

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)

二零一九年未經審核業績公佈

富元國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績。由於爆發新型冠狀病毒疫情，故此截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績審核程序尚未完成，故本公佈所載未經審核業績未經本公司核數師同意。於按香港會計師公會頒佈之香港審計準則完成審核程序後，本公司將就經審核業績作出公佈。本公佈所載未經審核年度業績已由本公司審核委員會審閱。

未經審核綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-----------------|----|-------------------------|------------------------|
| 收益 | 五 | 34,466 | 18,086 |
| 銷售成本 | | <u>(11,106)</u> | <u>(5,056)</u> |
| 毛利 | | 23,360 | 13,030 |
| 其他收入及收益 | 六 | 4,379 | 11,827 |
| 銷售開支 | | (14,405) | (84) |
| 行政及其他開支 | | (91,669) | (95,483) |
| 投資物業公平值變動虧損 | | (6,066) | - |
| 物業、廠房及設備減值 | | (57,268) | (28,407) |
| 使用權資產減值 | | (2,203) | - |
| 授權減值 | | (2,863) | (1,742) |
| 待售物業減值 | | (8,823) | - |
| (確認)／撥回應收貿易賬項減值 | | (8,882) | 7,099 |
| 財務費用 | 七 | (69,333) | (44,539) |
| 應佔一家合營企業溢利 | | - | 4,453 |
| 除稅前虧損 | 八 | (233,773) | (133,846) |
| 所得稅抵免／(支出) | 九 | <u>12,434</u> | <u>(2,334)</u> |
| 年內虧損 | | <u>(221,339)</u> | <u>(136,180)</u> |

| | 附註 | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-------------|----|-------------------------|------------------------|
| 以下各項應佔年內虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | | (202,376) | (122,400) |
| 非控股權益 | | <u>(18,963)</u> | <u>(13,780)</u> |
| | | <u>(221,339)</u> | <u>(136,180)</u> |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 每股虧損 | 十 | | |
| — 基本 | | <u>(2.91)</u> | <u>(1.78)</u> |
| — 攤薄 | | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |

未經審核綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 年內虧損 | <u>(221,339)</u> | <u>(136,180)</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>(10,057)</u> | <u>(26,874)</u> |
| 其後可能不會重新分類至損益之項目： | | |
| 物業重估收益 | – | 16,000 |
| 所得稅影響 | <u>–</u> | <u>(4,000)</u> |
| | <u>–</u> | <u>12,000</u> |
| 年內其他全面虧損總額，除稅後 | <u>(10,057)</u> | <u>(14,874)</u> |
| 年內全面虧損總額 | <u>(231,396)</u> | <u>(151,054)</u> |
| 以下各項應佔年內全面虧損總額： | | |
| 本公司擁有人 | (211,300) | (142,674) |
| 非控股權益 | <u>(20,096)</u> | <u>(8,380)</u> |
| | <u>(231,396)</u> | <u>(151,054)</u> |

未經審核綜合財務狀況表
於二零一九年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|--------------------|----|-------------------------|------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 268,256 | 356,564 |
| 使用權資產 | | 52,146 | – |
| 預付土地租賃款 | | – | 54,830 |
| 投資物業 | | 18,400 | 25,000 |
| 發展中物業 | | 506,399 | 592,573 |
| 授權 | | 15,842 | 21,628 |
| 已抵押銀行結餘 | | 989 | 22,076 |
| 非流動資產總值 | | 862,032 | 1,072,671 |
| 流動資產 | | | |
| 待售發展中物業 | | 688,752 | 65,612 |
| 待售物業 | | 2,630 | 2,967 |
| 收購用作發展之土地之按金 | | 89,152 | 299,780 |
| 存貨 | | 4 | 26 |
| 應收貿易賬項 | 十一 | 3,586 | 5,966 |
| 預付款項、按金及其他應收賬項 | | 38,031 | 13,137 |
| 財務管理產品投資 | | – | 6,832 |
| 受限制銀行結餘 | | 35,740 | – |
| 現金及現金等值項目 | | 56,129 | 54,273 |
| 流動資產總值 | | 914,024 | 448,593 |
| 資產總值 | | 1,776,056 | 1,521,264 |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用 | 十二 | 200,742 | 98,548 |
| 應付非控股權益款項 | | 164,217 | 164,217 |
| 貸款及借貸—於一年內到期 | | 357,516 | 13,664 |
| 合約負債 | 十三 | 65,719 | – |
| 流動負債總額 | | 788,194 | 276,429 |
| 流動資產淨值 | | 125,830 | 172,164 |
| 資產總值減流動負債 | | 987,862 | 1,244,835 |

| | 附註 | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|----------------|----|-------------------------|------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 貸款及借貸—於一年後到期 | | 562,400 | 576,250 |
| 租賃負債 | | 822 | — |
| 遞延稅項負債 | | 30,322 | 42,871 |
| 非流動負債總額 | | 593,544 | 619,121 |
| 資產淨值 | | 394,318 | 625,714 |
| 股本 | 十四 | 69,464 | 69,464 |
| 儲備 | | 272,959 | 484,259 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 342,423 | 553,723 |
| 非控股權益 | | 51,895 | 71,991 |
| 權益總額 | | 394,318 | 625,714 |

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位於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。

於本年度，本集團主要於中華人民共和國從事物業發展及酒店業務。

二、編製基準

該等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，惟投資物業及若干按公平值計量之金融資產除外。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。

三、應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「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

本集團於本年度首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

| | |
|------------------------|--|
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 |
| 二零一五年至二零一七年週期之年度改進 | 對香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 |
| 香港財務報告準則第9號修訂 | 具負補償特性之預付款項 |
| 香港會計準則第19號修訂 | 計劃修訂、削減或結算 |
| 香港會計準則第28號修訂 | 於聯營公司及合營企業之長期權益 |
| 香港會計準則第40號修訂 | 轉讓投資物業 |

除下文所述有關香港財務報告準則第16號「租賃」之影響外，應用於本年度生效之其他新訂及經修訂準則並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及財務表現及/或該等綜合財務狀況表所載披露事項構成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而不會對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包括租賃時根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。

於二零一九年一月一日，本集團按相等於相關租賃負債之金額確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期之任何差額於期初累計虧損確認，且比較資料不予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下可行權宜方法：

- (i) 通過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱之替代方法，評估租賃是否屬繁重；
- (ii) 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- (iii) 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- (iv) 對在相似經濟環境下屬相似類別相關資產且剩餘期限相近之租賃組合採用單一折讓率。具體而言，若干中國物業租賃之折讓率乃按組合基準釐定；及
- (v) 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權租賃之租期。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體之增量借貸利率。所應用加權平均增量借貸利率為5%。

| | 於二零一九年 一月一日 港幣千元 |
|------------------------|------------------------|
| 於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔 | 5,337 |
| 減：確認豁免—短期租賃 | <u>(4,618)</u> |
| 於二零一九年一月一日之經營租賃承擔總額 | 719 |
| 折讓 | <u>(32)</u> |
| 於二零一九年一月一日之租賃負債／其他應付賬項 | <u><u>687</u></u> |
| 分析為： | |
| 流動 | 452 |
| 非流動 | <u>235</u> |
| | <u><u>687</u></u> |

(a) 於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

| | 港幣千元 |
|----------------------|-------------------|
| 資產 | |
| 使用權資產增加 | 55,517 |
| 預付土地租賃款減少 | <u>(54,830)</u> |
| 資產總值增加 | <u><u>687</u></u> |
| 負債 | |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用增加 | 452 |
| 租賃負債增加 | <u>235</u> |
| 負債總額增加 | <u><u>687</u></u> |

(b) 於未經審核綜合財務狀況表及未經審核綜合損益表確認之金額

| | 使用權資產 港幣千元 | 租賃負債及 其他應付賬項 港幣千元 |
|---------------|----------------------|-------------------------|
| 於二零一九年一月一日 | 55,517 | 687 |
| 添置 | 2,456 | 2,456 |
| 折舊支出 | (2,890) | - |
| 利息 | - | 101 |
| 付款 | - | (889) |
| 減值 | (2,203) | - |
| 出售 | (464) | (578) |
| 匯兌調整 | <u>(270)</u> | <u>(48)</u> |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u><u>52,146</u></u> | <u><u>1,729</u></u> |

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) 物業發展業務：物業發展及銷售，以及提供配套服務，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。

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。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 物業發展 | | 酒店業務 | | 總額 | |
| | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 | 二零一九年 港幣千元 | 二零一八年 港幣千元 |
| 分部收入 | | | | | | |
| 客戶合約收入 | | | | | | |
| 一於指定時間點確認 | 10,580 | 3,656 | 13,573 | 14,430 | 24,153 | 18,086 |
| 一隨時間確認 | 10,313 | - | - | - | 10,313 | - |
| 分部收入總額 | <u>20,893</u> | <u>3,656</u> | <u>13,573</u> | <u>14,430</u> | <u>34,466</u> | <u>18,086</u> |
| 分部虧損 | <u>(52,608)</u> | <u>(34,246)</u> | <u>(85,896)</u> | <u>(43,254)</u> | <u>(138,504)</u> | <u>(77,500)</u> |
| 調節： | | | | | | |
| 其他收入 | | | | | 1,132 | 67 |
| 銀行及其他利息收入 | | | | | 1,070 | 3,390 |
| 重新分類後投資物業 | | | | | | |
| 公平值超逾其賬面值 | | | | | - | 5,767 |
| 投資物業公平值變動虧損 | | | | | (6,066) | - |
| 出售使用權資產之收益 | | | | | 114 | - |
| 其他未分配開支 | | | | | (22,186) | (23,632) |
| 提早贖回票據虧損 | | | | | - | (1,852) |
| 財務費用 | | | | | (69,333) | (44,539) |
| 應佔一家合營企業溢利 | | | | | - | 4,453 |
| 除稅前虧損 | | | | | <u>(233,773)</u> | <u>(133,846)</u> |

區域資料

本集團於兩個主要區域地區經營業務—香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)。

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|------|-------------------------|------------------------|
| 收益 | | |
| — 香港 | — | — |
| — 中國 | <u>34,466</u> | <u>18,086</u> |
| | <u>34,466</u> | <u>18,086</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10%以上總收益之個別客戶之收益如下：

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-----|-------------------------|------------------------|
| 客戶甲 | 12,935 | 12,365 |
| 客戶乙 | <u>8,099</u> | <u>不適用</u> |

截至二零一八年十二月三十一日止年度來自客戶乙的收益並無貢獻本集團該年度10%以上之收益。

五、收益

收益指來自銷售待售物業、分授經營權以及提供會所營運服務之收入以及物業代理收入之總和，有關分析如下：

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|----------|-------------------------|------------------------|
| 銷售待售物業 | 11,048 | — |
| 授權收入 | 13,572 | 14,430 |
| 會所營運服務收入 | 858 | 1,879 |
| 物業代理收入 | <u>8,988</u> | <u>1,777</u> |
| | <u>34,466</u> | <u>18,086</u> |

按收益確認時間劃分

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-------|-------------------------|------------------------|
| 指定時間點 | 24,153 | 18,086 |
| 隨時間確認 | 10,313 | - |
| | <u>34,466</u> | <u>18,086</u> |

六、其他收入及收益

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|--------------------|-------------------------|------------------------|
| 銀行利息收入 | 1,070 | 1,041 |
| 財務管理產品投資所得利息 | - | 639 |
| 貸款利息收入 | - | 1,710 |
| 重新分類後投資物業公平值超逾其賬面值 | - | 5,767 |
| 出售使用權資產之收益 | 114 | - |
| 租金收入 | 2,459 | 1,244 |
| 其他 | 736 | 1,426 |
| | <u>4,379</u> | <u>11,827</u> |

七、財務費用

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 利息 | | |
| 貸款及借貸 | 102,219 | 34,263 |
| 租賃負債 | 101 | - |
| 應付票據 | - | 10,276 |
| | <u>102,320</u> | <u>44,539</u> |
| 減：發展中物業資本化金額 | (32,987) | - |
| | <u>69,333</u> | <u>44,539</u> |

借貸成本已按年利率13%(二零一八年：無)資本化。

八、除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|-------------------------|------------------------|
| 銷售成本 | | |
| 出售物業之成本 | 4,915 | — |
| 授權攤銷 | 2,902 | 3,166 |
| 出售存貨之成本 | 474 | 897 |
| 物業代理服務費 | 2,815 | 993 |
| | <u>11,106</u> | <u>5,056</u> |
| 物業、廠房及設備折舊 | 28,927 | 31,121 |
| 使用權資產折舊 | 2,890 | — |
| 預付土地租賃款攤銷 | — | 1,984 |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 575 | 644 |
| 提早贖回票據虧損 | — | 1,852 |
| 土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款 | — | 5,916 |
| 短期租賃租金支出 | 5,595 | — |
| 核數師酬金 | 887 | 1,008 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金) | | |
| — 工資及薪金 | 22,518 | 16,447 |
| — 退休福利計劃供款 | 596 | 555 |
| 匯兌虧損 | <u>3,865</u> | <u>21,062</u> |

九、所得稅支出

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%(二零一八年：16.5%)作出撥備。中國附屬公司須按25%(二零一八年：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。

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-------------|-------------------------|------------------------|
| 即期稅項 | — | — |
| 遞延稅項抵免／(支出) | <u>12,434</u> | <u>(2,334)</u> |
| 所得稅抵免／(支出) | <u>12,434</u> | <u>(2,334)</u> |

十、每股虧損

每股基本虧損乃按本公司普通權益持有人應佔虧損港幣202,376,000元(二零一八年：港幣122,400,000元)及年內已發行普通股加權平均數6,946,350,040股(二零一八年：6,868,732,330股)計算。

由於二零一九年及二零一八年均無潛在已發行普通股，故此本公司概無呈列二零一九年及二零一八年每股攤薄虧損。

十一、應收貿易賬項

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|----------|-------------------------|------------------------|
| 應收貿易賬項總額 | 90,547 | 85,632 |
| 已確認減值虧損 | <u>(86,961)</u> | <u>(79,666)</u> |
| | <u>3,586</u> | <u>5,966</u> |

一般而言，本集團向客戶授出之信貸期為30天。

於報告期間結算日，根據發票日期計算、經確認減值虧損後並扣除撥備之應收貿易賬項賬齡分析如下：

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|--------|-------------------------|------------------------|
| 一個月內 | 3,586 | 1,258 |
| 一至三個月 | - | 2,279 |
| 四至十二個月 | <u>-</u> | <u>2,429</u> |
| | <u>3,586</u> | <u>5,966</u> |

就應收貿易賬項確認之減值虧損撥備變動如下：

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-----------------|-------------------------|------------------------|
| 於一月一日 | 79,666 | 91,216 |
| 年內確認/(撥回)減值虧損淨額 | 8,882 | (7,099) |
| 匯兌調整 | <u>(1,587)</u> | <u>(4,451)</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>86,961</u> | <u>79,666</u> |

十二、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 物業發展開支應付貿易賬項 | 117,022 | 68,005 |
| 應付利息 | 32,145 | 7,180 |
| 租賃負債 | 907 | - |
| 其他應付賬項及應繳費用 | 50,668 | 23,363 |
| | <u>200,742</u> | <u>98,548</u> |

按報告期末發票日期呈列之物業發展開支應付貿易賬項賬齡分析如下。

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-------|-------------------------|------------------------|
| 一個月內 | 95,783 | 68,005 |
| 一至三個月 | 21,239 | - |
| | <u>117,022</u> | <u>68,005</u> |

十三、合約負債

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|-------------|-------------------------|------------------------|
| 有關銷售物業的合約負債 | 65,719 | - |
| | <u>65,719</u> | <u>-</u> |

合約負債指就銷售物業所收取之款項，通常於履行合約之前支付。

十四、股本

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|--|-------------------------|------------------------|
| 法定： | | |
| 100,000,000,000股(二零一八年：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(二零一八年十二月三十一日： 6,946,350,040股)每股面值港幣0.01元之普通股 | <u>69,464</u> | <u>69,464</u> |

十五、資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一八年：無)。

十六、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物業其中一部分出租，年期介乎3至15年不等。租賃協議規定租戶須支付租約保證金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團應收之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

| | 二零一九年 港幣千元 (未經審核) | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|----------------|-------------------------|------------------------|
| 一年內 | 1,260 | 1,224 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 4,323 | 4,272 |
| 五年後 | 7,352 | 8,672 |
| | <u>12,935</u> | <u>14,168</u> |

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約承擔租用辦公室物業。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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團按照不可撤銷經營租約應付之未來最低租賃款總額之到期情況如下：

| | 二零一八年 港幣千元 (經審核) |
|----------------|------------------------|
| 一年內 | 5,097 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | <u>240</u> |
| | <u>5,337</u> |

十七、項目承擔

於二零一九年十二月三十一日，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約為港幣705,590,000元(二零一八年：港幣667,678,000元)。

十八、報告日期後事項

自二零二零年初，二零一九冠狀病毒疫症(「COVID-19爆發」)蔓延全中國及其他國家，對本集團的業務及經濟活動構成一定程度影響。

於本公佈日期無法可靠估計上述事件所構成整體財務影響。本集團將密切留意COVID-19爆發的事態發展，並持續評估其對物業市場、本集團的財政狀況及經營業績所構成影響。

十九、股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息(二零一八年十二月三十一日：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團收益達港幣34,500,000元，二零一八年則為港幣18,100,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣233,800,000元，二零一八年之虧損則為港幣133,800,000元。有關虧損主要源自(其中包括)(i)可收回與否成疑之授權導致出現應收貿易賬項減值；(ii)本集團物業、廠房及設備以及授權減值；(iii)投資物業物業重估虧損；(iv)本集團新物業發展項目開售之宣傳及推廣活動費用等銷售開支增加；及(v)因本集團就物業發展項目融資而借入之若干貸款及借款利息開支及財務費用增加。

本集團二零一九年度之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣202,400,000元，二零一八年之虧損則為港幣122,400,000元。

物業發展分部

於二零一九年，物業發展分部之銷售額達港幣20,900,000元，去年則為港幣3,700,000元。增加乃由於2個新物業項目二零一九年第四季度開售，分別為位於珠海之德國城及位於成都之Fuyuan Junting。於二零一九年之分部虧損為港幣52,600,000元，二零一八年之虧損則為港幣34,200,000元。分部虧損主要由於物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及待售發展中物業減值所致。

於二零一九年十二月三十一日，德國城及Fuyuan Junting分別約12.6%及6.7%單位已售出。該兩個項目餘下單位將於二零二零年度推出市場。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，僅售出一個星晨廣場單位。於二零一九年十二月三十一日，星晨廣場可供出售之已落成住宅及商業單位中約1.9%尚未售出。

管理層一直積極領取相關政府批文以開發星晨花園之地塊。用作開發住宅單位之地塊面積為227畝，賬面值港幣55,400,000元已計入二零一九年十二月三十一日之資產負債表內待售發展中物業項目。現時仍有待取得相關政府機關批准。

酒店業務

於二零一九年，酒店業務分部錄得轉授經營權收益港幣13,600,000元，二零一八年則為港幣14,400,000元。二零一九年之分部虧損達港幣85,900,000元，二零一八年之虧損則為港幣43,300,000元。虧損主要源自物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊以及物業、廠房及設備及授權減值。

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

本集團於年內並無重大收購及出售。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零一九年十二月三十一日之非流動資產(主要包括投資物業、發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產及授權)為港幣862,000,000元，於二零一八年十二月三十一日則為港幣1,072,700,000元。於二零一九年十二月三十一日之流動資產為港幣914,000,000元，於二零一八年十二月三十一日則為港幣448,600,000元。於二零一九年十二月三十一日之流動負債為港幣788,200,000元，於二零一八年十二月三十一日則為港幣276,400,000元。於二零一九年十二月三十一日之非流動負債為港幣593,500,000元，於二零一八年十二月三十一日則為港幣619,100,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額為港幣919,900,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣589,900,000元)，當中包括來自一間財務機構之借貸港幣143,900,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣80,800,000元)及來自獨立第三方之借貸港幣776,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣509,100,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣394,300,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣625,700,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為233.3%(二零一八年十二月三十一日：94.3%)。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就珠海項目發展成本撥資而借入大量計息借貸，以及支付有關本集團於二零一八年八月二十九日所成功投得成都土地之土地費用所致。

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

本集團於二零一九年十二月三十一日並無任何重大資本承擔(二零一八年十二月三十一日：無)。

項目承擔

於二零一九年十二月三十一日，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約為港幣705,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣667,700,000元)。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣100,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事會認為，該等擔保之公平值實屬微不足道。

抵押本集團資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣316,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣393,300,000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1,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣22,100,000元)已抵押予多間銀行，作為為本集團待售物業買家所獲授按揭貸款以及就本集團購買珠海市橫琴土地之買賣協議而發行(以政府機關為受益人)之履約保證函之抵押品。

員工分析

於二零一九年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為135人，於二零一八年十二月三十一日則為51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

二零一九是特別的一年。全球經濟瞬息萬變。主要對手之間競爭白熱化，反全球化日益加深。所有該等因素導致全球經濟略有倒退。於二零二零年初，新型冠狀病毒(COVID-19)於中國及其他國家爆發，加上油價受衝擊，造成全球經濟動盪，或逐漸步向衰退。因此，中國國家經濟增長將會受到影響，並一定程度限制本集團業務發展。

於二零一九年十二月初，本集團位於成都郫都區之住宅物業項目已展開預售。截至本公佈日期，按認購合約計算，本集團已錄得預售認購金額約人民幣77,000,000元。預售佔項目銷售面積約12.1%。截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認預售收益為港幣2,100,000元。本集團將於二零二零年繼續加快銷售。

於二零一九年十一月中，本集團位於大灣區珠海橫琴之商業物業項目已展開預售。截至本公佈日期，按認購合約計算，本集團已錄得預售認購金額約人民幣241,900,000元。預售佔項目銷售面積約13.7%。截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認預售收益港幣8,200,000元。本集團與一家德國科技公司開拓商機，於此物業項目中推出一項保健項目。本集團將於二零二零年投放更多資源於此保健項目，預期此保健項目將於可見將來為本集團帶來正面貢獻。

儘管如上文所述經濟環境未明，惟本集團仍對中國前景充滿信心。管理層一直發掘新商機從而為股東帶來最大利益，包括於保健業應用德國科技，以更加善用現有物業發展項目。

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。

於截至二零一九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二零一九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二零一九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。

有關本公司回顧年內之企業管治常規之進一步資料將載於本公司二零一九年年報之企業管治報告中，而年報會於二零二零年四月寄發予本公司股東。

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二零一九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。

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：

- 余順輝先生(「余先生」)自二零一九年八月二十九日起獲委任為本公司執行董事兼董事會聯席主席。
- 本公司執行董事楊立君先生(「楊先生」)自二零一九年八月二十九日起調任董事會聯席主席。
- 余錦雄先生(「余錦雄先生」)自二零一九年十一月一日起辭任本公司執行董事兼董事會執行委員會成員。
- 萬建軍先生(「萬先生」)自二零一九年十二月二日起辭任本公司執行董事兼本集團行政總裁。

購買、出售或贖回股份

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，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

審核委員會已聯同管理層審閱本集團採納之會計原則及常規。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

審閱二零一九年未經審核年度業績及延遲公佈截至二零一九年十二月三十一日止年度之二零一九年經審核年度業績

由於近期中國政府及香港政府為抑制COVID-19爆發所頒佈旅遊及其他限制，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表之申報及審核程序受到干擾，本公司無法依照上市規則於二零二零年三月三十日前刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度之二零一九年經審核年度業績。本公佈所載未經審核業績未經本公司核數師同意。

本公佈所載未經審核年度業績已由本公司審核委員會審閱。

本公司之二零一九年經審核業績將於二零二零年四月十七日或之前公佈，而年報將於按香港會計師公會頒佈之香港審計準則完成審核程序後刊發，連同與本公佈所載未經審核年度業績比較之重大差異(如有)。

預期核數師將於中國旅遊限制及隔離安排放寬後於可行情況下盡快恢復審核。本公司將會根據上市規則於適當時候寄發年報。倘完成審核程序方面有其他重大進展，本公司將於有需要時另行作出公佈。

於聯交所網站披露資料

本集團截至二零一九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聯交所網站登載。

本公佈所載有關本集團二零一九年年度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
富元國際集團有限公司
聯席主席
楊立君

香港，二零二零年三月三十日

於本公佈日期，董事會由執行董事楊立君先生(聯席主席)及余順輝先生(聯席主席)、非執行董事王鉅成先生以及獨立非執行董事陳凱寧女士、蘇慧琳女士及宋逸駿先生組成。