



天 安 卓 健 有 限 公 司

TIAN AN MEDICARE LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：383)

2024

中期報告



本中期報告採用環保紙印製

目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	6
簡明綜合財務狀況報表	7
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明綜合財務報表附註	13
中期簡明綜合財務報表的審閱報告	49
管理層討論與分析	51
董事之權益	70
主要股東之權益及其他人士於股份及相關股份之權益	72
企業管治及其他資料	75

公司資料

董事會

執行董事

江木賢先生
郭美保先生
周海英先生

非執行董事

李成輝先生 (主席)
王大鈞先生
高兆元先生

獨立非執行董事

張健先生
夏曉寧博士
王永權博士
楊麗琛女士

審核委員會

王永權博士 (主席)
高兆元先生
張健先生
夏曉寧博士
楊麗琛女士

提名委員會

江木賢先生 (主席)
張健先生
夏曉寧博士
王永權博士
楊麗琛女士

薪酬委員會

夏曉寧博士 (主席)
江木賢先生
王大鈞先生
高兆元先生
張健先生
王永權博士
楊麗琛女士

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行有限公司
杭州銀行股份有限公司
寧波銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
上海農村商業銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street
Hamilton HM 10, Bermuda

公司秘書

江木賢先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

律師

羅拔臣律師事務所
胡百全律師事務所

公司資料(續)

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
19樓1904B-5室

百慕達之主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor, North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12, Bermuda

香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

383

網址

www.tiananmedicare.com.hk
www.irasia.com/listco/hk/tiananmedicare/

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

天安卓健有限公司(「本公司」)之董事會(分別為「董事」及「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二三年度同期之比較數字如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
收入	4	821,529	760,951
出售持作買賣之投資所得款項總額		<u>-</u>	<u>3,468</u>
總額		821,529	764,419
收入	4		
來自客戶合約之貨物及服務		818,179	756,462
租金		<u>3,350</u>	<u>4,489</u>
貨物及服務成本		821,529	760,951
		(638,528)	<u>(611,384)</u>
毛利		183,001	149,567
其他收益及虧損以及其他收入	6	(8,743)	4,077
銷售及分銷成本		(3,575)	(2,714)
行政支出		(108,891)	<u>(117,568)</u>
經營溢利		61,792	33,362
融資成本	7	(15,707)	<u>(26,520)</u>
除稅前溢利		46,085	6,842
所得稅開支	8	(17,004)	<u>(2,238)</u>
期內溢利	9	29,081	<u>4,604</u>

簡明綜合損益表(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
應佔：			
本公司擁有人		21,659	1,310
非控股權益		<u>7,422</u>	<u>3,294</u>
		<u>29,081</u>	<u>4,604</u>
每股盈利	11		
基本		<u>1.99港仙</u>	<u>0.17港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
期內溢利	<u>29,081</u>	<u>4,604</u>
其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>-</u>	<u>(21,478)</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)	<u>-</u>	<u>(21,478)</u>
期內全面收益總額	<u>29,081</u>	<u>(16,874)</u>
應佔：		
本公司擁有人	<u>21,659</u>	<u>(21,376)</u>
非控股權益	<u>7,422</u>	<u>4,502</u>
	<u>29,081</u>	<u>(16,874)</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零二三年 一月一日 千港元 (經重列)
非流動資產				
投資物業	12	534,123	545,920	557,089
物業、廠房及設備	12	1,509,937	1,483,444	1,394,255
使用權資產		117,442	120,572	130,156
應收貸款	14	-	-	-
於聯營公司之權益		-	-	-
按公允價值計入損益之金融資產		2,151	2,151	802
商譽		-	-	-
購置物業、廠房及設備之預付款項		12,020	23,398	30,114
		2,175,673	2,175,485	2,112,416
流動資產				
存貨		34,918	48,752	35,313
可供出售之發展中物業		169,847	177,973	185,606
持作出售之物業		79,214	80,463	91,688
持作買賣之投資		6,298	6,624	12,089
應收貿易賬項	13	121,224	83,486	72,136
按金、預付款項及其他應收賬項	13	45,105	40,084	22,518
有抵押銀行存款		5,495	32,984	24,319
受限制銀行存款		12,822	136	714
銀行結餘及現金		830,721	890,266	589,050
		1,305,644	1,360,768	1,033,433

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零二三年 一月一日 千港元 (經重列)
流動負債				
應付貿易賬項	15	125,683	162,798	146,508
按金、預收款項及應計費用	15	415,793	485,401	273,197
出售物業之已收按金		-	212	1,757
合約負債		35,218	53,859	40,744
應付一間聯營公司款項		6,044	6,044	6,178
借貸	16	278,046	312,561	544,816
租賃負債		3,686	3,389	5,979
即期稅項負債		131,745	120,608	111,539
		<u>996,215</u>	<u>1,144,872</u>	<u>1,130,718</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>309,429</u>	<u>215,896</u>	<u>(97,285)</u>
總資產減流動負債		<u>2,485,102</u>	<u>2,391,381</u>	<u>2,015,131</u>
非流動負債				
其他應付賬項		-	-	12,689
合約負債		6,895	8,104	10,276
借貸	16	526,118	447,489	388,787
租賃負債		33,273	35,193	39,439
遞延稅項負債	17	28,950	28,950	29,403
		<u>595,236</u>	<u>519,736</u>	<u>480,594</u>
資產淨值		<u>1,889,866</u>	<u>1,871,645</u>	<u>1,534,537</u>

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零二三年 一月一日 千港元 (經重列)
資本及儲備				
本公司擁有人應佔之權益				
股本	18	10,860	10,860	7,240
儲備		<u>1,808,190</u>	<u>1,797,391</u>	<u>1,482,422</u>
		1,819,050	1,808,251	1,489,662
非控股權益		<u>70,816</u>	<u>63,394</u>	<u>44,875</u>
權益總額		<u>1,889,866</u>	<u>1,871,645</u>	<u>1,534,537</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	(累計虧損) / 保留盈利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	7,240	2,621,374	-	160,267	2,496	(796,531)	1,356	(441,260)	1,554,942	23,917	1,578,859
會計政策變動影響(附註3)	-	-	-	(160,267)	-	-	9,865	85,122	(65,280)	20,958	(44,322)
於二零二三年一月一日(經重列)	7,240	2,621,374	-	-	2,496	(796,531)	11,221	(356,138)	1,489,662	44,875	1,534,537
期內溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	1,310	1,310	3,294	4,604
期內其他全面收益(經重列)	-	-	-	-	-	-	(22,686)	-	(22,686)	1,208	(21,478)
期內全面收益總額(經重列)	-	-	-	-	-	-	(22,686)	1,310	(21,376)	4,502	(16,874)
供股(附註18(a))	3,620	305,672	-	-	-	-	-	-	309,292	-	309,292
期內權益變動(經重列)	3,620	305,672	-	-	-	-	(22,686)	1,310	287,916	4,502	292,418
於二零二三年六月三十日(未經審核)(經重列)	10,860	2,927,046	-	-	2,496	(796,531)	(11,465)	(354,828)	1,777,578	49,377	1,826,955
於二零二三年十二月三十一日(經審核)	10,860	2,927,046	-	163,290	2,496	(796,531)	(4,707)	(429,965)	1,872,489	37,854	1,910,343
會計政策變動影響(附註3)	-	-	-	(163,290)	-	-	10,547	88,505	(64,238)	25,540	(38,698)
於二零二四年一月一日(經重列)	10,860	2,927,046	-	-	2,496	(796,531)	5,840	(341,460)	1,808,251	63,394	1,871,645
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	21,659	21,659	7,422	29,081
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	21,659	21,659	7,422	29,081
股份溢價削減(附註18(b))	-	(2,600,000)	342,801	-	-	-	-	2,257,199	-	-	-
確認為分派的股息(附註10)	-	-	(10,860)	-	-	-	-	-	(10,860)	-	(10,860)
期內權益變動	-	(2,600,000)	331,941	-	-	-	-	2,278,858	10,799	7,422	18,221
於二零二四年六月三十日(未經審核)	10,860	327,046	331,941	-	2,496	(796,531)	5,840	1,937,398	1,819,050	70,816	1,889,866

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
經營業務		
經營業務所得之現金	1,416	119,841
已付稅款	(13,088)	(1,721)
經營業務(所用)/所得現金淨額	(11,672)	118,120
投資業務		
提取有抵押銀行存款/受限制銀行存款	32,990	17,295
存入有抵押銀行存款/受限制銀行存款	(18,187)	(26,235)
出售持作買賣之投資所得款項	-	3,468
物業、廠房及設備之添置	(93,598)	(30,805)
收購物業、廠房及設備之已付預付款項	-	(20,273)
其他投資業務	7,746	3,819
投資業務所用現金淨額	(71,049)	(52,731)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
融資業務		
根據供股發行股份之所得款項	-	309,292
新增借貸	125,791	155,314
償還借貸	(81,677)	(274,015)
租賃付款之本金部份	(2,785)	(1,438)
已付利息	(16,616)	(24,780)
租賃負債之利息	(1,537)	(1,740)
融資業務所得現金淨額	23,176	162,633
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(59,545)	228,022
外幣匯率變動之影響	-	4,947
期初之現金及現金等值	890,266	589,050
期末之現金及現金等值	830,721	822,019
現金及現金等值分析		
銀行結餘及現金	830,721	822,019

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

天安卓健有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所規定之適用披露而編製。

該等簡明綜合財務報表應與二零二三年年度財務報表一併閱讀。除下文所闡述者外，編製該等簡明綜合財務報表所用會計政策(包括管理層於應用本集團之會計政策時所作之重大判斷及不確定性估計之主要來源)及計算方法與截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

將負債分類為流動或非流動以及附帶契約的非流動負債 — 香港會計準則第1號(修訂本)

本集團已採納香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動」以及「附帶契約的非流動負債」。該等修訂追溯適用於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期。該等修訂澄清了確定負債應歸類為流動或非流動負債的若干要求，並在報告期後12個月內須遵守契約的非流動負債的新披露要求。該等修訂已澄清1.)延期清償權利的含義；2.)延期清償權利必須在報告期末已經存在；3.)分類不受一個實體行使其延期清償權利的可能性的影響；及4.)只有在可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。亦引入了一項要求，即當貸款協議產生的負債被歸類為非流動負債，且實體延期清償權利取決於十二個月內是否遵守未來的契約時，實體必須披露該負債。於本期間應用修訂本對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除採納上述準則之修訂本外，於本期間，本集團已採納由香港會計師公會所頒佈的所有與其經營業務相關並於二零二四年一月一日開始之會計年度生效之其他新訂及經修訂香港財務報告準則，惟該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

多項新訂準則及準則之修訂本於二零二四年一月一日後開始之年度期間生效，並允許提早應用。本集團於編製該等中期簡明綜合財務報表時尚未提早採納任何將生效之新訂或經修訂準則。

3. 土地及樓宇計量會計政策的變動

本集團在初始確認後重新評估本集團持有的租賃土地及樓宇的會計政策，包括於香港之租賃土地及樓宇、於中華人民共和國(香港除外，「中國」)之醫院大樓以及於中國之其他樓宇(合稱「土地及樓宇」)。本集團以往採用重估模式計算土地及樓宇的賬面值，即在初始確認後，土地及樓宇根據獨立專業合資格估值師的年度估值，減去其後的累計折舊及減值虧損(如有)，按公允價值列賬。

本集團選擇改變計量土地及樓宇的會計政策，因為本集團相信，成本模式可使本集團與其控股公司的會計政策以及行業慣例一致，並更可靠地反映本集團的相關營運表現。土地及樓宇已按其成本減去累計折舊及減值虧損計量。本集團對成本模式進行追溯應用，並對於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況報表、截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表及簡明綜合權益變動表中的對比數字進行重列。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 土地及樓宇計量會計政策的變動(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表

	過往列報 千港元	影響 千港元	經重列 千港元
貨物及服務成本	614,576	(3,192)	611,384
毛利	146,375	3,192	149,567
行政支出	118,416	(848)	117,568
經營溢利	29,322	4,040	33,362
除稅前溢利	2,802	4,040	6,842
期內溢利	564	4,040	4,604
應佔：			
本公司擁有人	(1,755)	3,065	1,310
非控股權益	2,319	975	3,294
	564	4,040	4,604
每股基本(虧損)/盈利	(0.23)港仙	0.40港仙	0.17港仙

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 土地及樓宇計量會計政策的變動(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表

	過往列報 千港元	影響 千港元	經重列 千港元
期內溢利	564	4,040	4,604
其他全面收益：			
其後可能被重新分類至損益之項目：			
換算海外業務所產生之匯兌差額	(35,265)	13,787	(21,478)
將不會被重新分類至損益之項目：			
重估計入物業、廠房及設備之 租賃土地及樓宇之收益	33,735	(33,735)	-
重估計入物業、廠房及設備之 租賃土地及樓宇產生之遞延 稅項	(7,858)	7,858	-
期內其他全面收益(扣除稅項)	(9,388)	(12,090)	(21,478)
期內全面收益總額	(8,824)	(8,050)	(16,874)
應佔：			
本公司擁有人	(13,477)	(7,899)	(21,376)
非控股權益	4,653	(151)	4,502
	(8,824)	(8,050)	(16,874)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 土地及樓宇計量會計政策的變動(續)

於二零二三年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況報表

	過往列報 千港元	影響 千港元	經重列 千港元
物業、廠房及設備	<u>1,564,586</u>	<u>(81,142)</u>	<u>1,483,444</u>
非流動資產總值	<u>2,256,627</u>	<u>(81,142)</u>	<u>2,175,485</u>
資產總值減流動負債	<u>2,472,523</u>	<u>(81,142)</u>	<u>2,391,381</u>
遞延稅項負債	<u>71,394</u>	<u>(42,444)</u>	<u>28,950</u>
非流動負債總額	<u>562,180</u>	<u>(42,444)</u>	<u>519,736</u>
資產淨值	<u>1,910,343</u>	<u>(38,698)</u>	<u>1,871,645</u>
儲備	<u>1,861,629</u>	<u>(64,238)</u>	<u>1,797,391</u>
非控股權益	<u>37,854</u>	<u>25,540</u>	<u>63,394</u>
權益總額	<u>1,910,343</u>	<u>(38,698)</u>	<u>1,871,645</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 土地及樓宇計量會計政策的變動(續)

於二零二三年一月一日之簡明綜合財務狀況報表

	過往列報 千港元	影響 千港元	經重列 千港元
物業、廠房及設備	<u>1,480,940</u>	<u>(86,685)</u>	<u>1,394,255</u>
非流動資產總值	<u>2,199,101</u>	<u>(86,685)</u>	<u>2,112,416</u>
資產總值減流動負債	<u>2,101,816</u>	<u>(86,685)</u>	<u>2,015,131</u>
遞延稅項負債	<u>71,766</u>	<u>(42,363)</u>	<u>29,403</u>
非流動負債總額	<u>522,957</u>	<u>(42,363)</u>	<u>480,594</u>
資產淨值	<u>1,578,859</u>	<u>(44,322)</u>	<u>1,534,537</u>
儲備	<u>1,547,702</u>	<u>(65,280)</u>	<u>1,482,422</u>
非控股權益	<u>23,917</u>	<u>20,958</u>	<u>44,875</u>
權益總額	<u>1,578,859</u>	<u>(44,322)</u>	<u>1,534,537</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約之收入		
醫院費用及收費	800,390	733,887
提供護老相關服務及營養品銷售	17,789	18,765
物業銷售	–	3,810
	818,179	756,462
來自其他來源之收入		
租金收入	3,350	4,489
	821,529	760,951

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

分類	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	總額 千港元
按貨品或服務類別				
醫院費用及收費				
- 住院醫療服務	282,902	-	-	282,902
- 門診醫療服務	240,431	-	-	240,431
- 其他醫療服務	3,965	-	-	3,965
- 體檢服務	58,130	-	-	58,130
- 藥品銷售	214,962	-	-	214,962
護老相關服務	-	14,572	-	14,572
營養品銷售	-	3,217	-	3,217
物業銷售	-	-	-	-
總額	<u>800,390</u>	<u>17,789</u>	<u>-</u>	<u>818,179</u>
收入確認時間				
時點	784,777	7,067	-	791,844
隨時間	15,613	10,722	-	26,335
總額	<u>800,390</u>	<u>17,789</u>	<u>-</u>	<u>818,179</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

分類	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	總額 千港元
按貨品或服務類別				
醫院費用及收費				
- 住院醫療服務	270,415	-	-	270,415
- 門診醫療服務	218,650	-	-	218,650
- 其他醫療服務	4,599	-	-	4,599
- 體檢服務	53,143	-	-	53,143
- 藥品銷售	187,080	-	-	187,080
護老相關服務	-	14,731	-	14,731
營養品銷售	-	4,034	-	4,034
物業銷售	-	3,680	130	3,810
總額	<u>733,887</u>	<u>22,445</u>	<u>130</u>	<u>756,462</u>
收入確認時間				
時點	719,331	11,929	130	731,390
隨時間	<u>14,556</u>	<u>10,516</u>	<u>-</u>	<u>25,072</u>
總額	<u>733,887</u>	<u>22,445</u>	<u>130</u>	<u>756,462</u>

所有來自客戶合約之收入均產生自中國。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類(續)

下文載列來自客戶合約之收入與分類資料中所披露金額之對賬。

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元
分類資料內披露之收入	800,390	18,942	-
減：租金收入	-	(1,153)	-
來自客戶合約之收入	<u>800,390</u>	<u>17,789</u>	<u>-</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元
分類資料內披露之收入	733,887	22,952	130
減：租金收入	-	(507)	-
來自客戶合約之收入	<u>733,887</u>	<u>22,445</u>	<u>130</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 收入(續)

(b) 客戶合約的履約責任

醫療服務之收入

就醫療服務之收入而言，除為住院人次提供床位之收入外，醫療服務之收入於某個時間點(即提供服務時)確認。就為住院人次提供床位之收入而言，服務之控制權於本集團提供相關服務時隨時間轉移，收入於病人同時取得服務所提供之利益時隨時間確認。

護老服務之收入

就若干護老相關服務之收入而言，服務之控制權於本集團提供相關服務時隨時間轉移，收入於客戶同時取得及消費護老相關服務時隨時間確認。就來自其餘護老相關服務的收入而言，乃按時間點(即於提供服務時)確認。

醫藥及營養品銷售之收入

醫藥及營養品銷售之收入於產品之控制權已轉讓之時間點(即客戶收取醫藥及營養品時)確認。交易價格在客戶收到藥品和營養品時即時支付。

出售物業之收入

出售已竣工物業之收入於相關物業轉讓予客戶之時間點確認。就於收入確認日期前售出之物業收取之按金及分期付款屬於合約負債並計入中期簡明綜合財務狀況報表，列作「出售物業的已收按金」。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 收入(續)

(c) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價

本集團與客戶簽訂之有關醫療服務、護老服務、醫藥及營養品銷售以及物業開發之合約原定預期年期為一年或以內。本集團已應用香港財務報告準則第15號第121段之可行權宜方法，並無披露分配至該等未獲滿足合約之交易價。

5. 分類資料

經營分類乃根據按交付及提供之貨品或服務類別按照內部報告識別，並由主要營運決策者(「主要營運決策者」)定期審閱，以將資源分配至各分類及評估其表現。

負責分配資源及評估經營分類表現之主要營運決策者已界定為本公司執行董事。

截至二零二四年六月三十日止六個月，主要營運決策者已根據香港財務報告準則第8號經營分類識別以下六個經營及可報告分類。概無將任何經營分類合併，以組成下列可報告分類。

醫療 — 於中國經營之醫院。

護老 — 於中國專注於護老及退休社區之獨立生活單元物業開發及健康城項目管理，包括一間護老院、服務式公寓、獨立生活公寓及一個商業區，包括購物中心、零售商店及會所設施。

物業開發 — 開發及出售位於中國之物業及土地。

物業投資 — 出租住宅物業及辦公室物業。

財務服務 — 提供貸款財務服務。

證券買賣及投資 — 於香港及海外市場買賣證券。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

5. 分類資料(續)

分類收入及業績

下表按經營及可報告分類載列本集團之收入及業績分析：

截至二零二四年六月三十日止六個月

	醫療	護老	物業開發	物業投資	財務服務	證券買賣 及投資	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
出售持作買賣之投資所得款項							
總額	-	-	-	-	-	-	-
收入	800,390	18,942	-	2,197	-	-	821,529
分類溢利/(虧損)	82,250	(25,735)	(4,210)	(6,096)	(18)	(363)	45,828
未分配：							
其他收益及虧損以及其他收入							16,185
匯兌虧損淨額							(2,933)
中央公司支出							(12,995)
融資成本							-
除稅前溢利							46,085

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	醫療	護老	物業開發	物業投資	財務服務	證券買賣 及投資	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
出售持作買賣之投資所得款項							
總額	-	-	-	-	-	3,468	3,468
收入	733,887	22,952	130	3,982	-	-	760,951
分類溢利/(虧損)(經重列)	34,638	(17,969)	(4,071)	6,572	(1,424)	(640)	17,106
未分配：							
其他收益及虧損以及其他收入							5,501
匯兌虧損淨額							(2,953)
中央公司支出							(12,784)
融資成本							(28)
除稅前溢利(經重列)							6,842

上述呈報之所有分類收入均來自外部客戶。

分類溢利/(虧損)指各分類賺取之溢利/產生之虧損，而未經分配若干其他收益及虧損以及其他收入、若干匯兌虧損淨額、中央公司支出以及若干融資成本。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

5. 分類資料(續)

分類資產及負債

以下按經營及可報告分類載列本集團之資產及負債分析：

於二零二四年六月三十日

	醫療 千港元 (未經審核)	護老 千港元 (未經審核)	物業開發 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	財務服務 千港元 (未經審核)	證券買賣 及投資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分類資產	1,822,738	675,503	54,414	202,276	130	6,580	2,761,641
公司資產							<u>719,676</u>
綜合資產							<u>3,481,317</u>
分類負債	960,484	565,183	45,967	1,550	1,867	-	1,575,051
公司負債							<u>16,400</u>
綜合負債							<u>1,591,451</u>

於二零二三年十二月三十一日

	醫療 千港元 (經重列)	護老 千港元 (經重列)	物業開發 千港元 (經審核)	物業投資 千港元 (經重列)	財務服務 千港元 (經審核)	證券買賣 及投資 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經重列)
分類資產	1,865,838	687,982	47,346	211,476	133	6,922	2,819,697
公司資產							<u>716,556</u>
綜合資產							<u>3,536,253</u>
分類負債	1,019,296	587,150	47,535	1,834	1,867	-	1,657,682
公司負債							<u>6,926</u>
綜合負債							<u>1,664,608</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

6. 其他收益及虧損以及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持作買賣之投資之公允價值虧損	(326)	(614)
投資物業按公允價值之(虧損)/收益	(11,797)	6,203
培訓及其他服務	2,545	3,281
撇銷應付貿易賬項	(3,624)	-
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式項下之 減值虧損	(2,486)	(1,677)
物業、廠房及設備之減值	(1,368)	(4,136)
匯兌虧損淨額	(2,933)	(5,931)
可供出售之發展中物業之撥備	(8,126)	(2,652)
持作出售之物業之撥備	(1,249)	(373)
政府補助金(附註)	68	88
銀行存款利息收入	16,739	6,113
其他雜項收入	3,814	3,775
	(8,743)	4,077

附註：政府補助金主要指就於中國之營運所產生成本的補助金，並無附帶特別及未達成的條件。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

7. 融資成本

融資成本指以下各項之利息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息來自：		
銀行及其他借貸	16,616	24,780
租賃負債	1,537	1,740
	18,153	26,520
減：資本化利息	(2,446)	—
	15,707	26,520

8. 所得稅開支

所得稅已於損益確認如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	17,004	1,618
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	148
遞延稅項	17,004	1,766
暫時差額之產生及撥回	—	472
	17,004	2,238

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支(續)

本公司在中國的附屬公司須按25%稅率繳納企業所得稅。本期間稅項支出為中國之企業所得稅，乃按中國附屬公司應課稅收入之現行稅率計算。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年起，就於中國成立之公司向外國投資者所賺取溢利之股息將按10%之稅率預扣所得稅。該股息稅率可通過適用稅務條約或安排進一步降低。根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，倘香港居民企業持有中國居民企業至少25%的股權，中國居民企業向香港居民企業支付股息的預扣稅率將進一步降低至5%。

在根據一九九五年一月二十七日頒佈之中國暫行條例而施行之土地增值稅暫行條例下，所有於一九九四年一月一日起生效，並由轉讓中國房地產物業產生之收益均須以土地價值增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。

根據利得稅兩級制，在香港成立之合資格集團實體之首2,000,000港元溢利將按8.25%稅率徵稅，而高於該金額之溢利則按16.5%稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體的溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

由於本集團實體有足夠的稅項虧損結轉以抵銷本期間於香港產生的應課稅溢利或於香港並無產生應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

9. 期內溢利

期內溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
物業、廠房及設備之折舊	45,512	43,202
使用權資產之折舊	4,292	4,708
已售存貨及持作出售物業成本確認為支出 (計入貨物及服務成本)	318,606	304,081

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內確認為分派的股息：		
就二零二三年(二零二三年：就二零二二年)		
派付末期股息每股普通股1港仙 (二零二三年：無)	10,860	-

本公司董事會並不建議就截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月作出任何中期股息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔期內溢利及期內已發行普通股加權平均數計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核) (經重列)
溢利		
計算本公司擁有人應佔期內每股基本盈利 所依據之溢利	21,659	1,310
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,086,005,457	758,959,038

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無發行在外之潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的物業、廠房及設備添置為74,133,000港元(二零二三年：60,957,000港元)及賬面值為零(二零二三年：3,962,000港元)的持作出售之物業於用途變更為員工宿舍時轉撥至物業、廠房及設備。

於二零二四年六月三十日，本集團之投資物業由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估控股有限公司(「普敦國際評估」)重估。投資物業之公允價值虧損11,797,000港元(二零二三年：收益6,203,000港元)於截至二零二四年六月三十日止六個月之損益中確認。計入物業、廠房及設備之減值虧損為1,368,000港元(二零二三年：4,136,000港元)已於截至二零二四年六月三十日止六個月之損益中確認。

13. 應收貿易賬項、按金、預付款項及其他應收賬項

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬項：		
由醫院營運及護老相關服務所產生之		
應收貿易賬項	132,329	92,105
財務服務之應收賬項	876	876
	<u>133,205</u>	<u>92,981</u>
減：信貸虧損撥備	(11,981)	(9,495)
	<u>121,224</u>	<u>83,486</u>
按金、預付款項及其他應收賬項：		
預付款項、其他應收賬項及按金	44,853	39,822
於財務機構之按金及應收賬項	252	262
	<u>45,105</u>	<u>40,084</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

13. 應收貿易賬項、按金、預付款項及其他應收賬項(續)

醫院營運及護老相關服務營運之顧客會經由現金、信用卡或當地政府社保計劃結賬。經信用卡所付之款項，銀行一般會於交易日後七日付款予本集團。透過當地政府的社保計劃進行的繳費，通常由當地社保局或負責報銷當地政府的社保計劃保障病人醫療開支的類似政府部門於發票日期後90日結清。

以下為根據發票日期(大約為收入確認日期)而呈列的醫院營運及護老相關服務營運所產生以人民幣(「人民幣」)計值之應收貿易賬項之賬齡分析：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	73,545	55,621
31 – 60日	18,603	12,366
61 – 90日	8,541	2,460
91 – 365日	14,917	18,217
超過365日	16,723	3,441
	132,329	92,105

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

14. 應收貸款

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
定息貸款	95,215	95,215
減：信貸虧損撥備	<u>(95,215)</u>	<u>(95,215)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

該結餘指本公司附屬公司(「附屬公司」)(作為貸款人)向獨立第三方企業借款人(其股份於聯交所上市,「借款人」)提供的有抵押貸款。貸款以(i)由押記人(借款人之全資附屬公司)(「押記人」)藉將押記人所有業務、物業及資產之第一固定及浮動押記之方式以附屬公司為受益人設立之債權證；(ii)藉將押記人全部已發行股本75%之第一固定抵押之方式以附屬公司為受益人設立之股份抵押；(iii)借款人另一家非全資附屬公司欠付及借款人持有之股東貸款之額外轉讓契據；及(iv)押記人所結欠及借款人持有之股東貸款之轉讓契據作抵押。

於二零二四年六月三十日,根據本公司董事的評估,應收貸款預期不會於未來十二個月內清償,因此分類為非流動資產。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日,本公司董事認為,由於抵押品估值的不利發展(包括借款人持有並轉讓予本集團的股東貸款的預期收款情況),預期應收貸款及/或相關抵押品的變現的估計現金流量為零,而應收貸款賬面值已悉數減值。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

15. 應付貿易賬項、按金、預收款項及應計費用

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
由醫院營運、護老相關服務營運及建築承建商所產生之應付貿易賬項	125,683	162,798
按金、預收款項及應計費用：		
應付票據	32,967	64,725
因遲交持作出售之物業之應付賠償	5,861	5,861
可供出售之發展中物業及持作出售之物業之應付建築成本	30,669	30,677
分類為物業、廠房及設備之醫院大樓的應付建築成本	95,870	126,713
按金及預收款項	63,905	64,267
其他應付賬款及應計費用(附註)	186,521	193,158
	415,793	485,401

附註：於結餘中，10,860,000港元為於二零二四年六月三十日之應付股息(二零二三年十二月三十一日：無)。

醫院營運及護老相關服務營運之應付貿易賬項主要包括未償還的貿易採購金額。建築承建商之應付貿易賬項包括物業開發及其他項目之建築成本。此等應付貿易賬項的除賬期一般為30至90日。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

15. 應付貿易賬項、按金、預收款項及應計費用(續)

以下為根據發票日期而呈列的醫院營運、護老相關服務營運及建築承建商以人民幣計值之應付貿易賬項之賬齡分析：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	60,123	84,168
31 – 60日	30,539	32,773
61 – 90日	13,892	15,794
91 – 365日	11,564	21,711
超過一年但未過兩年	3,420	1,452
超過兩年但未過五年	6,145	6,900
	<u>125,683</u>	<u>162,798</u>

以下為以人民幣計值的應付票據賬齡分析，根據發票日期列報：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
61 – 90日	10,989	–
91 – 365日	21,978	64,725
	<u>32,967</u>	<u>64,725</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

16. 借貸

下表提供借貸之分析：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸	62,516	82,930
無抵押銀行借貸	366,923	355,692
無抵押有期貨款	374,725	321,428
	804,164	760,050

本集團銀行及其他借貸之賬面值須於下列期間償還：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
一年內	278,046	312,561
超過一年但未過兩年	94,563	122,587
超過兩年但未過五年	431,555	324,902
	804,164	760,050
減：12個月內結算之應付款項(列於流動負債項下)	(278,046)	(312,561)
12個月後結算之應付款項	526,118	447,489

於本期間，本集團取得新借貸125,791,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：155,314,000港元)及償還借貸81,677,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：274,015,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

17. 遞延稅項負債

以下為於本期間確認之遞延稅項負債及其變動：

	就中國附屬公司 租賃土地及樓宇 重估 千港元	未分派盈利之預 扣稅 千港元	業務合併之公允 價值調整 千港元	總額 千港元
於二零二三年十二月三十一日 (經審核)	42,444	1,396	27,554	71,394
會計政策變動影響(附註3)	(42,444)	-	-	(42,444)
於二零二三年十二月三十一日 (經重列)、二零二四年一月 一日及於二零二四年六月 三十日(未經審核)	-	1,396	27,554	28,950

18. 股本

	每股股份面值	普通股數目	賬面值 千港元
法定：			
於二零二三年十二月三十一日(經審核)			
及於二零二四年六月三十日(未經審核)	0.01港元	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足股款：			
於二零二三年十二月三十一日(經審核)			
及於二零二四年六月三十日(未經審核)	0.01港元	1,086,005,457	10,860

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

18. 股本(續)

附註：

- (a) 於二零二三年六月十六日，本公司以供股方式按每兩股已發行本公司股份獲發一股供股股份之基準及認購價每股供股股份0.88港元發行362,001,819股每股面值0.01港元的普通股(「供股」)。扣除所有相關專業費用及相關開支9,270,000港元後，所得款項淨額為309,292,000港元，擬用於撥付開發昆明醫院二期。
- (b) 於二零二四年五月二十一日，本公司股份溢價賬之進賬金額2,600,000,000港元已被削減及用作抵銷本公司累計虧損賬目之全部債務金額，而由此產生之進賬結餘已轉撥至本公司實繳盈餘賬。

19. 資產抵押

於報告期末，本集團以下資產已抵押予銀行及一間證券經紀行，作為本集團獲授信貸融資之擔保：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經重列)
持作買賣之投資	6,298	6,624
樓宇(計入物業、廠房及設備)	148,986	155,380
投資物業	314,176	315,494
可供出售之發展中物業	135,000	141,147
有抵押銀行存款	5,495	32,984
醫療設備(計入物業、廠房及設備)	15,912	18,220
	625,867	669,849

20. 資本承擔

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
於報告期末已訂約但尚未產生之資本開支：		
– 物業、廠房及設備	180,234	262,346

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

21. 關聯人士交易

本集團與其關聯人士有以下交易及結餘：

(a) 與關聯人士的交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司最終控股公司(二零二三年：為關聯公司(附註2))聯合集團有限公司(「聯合集團」)及其附屬公司		
– 入賬至本集團之短期租賃開支	1,526	–
– 入賬至本集團之借貸利息開支	–	151
– 入賬至本集團之租賃負債利息開支	–	2
本公司中間控股公司(二零二三年：為關聯公司(附註2))天安中國投資有限公司(「天安」)及其附屬公司		
– 入賬至本集團之借貸利息開支	8,221	230
一間關聯公司		
– 入賬至本集團之法律及專業服務費(附註1)	–	101

附註：

- 該關聯公司為本公司前非執行董事為其合夥人之合夥企業，並被視為本集團之關聯方。
- 供股完成後，該等關聯公司對本公司有重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

21. 關聯人士交易(續)

(b) 與關聯方之結餘

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
本公司最終控股公司聯合集團及其附屬公司		
– 按金、預付款項及其他應收賬項	745	745
本公司中間控股公司天安及其附屬公司		
– 按金、預付款項及其他應收賬項	156	86
– 無抵押有期貸款(計入借貸)	374,725	321,428
– 應計費用(計入按金、預收款項及應計費用)	401	436

(c) 主要管理人員的薪酬

期內本公司董事(亦為本集團之主要管理層)之薪酬如下:

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	2,273	3,186
退休福利費用	82	300
	2,355	3,486

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

21. 關聯人士交易 (續)

(c) 主要管理人員的薪酬 (續)

薪酬委員會已根據個人表現及市場趨勢決定本公司董事之薪酬。

22. 公允價值計量

除下文所披露者外，本公司管理層認為，簡明綜合財務狀況報表所反映之本集團金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公允價值計量披露使用公允價值層次結構，將用於計量公允價值的估值技術輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據：本集團於計量日期可以取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級輸入數據：就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括之報價除外)。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

22. 公允價值計量(續)

披露經常性公允價值計量所用之估值技術及輸入數據：

簡明綜合財務狀況報 表內之金融資產	於二零二四年六月三十日 之公允價值	於二零二三年十二月 三十一日之公允價值	公允價值 層級	估值技術及 主要輸入數據
1) 於上市股本證券之 投資(分類為持作 買賣之投資)	上市股本證券： – 香港 4,579,000 港元 – 海外 1,719,000 港元	上市股本證券： – 香港4,949,000港元 – 海外1,675,000港元	第一級	活躍市場之報價
2) 會籍債券(分類為按 公允價值計入損益 之金融資產)	資產 – 2,151,000 港元	資產 – 2,151,000港元	第二級	同類資產的市場報價
3) 投資物業	534,123,000 港元	545,920,000港元	第三級	投資法/直接比較法

按第三級公允價值計量投資物業之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於一月一日	545,920	557,089
於損益確認之公允價值減少	(11,797)	6,203
匯兌差額	–	(16,171)
於二零二四年六月三十日	534,123	547,121

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

22. 公允價值計量(續)

估值流程

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團按公允價值計量其投資物業。投資物業由與普敦國際評估重估。

本集團管理層負責審閱普敦國際評估就財務報告所履行的估值並直接向本公司董事會報告。管理層與普敦國際評估至少每年一次就估值過程及結果進行討論，以符合本集團的報告日期。

於各財政期間末／年度末，本集團管理層：

- 核實於獨立估值報告之所有主要輸入數據
- 評估物業估值與上年度估值報告之比較
- 與普敦國際評估進行討論

估值技術

投資物業公允價值乃源自：

- (i) 投資法，該等物業市值為其年期價值的總和，而年期價值乃通過資本化其合約租賃未屆滿年期的現有租金及其復歸價值計算，而復歸價值乃通過資本化現行市價計算的續租或新租賃或出售所產生的現行市場租金得出；或
- (ii) 直接比較法，假設該等物業可按現況及以分層業權方式以交吉方式出售，並參考有關市場上可資比較的銷售憑證。

本集團投資物業的所有公允價值計量均歸入公允價值層級第三級。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

22. 公允價值計量(續)

估值技術(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據之經常性公允價值計量之資料(第三級)

下表列載釐定投資物業公允價值所用之估值技術及估值模式所用之主要不可觀察輸入數據：

	公允價值 千港元	估值技術	不可觀察輸入數據	重大輸入數據範圍 /加權平均	輸入數據增 加之公允價 值影響
於二零二四年六月三十日					
位於香港之工業物業 單位	180,100	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月 市場租金	3.00%-3.4% 每平方英尺14.68港 元至16.74港元	減少 增加
位於香港之土地	14,800	直接比較法	市場單價	每平方英尺220港元 至320港元	增加
位於中國之住宅物業 單位	3,890	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月 市場租金	4.25%-4.75% 每平方米人民幣14 元至人民幣22元	減少 增加
位於中國之商業及住 宅物業單位	335,333	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月 市場租金	4.00%-4.25% 每平方米人民幣18 元至人民幣52元	減少 增加
	534,123				

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

22. 公允價值計量(續)

估值技術(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據之經常性公允價值計量之資料(第三級)(續)

	公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	重大輸入數據範圍 /加權平均	輸入數據增 加之公允價 值影響
	千港元				
於二零二三年十二月三十一日					
位於香港之工業物業 單位	188,100	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月 市場租金	2.70%-3.30% 每平方英尺14.99港 元至16.37港元	減少 增加
位於香港之土地	15,800	直接比較法	市場單價	每平方英尺230港元 至340港元	增加
位於中國之住宅物業 單位	4,020	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月 市場租金	4.63% 每平方米人民幣15 至人民幣23元	減少 增加
位於中國之商業及 住宅物業單位	338,000	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月 市場租金	4.00%-4.25% 每平方米人民幣27 至人民幣55元	減少 增加
	<u>545,920</u>				

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

23. 訴訟

於二零二四年七月三十日，本公司間接全資附屬公司同仁醫療產業集團有限公司（「同仁醫療」）接獲中國河南省焦作市中級人民法院發出日期為二零二四年七月二十五日的傳訊令狀，當中包括一份民事起訴狀，內容有關焦作市投資集團有限公司（「索賠人」）針對（其中包括）同仁醫療提出的索賠（「訴訟」）。索賠人要求同仁醫療等共同及各別對索賠人負有賠償責任，賠償金額約為人民幣143百萬元。經尋求中國法律意見後，本公司認為訴訟並無法律依據，因此對本集團的經營及財務狀況並無重大影響。

中期簡明綜合財務報表的審閱報告



電話: +852 2218 8288
傳真: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

致天 安 卓 健 有 限 公 司 董 事 會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱刊載於第4至48頁的中期簡明綜合財務報表，當中包括天 安 卓 健 有 限 公 司 (「貴公司」) 及其附屬公司 (以下統稱「貴集團」) 截至二零二四年六月三十日的簡明綜合財務狀況報表與截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及中期簡明綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料 (「中期簡明綜合財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則擬備及列報中期簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對中期簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向全體成員報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

其他事項

貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已由另一名核數師進行審核，該核數師於二零二三年八月十八日已發表無保留結論。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號擬備。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李嘉威

執業證書編號：P04960

香港，二零二四年八月二日

管理層討論與分析

財務業績

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得收入總額821,529,000港元（二零二三年：764,419,000港元），較截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年上半年」）的收入總額增加約7.47%，及錄得本公司擁有人應佔溢利21,659,000港元（二零二三年（經重列）：1,310,000港元），較二零二三年上半年本公司擁有人應佔溢利增加約15.5倍。此乃主要由於(i)隨著中華人民共和國（「中國」）疫情防控措施放寬，經濟及社會活動恢復，醫療分部營運收入增加；(ii)醫用耗材成本減少；(iii)銀行存款利息收入增加；及(iv)中國借貸的融資成本減少，惟部分被(v)醫藥及藥品成本增加；(vi)投資物業公允價值虧損；及(vii)可供出售之發展中物業之撥備增加所抵銷。

截至二零二四年六月三十日止六個月，每股盈利（基本）為1.99港仙（二零二三年（經重列）：0.17港仙）。

於二零二四年六月三十日，本公司之股東（「股東」）應佔本集團之每股資產淨值為1.67港元（二零二三年十二月三十一日（經重列）：1.67港元）。

中期股息

董事會並不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付中期股息（二零二三年：無）。然而，董事會議決在年底重新評估潛在股息支付，此顯然會考慮到整體市場狀況、可持續性及本集團的財務表現。

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。

業務回顧(續)

醫療分部：

於二零二四年第一季，中國疫情防控措施放寬及經濟及社會活動恢復，導致醫療服務的市場需求上升，令醫療分部表現強勢。然而，自二零二四年第二季起，宏觀經濟環境出現下滑，消費需求減弱。同時，隨著疾病診斷相關分組(DRGs)付費改革的全面實施，整個醫療行業的住院日數有所減少。

截至二零二四年六月三十日止六個月，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營運醫療分部，錄得收入增長至800,390,000港元(二零二三年：733,887,000港元)及溢利上升至82,250,000港元(二零二三年(經重列)：34,638,000港元)。未計利息、稅項、折舊及攤銷，截至二零二四年六月三十日止六個月，醫療分部產生EBITDA(即息稅折舊及攤銷前盈利)137,731,000港元(二零二三年：95,033,000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乙等綜合醫院及該分部的旗艦醫院)而言，其目前營運43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、麻醉科及檢驗科)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。

業務回顧(續)

醫療分部：(續)

醫療分部的南京醫院(「南京醫院」)：(續)

於回顧期間內：

i) 就科研發展而言：

南京醫院召開金陵九龍湖介入新技術研討會暨西門子DSA開機儀式。

南京醫院承辦江蘇省醫學會第十屆心血管病分會，同期主辦第15期「金陵心力衰竭精品課程」。

另外，南京醫院組織市衛健委課題申報(10項)和市新技術申報(2項)，並推薦5個項目申報國家自然科學基金，包括耳鼻喉(何雙八及孟瑋)、核醫學(郭萬華)、神經內科(徐小惠)及口腔(周齊悅)。

此外，南京醫院推選二零二四年江蘇省自然科學百篇優秀學術成果論文(耳鼻喉：孟瑋)。

最後，南京醫院組織申報二零二四年度「東南大學碩士研究生校外指導教師」工作，普外科彭靖獲聘「東南大學碩士研究生校外指導教師」。

業務回顧(續)

醫療分部：(續)

醫療分部的南京醫院(「南京醫院」)：(續)

ii) 就專科及科室發展而言：

南京醫院胸心外科引進江蘇省醫學會胸外科學分會主任委員、中大醫院薛濤教授，薛教授擅長胸部良惡性腫瘤微創手術治療和綜合治療，尤其善於對肺結節、肺癌等肺部疾病的微創治療，處於省內領先水平。

心內科亦引進省人民醫院心內科專家、博士生導師盧新政教授，盧教授擅長心肌疾病、心力衰竭等診治和臨床研究。

此外，南京醫院10個專業申報南京市醫學重點專科，分別為護理部、兒科、骨科、急診醫學科、口腔科、內分泌科、普外科、心內科、神經內科(複評)、眼科(複評)、影像科(複評)。

耳鼻咽喉頭頸外科醫生榮獲南京市新生兒聽力篩查技能比賽二等獎。

最後，南京醫院青少年近視防控中心獲評「接觸鏡安全診療項目國家級示範中心」，全國僅16家單位獲此殊榮。

iii) 就市場營銷及公共關係而言：

南京醫院與江甯監獄、南京江甯景嶽醫院、梁山縣人民醫院等多家機構簽署醫聯體合作協議，開展健康義診、技術指導、科室共建、學科規劃等工作。

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的另一所三級甲等綜合醫院，目前營運44個臨床醫療技術科室。

業務回顧(續)

醫療分部：(續)

醫療分部的昆明醫院(「昆明醫院」)：(續)

於回顧期間內：

i) 就科研發展而言：

昆明醫院作為會長單位承辦了雲南省醫院協會第三屆民營醫院分會成立大會暨民營醫院高質量發展論壇。雲南省衛健委、省醫評中心、中國醫院協會以及全省103家民營醫院參加了會議，圍繞民營醫院等級創建主題，授課探討，受到廣泛好評。

昆明醫院舉行「宋滄桑專家團隊(昆明市第一人民醫院)」揭牌儀式。專家工作站入駐後，將定期為醫院提供藥學服務規範和藥事管理指導，提高昆明醫院藥學人員的專業技能和服務水平。

昆明醫院組織市級繼續醫學教育項目，共申報12項(心內科、腎內科、脊柱脊髓科、耳鼻喉科、口腔科、影像科、檢驗科、科教部等，護理部3項)。

副院長唐斌、呼吸內科副主任醫師喬迪，在「昆明市衛生科技人才千工程」考核為優秀，同時獲得「市級知名專家」稱號。

業務回顧(續)

醫療分部：(續)

醫療分部的昆明醫院(「昆明醫院」)：(續)

ii) 就專科及科室發展而言：

首先，昆明醫院完成咽喉內鏡、神經血管介入三級、外周血管介入三級限制類技術備案，讓昆明醫院得以進行該等高端醫療程序。

另外，昆明醫院急診醫學科在二零二三年中國醫師節暨第六屆「健康春城·最美醫者」選樹活動中，榮獲「健康春城·最美醫者」科室(團隊)稱號。這一殊榮彰顯了昆明醫院急診醫學團隊的卓越傑出表現。

此外，昆明醫院設立上海交通大學醫學院附屬新華醫院「李世亭專家工作站」，通過定期開展學術交流和技術指導等活動促進昆明醫院神經外科的整體實力提升，充分發揮專家的引領作用，開展人才培養和學科建設工作。

iii) 就專科及科室發展而言：

昆明醫院組織心內科、神經外科、普外科等專科開展數十場義診、接種疫苗、查房巡診、科普宣教活動。這些社區外展計劃顯示昆明醫院致力於提供全面的醫療保健服務，並就重要的健康相關主題教育公眾。

此外，昆明醫院持續對醫院各科室完成的高難度手術案例進行宣傳，例如泌尿外科完成的腫瘤切除術、神經外科微血管減壓術、神經內科溶栓術等。通過展示該等真實案例，突顯昆明醫院科室技術實力及專業知識，進一步鞏固了其作為該地區領先醫療服務提供者的聲譽。

業務回顧(續)

醫療分部：(續)

醫療分部的昆明醫院(「昆明醫院」)：(續)

iv) 就昆明醫院二期建設而言：

二零二四年，昆明醫院的發展包括建設多個新大樓作為其持續擴展藍圖的一部分。當中包括綜合住院樓、腫瘤與核醫學樓及康復醫學樓，核准總建築面積約為66,021平方米。

於回顧期間內，昆明醫院已完成該等新大樓的主要建設工程。此外，昆明醫院已開始就昆明醫院二期工程內部裝修進行招標及遴選工作作準備。

南京仁杉綜合門診(「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，為患者提供廣泛的醫療服務，如全科、眼科、耳鼻喉科、口腔科及醫學美容青春期身高管理服務。

於回顧期間內，由於經濟動能不足，社會消費力下降，高端醫療行業整體業務受阻。雖然南京仁杉綜合門診收入增加，惟經營環境仍然困難。南京仁杉綜合門診積極調整運營姿態與市場環境適配，主要著力將眼科、醫美科、口腔科這三個市場化程度比較高的專科做強，提升專業醫療技術水平，同時，門診部以身高管理為切入點打造全科的流量入口。

於回顧期間內，醫療分部的業務量增加，南京醫院錄得共555,941次門診(二零二三年：495,229次)、19,500住院人次(二零二三年：16,203人次)及24,559次身體檢查(二零二三年：32,458次)，昆明醫院錄得共231,071次門診(二零二三年：214,569次)、10,719住院人次(二零二三年：10,725人次)及35,812次身體檢查(二零二三年：42,666次)，而南京仁杉綜合門診錄得共15,368次門診(二零二三年：11,588次)。

於二零二四年六月三十日，南京醫院有415名醫生(二零二三年十二月三十一日：414名)、532名護士(二零二三年十二月三十一日：552名)及1,144個床位(二零二三年十二月三十一日：1,144個)，昆明醫院有265名醫生(二零二三年十二月三十一日：269名)、392名護士(二零二三年十二月三十一日：390名)及500個床位(二零二三年十二月三十一日：500個)，而南京仁杉綜合門診有70名醫生(二零二三年十二月三十一日：66名)及9名護士(二零二三年十二月三十一日：21名)。

業務回顧(續)

護老分部：

於回顧期間內，房產銷售不再成為分部業績增長的主要驅動力。在社區運營方面，鑒於區域供給增多，同業競爭加劇，分部會員有一定流失，令其收入受到影響。分部堅持穩健運營養老院、自得公寓、護理院的策略，同時梳理運營並提升運營效率。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團透過其全資擁有附屬公司Aveo China (Holdings) Limited營運護老分部，錄得收入下跌至18,942,000港元(二零二三年：22,952,000港元)及虧損25,735,000港元(二零二三年(經重列)：17,969,000港元)，包括其投資物業按公允價值之虧損2,667,000港元(二零二三年：收益1,887,000港元)及可供出售之發展中物業之撥備為6,147,000港元(二零二三年：1,508,000港元)。

截至二零二四年六月三十日，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857個，其中並無獨立生活單元(二零二三年：1個)於回顧六個月內已記錄為銷售，有超過347名居民(二零二三年：347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(二零二三年十二月三十一日：210個)以供租賃。於二零二四年六月三十日，該分部已租出71個服務式公寓(二零二三年十二月三十一日：70個)。

於回顧六個月內：

i) 就護老社區營運而言：

分部運營公司調整了組織架構，優化人員結構，並整理調整了多項規章制度。院內社區，包括會所、學堂等各業務條線持續落實會員日常服務，組織完成生日會、健康隨訪、運動干預活動以及外出體檢活動。運營公司進一步加強員工BI培訓，為會員及居民提供更多人性化的服務。

養老院通過開展日常代配藥、茶話會及手工製作等活動，集中滿足了住戶的情感和健康需求。

業務回顧(續)

護老分部：(續)

i) (續)

於二零二四年五月底，上海德地健康有限公司正式全面接管天地健康城物業管理服務工作。其著手進行物業服務體系建設，並從院內土建、消防、電氣、電梯、給排水、大樓智能化及其他方面進行驗收檢查，並已對現場開展維護維修。

ii) 就護老院營運而言：

分部護理院持續改進住院部經營效率，並擴大了為住院病人提供的診斷服務。此舉旨在提高整體醫療服務水平並增加該部門的收入。

此外，運營公司梳理並督促中醫科相關工作，提升其業務量。其亦加強營銷工作，其增強病人的服務體驗。此乃通過制定服務改進方案，有助醫院吸引病人。

截至二零二四年六月三十日止六個月，德頤醫院錄得共有9,421次門診(二零二三年：8,915次)及4,119住院人次(二零二三年：4,597人次)。於二零二四年六月三十日，德頤醫院有21名醫生(二零二三年十二月三十一日：21名)、14名護士(二零二三年十二月三十一日：16名)及100個床位(二零二三年十二月三十一日：100個)。

於二零二四年六月三十日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)包括兩幢服務式公寓(二零二三年十二月三十一日：兩幢)(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335,333,000港元(二零二三年十二月三十一日：338,000,000港元)。該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135,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：141,147,000港元)。

業務回顧(續)

物業開發：

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團之物業開發業務錄得收入為零(二零二三年：130,000港元)及虧損4,210,000港元(二零二三年：4,071,000港元)，包括可供出售之發展中物業之撥備1,979,000港元(二零二三年：1,144,000港元)。

於二零二四年六月三十日，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)為34,847,000港元(二零二三年十二月三十一日：36,826,000港元)。

物業投資：

截至二零二四年六月三十日止六個月，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2,197,000港元(二零二三年：3,982,000港元)及虧損6,096,000港元(二零二三年(經重列)：溢利6,572,000港元)，連同投資物業按公允價值之虧損9,130,000港元(二零二三年：收益4,316,000港元)。

於二零二四年六月三十日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)為198,790,000港元(二零二三年十二月三十一日：207,920,000港元)。

證券買賣及投資：

於回顧期間內，本集團之證券買賣及投資業務錄得收入為零(二零二三年：3,468,000港元)及虧損363,000港元(二零二三年：640,000港元)，主要由於持作買賣之投資按公允價值之虧損326,000港元(二零二三年：614,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團維持持作買賣之投資組合6,298,000港元(二零二三年十二月三十一日：6,624,000港元)。

業務回顧(續)

證券買賣及投資：(續)

持作買賣之投資：

於二零二四年六月三十日，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
	二零二四年	二零二三年	收益/(虧損)	(虧損)/收益	二零二四年	本集團總資產
	六月三十日	十二月三十一日	二零二四年	二零二四年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
			千港元	千港元	千港元	%
香港	4,579	4,949	-	(370)	-	0.13%
澳洲	1,278	1,236	-	42	-	0.04%
菲律賓	441	439	-	2	-	0.01%
總計	6,298	6,624	-	(326)	-	

於二零二四年六月三十日，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	已收股息	賬面值佔
	二零二四年	二零二三年	收益/(虧損)	(虧損)/收益	二零二四年	本集團總資產
	六月三十日	十二月三十一日	二零二四年	二零二四年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
			千港元	千港元	千港元	%
娛樂及媒體	627	737	-	(110)	-	0.02%
金融服務及投資	106	70	-	36	-	0.00%
工業材料	261	267	-	(6)	-	0.01%
物業及建築	5,304	5,550	-	(246)	-	0.15%
總計	6,298	6,624	-	(326)	-	

於二零二四年六月三十日，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。

業務回顧(續)

證券買賣及投資：(續)

持作買賣之投資：(續)

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：

於回顧期間內，本集團之放債業務並無錄得利息收入(二零二三年：無)，惟錄得虧損18,000港元(二零二三年：1,424,000港元)。於二零二四年六月三十日，全面減值撥備後的應收貸款(「貸款」)之賬面值為零(二零二三年十二月三十一日：零)。

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、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、日期為二零二三年三月二十八日之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公告第24頁「放債」一段、日期為二零二三年八月十八日之截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公告第23頁「放債」一段以及日期為二零二四年三月十五日之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績公告第26頁至第28頁「放債」一段。除文義另有所指外，本「放債」一段所用詞彙與上述公告內所界定者具有相同涵義。

業務回顧(續)

放債：(續)

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貸款審慎計提全額減值虧損撥備。本集團及接管人將繼續與潛在投資者探索及磋商，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。

業務模式及客戶資料：

本集團的金融服務分部向客戶提供有抵押及無抵押的有期貸款。放債活動分散了本集團的收入來源及業務風險，並不時為本集團的手頭可用財務資源帶來穩定回報。本集團主要通過內部資源及／或借貸為放債業務提供資金。

本集團並未為行業、業務或企業客戶年度收入水平設定任何具體目標。本集團放債業務的客戶乃通過其公司或業務網絡轉介予本集團。

風險管理政策：

本集團採納一套周詳的信貸評估及審批程序，並將按逐案基準評估及審批每一項貸款交易。本集團的財務及會計部門負責遵照適用法律法規對潛在客戶進行背景調查，審查有關客戶及／或擔保人(如有)的背景、財務狀況及實力，並向潛在客戶查詢貸款目的及償還貸款的預期資金來源。為支持其分析，本集團將獲取客戶及／或擔保人(如有)的公司文件、財務報表及調查報告，隨後評估貸款的信貸風險，並在考慮(i)客戶及／或擔保人(如有)的背景及財務狀況，包括資產淨值及資產負債比率；及(ii)抵押品的價值(如有)後，商議貸款條款。各項貸款交易將由董事會(倘有關交易屬重大)或董事會執行委員會批准。財務及會計部門定期監察貸款及利息還款，並審閱借貸人及擔保人(如有)的年度財務報表。倘出現延遲還款或到期拖欠還款的情況，將及時向本集團管理層報告，由管理層制定貸款收款計劃，包括但不限於要求追加抵押品或採取法律行動。

業務回顧(續)

放債：(續)

貸款減值政策：

本集團根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號的規定採納預期信貸虧損政策。因此，其將於各報告期末檢討各貸款的收款金額，確保作出足夠的減值虧損撥備。本集團採用一般方法評估應收貸款的預期信貸虧損。評估乃基於本集團的過往信貸虧損經驗作出，並就借貸人的具體因素調整。為計量應收貸款的預期信貸虧損，本集團將對各借貸人進行信貸評級，當中參考各借款人的過往欠款記錄、當前逾期風險、現行財務狀況分析、欠款可能性或風險、對信貸風險任何顯著增加的評估及抵押品的公允價值(如有)，並就無需付出太多成本或努力而可得的前瞻性資料調整，包括現行及預期全球經濟以及借貸人營運所在行業的整體經驗狀況。本集團定期監察用於識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並酌情予以修訂，以確保有關標準能夠在貸款逾期前識別信貸風險的任何顯著增加。

財務資源、借貸、股本結構及匯率波動之風險

於二零二四年六月三十日，本集團非流動資產2,175,673,000港元(二零二三年十二月三十一日(經重列)：2,175,485,000港元)，包括投資物業534,123,000港元(二零二三年十二月三十一日：545,920,000港元)、物業、廠房及設備1,509,937,000港元(二零二三年十二月三十一日(經重列)：1,483,444,000港元)、使用權資產117,442,000港元(二零二三年十二月三十一日：120,572,000港元)、按公允價值計入損益之金融資產2,151,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,151,000港元)及購置物業、廠房及設備之預付款項12,020,000港元(二零二三年十二月三十一日：23,398,000港元)。此等非流動資產主要由本集團之股東資金提供資金。

財務資源、借貸、股本結構及匯率波動之風險(續)

於二零二四年六月三十日，本集團之總借貸達至804,164,000港元(二零二三年十二月三十一日：760,050,000港元)，包括有抵押銀行借貸62,516,000港元(二零二三年十二月三十一日：82,930,000港元)、無抵押銀行借貸366,923,000港元(二零二三年十二月三十一日：355,692,000港元)及無抵押有期貨款374,725,000港元(二零二三年十二月三十一日：321,428,000港元)。本集團之總借貸當中，278,046,000港元(二零二三年十二月三十一日：312,561,000港元)之償還期限為一年內、94,563,000港元(二零二三年十二月三十一日：122,587,000港元)之償還期限為超過一年但未過兩年及431,555,000港元(二零二三年十二月三十一日：324,902,000港元)償還期限為超過兩年但未過五年。

於二零二四年六月三十日，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)除權益總額計算之負債比率約為-2.4%(二零二三年十二月三十一日(經重列)：-8.7%)。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-2.7%(二零二三年十二月三十一日(經重列)：-9.1%)。

於二零二四年五月，本公司完成了對本公司股份溢價賬目進項2,600,000,000港元的削減，並抵銷本公司累計虧損賬目在生效日期的全部借貸金額，以及將由此產生的進項餘額約327,046,000港元轉入本公司實繳盈餘賬目。

於二零二三年六月，本公司以供股方式完成發行362,001,819股供股股份，按本公司合資格股東於記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份的基準，以每股供股股份0.88港元的認購價認購(「供股」)，以集資約318.6百萬港元(扣除開支前)。於二零二三年五月五日(認購事項的條款於該日釐定)的市價為每股1.04港元。

於二零二四年六月三十日，供股所得款項淨額用途詳情如下：

擬定用途	用於計劃用途之 所得款項淨額 千港元	於二零二四年	
		於二零二四年 六月三十日 已動用所得 款項淨額 千港元	於二零二四年 六月三十日 未動用所得 款項淨額 之餘額 千港元
昆明醫院二期	309,292	-	309,292

財務資源、借貸、股本結構及匯率波動之風險(續)

於回顧六個月內，本公司並無購回本公司資本中的任何股份(二零二三年：無)。

於回顧六個月內，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

於二零二四年六月三十日，本集團持作買賣之投資6,298,000港元(二零二三年十二月三十一日：6,624,000港元)、樓宇(計入物業、廠房及設備)148,986,000港元(二零二三年十二月三十一日(經重列)：155,380,000港元)、投資物業314,176,000港元(二零二三年十二月三十一日：315,494,000港元)、可供出售之發展中物業135,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：141,147,000港元)、有抵押銀行存款5,495,000港元(二零二三年十二月三十一日：32,984,000港元)及醫療設備(包括物業、廠房及設備)15,912,000港元(二零二三年十二月三十一日：18,220,000港元)已抵押予銀行及證券經紀行，以就本集團獲授之信貸融資作抵押。

資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團已訂約但未撥備且有關收購物業、廠房及設備之資本承擔為180,234,000港元(二零二三年十二月三十一日：262,346,000港元)。

或然負債

除本報告所披露者外，於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售事項以及未來計劃

除本報告所披露者外，截至二零二四年六月三十日止六個月，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，於二零二四年六月三十日，本集團並無作出任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

於二零二四年六月三十日，本集團僱用2,587名僱員（二零二三年十二月三十一日：2,599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：

展望未來，本集團計劃通過全面預算管理，加強流程管控，在醫療質量、成本和服務模式等領域深入推動改進工作，促進整體運營效率提升以對沖外部環境造成的衝擊。

在業務層面，兩家醫院將持續夯實業務基本盤，以技術為導向，引進一批行業專家，尤其是在大內大外科領域，促進醫護團隊專業質素的顯著優化，為下一階段發展特色學科及專病中心（如內鏡中心、腫瘤科）、改善傳統短板專科（如胸心外科、內分泌科），高品質發展積蓄較強的動力。

前景(續)

醫療分部：(續)

在高端醫療方面，南京仁杉綜合門診，以及兩家醫院的國際部、兒童健管中心、醫美中心等部門是事業部差異化發展的重要發力點，是推動醫療多樣性、可持續性的關鍵動力。事業部將與省內外知名專家通力合作，圍繞高端客戶全程、全人、全家的醫療健康需求匹配優質的醫療資源，逐步形成事業部新的業務增長引擎。

二零二四年下半年，分部將緊緊圍繞董事會提出的「控費、節能、發展、增效」的總綱領，多途徑發力，保障各單位穩健的財務狀況和可持續經營。

同時，醫院也將根據昆明醫院二期項目高端醫療的發展規劃。昆明醫院將積極主動尋找和儲備市場上各種優質資源。其將完善產品發展過程中所必備的准入資質，為昆明醫院二期項目發展蓄力聚能。

養老分部：

二零二四年下半年，養老分部有以下主要計劃：

在社區運營方面，該分部將基於健康管理和養老服務等業務場景，打造智慧康養大數據平台及醫療康養供應鏈。此將令分部可優化業務模型及服務體系。依託擴大後的醫療板塊資源，探索醫養協同業務模式。此外，分部計劃介入老年大學、老年活動中心、輔助設備租賃等業務，旨在培養潛在客戶。

前景(續)

養老分部：(續)

在財產管理服務方面，分部將建立一個健全的業務和服務系統。分部打算在今年年底或明年年初引入國際標準化組織(ISO)質量體系，以促進其管理服務的標準化。分部亦將加強巡邏和安全教育工作，並增加檢查次數，以減少安全問題。

在護理醫院運營方面，分部雙管齊下。首先，不斷加強市場營銷工作。這包括積極加強渠道建設，採取符合市場情況的佣金政策，吸引和介紹更多患者。同時，分部還將加大在當地的市場推廣力度，尤其是在上海朱家角，通過向附近社區發放宣傳品、提供義務診療服務等方式，提高護理醫院的知名度。在擴大後醫療分部的支持下，護理醫院將簡化失智症患者的評估、護理、康復等相關業務流程，積極打造特色。二是分部將加強業務分析，提高工作效率。此將包括調整和穩定醫生隊伍，積極引進有經驗的住院部人員。分部還將開展內科、康復科、中醫科等綜合醫療活動，提高護理院的整體運行效率。

其他：

有鑑於目前困難的營商環境、房地產不景氣、地理及貿易緊張局勢、經濟疲軟及消費不足帶來的逆境下，本集團計劃採用審慎態度。本集團將密切檢討及調整其業務及投資策略以及其整體投資組合，以更能夠適應充滿挑戰的經濟及投資格局，並為股東創造更高價值及回報。

董事之權益

於二零二四年六月三十日，根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定所存置之登記冊所載或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而向本公司及聯交所作出的知會，本公司董事（「董事」）及彼之聯繫人士於本公司及其相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證之權益如下：

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
李成輝（「李先生」）	本公司(附註2)	556,097,010 (附註1)	51.20%	其他權益
	聯合集團有限公司 （「聯合集團」） (附註3)	2,635,105,180 (附註1)	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
	天安中國投資有限 公司（「天安」） (附註4)	834,809,096 (附註1)	56.94%	其他權益
	亞證地產有限公司 （「亞證地產」） (附註5)	930,376,898 (附註1)	74.98%	其他權益
	新鴻基有限公司 （「新鴻基」） (附註6)	1,444,479,575 (附註1)	73.50%	其他權益

董事之權益(續)

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)，故Lee and Lee Trust被視作於聯合集團擁有權益的股份中擁有權益。
2. 基於李先生於聯合集團之權益，彼被視作擁有聯合集團透過天安於本公司股份中之權益。
3. 於二零二四年六月三十日，聯合集團為天安之控股公司及本公司之最終控股公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
4. 於二零二四年六月三十日，天安為本公司之控股公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
5. 於二零二四年六月三十日，亞證地產為天安之非全資擁有附屬公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
6. 於二零二四年六月三十日，新鴻基為聯合集團之非全資擁有附屬公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
7. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，本公司之各董事及最高行政人員概無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)之任何股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊內，或根據上市規則附錄C3所載之標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購買股份或債權證之安排

於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份、相關股份或債權證而獲益。

主要股東之權益及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事所深知，於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，以下本公司之股東（「股東」）擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東姓名／名稱	身份		所持普通股 股份數目	概約持股 百分比
李成輝先生	受控法團持有	(附註1)	556,097,010	51.20%
李淑慧女士	受控法團持有	(附註1)	556,097,010	51.20%
李成煌先生	受控法團持有	(附註1)	556,097,010	51.20%
聯合集團有限公司 (「聯合集團」)	受控法團持有	(附註1)	556,097,010	51.20%
天安中國投資有限公司 (「天安」)	受控法團持有	(附註1)	556,097,010	51.20%
同方股份有限公司 (「同方股份」)	受控法團持有	(附註2)	200,000,000	18.42%
Resuccess Investments Limited (「Resuccess」)	受控法團持有	(附註2)	200,000,000	18.42%
Cool Clouds Limited (「Cool Clouds」)	實益擁有人	(附註2)	200,000,000	18.42%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%
中民投亞洲資產管理有限公司 (「中民投」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%

主要股東之權益及其他人士於股份及相關股份之權益(續)

於本公司股份之好倉(續)

股東姓名／名稱	身份		所持普通股 股份數目	概約持股 百分比
CMI Financial Holding Corporation (「CMIF」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%
中民投國際資本有限公司 (「中民投國際資本」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%
CM International Capital Limited (「CMIC」)	受控法團持有	(附註3)	100,000,000	9.21%
Victor Beauty Investments Limited (「Victor Beauty」)	實益擁有人	(附註3)	100,000,000	9.21%
莊舜而女士(「莊女士」)	受控法團持有	(附註4)	97,514,540	8.98%
China Spirit Limited (「China Spirit」)	受控法團持有	(附註4)	97,514,540	8.98%
Vigor Online Offshore Limited (「Vigor」)	實益擁有人	(附註4)	97,514,540	8.98%

附註：

股權百分比乃按於二零二四年六月三十日本公司已發行股本1,086,005,457股股份計算。

1. Fareast Global Limited(天安之全資擁有附屬公司)擁有本公司556,097,010股普通股，而天安則由聯合集團透過其附屬公司全資擁有的China Elite Holdings Limited擁有約56.94%。

李成輝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%(包括李成輝先生的個人權益)，因此彼等被視為於聯合集團擁有權益的股份中擁有權益。

主要股東之權益及其他人士於股份及相關股份之權益(續)

於本公司股份之好倉(續)

附註：(續)

2. Cool Clouds (Resuccess之全資擁有附屬公司)擁有本公司200,000,000股普通股。同方股份於二零二四年六月三十日為Resuccess之唯一股東。因此，Resuccess及同方股份被視為擁有Cool Clouds所擁有權益之本公司200,000,000股普通股之權益。
3. Victor Beauty (CMIC之全資擁有附屬公司)擁有本公司100,000,000股普通股。CMIC為中民投國際資本之全資擁有附屬公司，而中民投國際資本為中國民生投資之全資擁有附屬公司(由其直接持有22.6%權益及透過CMIF及中民投間接持有77.4%權益)。CMIF為中民投之全資擁有附屬公司，而中民投為中國民生投資之全資擁有附屬公司。因此，CMIC、中民投國際資本、CMIF、中民投及中國民生投資均被視為擁有本公司100,000,000股普通股之權益。
4. Vigor (China Spirit之全資擁有附屬公司)擁有本公司97,514,540股普通股。莊女士於China Spirit擁有100%實益權益。因此，莊女士被視為擁有Vigor擁有權益之本公司97,514,540股普通股之權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，概無其他人士擁有本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治守則

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已應用及一直遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則「第二部份 — 良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內之原則及適用之守則條文。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於回顧期內已完全遵守標準守則所定之標準。

董事之資料變更

根據上市規則第13.51B (1)條，董事之資料變更如下：

經驗(包括過去三年於上市公眾公司擔任之其他董事職務)

王永權博士自二零一九年一月十一日起至二零二四年六月十一日止，緊接德信中國控股有限公司(「德信中國」，一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2019)被香港特別行政區高等法院頒令清盤前，一直擔任德信中國的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，經本公司作出特定查詢並獲董事確認後，自本公司最近期刊發之年報以來，有關董事之資料並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之變動。

企業管治及其他資料(續)

審核委員會之審閱

審核委員會連同本公司管理層(「管理層」)審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就內部監控及財務匯報事項進行商討，包括對中期報告作出概括之審閱(包括截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核之中期簡明綜合財務報表)。審核委員會乃倚賴本集團外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」所作出之審閱結果，以及管理層之報告進行上述審閱。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

購買、出售及贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二四年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

承董事會命
天 安 卓 健 有 限 公 司
執行董事
江 木 賢

香港，二零二四年八月二日