

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)

#### 截至二零二一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」)截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核業績連同二零二零年同期之比較數字，載列如下。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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	6	842,276	19,636
銷售成本		<u>(762,711)</u>	<u>(23,965)</u>
毛利／(損)		79,565	(4,329)
其他收入及收益淨額		142	4,080
投資物業公允值收益		3,494	727
股本工具之公允值虧損淨額		(1,485)	(2,178)
銷售及分銷開支		(9,854)	(4,183)
行政及其他開支		(30,402)	(30,937)
分佔一間聯營公司之虧損		(1,538)	(2,617)
財務成本	7	<u>(61,674)</u>	<u>(45,466)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	8	(21,752)	(84,903)
所得稅(開支)／抵免	9	(5,376)	4,833
<b>期內虧損</b>		<b>(27,128)</b>	<b>(80,070)</b>
<b>其他全面收益</b>			
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		23,308	57,166
分佔一間聯營公司之其他全面收益		313	622
<b>期內其他全面收益(除稅後)</b>		<b>23,621</b>	<b>57,788</b>
<b>期內全面收益總額</b>		<b>(3,507)</b>	<b>(22,282)</b>
<b>以下人士應佔期內虧損：</b>			
本公司擁有人		(9,765)	(71,197)
非控股權益		(17,363)	(8,873)
		<b>(27,128)</b>	<b>(80,070)</b>
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>			
本公司擁有人		4,037	(29,209)
非控股權益		(7,544)	6,927
		<b>(3,507)</b>	<b>(22,282)</b>
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>			
基本及攤薄	11	<b>0.72港仙</b>	<b>7.85港仙</b>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	於 二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		523,102	523,965
投資物業	12	1,719,953	1,564,394
於一間聯營公司之權益		16,512	17,737
使用權資產		954	1,336
<b>非流動資產總值</b>		<b>2,260,521</b>	<b>2,107,432</b>
<b>流動資產</b>			
已落成之持作銷售物業		61,149	402,803
開發中物業		632,587	809,147
合約成本		3,408	3,348
合約資產		602	602
預付款項、按金及其他應收款項	13	401,406	290,070
按公允值透過損益列賬之股本工具		693	2,178
應收一間關連公司款項	18(c)	30	30
可收回稅項		595	3,208
受限制現金		26,460	18,197
現金及現金等價物		120,597	131,344
<b>流動資產總值</b>		<b>1,247,527</b>	<b>1,660,927</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	168,893	107,494
合約負債		287,037	899,801
其他應付款項及應計費用	15	144,010	205,040
應付關連公司款項	18(a)至(b)	1,000,623	783,634
應付一名董事款項		279	274
借貸	16	940,432	800,217
租賃負債		850	812
應付稅項		7,636	1,626
<b>流動負債總額</b>		<b>2,549,760</b>	<b>2,798,898</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(1,302,233)</b>	<b>(1,137,971)</b>

	附註	於 二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值減流動負債		<u>958,288</u>	<u>969,461</u>
非流動負債			
租賃負債		238	673
遞延稅項負債		<u>8,534</u>	<u>15,765</u>
非流動負債總額		<u>8,772</u>	<u>16,438</u>
資產淨值		<u>949,516</u>	<u>953,023</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		339,500	339,500
儲備		<u>130,153</u>	<u>126,116</u>
		469,653	465,616
非控股權益		<u>479,863</u>	<u>487,407</u>
權益總額		<u>949,516</u>	<u>953,023</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Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中111號永安中心21樓2101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

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團已產生虧損約27,128,000港元，而於報告期末，其流動負債超出其流動資產約1,302,233,000港元。此外，本集團應付關連公司款項約為1,000,623,000港元以及借貸約為940,432,000港元(附註16)，於二零二一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，根據本集團對截至二零二二年十月三十一日止期間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) 於二零二一年六月訂立經修訂貸款信貸融資(「**融資**」)，其最初由本公司於二零一九年六月與其控股股東(當時的關聯方)及實益擁有人就提供人民幣900,000,000元的貸款融資而訂立，據此，實益擁有人承諾提供額外資金來源，以加強其於融資下提供信貸的承諾。融資無抵押、年息5%及須於提取日期起二十四個月內償還。連同本集團於二零二一年十月取得的銀行融資人民幣348,000,000元，於授權刊發截至二零二一年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料日期的未動用金額約為人民幣48,252,000元(約58,166,000港元)；及
- (ii) 本集團將尋求加快其位於中華人民共和國(「**中國**」)的開發中物業以及已落成之持作銷售物業的建設、預售及銷售及租賃位於上海之投資物業。

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，應與本集團截至二零二一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。

截至二零二一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允值透過損益列賬之金融工具乃以公允值計量除外。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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本，利率基準改革－第二階段

上述自二零二一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二零二一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：地基打樁分包業務；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、可收回稅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。

截至二零二一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	835,997	6,279	-	-	842,276
分部業績	71,167	(19,223)	(374)	(1,485)	50,085
利息收入					162
企業及其他未分配收入及開支淨額					(8,787)
分佔一間聯營公司之虧損					(1,538)
財務成本					(61,674)
除稅前虧損					(21,752)
其他分部資料：					
折舊	(1,208)	(9,685)	(6)	(384)	(11,283)
按公允值透過損益列賬之 股本工具之公允值虧損	-	-	-	(1,485)	(1,485)
投資物業公允值收益	3,494	-	-	-	3,494
出售投資物業之虧損	-	(244)	-	-	(244)
出售物業、廠房及設備項目之 虧損	(3)	(3)	-	-	(6)
資本開支*	(128,978)	(699)	-	-	(129,677)

\* 資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置



截至二零二零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	14,593	4,371	672	-	19,636
分部業績	(5,156)	(17,293)	(1,427)	(13,638)	(37,514)
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					(45,466)
除稅前虧損					<u>(84,903)</u>
其他分部資料：					
折舊	(15)	(8,735)	(34)	(14)	(8,798)
按公允值透過損益列賬之 股本工具之公允值虧損	-	-	-	(2,178)	(2,178)
投資物業公允值收益	-	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	1,215	-	-	-	1,215

於二零二一年九月三十日

	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>1,362,594</u>	<u>2,114,249</u>	<u>7,478</u>	<u>5,235</u>	3,489,556
對賬：					
於一間聯營公司之權益					16,512
應收一間關連公司款項					30
可收回稅項					595
企業及其他未分配資產					<u>1,355</u>
資產總值					<u>3,508,048</u>
分部負債	<u>519,517</u>	<u>78,060</u>	<u>25</u>	<u>3,426</u>	601,028
對賬：					
應付關連公司款項					1,000,623
借貸					940,432
應付稅項					7,636
遞延稅項負債					8,534
企業及其他未分配資產					<u>279</u>
負債總額					<u>2,558,532</u>

於二零二一年三月三十一日

	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>1,639,342</u>	<u>2,091,055</u>	<u>7,852</u>	<u>7,080</u>	3,745,329
對賬：					
於一間聯營公司之權益					17,737
應收一間關連公司款項					30
可收回稅項					3,208
企業及其他未分配資產					<u>2,055</u>
資產總值					<u>3,768,359</u>
分部負債	<u>1,123,035</u>	<u>86,144</u>	<u>25</u>	<u>4,616</u>	1,213,820
對賬：					
應付關連公司款項					783,634
借貸					800,217
應付稅項					1,626
遞延稅項負債					15,765
企業及其他未分配負債					<u>274</u>
負債總額					<u>2,815,336</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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
借貸之利息	124,016	44,864
一間關連公司貸款之利息	602	602
租賃負債之利息	60	—
減：資本化作在建投資物業及開發中物業之估算利息	<u>(63,004)</u>	<u>—</u>
	<u>61,674</u>	<u>45,466</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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
利息收入	(162)	(2,238)
已售物業成本	755,248	18,543
已提供服務成本	4,682	3,414
折舊	11,283	8,798
外匯差額淨額	4,919	5,667
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	6	(90)
出售投資物業之虧損	244	100
撥回應收貸款及利息之減值虧損	-	(1,215)
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	14,826	8,229
退休金計劃供款	1,895	647
減：已撥充資本金額	(2,543)	-
	<u>14,178</u>	<u>8,876</u>

## 9. 所得稅開支／(抵免)

截至二零二一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% (二零二零年：8.25%)計算，而餘下按估計應課稅溢利之16.5% (二零二零年：16.5%)計算。截至二零二一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% (二零二零年：16.5%)計算香港利得稅。截至二零二一年九月三十日止六個月，並無產生估計應課稅溢利(二零二零年：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% (二零二零年：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	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期內扣除：		
即期－中國企業所得稅	2	-
即期－中國土地增值稅	12,733	245
過往年度超額撥備	(128)	(2,635)
期內遞延稅項	(7,231)	(2,443)
期內所得稅開支／(抵免)	<u>5,376</u>	<u>(4,833)</u>

## 10. 股息

董事會議決不就截至二零二一年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零二零年：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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>9,765</u>	<u>71,197</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
期初已發行普通股	1,358,000,000	9,074,000,000
股份合併影響(附註a)	<u>-</u>	<u>(8,166,600,000)</u>
用以計算每股基本虧損的期內已發行普通股加權平均數	<u>1,358,000,000</u>	<u>907,400,000</u>

附註：

- (a) 根據股東於二零二零年九月十四日舉行的本公司股東特別大會上通過的普通決議案，每十股每股面值0.025港元的現有股份合併為一股每股面值0.25港元的合併股份之合併於二零二零年九月十六日生效。

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，本集團並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。

## 12. 投資物業

	已完工 千港元	在建 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日(經審核)	815,830	748,564	1,564,394
添置	–	128,975	128,975
出售	(4,927)	–	(4,927)
公允值增加	–	3,494	3,494
匯兌調整	14,597	13,420	28,017
	<u>825,500</u>	<u>894,453</u>	<u>1,719,953</u>
於二零二一年九月三十日(未經審核)	<u>825,500</u>	<u>894,453</u>	<u>1,719,953</u>

於二零二一年九月三十日，本集團賬面值1,567,824,000港元(於二零二一年三月三十一日：1,545,091,000港元)之投資物業已作抵押以取得本集團獲授的借貸(附註16)。

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. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
預付款項	387,784	280,760
按金及其他應收款項	13,622	9,310
	<u>401,406</u>	<u>290,070</u>

## 14. 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：

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期或1個月內	158,974	94,018
1個月至2個月	36	836
超過2個月至3個月	2,074	1,181
超過3個月	7,809	11,459
	<u>168,893</u>	<u>107,494</u>

## 15. 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	24,529	24,962
已收按金	7,098	11,254
其他應付款項	112,383	168,824
	<u>144,010</u>	<u>205,040</u>

## 16. 借貸

	二零二一年九月三十日			二零二一年三月三十一日		
	實際利率 (%)	到期日 (未經審核)	千港元 (未經審核)	實際利率 (%)	到期日 (經審核)	千港元 (經審核)
<b>流動</b>						
其他貸款-有抵押	8-15	二零二一年 十月及 十二月以及 二零二二年 三月	856,050	12.5-15	按要求， 二零二一年 六月及 十月以及 二零二二年 三月	800,217
其他貸款-無抵押	14.4	二零二一年 十月	84,382	不適用	不適用	-
			<u>940,432</u>			<u>800,217</u>

於二零二一年九月三十日，本集團的借貸由以下各項作抵押：

- (i) 賬面值為1,567,824,000港元之投資物業(附註12)；
- (ii) 賬面值為516,930,000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之股份及若干附屬公司之權益。

附註：

於二零二一年十月，本集團取得銀行融資人民幣348,000,000元。截至二零二一年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料的授權刊發日期，本集團未動用金額約為人民幣48,252,000元(約58,166,000港元)。

## 17. 資本承擔

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 18. 關聯方交易

- (a) 於二零二一年九月三十日，該筆款項包括Excellent Speed Limited(「**Excellent Speed**」)提供之貸款23,998,000港元(於二零二一年三月三十一日：23,998,000港元)及應付利息2,706,000港元(於二零二一年三月三十一日：2,104,000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。於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，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。

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團就應付Excellent Speed款項而支出之財務成本為602,000港元(二零二零年：602,000港元)。

- (b) 於二零二一年九月三十日，計入應付關連公司(本公司主要股東裘先生同時為其最終控股股東)之款項973,919,000港元(於二零二一年三月三十一日：757,532,000港元)乃無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 於二零二一年九月三十日，應收一間關連公司(本公司主要股東裘先生同時為其最終控股股東)之款項30,000港元(於二零二一年三月三十一日：30,000港元)乃無抵押、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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利	<u>710</u>	<u>550</u>



## 19. 金融工具之公允值

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，香港上市股本證券投資列入本集團按公允值透過損益列賬之股本工具。

於按公允值進行初步確認後，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層公允值計量)。於二零二一年九月三十日，693,000港元(於二零二一年三月三十一日：2,178,000港元)按公允值透過損益列賬之股本工具按照經常性基準按公允值計量。

本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表已界定公允值層級。

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團並無任何按公允值計量之金融負債。

於截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，第1層與第2層之間概無轉撥公允值計量，亦無轉入或轉出第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允值，並認為其賬面值與其公允值相若，主要原因為該等工具於短期內到期。

## 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二零二一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之收益約為842.3百萬港元(二零二零年：約19.6百萬港元)，較二零二零年同期增加約42.0倍。於截至二零二一年九月三十日止六個月，虧損淨額約為27.1百萬港元(二零二零年：約80.1百萬港元)，而本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損則約為0.72港仙(二零二零年：約7.85港仙)。

## 業務回顧

### 物業發展

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。立興創投透過其附屬公司主要從事發展及營運物業項目(「揚中項目」)，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53,339平方米。揚中項目下，本集團擬建12棟6至34層作住宅及商業用途的樓宇，估計總建築面積約為173,457平方米(不包括總面積約31,065平方米的地庫)及地庫第一層及第二層的1,223個停車位。

截至二零二一年九月三十日止六個月，揚中項目銷售總建築面積75,729平方米的609間公寓及12間商店，貢獻收益約834.8百萬港元。

於二零二一年五月十二日，上海保賢實業有限公司(「上海保賢」，本公司全資附屬公司)通過上海市土地交易事務中心舉辦的掛牌出售流程成功競得位於中國奉賢區工業綜合開發區12A-01A號地塊之總地盤面積約63,481平方米之土地地塊(東至滬杭公路，西至人杰路，南至奉浦大道，北至芝江路)(「該地塊」)之土地使用權，代價為人民幣171,400,000元(「代價」)。代價以本集團來自一名主要股東及杭州華建豐置業有限公司(持有上海保賢5%股權)之無抵押借款撥付。同日，上海保賢與上海市土地交易事務中心訂立確認書，以確認成功投得該地塊，並與上海市奉賢區規劃和自然資源局就收購該地塊之土地使用權訂立國有建設用地使用權出讓合同(「土地收購事項」)。土地收購事項於二零二一年七月二日完成。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月十二日的公告及日期為二零二一年七月九日的通函。

本集團有意開發該地塊成為醫療機械、生物醫藥及醫美行業公司、研究人員及個人之創新樞紐及綜合工業園區，此外，綜合園區擁有商業配套面積，擬引入人才公寓、餐飲休閒、中醫養生、美妝銷售、健身運動、個人形象諮詢及其他業務的客戶。本集團計劃興建30幢介乎1至18層的樓宇作教育、科研及設計用途(估計總建築面積約160,090平方米)及739個地下車位。該地塊已於二零二一年九月動工建設，預期於二零二四年七月前竣工。

董事會及本集團管理層繼續將住宅及工業物業發展作為本集團的主要業務。

## 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，而第三期建設目前正處於發展規劃的審查階段。受冠狀病毒病(COVID-19)(「疫情」)爆發的影響，截至二零二一年九月三十日止六個月的銷售及居住率較為緩慢。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團自租賃物業之租金收入、提供物業管理服務及餐飲服務分別錄得收益約3.1百萬港元(二零二零年：約3.0百萬港元)、約1.5百萬港元(二零二零年：約0.6百萬港元)及約1.7百萬港元(二零二零年：約0.8百萬港元)。

## 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，因此該分部於截至二零二一年九月三十日止六個月並無貢獻任何收益(二零二零年：約0.7百萬港元)。

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，而此分部於截至二零二一年九月三十日及二零二零年九月三十日止六個月持續錄得虧損。

## 證券投資

於二零二一年九月三十日，本集團按公允值透過損益列賬之股本工具為約0.7百萬港元(於二零二一年三月三十一日：約2.2百萬港元)。所有該等投資均為於聯交所上市之股本證券。

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團錄得按公允值透過損益列賬之股本工具之公允值虧損約1.5百萬港元(二零二零年：約2.2百萬港元)。

## 財務回顧

### 收益

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團之收益約為842.3百萬港元，較截至二零二零年九月三十日止六個月之收益約19.6百萬港元增加約822.7百萬港元或42.0倍。

收益增加主要由於二零二零年十月收購的揚中項目下物業的銷售額增加。截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團物業發展業務的收益增加約821.4百萬港元，較二零二零年同期增加約56.3倍。

### 毛利

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之毛利約為79.6百萬港元，而二零二零年同期之毛損約為4.3百萬港元。

毛損轉毛利乃主要由於揚中項目下物業銷售的利潤率較高所致。

### 其他收入及收益淨額

本集團截至二零二一年九月三十日止六個月之其他收入及收益淨額為約0.1百萬港元(二零二零年：約4.1百萬港元)，主要包括利息收入。

其他收入及收益淨額減少乃主要由於截至二零二零年九月三十日止六個月向獨立第三方貸款之利息收入減少，以及非經常性撥回應收貸款及利息之減值虧損。

## 銷售及分銷開支

本集團之銷售及分銷開支主要產生自物業發展業務及養生度假區的發展及經營業務，由截至二零二零年九月三十日止六個月的約4.2百萬港元增至截至二零二一年九月三十日止六個月的約9.9百萬港元。該增加乃主要由於隨著物業發展業務的銷售擴大，廣告成本及營銷人員增加所致。

## 行政及其他開支

截至二零二一年九月三十日止六個月之行政及其他開支維持穩定，約為30.4百萬港元(二零二零年：約30.9百萬港元)，主要包括物業、廠房及設備的折舊、匯兌差額損失、員工成本及專業費用。

## 財務成本

截至二零二一年九月三十日止六個月之財務成本為約61.7百萬港元，較二零二零年同期之約45.5百萬港元增加約16.2百萬港元。該增加乃主要由於借款之平均未償還結餘增加所致。

## 所得稅開支／(抵免)

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團之所得稅開支約為5.4百萬港元，而截至二零二零年九月三十日止六個月所得稅抵免約為4.8百萬港元。由稅項抵免轉為稅項開支乃主要由於截至二零二一年九月三十日止六個月揚中項目產生之所得稅所致。

## 虧損淨額

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團之虧損淨額約為27.1百萬港元，而截至二零二零年九月三十日止六個月約為80.1百萬港元。

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團整體表現欠佳，原因為本集團的養生度假區發展及經營業務仍錄得重大虧損淨額。本集團將探索不同融資渠道及利用其資產價值優勢，收緊財務成本，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

### 物業發展以及養生度假區發展及經營

疫情爆發無疑為中國房地產市場帶來了壓力，且若干國家出現病毒變種，加劇全球經濟活動及市場情緒的不確定性。由於繼續實施一系列防控措施，中國的疫情相對可控。預計中國的經濟及房地產市場遠景仍將保持樂觀。在房價調控政策方面，中國中央政府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「房住不炒」及「穩地價、穩房價、穩預期」的長期調控目標。

透過土地收購事項，本集團收購位於中國上海核心工業開發區的該地塊，且本集團有意開發該地塊成為醫療機械、生物醫藥及醫美行業公司、研究人員及個人之創新樞紐及綜合工業園區。鑒於該地塊之位置及指定用途，預期完成開發該地塊後能獲得高投資價值，因而於未來數年為本集團帶來可觀的收益。土地收購事項符合本集團之業務發展策略及規劃，將進一步加強本集團作為中國產業物業領先開發商及營辦商之品牌地位。

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。本集團將積極應對瞬息萬變的市場，致力於圍繞3+X進行業務佈局，逐步將集團打造成為醫療健康領域投資運營集成發展商。其中3包括：健康地產、健康服務、健康產品，X是指基於大數據和互聯網的健康智能業務。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。

### 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。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。該分部的收入將保持低位並繼續虧損。董事會將繼續檢討地基打樁業務，而本集團將繼續探索商機以盡量減少地基打樁業務的虧損，並審閱符合本集團及本公司股東最佳利益的各種替代方案。

## 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

於二零二一年九月三十日，本集團之計息借貸包括一間關連公司之貸款約24.0百萬港元（於二零二一年三月三十一日：約24.0百萬港元）及借款約940.4百萬港元（於二零二一年三月三十一日：約800.2百萬港元）。本集團之計息借貸964.4百萬港元須於一年內償還，按固定利率介乎每年8%至15%（於二零二一年三月三十一日：按固定利率介乎每年5%至15.0%）計息。

於二零二一年九月三十日，本集團之借款約856.1百萬港元（於二零二一年三月三十一日：約800.2百萬港元）由以下各項作抵押：(i)賬面值約1,567.8百萬港元之投資物業；(ii)賬面值約516.9百萬港元之租賃土地及樓宇；(iii)本公司主要股東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之股份及若干附屬公司之權益。

除上文所披露者外，於二零二一年九月三十日，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

於二零二一年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為1,302.2百萬港元（於二零二一年三月三十一日：約1,138.0百萬港元），而現金及銀行存款（受限制現金除外）約為120.6百萬港元（於二零二一年三月三十一日：約131.3百萬港元）。

於二零二一年九月三十日，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101.6%（於二零二一年三月三十一日：86.5%）。

經計及以下各項，董事信納本集團將有足夠的營運資金滿足目前需求：



(i)本公司於二零二一年六月訂立融資，其最初由本公司於二零一九年六月與其控股股東（當時的關聯方）及實益擁有人就提供人民幣900,000,000元的貸款融資而訂立，據此，實益擁有人承諾提供額外資金來源，以加強其於融資下提供信貸的承諾。融資無抵押、年息5%及須於提取日期起二十四個月內償還。連同本集團於二零二一年十月取得的未動用銀行融資人民幣348,000,000元，於授權刊發截至二零二一年九月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料日期的未動用金額約為人民幣48,252,000元（約58,166,000港元）；及(ii)本集團將尋求加快其位於中國的開發中物業以及已落成之持作銷售物業的建設、預售及銷售及租賃位於上海之投資物業。

## 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。於截至二零二一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增值造成正面的換算影響。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二零二一年九月三十日止六個月之財務狀況及表現有重大影響。於截至二零二一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

於截至二零二一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

於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

## 或然負債

於二零二一年九月三十日，本公司的或然負債自本公司截至二零二一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

除本公告所披露的土地收購事項外，於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團並無其他重大收購或出售任何附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 未來重大投資或資本資產計劃

於本公告日期，董事會並無授權重大投資或資本資產計劃。

## 報告期後事項

除本公告所披露者外，董事會概不知悉於二零二一年九月三十日後及直至本公告日期發生須予披露之任何重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團共有129名僱員(於二零二一年三月三十一日：136名僱員)。截至二零二一年九月三十日止六個月之僱員成本總額約為14.2百萬港元(二零二零年：約8.9百萬港元)。

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。

根據本公司於二零一三年九月二十二日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)，董事會可向本公司及其任何附屬公司及聯營公司之董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)、僱員授出購股權以認購本公司股份。於截至二零二一年九月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

## 中期股息

董事會議決不建議就截至二零二一年九月三十日止六個月派付任何中期股息(二零二零年：無)。

## 企業管治

### 企業管治守則

於截至二零二一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，彼等於截至二零二一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

於截至二零二一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二零二一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，二零二一年十一月二十六日

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。