



**Town Health International Investments Limited**  
**康健國際投資有限公司**

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)  
(股份代號：3886)

# 年報 2012



## 目錄

---

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	7
董事及高級管理人員個人資料	11
董事會報告	14
企業管治報告	21
獨立核數師報告	28
綜合全面收益表	30
綜合財務狀況表	32
綜合權益變動表	34
綜合現金流量表	36
綜合財務報表附註	38
主要物業資料	127
財務摘要	128



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

蔡加怡小姐(主席)  
曹貴子醫生(行政總裁)  
李植悅先生  
陳永樂醫生

### 非執行董事

蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士(副主席)

### 獨立非執行董事

陳金釗先生  
何國華先生  
韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士

## 董事委員會

### 審核委員會

陳金釗先生(主席)  
何國華先生  
韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士

### 薪酬委員會

韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士(主席)  
陳金釗先生  
何國華先生  
曹貴子醫生

### 提名委員會

何國華先生(主席)  
陳金釗先生  
韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士

## 公司秘書

黃尚銘先生，CPA, FCCA

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
新界沙田  
小瀝源  
源順圍10-12號  
康健科技中心6樓

## 主要往來銀行

大新銀行有限公司

## 主要股份過戶登記處

Appleby Management (Bermuda) Limited  
Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 網址

[www.townhealth.com](http://www.townhealth.com)

# 主席報告

本人謹代表康健國際投資有限公司(「康健」或「本公司」，或連同其附屬公司合稱「本集團」)，欣然向各股東匯報截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。

## 業務回顧

回顧二零一二年，是藥品行業充滿挑戰和機會的一年。儘管全球經濟增長依舊疲弱，於年內本集團核心業務仍錄得平穩增長。本集團繼續將自身定位為投資公司，核心業務分為醫療分部(包括醫療及牙科服務)及非醫療分部(包括證券及物業投資)。本集團亦投資於主要於香港從事體檢業務、藥品業務及於中國從事保健及藥品銷售業務的公司。本公司繼續為大眾提供全面優質的醫療服務，並透過其資產投資業務，為股東提供良好投資回報及分散業務風險。

年內，本集團錄得虧損約430,664,000港元(二零一一年：溢利約66,011,000港元)。股權持有人應佔綜合虧損約為434,952,000港元(二零一一年：股權持有人應佔綜合溢利約為64,221,000港元)。年度虧損主要源自本集團持作買賣投資的公平值變動產生的未變現虧損。上述損虧主要屬非現金性質，並將不會對本集團帶來任何現金流負擔。

## 醫療及牙科服務業務持續增長及擴充

醫療服務及牙科服務業務仍為本集團的主要收益來源。本集團於過往年度已在本港發展涵蓋近七十間診所的廣泛網絡，提供全科治療、專科及綜合醫療保健服務。醫療服務涉及普通科及專科醫療、牙科、輔助醫療以及預防保健服務。年內，本集團與醫療專才加強合作，增設診所，從而擴大我們的醫療服務。事實上，本集團已成功維持其業內領導地位、擴充客源及擴充其門診服務。於二零一二年，本集團之醫療服務及牙科服務分部錄得營業額約318,923,000港元(二零一一年：316,356,000港元)，佔本集團收入約93.32%(二零一一年：93.23%)。

# 主席報告

## 藥品業務取得固定回報

受人口老化及政府致力擴大醫療保險涵蓋範圍帶動，預期國內十三億人口將更易享受醫療服務，我們將於來年加大投資於中國醫療的力度。為應付民眾需求，中國政府推行政策改善醫療系統。預期將於二零一一年至二零二零年進行的第二階段醫療改革，包括設立全民醫療保障系統，務求使所有市民都能取得可負擔的藥物及醫療服務。

鑒於中國的監管制度日漸成熟，加上醫療發展的許可及潛力，有利我們把握機遇。本集團繼續以其位於杭州及貴州的最先進設施來於中國製造及分銷高質藥品，如中藥、化學原料藥、抗生素、生物藥物及其他藥品。

此外，我們將繼續鞏固合資公司，為於中國廣東省的醫療診斷及綜合醫療保健服務提供管理及諮詢服務。我們將進一步打穩中國的根基。

## 嚴峻的證券投資環境

本集團的證券投資組合包括於上市及非上市證券之投資。於二零一二年，此分部的異常反彈，致使財務表現未如理想。本集團的業績受股票市場的波動及不確定因素以及持作買賣投資之公平值變動負面影響，上述各項均主要屬非現金性質。

## 物業投資業務帶來穩定的經常性收入

本集團投資物業主要由黃金地段的零售及辦公室物業組成。該分部持續錄得穩定的經常性收入。受惠於二零一二年節節攀升的樓價，本集團於該分部的成績理想。隨著本港租金持續增長，物業分部的表現有所得益。

於二零一二年，本集團成功與上市公司中國天然投資有限公司(股份代號：8250)合作。完成收購Million Worldwide Investment Limited有助本集團多元發展及擴大投資組合，藉以擴大組合基礎及開拓收入來源，以及提升股東的長期回報。

# 主席報告

## 明確的增長投資活動

於二零一二年，本集團完成收購Extrad Assets Limited（「Extrad Assets」）之50%股權。該公司之主要業務為投資控股，而其聯營公司從事銷售自有品牌及其他品牌的玩具。收購事項有助本集團利用Extrad Assets的龐大增長潛力及未來前景，提升投資組合及改善財務表現。

多元化的投資組合可確保分散及減低業務風險。所有投資活動會配合審慎的風險管理方針進行，而本集團將謹慎監察投資表現。本集團將積極招攬業界專才加入團隊，攜手為投資業務締造佳績。

## 展望

### 維持保健及醫療服務的領導地位

香港的醫療保健服務質素優良，而且效率卓越。利用政府近年對醫療保健重組的廣泛支持，包括對基礎醫療保健的長期發展提供財政資助及推廣私營醫療服務，加上憑著本集團為本地居民提供高質素醫療保健服務，我們繼續成為香港最大型及領先的私營醫療保健機構之一。

展望將來，本集團具備專業醫療保健專家及專業人員，以及先進的醫療設備，以應付地區上對全面優質診所服務的龐大需求。我們會加強與醫療專才合作，擴展專業醫療保健服務。倘物色到有利地點，本集團將適時抓緊機會，開立更多綜合連鎖式診所。我們深信，醫療網絡的擴張有助我們站穩據點，成為保健及醫療市場中的領先企業。

### 抓緊藥品業務的市場機遇

中國進入醫療保健改革的第二期計劃（二零一一年至二零二零年），建立環球醫療保健系統，使所有市民能夠負擔藥物及醫療服務。此項醫療保健改革及十二五規劃對龐大且逐步增長的藥品市場發揮重要作用。考慮到經濟及地區發展的結合，政府刺激方案、市場合併、出色的研發能力及大眾對健康的關注增加，以上所有因素將促使中國於未來十年間發展為一個更成熟的市場。本集團將發揮其於此分部的優勢及知識，以緊握中國需求不斷增加帶來的機會。

# 主席報告

---

## 修訂投資策略

二零一二年為荊棘滿途的一年，金融市場險阻重重。由於環球經濟市場復甦速度緩慢，本集團於買賣證券上錄得重大未變現虧損。我們將竭盡所能監察股票市場、採取審慎的方法及進行有效風險管理，以保持本集團於投資分部的競爭力。我們將致力物色機遇，務求於來年從投資項目取得可觀回報，從而累積充足的盈餘，加強核心業務的擴展。

於二零一三年，我們預期物業市場將會碩果豐收，房地產市場亦會持續增值。儘管投資多元化有助分散及降低風險，我們將調整組合以高回報的物業投資取代該等低回報的物業投資。我們相信盈利將隨著擴大投資組合而增加，而鞏固物業投資分部可為本集團產生穩定收入。

承蒙全體尊貴的股東、投資者、客戶及僱員的支持，我們謹此致以衷心的謝意。我們將繼續探討投資機會，日後進一步擴展業務。

蔡加怡  
主席

香港，二零一三年三月二十二日

# 管理層討論與分析

## 業績

本集團欣然宣佈截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績。收入上升0.72%至341,768,000港元(二零一一年：339,321,000港元)，收入增長乃由本集團核心營運所帶動。

本年度毛利率為34.69%，較上年毛利率33.62%輕微上升。

於二零一二年每股基本虧損為0.48港元(二零一一年：每股基本盈利0.07港元)。

本年度本公司股權持有人應佔綜合虧損約為434,952,000港元(二零一一年本集團股權持有人應佔綜合溢利：64,221,000港元)。董事會並不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之任何股息(二零一一年：無)。

## 業務回顧

### 保健及醫療服務

年內，本集團提供醫療保健及牙科服務業務實現穩定增長。營業額增加0.81%至約318,923,000港元。醫療服務需求持續上升，主要由於醫療保險日趨普及。業務錄得溢利約為11,541,000港元，較上年溢利約為10,500,000港元增加9.91%。

### 證券投資

本集團的投資組合包括於上市及非上市證券之投資。本集團來自證券投資的收益總額約為535,550,000港元(二零一一年：268,391,000港元)，佔本集團業務收益總額61.04%(二零一一年：44.16%)。本集團證券分部業績於二零一二年錄得虧損約432,075,000港元(二零一一年：溢利約210,463,000港元)。證券分部於二零一二年的業績下跌主要由於持作買賣投資(主要屬非現金性質)之公平值變動產生的未變現虧損所致。本集團將繼續採取審慎投資策略，為股東創造價值。

### 物業投資業務帶來穩定的經常性收入

本集團投資物業由黃金地段的零售及辦公室物業組成。該分部持續錄得穩定的經常性收入。受惠於二零一二年節節攀升的樓價，本集團於該分部的成績理想。本集團物業投資的收益總額約為16,829,000港元(二零一一年：13,255,000港元)，較二零一一年增加26.96%。



## 管理層討論與分析

### 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約為176,332,000港元(二零一一年：約46,261,000港元)。本集團之銀行借貸約為210,575,000港元，全部須於一年內償還(二零一一年：約113,000,000港元)。流動資產淨值約為307,269,000港元(二零一一年：約798,619,000港元)。流動比率(定義為總流動資產除以總流動負債)為1.92(二零一一年：4.28)。

於二零一二年十二月三十一日，資產負債比率(定義為銀行借貸總額除以本公司擁有人應佔權益)為18.67%(二零一一年：7.31%)。本集團交易所用主要貨幣為港元、人民幣及美元。由於港元與美元掛鈎以及年內中國中央政府有關人民幣之財政政策穩定，故本集團認為，本集團所面對之潛在外匯風險有限。

### 重大收購及出售

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無涉及附屬公司及聯營公司之重大收購及出售，除以下各項外：

1. 於二零一二年三月二十八日，本公司全資附屬公司宏圖萬盛有限公司、緻力有限公司(「緻力」)、周啟文先生、張芷琳女士與彭偉成先生訂立認購協議。根據上述認購協議，宏圖萬盛有限公司已有條件同意按代價7,837,000港元，認購認購股份，佔緻力已發行股本之48%(按全面攤薄基準)。此外，周啟文先生已有條件同意按代價163,000港元，認購兩股新緻力股份，佔緻力已發行股本之1%(按全面攤薄基準)。完成上述交易後，緻力及其附屬公司之財務業績將按權益法在本公司之財務報表入賬。前述交易之更多詳情，載於本公司二零一二年三月二十八日之公告。

## 管理層討論與分析

2. 於二零一二年九月七日，本公司當時之全資附屬公司康健資產管理有限公司(「康健資產管理」)與中國天然投資有限公司(其股份於聯交所創業板上市(股份代號：8250))之全資附屬公司Chemosino International Limited 訂立買賣協議，據此，康健資產管理已有條件同意收購而Chemosino International Limited已有條件同意出售Million Worldwide Investment Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)之全部已發行股本，代價為195,000,000港元。根據上述買賣協議之條款，代價195,000,000港元將於完成上述交易後透過配發及發行若干康健資產管理股份予Chemosino International Limited 支付。緊隨於完成上述交易後，Million Worldwide Investment Limited 將成為康健資產管理之全資附屬公司，而康健資產管理將由本公司間接擁有75%及由Chemosino International Limited 持有25%。Million Worldwide Investment Limited 之財務業績將與本集團之業績綜合入賬。前述交易之更多詳情載於本公司二零一二年九月二十八日之通函。上述交易獲本公司股東於本公司二零一二年十一月二十六日舉行之延後股東特別大會上以投票方式批准，並於二零一二年十二月十日完成交易。
3. 於二零一二年十一月五日，本公司之全資附屬公司晴玉集團有限公司與珈海投資有限公司訂立買賣協議，據此，晴玉集團有限公司已收購而珈海投資有限公司已出售Extrad Assets Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)全部已發行股本之50%權益(免除一切產權負擔，連同其附帶之一切權利及利益)，代價為37,500,000港元。緊隨於完成上述交易後，本公司透過晴玉集團有限公司擁有Extrad Assets Limited 50%之股本權益，而Extrad Assets Limited 成為本公司之聯營公司。前述交易之更多詳情載於本公司於二零一二年十一月五日之公告。

### 資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔權益約為1,127,631,000港元(二零一一年：約1,546,815,000港元)。

## 管理層討論與分析

### 人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用543名僱員(二零一一年：558名僱員)。截至二零一二年十二月三十一日止年度內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為209,255,000港元(二零一一年：232,934,000港元)。

本集團僱員之薪酬及福利水平具競爭力，並透過本集團薪酬、花紅制度及認股權計劃，獎勵僱員之個別表現。薪酬待遇每年進行審閱。

### 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備以及投資物業之賬面淨值分別約為95,505,000港元(二零一一年：約96,628,000港元)及221,887,000港元(二零一一年：約162,203,000港元)，以及約79,951,000港元(二零一一年：5,021,000港元)之銀行存款作為本集團獲授之一般銀行融資之抵押。

### 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無已訂約但未於財務報表撥備之資本開支(二零一一年：無)。

### 報告期後事項

重大報告期後事項之詳情載於綜合財務報表附註48。

## 董事及高級管理人員個人資料

### 執行董事

**蔡加怡小姐**，現年三十二歲，分別自二零零六年五月及二零零六年十月起出任本公司執行董事及主席。蔡小姐畢業於美國波士頓書院，持有會計理學士學位。彼亦持有香港理工大學之企業融資碩士學位。蔡小姐於會計及企業融資方面擁有豐富知識。蔡小姐為中國人民政治協商會議廣東省揭陽市政協委員、香港上市公司商會委員會委員、香港專業人士協會青年專業委員會副主席、心連心行動慈善基金有限公司主席及體檢慈善基金有限公司董事。蔡小姐於二零零五年四月加入本公司出任企業融資部總監。彼亦為旭日國際集團有限公司及旭日(蔡氏)集團有限公司之董事。彼為本公司非執行董事兼副主席蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士之女兒。

**曹貴子醫生**，現年四十九歲，本公司之執行董事兼行政總裁及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之創辦人。曹醫生畢業於香港大學，持有香港大學內外全科醫學士、香港家庭醫學院院士、澳洲皇家全科醫學院院士、英國倫敦皇家醫學院小兒科文憑、愛爾蘭皇家內外科醫學院兒科文憑、格拉斯歌皇家內外科醫學院兒科文憑及英國卡的夫大學實用皮膚科文憑。彼亦為香港沙田工商業聯合會永遠會長及全港各區工商聯有限公司之董事、沙田社區基金有限公司副主席、香港童軍總會油尖區區會長、香港專業人士協會副會長、心連心行動慈善基金有限公司副主席及體檢慈善基金有限公司董事。曹醫生於一九八九年十二月創立本集團，現負責監督本集團之整體業務及發展策略。彼亦為本公司多家附屬公司之董事。曹醫生亦為Broad Idea International Limited(一家擁有本公司約27.09%已發行股份之公司)之董事。彼為本公司薪酬委員會委員。

**陳永樂醫生**，現年四十八歲，自二零一一年七月起出任本公司執行董事。陳醫生畢業於香港大學，持有香港大學內外全科醫學士、愛爾蘭皇家內外科醫學院兒科文憑及英國卡的夫大學實用皮膚科文憑。彼為香港童軍總會油尖區區副會長。陳醫生於一九九一年加入本集團。陳醫生現為本公司之附屬公司康健醫療及牙科服務有限公司之主席，並負責本集團之診所營運管理及業務拓展，和提升及維持本集團之專業服務質素。彼亦為本集團執業醫生，為本集團病人提供醫療診斷服務。陳醫生亦為本公司多家附屬公司之董事。

## 董事及高級管理人員個人資料

### 執行董事(續)

**李植悅先生**，現年五十八歲，自二零零九年十月起出任本公司執行董事。李先生畢業於香港中文大學，獲得社會科學學士學位。彼亦持有香港大學法律學士及碩士學位。在加盟本集團之前，李先生於香港擔任執業律師超逾十三年，專於香港和中華人民共和國(「中國」)的商業、企業融資及投資法律和業務等範疇。李先生目前為本公司在中國一家附屬公司之董事兼法定代表人，並擔任本公司在中國一家聯營公司之董事、總經理兼法定代表人。李先生亦為本公司多家附屬公司之董事。

### 非執行董事

**蔡志明博士**，金紫荊星章，太平紳士，現年六十七歲，自二零零六年二月起出任本公司副主席及非執行董事。蔡博士持有美國Newport University工商管理碩士學位，並獲中國哈爾濱工業大學管理學博士及香港理工大學榮譽工商管理博士之銜。蔡博士為旭日國際集團有限公司及旭日(蔡氏)集團有限公司之主席，於製造業及房地產方面擁有眾多投資。彼為香港玩具廠商會及香港青年工業家協會之名譽會長，以及香港理工大學顧問委員會委員。此外，蔡博士亦為中華人民共和國全國政協委員。彼現為富豪酒店國際控股有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司，股份代號：78)之非執行董事兼副主席。蔡博士亦為Broad Idea International Limited(一家擁有本公司約27.09%已發行股份之公司)之董事。蔡博士為本公司主席蔡加怡小姐之父親。

### 獨立非執行董事

**陳金釗先生**，現年六十歲，自二零零二年七月起出任本公司獨立非執行董事。陳先生從事飲食業逾三十五年，近年亦參與娛樂、地產及投資項目，現為香港(新界)地產商會之榮譽顧問。陳先生為香港沙田工商業聯合會創會會長。彼自一九九二年起擔任沙田體育會名譽會長兼董事。陳先生於一九九五年一月至一九九七年六月期間出任新華通訊社香港地區事務顧問。彼於二零零四年七月獲頒「行政長官社區服務獎狀」。陳先生亦為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會之委員。

## 董事及高級管理人員個人資料

### 獨立非執行董事(續)

**何國華先生**，現年五十四歲，自二零零四年九月起出任本公司獨立非執行董事。何先生乃一位香港執業會計師。彼為何國華會計師事務所之東主，在會計、審計、稅務計劃及業務顧問方面積逾二十年經驗，何先生亦為香港稅務學會之名譽司庫、香港沙田工商業聯合會及全港各區工商聯有限公司之董事。彼亦為皆於香港聯合交易所有限公司主板上市之百麗國際控股有限公司(股份代號：1880)及宏基資本有限公司(前稱「承達國際控股有限公司」，股份代號：2288)之獨立非執行董事。何先生亦為本公司提名委員會之主席以及審核委員會及薪酬委員會之委員。

**韋國洪先生**，銀紫荊星章，太平紳士，現年五十八歲，自二零零二年七月起出任本公司獨立非執行董事。韋先生自二零零零年至二零一一年期間為沙田區議會主席。彼於一九八八年至二零一一年期間出任沙田區議會議員。韋先生現為沙田體育會有限公司會長。彼亦為榮豐聯合控股有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司，股份代號：3683)之獨立非執行董事。韋先生亦為本公司審核委員會及提名委員會之委員，以及薪酬委員會主席。

### 高級管理人員

**黃尚銘先生**，現年四十一歲，本公司財務總監及公司秘書。黃先生持有香港城市大學會計學士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。黃先生於會計、審計及財務管理方面累積逾十八年經驗，彼曾於一間國際會計師事務所及多家上市及非上市集團工作。彼於二零零六年三月加入本集團。

**蘇志堅醫生**，現年四十五歲，畢業於香港大學，持有香港大學牙科醫學士及醫理學碩士資格。彼於一九九一年四月加入本集團，現負責拓展及管理本集團之牙科診所業務，以及提升牙醫專業服務水平。

**邱易光醫生**，現年五十歲，畢業於香港大學，持有香港大學牙科醫學士資格及英國皇家外科醫學院牙科全科文憑。彼現負責管理本集團之牙科診所，並為本集團之牙醫統籌持續專業進修事宜，致力提升整體牙科醫療服務水平。

# 董事會報告

本公司董事(「董事」)提呈本公司及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，而其主要附屬公司及聯營公司之業務分別詳列於綜合財務報表附註47及23。

## 業績及溢利分配

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績詳列於第30至第31頁之綜合全面收益表。

董事不建議派發股息。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產及負債之概要載於本年度報告第128頁。

## 捐款

年度內本集團作出的慈善捐款為741,000港元。

## 附屬公司

年度內收購及出售附屬公司之詳情分別詳列於綜合財務報表附註39、40及41。

## 投資物業

於本年度內，本集團於二零一二年十二月三十一日對其所有投資物業之價值進行重估。投資物業公平值之增加淨額為78,645,000港元已計入綜合全面收益表。

本集團投資物業之變動詳列於綜合財務報表附註18。有關本集團投資物業之其他詳情載於本年報第86頁。

## 物業、廠房及設備

年度內本集團物業、廠房及設備之變動詳列於綜合財務報表附註19。

## 股本

年度內本公司之股本變動詳列於綜合財務報表附註37。

# 董事會報告

## 優先購買權

本公司之公司細則(「細則」)及百慕達法例項下並無有關優先購買權之規定，故本公司無須按比例向現有股東提呈發售新股份。

## 儲備及可供分派儲備

年度內本集團及本公司儲備及可向本公司股東分派之儲備之變動，詳列於本報告第34頁及綜合財務報表附註46。

## 認股權

本公司之認股權計劃詳列於綜合財務報表附註38。

## 董事

本年度內及直至本年報日期之董事如下：

### 執行董事：

蔡加怡小姐(「蔡小姐」)(主席)  
曹貴子醫生(「曹醫生」)(行政總裁)  
李植悅先生  
陳永樂醫生

### 非執行董事：

蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士(「蔡博士」)(副主席)

### 獨立非執行董事：

陳金釗先生(「陳先生」)  
何國華先生(「何先生」)  
韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士(「韋先生」)

根據細則第99條，及根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14守則條文第A.4.2條，曹醫生、蔡博士及韋先生將於即將召開之股東週年大會上輪值告退，並願膺選連任。



# 董事會報告

## 董事之服務合約

蔡小姐、曹醫生及蔡博士之任期由二零一二年四月一日起計為期三十三個月；李植悅先生之任期由二零一二年四月一日起計為期十四個月；陳永樂醫生之任期由二零一二年四月一日起計為期一年；陳先生、何先生及韋先生已由二零一二年六月一日起獲續聘兩年。根據細則及上市規則附錄14，彼等須輪值告退及於本公司股東週年大會上膺選連任。

除上文所披露者外，擬於本公司即將召開之股東週年大會上膺選連任之各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內在不予賠償(法定賠償除外)之情況下由本集團終止之服務合約。

## 獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而發出之書面確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立。

## 董事及最高行政人員於股份及相關股份中之權益及淡倉

截至二零一二年十二月三十一日止，董事及本公司最高行政人員(「最高行政人員」)及其聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份及相關股份中擁有已列入本公司須按證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

# 董事會報告

於本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持 本公司 股份數目	所持 本公司相關 股份數目	總計	佔本公司 股權概約 百分比
曹醫生	受控制公司 之權益	公司權益	246,640,523 (附註1)	–	246,640,523	27.09%
陳永樂醫生	實益擁有人	個人權益	552,000	–	552,000	0.06%
李植悅先生	實益擁有人	個人權益	–	2,000,000 (附註2)	2,000,000	0.22%
蔡博士	受控制公司 之權益	公司權益	246,640,523 (附註1)	–	246,640,523	27.09%
陳先生	實益擁有人	個人權益	–	150,000 (附註2)	150,000	0.02%
何先生	實益擁有人	個人權益	–	150,000 (附註2)	150,000	0.02%
韋先生	實益擁有人	個人權益	–	200,000 (附註2)	200,000	0.02%

附註：

- (1) 該等股份由Broad Idea International Limited(「Broad Idea」)擁有。根據證券及期貨條例第XV部，基於曹醫生及蔡博士分別於Broad Idea之已發行股本中實益擁有50.1%及49.9%權益，故彼等被視為於Broad Idea持有之246,640,523股股份中擁有權益。
- (2) 該等股份代表本公司授出之認股權有關之相關股份的權益，詳情載於綜合財務報表附註38標題為「認股權計劃」一節內。

除上文所披露者外，截至二零一二年十二月三十一日止，董事或最高行政人員或彼等各自之聯繫人士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)之股份及相關股份中擁有於二零一二年十二月三十一日已列入本公司須按證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東

截至二零一二年十二月三十一日止，除上文已披露之若干董事及最高行政人員之權益外，下列股東於本公司股份及相關股份中擁有已列入本公司須按證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

名稱	身份	所持本公司 股份數目	佔本公司股權 概約百分比
Broad Idea	實益擁有人	246,640,523(附註1)	27.09%
許穎怡	受控制公司之權益	88,944,000(附註2)	9.77%
凌偉開	受控制公司之權益	88,944,000(附註2)	9.77%

附註：

- (1) Broad Idea由曹醫生及蔡博士分別實益擁有50.1%及49.9%權益。
- (2) Creative Ideas Management Corporation、Dazzling Peak Holdings Ltd及Key Elegance Development Limited分別持有該等股份的其中37,020,000股、6,924,000股及45,000,000股。由於許穎怡及凌偉開各自擁有上述公司已發行股本之50%，故許穎怡及凌偉開根據證券及期貨條例第XV部之條文各自被視為於Creative Ideas Management Corporation、Dazzling Peak Holdings Ltd及Key Elegance Development Limited擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至二零一二年十二月三十一日止，本公司未獲知會本公司股份或相關股份中有任何權益或淡倉須列入本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

# 董事會報告

## 主要客戶及供應商

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，本集團五大客戶應佔營業額之百分比低於本集團總營業額的11%。本集團五大供應商佔本集團總採購額的百分比約為62%。

據董事所知，董事、其聯繫人士或據董事所知持有本公司已發行股本5%以上之任何股東概無於期內任何時間於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 董事於競爭業務中之權益

年內，根據上市規則第8.10條，董事或彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務有直接或間接之競爭或可能存在競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

## 董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事或最高行政人員或彼等各自之配偶或十八歲以下之子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事於重大合約之權益

於本年度末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何董事直接或間接擁有重大權益之重大合約。

## 管理合約

於本年度，並無有關本公司整體業務或其中任何重要部分之管理及行政之合約獲訂立或存在。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報第21頁至27頁之企業管治報告。

## 關連交易

年內本集團於日常業務過程中進行的重大關連人士交易之詳情，載於財務報表附註45，而該等交易均為獲豁免關連交易(定義見上市規則第14A章)。

# 董事會報告

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會根據其表現、資質及能力而制定。

董事之薪酬乃由董事會經考慮本公司之經營業績、個人表現及可比較市場數據後釐定。

本公司已採納一項認股權計劃，並可能會向合資格人士授出認股權。有關計劃詳列於綜合財務報表附註38。

## 足夠公眾持股量

於截至二零一二年十二月三十一日止年度全年，本公司已維持足夠公眾持股量。

## 核數師

於即將召開之股東週年大會上，將會提呈一項決議，以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，任期直至下屆股東週年大會為止。

## 審核委員會之審閱

本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，已由本公司審核委員會審閱。

代表董事會

蔡加怡

主席

香港，二零一三年三月二十二日

# 企業管治報告

康健國際投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)致力維持良好的企業管治準則。董事會相信，良好的企業管治準則可為本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)提供制訂業務策略及政策的大綱，並可透過有效的內部監控程序管理相關風險，同時亦可提高本集團的透明度，加強對股東及債權人的問責性。

## 企業管治常規

聯交所已將聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「前企業管治守則」)修訂及重新命名為企業管治守則(「新企業管治守則」)，由二零一二年四月一日起生效。

本公司已根據前企業管治守則及新企業管治守則所載之原則及守則條文採納其自身的企業管治守則。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司於前企業管治守則及新企業管治守則(統稱「企業管治守則」)相關生效期間已遵守各守則之有關守則條文。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。向全體董事進行特定查詢後，董事於本年內均已遵守標準守則內規定之標準。

## 董事會

於本年報日期，董事會共有八名成員，其中四名為執行董事，分別為蔡加怡小姐(本公司主席)、曹貴子醫生(本公司行政總裁)、李植悅先生及陳永樂醫生。蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士為非執行董事及本公司副主席。另外三名則為獨立非執行董事，分別為陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士。董事之個人資料及彼等間之關係(如有)詳情載於本年報第11至第13頁之「董事及高級管理人員個人資料」一節。

根據本公司不時修訂之本公司細則(「細則」)及上市規則之規定，全體董事須至少每三年於本公司股東週年大會上輪席退任及重選一次。

# 企業管治報告

於本年度內，董事會曾舉行四次定期會議。董事會負責制訂本集團的業務策略及整體政策，以及監督管理層的表現及企業管治職能。執行董事獲授權執行業務策略、發展及實施本集團日常運作的政策，而獨立非執行董事則於有需要時向本集團提供專業意見。

董事會之組成(包括獨立非執行董事之姓名)均披露於致予本公司股東之全部企業通訊中。

全體董事均可及時全面查閱本集團所有資料及賬目。董事可於適當的情況下徵求獨立專業意見，開支由本公司承擔。本公司將應要求向董事提供個別獨立專業意見，以協助彼等為本公司履行職務。本公司已為董事提供合適之保險保障。

## 董事之持續專業發展

全體董事(即蔡加怡小姐、曹貴子醫生、李植悅先生、陳永樂醫生、蔡志明博士，*金紫荊星章*，*太平紳士*、陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，*銀紫荊星章*，*太平紳士*)均確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，已遵從企業管治守則之守則條文第A.6.5條參加持續專業培訓。本公司已為董事舉行一場有關上市規則的公司內部研討會。全體董事均獲提供該次研討會的培訓材料，彼等各自均確認已閱覽培訓材料。此外，除陳永樂醫生及蔡志明博士，*金紫荊星章*，*太平紳士*外，全體董事均有出席該次內部研討會。

## 主席及行政總裁

蔡加怡小姐為本公司主席，及曹貴子醫生為本公司行政總裁，而彼等的職能已明確界定與劃分。主席為董事會擔任領導角色。行政總裁則負責本集團之整體業務及發展策略及一般日常管理。

## 獨立非執行董事

根據上市規則第3.10條，本公司有三名獨立非執行董事，其中一名擁有合適之專業或會計或相關財務管理知識。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定而發出的書面獨立確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立。

## 非執行董事之委任條款

全體獨立非執行董事，包括陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，*銀紫荊星章*，*太平紳士*各自已於二零一二年六月一日起獲續聘兩年。非執行董事蔡志明博士，*金紫荊星章*，*太平紳士*之任期由二零一二年四月一日起計為期三十三個月。

# 企業管治報告

## 薪酬委員會

董事會根據守則之條文規定成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並制定載有其角色及職能之特定書面條款(刊載於聯交所及本公司網站)。薪酬委員會的主要職務為制訂本公司薪酬政策，並向董事會推薦建議董事及高級管理層的薪酬待遇以供董事會審批。本公司的薪酬政策旨在根據目前市況提供具競爭力的薪酬，以吸引及推動董事及員工作出貢獻。

截至二零一二年十二月三十一日止年度及於本年報日期，薪酬委員會成員包括三名獨立非執行董事，分別為韋國洪先生，*銀紫荊星章*，*太平紳士*(薪酬委員會主席)、陳金釗先生及何國華先生，以及一名執行董事曹貴子醫生。

於本年度內，薪酬委員會曾舉行兩次會議。薪酬委員會檢討本公司的薪酬政策、評估執行董事及高級管理層的表現，以及向董事會推薦建議董事及高級管理層的特定薪酬待遇。陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，*銀紫荊星章*，*太平紳士*各自之續聘書及蔡小姐、曹貴子醫生、李植悅先生、陳永樂醫生及蔡志明博士，*金紫荊星章*，*太平紳士*各自之委聘書以及各聘書之條款於年內已經薪酬委員會審核及批准。

## 提名委員會

董事會根據守則之條文規定於二零一二年三月二十三日成立提名委員會(「提名委員會」)，並制定其特定書面條款(刊載於聯交所及本公司網站)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度及於本年報日期，提名委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為何國華先生(提名委員會主席)、陳金釗先生及韋國洪先生，*銀紫荊星章*，*太平紳士*。

提名委員會之主要責任是就於股東大會提名候選人(不論填補空缺或新增董事會成員)供股東選舉而制定及執行政策，評核非執行董事之獨立性及建議重選退任董事。



## 企業管治報告

根據細則，董事會委任之任何董事(不論以填補空缺或新增董事會董事)須留任直至本公司下屆股東週年大會為止，並將合資格膺選連任，而全體董事須至少每三年於本公司股東週年大會上輪席退任及重選一次。

提名委員會於年內曾舉行一次會議，並已審閱董事會架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)。

向本公司股東寄發之通函連同股東週年大會通告載有建議於大會上候選及重選的所有董事之個人資料，以供本公司股東於選舉及重選董事時作出知情的決定。

### 審核委員會

董事會根據守則之條文規定成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其特定書面條款(刊載於聯交所及本公司網站)。審核委員會的主要職責是審閱本公司的年度業績及賬目以及中期業績，並就此向董事會提供建議及意見。審核委員會亦負責審閱及監察本集團的財務申報及內部控制程序。

截至二零一二年十二月三十一日止年度及於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳金釗先生(審核委員會主席)、何國華先生及韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士。審核委員會於本年度內曾舉行三次會議。本公司外聘核數師亦列席其中兩次會議，以便讓審核委員會成員與核數師交流意見及關注的問題。審核委員會已審閱本集團的年度及中期業績，並就本集團的財務申報及內部控制程序向董事會及管理層提出建議。

### 企業管治職能

董事會年內已審閱本公司有關企業管治之政策及常規以及企業管治守則之遵行情況，並已檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展，及審閱和監察本公司遵行法律及監管規定的政策及常規，以及本企業管治報告之披露。

# 企業管治報告

## 董事的會議出席率

於本年度，董事於本公司股東大會、董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及提名委員會會議的出席率如下：

董事	已出席／舉行之會議次數				
	股東大會	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議
<b>執行董事</b>					
蔡加怡小姐	1/3	4/4	不適用	不適用	不適用
曹貴子醫生	3/3	4/4	不適用	2/2	不適用
李植悅先生	3/3	4/4	不適用	不適用	不適用
陳永樂醫生	1/3	2/4	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>					
蔡志明博士， 金紫荊星章，太平紳士	0/3	4/4	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>					
陳金釗先生	1/3	4/4	3/3	2/2	1/1
韋國洪先生， 銀紫荊星章，太平紳士	1/3	4/4	3/3	2/2	1/1
何國華先生	1/3	4/4	3/3	2/2	1/1

## 問責性及核數

董事了解彼等須負責編撰截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團之財務報表，以真正公平地反映本集團業務狀況、虧損及現金流量。董事按持續經營基準編撰本集團財務報表，並已貫徹選用合適的會計政策，亦已根據上市規則及根據有關法定規例作出所需披露。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行就其申報責任而發出的聲明載於本年報第28至第29頁的「獨立核數師報告」一節。

# 企業管治報告

## 內部監控

董事會全面負責本集團的內部監控(包括風險管理)，並按本集團目標制訂適當政策。董事會透過審核委員會已對本集團財務及非財務監控系統的有效性進行檢討。設立內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並僅可提供合理而非絕對的無重大錯誤陳述或虧損保證。監控措施由管理層進行檢討。

## 核數師酬金

核數師德勤•關黃陳方會計師行為本集團提供法定審核及非審核服務。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之法定審核費用約為2,091,000港元。非審核服務包括稅務遵例及計劃、審閱財務報表及交易的議定程序等。於本年度內，本集團就非審核服務支付的總費用約為89,000港元。

## 與股東的溝通

本公司透過多種渠道，包括中期及年度報告、公告及通函，及時向股東提供有關本集團的資料。該等已刊登文件連同本集團的公司資料亦可於本公司網站([www.townhealth.com](http://www.townhealth.com))查閱。

根據細則，董事會可按其認為合適的情況下召開股東特別大會，而股東特別大會亦可按要求召開，倘董事會未能因應要求召開，可由提出要求者召開。

## 股東召開股東大會／提呈建議之程序

1. 於遞交請求書當日持有不少於十分之一之本公司已繳足股本(於本公司股東大會上具投票權者)之本公司股東(「股東」)於任何時間內均可將書面請求郵寄至本公司總辦事處香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心6樓(註明董事會(「董事會」)或本公司之公司秘書(「公司秘書」)收)，要求董事會就處理請求書所述事項召開股東特別大會，而該大會須於請求書遞交日期後21日內召開。
2. 請求書必須列明會議目的，並必須由有關股東簽署並可由一位或多於一位該等股東簽署同一格式之多份文件組成。

# 企業管治報告

3. 請求書將由本公司之股份過戶登記分處核實，待確定請求書為合適及符合程序後，公司秘書將要求董事會根據法定要求，送達充分通知予本公司所有登記股東，藉以召開股東特別大會。相反，倘請求書確認為不符合程序，則有關股東將獲知會此結果並據此，將不會按請求召開股東特別大會。
4. 有權於大會投票之該等股東中持有不少於二十分之一總投票權之股東，或不少於一百名股東，可提交書面請求，在股東大會提出決議案動議，費用須由相關股東承擔。
5. 請求書必須列明決議案，連同不多於一千字、內容有關任何提呈決議案所指事宜的聲明，並經全部有關股東簽署，也可包含數份相近形式的文件(當中須包括全部有關股東的簽署)。
6. 書面請求必須送交本公司總辦事處，地址為香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心6樓，註明公司秘書收。屬於要求發出決議案通知的書面請求，須於大會前不少於六個星期送達；如屬於任何其他要求的書面請求，則須於大會前不少於一個星期送達。
7. 請求書將由本公司股份過戶登記分處核實，在確定請求書屬適當及符合程序後，公司秘書將要求董事會(i)將決議案納入股東週年大會的議程；或(ii)根據法定要求向所有登記股東發出充份通知，藉以召開股東特別大會。相反，倘請求書被核實為不符合程序，有關股東將獲告知此項結果並據此：(i)所提呈的決議案將不會納入股東週年大會的議程；或(ii)股東特別大會將不會應要求而召開。

## 股東向董事會提交查詢之程序

### 1. 查詢股權

股東可透過以下方式，向本公司的股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司查詢股權：使用其網站內的在綫持股查詢服務(網址：[www.tricoris.com](http://www.tricoris.com))、或發電郵至[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)、或致電其熱線(852) 2980 1333、或親身前往其公眾櫃台(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)。

### 2. 向董事會及本公司查詢關於企業管治或其他方面的事項

一般而言，本公司不會處理口頭或匿名查詢。股東可透過以下方式向本公司發出書面查詢，抬頭人為董事會或公司秘書：電郵至[info@townhealth.com](mailto:info@townhealth.com)、傳真至(852) 2210 2722、或郵寄至香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心506室。股東如需任何協助，可致電本公司，電話號碼為(852) 2699 8266。

# Deloitte. 德勤

致

康健國際投資有限公司  
(於百慕達註冊之有限公司)  
列位股東

本核數師行已審核第30至第127頁所載康健國際投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括截至二零一二年十二月三十一日止之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

### 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，以及董事認為就編製綜合財務報表而言屬必須之內部監控，負責編製反映真實兼公平狀況之綜合財務報表，以確保綜合財務報表不存在重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

### 核數師之責任

本核數師之責任是根據百慕達公司法第90節之規定，就本核數師之審核結果對該等綜合財務報表表達意見，並僅向整體股東作出報告，本報告不作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。本核數師乃根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理地確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告

---

審核工作包括進程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之該等程序須視乎本核數師之判斷，包括評估綜合財務報表存在重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，本核數師將考慮與公司編製反映真實兼公平狀況之綜合財務報表有關之內部監控，以設計於有關情況適當之審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評估所用會計政策之恰當性及董事所作會計估計之合理性，並就綜合財務報表之整體呈列方式作出評估。

本核數師相信，本核數師已得到足夠及適當之審核憑證以作為所審核意見之基礎。

### 意見

本核數師認為，根據香港財務報告準則，此等綜合財務報表真實而公平地反映貴集團於二零一二年十二月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零一三年三月二十二日

# 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收益總額	7及8	<b>877,318</b>	607,712
收入	7	<b>341,768</b>	339,321
銷售成本		<b>(223,205)</b>	(225,245)
毛利		<b>118,563</b>	114,076
其他收入	9	<b>16,711</b>	19,681
行政開支		<b>(184,039)</b>	(191,978)
其他收益及虧損	10	<b>(447,406)</b>	134,602
融資成本	11	<b>(3,948)</b>	(1,663)
出售多間聯營公司之收益	23	<b>3,463</b>	-
出售一間附屬公司之(虧損)收益	41	<b>(79)</b>	799
應佔聯營公司業績	23	<b>(9,470)</b>	17,466
投資物業公平值增加	18	<b>78,645</b>	22,356
除稅前(虧損)溢利		<b>(427,560)</b>	115,339
所得稅開支	14	<b>(3,104)</b>	(49,328)
年內(虧損)溢利	15	<b>(430,664)</b>	66,011
年內其他全面收益(開支)			
換算海外業務產生的滙兌差額		<b>25</b>	(22)
應佔聯營公司滙率儲備		<b>274</b>	13,727
物業重新分類為投資物業之公平值變動收益		-	3,055
可出售投資之公平值收益(虧損)		<b>462</b>	(51,710)
可出售投資確認之減值虧損		-	4,294
年內全面(開支)收益總額		<b>(429,903)</b>	35,355

# 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
以下人士應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		<b>(434,952)</b>	64,221
非控股股東權益		<b>4,288</b>	1,790
		<b>(430,664)</b>	66,011
以下人士應佔全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		<b>(434,191)</b>	33,565
非控股股東權益		<b>4,288</b>	1,790
		<b>(429,903)</b>	35,355
每股(虧損)盈利(港元)			
— 基本	17	<b>(0.48)</b>	0.07
— 攤薄		<b>(0.48)</b>	0.07



# 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	18	<b>573,040</b>	284,403	191,950
物業、廠房及設備	19	<b>163,322</b>	183,090	197,285
應收貸款	20	<b>14,242</b>	11,839	29,365
商譽	21	<b>6,603</b>	6,603	7,463
其他無形資產	22	<b>167</b>	2,292	4,602
於聯營公司之權益	23	<b>224,709</b>	216,475	262,535
可出售投資	24	<b>49,275</b>	50,138	113,376
收購物業、廠房及設備之已付訂金		<b>328</b>	298	–
		<b>1,031,686</b>	755,138	806,576
<b>流動資產</b>				
存貨	25	<b>9,769</b>	12,044	8,550
應收賬款及其他應收款項	26	<b>41,155</b>	44,598	58,395
持作買賣之投資	27	<b>314,135</b>	903,354	459,861
應收貸款	20	<b>13,482</b>	8,526	16,890
應收聯營公司款項	28	<b>3,753</b>	20,664	43,447
應收多間被投資公司款項	29	<b>1,839</b>	1,013	10
應收一名有關聯人士款項	30	<b>9</b>	1	–
可收回稅項		<b>437</b>	592	1,836
已抵押銀行存款	31	<b>79,951</b>	5,021	5,012
銀行結餘及現金	32	<b>176,332</b>	46,261	369,510
		<b>640,862</b>	1,042,074	963,511
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	33	<b>33,876</b>	28,966	51,924
應付聯營公司款項	28	<b>369</b>	10,648	10,620
應付被投資公司款項	29	<b>437</b>	534	339
應付非控股股東權益之款項	34	<b>4,126</b>	4,928	2,693
應付一名有關聯人士款項		<b>–</b>	–	1
銀行借貸	35	<b>210,575</b>	113,000	95,000
應付稅項		<b>84,210</b>	85,379	42,503
		<b>333,593</b>	243,455	203,080

# 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
流動資產淨值		<b>307,269</b>	798,619	760,431
總資產減流動負債		<b>1,338,955</b>	1,553,757	1,567,007
非流動負債				
遞延稅項負債	36	<b>1,606</b>	960	1,730
		<b>1,337,349</b>	1,552,797	1,565,277
資本及儲備				
股本	37	<b>9,103</b>	9,103	9,112
儲備		<b>1,118,528</b>	1,537,712	1,550,132
本公司擁有人應佔權益		<b>1,127,631</b>	1,546,815	1,559,244
非控股股東權益		<b>209,718</b>	5,982	6,033
權益總額		<b>1,337,349</b>	1,552,797	1,565,277

第30至第127頁之綜合財務報表經由董事會於二零一三年三月二十二日批准及授權刊發並由下列人士代表董事會簽署：

蔡加怡  
董事

曹貴子  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元 (附註i)	資本儲備 千港元 (附註ii)	可分派儲備 千港元 (附註iii)	其他儲備 千港元 (附註iv)	投資重估 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	認股權儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一一年一月一日， 原列	9,112	508,715	9,020	10,033	62,677	-	47,416	-	2,738	210,106	691,684	1,551,501	5,657	1,557,158
會計政策變動之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,743	7,743	376	8,119
於二零一一年一月一日， 重列	9,112	508,715	9,020	10,033	62,677	-	47,416	-	2,738	210,106	699,427	1,559,244	6,033	1,565,277
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,221	64,221	1,790	66,011
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)	-	-	(22)	-	(22)
應佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	13,727	-	-	13,727	-	13,727
物業重新分類為投資物業 之公平值變動收益	-	-	-	-	-	-	-	3,055	-	-	-	3,055	-	3,055
可出售投資之公平值虧損	-	-	-	-	-	-	(51,710)	-	-	-	-	(51,710)	-	(51,710)
可出售投資確認之 減值虧損	-	-	-	-	-	-	4,294	-	-	-	-	4,294	-	4,294
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(47,416)	3,055	13,705	-	64,221	33,565	1,790	35,355
確認股權結算股份 付款開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	198	-	198	-	198
購回股份	(9)	(619)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(628)	-	(628)
向非控股股東權益 支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(960)	(960)
收購附屬公司(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(179)	(179)
出售一間附屬公司 (附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(702)	(702)
股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,564)	(45,564)	-	(45,564)
於二零一一年 十二月三十一日， 重列	9,103	508,096	9,020	10,033	62,677	-	-	3,055	16,443	210,304	718,084	1,546,815	5,982	1,552,797
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(434,952)	(434,952)	4,288	(430,664)
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	-	25	-	25
應佔聯營公司匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	274	-	-	274	-	274
可出售投資之公平值收益	-	-	-	-	-	-	462	-	-	-	-	462	-	462
年內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	462	-	299	-	(434,952)	(434,191)	4,288	(429,903)
確認股權結算股份 付款開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193	-	193	-	193
向非控股股東權益 支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,728)	(1,728)
透過收購附屬公司 收購資產(附註39)	-	-	-	-	-	-	14,814	-	-	-	-	14,814	201,176	215,990
於二零一二年 十二月三十一日	9,103	508,096	9,020	10,033	62,677	14,814	462	3,055	16,742	210,497	283,132	1,127,631	209,718	1,337,349

# 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 資本贖回儲備因註銷購回股份時削減本公司已發行股本之面值而產生。
- (ii) 本集團之資本儲備乃指本公司所發行普通股之面值350,000港元與Town Health (BVI) Limited(根據於二零零零年四月進行之集團重組透過互換股份收購之附屬公司)之股本面值約10,383,000港元之差額。
- (iii) 本集團之可分派儲備乃指股本削減所產生款項(已扣除已付股息)。
- (iv) 本集團其他儲備指本集團所收購Million Worldwide Investment Limited及其附屬公司(統稱「Million Worldwide集團」)之資產及負債之公平值與本集團透過向Million Worldwide集團之賣方發行一間附屬公司25%之經擴大權益(構成非控股股東權益)以支付代價之已付代價公平值之差額。

# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前(虧損)溢利	<b>(427,560)</b>	115,339
就以下項目作出調整：		
利息收入	<b>(628)</b>	(3,251)
分類為可出售投資之非上市投資股息收入	<b>(300)</b>	(923)
有關商譽之減值虧損	<b>-</b>	2,482
物業、廠房及設備之折舊	<b>38,454</b>	29,407
持作買賣投資公平值變動之虧損(收益)	<b>279,258</b>	(170,465)
應收貸款之已確認減值虧損	<b>3,559</b>	-
應收賬款之已確認減值虧損	<b>1,562</b>	64
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>370</b>	216
無形資產攤銷	<b>2,125</b>	2,310
投資物業公平值增加	<b>(78,645)</b>	(22,356)
應佔聯營公司業績	<b>9,470</b>	(17,466)
股份付款開支	<b>193</b>	198
融資成本	<b>3,948</b>	1,663
出售可出售投資虧損(收益)	<b>6,006</b>	(2,015)
出售附屬公司之虧損(收益)	<b>79</b>	(799)
視作出售聯營公司之收益	<b>(3,463)</b>	-
確認可出售投資之減值虧損	<b>-</b>	4,294
應收聯營公司款項之已確認減值虧損	<b>13,290</b>	-
於聯營公司／一間聯營公司之權益之已確認減值虧損淨額	<b>12,121</b>	73,130
營運資金變動前之經營現金流出(流入)	<b>(140,161)</b>	11,828
存貨減少(增加)	<b>1,581</b>	(2,676)
應收賬款及其他應收款項減少	<b>2,313</b>	7,667
應收聯營公司款項增加	<b>-</b>	(166)
應收一名有關聯人士款項增加	<b>(8)</b>	(1)
持作買賣投資減少(增加)	<b>309,961</b>	(273,028)
應付賬款及其他應付款項增加(減少)	<b>3,794</b>	(25,045)
經營業務所得(耗用)之現金	<b>177,480</b>	(281,421)
已繳所得稅	<b>(4,055)</b>	(5,978)
經營業務所得(耗用)之現金淨額	<b>173,425</b>	(287,399)

# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>投資活動</b>			
存放已抵押銀行存款		<b>(74,930)</b>	(9)
投資於聯營公司		<b>(45,337)</b>	(2,000)
應收貸款墊款		<b>(13,700)</b>	(9,558)
購入可出售投資		<b>(13,245)</b>	(7,895)
購入投資物業		<b>(12,929)</b>	(53,460)
(墊支予聯營公司)聯營公司之還款		<b>(6,658)</b>	22,977
購入物業、廠房及設備		<b>(4,021)</b>	(26,315)
收購附屬公司	40	<b>(60)</b>	(405)
為收購物業、廠房及設備之已付按金		<b>(30)</b>	(298)
出售一間附屬公司	41	<b>(22)</b>	(107)
出售可出售投資所得款項		<b>11,298</b>	21,438
出售聯營公司所得款項		<b>9,175</b>	-
已收聯營公司股息		<b>7,340</b>	6,904
透過收購附屬公司收購資產	39	<b>5,844</b>	-
償還應收貸款		<b>2,782</b>	35,448
應收被投資公司款項增加		<b>(826)</b>	(1,003)
已收分類為可出售投資之非上市投資之股息		<b>300</b>	923
已收利息		<b>628</b>	3,251
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>37</b>	2,645
<b>投資活動耗用之現金淨額</b>		<b>(134,354)</b>	(7,464)
<b>融資活動</b>			
償還銀行借貸		<b>(345,000)</b>	(370,000)
支付利息		<b>(3,948)</b>	(1,663)
向非控股股東支付股息		<b>(1,728)</b>	(960)
非控股股東(償還)提供墊款		<b>(802)</b>	2,235
一間被投資公司(償還)提供墊款		<b>(97)</b>	195
新增銀行借貸		<b>442,575</b>	388,000
支付股息		-	(45,564)
就購回股份已付款項		-	(628)
償還一間關連公司款項		-	(1)
<b>融資活動產生(耗用)之現金淨額</b>		<b>91,000</b>	(28,386)
<b>現金及現金等值項目增加(減少)淨額</b>		<b>130,071</b>	(323,249)
一月一日之現金及現金等值項目		<b>46,261</b>	369,510
<b>於十二月三十一日之現金及現金等值項目</b>		<b>176,332</b>	46,261
包括銀行結餘及現金			

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

本公司之前為在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。於二零零九年五月五日，本公司已向開曼群島撤銷註冊，並根據百慕達法例於百慕達註冊為獲豁免公司。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點於本報告「公司資料」披露。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦是本公司之功能貨幣。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於附註47及23。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第12號(修訂本)

香港財務報告準則第7號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)

遞延稅項：收回潛在的資產；

金融工具：披露—金融資產轉讓；及

於二零一二年頒佈對香港財務報告準則

二零零九年至二零一一年週期之部份年度改進。

除下文所述者外，於本年度應用之香港財務報告準則修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回潛在的資產

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回潛在的資產」。根據該修訂，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業是假設可透過出售收回而作為計算遞延稅項，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。在應用香港會計準則第12號(修訂本)，董事審閱本集團之投資物業組合(均位於香港)並認為本集團之投資物業並非根據商業模式持有，而該商業模式在一般時間內消耗在投資物業內絕大部份經濟利益，因此董事認為在香港會計準則第12號(修訂本)所轉載之出售假設並未被駁回。

應用香港會計準則第12號之修訂導致本集團未確認任何於投資物業公平值變動的遞延稅項，此乃由於本集團於出售其投資物業時，並不受限於任何收入稅。過往，本集團於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時乃基於物業的所有賬面值透過使用收回作出。

香港會計準則第12號之修訂本追溯應用，導致於二零一一年一月一日本集團之遞延稅務負債減少8,119,000港元，相應抵免額7,743,000港元及376,000港元分別於保留溢利及非控股權益確認。類同地，於二零一一年十二月三十一日遞延稅務負債進一步減少11,095,000港元。

於本年度，並無遞延稅項為本集團投資物業公平值變動作出準備。會計政策之變動導致本集團於二零一二年十二月三十一日及於二零一一年十二月三十一日之所得稅費用分別減少12,976,000港元及2,976,000港元，並導致截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損及截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利分別減少12,976,000港元及增加2,976,000港元。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第1號之修訂本呈報財務報表

(於二零一二年六月頒佈對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之部份年度改進)

於二零一二年六月所頒佈對香港財務報告準則之各項修訂，題為香港財務報告準則(二零零九年至二零一一年週期)之年度改進。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或以後開始起之年度期間。

於本年度，本集團首次在香港會計準則第1號之修訂本生效日期(二零一三年一月一日或以後開始起之年度期間)前應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號之修訂本要求企業追溯會計政策變動、或作出追溯重報或對於前期之期初(第三財務狀況表)所呈報財務狀況表重新歸類。香港會計準則第1號之修訂本澄清，唯獨在追溯應用、重報或重新歸類對第三財務狀況表之資料有重大的影響之情況下，企業被要求呈報第三財務狀況表，而相關附註並不需要附隨第三財務狀況表呈報。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：相關資產之回收」，導致對本綜合財務報表於二零一一年一月一日之財務狀況表內之資料有重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本，本集團因此呈報於二零一一年一月一日第三財務狀況表(不包括相關附註)。

### 上述會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動對本年度及過往年度之業績影響按排列項目如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得稅開支減少	<b>12,976</b>	2,976
本年度(虧損減少)/溢利增加	<b>(12,976)</b>	2,976
以下人士應佔(虧損減少)/溢利增加：		
本公司擁有人	<b>(12,694)</b>	2,887
非控股股東權益	<b>(282)</b>	89
	<b>(12,976)</b>	2,976

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

上述會計政策變動之影響摘要(續)

上述會計政策變動對本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況影響如下：

	於 二零一一年 一月一日 (原列) 千港元		於 二零一一年 一月一日 (重列) 千港元		於 二零一一年 十二月 三十一日 (原列) 千港元		於 二零一一年 十二月 三十一日 (重列) 千港元	
		調整				調整		
遞延稅項負債及對 資產淨值之影響總額	9,849	(8,119)	1,730	12,055	(11,095)	960		
累計溢利	691,684	7,743	699,427	707,454	10,630	718,084		
非控股權益	5,657	376	6,033	5,517	465	5,982		
對股本之影響總額	697,341	8,119	705,460	712,971	11,095	724,066		

上述會計政策變動對本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況影響如下：

	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項負債減少及對資產淨值之影響總額	<b>24,071</b>
累計溢利增加	<b>23,324</b>
非控股權益增加	<b>747</b>
權益總影響	<b>24,071</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

上述會計政策變動對本集團本年度及過往年度之每股基本及攤薄(虧損)盈利影響如下：

#### 每股基本及攤薄(虧損)盈利之影響

	每股基本(虧損)盈利 之影響		每股攤薄(虧損)盈利 之影響	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
調整前數字	<b>(0.49)</b>	0.07	<b>(0.49)</b>	0.07
就應用香港會計準則第12號修訂 關於投資物業之遞延稅項之 會計政策變動產生之調整	<b>0.01</b>	–	<b>0.01</b>	–
調整後數字	<b>(0.48)</b>	0.07	<b>(0.48)</b>	0.07

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進，除香港會計準則第1號(修訂本) <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期 及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益 之披露：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</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	於其他實體權益之披露 <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19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －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年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號(於二零零九年頒佈)引入金融資產之分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號(於二零一零年修訂)加入分類及計量金融負債及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定敘述如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的而持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之會計期間結束時一般按攤銷成本計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資(非持作出售)之其後公平值變動，並只在損益中確認股息收入。
- 對金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定，就透過損益按公平值計算之金融負債而言，因該負債之信貸風險有所轉變而產生之公平值變動金額乃呈列於其他全面收益，除非在其他全面收益確認該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定損益按公平值計入之金融負債之公平值變動數額均於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，應用香港財務報告準則第9號於未來可能對本集團之金融資產呈報之金額構成重大影響，然而，本集團於完成詳細檢討前，不大可行提供該影響之合理估計。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一套包含五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則頒佈，當中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(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該等五項準則的主要要求敘述如下。

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」有關綜合財務報表部份。香港(會計準則解釋委員會)一詮釋第12號「綜合—特別目的個體」，將於香港財務報告準則第10號生效後撤銷。根據香港財務報告準則第10號，合併只有一個基準，就是控制。此外，香港財務報告準則第10號包括控制權的新定義，包含三部份：(a)對被投資者之權力，(b)從參與被投資者活動中所涉及不同形式的回報之風險或權益，及(c)利用對被投資者的權力影響投資者回報的金額。香港財務報告準則第10號就複雜的情況提供更廣泛指引。

香港財務報告準則第12號是一項披露的準則並生效於其持有的附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構性實體。一般而言，香港財務報告準則第12號比現行的準則提出更廣泛的披露要求。

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號之修訂於二零一二年七月頒佈，以闡明首次應用該等五項準則的若干過渡指引。

以上五項準則連同與過渡指引相關之修訂，於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟五項準則須全部同時提早應用。

董事預期，本將於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間的綜合財務報表採納以上五項準則。應用該五項準則預期不會對綜合財務報表構成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 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號確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、確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，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關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全面。例如，現時僅規限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之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，應用該項新準則可能影響綜合財務報表內所呈報之若干金額，並可能導致綜合財務報表內有更廣泛之披露。

### 香港會計準則第1號之修訂其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈列」就全面收益表及損益報表引入新名稱。根據香港會計準則第1號之修訂，全面收益表更名為損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號之修訂為呈列損益及其他全面收益保留選擇權，可以單一報表或分開兩份但連續的報表呈列。然而，香港會計準則第1號之修訂規定其他全面收益項目分為兩類：(a)隨後不會重新分類至損益賬之項目；及(b)隨後在特定情況符合下可能重新分類至損益賬之項目。與其他全面收益項目相關之所得稅需以相同基準分配-修訂並不改變呈列其他全面收入項目的選擇(不論除稅前或除稅後)。

香港會計準則第1號之修訂會於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。其他全面收益項目的呈列亦會隨未來會計期內修訂本之應用而作出修改。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦載入聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定適用披露資料。

除下文會計政策所闡釋投資物業及若干金融工具按公平值計量外，綜合財務報表根據歷史成本法編製。歷史成本一般根據換取貨品之代價公平值釐定。

主要會計政策載列如下。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)之財務報表。當本公司有能力監督一間實體之財務及經營政策以從其業務中取得利益，則具有控制權。

於年內收購或出售附屬公司之收支，乃按收購生效日期起計算及計至出售生效日期止(按適用情況而定)計入綜合全面收益表內。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

集團內公司之間所有交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時抵銷。

附屬公司之非控股股東權益與本集團權益分開呈列。

### 分配其他全面收益至非控股股東權益

附屬公司之全面收益及開支總額須分配予本公司擁有人及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益結餘出現赤字(自二零一零年一月一日起生效)。

### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於現有附屬公司擁有權權益之變動並無導致失去附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團之權益及非控股股東權益之賬面值將予調整，以反映附屬公司之相關權益變動。非控股股東權益之經調整數額與已付或已收代價公平值之間任何差額，乃直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 綜合賬目基準 (續)

#### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動 (續)

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，(i)附屬公司按賬面值計值的資產(包括任何商譽)及負債於控制權失去當日終止確認，(ii)於前附屬公司的任何非控股權益(包括其應佔的其他全面收入的任何部分)的賬面值於控制權失去當日終止確認及(iii)確認已收取代價的公平值及任何保留權益的公平值總額，而由此產生的任何差額於本集團應佔的損益表內確認為收益或虧損。當附屬公司的資產按重估金額或公平值計量及相關累計收益或虧損已於其他綜合收益內確認並於權益內累計時，之前於其他全面收入內確認並於權益內累計的金額採用猶如本集團已直接出售相關資產的方法入賬(即根據適用的香港財務報告準則重新分類至損益表或直接結轉至累計溢利)。失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資公平值，於隨後根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」進行會計處理時，應視為初步確認時之公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或共同控制實體之投資之成本。

### 業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併所轉讓之代價按公平值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團應付被收購方前股東所產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權所發行股權之總和。有關收購費用通常於產生時於損益確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別按香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；
- 有關被收購方股份付款安排或本集團訂立替代被收購方股份付款安排的股份付款安排的負債或權益工具乃於收購日期按香港財務報告準則第2號「以股份付款」計量(參閱下文會計政策)；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」分類為持作出售之資產(或出售組別)根據該準則計量。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 業務合併(續)

商譽乃以所轉讓之代價、非控股股東權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於所轉讓之代價、非控股股東權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時賦予持有人權利按比例應佔實體資產淨值之非控股股東權益，可初步按公平值或非控股股東權益按比例應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股股東權益乃按其公平值或另一項準則規定之基準(倘適用)計量。

### 收購附屬公司並不屬於業務

收購成本按其於收購日期之相關公平值分配至個別可識別資產及負債。收購一間附屬公司的權益後，概無確認有關收購之商譽或貼現。

### 商譽

因收購業務產生之商譽以成本扣除累計減值虧損(如有)列賬，並於綜合財務狀況表個別呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至各預期可受惠於合併協同效益之現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位將每年或有跡象顯示該單位已可能出現減值時進行減值測試。就報告期內因收購所得商譽而言，商譽所獲分配之現金產生單位會於該報告期結算日前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會首先予以分配以減少單位獲分配之任何商譽賬面值，然後則根據各資產於單位之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於損益中確認。已確認商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

就出售相關現金產生單位而言，商譽應佔金額乃包括於出售時釐定之損益金額內。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司之投資

聯營公司指本集團對其行使重大影響力之實體，且其並非為附屬公司或於合營企業之權益。重大影響力是指有權力參與被投資者之財務及營運決策，但並不控制或與他方共同控制有關政策。

聯營公司之業績、資產及負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。就權益會計目的所用之聯營公司財務報表乃按與本集團於類似情況進行同類交易及事件所用之會計政策一致者編製。根據權益法，於聯營公司之投資首先乃按成本於綜合財務狀況表列賬，並就本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益作出調整。當本集團攤佔聯營公司之虧損等同或超過其於該聯營公司之權益，本集團不再確認其攤佔之進一步虧損。僅於本集團代表該聯營公司所產生法定或推定責任或作出付款，方會確認額外虧損。

任何收購成本超過本集團於收購日期分佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值之部分被確認為商譽，該商譽計入該投資之賬面值。

本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過收購成本之部分，會於重估後即時在損益中確認。

本集團應用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資(包括商譽)之全部賬面值會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值的一部分，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 於聯營公司之投資(續)

若出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司之重大影響力，則任何保留投資會按當日之公平值計量，並以其根據香港會計準則第39號首次確認為金融資產之公平值作其公平值。先前保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額，乃計入出售該聯營公司之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債的基準相同。因此，若該聯營公司先前已於其他全面收益確認損益，則會於出售相關資產或負債時重新分類為損益，當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

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只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

### 收益確認

收入按已收及應收代價之公平值計算，乃指於日常業務過程中所提供商品及服務應收之款項，扣除折讓及銷售相關稅項。

貨品銷售於交付貨品及擁有權轉移時符合下列所有條件時確認入賬：

- 本集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉移予買方；
- 本集團並無保留一般與擁有權有關之銷售貨品持續管理權或實際控制權；
- 銷售收入金額能夠可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易產生或將產生之成本能夠可靠地計量。

醫療及牙醫診金收入在提供有關服務時確認入賬。

與提供醫療保健服務有關之管理及行政服務費收入在提供該等服務時確認入賬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 收益確認(續)

美容及護膚服務收入於提供有關服務時確認入賬。

在經濟利益可能流入本集團及銷售收入金額能夠可靠地計量之情況下，金融資產之利息收入會被確認。金融資產之利息收入乃參照未償還本金按適用之實際利率及時間比例計算(適用之實際利率即準確貼現金融資產預計年期內估計未來現金收入至資產於初始確認時之賬面淨值之利率)。

租金收入按相關租賃期以直線法確認。

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利已成立時確認(條件是經濟利益很有可能會流入本集團及收益金額能可靠地計量)。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產、供應貨品或服務或作行政用途之租賃土地(分類為融資租約)及樓宇，乃按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按估計可使用年期減去其剩餘價值後，以直線法將物業、廠房及設備項目之成本撇銷。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期結算日時檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

倘一項物業、廠房及設備因被證實終止自用及改變其用途而變為投資物業，該項物業、廠房及設備的賬面值與其於轉變當日的公平值之任何差額於其他全面收益表中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至累計溢利。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。出售物業、廠房及設備項目或有關項目報廢所產生之收益或虧損為該資產之銷售所得款項與賬面值間之差額，並於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本增值之物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔費用)計量。

於初步確認後，投資物業以公平值計量。因投資物業之公平值變動而產生之盈虧於產生年度計入損益。

倘投資物業項目轉撥至自用物業，該物業之視作成本為其於變動日期所用之公平值。

投資物業乃於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售物業不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生之任何損益(以出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)乃計入於該項目取消確認之期間之損益內。

### 借貸成本

借貸成本於產生期內在損益中確認。

### 無形資產

於業務合併時收購之無形資產，將與商譽分開確認，並初步於收購日期以公平值確認(被視作彼等之成本)。

初步確認後，具有有限可使用年期之無形資產按成本值減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期之無形資產乃按其估計可使用年期以直線法攤銷。

### 有形及無形資產(商譽除外)之減值虧損

本集團於報告期結算日審閱其有形及無形資產(具有有限使用年期)之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。如存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回數額以釐定減值虧損之程度(如有)。倘不能估計單一資產的可收回金額，則集團會估計其資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可識別合理及一貫分配基準的情況下，企業資產亦會被分配到個別的現金產生單位，否則或會被分配到可合理地及按一貫分配基準而識別的最小的現金產生單位中。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 有形及無形資產(商譽除外)之減值虧損(續)

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用除稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映貨幣時間價值的現時市場估值及與估計未來現金流量並無調整的資產相關的特定風險。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將撇減至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

倘其後減值虧損撥回，則資產(或現金產生單位)之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設並無於過往年度就資產(或現金產生單位)確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損之撥回會即時確認為收入。

### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先入先出基準計算。

可變現淨值乃按存貨估計售價減去所有估計所需之銷售成本計算。

### 租賃

凡租約條款訂明有關資產擁有權之絕大部分風險及回報均轉移至承租人，則有關租約列為融資租約，除此之外所有其他租約分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約項下之租金收入以直線法於相關租期在損益確認。

#### 本集團作為承租人

經營租約租金按有關租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用經濟利益之時間模式。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇部分，本集團根據對附於各部分所有權的絕大部分風險及回報是否已轉移予本集團之評估，分別將各部分的分類評定為融資或經營租約，惟倘該兩部分明顯均為經營租約時，整個租約被歸類為經營租約。具體而言，最低租金(包括任何一筆過預付款項)於租約訂立時按租約土地部分及樓宇部分中的租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

在租金可可靠分配的情況下，被列為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內按直線基準攤銷，惟分類為投資物業並按公平值模式入賬者則除外。當租金不能於土地與樓宇部分間可靠分配時，整份租約一般歸類為融資租約及列作物業、廠房及設備。

#### 退休福利成本

國家管理之退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款於僱員提供服務而有權享有該供款時確認為開支。

#### 外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)計價之交易按交易日期之匯率以其功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)入賬。在每個報告期結算日，以外幣為單位之貨幣性項目均按該日之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計算之非貨幣項目不作重新換算。

於結算貨幣性項目及重新換算貨幣性項目而產生之匯兌差額，會在其產生期間在損益中確認。

於呈列綜合財務報表時，本集團於中華人民共和國(「中國」)其他部分之業務之資產及負債採用各報告期結算日之匯率換算為本公司之列報貨幣(即港元)。其收入及支出則按年內之平均匯率換算。所產生匯兌差額(如有)，乃於其他全面收益中確認並於權益內的滙兌儲備下累計。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項

所得稅項開支是指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項是根據本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表上呈報之除稅前溢利不同，乃由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅收入或可扣稅支出，亦不包括毋須課稅或不可扣稅之項目。本集團當期稅項負債以報告期結算日已制訂或實際採用之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債之賬面值及其用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差額而確認。一般情況之下，所有因應課稅臨時差額而確認之遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則一般按將來應課稅溢利可用作抵銷可扣稅之暫時差額之限額內確認。如暫時性差額是由商譽或因初次確認某項交易(業務合併除外)之其他資產及負債而產生，而不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認此等資產及負債。

與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟本集團能夠控制有關暫時差額之撥回及暫時差額有可能於可見將來不會轉回之情況則屬例外。因與該等投資及權益相關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅於將來有足夠應課稅溢利以動用暫時差額的利益抵銷，並預期可於不久將來撥回之情況下確認。

遞延稅項資產賬面值會於每個報告期結算日審閱，並在應課稅溢利可能不足以收回該項資產之全部或部分時作出調減。

遞延稅項資產及負債按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率，根據於報告期結算日已頒佈或實質上頒佈之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量方式反映按照本集團所預期之方式於報告期結算日清償其資產及負債賬面值之稅務結果。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 稅項(續)

就計算以公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，假設有關物業之賬面值可透過出售全數收回，除有關假設遭駁回則另作別論。投資物業可予折舊並於某一業務模式中持有，且該業務模式旨在於一段時間內透過使用(而非出售)投資物業內絕大部分經濟利益，則駁回假設。倘若假設被駁回，則該等投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產乃根據上述香港會計準則第12號載列的一般準則計量(即以預期如何收回物業的形式為基準)。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關除外，在此情況下，即期或遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條款之一方時，會在綜合財務狀況表上確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債在初始確認時會以公平值計量。直接歸屬於購置或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)之交易費用在初始確認時計入或扣自各金融資產或金融負債(視適用情況而定)之公平值。直接歸屬於購置按公平值計入損益之金融資產或金融負債之交易費用即時在損益中確認。

### 金融資產

本集團金融資產分為三類中的一類，包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、可出售金融資產以及貸款及應收款項。分類乃由金融資產之性質及目的所釐定並於初始確認時予以釐定。所有一般買賣之金融資產概於交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產攤銷成本及於相關期間分配利息收入之方法。實際利率乃確切折算於金融資產預期年期或(倘適用)較短期間的估計未來現金收款(包括所有組成實際利率、交易成本以及其他溢價或貼現之已付或已收款項)至初次確認時的賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入以實際利率基準確認。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產指持作買賣之金融資產。

在下列情況下，金融資產按以下方式分類為持作買賣：

- 主要就不久將來銷售而購入；或
- 該金融資產構成本集團一併管理之金融工具之已識別組合之一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

按公平值計入損益之金融資產以公平值計量，而重新計量時所產生之公平值變動則於其產生期間在損益直接確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取任何股息或利息及計入綜合全面收益表「其他收益及虧損」一欄。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待定期款額之非衍生金融資產。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收貸款、應收賬款及其他應收款項、應收聯營公司／多間被投資公司／有關聯公司之款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 可出售金融資產

可出售金融資產乃指定為或並非分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資之非衍生工具。

本集團持有之股本權益工具分類為可出售投資並於活躍市場買賣，於各報告期末按公平值計量。可出售金融資產之賬面值變動於其他綜合收益內確認並於投資重估儲備內累計。當出售投資或釐定為減值，以往於投資重估儲備中累計之盈利或虧損重新分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可出售股本權益工具之股息於本集團確定收取股息權利時於損益確認。

至於並無於活躍市場報價且公平值未能可靠計量之可出售股本投資，則於每個報告期結算日按成本減去任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

#### 金融資產減值

除按公平值計入損益之金融資產外，於每個報告期結算日均會就金融資產進行減值跡象評估。當有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響金融資產預計未來現金流量之事項，則金融資產將被視為出現減值。

就可出售股本投資而言，倘有關投資之公平值顯著下降或持續低於其成本，則被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 拖欠或逾期支付利息或本金款項等違約行為；或
- 借方很可能破產或進行財務重組；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

就若干種類金融資產而言如應收賬款，個別評估時獲評為未有減值之資產另外進行集體減值評估。有關應收款項組合減值之客觀證據包括本集團過往收取款項情況、組合中平均信貸期已過之延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關之本地經濟狀況錄得顯著變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值之差額。

除於撥備賬扣除賬面值之應收賬款及其他應收款項、應收聯營公司款項、應收多間被投資公司款項以及應收一名關連人士款項外，所有金融資產之賬面值經減值虧損直接扣除。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘應收賬款或其他應收款項、應收聯營公司款項或應收多間被投資公司或應收關連人士款項被評為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益。

當可出售金融資產被釐定為已減值，先於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃於減值產生期間重新分類至損益。

就以攤銷成本計量之金融資產而言，倘於其後期間減值虧損之數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後發生之某一事件聯繫，則先前確認之減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面值不得超逾假設未確認減值時原應有之攤銷成本。

可出售投資之減值虧損不會於其後期間在損益撥回。減值虧損經確認後出現之任何公平值增加於其他全面收益直接確認並於投資重估儲備累計。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股本權益工具

集團實體發行之金融負債及股本權益工具根據所訂立合約安排之實質內容以及金融負債及股本權益工具之定義而歸類為金融負債或股本權益工具。

#### 股本權益工具

股本權益工具為任何證明本集團在扣除一切負債後於資產中有剩餘價值的合約。集團實體發行之股本權益工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

購回本公司本身股本權益工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股本權益工具之溢利或虧損確認收益或虧損。

#### 實際利率法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及相關期間利息支出分配之方法。實際利率乃於首次確認時按金融負債之預計年期或(如適用)較短期間準確折現估計未來現金付款(包括所有組成實際利率、交易成本以及其他溢價或貼現之已付或已收款項)至賬面值之利率。

利息開支以實際利率基準確認。

#### 金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付聯營公司／非控股股東／一家被投資公司／關聯人士款項以及銀行借貸，其後運用實際利率法以攤銷成本計量。

#### 終止確認

僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或將金融資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓亦未保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產的保留權益及可能需要支付的相關負債款項。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產並亦確認已收所得款項的有抵押借款。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 終止確認(續)

於全面終止確認金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認之累計收益或虧損之差額，乃於損益內確認。

本集團於且僅於本集團之義務解除、取消或到期時終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付之代價之間之差額會在損益中確認。

#### 以股權結算股份為基礎支付之交易

##### 向僱員所授出認股權

自僱員所獲服務之公平值乃參考認股權於授出日期之公平值釐定，以直線法於歸屬期間支銷或於認股權即時歸屬時全數在授出日期確認為支出，並於權益(認股權儲備)中作相應增加。

於報告期末，本集團修訂對預期最終歸屬之認股權數目之估計。於歸屬期內對估計數目作修訂之影響(如有)在損益確認，以使累計費用反映經修訂估計，並對認股權儲備作相應調整。

於認股權獲行使時，過往於認股權儲備確認之數額將轉撥至股份溢價。當認股權於歸屬期後被沒收或於到期日期仍未行使，則過往於認股權儲備確認之數額將繼續維持於認股權儲備內。

## 4. 主要會計判斷及估計涉及不確定性之主要來源

於應用附註3所述本集團會計政策時，本公司董事須就無法即時從其他途徑獲取資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素作出。實際結果可能不同於該等估計。

該等估計及相關假設按持續基準進行檢討。如修訂該等會計估計只影響修訂期間，則該等估計在該期間確認，如有關修訂影響現時及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計涉及不確定性之主要來源(續)

### 應用會計政策所用之主要判斷

除涉及估計者外，以下為董事在應用本集團的會計政策過程中作出的主要判斷，該等判斷對在綜合財務報表確認的金額造成非常重大影響。

### 投資物業的遞延稅項

就計算以公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱本集團之投資物業組合並認為本集團之投資物業並非透過商業模式持有，而該商業模式在一段時間內消耗在投資物業內絕大部份經濟利益。因此，於計算本集團投資物業之遞延稅項時，董事確定採用公平值模式計量的投資物業的賬面值的出售假設並未被駁回。因此，本集團並無任何投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，概因本集團於出售該等投資物業時，並不受限於任何所得稅。

### 估計不確定因素之主要來源

以下有關未來之主要假設，以及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源等重大風險，可能導致對下一個財政年度內的資產及負債賬面值作出重大調整。

### 聯營公司之減值

管理層定期審閱聯營公司之可收回金額(包括其商譽)。是否需要減值乃涉及聯營公司之使用價值及公平值是否會超過聯營公司之賬面值之估計釐定。計算使用價值時，本集團須估計未來五年的現金流量，而五年後之現金流量乃經假設無增長率及計算現值時使用合適貼現率而推斷得出。實際未來現金流量低於預期時或會產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，扣減85,251,000港元累計減值虧損後，聯營公司之賬面值為224,709,000港元(二零一一年：扣減73,130,000港元累計減值虧損後，聯營公司之賬面值為216,475,000港元)。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計涉及不確定性之主要來源(續)

### 商譽減值

釐定商譽是否出現減值時，需要估計商譽獲分配之現金產生單位之使用中價值及公平值。使用中價值計算需要本集團估計現金產生單位預期產生之未來現金流量及合適貼現率，以計算現值。於實際現金流量低於預期，則會出現重大減值虧損。減值測試之詳情於附註21披露。於二零一二年十二月三十一日，扣減72,806,000港元累計減值虧損後，商譽之賬面值為6,603,000港元(二零一一年：扣減74,242,000港元累計減值虧損後，商譽之賬面值為6,603,000港元)。

### 應收貸款之減值虧損

管理層定期檢討應收貸款之可收回性。倘出現客觀證據顯示有關款項將不可收回時，則會就估計不可收回款額作出適當減值並於損益確認。

在釐定是否須就呆壞賬作出撥備時，本集團會考慮賬齡狀況及收回之可能性。特別撥備僅於應收貸款不大可能收回時作出，並確認應收貸款賬面值及估計未來現金流量之現值(以原有實際利率貼現)之間之差額。倘實際未來現金流量低於預期，或會因而產生大額減值。於二零一二年十二月三十一日，扣減3,559,000港元累計減值虧損後，應收貸款之賬面值為27,724,000港元(二零一一年：扣減零港元累計減值虧損後，應收貸款之賬面值為20,365,000港元)。

### 應收賬款減值虧損

本集團的呆壞賬撥備政策乃基於賬款根據管理層判斷的估計可收回情況。於釐定是否需要作出減值時，本集團考慮收回個別及整體賬款之可能性，包括本集團以往收賬之經驗。僅會就不大可能收回之應收款項作出特定撥備，並按估計將收回未來現金流量按原來實際利率貼現價值與賬面值差額確認。於二零一二年十二月三十一日，經扣除呆賬撥備1,606,000港元後，應收賬款的賬面值為14,600,000港元(二零一一年：經扣除呆賬撥備1,239,000港元後，應收賬款的賬面值為12,691,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 5. 資本風險管理

本集團管理資本之目標為保障本集團持續經營之能力，並透過改善債務及權益結餘為股東帶來最高回報。與過往期間比較，本集團整體策略維持不變。

本集團之資本架構包括借貸，以及由已發行股本、儲備及累計溢利組成之本公司股權持有人應佔權益。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討之工作其中一環，董事考慮對資本成本及各類資本之相關風險進行。根據董事之建議，本集團將透過支付股息、發行新股、發行新增債務或償還現有債務，保持整體資本架構之平衡。

## 6. 金融工具

### 6a. 金融工具之分類

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>金融資產</b>		
持作買賣投資	<b>314,135</b>	903,354
可出售投資	<b>49,275</b>	50,138
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	<b>309,010</b>	110,253
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>231,195</b>	141,648

### 6b. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括應收貸款、可出售投資、應收賬款及其他應收款項、持作買賣投資、應收(應付)聯營公司/多間被投資公司/一間被投資公司/一位關聯人士/非控股股東之款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、應收賬款及其他應收款項、及銀行借貸。此等金融工具之詳情於有關附註披露。與此等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，確保及時採取有效適當措施。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

本集團所面對市場風險或其管理及計量有關風險之方法概無變動。

#### (i) 利率風險

本集團就兩個年度之應收貸款承受公平值利率風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。本集團密切監察面對之利率風險及可於需要時進行對沖活動。

本集團亦就浮息銀行結餘、已抵押銀行存款及銀行借款(有關該等借款之詳情，請參閱附註35)承受現金流利率風險。本集團之政策乃維持按浮動利率為借款計息，從而將公平值利率風險降至最低。

本集團就金融負債所承受利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。

本集團的現金流量利率風險主要集中來自本集團以港元計值的借款的香港同業拆息(「香港同業拆息」)的波動。

#### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期結算日浮息銀行借貸之利率風險釐定。此分析乃按照於報告期結算日之未償還負債金額於整個期間均未償還的假設編製。於內部向主要管理人員報告利率風險時上調或下調50個基點(二零一一年：50個基點)，而有關幅度乃管理層對利率可能出現之合理變動作出之評估。

倘利率上調／下調50個基點(二零一一年：50個基點)，而所有其他變數維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損，將會增加／減少879,000港元(二零一一年：年度溢利將會減少／增加472,000港元)。主要由於本集團承擔其浮息銀行借貸之利率風險所致。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (ii) 上市證券之價格風險

本集團就其分類為可出售投資或持作買賣投資之上市權益證券承受股本價格風險。本集團之股本價格風險主要集中於在聯交所報價的上市股本工具。管理層管理此等風險的方式，為委派團隊密切監察各投資項目的市價，並定期向管理層匯報任何重大波動。

#### 敏感度分析

下文之敏感度分析乃按照於報告日期有價股本工具所承受股本價格風險編製。

倘有關股本工具之價格上升／下跌10%(二零一一年：10%)：

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損，將會減少／增加約26,230,000港元(二零一一年：年度溢利將會增加／減少約75,431,000港元)，源於按公平值計入損益之金融資產之公平值出現變動。
- 本集團投資重估儲備將會增加／減少370,000港元(二零一一年：1,437,000港元)，源於可出售投資項目之公平值出現變動。

於二零一一年及二零一二年兩年度內敏感度分析所用之百分比為10%，管理層認為該比例於當前金融市場屬於合理。

#### 信貸風險

於二零一二年十二月三十一日，因交易方未能履行責任而對本集團造成財務損失之最大信貸風險為綜合財務狀況表內所列各項已確認金融資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，本集團於各報告期結算日檢討各個別貿易債項及應收貸款之可收回數額，以確保就未能收回數額確認足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團信貸風險已大幅減少。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

本集團按地區劃分與應收賬款有關之信貸風險於二零一二年及二零一一年十二月三十一日主要集中於香港。本集團就其五大客戶及最大客戶承擔客戶信貸風險，分別佔應收賬款總額89%(二零一一年：60%)及56%(二零一一年：42%)。本集團五大客戶均為具有良好聲譽的醫療服務公司。於二零一二年十二月三十一日，本集團亦就應收三名個別人士之貸款總額18,492,000港元及應收兩名僱員之貸款總額4,460,000港元(二零一一年：三名個別人士之貸款額為11,199,000港元及兩名僱員之貸款額為6,005,000港元)存有集中信貸風險。上述本集團五大應收個別人士及僱員貸款，源自擁有良好信貸及還款記錄的個別人士及僱員。內部信貸評估程序會評核潛在借款人之信貸質素，並會釐定借款人之信貸額。

由於交易方均為具有良好聲譽之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本集團就其持作買賣投資承受集中風險。持作買賣投資主要為於聯交所上市之股本證券之投資。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團就其於易寶有限公司之投資承受集中風險，因為該項投資佔持作買賣投資總額之64%(二零一一年：75%)。

管理層通過監察聯交所所報之股價管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

#### 流動資金風險

就流動資金風險管理方面，本集團監察並維持管理層視為足夠之現金及現金等值項目水平，以就本集團營運撥充資金及減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之用途，確保符合貸款契約之規定。

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約年限。下表乃根據本集團可能最早到期金融負債之未貼現現金流量編製而成。具體而言，按附帶應要求還款條文之銀行貸款計入最早到期，而不論銀行選擇行使其權利之可能性。其他衍生金融負債之到期日按協定還款日期而定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

下表包含利率及本金現金流量。倘利息流為浮息，非貼現金額按報告期結算日之利率曲線釐定。

#### 流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率	按要求 千港元	少於三個月 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元	於 二零一二年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零一二年十二月三十一日					
非衍生金融負債：					
應付賬款及其他應付款項	-	-	15,688	15,688	15,688
應付非控股股東款項	-	4,126	-	4,126	4,126
應付一家被投資公司款項	-	437	-	437	437
應付聯營公司款項	-	-	369	369	369
浮息銀行借貸	2.9%	210,575	-	210,575	210,575
		<b>215,138</b>	<b>16,057</b>	<b>231,195</b>	<b>231,195</b>

	加權平均 實際利率	按要求 千港元	少於三個月 千港元	未貼現現金 流量總計 千港元	於 二零一一年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零一一年十二月三十一日					
非衍生金融負債：					
應付賬款及其他應付款項	-	-	12,538	12,538	12,538
應付非控股股東款項	-	4,928	-	4,928	4,928
應付一家被投資公司款項	-	534	-	534	534
應付聯營公司款項	-	-	10,648	10,648	10,648
浮息銀行借貸	2.3%	113,000	-	113,000	113,000
		<b>118,462</b>	<b>23,186</b>	<b>141,648</b>	<b>141,648</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

於上述到期日分析，按附帶應要求還款條文之銀行貸款計入「按要求」之時間範圍內。於二零一二年十二月三十一日，該等銀行貸款之未貼現本金額合共為210,575,000港元(二零一一年：113,000,000港元)。計及本集團之財務狀況後，董事不相信銀行可能會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行貸款將根據貸款協議所載預定還款日期於報告日期後三個月內償還。屆時，本金額及利息現金流量將合共為212,055,000港元(二零一一年：113,641,000港元)。

### 6c. 公平值

金融資產(包括以公平值列賬之可出售投資及持作買賣之投資)之公平值釐定如下：

- 受標準條款及條件規管及於活躍流動市場報價之金融資產之公平值乃參考所報市場賣價釐定。
- 投資基金的公平值乃參考金融機構對手提供的相關基金資產釐定。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據貼現現金流量分析按一般公認計價模式釐定。

除按成本列賬之非上市股本外，董事認為，於綜合財務報表內按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

#### 於綜合財務狀況表確認之公平值計量

下表載列於初始確認後以公平值計量之金融工具分析，按照其可觀察公平值程度分為一至二級。

- 第一級公平值計量乃自識別資產於活躍市場中之報價(未經調整)得出。
- 第二級公平值計量乃自資產可直接(即作為價格)或間接(自價格衍生)觀察的輸入值(第一級計入的報價除外)得出。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 6c. 公平值(續)

於綜合財務狀況表確認之公平值計量(續)

	二零一二年十二月三十一日		
	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元
持作買賣投資	314,135	-	314,135
可出售金融資產			
上市股本證券	3,696	-	3,696
非上市基金	-	8,454	8,454
	3,696	8,454	12,150
	<b>317,831</b>	<b>8,454</b>	<b>326,285</b>

  

	二零一一年十二月三十一日		
	第一級 千港元	第二級 千港元	總計 千港元
持作買賣投資	903,354	-	903,354
可出售金融資產			
上市股本證券	14,370	-	14,370
非上市基金	-	6,932	6,932
	14,370	6,932	21,302
	917,724	6,932	924,656

於本年度及過往年度，第一級與第二級之間並無轉移。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 7. 收入

收入乃指年內自第三方已收及應收款項淨額之總額。本集團年內來自經營業務之收益總額分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
提供醫療保健及牙科服務(附註)	<b>318,923</b>	316,356
物業租金收入	<b>16,829</b>	13,255
其他	<b>6,016</b>	9,710
收入	<b>341,768</b>	339,321
出售證券之收益總額	<b>535,550</b>	268,391
收益總額	<b>877,318</b>	607,712

附註： 主要指醫療保健服務的收入。

## 8. 分部資料

本集團呈報予主要營運決策者行政總裁以分配資源及評估分部表現的資料集中於不同類型主要業務。這亦為本集團組織及管理的基準。行政總裁確認並沒有營業分部是合計於本集團之報告分部內。具體而言，根據香港財務報告準則第8號，本集團之經營及呈報分部如下：

- 提供醫療保健及牙科服務 — 經營醫療及牙醫診所
- 證券交易 — 上市證券交易
- 物業 — 物業租賃
- 其他 — 保健及醫藥產品買賣及零售、提供管理及行政服務以及提供美容及護膚服務

概無向行政總裁提供資產及負債的分部資料以供評估不同分部的表現。因此，並無呈列分部資產及負債之資料。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

分部收入及業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	提供 醫療保健 及牙科服務 千港元	證券交易 千港元	物業 千港元	其他 千港元	合計 千港元
<b>收益總額</b>					
— 來自外界銷售之分部收入 (附註)	<b>318,923</b>	<b>535,550</b>	<b>16,829</b>	<b>6,016</b>	<b>877,318</b>
<b>業績</b>					
分部業績	<b>11,541</b>	<b>(432,075)</b>	<b>85,551</b>	<b>(2,655)</b>	<b>(337,638)</b>
其他收益					<b>16,711</b>
未分配集團開支					<b>(67,436)</b>
股份付款開支					<b>(193)</b>
融資成本					<b>(3,948)</b>
出售一間附屬公司之虧損					<b>(79)</b>
出售聯營公司之收益					<b>3,463</b>
應佔聯營公司業績					<b>(9,470)</b>
確認應收貸款減值虧損					<b>(3,559)</b>
確認應收聯營公司款項 之減值虧損					<b>(13,290)</b>
確認於聯營公司之權益減值虧損					<b>(12,121)</b>
除稅前虧損					<b>(427,560)</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	提供 醫療保健 及牙科服務 千港元	證券交易 千港元	物業 千港元	其他 千港元	合計 千港元
<b>收益總額</b>					
— 來自外界銷售之分部收入 (附註)	316,356	268,391	13,255	9,710	607,712
<b>業績</b>					
分部業績	10,500	210,463	18,975	1,865	241,803
其他收益					19,681
未分配集團開支					(85,125)
股份付款開支					(198)
融資成本					(1,663)
出售一間附屬公司之收益					799
應佔聯營公司業績					17,466
確認可出售投資減值虧損					(4,294)
確認於聯營公司之權益減值虧損					(73,130)
除稅前溢利					115,339

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 分部收入及業績(續)

附註：分部收益總額與本集團之綜合收入之對賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益總額	<b>877,318</b>	607,712
減：證券交易之收益總額	<b>(535,550)</b>	(268,391)
綜合收入	<b>341,768</b>	339,321

報告分部之會計政策與附註三所載本集團之會計政策一致，除於向主要營運決策者呈報的證券交易分部的分部收入加入證券交易出售所得款項外，分部溢利(虧損)指各分部所賺取或產生之溢利(虧損)(未抵扣分配之中央行政費用、董事薪金、應佔聯營公司業績、其他收益、出售聯營公司之收益、出售一間附屬公司之(虧損)收益、股份付款開支、就於聯營公司之權益確認之減值虧損、應收聯營公司款項、應收貸款及可出售投資及融資成本)。此乃向行政總裁呈報之計量，以作資源分配及表現評估。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	提供醫療 保健及 牙科服務 千港元	證券交易 千港元	物業 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
納入計量分部損益 之款項：							
物業、廠房及設備 之折舊	4,845	4	710	12	5,571	32,883	38,454
攤銷其他無形資產	2,125	-	-	-	2,125	-	2,125
就應收貸款確認之減 值虧損	-	-	-	-	-	3,559	3,559
就應收賬款確認之減 值虧損	1,562	-	-	-	1,562	-	1,562
投資物業公平值增加 持作買賣投資公平值 變動之虧損	-	-	78,645	-	78,645	-	78,645
出售物業、廠房及 設備之虧損	340	-	-	-	340	30	370
納入定期提供予行政 總裁之資料之款項：							
添置／轉移物業、 廠房及設備	3,474	-	15,654	7	19,135	-	19,135
添置投資物業	-	-	215,592	-	215,592	-	215,592

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	提供醫療 保健及 牙科服務 千港元	證券交易 千港元	物業 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
納入計量分部損益 之款項：							
物業、廠房及設備 之折舊	5,175	—	663	9	5,847	23,560	29,407
攤銷其他無形資產	2,310	—	—	—	2,310	—	2,310
就可出售投資確認之 減值虧損	—	4,294	—	—	4,294	—	4,294
就應收賬款確認之減 值虧損	64	—	—	—	64	—	64
投資物業公平值增加	—	—	22,356	—	22,356	—	22,356
就商譽確認之 減值虧損	860	—	—	1,622	2,482	—	2,482
持作買賣投資公平值 變動之收益	—	212,557	—	—	212,557	—	212,557
出售物業、廠房及設 備之虧損	142	—	—	—	142	74	216
納入定期提供予行政 總裁之資料之款項：							
添置物業、廠房 及設備	8,047	—	—	1,183	9,230	17,165	26,395
添置／轉移至 投資物業	—	—	70,097	—	70,097	—	70,097

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 地域資料

本集團大部分業務位於香港。提供醫療保健及牙科服務乃全部於香港進行。本集團之外界客戶之收入均來自香港。本集團之非流動資產(不包括金融工具)及本集團之聯營公司均位於香港。於報告期末，賬面值122,271,000港元(二零一一年：143,865,000港元)的聯營公司位於中國，而其餘的聯營公司則位於香港。

於兩個年度內概無單一客戶佔本集團之總收入超過10%。

## 9. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以下項目的利息收入：		
— 銀行存款	93	95
— 應收貸款	535	3,156
	<b>628</b>	3,251
來自分類為持作買賣投資之上市投資之股息收入	<b>6,586</b>	6,994
來自分類為可出售投資之非上市投資之股息收入	<b>300</b>	923
租金收入	<b>5,528</b>	6,199
雜項收入	<b>3,669</b>	2,314
	<b>16,711</b>	19,681

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 10. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作買賣投資公平值變動之(虧損)收益(附註)	<b>(410,868)</b>	212,557
就以下項目確認減值虧損：		
— 商譽	—	(2,482)
— 應收賬款	<b>(1,562)</b>	(64)
— 應收貸款	<b>(3,559)</b>	—
— 可出售投資	—	(4,294)
— 應收聯營公司款項	<b>(13,290)</b>	—
— 於一間聯營公司之權益(附註23)	<b>(12,121)</b>	(73,130)
出售可出售投資之(虧損)收益	<b>(6,006)</b>	2,015
	<b>(447,406)</b>	134,602

附註：

其中包括公平值變動未變現虧損279,258,000港元(二零一一年：公平值變動未變現收益為170,465,000港元)及公平值變動已變現虧損131,610,000港元(二零一一年：公平值變動已變現收益淨額為42,092,000港元)。

公平值變動之未變現虧損淨額及已變現虧損淨額主要源於對易寶有限公司(該公司之股份於聯交所上市)之權益股份之投資，金額分別為303,721,000港元及104,415,000港元(二零一一年：未變現收益淨額及已變現收益淨額分別為257,545,000港元及37,421,000港元)。

## 11. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	<b>3,948</b>	1,663



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及最高行政人員酬金

年內，本集團並無向董事支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團時之獎金或離職之補償。

個別執行及非執行董事以及獨立非執行董事之酬金詳情載列如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	表現花紅 千港元	股份付款 開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>執行董事</b>						
蔡加怡小姐	-	660	55	-	14	729
曹貴子醫生	-	4,200	349	-	13	4,562
李植悅先生	-	1,703	142	-	14	1,859
陳永樂醫生	-	617	106	-	13	736
	-	7,180	652	-	54	7,886
<b>非執行董事</b>						
蔡志明博士， 金紫荊星章，太平紳士	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
陳金釗先生	58	-	-	-	-	58
何國華先生	96	-	-	-	-	96
韋國洪先生， 銀紫荊星章，太平紳士	72	-	-	-	-	72
	226	-	-	-	-	226
<b>總計</b>	<b>226</b>	<b>7,180</b>	<b>652</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>8,112</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 12. 董事及最高行政人員酬金(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	表現花紅 千港元	股份付款 開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>執行董事</b>						
蔡加怡小姐	-	600	2,500	-	12	3,112
曹貴子醫生	-	4,620	16,800	-	12	21,432
李植悅先生	-	1,630	304	-	12	1,946
許家驊醫生， <i>太平紳士</i>	-	583	-	-	5	588
陳永樂醫生	-	598	-	-	6	604
	-	8,031	19,604	-	47	27,682
<b>非執行董事</b>						
蔡志明博士， 金紫荊星章， <i>太平紳士</i>	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
陳金釗先生	58	-	-	-	-	58
何國華先生	96	-	-	-	-	96
韋國洪先生， 銀紫荊星章， <i>太平紳士</i>	72	-	-	-	-	72
	226	-	-	-	-	226
<b>總計</b>	<b>226</b>	<b>8,031</b>	<b>19,604</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>27,908</b>

附註：許家驊醫生，*太平紳士*已於二零一一年五月三十日辭去本公司的董事職務。陳永樂醫生於二零一一年七月十八日獲委任為本公司的董事。

表現有關之獎勵花紅乃參考本集團於相關年度之表現釐定。

曹貴子醫生為本公司之行政總裁，上述所披露之酬金包括其作為行政總裁提供服務之酬金。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 13. 僱員酬金

本集團五名最高薪酬人士中，其中一名(二零一一年：兩名)為本公司執行董事，彼等之酬金已載於上文附註12。餘下四名(二零一一年：三名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他津貼	<b>10,238</b>	6,989
表現花紅(附註)	<b>5,114</b>	4,630
退休福利計劃供款	<b>55</b>	36
	<b>15,407</b>	11,655

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 僱員人數
3,000,001港元至3,500,000港元	<b>2</b>	—
3,500,001港元至4,000,000港元	<b>1</b>	1
4,000,001港元至4,500,000港元	<b>—</b>	2
4,500,001港元至5,000,000港元	<b>1</b>	—
	<b>4</b>	3

年內，本集團並無向該五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團時之獎金或離職之補償。

附註：根據各醫療或牙醫與本集團訂立之服務協議，醫生可獲得固定薪金及現金表現花紅，數額為醫生從提供服務之醫療或牙科診所賺取之每月純利(或視情況而定，每月營業額)的若干百分比。該百分比乃參考醫生的資格及經驗，以及醫生所執業醫療中心之溢利水平而釐定。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 14. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
即期稅項		
— 香港利得稅	<b>2,696</b>	49,499
— 過往年度撥備(過多)不足	<b>(40)</b>	599
	<b>2,656</b>	50,098
遞延稅項(附註36)		
— 本年度	<b>448</b>	(770)
	<b>3,104</b>	49,328

香港利得稅乃以年內之估計應課稅溢利按16.5%計算。

年內稅項支出可與綜合全面收益表所列除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
除稅前(虧損)溢利	<b>(427,560)</b>	115,339
按本地所得稅率16.5%計算之稅項(二零一一年：16.5%)	<b>(70,547)</b>	19,031
不可扣稅開支之稅務影響	<b>12,444</b>	12,718
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(15,748)</b>	(2,200)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>76,471</b>	24,081
應佔聯營公司業績之稅務影響	<b>1,563</b>	(2,882)
運用先前未確認之稅項虧損	<b>(1,039)</b>	(1,957)
運用先前未確認之可扣稅暫時差額	<b>-</b>	(62)
過往年度撥備(過多)不足	<b>(40)</b>	599
年內所得稅開支	<b>3,104</b>	49,328

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 15. 年內(虧損)溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內(虧損)溢利已扣除下列項目：		
員工成本		
—董事薪酬(附註12)	<b>8,112</b>	27,908
—其他員工之薪金、花紅及其他福利	<b>197,848</b>	201,825
—其他員工退休福利計劃供款	<b>3,102</b>	3,003
—股份付款開支(附註38(b))	<b>193</b>	198
	<b>209,255</b>	232,934
核數師酬金	<b>2,091</b>	1,861
已確認為開支之存貨成本	<b>48,731</b>	33,234
物業、廠房及設備之折舊	<b>38,454</b>	29,407
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>370</b>	216
無形資產攤銷(已計入行政開支)	<b>2,125</b>	2,310
應佔聯營公司稅項(已計入應佔聯營公司業績)	<b>8,571</b>	6,133
及已計入下列項目：		
來自投資物業之總租金收入	<b>16,829</b>	13,255
減：產生租金收入之直接經營開支	<b>(1,174)</b>	(3,295)
來自投資物業之淨租金收入	<b>15,655</b>	9,960

## 16. 股息

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內確認為已分派之股息：		
二零一一年之末期股息—每股零港元 (二零一一年：二零一零年末期股息為0.05港元)	—	45,564

董事並無建議就截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止各年度派發股息。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 17. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	<b>(434,952)</b>	64,221

### 股份數目

	二零一二年	二零一一年
就計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	<b>910,334,710</b>	910,977,296
潛在攤薄普通股之影響：		
認股權	-	11,121,726
就計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<b>910,334,710</b>	922,099,022

截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤銷虧損的計算，並無考慮本公司行使未行使認股權的假設，因為此舉將減少每股虧損。截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤銷虧損的計算，並無假設行使若干本公司未行使認股權，由於該等認股權之行使價較該期間股份平均市價為高。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 18. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零一一年一月一日	191,950
添置	58,960
自物業、廠房及設備轉撥	11,137
於損益確認公平值增加	22,356
於二零一一年十二月三十一日	284,403
添置	12,929
藉收購附屬公司收購資產(附註39)	202,663
自物業、廠房及設備轉撥	(5,600)
於損益確認公平值增加	78,645
於二零一二年十二月三十一日	573,040

本集團之投資物業於二零一二年及二零一一年十二月三十一日及將物業、廠房及設備轉撥至投資物業之日之公平值乃分別以與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師永利行評值顧問有限公司及戴德梁行有限公司於當日進行之估值為基準計算。永利行評值顧問有限公司及戴德梁行有限公司為香港測量師學會之會員。估值乃以公開市場價值為基礎及經參考類似物業之市場證據交易價後得出。

投資物業乃按中期租約持有，且位於香港。所有本集團於持有以賺取租金之土地中之物業權益均採用公平值模式計量，並歸類及入賬列作投資物業。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，當本集團佔用物業作自用時，投資物業轉撥物業、廠房及設備。於轉讓當日，物業之公平值為5,600,000港元，確認為物業、廠房及設備之賬面值。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備之成本及累計折舊分別為9,513,000港元及1,431,000港元，在開始向第三方進行經營租賃時轉撥至投資物業。有關物業之公平值與轉撥當日之賬面值之間的差額為3,055,000港元，已於其他全面收益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 19. 物業、廠房及設備

	租賃土地及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	汽車 千港元	工具及設備 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>						
於二零一一年一月一日	116,718	110,072	4,249	4,043	11,564	246,646
添置	-	15,121	786	622	9,786	26,315
收購附屬公司	-	-	-	-	80	80
出售	-	(6,123)	(54)	(227)	(916)	(7,320)
出售附屬公司	-	(872)	(245)	-	(244)	(1,361)
轉撥至投資物業(附註18)	(9,513)	-	-	-	-	(9,513)
於二零一一年十二月三十一日	107,205	118,198	4,736	4,438	20,270	254,847
添置	-	1,632	68	-	2,321	4,021
透過收購附屬公司收購	8,537	-	-	-	977	9,514
轉撥自投資物業(附註18)	5,600	-	-	-	-	5,600
出售	-	(1,085)	(47)	-	(1,352)	(2,484)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	(58)	(58)
於二零一二年十二月三十一日	<b>121,342</b>	<b>118,745</b>	<b>4,757</b>	<b>4,438</b>	<b>22,158</b>	<b>271,440</b>
<b>累計折舊</b>						
於二零一一年一月一日	6,716	37,240	811	1,463	3,131	49,361
年內支出	5,292	18,863	891	612	3,749	29,407
出售時對銷	-	(3,887)	(34)	(163)	(375)	(4,459)
出售附屬公司時對銷	-	(653)	(232)	-	(236)	(1,121)
轉撥至投資物業時對銷(附註18)	(1,431)	-	-	-	-	(1,431)
於二零一一年十二月三十一日	10,577	51,563	1,436	1,912	6,269	71,757
年內支出	5,467	27,288	903	682	4,114	38,454
出售時對銷	-	(784)	(23)	-	(1,270)	(2,077)
出售附屬公司時對銷	-	-	-	-	(16)	(16)
於二零一二年十二月三十一日	<b>16,044</b>	<b>78,067</b>	<b>2,316</b>	<b>2,594</b>	<b>9,097</b>	<b>108,118</b>
<b>賬面值</b>						
於二零一二年十二月三十一日	<b>105,298</b>	<b>40,678</b>	<b>2,441</b>	<b>1,844</b>	<b>13,061</b>	<b>163,322</b>
於二零一一年十二月三十一日	96,628	66,635	3,300	2,526	14,001	183,090



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 19. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備項目以直線法按下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	5%
租賃物業裝修	25%或按租賃年期(倘較短)
傢俬及裝置	20%
汽車	20%
工具及設備	10–33 $\frac{1}{3}$ %

租賃土地賬面值即於香港按中期租約持有之土地。

## 20. 應收貸款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收定息貸款(無抵押)	<b>27,724</b>	20,365
就申報目的分析：		
非即期部分	<b>14,242</b>	11,839
即期部分	<b>13,482</b>	8,526
	<b>27,724</b>	20,365

本集團應收貸款之實際利率(為固定利率，亦相等於合約利率)介乎每年1厘至10厘(二零一一年：1.5厘至10.0厘)。

概無就應收貸款訂立抵押品協議。

在向外界人士批出貸款前，本集團以一套內部信貸評估程序評估授予每名潛在借款人之信貸質素，並為每名借款人訂立信貸限額。借款人之信貸限額由管理層定期檢討。

除應收貸款3,559,000港元(二零一一年：零港元)到期及視為不可收回外，於報告期結算日，應收貸款之信貸質素良好。據此，於本年度就應收貸款作出減值。管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且被視為可全數收回，因此毋須就有關餘下應收貸款作出進一步減值撥備。借款人以往還款紀錄良好。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

概無應收貸款已逾期但未減值。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 21. 商譽

	千港元
<b>成本</b>	
於二零一一年一月一日	79,862
收購一間附屬公司所產生(附註40)	1,622
出售一間附屬公司時對銷	(639)
二零一一年十二月三十一日	80,845
出售一間附屬公司時對銷	(1,436)
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>	<b>79,409</b>
<b>減值</b>	
於二零一一年一月一日	72,399
年內已確認減值虧損	2,482
出售一間附屬公司時對銷	(639)
於二零一一年十二月三十一日	74,242
出售一間附屬公司時對銷	(1,436)
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>	<b>72,806</b>
<b>賬面值</b>	
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>	<b>6,603</b>
於二零一一年十二月三十一日	6,603

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 21. 商譽(續)

就減值測試而言，商譽將分配至本集團兩個部門之獨立現金產生單位(現金產生單位)組別，即醫療保健及牙科服務及於香港買賣及零售保健產品及藥品。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，分配至該等單位之商譽賬面值(扣除累計減值虧損)如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
醫療保健及牙科服務(「A部門」)：		
康健醫療及牙科服務有限公司(「康健醫療及牙科」)	<b>4,666</b>	4,666
正耀有限公司(「正耀」)	<b>1,937</b>	1,937
康健牙科有限公司(「康健牙科」)	-	-
晴玉集團有限公司	-	-
康健醫療服務有限公司	-	-
智囊國際有限公司	-	-
	<b>6,603</b>	6,603
於香港買賣及零售保健產品及藥品(「B部門」)：		
康聆聽覺護理(沙田)有限公司(「康聆聽覺」)	-	-
綠健藥品有限公司(「綠健」)	-	-
eSilk Road Import & Export Limited(「eSilk」)	-	-
	-	-
	<b>6,603</b>	6,603

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 21. 商譽(續)

上述現金產生單位之可收回數額基準及其主要相關假設概述如下：

### A部門

醫療及牙醫診所服務之現金產生單位之可收回數額乃基於使用價值計算釐定。此計算方式乃以根據管理層已批准之五年期服務財政預算作出的現金流量預測計算，而五年期後之現金流量乃按假設並無增長及每年12.65%(二零一一年：12.04%)之貼現率計算。計算使用價值之另一個重要假設為預算毛利率，預算毛利率乃根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而釐訂。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無就醫療保健及牙科服務之現金產生單位商譽確認減值虧損。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於若干醫療及牙醫診所業績不佳，本集團就醫療保健及牙科服務部門內康健醫療及牙科及康健牙科之現金產生單位商譽確認減值虧損約860,000港元。

### B部門

於香港買賣及零售保健產品及藥品部門之現金產生單位之可收回金額乃按使用價值釐定。此計算方式乃以根據管理層已批准之五年期財政預算作出的現金流量預測計算，而五年期後之現金流量乃按假設並無增長及每年12.65%(二零一一年：12.04%)之貼現率計算。計算使用價值之另一個重要假設為預算毛利率，預算毛利率乃根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期而釐訂。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無就於香港買賣及零售保健產品及藥品部門之現金產生單位商譽確認減值虧損。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於若干買賣及零售保健產品及藥品之香港部門業績不佳，本集團就綠健及eSilk之現金產生單位商譽確認減值虧損約1,622,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 22. 其他無形資產

	服務協議 千港元	貿易名稱 千港元	與醫療卡 贊助商之 業務關係 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>				
於二零一一年一月一日、 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	1,820	7,841	3,709	13,370
<b>攤銷</b>				
於二零一一年一月一日	1,820	4,537	2,411	8,768
年內支出	–	1,568	742	2,310
於二零一一年十二月三十一日	1,820	6,105	3,153	11,078
年內支出	–	1,569	556	2,125
於二零一二年十二月三十一日	1,820	7,674	3,709	13,203
<b>賬面值</b>				
於二零一二年十二月三十一日	–	167	–	167
於二零一一年十二月三十一日	–	1,736	556	2,292

上述無形資產具有有限可使用年期，並按直線法於以下期間攤銷：

服務協議	2½年
貿易名稱	5年
與醫療卡贊助商之業務關係	5年

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司之權益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於非上市聯營公司之投資成本	<b>350,867</b>	313,976
應佔收購後虧損，已扣除所收取股息	<b>(57,646)</b>	(40,836)
應佔滙兌儲備	<b>16,739</b>	16,465
減：減值虧損	<b>(85,251)</b>	(73,130)
	<b>224,709</b>	216,475

收購聯營公司產生之商譽約為64,033,000港元(二零一一年：約為35,391,000港元)，計入於聯營公司投資之成本中。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團所收購聯營公司的總代價為45,337,000港元(二零一一年：2,781,000)及商譽為28,642,000港元(二零一一年：零港元)已獲確認。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售賬面值合共5,712,000港元的盛冠國際有限公司(「盛冠」)7.5%股權及Hong Kong Cyclotron Laboratories Limited 28%股權，總代價為9,175,000港元。於出售聯營公司後，本集團仍保留盛冠的17.5%股權。本年度，3,463,000港元之出售收益已於損益確認。隨出售事項後，由於本集團對盛冠失去重大影響力，故本集團於盛冠的保留溢利公平值為2,734,000港元已確認為可供出售投資。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於Luck Key Investment Limited(「Luck Key」)及愛寶首飾(尖沙咀)有限公司的表現不佳，各聯營公司之可收回數額乃基於公平值減出售成本與使用價值計算法釐定，當中已參考未來五年的估計現金流量，而超過五年之現金流量則假設無增長率及採用貼現率12.7%推算得出。本集團分別確認減值虧損10,410,000港元及1,711,000港元。

此外，繼檢討本集團於各聯營公司的投資及應收款項的可收回金額後，來自餘下聯營公司的減值虧損為13,290,000港元(附註28)已獲確認。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司之權益(續)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司董事已審閱本集團聯營公司之賬面值。本公司董事注意到存在客觀證據表明一間聯營公司廣州宜康醫療投資管理有限公司(「宜康」)出現減值虧損，因此，本公司根據香港會計準則第36號「資產減值」，將於聯營公司之投資(包括商譽)之全部賬面值作為單一資產，透過比較其可收回數額及賬面值進行減值測試。鑑於於二零一零年底開始營運的該聯營公司的表現不佳，聯營公司之可收回數額乃採用價值計算法並參考未來五年估計現金流量計算，而五年期後之現金流量乃按假設並無增長率及按11.2%之貼現率釐定。該聯營公司於減值前的賬面值約為105,872,000港元。已就該表現不佳之聯營公司確認約為73,130,000港元之減值虧損，並已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表內扣除。

本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產總值	<b>773,802</b>	900,562
負債總值	<b>(253,443)</b>	(316,596)
資產淨值	<b>520,359</b>	583,966
本集團應佔聯營公司之資產淨值	<b>245,927</b>	254,214
收益	<b>546,288</b>	652,602
年度(虧損)溢利	<b>(45,181)</b>	36,367
本集團應佔聯營公司之年度(虧損)溢利	<b>(9,470)</b>	17,466

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司之權益(續)

本集團已終止確認其應佔若干聯營公司之虧損。摘錄自聯營公司之有關經審核財務報表或管理賬目之未確認應佔該等聯營公司之金額(本年度累計)載列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本年度未確認應佔聯營公司之虧損	<b>(5,858)</b>	(487)
累計未確認應佔聯營公司之虧損	<b>(13,255)</b>	(7,397)

本集團之主要聯營公司於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之詳細資料如下：

公司名稱	業務 結構形式	註冊成立/ 成立地點	本集團持有之 已發行/註冊股本 面值之應佔比例		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
			十二月 三十一日	十二月 三十一日	
緯峰有限公司	註冊成立	香港	<b>49%</b>	49%	在香港經營醫療診所
好好藥業有限公司 (「好好藥業」)	註冊成立	英屬處女群島	<b>48%</b>	48%	投資控股，而其附屬公司 於中國從事買賣醫療藥 物產品
Extrad Assets Limited (「Extrad Assets」)	註冊成立	英屬處女群島	<b>50%</b> (附註b)	-	投資控股，而其聯營公司 從事玩具銷售
金豐投資集團有限公司	註冊成立	香港	<b>49%</b>	49%	在香港經營醫療診所
Luck Key	註冊成立	香港	<b>46%</b>	46%	經營健康檢查及醫療診斷 中心



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 23. 於聯營公司之權益(續)

公司名稱	業務結構形式	註冊成立/ 成立地點	本集團持有之 已發行/註冊股本 面值之應佔比例		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
			十二月 三十一日	十二月 三十一日	
Max Goodrich International Limited(「Max Goodrich」)	註冊成立	英屬處女群島	<b>48%</b>	48%	投資控股，而其附屬公司於中國從事買賣醫療藥物產品
顯赫	註冊成立	香港	<b>49%</b>	49%	經營植髮中心 (附註a)
緻力有限公司(「緻力」)	註冊成立	英屬處女群島	<b>48%</b> (附註b)	—	投資控股，而其附屬公司從事銷售高貴品牌產品
宜康	成立	中國	<b>40%</b>	40%	在中國經營醫療診所

附註：

(a) 本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度出售顯赫部分權益，因而成為本集團的聯營公司。

(b) 本集團已收購Extrad Assets 50%的股權及緻力48%的股權，因而該等公司於二零一二年成為本集團的聯營公司。

董事認為，上述聯營公司對本集團業績或資產有重大影響。董事認為，詳列其他聯營公司之資料將導致資料過於冗長。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 24. 可出售投資

可出售投資包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按公平值：		
— 香港上市之股本證券(附註a)	<b>3,696</b>	14,370
— 非上市基金	<b>8,454</b>	6,932
	<b>12,150</b>	21,302
按成本：		
— 非上市股本證券(附註b)	<b>37,125</b>	28,836
總計	<b>49,275</b>	50,138

附註：

- (a) 所有按公平值列賬之上市投資乃根據可於聯交所獲得之所報市價釐訂。於本年度，本集團出售若干上市股本證券，作價3,725,000港元(二零一一年：無)。出售虧損7,411,000港元已於本年度的損益內確認。
- (b) 上述非上市股本證券乃於報告期結算日按成本減減值計量，此乃由於合理公平值估計之範圍極大，本公司董事認為公平值不能可靠地計量。於二零一二年十二月三十一日，兩間主要非上市被投資公司共佔非上市股票證券總額之84%(二零一一年：99%)。該兩間公司分別從事提供融資租賃及控股投資。於本年度，本集團出售若干非上市股票證券，賬面值為6,167,000港元(二零一一年：19,423,000港元)，於出售事項前按成本減減值列賬。出售事項收益為1,405,000港元(二零一一年：出售虧損4,294,000港元)已於本年度於損益中確認。

## 25. 存貨

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
藥物	<b>7,883</b>	10,389
保健用品	<b>1,121</b>	861
牙科用品	<b>765</b>	794
	<b>9,769</b>	12,044

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 26. 應收賬款及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	<b>16,206</b>	13,930
減：呆賬撥備	<b>(1,606)</b>	(1,239)
應收賬款總額減撥備	<b>14,600</b>	12,691
訂金	<b>19,379</b>	26,381
其他應收款項	<b>4,802</b>	4,237
預付款項	<b>2,374</b>	1,289
	<b>41,155</b>	44,598

醫療及牙醫診所之大部分病人以現金付款。使用醫療卡之病人付款一般於180至240日內結算。本集團就其他業務之貿易客戶提供60至240日之平均信貸期。

下列為應收賬款(已扣除撥備)之賬齡分析，乃根據報告期末之發票日期(接近各收益確認日期)列示：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0日－60日	<b>8,891</b>	7,171
61日－120日	<b>4,497</b>	3,638
121日－180日	<b>1,198</b>	1,822
181日－240日	<b>12</b>	14
241日－365日	<b>2</b>	46
	<b>14,600</b>	12,691

此等應收款項與本集團多名具備良好付款往績之獨立客戶有關。本集團並無就有關結餘持有任何抵押品。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 26. 應收賬款及其他應收款項(續)

已逾期但未減值之應收賬款賬齡如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
241日至365日	2	46

由於以往經驗顯示，逾期超過365日之應收款項一般為無法收回，故本集團已就所有逾期超過365日之應收款項悉數作出撥備。

呆賬撥備變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	1,239	1,175
已確認減值虧損	1,562	64
因無法收回而撇銷之款項	(1,195)	-
年末結餘	1,606	1,239

已確認減值指特定應收賬款賬面值與預期可收回金額現值之差額。由於訂約對手出現重大財務困難，故應收賬款已遭減值。

其他應收款項中有關款額為無抵押、免息及按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 27. 持作買賣之投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港上市之股本證券	<b>314,135</b>	903,354

持作買賣股本證券之公平值乃根據可於聯交所獲得之所報市價釐訂。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得來自聯交所上市之持作買賣投資之公平值變動虧損410,868,000港元(二零一一年：收益212,557,000港元)。

於二零一一年一月六日，本集團訂立一項協議，以現金代價176,000,000港元自獨立第三方收購本金額為11,584,000港元之可換股票據。本集團將有權按每股0.05港元之換股價將可換股票據之本金額轉換為易寶有限公司(一間其股份於聯交所上市的公司)之普通股。本集團於初步確認後將該等可換股票據分類為持作買賣之投資。

於二零一一年七月二十五日，本集團行使權利，按每股0.05港元之換股價將可換股票據之本金額悉數轉換為易寶有限公司之股份，致令本集團於完成轉換時，取得約為231,680,000股股份。

於二零一二年十二月三十一日，本集團合共持有370,392,000股股份，佔易寶有限公司7.08%之權益股份(二零一一年：497,720,000股股份，佔易寶有限公司9.25%之權益股份)，並將所有股份分類為持作買賣之投資。

## 28. 應收(付)聯營公司款項

該等款項為無抵押、免息及賬齡於60日內。

於二零一二年十二月三十一日，應收聯營公司的結餘款項包括撥備為25,727,000港元(二零一一年：12,437,000港元)。

## 29. 應收(付)多間被投資公司之款項

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，應收被投資公司款項結餘包括累計撥備為1,663,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 30. 應收一名關聯人士款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
九龍聽覺服務有限公司(附註)	9	1

附註： 賴國輝先生(「賴先生」)為該實體之董事及股東。賴先生亦為本公司非全資附屬公司康聆聽覺之董事。於年內，未償結餘之最高額為14,000港元(二零一一年：5,000港元)。

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

## 31. 已抵押銀行存款

該等款項代表就取得授予本集團之一般短期銀行融資而作抵押之存款，因此歸類為流動資產。

該等存款按介乎0.42厘至2.95厘(二零一一年：1.12厘至1.46厘)之年利率計息。已抵押銀行存款將於終止銀行貸款後解除。

## 32. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括本集團持有之現金，以及原到期日為三個月以內並按0.01厘至0.25厘(二零一一年：0.01厘至0.25厘)之市場年利率計息之銀行結餘。

## 33. 應付賬款及其他應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付賬款	7,305	7,494
其他應付款項	8,383	5,044
應計費用	18,188	16,428
	<b>33,876</b>	28,966

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 33. 應付賬款及其他應付款項(續)

於報告期結算日應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0日－60日	<b>7,295</b>	7,286
61日－120日	<b>2</b>	146
121日－240日	<b>6</b>	36
240日以上	<b>2</b>	26
	<b>7,305</b>	7,494

購買貨品的平均信貸期為60日至120日。

### 34. 應付非控股股東權益之款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 35. 銀行借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於報告期末後一年內按協議內的還款期及償還條款償還及載有須應要求償還條款之銀行貸款之賬面值	<b>210,575</b>	113,000

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸按香港銀行同業拆息加2厘之浮動年利率計息(二零一一年：按香港銀行同業拆息加2厘之浮動年利率計息)。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 36. 遞延稅項負債

於本年度及以往年度所確認主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速 稅項折舊 千港元	重估 投資物業 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零一一年一月一日(原列)	1,957	8,119	(33)	(194)	9,849
會計政策變動之影響 (見附註2)	-	(8,119)	-	-	(8,119)
於二零一一年一月一日(重列)	1,957	-	(33)	(194)	1,730
計入損益	(760)	-	-	(10)	(770)
於二零一一年十二月三十一日	1,197	-	(33)	(204)	960
扣除(計入)損益	686	-	(177)	(61)	448
收購附屬公司	198	-	-	-	198
於二零一二年十二月三十一日	<b>2,081</b>	<b>-</b>	<b>(210)</b>	<b>(265)</b>	<b>1,606</b>

於二零一二年十二月三十一日，本集團有681,008,000港元(二零一一年：240,820,000港元)未動用稅項虧損可用作抵銷日後溢利。本集團就有關虧損1,273,000港元(二零一一年：200,000港元)確認遞延稅項資產。

由於無法預測日後之溢利來源，並無就餘下稅項虧損679,735,000港元(二零一一年：240,620,000港元)確認遞延稅項資產，虧損可無限期結轉。

於二零一二年十二月三十一日，本集團與應收賬款特定撥備相關之可扣減暫時差額為1,606,000港元(二零一一年：1,239,000港元)。本集團已就該等可扣減暫時差額確認為265,000港元(二零一一年：204,000港元)之遞延稅項資產。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 37. 股本

	股數	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一一年一月一日、二零一一年及 二零一二年十二月三十一日	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日	911,194,710	9,112
已購回及註銷之股份(附註)	(860,000)	(9)
於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	910,334,710	9,103

附註：

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所以總代價約628,000港元購回合共860,000股每股面值0.01港元之普通股，所有該等股份已於購回時註銷。

購回月份	每股面值0.01港元 之普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一一年九月	496,000	0.80	0.67	359
二零一一年十月	360,000	0.74	0.70	265
二零一一年十一月	4,000	0.85	0.85	4

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 38. 股份付款交易

本公司所採納認股權計劃詳情如下：

### (a) 二零零二年計劃

本公司於二零零二年四月二十四日採納認股權計劃(「二零零二年計劃」)，主要旨在向董事及合資格僱員提供獎勵。

根據股東特別大會上通過之決議案，本公司採納二零零二年計劃(將於二零一一年四月二十三日屆滿)，本公司可向二零零二年計劃指定類別之合資格人士(包括本公司或其附屬公司之董事、僱員及顧問等)授出可認購本公司股份之認股權，而授出每批認股權之代價為1港元。

於二零零八年九月十六日，根據股東特別大會上通過之決議案。本公司提前終止二零零二年計劃並採納一項新認股權計劃(「二零零八年計劃」，於下文披露)。

所授出認股權須於提呈日期起計21日內接納。所授出之認股權可於授出日期起至授出日期後十年屆滿當日期間內予以行使。所授出之認股權涉及之股份數目最多不得超過本公司當時之已發行股本之10%，惟不包括根據二零零二年計劃所授出認股權行使時發行之任何股份。

每股行使價乃由本公司董事釐定，並最少須為本公司股份於授出當日之收市價、緊接授出日期前五個營業日股份之平均收市價或本公司股份面值之較高者。

根據二零零二年計劃可向合資格僱員授出認股權所涉及之股份總數，不得超過當時已發行及根據二零零二年計劃可發行股份總數之1%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 38. 股份付款交易(續)

### (a) 二零零二年計劃(續)

於年內根據二零零二年計劃向本公司僱員授出之認股權及年內有關認股權之變動詳情如下：

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度

	授出日期	行使期間	每股行使價 港元 (經調整) (附註)	認股權數目 於二零一一年 一月一日及 二零一一年及 二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
僱員	二零零七年 十月九日	二零零七年十月九日 至二零一七年十月八日	11.1	200,000
可於年末行使				200,000
加權平均行使價(港元)				11.1

附註： 截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度尚未行使之認股權行使價及數目已經調整並反映二零零九年股份合併之影響。

兩年內概無行使任何認股權。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 38. 股份付款交易 (續)

### (b) 二零零八年計劃

本公司根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十七章，終止二零零二年計劃及經本公司股東於二零零八年九月十六日舉行之股東特別大會上批准後，採納二零零八年計劃。

於二零零二年計劃終止後，不得根據該計劃進一步授出認股權。然而，就尚未行使認股權而言，二零零二年計劃之條文仍然有效。根據二零零八年計劃，本公司董事可向二零零八年計劃指定類別之合資格人士(包括本集團或各成員公司及本公司成員公司持有股本權益之實體之董事、僱員及顧問等)授出可認購本公司股份之認股權，而授出每批認股權之代價為1港元。

所授出認股權須於提呈日期起計21日內接納。本公司董事可全權酌情釐定認股權之行使期限，惟有關期限不得超過採納二零零八年計劃後十年屆滿當日。本公司董事亦可就認股權行使期間內可行使認股權設定限制。

行使價乃由本公司董事釐定，並最少須為：(i)本公司股份於提呈當日之收市價；(ii)本公司股份緊接提呈日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)股份面值之較高者。

根據二零零八年計劃及本公司任何其他認股權計劃授出及尚未行使所有認股權於獲行使時可能發行之股份總數，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則可能允許之其他較高百分比)。

根據二零零八年計劃及任何其他認股權計劃於任何十二個月期間內向各個別人士所授出認股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之認股權)於獲行使時已發行及將予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數1%。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 38. 股份付款交易 (續)

### (b) 二零零八年計劃 (續)

年內根據二零零八年計劃授予本公司董事、僱員及顧問之認股權，及年內所持認股權之變動詳情如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	授出日期	行使期間	每股 行使價	認股權數目			截至二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
				截至二零一二年 一月一日 尚未行使 港元	於年內授出	年內失效	
董事	二零一零年 六月十八日	二零一零年六月十八日至 二零一五年六月十七日	1.03	2,500,000	-	-	2,500,000
僱員	二零一零年 六月二十八日	二零一零年六月二十八日至 二零一五年六月二十七日	1.064	28,400,000	-	-	28,400,000
僱員	二零一零年 十一月二日	二零一零年十一月二日至 二零一二年十一月一日	1.26	12,000,000	-	(12,000,000)	-
僱員	二零一零年 十二月十三日	二零一零年十二月十三日至 二零一二年十二月十二日	1.43	2,900,000	-	(2,900,000)	-
僱員	二零一一年 一月十四日	二零一一年一月十四日至 二零一三年一月十三日	1.51	1,500,000	-	-	1,500,000
顧問	二零一二年 十二月二十七日	二零一二年十二月二十七日至 二零一三年十二月二十六日	0.49	-	5,103,000	-	5,103,000
				47,300,000	5,103,000	(14,900,000)	37,503,000
							可於年末時行使
							37,503,000
				加權平均行使價(港元)	1.154	0.49	1.001

截至二零一二年十二月三十一日止年度，認股權乃於二零一二年十二月二十七日授出。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團就本公司根據二零零八年計劃授出之認股權確認總支出約193,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 38. 股份付款交易 (續)

### (b) 二零零八年計劃 (續)

所授出認股權已於授出日期悉數歸屬。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	授出日期	行使期間	每股 行使價 港元	認股權數目		
				截至二零一一年 一月一日 尚未行使	於年內授出	截至二零一一年 十二月三十一日 尚未行使
董事	二零一零年 六月十八日	二零一零年六月十八日至 二零一五年六月十七日	1.03	2,500,000	-	2,500,000
僱員	二零一零年 六月二十八日	二零一零年六月二十八日至 二零一五年六月二十七日	1.064	28,400,000	-	28,400,000
僱員	二零一零年 十一月二日	二零一零年十一月二日至 二零一二年十一月一日	1.26	12,000,000	-	12,000,000
僱員	二零一零年 十二月十三日	二零一零年十二月十三日至 二零一二年十二月十二日	1.43	2,900,000	-	2,900,000
僱員	二零一一年 一月十四日	二零一一年一月十四日至 二零一三年一月十三日	1.51	-	1,500,000	1,500,000
				45,800,000	1,500,000	47,300,000
可於年末行使						47,300,000
加權平均行使價(港元)				1.137	1.510	1.154

截至二零一一年十二月三十一日止年度，認股權乃於二零一一年一月十四日授出。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就本公司根據二零零八年計劃授出之認股權確認總支出約198,000港元。

所授出認股權已於授出日期悉數歸屬。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 38. 股份付款交易 (續)

### (b) 二零零八年計劃 (續)

公平值採用模式計算。模式採用之數據如下：

授出日期	二零一一年 一月十四日	二零一二年 十二月 二十七日
於授出日期之股份收市價	1.40港元	0.49港元
行使價	1.51港元	0.49港元
預計波幅	68.53%	54.08%
合約年期	兩年	一年
無風險率	0.54%	0.08%
每份認股權公平值	0.1317港元	0.0378港元

預計波幅乃按本公司去年全年度股價歷史波幅釐定。

認股權公平值由與本集團無關連之獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司及艾升資產交易服務有限公司，分別於二零一二年十二月二十七日及二零一一年一月十四日計算。模式為常用於估計認股權公平值之模式之一。認股權價值會因若干主觀假設之不同變數而有所不同。所採納變數之任何變動可能重大影響認股權公平值之估計。

### (c) 平安認股權

#### 平安認股權2

本公司根據於二零一零年六月二日舉行之股東週年大會上通過之決議案，於二零一一年十二月二十四日向平安集團之全資附屬公司中國平安證券(香港)有限公司(「平安證券」)授出認股權，即可認購最多30,000,000股本公司股份之權利(「平安認股權2」)，相當於本公司已發行股本約3.29%。於二零一零年十二月二十四日至二零一一年十二月二十三日(「認購期權期間2」)，倘本公司出現任何攤薄事件，本公司須進一步授予平安證券認股權，該等認股權可予以行使直至認購期權期間2屆滿為止，持有人可認購相當於新股約3.29%之額外股份。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，平安認股權2項下之認股權並無獲行使及所有認股權已失效。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 39. 透過收購附屬公司收購資產

於二零一二年十二月十日(「收購日期」)，康健資產管理有限公司(「康健資產」，緊接此收購事項完成前本集團當時之全資附屬公司)向獨立第三方(「賣方」)收購Million Worldwide集團之100%股權(「收購事項」)。收購事項之代價以發行康健資產新股份支付，金額相當於經擴大股本之25%。代價乃根據Million Worldwide集團之資產及負債於二零一二年六月三十日之公平值(「收購價值」)釐定。待完成康健資產之收購及發行新股份後，本集團及賣方分別持有康健資產75%及25%之股份。Million Worldwide集團於香港從事物業控股業務。

千港元

Million Worldwide集團已收購資產淨值：

投資物業	202,663
物業、廠房及設備	9,454
應收賬款及其他應收款項	84
銀行結餘及現金	5,844
應付賬款及其他應付款項	(1,472)
應付稅項	(385)
遞延稅項負債	(198)
已收購資產淨值	215,990
總代價之支付方式：	
康健資產之25%非控股股東權益， 即收購日期經擴大資產淨值賬面值之25%	201,176
其他儲備	14,814
	215,990

Million Worldwide集團之收購已於收購日期完成，所收購資產及負債之公平值為215,990,000港元。



## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 39. 透過收購附屬公司收購資產(續)

	千港元
有關收購附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額分析：	
所收購銀行結餘及現金	5,844
有關收購附屬公司之現金流入淨額	5,844

### 40. 收購附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年七月十三日，本集團向獨立第三方收購盈天(中國)有限公司及其附屬公司(統稱「盈天集團」)的100%股權，代價為3,300,000港元。此項收購已使用購買法入賬。盈天集團乃從事提供醫療、醫院服務及管理。

	總計 千港元
於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：	
物業、廠房及設備	60
應收賬款及其他應收款項	3
銀行結餘及現金	3,240
應付賬款及其他應付款項	(3)
資產淨值	3,300
已付現金代價	3,300

與收購附屬公司有關之現金及現金等值項目流入淨額分析：

已付現金代價	3,300
所收購銀行結餘及現金	(3,240)
就收購附屬公司產生之現金流出淨額	60

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度(續)

為擴大本集團業務，本集團收購從事提供醫療、醫院服務及管理的附屬公司。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內收購之附屬公司為本集團於年內之收入帶來約為798,000港元之貢獻及為本集團虧損帶來溢利約為744,000港元。

倘收購已於二零一二年一月一日完成，本集團年內之收入總額約為341,768,000港元及年內虧損約為430,699,000港元。此備考參考資料僅供說明之用，倘收購已於二零一二年一月一日完成，並不一定能反映本集團將可確實錄得之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

於二零一一年六月九日，本集團按現金代價1,034,000港元向獨立第三方收購於香港註冊成立之綠健之100%股本權益。綠健在香港從事零售保健產品及藥品。是項收購以購買法入賬。收購產生之商譽金額約為1,436,000港元。

於二零一一年六月二十三日，本集團按現金代價1,000港元向獨立第三方收購於香港註冊成立之eSilk之51%股本權益。eSilk在香港從事買賣藥品業務。是項收購以購買法入賬。收購產生之商譽金額約為186,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

	eSilk 千港元	綠健 千港元	合計 千港元
於收購日期所收購之資產及所確認之負債如下：			
物業、廠房及設備	4	76	80
存貨	5	813	818
應收賬款及其他應收款項	13	173	186
銀行結餘及現金	627	3	630
應付賬款及其他應付款項	(1,013)	(1,467)	(2,480)
負債淨額	(364)	(402)	(766)
收購時所產生之商譽：			
轉讓代價	1	1,034	1,035
加：非控股股東權益(49% eSilk權益)	(179)	–	(179)
加：所購負債淨額	364	402	766
商譽(附註21)	186	1,436	1,622
以下列方式支付：			
已付現金代價	1	1,034	1,035
與收購附屬公司有關之現金及現金等值項目(流入)流出淨額分析：			
已付現金代價	1	1,034	1,035
所收購銀行結餘及現金	(627)	(3)	(630)
收購附屬公司產生之現金(流入)流出淨額	(626)	1,031	405

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 40. 收購附屬公司(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度(續)

為擴大本集團業務，本集團於香港收購從事藥品貿易及零售的附屬公司。商譽是來自該等附屬公司的預計盈利能力。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內收購之附屬公司為本集團於年內之溢利帶來3,520,000港元之貢獻及為本集團之溢利招致虧損為870,000港元。

倘收購已於二零一一年一月一日完成，本集團年內之收入總額約為342,482,000港元及年內溢利約為62,568,000港元。此備考資料僅供說明之用，倘收購已於二零一一年一月一日完成，並不一定能反映本集團將可確實錄得之收入及經營業績，亦不擬作未來業績之預測。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 41. 出售一間附屬公司

截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一二年十一月三十日，本集團向獨立第三方出售綠健的100%股權，總代價為750,000港元。

於出售日期，附屬公司應佔資產及負債總金額如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	42
存貨	694
應收賬款及其他應收款項	401
銀行結餘及現金	51
應付賬款及其他應付款項	(359)
	829
出售虧損	(79)
	750
支付方式：	
現金	29
尚未支付現金代價(已計入其他應收款項)	721
	750
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	29
已出售銀行結餘及現金	(51)
	(22)

年內已出售的附屬公司於出售之前期間並無對本集團的業績及現金流量產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 41. 出售一間附屬公司(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

於二零一一年十一月十五日，本集團出售於顯赫的7%權益予獨立第三方。交易完成後本集團仍持有顯赫的49%權益及分類為聯營公司。

於出售日期，附屬公司應佔資產及負債總金額如下：

	千港元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	240
應收賬款及其他應收款項	730
銀行結餘及現金	1,017
應付賬款及其他應付款項	(393)
	1,594
非控股股東權益	(702)
已出售資產淨值	892
出售收益	799
	1,691
支付方式：	
現金	910
於聯營公司之權益	781
	1,691
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金代價	910
已出售銀行結餘及現金	(1,017)
	(107)

年內已出售的附屬公司於出售之前期間並無對本集團的業績及現金流量產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 42. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員執行強制性公積金計劃。計劃資產與本集團之資產分開持有，並以信託人控制持有之基金。本集團向計劃作出有關薪金成本5%之供款，於二零一二年六月一日前最多達每月1,000港元，及由二零一二年六月一日起最多達每月1,250港元而僱員則作出等額供款。

中國之僱員為當地政府經營之國家管理定額供款退休福利計劃成員。僱主及僱員均須根據該計劃之規則，按薪金之若干百分比作出供款。本集團唯一責任為就退休福利計劃須作出指定供款。

於綜合全面收益表扣除之成本總額約為3,156,000港元(二零一一年：3,050,000港元)，乃指本集團於年內應付上述計劃之供款。

## 43. 經營租約

本集團為承租人

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內就物業經營租約所付最低租金款項	<b>37,847</b>	40,615

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得總租金開支為53,000,000港元(二零一一年：55,789,000港元)。

於報告期結算日，本集團根據不可撤銷之經營租約承擔須於下列到期日支付未來最低租金款項如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	<b>25,848</b>	31,193
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>11,227</b>	23,046
	<b>37,075</b>	54,239

經營租約款項乃指本集團就其若干診所及辦公室物業應付之租金。租約及議定租金按兩至五年期磋商。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 43. 經營租約(續)

#### 本集團為出租人

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團有物業租金收入約為22,357,000港元(二零一一年：約為19,454,000港元)。

於報告期結算日，本集團就物業根據不可撤銷之經營租約承擔須於下列到期日支付之未來最低固定租金款項如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	<b>18,898</b>	9,544
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<b>7,713</b>	5,124
	<b>26,611</b>	14,668

所有物業於未來一至兩年均已作出承諾之租戶。

### 44. 資產抵押

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團以若干物業、廠房及設備以及投資物業賬面值分別約為95,505,000港元(二零一一年：約為96,628,000港元)及約為221,887,000港元(二零一一年：約為162,203,000港元)，以及若干本集團之銀行存款約為79,951,000港元(二零一一年：約為5,012,000港元)作為本集團獲授之一般銀行融資之抵押。



# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 45. 有關聯人士交易及結餘

於年內，本集團與有關聯人士訂立下列重大交易：

有關聯人士名稱	交易性質	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
緯峰有限公司(附註)	租金收入	<b>894</b>	828
香港減重及糖尿外科中心 有限公司(附註)	管理服務費收入 租金收入	<b>5,206</b> -	4,304 88
香港創傷及骨科矯形中心 有限公司(附註)	管理服務費收入 租金收入	<b>6,401</b> -	4,121 329
香港體檢中心有限公司(附註)	管理服務費收入 租金收入	<b>240</b> <b>988</b>	- 3,526
百輝科技有限公司(附註)	租金收入	<b>1,021</b>	976
九龍聽覺服務有限公司(附註30)	購買保健產品 銷售保健產品	- -	47 38
好好藥業(附註)	管理服務費收入	<b>429</b>	-

附註：本集團於二零一二年及二零一一年之聯營公司。

於報告期末有關聯人士結餘之詳情載於綜合財務狀況表及附註28、29、30及34。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 45. 有關聯人士交易及結餘(續)

### 主要管理人員之薪酬

年內主要管理人員(即本公司董事)之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期福利	<b>8,058</b>	27,861
僱員結束服務後之福利	<b>54</b>	47
	<b>8,112</b>	27,908

主要管理人員之酬金由薪酬委員會以個人表現及市場趨勢予以釐定。

## 46. 本公司之財務狀況表

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>資產及負債</b>		
於附屬公司之非上市投資	<b>28,529</b>	28,529
應收附屬公司之款項	<b>1,501,500</b>	1,453,731
應收聯營公司之款項	<b>500</b>	500
其他應收款項	<b>1,490</b>	1,491
持作買賣之投資	<b>185</b>	6,494
可收回稅項	<b>-</b>	114
銀行結餘及現金	<b>3,145</b>	1,375
應付附屬公司款項	<b>(104,826)</b>	(61,604)
其他應付款項	<b>-</b>	(2,955)
銀行借款	<b>(118,000)</b>	(113,000)
淨資產總額	<b>1,312,523</b>	1,314,675
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>9,103</b>	9,103
儲備(附註)	<b>1,303,420</b>	1,305,572
	<b>1,312,523</b>	1,314,675

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 46. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

### 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	可分派儲備 千港元	認股權儲備 千港元	累計溢利 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日	508,715	9,020	28,180	62,677	210,106	392,163	1,210,861
年內溢利	-	-	-	-	-	140,696	140,696
確認股權結算股份支付	-	-	-	-	198	-	198
購回股份	(619)	-	-	-	-	-	(619)
股息	-	-	-	-	-	(45,564)	(45,564)
於二零一一年十二月三十一日	508,096	9,020	28,180	62,677	210,304	487,295	1,305,572
年內虧損	-	-	-	-	-	(2,345)	(2,345)
確認股權結算股份支付	-	-	-	-	193	-	193
於二零一二年十二月三十一日	508,096	9,020	28,180	62,677	210,497	484,950	1,303,420

本公司之繳入盈餘包括本公司所發行普通股面值350,000港元與Town Health (BVI) Limited(「Town Health BVI」)(透過根據二零零零年四月集團重組交換股份收購之附屬公司)資產淨值約28,530,000港元之差額。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之本公司主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點/ 法律實體類別	持股種類	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有之已發行股本/ 註冊股本面值比例				本公司持有之投票權比例				主要業務
				二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		
				直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
Town Health BVI	英屬處女群島/ 有限責任公司	普通股	1,331,131美元	100%	-	100%	-	100%	-	100%	-	投資控股
Amazing Success Limited (前稱為康健 專業培訓中心有限公 司)	香港/ 有限責任公司	普通股	500,000港元	-	75%	-	100%	-	100%	-	100%	物業投資服務
康聆聽覺(附註a)	香港/ 有限責任公司	普通股	1,000港元	-	35.7%	-	35.7%	-	75%	-	75%	提供聽力診斷及 銷售助聽器設 備
得兆有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	100港元	-	52.5%	-	70%	-	100%	-	100%	物業投資服務
策榮有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	300,000港元	-	51%	-	51%	-	50%	-	50%	提供醫療服務
華宙有限公司 (附註b)	香港/ 有限責任公司	普通股	1港元	-	75%	-	-	-	75%	-	-	物業投資服務
商誠有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	100港元	-	51%	-	51%	-	50%	-	50%	提供醫療服務
首億投資有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	2港元	-	75%	-	100%	-	100%	-	100%	物業投資服務
正耀	香港/ 有限責任公司	普通股	2港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	提供醫療服務

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點/ 法律實體類別	持股種類	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有之已發行股本/ 註冊股本面值比例				本公司持有之投票權比例				主要業務
				二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		
				直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
華雅有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	100港元	-	75%	-	100%	-	100%	-	100%	物業投資服務
興途投資有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	1港元	-	75%	-	100%	-	100%	-	100%	物業投資服務
Pherson Limited	香港/ 有限責任公司	普通股	500,000港元	-	75%	-	100%	-	100%	-	100%	物業投資服務
Platinum Success Limited(附註b)	香港/ 有限責任公司	普通股	1港元	-	75%	-	-	-	75%	-	-	物業投資服務
百利源有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	100港元	-	75%	-	100%	-	100%	-	100%	物業投資服務
Talent Vision Limited (附註b)	香港/ 有限責任公司	普通股	1港元	-	75%	-	-	-	75%	-	-	物業投資服務
康健資產	英屬處女群島/ 有限責任公司	普通股	900港元	-	75%	-	100%	-	75%	-	100%	投資控股
康健企業諮詢及投資 有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	100港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	上市證券買賣
康健企業管理及投資 有限公司	英屬處女群島/ 有限責任公司	普通股	1美元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股
康健牙科有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	2港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	提供牙科 診症服務

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點/ 法律實體類別	持股種類	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	本公司持有之已發行股本/ 註冊股本面值比例				本公司持有之投票權比例				主要業務
				二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日		
				直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
康健醫療及牙科服務 有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	2港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	提供醫療服務
康健管理及服務 有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	2港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	提供管理及 行政服務
康健輔助醫療服務 有限公司	香港/ 有限責任公司	普通股	2港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	投資控股

上表列出董事認為對本集團業績或資產有重大影響之本集團附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳細資料將導致資料過於冗長。

各附屬公司於年末概無任何已發行債務證券。

附註a：年內，本集團透過一間擁有其70%權益的附屬公司間接持有該附屬公司。該附屬公司之51%股權由其母公司持有，其中，其母公司70%的股權由本公司一間全資附屬公司擁有。

附註b：該等附屬公司於二零一二年十二月十日購入。

## 48. 報告期後事項

於報告期結束後，本集團有以下報告期後事項：

- (a) 於二零一三年一月十八日，本公司擁有75%權益的附屬公司Superb Yield Limited訂立臨時買賣協議，向獨立第三方出售投資物業，代價為66,800,000港元。於本報告日期，該項交易尚未完成。交易詳情於本公司二零一三年一月十八日之公告內披露。

# 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 48. 報告期後事項(續)

- (b) 於二零一三年二月四日，康健資產訂立買賣協議，向獨立第三方收購 Dragon Oriental Investment Limited 之 100% 股權，代價為 43,000,000 港元。Dragon Oriental Investment Limited 為於英屬處女群島註冊成立之公司，從事物業投資。該項交易已經完成，而代價於完成交易後隨即以現金向賣方支付。交易將視為透過收購附屬公司購入資產。該項交易之詳情於本公司二零一三年二月四日之公告內披露。
- (c) 於二零一三年二月五日，Town Health BVI 連同本公司聯營公司 Luck Key 之全體股東，與獨立第三方訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，建議出售所持有的全部 Luck Key 股權。於二零一三年三月五日，各方訂立諒解備忘錄之附錄。於本報告日期，各方尚未訂定正式協議。諒解備忘錄的詳情於本公司二零一三年二月五日及二零一三年三月五日之公告內披露。
- (d) 於二零一三年二月十五日，本公司擁有 75% 權益的附屬公司至易有限公司訂立臨時買賣協議，向獨立第三方收購投資物業，代價為 155,000,000 港元。正式買賣協議已於二零一三年三月五日簽訂。交易定於二零一三年五月三十一日或之前完成，而於本報告日期，交易尚未完成。該項交易詳情於本公司二零一三年二月十五日及二零一三年三月二十日之公告內披露。
- (e) 於二零一三年二月二十日，本公司之全資附屬公司康健藥業有限公司，連同本公司聯營公司好好藥業的全體股東，與獨立第三方訂立諒解備忘錄，內容有關建議出售所持有的全部好好藥業股權。代價按好好藥業的最新資產淨值計算，並由獨立第三方發行新股或可兌換新股之證券或以其他方式支付。諒解備忘錄已於二零一三年三月十九日失效及終止，原因是各方未能於獨家磋商期內簽訂正式協議。諒解備忘錄之詳情於本公司二零一三年二月二十日及二零一三年三月十九日之公告內披露。
- (f) 於二零一三年二月二十八日，康健資產訂立買賣協議，以代價 72,500,000 港元出售紅發綜合企業(控股)有限公司及其附屬公司(「紅發集團」)的全部股權。紅發集團為康健資產的聯營公司，從事物業投資。倘紅發集團於二零一三年三月三十一日錄得資產淨值，代價將會上調 50%；倘紅發集團於二零一三年三月三十一日錄得負債淨額，代價將會下調 50%。於本報告日期，交易尚未完成。該項交易詳情於本公司二零一三年二月二十八日之公告內披露。

## 主要物業資料

本集團物業組合概要 — 持作投資的主要物業。

地點	現有用途	租期	本集團權益 (%)
1. 新界 沙田市地段第282號 源順圍10-12號部分出租	辦公室及工作坊	中期租賃	75%
2. 九龍 荔枝角道1號 嘉業大廈地下C號舖	商店	中期租賃	75%
3. 香港 威靈頓街1號 荊威廣場6樓 辦公室及附屬區域	辦公室	中期租賃	75%
4. 九龍 亞皆老街83號 先施大廈商場 地下G27號及G28號舖	商店	中期租賃	75%
5. 新界 沙田美田路16號 及村南道15及35號 富嘉花園地下21號舖	商店	中期租賃	75%



# 財務摘要

## 業績

	二零一二年 一月一日至 二零一二年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 一月一日至 二零一一年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 四月一日至 二零零九年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零零八年 四月一日至 二零零九年 三月三十一日 千港元 (重列)
收入	<b>341,768</b>	339,321	307,447	245,100	342,212
年內持續經營業務(虧損)溢利	<b>(430,664)</b>	66,011	132,715	(20,867)	(644,377)
年內已終止業務(虧損)溢利	-	-	(22,549)	9,758	-
年內(虧損)溢利	<b>(430,664)</b>	66,011	110,166	(11,109)	(644,377)
應佔：					
本公司擁有人	<b>(434,952)</b>	64,221	100,269	(22,612)	(652,778)
非控股股東權益	<b>4,288</b>	1,790	9,897	11,503	8,401
	<b>(430,664)</b>	66,011	110,166	(11,109)	(644,377)

## 資產及負債

	二零一二年 十二月 三十一日 千港元	二零一一年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (重列)
總資產	<b>1,672,548</b>	1,797,212	1,770,087	1,327,282	941,878
總負債	<b>(335,199)</b>	(244,415)	(204,810)	(141,130)	(43,542)
	<b>1,337,349</b>	1,552,797	1,565,277	1,186,152	898,336
應佔資產					
本公司擁有人	<b>1,127,631</b>	1,546,815	1,559,244	1,122,966	893,228
非控股股東權益	<b>209,718</b>	5,982	6,033	63,186	5,108
	<b>1,337,349</b>	1,552,797	1,565,277	1,186,152	898,336

附註：財務概要根據採納香港會計準則第12號修訂本作出重列。