

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分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)

截至二零二五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」)截至二零二五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二零二四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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	4		
客戶合約		91,159	88,120
租賃		33,914	31,814
利息收入		6	614
		<u>125,079</u>	<u>120,548</u>
收益總額		125,079	120,548
其他收入		1,269	1,194
預期信貸虧損模式項下的減值			
虧損，淨額	6	(86,573)	(323,049)
其他虧損淨額	7	(16,616)	(22,764)
存貨之購買及變動		(38,921)	(35,368)
僱員福利開支		(28,321)	(35,895)
取消註冊／出售附屬公司的虧損		(1,145)	(30,253)
其他經營開支	8	(53,444)	(60,399)
投資物業公允值變動		(131,319)	(355,870)
財務成本	9	(154,572)	(163,462)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	10	(384,563)	(905,318)
所得稅抵免	11	<u>13,392</u>	<u>145,575</u>
年度虧損		<u>(371,171)</u>	<u>(759,743)</u>
其他全面(開支)/收益：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
出售海外附屬公司導致重新分類匯兌 差額至損益		-	(20,621)
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(90,669)</u>	<u>10,731</u>
年度其他全面開支		<u>(90,669)</u>	<u>(9,890)</u>
年度全面開支總額		<u>(461,840)</u>	<u>(769,633)</u>
以下人士應佔年度(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(371,936)	(760,267)
非控股權益		<u>765</u>	<u>524</u>
		<u>(371,171)</u>	<u>(759,743)</u>
以下人士應佔年度全面(開支)/收益 總額：			
本公司擁有人		(462,601)	(770,163)
非控股權益		<u>761</u>	<u>530</u>
		<u>(461,840)</u>	<u>(769,633)</u>
每股虧損	12		
—基本及攤薄(港仙)		<u>(7.08)</u>	<u>(14.48)</u>

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,181	1,642
投資物業		1,257,502	1,331,445
無形資產		13,914	31,001
採礦權		–	–
使用權資產		1,608	2,547
非流動按金		301	363
其他非流動資產		6,000	6,000
		<u>1,280,506</u>	<u>1,372,998</u>
流動資產			
存貨		1,431	1,751
應收賬款	14	4,940	5,525
其他應收款項、按金及預付款項		19,847	25,910
受限制銀行存款		23,944	11,444
銀行結餘及現金		65,019	352,861
		<u>115,181</u>	<u>397,491</u>
流動負債			
應付賬款	15	–	7,719
應計負債及其他應付款項		947,342	770,647
借貸	16	1,495,438	1,435,320
租賃負債		1,008	1,108
應付稅項		21,491	21,491
財務擔保合約	17	1,058,836	1,187,380
		<u>3,524,115</u>	<u>3,423,665</u>
流動負債淨額		<u>(3,408,934)</u>	<u>(3,026,174)</u>
總資產減流動負債		<u>(2,128,428)</u>	<u>(1,653,176)</u>

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債		68,815	81,745
租賃負債		766	1,511
長期服務金責任		263	–
		<u>69,844</u>	<u>83,256</u>
負債淨額		<u>(2,198,272)</u>	<u>(1,736,432)</u>
股本及儲備			
股本	18	262,501	262,501
儲備		<u>(2,462,254)</u>	<u>(1,999,653)</u>
本公司擁有人應佔虧絀		(2,199,753)	(1,737,152)
非控股權益		<u>1,481</u>	<u>720</u>
資本虧絀		<u>(2,198,272)</u>	<u>(1,736,432)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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. (一間於新加坡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(「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灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心21樓2101-02室。

本公司為一間投資控股公司，而本公司附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)之主要業務為物業投資、銷售醫療設備、銷售地板材料、採礦及勘察天然資源及金融服務及資產管理。

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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

本集團已就其於二零二五年一月一日開始之年度報告期間應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則修訂本。採納此等香港財務報告準則會計準則修訂本對過往及本期間已確認之金額並無任何影響，亦預期不會對未來期間造成重大影響。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但並非於二零二五年一月一日或之後開始的財務報告期間強制使用，且並未獲本集團提早採納。除下文所述者外，預期此等準則不會對本集團現時或未來報告期間及對可預見未來的交易造成重大影響。

		於以下日期或 之後開始 年度期間生效
香港財務報告準則第9號 (修訂本)及香港財務報 告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)及香港財務報 告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約	二零二六年 一月一日
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及合營企業之間的 資產出售或注資	有待確認
香港財務報告準則會計 準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進— 第11冊	二零二六年 一月一日
香港會計準則第21號 (修訂本)	換算為嚴重通脹呈列貨幣	二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年 一月一日

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號*財務報表之呈列及披露*載列財務報表之呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。此新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中多項規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進財務報表中將予披露之匯總及分開計算資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*(該標題將於香港財務報告準則第18號生效時更改為*財務報表編製基準*)及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。香港財務報告準則第18號規定須採用追溯應用方式，並設有特定過渡性條文。預期新準則的應用在確認與計量方面對本集團的財務表現及狀況不會產生重大影響。然而，預期將影響損益表之呈列及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

3. 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製。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。

考慮到以下情況，本公司董事於編製綜合財務報表時，已考慮本集團的未來流動資金狀況。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約371,171,000港元，以及截至該日，本集團的流動負債淨額約為3,408,934,000港元及負債淨額約為2,198,272,000港元，包括逾期銀行借貸約1,495,438,000港元及應計利息約719,835,000港元(於截至二零二五年十二月三十一日止年度及直至本綜合財務報表獲批准刊發日期尚未成功重續、延長或償還)。此外，兩間在中國設立的附屬公司廣州融智公共設施投資有限公司(「廣州融智」)及錦州嘉馳公共設施管理有限公司(「錦州嘉馳」)(統稱「中國擔保人附屬公司」)提供若干賬面值約為1,007,558,000港元的資產質押及財務擔保，乃涉及本集團以外公司的銀行借貸。中國法院裁定本集團須予負責，本金額約為人民幣3,809,900,000元，其中人民幣236,200,000元已由本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度結付，詳情請參閱綜合財務報表附註33。再者，於二零二五年十二月三十一日，有關該等公司上述由中國擔保人附屬公司提供的資產抵押及財務擔保且於本公告日期本金額及未付利息以及違約利息合共約人民幣5,885,434,000元的仍未償還銀行貸款於本公告日期仍然屬於違約貸款。該等狀況表明存在重大不確定性，其可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及履行其責任。綜合財務報表已按持續經營基準編製，因為本公司董事經計及以下事項後，信納本集團能夠於來年保持資金流動性：

- (i) 本集團正積極與債權人就由戴先生間接控制的中國擔保人附屬公司提供的擔保進行債務重整進行磋商。
- (ii) 本集團正探索出售或清算中國擔保人附屬公司的可能，使本集團解除其提供的已到期擔保；及
- (iii) 本集團將尋求其他財務資源，以滿足到期負債及責任。

本公司董事已審閱由管理層編製涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於12個月期間的本集團現金流量預測。經計及上述措施的成效及可行性，本公司董事認為本集團於預測期內於責任到期時有能力履行其財務責任。因此，已按持續經營基準編製綜合財務報表。本集團繼續按持續基準營運的能力仍取決於上述措施是否能夠取得最終成果，而該等結果無法以合理肯定的方式確定。倘本集團未能按持續基準繼續營運，將須對綜合財務報表作出調整，以調整本集團的資產至其可收回金額、就任何可能產生的進一步負債計提撥備及分別將非流動資產重新分類為流動資產及將非流動負債重新分類為流動負債。此等可能調整的影響並未於綜合財務報表內反映。

4. 收益

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，以下載列分部資料所披露之客戶合約收益：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約的收益		
—銷售醫療設備	29,429	20,718
—銷售地板材料	17,357	22,341
—物業管理及相關服務	44,373	45,061
	<u>91,159</u>	<u>88,120</u>
租賃的租金收入	33,914	31,814
貸款融資服務之利息收入	6	614
	<u>6</u>	<u>614</u>
總收益	<u>125,079</u>	<u>120,548</u>
客戶合約收益細分		
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
地區市場		
香港財務報告準則第15號範圍內來自銷售貨品及服務的收益 ¹ ：		
—中國	73,802	65,779
—美利堅合眾國(「美國」)	—	918
—澳洲	17,357	17,515
—比利時	—	3,908
來自租賃物業的收益 ² ：		
—中國	33,914	29,520
—英國	—	2,294
來自貸款融資活動的利息收入：		
—中國	6	614
	<u>6</u>	<u>614</u>
	<u>125,079</u>	<u>120,548</u>
來自客戶合約的收益確認時間		
—隨時間	44,373	45,061
—於某一時點	46,786	43,059
	<u>44,373</u>	<u>43,059</u>
	<u>91,159</u>	<u>88,120</u>

附註：

- 1 收益的地區分析乃基於貨品交付或服務提供所在的國家為基準。
- 2 租金收入的區域分析乃基於物業所在的國家為基準。

5. 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。

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、開發購物中心、租賃物業及物業管理；
- (ii) 醫療設備銷售分部；
- (iii) 地板材料銷售分部；
- (iv) 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
- (v) 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。

除上文所披露者外，於釐定本集團的報告分部時，並未對任何營運分部進行彙總。

分部收益及業績

以下為按可呈報分部劃分之本集團收益及業績之分析。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	銷售 醫療設備 千港元	銷售地板 材料 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	<u>78,287</u>	<u>29,429</u>	<u>17,357</u>	<u>-</u>	<u>6</u>	<u>125,079</u>
分部業績	<u>(358,221)</u>	<u>3,695</u>	<u>(1,694)</u>	<u>(705)</u>	<u>(2,235)</u>	<u>(359,160)</u>
匯兌虧損淨額						(1,283)
未分配利息收入						1,103
未分配財務成本						(110)
未分配行政開支						<u>(25,113)</u>
除稅前虧損						<u><u>(384,563)</u></u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	銷售 醫療設備 千港元	銷售地板 材料 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	<u>76,875</u>	<u>20,718</u>	<u>22,341</u>	<u>-</u>	<u>614</u>	<u>120,548</u>
分部業績	<u>(798,116)</u>	<u>2,176</u>	<u>(1,472)</u>	<u>(12,263)</u>	<u>(4,479)</u>	<u>(814,154)</u>
匯兌虧損淨額						(431)
未分配利息收入						877
未分配財務成本						(916)
未分配行政開支						<u>(90,694)</u>
除稅前虧損						<u><u>(905,318)</u></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。

分部業績乃指於未分配中央行政開支(包括董事薪酬及法律及專業費用)、匯兌收益／虧損淨額、未分配利息收入及未分配財務成本前，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。

6. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損，淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就以下各項已確認之減值虧損撥回／(減值虧損)：		
－應收賬款	445	4,405
－其他應收款項	2,598	1,835
－財務擔保合約	<u>(89,616)</u>	<u>(329,289)</u>
	<u><u>(86,573)</u></u>	<u><u>(323,049)</u></u>

7. 其他虧損淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
匯兌虧損淨額	(1,283)	(431)
無形資產減值虧損	(14,633)	(11,334)
採礦權減值虧損	-	(11,010)
出售物業、廠房及設備虧損	(700)	-
其他	-	11
	<u>(16,616)</u>	<u>(22,764)</u>

8. 其他經營開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
無形資產攤銷	2,472	2,475
廣告及營銷開支	2,063	2,428
銷售佣金	2,578	2,474
水電	10,895	10,746
耗材	1,413	986
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	1,522	4,932
法律及專業費用	5,780	8,856
註冊、許可費及其他辦公室費用	7,233	7,134
短期租賃及物業管理費	2,002	5,187
維修及保養	6,879	9,192
其他稅項	5,011	2,928
其他	5,596	3,061
	<u>53,444</u>	<u>60,399</u>

9. 財務成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
下列各項的利息開支：		
— 銀行借貸	154,449	162,499
— 租賃負債	123	963
	<u>154,572</u>	<u>163,462</u>

10. 除稅前虧損

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	3,616	6,661
其他員工成本：		
－薪金、津貼及福利	20,381	25,360
－退休福利計劃供款	4,061	3,874
－長期服務金責任產生的開支	263	–
員工成本總額	<u>28,321</u>	<u>35,895</u>
存貨購買及變動		
－醫療設備	21,739	13,344
－地板材料	17,182	22,024
	<u>38,921</u>	<u>35,368</u>
核數師酬金	1,400	1,400
無形資產攤銷	2,472	2,475
物業、廠房及設備之折舊	481	1,875
使用權資產之折舊	1,041	3,057
攤銷及折舊總額	<u>3,994</u>	<u>7,407</u>
租賃產生的租金收入	(33,914)	(31,814)
物業管理及相關服務收入	(44,373)	(45,061)
減：產生租金收入及物業管理及相關服務收入的 投資物業的直接應佔開支	45,417	48,094
	<u>(32,870)</u>	<u>(28,781)</u>

11. 所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
－過往年度超額撥備(附註(a))	–	58,176
中國附屬公司宣派股息的預扣稅	–	(2,283)
遞延稅項	13,392	89,682
	<u>13,392</u>	<u>145,575</u>

附註：

- (a) 本集團附屬公司西藏宏融資產管理有限公司已完成註銷註冊手續，並已確認註銷註冊狀態。因此，過往確認的應付稅項已於本年內完成取消註冊時被撥回。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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內虧損	<u>(371,936)</u>	<u>(760,267)</u>
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目		
用於計算每股基本虧損的普通股數目	<u>5,250,020</u>	<u>5,250,020</u>
每股虧損		
每股基本虧損(港仙)	<u>(7.08)</u>	<u>(14.48)</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. 股息

董事局並不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度支付任何股息(二零二四年：無)。

14. 應收賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收賬款	10,151	11,181
減：信貸虧損撥備	<u>(5,211)</u>	<u>(5,656)</u>
	<u>4,940</u>	<u>5,525</u>

本集團按所售產品類型授予其客戶0至90天(二零二四年：0至90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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日至90日內	357	377
90日以上	<u>4,583</u>	<u>5,148</u>
	<u>4,940</u>	<u>5,525</u>

15. 應付賬款

根據於報告期末交付日期呈列的應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至30日	-	1,289
31至90日	-	6,430
	<u>-</u>	<u>7,719</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，供應商授予的信貸期為90天(二零二四年：90天)。

16. 借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
無抵押定息銀行借貸(附註i)	-	5,316
有抵押定息銀行借貸(附註ii)	<u>1,495,438</u>	<u>1,430,004</u>
	<u><u>1,495,438</u></u>	<u><u>1,435,320</u></u>

附註：

- (i) 於二零二四年十二月三十一日，無抵押定息銀行借貸為約5,316,000港元，其為無擔保、按固定利率3.85%計息並須於一年內償還。
- (ii) 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，來自錦州銀行的有抵押定息銀行借貸獲戴先生提供擔保、按固定利率7%。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，有抵押定息銀行借貸由投資物業及一間在中國成立之附屬公司廣州融智100%的股本權益作抵押。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值約523,681,000港元(二零二四年：540,531,000港元)的投資物業已抵押作為有抵押定息銀行借貸的抵押。

有抵押定息銀行借貸已於二零二一年一月屆滿，且於二零二五年及二零二四年十二月三十一日尚未成功重續或延長。因此，銀行借貸已逾期及須按要求償還，並已列示於流動負債項下。直至本綜合財務報表獲授權刊發日期，銀行借貸尚未重續、延長或償還。

17. 財務擔保合約

二零一八年十一月至二零一九年七月期間，廣州融智公共設施投資有限公司(「廣州融智」)及錦州嘉馳公共設施管理有限公司(「錦州嘉馳」)分別與盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)及錦州銀行股份有限公司(「錦州銀行」)訂立多份財務擔保合約。該等擔保乃就七間由戴先生控制的公司的銀行借貸而作出。於訂立該等財務擔保合約之時，廣州融智及錦州嘉馳並非本公司附屬公司，但屬於由戴先生間接控制的公司。

於二零二一年四月，本集團透過收購Superb Power Enterprises Limited及Sky Build Limited，以收購廣州融智及錦州嘉馳全部股權。

本集團自二零二三年起收到中國法院關於法律索賠的通知時方知悉該等財務擔保合約。於二零二四年四月及五月，相關中國法院對作出裁決，表示廣州融智及錦州嘉馳與其他擔保人須共同對由擔保貸款負責。

(i) 盛京銀行擔保

於二零二五年一月二十一日，廣州融智與盛京銀行內所持有的五項違約貸款的五名借款人簽訂協定書。該等借款人全部為人和投資控股有限公司(「人和投資」)的聯屬人士，而戴先生為最終控股股東。於訂立協議日期，此五名借款人欠盛京銀行的未償還貸款本金總額為人民幣569,900,000元，廣州融智已根據五份獨立的盛京銀行貸款擔保合同為其提供擔保。

根據此協定書，在五名借款人達成共同決議後，廣州融智同意承擔並向盛京銀行償還瀋陽睿凡公共設施有限公司未償還債務本金人民幣100,500,000元及瀋陽盛和公共設施有限公司未償還債務本金人民幣135,700,000元，導致承擔及應償還的債務本金總額達人民幣236,200,000元。

誠如本公司日期為二零二五年一月二十七日的公告所披露，為回應由中國法院對廣州融智就瀋陽睿凡公共設施有限公司和瀋陽盛和公共設施有限公司貸款所承擔的擔保責任下達的強制通知書及／或判決通知書，本集團已以電子轉賬方式合共付款262,619,000港元(相等於約人民幣236,200,000元)(「付款」)。本集團進行付款，是考慮到(i)盛京銀行已經向廣州融智發出催收函，要求履行其擔保義務；(ii)中國律師的意見指出，本公司如不及時遵行催收函、執行通知書及／或判決通知書，有可能承擔潛在風險(包括潛在的執行行動，例如廣州融智自有購物商場的經營權被頒佈凍結令)；及(iii)與五位借款人達成的同識，協定在付款進行後，廣州融智可獲免除其餘的債務責任。

在廣州融智付款後，(i)該兩名借款人對盛京銀行的相應債務已獲解除；(ii)廣州融智取得代位求償權，可向該兩名借款人追討已償還款項，包括任何相關利息、逾期利息、複利及違約金；及(iii)廣州融智獲解除就該等已償還款項的擔保責任。剩餘未償還本金人民幣333,700,000元將由其他借款人透過相關方進一步協商承擔及償還。廣州融智根據原擔保合同所承擔之剩餘擔保責任之全面解除，將依照人和投資與盛京銀行簽訂之債務重組框架協議相關條款執行。

此外，人和投資及其實際控制人戴先生就上述債務與盛京銀行簽訂了債務重組框架協議。根據該框架協議條款，待重組貸款(包括廣州融智及其他各方承擔部分)全額償付且人和投資完全履行其義務後，盛京銀行將依據協議豁免債務重組前之應計利息、逾期利息、複利及違約金，並解除相關方(包括廣州融智)於原貸款擔保合同下之擔保責任，此乃於盛京銀行日期為二零二五年一月二十二日的通知函件內確認。

於二零二五年三月二十五日，本公司、Stone Wealth Limited(「**Stone Wealth**」，即本公司收購廣州融智項下的賣方，詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十六日的通函)及戴永革先生(「**戴先生**」，即Stone Wealth的最終實益擁有人)訂立和解協議(「**和解協議**」)。根據和解協議，Stone Wealth及戴先生已承諾，作為廣州融智作出付款的代價及為補償廣州融智，彼等將於和解協議日期起計12個月內與廣州融智的債務人聯繫並採取必要行動，以使廣州融智的外債減少至少約人民幣280.6百萬元，即(i)付款；及(ii)已提取並轉撥至中國法院存置之賬戶內的本公司附屬公司的境內銀行存款金額之總和。

謹提述於二零二六年三月二十五日的公告，各方已簽訂補充協議，將履行該等義務的期限延長一年至二零二七年三月二十五日，而所有其他條款則維持不變。

倘各方未能達成任何形式的協議，本公司將考慮採取行動，包括在適當情況下對五名借款人、戴先生及其他相關方採取法律行動。截至本公告日期，本公司尚未採取任何法律行動。

(ii) 錦州銀行擔保

誠如本公司日期為二零二五年七月三日的公告所披露，本公司接獲錦州銀行及錦州市華銀資產經營有限公司(「**錦州市華銀**」)(「**承讓方**」)(一家由錦州市政府為大股東之公司)的通知，稱結欠錦州銀行股份有限公司的全部貸款及擔保責任已按原貸款及擔保條款轉讓至承讓方(「**轉讓**」)。

於二零二五年十二月三十一日，錦州嘉馳及廣州融智合共約人民幣52.5百萬元(二零二四年：人民幣41.2百萬元)的境內存款已被提取及轉移至中國法院存置之賬戶。於二零二五年十二月三十一日，錦州嘉馳及廣州融智均未收到與有關提取及轉移的其他中國法院通知及/或文件。錦州嘉馳、廣州融智及其中國法律顧問現正收集有關提取及轉移的資料並確定原因。

於本公告日期，本公司將考慮對戴先生及任何其他借款人採取行動，包括法律行動。

於二零二五年十二月三十一日，廣州融智和錦州嘉馳擔保的最大負債分別為人民幣333,700,000元(二零二四年：人民幣569,900,000元)及人民幣3,240,000,000元(二零二四年：人民幣3,240,000,000元)。本金加利息及違約利息約人民幣782,932,000元(二零二四年：人民幣980,697,000元)及約人民幣4,869,494,000元(二零二四年：人民幣5,272,760,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，董事持續監察債務重組框架協議的實施進度、轉讓的完成情況，以及與盛京銀行及錦州市華銀擔保相關的任何潛在擔保義務解除事宜。

於二零二五年十二月三十一日，本集團確認該等財務擔保合約的減值虧損撥備人民幣952,319,000元(相當於約1,058,836,000港元)(二零二四年：人民幣1,116,798,000元(相當於約1,187,380,000港元))。此撥備乃根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師國際評估有限公司(本公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度委聘該公司)編製的估值報告。減值評估考慮了二零二五年重組協議及付款的影響、借款人信用狀況的最新資料、抵押品價值、回收前景(包括代位求償權)，以及未來任何解除擔保責任的條件性質。

有關財務擔保合約減值評估方法及主要假設的詳情載於附註39(b)。

財務擔保合約預期信貸虧損的定量資料如下：

已質押 擔保編號	債務人名稱	最高擔保額		總違約風險敞口		違約損失		違約概率	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 %	二零二四年 %
1.	盛京銀行	137,100	137,100	251,716	235,924	66.1	66.1	100%	100%
2.	盛京銀行	48,400	48,400	88,863	83,288	66.1	66.1	100%	100%
3.	盛京銀行	-	135,700	-	233,516	-	66.1	100%	100%
4.	盛京銀行	-	100,500	-	172,942	-	66.1	100%	100%
5.	盛京銀行	148,200	148,200	272,096	255,026	66.1	66.1	100%	100%
6.	盛京銀行	1,370,000	1,370,000	2,229,876	2,059,379	66.1	66.1	100%	100%
7.	盛京銀行	1,870,000	1,870,000	3,042,885	2,810,115	66.1	66.1	100%	100%

未償還財務擔保概要如下：

於二零二五年十二月三十一日

銀行名稱	擔保總額 人民幣千元	就預期信貸 虧損計提撥備 人民幣千元
盛京銀行	333,700	80,995
錦州市華銀	3,240,000	871,324
	3,573,700	952,319

於二零二四年十二月三十一日

銀行名稱	擔保總額 人民幣千元	就預期信貸 虧損計提撥備 人民幣千元
盛京銀行	569,900	312,115
錦州銀行	3,240,000	804,683
	<u>3,809,900</u>	<u>1,116,798</u>

在編製截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表過程中，董事重新計量預期無法向借款人收回的擔保持有人的預期償還款項，因此錄得在損益中確認的額外撥備約人民幣82,778,000元(相當於約89,616,000港元)(二零二四年：約人民幣303,744,000元(相當於約329,289,000港元))。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	1,187,380	939,688
加：年內確認的減值	89,616	329,289
減：還款	(262,619)	(44,674)
匯兌調整	44,459	(36,923)
	<u>1,058,836</u>	<u>1,187,380</u>

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		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	<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		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	<u>5,250,019,852</u>	<u>262,501</u>
按每股0.05港元之法定優先股		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	<u>5,433,333,332</u>	<u>271,666</u>
按每股0.05港元之已發行及繳足優先股		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外部核數師的獨立核數師報告摘要：

保留意見

中瑞和信會計師事務所有限公司(「中瑞」)已就截至二零二五年十二月三十一日止年度發出保留意見(「保留意見」)，全文載於本年報第105至113頁。

根據本公司與中瑞討論，倘下列情況得以實現，中瑞就適合考慮剔除因財務擔保完整性而得出的審計保留意見：

- (i) 目前所有已知向錦州市華銀資產經營有限公司及／或盛京銀行提供的財務擔保已經得到解決；及
- (ii) 本集團能夠追討或者獲得賠償本集團因五名借款人及／或戴先生的上述財務擔保而蒙受的所有損失。

倘中瑞信納截至二零二六年十二月三十一日止年度財務報表的審計憑證，將不會有其他關於上述事項的審計修改，惟對以下各項作出的審計修改除外(1) 將於本集團截至二零二六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內載列的期初結餘及比較數字；及(2) 將於本集團截至二零二七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內載列的比較數字。有關本集團截至二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，任何審計修改應純粹涉及二零二四年與二零二五年數字的可比較性。因此，根據該等情況，引致保留意見的問題預期不會對本集團截至二零二八年十二月三十一日止年度及往後年度的綜合財務報表造成持續影響。

審核委員會(定義見下文)及本公司管理層均未對中瑞的保留意見持不同意見。審核委員會已審查管理層的立場，對其並無異議。本公司將指示本集團的相關人員積極實施上述行動計劃，務求於本公司截至二零二六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表中消除保留意見。

保留意見的基礎

範圍限制—財務擔保合約的準確性、完整性及估值

誠如截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註33所披露，兩間中華人民共和國的銀行，即盛京銀行股份有限公司及錦州銀行股份有限公司向廣州融智公共設施投資有限公司(「廣州融智」)及錦州嘉馳公共設施管理有限公司(「錦州嘉馳」)(合稱「中國擔保人附屬公司」)提出七項法律索賠，原因為中國擔保人附屬公司就七間與戴永革先生(「前身股東」)(「借款人」)有關的公司所違約的貸款本金額人民幣3,573,700,000元，連同其相關罰款及應計利息(「逾期金額」)作為共同擔保人及質押中國擔保人附屬公司的投資物業(「該等抵押」)。

該等抵押被指稱源於 貴集團於二零二一年從前身股東一間關聯公司收購中國擔保人附屬公司之前，而 貴公司現任董事局肯定並不知悉該等抵押，且無法確保於收購前關於已抵押資產及中國擔保人附屬公司的所訂立財務擔保合約的資料是否完整。

就法律索賠而言，根據遼寧省瀋陽市中級人民法院與遼寧省錦州市中級人民法院(「該等法院」)之民事判決，表示所有擔保人(包括中國擔保人附屬公司)須對逾期款項負責，但並無具體指明中國擔保人附屬公司須承擔的部分。該等法院查封中國擔保人附屬公司的投資物業，以清償未償還銀行貸款，惟直至本核數師報告日期，法院並無釐定 貴集團須承擔的違約貸款金額。

貴公司董事認為，並無關於該等違約貸款其他擔保人信譽的資料，因此，未能可靠地確定已抵押資產及借款人就違約銀行貸款所訂立財務擔保涉及的潛在風險。

鑑於上述事項，吾等未能取得充分適當的審計證據，以令吾等信納該等抵押的財務影響(包括對中國擔保人附屬公司發行的財務擔保合約及中國擔保人附屬公司質押為抵押的投資物業的確認及計量的影響)已在綜合財務報表中妥為入賬及披露。特別是，吾等未能信納於二零二五年及二零二四年十二月三十一日對財務擔保負債估值中所用的主要輸入數值是否合適。任何必要調整均可能對(i) 貴集團於該等財務報告日期的綜合財務狀況表所載於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日分別為1,058,836,000港元及約1,187,380,000港元的財務擔保合約負債撥備及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年

十二月三十一日分別為1,007,558,000港元及1,059,479,000港元的 貴集團被中國擔保人附屬公司質押為抵押的投資物業的賬面值；(ii)截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度，於 貴集團綜合損益中確認為財務擔保合約預期信貸虧損的金額分別為89,616,000港元及329,289,000港元；(iii)截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度，於 貴集團綜合損益中確認為被中國擔保人附屬公司所質押投資物業公允值變動虧損的金額分別為97,759,000港元及303,616,000港元；及(iv)截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表相關組成部分及相關披露造成重大影響。

對上文所述綜合財務報表項目作出的任何必要調整都可能對 貴集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的財務狀況、其截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度的財務業績及現金流以及綜合財務報表有關資料的呈列及披露造成影響。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。吾等根據該等準則的責任進一步載述於吾等報告內「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」一節。根據適用於公眾利益實體財務報表審計的香港會計師公會「專業會計師道德守則」(「守則」)，吾等獨立於 貴集團。吾等亦已履行守則中之其他道德責任。吾等相信，吾等已獲得充足及適當的審核憑證，為吾等的保留意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不確定性

謹請垂注綜合財務報表附註3.1，該附註顯示 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約371,171,000港元，而截至該日， 貴集團的流動負債淨額約為3,408,934,000港元及負債淨額約為2,198,272,000港元，包括逾期銀行借貸約1,495,438,000港元及應計利息約719,835,000港元(於截至二零二五年十二月三十一日止年度及直至本報告日期尚未成功重續、延期或償還)。此外， 貴集團被提出與若干直至本報告日期仍然違約的資產質押及財務擔保有關的若干法律索賠。誠如附註3.1所述，該等事件或條件以及附註3.1中所載的其他事項表明存在重大不確定性，可能令 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們的意見未有就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

財務表現

截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年內」)本公司的收益約為125.1百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益約120.5百萬港元略為增加3.8%。有關增加主要由於本集團於(i)銷售醫療設備產生的收入；及(ii)租賃的租金收入及物業管理收益增加所致。本公司積極實施持續成本節約計劃，本集團於本年內錄得除稅前虧損約384.6百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度除稅前虧損905.3百萬港元減少57.5%，此乃由於以下因素綜合影響所致：

- (i) 本年中國投資物業公允值減少約131.3百萬港元；
- (ii) 本年內就二零二一年收購廣州購物中心(定義見下文)連帶約人民幣1,345百萬元銀行貸款導致相關之財務成本在本年內約154.6百萬港元，較二零二四年十二月三十一日止年度的約163.5百萬港元略為減少；及
- (iii) 本年內就擔保合約作出約89.6百萬港元之撥備，該等擔保是由廣州購物中心及錦州購物中心(定義見下文)的直接控股公司向中國境內銀行就第三方貸款提供的擔保，而賣方在本集團收購兩家購物中心的控股公司時沒有向本集團披露該等擔保。

本年內所得稅抵免約13.4百萬港元(二零二四年：約145.6百萬港元)。

計入上述所得稅及減去非控股權益，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損由截至二零二四年十二月三十一日止年內的約760.3百萬港元減少至本年內的約371.9百萬港元。

業務回顧

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

(1) 物業投資

中國購物中心業務

本集團在中國全資擁有三個購物中心，包括(i)在中國遼寧省錦州市一個單層地下商場(「錦州購物中心」)，並從事購物中心業務(「錦州購物中心業務」)；(ii)在中國廣東省廣州市一個兩層地下商場(「廣州購物中心」)，並從事購物中心業務(「廣州購物中心業務」)；及(iii)在中國河南省安陽市一個雙層地下購物中心(「安陽購物中心」)，並從事購物中心業務(「安陽購物中心業務」)。

安陽購物中心業務，連同錦州購物中心業務及廣州購物中心業務，統稱「中國購物中心業務」。

錦州購物中心、廣州購物中心及安陽購物中心的業務及經營模式主要涉及向服裝、配飾、家居用品以及食品及飲料之零售商及批發商租賃商舖及購物中心內的其他場所，以進行營銷及推廣活動。其自租金收入及向租戶提供物業管理服務(包括商場安全、維護及維修、管理三間購物中心的營運)獲取收益。本公司持有三間購物中心作為投資物業及開展主要涉及租賃及物業管理服務的日常營運，產生租金及物業管理收入。

此外，就廣州購物中心而言，根據與其租戶的若干合約，商舖的經營權可於指定租期後轉讓至有關租戶。這一點以及廣州購物中心的租賃團隊進行的銷售推廣及租賃活動產生來自轉讓商舖經營權之額外收益。於本年內，於二零二一年收購廣州購物中心的控股公司之前訂立的既有合約沒有進一步完成成交，導致沒有錄得轉讓購物中心商舖經營權時產生收益(二零二四年：無)。

本集團一直在採取多元化業務策略。收購安陽、錦州及廣州三個購物中心之事項已於二零二一年完成，其符合本集團的策略發展，並已為本集團提供機會以拓展購物中心網絡及擴大其購物中心業務的區域覆蓋範圍及規模。預期本集團購物中心的推廣活動、營銷活動及品牌建設將更為有效且具成本效益。安陽購物中心位於中國中部地區，而於錦州和廣州的購物中心分別位於中國東北地區及南部地區。收購項目使本集團的購物中心網絡在中國中部，東北地區及南部地區擁有戰略地位，並在中國的上述地區進行地域性擴張及可能擴大其市場份額。

中國購物中心業務主要從事租賃及管理安陽購物中心、錦州購物中心及廣州購物中心之業務營運。截至二零二五年十二月三十一日，三個購物中心詳情載列如下：

購物中心	建築面積 (約平方米)	可出租 樓面面積 (約平方米)	已出租 樓面面積 (約平方米)
安陽購物中心			
中國安陽地一購物街購物中心	25,310	24,815	15,690
錦州購物中心			
中國錦州地一大道購物中心	40,765	38,809	27,574
廣州購物中心			
中國廣州地一大道購物中心 一期及二期	89,415	40,167	27,975

在本年內，中國購物中心業務之收益主要來自商舖及場地空間租戶之租金收入和物業管理及有關服務收入合共約78.3百萬港元。

於二零二五年十二月三十一日，安陽購物中心、錦州購物中心及廣州購物中心的投資物業公允值分別為約249.9百萬港元、約483.9百萬港元及約523.7百萬港元。

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（「英國投資物業」）。於二零二四年十二月三十一日止年內，本公司訂立非常重大出售事項及關連交易，以50百萬英鎊出售一間持有英國投資物業之附屬公司全部權益。交易按金約19百萬英鎊已用於償還英國之違約貸款。該交易於二零二四年十二月完成，自此本集團既無在倫敦持有任何投資物業。根據買賣協議項下公司提供的若干保證，公司於二零二五年一月向買方支付約3百萬英鎊之物業翻新款項以令倫敦物業恢復良好狀況。相關事項進一步詳情，請參閱本公司二零二四年四月二十三日、二零二四年六月二十八日及二零二四年十二月二十七日之公告及日期為二零二四年六月十一日之通函。

因此，分部整體業績虧損為約358.2百萬港元，相比截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損約798.1百萬港元減少約55.1%。本年內虧損主要由於擔保合約的撥備約89.6百萬港元、中國投資物業公允值減少約131.3百萬港元之虧損及有關收購廣州購物中心的約人民幣1,345百萬元銀行貸款導致本年內產生了約154.3百萬港元的財務成本所致。

(2) 地板材料及醫療設備貿易

本集團與海外客戶地板材料貿易業務於本年內錄得約17.4百萬港元之收益，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約22.3百萬港元減少22.0%，減幅是由於中美貿易關係緊張所致。本集團銷售地板材料產品予海外客戶並出口產品至澳洲市場。利用與本集團中國購物中心業務之潛在協同效益，我們期望可藉購物中心租戶及顧客網絡創造收益及拓展我們地板、天花及其他裝飾品在國內之銷售。

本集團於中國營運醫療設備貿易和其他商業業務，其中大多數客戶為醫院。由於銷售產品大部份為一般醫療設備、消耗用品及光學醫療儀器及其相關零件（「醫療產品」），故本集團營運所在市場競爭激烈。本年內的收益增加至約29.4百萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約20.7百萬港元增加42%。本年內醫療設備貿易和其他商業業務之分部收益約3.7百萬港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度收益約2.2百萬港元。

(3) 採礦及勘察天然資源

目前，本集團持有蒙古國三個鎢礦項目的四個採礦權許可證（「採礦權」）。採礦及勘察天然資源業務分部於本年內並未錄得收益。多項因素包括工廠停工、生產線停頓，導致市場需求縮減，令若干潛在採礦合作夥伴或投資者因而於本年內對投資有關分部的興趣有限。

採礦權的賬面值自二零二四年十二月三十一日已全數撥備，所以本年內賬面值為無。公司董事認為開採需要極大的資本投入導致未能實現採礦權的使用值。

於二零二五年，本集團與Fortune Grace Business Limited訂立買賣協議，以出售其於Tectron Pacific Limited（「Tectron Pacific集團」）及其附屬公司之全部100%股權，該等公司共同持有蒙古之採礦許可證，代價為6,000,000港元。

於二零二五年末，各方簽署協議修訂，將履行代價的期限延長至二零二六年十二月三十一日或雙方可能書面協定的較後日期。截至此等綜合財務報表刊發之日，該項出售交易尚未完成。

(4) 金融服務及資產管理

本年內錄得分部虧損約為2.2百萬港元，相比截至二零二四年十二月三十一日止年度分部虧損重新分類後約為4.5百萬港元。有關此分部之各業務狀況進一步討論如下。

金融服務

本集團通過一間全資附屬公司在香港持有香港法例第163章放債人條例下的放債人牌照。由於市場情況不明朗，放貸業務將推遲開展。

不良債務資產管理

本年內業務產生虧損約為2.0百萬港元，主要為營運業務的經常性成本，而截至二零二四年十二月三十一日止年度虧損則為約4.8百萬港元。董事將繼續評估本集團是否應繼續進行不良資產投資。

財務回顧

資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本集團的綜合負債淨值約為2,198.3百萬港元，較於二零二四年十二月三十一日的負債淨值約1,736.4百萬港元增加約461.9百萬港元。自去年年底以來並無股份變動。於二零二五年十二月三十一日，本公司有5,250,019,852股每股0.05港元的已發行股份，而本公司擁有人的虧絀總額約為2,199.8百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：本公司擁有人的虧絀約1,737.2百萬港元)。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為65.0百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：約352.9百萬港元)、流動資產約為115.2百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：約397.5百萬港元)。現金及銀行存款餘額和流動資產的減少主要是由於公司於2025年1月支付了約30百萬港元，用於翻新工程，以使出售的倫敦物業恢復到良好狀態而合乎出售的條件保證及支付約263百萬港元以清償廣州融智的財務擔保義務。詳情請參閱公司日期為2025年1月27日的公告。流動負債約為3,524.1百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：約3,423.7百萬港元)。流動比率為0.03倍^(附註1)(於二零二四年十二月三十一日：0.12倍)。於本年度末，本集團流動負債淨值約為3,408.9百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：約3,026.2百萬港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團債務融資總額約為1,495.4百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：約1,435.3百萬港元)，及本年內概無非流動債務融資額(於二零二四年十二月三十一日：無)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團淨債務^(附註2)約為2,489.3百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：淨債務約2,269.8百萬港元，包括財務擔保合約的撥備及不包括受限制銀行存款)及虧絀總額約為2,198.3百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：虧絀總額約1,736.4百萬港元)。因此，於本年度末之資產負債比率^(附註3)為-0.68(於二零二四年十二月三十一日：-0.83)。

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。

附註：

1. 流動比率 = 流動資產 / 流動負債
2. 淨債務 = 借貸(包括財務擔保合約的撥備) - 銀行結餘及現金(不包括受限制銀行存款)
3. 資產負債比率 = 計息借貸總額 / 權益總額

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔，亦無參與有關主要投資或購入資本資產之任何未來計劃(於二零二四年十二月三十一日：無)。

集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行借貸約1,495.4百萬港元由本集團若干資產，包括投資物業及一間全資附屬公司的股權作抵押(於二零二四年十二月三十一日：約1,430百萬港元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團透過向廣州融智及錦州嘉馳(統稱「中國附屬公司」)的股東(「前身股東」)收購其直接控股公司Sky Build Limited及Superb Power Enterprises Limited，以收購廣州融智及錦州嘉馳(「收購事項」)。

於二零二三年，主要由於中國附屬公司質押其投資物業的營運權(「該等抵押」)，以連同其他擔保人及／或抵押人就前身股東(「借款人」)有關的多間公司獲授的銀行貸款作抵押，中國附屬公司被提出多項法律索賠。借款人未能償還銀行貸款。於二零二五年十二月三十一日，借款人違約銀行貸款的本金為人民幣3,400,000,000元(「逾期金額」)。

該等抵押被指稱源於收購事項之前，而於收購事項日期，董事局並不知悉該等抵押。因此，並無於截至收購日期的完成賬目內披露資產抵押合約。

由於該等抵押乃於收購事項之前訂立，本集團現行董事局未能確保關於已抵押資產合約的資料是否完整。

茲提述本公司日期為二零二三年三月二十八日、二零二三年四月四日、二零二三年十一月二十九日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月五日及二零二四年三月四日的公告。

或然負債

二零一八年十一月至二零一九年七月期間，本集團兩間附屬公司廣州融智及錦州嘉馳分別與盛京銀行股份有限公司及錦州銀行股份有限公司就七間與戴永革先生(「戴先生」)有關的公司的銀行借貸訂立多份財務擔保合約。廣州融智和錦州嘉馳擔保的最大負債分別為本金人民幣333,700,000元及人民幣3,240,000,000元連同未償還的應計利息及其他費用。於訂立該等財政擔保合約時，廣州融智及錦州嘉馳並非本公司附屬公司，而是戴先生間接控制的公司。本集團分別透過收購Superb Power Enterprises Limited及Sky Build Limited(於二零二一年四月完成)，收購廣州融智及錦州嘉馳的全部股權。本公司董事認為，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度收到中國法院關於法律索賠的通知時方知悉該等財務擔保合約。隨後，中國法院對索償作出裁決，表示廣州融智及錦州嘉馳與其他擔保人共同及個別地對由本集團作擔保的貸款負責。茲提述本公司日期為二零二三年十月十三日、二零二三年十一月二十九日、二零二三年十二月十二日、二零二四年二月五日、二零二四年三月四日、二零二四年三月二十日、二零二四年四月二十二日、二零二四年四月三十日、二零二四年五月十日、二零二四年七月三十日、二零二四年八月十六日、二零二四年十月二十九日及二零二四年十二月十日的公告。於本年內，本集團根據與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師國際評估有限公司(本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度及本年內委聘該公司)編製的估值，確認該等財務擔保合約的預期信貸虧損撥備人民幣952,319,000元(截至二零二四年十二月三十一日：人民幣1,116,798,000元)(相當於約1,058,836,000港元(截至二零二四年十二月三十一日：1,187,380,000港元))。

在編製本年內的綜合財務報表過程中，董事認為預期償還擔保持有人的款項無法再向借款人收回，因此在損益中錄得減值約89,616,000港元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：329,289,000港元)。

本年內財務擔保合約(「**財務擔保合約**」)減值乃根據截至二零二五年十二月三十一日(「**估值日期**」)的財務擔保合約預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的估值進行估計。估值方法參考香港財務報告準則第9號金融工具(「**香港財務報告準則第9號**」)。財務擔保合約的預期信貸虧損採用三個參數進行估計，即違約風險敞口(「**違約風險敞口**」)、違約概率(「**違約概率**」)及違約損失(「**違約損失**」)。該方法為估計預期信貸虧損常用且廣泛使用的方法，根據借款人的財務狀況、歷史數據及市場預期，考慮損失事件發生的預期機率(即違約概率)及違約情況下的預期虧損的嚴重程度(即違約損失)。

截至估值日期，共有七份未償還財務擔保合約。違約風險敞口乃根據最新可得法院文件(包括中華人民共和國相關法院的起訴狀、應訴通知書及判決書)以及在最新可得法院文件起計的計息截止日與估值日期之間的估計額外利息按單息基準計算的未償還貸款本金、利息及違約金(如有)估計。截至估值日期，違約風險敞口金額介乎人民幣88,863,000元至人民幣3,042,885,000元。

違約概率被視為100%，因為截至估值日期，有關財務擔保合約的借款均已到期且借款人違約。

違約損失以1減收回率計算。所採用的收回率33.9%乃基於穆迪投資者服務公司發佈的年度違約研究報告《違約趨勢—全球：企業違約率將在於二零二五年低於長期平均值》。

貼現系數被視為1(即無貼現)，因為截至估值日期，財務擔保合約已被視為逾期。

分擔百分比根據借款擔保人數量估計，介乎20%至25%之間。假設如果借款人違約，未償還的違約風險敞口金額將由擔保人平均償還。茲提述中華人民共和國最高法院公報關於適用《中華人民共和國擔保法》若干問題的解釋。

根據本公司日期為二零二五年一月二十七日的公告，經考慮二零二五年一月人民幣236.2百萬元的結算後，與瀋陽盛和公共設施管理有限公司及瀋陽睿凡公共設施管理有限公司(分別為財務擔保合約3及財務擔保合約4)銀行借款相關的財務擔保合約將被免除。在評估日對財務擔保合約3及財務擔保合約4的預期信貸虧損評估中，該結算為視為評估日期的預期虧損。

除財務擔保合約3及財務擔保合約4外，於釐定財務擔保合約的違約風險敞口、違約概率、違約損失、貼現系數及預期信貸虧損分擔百分比時，於二零二四年十二月三十一日至二零二五年十二月三十一日期間採用的基礎及假設屬一致。

與截至二零二四年十二月三十一日的估值相比，截至二零二五年十二月三十一日的財務擔保合約預期信貸虧損減少的主要原因為財務擔保合約3及財務擔保合約4的結算代價為人民幣236.2百萬元。估值師僅於截至二零二五年十二月三十一日的財務擔保合約估值時取得該等結算資料或相關建議/安排。

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(「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，於本年度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，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幣風險相對有限。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團有169名(於二零二四年十二月三十一日：163名)僱員，其中約10.1%(於二零二四年十二月三十一日：8.6%)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

董事局並不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度支付任何股息(截至二零二四年十二月三十一日止年度：無)。

前景

二零二五年，中國在面對外部挑戰和應對國內經濟民生情勢，實施了積極有為的宏觀政策，有效應對經貿挑戰，穩住了就業、企業與市場，全年經濟社會發展主要目標任務順利完成。全年國內生產總值(GDP)實現5.0%的增長，其中服務業和消費市場表現穩健。本集團旗下各購物中心順應服務化、品質化、數字化趨勢，逐漸轉型為融合消費、體驗與社交的現代生活中心，有效增強了協同效應，務求提升整體收益與競爭力。

二零二六年是「十五五」規劃的開局之年，中國將實施更加具有針對性的宏觀政策及通過深入推進貿易投資一體化、內外貿一體化發展，持續開拓多元化市場，推動跨境電商加海外倉模式擴容升級，這一系列政策導向，為本集團旗下購物中心以海外客戶為目標的服飾批發商租戶，創造了新的發展機遇，穩固更有利的營商環境。

廣州購物中心在二零二五年在管理上調整了餐飲與服裝佈局，並成功引入多家外單展廳，形成「前店+後展廳」互補經營模式。同時，完成多項基礎設施與美陳升級，提升商場環境品質與品牌形象。並通過多平台內容輸出與主題行銷活動，有效助力商戶經營與客流增長。安全管理方面，全年實現零事故目標，順利完成颱風應急響應與重大活動保障任務。廣州購物中心計劃重點推進童裝區改造，打造品牌化、規模化的外貿展廳，並拓展面向中西亞及俄羅斯客商的經營專區。計劃進一步提升環境與設備，優化導視、照明並更換貨梯，改善購物與物流體驗。同時把握廣州站客流增長機遇，加強行銷推廣。安全管理工作將繼續強化日常巡查與應急演練，確保商場全年安全平穩運行。

錦州購物中心在二零二五年積極應對消費市場結構性變化，圍繞商戶結構優化、業態升級和數位營銷展開重點工作。通過調整「一戶多檔」經營格局，降低招商門檻，引進女裝等新品類商戶；實施差異化業態調整，助力商戶提升運營效益；數位行銷通過發佈短視頻、圖文及多檔企劃活動有效帶動客流與銷售。並成功引入真人生存遊戲、少兒體適能等專案。來年重點工作將啟動商戶精細化培養，鼓勵軟裝煥新與主理人特色店打造；優化服務體驗，增設寵物、男友及兒童寄存等功能區；加強短視頻、直播等內容引流，並探索人工智慧運營。招商將著力補充速食輕食等餐飲業態，引入時尚品牌、打造主題街區，拓展沉浸式娛樂集群，並構建「政務+便民」生態，推動社區機構與婚姻登記處入駐，以提升整體客流與品牌吸引力。

在二零二五年，安陽購物中心通過走訪調研主流商業項目及各類業態商戶，成功引進脫口秀活動並舉辦多次漫展及線下應援活動，為後續招商奠定基礎。同時，加強視頻運營與線上曝光，在抖音、小紅書、微信視頻號等多平台實現粉絲增長與流量突破，有效幫助商戶提升銷售。此外，自營「美依」服店鋪表現良好，並通過直播促銷進一步帶動客流。下一年，安陽購物中心計劃引進服裝賣場或潮玩二次元主題業態，提升出租率與租金收入；規劃餐飲網紅小吃區，以餐飲引流帶動整體招商。同時，繼續強化視頻直播引流，通過自營「美依」服專場直播、優惠券發放等方式，提升客流量與轉化效率。此外，通過會員體系構建、自媒體矩陣宣傳及商戶聯動，全面提升商場經營活力與市場競爭力。

地板材料貿易業務在國際政治情勢多變與貿易爭端升級的背景下謀求穩步經營的同時，亦將積極拓展新興市場，以尋求新的機遇。

展望未來一年，本集團將始終堅守穩健經營的理念，在進一步鞏固業務基礎的同時，也將繼續協同銀行、債權人及其他相關方，推進廣州與錦州購物中心的債務重組事宜。確保業務穩定運行並保有資產價值，以實現長期可持續經營。

本年度後事項

於二零二六年三月二十五日，本公司、Stone Wealth Limited (「**Stone Wealth**」) 及戴先生訂立一份補充協議，據此(其中包括)將Stone Wealth及戴先生根據日期為二零二五年三月二十五日的和解協議履行其義務的期限延長一年(即延長至二零二七年三月二十五日)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月二十五日及二零二六年三月二十五日的公告。

本年度內，本公司透過廣州融智與戴先生及其關聯方就廣州融智削減外部債務的狀況保持定期聯繫，並要求提供相關證明文件，包括但不限於：(i)任何和解協議(包括協議草稿)；(ii)相關債務人未償還金額已結清的證明；及(iii)上述各方之間的溝通記錄。據本公司所知，截至本公告日期，戴先生及其關聯方正與債務人保持密切溝通，並正擬備債務削減方案。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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(包括庫存股份)。截至二零二五年十二月三十一日，本集團並未持有任何庫存股份。

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。於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1第2部分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。

企業管治守則訂明，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。

有關本公司企業管治常規之更多詳情載於本公司本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C3所載之上市發行人董事進行證券交易之的標準守則(「**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二零二五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。

審核委員會及審閱末期業績

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。

於二零二五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、梁廷育先生及宋燕捷女士)組成。梁廷育先生獲推選為審核委員會主席。

本集團截至二零二五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。

中瑞和信會計師事務所有限公司的工作範疇

本集團核數師中瑞和信會計師事務所有限公司已同意，本公告所載之本集團截至二零二五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。中瑞和信會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成核證委聘，中瑞和信會計師事務所有限公司並無就本公告作出任何核證。

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.html)刊登。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站內刊登。

承董事局命
太和控股有限公司
主席
蘇世公

香港，二零二六年三月三十一日

於本公告日期，董事局包括以下董事：

執行董事：

蘇世公先生(主席)

楊玉華女士(行政總裁)

獨立非執行董事：

高濱博士

梁廷育先生

宋燕捷女士

非執行董事：

呂雲松先生