

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CELESTIAL ASIA SECURITIES HOLDINGS LIMITED**

**時富投資集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：1049)

公佈

截至二零二一年十二月三十一日止年度  
之  
年終業績

**綜合損益及其他全面收益表**

Celestial Asia Securities Holdings Limited（時富投資集團有限公司）（「本公司」或「時富投資」）及其附屬公司（「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，連同去年同期之比較數字如下：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	(3)	<b>1,368,066</b>	1,379,513
存貨成本		<b>(793,738)</b>	(770,227)
其他收入		<b>13,215</b>	11,798
其他收益及虧損		<b>13,389</b>	4,957
薪金、津貼及相關福利		<b>(195,732)</b>	(166,010)
其他經營、行政及銷售開支		<b>(234,843)</b>	(220,628)
物業及設備折舊		<b>(18,020)</b>	(19,828)
使用權資產折舊及相關租金寬減		<b>(149,465)</b>	(145,379)
財務成本		<b>(16,995)</b>	(23,432)
於來自聯營公司虧損及稅項前（虧損）溢利		<b>(14,123)</b>	50,764
攤分聯營公司之虧損		<b>(19,671)</b>	(12,016)
就一間聯營公司的權益確認（減值虧損）撥回減值虧損		<b>(6,047)</b>	7,536
除稅前（虧損）溢利		<b>(39,841)</b>	46,284
所得稅支出	(5)	<b>(3,426)</b>	(5,310)
年內（虧損）溢利		<b>(43,267)</b>	40,974

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>年內其他全面收入（支出），扣除所得稅</b>			
其後不會重新分類至損益之項目：			
攤分一間聯營公司透過其他全面收入以公平值入賬（「透過其他全面收入以公平值入賬」）之財務資產之公平值收益（虧損）		724	(4,922)
其後可能會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		3,637	6,742
攤分一間聯營公司換算海外業務產生之匯兌差額		421	307
		<b>4,782</b>	<b>2,127</b>
<b>年內總全面（支出）收入</b>		<b>(38,485)</b>	<b>43,101</b>
以下人士應佔年內（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(43,050)	39,985
非控股權益		(217)	989
		<b>(43,267)</b>	<b>40,974</b>
以下人士應佔年內總全面（支出）收入：			
本公司擁有人		(38,268)	42,112
非控股權益		(217)	989
		<b>(38,485)</b>	<b>43,101</b>
<b>每股（虧損）盈利</b>			
	(6)		
- 基本（港仙）		(53.33)	65.47
- 攤薄（港仙）		(53.33)	65.27

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		27,364	40,090
使用權資產		187,060	261,604
商譽		39,443	39,443
無形資產		43,460	43,460
於聯營公司之權益		183,535	196,055
租金及水電按金		23,121	34,853
遞延稅項資產		5,450	5,450
		<b>509,433</b>	<b>620,955</b>
<b>流動資產</b>			
存貨 — 持作出售之完成品		65,761	74,341
應收賬款及其他應收款項	(7)	192,352	179,126
應收貸款		1,500	1,800
可退回稅項		4,234	3
透過損益以公平值入賬（「透過損益以公平值入賬」）之財務資產		15,951	11,495
已抵押銀行存款		55,458	74,197
銀行結餘（一般賬戶）及現金		167,274	141,246
		<b>502,530</b>	<b>482,208</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	(8)	230,923	236,534
綜合投資基金產生的財務負債		5,551	29,918
應計負債及其他應付款項		74,099	82,279
合約負債		33,309	20,112
應付一間聯營公司款項		1,001	1,341
應付稅項		14,338	18,723
租賃負債		126,494	136,009
借款		195,442	162,349
		<b>681,157</b>	<b>687,265</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(178,627)</b>	<b>(205,057)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>330,806</b>	<b>415,898</b>

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
<b>資本及儲備</b>		
股本	16,144	16,144
儲備	224,496	280,720
本公司擁有人應佔權益	240,640	296,864
非控股權益	(37,946)	(37,729)
<b>權益總額</b>	<b>202,694</b>	<b>259,135</b>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	6,825	6,825
租賃負債	81,112	149,938
借款	40,175	-
	128,112	156,763
	<b>330,806</b>	<b>415,898</b>

附註：

## (1) 編制基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例適用披露規定之資料。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干財務工具（乃按各匯報期末之公平值計量）除外。歷史成本一般按交換貨品及服務之代價的公平值計算。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。

## (2) 應用新訂香港財務報告準則及修訂本

### 於本年度強制生效的香港財務報告準則及修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（修訂本），該等修訂本於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間強制生效，以擬備綜合財務報表：

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（修訂本） 利率基準改革 – 第二階段

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第 16 號（修訂本）「於二零二一年六月三十日後的新冠病毒相關租金優惠」，並應用國際會計準則委員會國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於二零二一年六月頒佈之議程決定，其澄清實體釐定存貨可變現淨值時須列作「進行銷售所需之估計成本」的成本。

除下述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於此等綜合財務報表的披露並無重大影響。

### 應用委員會議程決定一出售存貨所需之成本（香港會計準則第 2 號「存貨」）之影響

於二零二一年六月，委員會透過其議程決定澄清實體釐定存貨可變現淨值時須列作「進行銷售所需之估計成本」的成本。尤其是，有關成本是否應限於銷售之增量成本。委員會認為，進行銷售所需之估計成本不應限於增量成本，但亦應包括實體出售存貨必須承擔之成本（包括並非某項特定銷售增量之成本）。

本集團在委員會議程決定前的會計政策為釐定物業存量可變現淨值時僅考慮增量成本。應用委員會議程決定後，本集團變更其會計政策為釐定存貨 – 持作出售之完成品可變現淨值時考慮增量成本及出售存貨所需之其他成本，即直接歸屬於零售店營運的開支（例如薪金、差餉及管理費、水電開支及物業及設備折舊以及使用權資產）以及其他銷售及分銷開支。新會計政策已追溯應用。

應用委員會議程決定對本集團之財務狀況及表現並無重大影響。

### 提早應用香港財務報告準則第 16 號（修訂本）「於二零二一年六月三十日後的新冠病毒相關租金優惠」之影響

本集團已於本年度提早應用該修訂本。該修訂本將香港財務報告準則第 16 號租賃（「香港財務報告準則第 16 號」）第 46A 段的可行權宜方法的可用性延長一年，以便可行權宜方法應用於任何租賃付款減免僅影響原本於二零二二年六月三十日或之前到期支付款項的租金優惠，前提是須符合可行權宜方法的其他條件。

應用該修訂本對於二零二一年一月一日期初累計虧損並無影響。於本年度，若干出租人同意於二零二一年六月三十日後免除若干租賃的租賃付款。本集團已終止確認分別使用最初適用於該等租賃的貼現率清償的部分租賃負債，導致租賃負債減少 11,700,000 港元，該部分已於本年度損益確認為可變租賃付款。

### (3) 收益

客戶合約收益之分拆

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>貨品或服務類型</b>		
銷售傢俬及家居用品	1,130,420	1,149,316
銷售電器	146,629	157,118
銷售訂造傢俬	84,979	69,446
來自零售分部之收益	1,362,028	1,375,880
資產管理服務管理費	6,038	3,633
	<b>1,368,066</b>	<b>1,379,513</b>
<b>收益確認時間</b>		
某一時點	1,283,087	1,306,434
隨時間	84,979	73,079
	<b>1,368,066</b>	<b>1,379,513</b>
<b>地理市場</b>		
香港	1,362,028	1,375,880
中華人民共和國（「中國」）	6,038	3,633
	<b>1,368,066</b>	<b>1,379,513</b>

### (4) 分部資料

#### 分部資料

就資源分配及評核分部表現而向本公司執行董事（主要經營決策人）呈報之資料乃按所交付或提供之貨品或服務類型作為分析基準。

具體而言，本集團之營運及匯報分部如下：

零售	銷售傢俬及家居用品及電器
資產管理	為基金投資者提供資產管理服務

## 分部收益及業績

本集團營運及匯報分部之收益及業績之分析載列如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	零售 千港元	資產管理 千港元	綜合 千港元
收益	<b>1,362,028</b>	<b>6,038</b>	<b>1,368,066</b>
分部溢利	<b>13,267</b>	<b>2,317</b>	<b>15,584</b>
未分配之其他收入			2,149
未分配之收益及虧損			577
公司支出			(31,684)
攤分聯營公司之虧損			(19,671)
就一間聯營公司的權益減值虧損			(6,047)
未分配之財務成本			(749)
除稅前虧損			<b>(39,841)</b>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	零售 千港元	資產管理 千港元	綜合 千港元
收益	<b>1,375,880</b>	<b>3,633</b>	<b>1,379,513</b>
分部溢利（虧損）	<b>77,350</b>	<b>(553)</b>	<b>76,797</b>
未分配之其他收入			421
未分配之收益及虧損			7,080
公司支出			(30,956)
攤分聯營公司之虧損			(12,016)
就一間聯營公司的權益撥回減值虧損			7,536
未分配之財務成本			(2,578)
除稅前溢利			<b>46,284</b>

所有分部收益均來自外界客戶。

分部業績指各個分部賺取之溢利／產生之虧損，未經分配若干其他收入、收益及虧損、公司支出、攤分聯營公司之虧損、就一間聯營公司的權益撥回減值虧損／確認減值虧損，以及若干財務成本。就資源分配及表現評估而言，此乃向本公司執行董事呈報之計量方法。

## 分部資產及負債

本集團營運及匯報分部之資產及負債之分析載列如下：

於二零二一年十二月三十一日

	零售 千港元	資產管理 千港元	綜合 千港元
資產			
分部資產	<b>664,938</b>	<b>63,592</b>	<b>728,530</b>
未分配之物業及設備			147
未分配之使用權資產			8,307
於聯營公司之權益			183,535
可退回稅項			4,234
遞延稅項資產			5,450
應收貸款			1,500
透過損益以公平值入賬之未分配財務資產			7,668
未分配之預付款項、按金及其他應收款項			54,232
未分配之已抵押銀行存款			416
未分配之銀行結餘及現金			<b>17,944</b>
資產總值			<b>1,011,963</b>
負債			
分部負債	<b>707,625</b>	<b>9,751</b>	<b>717,376</b>
未分配之應計負債及其他應付款項			21,005
應付一間聯營公司款項			1,001
應付稅項			14,338
遞延稅項負債			6,825
未分配之借款			40,175
未分配之租賃負債			<b>8,549</b>
負債總額			<b>809,269</b>



於二零二零年十二月三十一日

	零售 千港元	資產管理 千港元	綜合 千港元
資產			
分部資產	656,965	67,282	724,247
未分配之物業及設備			190
未分配之使用權資產			16,485
於聯營公司之權益			196,055
可退回稅項			3
遞延稅項資產			5,450
應收貸款			1,800
透過損益以公平值入賬之未分配財務資產			3,805
未分配之預付款項、按金及其他應收款項			73,645
未分配之已抵押銀行存款			410
未分配之銀行結餘及現金			81,073
資產總值			1,103,163
負債			
分部負債	745,948	31,705	777,653
未分配之應計負債及其他應付款項			21,624
應付一間聯營公司款項			1,341
應付稅項			18,723
遞延稅項負債			6,825
未分配之租賃負債			17,862
負債總額			844,028

為監督分部表現及於各分部間分配資源：

- 除若干物業及設備、若干使用權資產、於聯營公司之權益、可退回稅項、遞延稅項資產、應收貸款、若干透過損益以公平值入賬之財務資產、若干預付款項、按金及其他應收款項、若干已抵押銀行存款以及若干銀行結餘及現金以外，所有資產均分配至匯報及營運分部；及
- 除若干應計負債及其他應付款項、應付一間聯營公司款項、應付稅項、遞延稅項負債、若干租賃負債以及若干借款以外，所有負債均分配至匯報及營運分部。

## 其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	零售 千港元	資產管理 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
用於計量分部損益或分部資產所包括之金額：				
添置物業及設備	6,538	111	6	6,655
添置使用權資產	83,773	1,450	1,263	86,486
利息收入	1,708	190	86	1,984
物業及設備折舊	17,883	88	49	18,020
使用權資產折舊及相關租金寬減	139,256	768	9,441	149,465
財務成本	16,197	49	749	16,995
透過損益以公平值入賬之財務資產／負債之（收 益）虧損淨額	-	(23,913)	12,878	(11,035)
存貨撇銷	5,801	-	-	5,801
出售／撇銷物業及設備之虧損	1,364	-	-	1,364

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	零售 千港元	資產管理 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
用於計量分部損益或分部資產所包括之金額：				
添置物業及設備	14,425	-	-	14,425
添置使用權資產	81,435	-	593	82,028
利息收入	2,188	20	218	2,426
物業及設備折舊	19,244	100	484	19,828
使用權資產折舊及相關租金寬減	135,581	616	9,182	145,379
財務成本	20,820	34	2,578	23,432
透過損益以公平值入賬之財務資產／負債之虧損 淨額	-	1,576	225	1,801
存貨撇銷	3,872	-	-	3,872
出售／撇銷物業及設備之虧損	505	-	-	505

## 來自主要產品及服務之收益

本集團來自主要產品及服務之收益分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售傢俬及家居用品	1,215,399	1,218,762
銷售電器	146,629	157,118
資產管理服務管理費		
- 固定	1,677	1,692
- 浮動	4,361	1,941
	<b>1,368,066</b>	<b>1,379,513</b>

## 地理資料

本集團之業務位於香港及中國。

本集團按集團實體業務所在地釐定來自外界客戶之分部收益及按資產所在地區劃分之非流動資產（財務資產及遞延稅項資產除外）有關資料詳情如下：

	收益		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	1,362,028	1,375,880	478,846	577,796
中國	6,038	3,633	2,016	2,856
	<b>1,368,066</b>	<b>1,379,513</b>	<b>480,862</b>	<b>580,652</b>

於兩個年度內概無客戶個別佔本集團之收益超過10%。

## (5) 所得稅支出

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期稅項：		
- 香港利得稅	3,505	7,000
- 中國企業所得稅	97	300
過往年度超額撥備	(176)	(1,598)
遞延稅項支出（抵免）	-	(392)
	<b>3,426</b>	<b>5,310</b>

根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體之首 2,000,000 港元溢利按 8.25%計稅，超過 2,000,000 港元之溢利按 16.5%計稅。因此，合資格實體之香港利得稅按首 2,000,000 港元估計應課稅溢利以 8.25%之稅率計算，及按超過 2,000,000 港元估計應課稅溢利以 16.5%之稅率計算。不符合兩級制利得稅制度之集團實體之溢利將繼續按統一稅率 16.5%計稅。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及其實施細則，於兩個年度中國附屬公司之稅率為25%。

(6) 每股虧損（盈利）

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b><u>（虧損）盈利</u></b>		
用以計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利	<b>(43,050)</b>	39,985
	千股	千股
<b><u>股份數目</u></b>		
用以計算每股基本（虧損）盈利之普通股加權平均股數	<b>80,720</b>	61,075
潛在攤薄普通股之影響：		
本公司之公開發售購股權	-	186
用以計算每股攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均股數	<b>80,720</b>	61,261

在計算截至二零二一年十二月三十一日止年度每股攤薄虧損時已撇除假設行使本公司所授出之購股權而增加之股份數目，原因為其對計算每股攤薄虧損具有反攤薄效應。截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無尚未行使之購股權。

在計算二零二一年及二零二零年之每股攤薄（虧損）盈利時已撇除假設行使本公司旗下一間聯營公司所授出之購股權之影響，原因為其對計算每股攤薄（虧損）盈利具有反攤薄效應。

(7) 應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自零售業務之應收賬款	33,150	15,399
來自證券經紀商之應收款項	89,399	116,619
預付款項	7,736	10,497
租金按金	26,988	17,285
其他按金	25,220	14,088
其他應收款項	9,859	5,238
	<b>192,352</b>	<b>179,126</b>

本集團給予其零售業務企業客戶平均 30 日之信貸期。按發票日期（接近收益確認日期）的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0 - 30 日	8,361	12,061
31 - 60 日	4,502	3,053
61 - 90 日	4,066	112
90 日以上	16,221	173
	<b>33,150</b>	<b>15,399</b>

## (8) 應付賬款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自零售業務之應付貿易客戶款項	<b>230,923</b>	236,534

來自零售業務的應付貿易客戶款項主要包括作為貿易用途的結欠金額及持續成本。貿易買賣的信貸期為 30 至 90 日。

於報告期末，來自零售業務的應付貿易客戶款項的賬齡分析（自發票日期起計）如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0 - 30 日	<b>127,841</b>	127,240
31 - 60 日	<b>75,703</b>	73,550
61 - 90 日	<b>21,721</b>	28,683
90 日以上	<b>5,658</b>	7,061
	<b>230,923</b>	236,534

## (9) 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權平衡，為股東帶來最大回報。本集團的資本架構包括債務（包括租賃負債及借款）以及本公司擁有人應佔權益（包括股本、儲備及累計虧損）。本集團管理層通過考慮資本成本及各類資本相關的風險審閱資本架構。有鑒於此，本集團將透過發行新股份及發行新債務或贖回現有債務而平衡其整體資本架構。於年內，本集團之整體策略維持不變。

本集團旗下一間附屬公司受香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）規管，並須根據香港證券及期貨（財政資源）規則（「證券及期貨（財政資源）規則」）遵守財政資源規定。本集團受規管實體須遵守證券及期貨（財政資源）規則下之最低繳足股本規定及流動資金規定。本集團管理層每日均會密切監察該實體之流動資金水平，以確保其符合證券及期貨（財政資源）規則之最低流動資金規定。本集團受規管實體於兩年內一直遵守證券及期貨（財政資源）規則之資金規定。

## (10) 報告期後事項

### 香港爆發第五波新冠病毒疫情

自二零二二年初以來，第五波新冠病毒疫情在香港蔓延。香港特別行政區政府已採取一系列預防及控制措施。跨境新冠病毒檢測措施收緊，導致暫時延遲，零售管理業務之傢俬產品供應鏈受到影響，導致零售店的客流量下降，本集團錄得收益減少。由於該等綜合財務報表獲授權刊發之日的情況仍然不穩定，本公司董事認為未能合理估計新冠病毒疫情對本集團的綜合財務報表之財務影響。儘管如此，管理層將繼續關注新冠病毒疫情發展，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。實際財務影響（如有）將反映在本集團未來的財務報表中。

## 股息

董事會建議向於二零二二年六月七日（星期二）營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之現金末期股息每股 15 港仙（二零二零年：25 港仙），惟須待股東在應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准方可作實。

本公司擬根據百慕達適用法律之條文，透過削減於二零二一年十二月三十一日本公司股份溢價賬之若干進賬額，並將有關金額計入本公司之繳入盈餘賬，藉以撥付末期股息（「削減股份溢價」）。在股東週年大會上將提呈一項特別決議案，以批准削減股份溢價。削減股份溢價之細節將載於本公司隨後發出之通函內。

待股東於股東週年大會上批准建議削減股份溢價及建議分派末期股息後，預計末期股息將於二零二二年六月二十一日（星期二）或前後分發予有權收取股息之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### *出席股東週年大會並於會上投票之資格*

股東週年大會擬訂於二零二二年五月三十一日（星期二）舉行。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年五月二十六日（星期四）至二零二二年五月三十一日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，尚未登記之本公司股份持有人務請確保於二零二二年五月二十五日（星期三）下午四時三十分前，將所有正式填妥之過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處 - 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，以辦理股份登記手續。

### *收取建議末期股息之資格*

為釐定有權收取建議末期股息之股東，本公司將於二零二二年六月七日（星期二）暫停辦理本公司股份過戶登記手續，於當日概不辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取建議末期股息（須待股東在股東週年大會上批准方始作實），所有正式填妥之過戶文件連同有關股票必須於二零二二年六月六日（星期一）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處 - 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，以辦理股份登記手續。

## 回顧及展望

### 財務回顧

#### 財務表現

面對全球環境充滿挑戰、政治及經濟不明朗因素，尤其在回顧年內新冠病毒疫情肆虐的環境下，我們仍能克渡時艱，並維持與去年相若的收益。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益 1,368,100,000 港元，去年則為 1,379,500,000 港元。經計及於一間聯營公司權益確認減值虧損約 6,000,000 港元，以及攤分一間聯營公司之虧損 19,700,000 港元，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額 43,300,000 港元。

#### 零售管理業務 - 實惠集團

回顧年內，香港零售業務挑戰重重，存在眾多不明朗因素，年初工廠停運而且供應鏈中斷，中港實行跨境封鎖措施，年內因應香港疫情發展反覆收緊及放寬社交距離措施。二零二一年香港的本地生產總值按年增長 6.4%，然而其乃於二零二零年收縮 6.1% 之後出現。失業率由年初高峰 7.2% 降至二零二一年最後三個月的 3.9%，然而消費者信心仍然疲弱，可見於零售銷售價值仍然較疫情前水平低 27.3%。第一季度受壓的傢俬市場顯著增長 20.7%，儘管乃來自去年極低的比較基數。市場隨後以低個位數增長，甚至下降。消費者需求因等待消費券發放而受壓。然而，期待已久的消費券計劃於八月及十月推出，結果傢俬市場的受惠程度不大。鑑於去年的比較基數超低，傢俬市場幾乎並無受到該計劃的提振。消費券發放的兩個月僅錄得低個位數增長，而在二零二一年剩餘時間則錄得下降。儘管傢俬市場低迷，我們的「線上線下」工作繼續在疫情下引領增長。隨著網上銷售增加 55.0%，我們仍能維持與去年相若的收益。另一方面，為在社交距離措施導致客流量減少的情況下主動搶占市場份額，我們在電子商務市場競爭激烈以及人民幣兌港元升值的情況下，積極開展廣告及推廣活動以提高消費者信心。因此，我們的毛利率下降。與此同時，我們繼續採取成本領先方法來控制我們的支出，鑑於在並無保就業計劃下政府補貼的情況下營運成本增加，以及二零二一年整體市場復甦導致租金優惠減少。總體而言，我們的零售業務於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得除稅前純利 13,300,000 港元，去年則為除稅前純利 77,400,000 港元。

#### 演算交易業務 - 時富量化金融集團

美國股市受惠於美聯儲在整個二零二一年將利率維持在接近於零的水平，並繼續每月向市場注入數十億美元，隨著發達國家經濟逐步復甦，商品期貨市場亦出現復甦。我們的管理組合在整個二零二一年錄得平穩的上升趨勢，增長 40%。由於表現良好，基金資產管理規模於回顧年內取得健康增長。截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們的資產管理業務錄得收益 6,000,000 港元及純利 2,300,000 港元，去年則為虧損淨額 600,000 港元。



## 時富金融 - 本集團之聯營公司

### 金融服務業務 - 時富金融

截至二零二一年十二月三十一日止年度，時富金融錄得收益 96,900,000 港元，較二零二零年的 103,700,000 港元下降 6.6%。

隨著二零二一年全球經濟復甦步入正軌，全球大部分股市反彈高企。在歷史通脹新高及供應鏈中斷的形勢下，美國股市表現穩健，標準普爾 500 指數增加 26.9%，道瓊斯工業平均指數增加 18.7%。股市得益於美國聯邦儲備局在二零二一年全年保持接近零的利率，同時繼續每月向市場注入數十億美元，該等措施鼓勵投資者尋覓如股票的高回報資產，並造成更高通脹。時富金融早前將業務轉型至多元化投資及財富管理專家的努力獲得了回報，此乃由於市場波動推動客戶開始以更國際多元化的方式保存資產。在強大、高質素的財富管理專業團隊推動多元化下，財富管理業務錄得 116.0% 的增長。香港經濟於二零二一年第二季亦開始跟上步伐。然而，香港股市仍然不振，此乃由於疫情的負面情緒、中國對互聯網相關業務的控制收緊以及憂慮聯儲局收緊貨幣政策所致。於二零二一年年末，恒生指數以 23,398 點收市，比二零二零年下跌 14.08%，而 H 股指數則以 8,236 點收市，下跌 23.3%。兩個指標指數的表現都不如全球及亞洲股市，而香港是本年度全球表現最差的主要股票市場之一。儘管香港證券市場的日均成交量較二零二零年增加，但新上市公司的數目卻下跌 36.4%，首次公開發售籌集的資金減少了 17.8%。由於本地股市於二零二一年表現相當波動，因此更多客戶選擇時富金融的資產管理業務，傾向選擇高質素兼度身訂造的投資策略，應對市場轉變。因此，儘管香港股市下滑，經濟前景未明，時富金融的資產管理業務與二零二零年比較仍錄得 62.2% 增長。另一方面，時富金融的其他零售客戶選擇離開高度波動的股票市場，以避免遭受巨大交易及投資損失。因此，其經紀業務於二零二一年錄得佣金收入下跌 19.2%，而其利息收入則幾乎維持與去年表現一致。由於時富金融持續致力於在成本合理化計劃中控制營運成本一例如，精簡人手及審視組織架構一其營運成本比去年減少。就資金運作而言，由於二零二一年香港股市下滑，故時富金融持作買賣的投資證券組合錄得 14,700,000 港元的淨虧損。

計及上述持作買賣的投資證券組合的淨虧損，截至二零二一年十二月三十一日止年度，時富金融錄得淨虧損 53,500,000 港元，去年淨虧損則為 39,100,000 港元。作為應對疫情的一部份，其遵從董事會應可的新冠病毒業務維持計劃中的業務維持程序。時富金融的業務維持計劃將維護員工健康及幸福放在最高優先位置，為非必要及體弱的員工實施在家工作安排。由於時富金融就新冠病毒業務維持計劃實施有效的緩解措施，新冠病毒對其財務業績影響有限。

### 減值撥備

減值撥備由保證金融資及應收貸款產生的應收賬款信貸虧損撥備組成，時富金融根據其按照香港財務報告準則第 9 號「金融工具」訂立的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式之減值框架及方法，對此等財務資產進行減值評估。為將由保證金融資及應收貸款產生的應收賬款的信貸風險減至最低，設立信貸及風險管理委員會以訂信貸及風險管理政策、批准信貸限額及就逾期應收款項作出任何收回債項行動。該評估是根據密切監督及對賬目之可收回性評估，以及管理層之判斷（包括（但不限於）應收款項賬齡分析、各客戶之當前信譽、客戶經理集中度分析、抵押品分配及集中度分析、過往收賬記錄，以及考慮前瞻性因素）。就此而言，時富金融董事認為時富金融的信貸風險已大幅降低。由保證金融資產產生的應收賬款乃以保證金客戶之已抵押股份作擔保。於二零二一年十二月三十一日，由於與首五大客戶的合計結餘佔應收保證金客戶賬款總額約 45.7%，時富金融在應收保證金客戶賬款方面存在信貸風險集中的情況。年內，在相關抵押品之價值低於未償還貸款金額的情況，已就保證金融資產產生的應收賬款方面總額為 98,300,000 港元的保證金貸款，確認約 500,000 港元的額外減值撥備。於二零二一年十二月三十一日，由於最大借款人佔應收貸款之未償還結餘約 37.6%，時富金融面對應收貸款集中的風險。年內，已就合共 42,600,000 港元的應收貸款，確認約 1,400,000 港元的應收貸款額外減值撥備。時富金融就此等保證金貸款採取審慎的撥備提取政策。就發生信貸減值之應收保證金客戶賬款而言，管理層會考慮各項因素（包括時富金融所持有之客戶證券或抵押品的可變現價值及後續結算），對每位客戶進行單獨評估。

## 資金流動性及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔權益為 240,600,000 港元，去年年底則為 296,900,000 港元。權益減少主要由於年內已付股息及匯報虧損淨額所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚有未償還借款總額合共約 235,600,000 港元，於二零二零年十二月三十一日為 162,300,000 港元。借款增加主要由於經營業務之現金流出。借款主要以港元計值，包括無抵押貸款約 162,900,000 港元及有抵押貸款約 72,700,000 港元。上述銀行貸款約 162,900,000 港元乃以 55,500,000 港元之本集團有抵押存款及公司擔保作抵押。

於二零二一年十二月三十一日，我們的現金及銀行結存合共為 222,700,000 港元，去年年底則為 215,400,000 港元。現金及銀行結存增加，主要由於長期借款增加以及年內已付股息及匯報虧損淨額的淨影響。本集團之收益以港元為主，且主要以港元維持其現金及銀行結存。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日之流動資產負債比率維持相同於 0.7 倍，乃由於流動資產及流動負債之比率維持在相若水平。

於二零二一年十二月三十一日，按本集團之付息借款（不包括租賃負債）除以權益總額計算之資本負債比率為 116.2%，而於二零二零年十二月三十一日則為 62.7%。資本負債比率增加，主要由於回顧年內付息借款增加及權益總額減少。另一方面，本集團於年終並無重大之或然負債。本集團的財務政策是確保年內任何時候業務平穩經營所需的穩健流動資金，及維持穩健的財務狀況。除應付其營運資金需求外，本集團在確保遵守所有相關財務條例的前提下，維持穩健的現金結餘及銀行借款，以滿足客戶的投資需要。

## 外匯風險

本集團於年終並無任何重大之尚未對沖外匯風險或利率錯配。

## 重大收購及出售交易

於二零二零年十二月三十一日，Celestial Investment Group Limited（「CIGL」，本公司之全資附屬公司）建議以價格每股 0.75 港元購入由賣方行使彼等時富金融購股權後之額外時富金融股份權益。該等收購事項於完成後構成一項向時富金融股份提出之有條件強制性現金收購建議，且該等收購事項已於本公司在二零二一年五月十四日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。現金收購建議其後於二零二一年六月二十三日截止。於現金收購建議截止後，本公司於時富金融之股權由 86,140,854 股（約佔時富金融已發行股本的 35.5%）增加至 97,960,854 股（約佔時富金融已發行股本的 37.5%）。該交易之詳情於本公司及時富金融於二零二零年十二月三十一日刊發之聯合公佈，以及於二零二一年一月十二日至二零二一年六月二十三日期間之隨後公佈、本公司於二零二一年四月二十三日之通函，以及時富金融於二零二一年六月二日之綜合收購文件中披露。

除上文所述者外，本集團於年內並無任何重大的收購或出售交易。

## 資本承擔

本集團於年終並無重大未償還之資本承擔。

## 重大投資

透過損益以公平值入賬之財務資產之市值金額由二零二零年十二月三十一日的 11,500,000 港元增加至二零二一年十二月三十一日的 16,000,000 港元。於年內錄得透過損益以公平值入賬之財務資產收益淨額約為 11,200,000 港元。

我們並無任何重大的未來投資或資產購置計劃。

## 財務及營運摘要

### 收益

(百萬港元)	二零二一年	二零二零年	變動%
零售	1,362.1	1,375.9	(1.0%)
資產管理	6.0	3.6	66.7%
集團總計	<b>1,368.1</b>	<b>1,379.5</b>	<b>(0.8%)</b>

### 主要財務指標

	二零二一年	二零二零年	變動%
<b>本集團</b>			
股東應佔(虧損)溢利淨額(百萬港元)	(43.1)	40.0	(207.8%)
每股(虧損)盈利(港仙)	(53.33)	65.47	(181.5%)
資產總值(百萬港元)	1,012.0	1,103.2	(8.3%)
手頭現金(百萬港元)	222.7	215.4	3.4%
借款(百萬港元)	235.6	162.3	45.2%
<b>零售</b>			
每平方呎收益(港元)	4,402	4,199	4.8%
同一商舖增幅(對比去年)	(1.3%)	(2.6%)	不適用
存貨周轉天數	32.7	30.8	6.2%

## 回顧及展望

### 零售管理業務－實惠集團

#### 行業回顧

正當香港經濟經歷不可預測的大幅波動之際，疫情持續蔓延、一直缺乏跨境旅客及地緣政治風險等因素，共同構成了二零二一年經濟發展的重大阻力，並出現最嚴重的冠狀病毒感染浪潮，隨著推出最嚴格的防疫應對措施，二零二一年畫上了令人沮喪的句號。

直至二零二一年底，儘管基數較低，但審慎樂觀的跡象依然表明經濟逐步復甦。截至十一月止的三個月，香港失業率為 4.1%，第四季度則降至令人鼓舞的 3.9%。失業率跌幅最為顯著的是建築、零售、住宿及食品服務和教育行業。與此同時，經歷過二零二零年全年本地生產總值增長收縮至前所未見的 6.1%後，有關數字於二零二一年急速回升至 6.4%。

隨著香港疫苗接種率上升，以及政府發放消費券，市民持審慎樂觀態度，預計壓抑已久的消費情緒於下半年將有所改善，二零二一年零售銷售總額按價值計升 8.1%，按銷售量計則升 6.5%。

但此等數字仍比旅遊業停擺和經濟衰退之前的二零一八年疫情前水平低 27.2%；街舖空置率仍高於 10%。

然而，宏觀經濟不穩，以及疫情再度爆發(現在甚至預期將推出更嚴格的社交限制、檢測和「疫苗通行證」)，再次考驗零售業承受衝擊的能力。香港零售管理協會預測業務將進一步下滑 20-60%，行業面臨著巨大的改革壓力，並更加著重「新零售」轉型，以提升「宅經濟」時代的客戶體驗。

#### 業務回顧

為應對不明朗且無法預測的市場形勢，實惠集團積極管理成本並審慎規劃開支，專注於成本領先，同時根據市場需求靈活迅速擴大產品系列。我們亦加強市場營銷及推廣活動，重點專注於社交媒體。同時，與多家夥伴合作以接觸更多顧客並提升效率。

#### 實惠家居

為應對疫情和「宅經濟」下的迫切市場需求，我們在四大方面擴充產品系列，即「家居衛生及消毒」、「居家烹飪及飲食」、「家居擺設」及「在家工作」。

為符合實惠家居透過產品差異化策略滿足大眾市場期望的獨特能力，研發措施包括發展各種具有獨家款式和獨特設計的新品牌。我們引進更多物有所值的優質產品（包括多個優質自家品牌和國際品牌），針對香港空間有限的情況，擴展現有產品及設計。

寢室佈置的新解決方案包括 LOFTI BED 隨意閣系列，透過升級的功能設計提供更多收納空間。SPACE CUBE 隨意櫃 3.0 是優質衣櫃、書房和飯廳佈置的一站式解決方案。特別為有格調的公共房屋而推出的 WALL CUBE 掛牆櫃，充分利用高空發展及善用有限的小空間。在新的進口特色產品中，優質意大利床褥 LUSSO，輔以我們經濟實惠的新家用品牌床褥 Gaialand，為顧客提高舒適度，從而提升生活質素。

儲物產品方面，我們最暢銷的 MESH 系列擴展至家庭用戶。新產品以推出新設計的 Mesh 衣櫃拉開序幕，針對年輕時尚的顧客而採用「城市露營」風格，配以卡其色和橄欖色耐用帆布製成的 Mesh 系列全新面料。更多新款式正在設計階段，即將推出。

由於顧客消費謹慎，我們以社交媒體為重點加強營銷及推廣。此外亦有推出節日及季節性推廣，例如於歐洲國家盃期間舉辦推廣活動、農曆新年期間推出首個「線上線下」花市，以及消費券發放前率先推出優惠活動。

與此同時，透過日益靈活及多元化的供應鏈，以及先進的零售科技、倉儲、物流及營銷策略，我們為開創先河的「新零售」業務模式持續變革，不斷為顧客帶來更多增值優惠，並擴大我們的業務範圍及提升效率。我們與不同業界參與者合作，以擴大物流及營銷佈局，包括與天貓香港合作，在其線上業務中首次推出傢俬分部。

鑒於物流效率對「線上線下」業務的成功至關重要，實惠亦與提供創新智能物流的「ZEEK 斑馬到家」合作，推出 4 小時點對點特快配送到家服務。憑藉營運規模經濟，我們整合了物流夥伴並配備先進的交付追蹤系統，把工作流程簡化至精簡無紙化營運。此舉不但大幅增強我們的訂單執行能力，亦大大提升家居市場的配送服務。

實惠亦是首間加入 Atome 支付平台的家居用品專門店，為顧客提供「先買後付」的靈活支付方式，結合靈活的免息付款選擇，有助加強我們的「線上線下」服務，方便渴望擁有理想家居的顧客獲取優質的產品和服務，且能夠輕鬆負擔有關支出。

我們致力透過提升線上線下能力，進一步加強發展「新零售」。我們為旗下流動應用程式進行升級，與網站及線下服務接軌。透過這一重要舉措，我們打通線上及線下的顧客體驗，為顧客提供真正的全渠道優勢。

### *家匠 TMF*

家匠 TMF 為需要大量儲物及合理生活空間的小公寓提供空間管理服務，作為此範疇之專業可靠品牌，家匠 TMF 日益享有盛譽。

我們繼續推行發展策略，在各個渠道宣傳家匠 TMF 以顧客為中心的「五大服務保證」，以提高其品牌知名度，這些承諾是本地傢俬行業市場獨有的，即 24 小時訂單追蹤服務、30 天送貨保證、一對一售後服務、10 年結構保養，以及 200% 雙重品質鑒定保證。

為提升這項卓越的服務，家匠 TMF 在新落成且快速發展的日出康城住宅區這一關鍵市場開設新店。我們亦繼續增加產品供應，推出新傢俬物料及劃分生活空間的產品，例如兒童傢俬及櫥櫃。

我們預計「宅經濟」下對空間管理的需求將無可避免地繼續上升。有見及此，我們將推出更多切合這一「新常態」的產品，同時加強整合「線上線下」業務，不斷提升顧客服務和體驗。

### *SECO (惜谷生活)*

在這個疫情和充斥其他健康隱憂的困難時期，大眾對個人健康及家居衛生意識越發提高，因此 SECO 的優尚生活專門店進一步擴大其備受追捧且物有所值的品牌及產品供應。

我們不斷開發新產品，以滿足顧客對優質安全的衛生產品持續增長的需求，包括醫用口罩、酒精搓手液、抗菌驅蟲噴霧及消毒抗菌噴霧。

在此等新開發產品中，SECO 消毒噴霧可用於皮膚或不同類型物件的表面，實驗室測試證明，可持久保護免受冠狀病毒感染長達 12 小時，採用溫和無酒精配方，安全且不會刺激皮膚，並且於香港製造，以支持本地業務。

隨著口罩成為日常生活的另一種必需品，SECO 亦開發了通過 ASTM 3 級標準認證的優質實惠口罩。為提供更多產品種類，我們推出了 2D 和 3D 口罩，口罩和耳帶有多種不同顏色選擇，供顧客配搭日常服裝。產品同樣在香港製造，以支持本地社區。隨著疫情持續，SECO 口罩將不斷升級和設計，並在未來季節推出以滿足不同顧客的需要和期望。

### *Pricerite Food (實惠食品)*

鑒於政府限制餐廳營業時間和社交距離導致居家烹飪持續受到追捧，因此 Pricerite Food 擴充其產品系列。需求尤其強勁的產品包括凍肉和日本雞蛋，以及烹飪食材。

除精心挑選食品及食材外，我們亦推出一系列廚具、電器及配件，以提升顧客體驗。

因應日益增長的需求，Pricerite Food 在荃灣開設首間優質亞洲食品獨立店，為轉而在家烹飪的顧客提供「一站式購物」的線上線下體驗。

借助物流優勢，Pricerite Food 與「ZEEK 斑馬到家」合作，加強了為顧客提供的「一站式配送」，我們持續為顧客量身打造下單、自提及特快配送服務，以滿足日益殷切的需求。

### *Pricerite Pet (實惠寵物用品)*

Pricerite Pet 致力於照顧香港日益增多的「愛寵家庭」。為了在不明朗時期進一步方便顧客，我們推出全新線上線下銷售渠道，由大型寵物傢俬和家居用品，以至日常用品和寵物食品的全系列寵物產品，顧客都可以一站式購買。

多間店中店亦已開業，為顧客帶來真正的「線上線下」體驗，在產品組合中加入更多家居用品、日用品，以至寵物服裝。

展望未來，Pricerite Pet 正在開發寵物專用小型傢俬，同時與家居空間管理姊妹品牌家匠 TMF 合作，為「愛寵家庭」提供個人化空間和傢俬設計。

### **環境、社會及管治摘要**

年內，我們的環境、社會及管治工作重點是協助貧困家庭渡過疫情難關，同時保障同事的健康和安全。

實惠為幫助基層家庭的捐贈包括：空氣淨化器，營造更健康的生活環境；透明口罩，協助聽障人士在政府的口罩佩戴令下打破溝通障礙；搓手液，為學生重返校園作準備；還有香港發明的光觸媒口罩，供本地學生使用。

我們透過實惠家居和家匠 TMF 向一個居住在劏房單位的家庭捐贈傢俬，包括雙層子母床、桌子和書架，連同其他家品和防疫用品。

為支持香港運動員，實惠集團向所有二零二零東京奧運獎牌得主免費提供家品和傢俬，以表揚他們對香港體育作出的傑出成就。

政府取消傳統農曆新年年宵後，實惠家居在香港率先舉行首個「線上線下」花市，為花農提供售賣年花的平台。

為配合同事在疫情下繼續安心工作，我們在資訊科技基建和硬件上投放大量資源，以便員工靈活在家或在辦公室工作，輕鬆進行虛擬視像會議。

### **展望**

展望二零二二年，全新的「混合工作場所」生活方式已然形成。顧客在家中用於工作安排及社交的時間日益增加。

隨著這種「宅經濟 2.0」新常態的發展，顧客追求便利和靈活購物；更加關注家居和個人衛生；越來越多居家烹飪及飲食；佈置生活空間以便在家工作；以及「運動娛樂」。

同時，自疫情以來顧客對電商購物的依賴日益增加，結合升級技術的「快商務」模式正在開發中，以確保提供全面的配送解決方案。

利用「快商務」，無論是季節性產品和家居產品，以至衛生和節日用品，都能夠在數小時內提供具時效性的配送服務，滿足不同客戶群的特定即時需求。實惠集團的技術創新推動了「快商務」的發展，包括在二零二二年第一季度於線下商店推出全新「TALK+加密貨幣錢包」付款方式。

實惠擅於為顧客提供無與倫比的「線上線下」體驗，而目前更快速的商店配送媲美配送中心的派送服務，提升了顧客的「線上線下」體驗，並繼續在市場上保持領先地位。

儘管在經濟疲軟的情況下前景不明朗，實惠在不利的經營環境中展現出承受衝擊的能力，有效控制成本同時提升營運效率。

因此，實惠將繼續在二零二二年審慎規劃支出，同時繼續積極提升銷售額以及加強創新和市場營銷，制定客戶關係管理的長期策略，並進行目標營銷，以保持領先於競爭激烈的市場。

我們將繼續採取提升「新零售」業務模式的策略措施，同時為供應鏈增值及提升靈活性。憑藉實惠集團的多品牌策略及「線上線下」業務的穩固基礎，我們已作好準備，把握疫情後經濟回暖的機遇。

持續轉變的消費者行為未來將會徹底改變香港零售商的業務模式，大部份將廣泛應用數碼科技，以及由不斷發展的「宅經濟」主導，實體和網上銷售將互相交錯，界線亦將變得模糊，促使零售商重整店舖網絡的策略。

持續取得成功的關鍵，在於在科技與人之間取得巧妙的平衡，因此實惠將持續不懈審視投放於實體店與網店的投資，矢志為顧客提供最優質的服務，以及創造最佳價值。

### **演算交易業務 – 時富量化金融集團**

二零二一年，低息環境加上相信新冠病毒疫情已受控，已發展國家經濟逐步復甦，美國股市表現穩健，商品期貨市場亦出現反彈。商品需求強勁及交易量高漲，令商品交易商受惠。我們管理的期貨交易組合在整個二零二一年錄得平穩的上升趨勢，並於年底收報升 40%。憑藉良好的表現，加上投資者在第四季度避開了波動的股市，基金管理資產實現了健康的增長。

隨著投機資金湧入市場，年內加密貨幣市場的市值增至三倍。不斷擴大的市場規模為演算交易商創造了機會。我們已測試一項動量加密貨幣交易組合，結果是前景明朗。如市場保持活躍，我們計劃逐步擴大交易資本規模。

我們的投資組合與傳統資產類別的相關性較低，對高淨值投資者而言是個有效的多元化工具。因此，我們繼續與合作夥伴緊密合作，以推廣投資組合管理產品。我們的目標是將業務範圍由自營交易擴展至資產管理業務，以作為一項可持續發展的長期增長策略。

### **時富金融 – 本集團之聯營公司 金融服務業務 – 時富金融**

#### **行業回顧**

對香港和全球其他地區而言，新冠病毒疫情導致的最壞經濟狀況可能已經發生。隨著全球經濟復甦步入正軌，香港經濟於二零二一年第二季度開始復甦。經濟持續復甦，二零二一年經濟實質增長 6.4%。與此同時，失業率由二零二零年十二月至二零二一年二月期間的週期高峰 7.2% 下降至二零二一年十月至十二月期間的 3.9%，倘經濟活動繼續復甦，預期失業率將進一步下降。

二零二一年全球股市大部分反彈並錄得新高，而香港股市則遭受重創，恒生指數（「恒指」）錄得十年來最大年度跌幅。香港是二零二一年其中一個全球表現最差的主要股票市場，尤其中國內地的一連串監管打壓，導致科技、電商、電子遊戲、博彩及教育等行業自第一季度起就面臨意想不到的政策阻力。部分其他市場中堅分子，如中資銀行、保險公司和房地產開發商，亦在二零二一年錄得股價回落。中國內地收緊監管措施導致所有中國科技相關及平台經濟公司的價值被重估。

香港證券市場於二零二一年的日均成交量達 1,667 億港元，較二零二零年的 1,295 億港元上升 29%。二零二一年透過 IPO 籌集的資金達 3,288 億港元，較二零二零年下降 17.8%，而二零二一年新上市公司數目為 98 間，較二零二零年的 154 間減少 36.4%。本地股市於二零二一年出現相當大的波動，恒指的波幅接近 8,500 點。恒指於年底收報下跌 14.1%至 23,398 點。

Omicron 和 Delta 病毒變種導致新冠病毒病例再度激增，令市場更為擔憂增長前景，導致十二月再度出現避險情緒升溫的情況。

鑒於美國通脹水平上升及美國勞動力市場進一步改善，聯儲局已公佈加快縮減央行的資產購買計劃，並於二零二二年三月首次加息。預期二零二二年在息口趨升的環境下，營商環境將被削弱。股市於來年將繼續波動。

## 業務回顧

儘管通脹升至 39 年高位，以及新冠病毒感染浪潮持續，美股主要指數在二零二一年卻創下歷史新高。然而，由於中國對其最大科技公司的打壓令市場情緒降溫，恒指步入十年來最差的一年，而香港 IPO 亦自二零零七年來首次收縮。年內，時富金融的經紀業務佣金減少 19.2%，而 IPO 利息收入則減少 28.0%。

在監管挑戰加劇及中美地緣政治緊張對峙的情況下，市場越來越關注一些在美國上市或計劃在美國上市的中國科技、媒體和電信公司的前景。中國科技、媒體和電信公司正加快「回歸」計劃，選擇在中國內地或香港進行二次上市。二零二一年，百度和哩哩哩哩在香港二次上市，中國電信在上海二次上市。預期二零二二年 IPO 活動勢頭將保持強勁，尤其是中國科技、媒體和電信公司。時富金融將繼續藉著對 IPO 孖展融資的需求，審慎地發展股票孖展業務以進一步增加利息收入。

二零二一年期間，由於財富管理產品及服務具有更高的投資收益潛力及更強的購買力保值能力，利率相對低的環境有利增進投資者對財富管理產品及服務的興趣。為滿足客戶需求，由於時富金融專注於前景廣闊明朗的頂級藍籌股，旗下管理資產較二零二零年下跌 5.4%。

為增加並進一步擴闊收入來源，時富金融致力轉型為全面的財富管理顧問集團，為香港以至中國內地（尤其是大灣區及長三角地區）的客戶提供「一站式」財富管理服務。年內，時富金融的財富管理業務較二零二零年增長 116.0%。

隨著中國政府於二零二一年九月正式推出兩個跨境投資計劃（跨境理財通及債券通「南向通」），大灣區內金融市場雙向開放，不僅促進資本互動，有助吸引更多的南向資金流入香港，更容許散戶直接開立投資賬戶以滿足他們的跨境財富管理需求。我們已佔領先機，在深圳和上海兩個中國金融中心成立已久的辦事處，與位於廣州和東莞的客戶服務中心發揮協同作用，全方位把握此次黃金機遇。

鑒於對財富管理產品及服務的跨境需求不斷增長，時富金融宣佈首間提供尊尚一站式客戶服務的財富管理中心（「中心」）於二零二一年十一月在港島市中心盛大開幕。時富金融計劃在二零二二年底於大灣區內招聘逾 200 名前線財富管理專業人員，務求為財富管理客戶提供更卓越的服務。時富金融將繼續提供全面的財富管理解決方案，包括經紀、孖展融資、IPO 認購、企業財富管理、保險產品、資產管理、基金、債券、強積金產品等，為大灣區客戶提供一流的服務，精準滿足客戶個人化的財富管理需求。透過進一步提升客戶體驗，以及為客戶帶來價值，中心亦將舉辦多種不同的免費工作坊及研討會，涵蓋主題包括家族辦公室服務、金融趨勢、市場前景、海外移民及教育規劃諮詢等。

同時，時富金融已為二零一八年推出的核心網上交易應用程式 Alpha i 完成重大提升。全新升級的交易應用程式「阿爾發易 (Alpha i 2.0)」於二零二一年十二月推出，提供美股乃至暗盤市場的無縫同步實時市場數據，助客戶於多個市場進行交易。透過標準化及升級前台及後台交易系統，我們的移動應用程式下載版及網上交易平台可為用戶帶來更先進一致的交易體驗。阿爾發易大大提升客戶體驗，並進一步推動我們邁進金融數碼化時代。



另一方面，儘管合規及系統相關成本因滿足更嚴格的監管及監督要求而不斷上升，然而時富金融將繼續採取審慎的資本管理及流動資金風險管理，保持充足的緩衝以應對未來的挑戰，並按我們的企業使命及目標追求長期業務及盈利能力增長。

香港政府推行覆蓋全港的新冠病毒疫苗接種計劃，為市民提供疫苗。時富金融提供有薪假期及醫療假期等激勵措施，鼓勵關鍵人員接種疫苗，以期紓緩新冠病毒疫情下業務中斷風險。時富金融認為，隨著疫苗接種率上升，限制措施將會逐步放寬，最終可恢復較高的正常水平。

### **環境、社會及管治摘要**

為讓同事在疫情嚴峻的情況下有效工作，我們在資訊科技基建和硬件上投放資源，以便員工靈活在家或在辦公室工作，輕鬆進行視像會議。

為支持香港運動員並表揚其傑出成就，時富金融向所有二零二零年東京奧運會獎牌得主免費提供 100,000 港元的財富管理及投資計劃，助其管理投資，以便在追求人生目標的同時滿足人生各個階段的投資和財富管理需求。

### **展望**

香港於二零二二年初受到本地第五波疫情衝擊，因此實行更嚴格的防疫和社交距離措施。香港新冠病毒疫情狀況變得更令人擔憂。如疫情未能及時受控，有序開放邊境的計劃可能會被推遲。我們依然展望本地疫苗接種率達到高水平時，與中國內地的免檢疫往來能夠逐步恢復，然後重新開放與世界其他地區的邊境。

二零二一年全年疫情普遍都處於不穩定的狀況，時富金融選取保守的方式以保留集團的資本實力，包括採取控制成本的措施，重組後台，以及在借款及信貸服務方面採取審慎態度。

展望未來，預期中國內地和香港經濟將逐步復甦。預計中國政策制定者將推出進一步的貨幣和財政支持措施，以減緩國內經濟放緩的影響。預計金融業將保持穩健，可能在更有利的經濟環境及營商氣氛改善的情況下進一步擴張。我們對香港經紀及財富管理業務的前景充滿信心，相信情況正逐步改善並有足夠空間進一步增長。

為進一步彰顯對國家「十四五規劃」下大灣區建設的信心，時富金融將進一步優化業務版圖，繼續於二零二二年下半年在新界投資開設第二間新的財富管理中心，為大灣區客戶提供一流的金融服務，滿足客戶個人化的財富管理需求。

新冠病毒疫情推動多間公司全面數碼化，以前所未見的速度掀起一波數碼轉型的浪潮。展望未來，時富金融致力加快提升跨平台交易解決方案的創新技術，例如提升網上交易平台及移動交易應用程式的功能及表現。我們矢志為客戶提供適當的服務，並提升用戶的金融科技體驗。

為提升時富金融品牌的曝光率及新的阿爾發易 2.0 移動交易應用程式的知名度，我們將繼續以合理成本推出大量數碼及傳統宣傳和市場推廣活動來擴大客戶群；並優化用戶體驗，以吸引更多投資者透過移動設備開立投資賬戶。

美國海外公司上市規定收緊，促使更多於美國上市的中概股加快在香港作第二上市。這種趨勢有望吸引更多資金流入，同時亦令香港資本市場增添多樣性及活力，進一步鞏固香港作為融資中心的地位。當前市場對 IPO 經紀業務的需求持續，時富金融將繼續藉由 IPO 股份認購及孖展融資擴大內地客戶群，增加相關利息收入。

展望二零二二年，疫情時代的低利率環境不太可能延長，原因是美聯儲嘗試採取更強硬的貨幣政策以控制通脹，這可能會導致加息，以及聯儲局資產負債表縮減，對計息資產的投資回報產生不利影響。鑒於步向政策正常化，預期市場會出現大波動及加息，時富金融對其貸款融資業務將繼續採用審慎的貸款政策。我們透過拓展財富管理產品及資產管理業務開拓費用收入，以及從貸款和孖展融資業務建立穩定利息收入，致力發展多元化的收入來源。隨著我們於二零二二年下半年內推出第一隻時富優質價值公募基金及開放式基金型公司私募基金，我們亦預計旗下管理資產將進一步增加，並將繼續審慎尋求可持續的業務增長。我們可觀的資產管理組合有助我們於利潤豐厚的大灣區市場捕捉商業機遇及協同效應，預期推出此公募基金有助吸引新客戶和帶動新產品推出市場，為時富金融於二零二三年作出正面的貢獻。

由於零佣金及極低息的割喉式競爭使經紀市場受壓，預期市場將出現整合。我們將積極尋找商機，並抓緊機遇，進一步壯大實力以服務大灣區客戶。

憑藉時富金融紮根香港 50 年的信譽超卓的品牌、屢獲殊榮的服務，以及獨特的財富管理產品，我們相信時富金融定能成為領先於市場並以科技為主導的香港金融服務企業，專注為大灣區提供財富管理及投資產品。我們致力為客戶提供全面個人化及專屬的專業服務，幫助他們在財富增值、保值及傳承方面實行更妥善的規劃，同時推動時富金融的銷售及可持續增長。我們亦致力營造關愛的企業文化，凝聚團隊精神 — 「One Team • One Mission」，讓每位員工抱持共同願景、使命和價值觀。

## 僱員資料

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用 752 名員工。我們員工的薪酬乃基於其工作表現、工作經驗及市場情況而制訂。回顧年內，本集團之員工工資成本總額約為 195,700,000 港元。

### 福利

本公司及其部份附屬公司向其職員提供之僱員福利包括強積金計劃、醫療保險計劃、酌情購股權、績效獎勵花紅及銷售佣金。本公司亦向其中國僱員提供醫療及其他津貼，以及退休福利計劃供款。

### 培訓

本集團已實施各種培訓政策並組織多項旨在提高其僱員之技能以及整體提高本集團之競爭力、生產力及效率之培訓計劃，包括下列範圍之培訓，如產品知識、客戶服務、銷售技巧、演說、溝通、質素管理、見習人員培訓，以及監管機構規定之專業監管培訓計劃。本集團亦安排有關職員（為根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）之持牌人士）參加證券及期貨條例規定之必需培訓課程，以履行／遵守證券及期貨條例所規定之持續專業培訓。

本集團為新僱員進行一項新職員導向培訓，使彼等能了解本集團之歷史及策略、企業文化、質素管理措施、規則及規例。該導向旨在透過建立歸屬及合作意識，使新僱員為其崗位作準備；通過提供必要的信息，解決僱員的疑慮；及消除任何潛在的障礙，以提高工作效率和持續學習。

## 公司管治

董事會已採納一套企業管治原則（「原則」），此原則符合在上市規則所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）及上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）之所有要求。董事會亦已向每位執行董事及獨立非執行董事就有關標準守則之規則及原則之遵守以書面形式作特定諮詢。於截至二零二一年十二月三十一日止財務年度，除如下所概述之偏離外，本公司已嚴謹遵守原則、企業管治守則及標準守則：

- i. 本公司並未根據守則條文第 A.5.1 條設立提名委員會，乃由於提名委員會之功能已經在董事會全體規管下執行。董事會在董事長的領導下，負責不時審閱董事會之架構、人數和組成，及新董事不時之委任，以確保董事會由具備配合本公司業務所需技能及經驗之人士組成，而董事會全體亦共同負責審訂董事之繼任計劃。

- ii. 於有關年內，關博士（董事會之董事長）亦兼任本公司之行政總裁（「行政總裁」）。根據守則條文第 A.2.1 條，董事長與行政總裁的角色應予以區分。關博士之雙重角色可產生有力而一致的領導效力，並對本集團的業務規劃及決策效率極為重要。本集團各業務單位之行政總裁協助關博士處理行政總裁之職務。籍由經驗豐富的優秀人員組成的董事會及高級管理層的經營管理，權力與授權分佈亦得以確保均衡。

## 業績審閱

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已經本公司之審核委員會審閱。

## 德勤•關黃陳方會計師行之審閱範圍

本初步公佈內所載列關於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狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及當中之相關附註之數字，本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行認為與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱準則及香港鑒證業務準則，德勤•關黃陳方會計師行就此進行的審閱工作並不構成一項鑒證業務，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對本初步公佈發表任何保證。

## 購買、出售或贖回本公司之證券

於截至二零二一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上市證券。

代表董事會  
董事長及行政總裁  
關百豪

香港，二零二二年三月二十五日

於本公佈發表日期，本公司之董事為：-

執行董事：

關百豪博士太平紳士  
李成威先生  
梁兆邦先生  
關廷軒先生

獨立非執行董事：

梁家駒先生  
黃作仁先生  
陳克先博士

本公佈之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

\* 僅供識別