

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)

二零二一年未經審核全年業績公佈

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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績。由於近期新冠病毒疫情爆發，有關截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績的審核流程尚未完成，本公司的核數師需要更多時間完成其審核工作。本公佈所載未經審核全年業績已由本公司審核委員會審閱，惟未經本公司核數師同意。待審核流程完成，本公司將就經審核全年業績作出公佈。

簡明綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	一	16,468	22,360
銷售成本		<u>(3,596)</u>	<u>(7,192)</u>
毛利		12,872	15,168
其他收入及收益	二	5,535	18,371
銷售開支		(9,925)	(18,258)
行政及其他開支		(154,565)	(101,387)
投資物業公平值變動之收益		-	3,194
物業、廠房及設備減值		-	(35,490)
授權減值		-	(3,219)
應收貿易賬項減值		(9,042)	(8,193)
商譽減值		(50,290)	-
財務費用	三	<u>(135,687)</u>	<u>(86,779)</u>
除稅前虧損	四	(341,102)	(216,593)
所得稅開支	五	<u>(404)</u>	<u>(162)</u>
年內虧損		<u>(341,506)</u>	<u>(216,755)</u>
以下各項應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(326,264)	(217,714)
非控股權益		<u>(15,242)</u>	<u>959</u>
		<u>(341,506)</u>	<u>(216,755)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	六		
— 基本		<u>(4.70)</u>	<u>(3.13)</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內虧損	<u>(341,506)</u>	<u>(216,755)</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>10,838</u>	<u>29,904</u>
年內其他全面收益／(虧損)，除稅後	<u>10,838</u>	<u>29,904</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(330,668)</u></u>	<u><u>(186,851)</u></u>
以下各項應佔年內全面(虧損)／溢利總額：		
本公司擁有人	(316,308)	(189,684)
非控股權益	<u>(14,360)</u>	<u>2,833</u>
	<u><u>(330,668)</u></u>	<u><u>(186,851)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		199,495	217,221
使用權資產		48,336	49,076
發展中物業	七	1,549,801	1,499,271
授權		8,329	10,200
商譽	八	–	50,290
非流動資產總值		<u>1,805,961</u>	<u>1,826,058</u>
流動資產			
待售物業	九	1,828,965	1,620,794
存貨		–	1,224
應收貿易賬項	十	61	594
預付款項、按金及其他應收賬項		294,445	134,663
受限制銀行結餘		426,855	255,835
現金及現金等值項目		59,719	55,225
		<u>2,610,045</u>	<u>2,068,335</u>
分類為持作銷售之出售組別資產		<u>175,007</u>	<u>159,738</u>
流動資產總值		<u>2,785,052</u>	<u>2,228,073</u>
資產總值		<u>4,591,013</u>	<u>4,054,131</u>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (經重列)
流動負債			
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用	十一	688,450	946,407
應付非控股權益款項	十二	2,142	64,217
應付一名董事款項	十三	-	3,500
貸款及借貸—於一年內到期		785,245	375,372
合約負債	十四	1,974,806	753,607
		<u>3,450,643</u>	<u>2,143,103</u>
與分類為持作銷售資產直接相關 之負債		<u>20,340</u>	<u>6,756</u>
流動負債總額		<u>3,470,983</u>	<u>2,149,859</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(685,931)</u>	<u>78,214</u>
資產總值減流動負債		<u>1,120,030</u>	<u>1,904,272</u>
非流動負債			
貸款及借貸—於一年後到期		948,911	1,411,902
應付一名董事款項	十三	40,747	31,910
應付承兌票據	十五	107,827	107,427
長期租賃負債		507	-
遞延稅項負債		145,239	145,566
		<u>1,243,231</u>	<u>1,696,805</u>
非流動負債總額		<u>1,243,231</u>	<u>1,696,805</u>
(負債)/資產淨值		<u>(123,201)</u>	<u>207,467</u>
股本	十六	69,464	69,464
儲備		<u>(233,033)</u>	<u>83,275</u>
本公司擁有人應佔權益		(163,569)	152,739
非控股權益		<u>40,368</u>	<u>54,728</u>
權益總額		<u>(123,201)</u>	<u>207,467</u>

附註

一、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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銷售待售物業	508	-
銷售保健產品	257	3,759
授權收入	14,440	13,465
物業代理收入	1,263	5,136
	<u>16,468</u>	<u>22,360</u>

按收益確認時間劃分

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	765	3,759
— 隨時間	15,703	18,601
	<u>16,468</u>	<u>22,360</u>

二、其他收入及收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行利息收入	1,551	1,003
其他利息收入	-	11,885
政府補助	-	590
撇銷其他應付賬項及應繳費用	-	1,158
終止租賃收益	-	10
租金收入	2,407	2,407
其他	1,577	1,318
	<u>5,535</u>	<u>18,371</u>

三、財務費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	148,124	120,836
應付董事款項	3,562	2,119
承兌票據	10,174	3,007
租賃負債	28	51
	<u>161,888</u>	<u>126,013</u>
減：就發展中物業資本化之金額	<u>(26,201)</u>	<u>(39,234)</u>
	<u>135,687</u>	<u>86,779</u>

借貸成本已按介乎8.8%至13%(二零二零年：介乎8.8%至13%)的年利率資本化。

四、除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	177	-
出售商品之成本	406	2,579
授權攤銷	1,884	2,470
物業代理服務費	1,129	2,143
	<u>3,596</u>	<u>7,192</u>
物業、廠房及設備折舊	20,432	23,386
使用權資產折舊	2,115	2,540
出售物業、廠房及設備虧損	78	189
短期租賃之租金開支	2,881	4,028
核數師酬金	977	923
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	19,970	22,673
— 退休福利計劃供款	1,574	809
匯兌收益淨額	<u>(6,692)</u>	<u>(10,915)</u>

五、所得稅開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項開支	(145)	-
中國企業所得稅	(658)	(206)
遞延稅項抵免	399	44
所得稅開支	<u>(404)</u>	<u>(162)</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，故並無於簡明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% (二零二零年：25%) 計算。

六、每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損合共港幣326,264,000元(二零二零年：港幣217,714,000元)，及年內已發行普通股6,946,350,040股(二零二零年：6,946,350,040股)計算。

由於截至二零二一年及二零二零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虧損。

七、發展中物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
發展中物業(按成本)	<u>1,549,801</u>	<u>1,499,271</u>

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

八、商譽

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
賬面值		
於年初	50,290	-
產生自收購附屬公司	-	50,290
商譽減值	<u>(50,290)</u>	<u>-</u>
於年末	<u>-</u>	<u>50,290</u>

九、待售物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
待售物業		
— 已落成	—	—
— 發展中	1,828,965	1,620,794
	<u>1,828,965</u>	<u>1,620,794</u>

十、應收貿易賬項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貿易賬項總額	113,375	92,467
確認減值虧損	(113,314)	(91,873)
	<u>61</u>	<u>594</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月以內	61	79
一至三個月	—	63
四至十二個月	—	452
	<u>61</u>	<u>594</u>

就應收貿易賬項之確認減值虧損變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年初	91,873	86,961
確認減值虧損淨額	9,042	8,193
匯兌調整	12,399	(3,281)
於年末	<u>113,314</u>	<u>91,873</u>

十一、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	275,204	643,012
應付增值稅	140,343	68,809
應付利息	92,355	30,999
租賃負債	541	30
短期墊款(附註b)	-	118,156
其他應付賬項及應繳費用	180,007	85,401
	<u>688,450</u>	<u>946,407</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月內	143,020	554,116
一至三個月	132,184	88,896
	<u>275,204</u>	<u>643,012</u>

(b) 來自董事之兄弟及其他方之短期墊款分別為港幣零元(二零二零年十二月三十一日：港幣48,966,000元)及港幣零元(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。

十二、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。

十三、應付一名董事款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	40,747	-
— 多於兩年但不超過五年期間內	-	<u>31,910</u>
	40,747	<u>35,410</u>
為報告目的進行分析：		
— 流動負債	-	3,500
— 非流動負債	40,747	<u>31,910</u>
	<u>40,747</u>	<u>35,410</u>

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：介乎9%至13%的年利率)計息。

十四、合約負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已收銷售物業之預付款	<u>1,974,806</u>	<u>753,607</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。

十五、應付承兌票據

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一年以上五年以內期間的應付承兌票據	<u>107,827</u>	<u>107,427</u>

十六、股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二零年：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(二零二零年：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>

財務表現回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣16,500,000元，二零二零年則為港幣22,400,000元。本集團錄得除稅前虧損約港幣341,100,000元，二零二零年之虧損則為港幣216,600,000元。有關虧損乃由於(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)應付物業代理的銷售佣金增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為港幣326,300,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣217,700,000元。

財務狀況回顧

本集團於二零二一年十二月三十一日之非流動資產(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1,806,000,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,826,100,000元。於二零二一年十二月三十一日之流動資產為港幣2,785,100,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,228,100,000元。於二零二一年十二月三十一日之流動負債為港幣3,471,000,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,149,900,000元。於二零二一年十二月三十一日之非流動負債為港幣1,243,200,000元，於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,696,800,000元。於二零二一年十二月三十一日之負債淨額為港幣123,200,000元，於二零二零年十二月三十一日則為資產淨值港幣207,500,000元。

重大收購及出售

於二零二一年十一月五日，本公司與本公司執行董事、控股股東兼主席楊立君先生(「楊先生」)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全資附屬公司(「出售公司」)的全部已發行股本(「出售事項」)。買方的唯一董事為楊先生及買方的全部已發行股本由楊先生間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司的關連人士。故出售事項亦構成本公司的關連交易。

出售事項之代價為港幣282,000,000元(「代價」)，乃由本公司及買方經考慮(i)豁免本公司欠付出售公司之貸款；及(ii)出售公司及其直接及間接擁有的附屬公司(「出售集團」)之未經審核綜合經調整資產淨值約港幣415,700,000元，公平磋商後釐定。代價包括(i)港幣30,000,000元已由買方於二零二一年十一月以現金支付作為訂金；及(ii)餘款港幣252,000,000元將由買方於完成時以現金支付。

出售的資產主要包括(i)面積約為151,674.59平方米的地塊；(ii)兩個會所；及(iii)未售物業。本集團長期以來一直就開發該地塊尋求監管機關批准將容積率由1.5修訂為2.5。自二零一九年起，中國經濟下行，並面臨中美貿易戰等重大不明朗因素。於面臨外界經濟不明朗因素之餘，本集團亦面對有關開發該地塊之資本承擔增加，並已與中國數家可信及具信譽的物業發展商接觸，了解彼等是否有興趣投資出售資產。迄今為止，本集團並無收到任何正面回應。另一方面，本集團之資產負債比率偏高，且本集團之流動資金可能不足以償還其短期負債。出售事項將(i)可供本集團離場並變現其於出售集團之投資；(ii)讓本集團得以在中國物業市場目前普遍嚴峻的監管環境下就出售事項獲得收益；及(iii)為本集團提供財務靈活彈性、增強流動資金並改善其資產負債比率，以便本集團能夠在合適機會出現時重新分配其資源，並投資於具有更高創收潛力之其他業務。

於本公佈日期，出售事項尚未完成，並須待(i)本公司股東於預定在二零二二年四月二十二日舉行的股東特別大會上通過決議案；及(ii)簽立豁免契據以豁免及解除本公司償還本公司欠付出售公司的貸款之責任後方告作實。

展望

展望及計劃

於二零二一年，圍繞本集團業務運營的主要問題包括：新冠病毒疫情、中央政府採取一些緊縮政策降低物業開發行業參與者的槓桿率，以及中國大陸的總體物業價格有所下滑，整體令中國大陸營商環境艱難且充滿不確定性。

展望二零二二年，中國大陸的營商環境仍將受到新冠病毒疫情的影響，加上中美之間持續的貿易爭端，以及烏克蘭與俄羅斯之間的軍事局勢緊張，將影響房地產買家的購買情緒，給房地產銷售帶來更多挑戰。本集團期望，本集團目前在建的項目將能夠於二零二二年確認收入，從而改善本集團的財務表現和狀況。

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)名非執行董事因新冠病毒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」)因新冠病毒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：

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」)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。

審核委員會及審閱未經審核全年業績

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」)。

審核委員會及本公司管理層已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表。

承董事會命
富元國際集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二二年三月二十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事楊立君先生(主席)及高敬堯先生、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。