

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布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。



## 同佳國際健康產業集團有限公司

(前稱金匡企業有限公司)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：286)

### 截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之全年業績

同佳國際健康產業集團有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）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」）附錄十六第45段之規定，謹此公布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止財政年度（「本年度」）之經審核綜合業績。本集團之綜合損益及其他全面收益報表及綜合財務狀況報表已經由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益報表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	3	10,407	8,370
銷售成本		<u>(81)</u>	<u>(116)</u>
毛利		10,326	8,254
其他收入	5	73	799
行政開支		(12,380)	(7,680)
出售待售金融資產之累計收益		408	—
投資物業之公平值變動	6	10,600	18,250
股權基礎支出		<u>—</u>	<u>(31,248)</u>
經營溢利（虧損）		9,027	(11,625)
財務成本		<u>(2)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利（虧損）		9,025	(11,625)
所得稅抵扣	7	<u>27</u>	<u>40</u>
年度溢利（虧損）	8	9,052	(11,585)
<b>其他全面收益（開支），已扣除所得稅</b>			
<i>其後可能重列分類至損益的項目</i>			
年內重估待售金融資產產生之收益淨額		369	2,946
年內有關出售待售金融資產之分類調整		<u>(408)</u>	<u>—</u>
年度其他全面收益（開支），已扣除所得稅		<u>(39)</u>	<u>2,946</u>
年度全面收益（開支）總額		<u>9,013</u>	<u>(8,639)</u>
本公司擁有人應佔年度溢利（虧損）		<u>9,052</u>	<u>(11,585)</u>
本公司擁有人應佔年度全面收益（開支）總額		<u>9,013</u>	<u>(8,639)</u>
<b>每股盈利（虧損）（港仙）</b>			
基本	10	0.37	(0.48)
攤薄	10	<u>0.36</u>	<u>(0.48)</u>

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	11	436	578
投資物業	6	61,000	50,400
商譽		2,939	2,939
合營企業權益		—	—
待售金融資產	12	—	38,072
		<b>64,375</b>	<b>91,989</b>
<b>流動資產</b>			
應收股東款項	13	110	278
借予股東貸款	14	220,000	220,000
應收賬項、按金及預付款項	15	1,912	918
應收短期貸款賬項		70,500	—
定期存款及銀行結餘		52,336	86,769
應收稅款		10	39
		<b>344,868</b>	<b>308,004</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計款項	16	1,131	964
按金及預收款項		577	481
融資租賃責任		6	6
		<b>1,714</b>	<b>1,451</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>343,154</b>	<b>306,553</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>407,529</b>	<b>398,542</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		24,282	24,282
股份溢價		351,638	351,638
匯兌儲備		234	234
證券投資儲備		—	39
股權基礎儲備		31,248	31,248
保留溢利(累計虧損)		57	(8,995)
<b>股本權益總額</b>		<b>407,459</b>	<b>398,446</b>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃責任		20	26
遞延稅項負債		50	70
		<b>70</b>	<b>96</b>
		<b>407,529</b>	<b>398,542</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 1. 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港認可會計原則而編製。此外，綜合財務報表亦包括上市規則及香港公司條例（「公司條例」）規定之適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計算之投資物業及金融工具除外。

### 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」）

除下述外，本年度之綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循一致。

本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒布並對本集團於二零一三年一月一日開始之財政年度生效之下列新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。本集團本年度綜合財務報表所採納之新香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本）	2009年至2011年頒布之香港財務報告準則年度改進
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 金融資產及金融負債之抵消
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
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10、11、12號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益： 過渡指引
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本

#### 香港財務報告準則第10號 「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取締香港會計準則第27號「綜合及個別財務報表」中有關編製綜合財務報表之要求及香港註釋常務委員會詮釋第12號「合併 — 特殊目的實體」。它引入一項單獨控制模式，並著眼於實體是否可控制該被投資者、透過參予被投資者從而享有不同回報的風險或權利及運用其控制權以影響回報金額的能力，以決定被投資者是否須要被綜合計算。該採納並未改變於二零一三年一月一日有關本集團參予其他實體所達至控制權的結果。

## 香港財務報告準則第11號 「共同安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業權益」，把共同安排劃分為共同經營及合營企業。實體須考慮在該安排下的權力和責任之結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定其安排的類型。當按照香港財務報告準則第11號共同安排被歸類為共同經營，則按所佔共同經營的權益為限以每項計算法確認。其他所有共同安排則根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法在本集團綜合財務報表內入賬。

本集團只有合營企業權益。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已於二零一三年將「共同控制實體權益」變更為「合營企業權益」之描述。

## 香港財務報告準則第12號 「其他實體權益之披露」

香港財務報告準則第12號將一個實體於附屬公司、共同安排、聯營公司及不被綜合計算的結構性實體之所佔權益的所有有關披露要求整合成一項單一準則。香港財務報告準則第12號的披露要求一般較以前各自準則更為廣泛。

## 香港財務報告準則第13號 「公平值計量」

本集團本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛；香港財務報告準則第13號對公平值的計量的規定均適用於其他香港財務報告準則規定或准許公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目，惟不包括香港財務報告準則第2號「股權基礎款項」範圍內股權基礎交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易及與公平值有若干相似之處但不屬公平值之計量，如為進行存貨計量之可變現價值或減值評估用途之可用價值。

香港財務報告準則第13號將資產公平值界定為根據現行市況在計量日期於主要市場（或最有利市場）進行有秩序交易出售資產可收取之價格（如釐定負債之公平值，則為轉讓負債須支付價格）。於香港財務報告準則第13號以下之公平值為平倉值，當中不論乃由直接觀察或使用另一估值技術所得之價格。同時，香港財務報告準則第13號包括廣泛披露規定。

香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起應用。此外，已針對有關實體頒布特定過渡條文，致使該等實體在初次應用此項準則時不需要應用該項準則所載之披露規定提供前期比較資料。根據有關過渡條文，本集團將不會就二零一二年比較期間提供香港財務報告準則第13號規定之任何新披露資料。除額外披露資料外，應用香港財務報告準則第13號並無對該綜合財務報表之金額確認構成任何重大影響。

## 香港會計準則第1號 「其他全面收益項目之呈列」之修訂本

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本。該修訂本為全面收益報表及收益報表引入新的術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益報表」更名為「損益及其他全面收益報表」。香港會計準則第1號之修訂本保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連續之報表呈列損益及其他全面收益。然而，香港會計準則第1號之修訂本規定於其他全面收益一節作出額外披露，致使其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重列至損益之項目；及(b)當符合特定條件時可於其後重列

至損益之項目。其他全面收益之項目所涉及之所得稅須按同一基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈列其他全面收益項目之選擇權。此等修訂本已追溯應用，據此其他全面收益項目的列報將予修訂以反映變動。除上述列報方式的變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

除上述外，應用已生效之新香港財務報告準則不會對本會計年度或過往會計年度之業績及財務狀況之編製及呈列方法構成重大影響，故毋須作出往年調整。

本集團並未提早採納下列截至年終已頒布但仍未生效之新香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號（修訂本）	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡之披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號、及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	金融資產及金融負債之抵消 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<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，可提早應用。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年所頒布之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括金融負債及取消確認的分類及計量的規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計算。尤其是為收取合約現金流量為目的而以商業模式持有，以及具有僅作為本金及未償還本金利息款項之合約現金流量之債務投資，一般於往後會計期末按攤銷成本計算。所有其他債務投資及股權投資於往後會計期末按公平值計算。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可（不可撤回之選擇）於其他全面收益中呈列股權投資（非持作買賣）其後公平值之變動，惟僅股息收益一般地於損益確認。

- 就指定為通過損益以反映公平值之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動之款項乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報確認該信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配。因金融負債信貸風險的變動而導致其金融負債之公平值變動隨後不會重新分類之損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為通過損益以反映公平值之金融負債之全部公平值變動金額均於損益中呈列。

本公司董事（「董事」）預計，未來採用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債的呈報金額產生重大影響。然而，在完成詳細檢討之前，就本集團的金融資產及負債的影響提供合理估計並不實際。

#### **香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、及香港會計準則第27號之修訂本「投資實體」**

香港財務報告準則第10號之修訂本對投資實體作出界定並要求呈報實體符合投資實體界定不得綜合計入其附屬公司，反而須於其財務報表以公平值通過計入損益以計量其附屬公司。

作為合資格投資實體，呈報實體須：

- 向一名或多名投資者就向彼等提供專業投資管理服務而取得資金；
- 向其投資者承諾，其業務宗旨純粹為將資金用作投資而獲取資本增值、投資收入或兩者的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂本，以引入投資實體之新披露規定。

董事並不預期投資實體之修訂會對本集團綜合財務報表有任何影響，因為本集團並非投資實體。

#### **香港會計準則第32號之修訂本「金融資產及金融負債之抵消」**

香港會計準則第32號之修訂本澄清與金融資產及金融負債之抵消規定有關之現有應用問題。具體而言，有關修訂澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

由於本集團並無任何可供抵銷的合資格金融資產及金融負債，故董事預期，應用香港會計準則第32號之修訂本將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

#### **香港會計準則第36號之修訂本「非金融資產可收回金額之披露」**

倘獲分配商譽或具有無限使用年期的其他無形資產的現金產生單位（「現金產生單位」）並無出現減值或減值撥回，香港會計準則第36號之修訂本取消就有關現金產生單位可收回金額作出披露的規定。

此外，倘資產或現金產生單位的可收回金額乃按照其公平價值減出售成本釐定，該等修訂引入有關公平價值層級、主要假設及所用估值技巧的額外披露規定。

董事並不預期，應用香港會計準則第36號之修訂本將會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

#### 香港會計準則第39號之修訂本「衍生工具更替及對沖會計法之延續」

香港會計準則第39號之修訂本放寬當衍生對沖工具在若干情況下更替時終止延續對沖會計法的規定。修訂本亦澄清，任何由更替所引起的衍生對沖工具公平值變動應包括在對沖有效程度評估之內。

董事並不預期應用香港會計準則第39號之修訂本會對本集團的綜合財務報表有任何影響，因為本集團並無任何須作更替的衍生工具。

#### 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵費」

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號「徵費」處理何時將支付徵費之負債確認的問題。該詮釋界定何謂徵費，並訂明產生有關負債之責任事件是指法律所指出觸發支付徵費的活動。該詮釋提供有關不同徵費安排應如何入賬的指引，特別是其澄清了經濟強制或以持續經營基準編製財務報表均不意味著一個實體目前負有支付徵費的責任而有關責任將會因為在未來期間經營而被觸發。

董事預期香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號對本集團的綜合財務報表沒有任何影響，因為本集團並無徵費安排。

本集團現正評估新香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方法會否構成重大影響。該等新香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方法出現變動。

### 3. 收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入指已收及應收之合計金額，分析如下：		
物業租金收入	1,881	1,852
投資及融資利息收入	8,526	6,518
	<u>10,407</u>	<u>8,370</u>

#### 4. 營運分部

本集團根據經主要營運決策者審閱之報告釐定營運分部。

本集團從事三個可呈報分部－(i)健康管理；(ii)投資及融資；及(iii)物業投資。該分部是基於管理層用作本集團營運決策之資料。

主要業務活動如下：

健康管理	－	提供健康管理服務
投資及融資	－	投資及融資業務
物業投資	－	物業租賃

本集團用於釐定已呈報分部損益之計量方式自二零一二年起維持不變。

本集團可呈報分部以營運不同活動為策略業務單元。彼等受個別管理，此乃由於各業務擁有不同市場，且要求不同市場策略。

##### 主要客戶之資料

於投資及融資產生之收入約8,526,000港元（二零一二年：6,518,000港元）中約7,178,000港元（二零一二年：5,283,000港元）之收入來自本集團兩名（二零一二年：兩名）主要客戶，而每名客戶佔本集團收入總額超過10%。

本年內，來自佔本集團收入總額超過10%之客戶之收入如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資及融資		
客戶A	5,978	4,281
客戶B	1,200	1,002

營運分部資料呈列如下：

### 綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	健康管理 千港元	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>				
來自外部客戶之收入	<u>-</u>	<u>8,526</u>	<u>1,881</u>	<u>10,407</u>
<b>業績</b>				
可呈報分部之分部業績	<u>(840)</u>	<u>1,225</u>	<u>309</u>	<u>694</u>
銀行利息收入	-	54	-	54
未分攤項目				
未分攤之企業支出淨額				(2,323)
所得稅抵扣				<u>27</u>
<b>核心虧損（不包括主要非現金項目）</b>				<b>(1,548)</b>
主要非現金項目(不包括折舊)				
- 投資物業之公平值變動				<u>10,600</u>
<b>本公司擁有人應佔年度溢利</b>				<b><u>9,052</u></b>

### 綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	健康管理 千港元	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
可呈報分部之分部資產	<u>17,493</u>	<u>321,546</u>	<u>65,101</u>	<u>404,140</u>
未分攤之企業資產				<u>5,103</u>
<b>綜合資產總額</b>				<b><u>409,243</u></b>
<b>負債</b>				
可呈報分部之分部負債	<u>594</u>	<u>568</u>	<u>531</u>	<u>1,693</u>
未分攤之企業負債				<u>91</u>
<b>綜合負債總額</b>				<b><u>1,784</u></b>

## 綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	健康管理 千港元	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>收入</b>				
來自外部客戶之收入	—	6,518	1,852	8,370
<b>業績</b>				
可呈報分部之分部業績	—	2,845	797	3,642
銀行利息收入	—	496	—	496
未分攤項目				
未分攤之企業支出淨額				(2,765)
所得稅抵扣				40
<b>核心溢利（不包括主要非現金項目）</b>				1,413
主要非現金項目(不包括折舊)				
- 投資物業之公平值變動				18,250
- 股權基礎支出				(31,248)
<b>本公司擁有人應佔年度虧損</b>				<b>(11,585)</b>

## 綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	健康管理 千港元	投資及融資 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
可呈報分部之分部資產	—	343,468	54,304	397,772
未分攤之企業資產				2,221
<b>綜合資產總額</b>				<b>399,993</b>
<b>負債</b>				
可呈報分部之分部負債	—	908	550	1,458
未分攤之企業負債				89
<b>綜合負債總額</b>				<b>1,547</b>

上文呈報分部收入指來自外部客戶之收入。本年度沒有內部分部銷售（二零一二年：無）。

分部業績指各分部賺取之溢利，並未分攤企業開支、銀行利息收入、所得稅抵扣/開支及主要非現金項目（包括投資物業之公平值變動及以股權基礎支出）。

就監察分部表現及於分部間分攤資源而言：

除未分攤企業資產外，有關健康管理、投資及融資以及物業投資（主要包括企業物業、機器及設備；部分預付賬項及按金及企業銀行結餘）之所有資產分攤至可呈報分部。

除未分攤企業負債外，有關健康管理、投資及融資以及物業投資（主要包括企業應計款項及融資租賃責任）之所有負債分攤至各個可呈報分部。

### 地區資料

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團在香港經營所有業務。在兩個年度內本集團之收入全部來自香港。

### 其他分部資料

	健康管理		投資及融資		物業投資		未分攤		綜合	
	千港元		千港元		千港元		千港元		千港元	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>								
資本開支	-	-	-	-	-	-	10	620	10	620
折舊	-	-	-	-	-	-	152	42	152	42
撥回待售										
金融資產										
確認的減值										
虧損	-	-	-	100	-	-	-	-	-	100

### 5. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	54	496
撥回待售金融資產確認的減值虧損	-	100
其他	19	203
	<u>73</u>	<u>799</u>

## 6. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零一二年一月一日	32,150
於綜合損益及其他全面收益報表中確認之公平值增加	<u>18,250</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	50,400
於綜合損益及其他全面收益報表中確認之公平值增加	<u>10,600</u>
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>	<b><u>61,000</u></b>

根據營業租約以賺取租金或為資本增值而持有的本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並將其分類及入賬列作投資物業。截至二零一三年十二月三十一日之公平值模式由持有認可之專業資格並具有近期相關經驗之獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司（「羅馬評估」）提供。

## 7. 所得稅抵扣

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
所得稅抵扣（支出）包括：		
當期稅項：		
年度支出	—	(9)
上一年度的高估	7	12
遞延稅項：		
年度抵扣（支出）	20	(53)
上一年度的高估	—	90
	<u>27</u>	<u>40</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一二年：16.5%）計算。

## 8. 年度溢利（虧損）

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度溢利（虧損）已（扣除）計入：		
僱員成本總額（包括董事薪酬）：		
薪金及其他福利	(6,845)	(3,321)
退休福利計劃供款	(116)	(76)
股權基礎支出	—	(17,856)
	<b>(6,961)</b>	<b>(21,253)</b>
核數師酬金	(350)	(300)
匯兌虧損淨額	(19)	(223)
物業，機器及設備折舊	(152)	(42)
有關股權基礎支出之顧問服務	—	(13,392)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租用物業之經營租賃租金費用（不包括為董事租用的物業）	(1,106)	(205)
投資物業之租金收入總額	1,881	1,852
減：年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	(73)	(109)
年內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	(8)	(7)
	<b>1,800</b>	<b>1,736</b>

## 9. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
(a) 於二零一二年六月十三日已派付之二零一一年末期股息每股0.1港仙	-	2,428
(b) 於二零一二年八月十四日已派付之二零一二年特別股息每股4.5港仙	-	109,271
已派付股息總額	-	111,699

董事不建議派付本年度末期股息（二零一二年：無）。

## 10. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據按照下列數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>盈利（虧損）</i>		
每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損） （年度本公司擁有人應佔溢利（虧損））	<b>9,052</b>	<b>(11,585)</b>
<i>股份數目</i>		
用以計算每股基本盈利（虧損）之普通股加權平均數	<b>2,428,255</b>	2,428,255
具攤薄作用之潛在普通股之影響：		
本公司發行之購股權	<b>77,072</b>	-
用以計算每股攤薄盈利（虧損）之普通股加權平均數	<b>2,505,327</b>	<b>2,428,255</b>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，由於購股權並無普通股潛在之攤薄事項，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 11. 物業、機器及設備

	租賃物業裝修 千港元	辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	電腦軟件 千港元	融資租賃設備 千港元	總額 千港元
<b>成本：</b>						
於二零一二年一月一日	-	-	-	-	-	-
增加	204	139	118	126	33	620
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	204	139	118	126	33	620
增加	-	3	4	3	-	10
於二零一三年十二月三十一日	204	142	122	129	33	630
<b>累計折舊及減值：</b>						
於二零一二年一月一日	-	-	-	-	-	-
年度支出	14	12	8	7	1	42
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	14	12	8	7	1	42
年度支出	41	42	24	38	7	152
於二零一三年十二月三十一日	55	54	32	45	8	194
<b>賬面值：</b>						
於二零一三年十二月三十一日	<u>149</u>	<u>88</u>	<u>90</u>	<u>84</u>	<u>25</u>	<u>436</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>190</u>	<u>127</u>	<u>110</u>	<u>119</u>	<u>32</u>	<u>578</u>

## 12. 待售金融資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
待售金融資產包括：		
會籍債券	-	-
浮息票據	-	-
非上市	-	38,072
	<u>-</u>	<u>38,072</u>
作報告用途之分析：		
非流動資產	-	38,072
流動資產	-	-
	<u>-</u>	<u>38,072</u>

非上市浮息票據按浮動年利率倫敦銀行同業拆息加0.3厘（「浮息票據」）（二零一二年：非上市浮息票據按倫敦銀行同業拆息加0.3厘至0.35厘）計息。該浮息票據將於二零一三年八月十九日已出售。

### 13. 應收股東款項

根據公司條例第161B節披露之應收股東款項詳情如下：

股東名稱	年內最高未償金額 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
Champion Dynasty Limited (「Champion Dynasty」)	278	<u>110</u>	<u>278</u>

應收股東款項是無抵押、免息及並無固定償還期限。董事認為應收一名本公司股東（「股東」）款項之賬面值與公平值相若。

Champion Dynasty乃由本公司一名執行董事直接擁有。

### 14. 借予股東貸款

於二零一二年九月二十七日，本公司（作為貸方）與 Champion Dynasty（作為借方）及張偉權先生（作為個人擔保人）及廣東奧理德醫療投資有限公司（作為企業擔保人）訂立一份貸款協議，向 Champion Dynasty 提供一筆最多 220,000,000 港元之三年期循環貸款融資，此貸款之年利率為香港銀行同業拆息加 2.5 厘。該筆貸款經要求償還條款進行。

貸款詳情已載列於本公司日期為二零一二年九月二十八日、二零一二年十月八日、二零一二年十月十九日、二零一二年十月二十二日、二零一二年十一月一日、二零一二年十一月五日及二零一二年十一月二十日之公布及通函。

股東名稱	年內最高未償金額 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
Champion Dynasty	220,000	<u>220,000</u>	<u>220,000</u>

### 15. 應收賬項、按金及預付款項

應收賬項、按金及預付款項內包括應收貿易賬項零港元（二零一二年：8,000港元），當中包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金。

本集團已制訂明確之信貸政策，以評估每名交易對手之信貸質素。本集團密切監察收款情況，務求盡量減低有關該等應收貿易款項之信貸風險。租賃物業之租金須由租戶預先支付。

應收貿易賬項（扣除呆賬撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至三十日	<u>-</u>	<u>8</u>

## 16. 應付賬項及應計款項

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，應付賬項及應計款項內並無包括應付貿易賬項。

## 股息

董事會不建議派付本年度末期股息（二零一二年：無）。

本年度沒有派發任何股息（二零一二年：特別股息4.5港仙）。

## 報告期末後事項

- (a) 自二零一四年一月三日生效起，本公司股份（「股份」）正式於聯交所以現時名稱（即同佳國際健康產業集團有限公司）進行股份買賣。
- (b) 於二零一四年一月六日，本公司與其他合約方訂立認購協議，據此，其中包括，本公司於完成時有條件地同意以代價約為54,216,000港元認購約佔萬智有限公司（「萬智」）已發行股權之52%之認購股份，部分以現金支付及部分根據一般授權以配授及發行股份代價支付。詳情載列於二零一四年一月七日本公司公布。認購於二零一四年一月二十日完成。
- (c) 於二零一四年一月十五日，本公司為邀請一名資深投資者共同開展於中華人民共和國（「中國」）的健康管理業務及減低風險，引致視為出售本公司一家直接全資附屬公司38%股份予第三方。本公司及這名投資者須有條件地分別注資12,400,000港元及7,600,000港元以分別認購這附屬公司經擴大股本之62%及38%。於二零一四年一月十五日，這附屬公司不曾開始營業及該認購已告完成。

## 財務經營回顧

### 業績

本年度之收入約為10,407,000港元（二零一二年：8,370,000港元），較去年顯著上升2,037,000港元。本年度之毛利約為10,326,000港元（二零一二年：8,254,000港元），較去年顯著上升2,072,000港元。

本年度利息收入合共約為8,526,000港元（二零一二年：6,518,000港元）。本年度來自浮息票據、短期貸款及借予Champion Dynasty貸款之利息收入分別約為374,000港元、2,174,000港元及5,978,000港元，同比去年來自浮息票據、借予Champion Dynasty及Fancy Mark Limited（「Fancy Mark」）貸款之利息收入分別約為1,644,000港元，594,000港元及4,280,000港元。一筆借予Fancy Mark 300,000,000港元之貸款已於二零一二年十二月償清，因而本年度借予Fancy Mark貸款沒有帶來任何利息收入。

至於物業租賃，本年度之租金收入約為1,881,000港元（二零一二年：1,852,000港元）。本年度錄得投資物業之公平值增加10,600,000港元，較二零一二年增幅減少7,650,000港元。

本年度沒有錄得任何應計入其他收入之匯兌收益（二零一二年：無）。

### 銷售成本及行政開支

本年度，銷售成本約為81,000港元，較去年減少35,000港元或30%。此乃由於自二零一二年八月六日起停止向華人置業集團有限公司一家附屬公司的銷售員工支付費用所致。

本年度，行政開支約為12,380,000港元，較去年增加4,700,000港元或61%。行政開支大幅增加是因為本集團全年度相應產生的薪金、租金及折舊等費用，而二零一二年，行政開支經僅包括二零一二年八月至十二月的五個月支出。

### 本公司擁有人應佔溢利（虧損）

本年度，本公司擁有人應佔溢利急升至約9,052,000港元（二零一二年：虧損11,585,000港元）。本公司去年錄得重大虧損乃由本公司於二零一二年十二月十八日授出若干單位的購股權所產生的31,248,000港元股權基礎支出造成。然而，本公司本年內沒有授出任何購股權，因此，本年度並無此筆開支。本年度之每股基本及攤薄盈利分別為0.37港仙及0.36港仙（二零一二年：每股基本及攤薄虧損0.48港仙及0.48港仙）。

### 核心（虧損）溢利

本年度之主要非現金項目為投資物業之公平值增加10,600,000港元（二零一二年：18,250,000港元）及沒有股權基礎支出（二零一二年：31,248,000港元）。撇除主要非現金項目，本公司擁有人應佔核心虧損為約1,548,000港元（二零一二年：溢利1,413,000港元）。

## 資產淨值

於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔之本集團資產淨值合共約為407,459,000港元（二零一二年：398,446,000港元），較去年增加9,013,000港元或2.3%。該增加包括本年度之溢利9,052,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為16.78港仙（二零一二年：16.41港仙）。

## 投資及融資

浮息票據本年內已出售。於二零一三年十二月三十一日，本集團不再持有任何待售金融資產。浮息票據利率參考倫敦銀行同業拆息計算。此外，按照於二零一二年九月二十八日訂立之三年期循環貸款協議，一筆借予Champion Dynasty最多220,000,000港元之貸款，年息按香港銀行同業拆息加2.5厘計算。再者，隨著本公司一家間接全資附屬公司於二零一三年一月獲授予放債人牌照。本集團本年度開展放債人業務。於二零一三年十二月三十一日，放債人業務項下借予借款人的貸款金額為70,500,000港元（二零一二年：無）。本年內並無利率及外幣對沖。

於二零一三年十二月三十一日，借予Champion Dynasty及放債人業務項下之借款人的貸款金額為290,500,000港元（二零一二年：220,000,000港元），相當於本集團資產總值之71%（二零一二年：55%）。

## 股本

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之已發行普通股數目均為2,428,255,008股。

## 債項與股權比率

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何借貸。

本集團繼續維持充裕資本及現金狀況。於二零一三年十二月三十一日之定期存款及銀行結餘約為52,336,000港元（二零一二年：86,769,000港元）。本集團本年度之收入主要以港元及美元計算，且於本年內亦無對沖任何非港元之資產或投資。

## 資產抵押

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無資產抵押以取得任何銀行信貸。

## 資本承擔及或然負債

於二零一三年六月二十一日，本公司一家間接全資附屬公司就收購東莞南方醫大代謝醫學研發有限公司（「南方代謝」）之35%股權簽訂一份股份投資及安排協議（「股份協議」），代價為820,000人民幣並同意投入現金800,000人民幣作為南方代謝的營運資金。根據股份協議，本公司應付代價及承諾營運資金於完成後三個月支付。交易於二零一四年二月二十日完成。因此，於二零一三年十二月三十一日，本集團就有關收購南方代謝35%股權之總資本承擔為1,620,000人民幣（約相等於2,060,000港元）（二零一二年：無）。

除上述披露外，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

## 財務及利息收入/支出

本年度利息收入總額包括計入收入項下之投資及融資利息收入及計入其他收入項下之銀行利息收入。利息收入總額約為8,580,000港元（二零一二年：7,014,000港元），較去年增加22%。雖然來自浮息票據之利息收入減少，但來自Champion Dynasty及第三方貸款之利息大幅增加。本年內財務成本約為2,000港元（二零一二年：無）。

## 酬金政策及購股權計劃

於二零一三年十二月三十一日，本集團共僱用7名員工（不包括董事在內）（二零一二年：8名）。本年度僱員成本總額（不包括董事酬金）約為3,567,000港元（二零一二年：15,405,000港元），去年僱員成本當中包括13,392,000港元之股權基礎支出。本年度初，本公司根據二零一二年十月十一日採納的購股權計劃授出的168,000,000份購股權尚未行使。本年內並無任何購股權獲授予及行使。因此，於二零一三年十二月三十一日，本公司共有168,000,000份購股權尚未行使。

## 物業估值

獨立合資格專業估值師羅馬評估已就本集團於二零一三年十二月三十一日之投資物業進行物業估值。有關估值報告已用於編製二零一三年全年業績。滙鋒評估有限公司於二零一二年十二月三十一日進行物業估值。該估值是根據直接比較法假設該等物業各自可以現況交吉出售及參照有關市場上可供比較之銷售交易，或投資法考慮該等物業目前收取之租金及其復歸收入潛力所得出來。

本集團投資物業於二零一三年十二月三十一日之估值為61,000,000港元（二零一二年：50,400,000港元），而公平值增加10,600,000港元已於本年度之綜合損益及其他全面收益報表確認。

## 業務回顧

本年內，本集團主要從事(i)健康管理；(ii)投資及融資；及(iii)物業投資業務。

### 健康管理

於二零一三年十月，本公司一家間接全資附屬公司開始承租位於廣州國際生物島（「生物島」）標準產業單元中的兩層單位成立健康中心及中國健康管理發展業務的總部。已於二零一三年十一月開始會籍預售，這中心預期將於二零一四年上半年落成。因此，健康管理業務尚未帶來任何收入，但本年內已產生約840,000港元支出。

### 投資及融資

於二零一二年十一月二十日取得獨立股東之批准後，一筆年息按香港銀行同業拆息加2.5厘，為數最多220,000,000港元之新造三年期循環貸款予Champion Dynasty。本年度，本公司從Champion Dynasty循環貸款入賬之利息收入總數約為5,978,000港元（二零一二年：594,000港元）。

再者，本公司一家間接全資附屬公司於二零一三年一月獲授予放債人牌照。本集團於本年度開展放債人業務。本年內，來自放債人業務之利息收入約為2,174,000港元（二零一二年：無）。

另一方面，本年度，該份作為投資用途且本金以美元為單位之浮息票據貢獻之利息收入約為374,000港元，而比較去年約為1,644,000港元。於二零一三年八月這份本金總數為5,000,000美元的浮息票據已出售。

## 物業投資

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有位於灣仔及中環區31個停車位連同5個毗鄰空間，以及1個地庫停車場。本年度，相關出租率約為84%，而租金收入約為1,881,000港元。租金收入較去年增加1.6%。另外，本年內錄得投資物業之未變現之公平值收益為10,600,000港元。

## 展望

二零一三年，對本集團在許多方面來說是卓有成效和富有成就的一年。董事認為這股良好的勢頭將會在二零一四年繼續下去。

就業務發展方面而言，本集團成功進軍中國具有前景及潛在高增長率的健康管理業務。眾所周知，全球人類出生率及死亡率均劇減，人口老化是現在一大趨勢。而在先進及已發展的國家，加上資訊發達，大部分人都意識到健康的重要性，所以人們在醫療、健康保健及養生方面的消費毫不吝嗇。因此，本集團發展健康管理業務的目標是整合全球優質醫療資源，並構建健康管理領先模式。長遠而言，本公司計劃在中國構建多家連鎖健康管理機構，為高端人群提供涵蓋健康、亞健康、疾病三種狀態下的個體人健康管理服務。

首先，於二零一三年四月，本集團與若干信譽卓著的海內外機構（「戰略夥伴」）通過訂立戰略合作框架協議建立了戰略關係。董事認為邀請戰略夥伴參與發展健康管理業務將產生如下裨益：

- (i) 本集團及戰略夥伴可共同開展研究項目及落實健康管理領域之高科技發展方案；
- (ii) 戰略夥伴可充分利用各自技術研發能力、國際學術平台和珍貴的品牌方面的優勢，積極在創新醫療服務、生物科技和生物治療方面提供各種支援；及
- (iii) 本集團可以邀請戰略夥伴組建及共用在技術、學術、客戶和品牌等方面的健康管理資源，共同發展健康管理業務。

雖然本公司與戰略夥伴的合作詳情於本公布日期尚未能確定，但董事堅信具體及具成果的正式合作預期將會於二零一四年上半年落實。

第二，本集團於二零一三年十月開始承租位於生物島標準產業單元中的兩層單位作為中國首個健康管理中心及這新業務的總部。根據我們之前的初步估計，此中心將於二零一四年農曆新年後開業。但由於裝修及員工招募的進一步延誤，所以它將預期於二零一四年第二季度開業及開始銷售。

第三，董事認為，本公司之前名稱不能反映本集團的長遠目標，因此，向股東提議批准將本公司名稱更改為同佳國際健康產業集團有限公司。於二零一三年十一月，在本公司特別股東大會獲得股東的批准後，本公司已更改名稱，並於二零一四年一月三月正式以本公司現時名稱於聯交所進行股份買賣。於是，本集團今後主要向健康產業領域發展，其中包括與健康直接或間接相關的醫療服務、健康管理、藥品、保健產品，以及其它與健康息息相關及涵蓋日常必需品的行業。

第四，本集團於二零一四年一月通過收購萬智52%已發行股份開展健康快餐電商業務。董事認為健康快餐電商業務有別於經營傳統快餐。它採取無店面的經營模式，運用物聯網等的技術進行銷售。該業務目標客戶是一二線城市的中央商業中心或其他商業區之白領上班族。中國都市白領人群非常龐大，午餐對他們來講，貴的吃不起，便宜的不安全；外出用餐，食市往往一座難求，但送餐的食物質素經常令人難以下嚥。所以這業務是用完善方案去解決白領人員午餐的問題，運用最新的物聯網科技建立食品溯源保障體系，以中央廚房生產食物、保溫保鮮餐車送到顧客的辦公室來解決生產與物流過程的安全性和品質的問題。在電子系統輔助下，經互聯網訂餐所產生的資料庫來分析及瞭解顧客的口味變化，從而有助制定相關的銷售策略。此外，該業務由劉翠華女士（「劉女士」）（萬智的創辦人及現擁有萬智30%已發行股份）和其管理團隊經營。劉女士及其管理團隊於中國餐飲及酒店業營運擁有逾十多年經驗，並取得顯著成果。截止本公布日期，健康快餐電商業務正在試運行中，董事預期將於二零一四年第二季度開展銷售並且肯定它將會成為本集團二零一四年新財源。

最後但也是很重要的，本集團未來將進一步加大健康產業領域的投資，並一直積極尋求及洽談相關項目。倘若上述新業務之進一步發展及洽談項目落實時，為向股東及本公司潛在投資者增加透明度，本公司將適時刊發公布通知股東及潛在投資者。

在過去，本公司多年來一直以小規模運作但閒置豐富的資金在手。於二零一二年八月，本公司的現在行政團隊接管本公司管理層及通過詳盡的業務檢討後，董事認為是時候改變及拓寬其收入來源。本年內，在董事及本公司行政團隊的悉心努力下令人喜悅及鼓舞的成果已浮現。

展望未來，本公司使命：致力於發展有益人類健康的產業，用產業化手段解決人類健康相關問題。董事及其行政團隊誠續進取而靈活之經營模式，同時亦採取謹慎和慎重之態度面對未來業務之改變及挑戰，以為本集團及整體股東締造長遠及有持續增長利益的未來。

## 企業管治

本公司於本年度一直全面應用上市規則附錄十四所載《企業管治守則》（「企管守則」）之原則，並遵守該守則之規定。董事概不知悉有任何資料可合理指出本公司本年內並無遵守企管守則，惟以下偏離者除外：

根據上市規則第3.10(1)及3.21條，上市公司的董事會必須包括至少3名獨立非執行董事，審核委員會最少包括3名成員。然而，從二零一三年一月一日錢其武醫生辭任生效日起至二零一三年二月十九日期間，本公司獨立非執行董事及審核委員會人數低於規定之最少人數。直至於二零一三年二月二十日起，丘志明先生、黃亮先生及麥楊光先生獲委任為本公司獨立非執行董事，本公司再遵守此守則條文。

根據企管守則之守則條文第A.4.1條及第D.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉，以及上市公司對董事的聘任須正式信函。誠然前獨立非執行董事之委任沒有指定任期及正式聘任信函。隨著林日輝先生及梁潤輝先生（於二零一三年三月八日辭任生效）這兩名前獨立非執行董事辭任後，所有非執行董事之委任均與本公司簽訂委任書及列明指定任期。因此，於二零一三年三月八日起，本公司已完全遵守該等守則條文。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納了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」）作為董事進行證券交易之操守準則。本公司亦就有關僱員進行證券交易採納了一套不遜於標準守則所規定之操守準則（「僱員守則」）。本公司在向所有董事及有關僱員作出具體查詢後，所有董事及有關僱員確認彼等已於本年度一直遵守標準守則及僱員守則載列之所需標準。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司本年內概無購回、出售或贖回本公司任何之上市證券。

## 審閱財務業績

本年度之財務業績已由本公司之審核委員會審閱。

## 致謝

本人謹此對股東之鼎力支持，以及各董事及竭誠為本集團付出寶貴貢獻的人士致以衷心感謝。

承董事會命  
同佳國際健康產業集團有限公司  
張偉權  
主席

香港，二零一四年三月二十八日

於本公布日期，董事會由執行董事張偉權先生及鄭孝仁先生，非執行董事林江先生，以及獨立非執行董事黃亮先生，麥楊光先生及丘志明先生組成。

本公司網址為<http://www.g-prop.com.hk>

\* 僅供識別