄：

## 不發表意見

本核數師並不對綜合財務報告發表意見。由於本核數師報告中不發表意見之基礎一節所述事項關係重大，故本核數師未能取得足夠適當的審核憑證為綜合財務報告之審核意見提供基礎。於所有其他方面，本核數師認為綜合財務報告已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 不發表意見之基礎

### 持續經營

誠如綜合財務報告所披露，貴集團於二零二二年十二月三十一日之流動負債超過貴集團於該日的流動資產約港幣643,550,000元。貴集團於二零二二年十二月三十一日的財務責任總額為約港幣1,494,821,000元，其中約港幣559,817,000元須於未來十二個月償還，而其現金及現金等值項目為約港幣251,924,000港元。

此外，於二零二二年十二月四日，貴集團未能向電白石農村信用合作社水東信用社償還人民幣66,300,000元(相當於港幣75,045,000元)的貸款。然而，本集團與貸款人正在進行磋商，而截至本公佈日期，本集團並無獲授延長還款期限。

該等事件及情況連同本公佈附註2所述的其他事宜反映存在重大不確定因素可能令貴集團持續經營之能力存有重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施以改善貴集團的流動資金及財務狀況，並補救若干延遲應償還款項予金融機構，詳情載於本公佈附註2。綜合財務報表乃以持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施之成果，而其受到眾多不確定因素所影響，包括：

- (i) 本公司控股股東楊立君先生無條件承諾為貴集團持續經營提供財務支持；

- (ii) 與物業建造者及貸款人就該等建築成本、借款(包括該等已逾期的應付建築成本、貸款本金連同應計利息)的續期或延長還款期成功磋商；
- (iii) 在有需要時成功另行獲取新的資金來源；及
- (iv) 成功加快發展中及已完成物業的物業預售及銷售，及加速收回未償還的銷售所得款項，並控制成本及延後 貴集團手頭項目的資本支出以產生充足的現金流入淨額。

倘 貴集團未能達成上述計劃及措施，其可能未能以持續經營基準經營，將須作出調整以撇減 貴集團資產賬面值至其可收回金額，為可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於該等綜合財務報表中。

綜合財務報告已由 貴公司董事按持續經營基準編製。鑒於 貴集團將採取該等措施之成果有關的重大不確定性程度可能令 貴集團持續經營能力存在重大疑問，本核數師無法就按持續經營基準編製綜合財務報告是否適當達成意見。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣1,601,800,000元，二零二一年則為港幣7,800,000元。本集團收益大幅增加主要由於期內向物業買家交付已竣工物業後確認收入。本集團錄得除稅前溢利約港幣547,900,000元，而二零二一年則錄得虧損港幣341,100,000元。有關溢利主要由於(其中包括)(i)確認出售附屬公司(於二零二二年五月完成)產生之一次性收益及(ii)於二零二二年內銷售竣工物業產生之溢利。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為港幣265,200,000元，二零二一年同期之虧損則為港幣326,300,000元。

## 物業發展分部

截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益約為港幣1,595,500,000元，二零二一年同期則為港幣1,800,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業發展分部溢利為港幣572,900,000元，二零二一年同期之虧損則為港幣126,900,000元。收益乃由於竣工物業於年內交付予物業買家後確認之收益。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團手頭有三個發展中項目，即分別位於珠海市橫琴新區之德國城項目、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，其中約49,999平方米用於出售。德國城項目指定發展為研究及商業綜合項目。德國城項目已於二零一九年第四季度展開預售。於二零二二年十二月三十一日，德國城項目已實現銷售額佔其可供出售總面積之53.94%。預期德國城項目之建設工程將於二零二三年十二月完成。

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。於二零二二年十二月三十一日，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99.34%及45.37%。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預期將於二零二三年十一月完成。

富元廣場項目持有一幅總建築面積約197,391平方米之地塊，其中約61,654平方米可供出售。富元廣場項目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。富元廣場項目已於二零二零年七月展開預售。於二零二二年十二月三十一日，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59.34%。該項目之建設工程將於二零二四年六月完成。

本集團正致力加速物業預售進度。

## 酒店業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，酒店業務分部錄得分授經營權收益港幣4,400,000元，二零二一年同期則為港幣5,700,000元。截至二零二二年十二月三十一日止年度之分部虧損達港幣28,400,000元，二零二一年同期之虧損則為港幣17,700,000元。虧損主要源自年內產生之物業、廠房及設備折舊及財務費用。

## 區域分部

年內，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。

## 重大收購及出售

於二零二一年十一月五日，本公司與買方訂立買賣協議（「該協議」），據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買本公司一間直接全資附屬公司（「出售公司」），連同其附屬公司統稱「出售集團」之全部已發行股本（「出售事項」），代價為港幣282,000,000元（「代價」）。買方之唯一董事為楊立君先生（「楊先生」），彼間接持有買方之全部已發行股本。楊先生亦為本公司控股股東、執行董事兼董事會主席。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司之關連人士。因此，出售事項亦構成本公司之關連交易。出售事項已獲本公司股東於二零二二年四月二十二日舉行之股東特別大會上批准，並已於二零二二年五月二十日完成。

## 財務狀況回顧

### 概覽

於二零二二年十二月三十一日，本集團之非流動資產（主要包括發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產及授權）合共港幣1,815,000,000元，於二零二一年十二月三十一日則為港幣1,806,000,000元。於二零二二年十二月三十一日之流動資產為港幣1,515,800,000元，於二零二一年十二月三十一日則為港幣2,785,100,000元。於二零二二年十二月三十一日之流動負債為港幣2,159,300,000元，於二零二一年十二月三十一日則為港幣3,471,000,000元。於二零二二年十二月三十一日之非流動負債為港幣1,022,500,000元，於二零二一年十二月三十一日則為港幣1,243,200,000元。流動負債減少主要由

本集團於年內將已竣工物業交付予物業買家後確認收益，令合約負債減少。本集團資產淨額於截至二零二二年十二月三十一日為港幣148,900,000元，而負債淨額於截至二零二一年十二月三十一日為港幣123,200,000元。本集團的財務狀況已大幅改善。

### 股本結構、流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額為港幣1,476,700,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,882,700,000元)，當中包括來自金融機構之借貸約港幣372,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣413,300,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣926,400,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,256,700,000元)、應付承兌票據港幣108,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣107,800,000元)、其他貸款人港幣64,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣64,200,000元)及應付一名董事款項港幣5,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣40,700,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣148,900,000元(二零二一年十二月三十一日：虧絀港幣123,200,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率約為991.4%(二零二一年十二月三十一日：並未呈列)。資產負債比率乃以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、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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二一年十二月三十一日：無)。

### 項目承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團就已訂約但並無撥備之物業發展成本及收購用作發展之土地之尚未償還承擔約為港幣223,500,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣832,000,000元)。

## 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣361,100,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣365,000,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣218,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣246,200,000元)之租賃土地及樓宇之一部分已抵押予一間金融機構，作為按揭貸款之抵押品。受限制銀行結餘港幣235,800,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣439,900,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為113人，於二零二一年十二月三十一日則為156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

於二零二二年，全球經濟受肺炎病毒、俄烏戰爭、地區政局不穩等因素影響，使燃料價格和各類大宗商品價格飆升。此外，二零二二年下半年多國逐步加息，導致消費信心和投資信心疲弱，全球經濟增長放緩。

本集團所有業務均位於中國大陸。自二零一九年底中國爆發肺炎病毒以來，本集團的物業銷售及酒店業務營運受到嚴重影響，反映於消費意欲轉差及樓價下跌。

展望二零二三年，隨著二零二三年首季中港兩地防疫措施逐步放寬，以及中國政府開始減低銀行存款準備金率以鼓勵內需和消費，預計中港兩地經濟將逐漸回復正常。本集團將把握機遇，加快物業銷售，鞏固酒店業務，以及物色可行的投資項目，為本公司股東帶來最大回報。

## 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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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F.2.2

守則條文F.2.2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，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(同時亦為本公司執行董事)及一(1)名獨立非執行董事因新冠病毒疫情及／或其他公務而未能出席於二零二二年四月二十二日舉行之股東特別大會(「二零二二年四月股東特別大會」)。然而，審核委員會主席及薪酬委員會主席(均為本公司獨立非執行董事)已出席二零二二年四月股東特別大會以回答提問。

董事會主席(同時亦為本公司執行董事)、另一(1)名執行董事、一(1)名非執行董事及一(1)名獨立非執行董事因新冠病毒疫情及／或其他公務而未能出席於二零二二年六月二十七日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)及股東特別大會(「二零二二年六月股東特別大會」)。然而，薪酬委員會主席及提名委員會主席(均為本公司獨立非執行董事)已出席股東週年大會及二零二二年六月股東特別大會以回答提問。

有關本公司回顧年度內之企業管治常規之進一步資料將載於本公司二零二二年年報之企業管治報告中。

## **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：

於二零二三年三月三日，王鉅成先生辭任本公司非執行董事。

於二零二三年三月三日，宋逸駿先生辭任本公司獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。

於二零二三年三月三日，譚嘉偉先生已獲委任為本公司執行董事及執行委員會成員。

於二零二三年三月三日，黃玉麟先生獲委任為本公司非執行董事。

於二零二三年三月三日，陳珠海女士獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員。

## **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二零二二年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

## **修訂組織章程大綱及細則**

於二零二二年六月二十七日舉行之股東特別大會上，本公司股東通過特別決議案，對本公司組織章程大綱及細則作出若干修訂，以(其中包括)(i)符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄三所規定保障股東之一套14項統一核心準則，該等準則自二零二二年一月一日起生效；及(ii)准許本公司以電子會議或混合會議形式召開股東大會。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。

## 審核委員會及審閱全年業績

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、核數師及本公司管理層已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核簡明綜合財務報表。

## 中正天恆會計師有限公司之工作範圍

本公佈所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字已經本集團核數師中正天恆會計師有限公司認定與本集團年內經審核綜合財務報表所載金額一致。中正天恆會計師有限公司就此履行的工作不構成香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則的核證工作，因此中正天恆會計師有限公司並無就本公佈作出保證。

## 披露資料

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報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。

承董事會命  
富元國際集團有限公司  
主席  
楊立君

香港，二零二三年三月二十九日

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珠海女士、陳凱寧女士及蘇慧琳女士組成。