

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：718)

截至二零二零年十二月三十一日止年度 末期業績公告

太和控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」或「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合末期業績連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

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	3		
客戶合約		20,490	19,955
租賃		96	6,588
淨投資虧損	5	(1,832)	(616)
總額		18,754	25,927
其他收入	6	85,911	51,353
預期信貸虧損模式下的已撥回 (已確認)減值虧損，淨額		27,052	(39,641)
其他收益及虧損	7	49,061	150,973
存貨之購買及變動		(14,270)	(12,473)
僱員福利開支		(28,216)	(43,855)
其他經營開支		(33,420)	(55,494)
投資物業公允值變動	13	(40,353)	(72,505)
分類為持作出售之資產之公允值變動		-	(17,412)
採礦權減值虧損	14	(92,225)	(170,821)
財務成本	8	(8,867)	(15,291)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損		(36,573)	(199,239)
所得稅抵免(開支)	9	<u>9,339</u>	<u>(47,531)</u>
年度虧損	10	<u>(27,234)</u>	<u>(246,770)</u>
其他全面收益(開支)：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		65,034	(17,264)
於出售及註銷海外業務時			
重新分類累計匯兌儲備		<u>-</u>	<u>9,965</u>
年度其他全面收益(開支)		<u>65,034</u>	<u>(7,299)</u>
年度全面收益(開支)總額		<u>37,800</u>	<u>(254,069)</u>
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(26,782)	(246,440)
非控股權益		<u>(452)</u>	<u>(330)</u>
		<u>(27,234)</u>	<u>(246,770)</u>
以下人士應佔年度全面收益			
(開支)總額：			
本公司擁有人		37,931	(253,751)
非控股權益		<u>(131)</u>	<u>(318)</u>
		<u>37,800</u>	<u>(254,069)</u>
每股虧損	12		
— 基本(港仙)		<u>(0.51)</u>	<u>(4.69)</u>

綜合財務狀況報表

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、廠房及設備		2,797	9,483
投資物業	13	792,245	806,985
無形資產		4,155	4,155
採礦權	14	81,791	174,016
按公允值計入損益之金融資產		609	571
使用權資產		6,189	3,005
遞延稅項資產		5,600	39
收購附屬公司支付的按金及 其他非流動按金	15	118,765	–
其他非流動資產		6,000	6,000
		<u>1,018,151</u>	<u>1,004,254</u>
流動資產			
存貨		1,955	1,700
按公允值計入損益之金融資產		7,887	10,112
應收賬款	16	3,701	4,244
其他應收款項、按金及預付款項		965,140	1,061,759
銀行結餘及現金		496,862	560,240
		<u>1,475,545</u>	<u>1,638,055</u>
流動負債			
應計負債及其他應付款項		17,550	6,440
借貸	17	235,626	281,471
其他貸款		–	120,958
租賃負債		2,383	1,853
應付稅項		127,452	138,383
		<u>383,011</u>	<u>549,105</u>
流動資產淨值		<u>1,092,534</u>	<u>1,088,950</u>
總資產減流動負債		<u>2,110,685</u>	<u>2,093,204</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債		-	23,027
租賃負債		3,936	1,228
		<u>3,936</u>	<u>24,255</u>
資產淨值		<u>2,106,749</u>	<u>2,068,949</u>
股本及儲備			
股本	18	262,501	262,501
儲備及累計虧損		1,841,625	1,803,694
		<u>2,104,126</u>	<u>2,066,195</u>
本公司擁有人應佔權益		2,104,126	2,066,195
非控股權益		2,623	2,754
		<u>2,106,749</u>	<u>2,068,949</u>
權益總額		<u>2,106,749</u>	<u>2,068,949</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料及編製基準

太和控股有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，本公司之直屬控股公司為Songbird SG PTE. Ltd.(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之有限公司)，而Songbird SG PTE. Ltd.之最終控股公司為Satinu Resources Group Ltd.(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港北角馬寶道28號華匯中心29樓2902室。

本公司為一間投資控股公司，而本公司及其主要附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)物業投資；(ii)醫療設備貿易；(iii)採礦及勘察天然資源；及(iv)金融服務及資產管理業務。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，與本公司之功能貨幣一致。

綜合財務報表乃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。就綜合財務報表編製而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

於編製綜合財務報表時，鑑於直至批准刊發本綜合財務報表日期，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金狀況，根據中華人民共和國(「中國」)購物中心業務之非常重大收購將予收購於中國成立之公司(誠如附註19所述)廣州融智公共設施投資有限公司(「廣州目標公司」)已與錦州銀行股份有限公司上海路支行(「錦州銀行」)就重續本金為約人民幣1,370,000,000元(相等於約1,628,245,000港元)之銀行借貸(原本於二零二一年一月到期)及進行錦州銀行之內部審批程序達成原則性協議。倘廣州銀行貸款(「廣州銀行貸款」)並未於完成收購廣州目標公司後獲成功重續及強制執行還款，本集團可能未有充足的資源結付非常重大收購購物中心業務之收購代價及償還廣州銀行貸款，及應付錦州銀行之應計利息。鑑於本集團於二零二零年十二月三十一日擁有資產淨值約1,092,534,000港元(包括銀行結餘及現金496,862,000港元)。

於二零二一年三月，本集團與賣方之最終控股方戴永革(「戴先生」)訂立承諾安排(誠如附註19所述)，倘未於完成收購廣州目標公司後成功重續廣州銀行貸款並強制要求還款，戴先生將不可撤銷地履行其在這項承諾安排下的個人責任，以向錦州銀行償還所有到期廣州銀行貸款金額連同應計利息。倘發生有關事件，本集團同意於結付日期後13個月內或本集團可獲得廣州目標公司融資進行還款時(以較短者為準)償還戴先生之結付款項。

經計及內部可用資金、本集團所持有或將予收購之非流動資產及自戴先生獲得之承諾，本公司董事對本集團將可於可見將來於其到期時履行其財務責任及結付購物中心業務之非常重大收購之應付代價充滿信心。因此，已按持續經營基準編製綜合財務報表。

2. 應用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，本集團首次應用香港財務報告準則中對概念框架引用的修訂及下列由香港會計師公會頒佈於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則以編製簡明綜合財務報表：

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

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號修訂本2019冠狀病毒病相關之租金寬減。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則中對概念框架引用的修訂及香港財務報告準則修訂本及詮釋對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本重大的定義的影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本。該修訂本為重大一詞提供新定義，列明「倘因資料遺漏、錯誤陳述或隱瞞資料可以合理地預期影響財務報表的主要用戶在這些財務報表的基礎上作出的決定，則該資料屬重大」。該修訂本亦澄清重大與否視乎資料(單獨或與其他資料結合使用)在整體財務報表的性質或幅度。

於本年度應用該修訂本對綜合財務報表並無任何影響。

2.2 應用香港財務報告準則第3號修訂本業務的定義的影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本澄清，儘管業務通常具有產出，但一組經整合的活動及資產毋須產出亦符合資格構成業務。所收購的一組活動及資產至少須包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性過程，方會被視作業務。

該修訂本刪除市場參與者是否有能力取代任何缺失的投入或過程及持續製造產出的評估。該修訂本亦引入額外指引，有助釐定是否已獲得實質性過程。

此外，該修訂本引入一項可選集中性測試，允許對所收購的一組活動及資產是否並非為一項業務進行簡化評估。根據可選集中性測試，倘所收購的總資產的絕大部分公允值均集中於單個可識別資產或一組類似資產中，則所收購的一組活動及資產並非一項業務。經評估的總資產不包括現金及等同現金項目、遞延稅項資產及遞延稅項負債的影響所產生的商譽。可按個別交易基準選擇是否應用該可選集中性測試。

該修訂本對本集團綜合財務報表並無任何影響，惟倘本集團於往後期間作出收購則可能有所影響。

2.3 提早應用香港財務報告準則第16號修訂本2019冠狀病毒病相關租金寬減的影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本為承租人引進了新的可行權宜方法使其可選擇不評估2019冠狀病毒病相關租金寬減是否為一項租賃修改。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件的2019冠狀病毒病產生的租金寬減：

- 租賃付款變動導致的租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

應用可行權宜方法將租金寬減導致的租賃付款變動入賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)的變動入賬(倘變動並非租賃修改)。租賃付款的寬減或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬減或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

應用該修訂本並無對於二零二零年一月一日的期初累計虧損造成影響。本集團於香港的辦公室物業受益豁免3個月租賃付款。本集團已終止確認因豁免租賃款項(分別採用該等租賃最初適用的貼現率)而消除的部分租賃負債，導致租賃負債減少約345,000港元，並已於本年度的損益內確認為可變租賃款項。

已頒佈惟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下列已頒佈惟尚未生效之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	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 ²
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 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之有關修訂 ¹
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂本	有償合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ²

¹ 於二零二三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 於將予釐定之日期或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或以後開始之年度期間生效

除下文新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期於可見將來，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號修訂本將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)之有關修訂

該修訂本為評估將結算期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利而分類為流動或非流動。具體而言，該修訂本澄清：
 - (i) 該分類不受管理層在12個月內結算負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘若該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，則該權利會在報告期末符合條件的情況下存在；及
- 澄清倘若負債具有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號*金融工具：呈列*將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會對其分類為流動或非流動造成影響。

此外，香港詮釋第5號因香港會計準則第1號修訂本進行修訂，以使相應措辭保持一致。

基於本集團於二零二零年十二月三十一日之尚未償還負債，應用該修訂本將不會導致本集團之負債重新分類。

3. 收益

客戶合約收益細分：

	醫療設備貿易	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貨品類型		
銷售醫療設備	<u>20,490</u>	<u>19,955</u>
地區市場		
中國	<u>20,490</u>	<u>19,955</u>
收益確認時間		
於某一時點	<u>20,490</u>	<u>19,955</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，以下載列客戶合約收益與分部資料所披露金額之對賬：

	分部收益	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶合約收益		
- 醫療設備貿易	20,490	19,955
租賃	<u>96</u>	<u>6,588</u>
總收益	<u>20,586</u>	<u>26,543</u>

4. 分部資料

向本公司行政總裁，即主要營運決策者（「主要營運決策者」）呈報以分配資源及評估分部表現之資料，集中於已付運或已提供之貨物或服務類型。

鑑於油價更加無法預測且石化產品及金屬相關產品需求空前減少，本集團自二零一九年起不再積極從事石化產品及金屬相關產品貿易業務。本公司董事決定於本年度終止其商品貿易業務，及「商品及醫療設備貿易」分部已更名為「醫療設備貿易」分部。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號，本集團之可呈報分部如下：

- (i) 物業投資分部—物業投資及租賃物業；
- (ii) 醫療設備貿易分部；
- (iii) 採礦及勘察天然資源分部—於蒙古共和國（「蒙古」）之採礦及生產鎢礦資源活動；及

- (iv) 金融服務及資產管理分部—不同經營分部匯總包括買賣股本證券及衍生工具；及收購不良債務資產而產生之資產管理。

分部收益及業績

以下為按經營及可呈報分部劃分之本集團收益及業績之分析。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	醫療 設備貿易 千港元	採礦及勘察 天然資源 千港元	金融服務及 資產管理 千港元	總計 千港元
分部收益	96	20,490	-	-	20,586
分部淨投資虧損	-	-	-	(1,832)	(1,832)
總計	<u>96</u>	<u>20,490</u>	<u>-</u>	<u>(1,832)</u>	<u>18,754</u>
分部業績	<u>(55,858)</u>	<u>(1,792)</u>	<u>(93,876)</u>	<u>(5,504)</u>	<u>(157,030)</u>
出售杭州太榮資產管理有限公司 （「杭州太榮」）所產生之應收代價之 利息收入					76,923
匯兌收益淨額					44,498
結構性存款之公允值變動					5,746
就其他應收款項及應收利息 撥回之減值虧損					28,336
未分配利息收入					6,643
未分配財務成本					(99)
中央行政開支					<u>(41,590)</u>
除稅前虧損					<u><u>(36,573)</u></u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	商品及醫療 設備貿易 千港元	採礦及勘察 天然資源 千港元	金融服務及 資產管理 千港元	總計 千港元
分部收益	6,588	19,955	-	-	26,543
分部淨投資虧損	-	-	-	(616)	(616)
總計	<u>6,588</u>	<u>19,955</u>	<u>-</u>	<u>(616)</u>	<u>25,927</u>
分部業績	<u>(107,105)</u>	<u>(8,712)</u>	<u>(173,748)</u>	<u>9,371</u>	<u>(280,194)</u>
出售及註銷附屬公司、有限合夥公司及 結構性實體之收益淨額					172,504
出售杭州太榮應收代價之利息收入					12,117
匯兌虧損淨額					(22,229)
結構性存款之公允值變動					1,594
就其他應收款項已確認之減值虧損					(50,918)
未分配利息收入					12,276
未分配財務成本					(150)
中央行政開支					<u>(44,239)</u>
除稅前虧損					<u>(199,239)</u>

上文所呈報之分部收益乃指外部客戶產生之收益。於兩個年度內，概無分部間銷售。

可呈報分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績乃指於未分配中央行政開支（包括董事薪酬、法律及專業費用及其他經營開支、匯兌收益（虧損）淨額、結構性存款之公允值變動、就其他應收款項及應收利息已撥回（已確認）之減值虧損、出售杭州太榮應收代價之利息收入、未分配利息收入及財務成本、出售及註銷附屬公司、有限合夥公司及結構性實體的收益淨額前，各分部於除稅前所賺取之溢利或產生之虧損。就資源分配及評估分部表現而言，此乃向主要營運決策者呈報之方法。

分部資產及負債

本集團按經營及可呈報分部劃分之資產及負債之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部資產		
物業投資	807,010	826,478
醫療設備貿易(二零一九年：商品及醫療設備貿易)	13,232	11,666
採礦及勘察天然資源	82,583	175,285
金融服務及資產管理	493,346	550,151
分部資產總額	1,396,171	1,563,580
出售杭州太榮應收代價	928,969	1,057,910
應收代價之應收利息	31,976	–
就收購附屬公司支付的按金(附註19)	118,075	–
未分配使用權資產	4,237	1,545
未分配按公允值計入損益之金融資產	609	571
未分配物業、廠房及設備	1,791	7,739
未分配無形資產	4,155	4,155
其他未分配公司資產	7,713	6,809
綜合資產	2,493,696	2,642,309
分部負債		
物業投資	273,213	322,913
醫療設備貿易(二零一九年：商品及醫療設備貿易)	5,400	2,128
採礦及勘察天然資源	523	23,583
金融服務及資產管理	1,177	1,557
分部負債總額	280,313	350,181
其他貸款	–	120,958
未分配租賃負債	4,280	1,583
未分配應付稅項	92,112	97,510
其他未分配公司負債	10,242	3,128
綜合負債	386,947	573,360

就監管分部表現及在分部之間分配資源而言：

- 除出售杭州太榮應收代價、應收代價之應收利息、就收購附屬公司支付的按金、未分配使用權資產、按公允值計入損益之金融資產、物業、廠房及設備以及無形資產及其他未分配公司資產(主要包括未分配銀行結餘及現金)外，所有資產均分配至經營及可呈報分部。
- 除其他貸款、未分配租賃負債、未分配應付稅項及其他未分配公司負債外，所有負債均分配至經營及可呈報分部。

5. 淨投資虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	<u>(1,832)</u>	<u>(616)</u>

6. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自以下各項之利息收入：		
—出售杭州太榮應收代價	76,923	12,117
—銀行及其他存款	5,356	11,737
—應收貸款	1,315	2,682
政府補貼(附註)	1,268	—
雜項收入	1,049	1,266
就先前視作應收貸款票據贖利息收入	—	23,551
	<u>85,911</u>	<u>51,353</u>

附註：於本年度，本集團就香港政府提供與2019冠狀病毒病相關之「保就業」計劃下已確認政府補貼1,268,000港元。

7. 其他收益及虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
匯兌收益(虧損)淨額	44,498	(22,229)
結構性存款公允值變動	5,746	1,594
出售物業、廠房及設備虧損	(1,183)	(896)
出售及註銷附屬公司、有限合夥公司及 結構性實體之收益淨額	—	172,504
	<u>49,061</u>	<u>150,973</u>

8. 財務成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
下列各項的利息開支		
—銀行借貸	8,584	14,523
—租賃負債	226	451
—其他	57	317
	<u>8,867</u>	<u>15,291</u>

9. 所得稅(抵免)開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現行稅項：		
中國企業所得稅	<u>19,249</u>	<u>99,270</u>
於過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	-	(8,319)
香港利得稅	<u>-</u>	<u>(1,077)</u>
	-	(9,396)
遞延稅項	<u>(28,588)</u>	<u>(42,343)</u>
	<u>(9,339)</u>	<u>47,531</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳納稅項。

因此，合資格集團實體的香港利得稅按估計應課稅溢利首2,000,000港元按8.25%計算以及過往年度超過2,000,000港元的估計應課稅溢利按16.5%計算。由於本集團的收入並非於香港產生或取得，故並無就香港稅項計提撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於兩個年度，中國附屬公司的稅率為25%或於西藏自治區經營的附屬公司為9%較低優惠稅率。

於蒙古註冊成立的附屬公司須繳納蒙古國所得稅，該所得稅乃以估計應課稅收入首3,000,000,000蒙古圖格里克按10%的稅率計算，超出部份按25%的稅率計算。由於兩個年度並無產生應課稅溢利，因此並未於綜合財務報表內就蒙古國所得稅作出撥備。

10. 本年度虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度虧損乃經扣除(計入)下列各項後達致：		
董事酬金	9,751	10,106
其他員工成本：		
—薪金、津貼及實物利益	17,405	31,971
—退休福利計劃供款	1,060	1,778
員工成本總額	<u>28,216</u>	<u>43,855</u>
核數師酬金	1,910	2,010
已確認為開支之存貨成本	14,270	12,473
2019冠狀病毒病相關租金寬減(附註2)	(345)	—
物業、廠房及設備之折舊	5,655	7,541
使用權資產之折舊	<u>3,195</u>	<u>6,418</u>
投資物業所得租金收入總額	(96)	(6,588)
減：產生租金收入之投資物業 所產生之直接經營開支	<u>705</u>	<u>768</u>
	<u>609</u>	<u>(5,820)</u>

11. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本公司普通股股東年度內確認為分派之股息：		
無(二零一九年：二零一八年特別股息—每股20港仙)	<u>—</u>	<u>1,050,004</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度後，並無向本公司普通股股東建議任何股息。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本虧損乃根據下列數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
虧損		
用於計算每股基本虧損的本公司擁有人 應佔年度內虧損	<u>(26,782)</u>	<u>(246,440)</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
股份數目		
用於計算每股基本虧損的普通股數	<u>5,250,020</u>	<u>5,250,020</u>

由於兩個年度內並無已發行潛在普通股，故概無呈列兩個年度的每股攤薄虧損。

13. 投資物業

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據經營租賃出租住宅物業單位，租金按每週／每月支付。租賃的初步期限通常為期1至2年(二零一九年：2週至10年)，且無單方面權利將租賃延長至本集團及承租人所持有的初步期限以外。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約不包含剩餘價值擔保及／或承租人在租賃期末購買該物業的選擇權。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃現金流入總額為96,000港元(二零一九年：6,588,000港元)。

	千港元
公允值	
於二零一九年一月一日	856,463
於損益中確認之公允值變動	(72,505)
匯兌調整	<u>23,027</u>
於二零一九年十二月三十一日	806,985
於損益中確認之公允值變動	(40,353)
匯兌調整	<u>25,613</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>792,245</u>

本集團之投資物業於二零二零年十二月三十一日之公允值乃由與本集團概無關聯之獨立合資格專業估值師Messrs Savills (UK) Limited (二零一九年：Messrs Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited)於各自日期進行之估值釐定。

就釐定投資物業之公允值而言，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與彼等緊密合作，以訂立該模式之適用估值技術及輸入數據，並向本公司董事匯報投資物業公允值波動之因由。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，所用估值技術概無變動。於估計作披露用途之投資物業公允值時，投資物業之最高及最佳用途為其現有用途。投資物業的公允值已獲調整，撇除預付或應計經營租賃收入以避免重複計算。

14. 採礦權

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及
二零二零年十二月三十一日 1,003,034

減值

於二零一九年一月一日 658,197
已確認減值虧損 170,821

於二零一九年十二月三十一日 829,018
已確認減值虧損 92,225

於二零二零年十二月三十一日 921,243

賬面值

於二零二零年十二月三十一日 81,791

於二零一九年十二月三十一日 174,016

採礦權指可於蒙古巴彥烏列蓋省瑙貢諾爾市烏蘭烏拉(「烏蘭烏拉」)及蒼希格(「蒼希格」)及巴彥烏列蓋省臣格勒市科布多河(「科布多河」)進行採礦活動之四個權利。於蒼希格之採礦權及於烏蘭烏拉之兩個採礦權剩餘法定年期為11至15年，分別於二零三一年七月、二零三三年三月及二零三五年十二月屆滿。於科布多河之採礦權剩餘法定年期為16年，於二零三六年七月屆滿。

礦產開採執照乃由蒙古礦產資源及石油管理局(「蒙古礦務局」)發出，可連續續期兩次，每次20年。本公司董事認為，申請續期僅須完成相關程序，故本集團應可續期礦產開採執照而無需重大成本，直至所有探明及估計之礦藏已獲開採為止。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團尚未進行活躍採礦業務。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團收到蒙古礦務局的若干通告，要求本集團編製烏蘭烏拉、蒼希格及科布多河的採礦權的最新資源估算技術報告及可行性研究報告。本集團與蒙古礦務局就於該等採礦權進行採礦活動的可行性展開討論。本集團就通告之法律影響諮詢法律顧問，且經參考法律意見，本集團擁有的該等採礦權的開採執照於二零二零年及二零一九年十二月三十一日仍有效。從二零一八年開始，本集團正就該等不同階段的採礦權根據蒙古勘探結果、礦產資源及礦石儲量之公開報告守則編製最新資源估算技術報告及可行性報告以達致蒙古礦務局的要求。

採礦權計入採礦及勘察天然資源分部為現金產生單位(「採礦現金產生單位」)，指本集團之附屬公司—Kainarwolfram LLC及Ikh Uuliin Erdenes LLC就減值測試目的而持有之採礦權。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團尚未進行活躍採礦業務，本公司董事已對採礦現金產生單位作出減值評估。就減值測試而言，採礦權已獲分配至由採礦及勘察天然資源分部代表之採礦現金產生單位。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值(「使用價值」)兩者之較高者。採礦及勘察天然資源分部之可收回金額乃按使用價值計算及若干關鍵假設釐定。就減值測試而言，使用價值乃根據本集團管理層批准之五至二十年(二零一九年：四至十九年)期間之財務預算使用現金流預測計算。計算使用價值採用稅前貼現率為25.7%(二零一九年：24.36%至25.87%)。估計貼現未來稅前現金流量之其他關鍵假設包括估計增長率為0.2%(二零一九年：0.3%)之金屬鎢售價、估計未來生產成本、估計未來運營成本、可收回儲備、資源及勘探潛能及匯率。

於二零一八年十一月及二零一九年八月，本集團委聘獨立合資格礦產技術顧問根據澳大利亞礦產勘探結果、礦產資源量及可採儲量的報告規則編製最新資源估算技術報告(「最新資源估算技術報告」)及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，彼等已進行有關烏蘭烏拉、蒼希格及科布多河採礦權的可採儲量、資源及勘探潛能的首階段及第二階段開採工程。此外，本公司董事已計劃就蒼希格採礦權開展第三階段開採工作，然而，由於檢疫措施及中國及蒙古於2019冠狀病毒病疫情期間施行的出行限制，二零二零年尚未開始第三階段開採工作。

根據合資格礦產技術顧問參考彼等所進行的首階段及第二階段開採工程所發出最新資源估算技術報告，烏蘭烏拉、蒼希格及科布多河採礦權的鎢等級明顯低於二零零八年編製之先前資源估計技術報告(「先前資源估算技術報告」)所示的鎢等級，而於烏蘭烏拉、蒼希格及科布多河之採礦權之勘探潛能儲量高於先前資源估計技術報告所示的儲量。經考慮最新資源估算技術報告採礦權的估計可採儲量、資源及勘探潛能增加後，本集團管理層預期礦場整個開採工程週期更長及修訂涵蓋現金流預測為期五至二十年(二零一九年：四至十九年)期間的財務預算。

基於上述來自最新資源估算技術報告之結果，本集團委聘一間中國專業公司以更新可行研究報告，亦委聘獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司，基於最新資源估算技術報告及最新可行性研究報告對於二零二零年十二月三十一日之採礦權作出估值(二零一九年：仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)。經參考估值師對採礦權作出的估值及本集團截至本報告日期可得之資料後，本公司董事認為，截至二零二零年十二月三十一日止年度需就採礦現金產生單位於綜合損益及其他全面收益表內確認採礦權之減值虧損約92,225,000港元(二零一九年：170,821,000港元)，原因是採礦現金產生單位之可收回金額低於(二零一九年：低於)其賬面值。

本公司董事認為，減值評估所載的估計及假設屬合理，然而，估算及假設須受重大不明朗因素及判斷所規限。此外，本公司董事預期第三階段開採工程僅可在隔離措施及旅遊限制放寬後開展。因此蒼希格採礦權的可收回儲備、資源及勘探潛能可能有別於先前估計並導致於完成第三階段開採工程後對採礦現金產生單位可收回金額作出潛在調整。

15. 收購附屬公司支付的按金及其他非流動按金

該金額指於截至二零二零年十二月三十一日止年度收購附屬公司支付的按金及其他非流動按金(二零一九年：無)。有關收購的詳情載於本公告附註19。

16. 應收賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售醫療設備產生的應收賬款	5,142	4,401
減：信貸虧損撥備	<u>(1,441)</u>	<u>(157)</u>
	<u>3,701</u>	<u>4,244</u>

於二零一九年一月一日，應收客戶合約賬款為6,964,000港元。本集團按所售產品類型授予其客戶30至120天(二零一九年：30至120天)之信貸期。

以下為按發票日期(與各自收入確認日期相若)呈列的應收賬款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	1,098	1,168
31至90日	148	-
91至120日	535	102
120日以上	<u>1,920</u>	<u>2,974</u>
	<u>3,701</u>	<u>4,244</u>

17. 借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有抵押浮息銀行借貸	232,005	281,471
無抵押定息銀行借貸	3,621	—
	<u>235,626</u>	<u>281,471</u>

於二零二零年十二月三十一日，有擔保浮息銀行借貸約232,005,000港元(二零一九年：281,471,000港元)按倫敦銀行同業拆息率加2.75%(二零一九年：2.75%)之年利率計息，其實際年利率為3.04%(二零一九年：3.56%)。其包含按條款償還的付款，及根據貸款協議載列之還款安排日期於一年內按合約還款並於流動負債項下列示。

於二零二零年十二月三十一日，無抵押定息銀行借貸約為3,621,000港元(二零一九年：無)，其為無擔保、按固定利率4.10%計息並須於一年內償還。

18. 股本

	股份數目	股本 千港元
按每股0.05港元之法定普通股		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年十二月三十一日	<u>34,566,666,668</u>	<u>1,728,333</u>
按每股0.05港元之已發行及繳足普通股		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年十二月三十一日	<u>5,250,019,852</u>	<u>262,501</u>

19. 報告期後事項

中國購物中心業務之非常重大收購事項

於二零二零年十二月二十四日，本集團與Stone Wealth Limited(「賣方」)(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)訂立買賣協議，以收購其全資附屬公司Sky Build Limited(「**Sky Build**」)之全部已發行股本，代價為約人民幣554,000,000元(相等於約655,141,000港元)，透過以於訂立協議日期應付的可退還按金人民幣100,000,000元(相等於約118,075,000港元)及於完成收購時以人民幣454,000,000元(相等於約536,884,000港元)結清，及收購Superb Power Enterprises Limited(「**Superb Power**」)(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全部已發行股本，代價為約人民幣1,437,000,000元(相等於約1,699,345,000港元)。

直至批准本綜合財務報表刊發日期，廣州目標公司(Superb Power之附屬公司)已與錦州銀行就重續廣州銀行貸款(原本於二零二一年一月到期)及進行內部審核程序原則性達成協議。隨後，本集團於二零二一年三月與戴先生，賣方之最終控股方訂立承諾安排，倘未於完成收購Superb Power後成功重續廣州銀行貸款並強制要求還款，根據該承諾安排，戴先生將不可撤銷地履行其個人責任，以向錦州銀行償還廣州銀行貸款所有到期款項連同應計利息。倘發生有關事件，本集團已同意於結付日期後13個月內或本集團可獲得廣州目標公司融資進行還款時(以較短者為準)償還戴先生之結付款項。

Sky Build間接持有錦州目標公司之全部股權，而錦州目標公司進而持有錦州購物中心之經營權及Superb Power間接持有廣州目標公司之全部股權，而廣州目標公司持有廣州購物中心之經營權。

該等收購須待股東根據上市規則經本公司股東批准後方可作實並將於股東特別大會上提呈供股東批准。有關上述收購事項的詳情載於本公司日期為二零二零年十二月二十四日之公告及本公司日期為二零二一年三月二十六日之通函。

管理層討論及分析

財務表現

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的收益及投資虧損淨額約為20.6百萬港元及1.8百萬港元，分別較去年的約26.5百萬港元及約0.6百萬港元減少22.3%及增加200%，此乃由於2019冠狀病毒病疫情對本集團的各個業務造成不同程度的負面影響所致。收益減少約5.9百萬港元，乃主要由於英國（「英國」）倫敦封鎖導致租金收入減少約6.5百萬港元及部分由醫療設備及產品需求恢復令醫療設備貿易業務的收益增加約0.5百萬港元所抵銷。此外，證券投資的投資虧損淨額增加約1.2百萬港元，反映受疫情影響下本集團香港上市證券的投資組合的價值下降。

儘管收益減少，本集團年內錄得除稅前虧損大幅減少約162.7百萬港元，較去年減少81.6%，此乃由於以下各項的綜合影響所致：

- (i) 其他收入由去年的約51.4百萬港元增加至今年的約85.9百萬港元，此乃由於出售一間於中華人民共和國（「中國」）杭州持有一項投資物業的附屬公司應收款項產生之利息收入增加所致；
- (ii) 根據預期信貸虧損模式，由於其他應收款項收訖情況改善，本年度減值虧損撥回約27.1百萬港元，而去年已確認減值虧損約39.6百萬港元；
- (iii) 其他收益由去年約151.0百萬港元減至本年度約49.1百萬港元，此乃主要由於本年度並無錄得出售附屬公司收益及匯兌收益淨額所致；
- (iv) 由於僱員人數減少以及薪金及花紅下降，僱員福利開支由去年的約43.9百萬港元大幅減少35.8%至本年度的約28.2百萬港元；
- (v) 其他經營開支由去年的約55.5百萬港元大幅減少39.8%至本年度的約33.4百萬港元，概因隨著各業務分部的精簡以及於二零二零年年中商品交易業務停止，本公司於過往兩年一直實施成本削減措施；

- (vi) 投資物業公允值變動由去年的約72.5百萬港元減少44.3%至本年度的約40.4百萬港元，此乃由於2019冠狀病毒病疫情，英國房地產價在印花稅優惠期刺激及英國脫歐達成協議的背景下，溫和下降；
- (vii) 於二零二零年分類為持作出售之資產之公允值並無變動，而去年則錄得虧損約17.4百萬港元；
- (viii) 採礦權減值虧損由去年的約170.8百萬港元減少46.0%至本年度的約92.2百萬港元，此乃由於2019冠狀病毒病疫情的不利因素的影響；及
- (ix) 由於借貸金額減少，財務成本由去年的約15.3百萬港元減少41.8%至本年度的約8.9百萬港元。

因此，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損由過往年度的約246.4百萬港元大幅減少至本年度的約26.8百萬港元。

業務回顧

本集團主要從事物業投資、醫療設備貿易、採礦及勘察天然資源、以及金融服務及資產管理業務。

物業投資

於英國的房地產

本集團於倫敦市中心緊鄰白金漢宮的黃金地段持有高端豪華房地產。於二零二零年十二月三十一日，本集團按公允值入賬之投資物業約為792.2百萬港元。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，此分部產生的收益約為0.1百萬港元，較去年的約6.6百萬港元大幅減少98.5%。有關租金收入減少主要是由於倫敦市全年於2019冠狀病毒病爆發期間遭到數次封鎖限制，致使旅遊業下滑及短期個人及商業租戶減少。因此，分部業績虧損為55.9百萬港元，惟相比去年的107.1百萬港元大幅減少47.8%，乃由於實施成本削減計劃令經營開支及財務成本下降以及投資物業公允值變動減少所致。

英國物業翻新項目(誠如本公司二零二零年中期報告(「二零二零年中期報告」)所披露者，該項目預期於二零二零年底前動工)因包括英國脫歐安排的不明朗、2019冠狀病毒病對英國房地產市場的影響及承建商於建築工地為遵守社交距離規定方面遇到的實際困難等在內的諸多因素而暫時擱置。本集團管理層將密切監察上述因素對房地產業的影響，並於此瞬息萬變的環境中重新評估項目的實際需求及收益。

收購中國購物中心業務

於二零二零年十二月二十四日，本公司之一間全資附屬公司訂立有條件股份購買協議，以收購中國錦州及廣州購物中心業務(「收購事項」)。有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月二十四日之公告及本公告「非常重大收購事項」一節。

鑑於全球疫情持續蔓延將於近期內阻礙我們現有業務之有機增長，本公司考慮透過收購於物業投資業務分部實現多元化。將予收購的購物中心業務主要涉及租賃商舖，與本集團現有物業投資業務的業務、營運及收入模式相似，故被認為乃物業投資業務向商業購物中心物業的自然延伸。本公司的專業團隊將善用多年來於各地區管理不同物業類型所獲得的現有知識及專業技能，監督新業務。於收購事項完成後，新購物中心業務將為經擴大集團提供安全穩定的租金收入來源及其他管理費收入。

醫療設備貿易

本集團於中國營運醫療設備貿易業務，其中大多數客戶為醫院。由於銷售產品大部分為一般醫療設備消耗品及光學醫療儀器以及其相關零件(「醫療產品」)，本集團經營所處市場競爭激烈。

本年度的收益較去年約20.0百萬港元略升2.5%至約20.5百萬港元。儘管由於2019冠狀病毒病疫情而於二零二零年上半年封鎖期間，許多醫療產品被迫暫停銷售，於城市重新開放後，本年度下半年已交付積壓訂單，其後需求隨人口老化穩定增長。由於本年度上半年封鎖限制導致行政成本增加，分部虧損於本年度約為1.8百萬港元，較去年的約1.6百萬港元增加12.5%。

採礦及勘察天然資源

本集團於三個鎢項目擁有四個採礦權(「採礦權」)牌照。採礦及勘察天然資源業務分部於回顧年度並未錄得收益，概因本集團於二零二零年上半年正就採礦合作與眾多投資者接洽，惟會議及通訊因2019冠狀病毒病疫情及其隨後的封鎖措施而擱置。

經計及各種因素，包括2019冠狀病毒病對鎢需求的可能負面影響進而導致鎢價格波動、物流瓶頸以及採礦勘探、運輸及物流成本因封鎖及限制措施而顯著增加，採礦權估值採用了保守方法。因此，採礦權的賬面值由於二零一九年十二月三十一日的約174.0百萬港元進一步減值至於二零二零年十二月三十一日的約81.8百萬港元，故採礦權減值虧損總額約為92.2百萬港元，於本年度予以確認。因此，分部業績虧損約為93.9百萬港元。

採礦權估值詳情

估值法

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日就估值所採納的估值法概無變動，乃由於兩者均以收入策略下現金流量折現法計算。

主要輸入數據

採礦權的平均等級

對截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度採礦權進行估值所採用的平均等級乃根據本公司於二零二零年二月可取得的澳洲勘察結果、礦產資源報告守則的經更新資源估計技術報告的第二階段資料而計算。

採礦牌照	平均等級	
	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日
MV-5518 & MV-11027	1.1%	1.1%
MV-11863	1.6%	1.6%
MV-3506	0.6%	0.6%

估值中的其他主要假設

估值中的其他主要假設包括商品價格、價格增長及折現率。釐定該等輸入數據的基準並無重大變動及估值師僅更新基於市場變動的該等輸入數據。下表乃就採礦權估值中所應用的上述輸入數據的一個比較：

參數	輸入數據 基準		輸入數據 基準	
	於二零二零年 十二月三十一日		於二零一九年 十二月三十一日	
就65%鎢精礦所採納的價格	每噸13,329 美元	參照 二零二零年的 市場價格	每噸12,494 美元	參照 二零一九年 的市場價格
價格增長(%)	0.2%	自二零零六年 起市價的 復合年增長率	0.3%	自二零零七年 起市價的 復合年增長率
稅後折現率(%)	21.1%	根據資本的 加權平均成本 計算	20.6%	根據資本的 加權平均成本 計算
現金流預測(年度)	5至20	參照於 二零二零年 編製之可行性 研究報告	4至19	參照於 二零一九年 編製之可行性 研究報告

假定疫苗分發於二零二一年繼續發展，隨著經濟及工業輸出反彈至疫情前水平，預期鎢需求將會上升至可觀水平。然而，事實為美國及大多數國家在當前健康危機下仍會處於困境中，及普遍認為疫苗的推廣將會是個長期議題。未來鎢的價格將會受疫苗推廣的進展及2019冠狀病毒病變異情況的影響，但該等因素仍為具有高度不明朗性。2019冠狀病毒病對鎢礦市場的即時影響將會由於不同地區及國家的交通限制、對工人的額外預防措施、在採礦現場嚴格的物理隔離控制和供應鏈的中斷，將會有更高的採礦和運輸成本。因此，開採鎢礦的估計利潤受到嚴重擠壓。基於鎢礦的不明朗需求與價格以及不斷上升的開採成本，董事認為鎢礦的勘察及開採將會押後直至隨著疫苗推廣更為確定下經濟復蘇能可靠估計鎢的價格及採礦成本。

金融服務及資產管理

由於前景及市況尚不明朗，尤其是鑒於經濟衰退、中美緊張局勢加劇及2019冠狀病毒病疫情，本集團已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內採取審慎的投資策略，故並無錄得分部收益。因此，本年錄得分部虧損約為5.5百萬港元，而去年分部溢利約為9.4百萬港元。有關此分部之各業務狀況進一步討論如下。

金融服務

於二零二零年八月，本集團已根據香港法例第163章《放債人條例》通過一間全資附屬公司取得放貸人牌照，且相關程序及其他準備工作已完成。誠如二零二零年中期報告所披露者，原計劃於二零二零年下半年展開放貸業務，因公司內部資源已為收購事項保留，故放貸業務暫時推遲。

鑑於新業務收購將於短時間內成功完成，放貸業務將推遲開展，直至新收購業務出現穩定的跡象且公司資源繼續增長及累積。董事將密切關注我們各業務分部的發展，並策略性地分配公司資源，旨在令本公司股東（「股東」）的回報最大化。

不良債務資產管理

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，本集團於不良債務資產管理業務並無錄得投資收益或虧損淨額，概因於2019冠狀病毒病疫情期間，經濟低迷風險日益增加，概無開展收購或出售不良債務資產的交易。不良債務資產（包括不良貸款（「不良貸款」））的價格於二零二零年降至相對較低的水平，由於市場供應充足，預計於可預見未來仍將保持低位。根據中國銀行保險監督管理委員會的數據，於二零二零年前九個月，中國的銀行主要透過出售予第三方不良債務管理人，於資產負債表沖銷不良貸款人民幣1.73萬億元。經審慎評估不良債務資產市場的各種風險後，董事認為，由於相關風險增加而不明朗回收期內的回報降低，目前收購該等資產於此時機可能並不視為適當。因此，本年度業務產生虧損約為3.7百萬港元，主要為此業務營運的經常性成本，而去年則為虧損約5.3百萬港元。

證券投資

受惠於香港的戰略性區位優勢及中國投資市場的發展，本集團利用自有資金於二級市場開展證券投資業務，專注投資大型優質企業股票，以獲得資本增值及穩定的股息收入為目標。

於二零二零年十二月三十一日，投資組合的賬面值(於綜合財務狀況報表中入賬為按公允值計入損益之金融資產)約為7.9百萬港元，而於二零一九年十二月三十一日約為10.1百萬港元。該等上市證券投資的持有情況保持不變，彼等均為香港上市股本證券，而其賬面值均不超過本集團總資產的5%或以上。董事認為，鑑於該地區的現行投資環境，持有該等投資組合符合董事採取的審慎投資策略。

由於2019冠狀病毒病期間的市場波動及我們投資組合的上市證券投資股價下跌，本年度錄得公允值投資虧損淨額約1.8百萬港元，而去年為約0.6百萬港元。由於證券市場仍不明朗，董事目前並不預期於可預見將來本集團會出售或增加其投資組合。

終止商品貿易業務

於二零二零年五月五日，董事局決議根據新加坡法例申請註銷本公司之間接全資附屬公司Sino United Energy Pte. Ltd. (「**Sino United**」，主要從事商品貿易業務及證券交易業務) (「註銷」)。由於Sino United為本公司唯一從事商品貿易業務的附屬公司，故本集團亦已終止進行商品貿易業務。

如二零一九年年報的管理層討論及分析章節所披露，由於二零一九年以來石油價格異常波動對供應商向本集團供應石油及／或其他石油產品的供應條款產生不利影響，致使該分部的商品貿易業務幾乎無商業吸引力，故此，本公司管理層自二零一九年以來並無積極從事任何有關貿易活動。因此，於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得商品貿易業務收益。於報告年度商品貿易業務所產生虧損約0.3百萬港元因此由本集團的總部所承擔，而去年同期錄得虧損約7.2百萬港元。

如本公司二零二零年中期報告的管理層討論及分析章節所披露，於二零二零年四月，由於在2019冠狀病毒病期間實質上已無庫存空間儲存過剩的成桶油，美國五月原油期貨合約的價格有史以來首次跌至每桶負37.63美元。該市場因新加坡之一大石油貿易巨頭提交破產保護而進一步受挫，據文章報道，該石油貿易巨頭在原油期貨貿易方面蒙受數億美元的虧損。鑑於油價更加無法預測及原油及石油產品的需求空前下降，董事局認為，從事石油及其他商品之貿易已不再具備任何商業吸引力，原因為該業務具有風險且回報率較低。董事局認為，於本階段終止商品貿易業務乃符合本公司及其股東之整體最佳利益，因此本集團將能夠分配更多資源及管理精力於本公司之其他業務活動及／或探討新業務線，旨在為股東提供更佳回報。

董事局認為，由於本集團於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度並無錄得商品貿易業務收益，故註銷及終止商品貿易業務將對本集團之財務表現及營運概無任何重大不利影響。

註銷詳情載於本公司日期為二零二零年五月五日之公告。

非常重大收購

二零二零年十二月二十四日，本公司之一間全資附屬公司訂立與Stone Wealth Limited (「賣方」)兩份有條件股份購買協議，以收購(i) Sky Build Limited (「**Sky Build**」)之全部已發行股本，其間接持有錦州嘉馳公共設施管理有限公司之100%股權(連同Sky Build及其全資附屬公司，統稱「**錦州目標集團**」)，現金代價為人民幣554百萬元，錦州嘉馳公共設施管理有限公司在中國遼寧省錦州市持有一個單層地下商場(「**錦州購物中心**」)，並從事購物中心業務(「**錦州購物中心業務**」)；及(ii) Superb Power Enterprises Limited (「**Superb Power**」)之全部已發行股本，其間接持有廣州融智公共設施投資有限公司(「**廣州融智**」)之100%股權(連同SuperbPower及其全資附屬公司，統稱「**廣州目標集團**」)，結算方式將透過更替廣州融智於二零二零年九月三十日應收一群關聯公司／方(由賣方之最終實益擁有人控制)之即期帳戶結餘金額人民幣約1,437百萬元之還款責任至本公司。廣州融智在中國廣東省廣州市持有一個兩層地下商場(「**廣州購物中心**」)，並從事購物中心業務(「**廣州購物中心業務**」)。

鑑於錦州購物中心業務及廣州購物中心業務之業務、營運及收入模式呈現的共同特徵，本公司認為，收購事項乃其物業投資業務向商業零售物業的自然延伸。由於代價將動用本集團內部資源悉數結付，因此，收購事項被視作與本公司有關其物業投資業務的現有業務策略一致(為擴大其物業組合)，且亦與本集團的資源相符。

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項的詳情；(ii)有關錦州目標集團及廣州目標集團的財務資料；(iii)有關經收購擴大之集團(「**經擴大集團**」)的備考財務資料；(iv)錦州購物中心及廣州購物中心的物業估值報告；及(v)股東特別大會(「**股東特別大會**」)，將召開以供股東考慮並酌情批准(其中包括)有關收購事項之股份購買協議以及其項下擬進行之交易)通告之資料的通函已寄發予股東。股東特別大會定於二零二一年四月二十一日舉行。

於完成收購事項後，錦州購物中心及廣州購物中心將由經擴大集團持作為投資物業及錦州目標集團及廣州目標集團的業績將併入經擴大集團之賬目並列於其物業投資分部項下。

收購事項之詳情載於本公告綜合財務報表附註19，本公司日期二零二零年十二月二十四日之公告及本公司日期為二零二一年三月二十六日之通函。

財務回顧

資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本集團的綜合資產淨值約為2,106.7百萬港元，較於二零一九年十二月三十一日的綜合資產淨值約2,068.9百萬港元增加約37.8百萬港元。自去年年底以來並無股份變動。於二零二零年十二月三十一日，本公司有5,250,019,852股每股面值0.05港元的已發行股份，而本公司擁有人應佔權益總額約為2,104.1百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約2,066.2百萬港元)。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金約為496.9百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約560.2百萬港元)、流動資產約為1,475.5百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約1,638.1百萬港元)、流動負債約為383.0百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約549.1百萬港元)。流動比率為3.85倍^(附註1)(於二零一九年十二月三十一日：2.98倍)。於本年度末，本集團流動資產淨值約為1,092.5百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約1,089.0百萬港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團債務融資總額約為235.6百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約281.5百萬港元)，及本報告年度概無非流動債務融資額(於二零一九年十二月三十一日：無)。

本集團負淨債務^(附註2)約為261.2百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：負淨債務約157.8百萬港元)及權益總額約為2,106.7百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約2,068.9百萬港元)。因此，於期末之資產負債比率^(附註3)為0.11(於二零一九年十二月三十一日：0.14)。

附註1：流動比率=流動資產/流動負債

附註2：淨債務=借貸+其他貸款-銀行結餘及現金

附註3：資產負債比率=計息借貸總額/權益總額

本集團融資及庫務管理活動目標是確保足夠的資金流動性以滿足業務經營需要及各項投資計劃。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔，亦無參與主要投資或購入資本資產之任何未來計劃(於二零一九年十二月三十一日：無)。

集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行借貸約232.0百萬港元由投資物業作抵押(於二零一九年十二月三十一日：約281.5百萬港元)，賬面值約為792.2百萬港元(於二零一九年十二月三十一日：約807.0百萬港元)。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(於二零一九年十二月三十一日：無)。

外匯風險

本集團財務報表的報告幣種為港元(「港元」)，而本集團主要以港元、美元、英鎊(「英鎊」)及人民幣(「人民幣」)進行業務交易。由於港元匯率與美元匯率掛鈎，因此美元資產及交易並無重大匯兌風險。然而，本集團英國及中國附屬公司的資產、負債及交易主要分別以英鎊及人民幣計值，就此而言，於報告期末作財務換算時則需面對匯兌風險。

本集團已實施政策及指引管理匯兌風險，同時，英國及中國附屬公司均能夠產生足夠收益以應付其當地貨幣的費用支出。因此，本公司管理層認為本集團所承受的潛在外匯風險相對有限。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有36名(於二零一九年十二月三十一日：41名)僱員，其中約66.7%(於二零一九年十二月三十一日：68.3%)位於香港，而餘下僱員位於中國及海外。

本集團認同僱員為本集團成功的關鍵。本集團的薪酬政策按每名員工的表現及根據不同地區的薪金情況而定，並會每年定期檢討。

除強制性公積金及醫療保險外，本公司已採納購股權計劃，據此亦會根據個別表現評估向董事及合資格僱員授出購股權以資獎勵。董事局認為，本集團與僱員之間維持良好的關係。

股息

董事局不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一九年：無)。

前景

研究機構、國際組織及市場參與者估計，全球經濟將以創紀錄速度增長，惟取決於成功部署有效的2019冠狀病毒病疫苗以及持續的寬鬆財政、金融及貨幣策略。根據國際貨幣基金組織於二零二一年一月發佈的《世界經濟展望報告》更新資料，全球經濟預計將於二零二一年增長5.5%，反映數項大經濟體的額外政策支持以及預期本年度較後時期疫苗投放活動增多，衝破因感染增加導致近期經濟增長勢頭受到的阻力。為把握二零二一年經濟復甦商機，管理層自二零二零年第四季度起積極進行併購，一改過往數年提高企業彈性的保守立場。

由於中國成為唯一一個自疫情迅速恢復的主要經濟體，其一直並將繼續為併購活動的基本推動力。根據國家統計局的數據，中國經濟去年增長2.3%，第四季度增長6.5%，而全球大多數國家均面臨疫情反彈導致重新封鎖及裁員。受益於中國第十四個五年規劃(二零二一年至二零二五年)刺激國內消費及開發強勁國內市場的雙循環戰略，摩根士丹利預計中國經濟將於二零二一年增長9%，而於二零二二年放緩至5.4%。

此外，本集團收益遞減且其各項業務分部之經營轉差，經歷抗疫以及其對經濟產生之影響，本集團之管理層認為，實施多元化業務策略而非有機增長為彌補本集團之低營運水平及扭轉其財務表現的關鍵所在。因此，董事會一直尋求收購具備實際營運水平之業務及從短期而言，此將為本集團提供收入的可持續來源。因此，我們相信收購錦州購物中心業務及廣州購物中心業務將提供穩定溢利及現金流，並為改善本集團營運提供迫切的補救措施。董事將繼續將重心轉往物色最受益於中國經濟反彈的業務中所湧現的更多併購機遇。尤其是，未來的收購事項將令本集團可潛在擴展至其他物業相關業務領域，其將補充購物中心業務營運，如建築及裝飾材料供應。有關業務(倘擴展進入)預計將為錦州購物中心及廣州購物中心提供現成地板、天花板或其他建築及裝飾材料供應並產生潛在協同效應。

於二零二零年九月十八日，本公司收到香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的函件，通知本公司其決定，本公司未能維持聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.24條所規定的足夠營運水平，以保證其股份繼續上市。於完成收購後，本公司將能夠維持足夠營運水平，從而符合上市規則第13.24條的規定，令本公司股份繼續於聯交所上市。上述事項的詳情載於本公司日期為二零二零年九月

二十一日、二零二零年九月二十三日、二零二零年十二月二十四日及二零二一年二月八日之公告以及本公司日期為二零二一年三月二十六日之通函。

伴隨此波經濟反彈，加上人口老化及公民健康意識日益提高，中國醫療業務將有所增長，惟增速較為緩和但穩健，概因我們的產品乃低端同類產品，市場競爭激烈，供應商於該領域的市場份額保持穩定。由於醫療合規規定項下的准入門檻可能較高，故本公司目前概無其他醫療設備／產品的重大投資計劃。

路透社對70位經濟學家的調查顯示，由於冠狀病毒變異及突變引發近期封鎖逐步升級，預計世界另一端的英國經濟將需兩年以上方能恢復至2019冠狀病毒病前水平。然而，英國住宅物業於疫情期間的表現出人意料，得益於財政支持，如印花稅優惠期、租賃物業立法改革及英國脫歐達成協議，以及商界所投出的巨大信任票，其中日產汽車承諾繼續於桑德蘭製造汽車。憑藉俯瞰白金漢宮一側的黃金地段，我們位於白金漢門南側的物業可長期大幅升值，概因豪華住宅市場依然稀缺，談判權在於賣方。然而，租金下降將主要反映短期收益損失，乃由於疫情引起的諸多問題將繼續困擾房地產市場。視乎本集團之資金需求及財務狀況，本公司於機會湧現時可能考慮收購合適房地產項目。

二零二一年將為一個過渡年份，標誌著後2019冠狀病毒病時代的開始，帶來全新挑戰及機遇。為準備迎接及適應史無前例的疫情構造的新業務及營商環境，我們將繼續專注於我們的營運效率、成本控制、現金儲備並始終肩負為股東提供可持續回報的使命。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司的任何上市證券。

遵守《企業管治守則》

董事局致力維持法定及監管標準，並秉持企業管治的原則，強調透明度、獨立性、問責性及負責制。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之所有適用的守則條文，惟本公告所披露之若干偏離則除外。

於報告年內，鄺啟成先生為本公司行政總裁，而董事局主席（「主席」）一職仍維持懸空。本公司自二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日起偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條及A.2.7條。

本公司仍在物色合適人選填補主席的空缺，並將在適當時候透過公告知會股東有關委任事宜。

根據企業管治守則之守則條文第A.1.3條，召開董事局定期會議應提前至少十四天發出通知，以令所有董事皆有機會騰空出席。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司召開若干董事局會議，通知期少於十四天，以便董事局成員就性質重大的緊急公司交易和一般業務最新發展及時作出響應，並迅速決策。因此，該等董事局會議在董事同意情況下，以較規定期間為短的通知期舉行。日後董事局將盡力符合企業管治守則之守則條文第A.1.3條規定。

企業管治守則之守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。獨立非執行董事並無按指定任期委任。然而，全體董事均須按本公司公司細則，於本公司之股東週年大會上輪值退任及重選連任。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，全體獨立非執行董事及非執行董事應出席上市發行人之股東大會。獨立非執行董事高濱博士及劉艷女士因處理其他事務而未能出席於二零二零年六月十三日之股東週年大會。

有關本公司企業管治常規之更多詳情載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報所載之企業管治報告內。

董事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）（經不時修訂）作為其董事進行證券交易之行為守則。經作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會及審閱年度業績

本公司已根據上市規則第3.21條規定及企業管治守則設立審核委員會，並制定特定書面職權範圍。審核委員會負責(其中包括)檢討及監察本集團之財務報告程序、協助董事局設立有效的風險管理及內部監控制度，並向董事局提供意見及評議。

於二零二零年十二月三十一日及直至本公告日期，審核委員會由所有三名獨立非執行董事(即高濱博士、劉艷女士及鄧竟成先生)組成。劉艷女士獲推選為審核委員會主席。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會連同本公司管理層及外部核數師審閱。審核委員會信納該等報表符合適用會計準則並已作出充分披露。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已同意，初步業績公告所載之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狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其有關附註的數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載列之金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證委聘，故德勤•關黃陳方會計師行並無就初步業績公告作出任何核證。

刊登末期業績及寄發年報

本業績公告分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/taiunited/index.htm)刊登。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東，並於上述網站內刊登。

承董事局命
太和控股有限公司
行政總裁
鄺啟成

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，董事局包括以下董事：

執行董事：

鄺啟成先生(行政總裁)

陳偉松先生

周志華先生

王宏放先生

獨立非執行董事：

高濱博士

劉艷女士

鄧竟成先生