

---

此乃要件 請即處理

---

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下COL Capital Limited(中國網絡資本有限公司\*)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人、或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

---



**COL Capital Limited**  
**中國網絡資本有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：383)

主要交易  
認購嘉泰同仁之股本權益

---

董事會函件載於本通函第3至48頁。

二零一三年五月十日

\* 中文名稱僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料.....	49
附錄二 — 嘉泰同仁之財務資料.....	51
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務報表 .....	137
附錄四 — 目標集團之物業估值報告 .....	141
附錄五 — 一般資料 .....	174

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有說明外，下列詞彙之相應涵義載於右方：

「該公佈」	指	本公司於二零一二年十二月六日刊發之公佈，內容有關認購事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國網絡資本有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成認購事項
「代價」	指	本公司就認購股本權益應付之代價
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	認購事項後之本集團
「股本權益」	指	嘉泰同仁註冊資本之股本權益
「嘉泰同仁」	指	嘉泰同仁(連雲港)醫療產業投資有限公司(前稱連雲港嘉泰城市發展有限公司)，一間於中國成立之有限公司，為本公司之直接及非全資擁有之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「增加註冊資本」	指	將嘉泰同仁之註冊資本由84,790,000美元(約661,362,000港元)增加至116,790,000美元(約910,962,000港元)
「最後實際可行日期」	指	二零一三年五月七日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載將適用於釐定交易分類之百分比率
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「認購事項」	指	認購32,000,000美元之股本權益
「認購協議」	指	由本公司及嘉泰同仁訂立日期為二零一二年十二月六日之協議，內容有關認購股本權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	嘉泰同仁及其附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「Vigor Online」	指	Vigor Online Offshore Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一名於最後實際可行日期持有391,125,707股股份(佔本公司全部已發行股本約72.13%權益)(於認購事項日期持有390,325,707股股份，佔本公司全部已發行股本約71.89%權益)之控股股東
「%」	指	百分比



**COL Capital Limited**  
**中國網絡資本有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：383)

執行董事：

莊舜而女士(主席)

王炳忠拿督

江木賢先生

獨立非執行董事：

劉紹基先生

馬華潤先生

張健先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港之總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道333號

中國網絡中心

47樓

敬啟者：

**主要交易**  
**認購嘉泰同仁之股本權益**

本通函寄發予股東，僅供其參考。鑒於Vigor Online(控股股東，持有390,325,707股股份，佔本公司於認購協議日期已發行股本約71.89%)已以書面批准訂立認購協議，故本公司毋須召開股東大會以批准認購事項。此外，由於概無股東於認購事項中擁有有別於其他股東之重大權益，倘就批准認購事項而召開股東大會，則概無股東將須就認購事項放棄投票。

\* 中文名稱僅供識別

### 緒言

茲提述該公佈，據此，董事會宣佈於二零一二年十二月六日(交易時段後)，本公司與嘉泰同仁訂立認購協議以認購股本權益，總代價為32,000,000美元(約249,600,000港元)。

該32,000,000美元(約249,600,000港元)之股本權益相當於增加註冊資本後嘉泰同仁全部註冊資本約27.40%。於訂立認購協議前，本公司已持有49,186,679美元(約383,650,000港元)之股本權益，佔嘉泰同仁全部註冊資本約58.01%。完成後，本公司將持有81,186,679美元之股本權益(相當於嘉泰同仁全部註冊資本約69.52%)之實益權益。

根據上市規則第14.07條，由於認購事項之有關百分比率超過25%但低於100%，故此，認購事項構成本公司之一項主要交易，並須待股東批准後，方可作實。本公司已就認購事項取得Vigor Online之書面股東批准，Vigor Online於認購事項日期持有本公司全部已發行股本約71.89%。因此，將毋須就認購事項取得股東批准而召開股東大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關認購事項之資料。

### 認購事項

日期：二零一二年十二月六日

相關訂約方：

- (i) 本公司
- (ii) 嘉泰同仁，本公司之間接非全資擁有附屬公司，於完成認購協議之前由本公司持有其註冊資本之58.01%及其餘下41.99%之註冊資本由Greatime Management Corp.(因其為本公司一間非全資附屬公司之主要股東而為本公司之關連人士)及Asia Alliance Holdings Co., Ltd.(獨立第三方)持有。

### 所收購之資產

該32,000,000美元(約249,600,000港元)之股本權益相當於增加註冊資本後嘉泰同仁全部註冊資本約27.40%。隨後出售股本權益概不受任何合約限制所限。

---

## 董事會函件

---

於認購協議日期，本公司已持有49,186,679美元之股本權益（相當於嘉泰同仁全部註冊資本約58.01%）之實益權益。本公司已同意進一步認購32,000,000美元之股本權益，相當於增加註冊資本後嘉泰同仁全部註冊資本約27.40%，總代價為32,000,000美元。因此，完成後，本公司將持有81,186,679美元（約633,256,000港元）之股本權益（相當於嘉泰同仁全部註冊資本約69.52%）之實益權益。

### 代價

就股本權益應付之代價為32,000,000美元（約249,600,000港元）。

代價已於完成時由本公司通過其內部資源以現金支付。

代價乃由訂約各方經參考嘉泰同仁之未經審核綜合資產淨值後，按公平原則磋商釐定。

### 完成

完成認購協議須待取得中國當地工商務部批准增加註冊資本後，方可作實。此項條件已於二零一二年十二月十七日達成。

### 本集團之資料

本公司之主要業務為投資控股，並透過其附屬公司從事證券買賣及投資、提供財務服務、物業投資及開發、投資以及管理及營運醫療及醫院業務、醫療設備及相關器材買賣以及策略性投資業務。

嘉泰同仁（前稱連雲港嘉泰城市發展有限公司），為一間於中國江蘇省連雲港經濟技術開發區成立之外商獨資有限公司。嘉泰同仁透過其附屬公司於中國從事投資及營運醫療及醫院業務、醫療設備及相關器材買賣、物業投資及開發以及其他投資。

---

## 董事會函件

---

目前，目標集團擁有13間附屬公司，其中同仁醫療產業集團有限公司（「同仁醫療」）為一間中介控股公司，直接及間接於南京同仁醫院有限公司（南京同仁醫院－一家三級綜合醫院，「南京同仁醫院」）、昆明同仁醫院有限公司（昆明同仁醫院－一家三級綜合醫院，「昆明同仁醫院」）及雲南新新華醫院有限公司（雲南新新華醫院－一家三級綜合醫院，「雲南新新華醫院」）擁有權益。於二零一二年十二月三十一日，目標集團擁有2,104名僱員（包括醫護人員及技術人員）。

### 背景資料

嘉泰同仁（前稱連雲港嘉泰城市發展有限公司）自其於二零零六年成立以來曾於連雲港經濟技術開發區從事城市基礎設施開發及物業投資業務。目標集團已於二零一二年終止其城市基礎設施發展業務。

隨於二零一零年六月收購同仁醫療之股本權益後，目標集團將其業務範圍多元至投資及管理以及營運醫療及醫院業務、醫療設備及器材買賣及其他投資，並且已於二零一二年十一月更改其公司名稱以更好地反映新業務範圍。

於二零零三年，同仁醫療獲首都醫科大學附屬北京同仁醫院授權，就其自有醫院以及其於中國主要城市及省份（如廣州、昆明、南京、河南、大連、河北及海南）投資之其他醫療機構或實體使用「同仁」商標，期限為30年。

### 醫院營運

目標集團營運三家綜合醫院，可提供廣泛綜合臨床及衛生保健服務，如下：

- (i) 南京同仁醫院為一家三級綜合醫院，於二零零七年營業及位於中國江蘇省南京市江寧開發區。南京同仁醫院之地盤面積136畝及建築總面積121,000平方米，包括一幢4層主建築物及兩幢12層建築物，規劃床位為1200個，每日4,000人次門診、250人次急診及150台手術。

二零一二年，門診達485,000人次，身體檢查達36,000人次及住院20,000人次。現時，南京同仁醫院已開放病床650張，設置27個臨床科室、7個醫療技術中心以及一個體檢中心（為南京市最大的體檢中心），擁有964名醫護及技術人員以及僱員。



---

## 董事會函件

---

- (ii) 昆明同仁醫院為一家三級綜合醫院，於二零一零年營業及位於中國雲南省昆明市。昆明同仁醫院之地盤面積150畝及建築總面積70,000平方米，包括一幢門診大樓、一幢醫療技術大樓及住院大樓，首期規劃床位為500個，設置20個臨床科室、6個醫療技術中心以及一個體檢中心(為雲南省最完善的體檢中心)。

二零一二年，門診達100,000人次，身體檢查達38,000人次及住院7,143人次。現時，昆明同仁醫院已開放病床357張，擁有652名醫護及技術人員以及僱員。

- (iii) 雲南新新華醫院為一家二級綜合醫院，於二零零四年營業及位於中國雲南省昆明市。

二零一二年，門診達108,000人次，身體檢查達5,400人次及住院6,263人次。現時，雲南新新華醫院擁有病床240張，設置25個臨床科室及5個醫療技術中心，擁有372名醫護及技術人員以及僱員。

### 物業投資及開發

目標集團於中國從事物業投資及開發業務並已完成多個開發項目，如二零一零年於南京開發之住宅開發項目康橋水岸(總樓面面積250,000平方米)、二零一零年於昆明開發之住宅開發項目滇池印象花園(總樓面面積170,000平方米)以及於二零一一年於南京江寧開發區開發之住宅開發項目康雅苑一期(總樓面面積50,000平方米)。

目前，康雅苑二期及三期(總樓面面積約125,400平方米)正在開發中，包括四幢11層樓宇及四幢17層樓宇，共計791個住宅單位、22個商業單位及若干停車位。該兩期之建設預期分別於二零一三年六月及二零一五年六月完成。

---

## 董事會函件

---

此外，目標集團擁有(i)兩幅位於中國連雲港經濟技術開發區的空置土地(地盤面積276畝)及(ii)兩幅長者護理用地，包括：

- (a) 南京長者護理用地毗鄰南京同仁醫院，地盤面積103.46畝及規劃總樓面面積110,000平方米。目前，地盤面積31畝及總樓面面積18,756平方米之三幢樓宇已建成及用作康復中心及員工宿舍。未開發面積為約72.46畝。
- (b) 昆明長者護理用地毗鄰昆明同仁醫院，地盤面積155畝。目前，地盤面積17畝及總樓面面積4,699平方米之一幢樓宇已建成並用作辦公大樓。未開發面積為約138畝，規劃總樓面面積150,000平方米。

根據附錄二所載嘉泰同仁之會計師報告，截至二零一二年十二月三十一日止三個年度嘉泰同仁之財務資料(乃按香港會計準則編製)如下：

	截至二零一二年 十二月三十一日止 年度 (經審核) 千港元	截至二零一一年 十二月三十一日止 年度 (經審核) 千港元	截至二零一零年 十二月三十一日止 年度 (經審核) 千港元
除稅前虧損淨額	161,638	67,440	16,401
除稅後虧損淨額	160,152	64,924	19,413
資產淨值	865,216	793,551	782,605

### 中國醫療行業概覽

#### 中國醫療行業概覽

醫療服務是關係到國計民生的重要領域，隨著經濟水平的攀升，受人口老齡化、中產階層的快速增長、不健康的生活方式致病率提高、環境污染等因素的刺激，我國國民的醫療健康及保健意識提升，醫療服務的需求增速總體呈現迅速上升趨勢。據二零一一年中國衛生統計年鑒，二零一一年我國醫療衛生機構總診療人次達62.7億人次，同比增長率為7.4%。居民平均就診次數達4.63次。

從剛性需求來看，中國人口結構老齡化使得慢性病、致死病發病率提高，進而增加醫療服務的需求。以心腦血管疾病為例，65歲以上人群高血壓發病率達55%，是青壯年人群發病率的2倍。中國老齡化進程於二零一零年後正式進入提速階段，二零零零-二零一零年人口老齡化年均增長率3.2%，二零一零-二零二零年預計增量為5%，這將為醫療服務行業帶來一塊較大的需求增量。

從彈性需求來看，生活水平的提高和保障制度的健全使人們更加關注自身健康，這一變化增加了小病或非致死病的治療需求以及保健需求。疾病就診率有顯著提升，一九九三年城市患病兩周就診率42.4%，農村33.7%，到二零零八年兩者分別提升為47.90%與35.60%。

從供給來看，醫療服務是一項專業性極強的工作，因關係民生，政府的介入使得醫療服務價格被人為的壓低，目前單靠政府投入無法滿足日益多元化的醫療需求，公立三級醫院經常出現排長龍的現象，供需處於失衡狀態(中國平均每千人僅擁有1.42位醫療服務人員，遠低於世界平均水平2.38。)另一方面，除了絕對數量的供應不足，高端需求的日益旺盛與高端醫療人才的稀缺也是主要的矛盾點所在。

新一輪醫改呈現「基本需求公益化，高端需求市場化」的方向。政府將有限的資源投向公益基礎服務，高端醫療服務價格將由社會供求所決定，國家除了規範化監管以外，預期不會做出過多的限制，未來醫療機構吸引人才和消費者的核心競爭力將在與服務的質量。民營醫院由此獲得較好的發展機遇，國家也鼓勵民營資本進入醫療服務領域，目前民營資本的選擇大都是國家投入較少的高端服務領域：美容、整形、婦產、眼科等高端需求。

### 民營醫療市場情況

我國民營醫院出現於20世紀80年代。二零零零年後，我國民營醫院的發展掀起高潮。二零零六-二零一零年，我國民營醫院數量由4,105家增加至7,068家，年復合增長率為11.55%；民營醫院診療人次由8,524.75萬人次增加至16,582.19萬人次，年復合增長率達18.10%。據預測，二零一零-二零一五年中國醫療消費市場總產值將突破人民幣15,000億元。尚處於起步階段的中國民營醫療服務市場，未來發展空間巨大、投資潛力無限。

### 江蘇省民營醫院情況

從醫療機構數及類型分布來看，二零一零年江蘇省共有民營醫院625家，其中綜合醫院421家，佔比達67.36%；其次是專科醫院170家，佔比27.20%。

從醫療機構診療服務、質量及效率來看，於二零一零年年底，江蘇省民營醫療機構診療人次為2252.49萬人次，入院人數為91.87萬人，住院病人手術達35.13萬人次；醫師日均擔負診療7.5人次。與江蘇省公立醫院相比，民營醫院在醫療服務質量和效率上仍有提升空間。

從民營醫院與公立醫院的競爭狀態來看，二零一零年江蘇省公立醫院合計530家，對比625家民營醫院，江蘇省是全國唯一一個民營醫院多於公立醫院的省份。細分來看，江蘇省民營醫院在綜合醫院和專科醫院均具有一定優勢。江蘇省公立醫院的「服務面孔」也在改變，民營醫院主攻的眼科、美容等專科，公立醫院也紛紛涉及。儘管江蘇省民營醫院市場意識、服務意識、競爭意識都很強，市場「蛋糕」並沒有變大，競爭加劇。

---

## 董事會函件

---

江蘇省作為經濟大省，二零零九年全省人均衛生總費用為1,402.95億元，高於全國人均衛生總費用。目前江蘇省醫療機構不是嫌多而是嫌少，省衛生廳領導在省政府全體會議上談到，江蘇省將在切實履行政府職責的基礎上，充分引入市場機制，大力發展增量、調整存量、激活機制，努力形成更加開放、更具活力的多種所有制醫療機構平等競爭格局。

二零一一年六月，江蘇省出台《關於進一步鼓勵和引導社會資本舉辦醫療機構的實施意見》，鼓勵社會資本舉辦各類醫療機構，擴大醫療行業對境外資本開放，鼓勵醫務人員在「公立」和「非公立」間合理流動。

### 雲南省民營醫院情況

於二零一零年年底，雲南省共有民營醫院346家，其中綜合醫院237家，佔比達到68.50%；其次是專科醫院90家，佔比為26.01%；2010年，雲南省民營醫療機構診療人次為621.23萬人次，入院人數為49.41萬人，住院病人手術達到13.64萬人次；每百門急診入院人數為8.17人。醫師日均擔負診療4.5人次。從數量上看，雲南省醫療市場中以公立醫院為主，二零一零年，雲南省公立醫院合計434家，對比346家民營醫院；民營醫院在專科醫院領域和中西醫結合醫院領域有一定規模優勢。

《雲南省人民政府關於加快發展民營醫療機構的意見》(征求意见稿)，其中包括了明確稅收相關政策、放寬民營醫療機構市場准入條件、鼓勵投資興辦各種類型的醫療機構、積極引導民營醫療機構加大人才隊伍建設和人才培養力度等12項扶持民營醫療機構的主要政策。

### 中國地產行業概覽

房地產作為第三產業的一個細分產業，在第三產業乃至整個國民經濟中都具有舉足輕重的地位。房地產業市場運行及未來的發展趨勢與宏觀調控及宏觀經濟變動息息相關，房地產市場周期與宏觀經濟周期基本同步。

---

## 董事會函件

---

受國際金融危機、國內經濟低位運行及宏觀調控政策的影響，二零一二年全國房地產開發投資增速持續低位徘徊，國家統計局發布的數據顯示：二零一二年全年全國完成房地產開發投資人民幣71,803.8億元，同比增長16.2%，增幅同比較去年回落11.7個百分點。

二零一二年以來全國房地產市場在宏觀調控政策影響下呈現以下運行特點：一是全國房地產開發投資增速在低位徘徊；二是在實體經濟下行壓力較大的背景下，銀行對房地產行業貸款有「定向寬鬆」的趨勢，全國房地產開發企業資金緊張狀況有所緩解；三是在全國商品房累計施工面積和新開工面積增速回落的情況下，全國商品房累計竣工面積增速也呈回落態勢，市場供應總量增長緩慢；四是得益於地方政府對樓市政策的微調，以及降准、降息等政策逐步出台使市場預期發生較大變化釋放了一定的購買力，全國商品房銷售面積降幅持續收窄，並於二零一二年十一月份實現年內首次正增長，全國商品房銷售額增速持續提高，但全年增幅均低於上年水平；五是二零一二年前10個月房價過快上漲勢頭得到一定遏制，二零一二年年末在成交量放大的情況下，房價開始反彈。二零一三年二月新「國五條」出台以來，短期內商品房價格再度升高，而後期房價走勢面臨較多的不確定性。

從供應結構來看，雖然住宅仍是房地產市場首要的也是主導性的需求，但在一系列宏觀調控政策影響下，房地產開發企業積極佈局商業地產，二零一二年全國辦公樓、商用物業投資增速保持了高速增長態勢，而住宅投資增速則低位運行。從區域分布上看，二零一二年以來東部地區房地產投資增速雖持續在低位徘徊，但其吸納房地產投資的比重仍明顯高於中、西部地區。

### 中國養老行業概覽

中國的老齡社會具有老年人口基數大、增長速度快、高齡化趨勢明顯的特徵。二零零九年年底中國60歲及以上老年人口已達到1.67億，佔總人口的12.5%。預計二零五零年每3個人中就有1個老人，且受制於「421（四個老人，一對夫妻，一個孩子）」的中國家庭結構，養老問題已成為事關公平與穩定的重大社會問題，養老產業已成為國內大有作為的新興產業。我國《社會養老服務體系建設規劃。（二零一一—二零一五年）》指出，二零一五年老年人護理服務和生活照料的潛在市場規模將超過4,500億元。

---

## 董事會函件

---

作為集生產、經營、服務於一體的綜合性產業，養老服務業產業鏈長、涉及領域廣。據老年人群的基本需求和深層需求，養老產業包括了本位產業、相關產業、衍生產業。從國內外的情況看，養老業的核心方向有三個：養老地產、老年養護、養老服務。

養老地產在當前的中國最為普遍，而國外則是老年養護最為發達。我國的養老業尚處於試水期，單從一方面來看，養老地產和老年養護都走不通。據業內人士分析，養老地產通常投資回報率低於10%，並且回收期在十年左右。老年養護和養老服務則需要成熟的醫療保險系統和管理經驗提供支持，運營時間更長、不確定性更高。要使養老物業切實可行需要有全新的思路。

目前，我國養老地產主要的產品形態包括：保險資金推出的升級版的養老機構，如養老院，把養老地產視做商業地產項目長期經營；以及開發商推出的養老地產項目。房地產企業普遍將養老產業看作是同商業地產、旅游地產一樣的重要開拓領域和轉型方向，萬科、保利地產、華潤置地等均組建了自身的養老地產研究團隊；保險公司則借助於養老社區同其銷售的養老保險掛鉤，且其收入具有長期性，適宜投資養老地產這樣的長期項目，泰康人壽投資40億元興建養老社區，成為中國保險業第一個養老社區投資試點項目。

目前我國養老業的發展主要受制於法律受限、政策不支持、金融產品不完善、傳統、觀念和孝道文化、潛在的法律糾紛、相關設施配套等問題。另外缺乏有效的政策、財政支持，政策跟不上，財政分配不夠等問題也制約了養老產業的前進。

鑒於中國醫療行業、中國房地產行業及中國老人護理行業整體前景正面，本集團認為，目標集團之業務前景亦屬正面。

### 業務計劃

#### 目標集團之業務模式

目標集團之整體業務模式是將醫療保健營運(包括長者護理服務)與附屬物業發展項目聯合。長遠而言,醫療保健及長者護理服務項目預期將是目標集團之主要業務努力方向,而附屬物業開發項目乃短期支持性業務,以提供溢利及現金流以進一步支持醫療保健及長者護理服務業務之發展。

就醫療保健營運(包括長者護理服務)而言,目標集團將繼續發展綜合型醫院,通過成立一支專注質量的技術型專業醫療保健團隊提升其聲譽及影響力。

作為長者護理服務項目之物業擁有人,目標集團將尋求合作並依靠國際知名長者護理服務提供商之專長,以擁有及營運包括長者保健、康復及醫療服務在內的長者護理機構。憑藉臨近之目標集團之綜合醫院提供之醫療服務,將形成具備地理及醫療服務支援優勢之長者護理中心。

附屬物業發展項目將是屬於需要相對較低投資投入但顯現即時及正面財務業績之有利可圖項目。通過開發具備土地成本優勢之住宅項目,該等項目將能夠提供現金流以支持及營運目標集團之長期醫療保健與長者護理服務項目。

#### 目標集團之業務計劃

透過同仁醫療,目標集團將利用家喻戶曉名牌「同仁」建立一支強大的專業醫療團隊,以為區域內客戶提供優質專業之醫療保健服務,並且大力發展專業化連鎖服務。

目標集團目前在南京及昆明運營三家綜合醫院,該等醫院開展多個國際合作項目(如昆明同仁醫院之中美整形外科及脊髓損傷治療中心)並將繼續發展如高端婦產、口腔及耳鼻喉科等專業化連鎖服務。

目標集團將尋求國際知名長者護理服務提供商及國內保險公司作為合作夥伴並與之合作,以於目標集團綜合醫院之土地上開發及營運專業長者護理社區,集合居住、醫療保健、康復及醫療服務於一體。



---

## 董事會函件

---

作為互補業務之一部份，目標集團將繼續開發及建設住宅與商業物業，通過發展醫院連同住宅及商業物業、以「同仁養老健康產業城」名牌將醫療保健服務與住宅及商業結合，為其長者護理服務業務之營運及發展提供資金。

### 目標集團之管理層經驗

Li Jing Hong先生，山西財經大學會計專業學士，為同仁集團總經理，先後任職於中國漁業集團、China HuaLi Group及嘉泰同仁，在財務管理、大型項目、房地產、醫療行業及公司管理的所有方面具有28年廣泛經驗，並於城市基礎建設開發（例如於連雲港之城市基礎建設開發項目）、物業投資及開發（例如物業開發項目－南京康橋水岸、昆明滇池印象花園及南京康雅苑第一期）具有豐富而深入經驗，且長年在海外工作生活，具有很強的國際願景。Li先生現為嘉泰同仁董事及法人代表。

Jonathan Seah博士，Royal College of Surgeons醫學博士學位，哈佛商學院MBA，為同仁集團主席。Seah博士曾在新加坡國立大學醫院擔任醫生，並曾任美林投資銀行舊金山及新加坡副主席，亦曾任百匯醫療（亞洲最大的醫療服務組織）中國與北亞區行政總裁，在透過城郊項目及收購建立醫療設施網絡具有豐富經驗，並擁有一個有500名醫療專業、經理及其他員工的團隊，於中國提供國際級醫療服務，其於上海及成都均有業務。Seah博士亦曾任上海新加坡商會會長及上海市青年聯合會特邀委員。Seah博士現為同仁醫療、Ocean Department Company及教育網絡公司Learning & Interesting之董事。

郭美保先生，南昌大學經濟學學士（主修會計）、澳門公開大學MBA，為中國註冊會計師。為同仁集團副總經理兼財務總監，先後任職於Guangdong GSL電子公司、廣東今宇高爾夫俱樂部、嘉泰同仁等，在國內外公司具有16年豐富的財務管理經驗及企業經營管理經驗，並於城市基礎建設開發（例如於連雲港之城市基礎建設開發項目）、物業投資及開發（例如物業開發項目－南京康橋水岸、昆明滇池印象花園及南京康雅苑第一期）具有豐富而深入經驗。

---

## 董事會函件

---

Jiang Dong Hui女士，中央財經大學經濟學學士(主修經濟管理)、北京大學 — 新加坡國立大學國際MBA、中國註冊會計師。為同仁醫療副經理，先後任職於中國藍星集團、天津泰達國際心血管病醫院，在企業集團、醫療行業投資及財務方面具有逾10年經驗，主要涉足領域為公司首次公開發售、再融資、公司併購及重組；對中國醫療衛生投資市場具有透徹系統的研究。

Lu Chong Lin醫生，遵義醫學院醫學學士學位。為同仁醫療之醫療管理主管，先後任職於貴州省貴陽市林東礦務局總醫院、南京市第二醫院，具有30年豐富的臨床醫生經驗及約20年的三級甲等醫院質量管理經驗。現亦為南京市人民代表大會代表及中國農工民主黨黨員。

Wang Gui Hua先生，南京大學經濟管理學士學位。為同仁醫療之人事經理，在人力資源及行政管理方面具有21年經驗，先後任職於中石化、ARC Glassware(法國公司)、SCA(瑞典公司)及IP(美國公司)(後兩家公司為全球500強企業)。

朱正宏博士，來自首都醫科大學附屬北京同仁醫院，為南京同仁醫院院長、北京大學口腔醫學博士、首都醫科大學眼科博士後及研究生導師、密歇根大學博士後、斯坦福大學訪問學者、國際睡眠研究學會副主席、美國骨內固定學會委員、中國抗癌協會頭頸腫瘤專業委員會委員、中國醫師協會睡眠專家委員會委員、江蘇省醫院協會民營醫院分會主任委員，為南京中青年學術帶頭人之一，獲南京市江寧區人才服務綠卡。

陳智豫醫生，昆明醫學院醫學學士，為昆明同仁醫院院長，亦為中華醫學會雲南省心胸外科分會委員、中華紅十字會雲南省分會常務理事。加入嘉泰同仁前，陳醫生曾任職於昆明市延安醫院，在心胸外科方面具有28年的豐富經驗，在醫院管理方面具有2年經驗。

黃昆醫生，昆明醫學院臨床醫學學士，獲昆明醫學院與澳洲La Trobe University聯合頒發的碩士學位，為同仁集團雲南新新華醫院院長。黃博士曾在雲南省第三人民醫院工作，具有17年豐富的麻醉師經驗及約七年豐富的醫院管理經驗。

---

## 董事會函件

---

翟鴻媛女士，同濟大學建築專業學士、高級工程師。同仁集團昆明同仁實業有限公司（「昆明同仁實業」）總經理。翟女士曾服務於安徽省蚌埠市國際經濟技術合作公司、深圳市經濟協作發展公司、深圳市信特實業發展有限公司等，一九九九年任金緯（香港）工程有限公司中國分公司總經理，二零零六年加入昆明同仁實業。

茆邦平先生，安徽省城鄉建設環境保護電視中專學校建築施工與管理專業。同仁集團南京同仁實業有限公司（「南京同仁實業」）總經理。彼曾服務於安徽、海南、江西等建設公司，二零零六年起先後在海南三亞鳳凰水城開發有限公司、嘉泰同仁任總工程師、副總經理，二零一零年九月加入南京同仁實業。

### 風險因素

#### 與中國醫療行業有關之風險

##### 民營醫療行業政策風險

醫療服務總體看來應當作為一項關係民生的公益事業，並且直接關係人民群眾的生命健康，因此該行業的發展受政策牽動較大，相關監管政策或准入機制的變化，可能對投資的進入和退出造成巨大的影響。此外，上一輪醫改基本被認定失敗，政府推出了新的醫改方向，有的醫改政策未來也可能因為實施問題產生不可預期的後果而面臨否定或調整，因此醫療服務領域的政策風險不容忽視。因此，中國政府對行業之政策或如二零零八年全球金融危機之應對措施等目標集團不能控制之其他因素可對醫療產品及服務之需求造成不利影響，從而對醫療行業產生負面影響。

### 民營醫療糾紛風險

各類診療服務由於醫學事業發展水平的局限、患者個體差異、病況的差異、醫生素質的差異，以及其它不可抗因素的作用，在診療過程中難免存在風險，尤其是在醫患關係相對緊張的現階段，一旦出現意外情況，無論民營醫院是否應當承擔責任，都會給醫療服務的開展帶來一定的麻煩。醫療責任保險可以在一定程度上降低這一風險帶來的損失，但無法完全避免。目標集團維持相關法律及法規所要求，並按照保障之成本及其營運之業務風險組合釐定為合適之保險保障範圍。然而，目標集團控制以外之力量，包括市場力量，可能限制目標集團可取得之保障範圍及目標集團以合理價格取得保障之能力。目標集團控制以外之其他力量，例如自然災害或恐怖襲擊，可能不能投保或保費過於高昂。保險不夠或不足可能令目標集團面臨龐大索償或可能導致目標集團之業務、財政狀況及營運業績有負面影響。

### 民營醫療行業技術和人才風險

為發展、營運及開發其醫療服務及產品，目標集團必須招聘及保留有多方面專長之專業及高技術醫療人員及僱員。未能招聘或保留主要人員、主要高級僱員非預期流失、目標集團之繼任計劃及獎勵計劃失敗或主要技術開發之投資失敗可能對目標集團之業務、財務狀況及營運業績有負面影響。此外，目標集團必須與醫療行業內及行業外之其他公司競爭具合適資格或富經驗之人員及僱員。另外，未能吸引及保留現有人員及僱員可能威脅到目標集團於該等市場營運之成功，因倘主要僱員離開目標集團，目標集團可能流失累積之技術及知識。持續投資、維護及提升技術、設備及設施對維持目標集團提供服務之質素極為重要，未能達致上述服務質素可能對目標集團之業務、財務狀況及營運業績有負面影響。

### 與中國房地產業有關之風險

#### 宏觀經濟環境風險

地產業是一個和宏觀經濟運行水平緊密相關的周期性行業，近年來，受世界外圍經濟不振和國內經濟下行壓力的影響，地產業面臨的宏觀環境比之前的「黃金十年」已經有了較大程度的改變，不確定性也顯著增加。因此，宏觀經濟環境、整體經濟環境之轉變及波動以及目標集團控制之外之其他因素(如二零零八年之全球金融危機)均可能因房地產行業之負面影響而導致對房地產需求減少。

### 行業政策風險

我國的地產行業發展不單純由市場主導，國家針對地產行業的調控同樣左右著地產業的興衰。二零一三年二月二十日國務院常務會議出台了新「國五條」，再次重申堅持執行以限購、限貸為核心的調控政策，堅決打擊投資投機性購房，還在繼二零一一年之後再次提出要求各地公佈年度房價控制目標。這是推動房價下降的最大因素，但另一方面，處於對樓市硬著陸可能沖擊整體經濟的擔憂，加上土地政策的現實、地方債務的壓力，政策制定者也在考慮相對穩定的調控方式。這使得地產業的發展面臨更為撲朔迷離的政策風險。因此，中國政府之行業政策及其他因素（如應對二零零八年之全球金融危機之政策）均於目標集團控制範圍以外，可能因對房地產需求有不利影響而對房地產行業產生負面影響。

### 市場性風險

中國地產行業產品價值高、生產周期長、產品使用壽命長、無法大規模工業化生產，這些獨特的特徵決定了地產業有著不同其他行業的市場風險。包括市場價格波動風險（產品推向市場時，供需關係和市場偏好可能發生較大變化）、籌資風險（地產開發需大量資金，融資來源、資金風險、國家限貸政策等都是房企需重點關注的問題）、流動性風險（房地產產品流動性相對較差，企業需確保資金及時充足）、信用風險（地產項目參與方眾多，合作單位的選擇及信用管理也是房企重要任務）。因此，由於如房地產之地點、定價、產品質素、品牌認可及忠誠度、提供之服務及可供客戶選擇之貸款安排等因素，房地產行業屬高度競爭之行業。目標集團之大部分競爭者已較目標集團於該行業營運更長時間，並累積更多營運、管理、銷售及市場營銷經驗、品牌認可、人力資源及財政資源。本集團不能保證部分或大部分競爭者將不會於目標集團正在營運或計劃營運之市場或地點從事房地產業務而因此增加競爭及對目標集團之業務構成負面影響。本集團不能保證本集團將能成功與現有及未來競爭者競爭。

### 養老產業的風險

#### 市場風險

作為具有巨大潛力之新興市場，老人護理市場仍處於初步發展階段，受國民對老人護理之概念、老人消費觀念及低退休金之因素影響。專業私營老人護理機構及現有之老人護理產品仍未為市場廣泛接受，部分專業私營老人護理機構正掙扎求存。因此，老人護理行業具競爭性並可能持續面對如全面醫療支援、老人護理設施之地點、定價、房間質素、配套及設施、品牌認可及忠誠度、地域覆蓋及提供服務之質素等因素。目標集團之大部分競爭者已較目標集團於該行業營運更長時間，並累積更多營運、管理、銷售及市場營銷經驗、品牌認可、人力資源及財政資源。本集團不能保證部分或大部分競爭者將不會於目標集團正在營運或計劃營運之市場或地點從事房地產業務而因此增加競爭及對目標集團之業務構成負面影響。本集團不能保證本集團將能成功與現有及未來競爭者競爭。

#### 政策性風險

目前中國政府雖然明確鼓勵發展養老機構，但至今尚無可執行的政策細則，且對私人資本新建養老機構也無明確的優惠政策，整體上還缺乏清晰、寬松的政策環境。因此，中國政府之行業政策及其他因素(如應對二零零八年之全球金融危機之政策)均於目標集團控制範圍以外，可能因對老人護理產品及服務之需求有不利影響而對老人護理行業產生負面影響。

#### 與中國有關之風險

經濟之不利變動及中國政府之政治政策可能對中國之整體經濟增長有重大不利影響，從而可能影響目標集團之業務

中國經濟於多方面與大部分已發展國家存在差異，例如政府干預之程度、經濟發展及增長率之水平以及外匯管制。雖然中國經濟於過去數年之整體增長明顯，惟不同地區及不同行業之增長並不平均。由於中國經濟受二零零八年全球金融危機影響而經歷經濟增長放緩，中國政府推行多項措施鼓勵及經發展及指導資源分配。部分措施有利於整體中國經濟，惟部分範疇(如控制資本投資，或環境、衛生、勞工或稅務規例之變動)可能對目標集團之營運業績及財務狀況造成不利影響。

---

## 董事會函件

---

目標集團受中國法律及法規所規管，中國政府法律及法規之變動或不符合適用法律及法規可能對目標集團之業務、財務狀況及營運業績造成重大影響

目標集團之業務及營運受中國法律及法規所規管，並須符合(其中包括)環境、衛生、安全、勞工、社會保障及其他適用法律及法規，亦須從相關中國部門取得牌照及許可證。雖然目標集團已盡力遵從適用法律及法規，惟目標集團未必能符合所有有關法律及法規而遭罰款、處罰或起訴。此外，並不能保證目標集團將能於現有法制有任何修訂或實施任何新法律及法規時完全符合適用法律及法規。有關政府規例及法規之任何變動可能增加目標集團之合規成本及對目標集團之業務、財務狀況及營運業績造成負面影響。未能取得所需之許可證、牌照或證書或當中有任何困難將導致目標集團不能於中國繼續其業務。因此，目標集團之業務、財務狀況及營運業績可能受到不利影響。

目標集團可能因中國勞動合同法導致其勞工成本增加

於二零零八年一月一日生效之中國勞動合同法對僱主實施多項規定，例如僱主與僱員簽署之合同種類，以及對試用期及固定年期僱用合同設立時限。該法例亦要求僱主為其僱員之社會保險及住房基金供款。由於實行中國勞動合同法，目標集團之員工及勞工成本可能增加，從而增加目標集團之整體營運開支。由於價格競爭壓力，目標集團可能不能將該等成本增加轉嫁客戶及病人。鑒於該等員工及勞工成本增加及目標集團可能面對與中國勞動合同法有關之任何巨額罰款或費用，目標集團之業務、財務狀況及營運業績可能受到重大不利影響。

---

## 董事會函件

---

### 本公司為控股公司及若干程度上依賴目標集團支付股息

本公司為控股公司，並透過其正在香港、中國及其他司法權區營運之附屬公司進行其所有業務。因此，其支付股息及其他分派之能力若干程度上依賴從目標集團收取之股息及其他分派。倘目標集團產生債務或虧損可能損害其向本公司支付股息或其他分派之能力。根據現行之中國法律，中國公司之股息僅可從中國會計原則計算所得之除稅後溢利支付，而中國會計原則於多方面有別於香港及其他司法權區之一般公認會計原則。此外，中國法律規定外資企業(如目標集團)預留部分溢利淨額作為法定儲備。誠如其中國法定財務報表報告，目標集團須每年就該年度預留其溢利淨額之10%至該等中國公司之法定盈餘賬。有關盈餘轉撥可能不會終止，直至累積金額達中國公司註冊資本之50%。除非清盤，否則該等法定儲備不得用作向本公司之分派。中國會計準則及法規項下可分派溢利之計算方法於若干方面有別於香港財務報告準則之計算方法。因此，倘目標集團根據中國會計準則及法規釐定並無可分派溢利，即使根據香港財務報告準則釐定為有溢利，目標集團於中國亦未必能向本公司支付任何股息。目標集團以股息或其他分派形式向本公司匯付其全部除稅後溢利之限制可能對本公司之增長、進行可能對其業務有利之投資、支付股息及以其他方式集資以及進行其業務之能力有不利影響。本公司不能保證目標集團將產生足夠收益及現金流以向本公司支付股息或以其他方式分派足夠資金，從而令本公司有能力向股東支付股息。此外，日後本公司或目標集團可能訂立之銀行信貸融資、合營協議及其他安排之限制條款亦可能限制目標集團向本公司支付股息或進行分派之能力。該等限制可減少本公司從目標集團收取股息或其他分派之金額，從而限制其向股東支付股息之能力。

### 目標集團面對訴訟風險

目標集團可能面對多方提出之訴訟風險，包括客戶、病人、合營企業夥伴、供應商、僱員、監管機構及／或其他有關方面。向中國法院呈交之索償可能包括要求懲罰性賠償金及／或補償性賠償金。此外，監管機構進行之任何訴訟或施加之任何罰款可能影響目標集團之聲譽及財務業績。

### 法律及規例

下文載列與目標集團之營運及業務相關之若干方面中國法律及規例之概要。



### 有關物業發展之法律及規例

#### 成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會(「全國人民代表大會」)頒佈之《中華人民共和國城市房地產管理法》(自一九九五年一月一日起生效及於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂)以及國務院於一九九八年七月二十日頒佈之《城市房地產開發經營管理條例》，除遵守相關法律及行政條例規定之常規企業設立條件外，從事房地產開發的企業必須符合人民幣1,000,000元之最低註冊資本規定及不少於四名專職專業房地產／建築工程技術人員以及不少於兩名專職會計人員，彼等各自必須持有相關資格證書。

為成立房地產開發企業，開發商須向縣級或以上地方國家工商行政管理局(「國家工商管理」)申請登記，並須於收到其營業執照30日內向其註冊地點所在的房地產開發部門申報其成立。

根據有關外商投資企業的中國法律及法規，有意從事房地產開發的境外投資者可成立股份式合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。倘擬成立外商投資企業從事房地產之開發及銷售，亦必須遵守有關外商投資企業法律及規例之相關規定及取得相關批准。於註冊成立之前，企業必須經主管外商投資之政府部門批准，依據批准將發出外商投資企業批准證書。

#### 房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發商須申請資質證書。未取得房地產開發資質等級證書的企業不得從事房地產開發。房地產開發商可分為四個等級。一級房地產開發商的房地產項目的規模不受限制，並可以在全國範圍承攬房地產開發項目，而二級資質或以下的房地產開發商可承擔建築面積250,000平方米以下的項目，二級資質或以下的開發商業務的具體範圍由省級住建部門決定。

---

## 董事會函件

---

根據資質管理規定，房地產開發部門將審閱房地產開發商提交的資質申請。通過資質審查的房地產開發商將獲發相關等級的資質證書。任何資質等級的開發商僅可於其獲准的業務範圍內，從事房地產開發及銷售，而不得從事限於另一較高等級的業務。

就新成立房地產開發商而言，倘其通過資質考核，房地產開發部門將於收到相關註冊成立申請後30日內發出暫定資質證書。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產開發部門批准的情況下額外延長期限，惟不可超過兩年。房地產開發商須於其暫定資質證書到期前一個月內，向房地產開發部門申請正式資質等級證書。

### 外商投資物業開發

自二零零六年起，中國政府已通過頒佈一系列法律及監管規定收緊外商投資中國房地產市場。

中國商務部（「商務部」）及國家發展與改革委員會（「發改委」）於二零零七年十月三十一日頒佈並於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂）》，將開發及建設普通住宅物業從鼓勵外商投資之行業目錄內移除，而餘下發展整幅土地以及興建別墅、高檔酒店、優質寫字樓及國際會議中心必須與中國夥伴共同運營，仍屬於限制外商投資的行業類別。然而，根據商務部與發改委於二零一一年十二月頒佈之《外商投資產業指導目錄（二零一一年修訂）》，建設及經營別墅已移至禁止外商投資的行業類別。同時，建設及經營高爾夫球場亦包括在禁止行業類別內。

自二零零六年至二零一零年間，中國政府頒佈大量監管文件旨在控制外商投資中國房地產行業，主要包括建設部、商務部、發改委、中國人民銀行（「中國人民銀行」）、國家工商管理局以及國家外匯管理局（「外匯管理局」）於二零零六年七月十一日聯合頒佈之《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「171號意見」）、商務部及外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合頒佈之《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「50號通知」）、外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日頒佈之《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（「130號條例」）、商務部於二零零八年六月十八日頒佈之《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》以及商務部辦公廳於二零一零年十一月二十二日頒佈之《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。上述意見及通知規定註冊資本、國內及海外貸款、審批條件、註冊／存檔程序、外匯登記、外幣出售及結算以及返程投資等方面的嚴格控制措施。

### 取得土地使用權

中國所有土地均為國家或集團所有。個人及實體可取得土地使用權及持有使用權作發展用途，主要以兩種方式：(i)獲地方土地機關出讓土地使用權，或(ii)已取得土地使用權的土地使用者轉讓土地使用權。

### 出讓土地使用權

一般而言，地方土地機關出讓土地使用權可透過有關土地機關與受讓方之間訂立雙方協議方式或根據法律、法規及規則（按情況適用）規定以招標、拍賣或掛牌出讓方式進行。

根據國土資源部（「國土資源部」）頒佈且於二零零三年八月一日生效之《協議出讓國有土地使用權規定》，於將予出讓之地塊僅有一名有意之土地使用者之情況下，土地機關方可透過雙方協議出讓土地使用權。然而，用於商業、旅遊、娛樂及商品住宅用途及其他商業營運用途之土地須通過競爭程序出讓。

---

## 董事會函件

---

自二零零二年起，為確保出讓供商業用途之土地使用權公平公正進行，中國政府部門已制定多項規例、規則及通知以加強土地出讓管理，包括但不限於：國土資源部於二零零二年五月發出之《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》、自二零零七年十一月一日起生效之《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》、國土資源部於二零零三年九月四日頒佈之《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》、國土資源部於二零零三年九月二十四日發出之《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》、國土資源部及監察部於二零零四年三月三十一日聯合發出之《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》、國務院辦公廳於二零零四年四月二十九日頒佈之《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》、國土資源部於二零零六年五月三十日發佈之《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》、國務院於二零零六年八月三十一日頒佈之《關於加強土地調控有關問題的通知》、五個政府部門(包括財政部、監察部、中國國家審計署、國土資源部及中國人民銀行)聯合發佈之《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》、國土資源部於二零一零年十二月十九日頒佈且於同日生效之《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》以及國務院辦公廳於二零一一年一月二十六日頒佈之《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。

上述規例、規則及通知進一步強調：(i)將用於工業及商業用途(包括商業、旅遊、娛樂及商品住宅)的土地，或者擁有兩名或以上意向土地使用之土地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓；(ii)參與土地競標的企業及個人須說明資金來源並提供有關憑據；(iii)國有建設用地使用權之受讓人在辦理出讓國有土地使用權登記之相關手續以及申請土地使用權證前，須根據土地出讓合同全數繳納國有土地使用權出讓金；(iv)物業發展商須支付不少於50%之土地出讓金之首期付款，且原則上要求分期繳納全部土地金之期限不超過一年；及(v)中低價位、中小型普通商品房(包括經濟適用房)或廉租住房(包括經濟適用房)的土地供應須首先保證，而高端商品住宅的土地供應須受到嚴格限制，及新別墅項目的土地使用權申請將予停止。

### 房地產轉讓

根據建設部於一九九五年八月頒佈且於二零零一年八月修訂之《城市房地產轉讓管理規定》(「轉讓規定」),房地產擁有人可出售、捐贈或以其他合法方式將其房地產轉讓予他人或實體。於轉讓樓宇之時,樓宇所有權及其隨附的土地使用權同時轉讓。轉讓的訂約方須訂立書面房地產轉讓合同,並於該轉讓合同簽立後90日內向相關土地機關登記轉讓事宜。

倘土地使用權原本透過地方土地機關出讓取得,則於轉讓房地產時須滿足轉讓規定所規定的條件且轉讓房地產後的土地使用權期限將為原土地使用者原先取得出讓的餘下部分。

倘土地使用權原本透過分配方式取得,則轉讓須經主管政府機關批准。惟經有關法律規定者除外,受讓人必須完成轉讓土地使用權手續及在取得轉讓批准之後繳納土地出讓金。

### 建設用地預審

根據國土資源部於一九九九年三月二日頒佈且於二零一零年十一月三十日修訂之《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零八年十一月二十九日頒佈且於二零零九年一月一日生效之《建設項目用地預審管理辦法》,就建設項目進行可行性研究時,房地產發展商須向相關土地管理機關就建設提出預先申請。於收到預審申請後,土地管理機關將依照政府的整體區域規劃及土地供應政策就建設項目各方面進行預審,倘有關審查結果滿意,則就其發出預審批准。預審意見乃建設項目獲批准及核准的必備文件。

### 規劃許可證及施工許可證

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈且於一九九三年一月一日生效之《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》以及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈及於同日生效之《關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，於簽訂土地出讓合同後，房地產發展商須向有關市及縣規劃機關申請建設項目選址意見書及建設用地規劃許可證。於取得建設用地規劃許可證後，房地產發展商須根據規劃及設計規定組織所需規劃及設計工作，並根據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月頒佈且於二零零八年一月一日生效之《中華人民共和國城鄉規劃法》向相關城市規劃機關申請建設工程規劃許可證。

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈且於二零零一年七月四日修訂及生效之《建築工程施工許可管理辦法》，房地產發展商須向縣級以上地方人民政府轄下之建設管理機關申請建設工程施工許可證。

### 房地產項目竣工

根據於一九九八年三月一日生效及其後於二零一一年四月二十二日修訂之《中華人民共和國建築法》第61條，建設項目僅於通過查驗及驗收後，方可交付以供使用。房地產發展項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境標準、建築、設計及建築工程之技術指引的多項法律及法例規定以及相關合同條文。

於二零零零年一月三十日，國務院頒佈並實施《建設工程質量管理條例》，當中載列發展商、施工公司、勘探公司、涉及公司及建設監理公司各自之質量責任與義務。根據建設部於二零零零年六月三十日頒佈之《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，於項目建築工程竣工後，房地產發展商須連同參與建設的有關人士及專家在相關政府主管機關之監督下安排查驗及驗收。根據建設部於二零零九年十月十九日頒佈之《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，房地產發展商須於項目已成功通過竣工驗收後15日內向項目建設所在地區縣級以上相關地方政府機關負責項目施工之部門提交記錄以供備案。

### 商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈且於二零零一年六月一日生效之《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括住房預售及住房現售。

### 商品房預售

任何商品房預售的辦理程序須根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈且分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂之《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)之規定執行。根據《預售管理辦法》，任何商品房預售需辦理若干特定手續。商品房預售須受許可制度規管。倘房地產發展商有意預售商品房，其須向房地產管理部門申請取得預售許可證。預售商品房須符合下列條件：(i)必須已悉數支付所涉及的土地出讓金，並取得土地使用權證；(ii)必須已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及(iii)必須按有意預售的商品房計算，投入發展建設的資金達到工程總投資的25%或以上，並必須釐定施工進度和竣工交付日期。商品房預售所得款項，必須用於發展預售相關項目。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日頒佈之《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，預售商品房的買家於住房完成興建之前不得轉讓該預售住房。物業發展商須以即時檔案備案網絡系統向地方機關提供有關商品房預售合同的真實姓名及真實時間。

於二零一零年四月十三日，建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，其中載列有關加強商品住房預售規管的若干措施。嚴禁物業發展商在未獲得預售許可證的情況下進行商品住房預售。在獲得相關預售許可證後10日內，物業發展商須按規定就有關可予預售的物業單位及各單位售價的所有資料發出公開通告。

### 商品房現售

在把商品房推出現售前，必須符合現售的各項先決條件。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售須符合以下各項條件：(i)房地產發展企業擁有房地產發展的營業執照及資質等級證書；(ii)已取得土地使用權證或使用土地的批准文件；(iii)已擁有建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；(iv)商品房須已竣工，通過查驗及驗收；(v)已完成原居民的拆遷安置；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或須已確定施工進度和交付日期；及(vii)已落實物業管案。

《商品房銷售明碼標價規定》由發改委於二零一一年三月十六日頒佈，並於二零一一年五月一日生效。根據該規定，房地產開發企業及中介服務機構（「商品房經營者」）銷售新建及二手商品房，應當實行明碼標價。該規定要求商品房經營者在銷售商品房時公開清楚標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者須在規定時間內一次性公開全部銷售房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示所有已銷售房源的實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，亦不得收取任何未予標明的費用。再者，商品房經營者不得使用虛假或不規範的價格標示誤導購房者，亦不得利用虛假或誤導的標價方式進行價格欺詐。

### 閒置土地

於一九九九年四月二十八日，國土資源部頒佈《閒置土地處理辦法》，釐定閒置土地之範圍及定義，並規定閒置土地費用之支付及無償收回閒置土地等相應處罰措施。

於二零零七年九月八日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》。通知規定處理閒置土地的原則。



---

## 董事會函件

---

於二零零八年一月三日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知規定嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不符合法定收回條件，則必須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府土地儲備以充分利用土地。倘若土地閒置超過一年但不足兩年，必須按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。

於二零一零年九月二十一日，建設部及國土資源部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。根據該通知，倘房地產開發企業因提出申請調整建設規劃條件而未能於所訂明的時限內於所涉土地上開展項目建設工程，則必須收回土地使用權，重新按招標、拍賣或掛牌方式出讓土地。因房地產開發商原因令土地閒置一年以上的，禁止房地產開發企業及其控股股東參與授出土地使用權的招標、拍賣或掛牌活動。此外，房地產開發企業必須在土地出讓合同規定的土地交付日期起計一年內開始動工興建住房項目，並於開始動工之日起三年成施工。

於二零一二年六月一日，國土資源部修訂並頒佈《閒置土地處置辦法》，較舊版本進一步明確閒置土地的範圍及定義以及相應的處罰辦法。

### 外匯管理

中國的外商投資企業及其投資者須遵守中國有關外匯管理的法律及規例，其中包括：國務院於一九九六年一月二十九日頒佈及於一九九六年四月一日生效及分別於一九九七年一月十四日及二零零八年八月一日修訂之《中華人民共和國外匯管理條例》；中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈並於一九九六年七月一日生效之《結匯、售匯及付匯管理規定》；外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈並於二零零五年十一月一日生效之《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》；外匯管理局綜合司於二零零八年八月二十九日發佈之《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》等。

除上述法律及規例外，中國政府已發出多個監管文件以加強房地產開發行業之外匯管理。171號意見規定倘外商投資房地產企業未繳足其註冊資本，或未獲得國有土地使用權證，或其用於開發項目的內部資金不足總投資的35%，則禁止外匯管理部門批准將外國貸款兌換為人民幣。根據50號通知，地方外匯管理部門及指定外匯銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。根據130號條例，於商務部備案的外商投資房地產企業禁止從海外借債以及對於二零零七年六月一日以後未於商務部備案的商投資房地產企業，外匯管理局或其分局不予辦理外匯登記、外匯登記變更或資本項目結售匯手續。

### 環境

規管中國房地產開發的環境保護規定的法律及法規包括：《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及規例，視乎項目對環境的影響，在相關部門批准開始物業發展建設之前，房地產開發商必須提交一份環境影響報告、環境影響分析表或環境影響登記表。此外，於物業開發完成後，相關環境部門亦將檢查物業以確保在物業可以交付予買家之前符合適用環境保護準則及規例。

### 房地產管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈並於二零零三年九月一日實施(於二零零七年八月二十六日修訂並於二零零七年十月一日生效)的《物業管理條例》，中國執行資質規劃制度監控物業管理企業。根據建設部於二零零四年三月頒佈並於二零零七年十一月修訂的《物業管理企業資質管理辦法》，物業服務企業須向相關資質審批機關申請對其資質進行評估，通過資質評估的企業將獲發資質證書。未經相關機關進行資質評估並取得資質證書的企業不得從事物業管理。

### 稅項

根據中國稅法及規例，目標集團於中國之營運附屬公司須繳納多種稅項。

### 企業所得稅

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國企業所得稅法》，自二零零八年一月一日起生效（「企業所得稅法」）。企業所得稅法及其實施條例（「新企業所得稅法」）對所有企業（包括外商投資企業）採用25%之統一稅率，並取消適用於外商投資企業之當前稅項豁免、扣減以及優惠待遇。

於二零零八年四月七日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，要求房地產發展商根據目前實際利潤按季（或月）預繳企業所得稅。根據該通知，對於住宅或商業或其他用途的樓宇在竣工前產生的預售收入，預繳稅款應根據預設估計利潤率，於計算估計季度或月度利潤時支付，而預設估計利潤率應在樓宇竣工及結算應課稅成本後根據實際利潤重新調整。對於非經濟適用房，位於省級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於20%，而地級城市及郊區的樓宇的預設估計利潤率不得低於15%；及對於經濟適用房，預設估計利潤率不得低於3%。

於二零零九年三月六日，國家稅務總局頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國從事房地產業務的企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及稅務處理具體事項進行規管。

於二零一零年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續（包括入住手續）、或當房地產已實際使用時，房地產應視為完工。房地產開發商應及時結算成本，並計算當年度應繳納企業所得稅金額。

---

## 董事會函件

---

根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」或「非居民企業」。除於中國成立的企業外，於中國境外成立而「實際管理機構」設於中國的企業亦視為「居民企業」，「實際管理機構」是指對企業的生產經營、人員、賬目及資產等實施實質性全面管理和控制的機構。居民企業就其全球收入(包括自其附屬公司取得豁免繳納預扣稅的股息)須按劃一的25%稅率繳交企業所得稅。

根據企業所得稅法，「非居民企業」指並非於中國成立或營業地點位於中國，或其於中國成立或營業地點位於中國但有關收入並非與該成立或營業地點實際有關之企業。中國預扣稅稅率10%適用於向「非居民企業」投資者支付的股息，但以源自中國境內的股息為限，除非中國與海外持有人所居住的司法權區之間有適用之稅務條例可減低或豁免有關稅項。

根據於二零零六年八月二十一日簽署及於二零零六年十二月八日生效之《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》(「稅收安排」)。對於直接擁有內地企業25%以上股權並有權收取股息的香港居民，其收取該企業所派發股息總額的適用限制稅率一般為5%。

根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日發佈之《國家稅務總局關於執行稅收協議股息條款有關問題的通知》以及國家稅務總局於二零零九年八月二十四日頒佈及於二零零九年十月一日生效之《非居民享受稅收協議待遇管理辦法(試行)的通知》，非居民納稅人在享受稅收協定股息條款下的稅務減免待遇前，須取得有關稅務機關的批准。

根據企業所得稅法，屬於「非居民企業」之境外投資者就轉讓於中國居民企業股權變現之任何收益，須繳納10%中國所得稅(不包括於公開股票市場買賣中國居民企業之股票)。此外，根據於二零零八年一月一日生效之《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「698號通知」)，境外投資者(實際控制方)間接轉讓中國居民企業股權，倘作為出讓方的境外控股公司所在國(地區)採納之實際稅率低於12.5%或者該國家(地區)對其居民境外所得不徵所得稅，則應自股權轉讓協議簽署後30日內，境外投資者須根據698號通知向管轄該中國居民企業之地方稅務機關提交有關文件。

### 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈及於一九九七年十月一日實施之《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內之土地使用權及／或物業所有權受讓人須繳納契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由當地省級政府根據當地情況而釐定。

### 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於二零零八年十一月五日修訂及於二零零九年一月一日實施之《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部與國家稅務總局於一九九三年十二月二十五日發佈、於二零零八年十二月十五日修訂、於二零零九年一月一日實施、於二零一一年十月二十八日進一步修訂及於二零一一年十一月一日實施之《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，提供指定服務及轉讓不動產或無形動產所得收入須按介乎3%至20%之稅率（視乎業務而定）繳納營業稅。

### 土地增值稅（「土地增值稅」）

根據國務院於一九九三年十二月十三日發佈及於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及財政部於一九九五年一月二十七日發佈之該條例實施細則，土地增值稅適用於中國房地產的境內及境外投資者（不論為企業實體或個人）。納稅人須就扣除若干「扣除項目」後轉讓土地使用權、該土地上的樓宇或其他設施之增值額納稅。土地增值稅為累進稅，稅率介乎增值額的30%至60%，乃按扣減「扣除項目」後的金額累進。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，由二零零七年二月一日起生效。根據該通知，土地增值稅的評稅金額應在有關機關批准項目為單位後自房地產發展項目的全部價值中撥付；及就分期發展的項目，土地增值稅的評稅金額應自該項目各期的價值中撥付。倘出現通知中所列情況的一種，納稅人應繳付土地增值稅。

於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，旨在通過具體規定受理、清算審核及稅務徵收程序加強土地增值稅的徵收。

---

## 董事會函件

---

於二零一零年五月十九日，國家稅務總局發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，規定有關土地增值稅清算、收入確認、可扣減開支、評估時間及其他有關事宜的進一步澄清及指引。

於二零一零年五月二十五日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》以進一步施加土地增值稅的徵收要求。該通知規定除保障性住房外，華東的房地產的最低土地增值稅預付款比率不得低於2%，中部或東北地區不得低於1.5%，而華西地區不得低於1%。各地政府應根據各地不同類型房地產確定土地增值稅預付款比率。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月頒佈之《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按城鎮土地面積徵收及城鎮每平方米土地年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。國務院於二零零六年十二月三十一日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。由二零零七年一月一日開始，根據已修訂條例，城鎮土地使用稅的稅率較以往稅率提高三倍，外資企業亦不再獲豁免。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月頒佈之《中華人民共和國房產稅暫行條例》，按房產餘值計算繳納的，境內企業適用的稅率為1.2%；按房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，適用的產權轉移文件包括財產所有權轉移文據，其稅率按所載金額0.05%徵收。權利許可證照包括房屋所有權證及土地使用權證，印花稅按件徵收，每件人民幣5元。

### 城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡須繳納消費稅、增值稅或營業稅的任何納稅人（不論為個人或其他），亦應繳納城市維護建設稅。

根據國務院於二零一零年十月十八日發佈之《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》以及財政部及國家稅務總局於二零一零年十一月四日發佈之《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業須繳納城市維護建設稅及教育附加費。城市維護建設稅及教育附加費之繳納須基於納稅人實際支付之消費稅、增值稅及營業稅並須於繳納消費稅、增值稅及營業稅之同時繳納。位於市區、縣城或鎮之納稅人之城市維護建設稅稅率分別為7%、5%及1%。教育附加費稅率為3%。

### 有關醫院所有權及營運之法律及規例

#### 外商投資醫療行業

根據《外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂）》，醫療機構屬於限制外商投資的行業類別。外商投資醫療機構須受限於與中國夥伴合作運營。

《中外合資、合作醫療機構管理暫行辦法》及其補充規定一及二規定成立中外股份合資及合作醫療機構的標準及程序以及中外股份合資及合作醫療機構的變更、延期、終止及常規的行政規定。

根據《外商投資產業指導目錄（二零一一年修訂）》，醫療機構從限制外商投資的行業類別內移除，而納入允許外商投資的行業類別。

### 醫療服務市場之管理原則

國務院於一九九四年二月二十六日頒佈之《醫療機構管理條例》以及衛生部(「衛生部」, 國家衛生和計劃生育委員會的前身)於一九九四年八月二十九日頒佈之《醫療機構管理條例實施細則》建立醫療機構政府監管的一般原則。

由八個政府部門(包括國務院經濟體制改革辦公室以及衛生部)於二零零零年二月二十六日聯合頒佈的《關於城鎮醫藥衛生體制改革的指導意見》以及由四個政府部門(包括衛生部)於二零零零年七月一日頒佈的《關於城鎮醫療機構分類管理的實施意見》訂明盈利性醫療機構與非盈利性醫療機構之間的劃分依據以及確定醫療機構分類的程序。

於二零零一年九月, 四個政府部門(包括衛生部)聯合頒佈《關於城鎮醫療機構分類管理若干問題的意見》。於二零零五年二月十九日, 國務院發佈《國務院關於鼓勵支持和引導個體私營等非公有制經濟發展的若干意見》。上述意見鼓勵及支持成立盈利性醫療機構。

### 醫療機構之設立及營運

根據國務院於一九九四年二月二十六日頒佈且於一九九四年九月一日生效之《醫療機構管理條例》及衛生部於一九九四年八月二十九日發佈及於一九九四年九月一日生效之《醫療機構管理條例實施細則》, 設立醫療機構必須符合縣級以上地方衛生行政部門發佈之醫療機構設立規劃以及符合國務院衛生行政部門制定之基本標準。任何單位或個人設立醫療機構, 須經縣級以上衛生行政主管部門審查批准, 並且取得《設置醫療機構批准書》後, 方可辦理設置醫療機構之其他所需手續。《設置醫療機構批准書》之有效期由省級衛生行政部門確定。



---

## 董事會函件

---

《醫療機構管理條例》規定，醫療機構在開始運營之前，須向發出其設立批准書之衛生行政部門申請執業登記。於收到醫療機構之登記申請後，衛生行政部門將根據《醫療機構管理條例》及醫療機構基本標準審核該申請，及其後向合資格登記之申請人發放《醫療機構執業許可證》（「執業許可證」）。未取得執業許可證的醫療機構禁止以任何方式開展運營及醫療執業。

此外，根據衛生部與國家中醫藥管理局（「中醫藥管理局」）於二零零零年共同發佈之《城鎮醫療機構分類登記暫行規定》，營利性醫療機構的設立亦須於國家工商管理總局之授權部門辦理商業登記。

根據《醫療機構管理條例》，倘醫療機構改變名稱、場所、主要負責人、診療科目及床位数，則其必須向原登記機關辦理變更登記。醫療機構取得之執業許可證須由原執業登記機關進行定期校驗。床位不滿100張的醫療機構，其執業許可證每年校驗一次及床位在100張或以上的醫療機構，其執業許可證須每3年校驗一次。

### 定價

根據國家計劃委員會（發改委之前身）與衛生部於二零零零年七月共同頒佈之《關於改革醫療服務價格管理的意見》、國務院於二零零九年一月一日原則性通過之《醫藥衛生體制改革近期重點實施方案（二零零九-二零一一年）》，盈利性醫療機構獲准就服務執行獨立定價，且價格主管部門將根據《中華人民共和國價格法》及《價格違法行為行政處罰規定》檢查及監督醫療機構之服務價格。

### 醫療服務質量

中國醫療機構提供的醫療服務須遵守相關法律及規例規定值多個方面的質量規定，包括但不限於衛生部於一九九三年九月頒佈之《衛生部關於加強醫療品質管制的通知》、國務院於二零零二年二月發佈之《醫療事故處理條例》、衛生部與國家中醫藥管理局於二零零二年二月聯合頒佈之《醫療機構病歷管理規定》、衛生部於二零一一年一月十四日頒佈並且自二零一一年四月一日起生效之《醫療品質安全事件報告暫行規定》、衛生部於二零零七年二月頒佈之《處方管理辦法》以及衛生部於二零零八年五月發佈之《醫院管理評價指南(2008版)》。

### 醫務人員之資質

根據全國人民代表大會於一九九八年六月二十六日頒佈及自一九九九年五月一日生效之《中華人民共和國執業醫師法》以及衛生部於一九九九年七月十六日頒佈之《醫師執業註冊暫行辦法》，中國對執業醫師實行資格考試制度以及執業註冊制度。醫師須通過統一的資質考試取得執業醫師資格或執業助理醫師資格並且在有關醫療行政部門註冊後，方可於註冊區域從事醫師執業。

根據國務院於二零零八年一月二十三日頒佈及自二零零八年五月十二日起生效之《護士條例》，中國對護士實行資格考試制度以及執業註冊制度。護士須通過統一的資質考試取得《護士執業證書》並且在有關醫療行政部門註冊後，方可開始護士執業。

於中國從事醫療的外國醫師須遵守衛生部於一九九二年十月七日頒佈及於一九九三年一月一日生效之《外國醫師來華短期行醫暫行管理辦法》。

### 醫療廣告

根據全國人民代表大會於一九九四年十月二十七日頒佈之《中華人民共和國廣告法》以及工商管理總局與衛生部於二零零六年十一月十日共同修訂並頒佈及於二零零七年一月一日生效之《醫療廣告管理辦法》，醫療機構發佈任何醫療廣告須由有關醫療管理機構檢查並取得《醫療廣告審查證明》。

### 環境保護

中國醫療機構排放的主要廢棄物通常為固體廢棄物及污水。根據國務院於二零零三年六月十六日頒佈之《醫療廢物管理條例》以及衛生部於二零零三年十月十五日頒佈之《醫療衛生機構醫療廢物管理辦法》，醫療服務過程中產生之固體廢物須由負責集中處理醫療廢物之機構進行處理。醫療機構排放污水須遵守全國人民代表大會於二零零八年二月二十八日頒佈及於二零零八年六月一日生效之《中華人民共和國水污染防治法》、全國人民代表大會於一九八一年二月二十一日頒佈及於二零零四年八月二十八日修訂並於二零零四年十二月一日生效之《中華人民共和國傳染病防治法》以及國家質量監督檢驗檢疫總局（「國家質檢總局」）於二零零一年十月發佈之《醫療機構污水排放要求(GB18466-2001)》。

### 有關買賣醫療器械之法律及法規

#### 營業執照

根據國務院於二零零零年一月四日頒佈之《醫療器械監管管理條例》，醫療器械基於政府管控就安全性及效用分類為三個不同類別：第一類、第二類及第三類。第一類醫療器械須於市級食品藥品管理部門註冊，而第二類及第三類則分別須於省級及國家級相關部門註冊。

根據國家食品藥品監督管理局（「食品藥品管理局」）於二零零四年七月二十日頒佈之《醫療器械生產監管管理辦法》，在省級食品藥品管理部門為生產第二類及／或第三類醫療器械頒發醫療器械生產企業執照之前以及在醫療器械生產企業申請營業執照之前，須符合有關（其中包括）人員、設施、技術標準等若干規定。醫療器械生產企業執照之有效期為五年。

根據食品藥品管理局於二零零四年八月九日發佈之《醫療器械註冊管理辦法》，第二類或第三類醫療器械在省級或國家食品藥品管理局（視情況而定）為該醫療器械頒發《醫療器械註冊證》之前禁止製造或分銷。《醫療器械註冊證》之有效期為四年並且須於其屆滿之前六個月續期。

---

## 董事會函件

---

根據食品藥品管理局於二零零四年八月九日頒佈之《醫療器械經營企業許可證管理辦法》(「辦法」)，從事銷售第二類或第三類器械的企業須取得《醫療器械經營企業許可證》，該許可證有效期為五年且須於其屆滿之前六個月續期。辦法亦規定(其中包括)在有關食品藥品管理部門頒發《醫療器械經營企業許可證》之前醫療器械買賣企業須符合有關人員、設施、質量控制體系等規定。

### 進出口

根據國家醫藥管理局(食品藥品管理局之前身)於一九九六年一月六日頒佈之《醫療器械產品出口證明申辦規定》以及食品藥品管理局於二零零四年二月十二日頒佈之《關於出具醫療器械產品出口銷售證明書的管理規定》。醫療器械出口企業為出口醫療器械必須取得《醫療器械產品出口銷售證明書》。《醫療器械產品出口銷售證明書》有效期為兩年。醫療器械出口企業須保證出口醫療器械之質量以及承擔由此產生之任何法律責任。

根據國家質檢總局於二零零七年五月三十日頒佈及於二零零七年十二月一日生效之《進口醫療器械檢驗監督管理辦法》，進口至中國之醫療器械須經過檢驗檢疫機構之檢查並須獲得《入境貨物檢驗檢疫證明》。

### 廣告

根據食品藥品管理局、工商管理總局及衛生部於二零零九年四月二十八日聯合頒佈之《醫療器械廣告審查發佈標準》，對於食品與藥品管理部門明令禁止其生產、分銷及使用的醫療器械以及醫療機構開發供內部用途之醫療器械，不得發佈廣告。醫療器械廣告中醫療器械之名稱、適用範圍、功能、組成及工作機制須符合食品與藥品管理部門所發醫療器械註冊證書內所指明者。

根據食品藥品管理局、工商管理總局及衛生部於二零零九年四月七日聯合頒佈之《醫療器械廣告審查辦法》，向公眾發佈任何醫療器械廣告，必須取得省級食品與藥品管理部門之批准，惟僅帶有醫療器械名稱之廣告除外。

### 定價

在中國，國家及省級價格管理機構為若干醫療器械發佈價格控制清單，並且可能不時限制其零售價格。該等限制通常採用定價指引形式。選定醫療器械製造商須將其產品之零售價格設定在低於該等定價指引內所載之相關最高價格。有關價格管理機構通常基於某種產品多個製造商內該產品之平均單位成本確定該產品之最高零售價。

根據衛生部於二零零四年八月頒佈之《8省市醫療機構高值醫用耗材集中採購試點工作方案》、於二零零七年六月頒佈之《衛生部關於進一步加強醫療器械集中採購管理的通知》以及於二零一零年一月頒佈之《衛生部辦公廳關於全國高值醫用耗材集中採購有關問題的通知》，衛生部要求公立醫院及醫療機構遵守通過投標程序確立之醫療器械零售價格。

此外，於二零零九年十一月，發改委、衛生部及人力資源和社會保障部（「人保部」）聯合發佈《關於印發改革藥品和醫療服務價格形成機制的意見的通知》，據此，發改委將加強其於醫療器械（包括高價值醫療器械）定價之干預，限制醫療器械供應鏈參與者之利潤率以及定期公佈醫療設備之市場價格資料。

### 產品責任

全國人民代表大會於一九九三年二月二十二日採納及於二零零零年七月八日及二零零九年八月七日修訂之《中華人民共和國產品質量法》，適用於中國之所有產品及市場營銷活動。根據全國人民代表大會於二零零九年十二月二十六日頒佈及於二零一零年七月一日生效之《中華人民共和國侵權責任法》，生產商須承擔其產品因潛在缺陷造成之損害之責任，而賣方須承擔由於賣方過錯造成之產品缺陷產生之損害之責任。倘由於缺陷產品導致之任何個人或財產損失，受害方可要求該產品之製造商或賣方作出賠償。

根據衛生部於二零一一年五月二十日頒佈及於二零一一年七月一日頒佈之《醫療器械召回管理辦法（試行）》（「召回辦法」），醫療器械經營企業須協助醫療器械製造商履行彼等召回具有潛在缺陷之醫療器械之責任。召回辦法亦規定調查及評估醫療器械缺陷之內容及程序以及自願與被命令召回缺陷產品之流程。

### 勞動保護

《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》分別於二零零八年一月一日及二零零八年九月十八日生效。該等勞動法律及條例載列有關僱傭合約之簽署、內容及條款以及僱員及僱主權利與義務之具體規定。

在中國，僱主須代表其僱員向多個社會保障基金供款，包括基本養老保險基金、失業保險基金、基本醫療保險基金、工傷保險基金、生育保險基金以及住房公積金。該等付款須向當地政府管理部門作出及未能供款之僱主可能被罰款及被命令補足未繳付款。多項法律法規規管僱主向社會保障基金供款之責任，包括全國人民代表大會常務委員會於二零一零年十月二十八日頒佈及於二零一一年七月一日生效之《中華人民共和國社會保險法》、國務院頒佈於一九九九年一月二十二日生效之《社會保險費徵繳暫行條例》、勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈及於一九九五年一月一日生效之《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於二零零三年四月二十七日頒佈及於二零零四年一月一日生效及於二零一零年十二月二十日修訂之《工傷保險條例》以及於一九九九年四月三日生效及於二零零二年三月二十四日修訂之《住房公積金管理條例》。

### 進行認購事項之理由及裨益

本集團之主要業務為證券買賣及投資、提供財務服務、物業投資、投資以及管理及營運醫療及醫院業務、醫療設備及相關器材買賣、物業投資及開發以及策略性投資業務。董事認為，認購事項為進一步擴展本集團於中國醫療行業之業務之寶貴機會，並在中國城市化及人口結構轉變之趨勢下探索及把握迅速增長的保健及老人護理服務業務之商機，亦符合本集團在中國尋找及物色價值被大幅低估之投資及商機之策略。鑑於上文所述，並進一步考慮到加泰同仁管理層之經驗，董事會認為認購協議之條款及條件乃屬公平合理，而認購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 認購事項之財務影響

於完成後，嘉泰同仁將成為本公司擁有69.52%權益之附屬公司，其業績與資產及負債將於本集團之綜合財務報表入賬。

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核總資產及負債將於合併目標集團於二零一二年十二月三十一日之業績以及資產及負債後維持不變。

本集團收購嘉泰同仁於二零一二年九月十九日完成。因此，載於日期為二零一三年二月二十七日之中期報告(「二零一二年中期報告」)之本集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表包括目標集團之財務報表。誠如二零一二年中期報告所載，本集團於二零一二年十二月三十一日之總資產及總負債分別為6,163,231,000港元及3,848,329,000港元。於收購事項日期之已收購資產及已確認負債摘錄自二零一二年中期報告附註21如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,438,055
預付租賃款項	127,346
無形資產	16,816
於聯營公司之權益	15,931
存貨	18,907
待售發展中物業	621,695
持作出售物業	39,441
應收賬項、按金及預付款項	152,129
為物業發展收購土地使用權已付之按金	332,045
已抵押銀行存款	222,023
受限制銀行存款	57,857
銀行結餘及現金	131,908
應付賬項及應計費用	(589,626)
應付代價	(85,784)
就出售物業應收按金	(247,345)
預收款項	(21,999)
應付一間聯營公司款項	(7,966)
銀行借款	(1,216,544)
金融租賃承擔	(56,613)
遞延稅項負債	(119,271)
應付本公司附屬公司款項	(54,474)
已收購淨資產	774,531
減：於嘉泰同仁之附屬公司之非控股權益	(111,901)
	<u>662,630</u>

---

## 董事會函件

---

誠如中期報告所載，自收購日期起至二零一二年十二月三十一日，嘉泰同仁從事之醫院營運業務為本集團帶來虧損21,122,000港元。於編製二零一二年中期報告時，本公司董事根據香港會計準則第36號「資產減值」就物業、廠房及設備、預付租賃款項及無形資產進行減值測試。根據評估結果，按使用價值估計，於二零一二年十二月三十一日，並無減值被識別為醫院營運之可收回金額高於該等資產之賬面值(使用折現現金流法)。因此並無減值。董事確認，彼等將於根據香港會計準則第36號「資產減值」進行減值測試時採納一致之會計政策及以主要假設評估經擴大集團於未來之無形資產及商譽減值。

預期於綜合目標集團之業績後，經擴大集團之收入將增加，而經擴大集團之盈利將增加／減少。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於認購事項之相關百分比率超過25%但低於100%，故此，認購事項構成本公司之一項主要交易，並須待股東批准後，方可作實。本公司已就認購事項取得Vigor Online之書面股東批准，Vigor Online於認購事項日期持有本公司全部已發行股本約71.89%。因此，將毋須召開股東大會以徵求股東批准認購事項。

### 經擴大集團之未來前景

於二零一二年下半年，全球經濟環境情緒漸見好轉。歐洲中央銀行採取之正面措施使對歐洲主權債務危機之悲觀情緒減退。此外，預期之中國經濟硬著陸並無出現，反而其經濟呈現強勁增長。美國財政懸崖避免引發負面結果之威脅得以避免亦稍為金融市場解困。此等情況令二零一二年末經濟及金融環境較去年復甦。



---

## 董事會函件

---

儘管全球金融市場於二零一三年初復甦，對脆弱經濟環境之憂慮、已發展國家之政治角力及停滯不前導致社會動盪、地緣政治緊張及態勢，以及新興市場缺乏增長勢頭均將持續困擾全球經濟及金融市場並對其構成壓力。然而，本集團深信，由於公司及業務價值被大幅低估，將出現有吸引力之投資良機。完成後，經擴大集團(透過嘉泰同仁)亦將在中國從事投資及經營保健及醫院業務、醫療設備及相關器材買賣、物業投資及開發以及其他投資業務。經擴大集團將繼續在中國、香港及亞太地區持續審慎尋找及物色該等商機，在中國城市化及人口結構轉變之趨勢下探索及把握迅速增長的保健及老人護理服務業務，以改善其財務表現及提升股東價值。

憑藉三家營運中綜合醫院，經擴大集團旨在提供專業連鎖服務，包括高端產科、口腔及耳鼻喉科服務，並致力將醫療及保健服務納入長者護理地產業務，以把握中國迅速增長之保健與長者護理服務之業務機遇。

鑒於目標集團已於二零零三年初進入保健與長者護理行業，其目前為中國少數幾家具有多家營運綜合醫院、保健資源及儲備土地之私營企業之一，經擴大集團認為其處於有利地位以實現其策略目標。

於二零一三年三月，目標集團訂立買賣協議以按代價人民幣250,000,000元出售連雲港成泰置業有限公司(「連雲港成泰」)之全部註冊資本。連雲港成泰之唯一資產為兩幅位於中國連雲港經濟技術開發區之空置土地(地盤面積276畝)。然而，鑒於買方未能按協議項下規定將按金存入共同管理賬戶，於二零一三年四月十四日，經擴大集團已向買方提交終止通知，以終止協議。

於二零一三年三月，目標集團與于振坤先生(「于先生」)訂立合作協議，據此(其中包括)，目標集團與于先生同意成立耳鼻咽喉專科合營醫院，暫定註冊股本為人民幣80,000,000元。目標集團將出資人民幣60,000,000元以取得60%權益，而于先生及其專業團隊將出資人民幣20,000,000元以取得40%權益。于先生為中國知名醫學專家，精於耳鼻咽喉頭頸科。于先生現為首都醫科大學附屬北京同仁醫院耳鼻咽喉頭頸外科部外科主任。經擴大集團認為合作協議為發揮于先生之醫療專業知識提供寶貴機會。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

儘管將不會就批准認購事項召開股東大會，惟董事會認為認購協議項下擬進行之交易乃按正常商業條款進行，且認購協議之條款乃屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。因此，倘就批准認購事項而召開股東大會，則董事會將建議股東投票贊成認購事項。

### 其他資料

同時務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國網絡資本有限公司  
主席  
莊舜而

二零一三年五月十日

## 1. 財務資料

本公司須於本通函以比較表形式載列過去三個財政年度有關損益、財務紀錄及狀況之資料，以及最新公佈之本集團上一財政年度之經審核資產負債表，連同年度賬目之附註。

- (a) 截至二零一二年十二月三十一日止六個月期間(未經審核)之財務資料，於二零一三年三月二十五日刊發之本公司二零一二年／二零一三年中期報告第1頁至第47頁披露。請參照以下二零一二年中期報告之超鏈接：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listedconews/SEHK/2013/0325/LTN2013025004\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listedconews/SEHK/2013/0325/LTN2013025004_C.pdf)

- (b) 截至二零一二年六月三十日止年度之財務資料，於二零一二年九月二十日刊發之本公司二零一一年／二零一二年年報第29頁至第104頁披露。請參照以下二零一一年／二零一二年年報之超鏈接：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1029/LTN20121029391\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/1029/LTN20121029391_C.pdf)

- (c) 截至二零一一年六月三十日止十八個月之財務資料，於二零一一年九月二十二日刊發之本公司二零一零年／二零一一年年報第26頁至第110頁披露。請參照以下二零一零年／二零一一年年報之超鏈接：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/1031/LTN20111031010\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/1031/LTN20111031010_C.pdf)

- (d) 截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料，於二零一零年四月二十九日刊發之本公司二零零九年年報第25頁至第102頁披露。請參照以下二零零九年年報之超鏈接：

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2010/0429/LTN201004291402\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2010/0429/LTN201004291402_C.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零一三年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還證券孖展貸款約1,137,593,000港元、無抵押定期貸款70,000,000港元、承兌票據91,987,000港元、有抵押銀行借貸837,074,000港元、無抵押銀行借貸130,192,000港元、應付代價86,792,000港元、應付一間聯營公司款項8,060,000港元、融資租賃項下之承擔91,847,000港元及債券247,000,000港元。於二零一三年三月三十一日，經擴大集團持作買賣之投資、於聯營公司之權益、可供出售投資、已抵押銀行存款、樓宇(計入物業、廠房及設備)、待售發展中物業及預付租賃款項之面值分別約946,708,000港元、989,303,000港元、265,786,000港元、178,359,000港元、583,314,000港元、82,143,000港元及94,776,000港元已抵押予證券行及銀行作為經擴大集團獲授予信貸融資之抵押。

除上述者以及集團內債務外，於二零一三年三月三十一日營業結束時，本集團並無已發行及未償還或同意將予發行任何借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

經考慮認購事項之影響、經擴大集團之現有現金及銀行結餘、現有信貸融資及孖展貸款融資，以及預期內部產生之資金，董事認為，經擴大集團擁有充足營運資金以滿足其於本通函日期起未來最少十二個月之現時需要。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之重大訴訟／索償已於附錄五「訴訟」一段中披露。除上述者外，於最後實際可行日期，本集團概無其他重大訴訟。

### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一二年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或交易狀況或前景有任何重大不利變動。

## 1. 嘉泰同仁(連雲港)醫療產業投資有限公司之會計師報告

# Deloitte.

## 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

下文載列吾等就嘉泰同仁(連雲港)醫療產業投資有限公司(「嘉泰同仁」)(前稱連雲港嘉泰城市發展有限公司)及其附屬公司(下文統稱為「目標集團」)截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)之報告，以供載入中國網絡資本有限公司(「貴公司」)就有關以代價32,000,000美元認購嘉泰同仁股本權益之主要收購事項(「認購事項」)而於二零一三年五月十日刊發之通函(「通函」)。

嘉泰同仁於二零零六年四月六日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為外商獨資有限公司。嘉泰同仁之註冊及繳足資本為84,790,000美元。於相關期間，嘉泰同仁之主要業務為投資控股。嘉泰同仁之註冊地址為連雲港開發區天山路物產大廈8層806室。

嘉泰同仁之附屬公司(均為於中國註冊成立之有限公司)之詳情如下：

附屬公司名稱	成立 所在地點及日期	繳足及 註冊資本	目標集團所持註冊資本比率			主要業務
			十二月三十一日			
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	
連雲港海畔房地產開發有限公司 (「連雲港海畔房地產」) <sup>1</sup>	中國 二零零七年 二月九日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100% 物業開發
連雲港成泰置業有限公司 (「連雲港成泰」) <sup>1</sup>	中國 二零零六年 十月十二日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	100%	100% 物業開發

附屬公司名稱	成立 所在地點及日期	繳足及 註冊資本	目標集團所持註冊資本比率			主要業務 本報告 日期
			十二月三十一日			
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	
洋浦兆合實業有限公司 (「洋浦兆合」) <sup>1</sup>	中國 二零零八年 三月五日	人民幣 245,000,000元	81.63%	81.63%	81.63%	81.63% 投資控股
同仁醫療產業集團有限公司 (「同仁醫療」) <sup>2</sup>	中國 二零零三年 四月二十八日	人民幣 200,000,000元	72.5%	72.5%	100%	100% 投資控股
南京同仁實業有限公司 (「南京同仁實業」) <sup>2</sup>	中國 二零零三年 八月十九日	人民幣 80,000,000元	80%	80%	80%	80% 物業開發
北京同仁醫院管理有限公司 (「北京同仁醫院」) <sup>2</sup>	中國 二零零三年 十月九日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100% 投資控股
昆明同仁實業開發有限公司 (「昆明同仁實業」)	中國 二零零三年 十月二十八日	人民幣 80,000,000元	100%	100%	100%	100% 物業開發
雲南新新華醫院有限公司 (「雲南新新華醫院」) <sup>2</sup>	中國 二零零三年 十一月十一日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100% 經營昆明 一家醫院
北京同仁物業管理有限公司 (「北京同仁物業」) <sup>2</sup>	中國 二零零四年 一月二日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	- 物業管理
南京興健醫療機械有限公司 (「南京興健」) <sup>2</sup>	中國 二零零四年 三月三日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100% 醫療器材及 用品買賣
南京同仁醫院有限公司(「南京同仁 醫院」)	中國 二零零七年 二月九日	人民幣 50,000,000元	80%	80%	80%	80% 經營南京 一家醫院
昆明同仁醫院有限公司 (「昆明同仁醫院」) <sup>2</sup>	中國 二零零八年 九月十二日	人民幣 80,000,000元	100%	100%	100%	100% 經營昆明 一家醫院
東營同仁國際康城投資有限公司 (「東營同仁」) <sup>2,3</sup>	中國 二零一二年 二月二十四日	人民幣 100,000,000元	-	-	55%	55% 尚未開展業務

<sup>1</sup> 該等公司由嘉泰同仁直接持有。所有其他公司由嘉泰同仁間接持有。

<sup>2</sup> 該等公司由洋浦兆合直接持有。

<sup>3</sup> 東營同仁之註冊資本為人民幣100,000,000元。截至本報告日期，其繳足資本為人民幣20,000,000元。

嘉泰同仁及其附屬公司之財政年度截止日期為十二月三十一日。

嘉泰同仁及其附屬公司各自之法定財務報表乃按適用於在中國成立之公司的相關會計原則及財務法規編製，並已由以下於中國註冊之註冊會計師事務所審核。

附屬公司名稱	涵蓋期間	註冊會計師
嘉泰同仁	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	江蘇中興會計師事務所有限公司
連雲港海畔房地產	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	江蘇中興會計師事務所有限公司
連雲港成泰	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	江蘇中興會計師事務所有限公司
洋浦兆合	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	海南海昌會計師事務所有限公司
北京同仁醫院 同仁醫療	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	Jiangsu Teaching Certified Public Accountants Company Limited
南京同仁實業 南京同仁醫院 南京興健	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	江蘇天目會計師事務所有限公司
昆明同仁實業	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	雲南平雲會計師事務所有限公司
昆明同仁醫院 雲南新新華醫院	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	昆明中天誠會計師事務所有限 公司
北京同仁物業	截至二零一二年十二月三十一日 止三個年度各年	北京中燕通會計師事務所限 公司
東營同仁	自註冊成立日期至十二月三十一日	山東天昊會計師事務所有 限公司

就本報告而言，嘉泰同仁董事已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製目標集團於相關期間之綜合管理賬目（「相關財務報表」）。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已按照香港會計師公會推薦之審核指引第3.340號「招股章程及申報會計師」檢查相關財務報表。

本報告所載目標集團於相關期間之財務資料乃基於相關財務報表按照香港財務報告準則編製。吾等認為不必就編製本報告以供載入通函而對相關財務報表作出調整。

嘉泰同仁之董事須對相關財務報表負責。貴公司董事對載有本報告之通函之內容負責。吾等之責任為基於相關財務報表編製本報告所載財務資料，就財務資料作出獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映目標集團及嘉泰同仁於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之事務狀況與貴集團於相關期間之綜合業績及綜合現金流量。



## A. 財務資料

## 綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持續經營業務</b>				
收入	7	248,382	754,372	536,365
銷售成本		<u>(221,697)</u>	<u>(707,499)</u>	<u>(487,324)</u>
毛利		26,685	46,873	49,041
其他收入	9	15,900	12,764	15,921
其他收益及虧損	10	–	(1,054)	(5,801)
分派開支		(2,333)	(5,920)	(4,862)
行政支出		(45,061)	(85,468)	(104,180)
融資成本	11	<u>(22,544)</u>	<u>(69,138)</u>	<u>(104,953)</u>
除稅前虧損		(27,353)	(101,943)	(154,834)
稅項(支出)抵免	12	<u>(3,012)</u>	<u>2,516</u>	<u>1,486</u>
年內來自持續經營業務之虧損	13	(30,365)	(99,427)	(153,348)
<b>已終止經營業務</b>				
年內來自已終止經營業務之 溢利(虧損)	14	<u>10,952</u>	<u>34,503</u>	<u>(6,804)</u>
年內虧損		(19,413)	(64,924)	(160,152)
年內其他全面收入：				
因換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		<u>20,900</u>	<u>45,217</u>	<u>10,944</u>
年內全面收入(開支)總額		<u>1,487</u>	<u>(19,707)</u>	<u>(149,208)</u>

附註	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
嘉泰同仁擁有人應佔年內 (虧損)溢利：			
— 來自持續經營業務	(21,292)	(63,690)	(129,175)
— 來自已終止經營業務	12,316	37,679	(4,027)
嘉泰同仁擁有人應佔年內虧損	<u>(8,976)</u>	<u>(26,011)</u>	<u>(133,202)</u>
非控股股東權益應佔年內 虧損：			
— 來自持續經營業務	(9,073)	(35,737)	(24,173)
— 來自已終止經營業務	<u>(1,364)</u>	<u>(3,176)</u>	<u>(2,777)</u>
非控股股東權益應佔年內虧損	<u>(10,437)</u>	<u>(38,913)</u>	<u>(26,950)</u>
年內虧損總額	<u><u>(19,413)</u></u>	<u><u>(64,924)</u></u>	<u><u>(160,152)</u></u>
以下人士應佔全面 收入(開支)總額：			
嘉泰同仁擁有人	12,124	10,946	(124,097)
非控股股東權益	<u>(10,637)</u>	<u>(30,653)</u>	<u>(25,111)</u>
	<u>1,487</u>	<u>(19,707)</u>	<u>(149,208)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	16	1,307,793	1,450,994	1,470,342
預付租金	17	123,695	126,592	125,034
無形資產	18	70,655	67,339	61,989
商譽	19	16,396	17,180	17,382
於聯營公司之權益	20	15,205	15,931	16,119
		<u>1,533,744</u>	<u>1,678,036</u>	<u>1,690,866</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	21	12,707	16,302	16,496
待售發展中物業	22	454,030	318,103	804,358
持作出售物業	23	91,591	50,934	33,682
預付租金	17	2,876	3,014	3,050
應收合約工程客戶款項	24	26,472	–	–
應收賬項、按金及預付款項	25	566,081	430,788	108,578
已抵押銀行存款	26	224,902	245,643	88,592
受限制銀行存款	26	5,495	22,343	36,378
銀行結餘及現金	26	80,421	254,322	394,752
		<u>1,464,575</u>	<u>1,341,449</u>	<u>1,485,886</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬項及應計費用	27	773,890	578,805	390,617
出售物業所收之按金		333,240	55,452	401,880
預收款項	28	25,243	31,671	22,259
收購一間附屬公司額外權益應付 之代價	29	–	–	43,395
應付聯營公司款項	30	7,602	7,966	8,060
銀行貸款－於一年內到期	31	467,836	767,914	1,016,137
融資租賃責任－於一年內到期	32	20,329	25,082	31,196
		<u>1,628,140</u>	<u>1,466,890</u>	<u>1,913,544</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債淨額		<u>(163,565)</u>	<u>(125,441)</u>	<u>(427,658)</u>
總資產減流動負債		<u>1,370,179</u>	<u>1,552,595</u>	<u>1,263,208</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	33	76,664	76,265	75,520
銀行貸款－於一年後到期	31	309,591	475,123	158,338
融資租賃承擔－於一年後到期	32	14,510	51,500	60,651
收購一間附屬公司額外權益應付 之代價	29	—	—	43,397
		<u>400,765</u>	<u>602,888</u>	<u>337,906</u>
資產淨值		<u><u>969,414</u></u>	<u><u>949,707</u></u>	<u><u>925,302</u></u>
資本及儲備				
繳足資本	34	658,610	658,610	908,646
儲備		<u>123,995</u>	<u>134,941</u>	<u>(43,430)</u>
嘉泰同仁擁有人應佔權益		782,605	793,551	865,216
非控股股東權益		<u>186,809</u>	<u>156,156</u>	<u>60,086</u>
總權益		<u><u>969,414</u></u>	<u><u>949,707</u></u>	<u><u>925,302</u></u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	1,853	1,270	1,049
於附屬公司投資	37	269,006	281,863	421,575
應收附屬公司款項	38	—	70,966	360,419
		<u>270,859</u>	<u>354,099</u>	<u>783,043</u>
流動資產				
應收合約工程客戶款項	24	26,472	—	—
應收賬項及預付款項	25	427,189	235,679	26
應收附屬公司款項	38	308,772	497,782	496,206
已抵押銀行存款	26	91,813	165,824	—
銀行結餘及現金	26	35,853	47,066	333,049
		<u>890,099</u>	<u>946,351</u>	<u>829,281</u>
流動負債				
應付賬項及應計費用	27	223,152	107,946	36,984
收購一間附屬公司額外權益應付 之代價	29	—	—	43,395
應付附屬公司款項	38	21,259	12,255	24,823
銀行借貸	31	120,468	316,320	324,985
		<u>364,879</u>	<u>436,521</u>	<u>430,187</u>
流動資產淨值		<u>525,220</u>	<u>509,830</u>	<u>399,094</u>
總資產減流動負債		<u>796,079</u>	<u>863,929</u>	<u>1,182,137</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債				
收購一間附屬公司額外權益應付 之代價	29	—	—	43,397
資產淨值		<u>796,079</u>	<u>863,929</u>	<u>1,138,740</u>
資本及儲備				
繳足資本	34	658,610	658,610	908,646
儲備	39	<u>137,469</u>	<u>205,319</u>	<u>230,094</u>
總權益		<u>796,079</u>	<u>863,929</u>	<u>1,138,740</u>

## 綜合權益變動表

	嘉泰同仁擁有人應佔					總計 千港元	非控股 股東權益 千港元	總權益 千港元
	繳足資本 千港元	其他儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元 (附註a)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元			
於二零一零年 一月一日	424,610	-	8,506	35,284	68,081	536,481	-	536,481
年內虧損	-	-	-	-	(8,976)	(8,976)	(10,437)	(19,413)
年內其他全面收入 (開支)	-	-	-	21,100	-	21,100	(200)	20,900
年內全面收入(開支) 總額	-	-	-	21,100	(8,976)	12,124	(10,637)	1,487
增加資本	234,000	-	-	-	-	234,000	-	234,000
出售附屬公司時轉讓 收購附屬公司 (附註36)	-	-	-	(104)	104	-	-	-
於二零一零年十二月 三十一日	658,610	-	8,506	56,280	59,209	782,605	186,809	969,414
年內虧損	-	-	-	-	(26,011)	(26,011)	(38,913)	(64,924)
年內其他全面收入	-	-	-	36,957	-	36,957	8,260	45,217
年內全面收入(開支) 總額	-	-	-	36,957	(26,011)	10,946	(30,653)	(19,707)
於二零一一年十二月 三十一日	658,610	-	8,506	93,237	33,198	793,551	156,156	949,707
年內虧損	-	-	-	-	(133,202)	(133,202)	(26,950)	(160,152)
年內其他全面收入	-	-	-	9,105	-	9,105	1,839	10,944

	嘉泰同仁擁有人應佔					總計 千港元	非控股 股東權益 千港元	總權益 千港元
	繳足資本 千港元	其他儲備 千港元	法定 盈餘儲備 千港元 (附註a)	匯兌儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元			
年內全面收入(開支) 總額	-	-	-	9,105	(133,202)	(124,097)	(25,111)	(149,208)
增加股本	250,036	-	-	-	-	250,036	-	250,036
附屬公司非控股股東 注資	-	-	-	-	-	-	11,159	11,159
出售附屬公司時轉讓 收購一間附屬公司之 額外權益(附註b)	-	(58,633)	-	(805)	805	(54,274)	(82,118)	(136,392)
於二零一二年十二月 三十一日	<u>908,646</u>	<u>(58,633)</u>	<u>8,506</u>	<u>105,896</u>	<u>(99,199)</u>	<u>865,216</u>	<u>60,086</u>	<u>925,302</u>

## 附註：

- (a) 按照中國相關法律法規的規定，嘉泰同仁在分派各年度純利前，須將除稅後純利的10%撥作法定盈餘儲備金(儲備已達到繳足資本之50%時除外)。儲備金只能於經董事會及有關部門批准後用於抵銷累計虧損或增加資本。
- (b) 於二零一二年四月，嘉泰同仁以代價人民幣110,000,000元(相當於136,392,000港元)向一名獨立第三方進一步收購同仁醫療(一間附屬公司)之27.5%股權。其持有同仁醫療之實際股本權益由59.18%增至86.68%。就收購同仁醫療之27.5%股權已付代價與非控股股東權益之賬面值之差額為58,633,000港元，並記入其他儲備之借方。



## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營業務</b>			
除稅前(虧損)溢利			
— 持續經營業務	(27,353)	(101,943)	(154,834)
— 已終止經營業務	10,952	34,503	(6,804)
調整項目：			
利息支出	22,544	69,138	104,953
利息收入	(1,775)	(7,414)	(8,072)
物業、廠房及設備折舊	20,560	57,959	74,835
解除預付租賃款項	1,411	2,963	3,044
無形資產攤銷	3,136	6,580	6,132
出售附屬公司之虧損	—	—	3,490
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	—	(366)	566
就應收賬項確認之減值虧損	—	1,420	5,235
未計營運資金變動前之經營現金流量	29,475	62,840	28,545
存貨增加	(2,885)	(3,147)	(33)
待售發售中物業及待售物業減少(增加)	41,093	195,805	(465,379)
應收合約工程客戶款項減少	97,242	27,405	—
應收賬項、按金及預付款項(增加)減少	(52,470)	(135,671)	303,922
應付賬項及應計費用減少	(141,778)	(170,272)	(93,186)
出售物業所收之按金(減少)增加	(73,193)	(289,528)	355,162
預收款項增加(減少)	1,580	5,539	(9,726)
經營業務之現金(流出)流入淨額	(100,936)	(307,029)	119,305
已付中國稅項	(3,016)	(1,535)	(6,585)
經營業務之現金(流出)流入淨額	(103,952)	(308,564)	112,720

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>投資業務</b>				
購買物業、廠房及設備		(197,979)	(119,531)	(122,258)
出售物業、廠房及設備所得款項		315	5,258	256
已安排已抵押銀行存款／ 受限制銀行存款		(133,863)	(263,028)	(90,316)
取回已抵押銀行存款／ 受限制銀行存款		66,991	225,633	235,985
向關聯公司墊款		(27,478)	(21,991)	(10,000)
向洋浦兆合墊款		(116,959)	–	–
自關聯公司還款		–	26,736	13,688
貴公司一間附屬公司還款		101,166	–	–
收購附屬公司	36	(200,352)	–	–
出售附屬公司	35	(14,848)	–	(4,083)
相關期間前出售附屬公司所得款項		133,788	247,178	–
已收利息		1,775	7,414	8,072
來自逾期應收賬項之已收利息		–	28,429	–
<b>投資業務之現金(流出)流入淨額</b>		<b>(387,444)</b>	<b>136,098</b>	<b>31,344</b>
<b>融資業務</b>				
發行新股份		234,000	–	250,036
新籌集銀行貸款		499,814	1,052,399	1,129,146
償還銀行貸款		(290,409)	(614,177)	(1,210,015)
償還融資租賃承擔		(9,005)	(26,608)	(28,111)
出售附屬公司前買方墊款		–	9,191	–
收購一間附屬公司之額外權益之付 款		–	–	(49,600)
附屬公司非控股股東注資		–	–	11,159
已付利息		(26,809)	(79,974)	(107,307)
<b>融資業務之現金流入(流出)淨額</b>		<b>407,591</b>	<b>340,831</b>	<b>(4,692)</b>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
現金及現金等值(減少)增加淨額	(83,805)	168,365	139,372
外幣匯率轉變之影響	8,795	5,536	1,058
年初之現金及現金等值	<u>155,431</u>	<u>80,421</u>	<u>254,322</u>
年終之現金及現金等值 以銀行結餘及現金表示	<u><u>80,421</u></u>	<u><u>254,322</u></u>	<u><u>394,752</u></u>

## 財務資料附註

### 1. 一般事項

嘉泰同仁為一間投資控股公司及目標集團之主要業務活動為銷售物業、營運醫院、提供城市基礎設施開發服務及提供物業管理服務。於相關期間，目標集團已不再營運城市基礎設施開發服務以專注於醫療保健及物業開發業務，並且將於出售附屬公司後停止提供物業管理服務(如附註14中披露)。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日Extra Earn為直接及最終控股公司。於二零一二年十二月三十一日及本報告日期之直接控股公司為 貴公司及其最終控股公司為Vigor Online Offshore Limited，一間於英屬處女群島成立之有限公司。

嘉泰同仁及其附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，即嘉泰同仁及其附屬公司經營所在主要經濟環境之貨幣。為方便財務資料使用者，財務資料以港元(「港元」)呈列。

### 2. 財務資料之編製基準

編製相關財務資料時，鑒於目標集團於二零一二年十二月三十一日處於流動負債淨額狀況427,658,000港元，嘉泰同仁董事已周詳審慎考慮目標集團未來之流動性。嘉泰同仁董事認為，相關財務資料已按持續經營基準編製，原因為 貴公司及嘉泰同仁之其他股東已同意提供充足資金以令目標集團可以全數履行其於可見未來到期之財務責任。

### 3. 應用香港財務報告準則

就編製及呈報相關期間之財務資料而言，目標集團於相關期間持續應用從二零一二年一月一日起其年度會計期間有效，由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

於本報告日期，目標集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂

香港財務報告準則第7號修訂

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂

香港財務報告準則二零零九年及二零一一年週期之年度改進<sup>1</sup>

披露事項－抵銷金融資產及金融負債<sup>1</sup>

香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡性披露<sup>3</sup>

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露事項 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂	呈列其他全面收益項目 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港(國際財務詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之會計期間生效。

#### 香港會計準則第1號呈列其他全面收益項目之修訂

香港會計準則第1號之修訂「呈列其他全面收益項目」引入全面收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎予以分配－該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

香港會計準則第1號修訂於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。嘉泰同仁董事預計香港會計準則第1號修訂將於目標集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採用。採用後，當修訂於未來會計期間應用時，將對其他全面收益項目之呈列作出相應修訂。

#### 有關綜合、共同安排、聯營公司及其披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年五月，有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之五項準則組合頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)。

香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號之主要規定說明如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關與綜合財務報表之部分。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制被投資公司；(b)自參與被投資公司營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)

能夠運用其對被投資公司之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於於附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於二零一二年六月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本頒佈，以釐清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡指引。

此等五項準則連同有關過渡指引之修訂於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並容許提早採用，惟須同時提前採用全部該等五項準則。嘉泰同仁之董事預期，該等五項準則連同修訂將於目標集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表內採納，且預期應用該等五項準則可能不會對財務資料內呈報之金額產生影響，但將會導致更廣泛披露。

#### 香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛及其應用於其他香港財務報告準則規定或允許以公平值計量及有關以公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。例如，現時香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」項下之金融工具之三級公平值等級僅規限量化及定性披露，其將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內之所有資產及負債。

董事預期，目標集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則預期將不會對所呈報之金額構成重大影響，惟將令財務資料之披露更為全面。

除上述者外，嘉泰同仁之董事預期應用其他新及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之業績及財務狀況產生重大影響。

#### 4. 主要會計政策

財務資料乃按以下會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求之適用披露規定。

財務資料乃按歷史成本基準編製，請參閱下文所載會計政策之解釋。歷史成本一般依照貨品及服務交換時之金額的公平值而定。

### 綜合基準

財務資料包括嘉泰同仁及嘉泰同仁控制之實體(其附屬公司)之財務報表。如嘉泰同仁有權監督一間實體之財務及經營政策以從其活動中獲取利益，即表示具有控制權。

年內收購或出售之附屬公司之收入及開支由收購生效日期起或截至出售生效日期止(視情況而定)計入綜合全面收益表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與目標集團所採用保持一致。

所有集團內交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目內抵銷。

非控股股東於附屬公司之權益與目標集團於附屬公司之股權分開列賬。

附屬公司之全面收益及支出總額歸屬於嘉泰同仁之擁有人及非控股股東權益，即使其非控股股東權益的結果表現為虧損結餘。

### 目標集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

目標集團於現有附屬公司之所有權權益變動如並無導致目標集團喪失對附屬公司的控制權，則作為股權交易入賬。目標集團之權益及非控股股東權益之賬面值作出調整，以反映彼等於附屬公司之相對權益變化。非控股股東權益應佔資產淨值與已付或已收代價之公平值之差額，直接於權益確認並歸屬於嘉泰同仁之擁有人。

### 於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

### 業務合併

企業收購按收購法入賬。於業務合併時轉讓之代價按公平值計量，而公平值乃按目標集團所轉讓資產、目標集團向被收購方前擁有人承擔之負債及目標集團為獲得被收購方控制權所發行股本權益於收購日期之公平值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關之負債或資產分別按照香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 與被收購方以股份為基準之付款安排或目標集團為取代被收購方以股份為基準之付款安排而訂立之以股份為基準之付款安排有關之負債或股本工具，於收購日期按照香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組合)，根據該準則計量。

商譽乃以所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購人以往持有之被收購方股權公平值(如有)之總和超出所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之部分計量。倘經過重新評估後，所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購人以往持有之被收購人股權公平值(如有)之總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類別之非控股權益乃按其公平值或(如適用)其他準則規定之基準計量。

## 商譽

收購企業時產生之商譽按成本減累計減值虧損(如有)確認，並於綜合財務狀況表中單獨呈列。

進行減值測試時，商譽分配至預期受益於合併協同效應之各相關現金產生單位或各組相關現金產生單位。

獲分配商譽之現金產生單位每年進行減值測試，如有跡象表明單位可能減值，則更頻繁地進行測試。對因報告期內收購產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期末前進行減值測試。如現金產生單位之可收回金額少於該單位賬面值，則減值虧損先予分配以減少該單位獲分配商譽之賬面值，再基於該單位各資產之賬面值按比例分配予該單位其他資產。商譽減值虧損直接於損益內確認。商譽減值虧損不會於隨後期間撥回。



出售相關現金產生單位時，商譽應佔金額計入出售損益之釐定。

### 於聯營公司之投資

聯營公司為投資者對其擁有重大影響力之實體，其並非目標集團附屬公司或於合營公司之權益。重大影響力乃指可參與被投資方的財務及營運決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司之業績及資產與負債乃按權益會計法納入財務資料內。根據權益法，於聯營公司之投資首先按成本於綜合財務狀況表列賬。其後經調整以識別目標集團應佔聯營公司損益及其他全面收益。當目標集團攤佔聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成目標集團於聯營公司之投資淨額之一部份之任何長期權益)，目標集團不再確認其攤佔之進一步虧損。額外虧損會予以確認，惟僅以目標集團已承擔之法定及推定責任或代該聯營公司支付之款項為限。

收購成本超出目標集團攤佔聯營公司於收購日期確認之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之任何金額乃確認為商譽，並納入投資之賬面值內。

經過重新評估後，目標集團應佔可識別資產、負債及或然負債超出收購成本之部分，即時於損益確認。

香港會計準則第39號之規定用於釐定是否有必要就目標集團於聯營公司之投資確認減值虧損。如有必要，投資之全部賬面值(包括商譽)按照香港會計準則第36號「資產減值」作為單一資產進行減值測試，將可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本兩者中的較高者)與其賬面值進行比較。所確認之減值虧損構成投資賬面值之一部分。如投資可收回金額隨後增加，減值虧損撥回按照香港會計準則第36號確認。

倘集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益僅會在有關聯營公司的權益與目標集團無關的情況下，才會於財務資料確認。

## 收入確認

收入按已收及應收代價公平值計量。即於日常業務中出售貨物及提供服務，扣除折扣及相關銷售稅項之應收款項。

貨物銷售收入於交付貨物及所有權轉移時確認。

於日常業務過程中銷售物業所得收入，於滿足以下所有標準時確認：

- 物業所有權之大部分風險及回報轉讓予買家；
- 未繼續進行通常與所有權相關之管理，亦未保留物業之實際控制權；
- 收入金額能夠可靠計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入目標集團；及
- 就交易已產生或將產生之成本能夠可靠計量。

上述標準於相關物業建設完成，物業已根據銷售協議交付，且能合理假設能收回相關應收款項時達成。在達成上述收入確認標準前就銷售物業向買家收取之按金及分期付款項，計入綜合財務狀況表中流動負債。

醫院費用及收費及物業管理服務收入於提供服務時確認。

來自金融資產之利息收入於經濟利益很可能流入目標集團且收入金額能可靠計量時確認。利息收入乃按未償還本金及適用實際利率以時間基準計算，實際利率乃於金融資產預期年期將估計日後現金收入準確貼現至該資產於首次確認時之賬面淨值之利率。

## 政府補貼

政府補貼在能合理保證目標集團將遵守補貼附帶條件且將會收到補貼後確認。

作為已經產生之開支或虧損之補償或為向目標集團提供即時財務支持而應收之未來並無相關成本之政府補貼，於開始應收期間在損益確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)於綜合財務狀況表按成本或公平值減後續累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

持作生產、供應貨物或服務或者行政用途之樓宇乃以重估金額列入綜合財務狀況報表。重估金額即重估日期之公平值減任何其後累計折舊及任何其後累計虧損。重估乃以足夠之規律性定期進行，以確保於報告期間結束時其賬面值與採用公平值釐定之面值不致出現重大差異。

任何樓宇產生之重估增值會於其他全面收益內確認，並累計列入物業重估儲備，惟撥回同一資產先前已於損益確認之重估減值情況則除外。在此情況下，有關增值將計入損益內，惟以先前扣除之減值為限。重估資產產生之賬面淨值減少會於損益確認，惟以其超出該資產先前所作重估之物業重估儲備餘額(如有)為限。在其後出售或報廢一項重估資產時，應佔重估盈餘會撥至保留溢利／累計虧損。

在建工程包括建造過程中用於生產、供應或行政用途之物業、廠房及設備。成本包括專業費用及(對合資格資產而言)按照目標集團之會計政策資本化之借貸成本。有關物業於竣工及可作擬定用途時分類為物業、廠房及設備之適當類別。有關資產於可作擬定用途時按與其他物業資產相當之基準開始折舊。

折舊乃以直線法按估計可使用年期撤銷其物業、廠房及設備(在建工程除外)項目成本或重估金額減估計剩餘價值計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末進行檢討，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

根據融資租賃持有之資產按與自有資產相同之基準於估計可使用年期計算折舊。但如不能合理確定租期結束時將獲得所有權，則資產按租期及可使用年期中的較短者計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期未來不會因持續使用資產而產生經濟利益時終止確認。因物業、廠房及設備項目出售或報廢產生之任何收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，於損益內確認。

### 預付租金

預付租金指經營租賃安排項下租賃土地權益之預付租金，於租期內按直線法攤銷。

### 租賃

當租賃條款將所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃則歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為經營租賃。

### 目標集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產按租賃開始時之公平值或(如較低)最低應付租金之現值確認為目標集團之資產。對出租人之相應負債作為融資租賃承擔計入綜合財務狀況表。

租金於融資開支及減少租賃承擔中分攤，以使餘下負債實現固定利率。融資開支即時於損益確認(除非直接歸屬於合資格資產，在此情況下則按照目標集團有關借貸成本之政策資本化(請參閱下文會計政策))。

經營租金於租期內按直線法確認為開支。

### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣(即該實體主要經營之經濟地區之貨幣)記賬。

就呈列財務資料而言，功能貨幣為人民幣的目標集團之資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算為目標集團之列賬貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按該年度之平均匯率進行換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益內確認，並於權益中(非控股股東權益應佔(視情況而定))匯兌儲備內累積。

### 借貸成本

購買、興建或製造合資格資產(即需較長時間預備以用於擬定用途或銷售之資產)應佔直接之借貸成本，加入該等資產成本內，直至資產可大致上用作擬定用途或出售為止。臨時投資特定借貸所賺取之投資收入未扣除合資格資產開支前自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

## 無形資產

### 獨立收購之無形資產

獨立收購之具有確定可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

### 業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購之無形資產與商譽分開確認，首次按收購日期之公平值(視為成本)確認。

首次確認後，具有確定可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具有確定可使用年期之無形資產於估計可使用年期按直線法攤銷(請參閱下文有關有形及無形資產減值虧損之會計政策)。

終止確認無形資產所產生之收益或虧損按資產之淨出售所得款項與其賬面值之差額計量，並於終止取消該資產之期間之損益內確認。

### 有形及無形資產(商譽除外)之減值虧損(請參閱上文有關商譽之會計政策)

目標集團於報告期末檢討其具有確定可使用年期之有形及無形資產之賬面值，釐定有關資產是否存在已出現減值虧損之跡象。如存在有關跡象，則會估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之範圍。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量會使用反映貨幣時間值之當前市場評估及尚未就估計未來現金流量作出調整之資產特有風險之除稅前貼現率，貼現至其現值。

如資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)之賬面值會減少至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

如減值虧損隨後撥回，資產賬面值會增加至其可收回金額之經修訂估計，惟經增加之賬面值不得超過過往年度資產(或現金產生單位)並無確認減值虧損時所釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

### 建築合約

當建築合約之結果能夠可靠估計時，收入及成本參考報告期末合約活動完成階段確認，按截至有關日期已進行工程產生之合約成本佔估計總合約成本之比例計量（不能代表完成階段之情況除外）。合約工程變動、索償及獎勵款項如能夠可靠計量且很可能會收到，亦會計入。

當建築合約之結果無法可靠估計時，很可能會收到之合約收入部分予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

當總合約成本很能超過總合約收入時，預期虧損即時確認為開支。

當截至有關日期所產生合約成本加上已確認溢利減已確認虧損超過進度付款時，盈餘列示為應收合約工程客戶款項。當進度付款超過截至有關日期所產生合約成本加上已確認溢利減已確認虧損時，盈餘列示為應付合約工程客戶款項。在相關工程進行前已收款項作為負債（預收款項）計入綜合財務狀況表。就已進行工程已開票但客戶尚未支付之款項，計入綜合財務狀況表中應收賬項及其他應收款項。

### 存貨

存貨（包括藥物、其他醫療產品及醫院業務一般消耗品）按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

### 待售發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地使用權之收購成本及物業開發成本。可變現淨值考慮預期最終實現之價格，扣除預期竣工成本。

物業開發成本包括建築成本、按照目標集團會計政策資本化之借貸成本及發展期內產生之直接應佔成本。物業於竣工時轉入持作出售物業。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值之較低者入賬。

## 稅項

所得稅支出乃指本期應付稅項加上遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按本年度應課稅除稅前溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可扣除之收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目，故應課稅溢利與綜合全面收益表所報告之除稅前溢利／虧損有所不同。目標集團本期稅項負債乃按各報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料所載資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基之差異確認。所有應課稅臨時差異一般確認為遞延稅項負債。倘應課稅溢利很可能足以抵銷可扣減臨時差異，則一般確認為遞延稅項資產。倘因商譽或首次確認交易（業務合併除外）之其他資產及負債而產生之臨時差異不會影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就與附屬公司及聯營公司之權益有關之暫時應課稅差額確認，惟倘目標集團控制暫時差額之撥回以及暫時差額有機會不會於可見將來撥回除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產（與該等投資及權益有關）僅於可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回之情況方予以確認。

遞延稅項資產之賬面值會於每個報告期末檢討，倘若認為不再可能獲得足夠應課稅溢利可用於收回全部或部分資產，則會予以調低。

遞延稅項資產及負債乃根據各報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法），按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按目標集團預期收回或結算其資產及負債之賬面值之方式於報告期末實現之稅務結果。遞延稅項於損益確認。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與在其他全面收入表中或直接在權益中確認之項目相關，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入表或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延遞延稅項產生自某項業務合併之初步會計處理，則有關稅務影響計入該業務合併之會計處理內。

## 金融工具

當某集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表確認。

金融資產及金融負債首次按公平值確認。收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本，於首次確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(視情況而定)。

## 金融資產

目標集團之金融資產主要為貸款及應收款項。分類按金融資產之性質及用途進行並於初步確認時釐定。

## 實際利率法

實際利率法為計算債務工具之攤銷成本及於相關期間內攤分利息收入之一種方法。實際利率為透過債務工具之預計年期或較短期間(如適用)將預期未來現金收入(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分之費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認時賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利率法確認。

## 貸款及應收款項

貸款及應收款項為回收金額固定或可確定，於活躍市場並無報價之非衍生金融資產。首次確認後，貸款及應收款項(包括應收附屬公司款項、應收賬項、已抵押銀行存款、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本減去任何已識別減值虧損入賬(見下文有關貸款及應收款項減值之會計政策)。

## 貸款及應收款項減值

貸款及應收款項於各報告期末評估是否存在減值跡象。如有客觀證據表明由於在金融資產首次確認後發生之一項或多項事件，金融資產之估計未來現金流量已受到影響，則貸款及應收款項已減值。



減值之客觀憑證可以包括：

- 發行人或對手方出現嚴重財務困難；或
- 違反合約，如未支付或拖欠利息或本金；或
- 借貸人將很可能陷入破產或進行財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收賬項)而言，評估為並非個別減值之資產其後按集體基準評估減值。應收款項組合減值之客觀證據可能包括目標集團之過往收款經驗。

已確認之減值虧損金額則按資產賬面值與按資產之原本實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。

所有貸款及應收款項之賬面值直接扣除減值虧損。如倘於後期減值虧損之金額減少及該減少能客觀地與確認減值後發生的事項相關，則以之前已確認之減值虧損可於損益內撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之攤銷成本。

#### **金融負債及股本權益工具**

由集團實體發行之債務及股本權益工具乃根據合同安排之性質與金融負債或股本權益之定義分類為金融負債或股本權益工具。

#### **股本權益工具**

股本權益工具為證明目標集團資產扣除所有負債後之剩餘權益之任何合約。嘉泰同仁發行之股本權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

#### **實際利率法**

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於有關期間攤分利息支出之方法。實際利率為透過金融負債之預計年期或較短期間(如適用)將估計未來現金付款(包括所有已付或已收取且構成實際利率一部分之費用及積分、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至首次確認時賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率法確認。

### 金融負債

金融負債(包括應付附屬公司款項、應付賬項及應計費用、應付代價、應付聯營公司款項、其他墊款及銀行貸款)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 取消確認

僅於獲得資產現金流量之合約權利到期或目標集團將金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，目標集團才會取消確認金融資產。

完全取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益中確認。

於並僅於目標集團之責任解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

### 退休福利成本

對國家管理的退休福利計劃之付款，於員工已提供使其享有供款之服務時確認為開支。

## 5. 估計不確定性之主要來源

應用目標集團之會計政策(於上文附註4描述)時，嘉泰同仁董事已根據過往經驗、對未來之預期及其他資料作出多項估計。實際結果可能不同於有關估計。於往後十二個月內可能對財務資料中已確認金額造成重大影響之估計不確定性之主要來源載列如下。

### 應收賬項減值

估計是否需要作出減值時，目標集團會考慮賬齡狀況及收款可能性(包括各客戶之過往還款歷史)。當存在減值虧損客觀證據時，目標集團會考慮未來現金流量之估計。減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原實際利率貼現之現值(不包括尚未產生之未來信貸損失)之差額計量。如實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。

應收賬項之賬面值(列入應收賬項、按金及預付款項內)分別約為198,755,000港元、278,109,000港元及43,036,000港元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，其他應收款項之賬面值(包括出售附屬公司應收款項及其他應收款項)分別約320,705,000港元、58,937,000港元及5,708,000港元。

### 物業、廠房及設備減值

當發生事件或情況變化表明資產賬面值超過其可收回金額時，物業、廠房及設備會進行減值評估。減值虧損按物業、廠房及設備之可收回金額低於賬面值之部分確認。於相關期間，根據管理層進行之減值評估，物業、廠房及設備並無減值。實際結果可能不同於假設，對修訂估計期間物業、廠房及設備之賬面值造成重大影響。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面值分別約為1,307,793,000港元、1,450,994,000港元及1,470,342,000港元。

### 商譽及無形資產之估計減值

釐定來自業務合併並分配至醫院營運之現金產生單位（「現金產生單位」）之商譽及無形資產是否減值時，須估計其使用價值。本集團計算使用價值時，須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及適合之貼現率，以計算現值。實際現金流量少於預期時，可能會產生減值虧損。於相關期間，根據管理層進行之減值評估，概無商譽及無形資產已減值。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，商譽之賬面值分別約為16,396,000港元、17,180,000港元及17,382,000港元及無形資產之賬面值分別約為70,655,000港元、67,339,000港元及61,989,000港元。

### 土地增值稅（「土地增值稅」）

目標集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國城市不同稅務地區之稅務實施及結算各有不同，且目標集團若干項目尚未確定土地增值稅之計算及尚未向中國當地稅務部門繳稅。因此，釐定土地增值稅及相關所得稅撥備之金額需要作出重大判斷。目標集團依據管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能不同於首次入賬之金額，差額會影響向當地稅務部門確定稅項期間之所得稅支出及相關所得稅撥備。

## 6. 金融工具

### 資金風險管理

目標集團管理其資金，以確保其能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之平衡而為股東創造最大回報。目標集團之整體策略於整個相關期間保持不變。

目標集團之資本架構由債務淨額（包括銀行貸款）扣除現金及現金等值及儲備組成，包括繳足資本、其他儲備、法定盈餘儲備、匯兌儲備及保留溢利／累計虧損。

嘉泰同仁董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事考慮與各類資本有關之成本及風險。根據董事建議，目標集團將透過籌集新資本平衡整體資本架構。

#### 金融工具類別

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>目標集團</b>			
金融資產			
貸款及應收款項(包括現金及 現金等值)	<u>853,069</u>	<u>877,647</u>	<u>583,749</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>1,558,919</u>	<u>1,838,999</u>	<u>1,659,944</u>
<b>嘉泰同仁</b>			
金融資產			
貸款及應收款項(包括現金及 現金等值)	<u>836,627</u>	<u>1,017,317</u>	<u>1,189,700</u>
金融負債			
攤銷成本	<u>364,879</u>	<u>436,521</u>	<u>473,584</u>

#### 財務風險管理目標及政策

目標集團及嘉泰同仁之主要金融工具包括應收／應付附屬公司之款項、應收賬項、已抵押銀行存款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬項及應計費用、應付聯營公司款項、其他墊款、銀行借貸、融資租賃承擔及收購一間附屬公司額外權益之應付代價。該等金融工具之詳情已於相關附註中披露。與若干此等金融工具相關之風險以及減低此等風險之政策列載於下文。嘉泰同仁董事管理及監察此等風險，以確保即時及有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### 利率風險

於整個相關期間，目標集團及嘉泰同仁承受之利率風險或其管理及計量風險之方式並無變化。

目標集團承受與融資租賃項下固定利率責任有關之公平值利率風險。

目標集團及嘉泰同仁之現金流利率風險主要集中於銀行貸款因中國人民銀行貸款基準利率波動之風險與銀行結餘因市場利率波動之風險。

### 敏感度分析

管理層認為，目標集團及嘉泰同仁承受之浮息銀行結餘因市場利率變化而產生之未來現金流風險不大，因此浮息銀行結餘並無計入敏感度分析。

編製敏感度分析時，乃假設於報告期末尚未結算之銀行借貸於整個年度均未結算。如銀行貸款利率上升／下降100個基點，而所有其他變數保持不變，則目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之除稅後虧損將分別增加／減少7,514,000港元、11,499,000港元及10,831,000港元，計及利息資本化後，截至二零一零年十二月三十一日止年度嘉泰同仁之稅後虧損將分別增加／減少1,205,000港元，以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度稅後溢利將分別減少／增加3,163,000港元及3,250,000港元。

### 信貸風險

目標集團及嘉泰同仁之信貸風險主要來自應收賬項、其他應收款項、有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘。

目標集團及嘉泰同仁所承受之最高信貸風險（將導致目標集團及嘉泰同仁因對手方未能履行義務而出現財務虧損）為綜合及嘉泰同仁之財務狀況表所示各項已確認金融資產之賬面值。

為減低醫院、建設及物業管理業務之信貸風險，目標集團之管理層已委託一個團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序以確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，管理層於報告期末檢討各個別債務之可收回金額以確保就不可收回金額計提充足減值虧損。

目標集團及嘉泰同仁面臨來自目標集團及嘉泰同仁建築業務客戶之信貸集中風險，於二零一零年及二零一一年十二月三十一日金額分別為177,000,000港元及229,458,000港元。此外，目標集團及嘉泰同仁於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日就應收關連公司款項面臨信貸集中風險。根據有關對手方過往之還款歷史，嘉泰同仁董事認為，有關對手方具有良好信譽。除此以外，並無有關應收多名對手方及客戶款項之重大信貸集中風險。

於二零一零年十二月三十一日出售附屬公司應收款項247,178,000港元已於相關期間內償付。

嘉泰同仁就應收附屬公司款項面臨信貸集中風險。於考慮該等附屬公司之財務狀況後，管理層認為應收附屬公司款項之信貸風險並不重大。

由於對手方為信譽良好之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

### 流動資金風險

目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之流動負債淨額分別為163,565,000港元、125,441,000港元及427,658,000港元。財務資料根據持續經營基準編製，因為貴公司已同意提供充足資金以令目標集團可以全數履行其於可見未來到期之財務責任。

管理流動資金風險方面，目標集團及嘉泰同仁會監察及維持現金及現金等值項目於管理層視為充足的水平，以應付目標集團及嘉泰同仁日常營運所需，並減輕現金流量波動之影響。目標集團及嘉泰同仁管理層會監察及定期檢討現有銀行信貸之貸款承諾條件，盡力遵守貸款承諾。

下表詳列目標集團及嘉泰同仁之非衍生金融負債之餘下合約到期情況。該表乃基於目標集團及嘉泰同仁可能被要求付款之最早日期按金融負債之未貼現現金流量編製。其他非衍生金融負債之到期日基於協定償還日期。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流入為浮動利率，未貼現金額源自於報告期末之現行市場利率。

### 目標集團

	加權平均 實際利率 %	少於3個月 或按要求 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	未貼現現金 超過5年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一零年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬項及應計費用	-	179,841	594,049	-	-	773,890	773,890
應付一間聯營公司款項	-	7,602	-	-	-	7,602	7,602
銀行貸款	5.18%	52,679	452,441	202,744	175,866	883,730	777,427
融資租賃承擔	3.83%	5,918	15,832	21,570	-	43,320	34,839
		<u>246,040</u>	<u>1,062,322</u>	<u>224,314</u>	<u>175,866</u>	<u>1,708,542</u>	<u>1,593,758</u>

	加權平均 實際利率 %	少於3個月 或按要求 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	未貼現現金 超過5年 千港元	流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一一年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬項及應計費用	-	202,379	376,426	-	-	578,805	578,805
其他墊款	-	9,191	-	-	-	9,191	9,191
應付一間聯營公司款項	-	7,966	-	-	-	7,966	7,966
銀行貸款	8.45%	274,883	562,933	576,786	-	1,414,602	1,243,037
融資租賃承擔	5.48%	8,665	22,344	63,670	2,777	97,456	76,582
		<u>503,084</u>	<u>961,703</u>	<u>640,456</u>	<u>2,777</u>	<u>2,108,020</u>	<u>1,915,581</u>

	加權平均 實際利率 %	少於3個月 或按要求 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	未貼現現金 超過5年 千港元	流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一二年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬項及應計費用	-	149,939	240,678	-	-	390,617	390,617
應付一間聯營公司款項	-	8,060	-	-	-	8,060	8,060
收購一間附屬公司額外權益應付之代價	-	-	43,395	43,397	-	86,792	86,792
銀行貸款	8.20%	313,367	749,667	189,333	-	1,252,367	1,174,475
融資租賃承擔	5.98%	9,558	28,675	74,095	-	112,328	91,847
		<u>480,924</u>	<u>1,062,415</u>	<u>306,825</u>	<u>-</u>	<u>1,850,164</u>	<u>1,751,791</u>

## 嘉泰同仁

	加權平均 實際利率 %	少於3個月 或按要求 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	未貼現 現金流 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一零年 十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬項及							
應計費用	-	2,024	221,128	-	-	223,152	223,152
銀行貸款	5.31%	42,535	80,588	-	-	123,123	120,468
應付附屬公司款項	-	21,259	-	-	-	21,259	21,259
		<u>65,818</u>	<u>301,716</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>367,534</u>	<u>364,879</u>
於二零一一年 十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬項及							
應計費用	-	3,817	104,129	-	-	107,946	107,946
銀行貸款	6.56%	171,071	149,122	-	-	320,193	316,320
應付附屬公司款項	-	12,255	-	-	-	12,255	12,255
		<u>187,143</u>	<u>253,251</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>440,394</u>	<u>436,521</u>



	加權平均 實際利率 %	少於3個月 或按要求 千港元	3個月 至1年 千港元	1至5年 千港元	超過5年 千港元	未貼現 現金流 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一二年 十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付賬項及							
應計費用	-	-	36,984	-	-	36,984	36,984
收購一間附屬公司							
額外權益應付							
代價	-	-	43,395	43,397	-	86,792	86,792
銀行貸款	6.56%	210,039	121,561	-	-	331,600	324,985
應付附屬公司款項	-	24,823	-	-	-	24,823	24,823
		<u>234,862</u>	<u>201,940</u>	<u>43,397</u>	<u>-</u>	<u>480,199</u>	<u>473,584</u>

#### 公平值

目標集團及嘉泰同仁之金融資產及金融負債之公平值依據貼現現金流量分析按照公認定價模型釐定。

嘉泰同仁董事認為，目標集團及嘉泰同仁財務狀況表中按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

#### 7. 收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
相關期間目標集團來自持續經營業務之收入分析如下：			
物業銷售	130,433	384,171	39,222
醫院費用及收費	<u>117,949</u>	<u>370,201</u>	<u>497,143</u>
總收入	<u>248,382</u>	<u>754,372</u>	<u>536,365</u>

## 8. 分類資料

就資源分配及分類表現評估向嘉泰同仁董事(為主要經營決策者)彙報之資料,專注於所交付貨物或所提供服務之類型。

具體而言,目標集團根據香港財務報告準則第8號之彙報及經營分類如下:

物業開發	銷售物業
醫院	經營醫院
建築	提供城市基礎設施發展服務
物業管理	提供物業管理服務

建築及物業管理分類分別於截至二零一二年十二月三十一日止年度終止經營。為專注於醫療業務,嘉泰同仁管理層決定終止城市基礎設施發展業務。物業管理業務於二零一二年被出售,詳情載於附註35。下文報告之分類資料並不包括已終止經營業務之任何金額(詳情於附註14描述)。

截至二零一零年十二月三十一日止年度,目標集團透過收購洋浦兆合(附註36)而新從事醫院經營業務,並將該業務視為一個新的經營及彙報分類。

### 分類收入及業績

目標集團之收入及業績按經營及彙報分類分析如下。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 持續經營業務

	物業開發 千港元	醫院 千港元	綜合 千港元
收入	130,433	117,949	248,382
分類溢利(虧損)	24,344	(18,265)	6,079
其他收入			2,515
總部企業開支			(27,509)
融資成本			(8,438)
除稅前虧損			(27,353)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發 千港元	醫院 千港元	綜合 千港元
收入	<u>384,171</u>	<u>370,201</u>	<u>754,372</u>
分類虧損	<u>(4,835)</u>	<u>(52,138)</u>	(56,973)
其他收入			10,275
總部企業開支			(31,625)
融資成本			<u>(23,620)</u>
除稅前虧損			<u>(101,943)</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發 千港元	醫院 千港元	綜合 千港元
收入	<u>39,222</u>	<u>497,143</u>	<u>536,365</u>
分類虧損	<u>(16,073)</u>	<u>(77,036)</u>	(93,109)
其他收入			12,343
總部企業開支			(51,521)
融資成本			<u>(22,548)</u>
除稅前虧損			<u>(154,835)</u>

上文所報告之所有分類收入均來自外部客戶。

經營及彙報分類之會計政策與附註4所述目標集團之會計政策相同。分類溢利(虧損)為各分類賺取之溢利/產生之虧損,未分配若干其他收入、總部企業開支及若干融資成本。此乃向嘉泰同仁董事彙報以用於資源分配及表現評估之記量方法。

## 分類資產及負債

目標集團之資產及負債按經營及彙報分類分析如下：

於二零一零年十二月三十一日

	物業開發 千港元	醫院 千港元	綜合 千港元
分類資產	638,201	1,497,253	2,135,454
與已終止經營業務有關之資產			221,337
於聯營公司之權益			15,205
物業、廠房及設備			3,095
其他應收款項			295,115
應收關聯公司款項			22,790
有抵押銀行存款			224,902
銀行結餘及現金			80,421
綜合資產			<u>2,998,319</u>
分類負債	476,954	945,502	1,422,456
與已終止經營業務有關之負債			226,873
應付賬款及應計費用			34,491
銀行借貸			260,819
應付聯營公司款項			7,602
遞延稅項負債			76,664
綜合負債			<u>2,028,905</u>

於二零一一年十二月三十一日

	物業開發 千港元	醫院 千港元	綜合 千港元
分類資產	524,352	1,653,147	2,117,499
與已終止經營業務有關之資產			255,191
於聯營公司之權益			15,931
物業、廠房及設備			2,484
其他應收款項			50,370
應收關聯公司款項			18,045
有抵押銀行存款			245,643
銀行結餘及現金			254,322

	物業開發 千港元	醫院 千港元	綜合 千港元
綜合資產			<u>3,019,485</u>
分類負債	423,563	1,006,238	1,429,801
與已終止經營業務有關之負債			121,672
應付聯營公司款項			7,966
應付賬款及應計費用			52,190
銀行借貸			381,884
遞延稅項負債			<u>76,265</u>
綜合負債			<u>2,069,778</u>

於二零一二年十二月三十一日

	物業開發 千港元	醫院 千港元	綜合 千港元
分類資產	1,002,669	1,655,040	2,657,709
於聯營公司之權益			16,119
物業、廠房及設備			1,538
其他應收款項			2,759
應收關聯公司款項			15,283
有抵押銀行存款			88,592
銀行結餘及現金			<u>394,752</u>
綜合資產			<u>3,176,752</u>
分類負債	757,897	801,183	1,559,080
應付聯營公司款項			8,060
應付賬款及應計費用			159,813
銀行借貸			448,977
遞延稅項負債			<u>75,520</u>
綜合負債			<u>2,251,450</u>

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、於聯營公司之權益、若干其他應收款項及預付款項、應收關連公司款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金。
- 所有負債分配至經營及彙報分類，惟不包括若干其他應付款項及應計費用、應付聯營公司款項、就收購一間附屬公司額外權益應付代價、若干銀行貸款及遞延稅項。

#### 其他分類資料

截至二零一零年十二月三十一日止年度

#### 持續經營業務

	物業開發 千港元	醫院 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分類業績或分類資產時扣除 (計入)之款項				
利息收入	-	-	(1,768)	(1,768)
融資成本	6,714	7,392	8,438	22,544
物業、廠房及設備折舊	455	19,460	568	20,483
添置物業、廠房及設備	2,247	1,323,530	487	1,326,064
解除預付租賃款項	784	627	-	1,411
無形資產攤銷	-	3,136	-	3,136

截至二零一一年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發 千港元	醫院 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分類業績或分類資產時扣除 (計入)之款項				
利息收入	-	-	(7,409)	(7,409)
融資成本	14,739	30,779	23,620	69,138
物業、廠房及設備折舊	774	56,279	724	57,777
添置物業、廠房及設備	4,595	139,468	59	144,122
出售物業、廠房及設備之收益	(350)	(16)	-	(366)
就應收賬項確認之減值虧損	-	1,420	-	1,420
解除預付租賃款項	1,646	1,317	-	2,963
無形資產攤銷	-	6,580	-	6,580
	<u>-</u>	<u>6,580</u>	<u>-</u>	<u>6,580</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度

持續經營業務

	物業開發 千港元	醫院 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
計量分類業績或分類資產時扣除 (計入)之款項				
利息收入	–	–	(8,072)	(8,072)
融資成本	17,114	55,430	22,548	95,092
物業、廠房及設備折舊	1,257	72,659	872	74,788
添置物業、廠房及設備	2,197	73,748	2,722	78,667
出售物業、廠房及設備之虧損	–	566	–	566
就應收賬項確認之減值虧損	1,386	3,849	–	5,235
解除預付租賃款項	1,722	1,322	–	3,044
無形資產攤銷	–	6,132	–	6,132

目標集團之持續經營業務位於中國及目標集團之所有收入均產生自中國。目標集團之非流動資產亦位於中國。

於相關期間，並無單一客戶佔持續經營業務總收入之10%以上。



## 9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
持續經營業務			
銀行利息收入	1,768	7,409	8,072
政府補貼(附註)	12,623	1,118	4,513
捐助收入	762	2,489	1,434
其他	747	1,748	1,902
	<u>15,900</u>	<u>12,764</u>	<u>15,921</u>

附註：該金額指獲授之無條件政府補貼以鼓勵目標集團於南京之醫院營運。

## 10. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
持續經營業務			
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	–	366	(566)
就應收賬項確認之減值虧損	–	(1,420)	(5,235)
	<u>–</u>	<u>(1,054)</u>	<u>(5,801)</u>

## 11. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
持續經營業務			
以下各項之利息：			
– 須於五年內悉數償還之銀行貸款	15,187	76,691	90,666
– 須於五年後悉數償還之銀行貸款	10,591	–	–
– 融資租賃	1,031	3,283	6,780
貸款安排費用	–	–	9,861
減：已資本化金額	<u>(4,265)</u>	<u>(10,836)</u>	<u>(2,354)</u>
	<u>22,544</u>	<u>69,138</u>	<u>104,953</u>

於相關期間，特定貸款產生之利息開支已資本化計入待售發展中物業及樓宇，列為物業、廠房及設備。此外，一般借貸組合產生已資本化借貸成本，於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別採用每年3.34%、7.49%及7.78%之資本化率計入合資格資產之開支。

## 12. 稅項(開支)抵免

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(769)	(644)	—
中國土地增值稅	(5,129)	(834)	—
遞延稅項抵免(附註33)	2,886	3,994	1,486
	<u>(3,012)</u>	<u>2,516</u>	<u>1,486</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於相關期間之企業所得稅率為25%。

根據中國相關法律法規，嘉泰同仁於首個盈利年度(即二零零八年十二月三十一日)起兩年獲免除中國企業所得稅，之後三年享有50%之稅務優惠。

根據於一九九五年一月二十七日頒佈中國土地增值稅暫行條例後而施行之暫行條例，所有於一九九四年一月一日起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。

相關期間之稅項(開支)抵免可與綜合全面收益表所示來自持續經營業務之除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前虧損	<u>(27,353)</u>	<u>(101,943)</u>	<u>(154,834)</u>
按中國企業所得稅率25%繳納之稅項	6,838	25,486	38,709
不可扣稅開支之稅務影響	(5,020)	(5,572)	(1,681)
已確認稅項虧損之稅務影響	(6,104)	(20,949)	(36,770)
動用早前未確認稅項虧損／可獲減免臨時 差異之稅務影響	5,121	4,176	1,228
土地增值稅	(5,129)	(834)	-
土地增值稅之稅務影響	<u>1,282</u>	<u>209</u>	<u>-</u>
年內稅項(開支)抵免	<u>(3,012)</u>	<u>2,516</u>	<u>1,486</u>

### 13. 年內來自持續經營業務之虧損

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
年內虧損乃經扣除以下各項後釐定：			
董事薪酬	-	-	-
員工成本			
薪金及其他福利	48,266	122,447	165,203
退休福利計劃供款	4,579	11,416	15,402
	52,845	133,863	180,605
核數師酬金	207	217	298
物業、廠房及設備折舊	20,483	57,777	74,788
解除預付租賃款項	1,411	2,963	3,044
無形資產攤銷(計入銷售成本)	3,136	6,580	6,132
土地及樓宇之經營租金(計入銷售成本)	982	1,979	1,628
確認為開支之存貨成本(計入銷售成本)	32,050	109,182	163,365
待售物業之成本(計入銷售成本)	<u>109,853</u>	<u>354,489</u>	<u>32,265</u>

#### 14. 已終止經營業務

截至二零一一年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁管理層決定終止建築業務。因此，於相關期間建築分類呈列為已終止經營業務。

於二零一二年一月，目標集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售北京同仁物業（經營目標集團物業管理分類下之所有物業管理業務）之全部股權。出售於二零一二年三月三十一日北京同仁物業之控制權轉移予收購方時完成（見附註35(b)）。

相關期間來自已終止經營業務之溢利（虧損）分析如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
來自已終止經營業務溢利（虧損）	10,952	34,503	(3,314)
出售附屬公司之虧損	—	—	(3,490)
總計	<u>10,952</u>	<u>34,503</u>	<u>(6,804)</u>
以下人士應佔年內來自已終止經營業務之 溢利／（虧損）：			
嘉泰同仁擁有人	12,316	37,679	(4,027)
非控股股東權益	<u>(1,364)</u>	<u>(3,176)</u>	<u>(2,777)</u>
	<u>10,952</u>	<u>34,503</u>	<u>(6,804)</u>

相關期間建築及物業管理分類之業績(已計入綜合全面收益表)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
收入	155,225	97,235	17,135
銷售成本	(145,778)	(88,624)	(19,226)
毛利(毛損)	9,447	8,611	(2,091)
其他收入	2,712	28,440	4
行政開支	(1,207)	(2,548)	(1,227)
年內溢利(虧損)	<u>10,952</u>	<u>34,503</u>	<u>(3,314)</u>
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
嘉泰同仁擁有人	12,316	37,679	(1,961)
非控股股東權益	(1,364)	(3,176)	(1,353)
	<u>10,952</u>	<u>34,503</u>	<u>(3,314)</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	(7)	(5)	—
員工成本			
薪金及其他福利	14,581	37,817	11,449
退休福利計劃供款	2,219	5,351	1,682
物業、廠房及設備折舊	16,800	43,168	13,131
土地及樓宇之經營租金	77	182	47
逾期應收賬項之利息收入(附註a)	190	137	119
來自承包商違反合約之賠償收入(附註b)	—	(28,429)	—
	<u>(2,575)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 於相關期間，應收建築分類客戶之賬項已長期逾期。截至二零一一年十二月三十一日止年度，客戶同意就欠付目標集團之逾期款項支付利息約28,429,000港元。
- (b) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度，建築分類一名分包商違反了與目標集團訂立之建築協議條款。根據和解協議，該分包商同意按其中條款，於截至二零一零年十二月三十一日止年度向目標集團賠償2,575,000港元。該分包商由嘉泰同仁一名董事控制及實益擁有，因此為目標集團之關聯公司。

已終止經營業務之現金流入／流出披露如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動現金(流出)流入淨額	(318,928)	(1,589)	218,181
投資活動現金流入(流出)淨額	4,119	(122)	2,282
融資活動現金流入(流出)淨額	–	8,772	(1,754)

於出售日期北京同仁物業之資產及負債之賬面值披露於附註35(b)。

## 15. 股息及每股虧損

於相關期間，嘉泰同仁並無支付或宣派股息。

由於就本報告而言，加入每股虧損資料並無意義，故並無呈列每股虧損資料。

## 16. 物業、廠房及設備

## 目標集團

	在建工程 千港元	樓宇 千港元	電腦及醫療 設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本或估值</b>							
於二零一零年一月一日	-	2,285	889	-	-	2,715	5,889
匯兌差額	-	101	26	-	-	79	206
添置	183,427	741	63,567	2,456	1,068	316	251,575
收購附屬公司	545,243	392,635	128,115	11	6,591	2,612	1,075,207
轉讓	(557,917)	557,917	-	-	-	-	-
出售	-	-	(337)	-	(182)	(16)	(535)
出售附屬公司	-	(2,352)	(93)	-	-	(47)	(2,492)
重估虧絀	-	(10,820)	-	-	-	-	(10,820)
於二零一零年十二月三十一日	170,753	940,507	192,167	2,467	7,477	5,659	1,319,030
匯兌差額	8,162	45,466	9,185	117	358	270	63,558
添置	86,279	7,652	43,514	1,442	3,847	1,806	144,540
轉讓	(123,045)	123,045	-	-	-	-	-
出售	-	-	(5,836)	(1,450)	(273)	(1,219)	(8,778)
重估虧絀	-	(32,915)	-	-	-	-	(32,915)
於二零一一年十二月三十一日	142,149	1,083,755	239,030	2,576	11,409	6,516	1,485,435
添置	1,674	13,281	2,816	30	134	77	18,012
轉讓	19,728	10,261	41,569	187	4,709	2,213	78,667
出售	(18,376)	18,376	-	-	-	-	-
出售附屬公司	-	-	(1,066)	-	(177)	(355)	(1,598)
重估虧絀	-	-	(508)	-	-	(284)	(792)
於二零一二年十二月三十一日	145,175	1,082,271	281,841	2,793	16,075	8,167	1,536,322
包括：							
按成本	170,753	-	192,167	2,467	7,477	5,659	378,523
按估值	-	940,507	-	-	-	-	940,507
於二零一零年十二月三十一日	<u>170,753</u>	<u>940,507</u>	<u>192,167</u>	<u>2,467</u>	<u>7,477</u>	<u>5,659</u>	<u>1,319,030</u>
按成本	142,149	-	239,030	2,576	11,409	6,516	401,680
按估值	-	1,083,755	-	-	-	-	1,083,755
於二零一一年十二月三十一日	<u>142,149</u>	<u>1,083,755</u>	<u>239,030</u>	<u>2,576</u>	<u>11,409</u>	<u>6,516</u>	<u>1,485,435</u>
按成本	142,149	-	281,841	2,793	16,075	8,167	454,051
按估值	-	1,082,271	-	-	-	-	1,082,271
於二零一二年十二月三十一日	<u>145,175</u>	<u>1,082,271</u>	<u>281,841</u>	<u>2,793</u>	<u>16,075</u>	<u>8,167</u>	<u>1,536,322</u>

	在建工程 千港元	樓宇 千港元	電腦及醫療 設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>折舊</b>							
於二零一零年一月一日	-	-	495	-	-	807	1,302
匯兌差額	-	238	172	2	18	38	468
本年度折舊	-	10,582	8,223	114	910	731	20,560
出售時抵銷	-	-	(101)	-	(117)	(2)	(220)
重估時抵銷	-	(10,820)	-	-	-	-	(10,820)
出售附屬公司時抵銷	-	-	(43)	-	-	(10)	(53)
於二零一零年十二月三十一日	-	-	8,746	116	811	1,564	11,237
匯兌差額	-	1,061	806	13	69	97	2,046
本年度折舊	-	31,854	22,581	435	1,788	1,301	57,959
出售時抵銷	-	-	(2,823)	(92)	(69)	(902)	(3,886)
重估時抵銷	-	(32,915)	-	-	-	-	(32,915)
於二零一一年十二月三十一日	-	-	29,310	472	2,599	2,060	34,441
匯兌差額	-	596	397	6	35	26	1,060
期內折舊	-	42,806	27,793	425	2,590	1,221	74,835
出售時抵銷	-	-	(342)	-	(96)	(338)	(776)
出售附屬公司時抵銷	-	-	(171)	-	-	(7)	(178)
重估時抵銷	-	(43,402)	-	-	-	-	(43,402)
於二零一二年十二月三十一日	-	-	56,987	903	5,128	2,962	65,980
<b>賬面值</b>							
於二零一零年十二月三十一日	<u>170,753</u>	<u>940,507</u>	<u>183,421</u>	<u>2,351</u>	<u>6,666</u>	<u>4,095</u>	<u>1,307,793</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>142,149</u>	<u>1,083,755</u>	<u>209,720</u>	<u>2,104</u>	<u>8,810</u>	<u>4,456</u>	<u>1,450,994</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>145,175</u>	<u>1,082,271</u>	<u>224,854</u>	<u>1,890</u>	<u>10,947</u>	<u>5,205</u>	<u>1,470,342</u>



## 嘉泰同仁

	電腦設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一零年一月一日	799	2,668	3,467
匯兌差額	23	78	101
添置	30	–	30
出售	(156)	–	(156)
於二零一零年十二月三十一日	696	2,746	3,442
匯兌差額	33	132	165
出售	(529)	(543)	(1,072)
於二零一一年十二月三十一日	200	2,335	2,535
匯兌差額	2	28	30
添置	6	–	6
於二零一二年十二月三十一日	208	2,363	2,571
<b>折舊</b>			
於二零一零年一月一日	456	798	1,254
匯兌差額	16	28	44
本年度折舊	135	256	391
出售時對銷	(100)	–	(100)
於二零一零年十二月三十一日	507	1,082	1,589
匯兌差額	26	56	82
本年度折舊	98	261	359
出售時對銷	(502)	(263)	(765)
於二零一一年十二月三十一日	129	1,136	1,265
匯兌差額	1	24	25
本年度折舊	20	212	232
於二零一二年十二月三十一日	150	1,372	1,522
<b>賬面值</b>			
於二零一零年十二月三十一日	<u>189</u>	<u>1,664</u>	<u>1,853</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>71</u>	<u>1,199</u>	<u>1,270</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>58</u>	<u>991</u>	<u>1,049</u>

物業、廠房及設備(在建工程除外)按以下每年折舊率以直線法按成本或公平值減剩餘價值折舊：

樓宇	4-5%
電腦及醫療設備	10%
傢俬及裝置	20%
辦公室設備	20%
汽車	20%

目標集團之樓宇位於中國按中期租賃持有之租賃土地上。在建工程為位於中國之在建醫院樓宇。

倘有關樓宇並無進行重估，則彼等於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日將按歷史成本減累計折舊計入財務資料分別為940,507,000港元、1,083,755,000港元及1,082,271,000港元。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團就賬面值分別約為940,507,000港元、1,083,755,000港元及1,082,271,000港元之樓宇未取得建築證書。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團分別抵押賬面值約940,507,000港元、1,083,755,000港元及584,314,000港元之樓宇以及賬面值約169,940,000港元、138,434,000港元及零港元之在建工程，以取得授予目標集團之一般銀行信貸。

## 17. 預付租金

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
目標集團之預付租金包括：			
中國中期租賃土地	126,571	129,606	128,084
就報告分析如下：			
非流動資產	123,695	126,592	125,034
流動資產	2,876	3,014	3,050
	<u>126,571</u>	<u>129,606</u>	<u>128,084</u>

目標集團之預付租金根據中國中期租賃持有，於40至45年之租期攤銷。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團分別將賬面值約95,505,000港元、97,771,000港元及94,776,000港元之土地使用權抵押，以取得授予目標集團之一般銀行信貸。

## 18. 無形資產

	醫院經營 牌照 千港元	商標 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>			
於二零一零年一月一日	—	—	—
收購附屬公司	56,040	17,811	73,851
於二零一零年十二月三十一日	56,040	17,811	73,851
匯兌差額	2,678	852	3,530
於二零一一年十二月三十一日	58,718	18,663	77,381
匯兌差額	692	220	912
於二零一二年十二月三十一日	59,410	18,883	78,293
<b>攤銷</b>			
於二零一零年一月一日	—	—	—
攤銷	2,749	387	3,136
匯兌差額	54	6	60
於二零一零年十二月三十一日	2,803	393	3,196
攤銷	5,773	807	6,580
匯兌差額	232	34	266
於二零一一年十二月三十一日	8,808	1,234	10,042
攤銷	5,307	825	6,132
匯兌差額	115	15	130
於二零一二年十二月三十一日	14,230	2,074	16,304
<b>賬面值</b>			
於二零一零年十二月三十一日	<u>53,237</u>	<u>17,418</u>	<u>70,655</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>49,910</u>	<u>17,429</u>	<u>67,339</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>45,180</u>	<u>16,809</u>	<u>61,989</u>

商標及醫院經營牌照之可使用年期確定。醫院經營牌照於10年期間按直線法攤銷，商標於30年期間按直線法攤銷。

## 19. 商譽

	千港元
賬面值	
於二零一零年一月一日	–
收購附屬公司(附註36)	16,396
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日	16,396
匯兌差額	784
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	17,180
匯兌差額	202
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	17,382
	<hr/> <hr/>

就減值測試而言，商譽已分配至醫院業務之現金產生單位。現金產生單位之可收回金額乃基於使用價值計算釐定。該計算使用基於管理層所批准涵蓋5年期間之財務預算之現金流量預測，就截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別使用15.9%、16.1%及16.29%之貼現率。就計算所有使用價值而言，5年以上期間之現金流量使用3%之穩定增長率推斷。該增長率基於相關行業增長預測及相關行業之平均長期增長率。計算使用價值之一項主要假設為預算增長率，而該增長率基於過往表現及管理層對市場發展之預期釐定。概不知悉商譽之減值。管理層認為於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日並無商譽減值。

## 20. 於聯營公司之權益

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
於非上市聯營公司之投資成本	15,205	15,931	16,119
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

目標集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	業務結構	成立國家	目標集團所持註冊資本比例			所持投票權比例			主要業務
			於十二月三十一日			於十二月三十一日			
			二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
焦作同仁醫療產業投資有限公司	有限公司	中國	21.67%	21.67%	21.67%	21.67%	21.67%	21.67%	自二零一三年開展之醫院經營
大連同仁置業有限公司 (「大連同仁」)	有限公司	中國	20%	20%	-	20%	20%	-	暫無營業

於相關期間，目標集團並無將其投資成本人民幣10,000,000元注入大連同仁，該公司自註冊成立起暫無營業。大連同仁於二零一二年七月解散。嘉泰同仁董事認為，於相關期間應佔聯營公司業績並不重大。

目標集團之聯營公司於相關期間之財務資料概述如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
總資產	74,490	125,350	126,827
總負債	(4,314)	(51,821)	(52,443)
資產淨值	<u>70,176</u>	<u>73,529</u>	<u>74,384</u>
目標集團應佔聯營公司之資產淨值	<u>15,205</u>	<u>15,931</u>	<u>16,119</u>
收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內業績	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
目標集團應佔年內聯營公司之業績及其他全面收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 21. 存貨

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
醫療消耗品	4,627	4,574	6,570
藥品	8,080	11,728	9,926
	<u>12,707</u>	<u>16,302</u>	<u>16,496</u>

## 22. 待售發展中物業

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
成本			
於年初	117,371	454,030	318,103
添置	77,145	157,909	482,508
透過收購附屬公司添置	493,096	–	–
出售附屬公司	(124,690)	–	–
匯兌調整	1,041	21,700	3,747
轉入持作出售物業	(109,933)	(315,536)	–
於年末	<u>454,030</u>	<u>318,103</u>	<u>804,358</u>
待售發展中物業預期於以下時間變現：			
– 12個月內	220,811	–	400,250
– 超過12個月	233,219	318,103	404,108
	<u>454,030</u>	<u>318,103</u>	<u>804,358</u>

目標集團之待售發展中物業位於中國按中期租賃持有之租賃土地上。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，賬面值分別約70,488,000港元、81,187,000港元及82,143,000港元之待售發展中物業已抵押，以取得授予目標集團之若干銀行信貸。

## 23. 持作出售物業

目標集團之持作出售物業位於中國。所有持作出售物業均按成本入賬。嘉泰同仁董事認為，持作出售物業將於十二個月內變現。

## 24. 應收合約工程客戶款項

## 目標集團及嘉泰同仁

於報告期末正在進行之合約：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減			
已確認虧損	293,826	-	-
減：進度款項	(267,354)	-	-
總計	<u>26,472</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 25. 應收賬項、按金及預付款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>目標集團</b>			
應收款項	198,755	278,109	43,036
收購持作發展物業土地使用權之按金 (附註)	-	67,718	-
預付款項	9,994	6,299	16,901
出售附屬公司應收款項	247,178	-	-
應收關聯公司款項	22,790	18,045	15,283
預付營業稅及其他中國稅項	13,837	1,680	27,650
其他應收款項	73,527	58,937	5,708
	<u>566,081</u>	<u>430,788</u>	<u>108,578</u>

附註：於二零一一年十二月三十一日，存在就收購土地所有權作物業發展之承擔餘款264,327,000港元。該款項已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內支付。截至二零一二年十二月三十一日，並無有關收購土地使用權之更多承擔。

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>嘉泰同仁</b>			
應收款項	177,000	229,459	–
出售附屬公司之應收款項	247,178	–	–
其他應收款項	3,011	6,220	26
	<u>427,189</u>	<u>235,679</u>	<u>26</u>

**應收賬項**

目標集團醫院業務之客戶以現金、信用卡或醫療保險結算。對信用卡付款，銀行一般於交易日後7日向目標集團付款。醫療保險公司一般於交易日後90日付款。目標集團授予物業管理業務客戶之正常信貸期為30日，建築業務客戶為180日。

就根據預售合約出售物業之代價將於向買方交付物業前全數收取。

報告期末所呈列應收賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

**目標集團**

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
0至30日	47,312	65,916	26,097
31至60日	4,669	12,884	11,686
61至90日	1,671	5,264	5,253
91至365日	145,103	108,788	–
1年以上但不超過2年	–	85,257	–
	<u>198,755</u>	<u>278,109</u>	<u>43,036</u>



## 嘉泰同仁

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
0至30日	38,388	51,894	—
91至365日	138,612	92,307	—
1年以上但不超過2年	—	85,257	—
	<u>177,000</u>	<u>229,458</u>	<u>—</u>

目標集團及嘉泰同仁設有減值確認政策，該政策基於對賬目可收回性之評估及賬齡分析以及管理層之判斷(包括每名客戶之信譽及過往收款歷史)。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，目標集團之貿易應收賬項結餘中包括賬面值分別為145,103,000港元及194,045,000港元及嘉泰同仁總賬面值分別為138,612,000港元及194,045,000港元之逾期貿易應收款項，由於嘉泰同仁與對手方協定還款時間表及對手方能夠根據該時間表清償其未償還應收款項，故目標集團及嘉泰同仁並無就此作出減值虧損撥備。目標集團及嘉泰同仁並無就有關結餘持有任何抵押品。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，有關應收款項之平均賬齡分別為185日及535日。

## 已逾期但未減值之應收賬項之賬齡

	於十二月三十一日	
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
<b>目標集團</b>		
91至365日	145,103	108,788
1年以上但不超過2年	—	85,257
總計	<u>145,103</u>	<u>194,045</u>
<b>嘉泰同仁</b>		
91至365日	138,612	108,788
1年以上但不超過2年	—	85,257
總計	<u>138,612</u>	<u>194,045</u>

### 出售附屬公司應收款項

金額指於相關期間前透過出售附屬公司出售於連雲港之土地使用權時之應收獨立第三方代價。有關金額已於二零一一年八月全數償付。

### 應收關聯公司款項

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日應收關聯方款項22,790,000港元、18,045,000港元及15,283,000港元為應收嘉泰同仁一名董事擁有實益權益及控制權之一間公司之款項，該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，應收該關聯公司之最高款項分別為22,790,000港元、22,790,000港元及18,045,000港元及於二零一零年一月一日餘額為零。

## 26. 已抵押銀行存款／受限制銀行存款／銀行結餘及現金

### 已抵押銀行存款

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團分別抵押銀行存款224,902,000港元、245,643,000港元及88,592,000港元以取得授予目標集團之短期一般銀行信貸而嘉泰同仁分別抵押銀行存款91,813,000港元、165,824,000港元及零，以取得授予嘉泰同仁之短期一般銀行信貸。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該等存款分別按平均市場利率每年0.50%、每年0.50%及每年0.50%計息。

### 受限制銀行存款

按照適用政府法規，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，分別有5,495,000港元、22,343,000港元及36,378,000港元之銀行存款僅可用於指定物業開發項目。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，該等存款分別按平均市場利率每年0.50%、每年0.50%及每年0.50%計息。

### 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括目標集團及嘉泰同仁持有之現金及銀行結餘，原到期日為三個月或以下，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別按平均為每年0.50%、每年0.50%及每年0.50%之市場利率計息。

## 27. 應付款項及應計費用

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>目標集團</b>			
應付款項	460,915	300,914	252,849
待售發展中物業之應計建築成本	35,880	51,025	14,044
醫院樓宇(分類為物業、廠房及設備)之應 付建築成本	169,089	118,433	29,870
延遲交付持作出售物業之應計賠償	32,520	15,817	10,905
其他應付款項及應計費用	75,486	92,616	82,949
	<u>773,890</u>	<u>578,805</u>	<u>390,617</u>
<b>嘉泰同仁</b>			
應付款項	221,128	104,129	35,826
其他應付款項及應計費用	2,024	3,817	1,158
	<u>223,152</u>	<u>107,946</u>	<u>36,984</u>
<b>應付賬項</b>			

醫院營運之應付款項主要包括採購藥物及消耗品尚未支付之款項。就建築服務及物業發展營運應付承建商之款項包括建築成本及其他項目有關開支。

貿易採購及應付建築承包獲得之信貸期一般為30至60日。所呈列目標集團於報告期末之應付賬項按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>目標集團</b>			
0至30日	180,232	101,599	63,756
31至60日	47,919	1,194	4,793
61至90日	24,786	1,116	482
91至365日	132,435	113,485	92,588
1年以上但不超過2年	75,543	83,520	19,994
2年以上但不超過5年	—	—	71,236
	<u>460,915</u>	<u>300,914</u>	<u>252,849</u>
<b>嘉泰同仁</b>			
0至30日	123,764	—	—
91至365日	21,821	20,609	—
1年以上但不超過2年	75,543	83,520	—
2年以上但不超過5年	—	—	35,826
	<u>221,128</u>	<u>104,129</u>	<u>35,826</u>

## 28. 預收款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
其他預收款項(附註)	—	9,191	—
預收款項	<u>25,243</u>	<u>22,480</u>	<u>22,259</u>
	<u>25,243</u>	<u>31,671</u>	<u>22,259</u>

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，北京同仁物業之買方提供貸款9,191,000港元(相當於人民幣7,500,000元)，用於償還北京同仁物業應付賬項。出售詳情載於附註35。

### 29. 收購附屬公司額外權益應付代價

於二零一二年四月，嘉泰同仁以代價人民幣110,000,000元(相等於136,392,000港元)從非控股股東收購同仁醫療產業集團有限公司(嘉泰同仁間接持有之附屬公司)之27.5%額外股權。其中人民幣40,000,000元於二零一二年四月以現金償付。代價餘額將分兩期償付，其中人民幣35,000,000元(相等於43,395,000港元)於二零一三年三月三十一日或之前償付及人民幣35,000,000元(相等於43,397,000港元)於二零一四年三月三十一日或之前償付。該款項為無抵押及不計息。

### 30. 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。

### 31. 銀行貸款

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>目標集團</b>			
有抵押	584,444	1,040,830	1,038,810
無抵押	192,983	202,207	135,665
	<u>777,427</u>	<u>1,243,037</u>	<u>1,174,475</u>
<b>嘉泰同仁</b>			
有抵押須於一年內支付之款項	79,532	316,320	324,985
無抵押須於一年內支付之款項	40,936	—	—
	<u>120,468</u>	<u>316,320</u>	<u>324,985</u>
<b>目標集團</b>			
銀行貸款須於以下期間償還：			
一年內	467,836	767,914	1,016,137
一年以上但不超過兩年	70,175	294,795	—
兩年以上但不超過五年	70,175	180,328	158,338
五年以上	169,241	—	—
	<u>777,427</u>	<u>1,243,037</u>	<u>1,174,475</u>
減：一年內到期款項(列示為流動負債)	<u>(467,836)</u>	<u>(767,914)</u>	<u>(1,016,137)</u>
列示為非流動負債之款項	<u>309,591</u>	<u>475,123</u>	<u>158,338</u>

浮息銀行貸款之加權平均實際年利率(亦等於合約利率)如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
目標集團	<u>5.18%</u>	<u>8.45%</u>	<u>8.20%</u>
嘉泰同仁	<u>5.31%</u>	<u>6.56%</u>	<u>6.56%</u>

浮息銀行貸款指中國人民銀行同期貸款基準利率加息差。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團分別約231,579,000港元、294,118,000港元及359,378,000港元之銀行貸款由目標集團之關聯公司擔保。嘉泰同仁一名董事於該等關聯公司中擁有實益及控股權益。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，目標集團分別約276,842,000港元、250,858,000港元及158,338,000港元之銀行貸款由目標集團之樓宇及在建工程(物業、廠房及設備內)抵押(載於附註42)。

於相關期間，目標集團餘下銀行貸款由其他資產抵押作擔保(附註42所載)。

嘉泰同仁於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之銀行貸款分別約79,532,000港元、63,725,000港元及204,588,000港元乃由嘉泰同仁之關連公司擔保。嘉泰同仁之董事於該等關連公司擁有實益及控股權益。嘉泰同仁之餘下銀行貸款由已抵押銀行存款作抵押。

### 32. 融資租賃承擔

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
就報告分析為：			
流動負債	20,329	25,082	31,196
非流動負債	<u>14,510</u>	<u>51,500</u>	<u>60,651</u>
	<u>34,839</u>	<u>76,582</u>	<u>91,847</u>

目標集團根據融資租賃租用若干醫療設備。租期為三至六年。與融資租賃承擔相關之利率為每年3%至7%之固定利率。並無訂立任何或然租金安排。

	最低應付租金			最低應付租金之現值		
	於十二月三十一日			於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
融資租賃應付款項：						
一年內	21,750	31,009	38,233	20,329	25,082	31,196
超過一年但不超過兩年	19,022	23,747	31,406	12,542	20,571	26,008
超過兩年但不超過五年	2,548	39,923	42,689	1,968	29,091	34,643
五年以上	-	2,777	-	-	1,838	-
	<u>43,320</u>	<u>97,456</u>	<u>112,328</u>	<u>34,839</u>	<u>76,582</u>	<u>91,847</u>
減：未來融資費用	<u>(8,481)</u>	<u>(20,874)</u>	<u>(20,481)</u>	不適用	不適用	不適用
租賃承擔之現值	<u>34,839</u>	<u>76,582</u>	<u>91,847</u>	<u>34,839</u>	<u>76,582</u>	<u>91,847</u>
減：須於一年內結算之款項 (列示為流動負債)				<u>(20,329)</u>	<u>(25,082)</u>	<u>(31,196)</u>
須於一年後結算之款項				<u>14,510</u>	<u>51,500</u>	<u>60,651</u>

目標集團之融資租賃承擔以出租人對租賃資產之收費抵押。

## 33. 遞延稅項負債

於相關期間確認之主要遞延稅項負債及其變動如下：

	業務合併時之 公平值調整 千港元
於二零一零年一月一日	-
收購附屬公司	79,604
計入年度損益(附註12)	(2,886)
匯兌調整	(54)
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日	76,664
計入年度損益(附註12)	(3,994)
匯兌調整	3,595
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	76,265
計入期間損益(附註12)	(1,486)
匯兌調整	741
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	<u>75,520</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，嘉泰同仁及其附屬公司分別有未動用稅項虧損約32,791,000港元、116,587,000港元及263,667,000港元及可扣減暫時性差異32,520,000港元、15,817,000港元及10,905,000港元可用於抵銷未來溢利。由於有關附屬公司未來溢利來源存在不確定性，故並無確認遞延稅項資產。未動用稅項虧損之屆滿情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
二零一五年	32,791	32,791	32,791
二零一六年	-	83,796	83,796
二零一七年	-	-	147,080
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>32,791</u>	<u>116,587</u>	<u>263,667</u>

根據中國企業所得稅法，就嘉泰同仁及其附屬公司於二零零八年一月一日起賺取之溢利宣派股息須繳納預扣稅。由於嘉泰同仁能夠控制嘉泰同仁之附屬公司累計溢利應佔臨時差異之撥回時機，且於可預見將來很可能不會撥回臨時差異，故財務資料中並無就有關臨時差異(於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日分別為37,237,000港元、32,715,000港元及14,056,000港元)作出遞延稅項撥備。



## 34. 繳足資本

## 目標集團及嘉泰同仁

	千美元	千港元 (等值金額)
註冊及繳足之股本：		
於二零一零年一月一日	54,559	424,610
增加資本	<u>30,077</u>	<u>234,000</u>
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年十二月三十一日	84,636	658,610
增加資本	<u>32,154</u>	<u>250,036</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u><u>116,790</u></u>	<u><u>908,646</u></u>

## 35. 出售附屬公司

## (a) 出售連雲港嘉泰花園置業有限公司(「連雲港花園」)

於二零一零年一月三十一日，目標集團將其於連雲港花園之全部股權以零代價出售予一名獨立第三方。連雲港花園於出售日期之資產淨值如下：

	千港元
喪失控制權之資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	2,439
待售發展中物業	124,690
其他應收款項及預付款項	18,380
銀行結餘及現金	14,848
銀行貸款	(40,165)
買方提供之貸款	(113,977)
應付賬項及應計費用	<u>(6,215)</u>
出售一間附屬公司之毛損／虧損	<u><u>-</u></u>
出售產生之現金流出淨額：	
現金代價	-
減：所出售銀行結餘及現金	<u>(14,848)</u>
	<u><u>(14,848)</u></u>

於出售連雲港花園後，兌換為呈列貨幣產生之連雲港花園累計匯兌差額104,000港元從換算儲備轉移至保留溢利。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，連雲港花園並無為目標集團帶來收入，為目標集團之虧損帶來虧損約1,083,000港元。

**(b) 出售北京同仁物業**

如附註14所述，於二零一二年三月三十一日，目標集團將其於北京同仁物業之全部股權以零代價出售予一名獨立第三方。出售北京同仁物業後，目標集團終止其物業管理業務。

千港元

**喪失控制權之資產及負債分析：**

物業、廠房及設備	614
應收賬項	12,455
其他應收款項及預付款項	1,175
銀行結餘及現金	4,083
買方提供之墊款	(9,282)
應付賬款及應計費用	<u>(5,555)</u>
出售一間附屬公司之虧損	<u><u>3,490</u></u>

**出售產生之現金流出淨額：**

現金代價	—
減：所出售銀行結餘及現金	<u>(4,083)</u>
	<u><u>(4,083)</u></u>

於出售北京同仁物業後，兌換為呈列貨幣產生之北京同仁物業累計匯兌差額805,000港元從換算儲備轉移至保留溢利。

北京同仁物業對目標集團於相關期間之業績及現金流量之影響披露於附註14。

### 36. 收購附屬公司

於二零一零年六月三十日，目標集團與數名獨立第三方訂立買賣協議，以現金收購洋浦兆合之81.63%股權，總代價為人民幣200,000,000元(約233,918,000港元)。該收購使用收購法入賬。洋浦兆合為一間投資控股公司，其附屬公司在中國從事物業開發及醫院經營業務。收購事項於二零一零年六月三十日完成。

收購相關成本約1,145,000港元已從所轉讓代價中扣除，並已確認為截至二零一零年十二月三十一日止年度之開支，列入綜合全面收益表中行政開支一項。

於收購日期所收購資產及所確認負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,075,207
預付租金	128,009
無形資產	73,851
於聯營公司之權益	15,205
存貨	9,822
待售發展中物業	493,096
持作出售物業	93,618
應收賬款、按金及預付款項(附註)	310,375
已抵押銀行存款	144,881
受限制銀行存款	18,644
銀行結餘及現金	33,566
應收賬款及累計費用	(648,461)
出售物業收取之按金	(406,433)
預收款項	(22,385)
應付聯營公司款項	(7,602)
銀行貸款	(608,187)
融資租賃承擔	(24,195)
遞延稅項	(79,604)
應付嘉泰同仁款項	(175,439)
洋浦兆合持有之附屬公司之非控股股東權益	(148,423)
	<u>266,545</u>

附註：於收購日期應收賬項及其他應收款項(列入應收賬項、按金及預付款項內)之公平值分別約為21,712,000港元及182,979,000港元，與於收購日期應收賬項及其他應收款項之總合約金額相同。

## 收購產生之商譽：

	千港元
已付代價	233,918
加：非控股股東權益(附註)	49,023
減：所收購資產淨值	<u>(266,545)</u>
收購產生之商譽	<u><u>16,396</u></u>

附註：非控股股東權益按於收購日期佔洋浦兆合及其附屬公司之所收購資產及所確認負債之比例釐定。

因就合併支付代價而於收購洋浦兆合及其附屬公司產生之商譽實際計入與目標集團之醫院營運中預期增長利益相關之金額。該等利益並未與商譽分開確認，因為其不符合可識別無形資產之確認標準。該等收購產生之商譽預期均不可用於扣稅。

## 收購產生之現金流出淨額：

	千港元
已付現金代價	(233,918)
減：所收購銀行結餘及現金	<u>33,566</u>
	<u><u>(200,352)</u></u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度，洋浦兆合及其附屬公司帶來虧損11,430,000港元及收入270,615,000港元。

如收購於二零一零年一月一日已完成，則截至二零一零年十二月三十一日止年度之集團收入(包括已終止經營業務)總額將為529,724,000港元，而年度虧損(包括已終止經營業務)將為60,014,000港元。備考資料僅供說明，不一定能反映收購於二零一零年一月一日已完成之情況下目標集團實際可實現之收入及經營業績，亦並非擬用作未來業績之預測。

於釐定洋浦兆合及其附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度初被收購後目標集團之「備考」虧損時，董事已計算無形資產之攤銷及按公平值基準就業務合併初次會計產生已收購廠房及設備折舊之預付租賃款項解除，而非於收購前財務報表中確認之賬面值。

## 37. 於附屬公司投資

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
非上市投資，按成本	269,006	281,863	421,575

## 38. 應收／應付附屬公司款項

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。嘉泰同仁董事認為，應收附屬公司款項屬可收回／應支付。嘉泰同仁董事預期按下文所述應收附屬公司款項將於報告期末可收回：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
十二個月內	308,772	497,782	496,206
超過十二個月	-	70,966	360,419
	<u>308,772</u>	<u>568,748</u>	<u>856,625</u>

## 39. 嘉泰同仁之儲備

	法定盈餘儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	8,506	32,418	118,282	159,206
本年度虧損	-	-	(43,558)	(43,558)
本年度其他全面收益	-	21,821	-	21,821
本年度全面收益總額	-	21,821	(43,558)	(21,737)
於二零一零年十二月三十一日	8,506	54,239	74,724	137,469
本年度溢利	-	-	29,393	29,393
本年度其他全面收益	-	38,457	-	38,457

	法定盈餘儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
本年度全面收益總額	—	38,457	29,393	67,850
於二零一一年 十二月三十一日	8,506	92,696	104,117	205,319
本年度溢利	—	—	13,516	13,516
本年度其他全面收益	—	11,259	—	11,259
本年度全面收益總額	—	11,259	13,516	24,775
於二零一二年十二月 三十一日	8,506	103,955	117,633	230,094

#### 40. 經營租賃承擔

##### 目標集團作為承租人

於各報告期末，目標集團就出租物業與業主就不可撤銷經營租賃訂立之合約之最低應付租金到期時間如下：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	113	78	—

#### 41. 資本承擔

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
財務資料中已訂約但尚未撥備之資本開支 — 收購物業、廠房及設備	62,111	29,023	19,581

**42. 資產抵押**

於相關期間，已為取得信貸融資而將目標集團之以下資產抵押予銀行：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
已抵押銀行存款	224,902	245,643	88,592
樓宇(計入物業、廠房及設備)	940,507	1,083,755	584,314
在建工程(計入物業、廠房及設備)	169,940	138,434	–
預付租金	95,505	97,771	94,776
待售發展中物業	70,488	81,187	82,143
	<u>1,501,342</u>	<u>1,646,790</u>	<u>849,825</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，昆明同仁實業及昆明同仁醫院之股本權益已抵押予銀行以獲授借貸。

**43. 主要非現金交易**

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，目標集團根據融資租賃分別收購約19,649,000港元、64,829,000港元及42,618,000港元之醫療設備。

**44. 退休福利計劃**

根據中國相關法律法規，目標集團須參與地方市級政府運作之界定供款退休計劃。目標集團按經地方市級政府同意的員工平均薪金之一定百分比，向員工退休福利計劃供款。目標集團有關退休福利計劃之主要責任為根據計劃繳納規定供款。

## 45. 關聯方披露

## (i) 關連各方交易

除於附註31中披露之關連公司之公司擔保外，於相關期間，目標集團已與由嘉泰同仁董事直接控制及擁有實益權益之關聯公司進行以下交易：

	截至十二月三十一日		
	止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
目標集團			
購買醫療設備	50,555	7,124	1,203
來自分包商之賠償收入(附註14)	2,575	-	-
	<u>53,130</u>	<u>7,124</u>	<u>1,203</u>

## (ii) 關聯方結餘

目標集團與關聯各方之結餘分別載於附註25及30。嘉泰同仁與關聯方及附屬公司之結餘分別載列於附註25及38。

## (iii) 主要管理人員之薪酬

於相關期間，並無向同時擔任目標集團主要管理人員之嘉泰同仁董事支付或應付任何酬金。

## B. 報告期後事項

於二零一三年三月六日，嘉泰同仁與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，嘉泰同仁同意以代價人民幣250,000,000元(相等於309,981,000港元)出售連雲港成泰之全部註冊資本。於二零一三年四月十四日，嘉泰同仁向買方發出終止通知以終止該協議，原因是買方未能按協議之規定將按金存入聯名管理賬戶。



C. 結算日後財務報表

概無就二零一二年十二月三十一日往後任何期間編製目標集團、嘉泰同仁或任何其附屬公司之經審核財務報表。

中國網絡資本有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港

謹啟

二零一三年五月十日

## 2. 嘉泰同仁(連雲港)醫療產業投資有限公司之管理層討論及分析

隨認購事項完成後，本公司直接擁有嘉泰同仁之權益，佔嘉泰同仁全部註冊資本約69.52%。

目標集團由嘉泰同仁及其附屬公司組成。嘉泰同仁(以及透過其中國附屬公司)於中國從事投資、管理及營運醫療及醫院業務、醫療設備及相關器材買賣、物業投資及開發及其他投資業務。

### A. 截至二零一零年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

#### 業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(持續及已終止經營業務)為403,607,000港元及嘉泰同仁股東應佔虧損(持續及已終止經營業務)為8,976,000港元，主要由於其醫院營運之虧損部份抵銷其物業開發業務及已終止經營業務之溢利所致。

#### 持續經營業務

截至二零一零年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(持續經營業務)為248,382,000港元及嘉泰同仁股東應佔虧損(持續經營業務)為21,292,000港元，主要由於其醫院營運之虧損部份抵銷其物業開發業務之溢利所致。

#### 已終止經營業務

截至二零一零年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(已終止經營業務)為155,225,000港元及嘉泰同仁股東應佔溢利為12,316,000港元，主要歸因於其於中國連雲港城市基礎設施開發之建設業務，以及自承包商違約取得賠償收入2,575,000港元。隨著於中國連雲港城市基礎設施開發基本完工，此項業務於二零一一年終止。

## 分部回顧

### 物業開發

截至二零一零年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之物業開發業務錄得營業額130,433,000港元及分部溢利24,344,000港元，主要歸功於其在中國昆明及南京之物業開發項目。

### 醫院營運

截至二零一零年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之醫院營運業務錄得營業額117,949,000港元及分部虧損18,265,000港元，主要由於年內及回顧期間來自收購醫療業務之虧損。

## 財務回顧

### 流動資金，財務資源及資本結構

於二零一零年十二月三十一日，目標集團之非流動資產1,533,744,000港元，包括物業、廠房及設備1,307,793,000港元、預付租金123,695,000港元、無形資產70,655,000港元、商譽16,396,000港元及於聯營公司權益15,205,000港元。目標集團之資本開支、日常營運及投資主要由其營運、借貸及股東資金提供資金。於二零一零年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨額為163,565,000港元。

於二零一零年收購洋浦兆合實業有限公司(「洋浦兆合」)之72.5%股本權益後，目標集團於二零一零年十二月三十一日之總銀行借貸達777,427,000港元，包括有抵押銀行貸款584,444,000港元及無抵押銀行貸款192,983,000港元。於二零一零年十二月三十一日，目標集團之總銀行借貸包括於一年內到期之銀行借貸467,836,000港元、一年以上但不超過兩年為70,175,000港元、兩年以上但不超過五年為70,175,000港元及五年以上為169,241,000港元。於二零一零年十二月三十一日，目標集團之資產負債比率(基於目標集團之淨借貸(扣除已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金後)與總權益之比)為48.1%。

於二零一零年十二月三十一日，目標集團之股本(註冊資本)達659,610,000港元。

### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，目標集團之銀行存款224,902,000港元、樓宇(計入物業、廠房及設備) 940,507,000港元、在建工程(計入物業、廠房及設備) 169,940,000港元、預付租金95,505,000港元及待售發展中物業70,488,000港元已抵押予銀行，以作為於本年度目標集團獲授信貸融資之擔保。

### 資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，目標集團之資本開支(已訂約但並尚未於其財務資料中計提)包括收購62,111,000港元之物業、廠房及設備。

### 或然負債

目標集團於年內概無任何或然負債。

### 主要投資、重大收購及出售事項

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，目標集團與獨立第三方訂立買賣協議，以代價人民幣200,000,000元(約233,918,000港元)收購洋浦兆合之72.5%股本權益。洋浦兆合為一間投資控股公司，其附屬公司於中國從事物業開發及醫院營運。

於二零一零年一月，目標集團向一名獨立第三方以零代價出售其於連雲港嘉泰花園置業有限公司之全部股本權益。

### 外幣匯率波動

目標集團之業務主要位於中國，其資產、負債及交易均主要以人民幣計值。目標集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 僱員

於二零一零年十二月三十一日，目標集團僱用1,594名僱員，總員工成本為52,845,000港元。目標集團確保其僱員之薪酬釐定與市場環境及個人表現相符合，並根據薪酬政策定期作出檢閱。

**B. 截至二零一一年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析****業務回顧**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(持續及已終止經營業務)為851,607,000港元(二零一零年：403,607,000港元)及嘉泰同仁股東應佔虧損(持續及已終止經營業務)為26,011,000港元(二零一零年：8,976,000港元)，主要由於醫院營運之虧損及缺少物業發展業務之溢利貢獻部份抵銷已終止經營業務之溢利所致。

**持續經營業務**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(持續經營業務)為754,372,000港元(二零一零年：248,382,000港元)及嘉泰同仁股東應佔虧損(持續經營業務)為63,690,000港元(二零一零年：21,292,000港元)，主要由於其醫院營運錄得虧損及缺少物業發展業務之溢利貢獻所致。

**已終止經營業務**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(已終止經營業務)為97,235,000港元(二零一零年：155,225,000港元)及嘉泰同仁股東應佔溢利(已終止經營業務)為37,679,000港元(二零一零年：12,316,000港元)，主要歸因於其在中國連雲港城市基礎設施開發之建設業務，以及逾期應收賬款之利息收益28,429,000港元(二零一零年：零)。隨著於中國連雲港城市基礎設施開發基本完工，此項業務於二零一一年終止。

**分部回顧****物業開發**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之物業開發業務錄得營業額384,171,000港元(二零一零年：130,433,000港元)及分部虧損4,835,000港元(二零一零年：溢利24,344,000港元)，主要由於受到中國政府對物業市場採取限制性措施之不利影響，其於中國昆明及南京之物業開發項目於中國二線城市面臨困難之物業市場環境。

**醫院營運**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之醫院營運業務錄得營業額370,201,000港元及分部虧損52,138,000港元(二零一零年：18,265,000港元)，主要由於隨著分階段啟動醫院營運之後員工人數增加以及中國勞工成本普遍增長上漲令醫療及技術員工成本增加以及折舊開支增加所致。

## 財務回顧

### 流動資金，財務資源及資本結構

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之非流動資產1,678,036,000港元(二零一零年：1,533,744,000港元)，包括物業、廠房及設備1,450,994,000港元(二零一零年：1,307,793,000港元)、預付租金126,592,000港元(二零一零年：123,695,000港元)、無形資產67,339,000港元(二零一零年：70,655,000港元)、商譽17,180,000港元(二零一零年：16,396,000港元)及於聯營公司權益15,931,000港元(二零一零年：15,205,000港元)。目標集團之資本開支、日常營運及投資主要由其營運、借貸及股東資金提供資金。於二零一一年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨額為125,441,000港元(二零一零年：163,565,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之總銀行借貸達1,243,037,000港元(二零一零年：777,427,000港元)，包括有抵押銀行貸款1,040,830,000港元(二零一零年：584,444,000港元)及無抵押銀行貸款202,207,000港元(二零一零年：192,983,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，目標集團之總銀行借貸包括於一年內到期之銀行借貸767,914,000港元(二零一零年：467,836,000港元)、一年以上但不超過兩年為294,795,000港元(二零一零年：70,175,000港元)、兩年以上但不超過五年為180,328,000港元(二零一零年：70,175,000港元)及五年以上為零(二零一零年：169,241,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，目標集團之資產負債比率(基於目標集團之淨借貸(扣除已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金後)與總權益之比)為75.9%(二零一零年：48.1%)。

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之股本(註冊資本)達658,610,000港元(二零一零年：658,610,000港元)。

### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之銀行存款245,643,000港元(二零一零年：224,902,000港元)、樓宇(計入物業、廠房及設備)1,083,755,000港元(二零一零年：940,507,000港元)、在建工程(計入物業、廠房及設備)138,434,000港元(二零一零年：169,940,000港元)、預付租金97,771,000港元(二零一零年：95,505,000港元)及待售發展中物業81,187,000港元(二零一零年：70,488,000港元)已抵押予銀行，以作為於本年度目標集團獲授信貸融資之擔保。

### 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之資本開支(已訂約但並尚未於其財務資料中計提)包括收購29,023,000港元(二零一零年：62,111,000港元)之物業、廠房及設備。

### 或然負債

目標集團於年內概無任何或然負債。

### 主要投資、重大收購及出售事項

截至二零一一年十二月三十一日止年度，目標集團概無主要投資、重大收購及出售事項。

### 外幣匯率波動

目標集團之業務主要位於中國，其資產、負債及交易均主要以人民幣計值。目標集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 僱員

於二零一一年十二月三十一日，目標集團僱用1,916名僱員(二零一零年：1,594名)，總員工成本為133,863,000港元(二零一零年：52,845,000港元)。目標集團確保其僱員之薪酬釐定與市場環境及個人表現相符合，並根據薪酬政策定期作出檢閱。

## C. 截至二零一二年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(持續及已終止經營業務)為553,500,000港元(二零一一年：851,607,000港元)及嘉泰同仁股東應佔虧損(持續及已終止經營業務)為133,202,000港元(二零一一年：26,011,000港元)，主要由於持續經營業務錄得虧損及缺少已終止經營業務之溢利貢獻所致。

### 持續經營業務

截至二零一二年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(持續經營業務)為536,365,000港元(二零一一年：754,372,000港元)及嘉泰同仁股東應佔虧損(持續經營業務)為129,175,000港元(二零一一年：63,690,000港元)，主要由於康雅苑二期及三期仍處於建設當中、其物業開發營運之營業額減少以及其醫院營運虧損增加所致。

### 已終止經營業務

截至二零一二年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之營業額(已終止經營業務)為17,135,000港元(二零一一年：97,235,000港元)及嘉泰同仁股東應佔虧損(已終止經營業務)為4,027,000港元(二零一一年：溢利37,679,000港元)，主要由於缺少其城市基礎設施開發業務(於二零一一年終止經營)之貢獻(二零一一年：42,285,000港元)所致。隨著於二零一二年出售此業務，物業管理業務已於二零一二年終止。

### 分部回顧

#### 物業開發

截至二零一二年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之物業開發業務錄得營業額39,222,000港元(二零一一年：384,171,000港元)及分部虧損16,073,000港元(二零一一年：4,835,000港元)，主要由於物業開發項目康雅苑二期及三期仍處於建設當中，物業之銷售收入減少所致。

#### 醫院營運

截至二零一二年十二月三十一日止年度，嘉泰同仁之醫院營運業務錄得營業額497,143,000港元(二零一一年：370,201,000港元)及分部虧損77,036,000港元(二零一一年：52,138,000港元)，主要由於隨著分階段啟動醫院多項業務營運之後人力增加以及中國勞工成本持續增長之趨勢令醫療及技術員工成本增加以及折舊開支增加所致。

### 財務回顧

#### 流動資金，財務資源及資本結構

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之非流動資產1,690,866,000港元(二零一一年：1,678,036,000港元)，包括物業、廠房及設備1,470,342,000港元(二零一一年：1,450,994,000港元)、預付租金125,034,000港元(二零一一年：126,592,000港元)、無形資產61,989,000港元(二零一一年：67,339,000港元)、商譽17,382,000港元(二零一一年：17,180,000港元)及於聯營公司權益16,119,000港元(二零一一年：15,931,000港元)。目標集團之資本開支、日常營運及投資主要由其營運、借貸及股東資金提供資金。於二零一一年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨額為427,658,000港元(二零一一年：125,441,000港元)。



於二零一二年十二月三十一日，目標集團之總銀行借貸達1,174,475,000港元(二零一一年：1,243,037,000港元)，包括有抵押銀行貸款1,038,810,000港元(二零一一年：1,040,830,000港元)及無抵押銀行貸款135,665,000港元(二零一一年：202,207,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，目標集團之總銀行借貸包括於一年內到期之銀行借貸1,016,137,000港元(二零一一年：767,914,000港元)、一年以上但不超過兩年為零(二零一一年：294,795,000港元)及兩年以上但不超過五年為158,338,000港元(二零一一年：180,328,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，按目標集團之借貸淨額計算，目標集團之負債比率(扣除已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金後)為70.8%(二零一一年：75.9%)。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之股本(註冊資本)達908,646,000港元(二零一一年：658,610,000港元)。

### 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之銀行存款88,592,000港元(二零一一年：245,643,000港元)、樓宇(計入物業、廠房及設備)584,314,000港元(二零一一年：1,083,755,000港元)、在建工程(計入物業、廠房及設備)零港元(二零一一年：138,434,000港元)、預付租金94,776,000港元(二零一一年：97,771,000港元)及待售發展中物業82,143,000港元(二零一一年：81,187,000港元)已抵押予銀行，以作為期內目標集團獲授信貸融資之擔保。

### 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之資本開支(已訂約但並尚未於其財務資料中計提)包括收購19,581,000港元(二零一一年：29,023,000港元)之物業、廠房及設備。

### 或然負債

目標集團於年內概無任何或然負債。

### 主要投資、重大收購及出售事項

於二零一二年三月，目標集團向一名獨立第三方以零代價出售其於北京同仁物業管理有限公司(「北京同仁物業」)之全部股本權益。於出售北京同仁物業後，目標集團終止其物業管理業務，並錄得3,456,000港元之虧損。

### 外幣匯率波動

目標集團之業務主要位於中國，其資產、負債及交易均主要以人民幣計值。目標集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### 僱員

於二零一二年十二月三十一日，目標集團僱用2,014名僱員(二零一一年：1,916名)，總員工成本為180,605,000港元(二零一一年：130,697,000港元)。目標集團確保其僱員之薪酬釐定與市場環境及個人表現相符合，並根據薪酬政策定期作出檢閱。

## 1. 本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考財務資料乃根據第4章第29段編製，僅供說明之用，旨在提供有關認購事項對本集團財務資料可能造成之影響。

以下為本集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合資產負債表，乃摘錄自本公司刊發日期為二零一三年二月二十七日之中期報告。本集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表已反映認購事項之影響，猶如認購事項於二零一二年十二月三十一日完成，並無需要作出備考調整。

	本集團 於二零一二年 十二月 三十一日之 未經審核綜合 資產負債表 千港元	未經審核備 備考調整 千港元 附註	未經審核備 考資產負債表 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	159,227		159,227
物業、廠房及設備	1,476,893		1,476,893
預付租賃款項	123,307		123,307
於聯營公司之權益	1,009,932		1,009,932
可供出售之投資	195,874		195,874
無形資產	15,552		15,552
	2,980,785		2,980,785
<b>流動資產</b>			
存貨	16,496		16,496
待售發展中物業	1,026,853		1,026,853
持作出售物業	33,682		33,682
預付租賃款項	3,050		3,050
可供出售之投資	94,822		94,822
持作買賣之投資	1,013,405		1,013,405
應收賬項、按金及預付款項	234,288		234,288
應收貸款	103,761		103,761
可收回稅項	4,997		4,997
已抵押銀行存款	88,592		88,592
受限制銀行存款	36,378		36,378
銀行結餘及現金	526,122		526,122
	3,182,446		3,182,446

	本集團 於二零一二年 十二月 三十一日之 未經審核綜合 資產負債表 千港元	未經審核備考調整 備考資產負債表 千港元 附註
<b>流動負債</b>		
應付賬項及應計費用	406,587	406,587
出售物業所收之按金	401,880	401,880
客戶按金及預收現金	25,467	25,467
應付代價	43,395	43,395
應付一間聯營公司款項	8,060	8,060
其他借貸	2,131,167	2,131,167
融資租賃承擔－於一年內到期	31,196	31,196
應付稅項	79,646	79,646
	<u>3,127,398</u>	<u>3,127,398</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>55,048</u>	<u>55,048</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,035,833</u>	<u>3,035,833</u>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	119,576	119,576
銀行貸款－於一年後到期	250,307	250,307
融資租賃承擔－於一年後到期	60,651	60,651
債券	247,000	247,000
其他應付款項	43,397	43,397
	<u>720,931</u>	<u>720,931</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>2,314,902</u></u>	<u><u>2,314,902</u></u>

附註：無須備考調整

## 2. 未經審核備考綜合資產負債表之會計師報告



致中國網絡資本有限公司董事

吾等就中國網絡資本有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考綜合資產負債表作出報告。該等資產負債表乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供有關認購32,000,000美元之嘉泰同仁(連雲港)醫療產業投資有限公司註冊股本之權益(「認購事項」)對所呈列之財務資料可能造成之影響，以供載入日期為二零一三年五月十日之通函(「通函」)附錄三第一節內。未經審核備考綜合資產負債表之編製基準載於本通函第137頁。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段之規定，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，以編製未經審核備考綜合資產負債表。

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考綜合資產負債表發表意見，並向 閣下報告。對於吾等先前就該等用於編製未經審核備考綜合資產負債表之任何財務資料發出之任何報告，除吾等於報告發出當日對報告之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮支持各項調整之憑證以及就未經審核備考資產負債表與 貴公司董事進行討論。該委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考綜合資產負債表已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴集團之會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考綜合資產負債表而言屬合適。

未經審核備考資產負債表僅供說明之用。

### 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已根據所列基準妥為編製未經審核備考綜合資產負債表；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考綜合資產負債表而言，無須調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零一三年五月十日

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對目標集團所持有之物業權益於二零一三年二月二十八日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號  
安康商業大廈9字樓901室  
電話: (852) 2529 9448 傳真: (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國之物業權益之估值

按照中國網絡資本有限公司(稱為「貴公司」)有關對嘉泰同仁(連雲港)醫療產業投資有限公司(稱為「嘉泰同仁」)或其附屬公司(嘉泰同仁及其附屬公司統稱為「目標集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益(稱為「該等物業」)進行估值之指示，吾等確認，吾等已視察該等物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一三年二月二十八日(「估值日期」)之市值之意見。

#### 估值基準

吾等對該等物業之估值指市值。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式將物業易手之估計金額」。

#### 估值方法

該等物業使用比較法進行估值，該方法乃根據可資比較物業之已變現價格或市場價格作出比較。大小、特徵及位置相若之可資比較物業會被分析，並仔細權衡各項物業所有有關優勢及不足，以達致公平比較資本價值。

由於在其上興建之建築物及構築物之性質使然，本報告第二類中第3、4項物業乃基於折舊重置成本估值。折舊重置成本之評估要求估計現有用途土地(如有)之市值以及估計建築物及構築物以及其他地盤工程於估值日期之新重置(再生產)成本，其後從中扣減樓齡、狀況、功能性陳舊等因素。在為該等物業之土地部分之市值進行估值時，已採用比較法。

吾等並無賦予目標集團租賃之該等物業任何商業價值，原因為該等物業之租賃權益禁止轉讓或由於缺乏可觀溢利租金。

### 假設

吾等之估值乃假設擁有人將該等物業(目標集團租賃之物業除外)以現況在市場出售，且並無受惠於將可能會影響該等物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

就擁有人以政府批授之長期土地使用權持有之該等物業而言，吾等已假設擁有人在有關土地使用權之整段未屆滿年期內，擁有自由及無間斷權利使用該等物業。吾等亦已假設該等物業可在市場自由轉讓，而毋須支付任何地價或大額費用予政府。

吾等估值之其他特別假設(如有)將於隨附之估值證書之附註加以說明。

### 業權

吾等已獲提供有關該等物業之法律文件副本。然而，吾等並未核實該等物業之所有權及是否存在將可能會影響該等物業之所有權之任何產權負擔。

吾等亦已依賴 貴公司中國法律顧問雲南友元律師事務所、北京盈科(南京)律師事務所及江蘇田灣律師事務所就中國相關法律及法規以及有關土地使用權或該等物業之租賃權益之性質所提供之法律意見。



## 限制條件

吾等之報告並無考慮該等物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售而可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃假設賣方將物業在市場出售，而並無受惠於可能會影響該等物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面之意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業地盤面積之準確性，惟假設吾等所獲提供之文件所示之地盤面積及向吾等提交之正式地盤圖則均為正確。所有文件及合約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

廖浩智先生已於二零一二年十月二十五日至二零一三年四月十二日期間對該等物業進行視察。廖浩智先生為香港測量師學會會員。然而，吾等並無進行任何結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何顯著損壞。吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或結構損壞。吾等亦無測試該等物業之任何設施及結構。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，獲提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情之意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於為該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)之所有規定。

除另有說明外，本報告內所列之所有貨幣金額均以人民幣列值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

中國網絡資本有限公司  
董事會 台照

代表  
中誠達資產評估顧問有限公司  
董事  
謝偉良

*MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)*  
謹啟

二零一三年五月十日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，且在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣	於二零一三年 二月二十八日 目標集團 之應佔權益 %	於二零一三年 二月二十八日 目標集團 應佔物業 權益之價值 人民幣
<b>第一類 – 目標集團持作出售之物業權益</b>			
1. 中國雲南省昆明市廣福路以南、金家河以西滇池印象花園多個住宅及車位	31,300,000	86.69%	27,133,970
2. 中國江蘇省南京市江寧開發區南師附中以東、同仁醫院以北康雅苑內多個商業、住宅及車位	386,800,000	69.35%	268,245,800
小計：	<b>418,100,000</b>		<b>295,379,770</b>
<b>第二類 – 目標集團持有及經營之物業權益</b>			
3. 中國雲南省昆明市廣福路以南、金家河以西土地及建築物	708,800,000	86.69%	614,458,720
4. 中國江蘇省南京市江寧開發區吉印大道南京同仁醫院及護理中心之土地及建築物	596,800,000	69.35%	413,880,800
小計：	<b>1,305,600,000</b>		<b>1,028,339,520</b>

物業	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣	於二零一三年 二月二十八日 目標集團 之應佔權益 %	於二零一三年 二月二十八日 目標集團 應佔物業 權益之價值 人民幣
<b>第三類 – 目標集團持作未來開發之物業權益</b>			
5. 中國江蘇省連雲港市開發區臨港產業區昌紆路南及金橋路東兩塊土地	284,600,000	100%	284,600,000
6. 中國江蘇省連雲港市開發區出口加工區外廣場一塊土地	14,700,000	100%	14,700,000
	<b>小計：</b>		<b>299,300,000</b>
<b>第四類 – 目標集團持有正在開發之物業權益</b>			
7. 中國江蘇省南京市江寧開發區南師附中以東、同仁醫院以北康雅苑第9-12棟在建工程	270,900,000	69.35%	187,869,150
<b>第五類 – 目標集團租賃之物業權益</b>			
8. 中國雲南省 昆明市官渡區 龍泉鎮小莊立交橋 金實小區二環路旁 的土地及建設物	無商業價值		無商業價值
	<b>小計：</b>		<b>187,869,150</b>
	<b>總計：</b>		<b>1,810,888,440</b>

## 估值證書

## 第一類－目標集團持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣
1. 中國雲南省昆明市廣福路以南、 金家河以西滇池印象國際花園多 個住宅及車位	該物業包括兩幢11層高之住宅 建築物，當中有24個未出售單 位，於同一開發項目中有279個 車位。該物業於二零零九年前 後完成。	該物業現時空置。	31,300,000  (目標集團應佔 86.69%權益：  27,133,970)
	住宅單位及車位之總建築面積 分別約1,701.12平方米及13,015 平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，年 期於二零七四年八月五日屆 滿，作住宅用地。		

## 附註：

1. 根據雲南省昆明市國土資源局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司昆明同仁實業開發有限公司(作為受讓方)於二零零四年八月五日訂立之土地使用權出讓合同(參考：昆國土資出(2004)合同字第286號)，出讓方向受讓方出讓該塊土地，面積185,809.72平方米，土地使用年期為70年，作住宅用地，土地出讓金人民幣22,336,200元已全數清償。
2. 誠如日期為二零零五年三月十日之國有土地使用權證(參考：昆國用(2005)第00118號)顯示，面積185,809.72平方米之有關地塊土地使用權由昆明同仁實業開發有限公司持有，年期於二零七四年八月五日屆滿，作住宅用途。

3. 昆明市規劃局於二零零三年九月二十六日以昆明同仁醫院有限公司之名義出具一份建設用地規劃許可證(參考：昆規地證(2003)2180號)。面積約173,334.20平方米之該塊土地之許可用途為配套生活社區用地。
4. 誠如昆明市規劃局於二零零六年十月十七日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之建設工程規劃許可證(參考：昆規建證(2006)0317號)顯示，已批准於有關地塊開發建築面積約193,485.64平方米(上層建築)及16,394平方米(地底建築)之配套生活社區。
5. 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零六年十二月十三日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之建築工程施工許可證(參考：建字2006第16號)顯示，總建築面積約26,369.78平方米之配套生活社區第一期已獲批准施工。
6. 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零七年八月二十四日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之另一份建築工程施工許可證(參考：建字2007第13號)顯示，建築面積約112,750平方米之配套生活社區(滇池印象花園)已獲批准施工。
7. 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零七年十月十一日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之另一份建築工程施工許可證(參考：建字2007第16號)顯示，總建築面積約85,036.55平方米之配套生活社區(滇池印象花園)已獲批准施工。
8. 根據昆明市房產管理局於二零零八年十一月十四日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之預售許可證，已批准預售建築面積188,053平方米之整個開發項目(第1至77座)。
9. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：

土地使用權出讓合同	: 有
國有土地使用權證	: 有
建設用地規劃許可證	: 有
建設工程規劃許可證	: 有
建築工程施工許可證	: 有
房屋所有權證	: 無
預售許可證	: 有

10. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：
- i. 於二零零四年八月五日，昆明市國土資源局與昆明同仁實業開發有限公司訂立土地使用權出讓合同（參考：昆國土資出(2004)合同字第286號），據此，前者向後者授予185,809.72平方米有關地塊作住宅用地，年期為土地移交日期起計70年，土地出讓金為人民幣22,336,200元；
  - ii. 於昆明同仁實業開發有限公司全數清償土地出讓金後，昆明市人民政府已於二零零五年三月十日向昆明同仁實業開發有限公司出具就有關地塊之國有土地使用權證；
  - iii. 昆明同仁實業開發有限公司已為該物業之規劃許可、工程施工許可及有關開發項目預售許可取得多份建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證；
  - iv. 該物業包括24個未出售單位及278個車位，總建築面積分別1,701.12平方米及13,015平方米，於二零一三年一月三十日，其中13,015平方米構成有關開發項目之未出售部分；
  - v. 該物業之所有住宅單位均位於有關發展項目之第57座。由於建設期間有關建築物之原設計有所改動，已完成之建築物與獲授予規劃批准之原設計有異。因此，昆明同仁實業開發有限公司須就該物業完成規劃改動批准，以取得相關房屋所有權證。經 貴集團確認，昆明同仁實業開發有限公司將於一年內完成相關規劃改動申請及取得該物業之房屋所有權證。申請涉及以下程序：—
    - a. 完成相關規劃改動申請及取得規劃驗收合格證；
    - b. 申請由相關部門進行建設工程完成滿意度檢查；及
    - c. 於完成上述程序後，向相關物業管理部門提交房屋所有權登記申請，然後取得房屋所有權證。
  - vi. 經昆明同仁實業有限公司確認，其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙。
  - vii. 昆明同仁實業開發有限公司仍未就該物業取得任何房屋所有權證。根據相關中國法律，昆明同仁實業開發有限公司將於完成相關行政程序後取得就該物業之房屋所有權證；
  - viii. 有關地塊之土地使用權性質屬獲授予土地使用權。於完成業權註冊程序後，土地使用權將獲准根據中國法律轉讓。未得事先同意，該物業之指定土地用途不得更改；及
  - ix. 該物業並無任何按揭。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣
2. 中國江蘇省南京市江寧開發區南師附中以東、同仁醫院以北康雅苑內多個商業、住宅及車位	該物業包括30個未出售商業單位、371個未出售住宅單位及345個未出售車位，均位於一個名為康博花園之綜合住宅開發項目內。該物業已於二零一二年至二零一三年完成。	該物業現時空置。	386,800,000  (目標集團應佔 69.35%權益：  268,245,800)
	商業單位及住宅單位之總建築面積分別約為4,596.19平方米及38,467.92平方米。		
	車位及會所之總建築面積分別約為11,657.51平方米及747.88平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零七六年十月十二日屆滿，作住宅用地。		

## 附註：

1. 根據南京市國土資源局江寧分局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司南京同仁實業有限公司(作為受讓方)於二零零五年十月三十一日訂立之土地使用權出讓合同(參考：江寧國土出合(2005) 056號)，出讓方向受讓方出讓該物業地塊，土地面積140,552.90平方米，土地使用年期為70年，作住宅用地，土地出讓金人民幣140,000,000元已全數清償。



2. 誠如南京市人民政府出具日期為二零零六年十一月二十三日之國有土地使用權證(參考：寧江國用(2006)第16924號)顯示，面積13,086.10平方米之部分有關地塊土地使用權由南京同仁實業有限公司持有，年期於二零七六年十月十二日屆滿。
3. 誠如南京市人民政府出具日期為二零零八年十月十六日之另一份國有土地使用權證(參考：寧江國用(2008)第18109號)顯示，面積127,467.10平方米之有關地塊餘下部分土地使用權由南京同仁實業有限公司持有，年期於二零七六年十月十二日屆滿，作住宅用地。
4. 誠如南京市規劃局於二零零五年十月三十一日以南京同仁實業有限公司之名義出具之建設用地規劃許可證(參考：規江寧用地(2005)第0026號)顯示，有關地塊之許可規劃用途為住宅(第2類)。
5. 誠如南京市江寧區規劃局於二零零七年八月五日至二零一一年六月十六日期間以南京同仁實業有限公司之名義出具之四份建設工程規劃許可證(參考：江寧建字(2007)第461號、建字第320115200881277號、建字第320115200881443號及建字第320115201181200號)顯示，已批准開發總建築面積128,424.15平方米之康博花園多期項目(該物業為其中一部分)。
6. 誠如南京市江寧區建築工程局於二零零七年九月二十日至二零一一年六月三十日期間以南京同仁實業有限公司之名義出具之所有五份建築工程施工許可證(參考編號：3201152007090900002A、3201152008110500001A、3201152009062300001A、3201152007091900002A及3201152011062800004A)顯示，總建築面積136,418.84平方米之康博花園多期項目(有關物業為其中一部分)已獲批准施工。
7. 根據南京市江寧區住房及城鄉建設局分別於二零一一年十月二十七日及二零一二年四月五日以南京同仁實業有限公司之名義出具之預售許可證(參考：寧房銷第201120079及2012200018號)顯示，已批准預售該物業之餘下住宅單位。
8. 南京同仁實業有限公司已獲得以其名義出具，就該物業部分零售單位總建築面積1,943.92平方米，日期均為二零零九年六月八日之十二份房屋所有權證(參考：江寧房權證東山字第JN00105987號、第JN00105989號、第JN00105991號、第JN00105993號、第JN00105994號、第JN00105996號、第JN00105997號、第JN00105999號、第JN00106000號、第JN00106006號、第JN00106007號)。餘下零售單位之房屋所有權證仍未出具。

9. 南京同仁實業有限公司已獲得以其名義出具，就該物業部分住宅單位總建築面積279.33平方米，日期均為二零一一年三月七日之兩份房屋所有權證(參考：寧房權證江出字第JN00194510, JN00194511號)。餘下住宅單位之房屋所有權證仍未出具。
10. 據 貴公司告知，該物業之會所並不禁止轉讓。吾等已根據會所應向開發項目之居民提供作配套設施為基準將該物業之會所歸類為並無商業價值。
11. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：
- |           |                    |
|-----------|--------------------|
| 土地使用權出讓合同 | : 有                |
| 國有土地使用權證  | : 有                |
| 建設用地規劃許可證 | : 有                |
| 建設工程規劃許可證 | : 有                |
| 建築工程施工許可證 | : 有                |
| 房屋所有權證    | : 有(該物業之若干商業及住宅單位) |
| 預售許可證     | : 有(該物業之餘下住宅單位)    |
12. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：
- i. 於二零零五年十月三十一日，南京市國土資源局江寧分局與南京同仁實業有限公司訂立土地使用權出讓合同(江寧國土出合(2005)056號)，據此，前者向後者授予140,552.9平方米之有關地塊作住宅用地(第2類)，年期為土地移交日期起計70年，土地出讓金為人民幣140,000,000元；
  - ii. 南京市人民政府於二零零六年十一月二十三日就面積13,086.1平方米之部分有關地塊土地使用權向南京同仁實業有限公司出具一份國有土地使用權證，及於二零零八年十月十六日就面積127,467.1平方米之餘下有關地塊土地使用權出具另一份國有土地使用權證；
  - iii. 南京同仁實業有限公司已為有關開發項目之規劃許可、工程施工許可及預售許可取得多份建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證；
  - iv. 南京同仁實業有限公司已就總建築面積1,942.92平方米之該物業部分商業單位取得十二份房屋所有權證，以及就總建築面積278.11平方米之該物業部分住宅單位取得兩份房屋所有權證；

- v. 總建築面積1,695.18平方米之合共10個商業單位(該發展項目之第1座101-104號單位及第2座101-106號單位)以中國農業銀行江寧分行為受益人作按揭抵押,取得人民幣20,000,000元到期日為二零一三年十月十日之貸款;
- vi. 根據國有土地使用權證(參考:寧江國用(2008)第18109號)持有該地塊之部分,土地面積7,275.8平方米,以紫金農商行為受益人作按揭抵押,取得貸款總額人民幣20,000,000元,貸款將於二零一三年五月六日到期;
- vii. 根據國有土地使用權證(參考:寧江國用(2008)第18109號)持有該地塊另一部分,土地面積11,800平方米,以紫金農商行為受益人作按揭抵押,取得貸款總額人民幣28,000,000元,貸款將於二零一三年九月二日到期;
- viii. 除上述按揭外,該物業並無任何按揭及引致仲裁或訴訟之業權缺陷;
- ix. 南京同仁實業有限公司有權根據相關中國法律抵押、轉讓或預售該物業;及
- x. 南京同仁實業有限公司預計將於兩年內完成該物業之房屋所有權證申請。申請涉及以下程序:
  - a. 完成該物業之出售;
  - b. 向業主提供有關登記文件及業主完成房屋所有權登記;及
  - c. 於完成上述程序後,向相關物業管理部門提交房屋所有權登記申請,然後取得房屋所有權證。
- xi. 經南京同仁實業有限公司確認,其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙。

## 估值證書

## 第二類－目標集團持有及經營之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣
3. 中國雲南省昆明市廣福路以南、 金家河以西土地及建築物	該物業包括地皮面積約 192,017.71平方米之一塊土地， 部分已開發為五幢單層至9層高 之建築物。該等建築物包括一 幢診所大樓、一幢醫院大樓、一 幢配套辦公室大樓、一個廢物 房及一幢配套大樓。	該物業由目標集團佔 用作為診所、醫院及 配套辦公室。	708,800,000  (目標集團應佔 86.69%權益：  614,458,720)
	根據所提供之建築物圖則，上 述建築物之總建築面積約為 57,212.74平方米加地底建築建 築面積13,935.83平方米。		
	上述建築物於二零一零年前後 完成。		
	該物業已獲授土地使用權，年 期於二零五四年八月五日屆 滿，作醫療衛生用地。		

## 附註：

1. 根據雲南省昆明市國土資源局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司昆明同仁實業開發有限公司(作為受讓方)於二零零四年八月五日訂立之土地使用權出讓合同(參考：昆國土資出(2004)合同字第285號)，出讓方向受讓方出讓該塊土地，面積192,017.00平方米，土地使用年期為50年，作醫療衛生用地，土地出讓金人民幣18,372,200元已全數清償。

2. 誠如日期為二零零五年三月十日之國有土地使用權證(參考：昆國用(2005)第00119號)顯示，該物業面積192,017.71平方米之土地使用權由昆明同仁實業開發有限公司持有，年期於二零五四年八月五日屆滿，作醫療衛生用地。
3. 昆明市規劃局於二零零三年九月二十六日就總面積約373,335.2平方米之兩塊土地(有關地塊為其中一部分)以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具兩份建設用地規劃許可證(參考：昆規地證(2003)2179號及昆規地證(2003)2180號)。兩塊土地中面積約200,001平方米之其中一塊土地許可用途為醫療衛生，面積約173,334.20平方米之另一塊土地許可用途為配套生活社區。
4. 誠如昆明市規劃局於二零零六年十月十七日以昆明同仁實業開發有限公司之名義出具之建設工程規劃許可證(參考：昆規建證(2005)2234號)顯示，已批准於有關地塊開發建築面積約70,780平方米(上層建築)及18,830平方米(地底建築)之昆明同仁醫院及配套社區。
5. 誠如昆明滇池國家旅遊度假區建設局於二零零五年十二月十五日出具之建築工程施工許可證(參考：建字2005第025號)顯示，建築面積約70,780平方米(上層建築)及18,830平方米(地底建築)之有關建築物已獲批准施工。
6. 據 貴集團告知， 貴集團正申請有關物業之相關房屋所有權證。
7. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：

土地使用權出讓合同	: 有
國有土地使用權證	: 有
建設用地規劃許可證	: 有
建設工程規劃許可證	: 有
建築工程施工許可證	: 有
房屋所有權證	: 無

8. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：
- i. 於二零零四年八月五日，昆明市國土資源局與昆明同仁實業開發有限公司訂立土地使用權出讓合同(昆國土資出(2004)合同字第285號)，據此，前者向後者授予有關地塊面積192,017.00平方米作住宅用地，年期為土地移交日期起計70年，土地出讓金為人民幣18,372,200元；
  - ii. 於昆明同仁實業開發有限公司全數清償土地出讓金後，昆明市人民政府已於二零零五年三月十日向昆明同仁實業開發有限公司出具有關地塊之國有土地使用權證；
  - iii. 昆明同仁實業開發有限公司已為該物業之規劃許可及工程施工許可取得多份建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
  - iv. 昆明同仁實業開發有限公司仍未就該物業取得任何房屋所有權證。根據相關中國法律，昆明同仁實業開發有限公司將於完成相關行政程序後取得就該物業之房屋所有權證；
  - v. 有關地塊之土地使用權性質屬獲授予土地使用權。於完成業權註冊程序後，土地使用權將獲准根據中國法律轉讓。未得事先同意，該物業之指定土地用途不得更改；
  - vi. 根據昆明同仁實業開發有限公司(作為按揭人)與中國工商銀行昆明市西市區支行(作為承按人)之最高額抵押合同(參考編號：25020160-2008年馬街(抵)字0008)，已抵押按國有土地使用權證(參考：昆國用(2005)第00119號)持有該物業之土地使用權及於該物業上建成之建築物，以取得最高額人民幣256,000,000元之貸款。於法律意見日期，未償還本金額為人民幣127,700,000元。除上述貸款外，該物業並無任何按揭；
  - vii. 誠如醫院區技術經濟指標顯示，有關地塊面積約192,017平方米，其許可總建築面積為295,610平方米，部分已用作建設有關建築物。有關地塊之未動用建築面積獲准用作發展行政辦公室、醫療中心、綜合醫院、老人院舍、醫療人員宿舍、復康交流中心、兒童復康中心、VIP花園別墅式醫院及配套商業設施。經昆明同仁實業有限公司確認，其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙；

- viii. 於完成整個建築物檢查及交付程序以及取得承按人同意後可就已建設之建築物取得房屋所有權證。經 貴集團確認，昆明同仁實業開發有限公司將於一年內就該物業完成相關註冊程序及取得房屋所有權證。申請涉及以下程序：—
- a. 解除按揭或取得承按人之同意；
  - b. 完成相關規劃改動申請及取得規劃驗收合格證；
  - c. 申請由相關部門進行建設工程完成滿意度檢查；及
  - d. 於完成上述程序後，向相關物業管理部門提交房屋所有權登記申請，然後取得房屋所有權證。
- ix. 經昆明同仁實業有限公司確認，其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣
4. 中國江蘇省南京市江寧開發區吉印大道南京同仁醫院及護理中心之土地及建築物	該物業包括地皮面積約160,139.77平方米之三塊土地(如附註3、4及5所述之土地使用權證),已建設四幢建築物。該等建築物包括一幢12層高(加2層地庫)之醫院大樓及三幢3至4層高之老人復康中心。	該物業由目標集團佔用作為診所、醫院及老人復康中心。	596,800,000  (目標集團應佔 69.35%權益：  413,880,800)
	上述建築物之總建築面積約為139,289.36平方米。		
	上述建築物於二零零七年前後完成。		
	該物業已獲授土地使用權,為期50年,分別於二零五四年五月一日及二零五五年十一月二十日屆滿,作醫療衛生用地。		

## 附註：

1. 根據南京市國土資源局江寧分局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司南京同仁實業有限公司(作為受讓方)於二零零四年五月二日訂立之土地使用權出讓合同(參考：江寧國土出合(2004) 152號),出讓方向受讓方出讓該物業地塊,土地面積91,159.87平方米,土地使用年期為50年,作醫療衛生用地,土地出讓金人民幣13,673,980.50元已全數清償。



2. 根據南京市國土資源局江寧分局(作為出讓方)與南京同仁實業有限公司(作為受讓方)於二零零六年五月八日訂立之另一份土地使用權出讓合同(參考:江寧國土出合(2006) 056號),出讓方向受讓方出讓另一塊物業地塊,土地面積68,982.9平方米,土地使用年期為50年,作醫療衛生用地,土地出讓金人民幣12,416,922.00元已全數清償。
3. 誠如南京市人民政府出具日期為二零零四年十月十八日之國有土地使用權證(參考:寧江國用(2004)第10119號)顯示,部分有關地塊面積91,159.87平方米之土地使用權由南京同仁實業有限公司持有,年期於二零五四年五月一日屆滿,作醫療衛生用地。
4. 誠如南京市人民政府出具日期為二零零六年六月二日之另一份國有土地使用權證(參考:寧江國用(2006)第07654號)顯示,有關地塊餘下部分面積44,928.7平方米之土地使用權由南京同仁實業有限公司持有,年期於二零五五年十一月二十日屆滿,作醫療衛生用地。
5. 誠如南京市人民政府出具日期為二零零六年六月二日之另一份國有土地使用權證(參考:寧江國用(2006)第07656號)顯示,有關地塊餘下部分面積24,051.2平方米之土地使用權由南京同仁實業有限公司持有,年期於二零五四年五月一日屆滿,作醫療衛生用地。
6. 誠如南京市規劃局分別於二零零三年九月八日及二零零五年十月三十一日以南京同仁實業有限公司之名義出具之兩份建設用地規劃許可證(參考:規江寧用地(2005)第0026號及寧建規字(2003)第839號)顯示,有關地塊之許可規劃用途為醫療衛生。
7. 誠如南京市江寧區規劃局分別於二零零三年十二月十一日、二零零四年十二月七日及二零零五年一月二十六日以南京同仁實業有限公司之名義出具之所有三份建設工程規劃許可證(參考:江寧建字(2003)第859號、江寧建字(2004)第1012號及江寧建字(2005)第0052號)顯示,總建築面積89,750平方米(上層建築)及31,250平方米(地底建築)之該物業醫院大樓已獲批准建設。
8. 誠如南京市江寧區規劃局於二零零六年六月二十四日以南京同仁實業有限公司之名義出具之另一份建設工程規劃許可證(參考:江寧建字(2006)第384號)顯示,總建築面積18,756平方米之該物業3幢老人復康中心已獲批准建設。

9. 誠如南京市江寧區建築工程局於二零零五年一月二十七日以南京同仁實業有限公司之名義出具之建築工程施工許可證(參考：江寧建許字(2005)第029號)顯示，建築面積121,000平方米之該物業醫院大樓已獲批准施工。
10. 誠如南京市江寧區建築工程局於二零零六年十一月二十日以南京同仁實業有限公司之名義出具之另一份建築工程施工許可證(參考：江寧建字(2006)第074號)顯示，建築面積18,756平方米之3幢老人復康中心已獲批准施工。
11. 誠如日期均為二零一二年四月十八日之三份房屋所有權證(參考：Ning Fang Quan Zheng Jiang Chu Zi Di Nos. JN00244465, JN00244468, JN00244469)顯示，總建築面積18,289.36平方米之幢老人復康中心由南京同仁實業有限公司持有。
12. 據 貴集團告知， 貴集團正申請有關物業之相關房屋所有權證。
13. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：
- |           |                |
|-----------|----------------|
| 土地使用權出讓合同 | : 有            |
| 國有土地使用權證  | : 有            |
| 建設用地規劃許可證 | : 有            |
| 建設工程規劃許可證 | : 有            |
| 建築工程施工許可證 | : 有            |
| 房屋所有權證    | : 有(就3幢老人復康中心) |
| 預售許可證     | : 無            |
14. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：
- i. 於二零零四年五月二日及二零零六年五月八日，南京市國土資源局江寧分局與南京同仁實業有限公司訂立兩份土地使用權出讓合同，據此，前者向後者授予總面積160,142.77平方米之有關地塊作醫療及衛生用地，年期50年，土地出讓金總額為人民幣26,090,902.5元；
- ii. 經城鎮規劃部門批准，有關地塊獲准開發為一間醫院、一幢老人復康綜合大樓及配套商業設施，許可建築面積分別為121,000平方米(已完成並開始營運)、138,400平方米(其中18,289.36平方米已完成並開始營運)及10,000平方米；

- iii. 南京同仁實業有限公司已就有關地塊總面積160,139.77平方米取得三份房屋所有權證，以及就總建築面積18,289.36平方米之3幢老人復康中心取得一份房屋所有權證；
- iv. 南京同仁實業有限公司已為有關開發項目之規劃許可及工程施工許可取得多份建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- v. 該物業並無任何按揭及引致仲裁或訴訟之任何業權缺陷；
- vi. 於取得房屋所有權證後，南京同仁實業有限公司有權抵押該物業之醫院大樓及可轉讓該建築物；
- vii. 南京同仁實業有限公司有權抵押及轉讓老人復康中心；
- viii. 南京同仁實業有限公司有權抵押該物業之未開發土地部分及於開發有關部分付出總投資額之25%以上後符合資格轉讓該未開發土地部分；及
- ix. 南京同仁實業有限公司預計將於三年內完成該物業之房屋所有權證申請。申請涉及以下程序：
  - a. 完成房屋工程施工；
  - b. 申請由有關部門進行建設工程完成滿意度檢查；及
  - c. 於完成上述程序後，向相關物業管理部門提交房屋所有權登記申請，然後取得房屋所有權證。
- x. 經南京同仁實業有限公司確認，其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙。

## 估值證書

## 第三類－目標集團持作未來開發之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣
5. 中國江蘇省連雲港市開發區臨港產業區昌紆路南及金橋路東兩塊土地	該物業包括總面積約184,262.70平方米之兩塊土地(如附註3及4所述之土地使用權證)。	該物業現時空置。	284,600,000
	該物業已獲授土地使用權，年期50年，於二零八二年三月二十九日屆滿，作住宅用地。		(目標集團應佔 100%權益： 284,600,000)

## 附註：

1. 根據連雲港國土資源局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司連雲港成泰置業有限公司(作為受讓方)於二零一一年九月九日訂立之土地使用權出讓合同(參考編號：3207012011CR0177)，出讓方向受讓方出讓兩塊有關土地之其中一塊，面積117,600平方米，作住宅用地，土地出讓金人民幣190,500,000元已全數清償。
2. 根據連雲港國土資源局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司連雲港成泰置業有限公司(作為受讓方)於二零一一年九月九日訂立之另一份土地使用權出讓合同(參考編號：3207012011CR0178)，出讓方向受讓方出讓該物業另一塊土地，面積66,664平方米，作住宅用地，土地出讓金人民幣80,000,000元已全數清償。
3. 誠如日期為二零一二年十月十五日之國有土地使用權證(參考：連國用(2012)第LY003047號)顯示，其中一塊有關土地面積117,598.6平方米之使用權由連雲港成泰置業有限公司持有，年期於二零八二年三月二十九日屆滿，作住宅用地。
4. 誠如日期為二零一二年十月十五日之另一份國有土地使用權證(參考：連國用(2012)第LY003046號)顯示，另一塊該物業土地面積66,664.1平方米之使用權由連雲港成泰置業有限公司持有，年期於二零八二年三月二十九日屆滿，作住宅用地。

5. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：

土地使用權出讓合同	：有
國有土地使用權證	：有

6. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：

- i. 連雲港成泰置業有限公司已就該物業取得國有土地使用權證，並有權開發、轉讓及抵押該物業之土地使用權；及
- ii. 該物業並無任何按揭。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣
6. 中國江蘇省連雲港市開發區出口加工區外廣場一塊土地	該物業包括地皮面積約6,665.5平方米之一塊土地。  該物業已獲授土地使用權，年期於二零四六年十一月二十二日屆滿，作商務金融用地。	該物業現時空置。	14,700,000  (目標集團應佔 100%權益： 14,700,000)

## 附註：

1. 根據連雲港國土資源局(作為出讓方)與嘉泰同仁(前稱連雲港嘉泰城市發展有限公司(作為受讓方))於二零零六年十月二十三日訂立之土地使用權出讓合同，出讓方向受讓方出讓有關土地，面積6,665.5平方米，年期40年，作商務金融用地，土地出讓金人民幣5,100,000元。
2. 根據連雲港嘉泰城市發展有限公司(作為轉讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司連雲港海畔房地產開發有限公司(作為承讓方)於二零一零年四月十二日訂立之土地使用權轉讓合約，轉讓方向承讓方無償轉讓上述土地使用權出讓合同之所有利益及負擔。
3. 誠如日期為二零一零年五月七日之國有土地使用權證(參考：連國用(2010)第LY001474號)顯示，該物業面積6,665.5平方米之土地使用權由連雲港海畔房地產開發有限公司持有，年期於二零四六年十一月二十二日屆滿，作商務金融用地。
4. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：

土地使用權出讓合同	：有
國有土地使用權證	：有
5. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：
  - i. 連雲港成泰置業有限公司已就該物業取得國有土地使用權證，並有權開發、轉讓及抵押該物業之土地使用權；及
  - ii. 該物業並無任何按揭。

## 估值證書

## 第四類－目標集團持有正在開發之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣
7. 中國江蘇省南京市江寧開發區南師附中以東、同仁醫院以北康雅苑第9-12棟在建工程	該物業包括地皮面積約17,233平方米之一塊土地，正建設四幢住宅，連同零售設施及地下停車位。	該物業現時正在建設。	270,900,000
	該開發項目預定於二零一四年完成。完成後，開發項目之總上層及地底建築面積將分別約42,208.81平方米及33,574.94平方米。		(目標集團應佔 69.35%權益：
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零七六年十月十二日屆滿，作住宅用地。		187,869,150)

## 附註：

1. 根據南京市國土資源局江寧分局(作為出讓方)與嘉泰同仁之全資擁有附屬公司南京同仁實業有限公司(作為受讓方)於二零零五年十月三十一日訂立之土地使用權出讓合同(參考：江寧國土出合(2005)056號)，出讓方向受讓方出讓該物業地塊土地面積140,552.90平方米，土地使用年期為70年，作住宅用地，土地出讓金人民幣140,000,000元已全數清償。
2. 誠如南京市人民政府出具日期為二零零六年十一月二十三日之國有土地使用權證(參考：寧江國用(2006)第16924號)顯示，該物業部分有關地塊面積13,086.10平方米之土地使用權由南京同仁實業有限公司(作為受讓方)持有，年期於二零七六年十月十二日屆滿，作住宅用地。

3. 誠如南京市人民政府出具日期為二零零八年十月十六日之另一份國有土地使用權證(參考：寧江國用(2008)第18109號)顯示，該物業有關地塊餘下部分面積127,467.10平方米之土地使用權由南京同仁實業有限公司持有，年期於二零七六年十月十二日屆滿，作住宅用地。
4. 誠如南京市規劃局於二零零五年十月三十一日以南京同仁實業有限公司之名義出具之建設用地規劃許可證(參考：規江寧用地(2005)第0026號)顯示，有關地塊之許可規劃用途為住宅(第2類)。
5. 誠如南京市規劃局於二零一二年十一月二十三日以南京同仁實業有限公司之名義出具之建設工程規劃許可證(參考：建字第320115201281582號)顯示，有關建築物總建築面積75,783.75平方米之建設已獲批准。
6. 南京同仁實業有限公司正為該物業申請建築工程施工許可證。
7. 根據 貴公司提供之資料，於估值日期，就該物業支付之建築成本及就完成該物業之進一步建築成本分別約為人民幣53,582,000元及人民幣282,686,000元。倘於估值日期，該物業全面完成，其市值為人民幣418,000,000元。
8. 根據 貴集團提供之資料，所有權以及主要批准書及牌照之授出狀況如下：

土地使用權出讓合同	: 有
國有土地使用權證	: 有
建設用地規劃許可證	: 有
建設工程規劃許可證	: 有
建築工程施工許可證	: 無
房屋所有權證	: 無
預售許可證	: 無
9. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：
  - i. 於二零零五年十月三十一日，南京市國土資源局江寧分局與南京同仁實業有限公司訂立土地使用權出讓合同(參考：江寧國土出合(2005)056號)，據此，前者向後者授予有關地塊，總面積140,552.9平方米，作住宅用地(第2類)，年期為土地移交日期起計70年，土地出讓金總額為人民幣140,000,000元；
  - ii. 南京市人民政府於二零零六年十一月二十三日就部分有關地塊面積13,086.1平方米之土地使用權向南京同仁實業有限公司出具一份國有土地使用權證，及於二零零八年十月十六日就有關地塊餘下部分面積127,467.1平方米之土地使用權出具另一份國有土地使用權證；
  - iii. 南京同仁實業有限公司已為有關開發項目之規劃許可取得多份建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證；



- iv. 南京同仁實業有限公司正為該物業申請建築工程施工許可證；
- v. 根據國有土地使用權證持有土地面積19,075.8平方米之該物業部分土地使用權(參考：寧江國用(2008)第18109號)以紫金農商行為受益人作按揭抵押，取得貸款總額人民幣48,000,000元；
- vi. 除上述按揭外，該物業並無任何按揭及將引致仲裁或訴訟之業權缺陷；
- vii. 根據國有土地使用權證(參考：寧江國用(2008)第18109號)持有該地塊部分土地面積7,275.8平方米以紫金農商行為受益人作按揭抵押，取得貸款總額人民幣20,000,000元，貸款將於二零一三年五月六日到期；
- viii. 根據國有土地使用權證(參考：寧江國用(2008)第18109號)持有該地塊另一部分土地面積11,800平方米以紫金農商行為受益人作按揭抵押，取得貸款總額人民幣28,000,000元，貸款將於二零一三年九月二日到期；
- ix. 除上述按揭外，該物業並無任何按揭及將引致仲裁或訴訟之業權缺陷；
- x. 根據相關中國法律，於達成相關預售條件後，南京同仁實業有限公司有權抵押、轉讓或預售該物業；及
- xi. 經南京同仁實業有限公司確認，預計將於二零一三年六月取得該物業之建築工程施工許可證；將於二零一三年末前取得該物業之預售許可證；
- xii. 南京同仁實業有限公司預計將於兩年內完成該物業之房屋所有權證申請。申請涉及以下程序：
  - a. 取得該物業之建築工程施工許可證及預售許可證；
  - b. 向有關部門申請進行建設工程檢查及完成滿意度檢查；
  - c. 向業主提供有關登記文件及業主完成房屋所有權登記；及
  - d. 完成上述程序，並於相關部門完成房屋所有權登記。
- xiii. 經南京同仁實業有限公司確認，其符合資格於完成上述程序後申請該物業之房屋所有權證且於現時狀況下並不存在法律障礙。

## 估值證書

## 第五類－目標集團租賃之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值 人民幣
8. 中國雲南省昆明市官渡區龍泉鎮小莊立交橋金寶小區二環路旁的土地及建設物	<p data-bbox="614 640 935 757">該物業包括一幢11層高醫院大樓及一幢5層附屬大樓及附屬設施，於一九九九年前後完成。</p> <p data-bbox="614 825 935 942">該物業之土地面積及總建築面積分別為約1,080平方米及14,000平方米。</p> <p data-bbox="614 1010 935 1398">該物業由 貴集團根據租約持有，為期40年，自二零零三年六月一日起計及於二零四三年五月三十一日屆滿，首十年之年租金為人民幣500,000元，第二個十年為人民幣600,000元、第三個十年為人民幣720,000元及最後一個十年為人民幣864,000元，當中不包括水電費。</p>	<p data-bbox="963 640 1190 708">該物業現由雲南新新華醫院佔用。</p> <p data-bbox="963 776 1118 804">(見下文附註2)</p>	<p data-bbox="1251 640 1406 708">無商業價值 (見下文附註4)</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零四年六月十一日之租賃協議，嘉泰同仁之全資擁有附屬公司雲南同仁新華醫院有限公司(現稱為雲南新新華醫院有限公司)自官渡區龍泉鎮小莊股份合作社租賃總建築面積約14,000平方米之物業，為期40年，自二零零三年六月一日起計及於二零四三年五月三十一日屆滿，首十年之年租金為人民幣500,000元，第二個十年為人民幣600,000元、第三個十年為人民幣720,000元及最後一個十年為人民幣864,000元，當中不包括水電費。

2. 根據嘉泰同仁之附屬公司同仁醫療產業集團有限公司與黃昆於二零一零年五月十九日訂立之託管協議，黃昆獲授予雲南同仁醫院北院區（現稱雲南新新華醫院）之營運權，為期五年，由二零一零年六月一日起至二零一五年五月二日到期。作為回報，同仁醫療有權收取年度固定回報，首年人民幣6,000,000元、第二年人民幣7,000,000元、第三年人民幣8,000,000元、第四年人民幣9,000,000元及第五年人民幣10,000,000元，金額由黃昆每季度支付。
3. 貴公司中國法律顧問就該物業之意見如下：
  - i. 於二零零四年六月十一日，雲南新新華醫院有限公司自官渡區龍泉鎮小莊股份合作社租賃該物業，租期自二零零三年六月一日起計及於二零四三年五月三十一日屆滿；
  - ii. 租賃協議並無抵觸中國法律，亦被視為合法及有效；
  - iii. 官渡龍泉小莊股份合作社為該物業之所有權人，其所附著的土地性質為集體土地使用權；
  - iv. 根據前述租賃協議，雲南新新華醫院有限公司擁有上述物業的租賃權；及
  - v. 同仁醫療產業集團二零一零年五月十九日，與自然人黃昆簽訂的《託管協議》，將其所屬的雲南昆明同仁醫院北院區（雲南新新華醫院）的經營管理權託管給黃昆，託管經營期自二零一零年六月一日至二零一五年五月三十一日。本所律師認為《託管協定》內容與形式與中國法律沒有衝突，合法有效。
4. 由於該物業之土地使用權性質屬不可轉讓，吾等並無賦予該物業之商業價值。

## 物業估值對比

## 第一類－目標集團持作出售之物業權益

物業	1號物業 中國雲南省昆明市廣福路以 南、金家河以西滇池印象國 際花園多個住宅及車位
於二零一二年十二月三十一日之賬面值(附註1)	21,469,934
截至二零一三年二月二十八日止兩個月增加／(減少)(附註2)	0
截至二零一三年二月二十八日止兩個月折舊(附註2)	0
於二零一三年二月二十八日之賬面值(附註3)	21,469,934
於二零一三年二月二十八日之估值報告	31,300,000

附註：－

1. 摘錄自截至二零一二年十二月三十一日止年度之會計師報告，其中1號物業分類為持作出售物業之一部份(本通函第57頁)
2. 摘錄自截至二零一三年二月二十八日止期間之管理賬目
3. 摘錄自截至二零一三年二月二十八日止期間之管理賬目
4. 以人民幣計值之金額按人民幣1.00元兌約1.24港元之匯率換算至港元

## 物業估值對比

## 第二類－目標集團持有及經營之物業權益

物業	3號物業 中國雲南省昆明市 廣福路以南、金家河 以西土地及建築物	4號物業 中國江蘇省南京市 江寧開發區吉印大道南京 同仁醫院及護理中心之 土地及建築物
於二零一二年十二月三十一日之 賬面值(附註1)	574,532,747	401,618,277
截至二零一三年二月二十八日止 兩個月增加／(減少)(附註2)	2,781,509.53	1,936,467.65
截至二零一三年二月二十八日止 兩個月折舊(附註2)	0	11,022,286.96
於二零一三年二月二十八日之 賬面值(附註3)	577,314,256.53	392,532,457.69
於二零一三年二月二十八日之 估值報告	708,800,000	596,800,000

附註：－

1. 摘錄自截至二零一二年十二月三十一日止年度之會計師報告，其中3號及4號物業分類為樓宇(本通函第102頁)及預付租賃款項(本通函第57頁)
2. 摘錄自截至二零一三年二月二十八日止期間之管理賬目
3. 摘錄自截至二零一三年二月二十八日止期間之管理賬目
4. 以人民幣計值之金額按人民幣1.00元兌約1.24港元之匯率換算至港元

## 物業估值對比

## 第三類－目標集團持作未來開發之物業權益

物業	5號物業 中國江蘇省連雲港市開發區 臨港產業區昌紆路南及金橋 路東兩塊土地	6號物業 中國江蘇省連雲港市 開發區出口加 工區外廣場一塊土地
於二零一二年十二月三十一日之 賬面值(附註1)	279,486,210.4	5,305,790
截至二零一三年二月二十八日止 兩個月增加／(減少)(附註2)	0	0
截至二零一三年二月二十八日止 兩個月折舊(附註2)	0	0
於二零一三年二月二十八日之 賬面值(附註3)	279,486,210.4	5,305,790
於二零一三年二月二十八日之 估值報告	284,600,000	14,700,000

附註：－

1. 摘錄自截至二零一二年十二月三十一日止年度之會計師報告，其中5號及6號物業分類為待售發展中物業之一部份(本通函第57頁)
2. 摘錄自截至二零一三年二月二十八日止期間之管理賬目
3. 摘錄自截至二零一三年二月二十八日止期間之管理賬目
4. 以人民幣計值之金額按人民幣1.00元兌約1.24港元之匯率換算至港元

## 物業估值對比

## 第四類－目標集團持有正在開發之物業權益

物業	2號及7號物業 中國江蘇省南京市 江寧開發區南師附中以東、 同仁醫院以北康雅苑 第9-12棟在建工程	中國江蘇省南京市江寧 開發區南師附中以東、 同仁醫院以北康雅苑內 多個商業、住宅及車位
於二零一二年十二月三十一日之 賬面值(附註1)	369,617,463	
截至二零一三年二月二十八日止 兩個月增加／(減少)(附註2)		
截至二零一三年二月二十八日止 兩個月折舊(附註2)		
於二零一三年二月二十八日之 賬面值(附註3)	369,617,463	
於二零一三年二月二十八日之 估值報告	657,700,000	

附註：－

1. 摘錄自截至二零一二年十二月三十一日止年度之會計師報告，其中2號物業分類為持作出售物業之一部份(本通函第57頁)及7號物業分類為待售發展中物業(本通函第57頁)
2. 摘錄自截至二零一三年二月二十八日止期間之管理賬目
3. 摘錄自截至二零一三年二月二十八日止期間之管理賬目
4. 根據於二零一二年十二月三十一日之會計師報告，2號及7號物業合併
5. 以人民幣計值之金額按人民幣1.00元兌約1.24港元之匯率換算至港元

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定須予作出之詳情，以提供有關本公司之資料；董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，以致本通函或其中所載任何聲明有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司高級行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(包括根據證券及期貨條例之有關規定當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有))須知會本公司及聯交所；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入證券及期貨條例該等規定之登記名冊內；或(iii)根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所：

#### 於股份之好倉

董事姓名	每股面值0.01港元之普通股股份數目					佔已發行 普通股 股份之 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
莊舜而女士 (「莊女士」)	-	-	391,125,707 (附註)	-	391,125,707	72.13%

附註：

China Spirit Limited(「China Spirit」)全資擁有之附屬公司Vigor Online Offshore Limited持有本公司391,125,707股普通股股份。莊女士於China Spirit擁有100%實益權益，故被視為擁有本公司該等391,125,707股普通股股份之公司權益。



**(b) 主要股東權益**

除下文所披露者外，就董事及本公司高級行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文予以披露，或於最後實際可行日期直接及間接持有可於任何情況下於本集團任何股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

**於股份之好倉**

名稱	身份	所持普通股 股份數目	已發行普通股 股份百分比
莊舜而女士 (「莊女士」)	所控制之公司持有 (附註)	391,125,707	72.13%
China Spirit Limited (「China Spirit」)	所控制之公司持有 (附註)	391,125,707	72.13%
Vigor Online Offshore Limited (「Vigor Online」)	實益擁有人(附註)	391,125,707	72.13%

附註：

China Spirit全資擁有之附屬公司Vigor Online持有本公司391,125,707股普通股股份。莊女士於China Spirit擁有100%實益權益，故被視為擁有本公司391,125,707股普通股股份之公司權益。

**3. 董事於競爭業務之權益**

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，除本集團業務外，董事及彼等各自之聯繫人士概無被認為於足以或可能與本集團業務構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

#### 4. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大且存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一二年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 5. 董事之服務合約

- (a) 於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或在沒有支付賠償（法定賠償除外）之情況下本集團有關成員公司不可在一年內終止之服務合約。
- (b) 董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無訂立任何仍然生效且通知期為12個月或以上之持續服務合約。
- (c) 董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無訂立任何仍然生效且固定期限超過12個月之服務合約（不論通知期）。

#### 6. 訴訟

- (a) 於一九九八年十一月，nCube Corporation（「nCube」）向本公司附屬公司香港數碼電視有限公司（「數碼電視」，前稱星光互動電視有限公司）及Star Telecom Services Limited（「STSL」，前稱香港星光國際網絡有限公司）發出令狀，就數碼電視指稱向nCube購買兩套MediaCube 3000系統，提出索償約1,980,000美元（約等於15,305,000港元）連同利息之款項。nCube對STSL提出索償乃以STSL於數碼電視與nCube之間的合約上印有蓋章為基礎。STSL已徵詢法律意見，並獲告知其對nCube之索償負上法律責任之可能性不大。數碼電視亦正對nCube之索償作出抗辯，並已徵詢法律意見。

根據律師意見，數碼電視有合理依據就有關索償提出抗辯，故並未就有關索償在綜合財務報表中作出任何撥備。數碼電視已於一九九八年十二月十四日提交答辯書，而nCube自該日起並未就有關訴訟採取進一步行動。此後，有關訴訟並無任何進展。

- (b) Stellar One Corporation(「Stellar One」)根據公司條例第178條於一九九八年十一月向數碼電視發出要求償還約1,152,000美元(約等於8,983,000港元)之法定付款要求。Stellar One於一九九八年十二月提出一項將數碼電視清盤之呈請，數碼電視對此項呈請作出強烈抗辯。數碼電視已申請一項針對Stellar One之繳付訟費保證金令。於一九九九年五月四日，法院下令Stellar One於一九九九年五月七日或之前向法院支付200,000港元，作為數碼電視之訟費保證金。Stellar One並未向法院支付該款項。該項呈請已於一九九九年十一月撤銷，而Stellar One須向數碼電視支付堂費254,000港元。Stellar One已表示其將會要求檀香山法院作出仲裁，以追討指稱款項。於本文件日期，數碼電視已徵詢法律意見，並獲告知有關仲裁程序並未展開。

根據律師意見，數碼電視有合理依據就有關索償提出抗辯，故並未就該項索償於綜合財務報表中作出任何撥備。

除上文註明之事項外，於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨的重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

下列為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年及截至最後實際可行日期止訂立之重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (a) 本公司間接擁有之全資附屬公司邦盈有限公司(「邦盈」)與Mabuhay Holdings Corporation(「Mabuhay」)於二零一一年六月二十二日就邦盈向Mabuhay授出貸款融資最多為3,200,265.11美元而訂立之貸款協議；
- (b) 本公司直接擁有之全資附屬公司Mission Time Holdings Limited與獨立第三方昌鍵投資有限公司(「昌鍵」)於二零一一年七月十二日就以代價8,073,773.38美元向昌鍵出售由Mulpha SPV Limited發行之56,000,000美元於二零一二年到期之零息票據中賬面值為7,285,898.30美元之貸款票據而訂立之協議；

- (c) 本公司、本公司直接擁有之全資擁有之附屬公司Besford International Limited (「Besford」)與New Able Holdings Limited及Allied Overseas Limited(各自均為獨立第三方)於二零一一年五月二十四日訂立之協議(「出售協議」)以買賣(i)本公司間接擁有之全資附屬公司Taskwell Limited(「Taskwell」)之已發行股本中一股股份；(ii)本公司間接擁有之全資附屬公司Rise Cheer Investments Limited(「Rise Cheer」)之已發行股本中一股股份；及(iii)根據該出售協議，Taskwell及Rise Cheer截至上述出售事項之完成日期結欠Besford之股東貸款之所有權益、收益及權利，總代價為1,330,657,693.40港元；
- (d) 邦盈(作為貸方)與獨立第三方袁海波先生(「袁先生」,作為借方)於二零一一年八月四日就邦盈向袁先生授出本金額達53,000,000港元之短期貸款而訂立之貸款協議；
- (e) 邦盈、Mabuhay及Mabuhay之全資附屬公司T & M Holdings, Inc.(「T & M」)就邦盈與Mabuhay於二零一一年一月四日就一項由邦盈向Mabuhay授出之20,000,000港元貸款融資訂立之協議項下之償還日期延長至二零一三年一月十日而於二零一二年一月十日訂立之補充協議；
- (f) 獨立第三方禹銘投資管理有限公司(「禹銘」,作為買方)與本公司間接擁有之全資附屬公司Action Best Limited(「Action Best」,作為賣方)就出售由FKP Limited(「FKP」)發行於二零一六年到期本金額為4,000,000澳元之8厘優先無抵押可換股票據於二零一二年三月十六日所訂立之買賣協議；
- (g) Attractive Gain Limited(作為買方,為獨立第三方)與Action Best(作為賣方)就出售由FKP發行於二零一六年到期本金額為21,000,000澳元之8厘優先無抵押可換股票據於二零一二年三月十六日所訂立之買賣協議；
- (h) 邦盈(作為貸方)與Extra Earn Holdings Limited(「Extra Earn」)(作為借方)就邦盈向Extra Earn授出最多56,000,000港元之貸款融資而於二零一二年四月十三日訂立之貸款協議；
- (i) 禹銘及Action Best於二零一二年四月十七日訂立之一份修訂契據,據此,(其中包括)訂約各方彼此同意延遲買賣協議I之最後完成日期至二零一二年五月十五日；
- (j) 邦盈、Mabuhay及T & M就將邦盈與Mabuhay就邦盈向Mabuhay授出最多3,200,265.11美元而於二零一一年六月二十二日訂立之貸款協議項下之還款日期延長至二零一三年五月二十五日而於二零一二年五月二十五日訂立之補充協議；

- (k) 邦盈(作為貸方)、越富投資有限公司(「越富」)及遠裕國際有限公司(「遠裕」)(作為借方)及Think Future Investments Limited(「Think Future」)、中國天地控股有限公司(前稱天地控股(香港)有限公司)(「天地控股」)及天地健康城有限公司(「天地健康城」)(作為抵押方)於二零一二年六月二十七日就授出總金額限額最多400,000,000港元之短期貸款(「該貸款」)而訂立之貸款協議；
- (l) 天地健康城與邦盈就越富之一股每股面值1.00港元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (m) 天地健康城與邦盈就遠裕之一股每股面值1.00港元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (n) 天地控股與邦盈就天地健康城之一股每股面值1.00港元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (o) Think Future與邦盈就天地控股之一股每股面值1.00港元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (p) 將星有限公司(「將星」)與邦盈就Think Future之200股每股面值1.00美元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (q) 巨權控股有限公司(「巨權」)與貸方就Think Future之400股每股面值1.00美元之已發行股份而於二零一二年六月二十七日訂立之股份按揭；
- (r) 遠裕與邦盈就提供最多該貸款之抵押而於二零一二年六月二十七日訂立之債權證；
- (s) 越富與邦盈就提供最多該貸款之抵押而於二零一二年六月二十七日訂立之債權證；
- (t) 就將星應收Think Future 20,632,772港元日期為二零一二年六月二十七日之轉讓及後償契約；
- (u) 就巨權應收Think Future 40,000,000港元日期為二零一二年六月二十七日之轉讓及後償契約；
- (v) Highest Score Limited與Champion Record Limited就收購Extra Earn已發行股本中90,000股普通股而於二零一二年九月十九日訂立之協議；
- (w) 認購協議；

- (x) 嘉泰同仁與獨立第三方劉廣慶先生就以代價人民幣250,000,000元買賣連雲港成泰置業有限公司之全部註冊資本而訂立之日期為二零一三年三月六日之買賣協議；及
- (y) 嘉泰同仁與于振坤先生(「于先生」)於二零一三年三月二十五日訂立之合作協議，內容有關(其中包括)一間耳鼻咽喉專科合營醫院，暫定註冊股本為人民幣80,000,000元(「合營企業」)，其中嘉泰同仁將出資人民幣60,000,000元以取得60%權益，而于先生及其專業團隊將出資人民幣20,000,000元以取得合營企業註冊股本之40%權益。

除上文所披露者外，經擴大集團成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立其他重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一二年六月三十日(即本集團最近刊發經審核賬目之日期)起本集團之財務或業務狀況有任何重大不利變動。

## 9. 專家之資格

以下為本通函內載有其意見及建議之專家或專業顧問之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師
雲南友元律師事務所	中國律師
北京盈科(南京)律師事務所	中國律師
江蘇田灣律師事務所	中國律師

## 10. 專家同意書

德勤、資產評值顧問有限公司、雲南友元律師事務所、北京盈科(南京)律師事務所及江蘇田灣律師事務所已就本通函之刊發發出彼等之同意書，同意按照本通函所載之形式及文義，引述彼等之名稱及函件及報告，且並無撤回同意書。

## 11. 專家之權益

於最後實際可行日期，德勤、資產評值顧問有限公司、雲南友元律師事務所、北京盈科(南京)律師事務所及江蘇田灣律師事務所：

- (a) 概無本集團任何成員之任何股權，或認購或提名他人認購本集團之任何成員公司證券之任何權利(不論可依法強制執行與否)；及
- (b) 自二零一二年六月三十日(即本集團最近刊發經審核綜合賬目之日期)，概無於本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團之任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 12. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處設於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔駱克道333號中國網絡中心47樓。
- (c) 本公司的秘書為馮靖文女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (d) 本公司主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，位於26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (e) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文本為準。

### 13. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起直至二零一三年五月二十四日(包括該日)止一般辦公時間上午九時正至下午六時正(星期六及公眾假期除外)在本公司之總辦事處及香港主要營業地點(地址為香港灣仔駱克道333號中國網絡中心47樓)可供查閱：—

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一一年六月三十日止十八個月期間及截至二零一二年六月三十日止年度之年報，以及本公司截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (d) 本公司日期為二零一一年七月十五日、二零一二年四月二十日及二零一二年七月三十一日之通函；
- (e) 由資產評估顧問有限公司發出目標集團之物業估值報告，其內容全文載列於本通函第141至173頁；
- (f) 由德勤發出就經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載列於本通函附錄三；
- (g) 本附錄內「專家同意書」項下所述之書面同意書；
- (h) 德勤於二零一三年五月十日向董事會發出之釋疑函件；及
- (i) 本通函。