



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

中 期 報 告

目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	4
簡明綜合損益及其他全面收益表	6
簡明綜合財務狀況報表	7
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明綜合財務報表附註	13
中期簡明綜合財務報表審閱報告	43
中期股息	45
管理層討論及分析	45
董事之權益	62
主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益	64
企業管治及其他資料	67
審核委員會之審閱	68
購回、出售或贖回上市證券	68

公司資料

董事會

執行董事

江木賢先生
郭美保先生
周海英先生

非執行董事

李成輝先生(主席)
王大鈞先生
高兆元先生
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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

律師

羅拔臣律師事務所
胡百全律師事務所

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
徽商銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
上海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

公司資料(續)

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

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

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

天安卓健有限公司(「本公司」)之董事會(分別為「董事」及「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零二四年度同期之比較數字如下：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
		附註	
收入	3	783,132	821,529
出售持作買賣之投資所得款項總額		—	—
總額		783,132	821,529
收入	3		
來自客戶合約之貨物及服務		779,792	818,179
租金		3,340	3,350
		783,132	821,529
貨物及服務成本		(624,489)	(638,528)
毛利		158,643	183,001
其他收益及虧損以及其他收入	5	(11,779)	(8,743)
銷售及分銷成本		(3,671)	(3,575)
行政支出		(107,864)	(108,891)
經營溢利		35,329	61,792
融資成本	6	(11,715)	(15,707)
除稅前溢利		23,614	46,085
所得稅開支	7	(8,875)	(17,004)
期內溢利	8	14,739	29,081

簡明綜合損益表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
應佔：			
本公司擁有人		11,979	21,659
非控股權益		<u>2,760</u>	<u>7,422</u>
		<u>14,739</u>	<u>29,081</u>
每股盈利	10		
基本		<u>1.11港仙</u>	<u>1.99港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	14,739	29,081
其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	11,515	—
期內全面收益總額	26,254	29,081
應佔：		
本公司擁有人	22,662	21,659
非控股權益	3,592	7,422
	26,254	29,081

簡明綜合財務狀況報表

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	11	503,116	525,392
物業、廠房及設備	11	1,591,237	1,541,635
使用權資產		84,853	86,605
應收貸款	13	–	–
於聯營公司之權益		–	–
按公允價值計入損益(「按公允價值 計入損益」)之金融資產		2,151	2,151
購置物業、廠房及設備之預付款項		14,699	23,887
		2,196,056	2,179,670
流動資產			
存貨		34,969	45,029
可供出售之發展中物業		162,033	165,414
持作出售之物業		74,803	77,847
持作買賣之投資		5,028	4,951
應收貿易賬項	12	120,890	143,791
按金、預付款項及其他應收賬項	12	22,309	28,792
應收關聯方款項		367	437
有抵押銀行存款		8,791	–
受限制銀行存款		1,018	7,518
銀行結餘及現金		813,071	885,428
		1,243,279	1,359,207

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬項	14	108,171	133,439
按金、預收款項及應計費用	14	321,374	450,111
合約負債		50,470	70,098
應付一間聯營公司款項		6,044	5,978
應付關聯方款項		572	376
借貸	15	418,329	390,817
租賃負債		1,185	1,543
即期稅項負債		115,322	113,334
		1,021,467	1,165,696
流動資產淨值		221,812	193,511
總資產減流動負債		2,417,868	2,373,181
非流動負債			
其他應付賬項	14	37,239	—
合約負債		5,117	5,867
借貸	15	448,480	442,566
租賃負債		204	1,282
遞延稅項負債	16	28,950	28,637
		519,990	478,352
資產淨值		1,897,878	1,894,829

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
資本及儲備			
本公司擁有人應佔之權益			
股本	17	10,829	10,860
庫存股份	17	(20)	(869)
儲備		1,807,622	1,808,983
		1,818,431	1,818,974
非控股權益		79,447	75,855
權益總額		1,897,878	1,894,829

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	資本項目							(累計虧損)/		權益總額
	股本	庫存股份	股份溢價	實收盈餘	儲備	其他儲備	匯兌儲備	保留盈利	小計	
	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
於二零二四年一月一日 (經審核)	10,860	-	2,927,046	-	2,496	(796,531)	5,840	(341,460)	1,808,251	1,871,645
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	21,659	21,659	29,081
期內其他全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	21,659	21,659	29,081
股份溢價削減	-	-	(2,600,000)	342,801	-	-	-	2,257,199	-	-
確認為分派的股息 (附註9)	-	-	-	(10,860)	-	-	-	-	(10,860)	(10,860)
期內權益變動	-	-	(2,600,000)	331,941	-	-	-	2,278,858	10,799	18,221
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	10,860	-	327,046	331,941	2,496	(796,531)	5,840	1,937,398	1,819,050	1,889,866
於二零二五年一月一日 (經審核)	10,860	(869)	327,046	331,989	2,496	(796,531)	(529)	1,944,512	1,818,974	1,894,829
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	11,979	11,979	14,739
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	10,683	-	10,683	11,515
期內其他全面收益總額	-	-	-	-	-	-	10,683	11,979	22,662	26,254
確認為分派的股息 (附註9)	-	-	-	(21,663)	-	-	-	-	(21,663)	(21,663)
購回股份 (附註17)	-	(1,542)	-	-	-	-	-	-	(1,542)	(1,542)
註銷購回股份 (附註17)	(31)	2,391	-	-	(2,360)	-	-	-	-	-
期內權益變動	(31)	849	-	(21,663)	(2,360)	-	10,683	11,979	(543)	3,049
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	10,829	(20)	327,046	310,326	136	(796,531)	10,154	1,956,491	1,818,431	1,897,878

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務		
經營業務(所用)/所得現金	(8,803)	1,416
已付所得稅淨額	(8,240)	(13,088)
經營業務所用現金淨額	(17,043)	(11,672)
投資業務		
提取有抵押銀行存款/受限制銀行存款	7,065	32,990
存入有抵押銀行存款/受限制銀行存款	(9,251)	(18,187)
物業、廠房及設備之添置	(54,520)	(93,598)
收購物業、廠房及設備之已付預付款項	(950)	–
其他投資業務	12,914	7,746
投資業務所用現金淨額	(44,742)	(71,049)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
融資業務		
已付股息	(21,663)	—
購回股份	(1,542)	—
新增借貸	199,708	125,791
償還借貸	(171,406)	(81,677)
租賃付款之本金部份	(730)	(2,785)
已付利息	(16,289)	(16,616)
租賃負債之利息	(59)	(1,537)
融資業務(所用)／所得現金淨額	(11,981)	23,176
現金及現金等值減少淨額	(73,766)	(59,545)
外幣匯率變動之影響	1,409	—
期初之現金及現金等值	885,428	890,266
期末之現金及現金等值	813,071	830,721
現金及現金等值分析		
銀行結餘及現金	813,071	830,721

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

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

該等簡明綜合財務報表應與二零二四年度財務報表一併閱讀。除下文所闡述者外，編製該等簡明綜合財務報表所用會計政策(包括管理層於應用本集團之會計政策時所作之重大判斷及不確定性估計之主要來源)及計算方法與截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團已就本集團本期間的簡明綜合財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則修訂本：

- 香港會計準則第21號(修訂本) — 缺乏可兌換性

應用自二零二五年一月一日起生效之香港財務報告準則會計準則修訂本並無對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或本簡明綜合財務報表所載的披露資料構成任何重大影響。

3. 收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約之收入		
醫院費用及收費	756,739	800,390
樓宇管理費用	2,019	261
提供護老相關服務及營養品銷售	21,034	17,528
	<u>779,792</u>	<u>818,179</u>
來自其他來源之收入		
租金收入	3,340	3,350
	<u>783,132</u>	<u>821,529</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

分類	醫療 千港元	護老 千港元	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	279,775	—	279,775
— 門診醫療服務	198,086	—	198,086
— 其他醫療服務	2,613	—	2,613
— 體檢服務	52,660	—	52,660
— 藥品銷售	223,605	—	223,605
樓宇管理費用	—	2,019	2,019
護老相關服務	—	17,466	17,466
營養品銷售	—	3,568	3,568
總額	<u>756,739</u>	<u>23,053</u>	<u>779,792</u>
收入確認時間			
時點	389,721	9,991	399,712
隨時間	<u>367,018</u>	<u>13,062</u>	<u>380,080</u>
總額	<u>756,739</u>	<u>23,053</u>	<u>779,792</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

分類	醫療 千港元	護老 千港元	總額 千港元
按貨品或服務類別			
醫院費用及收費			
— 住院醫療服務	282,902	—	282,902
— 門診醫療服務	240,431	—	240,431
— 其他醫療服務	3,965	—	3,965
— 體檢服務	58,130	—	58,130
— 藥品銷售	214,962	—	214,962
樓宇管理費用	—	261	261
護老相關服務	—	14,611	14,611
營養品銷售	—	2,917	2,917
總額	<u>800,390</u>	<u>17,789</u>	<u>818,179</u>
收入確認時間(經重列)			
時點	435,679	7,067	442,746
隨時間	<u>364,711</u>	<u>10,722</u>	<u>375,433</u>
總額	<u>800,390</u>	<u>17,789</u>	<u>818,179</u>

所有來自客戶合約之收入均產生自中華人民共和國(香港除外)(「中國」)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 收入(續)

(a) 來自客戶合約之收入分類(續)

下文載列來自客戶合約之收入與分類資料中所披露金額之對賬。

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

	醫療 千港元	護老 千港元	物業投資 千港元
分類資料內披露之收入	756,739	24,254	2,139
減：租金收入	<u>—</u>	<u>(1,201)</u>	<u>(2,139)</u>
來自客戶合約之收入	<u>756,739</u>	<u>23,053</u>	<u>—</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	醫療 千港元	護老 千港元	物業投資 千港元
分類資料內披露之收入	800,390	18,942	2,197
減：租金收入	<u>—</u>	<u>(1,153)</u>	<u>(2,197)</u>
來自客戶合約之收入	<u>800,390</u>	<u>17,789</u>	<u>—</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，主要營運決策者已根據香港財務報告準則第8號經營分類識別以下六個經營及可報告分類。概無將任何經營分類合併，以組成下列可報告分類。

醫療 — 於中國經營之醫院。

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

物業開發 — 開發及出售位於中國之物業及土地。

物業投資 — 出租住宅物業及辦公室物業。

財務服務 — 提供貸款財務服務。

證券買賣及投資 — 於香港及海外市場買賣證券。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 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：

截至二零二五年六月三十日止六個月

	醫療 千港元 (未經審核)	護老 千港元 (未經審核)	物業開發 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	財務服務 千港元 (未經審核)	證券買賣 及投資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
出售持作買賣之 投資所得款項總額	-	-	-	-	-	-	-
收入	756,739	24,254	-	2,139	-	-	783,132
分類溢利/(虧損)	57,559	(32,066)	(499)	(12,212)	(2)	53	12,833
未分配：							
其他收益及虧損以及 其他收入							12,549
匯兌收益淨額							8,907
中央公司支出							(10,624)
融資成本							(51)
除稅前溢利							23,614

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

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

上述呈報之所有分類收入均來自外部客戶。

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 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：

於二零二五年六月三十日

	醫療 千港元 (未經審核)	護老 千港元 (未經審核)	物業開發 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	財務服務 千港元 (未經審核)	證券買賣 及投資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分類資產	1,867,989	633,400	50,868	186,909	129	6,461	2,745,756
公司資產							693,579
綜合資產							<u>3,439,335</u>
分類負債	931,050	558,828	42,437	1,853	1,115	-	1,535,283
公司負債							6,174
綜合負債							<u>1,541,457</u>

於二零二四年十二月三十一日

	醫療 千港元 (經審核)	護老 千港元 (經審核)	物業開發 千港元 (經審核)	物業投資 千港元 (經審核)	財務服務 千港元 (經審核)	證券買賣 及投資 千港元 (經審核)	綜合 千港元 (經審核)
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							<u>3,538,877</u>
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							<u>1,644,048</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

5. 其他收益及虧損以及其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
持作買賣之投資之公允價值收益／(虧損)	77	(326)
物業、廠房及設備之出售虧損及撇銷	(454)	–
投資物業之公允價值虧損	(25,744)	(11,797)
匯兌收益／(虧損)淨額	8,907	(2,933)
培訓及其他服務	3,252	2,545
撇銷應收貿易賬項	(3,134)	(3,624)
預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)		
模式項下之減值虧損	(1,345)	(2,486)
物業、廠房及設備之減值	–	(1,368)
可供出售之發展中物業之撥備	(4,834)	(8,126)
持作出售之物業之撥備	(3,858)	(1,249)
政府補助金(附註)	574	68
銀行存款之利息收入	12,914	16,739
其他雜項收入	1,866	3,814
	(11,779)	(8,743)

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 融資成本

融資成本指以下各項之利息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息來自：		
銀行及其他借貸	16,289	16,616
租賃負債	59	1,537
	16,348	18,153
減：資本化利息	(4,633)	(2,446)
	11,715	15,707

7. 所得稅開支

所得稅已於損益確認如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	8,875	17,004

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

7. 所得稅開支(續)

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

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

在根據一九九五年一月二十七日頒佈之中國暫行條例而施行之土地增值稅(「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期間於香港產生的應課稅溢利或於香港並無產生應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

8. 期內溢利

期內溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	43,173	45,512
使用權資產之折舊	2,002	4,292
已售存貨及持作出售之物業成本確認為支出 (計入貨物及服務成本)	<u>310,753</u>	<u>318,606</u>

9. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內確認為分派的股息：		
就二零二四年(二零二四年：就二零二三年)派付末期股息每股普通股2港仙 (二零二四年：1港仙)	<u>21,663</u>	<u>10,860</u>

本公司董事會並不建議就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月作出任何中期股息。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

10. 每股盈利

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)

溢利

計算本公司擁有人應佔期內

每股基本盈利所依據之溢利

	11,979	21,659
--	--------	--------

截至六月三十日止六個月

二零二五年 二零二四年

(未經審核) (未經審核)

股份數目

計算每股基本盈利之普通股

加權平均數目

	1,083,981,672	1,086,005,457
--	---------------	---------------

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無發行在外之潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的物業、廠房及設備添置為64,818,000港元(二零二四年：74,133,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之投資物業由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師普敦國際評估控股有限公司(「普敦國際評估」)重估。投資物業之公允價值虧損25,744,000港元(二零二四年：11,797,000港元)於截至二零二五年六月三十日止六個月之損益中確認。物業、廠房及設備並無減值虧損(二零二四年：1,368,000港元)於截至二零二五年六月三十日止六個月之損益中確認。

12. 應收貿易賬項、按金、預付款項及其他應收賬項

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬項：		
由醫院營運及護老相關服務所產生之		
應收貿易賬項	128,655	150,141
財務服務之應收賬項	876	876
	129,531	151,017
減：信貸虧損撥備	(8,641)	(7,226)
	120,890	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	22,231	29,324
於財務機構之按金及應收賬項	1,403	763
	23,634	30,087
減：信貸虧損撥備	(1,325)	(1,295)
	22,309	28,792

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

12. 應收貿易賬項、按金、預付款項及其他應收賬項(續)

醫院營運及護老相關服務營運之顧客會經由現金、信用卡或當地政府社保計劃結賬。經信用卡所付之款項，銀行一般會於交易日後7日付款予本集團。透過當地政府的社保計劃進行的繳費，通常由當地社保局或負責報銷當地政府的社保計劃保障病人醫療開支的類似政府部門於發票日期後90日結清。

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

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	77,546	109,664
31 – 60日	12,733	10,110
61 – 90日	7,894	5,243
91 – 365日	22,881	16,055
超過365日	7,601	9,069
	128,655	150,141

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 應收貸款

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
定息貸款	94,715	94,715
減：信貸虧損撥備	(94,715)	(94,715)
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

於二零二五年六月三十日,根據董事的評估,應收貸款預期不會於未來十二個月內清償,因此分類為非流動資產。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日,董事認為,由於抵押品估值的不利發展(包括借款人持有並轉讓予本集團的股東貸款的預期收款情況),預期應收貸款及/或相關抵押品的變現的估計現金流量為零,而該應收貸款已悉數減值。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 應付貿易賬項、按金、預收款項及應計費用以及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
由醫院營運、護老相關服務營運及建築承建 商所產生之應付貿易賬項	108,171	133,439
流動		
按金、預收款項及應計費用：		
應付票據	12,088	50,000
可供出售之發展中物業及持作出售之 物業之應付建築成本	29,154	28,837
分類為物業、廠房及設備之醫院大樓的 應付建築成本	71,036	109,567
按金及預收款項	41,667	52,353
應付股息	13	1,005
其他應付賬款及應計費用	167,416	208,349
	321,374	450,111
非流動		
其他應付款項：		
應付建築費用(附註)	37,239	—

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。應付建築承建商之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：與昆明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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 應付貿易賬項、按金、預收款項及應計費用(續)

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

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30日	42,847	59,973
31 – 60日	30,184	38,855
61 – 90日	11,066	8,154
91 – 365日	15,592	13,767
超過一年但未過兩年	5,638	9,405
超過兩年但未過五年	2,844	3,285
	108,171	133,439

以下為根據發票日期而呈列以人民幣計值之應付票據之賬齡分析：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
61 – 90日	12,088	–
91 – 365日	–	50,000
	12,088	50,000

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 借貸

下表提供借貸之分析：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸	72,053	35,123
無抵押銀行借貸	387,063	395,050
無抵押有期貨款	407,693	403,210
	866,809	833,383

於報告期末，預定流動及非流動銀行借貸總額按以下情況償還：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
按要求或一年內	418,329	390,817
超過一年，但未過兩年	36,357	39,356
超過兩年，但未過五年	4,430	—
	459,116	430,173

於報告期末，預定非流動有期貨款總額按以下情況償還：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
超過一年，但未過兩年	407,693	403,210

到期金額根據貸款協議中的預定還款日期計算。

於本期間，本集團取得新增借貸199,708,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：125,791,000港元)及償還借貸171,406,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：81,677,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

16. 遞延稅項負債

以下為於本期間確認之遞延稅項負債及其變動：

	就中國附屬公司 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
於二零二四年十二月三十一日(經審核)	1,396	27,241	28,637
匯兌差額	15	298	313
於二零二五年六月三十日(未經審核)	1,411	27,539	28,950

17. 股本及庫存股份

	每股股份面值	普通股數目	賬面值 千港元
法定：			
於二零二四年十二月三十一日 (經審核)及於二零二五年 六月三十日(未經審核)	0.01港元	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足股款：			
於二零二四年十二月三十一日 (經審核)	0.01港元	1,086,005,457	10,860
減：註銷購回股份	0.01港元	(3,130,000)	(31)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	0.01港元	1,082,875,457	10,829

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 股本及庫存股份(續)

本公司庫存股份變動概要如下：

	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
於一月一日	869	—
購回股份(附註)	1,542	—
註銷購回股份	(2,391)	—
於六月三十日	20	—

附註：截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司已於聯交所購回1,965,000股股份，總代價1,542,000港元(二零二四年：無)，所有股份隨後已經註銷。

18. 資產抵押

於報告期末，本集團以下資產已抵押予數家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 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
持作買賣之投資	5,028	4,951
樓宇(計入物業、廠房及設備)	557,034	—
使用權資產	15,082	—
投資物業	13,297	13,043
有抵押銀行存款	8,791	—
醫療設備(計入物業、廠房及設備)	14,181	14,883
	613,413	32,877

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

19. 資本承擔

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
於報告期末已訂約但尚未產生之資本開支：		
— 物業、廠房及設備	95,834	133,747

20. 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

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本公司最終控股公司聯合集團有限公司 (「聯合集團」)及其附屬公司		
— 入賬至本集團之行政開支	9	—
— 入賬至本集團之短期租賃開支	—	1,526
— 入賬至本集團之法律及專業 服務費用	91	—
本公司中間控股公司天安中國投資有限 公司(「天安」)及其附屬公司		
— 入賬至本集團之借貸利息開支	9,010	8,221
— 入賬至本集團之租賃負債利息開支	8	—
— 入賬至本集團之諮詢費用及 服務費用	342	—
— 入賬至本集團之法律及 專業服務費用	245	—
一間關聯公司		
— 入賬至本集團之短期租賃開支	463	—
聯合集團之合營企業		
— 入賬至本集團之租賃負債利息開支	51	—
— 入賬至本集團之物業管理及空調費	117	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之結餘

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
本公司中間控股公司天安及其附屬公司		
— 無抵押有期貸款(計入借貸)	407,693	403,210
— 應計費用(計入按金、預收款項及 應計費用)	503	376
本公司最終控股公司聯合集團 及其附屬公司		
— 應計費用	69	—
聯合集團之合營公司		
— 按金	367	367
天安之合營公司		
— 按金	—	70

(c) 主要管理層員工之薪酬

期內董事(亦為本集團之主要管理層)之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	2,040	2,273
退休福利費用	87	82
	2,127	2,355

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 關聯方交易(續)

(c) 主要管理層員工之薪酬(續)

薪酬委員會已根據個人表現及市場趨勢決定董事之薪酬。

21. 公允價值計量

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

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

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

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

第三級輸入數據： 資產或負債之不可觀察輸入數據。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

21. 公允價值計量(續)

披露公允價值計量所用之估值技術及輸入數據：

簡明綜合財務狀況報 表內之金融資產	於二零二五年六月三十日 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 3,718,000 港元 - 海外 1,310,000 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

於兩個期間均無第一級與第二級之間的轉換。

簡明綜合財務狀況報表內 之非金融資產	於二零二五年六月三十日 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
投資物業	503,116,000 港元	525,392,000港元	第三級	投資法/直接比較法

按第三級公允價值計量投資物業之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
於一月一日	525,392	545,920
於損益內確認之公允價值減少	(25,744)	(11,797)
匯兌差額	3,468	-
於六月三十日	503,116	534,123

兩個期間概無轉入或自第三級轉出。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

21. 公允價值計量(續)

估值流程

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團按公允價值計量其投資物業。投資物業由與普敦國際評估重估。

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

於各財政期間末／年度末，本集團管理層：

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

估值技術

投資物業公允價值乃源自：

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

本集團投資物業的所有公允價值計量均歸入公允價值層級第三級。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

21. 公允價值計量(續)

估值技術(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據之經常性公允價值計量之資料(第三級)

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

	公允價值 千港元	估值技術	不可觀察輸入數據	重大輸入數據 範圍/加權平均	輸入數據增加之 公允價值影響
<u>於二零二五年六月三十日</u>					
位於香港之工業 物業單位	163,600	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月市場 租金	3.50% – 4.00% 每平方英尺15.00港元 至18.60港元	減少 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
位於中國之住宅 物業單位	3,605	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月市場 租金	4.50% – 5.00% 每平方米人民幣14元 至人民幣23元	減少 增加
位於中國之商業及 住宅物業單位	319,011	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方米每月市場 租金	4.00% – 4.4% 每平方米人民幣17元 至人民幣52元	減少 增加
	<u>503,116</u>				

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

21. 公允價值計量(續)

估值技術(續)

有關使用重大不可觀察輸入數據之經常性公允價值計量之資料(第三級)
(續)

	公允價值 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
<u>於二零二四年十二月三十一日</u>					
位於香港之工業 物業單位	176,700	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月市場 租金	3.00% – 3.40% 每平方英尺14港元至 16港元	減少 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 355港元	增加
位於中國之住宅 物業單位	3,730	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方英尺每月市場 租金	4.25% – 4.75% 每平方米人民幣14至 人民幣22元	減少 增加
位於中國之商業及 住宅物業單位	328,062	投資法	(i) 資本化比率 (ii) 每平方米每月市場租 金	4.00% – 4.30% 每平方米人民幣26至 人民幣52元	減少 增加
	<u>525,392</u>				

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

22. 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3.75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，須經股東於股東大會上事先批准後，方可作實。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

22. 購股權計劃(續)

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六月三十日止六個月，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。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，概無尚未行使的購股權。

23. 訴訟

於二零二四年七月三十日，本公司間接全資附屬公司同仁醫療產業集團有限公司(「同仁醫療」)接獲中國河南省焦作市中級人民法院發出日期為二零二四年七月二十五日的傳訊令狀，當中包括一份民事起訴狀，內容有關焦作市投資集團有限公司(「索賠人」)針對(其中包括)同仁醫療提出的索賠(「訴訟」)。索賠人要求同仁醫療等共同及各別對索賠人負有賠償責任，賠償金額約為人民幣143百萬元。於二零二四年十二月二十六日，法院裁定駁回索賠人對同仁醫療的全部索賠，同仁醫療毋須對申索的人民幣143百萬元共同及個別承擔責任。索賠人已於二零二五年一月九日就此裁定提出上訴，截至二零二五年六月三十日尚未收到有關上訴的裁判。於二零二五年六月三十日，本公司經尋求中國法律意見後認為訴訟並無法律依據，因此對本集團的經營及財務狀況並無重大影響。

中期簡明綜合財務報表審閱報告



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

香港
干諾道中111號
永安中心25樓

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

引言

我們已審閱列載於第4至42頁的中期簡明綜合財務報表，當中包括天 安 卓 健 有 限 公 司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至二零二五年六月三十日的簡明綜合財務狀況報表與截至該日止六個月的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及中期簡明綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料(「中期簡明綜合財務報表」)。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。 貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號擬備及列報中期簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對中期簡明綜合財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向全體成員報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李嘉威

執業證書編號：P04960

香港，二零二五年八月一日

中期股息

董事會認為保留適當水平之資金，以便充份掌握日後之業務發展機會，乃審慎之舉，故此不建議宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息（二零二四年：無）。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得收入總額783,132,000港元（二零二四年：821,529,000港元），較截至二零二四年六月三十日止六個月（「二零二四年上半年」）的收入總額減少約4.67%，及錄得本公司擁有人應佔溢利11,979,000港元（二零二四年：21,659,000港元），較二零二四年上半年本公司擁有人應佔溢利減少約44.69%。此乃主要由於(i)醫療分部營運收入減少；(ii)投資物業非現金公允價值虧損增加；惟部分被(iii)僱員福利開支減少；(iv)錄得未變現匯兌收益淨額，而二零二四年上半年則錄得未變現匯兌虧損淨額；及(v)所得稅開支減少所抵銷。

截至二零二五年六月三十日止六個月，每股盈利(基本)為1.11港仙(二零二四年：1.99港仙)。

於二零二五年六月三十日，本公司之股東(「股東」)應佔本集團之每股資產淨值為1.68港元(二零二四年十二月三十一日：1.67港元)。

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。

二零二五年上半年度，國內醫療及護老機構面臨複雜的經營環境，行業政策調整、市場競爭加劇、消費者信心低迷、技術變革與廣泛經濟前景的不確定性等多重因素交織，醫療及護老服務行業深刻感受到寒意來襲。

業務回顧(續)

醫療分部：

在該等具挑戰的營商環境下，截至二零二五年六月三十日止六個月，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，錄得收入減少至756,739,000港元(二零二四年：800,390,000港元)及溢利為57,559,000港元(二零二四年：82,250,000港元)。未計利息、稅項、折舊及攤銷，截至二零二五年六月三十日止六個月，醫療分部產生EBITDA(即息稅折舊及攤銷前盈利)為102,248,000港元(二零二四年：137,731,000港元)。

醫療分部的南京醫院(「南京醫院」)：

就南京醫院(一所位於中國江蘇省南京市江寧開發區的三級乙等綜合醫院及該分部的旗艦醫院)而言，其目前營運43個臨床醫療技術科室，包括1個國家臨床重點專科(耳鼻喉(「耳鼻喉」)及頭頸外科)、1個省級臨床重點專科(耳鼻喉及頭頸外科)、6個市級重點醫學專科(耳鼻喉及頭頸外科、眼科、神經內科、醫學影像、麻醉科及檢驗科)以及經批准的南京同仁耳鼻喉科醫院、南京同仁互聯網醫院及南京同仁兒童醫院。

於回顧期間內：

i) 就經營管理而言：

南京醫院落實成本管控多項舉措以提升經營效率。

針對人力資源，逐一盤點各個科室業務量及人員現狀，對專業能力不達標人員進行優化，嚴格執行職稱聘任標準。

增強預算管理，新增賞罰政策，加大預算控制力度，推進預算管控從職能部門向臨床一線傳導。

設備維護方面，南京醫院的設備自修率達96%，有效壓降外修費用。

對營銷戰略作動態調整，增加低成本、無成本活動頻率，整體優化營銷成本。

業務回顧(續)

醫療分部：(續)

醫療分部的南京醫院(「南京醫院」)：(續)

ii) 就科研發展而言：

南京醫院楊慶松院長完成「南京市科技局國際／港澳台科技合作項目」，專注利用機器學習醫治白內障手術患者的神經認知障礙。

此外，南京醫院申報的《早癌基層醫院診療》等16個項目獲得立項，市級繼續醫學教育項目立項創新高。

iii) 就專科及科室發展而言：

南京醫院專科發展取得重大進展，包括通過江蘇省影像雲平台建設驗收。

南京醫院與地方機構探討殘疾兒童融合教育，建立殘疾兒童篩查、評估、干預全流程銜接機制，推動「醫療康復－教育融合」無縫對接。

另外，南京醫院胸痛中心獲得基層版轉標準版證書。

iv) 就市場營銷而言：

南京醫院推進臨床等相關科室開展醫聯體共建，並積極開拓包含普通型、養老型、緊密型在內的多元化醫聯體合作。

南京醫院另獲公益用藥科普「先進單位」榮譽。

此外，南京醫院以合作企業需求為導向，先後走進伊頓幼兒園、南京金智科技技術有限公司、紫金科創研發中心等企業，開展包含地震演練、科學減重主題講座、青春期健康知識科普主題講座等活動。

業務回顧(續)

醫療分部：(續)

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44個臨床醫療技術科室。

於回顧期間內：

i) 就科研發展而言：

昆明醫院成功申報二零二五年州市級繼續醫學教育項目19項，創近五年新高。

此外，昆明醫院有11項課題參與二零二五年度昆明市衛生科研課題申報。

ii) 就專科及科室發展而言：

昆明醫院醫學檢驗科順利通過新版ISO 15189醫學實驗室評審，標誌著昆明同仁醫院醫學檢驗科的質量管理體系和技術能力達到標準化、規範化的國際認可標準。

昆明醫院正式啓動三甲醫院複審迎評暨省市級重點學科建設工作。

昆明醫院國際醫療部涉外業務取得進展，合作渠道15家，其中3家已開始穩定輸送外籍患者。

iii) 就市場營銷而言：

昆明醫院圍繞三八國際婦女節、全國愛肝日、世界睡眠日等醫學節日，結合醫院臨床科室與社會健康熱點，在媒體平台、微信公眾號、抖音等平台進行了全方位的宣傳。

此外，昆明醫院打造「健康游園會」主題互動活動。通過精心設計的趣味闖關環節，將兒科、兒童健康管理中心、口腔科、眼科、耳鼻咽喉科、產後康復及盆底治療中心等科室的服務項目有機串聯，構建沉浸式健康體驗場景。

業務回顧(續)

醫療分部：(續)

醫療分部的昆明醫院(「昆明醫院」)：(續)

iv) 就昆明醫院二期建設而言：

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。於回顧期間內，昆明醫院二期工程實現整體結構封頂後，裝修工程正在進行。

於回顧期間內，醫療分部的業務量下降，南京醫院錄得共497,321次門診(二零二四年：555,941次)、18,861住院人次(二零二四年：19,500人次)及21,248次身體檢查(二零二四年：24,559次)，而昆明醫院錄得共239,735次門診(二零二四年：231,071次)、10,725住院人次(二零二四年：10,719人次)及36,354次身體檢查(二零二四年：35,812次)。

於二零二五年六月三十日，南京醫院有415名醫生(二零二四年十二月三十一日：422名)、547名護士(二零二四年十二月三十一日：556名)及1,126個床位(二零二四年十二月三十一日：1,144個)，昆明醫院有305名醫生(二零二四年十二月三十一日：289名)、421名護士(二零二四年十二月三十一日：407名)及500個床位(二零二四年十二月三十一日：500個)。

護老分部：

二零二五年上半年，受政府嚴格的政策調整及競爭加劇的影響下，管理層穩定維持養老院、自得公寓、護理院之營運，並梳理營運並提升營運效率。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團透過其全資附屬公司Aveo China (Holdings) Limited營運護老分部，錄得收入增加至24,254,000港元(二零二四年：18,942,000港元)，惟錄得虧損32,066,000港元(二零二四年：25,735,000港元)，主要由於投資物業之非現金公允價值虧損12,608,000港元(二零二四年：2,667,000港元)及可供出售之發展中物業之撥備為4,834,000港元(二零二四年：6,147,000港元)。

業務回顧(續)

護老分部：(續)

截至二零二五年六月三十日，位於中國上海市青浦區朱家角鎮之護老分部退休社區村之天地健康城(綜合社區護老、機構護老、家居護老及護老護理醫院(上海德頤醫院，「德頤醫院」))於總存貨868個獨立生活單元(「獨立生活單元」)中已售出857個，其中並無獨立生活單元(二零二四年：零)於回顧六個月內記錄為銷售，有超過390名居民(二零二四年：347名)已搬入退休社區村。此外，該分部的服務式公寓(「服務式公寓」)包括兩幢11層的樓宇，第一幢及第二幢樓宇的建築及翻新工程已分別於二零一六年十一月及二零二零年五月完成，提供合共210個服務式公寓(二零二四年十二月三十一日：210個)以供租賃。於二零二五年六月三十日，該分部已租出107個服務式公寓(二零二四年十二月三十一日：94個)。

於回顧六個月內：

i) 就護老社區營運而言：

社區康養物業管理方面已實施多項措施。定期舉辦長者生日會及手工活動等社區服務，協助長者組織成立新社團並開展相關活動，提供長者日常血壓和血糖監測、代配藥以及慰問等服務。社區餐廳菜品口味方面客戶反饋評價良好；加強護工管理工作，日常開展培訓以及入戶跟蹤抽查照料工作。

此外，物業管理工作包括完成社區商業街綠化改造、消防設施設備逐一檢查以及員工相關技能培訓等。完成獨立生活單元花草種植，對外圍環境提出改造的思路和效果圖。南京和昆明兩家物業管理子公司的註冊工作已完成，昆明公司負責人已進駐現場，做前期介入和熟悉現場情況，做好接管業務的準備工作。

業務回顧(續)

護老分部：(續)

ii) 就護老院營運而言：

護老院持續改進住院部經營效率，逐一研討在院病人的情況，在合法合規，並有利於病人改善的前提下，增加相關治療著力增加門診科室的收入；持續梳理、督促中醫科相關工作，提升其業務量；加強營銷工作，通過制定服務改進方案，增強服務體驗，吸引病人。

截至二零二五年六月三十日止六個月，德頤醫院錄得共有10,426次門診(二零二四年：9,421次)及6,017住院人次(二零二四年：4,119人次)。於二零二五年六月三十日，德頤醫院有23名醫生(二零二四年十二月三十一日：22名)、14名護士(二零二四年十二月三十一日：13名)及100個床位(二零二四年十二月三十一日：100個)。

於二零二五年六月三十日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)包括兩幢服務式公寓(二零二四年十二月三十一日：兩幢)(總建築面積(「總建築面積」)為17,117平方米之兩幢11層樓宇)及零售購物區(總建築面積分別為1,980平方米之零售店舖及7,354平方米之購物中心)，總賬面值為319,012,000港元(二零二四年十二月三十一日：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127,803,000港元(二零二四年十二月三十一日：131,247,000港元)。

物業開發：

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團之物業開發業務錄得收入為零(二零二四年：零)及虧損為499,000港元(二零二四年：4,210,000港元)，包括可供出售之發展中物業之撥備為零(二零二四年：1,979,000港元)。

於二零二五年六月三十日，該分部之可供出售之發展中物業(包括位於中國連雲港的一幅商業用地及位於中國廣州的辦公室物業)為34,230,000港元(二零二四年十二月三十一日：34,167,000港元)。

業務回顧(續)

物業投資：

截至二零二五年六月三十日止六個月，在經濟前景持續不明朗、消費者行為改變和靈活工作場所的情況下，本集團在香港及中國用作租賃之投資物業組合錄得租金收入2,139,000港元(二零二四年：2,197,000港元)及虧損12,212,000港元(二零二四年：6,096,000港元)，連同投資物業之非現金公允價值虧損13,136,000港元(二零二四年：9,130,000港元)。

於二零二五年六月三十日，該分部之投資物業組合(本集團應佔100%)為184,104,000港元(二零二四年十二月三十一日：197,240,000港元)。

證券買賣及投資：

於回顧期間內，本集團之證券買賣及投資業務錄得收入為零(二零二四年：零)及收益53,000港元(二零二四年：虧損363,000港元)，主要由於持作買賣之投資之公允價值收益77,000港元(二零二四年：虧損326,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團維持持作買賣之投資組合5,028,000港元(二零二四年十二月三十一日：4,951,000港元)。

持作買賣之投資：

於二零二五年六月三十日，本集團之持作買賣之投資包括於不同地理位置上市之證券，而彼等各自表現如下：

地理位置	賬面值 佔本集團 總資產之 百分比					
	賬面值	賬面值	已實現收	公允價值收	已收股息	
	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 千港元	益/(虧損) 二零二五年 六月三十日 千港元	益/(虧損) 二零二五年 六月三十日 千港元	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二五年 六月三十日 %
香港	3,718	3,593	-	125	-	0.11%
澳洲	947	1,059	-	(112)	-	0.03%
菲律賓	363	299	-	64	-	0.01%
總計	5,028	4,951	-	77	-	

業務回顧(續)

證券買賣及投資：(續)

持作買賣之投資：(續)

於二零二五年六月三十日，本集團之持作買賣之投資包括於不同類別公司之投資，而彼等各自表現如下：

主要業務	賬面值		已實現		公允價值		賬面值
			收益／(虧損)		(虧損)／收益		佔本集團
	賬面值	二零二四年					總資產之
	二零二五年	十二月	二零二五年	二零二五年	二零二五年	二零二五年	百分比
	六月三十日	三十一日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	%
娛樂及媒體	423	511	-	(88)	-	-	0.01%
金融服務及投資	79	95	-	(16)	-	-	0.00%
工業材料	257	242	-	15	-	-	0.01%
物業及建築	4,269	4,103	-	166	-	-	0.12%
總計	5,028	4,951	-	77	-	-	

於二零二五年六月三十日，並無對本集團而言屬重大(超過本集團總資產的5%)之持作買賣之投資。

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。

業務回顧(續)

放債：

於回顧期間內，本集團之放債業務並無錄得利息收入(二零二四年：無)，及錄得虧損2,000港元(二零二四年：18,000港元)。於二零二五年六月三十日，全面減值撥備後的應收貸款(「貸款」)之賬面值為零(二零二四年十二月三十一日：零)。

謹此提述本公司日期分別為二零一八年九月十日及二零一九年九月二十六日之公佈、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及日期為二零二一年八月二十六日之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績公佈第22頁至第23頁「放債」一段、日期為二零二二年三月二十九日之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績公佈第25頁至第26頁「放債」一段、日期為二零二二年八月二十五日之截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績公佈第23頁「放債」一段、日期為二零二三年三月二十八日之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公佈第24頁「放債」一段、日期為二零二三年八月十八日之截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績公佈第23頁「放債」一段、日期為二零二四年三月十五日之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績公佈第26至28頁「放債」一段、日期為二零二四年八月二日之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈第29至31頁「放債」一段以及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。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。

業務回顧(續)

放債：(續)

鑒於現時發展及基於關鍵時間當時可得資料，本集團已於二零二一年就該貸款審慎計提全額減值虧損撥備。本集團將繼續物色及與潛在投資者討論及磋商，並定期監控償還、執行及／或變現抵押資產之進度，不時根據本集團目前所得的資料重新評估證券價值，並將會於適當時候採取一切適當行動。

業務模式及客戶資料：

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

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

風險管理政策：

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

業務回顧(續)

放債：(續)

貸款減值政策：

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

財務資源、借貸、股本結構及匯率波動之風險

於二零二五年六月三十日，本集團非流動資產為2,196,056,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,179,670,000港元)，包括投資物業503,116,000港元(二零二四年十二月三十一日：525,392,000港元)、物業、廠房及設備1,591,237,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,541,635,000港元)、使用權資產84,853,000港元(二零二四年十二月三十一日：86,605,000港元)、按公允價值計入損益之金融資產2,151,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,151,000港元)及購置物業、廠房及設備之預付款項14,699,000港元(二零二四年十二月三十一日：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。

財務資源、借貸、股本結構及匯率波動之風險(續)

於二零二五年六月三十日，本集團之總借貸達至866,809,000港元(二零二四年十二月三十一日：833,383,000港元)，包括有抵押銀行借貸72,053,000港元(二零二四年十二月三十一日：35,123,000港元)、無抵押銀行借貸387,063,000港元(二零二四年十二月三十一日：395,050,000港元)及無抵押有期貨款407,693,000港元(二零二四年十二月三十一日：403,210,000港元)。本集團之總借貸當中，418,329,000港元(二零二四年十二月三十一日：390,817,000港元)之償還期限為一年內、444,050,000港元(二零二四年十二月三十一日：442,566,000港元)之償還期限為超過一年但未過兩年及4,430,000港元(二零二四年十二月三十一日：零)償還期限為超過兩年但未過五年。

於二零二五年六月三十日，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2.3%(二零二四年十二月三十一日：無負債比率)。本集團的負債比率將調整至2.0%(二零二四年十二月三十一日：無負債比率)，並從淨借貸中扣除有價證券(包括持作買賣的投資)。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327,046,000港元轉入本公司實繳盈餘賬目。

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

財務資源、借貸、股本結構及匯率波動之風險(續)

於二零二五年六月三十日，供股所得款項淨額使用詳情(就供股所得款項用途變動刊發日期為二零二五年三月三十一日之公告(經日期為二零二五年七月二十三日的公告補充)後)如下：

擬定用途	於二零二五年		於二零二五年	
	用於計劃	六月三十日	六月三十日	
	用途之	已動用	未動用	
	所得款項淨額	所得款項淨額	所得款項淨額	動用預期
	千港元	千港元	之餘額	時間表
			千港元	
投資機會	200,000	-	200,000	二零二七年年末
一般營運資金	47,792	-	47,792	二零二六年年末
股份購回	61,500	-	61,500	二零二六年年末
	<u>309,292</u>	<u>-</u>	<u>309,292</u>	

於回顧六個月內，本公司已購回本公司資本中合共1,965,000股股份(二零二四年：無)，總代價1,532,600港元(二零二四年：無)。所有獲購回的股份隨後已經註銷。

於回顧六個月內，本集團之資產、負債及交易主要以港元、人民幣、澳元及美元為單位。由於屬短期性質，本集團並無積極對沖其以澳元及美元為單位之資產及交易產生之風險。由於本集團之大部分資產及業務位於中國，而其交易、相關營運資金及借貸主要以人民幣及港元為單位，本集團將密切留意就此方面之外匯風險，並將積極考慮在有需要時對沖貨幣風險。

集團資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團持作買賣之投資5,028,000港元(二零二四年十二月三十一日：4,951,000港元)、樓宇(計入物業、廠房及設備)557,034,000港元(二零二四年十二月三十一日：零)、使用權資產15,082,000港元(二零二四年十二月三十一日：零)、投資物業13,297,000港元(二零二四年十二月三十一日：13,043,000港元)、有抵押銀行存款8,791,000港元(二零二四年十二月三十一日：零)及醫療設備(計入物業、廠房及設備)14,181,000港元(二零二四年十二月三十一日：14,883,000港元)已抵押予銀行及一間證券經紀行，以就本集團獲授之信貸融資作抵押。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團已訂約但未撥備且有關收購物業、廠房及設備之資本承擔為95,834,000港元(二零二四年十二月三十一日：133,747,000港元)。

或然負債

除本報告所披露者外，於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售事項以及未來計劃

除本報告所披露者外，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無作出任何其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

除本報告所披露者外，於二零二五年六月三十日，本集團並無作出任何重大投資或資本資產計劃。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團僱用2,694名僱員(二零二四年十二月三十一日：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：

展望未來，本集團將持續圍繞強化醫療內涵建設，激活經營能力，夯實降本增效的方針落實日常經營工作。

在業務發展方面，兩家醫院將重點圍繞業務發展，扭轉頹勢，實現業績增長落實工作。南京醫院旨在穩定優勢學科：對於眼、ENT、口腔等醫院優勢學科，加強營運能力建設，增加高附加值項目。同樣，昆明醫院將夯實其核心服務，繼續在心內、心胸外科、婦科等優勢專科發力，支持科室開展新技術新業務，善用資源創造高效回報。

合作創新方面，兩家醫院均著重打破科室壁壘，加強合作。南京醫院計劃重點關注康復、老年科，加強與公立和基層機構的對外合作，拉動住院量提升。昆明醫院則融入一帶一路戰略，拓展對外業務，打造東盟十國的醫療目的地。

就專科發展及技術方面，兩家醫院皆致力於運用創新技術來強化診斷和治療選項，改善病人照護和醫院績效。南京醫院正引進中醫團隊，優化中醫科業務體系，拓展客群，從而助力支持薄弱專科。同樣，昆明醫院將專注其二期項目的腫瘤與核醫學中心，目標為於下半年投入營運，重點發力腫瘤專科業務閉環的建設。

成本管控仍為兩家醫院的首要任務。南京醫院在人力、設備維護成本壓降等方面已經取得一定進展，並將持續優化人力結構。昆明醫院將隨服務拓展步伐專注有效善用資源。兩家醫院旨在通過加強管理及成本效益評估等措施，提高費用控制能力和營運效率。

前景(續)

養老分部：

二零二五年下半年，養老分部有以下主要計劃：

社區營運方面，分部全力打造智慧化養老社區，增加會員服務內容，實施精準膳食管理，擴展社團品類豐富社區文化活動，啟動社區居家養老服務，為居民提供更佳的支援。

物業管理服務方面，分部強化安全管理，推進消防設施改造，做好安全檢查、安全教育；南京和昆明物業管理附屬公司逐步接管醫院物業管理業務，確保有效監督。

護理院營運方面，分部加強加康復科的建設，細化康復業務的品類和頻次，規範化高效發展；完成一樓新增床位建設，制定合理的入住優惠政策，吸引病人入住；持續推進護理院康復、護理及認知症照護三大特色的建設工作。

其他：

在全球貿易局勢持續緊張、地緣政治衝突、消費信心低迷及經濟放緩的情況下，本集團營商環境持續困難，本集團將保持審慎態度。本集團將密切檢討及調整其業務及投資策略以及其整體投資組合，以更能適應充滿挑戰的經濟及投資格局，並為股東創造更高價值及回報。

董事之權益

於二零二五年六月三十日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定所存置之登記冊所載，董事李成輝先生於本公司及其相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中持有以下權益：

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)	51.35%	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

董事之權益(續)

附註：

1. 李先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust (全權信託)之信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.99%(包括李先生之個人權益)。
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. 於二零二五年六月三十日，聯合集團為天安之控股公司及本公司之最終控股公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
4. 於二零二五年六月三十日，天安為本公司之控股公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
5. 於二零二五年六月三十日，亞證地產為天安之非全資附屬公司，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. 於二零二五年六月三十日，新鴻基為聯合集團之非全資附屬公司，因此彼為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
7. 上述所有權益均屬好倉。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司之各董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊內，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購買股份或債權證之安排

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

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事所深知，於二零二五年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，擁有本公司股份或相關股份權益或淡倉之本公司之股東（「股東」）如下：

股東名稱	身份		擁有 股份或相關 股份之數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
天安	受控法團持有	（附註1）	556,097,010	51.35%
聯合集團	受控法團持有	（附註3）	556,097,010 （附註2）	51.35%
Lee and Lee Trust	受控法團持有	（附註4）	556,097,010 （附註2）	51.35%
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 （「中民投國際資本」）	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%

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益(續)

股東名稱	身份		擁有 股份或相關 股份之數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
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%
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：

- 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。
- 該權益指天安持有之同一批556,097,010股股份。
- 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。
- 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。
- 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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益(續)

附註：(續)

6. 有關權益由CMIC之全資附屬公司Victor Beauty持有，而CMIC為中民投國際資本之全資附屬公司。中民投國際資本由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作持有之股份之權益。
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，於二零二五年六月三十日，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。

企業管治及其他資料

企業管治守則

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司已應用及一直遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則「第二部份一良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內之原則及適用之守則條文。

董事進行證券交易之行為守則

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

董事之資料變更

根據上市規則第13.51B (1)條，董事之資料變更如下：

於本公司所擔當的職位

1. 王永權博士（為本公司提名委員會（「提名委員會」）現任成員）於二零二五年八月一日起接替江木賢先生出任為提名委員會主席（「調任」）。
2. 江木賢先生於該調任後仍為提名委員會成員。

經驗（包括過去三年於上市公眾公司擔任之其他董事職務及主要任命）

1. 自二零二五年四月十七日起，李成輝先生為Mount Gibson Iron Limited（一間於澳洲證券交易所上市之公司）非執行主席之替任董事。
2. 夏曉寧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。

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

審核委員會之審閱

審核委員會連同本公司管理層(「管理層」)審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就內部監控及財務匯報事項進行商討，包括對中期報告作出概括之審閱(包括截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核之中期簡明綜合財務報表)。審核委員會乃倚賴本集團外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」所作出之審閱結果，以及管理層之報告進行上述審閱。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本公司於聯交所購回合共1,965,000股股份，總代價(未計費用)為1,532,600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		總代價 (未計費用) (港元)
		最高 (港元)	最低 (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
總計	1,965,000			1,532,600

代表董事會
天安卓健有限公司
執行董事
江木賢

香港，二零二五年八月一日