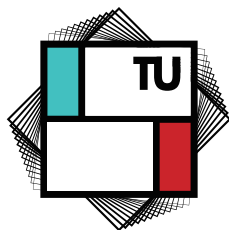


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二零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」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	4	58,803	92,228
直接成本		(41,533)	(55,347)
毛利		17,270	36,881
其他收入及收益淨額	6	8,304	1,860
分佔一間聯營公司(虧損)/溢利		(4,349)	1,171
分佔合營企業虧損		(15,335)	(94)
於合營企業之權益減值虧損		(29,523)	—
無形資產減值虧損		(385)	—
貿易及其他應收賬款預期信貸虧損撥備		(22,613)	(16,509)
行政開支		(28,359)	(48,154)
融資成本	7	(4,979)	(5,971)
除所得稅前虧損	8	(79,969)	(30,816)
所得稅抵免	9	1,189	372
本年度虧損		<u>(78,780)</u>	<u>(30,444)</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度虧損		(78,780)	(30,444)
本年度其他全面收益			
其後可能會重新分類至損益的項目：			
– 換算海外業務之財務報表之匯兌差額		577	885
– 分佔合營企業其他全面收益	13	342	6
– 出售附屬公司時轉出的匯兌儲備		–	393
本年度其他全面收益		919	1,284
本公司權益股東應佔本年度全面開支總額		<u>(77,861)</u>	<u>(29,160)</u>
本公司權益股東應佔每股虧損		港仙	港仙 (重列)
基本及攤薄	11	<u>(8.52)</u>	<u>(4.00)</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 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		85,533	86,724
無形資產	12	20,520	25,467
使用權資產		2,894	2,853
於一間聯營公司之權益		16,865	21,070
於合營企業之權益	13	—	44,516
遞延稅項資產		3,875	1,749
		<u>129,687</u>	<u>182,379</u>
流動資產			
存貨		584	828
貿易及其他應收賬款	14	12,818	28,301
銀行結餘及現金		47,831	6,898
		<u>61,233</u>	<u>36,027</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	15	23,228	25,202
合約負債		4,284	4,407
即期稅項		14,671	13,246
抵押貸款	16	33,667	34,275
控股股東貸款		—	11,187
債券	17	10,181	10,000
租賃負債		2,518	1,740
		<u>88,549</u>	<u>100,057</u>
流動負債淨值		<u>(27,316)</u>	<u>(64,030)</u>
資產總值減流動負債		<u>102,371</u>	<u>118,349</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		5,355	5,849
控股股東貸款		20,558	—
債券	17	40,000	50,181
租賃負債		732	1,199
		<u>66,645</u>	<u>57,229</u>
資產淨值		<u><u>35,726</u></u>	<u><u>61,120</u></u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資本及儲備		
股本	441,350	388,883
儲備	(405,624)	(327,763)
本公司權益股東應佔總權益	35,726	61,120

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銅鑼灣希慎道33號利園一期38樓3805室。

本集團的控股股東為蔡潤初先生及鄭丁港先生(「**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經營酒店及於中華人民共和國(「**中國**」)管理物業。

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」。本公司更改名稱已於二零二零年七月十六日生效。

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。

本二零二零年之全年業績公告所載之有關截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，但源於該等綜合財務報表。其他與該等法定財務報表有關並須按照香港公司條例第436條披露之資料如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並將適時提交截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司之核數師已就本集團兩個年度的綜合財務報表作出報告。截至二零二零年十二月三十一日止年度的核數師報告為保留意見，當中載有有關本集團持續經營能力之強調事項，亦載有根據香港公司條例第407(2)及(3)條作出的陳述；核數師報告並無載列根據香港公司條例第406(2)條作出的陳述。截至二零一九年十二月三十一日止年度的核數師報告為保留意見，當中載有有關本集團持續經營能力之強調事項，亦載有根據香港公司條例第407(2)及(3)條作出的陳述；核數師報告並無載列根據香港公司條例第406(2)條作出的陳述。詳情請參閱「獨立核數師報告摘要」分節。

除另有說明外，本綜合財務報表以千港元(「**千港元**」)呈列。

2. 編製基準

該等年度綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，而香港財務報告準則是一個統稱，包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認會計原則，以及香港公司條例之規定。綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

採納新訂或經修訂《香港財務報告準則》及其對本集團綜合財務報表之影響(如有)於附註3披露。綜合財務報表以歷史成本基準編製。

持續經營基準

於二零二零年十二月三十一日，本集團流動負債較其流動資產多27,316,000港元。此事件或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，我們已採取若干計劃及措施減輕流動資金壓力及改善其綜合財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 控股股東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；及
- (ii) 董事已對本集團截至二零二一年十二月三十一日止十二個月的營運資金預測進行詳細審閱。該等預測已考慮本集團的預計未來營運資金。

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。

倘本集團無法以持續經營繼續其業務，須對綜合財務報表作出調整以將資產價值扣減至其可收回金額，並就可能產生之任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產。

謹請留意，編製綜合財務報表時須作出會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對現存事件及行動的最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。

3. 會計政策變動及採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則

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，乃指與本集團業務相關且於本集團於二零二零年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效者：

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義
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號之修訂本	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義

採納經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下新訂準則、修訂本及詮釋已頒佈，但尚未生效，且本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ³
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述 ⁵
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號之修訂本	利率基準改革 – 第二階段 ¹
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	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
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 ⁶
香港會計準則第1號之修訂本	流動或非流動負債分類 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	有償合約 – 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零之年度改進 ²
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法 ⁵

¹ 於二零二一年一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 尚未釐定生效日期

⁵ 對收購／合併日期於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或其後之業務合併／共同控制合併生效

⁶ 於二零二零年六月一日或以後開始之年度期間生效

本集團正對首次應用期間預期存在之此等修訂、新訂準則及詮釋的影響作出評估。董事預計應用所有新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

4. 收益

本集團之主要業務於附註1披露。

年內確認來自本集團主要業務的收益載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
酒店經營收入	23,609	44,372
物業管理收入	35,194	47,856
	<u>58,803</u>	<u>92,228</u>

收益之解拆

本集團收益來自隨時間及在某一時間點就下列主要產品線及地區市場轉移貨品及服務：

	酒店經營		物業管理		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
酒店住宿	6,692	15,464	—	—	6,692	15,464
餐飲	12,820	21,645	—	—	12,820	21,645
其他	4,097	7,263	—	—	4,097	7,263
物業管理	—	—	35,194	47,856	35,194	47,856
	<u>23,609</u>	<u>44,372</u>	<u>35,194</u>	<u>47,856</u>	<u>58,803</u>	<u>92,228</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
確認收益之時間						
在某一時間點	12,820	21,645	—	—	12,820	21,645
隨時間	10,789	22,727	35,194	47,856	45,983	70,583
	<u>23,609</u>	<u>44,372</u>	<u>35,194</u>	<u>47,856</u>	<u>58,803</u>	<u>92,228</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
地區市場						
中國	—	—	35,194	47,856	35,194	47,856
加拿大	23,609	44,372	—	—	23,609	44,372
	<u>23,609</u>	<u>44,372</u>	<u>35,194</u>	<u>47,856</u>	<u>58,803</u>	<u>92,228</u>

本集團已確認於報告期末分配至合約負債下未完成履約責任的交易價格總額。本集團預期，分配至未完成履約責任的交易價格將於本集團向客戶轉移貨品或服務時確認為收益。

5. 分部資料

本集團的可呈報及營運分部乃根據報告予首席執行官，即最高營運決策者（「**最高營運決策者**」）作資源分配及評估分部所出售的產品及提供服務之表現的資料，如下所示：

(1) 酒店經營

經營一間位於加拿大之度假酒店。

(2) 物業管理

於中國提供物業管理。

分部業績、資產及負債

為評估分部表現及在各分部間分配資源，本集團的最高營運決策者按下列基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

收益及開支分配至各可呈報分部乃參考各分部產生的銷售額以及該等分部產生或因該等分部的融資成本、物業、機器及設備以及使用權資產之折舊、利息收入、無形資產攤銷、出售物業、機器及設備之收益或虧損及應佔該等分部的貿易及其他應收賬款虧損撥備而產生的開支。

除銀行結餘及現金、於一間聯營公司之權益、於合營企業之權益、使用權資產及未分配之總部及公司資產外，所有資產分配至可呈報分部；除控股股東貸款、債券、遞延稅項負債、租賃負債及未分配之總部及公司負債外，所有負債分配至可呈報分部。

(a) 本集團按可呈報及營運分部劃分之收益、業績及其他重大項目分析如下：

二零二零年

	酒店經營 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益	<u>23,609</u>	<u>35,194</u>	<u>58,803</u>
來自本集團外部客戶之 分部虧損	<u>(3,098)</u>	<u>(16,724)</u>	<u>(19,822)</u>
融資成本	(1,587)	(40)	(1,627)
物業、機器及設備折舊	(2,592)	(229)	(2,821)
使用權資產折舊	—	(430)	(430)
利息收入	—	10	10
無形資產攤銷	—	(4,562)	(4,562)
出售物業、機器及設備之 (虧損)／收益	(37)	91	54
貿易及其他應收賬款虧損撥備	—	(22,613)	(22,613)
分部資產	87,145	36,661	123,806
添置非流動分部資產	592	15	607
分部負債	<u>37,425</u>	<u>24,360</u>	<u>61,785</u>

二零一九年

	酒店經營 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
來自外部客戶之收益	<u>44,372</u>	<u>47,856</u>	<u>92,228</u>
來自本集團外部客戶之 分部溢利／(虧損)	<u>817</u>	<u>(2,161)</u>	<u>(1,344)</u>
融資成本	(2,131)	–	(2,131)
物業、機器及設備折舊	(3,015)	(135)	(3,150)
利息收入	–	15	15
無形資產攤銷	–	(4,562)	(4,562)
出售物業、機器及設備之虧損	(34)	–	(34)
貿易及其他應收賬款虧損撥備	–	(16,509)	(16,509)
分部資產	87,363	54,280	141,643
添置非流動分部資產	607	1,135	1,742
分部負債	<u>39,960</u>	<u>18,786</u>	<u>58,746</u>

(b) 可呈報分部損益、資產及負債的對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營業務之虧損		
分部虧損	(19,822)	(1,344)
初始確認時按公允價值呈列之 應付一名股東款項之收益	—	241
初始確認時按公允價值呈列之 控股股東貸款之收益	1,564	—
折舊		
– 使用權資產	(1,681)	(1,723)
以權益結算之股份付款開支	—	(6,290)
其他融資成本	(3,352)	(3,840)
分佔一間聯營公司(虧損)/溢利	(4,349)	1,171
分佔合營企業虧損	(15,335)	(94)
出售附屬公司的虧損	—	(885)
於合營企業之權益減值虧損	(29,523)	—
未分配總部及公司開支	(7,471)	(18,052)
綜合除所得稅前虧損	<u>(79,969)</u>	<u>(30,816)</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產		
可呈報分部資產	123,806	141,643
銀行結餘及現金	47,831	6,898
於一間聯營公司之權益	16,865	21,070
於合營企業之權益	—	44,516
使用權資產	1,172	2,853
未分配總部及公司資產	1,246	1,426
綜合資產總額	<u>190,920</u>	<u>218,406</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
負債		
可呈報分部負債	61,785	58,746
債券	50,181	60,181
遞延稅項負債	5,355	5,849
租賃負債	1,257	2,939
控股股東貸款	20,558	11,187
未分配總部及公司負債	16,058	18,384
綜合負債總額	<u>155,194</u>	<u>157,286</u>

地區資料

客戶的地理位置按提供服務或交付貨品的位置釐定。特定非流動資產的地理位置按資產的實際位置(物業、機器及設備及使用權資產)及獲分配營運業務所在地(無形資產、於一間聯營公司之權益及於合營企業之權益)釐定。就地區資料披露而言，特定非流動資產不包括遞延稅項資產。

本集團業務主要位於香港、加拿大、馬來西亞及中國(香港除外)。

本集團來自外部客戶收益及有關其非流動資產之資料按地理位置詳列如下：

	來自外部客戶之收益		特定非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
加拿大	23,609	44,372	84,930	85,615
香港	—	—	1,172	2,853
馬來西亞	—	—	16,865	21,070
中國(不包括香港)	35,194	47,856	22,845	71,092
	<u>58,803</u>	<u>92,228</u>	<u>125,812</u>	<u>180,630</u>

有關主要客戶之資料

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無單一外部客戶貢獻本集團總收益超過10%。

6 其他收入及收益淨額

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行存款之利息收入	10	15
出售物業、機器及設備收益／(虧損)	54	(34)
初始確認時按公允價值呈列之應付一名股東款項之收益	—	241
初始確認時按公允價值呈列之控股股東貸款之收益	1,564	—
政府補貼(附註)	5,792	454
確認未使用禮券應佔收入	—	781
其他	884	403
	8,304	1,860

附註：該款項主要與政府補貼有關，乃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432,000港元及由加拿大聯邦政府提供之加拿大緊急工資補貼相關政府補貼736,000加拿大元(「加元」)(相等於4,259,000港元)。收取政府獎勵金並無附帶條件及或然因素，並屬非持續性質。

7. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息：		
– 抵押貸款	1,587	2,131
– 債券	3,101	3,405
– 應付一名股東款項之推算利息	72	199
– 控股股東貸款之推算利息	32	—
– 租賃負債	187	236
	4,979	5,971

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損的計算已扣除：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
核數師酬金	1,088	1,049
員工成本(包括董事薪酬)	30,259	48,155
– 薪金、工資、津貼及其他實物福利	29,226	39,541
– 花紅	211	152
– 退休計劃之供款(附註)	822	2,172
– 以權益結算之股份付款開支	–	6,290
存貨成本	4,662	7,915
折舊	4,932	4,873
– 物業、機器及設備	2,821	3,150
– 使用權資產	2,111	1,723
無形資產攤銷(附註 12)	4,562	4,562
於合營企業之權益減值虧損(附註 13)	29,523	–
無形資產減值虧損(附註 12)	385	–
出售附屬公司的虧損	–	885
貿易應收賬款虧損撥備(附註 14(a))	20,821	14,820
其他應收賬款虧損撥備	1,792	1,689

附註：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，退休福利計劃之供款減少主要是由於中國地方政府因2019新型冠狀病毒而頒佈的監管支持政策而豁免社會保險供款所致。

9. 所得稅抵免

於綜合損益及其他全面收益表內之稅項指：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度撥備	1,326	1,859
遞延稅項		
本年度	(2,515)	(2,459)
對年內因稅率變動產生的 期初遞延稅項結餘的影響	–	228
	(2,515)	(2,231)
	(1,189)	(372)

附註：

- (a) 由於本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度均無於香港產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表計提香港利得稅撥備。
- (b) 中國企業所得稅撥備乃以截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利按25%計算。
- (c) 根據中國相關法律及法規，諾富特物業管理有限公司（「諾富特物業管理」）符合小型微利企業資格，故於截至二零二零年及二零一九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》，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的應課稅收入低於人民幣（「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（包括在內）的部分，諾富特物業管理亦可分別享有75%及50%的應課稅收入稅收減免。
- (d) 截至二零二零年及二零一九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。由於截至二零二零年及二零一九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。
- (e) 美國（「美國」）公司稅乃就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利按聯邦稅率21%及加利福尼亞州稅率8.84%計算。由於截至二零二零年及二零一九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) 根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）規則及法規，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團無須繳交英屬處女群島任何所得稅。

10. 股息

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無派付或建議股息，且自報告期末以來亦未建議任何股息。

11. 每股虧損

本公司權益股東應佔的每股基本及攤薄虧損乃基於以下項目計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
虧損		
用以計算每股基本虧損之虧損		
本公司權益股東應佔的本年度虧損	<u>(78,780)</u>	<u>(30,444)</u>
	千股	千股 (重列)
股份數目		
於十二月三十一日的普通股加權平均數	<u>924,373</u>	<u>760,734</u>

在計算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基本虧損時採用的普通股加權平均數已作出調整，以反映截至二零二零年十二月三十一日止年度供股的花紅部分。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，由於本公司並無任何尚未使用的潛在攤薄普通股，每股攤薄虧損即等於每股基本虧損。

12. 無形資產

	客戶關係 千港元
成本	
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日、 二零二零年一月一日及二零二零年十二月三十一日	<u>45,616</u>
攤銷	
於二零一九年一月一日	15,587
本年度攤銷	<u>4,562</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	20,149
本年度攤銷	4,562
減值虧損	<u>385</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>25,096</u>
賬面值	
於二零二零年十二月三十一日	<u>20,520</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>25,467</u>

本年度攤銷費用計入綜合損益及其他全面收益表中的「行政開支」項下。

顧客關係乃透過業務合併自第三方收購，其使用直線基準在十年內攤銷。無形資產之剩餘可使用年期為五年(二零一九年：六年)。

貼現率反映與相關現金產生單位有關之具體風險。餘下五年期間(二零一九年：六年期間)內之保留比率乃以過往經驗及管理層對市場發展之預期為基準。

下表載列於二零二零年十二月三十一日，管理層進行現金流量預測以開展無形資產減值測試所採用的各項主要假設：

	二零二零年	二零一九年
貼現率	23.6%	18.2%
保留比率	50.9%-66.7%	85.8%-92.7%

截至二零二零年十二月三十一日止年度，已確認減值虧損385,000港元(二零一九年：零港元)。

13. 於合營企業之權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔資產淨值	—	14,993
應收一間合營企業款項	29,523	29,523
減值虧損	(29,523)	—
	<u>—</u>	<u>44,516</u>
即：		
投資成本	15,758	15,758
應佔收購後儲備	(14,876)	459
	<u>882</u>	<u>16,217</u>
應收一間合營企業款項	29,523	29,523
匯兌調整	(882)	(1,224)
減值虧損(附註)	(29,523)	—
	<u>—</u>	<u>44,516</u>
於十二月三十一日	<u><u>—</u></u>	<u><u>44,516</u></u>

下表載列董事認為對本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的業績或資產淨值有重大影響的合營企業之詳情，其中所有合營企業均為非上市公司實體，並無市場報價。

名稱	註冊成立／成立／ 經營地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	由本公司間接持有之 所有權權益比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
Triple Market Limited (「Triple Market」)	英屬處女群島	1股，1美元	49%	49%	投資控股
Triple Market之附屬公司：					
進策有限公司	香港	1股，1港元	49%	49%	投資控股
重慶善度企業管理有限公司	中國	300,000美元	49%	49%	投資控股
重慶善策實業有限公司	中國	人民幣10,000,000元	49%	49%	投資控股
重慶星嶺實業有限公司 (「重慶星嶺」)	中國	人民幣49,658,200元	49%	49%	持有物業出租

根據收購協議，Triple Market及其附屬公司(「Triple Market集團」)的若干重要公司事宜須獲得兩名股東的一致同意。因此，Triple Market集團由本集團共同控制。本集團有權享有Triple Market集團的淨資產。因此，於Triple Market集團的投資以權益法入賬列為本集團的合營企業。

本集團並無就其於合營企業之權益產生任何或然負債或其他承擔(二零一九年：無)。

應收一間合營企業款項為無抵押、免息及預期不會在一年內償還。

附註：

於二零一九年七月，所有重慶星嶺的投資物業因涉及與金融機構的貸款糾紛而被重慶第一中級人民法院(「法院」)查封。於二零二零年十二月三十一日，根據本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，乃因截至二零二零年十二月三十一日止年度內合營企業被查封的投資物業遭法院勒令強拍。本公司管理層認為，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。

以下載列以權益法入賬的 Triple Market 集團的財務資料概要：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產	2	1
非流動資產	—	86,133
流動負債	(58,395)	(54,977)
非流動負債	(593)	(559)
資產淨值	(58,986)	30,598
上述資產及負債包括：		
現金及現金等價物	2	1
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款及撥備)	(57,183)	(54,525)
非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬款及撥備)	(593)	(559)
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	—	251
其他收入及收益淨額	—	13
經營開支總額	(89,021)	(455)
除所得稅前虧損	(89,021)	(191)
所得稅開支	—	—
本年度虧損	(89,021)	(191)
本年度其他全面收入		
換算海外合營企業財務報表之匯兌差額	698	11
全面開支總額	(88,323)	(180)

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無就 Triple Market 集團確認虧損 28,285,000 港元(二零一九年：零港元)。於二零二零年十二月三十一日之未確認累計虧損為 28,285,000 港元(二零一九年：零港元)。

14. 貿易及其他應收賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收賬款，扣除虧損撥備 (附註(a))		
– 第三方	5,915	18,923
– 關聯公司	–	421
	5,915	19,344
其他應收賬款，扣除虧損撥備	1,493	1,527
應收第三方款項，扣除虧損撥備	3,316	4,888
按金	1,116	1,249
預付款項	978	1,293
	12,818	28,301

(a) 貿易應收賬款

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)呈列的扣除虧損撥備的貿易應收賬款賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	2,719	3,685
91至180日	613	1,638
181至365日	476	3,582
一至兩年	1,533	4,344
兩至三年	51	4,502
超過三年	523	1,593
	5,915	19,344

貿易應收賬款之虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	21,092	6,611
年內確認之貿易應收賬款之虧損撥備	20,821	14,820
匯兌調整	2,433	(339)
於十二月三十一日	44,346	21,092

於二零一九年十二月三十一日，應收關聯公司的貿易應收賬款為無抵押、免息，並按要求償還。

15. 貿易及其他應付賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付賬款	417	1,148
應計費用	2,220	5,264
其他應付賬款	17,750	16,021
應付一名股東款項	2,841	2,769
	<u>23,228</u>	<u>25,202</u>

於報告期末呈列的貿易應付賬款賬齡(根據發票日期)分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
90日內	321	640
91至180日	23	21
181至365日	—	1
365日以上	73	486
	<u>417</u>	<u>1,148</u>

購貨之平均信貸期為0至90日。

16. 抵押貸款

於二零二零年十二月三十一日，價值32,023,000港元及1,644,000港元的按揭貸款分別須於二零三一年九月十五日及二零二九年九月十五日償還，年息率為最優惠利率加2厘(二零一九年：2厘)，由蔡潤初先生及楊素梅女士共同及個別擔保。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，該等銀行融資以賬面值約84,733,000港元(二零一九年：84,759,000港元)的永久業權土地及持有自用樓宇作抵押，並定期檢討。

即使既定還款日期為呈報日期之後十二個月，抵押貸款仍受限於銀行擁有要求還款的優先權。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，一年後到期還款且受限於銀行擁有要求還款的優先權並被分類為流動負債的部分，概無預期會在一年內償還。

17. 債券

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期部分：		
按每年8厘固定票面年利率計息的債券(附註(b))	—	10,000
按每年3厘固定票面年利率計息的債券(附註(d))	10,181	—
	10,181	10,000
非流動部分：		
按每年6厘固定票面年利率計息的債券(附註(a))	20,000	20,000
按每年8厘固定票面年利率計息的債券(附註(b))	10,000	10,000
按每年3厘固定票面年利率計息的債券(附註(c))	10,000	10,000
按每年3厘固定票面年利率計息的債券(附註(d))	—	10,181
	40,000	50,181
	50,181	60,181

附註：

- (a) 本公司與一名配售代理訂立兩份配售協議，以於二零一四年八月六日及二零一四年十月十日配售期內分別發行兩份總本金額各為10,000,000港元、票面年利率為6%的非上市債券。該等金額須於發行日期起計96個月內償還，到期日分別為二零二二年八月五日及二零二二年十月九日。
- (b) 本公司於二零一五年一月二十三日及二零一五年六月一日發行兩份本金總額各為10,000,000港元、票面年利率為8厘的非上市債券。該等金額須分別於發行日期起計96個月及60個月內償還，到期日分別為二零二三年一月二十二日及二零二零年五月三十一日(「二零二零年債券」)。二零二零年債券已於二零二零年償還。
- (c) 本公司於二零一七年十二月一日發行一份本金額為10,000,000港元、票面利率為3厘的非上市債券予本公司一名前董事申柯先生。該金額須於發行日期起計84個月內償還，到期日為二零二四年十一月三十日。
- (d) 本公司於二零一八年三月六日發行一份本金額為10,181,000港元之債券，作為收購合營企業之部分代價。該債券的年利率為3厘，無抵押。該金額須於發行日期起計36個月內償還，到期日為二零二一年三月五日。

18. 比較數據

為符合本年度的呈列，若干比較數據已重新分類。

獨立核數師報告摘要

本公司核數師已對本集團截至二零二零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段所述事宜的影響外，綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零二零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

如綜合財務報表附註20所述，Triple Market Limited及其附屬公司(統稱「合營企業」)被視為 貴集團的合營企業，主要持有投資物業作租賃業務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，合營企業的所有投資物業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。因此，我們未能評估法院案引起的可能結果及與法院案有關的財務影響，亦未能評估是否需就截至二零一九年十二月三十一日止年度低估合營企業負債作出任何調整及於合營企業之權益作出任何減值。於二零一九年十二月三十一日，於合營企業之權益之賬面值為44,516,000港元。

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。

就上述事件而言，我們未能取得足夠適當的審核憑證，亦無其他審核程序可令我們信納是否須就於二零一九年十二月三十一日之合營企業權益及於二零二零年一月一日之累計虧損作出調整，其將會影響 貴集團的財務業績及相關現金流量。我們對 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審計意見已作相應修改，因為審計範圍限制可能對 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審計產生影響，因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務業績及相關現金流量未必能與相應金額作比較。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。根據該等準則，我們的責任於本報告中核數師就審計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準。

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2.1， 貴集團於二零二零年十二月三十一日的流動負債較其流動資產多27,316,000港元。上述事件或情況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。持續經營基準的有效性取決於管理層對綜合財務報表附註2.1所詳述的持續經營問題的安排。綜合財務報表並未包括任何該不明朗因素可能導致的調整。我們並無就此事發表保留意見。

對香港公司條例第407(2)及第407(3)條規定下其他事項的報告

僅就本報告上述保留意見基礎一節所述無法取得充足及合適審計證據而言：

- 我們未能釐定是否已備存足夠的會計記錄；及
- 我們未能取得就我們所知及所信對進行審計屬必要及重大的一切資料及解釋。

核數師所執行之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「**核數師**」)同意本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載金額一致。

根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公告作出任何保證。

股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零一九年：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。

股東週年大會

股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於二零二一年六月二十九日(星期二)下午二時三十分假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓玉蘭閣舉行。股東週年大會通告將在本公司網站www.timesuniversal.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk上公佈，並於二零二一年四月三十日(星期五)或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年六月二十二日(星期二)至二零二一年六月二十九日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有填妥之過戶表格連同相關股票，須於二零二一年六月二十一日(星期一)下午四時正前送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理過戶登記手續。

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。收益由二零一九年約92,228,000港元減少36.2%至約58,803,000港元，主要是由於2019新型冠狀病毒疫情的影響迫使本年度酒店營運長時間關閉。

直接成本

直接成本減少約13,814,000港元或25.0%至約41,533,000港元。該減少主要是由於酒店營運關閉。

毛利

毛利下跌約19,611,000港元或53.2%，與收益及直接成本減少一致。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由二零一九年約1,860,000港元增加約6,444,000港元至二零二零年約8,304,000港元。該增加主要是由於2019新型冠狀病毒疫情而獲得政府補貼4,691,000港元。

行政開支

行政開支由二零一九年約48,154,000港元減少約19,795,000港元至二零二零年約28,359,000港元，主要由於以股權結算之股份付款開支及因2019新型冠狀病毒爆發導致酒店營運之員工成本減少所致。

融資成本

融資成本由二零一九年5,971,000港元減少約992,000港元至4,979,000港元，主要由於於二零二零年七月償還債券利息所致。

稅項

所得稅抵免由二零一九年約372,000港元增加至二零二零年約1,189,000港元，主要是由於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認遞延稅項資產所致。

本年度虧損

由於上述各項的綜合影響，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損淨額約78,780,000港元。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額及流動比率分別約為27,316,000港元及0.69（二零一九年之流動負債淨額及流動比率：分別為64,030,000港元及0.36）。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團持作自用的土地及樓宇約84,733,000港元（二零一九年：84,759,000港元）用作本集團所取得銀行融資之抵押。

資本結構

截至二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

業務回顧

酒店經營業務

來自酒店經營之收益，佔總收益約40.1%。酒店入住率由二零一九年84.6%減少至二零二零年39.1%，由於2019新型冠狀病毒疫情，致使酒店長期關閉所致。導致收益由二零一九年約44,372,000港元減少約20,763,000港元至二零二零年約23,609,000港元。

物業管理業務

物業管理業務的收益為約35,194,000港元，較二零一九年約47,856,000港元減少26.5%。收益減少主要由於若干管理物業的物業管理費減少12,662,000港元所致。分類收益佔本集團收益總額約59.9%。

淨資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日之淨資產負債比率為 1.58 (二零一九年十二月三十一日：1.62)。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有 254 名員工，當中 182 名位於中國、13 名位於香港及 59 名位於加拿大。截至二零二零年十二月三十一日止年度的員工成本約 30,259,000 港元，較去年約 48,155,000 港元減少約 17,896,000 港元，乃因為以權益結算之股份付款開支減少及受 2019 新型冠狀病毒影響導致酒店經營之員工成本減少。

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。

截至二零二零年及二零一九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。

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。

二零二零年對酒店經營業務來說是艱難的一年，並且嚴重打擊全球旅遊業。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。本公司於截至二零二零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，截至二零二零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二零二零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）已審閱本集團截至二零二零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。

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。二零二零年年度報告預計將於二零二一年四月三十日(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
聯席主席兼執行董事
蔡潤初

香港，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為楊素梅女士、蔡潤初先生、吳季驊先生、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、丁煌先生及陸海林博士。