



**China Medical & HealthCare Group Limited**

**中國醫療網絡有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：383)

**2023**

年 報



本年報採用環保紙印製

## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事簡介	21
董事會報告	26
企業管治報告	35
獨立核數師報告	50
綜合損益表	55
綜合損益及其他全面收益表	56
綜合財務狀況報表	57
綜合權益變動表	59
綜合現金流量表	61
綜合財務報表附註	63
主要物業附表	146
財務概要	148

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

江木賢先生  
郭美保先生  
周海英先生

#### 非執行董事

李成輝先生 (主席)  
王大鈞先生  
高兆元先生

#### 獨立非執行董事

張健先生  
夏曉寧博士  
王永權博士  
楊麗琛女士

#### 審核委員會

王永權博士 (主席)  
高兆元先生  
張健先生  
夏曉寧博士  
楊麗琛女士

#### 提名委員會

江木賢先生 (主席)  
張健先生  
夏曉寧博士  
王永權博士  
楊麗琛女士

#### 薪酬委員會

夏曉寧博士 (主席)  
江木賢先生  
王大鈞先生  
高兆元先生  
張健先生  
王永權博士  
楊麗琛女士

#### 公司秘書

江木賢先生

#### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

### 律師

羅拔臣律師事務所  
胡百全律師事務所

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行有限公司  
杭州銀行股份有限公司  
寧波銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
上海農村商業銀行股份有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street  
Hamilton HM 10, Bermuda

### 香港之總辦事處及主要營業地點

香港  
灣仔  
駱克道333號  
亞洲聯合財務中心47樓

### 百慕達之主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor, North Cedar House, 41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12, Bermuda

### 香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 股份代號

383

### 網址

[www.cmhg.com.hk](http://www.cmhg.com.hk)  
[www.irasia.com/listco/hk/cmhg/](http://www.irasia.com/listco/hk/cmhg/)



## 主席報告

本人謹代表中國醫療網絡有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務業績。

### 財務業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入總額1,572,305,000港元(二零二二年：1,437,863,000港元)，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的收入總額增加約9.35%，錄得本公司擁有人應佔溢利11,295,000港元，而去年則為虧損(二零二二年：虧損123,574,000港元)。

本公司擁有人應佔溢利主要歸因(i)中國疫情防控措施放寬，經濟及社會活動恢復，醫療保健分部業務收入增加；(ii)投資物業按公允價值之虧損減少；(iii)匯兌虧損淨額減少；(iv)預期信貸虧損模式(「預期信貸虧損」)項下之減值虧損減少；(v)銀行存款利息收入增加，惟部分被(vi)醫藥及藥品成本增加所抵銷。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，每股盈利(基本)為1.22港仙(二零二二年(經重列)：每股虧損(基本)16.94港仙)，經調整以反映於二零二三年六月基準為每兩股本公司已發行股份獲發一股供股股份的供股紅股部分之影響。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之本公司股東(「股東」)應佔每股資產淨值為1.72港元(二零二二年：2.15港元(經調整以反映於二零二三年二月二十四日生效的股份合併的影響))。

### 末期股息

董事建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度以現金方式派付末期股息每股股份1港仙(股息總額約達10,860,055港元)(二零二二年：無)，經股東於本公司二零二四年股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，將於二零二四年八月二日(星期五)派付予於二零二四年六月四日(星期二)營業時間結束時名列股東名冊之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

#### (i) 出席股東週年大會及於會上投票的資格：

股東週年大會謹訂於二零二四年五月二十日(星期一)舉行。為釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二四年五月十四日(星期二)至二零二四年五月二十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於此期間不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年五月十三日(星期一)下午四時三十分前遞交予本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

#### (ii) 釐定獲發末期股息的資格：

為釐定獲發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息的資格，本公司將由二零二四年六月三日(星期一)至二零二四年六月四日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於此期間不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合資格獲發末期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前遞交予本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

# 主席報告

## 業務回顧

本集團之主要業務為投資、管理及營運醫療及醫院業務、護老業務、買賣醫療設備及相關用品、物業投資及開發、證券買賣及投資，提供財務服務以及策略投資。

### 醫療分部：

自二零二二年十二月以來，雖然疫情防控措施全面放開，本集團的醫療分部一直保持高壓運行，新冠陽性患者的門診和住院收治在限制解除後兩週達到高峰，一直到二零二三年一月中下旬。雖然疫情影響逐漸消退，該分部於有關期間的經營業績仍受到強烈衝擊。自二零二三年三月開始，鑒於外部制約性環境大幅改善，患者的就醫需求得以充分釋放，但受到宏觀經濟及消費者情緒恢復遜於預期的負面影響。

在該等具挑戰性的經營條件下，本集團透過其全資附屬公司同仁醫療產業集團有限公司營運醫療分部，錄得收入增長至1,521,859,000港元(二零二二年：1,382,134,000港元)及溢利上升至85,839,000港元(二零二二年：12,828,000港元)，包括預期信貸虧損模式項下減值虧損減少3,494,000港元(二零二二年：34,493,000港元)。未計利息、稅項、折舊及攤銷，截至二零二三年十二月三十一日止年度，醫療分部產生EBITDA(即息稅折舊及攤銷前盈利)202,095,000港元(二零二二年：143,774,000港元)。

### 醫療分部的南京醫院(「南京醫院」)：

就南京醫院(一所位於中國江蘇省南京市江寧開發區的三級乙等綜合醫院及該分部的旗艦醫院)而言，其目前營運43個臨床醫療技術科室，包括1個國家臨床重點專科(耳鼻喉(「耳鼻喉」)及頭頸外科)、1個省級臨床重點專科(耳鼻喉及頭頸外科)、6個市級重點醫學專科(耳鼻喉及頭頸外科、眼科、神經內科、醫學影像、麻醉科及臨床實驗室)以及經批准的南京醫院耳鼻喉科醫院、南京同仁互聯網醫院及南京同仁兒童醫院。

### 於回顧年度內：

#### (i) 就科研教育而言：

南京醫院耳鼻喉及頭頸外科成功申報江寧區一項區課題：

南京醫院於二零二三年九月召開耳鼻喉及頭頸外科及檢驗醫學論壇，江蘇省內眾多知名專家、教授參會授課，會議內容涵蓋新臨床理論、技術、知識和學科建設與發展理念，進一步提升了醫院相關專科在行業內的知名度和影響力；及

南京醫院耳鼻喉及頭頸外科項目於二零二三年十一月獲江蘇省衛生健康委員會頒發省新技術引進一等獎。

## 主席報告

(ii) 就專科及科室發展而言：

南京醫院成立「過敏性疾病專病門診」，由耳鼻喉及頭頸外科牽頭，聯合呼吸內科、兒科、皮膚科、眼科、中醫科等多學科共同打造，給患者提供更為全面、更加專業的「一站式」診療服務，提高南京醫院過敏疾病診療水平；

醫院落實醫院專科門診不限號、週末門診全覆蓋政策，加強中高級專家的出診管理，提高醫療服務質量和水平，樹立醫院良好的公眾形象；

南京醫院完成醫保線上支付（智捷付）驗收工作，可以透過在線支付系統實現參保居民掛號、檢查、拿藥等，大幅縮短患者等候時間，改善患者就醫體驗，提升患者服務滿意度；及

內鏡中心新址啟用，同時，范志甯教授工作室成立揭牌，助力醫院消化內科技術水平和綜合實力再上新台阶。

(iii) 就市場營銷而言：

在醫聯體建設方面，南京醫院增加與基層醫療機構聯動。通過黨建、與多家基層機構互轉循環、校-醫合作等思路，南京醫院先後與南京航空航天大學校醫院、南京福利院、江喬、享悅、諾和堂及博嘉醫院等多家醫療機構簽訂醫聯體合作協議，並積極互動；

南京醫院參與社會服務活動共計64場次，包括企業健康講座20場及義診42場，取得良好的社會效應；及

在媒體宣傳方面，南京醫院參與江蘇電視台《健康新7點》6期宣傳；南京電視台《健康大講堂》12期宣傳；及南京電台《名醫面對面》12期宣傳，並於外媒發佈稿件約50篇。

## 主席報告

醫療分部之昆明醫院(「昆明醫院」)：

就昆明醫院而言，其為本集團位於中國雲南省昆明市的一所三級甲等綜合醫院，目前營運42個臨床醫療技術科室。

於回顧年度內：

(i) 就科研教育而言：

昆明醫院獲得一項省級「千工程項目」，同時完成市科研課題中期考核；

昆明醫院於二零二三年九月召開國際脊髓損傷學術研討會，多位國際院士、專家共同指導，交流探討脊髓損傷領域的最新研究成果、治療方法及康復技術，將為脊髓損傷患者帶來新的福音，進一步助推昆明市的醫療衛生事業發展；

昆明醫院已申報市級衛生科研項目7項(其中婦科1項、耳鼻喉科1項、麻醉科2項、護理部3項)，申報省級繼續醫學教育項目5項；及

昆明醫院成為雲南省民營醫院分會主任委員單位，進一步發揮區域引領作用。

(ii) 就專科及科室發展而言：

昆明醫院迎接心衰中心「基轉標」現場核查認證。預計昆明醫院將順利通過驗收，獲批標準版心衰中心。

(iii) 就市場營銷而言：

超聲醫學科、耳鼻喉科、骨科、婦科等20個科室深入周邊社區、養老院開展健康義診260餘場次，查房47場，服務超過7,400人次；及

昆明醫院聯合智善公益基金會舉辦中國夢·脊樑工程義診救助活動。西京醫院骨科醫院院長羅卓荊教授、西京醫院胡學昱教授為來自昆明、玉溪、麗江等地的51位脊柱患者義診，並協助脊柱脊髓科招募脊髓損傷患者參與臨床試驗項目。



## 主席報告

(iv) 就昆明醫院二期建設而言：

昆明醫院二期包括(其中包括)綜合住院樓、腫瘤與核醫學樓及康復醫學樓，核准總建築面積約為66,021平方米。於回顧年度內，腫瘤與核醫學樓已完成地下室主體工程，而綜合住院樓及康復醫學樓地下室工程已於二零二三年十月開始施工。

醫療分部的南京仁杉綜合門診(「南京仁杉綜合門診」)：

南京仁杉綜合門診為一所位於南京市河西中央商務區高尚商業大廈的高端綜合診所，於二零二二年十月開業，向患者提供廣泛的醫療服務，如全科、眼科、耳鼻喉科、口腔科及醫學美容。

- (i) 南京仁杉綜合門診專注於加強眼科、醫學美容及耳鼻喉科的表現。鑒於該等科室的市場化差異相對較高，南京仁杉綜合門診將投放更多資源於該等科室，以提升專業醫療技術水平；
- (ii) 以身高管理為切入點引進兒童生長發育中心項目，建立基於會員制的定製化健康管理體系，打造全科的流量入口；及
- (iii) 在營銷方面，南京仁杉綜合門診加大市場投入並加強與第三方渠道的合作。通過專科與全科協同運營吸引中高端客戶，提升人氣，積累客戶量，對業務收入的拉動作用逐步顯現。

於回顧年度內，南京醫院錄得共1,084,533次門診(包括10,423次核酸檢測)(二零二二年：2,961,246次門診(包括2,042,781次核酸檢測))、34,730住院人次(二零二二年：27,963人次)及61,377次身體檢查(二零二二年：58,643次)，昆明醫院錄得共449,657次門診(二零二二年：358,445次)、21,543住院人次(二零二二年：16,839人次)及68,146次身體檢查(二零二二年：91,581次)，而南京仁杉綜合門診錄得共30,754次門診(二零二二年：1,813次)。

於二零二三年十二月三十一日，南京醫院有414名醫生(二零二二年：403名)、552名護士(二零二二年：525名)及1,144個床位(二零二二年：1,144個)，昆明醫院有269名醫生(二零二二年：267名)、390名護士(二零二二年：401名)及500個床位(二零二二年：500個)，而南京仁杉綜合門診有66名醫生(二零二二年：41名)及21名護士(二零二二年：16名)。

## 主席報告

### 護老分部：

在困難的經營條件下，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團透過其全資附屬公司Aveo China (Holdings) Limited營運護老分部，錄得收入下跌至41,716,000港元(二零二二年：49,787,000港元)及虧損下跌46,684,000港元(二零二二年：51,169,000港元)，包括其投資物業按公允價值虧損下跌至4,533,000港元(二零二二年：11,318,000港元)，持作出售物業之撥備下跌至3,089,000港元(二零二二年：5,694,000港元)，被可供出售之發展中物業之撥備2,998,000港元(二零二二年：無)部分抵銷。

於二零二三年十二月三十一日，位於中國上海市青浦區朱家角鎮之護老分部退休社區村之天地健康城(綜合社區護老、機構護老、家居護老及護老護理醫院(上海德頤醫院，「德頤醫院」))於總存貨868個獨立生活單元(「獨立生活單元」)中已售出857個，其中1個獨立生活單元(二零二二年：2個(淨額))於回顧年度內已記錄為銷售，有超過347名居民(二零二二年：347名)已搬入退休社區村。此外，該分部的服務式公寓(「服務式公寓」)包括兩幢11層的樓宇，第一幢及第二幢樓宇的建築及翻新工程已分別於二零一六年十一月及二零二零年五月完成，提供合共210個服務式公寓(二零二二年：210個)以供租賃。於二零二三年十二月三十一日，該分部已租出70個服務式公寓(二零二二年：57個)。

受房地產市場疲弱影響，該分部主力產品的銷售疲軟。雖然該分部嚴格執行降本增效策略，護老業務經營收入有所下降，未達預期目標。

於回顧年度內：

(i) 就護老社區而言：

健全和加強了培訓、品控、投訴及意見反饋三大工作平台，提升了養老服務品質。同時，該分部進一步向會員健康和醫療康復需求挖掘潛力，在健康隨訪、慢病干預、用藥指導、體檢報告深度解讀等領域不斷加深服務品質和內涵。在成本管控方面，該分部已對護理員服務人數進行調整，使護工服務比最大化，落實節能降耗政策，控制易耗品的使用量，減少浪費。養老院主要加強涵蓋各方面基礎服務，通過舉辦生日會、義診等活動，滿足了住戶的情感和健康需求。

(ii) 就護理院運營而言：

疫情之後，上海養老機構及護理院平均減員約30%，護理院競爭加劇。為應對運營挑戰，德頤醫院已逐步改善護老院的收入結構，提供檢查、檢驗、康復治療，合理合規地提高醫保的佔比。已安排多名藥品供應商，進一步優化藥耗結構和價格體系，降低藥品、耗材成本。德頤醫院已加大銷售力度，加強與中山青浦醫院、朱人醫、青中醫等醫院重點科室的合作，導流病人。

## 主席報告

截至二零二三年十二月三十一日止年度，德頤醫院錄得共有18,610次門診(二零二二年：16,510次)及8,731住院人次(二零二二年：8,998人次)。於二零二三年十二月三十一日，德頤醫院有21名醫生(二零二二年：22名)、16名護士(二零二二年：17名)及100個床位(二零二二年：100個)。於二零二三年十二月三十一日，合共向零名長者(二零二二年：40名)提供了居家照護服務，共到訪零次(二零二二年：3,795次)，原因是德頤醫院於二零二三年不再提供有關試行服務。

於二零二三年十二月三十一日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)包括兩幢服務式公寓(二零二二年：兩幢)(總建築面積(「總建築面積」)為17,117平方米之兩幢11層樓宇)及零售購物區(總建築面積分別為1,980平方米之零售店舖及7,354平方米之購物中心)，總賬面值為338,000,000港元(二零二二年：350,086,000港元)。該分部之可供出售之發展中物業包括位於中國上海之住宅物業，金額為141,147,000港元(二零二二年：147,402,000港元)。

### 物業開發：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之物業開發業務收入下跌至125,000港元(二零二二年：732,000港元)及虧損減少至2,065,000港元(二零二二年：24,329,000港元)，主要由於可供出售發展中物業撥備減少1,344,000港元(二零二二年：5,000,000港元)及撇銷物業、廠房及設備為零(二零二二年：10,296,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，該分部之可供出售之發展中物業(包括位於中國連雲港的一幅商業用地及位於中國廣州的辦公室物業)下跌至36,826,000港元(二零二二年：38,204,000港元)。

### 物業投資：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團在香港及中國用作租賃之投資物業組合錄得租金收入5,124,000港元(二零二二年：5,188,000港元)及溢利4,481,000港元(二零二二年：虧損9,397,000港元)，連同投資物業按公允價值之收益1,009,000港元(二零二二年：虧損12,628,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)上升至207,920,000港元(二零二二年：207,003,000港元)。

## 主席報告

### 證券買賣及投資：

於回顧期間內，本集團之證券買賣及投資業務錄得收入3,481,000港元(二零二二年：22,000港元)及虧損2,009,000港元(二零二二年：2,594,000港元)，主要由於持作買賣之投資按公允價值之虧損1,984,000港元(二零二二年：2,702,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團維持持作買賣之投資組合6,624,000港元(二零二二年：12,089,000港元)。

### 持作買賣之投資：

於二零二三年十二月三十一日，本集團之持作買賣之投資包括於不同地理位置上市之證券，而彼等各自表現如下：

地理位置	賬面值	賬面值	已變現	公允價值	已收股息	賬面值
	二零二三年	二零二二年	虧損	虧損	二零二三年	佔本集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	總資產
						之百分比
						二零二三年
						%
香港	4,949	9,966	(14)	(1,536)	—	0.14%
澳洲	1,236	1,369	—	(133)	—	0.03%
菲律賓	439	754	—	(315)	—	0.01%
總計	6,624	12,089	(14)	(1,984)	—	

於二零二三年十二月三十一日，本集團之持作買賣之投資包括於不同類別公司之投資，而彼等各自表現如下：

主要業務	賬面值	賬面值	已變現	公允價值	已收股息	賬面值
	二零二三年	二零二二年	虧損	(虧損)/	二零二三年	佔本集團
	千港元	千港元	千港元	收益	千港元	總資產
				千港元		之百分比
						二零二三年
						%
娛樂及媒體	737	1,210	—	(473)	—	0.02%
金融服務及投資	70	140	—	(70)	—	0.00%
工業材料	267	3,747	(14)	1	—	0.01%
物業及建築	5,550	6,992	—	(1,442)	—	0.15%
總計	6,624	12,089	(14)	(1,984)	—	



## 主席報告

於二零二三年十二月三十一日，並無對本集團而言屬重大(超過本集團總資產的5%)之持作買賣之投資。

本集團認為，本集團上市證券投資組合之表現普遍受全球及地區性經濟、政治及金融市場環境影響，且容易受金融市場波動影響。

### 放債：

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之放債業務並無錄得利息收入(二零二二年：無)但錄得虧損2,189,000港元(二零二二年：5,202,000港元)。於二零二三年十二月三十一日，全面減值撥備後的應收貸款(「貸款」)之賬面值為零(二零二二年：零)。

謹此提述本公司日期分別為二零一八年九月十日及二零一九年九月二十六日之公佈、日期為二零二零年三月三十日之截至二零一九年十二月三十一日止十八個月之末期業績公佈第26頁至第27頁「放債」一段、日期分別為二零二零年四月二十八日、二零二零年五月六日及二零二零年五月十九日之公佈、日期為二零二零年八月二十七日之截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公佈第21頁至第24頁「放債」一段、日期分別為二零二零年十月二十九日及二零二零年十一月十日之公佈、日期為二零二一年三月三十日之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公佈第23頁至第27頁「放債」一段、日期為二零二一年四月二十日之公佈、日期為二零二一年八月二十六日之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公佈第22頁至第23頁「放債」一段、日期為二零二二年三月二十九日之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績公佈第25頁至第26頁「放債」一段、日期為二零二二年八月二十五日之截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公佈第23頁「放債」一段、日期為二零二三年三月二十八日之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公佈第24頁「放債」一段以及日期為二零二三年八月十八日之截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公佈第23頁「放債」一段。除文義另有所指外，「放債」一段所用詞彙與上述公佈內所界定者具有相同涵義。

鑒於上述發展及基於關鍵時間當時可得資料，本集團已於二零二一年就該貸款審慎計提全額減值虧損撥備。然而，本集團將繼續與借方集團及新共同臨時清盤人保持溝通(如可行)，與潛在投資者討論及磋商，並定期監控償還、執行及／或變現抵押資產之進度，不時根據本集團目前所得的資料重新評估證券價值，並將會於適當時候採取一切適當行動。

### 業務模式及客戶資料：

本集團的金融服務分部向客戶提供有抵押及無抵押的有期貸款。放債活動分散了本集團的收入來源及業務風險，並不時為本集團的手頭可用財務資源帶來穩定回報。本集團主要通過內部資源及／或借貸為放債業務提供資金。

本集團並未為行業、業務或企業客戶年度收入水平設定任何具體目標。本集團放債業務的客戶乃通過其公司或業務網絡轉介予本集團。

## 主席報告

### 風險管理政策：

本集團採納一套周詳的信貸評估及審批程序，並將按逐案基準評估及審批每一項貸款交易。本集團的財務及會計部門負責遵照適用法律法規對潛在客戶進行背景調查，審查有關客戶及／或擔保人(如有)的背景、財務狀況及實力，並向潛在客戶查詢貸款目的及償還貸款的預期資金來源。為支持其分析，本集團將獲取客戶及／或擔保人(如有)的公司文件、財務報表及調查報告，隨後評估貸款的信貸風險，並在考慮(i)客戶及／或擔保人(如有)的背景及財務狀況，包括資產淨值及資產負債比率；及(ii)抵押品的價值(如有)後，商議貸款條款。各項貸款交易將由董事會(倘有關交易屬重大)或董事會執行委員會批准。財務及會計部門定期監察貸款及利息還款，並審閱借貸人及擔保人(如有)的年度財務報表。倘出現延遲還款或到期拖欠還款的情況，將及時向本集團管理層報告，由管理層制定貸款收款計劃，包括但不限於要求追加抵押品或採取法律行動。

### 貸款減值政策：

本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號的規定採納預期信貸虧損政策。因此，其將於各報告期末檢討各貸款的收款金額，確保作出足夠的減值虧損撥備。本集團採用一般方法評估應收貸款的預期信貸虧損。評估乃基於本集團的過往信貸虧損經驗作出，並就借貸人的具體因素調整。為計量應收貸款的預期信貸虧損，本集團將對各借貸人進行信貸評級，當中參考各借款人的過往欠款記錄、當前逾期風險、現行財務狀況分析、欠款可能性或風險、對信貸風險任何顯著增加的評估及抵押品的公允價值(如有)，並就無需付出太多成本或努力而可得的前瞻性資料調整，包括現行及預期全球經濟以及借貸人營運所在行業的整體經驗狀況。本集團定期監察用於識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並酌情予以修訂，以確保有關標準能夠在貸款逾期前識別信貸風險的任何顯著增加。

## 主席報告

### 財務資源、借貸、股本結構及匯率波動之風險

於二零二三年十二月三十一日，本集團非流動資產為2,256,627,000港元(二零二二年：2,199,101,000港元)，包括投資物業545,920,000港元(二零二二年：557,089,000港元)、物業、廠房及設備1,564,586,000港元(二零二二年：1,480,940,000港元)、使用權資產120,572,000港元(二零二二年：130,156,000港元)、按公允價值計入損益之金融資產2,151,000港元(二零二二年：802,000港元)及購置物業、廠房及設備之預付款項23,398,000港元(二零二二年：30,114,000港元)。此等非流動資產主要由本集團之股東資金提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之總借貸達至760,050,000港元(二零二二年：933,603,000港元)，包括有抵押銀行借貸82,930,000港元(二零二二年：134,782,000港元)、無抵押銀行借貸355,692,000港元(二零二二年：452,179,000港元)、有抵押其他借貸零港元(二零二二年：33,803,000港元)及無抵押有期貨款321,428,000港元(二零二二年：312,839,000港元)。本集團之總借貸當中，312,561,000港元(二零二二年：544,816,000港元)之償還期限為一年內、122,587,000港元(二零二二年：369,604,000港元)之償還期限為超過一年但未過兩年及324,902,000港元(二零二二年：19,183,000港元)之償還期限為超過兩年但未過五年。

於二零二三年十二月三十一日，本集團根據本集團之借貸淨額(經扣除有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)除以權益總額計算之負債比率約為-8.6%(二零二二年：20.2%)。自借貸淨額中扣除有價證券(包括持作買賣之投資)後，本集團之負債比率將調整至約-8.9%(二零二二年：19.5%)。

於二零二三年一月，本公司宣佈建議(i)進行股份合併，基準為每二十(20)股每股面值0.0005港元之已發行及未發行現有股份將合併為一(1)股每股面值0.01港元之合併股份；及(ii)待股份合併生效後，於聯交所買賣之每手買賣單位由10,000股現有股份更改為5,000股合併股份。於本公佈日期，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為600,000,000,000股面值每股0.0005港元之現有股份，其中14,480,072,773股已發行現有股份為已繳足或入賬列作繳足。於股份合併完成後，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股面值每股0.01港元之合併股份，其中724,003,638股合併股份獲發行為已繳足或入賬列作繳足。股東已於二零二三年二月二十二日召開的股東特別大會上批准股份合併。因此，股份合併及更改每手買賣單位已於二零二三年二月二十四日生效。

## 主席報告

於二零二三年五月，本公司建議以供股方式發行362,001,819股供股股份，按於記錄日期合資格股東每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.88港元進行（「供股」），以籌集約318.6百萬港元（扣除開支前）。供股已於二零二三年六月完成，而經扣除所有相關開支後的供股所得款項淨額約為309.3百萬港元。誠如供股章程所載，本公司目前擬動用供股所得款項淨額約309.3百萬港元撥付昆明醫院二期開發。

於二零二三年十二月三十一日，供股所得款項淨額使用詳情如下：

擬定用途	用於計劃 用途之 所得款項淨額 千港元	於二零二三年	於二零二三年
		十二月 三十一日 已動用 所得款項淨額 千港元	十二月 三十一日 未動用 所得款項淨額 之餘額 千港元
昆明醫院二期	309,292	—	309,292

截至二零二三年十二月三十一日止年度，醫院物業（昆明醫院二期）的應付建築成本（包括與本公司日期為二零二二年七月八日之須予披露交易公佈有關之建築協議之首期付款約79.3百萬港元）已累計但尚未到期。

於回顧年度內，本公司並無購回本公司資本中的任何股份（二零二二年：無）。

於回顧年度內，本集團之資產、負債及交易主要以港元、人民幣、澳元及美元為單位。由於屬短期性質，本集團並無積極對沖其以澳元及美元為單位之資產及交易產生之風險。由於本集團之大部分資產及業務位於中國，而其交易、相關營運資金及借貸主要以人民幣及港元為單位，本集團將密切留意就此方面之外匯風險，並將積極考慮在有需要時對沖貨幣風險。

### 集團資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團之持作買賣之投資6,624,000港元（二零二二年：12,089,000港元）、樓宇（計入物業、廠房及設備）237,692,000港元（二零二二年：242,520,000港元）、投資物業315,494,000港元（二零二二年：326,049,000港元）、可供出售之發展中物業141,147,000港元（二零二二年：147,402,000港元）、有抵押銀行存款32,984,000港元（二零二二年：24,319,000港元）及醫療設備（計入物業、廠房及設備）18,220,000港元（二零二二年：42,400,000港元）已抵押予銀行、財務機構、證券經紀行及融資租賃供應商，以就本集團獲授之信貸融資作抵押。

### 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備、有關收購物業、廠房及設備之資本承擔為262,346,000港元（二零二二年：276,746,000港元）。



## 主席報告

### 或然負債

除本年報所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 重大收購及出售事項以及未來計劃

除本年報所披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

除本年報所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無作出任何重大投資或資本資產計劃。

### 僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用2,599名僱員（二零二二年：2,577名）。本集團確保其僱員之薪酬與市場環境及個人表現相符，並且定期對薪酬政策進行檢討。

### 公司發展

謹此提述本公司日期為二零二三年六月十六日、二零二三年六月十九日、二零二三年七月七日、二零二三年七月二十一日及二零二三年十月五日的聯合公佈以及本公司日期為二零二三年六月二十一日的公佈，內容有關（其中包括）禹銘投資管理有限公司代表Fareast Global Limited（「要約人」）以強制有條件現金要約的方式收購本公司全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的該等股份除外）。

緊隨供股完成後，要約人（為天安中國投資有限公司（「天安」）的全資附屬公司）擁有358,717,000股本公司股份，相當於本公司已發行股本總額約33.03%。於二零二三年六月十六日，要約人以強制有條件現金要約的方式按要約價每股0.89港元收購本公司全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的該等股份除外）（「要約」）。要約已於二零二三年十月五日截止，要約人已接獲合共174,787,429股本公司股份之有效接納，佔本公司已發行股本總額約16.09%。緊隨要約截止後，要約人及其一致行動人士於合共609,808,510股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約56.15%，而本公司因此成為天安的間接非全資附屬公司。

## 主席報告

### 前景

#### 醫療分部：

##### 南京醫院

(i) 就三級甲等綜合醫院認證而言：

二零二四年是南京醫院持續發力，爭創江蘇省三級甲等綜合醫院的關鍵之年。醫院將在總結分析現有不足的基礎上，對標找差，查漏補缺，挖掘潛力。醫院將進一步採取有效措施，持續強化質量內涵建設，積極推進醫院精細化管理，力爭在提升醫療服務水平、改善患者就醫體驗。醫院將在強化專科能力建設、提高人才隊伍活力、加強運營管理提質增效、加快互聯網醫院升級改造、發揮醫聯體共建效益、打造醫院品牌文化金名片等方面做出新成效。

(ii) 就專科科室建設而言：

南京醫院將實施內外科運營新策略，強化內外科運營管理。

對於大內科體系，南京醫院將以科室二次分配方案修訂為契機提升各級醫師主觀能動性，推進科室導入慢性病的個案管理師，增加慢性病患者粘性，提升住院量，從而提升科主任運營管理能力。

在外科科室運營策略上，通過南京市頭部醫院專家引流稀缺病種，南京醫院將達到三級甲等綜合醫院評審的要求。通過民營醫院靈活政策，由南京醫院臨床科室提供其他頭部醫院專家配套的服務，從而提升外科醫師手術技術能力。透過成立聯合門診+聯合手術+聯合病房，可將南京其他頭部醫院專家邀請至南京醫院，以「患者不跑，專家跑」的就醫模式，為患者找到心目中的優質醫療。南京醫院將尋找契機引進南京其他頭部醫院多項學科的帶頭人。

(iii) 就科研教育而言：

南京醫院將以專科技術的全面覆蓋作為短期目標。同時，在學科技術發展過程中不斷提升技術的其他附加值，以技術帶動效益：加快建設GCP(藥物臨床試驗質量管理規範)項目，促進臨床科研水平的提升並加強科研能力培訓。醫院將作為平台發揮青年人才隊伍的榜樣力量，提高院青年人才的科研素養和科研水平。其將加強與東南大學醫學院、安徽醫科大學臨床醫學院、山西醫科大學汾陽學院的合作，推進臨床教學工作的開展。南京醫院將加強臨床教學基地建設，積極對接教學醫院及附屬醫院，並不斷完善教學基地和技能中心建設。

## 主席報告

### 昆明醫院

(i) 就三級甲等綜合醫院認證而言：

於二零二四年，昆明醫院的主旨工作思路是夯實三級甲等綜合醫院建設標準為總體目標，強調醫療質量安全與內涵建設，強調精細化運營管理，保證現有業務穩定發展的前提下，將醫療技術與服務水平的持續改善。重點突出現有科室專科技術，大力支持各科室開展新業務、新技術，創造更多的醫療服務新亮點。

(ii) 就科研教育而言：

昆明醫院將推進新一批重點專科建設：病理科，為支持外科系統快速發展，解決術中病理檢查的及時性問題，醫院規劃調整不小於300平方米的物理空間，儲備5名科室人員，推進病理科的建設工作；腫瘤中心，根據放療用房建設進度，著手籌建和推動核醫學科、腫瘤放療科等科室建設，儲備放療醫師、物理師以及核醫學醫師等臨床團隊；康復醫學科，昆明醫院將現有康復醫學科內涵做實做專，逐步開展神經康復、骨科康復、老年康復、疼痛康復、重症康復、中醫康復等康復亞專科建設，加強康復評定、康復治療、康復指導和康復隨訪等服務體系建設。

醫院將拓展現有科室業務的收入增長點。其將夯實五大中心(即創傷中心、胸痛中心、卒中中心、危重孕產婦救治中心及危重兒童和新生兒救治中心)建設，持續完善配套設施。以「五大中心」建設為引擎，繼續加強創傷中心、胸痛中心和卒中中心建設，提升急危重症救治能力，降低危急重症患者死亡率，繼續推動危重孕產婦救治中心、危重兒童和新生兒救治中心建設基礎工作。此舉將充分發揮重點學科的示範作用和技術輻射作用，帶動全院其他學科的建設和發展，全面推進醫院人才、技術、管理高質量發展，讓昆明醫院為周邊地區群眾提供及時、高效的醫療服務。在現有創傷中心運行的基礎上，昆明醫院依託急診科、120網絡站、骨科、神經外科加強創傷ICU病人收治，進一步理順創傷中心運行機制和流程，提高嚴重創傷患者的救治、質量與時效。

此外，其將優化消費醫療及高端醫療內涵服務。昆明醫院將加快推進口腔、兒童健康管理中心、女性健康管理中心、醫美等消費類醫療項目的市場運營體系的搭建。以醫療團隊、護理團隊、市場運營團隊三駕馬車，各團隊齊頭並進、明確職責，達到統一高效運營的目的。

## 主席報告

(iii) 就昆明醫院二期項目而言：

昆明醫院二期項目的工程建設將在二零二四年迎來多個重要節點：於二零二四年一月，腫瘤與核醫學樓主體封頂，而綜合住院樓及康復樓施工完成到±0.00。於二零二四年六月，腫瘤與核醫學樓完成設備安裝調試。於二零二四年十二月，綜合住院樓及康復樓單體封頂，腫瘤與核醫學樓裝修施工完畢。

### 南京仁杉綜合門診

於二零二四年，南京仁杉綜合門診進入正式運營的第二個年度。雖然經濟環境依然嚴峻，管理層相信以美好生活為目標的健康消費潮流正逐漸融入國民生活。隨著門診部全科+消費類專科業務佈局的逐步完善，南京仁杉綜合門診由醫療向健康領域不斷延伸的專業能力也愈加夯實。於二零二四年，門診部將緊緊圍繞市場需求優化產品和服務體系建設，以運營帶動業務發展，持續在營銷和市場開拓層面發力。

(i) 全科：

南京仁杉綜合門診已建設兒童生長發育特色門診，面對醫療機構供應貧瘠但身高焦慮極為普遍的青少兒剛需市場。其將為客戶輸出定製化的醫療級及健康級綜合解決方案，提供長週期的健康干預和跟蹤管理。此舉將打造流量入口，積累中高端客戶池，並促進其他專科的產品轉化。透過與商保渠道對接，為外籍客戶提供更加專業的服務。通過特色項目、接待禮遇、全程翻譯陪同、醫保支付等環節的精心設計，為外籍患者提供全方位、高品質的服務體驗。

(ii) 專科：

眼科 — 南京仁杉綜合門診將建立多家醫聯體，建立多條導診通道，並積極引進南京市知名眼科專家，建立專家工作室。在眼科市場中，其將積極尋找公立渠道資源，參加建邺區政府公益項目；

耳鼻喉科 — 圍繞變應性鼻炎的規範化治療、OSAS(阻塞性睡眠呼吸暫停綜合症)的檢查與治療、嗓音康復治療、聽力耳鳴的助聽治療四條主線打造特色服務項目；

口腔科 — 南京仁杉綜合門診打造特色化的專家工作室和名醫IP(影響力資產)。以孩子為紐帶，提供家庭式口腔醫療服務；成立高端潔牙組，圍繞高淨值客戶群體，提供潔牙舒適化服務和口腔私人管家服務，維護和開發客戶；諮詢團隊進行動態化分診。根據各自能力和擅長點，進行大項目分類個性化接診，並實施末位淘汰制，不斷提升綜合能力；及



## 主席報告

醫療美容科 — 重點推進老帶新工作，發展醫美會員中心客戶量；完善會員福利和權益，儲備核心顧客。

### 護老分部：

於二零二四年，本分部將重點加強營銷工作。透過多方聯繫合作渠道，全面建立銷售通路，提升護理院、養老院、自得公寓的入住率。

具體而言，分部計劃與周邊醫院（綜合醫院、康復醫院、精衛中心、社區衛生服務中心等）、養老院、護工外包機構、長護險機構及街道辦事處建立轉診合作關係，積極導入病人。其將開展對周邊以及目標社區的義診活動，提高項目以及護理院與養老院的知名度。分部將進一步加強網絡營銷工作，尤其是企業自媒體的運作。

就德頤醫院的運營而言，分部計劃逐步推出降低自費比例及合理提高醫保收入的相關政策。其將調整護工的管理及使用模式，提升服務質量。分部將引入公立大醫療機構的退休的有力人士，以實現病人的有效轉診。

### 其他：

在經濟低增長及普遍消費降級的大背景下，醫療服務行業面臨一系列共性的發展問題和挑戰。本集團相信，其必須鞏固現有綜合醫療業務以及耳鼻喉、眼科、心內科及婦科等傳統優勢專科，同時持續向健康領域多元發展，擴大業務領域和範疇，豐富服務形態，並夯實其競爭優勢。

此外，為了應對集采和DRGs（診斷關聯團體）帶來的支付結算壓力，管理層將持續督導醫院調整收入結構，將診療環節向門診前移，加大宮腔鏡、無痛胃腸鏡等門診手術、操作業務規模，在提升現金流水平和盈利能力上取得積極成果。雖然近年來醫療行業反腐引發了大眾關注和行業震盪，但本集團將借助本次反腐的契機，接觸吸納業內的高端人才，優化臨床醫療團隊。依託專家的學術和臨床引領作用，本集團在大內大外體系培育單一大體量或臨床重點專科。

本集團認為其可突破嚴肅醫療的業務框架，在現有業務的協同中向健康領域延伸及探索，為醫院未來的可持續發展奠定基礎。具體而言，我們以健康和向美而生為導向，向診前、診後環節擴大專科服務覆蓋範圍。在前端，本集團將發展預防醫學、功能醫學、精準體檢；而在後端，本集團將發展康復醫學、醫美等業務，並針對不同的受眾進行多層次的醫療產品開發。其次，本集團將在醫院內開設國際部，與南京仁杉綜合門診協同開展高端醫療服務。通過全科的醫療支持，本集團將發力開發商保業務，促進高端客戶的會員運營以及醫療消費的二次開發，建立高品質、高溢價的服務體系，形成對基礎醫療服務的有效補充。

## 主席報告

本公司將穩健推進昆明醫院二期項目，堅定發展腫瘤與核醫學學科建設，為本集團的後續發展蓄力。腫瘤與核醫學中心為本公司的重要戰略項目。透過聯合化療、外科手術、放療、介入治療、免疫治療等臨床技術，本集團可打造腫瘤全病程管理閉環。重磅複合型學科的培育，將帶動醫院的基礎設施、醫療技術和科研學術水平的綜合提升。

由於中國市場經濟前景仍然疲弱且全球不確定性持續，市場上大部分挑戰將繼續存在。本集團將繼續保持謹慎，專注於提高運營效率、控制成本、加強醫療和技術團隊以及供應鏈，以鞏固其競爭地位。其將繼續謹慎檢討及調整其商業及投資政策以及投資組合，以適應充滿挑戰的現行經濟及投資環境，並在中國、香港及亞太地區尋求投資及營商機會，從而提升股東價值。

### 致謝

本人謹藉此機會代表董事會，感謝本年度內一直從不間斷支持本集團之股東，並向管理層及員工為本集團所付出之努力及貢獻致以衷心的謝意。

主席  
李成輝

香港，二零二四年三月十五日

## 董事簡介

### 執行董事

**江木賢先生**（「江先生」），現年58歲，於二零二二年十月二十七日獲委任為本公司之執行董事及於二零二三年十一月二十一日獲委任為本公司之公司秘書，並於二零零二年五月十三日至二零二一年五月十三日擔任為本公司之執行董事。江先生曾分別於二零一四年六月十二日至二零二零年一月十日及二零一四年六月十二日至二零一八年十二月三十一日出任聯洋智能控股有限公司（前稱萬輝化工控股有限公司，一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的公司，股份代號：1561）之非執行董事及公司秘書。自二零零七年七月四日至二零一四年六月二十四日期間，彼亦曾任阿里巴巴影業集團有限公司（前稱文化中國傳播集團有限公司，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1060）之執行董事及非執行董事。彼曾於二零零九年十月十三日至二零一零年一月二十一日出任神話世界有限公司（前稱藍鼎國際發展有限公司，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：582）及於二零零九年十一月四日至二零一六年三月一日出任亞太資源有限公司（「亞太資源」，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1104）之執行董事。自二零一零年九月至二零一五年九月期間，彼亦出任Mabuhay Holdings Corporation（一間於菲律賓證券交易所（「菲律賓證交所」）上市的公司，股份代號：MHC）及Philippine Infradev Holdings, Inc.（前稱IRC Properties, Inc.，一間於菲律賓證交所上市的公司，股份代號：INFRA）之董事。

江先生畢業於香港城市大學，取得工商管理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會（「英國特許公認會計師公會」）資深會員、香港會計師公會（「香港會計師公會」）會員及特許金融分析師並在企業融資、財務管理、會計及核數方面擁有豐富經驗。

**郭美保先生**（「郭先生」），現年50歲，於二零一八年九月二十二日獲委任為本公司之執行董事。郭先生於一九九五年財務會計專業畢業，並獲復旦大學高級工商管理碩士、澳門國際公開大學工商管理碩士及中華人民共和國（「中國」）註冊會計師資格。彼於中國醫療、地產及其他行業有著逾二十多年的財務、營運及投資管理經驗。郭先生於二零一七年三月至二零一八年九月曾擔任深圳市大馬化投資有限公司董事長。彼曾分別於二零一零年十月至二零一三年十月及二零一三年十月至二零一七年三月擔任同仁醫療產業集團有限公司（本公司之全資擁有附屬公司）之財務總監以及執行總裁及董事長。彼曾分別於二零零六年六月至二零一零年十月及二零一四年一月至二零一七年三月擔任連雲港嘉泰建設工程有限公司（本公司之全資擁有附屬公司）之財務總監以及總經理及董事長。彼於一九九八年十二月至二零零六年六月亦曾出任長安高爾夫球鄉村俱樂部財務總監。

## 董事簡介

**周海英先生**（「周先生」），現年53歲，於二零一八年十二月六日獲委任為本公司之執行董事。周先生畢業於江西財經學院，取得學士學位。二零二零年四月至今，彼任同方股份有限公司（「同方股份」，一間於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600100）之經營管理總監。於二零二零年一月九日至二零二三年十月十六日，周先生曾任同方友友控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1868）之非執行董事。於二零一八年一月至二零二零年二月，彼曾任同方股份之財務總監及財務負責人。於二零二零年六月至二零一八年一月，彼歷任清華控股有限公司之財務高級經理、副部長、資產財務管理部部長、資金財務部總經理及總裁助理。此外，彼亦曾擔任遼寧省路橋建設集團有限公司之董事、北京華環電子股份有限公司之董事以及紫光股份有限公司之監事。

### 非執行董事

**李成輝先生**（「李先生」），現年55歲，於二零二三年十月十日獲委任為本公司之主席及非執行董事。李先生畢業於澳洲雪梨大學法律系，並取得榮譽學位。彼之前曾於麥堅時律師行及羅富齊父子（香港）有限公司工作。李先生為聯合集團有限公司（「聯合集團」，一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：373）（本公司之最終控股公司）之行政總裁及執行董事。李先生亦為天安中國投資有限公司（「天安」，一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：28）（本公司之控股公司）之主席及非執行董事，以及為亞太資源之非執行董事。彼為Mount Gibson Iron Limited（一間於澳洲證券交易所上市之公司）之非執行主席。

**王大鈞先生**（「王先生」），現年59歲，於二零二三年十月十日獲委任為本公司非執行董事。彼持有工商管理碩士學位，亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，以及英國特許公司治理公會（「英國特許公司治理公會」）及香港公司治理公會（「香港公司治理公會」）之資深會士。王先生為聯合集團之投資總監，彼亦為狄亞法先生（「狄先生」）於亞太資源、Tanami Gold NL（「Tanami Gold」）以及龍資源有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1712）之替任董事，並自Tian An Australia Limited（「Tian An Australia」）於二零二三年五月十九日舉行的股東週年大會結束起不再擔任狄先生於Tian An Australia之替任董事。Tanami Gold及Tian An Australia均為於澳洲證券交易所上市之公司。彼亦為新工投資有限公司（曾於聯交所上市直至二零二一年四月二十二日）之董事。

**高兆元先生**（「高先生」），40歲，於二零二二年十月二十七日獲委任為本公司之非執行董事。高先生於二零零五年畢業於上海財經大學取得經濟學學士學位，於二零一零年畢業於上海交通大學上海高級金融學院取得工商管理碩士學位。於二零一七年四月，高先生加入北京中民資產管理有限公司（一間為中國民生投資股份有限公司之全資擁有附屬公司）。彼現為中民投資資產管理有限公司戰略投資部總經理。高先生亦自二零二四年三月一日起擔任華星控股有限公司（一間於GEM上市之公司，股份代號：8237）之非執行董事。

高先生於二零一五年十月至二零一七年四月擔任星展銀行（中國）有限公司企業銀行二部副總裁，於二零一零年六月至二零一五年十月，彼亦曾任職東亞銀行（中國）有限公司上海分行銀行部主管，於二零零七年七月至二零一零年六月曾任職滙豐銀行（中國）有限公司，最終職位為寧波分行高級貿易融資經理，及於二零零五年九月至二零零七年七月擔任交通銀行股份有限公司上海徐匯支行信貸部客戶經理。

## 董事簡介

### 獨立非執行董事

**張健先生**（「張先生」），現年82歲，於二零零六年十月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。張先生為中華人民共和國教授級高級工程師。直至二零二二年一月，彼曾任職西安建築科技大學北京校友會會長。彼於一九九七年被授予國家有突出貢獻知識份子獎及於二零零四年被評為「全國十大誠信英才」。於二零零五年，彼更被評為中國有色金屬行業有影響力人物。於一九八二年至一九九八年，彼曾於中國有色金屬工業總公司擔任多項要職。於一九九八年至二零零三年，彼曾任中國有色建設集團有限公司董事長及總經理。於二零零三年至二零零五年，彼曾任中國有色礦業集團有限公司總經理。於二零一六年七月至二零二零年七月，彼曾任北京清大國華環境股份有限公司之獨立非執行董事。

**夏曉寧博士**（「夏博士」），現年64歲，於二零一六年十二月八日獲委任為本公司之獨立非執行董事。夏博士為中原證券股份有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1375）之獨立監事。於二零一五年八月至二零一六年九月期間，彼曾擔任茂宸集團控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：273）之非執行董事。夏博士於一九八二年畢業於哈爾濱工業大學電機工程系取得電氣工程學士學位。彼於一九八九年於巴黎第九大學取得博士學位。

夏博士於亞洲私募基金／投資方面擁有逾23年經驗。於二零一二年十月至二零一五年二月，夏博士曾擔任睿智金融集團有限公司高級顧問及負責人員（香港證券及期貨事務監察委員會之第4類及第9類牌照）。於二零零八年至二零一二年，彼曾擔任中銀國際基建基金管理有限公司行政總裁。於一九九五年至二零零八年，夏博士曾任職於殷庫資本有限公司（「殷庫資本」）（一間總部設於香港的泛亞洲私募基金公司），其於殷庫資本之最終職位為高級合夥人／董事總經理。於一九八九年至一九九五年，夏博士亦曾任職於馬尼拉亞洲開發銀行，其最終職位為投資員。



## 董事簡介

**王永權博士**（「王博士」），現年72歲，於二零一八年十二月六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。王博士畢業於菲律賓共和國比立勤國立大學取得工商管理哲學博士學位。彼現為英國特許公司治理公會、香港公司治理公會、香港稅務學會、國際會計師公會及註冊財務策劃師協會資深會員，以及香港證券及投資學會、英國特許仲裁員公會及蘇格蘭特許銀行家學會及澳門會計師公會會員。王博士現為冠泓會計師行有限公司之首席顧問。彼亦為亞太資源、陽光能源控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：757）、招商局置地有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：978）、中國萬桐園（控股）有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：6966）（先前於GEM上市，股份代號：8199）、德信中國控股有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：2019）及德信服務集團有限公司（一間於主板上市公司，股份代號：2215）之獨立非執行董事。王博士於二零一八年一月至二零二一年十二月期間曾為首都金融控股有限公司（一間於GEM上市之公司，股份代號：8239）之獨立非執行董事。彼於二零一四年八月至二零二二年十二月期間曾為中國宏泰產業市鎮發展有限公司（一間曾於聯交所主板上市之公司，股份代號：6166）之獨立非執行董事。

**楊麗琛女士**（「楊女士」），現年57歲，於二零一八年十二月六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於澳洲雪梨大學，取得法律及經濟學士學位，亦取得澳洲及英國之律師資格。彼現為香港執業律師，並為柯伍陳律師事務所之顧問。楊女士亦為聯合集團、天安及本公司之同系附屬公司亞證地產有限公司（一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：271）各自之獨立非執行董事。

## 董事簡介

### 其他資料

#### 上海證券交易所決定

誠如本公司日期為二零二零年五月十一日之公告及截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報，有關周海英先生接獲上海證券交易所發出之紀律處分決定書2020 35號（「決定」），該決定已完結，以及並非針對本公司或其任何附屬公司而作出。

#### 香港市場失當行為審裁處研訊程序

誠如本公司日期為二零二一年五月十三日之公告（「公告」），有關香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於香港市場失當行為審裁處（「審裁處」）就本公司（「前董事」）提出之研訊程序。根據證監會及有關各方所協定之事實、責任及制裁，審裁處已作出該公告內所概述之命令（「審裁處命令」）。

根據審裁處命令，本公司、江木賢先生（「江先生」）、張健先生及本公司四位前董事均已完全遵守審裁處命令下之制裁，且董事已各自完成香港董事學會根據審裁處命令提供的培訓。

此外，有關審裁處命令，香港會計師公會理事會及特許公認會計師公會之同意令主席分別於二零二二年三月二十三日及二零二二年七月十四日對江先生予以譴責，並要求彼為公會支付費用。

上述詳情披露於本公司日期為二零二零年五月十九日、二零二一年五月十三日及二零二二年十月二十六日之公告以及截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。

## 董事會報告

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註45。本集團於本年度內主要業務分類之詳情及相關分析載於綜合財務報表附註7。

### 業務回顧

按照香港公司條例(第622章)附表5，本集團業務的進一步討論及審視包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、年度結算日後發生之重大事項及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示，均載於本年報第3頁至第20頁之主席報告內。當中相關內容亦構成本董事會報告之一部分。有關本集團之財務風險管理資料載於綜合財務報表附註42內。

本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的討論載於本年報第35頁至第49頁之「企業管治報告」之一節及本公司另行刊載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站及本公司網站之環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)。除該企業管治報告所披露者外，董事並不知悉本年度內有任何不遵守相關法律及法規並會對本集團構成重大影響之情況。

### 對法律及法規之遵守

本集團高度重視遵守不時規管旗下業務的適用法律及法規。作為香港一間上市公司，本公司須遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)。本集團的放債業務分部乃受香港放債人條例及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例規管。

### 環境政策及表現

有關本集團於年內的環境政策及表現之資料，請參閱另行刊載於聯交所網站及本公司網站的環境、社會及管治報告，有關討論亦構成本年報之一部分。

如欲瀏覽環境、社會及管治報告的網上版本，請參閱本年報第2頁「公司資料」之一節所載的網址。

### 業績及股息

本集團於本年度之業績載於第55頁之綜合損益表。

董事建議就本年度以現金方式派付末期股息每股股份1港仙(股息總額約達10,860,055港元)(二零二二年：無)，經本公司之股東(「股東」)於二零二四年股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，將於二零二四年八月二日(星期五)派付予於二零二四年六月四日(星期二)營業時間結束時名列股東名冊之股東。

## 董事會報告

### 投資物業

本集團重估其所有投資物業截至年結日之價值。投資物業按公允價值之虧損為3,524,000港元，並已於綜合損益表內確認。

上述事項及本集團投資物業於年內其他變動之詳情載於綜合財務報表附註16。

### 物業、廠房及設備

於年內，本集團購入之物業、廠房及設備總值約201,908,000港元，而若干賬面值為3,914,000港元之持作出售之物業於用途變更後轉撥至物業、廠房及設備。

上述事項及本集團物業、廠房及設備於年內其他變動之詳情載於綜合財務報表附註17。

### 物業

本集團於二零二三年十二月三十一日之主要物業資料載於第146頁至第147頁。

### 股本及已發行股份

本公司之股本於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

### 借貸

須於一年內償還或應要求下償還之銀行借貸及其他借貸歸納於流動負債內。有關附息及免息借貸之還款詳情分別載於綜合財務報表附註32。

### 董事

於本年度及截至本報告日期止之董事如下：

#### 執行董事：

莊舜而女士(副主席)(於二零二三年十月五日辭任)  
江木賢先生  
郭美保先生  
周海英先生

#### 非執行董事：

李成輝先生(主席)(於二零二三年十月十日獲委任)  
王大鈞先生(於二零二三年十月十日獲委任)  
賴顯榮先生(於二零二三年十月十日辭任)  
高兆元先生

#### 獨立非執行董事：

張健先生  
夏曉寧博士  
王永權博士  
楊麗琛女士

## 董事會報告

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第99條，郭美保先生、周海英先生及楊麗琛女士須於股東週年大會上輪席退任並符合資格及願意膺選連任。根據公司細則第102條，李成輝先生及王大鈞先生須於股東週年大會上退任並符合資格及願意膺選連任(「退任董事」)。

根據上市規則第13.51(2)條規定須予披露有關擬於股東週年大會上重選連任之退任董事之詳情載於本公司日期為二零二四年四月十七日之通函。

### 董事簡介

現任董事簡介載於本年報第21至25頁「董事簡介」一節。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

### 董事之服務合約

各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不得於一年內終止而不給予補償(法定補償除外)之服務合約。

### 非執行董事之任期

所有本公司之非執行董事(「非執行董事」)(包括本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))均獲委任特定兩年任期，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任須根據公司細則之有關條文或任何其他適用法例之規定離任或退任，但可膺選連任。

### 董事在交易、安排或合約中之權益

除載於綜合財務報表附註40所披露者外，於本年度結束時或於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立董事或與董事關連之實體直接或間接擁有重大權益之任何重要交易、安排或合約。

### 重要合約

除載於綜合財務報表附註40所披露者外，(i)本公司或其任何一家附屬公司與控股股東或其附屬公司之間並無訂立其他重要合約；及(ii)控股股東或其附屬公司並無向本公司或其附屬公司提供服務的重要合約。

### 管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存在任何有關本公司全部或重大業務之管理及行政合約。



## 董事會報告

### 董事之權益

於二零二三年十二月三十一日，根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定所存置之登記冊所載或根據上市規則附錄十（自二零二三年十二月三十一日起已重組為附錄C3）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」）而向本公司及聯交所作出的知會，董事及彼之聯繫人士於本公司及其相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證之權益如下：

董事姓名	公司名稱	擁有股份及 相關股份 之數目	佔已發行股份總數之 概約百分比	權益性質
李成輝（「李先生」）	本公司（附註2）	556,022,010 （附註1）	51.19%	其他權益
	聯合集團有限公司（「聯合集團」） （附註3）	2,635,105,180 （附註1）	74.99%	458,420股屬個人權益（以實益擁有人身份持有）及2,634,646,760股屬其他權益
	天安中國投資有限公司（「天安」） （附註4）	834,809,096 （附註1）	56.94%	其他權益
	亞證地產有限公司（「亞證地產」） （附註5）	930,376,898 （附註1）	74.98%	其他權益
	新鴻基有限公司（「新鴻基」） （附註6）	1,444,479,575 （附註1）	73.50%	其他權益

附註：

1. 李先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust（全權信託）之信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99%（包括李先生之個人權益），故Lee and Lee Trust被視作於聯合集團擁有權益的股份中擁有權益。
2. 基於李先生於聯合集團之權益，彼被視作擁有聯合集團透過天安於本公司股份中之權益。
3. 於二零二三年十二月三十一日，聯合集團為天安之控股公司及本公司之最終控股公司，因此彼為本公司之相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）。
4. 於二零二三年十二月三十一日，天安為本公司之控股公司，因此彼為本公司之相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）。
5. 於二零二三年十二月三十一日，亞證地產為天安之非全資擁有附屬公司，因此彼為本公司之相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）。
6. 於二零二三年十二月三十一日，新鴻基為聯合集團之非全資擁有附屬公司，因此彼為本公司之相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）。
7. 上述所有權益均屬好倉。

## 董事會報告

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司之各董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊內，或根據上市規則附錄十（於二零二三年十二月三十一日已重組為附錄C3）所載之標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事在構成競爭業務中之利益

於年內及截至本報告日期止，根據上市規則，以下董事（獨立非執行董事除外）被視為於下列與本集團業務競爭或有可能的競爭業務中持有權益：

1. 李先生為新鴻基之非全資附屬公司之董事，該公司從事借貸業務；
2. 李先生為亞太資源有限公司（「亞太資源」）之董事及王大鈞先生為亞太資源之Arthur George Dew先生之替任董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸之業務；
3. 李先生為天安之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業開發及投資之業務；
4. 李先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業開發、投資、護老及證券買賣及投資之業務；及
5. 李先生為Lee and Lee Trust之信託人之一，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、新鴻基、亞太資源、天安、亞證地產及Tian An Australia Limited（「TIA」）各自之主要股東。聯合集團透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業開發、投資、護老及證券買賣及投資之業務。新鴻基透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業投資及證券買賣及投資之業務。亞太資源透過其若干附屬公司部份從事借貸之業務。天安透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業開發及投資之業務。亞證地產公司透過其若干附屬公司部份從事借貸及物業投資之業務。TIA透過其若干附屬公司部份從事物業開之業務。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職或持有股權而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受信責任，以確保彼等於任何時間均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

### 購買股份或債權證之安排

於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份、相關股份或債權證而獲益。

### 債權證

於年內，本集團並無發行任何債權證。

## 董事會報告

### 股權掛鈎協議

除「購股權計劃」載於綜合財務報表附註41，本公司於年內並無訂立或於本年度結算日並無存在任何股權掛鈎協議，將會或可能致使本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將會或可能致使本公司發行股份的協議。

### 主要股東之權益及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事所知，於二零二三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，以下股東擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉：

#### 於本公司股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	所持普通股 股份數目	概約持股 百分比
李成輝先生	受控法團持有 (附註1)	556,022,010	51.19%
李淑慧女士	受控法團持有 (附註1)	556,022,010	51.19%
李成煌先生	受控法團持有 (附註1)	556,022,010	51.19%
聯合集團有限公司(「聯合集團」)	受控法團持有 (附註1)	556,022,010	51.19%
天安中國投資有限公司(「天安」)	受控法團持有 (附註1)	556,022,010	51.19%
同方股份有限公司(「同方股份」)	受控法團持有 (附註2)	200,000,000	18.42%
Resuccess Investments Limited (「Resuccess」)	受控法團持有 (附註2)	200,000,000	18.42%
Cool Clouds Limited (「Cool Clouds」)	實益擁有人 (附註2)	200,000,000	18.42%
中國民生投資股份有限公司(「中國民生投資」)	受控法團持有 (附註3)	100,000,000	9.21%
中民投亞洲資產管理有限公司(「中民投」)	受控法團持有 (附註3)	100,000,000	9.21%
CMI Financial Holding Corporation (「CMIF」)	受控法團持有 (附註3)	100,000,000	9.21%
中民投國際資本有限公司(「中民投國際資本」)	受控法團持有 (附註3)	100,000,000	9.21%
CM International Capital Limited (「CMIC」)	受控法團持有 (附註3)	100,000,000	9.21%
Victor Beauty Investments Limited (「Victor Beauty」)	實益擁有人 (附註3)	100,000,000	9.21%

## 董事會報告

股東姓名／名稱	身份	所持普通股 股份數目	概約持股 百分比
莊舜而女士(「莊女士」)	受控法團持有 (附註4)	97,514,540	8.98%
China Spirit Limited (「China Spirit」)	受控法團持有 (附註4)	97,514,540	8.98%
Vigor Online Offshore Limited (「Vigor」)	實益擁有人 (附註4)	97,514,540	8.98%

附註：

股權百分比乃按於二零二三年十二月三十一日本公司已發行股本1,086,005,457股股份計算。

1. Fareast Global Limited (天安之全資擁有附屬公司) 擁有本公司556,022,010股普通股，而天安則由聯合集團透過其附屬公司全資擁有的China Elite Holdings Limited擁有約56.94%。

李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99% (包括李成輝先生的個人權益)，因此彼等被視為於聯合集團擁有權益的股份中擁有權益。

2. Cool Clouds (Resuccess之全資擁有附屬公司) 擁有本公司200,000,000股普通股。同方股份於二零二三年十二月三十一日為Resuccess之唯一股東。因此，Resuccess及同方股份被視為擁有Cool Clouds所擁有權益之本公司200,000,000股普通股之權益。

3. Victor Beauty (CMIC之全資擁有附屬公司) 擁有本公司100,000,000股普通股。CMIC為中民投國際資本之全資擁有附屬公司，而中民投國際資本為中國民生投資之全資擁有附屬公司 (由其直接持有22.6%權益及透過CMIF及中民投間接持有77.4%權益)。CMIF為中民投之全資擁有附屬公司，而中民投為中國民生投資之全資擁有附屬公司。因此，CMIC、中民投國際資本、CMIF、中民投及中國民生投資均被視為擁有本公司100,000,000股普通股之權益。

4. Vigor (China Spirit之全資擁有附屬公司) 擁有本公司97,514,540股普通股。莊女士於China Spirit擁有100%實益權益。因此，莊女士被視為擁有Vigor擁有權益之本公司97,514,540股普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 主要客戶及供應商

於本年度內，基於本集團之主要業務性質，本集團並無主要客戶。本集團最大供應商和最大五位供應商之採購總額分別佔本集團採購總額約14%及42%。

據董事所深知，持有本公司已發行股份總數5%以上的董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東並無於本集團最大五位客戶及供應商擁有任何實益權益。

### 購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到本公司各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條呈交有關其獨立性之年度確認函。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

## 董事會報告

### 關聯方交易

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方進行交易，詳情載於綜合財務報表附註40。該等關聯方交易構成上市規則第14A章項下所界定之本公司關連交易或持續關連交易並完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下之關連交易規定，且本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

### 薪酬政策

本集團一般員工之薪酬政策乃由本集團之管理層按各員工之優點、資格及才能而釐定。

董事及本集團高級管理人員之薪酬則由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）根據本公司營運業績、個人表現及可供比較之市場統計數字建議並經本公司董事會（「董事會」）考慮而釐定。

本公司已採納上市規則附錄十四（自二零二三年十二月三十一日起已重組為附錄C1）所載之守則條文E.1.2(c)(ii)之模式作為其薪酬模式，以釐定董事之薪酬待遇。該模式規定薪酬委員會須就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議。當釐定董事及高級管理層之薪酬時，薪酬委員會會按（其中包括）彼等之職務、職責及現行市況作出考慮。

### 優先購買權

公司細則或百慕達法例項下並無載有優先購買權以規定本公司須按比例發售新股予現有股東。

### 獲准許的賠償

公司細則規定董事及其他高級職員均可從本公司的資產獲得賠償，就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時而招致或蒙受的所有損失或責任，可就其獲擔保免受任何損害。該規定於本年度內有效。此外，本公司已維持適當的針對有關的董事及高級職員相關法律行動的董事及高級職員責任保險。

### 捐款

於本年度內，本集團已作出為數零港元之捐款。

### 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規之資料載於本年報第35至49頁「企業管治報告」一節。

### 公眾持股量

本公司於本年度內維持足夠之公眾持股量。



## 董事會報告

### 核數師

於二零二三年十二月二十二日，羅申美會計師事務所辭任本公司核數師，及香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）獲委任為本公司核數師以填補臨時空缺。

於本年度，本集團之綜合財務報表經立信德豪審核。

重新委聘立信德豪擔任本公司核數師之決議案將於股東週年大會上提呈。

### 報告期後事項

自本年度結束後，概無發生任何對本公司造成影響的重大事項。

代表董事會

主席  
李成輝

香港，二零二四年三月十五日

## 企業管治報告

### 企業管治常規

本公司致力於達致及維持高水平的企業管治，本公司董事會（「董事會」）深信優良企業管治為本公司成功的關鍵及提升股東價值至為重要。據此，本公司已採取各項措施，以確保維持高標準的企業管治。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司已應用及一直遵守載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（自二零二三年十二月三十一日起已重組為附錄C1）之企業管治守則（「企業管治守則」）「第二部份 — 良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內之原則及適用之守則條文，惟下文解釋企業管治守則之守則條文第C.5.3條除外。

董事會將繼續監察及檢討企業管治原則及常規，以確保遵例。

### 企業文化與策略

董事會為公司的企業文化定下了基調，其中包括其合法及負責任地行事的核心價值，以及它與持份者的關係。董事會在制定公司的目的、價值觀及策略方面發揮著主導作用，這些目的、價值觀及策略具有前瞻性，能夠適應不斷變化的環境，並確保透明度，以達到成功的目標。董事會不時監察及評估公司的文化，透過檢討公司的決策與行動以確保與期望的公司文化、員工與持份者的參與、員工流失與培訓、財務報告功能、有效與無障礙的舉報框架、法律與監管合規，以及員工安全、福祉與支持等方面一致。

### 董事會

於本年度及截至本報告日期止，董事會目前共由十名本公司董事（「董事」）組成，包括三名執行董事（「執行董事」），三名非執行董事（「非執行董事」）及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。董事會成員載列如下：

#### 執行董事：

莊舜而女士（副主席）（於二零二三年十月五日辭任）  
江木賢先生  
郭美保先生  
周海英先生

#### 非執行董事：

李成輝先生（主席）（於二零二三年十月十日獲委任）  
王大鈞先生（於二零二三年十月十日獲委任）  
賴顯榮先生（於二零二三年十月十日辭任）  
高兆元先生

#### 獨立非執行董事：

張健先生  
夏曉寧博士  
王永權博士  
楊麗琛女士

## 企業管治報告

董事之履歷詳情載於本年報第21至25頁「董事簡介」一節。

董事會成員之間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。董事會以如此均衡之架構組成，旨在確保整個董事會擁有穩固之獨立性。

於本年度內，根據上市規則3.10A之規定董事會成員最少三分之一由獨立非執行董事組成及根據上市規則第3.10條之規定，至少一名獨立非執行董事具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。

董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載之指引下之獨立性。

於本年度內，共召開七次董事會會議，各董事之出席率載列如下：

董事姓名	出席／舉行 董事會會議次數
<b>執行董事</b>	
莊舜而女士(副主席)(於二零二三年十月五日辭任)	4/4
江木賢先生	7/7
郭美保先生	7/7
周海英先生	7/7
<b>非執行董事</b>	
李成輝先生(主席)(於二零二三年十月十日獲委任)	3/3
王大鈞先生(於二零二三年十月十日獲委任)	3/3
賴顯榮先生(於二零二三年十月十日辭任)	4/4
高兆元先生	7/7
<b>獨立非執行董事</b>	
張健先生	7/7
夏曉寧博士	7/7
王永權博士	7/7
楊麗琛女士	6/7

董事會會議之年度時間表已於前一年編定。根據企業管治守則之守則條文第C.5.3條，董事會定期會議的通知須提前至少14日送達全體董事，以便全體董事有機會出席會議。年內，一次董事會會議的召開通知僅12日，以便董事及時應對本集團若干內部事宜，並作出權宜的決策。然而，所有董事會會議均按本公司細則規定的方式正式召開及舉行。董事會日後會盡一切合理努力遵守企業管治守則之守則條文第C.5.3條的規定。一般在董事會會議舉行前3日會向董事傳閱充足及適用資料。董事會將繼續監察及檢討企業管治原則及常規，以確保遵例。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，且不受限制地取得公司秘書之意見及服務，並有權於需要時對外尋求專業意見。公司秘書持續地向各董事提供最新的上市規則及其他適用監管規定的要求，以確保本公司遵守及秉持優秀企業管治常規。

## 企業管治報告

董事會負責制訂整體策略，監察及控制本公司及其附屬公司（「集團」）表現。董事會除擔當起全面監督的角色外，同時會執行一些指定職務，如核准聘任特定高層人員、批核財務賬目、建議派發股息及批核有關董事會合規政策等。而管理集團業務乃本集團管理層（「管理層」）的責任。

當董事會將其管理及行政職能方面的權力授予管理層時，已同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是於管理層代表本公司作出任何決定或訂立任何承諾之情況下，應先向董事會匯報以及取得董事會批准。董事會及本公司管理層之職能已分別確立及將不時由董事會作出檢討並更新。

於本年度內，副主席已於執行董事及非執行董事避席下與獨立非執行董事會面。

### 董事之持續專業發展

各新任董事於委任時接受全面、正式及為彼而設之就職指引以確保彼對本集團業務及營運有恰當了解，並完全明白彼於上市規則、法律及其他相關監管規定項下之責任。

於本年度內，本公司已根據企業管治守則守則條文C.1.4項之要求，安排董事培訓以便向董事提供其角色和職責事項、企業管治及監管規定變動的最新资讯，使董事能夠適當履行其職責。

於本年度內，董事已參與下列持續專業發展活動：

董事姓名	閱讀監管規定之更新資料及其他有關董事職責之材料	出席有關董事職責的培訓／簡報會／研討會／會議
<b>執行董事：</b>		
莊舜而女士 (副主席) (於二零二三年十月五日辭任)	✓	✓
江木賢先生	✓	✓
郭美保先生	✓	✓
周海英先生	✓	✓
<b>非執行董事：</b>		
李成輝先生 (主席) (於二零二三年十月十日獲委任)	✓	✓
王大鈞先生 (於二零二三年十月十日獲委任)	✓	✓
賴顯榮先生 (於二零二三年十月十日辭任)	✓	✓
高兆元先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事：</b>		
張健先生	✓	✓
夏曉寧博士	✓	✓
王永權博士	✓	✓
楊麗琛女士	✓	✓

## 企業管治報告

### 董事及高級職員之責任保險

根據企業管治守則條文C.1.8項要求，本公司已為董事及高級職員安排合適之責任保險，就本公司及其附屬公司各董事及高級職員因本集團企業活動而遭提出之法律行動提供保障。

### 主席及行政總裁之角色

企業管治守則守則條文C.2.1項要求主席與行政總裁之角色應有所區分，並不應由一人同時兼任，以確保權力和職權均衡分佈，不致工作責任僅集中於任何一位人士。

主席／副主席負責董事會之領導及有效運作。而行政總裁之職務則由執行董事履行，江木賢先生(「江先生」)負責本集團之財務及會計方面，而郭美保先生負責於中國之醫療及護老業務之日常營運。由此可見主席／副主席及履行行政總裁工作之執行董事之職能及職責均明確區分。

董事名單與其角色和職能已分別刊載於聯交所網站及本公司網站。

### 委任及重選董事

每名非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立委任書及制定委任的指定任期，他們須根據本公司細則(「公司細則」)，至少每三年於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪席退任及重選。根據本公司細則，被董事會委任以填補空缺之任何新董事則須於獲委任後下屆股東週年大會上接受本公司之股東(「股東」)重選。

### 董事會成員多元化政策

本公司已於二零一三年八月三十日採納董事會成員多元化政策(「董事會多元化政策」)，當中載列為達致董事會多元化以維持本公司之可持續及均衡發展，並提升董事會的表現素質而採取之方針。

本公司為求達致董事會成員多元化，將考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並於考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

於本年度，董事會由一名女性董事及九名男性董事組成，並非單一性別董事會。於二零二三年十二月三十一日，本公司之男女比例(董事除外)約為28:72。有關性別分佈的詳情，請參閱載本公司另行刊載於聯交所網站及本公司網站之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。

提名委員會將適時檢討董事會多元化政策，以確保其有效性。

### 董事會獨立性

本公司已訂立機制以確保董事會可獲得獨立觀點及意見並進行年度檢討，包括董事尋求外部專業顧問意見、索取資料等方面的程序和渠道，獨立非執行董事的資格、人數及所貢獻的時間等，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，並將每年檢討該機制的執行情況及成效。



## 企業管治報告

### 企業管治職能

董事會已於二零一二年二月二十七日以書面採納企業管治職能之職權範圍以協助董事會監察管理層於本集團之業務及事務。於本年度內，董事會已根據其職權範圍履行企業管治職責。

董事會履行企業管治職能的職責如下：

- i) 制訂及審閱本公司之企業管治政策及常規；
- ii) 審閱及監察董事及本集團高級管理人員（「高級管理人員」）之培訓及持續專業發展；
- iii) 審閱及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- iv) 制訂、審閱及監察僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及
- v) 審閱本公司遵守有關企業管治守則及企業管治報告內之披露。

### 董事委員會

董事會已成立六個委員會，即執行委員會、投資委員會、環境、社會和管治委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以協助履行其職責及藉此監察本集團有關方面的事務，各委員會已訂明載列其職責、權力及職能之職權範圍。委員會定期向董事會匯報並於適當時就所討論事項提出建議。

各董事委員會之主席及成員名單載於本年報公司資料一節。

### 執行委員會

執行委員會於一九九八年五月二十三日設立，並於二零零五年七月二十一日以書面採納其職權範圍。該委員會由二名執行董事組成。執行委員會負責審批及監察本集團之日常營運。於本年度內，執行委員會共召開三十九次會議。

### 投資委員會

投資委員會於二零零零年二月二日設立，並於二零零五年十二月十九日以書面採納其職權範圍。該委員會由二名執行董事及二名非執行董事組成。投資委員會負責審批及監察本集團投資相關之活動。於本年度內，投資委員會已召開一次會議。

### 環境、社會和管治委員會

環境、社會和管治委員會於二零二二年六月一日設立，並於同日以書面採納其職權範圍。該委員會由兩名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事組成。環境、社會和管治委員會負責審批及監察本集團環境、社會和管治相關之事項。於本年度內，環境、社會和管治委員會已召開一次會議。

## 企業管治報告

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年四月十五日設立，於同日以書面採納其職權範圍並於二零二三年二月一日作出最新修訂。薪酬委員會之職權範圍已分別刊載於聯交所網站及本公司網站。

薪酬委員會由兩名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。薪酬委員會的組成已遵守上市規則第3.25條之規定，薪酬委員會主席由獨立非執行董事出任及其大部份成員為獨立非執行董事。

根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，高級管理層成員（執行董事除外）按薪酬等級劃分截至二零二三年十二月三十一日止年度的薪酬載列如下：

薪酬等級	人數
零至1,000,000港元	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2

按照上市規則附錄十六（自二零二三年十二月三十一日起已重組為附錄D2）之披露要求，關於收入最高員工的報酬的詳情見綜合財務報表的附註11。

薪酬委員會每年最少召開一次會議。於本年度內，薪酬委員會已召開一次會議，各成員的出席率載列如下：

成員名稱	出席／舉行會議次數
夏曉寧博士（主席）	2/2
莊舜而女士（於二零二三年十月五日辭任）	1/1
江木賢先生	2/2
王大鈞先生（於二零二三年十月十日獲委任）	1/1
高兆元先生	2/2
張健先生	2/2
王永權博士	2/2
楊麗琛女士	2/2

本集團之薪酬政策乃確保其所有員工之薪酬與市場薪酬條件及個人表現相符。

於本年度內召開之會議上，各成員曾審閱並呈覽二零二三年香港整體的薪酬趨勢。

薪酬委員會的主要角色及職能如下：

- i) 建議設立程序以制定全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，該政策及架構將確保（其中包括）董事或彼之任何聯繫人士（定義見上市規則）不會參與決定彼等本身之薪酬；
- ii) 參考董事會所訂立的企業方針及目標，檢討及建議管理層之薪酬建議；

## 企業管治報告

- iii) 參考同類公司支付之薪金、彼等所付出之時間及職責以及本集團內之其他成員公司提供之聘用條款及條件，檢討全體董事及高級管理人員之薪酬待遇及就此向董事會作出建議；及
- iv) 審閱並批准有關董事行為失當而解僱或罷免董事所涉及之賠償安排。

薪酬委員會已採納由其審閱管理層所提出有關執行董事及高級管理人員的薪酬建議後，向董事會提出建議的模式。董事會擁有最終權力以批准經薪酬委員會提出之建議。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年二月二十七日設立，於同日以書面採納其職權範圍並於二零二二年八月二十五日作出最新修訂。提名委員會之職權範圍已分別刊載於聯交所網站及本公司網站。

提名委員會由一名執行董事及四名獨立非執行董事組成。提名委員會每年最少舉行一次會議。於本年度內，提名委員會已召開一次會議，各成員的出席率載列如下：

成員名稱	出席／舉行會議次數
莊舜而女士(主席)(於二零二三年十月五日辭任)	1/1
江木賢先生(於二零二三年十月十日獲委任)	不適用
張健先生	1/1
夏曉寧博士	1/1
王永權博士	1/1
楊麗琛女士	1/1

提名委員會負責制訂提名政策以供董事會考慮，並實施董事會批准的提名政策及就委任或續聘董事以及董事會繼任向董事會提出建議。

本公司已於二零一九年一月一日採納提名政策以正式確立本公司現行的提名常規。該政策載列董事的甄選、委任及重選的標準、流程及程序，以確保董事會擁有均衡的技能、經驗及觀點多樣性，切合本公司業務的要求及董事會多元化政策所載之多元化觀點、候選人可投放之時間及其承諾與誠信，以及上市規則第3.13條項下之獨立性標準(倘該候選人獲建議委任為獨立非執行董事)。提名委員會將適時檢討提名政策，以確保其有效性。

提名委員會可從其認為合適的任何途徑物色準候選人，並審查準候選人簡歷，評估其是否為有關委任建議之適當人選。

## 企業管治報告

提名委員會於評估準候選人時，應考慮提名政策所載之相關標準，包括但不限於其為本公司帶來的業務及財務經驗、技能、專長、不同背景及資歷與多元化(透過出席及參與董事會或委員會會議)。提名委員會亦應考慮(i)準候選人對投入足夠的時間及關注本集團事務的承諾；(ii)其對董事會多元化的潛在貢獻；(iii)與本集團的任何重大利益衝突或潛在重大利益衝突；及(iv)如準候選人將獲委任為獨立非執行董事，其參照上市規則獨立性指引規定下的獨立性。

根據提名委員會之建議，董事會考慮有關委任建議，如認為適合者，將批准有關委任建議。

提名委員會的主要角色及職能如下：

- i) 至少每年審閱董事會的架構、人數、組成及董事會多元化(包括但不限於性別、年齡、文化背景、教育背景、技能、知識、經驗及觀點多樣性)，並就任何為配合本公司策略而對董事會作出之變動提出建議；
- ii) 物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
- iii) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- iv) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席、副主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
- v) 檢討董事會多元化政策，並檢討董事會就執行董事成員多元化政策而制定之可計量目標，以及達致該等目標之進度。

### 審核委員會

審核委員會於一九九九年一月二十九日設立，於同日以書面採納其職權範圍並於二零二二年八月二十五日作出最新修訂。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。審核委員會之職權範圍已分別刊載於聯交所網站及本公司網站。

審核委員會由一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。審核委員會的組成已遵守上市規則第3.21條之規定，大部份審核委員會成員為獨立非執行董事。

## 企業管治報告

審核委員會每年最少舉行兩次會議。於本年度內，已召開五次會議，審核委員會的會議記錄均於董事會上呈覽及採取行動(如適用)。各成員的出席率載列如下：

成員名稱	出席／舉行會議次數
王永權博士(主席)	5/5
高兆元先生	5/5
張健先生	4/5
夏曉寧博士	5/5
楊麗琛女士	5/5

於本年度及截至本報告日期止，審核委員會曾執行下述工作：

- i) 審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度、截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報告；
- ii) 審閱本集團外聘核數師(「外聘核數師」)法定的審核計劃及聘用函件；
- iii) 審閱及建議董事會批准截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二三年十二月三十一日止年度之審核範圍及費用；及
- iv) 審閱及建議董事會就舉報政策、識別及監察關連交易及須予公佈交易之程序，有關關連人士交易之政策及程序、內幕消息披露政策及風險管理、合規及內部監控程序之政策作年度檢討。

審核委員會的主要角色及職能如下：

- i) 參考外聘核數師進行之工作、其獨立性、酬金及聘用條款，以審閱與外聘核數師之關係，並向董事會提供有關外聘核數師之委任、重新委任及罷免之建議；
- ii) 與外聘核數師商討核數的性質及範疇；
- iii) 呈交中期及年度財務報表予董事會前先行審閱並討論任何相關問題及異議；
- iv) 審閱外聘核數師致管理層之函件及管理層的回應；及確保董事會及時回應外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中所提出的事宜；
- v) 審閱本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統以確保其恰當性及妥善運作；
- vi) 對內部監控及風險管理事宜的任何主要調查結果作出研究，並評估管理層的回應；及



## 企業管治報告

vii) 檢討有關安排令本公司僱員可以私密方式關注本集團財務匯報、內部監控或其他方面可能發生之不正當行為，並確保有適當安排對此等事宜作出公平及獨立之調查並採取適當跟進行動。

### 舉報者政策

董事會已採納舉報者政策及系統，讓僱員及與本集團有往來者可暗中及以不具名方式向審核委員會提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的關注。

### 核數師酬金

於回顧本年度內，已付或應付外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司的酬金載列如下：

提供的服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	1,630

於回顧年度，已付或應付本集團前任外聘核數師羅申美會計師事務所的薪酬載列如下：

提供的服務	已付／應付費用 千港元
審核服務(附註)	2,388
非審核服務	565
	2,953

附註：本年度已付之薪酬與過往年度之審核服務有關。

### 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統的主要特點是提供明確的管治架構、政策及程序，以及通報機制，以便本集團管理業務運作風險。

本集團已建立由董事會、審核委員會及本集團風險管理專題小組(「風險管理專題小組」)組成的風險管理框架。董事會釐定實現本集團戰略目標的風險性質及程度，並對風險管理及內部監控系統的設計、實施和整體有效性負有全部責任。

本集團已制定並採納風險管理政策，為確定、評估及管理重大風險提供指引。風險管理專題小組最少每年識別可能對實現本集團目標產生不利影響的風險，並根據一套標準準則以評估及確定已識別風險的優先次序。隨後針對該等被認為重大的風險，建立風險緩解計劃及風險擁有人。

## 企業管治報告

本公司的內部監控系統包含一個完善的組織架構和全面的政策及準則。董事會已清楚界定各業務及營運部門的權限及主要權責，以確保有效之制衡。

管理層協助董事會推行其有關風險及控制的政策及程序，以識別及評估所面對的風險，並參與設計、運作及監察合適的內部監控措施以減少及控制此等風險。

此外，本集團設有內部審核職能，以協助董事會及審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，識別內部監控設計及運行中的缺陷，並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺失，會及時向審核委員會及董事會匯報，確保迅速採取糾正行動。

主要程序已確立以審閱內部監控系統的充足性及完整性，該等程序包括：

- a) 成立執行委員會以確保本集團之日常運作效能，而本集團之營運符合企業目標、策略和年度財政預算及已批准的政策和業務方向。
- b) 審核委員會審閱內控顧問、監管機構及管理層所確定的內部監控事項，並評估本集團之風險管理及內部監控系統的充足性及效能。為進一步提升監控意識，本集團亦已批准實行舉報者政策及系統，讓僱員及與本集團有往來者可暗中及以不具名方式向審核委員會提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的關注。
- c) 成立投資委員會以監察本集團之投資有關活動及其營運和財務政策。
- d) 成立薪酬委員會以確保本集團所有董事及高級管理人員之薪酬與市場薪酬條件及個人表現相符。
- e) 企業匯報職能已委派予會計部負責，適當及定期審閱資源調配和財務匯報系統。企業管治常規及遵守上市規則、證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)及其他適用法規已交予公司秘書部負責。本公司管理層定期與執行董事及每年與審核委員會審閱內部監控系統及簡述匯報系統。
- f) 本公司每位新委任董事均獲發一份詳盡資料，當中詳述作為本公司董事之責任及職責，並特別註明首次獲本公司委任為董事時須留意及知悉之適用規則及規例(包括上市規則)。

## 企業管治報告

- g) 本公司已採納上市規則附錄十(自二零二三年十二月三十一日起已重組為附錄C3)所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及有關僱員進行證券交易之行為守則。就標準守則之規定，標準守則之印刷本已分發予各董事及本集團相關僱員。於本年度，本公司已向董事查詢，且所有董事已確認，彼等已遵守標準守則內所載之規定標準。本公司並不知悉有相關僱員違反標準守則之事件。

審核委員會及董事會至少每年一次收取風險管理報告及內部監控報告。

董事會認為，回顧本年度及直至本年報及財務報告刊發日期的風險管理及內部監控系統足以有效及充分保障股東、僱員之權益及本集團之資產。

風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

### 處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

本集團已制定內幕消息之政策及程序，並且符合證券及期貨條例及上市規則之規定。除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何「安全港」之範圍內，本集團在合理地切實可行之範圍內儘快向公眾披露消息。在向公眾充分披露消息前，本集團確保資料嚴格保密。如本集團相信不能維持必要的保密程度或可能違反保密措施，本集團須立即向公眾披露消息。本集團致力於確保公告中所載資料對於重大事實不構成虛假或誤導，或鑑以清晰平衡的方式呈現消息(就正面及負面事實需要同等披露而言)不構成令到重大事實遺漏而導致虛假或誤導。

### 問責及審核

董事須於各財政年度負責監督編製賬目，使賬目能真實和公平地反映本集團之財務狀況和該期間的業績及現金流量，在編製本年度之賬目時，董事已揀選了適當之會計政策並貫徹地應用，採納適合的香港財務報告準則及香港會計準則，及作出審慎合理之判斷及估計，並按持續營運之基準編製賬目。

### 與股東溝通

股東通訊政策自二零一二年二月二十七日設立。本公司與股東保持不同的溝通途徑，包括刊發年度及中期報告，通函及公告。

## 企業管治報告

於本年度內，共召開一次股東週年大會及一次股東特別大會，各董事的出席率載列如下：

董事姓名	出席／舉行 股東週年大會	出席／舉行 股東特別大會
莊舜而女士(副主席)(於二零二三年十月五日辭任)	1/1	1/1
江木賢先生	1/1	1/1
郭美保先生	1/1	1/1
周海英先生	1/1	1/1
李成輝先生(主席)(於二零二三年十月十日獲委任)	不適用	不適用
王大鈞先生(於二零二三年十月十日獲委任)	不適用	不適用
賴顯榮先生(於二零二三年十月十日辭任)	1/1	1/1
高兆元先生	1/1	1/1
張健先生	1/1	0/1
夏曉寧博士	1/1	0/1
王永權博士	1/1	1/1
楊麗琛女士	1/1	0/1

股東週年大會提供一個寶貴機會讓股東與董事會交流意見，於本公司上屆召開的股東週年大會上，副主席、審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會主席均有出席回應股東的提問。

每項重大事項，包括重選退任董事，均於股東大會上提呈獨立決議案。

本公司上屆召開的股東週年大會於二零二三年六月一日舉行，證券回購之通函於股東週年大會舉行至少二十個營業日前發送予股東，列載每項擬提呈決議案之詳情，投票程序(包括以股數投票方式進行表決之程序)及其他相關資料。副主席於該大會開始時已解釋以股數投票方式進行表決之程序及宣佈就每項決議案已接獲委任代表之投票情況。本公司鼓勵股東出席股東大會，如未能出席，可委派代表代其出席並於會上投票。

下屆召開的股東週年大會將於二零二四年五月二十日舉行，有關通告將於大會舉行至少二十個營業日前發送予股東。以股數投票方式進行表決的詳細程序將於大會開始時向股東解釋。主席將解答股東有關以股數投票方式表決的任何提問。股數投票結果將按照上市規則之規定刊發。

### 股東權利

#### 向董事會作出查詢之權利

股東可向本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)查詢持股情況。股東其他查詢可發送至本年報公司資料一節所載本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，並註明收件人為公司秘書。

## 企業管治報告

### 召開股東特別大會之權利

根據百慕達公司法第74(1)條及公司細則第62條，倘股東於遞交請求當日持有有權於股東大會投票之本公司繳足股本不少於十分一，則可要求董事會召開本公司股東特別大會。

請求人遞交之請求須列明大會目的，並由請求人正式簽署及送交本公司之註冊辦事處（地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda），註明收件人為公司秘書，並可一式多份，且每份由一名或多名請求人簽署之文件組成。

倘於遞交請求日期起計二十一日內，董事會未有正式召開有關大會，則請求人（或當中持有彼等全體總投票權一半以上之任何人士）可自發召開有關大會，惟任何據此召開之大會均不得於上述日期起計三個月期間屆滿後舉行。

### 於股東大會提出議案之權利

在(i)於遞交請求當日持有不少於全體股東（其賦有於要求所涉股東大會上投票之權利）總投票權二十分之一之任何數目股東；或(ii)不少於100名股東以書面方式提出請求下，本公司將會（而有關費用將由請求人承擔）：

- a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及
- b) 向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關請求須由請求人簽署，並送達本公司於香港之總辦事處（地址為香港灣仔駱克道333號亞洲聯合財務中心47樓），並註明收件人為公司秘書。

### 投資者關係

本公司設有網站([www.cmhg.com.hk](http://www.cmhg.com.hk)及[www.irasia.com/listco/hk/cmhg/](http://www.irasia.com/listco/hk/cmhg/))登載本公司之最新資訊、於聯交所刊發之董事名單與其角色及職能、憲章文件、董事會之委員會職權範圍、提名候選董事之程序、公告、通函及報告以及其他信息。本公司網站上之資訊將不時更新。

### 憲章文件

於二零二三年六月一日，本公司股東已於股東週年大會上批准對本公司現有的細則（「現有公司細則」）作出修訂（「第一次建議修訂」）透過採納一套新的公司細則（「新公司細則」）（包括納入及綜合第一次建議修訂以取代及摒除現有公司細則），藉以（其中包括）(i)使現有公司細則與上市規則之相關規定（包括上市規則附錄三（於二零二三年十二月三十一日起已重組為附錄A1）所載之核心股東保護準則）及百慕達適用法律相符；(ii)允許股東大會以電子會議或混合會議的方式召開；及(iii)作出其他內務修訂。該第一次建議修訂之詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十八日之通函。



## 企業管治報告

於二零二四年三月一日，本公司股東已於股東特別大會上批准對新公司細則作出修訂（「第二次建議修訂」）透過採納另一套新的公司細則（「第二次經修訂及重述公司細則」）以取代及摒除新公司細則，藉以（其中包括）令新公司細則符合上市規則及百慕達適用法律的相關規定（包括(i)以電子方式向其相關證券持有人發送或以其他方式提供公司通訊，或(ii)在其網站及聯交所網站提供公司通訊）。該第二次建議修訂之詳情載於本公司日期為二零二四年二月八日之通函。

### 股息政策

董事會已採納股息政策，自二零一九年一月一日生效。本公司股息政策旨在為其股東提供合理及可持續回報，同時維持財務狀況穩定，使本公司得以充分利用不時出現的任何投資及擴張機遇。

本公司於股東大會上可不時宣派任何幣種的股息以派付予股東，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。股息可從本公司的溢利（已變現或未變現）或由董事釐定不再需要的任何儲備中宣派及派付。

根據本公司細則，董事有權派付中期股息，惟須獲本公司的溢利作理據支持。董事會建議或宣派股息須考慮本集團營運之財務表現、本集團之財務條件及狀況、本集團之資本開支及發展要求以及本公司之累計盈利、本集團之資產負債水平及流動資金狀況、可能對本集團財務表現及狀況造成影響之一般經濟及投資狀況及前景，以及董事會可能認為有關的其他因素。

### 公司秘書

全體董事均可要求公司秘書提供意見及服務。公司秘書就董事會管治事宜向主席／副主席匯報，並負責確保遵守董事程序及促進董事之間及與股東及管理層之溝通。

於二零二三年十一月二十一日，梁玉儀女士辭任公司秘書及江先生獲委任為公司秘書，江先生之履歷詳情載於本年報第21至25頁「董事簡介」一節。

承董事會命  
中國醫療網絡有限公司

主席  
李成輝

香港，二零二四年三月十五日

## 獨立核數師報告



電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致CHINA MEDICAL & HEALTHCARE GROUP LIMITED  
中國醫療網絡有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審核列載於第55至145頁的中國醫療網絡有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況報表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實及中肯地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現和其綜合現金流量，並已遵照《香港公司條例》之披露規定妥為編製。

### 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充份及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項已在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對此等事項提供單獨的意見。

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16。

貴集團的投資物業指位於中華人民共和國（香港除外）（「中國」）及香港的工業、商業及住宅物業，於二零二三年十二月三十一日已按公允價值約545,920,000港元列賬，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度在損益內確認公允價值虧損約3,524,000港元。

所有投資物業均參考獨立合資格專業估值師進行之估值，以公允價值計量。貴集團投資物業之公允價值採用投資法或直接比較法（如適用）計量。

由於投資物業（佔總資產的15%）對綜合財務報表之重要性以及估值中涉及管理層之重大判斷及估計，我們將投資物業之估值釐定為關鍵審計事項。

我們處理投資物業估值涉及的程序包括：

- 評估估值方法的適當性及關鍵假設之合理性，並評估投資物業公允價值估值中所使用的關鍵輸入資料之適當性；
- 委聘核數師專家協助我們評估所使用的估值方法及關鍵輸入資料之適當性以及關鍵假設之合理性；及
- 評估獨立外聘估值師及核數師專家之才能、能力及客觀性。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

### 租賃土地及樓宇的估值

請參閱綜合財務報表附註17。

貴集團的租賃土地及樓宇(分類為物業、廠房及設備)，即香港的租賃土地及樓宇、中國的醫院大樓及其他樓宇，約1,061,589,000港元於二零二三年十二月三十一日按公允價值列賬，而截至二零二三年十二月三十一日止年度的其他全面收益內確認重估增加約847,000港元。

租賃土地及樓宇乃參考獨立合資格專業估值師進行的估價以公允價值計量。本集團租賃土地及樓宇的公允價值採用折舊重置成本法或(如適用)直接比較法計量。

由於租賃土地及樓宇(佔總資產的29%)對綜合財務報表之重要性以及估值中涉及管理層之重大判斷及估計，我們將租賃土地及樓宇之估值釐定為關鍵審計事項。

### 其他事項

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由另一名核數師進行審核，該核數師於二零二三年三月二十八日對該等報表發表了無保留意見。

### 年報內其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於本公司年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

我們處理租賃土地及樓宇估值涉及的程序包括：

- 評估估值方法的適當性及關鍵假設之合理性，並評估租賃土地及樓宇公允價值估值中所使用的關鍵輸入資料之適當性；
- 委聘核數師專家協助我們評估所使用的估值方法及關鍵輸入資料之適當性以及關鍵假設之合理性；及
- 評估獨立外聘估值師及核數師專家之才能、能力及客觀性。

## 獨立核數師報告

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事對綜合財務報表承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《香港公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦負責監督本集團財務申報過程。本公司審核委員會（「審核委員會」）就此協助董事履行彼等之責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包含我們意見之核數師報告。我們按照《百慕達一九八一年公司法》第90條的規定僅向全體成員出具本報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。



## 獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們就擬定審計範圍、時間安排、重大審計發現等（包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷）與審核委員會進行了溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們商討有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性構成威脅所採取的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審計而言最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李嘉威

執業證書編號：P04960

香港，二零二四年三月十五日

## 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	6	<b>1,568,824</b>	1,437,863
出售持作買賣之投資所得款項總額		<b>3,481</b>	—
總額		<b>1,572,305</b>	1,437,863
收入	6		
來自客戶合約之貨物及服務		<b>1,561,188</b>	1,430,289
租金		<b>7,636</b>	7,552
其他		—	22
貨物及服務成本		<b>1,568,824</b> <b>(1,282,604)</b>	1,437,863 (1,172,307)
毛利		<b>286,220</b>	265,556
其他收益及虧損以及其他收入	8	<b>33,749</b>	(64,460)
銷售及分銷成本		<b>(5,751)</b>	(4,036)
行政支出		<b>(231,007)</b>	(255,214)
經營溢利／(虧損)		<b>83,211</b>	(58,154)
融資成本	9	<b>(47,807)</b>	(59,015)
除稅前溢利／(虧損)		<b>35,404</b>	(117,169)
所得稅開支	12	<b>(14,912)</b>	(1,976)
年度溢利／(虧損)	13	<b>20,492</b>	(119,145)
應佔：			
本公司擁有人		<b>11,295</b>	(123,574)
非控股股東權益		<b>9,197</b>	4,429
		<b>20,492</b>	(119,145)
每股盈利／(虧損)	15		(經重列)
基本		<b>1.22港仙</b>	(16.94)港仙
攤薄		不適用	不適用

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度溢利／(虧損)	<u>20,492</u>	<u>(119,145)</u>
其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
按公允價值計入其他全面收益		
(「按公允價值計入其他全面收益」)之債務工具之淨變動	—	(2)
贖回時重新分類至損益且按公允價值計入		
其他全面收益的金融資產之重估儲備虧損	—	(1,098)
換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>1,054</u>	<u>(78,255)</u>
	<u>1,054</u>	<u>(79,355)</u>
將不會被重新分類至損益之項目：		
重估計入物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇之收益	847	80,148
重估計入物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇產生之遞延稅項	<u>(201)</u>	<u>(20,045)</u>
	<u>646</u>	<u>60,103</u>
年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>1,700</u>	<u>(19,252)</u>
年度全面收益總額	<u>22,192</u>	<u>(138,397)</u>
應佔：		
本公司擁有人	8,255	(145,655)
非控股股東權益	<u>13,937</u>	<u>7,258</u>
	<u>22,192</u>	<u>(138,397)</u>

## 綜合財務狀況報表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	545,920	557,089
物業、廠房及設備	17	1,564,586	1,480,940
使用權資產	18	120,572	130,156
應收貸款	26	—	—
於聯營公司之權益	19	—	—
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」) 之金融資產	20	2,151	802
商譽	21	—	—
購置物業、廠房及設備之預付款項		23,398	30,114
		<b>2,256,627</b>	<b>2,199,101</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	22	48,752	35,313
可供出售之發展中物業	23	177,973	185,606
持作出售之物業	23	80,463	91,688
持作買賣之投資	24	6,624	12,089
應收貿易賬項	25	83,486	72,136
按金、預付款項及其他應收賬項	25	40,084	22,518
有抵押銀行存款	27	32,984	24,319
受限制銀行存款	27	136	714
銀行結餘及現金	27	890,266	589,050
		<b>1,360,768</b>	<b>1,033,433</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	28	162,798	146,508
按金、預收款項及應計費用	28	485,401	273,197
出售物業之已收按金		212	1,757
合約負債	30	53,859	40,744
應付一間聯營公司款項	31	6,044	6,178
借貸	32	312,561	544,816
租賃負債	29	3,389	5,979
即期稅項負債		120,608	111,539
		<b>1,144,872</b>	<b>1,130,718</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>215,896</b>	<b>(97,285)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,472,523</b>	<b>2,101,816</b>



# 綜合財務狀況報表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬項		—	12,689
合約負債	30	<b>8,104</b>	10,276
借貸	32	<b>447,489</b>	388,787
租賃負債	29	<b>35,193</b>	39,439
遞延稅項負債	33	<b>71,394</b>	71,766
		<b>562,180</b>	522,957
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,910,343</b>	1,578,859
<b>資本及儲備</b>			
本公司擁有人應佔之權益			
股本	34	<b>10,860</b>	7,240
儲備	35	<b>1,861,629</b>	1,547,702
		<b>1,872,489</b>	1,554,942
非控股股東權益	36	<b>37,854</b>	23,917
		<b>1,910,343</b>	1,578,859

載於第55至145頁之綜合財務報表於二零二四年三月十五日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事簽署：

江木賢先生  
董事

郭美保先生  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二二年一月一日	7,240	2,621,374	104,798	1,100	2,496	(796,531)	77,806	(317,686)	1,700,597	16,659	1,717,256
年內(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	(123,574)	(123,574)	4,429	(119,145)
其他全面收益：											
按公允價值計入其他全面收益之債務工具 淨變動	—	—	—	(2)	—	—	—	—	(2)	—	(2)
贖回時重新分類至損益且按公允價值 計入其他全面收益的金融資產之重 估儲備虧損	—	—	—	(1,098)	—	—	—	—	(1,098)	—	(1,098)
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(76,450)	—	(76,450)	(1,805)	(78,255)
重估計入物業、廠房及設備之租賃土地 及樓宇之收益	—	—	73,969	—	—	—	—	—	73,969	6,179	80,148
重估計入物業、廠房及設備之租賃土地及 樓宇產生之遞延稅項	—	—	(18,500)	—	—	—	—	—	(18,500)	(1,545)	(20,045)
年度其他全面收益	—	—	55,469	(1,100)	—	—	(76,450)	—	(22,081)	2,829	(19,252)
年度全面收益總額	—	—	55,469	(1,100)	—	—	(76,450)	(123,574)	(145,655)	7,258	(138,397)
於二零二二年十二月三十一日	7,240	2,621,374	160,267	—	2,496	(796,531)	1,356	(441,260)	1,554,942	23,917	1,578,859

## 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元		
於二零二三年一月一日	7,240	2,621,374	160,267	2,496	(796,531)	1,356	(441,260)	1,554,942	23,917	1,578,859
年內溢利	—	—	—	—	—	—	11,295	11,295	9,197	20,492
其他全面收益：										
換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(6,063)	—	(6,063)	7,117	1,054
重估計入物業、廠房及設備之租賃土地 及樓宇之收益/(虧損)	—	—	4,016	—	—	—	—	4,016	(3,169)	847
重估計入物業、廠房及設備之租賃土地 及樓宇產生之遞延稅項	—	—	(993)	—	—	—	—	(993)	792	(201)
年度其他全面收益	—	—	3,023	—	—	(6,063)	—	(3,040)	4,740	1,700
年度全面收益總額	—	—	3,023	—	—	(6,063)	11,295	8,255	13,937	22,192
供股發行(附註34)	3,620	305,672	—	—	—	—	—	309,292	—	309,292
於二零二三年十二月三十一日	10,860	2,927,046	163,290	2,496	(796,531)	(4,707)	(429,965)	1,872,489	37,854	1,910,343

## 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>		
除稅前溢利／(虧損)	<b>35,404</b>	(117,169)
調整項目：		
利息收入	<b>(24,466)</b>	(3,958)
物業、廠房及設備之折舊	<b>89,094</b>	94,290
使用權資產之折舊	<b>9,124</b>	10,403
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式項下之減值虧損	<b>3,777</b>	34,711
可供出售之發展中物業之撥備	<b>4,342</b>	5,000
持作出售之物業之撥備	<b>3,758</b>	6,856
撤銷物業、廠房及設備	<b>1,397</b>	12,124
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	<b>—</b>	470
融資成本	<b>47,807</b>	59,015
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值收益	<b>(1,349)</b>	—
持作買賣之投資之公允價值虧損	<b>1,984</b>	2,702
投資物業按公允價值之虧損	<b>3,524</b>	23,946
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>	<b>174,396</b>	128,390
存貨增加	<b>(14,364)</b>	(11,183)
可供出售之發展中物業增加	<b>—</b>	(3,745)
持作出售之物業減少	<b>1,664</b>	6,816
應收貿易賬項(增加)／減少	<b>(16,770)</b>	38,732
按金、預付款項及其他應收賬項(增加)／減少	<b>(17,566)</b>	4,387
應付貿易賬項增加／(減少)	<b>16,290</b>	(7,967)
其他應付賬項及應計費用增加／(減少)	<b>225,827</b>	(73,424)
出售物業之已收按金(減少)／增加	<b>(1,524)</b>	1
客戶訂金及預收款項減少	<b>(21,759)</b>	(6,316)
合約負債增加	<b>12,257</b>	372
<b>經營所得現金</b>	<b>358,451</b>	76,063
已付所得稅淨額	<b>(2,371)</b>	(5,622)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>356,080</b>	70,441



## 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>投資業務之現金流量</b>		
贖回按公允價值計入其他全面收益之債務工具	—	3,582
配售已抵押銀行存款／受限制銀行存款	(170,236)	(127,544)
提取已抵押銀行存款／受限制銀行存款	161,509	159,300
已收利息	24,466	3,958
物業、廠房及設備之添置	(184,031)	(106,814)
使用權資產之添置	(2,267)	—
收購物業、廠房及設備之預付款項	(11,748)	(31,153)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	47
出售持作買賣之投資所得款項總額	3,481	—
<b>投資業務所用現金淨額</b>	<b>(178,826)</b>	<b>(98,624)</b>
<b>融資業務之現金流量</b>		
新增借貸	552,480	622,178
償還借貸	(707,457)	(530,494)
根據供股發行股份之所得款項	309,292	—
租賃付款之本金部分	(5,935)	(2,765)
已付利息	(44,460)	(55,298)
租賃負債之利息	(3,347)	(3,717)
<b>融資業務所得現金淨額</b>	<b>100,573</b>	<b>29,904</b>
<b>現金及現金等值增加淨額</b>	<b>277,827</b>	<b>1,721</b>
外幣匯率變動之影響	23,389	10,839
<b>於一月一日之現金及現金等值</b>	<b>589,050</b>	<b>576,490</b>
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值</b>	<b>890,266</b>	<b>589,050</b>
<b>現金及現金等值分析</b>		
銀行結餘及現金	890,266	589,050

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中國醫療網絡有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為一間受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

中間控股公司為天安中國投資有限公司(「天安」，於香港註冊成立及在聯交所上市)。最終控股公司為聯合集團有限公司(「聯合集團」，於香港註冊成立及在聯交所上市)。本公司的最終控制方為Lee & Lee Trust之受託人。自二零二三年十月五日起，天安、聯合集團及Lee & Lee Trust之受託人已分別成為本公司之中間控股公司、最終控股公司及最終控制方。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報第2頁披露。

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註45。

### 2. 編製基準

#### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)，以及香港公司條例的披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。

#### (b) 計量基準

除投資物業、租賃土地及樓宇、若干按公允價值計量之金融工具按下文所載會計政策闡述外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

#### (c) 功能及呈列貨幣

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元同時為本公司之功能貨幣。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### (a) 應用經修訂香港財務報告準則

為編製綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之自二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務聲明第2號	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革 — 第二支柱範本規則

除下文概述採納經修訂香港財務報告準則之影響外，其他經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務聲明第2號 — 會計政策披露

該等修訂旨在以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」之披露規定，使會計政策披露內容更翔實。該等修訂亦對會計政策資料可能被視為重大並因此須予披露的情況提供指引。

該等修訂對本集團綜合財務報表任何項目的計量或呈列概無影響，惟影響本集團會計政策之披露。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### (b) 香港會計師公會就強積金 — 長期服務金對沖機制的會計處理發出新指引

《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)已於二零二二年六月制定。修訂條例廢除使用僱主強制性公積金(「強積金」)計劃項下的累計福利對沖遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長期服務金」)之做法(「廢除」)。香港特區政府隨後宣佈廢除將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)起生效。

下列主要變動將於過渡日期起生效：

- 於過渡日期後，僱主強積金強制性供款所產生的累計福利不可用作對沖受僱期間的長期服務金／遣散費。
- 過渡前的長期服務金／遣散費以緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算，而非以解僱日期的最後一個月薪金計算。

鑒於以僱主強積金強制性供款所產生的累計福利對沖長期服務金義務的會計處理之複雜性以及廢除下對沖機制將屬不重大，香港會計師公會於二零二三年七月刊發「廢除香港強積金 — 長期服務金對沖機制之會計涵義」(「指引」)，為對沖機制及廢除提供會計指引。香港會計師公會斷定，共有兩個可予接受的對沖機制會計處理方法，即：

- 方法1：就香港會計準則第19.93(a)條而言，將被視為僱員供款的預期將予對沖金額於僱員長期服務金福利入賬；或
- 方法2：將僱主強積金供款及對沖機制以長期服務金義務的撥資機制入賬。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度。本集團根據強積金 — 長期服務金對沖機制之預期對沖前的長期服務金負債屬不重大。應用指引對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### (c) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則

本集團並無應用任何於二零二三年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂準則、準則修訂本及詮釋。該等準則修訂本及詮釋包括下列可能與本集團相關之準則。

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本) — 將負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) — 附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本) — 售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表的呈列 — 借貸人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本) — 供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本) — 缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
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	待由香港會計師 公會確定

本集團正在評估該等修訂於首次應用期間的預期影響。目前為止，其認為採納該等修訂對綜合財務報表造成重大影響的可能性不大。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估計之範疇於綜合財務報表附註5披露。

編製此等綜合財務報表時採用之重大會計政策資料載列如下。

#### (a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。公司間交易、集團內公司間結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，於該情況下，則在損益中確認虧損。

#### (b) 附屬公司

附屬公司為本集團可對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素全部符合，則本公司控制該投資對象：(i)擁有對投資對象的權力、(ii)承擔或享有來自投資對象的可變回報的風險或權利，及(iii)可利用其權力影響該等可變回報。當有事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，會重新評估控制權。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司之權益按成本減累計減值虧損(如有)列賬。本公司將附屬公司的業績按已收或應收股息之基準入賬。

#### (c) 外幣換算

##### (i) 各實體財務報表的交易及結餘

本集團各實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。

外幣交易乃於初步確認時按交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末的匯率換算。因該換算政策而產生之盈虧於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。交易日期為實體初步確認該等非貨幣資產或負債之日。按外幣公允價值計量的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (c) 外幣換算(續)

##### (i) 各實體財務報表的交易及結餘(續)

倘非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認，則該盈虧之任何匯兌部分於其他全面收益確認。倘非貨幣項目之盈虧於損益確認時，則該盈虧之任何匯兌部份於損益確認。

##### (ii) 綜合時之換算

所有海外經營業務之功能貨幣如有別於本公司之呈列貨幣(當中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系的貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 所呈列各財務狀況表之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期通行匯率累積影響之合理約數，在此情況下，收入及開支則按交易日期之匯率換算)；及
- 所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認及累計於換算儲備。

於綜合賬目時，因換算構成海外實體投資淨額一部分之貨幣項目而產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於換算儲備累計。當出售海外業務時，該等匯兌差額乃重新分類至綜合損益，作為出售盈虧之一部分。

因收購海外實體而產生之商譽及公允價值調整乃作為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (d) 物業、廠房及設備

租賃土地及樓宇(包括香港租賃土地及樓宇、中華人民共和國(香港除外,「中國」)醫院樓宇及中國其他樓宇)均按其重估金額(即重估當日之公允價值減去累計折舊)於綜合財務狀況報表列賬。重估工作須定期進行,頻密程度以足夠令賬面值不致大幅偏離於各報告期末之公允價值為準。

任何因租賃土地及樓宇之重估所產生之增值均於其他全面收益內確認及撥入物業重估儲備內,除因相同之資產於以往重估時而引致之重估減值已於損益內確認,此等重估增值需撥入收益表中但不能超越以往之減值支出。因重估租賃土地及樓宇而致賬面值減少之數額須於損益內確認,惟以超出以往就重估資產而撥入物業重估儲備之餘額(如有)為限。

重估租賃土地及樓宇之折舊於損益確認。於其後出售或報廢經重估物業時,物業重估儲備餘下之應佔重估盈餘直接轉撥至累計虧損。

除在建工程外,其他物業、廠房及設備以成本減去累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及直接歸屬於購置該等項目之成本。

其後成本只有在與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團,而項目成本能可靠計量時,方計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分之賬面值終止確認。所有其他維修及保養於產生期間在損益確認。

當本集團支付包括租賃土地及樓宇部分在內之物業擁有權權益時,整筆代價將於初步確認時按相關公允價值比例於租賃土地及樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配相關付款,租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」,惟根據公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。倘代價無法可靠地分配至非租賃樓宇部分及相關租賃土地之未分配權益,則整項物業分類為物業、廠房及設備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (d) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備於其估計可使用年期使用直線法折舊，以將其扣除預期剩餘價值後之成本或估值撇銷。可使用年期之主要年費率如下：

租賃土地及樓宇	按租約年期及30–50年(以較短者為準)
電腦、醫療及電子設備	10–20%
傢私及裝置	20%
辦公室設備	20%
車輛	20%–50%

剩餘價值、可用年限及折舊方法於各報告期末檢討及調整(如適用)，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

在建工程指在建樓宇及待安裝之廠房及設備，並按成本減累計減值虧損列賬。折舊於相關資產可供使用(即當資產處於按管理層擬定方式營運所需地點及狀況)時開始。

倘資產之賬面值高於資產的估計可收回金額，則資產立即撇銷至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備的收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額，並於損益確認。

#### (e) 投資物業

投資物業指為賺取租金或為資本增值或兩者兼有而持有的物業，但並非在日常業務過程中為出售、用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。投資物業於初始確認時按成本計量，其後按公允價值計量，而且任何變動均在損益中確認。

投資物業按公允價值列賬，除非彼等於報告期末仍在興建或開發中，而彼等於當時未能可靠計量其公允價值。

投資物業於出售或當投資物業不再使用時終止確認。出售投資物業之任何收益或虧損為出售所得款項淨額與該物業之賬面值間之差額，並於損益確認。投資物業租金收入按綜合財務報表附註4(j)所述入賬。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (f) 租賃

##### 本集團作為承租人

所有租賃須於財務狀況表內撥充資本作為使用權資產及租賃負債，惟存在會計政策選項，實體可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃。本集團已選擇不就於租賃開始當日租期少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租期內以直線法支銷。

##### 使用權資產

使用權資產按成本初始確認並將包括：(i)首次計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)開始日期或之前作出的任何租賃付款減所得任何租賃優惠；(iii)承租人產生之任何首次直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定之情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團應用成本模式計量使用權資產。根據該成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產在租賃期內以直線法折舊。

##### 租賃負債

租賃負債按於租賃開始日期尚未支付的租金的現值確認。租金乃按租賃中的內含利率(倘該利率能較容易地確定)進行折現。倘該利率無法輕易釐定，則本集團使用本集團的增量借貸利率。

##### 本集團作為出租人

經營租賃租金收入按相關租賃期間以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入該租賃資產的賬面值，並於租賃期間按直線法確認為開支。

#### (g) 可供出售之發展中物業及持作出售之物業

可供出售之發展中物業及持作出售之物業以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括租賃土地權益的收購事項成本、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本。發展完成後，借貸成本及其他持有費用於產生時支銷。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及進行銷售所需之估計成本。

於竣工時，該等可供出售之發展中物業按當時賬面值重新分類為持作出售之物業。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (h) 金融工具

##### (i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分之應收貿易賬項除外)初步按公允價值加上(就並非按公允價值計入損益之項目而言)與其收購或發行直接相關之交易成本計量。並無重大融資部份之應收貿易賬項以交易價格初步計量。

所有常規金融資產買賣均於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)確認。常規買賣指於一般市場規定或慣例指定期間內交付資產的金融資產買賣。

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為兩種計量類別：

攤銷成本：就持作收取合約現金流量之資產而言，倘相關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計算之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯損益以及減值於損益確認。任何終止確認之收益於損益內確認。

按公允價值計入損益：按公允價值計入損益之金融資產包括持作買賣的金融資產，於初步確認時指定按公允價值計入損益之金融資產，或強制要求按公允價值計量之金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公允價值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公允價值計入損益。

##### 權益工具

持作買賣及分類為按公允價值計入損益之權益工具，其中公允價值變動、股息及利息收入於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (h) 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產之減值虧損

本集團就應收貿易賬項及按攤銷成本計量之其他金融資產確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：指金融工具預計年內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面對信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃基於根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號「金融工具」簡化法計量貿易應收款項之虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據本集團的歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的具體前瞻因素作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損。然而，倘自發生以來信貸風險顯著增加，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

##### 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。於進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持之定量及定性資料，包括無需付出太多成本或努力而可得之過往經驗及前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括本集團債務人經營所在行業的未來前景，包括從經濟專家報告、財務分析員、政府機構、相關智庫及其他類似組織獲得的資料，以及考慮與本集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的各種外部來源。

具體而言，在評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加時，將考慮以下資料：

- 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 特定金融工具之外部市場信貸風險指標顯著惡化；

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (h) 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產之減值虧損(續)

信貸風險顯著增加(續)

- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人之其他金融工具之信貸風險大幅增加；及
- 導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，本集團均假設當合約付款逾期超過30日，則自初始確認以來金融資產信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明其他情況。

儘管如此，本集團假設於報告日，倘金融工具被釐定為具有低信貸風險，則自首次確認以來，金融工具之信貸風險並無顯著增加。倘符合下列條件，則金融工具被釐定為具有低信貸風險：

- (i) 金融工具的違約風險較低；
- (ii) 債務人有能力於短期內履行其合約現金流量責任；及
- (iii) 長期經濟及業務狀況的不利變動可能但未必會降低借款人履行合約現金流量義務的能力。

本集團認為，倘資產根據全球所理解之定義具有「投資級別」之外界信貸評級，或倘並無外界評級，該資產具有「低風險」之內部評級，則該金融資產之信貸風險較低。低風險指交易對方違約風險較低，且並無任何逾期款項。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著增加所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (h) 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產之減值虧損(續)

###### 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為以下事項屬違約事件，原因為過往經驗顯示，符合下列任何一項標準之應收款項一般無法收回。

- 當交易對方違反財務契諾時；或
- 內部取得或從外部取得之資料顯示債務人不大可能悉數償還其債權人(包括本集團)(未計及本集團所持任何抵押品)。

不論上述分析如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90日時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準屬更合適。

###### 信貸減值金融資產

倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有負面影響的事件時，則金融資產產生信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或交易對方出現重大財務困難；
- 違約(例如拖欠或逾期還款)；
- 交易對方的貸款人因與交易對方有關的經濟或合約原因，向交易對方授出貸款人在其他情況下不會考慮授出的優惠；
- 交易對方可能將會破產或進行其他財務重組；或
- 因財務困難，該金融資產之活躍市場消失。

###### 撤銷政策

倘有資料顯示債務人處於嚴重財政困難且無實際恢復前景，包括債務人已處於清盤中或已經進入破產程序，或如屬應收貿易賬項，而相關款項已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，則本集團會撤銷相關金融資產。經計及法律意見後(倘合適)，本集團在收款過程中仍可能對撤銷的金融資產進行執行活動。收回的任何款項於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (h) 金融工具(續)

##### (ii) 金融資產之減值虧損(續)

###### 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損幅度)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於過往數據按上述前瞻性資料作調整。就違約風險而言，就金融資產而言，此乃以資產於報告日期之總賬面值表示。

就金融資產而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額，按原實際利率折現。就租賃應收款項而言，用以釐定預期信貸虧損的現金流量應與根據香港財務報告準則第16號用以計量租賃應收款項的現金流量一致。

倘本集團於過往報告期間按相等於全期預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，但於本報告日確定不再符合全期預期信貸虧損之條件，則本集團於本報告日按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備，惟使用簡化方法之資產除外。

本集團就所有金融工具於損益確認減值虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

##### (iii) 金融負債

本集團視乎金融負債產生之目的將其負債分類。按攤銷成本計量之金融負債初步按公允價值減所產生之直接應佔成本計算。

###### 按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量之金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

損益於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

##### (iv) 實際利率法

實際利率法為用以計算金融資產或金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息收入或利息支出之方法。實際利率指將估計未來現金收入或付款按相關金融資產或負債之預計年期或較短期間(如適用)準確折現之利率。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (h) 金融工具(續)

##### (v) 權益工具

本公司發行的權益工具按已收所得款項減直接發行成本入賬。

##### (vi) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產經已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則，則本集團終止確認該項金融資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。

#### (i) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險不大之短期高流動性投資，並於收購事項後三個月內到期。現金及現金等值會評估預期信貸虧損。

#### (j) 收入確認

來自與客戶合約之收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價，不包括代表第三方收取的金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

貨品或服務的控制權可能在一段期間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適於合約的法律而定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，貨品或服務的控制權乃在一段期間內轉移：

- 提供客戶同步收到並消耗的全部利益；
- 創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 並無產生對本集團有其他用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權在一段期間內轉移，則收入乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收入於客戶獲得貨品或服務的控制權的時間點確認。

當合約包含融資部分，其向客戶提供於轉移貨品或服務予該客戶超過一年的重大融資利益，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合約起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的貼現率折現。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (j) 收入確認(續)

當合約包含融資部分，其向本集團提供重大融資利益，則合約下確認的收入包括實際利率法下合約負債應計的利息支出。

對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間的期間差距為一年或以下的合約，採用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法，即交易價格不會就重大融資部分的影響作出調整。

就醫療服務之收入而言，除為住院人次提供床位之收入外，醫療服務之收入於某個時間點(即提供服務時)確認。就為住院人次提供床位之收入而言，服務之控制權於本集團提供相關服務時隨時間轉移，收入於病人同時取得及享用服務所提供之利益時隨時間確認。

就若干護老相關服務之收入而言，服務之控制權於本集團提供相關服務時隨時間轉移，收入於客戶同時取得及享用護老相關服務所提供之利益時隨時間確認。就來自其餘護老相關服務的收入而言，乃按時間點(即於提供服務時)確認。

醫藥及營養品銷售之收入於產品之控制權已轉讓之時間點(即客戶收取醫藥及營養品時)確認。交易價格在客戶收到藥品和營養品時即時支付。

出售已竣工物業之收入於相關物業轉讓予客戶之時間點確認。就於收入確認日期前售出之物業收取之按金及分期付款屬於合約負債並計入綜合財務狀況報表，列作「出售物業的已收按金」。

金融資產之利息收入使用實際利率法按時間基準並參考未償還本金及適用實際利率累計，而該利率指於初始確認時於金融資產預計年期內將金融資產之估計未來所收現金準確貼現至該資產賬面淨額之利率。

股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之期間內以等額分期於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之利益模式則除外。已授出租賃獎勵於損益內確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。不依賴於指數或費率之可變租賃付款於賺取有關租金之會計期間確認為收入。

#### 合約負債

合約負債指本集團就其已向客戶收取之代價(或已到期收取代價金額)而須向該客戶轉移服務之責任。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (k) 僱員福利

##### (i) 退休福利計劃

本集團於香港設有多項定額供款退休計劃。按僱員基本薪金的若干百分比作出供款。

本集團於中國成立之附屬公司之僱員為地方市政府設立之中央退休金計劃之成員。該等附屬公司須按僱員基本薪金之若干百分比向中央退休金計劃供款，以撥資退休福利。地方市政府承諾承擔該等附屬公司所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司對中央退休金計劃之唯一責任為根據計劃作出所需之供款。

透過損益支銷之退休福利計劃成本指本集團向基金應付之供款。

##### (ii) 短期僱員福利

短期僱員福利指預計在僱員提供相關服務之報告期間結算日後十二個月以前將全數結付之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

僱員可享有之年假於僱員應享有時確認。本集團就截至報告期末僱員已提供服務而可享有之年假之估計負債作出撥備。

非累計有薪假期(如病假及產假)於休假時方予確認。

#### (l) 政府補貼

政府補貼在直至有合理保證本集團將會符合補貼所附條件及將收取補助金時方會予以確認。

作為已產生開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取的政府補貼，乃於其成為可收取的期間於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (m) 稅項

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務的溢利或虧損，對就所得稅而言毋須課稅或不可扣減的項目作出調整，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。應付或應收即期稅項金額為預期將支付或收取稅項金額的最佳估計，而該金額反映與所得稅有關的任何不確定性。

遞延稅項乃按就財務報告而言的資產及負債賬面值與就稅務而言的相應金額之間的暫時差額確認。除不可扣稅商譽及初步確認並非業務合併一部分且不影響會計或應課稅溢利的資產及負債，以及於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資產生的應課稅暫時差額(倘本集團可控制暫時差額的撥回，且暫時差額於可見將來可能不會撥回)外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。倘可能動用應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產，前提乃可扣稅暫時差額並非因初始確認交易涉及的資產及負債而產生，惟既不影響應課稅溢利又不影響會計溢利的業務合併除外。遞延稅項乃按適用於資產或負債的賬面值獲變現或結算的預期方式及於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量，且可反映與所得稅有關的任何不確定性。

當有合法可執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且與同一稅務機關徵收的所得稅有關，而本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

遞延稅項資產的賬面值於各報告日期進行檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以調減。

所得稅乃於損益確認，除非該等稅項與於其他全面收益確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認或倘其與直接於權益確認的項目有關，則該等稅項亦直接於權益確認。

就計量以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值假定可從出售中收回，除非該假定被駁回。倘投資物業可予折舊，且本集團持有該物業之業務模式旨在隨時間而非透過出售消耗該投資物業所包含之絕大部份經濟利益，則有關假設會被推翻。倘該假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項按收回有關物業的預期方式計量。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 4. 重大會計政策資料(續)

#### (m) 稅項(續)

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號之規定。由於應用初始確認豁免，與使用權資產及租賃負債相關的暫時差額不會於初始確認時及於租賃期內確認。

#### (n) 非金融資產之減值

於各報告期末，本集團審閱下列資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損，或過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 使用權資產；
- 商譽；及
- 於附屬公司及聯營公司之權益。

倘資產的可收回金額(即公允價值減出售成本與使用價值的較高者)估計少於其賬面值，該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產根據另一項香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損則根據該項香港財務報告準則被視為重估減值。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值上升至經修訂後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不能超過假設該資產過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認，除非相關資產根據另一項香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回則根據該項香港財務報告準則被視為重估增值。

使用價值乃根據預期自資產或現金產生單位產生(「現金產生單位」)的估計未來現金流量，並使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位特定的風險之稅前貼現率將其貼現至現值。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵判斷及主要估計

於應用本集團會計政策(詳述於綜合財務報表附註4)時，乃要求本公司董事作出對所確認金額會造成重大影響的判斷(該等涉及估計的判斷除外)，並對資產與負債之賬面值作出未能即時從其他來源獲得的估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被認為屬相關之因素而作出。實際業績可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內確認；或倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

#### 應用會計政策時之關鍵判斷

於應用會計政策過程中，本公司董事已作出下列對綜合財務報表所確認金額有最重大影響之判斷(涉及估計者，其於下文處理)。

##### (a) 投資物業之遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業以隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益為目標之業務模式持有。因此，董事認為，所有本集團之應折舊投資物業均於此業務模式內持有。因此，與本集團投資物業有關之遞延稅項已按透過使用全數收回賬面值的稅務後果計量。

##### (b) 信貸風險顯著增加

誠如綜合財務報表附註4所述，預期信貸虧損就第一階段資產按等於12個月預期信貸虧損的撥備計量，或就第二階段或第三階段資產按全期預期信貸虧損的撥備計量。如一項資產自初步確認後其信貸風險顯著增加，則其轉移至第二階段。香港財務報告準則第9號並沒有對信貸風險顯著增加的構成要素進行定義。評估一項資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮合理可依的定量及定性前瞻性資料。

#### 主要不確定估計來源

下文討論有關日後主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不確定估計或會造成須對下一個財政年度之資產賬面值作出重大調整之重大風險。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵判斷及主要估計(續)

主要不確定估計來源(續)

#### (a) 所得稅

本集團須繳納若干司法權區之所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大估計。於日常業務過程中，有許多交易及計算均難以確定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果有別於最初記錄之金額，則有關差額將影響作出有關釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。年內，14,912,000港元(二零二二年：1,976,000港元)之所得稅已根據經營估計溢利自損益扣除。

#### (b) 投資物業及租賃土地及樓宇的公允價值

本集團委任獨立合資格專業估值師，以評估投資物業及租賃土地及樓宇(包括香港租賃土地及樓宇、中國醫院樓宇及其他樓宇)之公允價值。於釐定公允價值時，獨立合資格專業估值師已採用估值方法，當中涉及若干估計。本集團管理層已作出判斷，並信納估值方法及所用輸入資料能反映當前市況。

於二零二三年十二月三十一日，投資物業及租賃土地及樓宇之賬面值分別為545,920,000港元(二零二二年：557,089,000港元)及1,061,589,000港元(二零二二年：1,085,312,000港元)。

綜合財務報表附註16及17分別提供於釐定投資物業及租賃土地及樓宇之公允價值時使用之估值技巧、輸入數據及關鍵假設有關於之詳細資料。

#### (c) 應收貸款指減值評估

本集團根據應收貸款的預期信貸虧損模式進行減值評估。本集團有按個別基準評估應收貸款之減值之政策。評估包括對應收貸款之可收回性評估及賬齡分析及管理層對各借款人之信譽、抵押品及過往收賬記錄之判斷。於釐定應收貸款之可收回性時，本集團將考慮由初始授出貸款當日起至報告日期止應收貸款信貸質素之變動(如有)。此包括評估借款人之過往財務困難或拖欠付款等信貸記錄及現行市況。預期信貸虧損撥備對估計變動敏感，本集團管理層已作出判斷及作出該等估計，並信納該估計反映現時市場及應收貸款之特定情況。

於二零二三年十二月三十一日，應收貸款之賬面值為零港元(扣除應收貸款撥備95,215,000港元)(二零二二年：零港元(扣除應收貸款撥備95,215,000港元))。本集團應收貸款及其預期信貸虧損撥備之詳情分別於綜合財務報表附註26及42(c)(iii)披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 5. 關鍵判斷及主要估計(續)

主要不確定估計來源(續)

#### (d) 物業、廠房及設備以及使用權資產之減值評估

除租賃土地及樓宇外，物業、廠房及設備及使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須進行判斷及估計，尤其評估：(i)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產淨值；(ii)資產賬面值是否能夠以可收回金額支持，如為使用價值，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(iii)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當的貼現率)。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。更改假設及估計，包括於現金流量預測內的貼現率或增長率，均可能嚴重影響可收回金額。

於二零二三年十二月三十一日，以成本減去累計折舊及累計減值虧損(如有)呈列之物業、廠房及設備及使用權資產的賬面值分別為502,997,000港元(二零二二年：395,628,000港元)及120,572,000港元(二零二二年：130,156,000港元)。

#### (e) 應收貿易賬項之減值評估

本集團管理層根據應收貿易賬項之信貸風險估計應收貿易賬項預期信貸虧損之減值虧損金額。根據預期信貸虧損模式計算的減值虧損金額按照本集團根據合約應付的所有合約現金流量與本集團預期收到的所有現金流量之間的差額計算，並按於初步確認時釐定的實際利率貼現。倘未來現金流量低於預期，或因事實及情況變化而下調，則可產生重大減值虧損。

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬面值為83,486,000港元(扣除信貸虧損撥備9,495,000港元)(二零二二年：72,136,000港元(扣除信貸虧損撥備5,867,000港元))。

#### (f) 可供出售發展中物業及持作出售物業之撥備

本集團定期審閱可供出售發展中物業及持作出售之物業之估計可變現淨值，以評估當估計可變現淨值下降至低於相關賬面值時，是否須對可供出售發展中物業及持作出售之物業作出任何撥備。本集團管理層已考慮現行市況及內部可用資料，以及運用大量判斷而作出該等估計。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已就可供出售發展中物業及持作出售之物業分別計提撥備4,342,000港元(二零二二年：5,000,000港元)及3,758,000港元(二零二二年：6,856,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自客戶合約之收入		
醫院費用及收費	1,521,859	1,382,134
提供護老相關服務及營養品銷售	36,178	36,194
物業銷售	3,151	11,961
	<u>1,561,188</u>	<u>1,430,289</u>
來自其他來源之收入		
租金收入	7,636	7,552
上市投資之股息收入	—	22
	<u>7,636</u>	<u>7,574</u>
	<u>1,568,824</u>	<u>1,437,863</u>

#### (a) 來自客戶合約之收入分類

截至二零二三年十二月三十一日止年度

分類	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	總額 千港元
按貨品或服務類別				
醫院費用及收費				
— 住院醫療服務	543,533	—	—	543,533
— 門診醫療服務	448,295	—	—	448,295
— 其他醫療服務	27,517	—	—	27,517
— 體檢服務	101,226	—	—	101,226
— 藥品銷售	401,288	—	—	401,288
護老相關服務	—	28,643	—	28,643
營養品銷售	—	7,535	—	7,535
物業銷售	—	3,026	125	3,151
總額	<u>1,521,859</u>	<u>39,204</u>	<u>125</u>	<u>1,561,188</u>
收入確認時間				
時點	1,492,567	20,987	125	1,513,679
隨時間	29,292	18,217	—	47,509
總額	<u>1,521,859</u>	<u>39,204</u>	<u>125</u>	<u>1,561,188</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 收入(續)

#### (a) 來自客戶合約之收入分類(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

分類	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	總額 千港元
<b>按貨品或服務類別</b>				
醫院費用及收費				
— 住院醫療服務	491,787	—	—	491,787
— 門診醫療服務	439,932	—	—	439,932
— 其他醫療服務	17,904	—	—	17,904
— 體檢服務	114,163	—	—	114,163
— 藥品銷售	318,348	—	—	318,348
護老相關服務	—	28,311	—	28,311
營養品銷售	—	7,883	—	7,883
物業銷售	—	11,229	732	11,961
總額	<u>1,382,134</u>	<u>47,423</u>	<u>732</u>	<u>1,430,289</u>
<b>收入確認時間</b>				
時點	1,354,334	29,701	732	1,384,767
隨時間	<u>27,800</u>	<u>17,722</u>	<u>—</u>	<u>45,522</u>
總額	<u>1,382,134</u>	<u>47,423</u>	<u>732</u>	<u>1,430,289</u>

所有來自客戶合約之收入均產生自中國。

下文載列來自客戶合約之收入與分類資料中所披露金額之對賬。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元
分類資料內披露之收入	<b>1,521,859</b>	<b>41,716</b>	<b>125</b>
減：租金收入	<u>—</u>	<u>(2,512)</u>	<u>—</u>
來自客戶合約之收入	<u><b>1,521,859</b></u>	<u><b>39,204</b></u>	<u><b>125</b></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 收入(續)

#### (a) 來自客戶合約之收入分類(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元
分類資料內披露之收入	1,382,134	49,787	732
減：租金收入	—	(2,364)	—
來自客戶合約之收入	1,382,134	47,423	732

#### (b) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價

本集團與客戶簽訂之有關醫療服務、護老服務、醫藥及營養品銷售以及物業開發之原定預期年期為一年或以內。本集團已應用香港財務報告準則第15號第121段之可行權宜方法，並無披露分配至該等未獲滿足合約之交易價。

### 7. 分類資料

經營分類乃根據按交付及提供之貨品或服務類別按照內部報告識別，並由主要營運決策者(「主要營運決策者」)定期審閱，以將資源分配至各分類及評估其表現。

負責分配資源及評估經營分類表現之主要營運決策者已界定為本公司執行董事。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，主要營運決策者已根據香港財務報告準則第8號經營分類識別以下六個經營及可報告分類。概無將任何經營分類合併，以組成下列可報告分類。

醫療 — 於中國經營之醫院。

護老 — 於中國專注於護老及退休社區之獨立生活單元物業開發及健康城項目管理，包括一間護老院、服務式公寓、獨立生活公寓及一個商業區，包括購物中心、零售商店及會所設施。

物業開發 — 開發及出售位於中國之土地及物業。

物業投資 — 出租住宅物業及辦公室物業。

財務服務 — 提供貸款財務服務。

證券買賣及投資 — 於香港及海外市場買賣證券。

經營分類及可呈報分類之會計政策與綜合財務報表附註4所載之本集團會計政策相同。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 分類收入及業績

下表按經營及彙報分類載列本集團之收入及業績分析：

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	物業投資 千港元	財務服務 千港元	證券買賣 及投資 千港元	綜合 千港元
出售持作買賣之投資所得款項 總額	—	—	—	—	—	3,481	3,481
收入	1,521,859	41,716	125	5,124	—	—	1,568,824
分類溢利/(虧損)	85,839	(46,684)	(2,065)	4,481	(2,189)	(2,009)	37,373
未分配：							
其他收益及虧損以及其他收入							23,103
匯兌虧損淨額							(694)
中央公司支出							(24,341)
融資成本							(37)
除稅前溢利							35,404



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 分類收入及業績(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	物業投資 千港元	財務服務 千港元	證券買賣 及投資 千港元	綜合 千港元
出售持作買賣之投資所得款項 總額	—	—	—	—	—	—	—
收入	1,382,134	49,787	732	5,188	—	22	1,437,863
分類溢利/(虧損)	12,828	(51,169)	(24,329)	(9,397)	(5,202)	(2,594)	(79,863)
未分配：							
其他收益及虧損以及其他收入							3,100
匯兌虧損淨額							(15,653)
中央公司支出							(24,638)
融資成本							(115)
除稅前虧損							(117,169)

上述呈報之所有分類收入均來自外部客戶。

分類溢利/(虧損)指各分類賺取之溢利/產生之虧損，而未經分配若干其他收益及虧損以及其他收入、若干匯兌虧損淨額、中央公司支出以及若干融資成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

以下按經營及彙報分類載列本集團之資產及負債分析：

於二零二三年十二月三十一日

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	物業投資 千港元	財務服務 千港元	證券買賣 及投資 千港元	綜合 千港元
分類資產	1,809,083	807,315	47,346	230,040	133	6,922	2,900,839
公司資產							<u>716,556</u>
綜合資產							<u>3,617,395</u>
分類負債	1,031,342	617,222	47,535	2,160	1,867	—	1,700,126
公司負債							<u>6,926</u>
綜合負債							<u>1,707,052</u>

於二零二二年十二月三十一日

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	物業投資 千港元	財務服務 千港元	證券買賣 及投資 千港元	綜合 千港元
分類資產	1,701,908	824,081	61,679	229,372	—	12,442	2,829,482
公司資產							<u>403,052</u>
綜合資產							<u>3,232,534</u>
分類負債	1,066,176	539,350	35,513	2,142	2,477	—	1,645,658
公司負債							<u>8,017</u>
綜合負債							<u>1,653,675</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債(續)

就監控分類表現及在分類之間分配資源而言：

- 所有資產分配至經營及彙報分類，惟不包括若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、按公允價值計入損益之金融資產、若干按金、預付款項及其他應收賬項及若干銀行結餘及現金。
- 所有債務分配至經營及彙報分類，惟不包括若干按金、預收款項及應計費用及若干租賃負債。

#### 其他分類資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	物業投資 千港元	財務服務 千港元	證券買賣 及投資 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計量分類業績或分類資產時(計入)/ 扣除之金額								
利息收入	(1,355)	(8)	—	(2)	—	—	(23,101)	(24,466)
融資成本	30,846	16,919	—	5	—	—	37	47,807
所得稅開支	13,246	1,284	—	382	—	—	—	14,912
物業、廠房及設備之折舊	78,588	9,586	—	—	—	—	920	89,094
使用權資產之折舊	6,822	—	—	—	—	—	2,302	9,124
購置物業、廠房及設備之預付款項之添置	11,748	—	—	—	—	—	—	11,748
物業、廠房及設備之添置	201,256	262	—	—	—	—	390	201,908
投資物業之公允價值收益/(虧損)	—	4,533	—	(1,009)	—	—	—	3,524
持作買賣之投資公允價值虧損	—	—	—	—	—	1,984	—	1,984
預期信貸虧損模式項下之減值虧損	3,494	283	—	—	—	—	—	3,777
按公允價值計入損益之金融資產之 公允價值收益	—	—	—	—	—	—	(1,349)	(1,349)
可供出售之發展中物業之撥備	—	2,998	1,344	—	—	—	—	4,342
持作出售之物業之撥備	—	3,089	669	—	—	—	—	3,758
撤銷物業、廠房及設備	1,397	—	—	—	—	—	—	1,397
匯兌虧損/(收益)淨額	1,597	—	—	(279)	—	—	(694)	624

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 其他分類資料(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	物業投資 千港元	財務服務 千港元	證券買賣 及投資 千港元	未分配 千港元	總額 千港元
計量分類業績或分類資產時(計入)/扣除之金額								
利息收入	(1,074)	(41)	(14)	—	—	(153)	(2,676)	(3,958)
融資成本	39,722	19,173	—	5	—	—	115	59,015
所得稅開支	1,369	607	—	—	—	—	—	1,976
物業、廠房及設備之折舊	83,332	10,059	—	887	—	—	12	94,290
使用權資產之折舊	7,892	—	—	—	—	—	2,511	10,403
購置物業、廠房及設備之預付款項之添置	31,153	—	—	—	—	—	—	31,153
物業、廠房及設備之添置	102,226	4,585	—	—	—	—	3	106,814
投資物業之公允價值收益	—	11,318	—	12,628	—	—	—	23,946
持作買賣之投資公允價值之變動虧損	—	—	—	—	—	2,702	—	2,702
預期信貸虧損模式項下之減值虧損	34,493	218	—	—	—	—	—	34,711
可供出售之發展中物業之撥備	—	—	5,000	—	—	—	—	5,000
持作出售之物業之撥備	—	5,694	1,162	—	—	—	—	6,856
撇銷物業、廠房及設備	1,821	7	10,296	—	—	—	—	12,124
匯兌(收益)/虧損淨額	—	—	—	—	—	(1)	15,653	15,652
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	470	—	—	—	—	—	—	470

#### 有關主要客戶的資料

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無客戶個別佔有超過本集團總收入之10%。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 分類資料(續)

#### 地區分類資料

本集團之證券買賣及投資以及財務服務主要於香港進行。本集團於物業投資之運營於香港及中國進行。本集團物業開發、醫療及護老之營運位於中國。

按資產所在位置分類，本集團來自外部客戶之收入以及非流動資產之資料(投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產及購置物業、廠房及設備之預付款項之所在地)詳述如下：

	來自外部客戶之收入 截至該年度		非流動資產(附註) 於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國	<b>1,563,700</b>	1,432,653	<b>2,025,304</b>	1,972,184
香港	<b>5,124</b>	5,210	<b>229,172</b>	226,115
	<b>1,568,824</b>	1,437,863	<b>2,254,476</b>	2,198,299

附註：非流動資產不包括金融工具。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 8. 其他收益及虧損以及其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持作買賣之投資按公允價值之虧損	(1,984)	(2,702)
投資物業之公允價值虧損	(3,524)	(23,946)
匯兌虧損淨額	(624)	(15,652)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損	(3,777)	(34,711)
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值收益	1,349	—
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	—	(470)
可供出售之發展中物業之撥備	(4,342)	(5,000)
持作出售之物業之撥備	(3,758)	(6,856)
政府補助金(附註)	10,125	5,521
利息收入：		
— 按公允價值計入其他全面收益之債務工具	—	152
— 銀行存款	24,466	3,806
銷售視覺輔助產品	4,931	5,326
臨床培訓服務	4,812	4,058
停車場及食堂承包費	432	653
購物及醫院其他地區之租金收入	1,640	1,413
沒收客戶按金及供應商索償	1,194	22
其他雜項收入	2,809	3,926
	<b>33,749</b>	<b>(64,460)</b>

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，政府補助金主要是指對中國之醫院營運所產生成本的補助，不附帶任何特殊和未滿足的條件。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，政府補助金主要指就香港辦事處營運與新型冠狀病毒疫情相關補助金有關的政府補貼以及就中國之醫院營運所產生之成本的補助金，並無附帶特別及未達成的條件。

### 9. 融資成本

融資成本指以下各項之利息：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息來自：		
— 銀行及其他借貸	44,460	55,298
— 租賃負債	3,347	3,717
	<b>47,807</b>	<b>59,015</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 10. 董事福利及權益

#### (a) 董事酬金

不論本公司或其附屬公司承諾如何，已付或由各董事及主要行政人員收取之酬金如下：

董事姓名	截至二零二三年十二月三十一日止年度			
	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>執行董事(附註(a))</b>				
莊舜而女士(附註(d))	—	347	15	362
江木賢先生	—	2,050	18	2,068
郭美保先生	—	1,444	153	1,597
周海英先生(附註(f))	—	—	—	—
<b>非執行董事(附註(b))</b>				
賴顯榮先生(附註(h))	117	—	—	117
高兆元先生	150	—	—	150
李成輝先生(附註(j))	34	—	—	34
王大鈞先生(附註(k))	34	—	—	34
<b>獨立非執行董事(附註(c))</b>				
張健先生	150	—	—	150
夏曉寧博士	150	—	—	150
王永權博士	180	—	—	180
楊麗琛女士	150	—	—	150
	<b>965</b>	<b>3,841</b>	<b>186</b>	<b>4,992</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 10. 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事酬金(續)

董事姓名	截至二零二二年十二月三十一日止年度			
	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>執行董事(附註(a))</b>				
莊舜而女士	—	455	18	473
江木賢先生(附註(e))	—	355	3	358
郭美保先生	—	1,465	150	1,615
周海英先生(附註(f))	—	—	—	—
<b>非執行董事(附註(b))</b>				
鄭震先生(附註(g))	37	—	—	37
賴顯榮先生	150	—	—	150
高兆元先生(附註(i))	27	—	—	27
<b>獨立非執行董事(附註(c))</b>				
張健先生	150	—	—	150
夏曉寧博士	150	—	—	150
王永權博士	180	—	—	180
楊麗琛女士	150	—	—	150
	844	2,275	171	3,290

附註：

- (a) 上文所示執行董事之薪酬主要就其管理本公司及本集團事務提供之服務而支付。
- (b) 上文所示非執行董事之薪酬主要就彼等擔任本公司董事提供之服務而支付。
- (c) 上文所示獨立非執行董事之薪酬主要就其擔任本公司董事提供之服務而支付。
- (d) 莊舜而女士於二零二三年十月五日辭任執行董事。
- (e) 江木賢先生於二零二二年十月二十七日獲重新委任。
- (f) 根據周海英先生的服務協議，彼將不會收取董事酬金。
- (g) 鄭震先生於二零二二年十月二十七日辭任非執行董事。
- (h) 賴顯榮先生於二零二三年十月十日辭任非執行董事。
- (i) 高兆元先生於二零二二年十月二十七日獲委任為非執行董事及董事會主席。
- (j) 李成輝先生於二零二三年十月十日獲委任為非執行董事。
- (k) 王大鈞先生於二零二三年十月十日獲委任為非執行董事。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 10. 董事福利及權益(續)

#### (a) 董事酬金(續)

莊舜而女士、郭美保先生及江木賢先生亦為本公司最高行政人員，上文披露彼等之酬金包括於該等年度內彼等作為最高行政人員提供服務之酬金。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無最高行政人員或任何董事放棄任何酬金。

#### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除綜合財務報表附註40所披露者外，於年末或年內任何時間，本公司概無訂立任何與本集團業務有關而本公司董事及董事之關連人士直接或間接擁有重大權益之其他重大交易、安排和合約。

### 11. 五名最高薪人士

於本年度內，本集團五名最高薪人士包括本公司兩名(二零二二年：一名)董事，其酬金詳情載於綜合財務報表附註10。其餘三名(二零二二年：四名)最高薪酬人士如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及其他福利	6,618	4,656
酌情花紅	637	518
退休福利計劃供款	598	560
	<b>7,853</b>	<b>5,734</b>

酬金介乎下列範圍：

	人數	
	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	2	—

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 12. 所得稅開支

所得稅已於損益確認如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	14,136	916
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	151	547
過往年度撥備不足	790	—
	<u>15,077</u>	<u>1,463</u>
遞延稅項(附註33)		
暫時差額之產生及撥回	(165)	513
	<u>14,912</u>	<u>1,976</u>

本公司在中國的附屬公司須按25%稅率繳納企業所得稅。本年度稅項支出為中國之企業所得稅，乃按中國附屬公司應課稅收入之現行稅率計算。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年起，就於中國成立之公司向外國投資者所賺取溢利之股息將按10%之稅率預扣所得稅。該股息稅率可通過適用稅務條約或安排進一步降低。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘香港居民企業持有中國居民企業至少25%的股權，中國居民企業向香港居民企業支付股息的預扣稅率將進一步降低至5%。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈之中國暫行條例而施行之土地增值稅暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起生效，並由轉讓中國房地產物業產生之收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。

根據利得稅兩級制，在香港成立之合資格集團實體之首2,000,000港元溢利將按8.25%稅率徵稅，而高於該金額之溢利則按16.5%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%稅率徵稅。

由於集團實體有足夠的稅項虧損結轉以抵銷本年度於香港產生的應課稅溢利或於香港並無產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 12. 所得稅開支(續)

根據綜合損益表，本年度稅項可與除稅前溢利／(虧損)作對賬，詳情如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<b>35,404</b>	(117,169)
按所得稅稅率16.5%之稅項	<b>5,842</b>	(19,333)
不可減免支出之稅項影響	<b>7,048</b>	32,092
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(5,466)</b>	(24,915)
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	<b>(20,675)</b>	(1,933)
未確認稅項虧損之稅項影響	<b>23,206</b>	20,415
土地增值稅	<b>151</b>	547
土地增值稅之稅務影響	<b>(38)</b>	(137)
過往年度超額撥備	<b>790</b>	—
附屬公司稅率之不同影響	<b>4,054</b>	(4,760)
所得稅開支	<b>14,912</b>	1,976

### 13. 年度溢利／(虧損)

年度溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師酬金	<b>1,925</b>	2,413
物業、廠房及設備之折舊	<b>89,094</b>	94,290
物業、廠房及設備之撇銷	<b>1,397</b>	12,124
使用權資產之折舊	<b>9,124</b>	10,403
僱員福利開支(包括董事酬金)	<b>564,219</b>	518,443
產生租金收入之投資物業直接經營開支	<b>216</b>	823
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	<b>481</b>	305
已售存貨及持作出售物業成本確認為支出 (計入貨物及服務成本)	<b>636,623</b>	547,542

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 14. 股息

本年度股息：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
建議末期股息每股普通股1港仙(二零二二年：無)	<b>10,860</b>	—

於報告日期後建議截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實，且於二零二三年十二月三十一日尚未確認為負債。

### 15. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)及年內已發行普通股加權平均數目計算：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>溢利／(虧損)</b>		
計算本公司擁有人應佔本年度每股基本盈利／(虧損)所依據之溢利／(虧損)	<b>11,295</b>	(123,574)
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	<b>923,826,274</b>	729,406,650

每股基本盈利的計算乃根據本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)11,295,000港元(二零二二年：虧損123,574,000港元)及普通股加權平均數923,826,274股(二零二二年(經重列)：729,406,650股普通股)，經調整以反映於二零二三年六月基準為每兩股本公司已發行股份獲發一股供股股份的供股紅股部分之影響。

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無發行在外之潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業

	已竣工投資 千港元	在建投資 物業 千港元	總額 千港元
<b>公允價值</b>			
於二零二二年一月一日	649,914	156,531	806,445
轉撥至可供出售之發展中物業(附註23)	(37,244)	(148,740)	(185,984)
於損益內確認之公允價值減少	(23,946)	—	(23,946)
匯兌差額	(31,635)	(7,791)	(39,426)
	<u>557,089</u>	<u>—</u>	<u>557,089</u>
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	557,089	—	557,089
於損益內確認之公允價值減少	(3,524)	—	(3,524)
匯兌差額	(7,645)	—	(7,645)
	<u>545,920</u>	<u>—</u>	<u>545,920</u>
於二零二三年十二月三十一日	<b>545,920</b>	<b>—</b>	<b>545,920</b>

本集團根據經營租賃持有，以賺取租金或資本增值之所有物業權益，乃利用公允價值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，賬面值185,984,000港元的投資物業於用途變更時轉撥至可供出售之發展中物業。

已抵押投資物業詳情載於綜合財務報表附註37。

#### 估值進程

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團以公允價值計量其投資物業。投資物業由普敦國際評估控股有限公司(「普敦國際評估」)重估，普敦國際評估為與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師。

本集團管理層負責審閱普敦國際評估就財務報告所履行的估值並直接向本公司董事會報告。本集團管理層與普敦國際評估至少每年一次就估值過程及結果進行討論，以符合本集團的年度報告日期。

於各財政年度末，本集團管理層：

- 核實於獨立估值報告之所有主要輸入數據
- 評估物業估值與上年度估值報告之比較
- 與普敦國際評估進行討論

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

#### 估值技術

投資物業公允價值乃源自：

- (i) 投資法，該等物業市值為其年期價值的總和，而年期價值乃通過資本化其合約租賃未屆滿年期的現有租金及其復歸價值計算，而復歸價值乃通過資本化現行市價計算的續租或新租賃或出售所產生的現行市場租金得出；或
- (ii) 直接比較法，假設該等物業可按現況及以分層業權方式以交吉方式出售，並參考有關市場上可資比較的銷售憑證。

本集團投資物業的所有公允價值計量均歸入公允價值層級第三級。

多年來概無轉入或轉出第三級。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，位於中國的住宅物業於二零二三年十月訂立租賃協議。估價技術由直接比較法變更為佔有後投資法。除此之外，多年來所使用的估值技術並無變化。

#### 有關使用重大不可觀察輸入數據之經常性公允價值計量之資料(第三級)

下表列載釐定投資物業公允價值所用之估值技術及估值模式所用之主要不可觀察輸入數據：

	公允價值 千港元	估值技術	不可觀察輸入數據	重大輸入數據範圍/ 加權平均	輸入數據 增加之 公允價值影響
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>					
位於香港之工業物業單位	<b>188,100</b>	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月市場租金	2.70%至3.30% 每平方英尺14.99港元 至16.37港元	減少 增加
位於香港之土地	<b>15,800</b>	直接比較法	市場單價	每平方英尺230港元 至340港元	增加
位於中國之住宅物業單位	<b>4,020</b>	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月市場租金	4.63% 每平方米人民幣 (「人民幣」)15元 至人民幣23元	減少 增加
位於中國之商業及住宅物業單位	<b>338,000</b>	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方米每月市場租金	4.00%至4.25% 每平方米人民幣27元 至人民幣55元	減少 增加
	<b>545,920</b>				

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

#### 估值技術(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據之經常性公允價值計量之資料(第三級)(續)

	公允價值 千港元	估值技術	不可觀察輸入數據	重大輸入數據範圍/ 加權平均	輸入數據 增加之 公允價值影響
於二零二二年十二月三十一日					
位於香港之工業物業單位	188,500	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月市場租金	2.70%至3.30% 每平方英尺14港元 至17港元	減少 增加
位於香港之土地	14,100	直接比較法	市場單價	每平方英尺220港元 至300港元	增加
位於中國之住宅物業單位	4,403	直接比較法	市場單價	每平方米人民幣4,000元 至人民幣6,200元	增加
位於中國之商業及 住宅物業單位	350,086	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方米每月市場租金	4.00%至4.50% 每平方米人民幣20元 至人民幣53元	減少 增加
	<u>557,089</u>				

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	於香港之 租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	於中國之 醫院大樓 千港元	於中國之 其他樓宇 千港元	在建工程 千港元	電腦、 醫療及 電子設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	辦公室設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
<b>成本或估值</b>										
於二零二二年一月一日	22,180	448	840,317	331,012	114,129	439,799	28,014	23,331	4,263	1,803,493
添置	—	—	—	3,734	47,834	51,410	1,481	2,229	126	106,814
轉撥	—	16,975	14,803	—	(33,533)	1,755	—	—	—	—
處置	—	—	—	—	—	(877)	—	(378)	(156)	(1,411)
撇銷	—	—	—	(10,296)	—	(15,316)	(499)	(1,806)	—	(27,917)
重新分類	—	—	(28,655)	—	—	28,260	395	—	—	—
重估(減少)/增加	(970)	—	11,576	11,585	—	—	—	—	—	22,191
匯兌差額	—	(566)	(82,847)	(27,127)	(9,717)	(37,879)	(2,028)	(1,902)	(346)	(162,412)
於二零二二年 十二月三十一日及 二零二三年一月一日	21,210	16,857	755,194	308,908	118,713	467,152	27,363	21,474	3,887	1,740,758
添置	—	—	35,138	77	78,568	83,998	3,233	894	—	201,908
轉撥自持作出售之物業	—	—	—	3,914	—	—	—	—	—	3,914
轉撥	—	22,994	6,733	—	(30,572)	845	—	—	—	—
撇銷	—	—	—	—	—	(20,212)	(431)	(483)	(325)	(21,451)
重估(減少)/增加	(340)	—	(57,315)	10,738	—	—	—	—	—	(46,917)
匯兌差額	—	(609)	(15,796)	(6,872)	(3,091)	(10,828)	(545)	(471)	(81)	(38,293)
於二零二三年 十二月三十一日	<b>20,870</b>	<b>39,242</b>	<b>723,954</b>	<b>316,765</b>	<b>163,618</b>	<b>520,955</b>	<b>29,620</b>	<b>21,414</b>	<b>3,481</b>	<b>1,839,919</b>
包括：										
按成本—二零二三年	—	39,242	—	—	163,618	520,955	29,620	21,414	3,481	778,330
按估值—二零二三年	20,870	—	723,954	316,765	—	—	—	—	—	1,061,589
	<b>20,870</b>	<b>39,242</b>	<b>723,954</b>	<b>316,765</b>	<b>163,618</b>	<b>520,955</b>	<b>29,620</b>	<b>21,414</b>	<b>3,481</b>	<b>1,839,919</b>
包括：										
按成本—二零二二年	—	16,857	—	—	118,713	467,152	27,363	21,474	3,887	655,446
按估值—二零二二年	21,210	—	755,194	308,908	—	—	—	—	—	1,085,312
	21,210	16,857	755,194	308,908	118,713	467,152	27,363	21,474	3,887	1,740,758

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

	於香港之 租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	於中國之 醫院大樓 千港元	於中國之 其他樓宇 千港元	在建工程 千港元	電腦、 醫療及 電子設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	辦公室設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
<b>累計折舊</b>										
於二零二二年一月一日	—	448	—	—	—	227,210	18,691	12,495	2,849	261,693
本年度撥備	887	758	44,496	12,574	—	31,963	2,181	1,028	403	94,290
因估值而對銷	(887)	—	(44,496)	(12,574)	—	—	—	—	—	(57,957)
因處置而對銷	—	—	—	—	—	(531)	—	(214)	(149)	(894)
因撇銷而對銷	—	—	—	—	—	(13,699)	(471)	(1,623)	—	(15,793)
匯兌差額	—	(25)	—	—	—	(18,984)	(1,280)	(991)	(241)	(21,521)
於二零二二年 十二月三十一日及 二零二三年一月一日	—	1,181	—	—	—	225,959	19,121	10,695	2,862	259,818
本年度撥備	907	1,887	32,722	14,135	—	36,142	1,975	943	383	89,094
因估值而對銷	(907)	—	(32,722)	(14,135)	—	—	—	—	—	(47,764)
因撇銷而對銷	—	—	—	—	—	(18,877)	(408)	(460)	(309)	(20,054)
匯兌差額	—	(37)	—	—	—	(5,070)	(353)	(238)	(63)	(5,761)
於二零二三年 十二月三十一日	—	<b>3,031</b>	—	—	—	<b>238,154</b>	<b>20,335</b>	<b>10,940</b>	<b>2,873</b>	<b>275,333</b>
<b>賬面值</b>										
於二零二三年 十二月三十一日	<b>20,870</b>	<b>36,211</b>	<b>723,954</b>	<b>316,765</b>	<b>163,618</b>	<b>282,801</b>	<b>9,285</b>	<b>10,474</b>	<b>608</b>	<b>1,564,586</b>
於二零二二年 十二月三十一日	21,210	15,676	755,194	308,908	118,713	241,193	8,242	10,779	1,025	1,480,940

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

在建工程指位於中國正在建設當中之醫院大樓及護老院。

租賃土地及樓宇之重估收益為847,000港元(二零二二年：80,148,000港元)於其他全面收益確認，並計入物業重估儲備。

倘香港之租約土地及樓宇及中國之醫院大樓及其他樓宇並無重估，於二零二三年十二月三十一日，按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務報表分別列賬為429,000港元(二零二二年：451,000港元)及618,774,000港元(二零二二年：633,517,000港元)。

已抵押物業、廠房及設備之詳情載列於綜合財務報表附註37。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，賬面值為3,914,000港元之持作出售物業於用途變更時轉撥至物業、廠房及設備。

#### 估值進程

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團按公允價值計量其香港租賃土地及樓宇以及中國醫院樓宇及其他樓宇，租賃土地及樓宇由普敦國際評估重估。

本集團管理層負責審閱普敦國際評估就財務報告所履行的估值並直接向本公司董事會報告。本集團管理層與普敦國際評估至少每年一次就估值過程及結果進行討論，以符合本集團的年度報告日期。

於各財政年度末，本集團管理層：

- 核實於獨立估值報告之所有主要輸入數據
- 評估物業估值與上年度估值報告之比較
- 與普敦國際評估進行討論

#### 估值技術

租賃土地及樓宇之公允價值乃使用綜合財務報表附註16所述採用直接比較法及(如適用)折舊重置成本法達致，經參考重置改善成本之目前成本減去實際耗損及各種相關折舊及優化之撥備。

本集團租賃土地及樓宇的所有公允價值計量均分為公允價值層級的第三級。

兩年內概無轉入或轉出第三級。

兩年內，所使用估值技巧並無變動。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備(續)

估值技術(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據之經常性公允價值計量之資料(第三級)

下表顯示評估樓宇公允價值時之估值技術及於估值模型中所採用之不可觀察輸入數據：

	公允價值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	重大輸入 數據範圍	輸入數據 增加之公允價 值影響
<u>於二零二三年十二月三十一日</u>					
位於香港之工業物業單位	20,870	直接比較法	市場單價	每平方英尺2,445港元至 4,480港元	增加
位於中國之醫院大樓	723,954	折舊重置成本 法	每平方米折舊重置 成本	每平方米人民幣6,848元 至人民幣10,729元	增加
位於中國之其他樓宇	71,626	折舊重置成本 法	每平方米折舊重置 成本	每平方米人民幣6,989元	增加
	245,139	直接比較法	市場單價	每平方米人民幣11,449元 至人民幣40,000元	增加
	<u>1,061,589</u>				
	公允價值 千港元	估值技術	不可觀察 輸入數據	重大輸入 數據範圍	輸入數據 增加之 公允價值影響
<u>於二零二二年十二月三十一日</u>					
位於香港之工業物業單位	21,210	直接比較法	市場單價	每平方英尺2,500港元 至4,545港元	增加
位於中國之醫院大樓	755,194	折舊重置成本 法	每平方米折舊重置 成本	每平方米人民幣6,988元 至人民幣10,248元	增加
位於中國之其他樓宇	58,299	折舊重置成本 法	每平方米折舊重置 成本	每平方米人民幣6,718元 至人民幣7,300元	增加
	250,609	直接比較法	市場單價	每平方米人民幣13,000元 至人民幣39,000元	增加
	<u>1,085,312</u>				

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	總額 千港元
於二零二二年一月一日	99,256	53,053	152,309
折舊	(2,858)	(7,545)	(10,403)
匯兌差額	(7,988)	(3,762)	(11,750)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	88,410	41,746	130,156
添置	2,267	—	2,267
折舊	(2,009)	(7,115)	(9,124)
匯兌差額	(1,922)	(805)	(2,727)
於二零二三年十二月三十一日	<b>86,746</b>	<b>33,826</b>	<b>120,572</b>
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
使用權資產折舊費用		<b>9,124</b>	10,403
租賃負債之利息開支(計入融資成本)		<b>3,347</b>	3,717
與短期租賃有關之開支(計入貨物及服務成本以及行政支出)		<b>2,854</b>	2,036

租賃之現金流出總額之詳情載列於綜合財務報表附註44(b)。

於兩個年度，本集團租賃多個辦公室及商業物業作其營運。租賃合約之固定年期介乎2年至10年(二零二二年：2年至10年)。租期按個別基準磋商，並載有不同條款及條件。於釐定租賃年期及評估不可撤銷期間之長短時，本集團應用合約之定義及釐定合約可強制執行之期間。

此外，本集團擁有若干辦公室、醫院及商業樓宇。本集團為該等物業權益(包括有關租賃土地)的登記擁有人。收購該等物業權益時已作出一次性付款。該等自有物業的租賃土地組成部分僅於付款能可靠分配時方單獨呈列。

#### 租賃限制或契約

此外，於二零二三年十二月三十一日，確認租賃負債為38,582,000港元(二零二二年：45,418,000港元)，其相關使用權資產為33,826,000港元(二零二二年：41,746,000港元)。除出租人持有之租賃資產之擔保權益外，租賃協定並無附加任何契約。租賃資產不得用作借貸的擔保。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 19. 於聯營公司之權益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非上市投資成本：		
應佔資產淨值	—	—

於報告期末，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	公司成立 結構	成立/ 註冊國家/ 地點	主要營運 地點	持有股份 類別	於二零二三年 十二月三十一日 本集團所持股份 數目/繳足資本	本集團持有已發行 股本面值比例		持有投票權比例		主要 業務
						二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	
						%	%	%	%	
普林電子有限公司	註冊成立	香港	香港	普通股	2(二零二二年: 2)	40	40	40	40	無業務
焦作同仁醫療實業有限 公司	註冊成立	中國	中國	註冊	人民幣13,000,000元 (二零二二年: 人民幣13,000,000元)	21.67	21.67	21.67	21.67	終止業 務

該等聯營公司對本集團而言並不重大。

### 20. 按公允價值計入損益之金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
指定為按公允價值計入損益之金融資產：		
會籍債券	2,151	802

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 21. 商譽

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	31,690	34,500
匯兌差額	(688)	(2,810)
於十二月三十一日	31,002	31,690
<b>累計減值虧損</b>		
於一月一日	31,690	34,500
匯兌差額	(688)	(2,810)
於十二月三十一日	31,002	31,690
<b>賬目值</b>		
於十二月三十一日	—	—

於業務合併中收購之商譽按收購事項分配至本集團向退休社區提供護老及醫療服務業務之現金產生單位（「護老及醫療服務業務之現金產生單位」），該現金產生單位預期會從該業務合併中受惠。

鑒於護老及醫療服務業務之現金產生單位於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現欠佳，於二零二零年十二月三十一日，護老及醫療服務業務之現金產生單位項下之現金流量估值，尤其是就經營護理醫院（上海德頤醫院，「德頤醫院」）而言，未獲達成；預期德頤醫院需要額外時間進行德頤醫院第一階段滿負荷運營；及由於德頤醫院第二階段開發延遲，於二零二一年十二月三十一日，本集團已修訂其護老及醫療服務業務之現金產生單位之現金流量預測及商譽已全額減值。

### 22. 存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
藥品	35,966	24,018
醫用耗材	12,786	11,295
	48,752	35,313

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 23. 可供出售之發展中物業及持作出售之物業

#### 可供出售之發展中物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	185,606	6,488
添置	—	3,745
轉撥自投資物業(附註16)	—	185,984
撥備	(4,342)	(5,000)
匯兌差額	(3,291)	(5,611)
	<u>177,973</u>	<u>185,606</u>
於十二月三十一日	177,973	185,606
可供出售之發展中物業：		
— 預期於超過12個月後變現	<u>177,973</u>	<u>185,606</u>

本集團可供出售之發展中物業位於中國。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就可供出售之發展中物業作出撥備4,342,000港元(二零二二年：5,000,000港元)。

已抵押之可供出售之發展中物業之詳情載於綜合財務報表附註37。

#### 持作出售之物業

本集團持作出售之物業均位於中國。所有持作出售之物業均按成本及可變現淨值之較低者列賬。本公司董事認為，持作出售之物業預期將於12個月內變現。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就持作出售之物業作出撥備3,758,000港元(二零二二年：6,856,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 24. 持作買賣之投資

持作買賣之投資包括：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
股本證券，按公允價值：		
— 於香港上市	4,949	9,966
— 於澳洲上市	1,236	1,369
— 於菲律賓上市	439	754
	<u>6,624</u>	<u>12,089</u>

上述金融資產之賬面值根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益計量。

上述投資指上市股本證券投資，為本集團提供機會透過股息收入及公允價值收益獲得回報。該等投資並無固定到期日或票面息率。

本集團持作買賣之投資之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	4,949	9,966
澳元(「澳元」)	1,236	1,369
菲律賓比索(「比索」)	439	754
	<u>6,624</u>	<u>12,089</u>

上市證券之公允價值乃基於當前買入價。

已抵押之持作買賣之投資之詳情載於綜合財務報表附註37。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 25. 應收貿易賬項、按金、預付款項及其他應收賬項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貿易賬項：		
由醫院營運及護老相關服務所產生之應收貿易賬項	92,105	76,452
財務服務之應收賬項	876	876
租賃物業之應收賬項	—	675
	<u>92,981</u>	<u>78,003</u>
減：信貸虧損撥備	(9,495)	(5,867)
	<u>83,486</u>	<u>72,136</u>
按金、預付款項及其他應收賬項：		
預付款項、其他應收賬項及按金	39,822	22,202
於財務機構之按金及應收賬項	262	316
	<u>40,084</u>	<u>22,518</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，來自客戶合約之應收貿易賬項分別為92,105,000港元及76,452,000港元。

出租物業之應收賬項之結算期為每月第16日前(二零二二年：每月第16日)且其賬齡超過90日(二零二二年：90日)。

醫院營運之顧客及護老相關服務營運會經由現金、信用卡或當地政府社保計劃結賬。經信用卡所付之款項，銀行一般會於交易日後七日付款予本集團。透過當地政府的社保計劃進行的繳費，通常由當地社保局或負責報銷當地政府的社保計劃保障病人醫療開支的類似政府部門於發票日期後90日結清。

以下為根據發票日期(大約為收入確認日期)而呈列的醫院營運及護老相關服務營運所產生以人民幣計值之應收貿易賬項之賬齡分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0-30日	55,621	48,115
31-60日	12,366	11,806
61-90日	2,460	2,557
91-365日	18,217	10,120
超過365日	3,441	3,854
	<u>92,105</u>	<u>76,452</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 25. 應收貿易賬項、按金、預付款項及其他應收賬項(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬項結餘包括於報告日期已逾期之應收賬項總賬面值為24,118,000港元(二零二二年：16,531,000港元)。於已逾期結餘中，21,658,000港元(二零二二年：13,974,000港元)已逾期30日或以上，且並未被視作違約，原因為該應收賬項與本集團具有良好還款記錄之一些獨立客戶有關。

應收賬項減值評估詳情載於綜合財務報表附註42(c)(i)及42(c)(ii)。

### 26. 應收貸款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
定息貸款	95,215	95,215
減：信貸虧損撥備	(95,215)	(95,215)
	—	—

該結餘指本公司附屬公司(「附屬公司」)(作為貸款人)向獨立第三方企業借款人(其股份於聯交所上市)(「借款人」)提供的有抵押貸款。貸款以(i)由押記人(借款人之全資附屬公司，「押記人」)藉將押記人所有業務、物業及資產之第一固定及浮動押記之方式以附屬公司為受益人設立之債權證；(ii)藉將押記人全部已發行股本75%之第一固定抵押之方式以附屬公司為受益人設立之股份抵押；(iii)借款人另一家非全資附屬公司欠付及借款人持有之股東貸款之額外轉讓契據；及(iv)押記人所結欠及借款人持有之股東貸款之轉讓契據作抵押。

減值評估之詳情載於綜合財務報表附註42(c)(iii)。

於二零二三年十二月三十一日，根據本公司董事的評估，應收貸款預期不會於未來十二個月內清償，因此分類為非流動資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 27. 有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有抵押銀行存款	32,984	24,319
受限制銀行存款	136	714
銀行結餘及現金	890,266	589,050
	<b>923,386</b>	<b>614,083</b>

於報告期末，本集團之有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘按市場年利率計息如下：

	二零二三年	二零二二年
有抵押銀行存款	1.3%–2.3%	1.3%–2.1%
受限制銀行存款	0.25%	0.25%
銀行結餘	0.01%–5.35%	0.01%–4.3%

本集團之有抵押銀行存款、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金之賬面值乃以下列貨幣列值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
港元	540,066	233,081
美元	25,179	25,972
澳元	142,644	138,708
人民幣	215,492	216,322
比索	5	—
	<b>923,386</b>	<b>614,083</b>

本集團之有抵押銀行存款指綜合財務報表附註37所載本集團予以抵押以為若干應付票據及借貸作擔保的存款。該等存款受監管限制，因此本集團不可將其用作為一般用途。

本集團的受限制銀行存款指存放在指定銀行賬戶中的存款，僅可用於指定物業開發項目。

銀行結餘及現金包括銀行存款按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期銀行存款存放於銀行，原到期日為三個月或以下。

於二零二三年十二月三十一日，本集團於中國以人民幣計值的有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金為215,436,000港元(二零二二年：216,282,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定所規限。

減值評估之詳情載於綜合財務報表附註42(c)(iv)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 28. 應付貿易賬項、按金、預收款項及應計費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
由醫院營運、護老相關服務營運及建築承建商所產生之 應付貿易賬項	<b>162,798</b>	146,508
按金、預收款項及應計費用：		
應付票據	<b>64,725</b>	13,480
因遲交持作出售之物業之應付賠償	<b>5,861</b>	5,822
可供出售之發展中物業及持作出售之物業之應付建築費用	<b>30,677</b>	29,802
分類為物業，廠房及設備之醫院物業的應付建築費用	<b>126,713</b>	10,345
按金及預收款項	<b>64,267</b>	86,026
其他應付賬項及應計費用	<b>193,158</b>	127,722
	<b>485,401</b>	273,197

醫院營運及護老相關服務營運之應付貿易賬項主要包括未償還的貿易採購金額。建築承建商之應付貿易賬項主要包括物業開發及其他項目之建築成本。此等應付貿易賬項的除賬期一般為30至90日。

按金及預收款項主要指醫院營運及護老相關服務營運可退還之按金。

以下為根據發票日期而呈列的醫院營運、護老相關服務營運及建築承建商的以人民幣計值之應付貿易賬項之賬齡分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0-30日	<b>84,168</b>	68,420
31-60日	<b>32,773</b>	34,035
61-90日	<b>15,794</b>	19,564
91-365日	<b>21,711</b>	16,684
超過一年但未過兩年	<b>1,452</b>	3,889
超過兩年但未過五年	<b>6,900</b>	3,916
	<b>162,798</b>	146,508

以下為根據發票日期而呈列以人民幣計值之應付票據之賬齡分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
31-60日	—	13,480
91-365日	<b>64,725</b>	—
	<b>64,725</b>	13,480

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 29. 租賃負債

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	<b>6,398</b>	9,366	<b>3,389</b>	5,979
超過一年但未過兩年	<b>6,635</b>	6,540	<b>3,917</b>	3,464
超過兩年但未過五年	<b>20,320</b>	20,431	<b>14,244</b>	13,121
超過五年	<b>19,159</b>	26,706	<b>17,032</b>	22,854
	<b>52,512</b>	63,043	<b>38,582</b>	45,418
減：未來財務費用	<b>(13,930)</b>	(17,625)	不適用	不適用
租賃承擔之現值	<b>38,582</b>	45,418	<b>38,582</b>	45,418
減：12個月內結算之應付款項 (列於流動負債項下)			<b>(3,389)</b>	(5,979)
12個月後結算之應付款項			<b>35,193</b>	39,439

本集團租賃負債所應用之加權平均遞增借貸率介乎3%至8% (二零二二年：3%至8%)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 29. 租賃負債(續)

本集團之租賃負債之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
港元	—	2,341
人民幣	<b>38,582</b>	43,077
	<b>38,582</b>	45,418

### 30. 合約負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
履約責任前款項		
— 醫療及護老服務	<b>61,963</b>	51,020
分析：		
流動負債	<b>53,859</b>	40,744
非流動負債	<b>8,104</b>	10,276
	<b>61,963</b>	51,020

有關醫療及護老服務之合約負債為服務開始前客戶預付款項之結餘，於相關服務開始時產生合約負債，直至確認收益及提供服務介乎一個月至三年期間。本集團通常根據住院客戶之估計費用報價收取墊付款。

合約負債變動：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	<b>51,020</b>	55,152
因確認年內收益而減少之合約負債於年初計入合約負債	<b>(40,546)</b>	(38,748)
因收取客戶預付款而導致合約負債增加	<b>52,803</b>	39,120
匯兌差額	<b>(1,314)</b>	(4,504)
於十二月三十一日	<b>61,963</b>	51,020



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 31. 應付一間聯營公司款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 32. 借貸

下表提供借貸之分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有抵押銀行借貸	82,930	134,782
無抵押銀行借貸	355,692	452,179
有抵押其他借貸	—	33,803
無抵押有期貨款	321,428	312,839
	<b>760,050</b>	<b>933,603</b>

本集團銀行及其他借貸之賬面值須於下列期間償還：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	312,561	544,816
超過一年但未過兩年	122,587	369,604
超過兩年但未過五年	324,902	19,183
	<b>760,050</b>	<b>933,603</b>
減：12個月內結算之應付款項（列於流動負債項下）	<b>(312,561)</b>	<b>(544,816)</b>
12個月後結算之應付款項	<b>447,489</b>	<b>388,787</b>

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借貸以本集團若干資產及本公司及本集團若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。已抵押之資產詳情載於綜合財務報表附註37。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無違反任何計息借貸之財務契諾。

所有借貸均以人民幣計值。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 32. 借貸(續)

銀行借貸、其他借貸及有期貸款為254,153,000港元(二零二二年：472,221,000港元)、零港元(二零二二年：33,803,000港元)及321,428,000港元(二零二二年：312,839,000港元)，乃按固定利率計息，使本集團面臨公允價值利率風險。餘下銀行借貸按浮動利率安排，使本集團面對現金流量利率風險。

本公司董事估計，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團借貸的賬面值均與其公允價值並無重大差異。

### 33. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度確認之遞延稅項負債及其變動：

	租賃土地 及樓宇重估 千港元	就中國附屬 公司未分派 盈利之預扣稅 千港元	業務合併之 公允價值 調整 千港元	總額 千港元
於二零二二年一月一日	22,318	1,261	30,210	53,789
計入損益(附註12)	—	279	234	513
於物業重估儲備扣除	20,045	—	—	20,045
匯兌差額	—	(113)	(2,468)	(2,581)
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	42,363	1,427	27,976	71,766
計入損益(附註12)	—	—	(165)	(165)
扣除自物業重估儲備	201	—	—	201
匯兌差額	(120)	(31)	(257)	(408)
於二零二三年十二月三十一日	<b>42,444</b>	<b>1,396</b>	<b>27,554</b>	<b>71,394</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 33. 遞延稅項負債(續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有可抵銷未來溢利之估計未動用稅項虧損為2,017,000,000港元(二零二二年：2,024,000,000港元)。由於無法預知未來溢利，故對預計稅項虧損並無確認遞延稅項資產。1,802,000,000港元(二零二二年：1,778,000,000港元)之預計未動用稅項虧損可無限期轉結。其他未動用稅項虧損215,000,000港元(二零二二年：246,000,000港元)將於有關稅務虧損之評估年度起計五年後屆滿。

### 34. 股本

	每股股份面值	普通股數目	賬目值 千港元
法定：			
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日股份合併(附註(a))	0.0005港元	600,000,000,000 (570,000,000,000)	300,000 —
於二零二三年十二月三十一日	0.01港元	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足股款：			
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日股份合併(附註(a))	0.0005港元	14,480,072,773 (13,756,069,135)	7,240 —
根據供股已發行股份(附註(b))	0.01港元 0.01港元	724,003,638 362,001,819	7,240 3,620
於二零二三年十二月三十一日	0.01港元	1,086,005,457	10,860

附註：

- (a) 於二零二三年二月二十四日，本公司完成本公司股本中每二十股每股面值0.0005港元之已發行及未發行之普通股合併為本公司股本中一股每股面值0.01港元之普通股(「股份合併」)。因股份合併，法定普通股數目由600,000,000,000股每股面值0.0005港元減少至30,000,000,000股每股面值0.01港元，而已發行及繳足股款的普通股數目由14,480,072,773股每股面值0.0005港元減少至724,003,638股每股面值0.01港元。
- (b) 於二零二三年六月十六日，本公司以供股方式按每兩股已發行本公司股份獲發一股供股股份之基準及認購價每股供股股份0.88港元發行362,001,819股每股面值0.01港元之普通股(「供股」)。扣除所有相關專業費用及相關開支9,270,000港元後，所得款項淨額為309,292,000港元，擬用於撥付開發昆明醫院二期。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 34. 股本(續)

#### 資本管理

本集團管理其資金，以確保本集團能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳之平衡而為股東爭取最大回報。本集團整體策略跟過往年度保持不變。

本集團之資本結構包括債項淨額(其中包括借貸)，扣除現金及現金等值及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事以考慮資金成本及各級別資金相關之風險來檢閱其資本結構。根據本公司董事之建議，本集團將會透過支付股息、發行新股及購回股份以及發行新債或償還現有債務，以平衡其整體資本結構。

本公司或其任何附屬公司概無面臨外部施加之資本規定限制，惟與外部人士訂立之貸款協議之財務契據規定除外。

於報告日期，資本對整體融資比例如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資本		
— 權益總額	<u>1,910,343</u>	<u>1,578,859</u>
整體融資		
— 借貸	<u>760,050</u>	<u>933,603</u>
資本佔整體融資比率	<u>2.51倍</u>	<u>1.69倍</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 35. 儲備

#### (a) 本集團

本集團儲備金額及其變動於綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表呈列。

#### (b) 儲備性質及用途

##### (i) 物業重估儲備

物業重估儲備包括於報告期末持有之租賃土地及樓宇公允價值之累計淨變動，並根據綜合財務報表附註4(d)所載會計政策處理。

##### (ii) 投資重估儲備

投資重估儲備包括於報告期末所持按公允價值計入其他全面收益之債務工具公允價值之累計淨變動。

##### (iii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指本公司通過聯交所購回及註銷之股本之面額。已發行股本按已註銷之股本面值削減，並於註銷所購回股份後轉撥至資本贖回儲備。

##### (iv) 其他儲備

其他儲備指本集團於現有附屬公司權益變動之影響，但並無失去控制權。

##### (v) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生之所有匯兌差額並根據綜合財務報表附註4(c)(ii)所載會計政策處理。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 36. 非控股權益

	分佔附屬公司 資產淨值 千港元
於二零二二年一月一日	16,659
本年度分佔溢利	4,429
本年度分佔其他全面收入	2,829
本年度分佔全面收入總額	7,258
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	23,917
本年度分佔溢利	9,197
本年度分佔其他全面收入	4,740
本年度分佔全面收入總額	13,937
於二零二三年十二月三十一日	<b>37,854</b>

### 37. 資產抵押

於報告期末，本集團以下資產已抵押予銀行、財務機構、證券經紀行及融資租賃供應商，作為本集團獲授信貸融資之擔保：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持作買賣之投資	6,624	12,089
樓宇(計入物業、廠房及設備)	237,692	242,520
投資物業	315,494	326,049
可供出售之發展中物業	141,147	147,402
有抵押銀行存款	32,984	24,319
醫療設備(計入物業、廠房及設備)	18,220	42,400
	<b>752,161</b>	<b>794,779</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 38. 經營租賃安排及資本承擔

#### 經營租賃安排

##### 本集團作為承租人

本集團定期就醫療設備、商業物業、停車位及汽車訂立短期租賃。於二零二三年十二月三十一日，短期租賃組合與綜合財務報表附註18披露的短期租賃開支組合類似。

##### 本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為7,636,000港元(二零二二年：7,552,000港元)。所持物業與承租人之租約為期一至十年(二零二二年：一至十年)。承租人於租賃期屆滿時並無購買該物業之選擇權。

於報告期末，本集團與承租人根據租賃物業之不可撤銷經營租約，就以下應收未來最低租約付款協定如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	4,121	6,441
第二年	2,145	3,716
第三年	1,313	1,834
第四年	751	1,089
第五年	884	636
五年後	905	1,489
	<b>10,119</b>	<b>15,205</b>

#### 資本承擔

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期末已訂約但尚未產生之資本開支：		
— 物業、廠房及設備	<b>262,346</b>	<b>276,746</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 39. 退休福利計劃

#### 香港

本集團參與於一九九五年根據職業退休計劃條例(「職業退休計劃」)及於二零零零年十二月根據香港強制性公積金計劃條例(「強制性公積金計劃條例」)成立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)註冊之定額供款計劃。該計劃資產與本集團之資產分開持有及由獨立信託人控制之基金管理。

#### 職業退休計劃

本集團及僱員分別向職業退休計劃供款相關工資成本的10%(二零二二年:10%)及5%(二零二二年:5%)。每名僱員每月供款之最高金額上限為1,500港元(二零二二年:1,500港元)。本集團供款可能因僱員於可享有供款所得全部權益前退出該計劃而沒收之供款扣減。

#### 強積金計劃

本集團向強積金計劃供款相關工資成本的5%(二零二二年:5%)，該筆供款與僱員之供款額一致。每月供款之最高金額上限為每名僱員1,500港元(二零二二年:1,500港元)。本集團已自二零零零年十二月起參與一項集成信託強積金計劃，並按照強制性公積金計劃條例之法定要求向強積金計劃供款。

#### 中國

根據相關中國法律及法規，本公司之中國附屬公司為經由當地地方政府勞工及安保機關安排入職的僱員投購界定退休供款計劃(「中國退休計劃」)。中國附屬公司根據當地地方政府機構規定之金額按16%之適用比率(二零二二年:16%)向中國退休計劃供款。僱員退休時，由當地地方政府勞工及安保機關負責向退休僱員支付退休福利。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，根據職業退休計劃、強積金計劃及中國退休計劃，本集團並無可能用於降低現有供款水平的沒收供款。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，職業退休計劃、強積金計劃及中國退休計劃項下亦無本集團可能用於減少未來數年應付供款之可用沒收供款。

年內，計入綜合損益表的退休福利計劃供款為38,863,000港元(二零二二年:38,238,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 40. 關聯方交易

本集團與其關聯方有以下交易及結餘：

#### (a) 與關聯方之交易

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司最終控股公司聯合集團及其附屬公司		
— 入賬至本集團之短期租賃開支	216	—
— 入賬至本集團之借貸利息開支	200	—
— 入賬至本集團之租賃負債利息開支	2	—
聯合集團之聯營公司亞太資源有限公司		
— 入賬至本集團之借貸利息開支	722	—
本公司中間控股公司天安及其附屬公司		
— 入賬至本集團之借貸利息開支	2,726	—
— 入賬至本集團之租賃負債利息開支	1	—
一間關聯公司		
— 入賬至本集團之法律及專業服務費(附註)	101	1,385

附註：該關聯公司為本公司前非執行董事為其合夥人之合夥企業，並被視為本集團之關聯方。

#### (b) 與關聯方之結餘

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司最終控股公司聯合集團及其附屬公司		
— 按金、預付款項及其他應收賬項	745	—
本公司中間控股公司天安及其附屬公司		
— 按金、預付款項及其他應收賬項	86	—
— 無抵押有期貸款(計入借貸)	321,428	—
— 應計費用(計入按金、預收款項及應計費用)	436	—

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 40. 關聯方交易(續)

#### (c) 主要管理層員工之薪酬

年內本公司董事(亦為本集團之主要管理層)之薪酬如下:

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	4,806	3,119
退休福利費用	186	171
	<b>4,992</b>	<b>3,290</b>

薪酬委員會已根據個人表現及市場趨勢決定本公司董事之薪酬。

### 41. 購股權計劃

本公司設有購股權計劃(「計劃」)，旨在向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵或回報，以及招聘及留聘高質素之合資格人士，並吸引對本集團而言屬寶貴之人力資源。合資格參與者包括本公司之全職及兼職僱員、行政人員、非執行及獨立非執行董事、供應商、技術支援者、顧問或諮詢人及本公司附屬公司。該計劃於二零一九年三月七日生效並將於自該日起計10年內有效，倘無法釐定，則根據計劃條款由接納日期起至結束日期止，或緊接要約日期十週年前一日(以較早者為準)。計劃之剩餘年期為5.1年。授出購股權之要約可於要約日期起計21日內由承授人支付合共1港元之象徵式代價後接納。

購股權之行使價由本公司董事會釐定，但可能不低於下列三者中之最高者：(a)本公司股份(「股份」)於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價、(b)股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報之平均收市價及(c)授出日期之股份面值(如適用)。

除非本公司尋求本公司股東批准更新該計劃所限之10%，否則根據計劃將予授出之股份數目上限不得超過於採納日期之已發行股份總數之10%。

此外，因行使所有尚未行使購股權而可予發行之股份數目上限不得超過不時股份總數之30%。於任何12個月期間內，根據該計劃向每名合資格參與者可發行之購股權股份最高數目，以任何時間已發行股份之1%為限。任何進一步授出超過此限額之購股權須獲股東於股東大會批准。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 41. 購股權計劃(續)

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士之購股權，須事先獲獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出超過於任何時間已發行股份0.1%或總值(根據股份於授出日期之價格)超過5,000,000港元之購股權，須受股東規限於股東大會上事先批准。

購股權並不賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一止年度，本公司並無授出任何購股權，亦無任何合資格參與者行使購股權。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，概無尚未償還的購股權。

### 42. 財務風險管理

本集團的業務承受多種財務風險：市場風險(包括外幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理政策專注於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

#### (a) 於十二月三十一日之金融工具類別

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量之金融資產	1,038,399	697,432
按公允價值計入損益之金融資產		
— 指定為按公允價值計入損益	2,151	802
— 強制性按公允價值計入損益	6,624	12,089
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量之金融負債	1,393,776	1,341,246
租賃負債	38,582	45,418

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理(續)

#### (b) 市場風險

##### (i) 外匯風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣港元及人民幣計值，故本集團所承受之外幣風險極微。因此，本集團並無承受重大外幣風險，惟以美元及澳元計值之銀行存款除外。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層會密切監察其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

由於港元與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會出現任何重大變動。

於二零二三年十二月三十一日，倘港元兌澳元貶值／升值10%，而所有其他變數維持不變，本集團年內綜合除稅後利潤(二零二二年：除稅後虧損)將增加／減少14,357,000港元(二零二二年：減少／增加13,887,000港元)，主要由於換算銀行存款產生之匯兌收益／虧損以澳元計值。

於二零二三年十二月三十一日，倘港元兌人民幣貶值／升值10%，而所有其他變數維持不變，本集團年內綜合除稅後利潤(二零二二年：除稅後虧損)將增加／減少236,000港元(二零二二年：增加／減少13,807,000港元)，主要由於換算銀行存款及有期貸款換算產生之以人民幣計值之匯兌虧損／收益。

##### (ii) 價格風險

本集團藉著其持作買賣之投資，須承受股票價格風險。本集團之持作買賣之投資有過度集中於香港、澳洲及菲律賓股票市場的價格風險。本集團管理層透過維持本集團具有不同風險及回報之股本投資組合管理有關風險。

以下敏感度分析乃根據於報告期末之股本價格風險而釐定。在敏感度分析目的方面，本期間之敏感度維持在30%。

倘相關股本工具之價格上升／下跌30%(二零二二年：30%)，而所有其他變數維持不變，則本集團年內綜合除稅後利潤(二零二二年：除稅後虧損)將增加／減少1,987,000港元(二零二二年：減少／增加3,627,000港元)，此乃由於持作買賣投資之公允價值變動所致。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理(續)

#### (b) 市場風險(續)

##### (iii) 利率風險

本集團的公允價值利率風險主要涉及有抵押銀行存款、受限制銀行存款、應收貸款及其若干借貸，其按固定利率計息。

本集團所承受之現金流量利率風險與其銀行存款及其若干借貸有關，其按隨當時市況而變動之可變利率計息。

本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團管理層會密切監察相關利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團所面臨之金融負債利率風險之詳情載於本附註之流動資金風險管理部分。本集團之現金流量利率風險主要集中本集團之浮息借貸所帶來之最優惠利率浮動。

本集團管理層認為，本集團因市場利率變動甚微而令浮息銀行存款面臨未來現金流量之風險不大，因此，敏感度分析並無包括浮息銀行存款。

管理層使用100基點作為合理利率潛在變動之評核。該分析為假設於報告期末未償還之金融工具是全年度均未有償還的。

倘浮息借貸利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團年內綜合除稅後利潤(二零二二年：除稅後虧損)將減少／增加1,384,000港元(二零二二年：增加／減少861,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理(續)

#### (c) 信貸風險

信貸風險指交易對方未能履行其於金融工具或客戶合約下之責任，導致財務虧損之風險。本集團面臨之信貸風險主要來自客戶合約產生之應收貿易賬項、其他應收款項及按金、有抵押／受限制銀行存款、銀行結餘及應收貸款。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升措施以應付其金融資產相關之信貸風險，惟以綜合財務報表附註26所載抵押品作抵押之應收貸款除外。

下表載列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產所面臨信貸風險詳情：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級 (附註(iii))	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值	
					二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>按攤銷成本計量之金融資產</b>						
客戶合約產生之應收貿易賬項	25	不適用	附註(ii)	全期預期信貸虧損	92,105	76,452
來自金融服務之應收賬項	25	不適用	虧損(附註(i))	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	876	876
來自租賃物業之應收賬項	25	不適用	虧損(附註(i))	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	—	675
按金及其他應收賬項	25	不適用	低風險 虧損(附註(i))	12個月預期信貸虧損 全期預期信貸虧損 — 信貸減值	31,527 5,278	11,213 5,278
應收貸款	26	不適用	虧損(附註(i))	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	95,215	95,215
有抵押銀行存款	27	二零二三年：Baa2 (二零二二年： Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	32,984	24,319
受限制銀行存款	27	二零二三年：Baa2 (二零二二年： Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	136	714
銀行結餘	27	二零二三年：Baa2 (二零二二年： Ba1-Aa3)	不適用	12個月預期信貸虧損	890,108	588,747

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理 (續)

#### (c) 信貸風險 (續)

附註：

- (i) 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初步確認起是否顯著增加。
- (ii) 就應收貿易賬項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。
- (iii) 本集團內部信貸風險評級由下列類別組成：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬項	其他金融資產
低風險	交易對方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 非信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察清單	債務人經常於到期日後悉數結付	全期預期信貸虧損 — 非信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加 (透過內部或外部資源制定之資料)	全期預期信貸虧損 — 非信貸減值	全期預期信貸虧損 — 非信貸減值
虧損	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 信貸減值
撤銷	證據顯示債務人處於嚴重財政困難狀態，且本集團無實際收回機會	撤銷有關金額	撤銷有關金額

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理(續)

#### (c) 信貸風險(續)

##### (i) 客戶合約產生之應收貿易賬項

本集團作為向患者提供醫療服務之供應商擁有極為多元化的客戶基礎，概無單一客戶貢獻重大收入。然而，本集團之債務人組合集中，乃由於大部分患者將透過地方政府社保計劃報銷醫療開支。視乎相關地方政府醫療保險支付及賠償政策而定，來自地方社保局或相似政府部門之報銷通常需三個月。本集團目前有政策確保向有關受保患者處方及提供的治療及藥物與有關政策一致並處於報銷限額內，是作為醫療供應商應符合的所有倫理及道德責任。本集團亦有控制措施，密切監察患者賬單及報銷狀況以將信貸風險減至最低。就此而言，本公司董事認為本集團信貸風險大幅減少。本集團根據綜合財務報表附註4(h)(ii)所述因素及根據撇銷政策，透過採用簡化法使用撥備矩陣就應收貿易賬項進行減值評估。

除中國四大客戶應收貿易賬項67,321,000港元之信貸風險集中程度為73%(二零二二年：四大客戶40,525,000港元，52%)外，本集團並無就應收貿易賬項有任何其他重大信貸集中風險。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其醫院營運及護老相關服務營運對其客戶採用內部信貸評級。下表載列有關醫院營運及護老相關服務營運產生之應收貿易賬項之信貸風險資料：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
未逾期或逾期少於30日	<b>70,447</b>	62,478
逾期30日或以上	<b>21,658</b>	13,974
	<b>92,105</b>	76,452

預期虧損率乃根據於債務人預期期限內觀察到的歷史違約概率預計，並根據無需付出太多成本或努力即可獲得的前瞻性資料予以調整。管理層定期檢討分組，以確保特定債務人的相關資料已予更新。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理(續)

#### (c) 信貸風險(續)

##### (i) 客戶合約產生之應收貿易賬項(續)

醫院營運及護老相關服務業務產生之應收貿易賬項的虧損撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	4,991	1,643
年內已確認減值虧損淨額	3,777	34,711
年內已撇銷金額	—	(31,109)
匯兌差額	(149)	(254)
於十二月三十一日	8,619	4,991

##### (ii) 其他來源產生之應收貿易賬項以及其他應收賬項及按金

本集團管理層會根據歷史結算記錄、過往經驗以及屬無需付出太多成本或努力獲得之合理及有理據之前瞻性資料之定量及定性資料，就其他來源產生之應收貿易賬項以及其他應收款項及按金之可收回性對有重大結餘之債務人定期進行整體及個別評估。

其他來源產生之應收貿易賬項以及其他應收款項及按金的虧損撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	6,154	9,554
年內已撇銷金額	—	(3,400)
於十二月三十一日	6,154	6,154

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理(續)

#### (c) 信貸風險(續)

##### (iii) 應收貸款

本集團有按個別基準評估應收貸款之減值之政策。評估包括對應收貸款之可收回性評估及賬齡分析及管理層對各借款人之信譽、抵押品及過往收賬記錄之判斷。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮由初始授出貸款當日起至報告日期止應收貸款信貸質素之變動(如有)。此包括評估借款人之過往財務困難或拖欠付款等信貸記錄、現行市況、抵押品價值及股東貸款的預計收款情況。

於二零二三年十二月三十一日，由於應收貸款之100%(二零二二年：100%)為應收一名(二零二二年：一名)借款人，本集團之信貸風險集中。

鑒於二零二零年的未償還貸款及應收利息，本集團已向借方發出催繳函及最後通知書、委任接管人執行該貸款之擔保以及已與借方及其共同臨時清算人商討以結清未償還總額。借款人及其共同臨時清盤人已表示，彼等正在執行若干資產變現及／或融資計劃以償還貸款。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，由於抵押品估值的不利發展(包括借款人持有並轉讓予本集團的股東貸款的預期收款情況)以及應收貸款已悉數減值，本公司董事認為，應收貸款及／相關抵押品變現的估計現金流量預期為零。

下表載列已就應收貸款確認之虧損撥備之對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日及十二月三十一日	<u>95,215</u>	<u>95,215</u>

##### (iv) 有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘

由於對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限。由於數額並不重大，故並無就有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘確認已計提虧損撥備。本集團對任何單一金融機構所承擔之風險有限。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理(續)

#### (d) 流動資金風險

管理流動資金風險方面，本集團會監察及維持現金及現金等值於管理層視為充足的水平，以應付本集團營運所需，並可減少現金流量波動之影響。本集團管理層會監察借貸之運用，以確保符合貸款承諾。

下表詳列本集團之非衍生金融負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據非衍生金融負債之未折現現金流量制定。其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金現金流量。就浮動息率之利息流動而言，未貼現金額產生自於報告期末之利率。

	於要求時 償還 千港元	少於 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一年 至五年 千港元	超過五年 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	於報告期末 之賬面值 千港元
<u>於二零二三年十二月三十一日</u>							
<b>非衍生金融負債</b>							
應付貿易賬項	—	162,798	—	—	—	162,798	162,798
按金、其他應付款項及應計費用	—	452,470	12,414	—	—	464,884	464,884
應付一間聯營公司款項	6,044	—	—	—	—	6,044	6,044
<b>借貸</b>							
— 浮息	—	4,141	62,027	129,795	—	195,963	184,469
— 定息	—	39,352	236,107	354,259	—	629,718	575,581
租賃負債	—	1,581	4,817	26,955	19,159	52,512	38,582
	<b>6,044</b>	<b>660,342</b>	<b>315,365</b>	<b>511,009</b>	<b>19,159</b>	<b>1,511,919</b>	<b>1,432,358</b>
<u>於二零二二年十二月三十一日</u>							
<b>非衍生金融負債</b>							
應付貿易賬項	—	146,508	—	—	—	146,508	146,508
按金、其他應付款項及應計費用	—	242,268	—	12,689	—	254,957	254,957
應付一間聯營公司款項	6,178	—	—	—	—	6,178	6,178
<b>借貸</b>							
— 浮息	—	2,837	41,682	79,685	—	124,204	114,740
— 定息	—	105,694	434,627	328,895	—	869,216	818,863
租賃負債	—	2,396	6,970	26,971	26,706	63,043	45,418
	<b>6,178</b>	<b>499,703</b>	<b>483,279</b>	<b>448,240</b>	<b>26,706</b>	<b>1,464,106</b>	<b>1,386,664</b>

上述金額包括浮息票據，倘浮息利率變動與於報告期末釐定之該等估計利率有所不同，則其非衍生金融負債可能出現變動。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 財務風險管理(續)

#### (e) 公允價值

除綜合財務報表附註16、17及43所披露者外，本集團管理層認為，於綜合財務狀況表反映之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公允價值相若。

### 43. 公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公允價值計量披露使用公允價值層次結構，將用於計量公允價值的估值技術輸入分為三個層級：

第一級輸入數據：本集團於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級輸入數據：就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

#### (a) 於十二月三十一日，公允價值層級之披露：

描述	公允價值層級		總額 二零二三年 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	
<b>經常性公允價值計量：</b>			
<b>金融資產</b>			
按公允價值計入損益之金融資產			
持作買賣之上市股本證券	6,624	—	6,624
會籍債券	—	2,151	2,151
<b>總額</b>	<b>6,624</b>	<b>2,151</b>	<b>8,775</b>

描述	公允價值層級		總額 二零二二年 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	
<b>經常性公允價值計量：</b>			
<b>金融資產</b>			
按公允價值計入損益之金融資產			
持作買賣之上市股本證券	12,089	—	12,089
會籍債券	—	802	802
<b>總額</b>	<b>12,089</b>	<b>802</b>	<b>12,891</b>

於兩年內，概無第一級及第二級之間的轉撥。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 43. 公允價值計量(續)

(b) 於二零二三年十二月三十一日披露估值計量所用之公允價值技術及輸入資料：

綜合財務狀況報表內之 金融資產	於二零二三年 十二月三十一日之 公允價值	於二零二二年 十二月三十一日之 公允價值	公允價值層級	估值技術及 主要輸入數據
1) 於上市股本證券之投資 (分類為持作買賣之投資)	上市股本證券： — 香港4,949,000港元 — 海外1,675,000港元	上市股本證券： — 香港9,966,000港元 — 海外2,123,000港元	第一級	活躍市場之報價
2) 會籍債券 (分類為按公允價值 計入損益之金融資產)	資產 — 2,151,000港元	資產 — 802,000港元	第二級	同類資產的市場報價

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 綜合現金流量表附註

#### (a) 融資活動產生負債之對賬

下表載列本集團因融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)之詳情。融資活動產生之負債為其現金流量或未來現金流量已經或將會於本集團綜合現金流量表中分類為融資業務之現金流量。

	借貸 千港元	租賃負債 千港元	總額 千港元
於二零二二年一月一日	919,940	52,016	971,956
融資現金流量變動：			
新增借貸	622,178	—	622,178
償還借貸	(530,494)	—	(530,494)
租賃付款之本金部分	—	(2,765)	(2,765)
已付利息	(55,298)	(3,717)	(59,015)
融資現金流量變動總額	36,386	(6,482)	29,904
其他變動：			
融資成本	55,298	3,717	59,015
匯兌差額	(78,021)	(3,833)	(81,854)
其他變動總額	(22,723)	(116)	(22,839)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	933,603	45,418	979,021
融資現金流量變動：			
新增借貸	552,480	—	552,480
償還借貸	(707,457)	—	(707,457)
租賃付款之本金部分	—	(5,935)	(5,935)
已付利息	(44,460)	(3,347)	(47,807)
融資現金流量變動總額	(199,437)	(9,282)	(208,719)
其他變動：			
融資成本	44,460	3,347	47,807
匯兌差額	(18,576)	(901)	(19,477)
其他變動總額	25,884	2,446	28,330
於二零二三年十二月三十一日	<b>760,050</b>	<b>38,582</b>	<b>798,632</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 44. 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 租賃之現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃金額包括以下各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於經營現金流量內	2,854	2,036
於融資現金流量內	9,282	6,482
	<b>12,136</b>	8,518

該等金額與以下有關：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已付租金	12,136	8,518

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 45. 主要附屬公司詳情

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／ 註冊地點／ 國家	已發行普通股／ 註冊資本之面值	所有者權益／投票權／ 溢利分佔比例		主要業務
			二零二三年 十二月 三十一日	二零二二年 十二月 三十一日	
<b>本公司直接持有</b>					
連雲港嘉泰建設工程有限公司* (「嘉泰建設」)	中國	註冊116,790,000美元	100%	100%	投資控股
<b>本公司間接持有</b>					
Forepower Limited	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	普通股1美元	100%	100%	香港物業投資
Focus Clear Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%	100%	於香港從事證券 買賣及投資
匯添投資有限公司	香港	普通股1美元	100%	100%	放債
Future Rise Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%	100%	買賣在海外交易所 上市之證券
展和有限公司	香港	普通股200,000港元	100%	100%	物業投資
Honest Opportunity Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%	100%	於香港及海外從事證券 買賣及投資
邦盈有限公司	香港	普通股2港元	100%	100%	投資控股
建迪有限公司	香港	普通股2港元	100%	100%	物業投資
Sparkling Summer Limited	英屬處女群島	普通股6,500,000美元	100%	100%	於香港從事證券買賣
星光電訊置業有限公司	香港	普通股200港元	100%	100%	投資及物業控股
盈光有限公司	香港	普通股2港元	100%	100%	物業投資
南京同仁實業有限公司**	中國	註冊 人民幣80,000,000元	80%#	80%#	物業開發
南京同仁醫院有限公司**	中國	註冊 人民幣50,000,000元	80%#	80%#	於南京經營一家醫院



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 45. 主要附屬公司詳情(續)

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點/ 國家	已發行普通股/ 註冊資本之面值	所有者權益/投票權/ 溢利分佔比例		主要業務
			二零二三年 十二月 三十一日	二零二二年 十二月 三十一日	
本公司間接持有(續)					
昆明同仁實業開發有限公司**	中國	註冊人民幣 80,000,000元	100%#	100%#	物業開發
昆明同仁醫院有限公司**	中國	註冊人民幣 80,000,000元	100%#	100%#	於昆明經營一家醫院
同仁醫療產業集團有限公司**	中國	註冊人民幣 200,000,000元	100%#	100%#	投資控股
Aveo China (Holdings) Limited (「Aveo China」)	英屬處女群島	普通股4,000美元	100%	100%	投資控股
德地置業發展(上海)有限公司** (「德地置業」)	中國	註冊人民幣 388,000,000元	100%#	100%#	物業開發及護老營運之物業投資
上海德地健康管理有限公司** (「德地健康」)	中國	註冊人民幣2,000,000元	100%#	100%#	經營護老院及提供醫療保健服務
上海德頤護理院有限公司** (「德頤護理院」)	中國	註冊人民幣100,000元	100%#	100%#	提供醫療保健服務

\* 於中國的全外資企業。

\*\* 於中國的內資企業。

# 該等公司由嘉泰建設間接持有。上文所示的百分比指本公司於相應公司的實際權益。

## 德地置業、德地健康及德頤護理院由Aveo China間接持有。上文所示的百分比指本公司於相應公司的實際權益。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 45. 主要附屬公司詳情(續)

上表載列本公司董事認為對本集團之業績、資產或負債有重大影響之本公司附屬公司。本公司董事認為，列出其他附屬公司資料會導致篇幅過於冗長。

所有附屬公司均主要於其註冊成立／登記國家／地點經營業務，惟於「主要業務」下另有說明者除外。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日或於有關年度內任何時間，各附屬公司概無任何債務證券。

於報告期末，本公司持有對本集團並不重大之其他附屬公司。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	主要營運地點	附屬公司數目	
		二零二三年	二零二二年
物業開發 投資控股	中國	1	1
	香港／中國／ 英屬處女群島	44	45
		<b>45</b>	<b>46</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 46. 本公司財務狀況及儲備報表

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之權益	<u>413,847</u>	<u>413,847</u>
<b>流動資產</b>		
應收賬項及預付款項	3,829	1,417
應收附屬公司款項	—	320
銀行結餘	<u>404,970</u>	<u>393,431</u>
	<u>408,799</u>	<u>395,168</u>
<b>流動負債</b>		
應計費用	4,084	3,421
應付附屬公司款項	<u>133,844</u>	<u>439,098</u>
	<u>137,928</u>	<u>442,519</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>	<u>270,871</u>	<u>(47,351)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>684,718</u>	<u>366,496</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本(附註34)	10,860	7,240
儲備(附註)	<u>673,858</u>	<u>359,256</u>
<b>權益總額</b>	<u>684,718</u>	<u>366,496</u>

附註：於二零二三年十二月三十一日，本公司之儲備包括股份溢價2,927,046,000港元(二零二二年：2,621,374,000港元)、資本贖回儲備2,496,000港元(二零二二年：2,496,000港元)及累計虧損2,255,684,000港元(二零二二年：2,264,614,000港元)。本公司之股份溢價及資本贖回儲備之變動披露於綜合權益變動表。本公司累計虧損之變動乃歸因於各個財政年度之虧損。

## 主要物業附表

本集團於二零二三年十二月三十一日之主要投資物業、可供出售之發展中物業及持作出售之物業的詳情如下：

### A. 投資物業

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團之 權益	租期
<b>香港</b>				
九龍觀塘溢財中心內2個工業單位及1個泊車位	18,125	工業	100%	中期
	不適用	停車場	100%	中期
九龍觀塘榮昌工業大廈內6個工業單位及1個泊車位	6,918	工業	100%	中期
	不適用	停車場	100%	中期
九龍觀塘冠力工業大廈內2個工業單位	5,689	工業	100%	中期
新界粉嶺的一幅地塊	52,859	農業	100%	中期
<b>中國</b>				
廣東省高要市回龍鎮肇慶高爾夫度假村翠雅山莊內別墅及單位	8,833	住宅	100%	中期
上海青浦區朱家角鎮天地健康城內服務式公寓第9幢	83,504	商業	100%	中期
上海青浦區朱家角鎮天地健康城內服務式公寓第11幢	100,739	商業	100%	中期
上海青浦區朱家角鎮天地健康城內商舖及購物中心第29幢、第36幢及第39幢	86,371	商業	100%	中期
上海青浦區朱家角鎮天地健康城內商業單位	14,106	商業	100%	中期

## 主要物業附表

### B. 可供出售之發展中物業

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團之 權益	落成階段	估計落成日期
中國					
廣東省廣州市天河區中信廣場寫字樓內單位	12,751	商業	100%	規劃中	不適用
江蘇省連雲港市經濟技術開發區出口加工區外之一幅地塊	71,747	商業	100%	規劃中	不適用
上海青浦區朱家角鎮天地健康城服務式公寓7幢	93,505	商業	100%	規劃中	不適用

### C. 持作出售之物業

地點	概約實用面積 (平方呎)	用途	本集團之 權益
中國			
南京江寧區康博花園康雅苑內5個住宅單位及162個泊車位	6,367 23,536	住宅 停車場	80% 80%
雲南省昆明市西山區滇池印象花園內129個泊車位	60,458	停車場	100%
上海青浦區朱家角鎮天地健康城內11個獨立式公寓單位及389個泊車位	14,761 168,538	商業 停車場	100% 100%

## 財務概要

以下為本集團關於過去五年財政年度之業績及資產與負債，乃摘錄自本集團已公佈之經審核綜合財務報表，並已按需要重新分類：

### 業績

	自 二零一八年 七月一日至 二零一九年 十二月 三十一日 止期間 千港元	截至十二月三十一日止年度			
		二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收入	1,841,346	1,194,148	1,463,495	1,437,863	<b>1,568,824</b>
出售持作買賣投資之所得款項總額	200,744	3,248	2,184	—	<b>3,481</b>
	<u>2,042,090</u>	<u>1,197,396</u>	<u>1,465,679</u>	<u>1,437,863</u>	<u><b>1,572,305</b></u>
除稅前(虧損)/溢利	(28,811)	(96,562)	(110,468)	(117,169)	<b>35,404</b>
所得稅抵免/(開支)	38,611	(8,577)	(16,802)	(1,976)	<b>(14,912)</b>
期間/年度溢利/(虧損)	<u>9,800</u>	<u>(105,139)</u>	<u>(127,270)</u>	<u>(119,145)</u>	<u><b>20,492</b></u>
應佔：					
本公司擁有人	2,176	(111,928)	(137,296)	(123,574)	<b>11,295</b>
非控股股東權益	7,624	6,789	10,026	4,429	<b>9,197</b>
	<u>9,800</u>	<u>(105,139)</u>	<u>(127,270)</u>	<u>(119,145)</u>	<u><b>20,492</b></u>

### 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
總資產	3,303,009	3,425,174	3,489,538	3,232,534	<b>3,617,395</b>
總負債	(1,492,548)	(1,624,540)	(1,772,282)	(1,653,675)	<b>(1,707,052)</b>
	<u>1,810,461</u>	<u>1,800,634</u>	<u>1,717,256</u>	<u>1,578,859</u>	<u><b>1,910,343</b></u>
本公司擁有人應佔之權益	1,804,626	1,785,074	1,700,597	1,554,942	<b>1,872,489</b>
非控股股東權益	5,835	15,560	16,659	23,917	<b>37,854</b>
	<u>1,810,461</u>	<u>1,800,634</u>	<u>1,717,256</u>	<u>1,578,859</u>	<u><b>1,910,343</b></u>