
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓所有名下之天安中國投資有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：28)

有關
中國醫療網絡認購、
中國醫療網絡收購及中國醫療網絡要約
之主要交易

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第6至14頁。

本通函寄發予股東僅供參考，並已根據上市規則取得股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。

二零二三年八月十八日

目 錄

	頁碼
釋義.....	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料.....	15
附錄二 — 中國醫療網絡集團之資料.....	20
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	71
附錄四 — 一般資料.....	83

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「亞證地產」	指	亞證地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：271)
「亞證地產集團」	指	亞證地產及其附屬公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「勵群」	指	勵群投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，自二零二三年七月五日起由亞證地產集團間接全資擁有
「Cashplus」	指	Cashplus Management Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，由Lee and Lee Trust(全權信託)間接全資擁有(李先生及彼之兄弟姐妹為受託人)
「China Elite」	指	China Elite Holdings Limited，一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為817,957,096股股份之登記持有人及聯合集團之全資附屬公司
「中國醫療網絡」	指	中國醫療網絡有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：383)

釋 義

「中國醫療網絡收購」	指	(i) Fareast Global於二零二三年五月二十九日透過於聯交所進行場內交易按每股中國醫療網絡股份0.87港元收購115,000股中國醫療網絡除權股份；及(ii) Fareast Global分別於二零二三年五月三十一日及二零二三年六月一日透過於聯交所進行場內交易按每股0.01港元收購28,743,480股及52,560,000股未繳股款中國醫療網絡供股股份
「中國醫療網絡集團」	指	中國醫療網絡及其附屬公司
「中國醫療網絡獨立股東」	指	中國醫療網絡股東(要約人及其一致行動人士除外)(不包括鄧耀東先生)
「中國醫療網絡要約」	指	禹銘為及代表要約人將作出之強制性有條件現金要約，以根據收購守則按中國醫療網絡要約價收購所有中國醫療網絡要約股份
「中國醫療網絡要約價」	指	要約人向接納中國醫療網絡要約之中國醫療網絡獨立股東應付之每股中國醫療網絡要約股份0.89港元
「中國醫療網絡要約股份」	指	所有已發行中國醫療網絡股份(要約人及其一致行動人士(不包括鄧耀東先生)已擁有及／或將予收購的股份除外)
「中國醫療網絡供股」	指	根據供股章程文件按於記錄日期(即二零二三年五月二十三日)每持有兩(2)股已發行中國醫療網絡股份獲發一(1)股中國醫療網絡供股股份之基準以中國醫療網絡認購價進行的供股
「中國醫療網絡供股股份」	指	362,001,819股根據中國醫療網絡供股發行之中國醫療網絡股份
「中國醫療網絡股份」	指	中國醫療網絡股本中每股面值0.01港元的普通股
「中國醫療網絡股東」	指	中國醫療網絡之股東

釋 義

「中國醫療網絡認購」	指	要約人申請按中國醫療網絡認購價認購合共302,741,720股中國醫療網絡供股股份，包括(i)以暫定配額認購46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii)81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)透過額外申請認購175,000,000股中國醫療網絡供股股份
「中國醫療網絡認購價」	指	每股中國醫療網絡供股股份0.88港元
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	該等交易及有關亞證地產集團收購勵群之買賣協議完成後之本集團
「融資」	指	李先生及Cashplus根據融資協議分別向要約人授出最多為440百萬港元及300百萬港元之無抵押六個月期貸款融資，僅供要約人根據中國醫療網絡要約償付中國醫療網絡要約股份之代價
「融資協議」	指	李先生(作為貸款人)與要約人(作為借款人)就金額最多為440百萬港元之融資訂立日期為二零二三年六月七日之融資協議及Cashplus(作為貸款人)與要約人(作為借款人)就金額最多為300百萬港元之融資訂立日期為二零二三年六月七日之融資協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「聯合公告」	指	Fareast Global、本公司、聯合集團及中國醫療網絡聯合刊發日期為二零二三年六月十六日的公告(並由日期為二零二三年六月十九日之澄清公告補充)
「最後實際可行日期」	指	二零二三年八月十五日(即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板(不包括期權市場),由聯交所運作,獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「李先生」	指	李成輝先生,董事會主席兼非執行董事
「要約期」	指	自二零二三年六月十六日起至中國醫療網絡要約截止當日止期間
「要約人」或 「Fareast Global」	指	Fareast Global Limited,一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司,為本公司之全資附屬公司
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載適用於釐定交易分類的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國,就本通函而言,不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「供股章程」	指	中國醫療網絡日期為二零二三年五月二十四日有關中國醫療網絡供股之供股章程
「供股章程文件」	指	(i)供股章程;(ii)就中國醫療網絡供股向合資格中國醫療網絡股東發出的暫定配額通知書;及(iii)供有意申請額外中國醫療網絡供股股份之合資格中國醫療網絡股東使用之申請表格

釋 義

「合資格中國醫療網絡股東」	指	於記錄日期(即二零二三年五月二十三日)營業時間結束時名列中國醫療網絡股東名冊的中國醫療網絡股東
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「該等交易」	指	中國醫療網絡認購、中國醫療網絡收購及中國醫療網絡要約
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為要約人有關中國醫療網絡要約之財務顧問
「%」	指	百分比

於本通函內，(i)除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義；及(ii)標有「*」的有關實體的中文名稱的英文翻譯僅供識別及參考，有關翻譯可能不準確，且該實體可能並無其中文名稱的正式英文翻譯／版本。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

執行董事：

宋增彬(副主席)

李成偉(董事總經理)

勞景祐

杜燦生

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

非執行董事：

李成輝(主席)

鄭慕智

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

姜國芳

金惠志

魏華生

楊麗琛

敬啟者：

有關
中國醫療網絡認購、
中國醫療網絡收購及中國醫療網絡要約
之主要交易

緒言

茲提述聯合公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)該等交易及中國醫療網絡集團之進一步資料。

認購中國醫療網絡供股股份及收購中國醫療網絡股份

中國醫療網絡於二零二三年五月五日就中國醫療網絡供股作出公告後，要約人根據中國醫療網絡供股申請按中國醫療網絡認購價認購合共302,741,720股中國醫療網絡供股股份，包括(i)以暫定配額認購46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii) 81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)透過額外申請認購175,000,000股中國醫療網絡供股股份。

根據中國醫療網絡供股之結果，於二零二三年六月十六日，合共265,725,519股中國醫療網絡供股股份已配發及發行予要約人，包括(i)暫定配額之46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii) 81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)額外申請之137,983,799股中國醫療網絡供股股份。

向要約人配發及發行之合共265,725,519股中國醫療網絡供股股份之總代價約為233.84百萬港元，並以現金及要約人之內部資源撥付。

誠如供股章程所披露，中國醫療網絡認購價乃由中國醫療網絡經參考(i)截至二零二三年五月五日(即中國醫療網絡就中國醫療網絡供股刊發公告前中國醫療網絡股份之最後交易日)(「最後交易日」)(包括該日)止三個月，中國醫療網絡股份於聯交所所報之平均收市價約1.05港元；(ii)截至最後交易日(包括該日)止三個月，中國醫療網絡股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為1.26港元及0.85港元；(iii)目前市況；(iv)中國醫療網絡集團之最近期經營業績及財務狀況；及(v)中國醫療網絡集團的融資及資金需求釐定。

緊隨中國醫療網絡收購(詳情載於下文)後及於中國醫療網絡供股完成前，要約人及其一致行動人士擁有136,164,481股中國醫療網絡股份，相當於根據中國醫療網絡供股發行362,001,819股中國醫療網絡供股股份前中國醫療網絡已發行股本總額約18.81%。

緊隨中國醫療網絡供股完成後，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份，相當於經發行362,001,819股中國醫療網絡供股股份擴大的中國醫療網絡已發行股本總額約38.68%。因此，要約人須根據收購守則第26.1條就所有已發行中國醫療網絡要約股份作出強制性有條件現金要約。有關中國醫療網絡要約之進一步詳情已於聯合公告內披露。

董事會函件

禹銘將代表要約人作出中國醫療網絡要約，以根據收購守則按下文所載基準收購全部中國醫療網絡要約股份：

每股中國醫療網絡要約股份..... 現金**0.89**港元

每股中國醫療網絡要約股份之中國醫療網絡要約價0.89港元相當於(i)要約人根據中國醫療網絡供股支付每股中國醫療網絡供股股份之中國醫療網絡認購價0.88港元；及(ii)要約人就收購每股中國醫療網絡供股股份之未繳股款權利支付之代價0.01港元之總額。

中國醫療網絡要約之條件

中國醫療網絡要約須待要約人接獲中國醫療網絡要約股份之有效接納，連同要約人及其一致行動人士於要約期之前或期間已收購及／或同意將予收購之中國醫療網絡股份，將導致要約人及其一致行動人士持有超過中國醫療網絡50%投票權後，方可作實。

於最後實際可行日期，中國醫療網絡要約之條件尚未達成。

中國醫療網絡要約之代價

倘中國醫療網絡要約獲中國醫療網絡獨立股東悉數接納，要約人根據中國醫療網絡要約應付的總金額將為598,710,971.73港元。

中國醫療網絡要約之代價乃基於中國醫療網絡要約價計算，較中國醫療網絡股東應佔經審核綜合資產淨值每股中國醫療網絡股份約1.43港元(根據於二零二二年十二月三十一日中國醫療網絡股東應佔中國醫療網絡經審核綜合資產淨值約1,554,942,000港元及於最後實際可行日期已發行1,086,005,457股中國醫療網絡股份計算)折讓約37.76%。基於上文所述，董事認為中國醫療網絡要約之代價屬公平合理。

要約人擬以李先生及Cashplus根據融資協議向要約人授出之融資撥付中國醫療網絡要約。

中國醫療網絡收購

於二零二三年五月二十九日，Fareast Global以每股中國醫療網絡股份0.87港元透過於聯交所進行場內交易，以100,050港元的代價收購115,000股除權中國醫療網絡股份。

於二零二三年五月三十一日及二零二三年六月一日，Fareast Global透過於聯交所進行場內交易，以每股0.01港元分別收購28,743,480股及52,560,000股未繳股款中國醫療網絡供股股份，總代價為813,034.80港元。

中國醫療網絡收購的代價乃經參考於中國醫療網絡收購時除權中國醫療網絡股份及於聯交所的未繳股款中國醫療網絡供股股份現行交易價格釐定，且已以要約人之內部資源以現金悉數結付。

由於中國醫療網絡收購乃透過於聯交所進行場內交易，因此，於交易完成前，本公司並不知悉賣方之身份。然而，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，董事認為，中國醫療網絡收購的交易方及其／彼等最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關中國醫療網絡集團的資料

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

下表載列中國醫療網絡集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的財務信息摘要，乃摘錄自中國醫療網絡截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報：

董事會函件

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	經審核	經審核
總收入	1,437,863	1,465,679
除稅前(虧損)	(117,169)	(110,468)
年度(虧損)	(119,145)	(127,270)

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	經審核	經審核
總資產	3,232,534	3,489,538
淨資產	1,578,859	1,717,256

倘要約人已接獲中國醫療網絡要約股份之有效接納，連同要約人已收購及／或同意將予收購之中國醫療網絡股份，導致要約人於中國醫療網絡持有超過50%投票權，則中國醫療網絡將成為本公司之間接非全資附屬公司，而其財務業績將於本集團之財務報表內綜合入賬。本公司(透過Fareast Global)於中國醫療網絡的股權將於中國醫療網絡要約截止時確認，並由本公司適時以公佈方式披露。

該等交易對本公司的財務影響

於最後實際可行日期，中國醫療網絡被分類為本公司之透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具。倘中國醫療網絡要約成為無條件及於該等交易完成後，中國醫療網絡將成為本公司之附屬公司。

資產及負債

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考財務資料所示，假設該等交易完成及所有中國醫療網絡獨立股東悉數接納於二零二二年十二月三十一日進行之中國醫療網絡要約，(i)經擴大集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值將按備考基準變為約28,694,020,000港元；(ii)經擴大集團於二零二二年十二月三十一日之資產總值將按備

董事會函件

考基準變為約53,014,845,000港元；及(iii)經擴大集團於二零二二年十二月三十一日之負債總額將按備考基準變為約24,320,825,000港元。

盈利

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利約1,551,386,000港元。假設該等交易完成及所有中國醫療網絡獨立股東於二零二二年十二月三十一日悉數接納中國醫療網絡要約，議價購買收益約857,369,000港元將按備考基準於本集團損益中確認。經考慮確認與該等交易有關之估計開支約為5,000,000港元之影響後，經擴大集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核溢利淨額將約為2,403,755,000港元。

有關本公司及要約人的資料

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司的主要業務為投資控股。本集團之主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

要約人

要約人為一間於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。要約人之主要業務為投資控股。

該等交易之理由及裨益

本公司的主要業務為投資控股。本集團之主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

董事會函件

誠如供股章程所披露，中國醫療網絡集團的醫療分部（「**醫療分部**」）擁有兩所綜合醫院及一所營運中診所，即南京醫院（「**南京醫院**」）、昆明醫院（「**昆明醫院**」）及南京仁杉綜合門診（「**南京仁杉綜合門診**」）。南京醫院為一所位於中國江蘇省南京市江寧開發區的三級乙等綜合醫院，營運41個臨床醫療技術科室。昆明醫院為中國醫療網絡集團位於中國雲南省昆明市的一所三級甲等綜合醫院，營運42個臨床醫療技術科室。南京仁杉綜合門診是位於中國江蘇省南京市河西中央商務區高端商業大樓之高端綜合診所，於二零二二年十月開業，提供全科醫療、眼科、耳鼻喉科、口腔科及醫學美容等廣泛醫療服務。

中國醫療網絡供股所得款項淨額將用於資助昆明醫院II期的發展。昆明醫院II期的發展不僅是擴大現有基本醫療功能的規模，亦是通過發展核醫學治療及腫瘤中心將提供醫療服務多元化至其他領域。擴建計劃將提升昆明醫院之運營能力，從而促進中國醫療網絡集團把握日益增長之市場需求，並對中國醫療網絡集團醫療分部之表現產生正面影響。中國醫療網絡集團致力將昆明醫院發展成為中國西南地區最具競爭力私營綜合醫院之一。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡集團營商環境受到以下因素的不利影響：(i)中國新型冠狀病毒疫情再爆發而實施局部封鎖和社交限制，這對自鄰近城市及／或病情較輕到醫院就診的患者數量產生了負面影響；(ii)相應疫情防控措施，增加了中國醫療網絡集團醫療分部的經營成本；及(iii)國家醫療衛生政策和醫保政策改革（特別是相關醫保付款及結算之政策）。於此充滿挑戰之營運條件下，截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡集團之醫療分部（即中國醫療網絡集團主要收入貢獻者）成功實現收入1,382,134,000港元（二零二一年：1,372,032,000港元），而溢利減少為12,828,000港元（二零二一年：59,573,000港元），包括應收貿易賬項於預期信貸虧損模式下減值虧損增加至34,493,000港元（二零二一年：減值虧損撥回9,182,000港元）。未計利息、稅項、折舊及攤銷，截至二零二二年十二月三十一日止年度，醫療分部產生EBITDA（即息稅折舊及攤銷前盈利）143,774,000港元（二零二一年：195,569,000港元）。

董事會函件

儘管面臨上述挑戰，根據世界衛生組織的資料，由於預期壽命延長及生育率下降，預計中國60歲以上人口將於二零四零年達到28%。除人口老齡化外，中國經濟增長及基本醫療保險的擴大有助於中國醫療市場的擴張，從長遠來看，有利於中國醫療網絡的經營環境，而上述因素導致的醫療服務需求增加有利於中國醫療網絡的長期增長。

鑒於上述情況(尤其是昆明醫院II期發展)，董事會日益認可中國醫療網絡集團的長期前景及增長，以及通過該等交易控制中國醫療網絡之裨益。董事會認為，該等交易為本公司以合理價格(通過要約人)增加其於中國醫療網絡持股權益的機會，據此，中國醫療網絡要約價較於二零二二年十二月三十一日之中國醫療網絡股東應佔每股中國醫療網絡股份資產淨值折讓37.76%，因此，該等交易乃為公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於中國醫療網絡認購的一個或多個適用百分比率，不論按單獨基準計算或連同中國醫療網絡收購合併計算，均高於5%但低於25%，因此，中國醫療網絡認購及中國醫療網絡收購構成本公司之須予披露交易，且須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

此外，該等交易須根據上市規則第14.22條合併計算。由於該等交易的一個或多個適用百分比率高於25%但低於100%，該等交易根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，因此，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准的規定。

股東的書面批准

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東須放棄投票批准有關該等交易的決議。

本公司已接獲China Elite(聯合集團之全資附屬公司)及聯合集團(於最後實際可行日期持有合共817,957,096股本公司股份(佔於最後實際可行日期本公司已發行股份總數

董事會函件

約55.79%))各自就該等交易發出之不可撤回及無條件書面批准。於最後實際可行日期，China Elite持有817,957,096股股份，而聯合集團透過其於China Elite之權益被視為於China Elite擁有權益之相同數目股份中擁有權益。因此，根據上市規則第14.44條，股東根據上市規則第14章批准有關該等交易之規定已獲達成，以代替本公司之股東大會。

董事認為，該等交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准該等交易，董事將建議投票贊成該決議。

中國醫療網絡要約為有條件。因此，中國醫療網絡要約可能或可能不會成為無條件。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，而倘彼等對彼等狀況有任何疑問，應諮詢彼等持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

補充資料

閣下務請關注本通函附錄所載補充資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
天安中國投資有限公司
執行董事
杜燦生
謹啟

二零二三年八月十八日

1. 本集團之財務資料

本公司須於本通函中載列或提述截至二零二二年十二月三十一日止最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表形式載列)，以及本集團最近期刊發之經審核資產負債表連同上一個財政年度或期間之年度賬目附註。本集團的財務資料於下列文件中披露，有關文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tiananchina.com>)：

- 於二零二三年四月二十一日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第101至283頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042101003_c.pdf

- 於二零二二年四月二十一日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第93至279頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101286_c.pdf

- 於二零二一年四月十五日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第96至279頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0415/2021041500850_c.pdf

2. 債務

於二零二三年六月三十日(即本通函付印前就確定經擴大集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸總額約為9,871百萬港元，包括：

- (i) 本集團之有抵押銀行貸款約4,932百萬港元；本集團之無抵押銀行貸款約656百萬港元；本集團之其他無抵押貸款約565百萬港元；來自本集團合營企業之無抵押貸款約1,864百萬港元；及來自本集團聯營公司之無抵押貸款約40百萬港元。本集團約4,249百萬港元之銀行及其他借款由本公司、本公司的附屬公司及／或物業項目主承建商之發展經理擔保，而餘下約3,808百萬港元為無擔保。

- (ii) 中國醫療網絡集團之有抵押銀行貸款約112百萬港元；中國醫療網絡集團之無抵押銀行貸款約346百萬港元；中國醫療網絡集團之其他有抵押貸款約14百萬港元；及中國醫療網絡集團之其他無抵押貸款約207百萬港元。中國醫療網絡集團約638百萬港元的銀行及其他借款由中國醫療網絡及／或中國醫療網絡的附屬公司擔保，而餘下約41百萬港元為無擔保。
- (iii) 來自勵群一間關連公司之無抵押及無擔保貸款約5百萬港元；來自勵群一個股東之無抵押及無擔保貸款約112百萬港元；及勵群之有抵押及有擔保其他貸款約1,018百萬港元，乃由勵群的一名董事作擔保。

經擴大集團之銀行信貸及其他貸款以其資產(包括銀行存款、物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨、投資物業、透過損益按公允價值處理之股本證券及勵群所有已發行股份)作抵押。

經擴大集團(作為承租人)之租賃負債約為42百萬港元。

經擴大集團之合營企業之待發展物業產生或有負債。由一間擁有50%權益之合營企業持有而總賬面值約849百萬港元之待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。其發展進度未能完全滿足土地出讓合同項下的建築條款。整塊由合營企業持有之土地擁有若干張土地使用證。除部分土地保留作整個項目之餘下發展外，該等土地正處於分期施工階段，其中部分正在開發。由經擴大集團之另一間擁有50%權益之合營企業持有賬面值約233百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。除部分土地保留作整個項目之餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成或正在開發。其中一期、二期一批及二批發展之建造工程已經竣工。三期一批之建造工程已於本年度竣工。經擴大集團現正積極與合營企業夥伴防止該等正進行閒置土地調查的土地發展可能被分類為閒置土地，並採取補救措施以防止就該等土地被分類為閒置土地的起訴，包括與當地機關商討發展方案之可行性。根據法律意見，經擴大集團已對有關問題作出評估，而根據本公司董事的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

此外，經擴大集團就物業買家獲授之按揭貸款、合營企業和透過損益按公允價值處理之金融資產獲授或已使用之銀行信貸作出之擔保錄得或有負債合共約3,457百萬港元。與一家銀行及中國土地管理局之訴訟亦產生約470百萬港元之索償。有關該等訴訟的進一步詳情載於本通函附錄三「訴訟」一節。

除上文所述或本通函其他部分所披露者外，以及除集團內公司間負債及正常業務應付賬款外，於二零二三年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何(i)已發行及尚未償還以及已獲授權或以其他方式增設但未發行之經擴大集團之債務證券；及(ii)定期貸款、其他借款或屬借款性質之經擴大集團之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔；(iii)按揭及押記；及(iv)其他或有負債或擔保。

3. 營運資金

經考慮現時可動用之財務資源(包括內部產生之現金流、銀行結餘及現金、該等交易之現金流影響以及有關亞證地產集團收購勵群之買賣協議)，董事經審慎周詳查詢後認為，經擴大集團之營運資金足以應付其自本通函日期起計未來至少十二個月之現時所需。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得其核數師之相關確認。

4. 本集團財務及業務前景

本集團主要經營範圍包括：在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業，物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。隨著所有防範新型冠狀病毒疫情蔓延的措施解除，中國內地和香港於二零二三年的經濟增長有望改善。然而，美國和歐洲上調利率以對抗通脹、地緣政治緊張局勢和烏克蘭的戰爭令全球銀行業疲弱，導致市場不確定性增加及削弱市場信心。

許多中國房地產開發商的資金鏈問題仍然持續。於二零二三年六月，中國央行將一年期貸款市場報價利率（「貸款市場報價利率」）下調10個基點，由3.65%下調至3.55%，而五年期貸款市場報價利率則下調10個基點，由4.30%下調至4.20%，以減輕房地產行業的財務負擔。此外，中國央行已於二零二三年三月將存款準備金率下調0.25%。這將增加市場的流動性並刺激中國內地的經濟。此外，地方政府已推出穩定物業市場的措施。儘管存在短期不確定性，本集團對中國內地及香港物業市場於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度餘下期間之長遠前景仍然充滿信心。

本集團的業務目標如下：

1. 繼續透過收購和出售以調整土地儲備質素及出售其產品來平衡短期回報的需求及長期資本增值。
2. 在必要時調整產品和價格及建設的速度，以利於產品在適時的環境中出售。
3. 適當地增加項目的貸款而不是過度利用股本，從而提升股本回報。
4. 審視現行管理及成本架構，從而改善效益及盡可能降低費用。

本集團的長遠的企業策略包括：

1. 保留若干發展物業作投資，相信該等物業將提供租金流入的增長及相應的資本增值。
2. 集中力量發展數碼城及城市更新項目，並相信該等產品受政府及當地市場歡迎。

5. 中國醫療網絡集團財務及業務前景

隨著防疫措施的放鬆及中國經濟和社會活動的恢復，中國醫療網絡集團財務及業務前景於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的剩餘期間將繼續充滿挑戰，如(i)由於地緣政治衝突及緊張局勢、全球通脹、利率上升及疫情的不良影響，經濟及營商

環境將繼續波動；及(ii)中國醫療網絡集團的經營狀況將受到日益嚴格的國家醫療政策和醫保政策的影響。

6. 有關勵群(於本公司二零二二年財務報表編製日期後收購的公司)的資料

誠如本公司、聯合集團及亞證地產於二零二三年二月二十七日及二零二三年七月五日聯合發佈的公告、亞證地產日期為二零二三年六月十日的通函及亞證地產日期為二零二三年六月三十日的公告所披露，亞證地產集團就收購勵群訂立買賣協議，該協議已於二零二三年七月五日完成。

收購付款總額為1,000,000,003港元，由亞證地產集團內部資源及／或借款提供資金。

勵群為一間於香港註冊成立的有限公司，從事物業投資。勵群的主要資產包括位於新界荃灣大屋街1號及川龍街88號海天豪苑協和廣場地庫一層、地下至四樓的若干商業單位，以及協和廣場地庫二層的91個泊車位，總樓面面積為163,538平方呎。

應付予收購公司董事的薪酬及彼等應收的實物利益總額將不會因收購勵群而改變。

本公司須於本通函中載列或提述勵群截至二零二二年十二月三十一日止最近三個財政年度有關溢利及虧損、財務記錄及狀況之資料(以比較列表形式載列)以及勵群最近期刊發之經審核資產負債表連同最近一個財政年度或期間之年度賬目附註(已於下列文件中披露，有關文件已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及亞證地產網站(<http://www.asiasec.com.hk>))：

- 於二零二三年六月九日公佈之亞證地產通函(第72頁至101頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0609/2023060901239_c.pdf

1. 有關中國醫療網絡集團所持物業的資料

下表載列中國醫療網絡集團於二零二二年十二月三十一日之主要投資物業、可供出售之發展中物業及持作出售之物業之詳情，乃摘錄自中國醫療網絡截至二零二二年十二月三十一日止財政年度之年報。本節所用詞彙與中國醫療網絡二零二二年年報所界定者具有相同涵義。

A. 投資物業

地點	概約		本集團之	
	實用面積 (平方呎)	用途	權益	租期
香港				
九龍觀塘溢財中心內2個工業單位及1個泊車位	18,125	工業	100%	中期
	不適用	停車場	100%	中期
九龍觀塘榮昌工業大廈內6個工業單位及1個泊車位	6,918	工業	100%	中期
	不適用	停車場	100%	中期
九龍觀塘冠力工業大廈內2個工業單位	5,689	工業	100%	中期
新界粉嶺的一幅地塊	52,859	農業	100%	中期
中國				
廣東省高要市回龍鎮肇慶高爾夫度假村翠雅山莊內別墅及單位	8,832	住宅	100%	中期

地點	概約		本集團之	
	實用面積 (平方呎)	用途	權益	租期
上海青浦區朱家角鎮天地健康 城內服務式公寓第9幢	83,504	住宅	100%	中期
上海青浦區朱家角鎮天地健康 城內服務式公寓第11幢	100,739	住宅	100%	中期
上海青浦區朱家角鎮天地健康 城內商舖及購物中心第29幢、 第36幢及第39幢	86,371	商業	100%	中期
上海青浦區朱家角鎮天地健康 城內商業單位	14,106	商業	100%	中期

B. 可供出售之發展中物業

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

C. 持作出售之物業

地點	概約實用面積(平方呎)	用途	本集團之權益
中國			
南京江寧區康博花園康雅苑內5個住宅單位	6,367	住宅	80%
雲南省昆明市西山區滇池印象花園內24個住宅單位及129個泊車位	18,311	住宅	100%
	60,458	停車場	100%
上海青浦區朱家角鎮天地健康城內12個獨立式公寓單位及393個泊車位	16,090	住宅	100%
	170,323	停車場	100%

2. 中國醫療網絡集團之管理層討論及分析

以下載列中國醫療網絡集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度營運之管理層討論及分析，乃分別摘錄自中國醫療網絡截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度之年報之相關章節。本節所用詞彙與中國醫療網絡年報所界定者具有相同涵義。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

財務業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得下跌總收入1,197,396,000港元及本公司股東應佔虧損111,928,000港元，而本集團於二零一九年相應之十八個月期間則分別錄得總收入2,042,090,000港元及溢利2,176,000港元。此乃主要由於(i)醫療分部及護老分部之業務收入受新型冠狀病毒大流行之負面影響而有所減少；(ii)放債業務並無產生

利息收入；(iii)持作買賣之投資按公允價值錄得虧損，而二零一九年相應之十八個月期間則錄得收益；(iv)金融資產之已確認減值虧損增加；及(v)投資物業按公允價值變動錄得虧損，而二零一九年相應之十八個月期間則錄得收益。

截至二零二零年十二月三十一日，每股虧損(基本)為0.773港仙，而二零一九年則為每股盈利0.015港仙(基本及攤薄)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之每股資產淨值為0.123港元(二零一九年：0.125港元)。

末期股息

董事並不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一九年：無)。

業務回顧

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

面對前所未有的持續性新型冠狀病毒大流行，中華人民共和國(「中國」)多個省市迅速採取緊急公共衛生措施，例如農曆新年後延遲復工日期，全市及全社區封鎖、隔離、保持社交距離等，從而抑制冠狀病毒的傳播。該等緊急公共衛生措施不可避免的擾亂供應鏈，令推動生產、業務及消費活動的人流幾乎停頓。因此，本集團醫療分部及護老分部的業務於回顧年度受嚴重影響或推遲。

於新型冠狀病毒疫情流行高峰期間，醫療分部及護老分部立即採取多項緊急措施防止及控制疫情傳播，保護所有醫務及技術人員、僱員、患者及居民的安全及健康，及確保所有必要業務的持續運營。

醫療分部：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，在營運環境充滿挑戰的情況下，本集團透過其全資擁有附屬公司同仁醫療產業集團有限公司（「同仁醫療」）營運醫療分部，錄得較低收入1,093,752,000港元（二零一九年：1,622,141,000港元）及下跌溢利31,728,000港元（二零一九年：溢利35,733,000港元）。未計利息、稅項、折舊及攤銷，截至二零二零年十二月三十一日止年度，醫療分部產生較低的EBITDA（即息稅折舊及攤銷前盈利）174,073,000港元（二零一九年：239,760,000港元）。

該分部的南京醫院（「南京醫院」）：

就南京醫院（一所位於中國江蘇省南京市江寧開發區的三級綜合醫院且為該分部的旗艦醫院）而言，其目前營運39個臨床醫療技術科室，包括1個國家臨床重點專科（耳鼻喉（「耳鼻喉」）及頭頸外科）、1個省級臨床重點專科（耳鼻喉及頭頸外科）、5個市級重點醫學專科（耳鼻喉及頭頸外科、眼科、神經科、醫學影像及麻醉科）、一個院士工作站以及經批准的南京同仁耳鼻喉科醫院及南京同仁兒童醫院。

於回顧年度：

- (i) 就商業醫療項目而言：產後康復中心及醫療美容中心（以高技術水平整形外科為特色，並專注於醫療）已開始營運。此外，口腔中心已搬遷，進一步改善組織架構及發展高價值增值服務，如牙齒矯正及植牙，從而釋放其生產力。南京醫院計劃與專業領域（如口腔醫學）知名專家合作，成立合資企業以發展商業醫療項目，如口腔醫學中心網絡，初期與南京醫院的專科中心合作（孵化階段）並逐步發展成為中心網絡（成長階段）；
- (ii) 就F座大樓翻新工程而言：翻修工程已完成，並已投入使用，從而透過提高南京醫院對患者的服務能力有效釋放各科室生產力。檢驗科聚合酶鏈式反應（PCR）實驗室獲市政府部門驗收通過後，脫氧核糖核酸（DNA）基因追蹤系統已

投入使用，為臨床治療提供可靠依據。兒童預防保健門診與計劃免疫門診通過江寧區疾控中心驗收，南京醫藥取得「兒童一類疫苗接種」資格，從而提升其區域影響力及信譽；

- (iii) 就科研而言：南京同仁耳鼻喉科醫院已取得多個地區及院內項目資金，發表了8篇論文，其中包括2篇科學引文索引(「SCI」)論文。眼科亦進行青光眼超聲睫狀體成形術(UCP)療法、白內障多焦點及散光晶狀體植入、飛秒屈光手術研究，分別發表1篇核心論文及1篇SCI論文。神經內科的中風中心及眩暈中心取得顯著成就，診斷及治療逾20,000名患者，在該地區建立競爭優勢。南京醫院已與多家高等教育機構推行實習計劃，透過該等計劃，已於二零二零年招募接近210名臨床醫學及技術實習生，涵蓋康復技術、影像技術、檢驗技術、健康管理及其他領域；
- (iv) 就資訊系統而言：實施互聯網醫院系統有效擴展其線上運營能力並提高醫院資源分配的效率。南京醫院資訊系統已通過國家三級評估，而重症監護病房(ICU)重症監護系統、120院前急救系統及病房醫師移動查房系統已在重點業務領域投入使用；及
- (v) 就市場營銷而言：隨著其公益品牌「同仁健康伴我行」的建立，南京醫院積極開展以患者為中心的服務並實行「為生命而存在」的理念。南京醫院與周邊11家基層醫療機構訂立合作協議，透過醫療及營運交流、諮詢、學術交流發展多種合作形式，促進患者轉診合作。為拓闊病人客源渠道，南京醫院已與70家企業建立合作關係。為推動醫療機構聯盟的建立，南京醫院亦與4間機構訂立專業醫療聯盟協議。南京醫院積極探索與省級及市級高級專家的合作模式，鼓勵高級專家透過多點執業、患者轉診及手術諮詢等多種方式在業務層面提供支持及進行合作。

該分部的昆明醫院(「昆明醫院」)：

就昆明醫院而言，其為本集團位於中國雲南省昆明市的另一所三級綜合醫院，目前營運39個臨床醫療技術科室。

於回顧年度：

- (i) 就管理及質量控制而言：透過加入雲南省醫療品質管制及績效平台並利用平台數據對質量控制指數進行分析，提供DRG(症候族羣分類)支付系統改革特別培訓，促進藥物及消耗品的合理使用，優化藥物結構及供應等，以不斷完善其醫療管理及質量控制措施；
- (ii) 就科研而言：昆明醫院已提交昆明市衛生科技計劃項目(心臟科、骨科)二零一九年中期進展報告；推出4個局級健康研究項目；2個二零二零年「十百千一局級後備人選」項目、2個國家級教育項目、3個省級教育項目、8個市級教育項目及10個二類學術項目已獲批准；
- (iii) 就醫學專業而言：分設腎臟內分泌科及綜合(老年)疾病科及胸外科；合理安排消化、腎臟、呼吸及綜合疾病科的區域分配；開始籌備建立腫瘤科、心臟衰竭治療中心、心房纖顫中心及高血壓中心；申請建立創傷中心及中風中心；胸痛中心通過二級評估；與三甲醫院對口科室合作，加入昆明第一附屬醫院之腎臟內科專科聯盟；為華西醫院著名腎臟專家樊均明教授成立專家工作站；開發面神經微血管減壓，胸腔鏡肺楔形切除，子宮內膜癌篩查技術等新技術；及
- (iv) 就市場營銷而言：深化與醫療機構及醫療組織之間的合作，建立雙向綠色通道，透過對疑難雜症進行諮詢、病房檢查及專業技術輸出為基層醫療機構提

供醫療援助，加強昆明醫院與周邊基層醫療機構之間的聯繫，從而擴大昆明醫院的品牌影響力及認可度。

於回顧年度，南京醫院錄得共712,829次門診(二零一九年：1,236,573次)、27,062住院人次(二零一九年：43,384人次)及49,386次身體檢查(二零一九年：75,869次)，而昆明醫院錄得共229,930次門診(二零一九年：334,678次)、13,441住院人次(二零一九年：20,634人次)及77,601次身體檢查(二零一九年：113,008次)。於二零二零年十二月三十一日，南京醫院有404名醫生(二零一九年：417名)、501名護士(二零一九年：486名)及1,025個床位(二零一九年：774個)及昆明醫院有250名醫生(二零一九年：227名)、354名護士(二零一九年：351名)及450個床位(二零一九年：450個)。

護老分部：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，營運環境受到疫情影響，本集團護老業務透過其全資擁有附屬公司Aveo China (Holdings) Limited (「Aveo China」)營運，錄得下跌收入82,392,000港元(二零一九年：150,272,000港元)及下跌虧損34,845,000港元(二零一九年：44,322,000港元)，包括投資物業按公允價值變動虧損27,382,000港元(二零一九年：收益9,025,000港元)。

截至二零二零年十二月三十一日，位於中國上海市青浦區朱家角鎮之護老分部退休社區村之天地健康城(綜合社區護老、機構護老、家居護老及護老護理醫院)於總存貨868個獨立生活單元(「獨立生活單元」)中已售出840個，其中11個獨立生活單元(二零一九年：3個)於回顧年度內已記錄為銷售，有超過330名居民(二零一九年：322名)已搬入退休社區村。此外，該分部的服務式公寓(「服務式公寓」)包括三幢11層的樓宇，第一幢及第二幢樓宇的建築及翻新工程已分別於二零一六年十一月及二零二零年五月完成，提供合共210個服務式公寓(二零一九年：120個)以供租賃。於二零二零年十二月三十一日，該分部已租出54個服務式公寓(二零一九年：26個)。

於回顧年度：

- (i) 出售獨立生活單元及出租服務式公寓：建立新銷售及激勵政策(具體目標、負責人員)，並擴大銷售渠道(如主要分區、社區、其他護老機構、醫療機構、長者委員會等)；

- (ii) 社區村業務：透過區分會員及非會員服務範圍、優化增值服務、加大醫療資源輸入及深入探索會員多維需求，提高服務收入；透過加強內部管理及積極監督餐館及物業管理提供者，務求不斷提高服務質量；透過推進輕資產護理服務，開發新業務機遇；
- (iii) 護理醫院(上海德頤醫院，「**德頤醫院**」)業務：已採取各項疫情防控措施，加強院內感染管理及提升醫院基礎設施；增加醫療服務項目，在嚴格控制成本的同时積極增加收入；已加強與醫療機構、護理公司、線上營銷平台、社區、養老機構的合作，加大宣傳及推廣力度，從而探索新的患者來源，提高床位使用率；已加強傳統中醫與腫瘤康復機構的合作，創造新收入來源；及
- (iv) 建造服務式公寓大樓：第二幢服務式公寓大樓內部裝飾已完成並於二零二零年五月投入使用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，德頤醫院錄得共有17,395次門診(二零一九年：38,788次)及8,086住院人次(二零一九年：11,662人次)。於二零二零年十二月三十一日，德頤醫院有18名醫生(二零一九年：14名)、19名護士(二零一九年：20名)及100個床位(二零一九年：100個)。截至二零二零年十二月三十一日，合共向46名(二零一九年：56名)長者提供了居家照護服務，共到訪7,143次(二零一九年：7,729次)。

於二零二零年十二月三十一日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)包括服務式公寓(三座總建築面積(「**總建築面積**」)為25,804平方米之11層大樓)及零售購物區(總建築面積分別為2,192平方米之零售店舖及6,044平方米之購物中心)，總賬面值為530,396,000港元(二零一九年：512,000,000港元)。

物業開發：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之物業開發業務錄得營業額11,851,000港元(二零一九年：7,326,000港元)及虧損1,638,000港元(二零一九年：5,031,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團可供出售之發展中物業為6,324,000港元(二零一九年：5,927,000港元)包括位於中國連雲港的一幅商業用地。

物業投資：

截至二零二零年十二月三十一日止年度，儘管經濟環境不景氣且租務市場充滿不確定性，本集團在香港及中國用作租賃之投資物業組合錄得租金收入6,125,000港元(二零一九年：9,266,000港元)及虧損2,986,000港元(二零一九年：溢利15,434,000港元)連同投資物業按公允價值變動虧損7,340,000港元(二零一九年：收益9,220,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業組合(本集團應佔100%)金額為253,180,000港元(二零一九年：260,520,000港元)。

證券買賣及投資：

於回顧年度，本集團之證券買賣及投資業務錄得下跌營業額3,276,000港元(二零一九年：202,119,000港元)及虧損11,568,000港元(二零一九年：溢利14,474,000港元)。此主要由於持作買賣之投資按公允價值變動錄得虧損11,445,000港元，而二零一九年則錄得收益15,078,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團維持透過損益按公允價值處理(「**透過損益按公允價值處理**」)之金融資產及透過其他全面收益按公允價值計入其他全面收益(「**透過其他全面收益按公允價值處理**」)之債務工具組合5,404,000港元(二零一九年：5,534,000港元)，以及持作買賣投資組合21,759,000港元(二零一九年：36,451,000港元)。

持作買賣投資：

於二零二零年十二月三十一日，本集團持作買賣投資包括於不同地理位置上市之證券及其各自表現如下：

地理位置	賬面值		已實現收益	公允價值	已收股息	賬面值佔本
	二零二零年	二零一九年	(虧損)	收益(虧損)	二零二零年	集團總資產
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	之百分比
香港	18,682	30,058	—	(11,377)	28	0.55%
澳洲	1,592	2,215	—	(623)	—	0.05%
菲律賓	1,485	1,322	—	163	—	0.49%
日本	—	2,856	392	—	—	—
總計	<u>21,759</u>	<u>36,451</u>	<u>392</u>	<u>(11,837)</u>	<u>28</u>	

於二零二零年十二月三十一日，本集團持作買賣投資包括投資不同類別公司及其各自表現如下：

主要業務	賬面值		已實現收益	公允價值收	已收股息	賬面值佔本
	二零二零年	二零一九年	(虧損)	益(虧損)	二零二零年	集團總資產
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	之百分比
娛樂及媒體公司	2,820	3,000	—	(180)	—	0.08%
金融服務及投資						
公司	403	3,262	392	(4)	—	0.01%
工業材料公司	6,198	9,170	—	(2,972)	—	0.18%
物業及建築公司	12,338	21,019	—	(8,681)	28	0.36%
總計	<u>21,759</u>	<u>36,451</u>	<u>392</u>	<u>(11,837)</u>	<u>28</u>	

於二零二零年十二月三十一日，並無對本集團而言屬重大(超過本集團總資產5%)之持作買賣投資。

本集團認為，本集團上市證券投資組合之表現一般受全球及地區性經濟、政治及金融市場環境影響，及容易受金融市場波動影響。

放債：

於回顧年度，本集團之放債業務並無錄得利息收入(二零一九年：50,966,000港元)及虧損22,434,000港元(二零一九年：溢利46,669,000港元)，經扣除就應收貸款確認之減值虧損22,468,000港元(二零一九年：3,901,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之貸款組合包含一筆本公司之全資附屬公司(「**貸款人**」)根據日期為二零一八年九月十日之貸款協議(由日期為二零一九年九月二十六日之補充貸款協議作補充)(「**貸款協議**」)授予借方(一間香港上市公司)(「**借方**」)，連同其附屬公司統稱為「**借方集團**」之未償還本金金額為95,215,000港元(扣除信貸虧損撥備26,369,000港元後為68,846,000港元)之應收貸款(「**貸款**」)，按當前年利率16%計息及償還日期為二零二零年九月十一日。貸款以下列各項作抵押：(i)由押記人(借方之全資擁有附屬公司)(「**借方附屬公司一**」)藉將借方附屬公司一所有業務、物業及資產之第一固定及浮動押記之方式以貸款人為受益人而設立之債權證(「**債權證**」)；(ii)藉將借方附屬公司一全部已發行股本75%之第一固定抵押之方式以貸款人為受益人而設立之股份抵押(「**股份抵押**」)；(iii)借方之一間於香港上市之附屬公司(「**借方附屬公司二**」)結欠借方之股東貸款之轉讓契據(「**轉讓契據一**」)；及(iv)借方附屬公司一結欠借方之股東貸款之轉讓契據(「**轉讓契據二**」)(債權證、股份抵押、轉讓契據一、轉讓契據二及貸款協議，統稱為「**貸款文件**」)

於回顧年度，借方並未結付自二零一九年十二月十一日至二零二零年三月十日期間，並於二零二零年三月十一日到期之應收利息約3.8百萬港元。本集團已向借方發出要求付款函及最終通知以要求償還貸款文件項下之總債務。為保障本集團之權益，於二零二零年四月二十八日，本集團已向借方及借方附屬公司一各自送達書面通知，告

知本集團已分別(i)根據股份抵押之條款就(其中包括)押記股份委任接管人(按共同及個別基準);及(ii)根據債權證之條款就借方附屬公司一之所有業務、物業及資產委任接管人及管理人(按共同及個別基準)(統稱為「接管人」)。接管人已採取措施控制借方附屬公司一之事務。本集團亦已通知及要求借方附屬公司二全額償還其所欠借方之股東貸款予貸款人。

本集團知悉借方於若干公告中已宣佈(其中包括):

- (i) 於二零二零年三月,借方之主要股東(「借方之主要股東」)已向百慕達法院提出呈請,以公正及公平之理由要求法院下令借方清盤;
- (ii) 於二零二零年三月,借方之一名債權人已向百慕達法院提交申請,百慕達法院其後已命令委任借方之共同臨時清盤人(「共同臨時清盤人」),以(其中包括)(a)審閱借方之財務狀況,(b)就一項債務重組計劃可行性有關之所有問題與借方協商;及(c)監控、監管及監督借方之董事會及於實行重組計劃後受借方董事會控制及百慕達法院監督之借方業務之延續。其後,於二零二零年七月底,根據百慕達法院之法令,先前獲委任之共同臨時清盤人被獲授完全權力之新共同臨時清盤人所取代;
- (iii) 於二零二零年三月,借方與一名意向買方訂立意向書(「意向書」),內容有關(其中包括)潛在出售其於一間借方間接非全資附屬公司(「目標公司」)之股權,代價為(a)260百萬美元(就已收取之實際按金(合共12百萬美元)並免除股東貸款(最高32百萬美元),可作向下調整),(b)以特殊目的公司(「特殊目的公司」,旨在意向買方收購目標公司之用)之普通股證券形式持有特殊目的公司之10%股權(須無攤薄性),並於特殊目的公司或目標公司之任何合資格公開發售之前仍維持有10%,及(c)於完成特殊目的公司或目標公司之成功首次公開發售後根據首次公開發售之市值向借方集團額外支付最多100百萬美元。意向書已按照其條款於二零二零年七月初旬終止。儘管已終止,但借方將繼續意向買方磋商,以落實最終協議之條款及條件;及

- (iv) 二零二零年十月，百慕達法院作出法令，據此，新共同臨時清盤人進一步被授予明確權力可以以借方名義和代表借方提取、接納、作出及背書任何匯票或本票，對借方負債具有等同影響，宛如該匯票或本票在其業務過程中被借方或代表借方被提取、接納、作出或背書，並可將借方資產抵押以籌集任何所需資金。

於二零二零年五月十二日，貸款人(作為第七被告)收到借方之主要股東(代表其自身以及借方及借方附屬公司一之所有其他股東提出訴訟)作為原告(「原告」)於香港高等法院原訟法庭(「法庭」)所出具之傳訊令狀(「訴訟」)，訴訟乃針對貸款人(作為訴訟之十二名被告之一，連同借方、借方附屬公司一、借方之董事及接管人)提出。原告指稱(理據為於所有重大時刻訴訟之第一被告(即借方之董事及行政總裁及借方附屬公司一之董事)與，其中包括，貸款人之間有及曾有密切聯繫)，(i)貸款人顯然知悉借方及借方附屬公司一之董事訂立債權證、股份抵押、轉讓契據一及轉讓契據二(統稱為「該等交易」)不正當地偏向於貸款人之利益及有利於貸款人及／或以貸款人為受益人提供顯著過多的抵押，違反彼等對借方及／或借方附屬公司一之受信責任；或(ii)不合理相信借方及借方附屬公司一之董事於訂立該等交易時已根據彼等之職責行事；或(iii)未能在一個合理人士於所有情況下就根據董事應對借方及／或借方附屬公司一所履行之責任而訂立之該等交易而作出查證。因此，原告指稱：(a)貸款文件須予作廢；及(b)因此，委任接管人以及其項下之接管權須予作廢。原告針對貸款人及接管人作出如下申索(其中包括)：(1)宣告該等交易須予作廢並據此由借方及借方附屬公司一作廢；(2)宣告委任接管人以及其項下之接管權須予作廢並據此由借方及借方附屬公司一作廢；(3)針對貸款人以及接管人之禁制令，限制其任何人士根據該等交易行使任何權力或依據該等交易以其他方式行事。原告已於二零二零年六月五日提交一份經修訂申索陳述書，取代傳訊令狀附帶之原申索陳述書以更正有關訴訟第一被告名稱之筆誤。於二零二零年十月二十三日在法庭舉行之聆訊上，經修訂申索陳述書已遭剔除，乃基於原告並無出庭陳

述權以提呈或繼續針對貸款人之現有訴訟。因此，原告針對貸款人之申索已被法庭駁回，並判令原告須按彌償基準(如不同意，由法庭釐定計算)向貸款人支付訴訟之訴費。於二零二零年十一月四日，原告向法院提交上訴通知書(「上訴書」)，就剔除令提出上訴，上訴聆訊日期定於二零二一年四月初。貸款人已就訴訟尋求法律意見並將堅決捍衛其立場及利益。

本集團及接管人已就貸款文件項下之總債務結算一直與借方集團及新共同臨時清盤人商討。借方集團及新共同臨時清盤人表示，彼等正執行若干資產變現及／或融資計劃以結算貸款文件項下之總債務。本集團及接管人將繼續與借方集團及新共同臨時清盤人磋商，並密切監控償還進度，不時重新評估證券價值以及將進一步採取一切適當行動。

財務資源、借款、股本結構及匯率波動之風險

於二零二零年十二月三十一日，本集團非流動資產2,430,381,000港元(二零一九年：2,222,623,000港元)，包括投資物業783,576,000港元(二零一九年：772,520,000港元)、物業、廠房及設備1,433,064,000港元(二零一九年：1,318,031,000港元)、使用權資產102,166,000港元(二零一九年：無)、並無預付租賃款項(二零一九年：93,418,000港元)、應收貸款68,846,000港元(二零一九年：無)、透過損益按公允價值處理之金融資產802,000港元(二零一九年：802,000港元)、商譽32,931,000港元(二零一九年：30,821,000港元)及購置物業、廠房及設備之按金8,996,000港元(二零一九年：7,031,000港元)。此等非流動資產主要由本集團股東資金提供融資。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總借款達至971,379,000港元(二零一九年：793,363,000港元)，包括無抵押有期貸款214,542,000港元(二零一九年：177,598,000港元)、有抵押銀行借款204,828,000港元(二零一九年：191,972,000港元)、無抵押銀行借款445,592,000港元(二零一九年：423,793,000港元)及有抵押其他借款106,417,000港元(二零一九年：無)。本集團之總借款當中，538,845,000港元(二零一九年：444,068,000港元)之償還期限為一年內、261,207,000港元(二零一九年：320,641,000港元)之償還期限為多於一年但不超過兩年及171,327,000港元(二零一九年：28,654,000港元)償還期限為多於兩年但不超過五年。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值132,931,000港元(二零一九年：流動資產淨值14,539,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團有為期超過兩年的未提取、無抵押之備用信貸額度200百萬港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團根據本集團借貸淨額(經扣除有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)除以權益總額計算之負債比率為17.9%(二零一九年：7.5%)。自借貸淨額中扣除有價證券(包括透過其他全面收益按公允價值處理及透過損益按公允價值處理之金融資產(為流動)及持作買賣之投資)後，本集團之負債比率將調整至16.4%(二零一九年：5.2%)。

於二零一五年十二月，有關按認購價每股股份0.45港元認購2,000,000,000股本公司新股份之認購協議已完成，為本公司籌集所得款項總額900,000,000港元(「認購事項」)。於二零二零年十二月三十一日，認購事項所得款項淨額之使用詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項淨額實際用途
i. 約600,000,000港元將用於營運資金及拓展本集團的醫院及醫療及護老業務	a) 約137,558,000港元已用作南京醫院D座大樓的建設費用； b) 約34,733,000港元已用作南京醫院F座大樓的建設費用； c) 約80,569,000港元已用作醫療業務之營運資金； d) 約100,287,000港元(人民幣90,000,000元)已用作結算收購洋浦兆合實業有限公司*之18.36%股本權益之成本； e) 85,800,000港元已用作結算收購Aveo China 30%股本權益之成本； f) 約148,025,000港元已用作購買及改善醫療及保健設備。
ii. 餘額約299,250,000港元將用於減少本集團借款	299,250,000港元已用於減少本集團借款

附註：

- * 洋浦兆合實業有限公司擁有同仁醫療72.5%股本權益，其餘27.5%股本權益由本集團另一間全資附屬公司擁有。

所得款項淨額 擬定用途	截至二零二零年		於二零二零年 十二月三十一日之 所得款項淨額餘額 千港元	餘下所得款項 淨額之預期用途 千港元
	過往財政年度 所用之所得款項 淨額 千港元	十二月三十一日止 年度所用之所得 款項淨額 千港元		
i. 約600,000,000港元 將用於營運資金及 拓展本集團的醫院 及醫療及護老業務	474,320	112,652	13,028	13,028 將於二零二一年 十二月三十一日 前使用
ii. 餘額約299,250,000 港元將用於減少本 集團借款	299,250	—	—	—
總計	<u>773,570</u>	<u>112,652</u>	<u>13,028</u>	<u>13,028</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度所用所得款項明細詳情載列如下：

	千港元
用於南京醫院D座大樓的建設費用	15,529
用於南京醫院F座大樓的建設費用	32,908
用作購買及改善醫療及保健設備	<u>64,215</u>
總計	<u><u>112,652</u></u>

結轉至隨後之財政年度的餘下未動用所得款項約13,028,000港元，預計將用作營運資金及拓展本集團的醫院、醫療及護老業務，例如結算南京醫院D座及F座大樓的建設費用；及購買並改善醫療及保健設備。

於回顧年度，本公司並無購回本公司股本中之任何股份(二零一九年：無)

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

集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團持作買賣之投資21,759,000港元(二零一九年：36,451,000港元)、樓宇(包括物業、廠房及設備)175,209,000港元(二零一九年：169,000,000港元)、投資物業502,792,000港元(二零一九年：484,054,000港元)、持作出售之物業37,545,000港元(二零一九年：35,189,000港元)、有抵押銀行存款12,670,000港元(二零一九年：9,119,000港元)及醫療設備91,022,000港元(二零一九年：無)已抵押予銀行、金融機構、證券經紀行及金融租賃供應商，以就本集團獲授之信貸融資作抵押。

本集團之融資租賃承擔以本集團已出租資產之押記作抵押。於二零二零年十二月三十一日，本集團醫療設備之賬面值包括根據融資租賃持有之資產金額為零(二零一九年：23,721,000港元)。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備，有關收購物業、廠房及設備以及投資物業之資本承擔分別為28,720,000港元(二零一九年：51,203,000港元)及25,387,000港元(二零一九年：69,732,000港元)。

或有負債

除本年報所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

重大收購及出售事項以及未來計劃

除本年報所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何其他重大投資，亦無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

除本年報所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無作出任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團僱用2,462名僱員(二零一九年：2,362名)。本集團確保其僱員之薪酬與市場環境及個人表現相符，並且定期對薪酬政策進行檢討。

前景

醫療分部：

為符合三級甲等綜合醫院的醫療及技術要求及標準，醫療分部的醫院將繼續開發必要項目，累積必要人才及獲得尖端醫療技術。該分部認為，該等舉措將提高其學術研究能力及對疑難雜症的精確診斷及治療能力，亦將鼓勵內科科室與外科科室之間的患者內部轉移作進一步治療。

南京醫院：

就南京醫院而言，其將推廣日間手術(非入院)、門診手術、微創手術、顯微外科、小兒外科、腫瘤手術及介入性治療，為醫院的規模化經營及可持續發展奠定堅實基礎。在疫情防控正規化的情況下，南京醫院已開展建設P2(生物安全第二等級)實驗室，使其能夠獨立進行核酸檢測，從而加強其疫情控制能力。

南京醫院將根據三級甲等綜合醫院標準及省市級規定並透過積極吸納專業領頭人，培養青年人才及加強其基礎設施(包括專業設備及資訊科技)，重點建設專科(就人員結構、人才培訓、技術發展、科研及教學、績效及管理體系而言)。其亦將提供獎懲措施，激勵各科室進行科研教學，從而提升其工作質量。

通過建設標桿私營醫院，南京醫院將在院內實施醫療安全及質量控制措施，從而為其規模化營運及可持續發展奠定基礎。

此外，南京醫院將透過擴大具市場潛力的非國家醫療保險商業醫療項目繼續調整其收入結構，如高端綜合診所、互聯網醫療服務、慢性病管理中心、國際醫療門診科室、產後康復中心、不孕不育診斷治療以及自閉症兒童康復等。

其亦將拓展外部專家資源，建立新媒體多渠道營銷模式，加強營造院內推廣及宣傳氛圍，透過營運促進業務發展，提高內部及外部客戶的維護質量及轉診率，創造差異化競爭優勢。

昆明醫院：

在確保現有業務穩定發展的同時，昆明醫院將不斷提高醫療服務質量，重點關注現有科室的專科技術，及支持各科室的新業務及新科技發展，以創造更多醫療服務新亮點。其將逐步完善內部管理，找出醫院發展的不足之處，對症下藥解決存在的問題，促進醫院高質量發展。

對內，醫院將進行全面部署及推進等級醫院建設，完善醫療體系，推動內涵發展。其亦計劃於二零二二年(民營醫院管理年)向衛生當局提交評審申請。就科室建設而言，昆明醫院將適時提名優秀科室申請省市級重點專科，並加強內外科合作。通過腫瘤科、

胸痛中心、中風中心、創傷中心和專家工作站的建設，其將營造教學學術氛圍，從而提高分診的準確性，確保專門科室對特定疾病進行治療，提高臨床醫學技術水平，並擴大專科業務的影響力及區域覆蓋率。

對外，把握其創傷中心與昆明市120網絡急救站對接之機遇，昆明醫院將透過與政府部門合作建立信任，安排患者分流，提高昆明醫院的綜合急救能力及公眾對昆明醫院手術實力的認可度。同時，隨著與周邊縣市基層醫療機構不斷深化的醫療合作，昆明醫院認為，此舉將提高患者吸附能力，有助於實現將昆明醫院打造為中國西南部最具影響力私營綜合醫院的戰略目標。

此外，昆明醫院將繼續推進II期開發項目建設及開發符合國際醫療標準的核醫學治療及腫瘤中心。

護老分部：

透過深化於康復及護理服務領域的差異化競爭優勢，該分部將繼續專注於天地健康城的護老業務。通過與醫療分部展開合作，該分部將優化其健康管理及醫療服務產品線，並實現康復及護理服務標準化。透過建立智能健康雲端平台，採取輕資產運營模式，該分部將開發其服務管理項目，包括家庭醫生、家庭病床、服務輸出及公建民營合作關係。護老分部亦計劃於城市社區成立護士站及其他服務點，向居民提供機構及家庭健康拓展服務，從而創新新智能健康模式，朝標準化服務、標準化流程、智能系統及綜合平台的目標邁進。

其他：

近期，疫苗審批及漸進式接種為人們帶來希望，但仍因新一波冠狀病毒及其變種以及地緣政治緊張局勢而給經濟及營商環境帶來不確定性及壓力引起關注。隨著全球範圍內疫苗的有效部署及政府注入更多財政刺激措施，全球經濟仍有望復甦及發展，可是各板塊及國家間的經濟發展將不平衡。在全球及地方經濟、商業及投資前景充滿

不確定性的背景下，本集團的營運環境將充滿挑戰，而本集團將保持審慎態度，並繼續檢討及調整其業務及投資策略以及投資組合，以適應當前充滿挑戰的經濟及投資環境，並將在中國、香港及亞太地區尋求投資機遇及商機，以為其股東增加價值。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

財務業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得增加收入總額1,465,679,000港元(二零二零年：1,197,396,000港元)，但錄得本公司擁有人應佔年度虧損137,296,000港元(二零二零年：111,928,000港元)。本公司擁有人應佔虧損增加乃主要由於(i)金融資產在預期信貸虧損模式項下之減值虧損增加68,905,000港元(二零二零年：26,206,000港元)；(ii)持作出售之物業之撥備7,228,000港元(二零二零年：無)；(iii)商譽確認之減值虧損34,043,000港元(二零二零年：無)，惟部分被；(iv)減少的持作買賣之投資按公允價值之虧損4,784,000港元(二零二零年：11,445,000港元)；及(v)投資物業按公允價值之變動收益2,290,000港元(二零二零年：虧損34,722,000港元)所抵銷。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，每股虧損(基本)為0.948港仙，而二零二零年則為每股虧損(基本)0.773港仙。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之每股資產淨值為0.117港元(二零二零年：0.123港元)。

末期股息

董事並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：無)。

業務回顧

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

醫療分部：

儘管新型冠狀病毒大流行持續及出現零星個案帶來不利影響，然而，於二零二一年，全球商業及生產活動、就業及經濟表現以及人流均逐漸復甦。於此充滿挑戰之營運條件下，本集團透過其全資擁有附屬公司同仁醫療產業集團有限公司（「同仁醫療」）營運之醫療分部，成功實現增加收入1,372,032,000港元（二零二零年：1,093,752,000港元）及增加的溢利59,573,000港元（二零二零年：31,728,000港元）。未計利息、稅項、折舊及攤銷，截至二零二一年十二月三十一日止年度，醫療分部產生較高的EBITDA（即息稅折舊及攤銷前盈利）195,567,000港元（二零二零年：174,073,000港元）。

醫療分部的南京醫院（「南京醫院」）：

就南京醫院（一所位於中國江蘇省南京市江寧開發區的三級綜合醫院且為該分部的旗艦醫院）而言，其目前營運41個臨床醫療技術科室，包括1個國家臨床重點專科（耳鼻喉（「耳鼻喉」）及頭頸外科）、1個省級臨床重點專科（耳鼻喉及頭頸外科）、5個市級重點醫學專科（耳鼻喉及頭頸外科、眼科、神經內科、醫學影像及麻醉科）、1個院士工作站以及經批准的南京同仁耳鼻喉科醫院及南京同仁兒童醫院。

於回顧年度：

- (i) 就基礎設施發展而言：多個建設及翻新項目已根據年度再投資計劃完成，從而確保醫療安全，同時提高服務質素以及改善醫院的整體環境。其中，南京醫院已完成污水處理廠之擴建、新廢棄物處理站之建設及危險化學品倉庫之翻新，已根據醫院床位之規劃分配配置污水處理能力，並解決了醫院內部新建危險化學品倉庫產生之潛在安全隱患。於二零二一年十月，中央手術室系統改造完成，經驗收後，已獲得相關中國計量認證檢測報告，從而提升醫院之醫療安全。為滿足疫情防控需要，發熱門診已擴大為包括候診區、輸液區、診症室、觀察室、檢驗室、藥房及電腦斷層掃描移動方艙；

- (ii) 就申請三級甲等綜合醫院認證而言：有關申請已於二零二一年四月向江蘇省醫管中心提交。認證評核之準備工作(如政策及程序覆核、全體員工之培訓及學習研討、應急演練、知識與技能評估以及記錄及賬簿審閱)已開展。於二零二一年十一月，認證評核已通過從多方面對醫院現場核查之方式進行，包括文件審閱、記錄審閱、員工訪談、現場視察、操作評估、患者訪談、病歷檢查、病例查核、數據核實及追蹤檢查；
- (iii) 就疫情防控而言：於二零二一年七月，南京市南京祿口國際機場爆發新型冠狀病毒疫情，南京醫院動員其醫護人員參與了持續30天的集中防控工作，並實現院內零交叉感染。在此期間，南京醫院(a)部署25批醫護人員支援祿口當地社區開展疫情防控工作，總計服務3,600人次以及採集核酸樣本159,058份；(b)安排感染控制專家向指定醫療機構、感染控制部門及隔離酒店提供協助；(c)設立疫苗接種診室，接種超過220,000劑疫苗；以及(d)為想離開本市人員接種疫苗830次。在此輪疫情中，南京醫院成功完成遏制感染傳播風險的疫情防控任務，獲得政府部門之高度認可及表揚；
- (iv) 就高端綜合診所 — 仁杉綜合門診而言：位於南京市河西中央商務區高端商業大樓之綜合診所之翻新工程已開始，其將提供廣泛醫療服務，如全科、眼科、耳鼻喉科、口腔科及醫學美容；
- (v) 就商業醫療項目而言：口腔中心已於其服務中運用多種特色技術，如顯微根管治療、兒童牙科麻醉術、植牙與修復以及種植修復中之椅旁數碼化系統；
- (vi) 就科研發展而言：南京醫院之副院長已獲國家自然科學基金及江蘇省自然基金各自授予一項專項資助項目。此外，南京醫院已申請4項江蘇省老年醫

學研究項目、2項江蘇省衛生健康委員會醫學研究項目、1項南京市生命健康科學技術專項項目及11項南京市衛生健康委員會項目；

- (vii) 就資訊系統發展而言：南京醫院之電子醫療記錄系統已通過省級五級評估，互聯網醫院系統已推出及上線，並且已完成數碼化醫療病例系統以及內窺鏡清洗及消毒追蹤系統之驗收；及
- (viii) 就市場營銷而言：於疫情期間，南京醫院積極支持並帶領企業開展疫情防控工作，如現場核酸檢測，累計服務10,452人次。為擴大患者群體，南京醫院已成功申請成為南京市殘疾收入保險計劃之指定評估機構，該計劃將為江寧區10,000多名嚴重殘疾人士在享受殘疾收入保險前提供資格認定及評估。醫院已與全國15家視光中心中43間視光店簽訂合作協議，旨在擴大其眼科之宣傳及技術影響力。

醫療分部的昆明醫院（「昆明醫院」）：

就昆明醫院而言，其為本集團位於中國雲南省昆明市的另一所三級綜合醫院，目前營運40個臨床醫療技術科室。

於回顧年度：

- (i) 就專科及科室發展而言：胸痛中心正式由基礎版升級為標準版，腦卒中防控中心順利通過專家驗收。120個網絡急救站繼續提升救治創傷患者之服務質素及效率，其全部營運數據位居中國雲南省西山區前列；
- (ii) 就申請三級甲等綜合醫院認證而言：已開展認證評核之準備工作（包括醫院系統開發以及相關職能部門系統開發之審核及建設）；

- (iii) 就科研管理而言：昆明醫院國際脊髓損傷治療中心向昆明市科學技術局申請成立之「羅卓荊專家工作站」(骨科)已獲批准。於二零二一年，共16項繼續醫學教育項目獲批准，其中1項為國家級、6項為省級及9項為市級；及
- (iv) 就市場營銷而言：通過探索新媒體營銷，昆明醫院與當地網絡名人合作，透過抖音上短視頻及店鋪探訪宣傳其口腔科舒適化診療及夜間診所。醫院亦協助婦科醫生營運抖音賬戶以定期製作及推送專家科普視頻，並結合健康講座與直播。

於回顧年度，南京醫院錄得共1,180,171次門診(二零二零年：712,829次)、共27,154住院人次(二零二零年：27,062人次)及62,612次身體檢查(二零二零年：49,386次)，而昆明醫院錄得共299,951次門診(二零二零年：229,930次)、15,917住院人次(二零二零年：13,441人次)及70,810次身體檢查(二零二零年：77,601次)。於二零二一年十二月三十一日，南京醫院有402名醫生(二零二零年：404名)、532名護士(二零二零年：501名)及1,015個床位(二零二零年：1,015個)及昆明醫院有266名醫生(二零二零年：250名)、387名護士(二零二零年：354名)及475個床位(二零二零年：450個)。

護老分部：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之護老業務透過其全資擁有附屬公司Aveo China (Holdings) Limited (「**Aveo China**」) 營運，錄得下跌收入79,889,000港元(二零二零年：82,392,000港元)及增加虧損72,135,000港元(二零二零年：34,845,000港元)，包括投資物業按公允價值變動虧損1,404,000港元(二零二零年：27,382,000港元)、商譽之已確認減值虧損34,043,000港元(二零二零年：無)及持作買賣之物業撥備7,228,000港元(二零二零年：無)。於回顧年度，護老分部的營運環境艱難，此乃由於新型冠狀病毒之負面影響，隨即對長者社區村之嚴格管理以及中國長者房地產市場之調控日趨嚴格。

於二零二一年十二月三十一日，位於中國上海市青浦區朱家角鎮之護老分部退休社區村之天地健康城(綜合社區護老、機構護老、家居護老及護老護理醫院(上海德頤醫院，「**德頤醫院**」))於總存貨868個獨立生活單元(「**獨立生活單元**」)中已售出854個，其中14個獨立生活單元(二零二零年：11個)於回顧年度內已記錄為銷售，有超過346名居民(二零二零年：330名)已搬入退休社區村。此外，該分部的服務式公寓(「**服務式公**

寓」)包括三幢11層的樓宇，第一幢及第二幢樓宇的建築及翻新工程已分別於二零一六年十一月及二零二零年五月完成，提供合共210個服務式公寓(二零二零年：210個)以供租賃。於二零二一年十二月三十一日，該分部已租出59個服務式公寓(二零二零年：58個)。

於回顧年度：

- (i) 就出售獨立生活單元及出租服務式公寓而言：處於艱難之長者房地產市況下，由於存貨有限，獨立生活單元之銷售步伐受到限制，同時努力推廣服務式公寓之租賃；
- (ii) 就社區村業務而言：由於當地疫情反覆，社區村之業主居民入住率持續偏低。該分部專注於現有非業主居民(即會員)以發掘其消費潛力，擴大增值服務及實施增收措施，改善會員服務狀況及提升健康記錄管理等。於二零二一年，社區村繼續對其護老院進行閉環管理，重點加強內部管理及培訓，旨在為長者提供以人為本的服務；及
- (iii) 就德頤醫院之業務而言：繼續加強精細化管理，提高營運效率，探索發展康復科治療項目，並提升其醫療技術影響力。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，德頤醫院錄得共有25,330次門診(二零二零年：17,395次)及8,670住院人次(二零二零年：8,086人次)。於二零二一年十二月三十一日，德頤醫院有21名醫生(二零二零年：18名)、17名護士(二零二零年：19名)及100個床位(二零二零年：100個)。截至二零二一年十二月三十一日，合共向34名(二零二零年：46名)長者提供了居家照護服務，共到訪5,419次(二零二零年：7,143次)。

於二零二一年十二月三十一日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)包括服務式公寓(三幢總建築面積(「總建築面積」)為25,804平方米之11層樓宇)及零售購物區(總建築面積分別為1,980平方米之零售店舖及7,354平方米之購物中心)，總價值為549,570,000港元(二零二零年：530,396,000港元)。

物業開發：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之物業開發業務錄得營業額6,803,000港元(二零二零年：11,851,000港元)及溢利439,000港元(二零二零年：虧損1,638,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團可供出售之發展中物業為6,488,000港元(二零二零年：6,324,000港元)，包括位於中國連雲港的一幅商業用地。

物業投資：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團在香港及中國用作租賃之投資物業組合錄得租金收入4,756,000港元(二零二零年：6,125,000港元)以及溢利6,296,000港元(二零二零年：虧損2,986,000港元)連同投資物業按公允價值變動收益3,694,000港元(二零二零年：虧損7,340,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團之投資物業組合(本集團應佔100%)金額為256,875,000港元(二零二零年：253,180,000港元)。

證券買賣及投資：

於回顧年度，本集團之證券買賣及投資業務錄得下跌營業額2,199,000港元(二零二零年：3,276,000港元)及虧損4,506,000港元(二零二零年：11,568,000港元)。此主要由於持作買賣之投資之公允價值虧損4,784,000港元，而二零二零年則錄得虧損11,445,000港元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團維持透過損益按公允價值處理(「**透過損益按公允價值處理**」)之金融資產及透過其他全面收益按公允價值處理(「**透過其他全面收益按公允價值處理**」)之債務工具組合5,484,000港元(二零二零年：5,404,000港元)，以及持作買賣投資組合14,791,000港元(二零二零年：21,759,000港元)。

持作買賣投資：

於二零二一年十二月三十一日，本集團之持作買賣投資包括於不同地理位置上市之證券及其各自表現如下：

地理位置	賬面值		已實現	公允價值	賬面值佔本	
	二零二一年	二零二零年	收益	收益	集團總資產	
	(虧損)	(虧損)	已收股息	之百分比		
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	%
香港	12,065	18,682	900	(5,348)	15	0.35%
澳洲	1,658	1,592	—	66	—	0.05%
菲律賓	1,068	1,485	(3)	(399)	—	0.03%
總計	<u>14,791</u>	<u>21,759</u>	<u>897</u>	<u>(5,681)</u>	<u>15</u>	

於二零二一年十二月三十一日，本集團之持作買賣投資包括投資不同類別公司及其各自表現如下：

主要業務	賬面值		已實現	公允價值	賬面值佔本	
	二零二一年	二零二零年	收益	虧損	集團總資產	
	(虧損)	(虧損)	已收股息	之百分比		
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	%
娛樂及媒體	1,551	2,820	900	—	—	0.04%
金融服務 及投資	254	403	(3)	(132)	—	0.01%
工業材料	5,041	6,198	—	(1,156)	—	0.14%
物業及建築	7,945	12,338	—	(4,393)	15	0.23%
總計	<u>14,791</u>	<u>21,759</u>	<u>897</u>	<u>(5,681)</u>	<u>15</u>	

於二零二一年十二月三十一日，並無對本集團而言屬重大(超過本集團總資產5%)之持作買賣投資。

本集團認為，本集團上市證券投資組合之表現一般受全球及地區性經濟、政治及金融市場環境影響，及容易受金融市場波動影響。

放債：

於回顧年度，本集團之放債業務並無錄得利息收入(二零二零年：無)及錄得虧損75,000,000港元(二零二零年：22,434,000港元)，經扣除就應收貸款及其他相應的應收款項已確認之減值虧損75,000,000港元(二零二零年：22,468,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，應收貸款(「貸款」)之賬面值為無(二零二零年：68,846,000港元)。

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

於回顧年度，本集團知悉借方集團於相關公告中已宣佈(其中包括)：

- (i) 於二零二零年十月、二零二一年一月及二零二一年四月，新共同臨時清盤人(「共同臨時清盤人」)聯絡有關各方，討論借方集團進行重組之可能性，新共同臨時清盤人已經收到潛在投資者有關借方集團進行重組之初步建議。新共同臨時清盤人已經與潛在投資者進行討論，惟截至各有關公告日期為止，借

方尚未訂立任何正式重組建議或正式協議。然而，於二零二一年十二月，潛在投資者通知新共同臨時清盤人其將不會尋求借方集團之重組，此乃鑒於借方之股份自二零二零年七月起暫停買賣，因而無法於二零二二年一月前達成復牌指引。借方股份之買賣已於二零二二年一月取消；

- (ii) 於二零二一年四月，借方一名債權人向百慕達最高法院提交一項緊急申請，尋求(其中包括)頒令將該債權人替換為於二零二零年三月提交之債權人清盤呈請(「**債權人清盤呈請**」)之呈請人。於二零二一年十一月舉行之聆訊中，百慕達法院頒令債權人清盤呈請進一步延期至二零二二年二月；及
- (iii) 於二零二一年五月及二零二一年六月，借方附屬公司二與投資者及借方附屬公司二之接管人訂立諒解備忘錄，其涉及實施拯救方案，包括(當中包括)資本重組、供股、配售，以及就對借方附屬公司二提出之所有債權人之申索(包括借方附屬公司二根據轉讓契據二欠借方之股東貸款)作出妥協進行債務償還安排計劃(「**建議債權人計劃**」)。於二零二一年八月，作為建議債權人計劃之一部分，投資者對借方附屬公司二之全部已發行股份作出自願有條件現金要約，惟有關要約並無成為無條件，因此已失效。由於借方附屬公司二於二零二零年五月接獲清盤呈請，而就於最後期限前進一步延遲聆訊並無取得所有相關當事方之書面同意，香港高等法院已頒令借方附屬公司二予以清盤及於二零二一年九月正式接管人已獲委任為臨時清盤人。於二零二一年十月，就借方附屬公司二已委任新共同及個別清盤人。

於回顧年度，有關上訴，在香港高等法院原訟法庭(「**香港法院**」)於二零二一年四月八日舉行之聆訊上，上訴被駁回，原告須隨即支付將按簡易程序評定之上訴費用予貸款人。藉香港法院其後日期為二零二一年四月二十日之命令，有關費用按簡易程序評定為120,000港元。

本集團及接管人已就貸款文件項下之總債務結算一直與借方集團及新共同臨時清盤人商討。本集團及接管人亦獲其他潛在投資者接觸，並正進行討論有關可能將貸款文件所涉及之抵押資產變現。然而，截至二零二一年十二月三十一日止，本集團尚未訂立任何確實之建議或協議。

鑒於上述發展，本集團就該貸款計提審慎之全額減值虧損撥備68,846,000港元(二零二零年：22,468,000港元)。然而，本集團及接管人將繼續與借方集團及新共同臨時清盤人維持定期對話，並與其他潛在投資者討論及磋商，並定期監控償還及／或抵押資產變現之進度，不時根據本集團目前所得的資料重新評估證券價值以及將會於適當時候進一步採取一切適當行動。

財務資源、借款、股本結構及匯率波動之風險

於二零二一年十二月三十一日，本集團非流動資產2,507,443,000港元(二零二零年：2,430,381,000港元)，包括投資物業806,445,000港元(二零二零年：783,576,000港元)、物業、廠房及設備1,541,800,000港元(二零二零年：1,433,064,000港元)、使用權資產152,309,000港元(二零二零年：102,166,000港元)、應收貸款為無(二零二零年：68,846,000港元)、透過損益按公允價值處理之金融資產802,000港元(二零二零年：802,000港元)、商譽為無(二零二零年：32,931,000港元)及購置物業、廠房及設備之按金6,087,000港元(二零二零年：8,996,000港元)。此等非流動資產主要由本集團之股東資金提供融資。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總借款達至919,940,000港元(二零二零年：971,379,000港元)，包括有抵押銀行借款210,140,000港元(二零二零年：204,828,000港元)、無抵押銀行借款367,701,000港元(二零二零年：445,592,000港元)、有抵押其他借款74,895,000港元(二零二零年：106,417,000港元)及無抵押有期貨款267,204,000港元(二零二零年：214,542,000港元)。本集團之總借款當中，603,533,000港元(二零二零年：538,845,000港元)之償還期限為一年內、267,358,000港元(二零二零年：261,207,000港元)之償還期限為超過一年但未過兩年及49,049,000港元(二零二零年：171,327,000港元)償還期限為超過兩年但未過五年。

於二零二一年十二月三十一日，本集團根據本集團之借貸淨額(經扣除有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)除以權益總額計算之負債比率為16.5%(二零二零年：17.9%)。自借貸淨額中扣除有價證券(包括透過其他全面收益按公允價值處理之債務工具及持作買賣之投資)後，本集團之負債比率將調整至15.3%(二零二零年：16.4%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額356,380,000港元(二零二零年：132,931,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有為期超過兩年的未提取、無抵押之備用信貸額度300,000,000港元(二零二零年：200,000,000港元)，其中信貸限額於報告期後增加至415,000,000港元(「中期備用貸款額度」)。

考慮到(i)本集團可持續獲得資金，包括其主要業務產生的現金流量、現有銀行融資、若干銀行借款成功再融資約106,500,000港元及動用中期備用貸款額度(如有需要)；(ii)中期備用貸款額度讓本集團在以非流動借款為本集團之流動負債再融資方面提供更高靈活性；(iii)鑒於本集團的負債比率相對較低，其可籌集額外資金(如有需要)；及(iv)截至該年度止的淨虧損主要包括應收貸款及商譽之已確認減值虧損等多個非現金項目，故淨虧損對現金流量的影響將較小，本集團認為其將有足夠營運資金以履行其於報告期末後未來12個月到期的財務責任。

於二零一五年十二月，有關按認購價每股股份0.45港元認購2,000,000,000股本公司新股份之認購協議已完成，為本公司籌集所得款項總額900,000,000港元（「認購事項」）。於二零二一年十二月三十一日，認購事項所得款項淨額之使用詳情如下：

所得款項淨額擬定用途

所得款項淨額實際用途

- | | |
|--|--|
| (i) 約600,000,000港元將用於營運資金及拓展本集團的醫院及醫療及護老業務 | a) 約139,750,000港元已用作南京醫院D座大樓的建設費用。 |
| | b) 約39,600,000港元已用作南京醫院F座大樓的建設費用。 |
| | c) 約80,569,000港元已用作醫療業務之營運資金。 |
| | d) 約100,287,000港元（人民幣90,000,000元）已用作結算收購洋浦兆合實業有限公司（「洋浦兆合」）*之18.36%股本權益之成本。 |
| | e) 85,800,000港元已用作結算收購Aveo China 30%股本權益之成本。 |
| | f) 約153,994,000港元已用作購買及改善醫療及保健設備。 |
| (ii) 餘額約299,250,000港元將用於減少本集團借款 | 299,250,000港元已用於減少本集團借款。 |

附註：

- * 洋浦兆合擁有同仁醫療72.5%股本權益，其餘27.5%股本權益由本集團另一間全資擁有附屬公司擁有。

所得款項淨額擬定用途	過往財政年度 所用之所得款項 淨額 千港元	截至	
		二零二一年 十二月三十一日 止年度所用之 所得款項淨額 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 之所得款項 淨額餘額 千港元
(i) 約600,000,000港元將用於營運資金及拓展本集團的醫院及醫療及護老業務	586,972	13,028	—
(ii) 餘額約299,250,000港元將用於減少本集團借貸	299,250	—	—
總計	<u>886,222</u>	<u>13,028</u>	<u>—</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度所用所得款項明細詳情載列如下：

	千港元
用於南京醫院D座大樓的建設費用	2,192
用於南京醫院F座大樓的建設費用	4,867
用作購買及改善醫療及保健設備	<u>5,969</u>
總計	<u>13,028</u>

於二零二一年十二月三十一日，來自認購事項之所得款項總淨額已經全部動用。

於回顧年度，本公司並無購回本公司股本中之任何股份(二零二零年：無)。

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

集團資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團之持作買賣投資14,791,000港元(二零二零年：21,759,000港元)、樓宇(計入物業、廠房及設備)220,352,000港元(二零二零年：175,209,000港元)、投資物業520,825,000港元(二零二零年：502,792,000港元)、持作出售之物業4,435,000港元(二零二零年：37,545,000港元)、有抵押銀行存款46,678,000港元(二零二零年：12,670,000港元)及醫療設備75,214,000港元(二零二零年：91,022,000港元)已抵押予銀行、財務機構、證券經紀行及融資租賃供應商，以就本集團獲授之信貸融資作抵押。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備，有關收購物業、廠房及設備以及投資物業之資本承擔分別為30,692,000港元(二零二零年：28,720,000港元)及2,853,000港元(二零二零年：25,387,000港元)。

或有負債

除本報告所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

重大收購及出售事項以及未來計劃

除本報告所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

除本報告所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無作出任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用2,492名僱員(二零二零年：2,462名)。本集團確保其僱員之薪酬與市場環境及個人表現相符，並且定期對薪酬政策進行檢討。

前景

醫療分部：

於二零二二年，在醫院醫療層面，該分部將謹慎推行昆明醫院二期、南京醫院核醫學中心以及其他重要策略項目之開發，從而實現其於初級治療方面之專科能力的更深入發展，融合前沿研究技術與多學科診療，以及建立一個具有高技術門檻之大型專科體系。至於消費醫療層面，該分部將繼續開發高端門診診所——仁杉綜合門診，打造以耳鼻喉科、輕資產以及門診治療為重點之創新商業模式，迎合多維度之市場分層需求，加快醫療資源、經驗及實踐向消費醫療市場之高效滲透，並建立具有優勢專科集群之醫療品牌。

護老分部：

於當前艱難營商環境下，該分部將培育「細心、體貼及可靠」之企業文化。該分部將充分利用其體制制度、培訓資源、考核及激勵制度等，以改進員工之工作作風及習慣。該分部將加強其市場營銷工作以促進護老產品之銷售、升級所提供之護老服務，增強長者之參與以提升彼等之體驗。其將適時推出家居護老服務，增強線上及線下銷售渠道建設以進一步提升整體營運表現。

其他：

漸進式疫苗接種及政府加大財政刺激力度為人們帶來希望的同時，新一波冠狀病毒及其變種以及地緣政治衝突及緊張局勢令人擔憂，因此經濟及商業環境的不確定性及壓力仍然存在。在全球及地方經濟、商業及投資前景充滿不確定性的背景下，本集

團的營運環境將充滿困難，而本集團將保持審慎態度，繼續檢討及調整其業務及投資策略以及投資組合，以適應當前充滿挑戰的經濟及投資環境，並將在中國、香港及亞太地區尋求投資機遇及商機，以為其股東創造更高價值。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

財務業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入總額1,437,863,000港元(二零二一年：1,465,679,000港元)，較截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)的收入總額減少約1.9%，及錄得本公司擁有人應佔年度虧損123,574,000港元(二零二一年：137,296,000港元)，即(a)與二零二一財政年度本公司擁有人應佔年度虧損相比減少約10.0%；但(b)扣除應收貸款之減值虧損(二零二一年：68,846,000港元)之一次性非經常性項目後，則與二零二一財政年度本公司擁有人應佔虧損相比增加約80.5%(「增加」)。

本公司擁有人應佔虧損增加乃主要由於(i)上海因新型冠狀病毒疫情再爆發而實施局部封鎖及社交限制，導致護老分部業務產生之收入減少；(ii)於二零二二年十月新開業的南京仁杉綜合門診(「南京仁杉綜合門診」)之經營前費用；(iii)醫療分部於修訂社會保險繳費工資基數後僱員福利支出增加；(iv)於預期信貸虧損模式下之減值虧損增加(應收貸款除外)；(v)投資物業之公允價值變動虧損；(vi)可供出售之發展中物業及持作出售之物業之撥備；(vii)物業、廠房及設備的撇銷；及(viii)醫療分部之維修保養費用增加，惟部份被(ix)並無商譽減值虧損所抵銷。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，每股虧損(基本)為17.07港仙(二零二一年(經重列)：18.96港仙)(經調整以反映於二零二三年二月二十四日生效的股份合併的影響)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之每股資產淨值為2.15港元(二零二一年(經重列)：2.35港元)(經調整以反映於二零二三年二月二十四日生效的股份合併的影響)。

末期股息

董事並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：無)。

業務回顧

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

醫療分部：

於二零二二年內，本集團營商環境受到中華人民共和國(「中國」)在南京之新型冠狀病毒疫情再爆發而實施局部封鎖和社交限制、相應疫情防控措施及國家醫療衛生政策和醫保政策改革(特別是相關醫保付款及結算之政策)的不利影響。於此充滿挑戰之營運條件下，本集團之醫療分部透過其全資擁有附屬公司同仁醫療產業集團有限公司營運，成功實現收入1,382,134,000港元(二零二一年：1,372,032,000港元)，而溢利減少為12,828,000港元(二零二一年：59,573,000港元)，包括應收貿易賬項於預期信貸虧損模式下減值虧損增加至34,493,000港元(二零二一年：減值虧損撥回9,182,000港元)。未計利息、稅項、折舊及攤銷，截至二零二二年十二月三十一日止年度，醫療分部產生EBITDA(即息稅折舊及攤銷前盈利)143,774,000港元(二零二一年：195,569,000港元)。

醫療分部的南京醫院(「南京醫院」)：

就南京醫院(一所位於中國江蘇省南京市江寧開發區的三級綜合醫院及該分部的旗艦醫院)而言，其目前營運41個臨床醫療技術科室，包括1個國家臨床重點專科(耳鼻喉(「耳鼻喉」)及頭頸外科)、1個省級臨床重點專科(耳鼻喉及頭頸外科)、6個市級重點醫學專科(耳鼻喉及頭頸外科、眼科、神經內科、醫學影像、麻醉科及臨床實驗室)以及經批准的南京同仁耳鼻喉科醫院、南京同仁互聯網醫院及南京同仁兒童醫院。

於回顧年度內：

- (i) 就疫情防控而言：根據當地地區衛生健康委員會的統一部署，於二零二二年三月至二零二二年十二月期間，南京醫院對超過22,400人進行核酸檢測。南京醫院亦負責江寧區橫溪、陶吳、谷里等多個社區衛生服務中心的新型冠狀病毒疫苗接種及保健服務工作。為優化人力資源並完成應急調配，南京醫院合併12個病房以接收新型冠狀病毒患者，每日門診發熱病例超過1,000人次。二零二二年十二月南京疫情逐漸達到高峰；
- (ii) 就申請綜合醫院認證而言：南京醫院已順利通過三級乙等認證，將準備下一輪認證申請；
- (iii) 就科研發展而言：南京醫院為全國知名耳科專家龔樹生教授建立耳鼻喉、頭頸外科實驗室，而東南大學附屬中大醫院張曉良教授正式加盟腎內科，進一步提升南京醫院醫學專業的影響力及覆蓋範圍。此外，南京醫院亦參與南京市第十二屆醫學重點專科申報工作且其醫學檢驗科獲評為南京市醫學重點專科。口腔科順利獲選為南京基礎培育中心，而醫學檢驗科亦完成ISO15189複評工作。此外，南京醫院於二零二二年通過江蘇省國家電子病歷五級初審，成為江蘇省唯一一家通過此項評審的民營醫院。南京醫院被視為江蘇省老年友善醫院；及
- (iv) 就市場營銷及公共關係而言：共青團南京醫院委員會榮獲「南京市五四紅旗團委」榮譽稱號。南京醫院入選「最佳品牌營銷民營醫療機構50強」。此外，南京醫院積極推動包括社區衛生服務中心、社區衛生服務站、護老院、門診部及私立醫院等一體化醫療保健體系建設，以建立「基層首診、雙向轉診、急慢分治」的一體化醫療模式，在一體化醫療保健體系及提供的醫療服務有所改善下實現診斷結果相互確認。南京醫院先後與江喬中西醫結合醫院、乾

德醫院、悅成中醫院及丹溪中醫院訂立協議，將彼等納入醫院獲認證的高血壓達標中心分支機構。南京醫院深入社區及企業，開展健康講座、義診、急救培訓等工作，年內完成19項各類公益活動。通過該等公益活動，南京醫院加強與周邊社區、企業及其他單位的交流，並樹立公益形象。

醫療分部的昆明醫院(「昆明醫院」)：

就昆明醫院而言，其為本集團位於中國雲南省昆明市的另一所三級綜合醫院，目前營運42個臨床醫療技術科室。

於回顧年度內：

- (i) 就專科及科室發展而言：昆明醫院於創傷中心驗收後完成三大中心及應急網絡系統建設，提升昆明醫院對心肌梗塞、腦梗塞及創傷患者之綜合治療能力。此外，昆明醫院完成高血壓達標中心國家認證初評及正式線上核查會議組織工作，正式通過高血壓達標中心國家認證。至此，以國家標準之胸痛中心為牽引，昆明醫院設立房顫中心、心衰中心及獲認證高血壓達標中心，形成心臟中心的基礎。昆明醫院自二零二二年六月起推出夜診服務並成為省內首家「信用就醫」醫院，實施「先治後付」之就診模式。昆明醫院進一步提高服務質量及覆蓋範圍，優化醫療資源分佈及臨床流程。此外，昆明醫院組織昆明市春城產業導師預先申報工作及進行度假區人才培育項目申報工作；
- (ii) 就申請綜合醫院認證而言：於二零二二年七月進行現場評估，專家通過訪問、問卷調查、資料核查及現場演習等方式對昆明醫院進行綜合評估，為昆明醫院的未來發展及營運提供多種想法及建議。昆明醫院順利通過三級甲等評估；
- (iii) 就市場營銷及公共關係而言：昆明醫院實施「醫養結合」老人醫療保健項目，定期走訪紅旗養老院、書林養老院、柏壽養老院及其他合作單位，並提供醫療保健指導。通過該等老年醫療保健服務，昆明醫院履行社會責任，提高知

名度及名譽。昆明醫院亦與平安養老保險及中國太平財產保險等四家保險公司簽訂合作意向書，開始實踐商業保險與醫療保健合作的深度融合；及

- (iv) 就昆明醫院二期建設而言：本公司宣佈招標選擇程序後，於二零二二年七月，昆明醫院與主承建商就昆明同仁醫院二期之建設工程(包括(其中包括)綜合住院樓、甲狀腺中心及康復醫學樓)訂立建設協議，代價為人民幣225.9百萬元。

南京仁杉綜合門診：

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

於回顧年度內，醫療分部的業務量增加，南京醫院錄得共2,961,246次門診(二零二一年：1,180,171次)、27,963住院人次(二零二一年：27,154人次)及58,643次身體檢查(二零二一年：62,612次)，昆明醫院錄得共358,445次門診(二零二一年：299,951次)、16,839住院人次(二零二一年：15,917人次)及91,581次身體檢查(二零二一年：70,810次)，而南京仁杉綜合門診錄得共1,813次門診(二零二一年：無)。於二零二二年十二月三十一日，南京醫院有403名醫生(二零二一年：402名)、525名護士(二零二一年：532名)及1,144個床位(二零二一年：1,015個)，昆明醫院有267名醫生(二零二一年：266名)、401名護士(二零二一年：387名)及500個床位(二零二一年：475個)，而南京仁杉綜合門診有41名醫生(二零二一年：無)及16名護士(二零二一年：無)。

護老分部：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團透過其全資擁有附屬公司Aveo China (Holdings) Limited營運之護老業務，錄得收入下跌至49,787,000港元(二零二一年：79,889,000港元)及虧損下跌至51,169,000港元(二零二一年：72,135,000港元)包括其投資物業之公允價值變動虧損11,318,000港元(二零二一年：1,404,000港元)及持作出售之物業之撥備5,694,000港元(二零二一年：7,228,000港元)，惟部分被並無商譽減值虧損(二

零二一年：34,043,000港元)所抵銷。該分部的營運乃受到中國上海新型冠狀病毒之負面影響，對長者社區村實施影響深遠之相應限制性監管措施以及中國長者房地產市場之調控日趨嚴格。

截至二零二二年十二月三十一日，位於中國上海市青浦區朱家角鎮之護老分部退休社區村之天地健康城(綜合社區護老、機構護老、家居護老及護老護理醫院(上海德頤醫院，「德頤醫院」))於總存貨868個獨立生活單元(「獨立生活單元」)中已售出856個，其中2個獨立生活單元(淨額)(二零二一年：14個)於回顧年度內已記錄為銷售，有超過347名居民(二零二一年：346名)已搬入退休社區村。此外，該分部的服務式公寓(「服務式公寓」)包括兩幢11層的樓宇，第一幢及第二幢樓宇的建築及翻新工程已分別於二零一六年十一月及二零二零年五月完成，提供合共210個服務式公寓(二零二一年：210個)以供租賃。於二零二二年十二月三十一日，該分部已租出57個服務式公寓(二零二一年：59個)。

於回顧年度內：

- (i) 就社區村業務而言：由於疫情持續影響，社區活動開展範圍有限，導致部分老人搬出社區村。同時，按照民政部的監管要求，護老院實行半封閉式管理。團體活動的暫停進一步影響本分部經營業績。於年內，本分部通過整合服務及嚴格控制成本以緩解經營壓力；及
- (ii) 就德頤醫院之營運而言：住院及門診的表現尚未恢復到疫情前的水平。儘管經營困難重重，德頤醫院繼續加強日常管理及控制成本，及令文化發展取得積極進展。於年內，德頤醫院在青浦區排名第一，被視為「老年友善醫療機構」，獲本地機構高度評價。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，德頤醫院錄得共有16,510次門診(二零二一年：25,330次)及8,998住院人次(二零二一年：8,670人次)。於二零二二年十二月三十一日，德頤醫院有22名醫生(二零二一年：21名)、17名護士(二零二一年：17名)及100個床位(二零二一年：100個)。截至二零二二年十二月三十一日，合共向40名(二零二一年：34名)長者提供了居家照護服務，共到訪3,795次(二零二一年：5,419次)。

於二零二二年十二月三十一日，於用途變更時將投資物業轉撥至可供出售之發展中物業後，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)包括兩幢(二零二一年：三幢)服務式公寓(總建築面積(「總建築面積」)為17,117平方米之兩幢11層樓宇)及零售購物區(總建築面積分別為1,980平方米之零售店舖及7,354平方米之購物中心)，總賬面值為350,086,000港元(二零二一年：549,570,000港元)。本分部之可供出售之發展中物業包括位於中國上海之住宅物業，金額為147,402,000港元(二零二一年：無)。

物業開發：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，在中國房地產市場受壓的情況下，本集團之物業開發業務錄得收入下跌至732,000港元(二零二一年：6,803,000港元)及虧損24,329,000港元(二零二一年：溢利439,000港元)，包括可供出售之發展中物業之撥備5,000,000港元(二零二一年：無)、持作出售之物業之撥備1,162,000港元(二零二一年：無)及物業、廠房及設備的撇銷10,296,000港元(二零二一年：無)。於二零二二年十二月三十一日，於年內用途變更時將投資物業轉撥至可供出售之發展中物業後，該分部之可供出售之發展中物業(包括位於中國連雲港的一幅商業用地及位於中國廣州的辦公室物業)增加至38,204,000港元(二零二一年：6,488,000港元)。

物業投資：

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在香港及中國用作租賃之投資物業組合錄得租金收入增加至5,188,000港元(二零二一年：4,756,000港元)，惟虧損9,397,000港元(二零二一年：溢利6,296,000港元)連同投資物業按公允價值變動之虧損12,628,000港元(二零二一年：收益3,694,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，隨著一項投資物業變更用途後轉為可供出售之發展中物業，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)下降至207,003,000港元(二零二一年：256,875,000港元)。

證券買賣及投資：

於回顧年度內，本集團之證券買賣及投資業務錄得收入22,000港元(二零二一年：2,199,000港元)及虧損2,594,000港元(二零二一年：4,506,000港元)。此主要由於持作買賣之投資之公允價值虧損2,702,000港元(二零二一年：4,784,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團維持透過損益按公允價值處理（「透過損益按公允價值處理」）之金融資產及透過其他全面收益按公允價值處理（「透過其他全面收益按公允價值處理」）之債務工具組合802,000港元（二零二一年：5,484,000港元），以及持作買賣之投資組合12,089,000港元（二零二一年：14,791,000港元）。

持作買賣之投資：

於二零二二年十二月三十一日，本集團之持作買賣之投資包括於不同地理位置上市之證券，而彼等各自表現如下：

地理位置	賬面值		已實現	公允價值	已收股息	賬面值佔本
	二零二二年	二零二一年	收益／ (虧損)	虧損	二零二二年	集團總資產 之百分比
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	二零二二年
香港	9,966	12,065	—	(2,099)	22	0.31%
澳洲	1,369	1,658	—	(289)	—	0.04%
菲律賓	754	1,068	—	(314)	—	0.02%
總計	<u>12,089</u>	<u>14,791</u>	<u>—</u>	<u>(2,702)</u>	<u>22</u>	

於二零二二年十二月三十一日，本集團之持作買賣之投資包括於不同類別公司之投資，而彼等各自表現如下：

主要業務	賬面值		已實現	公允價值		賬面值佔本
	二零二二年	二零二一年	收益／ (虧損)	二零二二年	二零二一年	集團總資產
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	之百分比
娛樂及媒體	1,210	1,551	—	(341)	—	0.04%
金融服務及投資	140	254	—	(114)	—	0.00%
工業材料	3,747	5,041	—	(1,294)	—	0.12%
物業及建築	6,992	7,945	—	(953)	22	0.22%
總計	<u>12,089</u>	<u>14,791</u>	<u>—</u>	<u>(2,702)</u>	<u>22</u>	

於二零二二年十二月三十一日，並無對本集團而言屬重大(超過本集團總資產的5%)之持作買賣之投資。

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

放債：

於回顧年度內，本集團之放債業務並無錄得利息收入(二零二一年：無)，惟錄得虧損5,202,000港元(二零二一年：75,000,000港元)及概無就應收貸款及其他相關應收款項確認進一步減值虧損(二零二一年：75,000,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，全面減值撥備後的應收貸款(「貸款」)之賬面值為零(二零二一年：無)。

謹此提述本公司日期分別為二零一八年九月十日及二零一九年九月二十六日之公告、日期為二零二零年三月三十日之截至二零一九年十二月三十一日止十八個月之末期業績公告第26頁至第27頁「放債」一段、日期分別為二零二零年四月二十八日、二零二零年五月六日及二零二零年五月十九日之公告、日期為二零二零年八月二十七日之截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告第21頁至第24頁「放債」一段、日期

分別為二零二零年十月二十九日及二零二零年十一月十日之公告、日期為二零二一年三月三十日之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公告第23頁至第27頁「放債」一段、日期為二零二一年四月二十日之公告、日期為二零二一年八月二十六日之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公告第22頁至第23頁「放債」一段、日期為二零二二年三月二十九日之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績公告第25頁至第26頁「放債」一段以及日期為二零二二年八月二十五日之截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公告第23頁「放債」一段。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與上述公告內所界定者具有相同涵義。

於回顧年度內，本集團知悉借方已宣佈由於借方未能履行香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）制定的復牌指引，借方股份的上市地位已於二零二二年一月被取消。

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

於年末後，本集團亦知悉借方附屬公司二已宣佈由於借方附屬公司二未能履行聯交所所制定的復牌指引，借方附屬公司二的股份的上市地位已於二零二三年二月被取消。

財務資源、借款、股本結構及匯率波動之風險

於二零二二年十二月三十一日，本集團非流動資產2,199,101,000港元（二零二一年：2,507,443,000港元），包括投資物業557,089,000港元（二零二一年：806,445,000港元）、物業、廠房及設備1,480,940,000港元（二零二一年：1,541,800,000港元）、使用權資產130,156,000港元（二零二一年：152,309,000港元）、透過損益按公允價值處理之金融資產802,000港元（二零二一年：802,000港元）及購置物業、廠房及設備之按金30,114,000港元（二零二一年：6,087,000港元）。此等非流動資產主要由本集團之股東資金提供資金。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總借款達至933,603,000港元(二零二一年：919,940,000港元)，包括有抵押銀行借貸134,782,000港元(二零二一年：210,140,000港元)、無抵押銀行借貸452,179,000港元(二零二一年：367,701,000港元)、有抵押其他借貸33,803,000港元(二零二一年：74,895,000港元)及無抵押有期貸款312,839,000港元(二零二一年：267,204,000港元)。本集團之總借貸當中，544,816,000港元(二零二一年：603,533,000港元)之償還期限為一年內、369,604,000港元(二零二一年：267,358,000港元)之償還期限為超過一年但未過兩年及19,183,000港元(二零二一年：49,049,000港元)償還期限為超過兩年但未過五年。

於二零二二年十二月三十一日，本集團根據本集團之借貸淨額(經扣除有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)除以權益總額計算之負債比率約為20.2%(二零二一年：約16.5%)。自借貸淨額中扣除有價證券(包括持作買賣之投資)後，本集團之負債比率將調整至約19.5%(二零二一年：約15.3%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額97,285,000港元(二零二一年：356,380,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有為期超過一年的未提取、無抵押之備用信貸額度415,000,000港元(「中期備用貸款額度」)。

考慮到(i)本集團可持續獲得資金，包括其主要業務產生的現金流量、現有銀行融資、若干銀行借貸於報告期後成功再融資33,700,000港元及來自一家財務機構的可動用中期備用貸款額度(如有需要)；(ii)中期備用貸款額度讓本集團在以非流動借款為本集團之流動負債再融資方面提供更高靈活性；(iii)鑒於本集團的負債比率相對較低，其可籌集額外資金(如有需要)；及(iv)本集團於本年度及過往年度產生正營運現金流量，董事認為本集團將有足夠營運資金以履行其於報告期末後未來12個月到期的財務責任。

於回顧年度，本公司並無購回本公司股本中之任何股份(二零二一年：無)。

年末後，於二零二三年一月，本公司宣佈建議i)進行股份合併，基準為每二十(20)股每股面值0.0005港元之已發行及未發行現有股份將合併為一(1)股每股面值0.01港元之合併股份(「股份合併」)；及ii)待股份合併生效後，於聯交所買賣之每手買賣單位由10,000股現有股份更改為5,000股合併股份(「更改每手買賣單位」)。於該公告日期，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為600,000,000股每股面值0.0005港元之現有股份，

其中14,480,072,773股已發行現有股份為已繳足或入賬列作繳足。於股份合併完成後，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元之合併股份，其中724,003,638股合併股份獲發行為已繳足或入賬列作繳足。股東已於二零二三年二月二十二日召開的股東特別大會上批准股份合併。因此，股份合併及更改每手買賣單位已於二零二三年二月二十四日生效。

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

集團資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團之持作買賣之投資12,089,000港元(二零二一年：14,791,000港元)、樓宇(計入物業、廠房及設備)242,520,000港元(二零二一年：220,352,000港元)、投資物業326,049,000港元(二零二一年：520,825,000港元)、可供出售之發展中物業147,402,000港元(二零二一年：零)、並無持作出售之物業(二零二一年：4,435,000港元)、有抵押銀行存款24,319,000港元(二零二一年：46,678,000港元)及醫療設備42,400,000港元(二零二一年：75,214,000港元)已抵押予銀行、財務機構、證券經紀行及融資租賃供應商，以就本集團獲授之信貸融資作抵押。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備，有關收購物業、廠房及設備以及投資物業之資本承擔分別為276,746,000港元(二零二一年：30,692,000港元)及零(二零二一年：2,853,000港元)。

或有負債

除本報告所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

重大收購及出售事項以及未來計劃

除本報告所披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無作出重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

除本報告所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無作出任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團僱用2,577名僱員(二零二一年：2,492名)。本集團確保其僱員之薪酬與市場環境及個人表現相符，並且定期對薪酬政策進行檢討。

前景

醫療分部：

於二零二三年，該分部將謹慎推行昆明醫院二期及南京醫院腫瘤學與核醫學中心之建設，並繼續開發中國南京的高端門診診所 — 南京仁杉綜合門診，在新的機遇及挑戰中實現發展與升級。

儘管該分部將繼續改進營運管理以改善收益流、服務質素及成本控制，該分部將著力於科研發展及招攬學術領袖，以加強醫院的根基，促進該分部發展及業務擴張。該分部亦將運用其自身醫療優勢以先進的醫療技術、多元化的產品組合及優質的服務體驗帶動醫學美容及產後護理中心等消費醫療專科發展，增強內部能力，提升品牌形象。

護老分部：

於二零二三年，該分部計劃透過提升護老院入住率、調整服務式公寓的營運模式及改善其服務質素，以提升整體營運業績。該分部將通過開展免費醫療諮詢及組織更多社區活動改善長者的體驗，從而挽留社區村的客戶，並提高服務口碑。此外，該分部將大幅革新其營銷程序，通過社區宣傳及成立自媒體吸引潛在客戶。該分部亦將過加強內部管理、優化產品及服務及精細化管理營運成本等方式提質增效。同時，該分部將提高前線員工的薪酬，鼓勵員工維持服務質素。

其他：

本集團預計，由於地緣政治衝突看似加劇和局勢緊張、全球通脹急升、利率持續上升及疫情的長期不良影響等因素，經濟和營商環境的波動性將繼續存在。在後疫情時代中面對經濟和業務前景的不確定性，以及日益嚴格的國家醫療政策和醫保政策的影響，本集團的經營狀況將繼續充滿挑戰。本集團將保持審慎態度，繼續檢討及調整其業務及投資策略以及投資組合，以適應當前充滿挑戰的經濟及投資環境，並將在中國、香港及亞太地區尋求投資機遇及商機，以為其股東創造更高價值。

於中國醫療網絡要約完成後經擴大集團之未經審核備考財務資料

A. 有關中國醫療網絡要約之本集團未經審核備考財務資料

以下為作說明用途之經擴大集團於二零二二年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表，其乃按下文所載之附註基準編製，旨在說明中國醫療網絡要約對本集團之影響，猶如其已於二零二二年十二月三十一日發生（「**經擴大集團之未經審核備考財務資料**」）。於中國醫療網絡認購事項及中國醫療網絡收購事項完成後，中國醫療網絡要約根據收購守則規則第26.1條進行。經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事（「**董事**」）根據上市規則第4.29段編製，其所採用基準與本集團之會計政策及呈列方式一致。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（載於本集團於二零二三年四月二十一日刊發之年報）；(ii)中國醫療網絡集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（載於中國醫療網絡集團於二零二三年四月二十七日刊發之年報（「**中國醫療網絡 2022年年報**」））；及(iii)勵群於二零二二年十二月三十一日之經審核財務狀況表及摘錄自亞證地產於二零二三年六月十日刊發之通函（「**亞證地產通函**」）之備考調整而編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料假設中國醫療網絡要約獲所有中國醫療網絡獨立股東悉數接納。因此，本集團將採用香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」（「**香港財務報告準則第10號**」）及應用香港財務報告準則第3號「業務合併」（「**香港財務報告準則第3號**」）將中國醫療網絡集團綜合入賬。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據並作出隨附附註所述之備考調整後編製。有關(i)直接歸因於中國醫療網絡要約；及(ii)有事實支持的中國醫療網絡要約備考調整的敘述性描述於隨附附註概述。

經擴大集團的未經審核備考財務資料已由董事根據若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途。且由於其假設性質，倘中國醫療網絡要約已於二零二二年十二月三十一日或任何未來期間或任何未來日期完成，經擴大集團的未經審核備考財務資料未必旨在預測經擴大集團的資產及負債。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載本集團財務資料、中國醫療網絡集團二零二二年報所載歷史財務資料及本通函其他地方所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表

	於2022年12月31日												經擴大集團 千港元	
	本集團 千港元 附註1	屬群 千港元 附註2A	收購屬群之備考調整					中國醫療 網絡集團 千港元 附註3	有關中國醫療網絡要約之備考調整					
			千港元 附註2B	千港元 附註2C	千港元 附註2D	千港元 附註2E	千港元 附註4		千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8		
非流動資產														
物業、廠房及設備	293,328	—	—	—	—	—	1,480,940	—	—	—	—	—	1,774,268	
使用權資產	36,341	—	—	—	—	—	130,156	—	—	—	—	—	166,497	
投資物業	16,003,927	1,356,900	(356,958)	—	4,655	235,403	557,089	—	—	—	—	—	17,801,016	
待發展物業	1,751,721	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,751,721	
其他資產—物業權益	14,884	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,884	
於聯營公司之權益	2,199,420	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,199,420	
於合營企業之權益	9,958,999	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,958,999	
應收貸款	229,541	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(71,615)	—	157,926	
透過損益按公允價值 處理之金融資產	606,691	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	606,691	
透過其他全面收益按公 允價值處理之股本 工具	153,612	—	—	—	—	—	—	—	(102,164)	—	—	—	51,448	
俱樂部會籍	4,261	—	—	—	—	—	802	—	—	—	—	—	5,063	
遞延稅項資產	157,331	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	157,331	
購置物業、廠房及設備 之按金	—	—	—	—	—	—	30,114	—	—	—	—	—	30,114	
	31,410,056	1,356,900	(356,958)	—	4,655	235,403	2,199,101	—	(102,164)	—	(71,615)	—	34,675,378	
流動資產														
物業存貨														
—發展中	4,199,691	—	—	—	—	—	185,606	—	—	—	—	—	4,385,297	
—已竣工	2,049,214	—	—	—	—	—	91,688	—	—	—	—	—	2,140,902	
其他存貨	3,345	—	—	—	—	—	35,313	—	—	—	—	—	38,658	
合營企業欠款	1,232,522	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,232,522	
應收貸款	515,582	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	515,582	
交易及其他應收賬款、 按金及預付款	479,245	2,960	—	—	—	—	94,654	—	—	—	—	—	576,859	
透過損益按公允價值處 理之金融資產	185,795	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	185,795	
透過損益按公允價值處 理之股本證券	40,863	—	—	—	—	—	12,089	—	—	—	—	(1,104)	51,848	
預繳稅項	4,561	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,561	
用作抵押之銀行存款	532	—	—	—	—	—	24,319	—	—	—	—	—	24,851	
受規管之銀行存款	3,968,336	—	—	—	—	—	714	—	—	—	—	—	3,969,050	
現金及現金等值項目	5,158,505	4	—	—	(4,655)	—	589,050	309,100	(833,462)	(5,000)	—	—	5,213,542	
	17,838,191	2,964	—	—	(4,655)	—	1,033,433	309,100	(833,462)	(5,000)	—	(1,104)	18,339,467	

於2022年12月31日

	收購勵群之備考調整					有關中國醫療網絡要約之備考調整						經擴大集團 千港元	
	本集團 千港元 附註1	勵群 千港元 附註2A	千港元 附註2B	千港元 附註2C	千港元 附註2D	中國醫療 網絡集團 千港元 附註2E 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註7	千港元 附註8		
流動負債													
交易及其他應付賬款	2,298,174	160,436	1,000,000	(157,530)	—	—	421,462	—	—	—	—	—	3,722,542
合約負債	7,462,632	—	—	—	—	—	40,744	—	—	—	—	—	7,503,376
稅項負債	2,103,886	—	—	—	—	—	111,539	—	—	—	—	—	2,215,425
付息借款	1,480,793	800,000	—	(800,000)	—	—	544,816	—	—	—	—	—	2,025,609
免息借款	589,821	116,591	(112,053)	(4,538)	—	—	6,178	—	—	—	—	—	595,999
租賃負債	—	—	—	—	—	—	5,979	—	—	—	—	—	5,979
	<u>13,935,306</u>	<u>1,077,027</u>	<u>887,947</u>	<u>(962,068)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,130,718</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,068,930</u>
非流動負債													
其他應付賬款	—	—	—	—	—	—	12,689	—	—	—	—	—	12,689
合約負債	—	—	—	—	—	—	10,276	—	—	—	—	—	10,276
租賃負債	—	—	—	—	—	—	39,439	—	—	—	—	—	39,439
付息借款	4,532,924	—	—	—	—	—	388,787	—	—	—	(79,775)	—	4,841,936
租戶之租金按金	18,913	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,913
遞延稅項負債	3,256,876	—	—	—	—	—	71,766	—	—	—	—	—	3,328,642
	<u>7,808,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>522,957</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(79,775)</u>	<u>—</u>	<u>8,251,895</u>
淨資產(負債)	<u>27,504,228</u>	<u>282,837</u>	<u>(1,244,905)</u>	<u>962,068</u>	<u>—</u>	<u>235,403</u>	<u>1,578,859</u>	<u>309,100</u>	<u>(935,626)</u>	<u>(5,000)</u>	<u>8,160</u>	<u>(1,104)</u>	<u>28,694,020</u>

附註：

- 該等金額摘錄自最近刊發之本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務報表。
- 於二零二三年七月七日完成有關亞證地產通函之非常重大收購事項後，勵群已成為亞證地產之附屬公司。就呈列經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表而言，誠如亞證地產通函所載之未經審核備考財務資料所披露，收購勵群(「收購事項」)之備考影響已載入本文以說明對本集團之影響，猶如收購事項已於二零二二年十二月三十一日發生。

有關附註2A至2E之金額乃摘錄自亞證地產通函(第108頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0609/2023060901239_c.pdf

- 該等金額指勵群於二零二二年十二月三十一日的已確認資產及負債，乃摘錄自勵群於二零二二年十二月三十一日之經審核財務報表，其載於亞證地產通函附錄二所載之會計師報告。

- 2B. 勵群主要在香港持有商業單位及泊車位。根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第3號，收購事項不被視為業務合併。而應按藉收購實體來收購資產入賬。根據香港財務報告準則第3號，代價應於收購事項完成時按個別可識別資產及負債之相對公允價值分配至個別可識別資產及負債，且該交易不會產生商譽。對投資物業的調整356,958,000港元—即1,356,900,000港元(根據會計師報告，由勵群的估值師進行的估值)與999,942,000港元(即就收購事項而轉讓的代價之公允價值1,000,000,000港元(「付款總額」))的差額，扣除其他可識別淨資產賬面值58,000港元(即貿易及其他應收賬款、按金及預付款2,960,000港元以及現金及現金等值項目4,000港元，扣除與一項物業的營運(包括位於新界荃灣大屋街1號及川龍街88號海天豪苑協和廣場地庫一層、地下至四樓的若干商業單位，以及協和廣場地庫二層之91個泊車位，總樓面面積合共163,538平方呎)直接關連的應付賬款及應計費用2,906,000港元)。

該調整指按代價3港元收購(i)勵群全部已發行股本及(ii)勵群應付一名股東款項轉讓予Cosmic Gold Holding Limited(「買方」)(亞證地產的間接全資附屬公司)的112,053,000港元及於完成收購事項後撇銷有關款項(假設收購事項於二零二二年十二月三十一日發生)。

其他應付賬款的調整指收購事項完成後買方應付的付款總額。

- 2C. 假設收購事項於二零二二年十二月三十一日已發生，該調整指按照將於買賣協議(定義見亞證地產通函附錄四第105頁)項下的收購事項完成時訂立的更替契據，對銷勵群截至二零二二年十二月三十一日的交易及其他應付賬款157,530,000港元、應付免息借款4,538,000港元及勵群附息借款800,000,000港元。勵群結欠的此等款項將於收購事項完成時由汪世忠先生(彼為勵群的前最終股東)替代承擔。
- 2D. 該調整指收購事項應佔估計交易成本約4,655,000港元，及該款項已確認為投資物業的收購成本。
- 2E. 該調整指根據由Norton Appraisals Holdings Limited釐定的勵群的投資物業於二零二二年十二月三十一日之公允價值1,240,000,000港元與收購成本1,004,597,000港元之間的差異所計量之公允價值變動。
3. 該等金額乃摘錄自最近刊發之中國醫療網絡集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載中國醫療網絡集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合財務報表。
4. 該調整指中國醫療網絡集團就中國醫療網絡供股而收取的309,100,000港元，其中362,001,819股中國醫療網絡股份於扣除所有有關中國醫療網絡供股的費用後按每股0.88港元之價格發行。

5. 該調整指就該等交易支付之代價、中國醫療網絡集團於二零二二年十二月三十一日之可識別資產及負債以及確認收購全部已發行中國醫療網絡股份之議價購買收益，惟與其一致行動人士(不包括借款人鄧耀東先生，請參閱本公司於二零二三年六月十六日刊發之公告第9頁「中國醫療網絡的股權架構」一節之附註2：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0616/2023061601378_c.pdf)，其股權情況如下：

	%
李明治先生	4.99%
長原彰弘先生	0.03%
宋增彬先生	0.01%
	<u>5.03%</u>

因此，本集團將於該等交易後持有中國醫療網絡集團94.97%股權。

中國醫療網絡集團可識別之資產淨值計算如下：

	千港元
中國醫療網絡集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值	1,578,859
中國醫療網絡供股之所得款項淨額	<u>309,100</u>
可識別資產淨值	<u>1,887,959</u>
本集團持有94.97%股權應佔	
中國醫療網絡集團可識別資產淨值將是：	<u>1,792,995</u>

	千港元	千港元
於二零二二年十二月三十一日本集團透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具(附註A)		102,164
中國醫療網絡收購之總代價(附註B)	913	
已配發及發行予要約人的中國醫療網絡供股股份之代價(附註C)	233,838	
要約人根據中國醫療網絡要約應付總金額(附註D)	598,711	<u>833,462</u>
總代價		<u>935,626</u>

附註A：於二零二二年十二月三十一日，本集團持有1,857,529,625股中國醫療網絡股份(於中國醫療網絡股份之20:1股份合併前)，相當於股份合併後(於中國醫療網絡收購及中國醫療網絡供股完成前)92,876,481股中國醫療網絡股份。本集團將該投資分類為透過其他全面收益按公允價值處理之股本工具，於二零二二年十二月三十一日之賬面值為102,164,000港元。

附註B：該金額指Fareast Global於二零二三年五月二十九日透過於聯交所進行場內交易按每股中國醫療網絡股份0.87港元收購115,000股中國醫療網絡除權股份及Fareast Global分別於二零二三年五月三十一日及二零二三年六月一日透過在聯交所進行場內交易按每股中國醫療網絡股份0.01港元收購28,743,480股及52,560,000股未繳股款中國醫療網絡供股股份。

附註C：該金額指按每股0.88港元向要約人配發及發行之合共265,725,519股中國醫療網絡供股股份，包括(i)來自暫定配額認購之46,438,240股中國醫療網絡供股股份；(ii) 81,303,480股中國醫療網絡供股股份，作為未繳股款中國醫療網絡供股股份之承讓人；及(iii)透過額外申請認購137,983,799股中國醫療網絡供股股份。

附註D：緊隨中國醫療網絡供股完成後，要約人及其一致行動人士擁有420,056,500股中國醫療網絡股份。合共672,708,957股中國醫療網絡要約股份(包括鄧耀東先生持有的6,760,000股中國醫療網絡股份)受限於中國醫療網絡要約。倘中國醫療網絡要約獲中國醫療網絡獨立股東悉數接納，根據中國醫療網絡要約價每股中國醫療網絡要約股份0.89港元，要約人根據中國醫療網絡要約應付的總金額將約為598,711,000港元。

千港元

該等交易代價	935,626
減：所收購可識別資產之淨值	(1,792,995)
	<hr/>
所收購可識別資產淨值超出代價部分，即指該等交易完成後將於經擴大集團損益中確認之備考收益	<u>(857,369)</u>

根據香港財務報告準則第3號規定，所收購可識別資產淨值超出代價部分之金額857,369,000港元，將於損益中確認為議價收購之備考收益。

本集團假設中國醫療網絡集團資產及負債之公允價值與其於二零二二年十二月三十一日之賬面值相若，且於中國醫療網絡要約實際完成日期，本集團將重新評估其是否已正確識別所收購之所有中國醫療網絡集團資產及所承擔之所有中國醫療網絡集團負債，並將確認於該審閱中所識別之任何額外資產及負債，以及按其公允價值計量所識別資產及負債。於該等交易完成後之實際議價收購之收益可能與上文所載之備考結餘不同。

若本集團維持中國醫療網絡股份上市，不少於25%中國醫療網絡股份應由公眾人士持有。經擴大集團將確認非控股權益471,990,000港元，即中國醫療網絡集團可識別資產淨值之25%(假設25%之中國醫療網絡股份由公眾人士持有)。計算非控股權益僅供說明用途，並不描述公眾持有25%中國醫療網絡股份對經擴大集團綜合資產及負債的潛在影響。

6. 該調整指該等交易預計成本約為5,000,000港元。

7. 該調整指本集團與中國醫療網絡集團之間的貸款對銷。本集團向中國醫療網絡集團提供人民幣71,000,000元的貸款(約79,775,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，該貸款已計提累計減值撥備人民幣7,263,000元(約8,160,000港元)，且於二零二二年十二月三十一日，本集團應收貸款賬面淨值為人民幣63,737,000元(約71,615,000港元)。
8. 該調整指中國醫療網絡集團於Tian An Australia Limited(「TIA」)的投資成本抵銷。TIA為一間於澳洲註冊成立之公司，為本集團之一間非全資附屬公司。於二零二二年十二月三十一日，中國醫療網絡集團持有TIA已發行股本約1%權益，賬面值為1,104,000港元。
9. 除上文所述者外，概無對經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表作出調整，以反映經擴大集團於二零二二年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

於中國醫療網絡要約完成後經擴大集團未經審核備考財務資料

B. 申報會計師就有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為本公司獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

致天安中國投資有限公司列位董事

吾等已對天安中國投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二三年八月十八日刊發的通函(「通函」)第71至78頁所載於二零二二年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第71至78頁陳述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明有關該等交易(定義見通函)對 貴集團於二零二二年十二月三十一日之資產及負債之影響，猶如該交易已於二零二二年十二月三十一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團資產及負債的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他職業道德規範，有關規範基於誠信、客觀、專業勝任能力以及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定的。

吾等應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「事務所在對財務報表執行審計或審閱或其他鑒證或相關服務時質量管理標準」，該準則要求事務所設計、實施及運行一套質量管理系統，包括有關遵守職業道德規範、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序。

申報會計師之責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明用途。因此，吾等概不保證該事件或交易於二零二二年十二月三十一日的實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師

執業會計師

香港，二零二三年八月十八日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏會令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導的其他事宜。

2. 董事之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，本公司之各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，概無擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視作或視為持有的權益及淡倉)或須根據證券及期貨條例第352條所述之登記冊所記錄或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則的規定知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	擁有股份及 相關股份之 數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比	權益性質
李先生	本公司	817,957,096 (附註1)	55.79%	其他權益
	聯合集團	2,635,105,180 (附註1及2)	74.99%	458,420股屬個人權益 (以實益擁有人身份持有)及2,634,646,760股屬 其他權益
	亞證地產	930,376,898 (附註1及3)	74.98%	其他權益
	新鴻基有限公司 (「新鴻基」)	1,442,182,575 (附註1及4)	73.33%	其他權益
	中國醫療網絡	422,963,960 (附註1及5)	38.94%	其他權益
宋增彬	中國醫療網絡	80,000	0.01%	實益擁有人

附註：

- (1) 李先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99%(包括李先生之個人權益)，因而被視作於聯合集團透過聯合集團附屬公司擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 聯合集團為本公司之控股公司，因此彼為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (3) 基於李先生透過聯合集團於本公司之權益，彼被視作擁有亞證地產(為本公司之非全資附屬公司，而因此為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))之股份權益。
- (4) 基於李先生於聯合集團之權益，彼被視作擁有新鴻基(為聯合集團之非全資附屬公司，而因此為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部))之股份權益。
- (5) 本公司之全資附屬公司Fareast Global於358,717,000股中國醫療網絡股份(約佔中國醫療網絡已發行股本之33.03%)中擁有權益，故為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。基於李先生透過聯合集團於本公司之權益，彼被視作於本公司透過Fareast Global擁有權益的中國醫療網絡股份中擁有權益。

基於李先生於聯合集團之權益，彼被視作於聯合集團擁有權益的中國醫療網絡股份中擁有權益。聯合集團作為其附屬公司之抵押權益持有人，於64,246,960股中國醫療網絡股份(約佔中國醫療網絡已發行股本之5.91%)中擁有權益。

於最後實際可行日期，下列董事為於本公司之股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露之權益之公司董事：

- (a) 李先生及勞景祐先生為聯合集團執行董事，而楊麗琛女士為聯合集團獨立非執行董事。根據證券及期貨條例，聯合集團被視為於817,957,096股股份(約佔本公司已發行股份總數之55.79%)中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露之權益之公司董事或僱員。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或建議訂立於一年內未屆滿或本集團成員公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止的服務合約。

4. 董事在構成競爭業務中之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事(獨立非執行董事除外)及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)被視為於本集團競爭業務中持有權益：

- (a) 李成偉先生、勞景祐先生及杜燦生先生為亞證地產之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業投資及物業管理之業務；
- (b) 李先生為新鴻基之非全資附屬公司之董事，該公司從事借貸之業務；
- (c) 李先生為亞太資源有限公司(「亞太資源」)之董事，該公司透過其附屬公司部份從事借貸之業務；
- (d) 李先生及勞景祐先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資及物業管理之業務；及
- (e) 李先生為Lee and Lee Trust之信託人之一，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、新鴻基、亞太資源、亞證地產及Tian An Australia Limited(「TIA」)各自之主要股東。聯合集團及新鴻基透過彼等之附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資及物業管理之業務。亞太資源透過其附屬公司部份從事借貸之業務。亞證地產透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業投資及物業管理之業務。TIA透過其若干附屬公司部份從事物業發展之業務。

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

5. 董事在合約及資產中的利益

於最後實際可行日期，李先生自二零二二年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表當日）起在本集團任何成員公司(i)已收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的以下資產中擁有權益：

- (a) Spring Victory Holdings Limited（「**Spring Victory**」），根據進盛投資有限公司（「**進盛**」，為本公司之全資附屬公司）及丹楓（中國）有限公司（「**丹楓**」，為亞證地產之全資附屬公司）訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議（「**天安買賣協議**」），(i)於買賣協議日期或之後進盛將收購而丹楓將出售Spring Victory之全部已發行股本連同其所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)截至二零二二年十一月三十日，Spring Victory現時結欠並可能於此後結欠丹楓68,070,154.37港元之金額，丹楓應以80,000,000港元之代價將其轉讓予進盛；
- (b) 雄佑有限公司（「**雄佑**」）及穎宏控股有限公司（「**穎宏**」），根據聯合地產發展有限公司（「**聯合地產發展**」，為聯合集團之全資附屬公司）及簡易環球企業有限公司（「**簡易環球**」，為本公司之非全資附屬公司）訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議（「**亞證地產買賣協議**」），(i)於買賣協議日期或之後聯合地產發展將收購而簡易環球將出售雄佑及穎宏之全部已發行股本連同彼等所附帶或產生之一切權利及利益；及(ii)截至二零二二年十一月三十日，雄佑現時及其後可能欠付簡易環球之所有金額為80,327,972.94港元，而穎宏現時結欠並可能於此後結欠簡易環球之所有金額為76,509,304.33，簡易環球應以250,000,000港元之代價將其轉讓予聯合地產發展；
- (c) 聯合鹿島大廈9、22及23樓之一部份，根據聯合集團與本公司訂立日期為二零二三年三月三十日之分租協議（「**天安分租協議**」），由二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止（包括首尾兩天）為期兩年，聯合集團將該物業按每月206,300港元的租金分租予本公司；及

- (d) 聯合鹿島大廈9、22及23樓之一部份，根據聯合集團與亞證地產訂立日期為二零二三年三月三十日之分租協議（「亞證地產分租協議」），由二零二三年四月一日起至二零二五年三月三十一日止（包括首尾兩天）為期兩年，聯合集團將該物業按每月87,400港元的租金分租予亞證地產。

於最後實際可行日期，除天安買賣協議、亞證地產買賣協議、天安分租協議及亞證地產分租協議外，概無董事自二零二二年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核財務報表當日）起在本集團任何成員公司(i)已收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益而與本集團業務關係重大之合約或安排仍然存續。

6. 訴訟

於最後實際可行日期：

- (i) 一家銀行已對本集團的一間合營企業（作為擔保人之一）提出法律訴訟，索償未償還的貸款及利息合共約233,621,000港元。該銀行聲稱該貸款是在本集團收購合營企業之權益前發放給該合營企業的前股東。第一次法院判令該銀行勝訴，而該合營企業最近提出的上訴結果仍有待上訴法院作出裁決。該索償仍在抗辯中，而本公司董事參考所取得之法律意見後認為，倘上訴法院對該合營企業作出不利裁決，也將不會對本集團之財務報表產生重大影響；及
- (ii) 中國土地管理局已對本集團一間合營企業提出法律訴訟，就未能達成土地出讓合同所述之發展進度提出索償，賠償金額約236,003,000港元。該案件有待法院審理。本集團已評估該索償，並認為現階段評估對可能產生之責任作出評估實言之尚早。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未審理或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司緊接本通函發出前兩年內訂立重大或可能重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 天安投資(深圳)有限公司(「**天安(深圳)**」)，為本公司之全資附屬公司，持有天安駿業50%股權(定義見下文)、深圳市駿業雲谷產城投資發展有限公司(「**駿業公司**」，為一間持有天安駿業50%股權之公司)、深圳天安駿業投資發展(集團)有限公司(「**天安駿業**」，為本公司之合營企業)及深圳光明天安雲谷投資發展有限公司(「**光明雲谷**」，為天安駿業之全資附屬公司)訂立日期為二零二一年七月二十八日之框架備忘錄，據此，(i)天安(深圳)同意向深圳天安雲谷投資發展有限公司(「**天安雲谷**」，為天安駿業的一間附屬公司)提供金額最多為人民幣100,000,000元之股東貸款，而駿業公司同意向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元之股東貸款，該等貸款均應於二零二一年十二月三十一日按年利率10%償還；及(ii)天安(深圳)及／或其附屬公司或關聯公司向天安雲谷提供金額最多為人民幣400,000,000元現有貸款之還款日期及駿業公司及／或其附屬公司或關聯公司向天安雲谷提供金額最多為人民幣400,000,000元現有貸款之還款日期將延長至二零二三年四月九日；及(iii)各方同意修訂向光明雲谷授出的一筆金額最多為人民幣1,500,000,000元之貸款的年利率為8.25%，為期24個月，因此部分貸款人民幣500,000,000元將由中原信託有限公司提供；
- (b) 進盛與亞證地產於二零二一年八月二日就進盛從BVI Holdco收購另一家公司(「**BVI Holdco**」，由亞證地產全資擁有)合法實益擁有的目標公司(「**目標公司**」)的所有普通股及BVI Holdco向進盛轉讓目標公司應付予BVI Holdco代價為1,080,000,000港元的股東貸款訂立買賣協議；

- (c) 天安(上海)投資有限公司(「**天安(上海)**」，為本公司之全資附屬公司) 出具日期為二零二一年八月三十一日之流動性支持函，據此，天安(上海)將就南京旭新天置業有限公司(「**南京旭新天**」，由上海嘉令科技有限公司(本公司之非全資附屬公司)擁有33%股權之合營企業)於銀團貸款合同下的還款責任無條件及不可撤回地提供擔保，包括但不限於融資項下的未償還本金最多為人民幣330,000,000元(佔融資的33%)、利息、罰息，以及南京旭新天應付的所有其他法律費用；
- (d) 上海天安盛世房地產有限公司(「**天安盛世**」，為本公司之非全資附屬公司)、上海同運投資有限公司(「**上海同運**」)、上海鷺島置業有限公司(「**合營公司**」，由天安盛世及上海同運分別持有60%及40%股份)及寧波盛合置業有限公司(「**寧波盛合**」，為合營公司之全資附屬公司)訂立日期為二零二一年十一月九日之合作開發協議，據此，(i)上海同運同意透過注資人民幣160,000,000元收購合營公司40%股權，而天安盛世同意進一步注資人民幣239,000,000元；及(ii)上海同運及天安盛世將分別按其於合營公司的股權比例分攤土地成本人民幣798,120,000元；
- (e) 天安盛世、象嶼地產集團有限公司(「**象嶼地產**」)、上海象嶼置業有限公司(「**上海象嶼**」，為象嶼地產之直接全資附屬公司)及廈門象理投資有限公司(「**廈門象理**」，為象嶼地產之全資附屬公司)訂立日期為二零二一年十二月十六日之合作框架協議，據此，(i)天安盛世(作為買方)同意收購，而象嶼地產及廈門象理(作為賣方)同意出售彼等各自於昆山象盛合投資合夥企業(有限合夥)之99.9%及0.1%合夥權益，而上海象嶼同意向天安盛世轉讓金額為人民幣259,861,414元之股東貸款，總代價為人民幣190,010,000元；(ii)天安盛世同意提供金額為人民幣18,017,212元之償付；(iii)天安盛世及／或本公司之任何附屬公司同意提供總額最高為人民幣687,250,990元之該等擔保；及(iv)天安盛世

同意向上海象嶼授出金額為人民幣352,500,000元之貸款；及(v)各方同意成立合營企業紹興光逸房地產開發有限公司；

- (f) 天安(深圳)、駿業公司及天安駿業訂立日期為二零二二年一月四日之補充框架備忘錄，據此，天安(深圳)、其最終實益擁有人及／或彼等各自之附屬公司或關聯公司向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元之貸款之還款日期及駿業公司、其最終實益擁有人及／或彼等各自之附屬公司或關聯公司向天安雲谷提供金額最多為人民幣100,000,000元之貸款之還款日期將由二零二一年十二月三十一日延長至二零二三年四月九日；
- (g) 本公司與天安數碼城(集團)有限公司(「**天安數碼城**」，為本公司之合營企業)訂立日期為二零二二年三月二十九日之框架備忘錄，據此，本公司同意向天安數碼城提供金額最多為人民幣200,000,000元之股東貸款(由本公司及／或其附屬公司提供)；
- (h) 應威(深圳)投資諮詢有限公司(「**應威(深圳)**」，為本公司之全資附屬公司)、香河明鴻房地產開發有限公司(「**香河明鴻**」，為本公司之合營企業)及深圳辰康科技有限公司(「**深圳辰康**」，為本公司之合營企業)訂立日期為二零二二年四月四日之補充貸款協議，據此，(i)應威(深圳)向香河明鴻授出之股東貸款本金額將由不超過人民幣850,000,000元增至不超過人民幣960,000,000元；(ii)股東貸款之期限將延長，使還款日期延長至二零二五年五月三十一日；及(iii)深圳辰康將以應威(深圳)為受益人提供香河辰康房地產開發有限公司(為深圳辰康之全資附屬公司)全部權益之股份質押，作為股東貸款之抵押；
- (i) 本公司、Sino Trader Investments Limited(「**Sino Trader**」，本公司之全資附屬公司)與Beauty Pearl Holdings Limited(「**Beauty Pearl**」)訂立日期為二零二二年七月四日之框架協議，據此，本公司同意就麥哲理(南京)房地產開發有限公司

(「項目公司」，為一間分別由Sino Trader及Beauty Pearl間接持有60%及40%權益之公司)履行其於貸款及其他相關交易文件項下的全部責任(包括任何付款責任)而以外部融資人(其須向項目公司提供貸款，所有貸款之未償還本金總額在任何時候均不得超過人民幣300,000,000元)為受益人提供擔保；

- (j) 天安盛世、上海同運、合營公司及寧波盛合訂立日期為二零二二年八月十五日之框架備忘錄，據此，天安盛世同意就寧波盛合根據最多人民幣490,000,000元的建議融資之義務提供最多人民幣294,000,000元之共同及各自的責任擔保，佔建議融資之60%；
- (k) 本公司與天安數碼城訂立日期為二零二二年十月十一日之補充框架備忘錄，據此，(i)本公司及／或其附屬公司授予天安數碼城之股東貸款本金將由金額最多為人民幣200,000,000元增至總金額最多為人民幣380,000,000元；及(ii)該等股東貸款之還款日期將為二零二三年十二月三十一日；
- (l) 本公司與聯合集團訂立日期為二零二二年十二月二十三日之協議，據此，本公司同意就聯合集團向本集團提供行政服務及管理服務所產生之成本償付聯合集團，年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年，於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個財政年度，本集團就管理服務應付予聯合集團之年度上限分別為76,300,000港元、83,900,000港元及92,300,000港元；
- (m) 亞證地產與聯合集團訂立日期為二零二二年十二月二十三日之協議，據此，亞證地產同意就聯合集團向亞證地產及其附屬公司提供內部審核服務及管理資訊系統服務所產生之成本償付聯合集團，年期自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期三年，於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度，本集團就內部審核服務及管理資訊系統服務應付予聯合集團之年度上限分別為320,000港元、352,000港元及387,000港元；

- (n) 天安(深圳)、駿業公司及天安駿業訂立日期為二零二三年二月三日之框架備忘錄，據此，(i)天安(深圳)、其最終實益擁有人及／或彼等各自之附屬公司或關聯公司向天安雲谷提供總金額最多為人民幣700,000,000元之現有貸款(「現有股東貸款」)以及駿業公司、其最終實益擁有人及／或彼等各自之附屬公司或關聯公司向天安雲谷提供總金額最多為人民幣700,000,000元之現有貸款(「現有駿業股東貸款」)之還款日期將延長至二零二六年六月三十日；及(ii)現有股東貸款及現有駿業股東貸款之利率將修訂為高於貸款市場報價利率1.2%；
- (o) 天安(深圳)、駿業公司及天安駿業訂立日期為二零二三年二月三日之框架備忘錄，據此，天安(深圳)同意向深圳天安雲城投資發展有限公司(「天安雲城」，天安駿業之全資附屬公司)提供金額最多為人民幣350,000,000元之股東貸款及駿業公司同意向天安雲城提供金額最多為人民幣350,000,000元之股東貸款，兩筆貸款均須於二零二六年六月三十日償還；
- (p) Cosmic Gold Holdings Limited(「**Cosmic Gold**」，為本公司之非全資附屬公司)、莊舜而女士(「**莊女士**」)、Nice Zone Limited(「**Nice Zone**」)、薈聯管理有限公司(「**薈聯管理**」，連同莊女士及Nice Zone統稱為「**貸款人**」)、Claude Associates Limited(「**Claude Associates**」)、汪世忠先生及勵群訂立日期為二零二三年二月二十七日之買賣協議，據此，(i) Cosmic Gold將收購而貸款人(作為管有承按人)將出售勵群之已發行股份總數，連同其於買賣協議日期或之後所附帶或產生之一切權利及利益；(ii)勵群現時結欠並可能於此後結欠Claude Associates之款項，已根據轉讓契據轉讓予一名擔保代理，於二零二二年十月三十一日金額為112,053,167.10港元，貸款人(作為管有承按人)將按(i)及(ii)項下3港元之交易代價向Cosmic Gold轉讓該款項；及(iii)完成交易時Cosmic Gold向勵群提供金額為1,000,000,000港元之擔保貸款，並將有關款項匯款予貸款人(或按其指示處理)；

- (q) 天安買賣協議；
- (r) 亞證地產買賣協議；
- (s) 天安分租協議；及
- (t) 亞證地產分租協議。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二二年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為名列本通函或曾於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

上述專家之函件、報告及／或意見之發出日期乃為本通函之日期，以供載入本通函內。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所示形式及涵義，於本通函轉載其函件、報告及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 於二零二二年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日)後，並無於本集團任何成員公司購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司之公司秘書為容綺媚小姐，彼為特許公司治理公會及香港公司治理公會之會員。

11. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起14日內，可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tiananchina.com>)查閱：

- (a) 德勤•關黃陳方會計師行編製之經擴大集團未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；及
- (b) 本附錄內「專家及同意書」一節所述之同意書。