

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)

二零二一年全年業績公佈

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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	五	7,774	22,360
銷售成本		<u>(3,596)</u>	<u>(7,192)</u>
毛利		4,178	15,168
其他收入及收益	六	5,535	18,371
銷售開支		(9,925)	(18,258)
行政及其他開支		(154,913)	(101,387)
投資物業公平值變動之收益		-	3,194
物業、廠房及設備減值		-	(35,490)
授權減值		-	(3,219)
應收貿易賬項減值		-	(8,193)
商譽減值	十二	(50,290)	-
財務費用	七	<u>(135,687)</u>	<u>(86,779)</u>
除稅前虧損	八	(341,102)	(216,593)
所得稅開支	九	<u>(404)</u>	<u>(162)</u>
年內虧損		<u>(341,506)</u>	<u>(216,755)</u>
以下各項應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(326,264)	(217,714)
非控股權益		<u>(15,242)</u>	<u>959</u>
		<u>(341,506)</u>	<u>(216,755)</u>
		港仙	港仙
每股虧損	十		
— 基本		<u>(4.70)</u>	<u>(3.13)</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內虧損	<u>(341,506)</u>	<u>(216,755)</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>10,838</u>	<u>29,904</u>
年內其他全面收益，除稅後	<u>10,838</u>	<u>29,904</u>
年內全面虧損總額	<u><u>(330,668)</u></u>	<u><u>(186,851)</u></u>
以下各項應佔年內全面(虧損)/溢利總額：		
本公司擁有人	(316,308)	(189,684)
非控股權益	<u>(14,360)</u>	<u>2,833</u>
	<u><u>(330,668)</u></u>	<u><u>(186,851)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		199,495	217,223
使用權資產		48,336	49,076
投資物業		-	24,127
發展中物業	十一	1,549,801	1,499,271
授權		8,329	10,200
商譽	十二	-	50,290
已抵押銀行結餘		-	1,056
非流動資產總值		1,805,961	1,851,243
流動資產			
待售物業	十三	1,828,965	1,684,314
存貨		-	1,224
應收貿易賬項	十四	61	737
預付款項、按金及其他應收賬項		294,445	134,761
受限制銀行結餘		439,905	255,835
現金及現金等值項目		46,669	82,839
		2,610,045	2,159,710
分類為持作銷售之出售組別資產		175,007	-
流動資產總值		2,785,052	2,159,710
資產總值		4,591,013	4,010,953

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動負債			
應付貿易賬項、其他應付賬項及 應繳費用	十五	658,450	904,595
合約負債	十六	1,974,806	754,137
應付非控股權益款項	十七	2,142	64,217
應付一名董事款項	十八	-	3,500
貸款及借貸—於一年內到期		785,245	375,372
		3,420,643	2,101,821
與分類為持作銷售之出售組別資產 直接相關之負債		50,340	-
流動負債總額		3,470,983	2,101,821
流動(負債)/資產淨值		(685,931)	57,889
資產總值減流動負債		1,120,030	1,909,132
非流動負債			
貸款及借貸—於一年後到期		948,911	1,411,902
應付一名董事款項	十八	40,747	31,910
應付承兌票據	十九	107,827	107,427
長期租賃負債		507	-
遞延稅項負債		145,239	150,426
非流動負債總額		1,243,231	1,701,665
(負債)/資產淨值		(123,201)	207,467
股本	二十	69,464	69,464
儲備		(233,033)	83,275
本公司擁有人應佔權益		(163,569)	152,739
非控股權益		40,368	54,728
權益總額		(123,201)	207,467

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。

於本年度內，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

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，惟按公平值計量之若干金融資產及金融負債除外。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。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須採用若干關鍵會計估算。在應用本集團會計政策之過程中，管理層亦須行使其判斷。

持續經營基準

儘管本集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債超過本集團於該日的流動資產約港幣685,931,000元，且本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度分別產生淨虧損約港幣341,506,000元及港幣216,755,000元，董事仍認為適合以持續經營基準編製綜合財務報表，當中已考慮以下情況及將予實行措施：

- (a) 於二零二二年三月二十八日，本公司控股股東楊立君先生已經無條件承諾為本集團持續經營提供財務支持。董事認為，該承諾在需要時可為本集團帶來額外營運資金。

- (b) 本集團正在實施各種措施，如組織營銷活動提升物業預售收益金額及控制成本以改善物業發展及酒店業務之利潤率及經營現金流量。
- (c) 本集團亦會繼續尋求其他融資方法及銀行借款，以撥支償付其現有財務責任及未來經營以及資本支出。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金撥支其營運，並於二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月到期時履行其財務責任。因此，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

倘本集團無法持續經營，則必須進行調整，將本集團資產之賬面值減至可變現淨值，為可能產生之進一步負債作撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。綜合財務報表未有反映該等調整之影響。

三、應用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之新訂及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，首次應用對香港財務報告準則概念框架之提述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，該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已就其自二零二一年一月一日開始之年度報告期間首次應用以下修訂：

香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第2階段
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	
香港財務報告準則第16號修訂	Covid-19相關租金寬免

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號修訂於二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金寬免。

於本年度應用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。

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3號修訂	對概念框架之提述 ¹
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 ¹
年度改進	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第37號修訂	有償合約—履行一份合約之成本 ¹
香港會計準則第1號修訂	將負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 報告第2號修訂	會計政策之披露 ²
香港會計準則第8號修訂	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二三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經修訂香港財務報告準則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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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	508	-	-	-	258	3,759	766	3,759
— 隨時間確認	1,263	5,136	5,745	13,465	-	-	7,008	18,601
分部收入總額	1,771	5,136	5,745	13,465	258	3,759	7,774	22,360
分部虧損	(126,879)	(54,550)	(17,709)	(60,995)	(1,704)	(1,831)	(146,292)	(117,376)
調節：								
銀行利息收入							1,551	1,003
其他收入							2,407	2,942
投資物業公平值 變動之收益							-	3,194
終止租賃收益							-	10
其他未分配開支							(63,081)	(19,587)
財務費用							(135,687)	(86,779)
除稅前虧損							(341,102)	(216,593)

附註：截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，概無分部間銷售。

區域資料

本集團於一個主要地區—中國經營業務。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益		
— 中國	7,774	22,360

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
客戶甲	5,056	12,824
客戶乙	-	2,715

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銷售待售物業	508	-
銷售保健產品	258	3,759
授權收入	5,745	13,465
物業代理收入	1,263	5,136
	<u>7,774</u>	<u>22,360</u>

按收益確認時間劃分

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已確認收益：		
— 時間點	766	3,759
— 隨時間	7,008	18,601
	<u>7,774</u>	<u>22,360</u>

六、其他收入及收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行利息收入	1,551	1,003
其他利息收入	-	11,885
政府補助	-	590
撇銷其他應付賬項及應繳費用	-	1,158
終止租賃收益	-	10
租金收入	2,407	2,407
其他	1,577	1,318
	<u>5,535</u>	<u>18,371</u>

七、財務費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
以下各項之利息		
貸款及借貸	148,124	120,836
應付董事款項	3,562	2,119
承兌票據	10,174	3,007
租賃負債	28	51
	<u>161,888</u>	<u>126,013</u>
減：就發展中物業資本化之金額	<u>(26,201)</u>	<u>(39,234)</u>
	<u><u>135,687</u></u>	<u><u>86,779</u></u>

借貸成本已按介乎8.8%至13%(二零二零年：介乎8.8%至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)：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銷售成本		
出售物業之成本	177	-
出售存貨之成本	406	2,579
授權攤銷	1,884	2,470
物業代理服務費	1,129	2,143
	<u>3,596</u>	<u>7,192</u>
物業、廠房及設備折舊	20,432	23,391
使用權資產折舊	2,115	2,540
出售物業、廠房及設備虧損	78	189
短期租賃之租金開支	2,881	4,028
核數師酬金	1,007	923
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	19,970	22,673
— 退休福利計劃供款	1,574	809
匯兌收益淨額	<u>(6,489)</u>	<u>(10,915)</u>

九、所得稅開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項開支		
中國企業所得稅		
一年內撥備	(658)	(206)
一上一年度撥備不足	(145)	—
	<u>(803)</u>	<u>(206)</u>
遞延稅項抵免	399	44
	<u>399</u>	<u>44</u>
所得稅開支	<u>(404)</u>	<u>(162)</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%（二零二零年：25%）計算。

十、每股虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損合共港幣326,264,000元（二零二零年：港幣217,714,000元），及年內已發行普通股6,946,350,040股（二零二零年：6,946,350,040股）計算。

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內並無潛在已發行普通股，故未有呈列該兩個年度的每股攤薄虧損。

十一、發展中物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
發展中物業(按成本)	<u>1,549,801</u>	<u>1,499,271</u>

有關物業位於中國珠海市橫琴區及斗門區。

十二、商譽

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
賬面值		
於年初	50,290	—
產生自收購附屬公司	—	50,290
商譽減值	(50,290)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
於年末	<u>—</u>	<u>50,290</u>

在業務合併中取得之商譽於收購時分配至預期可從該業務合併中獲利之現金產生單位(「現金產生單位」)。

商譽乃因於二零二零年九月完成的收購億偉國際投資有限公司(「億偉國際」)而產生。獲分配商譽之現金產生單位指億偉國際透過其中國附屬公司主要從事發展、租賃及管理位於中國的物業。

本公司委聘估值師保柏國際評估有限公司(「估值師」)根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)分別就現金產生單位於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的使用價值進行估值。

使用價值計算之主要假設指有關貼現率、預測期內預算收益及預算支出之假設，該等假設由管理層根據過往業績及管理層對市場發展之預期釐定。

現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算，採用基於管理層所批准涵蓋五年期之財務預算之現金流量預測而釐定。五年期後之現金流量以每年2.0%(二零二零年：每年2.6%)之增長率推算。現金流量預測以每年10.51%(二零二零年：每年10.51%)之貼現率貼現，該貼現率反映與該現金產生單位有關之特定風險。

基於商譽獲分配之現金產生單位使用價值之計算及中國房地產市場受到新型冠狀病毒持續存在及政府就中國物業發展行業實施相關不利舉措的影響，本集團管理層認為在綜合財務報表中作出商譽全數減值乃屬適當。

十三、待售物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
待售物業		
— 已落成	-	1,496
— 發展中	1,828,965	1,682,818
	1,828,965	1,684,314

十四、應收貿易賬項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收貿易賬項總額	94,965	92,610
確認減值虧損	(94,904)	(91,873)
	61	737

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月以內	61	222
一至三個月	-	63
四至十二個月	-	452
	61	737

就應收貿易賬項之確認減值虧損變動如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年初	91,873	86,961
確認減值虧損淨額	-	8,193
匯兌調整	3,031	(3,281)
於年末	94,904	91,873

十五、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展開支之應付貿易賬項(附註a)	275,204	643,012
應付增值稅	140,343	68,809
應付利息	92,355	30,999
租賃負債	541	30
短期墊款(附註b)	-	118,156
其他應付賬項及應繳費用	150,007	43,589
	<u>658,450</u>	<u>904,595</u>

附註：

(a) 根據發票日期計算，物業發展開支之應付貿易賬項賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一個月內	143,020	554,116
一至三個月	132,184	88,896
	<u>275,204</u>	<u>643,012</u>

(b) 來自董事之兄弟及其他方之短期墊款分別為零(二零二零年：港幣48,966,000元)及零(二零二零年：港幣69,190,000元)。有關墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

十六、合約負債

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已收銷售物業之預付款	<u>1,974,806</u>	<u>754,137</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	40,747	-
— 多於兩年但不超過五年期間內	-	31,910
	<u>40,747</u>	<u>35,410</u>
為報告目的進行分析：		
— 流動負債	-	3,500
— 非流動負債	40,747	31,910
	<u>40,747</u>	<u>35,410</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(二零二零年：介乎9%至13%的年利率)計息。

十九、應付承兌票據

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應付承兌票據：		
— 於一年以上但不超過兩年期間的應付承兌票據	107,827	-
— 於兩年以上但不超過五年期間的應付承兌票據	-	107,427
	<u>107,827</u>	<u>107,427</u>

二十、股本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000股(二零二零年：100,000,000,000股) 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(二零二零年：6,946,350,040股) 每股面值港幣0.01元之普通股	<u>69,464</u>	<u>69,464</u>

二十一、股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度並無派付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零二零年：無)。

二十二、項目承擔

於二零二一年十二月三十一日，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832,008,000元(二零二零年：港幣390,086,000元)。

二十三、資本承擔

於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(二零二零年：無)。

二十四、或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團有或然負債港幣365,046,000元(二零二零年：港幣130,641,000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融資。

以下為有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報告之核數師報告書之摘錄：

不發表意見

本核數師並不對綜合財務報告發表意見。由於本核數師報告中不發表意見之基礎一節所述事項關係重大，故本核數師未能取得足夠適當的審核憑證為綜合財務報告之審核意見提供基礎。於所有其他方面，本核數師認為綜合財務報告已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

持續經營

誠如綜合財務報告所披露，貴集團於二零二一年十二月三十一日之流動負債超過貴集團於該日的流動資產約港幣685,931,000元，且貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度分別產生淨虧損約港幣341,506,000元及港幣216,755,000元。

綜合財務報告已由貴公司董事按持續經營基準編製，其有效性取決於貴集團將採取的措施能否成功實施及其結果。鑒於與附註2所詳述 貴集團將採取該等措施之成果有關的重大不確定性程度可能令貴集團持續經營能力存在重大疑問，本核數師無法就按持續經營基準編製綜合財務報告是否適當達成意見。

倘持續經營之假設屬不適當，則將須對綜合財務報告作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額，以為可能產生之進一步負債作出撥備並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。綜合財務報告並無反映該等調整的影響。

截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核與經審核全年業績公佈之間的重大差額

茲提述截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績公佈。鑒於審核流程完成後已對截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核全年業績公佈所載的本集團未經審核全年業績作出後續調整，務請本公司股東及潛在投資者注意以下未經審核全年業績公佈所載本集團未經審核全年業績與本公佈所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核全年業績之間的重大差額。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之項目

		於本公佈之 披露 港幣千元 (經審核)	於未經審核 全年公佈之 披露 港幣千元 (未經審核)	差額 港幣千元
綜合損益表				
收益	<i>a</i>	7,774	16,468	(8,694)
毛利	<i>a</i>	4,178	12,872	(8,694)
行政及其他開支	<i>a</i>	(154,913)	(154,565)	(348)
應收貿易賬項減值	<i>a</i>	—	(9,042)	9,042
綜合財務狀況表				
受限制銀行結餘	<i>b</i>	439,905	426,855	13,050
現金及現金等值項目	<i>b</i>	46,669	59,719	(13,050)

附註：

- (a) 差額乃主要由於酒店授權收入收益確認減少。
- (b) 將現金及現金等值項目重新分類至受限制銀行結餘。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收益約為港幣7,800,000元，二零二零年則為港幣22,400,000元。本集團錄得除稅前虧損約港幣341,100,000元，二零二零年之虧損則為港幣216,600,000元。有關虧損乃由於(其中包括)(i)為撥付若干物業發展項目而取得借款導致財務費用增加；及(ii)行政及其他開支增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為港幣326,300,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣217,700,000元。

物業發展分部

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業發展分部之收益約為港幣1,800,000元，二零二零年同期則為港幣5,100,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業發展分部虧損為港幣126,900,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣54,600,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。截至二零二一年十二月三十一日，德國城項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之55.2%。預期預售部分之建設工程最早完成日期為二零二二年六月三十日。

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。截至二零二一年十二月三十一日，富元君庭項目一期及二期已實現銷售合約額佔其各自可供出售總面積分別約99.1%及39.6%。一期之建設工程已於二零二一年第四季度完成且正在等待將物業交付予買家之前的政府批准。二期之建設工程預期將於二零二二年底完成。

富元廣場項目持有一幅建築面積約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。截至二零二一年十二月三十一日，富元廣場項目已實現銷售合約額佔其可供出售總面積之約51.9%。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。

直至二零二一年十二月三十一日，位於中山的星晨廣場(「**星晨廣場**」)項目的約99.98%已落成住宅及商業單位已售出，而位於中山的星晨花園(「**星晨花園**」)項目的全部已落成住宅及商業單位均已售出。年內，本公司與本公司一名控股股東(亦為執行董事及主席)訂立買賣協議以出售本公司一間全資附屬公司，該公司間接持有星晨廣場及星晨花園。於本公佈日期，據此擬進行的交易尚未完成，並須待本公司股東於將在二零二二年四月二十二日舉行之股東特別大會上通過決議案後方可作實。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，該分部錄得虧損，乃由於大部分物業單位處於建設當中，該等單位計劃自二零二二年上半年開始交付物業買家。

酒店業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，酒店業務分部錄得分授經營權收益港幣5,700,000元，二零二零年同期則為港幣13,500,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度之分部虧損達港幣17,700,000元，二零二零年同期之虧損則為港幣61,000,000元。虧損主要源自年內產生之物業、廠房及設備折舊及財務費用。

區域分部

年內，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，本公司與本公司執行董事、控股股東兼主席楊立君先生（「楊先生」）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」）的全部已發行股本（「出售事項」）。買方的唯一董事為楊先生及買方的全部已發行股本由楊先生間接全資擁有。因此，根據上市規則第14A章，買方為本公司的關連人士。故出售事項亦構成本公司的關連交易。

出售事項之代價為港幣282,000,000元（「代價」），乃由本公司及買方經考慮(i)豁免本公司欠付出售公司之貸款；及(ii)出售公司及其直接及間接擁有的附屬公司（「出售集團」）之未經審核綜合經調整資產淨值約港幣415,700,000元，公平磋商後釐定。代價包括(i)港幣30,000,000元已由買方於二零二一年十一月以現金支付作為訂金；及(ii)餘款港幣252,000,000元將由買方於完成時以現金支付。

出售的資產主要包括(i)面積約為151,674.59平方米的地塊；(ii)兩個會所；及(iii)未售物業。本集團長期以來一直尋求監管機關批准該地塊的發展規劃。鑒於中美貿易戰等重大經濟不明朗因素，本集團將面臨有關開發該地塊之巨額資本承擔。本集團已與中國數家可信及具信譽的物業發展商接觸，了解彼等是否有興趣投資出售資產，但迄今為止並無收到任何正面回應。另一方面，本集團之資產負債比率偏高，且本集團之流動資金可能不足以償還其短期負債。出售事項將(i)可供本集團離場並變現其於出售公司之投資；(ii)讓本集團得以在中國物業市場目前普遍嚴峻的監管環境下就出售事項獲得收益；(iii)為本集團提供財務靈活彈性以增強流動資金並改善其資產負債比率；及(iv)允許本集團在合適機會出現時重新分配其資源，並投資於具有更高創收潛力之其他業務。

於本公佈日期，出售事項尚未完成，並須待本公司股東於預定在二零二二年四月二十二日舉行的股東特別大會上通過決議案後方可作實。

財務狀況回顧

概覽

本集團於二零二一年十二月三十一日之非流動資產(主要包括發展中物業、物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、授權及商譽)合共港幣1,806,000,000元,於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,851,200,000元。於二零二一年十二月三十一日之流動資產為港幣2,785,100,000元,於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,159,700,000元。於二零二一年十二月三十一日之流動負債為港幣3,471,000,000元,於二零二零年十二月三十一日則為港幣2,101,800,000元。於二零二一年十二月三十一日之非流動負債為港幣1,243,200,000元,於二零二零年十二月三十一日則為港幣1,701,700,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日,本集團之計息借貸總額為港幣1,882,700,000元(二零二零年十二月三十一日:港幣1,930,100,000元),當中包括來自金融機構之借貸約港幣413,300,000元(二零二零年十二月三十一日:港幣425,700,000元)、來自獨立第三方之借貸港幣1,256,700,000元(二零二零年十二月三十一日:港幣1,361,600,000元)、應付承兌票據港幣107,800,000元(二零二零年十二月三十一日:港幣107,400,000元)、應付一名非控股股東款項港幣64,200,000元(二零二零年十二月三十一日:零)及應付一名董事款項港幣40,700,000元(二零二零年十二月三十一日:港幣35,400,000元)。

於二零二一年十二月三十一日,本集團之權益總額為虧絀港幣(123,200,000)元(二零二零年十二月三十一日:權益港幣207,500,000元)。

於二零二一年十二月三十一日,本集團之資產負債比率並未呈列(二零二零年十二月三十一日:約930%)。資產負債比率乃以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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二零年十二月三十一日：無)。

項目承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就已訂約但並無撥備之物業發展開支及收購用作發展之土地之尚未償還承擔約為港幣832,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣390,000,000元)。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣365,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣130,600,000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

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣246,200,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣264,400,000元)之租賃土地及樓宇之一部分已抵押予一間金融機構，作為按揭貸款之抵押品。受限制銀行結餘港幣426,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣255,800,000元)已抵押予若干銀行，作為本集團獲授融資之抵押品。

員工分析

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用之員工總數為156人，於二零二零年十二月三十一日則為126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。

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之本公司股東週年大會上通過一項普通決議案採納新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)後，本公司股東於二零一一年六月八日通過一項普通決議案採納之購股權計劃(「**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，概不會根據二零一一年購股權計劃進一步授出購股權。

展望

展望及計劃

於二零二一年，圍繞本集團業務運營的主要問題包括：新冠病毒疫情、中央政府採取一些緊縮政策降低物業開發行業參與者的槓桿率，以及中國大陸整體物業價格的下行壓力，整體令中國大陸營商環境艱難且充滿不確定性。

展望二零二二年，中國大陸的營商環境仍將受到新冠病毒疫情的影響，加上中美之間持續的貿易爭端，以及烏克蘭與俄羅斯之間的軍事局勢緊張，將影響物業買家的購買情緒，給物業銷售帶來更多挑戰。本集團期望，本集團目前在建的項目將能夠自二零二二年起確認收入，從而改善本集團的財務表現和狀況。

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。

截至二零二一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)名非執行董事因新冠病毒疫情而未能出席於二零二一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，一名非執行董事及三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。

董事會主席楊立君先生(「楊先生」)因新冠病毒疫情而未能出席於二零二一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，而薪酬委員會主席及提名委員會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二零二一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二零二一年十二月三十一日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：

於二零二一年二月五日，高敬堯先生(「高先生」)獲委任為本公司執行董事兼副總裁。

於二零二一年七月十二日，王鉅成先生(「王先生」)已辭任高門集團有限公司(股份代號：08412)執行董事兼行政總裁職務。

於二零二一年九月六日，余順輝先生(「余先生」)辭任本公司非執行董事職務。

購買、出售或贖回股份

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

中正天恆會計師有限公司之工作範圍

本公佈所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的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年內經審核綜合財務報表所載金額一致。中正天恆會計師有限公司就此履行的工作不構成香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則的核證工作，因此中正天恆會計師有限公司並無就本公佈作出保證。

披露資料

本集團截至二零二一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，二零二二年四月二十一日

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。