

香港交易及結算所有限公司以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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Boill Healthcare Holdings Limited

### 保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

#### 截至二零二零年九月三十日止六個月之 中期業績公告

保集健康控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核業績連同下文所載二零一九年同期之比較數字。未經審核簡明綜合中期財務資料已由本公司之審核委員會(「審核委員會」)審閱。

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	6	19,636	65,149
銷售成本		<u>(23,965)</u>	<u>(67,316)</u>
毛損		(4,329)	(2,167)
其他收入及收益或(虧損)淨額		4,080	3,155
投資物業公平值收益		727	43,910
股本工具之公平值虧損淨額		(2,178)	(464)
銷售及分銷開支		(4,183)	(4,176)
行政及其他開支		(30,937)	(19,633)
分佔一間聯營公司之虧損		(2,617)	(8,783)
財務成本	7	<u>(45,466)</u>	<u>(36,322)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	8	(84,903)	(24,480)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>4,833</u>	<u>(24,712)</u>
期內虧損		<u><b>(80,070)</b></u>	<u><b>(49,192)</b></u>
其他全面收益			
可於往後期間重新分類至損益之項目：			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		57,166	(81,370)
分佔一間聯營公司之其他全面收益		<u>622</u>	<u>—</u>
期內其他全面收益(除稅後)		<u>57,788</u>	<u>(81,370)</u>
期內全面收益總額		<u><b>(22,282)</b></u>	<u><b>(130,562)</b></u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(71,197)	(59,872)
非控股權益		<u>(8,873)</u>	<u>10,680</u>
		<u><b>(80,070)</b></u>	<u><b>(49,192)</b></u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(29,209)	(126,802)
非控股權益		<u>6,927</u>	<u>(3,760)</u>
		<u><b>(22,282)</b></u>	<u><b>(130,562)</b></u>
本公司擁有人應佔每股虧損			(經調整)
基本及攤薄	11	<u><b>7.85港仙</b></u>	<u>6.60港仙</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		於 二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		499,828	488,810
投資物業	12	1,523,621	1,465,424
於一間聯營公司之權益		15,275	17,270
		<u>2,038,724</u>	<u>1,971,504</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>2,038,724</u>	<u>1,971,504</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		613	–
已落成之持作銷售物業		9,183	27,154
合約資產		836	2,049
貿易應收款項	13	67	176
預付款項、按金及其他應收款項	14	57,068	83,680
應收一間關連公司款項	20(c)	–	206
按公平值透過損益列賬之股本工具		1,074	3,252
受限制現金		317	730
現金及現金等價物		29,785	94,926
		<u>98,943</u>	<u>212,173</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>98,943</u>	<u>212,173</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	634	1,330
合約負債		25,010	26,392
其他應付款項及應計費用	16	71,655	66,390
應付關連公司款項	20(a)至(b)	251,892	252,606
應付一名董事款項		263	253
借貸	17	273,416	725,855
應付稅項		901	1,024
		<u>623,771</u>	<u>1,073,850</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>623,771</u>	<u>1,073,850</u>

		於 二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債淨額		<u>(524,828)</u>	<u>(861,677)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,513,896</u>	<u>1,109,827</u>
非流動負債			
借貸	17	640,877	212,083
遞延稅項負債		<u>1,492</u>	<u>3,935</u>
非流動負債總額		<u>642,369</u>	<u>216,018</u>
資產淨額		<u>871,527</u>	<u>893,809</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	226,850	226,850
儲備		<u>151,148</u>	<u>180,357</u>
		377,998	407,207
非控股權益		<u>493,529</u>	<u>486,602</u>
權益總額		<u>871,527</u>	<u>893,809</u>

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 1. 公司及集團資料

保集健康控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，而其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊地址位於P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼37樓3704室。

本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及證券投資。

### 2. 呈列基準

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團已產生虧損80,070,000港元，而於報告期末，其流動負債超出其流動資產524,828,000港元。此外，本集團有應付關連方款項約251,892,000港元以及其他借貸約273,416,000港元(附註17)，分別於二零二零年九月三十日起計一年內到期償還。該等事項或情況顯示存在可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素，因此，本集團可能無法在日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

本公司董事(「董事」)會認為，根據本集團的現金流量預測並考慮以下因素後，於可預見未來，本集團將擁有充足的營運資金為其業務營運撥資並履行其到期的財務責任：

- (i) 於二零一九年六月，自一名本公司關連方及主要股東取得貸款信貸融資(「融資」)人民幣900,000,000元。融資為無抵押，按年利率5%計息，並須於融資貸款提取日期起二十四個月期間內償還。於該等未經審核簡明綜合中期財務資料授權刊發日期，連同另一筆於二零二零年三月取得未動用金額為人民幣200,000,000元(相當於約227,440,000港元)之信貸融資，該等可用融資將用於償還上述其他借貸；
- (ii) 本集團將能夠於到期日悉數收回應收一名獨立第三方之全部未償還貸款及利息；及
- (iii) 銷售已落成之持作銷售物業及出租位於中華人民共和國(「中國」)之投資物業之所得款項。

因此，未經審核簡明綜合中期財務資料已按照持續經營之基準編製。

未經審核簡明綜合中期財務資料並無包括倘本集團無法按持續經營基準經營而可能須就資產及負債之賬面值及重新分類作出之任何調整。

### 3. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料乃按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十六所載之披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務資料並無載列須於年度財務報表載列之一切資料及披露資料，應與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表(乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製，除下文未經審核簡明綜合中期財務資料附註4所載列的應用新訂或經修訂香港財務報告準則外)一併閱覽。

截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、在建投資物業及若干按公平值透過損益列賬之金融工具乃以公平值計量除外。未經審核簡明綜合中期財務資料乃以港元(「港元」)呈列，除另有指明者外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數。

### 4. 會計政策

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第3號修訂本，業務定義
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本，重大性定義
- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本，利率基準改革
- 財務報告概念框架2018，經修訂之財務報告概念框架

上述自二零二零年四月一日起生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等未經審核簡明綜合中期財務資料所載之披露並無產生任何重大影響。

### 5. 使用判斷和估計

編製該等未經審核簡明綜合中期財務資料時，管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源與二零二零年年度財務報表所應用者相同。

## 6. 分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱以作出策略決定之報告釐定其經營分部。由於各項業務提供不同產品及服務並需要不同業務策略，因此本集團的可呈報分部乃分開管理。本集團各可呈報分部之業務概述如下：

- i. 物業發展：物業銷售及提供物業管理服務；
- ii. 養生度假區發展及經營：物業銷售、租金收入、提供居家養老護理、醫療保健及休閒服務；
- iii. 地基打樁：地基分包業務；及
- iv. 證券投資：證券買賣及投資。

管理層會分開監察本集團經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃依照作為經調整除稅前溢利／(虧損)計量方式之可報告分部溢利／(虧損)評估。經調整除稅前溢利／(虧損)之計量方式與本集團除稅前虧損之計量方式一致，惟當中不會計及利息收入、分佔一間聯營公司之虧損、財務成本以及總辦事處以及企業收入及開支。

分部資產不包括於一間聯營公司之權益、應收一間關連公司款項及其他未分配總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按組別基準管理。

分部負債不包括應付關連公司款項、借貸、應付稅項、遞延稅項負債以及其他未分配總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按組別基準管理。

截至二零二零年九月三十日止六個月

	養生度假區				
	物業發展	發展及經營	地基打樁	證券投資	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
來自外部客戶之收益	<u>14,593</u>	<u>4,371</u>	<u>672</u>	<u>-</u>	<u>19,636</u>
分部業績	<u>(5,156)</u>	<u>(17,293)</u>	<u>(1,427)</u>	<u>(13,638)</u>	<u>(37,514)</u>
利息收入					2,238
企業及其他未分配收入及開支淨額					(1,544)
分佔一間聯營公司之虧損					(2,617)
財務成本					<u>(45,466)</u>
除稅前虧損					<u><u>(84,903)</u></u>
其他分部資料：					
折舊	(15)	(8,735)	(34)	(14)	(8,798)
按公平值透過損益列賬之					
股本工具之公平值虧損	-	-	-	(2,178)	(2,178)
投資物業公平值收益	-	727	-	-	727
出售投資物業之虧損	-	(100)	-	-	(100)
出售物業、廠房及設備項目之收益	-	-	90	-	90
撥回應收貸款及利息之減值虧損	<u>1,215</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,215</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月

	物業發展 千港元 (未經審核)	養生度假區 發展及經營 千港元 (未經審核)	地基打樁 千港元 (未經審核)	證券投資 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
來自外部客戶之收益	60,260	530	4,359	–	65,149
分部業績	(8,806)	30,494	1,586	(1,077)	22,197
利息收入					2,697
企業及其他未分配收入及開支淨額					(4,269)
分佔一間聯營公司之虧損					(8,783)
財務成本					(36,322)
除稅前虧損					(24,480)
其他分部資料：					
折舊	(101)	(268)	(52)	(16)	(437)
按公平值透過損益列賬之					
股本工具之公平值虧損	–	–	–	(464)	(464)
投資物業公平值收益	–	43,910	–	–	43,910
出售物業、廠房及設備項目之收益	–	–	30	–	30

於二零二零年九月三十日

	物業發展 千港元 (未經審核)	養生度假區 發展及經營 千港元 (未經審核)	地基打樁 千港元 (未經審核)	證券投資 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
分部資產	<u>69,588</u>	<u>2,032,034</u>	<u>10,019</u>	<u>9,576</u>	2,121,217
對賬：					
於一間聯營公司之權益					15,275
企業及其他未分配資產					<u>1,175</u>
資產總值					<u>2,137,667</u>
分部負債	<u>9,964</u>	<u>80,434</u>	<u>2,025</u>	<u>5,139</u>	97,562
對賬：					
應付關連公司款項					251,892
借貸					914,293
應付稅項					901
遞延稅項負債					<u>1,492</u>
負債總額					<u>1,266,140</u>

於二零二零年三月三十一日

	物業發展 千港元 (經審核)	養生度假區 發展及經營 千港元 (經審核)	地基打樁 千港元 (經審核)	證券投資 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
分部資產	<u>165,178</u>	<u>1,954,090</u>	<u>10,312</u>	<u>4,753</u>	2,134,333
對賬：					
於一間聯營公司之權益					17,270
應收一間關連公司款項					206
企業及其他未分配資產					<u>31,868</u>
資產總值					<u>2,183,677</u>
分部負債	<u>22,702</u>	<u>68,632</u>	<u>891</u>	<u>1,887</u>	94,112
對賬：					
應付關連公司款項					252,606
借貸					937,938
應付稅項					1,024
遞延稅項負債					3,935
企業及其他未分配負債					<u>253</u>
負債總額					<u>1,289,868</u>

## 7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
借貸之利息	44,864	41,096
一間關連公司貸款之利息	602	778
減：資本化作在建建築及投資物業之估算利息	—	(5,552)
	<u>45,466</u>	<u>36,322</u>

## 8. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
利息收入	(2,238)	(2,697)
已售物業成本	18,543	59,962
已提供服務成本	3,414	1,098
折舊	8,798	437
外匯差額淨額	5,667	5,807
出售物業、廠房及設備項目之收益	(90)	(30)
出售投資物業之虧損	100	-
撥回應收貸款及利息之減值虧損	(1,215)	-
短期租賃之最低租賃付款	-	1,119
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	8,229	8,772
退休金計劃供款	647	869
減：已撥充資本金額	-	(1,120)
	<u>8,876</u>	<u>8,521</u>

## 9. 所得稅(抵免)／開支

截至二零二零年九月三十日止六個月，選定實體的香港利得稅按首2,000,000港元之估計應課稅溢利之8.25%(二零一九年：8.25%)計算，而餘下按估計應課稅溢利之16.5%(二零一九年：16.5%)計算。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團內餘下實體按估計應課稅溢利的16.5%(二零一九年：16.5%)計算香港利得稅。截至二零二零年九月三十日止六個月，並無產生估計應課稅溢利(二零一九年：無)。

於中國產生之企業所得稅(「**企業所得稅**」)按估計應課稅溢利之25%(二零一九年：25%)計算。

中華人民共和國土地增值稅(「**中國土地增值稅**」)之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。中國土地增值稅已按增值之累進稅率30%至60%作出撥備(如適用)，加上若干寬免扣減，包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期內扣除：		
即期－中國企業所得稅	-	17,078
即期－中國土地增值稅	245	11,792
過往年度超額撥備	(2,635)	-
期內遞延稅項	<u>(2,443)</u>	<u>(4,158)</u>
期內所得稅(抵免)／開支	<u>(4,833)</u>	<u>24,712</u>

## 10. 股息

董事會議決不就截至二零二零年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一九年：無)。

## 11. 本公司擁有人應佔每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>71,197</u>	<u>59,872</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核) (經調整)
期初已發行普通股	9,074,000,000	9,074,000,000
股份合併影響(附註a)	<u>(8,166,600,000)</u>	<u>(8,166,600,000)</u>
用以計算每股基本及攤薄虧損的期內已發行普通股加權平均數	<u>907,400,000</u>	<u>907,400,000</u>

附註：

(a) 於二零二零年九月十六日，每十股本公司已發行及未發行股份合併為一股本公司股份。

用於計算每股基本虧損及每股攤薄虧損的股份加權平均數比較數字已按股份合併於上一期間生效的假設進行調整。

本集團於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響的已發行普通股。

## 12. 投資物業

	已完工 千港元	在建 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日(經審核)	774,405	691,019	1,465,424
添置	740	–	740
出售	(2,213)	–	(2,213)
公平值調整收益／(虧損)	7,476	(6,749)	727
匯兌調整	31,326	27,617	58,943
	<u>811,734</u>	<u>711,887</u>	<u>1,523,621</u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>811,734</u>	<u>711,887</u>	<u>1,523,621</u>

於二零二零年九月三十日，本集團賬面值1,505,084,000港元(於二零二零年三月三十一日：1,447,603,000港元)之投資物業已作抵押以取得本集團獲授的借貸(附註17)。

本集團投資物業擬持作經營租賃賺取租金或作資本增值用途。

## 13. 貿易應收款項

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>67</u>	<u>176</u>

貿易應收款項指來自地基打樁業務建築合約之應收款項。就貿易應收款項而言，授予客戶之信貸期一般為期一個月或相關合約訂明合約工程付款期限，當對手方不能於合約到期時支付款項時則為逾期。本集團嚴格控制未清償之應收款項，高級管理層定期審閱逾期結餘。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升項目。貿易應收款項不計息。

根據發票日期計算，貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	-	3
90天以上	67	173
	<u>67</u>	<u>176</u>

#### 14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
按金	11	15
預付款項	6,101	4,494
其他應收款項(附註a)	52,648	82,078
減：其他應收款項之減值虧損	(1,692)	(2,907)
	<u>57,068</u>	<u>83,680</u>

附註：

- (a) 應收一名獨立第三方(於二零二零年三月三十一日：兩名獨立第三方)的應收貸款及利息約47,002,000港元(於二零二零年三月三十一日：80,754,000港元)計入其他應收款項。約47,002,000港元之應收貸款及利息按年利率4.75厘計息及須於二零二一年四月償還。本集團概無就應收貸款持有任何抵押品或其他增信，並已參考借款人的個人財產及收入來源評估應收貸款之可收回性。

## 15. 貿易應付款項

根據發票日期計算，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	446	239
31至60天	—	54
61至90天	3	5
90天以上	185	1,032
	<u>634</u>	<u>1,330</u>

## 16. 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	7,209	4,294
已收按金	2,331	1,779
其他應付款項	62,115	60,317
	<u>71,655</u>	<u>66,390</u>

## 17. 借貸

	二零二零年九月三十日			二零二零年三月三十一日		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
	(%) (未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(%) (經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>流動</b>						
銀行貸款-有抵押	不適用	不適用	-	4.75	二零二零年七月	154,143
其他貸款-有抵押(附註a)		二零二零年十月至				
	12.5	二零二一年六月	<u>273,416</u>	12	按要求	<u>571,712</u>
			<u>273,416</u>			<u>725,855</u>
<b>非流動</b>						
其他貸款-有抵押 (附註a及b)		二零二一年十月至二 零二二年三月	<u>640,877</u>	15	二零二二年三月	<u>212,083</u>
	12.5-15		<u>914,293</u>			<u>937,938</u>

本集團的借貸由以下各項作抵押：

- (i) 賬面值為1,505,084,000港元之投資物業(附註12)；
- (ii) 賬面值為499,488,000港元之租賃土地及樓宇；
- (iii) 本公司主要股東裘東方先生(「裘先生」)及其配偶黃堅女士各自作出之個人擔保及裘先生控制之關連公司提供之公司擔保；及
- (iv) 本集團持有之一間聯營公司及若干附屬公司之股份。

附註：

- (a) 於二零二零年六月，本集團訂立一項補充貸款協議，內容有關金額為73,745,000美元(相當於約571,712,000港元)之現有貸款。根據有關補充貸款協議，該筆貸款將於自二零二零年四月起計十八個月內分期償還。
- (b) 於二零二零年三月，本集團自一名獨立第三方取得一筆信貸融資人民幣600,000,000元(相當於約682,320,000港元)。於該等未經審核簡明綜合中期財務資料獲授權刊發日期，本集團有未動用信貸融資人民幣200,000,000元(相當於約227,440,000港元)。

## 18. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.25港元(二零二零年三月三十一日：0.025港元)之 普通股		
法定：		
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日(經審核)	16,000,000,000	400,000
股份合併(附註a)	(14,400,000,000)	—
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>1,600,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日(經審核)	9,074,000,000	226,850
股份合併(附註a)	(8,166,600,000)	—
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u>907,400,000</u>	<u>226,850</u>

附註：

(a) 於二零二零年九月十六日，每十股本公司已發行及未發行股份合併為一股本公司股份。

## 19. 資本承擔

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 20. 關聯方交易

(a) 於二零二零年九月三十日，該筆款項包括Excellent Speed Limited(「**Excellent Speed**」)提供之貸款23,998,000港元(於二零二零年三月三十一日：23,998,000港元)及應付利息1,506,000港元(於二零二零年三月三十一日：904,000港元)。Excellent Speed由黃世忠博士(「**黃博士**」)實益擁有50%權益，並由林榮森先生(「**林先生**」)實益擁有50%權益。於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，黃博士及林先生為本公司一間附屬公司之董事，並被視為本集團之主要管理人員。Excellent Speed提供之貸款為無抵押、按年利率5厘計息及須按要求償還。

於截至二零二零年九月三十日止期間，本集團就應付Excellent Speed款項而支出之財務成本為602,000港元(二零一九年：778,000港元)。

(b) 於二零二零年九月三十日，本集團應付關連公司(其由裘先生控制)之未償還結餘為226,388,000港元(於二零二零年三月三十一日：227,704,000港元)。該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 於二零二零年三月三十一日，本集團有來自關連公司(其由裘先生控制)之未償還結餘為206,000港元。該結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(d) 本集團主要管理人員補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	<u>550</u>	<u>648</u>

## 21. 金融工具之公平值

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，香港上市股本證券投資列入本集團按公平值透過損益列賬之股本工具。

於按公平值進行初步確認後，聯交所上市股本證券投資按活躍市場之報價(未經調整)計量(第1層公平值計量)。於二零二零年九月三十日，1,074,000港元(於二零二零年三月三十一日：3,252,000港元)按公平值透過損益列賬之股本工具按照經常性基準按公平值計量。

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表已界定公平值層級。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止期間，第1層與第2層之間概無轉撥公平值計量，亦無將金融資產轉入或轉出第3層。

管理層評估按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之公平值，並認為其賬面值與其公平值相若，主要原因為該等工具於短期內到期。

## 22. 報告期後事項

於二零二零年七月二十四日，本集團與保集國際有限公司(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本集團有條件同意以代價157,700,000港元向賣方收購立興創投有限公司(「目標公司」)的全部股權，代價乃透過配發及發行450,600,000股本公司每股面值0.25港元的普通股(「代價股份」)結付。該交易已於本公司在二零二零年九月十四日舉行的股東特別大會獲批准。

買賣協議所載列之全部條件均獲達成並於二零二零年十月九日落實完成(「完成」)。於完成後，本公司根據買賣協議向賣方發行代價股份，而目標公司成為本公司一間間接全資附屬公司。

該交易之詳情披露於本公司日期為二零二零年七月二十四日、二零二零年八月二十五日、二零二零年九月七日、二零二零年九月十四日及二零二零年十月九日之公告以及本公司日期為二零二零年八月二十五日之通函內。

## 管理層討論及分析

董事會向本公司各尊貴股東提呈本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之收益約為19,600,000港元(二零一九年：約65,100,000港元)，較二零一九年同期減少約69.9%。於截至二零二零年九月三十日止六個月，虧損淨額約為80,100,000港元(二零一九年：約49,200,000港元)，而本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損則約為7.85港仙(二零一九年：約6.60港仙)。

## 業務回顧

### 物業發展

本集團自二零一五年十一月起於收購位於中國湖南省岳陽市南湖西岸之物業項目(已開發為設有會所及停車場之高檔住宅樓宇)後從事物業發展業務。

銷售物業於二零一七年推出，本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月錄得收益約14,600,000港元(二零一九年：約60,300,000港元)，較二零一九年同期下降約75.8%。有關下降乃主要由於i)自二零二零年初起爆發冠狀病毒病(COVID-19)「**疫情**」；及ii)本集團已落成之持作銷售物業數量偏低。

本集團預期餘下物業將於二零二零年最後一個季度售罄。作為本集團的主要業務之一，董事會及本集團管理層將繼續致力發展住宅物業，物色更多優質物業。

### 養生度假區發展及經營

本集團已開發一個度假區項目，其位於中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號(「**上海項目**」)。其包括一幅總地盤面積約為150,602平方米及總建築面積約為77,213平方米之地塊，其配套設施已經建成，包括會所、別墅、公寓及地下空間，採取租賃模式為客戶提供養生養老、健康醫療服務，從客戶賺取租金及服務費收入。

上述項目發展分三期進行。前兩期建設工程已完工，可出租單位已自二零一九年十一月起出租而第三期計劃於二零二一年九月開始建設。由於受疫情影響，截至二零二零年九月三十日止六個月的銷售較為緩慢，預計隨着大陸恢復生產，上海項目的租金及服務費收入可得到極大改善。

本集團間接持有騰衝縱橫火山旅遊發展有限公司(「騰衝項目」) 44%股權，將使用權益法入賬列為一間聯營公司。

騰衝項目包括位於中國雲南省騰衝市馬站鄉興龍村的十八幅地塊，總地盤面積約為528,745平方米及總建築面積約為903,324平方米，全部地塊可作住宅及商業用途。預期將可從度假產品的銷售(包括度假區及酒店、商業文化旅遊等配套項目的運營)產生收益。

### **地基打樁**

本集團承接香港公私營地基打樁項目。鑒於地基打樁市場競爭激烈，截至二零二零年九月三十日止六個月確認之收益約為700,000港元(二零一九年：約4,400,000港元)，較二零一九年同期大幅下跌約84.1%。

面對地基打樁市場競爭激烈，加上疫情的不利影響，本集團持續處於困難時期，而此分部於截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月錄得虧損。

### **證券投資**

於二零二零年九月三十日，本集團按公平值透過損益列賬之股本工具為約1,100,000港元(於二零一九年三月三十一日：約3,300,000港元)。所有該等投資均為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之股本證券。

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團錄得按公平值透過損益列賬之股本工具之公平值虧損約2,200,000港元(二零一九年：約500,000港元)。

### **財務回顧**

#### **收益**

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團之收益約為19,600,000港元，較截至二零一九年九月三十日止六個月之收益約為65,100,000港元減少約45,500,000港元或69.9%。

收益減少乃主要由於(i)二零二零年初以來爆發的疫情；(ii)不明朗的全球宏觀經濟環境使本集團潛在購房客戶的整體財務狀況轉差，導致該等客戶的需求減弱；及(iii)本集團已落成之持作銷售物業數量偏低。截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團的物業發展業務收益由截至二零一九年九月三十日止六個月約60,300,000港元下跌至約14,600,000港元，跌幅約45,700,000港元或75.8%。

收益減少之另一原因為香港立法會及立法會財委會審批新基建項目進度大幅延後，導致地基打樁業務公營項目減少。地基打樁分部貢獻的收益由截至二零一九年九月三十日止六個月約4,400,000港元減少至截至二零二零年九月三十日止六個月約700,000港元，降幅為約3,700,000港元或84.1%。

## 毛損

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之毛損約為4,300,000港元，較二零一九年同期約2,200,000港元下降約2,100,000港元。於截至二零二零年九月三十日止六個月，物業發展業務錄得毛損約5,200,000港元(二零一九年：約8,800,000港元)。

## 其他收入及收益或(虧損)淨額

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之其他收入及收益或(虧損)淨額為約4,100,000港元(二零一九年：收益約3,200,000港元)，主要包括利息收入、與員工成本相關之政府補助及其他應收款項減值虧損撥回。

其他收入及收益或(虧損)淨額增加乃主要由於撥回應收貸款及利息之減值虧損。

## 銷售及分銷開支

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之銷售及分銷開支保持穩定，為約4,200,000港元(二零一九年：約4,200,000港元)，主要產生自：(i)物業發展業務及(ii)上海項目養生度假區的發展及經營。

## 行政及其他開支

截至二零二零年九月三十日止六個月之行政及其他開支為約30,900,000港元，較二零一九年同期之約19,600,000港元大幅增加約11,300,000港元。該增加乃主要由於上海項目的租賃土地及樓宇增加導致折舊增加，以及根據本集團與保集國際有限公司於二零二零年七月二十四日訂立的買賣協議收購立興創投有限公司的全部已發行股本產生專業費用。

## 財務成本

截至二零二零年九月三十日止六個月之財務成本為約45,500,000港元，較二零一九年同期之約36,300,000港元增加約9,200,000港元。該增加乃主要由於其他借貸及平均利率增加。

## 所得稅(抵免)／開支

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團之所得稅抵免約為4,800,000港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月所得稅開支約為24,700,000港元。由稅項開支轉為稅項抵免乃主要由於本集團截至二零二零年九月三十日止六個月於中國岳陽市之物業發展項目之企業所得稅退稅。

## 虧損淨額

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團之虧損淨額約為80,100,000港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月約為49,200,000港元。

本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月錄得虧損淨額，主要由於(其中包括)本集團的現有物業發展業務期內表現欠佳。上海項目雖於去年年底前完成前兩期工程，但受二零二零年疫情影響，租金及運營收入受到重大影響。上海項目運營啟動而造成經營虧損，且項目獲得的新融資借貸成本增加，這些都導致本集團虧損變大。本集團將繼續探索不同融資渠道以購入土地儲備或收購物業發展公司，並提升養生度假區發展及經營業務的收益及盈利能力。

## 業務前景

### 物業發展

疫情爆發無疑為中國房地產市場帶來了壓力，但自二零二零年第二季度起，由於疫情得到有效控制，普遍實現復工復產，經濟得以復甦及企穩。因此，預計中國經濟遠景仍將保持樂觀。在房價調控政策方面，中央政府將維持房地產市場穩定並因城施策，以遏制短期房地產投資的過度升溫情況，進而有利於落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長期調控目標。

於完成收購立興創投有限公司的全部股權後，本集團於二零二零年十月擴展其物業發展業務。立興創投有限公司透過其附屬公司主要從事發展及營運物業項目（「該項目」），該項目位於宜禾路1號，即中國江蘇省鎮江市揚中市中心商業區三茅街道宜禾路南、新揚路東，總地盤面積約為53,339.83平方米。該項目的土地使用權已授出分別作住宅及商業用途，期限分別為自二零一八年四月二十日起至二零八八年四月十九日止以及自二零一八年四月二十日起至二零五八年四月十九日止。該項目現正施工中，預期將於二零二一年完工。鑒於該項目位於中國江蘇省鎮江市揚中市中心商業區，本公司擬建12棟6至34層作住宅及商業用途的大樓，估計總樓面面積約為173,457平方米（不包括總面積約31,065平方米的兩個地庫）及地庫第一層及第二層的1,223個停車位。通過收購該項目，本集團將能夠拓展更多江蘇省的優質住宅項目，符合本集團江浙滬地產發展的戰略定位。

鑒於疫情及經濟發展的不確定性，本集團將繼續審時度勢，加緊工程建設，根據銷售目標安排物業預售並加快銷售回款。由於合營企業於土地收購、融資、營銷及定價中具有優勢，本集團將考慮通過與其他物業開發商成立合營企業以於公開市場上競標掛拍的方式獲取優質地塊。本集團亦將考慮在出現機會時通過投資物業項目的方式擴展其業務。此外，本集團將適時對調控模式進行調整，加大本集團對潛力城市佈局及產品創新力度。該等措施均旨在滿足市場競爭需求，提升本集團的盈利能力，強化本集團的市場競爭力，從而實現可持續穩定發展。

## 養生度假區發展及經營

疫情引發了對以優質生活、旅遊度假、健康醫療服務為代表的健康相關產品及服務的巨大需求，為本集團持續擴張高端房地產和生活服務的養生度假區發展及經營業務帶來極大的機遇。

本集團已制訂長遠增長策略及目標，除繼續發展優質地產外，旅遊度假、養生文化、醫療健康的物業發展及運營將繼續作為本集團未來的核心業務。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，進一步降低債務規模，改善本集團的債務結構，適度增加長期負債，以期規避財務風險及緩解運營壓力。本集團將會積極拓展融資通道及融資方向，有效運用其資產價值及金融平衡方式降低融資成本。

## 地基打樁

地基行業的表現仍受到疫情及市場競爭激烈的負面影響。毛利率亦因勞工及經營成本不斷增加及地基市場競爭激烈而受到不利影響。

鑒於上述情況，管理層認為，地基打樁業務的前景預期在中短期內不會有所改善。

## 證券投資

董事會明瞭，在香港的股票市場內，證券投資的表現或會受波動程度的影響，亦將會受到其他外來因素影響。本集團將繼續評估現有投資組合之表現，並將考慮根據市況逐步出售現有上市證券及動用出售之所得款項於其他未來業務。

## 債務及資產抵押

於二零二零年九月三十日，本集團之計息借貸包括一間關連公司之貸款約24,000,000港元(於二零二零年三月三十一日：約24,000,000港元)，按固定利率每年5%計息及按要求償還，該貸款並無由本集團提供之擔保或抵押品。

於二零二零年九月三十日，本集團之其他貸款約914,300,000港元（於二零二零年三月三十一日：約783,800,000港元）由以下各項作抵押：(i)賬面值約1,505,100,000港元之投資物業；(ii)賬面值約499,500,000港元之租賃土地及樓宇；(iii)本公司主要股東裘東方先生（「裘先生」）及其配偶黃堅女士提供之個人擔保以及由裘先生控制之關連公司提供之公司擔保；及(iv)本集團持有之一間聯營公司及若干附屬公司之股份。

於二零二零年九月三十日，本集團有273,400,000港元之計息借貸須於一年內償還，按固定利率每年12.5%（於二零二零年三月：按固定利率介乎每年4.8%至12.0%）計息。本集團其餘計息借貸本金額分別為186,000,000港元及454,900,000港元，須於二零二一年十月及二零二二年三月償還，按固定利率每年12.5%及固定利率每年15%（於二零二零年三月：按固定利率每年15%）計息。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，本集團並無向銀行或其他金融機構抵押任何資產，亦無向任何實體作出任何公司擔保。

### 流動資金及財務資源

於二零二零年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為524,800,000港元（於二零二零年三月三十一日：約861,700,000港元），而現金及銀行存款（受限制現金除外）約為29,800,000港元（於二零二零年三月三十一日：約94,900,000港元）。

於二零二零年九月三十日，本集團之資產負債比率（定義為計息銀行及其他借貸總額除以本集團權益總額）為104.9%（於二零二零年三月三十一日：104.9%）。

經計及(i)本集團已於二零一九年六月自一名本公司關連方及主要股東取得無抵押貸款信貸融資人民幣900,000,000元，按年利率5%計息，並須於融資貸款提取日期起二十四個月期間內償還；(ii)於該等未經審核簡明綜合中期財務資料獲授權刊發日期，本集團擁有另一筆於二零二零年三月取得未動用金額為人民幣200,000,000元（相當於約227,400,000港元）之信貸融資；(iii)本集團將能夠於到期日悉數收回來自一名獨立第三方之所有尚未償還應收貸款及利息；及(iv)銷售已落成之持作銷售物業及出租位於中國之投資物業之已收所得款項，董事信納本集團將有充足營運資金應付其現時需求。

## 外匯風險

本集團之大部分資產及現金流量以人民幣計值，但本集團之大部分計息借貸以美元計值。於截至二零二零年九月三十日止六個月，由於本集團之呈報貨幣為港元，人民幣兌美元或港元穩步貶值造成負面的換算影響。除此之外，本公司管理層認為，鑒於本集團之功能貨幣為港元，人民幣兌外幣之匯率變動對本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月之財務狀況及表現有重大影響。於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團並無從事任何對沖活動，且本集團無意於近期進行任何對沖活動。本集團管理層將繼續密切監察外幣市場，並於需要時考慮進行對沖活動。

## 重大投資

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團並無持有任何重大投資。

## 資本承擔

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 股份合併及更改每手買賣單位

根據本公司於二零二零年九月十四日舉行的股東特別大會上通過之相關普通決議案，本公司股本中每十(10)股每股面值0.025港元之已發行及未發行股份已合併為一(1)股每股面值0.25港元之合併股份。於股份合併在二零二零年九月十六日生效後，本公司的法定股本變為400,000,000港元，分為1,600,000,000股每股面值0.25港元之合併股份。於二零二零年九月三十日，907,400,000股合併股份已獲發行。於股份合併生效後，本公司於聯交所之每手買賣單位由20,000股股份更改為10,000股合併股份。上述股份合併及更改每手買賣單位之詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十四日及二零二零年九月十四日之公告以及本公司日期為二零二零年八月二十五日之通函。

## 或然負債

於二零二零年九月三十日，本公司的或然負債自本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的最近期年報發佈以來概無出現重大變動。

## 重大收購及出售

除下文「報告期後事項」一段所披露的收購事項外，於截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

## 報告期後事項

於二零二零年七月二十四日，本集團與保集國際有限公司（「保集國際」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，本集團同意按代價157,700,000港元收購立興創投有限公司（「立興」）之全部已發行股本。立興間接持有該項目，該項目指定作住宅及商業用途，而代價已由本公司向保集國際按發行價每股代價股份0.35港元配發及發行450,600,000股本公司每股面值0.25港元的普通股（「代價股份」）償還。有關上述收購事項之全部先決條件均於二零二零年十月九日獲達成及完成。於完成後，立興及其附屬公司成為本公司之附屬公司，該等公司的財務業績及狀況已併入本公司的綜合財務報表。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年七月二十四日、二零二零年八月二十五日、二零二零年九月七日、二零二零年九月十四日及二零二零年十月九日之公告以及本公司日期為二零二零年八月二十五日之通函。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團共有137名僱員（於二零二零年三月三十一日：141名僱員）。截至二零二零年九月三十日止六個月之僱員成本總額約為8,900,000港元（二零一九年：約9,600,000港元）。

本集團之僱員薪酬組合維持於具競爭力水平，僱員可通過本集團之薪金及花紅制度獲得獎勵。本集團向僱員提供足夠在職培訓，讓彼等具備實用知識及技能。

## 中期股息

董事會議決不建議就截至二零二零年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零一九年：無）。

## 企業管治

### 企業管治守則

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**企管守則**」）中之所有守則條文（「**守則條文**」），惟下文所述偏離除外：

企管守則之守則條文A.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。執行董事戴東行先生（「**戴先生**」）目前擔任董事會主席，而本公司不設任何帶有「行政總裁」職銜之職位。戴先生連同其他執行董事負責整體業務策略以及發展及管理本集團業務。董事會定期舉行會議，以考慮影響本集團營運之重大事項。董事會認為，此架構並無損害董事會與本公司管理層間之權力及授權的平衡。然而，董事會將定期檢討董事會組成，如有合適人選，將會考慮委任行政總裁。

### 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納上市規則附錄十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**」）作為其有關董事進行本公司證券交易之行為守則。

經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二零年九月三十日止六個月一直遵守標準守則。

### 董事於競爭業務之權益

於本公告日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於本集團業務外之與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 審核委員會及審閱財務資料

本公司已成立審核委員會，並已遵照上市規則附錄十四所載之企管守則制訂書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之內部監控及財務申報程序，以及與本集團之獨立核數師維持適當關係。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳志強先生(委員會主席)、王喆先生及許良偉先生。

審核委員會已審閱本集團於截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料及本中期業績公告。審核委員會已確認，本中期業績公告符合一切適用規則及規例，包括但不限於適用會計準則及上市規則，並已作出充分披露。

承董事會命  
保集健康控股有限公司  
執行董事兼主席  
戴東行

香港，二零二零年十一月二十七日

於本公告日期，本公司有(i)兩名執行董事，分別為戴東行先生及張生海先生；(ii)一名非執行董事崔光球先生；以及(iii)三名獨立非執行董事，分別為陳志強先生、許良偉先生及王喆先生。

本公告之中英文本如有任何歧異，概以英文版本為準。