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)

2025

年報

目錄

公司資料 2

主席報告 3

董事簡介 16

董事會報告 20

企業管治報告 31

獨立核數師報告 49

綜合損益表 54

綜合損益及其他全面收益表 55

綜合財務狀況報表 56

綜合權益變動表 58

綜合現金流量表 60

綜合財務報表附註 62

主要物業附表 154

財務概要 156

公司資料

董事會

執行董事

江木賢先生
郭美保先生

非執行董事

李成輝先生*(主席)*
王大鈞先生
周海英先生
高兆元先生
張園園女士

獨立非執行董事

夏曉寧博士
王永權博士
楊麗琛女士
曹　丹先生

審核委員會

王永權博士*(主席)*
高兆元先生
夏曉寧博士
楊麗琛女士
曹　丹先生

提名委員會

王永權博士*(主席)*
江木賢先生
夏曉寧博士
楊麗琛女士
曹　丹先生

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
王永權博士
楊麗琛女士
曹　丹先生

公司秘書

薛寶鈴女士

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

律師

羅拔臣律師事務所
胡百全律師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司
寧波銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)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
平安銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
雲南紅塔銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
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

香港之總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
19樓1904B-5室

主要股份登記及過戶處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

383

網址

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

主席報告

本人謹代表天安卓健有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」),呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務業績。

財務業績

截至二零二五年十二月三十一日止年度,本集團錄得收入總額1,638,180,000港元(二零二四年:1,627,199,000港元)及本公司擁有人應佔虧損26,816,000港元(二零二四年:溢利28,773,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損乃主要由於(i)投資物業之公允價值虧損74,070,000港元(二零二四年:16,921,000港元);(ii)可供出售之發展中物業之撥備23,860,000港元(二零二四年:10,957,000港元);(iii)持作出售之物業之撥備10,322,000港元(二零二四年:1,664,000港元);惟部分被(iv)匯兑收益淨額8,126,000港元(二零二四年:虧損15,244,000港元);及(v)並無二零二四年的有關關閉綜合門診的虧損淨額所抵銷。

截至二零二五年十二月三十一日止年度,每股虧損(基本)為2.48港仙(二零二四年:每股盈利(基本)為2.65港仙)。

於二零二五年十二月三十一日,本公司股東(「股東」)應佔本集團每股資產淨值為1.64港元(二零二四年:1.67港元)。

股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二四年:每股2港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

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二零二六年五月十八日(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,本公司將由二零二六年五月十三日(星期三)至二零二六年五月十八日(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,必須於二零二六年五月十二日(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。

主席報告

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：

於二零二五年，在政府政策引導與技術革新雙重驅動下，國內醫療服務的行業環境朝著更加規範、智能及普惠的方向持續演進。國內醫療分部呈現提質增效與結構調整並行的趨勢，同時亦面臨差異化定位與轉型適配的嚴峻行業挑戰。

在此受到監管的產業中營運，面臨廣泛的監管要求，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1,582,283,000港元(二零二四年：1,581,036,000港元)及溢利119,077,000港元(二零二四年：119,991,000港元)，並無二零二四年的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，截至二零二五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)210,260,000港元(二零二四年：222,522,000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) 就經營管理而言：

管理層專注於加強醫療技術管理，同時推動創新與應用。南京醫院已全面實施醫療技術動態審批，涵蓋外科、麻醉、介入及內視鏡技術，並嚴格遵守已批准的新技術。為了響應國家提高手術質量與安全的倡議，南京醫院已擬定內部實施計劃，並正在更新各科室的手術目錄。胸痛、卒中及創傷三大中心的機制持續優化，其中胸痛中心已通過國家標準版認證。

此外，為了提高診療效果，南京醫院已優化專科服務佈局，重建了服務流程，建立了更完善的專科診療體系，並新建了骨關節運動醫療中心及膽石病診療中心，簡化了內部醫療流程。

主席報告

南京醫院成立了專項工作組，致力於提升病例組合指數(CMI)。在績效政策與核心數據的支持下，南京醫院的CMI值得以有效提升，疾病治療結構亦持續優化。另外，在提高組織效率的同時，勞工成本亦大幅降低。資源已投入核心業務領域，並建立了人員貢獻評估機制，以根據臨床價值、學科發展及營運效率來評估全職與兼職員工的影響。

(ii) 就科研教育而言：

南京醫院醫學影像科成功舉辦了江蘇省社會辦醫療機構協會放射學分會第四屆學術年會暨第十屆「頭頸影像與臨床」學術會議。此次會議亦包括了「泛血管疾病影像診斷及臨床應用」繼續教育項目，吸引了200多名醫學影像領域的專業人士參加。

此外，南京醫院在科研撥款申請方面亦取得了顯著進展。南京醫院已完成9項江寧區科學技術局課題申報、5項南京市衛生健康委員會衛生科技發展專項資金項目申報、1項江蘇省衛生健康委員會醫學科研項目申報及2項省醫學新技術引進獎申報。

(iii) 就專科及科室發展而言：

南京醫院連同南京鼓樓醫院等其他11家醫院，被南京市衛生健康委員會指定為「免陪照護服務」試點醫院。此試點計劃率先在老年病科及普通外科推行。

南京醫院亦成立了膽石病診療中心，匯集了普通外科、健康管理及超聲科的多學科團隊，打造了涵蓋篩檢、診斷、治療及追蹤的一站式服務體系。

南京醫院在臨床方面取得了顯著進展，率先採用釔90樹脂微球介入手術進行肝癌的精準治療。南京醫院被認定為「中國靜脈介入聯盟單位」，彰顯了其在靜脈疾病介入領域的技術實力與服務水平。

此外，南京醫院的康復醫學科及老年病科團隊在二零二五年南京市老年康復技能競賽中榮獲「團體優勝獎」。內分泌科持續推行糖尿病全院共管模式，充分發揮其跨學科特徵，提升了血糖管理及監測技術水平。

另外，新成立的房顫中心整合了南京醫院的優勢，匯集了心血管內科、神經內科、超聲醫學科及介入醫學科等多個科室的專家。該中心旨在透過院內院外的協同合作，提高心血管疾病的診療水平。

主席報告

(iv) 就市場營銷而言：

南京醫院加強對外合作，致力於推動「康老」項目。南京醫院積極與南京鼓樓醫院、八一醫院及南京市中醫院等知名公立醫院進行業務交流，拓展轉診渠道，取得積極成效。

南京醫院在成立18週年之際，推出了「我為醫院代言」及18項免費體檢推廣等一系列活動，旨在回饋社區，增進員工內部文化交流，廣受好評。

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一所三級甲等綜合醫院，目前營運47個臨床醫療技術科室。

於回顧年度內：

(i) 就科研教育而言：

昆明醫院順利完成蘇國輝院士專家工作站中期考核，預期將獲得人民幣(「人民幣」)600,000元專項撥款批准。昆明醫院亦制定了《昆明同仁醫院實踐教學工作手冊》，系統地整合了教學管理制度、帶教規範及考核標準等關鍵內容，為臨床實踐教學提供了全面的指導，標誌著昆明醫院教育管理體系標準化邁入新階段。

在雲南省醫學會舉辦的第三屆科普講解大賽中，昆明醫院麻醉科的羅寰醫師榮獲二等獎，成為全省唯一獲此殊榮的民營醫院代表。

此外，昆明醫院於二零二五年獲批5項科研項目，包括1項千工程項目及4項局級衛生科研課題。昆明醫院亦舉辦了昆明醫科大學「杏林獎學金」頒獎儀式，體現了其對醫學教育的支持，並進一步加強了其與高等院校的戰略合作。

(ii) 就專科及科室發展而言：

昆明醫院在中山大學腫瘤防治中心啟用「李志銘工作站」。此次合作旨在透過提升手術、科研及教學水平，增強昆明醫院腫瘤科的整體實力。

此外，昆明醫院國際醫療部首次嘗試與孟加拉當地機構合作，提供骨科與神經外科的免費專科諮詢服務。該計劃成功服務超過150名患者，顯著提高了患者篩檢效率，並提升了醫院的國際影響力。

主席報告

(iii) 就市場營銷而言：

昆明醫院透過實施系統的市場營銷策略，重點推廣婦科、心血管內科及泌尿外科等核心科室，包括深入挖掘重要病例、製作教育短視頻及組織媒體採訪，全面展示昆明醫院在微創手術及複雜疾病治療方面的技術優勢。

昆明醫院作為雲南省的代表，獲邀參加了在孟加拉舉行的國際醫療旅遊交流會，並設立了專項展台。此次大會吸引了當地居民及機構的廣泛關注，昆明醫院亦獲邀訪問了中國駐孟加拉大使館。此次交流可望為未來參與「一帶一路」醫療合作項目奠定堅實基礎。

(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，昆明醫院成功完成昆明醫院二期的物業所有權證申請。於二零二五年十一月，昆明醫院就昆明醫院二期的裝修工程訂立了裝修工程協議，其中包括甲狀腺中心、綜合住院樓及康復醫學樓的翻新及裝修工程等，代價約為人民幣129.8百萬元。裝修工程正在進行中，預期將於二零二六年下半年竣工。

於回顧年度內，南京醫院錄得共989,988次門診(二零二四年：1,040,998次門診)、37,875住院人次(二零二四年：38,144人次)及49,214次身體檢查(二零二四年：51,716次)，昆明醫院錄得共503,019次門診(二零二四年：476,111次)、22,210住院人次(二零二四年：21,628人次)及80,951次身體檢查(二零二四年：58,111次)。

於二零二五年十二月三十一日，南京醫院有409名醫生(二零二四年：422名)、543名護士(二零二四年：556名)及1,126個床位(二零二四年：1,144個)，昆明醫院有336名醫生(二零二四年：289名)、428名護士(二零二四年：407名)及500個床位(二零二四年：500個)。

護老分部：

於回顧年度內，在政府政策嚴格調整、周邊護老機構及護老服務業競爭加劇的情況下，管理層堅持穩健運營養老院、自得公寓及護理院的策略，同時梳理運營並提升運營效率。

截至二零二五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，收入增加至51,463,000港元(二零二四年：41,827,000港元)，惟錄得虧損107,195,000港元(二零二四年：46,334,000港元)，主要由於非現金項目投資物業之公允價值虧損52,193,000港元(二零二四年：6,241,000港元)、可供出售之發展中物業之撥備22,008,000港元(二零二四年：8,457,000港元)及持作出售之物業之撥備9,328,000港元(二零二四年：1,163,000港元)。

主席報告

於二零二五年十二月三十一日，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。並無獨立生活單元(二零二四年：無)於年內售出。目前，有超過398名居民(二零二四年：329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(二零二四年：210個)以供租賃。於二零二五年十二月三十一日，該分部已租出105個服務式公寓(二零二四年：94個)。

於回顧年度內：

(i) 就護老社區營運而言：

該分部通過實施「物業＋養老」綜合營運模式，重點關注提升社區環境質量。該項措施的一部分是完成多項全面的環境改進項目，包括公共區域粉刷、大門牌坊修補、綠化補種及商業街店招更新。此等工作顯著提升了社區整體環境質量。

社區文化體系進一步豐富，旨在打造「有溫度的社區文化」。該分部已建立涵蓋娛樂活動及特色空間的全面服務體系，措施包括一支由長者居民及員工組成的舞蹈隊(該舞蹈隊於區級演出中榮獲二等獎)。此外，在養老院舉辦的「家庭日」活動，以及所營運的「時光慢歇吧」與「一呎菜園」等特色空間，有效滿足了長者對歸屬感、成就感及社交互動的需求，顯著提升了客戶黏性與幸福感，較傳統護老設施形成競爭優勢。

因應社區人口老齡化帶來的多元化需求，該分部於七月正式啟動居家護理服務試點項目，並同步完成《居家照護作業指導書》。該項目旨在逐步拓展至朱家角鎮其他社區，拓寬服務覆蓋範圍。

(ii) 就護理院營運而言：

德頤醫院新增100個床位的擴建項目正穩步推進。德頤醫院已完成該項目二期(「德頤醫院二期」)的必要程序，包括項目審批、設計優化及相關文件提交。

此外，德頤醫院已推出正式的診所輪值服務，為養老院居民提供「診所＋醫療」相結合的服務。此項措施為進一步融合醫療與護老服務奠定堅實基礎。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，德頤醫院錄得共21,430次門診(二零二四年：19,997次)及12,052住院人次(二零二四年：9,052人次)。於二零二五年十二月三十一日，德頤醫院有24名醫生(二零二四年：22名)、14名護士(二零二四年：13名)及100個床位(二零二四年：100個)。

於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：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282,092,000港元(二零二四年：328,152,000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111,667,000港元(二零二四年：131,247,000港元)。

主席報告

物業開發：

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之物業開發業務錄得收入155,000港元(二零二四年：零港元)及虧損3,928,000港元(二零二四年：4,000,000港元)，主要由於非現金項目可供出售之發展中物業之撥備1,852,000港元(二零二四年：2,500,000港元)及持作出售之物業之撥備994,000港元(二零二四年：501,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，年內部分可供出售之發展中物業因用途變更而轉為投資物業後，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)下跌至14,784,000港元(二零二四年：34,167,000港元)。

物業投資：

截至二零二五年十二月三十一日止年度，因香港及中國房地產市場疲軟，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4,279,000港元(二零二四年：4,336,000港元)及虧損19,480,000港元(二零二四年：8,363,000港元)，連同非現金項目投資物業之公允價值虧損21,877,000港元(二零二四年：10,680,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，年內部分可供出售之發展中物業因用途變更而轉為投資物業後，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)下跌至193,022,000港元(二零二四年：197,240,000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無收入(二零二四年：零港元)及收益4,159,000港元(二零二四年：虧損1,762,000港元)，主要由於持作買賣之投資之公允價值收益4,233,000港元(二零二四年：虧損1,673,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團維持持作買賣之投資組合34,734,000港元(二零二四年：4,951,000港元)。

持作買賣之投資：

於二零二五年十二月三十一日，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 二零二五年 *千港元*	賬面值 二零二四年 *千港元*	已變現 收益／(虧損) 二零二五年 *千港元*	公允價值 收益／(虧損) 二零二五年 *千港元*	已收股息 二零二五年 *千港元*	賬面值 佔本集團 總資產 之百分比 二零二五年
香港	3,785	3,593	—	192	—	0.11%
澳洲	30,685	1,059	—	4,076	—	0.86%
菲律賓	264	299	—	(35)	—	0.01%
總計	34,734	4,951	—	4,233	—	

主席報告

於二零二五年十二月三十一日，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 二零二五年 *千港元*	賬面值 二零二四年 *千港元*	已變現 收益／(虧損) 二零二五年 *千港元*	公允價值 (虧損)／收益 二零二五年 *千港元*	已收股息 二零二五年 *千港元*	賬面值 佔本集團 總資產 之百分比 二零二五年
娛樂及媒體	352	511	—	(159)	—	0.01%
金融服務及投資	66	95	—	(29)	—	0.00%
醫療	28,841	—	—	3,291	—	0.81%
工業材料	261	242	—	19	—	0.01%
物業及建築	5,214	4,103	—	1,111	—	0.15%
總計	34,734	4,951	—	4,233	—	

於二零二五年十二月三十一日，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：

截至二零二五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(二零二四年：零港元)，並錄得虧損48,000港元(二零二四年：溢利1,301,000港元)，乃由於並無收到二零二四年有關接管人(定義見下文)強制執行應收貸款(「該貸款」)所致。於二零二五年十二月三十一日，全面減值撥備後的該貸款之賬面值為零港元(二零二四年：零港元)。

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

主席報告

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頁至第28頁「放債」一段、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頁至第31頁「放債」一段、日期為二零二五年三月十日之截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績公佈第31頁至第33頁「放債」一段以及日期為二零二五年八月一日之截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公佈第24頁至第`25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。本集團放貸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。本集團的會計及財務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。會計及財務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。

主席報告

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，當中參考各借貸人的過往欠款記錄、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

於二零二五年十二月三十一日，本集團非流動資產為2,250,623,000港元(二零二四年：2,179,670,000港元)，包括投資物業475,114,000港元(二零二四年：525,392,000港元)、物業、廠房及設備1,662,578,000港元(二零二四年：1,541,635,000港元)、使用權資產84,138,000港元(二零二四年：86,605,000港元)、按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產2,151,000港元(二零二四年：2,151,000港元)及購置物業、廠房及設備之預付款項26,642,000港元(二零二四年：23,887,000港元)。此等非流動資產主要由本集團之股東資金提供資金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之總借貸達至891,666,000港元(二零二四年：833,383,000港元)，包括有抵押銀行借貸138,314,000港元(二零二四年：35,123,000港元)、無抵押銀行借貸391,130,000港元(二零二四年：395,050,000港元)及無抵押有期貸款362,222,000港元(二零二四年：403,210,000港元)。本集團之總借貸當中，457,497,000港元(二零二四年：390,817,000港元)之償還期限為一年內、48,006,000港元(二零二四年：442,566,000港元)之償還期限為超過一年但未過兩年、368,835,000港元(二零二四年：零港元)之償還期限為超過兩年但未過五年及17,328,000港元(二零二四年：零港元)之償還期限為超過五年。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的負債比率(按本集團淨借貸(扣除已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)除以總權益計算)為3.8%(二零二四年：無負債比率)。本集團的負債比率將調整至2.0%(二零二四年：無負債比率)，並從淨借貸中扣除有價證券(包括持作買賣之投資)。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。

主席報告

於二零二五年十二月三十一日，刊發日期為二零二五年三月三十一日之有關更改供股所得款項用途之公佈(經日期為二零二五年七月二十三日之公佈補充)後，供股所得款項淨額使用詳情如下：

擬定用途	用於計劃用途之所得款項淨額 *千港元*	於二零二五年十二月三十一日已動用所得款項淨額 *千港元*	於二零二五年十二月三十一日未動用所得款項淨額之餘額 *千港元*
投資機會	200,000	25,564	174,436
一般營運資金	47,792	47,792	—
股份購回	61,500	1,982	59,518
	309,292	75,338	233,954

於回顧年度內，本公司已購回本公司資本中合共3,970,000股(二零二四年：1,190,000股)股份，總代價為3,510,000港元(二零二四年：869,000港元)。全部購回的股份隨後已經註銷。

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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之持作買賣之投資5,893,000港元(二零二四年：4,951,000港元)、樓宇(計入物業、廠房及設備)639,415,000港元(二零二四年：零港元)、使用權資產22,381,000港元(二零二四年：零港元)、投資物業29,800,000港元(二零二四年：13,043,000港元)、有抵押銀行存款76,045,000港元(二零二四年：零港元)及醫療設備(計入物業、廠房及設備)零港元(二零二四年：14,883,000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

於二零二五年十二月三十一日，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252,647,000港元(二零二四年：133,747,000港元)。

或然負債

除本年報所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

主席報告

重大收購及出售事項以及未來計劃

除本年報所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無持有任何其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

除本年報所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用2,716名僱員(二零二四年：2,626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：

在業務發展方面，該分部將重點關注提升醫療服務的實質層面，強化醫療服務質量，激活經營能力，並認真落實削減成本及提高效率的策略。此舉旨在確保日常經營任務有效執行，同時秉持對卓越醫療服務及可持續發展的承諾。

另外，該分部的兩家醫院將提升患者服務質量及人文關懷水平，措施包括床旁結算、智能預約及自助入院辦理。通過嚴格管理門診諮詢，提高排班靈活性，並以「一醫一患一室」的諮詢模式提高患者隱私。醫院亦將試行「免陪護病房」及規範化的第三方護理管理。

在認證準備方面，醫院將嚴格遵循其所處省份的最新評估指引，積極邀請評估專家提供指導，並組織互訪交流。醫院將組織針對性的研討會，以解決自評及專家評審中發現的問題，確保各項工作無縫銜接。此外，醫院將監察核心醫療機構指標，以確保統計可靠性，並通過制度化、標準化的實踐，鼓勵員工參與及持續改進，從而促進質量文化的建設。各部門將通力合作，明確數據質量管理的責任。

在專科發展及技術方面，兩家醫院均將致力於整合先進的醫療技術、微創手術及精準診斷方法，以提升專科技術水平並擴大治療能力。就南京醫院而言，此包括在心內、慢性病管理、多學科協作、康復服務、專科門診及綜合患者護理等領域開展創新技術，以提升患者滿意度。昆明醫院則致力於填補核醫學、放射腫瘤學、精神科及高壓氧治療等領域的空白，並專注於先進設備及優質服務。其目標是建立一支綜合人才團隊，完善質量管理體系，並透過加強創傷中心、胸痛中心及卒中中心，提升急診救治能力。

成本管控仍為兩家醫院的首要任務。醫院將實施動態預算管理，從源頭控制成本並按季度評估績效。醫院將引入智慧監控系統，即時追蹤醫療保險支出，盡量減少違規行為。成本會計將更加精細化，重點關注疾病類別及臨床路徑，同時透過協作優化高風險領域。

主席報告

護老分部：

於二零二六年，該分部將專注於：(i)提升質量；(ii)提高效率；及(iii)擴大規模(例如德頤醫院二期)。最終目標是將天地健康城打造成中國上海市青浦區朱家角鎮最可靠的健康社區。

在社區營運方面，該分部將致力於透過創新內容設計，加深社區成員的參與，以提升服務水平，目標是打造高頻次、高價值的內容以吸引新成員。該分部將採用更精細的方法，辨識各產品線的核心客戶特徵、行為及痛點，建構動態需求矩陣，進而指導精準行銷及產品優化。建立品牌賬戶矩陣，充分利用短視頻及直播，並與行業意見領袖合作，對有效追蹤銷售轉化率將至關重要。

在物業管理服務方面，該分部的服務模式將從以物業為中心轉向以人為本，在娛樂、社交互動及居家護理等領域提供個人化及定製化的服務。

為德頤醫院營運方面，該分部計劃打破部門壁壘，建立靈活高效的組織協作機制，以增強各業務單位的整體營運效率與協調性。就德頤醫院二期而言，該分部將以此為契機，著力推動創新內容設計與整體服務質量提升，打造標準化、專業化的升級服務體系。

其他：

隨著地緣政治競爭持續升溫，全球貿易緊張局勢與不確定性隨之加劇，加上消費者信心與企業信心持續低迷，本集團的經營環境將面臨艱鉅挑戰。本集團將保持審慎態度，密切檢討及調整其業務及投資策略以及其整體投資組合，以更能適應當前的經濟及投資格局，並為股東創造更高價值及回報。

致謝

本人謹代表董事會表達本集團對各位董事及員工努力不懈的謝意，並期望他們繼續支持本集團。本人亦衷心感謝股東於年內的支持。

主席
李成輝

香港，二零二六年三月十三日

董事簡介

執行董事

江木賢先生(「江先生」),現年六十歲,於二零二二年十月獲委任為本公司之執行董事,並於二零零二年五月至二零二一年五月擔任為本公司之執行董事及於二零二三年十一月至二零二五年一月為本公司之公司秘書。江先生曾分別於二零一四年六月至二零二零年一月及二零一四年六月至二零一八年十二月出任聯洋智能控股有限公司(前稱萬輝化工控股有限公司)之非執行董事及公司秘書。自二零零七年七月至二零一四年六月期間,彼亦曾任阿里巴巴影業集團有限公司(前稱文化中國傳播集團有限公司)之執行董事及非執行董事。彼曾於二零零九年十月至二零一零年一月出任神話世界有限公司(前稱藍鼎國際發展有限公司)及於二零零九年十一月至二零一六年三月出任亞太資源有限公司之執行董事。自二零一零年九月至二零一五年九月期間,彼亦出任Mabuhay Holdings Corporation(一間於菲律賓證券交易所(「菲律賓證交所」)上市的公司)及Philippine Infradev Holdings, Inc.(前稱IRC Properties, Inc.,一間於菲律賓證交所上市的公司)之董事。

江先生畢業於香港城市大學,取得工商管理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及特許金融分析師並在企業融資、財務管理、會計及核數方面擁有豐富經驗。

郭美保先生(「郭先生」),現年五十二歲,於二零一八年九月獲委任為本公司之執行董事。郭先生於一九九五年財務會計專業畢業,並獲復旦大學高級工商管理碩士、澳門國際公開大學工商管理碩士及中華人民共和國(「中國」)註冊會計師資格。彼於中國醫療、地產及其它行業有著逾二十多年的財務、營運及投資管理經驗。郭先生於二零一七年三月至二零一八年九月曾擔任深圳市大馬化投資有限公司董事長。彼曾分別於二零一零年十月至二零一三年十月及二零一三年十月至二零一七年三月擔任同仁醫療產業集團有限公司(本公司之全資擁有附屬公司)之財務總監以及執行總裁及董事長。彼曾分別於二零零六年六月至二零一零年十月及二零一四年一月至二零一七年三月擔任連雲港嘉泰建設工程有限公司(本公司之全資擁有附屬公司)之財務總監以及總經理及董事長。彼於一九九八年十二月至二零零六年六月亦曾出任長安高爾夫球鄉村俱樂部財務總監。

非執行董事

李成輝先生(「李先生」),現年五十七歲,於二零二三年十月獲委任為本公司之主席及非執行董事。李先生畢業於澳洲雪梨大學法律系,並取得榮譽學位。彼曾於麥堅時律師行及羅富齊父子(香港)有限公司工作。李先生為聯合集團有限公司之行政總裁及執行董事以及天安中國投資有限公司之主席及非執行董事。彼亦為亞太資源有限公司之非執行董事。於二零二五年,李先生退任MGX Resources Limited(一間於澳洲證券交易所上市之公司,前稱Mount Gibson Iron Limited)之非執行主席,其後亦退任該公司非執行主席之替代董事一職。

董事簡介

王大鈞先生(「王先生」),現年六十一歲,於二零二三年十月獲委任為本公司非執行董事。王先生持有工商管理碩士學位,亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員,以及英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會士。彼現為聯合集團有限公司之執行董事及投資總監,以及為Arthur George Dew先生於亞太資源有限公司、龍資源有限公司以及Tanami Gold NL(「Tanami Gold」)之替任董事。Tanami Gold為於澳洲證券交易所上市之公司。王先生曾擔任Arthur George Dew先生於Tian An Australia Limited(「Tian An Australia」)之替任董事,直至二零二三年五月。Tian An Australia為於澳洲證券交易所上市之公司。

周海英先生(「周先生」),現年五十五歲,於二零一八年十二月獲委任為本公司之執行董事,並於二零二六年一月十六日調任為本公司之非執行董事。周先生畢業於江西財經學院,取得學士學位。二零二四年八月起,彼任同方股份有限公司(「同方股份」,一間於上海證券交易所上市之公司及本公司之主要股東)之財務管理部總經理。於二零二零年四月至二零二四年八月,周先生曾任同方股份之經營管理總監,並於二零一八年一月至二零二零年二月,彼曾任同方股份之財務總監及財務負責人。於二零二零年一月至二零二三年十月,周先生曾任同方友友控股有限公司之非執行董事。於二零零三年六月至二零一八年一月,彼歷任清華控股有限公司之財務高級經理、副部長、資產財務管理部部長、資金財務部總經理及總裁助理。此外,彼亦曾擔任遼寧省路橋建設集團有限公司之董事、北京華環電子股份有限公司之董事以及紫光股份有限公司之監事。

高兆元先生(「高先生」),現年四十二歲,於二零二二年十月獲委任為本公司之非執行董事。高先生於二零零五年畢業於上海財經大學,取得經濟學學士學位,於二零一零年畢業於上海交通大學上海高級金融學院,取得工商管理碩士學位。於二零一七年四月,高先生加入北京中民資產管理有限公司(一間為中國民生投資股份有限公司之全資擁有附屬公司)。彼現為中民投資產管理有限公司戰略投資部總經理。高先生亦自二零二四年三月起擔任華星控股有限公司之非執行董事。

高先生於二零一五年十月至二零一七年四月擔任星展銀行(中國)有限公司企業銀行二部副總裁,於二零一零年六月至二零一五年十月,彼亦曾任職東亞銀行(中國)有限公司上海分行銀行部主管,於二零零七年七月至二零一零年六月曾任職滙豐銀行(中國)有限公司,最終職位為寧波分行高級貿易融資經理,及於二零零五年九月至二零零七年七月擔任交通銀行股份有限公司上海徐匯支行信貸部客戶經理。

張園園女士(「張女士」),現年四十八歲,於二零二四年十二月獲委任為本公司之非執行董事。彼現任同方股份有限公司(「同方股份」,一間於上海證券交易所上市公司及本公司之主要股東)副總裁、董事會秘書及首席資本運營官以及同方友友控股有限公司之執行董事、董事會主席、總裁及首席執行官。彼於資本營運、法律事務、財務管理及投資管理等方面擁有豐富經驗,並自二零一六年五月起先後擔任同方股份及其附屬公司的多個高級管理職務。張女士於一九九九年畢業於東北財經大學,獲得法學學士學位,並於二零零二年獲得法學碩士學位。張女士於二零零一年取得中華人民共和國律師資格。

董事簡介

獨立非執行董事

夏曉寧博士(「夏博士」),現年六十六歲,於二零一六年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。夏博士曾擔任中原證券股份有限公司的獨立監事直至二零二五年六月三十日。於二零一五年八月至二零一六年九月期間,彼曾擔任茂宸集團控股有限公司之非執行董事。夏博士於一九八二年畢業於哈爾濱工業大學電機工程系取得電氣工程學士學位。彼於一九八九年於巴黎第九大學取得博士學位。

夏博士於亞洲私募基金╱投資方面擁有逾23年經驗。於二零一二年十月至二零一五年二月,夏博士曾擔任睿智金融集團有限公司高級顧問及負責人員(香港證券及期貨事務監察委員會之第4類及第9類牌照)。於二零零八年至二零一二年,彼曾擔任中銀國際基建基金管理有限公司行政總裁。於一九九五年至二零零八年,夏博士曾任職於殷庫資本有限公司(「殷庫資本」)(一間總部設於香港的泛亞洲私募基金公司),其於殷庫資本之最終職位為高級合夥人╱董事總經理。於一九八九年至一九九五年,夏博士亦曾任職於馬尼拉亞洲開發銀行,其最終職位為投資員。

王永權博士(「王博士」),現年七十四歲,於二零一八年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王博士持有菲律賓比立勤國立大學(Bulacan State University)工商管理哲學博士學位。彼為英國特許公司治理公會、香港公司治理公會、香港稅務學會、國際會計師公會、愛爾蘭特許會計師協會及註冊財務策劃師協會資深會員。彼為香港證券及投資學會、英國特許仲裁員公會及蘇格蘭特許銀行家學會會員,以及澳門會計師公會會員。王博士現為冠泓會計師行有限公司的首席顧問。彼亦為陽光能源控股有限公司、招商局置地有限公司、中國萬桐園(控股)有限公司及德信服務集團有限公司之獨立非執行董事。王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」)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。王博士於二零一八年一月至二零二一年十二月期間出任首都金融控股有限公司之獨立非執行董事,並於二零一四年八月至二零二二年十二月期間出任中國宏泰產業市鎮發展有限公司之獨立非執行董事以及於二零零四年七月至二零二五年十一月期間出任亞太資源有限公司之獨立非執行董事。

楊麗琛女士(「楊女士」),現年五十九歲,於二零一八年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於澳洲雪梨大學,取得法律及經濟學士學位,亦取得澳洲及英國之律師資格。彼現為香港執業律師,並為柯伍陳律師事務所之顧問。楊女士亦為聯合集團有限公司、天安中國投資有限公司以及亞證地產有限公司之獨立非執行董事。

曹丹先生(「曹先生」),現年五十一歲,於二零二四年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有華東政法大學法學學士學位及復旦大學法律碩士學位。曹先生現為上海瀚元律師事務所管理合伙人及中國海事仲裁委員會仲裁員。曹先生曾任中華人民共和國上海海事法院法官。彼在非訴訟和訴訟領域擁有豐富的專業經驗。前者包括風險投資及企業併購,後者包括海事及知識產權。

董事簡介

其他資料

上海證券交易所決定

誠如本公司有關周海英先生日期為二零二零年五月十一日之公告、截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報及本公司有關張園園女士日期為二零二四年十二月三十日之公告，彼等接獲上海證券交易所發出之紀律處分決定書2020 35號(「決定」)，該決定已完結，以及並非針對本公司或其任何附屬公司而作出。

香港市場失當行為審裁處研訊程序

誠如本公司日期為二零二一年五月十三日之公告(「公告」)，有關香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)於香港市場失當行為審裁處(「審裁處」)提出之研訊程序。根據證監會與江木賢先生(「江先生」)及本公司五位前董事所協定之事實、責任及制裁，審裁處已作出該公告內所概述之命令(「審裁處命令」)。

本公司、江先生及本公司五位前董事均已完全遵守審裁處命令下之制裁，且董事已各自完成香港董事學會根據審裁處命令提供的培訓。

此外，有關審裁處命令，香港會計師公會理事會及特許公認會計師公會之同意令主席分別於二零二二年三月二十三日及二零二二年七月十四日對江先生予以譴責，並要求彼為公會支付費用。

上述詳情披露於本公司日期為二零二零年五月十九日、二零二一年五月十三日及二零二二年十月二十六日之公告以及截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。

董事會報告

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註46。本集團於本年度內主要業務分類之詳情及相關分析載於綜合財務報表附註7。

業務回顧

按照香港公司條例(第622章)附表5，本集團業務的進一步討論及審視包括對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、年度結算日後發生之重大事項及本集團業務相當可能有的未來發展的揭示，均載於本年報第3頁至第15頁之主席報告內。當中相關內容亦構成本董事會報告之一部分。有關本集團之財務風險管理資料載於綜合財務報表附註43內。

本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規的討論載於本年報第31頁至第48頁之「企業管治報告」之一節及本公司另行刊載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司網站「投資者關係」中「年度報告」之環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)，有關討論構成本報告之一部分。除該企業管治報告所披露者外，董事並不知悉本年度內有任何不遵守相關法律及法規並會對本集團構成重大影響之情況。

如欲瀏覽環境、社會及管治報告的網上版本，請參閱本年報第2頁「公司資料」之一節所載的網址。

對法律及法規之遵守

本集團高度重視遵守不時規管旗下業務的適用法律及法規。作為香港一間上市公司，本公司須遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)。我們的放債業務分部乃受香港放債人條例及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例規管。

環境政策及表現

有關本集團於本年度的環境政策及表現之資料，請參閱上述另行刊載於聯交所及本公司網站的環境、社會及管治報告。

業績及股息

本集團於本年度之業績載於本年報第54頁之綜合損益表。

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零二四年：每股2港仙)。

董事會報告

投資物業

本集團重估其所有投資物業截至年結日之價值。投資物業按公允價值之虧損為74,070,000港元，並已於綜合損益表內確認。

上述事項及本集團投資物業於本年度其他變動之詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

本年度，本集團購入之物業、廠房及設備總值約193,273,000港元。

上述事項及本集團物業、廠房及設備於本年度其他變動之詳情載於綜合財務報表附註17。

物業

本集團於二零二五年十二月三十一日之主要物業資料載於本年報第154頁至第155頁。

股本及已發行股份

本公司之股本於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註34。

債權證

本年度，本集團並無發行任何債權證。

股權掛鈎協議

除綜合財務報表附註41所載的「購股權計劃」外，本公司於本年度並無訂立或於本年度結算日並無存在任何股權掛鈎協議，將會或可能致使本公司發行股份，或要求本公司訂立任何將會或可能致使本公司發行股份的協議。

借貸

須於一年內償還或應要求下償還之銀行借貸及其他借貸歸納於流動負債內。有關附息借貸之還款詳情載於綜合財務報表附註32。

董事會報告

董事

於本年度及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

江木賢先生
郭美保先生

非執行董事：

李成輝先生*(主席)*
王大鈞先生
周海英先生*(自二零二六年一月十六日起由執行董事調任為非執行董事)*
高兆元先生
張園園女士

獨立非執行董事：

夏曉寧博士
王永權博士
楊麗琛女士
曹　丹先生

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第99條，李成輝先生、郭美保先生、王大鈞先生及周海英先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪席退任，惟有資格並願意膺選連任。

於年內及截至本報告日期止，出任本公司附屬公司董事會的全體董事名單存置於本公司的註冊辦事處及本公司股東(「股東」)可於正常辦公時間查閱。

董事簡介

現任董事簡介載於本年報第16頁至第19頁「董事簡介」一節。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不得於一年內終止而不給予補償(法定補償除外)之服務合約。

非執行董事之任期

所有本公司之非執行董事(「非執行董事」)(包括本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))均獲委任兩年任期及彼等服務任期每兩年自動更新或直至根據委任函終止，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之委任須根據公司細則之有關條文或任何其他不時適用法例之規定離任或退任，但可膺選連任。

董事會報告

董事之權益

於二零二五年十二月三十一日，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，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)*	51.44%	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)*	73.51%	其他權益

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)。

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. 於二零二五年十二月三十一日，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. 於二零二五年十二月三十一日，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. 於二零二五年十二月三十一日，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. 於二零二五年十二月三十一日，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。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事在構成競爭業務中之利益

於本年度及截至本報告日期止，根據上市規則，以下董事被視為於下列與本集團業務競爭或有可能的競爭業務中持有權益：

董事姓名	公司名稱	競爭業務權益	競爭業務之說明#
李成輝先生	聯合集團有限公司(「聯合集團」)	– 董事 – 主要股東*	(1) - (5)
	新鴻基有限公司(「新鴻基」)	– 新鴻基一間非全資附屬公司之董事 – 新鴻基之主要股東*	(1) (1), (3), (5)
	亞太資源有限公司(「亞太」)	– 董事 – 主要股東*	(1), (5)
	天安中國投資有限公司(「天安」)	– 董事 – 主要股東*	(1) - (3)
	亞證地產有限公司(「亞證地產」)	– 主要股東*	(1), (3)
	Tian An Australia Limited(「TIA」)	– 主要股東*	(2)
王大鈞先生	聯合集團	– 董事	(1) - (5)
	亞太	– 董事(*Arthur George Dew先生之替任董事*)	(1), (5)

本集團之競爭業務：

(1) 放債業務
(2) 物業開發
(3) 物業投資
(4) 護老
(5) 證券買賣及投資

* 李成輝先生為Lee and Lee Trust之其中一名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、新鴻基、亞太、天安、亞證地產及TIA各自之主要股東。

\# 通過附屬公司進行。

董事會報告

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。

董事在交易、安排或合約中之權益

除綜合財務報表附註40「關聯方交易」所披露者外，於本年度結束時或於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立董事或與董事關連之實體直接或間接擁有重大權益之任何重要交易、安排或合約。

重要合約

除綜合財務報表附註40「關聯方交易」所披露者外，(i)本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司之間不存在其他重要合約；及(ii)不存在控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重要合約。

購買股份或債權證之安排

本公司、其控股公司或其任何附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，使董事能透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

管理合約

除僱傭合約及有關管理服務分攤(「管理服務」)的協議外，於本年度內，本公司並無訂立或存在其他有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及／或行政合約。

本公司(作為服務使用者)於二零二五年一月十日分別與聯合集團、天安及亞證地產(作為服務提供者)訂立有關管理服務的該等管理服務分攤協議，由二零二五年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止為期一年(「二零二五年管理服務協議」)。於二零二五年十二月十九日，本公司分別與聯合集團、天安及亞證地產訂立三份協議以重續二零二五年管理服務協議，由二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日止為期三年(「二零二六年管理服務協議」)。

李成輝先生，為本公司之主席兼非執行董事、聯合集團之行政總裁兼執行董事、天安之主席兼非執行董事，亦為Lee and Lee Trust之其中一名信託人，Lee and Lee Trust被視為亞證地產之主要股東，故被視為於二零二五年管理服務協議及二零二六年管理服務協議中擁有權益。

董事會報告

主要股東及其他人士之權益

就董事所深知，於二零二五年十二月三十一日，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	概約持股百份比
天安	受控法團持有	*（附註1）*	556,097,010	51.44%
聯合集團	受控法團持有	*（附註3）*	556,097,010 *（附註2）*	51.44%
Lee and Lee Trust	受控法團持有	*（附註4）*	556,097,010 *（附註2）*	51.44%
Cool Clouds Limited（「Cool Clouds」）	實益擁有人		200,000,000	18.42%
Resuccess Investments Limited （「Resuccess」）	受控法團持有	*（附註5）*	200,000,000	18.42%
同方股份有限公司（「同方股份」）	受控法團持有	*（附註5）*	200,000,000	18.42%
Victor Beauty Investments Limited （「Victor Beauty」）	實益擁有人		100,000,000	9.21%
CM International Capital Limited （「CMIC」）	受控法團持有	*（附註6）*	100,000,000	9.21%
中民投國際資本有限公司 （「中民投國際」）	受控法團持有	*（附註6）*	100,000,000	9.21%
CMI Financial Holding Corporation （「CMIF」）	受控法團持有	*（附註6）*	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6）*	100,000,000	9.21%

董事會報告

股東姓名／名稱	身份		所持普通股股份數目	概約持股百份比
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6）*	100,000,000	9.21%
Vigor Online Offshore Limited（「Vigor」）	實益擁有人		97,514,540	9.00%
China Spirit Limited（「China Spirit」）	受控法團持有	*（附註7）*	97,514,540	9.00%
莊舜而女士（「莊女士」）	受控法團持有	*（附註8）*	97,514,540	9.00%

附註：

1. 有關權益由天安之全資附屬公司Fareast Global Limited（「Fareast Global」）持有，故天安被視作擁有Fareast Global所持有之股份之權益。

2. 該權益指天安持有之同一批556,097,010股股份。

3. 聯合集團（透過其全資附屬公司）間接擁有天安已發行股份總數約56.94%之權益，故被視作擁有天安所持有之股份之權益。

4. 董事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%（包括李成輝先生之個人權益），故被視作擁有聯合集團（透過天安）所持有之股份之權益。

5. 有關權益由Resuccess之全資附屬公司Cool Clouds持有，而Resuccess為同方股份之全資附屬公司，故同方股份被視作擁有Cool Clouds所持有股份之權益。

6. 有關權益由CMIC之全資附屬公司Victor Beauty持有，而CMIC為中民投國際之全資附屬公司。中民投國際由CMIF擁有約77.4%。CMIF為中民投之全資附屬公司，而中民投為中國民生投資之全資附屬公司，故中國民生投資被視作擁有Victor Beauty所持有之股份之權益。

7. 有關權益由China Spirit之全資附屬公司Vigor持有，故China Spirit被視作擁有Vigor所持有之股份之權益。

8. 莊女士擁有China Spirit全部已發行股本，故被視作擁有China Spirit所持有之股份之權益。

9. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並無獲知會有任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊內之任何權益或淡倉。

董事會報告

獲准許賠償條文

公司細則規定，本公司董事、秘書及其他高級人員均可就該等人士就各自的職務或信託執行其職責或假定職責時因所作出、發生的作為或不作為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支從本公司的資產獲得賠償及獲保證免受任何損害。該規定於本年度內有效。此外，本公司已維持適當的針對有關的董事及高級職員相關法律行動的董事及高級職員責任保險。

主要客戶及供應商

於本年度內，基於本集團之主要業務性質，本集團並無主要客戶。本集團最大供應商和最大五位供應商之採購總額分別佔本集團採購總額約14%及33%。

據董事所深知，持有本公司已發行股份總數5%以上的董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東並無於本集團最大五位客戶及供應商擁有任何實益權益。

購回、出售或贖回上市證券

於本年度期間，本公司於聯交所購回合共3,970,000股股份，總代價(未計費用)為3,504,550港元。全部回購股份其後均已註銷。

上述購回詳情如下：

月份	回購股份數目	每股購買價		代價總額
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	(未計入開支前) (港元)
三月	180,000	0.76	0.74	136,600
四月	1,485,000	0.78	0.77	1,158,250
五月	40,000	0.75	0.75	30,000
六月	260,000	0.81	0.78	207,750
八月	10,000	0.85	0.85	8,500
九月	205,000	0.90	0.90	184,500
十月	280,000	0.97	0.90	261,250
十一月	1,250,000	1.00	0.99	1,249,900
十二月	260,000	1.03	1.03	267,800
總計	**3,970,000**			**3,504,550**

董事會報告

關聯方交易

本年度，本集團與關聯方進行交易，詳情載於綜合財務報表附註40「關聯方交易」。該等關聯方交易構成上市規則第14A章項下所界定之本公司關連交易或持續關連交易並完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下之關連交易披露規定，且本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

薪酬政策

本集團一般員工之薪酬政策乃由本集團之管理層按各員工之優點、資格及才能而釐定。

董事及本集團高級管理人員之薪酬則由本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)根據本公司營運業績、個人表現及可供比較之市場統計數字建議並由本公司董事會(「董事會」)釐定。

本公司已採納上市規則附錄C1所載之守則條文E.1.2(c)(ii)之模式作為其薪酬模式，以釐定董事之薪酬待遇。該模式規定薪酬委員會須就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇向董事會提出建議。當釐定董事及高級管理層之薪酬時，薪酬委員會會按(其中包括)彼等之職務、職責及現行市況作出考慮。

優先購買權

公司細則或百慕達一九八一年公司法項下並無載有優先購買權以規定本公司須按比例發售新股予現有股東。

捐款

本集團於本年度內之慈善捐款為101,400港元。

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規之資料載於本年報第31頁至第48頁「企業管治報告」一節。

足夠之公眾持股量

根據本公司可以得悉的公開資料及就董事所知，於本報告日期，本公司一直按上市規則規定維持充足公眾持股量。

核數師

於二零二五年十月二十四日，香港立信德豪會計師事務所有限公司辭任本公司核數師及德勤 • 關黃陳方會計師行(「德勤」)獲委任為本公司核數師以填補臨時空缺。

本集團本年度之綜合財務報表經德勤審核。

重新委聘德勤擔任本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

董事會報告

報告期後事項

自截至二零二五年十二月三十一日止財政年度後直至本年報日期，概無發生任何對本集團造成影響的重大事項。

代表董事會

主席
李成輝

香港，二零二六年三月十三日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力於達致及維持高水平的企業管治，本公司董事會(「董事會」)深信優良企業管治為本公司成功的關鍵及提升股東價值至為重要。據此，本公司已採取各項措施，以確保維持高標準的企業管治。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)內，本公司已應用及一直遵守載於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C1之企業管治守則(「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。

董事會將繼續監察及檢討企業管治原則及常規，以確保遵例。

企業文化與策略

董事會為公司的企業文化定下了基調，其中包括其合法及負責任地行事的核心價值，以及它與持份者的關係。董事會在制定公司的目的、價值觀及策略方面發揮著主導作用，這些目的、價值觀及策略具有前瞻性，能夠適應不斷變化的環境，並確保透明度，以達到成功的目標。董事會不時監察及評估公司的文化，透過檢討公司的決策與行動以確保與期望的公司文化、員工與持份者的參與、員工流失與培訓、財務報告功能、有效與無障礙的舉報框架、法律與監管合規，以及員工安全、福祉與支持等方面一致。

董事會

於本年度及截至本報告日期止，董事會目前共由十一名本公司董事(「董事」)組成，包括兩名執行董事(「執行董事」)、五名非執行董事(「非執行董事」)及四名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。董事會成員載列如下：

執行董事：

江木賢先生
郭美保先生

非執行董事：

李成輝先生*(主席)*
王大鈞先生
周海英先生*(自二零二六年一月十六日起由執行董事調任為非執行董事)*
高兆元先生
張園園女士

獨立非執行董事：

夏曉寧博士
王永權博士
楊麗琛女士
曹　丹先生

企業管治報告

董事之履歷詳情載於本年報第16頁至第19頁「董事簡介」一節。

董事會成員之間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。董事會以如此均衡之架構組成，旨為確保整個董事會擁有穩固之獨立性。

本年度，非執行董事憑藉廣泛的技能、專業知識及不同的背景以及資歷為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)作出貢獻。彼等積極參與董事會及委員會會議，對本集團之策略、政策、表現及管理程序之事宜提供獨立、富建設性及有根據的判斷，並顧及本公司全體股東(「股東」)之利益。

於本年度內及截至本報告日期，根據上市規則第3.10A條之規定董事會成員最少三分之一由獨立非執行董事組成及根據上市規則第3.10條之規定，至少一名獨立非執行董事具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長。

董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載之指引下之獨立性。

企業管治報告

董事會定期舉行會議討論本集團之整體策略以及營運及財政表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績及其他須處理之個別事項。於本年度內，共召開八次董事會會議，各董事之出席率載列如下：

董事姓名	出席／舉行董事會會議次數
執行董事：	
江木賢先生	8/8
郭美保先生	8/8
非執行董事：	
李成輝先生*(主席)*	8/8
王大鈞先生	8/8
周海英先生*(自二零二六年一月十六日起由執行董事調任為非執行董事)*	8/8
高兆元先生	8/8
張園園女士	8/8
獨立非執行董事：	
夏曉寧博士	8/8
王永權博士	8/8
楊麗琛女士	7/8
曹　丹先生	7/8

董事會會議之年度時間表已於前一年編定。董事會會議一般會給予全體董事至少14天之通知，如有需要，董事可將討論事項列入議程中。本公司的公司秘書(「公司秘書」)協助董事會主席(「主席」)編製會議議程，以及確保遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在擬舉行定期董事會會議(以及在切實可行情況下的其他董事會會議)前至少3天呈送予全體董事，以便董事有時間審閱有關文件。

根據董事會現行慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上處理。本公司之公司細則(「公司細則」)亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何緊密聯繫人擁有重大利益之任何合約或安排之會議上就任何董事會決議案放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

每位董事均有權查閱董事會文件及相關資料，且不受限制地取得公司秘書之意見及服務，並有權於需要時對外尋求專業意見。公司秘書持續地向各董事提供最新的上市規則及其他適用監管規定的要求，以確保本公司遵守及秉持優秀企業管治常規。

企業管治報告

董事會負責制訂整體策略，監察及控制本集團表現。董事會除擔當起全面監督的角色外，同時會執行一些指定職務，如核准聘任特定高層人員、批核財務賬目、建議派發股息及批核有關董事會合規政策等。而管理集團業務乃本集團管理層(「管理層」)的責任。

當董事會將其管理及行政職能方面的權力授予管理層時，已同時就管理層的權力，給予清晰的指引，特別是於管理層代表本公司作出任何決定或訂立任何承諾之情況下，應先向董事會匯報以及取得董事會批准。董事會及本公司管理層之職能已分別確立及將不時由董事會作出檢討並更新。

於本年度內，主席已於執行董事及非執行董事避席下與獨立非執行董事會面。

董事之持續專業發展

於本年度內，本公司安排董事培訓以便向董事提供其角色和職責事項、企業管治及監管規定變動的最新資訊，使董事能夠適當履行其職責。

於本年度內，董事已參與下列持續專業發展活動：

董事姓名	閱讀監管規定之更新資料及其他有關董事職責之材料	出席有關董事職責的培訓／簡報會／研討會／會議
執行董事：		
江木賢先生	✓	✓
郭美保先生	✓	✓
非執行董事：		
李成輝先生*(主席)*	✓	✓
王大鈞先生	✓	✓
周海英先生*(自二零二六年一月十六日起由執行董事調任為非執行董事)*	✓	✓
高兆元先生	✓	✓
張園園女士	✓	✓
獨立非執行董事：		
夏曉寧博士	✓	✓
王永權博士	✓	✓
楊麗琛女士	✓	✓
曹　丹先生	✓	✓

企業管治報告

董事及高級職員之責任保險

根據企業管治守則條文C.1.7項要求，本公司已為董事及高級職員安排合適之責任保險，就本公司及其附屬公司各董事及高級職員因本集團企業活動而遭提出之法律行動提供保障。

主席及行政總裁之角色

企業管治守則守則條文C.2.1項要求主席與行政總裁之角色應有所區分，並不應由一人同時兼任，以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於任何一位人士。

董事會主席李成輝先生負責董事會之領導及有效運作。而行政總裁之職務則由執行董事履行，江木賢先生負責本集團之財務及會計方面，而郭美保先生負責於中華人民共和國之醫療及護老業務之日常營運。由此可見主席及履行行政總裁工作之執行董事之職能及職責均明確區分。

董事名單與其角色和職能已分別刊載於聯交所及本公司網站。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策(「董事會多元化政策」)，當中載列為達致董事會多元化以維持本公司之可持續及均衡發展，並提升董事會的表現素質而採取之方針。

本公司為求達致董事會成員多元化，將考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並於考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。

十一位董事來自不同且互補背景，包括醫療與護老、企業融資、投資與管理、法律、會計與融資管理。彼等為我們業務貢獻的寶貴經驗與專業知識，對本集團的長遠發展至關重要。

本年度，董事會每年檢討董事會成員多元化政策的實施及成效，並信納董事會成員多元化政策已妥善實施且有效。

於二零二五年十二月三十一日，董事會由兩名女性董事及九名男性董事組成，並非單一性別董事會。於二零二五年十二月三十一日，本公司之男女比例(董事除外)約為30：70。為進一步優化性別多樣性的目標，本集團將繼續於招聘過程中考慮性別多元性。有關性別分佈的詳情，請參閱載本公司另行刊載於聯交所及本公司網站之環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。

企業管治報告

董事之委任及重選

各新任董事於委任時接受全面、正式及為彼而設之就職指引以確保彼對本集團業務及營運有恰當了解，並完全明白彼於上市規則、法律及其他相關監管規定項下之責任。

每名非執行董事(包括獨立非執行董事)已與本公司訂立委任函及制定委任的指定任期，彼等須根據公司細則，至少每三年於本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪席退任及重選。根據公司細則，被董事會委任以填補臨時空缺之任何新董事則須於獲委任後下屆股東週年大會上接受股東重選。

在考慮委任或重新委任董事時，除上文「董事會成員多元化政策」各段所規定的多元化標準外，董事會在提名委員會的協助及建議下，還將考慮若干因素，包括但不限於董事會的結構、規模及組成、候選人的資格以及他們在需要時投入足夠時間履行董事職責並對本公司的策略、政策及業績發展作出積極貢獻的能力。

董事會獨立性

本公司已訂立機制以確保董事會可獲得獨立觀點及意見並進行年度檢討，包括董事尋求外部專業顧問意見、索取資料等方面的程序和渠道，獨立非執行董事的資格、人數及所貢獻的時間等，以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，並將每年檢討該機制的執行情況及成效。

本公司獨立非執行董事夏曉寧博士已服務董事會逾九年。其表現清晰反映其進行獨立判斷的意願，並為管理層帶來客觀意見。概無任何證據顯示任期長短對其獨立性構成負面影響。因此，董事會認為，不論任期長短，夏曉寧博士仍為獨立人士。

提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定之獨立人士。

企業管治報告

企業管治職能

董事會已以書面採納企業管治職能之職權範圍以協助董事會監察管理層於本集團之業務及事務。於本年度內，董事會已根據其職權範圍履行企業管治職責。

董事會履行企業管治職能的職責如下：

i) 制訂及審閱本公司之企業管治政策及常規；

ii) 審閱及監察董事及本集團高級管理人員(「高級管理人員」)之培訓及持續專業發展；

iii) 審閱及監察本公司在遵守法津及監管規定方面的政策及常規；

iv) 制訂、審閱及監察僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及

v) 審閱本公司遵守有關企業管治守則及企業管治報告內之披露。

於二零二五年及截至本報告日期止，董事會已根據其職權範圍履行企業管治責任。

董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括執行委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，各個委員會均設有其具體之書面職權範圍。委員會定期向董事會匯報並於適當時就所討論事項提出建議。

薪酬委員會、提名委員會及審核委員會各自之主席及成員名單載於本年報公司資料一節。

執行委員會

執行委員會目前由兩名執行董事組成，包括江木賢先生及郭美保先生。執行委員會負責審批及監察本集團之日常營運。執行委員會之主要角色及職能已包含於其職權範圍內。

企業管治報告

薪酬委員會

薪酬委員會由目前一名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。薪酬委員會的組成已遵守上市規則第3.25條之規定，薪酬委員會主席由獨立非執行董事出任及其大部份成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。薪酬委員會之主要角色及職能已包含於其職權範圍內，該職權範圍已於二零二五年八月更新，並可於聯交所及本公司網站查閱。薪酬委員會之職權範圍已分別刊載於聯交所及本公司網站。

根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，高級管理層成員(執行董事除外)按薪酬等級劃分本年度的薪酬載列如下：

薪酬等級	人數
1,000,001港元至1,500,000港元	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1

按照上市規則附錄D2之披露要求，關於收入最高員工的報酬的詳情見綜合財務報表的附註11。

根據其權範圍，薪酬委員會每年最少召開一次會議。於本年度內，薪酬委員會已召開一次會議，各成員的出席率載列如下：

成員名稱	出席／舉行會議次數
夏曉寧博士*(主席)*	1/1
江木賢先生	1/1
王大鈞先生	1/1
高兆元先生	1/1
王永權博士	1/1
楊麗琛女士	1/1
曹　丹先生	1/1

本集團之薪酬政策乃確保其所有員工之薪酬與市場薪酬條件及個人表現相符。

企業管治報告

除舉行薪酬委員會會議外，薪酬委員會亦於本年度透過傳閱文件方式處理事宜。於二零二五年及截至本報告日期為止，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

(i) 檢討及建議董事會批准更新現有之董事薪酬政策及架構；及

(ii) 檢討及建議董事會批准全體董事酬金。

薪酬委員會已採納由其審閱管理層所提出有關執行董事及高級管理人員的薪酬建議後，向董事會提出建議的模式。董事會擁有最終權力以批准經薪酬委員會提出之建議。

提名委員會

提名委員會目前由一名執行董事及四名獨立非執行董事組成。根據其職權範圍，提名委員會將於有需要時舉行會議，該職權範圍已於二零二五年八月更新，並可於聯交所及本公司網站查閱。於本年度內，提名委員會已召開一次會議，各成員的出席率載列如下：

提名委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。提名委員會之主要角色及職能已包含於其職權範圍內。提名委員會之職權範圍已分別刊載於聯交所及本公司網站。

成員名稱	出席／舉行會議次數
王永權博士	1/1
江木賢先生	1/1
夏曉寧博士	1/1
楊麗琛女士	1/1
曹　丹先生	1/1

提名委員會負責制訂提名政策以供董事會考慮，並實施董事會批准的提名政策及就委任或續聘董事以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會已於其職權範圍內制訂並載列提名政策(「提名政策」)。提名政策旨在確保董事會根據本公司業務而具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度，並應確保各董事能按其角色及董事會職責向本公司投入足夠時間並作出貢獻。董事會中執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合應該保持均衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

企業管治報告

為確保董事會組成人員的變動不會帶來不適當的干擾，本公司應設有正式、經審慎考慮並具透明度的董事甄選、委任及重新委任程序，並設定有秩序的董事繼任計劃(如認為有需要)，包括定期檢討此類計劃。委任新董事(作為新增董事或填補所出現的臨時空缺)或重新委任任何董事乃經提名委員會推薦候選人後由董事會作出決定。

用於考慮候選人是否符合資格的標準，應視乎候選人是否能投入足夠時間及精神以處理本公司事務，並促進董事會成員多元化，使董事會能有效履行其職責。採納有關標準有利於本公司為董事會建立一個候選人渠道，以達致性別多元化。更多甄選標準及程序的詳情載於提名委員會職權範圍。

根據提名委員會之建議，董事會考慮有關委任建議，如認為適合者，將批准有關委任建議。

除舉行提名委員會會議外，提名委員會亦於本年度透過傳閱文件方式處理事宜。於二零二五年及截至本報告日期為止，提名委員會已履行之工作概述如下：

(i) 檢討並建議董事會批准就重選退任董事提呈於二零二五年股東週年大會及二零二六年股東週年大會之決議案；

(ii) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化，以及評核各獨立非執行董事的資格、時間投入、貢獻及獨立性；

(iii) 檢討董事會成員多元化政策；及

(iv) 考慮並建議董事會調任本公司董事。

審核委員會

審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。審核委員會之主要角色及職能已包含於其職權範圍內，該職權範圍已於二零二五年八月更新，並可於聯交所及本公司網站查閱。審核委員會之職權範圍已分別刊載於聯交所及本公司網站。

審核委員會目前由一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。審核委員會的組成已遵守上市規則第3.21條之規定，大部份審核委員會成員應為獨立非執行董事。

企業管治報告

根據其職權範圍，審核委員會每年最少舉行兩次會議。於本年度內，已召開四次會議，審核委員會的會議記錄均於董事會上呈覽及採取行動(如適用)。各成員的出席率載列如下：

成員名稱	出席／舉行會議次數
王永權博士*(主席)*	4/4
高兆元先生	4/4
夏曉寧博士	4/4
楊麗琛女士	4/4
曹　丹先生	3/4

除舉行審核委員會會議外，審核委員會亦於本年度透過傳閱文件方式處理事宜。於二零二五年及截至本報告日期為止，審核委員會已履行之工作概述如下：

(i) 審閱及建議董事會批准截至二零二四年十二月三十一日止年度、截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報告及相關之管理層聲明函件及公告；

(ii) 審閱本集團外聘核數師(「外聘核數師」)的審核計劃及聘用函件；

(iii) 審閱及建議董事會批准截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二五年十二月三十一日止年度之審核範圍及費用；

(iv) 審閱內部審核報告；

(v) 審閱及建議董事會對本集團風險管理及內部控制系統的年度檢討；

(vi) 審閱及建議董事會批准更新舉報政策、監察關連交易程序、關聯方交易政策及程序、內幕消息披露政策、風險管理政策、內部監控手冊、股息政策；

(vii) 審閱及建議董事會批准有關本集團會計、內部審核及財務匯報職能以及環境、社會及管治表現及匯報方面的資源、員工資歷及經驗以及有關員工所接受的培訓課程及預算作更新報告；

(viii) 審閱及建議董事會就舉報政策、監察關連交易程序、關聯方交易政策及程序、內幕消息披露政策、風險管理政策、內部監控手冊、股息政策及外聘核數師之非核數服務的提供作年度檢討；及

(ix) 考慮及建議董事會更換本公司核數師。

企業管治報告

舉報者政策與反貪污政策及系統

董事會已採納舉報者政策及系統，讓僱員及與本集團有往來者可暗中及以不具名方式向審核委員會提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的關注。

董事會亦已制定政策及系統，以推動及支持反貪污法律及法規，訂明本集團僱員識別及防止賄賂與貪污行為的責任，從而維護本集團的誠信及聲譽。

外聘核數師酬金

於回顧年度內，已付或應付予外聘核數師德勤 • 關黃陳方會計師行的酬金載列如下：

提供的服務	已付／應付費用 *千港元*
審核服務	1,980
非審核服務	69
	2,049

於回顧年度內，就本公司前任外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司所提供之服務的酬金載列如下：

提供的服務	已付／應付費用 *千港元*
非審核服務(包括審閱中期業績)	135
	135

風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統的主要特點是提供明確的管治架構、政策及程序，以及通報機制，以便本集團管理業務運作風險。

本集團已建立由董事會、審核委員會及本集團風險管理專題小組(「風險管理專題小組」)組成的風險管理框架。董事會釐定實現本集團戰略目標的風險性質及程度，並對風險管理及內部監控系統的設計、實施和整體有效性負有全部責任。

本集團已制定並採納風險管理政策，為確定、評估及管理重大風險提供指引。風險管理專題小組最少每年識別可能對實現本集團目標產生不利影響的風險，並根據一套標準準則以評估及確定已識別風險的優先次序。隨後針對該等被認為重大的風險，建立風險緩解計劃及風險擁有人。

企業管治報告

本公司的內部監控系統包含一個完善的組織架構和全面的政策及準則。董事會已清楚界定各業務及營運部門的權限及主要權責，以確保有效之制衡。

管理層協助董事會推行其有關風險及控制的政策及程序，以識別及評估所面對的風險，並參與設計、運作及監察合適的內部監控措施以減少及控制此等風險。

此外，本集團設有內部審核職能，以協助董事會及審核委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，識別內部監控設計及運行中的缺陷，並提出適當的改進意見。如發現嚴重的內部監控缺失，會及時向審核委員會及董事會匯報，確保迅速採取糾正行動。

主要程序已確立以審閱內部監控系統的充足性及完整性，該等程序包括：

a) 成立執行委員會以確保本集團之日常運作效能，而本集團之營運符合企業目標、策略和年度財政預算及已批准的政策和業務方向。

b) 審核委員會審閱內控顧問、監管機構及管理層所確定的內部監控事項，並評估本集團之風險管理及內部監控系統的充足性及效能。為進一步提升監控意識，本集團亦已批准實行舉報者政策及系統，讓僱員及與本集團有往來者可暗中及以不具名方式向審核委員會提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的關注。

c) 成立投資委員會以監察本集團之投資有關活動及其營運和財務政策。

d) 成立薪酬委員會以確保本集團所有董事及高級管理人員之薪酬與市場薪酬條件及個人表現相符。

e) 企業匯報職能已委派予會計部負責，適當及定期審閱資源調配和財務匯報系統。企業管治常規及遵守上市規則、證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)及其他適用法規已交予公司秘書部負責。管理層定期與執行董事及每年與審核委員會審閱內部監控系統及簡述匯報系統。

f) 本公司每位新委任董事均獲發一份詳盡資料，當中詳述作為董事之責任及職責，並特別註明首次獲本公司委任為董事時須留意及知悉之適用規則及規例(包括上市規則)。

g) 本公司已採納上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及有關僱員進行證券交易之行為守則。就標準守則之規定，標準守則之印刷本已分發予各董事及本集團相關僱員。於本年度，本公司已向董事查詢，且所有董事已確認，彼等已遵守標準守則內所載之規定標準。本公司並不知悉有相關僱員違反標準守則之事件。

企業管治報告

審核委員會及董事會至少每年一次收取風險管理報告及內部監控報告。

董事會認為，於回顧年度及直至本年報及財務報告刊發日期的風險管理及內部監控系統足以有效及充分保障股東、僱員之權益及本集團之資產。

風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

處理及發佈內幕消息的程序及內部監控措施

本集團已制定內幕消息之政策及程序，並且符合證券及期貨條例及上市規則之規定。除非有關消息屬於證券及期貨條例下任何「安全港」之範圍內，本集團在合理地切實可行之範圍內儘快向公眾披露消息。在向公眾充分披露消息前，本集團確保資料嚴格保密。如本集團相信不能維持必要的保密程度或可能違反保密措施，本集團須立即向公眾披露消息。本集團致力於確保公告中所載資料對於重大事實不構成虛假或誤導，或鑑以清晰平衡的方式呈現消息(就正面及負面事實需要同等披露而言)不構成令到重大事實遺漏而導致虛假或誤導。

問責及審核

董事須於各財政期間負責監督編製賬目，使賬目能真實和公平地反映本集團之財務狀況和該期間的業績及現金流量，在編製本年度之賬目時，董事已揀選了適當之會計政策並貫徹地應用，採納有關其營運及財務報表適合的香港財務報告準則會計準則，及作出審慎合理之判斷及估計，並按持續營運之基準編製賬目。

與股東溝通

董事會深明與股東保持良好聯繫之重要性，本公司已採納股東通訊政策。本公司與股東保持不同的溝通途徑，包括刊發年度及中期報告，通函及公告。該等刊發文件連同最近期之公司資料及消息亦已於本公司網站內登載。

企業管治報告

於本年度內，共召開一次股東週年大會，各董事的出席率載列如下：

董事姓名	出席／舉行股東週年大會
江木賢先生	1/1
郭美保先生	1/1
李成輝先生*(主席)*	1/1
王大鈞先生	1/1
周海英先生*(自二零二六年一月十六日起由執行董事調任為非執行董事)*	1/1
高兆元先生	1/1
張園園女士	1/1
夏曉寧博士	1/1
王永權博士	1/1
楊麗琛女士	0/1
曹　丹先生	1/1

股東週年大會提供一個有用的平台讓股東與董事會交流意見，於本公司上屆召開的股東週年大會上，主席、審核委員會主席、提名委員會主席及薪酬委員會主席均有出席回應股東的提問。

每項重大事項，包括重選退任董事，均於股東大會上提呈獨立決議案。

本公司上屆召開的股東週年大會於二零二五年五月十九日舉行，證券回購之通函於股東週年大會舉行至少21日前發送予股東，列載每項擬提呈決議案之詳情，投票程序(包括以股數投票方式進行表決之程序)及其他相關資料。主席於該大會開始時已解釋以股數投票方式進行表決之程序及宣佈就每項決議案已接獲委任代表之投票情況。本公司鼓勵股東出席股東大會，如未能出席，可委派代表代其出席並於會上投票。

下屆召開的股東週年大會將於二零二六年五月十八日舉行，有關通告將於大會舉行至少21日前發送予股東，而就所有其他股東大會而言，股東通告將於大會舉行前至少十四日發送。以股數投票方式進行表決的詳細程序將於大會開始時向股東解釋。主席將解答股東有關以股數投票方式表決的任何提問。股數投票結果將按照上市規則之規定刊發。

本年度，董事會進行檢討股東通訊政策的實施及成效。考慮到上文詳述的多種溝通和參與渠道以及股東通訊政策，董事會對股東通訊政策已得到妥善實施且有效感到滿意。

企業管治報告

股東權利

向董事會作出查詢之權利

股東可向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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)查詢持股情況。股東其他查詢可發送至本年報公司資料一節所載本公司於香港之總辦事處及主要營業地點，並註明收件人為公司秘書。

召開股東特別大會之權利

根據百慕達公司法第74(1)條及公司細則第62條，倘股東於遞交請求當日持有有權於本公司股東大會投票之本公司繳足股本不少於十分一，則可要求董事會召開本公司股東特別大會。

請求人遞交之請求須列明大會目的，並由請求人正式簽署及送交本公司之註冊辦事處(地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda)，註明收件人為公司秘書，並可一式多份，且每份由一名或多名請求人簽署之文件組成。

倘於遞交請求日期起計二十一日內，董事會未有正式召開有關大會，則請求人(或當中持有彼等全體總投票權一半以上之任何人士)可自發召開有關大會，惟任何據此召開之大會均不得於上述日期起計三個月期間屆滿後舉行。

於股東大會提出議案之權利

在(i)於遞交請求當日持有不少於全體股東(其賦有於要求所涉股東大會上投票之權利)總投票權二十分之一之任何數目股東；或(ii)不少於100名股東以書面方式提出請求下，本公司將會(而有關費用將由請求人承擔)：

a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議並擬於會上動議之決議案；及

b) 向有權接收任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

有關請求須由請求人簽署，並送達本公司於香港之總辦事處(地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1904B-5室)，並註明收件人為公司秘書。

企業管治報告

投資者關係

本公司設有網站 http://www.tiananmedicare.com.hk及http://www.irasia.com/listco/hk/tiananmedicare/ 登載本公司於聯交所刊發之董事名單與其角色和職能、憲章文件、董事會之委員會職權範圍、提名候選董事之程序、公告、通函及報告之最新資訊以及其他信息。本公司網站上之資訊將不時更新。

憲章文件

本公司之憲章文件於本年度內並無重大變動。

股息政策

董事會已採納股息政策，旨在為其股東提供合理及可持續回報，同時維持財務狀況穩定，使本公司得以充分利用不時出現的任何投資及擴張機遇。

本公司於股東大會上可不時宣派任何幣種的股息以派付予股東，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。股息可從本公司的溢利(已變現或未變現)或由董事釐定不再需要的任何儲備中宣派及派付。

根據公司細則，董事有權派付中期股息，惟須獲本公司的溢利作理據支持。董事會建議或宣派股息須考慮本集團營運之財務表現、本集團之財務條件及狀況、本集團之資本開支及發展要求以及本公司之累計盈利、本集團之資產負債水平及流動資金狀況、可能對本集團財務表現及狀況造成影響之一般經濟及投資狀況及前景，以及董事會可能認為有關的其他因素。

公司秘書

公司秘書就董事會管治事宜向董事會主席匯報，並負責確保遵守董事會程序，及促進董事之間及與股東及管理層之溝通。全體董事均可要求公司秘書提供意見及服務。

截至二零二五年一月九日止，江木賢先生(「江先生」)為本公司的公司秘書。江先生辭任公司秘書一職後，其繼續留任本公司執行董事。江先生為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及特許金融分析師。江先生之履歷詳情載於本年報第16至19頁「董事簡介」一節。

企業管治報告

於二零二五年一月十日起薛寶鈴女士(「薛女士」)獲委任為本公司的公司秘書。

薛女士為香港公司治理公會及特許公司治理公會會士。於年內，薛女士接受了超過十五小時之相關專業培訓以更新其技能及知識。

代表董事會

主席
李成輝

香港，二零二六年三月十三日

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致TIAN AN MEDICARE LIMITED
天安卓健有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核列載於第54至153頁的天安卓健有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況報表,及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料及其他解釋性資料。

我們認為,該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實及中肯地反映貴集團於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現和其綜合現金流量,並已遵照《香港公司條例》之披露規定妥為編製。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈且適用於公眾利益實體財務報表審核之《專業會計師道德守則》(「守則」),我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充份及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。該事項已在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。我們不會對該事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
投資物業的估值 我們將投資物業估值確定為關鍵審計事項，乃由於投資物業估值對綜合財務報表整體而言屬重大，以及於釐定公允價值時涉及重大判斷及估計。 誠如附註16所披露，貴集團之投資物業主要指位於中華人民共和國大陸(「中國」)及香港之工業、辦公室、商業及住宅物業，於二零二五年十二月三十一日按公允價值計值為475,114,000港元，而於截至二零二五年十二月三十一日止年度，公允價值虧損為74,070,000港元已於損益內確認。 貴集團之所有物業乃參考獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行之估值按公允價值計量。估值技巧、估值所採用的重要假設及關鍵輸入數據的詳情，均於附註16中披露。估值依賴於涉及管理層判斷及估計之若干重要假設及主要輸入數據，包括復歸收益率及個別單位之平均市場單位租金。	我們處理評估投資物業估值涉及的程序包括： — 評估估值師之勝任力、能力及客觀性； — 理解物業市場之表現、估值師之估值技巧、估值所採納之重要假設及主要輸入數據； — 評估估值技巧之恰當性，以判斷其是否符合香港財務報告準則會計準則要求及行業規範；及 — 透過抽樣比較實體特定之資料及市場數據，評估管理層及估值師所採納之主要輸入數據之合理性。

獨立核數師報告

其他事項

貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表由另一核數師審核，其於二零二五年三月十日對該等報表發表了無保留意見。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》及《香港公司條例》披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照《百慕達公司法》第90條的規定僅向全體成員出具包含我們意見之核數師報告，且不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。合理保證是高水準的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 計劃及執行集團審核，以就集團內實體或業務單位之財務資料獲取充足及適當之審核憑證，作為對集團財務報表形成意見的基礎。吾等負責指導、監督及審閱為進行集團審核而執行的審核工作。吾等僅為吾等之審核意見承擔責任。

我們就擬定審計範圍、時間安排、重大審計發現等(包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷)與治理層進行了溝通。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們商討有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性構成威脅所採取的行動或防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審計而言最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該事項，除非法律法規不允許公開披露該事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為姜道蔚(執業證書編號：P04578)。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零二六年三月十三日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	6	**1,638,180**	1,627,199
出售持作買賣投資之所得款項總額		**—**	—
總計		**1,638,180**	1,627,199
收入	6		
來自客戶合約之貨物及服務		**1,630,706**	1,620,606
租金收入		**7,474**	6,593
		1,638,180	1,627,199
貨物及服務成本		**(1,328,632)**	(1,290,979)
毛利		**309,548**	336,220
其他收益及虧損以及其他收入	8	**(56,695)**	(19,549)
銷售及分銷成本		**(7,409)**	(6,871)
行政支出		**(223,540)**	(223,682)
經營溢利		**21,904**	86,118
融資成本	9	**(22,373)**	(29,114)
除税前(虧損)／溢利		**(469)**	57,004
所得税開支	12	**(20,337)**	(15,028)
年度(虧損)／溢利	13	**(20,806)**	41,976
應佔：			
本公司擁有人		**(26,816)**	28,773
非控股權益		**6,010**	13,203
		(20,806)	41,976
每股(虧損)／盈利	15		
基本		**(2.48港仙)**	2.65港仙
攤薄		**不適用**	不適用

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度(虧損)／溢利	**(20,806)**	41,976
其他全面收益／(開支)：		
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兑差額	**9,919**	(7,111)
年度全面(開支)／收益總額	**(10,887)**	34,865
應佔：		
本公司擁有人	**(20,416)**	22,404
非控股權益	**9,529**	12,461
	(10,887)	34,865

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	**475,114**	525,392
物業、廠房及設備	17	**1,662,578**	1,541,635
使用權資產	18	**84,138**	86,605
應收貸款	26	**—**	—
於聯營公司之權益	19	**—**	**—**
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之金融資產	20	**2,151**	2,151
商譽	21	**—**	—
購置物業、廠房及設備之預付款項		**26,642**	23,887
		2,250,623	2,179,670
流動資產			
存貨	22	**46,029**	45,029
可供出售之發展中物業	23	**126,451**	165,414
持作出售之物業	23	**69,026**	77,847
持作買賣之投資	24	**34,734**	4,951
應收貿易賬項	25	**166,542**	143,791
按金、預付款項及其他應收賬項	25	**34,427**	28,792
應收關聯方款項	40	**367**	437
有抵押銀行存款	27	**76,045**	—
受限制銀行存款	27	**1,274**	7,518
銀行結餘及現金	27	**743,016**	885,428
		1,297,911	1,359,207
流動負債			
應付貿易賬項	28	**139,345**	133,439
按金、預收款項及應計費用	28	**403,178**	450,111
合約負債	30	**56,621**	70,098
應付一間聯營公司款項	31	**6,111**	5,978
應付關聯方款項	40	**361**	376
借貸	32	**457,497**	390,817
租賃負債	29	**806**	1,543
即期稅項負債		**119,809**	113,334
		1,183,728	1,165,696

綜合財務狀況報表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產淨值		**114,183**	193,511
總資產減流動負債		**2,364,806**	2,373,181
非流動負債			
其他應付賬項	28	**37,653**	—
合約負債	30	**4,973**	5,867
借貸	32	**434,169**	442,566
租賃負債	29	**—**	1,282
遞延稅項負債	33	**29,271**	28,637
		506,066	478,352
資產淨值		**1,858,740**	1,894,829
資本及儲備			
本公司擁有人應佔之權益			
股本	34	**10,810**	10,860
庫存股份	34	**(134)**	(869)
儲備	35	**1,762,680**	1,808,983
		1,773,356	1,818,974
非控股權益	36	**85,384**	75,855
權益總額		**1,858,740**	1,894,829

載於第54至153頁之綜合財務報表於二零二六年三月十三日獲董事會批准及授權發佈，並由下列董事簽署：

江木賢先生
董事

郭美保先生
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	庫存股份 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本贖回儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兑儲備 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
於二零二四年一月一日	10,860	–	2,927,046	–	2,496	(796,531)	5,840	(341,460)	1,808,251	63,394	1,871,645
年度溢利	–	–	–	–	–	–	–	28,773	28,773	13,203	41,976
其他全面開支：											
換算海外業務產生之匯兑差額	–	–	–	–	–	–	(6,369)	–	(6,369)	(742)	(7,111)
年度全面(開支)／收益總額	–	–	–	–	–	–	(6,369)	28,773	22,404	12,461	34,865
股份溢價削減(附註35(b)(i))	–	–	(2,600,000)	342,801	–	–	–	2,257,199	–	–	–
確認為分派的股息(附註14)	–	–	–	(10,860)	–	–	–	–	(10,860)	–	(10,860)
沒收未領收股息	–	–	–	48	–	–	–	–	48	–	48
購回股份(附註34)	–	(869)	–	–	–	–	–	–	(869)	–	(869)
於二零二四年十二月三十一日	10,860	(869)	327,046	331,989	2,496	(796,531)	(529)	1,944,512	1,818,974	75,855	1,894,829

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 千港元	庫存股份 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本贖回儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兑儲備 千港元	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
於二零二五年一月一日	10,860	(869)	327,046	331,989	2,496	(796,531)	(529)	1,944,512	1,818,974	75,855	1,894,829
年度(虧損)／溢利	—	—	—	—	—	—	—	(26,816)	(26,816)	6,010	(20,806)
其他全面收益：											
換算海外業務產生之匯兑差額	—	—	—	—	—	—	6,400	—	6,400	3,519	9,919
年度全面收益／(開支)總額	—	—	—	—	—	—	6,400	(26,816)	(20,416)	9,529	(10,887)
確認為分派的股息(附註14)	—	—	—	(21,663)	—	—	—	—	(21,663)	—	(21,663)
購回股份(附註34)	—	(3,510)	—	—	(29)	—	—	—	(3,539)	—	(3,539)
註銷購回股份(附註34)	(50)	4,245	(1,728)	—	(2,467)	—	—	—	—	—	—
於二零二五年十二月三十一日	**10,810**	**(134)**	**325,318**	**310,326**	**—**	**(796,531)**	**5,871**	**1,917,696**	**1,773,356**	**85,384**	**1,858,740**

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營業務		
除税前(虧損)／溢利	**(469)**	57,004
調整項目：		
銀行存款之利息收入	**(21,798)**	(32,497)
物業、廠房及設備之折舊	**89,906**	91,395
使用權資產之折舊	**3,568**	5,912
終止確認使用權資產及租賃負債淨額	**(39)**	(5,502)
應收貿易賬項減值虧損淨額	**7,119**	9,549
按金及其他應收賬項減值虧損淨額	**14**	1,310
物業、廠房及設備之減值虧損	**—**	1,368
撇減存貨	**—**	954
沒收已付租金按金	**—**	1,580
可供出售之發展中物業之撥備	**23,860**	10,957
持作出售之物業之撥備	**10,322**	1,664
撇銷物業、廠房及設備	**1,497**	16,404
融資成本	**22,373**	29,114
持作買賣之投資之公允價值(收益)／虧損	**(4,233)**	1,673
投資物業按公允價值之虧損	**74,070**	16,921
未變現外匯虧損淨額	**35**	13,642
營運資金變動前之經營現金流量	**206,225**	221,448
存貨減少	**644**	2,239
應收貿易賬項增加	**(26,250)**	(71,164)
按金、預付款項及其他應收賬項(增加)／減少	**(5,009)**	9,712
應收關聯方款項減少／(增加)	**70**	(437)
應付關聯方款項(減少)／增加	**(18)**	376
應付貿易賬項增加／(減少)	**2,877**	(29,359)
按金、預收款項及應計費用減少	**(19,939)**	(18,434)
出售物業之已收按金減少	**—**	(212)
合約負債(減少)／增加	**(15,710)**	14,002
經營所得現金	**142,890**	128,171
已付所得税淨額	**(16,599)**	(22,196)
經營業務所得現金淨額	**126,291**	105,975

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資業務		
配售有抵押銀行存款／受限制銀行存款	**(85,556)**	(18,245)
提取有抵押銀行存款／受限制銀行存款	**15,761**	44,041
已收利息	**21,798**	32,497
購買物業、廠房及設備	**(176,004)**	(182,508)
持作買賣之投資之添置	**(25,550)**	—
收購物業、廠房及設備之預付款項	**(19,446)**	(10,374)
投資業務所用現金淨額	**(268,997)**	(134,589)
融資業務		
新增借貸	**553,955**	408,365
償還借貸	**(499,634)**	(330,187)
購回股份	**(3,539)**	(869)
租賃負債之本金部分還款	**(1,312)**	(3,098)
已付利息	**(32,193)**	(31,889)
已付股息	**(22,661)**	(10,860)
租賃負債之利息部分還款	**(97)**	(2,344)
融資業務(所用)／所得現金淨額	**(5,481)**	29,118
現金及現金等值(減少)／增加淨額	**(148,187)**	504
於一月一日之現金及現金等值	**885,428**	890,266
外幣匯率變動之影響	**5,775**	(5,342)
於十二月三十一日之現金及現金等值	**743,016**	885,428

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

天安卓健有限公司(「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」)上市。

其中間控股公司為天安中國投資有限公司(「天安」，於香港註冊成立及在聯交所上市)。最終控股公司為聯合集團有限公司(「聯合集團」，於香港註冊成立及在聯交所上市)。本公司的最終控制方為Lee & Lee Trust之受託人。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於本年報第2頁披露。

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務(連同本公司統稱為「本集團」)載於附註46。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則而編製。為編製綜合財務報表，資料在合理預期對主要使用者所作出決策構成影響的情況下視為重大資料。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例所規定之適用披露。

(b) 計量基準

除投資物業及若干按公允價值計量之金融工具按下文所載會計政策闡述外，綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

(c) 功能及呈列貨幣

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元同時為本公司之功能貨幣。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

(a) 應用於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次採用以下由香港會計師公會頒佈於二零二五年一月一日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂本，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兑換性

於本年度採用香港財務報告準則會計準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[3]
香港會計準則第21號(修訂本)	折算為惡性通貨膨脹經濟中的列報貨幣[3]
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)[2]
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資[1]
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊[2]

1 於待定日期或之後開始之年度期間生效
2 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效
3 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載有財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。該新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定小計；在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」(其標題將於香港財務報告準則第18號生效時變更為「編製財務報表的基準」)及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號以及對其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前採用。香港財務報告準則第18號要求追溯採用，並設有具體的過渡條文。採用新訂準則預期不會對本集團的財務表現及狀況(就確認及計量而言)造成重大影響。然而，其預期會影響綜合損益表的結構及呈列方式。本集團正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

4. 重大會計政策資料

編製符合香港財務報告準則會計準則之綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估計之範疇於附註5披露。

編製此等綜合財務報表時採用之重大會計政策資料載列如下。

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。公司間交易、集團內公司間結餘及未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，於該情況下，則在損益中確認虧損。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(b) 附屬公司

附屬公司為本集團可對其行使控制權的投資對象。倘以下三個因素全部符合，則本公司控制該投資對象：(i)擁有對投資對象的權力、(ii)承擔或享有來自投資對象的可變回報的風險或權利，及(iii)可利用其權力影響該等可變回報。當有事實及情況顯示任何該等控制權因素可能出現變動時，會重新評估控制權。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司之權益按成本減累計減值虧損(如有)列賬。本公司將附屬公司的業績按已收或應收股息之基準入賬。

(c) 外幣換算

(i) 各實體財務報表的交易及結餘

本集團各實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。

外幣交易乃於初步確認時按交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末的匯率換算。因該換算政策而產生之盈虧於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。交易日期為實體初步確認該等非貨幣資產或負債之日。按外幣公允價值計量的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。

倘非貨幣項目之盈虧於其他全面收益確認，則該盈虧之任何匯兑部分於其他全面收益確認。倘非貨幣項目之盈虧於損益確認時，則該盈虧之任何匯兑部份於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(c) 外幣換算(續)

(ii) 綜合時之換算

所有海外經營業務之功能貨幣如有別於本公司之呈列貨幣(當中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系的貨幣),其業績及財務狀況均按以下方式換算為本公司之呈列貨幣:

— 所呈列各財務狀況表之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算;

— 收入及開支按期內平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期通行匯率累計影響之合理約數,在此情況下,收入及開支則按交易日期之匯率換算);及

— 所產生之匯兑差額均於其他全面收益確認及累計於換算儲備。

於綜合賬目時,因換算構成海外實體投資淨額一部分之貨幣項目而產生之匯兑差額於其他全面收益確認,並於換算儲備累計。當出售海外業務時,該等匯兑差額乃重新分類至綜合損益,作為出售盈虧之一部分。

(d) 物業、廠房及設備

除在建工程外,物業、廠房及設備以成本減去累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及直接歸屬於購置該等項目之成本。

其後成本只有在與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團,而項目成本能可靠計量時,方計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分之賬面值終止確認。所有其他維修及保養於產生期間在損益確認。

倘能可靠分配相關付款,租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」,惟根據公允價值模式分類及入賬為投資物業者除外。倘代價無法可靠地分配至非租賃樓宇部分及相關租賃土地之未分配權益,則整項物業分類為物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(d) 物業、廠房及設備(續)

除在建工程外，物業、廠房及設備於其估計可使用年期使用直線法折舊，以將其扣除預期剩餘價值後之成本撇銷。可使用年期／主要年費率如下：

租賃土地及樓宇	按租約年期及30–50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	20–30%或按租賃土地的租約年期(以較短者為準)
電腦、醫療及電子設備	10–20%
傢私及裝置	20%
辦公室設備	20%
車輛	20%

剩餘價值、可用年限及折舊方法於各報告期末檢討及調整(如適用)，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

在建工程指在建樓宇及待安裝之廠房及設備，並按成本減累計減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本(包括測試相關資產是否正常運行的成本)，以及根據本集團會計政策為符合條件的資產而資本化之借貸成本。折舊於相關資產可供使用(即當資產處於按管理層擬定方式營運所需地點及狀況)時開始。

倘資產之賬面值高於資產的估計可收回金額，則資產立即撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備的收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額，並於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(e) 投資物業

投資物業指為賺取租金或為資本增值或兩者兼有而持有的物業，但並非在日常業務過程中為出售、用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。投資物業於初始確認時按成本(包括任何直接應佔支出)計量，其後按公允價值計量，而且任何變動均在損益中確認。

投資物業按公允價值列賬，並經調整以剔除任何預付或應計經營租賃收入，除非彼等於報告期末仍在興建或開發中，而彼等於當時未能可靠計量其公允價值。

投資物業於出售或當投資物業已永久停止使用且預期其出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。出售投資物業之任何收益或虧損為出售所得款項淨額與該物業之賬面值間之差額，並於損益確認。投資物業租金收入按附註4(i)所述入賬。

(f) 租賃

本集團作為承租人

所有租賃須於財務狀況表內撥充資本作為使用權資產及租賃負債，惟存在會計政策選項，實體可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃撥充資本。本集團已選擇不就於租賃開始當日租期少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租期內以直線法支銷。

使用權資產

使用權資產按成本初始確認並將包括：(i)首次計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)開始日期或之前作出的任何租賃付款減所得任何租賃優惠；(iii)承租人產生之任何首次直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定之情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團應用成本模式計量使用權資產。根據該成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。使用權資產在租賃期內以直線法折舊。

租賃負債

租賃負債按於租賃開始日期尚未支付的租金的現值確認。租金經過折現，使用本集團的增量借貸利率。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入按相關租賃期間以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入該租賃資產的賬面值，並於租賃期間按直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(g) 可供出售之發展中物業及持作出售之物業

可供出售之發展中物業及持作出售之物業以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括租賃土地權益的收購事項成本、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本。發展完成後，借貸成本及其他持有費用於產生時支銷。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及進行銷售所需之估計成本。

於竣工時，該等可供出售之發展中物業按當時賬面值重新分類為持作出售之物業。

(h) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分之應收貿易賬項除外)初步按公允價值加上(就並非按公允價值計入損益之項目而言)與其收購或發行直接相關之交易成本計量。並無重大融資部份之應收貿易賬項以交易價格初步計量。

所有常規金融資產買賣均於交易日(即本集團承諾買賣該資產的日期)確認。常規買賣指於一般相關市場規定或慣例指定時間範圍內交付資產的金融資產買賣。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為兩種計量類別：

攤銷成本：就持作收取合約現金流量之資產而言，倘相關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計算之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯損益以及減值於損益確認。任何終止確認之收益於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(h) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具(續)

按公允價值計入損益:按公允價值計入損益之金融資產包括持作買賣的金融資產,於初步確認時指定按公允價值計入損益之金融資產,或強制要求按公允價值計量之金融資產。倘主要為於近期出售或購回而收購金融資產,則該等金融資產分類為持作買賣。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產,不論其業務模式如何,均按公允價值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本分類,但於初步確認時,倘能夠消除或顯著減少會計錯配,則債務工具可指定為按公允價值計入損益。

權益工具

持作買賣及分類為按公允價值計入損益之權益工具,其中公允價值變動、股息及利息收入於損益確認。

(ii) 金融資產之減值虧損

本集團就應收貿易賬項及按攤銷成本計量之其他金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量:(1) 12個月預期信貸虧損:指報告日期後12個月內可能違約事件而導致的預期信貸虧損;及(2)全期預期信貸虧損:指金融工具預計年期內所有可能違約事件產生之預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為本集團面對信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃基於根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的利率貼現。

本集團已選用香港財務報告準則第9號「金融工具」簡化法計量應收貿易賬項之虧損撥備,並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。

就其他債務金融資產而言,預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損。然而,倘自發生以來信貸風險顯著增加,撥備將以全期預期信貸虧損為基準。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(h) 金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值虧損(續)

信貸風險顯著增加

於評估自初始確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。於進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持之定量及定性資料，包括無需付出太多成本或努力而可得之過往經驗及前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括本集團債務人經營所在行業的未來前景，其參照經濟專家發出的報告、財務分析員、政府機構、相關智庫及其他類似組織的資料，以及考慮與本集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的各種外部來源。

具體而言，在評估自初步確認以來信貸風險是否顯著增加時，將考慮以下資料：

— 金融工具之外部(如有)或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；

— 特定金融工具之外部市場信貸風險指標顯著惡化；

— 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降之業務、財務或經濟狀況之現有或預測之不利變化；

— 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化；

— 同一債務人之其他金融工具之信貸風險大幅增加；及

— 導致債務人償還債務能力大幅下降之債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期之重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，本集團均假設當合約付款逾期超過30日，則自初始確認以來金融資產信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明其他情況。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(h) 金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值虧損(續)

違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為以下事項屬違約事件，原因為過往經驗顯示，符合下列任何一項標準之應收款項一般無法收回。

— 當交易對方違反財務契諾時；或

— 內部取得或從外部取得之資料顯示債務人不大可能悉數償還其債權人(包括本集團)(未計及本集團所持任何抵押品)。

不論上述分析如何，本集團認為，倘金融資產逾期超過90日時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準屬更合適。

信貸減值金融資產

當發生一項或多項對某項金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，則該項金融資產出現信貸減值。證明某項金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人有重大財務困難；

(b) 違反合約，例如違約或逾期事件；

(c) 出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，借款人的貸款人向借款人給予了貸款人原本不會考慮的優惠；

(d) 借款人有可能進入破產或其他財務重整程序；或

(e) 由於財務困難，該項金融資產的活躍市場消失。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(h) 金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值虧損(續)

撇銷政策

倘有資料顯示債務人處於嚴重財政困難且無實際恢復前景，包括債務人已處於清盤中或已經進入破產程序，或如屬應收貿易賬項，而相關款項已逾期超過兩年(以較早發生者為準)，則本集團會撇銷相關金融資產。經計及法律意見後(倘合適)，本集團在收款過程中仍可能對撇銷的金融資產進行執行活動。撇銷構成一項終止確認事件。後續收回的任何款項於損益確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損幅度)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於過往數據按上述前瞻性資料作調整。預期信貸虧損的估計反映了一個無偏且按概率加權的金額，該金額乃根據相關違約風險的權重而釐定。本集團採用實際權宜方法，使用撥備矩陣估計應收貿易賬項的預期信貸虧損，其中考慮到歷史信貸虧損經驗，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及無需付出太多成本或努力即可獲得的前瞻性資料(包括貨幣時間價值(如適當))進行調整。

就金融資產而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額，按原實際利率折現。就租賃應收款項而言，用以釐定預期信貸虧損的現金流量應與根據香港財務報告準則第16號用以計量租賃應收款項的現金流量一致。

倘本集團於過往報告期間按相等於全期預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，但於本報告日確定不再符合全期預期信貸虧損之條件，則本集團於本報告日按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量虧損撥備，惟使用簡化方法之資產除外。

本集團就所有金融工具於損益確認減值損益，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(h) 金融工具(續)

(iii) 金融負債

本集團視乎金融負債產生之目的將其負債分類。按攤銷成本計量之金融負債初步按公允價值減所產生之直接應佔成本計算。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量之金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

損益於終止確認負債時透過攤銷程序於損益確認。

(i) 收入確認

來自與客戶合約之收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價，不包括代表第三方收取的金額。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

貨品或服務的控制權可能在一段期間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適於合約的法律而定。倘本集團在履約過程中符合下列條件，貨品或服務的控制權乃在一段期間內轉移：

- 提供客戶同步收到並消耗的全部利益；
- 創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 並無產生對本集團有其他用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘貨品或服務的控制權在一段期間內轉移，則收入乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收入於客戶獲得貨品或服務的控制權的時間點確認。

對於客戶付款與轉移承諾貨品或服務之間的期間差距為一年或以下的合約，採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」的實際權宜方法，即交易價格不會就重大融資部分的影響作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(i) 收入確認(續)

就門診醫療服務、體檢服務及其他醫療服務而言，本集團於某一時間點(即於提供服務時)確認收入。就住院醫療服務以及住院醫療服務的藥品銷售而言，本集團視其為單一履約義務，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。

就若干護老相關服務及樓宇管理服務而言，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享用護老相關服務所提供之利益時隨時間確認。就其餘護老相關服務而言，收入於某一時間點(即於提供服務時)確認。

就門診醫療服務的藥品銷售、物業銷售及營養品銷售而言，收入於某一時間點(即貨物之控制權轉移時，亦即客戶收取貨物時)確認。

金融資產之利息收入使用實際利率法按時間基準並參考未償還本金及適用實際利率累計，而該利率指於初始確認時於金融資產預計年期內將金融資產之估計未來所收現金準確貼現至該資產賬面淨額之利率。

經營租賃之應收租金收入於租賃期所涵蓋之期間內以等額分期於損益確認，惟倘有其他替代基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之利益模式則除外。已授出租賃獎勵於損益內確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。不依賴於指數或費率之可變租賃付款於賺取有關租金之會計期間確認為收入。

合約負債

合約負債指本集團就其已向客戶收取之代價(或已到期收取代價金額)而須向該客戶轉移服務之責任。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(j) 僱員福利

(i) 退休福利計劃

本集團於香港設有多項定額供款退休計劃。按僱員基本薪金的若干百分比作出供款。

本集團於中華人民共和國(「中國」)成立之附屬公司之僱員為地方市政府設立之中央退休金計劃之成員。該等附屬公司須按僱員基本薪金之若干百分比向中央退休金計劃供款，以撥資退休福利。地方市政府承諾承擔該等附屬公司所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司對中央退休金計劃之唯一責任為根據計劃作出所需之供款。

透過損益支銷之退休福利計劃成本指本集團向基金應付之供款。

(ii) 短期僱員福利

短期僱員福利指預計在僱員提供相關服務之報告期間結算日後十二個月以前將全數結付之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

僱員可享有之年假於僱員應享有時確認。本集團就截至報告期末僱員已提供服務而可享有之年假之估計負債作出撥備。

非累計有薪假期(如病假及產假)於休假時方予確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(k) 借貸成本

符合條件的資產(即需要相當長時間才能準備就緒以用於擬定用途或出售的資產)的購置、建造或生產直接應佔的借貸成本，計入該等資產的成本，直至該等資產大致準備就緒以用於擬定用途或出售為止。

相關資產準備就緒以用於擬定用途或出售後仍未償還的任何指定借貸，計入一般借貸池，用於計算一般借貸的資本化比率。指定借貸用於符合條件的資產前作暫時投資所賺取的投資收入，於符合資格撥充資本的借貸成本扣減。所有其他借貸成本均在其產生期間於損益確認。

(l) 政府補貼

政府補貼在直至有合理保證本集團將會符合補貼所附條件及將收取補助金時方會予以確認。

作為已產生開支或虧損的補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取的政府補貼，乃於其成為可收取的期間於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(m) 稅項

年度所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據日常業務的溢利或虧損，對就所得稅而言毋須課稅或不可扣減的項目作出調整，並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。應付或應收即期稅項金額為預期將支付或收取稅項金額的最佳估計，而該金額反映與所得稅有關的任何不確定性。

遞延稅項乃按就財務報告而言的資產及負債賬面值與就稅務而言的相應金額之間的暫時差額確認。除不可扣稅商譽，以及於附屬公司及聯營公司的投資產生的應課稅暫時差額(倘本集團可控制暫時差額的撥回，且暫時差額於可見將來可能不會撥回)外，就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。倘可能動用應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額，則確認遞延稅項資產。倘暫時差額產生自初始確認交易涉及的資產及負債(業務合併除外)，且既不影響應課稅溢利又不影響會計溢利，並且在交易發生時並無產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則相關遞延稅項資產及負債不予確認。此外，倘暫時差額產生自初始確認商譽，則遞延稅項負債不予確認。遞延稅項乃按適用於資產或負債的賬面值獲變現或結算的預期方式及於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量，且可反映與所得稅有關的任何不確定性。

當有合法可執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且與同一稅務機關徵收的所得稅有關，而本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

遞延稅項資產的賬面值於各報告日期進行檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時予以調減。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(m) 稅項(續)

所得稅乃於損益確認，除非該等稅項與於其他全面收益確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認或倘其與直接於權益確認的項目有關，則該等稅項亦直接於權益確認。

就計量以公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，有關本集團投資物業的遞延稅項乃根據完全通過使用追回賬面金額的稅務後果計量。

(n) 現金及現金等值

綜合財務狀況表中列示的現金及現金等值包括：(i)現金，包括手頭現金及活期存款，但不包括受到監管限制而不再符合現金定義的銀行結餘；及(ii)現金等值，包括短期(通常原有期限為三個月或更短)、高流動性、可隨時轉換為已知金額的現金且價值變動風險極低的投資。持有現金等值的目的是為了履行短期現金承諾，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值包括上文定義的現金及現金等值，扣除按要求償還且構成本集團現金管理組成部分的未償還銀行透支(如有)。

本集團所用受到第三方合約限制的銀行結餘計入現金，除非相關限制導致銀行結餘不再符合現金定義。影響銀行結餘使用情況的合約限制於附註37披露。倘使用現金的合約限制於報告期末後12個月以上仍然有效，則相關金額於綜合財務狀況表中分類為非流動。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

4. 重大會計政策資料(續)

(o) 非金融資產之減值

於各報告期末，本集團審閱下列資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損，或過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少：

— 物業、廠房及設備；

— 使用權資產；

— 商譽；及

— 於附屬公司及聯營公司之權益。

倘資產的可收回金額(即公允價值減出售成本與使用價值的較高者)估計少於其賬面值，該資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘其後撥回減值虧損，則該項資產的賬面值上升至經修訂後的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不能超過假設該資產過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

使用價值乃根據預期自資產或現金產生單位(「現金產生單位」)產生的估計未來現金流量，並使用反映當前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位特定的風險之稅前貼現率將其貼現至現值。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用本集團會計政策(詳述於附註4)時，乃要求本公司董事作出判斷，並對資產與負債之賬面值作出未能即時從其他來源獲得的估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被認為屬相關之因素而作出。實際業績可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內確認；或倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

應用本集團會計政策時之關鍵判斷

於應用會計政策過程中，本公司董事已作出下列對綜合財務報表所確認金額有最重大影響之判斷(涉及估計者，其於下文處理)。

(a) 投資物業之遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量之投資物業產生之遞延稅項，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合，並認為本集團之投資物業以隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益為目標之業務模式持有。因此，本公司董事認為，所有本集團之投資物業均於此業務模式內持有。因此，與本集團投資物業有關之遞延稅項已按透過使用全數收回賬面值的稅務後果計量。

(b) 信貸風險顯著增加

誠如附註4所述，預期信貸虧損就第一階段資產按等於12個月預期信貸虧損的撥備計量，或就第二階段或第三階段資產按全期預期信貸虧損的撥備計量。如一項資產自初步確認後其信貸風險顯著增加，則其轉移至第二階段。香港財務報告準則第9號並沒有對信貸風險顯著增加的構成要素進行定義。評估一項資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮合理可依的定量及定性前瞻性資料。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

主要不確定估計來源

下文為有關日後主要假設及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源，而該等假設及不確定估計或會造成須對下一個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

(a) 投資物業的公允價值

本集團委任獨立合資格專業估值師，以評估投資物業之公允價值。於釐定公允價值時，獨立合資格專業估值師已採用估值方法，當中涉及若干估計。本集團管理層已作出判斷，並信納估值方法及所用輸入資料能反映當前市況。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業之賬面值為475,114,000港元(二零二四年：525,392,000港元)。

附註16提供於釐定投資物業之公允價值估值時使用之估值技巧、重要假設及關鍵輸入數據有關之詳細資料。

(b) 物業、廠房及設備以及使用權資產之減值評估

物業、廠房及設備及使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須進行判斷及估計，尤其評估：(i)是否有事件已發生或有任何指標可能影響資產淨值；(ii)資產賬面值是否能夠以可收回金額支持，如為使用價值，即按照持續使用資產估計的未來現金流量的淨現值；及(iii)將應用於估計可收回金額的適當關鍵假設。當無法估計個別資產(包括使用權資產)的可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。更改假設及估計可能嚴重影響可收回金額。

於二零二五年十二月三十一日，物業、廠房及設備及使用權資產的賬面值分別為1,662,578,000港元(二零二四年：1,541,635,000港元)及84,138,000港元(二零二四年：86,605,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

5. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源(續)

主要不確定估計來源(續)

(c) 應收貿易賬項之減值評估

本集團管理層根據應收貿易賬項之信貸風險估計應收貿易賬項預期信貸虧損之減值虧損金額。根據預期信貸虧損模式計算的減值虧損金額按照根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收到的所有現金流量之間的差額計算，並按於初步確認時釐定的實際利率貼現。倘未來現金流量低於預期，或因事實及情況變化而下調，則可產生重大減值虧損。

於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬面值為166,542,000港元(扣除信貸虧損撥備8,727,000港元)(二零二四年：143,791,000港元(扣除信貸虧損撥備7,226,000港元))。

(d) 可供出售發展中物業及持作出售物業之撥備

本集團定期審閱可供出售發展中物業及持作出售之物業之估計可變現淨值，以評估當估計可變現淨值下降至低於相關賬面值時，是否須對可供出售發展中物業及持作出售之物業作出任何撥備。本集團管理層已考慮現行市況及內部可用資料，以及運用大量判斷而作出該等估計。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，已就可供出售發展中物業及持作出售之物業分別計提撥備23,860,000港元(二零二四年：10,957,000港元)及10,322,000港元(二零二四年：1,664,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之收入		
醫院費用及收費	**1,582,283**	1,581,036
樓宇管理費用	**6,068**	2,783
提供護老相關服務及營養品銷售	**42,200**	36,682
物業銷售	**155**	105
	1,630,706	1,620,606
來自其他來源之收入		
租金收入	**7,474**	6,593
	1,638,180	1,627,199

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類

截至二零二五年十二月三十一日止年度

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	**579,282**	**—**	**—**	**579,282**
—門診醫療服務	**400,446**	**—**	**—**	**400,446**
—其他醫療服務	**21,606**	**—**	**—**	**21,606**
—體檢服務	**123,585**	**—**	**—**	**123,585**
—藥品銷售	**457,364**	**—**	**—**	**457,364**
樓宇管理費用	**—**	**6,068**	**—**	**6,068**
護老相關服務	**—**	**35,541**	**—**	**35,541**
營養品銷售	**—**	**6,659**	**—**	**6,659**
物業銷售	**—**	**—**	**155**	**155**
總額	**1,582,283**	**48,268**	**155**	**1,630,706**
收入確認時間				
時點	**821,248**	**20,451**	**155**	**841,854**
隨時間	**761,035**	**27,817**	**—**	**788,852**
總額	**1,582,283**	**48,268**	**155**	**1,630,706**

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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	568,299	—	—	568,299
—門診醫療服務	445,723	—	—	445,723
—其他醫療服務	27,541	—	—	27,541
—體檢服務	111,952	—	—	111,952
—藥品銷售	427,521	—	—	427,521
樓宇管理費用	—	2,783	—	2,783
護老相關服務	—	30,300	—	30,300
營養品銷售	—	6,382	—	6,382
物業銷售	—	105	—	105
總額	1,581,036	39,570	—	1,620,606
收入確認時間				
時點	844,549	15,854	—	860,403
隨時間	736,487	23,716	—	760,203
總額	1,581,036	39,570	—	1,620,606

所有來自客戶合約之收入均產生自中國。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

6. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	醫療	**護老**	**物業開發**
	千港元	**千港元**	**千港元**
分類資料內披露之收入	**1,582,283**	**51,463**	**155**
減：租金收入	**—**	**(3,195)**	**—**
來自客戶合約之收入	**1,582,283**	**48,268**	**155**

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	醫療	護老	物業開發
	千港元	千港元	千港元
分類資料內披露之收入	1,581,036	41,827	—
減：租金收入	—	(2,257)	—
來自客戶合約之收入	1,581,036	39,570	—

(b) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價以及預期確認收入的時間如下：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
一年內	**56,877**	75,545
超過一年但未過兩年	**1,388**	1,870
超過兩年	**4,919**	6,879
	63,184	84,294

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 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。

截至二零二五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租賃以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。

經營分類及可呈報分類之會計政策與本集團會計政策相同。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 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：

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	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
出售持作買賣投資之所得款項總額	—	—	—	—	—	—	—
收入	**1,582,283**	**51,463**	**155**	**4,279**	**—**	**—**	**1,638,180**
分類溢利／(虧損)	**119,077**	**(107,195)**	**(3,928)**	**(19,480)**	**(48)**	**4,159**	**(7,415)**
未分配：							
其他收益及虧損以及其他收入							**21,222**
匯兑收益淨額							**8,115**
中央公司支出							**(22,307)**
融資成本							**(84)**
除税前虧損							**(469)**

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	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
出售持作買賣投資之所得款項總額	—	—	—	—	—	—	—
收入	1,581,036	41,827	—	4,336	—	—	1,627,199
分類溢利／(虧損)	119,991	(46,334)	(4,000)	(8,363)	1,301	(1,762)	60,833
未分配：							
其他收益及虧損以及其他收入							31,443
匯兑虧損淨額							(15,244)
中央公司支出							(20,028)
除税前溢利							57,004

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、若干匯兑收益／(虧損)淨額、中央公司支出以及若干融資成本。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 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：

於二零二五年十二月三十一日

	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
分類資產	**2,036,034**	**585,823**	**30,940**	**279,128**	**126**	**36,036**	**2,968,087**
公司資產							**580,447**
綜合資產							**3,548,534**
分類負債	**1,060,674**	**574,772**	**40,680**	**5,517**	**1,115**	**—**	**1,682,758**
公司負債							**7,036**
綜合負債							**1,689,794**

於二零二四年十二月三十一日

	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
分類資產	1,906,411	667,677	52,184	200,499	621	5,223	2,832,615
公司資產							706,262
綜合資產							3,538,877
分類負債	1,032,871	553,099	46,612	1,569	1,515	—	1,635,666
公司負債							8,382
綜合負債							1,644,048

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

就監控分類表現及在分類之間分配資源而言：

- 所有資產分配至經營及可報告分類，惟不包括若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、按公允價值計入損益之金融資產、若干按金、預付款項及其他應收賬項及若干銀行結餘及現金。

- 所有債務分配至經營及可報告分類，惟不包括若干按金、預收款項及應計費用及若干租賃負債。

其他分類資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	醫療	護老	物業開發	物業投資	財務服務	證券買賣及投資	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計量分類業績或分類資產時(計入)/扣除之金額								
銀行存款之利息收入	(622)	(5)	–	(159)	–	–	(21,012)	(21,798)
融資成本	6,875	15,408	–	6	–	–	84	22,373
終止確認一項使用權資產及一項租賃負債淨額	39	–	–	–	–	–	–	39
所得稅開支	20,337	–	–	–	–	–	–	20,337
物業、廠房及設備之折舊	81,902	6,340	326	24	–	–	1,314	89,906
使用權資產之折舊	2,406	–	–	–	–	–	1,162	3,568
購置物業、廠房及設備之預付款項之添置	19,446	–	–	–	–	–	–	19,446
物業、廠房及設備之添置	182,979	9,933	–	179	–	–	182	193,273
投資物業之公允價值虧損	–	52,193	–	21,877	–	–	–	74,070
持作買賣之投資公允價值收益	–	–	–	–	–	(4,233)	–	(4,233)
可供出售之發展中物業之撥備	–	22,008	1,852	–	–	–	–	23,860
持作出售之物業之撥備	–	9,328	994	–	–	–	–	10,322
撇銷物業、廠房及設備	1,497	–	–	–	–	–	–	1,497
應收貿易賬項減值虧損淨額	7,118	1	–	–	–	–	–	7,119
按金及其他應收賬項減值虧損淨額	14	–	–	–	–	–	–	14
匯兑收益淨額	–	–	–	–	–	(11)	(8,115)	(8,126)

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	醫療	護老	物業開發	物業投資	財務服務	證券買賣及投資	未分配	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計量分類業績或分類資產時(計入)/扣除之金額								
銀行存款之利息收入	(1,049)	(5)	–	–	–	–	(31,443)	(32,497)
終止確認一項使用權資產及一項租賃負債淨額	(5,502)	–	–	–	–	–	–	(5,502)
融資成本	12,209	16,900	–	5	–	–	–	29,114
所得稅開支/(抵免)	25,848	(10,820)	–	–	–	–	–	15,028
物業、廠房及設備之折舊	84,704	5,837	–	–	–	–	854	91,395
使用權資產之折舊	5,618	–	–	–	–	–	294	5,912
購置物業、廠房及設備之預付款項之添置	10,374	–	–	–	–	–	–	10,374
物業、廠房及設備之添置	178,229	21	–	–	–	–	1,740	179,990
投資物業之公允價值虧損	–	6,241	–	10,680	–	–	–	16,921
持作買賣之投資公允價值虧損	–	–	–	–	–	1,673	–	1,673
可供出售之發展中物業之撥備	–	8,457	2,500	–	–	–	–	10,957
持作出售之物業之撥備	–	1,163	501	–	–	–	–	1,664
物業、廠房及設備之減值虧損	–	1,368	–	–	–	–	–	1,368
撇銷物業、廠房及設備	16,404	–	–	–	–	–	–	16,404
撥回應收貸款減值虧損	–	–	–	–	(500)	–	–	(500)
應收貿易賬項減值虧損淨額	9,636	(87)	–	–	–	–	–	9,549
按金及其他應收賬項減值虧損淨額	1,310	–	–	–	–	–	–	1,310
撇減存貨	954	–	–	–	–	–	–	954
沒收已付租金按金	1,580	–	–	–	–	–	–	1,580
匯兑虧損淨額	–	–	–	–	–	–	15,244	15,244

有關主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無客戶個別佔有本集團總收入之10%或以上。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

地區分類資料

本集團之財務服務以及證券買賣及投資主要於香港進行。本集團於物業投資之運營於香港及中國進行。本集團醫療、護老及物業開發之營運於中國進行。

按客戶及資產所在位置分類，本集團來自外部客戶之收入以及非流動資產之資料(投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產及購置物業、廠房及設備之預付款項之所在地)詳述如下：

	來自外部客戶之收入		非流動資產(附註)	
	二零二五年	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
中國	**1,633,901**	1,622,863	**2,054,834**	1,978,251
香港	**4,279**	4,336	**193,638**	199,268
	1,638,180	1,627,199	**2,248,472**	2,177,519

附註：非流動資產不包括金融工具。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損以及其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持作買賣投資之公允價值收益／(虧損)	**4,233**	(1,673)
投資物業之公允價值虧損	**(74,070)**	(16,921)
匯兑收益／(虧損)淨額	**8,126**	(15,244)
應收貿易賬項減值虧損淨額	**(7,119)**	(9,549)
按金及其他應收賬項減值虧損淨額	**(14)**	(1,310)
撇減存貨	**—**	(954)
物業、廠房及設備之減值虧損	**—**	(1,368)
撇銷物業、廠房及設備	**(1,497)**	(16,404)
可供出售之發展中物業之撥備	**(23,860)**	(10,957)
持作出售之物業之撥備	**(10,322)**	(1,664)
政府補助金(附註)	**8,560**	7,577
銀行存款之利息收入	**21,798**	32,497
銷售視覺輔助產品	**2,902**	1,837
臨床培訓服務	**4,520**	4,124
停車場及食堂承包收入	**1,480**	391
購物及醫院其他地區之租金收入	**2,823**	3,680
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	**39**	5,502
其他雜項收入	**5,706**	2,467
	(56,695)	(19,549)

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。

9. 融資成本

融資成本指以下各項之利息：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息來自：		
銀行及其他借貸	**32,193**	31,889
租賃負債	**97**	2,344
	32,290	34,233
減：資本化利息	**(9,917)**	(5,119)
	22,373	29,114

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

不論本公司或其附屬公司承諾如何，已付予或由各董事及主要行政人員收取之酬金如下：

	截至二零二五年十二月三十一日止年度				
董事姓名	董事袍金 千港元	薪金及其他福利 千港元	業績相關花紅 千港元	退休福利計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事(附註(a))					
江木賢先生	—	**2,080**	—	**18**	**2,098**
郭美保先生	—	**1,424**	—	**145**	**1,569**
周海英先生(附註(d))	—	—	—	—	—
非執行董事(附註(b))					
高兆元先生(附註(e))	—	—	—	—	—
李成輝先生(附註(f))	—	—	—	—	—
王大鈞先生(附註(g))	—	—	—	—	—
張園園女士(附註(h))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事(附註(c))					
夏曉寧博士	**150**	—	—	—	**150**
王永權博士	**180**	—	—	—	**180**
楊麗琛女士	**150**	—	—	—	**150**
曹丹先生(附註(j))	**151**	—	—	—	**151**
	631	**3,504**	—	**163**	**4,298**

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

董事姓名	截至二零二四年十二月三十一日止年度 董事袍金 千港元	薪金及其他福利 千港元	業績相關花紅 千港元	退休福利計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
執行董事(附註(a))					
江木賢先生	—	2,080	—	18	2,098
郭美保先生	—	1,437	—	150	1,587
周海英先生(附註(d))	—	—	—	—	—
非執行董事(附註(b))					
高兆元先生(附註(e))	150	—	—	—	150
李成輝先生(附註(f))	150	—	—	—	150
王大鈞先生(附註(g))	150	—	—	—	150
張園園女士(附註(h))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事(附註(c))					
張健先生(附註(i))	150	—	—	—	150
夏曉寧博士	150	—	—	—	150
王永權博士	180	—	—	—	180
楊麗琛女士	150	—	—	—	150
曹丹先生(附註(j))	1	—	—	—	1
	1,081	3,517	—	168	4,766

附註：

(a) 上文所示執行董事之薪酬主要就彼等管理本公司及本集團事務提供之服務而支付。

(b) 上文所示非執行董事之薪酬主要就彼等擔任本公司董事提供之服務而支付。

(c) 上文所示獨立非執行董事之薪酬主要就彼等擔任本公司董事提供之服務而支付。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

10. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

附註:(續)

(d) 根據周海英先生的服務協議,彼將不會收取董事酬金。於二零二六年一月十六日,周海英先生獲調任為本公司之非執行董事。

(e) 高兆元先生不會收取董事酬金,自二零二五年一月一日起生效。

(f) 李成輝先生不會收取董事酬金,自二零二五年一月一日起生效。

(g) 王大鈞先生不會收取董事酬金,自二零二五年一月一日起生效。

(h) 張園園女士於二零二四年十二月三十日獲委任為非執行董事。根據張園園女士的委任函,彼不會收取董事酬金。

(i) 張健先生於二零二四年十二月三十日辭任獨立非執行董事。

(j) 曹丹先生於二零二四年十二月三十日獲委任為獨立非執行董事。

江木賢先生及郭美保先生亦為本公司最高行政人員,上文披露彼等之酬金包括截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度彼等作為最高行政人員提供服務之酬金。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度,概無本公司最高行政人員或任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註40所披露者外,於年末或年內任何時間,本公司概無訂立任何與本集團業務有關而本公司董事及董事之關連人士直接或間接擁有重大權益之其他重大交易、安排和合約。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

11. 五名最高薪人士

於本年度內，本集團五名最高薪人士包括本公司兩名(二零二四年：兩名)董事，其酬金詳情載於附註10。其餘三名(二零二四年：三名)非本公司董事或最高行政人員之最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
薪金及其他福利	**3,666**	3,081
酌情花紅	**364**	722
退休福利計劃供款	**490**	420
	4,520	4,223

酬金介乎下列範圍：

	人數	
	二零二五年	二零二四年
1,000,001港元至1,500,000港元	**2**	2
1,500,001港元至2,000,000港元	**1**	1

12. 所得稅開支

所得稅已於損益確認如下：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	**20,337**	25,848
過往年度超額撥備	**—**	(10,820)
	20,337	15,028
遞延稅項(附註33)		
暫時差額之產生及撥回	**—**	—
	20,337	15,028

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 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(「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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

根據綜合損益表，本年度稅項可與除稅前(虧損)／溢利作對賬，詳情如下：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅前(虧損)／溢利	**(469)**	57,004
按地方所得稅稅率16.5%之稅項	**(77)**	9,406
不可減免支出之稅項影響	**34,378**	10,292
毋須課稅收入之稅項影響	**(11,613)**	(6,567)
動用過往未確認稅項虧損及其他可扣減暫時差額之稅項影響	**(16,537)**	(25,388)
未確認稅項虧損及其他可扣減暫時差額之稅項影響	**5,992**	31,867
過往年度超額撥備	**—**	(10,820)
附屬公司不同稅率之影響	**8,194**	6,238
所得稅開支	**20,337**	15,028

13. 年度(虧損)／溢利

年度(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
核數師酬金	**2,049**	2,058
物業、廠房及設備之折舊	**89,906**	91,395
使用權資產之折舊	**3,568**	5,912
物業、廠房及設備之撇銷	**1,497**	16,404
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)	**587,189**	573,972
產生租金收入之投資物業直接經營開支	**189**	218
並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	**687**	664
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）	**662,133**	633,664

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

14. 股息

本年度確認為向本公司普通股東分派的股息：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
二零二四年末期股息每股普通股2港仙 （二零二四年：二零二三年末期股息1港仙）	**21,663**	10,860

本公司董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何股息(二零二四年：每股普通股2港仙)。

15. 每股(虧損)／盈利

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
(虧損)／溢利		
計算本公司擁有人應佔本年度每股基本(虧損)／盈利所依據之(虧損)／溢利	**(26,816)**	28,773

	二零二五年	二零二四年
股份數目		
計算每股基本(虧損)／盈利之普通股加權平均數	**1,083,129,101**	1,086,000,827

每股基本(虧損)／盈利的計算乃根據本公司擁有人應佔年度虧損26,816,000港元(二零二四年：溢利28,773,000港元)及普通股加權平均數1,083,129,101股普通股(二零二四年：1,086,000,827股普通股)(經調整以反映於年內購回股份之影響)。

由於截至二零二五年及二零二四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(虧損)／盈利。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業

	已竣工投資物業 千港元
公允價值	
於二零二四年一月一日	545,920
於損益內確認之公允價值減少	(16,921)
匯兑差額	(3,607)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	525,392
轉撥自持作出售之發展中物業	17,660
於損益內確認之公允價值減少	(74,070)
匯兑差額	6,132
於二零二五年十二月三十一日	**475,114**

本集團根據經營租賃持有，以賺取租金或資本增值之所有物業權益，乃利用公允價值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

已抵押之投資物業之詳情載於附註37。

估值進程

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團以公允價值計量其投資物業。投資物業由普敦國際評估控股有限公司(「普敦國際評估」)重估，普敦國際評估為與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師。

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。本集團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，以符合本集團的年度報告日期。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

估值進程(續)

於各財政年度末，本集團管理層：

- 核實由普敦國際評估進行的獨立估值之所有主要輸入數據
- 評估物業估值隨市場趨勢之變化
- 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。

多年來概無轉入或轉出第三級。

多年來所使用的估值技術並無變化。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(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
於二零二五年十二月三十一日					
位於香港之工業物業單位	**156,700**	投資法	(i) 復歸收益率 (ii) 個別單位之平均市場單位租金	4.00%至4.20% 每月每平方英尺16港元至17港元	減少 增加
位於香港之土地	**17,400**	直接比較法	市場單價	每平方英尺185港元至365港元	增加
位於中國之商業及住宅物業單位	**285,458**	投資法	(i) 復歸收益率 (ii) 個別單位之平均市場單位租金	4.75%至5.00% 每月每平方米人民幣(「人民幣」)13元至人民幣46元	減少 增加
位於中國之辦公室單位	**15,556**	投資法	(i) 復歸收益率 (ii) 個別單位之平均市場單位租金	6.00% 每月每平方米人民幣61元	減少 增加
	475,114				

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(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 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
於二零二四年十二月三十一日					
位於香港之工業物業單位	176,700	投資法	(i) 復歸收益率	3.80%	減少
			(ii) 個別單位之平均市場單位租金	每月每平方英尺16港元至18港元	增加
位於香港之土地	16,900	直接比較法	市場單價	每平方英尺193港元至347港元	增加
位於中國之商業及住宅物業單位	331,792	投資法	(i) 復歸收益率	4.25%至4.30%	減少
			(ii) 個別單位之平均市場單位租金	每月每平方米人民幣14元至人民幣52元	增加
	525,392				

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	於香港之租賃土地及樓宇	租賃物業裝修	於中國之醫院大樓	於中國之其他樓宇	在建工程	電腦、醫療及電子設備	傢俬及裝置	辦公室設備	車輛	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本										
於二零二四年一月一日	3,905	39,242	1,336,547	222,837	163,618	520,955	29,620	21,414	3,481	2,341,619
添置	—	1,740	—	—	146,683	30,803	305	337	122	179,990
轉撥	—	—	21,214	—	(21,214)	—	—	—	—	—
撇銷	—	(17,458)	—	—	—	(18,353)	(8)	(177)	—	(35,996)
匯兑差額	—	(232)	(6,285)	(2,662)	(3,645)	(4,187)	(147)	(234)	(39)	(17,431)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	3,905	23,292	1,351,476	220,175	285,442	529,218	29,770	21,340	3,564	2,468,182
添置	—	12,287	—	—	123,766	54,537	460	1,575	648	193,273
撇銷	—	—	—	—	—	(10,059)	(666)	(1,439)	—	(12,164)
匯兑差額	—	521	20,648	2,630	4,795	8,919	330	476	94	38,413
於二零二五年十二月三十一日	**3,905**	**36,100**	**1,372,124**	**222,805**	**414,003**	**582,615**	**29,894**	**21,952**	**4,306**	**2,687,704**

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

	於香港之租賃土地及樓宇	租賃物業裝修	於中國之醫院大樓	於中國之其他樓宇	在建工程	電腦、醫療及電子設備	傢俬及裝置	辦公室設備	車輛	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
累計折舊及減值										
於二零二四年一月一日	1,599	3,031	521,412	59,831	—	238,154	20,335	10,940	2,873	858,175
本年度撥備	100	2,076	36,544	10,413	—	39,104	1,764	977	417	91,395
減值	—	—	—	—	—	—	1,368	—	—	1,368
撇銷	—	(2,684)	—	—	—	(16,741)	(7)	(160)	—	(19,592)
匯兑差額	—	(149)	(437)	(715)	—	(3,184)	(150)	(128)	(36)	(4,799)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,699	2,274	557,519	69,529	—	257,333	23,310	11,629	3,254	926,547
本年度撥備	100	1,812	37,032	6,880	—	40,813	2,017	875	377	89,906
撇銷	—	—	—	—	—	(9,229)	(80)	(1,358)	—	(10,667)
匯兑差額	—	—	7,102	830	—	8,728	2,352	247	81	19,340
於二零二五年十二月三十一日	**1,799**	**4,086**	**601,653**	**77,239**	**—**	**297,645**	**27,599**	**11,393**	**3,712**	**1,025,126**
賬面值										
於二零二五年十二月三十一日	**2,106**	**32,014**	**770,471**	**145,566**	**414,003**	**284,970**	**2,295**	**10,559**	**594**	**1,662,578**
於二零二四年十二月三十一日	2,206	21,018	793,957	150,646	285,442	271,885	6,460	9,711	310	1,541,635

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

在建工程指位於中國正在建設當中之醫院大樓及護老院。

已抵押之物業、廠房及設備之詳情載列於附註37。

減值評估

鑒於護老業務近年持續錄得虧損，本集團管理層認為有跡象顯示資產已出現減值，故對護老分部內若干物業、廠房及設備進行減值評估。

在不可能單獨估計可收回金額的情況下，本集團估計資產所屬的護老分部內若干物業、廠房及設備的可收回金額，包括於可確立合理及一致基準時分配公司資產。各現金產生單位指本集團護老業務營運。

若干物業、廠房及設備的可收回金額乃根據其公允價值減出售成本釐定。本集團採用直接比較法估計資產的公允價值減出售成本，該方法乃以近期類似物業的交易價格為基礎，並就物業的性質、地點及狀況進行調整。公允價值計量歸入公允價值層級第三級。相關資產已減值至其可收回金額120,923,000港元(2024年：117,976,000港元)，即其年末賬面值，而年內與該等資產相關的職能的損益中已確認減值虧損金額為零港元(2024年：1,368,000港元)。

18. 使用權資產

	租賃土地 千港元	租賃物業 千港元	總額 千港元
於二零二四年一月一日	86,746	33,826	120,572
添置	—	3,487	3,487
折舊	(1,997)	(3,915)	(5,912)
終止確認	—	(30,622)	(30,622)
匯兑差額	(911)	(9)	(920)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	83,838	2,767	86,605
折舊	(2,341)	(1,227)	(3,568)
終止確認	—	(668)	(668)
匯兑差額	1,769	—	1,769
於二零二五年十二月三十一日	**83,266**	**872**	**84,138**

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

18. 使用權資產(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
使用權資產折舊費用	**3,568**	5,912
租賃負債之利息開支(計入融資成本)	**97**	2,344
與短期租賃有關之開支(計入貨物及服務成本以及行政支出)	**4,742**	8,097

租賃之現金流出總額之詳情載列於附註45(b)。

於兩個年度，本集團租賃多個辦公室作其營運。截至二零二五年十二月三十一日止年度，租賃合約之固定年期為2年(二零二四年：2年至3年)。租期按個別基準磋商，並載有不同條款及條件。於釐定租賃年期及評估不可撤銷期間之長短時，本集團應用合約之定義及釐定合約可強制執行之期間。

此外，本集團擁有若干醫院及樓宇。本集團為該等物業權益(包括有關租賃土地)的登記擁有人。收購該等物業權益時已作出一次性預付款。該等自有物業的租賃土地組成部分僅於付款能可靠分配時方單獨呈列。

已抵押之使用權資產之詳情載於附註37。

租賃限制或契約

此外，於二零二五年十二月三十一日，確認租賃負債為806,000港元(二零二四年：2,825,000港元)，其相關使用權資產為872,000港元(二零二四年：2,767,000港元)。除出租人持有之租賃資產之擔保權益外，租賃協定並無附加任何契諾。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

19. 於聯營公司之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非上市投資：		
應佔資產淨值	**—**	—

於報告期末，本集團於下列聯營公司擁有權益：

實體名稱	**公司成立結構**	**成立／註冊國家／地點**	**主要營運地點**	**持有股份類別**	**於二零二五年十二月三十一日本集團所持股份數目／繳足資本**	**本集團持有已發行股本面值比例**		**持有投票權比例**		**主要業務**
						二零二五年	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年	
						%	%	**%**	%	
普林電子有限公司(附註)	註冊成立	香港	香港	普通股	不適用(二零二四年：2)	**不適用**	40	**不適用**	40	無業務
焦作同仁醫療實業有限公司	註冊成立	中國	中國	註冊	人民幣13,000,000元 (二零二四年： 人民幣13,000,000元)	**21.67**	21.67	**21.67**	21.67	終止業務

附註：普林電子有限公司已於二零二五年完成撤銷註冊申請程序。

該等聯營公司對本集團而言並不重大。

20. 按公允價值計入損益之金融資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
指定為按公允價值計入損益之金融資產：		
會籍債券	**2,151**	2,151

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

21. 商譽

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
成本		
於一月一日	**30,665**	31,002
匯兑差額	**681**	(337)
於十二月三十一日	**31,346**	30,665
累計減值虧損		
於一月一日	**30,665**	31,002
匯兑差額	**681**	(337)
於十二月三十一日	**31,346**	30,665
賬目值		
於十二月三十一日	**—**	—

於業務合併中收購之商譽按收購事項分配至本集團向退休社區提供護老及醫療服務業務之現金產生單位(「護老及醫療服務業務之現金產生單位」),該現金產生單位預期會從該業務合併中受惠。

鑒於護老及醫療服務業務之現金產生單位於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現欠佳,於二零二零年十二月三十一日,護老及醫療服務業務之現金產生單位項下之現金流量預測,尤其是就經營護理醫院(上海德頤護理院,「德頤醫院」)而言,未獲達成;預期德頤醫院需要額外時間進行德頤醫院第一階段滿負荷運營;及由於德頤醫院第二階段開發延遲,截至二零二一年十二月三十一日止年度,本集團已修訂其護老及醫療服務業務之現金產生單位之現金流量預測及商譽已全額減值。

22. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
藥品	**32,516**	33,304
醫用耗材	**13,513**	11,725
	46,029	45,029

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

23. 可供出售之發展中物業及持作出售之物業

可供出售之發展中物業

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
於一月一日	**165,414**	177,973
撥備	**(23,860)**	(10,957)
轉撥至投資物業	**(17,660)**	—
匯兑差額	**2,557**	(1,602)
於十二月三十一日	**126,451**	165,414
可供出售之發展中物業：		
— 預期於超過12個月後變現	**126,451**	165,414

本集團可供出售之發展中物業位於中國。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，就可供出售之發展中物業作出撥備23,860,000港元(二零二四年：10,957,000港元)。

持作出售之物業

本集團持作出售之物業均位於中國。所有持作出售之物業均按成本及可變現淨值之較低者列賬。本公司董事認為，持作出售之物業預期將於12個月內變現。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，就持作出售之物業作出撥備10,322,000港元(二零二四年：1,664,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

24. 持作買賣之投資

持作買賣之投資包括：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
股本證券，按公允價值：		
一於香港上市	**3,785**	3,593
一於澳洲上市	**30,685**	1,059
一於菲律賓上市	**264**	299
	34,734	4,951

上述金融資產之賬面值根據香港財務報告準則第9號按公允價值計入損益計量。

上述投資指上市股本證券投資，為本集團提供機會透過股息收入及公允價值收益獲得回報。該等投資並無固定到期日或票面息率。

本集團持作買賣之投資之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
香港	**3,785**	3,593
澳元(「澳元」)	**30,685**	1,059
菲律賓比索(「比索」)	**264**	299
	34,734	4,951

上市證券之公允價值乃基於當前買入價。

已抵押之持作買賣之投資之詳情載於附註37。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 應收貿易賬項、按金、預付款項及其他應收賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬項：		
由醫院營運及護老相關服務營運所產生之應收貿易賬項	**174,393**	150,141
財務服務之應收賬項	**876**	876
	175,269	151,017
減：信貸虧損撥備	**(8,727)**	(7,226)
	166,542	143,791
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	**34,495**	29,324
於財務機構之按金及應收賬項	**1,272**	763
	35,767	30,087
減：信貸虧損撥備	**(1,340)**	(1,295)
	34,427	28,792

於二零二四年一月一日，來自客戶合約之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備)為83,486,000港元。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

25. 應收貿易賬項、按金、預付款項及其他應收賬項(續)

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應收貿易賬項之賬齡分析：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
0–30日	**103,744**	109,664
31–60日	**26,964**	10,110
61–90日	**6,170**	5,243
91–365日	**28,672**	16,055
超過365日	**8,843**	9,069
	174,393	150,141

於二零二五年十二月三十一日，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37,515,000港元(二零二四年：25,124,000港元)。於已逾期結餘中，26,592,000港元(二零二四年：14,666,000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。

應收賬項減值評估詳情載於附註43(c)(i)及43(c)(ii)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

26. 應收貸款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
定息貸款	**94,715**	94,715
減：信貸虧損撥備	**(94,715)**	(94,715)
	—	—

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(「借款人」)提供的有抵押貸款。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，由於抵押品價值的不利發展(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)以及應收貸款已於二零二一年悉數減值，本公司董事認為，應收貸款及／相關抵押品變現的估計現金流量預期為零。

減值評估之詳情載於附註43(c)(iii)。

27. 有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有抵押銀行存款	**76,045**	—
受限制銀行存款	**1,274**	7,518
銀行結餘及現金	**743,016**	885,428
	820,335	892,946

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

27. 有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金(續)

於報告期末，本集團之有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘按市場年利率計息如下：

	二零二五年	二零二四年
有抵押銀行存款	**2.90%–3.14%**	—
受限制銀行存款	**0.00%–0.05%**	0.10%–0.95%
銀行結餘	**0.01%–4.27%**	0.01%–4.78%

本集團之有抵押銀行存款、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金之賬面值乃以下列貨幣列值：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
港元	**398,537**	536,590
美元(「美元」)	**258,490**	26,467
澳元	**—**	135,600
人民幣	**163,308**	194,289
	820,335	892,946

本集團之有抵押銀行存款指附註37所載本集團予以抵押以為若干借貸作擔保的存款。該等存款受監管限制，因此本集團不可將其用作為一般用途。

於二零二四年十二月三十一日，本集團受限制銀行存款7,065,000港元主要指存入指定銀行賬戶的存款，只能在指定法律訴訟中用作保證金。截至二零二五年十二月三十一日止年度，該等結餘已於法律訴訟結束後退還。

銀行結餘及現金包括銀行存款按每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期銀行存款存放於銀行，原到期日為三個月或以下。

於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國以人民幣計值的有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金為163,282,000港元(二零二四年：194,269,000港元)。人民幣兑換為外幣須受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定所規限。

減值評估之詳情載於附註43(c)(iv)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

28. 應付貿易賬項、按金、預收款項及應計費用以及其他應付賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動：		
由醫院營運及護老相關服務營運所產生之應付貿易賬項	**139,345**	133,439
按金、預收款項及應計費用：		
應付票據	**—**	50,000
可供出售之發展中物業及持作出售之物業之應付建築費用	**29,478**	28,837
分類為物業，廠房及設備之醫院物業的應付建築費用	**75,306**	109,567
按金及預收款項	**50,392**	52,353
應付股息	**7**	1,005
其他應付賬項及應計費用	**247,995**	208,349
	403,178	450,111
非流動：		
其他應付賬項：		
應付建築費用(附註)	**37,653**	—

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。

按金及預收款項主要指醫院營運及護老相關服務營運可退還之按金。

附註：與位於中國昆明的醫院有關的應付建築費用分類為非流動負債，原因是本集團有合約責任 於報告日期起計十二個月後償還該筆款項。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

28. 應付貿易賬項、按金、預收款項及應計費用以及其他應付賬項(續)

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的應付貿易賬項之賬齡分析：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
0–30日	**75,640**	59,973
31–60日	**36,234**	38,855
61–90日	**11,294**	8,154
91–365日	**11,006**	13,767
超過一年但未過兩年	**2,453**	9,405
超過兩年但未過五年	**2,718**	3,285
	139,345	133,439

以下為根據發行日期而呈列應付票據之賬齡分析：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
91–365日	**—**	50,000

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 租賃負債

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零二五年	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
一年內	**823**	1,653	**806**	1,543
超過一年但未過兩年	**—**	1,241	**—**	1,214
超過兩年但未過五年	**—**	70	**—**	68
	823	2,964	**806**	2,825
減：未來財務費用	**(17)**	(139)	**不適用**	不適用
租賃承擔之現值	**806**	2,825	**806**	2,825
減：12個月內結算之應付款項（列於流動負債項下）			**(806)**	(1,543)
12個月後結算之應付款項（列於非流動負債項下）			**—**	1,282

本集團租賃負債所應用之加權平均遞增借貸率為6%（二零二四年：4%至6%）。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

29. 租賃負債(續)

本集團之租賃負債之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
港元	**806**	1,957
人民幣	**—**	868
	806	2,825

30. 合約負債

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
履約責任前款項		
—醫療及護老服務	**61,594**	75,965
分析：		
流動	**56,621**	70,098
非流動	**4,973**	5,867
	61,594	75,965

於二零二四年一月一日，合約負債為61,963,000港元。

預期在本集團正常營運週期內無法清償的合約負債，根據本集團最早須向客戶轉移貨物或服務的時間，分類為流動負債及非流動負債。

有關醫療及護老服務之合約負債為服務開始前客戶預付款項之結餘，其產生合約負債，直至於提供服務時確認收益。本集團通常根據住院客戶之估計費用報價收取墊付款。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

30. 合約負債(續)

合約負債變動：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	**75,965**	61,963
因確認年內收益而減少之合約負債於年初計入合約負債	**(69,407)**	(56,095)
因收取客戶預付款而導致合約負債增加	**53,697**	70,740
匯兑差額	**1,339**	(643)
於十二月三十一日	**61,594**	75,965

31. 應付一間聯營公司款項

該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

32. 借貸

下表提供借貸之分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有抵押銀行借貸	**138,314**	35,123
無抵押銀行借貸	**391,130**	395,050
無抵押定期貸款	**362,222**	403,210
	891,666	833,383

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

32. 借貸(續)

本集團銀行及其他借貸之賬面值須於下列期間償還：

	銀行借貸		定期貸款	
	二零二五年	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
一年內	**457,497**	390,817	**—**	—
超過一年但未過兩年	**48,006**	39,356	**—**	403,210
超過兩年但未過五年	**6,613**	—	**362,222**	—
超過五年	**17,328**	—	**—**	—
	529,444	430,173	**362,222**	403,210
減：12個月內結算之應付款項（列於流動負債項下）	**(457,497)**	(390,817)	**—**	—
12個月後結算之應付款項（列於非流動負債項下）	**71,947**	39,356	**362,222**	403,210

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸以本集團若干資產及本公司及本集團若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。已抵押之資產詳情載於附註37。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無違反任何計息借貸之財務契諾。

所有借貸均以人民幣計值。

銀行借貸及定期貸款為529,444,000港元(二零二四年：330,485,000港元)及362,222,000港元(二零二四年：403,210,000港元)，乃按固定利率計息，使本集團面臨公允價值利率風險。餘下銀行借貸按浮動利率安排，使本集團面對現金流量利率風險。

本公司董事估計，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團借貸的賬面值均與其公允價值並無重大差異。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項負債

以下為於本年度及過往年度確認之遞延稅項負債及其變動：

	就中國附屬公司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
於二零二四年一月一日	1,396	27,554	28,950
匯兑差額	—	(313)	(313)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	1,396	27,241	28,637
匯兑差額	31	603	634
於二零二五年十二月三十一日	**1,427**	**27,844**	**29,271**

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有可抵銷未來溢利之估計未動用稅項虧損為2,163,000,000港元(二零二四年：2,198,000,000港元)。由於無法預知未來溢利，故對預計稅項虧損並無確認遞延稅項資產。1,830,000,000港元(二零二四年：1,820,000,000港元)之預計未動用稅項虧損可無限期轉結。其他未動用稅項虧損333,000,000港元(二零二四年：378,000,000港元)將於有關稅務虧損之評估年度起計五年後屆滿。

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取的溢利所宣派的股息，須繳納預扣稅。由於本集團能夠控制暫時差額的撥回時機，且該等暫時差額於可預見未來不太可能撥回，故綜合財務報表中未就中國實體累計溢利431,147,000港元(二零二四年：420,732,000港元)應佔之暫時差額計提遞延稅項撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 股本及庫存股份

	每股股份面值	普通股數目	賬目值 千港元
法定：			
於二零二四年一月一日、 二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及 二零二五年十二月三十一日	0.01港元	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足股款：			
於二零二四年一月一日、 二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	0.01港元	1,086,005,457	10,860
註銷設份		(5,030,000)	(50)
於二零二五年十二月三十一日		**1,080,975,457**	**10,810**

本公司庫存股份變動概要如下：

	庫存股份 千港元
於二零二四年一月一日	—
購回股份(附註)	(869)
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	(869)
註銷股份(附註)	4,245
購回股份(附註)	(3,510)
於二零二五年十二月三十一日	**(134)**

附註：截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所購回3,970,000股(二零二四年：1,190,000股)普通股，支付的總代價為3,510,000港元(二零二四年：869,000港元)。

5,030,000股(二零二四年：無)股份在購回時被註銷，而130,000股(二零二四年：1,190,000股)股份未被註銷，於報告期末留存為庫存股份。

本公司附屬公司概無於年內購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

34. 股本及庫存股份(續)

資本管理

本集團管理其資金，以確保本集團能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本之間最佳之平衡而為股東爭取最大回報。本集團整體策略跟過往年度保持不變。

本集團之資本結構包括債項淨額(其中包括借貸)，扣除現金及現金等值及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事以考慮資金成本及各級別資金相關之風險來檢閱其資本結構。根據本公司董事之建議，本集團將會透過支付股息、發行新股及購回股份以及發行新債或償還現有債務，以平衡其整體資本結構。

本公司或其任何附屬公司概無面臨外部施加之資本規定限制，惟與外部人士訂立之貸款協議之財務契據規定除外。

於報告日期，資本對整體融資比例如下：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
資本		
— 權益總額	**1,858,740**	1,894,829
整體融資		
— 借貸	**891,666**	833,383
資本佔整體融資比率	**2.08倍**	2.27倍

35. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及其變動於綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

35. 儲備(續)

(b) 儲備性質及用途

(i) 實繳盈餘

實繳盈餘代表實施股份溢價削減。根據本公司之經審核綜合財務報表，於二零二三年十二月三十一日之「股份溢價」賬進賬額約為2,927,046,000港元。建議根據公司法第46條及公司細則，削減「股份溢價」賬於生效日期之進賬額2,600,000,000港元及以2,600,000,000港元用於抵銷累計虧損賬的全部債務金額，並將由此產生之進賬額結餘轉撥至實繳盈餘賬。

根據百慕達公司法，本公司的實繳盈餘賬可供分派。然而，在以下情況下，本公司不得利用實繳盈餘宣派或派付股息、或作出分派：

— 本公司無法或於派付後無法償還其到期負債；或

— 本公司資產之可變現值會因而少於其負債、其已發行股本及股份溢價賬之總額。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指本公司通過聯交所購回及註銷之股本之面額。已發行股本按已註銷之股本面值削減，並於註銷所購回股份後轉撥至資本贖回儲備。

(iii) 其他儲備

其他儲備指本集團於現有附屬公司權益變動之影響，但並無失去控制權。

(iv) 換算儲備

換算儲備包括換算海外業務財務報表所產生之所有匯兑差額並根據附註4所載會計政策處理。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

36. 非控股權益

	分佔附屬公司資產淨值 千港元
於二零二四年一月一日	63,394
本年度分佔溢利	13,203
本年度分佔其他全面開支	(742)
本年度分佔全面收入總額	12,461
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	75,855
本年度分佔溢利	6,010
本年度分佔其他全面收入	3,519
本年度分佔全面收入總額	9,529
於二零二五年十二月三十一日	**85,384**

37. 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：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
持作買賣之投資	**5,893**	4,951
樓宇(計入物業、廠房及設備)	**639,415**	—
投資物業	**29,800**	13,043
使用權資產	**22,381**	—
有抵押銀行存款	**76,045**	—
醫療設備(計入物業、廠房及設備)	**—**	14,883
	773,534	32,877

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

38. 經營租賃安排及資本承擔

經營租賃安排

本集團作為承租人

本集團定期就醫療設備、商業物業、停車位及汽車訂立短期租賃。於二零二五年十二月三十一日，短期租賃組合與附註18披露的短期租賃開支的短期租賃組合類似。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為7,474,000港元(二零二四年：6,593,000港元)。所持物業與承租人之租約為期一至八年(二零二四年：一至六年)。承租人於租賃期屆滿時並無購買該物業之選擇權。

於報告期末，本集團與承租人根據租賃物業之不可撤銷經營租約，就以下應收未來最低租約付款協定如下：

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
一年內	**3,757**	5,406
第二年	**1,655**	2,702
第三年	**1,321**	775
第四年	**1,070**	599
第五年	**951**	529
五年後	**2,440**	662
	11,194	10,673

資本承擔

	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
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	**252,647**	133,747

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

39. 退休福利計劃

香港

本集團參與於一九九五年根據職業退休計劃條例(「職業退休計劃」)及於二零零零年十二月根據香港強制性公積金計劃條例(「強制性公積金計劃條例」)成立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)註冊之定額供款計劃。該計劃資產與本集團之資產分開持有及由獨立信託人控制之基金管理。

職業退休計劃

本集團及僱員分別向職業退休計劃供款相關工資成本的10%(二零二四年：10%)及5%(二零二四年：5%)。每名僱員每月供款之最高金額上限為1,500港元(二零二四年：1,500港元)。本集團供款可能因僱員於可享有供款所得全部權益前退出該計劃而沒收之供款扣減。

強積金計劃

本集團向強積金計劃供款相關工資成本的5%(二零二四年：5%)，該筆供款與僱員之供款額一致。每月供款之最高金額上限為每名僱員1,500港元(二零二四年：1,500港元)。本集團已自二零零零年十二月起參與一項集成信託強積金計劃，並按照強制性公積金計劃條例之法定要求向強積金計劃供款。

中國

根據相關中國法律及法規，本公司之中國附屬公司為經由當地地方政府勞工及安保機關安排入職的僱員投購界定退休供款計劃(「中國退休計劃」)。中國附屬公司根據當地地方政府機構規定之金額按16%之適用比率(二零二四年：16%)向中國退休計劃供款。僱員退休時，由當地地方政府勞工及安保機關負責向退休僱員支付退休福利。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，根據職業退休計劃、強積金計劃及中國退休計劃，本集團並無可能用於降低現有供款水平的沒收供款。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，職業退休計劃、強積金計劃及中國退休計劃項下亦無本集團可能用於減少未來數年應付供款之可用沒收供款。

年內，計入綜合損益表的退休福利計劃供款為42,293,000港元(二零二四年：44,305,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 關聯方交易

本集團與其關聯方有以下交易及結餘：

(a) 與關聯方之交易

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司最終控股公司聯合集團		
— 入賬至本集團之行政開支	**9**	19
— 入賬至本集團之短期租賃開支	**12**	—
— 入賬至本集團之法律及專業服務費	**217**	—
本公司中間控股公司天安		
— 入賬至本集團之法律及專業服務費	**74**	—
一間關聯公司		
— 入賬至本集團之短期租賃開支	**615**	973
聯合集團之合營企業		
— 入賬至本集團之管理費及空調費	**233**	78
— 入賬至本集團之租賃負債利息開支	**84**	43
天安之合營企業		
— 入賬至本集團之租賃負債利息開支	**8**	33
— 入賬至本集團之顧問費及服務費	**456**	—
本公司同系附屬公司		
— 入賬至本集團之借貸利息開支	**17,024**	17,085
— 入賬至本集團之法律及專業服務費	**233**	—
— 入賬至本集團之短期租賃開支、物業管理費及空調費	**—**	1,913

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

40. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之結餘

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司最終控股公司聯合集團		
— 應計費用	**44**	—
聯合集團之合營企業		
— 按金	**367**	367
天安之合營企業		
— 按金	**—**	70
本公司同系附屬公司		
— 無抵押定期貸款(計入借貸)	**362,222**	403,210
— 應計費用	**317**	376

(c) 主要管理層員工之薪酬

年內本公司董事(亦為本集團之主要管理層)之薪酬如下:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	**4,135**	4,598
退休福利費用	**163**	168
	4,298	4,766

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 購股權計劃

本公司設有購股權計劃(「計劃」),旨在向對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵或回報,以及招聘及留聘高質素之合資格人士,並吸引對本集團而言屬寶貴之人力資源。合資格參與者包括本公司及本公司附屬公司之全職及兼職僱員、執行、非執行及獨立非執行董事、供應商、技術支援者、顧問或諮詢人。該計劃於二零一九年三月七日生效並將於自該日起計10年內有效,倘無法釐定,則根據計劃條款由接納日期起至結束日期止,或緊接要約日期十週年前一日(以較早者為準)。計劃之剩餘年期為3.2年。授出購股權之要約可於要約日期起計21日內由承授人支付合共1港元之象徵式代價後接納。

購股權之行使價由本公司董事會釐定,但不低於下列三者中之最高者:(a)本公司股份(「股份」)於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價、(b)股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報之平均收市價及(c)授出日期之股份面值(如適用)。

除非本公司尋求本公司股東批准更新該計劃所限之10%,否則根據計劃將予授出之股份數目上限不得超過於採納日期之已發行股份總數之10%。

此外,因行使所有尚未行使購股權而可予發行之股份數目上限不得超過不時股份總數之30%。於任何12個月期間內,根據該計劃向每名合資格參與者可發行之購股權股份最高數目,以任何時間已發行股份之1%為限。任何進一步授出超過此限額之購股權須獲股東於股東大會批准。

授予本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士之購股權,須事先獲獨立非執行董事批准。此外,於任何12個月期間內,向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出超過於任何時間已發行股份0.1%或總值(根據股份於授出日期之價格)超過5,000,000港元之購股權,須受股東規限於股東大會上事先批准。

購股權並不賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度,本公司並無授出任何購股權,亦無任何合資格參與者行使購股權。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日,概無尚未償還的購股權。

於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日,根據計劃授權可供授出的購股權數目分別為72,400,363份。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

41. 購股權計劃(續)

根據計劃可供發行的股份總數為72,400,363股(二零二四年：72,400,363股)，佔二零二五年年報日期(即二零二六年三月十三日)(二零二四年：二零二四年年報日期(即二零二五年三月十日))已發行股份總數(不包括庫存股份)(即1,080,530,457股)(二零二四年：1,084,815,457股)約6.7%(二零二四年：6.7%)。

42. 訴訟

於二零二四年七月，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」)於二零二四年七月接獲中國河南省焦作市中級人民法院發出的傳訊令狀，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，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就此裁定提出上訴。經尋求及審閱中國法律意見後，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。

43. 財務風險管理

本集團的業務承受多種財務風險：市場風險(包括外幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理政策專注於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

(a) 於十二月三十一日之金融工具類別

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產	**1,007,876**	1,053,036
按公允價值計入損益之金融資產		
— 指定為按公允價值計入損益	**2,151**	2,151
— 強制性按公允價值計入損益計量	**34,734**	4,951
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	**1,478,314**	1,416,006
租賃負債	**806**	2,825

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(b) 市場風險

(i) 外匯風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以集團實體之功能貨幣港元及人民幣計值，故本集團所承受之外幣風險極微。因此，本集團並無承受重大外幣風險，惟以美元、澳元及人民幣計值之銀行存款除外。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團管理層會密切監察其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

由於港元與美元掛鈎，本集團預期美元／港元匯率不會出現任何重大變動。

於二零二五年十二月三十一日，倘港元兑澳元貶值／升值10%，而所有其他變數維持不變，本集團年內綜合除税後虧損(二零二四年：除税後利潤)將減少／增加3,084,000港元(二零二四年：增加／減少13,582,000港元)，主要由於換算以澳元計值銀行存款及持作買賣投資產生之匯兑收益／虧損。

於二零二五年十二月三十一日，倘港元兑人民幣貶值／升值10%，而所有其他變數維持不變，本集團年內綜合除税後虧損(二零二四年：除税後利潤)將減少／增加40,000港元(二零二四年：增加／減少15,000港元)，主要由於換算以人民幣計值銀行存款產生之匯兑收益／虧損。

(ii) 價格風險

本集團藉著其持作買賣之投資，須承受股票價格風險。本集團之持作買賣之投資有過度集中於香港、澳洲及菲律賓股票市場的價格風險。本集團管理層透過維持本集團具有不同風險及回報之股本投資組合管理有關風險。

以下敏感度分析乃根據於報告期末之股本價格風險而釐定。在敏感度分析目的方面，本期間之敏感度維持在30%。

倘相關股本工具之價格上升／下跌30%(二零二四年：30%)，而所有其他變數維持不變，則本集團年內綜合除税後虧損(二零二四年：除税後利潤)將減少／增加10,420,000港元(二零二四年：增加／減少1,485,000港元)，此乃由於持作買賣投資之公允價值變動所致。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(b) 市場風險(續)

(iii) 利率風險

本集團的公允價值利率風險主要涉及有抵押銀行存款、受限制銀行存款、應收貸款及其若干借貸，其按固定利率計息。

本集團所承受之現金流量利率風險與其銀行結餘及其若干借貸有關，其按隨當時市況而變動之可變利率計息。

本集團現時並無利率對沖政策。然而，本集團管理層會密切監察相關利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團所面臨之金融負債利率風險之詳情載於本附註之流動資金風險管理部分。本集團之現金流量利率風險主要集中本集團之浮息工具所帶來之最優惠利率浮動。

本集團管理層認為，本集團因市場利率變動而令浮息銀行存款面臨未來現金流量之風險不大，因此，敏感度分析並無包括浮息銀行存款。

管理層使用100基點作為合理利率潛在變動之評核。該分析為假設於報告期末未償還之金融工具是全年度均未有償還的。

倘浮息借貸利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團年內綜合除税後虧損(二零二四年：除税後利潤)將增加／減少零港元(二零二四年：減少／增加748,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對方未能履行其於金融工具或客戶合約下之責任，導致財務虧損之風險。本集團面臨之信貸風險主要來自客戶合約產生之應收貿易賬項、按金及其他應收賬項、有抵押銀行存款、受限制銀行存款、銀行結餘、應收貸款及應收關聯方款項。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升措施以應付其金融資產相關之信貸風險，惟以附註26所載抵押品作抵押之應收貸款除外。

下表載列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產所面臨信貸風險詳情：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值	
					二零二五年	二零二四年
			(附註(iii))		千港元	千港元
按攤銷成本計量之金融資產						
客戶合約產生之應收貿易賬項	25	不適用	附註(ii)	全期預期信貸虧損 — 非信貸減值	**169,595**	144,770
				全期預期信貸虧損 — 信貸減值	**4,798**	5,371
來自金融服務之應收賬項	25	不適用	虧損(附註(i))	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	**876**	876
按金及其他應收賬項	25	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	**21,972**	17,120
應收貸款	26	不適用	虧損(附註(i))	全期預期信貸虧損 — 信貸減值	**94,715**	94,715
有抵押銀行存款	27	二零二五年：Baa2 (二零二四年： 不適用)	不適用	12個月預期信貸虧損	**76,045**	—
受限制銀行存款	27	二零二五年：Baa2 (二零二四年： Baa2)	不適用	12個月預期信貸虧損	**1,274**	7,518
銀行結餘	27	二零二五年：Baa2 (二零二四年： Ba1-Aa3)	不適用	12個月預期信貸虧損	**742,875**	884,773
應收關聯方款項	40	不適用	虧損(附註(i))	12個月預期信貸虧損	**367**	437

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

附註：

(i) 就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初步確認起是否顯著增加。

(ii) 就應收貿易賬項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。

(iii) 本集團內部信貸風險評級由下列類別組成：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬項	其他金融資產
低風險	交易對方的違約風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損—非信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察清單	債務人經常於到期日後悉數結付	全期預期信貸虧損—非信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	信貸風險自初始確認以來顯著增加（透過內部或外部資源制定之資料）	全期預期信貸虧損—非信貸減值	全期預期信貸虧損—非信貸減值
虧損	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損—信貸減值	全期預期信貸虧損—信貸減值
撇銷	證據顯示債務人處於嚴重財政困難狀態，且本集團無實際收回機會	撇銷有關金額	撇銷有關金額

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(i) 客戶合約產生之應收貿易賬項

本集團作為向患者提供醫療服務之供應商擁有極為多元化的客戶基礎，概無單一客戶貢獻重大收入。然而，本集團之債務人組合集中，乃由於大部分患者將透過地方政府社保計劃報銷醫療開支。視乎相關地方政府醫療保險支付及賠償政策而定，來自地方社保局或相似政府部門之報銷通常需三個月。本集團目前有政策確保向有關受保患者處方及提供的治療及藥物與有關政策一致並處於報銷限額內，是作為醫療供應商應符合的所有倫理及道德責任。本集團亦有控制措施，密切監察患者賬單及報銷狀況以將信貸風險減至最低。就此而言，本公司董事認為本集團信貸風險大幅減少。本集團根據附註4(h)(ii)所述因素及根據撇銷政策，透過採用簡化法使用撥備矩陣就應收貿易賬項進行減值評估。

除中國四大客戶應收貿易賬項104,046,000港元之信貸風險集中程度為60%(二零二四年：四大客戶86,928,000港元，58%)外，本集團並無就應收貿易賬項有任何其他重大信貸集中風險。

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團根據逾期情況，以集體方式釐定其醫院營運及護老相關服務營運的客戶的預期信貸虧損。下表載列有關醫院營運及護老相關服務營運產生之應收貿易賬項之信貸風險資料：

	二零二五年			二零二四年		
	預期信貸虧損率	**總額**	**預期信貸虧損金額**	預期信貸虧損率	總額	預期信貸虧損金額
		千港元	**千港元**		千港元	千港元
未逾期或逾期少於30日	**0.52%**	**143,003**	**738**	0.51%	130,104	665
逾期30日或以上	**22.66%**	**31,390**	**7,113**	28.37%	20,037	5,685
		174,393	**7,851**		150,141	6,350

預期虧損率乃根據於債務人預期期限內觀察到的歷史違約概率預計，並根據無需付出太多成本或努力即可獲得的前瞻性資料予以調整。本集團管理層定期檢討分組，以確保特定債務人的相關資料已予更新。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(i) 客戶合約產生之應收貿易賬項(續)

醫院營運及護老相關服務業務產生之應收貿易賬項的虧損撥備變動如下：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
於一月一日	**6,350**	8,619
年內撥備	**7,119**	9,549
撇銷	**(5,788)**	(11,748)
匯兑差額	**170**	(70)
於十二月三十一日	**7,851**	6,350

於二零二五年十二月三十一日，上述結餘中4,798,000港元(二零二四年：5,371,000港元)與已就信貸減值的應收貿易賬項確認的虧損撥備有關。截至二零二五年十二月三十一日止年度，信貸減值結餘的虧損撥備5,788,000港元(二零二四年：11,748,000港元)已予撇銷。

截至二零二五年十二月三十一日止年度已撇銷但仍須採取追討行動的應收貿易賬項的合約未償還金額為5,788,000港元(二零二四年：11,748,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(ii) 其他來源產生之應收貿易賬項以及按金及其他應收賬項

本集團管理層會根據歷史結算記錄、過往經驗以及屬無需付出太多成本或努力獲得之合理及有理據之前瞻性資料之定量及定性資料，就其他來源產生之應收貿易賬項以及按金及其他應收賬項之可收回性對有重大結餘之債務人定期進行整體及個別評估。

其他來源產生之應收貿易賬項以及按金及其他應收賬項的虧損撥備變動如下：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
於一月一日	**2,171**	6,154
年內撥備	**14**	1,310
撇銷	**—**	(5,278)
匯兑差額	**31**	(15)
於十二月三十一日	**2,216**	2,171

於二零二五年十二月三十一日，上述結餘中2,216,000港元(二零二四年：2,171,000港元)與已就信貸減值的其他來源產生之應收貿易賬項以及按金及其他應收賬項確認的虧損撥備有關。截至二零二五年十二月三十一日止年度，信貸減值結餘的虧損撥備零港元(二零二四年：5,278,000港元)已予撇銷。

截至二零二五年十二月三十一日止年度已撇銷但仍須採取追討行動的其他來源產生之應收貿易賬項以及按金及其他應收賬項的合約未償還金額為零港元(二零二四年：5,278,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(iii) 應收貸款

本集團有按個別基準評估應收貸款之減值之政策。評估包括對應收貸款之可收回性評估及賬齡分析及管理層對各借款人之信譽、抵押品及過往收賬記錄之判斷。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮由初始授出貸款當日起至報告日期止應收貸款信貸質素之變動(如有)。此包括評估借款人之過往財務困難或拖欠付款等信貸記錄、現行市況、抵押品價值及股東貸款的預計收款情況。

於二零二五年十二月三十一日，由於應收貸款之100%(二零二四年：100%)為應收一名(二零二四年：一名)借款人，本集團之信貸風險集中。

鑒於二零二零年的未償還貸款及應收利息，本集團已向借方發出催繳函及最後通知書、委任接管人執行該貸款之擔保以及已與借方及其共同臨時清算人商討以結清未償還總額。借款人及其共同臨時清盤人已表示，彼等正在執行若干資產變現及／或融資計劃以償還貸款。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(iii) 應收貸款(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，由於抵押品價值的不利發展(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)以及應收貸款已悉數減值，本公司董事認為，應收貸款及╱相關抵押品變現的估計現金流量預期為零。

下表載列已就應收貸款確認之虧損撥備之對賬：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
於一月一日	**94,715**	95,215
減：出售已抵押證券	**—**	(500)
於十二月三十一日	**94,715**	94,715

(iv) 有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘

由於對手方為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限。由於數額並不重大，故並無就有抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘確認已計提虧損撥備。本集團對任何單一金融機構所承擔之風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(d) 流動資金風險

管理流動資金風險方面，本集團會監察及維持現金及現金等值於本集團管理層視為充足的水平，以應付本集團營運所需，並可減少現金流量波動之影響。本集團管理層會監察借貸之運用，以確保符合貸款承諾。

下表詳列本集團之非衍生金融負債及租賃負債之剩餘合約期限。該表乃基於本集團須作出支付之最早日期根據非衍生金融負債及租賃負債之未折現現金流量制定。其他非衍生金融負債及租賃負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金現金流量。就浮動息率之利息流動而言，未貼現金額產生自於報告期末之利率。

	於要求時償還 千港元	少於三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一年至五年 千港元	超過五年 千港元	未折現現金流量總額 千港元	於報告期末之賬面值 千港元
於二零二五年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付貿易賬項	**–**	**139,345**	**–**	**–**	**–**	**139,345**	**139,345**
按金、其他應付款項及應計費用	**–**	**390,059**	**–**	**37,653**	**–**	**427,712**	**427,712**
應付一間聯營公司款項	**6,111**	**–**	**–**	**–**	**–**	**6,111**	**6,111**
應付關聯方款項	**361**	**–**	**–**	**–**	**–**	**361**	**361**
借貸							
一定息	**–**	**105,504**	**371,387**	**439,749**	**18,802**	**935,442**	**891,666**
租賃負債	**–**	**309**	**514**	**–**	**–**	**823**	**806**
	6,472	**635,217**	**371,901**	**477,402**	**18,802**	**1,509,794**	**1,466,001**
於二零二四年十二月三十一日							
非衍生金融負債							
應付貿易賬項	–	133,439	–	–	–	133,439	133,439
按金、其他應付款項及應計費用	–	430,552	12,278	–	–	442,830	442,830
應付一間聯營公司款項	5,978	–	–	–	–	5,978	5,978
應付關聯方款項	376	–	–	–	–	376	376
借貸							
一浮息	–	2,233	96,438	3,484	–	102,155	99,688
一定息	–	88,325	213,896	474,951	–	777,172	733,695
租賃負債	–	413	1,240	1,311	–	2,964	2,825
	6,354	654,962	323,852	479,746	–	1,464,914	1,418,831

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

43. 財務風險管理(續)

(d) 流動資金風險(續)

上述金額包括浮息工具，倘浮息利率變動與於報告期末釐定之該等估計利率有所不同，則其非衍生金融負債可能出現變動。

(e) 公允價值

除附註16及44所披露者外，本集團管理層認為，於綜合財務狀況表反映之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公允價值相若。

44. 公允價值計量

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： 對公允價值計量具重大影響之最低層級輸入數據為不可觀察(重大不可觀察輸入數據)。

於二零二五年十二月三十一日，公允價值層級之披露：

	公允價值層級		
描述	**第一級**	**第二級**	**總額**
	千港元	**千港元**	**千港元**
經常性公允價值計量：			
金融資產			
按公允價值計入損益之金融資產			
持作買賣之上市股本證券	**34,734**	**—**	**34,734**
會籍債券	**—**	**2,151**	**2,151**
總額	**34,734**	**2,151**	**36,885**

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

44. 公允價值計量(續)

於二零二四年十二月三十一日，公允價值層級之披露：

描述	公允價值層級		
	第一級	第二級	總額
	千港元	千港元	千港元
經常性公允價值計量：			
金融資產			
按公允價值計入損益之金融資產			
持作買賣之上市股本證券	4,951	—	4,951
會籍債券	—	2,151	2,151
總額	4,951	2,151	7,102

於兩年內，概無第一級及第二級之間的轉撥。

公允價值計量所用之估值技術及輸入資料之披露：

綜合財務狀況報表內之金融資產	於二零二五年十二月三十一日之公允價值	於二零二四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3,785,000港元 — 海外30,949,000港元	上市股本證券： — 香港3,593,000港元 — 海外1,358,000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

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債之對賬

下表載列本集團因融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)之詳情。融資活動產生之負債為其現金流量或未來現金流量已經或將會於本集團綜合現金流量表中分類為融資業務之現金流量。

	借貸 千港元	租賃負債 千港元	應付股息 (計入按金、預收款項及應計費用) 千港元	總額 千港元
於二零二四年一月一日	760,050	38,582	1,053	799,685
融資現金流量變動：				
新增借貸	408,365	—	—	408,365
償還借貸	(330,187)	—	—	(330,187)
租賃付款之本金部分	—	(3,098)	—	(3,098)
已付利息	(31,889)	(2,344)	—	(34,233)
已付股息	—	—	(10,860)	(10,860)
融資現金流量變動總額	46,289	(5,442)	(10,860)	29,987
其他變動：				
融資成本	31,889	2,344	—	34,233
終止確認租賃負債	—	(36,124)	—	(36,124)
確認租賃負債	—	3,487	—	3,487
資本化融資成本	(5,119)	—	—	(5,119)
沒收未領取股息	—	—	(48)	(48)
已宣派股息	—	—	10,860	10,860
匯兑差額	274	(22)	—	252
其他變動總額	27,044	(30,315)	10,812	7,541
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日	833,383	2,825	1,005	837,213
融資現金流量變動：				
新增借貸	553,955	—	—	553,955
償還借貸	(499,634)	—	—	(499,634)
租賃付款之本金部分	—	(1,312)	—	(1,312)
已付利息	(32,193)	(97)	—	(32,290)
已付股息	—	—	(22,661)	(22,661)
融資現金流量變動總額	22,128	(1,409)	(22,661)	(1,942)
其他變動：				
融資成本	32,193	97	—	32,290
終止確認租賃負債	—	(707)	—	(707)
資本化融資成本	(9,917)	—	—	(9,917)
已宣派股息	—	—	21,663	21,663
匯兑差額	13,879	—	—	13,879
其他變動總額	36,155	(610)	21,663	57,208
於二零二五年十二月三十一日	**891,666**	**806**	**7**	**892,479**

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 租賃之現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃金額包括以下各項：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
於經營現金流量內	**4,742**	8,097
於融資現金流量內	**1,409**	5,442
	6,151	13,539

該等金額與以下有關：

	二零二五年 **千港元**	二零二四年 千港元
已付租金	**6,151**	13,539

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立／註冊國家／地點	已發行普通股／註冊資本之面值	所有者權益／投票權／溢利分佔比例		主要業務
			二零二五年十二月三十一日	二零二四年十二月三十一日	
連雲港嘉泰建設工程有限公司*（「嘉泰建設」）	中國	註冊116,790,000美元	**100%**	100%	投資控股
Forepower Limited	英屬處女群島（「英屬處女群島」）	普通股1美元	**100%**	100%	香港物業投資
Focus Clear Limited	英屬處女群島	普通股1美元	**100%**	100%	於香港從事證券買賣及投資
匯添投資有限公司	香港	普通股1港元	**100%**	100%	放債
Future Rise Investments Limited	英屬處女群島	普通股1美元	**100%**	100%	買賣在海外交易所上市之證券
展和有限公司	香港	普通股200,000港元	**100%**	100%	物業開發
Honest Opportunity Limited	英屬處女群島	普通股1美元	**100%**	100%	於香港及海外從事證券買賣及投資
邦盈有限公司	香港	普通股2港元	**100%**	100%	投資控股
建迪有限公司	香港	普通股2港元	**100%**	100%	物業投資
Sparkling Summer Limited	英屬處女群島	普通股6,500,000美元	**100%**	100%	於香港從事證券買賣
星光電訊置業有限公司	香港	普通股200港元	**100%**	100%	投資及物業控股
盈光有限公司	香港	普通股2港元	**100%**	100%	物業投資
南京同仁實業有限公司**	中國	註冊人民幣80,000,000元	**80%#**	80%#	物業開發

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

於報告期末，主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	成立／註冊國家／地點	已發行普通股／註冊資本之面值	所有者權益／投票權／溢利分佔比例		主要業務
			二零二五年十二月三十一日	二零二四年十二月三十一日	
南京同仁醫院有限公司**	中國	註冊人民幣50,000,000元	**80%#**	80%#	於南京經營一家醫院
昆明同仁醫院有限公司**	中國	註冊人民幣80,000,000元	**100%#**	100%#	於昆明經營一家醫院
同仁醫療**	中國	註冊人民幣200,000,000元	**100%#**	100%#	投資控股
Aveo China (Holdings) Limited (「Aveo China」)	英屬處女群島	普通股4,000美元	**100%**	100%	投資控股
德地置業發展(上海)有限公司** (「德地置業」)	中國	註冊人民幣388,000,000元	**100%##**	100%##	物業開發及護老營運之物業投資
上海德地健康管理有限公司** (「德地健康」)	中國	註冊人民幣2,000,000元	**100%##**	100%##	經營護老院及提供醫療保健服務
上海德頤護理院有限公司** (「德頤護理院」)	中國	註冊人民幣100,000元	**100%##**	100%##	提供醫療保健服務

* 於中國的全外資企業。

** 於中國的內資企業。

該等公司由嘉泰建設間接持有。上文所示的百分比指本公司於相應公司的實際權益。

德地置業、德地健康及德頤護理院由Aveo China間接持有。上文所示的百分比指本公司於相應公司的實際權益。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

46. 主要附屬公司詳情(續)

上表載列本公司董事認為對本集團之業績、資產或負債有重大影響之本公司附屬公司。本公司董事認為，列出其他附屬公司資料會導致篇幅過於冗長。

所有附屬公司均主要於其註冊成立／登記國家／地點經營業務，惟於「主要業務」下另有說明者除外。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日或於有關年度內任何時間，各附屬公司概無任何債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

47. 本公司財務狀況及儲備報表

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之權益	**407,134**	413,847
流動資產		
應收賬項及預付款項	**2,829**	2,596
銀行結餘	**339,974**	458,044
	342,803	460,640
流動負債		
應計費用	**2,700**	3,880
應付附屬公司款項	**97,050**	201,922
	99,750	205,802
流動資產淨額	**243,053**	254,838
資產淨值	**650,187**	668,685
資本及儲備		
股本(附註34)	**10,810**	10,860
庫存股份(附註34)	**(134)**	(869)
儲備(附註)	**639,511**	658,694
權益總額	**650,187**	668,685

附註：於二零二五年十二月三十一日，本公司之儲備包括股份溢價325,318,000港元(二零二四年：327,046,000港元)、資本贖回儲備零港元(二零二四年：2,496,000港元)、實繳盈餘310,326,000港元(二零二四年：331,989,000港元)及保留盈利3,867,000港元(二零二四年：累計虧損2,837,000港元)。本公司之股份溢價、資本贖回儲備及實繳盈餘之變動披露於綜合權益變動表。本公司保留盈利／(累計虧損)之變動乃歸因於各個財政年度之溢利／(虧損)。

本公司於二零二五年十二月三十一日可供分派予股東的儲備為314,193,000港元(二零二四年：329,152,000港元)。

主要物業附表

本集團於二零二五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的詳情如下：

A. 投資物業

地點	概約實用面積（平方呎）	用途	本集團之權益	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	8,833	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9幢	83,504	商業	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	商業	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
廣東省廣州市天河區中信廣場辦公大樓內單位	7,929	商業	100%	中期

主要物業附表

B. 可供出售之發展中物業

地點	概約實用面積（平方呎）	用途	本集團之權益	落成階段	估計落成日期
中國					
廣東省廣州市天河區中信廣場寫字樓內單位	4,822	商業	100%	規劃中	不適用
江蘇省連雲港市經濟技術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	商業	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個住宅單位及161個泊車位	6,367	住宅	80%
	23,369	停車場	80%
雲南省昆明市西山區滇池印象花園內129個泊車位	60,458	停車場	100%
上海青浦區朱家角鎮天地健康城內11個獨立式公寓單位及388個泊車位	14,761	商業	100%
	168,092	停車場	100%

財務概要

以下為本集團關於過去五年財政年度之業績及資產與負債，乃摘錄自本集團已公佈之經審核綜合財務報表，並已按需要重新分類：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	**二零二五年 千港元**
收入	1,463,495	1,437,863	1,568,824	1,627,199	**1,638,180**
出售持作買賣投資之所得款項總額	2,184	—	3,481	—	**—**
	1,465,679	1,437,863	1,572,305	1,627,199	**1,638,180**
除税前(虧損)／溢利	(110,468)	(117,169)	40,805	57,004	**(469)**
所得税開支	(16,802)	(1,976)	(14,912)	(15,028)	**(20,337)**
年度(虧損)／溢利	(127,270)	(119,145)	25,893	41,976	**(20,806)**
應佔：					
本公司擁有人	(137,296)	(123,574)	14,678	28,773	**(26,816)**
非控股權益	10,026	4,429	11,215	13,203	**6,010**
	(127,270)	(119,145)	25,893	41,976	**(20,806)**

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	**二零二五年 千港元**
總資產	3,489,538	3,145,849	3,536,253	3,538,877	**3,548,534**
總負債	(1,772,282)	(1,611,312)	(1,664,608)	(1,644,048)	**(1,689,794)**
	1,717,256	1,534,537	1,871,645	1,894,829	**1,858,740**
本公司擁有人應佔之權益	1,700,597	1,489,662	1,808,251	1,818,974	**1,773,356**
非控股權益	16,659	44,875	63,394	75,855	**85,384**
	1,717,256	1,534,537	1,871,645	1,894,829	**1,858,740**