

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



AFFLUENT PARTNERS HOLDINGS LIMITED

錢唐控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1466)

**截至2021年3月31日止財政年度之
全年業績公告**

業績

錢唐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至2021年3月31日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

* 僅供識別

綜合收益表

截至2021年3月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收入	4	43,324	111,978
銷售成本		<u>(51,947)</u>	<u>(83,429)</u>
毛(損)/利		(8,623)	28,549
其他收益/(虧損), 淨額	6	4,305	(19,508)
可換股貸款票據之公平值虧損	16	(4,168)	(1,365)
非上市物業基金之公平值虧損	15	(4,710)	(33,590)
分佔於聯營公司之投資之虧損	11	-	(28,614)
於聯營公司之投資之減值虧損	11	-	(147,391)
計提應收貨款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)撥備, 淨額		(12,905)	(309)
計提其他應收款項之預期信貸虧損撥備		(289)	-
銷售開支		(582)	(4,225)
行政開支		<u>(20,667)</u>	<u>(65,771)</u>
營運虧損		(47,639)	(272,224)
財務收益		7	371
財務成本		<u>(4,445)</u>	<u>(8,549)</u>
財務成本, 淨額		<u>(4,438)</u>	<u>(8,178)</u>
除所得稅前虧損	7	(52,077)	(280,402)
所得稅抵免/(開支)	8	<u>292</u>	<u>(1,420)</u>
本公司股東應佔年度虧損		<u>(51,785)</u>	<u>(281,822)</u>
每股虧損	9		(經重列)
基本及攤薄		<u>(0.23) 港元</u>	<u>(1.55) 港元</u>

綜合全面收益表

截至2021年3月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
本年度虧損	<u>(51,785)</u>	<u>(281,822)</u>
其他全面(虧損)/收益：		
可能重新分類至損益之項目		
— 換算境外業務財務報表之匯兌差額	<u>(1,140)</u>	<u>175</u>
本年度其他全面(虧損)/收益，除稅淨額	<u>(1,140)</u>	<u>175</u>
本年度本公司股東應佔全面虧損總額	<u>(52,925)</u>	<u>(281,647)</u>

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		533	1,874
使用權資產		1,216	8,626
於聯營公司的投資	11	–	–
按公平值計入其他全面收益的金融資產		–	–
非上市物業基金	15	–	4,710
預付款項	12	–	1,491
		<u>1,749</u>	<u>16,701</u>
流動資產			
存貨		24,827	34,102
應收貨款及其他應收賬款、按金及預付款項	12	40,765	41,371
可換股貸款票據	16	–	31,992
現金及等同現金		24,424	34,491
		<u>90,016</u>	<u>141,956</u>
流動負債			
應付貨款及其他應付賬款、合約負債及應計費用	13	13,922	32,547
租賃負債		1,271	2,856
其他借款	14	30,000	30,734
應付董事／前董事款項		–	848
應付直接控股公司款項		339	339
		<u>45,532</u>	<u>67,324</u>
流動資產淨值		<u>44,484</u>	<u>74,632</u>
總資產減流動負債		<u>46,233</u>	<u>91,333</u>

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動負債			
租賃負債		288	5,909
遞延稅項負債		—	292
		<u>288</u>	<u>6,201</u>
資產淨值		<u>45,945</u>	<u>85,132</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	17	5,328	3,700
儲備		<u>40,617</u>	<u>81,432</u>
總權益		<u>45,945</u>	<u>85,132</u>

綜合權益變動表

截至2021年3月31日止年度

	本公司股東應佔					總計 千港元
	股本 (附註17) 千港元	股份溢價 (附註a) 千港元	匯兌儲備 (附註b) 千港元	購股權儲備 (附註c) 千港元	累計虧損 (附註d) 千港元	
於2019年4月1日之結餘	3,394	410,810	(1,739)	8,552	(223,039)	197,978
本年度虧損	-	-	-	-	(281,822)	(281,822)
其他全面收益：						
換算境外業務財務 報表之匯兌差額	-	-	175	-	-	175
本年度全面虧損總額	-	-	175	-	(281,822)	(281,647)
於收購聯營公司時發行 代價股份(附註11)	306	165,699	-	-	-	166,005
股權結算以股份為基礎 付款	-	-	-	2,796	-	2,796
於2020年3月31日之結餘	<u>3,700</u>	<u>576,509</u>	<u>(1,564)</u>	<u>11,348</u>	<u>(504,861)</u>	<u>85,132</u>
於2020年4月1日之結餘	3,700	576,509	(1,564)	11,348	(504,861)	85,132
本年度虧損	-	-	-	-	(51,785)	(51,785)
其他全面虧損：						
換算境外業務財務 報表之匯兌差額	-	-	(1,140)	-	-	(1,140)
本年度全面虧損總額	-	-	(1,140)	-	(51,785)	(52,925)
股權結算以股份為基礎 付款	-	-	-	30	-	30
購股權失效	-	-	-	(1,917)	1,917	-
新股份配售(附註17(b))	<u>1,628</u>	<u>12,080</u>	-	-	-	<u>13,708</u>
於2021年3月31日之結餘	<u>5,328</u>	<u>588,589</u>	<u>(2,704)</u>	<u>9,461</u>	<u>(554,729)</u>	<u>45,945</u>

附註：

- (a) 本公司股份溢價賬指已收所得款項超過本公司已發行股份之面值之部分。
- (b) 匯兌儲備包括產生自換算若干附屬公司(其功能貨幣與呈列貨幣不同)之財務報表之所有外匯差額。
- (c) 購股權儲備指本公司未行使購股權之實際或估計數目之授出日期公平值之部分。
- (d) 中華人民共和國(「中國」)法律法規要求在中國註冊之公司撥付若干法定公積金。此一金額是由法定財務報表中載明之淨溢利(扣除往年累計虧損後)中分配溢利予股東之前撥備。所有法定公積金均有特定目的。中國公司被要求分配本年度之稅後溢利前撥備法定淨溢利之10%作為法定盈餘公積金。當法定盈餘公積金累計多於註冊資本50%時，公司可以停止撥備。法定盈餘公積金只能用於彌補公司虧損、擴大公司生產業務或增加公司資本。另外，公司可以根據其董事會之決議案使用稅後溢利向盈餘公積金進一步酌情供款。於2021年及2020年3月31日，並無計提法定盈餘公積金撥備，因為中國附屬公司之營運持續虧損。

綜合財務報表附註

1. 一般資料

錢唐控股有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司統稱「本集團」)於2014年5月13日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例, 經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀寶勒巷22至24號雲龍商業大廈6樓A室。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事(i)珍珠及珠寶產品之採購、加工、設計、生產及批發分銷, 以及(ii)策略投資及財務服務分部之營運, 其目標包括投資於房地產代理業務及房地產投資基金, 以及其他潛在投資機會。

於2021年及2020年3月31日, 本公司董事認為, 本公司之最終控股公司及最終控股方分別為百事威有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)及陳永勝先生及許嘉敏女士。

本公司於2014年10月17日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2. 編製及呈列基準

綜合財務報表已按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之適用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)編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

於報告期末, 除按公平值計量之若干金融工具外, 綜合財務報表按歷史成本基準編製。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列, 其亦為本公司之功能貨幣。除另有指明者外, 所有數值均調整至最接近千位數。

務請注意在編製綜合財務報表時已作出會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認識及判斷而作出, 惟實際結果最終可能與該等估計存在差異。

3. 採納經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採納以下香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則(對本集團自2020年4月1日起開始之會計期間之綜合財務報表生效)。

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號的 修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第3號的 修訂本	業務的定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號的修訂本	重大性的定義
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

於本年度採納經修訂香港財務報告準則並未對本集團於本年度及過往年度之綜合財務表現及狀況及/或於綜合財務報表所載之披露產生任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本公告日期，本集團並無於該等綜合財務報表內提早採納任何以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 會計指引第5號(修訂本)	保險合約及相關修訂 ⁶ 會計指引第5號共同控制合併之合併會計法 (經修訂) ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本) 香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金減免 ² 2021年6月30日後的2019冠狀病毒病相關 租金減免 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本) 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)	概念框架參考 ⁵ 利率基準改革—第二階段 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) 香港會計準則第1號(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 ¹ 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 之相關修訂(2020年) ⁶ 會計政策披露 ⁶
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則常規說明第2號(修訂本) 香港會計準則第8號(修訂本) 香港會計準則第12號(修訂本) 香港會計準則第16號(修訂本)	會計估計界定 ⁶ 單一交易所產生的資產及負債相關遞延稅項 ⁶ 物業、廠房及設備—作擬定用途之前的所得 款項 ⁵
香港會計準則第37號(修訂本) 香港財務報告準則(修訂本)	虧蝕性合約—達成合約成本 ⁵ 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 ⁵

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

² 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

本集團按經營分部劃分之可呈報分部收入、業績、資產、負債及其他選定財務資料之分析如下：

	銷售珍珠及 珠寶產品 千港元	策略投資及 財務服務 千港元	總計 千港元
截至2021年3月31日止年度			
分部收入	<u>41,244</u>	<u>2,080</u>	<u>43,324</u>
分部虧損	<u>(39,664)</u>	<u>(2,600)</u>	<u>(42,264)</u>
財務收益			7
財務成本			(4,445)
股權結算以股份為基礎付款			(30)
未分配企業開支			<u>(5,345)</u>
除所得稅前虧損			<u>(52,077)</u>
截至2020年3月31日止年度			
分部收入	<u>109,791</u>	<u>2,187</u>	<u>111,978</u>
分部虧損	<u>(25,240)</u>	<u>(211,855)</u>	<u>(237,095)</u>
財務收益			371
財務成本			(8,549)
股權結算以股份為基礎付款			(2,796)
未分配企業開支			<u>(32,333)</u>
除所得稅前虧損			<u>(280,402)</u>

上文呈報之分部收入指由對外客戶產生之收益。兩個年度並無分部間銷售。

分部業績指各分部產生之虧損，惟並無分配中央行政開支，包括董事酬金及薪金以及本公司及投資控股公司產生之其他經營開支、若干其他收益／(虧損)及財務收益及成本。此乃就分配資源及評估分部表現而向主要經營決策人呈報之計量。

分部資產及負債

下文載列按本集團經營所在地區劃分之資產及負債之賬面值分析：

於2021年3月31日

	銷售珍珠及 珠寶產品 千港元	策略投資及 財務服務 千港元	總計 千港元
分部資產			
— 香港	52,468	60	52,528
— 英國(「英國」)	—	33,394	33,394
— 中國	3,227	—	3,227
	<u>55,695</u>	<u>33,454</u>	<u>89,149</u>
未分配企業資產			<u>2,616</u>
資產總值			<u>91,765</u>
分部負債			
— 香港	(4,138)	(1,536)	(5,674)
— 中國	(1,013)	—	(1,013)
	<u>(5,151)</u>	<u>(1,536)</u>	<u>(6,687)</u>
未分配企業負債			<u>(39,133)</u>
負債總額			<u>(45,820)</u>

於2020年3月31日

	銷售珍珠及 珠寶產品 千港元	策略投資及 財務服務 千港元	總計 千港元
分部資產			
— 香港	102,576	865	103,441
— 英國	—	41,329	41,329
— 中國	13,871	—	13,871
	<u>116,447</u>	<u>42,194</u>	158,641
未分配企業資產			<u>16</u>
資產總值			<u>158,657</u>
分部負債			
— 香港	(9,936)	(5,132)	(15,068)
— 中國	(17,876)	—	(17,876)
	<u>(27,812)</u>	<u>(5,132)</u>	(32,944)
未分配企業負債			<u>(40,581)</u>
負債總額			<u>(73,525)</u>

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 除若干物業、廠房及設備、若干按金及預付款項，以及若干現金及等同現金不計入個別分部外，所有資產均分配至經營分部。
- 除若干應計費用及其他應付賬款、應付董事／前董事／直接控股公司款項及其他借貸不計入個別分部外，所有負債均分配至經營分部。

其他分部資料

截至2021年3月31日止年度

	銷售珍珠及 珠寶產品 千港元	策略投資及 財務服務 千港元	總計 千港元
計量分部虧損及分部資產所計入之金額			
添置物業、廠房及設備	25	-	25
物業、廠房及設備之折舊	(466)	(62)	(528)
使用權資產之折舊	(1,236)	(415)	(1,651)
出售物業、廠房及設備之收益	156	-	156
可換股貸款票據之公平值虧損	-	(4,168)	(4,168)
非上市物業基金之公平值虧損	-	(4,710)	(4,710)
撇銷預付款項	(1,491)	-	(1,491)
計提應收貨款之預期信貸虧損撥備，淨額	(12,905)	-	(12,905)
計提其他應收賬款之預期信貸虧損撥備，淨額	-	(289)	(289)
計提存貨減值虧損撥備，淨額	(9,995)	-	(9,995)
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	-	(378)	(378)
撇銷物業、廠房及設備	(888)	-	(888)

截至2020年3月31日止年度

	銷售珍珠及 珠寶產品 千港元	策略投資及 財務服務 千港元	總計 千港元
計量分部虧損及分部資產所計入之金額			
添置物業、廠房及設備	928	100	1,028
物業、廠房及設備之折舊	(1,048)	(64)	(1,112)
使用權資產之折舊	(427)	(934)	(1,361)
出售物業、廠房及設備之虧損	(39)	(2)	(41)
可換股貸款票據之公平值虧損	-	(1,365)	(1,365)
非上市物業基金之公平值虧損	-	(33,590)	(33,590)
分佔於聯營公司之投資之虧損	-	(28,614)	(28,614)
於聯營公司之投資之減值虧損	-	(147,391)	(147,391)
撇銷預付款項	-	(1,026)	(1,026)
計提應收貨款之預期信貸虧損撥備，淨額	(309)	-	(309)
存貨減值虧損撥回，淨額	33,363	-	33,363
撇銷物業、廠房及設備	(161)	(253)	(414)

地區資料

本集團主要於香港、中國、美利堅合眾國(「美國」)、英國及歐洲經營。本集團按經營所在地劃分之來自對外客戶之收益及按該等資產之地區劃分之非流動資產之資料詳列如下：

	來自對外客戶之收益		非流動資產*	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
北美洲#				
— 美國	30,098	62,281	—	—
— 其他	37	327	—	—
歐洲				
— 德國	—	8,705	—	—
— 意大利	—	18	—	—
— 英國	2,329	2,187	—	—
— 其他	1,328	3,003	—	—
香港	6,786	20,355	1,098	3,073
亞洲國家				
— 中國(不包括香港)	966	828	651	7,427
— 日本	84	10,167	—	—
— 其他	22	841	—	—
其他	1,674	3,266	—	—
	<u>43,324</u>	<u>111,978</u>	<u>1,749</u>	<u>10,500</u>

* 非流動資產僅包括物業、廠房及設備以及使用權資產。

銷售珍珠及珠寶產品分部包括截至2021年3月31日止年度，與一名位於美國之個別客戶交易之收入約為25,336,000港元(2020年：39,312,000港元)，佔本集團總收入約58%(2020年：35%)。

6. 其他收益／(虧損)，淨額

	2021年 千港元	2020年 千港元
匯兌收益／(虧損)，淨額	6,331	(1,526)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	156	(17,678)
撇銷物業、廠房及設備	(888)	(477)
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	(378)	–
提早終止租賃物業之收益／(虧損)	33	(233)
提早終止租賃之補償	(1,840)	–
政府補助	381	–
其他	510	406
	<u>4,305</u>	<u>(19,508)</u>

7. 除所得稅前虧損

	2021年 千港元	2020年 千港元
已出售存貨成本，撥回存貨減值前	38,362	101,725
僱員福利開支(包括董事酬金)	16,003	49,085
核數師酬金		
— 審核服務		
— 本年度	550	700
— 過往年度超額撥備	–	(200)
— 非審核服務	10	238
物業、廠房及設備折舊	528	2,376
使用權資產折舊	1,651	1,361
撇銷預付款項	1,491	1,026
計提應收貨款之預期信貸虧損撥備，淨額(附註12(a))	12,905	309
計提／(撥回)存貨之減值虧損撥備，淨額 [#]	9,995	(33,363)
計提其他應收賬款之預期信貸虧損撥備(附註12(b))	289	–
經營租賃付款，總額	174	11,308
減：分物業之經營租賃收入	–	(3,009)
經營租賃付款，淨額	174	8,299
展覽開支	96	2,742
佣金開支	53	185
	<u>53</u>	<u>185</u>

[#] 該金額已計入綜合損益之銷售成本內。

8. 所得稅(抵免)／開支

	2021年 千港元	2020年 千港元
遞延稅項：		
本年度(抵免)／開支淨額(附註17)	<u>(292)</u>	<u>1,420</u>
所得稅(抵免)／開支	<u><u>(292)</u></u>	<u><u>1,420</u></u>

香港利得稅

由於本集團於截至2021年3月31日止年度並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作撥備(2020年：無)。根據利得稅兩級制，合資格實體之首2,000,000港元溢利將按8.25%繳稅，而2,000,000港元以上之溢利將按16.5%繳稅。不符合資格根據利得稅兩級制計稅之實體之溢利將繼續按劃一稅率16.5%繳稅。

中國企業所得稅

根據相關中國企業所得稅法律、規例及實施指引註釋，中國附屬公司須按年內估計應課稅溢利25%之稅率(2020年：25%)繳納中國企業所得稅。由於本公司之中國附屬公司擁有承前稅項虧損，可抵銷截至2021年3月31日止年度之估計應課稅溢利(2020年：無)，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

已分派／未分派溢利之預扣稅

自2008年1月1日開始，除非根據稅務條約予以減少，否則中國稅法規定中國附屬公司因產生盈利而向其中國境外直接控股公司分派股息須繳納10%預扣稅。截至2021年3月31日止年度，已分派／未分派溢利並無預扣稅(2020年：無)。

9. 每股虧損

每股基本虧損之計算乃按年內本公司普通股股東應佔虧損除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	2021年	2020年
本公司股東應佔虧損(千港元)	<u><u>(51,785)</u></u>	<u><u>(281,822)</u></u>
就計算每股基本虧損所用之普通股加權平均數(千股)	<u><u>224,317</u></u>	<u><u>181,432</u></u>

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損除以年內已發行普通股之加權平均數計算。用於計算年內每股基本虧損的加權平均股數已就根據股份合併發行的股份進行調整(附註17(a))，猶如股份合併已於2019年4月1日發生。因此，截至2020年3月31日止年度的每股基本及攤薄虧損已重列。

每股攤薄虧損乃透過調整發行在外之普通股加權平均數計算，以假設轉換所有潛在攤薄普通股。本公司之潛在普通股為購股權。購股權攤薄影響之計算乃以根據尚未行使購股權附帶之認購權之貨幣價值，可按公平值(釐定為本公司股份之平均全年市場股份價格)收購之股份數目釐定。按上述計算之股份數目與假設行使購股權應已發行之股份數目進行比較。

截至2021年及2020年3月31日止年度，假設轉換有關購股權之潛在普通股對每股基本虧損具有反攤薄影響。

10. 股息

董事不建議就截至2021年3月31日止年度派付任何股息(2020年：無)。

11. 於聯營公司的投資

	2021年 千港元	2020年 千港元
分佔收購時之資產淨值公平值	-	4,865
商譽	-	171,140
分佔收購後損益	-	(28,614)
	<hr/>	<hr/>
減：減值虧損	-	147,391
	<hr/>	<hr/>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Campfire集團(定義見下文)

於2019年6月10日，本集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，據此，該等賣方已同意出售，而本集團已有條件同意收購銷售股份(相當於Guardian City Limited(「Guardian City」)已發行股本之30%)，總代價約為176,005,000港元，當中以現金支付10,000,000港元及透過本公司按每股股份1.085港元發行153,000,000股股份(相當於166,005,000港元)之方式支付(附註17)。於2019年6月25日，收購事項已完成。於交易完成後，Guardian City成為本公司之聯營公司。Guardian City主要從事投資控股，持有Campfire Holdings Company Limited(統稱「Campfire集團」)之62.55%股權，Campfire集團主要於香港及英國從事共享工作空間及共享居住空間營運。於收購事項日期，Campfire集團營運合共12個共享工作/共享居住空間。

於完成日期，Campfire集團之可識別資產淨值之公平值約為25,926,000港元。管理層經參考由獨立專業合資格估值公司華坊諮詢評估有限公司(「華坊」)根據用於初創業務之市場法估計的Campfire集團100%股權的公平值估值對代價進行評估。鑑於香港共享工作空間行業之未來發展潛力，本集團確認商譽約171,140,000港元，並呈列為計入於聯營公司之投資。

於2019年8月1日，本集團與Campfire集團訂立貸款融資協議，以在條款及條件規限下，並按本集團之酌情權，向Campfire集團授出本金額最多為25,000,000港元之貸款，按年利率15%計息，由提取日期起至最後償還日期為期12個月。貸款融資協議於2020年7月31日已屆滿，於融資期內並無金額已獲動用。

於2021年2月，Campfire集團通過在股東中轉讓及配發Guardian City及Campfire Holdings Company Limited股份進行股本重組。完成股本重組後及於2021年3月31日，本集團不再持有Guardian City的任何股權及直接持有Campfire Holdings Company Limited的2.5%。有見於此，由於投資目的乃為長期投資，本公司董事於完成日期將Campfire集團的投資由投資於聯營公司分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產。

直至2021年3月31日，本集團就收購事項向該等賣方支付部分現金代價6,000,000港元，而未償還餘額4,000,000港元已於綜合財務狀況表內確認為其他應付款項(附註13)。

於2021年及2020年3月31日之於聯營公司之投資詳情載列如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	本集團持有的擁有權權益 比例及投票權比例		主要業務
		2021年	2020年	
直接持有				
Guardian City [#]	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	不適用	30%	投資控股
間接持有				
Campfire Holdings Company Limited [#]	香港	不適用	18.77%	營運共享工作空間及 共享居住空間

[#] 並非由大華馬施雲會計師事務所有限公司或大華國際全球網絡之另一成員事務所審核

上述聯營公司之財務報告日期與本集團者並不相同，原因為該等公司之財政年度為截至12月31日止。

下表說明有關Campfire集團之財務資料概要，經調整任何會計政策差異並與綜合財務報表之賬面值對賬：

	千港元
於2020年3月31日	
流動資產	36,028
流動負債	(114,652)
非流動負債	(45,712)
負債淨額	<u>(124,336)</u>
2019年6月25日至2020年3月31日期間	
收入	76,395
期內虧損	<u>(152,486)</u>

減值評估

自2019年6月起，社會運動一直對香港經濟活動造成打擊。香港營商環境變得不確定及充滿挑戰，以及消費者信心疲弱，中國大陸訪港遊客人數下降。Campfire集團客戶的業務受到重大影響，導致對Campfire集團共享工作空間的需求下降。此外，自2020年1月爆發新型冠狀病毒（「2019冠狀病毒病」）以來，香港特別行政區（「香港特區」）政府及其他國家實施出行限制、公共衛生措施及旅客檢疫規定，對Campfire集團之營運造成不利影響，其進一步導致對共享工作空間的需求及共享工作空間的平均租金收入下降。為減少虧損及維持Campfire集團之業務，Campfire集團的管理層已透過關閉13個香港場所中的9個場所而縮減香港共享工作空間網絡的規模。

於2020年3月31日，本集團管理層對其於Campfire集團之權益之賬面值進行減值評估。管理層認為，於現行市況下不可能計量扣除出售事項成本之公平值。因此，本集團管理層使用於聯營公司使用價值之權益作為其可收回金額。於釐定聯營公司使用價值時，本公司董事已估計預期將自其分佔Campfire集團預期將予產生之估計未來現金流量現值所產生之估計未來現金流量現值，包括Campfire集團經營產生之現金流量及最終出售於Campfire集團之投資之所得款項。根據該評估，可收回金額等於零。因此，根據上述評估，本集團已於截至2020年3月31日止年度確認於Campfire集團之投資之減值虧損約147,391,000港元。主要假設包括無增長率及使用15%將現金流量預測貼現為現值淨額。

Dellos集團(定義見下文)

於2021年3月31日，本集團持有Dellos Group Limited及其附屬公司(「**Dellos集團**」)之33%之股權，當中於聯營公司的投資詳情載列如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 經營地點	本集團持有的擁有權權益		主要業務
		比例及投票權比例	比例	
		2021年	2020年	
直接持有				
Dellos Group Limited [#]	開曼群島	33%	33%	投資控股
間接持有				
Natural Spring Global Limited [#]	英屬處女群島	33%	33%	投資控股
Dellos F&B Co., Ltd [#] (「 Dellos F&B 」)	韓國	33%	33%	製造、銷售及分銷果汁及其他飲品產品
Dellos International Limited [#]	香港	33%	33%	買賣飲品產品

[#] 並非由大華馬施雲會計師事務所有限公司或大華國際全球網絡之另一成員事務所審核

上述聯營公司之財務報告日期與本集團者並不相同，原因為該等公司之財政年度為截至12月31日或6月30日止。

截至2018年3月31日止年度，於Dellos集團之投資及向其作出之貸款已全數撇減。本集團於2018年6月20日接獲Dellos集團之管理層通知，Dellos F&B已於2018年2月13日向首爾重整法院(「**法院**」)提交申請啟動重整程序(「**重整程序**」)，且法院已於2018年3月7日批准啟動重整程序。

重整計劃(「**重整計劃**」)涉及(其中包括)削減或豁免Dellos F&B結欠的未償還債務、將債權人的全部或部分申索轉化為Dellos F&B的股份以及餘下債務的還款方案。重整計劃已提交Dellos F&B的債權人及股東以及法院以尋求批准。

根據本集團法律顧問之意見，本集團認為，本集團於Dellos F&B之股權將很可能會被減少。因此，本公司董事認為，自提交申請啟動重整程序日期起，Dellos F&B已不再為本集團之聯營公司，且重整計劃導致本集團於Dellos集團之股權並無重大價值，原因為(i)Dellos集團於提交申請啟動重整程序日期前之主要營運附屬公司為Dellos F&B；(ii) Dellos集團於Dellos F&B之股權將很可能遭非常大幅攤薄；(iii) Dellos F&B之重大決定須經法院批准；及(iv)於重整期內將不會獲派股息。Dellos集團被認為將極不可能為本集團帶來任何未來經濟利益。

根據重整計劃，本集團向Dellos F&B作出之貸款已作為重整索償之一部分，而本集團已被視為重整債權人。儘管本集團(作為重整債權人)將能夠根據重整計劃之條款收回貸款，惟其須待法院批准後，方可作實，且亦取決於Dellos F&B之經濟狀況。此外，根據Dellos F&B管理層提供之最近期財務資料，Dellos F&B之財務狀況為流動負債淨額。再者，經參考已刊發之截至2018年3月31日止年度之經審核財務報表，Dellos F&B所有非金融資產已抵押予韓國若干銀行。本公司董事已考慮收回Dellos集團結欠本集團之應收貸款及利息之可能性為低。

於2018年10月17日，法院已批准重整計劃，而根據重整計劃，就尚未償還債務之30%而言，將於10年期間(由2020年開始)每年進行現金分期付款，而尚未償還債務之其餘70%將轉換為Dellos F&B之股本。然而，根據Dellos F&B管理層提供截至2019年3月31日止年度之最近期財務資料，其財務表現持續轉差以及其財務狀況仍屬流動負債淨額狀況。鑑於股權減少及無法可靠估計所產生之未來經濟利益，故本公司董事認為，上述投資成本以及應收貸款及利息仍不大可能獲收回。

根據本集團法律顧問之意見，Dellos F&B之管理層於2020年7月16日向韓國法院提起破產程序。一旦破產程序獲確認，重整計劃將不再存在，而本集團收回任何未償債務的概率極低。有鑑於此，本公司董事認為，截至本公告日期，投資成本以及應收貸款及利息不大可能獲收回。

12. 應收貨款及其他應收賬款、按金及預付款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
應收貨款(附註(a))	5,480	26,496
其他應收賬款、按金及預付款項(附註(b))	<u>35,285</u>	<u>16,366</u>
	40,765	42,862
減：非流動部分 預付款項(附註(b))	<u>—</u>	<u>(1,491)</u>
	<u>40,765</u>	<u>41,371</u>

附註：

(a) 應收貨款

	2021年 千港元	2020年 千港元
應收貨款，總額	31,751	43,594
減：應收貨款之預期信貸虧損撥備	<u>(26,271)</u>	<u>(17,098)</u>
應收貨款，淨額	<u>5,480</u>	<u>26,496</u>

以下為應收貨款(扣除預期信貸虧損撥備)於報告日期根據發票日期(與各自收入確認日期相若)之賬齡分析：

	2021年 千港元	2020年 千港元
0至30日	4,501	10,504
31至90日	494	6,332
91至180日	485	4,280
181至365日	-	4,418
超過365日	<u>-</u>	<u>962</u>
	<u>5,480</u>	<u>26,496</u>

本集團向客戶之零售銷售主要以現金或透過信用卡付款作出。信用卡銷售產生之應收貨款通常於一至兩個營業日內結算。根據行業慣例並考慮彼等之信譽、還款記錄及成立年份，本集團一般向餘下客戶授出30日至120日之信貸期。具有良好付款記錄之大型或歷史悠久客戶可獲授較長信貸期。

該等應收貨款(扣除預期信貸虧損撥備)於報告日期根據到期日之賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
並無逾期	383	13,293
逾期：		
1至30日	4,170	2,825
31至90日	442	5,683
91至180日	485	1,576
181至365日	<u>-</u>	<u>3,119</u>
	<u>5,480</u>	<u>26,496</u>

本集團並無就已逾期但未減值之應收貨款持有任何抵押品作抵押或其他信用增級。

本公司管理層參考過往還款以評估具重大結餘之個別債務人之減值，而本集團參考地區、過去拖欠經驗及現時逾期風險，使用具有根據客戶共同信貸風險特徵之適當分類之撥備矩陣集體評估其餘下客戶之減值，並就毋須付出過多成本或努力即可得之前瞻性資料(如反映債務人營運所在地區之整體經濟環境之有關地區之現時及預測經濟增長率、出口數據及拖欠率)作出調整。

根據簡化方法，減值撥備乃按全期預期信貸虧損計量。逾期結餘包括已逾期90日或以上約485,000港元(2020年：4,695,000港元)，而根據若干最大客戶之預期其後及過往還款及與本集團之持續業務，本公司董事認為該等結餘並無違約。

根據香港財務報告準則第9號之應收貨款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	全期預期 信貸虧損— 無信貸減值 千港元	全期預期 信貸虧損— 信貸減值 千港元	總計 千港元
於2019年4月1日	558	17,615	18,173
虧損撥備之變動：			
— 撤銷	—	(1,384)	(1,384)
— 轉撥至全期預期信貸虧損			
— 信貸減值	(74)	74	—
— 扣除／(計入)綜合損益(附註7)	1,883	(1,574)	309
於2020年3月31日及2020年4月1日	2,367	14,731	17,098
虧損撥備之變動：			
— 撤銷	—	(3,732)	(3,732)
— 轉撥至全期預期信貸虧損			
— 信貸減值	(806)	806	—
— (計入)／扣自綜合損益(附註7)	(1,547)	14,452	12,905
於2021年3月31日	14	26,257	26,271

附註：

- (a) 年內於評估應收貨款之虧損撥備時並無改變估計方法或重大假設。
- (b) 截至2021年3月31日，賬面總值約為26,257,000港元(2020年：14,731,000港元)之應收貨款已全數減值及撥備，原因為該等信貸減值客戶處於未能預計之經濟困境。

(b) 其他應收賬款、按金及預付款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
其他應收賬款(附註(i))	33,684	7,846
按金	539	4,171
預付款項(附註(ii))	1,062	4,349
	<u>35,285</u>	<u>16,366</u>

附註：

- (i) 於2020年3月31日，其他應收賬款包括應收Wonderland (UK) (定義見附註16) (可換股貸款票據之發行人，可換股貸款票據按每年6厘之利率計息，並須於可換股貸款票據成為應付或贖回之當日(即2020年11月9日)予以支付)之利息約4,627,000港元(附註16)。

於2021年3月31日，如附註16所詳述，可換股貸款票據的尚未償還本金額確認為應收款項及計入其他應收款項。於2021年3月31日，尚未償還本金額及其累計應收利息的賬面總值為約29,907,000港元及約2,364,000港元尚未結付及計提信貸虧損撥備約289,000港元。本公司董事認為，未償還本金額及應收利息將會分別於2021年末及2021年7月前結付。該應收款項由Wonderland (UK)的股東擔保，並作為其他借款28,000,000港元的抵押(附註14(i))。

- (ii) 於2020年3月31日，該結餘包括自截至2018年3月31日止年度開始五年內攤銷之資訊科技系統維護、現場技術支持及資訊科技顧問服務之預付款項1,491,000港元。年內，管理層於關閉中國的若干工廠後重審系統及服務用途並認為撤銷餘額約1,491,000港元屬合適，及於綜合收益表內「行政開支」確認虧損。

應收貨款及其他應收賬款之賬面值與其公平值相若，原因為預期該等按攤銷成本計量之金融資產將於一年內收取。

13. 應付貨款及其他應付賬款、合約負債及應計費用

	2021年 千港元	2020年 千港元
應付貨款	2,453	3,376
應計薪金及僱員福利	722	13,308
其他應付賬款及其他應計費用	10,747	15,433
合約負債	—	430
	<u>13,922</u>	<u>32,547</u>

於報告日期，應付貨款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
0至60日	2,153	1,065
61至120日	141	464
超過120日	<u>159</u>	<u>1,847</u>
	<u><u>2,453</u></u>	<u><u>3,376</u></u>

於2021年3月31日，收購聯營公司的應付代價及應付貸款利息分別為4,000,000港元(2020年：4,000,000港元)(附註11)及約1,109,000港元(2020年：1,061,000港元)，已於其他應付款項入賬。

應付貨款及其他應付賬款、合約負債及應計費用之賬面值與其公平值相若。

14. 其他借貸

	2021年 千港元	2020年 千港元
其他借貸—有抵押		
一年內或應要求(附註(i)及(ii))	28,000	25,650
其他借貸—無抵押		
應要求(附註(iii))	<u>2,000</u>	<u>5,084</u>
	<u><u>30,000</u></u>	<u><u>30,734</u></u>

附註：

- (i) 於2021年3月31日，本集團賬面值為28,000,000港元之有抵押其他借款按固定年利率15.0%計息，並於2022年7月25日償還，其中包含應要求償還條款。借款由一間公司(為本集團的獨立第三方)提供。截至2021年3月31日止年度，利息開支約760,000港元於綜合損益表內確認。其他借款由其他應收款項抵押及應計利息(如有)(附註12(b)(i))，借款總額為28,000,000港元。
- (ii) 於2020年3月31日，本集團的賬面值為25,650,000港元之有抵押其他借款按年利率為15.0%計息。借款由梁奕曦先生擔任共同董事之一間公司提供。截至2021年3月31日止年度，已於綜合損益內確認利息開支約3,147,000港元(2020年：3,064,000港元)。其他借款以可換股貸款票據(附註16)作為抵押，借款總額為25,650,000港元及應計利息(如有)。根據補充契據，本集團須維持為可換股貸款票據之登記持有人，並於贖回可換股債券時償還未償還金額。於2021年1月25日，本集團已悉數償還借款。

(iii) 賬面值為2,000,000港元(2020：2,000,000港元)之無抵押其他借款按固定年利率12%計息，並須於2019年11月8日起計12個月內償還。借款於2020年11月7日到期及於到期日並無償款。於2021年3月31日，借款須按要求償還，固定年利率為12%。該借款由本公司之實益擁有人陳永勝先生提供。截至2021年3月31日止年度，利息開支約240,000港元(2020年：109,000港元)於綜合損益表確認。

於2020年3月31日，賬面值為3,084,000港元之無抵押其他借款按固定年利率18.0%計息。於2020年3月31日，該結餘已逾期及面臨貸款人的訴訟，並於2020年6月3日悉數結付。我們已收到終止通知，確認法律程序結束。

到期金額基於各貸款協議中載列的預定還款日期。

15. 非上市物業基金

	千港元
於2019年4月1日	34,500
認購	3,800
於綜合損益確認之公平值虧損	<u>(33,590)</u>
於2020年3月31日及2020年4月1日	4,710
於綜合損益確認之公平值虧損	<u>(4,710)</u>
於2021年3月31日	<u><u>-</u></u>

於2018年2月23日，本集團收購於開曼群島註冊成立之非上市物業基金(「基金」)3,800股不可贖回、無表決權之參與股份(「基金股份」)，相當於基金之50%。截至2020年3月31日止年度，本集團進一步認購380股基金股份，代價為3,800,000港元。

基金之投資目標為通過將其可供投資之資產投資於英國住宅房地產項目，以達致資本增值。

投資為非上市，而本集團並無權力監管或參與被投資公司之財務及營運政策，以自其業務中獲得利益，而基金被強制分類及計量為按公平值計入損益表之金融資產。

截至2021年3月31日止年度，英國脫歐之不明朗因素及爆發2019冠狀病毒病疫情對英國物業市場造成深遠影響。本公司董事注意到物業市場於多個方面受不利影響，包括物業定價及融資。據觀察，倫敦物業價格於2020年下滑。儘管英國於2020年1月31日脫歐，其對監管、勞工及與歐盟之間之貿易關係等相關不明朗因素繼續影響商業及投資氣氛。英國脫歐及2019冠狀病毒病疫情繼續為英國經濟之主要不明朗因素，而2019冠狀病毒變種病毒株及下一波冠狀病毒疫情及英國脫歐可能進一步拖慢疫情引發衰退過後之經濟復甦。本集團認為，倘主要不明朗因素持續，則存在英國物業價格大幅下跌之風險。

鑑於上述英國物業市場之情況，本集團認為此乃本集團解除及解放其對伴隨重大風險及不明朗因素之物業項目作進一步付款合共約34,200,000港元之繁重義務之機會。此外，經考慮本集團財務狀況及業務策略，本集團認為相關解除將可釋放資金及提升本集團之流動資金。本集團其後在運用及重新分配其資源方面將享有更大靈活彈性，包括對其他合適投資項目作出投資。本集團將進一步使用其作為上市公司之資源，為具有合理確定性之可行且有利可圖收購項目增值，從而增加其盈利能力及回報。交易詳情於本公司日期為2021年5月14日的公告內披露。有見於此，本公司董事評估基金公平值約等於零，因此於年內確認公平值虧損約4,710,000港元。

16. 可換股貸款票據

	千港元
於2019年4月1日	32,546
認購	811
於綜合損益確認之公平值虧損	<u>(1,365)</u>
於2020年3月31日及2020年4月1日	31,992
於綜合損益確認的公平值虧損	(4,168)
匯兌差異	2,083
重新分類(附註12(b)(i))	<u>(29,907)</u>
於2021年3月31日	<u><u>-</u></u>

於2017年11月10日，本集團訂立投資協議，並認購Wonderland (UK) Holdings Limited(「**Wonderland (UK)**」)發行之若干可換股貸款票據。本金額為3,500,000英鎊(相當於約36,050,000港元)，其按每年6厘之利率計息，並須於可換股貸款票據成為應付或贖回之日期予以支付。可換股貸款票據之到期日為2020年11月9日，並將按本金額之100%贖回。

可換股貸款票據可自其獲悉數認購及繳足之日期直至到期日隨時轉換。於悉數轉換可換股貸款票據後，已轉換股份將相當於緊隨完成發行新股份後之Wonderland (UK)經擴大股本之65%。於可換股貸款票據獲本集團悉數認購後任何時間內，倘於緊接到期日前之財政年度Wonderland (UK)之除稅前經審核純利超過1,000,000英鎊，則將自動予以悉數轉換。倘Wonderland (UK)不再為英格蘭一個全球房地產品牌之獨家獲許可人，可換股貸款票據將即時到期及應付。

本集團訂立之投資協議之變更契據，據此，可換股貸款票據之轉換率已由65%變更至99.9%；及(ii)於本集團悉數認購可換股貸款票據後，本集團與Wonderland (UK)之現有合法及實益擁有人(「**銷售股東**」)分別擁有認購期權以收購及認沽期權以出售兩股繳足普通股(相當於銷售股東持有之銷售股份)，代價為350英鎊。

根據投資協議，本集團已於接獲Wonderland (UK)發出之提取通知後認購可換股貸款票據。於2020年3月31日，本集團已認購約3,500,000英鎊之可換股貸款票據，相當於總認購額約100%。

Wonderland (UK)為一間於英格蘭及威爾斯註冊成立及登記之有限公司，並為Sotheby's International Realty Limited (「SIRL」)之獨家獲特許人，且主要於英格蘭從事經營房地產代理業務。此外，Wonderland (UK)持有SIRL(主要於英格蘭及威爾斯從事住宅銷售、出租、開發銷售、投資及國際銷售，且目前擁有約22,700名銷售人員)之全部股權。

於2020年3月31日，本集團賬面值約為31,992,000港元之可換股貸款票據已質押，以為向本集團授出之其他借款提供抵押(附註14(ii))。

可換股貸款票據已整體作按公平值計入損益表之金融資產之分類分析。

可換股貸款票據之公平值乃根據與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師華坊提供之估值釐定。

可換股貸款票據之公平值為公平值計量之第3級。於截至2020年3月31日止年度，公平值層級分類項下並無轉撥。

於2020年3月31日，可換股貸款票據包含應收賬款部分及衍生工具部分，兩者不可分開，並分類為按公平值計入損益表之金融資產。

就可換股貸款票據估值所採納之方法及假設如下：

可換股貸款票據之整體估值

可換股貸款票據乃使用二項式期權定價模式按公平值計量，而該模式之主要輸入數據如下：

	2020年
Wonderland (UK)之企業價值	1,583,818英鎊
轉換比率	99.9%
波幅	69.8%
到期時限	0.62年
信貸息差	19.4%
無風險利率	0.11%

附註：Wonderland (UK)之企業價值乃根據與Wonderland (UK)具有類似業務性質之多間可資比較公司(其於英國從事房地產代理業務及其股份於倫敦證券交易所上市)透過應用市銷率分析(「市銷率」1.09)，並調整缺乏市場流通性折讓20%而釐定。

釐定衍生工具部分公平值之主要重大不可觀察輸入數據為企業價值及預期波幅。估值內使用之企業價值及預期波幅上升將導致衍生工具部分之公平值增加，反之亦然。

於報告期末，可換股貸款票據以英鎊計值。

於2020年11月9日，所有到期可換股貸款票據概無轉換權獲本集團行使。尚未償還本金額3,500,000英鎊及應計利息約571,000英鎊未結付。於到期日，本公司董事重新評估持有可換股貸款票據的業務策略。本公司董事認為，本集團選擇不轉換任何轉換權，而可將貸款票據轉換為Wonderland UK的普通股，及本集團持有該等應收款項的目的為收取合約現金流，後者純粹為尚未償還本金額的本金及利息付款，因此，應收款項分類為按攤銷成本計量的金融資產。故此，本集團已將按公平值計入損益計量類別的可換股貸款票據重新分類為攤銷成本計量類別，其公平值金額約2,930,000英鎊(相當於約29,907,000港元)到期後將成為綜合財務狀況表中其他應收款項的總賬面金額(見附註12(b)(i))。

17. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定：		
於2019年4月1日、2020年3月31日及2020年4月1日， 每股面值0.002港元之普通股	5,000,000	10,000
股份拆細之影響(附註(a))	(4,500,000)	—
於2021年3月31日，每股面值0.002港元之普通股	500,000	10,000
已發行及繳足：		
於2019年4月1日	1,696,950	3,394
於收購聯營公司時發行代價股份(附註11)	153,000	306
於2020年3月31日及2020年4月1日	1,849,950	3,700
股份合併前配售新股份(附註(b))	369,900	740
股份拆細之影響(附註(a))	(1,997,865)	—
股份合併後配售新股份(附註(b))	44,392	888
於2021年3月31日	266,377	5,328

附註：

(a) 根據本公司股東於2020年9月3日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，股份合併已獲批准，並已自2020年9月7日起生效，當中本公司股本中每股面值0.002港元之每十股已發行及未發行普通股合併為一股面值為每股合併股份0.02港元之合併股份(「股份合併」)。緊隨股份合併生效後，本公司之法定股本10,000,000港元分為500,000,000股合併股份，其中221,984,964股合併股份為已發行及繳足。股份合併之詳情於本公司日期為2020年8月10日之通函內披露。

(b) 股份合併前的配售事項

於2020年5月14日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按盡力基準向若干獨立承配人配售最多369,900,000股配售股份，配售價為每股配售股份0.025港元。配售所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用約461,000港元)已用作本集團的一般營運資金，包括本公司日期為2020年3月17日的公告所詳述傳訊令狀之和解。因此，本集團的股本增加約740,000港元及餘額約8,047,000港元計入股份溢價賬。

股份合併後的配售事項

於2021年1月7日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按盡力基準向若干獨立承配人配售最多44,392,000股配售股份，配售價為每股配售股份0.116港元。配售所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用約229,000港元)已用作本集團的一般營運資金，包括部分償還本集團於2021年1月12日到期的貸款及應計利息。因此，本集團的股本增加約229,000港元及餘額約229,000港元計入股份溢價賬。

管理層討論與分析

財務概覽

董事會謹此呈報本公司及本集團於截至2021年3月31日止年度(「**2021年財政年度**」) 2021年財政年度之業績。於2021年財政年度內，本公司股東應佔綜合虧損為51,800,000港元(截至2021年3月31日止年度(「**2020年財政年度**」)：281.8港元)，較2020年財政年度大幅減少81.6%。每股基本虧損為0.23港元(2020年財政年度：1.55港元(經重列))，較2020年財政年度大幅減少85.2%，主要因於2021年財政年度並無聯營公司之投資之減值虧損及出售物業、廠房及設備之虧損及非上市物業基金之公平值減少所致。

業務回顧

珍珠及珠寶業務分部

本集團是世界最大的珍珠貿易商、採購商及加工商之一，客戶遍佈全球50個國家及地區。憑藉自身的競爭優勢，包括與客戶及供應商密切而穩定的關係，本集團推出了垂直結合的產品系列，並在珍珠珠寶業界建立崇高聲譽。

年內，全球珍珠及高級珠寶市場氣氛持續十分疲弱，以致本集團之珍珠及珠寶產品需求亦受衝擊。自2020年1月以來，多個國家已實施出行限制、公共衛生措施及旅客檢疫規定，以控制2019冠狀病毒病(「**疫情**」)爆發，導致全球各地消費者信心減弱，其大幅降低珍珠及珠寶產品對本集團之總銷售貢獻(2021年財政年度：41,200,000港元；2020年財政年度：109,800,000港元)。2021年財政年度之珍珠及珠寶產品之資本回報為(57.0)% (2020年財政年度：(24.7)%)。

本集團將繼續嚴格監控成本，同時改善業務效率及生產力，以維持競爭力。本集團將待疫情穩定後繼續積極參加世界各地多個重要的珠寶首飾展覽會，以維持其多元化的客戶基礎。

策略投資及財務服務分部

於2021年財政年度，透過策略投資及財務服務分部，本集團維持房地產投資業務。此分部已投入運作，其目標包括投資於房地產代理業務、房地產投資基金及共享工作空間行業，以及其他潛在投資機會。

於2018年2月22日，本集團與Orient Capital Opportunity Fund SPC（「投資基金」）訂立認購協議，據此，本集團已同意根據認購協議及私人配售備忘錄的條款及條件認購參與股份，其價值相當於有關Orient Capital Real Estate Fund SP（「子基金」）的投資基金中76,000,000港元。子基金之主要投資目標為透過僅投資於位於倫敦西部之一項住宅房地產項目（「該項目」）實現資金回報。於2021年3月31日，本集團已向子基金出資41,800,000港元。

經該項目之賣方（「賣方」）與投資基金磋商後，賣方表示同意(i)撤銷該物業之買賣協議（「買賣協議」）及解除買方（為子基金的全資附屬公司）（「買方」）於買賣協議項下之一切責任及義務；及(ii)解除擔保人（包括本公司）有關擔保之責任及義務（統稱「撤銷及解除」），而按金及分期付款將由賣方沒收（「沒收」）。

經考慮英國於英國脫歐後之物業市場及鑑於受2019冠狀病毒病疫情持續影響之環球經濟前景，以及本集團解除及解放其對伴隨重大風險及不明朗因素之物業項目作進一步付款合共約34,200,000港元之繁重義務之機會，本公司已認可撤銷及解除與沒收。

結算日後，本公司已獲投資基金知會，撤銷及解除已根據賣方與買方訂立之撤銷協議及賣方以本公司為受益人提供之解除契據生效。於2021年財政年度，本集團再確認於子基金之投資之公平值虧損約4,700,000港元。

請參閱本公司日期為2018年2月22日、2018年3月2日及2021年5月14日之公告。

於2019年6月10日，本集團與該等賣方訂立買賣協議，據此，該等賣方已同意出售，而本集團已有條件同意收購銷售股份（「收購事項」）（相當於Guardian City Limited（「Guardian City」）已發行股本之30%），總代價將為176,005,000港元（「總代價」）。總代價176,005,000港元將由本集團透過以(i)現金金額10,000,000港元及(ii)促使本公司於完成時按發行價每股代價股份1.085港元向該等賣方配發及發行153,000,000股代價股份之方式支付。於2019年6月25日，根據股東於2018年9月28日舉行之本公司股東週年大會上批准之一般授權向賣方配發及發行代價股份。於完成時，本集團、賣方1及賣方2分別於Guardian City之30.0%、20.4%及14.4%股權中擁有權益。因此，Guardian City成為本公司之聯營公司。Guardian City主要從事投資控股，其持有Campfire Holdings Company Limited（「Campfire Holdings」）之62.55%股權。Campfire Holdings主要從事投資控股，而Campfire Holdings及其附屬公司（「Campfire集團」）主要於香港以Campfire品牌從事共享工作空間營運。收購事項之詳情於本公司分別於2019年5月28日、2019年6月10日及2019年6月25日作出之公告內披露。

自2019年6月起，社會運動一直對香港經濟活動造成打擊。香港營商環境變得不確定及充滿挑戰，以及消費者信心疲弱，中國大陸訪港遊客人數下降。因此，Campfire集團客戶的業務受到重大影響，導致對Campfire集團共享工作空間的需求下降。此外，自2020年1月疫情爆發以來，香港政府及其他國家實施出行限制、公共衛生措施及旅客檢疫規定，對Campfire集團之營運造成不利影響，其進一步影響對共享工作空間的需求及共享工作空間的平均租金收入。為減少虧損及維持Campfire集團之業務，Campfire集團的管理層已縮減香港共享工作空間網絡的規模。因此，Campfire集團已關閉13個香港場所中的11個場所，而本集團已根據上述評估於截至2020年3月31日止年度確認於Guardian City之投資之減值虧損約147,391,000港元。

於2021年財政年度，本集團取消確認Campfire集團投資為聯營公司之投資及將投資確認為按公平值計入其他全面收益的金融資產。

展望未來，隨著貸款票據完成、進行其隨後之房地產代理業務及投資於共享工作空間行業，我們預期策略投資及財務服務分部將可多元化發展本集團的收入來源，且不時為本公司可使用資金產生更多投資回報。鑑於近期市場低迷及英國脫歐之不明朗因素，我們考慮盡量減少於英國之投資。我們預期該分部將可成為本公司的未來增長動力之一，且我們將繼續尋找適合的投資項目。本集團將進一步利用其作為上市公司的資源為收購項目增值，以提高其盈利能力及回報。

向聯屬公司提供財務資助

於2019年8月1日，本公司之全資附屬公司Thriving Oasis Limited（「貸款人」）與Campfire Holdings訂立貸款協議（「貸款協議」）。根據貸款協議，在貸款協議之條款及條件規限下，貸款人已同意向Campfire Holdings授出本金額最多為25,000,000港元之貸款（「貸款」），按年利率15%計息，由提取日期起至最後償還日期為期12個月。由2019年8月1日直至結算日，並無貸款金額獲動用。有關貸款協議之更多詳情，請參閱本公司日期為2019年8月1日的公告。

主要交易一出售物業

於2018年3月，本集團訂立收購協議，內容有關收購Summit Pacific Group Limited（「Summit Pacific」）之銷售股份及銷售貸款，現金代價為70,000,000港元。Summit Pacific現時持有位於香港灣仔之實用面積約2,567平方呎之物業（「該物業」）。該收購（其條款經訂約方於2018年4月19日訂立之補充協議所修訂）已於2018年10月4日完成，而該物業已由2019年4月4日起用作本集團總部。

於2019年12月5日，Summit Pacific、買方及代理訂立臨時協議，據此，Summit Pacific將出售，而買方將收購該物業，代價為現金53,000,000港元（「出售事項」）。根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，因此須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。於2020年1月16日舉行之股東特別大會上，出售事項已獲股東以投票表決方式正式通過。

出售事項已於2020年1月16日完成。於完成後，該物業不再為本集團的資產，而本集團於2020年財政年度錄得出售物業、廠房及設備虧損約17,700,000港元。

請參閱本公司日期為2018年3月23日、2018年4月19日、2018年9月28日、2018年10月4日、2019年4月4日、2019年12月5日、2020年1月7日及2020年1月16日之公告以及本公司日期為2019年12月31日之通函。

財務擔保

於2021年3月31日，本集團並無財務擔保。

訴訟

於2020年3月16日，本公司及其附屬公司已收訖由律師代表長江財務有限公司（「原告」）針對本公司及其附屬公司於香港特別行政區高等法院原訟法庭（「高等法院」）發出之訴訟編號為2020年HCA 248附有申索陳述書之傳訊令狀，要求即時償還逾期借款約3,084,000港元（「申索」）及申索按年利率18%計算由2020年1月17日至和解日期之利息。

於本集團於2020年6月8日和解申索後，本集團已收訖由原告向高等法院存檔之中止通知，確認根據法律程序已結束。

請參閱本公司日期為2020年3月17日及2020年6月8日之公告。

除上文所述者外，於結算日，本集團並無涉及任何其他重大訴訟或仲裁。

根據一般授權配售新股份

於2020年6月1日，根據本公司與金利豐證券有限公司(「配售代理」)於2020年5月14日訂立之配售協議之條款及條件，配售代理已按配售價每股配售股份0.025港元向不少於六名承配人配售合共369,900,000股配售股份，相當於本公司緊隨配售事項完成後經配發及發行配售股份擴大後之已發行股本約16.66%。

上述配售股份乃根據於2019年9月27日舉行的本公司股東週年大會上授予董事會的一般授權配發及發行。配售事項之所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他相關開支後)約8,720,000港元將用作本集團之一般營運資金，包括如本公司日期為2020年3月17日之公告中詳述有關傳訊令狀之和解。交易詳情於本公司日期為2020年5月14日、2020年5月15日及2020年6月1日之公告內披露。

於2021年財政年度，本公司獲得所得款項淨額約8,820,000港元，其中3,290,000港元用於和解申索及餘額約5,530,000港元用作營運資金。

於2021年1月21日，根據本公司與配售代理於2021年1月7日訂立之配售協議之條款及條件，配售代理已按配售價每股配售股份0.116港元向不少於六名承配人配售合共44,392,000股配售股份，相當於本公司緊隨配售事項完成後經配發及發行配售股份擴大後之已發行股本約16.67%。

上述配售股份已根據於2020年9月10日舉行之本公司股東週年大會上授予董事會之一般授權配發及發行。配售事項之所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他相關開支後)約4,900,000港元將用作部分償還本集團貸款及應計利息約3,800,000港元及餘額將用作本集團一般營運資金。交易詳情於本公司日期為2021年1月7日及2021年1月21日之公告內披露。

於本公告日期，本公司已收到所得款項淨額約4,900,000港元，當中3,800,000港元用於償付申索及餘額約1,100,000港元用作營運資金。

結算日後事項

撤銷有關該項目之買賣協議及解除擔保

詳情請參閱「策略投資及財務服務分部」各節。

展望

展望未來，憑藉房地產投資業務及於共享工作空間行業之投資，我們的目標投放在歐亞大陸沿線的國家。我們預期策略投資及財務服務分部將可分散本集團的收入來源，且不時為本公司可使用資金產生額外投資回報。我們預期該分部將可成為本公司的增長動力，並將於未來繼續積極尋找適合的投資項目。

整體而言，預期香港社會運動及疫情爆發將對本集團的業務表現產生不利影響，但實際影響仍未可量化。根據本公司目前的觀察及估計，由於經濟活動放緩及疫情爆發導致消費模式轉變，預期本集團收入之下降趨勢將在一定程度上延續至2021年下半年。本集團正採取一切實際可行措施應對未來挑戰，同時努力達致最嚴謹之標準，以保障員工及客戶之健康及安全。本公司將繼續監察疫情爆發之發展及其對本公司營運之影響，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績之影響。

本集團會進一步利用上市公司的資源為收購項目增值，以提高其盈利能力及回報。同時，本集團將繼續加強已成熟的珍珠及珠寶業務之發展，積極參加世界各地多個重要的珠寶首飾展覽會，優化業務效率及生產力，以維持競爭力。由於疫情爆發尚未穩定，董事預期珍珠及珠寶業務的收入將繼續轉差。

憑藉現有策略投資及財務服務分部之發展，本集團將更集中其投資及業務於房地產、共享工作空間以及投資及資產管理行業，尤其於歐洲及亞洲者。

財務回顧

本集團目前主要從事珍珠及珠寶產品之採購、加工、設計、生產及批發分銷，以及策略投資及財務服務之營運。

收入及毛利

2021年財政年度之收入減少至43,300,000港元(2020年財政年度：112,000,000港元)，當中包括珍珠及珠寶銷售41,200,000港元(2020年財政年度：109,800,000港元)，以及策略投資及財務服務利息收入2,100,000港元(2020年財政年度：2,200,000港元)，主要由於珍珠及珠寶銷售大幅減少所致。

毛利減少37,100,000港元至毛損8,600,000港元(2020年財政年度：毛利28,500,000港元)。2021年財政年度的毛利率為19.9%，主要源於存貨減值虧損撥備10,000,000港元(2020年財政年度：毛利率25.5%)。

銷售及行政開支(「銷售及行政開支」)

銷售及行政開支主要包括銷售開支600,000港元(2020年財政年度：4,200,000港元)及行政開支20,700,000港元(2020年財政年度：65,800,000港元)。銷售及行政開支減少48,700,000港元或69.6%至2021年財政年度之21,300,000港元(2020年財政年度：70,000,000港元)。銷售及行政開支減少乃主要由於2021年財政年度之行政開支內以股份為基礎付款開支減少及因本集團採取之成本控制措施所致。

本公司股東應佔虧損

本公司股東應佔虧損大幅減少230,000,000港元或81.6%至2021年財政年度之51,800,000港元(2020年財政年度：281,800,000港元)，主要由於與2020年財政年度比較，並無出現於聯營公司之投資之減值虧損及出售物業、廠房及設備之虧損所致。

流動資金及資金資源

年內，本集團透過結合營運所得現金及本公司擁有人應佔權益及配售新股所得款項為其經營提供資金。於2021年3月31日，本集團總權益為45,900,000港元(2020年：85,100,000港元)，較去年減少46.1%。

於2021年3月31日，本集團有現金及等同現金24,400,000港元(2020年3月31日：34,500,000港元)。現金及等同現金主要以美元、港元及人民幣計值。本集團流動資產淨值為44,500,000港元(2020年3月31日：74,600,000港元)。流動比率(即流動資產總值除以流動負債總額)為2.0倍(2020年3月31日：2.1倍)。

於2021年3月31日，本集團之尚未償還借款為30,000,000港元(2020年3月31日：30,700,000港元)，當中借款金額28,000,000港元(2020年：25,700,000港元)由自賬面值為31,300,000港元之可換股貸款票據重新分類之其他應收款項作抵押，年利率為15%及其年期為18個月(2020年：該借款乃由梁奕曦先生為共同董事之一間公司提供，年利率為15%及其年期為12個月)。計及備用現金及等同現金及營運所得現金，本集團有充足之財務資源應付未來預期之流動資金需求及資本開支承擔。

資本結構及股份合併

於2021年3月31日，本公司已發行股份總數為每股面值0.02港元(2020年3月31日：每股面值0.002港元)之266,376,964股(2020年3月31日：1,849,949,645股)（「股份」），而其已發行股本為5,327,539港元(2020年3月31日：3,699,899港元)。

於2019年6月25日，作為收購事項總代價的部分付款，本公司按發行價每股代價股份1.085港元向該等賣方配發及發行153,000,000股代價股份。

於2020年5月14日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按盡力基準向若干獨立承配人配售最多369,900,000股配售股份，配售價為每股配售股份0.025港元。據此，本集團股本增加約740,000港元及餘額約8,047,000港元計入股份溢價賬。

於2020年8月7日，本公司建議按每十(10)股已發行及未發行普通股合併為一(1)股合併股份的基準進行股份合併（「股份合併」）。董事亦建議於股份合併生效後，將於聯交所買賣的每手買賣單位由2,000股現有股份變更為8,000股合併股份（「每手買賣單位變更」）。董事會認為，股份合併將令股份交易價相應上調。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為股份合併符合本公司及股東的整體利益。股份合併經股東於本公司在2020年9月3日舉行的股東特別大會上批准及股份合併及每手買賣單位變更於2020年9月7日生效。請參閱本公司日期為2020年8月7日、2020年8月12日、2020年8月13日、2020年8月20日及2020年9月3日的公告及本公司日期為2020年8月11日的通函。

於2021年1月7日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按盡力基準向若干獨立承配人配售最多44,392,000股配售股份，配售價為每股配售股份0.116港元。據此，本集團股本增加約888,000港元及餘額約4,033,000港元計入股份溢價賬。

除上文所披露者外，本公司之法定或已發行股本於回顧年度內概無變動。

資本承擔

於2021年3月31日，本集團有已訂約但未撥備之承擔並須待達成先決條件後，方可作實，以就非上市物業基金作出餘下資本承擔34,200,000港元(2020年：34,200,000港元)。

除上文所述者外，於2021年3月31日，本集團並無尚未支付之其他重大承擔。

重大收購及出售附屬公司

於2020年財政年度及2021年財政年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司。

匯率波動風險

本集團主要在香港及中國經營業務。本集團承受美元、英鎊、人民幣及韓圓等各種貨幣之外匯匯率波動，本集團於2020年財政年度及2021年財政年度主要採用上述外幣進行交易。

由於港元及美元仍在既定範圍內保持聯繫匯率，本集團並無承受任何重大美元外匯風險。本集團有附屬公司於中國營運，大部分交易(包括收入、開支及其他融資活動)以人民幣計值。本集團於英格蘭及南韓經營投資，而該等投資以英鎊及韓圓計值。

本集團透過密切監察外匯匯率變動管理其外匯風險，並可於適當時使用遠期外匯合約等對沖衍生工具，以管理其外匯風險。

人力資源

於2021年3月31日，本集團合共聘用49名(2020年3月31日：201名)僱員，當中18名(2020年3月31日：22名)僱員在香港工作。2021年之總員工成本(包括董事薪酬及強制性公積金)約為16,000,000港元(2020年：49,100,000港元)。僱員之薪酬乃以彼等之表現及經驗為基準。薪酬組合(包括薪金及年終酌情花紅)則參照市況及個別表現釐定。

董事進行之證券交易

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事買賣本公司證券之操守守則。經本公司作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2021年3月31日止年度內均遵守標準守則所載之規定標準。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。本公司已接獲全部三名獨立非執行董事(即李健強先生、趙善能先生及董波先生)根據上市規則第3.13條發出之獨立身份確認函。

董事會已審視全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定之獨立人士。此外，直至本公告日期，董事會並不知悉已發生任何事項，致使其相信任何獨立非執行董事之獨立性受損。

審核委員會

由本公司三名獨立非執行董事組成之本公司審核委員會已與管理層聯同核數師審閱本集團採納之會計原則及常規，並討論內部監控、風險管理及財務報告事宜，包括審閱本集團截至2021年3月31日止年度之經審核綜合財務報表。

購買、贖回或出售上市證券

本公司或其任何附屬公司概無在截至2021年3月31日止年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

本集團深明達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益之最高標準企業管治之重要性，而董事會一直致力進行有關工作。董事會相信，高水平企業管治能為本集團奠定良好架構，紮穩根基，不單有助管理業務風險及提高透明度，亦能維持高水平問責性及保障持份者之利益。

本集團已參照上市規則所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)採納企業管治政策，為本集團應用企業管治原則提供指引。

董事認為，本公司於截至2021年3月31日止年度內一直遵守載於企業管治守則之所有守則條文及(倘適用)企業管治守則之適用建議最佳常規，惟下文所披露之偏離事項除外：

1. 截至本公告日期，現時並無高級職員擁有行政總裁(「行政總裁」)職銜。於並無行政總裁之情況下，行政總裁職責已／將繼續由全體執行董事(即鄭子堅先生、梁奕曦先生及張詩敏先生)集體承擔。董事認為，目前安排為有效及具效率。
2. 根據企業管治守則之守則條文第A.1.3條，召開定期董事會會議應向全體董事發出至少14日通知，以使董事有機會出席。截至2021年3月31日止年度，若干定期董事會會議乃以少於14日通知期召開，以使董事能夠就對本集團業務屬重大之交易及時作出反應並作出迅速決策。因此，舉行上述定期董事會會議之通知期較規定者短，惟全體董事均並不反對。董事會於未來將盡最大努力遵守企業管治守則之守則條文第A.1.3條之規定。

大華馬施雲會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團的核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已就本集團之初步公告中所載之有關本集團截至2021年3月31日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及綜合權益變動表以及其相關附註之有關數字與本集團該年度之經審核綜合財務報表所載數額核對一致。

大華馬施雲會計師事務所有限公司就此執行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此大華馬施雲會計師事務所有限公司並未對初步公告發出任何核證。

承董事會命
錢唐控股有限公司
主席
鄭子堅

香港，2021年6月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事鄭子堅先生(主席)、梁奕曦先生及張詩敏先生；以及獨立非執行董事李健強先生、趙善能先生及董波先生。