

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



**Kaisa Health Group Holdings Limited**  
**佳兆業健康集團控股有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：876)

**經審核全年業績公佈**  
**截至二零二一年十二月三十一日止年度**

茲提述佳兆業健康集團控股有限公司(「本公司」)日期為二零二二年三月三十日之公佈，內容有關(其中包括)本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合全年業績(「未經審核全年業績公佈」)。誠如未經審核全年業績公佈所載，由於本集團之審核程序尚未完成，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績之刊發已延遲。

**經審核全年業績**

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合全年業績之審核程序已告完成。截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字載列如下：

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	209,626	183,810
銷售成本		(112,211)	(93,847)
<b>毛利</b>		<b>97,415</b>	<b>89,963</b>
其他收入、收益及虧損		12,859	7,840
銷售及分銷成本		(49,143)	(32,332)
行政支出		(108,159)	(79,106)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動收益	9	57,146	22,670
按公平值計入損益之金融負債之 公平值變動虧損	11	(1,688)	—
可換股承付票據公平值變動收益		2,275	5,044
可換股債券應收賬項公平值變動虧損		—	(524)
貿易應收賬項減值虧損淨額	8	(822)	(286)
一名董事欠款減值虧損撥回／(減值虧損)		217	(2,371)
應收貸款／可換股債券減值虧損撥回／ (減值虧損)		26,503	(30,838)
其他費用		(17,217)	(20,446)
融資成本		(8,183)	(1,087)
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	4	<b>11,203</b>	<b>(41,473)</b>
所得稅(開支)／抵免	5	(23,526)	778
<b>年內虧損</b>		<b>(12,323)</b>	<b>(40,695)</b>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他全面收益，包括重新分類調整 其後可予重新分類至損益之項目： 換算海外業務所產生之匯兌差額		5,084	30,985
年內全面開支總額		(7,239)	(9,710)
應佔年內溢利／(虧損)：			
– 本公司股權持有人		2,359	(39,692)
– 非控股權益		(14,682)	(1,003)
		(12,323)	(40,695)
應佔年內全面收入／(開支)總額：			
– 本公司股權持有人		9,060	(9,634)
– 非控股權益		(16,299)	(76)
		(7,239)	(9,710)
		港仙	港仙
每股盈利／(虧損)			
– 基本	7	0.05	(0.79)
– 攤薄		0.05	(0.79)

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		58,760	31,709
使用權資產		30,598	22,906
土地使用權		4,175	46,583
無形資產		5,132	987
商譽		20,217	—
於一間聯營公司之投資		—	—
可換股承付票據		—	33,005
應收貸款		21,240	—
預付款項及按金	8	24,495	20,080
按公平值計入損益之金融資產	9	230,098	269,206
按公平值計入其他全面收益之金融資產		245	—
遞延稅項資產		539	593
		<u>395,499</u>	<u>425,069</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		144,669	—
存貨		16,190	6,729
貿易及其他應收賬項	8	135,893	105,898
可換股債券應收賬項		—	18,842
一名董事欠款		19,293	21,093
同系附屬公司欠款		525	207
附屬公司之一名非控股股東欠款		—	477
可收回稅項		—	2,624
銀行結存及現金		259,264	176,600
		<u>575,834</u>	<u>332,470</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	10	127,873	73,257
其他金融負債	11	89,078	—
租賃負債		6,753	6,025
欠一名關聯方款項		785	764
欠同系附屬公司款項		1,443	862
欠一間附屬公司之一名非控股股東款項		12,245	11,919
應繳稅項		23,814	—
		<u>261,991</u>	<u>92,827</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>313,843</u>	<u>239,643</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>709,342</u>	<u>664,712</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	25,528	17,211
遞延稅項負債	970	—
	<u>26,498</u>	<u>17,211</u>
<b>資產淨值</b>	<b>682,844</b>	<b>647,501</b>
<b>權益</b>		
股本	6,303	6,303
儲備	644,814	630,213
	<u>651,117</u>	<u>636,516</u>
本公司股權持有人應佔權益	651,117	636,516
非控股權益	31,727	10,985
	<u>682,844</u>	<u>647,501</u>
<b>總權益</b>	<b>682,844</b>	<b>647,501</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1. 編製基準及主要會計政策

### 1.1 編製基準

本綜合財務報表按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例披露規定所規定之適用披露事項編製。

### 1.2 主要會計政策

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟除若干按公平值計量之金融工具除外。

除附註2所述應用新訂及經修訂香港財務報告準則及因確認下文附註所述之發展中物業而採納之新會計政策外，綜合財務報表所用之會計政策及計算方式與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

並無納入本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表之會計政策：

#### 發展中物業

除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策計量外之成本模式，發展中物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值計及最終預期可變現之價格，減去適用之可變銷售開支及預計至竣工之成本。

物業開發成本主要包括建築成本、有關作其後銷售之發展中物業之土地使用權、合資格資產之借款成本及於發展期間產生之專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售之已落成物業。

除非發展中物業將不會於正常經營周期內變現，否則將被分類為流動資產。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之以下經修訂香港財務報告準則，該等準則與本集團業務相關，且於本集團於二零二一年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表強制生效：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、  
利率基準改革 – 第二階段  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則  
第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

此外，於二零二一年一月一日，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「於二零二一年六月三十日後的COVID-19相關租金寬免」，該修訂本對本集團而言已於二零二一年四月一日或之後開始之財政年度強制生效。

除下述者外，採納該等經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間之業績及財務狀況之編製及呈報方式造成重大影響。

### **香港財務報告準則第16號(修訂本)「於二零二一年六月三十日後的COVID-19相關租金寬免」**

該修訂本將香港財務報告準則第16號第46A段之可行權宜方法之可用性延長，以致其適用於租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前之付款之租金寬免，惟須符合香港財務報告準則第16號第46B段所述應用可行權宜方法之其他條件。

選擇應用此可行權宜方法之承租人將須一致應用其於所有具有類似特徵及在類似情況下之租賃合約，不論該合約是否因承租人應用此修訂本或香港財務報告準則第16號(修訂本)「COVID-19相關租金寬免」而符合資格應用可行權宜方法。倘使用此可行權宜方法，則須作出額外披露。

本集團已選擇提早採納該等修訂本。因此，所收取之租金寬免已於觸發該等付款的事情或情況發生期間之綜合損益及其他全面收益表中在「其他收入、收益及虧損」內確認，其並無對二零二一年一月一日期初權益結餘造成任何影響。

## 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本公佈獲授權當日，本集團並無提早採納若干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17號	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架提述 <sup>4</sup>
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營企業之間之 資產出售或出資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港 詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債相關之 遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得 款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 — 履約成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零 年週期之年度改進 <sup>1</sup>
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期待確定

<sup>4</sup> 對收購／合併日期為於二零二二年一月一日當日或之後開始的首個年度期間期  
初的當日或之後的業務合併／共同控制合併生效

董事預期，所有修訂將於修訂生效日期或之後開始之首個期間之本集團會計政策中獲採納。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團綜合財務報表構成重大影響。



### 3. 收益及分部資料

收益指本集團已向外部客戶出售貨品及所提供服務之已收及應收金額，再減除折扣及銷售稅。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之經營業務歸屬於三個(二零二零年：兩個)經營分部，其集中於經營製造及買賣義齒、健康 – 康復業務及健康 – 康養業務。隨著珠海十里蓮江國際健康城項目及上海市嘉定區徐行鎮伏虎村項目開始營運，健康 – 康養業務成為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之新報告分部。

#### 3.1 分部收益及業績

##### 截至二零二一年十二月三十一日止年度

	義齒業務 千港元	健康 – 康復業務 千港元	健康 – 康養業務 千港元	總額 千港元
<b>收益</b>				
由外界客戶產生之收益	<u>200,487</u>	<u>7,125</u>	<u>2,014</u>	<u>209,626</u>
<b>業績</b>				
折舊及攤銷前之分部溢利／(虧損)	22,975	52,377	(33,199)	42,153
折舊				
– 物業、廠房及設備	(13,042)	(1,274)	(1,730)	(16,046)
– 使用權資產	(5,389)	(3,343)	(681)	(9,413)
土地使用權之攤銷	–	–	(1,200)	(1,200)
無形資產之攤銷	<u>(654)</u>	<u>(77)</u>	<u>–</u>	<u>(731)</u>
分部經營溢利／(虧損)	<u>3,890</u>	<u>47,683</u>	<u>(36,810)</u>	<u>14,763</u>
貿易應收賬項減值虧損淨額	(822)	–	–	(822)
一名董事欠款減值虧損撥回	217	–	–	217
終止確認一間附屬公司之虧損	<u>(1,031)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(1,031)</u>
除所得稅前分部溢利／(虧損)	<u>2,254</u>	<u>47,683</u>	<u>(36,810)</u>	<u>13,127</u>
可換股承付票據公平值變動收益				2,275
出售可換股承付票據之虧損				(5,331)
應收貸款減值虧損撥回				26,503
未分配收入				758
未分配開支				<u>(26,129)</u>
<b>除所得稅前溢利</b>				<u><u>11,203</u></u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	義齒業務 千港元	健康 – 康復業務 千港元	健康 – 康養業務 千港元	總額 千港元
收益				
由外界客戶產生之收益	179,941	3,869	–	183,810
業績				
折舊及攤銷前之分部溢利／(虧損)	35,691	259	(888)	35,062
折舊				
– 物業、廠房及設備	(11,165)	(1,740)	(1)	(12,906)
– 使用權資產	(3,343)	(2,755)	–	(6,098)
土地使用權之攤銷	–	–	(840)	(840)
無形資產之攤銷	(342)	(130)	–	(472)
分部經營溢利／(虧損)	20,841	(4,366)	(1,729)	14,746
貿易應收賬項減值虧損	(286)	–	–	(286)
一名董事欠款之減值虧損	(2,371)	–	–	(2,371)
除所得稅前分部溢利／(虧損)	18,184	(4,366)	(1,729)	12,089
可換股承付票據公平值變動收益				5,044
可換股債券應收賬項公平值 變動虧損				(524)
可換股債券應收賬項之減值虧損				(30,838)
未分配收入				1,308
未分配開支				(28,552)
除所得稅前虧損				(41,473)

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／虧損指各分部所賺取／產生之溢利／虧損，當中並未分配中央行政成本、若干其他收入、收益及虧損、可換股債券應收賬項、可換股承付票據及非上市管理基金之公平值變動以及應收貸款／可換股債券應收賬項減值虧損。此乃為分配資源及評估表現而向主要經營決策者匯報之資料。

### 3.2 分部資產及負債

於二零二一年十二月三十一日

	義齒業務 千港元	健康 – 康復業務 千港元	健康 – 康養業務 千港元	總額 千港元
可匯報之分部資產	348,728	295,350	279,459	923,537
應收貸款				21,240
遞延稅項資產				539
未分配資產				26,017
總資產				<u>971,333</u>
可匯報之分部負債	(79,840)	(26,401)	(155,293)	(261,534)
遞延稅項負債				(970)
可收回稅項				(23,814)
未分配負債				(2,171)
總負債				<u>(288,489)</u>

於二零二零年十二月三十一日

	義齒業務 千港元	健康 – 康復業務 千港元	健康 – 康養業務 千港元	總額 千港元
可匯報之分部資產	295,757	332,055	57,674	685,486
可換股承付票據				33,005
可換股債券應收賬項				18,842
遞延稅項資產				593
可收回稅項				2,624
未分配資產				16,989
總資產				<u>757,539</u>
可匯報之分部負債	(77,575)	(10,603)	(15,695)	(103,873)
未分配負債				(6,165)
總負債				<u>(110,038)</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，義齒業務分部、健康–康復業務分部及健康–康養業務分部產生之資本開支分別為約31,665,000港元(二零二零年：約43,161,000港元)、約13,682,000港元(二零二零年：約5,653,000港元)及約40,212,000港元(二零二零年：約43,793,000港元)。

### 3.3 地域資料

本集團之營運主要位於香港及中華人民共和國(「中國」)(香港除外)。下表提供了按業務營運所在區域產生之本集團業務收益及按資產地理位置劃分之本集團非流動資產分析。

	由外界客戶產生之收益		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	–	33,103	–	–
中國(香港除外)	<b>207,966</b>	150,082	<b>118,251</b>	101,721
其他	<b>1,660</b>	625	<b>46,366</b>	20,544
	<b>209,626</b>	183,810	<b>164,617</b>	122,265

附註：非流動資產包括物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權、無形資產、商譽、應收貸款及按金。

### 3.4 有關主要客戶之資料

本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無佔本集團總收益10%以上之客戶。

#### 4. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)乃於 扣除／(計入)下列各項後得出：		
董事酬金		
– 袍金	1,565	1,612
– 其他酬金	14,111	20,384
– 按權益結算以股份付款之開支	4,639	3,093
– 界定供款退休金計劃之供款(附註(a))	131	65
	<b>20,446</b>	25,154
其他員工成本		
– 員工薪金及津貼	110,060	97,785
– 按權益結算以股份付款之開支	902	1,050
– 界定供款退休金計劃之供款(附註(a))	5,941	2,077
	<b>116,903</b>	100,912
總員工成本	<b>137,349</b>	126,066
核數師酬金		
– 本年度	1,200	1,100
無形資產之攤銷(計入銷售成本)	731	472
土地使用權之攤銷	1,200	840
確認為開支之存貨成本	96,859	91,001
折舊：		
– 物業、廠房及設備	16,046	12,906
– 使用權資產	9,413	6,302
貿易應收賬項之減值虧損淨額	822	286
一名董事欠款之(減值虧損撥回)／減值虧損	(217)	2,371
應收貸款／可換股債券應收賬項之 (減值虧損撥回)／減值虧損	<b>(26,503)</b>	30,838
租賃費用：		
– 租期少於十二個月之短期租賃	832	2,398
– 已獲COVID-19相關租金寬免(附註(b))	(193)	(153)
匯兌虧損／(收益)淨額(計入其他收入、收益及虧損)	1,812	(3,469)
研究及開發開支(計入其他費用)	17,217	20,446
租賃負債融資費用	1,739	935
出售可換股承付票據虧損(計入其他收入、 收益或虧損)	5,331	–
出售按公平值計入損益之金融資產之(收益)／虧損 (計入其他收入、收益或虧損)	<b>(12,620)</b>	1,463

附註：

- (a) 受COVID-19疫情影響，中國政府於截至二零二零年十二月三十一日止年度頒佈社會保險減免等多項政策，以促進經濟活動復甦，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度界定供款計劃之若干供款獲減免。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無可作扣減未來退休計劃供款額之沒收供款(二零二零年：零港元)。
- (b) 誠如附註2所披露，本集團已提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)「於二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金寬免」，並將修訂本引進之可行權宜方法應用於本集團所獲取之所有合資格租金寬免。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於實施嚴厲社交距離及旅遊限制措施以防止COVID-19疫情擴散之期間所獲取之租金寬免為折讓固定付款之形式。

## 5. 所得稅開支／(抵免)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期稅項：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	23,472	—
	<u>23,472</u>	<u>—</u>
過往年度之超額撥備：		
香港利得稅	—	(185)
中國企業所得稅	—	—
	<u>—</u>	<u>(185)</u>
遞延稅項開支／(抵免)	54	(593)
	<u>23,526</u>	<u>(778)</u>

由於本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)乃按就中國稅務用途之估計應課稅收入於截至二零二一年十二月三十一日止年度(二零二零年：由於本集團就中國稅務用途而言並無任何應課稅收入，故並無就中國企業所得稅作出撥備)之適用稅率進行撥備。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施規定，中國附屬公司之稅率為25%。本集團一間附屬公司自二零二一年十二月二十三日起在中國獲認可為「**高新技術企業**」，並已向地方稅務機關登記，合資格獲二零二一年至二零二三年之三年之優惠稅率15%。

根據一項由中國國家稅務總局所頒佈自二零一九年九月起生效之政策，從事研發及開發活動之企業有權在釐定該期間應課稅溢利期間申請該年度產生之研究及開發開支175%可扣稅開支之津貼(「**超額抵扣**」)。一間附屬公司合資格於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之應課稅溢利申請該超額抵扣津貼。

## 6. 股息

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度概無派付、宣派或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

## 7. 每股盈利／(虧損)

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數字計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司股權持有人應佔年內盈利／(虧損)	<u>2,359</u>	<u>(39,692)</u>
<b>股份數目</b>		
	二零二一年	二零二零年
年內已發行之加權平均普通股數目	<u>5,042,139,374</u>	<u>5,042,139,374</u>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利／(虧損)並不假設行使本公司之購股權，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。因此，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

## 8. 貿易及其他應收賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動：		
收購一間附屬公司之按金	–	20,080
收購土地使用權之按金 (附註 (i))	<b>24,495</b>	–
	<b>24,495</b>	20,080
流動：		
貿易應收賬項	<b>68,337</b>	89,292
減：預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」) 撥備	<b>(1,131)</b>	(1,013)
	<b>67,206</b>	88,279
其他應收賬項、預付款項及按金 (附註 (ii))	<b>17,077</b>	8,530
發展中物業的建築成本預付款項	<b>51,610</b>	9,089
	<b>135,893</b>	105,898
	<b>160,388</b>	125,978

### 附註：

- (i) 該金額指根據本集團、上海佳煦健康服務有限公司、上海嘉定區徐行鎮伏虎經濟合作社及上海新行建設投資有限公司分別於二零二一年三月三日及二零二一年七月二日訂立之原合作協議及補充合作協議，就收購土地使用權所支付之保證金。

根據原合作協議及補充合作協議，本集團承諾注資人民幣167,000,000元(相當於約201,000,000港元)，其中包括對上海佳定健康服務有限公司之註冊資本注資人民幣120,000,000元(相當於約144,000,000港元)以及股東貸款人民幣47,000,000元(相當於約57,000,000港元)，以參與於伏虎村進行鄉村振興、建設及發展之項目。

有關原合作協議及補充合作協議之進一步詳情載於本公司日期分別為二零二一年三月三日、二零二一年七月二日、二零二一年八月十三日之公佈以及日期為二零二一年七月二十九日之通函。

- (ii) 金額主要包括已付按金、預付供應商款項及應收增值稅賬項。

本集團董事認為預期將於一年內錄得之貿易及其他應收賬項之公平值與其賬面值之間並無重大差異，原因為該等結餘於短期內到期。



於報告期末，本集團以發票日期(亦與收益確認日期相若)為基準，扣除預期信貸虧損撥備後之貿易應收賬項之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至90日	50,062	60,076
91至180日	9,112	19,572
181至365日	4,780	5,115
超過一年	3,252	3,516
	<u>67,206</u>	<u>88,279</u>

本集團與客戶主要以信貸方式進行交易。發票發出後一般須在30日至90日內支付，惟若干關係良好之客戶，其付款期限可延至360日。

貿易應收賬項預期信貸虧損撥備之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	1,013	730
年內確認	1,042	286
年內撥回	(220)	–
年內註銷	(727)	–
匯兌調整	23	(3)
	<u>1,131</u>	<u>1,013</u>
於十二月三十一日	<u>1,131</u>	<u>1,013</u>

## 9. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動：		
非上市股本投資(附註(a))	—	269,206
有限合夥權益(附註(b))	<b>230,098</b>	—
	<b>230,098</b>	269,206

附註：

- (a) 於二零一八年八月三日，本集團與瑞景投資有限公司(「賣方」，本集團最終控股公司佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業集團」)之全資附屬公司)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方有條件同意出售而本集團有條件同意收購業佳有限公司(「目標公司」，賣方之全資附屬公司)之全部已發行股本(「出售股份」)，及賣方有條件同意轉讓而本集團有條件同意承接估計金額為人民幣191,412,000元之免息股東貸款(「出售貸款」)，將由賣方向目標公司及其聯繫人士(統稱「目標集團」)支付，總代價為人民幣193,000,000元(相當於約221,732,000港元)。

目標集團計劃參與之項目為擬興建將包含2,000個床位之三級甲等綜合醫院，專門於器官移植、微創手術、生物學診斷及精準醫療服務(「樹蘭專案」)。有關買賣協議之進一步詳情於本公司日期為二零一八年十一月二十八日之通函及日期分別為二零一八年五月四日、二零一八年五月二十四日、二零一八年八月三日、二零一八年八月三十一日、二零一八年九月二十八日、二零一八年十月三十一日及二零一八年十二月十四日之公佈中披露。

本公司董事宣佈，目標集團出售股份及出售貸款之收購事項已於二零一九年五月二十三日完成，進一步詳情已於本公司日期為二零一九年五月二十四日之公佈中披露。

於二零一九年五月二十三日完成收購目標集團之出售股份及出售貸款後，本集團已於杭州佳躍投資合夥企業(有限合夥)(「杭州佳躍」，一間於中國成立之有限合夥公司)注資人民幣191,412,000元(相當於約219,908,000港元)，並於杭州佳躍擁有9.6%之實際權益。

杭州佳躍直接持有寧波梅山保稅港區傑鑠投資合夥企業(有限合夥)(「梅山傑鑠」)99.9%之權益，梅山傑鑠持有杭州兆金置業有限公司(「杭州兆金」)90%之股本權益，而杭州兆金擁有樹蘭專案。

於二零二零年十二月三十一日，非上市股本投資已參考獨立合資格專業估值師進行的估值以計量其公平值。

於二零二一年五月二十四日，本集團訂立買賣協議以出售其於非上市股本投資及杭州金韻投資管理有限公司之全部股權(「出售事項」)，代價分別為人民幣276,000,000元(相當於約337,962,000港元)及人民幣2,000,000元(相當於約2,400,000港元)。出售事項其後於二零二一年七月二十三日獲本公司獨立股東批准。有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十四日、二零二一年七月二十三日之公佈以及日期為二零二一年七月八日之通函。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已於綜合損益及其他全面收益表中分別確認公平值變動收益及出售收益為約47,609,000港元及12,620,000港元。

變動詳情載列如下：

	千港元
於二零二零年一月一日	229,879
匯兌調整	16,657
於損益確認之公平值變動	22,670
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	269,206
匯兌調整	8,527
於損益確認之公平值變動	47,609
年內出售	(325,342)
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	<u><u>—</u></u>

- (b) 於二零二一年七月二十日、二零二一年七月二十一日及二零二一年八月三十一日，本集團與深圳盈都科技有限公司（「賣方」）分別訂立三份轉讓協議。根據該等協議，賣方同意透過若干合約安排以代價人民幣180,000,000元（相當於220,410,000港元）將其於珠海金鎰銘股權投資基金合夥企業（有限合夥）（「有限合夥企業」）之合共5.51%有限合夥權益轉讓予本集團。

有限合夥企業以投資於資訊科技、優質醫療健康產業的股權及股權相關證券為重點。根據適用的中國法律法規，於醫療保健機構方面作出的投資須遵守中外合營模式架構，且中方須持有當中不少於30%股權。由於本集團被視為海外投資者，本集團與賣方已訂立若干合約安排（「合約安排」），以避免上述外商限制。

根據合約安排，本集團、賣方及深圳達逸臻科技有限公司（「VIE實體」）（一家由賣方成立的特殊目的公司）已簽訂合作協議及VIE協議（包括獨家諮詢與服務協議、獨家購買權協議、授權委託書、股權質押協議以及借款協議），使本集團能夠：

- 對VIE實體行使有效的財務及營運控制權；
- 行使股權持有人於VIE實體的投票權；
- 收取VIE實體產生的絕大部份經濟利益回報作為本集團提供業務支持、技術及顧問服務的報酬；
- 獲得不可撤銷的獨家權利，以按中國法律及法規許可的最低購買價向其擁有人購買VIE實體的全部或部份股權及／或資產；
- 就VIE實體的全部股權獲得其擁有人的質押，作為VIE實體應付本集團的所有款項的抵押擔保，並擔保VIE實體履行其於合約安排下的義務。

有關合約安排的詳情分別載於本公司日期為二零二二年一月三十一日及二零二二年三月三日的公佈。

本集團於VIE實體概無擁有任何股權。然而，根據合約安排，本集團享有其參與VIE實體的可變回報並有能力透過其對VIE實體之權力影響該等回報，故被視為控制VIE實體。因此，根據香港財務報告準則，本公司將VIE實體視為綜合結構實體。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度已將VIE實體的財務狀況及業績併入截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

然而，合約安排未必具有如直接法定所有權之效力，以提供本集團對VIE實體的直接控制權，且中國法律體系的不確定性可能妨礙本集團於VIE實體的業績、資產及負債的實益權利。根據法律顧問的意見，本公司董事認為，合約安排符合相關中國法律法規且可依法強制執行。

於二零二一年十二月三十一日，於有限合夥權益之投資已參考獨立合資格專業估值師進行之估值以計量其公平值。

變動詳情載列如下：

	千港元
於二零二一年一月一日	—
添置	220,410
於損益確認之公平值變動	9,537
匯兌調整	151
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日	<b>230,098</b>
	<hr/> <hr/>

## 10. 貿易及其他應付賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付賬項	45,571	4,939
預收賬款	22,128	23,965
其他應付賬項(附註(a))	27,063	19,560
應計費用(附註(a))	29,520	23,987
合約負債(附註(b))	1,251	806
遞延或有代價	2,340	—
	<u>127,873</u>	<u>73,257</u>

於報告期末，以發票日期為基準之貿易應付賬項之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至90日	41,671	4,734
91至180日	3,662	131
180日以上	238	74
	<u>45,571</u>	<u>4,939</u>

購買貨品之平均信貸期為90日(二零二零年：90日)。

所有款項均為短期，因此本集團貿易及其他應付賬項之賬面值被視為合理接近其公平值。

附註：

- (a) 其他應付賬款主要包括中國增值稅及其他應付稅項，而應計費用則包括應計員工薪金及津貼、界定供款退休金計劃之供款以及齒科和健康項目的諮詢費用。
- (b) 合約負債指已收取健康—康復業務分部項下醫療服務之按金。當本集團於開始提供醫療服務前收取按金，將導致於合約開始生效時產生合約負債，直至就服務確認之收益可涵蓋按金金額為止。合約負債指就醫療服務收取之墊款及預期於一年內確認為收益。

## 11. 其他金融負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按公平值計入損益之金融負債：		
認沽期權負債(附註(a))	25,350	—
按攤銷成本計量之金融負債：		
其他金融負債(附註(b))	63,728	—
	<u>89,078</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 於二零二一年五月三十一日，本集團、珠海十里蓮江農業旅遊開發有限公司(「**珠海十里蓮江開發**」)及中能化投資管理(天津)有限公司(「**中能化**」)訂立增資協議，據此(其中包括)中能化同意以現金方式向珠海十里蓮江健康產業發展有限公司(「**珠海十里蓮江健康產業**」)增資人民幣65,600,000元(相當於約80,327,000港元)(「**增資**」)，其中金額人民幣43,870,000元(相當於約53,718,000港元)及人民幣21,730,000元(相當於約26,608,000港元)將為珠海十里蓮江健康產業之註冊資本及資本儲備分別作出增資。待增資完成後，珠海十里蓮江健康產業將由中能化擁有40%、由本集團擁有33%及由珠海十里蓮江開發擁有27%。根據增資協議，中能化將不會涉及珠海十里蓮江健康產業之日常營運。

根據增資協議，本集團及珠海十里蓮江開發承諾，珠海十里蓮江健康產業之經審核年度營運收入增長率及純利增長率分別不得低於21%及30%(「**溢利擔保**」)。倘於任何年度未能達致溢利擔保，則中能化有權於其增資後18個月屆滿後要求本集團及珠海十里蓮江開發按購回價購回其於珠海十里蓮江健康產業之40%股權(「**認沽期權**」)。購回價乃按中能化作出之增資額100%以及中能化已悉數結清增資金額當日起直至購回當日之簡單年度回報率9.8%計算，並扣除已向中能化宣派及派付之股息，並以最高購回價人民幣100,000,000元(相當於約122,450,000港元)為限。

有關中能化之增資之進一步詳情於本公司日期為二零二一年五月三十一日之公佈中披露。

認沽期權獲分類為於初始確認按公平值計入損益之金融負債，並按公平值計量，且公平值變動於損益中確認。增資超過認沽期權之結餘乃於初始按公平值確認，並其後按攤銷成本計量。

變動詳情載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	—	—
於初始確認時	<b>23,662</b>	—
於損益確認之公平值變動	<b>1,688</b>	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>25,350</b>	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 在綜合財務報表中確認的增資負債部份的變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	—	—
於初始確認時	<b>56,666</b>	—
利息開支	<b>8,205</b>	—
已付利息	<b>(1,143)</b>	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>63,728</b>	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

其他金融負債的負債部份的利息開支透過應用每年 14.7% 實際利率的實際利率法計算。

佳兆業集團(本集團的最終控股公司)的全資附屬公司佳兆業集團(深圳)有限公司就償還中能化的增資、分派投資回報及所需行政開支提供公司擔保。



## 管理層討論及分析

### 財務重點

年內，本集團之收益約達209,600,000港元(二零二零年：約183,800,000港元)，較去年增加14.04%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔收益約為2,400,000港元，即每股基本盈利為0.05港仙(二零二零年：虧損約為39,700,000港元，即每股基本虧損0.79港仙)。

### 末期股息

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

概無股東放棄或同意放棄任何股息之安排。

### 業務回顧

#### 義齒業務

本集團從事義齒業務，包括於海外和本地銷售及生產義齒，包括牙冠及牙橋、可拆式之全部及部份義齒、植體及金屬牙冠。

於二零二一年十二月三十一日，來自義齒業務之收益約為200,500,000港元，而於二零二零年同期之收益則約為179,900,000港元。

本集團自二零一五年五月收購義齒業務。義齒業務的銷售分佈方面，二零二一年國內銷售佔全年銷售99%，相比起二零二零年國內銷售佔全年銷售82%，海外銷售佔全年銷售18%，海外銷售於二零二一年的佔比明顯減少，反映出因COVID-19疫情而對本集團收緊國際市場之影響。海外競爭者亦積極參與義齒供應商之併購，從而導致海外銷售額萎縮。

另一方面，由於 Condor Tech 之 3D 口內掃描器質素不穩定，本公司已於二零二一年三月二十五日與 Condor Tech 訂立和解協議，據此 Condor Tech 之尚未行使可換股債券已轉讓予一名獨立第三方，價格為 5,225,000 歐元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十五日之公佈。

本集團業務一向致力投資於研究及專門知識。於二零二一年，研究及開發支出減少至 17,200,000 港元(二零二零年：20,400,000 港元)，反映管理層就義齒業務投資未來科技之決心及願景。另一方面，已收到市政府為數 4,000,000 港元(二零二零年：4,400,000 港元)之資助及獎勵，嘉許本集團不斷努力於義齒範疇技術及專門知識之研究及開發。

鑒於中國及國際種植體市場的高增長背景，本集團進入牙科高值耗材種植體領域，二零二一年上半年本集團收購美國 Basic Dental Implant System Inc. (「**Basic Dental**」) 100% 股權，其中 Basic Dental 擁有種植體「必適佳」品牌。必適佳種植體具備國際先進的設計形態和材料處理技術，在美國一九九六年推出，二零一零年進入中國市場，積累了豐富的成功病例。

本集團組建技術及銷售團隊以完善提升本集團產品的技術生產以及在中國和國際市場的銷售。在中國深圳成立中美種植體研發中心整合中國、美國和其他國際醫學技術專家的能力推動種植體技術發展。中美團隊為重新進入中國市場的種植體產品進行研發註冊證照等方面工作升級做出充分準備。

## 健康業務

### 康養業務

於二零二一年，珠海十里蓮江國際健康城進入全面開發建設階段，一月啟動珠三角鄉村振興農創IP設計大賽，五月十里蓮江的一間民宿開始運營，十月景區全面提升後開始營業，通過一系列品牌推廣及節慶類活動運營，積極探索並推進「農(文)旅+康養」的特色小鎮模式，目前專案正在有序建設中。

本集團於二零二一年三月與上海新行建設投資有限公司簽訂合作協定，進一步拓展健康康養業務。於二零二一年九月獲取B-08地塊農用地轉集體建設用地批文。目前徐行鎮專案已開展推動專案總體規劃設計及專案交通評估等工作。專案總體規劃設計方案、專案交通評估方案等完成，本集團並同相關政府部門提前溝通，取得回饋意見。

### 康復業務

本集團從事運動康復領域，開展術後康復、運動損傷康復、慢性疼痛、脊柱側彎、畸形矯正等康復業務，二零二一年引進北京體育大學汪黎明教授為首席技術專家，第一家運動康復診所深圳醫佳普通專科門診部(「醫佳門診部」)於二零一九年十月開業運營，截至二零二一年十二月三十一日，來自醫佳門診部的收益約為人民幣3,720,000元(相當於約4,490,000港元)，第二家運動康復診所深圳佳醫普通專科門診部(「佳醫門診部」)於二零二零年十二月二十八日正式開業運營，截至二零二一年十二月三十一日，來自佳醫門診部的收益約為人民幣1,660,000元(相當於約2,000,000港元)，第三家運動康復診所深圳佳康康復醫學科門診部(「佳康門診部」)於二零二一年八月十七日正式開業運營。

運動康復業務在國內發展迅速，行業缺少龍頭企業，目前處於市場擴張階段，本集團康復項目積極引進行業專家，全年引進公立三甲醫院醫生坐診120餘次，組織開展康復學術培訓20場，全年推薦康復技術師外出學習5人次，籌備的佳康門診部順利開業運營。

於二零二一年，本集團康復專案嚴格控制醫療風險，全年未出現醫療投訴事件，規範經營，全年醫保檢查未出現任何違規事件。

於回顧年度，本集團於有限合夥投資合共人民幣180,000,000元（相當於約220,400,000港元），重點投資資訊科技、優質醫療健康產業的股權及股權相關證券。董事會認為該投資將使本集團能夠把握投資機會並產生潛在投資回報。

## **報告期後重大事件**

自二零二一年十二月三十一日起及直至本公佈日期並無產生影響本公司的重大事件。

## **展望**

本集團主要從事義齒業務及健康業務，其業務戰略為透過加大擴展業務，以進一步提升股東價值。打造「美加」品牌，以先進技術為導向，融合國內、外優質醫療器械資源，成為高端義齒耗材供應商。本集團積極探索以口腔上下游為產業鏈的醫療器械體系，以醫養、康養結合的醫療服務體系，三大體系相互協同，形成生態閉環。

## 義齒業務

本集團認為，中國人民消費水準的提升是中國牙科市場快速增長的基礎。在此基礎上，通過國外廠家和牙科醫生的教育推廣，國人的口腔保健意識的提升是牙科市場保持快速增長的內生動力。目前中國牙科市場已經處於快速的啟動階段，牙科消費升級的趨勢不會改變，且有望從東部沿海地區逐步向中西部中心城市蔓延，整體牙科市場在未來很長一段時間均可能保持較快的增長趨勢。預計隨著中國國民消費能力的提升，無論從牙醫配比、就診率、高端牙科業務的滲透率，還是從目前的市場規模來看，中國的口腔市場均有數十倍以上發展潛力。

中國市場二零二一年種植體植入顆數已有約400萬顆，約40%左右的年增長率。本集團種植體產品經研發註冊升級和證照升級完成後，種植體業務有望實現較快業績增長。同時本集團計畫3年內再造一家以種植體技術開發為核心能力的國家高新技術企業，為種植體產品國產化和不斷推出符合中國市場的產品做出努力。

本集團已為義齒業務訂立一連串增長策略，包括擴大其中國國內及海外市場(如美國)之銷售網路、擴大其位於中國之生產能力及發展具美容功能之高端新型義齒產品。

就義齒業務而言，除有機增長及銷售網路整固合併外，本集團亦會於高科技牙科相關領域積極尋求投資和合作機會，以增加交叉銷售機會，為本公司股東提供更佳投資回報。

## 健康業務

### 康養業務

隨著十里蓮江專案的大力開發及建設，預計二零二二年可為本集團帶來約人民幣250,000,000元的合約銷售規模，在健康中國正式成為國家發展核心理念的背景下，借鑒國內外文旅健康小鎮的開發模式，珠海十里蓮江國際健康城項目將打造「以休閒養生、康養醫養，生態農業，旅遊度假為主的」大灣區田園生活目的地。

本集團將以珠海十里蓮江國際健康城為起點，發揮本集團在康養、醫療的勢能，推動農(文)旅+康養服務體系的搭建，打造覆蓋城區、近郊，遠郊所有類型的康養地產專案，並形成規模化、可複製的康養度假小鎮模式，為大灣區客戶提供全方位、個性化的健康服務。

### 康復業務

運動康復在中國蓬勃發展，更多的居民接受運動康復的理念，隨著市場的逐步成熟，本集團開啟全面業務佈局，計畫在二零二二年在深圳佈局1-2家運動康復門診部，引進北京體育大學康復醫療團隊加盟，借鑒深圳醫佳普通專科門診部的發展經驗，拓寬運動康復的業務專案，增加以支具、矯正鞋墊、筋膜槍等周邊康復產品，開展運動康復的行業教育，積極開展企業及學校的賽事保障，借助深圳馬拉松等大型運動賽事的醫療保障單位的光環進行全面宣傳。

## 經營業績及財務回顧

### 收益

本年度銷售額因本集團之義齒業務復甦而平穩上升。其他收益有所增加，主要因為出售按公平值計入損益之金融資產約12,600,000港元所致。

### 毛利及毛利率

本年度毛利為97,400,000港元(二零二零年：90,000,000港元)。本年度毛利率減少至46.5%(二零二零年：48.9%)。本集團之毛利增加約7,400,000港元，主要是由於義齒業務於COVID-19疫情後復甦所致。義齒業務之毛利由約89,000,000港元增加合共約16,100,000港元至約105,100,000港元。本集團之毛利率受到珠海十里蓮江國際健康城之項目(「十里蓮江項目」)於二零二一年下半年開始營運所造成之不利影響，導致產生毛損7,100,000港元，以及於二零二一年下半年開設兩間新診所導致產生毛損約1,500,000港元。

### 銷售及分銷成本

銷售及分銷成本主要指管理層維持營銷活動之力度。

### 行政支出

行政支出較二零二零年增加約29,000,000港元，此乃主要由於十里蓮江項目於二零二一年下半年開始營運而產生了約8,900,000港元支出，及於二零二一年下半年開設兩間新診所而產生了約700,000港元支出所致。於二零二一年下半年，義齒業務亦涉及技術改革項目，其產生約5,600,000港元。除此之外，本集團亦從事互聯網醫療業務之發展，於二零二一年下半年產生約10,000,000港元。於中國上海市嘉定區徐行鎮伏虎村之項目(「徐行鎮項目」)已於二零二一年下半年開始營運，因而產生約5,600,000港元。

## 其他費用

其他費用指研發及開發(「研發」)開支。本集團投資於研發，以提升未來產品競爭力、產能、知名度以及減少人力勞動成本，同時可按國家要求申請企業所得稅減免及政府補助撥款。研發項目包括有3D雕刻機，3D打印機，3D掃描儀，隱形正畸軟件開發等。由於年內海外收益減少，申請政府補助類研發項目單體項目規模，人工及原材料耗用都低於二零二零年。

## 融資成本

融資成本較二零二零年增加約7,000,000港元，此乃主要由於十里蓮江項目之新投資者作出注資約80,300,000港元，其於二零二一年下半年產生了約8,200,000港元之利息開支。

## 所得稅開支

所得稅開支增加是由於出售樹蘭專案以實現其投資之資本收益約為100,000,000港元，因此於二零二一年下半年產生約24,000,000港元之所得稅撥備。

## 應收貸款

應收貸款指為結清本集團於Condor Tech可換股債券應收賬項之5,000,000歐元投資而授予Financière Wow的貸款，其專門從事3D口內掃描器之銷售、分銷及開發。

## 現金水平和現金流量

本集團於回顧年度擁有穩健之現金水平，於二零二一年十二月三十一日之銀行結存及現金約為259,300,000港元(二零二零年：約176,600,000港元)。

## 資本支出及資本承擔

年內，本集團投資約43,900,000港元(二零二零年：約7,700,000港元)，主要用作購置設備。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有資本承擔約181,600,000港元(二零二零年：約52,100,000港元)。



## 或然負債

本集團於二零二一年十二月三十一日並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。

## 庫務政策

本集團之銷售額主要以人民幣、歐元、美元及港元定值，而採購額主要以美元、人民幣及港元進行交易。

港元及其他貨幣之波動於本年度對本集團之成本及經營並無重大影響，故董事預計目前不會有重大匯率波動風險。本集團並無訂立任何金融工具以作對沖用途。然而，本集團將密切監察整體外匯風險及利率風險，並考慮於必要時對沖該等風險。

## 流動資金、資本架構及財政資源

於二零二一年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔之權益約為 651,100,000 港元(二零二零年：約 636,500,000 港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為 313,800,000 港元(二零二零年：239,600,000 港元)，而流動及速動比率分別為 2.20 及 2.14 (二零二零年：分別為 3.58 及 3.51)。

於二零二一年十二月三十一日，金額為 785,000 港元(二零二零年：764,000 港元)之款項指應付姜思思女士(執行董事武天逾先生之配偶)之結餘。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，由於本集團並無債務淨額(界定為其他金融負債減現金及現金等價物)，故並無計算資本負債比率。

考慮到上述數據，管理層相信本集團有充裕資源結付未還債項及為日常營運開支提供資金。

## 資產抵押

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

## 重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業，以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

### 按公平值計入損益之金融資產之重大出售

Mega Deluxe Holdings Limited (本公司之全資附屬公司) 與瑞景投資有限公司 (本公司控股股東佳兆業集團之資附屬公司) 於二零一八年八月三日訂立買賣協議，據此，本公司收購於中國浙江省杭州市發展之樹蘭專案，以提供公共健康及醫療服務。該投資成本約 219,900,000 港元。

該投資已於二零二一年五月二十四日根據一項買賣協議以代價人民幣 276,000,000 元 (相當於約 331,000,000 港元) 出售予一名獨立第三方，並且已獲本公司獨立股東於二零二一年七月二十三日在股東特別大會上批准。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，就出售該項目非上市股本投資之收益為約 12,600,000 港元。

更多詳情載於本公司分別日期為二零二一年五月二十四日、二零二一年七月二十三日之公佈及日期為二零二一年七月八日之通函。

### 按公平值計入損益之金融資產之重大投資

於二零二一年七月二十日、二零二一年七月二十一日及二零二一年八月三十一日，和晟健康科技(海口)有限公司(前稱佳兆業健康科技(海口)有限公司)(本公司之間接全資附屬公司，從事投資控股業務)與深圳盈都科技有限公司訂立轉讓協議，內容有關透過若干合約安排以投資成本人民幣 180,000,000 元轉讓於珠海金鎰銘股權投資基金合夥企業(有限合夥)合共 5.51% 有限合夥權益(持有 165,289,256.2 個單位)。有限合夥投資專注於有關資訊科技、優質醫療及健康行業的股票及股權相關證券。

於二零二一年十二月三十一日，按公平值計入損益之金融資產之公平值為約230,100,000港元，佔本集團總資產之約23.7%。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，按公平值計入損益之金融資產之公平值收益為約9,500,000港元。

更多詳情載於本公司日期為二零二二年一月三十一日及二零二二年三月三日之公佈。

### **可換股承付票據之重大出售**

根據日期為二零二一年十一月三十日的買賣協議，本公司之全資附屬公司Huge Profit Group Limited (溢聯集團有限公司) 向Beach Point Securitized Credit Fund LP、Beach Point SC Offshore Fund Ltd. 及Beach Point TX SCF LP出售Quanergy Systems, Inc. 發行之本金額3,500,000美元之優先有抵押可換股承付票據，代價為3,850,000美元(相當於約29,900,000港元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，出售可換股承付票據之虧損為約5,300,000港元。

更多詳情載於本公司日期為二零二一年十一月三十日之公佈。

### **在建物業之重大投資**

於二零二一年下半年，十里蓮江項目開始營運。土地使用權、建設成本及利息開支已於截至二零二一年十二月三十一日止年度資本化。十里蓮江項目預期將於二零二二年完成，而有關物業預期將於二零二二年內可供出售。

於二零二一年十二月三十一日，在建物業之賬面值約144,700,000港元，佔本集團總資產約14.9%。

### **應收貸款及出售可換股債券應收賬項之重大投資**

於二零一六年十月十九日，本集團之間接全資附屬公司聯逸發展有限公司(「**聯逸**」) 與Condor Technologies NV (前稱Condor International NV) (「**Condor Tech**」，於比利時註冊成立之上市公司) 訂立有條件協議，以認購Condor Tech所發行之257,663份非上市5%票息可換股債券(「**可換股債券**」)，其總本金額為5,000,000歐元，於由發行日起計第三個周年日到期。認購可換股債券一事其後於二零一六年十一月二十九日完成。可換股債券之到期日已於二零一九年十一月二十九日延長一年。該投資成本約41,200,000港元。

該投資是用於發展中國的口內掃描器市場，Condor Tech是口內掃描器之生產商。於二零二一年三月二十五日，本公司與Condor Tech訂立一項和解協議（「**和解協議**」），據此尚未行使之可換股債券已轉讓予一名獨立第三方Financière Wow，價格為5,225,000歐元。有關聯逸向Financière Wow轉讓可換股債券之購買價5,225,000歐元（相當於約49,167,000港元）乃經考慮可換股債券本金額5,000,000歐元（相當於約47,050,000港元）連同按延期付款年息3%之預先收取利息釐定，並須按下列方式以現金應付：

- (i) 將於訂立和解協議日期起五(5)個營業日內以現金作出付款2,225,000歐元（相當於約20,937,000港元）（「**第一期**」）；及
- (ii) 將於訂立和解協議日期起第三十(30)個月期間屆滿後（即於二零二三年九月二十五日或之前）以現金作出延期付款3,000,000歐元（相當於約28,230,000港元）（「**第二期**」）。

轉讓完成後，聯逸及Condor Tech已解除其各別於認購協議項下之所有負債，且本公司已於截至二零二一年十二月三十一日止年度就減值虧損撥回錄得收益約26,500,000港元。

於二零二一年十二月三十一日，應收貸款之賬面值約為21,200,000港元，佔本集團總資產約2.19%。

更多詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十五日之公佈。

除上述所披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無持有重大投資，亦無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。於本公佈日期，董事會並無授權進行其他重大投資或額外資本資產之計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港及中國共有約700名僱員(二零二零年十二月三十一日：於香港及中國共約900名)。本集團基於本集團及其僱員之表現執行其薪酬政策、花紅及購股權計劃。本集團提供社會保險等福利以確保競爭力。

本集團為香港所有合資格僱員運作強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團資金分開持有，並由受託人管理。根據強積金計劃規則，僱主及僱員均須按規則規定之各項水平向該計劃供款。

本公司中國附屬公司之僱員參與由中國政府營運之國家管理退休福利計劃。本公司中國附屬公司須按僱員基本薪金之一定百分比向該退休計劃供款，撥付福利所需資金。

此外，本集團另有採納一項購股權計劃作為向董事及合資格僱員提供之長期獎勵。本集團董事及高級管理層之薪酬政策由董事會之薪酬委員會(「薪酬委員會」)經考慮本集團表現，個別表現及可比較市場狀況後訂立。

## 購回、贖回或銷售本公司上市證券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 遵守證券交易之標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事買賣本公司證券之操守準則。經本公司作出具體查詢後，全部董事均確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載之規定交易標準。

本公司亦已為可能擁有本公司或其證券內幕消息之僱員所進行之證券交易，訂立不遜於標準守則之書面準則(「**僱員書面指引**」)。本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無發現僱員違反僱員書面指引之事件。

## 遵守企業管治守則

上市規則現有附錄十四所載已於二零二二年一月一日生效的新企業管治守則(「**新企業管治守則**」)規定須於二零二二年一月一日開始的財政年度應用於本公司的企業管治報告。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守新企業管治守則於二零二二年一月一日生效前的上市規則先前附錄十四(「**守則**」)所載的企業管治守則及企業管治報告，惟以下偏離事項除外：

### 守則的第 A.6.7 條守則條文

守則的第 A.6.7 條守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事須出席股東大會，以對股東的意見有持平了解。

本公司獨立非執行董事李永蘭女士因要處理其他重要事務，故未能出席於二零二一年八月十三日舉行之股東特別大會。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保彼等遵守法定及規定準則，並與最新發展一致。

## 未經審核與經審核全年業績之重大差異

由於未經審核全年業績公佈所載財務資料在其刊發之日未經本公司核數師審核或同意，而若干資料已作出後續調整，因此，本公司股東及潛在投資者務請留意本集團未經審核與經審核年度業績所載財務資料之下列差異。根據上市規則第13.49(3)(ii)(b)條，下文載列該等財務資料出現重大差異之主要詳情及原因。

	本公佈之披露 千港元	未經審核全年 業績公佈之披露 千港元	差異 千港元	附註
<b>綜合損益及其他全面收益表</b>				
行政支出	(108,159)	(109,595)	(1,436)	(1)
按公平值計入損益之金融負債之				
公平值變動虧損	(1,688)	(905)	783	(2)
融資成本	(8,183)	(7,228)	955	(3)
年內虧損	(12,323)	(12,021)	(302)	(4)
換算海外業務所產生之匯兌差額	5,084	4,425	(659)	(5)
本公司擁有人應佔年內溢利	2,359	1,885	474	(5)
非控股權益應佔年內虧損	(14,682)	(13,906)	(776)	(5)
本公司擁有人應佔年內				
全面收入總額	9,060	8,223	837	(5)
非控股權益應佔年內全面				
開支總額	(16,299)	(15,819)	(480)	(5)
每股盈利				
– 基本及攤薄	0.05	0.04	0.01	(6)

	本公佈之披露	未經審核全年 業績公佈之披露	差異	附註
	千港元	千港元	千港元	
<b>綜合財務狀況表</b>				
<b>非流動資產</b>				
應收貸款	21,240	22,611	(1,371)	(7)
預付款項及按金	24,495	–	24,495	(8)
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收賬項	135,893	160,388	(24,495)	(8)
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬項	(127,873)	(133,330)	5,457	(9)
其他金融負債	(89,078)	(83,926)	(5,152)	(2), (3) & (9)
<b>權益</b>				
儲備	(644,814)	(645,400)	586	(10)
非控股權益	(31,727)	(32,207)	480	(10)

**附註：**

- (1) 主要是重新分類調整行政支出與融資成本的銀行開支，以及調整計入行政支出的多計以股份付款之開支所致。
- (2) 主要是基於獨立合資格專業估值師進行的估值，對按公平值計入損益之金融負債之公平值進行調整，以及對按攤銷成本計量的其他金融負債的賬面值進行調整。
- (3) 主要是對上文附註(2)所述按攤銷成本計量的其他金融負債的利息支出進行調整，以及對上文附註(1)所述的銀行開支進行重新分類調整。
- (4) 主要是由於以上附註(1)至(3)所述的調整而產生的損益內調整。
- (5) 主要是對其他以人民幣計值的金融負債重新換算產生的匯兌差額進行調整，對以上附註(1)所述的以股份付款之開支進行調整，以及本公司股權持有人及非控股權益應佔的損益及其他全面收益分配。



- (6) 主要是由於以上附註(1)至(3)所述的調整，重新計算了每股基本及攤薄盈利。
- (7) 主要是由於對應收貸款的預收利息在流動負債與非流動資產之間進行重新分類調整。
- (8) 主要是由於對收購土地使用權之按金在流動資產與非流動資產之間進行重新分類調整。
- (9) 主要是由於對流動負債當中之其他金融負債的應付利息進行重新分類調整。
- (10) 主要是對因以上附註(1)至(4)所述的調整而產生的本公司股權持有人及非控股權益應佔之權益進行調整。

由於上文所述之該等差異，已對本集團綜合財務報表附註3(收益及分部資料)、附註7(每股盈利／(虧損))、附註8(貿易及其他應收賬項)、附註10(貿易及其他應付賬項)及附註11(其他金融負債)(分別見本公佈第9至12頁、第15頁、第16至17頁、第22頁及第23至24頁)以及未經審核全年業績公佈所披露之管理層討論與分析內「經營業績及財務回顧」章節(分別見本公佈第31至36頁)作出相應調整。

本集團綜合財務報表附註3(收益及分部資料)亦有所修訂(分別見本公佈第9至12頁)。差異是由於珠海十里蓮江國際健康城及上海市嘉定區徐行鎮伏虎村項目的分部收益及業績、分部資產及負債重新分類至一個新的業務分部(即健康－康養業務)，以及原來的「健康業務」業務分部改名為「健康－康復業務」，而此符合截至二零二一年十二月三十一日止年度就分配資源及評估表現而言向主要經營決策者匯報的資料。

由於分別重新計算員工成本及租賃負債融資成本的總額，本集團綜合財務報表附註4(除所得稅前溢利／(虧損))(見本公佈第13頁)有所修訂。

## 由審核委員會審閱年度業績

本公司已根據上市規則附錄十四，設立具有特定成文權責範圍之審核委員會。審核委員會成員現由三名獨立非執行董事，即劉彥文博士(審核委員會主席)、呂愛平博士及李永蘭女士組成。霍義禹先生曾於年內擔任審核委員會成員並於二零二一年三月四日辭任審核委員會成員。審核委員會已檢討有關內部監控之事項、風險管理系統、本集團所採納之會計準則及常規，以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績，並就此與管理層及外聘核數師討論。

## 致同(香港)會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已就此份公佈所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。致同(香港)會計師事務所有限公司就此執行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此致同(香港)會計師事務所有限公司並無對本公佈發出任何核證。

## 刊發全年業績及年報

本全年業績公佈已刊載於本公司網站(<http://www.kaisahealth.com>)及香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)。二零二一年年報將根據上市規則於適當時候向本公司股東寄發以及可於本公司及香港交易及結算所有限公司網站查閱。

## 致謝

本人謹此代表董事會，感謝親愛的股東、尊貴的客戶、忠誠的供應商、專業的銀行界在過去一年所給予的全力支持，祈望來年可以更緊密地合作。

本人亦謹此衷心感謝管理層及員工於本集團的勤勉及盡責。

承董事會命  
佳兆業健康集團控股有限公司  
主席  
張華綱

香港，二零二二年四月二十日

於本公佈刊登日期，董事會包括四名執行董事張華綱先生(主席)、羅軍先生(聯席副主席)、武天逾先生(聯席副主席)及郭英成先生；及三名獨立非執行董事劉彥文博士、呂愛平博士及李永蘭女士。