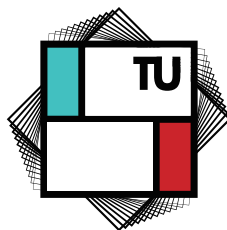


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



TIMES UNIVERSAL GROUP HOLDINGS LIMITED

時代環球集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：2310)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

時代環球集團控股有限公司(前稱申基國際控股有限公司)(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然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綜合全年業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	4	77,700	58,803
直接成本		<u>(58,692)</u>	<u>(41,533)</u>
毛利		19,008	17,270
其他收入、收益淨額及虧損淨額	5	3,489	8,304
行政開支		(35,145)	(28,359)
預期信貸虧損模型項下之減值虧損， 扣除撥回		(5,897)	(22,613)
就於合營企業之權益確認減值虧損		—	(29,523)
就無形資產確認減值虧損		(1,748)	(385)
分佔一間聯營公司業績		(1,870)	(4,349)
分佔合營企業業績		—	(15,335)
終止確認合營企業之虧損		(882)	—
融資成本	6	<u>(5,163)</u>	<u>(4,979)</u>
除稅前虧損	7	(28,208)	(79,969)
所得稅抵免	8	<u>7,268</u>	<u>1,189</u>
本年度虧損		<u><u>(20,940)</u></u>	<u><u>(78,780)</u></u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度其他全面收益(開支)			
<i>其後可能會重新分類至損益的項目：</i>			
換算海外業務產生之匯兌差額		678	577
分佔合營企業其他全面收益		–	342
分佔一間聯營公司其他全面開支		(72)	–
終止確認合營企業時轉出的累計匯兌儲備		882	–
		<hr/>	<hr/>
本年度其他全面收益		1,488	919
		<hr/>	<hr/>
本公司全面開支總額		(19,452)	(77,861)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股虧損	10		
基本		(1.92) 港仙	(8.52) 港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
攤薄		不適用	不適用
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		84,914	85,533
使用權資產		12,445	2,894
無形資產		15,162	20,520
商譽		3,265	–
於一間聯營公司之權益		1,115	16,865
於合營企業之權益		–	–
遞延稅項資產		8,514	3,875
		<u>125,415</u>	<u>129,687</u>
流動資產			
存貨		656	584
加密貨幣		5,370	–
貿易及其他應收賬款	11	8,167	12,818
應收一間聯營公司款項		13,808	–
銀行結餘及現金		28,293	47,831
		<u>56,294</u>	<u>61,233</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	39,190	23,228
合約負債		5,527	4,284
應付或然代價		240	–
一名控股股東貸款		10,544	–
抵押貸款		29,857	33,667
債券		30,181	10,181
租賃負債		1,371	2,518
稅項負債		14,876	14,671
		<u>131,786</u>	<u>88,549</u>
流動負債淨值		<u>(75,492)</u>	<u>(27,316)</u>
資產總值減流動負債		<u>49,923</u>	<u>102,371</u>
非流動負債			
控股股東貸款		–	20,558
債券		20,000	40,000
租賃負債		11,374	732
遞延稅項負債		2,275	5,355
		<u>33,649</u>	<u>66,645</u>
資產淨值		<u>16,274</u>	<u>35,726</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資本及儲備		
股本	441,350	441,350
儲備	(425,076)	(405,624)
	<hr/>	<hr/>
總權益	16,274	35,726
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 一般資料

時代環球集團控股有限公司(前稱申基國際控股有限公司) (「**本公司**」) 是一間於香港註冊成立之有限公司。本公司的註冊辦事處及主要營業地點為香港上環文咸東街78號華東商業大廈30樓3002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。

本公司之直接控股公司為 Great Match International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其最終控股股東為蔡潤初先生(「**控股股東**」)。

本公司為投資控股公司，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」) 的主要業務為於加拿大營運酒店、於中華人民共和國(「**中國**」) 管理物業及加密貨幣投資。

根據本公司於二零二零年六月二十九日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司名稱已由「申基國際控股有限公司」更改為「時代環球集團控股有限公司」。公司名稱變更自二零二零年七月十六日起生效。

本公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)。就呈列綜合財務報表而言，本集團採納港元為其呈列貨幣，因為其股份於香港上市。

2. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團已首次採用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則以編製綜合財務報表，有關修訂於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號之修訂本 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則(「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號之修訂本	2019 新型冠狀病毒相關租金優惠 利率基準改革 — 第二階段
---	------------------------------------

此外，本集團應用國際會計準則理事會於二零二一年六月頒佈之國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)議程決定，當中釐清當釐定存貨的可變現淨值時，實體應計入作「進行銷售所需估計成本」的成本。

於本年度採用香港財務報告準則之修訂對本集團於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之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第3號之修訂本 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本 香港財務報告準則第16號之修訂本	保險合約及相關修訂本 ³ 概念框架之提述 ² 投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或注資 ⁴ 二零二一年六月三十日後的 2019 新型冠狀病毒相關租金優惠 ¹ 流動或非流動負債分類及香港詮釋 第5號(2020年)之相關修訂 ³
香港會計準則第1號之修訂本	會計政策的披露 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務聲明第2號之修訂本 香港會計準則第8號之修訂本 香港會計準則第12號之修訂本	會計估計的定義 ³ 與單一交易產生的資產及負債相關 的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備 – 擬定用途前的 所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本 香港財務報告準則之修訂本	有償合約 – 履行合約的成本 ² 香港財務報告準則二零一八年至 二零二零之年度改進 ²

¹ 於二零二一年四月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零二三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於待確定日期或其後開始之年度期間生效。

除綜合財務報表所述之新訂香港財務報告準則及修訂本外，董事預計應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可見未來將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

3. 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。就編製綜合財務報表而言，資料在合理預期對主要使用者所作出決策構成影響的情況下視為重大資料。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露及公司條例規定的適用披露。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損約 20,940,000 港元，截至當日，本集團的流動負債較其流動資產多約 75,492,000 港元。上述情況顯示存有重大不明朗因素，將可能對本集團繼續持續經營的能力產生重大疑問，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現資產及清償負債。

為確保本集團持續經營的能力，一間由控股股東全資擁有之公司承諾向本集團提供持續性財務支持讓本集團應付到期負債及確保本集團繼續持續經營。

董事相信本集團會有充裕現金資源滿足其未來營運資金及自本報告期末起未來十二個月到期的其他融資需要。董事相信本集團繼續持續經營，因此，董事認為按持續經營基準編製其綜合財務報表為合適。

綜合財務報表並未包括任何因本集團未能取得充足未來資金所作的調整。倘本集團未能繼續按持續經營基準經營，須作出調整以降低本集團資產的賬面值至其可收回金額，以就可能產生的進一步負債作出撥備及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。

4. 收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
酒店經營	42,336	23,609
物業管理	35,364	35,194
	<u>77,700</u>	<u>58,803</u>

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行存款之利息收入	12	10
出售物業、機器及設備收益淨額	–	54
初始確認時按公允價值呈列之 控股股東貸款之收益	–	1,564
加密貨幣公允價值變動之虧損	(2,253)	–
提前終止租賃收益	136	–
政府補貼(附註)	4,823	5,792
撤銷物業、機器及設備虧損	(51)	–
其他	822	884
	<u>3,489</u>	<u>8,304</u>

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，約人民幣565,000元(相當於約681,000港元)(二零二零年：人民幣888,000元(相當於約999,000港元))乃重慶市渝中區財政局就維持高質素物業管理服務作出之獎勵，並為挽留僱員提供財政支持。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認由加拿大聯邦政府提供之加拿大緊急工資補貼及緊急租金補貼相關政府補貼約668,000加拿大元(「加元」)(相當於約4,142,000港元)(二零二零年：約736,000加元(相當於約4,259,000港元))。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認由香港政府提供之「保就業計劃」相關政府補貼約534,000港元。

收取政府補貼並無附帶條件，並屬非持續性質。

6. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息：		
– 抵押貸款	1,452	1,587
– 債券	2,345	3,101
– 租賃負債	240	187
– 控股股東貸款之推算利息	513	32
– 其他	613	72
	<u>5,163</u>	<u>4,979</u>

7. 除稅前虧損

除所得稅前虧損的計算已扣除：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師酬金：		
– 核數服務	1,337	1,260
– 非核數服務	287	150
員工成本(包括董事薪酬)		
– 薪金、工資、津貼及其他實物福利	38,116	29,226
– 花紅	–	211
– 退休計劃之供款(附註(a))	2,585	822
員工成本總額(附註(b))	40,701	30,259
確認為開支的存貨成本	6,839	4,662
折舊：		
– 物業、機器及設備	2,982	2,821
– 使用權資產	1,899	2,111
折舊總額	4,881	4,932
已計入直接成本之折舊	(2,131)	(1,962)
已計入行政開支之折舊開支	2,750	2,970
無形資產攤銷(已計入行政開支)	4,170	4,562
法律及專業費用	4,666	3,318

附註：

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，退休福利計劃之供款增加主要由於中國地方政府因應截至二零二零年十二月三十一日止年度2019新型冠狀病毒爆發而頒佈的監管支持政策而豁免社會保險供款所致。
- (b) 員工成本約29,992,000港元(二零二零年：20,889,000港元)及10,709,000港元(二零二零年：9,370,000港元)已分別計入直接成本及行政開支。

8. 所得稅抵免

於綜合損益及其他全面收益表內之稅項指：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)	278	1,326
遞延稅項		
本年度	(7,546)	(2,515)
	<u>(7,268)</u>	<u>(1,189)</u>

附註：

- (a) 該兩個年度的香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。並無就香港稅項作出撥備，原因為本集團之收入並非產生於或來自香港。
- (b) 根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司止兩個年度之稅率均為25%。
- (c) 重慶諾富特物業管理有限公司(「**諾富特物業管理**」)的中國企業所得稅撥備乃以截至二零二一年十二月三十一日止年度的估計應課稅溢利按15%計算。諾富特物業管理乃中國西部大開發下的合資格公司，於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可享優惠所得稅率15%。
- (d) 根據中國相關法律及法規，重慶市昊泰物業管理有限責任公司(「**重慶昊泰**」，該公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度新收購)符合小型微利企業資格，故於截至二零二一年十二月三十一日止年度享有20%優惠稅率。此外，根據《關於小型微利企業所得稅優惠政策的通知》，截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度應課稅收入低於人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但少於人民幣3,000,000元(含)的部分，重慶昊泰亦可分別享有75%及50%的應課稅收入稅收減免。
- (e) 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，加拿大企業所得稅乃以估計應課稅溢利按聯邦稅率15%及英屬哥倫比亞省稅率12%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並無應課稅溢利，故並無計提稅項撥備。
- (f) 於其他司法權區產生之稅項按相關司法權區之現行稅率計算。

9. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無向本公司普通股股東派付或建議股息，且自報告期末以來亦未建議任何股息(二零二零年：零港元)。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損所用 之本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(20,940)</u>	<u>(78,780)</u>
股份數目	二零二一年 千股	二零二零年 千股
計算每股基本及攤薄虧損所用 之普通股加權平均數	<u>1,092,878</u>	<u>924,373</u>

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度並無潛在的已發行普通股，故截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度概無載列每股攤薄虧損。

11. 貿易及其他應收賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收賬款		
– 客戶合約	53,297	50,261
減：信貸虧損撥備	<u>(48,455)</u>	<u>(44,346)</u>
貿易應收賬款淨額(附註(a))	<u>4,842</u>	<u>5,915</u>
其他應收賬款	7,344	8,464
按金	766	1,116
預付款項	<u>1,481</u>	<u>978</u>
	9,591	10,558
減：信貸虧損撥備	<u>(6,266)</u>	<u>(3,655)</u>
	<u>3,325</u>	<u>6,903</u>
貿易及其他應收賬款淨額	<u>8,167</u>	<u>12,818</u>

附註：

於二零二零年一月一日，來自客戶合約的貿易應收賬款約為19,344,000港元(已扣除信貸虧損撥備約21,092,000港元)。

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為0至30日。以下為根據交付貨品的日期或提供服務的日期(與確認收益的日期相若)呈列的扣除信貸虧損撥備的貿易應收賬款賬齡分析。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	597	2,719
91至180日	2	613
181至365日	439	476
一至兩年	2,527	1,533
兩至三年	1,277	51
超過三年	—	523
	<u>4,842</u>	<u>5,915</u>

12. 貿易及其他應付賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付賬款	953	417
應計費用	4,427	2,220
其他應付稅款	3,947	3,765
應付債券利息	3,274	2,929
其他應付賬款	26,589	13,897
	<u>39,190</u>	<u>23,228</u>

以下為基於發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	899	321
91至180日	3	23
365日以上	51	73
	<u>953</u>	<u>417</u>

購貨之平均信貸期為0至90日。

13. 收購附屬公司

於二零二一年九月九日，本公司之間接全資附屬公司重慶愛洛家科技有限公司與楊金柱先生、王靜女士(統稱為「該等賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，重慶愛洛家同意收購而賣方同意出售於i)重慶市昊泰物業管理有限責任公司；ii)重慶市嘉端科技有限責任公司；iii)重慶企暢科技有限公司之全部股權；及iv)在中國登記於王靜女士(該等賣方之一)名下的智能家居軟件版權(註冊編號1229777)及其相關安卓版本版權(註冊編號3291622)(統稱「重慶業務」)，代價為人民幣2,950,000元(相當於約3,610,000港元)。

該等賣方向重慶愛洛家保證重慶業務之應收款項金額(即人民幣1,400,000元(相當於約1,713,000港元))將超過(i)裝修按金；與(ii)管理費按金兩者總和之10%。倘重慶愛洛家核查(須於二零二一年十一月三十日前完成)發現未能收回任何重慶業務之應收款項，則代價金額將予下調，扣除相當於最後一期付款中重慶業務之應收款項金額未能收回部分之金額(即人民幣950,000元)(經調整前)(「或然代價一」)，其後獲豁免。

同日，重慶愛洛家隨後與該等賣方訂立有關買賣協議之補充協議(「補充協議」)，據此，代價之人民幣200,000元(相當於約245,000港元)將會預扣並僅於物業管理協議於二零二二年八月一日或之前成功重續(「或然代價二」)後方予償還。人民幣196,000元(相當於240,000港元)指該責任於收購完成日期之估計公允價值。

收購已於二零二一年九月九日完成。

千港元

轉讓代價

應付代價	3,365
或然代價之公允價值	240
	<hr/>
	3,605
	<hr/> <hr/>

收購相關成本人民幣164,000元(相當於約198,000港元)並無計入所轉讓代價，且於本年度在綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目內確認為開支。

於收購日期確認之所收購資產及負債	千港元
貿易及其他應收賬款	480
銀行結餘及現金	2
其他應付賬款	(142)
	<u>340</u>

收購事項產生之商譽：	千港元
所轉讓代價	3,605
減：已確認之所收購資產淨值	(340)
	<u>3,265</u>

由於收購事項包括收購後之預期協同效應利益、收益增長及未來市場發展，故收購重慶業務產生商譽。由於該等利益不符合可識別無形資產之確認標準，故並無與商譽分開確認。

收購重慶業務之現金流入淨額	千港元
銀行結餘及所收購現金	<u>2</u>

未經審核與經審核全年業績之重大差異

由於未經審核初步公告所載之財務資料於刊發當日未經華融(香港)會計師事務所審核或同意，且該等資料隨後已作出調整，故股東及本公司潛在投資者務請注意本集團未經審核與經審核全年業績所載財務資料之間之若干差異。下文載列該等資料之重大差異主要詳情及原因。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	千港元 (差異)	附註
收益	77,700	84,499	(6,799)	1
直接成本	(58,692)	(59,549)	857	
毛利	19,008	24,950	(5,942)	
其他收入、收益淨額及虧損淨額	3,489	3,408	81	
行政開支	(35,145)	(33,896)	(1,249)	
預期信貸虧損模型項下確認之減值虧損， 扣除撥回	(5,897)	(5,144)	(753)	2
就無形資產確認之減值虧損	(1,748)	–	(1,748)	3
分佔一間聯營公司業績	(1,870)	–	(1,870)	4
終止確認合營企業之虧損	(882)	–	(882)	
融資成本	(5,163)	(4,046)	(1,117)	
除稅前虧損	(28,208)	(14,728)	(13,480)	
所得稅抵免	7,268	(1,166)	8,434	7
本年度虧損	(20,940)	(15,894)	(5,046)	
本年度其他全面收益				
其後可能會重新分類至損益的項目：				
換算海外業務產生之匯兌差額	678	266	412	
分佔一間聯營公司之其他全面開支	(72)	–	(72)	
終止確認合營企業時轉出的累計匯兌儲備	882	–	882	
本年度其他全面收益	1,488	266	1,222	
本年度全面開支總額	(19,452)	(15,628)	(3,824)	

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	千港元 (差異)	附註
非流動資產				
物業、機器及設備	84,914	84,914	–	
使用權資產	12,445	12,741	(296)	
無形資產	15,162	15,958	(796)	3
商譽	3,265	3,547	(282)	
於一間聯營公司之權益	1,115	16,865	(15,750)	4
於合營企業之權益	–	–	–	
遞延稅項資產	8,514	3,998	4,516	7
	<u>125,415</u>	<u>138,023</u>	<u>(12,608)</u>	
流動資產				
存貨	656	656	–	
加密貨幣	5,370	5,043	327	
貿易及其他應收賬款	8,167	19,247	(11,080)	1, 2&5
應收一間聯營公司款項	13,808	–	13,808	4
銀行結餘及現金	28,293	25,527	2,766	5
	<u>56,294</u>	<u>50,473</u>	<u>5,821</u>	
流動負債				
貿易及其他應付賬款	39,190	28,026	11,164	6
合約負債	5,527	5,527	–	
應付或然代價	240	–	240	
一名控股股東貸款	10,544	–	10,544	6
抵押貸款	29,857	29,857	–	
債券	30,181	30,181	–	
租賃負債	1,371	1,366	5	
稅項負債	14,876	15,908	(1,032)	
	<u>131,786</u>	<u>110,865</u>	<u>20,921</u>	
流動負債淨值	<u>(75,492)</u>	<u>(60,392)</u>	<u>(15,100)</u>	
資產總值減流動負債	<u>49,923</u>	<u>77,631</u>	<u>(27,708)</u>	
非流動負債				
控股股東貸款	–	20,558	(20,558)	6
債券	20,000	20,000	–	
租賃負債	11,374	11,620	(246)	
遞延稅項負債	2,275	5,354	(3,079)	7
	<u>33,649</u>	<u>57,532</u>	<u>(23,883)</u>	
資產淨值	<u>16,274</u>	<u>20,099</u>	<u>(3,825)</u>	
資本及儲備				
股本	441,350	441,350	–	
儲備	(425,076)	(421,251)	(3,825)	
總權益	<u>16,274</u>	<u>20,099</u>	<u>(3,825)</u>	

附註：

1. 差異乃由於調整未能符合確認收益標準之交易。
2. 差異乃由於本集團之金融資產於估值師重新評估後出現減值評估。
3. 差異乃由於本集團之無形資產估值定案後導致。
4. 差異乃由於聯營公司所持有之投資物業估值定案以及應收一間聯營公司款項由非流動資產重新分類至流動資產。
5. 差異乃由於收到銀行確認後之銀行對賬定案導致。
6. 差異乃由於控股股東貸款由非流動負債重新分類至流動負債及其他應付款項所致。
7. 差異乃主要因確認稅項虧損、折舊撥備及預期信貸虧損撥備之遞延稅項資產以及終止確認中國附屬公司未派發溢利之預扣稅之遞延稅項負債及無形資產所產生。

獨立核數師報告摘要

本公司核數師已對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發出保留意見，摘錄如下：

保留意見

我們認為，除本報告保留意見基礎一節所述事宜的影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈（「香港會計師公會」）的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例適當編製。

保留意見基礎

(a) 於聯營公司之權益之範圍限制

誠如綜合財務報表附註23所披露，於二零二一年十二月三十一日，貴集團於一間聯營公司 Total Blossom Sdn Bhd（「**Total Blossom**」）的權益的賬面值約為1,115,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度應佔一間聯營的業績約為1,870,000港元及應佔聯營公司的其他全面開支約為72,000港元。聯營公司的單一及唯一資產為位於馬來西亞的在建投資物業（「**聯營投資物業**」），於二零二一年十二月三十一日的價值約為29,694,000港元，及截至二零二一年十二月三十一日止年度的聯營投資物業的公允價值虧損約為3,815,000港元。

我們未能取得足夠適當的審核憑證，包括但不限於聯營投資物業的施工狀況，以令我們信納聯營投資物業的存在、擁有權及估值，這可能對 Total Blossom 於及截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務狀況及財務表現造成重大影響。因此，由於貴集團採用權益法對 Total Blossom 的權益進行入賬，我們無法獲取充分、適當的審核憑證以信納貴集團於二零二一年十二月三十一日應佔 Total Blossom 的資產淨值（即截至二零二一年十二月三十一日止年度貴集團於聯營公司的權益的賬面值及貴集團於綜合財務報表中應佔 Total Blossom 的業績及其他全面開支的賬面值，亦即貴集團於綜合財務報表中應佔聯營公司的業績）並無重大錯誤陳述。我們無法採取其他妥當的審核程序以就此獲得充分適當的審核憑證。

任何認為對聯營投資物業必要的調整可能對應佔聯營公司的業績及其他全面開支及其資產淨值產生重大影響，進而可能對貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的虧損及其他全面開支、貴集團於二零二一年十二月三十一日的資產淨值及其於綜合財務報表中之相關披露產生重大影響。

(b) 於合營企業之權益之範圍限制

誠如綜合財務報表附註24所披露，自二零二一年十月三十一日起終止確認於二零二零年十二月三十一日賬面值為零港元的於Triple Market Limited及其附屬公司(統稱「合營企業」)的權益。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，所有合營企業的投資物業(為合營企業的主要資產)因涉及與金融機構的貸款糾紛(「**法院案**」)而被重慶第一中級人民法院(「**法院**」)查封。貴公司董事(「**董事**」)就法院案(包括法庭命令)向合營企業之管理層查詢查封的原因及案件的最新進展，惟於二零一九年十二月三十一日，彼等尚未能獲得所有相關資料。

於二零二零年十二月三十一日，根據貴公司中國法律顧問的意見，合營企業並無擁有被查封投資物業的控制權，乃因合營企業被查封的投資物業於截至二零二零年十二月三十一日止年度遭法院勒令強拍。貴公司管理層認為，合營企業不大可能收回投資物業，故於截至二零二零年十二月三十一日止年度就於合營企業之權益計提減值虧損29,523,000港元。

鑒於(i)被查封投資物業；(ii)自二零二一年十月三十一日起與合營企業管理層失去聯絡及(iii)董事無法取得合營企業之賬簿及記錄，董事議決貴集團不再有權管理合營企業之財務及營運政策，並於二零二一年十月三十一日喪失對合營企業之控制權且自二零二一年十月三十一日起終止確認於合營企業之權益(「**終止確認合營企業日期**」)。

根據上文所詳述之情況下，吾等無法就合營企業之賬簿及記錄執行所認為必要之程序以確認(1)合營企業於二零二零年十二月三十一日及終止確認合營企業日期之淨負債分別為約57,725,000港元及57,725,000港元；(2)合營企業於截至二零二零年十二月三十一日止年度及由二零二一年一月一日至終止確認合營企業日期止期間之虧損分別為約89,021,000港元及零港元；及(3)合營企業於截至二零二零年十二月三十一日止年度及由二零二一年一月一日至終止確認合營企業日期止期間之其他全面收益分別為約698,000港元及零港元。此外，亦無其他令人滿意之審核程序可供我們採納，以就此獲取充足適當證據。

就上述款項之任何必要調整將對綜合損益及其他全面收益表內所錄得截至二零二零年十二月三十一日止年度以及由二零二一年一月一日至終止確認合營企業日期止期間之合營企業有關款項造成影響，並對終止確認合營企業之虧損約882,000港元、終止確認合營企業時轉出之累計匯兌儲備約882,000港元及綜合財務報表內相關披露造成相應影響。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「**香港審核準則**」)進行審核。根據該等準則，我們的責任於本報告中核數師就審核綜合財務報表承擔的責任一節中詳述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「**守則**」)，我們獨立於貴集團，並已遵循守則中的其他道德責任。我們認為，我們獲取的審核憑證屬充分及適當，可為我們發表保留意見提供基礎。

有關持續經營的重大不明朗因素

我們謹請閣下注意綜合財務報表附註3.1，貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損淨額為約20,940,000港元，且截至該日期，貴集團的流動負債較其流動資產多約75,492,000港元。如附註3.1所載列，該等事件或情況(連同附註3.1所載的其他事件)顯示存有重大不明朗因素，將可能對貴集團繼續持續經營的能力產生重大疑問。我們並無就此事發表保留意見。

股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二零年：零港元)。本集團之長期股息政策為分派不少於每個財政年度溢利淨額的30%，董事會將不時檢討該股息政策，為股東提供理想回報。

管理層討論及分析

財務回顧

收益及分部資料

收益指酒店經營收入及物業管理收入。收益由二零二零年約58,803,000港元增加32.1%至約77,700,000港元，主要是由於本年度營運部分酒店及物業管理業務增加所致。

直接成本

直接成本增加約17,159,000港元或41.3%至約58,692,000港元。該增加主要是由於本年度營運部分酒店及物業管理業務增加所致。

毛利

毛利上升約1,738,000港元或10.0%，與收益及直接成本增加一致。

其他收入、收益淨額及虧損淨額

其他收入、收益淨額及虧損淨額由二零二零年約8,304,000港元減少約4,815,000港元至二零二一年約3,489,000港元。該減少主要是由於加密貨幣之重估虧損約2,253,000港元被因2019新型冠狀病毒疫情而獲得政府補貼約4,142,000港元抵銷所致。

行政開支

行政開支由二零二零年約28,359,000港元增加約6,786,000港元至二零二一年約35,145,000港元，主要由於因應酒店部分營運，加密貨幣投資租金成本上升及酒店營運員工成本增加所致。

融資成本

融資成本由二零二零年約4,979,000港元增加約184,000港元至二零二一年約5,163,000港元，主要由於控股股東貸款之推算利息有所增加由在二零二零年七月償還債券後的利息成本減少所抵銷及於二零二一年九月償還其中一項加拿大工商銀行有抵押銀行貸款所致。

本年度虧損

由於上述各項的綜合影響，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約20,940,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額及流動比率分別約為75,492,000港元及0.43（二零二零年之流動負債淨額及流動比率：分別為27,316,000港元及0.69）。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團持作自用的土地及樓宇約83,851,000港元(二零二零年：約84,733,000港元)用作本集團所取得銀行融資之抵押。

資本結構

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團主要透過綜合利用經營所得的現金流、抵押貸款、債券及控股股東貸款滿足流動資金需要。

資本承擔及或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總資本承擔約312,000港元(二零二零年：零港元)。

業務回顧

酒店經營業務

來自酒店經營之收益，佔總收益約54.5%。酒店入住率由二零二零年39.1%增加至二零二一年71.1%，由於2019新型冠狀病毒疫情，致使酒店長期關閉所致。導致收益由二零二零年約23,609,000港元增加約18,727,000港元至二零二一年約42,336,000港元。增加主要由於酒店於二零二一年僅局部營業。

物業管理業務

物業管理業務的收益為約35,364,000港元，較二零二零年約35,194,000港元增加0.48%。收益增加主要由於物業管理費增加所致。

淨資產負債比率

於二零二一年十二月三十一日之淨資產負債比率為3.83(二零二零年十二月三十一日：1.58)。淨資產負債比率乃由負債淨額(包括已抵押貸款、控股股東貸款及債券，並扣除銀行結餘及現金)除總權益計量。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團約有281名員工，當中199名位於中國、11名位於香港及71名位於加拿大。截至二零二一年十二月三十一日止年度的員工成本約40,701,000港元，較去年約30,259,000港元增加約10,442,000港元，乃因為酒店經營的員工成本上升以及物業管理業務增加。

僱員酬金乃根據現行的行業慣例及僱員表現及經驗釐定。酌情花紅乃參考本集團之業績表現，獎勵表現優異的僱員。僱員亦有權享有其他員工福利(包括醫療保險及強制性公積金)。

外匯波動及對沖

由於本集團於中國及加拿大的營運主要分別以人民幣及加元計值，而本集團於中國及加拿大的收益及經營成本以本集團進行銷售或產生成本的實體功能貨幣計值，故本集團並無面對重大外幣風險。因此，董事認為貨幣風險並不重大。故此，董事會認為於本年度無必要使用對沖工具。董事將持續監察本集團面對的風險，並於有需要時考慮對沖貨幣風險。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

所持重大投資、重大附屬公司、聯營公司或合營企業收購及出售以及有關重大投資或資本資產的未來計劃

收購三間公司

根據楊金柱及王靜(作為賣方)與重慶愛洛家科技服務有限公司(「愛洛家」，本公司間接全資附屬公司)(作為買方)訂立日期為二零二一年九月九日的買賣協議，愛洛家同意收購重慶市昊泰物業管理有限責任公司(「昊泰」)、重慶市嘉端科技有限責任公司(「嘉端」)及重慶企暢科技有限公司(「企暢」)的全部股權以及兩項在中國註冊有關智能家居軟件的版權，總代價為人民幣2,950,000.00元。昊泰為一間從事提供物業管理服務的公司。嘉端為一間從事投資控股的公司。企暢為一間從事提供互聯網物業管理服務的公司。完成該等收購事項後，昊泰、嘉端及企暢已成為本集團的附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月九日的公告。

收購加密貨幣

榮領有限公司(本公司之間接全資附屬公司)透過一系列場內交易於交易平台購買12,000個單位之文件幣，總代價(不包括手續費)為634,942美元。本集團擬動用加密貨幣作為文件幣挖礦的抵押品，從而令本集團能涉足加密貨幣業務，讓本集團的業務運營多元化。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月十四日的公告。

前景

物業管理分部繼續成為本集團其中一個主要收入來源。管理層相信物業管理行業將在中國持續穩定增長並為本集團帶來穩定收入。在繼續物色新物業管理項目的同時，本集團將積極考慮以收購方式壯大本業務。

儘管酒店經營業務於二零二一年能夠部分開業，但對酒店經營業務來說仍是艱難的一年，全球旅遊業已被嚴重打擊。儘管管理層相信酒店需求待經濟復甦時方能恢復，管理層預期旅遊限制、隔離措施及安全顧慮在可預見之將來會繼續阻礙人們出行，並需要幾年時間方能全面復甦。因此，管理層對酒店經營有信心，並將繼續發掘合適的商業機會，希望通過一系列的收購行動及合作計劃，為本公司股東帶來可觀的回報。

其他資料

企業管治

本公司一向恪守嚴謹之企業管治常規，藉提高透明度確保股東利益。本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則所載的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的行為守則。本公司向本公司所有董事作出具體查詢後確認，截至二零二一年十二月三十一日止整個年度，所有董事均有遵守標準守則所載之守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或任何其附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

賬目審閱

董事會審核委員會(由本公司所有獨立非執行董事組成)已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務業績，包括本集團採納之會計原則及慣例，並與管理層就本集團內部監控機制之效能及賬目進行檢討及討論。

華融(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本公告所載有關於二零二一年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數據已經本集團核數師華融(香港)會計師事務所有限公司同意為本集團年內綜合財務報表所載之數額。華融(香港)會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證委聘準則》進行之核證委聘工作，因此，華融(香港)會計師事務所有限公司並無就本公告發表任何保證。

刊登全年業績及年度報告

本業績公告已於本公司網站(www.timesuniversal.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。二零二一年年度報告預計將於二零二二年五月十三日(星期五)或之前寄發予本公司股東，該報告亦將於本公司及聯交所網站上刊登。

承董事會命
時代環球集團控股有限公司
主席兼執行董事
蔡潤初

香港，二零二二年五月六日

於本公告日期，執行董事為蔡潤初先生、陳健先生、戴國強先生及林俊煒先生；及獨立非執行董事為黎卓如女士及陸海林博士。