

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，並明確表示概不就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。



TEAMWAY

International Group Holdings Limited

TEAMWAY INTERNATIONAL GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01239)

截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績公告

Teamway International Group Holdings Limited (「本公司」) 董事(「董事」) 會(「董事會」) 謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數據。全年業績已由本公司之審核委員會(「審核委員會」) 審閱。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	7	377,405	362,833
銷售成本		<u>(324,451)</u>	<u>(298,270)</u>
毛利		52,954	64,563
其他收入及收益，淨值	7	7,531	15,027
應收賬款及應收票據之 減值撥回／(減值)		944	(2,488)
銷售及分銷開支		(35,151)	(34,517)
行政開支		(31,444)	(38,297)
財務成本	8	<u>(36,274)</u>	<u>(39,515)</u>
除稅前虧損	9	(41,440)	(35,227)
所得稅開支	10	<u>(1,954)</u>	<u>(3,197)</u>
歸屬於母公司擁有人之年內虧損		<u><u>(43,394)</u></u>	<u><u>(38,424)</u></u>
歸屬於母公司普通權益持有人之 每股虧損	12		
基本及攤薄 一年內虧損		<u>人民幣(6.59)分</u>	<u>人民幣(7.66)分</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內虧損	<u>(43,394)</u>	<u>(38,424)</u>
其他全面收益		
往後期間可能重新分類至損益之其他全面 收益：		
換算境外業務之匯兌差額	<u>6,389</u>	<u>13,007</u>
年內其他全面收益	<u>6,389</u>	<u>13,007</u>
歸屬於母公司擁有人之年內全面虧損總額	<u>(37,005)</u>	<u>(25,417)</u>

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 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		39,548	51,148
投資物業		54,646	94,360
使用權資產		7,095	9,655
遞延稅項資產		14	14
按金及預付款項		236	1,765
非流動資產總值		101,539	156,942
流動資產			
存貨		17,066	16,634
應收賬款及應收票據	13	169,083	225,177
按金、預付款項及其他應收款項		6,557	4,536
按公平值計入損益之金融資產		—	2,000
現金及銀行結餘		52,671	23,881
流動資產總值		245,377	272,228
流動負債			
應付賬款	14	57,230	60,001
其他應付款項及應計款項		10,046	13,127
計息銀行及其他借貸		204,237	119,469
租賃負債		685	2,883
應付稅項		843	2,174
流動負債總額		273,041	197,654
流動(負債)／資產淨值		(27,664)	74,574
資產總值減流動負債		73,875	231,516

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸		146,753	267,539
租賃負債		1,368	752
遞延稅項負債		2,691	3,157
		<u>150,812</u>	<u>271,448</u>
非流動負債總額		150,812	271,448
負債淨額		<u>(76,937)</u>	<u>(39,932)</u>
權益			
歸屬於母公司擁有人之權益			
股本	15	22,487	22,487
儲備		(99,424)	(62,419)
		<u>(76,937)</u>	<u>(39,932)</u>
資產虧絀		<u>(76,937)</u>	<u>(39,932)</u>

附註：

1. 公司及集團資料

Teamway International Group Holdings Limited為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 1350, Windward 3, Regatta Office Park, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀海港城港威大廈第6座16樓1604室。

於年內，本集團從事以下主要業務：

- 設計、製造及銷售包裝產品及結構件
- 物業投資

2. 呈列基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損人民幣43,394,000元及於二零二一年十二月三十一日報告流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣27,664,000元及人民幣76,937,000元。儘管存在上述情況，綜合財務報表已按持續經營基準編製，並假設本集團有能力於可見將來持續經營。根據本集團直至二零二三年三月三十一日期間的現金流預測及經考慮下文詳述的本集團作出之措施及安排後，本公司董事認為，本集團能夠履行其於可預見未來到期之財務責任：

- (i) 本公司已獲得本公司主要股東的持續財務支持及承擔；
- (ii) 本集團一名獨立貸款人已同意在到期後將本集團的其他借款續期至少12個月；
- (iii) 可能出售本集團於新加坡之投資物業；及
- (iv) 本集團正在積極物色任何其他可能的融資選擇，以增強本集團的流動資金。

儘管如此，本集團能否達成本集團的上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否繼續持續經營將視乎不久將來本集團能否產生足夠融資及經營現金流量及自其股東獲得持續財務支持的能力而定。倘本集團無法繼續持續經營，則須作出調整將資產價值重列至其可收回金額，就任何可能出現之額外負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。綜合財務報表不包含本集團未能持續經營而可能導致之任何調整。

3. 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「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」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量外，此等財務報表乃按歷史成本基準編製。除非另有所示，否則該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有金額已四捨五入至最接近之千位數。

4. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、	<i>利率基準改革 — 第二階段</i>
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)	
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與 <i>Covid-19有關的租金減免(提早應用)</i>

採納上述經修訂香港財務報告準則並無對綜合財務報表造成重大財務影響。

5. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中採納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3號(修訂本)	提述概念框架 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本) (二零一一年)	投資者及其聯營公司或合營企業間 資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2、5}
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ^{2、4}
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關 的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約：履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年週期香港 財務報告準則的年度改進 ²

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 作為香港會計準則第1號(修訂本)的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁵ 作為於二零二零年十月頒佈的香港財務報告準則第17號(修訂本)的結果，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人於二零二三年一月一日前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

本公司董事預測應用該等已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則將不會對本集團財務報表產生重大影響。

6. 經營分部資料

就管理而言，本集團按照產品及服務區分業務單位，並分為下列兩個報告分部：

- 設計、製造及銷售包裝產品及結構件
- 物業投資

	銷售 包裝產品 及結構件 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日 止年度			
分部收入：			
外部客戶收入	<u>376,697</u>	<u>708</u>	<u>377,405</u>
分部業績	4,099	1,732	5,831
對賬：			
利息收入			46
財務成本			(36,274)
企業及其他未分配開支			<u>(11,043)</u>
除稅前虧損			<u>(41,440)</u>
其他分部資料			
折舊			
—物業、廠房及設備	7,088	—	7,088
—使用權資產	134	—	134
應收賬款及應收票據之 減值撥回	944	—	944
投資物業之公平值收益，淨額	<u>—</u>	<u>1,342</u>	<u>1,342</u>
資本開支*	<u>6,804</u>	<u>—</u>	<u>6,804</u>

	銷售 包裝產品 及結構件 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二零年十二月三十一日 止年度			
分部收入：			
外部客戶收入	<u>361,600</u>	<u>1,233</u>	<u>362,833</u>
分部業績	9,138	11,356	20,494
對賬：			
利息收入			81
財務成本			(39,515)
企業及其他未分配開支			<u>(16,287)</u>
除稅前虧損			<u>(35,227)</u>
其他分部資料			
折舊			
—物業、廠房及設備	8,497	47	8,544
—使用權資產	140	—	140
應收賬款及應收票據之減值	2,488	—	2,488
投資物業之公平值收益，淨額	<u>—</u>	<u>10,657</u>	<u>10,657</u>
資本開支*	<u>8,192</u>	<u>—</u>	<u>8,192</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及使用權資產。

二零二一年十二月三十一日	銷售包裝 產品及 結構件 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	258,483	54,646	313,129
對賬：			
遞延稅項資產			14
企業及其他未分配資產			<u>33,773</u>
資產總值			<u><u>346,916</u></u>
分部負債	64,037	198	64,235
對賬：			
計息銀行及其他借貸			350,990
遞延稅項負債			2,691
企業及其他未分配負債			<u>5,937</u>
負債總額			<u><u>423,853</u></u>

二零二零年十二月三十一日	銷售包裝 產品及 結構件 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	313,406	95,143	408,549
對賬：			
遞延稅項資產			14
企業及其他未分配資產			<u>20,607</u>
資產總值			<u><u>429,170</u></u>
分部負債	69,835	258	70,093
對賬：			
計息銀行及其他借貸			387,008
遞延稅項負債			3,157
企業及其他未分配負債			<u>8,844</u>
負債總額			<u><u>469,102</u></u>

地理資料

(a) 來自外部客戶收入

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	銷售包裝 產品及 結構件 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
新加坡	—	708	708
中國大陸	<u>376,697</u>	<u>—</u>	<u>376,697</u>
	<u>376,697</u>	<u>708</u>	<u>377,405</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

香港	—	514	514
新加坡	—	719	719
中國大陸	<u>361,600</u>	<u>—</u>	<u>361,600</u>
	<u>361,600</u>	<u>1,233</u>	<u>362,833</u>

收入資料以客戶所在地為基礎。

(b) 非流動資產

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
香港	2,345	44,855
新加坡	54,646	54,894
中國大陸	44,534	57,179
	<u>101,525</u>	<u>156,928</u>

非流動資產資料以資產所在地為基礎，不包括遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

佔本集團於本年度僅來自銷售包裝產品及結構件分部之收入的10%或以上之來自各單一客戶收入(包括向已知受該客戶共同控制的一組實體的銷售)載列如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶甲	165,075	147,651
客戶乙	65,709	47,305
客戶丙	不適用	48,751
	<u> </u>	<u> </u>

7. 收入以及其他收入及收益，淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
銷售包裝產品及結構件	376,697	361,600
來自投資物業之租金收入	708	1,233
	<u>377,405</u>	<u>362,833</u>
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入及收益，淨額		
利息收入	46	81
投資物業之公平值收益，淨額	1,342	10,657
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	68	69
匯兌差額，淨額	2,256	3,106
出售附屬公司之收益	3,240	—
出售物業、廠房及設備項目虧損	(17)	(767)
政府補助	467	1,821
其他	129	60
	<u>7,531</u>	<u>15,027</u>

8. 財務成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行借貸之利息	287	242
其他借貸之利息	35,316	38,327
貼現應收賬款及應收票據所產生之財務成本	628	579
租賃負債之利息	41	365
其他	2	2
	<u>36,274</u>	<u>39,515</u>

9. 除稅前虧損

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售存貨成本	245,242	222,253
僱員福利開支	56,018	56,148
核數師酬金	823	1,112
並非計入租賃負債計量之租賃付款	111	167
物業、廠房及設備折舊	7,218	9,161
使用權資產折舊	2,954	3,035
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及維護)	<u>355</u>	<u>304</u>

10. 所得稅開支

根據開曼群島規則及法規，本集團無須繳納任何所得稅。

本集團基於25%的法定稅率(二零二零年：25%)(根據於二零零八年一月一日批准及生效的中國企業所得稅法釐定)對其附屬公司應課稅利潤計提中國內地當期所得稅撥備。

於本年度，本集團已就於新加坡產生的估計應課稅溢利按稅率17%(二零二零年：17%)計提新加坡企業所得稅。

香港利得稅並無計提撥備，乃由於本年度並無在香港產生應課稅利潤(二零二零年：無)。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期 — 中國		
年內開支	2,392	2,822
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(6)	26
即期 — 新加坡		
年內開支	25	31
過往年度撥備不足	9	4
	<u>2,420</u>	<u>2,883</u>
遞延	<u>(466)</u>	<u>314</u>
年內稅項開支總額	<u><u>1,954</u></u>	<u><u>3,197</u></u>

11. 股息

董事會並無就本年度建議或派付股息(二零二零年：無)。

12. 歸屬於母公司普通權益持有之每股虧損

(a) 基本

每股基本及攤薄虧損按以下各項計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
虧損：		
母公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(43,394)</u>	<u>(38,424)</u>
	二零二一年	二零二零年
股份：		
用於計算每股基本虧損之本年度已發行 普通股加權平均數	<u>658,696,000</u>	<u>501,820,000</u>

(b) 攤薄

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無具潛在攤薄之已發行普通股。

13. 應收賬款及應收票據

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自銷售包裝產品及結構件的應收賬款	119,805	143,319
應收票據	<u>51,424</u>	<u>85,882</u>
	171,229	229,201
減值	<u>(2,146)</u>	<u>(4,024)</u>
	<u>169,083</u>	<u>225,177</u>

於報告期末，根據交貨日期呈列之應收賬款(已扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
三個月內	107,376	128,725
三至六個月	10,510	9,630
七個月至一年	153	1,135
一年以上	<u>—</u>	<u>441</u>
	<u>118,039</u>	<u>139,931</u>

14. 應付賬款

於報告期末，根據發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
三個月內	54,920	55,347
三至六個月	1,914	3,394
七個月至一年	77	620
一年以上	319	640
	<u>57,230</u>	<u>60,001</u>

應付賬款為不計息，一般於三十天至九十天期限內結清。

15. 股本

於年內，本公司法定及已發行股本的變動概要如下：

法定

	每股面值0.04港元的普通股		每股面值0.01港元的普通股	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
於二零二零年一月一日	—	—	20,000,000,000	200,000
股份合併(附註a)	<u>5,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>(20,000,000,000)</u>	<u>(200,000)</u>
於二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	<u>5,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

發行及繳足

	股份數目 千股	金額 千港元	相等於人民幣 人民幣千元
於二零二零年一月一日	1,384,734	13,847	11,371
股份合併(附註a)	(1,038,550)	—	—
透過配售股份及供股發行股份 (附註b)	<u>312,512</u>	<u>12,501</u>	<u>11,116</u>
於二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	<u>658,696</u>	<u>26,348</u>	<u>22,487</u>

附註：

- a. 根據於二零二零年七月二十七日通過的一項普通決議案，本公司股本中每四股每股面值0.01港元的已發行現有普通股已合併為一股每股面值0.04港元的合併股份，自二零二零年七月二十九日起生效。
- b. 於二零二零年九月七日，本公司以每股0.16港元的認購價完成198,772,000股供股股份的供股及配售113,740,000股新股份，所得款項總額為50,001,000港元，當中12,501,000港元(相當於人民幣11,116,000元)已計入股本及37,500,000港元(相當於人民幣33,349,000元)已計入股份溢價賬。有關供股及股份配售之詳情於本公司日期為二零二零年五月二十七日、二零二零年六月五日、二零二零年七月二十七日及二零二零年九月七日之公告內披露。

16. 報告期後事項

於本公告日期，本集團並無報告期後重大事項。

獨立核數師報告摘錄

下文乃本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘錄。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

強調事件

有關持續經營之重大不明朗因素

我們謹請 閣下注意綜合財務報表附註2，其中顯示 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生淨虧損人民幣43,394,000元，且 貴集團截至該日期擁有流動負債淨額人民幣27,664,000元及負債淨額人民幣76,937,000元。該等情況連同附註2所載其他事項顯示存在重大不明朗因素可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。吾等並無就此修改吾等的意見。

管理層討論及分析

業務回顧

本公司為投資控股公司，主要透過其附屬公司從事以下業務：(i)在中國設計、生產及銷售包裝產品及結構件；及(ii)物業投資。

包裝產品及結構件業務

收入

本集團包裝產品及結構件業務之客戶大部分為中國領先之電器消費品生產商。

收入按產品分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
包裝產品				
電視機	101,729	27.0	98,113	27.1
洗衣機	85,983	22.8	70,474	19.5
空調	69,750	18.5	58,087	16.0
冰箱	55,435	14.7	77,811	21.6
資訊科技產品	33,839	9.0	26,602	7.4
電熱水器	15,892	4.2	15,092	4.2
其他	2,689	0.7	2,776	0.7
結構件				
空調結構件	11,380	3.1	12,645	3.5
總計	376,697	100	361,600	100

於本年度，按產品類型分類之收入保持相對穩定，分部收入之最大貢獻來自本集團電視機產品之收入，金額約為人民幣101,729,000元或佔總分部收入27.0%（二零二零年：約人民幣98,113,000元或佔總分部收入27.1%）。來自本集團洗衣機、空調產品（包括包裝產品及結構件）及冰箱之收入對分部收入作出第二、第三及第四大貢獻，金額約為人民幣222,548,000元或佔總分部收入59.1%（二零二零年：約人民幣219,017,000元或佔總分部收入60.6%）。

銷售成本

下表載列於以下所述期間之銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
原材料	245,242	75.6	222,253	74.5
直接勞工成本	26,561	8.2	27,039	9.1
生產間接支出	52,648	16.2	48,978	16.4
員工成本	3,697	1.1	2,171	0.7
折舊	6,333	1.9	7,394	2.5
水電	28,746	8.9	24,595	8.2
加工費	13,341	4.1	13,782	4.6
其他	531	0.2	1,036	0.4
總計	<u>324,451</u>	<u>100</u>	<u>298,270</u>	<u>100</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣324,451,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣298,270,000元增加約人民幣26,181,000元或8.8%。該增加主要由於年內原材料成本增加。

儘管年內出售一間製造廠，我們的收益仍在增加，但較銷售成本增速為慢，反映毛利率從截至二零二零年十二月三十一日止年度約17.5%減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度的約13.9%。自中國政府於截至二零二零年十二月三十一日止年度作出減少僱員退休計劃供款的一次性特別安排後，截至二零二一年十二月三十一日止年度勞工成本恢復至正常水平。

由於新型冠狀病毒（「COVID-19」）發展的不確定性及宏觀經濟環境的不穩定，包裝產品及結構件業務之營運環境仍面臨諸多挑戰。

原材料供應

本集團向獨立第三方採購製造本集團包裝產品及結構件所需之原材料及元件。該等原材料主要包括發泡聚苯乙烯及膨脹聚烯烴。本集團持有一份認可原材料及元件供應商名單，並僅向名列此名單之供應商進行採購。本集團與主要供應商建立長期商業關係，確保享有穩定供應並適時交付優質原材料及元件。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團在採購製造包裝產品所需之原材料及元件方面並無任何重大困難。本集團繼續向多家不同供應商採購原材料及元件，以避免過分依賴任何類別原材料及元件之單一供應商。

產能

本集團三座廠房之最高年產能合共為18,300噸包裝產品及結構件。現時產能足以讓本集團迅速回應市場需求和鞏固其市場地位。

出售製造廠

截至二零二一年十二月三十日止年度，本公司同意以代價人民幣53,968,000元出售滁州創策包裝材料有限公司（「滁州創策包裝材料有限公司」，本公司之間接全資附屬公司）之全部股權（「出售製造廠」）。滁州創策包裝材料有限公司主要從事設計、生產及銷售包裝產品及結構件。出售製造廠於二零二一年四月二十九日完成，錄得出售收益為人民幣2,158,000元。

出售製造廠的代價透過將Peace Bright Investment Trading Limited（「Peace Bright」，本公司之直接全資附屬公司）所欠部分未償還貸款及應計利息直接抵銷予Pengtian Limited的方式結算。管理層認為，當下乃透過減少本公司債務以抓住機遇、變現位於滁州的製造廠以改善整體現金流之良機。

物業投資業務

截至二零二一年十二月三十日止年度，本集團位於新加坡1 Bishopsgate #04-06 Bishopsgate Residences, Singapore 247676 (新加坡土地管理局(Singapore Land Authority) 土地登記編號TS24-U13661M)，建築面積約3,068平方呎的投資物業於截至二零二一年十二月三十日止年度錄得的公平值收益約人民幣1,342,000元及租金收入人民幣708,000元。

為提高本公司的流動資金，於二零二一年十二月三十一日本公司已將投資物業掛牌出售。由於投資物業的市價佔本公司資產很大一部分，於完成出售事項前，建議出售事項很可能構成一項將須遵守上市規則通告、公佈及／或股東批准規定的須予披露／公佈交易。

出售香港的投資物業

截至二零二一年十二月三十日止年度，本公司以透過出售於豪財有限公司(「豪財」，本公司之直接全資附屬公司)之全部股權出售位於香港九龍大角咀海輝道18號一號銀海1座21樓A室(於土地註冊處註冊為九龍內地段第11158號)，建築面積約1,568平方呎的香港投資物業，代價為47,800,000港元(「出售物業」)。豪財主要從事物業投資。出售物業已於二零二一年四月十三日完成，錄得出售收益為人民幣1,082,000元。

董事會認為，此收益是變現及進一步增強本集團現金流量的良機，令本集團能夠重新分配其資源作未來發展之用。有關出售物業的詳情載於本公司日期為二零二一年一月十四日及二零二一年一月十九日之公告。

未來展望

包裝產品及結構件業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，COVID-19持續在全球擴散。中國是公認為可有效控制疫情傳播的國家之一。中國政府已實施並繼續實施若干防控措施，包括一定程度上限制及規管人們的出行交通安排、接種疫苗及隔離部分居民，同時加強工廠及辦公室的衛生及防疫要求，實施社區管理。由於我們的包裝產品及結構件的業務及客戶均於中國境內，疫情對我們的收益影響不大，我們的收入仍在增加，儘管年內出售了一間製造廠。我們相信，包裝產品及結構件的營業額至少可以維持當前水平。

然而，疫情期間原材料成本的增加亦不可避免，這一影響完全抵銷了收入增加並嚴重影響二零二一年的毛利。儘管中國經濟繼續展現出強勁彈力，但COVID-19疫情給經營環境帶來了日益增加的挑戰及複雜性。

於運營管理方面，本集團繼續探索各種機會，提高運營管理效率。同時，本集團將密切監察COVID-19疫情發展情況並(視情況而定)繼續評估疫情不時對本集團財務及業務運營的影響。

物業投資業務

二零二一年是新加坡房地產市場繁榮的一年，其面對COVID-19疫情表現出令人難以置信的復原力。由於大部分邊境直至下半年一直關閉，二零二一年的物業活動主要由地方買家推動。新加坡人展示了前所未有的強勁適應能力，未讓COVID-19疫情阻礙其房地產計劃。

自二零二零年第二季度起每季度的房價一直上漲，二零二一年最後一個季度顯示私人住宅價格連續增長七個季度，也是自二零一九年以來最強勁增長。儘管全球利率及本地抵押貸款利率於二零二一年有輕微上漲，但大部分時間都維持低位，並且會持續保持低位並於二零二二年逐漸上漲。考慮到其他因素，如地方需求的持續增長和邊境重新開放後外國投資者增加，我們預計新加坡房地產市場的房價將於二零二二年繼續顯著增長。

前景

儘管自二零二零年一月爆發的COVID-19疫情於二零二一年繼續影響全球經濟活動和運輸，但於政府實施防疫措施及各種經濟恢復政策後，中國的情況普遍得到控制。儘管面臨各種外部壓力，但中國的經濟繼續表現出強大的韌性。

COVID-19變體延緩了疫情控制的進展。預計二零二二年世界經濟面臨的挑戰繼續存在。由於疫苗接種率的提高和受影響經濟部門重新開放，整體經濟及經營環境有望逐步恢復。

本集團將繼續於這些挑戰和不確定因素中謹慎經營其業務。其將以必要的謹慎態度繼續積極尋找新的投資機會，為未來提供可持續的收益。本集團於現有包裝產品及結構件業務的基礎上，於其他投資領域探索新的多樣化收入。

財務回顧

財務業績

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約人民幣377,405,000元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣362,833,000元增加4.0%。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣43,394,000元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔虧損約為人民幣38,424,000元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損增加乃主要由於原材料成本增加及投資物業公平值收益減少。虧損增加被(i)財務成本減少；及(ii)行政開支減少所部分抵銷。

每股基本及攤薄虧損分別為人民幣6.59分(二零二零年：分別為人民幣7.66分)。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金約為人民幣52,671,000元，其中約71.3%以港元(「港元」)列值，約0.2%以美元列值，約2.1%以新加坡元列值，其餘則以人民幣列值(二零二零年：約人民幣23,881,000元，其中約69.5%以港元列值，約0.1%以美元列值，約3.1%以新加坡元列值，其餘則以人民幣列值)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約為人民幣10,000,000元(二零二零年：約人民幣5,000,000元)，以浮動利率計息並須於一年內償還，由本集團之樓宇及預付土地租賃款項作抵押。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，全部銀行借貸均以人民幣列值。

於二零二一年十二月三十一日，本集團其他借貸中(i)約人民幣20,940,000元(二零二零年：約人民幣21,655,000元)按固定年利率6.5厘計息及須按要求償還並以美元計值；(ii)約人民幣146,753,000元(二零二零年：人民幣148,894,000元)按固定年利率2厘計息，須於二零二三年五月三十一日償還，為無抵押，以美元計值；及(iii)流動負債項下的約人民幣173,297,000元(二零二零年：流動負債及非流動負債項下的約人民幣92,814,000元及人民幣118,645,000元)按固定年利率18厘計息及須於按要求償還，由本公司一間全資附屬公司之全部已發行股本作抵押，並以港元計值。

資本架構

於二零二一年十二月三十一日，合共658,695,764股每股面值0.04港元的股份已獲發行。於截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司已發行股份總數未變。

收購、出售及重大投資

除本公告所披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重要收購、出售或重大投資。

資本開支

本集團之資本開支主要包括購置物業、廠房及設備以及使用權資產。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之資本開支約為人民幣6,804,000元(二零二零年：約人民幣8,192,000元)。

資產質押

本集團(i)於二零二一年十二月三十一日已將約人民幣7,211,000元(二零二零年：約人民幣10,304,000元)之樓宇及預付土地租賃款項等資產質押予銀行；及(ii)於二零二一年及二零二零年十二月三十一日已將本公司一間全資附屬公司之全部已發行股本質押予貸款人。

分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團之詳細分部資料載於綜合財務報表附註6。

人力資源及培訓

於二零二一年十二月三十一日，本集團有590名僱員(二零二零年：751名僱員)。總僱員福利開支約為人民幣56,018,000元(二零二零年：約人民幣56,148,000元)。本集團之管理團隊(包括產品設計及開發團隊)擁有豐富行業經驗。本集團秉承「以人為本」之管理理念，積極為員工搭建管理與發展平台。本集團聘請僱員時實行嚴格甄選程序，採用多項獎勵機制提升僱員之工作效率。本集團定期考察僱員表現。僱員之薪酬、晉升及加薪會根據彼等之表現、專業及工作經驗，以及現時市場慣例評核。此外，本集團亦為不同崗位之僱員提供培訓計劃。

資本負債比率

於二零二一年十二月三十一日，資本負債比率為1.01(二零二零年：0.9)，乃按本集團之借貸總額除以資產總值計量。

外匯風險

本集團大部分業務交易以港元及人民幣列值。因此，董事認為本集團並無面對重大外幣風險。

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，本集團之管理層會監察外匯風險。鑒於人民幣近年波動，本集團將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔(二零二零年：無)。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年：無)。

股息

董事會並無建議就本年度派發任何末期股息(二零二零年：無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

配售及公開發售所得款項用途

於二零一一年十一月十八日，本公司透過配售及公開發售(「**配售及公開發售**」)方式成功在聯交所主板上市。

本公司就配售及公開發售收取之所得款項(經扣除配售及公開發售之相關成本後)合共約為44,500,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團已動用全部所得款項淨額，其中(i)約2,700,000港元用於償還銀行貸款；(ii)2,900,000港元用作一般營運資金；(iii)約29,000,000港元用於購置、改造和升級廠房及機器；及(iv)約9,900,000港元用於購置和改造模具。

供股及配售事項所得款項用途

本公司就供股及配售事項收取之所得款項(經扣除相關成本後)約為50,000,000港元。本公司計劃將所得款項淨額用於償還本集團之尚未償還借款。

於二零二一年十二月三十一日，本公司已動用約46,340,000港元所得款項用於償還本集團之尚未償還借款。所得款項淨額的剩餘結餘預計於二零二二年六月三十日或之前動用。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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」)所載的條款，作為本公司有關董事進行證券交易及買賣的操守守則。經向全體現任董事作具體查詢後，各董事已確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

遵守企業管治守則

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)。

董事會定期檢討本公司之企業管治常規，以確保本公司一直遵守企業管治守則。本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守適用之守則條文。

審核委員會

於本公告日期，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事潘禮賢先生(擁有上市規則第3.10(2)條所規定合適專業資格之獨立非執行董事，擔任審核委員會主席)、陳家良先生及周明笙先生。

審核委員會已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全年業績以及本公司之風險管理和內部監控檢討報告。此外，審核委員會已審閱本公司之企業管治政策和常規、董事及高級管理層之培訓和持續專業發展、本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規、遵守上市規則之情況和本公司遵守企業管治守則之情況。

承董事會命
Teamway International Group Holdings Limited
執行董事
魏薇女士

香港，二零二二年三月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事魏薇女士及段夢穎女士；以及獨立非執行董事潘禮賢先生、周明笙先生及陳家良先生。

本公告中英文版如有任何歧異，概以英文版內容為準。