



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)

2023

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	27
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	31
購買、出售或贖回股份	31
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
譚嘉偉

非執行董事

黃玉麟

獨立非執行董事

陳珠海
陳凱寧
蘇慧琳

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
P.O. Box 1043
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及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」)截至二零二三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，連同二零二二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	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
收益	五	32,058	414,786
銷售成本		(21,019)	(390,998)
毛利		11,039	23,788
其他收入及收益	六	1,048	1,953
銷售開支		(246)	(550)
行政及其他開支		(62,794)	(48,170)
出售附屬公司收益	八	-	222,171
財務費用	七	(70,526)	(38,709)
除稅前(虧損)/溢利	九	(121,479)	160,483
所得稅開支	十	(840)	(150)
期內(虧損)/溢利		(122,319)	160,333
以下各項應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(113,403)	165,836
非控股權益		(8,916)	(5,503)
		(122,319)	160,333
		港仙	港仙
母公司普通權益持有人應佔			
每股(虧損)/溢利	十一		
— 基本		(1.63)	2.39
— 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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
期內(虧損)/溢利	<u>(122,319)</u>	160,333
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>(7,423)</u>	1,457
期內其他全面(虧損)/收益，除稅後	<u>(7,423)</u>	1,457
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(129,742)</u>	161,790
以下各項應佔期內全面(虧損)/收益總額：		
本公司擁有人	(116,678)	165,967
非控股權益	<u>(13,064)</u>	<u>(4,177)</u>
	<u>(129,742)</u>	161,790

簡明綜合財務狀況表

		於 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二二年 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		161,182	173,740
使用權資產		43,745	45,260
發展中物業	十二	1,529,089	1,592,856
授權		2,686	3,160
非流動資產總值		1,736,702	1,815,016
流動資產			
待售物業	十三	1,023,191	1,047,016
存貨		1,999	941
應收貿易賬項	十四	454	230
預付款項、按金及其他應收賬項		393,538	215,196
應收一名董事款項		162	170
應收一名非控股股東款項		270	283
受限制銀行結餘		167,550	235,797
現金及現金等值項目		34,159	16,127
流動資產總值		1,621,323	1,515,760
資產總值		3,358,025	3,330,776

		於 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於 二零二二年 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	868,466	966,040
合約負債	十六	417,550	386,981
應付非控股股東款項	十七	2,162	-
貸款及借貸		396,934	433,369
應付承兌票據	十九	108,492	108,236
應付一名董事款項	十八	38,371	18,212
應付稅款		251,027	246,472
		<hr/>	
流動負債總額		2,083,002	2,159,310
		<hr/>	
流動負債淨值		(461,679)	(643,550)
		<hr/>	
資產總值減流動負債		1,275,023	1,171,466
		<hr/>	
非流動負債			
貸款及借貸		1,165,053	929,254
應付一名董事款項	十八	3,500	5,750
遞延稅項負債		87,266	87,516
		<hr/>	
非流動負債總額		1,255,819	1,022,520
		<hr/>	
資產淨值		19,204	148,946
		<hr/>	
股本	二十	69,464	69,464
儲備		(83,505)	33,173
		<hr/>	
本公司擁有人應佔權益		(14,041)	102,637
非控股權益		33,245	46,309
		<hr/>	
權益總額		19,204	148,946
		<hr/>	

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股		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	權益 港幣千元	
於二零二三年一月一日 (經審核)	69,464	778,892	-	(3,316)	191,925	26,533	(960,861)	102,637	46,309	148,946
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(113,403)	(113,403)	(8,916)	(122,319)
期內其他全面虧損	-	-	-	(3,275)	-	-	-	(3,275)	(4,148)	(7,423)
期內全面虧損總額	-	-	-	(3,275)	-	-	(113,403)	(116,678)	(13,064)	(129,742)
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	69,464	778,892	-	(6,591)	191,925	26,533	(1,074,264)	(14,041)	33,245	19,204
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)

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
經營業務(所用)/產生之現金淨額	(180,864)	47,029
投資活動產生之現金流量		
已收銀行及其他利息收入	301	644
購買物業、廠房及設備	(13)	(15)
出售物業、廠房及設備之所得款項	31	6
添置發展中物業	-	-
出售附屬公司	-	253,587
投資活動產生之現金淨額	319	254,222
融資活動產生之現金流量		
償還租賃負債	(299)	(334)
提取其他借款	343,642	-
償還貸款及借款	(86,881)	(248,960)
(償還)/提取一名董事貸款	18,812	(42,072)
已付利息	(75,373)	(43,289)
融資活動產生/(所用)之現金淨額	199,901	(334,655)
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額	19,356	(33,404)
於期初之現金及現金等值項目	16,127	85,150
匯率變動之影響淨額	(1,324)	(3,310)
於期末之現金及現金等值項目	34,159	48,436
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	34,159	48,436

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, P.O. Box 1043, 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 及 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

截至二零二三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二零二二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。

截至二零二三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。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、 會計政策變動

新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團在本會計期間的中期業績公佈中採用了香港會計師公會頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第8號修訂	會計政策、會計估計變更及錯誤：會計估計的定義
香港會計準則第12號修訂	所得稅：由單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂	所得稅：國際稅制改革 — 支柱二規則範本

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。董事預期採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的業績及財政狀況並無重大影響。

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：零售銷售。

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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	21,896	408,151	-	-	5,627	-	27,523	408,151
— 隨時間確認	4,213	4,177	322	2,458	-	-	4,535	6,635
分部收入總額	26,109	412,328	322	2,458	5,627	-	32,058	414,786
分部虧損	(30,182)	(6,851)	(13,898)	(12,233)	(3,244)	-	(47,324)	(19,084)
調節：								
銀行利息收入							301	644
其他收入							371	707
出售附屬公司收益							-	222,171
其他未分配開支							(4,301)	(5,246)
財務費用							(70,526)	(38,709)
除稅前(虧損)/溢利							(121,479)	160,483

附註： 截至二零二三年六月三十日及二零二二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 — 中國經營業務。

截至六月三十日止六個月

	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
收益		
— 中國	32,058	414,786

來自貢獻本集團10%以上總收益客戶之收益

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，概無來自貢獻本集團總收益10%以上之單一客戶。

五、 收益

收益指來自銷售待售物業、銷售食物及飲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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
銷售待售物業	21,896	408,151
銷售食物及飲品	5,627	-
授權收入	322	2,458
物業代理收入	4,213	4,177
	<hr/>	<hr/>
	32,058	414,786

按收益確認時間劃分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	27,523	408,151
— 隨時間	4,535	6,635
	<hr/>	<hr/>
	32,058	414,786

六、 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	301	644
政府補助	-	80
租金收入	371	626
其他	376	603
	1,048	1,953

七、 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	69,131	36,978
應付董事款項	508	1,675
承兌票據	5,103	5,050
租賃負債	20	53
	74,762	43,756
減：就發展中物業資本化之金額	(4,236)	(5,047)
	70,526	38,709

借貸成本已按介乎8.8%至13% (截至二零二二年六月三十日止六個月：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
物業、廠房及設備	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)
	<hr/>
	148,906
非控股股東	(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(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利已扣除：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	15,483	388,220
出售存貨之成本	5,074	-
授權攤銷	462	942
物業代理服務費	-	1,836
	21,019	390,998
物業、廠房及設備折舊	9,387	9,829
使用權資產折舊	251	283
出售物業、廠房及設備虧損	-	48
短期租賃之租金開支	316	117
核數師酬金	125	132
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	10,201	10,150
— 退休福利計劃供款	661	907
	10,862	11,057
匯兌虧損淨額	26,775	19,347

十、 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (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	(1,040)	(350)
遞延稅項抵免	200	200
所得稅開支	(840)	(150)

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% (截至二零二二年六月三十日止六個月：25%) 計算。

十一、每股(虧損)/溢利

每股基本(虧損)/溢利乃按本公司擁有人應佔期內虧損合共港幣113,403,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：溢利港幣165,836,000元)，及期內已發行普通股6,946,350,040股(截至二零二二年六月三十日止六個月：6,946,350,040股)計算。

由於截至二零二三年及二零二二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(虧損)/溢利。

十二、發展中物業

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業(按成本)	1,529,089	1,592,856

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

十三、待售物業

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
待售物業		
— 已落成	-	-
— 發展中	1,023,191	1,047,016
	1,023,191	1,047,016

十四、應收貿易賬項

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬項總額	92,735	87,697
已確認減值虧損	(92,281)	(87,467)
	454	230

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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月以內	86	173
一至三個月	108	57
四至十二個月	260	-
	454	230

就應收貿易賬項確認之減值虧損變動如下：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期／年初	87,467	94,904
已確認減值虧損淨額	-	-
匯兌調整	4,814	(7,437)
於期／年末	92,281	87,467

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 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)	504,355	588,701
應付增值稅	69,233	78,875
應付利息	197,720	161,477
租賃負債	186	465
其他應付賬項及應繳費用	96,972	136,522
	868,466	966,040

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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	238,262	237,562
一至三個月	266,093	351,139
	504,355	588,701

十六、合約負債

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已收銷售物業之預付款	417,550	386,981

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、應付非控股股東款項

應付非控股權益款項為無抵押、免息及須應要求償還。

十八、應付一名董事款項

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 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	38,371	18,212
— 多於一年但不超過兩年期間內	3,500	5,750
	41,871	23,962
為報告目的進行分析：		
— 流動負債	38,371	18,212
— 非流動負債	3,500	5,750
	41,871	23,962

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，年利率為13%(二零二二年十二月三十一日：介乎9%至13%的年利率)。

十九、應付承兌票據

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付承兌票據		
— 一年內	108,492	108,236
	108,492	108,236

二十、股本

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二二年十二月三十一日： 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(二零二二年十二月三十一日： 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

截至二零二三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(二零二二年十二月三十一日：無)。

二十二、項目承擔

於二零二三年六月三十日，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273,919,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣223,485,000元)。

二十三、資本承擔

於二零二三年六月三十日及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。

二十四、或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團有或然負債合共約港幣324,766,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣361,076,000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。

二十五、報告期後事項

於二零二三年六月十五日，本公司一間直接全資附屬公司(「買方」)與一名賣方(「賣方」)訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本，代價為人民幣169,324,150元(相當於約港幣188,627,103元)(「收購事項」)，將透過(i)以每股代價股份港幣0.2元(相當於約人民幣133,000,000元)的價格發行及配發740,808,000股代價股份；及(ii)現金付款人民幣36,324,150元支付。收購事項於二零二三年七月二十四日完成。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團收益約為港幣32,000,000元，二零二二年同期則為港幣414,800,000元。本集團收益大幅減少主要由於大部分物業處於建設階段，故收益定於二零二三年下半年確認。本集團錄得除稅前虧損約港幣121,500,000元，而二零二二年同期則錄得溢利港幣160,500,000元。有關虧損主要由於(其中包括)(i)二零二三年上半年本集團的貸款及借貸增加導致財務成本上升；(ii)二零二三年上半年人民幣大幅貶值導致外匯虧損增加；及(iii)二零二三年上半年出售附屬公司產生的一次性收益於二零二三年上半年不再存在。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為港幣113,400,000元，二零二二年同期之溢利則為港幣165,800,000元。

物業發展分部

截至二零二三年六月三十日止六個月，物業發展分部之收益約為港幣26,100,000元，二零二二年同期則為港幣412,300,000元。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，物業發展分部虧損分別為港幣30,200,000元及港幣6,900,000元。虧損是由於大部份物業處於建築階段，收益不能被確認，直至竣工物業交付予物業買家。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團有三個發展中項目，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，其中約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。截至二零二三年六月三十日，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二零二三年底前完成。

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84,425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。截至二零二三年六月三十日，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100%及61.9%。二期之建設工程將於二零二三年完成。

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。截至二零二三年六月三十日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之59.4%。該項目之建設工程將於二零二四年完成。

本集團正致力加速物業預售進度。

酒店業務

截至二零二三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300,000元，二零二二年同期則為港幣2,500,000元。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之分部虧損分別為港幣13,900,000元及港幣12,200,000元。虧損主要源自期內產生之物業、廠房及設備折舊、授權攤銷及財務費用。

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、物業發展以及銷售食物及飲品有關。

重大收購

於二零二三年六月十五日，本公司一間直接全資附屬公司（「買方」）與一名賣方（「賣方」）訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本，代價約為人民幣169,300,000元（相當於約港幣188,600,000元）（「收購事項」），將透過(i)以每股代價股份港幣0.2元（相當於約人民幣133,000,000元）的價格發行及配發740,808,000股代價股份；及(ii)現金付款約為人民幣36,300,000元支付。收購事項於二零二三年七月二十四日完成。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零二三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)港幣1,736,700,000元,於二零二二年十二月三十一日則為港幣1,815,000,000元。於二零二三年六月三十日之流動資產為港幣1,621,300,000元,於二零二二年十二月三十一日則為港幣1,515,800,000元。於二零二三年六月三十日之流動負債為港幣2,083,000,000元,於二零二二年十二月三十一日則為港幣2,159,300,000元。於二零二三年六月三十日之非流動負債為港幣1,255,800,000元,於二零二二年十二月三十一日則為港幣1,022,500,000元。非流動負債增加主要由於一間財務機構於二零二三年上半年授予本集團一筆新貸款約港幣229,100,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日,本集團之計息借貸總額為港幣1,680,800,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣1,476,700,000元),當中包括來自財務機構之借貸約港幣572,000,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣372,100,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣925,800,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣926,400,000元)、應付承兌票據港幣108,500,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣108,200,000元)、其他貸款港幣64,200,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣64,200,000元)及應付一名董事款項港幣10,300,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣5,800,000元)。

於二零二三年六月三十日,本集團之權益總額為港幣19,200,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣148,900,000元)。

於二零二三年六月三十日,本集團之資產負債比率為8,752.0%(二零二二年十二月三十一日:991.4%)。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物業發展項目營運撥資而借入大量計息借貸以及期內本集團權益總額減少所致。

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

於二零二三年六月三十日及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。

項目承擔

於二零二三年六月三十日，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273,900,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣223,500,000元)。

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣324,800,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣361,100,000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

於二零二三年六月三十日，本集團賬面值約為港幣204,500,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣218,200,000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。受限制銀行結餘約港幣167,600,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣235,800,000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

即使本公司之財務表現及狀況自本集團上一份截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表以來已大幅改善，惟本公司核數師對本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表有關持續經營之不確定因素發表不發表意見(「**不發表意見**」)。

不發表意見(其中包括)乃由於本集團於二零二二年十二月三十一日的流動負債超出本集團於該日的流動資產約港幣643,600,000元。本集團於二零二二年十二月三十一日的財務責任總額約為港幣1,494,800,000元，其中約港幣559,800,000元須於二零二二年十二月三十一日起未來十二個月內償還，而本集團於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等值項目約為港幣251,900,000元。除此之外，本公司一間間接全資附屬公司尚未與一間金融機構就延長一筆於二零二二年十二月四日到期為數人民幣66,300,000元之貸款達成協議。

截至二零二三年六月三十日止首六個月，董事及管理層已採取若干行動計劃及措施，以改善本集團的流動資金及財務表現，包括：

1. 於二零二三年上半年本集團與一間金融機構達成協議，向本集團授出新貸款人民幣66,000,000元，以取代之前提及本集團於二零二二年十二月四日到期的貸款人民幣66,300,000元。
2. 於二零二三年上半年，一間金融機構向本集團授出一筆新貸款人民幣212,000,000元，以為本集團一個物業發展項目的營運提供資金。
3. 於二零二三年上半年，本集團一直積極與若干金融機構及／或獨立第三方貸款人磋商，以延長及／或修訂與本集團訂立的若干貸款及借款的還款時間表。
4. 本集團已制定及執行於二零二三年下半年向物業買家交付已竣工物業之計劃。

管理層正致力執行所有可能的行動計劃及措施，以改善本集團的財務狀況及表現。

員工分析

於二零二三年六月三十日，本集團僱用之員工總數為118人，於二零二二年十二月三十一日則為113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

自二零二三年初放鬆疫情管制以來，香港及內地經濟預計將逐步改善。然而，二零二三年上半年香港及內地市場的復蘇卻低於預期。近期內地部分大型房地產開發商的違約行為無疑對購房者的購房情緒產生了不利影響。此外，地緣政治不穩定、俄羅斯與烏克蘭戰爭以及全球加息，於短期內將持續影響香港及內地的經濟增長。

於二零二三年，本集團的經營環境依然動盪且充滿挑戰。本集團未來的經營業績仍難以預測。有見近期中央政府下調貸款利率，本集團期望市場流動性將會增加，從而提振購房者的購買情緒，有利於本集團的房地產銷售。

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。截至二零二三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8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

於二零二三年六月三十日，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：

本公司及其相聯法團股份之好倉

董事姓名	公司名稱	身分	佔已發行股本	
			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：於二零二三年六月三十日，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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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%
黃岸峰	由受控法團持有	4	1,320,000,000	19%
明高投資控股有限公司	實益擁有人	4	1,320,000,000	19%
黃岸峰	實益擁有人	4	59,448,000	0.86%

附註：

2. 於二零二三年六月三十日，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先生為翠領之唯一實益擁有人。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。
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. 於二零二三年六月三十日，黃岸峰先生擁有明高投資控股有限公司全部已發行股本。

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。

截至二零二三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之原則及適用守則條文，惟下列偏離情況除外：

守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。楊立君先生（「楊先生」）為本公司董事會主席兼行政總裁。由於楊先生於物業發展及投資業務方面擁有豐富經驗，董事會相信，透過兼任主席及行政總裁，楊先生將能夠為董事會提供強大的領導，並為本集團提供有效的業務決策。董事會相信，董事會現時之架構可提供足夠之制衡，並可就本集團之事務及業務提供多元化意見。

除上文所披露者外，董事認為，本公司於期內及直至本報告日期已遵守企業管治守則的相關條文。

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二零二三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二零二三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。

購買、出售或贖回股份

截至二零二三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、本公司核數師及本公司管理層已審閱本集團截至二零二三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，二零二三年八月三十日