



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

中期報告
2020

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	5
簡明綜合財務狀況表	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	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
董事資料變更	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)

(於二零二零年六月一日調任)

非執行董事

余順輝

(於二零二零年六月一日調任)

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

2座15樓1510-1517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

九龍九龍城

賈炳達道128號

九龍城廣場

四樓403及405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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一九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	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收益	五	144,761	16,913
銷售成本		(73,532)	(6,573)
毛利		71,229	10,340
其他收入及收益	六	2,020	2,632
銷售開支		(2,573)	(1,256)
行政及其他開支		(50,675)	(35,131)
撥回應收貿易賬項減值		1,051	3,473
財務費用	七	(30,353)	(32,062)
除稅前虧損	八	(9,301)	(52,004)
所得稅(開支)／抵免	九	(8,857)	697
期內虧損		(18,158)	(51,307)

截至六月三十日止六個月

二零二零年

二零一九年

(未經審核)

(未經審核)

附註

港幣千元

港幣千元

以下各項應佔期內虧損：

本公司擁有人

(24,276)

(49,652)

非控股權益

6,118

(1,655)

(18,158)

(51,307)

港仙

港仙

每股虧損

十

— 基本

(0.35)

(0.71)

— 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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
期內虧損	<u>(18,158)</u>	<u>(51,307)</u>
其他全面虧損		
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>(7,118)</u>	<u>(874)</u>
期內其他全面虧損總額，除稅後	<u>(7,118)</u>	<u>(874)</u>
期內全面虧損總額	<u>(25,276)</u>	<u>(52,181)</u>
以下各項應佔期內全面(虧損)/溢利總額：		
本公司擁有人	(30,813)	(50,479)
非控股權益	<u>5,537</u>	<u>(1,702)</u>
	<u>(25,276)</u>	<u>(52,181)</u>

簡明綜合財務狀況表

		於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 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		255,249	268,256
使用權資產		50,597	52,146
投資物業		18,072	18,400
發展中物業	十一	580,623	506,399
授權		14,594	15,842
已抵押銀行結餘		972	989
非流動資產總值		920,107	862,032
流動資產			
待售物業	十二	833,346	691,382
收購用作發展之土地之按金		87,560	89,152
存貨		1,803	4
應收貿易賬項	十三	7,295	3,586
預付款項、按金及其他應收賬項		58,296	38,031
財務管理產品投資		2,736	—
受限制銀行結餘		96,945	35,740
現金及現金等值項目		106,319	56,129
流動資產總值		1,194,300	914,024
資產總值		2,114,407	1,776,056
流動負債			
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	十五	374,527	200,742
應付非控股權益款項		164,217	164,217
應付董事款項	十六	37,500	—
貸款及借貸 — 於一年內到期		344,669	357,516
合約負債	十七	200,766	65,719
流動負債總額		1,121,679	788,194
流動資產淨值		72,621	125,830
資產總值減流動負債		992,728	987,862

		於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動負債			
貸款及借貸 — 於一年後到期		575,603	562,400
租賃負債		467	822
遞延稅項負債		47,616	30,322
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		623,686	593,544
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		369,042	394,318
		<hr/>	<hr/>
股本	十八	69,464	69,464
儲備		242,146	272,959
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益		311,610	342,423
非控股權益		57,432	51,895
		<hr/>	<hr/>
權益總額		369,042	394,318
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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
於二零二零年一月一日(經審核)	69,464	778,892	6,600	(37,123)	191,925	19,154	(686,489)	342,423	51,895	394,318
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(24,276)	(24,276)	6,118	(18,158)
期內其他全面虧損	-	-	-	(6,537)	-	-	-	(6,537)	(581)	(7,118)
期內全面虧損總額	-	-	-	(6,537)	-	-	(24,276)	(30,813)	5,537	(25,276)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	69,464	778,892	6,600	(43,660)	191,925	19,154	(710,765)	311,610	57,432	369,042
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

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
經營業務產生/(所用)之現金淨額	167,679	(49,850)
投資活動(所用)/產生之現金淨額	(121,477)	(129,727)
融資活動產生之現金淨額	5,664	193,978
現金及現金等值項目之增加淨額	51,866	14,401
於期初之現金及現金等值項目	56,129	54,273
匯率變動之影響淨額	(1,676)	396
於期末之現金及現金等值項目	106,319	69,070
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	106,319	69,070

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。

於本期間，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

截至二零二零年六月三十日止六個月簡明綜合財務報告乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發佈之香港會計準則(「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。

該等簡明綜合財務報告之會計政策及編製基準與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報告所採用者一致，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。

截至二零二零年六月三十日止六個月簡明綜合財務報告乃按歷史成本法編制，惟按公平值計量之投資物業則除外。簡明綜合財務報告以港幣呈列，除另有列明者外，所有數值已湊整至最接近千位。

三、 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本期間首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂	業務之定義
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
香港財務報告準則第16號修訂	COVID-19 相關租金寬免

應用本期間生效之新訂及經修訂準則對本集團之簡明綜合財務報告並無造成任何重大影響。本集團亦無應用並未於本期間生效之任何新訂或經修訂準則。

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。現有兩個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展業務：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；
- (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。為更好地呈列分部資料以作管理用途，截至二零一九年六月三十日止六個月比較期間之其他業務於本期間不被視為本集團之業務分部。截至二零一九年六月三十日止六個月比較期間之其他業務分部收入及分部虧損分別為港幣849,000元及港幣757,000元，有關金額已根據本期間的呈列重新分類，並計入該期間之其他收入及其他未分配開支。

截至六月三十日止六個月

	物業發展		酒店業務		其他		總額	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
客戶合約收入								
— 於時間點確認	-	1,141	-	-	3,305	-	3,305	1,141
— 隨時間確認	134,872	8,849	6,584	6,923	-	-	141,456	15,772
分部收入	134,872	9,990	6,584	6,923	3,305	-	144,761	16,913
分部溢利/(虧損)	34,351	(5,980)	(5,513)	(5,385)	(842)	-	27,996	(11,365)
調節：								
其他收入							399	849
銀行及其他利息收入							522	529
出售使用權資產收益							-	59
其他未分配開支							(7,865)	(10,014)
財務費用							(30,353)	(32,062)
除稅前虧損							(9,301)	(52,004)

區域資料

本集團於兩個主要區域地區經營業務——香港及中華人民共和國(「中國」)(不包括香港)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收益		
— 香港	-	-
— 中國	144,761	16,913
	144,761	16,913

來自貢獻本集團10%以上總收益客戶之收益

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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
客戶甲	不適用	7,612
客戶乙	不適用	6,598

客戶甲及客戶乙於截至二零二零年六月三十日止六個月貢獻本集團收益少於10%。概無其他客戶於本期間貢獻本集團收益10%或以上。

五、 收益

收益指來自銷售待售物業、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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
銷售待售物業	133,032	286
銷售保健產品	3,305	-
授權收入	6,584	6,923
會所營運服務收入	-	855
物業代理收入	1,840	8,849
	144,761	16,913

按收益確認時間劃分

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
時間點	3,305	1,141
隨時間	141,456	15,772
	144,761	16,913

六、 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	522	529
貸款利息收入	-	849
租金收入	996	739
其他	502	515
	<hr/>	<hr/>
	2,020	2,632
	<hr/>	<hr/>

七、 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	52,914	48,040
應付董事款項	846	-
租賃負債	51	52
	<hr/>	<hr/>
	53,811	48,092
減：就發展中物業資本化之金額	(23,458)	(16,030)
	<hr/>	<hr/>
	30,353	32,062
	<hr/>	<hr/>

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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	69,202	163
出售商品之成本	2,052	-
授權攤銷	1,234	1,452
出售會所存貨之成本	-	472
物業代理服務費	1,044	4,486
	73,532	6,573
物業、廠房及設備折舊	12,516	15,220
使用權資產折舊	436	1,456
出售物業、廠房及設備虧損	170	-
短期租賃之租金開支	1,881	2,508
核數師酬金	140	143
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	10,030	9,933
— 退休福利計劃供款	345	295
匯兌虧損／(收益)淨額	3,062	(807)

九、 所得稅(開支)/抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
即期稅項	-	-
遞延稅項(支出)/抵免	(8,857)	697
所得稅(開支)/抵免	<u>(8,857)</u>	<u>697</u>

香港利得稅乃就本回顧期內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%作出撥備(截至二零一九年六月三十日止六個月:16.5%)。中國附屬公司須按中國企業所得稅率25%繳稅(截至二零一九年六月三十日止六個月:25%)。由於本集團於呈列兩個期間並無應課稅之溢利,故簡明綜合財務報告並無就即期稅項作出撥備。

十、 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司持有人應佔期內虧損港幣24,276,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月:港幣49,652,000元)及期內已發行普通股6,946,350,040股(截至二零一九年六月三十日止六個月:6,946,350,040股)計算。

由於期內並無潛在已發行普通股,故未有呈列本期間及過往期間每股攤薄虧損。

十一、 發展中物業

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
發展中物業(按成本)	<u>580,623</u>	<u>506,399</u>

有關物業位於中國珠海市橫琴。

十二、待售物業

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
待售物業		
— 已落成	2,583	2,630
— 發展中	830,763	688,752
	<hr/>	<hr/>
	833,346	691,382

十三、應收貿易賬項

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貿易賬項總額	91,653	90,547
已確認減值虧損	(84,358)	(86,961)
	<hr/>	<hr/>
	7,295	3,586

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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月以內	1,288	3,586
一至三個月	3,927	—
四至十二個月	2,080	—
	<hr/>	<hr/>
	7,295	3,586

就應收貿易賬項之確認減值虧損變動如下：

	截至 二零二零年 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一九年 止年度 (經審核) 港幣千元
於期／年初	86,961	79,666
(撥回)／確認減值虧損淨額	(1,051)	8,882
匯兌調整	(1,552)	(1,587)
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	84,358	86,961

十四、應收貸款

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貸款	19,000	19,000
減：已確認減值虧損	(19,000)	(19,000)
	<hr/>	<hr/>
	-	-

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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)	262,294	117,022
應付利息	44,096	32,145
租賃負債	823	907
短期墊款(附註b)	38,982	25,074
其他應付賬項及應繳費用	28,332	25,594
	<hr/>	<hr/>
	374,527	200,742

附註：

(a) 根據發票日期計算，物業開發開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一個月內	207,834	95,783
一至三個月	54,460	21,239
	<hr/>	<hr/>
	262,294	117,022

(b) 短期墊款包括應付董事之兄弟及其他方之款項分別為港幣29,989,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣19,502,000元)及港幣8,993,000元(二零一九年十二月三十一日：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、應付董事款項

應付董事款項為無抵押，按13%年利率計息，並須按要求償還。

十七、合約負債

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
與銷售物業有關之合約負債	200,766	65,719

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。付款一般於履行物業開發及銷售合約前收取。

於合約負債港幣200,766,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣65,719,000元)當中，港幣150,138,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣51,398,000元)預期將於一年內確認為收益。餘額港幣50,628,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣14,321,000元)則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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
履行未達成或部分達成責任且預期確認 為收益之交易價格		
— 一年內	301,301	145,594
— 一年後	95,991	37,870
	<u>397,292</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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零一九年十二月三十一日)：		
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(二零一九年十二月三十一日)：		
6,946,350,040股)每股面值港幣0.01元之普通股	69,464	69,464

十九、股息

截至二零二零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(二零一九年六月三十日：無)。

二十、項目承擔

於二零二零年六月三十日，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597,736,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣705,590,000元)。

二十一、資本承擔

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。收購億偉之代價將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。

截至報告期末及批准該等簡明綜合財務報告之日，本公司尚未完成收購億偉。

二十二、報告日期後事項

於二零二零年七月十六日，本集團與第三方全豐發展有限公司(「買方」)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」，其條款實質上不具法律約束力)，內容有關本集團附屬公司之建議出售事項(「建議出售事項」)。附屬公司之主要資產為中國珠海市橫琴若干土地之70%權益，該土地目前正在開發中。

根據諒解備忘錄，本集團自二零二零年七月十六日起已向買方授出為期三個月之獨家期(「獨家期」)，以落實一份正式協議。作為本集團訂立諒解備忘錄及授出獨家期之代價，買方已向本集團支付港幣250,000,000元之誠意金(「誠意金」)。

倘於獨家期屆滿前並無簽訂有關建議出售事項之正式協議，則諒解備忘錄將告失效，而誠意金將退還予買方(不計利息)。截至該等簡明綜合財務報告批准之日，獨家期尚未屆滿，亦無簽署任何有關建議出售事項之正式協議。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團收益達港幣144,800,000元，二零一九年同期則為港幣16,900,000元。本集團錄得除稅前虧損港幣9,300,000元，二零一九年同期之虧損則為港幣52,000,000元。有關虧損主要源自(其中包括)(i)因人民幣(「人民幣」)貶值導致外匯虧損增加；(ii)因物業銷售增加導致土地增值稅撥備增加；及(iii)本集團物業項目之宣傳及推廣活動之銷售開支增加。

除稅前虧損減少主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月出售物業所確認之收益增加。有關收益增加導致於同一回顧期間產生之毛利出現顯著改善。截至二零二零年六月三十日止六個月，毛利約為港幣71,200,000元，相等於增加到二零一九年同期約港幣10,300,000元的約七倍。

本集團於截至二零二零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24,300,000元，二零一九年同期之虧損則為港幣49,700,000元。

物業發展分部

截至二零二零年六月三十日止六個月，物業發展分部之收益達港幣134,900,000元，二零一九年同期則為港幣10,000,000元。截至二零二零年六月三十日止六個月，物業發展分部溢利為港幣34,400,000元，二零一九年同期之虧損則為港幣6,000,000元。分部業績改善主要由於開始確認來自回顧期內銷售2個新物業項目，分別為位於珠海之德國城及位於成都之富元君庭物業所得收益所致。於期內，該2個已售並確認為收益之新物業項目的建築面積(「建築面積」)約為15,585平方米，而去年同期僅來自出售並確認為收益之星晨花園的一個單位(約62平方米)。

於二零二零年六月三十日，德國城及富元君庭之已訂約銷售分別分佔可售出單位約21.4%及31.6%。

酒店業務

截至二零二零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6,600,000元，二零一九年同期則為港幣6,900,000元。截至二零二零年六月三十日止六個月之分部虧損達港幣5,500,000元，二零一九年同期之虧損則為港幣5,400,000元。虧損主要源自物業、廠房及設備折舊。

區域分部

期內，本集團之收益主要來自中國其他地區之酒店業務及物業發展，而並無來自香港之收益。

重大收購及出售

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」）訂立買賣協議，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」）之全部已發行股本（「收購事項」），代價為港幣108,600,000元，其將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%。目標集團由楊先生間接持有。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。於本報告日期，收購事項並未完成並有待獨立股東於股東特別大會（「股東特別大會」）上批准。收購事項之詳情載於本公司網站 www.tfginternationalgroup.com 及香港交易及結算有限公司網站以供公眾閱覽。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零二零年六月三十日之非流動資產(主要包括投資物業、發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產及授權)為港幣920,100,000元,於二零一九年十二月三十一日則為港幣862,000,000元。於二零二零年六月三十日之流動資產為港幣1,194,300,000元,於二零一九年十二月三十一日則為港幣914,000,000元。於二零二零年六月三十日之流動負債為港幣1,121,700,000元,於二零一九年十二月三十一日則為港幣788,200,000元。於二零二零年六月三十日之非流動負債為港幣623,700,000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

於二零二零年六月三十日,本集團之計息借貸總額為港幣920,300,000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144,300,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣143,900,000元)及來自獨立第三方之借貸港幣776,000,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣776,000,000元)。

於二零二零年六月三十日,本集團之權益總額為港幣369,000,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣394,300,000元)。

於二零二零年六月三十日,本集團之資產負債比率為249.4%(二零一九年十二月三十一日:233.3%)。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。資產負債比率大幅增加,乃主要由於本集團為就珠海項目發展成本撥資而借入大量計息借貸,以及支付有關本集團於二零一八年八月二十九日所成功投得成都土地之土地費用所致。

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、銷售位於中山之物業單位及位於中國之若干物業發展項目)。

資本承擔

於二零二零年六月三十日,本集團之資本承擔為港幣108,600,000元(二零一九年六月三十日:無)。

項目承擔

於二零二零年六月三十日，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約為港幣597,700,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣705,600,000元)。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團之或然負債為港幣100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣100,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向星晨花園(「星晨花園」)及星晨廣場(「星晨廣場」)項目之物業買家提供按揭貸款。董事會認為，該等擔保之公平值實屬微不足道。

抵押本集團資產

於二零二零年六月三十日，本集團賬面值為港幣302,200,000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1,000,000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以及就本集團購買珠海市橫琴土地之買賣協議而發行(以政府機關為受益人)之履約保證函之抵押品。

員工分析

於二零二零年六月三十日，本集團僱用之員工總數為109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

自二零二零年初起，新型冠狀病毒（「COVID-19」）在全球迅速傳播，對全球經濟造成前所未有的影響。儘管眾多主要經濟體已合力採取救市措施，但由於疫情及地緣政治等不確定因素，各國經濟復甦步伐受到影響。

在中國，自二零二零年第二季度起，疫情已逐步受到控制，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。

本集團對中國未來經濟持樂觀態度。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。收購億偉須待獨立股東於二零二零年九月十一日批准後，方告完成。本集團認為，憑藉有利之政府政策、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，並評估疫情對本集團財務及營運之影響。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。

購股權計劃

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，以向參與者（「參與者」）作出鼓勵、獎勵、酬謝、報酬及／或提供福利。該等參與者為董事會基於其對本集團的貢獻，全權酌情決定認為有資格參與計劃之任何人士。

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。

在股東大會上獲得股東批准後，董事會可於任何12個月期間內向任何參與者授出超過1%個人限額之購股權（惟該參與者及其聯繫人須放棄投票）。倘董事會向任何參與者授出之任何購股權獲行使時將導致該名參與者有權認購之有關股份數目，在與該名參與者根據獲授之所有購股權（包括該等已行使或尚未行使購股權）於任何12個月期間內已發行或將予發行之股份總數合併計算時，超過於該日已發行股份之1%，則董事會不得向該名參與者授出有關購股權。

根據計劃，董事有權酌情設定於行使所附認購權之前持有購股權之最短期限。

計劃於採納日期生效，可由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10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，計劃之餘下期限為約9個月。

行使價將由董事會全權酌情決定後，方通知購股權持有人。最低行使價不得低於以下之最高者：(A) 股份於要約日期在聯交所每日報價表中所述之收市價；(B) 股份於緊接要約日期前五個營業日之聯交所每日報價表所述之平均收市價；及(C) 股份面值。參與者須於要約日期後21日內於接納購股權要約時就授出購股權而向本公司支付港幣1.00元。

截至二零二零年六月三十日止六個月及截至二零一九年十二月三十一日止年度及於本報告日期，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股股份(即本公司於採納日期之已發行股份10%或本公司於二零二零年六月三十日之已發行股份之2.78%)。

董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零二零年六月三十日，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：

於本公司及其相聯法團股份之好倉：

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	2,955,939,152	42.55%
	本公司	實益擁有人	11,608,000	0.17%
余順輝(附註2)	本公司	由受控法團持有	164,712,000	2.37%

附註1：於二零二零年六月三十日，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」）、興誠投資有限公司（「興誠」）及恒星國際投資有限公司（「恒星」），其從而由興誠全資擁有）擁有51%、35%及14%權益。本公司執行董事兼董事會主席楊立君為翠領、興誠及恒星之全部已發行股本之唯一最終實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，楊立君被視為於富偉持有2,955,939,152股本公司股份中擁有權益。楊立君為富偉、翠領、興誠及恒星之董事。

附註2：於二零二零年六月三十日，本公司非執行董事余順輝為興捷投資有限公司（「興捷」）之唯一最終實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，余順輝被視為於興捷持有164,712,000股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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	佔已發行股本百分比
富偉國際控股有限公司（「富偉」）	實益擁有人	3	2,955,939,152	42.55%
興誠投資有限公司（「興誠」）	由受控法團持有	3	2,955,939,152	42.55%
翠領國際投資有限公司（「翠領」）	由受控法團持有	3	2,955,939,152	42.55%
林茹潔	配偶權益	4	2,967,547,152	42.72%
楊祥波	由受控法團持有	5	1,320,000,000	19.00%

股東姓名／名稱	身份	附註	普通股數目	估已發行股本百分比
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%
黃雪蓉	配偶權益	6	1,320,000,000	19.00%

附註：

- 於二零二零年六月三十日，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為翠領、興誠及恒星之唯一最終實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例，翠領及興誠被視為於富偉持有2,955,939,152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。
- 於二零二零年六月三十日，林茹潔(執行董事及董事會主席楊立君之配偶)被視為於楊立君被視為擁有權益之2,955,939,152股本公司股份中擁有權益。
- 於二零二零年六月三十日，根據所提交之權益披露表格，(i)楊祥波擁有Xiang Rong Investment Limited全部控制權、(ii)擁有歲寶百貨有限公司全部控制權、(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))53.9%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，楊祥波及歲寶百貨控股(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。
- 於二零二零年六月三十日，黃雪蓉(楊祥波之配偶)被視為於楊祥波被視為擁有權益之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。

於截至二零二零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之守則條文，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，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(「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。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六月三十日止六個月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：

- 楊立君先生(「楊先生」)有權收取之薪酬已自二零二零年五月一日起調整為年終酌情花紅，有關金額乃經參考楊先生之表現、於本公司之職務及本公司之薪酬政策後釐定。
- 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。余先生有權收取年終酌情花紅，有關金額乃經參考余先生之表現、於本公司之職務及本公司之薪酬政策後釐定。
- 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。

購買、出售或贖回股份

截至二零二零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」)。

審核委員會已與本公司管理層一同審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告及未經審核綜合中期業績。

承董事會命
富元國際集團有限公司
主席
楊立君

香港，二零二零年八月二十八日