

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)

### 二零二零年全年業績公佈

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                  | 附註 | 二零二零年<br>港幣千元           | 二零一九年<br>港幣千元           |
|------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 收益               | 5  | 22,360                  | 34,466                  |
| 銷售成本             |    | <u>(7,192)</u>          | <u>(11,106)</u>         |
| 毛利               |    | 15,168                  | 23,360                  |
| 其他收入及收益          | 6  | 18,371                  | 4,379                   |
| 銷售開支             |    | (18,258)                | (14,405)                |
| 行政及其他開支          |    | (101,387)               | (91,669)                |
| 投資物業公平值變動收益／(虧損) |    | 3,194                   | (6,066)                 |
| 物業、廠房及設備減值       |    | (35,490)                | (57,268)                |
| 使用權資產減值          |    | -                       | (2,203)                 |
| 授權減值             |    | (3,219)                 | (2,863)                 |
| 發展中待售物業減值        |    | -                       | (8,823)                 |
| 應收貿易賬項減值         |    | (8,193)                 | (8,882)                 |
| 財務費用             | 7  | <u>(86,779)</u>         | <u>(69,333)</u>         |
| 除稅前虧損            | 8  | (216,593)               | (233,773)               |
| 所得稅(開支)／抵免       | 9  | <u>(162)</u>            | <u>12,434</u>           |
| 年內虧損             |    | <u><u>(216,755)</u></u> | <u><u>(221,339)</u></u> |

|             | 附註 | 二零二零年<br>港幣千元    | 二零一九年<br>港幣千元    |
|-------------|----|------------------|------------------|
| 以下各項應佔年內虧損： |    |                  |                  |
| 本公司擁有人      |    | (217,714)        | (202,376)        |
| 非控股權益       |    | <u>959</u>       | <u>(18,963)</u>  |
|             |    | <u>(216,755)</u> | <u>(221,339)</u> |
|             |    | 港仙               | 港仙               |
| 每股虧損        | 10 |                  |                  |
| — 基本        |    | <u>(3.13)</u>    | <u>(2.91)</u>    |
| — 攤薄        |    | <u>不適用</u>       | <u>不適用</u>       |

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|                     | 二零二零年<br>港幣千元           | 二零一九年<br>港幣千元           |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 年內虧損                | <u>(216,755)</u>        | <u>(221,339)</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>29,904</u>           | <u>(10,057)</u>         |
| 年內其他全面收益／(虧損)總額，除稅後 | <u>29,904</u>           | <u>(10,057)</u>         |
| 年內全面虧損總額            | <u><u>(186,851)</u></u> | <u><u>(231,396)</u></u> |
| 以下各項應佔年內全面虧損總額：     |                         |                         |
| 本公司擁有人              | <u>(189,684)</u>        | <u>(211,300)</u>        |
| 非控股權益               | <u>2,833</u>            | <u>(20,096)</u>         |
|                     | <u><u>(186,851)</u></u> | <u><u>(231,396)</u></u> |

## 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

|                    | 附註 | 二零二零年<br>港幣千元    | 二零一九年<br>港幣千元    |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備           |    | 217,223          | 268,256          |
| 使用權資產              |    | 49,076           | 52,146           |
| 投資物業               |    | 24,127           | 18,400           |
| 發展中物業              | 11 | 1,499,271        | 506,399          |
| 授權                 |    | 10,200           | 15,842           |
| 商譽                 |    | 50,290           | –                |
| 已抵押銀行結餘            |    | 1,056            | 989              |
| <b>非流動資產總值</b>     |    | <b>1,851,243</b> | <b>862,032</b>   |
| <b>流動資產</b>        |    |                  |                  |
| 待售物業               | 12 | 1,684,314        | 691,382          |
| 收購用作發展之土地之按金       |    | –                | 89,152           |
| 存貨                 |    | 1,224            | 4                |
| 應收貿易賬項             | 13 | 737              | 3,586            |
| 預付款項、按金及其他應收賬項     |    | 134,761          | 38,031           |
| 受限制銀行結餘            |    | 255,835          | 35,740           |
| 現金及現金等值項目          |    | 82,839           | 56,129           |
| <b>流動資產總值</b>      |    | <b>2,159,710</b> | <b>914,024</b>   |
| <b>資產總值</b>        |    | <b>4,010,953</b> | <b>1,776,056</b> |
| <b>流動負債</b>        |    |                  |                  |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用 | 15 | 904,595          | 206,975          |
| 應付非控股權益款項          |    | 64,217           | 164,217          |
| 應付一名董事款項           | 16 | 3,500            | –                |
| 貸款及借貸—於一年內到期       |    | 375,372          | 357,516          |
| 合約負債               | 17 | 754,137          | 59,486           |
| <b>流動負債總額</b>      |    | <b>2,101,821</b> | <b>788,194</b>   |
| <b>流動資產淨值</b>      |    | <b>57,889</b>    | <b>125,830</b>   |
| <b>資產總值減流動負債</b>   |    | <b>1,909,132</b> | <b>987,862</b>   |

|                | 附註 | 二零二零年<br>港幣千元    | 二零一九年<br>港幣千元 |
|----------------|----|------------------|---------------|
| <b>非流動負債</b>   |    |                  |               |
| 貸款及借貸—於一年後到期   |    | <b>1,411,902</b> | 562,400       |
| 應付一名董事款項       | 16 | <b>31,910</b>    | —             |
| 應付承兌票據         |    | <b>107,427</b>   | —             |
| 租賃負債           |    | —                | 822           |
| 遞延稅項負債         |    | <b>150,426</b>   | 30,322        |
|                |    | <hr/>            | <hr/>         |
| <b>非流動負債總額</b> |    | <b>1,701,665</b> | 593,544       |
|                |    | <hr/>            | <hr/>         |
| <b>資產淨值</b>    |    |                  |               |
|                |    | <b>207,467</b>   | 394,318       |
|                |    | <hr/>            | <hr/>         |
| 股本             | 18 | <b>69,464</b>    | 69,464        |
| 儲備             |    | <b>83,275</b>    | 272,959       |
|                |    | <hr/>            | <hr/>         |
| 本公司擁有人應佔權益     |    | <b>152,739</b>   | 342,423       |
| 非控股權益          |    | <b>54,728</b>    | 51,895        |
|                |    | <hr/>            | <hr/>         |
| <b>權益總額</b>    |    | <b>207,467</b>   | 394,318       |
|                |    | <hr/>            | <hr/>         |

## 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

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，惟按公平值計量之投資物業除外。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、 應用經修訂香港財務報告準則

#### 於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時，首次應用提述香港財務報告準則概念框架之修訂及以下香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則，該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂                | 重大之定義  |
| 香港財務報告準則第3號修訂                        | 業務之定義  |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂 | 利率基準改革 |

除下文所述者外，於本年度應用提述香港財務報告準則概念框架之修訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露事項構成任何重大影響。

#### 應用香港財務報告準則第3號修訂業務之定義之影響

本集團在本年度首次適用該等修訂。該等修訂澄清，儘管業務通常有產出，惟一組整合活動及資產毋須產出亦符合構成業務。所收購之一組活動及資產至少須包括一項投入及一項實質過程並共同顯著促進創造產出之能力，方會被視作業務。

該等修訂刪除市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或過程及持續製造產出之評估。該等修訂亦引入額外指引，有助釐定是否已獲得實質過程。

此外，該等修訂引入一項可選集中性測試，允許對所收購之一組活動及資產是否為一項業務進行簡化評估。根據可選集中性測試，倘所收購之總資產之絕大部分公平值均集中於單個可識別資產或一組類似資產中，則所收購之一組活動及資產並非一項業務。經評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及遞延稅項負債之影響所產生之商譽。可按個別交易基準選擇是否應用該可選集中性測試。

該等修訂對本集團之綜合財務報表並無影響，惟若本集團進行任何收購，則可能會影響未來期間。

#### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

|   |  |
|---|--|
| 香港財務報告準則第17號  | 保險合約及有關修訂 <sup>1</sup>                         |
| 香港財務報告準則第16號修訂  | COVID-19相關租金寬免 <sup>4</sup>                    |
| 香港財務報告準則第3號修訂   | 概念框架指引 <sup>2</sup>                            |
| 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂 | 利率基準改革—第2階段 <sup>5</sup>                       |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂                                     | 投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>          |
| 香港會計準則第1號修訂   | 將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)的有關修訂 <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第16號修訂  | 物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>               |
| 香港會計準則第37號修訂  | 有償合約—履行一份合約之成本 <sup>2</sup>                    |
| 香港財務報告準則修訂  | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 <sup>2</sup>          |

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有其他新訂及香港財務報告準則修訂將不會在可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

#### 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。現有如下兩個可呈報經營分部：

(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。

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。

截至十二月三十一日止年度

|                  | 物業發展          |               | 酒店業務          |               | 其他            |               | 總額            |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                  | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
| 分部收入             |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 客戶合約收入           |               |               |               |               |               |               |               |               |
| — 於時間點確認         | -             | 1,593         | -             | -             | 3,759         | -             | 3,759         | 1,593         |
| — 隨時間確認          | 5,136         | 19,300        | 13,465        | 13,573        | -             | -             | 18,601        | 32,873        |
| 分部收入總額           | 5,136         | 20,893        | 13,465        | 13,573        | 3,759         | -             | 22,360        | 34,466        |
| 分部虧損             | (54,550)      | (52,608)      | (60,995)      | (85,896)      | (1,831)       | -             | (117,376)     | (138,504)     |
| 調節：              |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 其他收入             |               |               |               |               |               |               | 2,942         | 1,132         |
| 銀行及其他利息收入        |               |               |               |               |               |               | 1,003         | 1,070         |
| 投資物業公平值變動收益/(虧損) |               |               |               |               |               |               | 3,194         | (6,066)       |
| 終止租賃之收益          |               |               |               |               |               |               | 10            | 114           |
| 其他未分配開支          |               |               |               |               |               |               | (19,587)      | (22,186)      |
| 財務費用             |               |               |               |               |               |               | (86,779)      | (69,333)      |
| 除稅前虧損            |               |               |               |               |               |               | (216,593)     | (233,773)     |

附註：截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，概無分部間銷售。

### 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

|      | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 收益   |               |               |
| — 香港 | -             | -             |
| — 中國 | 22,360        | 34,466        |
|      | 22,360        | 34,466        |



## 來自貢獻本集團總收益10%以上之客戶收益

貢獻本集團總收益10%以上之單一客戶收益如下：

|     | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|-----|---------------|---------------|
| 客戶甲 | 12,824        | 12,935        |
| 客戶乙 | 2,715         | 8,099         |

## 五、收益

收益指來自銷售待售物業、銷售衛生產品、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：

|            | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 銷售待售物業(附註) | -             | 11,047        |
| 銷售衛生產品     | 3,759         | -             |
| 授權收入       | 13,465        | 13,573        |
| 會所營運服務收入   | -             | 858           |
| 物業代理收入     | 5,136         | 8,988         |
|            | <u>22,360</u> | <u>34,466</u> |

### 按收益確認時間劃分

|        | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 已確認收益： |               |               |
| — 時間點  | 3,759         | 1,593         |
| — 隨時間  | 18,601        | 32,873        |
|        | <u>22,360</u> | <u>34,466</u> |

### 附註：

在日常業務過程中出售持作出售之中國物業之收益於已落成物業之控制權轉移至客戶時確認，即客戶取得已落成物業之控制權，而本集團目前有權付款及有可能收取代價之時間點。由於銷售合約並未賦予本集團可強制執行之權利以支付至今已完成的履約款項，故於本回顧年度內並無按隨時間基準確認銷售物業的收益。

## 六、其他收入及收益

|               | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 銀行利息收入        | 1,003         | 1,070         |
| 其他利息收入(附註)    | 11,885        | –             |
| 政府補貼          | 590           | –             |
| 撇銷其他應付款項及應計費用 | 1,158         | –             |
| 終止租賃之收益       | 10            | 114           |
| 租金收入          | 2,407         | 2,459         |
| 其他            | 1,318         | 736           |
|               | <u>18,371</u> | <u>4,379</u>  |

附註：

於上一年度，本集團向中國地方當局支付合共人民幣80,000,000元(相當於港幣89,152,000元)按金，以收購若干位於中國之土地。於本年度，由於取消土地收購，根據相關取消協議釐定之按金總額及其利息已退還予本集團。因此，利息收入港幣11,885,000元已於本年度確認，並計入其他收入及收益。

## 七、財務費用

|                | 二零二零年<br>港幣千元   | 二零一九年<br>港幣千元   |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 以下各項之利息        |                 |                 |
| 貸款及借貸          | 120,836         | 102,219         |
| 應付董事款項         | 2,119           | –               |
| 租賃負債           | 51              | 101             |
| 承兌票據           | 3,007           | –               |
|                | <u>126,013</u>  | <u>102,320</u>  |
| 減：就發展中物業資本化之金額 | <u>(39,234)</u> | <u>(32,987)</u> |
|                | <u>86,779</u>   | <u>69,333</u>   |

借貸成本已按介乎8.8%至13%(二零一九年：13%)的年利率資本化。

## 八、除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除／(計入)：

|                | 二零二零年<br>港幣千元   | 二零一九年<br>港幣千元 |
|----------------|-----------------|---------------|
| 銷售成本           |                 |               |
| 出售物業之成本        | -               | 4,915         |
| 授權攤銷           | 2,470           | 2,902         |
| 出售存貨之成本        | 2,579           | 474           |
| 物業代理服務費        | 2,143           | 2,815         |
|                | <u>7,192</u>    | <u>11,106</u> |
| 物業、廠房及設備折舊     | 23,391          | 28,927        |
| 使用權資產折舊        | 2,540           | 2,890         |
| 出售物業、廠房及設備虧損   | 189             | 575           |
| 短期租賃之租金開支      | 4,028           | 5,595         |
| 核數師酬金          | 923             | 887           |
| 僱員福利開支(包括董事酬金) |                 |               |
| — 工資及薪金        | 22,673          | 22,518        |
| — 退休福利計劃供款     | 809             | 596           |
| 匯兌(收益)／虧損淨額    | <u>(10,915)</u> | <u>3,865</u>  |

## 九、所得稅(開支)／抵免

|            | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 即期稅項開支     | (206)         | -             |
| 遞延稅項抵免     | <u>44</u>     | <u>12,434</u> |
| 所得稅(開支)／抵免 | <u>(162)</u>  | <u>12,434</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%(二零一九年：25%)計算。

## 十、每股虧損

每股基本虧損乃按本公司持有人應佔虧損港幣217,714,000元(二零一九年：港幣202,376,000元)及年內已發行普通股6,946,350,040股(二零一九年：6,946,350,040股)計算。

由於兩個年度並無潛在已發行普通股，故未有呈列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損。

## 十一、發展中物業

|            | 二零二零年<br>港幣千元    | 二零一九年<br>港幣千元  |
|------------|------------------|----------------|
| 發展中物業(按成本) | <u>1,499,271</u> | <u>506,399</u> |

有關物業位於中國珠海市橫琴及斗門區。

## 十二、待售物業

|       | 二零二零年<br>港幣千元    | 二零一九年<br>港幣千元  |
|-------|------------------|----------------|
| 待售物業  |                  |                |
| — 已落成 | 1,496            | 2,630          |
| — 發展中 | <u>1,682,818</u> | <u>688,752</u> |
|       | <u>1,684,314</u> | <u>691,382</u> |

## 十三、應收貿易賬項

|          | 二零二零年<br>港幣千元   | 二零一九年<br>港幣千元   |
|----------|-----------------|-----------------|
| 應收貿易賬項總額 | 92,610          | 90,547          |
| 已確認減值虧損  | <u>(91,873)</u> | <u>(86,961)</u> |
|          | <u>737</u>      | <u>3,586</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：

|        | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 一個月內   | 222           | 3,586         |
| 一至三個月  | 63            | -             |
| 四至十二個月 | 452           | -             |
|        | <u>737</u>    | <u>3,586</u>  |

就應收貿易賬項之確認減值虧損撥備變動如下：

|           | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 於年初       | 86,961        | 79,666        |
| 已確認減值虧損淨額 | 8,193         | 8,882         |
| 匯兌調整      | (3,281)       | (1,587)       |
| 於年末       | <u>91,873</u> | <u>86,961</u> |

#### 十四、應收貸款

|           | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 應收貸款      | 19,000        | 19,000        |
| 減：已確認減值虧損 | (19,000)      | (19,000)      |
|           | <u>-</u>      | <u>-</u>      |

#### 十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

|                    | 二零二零年<br>港幣千元  | 二零一九年<br>港幣千元  |
|--------------------|----------------|----------------|
| 物業發展開支之應付貿易賬項(附註a) | 643,012        | 117,022        |
| 應付增值稅              | 68,809         | 6,233          |
| 應付利息               | 30,999         | 32,145         |
| 租賃負債               | 30             | 907            |
| 短期墊款(附註b)          | 118,156        | 25,074         |
| 其他應付賬項及應繳費用        | 43,589         | 25,594         |
|                    | <u>904,595</u> | <u>206,975</u> |

附註：

(a) 按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：

|       | 二零二零年<br>港幣千元  | 二零一九年<br>港幣千元  |
|-------|----------------|----------------|
| 一個月內  | 554,116        | 95,783         |
| 一至三個月 | 88,896         | 21,239         |
|       | <u>643,012</u> | <u>117,022</u> |

(b) 來自董事之兄弟及其他方之短期墊款分別為港幣48,966,000元(二零一九年：港幣19,502,000元)及港幣69,190,000元(二零一九年：港幣5,572,000元)。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

## 十六、應付一名董事款項

|                 | 二零二零年<br>港幣千元 | 二零一九年<br>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 | —             | —             |
| — 多於兩年但不超過五年期間內 | 31,910        | —             |
|                 | <u>35,410</u> | <u>—</u>      |
| 為報告目的進行分析：      |               |               |
| — 流動負債          | 3,500         | —             |
| — 非流動負債         | 31,910        | —             |
|                 | <u>35,410</u> | <u>—</u>      |

應付一名董事(楊立君先生)款項為無抵押，按介乎9%至13%的年利率計息，並須於報告期末起計未來三年內償還。

## 十七、合約負債

|            | 二零二零年<br>港幣千元  | 二零一九年<br>港幣千元 |
|------------|----------------|---------------|
| 已收銷售物業之預付款 | <u>754,137</u> | <u>59,486</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前收取。

於二零二零年十二月三十一日之合約負債港幣233,956,000元(二零一九年：港幣46,523,000元)預期將於一年內確認為收益，而餘額港幣520,181,000元(二零一九年：港幣12,963,000元)則預期於一年後確認為收益。

下表顯示來自客戶物業銷售合約之未履行責任：

|                               | 二零二零年<br>港幣千元    | 二零一九年<br>港幣千元  |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| 履行未達成或部分達成責任且預期確認為收益<br>之交易價格 |                  |                |
| — 一年內                         | 372,177          | 145,594        |
| — 一年後                         | 687,075          | 37,870         |
|                               | <u>1,059,252</u> | <u>183,464</u> |

分授經營權及物業代理之收入來自原先預計年期為一年內之合約。分配至未履約合約的有關服務的交易價格並未披露。

## 十八、股本

|   | 二零二零年<br>港幣千元    | 二零一九年<br>港幣千元    |
|---|------------------|------------------|
| 法定：   |                  |                  |
| 100,000,000,000股(二零一九年：100,000,000,000股)<br>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(二零一九年：6,946,350,040股)<br>每股面值港幣0.01元之普通股     | <u>69,464</u>    | <u>69,464</u>    |

## 十九、股息

截至二零二零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(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 二十、項目承擔

於二零二零年十二月三十一日，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390,086,000元(二零一九年：港幣705,590,000元)。

## 二十一、收購附屬公司

於二零二零年六月二十九日，本公司與本公司董事楊立君先生（「楊先生」）訂立協議，據此，本公司有條件同意收購實體億偉國際投資有限公司（「億偉」）（楊先生間接持有之實體）之100%股權，代價為港幣108,600,000元。根據協議之條款，收購億偉之代價通過發行本公司應付承兌票據支付，本金額為港幣108,600,000元，年利率為9%。億偉通過其中國附屬公司在中國從事房地產開發、租賃及管理。

本公司已於二零二零年九月十五日完成收購億偉。

所轉讓代價、所收購可識別資產及所承擔負債之公平值如下：

|                             | 港幣千元             |
|-----------------------------|------------------|
| <b>所轉讓代價</b>                |                  |
| 本公司發行之承兌票據                  | <u>107,312</u>   |
| <b>於收購日期所收購資產及所承擔負債之公平值</b> |                  |
| 發展物業(包括發展中物業及持作銷售之發展中物業)    | 1,020,600        |
| 預付款項、按金及其他應收賬項              | 14,699           |
| 現金及現金等值項目                   | 75,476           |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用          | (112,575)        |
| 應付一名董事款項                    | (31,547)         |
| 合約負債                        | (60,263)         |
| 貸款及借貸                       | (729,624)        |
| 遞延稅項負債                      | <u>(119,744)</u> |
| <b>所收購資產淨值</b>              | <u>57,022</u>    |
| <b>因收購產生之商譽</b>             |                  |
| 所轉讓代價                       | 107,312          |
| 所收購資產淨值之已確認金額               | <u>(57,022)</u>  |
| <b>因收購產生之商譽</b>             | <u>50,290</u>    |

## 二十二、資本承擔

於二零二零年及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。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收益達港幣22,400,000元，二零一九年則為港幣34,500,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣216,600,000元，二零一九年之虧損則為港幣233,800,000元。有關虧損主要源自(其中包括)(i)將年內本公司所收購若干附屬公司的行政及其他開支合併入賬及(ii)為撥付若干物業發展項目而取得借款導致財務費用增加。本集團除稅前虧損收窄，主要由於(i)因終止土地出讓合同而收取中國政府當局的其他利息收入；(ii)投資物業公平值變動收益；及(iii)物業、廠房及設備減值虧損減少。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損達港幣217,700,000元，二零一九年同期之虧損則為港幣202,400,000元。

### 物業發展分部

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益達港幣5,100,000元，二零一九年同期則為港幣20,900,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業發展分部虧損為港幣54,600,000元，二零一九年同期之虧損則為港幣52,600,000元。

年內，本集團完成收購集團附屬公司，其持有一個物業發展項目，即富源廣場。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團有三個手頭發展中項目，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。於二零二零年十二月三十一日，德國城項目、富元君庭項目及富元廣場項目之已訂約銷售分別佔各自可售出單位約29.0%、49.8%及39.9%。

於二零二零年十二月三十一日，星晨廣場項目有約0.2%已落成未售住宅及商業單位。年內，本集團一直就開發星晨花園項目之若干地塊尋求相關政府當局之批文。有關地塊位於中山，地盤面積為151,675平方米。預期將於二零二一年第三季度取得相關政府當局之批文。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，分部錄得虧損，乃由於所有物業發展項目在建中，預期將於二零二一年下半年竣工。屆時將會確認銷售。

## 酒店業務

截至二零二零年十二月三十一日止年度，酒店業務分部錄得轉授經營權收益港幣13,500,000元，二零一九年同期則為港幣13,600,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度之分部虧損達港幣61,000,000元，二零一九年同期之虧損則為港幣85,900,000元。虧損主要源自物業、廠房及設備以及財務費用折舊。

## 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。

## 重大收購及出售

於二零二零年六月二十九日，本公司與本公司董事楊立君先生（「楊先生」）訂立買賣協議（「協議」），以有條件收購億偉國際投資有限公司（「億偉」）連同其附屬公司（「目標集團」）（楊先生間接持有之實體）之全部已發行股本（「收購事項」），代價為港幣108,600,000元。根據協議條款，收購事項之代價通過發行本公司應付承兌票據支付，本金額為港幣108,600,000元，年利率為9%。目標集團之主要資產包括一幅位於中國珠海市斗門區地盤面積約為48,653.2平方米的地塊。該地塊指定用作發展成為一個商業綜合體，包括辦公大樓、一幢五星級酒店及一幢購物中心，並附設地下停車場。本集團主要於中國從事物業發展及酒店業務。收購事項符合本集團之主要業務。董事會認為收購事項將擴大本集團之收入來源、加強本集團之盈利能力及提升其競爭力，且符合本公司及股東之整體利益。收購事項已於二零二零年九月十五日完成。

除上述者外，年內，本集團並無任何重大收購及出售事項。

## 財務狀況回顧

### 概覽

本集團於二零二零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、授權及商譽）合計為港幣1,851,200元，於二零一九年十二月三十一日則為港幣862,000,000元。於二零二零年十二月三十一日之流動資產為港幣2,159,700元，於二零一九年十二月三十一日則為港幣914,000,000元。於二零二零年十二月三十一日之流動負債為港幣2,101,800,000元，於二零一九年十二月三十一日則為港幣788,200,000元。於二零二零年十二月三十一日之非流動負債為港幣1,701,700,000元，於二零一九年十二月三十一日則為港幣593,500,000元。

## 股本結構、流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額為港幣1,930,100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣919,900,000元)，當中包括來自一間財務機構之借貸港幣425,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣143,900,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣1,361,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣776,000,000元)及來自董事之借貸港幣142,800,000元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣207,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣394,300,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為約930%(二零一九年十二月三十一日：約230%)。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收購事項及發展本集團物業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

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一九年十二月三十一日：無)。

## 項目承擔

於二零二零年十二月三十一日，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390,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣705,600,000元)。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣130,641,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣77,000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

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣264,400,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣316,000,000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1,100,000元(二零一九年十二月三十一日：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。

## 員工分析

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為126人，於二零一九年十二月三十一日則為135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

展望二零二一年，中國大陸新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情基本得到控制，海外感染人數開始減少，相信疫情會持續一段時間。儘管最近疫苗推出，令全球疫情有所緩解，然而疫情仍對全球經濟造成深遠不利影響。此外，若干地區亦面臨地緣政治風險升級，全球多邊貿易衝突等問題懸而未決，因此，該等問題之發展對全球經濟復甦至關重要。

在中國，隨着疫情自二零二零年第二季度起逐步受到控制，各行業已恢復營運。為支持宏觀經濟及地方就業，地方政府已實施一系列緩解措施，以緩解房地產企業之營運壓力。在緊縮財政方面，中央政府繼續以「穩地價、穩房價、穩市預期」為目標。地方政府之緊縮財政措施已部分放寬。部分城市通過調整人才結構政策落實緊縮財政措施。行業政策環境總體平穩。

本集團對中國經濟充滿信心。因此，於二零二零年六月二十九日，本公司與本公司董事楊立君先生訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購實體億偉國際投資有限公司（「億偉」）之100%股權，代價為港幣108,600,000元。億偉透過其中國附屬公司為一幅位於中國廣東省珠海市斗門區地盤面積約48,653.2平方米之地塊之實益擁有人。億偉擬將該地塊發展為待售商業物業及零售商舖、建築面積約60,000平方米之購物中心(作租賃用途)及五星級酒店。本集團認為，憑藉穩定之政府政策、獨特之地理位置及樂觀之經濟前景，收購事項將擴大本集團之收入來源、加強本集團之盈利能力及提升其競爭力。

此外，本集團將繼續監察COVID-19之發展情況，並評估本集團財務及營運環境。本集團將及時調整營銷計劃及發展策略，以確保本集團符合本公司及股東之整體利益。

本集團對其業務分部之未來發展仍然充滿信心，並將繼續透過提升內部管理能力、優化營運管理模式及持續升級產品實現穩定增長。

## **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。

於截至二零二零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.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)名獨立非執行董事因COVID-19疫情而未能出席於二零二零年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會。然而，若干非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。

董事會聯席主席楊立君先生(「楊先生」)及余順輝先生(「余先生」)因COVID-19疫情而未能出席於二零二零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。

有關本公司回顧期內之企業管治常規之進一步資料將載於本公司二零二零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二零二零年十二月三十一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」)自二零二零年六月一日起調任為本公司非執行董事，並退任董事會聯席主席及執行委員會成員。
- 楊立君先生(「楊先生」)自二零二零年六月一日起成為董事會唯一主席。
- 王鉅成先生(「王先生」)辭任大灣區聚變力量控股有限公司(股份代號：1189)的執行董事職務，自二零二零年八月二十五日起生效；王先生獲委任為高門集團有限公司(股份代號：8412)之執行董事兼行政總裁，自二零二一年二月十六日起生效。
- 高敬堯先生(「高先生」)獲委任為本公司執行董事兼副總裁以及董事會轄下執行委員會成員，自二零二一年二月五日起生效。
- 楊立君先生(「楊先生」)獲委任為本公司行政總裁，自二零二一年二月五日起生效。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零二零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。

## 審核委員會及審閱全年業績

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」)。

審核委員會已與本集團核數師及本公司管理層會面，以審閱本公司所採納會計原則及常規、本集團內部系統及監控的成效，以及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 中正天恆會計師有限公司之工作範圍

載於本公佈內之本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及其相關附註的有關數字已經本集團核數師中正天恆會計師有限公司認定與本集團於本年度之經審核綜合財務報表內所載數額一致。中正天恆會計師有限公司就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而受委聘進行核證，因此，中正天恆會計師有限公司亦不會就此公佈作出保證。

## 披露資料

本集團截至二零二零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本公司網站及聯交所網站登載。

承董事會命  
富元國際集團有限公司  
主席  
楊立君

香港，二零二一年三月十八日

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、非執行董事余順輝先生及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。