



**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

**2019**  
中期報告

# 目錄

公司資料	2
未經審核中期業績：	
綜合損益表	3
綜合全面收益表	5
綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	23
購股權計劃	26
董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益	27
持有5%或以上權益之人士	28
企業管治及其他資料	30
購買、出售或贖回股份	31
審閱中期業績	32

## 公司資料

### 執行董事

楊立君 (聯席主席)

(於二零一九年八月二十九日調任)

余順輝 (聯席主席)

(於二零一九年八月二十九日獲委任)

余錦雄

萬建軍 (於二零一九年一月十四日辭任)

(於二零一九年四月十五日獲重新委任)

### 非執行董事

王鉅成 (於二零一九年二月一日調任)

### 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

恒生銀行有限公司

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

香港九龍尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場

南座7樓5-6室

### 香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54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

九龍紅磡

紅鸞道18號

祥祺中心

A座11樓1101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(「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一八年同期之比較數字。

### 綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收益	五	<b>16,913</b>	8,236
銷售成本	八	<b>(6,573)</b>	(2,073)
毛利		<b>10,340</b>	6,163
其他收入	六	<b>2,632</b>	2,629
銷售開支		<b>(1,256)</b>	(1)
行政開支		<b>(35,131)</b>	(57,440)
出售物業、廠房及設備之虧損		-	(644)
撥回應收貿易賬項減值		<b>3,473</b>	3,685
財務費用	七	<b>(32,062)</b>	(12,225)
應佔一家合營企業溢利		-	4,453
除稅前虧損	八	<b>(52,004)</b>	(53,380)
所得稅抵免/(開支)	九	<b>697</b>	(3,082)
期內虧損		<b>(51,307)</b>	(56,462)

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
應佔：			
本公司擁有人		(49,652)	(48,230)
非控股權益		(1,655)	(8,232)
		<u>(51,307)</u>	<u>(56,462)</u>
<b>每股虧損</b>	<b>十</b>		
— 基本		<u>(0.71) 港仙</u>	<u>(0.71) 港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(51,307)</u>	<u>(56,462)</u>
其他全面(虧損)/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>(874)</u>	<u>187</u>
期內全面虧損總額	<u><b>(52,181)</b></u>	<u><b>(56,275)</b></u>
以下各項應佔期內全面虧損總額：		
本公司擁有人	<b>(50,479)</b>	(48,043)
非控股權益	<u><b>(1,702)</b></u>	<u>(8,232)</u>
	<u><b>(52,181)</b></u>	<u><b>(56,275)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		341,941	356,564
投資物業		24,974	25,000
發展中物業		443,503	592,573
預付土地租賃款		—	54,830
授權		20,176	21,628
使用權資產		56,243	—
已抵押銀行結餘		22,053	22,076
<b>非流動資產總值</b>		<b>908,890</b>	1,072,671
<b>流動資產</b>			
待售物業	十一	68,344	68,579
收購用作發展之土地之按金		101,057	299,780
存貨		4	26
應收貿易賬項	十二	16,535	5,966
預付款項、按金及其他應收賬項		39,545	13,137
發展中物業		493,269	—
財務管理產品投資		—	6,832
現金及現金等值項目		69,070	54,273
<b>流動資產總值</b>		<b>787,824</b>	448,593
<b>資產總值</b>		<b>1,696,714</b>	1,521,264
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用	十四	127,673	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		205,273	13,664
<b>流動負債總額</b>		<b>497,163</b>	276,429
<b>流動資產淨值</b>		<b>290,661</b>	172,164
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,199,551</b>	1,244,835

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
貸款及借貸 — 於一年後到期		<b>582,413</b>	576,250
租賃負債		<b>1,436</b>	—
遞延稅項負債		<b>42,169</b>	42,871
		<hr/>	
<b>非流動負債總額</b>		<b>626,018</b>	619,121
		<hr/>	
<b>資產淨值</b>		<b>573,533</b>	625,714
		<hr/>	
股本	十五	<b>69,464</b>	69,464
儲備		<b>433,780</b>	484,259
		<hr/>	
本公司擁有人應佔權益		<b>503,244</b>	553,723
非控股權益		<b>70,289</b>	71,991
		<hr/>	
<b>權益總額</b>		<b>573,533</b>	625,714
		<hr/>	



## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股		
	股本	股份溢價賬	物業重估儲備	外幣匯兌儲備	資本削減儲備	其他儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
	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	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日(經審核)	69,464	778,892	6,600	(28,199)	191,925	19,154	(484,113)	553,723	71,991	625,714
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(49,652)	(49,652)	(1,655)	(51,307)
期內其他全面虧損	-	-	-	(827)	-	-	-	(827)	(47)	(874)
期內全面虧損總額	-	-	-	(827)	-	-	(49,652)	(50,479)	(1,702)	(52,181)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	69,464	778,892	6,600	(29,026)	191,925	19,154	(533,765)	503,244	70,289	573,533
於二零一八年一月一日(經審核)	67,816	738,538	-	(1,325)	191,925	19,154	(361,713)	654,395	62,833	717,228
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(48,230)	(48,230)	(8,232)	(56,462)
期內其他全面收益	-	-	-	187	-	-	-	187	-	187
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	187	-	-	(48,230)	(48,043)	(8,232)	(56,275)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	20,443	20,443
配售股份	1,648	40,354	-	-	-	-	-	42,002	-	42,002
附屬公司撤銷註冊	-	-	-	-	-	-	274	274	-	274
其他調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(352)	(352)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	69,464	778,892	-	(1,138)	191,925	19,154	(409,669)	648,628	74,692	723,320

## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所用之現金淨額	(49,850)	(5,904)
投資活動(所用)/產生之現金淨額	(129,727)	3,313
融資活動產生之現金淨額	193,978	26,487
現金及現金等值項目之增加淨額	14,401	23,896
於期初之現金及現金等值項目	54,273	70,418
匯率變動之影響淨額	396	(521)
於期末之現金及現金等值項目	69,070	93,793
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	69,070	93,793

## 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及香港九龍紅磡紅鸞道18號祥祺中心A座11樓1101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。

於本期間，本集團(「本集團」，包括本公司及其附屬公司)於中國大陸(「中國」)從事物業發展及酒店業務。

### 二、 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核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。

除採納下文附註三披露之經修訂香港財務報告準則外，編製本未經審核簡明綜合財務報表時所採納會計政策及編製基準與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度全年財務報表所採納者一致。

除衍生金融工具以公平值計量外，截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。除另有說明者外，該等未經審核綜合財務報表以港元呈列，所有價值均已湊整至最接近千位。

### 三、會計政策及披露之變動

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂，以編製本集團簡明綜合財務報表：

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

除下文所述有關香港財務報告準則第16號「租賃」之影響外，應用於本期間生效之其他新訂及經修訂準則並無對本集團簡明綜合財務報表構成任何重大影響。本集團亦無應用任何並非於本期間生效之新訂或經修訂準則。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團就二零一九年一月一日開始之年度期間以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號。因此，並無重列比較資料，而首次應用香港財務報告準則第16號之累計影響已於二零一九年一月一日列賬。

#### 過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款現值確認，採用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現並計入租賃負債及其他應付款項。使用權資產按租賃負債金額計量，並就緊接二零一九年一月一日前任何於財務狀況表確認與租賃相關之預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於該日根據香港會計準則第36號評估減值。本集團選擇於財務狀況表單獨呈列使用權資產。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已採用以下選擇性實際權宜之計：

- 依賴先前關於租賃是否繁重之評估
  - 就租期於首次應用日期起計12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
  - 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一貼現率
  - 於首次應用日期撇除計量使用權資產之初始直接成本，及
  - 倘合約包含延長／終止租賃選擇權，則於事後釐定租期
- (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：

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

(b) 採納香港財務報告準則第16號之影響性質

於二零一九年一月一日之租賃負債與於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔對賬如下：

	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
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	5.00%
減：未來利息開支總額	<u>(32)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債／其他應付賬項， 不包括短期租賃相關者	<u>687</u>

新訂會計政策摘要

自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，以下新訂會計政策已取代截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所披露租賃會計政策：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出之租賃付款扣除任何已收租賃優惠。除非本集團合理確定可於租期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認使用權資產於估計可使用年期或租期（以較短者為準）內按直線法折舊。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）扣除任何應收租賃優惠、取決於指數或費率之可變租賃付款及剩餘價值擔保項下預期支付金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使購買選擇權之行使價及終止租賃之罰款（倘租期反映本集團行使終止選擇權）。並非取決於指數或費率之可變租賃付款於觸發付款之事件或條件發生期間確認為開支。

計算租賃付款現值時，倘租賃中隱含之利率難以確定，則本集團於租賃開始日期採用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額增減分別反映應計利息及租賃付款。此外，倘出現修改、指數或費率改變所導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產評估變動，則須重新計量租賃負債之賬面值。

有關釐定附有續租選擇權合約租期之重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租期，包括續租選擇權所涵蓋之任何期間（如可合理確定將行使該選擇權）及終止租賃選擇權所涵蓋之任何期間（如可合理確定不會行使該選擇權）。

(c) 於財務狀況表及損益表確認之金額

	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	(1,456)	-
利息	-	52
付款	-	(413)
終止	(262)	(321)
匯兌調整	(12)	2
	<hr/>	<hr/>
於二零一九年六月三十日	56,243	2,463

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。現有以下兩個可呈報經營分部：

物業發展分部：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；及

酒店業務分部：向酒店營運商分授特許權及酒店管理活動。

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。有關上一期間之比較資料已重列，以符合本期間之呈列方式。

截至六月三十日止六個月

	物業發展		酒店業務		其他業務		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	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
分部收益：								
來自外部客戶之收益	9,990	951	6,923	7,285	-	-	16,913	8,236
其他收入	518	695	736	653	849	848	2,103	2,196
分部總收入	10,508	1,646	7,659	7,938	849	848	19,016	10,432
授權攤銷	-	-	(1,452)	(1,591)	-	-	(1,452)	(1,591)
物業、廠房及設備折舊	(868)	(233)	(13,941)	(14,907)	(411)	(448)	(15,220)	(15,588)
使用權資產折舊	(503)	-	(953)	-	-	-	(1,456)	-
預付土地租賃款攤銷	-	(37)	-	(963)	-	-	-	(1,000)
撥回應收貿易賬項減值	-	-	3,473	3,685	-	-	3,473	3,685
分部虧損	(5,921)	(25,719)	(5,385)	(8,940)	(759)	(370)	(12,065)	(35,029)
銀行及其他利息收入							529	433
出售物業、廠房及設備之虧損							-	(644)
其他未分配開支							(8,406)	(10,368)
財務費用(見附註七)							(32,062)	(12,225)
應佔一家合營企業溢利							-	4,453
除稅前虧損							(52,004)	(53,380)



## 區域資料

本集團於兩個主要區域地區經營業務—香港及中國。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>		
— 香港	-	-
— 中國	<b>16,913</b>	8,236
	<b>16,913</b>	8,236
	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
— 香港	<b>520</b>	931
— 中國	<b>886,317</b>	1,049,664
	<b>886,837</b>	1,050,595

上述非流動資產之資料按資產所在地劃分，不包括金融工具及已抵押銀行結餘。

貢獻本集團總收益10%以上之單一客戶收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
客戶甲	<b>7,612</b>	不適用
客戶乙	<b>6,598</b>	5,379

截至二零一八年六月三十日止六個月，來自客戶甲之收益並無貢獻本集團該期間收益10%或以上。

## 五、 收益

收益指期內來自轉授經營權之收入，以及向外界客戶銷售待售物業及提供服務之所得款項。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
授權收入	6,923	7,285
銷售待售物業	286	-
會所營運服務收入	855	951
物業代理收入	8,849	-
	<hr/>	<hr/>
	16,913	8,236
	<hr/>	<hr/>

銷售待售物業之收益及會所營運服務收入乃於本集團通過將其承諾商品或服務轉移予其客戶達成履約義務時確認。

根據過往模式，本公司董事認為授權、提供服務及代理服務所得收入來自提供為期一年或以下之服務。根據香港財務報告準則第15號之規定，分配至未達成合約之交易價格不作披露。

## 六、 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他利息收入	529	433
貸款利息收入	849	848
租金收入	739	644
其他	515	704
	<hr/>	<hr/>
	2,632	2,629
	<hr/>	<hr/>

七、 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
貸款及借貸利息	2,895	3,483
票據估算利息	-	8,210
租賃利息	52	-
其他利息	45,145	532
	<b>48,092</b>	<b>12,225</b>
減：就發展中物業資本化之金額	(16,030)	-
	<b>32,062</b>	<b>12,225</b>

八、 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
銷售成本		
出售存貨之成本	472	482
出售物業之成本	163	-
授權攤銷	1,452	1,591
物業代理服務費	4,486	-
	<b>6,573</b>	<b>2,073</b>
匯兌(收益)／虧損	(807)	23,986
物業、廠房及設備折舊	15,220	15,588
使用權資產折舊	1,456	-
預付土地租賃款攤銷	-	1,000
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款	-	3,055
短期租賃之租金開支	2,508	-
核數師酬金		
— 核數服務	143	118
僱員成本(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	9,933	6,588
— 退休福利計劃供款	295	309

九、 所得稅抵免／(開支)

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港	-	-
中國	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
遞延稅項抵免／(支出)	<b>697</b>	(3,082)
	<hr/>	<hr/>
所得稅抵免／(開支)	<b>697</b>	(3,082)
	<hr/>	<hr/>

十、 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔期內虧損港幣49,652,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣48,230,000元)及期內已發行普通股加權平均數6,946,350,040股(二零一八年：6,789,783,139股)計算。

由於該兩段期間並無潛在已發行普通股，故未有呈列期內每股攤薄虧損。

十一、 待售物業

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
待售物業		
— 已落成	2,801	2,967
— 發展中	65,543	65,612
	<hr/>	<hr/>
	68,344	68,579
	<hr/>	<hr/>

十二、 應收貿易賬項

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬項總額	92,705	85,632
已確認減值虧損	(76,170)	(79,666)
	<hr/>	<hr/>
	16,535	5,966
	<hr/>	<hr/>

本集團一般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：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一個月以內	8,093	1,258
一至三個月	3,242	2,279
四至十二個月	5,200	2,429
	<hr/>	<hr/>
	16,535	5,966
	<hr/>	<hr/>

十三、 應收貸款

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	19,000	19,000
減：已確認減值虧損	(19,000)	(19,000)

-

-

十四、 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付物業發展開支	67,045	68,005
應付利息	29,923	7,180
租賃負債	1,027	-
其他	29,678	23,363

127,673

98,548

十五、 股本

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
法定：		
100,000,000,000股(二零一八年十二月三十一日：		
100,000,000,000股)每股面值港幣0.01元		
(二零一八年十二月三十一日：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(二零一八年十二月三十一日：		
6,946,350,040股)每股面值港幣0.01元		
(二零一八年十二月三十一日：港幣0.01元)		
之普通股	69,464	69,464

十六、 項目承擔

於二零一九年六月三十日，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568,636,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣667,678,000元)。

十七、 股息

截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收益達港幣16,900,000元，二零一八年同期則為港幣8,200,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣52,000,000元，二零一八年同期之虧損則為港幣53,400,000元。有關虧損主要歸因於（其中包括）(i)本集團為撥資若干物業發展項目而籌集大額貸款及借貸導致期內利息及財務費用顯著增加；及(ii)本集團資產折舊以及員工薪金及董事袍金，合共佔本集團大部分經營開支總額。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔綜合虧損達港幣49,700,000元，二零一八年同期之虧損則為港幣48,200,000元。

### 物業發展分部

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業發展分部之銷售額達港幣10,000,000元，二零一八年同期則為港幣1,000,000元。截至二零一九年六月三十日止六個月之分部虧損為港幣5,900,000元，二零一八年同期之虧損則為港幣25,700,000元。

於二零一九年六月三十日，星辰花園（「星辰花園」）住宅單位中約99.9%及星辰廣場（「星辰廣場」）全部住宅及商業單位中約99.9%已售出。

本集團繼續專注於已竣工未出售物業之銷售，並積極尋找具盈利投資機會之物業發展業務，持續作為本集團主要業務重點。

### 酒店業務分部

截至二零一九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6,900,000元，二零一八年同期則為港幣7,300,000元。截至二零一九年六月三十日止六個月之分部虧損達港幣5,400,000元，二零一八年同期之虧損則為港幣8,900,000元。虧損主要源自財務費用以及物業、廠房及設備及使用權資產折舊。



## 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。

## 財務狀況回顧

### 概覽

本集團於二零一九年六月三十日之非流動資產(主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、用作發展之土地以及授權)為港幣908,900,000元，於二零一八年十二月三十一日則為港幣1,072,700,000元。於二零一九年六月三十日之流動資產為港幣787,800,000元，於二零一八年十二月三十一日則為港幣448,600,000元。於二零一九年六月三十日之流動負債為港幣497,200,000元，於二零一八年十二月三十一日則為港幣276,400,000元。於二零一九年六月三十日之非流動負債為港幣626,000,000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

於二零一九年六月三十日，本集團之計息借貸總額約為港幣787,700,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣589,900,000元)，包括來自財務機構及獨立第三方之借貸分別港幣146,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣80,800,000元)及港幣641,100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣509,100,000元)，用於為酒店營運及物業發展提供資金。

於二零一九年六月三十日，本集團之權益總額為港幣573,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣625,700,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產負債比率為137.3%(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。資產負債比率顯著上升，主要由於撥資珠海及成都物業發展項目導致產生大額計息借貸。

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，源自其酒店業務以及銷售於中山市之物業單位及中國其他物業發展項目。

### 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何資本承擔(二零一八年十二月三十一日：港幣零元)。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣100,000元)，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所開發物業之買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金以及應計利息及罰款。因此，並無就此於綜合財務報表作出虧損撥備。

## 抵押本集團資產

於二零一九年六月三十日，本集團向一間財務機構抵押賬面值約為港幣381,400,000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，作為按揭貸款之抵押品。

此外，非流動銀行結餘(i)約港幣1,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,000,000元)已抵押予多間銀行，作為本集團待售物業買家所獲授按揭貸款之抵押品；及(ii)約港幣21,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣21,000,000元)已抵押予一間銀行，以根據與珠海市國土局所簽訂土地出讓合同就收購位於中國珠海橫琴之地塊發出履約保證。

## 員工分析

於二零一九年六月三十日，本集團僱用之員工總數為168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，本集團持續推行整體人力資源培訓及發展計劃，讓僱員學習所需知識、技能及經驗，以應付現時及未來之要求及挑戰。

## 展望

隨著中央政府持續推進「粵港澳大灣區」發展規劃，本集團於二零一八年完成收購富源地產控股有限公司（「富源地產」）100% 權益。富源地產之主要資產為一幅位於珠海橫琴佔地約60,340平方米之研發及商業用地，其上可建建築面積約100,000平方米之商業物業項目，實用面積約為50,000平方米。按樓面面積計算，平均土地成本約為每平方米人民幣3,700元。本公司擬建成集科技研發、辦公、生活配套商業、餐飲及員工宿舍為一體之大型項目。截至二零一九年六月三十日，該項目已如期施工，可望於二零一九年底前開展預售。

於二零一八年，為配合業務拓展需要，本集團於中國四川省增購兩塊優質住宅地皮。上述地皮佔地約75,313平方米，按建築面積計算，平均土地成本約為每平方米人民幣2,400元。該項目可望於二零一九年第四季度開展預售。我們計劃於二零二零年第四季度完成驗收備案工作，並於二零二零年底前交付住宅單位。

## 購股權計劃

新購股權計劃（「計劃」）乃根據本公司股東於二零一一年六月八日舉行之股東大會通過普通決議案而採納。計劃旨在為本公司提供靈活及有效之途徑，以向合資格參與者作出鼓勵、獎勵、酬謝、報酬及／或提供福利。

根據計劃將授出之所有購股權及根據任何其他計劃將授出之任何購股權獲行使時可發行之股份總數，合共不得超過本公司於二零一一年六月十日（「採納日期」）之已發行股份總數10%。

在獲得股東於股東大會批准之情況下，在「經更新」限額規限下，根據計劃及任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使時可供發行之股份總數，不得超過於股東批准「經更新」限額當日之本公司已發行股份10%。

在根據計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權及根據任何其他計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使時可發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。倘授出購股權將導致超出有關限額，則不得根據計劃及任何其他計劃授出購股權。

計劃於採納日期生效，可於董事會決定之任何時間提前終止，惟須由本公司股東於股東大會以普通決議案事先批准方可作實。計劃之有效期將由採納日期起計為期十年，期限屆滿後將不再根據計劃授出購股權。截至本報告日期，計劃之餘下期限約為二十二個月。

截至二零一九年六月三十日止六個月，計劃項下概無購股權獲授出，亦無任何購股權尚未行使。

截至本報告日期，根據計劃可供發行之股份總數不得超過 193,164,814 股（即本公司於採納日期之已發行股份 10% 或本公司於二零一九年六月三十日之已發行股份 2.78%）。

## 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零一九年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於本公司登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司及其相關法團股份之好倉

董事姓名	公司名稱	身份	普通股數目	佔已發行股本百分比
楊立君 (附註 1)	本公司	由受控法團持有	2,830,195,152	40.74%
	本公司	實益擁有人	11,608,000	0.17%
	富偉國際控股有限公司	由受控法團持有	25,500	51%
	翠領國際投資有限公司	實益擁有人	50,000	100%

附註 1：於二零一九年六月三十日，富偉國際控股有限公司由翠領國際投資有限公司擁有 51% 權益。本公司執行董事兼董事會主席楊立君（於二零一九年八月二十九日調任聯席主席）為翠領國際投資有限公司之唯一實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，楊立君及翠領國際投資有限公司被視為於富偉國際控股有限公司擁有權益之 2,830,195,152 股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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條須記錄於本公司存置之登記冊，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

於二零一九年六月三十日，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	身份	附註	普通股數目	估已發行 普通股百分比
余順輝	由受控法團持有	1, 2, 3	2,994,907,152	43.11%
富偉國際控股有限公司（「富偉」）	實益擁有人	1, 3	2,830,195,152	40.74%
興誠投資有限公司（「興誠」）	由受控法團持有	1, 3	2,830,195,152	40.74%
翠領國際投資有限公司（「翠領」）	由受控法團持有	1, 3	2,830,195,152	40.74%
恒星國際投資有限公司（「恒星」）	由受控法團持有	1, 3	2,830,195,152	40.74%
林茹潔	配偶權益	4	2,841,803,152	40.91%
張鎮成	實益擁有人		1,320,000,000	19.00%

附註：

1. 於二零一九年六月三十日，余順輝於興誠全部股權中擁有權益；興誠擁有富偉35%股權及恒星全部股權，而恒星則擁有富偉14%股權。因此，根據證券及期貨條例，余順輝、興誠及恒星被視為於富偉擁有權益之2,830,195,152股本公司股份中擁有權益。余順輝亦於興捷投資有限公司全部股權中擁有權益，而興捷投資有限公司則擁有164,712,000股本公司股份(相當於二零一九年六月三十日本公司已發行股本約2.37%)權益。因此，根據證券及期貨條例，余順輝亦被視為於興捷投資有限公司擁有權益之164,712,000股本公司股份中擁有權益。
2. 於二零一九年八月二十九日，余順輝獲委任為本公司執行董事及本公司董事會聯席主席。
3. 於二零一九年六月三十日，富偉分別由翠領、興誠及恒星擁有51%、35%及14%權益。本公司執行董事兼董事會主席楊立君(於二零一九年八月二十九日調任聯席主席)為翠領之唯一實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，楊立君及翠領被視為於富偉擁有權益之2,830,195,152股本公司股份中擁有權益，而該等股份數目與「董事及主要行政人員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。
4. 於二零一九年六月三十日，林茹潔(楊立君之配偶)被視為於本公司執行董事兼董事會主席楊立君(於二零一九年八月二十九日調任聯席主席)被視為擁有權益之本公司股份中擁有權益。

## 企業管治及其他資料

### 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.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，務求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本公司於二零一九年五月二十八日舉行之股東週年大會。然而，一(1)名執行董事、一(1)名非執行董事及兩(2)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克出席，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」)，於二零一九年八月二十九日調任聯席主席)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陳凱寧女士已擔任股東週年大會主席，而審核委員會及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。

### 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期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：

- 萬先生（「萬先生」）自二零一九年一月十四日起辭任本公司執行董事。萬先生獲重新委任為本公司執行董事兼本集團行政總裁，自二零一九年四月十五日起生效。萬先生可收取每月港幣 160,000 元之董事袍金另加年終酌情花紅，此乃參考萬先生之個人表現及於本公司之職責以及本公司之薪酬政策而釐定。
- 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（「執行董事」）兼董事會聯席主席（「聯席主席」）。余先生可收取每月港幣 150,000 元之董事袍金另加年終酌情花紅，此乃參考余先生之個人表現及於本公司之職責以及本公司之薪酬政策而釐定。
- 繼余先生獲委任為執行董事兼董事會聯席主席後，楊立君先生（「楊先生」），緊接余先生獲委任前擔任董事會主席）隨即更改職銜為聯席主席，與余先生共同承擔董事會主席職務（「更改職銜」）。楊先生現任執行董事兼本公司控股股東，並將留任執行董事，其現有薪酬待遇維持不變。

緊接更改職銜前，楊先生有權收取年薪港幣 1,800,000 元（按十二個月計每月收取港幣 150,000 元）及年度酌情花紅，惟未有與本公司訂立任何服務協議。更改職銜後，本公司已與楊先生訂立為期三年之服務協議，列明其薪酬待遇與緊接更改職銜前相同（即年薪港幣 1,800,000 元（按十二個月計每月收取港幣 150,000 元）及年度酌情花紅）。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回其任何上市證券。



## 審閱中期業績

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由審核委員會及管理層審閱。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。

承董事會命  
富元國際集團有限公司  
聯席主席  
楊立君

香港，二零一九年八月二十九日