

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



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)

## 截至二零二四年十二月三十一日止之年度業績公佈

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 ( 統 稱 為 「 本 集 團 」) 截 至 二 零 二 四 年 十 二 月 三 十 一 日 止 年 度 之 經 審 核 綜 合 業 績 連 同 截 至 二 零 二 三 年 十 二 月 三 十 一 日 止 年 度 之 比 較 數 字 如 下 ：

### 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
收入	4	<b>1,627,199</b>	1,568,824
出售持作買賣之投資所得款項總額		<u>—</u>	<u>3,481</u>
總額		<b><u>1,627,199</u></b>	<b><u>1,572,305</u></b>
收入	4		
來自客戶合約之貨物及服務		<b>1,620,606</b>	1,561,188
租金		<b><u>6,593</u></b>	<u>7,636</u>
貨物及服務成本		<b><u>1,627,199</u></b>	1,568,824
		<b><u>(1,290,979)</u></b>	<u>(1,278,490)</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
毛利		<b>336,220</b>	290,334
其他收益及虧損以及其他收入	6	<b>(19,549)</b>	33,749
銷售及分銷成本		<b>(6,871)</b>	(5,751)
行政支出		<b>(223,682)</b>	(229,720)
<b>經營溢利</b>		<b>86,118</b>	88,612
融資成本	7	<b>(29,114)</b>	(47,807)
<b>除稅前溢利</b>		<b>57,004</b>	40,805
所得稅開支	8	<b>(15,028)</b>	(14,912)
<b>年度溢利</b>	9	<b>41,976</b>	25,893
應佔：	11		
本公司擁有人		<b>28,773</b>	14,678
非控股權益		<b>13,203</b>	11,215
		<b>41,976</b>	25,893
<b>每股盈利</b>	11		
基本		<b>2.65 港仙</b>	1.59 港仙
攤薄		<b>不適用</b>	不適用

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
年度溢利	<u>41,976</u>	<u>25,893</u>
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	<u>(7,111)</u>	<u>1,923</u>
年度全面收益總額	<u><u>34,865</u></u>	<u><u>27,816</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	22,404	9,297
非控股權益	<u>12,461</u>	<u>18,519</u>
	<u><u>34,865</u></u>	<u><u>27,816</u></u>

## 綜合財務狀況報表

於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 十二月 三十一日 附註 千港元	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	525,392	545,920	557,089
物業、廠房及設備	1,541,635	1,483,444	1,394,255
使用權資產	86,605	120,572	130,156
應收貸款	—	—	—
於聯營公司之權益	—	—	—
按公允價值計入損益(「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	23,887	23,398	30,114
	<u>2,179,670</u>	<u>2,175,485</u>	<u>2,112,416</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	45,029	48,752	35,313
可供出售之發展中物業	165,414	177,973	185,606
持作出售之物業	77,847	80,463	91,688
持作買賣之投資	4,951	6,624	12,089
應收貿易賬項	12 143,791	83,486	72,136
按金、預付款項及 其他應收賬項	28,792	40,084	22,518
應收關聯方款項	437	—	—
有抵押銀行存款	—	32,984	24,319
受限制銀行存款	7,518	136	714
銀行結餘及現金	885,428	890,266	589,050
	<u>1,359,207</u>	<u>1,360,768</u>	<u>1,033,433</u>

	附註	二零二四年 十二月 三十一日 千港元	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)
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬項	13	133,439	162,798	146,508
按金、預收款項及應計費用		450,111	485,401	273,197
出售物業之已收按金		—	212	1,757
合約負債		70,098	53,859	40,744
應付一間聯營公司款項		5,978	6,044	6,178
應付關聯方款項		376	—	—
借貸		390,817	312,561	544,816
租賃負債		1,543	3,389	5,979
即期稅項負債		113,334	120,608	111,539
		<u>1,165,696</u>	<u>1,144,872</u>	<u>1,130,718</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<u>193,511</u>	<u>215,896</u>	<u>(97,285)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,373,181</u>	<u>2,391,381</u>	<u>2,015,131</u>
<b>非流動負債</b>				
其他應付賬項		—	—	12,689
合約負債		5,867	8,104	10,276
借貸		442,566	447,489	388,787
租賃負債		1,282	35,193	39,439
遞延稅項負債		28,637	28,950	29,403
		<u>478,352</u>	<u>519,736</u>	<u>480,594</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,894,829</u>	<u>1,871,645</u>	<u>1,534,537</u>
<b>資本及儲備</b>				
本公司擁有人應佔之權益				
股本		10,860	10,860	7,240
庫存股份		(869)	—	—
儲備		1,808,983	1,797,391	1,482,422
		<u>1,818,974</u>	<u>1,808,251</u>	<u>1,489,662</u>
非控股權益		75,855	63,394	44,875
<b>權益總額</b>		<u>1,894,829</u>	<u>1,871,645</u>	<u>1,534,537</u>

## 1. 編製基準

天卓健有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為一間受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(統稱「香港財務報告準則」)，以及香港公司條例的披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

### (a) 應用經修訂香港財務報告準則

為編製綜合財務報表，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之自二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動、附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後回租之租賃負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排

採納經修訂香港財務報告準則之影響概述如下。

**香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動、附帶契諾的非流動負債及相關香港詮釋第5號的修訂(經修訂)」**

於二零二零年及二零二二年對香港會計準則第1號財務報表的呈列作出的修訂澄清負債分類為流動負債或非流動負債，視乎報告期末存在的權利而定。

分類不受報告日期後實體的預期或事件(例如，獲得豁免或違反實體僅於報告期後須遵守之契諾)的影響。

倘實體僅須於報告日期後遵守契諾，則貸款安排的契諾將不會影響於報告日期將負債分類為流動或非流動。然而，倘實體須於報告日期前或於報告日期遵守契諾，則即使該契諾僅於報告日期後進行合規測試，於負債分類為流動或非流動時亦需考慮上述契諾。

倘實體將負債分類為非流動且該負債須遵守該實體須於報告日期起計12個月內遵守的契諾，則該等修訂本要求作出披露。該等披露包括：

- 負債的賬面值；
- 有關契諾的資料(包括契諾的性質及實體須遵守契諾的時間)；及
- 顯示實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

該等修訂本必須根據香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯的規定追溯應用。

#### **香港財務報告準則第16號(修訂本)「售後回租之租賃負債」**

香港會計師公會最終確定了對香港財務報告準則第16號租賃中售後一回租交易的規定進行的小範圍修訂，該修訂本解釋了實體如何在交易日期後將售後回租進行會計處理。

該等修訂本訂明，在計量售後回租後的租賃負債時，賣方—承租人釐定「租賃付款」及「修訂後的租賃付款」不得導致賣方—承租人確認任何與其保留的使用權有關的收益或損失金額。當租賃付款包括不取決於指數或費率的可變付款時，這可能會特別影響售後回租交易。

**香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)「供應商融資安排」**

該等修訂本回應投資者需更多有關供應商融資安排(「供應商融資安排」)的資料，以評估該等安排如何影響實體的負債、現金流量及流動性風險。

新披露須提供有關下列各項的資料：

- (1) 供應商融資安排的條款及條件。
- (2) 屬於供應商融資安排一部分的金融負債的賬面值及呈列該等負債的項目。
- (3) 第(2)項金融負債的賬面值，供應商已就該等金融負債向融資供應商收取款項。
- (4) 屬於供應商融資安排一部分的金融負債及不屬於該等安排一部分的可資比較貿易應付款項的付款到期日範圍。
- (5) 第(2)項金融負債賬面值的非現金變動。
- (6) 供應商融資安排融資的渠道及與融資供應商的流動性風險集中情況。

實體將須匯總其提供的有關供應商融資安排的資料。然而，實體應分拆有關不同條款及條件的信息，在付款到期日範圍較寬的情況下披露解釋性資料，並披露期間之間可比性所需的非現金變動的類型及影響。

香港會計師公會提供過渡性寬免，不需要於第一年提供比較資料，亦不需要披露規定的期初結餘。此外，所需要的披露內容僅適用於第一年應用時的年度期間。因此，須提供新披露內容的最早時間是年結日為二零二四年十二月三十一日的年度財務報告內提供，惟實體的財政年度少於十二個月則除外。

**(b) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則**

本集團並無應用任何於二零二四年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之新訂準則、準則修訂本及詮釋。該等準則修訂本及詮釋包括下列可能與本集團相關之準則。

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第21號(修訂本) — 缺乏可兌換性	二零二五年 一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) — 投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資	待確定
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) — 金融工具分類及計量(修訂本)	二零二六年 一月一日
香港財務報告準則第18號—財務報表的呈列及披露	二零二七年 一月一日
香港財務報告準則第19號—不具公眾問責披露的附屬公司	二零二七年 一月一日

本集團正在評估該等修訂本於首次應用期間的預期影響。目前為止，除香港財務報告準則第18號會對綜合財務報表的呈列及披露帶來變動外，其斷定採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則不大可能對該等綜合財務報表造成重大影響。

**3. 有關土地及樓宇計量的會計政策的變動**

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。根據成本模式，土地及樓宇按其成本減去累計折舊及減值計量。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綜合財務狀況報表、截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表中的對比數字進行重列。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	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	<u>1,282,604</u>	<u>(4,114)</u>	<u>1,278,490</u>
毛利	286,220	4,114	290,334
行政支出	<u>231,007</u>	<u>(1,287)</u>	<u>229,720</u>
經營溢利	<u>83,211</u>	<u>5,401</u>	<u>88,612</u>
除稅前溢利	<u>35,404</u>	<u>5,401</u>	<u>40,805</u>
年度溢利	<u><u>20,492</u></u>	<u><u>5,401</u></u>	<u><u>25,893</u></u>
應佔：			
本公司擁有人	11,295	3,383	14,678
非控股權益	<u>9,197</u>	<u>2,018</u>	<u>11,215</u>
	<u><u>20,492</u></u>	<u><u>5,401</u></u>	<u><u>25,893</u></u>
每股基本盈利	<u><u>1.22港仙</u></u>	<u><u>0.37港仙</u></u>	<u><u>1.59港仙</u></u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度之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
年度溢利	<u>20,492</u>	<u>5,401</u>	<u>25,893</u>
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	1,054	869	1,923
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	847	(847)	—
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	<u>(201)</u>	<u>201</u>	<u>—</u>
年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>1,700</u>	<u>223</u>	<u>1,923</u>
年度全面收益總額	<u>22,192</u>	<u>5,624</u>	<u>27,816</u>
應佔：			
本公司擁有人	8,255	1,042	9,297
非控股權益	<u>13,937</u>	<u>4,582</u>	<u>18,519</u>
	<u><u>22,192</u></u>	<u><u>5,624</u></u>	<u><u>27,816</u></u>

於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況報表

	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>
非流動資產總額	<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>
本公司擁有人應佔之權益總額	<u>1,872,489</u>	<u>(64,238)</u>	<u>1,808,251</u>
非控股權益	<u>37,854</u>	<u>25,540</u>	<u>63,394</u>
權益總額	<u><u>1,910,343</u></u>	<u><u>(38,698)</u></u>	<u><u>1,871,645</u></u>

於二零二三年一月一日之綜合財務狀況報表

	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>
非流動資產總額	<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>
本公司擁有人應佔之權益總額	<u>1,554,942</u>	<u>(65,280)</u>	<u>1,489,662</u>
非控股權益	<u>23,917</u>	<u>20,958</u>	<u>44,875</u>
權益總額	<u><u>1,578,859</u></u>	<u><u>(44,322)</u></u>	<u><u>1,534,537</u></u>

#### 4. 收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>來自客戶合約之收入</b>		
醫院費用及收費	1,581,036	1,521,859
樓宇管理費用	2,783	–
提供護老相關服務及營養品銷售	36,682	36,178
物業銷售	105	3,151
	<u>1,620,606</u>	<u>1,561,188</u>
<b>來自其他來源之收入</b>		
租金收入	6,593	7,636
	<u>1,627,199</u>	<u>1,568,824</u>

本集團之住院醫療服務被視為單一履約義務，而收入隨時間予以確認。由於本集團有權向客戶收取代價，其金額與本集團迄今完成履約責任對客戶而言涉及之價值直接對應，故本集團應用香港財務報告準則第15號之實際權宜方法，按本集團於住院醫療服務過程中有權開具發票之金額確認收入。

就住院醫療服務而言，本集團過往基於客戶接受藥品及住院醫療服務以及其獨立售價確認於某一時間點銷售藥品及向其客戶提供住院醫療服務的收入。於編製本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表期間，經管理層重新評估，銷售藥品及向其住院醫療服務客戶提供住院醫療服務應被視為香港財務報告準則第15號項下的單一履約責任，乃由於就本集團的住院醫療服務而言，該等貨品及服務不可明確區分。因此，單一履約責任應於本集團客戶隨本集團履約而同時取得及耗用本集團履約所提供的利益之住院醫療期間隨時間進行收入確認。由於應用可用於上段所述的隨時間確認之可行權宜方法，經本集團評估，根據其住院醫療服務的情況，基於隨時間方法的收入確認將不會與本集團過往的某一時間點方法存在巨大差異。因此，無需更正本集團於過往年度確認的收入。

## 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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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	—	於中華人民共和國，不包括香港（「中國」）經營醫院。
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及樓宇管理，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。

## 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：

### 截至二零二四年十二月三十一日止年度

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	物業投資 千港元	財務服務 千港元	證券 買賣及投資 千港元	綜合 千港元
出售持作買賣之投資所得款項總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
收入	<u>1,581,036</u>	<u>41,827</u>	<u>—</u>	<u>4,336</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,627,199</u>
分類溢利/(虧損)	<u>119,991</u>	<u>(46,334)</u>	<u>(4,000)</u>	<u>(8,363)</u>	<u>1,301</u>	<u>(1,762)</u>	<u>60,833</u>
未分配：							
其他收益及虧損以及其他收入							31,443
匯兌虧損淨額							(15,244)
中央公司支出							(20,028)
融資成本							—
除稅前溢利							<u>57,004</u>

### 截至二零二三年十二月三十一日止年度

	醫療 千港元	護老 千港元	物業開發 千港元	物業投資 千港元	財務服務 千港元	證券 買賣及投資 千港元	綜合 千港元
出售持作買賣之投資所得款項總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,481</u>	<u>3,481</u>
收入	<u>1,521,859</u>	<u>41,716</u>	<u>125</u>	<u>5,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,568,824</u>
分類溢利/(虧損)(經重列)	<u>87,023</u>	<u>(43,275)</u>	<u>(2,065)</u>	<u>5,289</u>	<u>(2,189)</u>	<u>(2,009)</u>	<u>42,774</u>
未分配：							
其他收益及虧損以及其他收入							23,103
匯兌虧損淨額							(694)
中央公司支出							(24,341)
融資成本							(37)
除稅前溢利(經重列)							<u>40,805</u>

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。

## 6. 其他收益及虧損以及其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持作買賣投資之公允價值虧損	(1,673)	(1,984)
投資物業之公允價值虧損	(16,921)	(3,524)
匯兌虧損淨額	(15,244)	(624)
應收貿易賬項撇銷及撥備	(9,549)	(3,777)
其他應收賬項及按金撥備	(1,310)	—
撇減存貨	(954)	—
按公允價值計入損益之金融資產之公允價值收益	—	1,349
物業、廠房及設備之減值虧損	(1,368)	—
撇銷物業、廠房及設備	(16,404)	(1,397)
可供出售之發展中物業之撥備	(10,957)	(4,342)
持作出售之物業之撥備	(1,664)	(3,758)
政府補助金(附註)	7,577	10,125
銀行存款之利息收入	32,497	24,466
銷售視覺輔助產品	1,837	4,931
臨床培訓服務	4,124	4,812
停車場及食堂承包費	391	432
購物及醫院其他地區之租金收入	3,680	1,640
沒收客戶按金及供應商索償	—	1,194
沒收已付租金按金	(1,580)	—
終止確認使用權資產及租賃負債淨額	5,502	—
其他雜項收入	2,467	4,206
	<u>(19,549)</u>	<u>33,749</u>

附註：政府補助金主要是指對中國之醫院營運所產生成本的補助，不附帶任何特殊和未滿足的條件。

## 7. 融資成本

融資成本指以下各項之利息：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息來自：		
銀行及其他借貸	31,889	44,460
租賃負債	2,344	3,347
	<u>34,233</u>	<u>47,807</u>
減：資本化利息	(5,119)	—
	<u>29,114</u>	<u>47,807</u>

## 8. 所得稅開支

所得稅已於損益確認如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	25,848	14,136
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	151
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(10,820)	790
	<u>15,028</u>	<u>15,077</u>
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	—	(165)
	<u>15,028</u>	<u>14,912</u>

本公司在中國的附屬公司須按25%稅率繳納企業所得稅。本年度稅項支出為企業所得稅，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%稅率徵稅。

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

## 9. 年度溢利

年度溢利已扣除下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
核數師酬金	2,058	1,925
物業、廠房及設備之折舊	91,395	83,693
使用權資產之折舊	5,912	9,124
物業、廠房及設備之撇銷	16,404	1,397
物業、廠房及設備減值虧損	1,368	—
僱員福利開支(包括董事酬金)	573,972	564,219
產生租金收入之投資物業直接經營開支	218	216
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	664	481
已售存貨及持作出售之物業成本確認為支出 (計入貨物及服務成本)	<u>633,664</u>	<u>636,623</u>

## 10. 股息

本年度股息：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
末期股息每股普通股2港仙(二零二三年：1港仙)	<u>21,696</u>	<u>10,860</u>

報告期末後，董事會建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息每股2港仙(二零二三年：每股1港仙)。

報告日期後建議的截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方告作實，而截至二零二四年十二月三十一日，有關末期股息尚未確認為負債。

## 11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年度溢利及年內已發行普通股加權平均數目計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
<b>溢利</b>		
計算本公司擁有人應佔本年度每股基本盈利 所依據之溢利	<u>28,773</u>	<u>14,678</u>
	二零二四年	二零二三年
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,086,000,827</u>	<u>923,826,274</u>

每股基本盈利的計算乃根據本公司擁有人應佔年度溢利28,773,000港元(二零二三年(經重列)：14,678,000港元)及普通股加權平均數1,086,000,827股(經調整以反映於年內購回股份之影響)(二零二三年：923,826,274股普通股)。

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無發行在外之潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 12. 應收貿易賬項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>應收貿易賬項：</b>		
由醫院營運及護老相關服務營運所產生之應收貿易賬項	150,141	92,105
財務服務之應收賬項	<u>876</u>	<u>876</u>
	151,017	92,981
減：信貸虧損撥備	<u>(7,226)</u>	<u>(9,495)</u>
	<u>143,791</u>	<u>83,486</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，來自客戶合約之應收貿易賬項分別為150,141,000港元及92,105,000港元。

出租物業之應收賬項之結算期為每月第16日前(二零二三年：每月第16日)且其賬齡超過90日(二零二三年：90日)。

醫院營運之顧客及護老相關服務營運會經由現金、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7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而呈列的醫院營運及護老相關服務營運所產生以人民幣計值之應收貿易賬項之賬齡分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0-30日	109,664	55,621
31-60日	10,110	12,366
61-90日	5,243	2,460
91-365日	16,055	18,217
超過365日	9,069	3,441
	<u>150,141</u>	<u>92,105</u>

於二零二四年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬項結餘包括於報告日期已逾期之應收賬項總賬面值為30,367,000港元(二零二三年：24,118,000港元)。於已逾期結餘中，25,124,000港元(二零二三年：21,658,000港元)已逾期30日或以上，且並未被視作違約，原因為該等應收賬項與本集團具有良好還款記錄之一些獨立客戶有關。

本集團有對減值的確認政策，該政策基於對賬款可收回性的評估及賬齡分析以及管理層判斷(包括每名客戶的信譽度及過往收款歷史)。

### 13. 應付貿易賬項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
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	<u>133,439</u>	<u>162,798</u>

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賒賬期一般為30至90日。

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的以人民幣計值之應付貿易賬項之賬齡分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0-30日	59,973	84,168
31-60日	38,855	32,773
61-90日	8,154	15,794
91-365日	13,767	21,711
超過一年但未過兩年	9,405	1,452
超過兩年但未過五年	<u>3,285</u>	<u>6,900</u>
	<u>133,439</u>	<u>162,798</u>

### 14. 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。於二零二四年十二月二十六日，法院裁定駁回索賠人對同仁醫療的全部索賠，同仁醫療毋須對申索的人民幣143百萬元共同及個別承擔責任。索賠人已於二零二五年一月九日就此裁定提出上訴。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。

## 管理層討論與分析

### 財務業績

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入總額1,627,199,000港元(二零二三年：1,572,305,000港元)，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入總額增加約3.49%，錄得本公司擁有人應佔溢利28,773,000港元(二零二三年(經重列)：14,678,000港元)，較去年增加約96.03%。

本公司擁有人應佔溢利增加主要由於(i)醫療分部營運收入增加；(ii)於中華人民共和國(「中國」)之借貸融資成本減少，惟部分被(iii)投資物業之公允價值虧損增加；(iv)匯兌虧損淨額增加；(v)與醫保結算有關的應收貿易賬項撇銷及撥備；及(vi)與關閉位於中國南京的綜合門診有關的虧損淨額所抵銷。

位於截至二零二四年十二月三十一日止年度，每股盈利(基本)為2.65港仙(二零二三年(經重列)：1.59港仙)。

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

### 股息

董事會建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息每股2港仙(二零二三年：每股1港仙)，並將於二零二五年六月二十七日(星期五)或前後派付予於二零二五年五月二十八日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，惟須待股東於本公司二零二五年股東週年大會上批准。

## 暫停辦理股份過戶登記

### (i) 釐定獲發末期股息的資格：

為釐定獲發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息的資格，本公司將由二零二五年五月二十七日(星期二)至二零二五年五月二十八日(星期三)暫停辦理股東登記手續，於此期間不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合資格獲發末期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年五月二十六日(星期一)下午四時三十分前遞交予本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

### (ii) 釐定出席本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票的資格：

股東週年大會謹訂於二零二五年五月十九日(星期一)舉行。為釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二五年五月十四日(星期三)至二零二五年五月十九日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於此期間不會辦理任何本公司股份過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年五月十三日(星期二)下午四時三十分前遞交予本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 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，大型公立醫院虹吸現象尤為明顯，醫療業整體業績呈弱增長，同比增速明顯減緩。

在該等具挑戰性的經營條件下，本集團透過其全資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1,581,036,000港元(二零二三年：1,521,859,000港元)及溢利119,991,000港元(二零二三年(經重列)：87,023,000港元)，但包括有關醫療保險結算的應收貿易賬項撇銷及撥備以及有關關閉中國南京綜合門診的虧損淨額。未計利息、稅項、折舊及攤銷，截至二零二四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) 222,479,000港元(二零二三年：202,095,000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(醫學影像、麻醉科、臨床實驗室、普通外科、口腔科及兒科)以及經批准的南京醫院耳鼻喉科醫院、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) 就科研教育而言：

南京醫院與江蘇大學醫學院簽署合作協議，標志著雙方在醫學教育、臨床實踐和科研合作等領域展開深度合作。

此外，南京醫院楊慶松院長獲「2024年南京市國際／港澳台科技合作計劃項目(聯合研發)」。

(ii) 就專科及科室發展而言：

南京醫院新增普外科、兒科、口腔科為市級重點學科，持續以重點學科建設為引領，促進長效發展。

南京醫院老年病科和臨床營養科獲評「江蘇省優秀老年營養病房」榮譽稱號。南京醫院通過標準化營養干預流程與手段，為老年患者實施精準的營養評估、個性化的營養干預方案及持續的效果追蹤，顯著提升老年病患的營養健康水平。

(iii) 就市場營銷而言：

為推動區域醫聯體建設，南京醫院以眼科、耳鼻喉科、口腔科、普外科等專科建設為契機，與南京八一醫院、東部戰區醫院、南京鼓樓醫院等其他醫院開展學術交流及轉診合作。

醫療分部之昆明醫院（「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一所三級甲等綜合醫院，目前營運44個臨床醫療技術科室。

於回顧年度內：

(i) 就科研教育而言：

昆明醫院成為雲南省昆明醫科大學教學醫院，與昆明醫科大學在醫療資源、教學力量和科研平台的深入合作將為昆明醫院的發展注入強勁的動力。

昆明醫院承辦「雲南省醫院協會民營醫院分會2024年學術年會暨民營醫院高質量發展研討會」舉辦全國社會辦醫標杆醫院研習營，有效提升了昆明醫院的社會影響力與品牌知名度。

(ii) 就專科及科室發展而言：

昆明醫院檢驗、超聲達到結果互認條件，成為雲南省檢查檢驗結果互認醫院。

(iii) 就市場營銷而言：

昆明醫院獲評「雲南省非公企業100強」社會責任優秀案例企業。

(iv) 就昆明醫院二期建設而言：

昆明醫院二期包括（其中包括）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。於回顧年度內，昆明醫院二期工程實現整體結構封頂，基本完成土建範圍內工作，進入工程竣工驗收階段。裝修工程方面，項目完成園林景觀及室內裝修施工圖設計。

醫療分部的南京仁杉綜合門診(「南京仁杉綜合門診」)：

自開業以來，南京仁杉綜合門診一直受到社會消費力下降、商業環境不達預期等諸多外部因素衝擊。考慮到國內經濟環境中遠期不確定性較高，保障南京仁杉綜合門診現金流充裕，管理層於二零二四年九月關停門診部，並將部分業務和團隊整合至南京醫院，如視光、正畸、生長發育等。

於回顧年度內，南京醫院錄得共1,040,998次門診(二零二三年：1,084,533次門診)、38,144住院人次(二零二三年：34,730人次)及51,716次身體檢查(二零二三年：61,377次)，昆明醫院錄得共476,111次門診(二零二三年：449,657次)、21,628住院人次(二零二三年：21,543人次)及58,111次身體檢查(二零二三年：68,146次)，而南京仁杉綜合門診錄得共19,859次門診(二零二三年：30,754次)。

於二零二四年十二月三十一日，南京醫院有422名醫生(二零二三年：414名)、556名護士(二零二三年：552名)及1,144個床位(二零二三年：1,144個)，昆明醫院有289名醫生(二零二三年：269名)、407名護士(二零二三年：390名)及500個床位(二零二三年：500個)。

**護老分部：**

於回顧年度，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。就此，管理層開展全新物業管理業務以提升分部的收入。管理層亦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。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團透過其全資附屬公司Aveo China (Holdings) Limited營運護老分部，錄得收入41,827,000港元(二零二三年：41,716,000港元)及虧損46,334,000港元(二零二三年(經重列)：43,275,000港元)，包括其投資物業之公允價值虧損6,241,000港元(二零二三年：4,533,000港元)、可供出售之發展中物業之撥備8,457,000港元(二零二三年：2,998,000港元)及持作出售之物業之撥備1,163,000港元(二零二三年：3,089,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，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(上海德頤護理院，「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，其中零個獨立生活單元(二零二三年：1個)於回顧年度內已記錄為銷售，有超過329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：210個)以供租賃。於二零二四年十二月三十一日，該分部已租出94個服務式公寓(二零二三年：70個)。

於回顧年度內：

(i) 就護老社區而言：

分部營銷部門積極拓客，與渠道公司合作推出房源，特別是加大推薦客戶的宣傳和激勵。此外，會員日常服務(季節性活動、社團、學堂等)以及健康管理(體檢、出診隨訪、健康宣教)等工作正常開展，而質量有所提升。另外，分部實施物業與養老一體化運營模式，提升獨立生活單元業主物業費收繳率，現場管理工作包括完成局部綠化與環境、養老院消防等改造升級工作。

(ii) 就護理院運營而言：

分部以提高住院部的開單率以及增加康復診療項目為主要抓手持續改進經營效率，其次，強化對周邊為養老機構、社區衛生服務中心、各類醫院相關科室的公關，獲取潛在客戶信息，主動獲取客戶。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，德頤醫院錄得共有19,997次門診(二零二三年：18,610次)及9,052住院人次(二零二三年：8,731人次)。於二零二四年十二月三十一日，德頤醫院有22名醫生(二零二三年：21名)、13名護士(二零二三年：16名)及100個床位(二零二三年：100個)。

於二零二四年十二月三十一日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)包括兩幢服務式公寓(二零二三年：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328,152,000港元(二零二三年：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131,247,000港元(二零二三年：141,147,000港元)。

#### **物業開發：**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之物業開發業務收入零港元(二零二三年：125,000港元)及虧損4,000,000港元(二零二三年：2,065,000港元)，主要由於可供出售之發展中物業之撥備2,500,000港元(二零二三年：1,344,000港元)及持作出售之物業之撥備501,000港元(二零二三年：669,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，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)下跌至34,167,000港元(二零二三年：36,826,000港元)。

#### **物業投資：**

截至二零二四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4,336,000港元(二零二三年：5,124,000港元)及虧損8,363,000港元(二零二三年(經重列)：溢利5,289,000港元)，連同投資物業之公允價值虧損10,680,000港元(二零二三年：收益1,009,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)降至197,240,000港元(二零二三年：207,920,000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零港元(二零二三年：3,481,000港元)及虧損1,762,000港元(二零二三年：2,009,000港元)，主要由於持作買賣投資之公允價值虧損1,673,000港元(二零二三年：1,984,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團維持持作買賣之投資組合4,951,000港元(二零二三年：6,624,000港元)。

持作買賣之投資：

於二零二四年十二月三十一日，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	賬面值	已變現	公允價值	已收股息	賬面值
	二零二四年	二零二三年	收益／	虧損	二零二四年	佔本集團
	千港元	千港元	(虧損)	千港元	千港元	總資產
			二零二四年	二零二四年		之百分比
			千港元	千港元		二零二四年
						%
香港	3,593	4,949	—	(1,356)	—	0.10%
澳洲	1,059	1,236	—	(177)	—	0.03%
菲律賓	299	439	—	(140)	—	0.01%
總計	<u>4,951</u>	<u>6,624</u>	<u>—</u>	<u>(1,673)</u>	<u>—</u>	

於二零二四年十二月三十一日，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	賬面值	已變現	公允價值	已收股息	賬面值
	二零二四年	二零二三年	收益／	(虧損)／	二零二四年	佔本集團
	千港元	千港元	(虧損)	收益	千港元	總資產之
			二零二四年	二零二四年		百分比
			千港元	千港元		二零二四年
						%
娛樂及媒體	511	737	—	(226)	—	0.01%
金融服務及投資	95	70	—	25	—	0.00%
工業材料	242	267	—	(25)	—	0.01%
物業及建築	4,103	5,550	—	(1,447)	—	0.12%
總計	<u>4,951</u>	<u>6,624</u>	<u>—</u>	<u>(1,673)</u>	<u>—</u>	

於二零二三年十二月三十一日，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：

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之放債業務並無錄得利息收入(二零二三年：無)但錄得溢利1,301,000港元(二零二三年：虧損2,189,000港元)，主要由於(其中包括)收到有關接管人(定義見下文)強制執行應收貸款(「該貸款」)所致。於二零二四年十二月三十一日，全面減值撥備後的該貸款之賬面值為零(二零二三年：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佈、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佈第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佈、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佈第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佈、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佈第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佈、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佈第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佈第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佈第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佈第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佈第23頁「放債」一段、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佈第26至28頁「放債」一段以及日期為二零二四年八月二日之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈第29至31頁「放債」一段。除文義另有所指外，「放債」一段所用詞彙與上述公佈內所界定者具有相同涵義。

鑒於現時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審慎計提全額減值虧損撥備。本集團將繼續物色及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。

### 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。

## 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(「預期信貸虧損」)政策。因此，其將於各報告期末檢討各貸款的可收回金額，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濟狀況。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團非流動資產為2,179,670,000港元(二零二三年(經重列)：2,175,485,000港元)，包括投資物業525,392,000港元(二零二三年：545,920,000港元)、物業、廠房及設備1,541,635,000港元(二零二三年(經重列)：1,483,444,000港元)、使用權資產86,605,000港元(二零二三年：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：2,151,000港元)及購置物業、廠房及設備之預付款項23,887,000港元(二零二三年：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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之總借貸達至833,383,000港元(二零二三年：760,050,000港元)，包括有抵押銀行借貸35,123,000港元(二零二三年：82,930,000港元)、無抵押銀行借貸395,050,000港元(二零二三年：355,692,000港元)及無抵押有期貸款403,210,000港元(二零二三年：321,428,000港元)。本集團之總借貸當中，390,817,000港元(二零二三年：312,561,000港元)之償還期限為一年內、442,566,000港元(二零二三年：122,587,000港元)之償還期限為超過一年但未過兩年及零港元(二零二三年：324,902,000港元)之償還期限為超過兩年但未過五年。

由於本集團於二零二四年十二月三十一日有淨現金盈餘(二零二三年：相同)，故並無呈列負債比率。本集團繼續監察其資金需求及資產負債水平，並會在適當時候以合理的定價條款向外借貸。

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344,316,000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。

於二零二四年十二月三十一日，供股所得款項淨額使用詳情如下：

擬定用途	於二零二四年 十二月三十一日		於二零二四年 十二月三十一日
	用於計劃 用途之 所得款項淨額 千港元	已動用 所得款項淨額 千港元	未動用 所得款項淨額 之餘額 千港元
昆明醫院二期	<u>309,292</u>	<u>—</u>	<u>309,292</u>

於回顧年度內，本公司已購回本公司資本中合共1,190,000股股份(二零二三年：無)，總代價869,000港元(二零二三年：零)。該等股份隨後已於二零二五年一月十日註銷。

於回顧年度內，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之持作買賣之投資4,951,000港元(二零二三年：6,624,000港元)、樓宇(計入物業、廠房及設備)為零(二零二三年(經重列)：155,380,000港元)、投資物業13,043,000港元(二零二三年：315,494,000港元)、可供出售之發展中物業為零(二零二三年：141,147,000港元)、有抵押銀行存款為零(二零二三年：32,984,000港元)及醫療設備(計入物業、廠房及設備)14,883,000港元(二零二三年：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、廠房及設備之資本承擔為133,747,000港元(二零二三年：262,346,000港元)。

## 或然負債

除本公佈所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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

除本公佈所披露者外，截至二零二四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。

除本公佈所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無作出任何重大投資或資本資產計劃。

## 僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用2,626名僱員(二零二三年：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：

就業務發展而言，分部將整合其業務基礎。其將發展專科以強化關鍵領域，並通過創新實踐建立行業領導地位。打造「1+N」專病救治模式，建立多學科協作新模式，共同對病人全生命周期的綜合性治療。

此外，分部將通過簡化流程、創新護理模式，加強醫療服務，提升患者體驗，提高醫療質量。兩家綜合醫院的臨床部門將詳細制定治療指引，並注重監督，以確保治療實務符合標準。

在昆明醫院二期發展方面，醫院將根據昆明醫院二期高端醫療發展規劃，發展相關項目。昆明醫院將積極尋找和獲取市場上各種優質資源。同時，還將取得產品開發所需的認證，為昆明醫院二期的成功開發做好準備。

最後，分部將著重成本控制，建立健全機制，改善臨床路徑管理。此包括鼓勵技術創新和進行評估以提高效率，同時推廣高價值門診服務以降低成本並確保合理定價。

### 護老分部：

於二零二五年，本分部將專注於創造智慧型護老社區，透過加強會員服務、實施預防性飲食管理及優化長者課程。投資社區設施和設備對提高這些項目的質量至關重要。

分部亦將通過推進消防安全設施升級和確保有效的安全管理、檢查和教育，強調並加強物業管理中的安全計劃。

在德頤醫院的營運方面，分部計劃提升康復服務的質量及獨特性，並持續改善對認知障礙的照顧。行動計劃包括提升護理員的培訓和管理、在周邊及目標社區進行免費醫療諮詢，以及優化入院政策以吸引更多入住者。此外，分部亦會致力提升整體營運效率。

其他：

鑒於全球貿易緊張局勢、地緣政治衝突、經濟疲軟及消費不振等不利因素持續，導致經營環境不明朗，本集團計劃採取審慎態度。本集團將密切檢討及調整其業務及投資策略，以及整體投資組合，以更能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。

## 購買、出售及贖回股份

除下文所披露本公司於聯交所購回其本身之股份(隨後於二零二五年一月十日註銷)外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二四年十二月三十一日止年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。董事相信，購回股份將有助提升本公司每股資產淨值及／或每股盈利。

回購日期	回購股份數目	每股購買價		已付代價總額
		最高價 港元	最低價 港元	(未計入開支前) 港元
二零二四年十二月三十日	500,000	0.73	0.73	365,000
二零二四年十二月三十一日	<u>690,000</u>	0.73	0.73	<u>503,700</u>
總計：	<u><b>1,190,000</b></u>			<u><b>868,700</b></u>

## 遵守企業管治守則

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司已應用及一直遵守載於聯交所證券上市規則(「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。

## 審核委員會之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則及實務，以及審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字，已獲得本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意該等數字乃本集團本年度經審核綜合財務報表所呈列的數額。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此執行的相關工作並不構成核證委聘，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司亦不會就初步公佈作出意見或鑑證結論。

代表董事會  
天卓健有限公司  
執行董事  
江木賢

香港，二零二五年三月十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事江木賢先生、郭美保先生及周海英先生；非執行董事李成輝先生（主席）、王大鈞先生、高兆元先生及張園園女士；及獨立非執行董事夏曉寧博士、王永權博士、楊麗琛女士及曹丹先生。