



Town Health International Medical Group Limited

康健國際醫療集團有限公司

(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 2014



公司資料

董事會

執行董事

蔡加怡小姐(主席)
曹貴子醫生(行政副主席)
許家驊醫生, 太平紳士(行政總裁)
葉俊亨博士
李植悅先生
陳永樂醫生
黃尚銘先生, CPA, FCCA(財務總監)

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
黃達東先生, 榮譽勳章

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
黃達東先生, 榮譽勳章

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
黃達東先生, 榮譽勳章
黃尚銘先生, CPA, FCCA

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
黃達東先生, 榮譽勳章

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183號
合和中心
22樓

網址

www.townhealth.com

本人謹代表康健國際醫療集團有限公司(「康健」或「本公司」，及連同其附屬公司合稱「本集團」)，欣然向股東提呈本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年報。

業務回顧

於二零一三年，一系列利好政策出台，造就中華人民共和國(「中國」)醫院及醫療服務市場開放，令二零一四年成為醫療產業起飛之年。隨着中國民眾可更容易獲得醫療服務，加上公眾健康意識日益增強，中國的醫療開支快速增長。於過去一年，本集團加大投資力度，致力拓展中港兩地醫療業務，並取得驕人佳績。

年內，本集團錄得溢利約80,889,000港元，較去年同期上升約1.98%。自本集團於二零一四年三月更改名稱以來，本集團一直作出投資，全力拓展中港兩地之醫療業務市場。本集團現正積極物色香港及中國醫療產業之投資機遇。年內，本集團進行了三項主要收購事項，包括收購Luck Key Investment Limited、Dr. Vio & Partners Limited及卓悅美容國際有限公司，進一步拓展集團旗下醫療業務分部。

此外，本集團引入富邦金融控股股份有限公司(「富邦金融」，台灣的主要上市金融機構之一，提供全面及多元化的金融服務)之附屬公司，包括富邦人壽保險股份有限公司(「富邦人壽」)及富邦產物保險股份有限公司(「富邦產險」)，作為策略性投資者，透過認購本公司股份及可轉換優先股投資於本公司。此舉不單擴闊了本集團之股東基礎，亦為本集團發展中國醫療業務提供大量資金。此外，於二零一五年初，本集團邀請中國最大型的國有金融保險集團—中國人壽保險(集團)公司(「中國人壽集團」)成為本集團之最大股東，令本集團進軍中國醫療市場如虎添翼。

鑑於本集團在香港及中國之醫療業務範疇及規模快速擴展，且為更有效管理各個地區之不同業務，本集團鞏固並提升管理團隊，成立專業醫療管理委員會及法規及監督委員會。此外，董事會由具備廣泛業務及財務經驗與專業知識之專業人才組成。高效而符合資歷之董事會對企業管理至為重要，有助推進本集團之長遠發展。

於二零一四年，本公司之資本市值由年初之31億港元，上升一倍至年末的62億港元，充份證明本集團所定策略空前成功。

主席報告

展望

中國政府持續推行深化醫療改革，為私營機構帶來大量的投資發展機會。本集團將抓緊機遇，在公營及私營醫院兩大領域同時發展業務。中國政府現正努力減少公營醫院對藥物銷售收入的依賴。此外，中國推行改革，容許醫生在多個地點應診，可推動高質素之醫療資源有效地流動，讓市民大眾得到最佳的醫療服務。醫療改革之另一焦點是提高公營醫療服務之收費。本集團藉中國人壽集團網絡之支持，將積極擴展業務，全力抓緊中國醫療改革帶來之龐大市場商機。

本集團過去多年來在香港提供醫療服務，歷史悠久，擁有相關領域的專門知識、醫療管理系統以及專業管理團隊，因此深信可藉此積極開拓中國之醫療市場。

與此同時，本集團將繼續努力發展香港醫療市場，特別是成立涵蓋眼科、骨科、美容皮膚科、普通外科以及生殖科等範疇之大型專科中心。本集團相信，香港之醫療市場有足夠空間，足以支持本集團為每個專科範疇建立大規模之平台。此外，現時為中國人壽集團客戶以及其深圳員工及代理提供之醫療旅遊服務，亦將為本集團本年度業務發展之另一重點。長遠來說，本集團期望將這項業務擴展至全中國。

為進一步滿足客戶的需要以及提升營運效率，本集團已建立一個線上對線下(O2O)之平台。透過互聯網網站、手機應用程式以及電話服務中心等多種媒介渠道，務求全面滿足不同客戶所需。該平台預計於二零一五年正式推出市場。

我們謹藉此機會向各位尊貴股東、投資者及客戶表示衷心謝意，並且感謝全體員工為本集團之成功作出之努力和貢獻。本集團將繼續保持香港醫療行業之領導地位，同時拓展中國醫療市場，為其提供優質的專業醫療保健服務及相關的管理服務。

蔡加怡

主席

香港，二零一五年三月二十七日

財務回顧

業績

本集團欣然公佈截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績。年內收入上升39.49%至約494,579,000港元(二零一三年：354,553,000港元)。年內，本集團錄得溢利約80,889,000港元(二零一三年：79,318,000港元)。年內，本集團錄得：(1)來自提供醫療保健及牙科服務、提供體檢及化驗服務及醫療管理業務之溢利增加；(2)持作買賣投資錄得公平值變動收益；(3)撥回持作出售上市證券之未變現重估收益稅項撥備；及(4)撥回就應收貸款確認之減值虧損，而年內溢利之上述升幅已被下列各項所抵銷：應佔聯營公司業績減少、就於聯營公司之權益確認之減值虧損及本年度並無聯營公司重新計量之收益。

本集團於二零一四年進行了多項主要收購項目，大幅度拓展了旗下業務的範疇及規模。與此同時，本集團一直積極尋找投資合作夥伴，冀能為本集團提供資金之餘，更能帶來新的商機，推動本集團的業務進一步發展。

提供醫療保健及牙科服務、提供體檢及化驗服務及醫療管理業務之溢利上升

本集團提供醫療保健及牙科服務於年內取得驕人佳績。特別是，收購Dr. Vio & Partners Limited (「Dr. Vio」)除了為本集團及Dr. Vio雙方帶來協同效益外，亦讓本集團取得在醫療產業作出適當投資的良機，這不僅帶來協同效益，更進一步鞏固本集團在醫療市場的策略性競爭優勢。年內，來自提供醫療保健及牙科服務業務之溢利增加24.44%至約29,898,000港元(二零一三年：24,026,000港元)、來自提供體檢及化驗服務之溢利增加至14,161,000港元(二零一三年：虧損45,339,000港元)及來自醫療管理業務之溢利約9,920,000港元。

證券及物業投資

年內，本集團錄得收益約31,934,000港元(二零一三年：24,131,000港元)。本集團將繼續採取審慎的投資策略，逐步縮減投資組合，以便釋放資源專注發展醫療保健業務。

年內，本公司擁有人應佔綜合溢利約84,612,000港元(二零一三年：49,633,000港元)。每股基本盈利為1.84港仙(二零一三年：1.08港仙)。董事會建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.33港仙(二零一三年：5.5港仙)。

管理層討論與分析

業務回顧

人口老化已成為當前全球普遍而深遠的長期社會現象，香港和中國亦不能獨善其身。預期中港兩地的老年人口將於未來二三十年間以倍數增長，佔兩地整體人口約三分之一。由於醫療服務需求持續上升，公營醫療資源將不足以應付未來所需。倘若類似最近H3N2流感的新型傳染病爆發，有關醫療問題將變得雪上加霜。近年，香港政府建議公營醫療機構與私營醫療服務供應商合作，提供更多的優質醫療服務讓市民選擇。中國方面，由於市民大眾的保健意識日益提高，對相關的資訊更為關注，加上新興的中產人士越來越多，自然對較佳的專業醫療保健服務有更多的需求。為了應對這種情況，中國政府推出了一系列的醫療改革。

改革之一是解決公營醫院過度依賴藥物銷售收入的問題，容許公營醫院上調醫療服務收費。有關改革不但可提高公營醫院的財政透明度，令病人以較合理的費用獲得醫療服務，更可提升醫生的身份地位。另一項改革是開放醫療市場予私人投資者，此舉可令醫生更自由地選擇工作地點，將有助促進私營醫療機構的發展。上述改革均顯示中港兩地將出現龐大的醫療市場商機，而本集團作為香港最大的醫療集團，擁有大量的專業醫療人員，並具備營運連鎖式診所之專業知識及管理系統，本集團期望能在未來十年搶佔不斷增長的醫療市場。

醫療保健及牙科服務

本集團為香港的主要醫療服務供應商之一，提供一站式的綜合醫療服務，範疇涵蓋基本及專科醫療保健服務、化驗檢測及藥劑等全套服務。本集團目前於全港各大小區域合共設有84間診所及11間牙科診所。醫療保健及牙科服務業務仍為本集團於本年度的主要收入來源。此分部貢獻溢利約330,351,000港元(二零一三年：312,206,000港元)，佔本集團年內收入總額約66.79%。

本集團於二零一四年三月正式易名為「康健國際醫療集團有限公司」，以加強企業形象。更改公司名稱旨在更清晰地反映及突顯本集團的業務重心為提供醫療保健及相關服務。本集團將保留更多資源及資金以發展醫療業務，而證券及物業的投資將逐步減少。此外，鑑於本集團之醫療業務範疇及規模快速擴展，為更有效管理各個地區的不同業務，本集團進一步加強其管理團隊，委任曹貴子醫生為行政副主席，許家驊醫生、太平紳士為行政總裁，以及黃尚銘先生為執行董事兼財務總監。此外，亦成立了兩個新委員會－專業醫療管理委員會以及法規及監督委員會，以協助董事會監督本集團的各項事務。



管理層討論與分析

香港醫療產業穩步增長

本集團透過收購及開拓新平台，積極發展香港的醫療業務。年內，本集團進行了三項主要收購。首先，本集團於二零一四年九月收購了Dr. Vio的94.3%股本權益。Dr. Vio除直接提供醫療服務外，亦為廣受推崇的第三方醫療計劃服務營運企業，擁有大量的專門人才。Dr. Vio在業界信譽超著，擁有眾多不同類型的企業客戶，過往業績亦表現卓越，收入於過去十年錄得兩倍的增幅。因此，是項收購可為本集團及Dr. Vio帶來多方面協同效益。一方面，Dr. Vio可轉介眾多客戶予本集團，特別是專科醫療、化驗及醫療診斷的客戶，其中大量的專科醫療客戶的轉介為本集團成立專科醫療中心提供強大的支持。而憑藉於各個專科醫療服務領域所建立的規模和品牌效應，這些專科醫療中心亦可促進跨境醫學培訓以及發展跨境專科醫療平台，有助發展醫療旅遊業務。另一方面，本集團的診所網絡亦可擴展並加強為Dr. Vio提供更完善的服務。因此，本集團與Dr. Vio可組成緊密合作的全面醫療服務供應鏈，令雙方在本地醫療市場取得更大的市場佔有率。此外，Dr. Vio可加強本集團在私人醫療市場的策略性競爭優勢，進一步鞏固本集團在業內之領導地位。由於醫療管理業務具有各種優點，本集團計劃與策略性夥伴合作，在中國市場開展相同的業務模式，致力擴展其業務範疇及規模。

第二個收購項目是，本集團於二零一四年八月二十日與卓悅集團有限公司訂立買賣協議。據此，本集團有條件同意收購卓悅美容國際有限公司（「卓悅美容」，原由卓悅集團有限公司全資擁有的公司）的100%股本權益。上述收購事項已於二零一五年一月一日完成。卓悅美容於香港經營穩健的美容連鎖公司，擁有龐大的客戶基礎。卓悅美容在香港、澳門及中國分別以「悅榕莊」、「Dr. Protalk」及「水云莊」品牌經營15間纖體美容及保健中心。本集團為香港其中一家主要的醫療服務供應機構，上述收購項目符合本集團發展醫學美容皮膚科業務的策略，並可為雙方帶來協同效益。卓悅美容擁有的龐大客戶基礎可為本集團未來成立的醫學皮膚美容中心轉介客戶，而此舉返過來亦可提升卓悅美容的服務範疇及服務水平。本集團計劃成立一間整形中心及一間醫學美容中心，目標是把醫療業務佔卓悅美容的收入提高至超逾50%，從而推升毛利率至逾20%。本集團預期醫學美容業務可進一步發展成為本集團的重要業務分部，特別是可重點發展醫療旅遊業務吸引中國客戶來港接受醫學美容服務。

管理層討論與分析

本集團的第三個收購項目，是於二零一四年八月認購了Luck Key Investment Limited(「Luck Key」)約9.9%的股份。Luck Key及其附屬公司(「Luck Key集團香港」)透過於香港經營的九間體檢中心及兩間化驗所，以先進的造影技術，提供一站式的醫學診斷及體檢服務。本集團相信，Luck Key集團香港可輔助及促進本集團在中港兩地醫療市場之業務發展。

本集團進行一系列收購項目後，預期客戶群將會快速增長，因此有需要開發一站式的平台，以便客戶能於一綜合平台上獲得本集團旗下附屬公司或聯屬公司所提供的各類不同服務及產品。建立此平台不單可為客戶帶來更大的方便，令客戶更感滿意，同時亦可讓本集團可以向客戶交叉銷售不同產品，從而創造價值及增加收入。再者，此平台亦能提升本公司各家附屬公司之營運效率。因此，本集團與Thisco Ventures Limited 成立合資公司，開發線上對線下(O2O)醫療資訊科技平台，以整合本集團及其聯屬公司內之不同業務單位。本集團新推出名為「One Pass」的醫療O2O平台，結合了先進的電子預約及自動銷售系統、服務地點網絡、會員管理及網上社交平台，把本集團之各業務單位及聯屬公司業務全部納入一個大型服務網絡，當中包括基礎醫療保健服務、專科醫療服務、牙科護理、醫學美容及美膚服務、醫療診斷及化驗服務以及金融服務。此外，本集團計劃開發可佩戴的醫療器材，以監察用家之心跳、睡眠、步行或運動的模式。可佩戴的器材可結合線上平台，讓用家密切監察其健康狀況，並於有需要時向客戶推薦本集團的服務或產品。本集團亦開發O2O電話服務中心，以監察及管理病人之健康狀況。電話服務中心收到病人透過One Pass平台傳送過來的血壓及血糖度數等個人資料後，倘發現情況異常，將立即提醒病人。本集團預期，從線上到線下的虛擬化業務營運模式，可提升客戶的忠誠度，並且發展出新的消費模式。

與強大保險公司建立穩固的戰略夥伴關係

年內，本集團引入富邦金融旗下兩間附屬公司(包括富邦人壽及富邦產險)作為本集團的策略投資者。於二零一五年初，本集團亦邀請了中國人壽集團成為本集團的最大股東。



管理層討論與分析

本集團於二零一四年十月與上述富邦金融之附屬公司簽訂股份認購協議。據此，富邦金融之附屬公司同意認購(i)357,142,857股認購股份，佔本公司經配發及發行上述認購股份擴大後之當時已發行股本(即4,629,188,550股本公司股份)約7.16%；及(ii)291,666,666股永續無投票權可贖回可轉換優先股，佔(獲悉數轉換)本公司經配發及發行上述轉換股份擴大後之當時已發行股本(即4,629,188,550股本公司股份)約5.93%。有關交易已於二零一四年完成，而上述認購事項所得的款項淨額將主要用作本集團收購、投資及發展位於中國之醫院及醫療機構，以及位於香港之醫療或保健相關業務。富邦金融為台灣的主要上市金融機構之一，提供全面及多元化的金融服務。富邦金融加入成為本集團的策略投資者，有助加強本集團的資本基礎；擴闊本集團的股東基礎，以及促進本集團在中國市場的業務拓展。

於二零一五年一月，本集團與中國人壽集團(中國最大的國有金融保險集團)訂立股份認購協議。據此，中國人壽集團同意認購1,785,098,644股本公司股份，佔本公司經下列各項擴大後之全部已發行股份23%：(a)配售及發行上述認購股份；(b)假設本公司之永續無投票權可贖回可轉換優先股按初步轉換價(轉換價並無作出任何調整)獲悉數轉換而須予配發及發行之本公司股份；及(c)本公司根據認股權計劃授出可認購本公司股份之所有尚未行使認股權獲全面行使而將予配發及發行之本公司股份。中國人壽集團將成為本集團之單一最大股東，持有全部已發行股份23%(按全面攤薄基準計算)。中國人壽集團投資本集團的款項總額約17.5億港元，將用作支持本集團在中國投資、收購或發展醫療及／或保健相關的業務。本集團與中國人壽集團建立穩固的戰略夥伴關係，可利用其在中國醫療及政府部門之廣泛網絡，加快發展中國醫療市場，特別是收購及改革內地公營醫院。此外，本集團可與中國人壽集團合作在中國提供體檢或化驗等與保險相關的服務。由於中國的商業醫療保險市場仍處於初步發展的階段，因此該市場仍有巨大的增長空間。本集團期望未來可與中國人壽集團攜手探索及發展中國的醫療保險市場。此外，本集團致力利用中國人壽集團之龐大客戶群，發展醫療旅遊業務，讓更多中國客戶能來港享受優質的醫療及保健服務。

管理層討論與分析

在中國醫療市場作出重大投資

於二零一五年三月，本集團收購華耀醫療集團有限公司(連同其附屬公司，統稱「仁濟集團」)49%權益。仁濟集團於杭州經營一間康復醫院及一間診所，提供傳統中醫護理、西醫內科醫院護理及牙科保健服務。該康復醫院提供的醫療服務，能配合週邊許多大型綜合公營醫院的服務，因此具有獨特的市場優勢。本集團計劃通過是項投資，建立一個中國醫院管理平台，利用豐富專業知識及專業的管理系統，有效改革及管理浙江省的公營醫院。復康服務需求在浙江省以至全中國正在快速增長，本集團相信復康醫院之業務模式，可在其他省份套用。根據協議，各訂約方將就上述收購事項向仁濟集團出資合共人民幣120,000,000元，用以在未來兩年收購或發展另外三間綜合診所。此外，本集團將致力於浙江省收購一間中型公營醫院，並為其進行改革。

於二零一四年七月，本集團亦與貴州產業投資(集團)有限責任公司簽訂協議，以促進本集團與貴州省政府於未來在貴州省發展醫療產業方面之合作，例如改革及管理貴州省的公營醫院。

本集團正開發一個全面的醫院管理系統，該系統包括供應鏈及醫護人員管理系統。本公司全資附屬公司康浙醫療管理集團有限公司將會專注於供應鏈管理系統，該系統主要處理供醫院使用之藥品、消耗品及設備的採購事宜。另外，醫護人員管理系統則處理醫生及管理人員的標準薪酬待遇，統一處理招聘醫護人員之事宜，以及發展中港跨境的醫生培訓制度。本集團會利用本身的品牌價值，以提升所收購醫院或機構及旗下委托管理醫院的形象。

穩步增長之中國醫藥業務

本集團於二零一三年通過新銳醫藥國際控股有限公司(「新銳醫藥」，股份代號：8180)投資醫藥業務。新銳醫藥在中國向31家供應商採購醫藥產品，並通過遍佈中國19個地區的124家分銷商銷售43種醫藥產品。此外，新銳醫藥通過浙江省的招標程序，成功向約800間醫院銷售產品。新銳醫藥憑著可靠的供應鏈網絡，廣大的分銷渠道，令其產品有效地打入不同的獨特市場。



管理層討論與分析

證券及物業投資

本集團之證券投資組合包括上市及非上市證券的投資，於二零一四年，本集團錄得持作買賣投資公平值變動收益約19,893,000港元(二零一三年：虧損51,891,000港元)。

本集團的物業投資包括位於黃金地段之零售及辦公室物業。本集團來自物業投資之租金收入下跌31.64%至約19,183,000港元(二零一三年：28,061,000港元)。為善用資源，本集團在不久將來將逐步減少證券及物業投資。於未來，本集團將會繼續投資於可促進醫療業務發展之物業。

展望

香港

本集團將繼續發展香港的專科醫療網絡。Dr. Vio轉介大量的專科醫療客戶予本集團，有助本集團建立專科中心(眼科、骨科、美容皮膚科、普通外科及生殖科等)。各專科中心均環境寬敞，由數名同專科醫生提供服務，並具備日間手術中心及先進設備，足可媲美私營醫院。成立這些專科中心有助本集團開發跨境醫療專科平台，促進發展特別為中國人壽集團客戶而設的醫療旅遊業務。本集團的目標是發展幾個醫療專科平台至足夠大規模，最終能把每個專科平台均壯大至可在股票市場獨立分拆上市。

管理層討論與分析

中港醫療旅遊

本集團的目標是善用其於香港的廣大醫療網絡設立跨境醫療平台，以鼓勵內地的顧客及保險客戶（特別是中國人壽之客戶）來港接受治療或其他保健服務。因此，本集團將會與中國人壽集團合作，發展中港兩地的醫療旅遊業務，特別是在以下五個領域：

1. 香港高端牙科服務
2. 香港專科醫療服務
3. 香港體檢服務及高端造影診斷服務
4. 香港整形及醫學美容服務
5. 廣東省高端醫療診斷服務

本集團已向中國人壽集團的員工及代理提供上述服務，而上述服務將會擴展至中國人壽集團的深圳客戶。待客戶接待安排妥善建立後，上述服務便會進一步拓展至全中國，為國內所有中國人壽集團客戶提供上述服務。為了進一步推動上述服務，本公司設立了會員制之O2O平台，中國人壽集團的客戶可搜尋本集團所提供的不同服務、辦理電子登記、收取最新推廣消息，以及享用折扣或優惠券。本集團亦將會設立網站、應用程式及電話服務中心，以加強上述服務的接待安排。O2O平台最終會與One-Pass網絡結合，務求大幅拓展會員人數及網絡覆蓋。

中國

中國人口超過十三億，年增長約為七百萬人。預期年齡為六十歲及以上的人士佔人口比例今年將達到15%，而有關比例於二零二零年將增至24%。

本集團將繼續在中國醫療市場拓展業務，努力抓緊為向民營資本開放的投資及發展良機。中國目前90%的住院服務及門診服務均由公營醫院提供，因此中國政府現正推動公營醫院改革，並同時支持私營醫院發展，以建立基本及全面的醫療系統，為全國人民提供安全、有效、方便及低成本的服務。由於市場需求強大，加上堅定不移的醫療改革，中國的醫療產業在近年急速發展。中國的醫院數目之復合年均增長率於二零一一年至二零一三年為6%，高於二零零五年至二零一零年的2.26%。中國醫院產業之收入於二零一一年至二零一三年之復合年均增長率為23.6%，預期今後將會維持在20%以上的增長率，而二零一七年將達人民幣40,700億元。



管理層討論與分析

因此，本集團積極投資收購公營醫院以進行改革。長遠而言，與中國大型國有企業中國人壽集團合作，可為本集團提供強大的網絡及財務支援，有利本集團收購內地公營醫院。此外，本集團亦可與中國人壽集團共同開發新的醫療保險產品，包括體檢計劃以及為專貴客戶提供的高端體檢套餐。本集團與中國人壽集團的合作，亦可讓本集團在其他範疇發掘商機，包括中國之醫療管理業務以及發展護老院和復康醫療服務。

本集團現正作出投資於中國市場提供高端牙科醫療服務，特別是隱適美矯齒療程。本集團目前在香港合共經營11間牙科診所，現正在杭州投資設立一間隱適美矯齒培訓中心，提供高端的隱適美矯齒療程培訓及醫療服務，以及提供植牙等其他高端牙科服務。本集團的目標，是在中國市場提供具香港品牌的高端優質牙科服務，並在中國市場發展連鎖牙科醫院／診所。

本集團的管理層相信，中國將於本年度深化醫療改革。儘管中國的醫療市場仍將由公營機構主導，但其推行的醫療改革讓私營資本更容易進入醫療市場。醫療改革令經營環境變得更具透明度，並且對私營機構更公平。此外，醫療改革容許醫生在不同地點行醫，令醫生更具流動性以及讓私營機構更易招聘人才。因此，私營機構可抓緊機遇，透過提供優質服務，滿足快速增長的富裕中產人士的需要。由於私營醫院能夠與公營醫院進行良性競爭，並可滿足市場目前未能達到的需求，因此本集團相信私營醫院未來將在中國醫療市場擔當舉足輕重之角色。

展望未來，本集團將繼續在香港發展全面的醫療平台，並透過有關平台積極投資發展中國醫療市場。董事會相信，本集團之專業管理團隊擁有豐富經驗及醫學專門知識，將能夠把具國際水平的高端、專業及一站式綜合醫療服務引進中國醫療市場。本集團將致力發展成為中港兩地最大規模及最具影響力的醫療保健服務供應機構。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘約為1,078,558,000港元(二零一三年：201,249,000港元)。本集團之銀行借貸約為62,913,000港元，當中約41,030,000港元須於一年內償還(二零一三年：363,772,000港元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為1,244,086,000港元(二零一三年：645,595,000港元)，而本集團之流動比率(定義為總流動資產除以總流動負債)為4.54(二零一三年：2.25)。

於二零一四年十二月三十一日，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2.97%(二零一三年：30.08%)。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於截至二零一四年十二月三十一日止年度中國中央政府有關人民幣之財政政策一直穩定，故本集團認為，本集團所面對之潛在外匯風險有限。

資本結構

於二零一四年十二月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔權益約為2,115,466,000港元(二零一三年：1,209,166,000港元)。

人力資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用905名僱員(二零一三年：528名僱員)。截至二零一四年十二月三十一日止年度之僱員成本總額(包括董事酬金)約為287,999,000港元(二零一三年：229,853,000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

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面金額分別約126,972,000港元及256,985,000港元之若干物業、廠房及設備以及投資物業已作質押，作為本集團獲授一般銀行融資之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面金額分別約68,951,000港元、420,405,000港元及117,000,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業以及分類為持作出售之資產，以及約17,794,000港元之銀行存款及68,978,000港元之持作買賣投資已作質押，作為本集團獲授一般銀行融資之抵押。分類為持作出售之資產之質押已於二零一四年出售有關資產後解除。

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無已訂約但未於財務報表撥備之資本開支(二零一三年：無)。

董事及高級管理人員個人資料

執行董事

蔡加怡小姐(「蔡小姐」)，現年三十四歲，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、香港理工大學發展基金董事局成員、香港政協青年聯會副會長、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物業管理有限公司之副主席。蔡小姐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(「曹醫生」)，現年五十一歲，為本公司之創辦人、執行董事兼行政副主席。曹醫生於一九八九年十二月創立本集團，現負責制訂、監督及管理本集團之業務及發展策略。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。曹醫生畢業於香港大學，持有香港大學內外全科醫學士學位、香港家庭醫學學院院士、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。彼亦為仁愛堂第三十五屆董事局副主席、荃灣獅子會會長(二零一四年至二零一五年)、意贈慈善基金有限公司創辦人兼主席、心連心行動慈善基金有限公司創辦人兼副主席、體檢慈善基金有限公司創辦人兼董事、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、仁愛堂田家炳中學法團校董會校董、香港專業人士協會副會長、香港沙田工商業聯合會有限公司永遠會長及仁愛堂莊舜而醫療基金(治療癌症)董事。於本報告日期，曹醫生為Broad Idea International Limited之董事，該公司在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定予以披露之權益。

許家驊醫生(「許醫生」)，太平紳士，現年五十一歲，自二零一四年六月起出任執行董事。許醫生先前為本公司聯席行政總裁，並自二零一四年七月起出任本公司行政總裁。許醫生負責執行董事會之發展策略及管理本集團不同業務分部。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。許醫生畢業於香港大學，持有內外全科醫學士學位，為兒科專科醫生。彼為特許財務分析師(CFA)，並持有Universitas 21 Global授予之工商管理碩士學位。許醫生現任香港政府中小型企業委員會委員，亦曾為香港政府能源諮詢委員會成員，及婦女事務委員會非官方成員。許醫生於二零一四年六月十三日至二零一五年三月二十六日期間為康宏金融控股有限公司(前稱康宏理財控股有限公司，於聯交所主板上市之公司，股份代號：1019)之執行董事。許醫生曾於漢能薄膜發電集團有限公司(「漢能」，前稱漢能太陽能集團有限公司，於聯交所主板上市之公司，股份代號：566)出任多個職位，於二零一一年八月三日前曾任首席財務官，由二零一一年八月三日至二零一四年五月十五日期間任執行董事，由二零一一年八月三日至二零一三年三月四日期間任行政總裁，並由二零一三年三月四日至二零一四年五月十五日期間任財務董事。彼自二零一三年三月四日起一直擔任漢能之高級副總裁。許醫生由二零零七年十一月二十二日至二零一二年五月四日期間亦曾任新確科技有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：1063)之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員個人資料

執行董事(續)

葉俊亨博士(「葉博士」)，現年五十七歲，自二零一五年一月起出任執行董事。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。葉博士擁有逾三十七年管理零售及服務業之經驗，在零售及化妝品市場方面擁有豐富知識及經驗。於一九九一年六月，葉博士與其他人士共同創辦卓悅控股有限公司(股份代號：653)及其附屬公司之業務。自二零零三年起，彼一直出任卓悅控股有限公司之主席兼執行董事，負責整個集團之整體策劃及制訂公司政策。葉博士於二零零八年獲委任為卓悅控股有限公司之行政總裁。葉博士榮獲數個獎項，包括於二零零七年獲State Gleska University of California頒授世界傑出華人獎榮譽博士學位、於二零一一年獲授安永企業家獎(中國)二零一一年之零售及消費品企業家獎，以及於二零一二年獲亞太傑出顧客關係服務獎評選委員會頒授二零一一年亞太傑出顧客關係服務獎-傑出行政總裁(零售業)。於本報告日期，葉博士乃卓越集團有限公司及卓悅控股有限公司之董事，上述兩間公司在本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定予以披露之權益。此外，葉博士亦為Deco City Limited(其持有Promised Return Limited 100%權益)及Promised Return Limited(其持有卓悅控股有限公司54.01%權益)之董事。

李植悅先生(「李先生」)，現年六十歲，自二零零九年十月起出任執行董事。李先生畢業於香港中文大學，持有社會科學學士學位。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一間中國附屬公司之董事、法定代表人兼總經理。李先生亦為本公司多間附屬公司之董事。彼亦為新銳醫藥國際控股有限公司(「新銳醫藥」，於聯交所創業板上市之公司，股份代號：8180)之執行董事。本公司透過一間間接全資附屬公司擁有新銳醫藥約26.00%已發行股份之權益。

陳永樂醫生(「陳醫生」)，現年五十歲，自二零一一年七月起出任執行董事。陳醫生畢業於香港大學，持有香港大學內外全科醫學士學位、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間附屬公司之董事。



董事及高級管理人員個人資料

執行董事(續)

黃尚銘先生(「黃先生」)，現年四十三歲，自二零一四年七月起出任本公司執行董事兼財務總監。彼自二零零七年起出任本公司之公司秘書。黃先生畢業於香港城市大學，獲得會計學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之執業會計師。黃先生曾於數間核數師行任職，並曾於數間公司(包括聯交所主板上市公司)之財務部門任職。黃先生於會計、審計及財務管理方面累積約二十年經驗。黃先生亦為董事會轄下薪酬委員會之委員及本公司多間附屬公司之董事。

非執行董事

蔡志明博士(「蔡博士」)，金紫荊星章，太平紳士，現年六十九歲，自二零零六年二月起出任本公司非執行董事兼副主席。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。彼現為富豪酒店國際控股有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：78)之非執行董事兼副主席。於本報告日期，蔡博士為Broad Idea International Limited之董事，該公司在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定予以披露之權益。蔡博士為本公司主席蔡小姐之父親。

獨立非執行董事

陳金釗先生(「陳先生」)，現年六十二歲，自二零零二年七月起出任獨立非執行董事。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有限公司創會會長。彼自一九九二年起擔任沙田體育會有限公司名譽會長兼董事。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」。陳先生亦為董事會轄下審核委員會主席以及董事會轄下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(「何先生」)，現年五十六歲，自二零零四年九月起出任獨立非執行董事。何先生為香港執業會計師。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專業經驗，何先生亦為香港沙田工商業聯合會有限公司及全港各區工商聯有限公司之董事。彼亦為百麗國際控股有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：1880)及宏基資本有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：2288)之獨立非執行董事。何先生亦為董事會轄下提名委員會之主席以及董事會轄下審核委員會及薪酬委員會之委員。

韋國洪先生(「韋先生」)，銀紫荊星章，太平紳士，現年六十歲，自二零零二年七月起出任獨立非執行董事。韋先生於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(於聯交所主板上市之公司，股份代號：3683)之獨立非執行董事。韋先生亦為董事會轄下審核委員會及董事會轄下提名委員會之委員，以及董事會轄下薪酬委員會之主席。

黃達東先生(「黃先生」)，榮譽勳章，現年四十五歲，自二零一四年十二月起出任獨立非執行董事。黃先生擁有逾十八年資產管理及投資之業務經驗。彼曾於香港出任瑞士信貸尊貴理財有限公司副總裁。目前，彼為富道財富管理有限公司董事總經理。黃先生亦為香港特別行政區深水埗區議會副主席及中國人民政治協商會議天津市委員。此外，黃先生於二零一二年至二零一三年為仁愛堂主席，同時擔任一家教育機構學校之校董會成員。於二零一二年三月十九日至二零一四年六月二十日，黃先生為俊文寶石國際有限公司(前稱永恒國際股份有限公司，於聯交所創業板上市之公司，股份代號：8351)之獨立非執行董事。黃先生亦為董事會轄下審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之委員。

高級管理人員

蘇志堅醫生，現年四十七歲，畢業於香港大學，持有香港大學牙科醫學士資格。彼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。彼於一九九一年四月加入本集團。

邱易光醫生，現年五十二歲，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。彼於二零零零年十一月加入本集團。



董事會報告

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，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51及23。

業績及溢利分配

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績詳列於第38及第39頁之綜合損益及其他全面收益表。

股息

於報告期末後，董事會建議向本公司股東派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息(「末期股息」)每股普通股0.33港仙(二零一三年：每股普通股5.5港仙)，惟須待股東於二零一五年六月一日舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上作出批准後方可作實。待本公司股東於股東週年大會上批准後，預期末期股息將於二零一五年六月三十日或前後派付予於二零一五年六月十六日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定享有截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息的權利，本公司將於二零一五年六月十一日至二零一五年六月十六日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司股份過戶手續。為符合享有建議派發末期股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一五年六月十日下午四時三十分前一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

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報第150頁。

捐款

年內，本集團作出之慈善捐款為1,304,000港元。

附屬公司

年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42、43及44。

董事會報告

投資物業

年內，本集團於二零一四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4,605,000港元，已計入綜合損益及其他全面收益表。

本集團投資物業之變動詳列於綜合財務報表附註18。有關本集團主要物業之其他詳情詳列於本年報第149頁。

物業、廠房及設備

年內，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

年內，本公司之股本變動詳列於綜合財務報表附註39及40。

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，詳列於本年報第42及第43頁及綜合財務報表附註50。

認股權

本公司於二零零八年九月十六日採納一項認股權計劃，主要目的為獎勵董事及合資格僱員(「二零零八年計劃」)。二零零八年計劃將由其採納日期(即二零零八年九月十六日)起計十年內有效。

在現有二零零八年計劃限額項下可予授出之所有認股權獲行使時可發行之本公司股份數目上限為91,119,471股每股面值0.01港元之股份(佔本公司於本報告日期之已發行股本約1.66%)。於本報告日期，本公司在現有二零零八年計劃限額下已授出附有權利可認購14,103,000股本公司股份之認股權(不包括根據二零零八年計劃之條款已授出並失效之認股權)，而本公司在現有二零零八年計劃限額項下可授出附有權利可認購77,016,471股本公司股份之認股權(佔本公司於本報告日期已發行股本約1.41%)。

本公司之認股權計劃詳情詳列於綜合財務報表附註41。

董事

年內及直至本年報日期之在任董事如下：

執行董事：

蔡加怡小姐(「蔡小姐」)(主席)

曹貴子醫生(「曹醫生」)(行政副主席)

許家驊醫生，太平紳士(「許醫生」)(行政總裁)(於二零一四年六月三日獲委任)

葉俊亨博士(「葉博士」)(於二零一五年一月一日獲委任)

李植悅先生(「李先生」)

陳永樂醫生(「陳醫生」)

黃尚銘先生(財務總監)(於二零一四年七月二十二日獲委任)

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」)

黃達東先生，榮譽勳章(於二零一四年十二月三十日獲委任)

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，李先生、陳先生及韋先生將於應屆股東週年大會上輪值告退。彼等合資格接受重選。

根據細則第102(B)條，許醫生、黃尚銘先生、黃達東先生，榮譽勳章及葉博士各自獲委任為現有董事會新增成員，彼等將留任至應屆股東週年大會為止，惟合資格並願意膺選連任。

董事之服務合約

蔡小姐、曹醫生、李先生、陳醫生及蔡博士由二零一五年一月一日起獲續聘兩年；許醫生獲調任為行政總裁，任期由二零一四年七月二十二日起至二零一六年十二月三十一日止；葉博士之任期由二零一五年一月一日起計為期兩年；黃尚銘先生獲委任為財務總監，任期自二零一四年七月二十二日起至二零一六年十二月三十一日止；陳先生、何先生及韋先生由二零一四年五月三十一日起獲續聘三十一個月。黃達東先生，榮譽勳章之任期由二零一四年十二月三十日起，為期兩年。根據細則及上市規則附錄14，彼等須於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

除上文所披露者外，於本報告日期，各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

董事會報告

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確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及最高行政人員於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員（「最高行政人員」）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有已列入本公司須按證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，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：

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 (附註1)
曹醫生	受控制公司之權益	公司權益	1,335,243,431 (附註2)	83,333,333 (附註3)	1,418,576,764	27.75%
李先生	實益擁有人	個人權益	-	5,000,000 (附註4)	5,000,000	0.10%
陳醫生	實益擁有人	個人權益	2,760,000	-	2,760,000	0.05%
蔡博士	受控制公司之權益	公司權益	1,335,243,431 (附註2)	83,333,333 (附註3)	1,418,576,764	27.75%

附註：

- (1) 在計算概約百分比時，本公司使用二零一四年十二月三十一日之已發行股份（「股份」）總數（即5,110,372,223股股份）。
- (2) 該等股份由Broad Idea International Limited（「Broad Idea」）持有。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1,335,243,431股股份中擁有權益。
- (3) 該等相關股份由Broad Idea持有，曹醫生及蔡博士分別擁有Broad Idea 50.1%權益及49.9%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，曹醫生及蔡博士被視為於Broad Idea持有之83,333,333股相關股份中擁有權益。
- (4) 該等股份代表本公司所授認股權之相關股份權益，有關認股權詳情詳列於綜合財務報表附註41「認股權計劃」一節中。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，董事或最高行政人員或彼等之聯繫人士概無於本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券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，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，下列人士(董事及最高行政人員除外)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			佔本公司股	
		股份數目	相關股份數目	總計	權概約百分比	(附註1)
Broad Idea (附註2)	實益擁有人	1,335,243,431	83,333,333	1,418,576,764	27.75%	
卓悅集團有限公司 (附註3)	實益擁有人	365,327,586	—	365,327,586	7.14%	
卓悅控股有限公司 (附註3)	受控制公司之權益	365,327,586	—	365,327,586	7.14%	
富邦金融	受控制公司之權益	357,142,857 (附註4)	291,666,666 (附註5)	648,809,523	12.69%	
富邦人壽	實益擁有人	259,740,260	212,121,212	471,861,472	9.23%	

附註：

- 在計算概約百分比時，本公司使用二零一四年十二月三十一日之已發行股份總數(即5,110,372,223股股份)。
- Broad Idea由曹醫生及蔡博士分別實益擁有50.1%及49.9%權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，曹醫生及蔡博士被視為於Broad Idea持有之股份及相關股份中擁有權益。
- 卓悅集團有限公司(卓悅控股有限公司之全資附屬公司)實益擁有365,327,586股股份。因此，根據證券及期貨條例第XV部，卓悅控股有限公司被視為於上述365,327,586股股份中擁有權益。
- 該等股份由下列各方持有：(i)富邦人壽持有259,740,260股股份；及(ii)富邦產險持有97,402,597股股份。富邦人壽及富邦產險均為富邦金融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，富邦金融被視為於富邦人壽及富邦產險合共持有之357,142,857股股份中擁有權益。
- 該等相關股份由下列各方持有：(i)富邦人壽持有212,121,212股相關股份；及(ii)富邦產險持有79,545,454股相關股份。富邦人壽及富邦產險均為富邦金融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，富邦金融被視為於富邦人壽及富邦產險合共持有之291,666,666股相關股份中擁有權益。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，並無任何股東於本公司股份或相關股份中擁有已列入本公司須按證券及期貨條例第336條存置之登記冊之任何權益或淡倉。

主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本集團最大客戶及五大客戶應佔營業額之百分比分別約為本集團總營業額約4%及15%。本集團最大供應商及五大供應商分別佔本集團總採購額約14%及41%。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，據董事所知，董事、彼等之緊密聯繫人士或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何本公司股東概無於年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，董事或彼等各自之緊密聯繫人士概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能存在競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

董事購買股份或債券之權利

除本報告所披露者外，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券而獲益。

年內發行可轉換證券

根據本公司與富邦人壽、富邦產險及Broad Idea所訂立日期為二零一四年十月三十一日之永續無投票權可贖回可轉換優先股認購協議，(i)富邦人壽有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行212,121,212股本公司股本中每股面值0.01港元之永續無投票權可贖回可轉換優先股(「可轉換優先股」)，現金代價為254,545,455港元；(ii)富邦產險有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行79,545,454股可轉換優先股，現金代價為95,454,545港元；及(iii) Broad Idea有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行83,333,333股可轉換優先股，現金代價為100,000,000港元，每股可轉換優先股之認購價為1.20港元(「可轉換優先股認購事項」)。所有可轉換優先股已於二零一四年十二月二十九日按每股可轉換優先股1.20港元配發及發行。可轉換優先股認購事項之進一步資料載於綜合財務報表附註40。

董事於重大合約之權益

根據本公司與富邦人壽、富邦產險及Broad Idea所訂立日期為二零一四年十月三十一日之股份認購協議，(i) 富邦人壽有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行259,740,260股股份，現金代價為254,545,455港元；(ii) 富邦產險有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行97,402,597股股份，現金代價為95,454,545港元；及(iii) Broad Idea有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行102,040,816股股份，現金代價為100,000,000港元，三項認購之股份認購價均為每股股份0.98港元(「股份認購事項」)。

除了執行董事曹貴子醫生及非執行董事蔡志明博士於股份認購事項及可轉換優先股認購事項所擁有之權益外，各董事並無於年內或本年度終結時仍然存續之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

年內，並無訂立或存在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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、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28至第35頁之企業管治報告。

董事會報告

關聯人士交易及關連交易

年內，本集團於日常業務過程中進行的重大關聯人士交易之詳情，載於綜合財務報表附註49。該等交易並不隸屬於上市規則第14A章的「關連交易」或「持續關連交易」之定義。

於二零一四年六月三十日，Chemosino International Limited以總代價83,000,000港元，認購208股每股面值1.00港元之普通股，佔Asset Management International Limited(前稱康健資產管理有限公司)(「**資產管理公司**」，本公司非全資附屬公司)當時已發行股本18.49%(「**Chemosino認購事項**」)。緊隨上述認購事項完成後，本集團及Chemosino International Limited分別間接擁有資產管理公司60%及40%權益。緊接Chemosino認購事項完成前，本集團及Chemosino International Limited分別擁有資產管理公司73.61%及26.39%權益。有鑑於此，Chemosino International Limited為資產管理公司之主要股東及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，Chemosino認購事項構成本公司之關連交易。

於二零一四年八月二十日，本公司與卓悅集團有限公司訂立買賣協議(「**卓悅協議**」)，據此，本公司有條件同意向卓悅集團有限公司(或其代名人)配發及發行365,327,586股代價股份，以償付就卓悅集團有限公司有條件出售而本公司有條件收購之卓悅美容國際有限公司股本中每股面值1美元之股份1,000股(佔卓悅美容國際有限公司100%已發行股本)之代價423,780,000港元(「**卓悅收購事項**」)。卓悅美容國際有限公司由卓悅集團有限公司全資擁有，而卓悅集團有限公司則由卓悅控股有限公司100%實益擁有，而葉博士及其配偶當時間接實益擁有卓悅控股有限公司61.10%權益。因此，葉博士為卓悅美容國際有限公司之最終主要股東。根據卓悅協議，葉博士獲建議委任為執行董事，並自卓悅收購事項完成日期起生效。因此，葉博士(卓悅美容國際有限公司之最終主要股東)獲建議作為本公司之控權人(定義見上市規則)。有鑑於此，根據上市規則第14A章，卓悅收購事項構成本公司之關連交易。

除了本報告「董事於重大合約之權益」及「年內發行可轉換證券」等部份所述之股份認購事項及可轉換優先股認購事項、Chemosino認購事項及卓悅收購事項外，年內概無其他交易根據上市規則第14A章之規定構成本公司之關連交易或持續關連交易。董事確認，本公司已按照上市規則第14A章進行披露規定(如有)。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃由董事會根據僱員表現、資歷及能力而制定。

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，可向合資格人士授出認股權。有關計劃詳情詳列於綜合財務報表附註41。

足夠公眾持股量

於本報告日期，按照本公司可取得之公開資料及據董事所知，於本年報刊發前之最後實際可行日期，本公司維持足夠公眾持股量。

核數師

於應屆股東週年大會上將會提呈一項決議案，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結束為止。

經審核委員會審閱

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表已由董事會轄下之審核委員會審閱。

代表董事會

主席

蔡加怡

香港，二零一五年三月二十七日

企業管治報告

康健國際醫療集團有限公司(「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

本公司已根據上市規則附錄14《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(「企業管治守則」)。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司符合企業管治守則所載之有關守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券交易之紀律守則。經向全體董事進行特定查詢後，全體董事於本年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

董事會

於本年報日期，董事會共有十二名成員，其中七名為執行董事，分別為蔡加怡小姐(本公司主席)、曹貴子醫生(行政副主席)、許家驊醫生，*太平紳士*(行政總裁)、葉俊亨博士、李植悅先生、陳永樂醫生及黃尚銘先生(本公司財務總監)。蔡志明博士，*金紫荊星章*，*太平紳士*為本公司非執行董事兼副主席。另外四名則為獨立非執行董事，分別為陳金釗先生、何國華先生、韋國洪先生，*銀紫荊星章*，*太平紳士*及黃達東先生，*榮譽勳章*。董事之個人資料及彼等間之關係(如有)詳情載於本年報第15至第18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值告退及膺選連任一次。

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(續)

董事會之組成(包括獨立非執行董事之姓名)均披露於致本公司股東(「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。

董事會成員多元化政策

於本年度內，董事會已採納董事會成員多元化政策，當中載列達致董事會成員多元化的方針。為使董事會成員多元化，本公司會考慮多個範疇，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景以及專業經驗。董事任命根據本公司業務模式及具體需要而進行，並充份考慮董事會成員多元化之裨益。

董事之持續專業發展

董事(包括蔡加怡小姐、曹貴子醫生、許家驊醫生，太平紳士、李植悅先生、陳永樂醫生、黃尚銘先生、蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士、陳金釗先生、何國華先生、韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士及黃達東先生，榮譽勳章)均確認，彼等於截至二零一四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條之規定參加持續專業培訓。本公司已為董事舉行一場有關上市規則的研討會。全體董事均獲提供該次研討會的培訓材料，而彼等各自均確認已閱覽培訓材料。此外，全體董事均有出席該次內部研討會。

主席及行政總裁

於本年度內及截至本報告日期，蔡加怡小姐為本公司主席。於二零一四年一月一日至二零一四年七月二十一日，曹貴子醫生為本公司行政總裁。於二零一四年七月二十二日至二零一四年十二月三十一日及截至本報告日期，許家驊醫生，太平紳士為本公司行政總裁，本公司主席及行政總裁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，本公司有四名獨立非執行董事，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條規定而發出的獨立性確認書。本公司認為各獨立非執行董事均為獨立人士。

企業管治報告

非執行董事之任期

其中三名獨立非執行董事(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)由二零一四年五月三十一日起獲續聘三十三個月。獨立非執行董事黃達東先生，榮譽勳章之任期由二零一四年十二月三十日起計為期兩年。非執行董事蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士由二零一五年一月一日起獲續聘兩年。

薪酬委員會

董事會根據企業管治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職權範圍(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。

薪酬委員會已採納守則條文第B.1.2(c)(ii)下的方針，就本公司董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提供推薦建議。

於二零一四年一月一日至二零一四年十一月二十七日，薪酬委員會之成員包括三名獨立非執行董事，分別為陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士及一名執行董事曹貴子醫生。於二零一四年十一月二十八日至二零一四年十一月二十九日，薪酬委員會之成員包括三名獨立非執行董事，分別為陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士及一名執行董事黃尚銘先生。於二零一四年十二月三十日至二零一四年十二月三十一日及截至本報告日期，薪酬委員會之成員包括四名獨立非執行董事，分別為陳金釗先生、何國華先生、韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士及黃達東先生，榮譽勳章，以及一名執行董事黃尚銘先生。年內及截至本報告日期，韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士為薪酬委員會主席。

年內，薪酬委員會曾舉行五次會議。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加怡小姐、曹貴子醫生、許家驊醫生，太平紳士、葉俊亨博士、李植悅先生、陳永樂醫生、黃尚銘先生、蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士及黃達東先生，榮譽勳章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閱及批准。

提名委員會

提名委員會(「提名委員會」)根據企業管治守則之條文制定其特定書面職權範圍(刊載於聯交所及本公司網站)。

於二零一四年一月一日至二零一四年十二月二十九日，提名委員會由三名獨立非執行董事(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)組成。於二零一四年十二月三十日至二零一四年十二月三十一日及截至本報告日期，提名委員會之成員包括四名獨立非執行董事，分別為陳金釗先生、何國華先生、韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士及黃達東先生，榮譽勳章(於二零一四年十二月三十日獲委任)。年內及截至本報告日期，何國華先生為提名委員會主席。

本集團已採納董事會成員多元化政策，有關概要載於本企業管治報告內「董事會成員多元化政策」一段。

提名委員會之主要責任是就於股東大會上提名候選人(不論是填補臨時空缺或作為新增董事會成員)供股東選舉而制定及執行政策、審閱董事會架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)、向董事會推薦建議任何變動以配合本公司之公司策略、物色合資格成為董事會成員之人士、挑選及向董事會推薦建議人選以供提名為董事、評核非執行董事之獨立性，並根據董事功績及妥為考慮董事會成員多元化之裨益後，向董事會推薦建議委任或重新委任董事以及董事繼任計劃。提名董事程序由提名委員會主導，並以用人唯賢為基準。

根據細則，董事會委任之任何董事(不論是填補臨時空缺或作為新增董事會成員)將留任直至本公司下屆股東週年大會為止，並將合資格於會上膺選連任，而全體董事須至少每三年於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任一次。

向本公司股東寄發之通函(隨附股東週年大會通告)載有建議於股東週年大會上候選及重選的所有董事之個人資料，以便本公司股東於選舉及重選董事之事宜上能作出知情的決定。

於本年度內，提名委員會曾舉行五次會議，並已根據董事會成員多元化政策按照董事會成員具備之技能、知識及經驗等因素審閱董事會架構、規模及組成。

審核委員會

董事會根據企業管治守則之條文規定成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其書面職權範圍(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監控程序。

企業管治報告

於二零一四年一月一日至二零一四年十二月二十九日，審核委員會由三名獨立非執行董事(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)組成。於二零一四年十二月三十日至二零一四年十二月三十一日及截至本報告日期，審核委員會之成員包括四名獨立非執行董事，分別為陳金釗先生、何國華先生、韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士及黃達東先生，榮譽勳章(於二零一四年十二月三十日獲委任)。年內及截至本報告日期，陳金釗先生為審核委員會主席。

年內，審核委員會曾舉行三次會議，本公司外聘核數師亦曾列席兩次會議，以便讓審核委員會委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監控程序向董事會及管理層提出建議。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治責任，並已於年內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、檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展，並已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。

董事的會議出席率

於本年度內，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
執行董事					
蔡加怡小姐	5/5	4/4	不適用	不適用	不適用
曹貴子醫生	4/5	4/4	不適用	3/3	不適用
許家驊醫生，太平紳士(附註1)	3/3	2/2	不適用	不適用	不適用
葉俊亨博士(附註2)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
李植悅先生	5/5	4/4	不適用	不適用	不適用
陳永樂醫生	4/5	4/4	不適用	不適用	不適用
黃尚銘先生(附註3)	3/3	2/2	不適用	2/2	不適用
非執行董事					
蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士	1/5	4/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
陳金釗先生	4/5	4/4	3/3	5/5	5/5
何國華先生	5/5	4/4	3/3	5/5	5/5
韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士	5/5	4/4	3/3	5/5	5/5
黃達東先生，榮譽勳章(附註4)	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0

附註:

1. 許家驊醫生，太平紳士於二零一四年六月三日獲委任為執行董事。
2. 葉俊亨博士於二零一五年一月一日獲委任為執行董事。
3. 黃尚銘先生，CPA, FCCA，於二零一四年七月二十二日獲委任為執行董事。
4. 黃達東先生，榮譽勳章於二零一四年十二月三十日獲委任為獨立非執行董事。

問責性及核數

董事了解彼等須負責編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表，以真實兼公平地反映本集團業務狀況、溢利及現金流量。董事按持續經營基準編製本集團財務報表，並已選用及貫徹應用合適的會計政策，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36至第37頁的「獨立核數師報告」一節。

內部監控

董事會全面負責本集團的內部監控(包括檢討其有效性及風險管理)，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，並僅可提供合理但非絕對的無重大錯誤陳述或虧損保證。監控措施透過管理層進行檢討予以監察。

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。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之法定審核費用約為2,592,000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978,000港元。

企業管治報告

與股東的溝通

本公司透過多種正式渠道，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)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的本公司已繳足股本(於本公司股東大會上具投票權者)之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(註明本公司之董事會(「董事會」)或公司秘書(「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，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相近形式之多份文件組成。
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，送達充分通知予所有登記股東，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，則有關股東將獲知會此結果，亦因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，可提交請求書，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，連同內容有關獲提呈決議案所指事宜全文不多於一千字的聲明，並經全部有關股東簽署，亦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. 請求書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。如屬要求發出決議案通知的請求，須於大會前不少於六個星期送達；如屬任何其他要求的請求，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，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(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，則有關股東將獲知會此結果，亦因此：(i)所提呈的決議案將不會納入股東週年大會的議程；或(ii)將不會按請求召開股東特別大會。

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：使用其網站內的在線持股查詢服務(網址：www.tricoris.com)、或發電郵至is-enquiries@hk.tricorglobal.com、或致電其熱線(852) 2980 1333、或親身前往其公眾櫃檯(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，註明董事會或公司秘書收：電郵至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6樓。股東如需任何協助，可致電本公司，電話號碼為(852) 2699 8266。

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致

康健國際醫療集團有限公司
(前稱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

本核數師已審核第38至第148頁所載康健國際醫療集團有限公司(前稱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，包括於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及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

貴公司董事須負責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，編製真實而意見公平之綜合財務報表，並負責董事認為就編製綜合財務報表而言屬必須之內部監控，以確保綜合財務報表不存在重大錯誤陳述(不論由欺詐或錯誤引起)。

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，根據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，除此以外本報告不可用作其他用途。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，計劃及進行審核以合理地確定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。所選取之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(不論由欺詐或錯誤引起)之風險。在評估該等風險時，本核數師會考慮與公司編製真實而意見公平之綜合財務報表有關之內部監控，以便設計於有關情況下屬適當之審核程序，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董事所用會計政策是否恰當及所作會計估計是否合理，並評價綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信已獲得足夠及適當之審核憑證，足以作為審核意見之基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實兼公平地反映 貴集團於二零一四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溢利及現金流量，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

二零一五年三月二十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	7	494,579	354,553
銷售成本		(334,005)	(234,321)
毛利		160,574	120,232
其他收入	9	37,768	54,406
行政開支		(235,987)	(200,449)
其他收益及虧損	10	12,834	(120,199)
融資成本	11	(7,586)	(9,327)
出售附屬公司之收益	44	230	1,659
出售聯營公司之收益	23	–	27,840
聯營公司／一間聯營公司權益之 攤薄收益(虧損)	23	2,363	(5,788)
應佔聯營公司業績		44,259	159,929
投資物業公平值變動	18	4,605	54,734
除稅前溢利		19,060	83,037
所得稅抵免(開支)	14	61,829	(3,719)
年內溢利	15	80,889	79,318
年內其他全面收益(開支)			
不會重新分類至損益之項目：			
物業重新分類為投資物業之公平值變動收益		–	40,739
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		(823)	1,059
應佔聯營公司匯兌差額		(882)	(407)
聯營公司／一間聯營公司權益攤薄及視作出售 一間聯營公司時將匯兌儲備 重新分類至損益		(741)	(12,182)
可供出售投資之公平值虧損		–	(462)
		(2,446)	(11,992)
年內全面收益總額		78,443	108,065

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		84,612	49,633
非控股股東權益		(3,723)	29,685
		80,889	79,318
以下人士應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		82,318	68,045
非控股股東權益		(3,875)	40,020
		78,443	108,065
			(經重列)
每股盈利(港仙)	17		
— 基本		1.84	1.08
— 攤薄		1.83	1.08

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
投資物業	18	285,085	448,405
物業、廠房及設備	19	193,533	171,916
應收貸款	20	11,924	39,428
商譽	21	200,202	15,121
無形資產	22	236,099	–
於聯營公司之權益	23	251,580	116,658
可供出售投資	24	43,596	58,417
收購物業、廠房及設備之已付訂金		6,555	–
		1,228,574	849,945
流動資產			
存貨	25	16,298	11,552
應收賬款及其他應收款項	26	147,608	45,400
持作買賣之投資	27	278,027	660,920
應收貸款	20	39,853	96,240
應收聯營公司款項	28	8,904	10,228
應收被投資公司款項	29	1,348	1,000
應收非控股股東權益款項	30	–	100
可收回稅項		873	1,089
已抵押銀行存款	31	–	17,794
銀行結餘及現金	32	1,078,558	201,249
		1,571,469	1,045,572
分類為持作出售之資產	33	24,368	117,000
		1,595,837	1,162,572
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	34	125,224	57,775
應付聯營公司／一間聯營公司款項	28	73	12
應付一間被投資公司款項	29	–	557
應付非控股股東權益款項	30	22,361	11,834
應付一名關聯人士款項	35	6	14
銀行借貸	36	62,913	363,772
貸款票據	37	116,533	–
應付稅項		17,082	82,013
		344,192	515,977
與分類為持作出售之資產直接有關之負債	33	7,559	–
		351,751	515,977
流動資產淨值		1,244,086	646,595
總資產減流動負債		2,472,660	1,496,540

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	38	12,542	3,063
		2,460,118	1,493,477
資本及儲備			
股本－普通股	39	51,104	9,169
股本－可轉換優先股	40	3,750	—
儲備		2,060,612	1,199,997
本公司擁有人應佔權益		2,115,466	1,209,166
非控股股東權益		344,652	284,311
權益總額		2,460,118	1,493,477

第38至第148頁之綜合財務報表於二零一五年三月二十七日經董事會批准及授權刊發，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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔														非控股股東權益	總計
	股本— 普通股	股本— 可轉換優先股	股份溢價	資本積回 儲備	資本儲備	可分派儲備	其他儲備	投資重估 儲備	物業重估 儲備	匯兌儲備	認股權儲備	累計溢利	總計	股東權益		
	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元 (附註iv)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一三年一月一日	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	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,633	49,633	29,685	79,318	
年內其他全面(開支)收益	-	-	-	-	-	-	-	(462)	30,554	(11,680)	-	-	18,412	10,335	28,747	
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(462)	30,554	(11,680)	-	49,633	68,045	40,020	108,065	
行使認股權	66	-	4,477	-	-	-	-	-	-	-	(498)	-	4,045	-	4,045	
收購附屬公司(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,751	19,751	
確認股權結算股份付款開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,876	-	9,876	-	9,876	
向非控股股東權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,609)	(2,609)	
一間附屬公司配發股份	-	-	-	-	-	-	(431)	-	-	-	-	-	(431)	17,431	17,000	
於二零一三年十二月三十一日	9,169	-	512,573	9,020	10,033	62,677	14,383	-	33,609	5,062	219,875	332,765	1,209,166	284,311	1,493,477	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,612	84,612	(3,723)	80,889	
年內其他全面(開支)收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,294)	-	-	(2,294)	(152)	(2,446)	
年內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,294)	-	84,612	82,318	(3,875)	78,443	
發行紅股	36,678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,678)	-	-	-	
行使認股權	665	-	42,162	-	-	-	-	-	-	-	(10,713)	-	32,114	-	32,114	
因股份認購事項而發行股份																
— 普通股	4,582	-	445,408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450,000	-	450,000	
— 優先股	-	3,750	446,250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450,000	-	450,000	
非控股股東權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,480	8,480	
收購一間附屬公司(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,740	24,740	
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	
發行股份之交易成本	-	-	(20,770)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,770)	-	(20,770)	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,432)	(50,432)	(88,940)	(139,372)	
一間附屬公司配發股份	-	-	-	-	-	-	(36,930)	-	-	-	-	-	(36,930)	119,930	83,000	
於二零一四年十二月三十一日	51,104	3,750	1,425,623	9,020	10,033	62,677	(22,547)	-	33,609	2,768	209,162	330,267	2,115,466	344,652	2,460,118	



綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註：

- (i) 資本贖回儲備因註銷所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指股本削減所產生之款項(已扣除已付股息)。
- (iv) 本集團於報告期末之其他儲備主要指：
 - (a) 本集團所收購Million Worldwide Investment Limited及其附屬公司(統稱「Million Worldwide集團」)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之經擴大權益(構成非控股股東權益之價值)以清償代價之已付代價公平值之差額14,814,000港元；及
 - (b) 本集團非全資附屬公司Asset Management International Limited(前稱康健資產管理有限公司)(「資產管理公司」)於二零一三年配發予非控股股東權益之17股股份之公平值與已收代價之差額431,000港元。
 - (c) 資產管理公司於二零一四年配發予非控股股東權益之208股股份之公平值與已收代價之差額36,930,000港元。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	19,060	83,037
就以下項目作出調整：		
利息收入	(19,143)	(13,237)
分類為可供出售投資之非上市投資之股息收入	(2,332)	(5,868)
商譽之減值虧損	2,511	134,489
重新計量一間聯營公司之收益	-	(87,010)
聯營公司／一間聯營公司權益之攤薄(收益)虧損	(2,363)	5,788
聯營公司／一間聯營公司權益之攤薄及視作出售一間聯營公司時重新分類至損益之匯兌儲備	(741)	(12,182)
物業、廠房及設備之折舊	47,460	37,637
持作買賣投資公平值變動之未變現收益	(71,558)	(140,173)
持作買賣投資轉撥至於聯營公司之權益之公平值變動之虧損	41,693	-
就應收貸款(撥回減值虧損)確認減值虧損淨額	(27,000)	30,000
就應收賬款確認之減值虧損	2,699	640
撥回其他應收款項之減值虧損	(22,835)	-
就可供出售投資確認之減值虧損	4,782	2,057
出售物業、廠房及設備之虧損	39	1,004
無形資產攤銷	3,500	167
投資物業公平值增加	(4,605)	(54,734)
應佔聯營公司業績	(44,259)	(159,929)
股份付款開支	-	9,876
融資成本	7,586	9,327
出售可供出售投資之收益	(14,826)	-
出售附屬公司之收益	(230)	(1,659)
出售聯營公司之收益	-	(27,840)
就應收被投資公司及聯營公司款項(撥回減值虧損)確認減值虧損	(2,109)	314
貸款票據公平值減少	(1,220)	-
於聯營公司之權益之減值虧損	65,798	-
營運資金變動前之經營現金流出	(18,093)	(188,296)
存貨減少(增加)	603	(125)
應收賬款及其他應收款項(增加)減少	(18,688)	16,771
應付一名關聯人士款項(減少)增加	(8)	9
持作買賣之投資減少(增加)	247,523	(206,612)
應付賬款及其他應付款項增加	164,097	2,989
經營業務產生(耗用)之現金	375,434	(375,264)
已繳所得稅	(4,204)	(6,220)
經營業務產生(耗用)之現金淨額	371,230	(381,484)

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資活動			
應收貸款還款		256,671	180,735
出售投資物業所得款項		117,000	265,733
出售可供出售投資所得款項		37,088	–
已收利息		19,143	13,237
解除已抵押銀行存款		17,794	62,157
已收聯營公司股息		13,202	209,152
出售物業、廠房及設備所得款項		7,139	526
出售附屬公司所得款項	44	5,879	76,456
已收分類為可供出售投資之非上市投資之股息		2,332	5,868
聯營公司還款(墊款予聯營公司)		2,153	(6,832)
應收被投資公司款項減少		436	525
收購一間附屬公司	43	(406,479)	(100,480)
於聯營公司之投資		(2,947)	(299)
應收貸款墊款		(145,780)	(318,679)
購入物業、廠房及設備		(83,171)	(8,732)
購入可供出售投資		(11,973)	(11,661)
收購物業、廠房及設備之已付按金		(6,555)	–
出售聯營公司所得款項		–	80,772
透過收購附屬公司收購資產	42	–	(43,000)
購入投資物業		–	(163,587)
投資活動(耗用)產生之現金淨額		(178,068)	241,891
融資活動			
新增銀行借貸		11,503,779	1,347,644
發行普通股所得款項		450,000	4,045
發行優先股所得款項		450,000	–
發行貸款票據所得款項		115,000	–
一間附屬公司配發股份所得款項		83,000	17,000
行使認股權所得款項		32,114	–
非控股股東權益還款		16,827	1,408
附屬公司非控股股東權益注資		8,480	–
償還銀行借貸		(11,804,683)	(1,194,447)
已付股息		(139,372)	(2,609)
支付發行新股交易成本		(20,770)	–
已付利息		(4,739)	(9,327)
一間被投資公司還款		–	134
融資活動產生之現金淨額		689,636	163,848
現金及現金等值項目增加淨額		882,798	24,255
於一月一日之現金及現金等值項目		201,249	176,332
匯率變動之影響		(531)	662
於十二月三十一日之現金及現金等值項目			
指銀行結餘及現金	46	1,083,516	201,249

綜合財務報表附註

截至二零一四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地址於本報告「公司資料」披露。

根據於二零一四年三月二十五日舉行的本公司股東特別大會上通過並於二零一四年三月二十五日獲百慕達公司註冊處批准的特別決議案，本公司的英文名稱由「Town Health International Investments Limited」更改為「Town Health International Medical Group Limited」，而本公司的中文名稱則由「康健國際投資有限公司」更改為「康健國際醫療集團有限公司」。

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51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」)

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本及新詮釋

本集團於本年度首次應用以下香港財務報告準則修訂本及新詮釋：

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號之修訂本「投資實體」
本集團於本年度首次應用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號之修訂本「投資實體」。香港財務報告準則第10號之修訂本對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義之報告實體不得將其附屬公司綜合入賬，而須於其綜合及獨立財務報表按公平值計入損益計量其附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本及新詮釋(續)

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號之修訂本「投資實體」(續)為符合作為投資實體之資格，報告實體須：

- 從一名或以上投資者獲取資金，以向其投資者提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其業務目的純粹為將資金投出，並從中獲取資本增值、投資收益或同時兩者作為回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以為投資實體引進新披露規定。

由於本公司並非投資實體(於二零一四年一月一日按香港財務報告準則第10號所載準則評估)，故應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表內所作披露或已確認金額構成任何影響。

香港會計準則第32號之修訂本「抵銷金融資產及金融負債」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第32號之修訂本「抵銷金融資產及金融負債」。香港會計準則第32號之修訂本闡明有關抵銷金融資產及金融負債之規定。具體而言，該等修訂本闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」及「同時變現及結算」之涵義。

本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團並無任何合資格抵銷之金融資產及金融負債，故應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表內所作披露或已確認金額構成任何影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本及新詮釋(續)

香港會計準則第36號之修訂本「非金融資產之可收回金額披露」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第36號之修訂本「非金融資產之可收回金額披露」。香港會計準則第36號之修訂本取消於獲分配商譽或具有無限可使用年期之其他無形資產之現金產生單位並無出現減值或減值撥回時，披露有關現金產生單位可收回金額之規定。再者，該等修訂本就資產或現金產生單位之可收回金額按照其公平值減出售成本釐定之情況引入額外披露規定。該等新披露包括公平值層級、主要假設及所用估值技巧，其與香港財務報告準則第13號「公平值計量」所規定之披露一致。

應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表之披露構成重大影響。

香港會計準則第39號之修訂本「衍生工具更替及對沖會計法之延續」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第39號之修訂本「衍生工具更替及對沖會計法之延續」。香港會計準則第39號之修訂本放寬當指定衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法之規定。該等修訂本亦釐清，任何因更替而引起之指定衍生對沖工具公平值變動，應包括在對沖成效評估及計量之內。

本集團已追溯應用該等修訂本。由於本集團並無任何須更替之衍生工具，故應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表內所作披露或已確認金額構成任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」

本集團於本年度首次應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」解決何時確認支付政府徵稅之負債之問題。該詮釋界定徵稅之定義，並指明產生負債之責任承擔事件為觸發支付徵稅之活動(經法例認定)。該詮釋提供將不同徵稅安排入賬之指引，尤其是釐清經濟義務或編製財務報表之持續經營基準並不意味着實體具有支付因於未來期間營運而觸發之徵稅之現有義務。

本集團已追溯應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號。應用是項詮釋不會對本集團之綜合財務報表內所作披露或已確認金額構成任何影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本及新詮釋(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合資經營權益之會計方式 ⁴
香港會計準則第1號修訂本	披露主動性 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	釐清可接受之折舊及攤銷方法 ⁴
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁵
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表中的權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或注資 ⁴
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28號修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ⁴

¹ 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

² 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

³ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

⁴ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

⁵ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，並具有少數例外情況，且可提前應用。

綜合財務報表附註

截至二零一四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」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂以加入金融負債分類及計量以及終止確認之規定，後於二零一三年再次修訂以加入對沖會計法之新規定。香港財務報告準則第9號另一修訂版本乃於二零一四年頒佈，主要包括a)金融資產之減值規定及b)透過為若干簡單的債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」計量類別，對分類及計量規定作出有限的修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 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其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，以及合約現金流量僅為償還本金及尚未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為收取合約現金流量及出售資產之業務模式內所持有，以金融資產在合約條款指定日期所產生合約現金流量僅為本金及尚未償還本金所產生利息之債務工具，按「按公平值計入其他全面收益」之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益確認股息收入。
- 就計量指定為按公平值計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債之信貸風險有變而產生該負債之公平值變動金額於其他全面收益呈列，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。金融負債信貸風險變動所引致之金融負債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，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全額於損益呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一四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」(續)

- 就金融資產減值而言，香港財務報告準則第9號規定按預期信用損失模式計算，而非根據香港會計準則第39號按已產生信用損失模式計算。該預期信用損失模式規定實體須計算其預期信用損失及在每個報告期末之預期信用損失之變動，以反映自初始確認後所產生之信用風險。換言之，現已毋須再待發生信用事件方確認信用損失。
- 新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目之風險成分類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代。對沖成效毋須再進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

本公司董事預計，日後應用香港財務報告準則第9號不會對本集團就金融資產及金融負債呈報之金額構成重大影響。

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定了一項單一全面模式，供實體用作將客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋等現有收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為，實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述之收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

綜合財務報表附註

截至二零一四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15號「來自客戶合約之收入」(續)

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出詳盡披露。

本公司董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號或會對本集團綜合財務報表中之已呈報金額及已作出之披露造成重大影響。然而，在完成詳細審閱之前，本集團無法合理估計香港財務報告準則第15號之影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂「釐清可接受之折舊及攤銷方法」

香港會計準則第16號修訂本禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎之折舊法。香港會計準則第38號修訂本引入可推翻之前設，即收益並非無形資產攤銷之合適基準。有關前設僅可於以下兩個有限情況被推翻：

- (a) 於無形資產以計算收益之方式代表時；或
- (b) 於其能顯示無形資產之收益與其經濟利益之消耗有緊密關係時。

有關修訂按未來適用法應用於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間。目前本集團使用直線法分別就其物業、廠房及設備以及無形資產計算折舊及攤銷。本公司董事認為，直線法為反映有關資產之經濟效益內在消耗之最適當方法，因此，本公司董事預計應用上述香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四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10號及香港會計準則第28號「投資者與其聯營公司或合資公司之間之資產出售或注資」修訂本

香港會計準則第28號之修訂：

- 有關實體與其聯營公司或合資公司所進行交易產生之盈虧之規定已修訂為僅與不構成一項業務之資產有關。
- 引入一項新規定，規定實體與其聯營公司或合資公司所進行涉及構成一項業務之資產之下遊交易產生之盈虧須於投資者之財務報表悉數確認。
- 新增一項規定，規定實體需考慮於獨立交易中出售或注入之資產是否構成一項業務及是否應入賬列為一項單一交易。

香港財務報告準則第10號之修訂：

- 全面盈虧確認之一般要求之例外情況已納入香港財務報告準則第10號，以控制在與聯營公司或合資公司(以權益法列賬)之交易中並無包含業務之附屬公司之虧損。
- 引入了一項新指引，要求從該等交易中所得盈虧於母公司損益表確認，且僅以非相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。類似地，在已成為聯營公司或合資公司(以權益法列賬)之任何前附屬公司所保留之投資公平值重新計量所得盈虧於母公司損益表確認，且僅以非相關投資者於新聯營公司或合資公司之權益為限。
- 本公司董事預計應用上述香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

「香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進」包括對若干香港財務報告準則作出之多項修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂本(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)加入「表現條件」及「服務條件」之定義，該等定義早前已獲納入「歸屬條件」之定義內。香港財務報告準則第2號之修訂本對授出日期為二零一四年七月一日或之後之股份付款交易生效。

香港財務報告準則第3號之修訂本釐清分類為資產或負債之或然代價應在各報告日期按公平值計量，不論或然代價是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內之金融工具或是否屬非金融資產或負債。公平值變動(計量期間之調整除外)應於損益確認。香港財務報告準則第3號之修訂本對收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併生效。

香港財務報告準則第8號之修訂本(i)要求實體披露管理層在應用經營分部之匯總條件時作出之判斷，包括描述匯總經營分部及在釐定經營分部是否具備「類似經濟特徵」時評估之經濟指標；及(ii)釐清呈報分部資產總額與實體資產之對賬僅於定期向主要營運決策人提供分部資產時方會提供。

香港財務報告準則第13號之結論基準之修訂本釐清頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之後續修訂並無刪除在並無貼現之情況下(倘貼現影響並不重大)按發票金額計量無指定利率之短期應收款項及應付款項之能力。由於該等修訂本並無載列任何生效日期，故被視為即時生效。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本刪除因重估物業、廠房及設備項目或無形資產之價值而導致累計折舊／攤銷之會計處理被視為不一致之處。經修訂準則釐清總賬面金額之調整方式與資產賬面金額之重估方式一致，而累計折舊／攤銷為總賬面金額與計入累計減值虧損後之賬面金額之差額。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進(續)

香港會計準則第24號之修訂本釐清向報告實體提供主要管理人員服務之管理實體為該報告實體之關聯人士。因此，報告實體須就提供主要管理人員服務而已付或應付予管理實體之服務金額，以關聯人士交易作出披露。然而，相關補償部分則毋須披露。

本公司董事預計，應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

「香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進」包括對若干香港財務報告準則作出之多項修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂本釐清該準則並不適用於共同安排本身之財務報表中對各類共同安排構成之會計處理。

香港財務報告準則第13號之修訂本釐清除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債之公平值外，組合範圍包括香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內以及根據上述準則入賬之所有合同(即使該等合同並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債之定義)。

香港會計準則第40號之修訂本釐清香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不互斥，並可能須同時應用。因此，收購投資物業之實體須確定：

- (a) 該物業是否符合香港會計準則第40號對投資物業之定義；及
- (b) 該交易是否符合香港財務報告準則第3號對業務合併之定義。

本公司董事預計，應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

「香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進」包括對若干香港財務報告準則作出之多項修訂，其概述如下。

香港財務報告準則第5號修訂本引入對實體將資產(或出售組別)從持作銷售重新分類為持作向擁有人分銷(反之亦然)或持作分銷終止入賬的具體指引。該等修訂本按未來適用基準應用。

香港財務報告準則第7號之修訂本作出額外指引，釐清服務合約於資產轉移中是否持續牽涉(就有關資產轉移所要求的披露而言)，並釐清並無明確要求須就所有中期期間作抵銷披露(已於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始之期間生效之香港財務報告準則第7號修訂本「披露一抵銷金融資產及金融負債」引入)。然而，有關披露或需載入簡明中期財務報表，以符合香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。

香港會計準則第19號修訂本釐清優質公司債券(用於估計退休後福利之貼現率)應以將予支付福利相同之貨幣發行。該等修訂本會導致按貨幣層面評估優質公司債券之市場深度。該等修訂本從首次應用修訂本的財務報表所呈列最早比較期間期初起應用。所引致之任何初步調整應於該期間期初於保留溢利內確認。

香港會計準則第34號修訂本釐清有關香港會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列之資料之規定。該等修訂本要求該等資料從中期財務報表以交叉引用方式併入中期財務報告其他部分(按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者)。

本公司董事預計，應用該等修訂本不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

遵守聲明

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，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露資料。

編製基準

除下文所載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。

歷史成本一般根據為換取貨品及服務而給予之代價之公平值釐定。

公平值為於計量日期按市場參與者之間之有序交易出售一項資產而將收取或轉讓一項負債而將支付之價格，而不論該價格是否可直接觀察或運用另一種估值技術估計。倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債之特點，則本集團於估計資產或負債之公平值時會考慮該等特點。該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟屬香港財務報告準則第2號範圍內之股份付款交易、屬香港會計準則第17號範圍之租賃交易，以及與公平值有部分類似地方但並非公平值之計量（如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值）則除外。

此外，就財務報告而言，視乎公平值計量之輸入值之可觀察程度及公平值計量之輸入值對其整體之重要性而定，公平值計量可分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入值乃實體於計量日期可獲得有關相同資產或負債於活躍市場中所報未經調整價格；
- 第二級輸入值乃除第一級計入之報價外，就資產或負債可直接或間接觀察之輸入值；及
- 第三級輸入值乃資產或負債之不可觀察輸入值。

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一四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

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司出現下列情況，即具有控制權：

- 擁有對被投資公司之權力；
- 因參與被投資公司之營運而可獲得或有權獲得浮動回報；及
- 有能力運用其權力以影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動，則本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。

當本集團於被投資公司之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資公司之相關活動時，本集團即對被投資公司擁有權力。在評估本集團於被投資公司之投票權是否足以賦予其權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排所產生之權利；及
- 可顯示於需要作出決定時，本集團當前能否掌控相關活動之任何其他事實及情況(包括於過往股東大會上之投票模式)。

本集團於取得附屬公司之控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並於本集團失去附屬公司之控制權時終止將附屬公司綜合入賬。具體而言，於年內收購或出售附屬公司之收入及開支，會由本集團取得控制權之日起直至本集團失去附屬公司之控制權之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

溢利或虧損及其他全面收益之各個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股股東權益。附屬公司之全面收益總額乃歸屬於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出現虧絀結餘亦如是。

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會計政策一致。

集團內公司之間所有關於本集團成員公司之間進行交易之資產及負債、權益、收入、開支及現金流量已於綜合賬目時抵銷。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益之變動

本集團於附屬公司之擁有權權益之變動如無導致失去對附屬公司之控制權，則會列作權益交易。本集團之權益及非控股股東權益之賬面金額會作調整，以反映附屬公司之相關權益變動。非控股股東權益之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。

當本集團喪失對附屬公司之控制權時，會於損益確認收益或虧損，而收益或虧損乃按(i)已收代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額；及(ii)與該附屬公司資產(包括商譽)及負債先前賬面金額及任何非控股股東權益之差額計算。之前於其他全面收益確認有關該附屬公司之所有金額會按本集團已直接出售該附屬公司相關資產及負債之方法入賬(即按適用香港財務報告準則所指定/允許重新分類至損益或轉撥至其他權益類別)。失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資公平值，於其後根據香港會計準則第39號進行會計處理時，視為初始確認時之公平值，或(如適用)初始確認於聯營公司之投資之成本。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。於業務合併中轉讓之代價按公平值計量，而公平值之計算方法為本集團所轉讓資產、本集團應付被收購方前股東所產生之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股本權益之總和。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按於收購日期之公平值確認，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；
- 有關被收購方股份付款安排或本集團為取代被收購方股份付款安排而訂立之股份付款安排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「股份付款」計量(參閱下文之會計政策)；及
- 按照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)按照該準則計量。

商譽按所轉讓代價、非控股股東權益於被收購方中所佔金額及收購方以往所持被收購方股本權益(如有)之公平值之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之差額計量。倘經過重新評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值超出所轉讓代價、非控股股東權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往所持被收購方股本權益之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益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權利按比例應佔實體淨資產之非控股股東權益，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之已確認金額計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類之非控股股東權益按公平值或(倘適用)另一項香港財務報告準則規定之基準計量。

當業務合併乃分階段完成，本集團以往於被收購方持有之股本權益會重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)會於損益確認。被收購方權益於收購日前產生而以往於其他全面收益確認之金額於有關處理方法適用於所出售權益時重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

收購不屬於業務之附屬公司

收購成本按個別可識別資產及負債於收購日期之相關公平值分配至該等資產及負債。在收購於附屬公司之權益時，不會確認有關收購之商譽或貼現。

商譽

因收購業務而產生之商譽按於收購業務當日確立之成本(見上文會計政策)扣除累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至本集團各個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會每年或於有跡象顯示該單位已可能出現減值時更頻密地進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面金額，則減值虧損會首先予以分配以減少該單位獲分配之任何商譽賬面金額，然後則根據該單位內各資產之賬面金額按比例分配至單位內其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，商譽應佔之金額會用以釐定出售損益金額。

本集團有關收購聯營公司而產生之商譽之會計政策載於下文。

聯營公司之投資

聯營公司指本集團可對其行使重大影響力之實體。重大影響力指有權力參與被投資公司之財務及營運決策，但並不控制或共同控制有關政策。

聯營公司之業績、資產及負債按權益會計法納入此等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，其後就本集團應佔聯營公司損益及其他全面收益作出調整。當本集團應佔聯營公司之虧損超過其於該聯營公司之權益，本集團不再確認其應佔之進一步虧損。僅於本集團代表該聯營公司產生法定或推定責任或作出付款時，方會確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

於聯營公司之投資由被投資公司成為聯營公司當日起以權益法入賬。收購於聯營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔被投資公司可識別資產及負債之淨公平值之任何差額會確認為商譽，而商譽乃計入投資之賬面金額中。本集團應佔可識別資產及負債之淨公平值超出投資成本之任何差額，於重新評估後即時在收購投資當期之損益確認。

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)之全部賬面金額會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單項資產之方式進行減值測試，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)與賬面金額。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面金額之一部分，有關減值虧損之任何撥回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。

本集團由投資不再屬聯營公司當日起終止使用權益法。當本集團保留於前聯營公司之權益，而該保留權益為金融資產時，本集團會按當日之公平值計量保留權益，而公平值根據香港會計準則第39號被視為初始確認時之公平值。聯營公司於終止使用權益法當日之賬面金額與任何保留權益之公平值及出售於聯營公司之部分權益之任何所得款項之差額，會用以釐定出售該聯營公司之收益或虧損。此外，本集團按猶如聯營公司直接出售相關資產或負債之相同基準，將所有以往就該聯營公司於其他全面收益確認之金額入賬。因此，倘該聯營公司以往於其他全面收益確認之收益或虧損將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團亦於終止使用權益法時將收益或虧損從權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當本集團於聯營公司之擁有權權益減少，惟本集團繼續使用權益法，則本集團將會把與所減少之擁有權權益有關而以往於其他全面收益確認之收益或虧損部份重新分類至損益，如本集團將於出售相關資產或負債時將有關收益或虧損重新分類至損益。

當集團實體與本集團聯營公司交易，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之情況下，方會在本集團之綜合財務報表確認。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組別之賬面金額將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則分類為持作出售。只有在資產(或出售組別)可以現況即時售出及銷售可能性非常高，且只會受有關銷售資產(或出售組別)之一般及慣常條款限制，方視為符合上述條件。管理層必須承諾出售，且預期可於分類之日起計一年內合資格確認為已完成出售事項。

在本集團進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，在符合上述準則之情況下，附屬公司之所有資產及負債將分類為持作出售，而不論本集團是否會在出售後於前附屬公司保留非控股股東權益。

收入確認

收入按已收或應收代價之公平值計量，乃指於日常業務過程中就所售出商品及所提供服務應收之款項，並已扣除折扣及銷售相關稅項。

貨品銷售收入於交付貨品及擁有權轉移時(即符合下列所有條件時)確認：

- 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已售貨品擁有權有關之持續管理權或對已售貨品之實際控制權；
- 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
- 就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。

與提供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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

來自投資之股息收入於股東收取款項之權利確立時確認(條件是經濟利益有可能流入本集團及收入金額能可靠地計量)。

當經濟利益有可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量時，本集團便會確認金融資產之利息收入。利息收入參照未償還本金按適用之實際利率(即於金融資產預計年期內將估計未來現金收入準確貼現至資產於初始確認時之賬面淨額之利率)及時間比例計算。

租金收入於相關租賃期內以直線法確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或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)按成本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。

本集團會確認折舊，以於估計可使用年期內以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末檢討，而任何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，則該項目之賬面金額與其於轉撥當日之公平值之任何差額於其他全面收益確認，並於物業重估儲備累計。於其後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉撥至累計溢利。

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按該資產之銷售所得款項與賬面金額間之差額釐定，並於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一四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(包括任何直接應佔開支)計量。於初始確認後，投資物業按公平值計量。本集團為了賺取租金或為了資本增值而根據經營租約持有之所有物業權益會作為投資物業入賬，並使用公平值模式計量。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，則該物業之視作成本為其於改變用途當日之公平值。

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。取消確認該資產時產生之任何損益(按出售所得款項淨額與該資產之賬面金額之差額計算)計入該項目取消確認期間之損益內。

無形資產

於業務合併時收購所得並與商譽分開確認之無形資產，並初步按於收購日期之公平值(視作成本)確認。

於初始確認後，從業務合併收購所得並具有有限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列賬。具有有限可使用年期之無形資產於估計可使用年期內以直線法確認攤銷。估計可使用年期及攤銷方法會於各個報告期末檢討。具無限可使用年期之無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

分類為持作出售之投資物業按公平值計量。

借貸成本

借貸成本於產生之期間在損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一四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

本集團於報告期末審閱其有形及無形資產(具有有限可使用年期)之賬面金額，以釐定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金額以釐定減值虧損之程度(如有)。當無法估計單一資產之可收回金額時，本集團便會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及一貫之分配基準，企業資產亦會被分配至個別之現金產生單位，否則會被分配至可識別合理及一貫之分配基準之最小現金產生單位。

具無限可使用年期之無形資產會每年或於有跡象顯示資產可能出現減值時作出減值測試。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用除稅前貼現率(反映市場現時對貨幣時間價值之評估及與未調整估計未來現金流量之資產之特定風險)貼現至其現值。

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

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位)之賬面金額會增至經修訂之可收回金額，惟增加後之賬面金額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金額。減值虧損之撥回即時於損益確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。存貨成本按先入先出基準釐定。可變現淨值按存貨之估計售價減銷售所需之所有估計成本計算。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

凡租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租約列為融資租約。所有其他租約分類為經營租約。

本集團作為出租人

租金收入於相關租期內以直線法確認。

本集團作為承租人

經營租約租金於有關租期內以直線法確認為開支，惟倘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則作別論。

租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇部分，本集團根據對各部分所有權附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移予本集團之評估，分別將各部分之分類評定為融資租約或經營租約，惟倘該兩部分明顯均為經營租約時，在此情況下，整項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之租賃權益相對公平值比例於土地與樓宇部分間分配。

在租賃款項能可靠分配之情況下，入賬列為經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表中呈列為「預付租賃款項」，並於租期內以直線法攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬列為投資物業者除外。當租賃款項不能於土地與樓宇部分間可靠分配時，整項租約一般分類為融資租約及入賬列為物業、廠房及設備。

退休福利成本

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

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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現行匯率以其功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)入賬。在各報告期末，以外幣為單位之貨幣性項目均按該日之現行匯率重新換算。以外幣為單位並以歷史成本計算之非貨幣項目不作重新換算。

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末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及支出項目按期內之平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認，並於權益內之匯兌儲備下累計。

就一間聯營公司權益之攤薄及視作出售一間聯營公司(並無導致本集團失去重大影響力)而言，按比例應佔之累計匯兌差額重新分類至損益。

稅項

所得稅項開支指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表內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末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項根據綜合財務報表資產及負債之賬面金額與用於計算應課稅溢利之相應稅基之間之暫時差額確認。一般情況之下，本集團會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，亦會在可能有應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。如暫時差額是因商譽或因首次確認某項不影響應課稅溢利及會計溢利之交易(業務合併除外)其他資產及負債而產生，則不會確認此等資產及負債。此外，倘暫時差額乃由於首次確認商譽而產生，亦不會確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

本集團會就與於附屬公司及聯營公司之投資之相關應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額不可能於可見將來轉回之情況則屬例外。該等投資及權益之相關可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利而令暫時差額之利益得以運用，並預期可於不久將來撥回之情況下確認。

本集團會於各報告期末審閱遞延稅項資產之賬面金額，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回該項資產之全部或部分時予以調整。

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，根據於報告期末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末收回資產及清償負債賬面金額之稅務結果。

就計量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，本集團假設有關物業之賬面金額可透過出售全數收回，除非有關假設遭推翻則作別論。當投資物業可予折舊並於某一業務模式中持有，而該業務模式旨在隨時間流逝(而非出售)耗用投資物業內絕大部分經濟利益，則駁回假設。

即期及遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認之項目有關或直接與於權益確認之項目有關，即期或遞延稅項亦分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。倘因對業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，則稅務影響會計入業務合併之會計處理內。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方時，便會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按公平值計量。直接歸屬於購入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金融資產或金融負債(視適用情況而定)之公平值或從中扣除。直接歸屬於購入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於損益確認。

金融資產

本集團金融資產分為下列指定類別：按公平值計入損益之金融資產、可供出售金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初始確認時釐定。金融資產之所有一般買賣按交易日基準確認及終止確認。一般買賣指於市場規定或慣例制定之期間內交付資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為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。實際利率為於金融資產預期年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收款(包括所有組成實際利率之已付或已收款項、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至初始確認時之賬面淨額之利率。

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，金融資產分類為持作買賣：

- 主要就於近期銷售而購入；或
- 該金融資產於初始確認時構成本集團一併管理且具有近期實際短期獲利模式之已識別金融工具組合之一部分；或
- 金融資產為未被指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

按公平值計入損益之金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量時產生之收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」內。公平值按附註6c所述方式釐定。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為可供出售之非衍生工具或並非分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平值計入損益之金融資產。

於各報告期末，本集團所持分類為可供出售投資並於活躍市場買賣之股本工具按公平值計量。可供出售金融資產之賬面金額變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備累計。當投資被出售或釐定為減值時，以往於投資重估儲備累計之累計盈利或虧損會重新分類至損益(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

可供出售股本工具之股息於本集團確定收取股息之權利時於損益確認。

至於並無於活躍市場報價且公平值未能可靠計量之可供出售股本投資，則於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場上並無報價並具有固定或待定期額之非衍生金融資產。於初始確認後，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／被投資公司／非控股股東權益款項、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)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之會計政策)。

金融資產減值

本集團會於各報告期末評估金融資產(按公平值計入損益之金融資產除外)之減值跡象。當有客觀證據證明金融資產於初始確認後出現一項或多項事項導致金融資產估計未來現金流量受到影響，則金融資產會被視為出現減值。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違約行為，例如：拖欠或逾期支付利息或本金款項等；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

就應收賬款等若干種類金融資產而言，獲評為不應個別評估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可包括本集團過往之收款情況、組合中已過平均信貸期之延誤付款宗數增加，以及與拖欠應收款項相關之本地經濟狀況出現顯著變動。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認之減值虧損金額為資產賬面金額與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面金額經減值虧損直接扣除，惟應收賬款及應收聯營公司／被投資公司款項除外，有關賬面金額透過利用撥備賬扣除。撥備賬之賬面金額變動於損益確認。當應收賬款或應收聯營公司／被投資公司款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項會計入損益。

當可供出售金融資產被視為已減值，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損會重新分類至期內損益。

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

就按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會於損益撥回，惟於撥回減值當日之資產賬面金額不得超逾假設並無確認減值時原應有之攤銷成本。

先前於損益確認之可供出售投資減值虧損不會透過損益撥回。出現減值虧損後如公平值有所增加，將於其他全面收益直接確認，並於投資重估儲備累計。

金融負債及股本工具

分類為債券債務之債務或集團實體發行之金融負債及股本工具根據所訂立合約安排之實質內容以及金融負債及權益工具之定義歸類為金融負債或權益。

股本工具

股本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之合約。集團實體發行之股本工具按已收所得款項(已扣除直接發行成本)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／一間被投資公司／非控股股東權益／一名關聯人士款項、銀行借貸以及貸款票據)其後運用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息開支之方法。實際利率為於金融負債預期年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金款項(包括所有組成實際利率之已付或已收款項、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至初始確認時之賬面淨額之利率。利息開支按實際利息基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

衍生工具於訂立合約時初步按公平值確認，其後於報告期末按公平值重新計量。計算所得之盈虧即時計入損益。

內含衍生工具

倘符合衍生工具之定義，而非衍生工具主合約內含之衍生工具之風險與特質與主合約並無密切關係，且主合約並非按公平值計入損益計量，則按獨立衍生工具處理。

終止確認

僅於金融資產現金流量之合約權利屆滿時，或本集團將金融資產所有權之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無保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，本集團將按其持續參與程度繼續確認資產，並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該金融資產，亦會確認已收所得款項之有抵押借貸。

於全面終止確認金融資產時，資產賬面金額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於損益確認。

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。已終止確認之金融負債之賬面金額與已付及應付代價之間之差額會於損益確認。

以股權結算之股份付款交易

本公司之股份付款交易

向僱員及提供類似服務之其他人士作出以股權結算股份為基礎之付款時，按授出日期股本工具之公平值計量價值。有關釐定以股權結算之股份付款交易之詳情載於附註41。

於授出日期所釐定以股權結算股份為基礎之付款之公平值，會根據本集團估計最終將會歸屬之股本工具數目，於歸屬期內以直線法支銷，而權益則作出相應增幅。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

以股權結算之股份付款交易(續)

本公司之股份付款交易(續)

於報告期末，本集團會修訂對預期歸屬之股本工具數目之估計。修訂原先估計數目(如有)之影響在損益確認，致使累計開支反映經修訂估計，而認股權儲備亦作相應調整。

就於授出日期即時歸屬之認股權而言，所授出認股權之公平值會即時於損益支銷。

於認股權獲行使時，先前於認股權儲備確認之數額將轉撥至股份溢價。當認股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於認股權儲備確認之數額將轉撥至累計溢利。

4. 主要會計判斷及估計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之資產及負債賬面金額作出判斷、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。實際結果或會有別於該等估計。

本集團會持續檢討該等估計及相關假設。如會計估計之修訂僅影響作出修訂之期間，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。

應用會計政策之主要判斷

以下為董事在應用本集團會計政策過程中所作出，且對綜合財務報表已確認金額構成最重大影響之主要判斷(涉及估計者除外)。

重新計量一間聯營公司

以往持有之聯營公司40%權益之公平值乃參照本集團就進一步收購該聯營公司40%股權所付現金代價扣減調整系數30%而釐定。扣減調整系數旨在計入進一步收購40%權益之已付控制權溢價。以往持有之聯營公司40%權益(分類為於聯營公司之權益)之賬面金額為零，此乃由於該聯營公司已於以往年度全數減值。因此，重新計量以往持有之聯營公司權益產生收益。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

應用會計政策之主要判斷(續)

投資物業之遞延稅項

就計量以公平值模式計量之投資物業所產生之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，結論為本集團之投資物業並非根據有關商業模式持有，而有關商業模式旨在隨時間流逝耗用投資物業內含之絕大部份經濟利益。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，董事確定有關採用公平值模式計量之投資物業之賬面金額全數透過銷售收回之假設未被推翻。由於本集團於出售投資物業時毋須繳納任何所得稅，故本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項。

估計不確定性之主要來源

以下為有關未來之主要假設，以及於報告期末估計不確定性之其他主要來源，其具有可能導致須對下一個財政年度之資產及負債賬面金額作出重大調整之重大風險。

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)。在釐定是否需要減值時，涉及估計聯營公司之使用價值及公平值是否超過聯營公司賬面金額。在計算使用價值時，本集團須估計未來五年之現金流量，而五年後之現金流量則按零增長率之假設，並根據計算現值之合適貼現率而推算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會產生重大減值虧損。於二零一四年十二月三十一日，聯營公司之賬面金額(已扣除35,096,000港元累計減值虧損)為251,580,000港元(二零一三年：聯營公司之賬面金額(已扣除1,711,000港元累計減值虧損)為116,658,000港元)。

商譽及無形資產減值

在釐定商譽及無形資產是否出現減值時，需要估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。在計算使用價值時，本集團須估計現金產生單位預期產生之未來現金流量及計算現值之合適貼現率。倘實際未來現金流量少於預期，則可能會產生重大減值虧損。於二零一四年十二月三十一日，商譽及無形資產之賬面金額(已扣除商譽及無形資產之累計減值虧損207,108,000港元及零港元)為200,202,000港元及236,099,000港元(二零一三年：商譽及無形資產之賬面金額(已扣除商譽及無形資產之累計減值虧損207,295,000港元及零港元)為15,121,000港元及零港元)。

4. 主要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

估計不確定性之主要來源(續)

應收貸款之減值虧損

管理層定期檢討應收貸款之可收回程度。當出現客觀證據顯示有關款項將不可收回時，本集團便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。本集團僅就不大可能收回之應收貸款作出特定撥備，並就應收貸款賬面金額與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之間之差額確認特定撥備。倘實際未來現金流量低於預期，則可能會產生重大減值虧損。於二零一四年十二月三十一日，應收貸款之賬面金額(已扣除6,559,000港元累計減值虧損)為51,777,000港元(二零一三年：應收貸款之賬面金額(已扣除33,559,000港元累計減值虧損)為135,668,000港元)。

應收賬款之減值虧損

本集團之呆壞賬撥備政策乃根據管理層所估計有關款項可收回情況之評估而釐定。在釐定是否需要作出減值時，本集團會考慮收回個別及整體債項之可能性，包括本集團以往收款經驗。本集團僅就不大可能收回之應收款項作出特定撥備，並就按原利率貼現之估計應收未來現金流量與賬面金額之間之差額確認特定撥備。於二零一四年十二月三十一日，應收賬款之賬面金額(已扣除呆賬撥備2,197,000港元)為65,912,000港元(二零一三年：應收賬款之賬面金額(已扣除呆賬撥備2,071,000港元)為16,348,000港元)。

可供出售投資之減值虧損

在釐定分類為可供出售投資之非上市證券有否出現減值時，需要估計非上市證券之賬面金額。年內，就非上市證券而言，於二零一四年十二月三十一日分類為可供出售投資之非上市證券之減值約為4,782,000港元(二零一三年：2,057,000港元)。當本集團檢討可供出售投資之可收回金額時，可供出售投資之賬面金額或會作出調整以反映經修訂估計現金流量。

綜合財務報表附註

截至二零一四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確保本集團實體將能夠持續經營，並透過改善債務與權益之平衡，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，以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、股份溢價、儲備及累計溢利)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討工作其中一環，董事會考慮資本成本及各類資本之相關風險。根據董事之建議，本集團將透過派付股息、發行新股及購回股份以及發行新債或贖回現有債務，保持整體資本架構之平衡。

6. 金融工具

6a. 金融工具類別

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產		
持作買賣之投資	278,027	660,920
可供出售投資	43,596	58,417
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)	1,252,953	390,382
金融負債		
攤銷成本	270,700	412,782

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目標及政策

本集團企業理財職能為業務單位提供服務，協調進入國內及國際金融市場，透過內部風險報告(其按風險之程度及範圍分析風險)監察及管理本集團營運有關的財務風險。此等風險包括市場風險(包括利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團所面對之金融工具風險之種類或其管理及計量有關風險之方法概無變動。

市場風險

本集團面對之市場風險或其管理及計量有關風險之方法概無變動。

(i) 利率風險管理

本集團面對主要有關應收貸款及貸款票據之公平值利率風險。本集團目前並無任何利率對沖政策。本集團密切監察所面對之利率風險，或會於有需要時考慮進行對沖活動。

本集團主要就浮息銀行結餘、已抵押銀行存款及銀行借貸(該等借貸之詳情見附註36)面對現金流量利率風險。本集團之政策是維持借貸按浮動利率計息，從而將公平值利率風險降至最低。

本集團之現金流量利率風險主要集中來自本集團之港元計值借貸所產生之香港銀行同業拆息波動。

利率敏感度分析

下文之敏感度分析乃根據於報告期末浮息銀行借貸面對之利率風險而釐定。編製此分析時乃假設於報告期末金融工具之未償還金額於整個期間均未償還。香港銀行同業拆息上升或下降50個基點(二零一三年：50個基點)為向主要管理人員內部報告利率風險所使用之敏感度比率，並代表管理層對利率可能出現之合理變動之評估。

倘利率上調／下調50個基點(二零一三年：50個基點)，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會減少／增加263,000港元(二零一三年：減少／增加1,519,000港元)，主要是由於本集團面對浮息銀行借貸之利率風險所致。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 其他價格風險

本集團就其分類為可供出售投資或持作買賣之投資之上市股本證券面對股本價格風險。本集團之股本價格風險主要集中於在聯交所報價之上市股本工具。管理層管理此等風險之方式為，委派團隊密切監察各項投資之市價，並定期向管理層匯報任何重大波動。

股本價格敏感度分析

下文之敏感度分析乃按照於報告期末有價股本工具所面對之股本價格風險而編製。

倘股本價格上升/下跌10%(二零一三年：10%)：

- 截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將會增加/減少約27,803,000港元(二零一三年：增加/減少約62,939,000港元)，主要由於持作買賣之投資之公平值變動所致；
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度之投資重估儲備將會因可供出售投資之公平值變動而增加/減少284,000港元。

信貸風險管理

於二零一四年十二月三十一日，因對手方未能履行責任而令本集團蒙成財務損失之最大信貸風險為綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產之賬面金額。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派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收回逾期債項。此外，本集團會於各報告期末檢討各個別貿易債項及應收貸款之可收回金額，確保就未能收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險管理(續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，按地區劃分，本集團應收賬款之相關信貸風險主要集中於香港。

本集團應收賬款總額中有44%(二零一三年：74%)及14%(二零一三年：42%)分別來自其五大客戶及最大客戶，因此面對客戶信貸集中風險。本集團五大客戶均為具有良好聲譽之醫療服務公司。

於二零一四年十二月三十一日，本集團亦就應收四名個別人士之貸款總額45,039,000港元及應收一名僱員之貸款總額2,846,000港元(二零一三年：應收五名個別人士之款項118,525,000港元)而面對集中信貸風險。上述應收個別人士及僱員之本集團五大應收貸款具有良好信貸及還款記錄。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。

由於對手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之投資面對集中風險。持作買賣之投資主要為於聯交所上市之股本證券投資。於二零一四年十二月三十一日，本集團就其於匯財軟件公司(二零一三年：康宏理財控股有限公司)之投資面對集中風險，原因為該項投資佔持作買賣投資總額之43%(二零一三年：18%)。

管理層通過監察聯交所所報之股價管理及監察上述風險，確保及時有效地實施適當措施。

流動資金風險管理

在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，以就本集團營運提供資金及減低現金流量波動之影響。管理層監察銀行借貸之動用情況，確保符合貸款契諾之規定。

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被要求支付之最早日期及金融負債之未貼現現金流量編製。具體而言，附帶按要求還款條文之銀行貸款計入最早到期時段，而不論銀行選擇行使其權利之可能性。其他非衍生金融負債之到期日按協定還款日期計算。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(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末之利率曲線釐定。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率	按要求或 少於一個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	5年後 千港元	未貼現	於
							現金流量 總計 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 之賬面金額 千港元
二零一四年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項	-	-	68,814	-	-	-	68,814	68,814
應付非控股股東權益款項	-	22,361	-	-	-	-	22,361	22,361
應付聯營公司款項	-	73	-	-	-	-	73	73
應付一名關聯人士款項	-	6	-	-	-	-	6	6
浮息銀行借貸	2.47%	62,913	-	-	-	-	62,913	62,913
貸款票據	10%	-	-	8,050	32,200	131,100	171,350	116,533
		85,353	68,814	8,050	32,200	131,100	325,517	270,700

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率	按要求或 少於一個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	5年後 千港元	未貼現 現金流量 總計 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 之賬面金額 千港元
二零一三年十二月三十一日								
非衍生金融負債								
應付賬款及其他應付款項	-	-	36,593	-	-	-	36,593	36,593
應付非控股股東權益款項	-	11,834	-	-	-	-	11,834	11,834
應付一間被投資公司款項	-	557	-	-	-	-	557	557
應付一間聯營公司款項	-	12	-	-	-	-	12	12
應付一名關聯人士款項	-	14	-	-	-	-	14	14
浮息銀行借貸	2.48%	363,772	-	-	-	-	363,772	363,772
		376,189	36,593	-	-	-	412,782	412,782

於上述到期日分析，附帶應要求還款條文之銀行借貸計入「按要求」之到期時段。於二零一四年十二月三十一日，該等銀行借貸之未貼現本金額合共為62,913,000港元(二零一三年：363,772,000港元)。計及本集團之財務狀況後，董事並不認為銀行會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該等銀行借貸將根據貸款協議所載預定還款日期於報告日期後三個月至十八年內(二零一三年：三個月內)償還。屆時，本金額及利息現金流出將合共為68,475,000港元(二零一三年：366,027,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

6c. 金融工具公平值計量

此附註提供本集團如何釐定數項金融資產及金融負債公平值之資料。

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表載列有關釐定該等金融資產及金融負債公平值方法之資料(尤其是所採用之估值技術及輸入值)。

金融資產	公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入值
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日		
1. 持作買賣之投資	香港上市 股本證券— 278,027,000港元	香港上市 股本證券— 629,387,000港元	第一級	活躍市場所報賣價。
2. 持作買賣之投資	香港非上市 股本基金— 無	香港非上市 股本基金— 31,533,000港元	第二級	從活躍市場所報賣價得出。
3. 可供出售上市投資	香港上市 股本證券— 無	香港上市 股本證券— 2,838,000港元	第一級	活躍市場所報賣價。
4. 分類為可供出售投資之 非上市基金	香港非上市 股本基金— 8,479,000港元	香港非上市 股本基金— 8,467,000港元	第二級	從活躍市場所報賣價得出。

於本年度，第一級與第二級之間並無轉移。

綜合財務報表附註

截至二零一四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。本集團年內收入分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
提供醫療保健及牙科服務(附註)	330,351	312,206
提供體檢及化驗服務	57,171	14,286
醫療管理業務	87,874	—
物業租金收入	19,183	28,061
	494,579	354,553

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(即行政總裁)以作分配資源及評估分部表現之用的資料集中於不同類型的主要業務。這亦為本集團組織及管理的基準。於達致本集團之報告分部時，並無合併行政總裁所識別之經營分部。具體而言，根據香港財務報告準則第8號之規定，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以及保健產品買賣
- 提供體檢及化驗服務 — 經營體檢及化驗中心
- 醫療管理業務 — 經營醫療管理中心及網絡
- 投資證券及物業 — 上市證券交易及物業租賃

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。用作比較之上年度相應分部資料已按本年度所採納之變動重列。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

分部收入及業績

截至二零一四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	提供 體檢及 化驗服務 千港元	醫療管理 業務 千港元	投資證券 及物業 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
收入						
對外銷售	330,351	57,171	87,874	19,183	-	494,579
分部間銷售	1,446	-	-	6,028	(7,474)	-
	331,797	57,171	87,874	25,211	(7,474)	494,579
分部業績	29,898	14,161	9,920	31,934	-	85,913
其他收入						29,451
融資成本						(7,586)
出售附屬公司之收益						230
聯營公司權益之攤薄收益						2,363
應佔聯營公司業績						39,257
其他收益及虧損						(39,510)
未分配集團開支						(91,058)
除稅前溢利						19,060

綜合財務報表附註

截至二零一四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)

截至二零一三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	提供 體檢及 化驗服務 千港元	醫療管理 業務 千港元	投資證券 及物業 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
收入						
對外銷售	312,206	14,286	-	28,061	-	354,553
分部間銷售	-	-	-	7,073	(7,073)	-
	312,206	14,286	-	35,134	(7,073)	354,553
分部業績	24,026	(45,339)	-	24,131	-	2,818
其他收入						18,373
融資成本						(9,327)
股份付款開支						(9,876)
出售聯營公司之收益						27,004
一間聯營公司權益之攤薄虧損						(5,788)
應佔聯營公司業績						155,914
其他收益及虧損						(20,189)
未分配集團開支						(75,892)
除稅前溢利						83,037

報告分部之會計政策與附註3所載本集團之會計政策一致。分部溢利(虧損)指各分部所賺取或產生之溢利(虧損)，當中未分配中央行政費用、董事薪金、應佔聯營公司業績、其他收入、其他收益及虧損、出售聯營公司之收益、聯營公司/一間聯營公司權益之攤薄收益(虧損)、出售附屬公司之收益、股份付款開支及融資成本。此乃向行政總裁呈報之計量方式，以作資源分配及表現評估之用。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一四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	提供 體檢及 化驗服務 千港元	醫療管理 業務 千港元	投資證券 及物業 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	3,989	18,212	296	24,418	46,915	545	47,460
無形資產攤銷	-	-	3,500	-	3,500	-	3,500
撥回就應收貸款確認之減值虧損	-	-	-	-	-	27,000	27,000
就應收賬款確認之減值虧損	2,674	-	25	-	2,699	-	2,699
撥回就其他應收款項確認之減值虧損	-	22,835	-	-	22,835	-	22,835
投資物業公平值增加	-	-	-	4,605	4,605	-	4,605
持作買賣投資公平值變動之收益	-	-	-	19,893	19,893	-	19,893
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	-	-	-	59	59	(20)	39
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	4,850	13,646	2,482	62,801	83,779	1,117	84,896

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零一三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	提供 體檢及 化驗服務 千港元	醫療管理 業務 千港元	投資證券 及物業 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	4,122	4,140	-	28,861	37,123	514	37,637
無形資產攤銷	167	-	-	-	167	-	167
就應收貸款確認之減值虧損	-	-	-	-	-	30,000	30,000
就應收賬款確認之減值虧損	640	-	-	-	640	-	640
投資物業公平值增加	-	-	-	54,734	54,734	-	54,734
持作買賣投資公平值變動之虧損	-	-	-	51,891	51,891	-	51,891
出售物業、廠房及設備之虧損	1,004	-	-	-	1,004	-	1,004

納入定期提供予行政總裁之資料之款項：

添置/轉撥至物業、廠房及設備	4,574	71,135	-	1,163	76,872	1,736	78,608
添置投資物業	-	-	-	163,587	163,587	-	163,587

綜合財務報表附註

截至二零一四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。醫療保健及牙科服務及醫療管理業務全部均於香港提供。按客戶所在地計算，本集團來自外界客戶之收入主要來自香港。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，賬面金額78,830,000港元(二零一三年：67,618,000港元)的聯營公司的營運地點位於中國，而其餘聯營公司的營運地點則位於香港。

於兩個年度內，概無單一客戶佔本集團總銷售額超過10%。

9. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下項目的利息收入：		
— 銀行存款	730	1,131
— 應收貸款	18,413	12,106
	19,143	13,237
來自分類為持作買賣投資之上市投資之股息收入	5,985	30,165
來自分類為可供出售投資之非上市投資之股息收入	2,332	5,868
租金收入	2,003	2,029
雜項收入	8,305	3,107
	37,768	54,406

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 其他收益及虧損

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持作買賣投資公平值變動之收益(虧損)(附註)	19,893	(51,891)
貸款票據公平值變動	1,220	–
重新計量一間聯營公司之收益(附註43)	–	87,010
聯營公司/一間聯營公司權益之攤薄及 視作出售一間聯營公司時重新分類至損益之匯兌儲備	741	12,182
就以下項目撥回減值虧損(確認減值虧損)：		
– 商譽(附註21)	(2,511)	(134,489)
– 應收賬款	(2,699)	(640)
– 其他應收款項	22,835	–
– 應收貸款	27,000	(30,000)
– 可供出售投資(附註24)	(4,782)	(2,057)
– 應收聯營公司款項	768	–
– 應收被投資公司款項	1,341	(314)
– 於聯營公司之權益(附註23)	(65,798)	–
出售可供出售投資之收益	14,826	–
	12,834	(120,199)

附註：其包括公平值變動之未變現收益淨額71,558,000港元(二零一三年：公平值變動之未變現收益淨額140,173,000港元)、公平值變動之已變現虧損淨額9,972,000港元(二零一三年：公平值變動之已變現虧損淨額192,064,000港元)及持作買賣投資轉撥至於聯營公司之權益之公平值變動之虧損41,693,000港元。

未變現收益淨額及已變現收益淨額主要源於對匯財軟件公司(該公司之股份於聯交所上市)普通股之投資，金額分別為100,534,000港元及43,575,000港元(二零一三年：DX.com控股有限公司(該公司之股份於聯交所上市，前稱易寶有限公司)未變現收益淨額及已變現虧損淨額分別為148,071,000港元及203,817,000港元)。

11. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行借貸之利息		
– 須於五年內全數償還	4,738	9,327
– 毋須於五年內全數償還	94	–
貸款票據之實際利息開支	2,754	–
	7,586	9,327

綜合財務報表附註

截至二零一四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補償。

個別執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金詳情載列如下：

截至二零一四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
執行董事						
蔡加怡小姐	-	720	60	-	17	797
曹貴子醫生	-	12,480	3,540	-	17	16,037
李植悅先生	-	2,457	205	-	17	2,679
陳永樂醫生	-	624	190	-	17	831
許家驊醫生， <i>太平紳士</i> (於二零一四年六月三日 獲委任)	-	1,750	-	-	9	1,759
黃尚銘先生(於二零一四年 七月二十二日獲委任)	-	1,292	108	-	17	1,417
	-	19,323	4,103	-	94	23,520
非執行董事						
蔡志明博士， <i>金紫荊星章，太平紳士</i>	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
陳金釗先生	80	-	-	-	-	80
韋國洪先生， <i>銀紫荊星章，太平紳士</i>	100	-	-	-	-	100
何國華先生	110	-	-	-	-	110
黃達東先生， <i>榮譽勳章</i> (於二零一四年十二月三十日 獲委任)	-	-	-	-	-	-
	290	-	-	-	-	290
總計	290	19,323	4,103	-	94	23,810

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

12. 董事及最高行政人員酬金(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	薪金及 袍金 千港元	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
執行董事						
蔡加怡小姐	-	693	58	-	15	766
曹貴子醫生	-	5,205	13,000	-	15	18,220
李植悅先生	-	1,860	893	-	15	2,768
陳永樂醫生	-	624	236	-	15	875
	-	8,382	14,187	-	60	22,629
非執行董事						
蔡志明博士， 金紫荆星章，太平紳士	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
陳金釗先生	58	-	-	-	-	58
韋國洪先生， 銀紫荆星章，太平紳士	72	-	-	-	-	72
何國華先生	96	-	-	-	-	96
	226	-	-	-	-	226
總計	226	8,382	14,187	-	60	22,855

與表現掛鈎之獎勵花紅乃經參考本集團於相關年度之表現後釐定。

於二零一四年七月二十二日，許家驊醫生，太平紳士獲委任為本公司行政總裁，而曹貴子醫生於該日辭任本公司行政總裁職務。上述所披露之酬金包括許家驊醫生，太平紳士及曹貴子醫生以本公司行政總裁身份提供服務之酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 僱員酬金

在本集團五名最高薪酬人士中，其中一名(二零一三年：一名)為本公司執行董事，彼之酬金已載於上文附註12。餘下四名(二零一三年：四名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他津貼	12,580	11,027
表現花紅(附註)	3,645	8,377
退休福利計劃供款	64	45
	16,289	19,449

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一四年 僱員人數	二零一三年 僱員人數
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
3,500,001港元至4,000,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	1	2
5,000,001港元至5,500,000港元	1	1
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1
	4	4

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補償。

附註：根據各醫療／牙科醫生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，數額為醫生駐診之醫療或牙科診所之每月純利(或視情況而定，每月營業額)之若干百分比。該百分比經參考醫生的資歷及經驗，以及醫生駐診之醫療中心之溢利能力而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 所得稅(抵免)開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
稅項支出包括：		
即期稅項		
— 香港利得稅	8,967	3,695
— 過往年度撥備過多(附註)	(69,104)	(144)
	(60,137)	3,551
遞延稅項(附註38)		
— 本年度	(1,692)	168
	(61,829)	3,719

於上述兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利16.5%計算。

附註：根據香港終審法院之判決，持作出售上市證券之年終未變現重估收益在香港毋須計繳稅項，因此撥回過往年度撥備過多之香港利得稅69,079,000港元。

年內稅項支出可與綜合損益及其他全面收益表所列除稅前溢利對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	19,060	83,037
按本地所得稅率16.5%計算之稅項(二零一三年：16.5%)	3,145	13,701
不可扣稅開支之稅務影響	38,159	20,759
毋須課稅收入之稅務影響	(46,314)	(45,918)
未確認稅項虧損之稅務影響	23,639	42,437
應佔聯營公司業績之稅務影響	(7,303)	(26,388)
運用先前未確認之稅項虧損	(4,050)	(728)
過往年度撥備過多	(69,105)	(144)
年內所得稅(抵免)開支	(61,829)	3,719

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 年內溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利已扣除下列項目：		
員工成本		
— 董事薪酬(附註12)	23,810	22,855
— 其他員工之薪金、花紅及其他福利	260,678	193,900
— 其他員工之退休福利計劃供款	3,511	3,222
— 股份付款開支(附註41)	—	9,876
	287,999	229,853
核數師酬金	2,592	2,257
已確認為開支之存貨成本	97,761	51,496
物業、廠房及設備之折舊	47,460	37,637
出售物業、廠房及設備之虧損	39	1,004
無形資產攤銷(已計入行政開支)	3,500	167
應佔聯營公司稅項(已計入應佔聯營公司業績)	19,783	6,154
及已計入下列項目：		
來自投資物業之總租金收入	19,183	28,061
減：產生租金收入之直接經營開支	(2,279)	(2,039)
來自投資物業之淨租金收入	16,904	26,022

16. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內確認為分派之股息：		
— 截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息 每股普通股5.5港仙(二零一三年：二零一二年 末期股息—無)	50,432	—

於二零一五年三月二十七日，本公司董事建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股0.33港仙。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利所用之盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	84,612	49,633

股份數目

	二零一四年	二零一三年 (經重列)
計算每股基本盈利所用之普通股加權平均數(附註)	4,637,091,290	4,579,967,923
潛在攤薄普通股之影響：		
認股權	22,472,045	580,288
可轉換優先股	2,054,795	—
計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數	4,661,618,130	4,580,548,211

附註：計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股基本盈利所用之普通股加權平均數已作調整，以反映二零一四年六月之紅股發行之影響。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一三年一月一日	573,040
添置	163,587
透過收購附屬公司收購資產(附註42)	43,154
轉撥自物業、廠房及設備	63,513
出售	(265,733)
出售附屬公司(附註44)	(66,890)
於損益確認之公平值增加	54,734
重新分類為持作出售(附註33)	(117,000)
於二零一三年十二月三十一日	448,405
出售附屬公司(附註44)	(167,925)
於損益確認之公平值增加	4,605
於二零一四年十二月三十一日	285,085

投資物業按中期租約持有，並位於香港。本集團為賺取租金而持有之所有土地物業權益均採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

本集團之投資物業於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日及由物業、廠房及設備轉撥至投資物業之日之公平值分別以艾升評值諮詢有限公司及永利行評值顧問有限公司(與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師)於各日期進行之估值為基準達致。

艾升評值諮詢有限公司及永利行評值顧問有限公司均為香港估值師學會(Institute of Valuers of Hong Kong)會員，擁有合適資格及近期評估相關地區物業之經驗。公平值以直接比較法釐定，其能反映類似物業近期成交價，並就所審視物業之性質、位置及狀況作出調整。至於並無近期交易之投資物業，公平值乃按收入法(以物業之現時租金收入除以合適復歸比率)釐定，亦會考慮直接比較法(假設各項物業權益以現況銷售，並參照相關市場上可資比較銷售交易)。就截至二零一三年十二月三十一日止年度前暫定售出並於二零一三年十二月三十一日後完成交易之投資物業而言，公平值乃按參照臨時買賣合約下之成交價之最佳估計釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

估值技術於二零一四年及二零一三年均無變動。於估計物業之公平值時，能發揮物業最高使用價值之最佳使用用途為現時用途。

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業及公平值層級資料之詳情如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值		
	第二級 千港元	第三級 千港元	千港元
位於香港之物業單位	63,685	221,400	285,085

	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值		
	第二級 千港元	第三級 千港元	千港元
位於香港之物業單位	229,955	218,450	448,405

就大部份位於香港之物業而言，公平值乃根據近期市價以市場比較法釐定，而並無就市場可觀察數據作出任何重大調整。

就分類為第三級公平值層級之投資物業而言，相關資料如下：

	公平值層級	估值技術及主要輸入值	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值之關係
物業一—位於沙田之物業	第三級	直接比較法 主要輸入值為 每平方呎價格	利用市場可直接比較者並計及物業年期及位置等其他個別因素後得出之每平方呎價格4,656港元(二零一三年：4,575港元)	每平方呎價格輕微上升將令公平值大幅增加。
物業二—位於荃灣之物業	第三級	收入法 主要輸入值： (a)復歸比率；及 (b)月租	計及租金收入潛力資本化、物業性質、現時市況後得出之復歸比率為3.4%(二零一三年：3.2%)	復歸比率輕微上升將令公平值大幅減少。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

	公平值層級	估值技術及主要輸入值	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值與公平值之關係
			月租以租賃協議雙方協定之基本年租計算	月租輕微上升將令公平值大幅增加。
物業三—位於沙田之物業	第三級	收入法 主要輸入值： (a)復歸比率；及 (b)月租	計及租金收入潛力資本化、物業性質、現時市況後得出之復歸比率為5.3%(二零一三年：4.7%)	復歸比率輕微上升將令公平值大幅減少。
			月租以租賃協議雙方協定之基本年租計算	月租輕微上升將令公平值大幅增加。
物業四—位於佐敦之物業	第三級	直接比較法 主要輸入值為 每平方呎價格	利用市場可直接比較者並計及物業位置及狀況等其他個別因素後得出之每平方呎價格38,926港元(二零一三年：38,926港元)	每平方呎價格輕微上升將令公平值大幅增加。
物業五—位於小西灣之物業	第三級	收入法 主要輸入值： (a)復歸比率；及 (b)月租	計及租金收入潛力資本化、物業性質、現時市況後得出之復歸比率為5.1%(二零一三年：4.7%)	復歸比率輕微上升將令公平值大幅減少。
			月租以租賃協議雙方協定之基本年租計算	月租輕微上升將令公平值大幅增加。

年內第三級並無轉入或轉出情況。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，於本集團更改若干物業之持有目的為賺取租金收入及作資本增值後，成本及累計折舊分別為26,793,000港元及4,019,000港元之物業、廠房及設備已於與第三方訂立之經營租約開始時轉撥至投資物業。於轉撥當日，物業公平值與賬面金額之差額40,739,000港元已於其他全面收益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一四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	總計 千港元
成本						
於二零一三年一月一日	121,342	118,745	4,757	4,438	22,158	271,440
添置	-	2,900	328	1,736	4,096	9,060
收購附屬公司(附註43)	-	19,186	2,799	811	46,752	69,548
匯兌調整	-	216	52	13	377	658
轉撥至投資物業(附註18)	(26,793)	-	-	-	-	(26,793)
出售	-	(3,991)	(254)	(1,113)	(1,194)	(6,552)
出售一間附屬公司(附註44)	(8,537)	-	-	-	-	(8,537)
於二零一三年十二月三十一日	86,012	137,056	7,682	5,885	72,189	308,824
添置	62,437	2,092	59	1,098	17,485	83,171
收購附屬公司(附註43)	-	106	61	-	1,558	1,725
匯兌調整	-	(221)	(53)	(12)	(388)	(674)
出售	-	(19,995)	(1,342)	(515)	(16,600)	(38,452)
出售一間附屬公司(附註44)	-	-	-	(1,439)	(4)	(1,443)
重新分類為「分類為持作出售之資產」 (附註33)	-	(1,666)	(292)	(280)	(11,329)	(13,567)
於二零一四年十二月三十一日	148,449	117,372	6,115	4,737	62,911	339,584
累計折舊						
於二零一三年一月一日	16,044	78,067	2,316	2,594	9,097	108,118
年內折舊	5,072	23,483	1,233	825	7,024	37,637
匯兌調整	-	85	34	9	102	230
轉撥至投資物業(附註18)	(4,019)	-	-	-	-	(4,019)
出售時對銷	-	(3,904)	(229)	(354)	(535)	(5,022)
出售一間附屬公司時對銷(附註44)	(36)	-	-	-	-	(36)
於二零一三年十二月三十一日	17,061	97,731	3,354	3,074	15,688	136,908
年內折舊	4,416	23,387	2,620	1,135	15,902	47,460
匯兌調整	-	(93)	(35)	(9)	(107)	(244)
出售時對銷	-	(13,549)	(1,340)	(515)	(15,870)	(31,274)
出售一間附屬公司時對銷(附註44)	-	-	-	(1,151)	(2)	(1,153)
重新分類為「分類為持作出售之資產」 (附註33)	-	(1,528)	(284)	(144)	(3,690)	(5,646)
於二零一四年十二月三十一日	21,477	105,948	4,315	2,390	11,921	146,051
賬面金額						
於二零一四年十二月三十一日	126,972	11,424	1,800	2,347	50,990	193,533
於二零一三年十二月三十一日	68,951	39,325	4,328	2,811	56,501	171,916

綜合財務報表附註

截至二零一四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 $\frac{1}{3}$ %

租賃土地之賬面金額指於香港按中期租約持有之土地。

20. 應收貸款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收定息貸款(無抵押)	51,777	135,668
就申報目的分析：		
非即期部分	11,924	39,428
即期部分	39,853	96,240
	51,777	135,668

本集團應收貸款之實際年利率(為固定利率，亦相等於合約利率)介乎1厘至20厘(二零一三年：1厘至24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，本集團以內部信貸評估程序評估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。

除已逾期及被視為不可收回之6,559,000港元(二零一三年：33,559,000港元)之應收貸款外，於報告期末，應收貸款之信貸質素良好。截至二零一四年十二月三十一日止年度，收回應收貸款30,000,000港元(二零一三年：無)。因此，本集團撥回減值虧損淨額27,000,000港元(二零一三年：減值30,000,000港元)。管理層相信，由於信貸質素並無重大變動且結餘仍被視為可全數收回，因此毋須就餘下應收貸款作出進一步減值撥備。借款人之還款紀錄良好。

概無應收貸款已逾期但未減值。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 商譽

	千港元
成本	
於二零一三年一月一日	79,409
收購一間附屬公司	143,007
於二零一三年十二月三十一日	222,416
收購一間附屬公司(附註43)	195,536
出售一間附屬公司(附註44)	(187)
轉撥至持作出售之資產(附註33)	(10,455)
於二零一四年十二月三十一日	407,310
減值	
於二零一三年一月一日	72,806
減值	134,489
於二零一三年十二月三十一日	207,295
減值	2,511
出售一間附屬公司(附註44)	(187)
轉撥至持作出售之資產(附註33)	(2,511)
於二零一四年十二月三十一日	207,108
賬面金額	
於二零一四年十二月三十一日	200,202
於二零一三年十二月三十一日	15,121

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 商譽(續)

就減值測試而言，商譽已分配至本集團四個(二零一三年：三個)部門之個別現金產生單位組別，即醫療保健及牙科服務、於香港買賣及零售保健產品及藥品、生產及銷售放射性藥物以及醫療管理業務。於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，分配至該等單位之商譽賬面金額(已扣除累計減值虧損)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 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」)	4,666	4,666
廣州宜康醫療管理有限公司(「宜康」)	—	—
基健醫療集團有限公司(前稱正耀有限公司) (「基健」)	—	—
康健牙科有限公司(「康健牙科」)	—	—
Fair Jade Group Limited	—	—
康健醫療服務有限公司	—	—
智囊國際有限公司	—	—
	4,666	4,666
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」)	—	—
eSilk Road Import & Export Limited(「eSilk」)	—	—
	—	—
生產及銷售放射性藥物(「C部門」)：		
Ever Full Harvest Limited(「Ever Full」)	—	10,455
醫療管理業務(「D分部」)：		
Dr. Vio & Partners Limited (「Dr. Vio」)	195,536	—
	200,202	15,121

綜合財務報表附註

截至二零一四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金額計算基準及其主要相關假設概述如下：

A部門

醫療及牙科服務之現金產生單位之可收回金額按使用價值計算釐定。此計算方式根據經管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測計算，而五年期後之現金流量乃按以下假設增長率及貼現率推算：

	二零一四年		二零一三年	
	香港	中國	香港	中國
增長率	0% – 12%	最高25%	0% – 6%	最高25%
貼現率	15%	14.82%	13.04%	14.82%

計算使用價值之另一項重要假設為預算毛利率，而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釐定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團就基健之商譽確認減值虧損約1,937,000港元，原因為若干醫療及牙科診所表現欠佳。本集團亦就收購宜康所產生之商譽確認減值虧損132,552,000港元。誠如附註43(d)所載，收購宜康所產生之商譽為132,552,000港元。由於本集團無法確定預期可受惠於收購協同效益之其他現金產生單位，故該項商譽全部分配至宜康。宜康現金產生單位之可收回金額(採用使用價值釐定)為98,447,000港元，故資產及負債(包括現金產生單位之商譽)賬面金額超過可收回金額之差額(已確認為減值虧損)為132,552,000港元。此項減值虧損指收購宜康之商譽之減值虧損，其由於缺乏收入增長及未來市場發展之支持憑證而產生，在釐定收購宜康之購買價時，曾考慮收入增長及未來市場發展缺乏支持憑證，惟於計算使用價值之未來現金流量預測時已予剔除。

B部門

於香港買賣及零售保健產品及藥品之現金產生單位之可收回金額按使用價值計算釐定。此計算方式根據經管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測計算，而五年期後之現金流量乃按零增長率及15%(二零一三年：13.04%)之貼現率之假設而推算。計算使用價值之另一項重要假設為預算毛利率，而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釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 商譽(續)

C部門

生產及銷售放射性藥物之現金產生單位之可收回金額按使用價值計算釐定。此計算方式根據經管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測計算，而五年期後之現金流量乃按增長率最高16.76% (二零一三年：16.76%)及13.04% (二零一三年：13.04%)之貼現率之假設而推算。計算使用價值之另一項重要假設為預算毛利率，而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釐定。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團收購Ever Full之70%權益。Ever Full之業務為於香港生產及向醫療機構銷售醫療放射性藥物。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與Luck Key Investment Limited (「Luck Key」)訂立買賣協議，以出售其於Ever Full之全部投資，代價將透過向本集團配發及發行Luck Key股份支付。將發行予本集團之上述股份佔Luck Key 28%權益。由於上述交易於二零一四年十二月三十一日仍未完成，故Ever Full之應佔資產(包括商譽)及負債被分類為持作出售資產/負債。將獲得之Luck Key權益之應佔公平值與將予出售之Ever Full資產及負債賬面金額間之差額2,511,000港元確認為商譽減值。

D分部

就減值測試而言，商譽、商標名稱及客戶關係被分配至本集團現金產生單位D。

醫療管理業務現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值，並在艾升評值諮詢有限公司(與本集團毫無關連之獨立專業合資格估值師)之協助下計算釐定。此計算方式根據經管理層批准之五年期財政預算作出之現金流量預測及按貼現率16.59%計算，而五年期後之現金流量乃經考慮市場經濟情況，按8%增長率推算。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22. 無形資產

	客戶關係 千港元	商標名稱 千港元	總計 千港元
成本			
因收購一間附屬公司增置及 於二零一四年十二月三十一日	72,512	167,087	239,599
攤銷			
年內攤銷及於二零一四年十二月三十一日	3,500	—	3,500
賬面金額			
於二零一四年十二月三十一日	69,012	167,087	236,099
於二零一三年十二月三十一日	—	—	—

作為Dr. Vio & Partners Limited收購事項其中一環，本集團購入有關無形資產，並按有關無形資產於收購日期之公平值確認(詳見附註43)。

客戶關係具有限可使用年期，其於10年期間按直線法攤銷。

商標名稱並無法定年期。本公司董事認為本集團有能力持續使用商標名稱。本集團管理層曾進行多項研究，當中包括產品使用年期週期研究、市場、競爭力及環境趨勢以及品牌擴展機會。各項研究均證明商標名稱並無可見限期，而於有關期間內所提供服務預期可為本集團帶來現金流量淨額。

因此，本集團管理層認為商標名稱具無限可使用年期，原因為預期商標名稱可永久帶來現金流入淨額。在被釐定為具有限可使用年期前，商標名稱不會攤銷，而是會每年或於有跡象顯示其可能出現減值時作出減值測試。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於非上市聯營公司之投資成本	272,230	137,449
應佔收購後收益(虧損)，已扣除已收股息	11,918	(23,231)
應佔匯兌儲備	2,528	4,151
減：累計減值虧損	(35,096)	(1,711)
	251,580	116,658

於聯營公司之投資成本包括收購聯營公司產生之商譽21,178,000港元(二零一三年：33,231,000港元)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團以總代價168,182,000港元(二零一三年：299,000港元)收購聯營公司，並確認商譽18,649,000港元(二零一三年：299,000港元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向獨立第三方出售其於Luck Key之46.01%股本權益、於紅發綜合企業(控股)有限公司之50%股本權益及緻力有限公司之48%股本權益，賬面總金額52,932,000港元，而總代價為80,772,000港元。出售收益27,840,000港元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益內確認。

於Max Goodrich International Limited(「Max Goodrich」)為籌備股份於聯交所創業板(「創業板」)上市而進行集團重組後，本集團於Max Goodrich之48%權益已作交換，其後持有新銳醫藥國際控股有限公司(「新銳」，Max Goodrich當時之最終控股公司)之48%權益。於二零一三年十月二十五日，新銳於聯交所創業板上市，而本集團持有之股本權益其後由48%攤薄至31.2%。於攤薄及匯兌儲備重新分類後應佔新銳資產淨值之差額分別為5,788,000港元及2,085,000港元，已於截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益內確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團進一步收購宜康之40%股本權益，代價為124,300,000港元，而宜康其後成為本集團擁有80%權益之附屬公司。宜康於過往年度產生之匯兌儲備10,097,000港元，已於截至二零一三年十二月三十一日止年度重新分類至損益。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團把其於康宏金融控股有限公司(「康宏」)之權益由16.7%進一步增加至25.1%，並對康宏有重大影響力，而康宏因而入賬為本集團聯營公司。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，新銳及康宏曾配售新股。本集團所持新銳及康宏之股本權益分別由31.2%攤薄至26%，以及由25.07%攤薄至21.16%。於攤薄及匯兌儲備重新分類後應佔新銳及康宏資產淨值之差額分別為2,363,000港元及741,000港元，已於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，鑑於康宏及Extrad Assets Limited (「Extrad Assets」)之表現，本集團就於康宏及Extrad Assets之投資進行減值評估。據此，康宏及Extrad Assets之可收回金額按使用價值計算釐定，並經參考未來五年的估計現金流量，而五年後之現金流量則按零增長率之假設，並分別採用貼現率8.7%及11%推算。在進行減值評估後，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團在損益確認50,798,000港元及15,000,000港元減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

本集團之主要聯營公司於報告期末之詳情如下：

公司名稱	業務結構形式	註冊成立地點	主要營運地點	持股類別	本集團所持已發行/ 註冊股本面值之應佔比例		本公司所持 投票權比例		主要業務
					二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
康宏	註冊成立	開曼群島	香港	普通股	21.16%	-	25%	-	投資控股，而其附屬公司從事獨立財務顧問業務、放債業務及自營投資業務
Extrad Assets	註冊成立	英屬處女群島	香港	普通股	50%	50%	50%	50%	投資控股，而其聯營公司從事玩具製造及銷售
新銳	註冊成立	百慕達	香港	普通股	26%*	31.2%	25%	25%	投資控股，而其附屬公司於中國從事買賣保健產品
好好藥業有限公司 (「好好藥業」)	註冊成立	英屬處女群島	中國	普通股	48%	48%	50%	50%	投資控股，而其附屬公司於中國從事買賣保健產品

* 在新銳配售股份後，本集團所持股本權益隨之由31.2%攤薄至26.0%。

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要

下文載列本集團各重大聯營公司之財務資料概要。下文之財務資料概要乃聯營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

於綜合財務報表，所有該等聯營公司皆使用權益法入賬。

(a) 新銳

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	294,486	217,659
非流動資產	35,248	16,228
流動負債	(21,559)	(17,392)
非流動負債	(4,984)	(3,297)
收入	206,928	192,854
年內溢利	29,681	17,403
年內其他全面(開支)收益	(4,542)	3,921
年內全面收益總額	25,139	21,324

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

(a) 新銳(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之聯營公司權益賬面金額之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
新銳之資產淨值	303,191	213,198
本集團於新銳之擁有權權益比例	26%	31.2%
本集團於新銳之權益之賬面金額	78,830	66,518

(b) 康宏

	二零一四年 千港元
流動資產	1,592,136
非流動資產	285,145
流動負債	(771,747)
非流動負債	(305,444)

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

(b) 康宏(續)

	二零一四年 六月十三日至 二零一四年 十二月三十一日 千港元
收入	854,402
期內溢利	113,956
期內其他全面開支	-
期內全面收益總額	113,956
期內已收聯營公司股息	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之聯營公司權益賬面金額之對賬：

	二零一四年 千港元
康宏之資產淨值	800,090
非控股股東權益	1,975
	802,065
本集團於康宏之擁有權權益比例	21.16%
本集團於康宏之權益之資產淨值	169,717
商譽	15,702
減值虧損	(50,798)
本集團於康宏之權益之賬面金額	134,621

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

(c) Extrad Assets

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	104	104
非流動資產	15,376	14,735
流動負債	(12)	(12)
收入	—	—
年內溢利及全面收益總額	4,641	7,677
年內已收聯營公司股息	2,000	2,000

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之聯營公司權益賬面金額之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
Extrad Assets之資產淨值	15,468	14,827
本集團於Extrad Assets之擁有權權益比例	50%	50%
本集團於Extrad Assets之權益之資產淨值	7,734	7,413
商譽	32,932	32,932
減值虧損	(15,000)	—
本集團於Extrad Assets權益之賬面金額	25,666	40,345

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

(d) 好好藥業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	42	2,291
收益	–	98,293
年內(虧損)溢利	(749)	304,180
年內其他全面開支	–	(4,449)
年內全面(開支)收益總額	(749)	299,731
年內已收聯營公司股息	1,500	200,070

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之聯營公司權益賬面金額之對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
好好藥業之資產淨值	42	2,291
本集團於好好藥業之擁有權權益比例	48%	48%
本集團於好好藥業之權益之賬面金額	20	1,100

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

個別並不重大之聯營公司之彙集資料

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團應佔溢利及其他全面收益	5,002	4,016
本集團於此等聯營公司之權益之賬面總金額	12,443	8,695

本集團已不再確認其應佔若干聯營公司之虧損。年內及累計之未確認應佔該等聯營公司之金額(摘錄自有關聯營公司之相關經審核財務報表或管理賬目)如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內未確認應佔聯營公司虧損	-	(2)
累計未確認應佔聯營公司虧損	(13,257)	(13,257)

24. 可供出售投資

可供出售投資包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按公平值：		
— 香港上市股本證券(附註a)	-	2,838
— 非上市股本基金	8,479	8,467
	8,479	11,305
按成本：		
— 非上市股本證券(附註b)	35,117	47,112
總計	43,596	58,417

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 可供出售投資(續)

附註：

- (a) 所有上市投資均按公平值列賬，公平值乃根據可於聯交所獲得之所報市場賣價釐定。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之上市證券錄得公平值下跌858,000港元，其中462,000港元於投資重估儲備確認，餘下396,000港元於損益確認(附註10)。
- (b) 上述非上市股本證券於報告期末按成本減減值計量，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。於二零一四年十二月三十一日，兩間主要非上市被投資公司共佔非上市股本證券總額之79%(二零一三年：81%)。該兩間公司分別從事提供融資租賃及投資控股。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團於損益確認減值虧損4,782,000港元(二零一三年：1,661,000港元)(附註10)。

25. 存貨

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
藥物	14,131	7,735
保健用品	1,302	1,152
牙科用品	865	2,665
	16,298	11,552

26. 應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	68,109	18,419
減：呆賬撥備	(2,197)	(2,071)
應收賬款總額(已扣除撥備)	65,912	16,348
訂金	31,915	19,389
其他應收款項	46,454	7,995
預付款項	3,327	1,668
	147,608	45,400

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

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

26. 應收賬款及其他應收款項(續)

下列為於報告期末按發票日期(接近各收入確認日期)計算列示之應收賬款(已扣除撥備)賬齡分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0日－60日	56,312	12,312
61日－120日	6,114	3,923
121日－180日	3,444	113
181日－240日	42	—
	65,912	16,348

此等應收款項與本集團多名具有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。

由於以往經驗顯示，逾期超過365日之應收款項一般無法收回，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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初結餘	2,071	1,606
已確認之減值虧損	2,699	640
因無法收回而撇銷之款項	(2,573)	(175)
年末結餘	2,197	2,071

已確認減值指特定應收賬款賬面金額與預期可收回金額現值之差額。由於對手方出現重大財務困難，故應收賬款已出現減值。

計入其他應收款項之款額為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

27. 持作買賣之投資

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港上市股本證券	278,027	629,387
非上市股本基金	-	31,533
	278,027	660,920

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場賣價釐定。

28. 應收(應付)聯營公司／一間聯營公司款項

該等款項為無抵押、免息及賬齡於60日內。

於二零一四年十二月三十一日，應收聯營公司款項之結餘包括累計撥備4,557,000港元(二零一三年：11,325,000港元)。

29. 應收(應付)被投資公司款項

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一四年十二月三十一日，應收一間被投資公司款項之結餘包括累計撥備零港元(二零一三年：1,977,000港元)。

30. 應收(應付)非控股股東權益款項

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

31. 已抵押銀行存款

該等款項為就本集團獲授之一般短期銀行融資而作抵押之存款，因此分類為流動資產。

於二零一三年，該等存款按0.01厘之年利率計息。於二零一四年，已抵押銀行存款已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(二零一三年：0.01厘至0.25厘)之市場年利率計息之銀行結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 分類為持作出售之資產

於二零一四年十二月三十一日，本公司之全資附屬公司Town Health (BVI) Limited (「Town Health BVI」)與Luck Key訂立買賣協議。據此，Town Health BVI同意向Luck Key出售Ever Full全部股本權益及應收Ever Full (Town Health BVI擁有70%權益之附屬公司)之股東貸款，總代價為4,570股Luck Key普通股，佔Luck Key 28%權益。

本集團於Ever Full之權益應佔之資產及負債(預期將於十二個月內售出)被分類為持作出售之出售組別，並於綜合財務狀況表獨立呈報。預期收購所得資產之公平值將超過有關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值。

於二零一四年十二月三十一日，Ever Full之主要資產及負債類別(於綜合財務狀況表獨立呈報)如下：

	千港元
物業、廠房及設備	7,921
商譽	7,944
存貨	866
應收賬款及其他應收款項	2,679
銀行結餘及現金	4,958
分類為持作出售之資產總值	24,368
應付賬款及其他應付款項	309
應收非控股股東權益款項	6,200
應付稅項	374
遞延稅項負債	676
與分類為持作出售之資產直接有關之負債總額	7,559

於報告期末後，Ever Full出售事項已於二零一五年二月二十七日完成。

於二零一三年十二月三十一日，本集團仍在落實有關出售本集團若干香港投資物業之條款及條件。該等交易已於二零一四年三月完成，總代價約為117,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

34. 應付賬款及其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付賬款	29,044	12,550
其他應付款項	35,860	17,636
已收按金	3,910	6,407
應計費用	56,410	21,182
	125,224	57,775

於報告期末應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0日－60日	28,975	12,527
61日－120日	69	23
	29,044	12,550

購買貨品的平均信貸期為60日至120日。

35. 應付一名關聯人士款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
九龍聽覺服務有限公司(附註)	6	14

附註： 賴國輝先生(「賴先生」)為此實體之董事兼股東。賴先生亦為本公司非全資附屬公司康聆聽覺之董事。年內，未償還結餘之最高額為16,620港元(二零一三年：9,000港元)。

結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 銀行借貸

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押：		
循環貸款	40,000	363,772
按揭貸款	22,913	—
	62,913	363,772
銀行借貸之償還情況如下：		
按要求償還及一年內	41,030	363,772
一年後但兩年內	1,057	—
兩年後但三年內	1,082	—
三年後但四年內	1,109	—
四年後但五年內	1,137	—
五年後	17,498	—
	62,913	363,772
減：於流動負債列示一年內應付之金額 毋須於報告期末起計一年內償還但載有須按 要求償還條款之銀行借貸之賬面金額(於 流動負債列示)	(41,030) (21,883)	(363,772) —
	—	—

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行借貸按香港銀行同業拆息加2.1厘至香港銀行同業拆息加2.25厘之浮動年利率計息(二零一三年：按香港銀行同業拆息加2厘之浮動年利率計息)。

本集團之按揭貸款乃由本集團之租賃土地及樓宇作抵押及個人擔保作擔保，其將於償還按揭貸款後解除。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

37. 貸款票據

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司發行面值總額為115,000,000港元實際利率10厘之貸款票據。於初始確認時，貸款票據之本金總額為99,800,000港元及贖回期權之公平值為15,200,000港元。貸款票據乃無抵押。

贖回期權賦予本公司權利，可全權決定透過給予持有人14個營業日之事先通知，按本金額連同應計利息，贖回尚存貸款票據之任何金額。贖回期權亦賦予持有人權利，可於二零一六年六月一日至二零二零年六月一日期間，透過給予本公司6個月事先通知，按本金額若干百分比連同應計利息，於到期日前贖回所持貸款票據任何金額。貸款票據之實際利率為10厘。

貸款票據於年內之變動情況載列如下：

	千港元
發行所得款項	115,000
利息開支	2,753
公平值變動	(1,220)
於二零一四年十二月三十一日	116,533

估值乃由獨立估值師艾升評值諮詢有限公司使用Hull-White單因素模式評估。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 遞延稅項負債

於本年度及以往年度已確認主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅項折舊	稅項虧損	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年一月一日	2,081	(210)	(265)	1,606
(計入損益)於損益扣除	(9)	177	—	168
收購附屬公司	1,301	—	—	1,301
出售一間附屬公司	(12)	—	—	(12)
於二零一三年十二月三十一日	3,361	(33)	(265)	3,063
計入損益	(1,692)	—	—	(1,692)
收購一間附屬公司	11,964	—	—	11,964
出售一間附屬公司	(117)	—	—	(117)
轉撥至與分類為持作出售資產 直接有關之負債	(676)	—	—	(676)
於二零一四年十二月三十一日	12,840	(33)	(265)	12,542

於二零一四年十二月三十一日，本集團有1,056,450,000港元(二零一三年：933,409,000港元)未動用稅項虧損可用作抵銷日後溢利。本集團已就有關虧損200,000港元(二零一三年：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，故此並無就餘下稅項虧損1,056,250,000港元(二零一三年：933,209,000港元)確認遞延稅項資產。有關虧損可無限期結轉。

於二零一四年十二月三十一日，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(二零一三年：1,606,000港元)。本集團已就該等可扣減暫時差額確認265,000港元(二零一三年：265,000港元)之遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 股本－普通股

	股數	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一三年一月一日、二零一三年及 二零一四年十二月三十一日	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日	910,334,710	9,103
行使認股權(附註1)	6,603,000	66
於二零一三年十二月三十一日	916,937,710	9,169
發行紅股(附註2)	3,667,750,840	36,678
行使認股權(附註3)	66,500,000	665
因股份認購事項而發行股份(附註4)	459,183,673	4,592
於二零一四年十二月三十一日	5,110,372,223	51,104

附註：

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，5,103,000份及1,500,000份認股權分別按每股0.49港元及1.03港元之認購價獲行使，導致發行6,603,000股每股面值0.01港元之本公司普通股，總現金代價約為4,045,000港元。
- 於二零一四年六月十八日，本公司按於二零一四年六月四日每持有1股現有股份，發行4股紅股。
- 截至二零一四年十二月三十一日止年度，21,500,000份及45,000,000份認股權分別按每股0.2128港元及0.612港元之認購價獲行使，導致發行66,500,000股每股面值0.01港元之本公司普通股，總現金代價約為32,115,000港元。
- 根據日期為二零一四年十月三十一日之股份認購協議，本公司於二零一四年十二月二十九日按每股0.98港元配發及發行459,183,673股股份。股份認購事項所得款項約為450,000,000港元，計劃用於拓展中港兩地業務。有關股份認購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十月三十一日之公告。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 股本－可轉換優先股(「優先股」)

	股數	金額 千港元
每股面值0.10港元之優先股		
法定：		
截至二零一四年十二月三十一日止年度經本公司 股東批准及於二零一四年十二月三十一日	375,000,000	3,750
已發行及繳足：		
截至二零一四年十二月三十一日止年度因股份認購事項而 發行股份及於二零一四年十二月三十一日	374,999,999	3,750

優先股為可予贖回優先股，並不附帶投票權。每股已發行優先股可隨時轉換為一股普通股。

根據日期為二零一四年十月三十一日之可轉換優先股認購(「優先股認購事項」)協議，本公司於二零一四年十二月二十九日按每股1.2港元配發及發行374,999,999股可轉換優先股。優先股認購事項所得款項計劃用於拓展中港兩地業務。有關優先股認購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十月三十一日之公告。

41. 股份付款交易

本公司所採納認股權計劃詳情如下：

二零零八年計劃

本公司根據上市規則第十七章，終止於二零零二年四月二十四日採納之認股權計劃（「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，採納新認股權計劃（「二零零八年計劃」）。

根據二零零八年計劃，本公司董事可向二零零八年計劃釋義所訂明之合資格人士（包括本集團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。

所授出認股權須於授出日期起計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證持有人於認股權行使期間內行使認股權設定限制。

行使價乃由本公司董事釐定，並最少須為下列最高者：(i)本公司股份於授出當日之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)股份面值。

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之所有認股權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授出之認股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之認股權）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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 股份付款交易 (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：

	授出日期	行使期	認股權數目									
			每股原先		每股經調整		於二零一三年		於二零一三年		於二零一四年	
			行使價	行使價	一月一日	年內授出	年內失效	年內行使	尚未行使	因發行紅股	十二月三十一日	
港元	港元	尚未行使	年內授出	年內失效	年內行使	尚未行使	而作出調整	年內行使	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	0.2060	2,500,000	-	-	(1,500,000)	1,000,000	4,000,000	-	5,000,000
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	0.2128	28,400,000	-	-	-	28,400,000	113,600,000	(21,500,000)	120,500,000
僱員	二零一二年 一月十四日	二零一二年一月十四日至 二零一三年一月十三日	1.51	0.5020	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	0.0980	5,103,000	-	-	(5,103,000)	-	-	-	-
顧問	二零一三年 十一月二十二日	二零一三年十一月二十二日至 二零一四年十一月二十一日	3.06	0.6180	-	9,000,000	-	-	9,000,000	36,000,000	(45,000,000)	-
					37,503,000	9,000,000	(1,500,000)	(6,603,000)	38,400,000	153,600,000	(66,500,000)	125,500,000
年末可予行使									38,400,000			125,500,000
加權平均行使價(港元)			1.001	3.06					1.53			0.2125

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司於二零一三年十一月二十二日授出9,000,000份認股權。截至二零一三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9,876,000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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 股份付款交易 (續)

公平值採用三項式模式計算。三項式模式採用之輸入值如下：

授出日期	二零一三年 十一月二十二日
於授出日期之股份收市價	3.06港元
行使價	3.06港元
預計波幅	97.35%
預計行使倍數	2.3469倍
預計股息率	0.00%
合約年期	1年
無風險率	0.2%
每份認股權之公平值	1.0973港元

預計波幅乃按本公司去年全年度股價歷史波幅釐定。

認股權公平值由永利行評值顧問有限公司(與本集團概無關連之獨立專業估值師行)計算。三項式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。

42. 透過收購一間附屬公司／附屬公司收購資產

於二零一三年二月六日，資產管理公司向獨立第三方收購Dragon Oriental Investment Limited (「Dragon Oriental」)之100%股本權益，代價為43,000,000港元。Dragon Oriental於香港從事物業持有業務。

	千港元
收購所得Dragon Oriental資產淨值：	
投資物業	43,154
應付賬款及其他應付款項	(154)
資產淨值	43,000
與收購附屬公司有關之已付現金代價及現金流出淨額	43,000

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司

截至二零一四年十二月三十一日止年度

- (a) 於二零一四年九月三十日，本集團向獨立第三方收購Dr. Vio及其附屬公司(「Dr. Vio集團」)之94.3%股本權益，代價為409,288,000港元。是項收購已使用購買法入賬。Dr. Vio集團從事提供醫療管理服務。

	總計 千港元
於收購日期收購所得之資產及已確認之負債如下：	
物業、廠房及設備	1,725
無形資產	239,599
可供出售投資	250
存貨	6,233
應收賬款及其他應收款項	66,411
銀行結餘及現金	2,809
應付賬款及其他應付款項	(66,571)
遞延稅項負債	(11,964)
資產淨值	238,492
已付現金代價	409,288
已轉讓代價	409,288
加：非控股股東權益	24,740
已確認資產淨值	(238,492)
收購產生之商譽	195,536

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度(續)

(a) (續)

由於合併成本包括控制權溢價，故收購Dr. Vio集團產生商譽。此外，已付合併代價實際上包括有關預期協同效益、收入增長、未來市場發展及Dr. Vio集團既有團隊之利益金額。由於該等利益不符合可識別無形資產之條件，故未有與商譽分開確認。

預期上述收購不會產生任何可扣稅商譽。

	千港元
與收購附屬公司有關之現金及現金等值項目流出淨額分析：	
已付現金代價	409,288
收購所得銀行結餘及現金	(2,809)
與收購附屬公司有關之現金流出淨額	406,479

為擴大本集團業務，本集團收購從事醫療管理業務之Dr. Vio集團。

截至二零一四年十二月三十一日止年度內收購之附屬公司為本集團年內收入帶來約87,874,000港元之貢獻及為本集團溢利帶來溢利約9,920,000港元。

倘收購已於二零一四年一月一日完成，本集團年內之收入總額將約為734,090,000港元及年內溢利將約為81,021,000港元。此備考參考資料僅供說明之用，並不一定能反映倘收購已於二零一四年一月一日完成，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

- (b) 於二零一三年二月二十八日，本集團向獨立第三方收購傳悅財務有限公司之100%股本權益，代價為1,890,000港元。是項收購已使用購買法入賬。傳悅財務有限公司從事提供融資服務業務。

	千港元
於收購日期收購所得之資產及已確認之負債如下：	
銀行結餘及現金	1,903
應付賬款及其他應付款項	(13)
<hr/>	
資產淨值	1,890
<hr/>	
已付現金代價	1,890
<hr/>	
與收購一間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	1,890
收購所得銀行結餘及現金	(1,903)
<hr/>	
與收購一間附屬公司有關之現金流入淨額	(13)

為擴大本集團業務，本集團收購提供融資服務之傳悅財務有限公司。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內收購之附屬公司為本集團年內溢利帶來虧損約71,000港元。

倘收購已於二零一三年一月一日完成，年內溢利將約為79,247,000港元。此備考參考資料僅供說明之用，並不一定能反映倘收購已於二零一三年一月一日完成，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度(續)

- (c) 於二零一三年八月二十七日，本集團向獨立第三方收購Ever Full及其附屬公司(「Ever Full集團」)之70%股本權益，代價為21,000,000港元。是項收購已使用購買法入賬。收購產生之商譽金額為10,455,000港元。Ever Full集團於香港從事生產及向醫療機構銷售放射性藥物業務。

千港元

於收購日期收購所得之資產及已確認之負債如下：

物業、廠房及設備	13,468
應收賬款及其他應收款項	2,977
存貨	1,483
可收回稅項	180
銀行結餘及現金	1,340
應付賬款及其他應付款項	(17,940)
遞延稅項負債	(1,301)

資產淨值	207
------	-----

已付現金代價	21,000
--------	--------

收購產生之商譽：

所轉讓代價	21,000
收購股東貸款	(10,400)
加：非控股股東權益(Ever Full集團之30%)	62
減：收購所得資產淨值	(207)

收購產生之商譽	10,455
---------	--------

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度(續)

(c) (續)

由於合併成本包括控制權溢價，故收購Ever Full集團產生商譽。此外，已付合併代價實際上包括有關預期協同效益、收入增長、未來市場發展及Ever Full集團既有團隊之利益金額。由於該等利益不符合可識別無形資產之條件，故未有與商譽分開確認。

預期上述收購不會產生任何可扣稅商譽。

千港元

與收購附屬公司有關之現金及現金等值項目流出淨額分析：

已付現金代價	21,000
收購所得銀行結餘及現金	(1,340)
<hr/>	
與收購附屬公司有關之現金流出淨額	19,660

為擴大本集團業務，本集團收購於香港從事生產及向醫療機構銷售放射性藥物業務之Ever Full集團。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內收購之附屬公司為本集團年內收入帶來約7,207,000港元之貢獻及為本集團溢利帶來溢利約643,000港元。

倘收購已於二零一三年一月一日完成，本集團年內之收入總額將約為370,885,000港元及年內溢利將約為81,719,000港元。此備考參考資料僅供說明之用，並不一定能反映倘收購已於二零一三年一月一日完成，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。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度(續)

- (d) 於二零一三年十月三十一日，本集團向獨立第三方收購宜康之額外40%股本權益，代價為124,300,000港元。緊隨交易完成後，宜康成為本集團擁有80%權益之附屬公司。是項收購已使用購買法入賬。收購產生之商譽金額為132,552,000港元。宜康於中國從事提供醫療、醫院服務及管理業務。

千港元

於收購日期收購所得之資產及已確認之負債如下：

物業、廠房及設備	56,080
存貨	175
應收賬款及其他應收款項	18,623
銀行結餘及現金	43,467
應付賬款及其他應付款項	(19,898)

資產淨值 98,447

已付現金代價 124,300

收購產生之商譽：

已付現金代價	124,300
加：非控股股東權益(宜康之20%)	19,689
以往持有之聯營公司權益之公平值(附註)	87,010
減：收購所得資產淨值	(98,447)

132,552

與收購附屬公司有關之現金及現金等值項目流出淨額分析：

已付現金代價	124,300
收購所得銀行結餘及現金	(43,467)

與收購附屬公司有關之現金流出淨額 80,833

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度(續)

(d) (續)

附註： 以往持有之宜康40%權益之公平值乃參照本集團就進一步收購宜康40%股本權益所付現金代價扣減調整系數30%而釐定。扣減調整系數旨在計入進一步收購40%權益之控制權溢價。以往持有之宜康40%權益(分類為聯營公司之權益)之賬面金額為零港元，由於該聯營公司已於以往年度全數減值，故此重新計量以往持有之聯營公司權益產生收益87,010,000港元(見附註10)。

由於合併成本包括本集團就進一步收購宜康40%權益所付控制權溢價，當中計及潛在收益增長、未來市場發展及宜康既有團隊之利益金額，故收購宜康產生商譽。由於該等利益不符合可識別無形資產之條件，故未有與商譽分開確認。

預期收購不會產生任何可扣稅商譽。

為擴大本集團業務，本集團收購於中國從事提供醫療、醫院服務及管理業務之附屬公司。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內收購之附屬公司為本集團年內收入帶來約5,010,000港元之貢獻及為本集團溢利帶來虧損約2,761,000港元。

倘收購已於二零一三年一月一日完成，本集團年內之收入總額將約為384,054,000港元及年內溢利將約為72,847,000港元。此備考參考資料僅供說明之用，並不一定能反映倘收購已於二零一三年一月一日完成，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。

44. 出售附屬公司

於二零一四年二月二十一日，本集團向獨立第三方出售至易有限公司(「至易」)之全部股本權益，總代價為3,322,000港元。

於二零一四年七月二日，本集團向獨立第三方出售eSilk之全部股本權益，總代價為224,000港元。

於二零一四年十一月四日，本集團向獨立第三方出售Pherson Limited(「Pherson」)之全部股本權益，總代價為3,980,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

44. 出售附屬公司(續)

於二零一三年五月十四日，本集團向獨立第三方出售Achieved Success Company Limited及其附屬公司(「Achieved Success」)之全部股本權益，總代價為35,000,000港元。

於二零一三年五月十五日，本集團向獨立第三方出售Dragon Oriental之全部股本權益，總代價為42,000,000港元。

於出售日期，附屬公司應佔資產及負債總金額如下：

	二零一四年				二零一三年		
	至易 於二零一四年 二月二十一日 千港元	eSilk 於二零一四年 七月二日 千港元	Pherson 於二零一四年 十一月四日 千港元	總計 千港元	Achieved Success 於二零一三年 五月十四日 千港元	Dragon Oriental 於二零一三年 五月十五日 千港元	總計 千港元
所出售資產淨值：							
物業、廠房及設備	-	2	288	290	8,501	-	8,501
投資物業	164,302	-	3,623	167,925	24,989	41,901	66,890
存貨	-	18	-	18	-	-	-
應收賬款及其他應收款項	-	-	182	182	20	-	20
銀行結餘及現金	1,195	448	4	1,647	291	253	544
應付賬款及其他應付款項	(162,175)	(480)	-	(162,655)	(448)	(154)	(602)
遞延稅項負債	-	-	(117)	(117)	(12)	-	(12)
非控股股東權益	-	6	-	6	-	-	-
	3,322	(6)	3,980	7,296	33,341	42,000	75,341
出售之收益	-	230	-	230	1,659	-	1,659
	3,322	224	3,980	7,526	35,000	42,000	77,000
支付方式：							
現金	3,322	224	3,980	7,526	35,000	42,000	77,000
出售產生之現金流入淨額：							
已收現金代價	3,322	224	3,980	7,526	35,000	42,000	77,000
所出售銀行結餘及現金	(1,195)	(448)	(4)	(1,647)	(291)	(253)	(544)
	2,127	(224)	3,976	5,879	34,709	41,747	76,456

年內已出售之附屬公司於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度出售之前並無對本集團之業績及現金流量帶來重大貢獻。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 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，並以信託人控制之基金持有。本集團向計劃作出相當於有關薪金成本5%之供款，於二零一四年六月一日前上限為每月1,250港元，及由二零一四年六月一日起上限為每月1,500港元，而僱員須作出等額供款。

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等計劃之規則，按基本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作出指定供款。

於綜合全面收益表扣除之成本總額約為3,605,000港元(二零一三年：3,282,000港元)，乃指本集團於年內應付上述計劃之供款。並無沒收供款可供本集團用以扣減現有供款額。

46. 現金及現金等值項目

綜合現金流量表所示於報告期末之現金及現金等值項目與財務狀況表所示之相關項目對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金及銀行結餘	1,078,558	201,249
計入分類為持作出售之出售組別之現金及銀行結餘(附註33)	4,958	-
總計	1,083,516	201,249

47. 經營租約

本集團作為承租人

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內就物業經營租約所付最低租金款項	42,959	39,357

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得總租金開支為55,247,000港元(二零一三年：50,807,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 經營租約 (續)

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列到期日支付之未來最低租金款項如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	42,156	31,349
第二年至第五年(包括首尾兩年)	34,684	18,012
五年後	—	2,157
	76,840	51,518

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。

本集團作為出租人

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之物業租金收入約為21,186,000港元(二零一三年：30,090,000港元)。

於報告期末，本集團根據不可撤銷之物業經營租約須於下列到期日支付之未來最低固定租金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	14,337	20,905
第二年至第五年(包括首尾兩年)	10,525	13,704
	24,862	34,609

所有物業於未來一至兩年均已有作出承諾之租戶。

48. 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值分別約126,972,000港元及256,985,000港元之若干物業、廠房及設備以及投資物業已作質押，作為本集團獲授一般銀行融資之抵押。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值分別約68,951,000港元、420,405,000港元及117,000,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業以及分類為持作出售之資產，以及約17,794,000港元之銀行存款及68,978,000港元之持作買賣投資已作質押，作為本集團獲授一般銀行融資之抵押。分類為持作出售之資產之質押已於二零一四年出售事項完成日期解除。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 關聯人士交易及結餘

年內，本集團曾與關聯人士訂立下列重大交易：

關聯人士名稱	交易性質	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
綽峰有限公司	租金收入	941	900
香港減重及糖尿外科中心有限公司	管理服務費收入	405	370
	租金收入	86	129
香港創傷及骨科矯形中心有限公司	管理服務費收入	3,488	2,500
	管理服務費開支	176	131
	租金收入	345	398

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，上述關聯人士為本集團之聯營公司。

於報告期末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35。

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期福利	23,716	22,795
離職後福利	94	60
	23,810	22,855

主要管理人員之酬金由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

50. 本公司之財務狀況表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債		
於非上市附屬公司之投資	28,529	28,529
應收附屬公司款項	1,935,913	1,267,637
應收一間聯營公司款項	500	500
應收貸款	30,000	–
其他應收款項	5,728	1,756
銀行結餘及現金	181,989	1,681
其他應付款項	(740)	–
應付附屬公司款項	–	(83,766)
貸款票據	(116,533)	–
淨資產總額	2,065,386	1,216,337
資本及儲備		
股本－普通股	51,104	9,169
股本－可轉換優先股	3,750	–
儲備(附註)	2,010,532	1,207,168
	2,065,386	1,216,337

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

50. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

儲備

	股份溢價	資本贖回 儲備	繳入盈餘	可分派儲備	認股權儲備	累計溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一三年一月一日	508,096	9,020	28,180	62,677	210,497	484,950	1,303,420
年內虧損	-	-	-	-	-	(110,107)	(110,107)
行使認股權	4,477	-	-	-	(498)	-	3,979
確認股權結算股份支付開支	-	-	-	-	9,876	-	9,876
於二零一三年十二月三十一日	512,573	9,020	28,180	62,677	219,875	374,843	1,207,168
年內虧損	-	-	-	-	-	(11,863)	(11,863)
發行紅股	-	-	-	-	-	(36,678)	(36,678)
行使認股權	42,162	-	-	-	(10,713)	-	31,449
因股份認購事項而發行股份							
— 普通股	445,408	-	-	-	-	-	445,408
— 優先股	446,250	-	-	-	-	-	446,250
發行股份之交易成本	(20,770)	-	-	-	-	-	(20,770)
已付股息	-	-	-	-	-	(50,432)	(50,432)
於二零一四年十二月三十一日	1,425,623	9,020	28,180	62,677	209,162	275,870	2,010,532

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(透過根據二零零零年四月集團重組交換股份收購所得之附屬公司)資產淨值約28,530,000港元之差額。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司

於二零一四年及二零一三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	持股類別	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
				二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 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
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(附註b)	香港/有限責任 公司	普通股	100港元	-	42%	-	51.5%	-	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	-	60%	-	73.6%	-	75%	-	75%	物業投資服務
Dr. Vio (附註c)	香港/有限責任 公司	普通股	1,000港元	-	94.3%	-	-	-	100%	-	-	提供醫療管理服務
商誠有限公司	香港/有限責任 公司	普通股	100港元	-	51%	-	51%	-	67%	-	67%	提供醫療服務
首億投資有限公司(附註b)	香港/有限責任 公司	普通股	2港元	-	60%	-	73.6%	-	75%	-	100%	物業持有服務
基健	香港/有限責任 公司	普通股	2港元	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%	提供醫療及牙科 診症服務
華雅有限公司(附註b)	香港/有限責任 公司	普通股	100港元	-	100%	-	73.6%	-	100%	-	100%	物業投資服務
興途投資有限公司(附註b)	香港/有限責任 公司	普通股	1港元	-	60%	-	73.6%	-	100%	-	100%	物業投資服務

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立地點/ 法律實體類別	持股類別	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
				二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		二零一四年 十二月三十一日		二零一三年 十二月三十一日		
				直接	間接	直接	間接	直接	間接	直接	間接	
百利源有限公司(附註b)	香港/有限責任公司	普通股	100港元	-	100%	-	73.6%	-	100%	-	100%	物業投資服務
資產管理公司(附註b)	英屬處女群島/ 有限責任公司	普通股	917港元	-	60%	-	73.6%	-	75%	-	75%	物業投資服務
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	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
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
康健醫療及牙科	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
Ultimate Achieve Limited(附註b)	香港/有限責任公司	普通股	1港元	-	60%	-	73.6%	-	60%	-	100%	上市證券買賣
宜康	中國/中外合資 企業	-	人民幣 199,750,000元	-	80%	-	80%	-	*75%	-	75%	提供醫療服務

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

附註：

- (a) 年內，本集團透過其擁有70%權益的附屬公司間接持有該附屬公司。該附屬公司之51%股本權益由其母公司持有，而其母公司的70%股本權益由本公司一間全資附屬公司擁有。
- (b) 資產管理公司向非控股股東權益配發及發行208股新股份。本集團之股本權益由73.6%攤薄13.6%至60%。
- (c) 本集團進一步收購宜康40%股本權益，而宜康成為本公司擁有80%權益之附屬公司。

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。

於報告期末，本公司擁有其他對本集團並不重大之附屬公司。該等附屬公司大部分於香港經營。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一四年	二零一三年
提供醫療保健及牙科服務	香港	86	47
提供體檢及化驗服務	香港 中國	3 2	3 2
		5	5
醫療管理業務	香港	1	-
投資證券及物業	香港	14	19

擁有重大非控股股東權益之非全資附屬公司詳情

下表列出擁有重大非控股股東權益之本集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點/ 主要營業地點	非控股股東權益持有之 投票權比例		非控股股東權益持有之 擁有權益比例		分配予非控股股東 權益之(虧損)溢利		累計非控股股東權益	
		二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
		十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日	十二月 三十一日
資產管理公司	英屬處女群島/香港	40%	25%	40%	26.4%	(11,844)	27,118	286,306	261,221
擁有非控股股東權益之 個別不重大附屬公司								58,346	23,090
								344,652	284,311

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股股東權益之非全資附屬公司詳情(續)

擁有重大非控股股東權益之本集團附屬公司之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要所呈列之金額為進行集團內公司間對銷前之金額。

資產管理公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	601,468	617,602
非流動資產	165,029	761,871
流動負債	(44,806)	(383,317)
非流動負債	(1,434)	(2,040)
本公司擁有人應佔權益	433,951	732,895
非控股股東權益	286,306	261,221
收入	15,389	35,722
投資物業公平值增加	850	64,196
其他收入	118,611	67,350
開支	(229,818)	(59,762)
所得稅開支	(1,337)	(2,201)
年內(虧損)溢利	(96,305)	105,305
本公司擁有人應佔(虧損)溢利	(84,461)	78,187
非控股股東權益應佔(虧損)溢利	(11,844)	27,118
年內(虧損)溢利	(96,305)	105,305

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

51. 主要附屬公司(續)

擁有重大非控股股東權益之非全資附屬公司詳情(續)

資產管理公司(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本公司擁有人應佔其他全面收益	70,497	52,892
非控股股東權益應佔其他全面收益	-	10,185
年內其他全面收益	70,497	63,077
本公司擁有人應佔全面(開支)收益總額	(13,964)	131,079
非控股股東權益應佔全面(開支)收益總額	(11,844)	37,303
年內全面(開支)收益總額	(25,808)	168,382
經營業務之現金流出淨額	(97,749)	(468,762)
投資活動之現金流入淨額	346,160	223,059
融資活動之現金(流出)流入淨額	(327,708)	331,241
現金(流出)流入淨額	(79,297)	85,538

一間附屬公司擁有權權益之變動

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團非全資附屬公司資產管理公司向其非控股股東權益配發及發行208股(二零一三年：17股)新股份，總代價為83,000,000港元(二零一三年：17,000,000港元)。本集團於資產管理公司之股本權益由73.6%攤薄至60%(二零一三年：由75%攤薄至73.6%)。119,930,000港元(二零一三年：17,431,000港元)(即按比例應佔資產管理公司之淨資產賬面金額)已轉撥至非控股股東權益。非控股股東權益增幅與已收代價之差額36,930,000港元(二零一三年：431,000港元)已於其他儲備扣除(二零一三年：計入其他儲備)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

52. 報告期後事項

於報告期結束後，本集團有以下事項：

- (a) 於二零一五年一月一日，本公司就收購卓悅美容國際有限公司（「卓悅美容」，於百慕達註冊成立之有限公司）之100%股本權益而發行365,327,586股股份予卓悅集團有限公司。卓悅美容及其附屬公司從事經營纖體美容及保健中心。有關交易詳情載於本公司日期為二零一四年八月二十日及二零一五年一月一日之公告以及本公司日期為二零一四年十一月十九日之通函。
- (b) 於二零一五年一月五日，本公司與中國人壽保險(集團)公司（「中國人壽」）訂立有條件投資協議，內容關於發行1,785,098,644股股份，換取現金1,749,396,671港元，認購價為每股股份0.98港元。本公司主要股東亦授予中國人壽認沽期權，令中國人壽有權要求本公司主要股東按認沽期權價格每股股份1.2港元向中國人壽購回已購入股份。有關交易詳情載於本公司日期為二零一五年一月五日之公告及本公司日期為二零一五年二月三日之通函。
- (c) 於二零一五年三月十七日，本公司之全資附屬公司智領控股有限公司與獨立第三方訂立買賣協議，收購華耀醫療集團有限公司49%權益，代價為人民幣151,280,000元（相等於約187,587,200港元）。華耀醫療集團有限公司乃於英屬處女群島註冊成立之公司，從事(i)於杭州經營一間康復醫院，主要提供復康護理相關服務、傳統中醫護理及西醫內科醫院護理；及(ii)於杭州經營一間診所，提供傳統中醫護理、西醫內科醫院護理及優質牙科保健服務。

倘有關條件未能於二零一五年三月三十一日或之前獲履行，則買賣協議項下之所有權利及責任將予以終止及告終。有關交易詳情載於本公司日期為二零一五年三月十七日之公告。
- (d) 於二零一五年三月二十日，本公司與獨立第三方訂立買賣協議，出售其於資產管理公司（於英屬處女群島註冊成立及從事物業投資之公司）之全數60%股本權益，代價為432,726,000港元。有關交易詳情載於本公司日期為二零一五年三月二十日之公告。

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(%)	
			二零一四年	二零一三年
1. 新界 沙田市地段第282號 源順圍10-12號全幢	辦公室	中期租賃	100%	73.6%
2. 九龍 亞皆老街83號 先施大廈商場 地下G28及G29號舖	商店	中期租賃	60%	73.6%
3. 九龍佐敦道5號 至秀商業大廈 地下	商店	中期租賃	60%	73.6%
4. 新界荃灣 登發街4-6號 路德圍46-50號 安榮街3-5號 嘉新大廈地下C2號舖	商店	中期租賃	60%	73.6%

財務摘要

業績

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	494,579	354,553	341,768	339,321	307,447
年內來自持續經營業務之溢利(虧損)	80,889	79,318	(430,664)	66,011	132,715
年內來自已終止業務之虧損	-	-	-	-	(22,549)
年內溢利(虧損)	80,889	79,318	(430,664)	66,011	110,166
以下人士應佔：					
本公司擁有人	84,612	49,633	(434,952)	64,221	100,269
非控股股東權益	(3,723)	29,685	4,288	1,790	9,897
	80,889	79,318	(430,664)	66,011	110,166

資產及負債

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	2,824,411	2,012,517	1,672,548	1,797,212	1,770,087
總負債	(364,293)	(519,040)	(335,199)	(244,415)	(204,810)
	2,460,118	1,493,477	1,337,349	1,552,797	1,565,277
以下人士應佔資產：					
本公司擁有人	2,115,466	1,209,166	1,127,631	1,546,815	1,559,244
非控股股東權益	344,652	284,311	209,718	5,982	6,033
	2,460,118	1,493,477	1,337,349	1,552,797	1,565,277