



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)

2022
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	22
購股權計劃	26
董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益	28
持有5%或以上權益之人士	29
遵守企業管治守則	31
董事進行證券交易之標準守則	32
修訂組織章程大綱及細則	32
購買、出售或贖回股份	32
審核委員會及審閱中期業績	32

公司資料

執行董事

楊立君 (主席兼行政總裁)
高敬堯

非執行董事

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
夏愨道16號
遠東金融中心17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
長沙灣道788號
羅氏商業廣場
1301至1302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」)截至二零二二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，連同二零二一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	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
收益	五	414,786	8,160
銷售成本		(390,998)	(1,542)
毛利		23,788	6,618
其他收入及收益	六	1,953	3,027
銷售開支		(550)	(4,475)
行政及其他開支		(48,170)	(49,943)
出售附屬公司收益	八	222,171	-
撥回應收貿易賬項減值		-	2,232
財務費用	七	(38,709)	(67,230)
除稅前溢利／(虧損)	九	160,483	(109,771)
所得稅開支	十	(150)	(504)
期內溢利／(虧損)		160,333	(110,275)
以下各項應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		165,836	(107,121)
非控股權益		(5,503)	(3,154)
		160,333	(110,275)
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)	十一		
— 基本		2.39	(1.54)
— 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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>160,333</u>	<u>(110,275)</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>1,457</u>	<u>2,813</u>
期內其他全面收益，除稅後	<u>1,457</u>	<u>2,813</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u>161,790</u>	<u>(107,462)</u>
以下各項應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
本公司擁有人	165,967	(104,580)
非控股權益	<u>(4,177)</u>	<u>(2,882)</u>
	<u>161,790</u>	<u>(107,462)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二一年 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		185,879	199,495
使用權資產		46,743	48,336
發展中物業	十二	1,491,819	1,549,801
授權		7,370	8,329
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,731,811	1,805,961
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
待售物業	十三	1,400,643	1,828,965
應收貿易賬項	十四	59	61
預付款項、按金及其他應收賬項		252,359	294,445
受限制銀行結餘		289,484	439,905
現金及現金等值項目		48,436	46,669
		<hr/>	<hr/>
		1,990,981	2,610,045
		<hr/>	<hr/>
分類為持作出售之出售集團資產		-	175,007
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		1,990,981	2,785,052
		<hr/>	<hr/>
資產總值		3,722,792	4,591,013
		<hr/>	<hr/>

		於 二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二一年 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	506,673	658,450
合約負債	十六	1,551,211	1,974,806
應付非控股權益款項	十七	2,049	2,142
貸款及借貸 — 於一年內到期		486,468	785,245
		2,546,401	3,420,643
與分類為持作出售之出售集團 資產直接有關的負債		—	50,340
流動負債總額		2,546,401	3,470,983
流動負債淨值		(555,420)	(685,931)
資產總值減流動負債		1,176,391	1,120,030
非流動負債			
貸款及借貸 — 於一年後到期		944,947	948,911
應付一名董事款項	十八	350	40,747
應付承兌票據	十九	108,030	107,827
租賃負債		186	507
遞延稅項負債		144,932	145,239
非流動負債總額		1,198,445	1,243,231
負債淨值		(22,054)	(123,201)
股本	二十	69,464	69,464
儲備		(66,737)	(233,033)
本公司擁有人應佔權益		2,727	(163,569)
非控股權益		(24,781)	40,368
權益總額		(22,054)	(123,201)

簡明綜合權益變動表

截至二零二二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
	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 匯兌儲備 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	總額 港幣千元	
於二零二二年一月一日 (經審核)	69,464	778,892	6,600	863	191,925	19,154	(1,230,467)	(163,569)	40,368	(123,201)
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	165,836	165,836	(5,503)	160,333
期內其他全面收入	-	-	-	131	-	-	-	131	1,326	1,457
期內全面收入/(虧損) 總額	-	-	-	131	-	-	165,836	165,967	(4,177)	161,790
出售附屬公司	-	-	-	(9,424)	-	(8,047)	17,471	-	(47,191)	(47,191)
其他權益變動	-	-	(6,600)	4,545	-	15,426	(13,042)	329	(13,781)	(13,452)
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	69,464	778,892	-	(3,885)	191,925	26,533	(1,060,202)	2,727	(24,781)	(22,054)
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)
期內其他全面收入	-	-	-	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

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
經營業務產生之現金淨額	47,029	83,873
投資活動產生之現金流量		
已收銀行及其他利息收入	644	642
購買物業、廠房及設備	(15)	(31)
出售物業、廠房及設備之所得款項	6	129
添置發展中物業	-	(50,983)
出售附屬公司	253,587	-
投資活動產生／(所用)之現金淨額	254,222	(50,243)
融資活動產生之現金流量		
償還租賃負債	(334)	(63)
提取其他借款	-	6,643
償還貸款及借款	(248,960)	(10,806)
(償還)／提取一名董事貸款	(42,072)	737
已付利息	(43,289)	(43,094)
融資活動所用之現金淨額	(334,655)	(46,583)
現金及現金等值項目之減少淨額	(33,404)	(12,953)
於期初之現金及現金等值項目	85,150	82,839
匯率變動之影響淨額	(3,310)	703
於期末之現金及現金等值項目	48,436	70,589
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	48,436	70,589

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。

於期內，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

截至二零二二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。

編製該等簡明綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準與本集團截至二零二一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。

截至二零二二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，董事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，並應用與二零二一年年度財務報表相同的會計政策，惟香港會計師公會所頒佈於二零二二年一月一日開始之年度期間強制生效的新訂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二零二一年年度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3號(修訂本)	概念框架參考
香港會計準則第16號(修訂本)	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(修訂本)	繁重合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
分部收入								
客戶合約收入								
—於時間點確認	408,151	454	-	-	-	258	408,151	712
—隨時間確認	4,177	259	2,458	7,189	-	-	6,635	7,448
分部收入總額	412,328	713	2,458	7,189	-	258	414,786	8,160
分部虧損	(6,851)	(33,929)	(12,233)	(1,743)	-	(1,608)	(19,084)	(37,280)
調節：								
銀行利息收入							644	642
其他收入							707	777
出售附屬公司收益							222,171	-
其他未分配開支							(5,246)	(6,680)
財務費用							(38,709)	(67,230)
除稅前溢利/(虧損)							160,483	(109,771)

附註：截至二零二二年六月三十日及二零二一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

	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
收益		
—中國	414,786	8,160

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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
客戶甲(附註)	—	6,829

附註：截至二零二二年六月三十日止六個月，來自客戶甲之收益為港幣2,132,000元，貢獻本集團總收益10%以下。

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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銷售待售物業	408,151	454
銷售保健產品	—	258
授權收入	2,458	7,189
物業代理收入	4,177	259
	414,786	8,160

按收益確認時間劃分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	408,151	712
— 隨時間	6,635	7,448
	414,786	8,160

六、 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	644	642
政府補助	80	-
租金收入	626	1,336
其他	603	1,049
	1,953	3,027

七、 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	36,978	76,251
應付董事款項	1,675	1,675
承兌票據	5,050	5,045
租賃負債	53	-
	43,756	82,971
減：就發展中物業資本化之金額	(5,047)	(15,741)
	38,709	67,230

借貸成本已按介乎8.8%至13% (截至二零二一年六月三十日止六個月：介乎8.8%至13%) 的年利率資本化。

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)
	<hr/>
	148,906
非控股權益	(47,191)
	<hr/>
所出售資產淨值	101,715

二零二二年
五月二十日
港幣千元

出售附屬公司收益：

已收／應收代價	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 222,171

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>

253,587

截至二零二二年六月三十日止六個月，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)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	388,220	143
出售存貨之成本	-	406
授權攤銷	942	942
物業代理服務費	1,836	51
	390,998	1,542
物業、廠房及設備折舊	9,829	10,362
使用權資產折舊	283	61
出售物業、廠房及設備虧損	48	123
短期租賃之租金開支	117	2,025
核數師酬金	132	166
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	10,150	10,146
— 退休福利計劃供款	907	675
匯兌虧損／(收益)淨額	19,347	(2,750)

十、 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
— 年內撥備	(350)	(704)
— 上一年度撥備不足	-	-
	(350)	(704)
遞延稅項抵免	200	200
所得稅開支	(150)	(504)

由於本集團於兩段呈報期間均無在香港產生應課稅溢利，故並無於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% (截至二零二一年六月三十日止六個月：25%) 計算。

十一、每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔期內溢利合共港幣165,836,000元(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港幣107,121,000元)，及期內已發行普通股6,946,350,040股(截至二零二一年六月三十日止六個月：6,946,350,040股)計算。

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止期間內並無潛在已發行普通股，故未有呈列該兩段期間的每股攤薄盈利／(虧損)。

十二、發展中物業

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業(按成本)	1,491,819	1,549,801

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

十三、待售物業

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
待售物業		
— 發展中	1,400,643	1,828,965

十四、應收貿易賬項

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬項總額	90,847	94,965
已確認減值虧損	(90,788)	(94,904)
	<u>59</u>	<u>61</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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月以內	<u>59</u>	<u>61</u>

就應收貿易賬項確認之減值虧損變動如下：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初	94,904	91,873
匯兌調整	(4,116)	3,031
於期／年末	<u>90,788</u>	<u>94,904</u>

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 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)	149,617	275,204
應付增值稅	143,813	140,343
應付利息	90,892	92,355
租賃負債	576	542
其他應付賬項及應繳費用	121,775	150,006
	506,673	658,450

附註：

(a) 根據發票日期呈列之物業開發開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	56,074	143,020
一至三個月	93,543	132,184
	149,617	275,204

十六、合約負債

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已收銷售物業之預付款	1,551,211	1,974,806

本集團根據於物業銷售合約所訂明的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。

十七、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。

十八、應付一名董事款項

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 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	-	-
— 多於一年但不超過兩年期間內	350	40,747
	350	40,747
為報告目的進行分析：		
— 流動負債	-	-
— 非流動負債	350	40,747
	350	40,747

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，年利率為13%(二零二一年十二月三十一日：介乎9%至13%的年利率)。

十九、應付承兌票據

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付承兌票據		
— 超過一年但不超過兩年	108,030	107,827

二十、股本

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二一年十二月三十一日)： 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(二零二一年十二月三十一日)： 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

截至二零二二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(二零二一年十二月三十一日：無)。

二十二、項目承擔

於二零二二年六月三十日，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829,212,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣832,008,000元)。

二十三、資本承擔

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

二十四、或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團有或然負債合共港幣355,100,000元(二零二一年十二月三十一日：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。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收益約為港幣414,800,000元，二零二一年同期則為港幣8,200,000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160,500,000元，而二零二一年同期則錄得虧損港幣109,800,000元。有關溢利主要由於(其中包括)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。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利約為港幣165,800,000元，二零二一年同期之虧損則為港幣107,100,000元。

物業發展分部

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業發展分部之收益約為港幣412,300,000元，二零二一年同期則為港幣700,000元。截至二零二二年六月三十日止六個月，物業發展分部虧損為港幣6,900,000元，二零二一年同期之虧損則為港幣33,900,000元。虧損是由於大部份物業處於建築階段，收益不能被確認，直至竣工物業將於2022年上半年開始交付予物業買家。

截至二零二二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。截至二零二二年六月三十日，德國城項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之54.8%。預期該項目之建設工程將於二零二二年底前完成。

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。截至二零二二年六月三十日，富元君庭項目一期及二期已實現銷售合約額佔其可供出售總面積分別98.5%及45.2%。一期之建設工程已完成，已竣工物業自二零二二年五月起交付予買家。二期之建設工程預期將於二零二二年底前完成。

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。截至二零二二年六月三十日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之59.2%。該項目之建設工程將於二零二二年第二季度起至二零二四年期間完成。

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2,500,000元，二零二一年同期則為港幣7,200,000元。截至二零二二年六月三十日止六個月之分部虧損達港幣12,200,000元，二零二一年同期之虧損則為港幣1,700,000元。虧損主要源自期內產生之物業、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。

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

本集團於二零二二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、使用權資產及授權）合共港幣1,731,800,000元，於二零二一年十二月三十一日則為港幣1,806,000,000元。於二零二二年六月三十日之流動資產為港幣1,991,000,000元，於二零二一年十二月三十一日則為港幣2,785,100,000元。於二零二二年六月三十日之流動負債為港幣2,546,400,000元，於二零二一年十二月三十一日則為港幣3,471,000,000元。於二零二二年六月三十日之非流動負債為港幣1,198,400,000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於(1)二零二二年上半年集團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，以及(2)償還於一年內到期之貸款及借貸。本集團負債淨額由截至二零二一年十二月三十一日的港幣123,200,000元減少至截至二零二二年六月三十日的港幣22,100,000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

於二零二二年六月三十日，本集團之計息借貸總額為港幣1,539,800,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣1,882,700,000元），當中包括來自財務機構之借貸約港幣392,400,000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974,800,000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108,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣107,800,000元）、應付一名非控股股東款項港幣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400,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣40,700,000元）。

於二零二二年六月三十日，本集團之權益總額為虧絀港幣22,100,000元（二零二一年十二月三十一日：虧絀港幣123,200,000元）。

於二零二二年六月三十日，本集團之資產負債比率並未呈列（二零二一年十二月三十一日：並未呈列）。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

於二零二二年六月三十日，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829,200,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣832,000,000元)。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團之或然負債為港幣355,100,000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

於二零二二年六月三十日，本集團賬面值為港幣231,500,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣246,200,000元)之租賃土地及樓宇其中部分已抵押予一間財務機構，作為按揭貸款之抵押品。受限制銀行結餘港幣289,500,000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。

持續經營及應對措施

於本公司二零二一年年報(「二零二一年年報」)，本公司核數師(「核數師」)就持續經營之重大不確定性，於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報告作出不發表意見(「不發表意見」)。本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債淨額為約港幣685,900,000元及截至二零二一年十二月三十一日止年度之除稅前虧損為約港幣341,100,000元。截至二零二二年六月三十日止首六個月，董事及管理層已實施若干行動計劃及措施，以改善本集團之流動資金及財務表現。達標詳情包括：

1. 本公司於二零二二年五月完成一項涉及出售一間直接全資附屬公司之交易，產生一次性出售收益約港幣223,200,000元。交易所得款項用於償還貸款及借款以及應計利息。因此，於二零二二年六月三十日，本集團貸款及借款較二零二一年十二月三十一日減少約港幣302,700,000元。
2. 於二零二二年首六個月向物業買家交付已竣工物業後，本集團確認銷售物業收益約港幣408,200,000元。因此，於二零二二年六月三十日，本集團之合約負債較二零二一年十二月三十一日下跌約港幣423,600,000元。

3. 本集團與金融機構及獨立第三方貸款人積極磋商以將貸款及借款延期並修訂還款時間。至今，本集團已與第三方貸款人協定延長若干貸款及借款之到期日。
4. 本集團已制定計劃於二零二二年下半年起將已竣工物業交付予物業買家。

管理層正致力執行所有可能之行動計劃及措施，以改善本集團之財務狀況及表現。

員工分析

於二零二二年六月三十日，本集團僱用之員工總數為120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

二零二零年初爆發的新冠病毒疫情持續影響全球經濟，亦為本集團於中國的物業開發業務帶來不確定性及困難。儘管中國中央政府最近採取有利於物業市場的穩定政策，然而中國物業買家的購買情緒於二零二二年上半年似乎尚未恢復。於二零二二年，本集團的經營環境仍然動盪且挑戰重重。本集團的未來經營表現難以預測。本集團將繼續專注於物業預售，以保持業務增長。

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（「二零二一年購股權計劃」）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。

二零二一年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。

因行使根據二零二一年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%。

因行使根據二零二一年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%。根據二零二一年購股權計劃，董事可酌情設定行使購股權所附認購權前須持有購股權的最短期限。

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，致使於任何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，惟須符合二零二一年購股權計劃規定。截至二零二二年六月三十日止六個月及於本報告日期，二零二一年購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、沒收、註銷或失效，亦無任何尚未行使的購股權。

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。

二零二一年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。二零二一年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，二零二一年購股權計劃的剩餘期限約為9年。

截至本報告日期，概無根據二零二一年購股權計劃授出購股權。

於本報告日期，根據二零二一年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

於二零二二年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「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，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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	佔已發行普通股	
			所持普通股數目	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%

附註1：於二零二二年六月三十日，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」）、興誠投資控股有限公司（「興誠」）及恒星國際投資有限公司（「恒星」）擁有51%、35%及14%權益。執行董事兼董事會主席楊立君先生為翠領唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星之全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。因此，根據證券及期貨條例，楊立君先生被視為於富偉持有3,087,027,152股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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條須記錄於規定存置之登記冊，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

於二零二二年六月三十日，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	實益擁有人	2	3,087,027,152	44.44%
翠領國際投資有限公司	由受控法團持有	2	3,087,027,152	44.44%
興誠投資控股有限公司	由受控法團持有	2	3,087,027,152	44.44%
林茹潔	配偶權益	3	3,098,635,152	44.61%
黃雪蓉(楊祥波遺囑執行人)	配偶權益	4	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	5	1,320,000,000	19.00%

附註：

2. 於二零二二年六月三十日，富偉分別由翠頌、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先生為翠頌之唯一實益擁有人。楊立君先生為興誠及恒星之全部已發行股本之唯一最終實益擁有人，而興誠及恒星分別於富偉已發行股本中擁有35%及14%權益。根據證券及期貨條例，楊立君先生、翠頌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。
3. 林茹潔女士（楊立君先生之配偶）被視為於執行董事及董事會主席楊立君先生被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
4. 黃雪蓉為已離世之楊祥波所有遺產的執行人。
5. 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。

截至二零二二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。

有關本公司回顧期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上市發行人董事進行證券交易之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六月三十日止六個月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、本公司管理層及核數師已審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之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，二零二二年八月十六日