

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



**Town Health International Investments Limited**  
**康健國際投資有限公司**

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)  
(股份代號：3886)

**全年業績公告**  
**截至二零一二年十二月三十一日止年度**

**財務摘要**

截至二零一二年十二月三十一日止年度：

- 本集團錄得收入約341,768,000港元(二零一一年：約339,321,000港元)
- 本集團錄得年度虧損約430,664,000港元(二零一一年：溢利約66,011,000港元)

於二零一二年十二月三十一日：

- 本集團持有現金及銀行結餘約176,332,000港元(二零一一年：約46,261,000港元)
- 本集團之流動比率(定義為總流動資產除以總流動負債)為1.921及資產負債比率(定義為銀行借貸總額除以本公司擁有人應佔權益)為18.67%。

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零一一年：零)。

## 全年業績

康健國際投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同過往年度之比較數字載列如下：

### 綜合全面收益表

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收益總額	3及4	<b>877,318</b>	607,712
收入	3	<b>341,768</b>	339,321
銷售成本		<b>(223,205)</b>	(225,245)
毛利		<b>118,563</b>	114,076
其他收入	5	<b>16,711</b>	19,681
行政開支		<b>(184,039)</b>	(191,978)
其他收益及虧損	6	<b>(447,406)</b>	134,602
融資成本	7	<b>(3,948)</b>	(1,663)
出售多間聯營公司之收益		<b>3,463</b>	–
出售一間附屬公司之(虧損)收益		<b>(79)</b>	799
應佔聯營公司業績		<b>(9,470)</b>	17,466
投資物業公平值增加		<b>78,645</b>	22,356
除稅前(虧損)溢利		<b>(427,560)</b>	115,339
所得稅開支	8	<b>(3,104)</b>	(49,328)
年內(虧損)溢利	9	<b>(430,664)</b>	66,011

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
年內其他全面收益(開支)			
換算海外業務產生的滙兌差額		25	(22)
應佔聯營公司滙率儲備		274	13,727
物業重新分類為投資物業的 公平值變動收益		–	3,055
可出售投資之公平值收益(虧損)		462	(51,710)
可出售投資確認之減值虧損		–	4,294
		<u>          </u>	<u>          </u>
年內全面(開支)收益總額		<b>(429,903)</b>	<b>35,355</b>
以下人士應佔年內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(434,952)	64,221
非控股股東權益		4,288	1,790
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<b>(430,664)</b>	<b>66,011</b>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(434,191)	33,565
非控股股東權益		4,288	1,790
		<u>          </u>	<u>          </u>
		<b>(429,903)</b>	<b>35,355</b>
每股(虧損)盈利(港元)			
—基本	11	<u>(0.48)</u>	<u>0.07</u>
—攤薄		<u>(0.48)</u>	<u>0.07</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
投資物業		<b>573,040</b>	284,403	191,950
物業、廠房及設備		<b>163,322</b>	183,090	197,285
應收貸款		<b>14,242</b>	11,839	29,365
商譽		<b>6,603</b>	6,603	7,463
其他無形資產		<b>167</b>	2,292	4,602
於聯營公司之權益		<b>224,709</b>	216,475	262,535
可出售投資		<b>49,275</b>	50,138	113,376
收購物業、廠房及設備之已付訂金		<b>328</b>	298	–
		<b>1,031,686</b>	755,138	806,576
<b>流動資產</b>				
存貨		<b>9,769</b>	12,044	8,550
應收賬款及其他應收款項	12	<b>41,155</b>	44,598	58,395
持作買賣之投資		<b>314,135</b>	903,354	459,861
應收貸款		<b>13,482</b>	8,526	16,890
應收聯營公司款項		<b>3,753</b>	20,664	43,447
應收多間被投資公司款項		<b>1,839</b>	1,013	10
應收一名有關聯人士款項		<b>9</b>	1	–
可收回稅項		<b>437</b>	592	1,836
已抵押銀行存款		<b>79,951</b>	5,021	5,012
銀行結餘及現金		<b>176,332</b>	46,261	369,510
		<b>640,862</b>	1,042,074	963,511

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	13	33,876	28,966	51,924
應付聯營公司款項		369	10,648	10,620
應付被投資公司款項		437	534	339
應付非控股股東權益之款項		4,126	4,928	2,693
應付一名有關聯人士款項		-	-	1
銀行借貸	14	210,575	113,000	95,000
應付稅項		84,210	85,379	42,503
		<u>333,593</u>	<u>243,455</u>	<u>203,080</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>307,269</u>	<u>798,619</u>	<u>760,431</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,338,955</u>	<u>1,553,757</u>	<u>1,567,007</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債		1,606	960	1,730
		<u>1,337,349</u>	<u>1,552,797</u>	<u>1,565,277</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	15	9,103	9,103	9,112
儲備		1,118,528	1,537,712	1,550,132
本公司擁有人應佔權益		1,127,631	1,546,815	1,559,244
非控股股東權益		209,718	5,982	6,033
權益總額		<u>1,337,349</u>	<u>1,552,797</u>	<u>1,565,277</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般事項

本公司之前為在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。於二零零九年五月五日，本公司已向開曼群島撤銷註冊，並根據百慕達法例於百慕達註冊為獲豁免公司。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本集團之主要營業地點位於香港新界沙田小瀝源源順圍10-12號康健科技中心6樓。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦是本公司之功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回潛在的資產；
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露—金融資產轉讓；及
香港會計準則第1號（修訂本）	於二零一二年頒佈對香港財務報告準則 二零零九年至二零一一年週期之部份年度改進。

除下文所述者外，於本年度應用之香港財務報告準則修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

#### 香港會計準則第12號（修訂本）遞延稅項：收回潛在的資產

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號（修訂本）遞延稅項：收回潛在的資產。根據該修訂，按照香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量之投資物業是假設可透過出售收回而作為計算遞延稅項，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。在應用香港會計準則第12號（修訂本），董事審閱本集團之投資物業組合（均位於香港）並認為本集團之投資物業並非根據商業模式持有，而該商業模式在一般時間內消耗在投資物業內絕大部份經濟利益，因此董事認為在香港會計準則第12號（修訂本）所載之出售假設並未被駁回。

應用香港會計準則第12號之修訂導致本集團未確認任何於投資物業公平值變動的遞延稅項，此乃由於本集團於出售其投資物業時，並不受限於任何收入稅。過往，本集團於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時乃基於物業的所有賬面值透過使用收回作出。

香港會計準則第12號之修訂本追溯應用，導致於二零一一年一月一日本集團之遞延稅務負債減少8,119,000港元，相應抵免額7,743,000港元及376,000港元分別於保留溢利及非控股權益確認。類同地，於二零一一年十二月三十一日遞延稅務負債進一步減少11,095,000港元。

於本年度，並無遞延稅項為本集團投資物業公平值變動作出準備。會計政策之變動導致本集團於二零一二年十二月三十一日及於二零一一年十二月三十一日之所得稅費用分別減少12,976,000港元及2,976,000港元，並導致截至二零一二年十二月三十一日止年度之虧損及截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利分別減少12,976,000港元及增加2,976,000港元。

**香港會計準則第1號之修訂本呈報財務報表(於二零一二年六月頒佈對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之部份年度改進)**

於二零一二年六月所頒佈對香港財務報告準則之各項修訂，題為香港財務報告準則(二零零九年至二零一一年週期)之年度改進。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或以後開始起之年度期間。

於本年度，本集團首次在香港會計準則第1號之修訂本生效日期(二零一三年一月一日或以後開始起之年度期間)前應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號之修訂本要求企業追溯會計政策變動、或作出追溯重報或對於前期之期初(第三財務狀況表)所呈報財務狀況表重新歸類。香港會計準則第1號之修訂本澄清，唯獨在追溯應用、重報或重新歸類對第三財務狀況表之資料有重大的影響之情況下，企業被要求呈報第三財務狀況表，而相關附註並不需要附隨第三財務狀況表呈報。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：相關資產之回收，導致對本綜合財務報表於二零一一年一月一日之財務狀況表內之資料有重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本，本集團因此呈報於二零一一年一月一日第三財務狀況表(不包括相關附註)。

## 上述會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動對本年度及過往年度之業績影響按排列項目如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得稅開支減少	<u>12,976</u>	<u>2,976</u>
本年度(虧損減少)/溢利增加	<u>(12,976)</u>	<u>2,976</u>
以下人士應佔(虧損減少)/溢利增加：		
本公司擁有人	(12,694)	2,887
非控股股東權益	<u>(282)</u>	<u>89</u>
	<u>(12,976)</u>	<u>2,976</u>

上述會計政策變動對本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況影響如下：

	於 二零一一年 一月一日 (原重列) 千港元	調整 千港元	於 二零一一年 一月一日 (重列) 千港元	於 二零一一年 十二月三十一日 (原重列) 千港元	調整 千港元	於 二零一一年 十二月三十一日 (重列) 千港元
遞延稅項負債及 對資產淨值之影響總額	<u>9,849</u>	<u>(8,119)</u>	<u>1,730</u>	<u>12,055</u>	<u>(11,095)</u>	<u>960</u>
累計溢利	691,684	7,743	699,427	707,454	10,630	718,084
非控股權益	<u>5,657</u>	<u>376</u>	<u>6,033</u>	<u>5,517</u>	<u>465</u>	<u>5,982</u>
對股本之影響總額	<u>697,341</u>	<u>8,119</u>	<u>705,460</u>	<u>712,971</u>	<u>11,095</u>	<u>724,066</u>



上述會計政策變動對本集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況影響如下：

	於 二零一二年 十二月三十一日 千港元
遞延稅項負債減少 及對資產淨值之影響總額	<u>24,071</u>
累計溢利增加	23,324
非控股權益增加	<u>747</u>
權益總影響	<u><u>24,071</u></u>

上述會計政策變動對本集團本年度及過往年度之每股基本及攤薄(虧損)盈利影響如下：

每股基本及攤薄(虧損)盈利之影響

	每股基本(虧損)盈利 之影響		每股攤薄(虧損)盈利 之影響	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
調整前數字	(0.49)	0.07	(0.49)	0.07
就應用香港會計準則第12號修訂關於 投資物業之遞延稅項之會計政策變 動產生之調整	<u>0.01</u>	<u>-</u>	<u>0.01</u>	<u>-</u>
調整後數字	<u><u>(0.48)</u></u>	<u><u>0.07</u></u>	<u><u>(0.48)</u></u>	<u><u>0.07</u></u>

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進，除香港會計準則第1號(修訂本) <sup>1</sup> 披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
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)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體權益之披露：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	於其他實體權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

## 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號(於二零零九年頒佈)引入金融資產之分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號(於二零一零年修訂)加入分類及計量金融負債及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定敘述如下：

- 所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。特別是，根據業務模式以收取合約現金流量為目的而持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資，於隨後之會計期間結束時一般按攤銷成本計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可能不可撤回地選擇在其他全面收益中呈列股本投資(非持作出售)之其後公平值變動，並只在損益中確認股息收入。
- 對金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定，就透過損益按公平值計算之金融負債而言，因該負債之信貸風險有所轉變而產生之公平值變動金額乃呈列於其他全面收益，除非在其他全面收益確認該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定損益按公平值計入之金融負債之公平值變動數額均於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，應用香港財務報告準則第9號於未來可能對本集團之金融資產呈報之金額構成重大影響，然而，本集團於完成詳細檢討前，不大可行提供該影響之合理估計。

## 有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，一套包含五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則頒佈，當中包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該等五項準則的主要要求敘述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關綜合財務報表部份。香港(會計準則解釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特別目的個體」，將於香港財務報告準則第10號生效後撤銷。根據香港財務報告準則第10號，合併只有一個基準，就是控制。此外，香港財務報告準則第10號包括控制權的新定義，包含三部份：(a)對被投資者之權力，(b)從參與被投資者活動中所涉及不同形式的回報之風險或權益，及(c)利用對被投資者的權力影響投資者回報的金額。香港財務報告準則第10號就複雜的情況提供更廣泛指引。

香港財務報告準則第12號是一項披露的準則並生效於其持有的附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構性實體。一般而言，香港財務報告準則第12號比現行的準則提出更廣泛的披露要求。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂於二零一二年七月頒佈，以闡明首次應用該等五項準則的若干過渡指引。

以上五項準則連同與過渡指引相關之修訂，於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟五項準則須全部同時提早應用。

董事預期，本將於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間的綜合財務報表採納以上五項準則。應用該五項準則預期不會對綜合財務報表構成重大影響。

### **香港財務報告準則第13號公平值計量**

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及公平值計量之披露之單一指引。該準則界定公平值、確立計量公平值之框架以及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下之金融工具之三級公平值等級之量化及定性披露，將因香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋該範疇內所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，應用該項新準則可能影響綜合財務報表內所呈報之若干金額，並可能導致綜合財務報表內有更廣泛之披露。

## 香港會計準則第1號之修訂其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈列」就全面收益表及損益報表引入新名稱。根據香港會計準則第1號之修訂，全面收益表更名為損益及其他全面收益表。香港會計準則第1號之修訂為呈列損益及其他全面收益保留選擇權，可以單一報表或分開兩份但連續的報表呈列。然而，香港會計準則第1號之修訂規定其他全面收益項目分為兩類：(a)隨後不會重新分類至損益賬之項目；及(b)隨後在特定情況符合下可能重新分類至損益賬之項目。與其他全面收益項目相關之所得稅需以相同基準分配—修訂並不改變呈列其他全面收入項目的選擇(不論除稅前或除稅後)。

香港會計準則第1號之修訂會於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。其他全面收益項目的呈列亦會隨未來會計期內修訂本之應用而作出修改。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 收入

收入乃指年內自第三方已收及應收款項淨額之總額。本集團年內來自經營業務之收益總額分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
提供醫療保健及牙科服務(附註)	318,923	316,356
物業租金收入	16,829	13,255
其他	6,016	9,710
收入	341,768	339,321
出售證券之收益總額	535,550	268,391
收益總額	877,318	607,712

附註：主要指醫療保健服務的收入。



## 分部收入及業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	提供 醫療保健 及牙科服務 千港元	證券交易 千港元	物業 千港元	其他 千港元	合計 千港元
收益總額					
— 來自外界銷售之分部收入 (附註)	<u>318,923</u>	<u>535,550</u>	<u>16,829</u>	<u>6,016</u>	<u>877,318</u>
業績					
分部業績	<u>11,541</u>	<u>(432,075)</u>	<u>85,551</u>	<u>(2,655)</u>	<u>(337,638)</u>
其他收益					16,711
未分配集團開支					(67,436)
股份付款開支					(193)
融資成本					(3,948)
出售一間附屬公司之虧損					(79)
出售聯營公司之收益					3,463
應佔聯營公司業績					(9,470)
確認應收貸款減值虧損					(3,559)
確認應收聯營公司款項之減值虧損					(13,290)
確認於聯營公司之權益減值虧損					<u>(12,121)</u>
除稅前虧損					<u>(427,560)</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	提供 醫療保健 及牙科服務 千港元	證券交易 千港元	物業 千港元	其他 千港元	合計 千港元
<b>收益總額</b>					
– 來自外界銷售之分部收入 (附註)	316,356	268,391	13,255	9,710	607,712
<b>業績</b>					
分部業績	10,500	210,463	18,975	1,865	241,803
其他收益					19,681
未分配集團開支					(85,125)
股份付款開支					(198)
融資成本					(1,663)
出售一間附屬公司之收益					799
應佔聯營公司業績					17,466
確認可出售投資減值虧損					(4,294)
確認於聯營公司之權益減值虧損					(73,130)
除稅前溢利					115,339

分部溢利(虧損)指各分部所賺取或產生之溢利(虧損)(未抵扣分配之中央行政費用、董事薪金、應佔聯營公司業績、其他收益、出售一間聯營公司及附屬公司之收益、出售一間附屬公司之(虧損)收益、股份付款開支、就於聯營公司之權益確認之減值虧損、應收聯營公司款項、應收貸款及可出售投資及融資成本。此乃向行政總裁呈報之計量，以作資源分配及表現評估。



## 其他分部資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	提供醫療 保健及 牙科服務 千港元	證券交易 千港元	物業 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
納入計量分部損益							
之款項：							
物業、廠房及設備之折舊	4,845	4	710	12	5,571	32,883	38,454
攤銷無形資產	2,125	-	-	-	2,125	-	2,125
就應收貸款確認之減值虧損	-	-	-	-	-	3,559	3,559
就應收賬款確認之減值虧損	1,562	-	-	-	1,562	-	1,562
投資物業公平值增加	-	-	78,645	-	78,645	-	78,645
持作買賣投資公平值 變動之虧損	-	410,868	-	-	410,868	-	410,868
出售物業、廠房及設備之 虧損	340	-	-	-	340	30	370
納入定期提供予行政 總裁之資料之款項：							
添置／轉移物業、廠房 及設備	3,474	-	15,654	7	19,135	-	19,135
添置投資物業	-	-	215,592	-	215,592	-	215,592

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	提供醫療 保健及 牙科服務 千港元	證券交易 千港元	物業 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
納入計量分部損益 之款項：							
物業、廠房及設備之折舊	5,175	-	663	9	5,847	23,560	29,407
攤銷無形資產	2,310	-	-	-	2,310	-	2,310
就可出售投資確認之減值 虧損	-	4,294	-	-	4,294	-	4,294
就應收賬款確認之減值虧損	64	-	-	-	64	-	64
投資物業公平值增加	-	-	22,356	-	22,356	-	22,356
就商譽確認之減值虧損	860	-	-	1,622	2,482	-	2,482
持作買賣投資公平值 變動之收益	-	212,557	-	-	212,557	-	212,557
出售物業、廠房及設備之 虧損	142	-	-	-	142	74	216
納入定期提供予行政 總裁之資料之款項：							
添置物業、廠房及設備	8,047	-	-	1,183	9,230	17,165	26,395
添置／轉移至投資物業	-	-	70,097	-	70,097	-	70,097

#### 地域資料

本集團大部分業務位於香港。提供醫療保健及牙科服務乃全部於香港進行。本集團之外界客戶之收入均來自香港。本集團之非流動資產（不包括金融工具）及本集團之聯營公司均位於香港。於報告期末，賬面值122,271,000港元（二零一一年：143,865,000港元）的聯營公司位於中國，而其餘的聯營公司則位於香港。

於兩個年度內概無單一客戶佔本集團之總收入超過10%。

## 5. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以下項目的利息收入：		
— 銀行存款	93	95
— 應收貸款	535	3,156
	<u>628</u>	<u>3,251</u>
來自分類為持作買賣投資之上市投資之股息收入	6,586	6,994
來自分類為可出售投資之非上市投資之股息收入	300	923
租金收入	5,528	6,199
雜項收入	3,669	2,314
	<u>16,711</u>	<u>19,681</u>

## 6. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作買賣投資公平值變動之(虧損)收益	(410,868)	212,557
就以下項目確認減值虧損：		
— 商譽	—	(2,482)
— 應收賬款	(1,562)	(64)
— 應收貸款	(3,559)	—
— 可出售投資	—	(4,294)
— 應收聯營公司款項	(13,290)	—
— 於一間聯營公司之權益	(12,121)	(73,130)
出售可出售投資之(虧損)收益	(6,006)	2,015
	<u>(447,406)</u>	<u>134,602</u>

## 7. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	3,948	1,663

## 8. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
即期稅項		
— 香港利得稅	2,696	49,499
— 過往年度撥備(過多)不足	(40)	599
	<u>2,656</u>	<u>50,098</u>
遞延稅項		
— 本年度	448	(770)
	<u>3,104</u>	<u>49,328</u>

香港利得稅乃以年內之估計應課稅溢利按16.5%計算。

## 9. 年內(虧損)溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
年內(虧損)溢利已扣除下列項目：		
員工成本		
— 董事薪酬	8,112	27,908
— 其他員工之薪金、花紅及其他福利	199,788	203,613
— 其他員工退休福利計劃供款	1,162	1,215
— 股份付款開支	193	198
	<u>209,255</u>	<u>232,934</u>
核數師酬金	2,091	1,861
已確認為開支之存貨成本	48,731	33,234
物業、廠房及設備之折舊	38,454	29,407
出售物業、廠房及設備之虧損	370	216
無形資產攤銷(已計入行政開支)	2,125	2,310
應佔聯營公司稅項(已計入應佔聯營公司業績)	8,571	6,133
及已計入下列項目：		
來自投資物業之總租金收入	16,829	13,255
減：產生租金收入之直接經營開支	(1,174)	(3,295)
	<u>15,655</u>	<u>9,960</u>

## 10. 股息

董事並無建議就截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止各年度派發股息。

## 11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	<u>(434,952)</u>	<u>64,221</u>
股份數目	二零一二年	二零一一年
就計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	910,334,710	910,977,296
潛在攤薄普通股之影響：		
認股權	<u>-</u>	<u>11,121,726</u>
就計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>910,334,710</u>	<u>922,099,022</u>

## 12. 應收賬款及其他應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	16,206	13,930
減：呆賬撥備	<u>(1,606)</u>	<u>(1,239)</u>
應收賬款總額減撥備	14,600	12,691
訂金	19,379	26,381
其他應收款項	4,802	4,237
預付款項	<u>2,374</u>	<u>1,289</u>
	<u>41,155</u>	<u>44,598</u>

醫療及牙醫診所之大部分病人以現金付款。使用醫療卡之病人付款一般於180至240日內結算。本集團就其他業務之貿易客戶提供60至240日之平均信貸期。

下列為應收賬款(已扣除撥備)之賬齡分析，乃根據報告期末之發票日期(接近各收益確認日期)列示：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0日－60日	8,891	7,215
61日－120日	4,497	3,638
121日－180日	1,198	2,790
181日－240日	12	241
241日－365日	2	46
	<u>14,600</u>	<u>13,930</u>

此等應收款項與本集團多名具備良好付款往績之獨立客戶有關。本集團並無就有關結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收賬款賬齡如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
241日－365日	<u>2</u>	<u>46</u>

由於以往經驗顯示，逾期超過365日之應收款項一般為無法收回，故本集團已就所有逾期超過365日之應收款項悉數作出撥備。

呆賬撥備變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	1,239	1,175
就應收款項確認之減值虧損	1,562	64
因無法收回而撤銷之款項	<u>(1,195)</u>	<u>-</u>
年末結餘	<u>1,606</u>	<u>1,239</u>

已確認減值指特定應收賬款賬面值與預期可收回金額現值之差額。由於訂約對手出現重大財務困難，故應收賬款已遭減值。

其他應收款項中有關款額為無抵押、免息及按要求償還。

### 13. 應付賬款及其他應付款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付賬款	7,305	7,494
其他應付款項	8,383	5,044
應計費用	18,188	16,428
	<u>33,876</u>	<u>28,966</u>

於報告期結算日應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0日－60日	7,295	7,286
61日－120日	2	146
121日－240日	6	36
240日以上	2	26
	<u>7,305</u>	<u>7,494</u>

購買貨品的平均信貸期為60日至120日。

### 14. 銀行借貸

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於報告期末後一年內按協議內的還款期及 償還條款償還及載有須應要求償還條款之 銀行貸款之賬面值	<u>210,575</u>	<u>113,000</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行借貸按香港銀行同業拆息加2厘之浮動年利率計息（二零一一年：按香港銀行同業拆息加2厘之浮動年利率計息）。

## 15. 股本

	股數	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一一年一月一日、 二零一一年及二零一二年十二月三十一日	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日	911,194,710	9,112
已購回及註銷之股份(附註)	(860,000)	(9)
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年十二月三十一日	910,334,710	9,103

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司透過聯交所以總代價約628,000港元購回合共860,000股每股面值0.01港元之普通股，所有該等股份已於購回時註銷。

購回月份	每股面值 0.01港元之 普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一一年九月	496,000	0.80	0.67	359
二零一一年十月	360,000	0.74	0.70	265
二零一一年十一月	4,000	0.85	0.85	4



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

回顧二零一二年，是藥品行業充滿挑戰和機會的一年。儘管全球經濟增長依舊疲弱，於年內本集團核心業務仍錄得平穩增長。本集團繼續將自身定位為投資公司，核心業務分為醫療分部(包括醫療及牙科服務)及非醫療分部(包括證券及物業投資)。本集團亦主要投資於主要於香港從事體檢業務、藥品業務及於中國從事保健及藥品銷售業務的公司。本公司繼續為大眾提供全面優質的醫療服務，並透過其資產投資業務，為股東提供良好投資回報及分散業務風險。

年內，本集團錄得虧損約430,664,000港元(二零一一年：溢利約66,011,000港元)。股權持有人應佔綜合虧損為434,952,000港元(二零一一年：股權持有人應佔綜合溢利約為64,221,000港元)。年度虧損主要源自本集團持作買賣投資的公平值變動產生的未變現虧損。上述損虧主要屬非現金性質，並將不會對本集團帶來任何現金流負擔。

### 醫療及牙科服務業務穩定增長及擴充

醫療服務及牙科服務業務仍為本集團的主要收益來源。本集團於過往年度已在本港發展涵蓋近七十間診所的廣泛網絡，提供全科治療、專科及綜合醫療保健服務。醫療服務涉及普通科及專科醫療、牙科、輔助醫療以及預防保健服務。年內，本集團與醫療專才加強合作，增設診所，從而擴大我們的醫療服務。事實上，本集團已成功維持其業內領導地位、擴充客源及擴充其門診服務。於二零一二年，本集團之醫療服務及牙科服務分部錄得營業額約318,923,000港元(二零一一年：316,356,000港元)，佔本集團收入約93.32%(二零一一年：93.23%)。

## 藥品業務取得令人滿意的回報

受人口老化及政府致力擴大醫療保險涵蓋範圍帶動，預期國內十三億人口將更易享受醫療服務，我們將於來年加大投資於中國醫療的力度。為應付民眾需求，中國政府推行政策改善醫療系統。預期將於二零一一年至二零二零年進行的第二階段醫療改革，包括設立全民醫療保障系統，務求使所有市民都能取得可負擔的藥物及醫療服務。

鑒於中國的監管制度日漸成熟，加上醫療發展的許可及潛力，有利我們把握機遇。本集團繼續以其位於杭州及貴州的最先進設施來於中國製造及分銷高質藥品，如中藥、化學原料藥、抗生素、生物藥物及其他藥品。

此外，我們將繼續鞏固合資公司，為於中國廣東省的醫療診斷及綜合醫療保健服務提供管理及諮詢服務。我們將進一步打穩中國的根基。

## 嚴峻的證券投資環境

本集團的證券投資組合包括於上市及非上市證券之投資。於二零一二年，此全部的異常反彈，致使財務表現未如理想。本集團的業績受股票市場的波動及不確定因素以及持作買賣投資之公平值變動負面影響，上述各項均主要屬非現金性質。

## 物業投資業務帶來穩定的經常性收入

本集團投資物業由黃金地段的零售及辦公室物業組成。該分部持續錄得穩定的經常性收入。受惠於二零一二年節節攀升的樓價，本集團於該分部的成績理想。隨著本港租金持續增長，物業分部的表現有所得益。

於二零一二年，本集團成功與上市公司中國天然投資有限公司(股份代號：8250)訂立合營計劃。完成合營安排有助本集團多元發展及擴大投資組合，藉以擴大組合基礎及開拓收入來源，以及提升股東的長期回報。

## 明確的增長投資活動

於二零一二年，本集團完成收購龍佳玩具有限公司（「龍佳」）。該公司主要從事的業務為買賣自有品牌及其他品牌的玩具。收購事項有助本集團利用龍佳的龐大增長潛力及未來前景，提升投資組合及改善財務表現。

多元化的投資組合可確保分散及減低業務風險。所有投資活動會配合審慎的風險管理方針進行，而本集團將謹慎監察投資表現。本集團將積極招攬業界專才加入團隊，攜手為投資業務締造佳績。

## 展望

### 維持保健及醫療服務的領導地位

香港的醫療保健服務質素優良，而且效率卓越。利用政府近年對醫療保健重組的廣泛支持，包括對基礎醫療保健的長期發展提供財政資助及推廣私營醫療服務，加上憑著本集團為本地居民提供高質素醫療保健服務，我們繼續成為香港最大型及領先的私營醫療保健機構之一。

展開將來，本集團具備專業醫療保健專家及專業人員，以及先進的醫療設備，應付地區上全面優質診所服務的龐大需求。我們會加強與醫療專才合作，擴展專業醫療保健服務。倘物色到有利地點，本集團將適時抓緊機會，開立更多綜合連鎖式診所。我們深信，醫療網絡的擴張有助我們站穩據點，成為保健及醫療市場中的領先企業。

## 抓緊藥品業務的市場機遇

中國進入醫療保健重組的第二期計劃(二零一一年至二零二零年)，建立環球醫療保健系統，使所有市民能夠負擔藥物及醫療服務。此項醫療保健重組及十二五規劃對龐大且逐步增長的藥品市場發揮重要作用。考慮到經濟及地區發展的結合，政府刺激方案、市場合併、出色的研發能力及大眾對健康的關注增加，以上所有因素將促使中國於未來十年間發展為一個更成熟的市場。本集團將發揮其於此分部的優勢及知識，以緊握中國需求不斷增加帶來的機會。

## 修訂投資策略

二零一二年為荊棘滿途的一年，金融市場險阻重重。由於環球經濟市場復甦速度緩慢，本集團於買賣證券上錄得重大未變現虧損。我們將竭盡所能監察股票市場、採取審慎的方法及進行有限風險管理，以保持本集團於投資分部的競爭力。我們將致力物色機遇，務求於來年從投資項目達成可觀回報，從而累積充足的盈餘，加強核心業務的擴展。

於二零一三年，我們預期物業市場將會碩果豐收，房地產市場亦會持續增值。儘管投資多元化有助分散及降低風險，我們將調整組合以高回報的物業投資取代該等低回報的物業投資。我們相信盈利將隨著擴大投資組合而增加，而鞏固物業投資分部可為本集團產生穩定收入。

承蒙全體尊貴的股東、投資者、客戶及僱員的支持，我們謹此致以衷心的謝意。我們將繼續探討投資機會，日後進一步擴展業務。

## 流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約為176,332,000港元(二零一一年：約46,261,000港元)。本集團之銀行借貸約為210,575,000港元，全部須於一年內償還(二零一一年：約113,000,000港元)。流動資產淨值約為307,269,000港元(二零一一年：約798,619,000港元)。流動比率(定義為總流動資產除以總流動負債)為1.921(二零一一年：4.28)。

於二零一二年十二月三十一日，資產負債比率(定義為銀行借貸總額除以本公司擁有人應佔權益)為18.67%(二零一一年：7.31%)。本集團交易所用主要貨幣為港元、人民幣及美元。由於港元與美元掛鈎以及年內中國中央政府有關人民幣之財政政策穩定，故本集團認為，本集團所面對之潛在外匯風險有限。

## 資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本集團之本公司擁有人應佔權益約1,127,631,000港元(二零一一年：約1,546,815,000港元)。

## 人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用543名僱員(二零一一年：558名僱員)。截至二零一二年十二月三十一日止年度內，僱員成本總額(包括董事酬金)約為209,255,000港元(二零一一年：約232,934,000港元)。

本集團僱員之薪酬及福利水平具競爭力，並透過本集團薪酬、花紅制度及購股權計劃，獎勵僱員之個別表現。薪酬待遇每年進行審閱。

## 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備以及投資物業之賬面淨值分別約為95,505,000港元(二零一一年：約96,628,000港元)及221,887,000港元(二零一一年：約162,203,000港元)，以及約為79,951,000元(二零一一年：約5,021,000港元)之銀行存款作為本集團獲授之一般銀行融資之抵押。

## 資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無已訂約但未於財務報表撥備之資本開支(二零一一年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 遵守企業管治常規守則

聯交所已修訂聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「前企業管治守則」)，並已更名為企業管治守則(「新企業管治守則」)，由二零一二年四月一日起生效。

本公司已根據前企業管治守則及新企業管治守則所載之原則及守則條文，採納其自身之企業管治守則。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司已就前企業管治守則及新企業管治守則生效的有關期間，遵守前企業管治守則及新企業管治守則的相關條文。

## 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司有關董事進行證券交易之紀律守則。全體董事已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度內均有遵守標準守則之條文。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本公司及其附屬公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由本公司之審核委員會審閱。

本初步公告所載有關本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及有關附註的數字已經本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，等同載於本集團本年度之經審核綜合財務報表的金額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港保證委聘準則而進行的保證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行概不會就該項初步公告作出任何保證。

## 鳴謝

本人謹此感謝董事會、管理層及全體員工盡心竭力工作，以及股東及客戶支持本集團。

承董事會命  
康健國際投資有限公司  
執行董事  
曹貴子

香港，二零一三年三月二十二日

於本公告日期，執行董事為蔡加怡小姐(主席)、曹貴子醫生(行政總裁)、李植悅先生及陳永樂醫生；非執行董事為蔡志明博士，金紫荊星章，太平紳士(副主席)；及獨立非執行董事為陳金釗先生、何國華先生及韋國洪先生，銀紫荊星章，太平紳士。