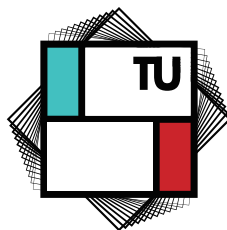


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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未經審核 全年業績公告

#### 未經審核綜合業績

誠如「審閱未經審核全年業績」所述之原因，時代環球集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的全年業績審核程序尚未完成。同時，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績如下：

#### 未經審核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 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
收益	4	84,499	58,803
直接成本		(59,549)	(41,533)
<b>毛利</b>		<b>24,950</b>	17,270
其他收入及收益淨額	5	3,408	8,304
分佔一間聯營公司虧損		—	(4,349)
分佔合營企業虧損		—	(15,335)
於合營企業之權益減值虧損		—	(29,523)
無形資產減值虧損		—	(385)
預期信貸虧損模式項下之貿易 及其他應收賬款減值虧損		(5,144)	(22,613)
行政開支		(33,896)	(28,359)
融資成本	6	(4,046)	(4,979)
<b>除所得稅前虧損</b>	7	<b>(14,728)</b>	(79,969)
所得稅(開支)抵免	8	(1,166)	1,189
<b>本年度虧損</b>		<b>(15,894)</b>	<b>(78,780)</b>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>本年度其他全面收益</b>			
<i>其後可能會重新分類至損益的項目：</i>			
– 換算海外業務之財務報表之匯兌差額		<b>266</b>	577
– 分佔合營企業其他全面收益	11	–	342
本年度其他全面收益		<b>266</b>	919
本公司權益股東應佔本年度全面開支總額		<b>(15,628)</b>	(77,861)
本公司權益股東應佔每股虧損		<b>港仙</b>	港仙
基本及攤薄	10	<b>(1.45)</b>	(8.52)

未經審核綜合財務狀況表  
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		84,914	85,533
無形資產		15,958	20,520
使用權資產		12,741	2,894
於一間聯營公司之權益		16,865	16,865
於合營企業之權益	11	–	–
遞延稅項資產		3,998	3,875
商譽		3,547	–
		<u>138,023</u>	<u>129,687</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		656	584
加密貨幣		5,043	–
貿易及其他應收賬款	12	19,247	12,818
銀行結餘及現金		25,527	47,831
		<u>50,473</u>	<u>61,233</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	(28,026)	(23,228)
合約負債		(5,527)	(4,284)
即期稅項		(15,908)	(14,671)
抵押貸款		(29,857)	(33,667)
債券	14	(30,181)	(10,181)
租賃負債		(1,366)	(2,518)
		<u>(110,865)</u>	<u>(88,549)</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(60,392)</u>	<u>(27,316)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>77,631</u>	<u>102,371</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(5,354)	(5,355)
控股股東貸款		(20,558)	(20,558)
債券	14	(20,000)	(40,000)
租賃負債		(11,620)	(732)
		<u>(57,532)</u>	<u>(66,645)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>20,099</u>	<u>35,726</u>

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本		441,350	441,350
儲備		(421,251)	(405,624)
		<hr/>	<hr/>
本公司權益股東應佔總權益		<b>20,099</b>	<b>35,726</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 一般資料

時代環球集團控股有限公司(「**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。

本集團的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經營酒店及於中華人民共和國(「**中國**」)管理物業。

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

除另有說明外，本未經審核綜合財務報表以千港元(「**千港元**」)呈列。

## 2. 編製基準

該等年度未經審核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。未經審核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。未經審核綜合財務報表以歷史成本基準編製。

於二零二一年十二月三十一日，本集團流動負債較其流動資產多約60,392,000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未經審核綜合財務狀況，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) 本公司董事(「董事」)已對本集團截至二零二二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。

董事相信本集團繼續持續經營，因此，董事認為按持續經營基準編製其未經審核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，須對未經審核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，編製未經審核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

#### 於二零二一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(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則修訂本，而就編製綜合財務報表而言，有關修訂本乃就二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

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
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	利率基準改革 – 第二階段

於本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或載於該等未經審核綜合財務報表的披露有重大影響。

## 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	保險合約及相關修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂本	概念框架之提述 <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂本	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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	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 <sup>3</sup>
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	會計政策的披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關 的遞延稅項 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約 – 履行合約的成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 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。

## 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：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
酒店經營收入	42,336	23,609
物業管理收入	42,163	35,194
	<u>84,499</u>	<u>58,803</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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
酒店住宿	15,619	6,692	-	-	15,619	6,692
餐飲	19,304	12,820	-	-	19,304	12,820
其他	7,413	4,097	-	-	7,413	4,097
物業管理	-	-	42,163	35,194	42,163	35,194
	<u>42,336</u>	<u>23,609</u>	<u>42,163</u>	<u>35,194</u>	<u>84,499</u>	<u>58,803</u>
<b>確認收益之時間</b>	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
在某一時間點	19,304	12,820	-	-	19,304	12,820
隨時間	23,032	10,789	42,163	35,194	65,195	45,983
	<u>42,336</u>	<u>23,609</u>	<u>42,163</u>	<u>35,194</u>	<u>84,499</u>	<u>58,803</u>
<b>地區市場</b>	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
中國	-	-	42,163	35,194	42,163	35,194
加拿大	42,336	23,609	-	-	42,336	23,609
	<u>42,336</u>	<u>23,609</u>	<u>42,163</u>	<u>35,194</u>	<u>84,499</u>	<u>58,803</u>



## 5. 其他收入及收益淨額

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
銀行存款之利息收入	–	10
出售物業、機器及設備收益	–	54
投資加密貨幣之收益	455	–
初始確認時按公允價值呈列之控股股東貸款之收益	–	1,564
重估加密貨幣虧損	(3,037)	–
政府補貼(附註)	4,151	5,792
確認未使用禮券應佔收入	–	–
其他	1,839	884
	<u>3,408</u>	<u>8,304</u>

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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認有關加拿大緊急工資補貼之政府補貼約668,000加拿大元(「加元」)(相等於約4,142,000港元)。收取政府獎勵金並無附帶條件及或然因素且屬於非經營性質。

## 6. 融資成本

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
利息：		
– 抵押貸款	1,452	1,587
– 債券	2,345	3,101
– 應付一名股東款項之推算利息	74	72
– 控股股東貸款之推算利息	–	32
– 租賃負債	175	187
	<u>4,046</u>	<u>4,979</u>

## 7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損的計算已扣除：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
核數師酬金	1,140	1,088
員工成本(包括董事薪酬)	40,360	30,259
– 薪金、工資、津貼及其他實物福利	38,623	29,226
– 花紅	104	211
– 退休福利計劃之供款(附註)	1,633	822
確認為開支之存貨成本	2,921	4,662
折舊	4,945	4,932
– 物業、機器及設備	2,651	2,821
– 使用權資產	2,294	2,111
無形資產攤銷	4,562	4,562
於合營企業之權益減值虧損(附註11)	–	29,523
無形資產減值虧損	–	385
預期信貸虧損模式項下之貿易應收賬款減值虧損 (附註12)	5,144	20,821
預期信貸虧損模式項下之其他應收賬款減值虧損	–	1,792

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。

## 8. 所得稅開支／(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 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
本年度撥備	1,166	1,326
遞延稅項		
本年度	–	(2,515)
	1,166	(1,189)

附註：

- (a) 由於本集團截至二零二一年及二零二零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二零二一年及二零二零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，故於截至二零二一年及二零二零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》，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的年度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。
- (e) 美國（「美國」）公司稅乃就截至二零二一年及二零二零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) 根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）規則及法規，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團無須繳交英屬處女群島任何所得稅。

## 9. 股息

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，並無派付或建議股息，且自報告期末以來亦未建議任何股息。

## 10. 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：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>虧損</b>		
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>(15,894)</u>	<u>(78,780)</u>
	千股 (未經審核)	千股 (經審核)
<b>股份數目</b>		
於十二月三十一日的普通股加權平均數	<u>1,092,877</u>	<u>924,373</u>

截至二零二一年及二零二零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。

## 11. 於合營企業之權益

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
應佔資產淨值	—	—
應收一間合營企業款項	29,523	29,523
減值虧損	(29,523)	(29,523)
	<hr/>	<hr/>
	—	—
即：		
投資成本	15,758	15,758
應佔收購後儲備	(14,876)	(14,876)
匯兌調整	(882)	(882)
	<hr/>	<hr/>
	—	—
應收一間合營企業款項	29,523	29,523
減值虧損(附註)	(29,523)	(29,523)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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(二零二零年：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。於二零二一年十二月三十一日，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，乃因截至二零二一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約 29,523,000 港元。

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
收益	—	—
其他收入及收益淨額	—	—
經營開支總額	—	(89,021)
除所得稅前虧損	—	(89,021)
所得稅開支	—	—
本年度虧損	—	(89,021)
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
全面開支總額	—	(88,323)

## 12. 貿易及其他應收賬款

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
應收第三方貿易賬款， 扣除虧損撥備(附註(a))	9,671	5,915
其他應收賬款，扣除虧損撥備	4,391	1,493
應收第三方款項，扣除虧損撥備	3,197	3,316
按金	766	1,116
預付款項	1,222	978
	<u>19,247</u>	<u>12,818</u>

(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：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
90日內	1,697	2,719
91至180日	818	613
181至365日	1,634	476
一至兩年	3,640	1,533
兩至三年	1,537	51
超過三年	345	523
	<u>9,671</u>	<u>5,915</u>

13. 貿易及其他應付賬款

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
貿易應付賬款	953	417
應計費用	2,663	2,220
應付債券利息	3,275	2,929
其他應付賬款	18,221	14,812
應付一名股東款項	2,914	2,841
	<u>28,026</u>	<u>23,228</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：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
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。

#### 14. 債券

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>即期部分：</b>		
按每年3厘固定票面年利率計息的債券	10,181	10,181
按每年6厘固定票面年利率計息的債券	20,000	—
	<u>30,181</u>	<u>10,181</u>
<b>非流動部分：</b>		
按每年6厘固定票面年利率計息的債券	—	20,000
按每年8厘固定票面年利率計息的債券	10,000	10,000
按每年3厘固定票面年利率計息的債券	10,000	10,000
	<u>20,000</u>	<u>40,000</u>
	<u>50,181</u>	<u>50,181</u>



## 審閱未經審核全年業績

由於中國部分地區為抗擊2019新型冠狀病毒爆發而實施限制措施，截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績的審計過程尚未完成。本公告所載的未經審核業績尚未與本公司核數師達成一致。一份有關經審核業績的公告將於審計過程根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則完成後作出。本公告所載未經審核全年業績已由本公司審核委員會審閱。

## 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43.7%至約84,499,000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18,016,000港元或43.4%至約59,549,000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7,680,000港元或44.5%，與收益及直接成本增加一致。

#### 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額由二零二零年約8,304,000港元減少約4,896,000港元至二零二一年約3,408,000港元。該減少主要是由於加密貨幣之重估虧損約3,037,000港元被因2019新型冠狀病毒疫情而獲得政府補貼約4,151,000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5,537,000港元至二零二一年約33,896,000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港元減少約933,000港元至二零二一年約4,046,000港元，主要由於在二零二零年七月償還債券後的利息成本減少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15,894,000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60,392,000港元及0.46（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50.1%。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42,163,000港元，較二零二零年約35,194,000港元增加19.8%。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3.73（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40,360,000港元，較去年約30,259,000港元減少約10,101,000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。

### 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](http://www.timesuniversal.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。二零二一年年度報告預計將於二零二二年四月二十九日（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，二零二二年三月三十一日

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。