



HB 保集健康控股有限公司
BOILL HEALTHCARE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 1246

2019 中期報告

目錄

公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
未經審核簡明綜合中期財務報表附註	10
管理層討論及分析	38
其他資料	48



公司資料

董事

執行董事

戴東行先生(主席)
張生海先生

非執行董事

崔光球先生

獨立非執行董事

陳志強先生
王喆先生
許良偉先生

審核委員會

陳志強先生(主席)
王喆先生
許良偉先生

薪酬委員會

許良偉先生(主席)
陳志強先生
王喆先生

提名委員會

戴東行先生(主席)
陳志強先生
王喆先生

公司秘書

伍鑒明先生
(於二零一九年八月一日獲委任)
莊旭輝先生
(於二零一九年八月一日辭任)

授權代表

戴東行先生
伍鑒明先生
(於二零一九年八月一日獲委任)
莊旭輝先生
(於二零一九年八月一日辭任)

註冊辦事處

PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港上環
干諾道中168-200號
信德中心西翼
37樓3704室

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

主要股份過戶登記處

Estera Trust (Cayman) Limited
PO Box 1350
Clifton House
75 Fort Street
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

股份代號

01246(香港聯合交易所有限公司主板)

網址

<http://www.boillhealthcare.com.hk>

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	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	6	65,149	137,524
銷售成本		(67,316)	(125,634)
毛(損)／利		(2,167)	11,890
其他收入及收益淨額		3,155	8,804
在建投資物業公平值收益		43,910	598
股本工具之公平值虧損淨額		(464)	(10,928)
銷售及分銷開支		(4,176)	(6,595)
行政及其他開支		(19,633)	(49,099)
分佔一間聯營公司之虧損		(8,783)	(3,762)
財務成本	7	(36,322)	(40,509)
除稅前虧損	8	(24,480)	(89,601)
所得稅開支	9	(24,712)	(73)
期內虧損		(49,192)	(89,674)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
其他全面收益			
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益：			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		(81,370)	(121,609)
期內其他全面收益(除稅後)		(81,370)	(121,609)
期內全面收益總額		(130,562)	(211,283)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(59,872)	(79,132)
非控股權益		10,680	(10,542)
		(49,192)	(89,674)
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(126,802)	(167,025)
非控股權益		(3,760)	(44,258)
		(130,562)	(211,283)
本公司擁有人應佔每股虧損	11		
基本及攤薄：			
期內虧損		0.66港仙	0.87港仙

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		338,800	365,929
在建投資物業	12	1,730,240	1,769,918
於一間聯營公司之權益		7,870	22,223
按公平值透過損益列賬之 股本工具		72	168
預付款項、按金及其他應收款項	14	-	74,838
非流動資產總值		2,076,982	2,233,076
流動資產			
已落成之持作銷售物業		52,580	115,524
合約資產		2,049	3,930
貿易應收款項	13	2,554	20,366
預付款項、按金及其他應收款項	14	111,592	119,873
應收一間關連公司款項	20(d)	54,893	-
按公平值透過損益列賬之 股本工具		5,768	6,136
可收回稅項		1,549	2,511
受限制現金		377	8,632
現金及現金等價物		28,625	62,106
流動資產總值		259,987	339,078
流動負債			
貿易應付款項	15	6,330	40,404
合約負債		19,636	42,315
其他應付款項及應計費用	16	254,658	220,040
應付關連公司款項	20(a)至(c)	175,683	159,206
應付一名董事款項		254	270
計息銀行及其他借貸	17	823,249	805,501
應付稅項		233	10,122
流動負債總額		1,280,043	1,277,858

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債淨額		(1,020,056)	(938,780)
資產總值減流動負債		1,056,926	1,294,296
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	17	–	87,701
長期服務付款撥備		54	376
遞延稅項負債		10,505	14,663
非流動負債總額		10,559	102,740
資產淨額		1,046,367	1,191,556
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	226,850	226,850
儲備		283,648	410,450
		510,498	637,300
非控股權益		535,869	554,256
權益總額		1,046,367	1,191,556

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌儲備	其他儲備	累計虧損	小計	非控股權益	權益總額
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
於二零一八年四月一日，									
按原先呈報	226,850	1,350,993	10,000	94,611	26,517	(760,153)	948,818	609,976	1,558,794
過往年度調整(附註24)	-	-	-	(1,386)	-	(34,922)	(36,308)	-	(36,308)
於二零一八年四月一日，經重列	226,850	1,350,993	10,000	93,225	26,517	(795,075)	912,510	609,976	1,522,486
期內虧損	-	-	-	-	-	(79,132)	(79,132)	(10,542)	(89,674)
期內其他全面收益：									
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	(87,893)	-	-	(87,893)	(33,716)	(121,609)
期內全面收益總額	-	-	-	(87,893)	-	(79,132)	(167,025)	(44,258)	(211,283)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(5,880)	(5,880)
於二零一八年九月三十日	226,850	1,350,993	10,000	5,332	26,517	(874,207)	745,485	559,838	1,305,323
於二零一九年四月一日	226,850	1,350,993	10,000	18,129	26,517	(995,189)	637,300	554,256	1,191,556
期內虧損	-	-	-	-	-	(59,872)	(59,872)	10,680	(49,192)
期內其他全面收益：									
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	(66,930)	-	-	(66,930)	(14,440)	(81,370)
期內全面收益總額	-	-	-	(66,930)	-	(59,872)	(126,802)	(3,760)	(130,562)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	(14,627)	(14,627)
於二零一九年九月三十日	226,850	1,350,993	10,000	(48,801)	26,517	(1,055,061)	510,498	535,869	1,046,367

簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金流量		
經營產生之現金	132,983	154,691
已付海外稅項	(22,011)	(5,621)
經營活動所得現金流量淨額	110,972	149,070
投資活動所得現金流量		
來自應收貸款的已收利息	2,697	—
已收上市投資股息	—	6
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	178	3,031
購買物業、廠房及設備項目	(6,146)	(4,027)
購買在建投資物業	(16,332)	(22,616)
投資活動所用現金流量淨額	(19,603)	(23,606)

簡明綜合現金流量表(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
融資活動所得現金流量		
銀行及其他貸款之已付利息	(36,322)	(43,682)
償還銀行及其他貸款	(69,953)	(10,805)
關連公司墊款	293	34,634
已付非控股權益股息	(14,627)	(5,880)
融資活動所用現金流量淨額	(120,609)	(25,733)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(29,240)	99,731
期初之現金及現金等價物	62,106	210,385
外幣匯率變動影響淨額	(4,241)	(10,696)
期末之現金及現金等價物	28,625	299,420

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

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**」)主要從事地基打樁、物業發展、投資證券以及養生度假區發展及經營。

2. 呈列基準

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團已產生虧損49,192,000港元，而於報告期末，其流動負債超出其流動資產1,020,056,000港元。本集團承諾於二零一九年十月及二零二零年四月償還若干借貸。本集團將無法於該等借貸到期時悉數償還，除非其能透過關聯方及本公司主要股東之再融資安排獲得充足現金來源以及該關聯方及主要股東能夠於規定期限內向本集團兌現其現金。該等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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

2. 呈列基準(續)

根據本集團的現金流量預測並計及以下因素，本公司董事(「董事」)會認為，本集團在可預見的未來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) 本集團已自關聯方及本公司主要股東取得人民幣900,000,000元之貸款信貸融資(「融資」)，為本集團之營運資金需求撥資。融資為無擔保，按年利率5厘計息，並於融資提款日起計二十四個月期間內償還；
- (ii) 本集團能夠於到期日悉數收回應收四名獨立第三方之全部未償還貸款及利息(附註14)；及
- (iii) 本集團物業發展分部之已收預售所得款項。

因此，未經審核簡明綜合中期財務報表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需就資產及負債之賬面值及重新分類作出之任何調整。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

3. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十六之披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務報表並無載列年度財務報表所需之一切資料及披露資料，應與本集團截至二零一九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報表附註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。

本截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟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。本未經審核簡明綜合中期財務報表乃以港元(「**港元**」)呈列，而除另有指明者外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

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16號，租賃
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第23號，所得稅處理之不確定性
- 香港財務報告準則第9號修訂本，具負補償之提前還款特性
- 香港會計準則第19號修訂本，計劃修訂、縮減或結付
- 香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業之長期權益
- 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進中香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本

採納香港財務報告準則第16號租賃之影響已於下文概述。自二零一九年四月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無產生任何重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「**香港會計準則第17號**」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)-詮釋第15號經營租賃-優惠及香港(準則詮釋委員會)-詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第16號項下准許本集團採納的過渡方法之詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)節。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

4. 會計政策(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並將首次應用香港財務報告準則第16號之全部累計影響確認為對於首次應用日期之累計虧損期初結餘之調整。於二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

於二零一九年九月三十日，本集團並無任何租期超過一年之經營租賃。因此，香港財務報告第16號項下對簡明綜合中期財務報表並無產生重大影響。

(ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃定義為以換取代價而獲得一項資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，承租人須根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格，將合約代價分配至各租賃組成部分，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃組成部分中區分非租賃組成部分，而是將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

本集團已選擇不區分非租賃組成部分並就所有租賃將所有各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

4. 會計政策(續)

(iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產(本集團已租賃移動電話、手提電腦及影印機)以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

4. 會計政策(續)

(iii) 作為承租人的會計處理(續)

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初次計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租金優惠；(iii)承租人產生的任何初次直接成本及(iv)承租人在租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除了符合投資物業之定義或本集團應用重估模式的物業、廠房及設備類別之使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬，符合持有自用的租賃土地及樓宇定義的使用權資產按公平值列賬。

就本集團而言，為租賃或資本增值目的而持有的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬並按公平值列賬。就持作自用的租賃土地及樓宇而言，其將繼續根據香港會計準則第16號入賬並按公平值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對該等使用權資產並無產生任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃若干物業，按本集團自行判斷，確認其為持作自用的租賃土地及樓宇以外另一類別的資產。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

4. 會計政策(續)

(iii) 作為承租人的會計處理(續)

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃中所隱含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定,本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項視為租賃付款:(i)固定付款減任何應收租金優惠;(ii)按開始日期之指數或利率初次計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率);(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項;(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權,該選擇權的行使價;及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃,終止租賃的罰款付款。

於開始日期後,承租人將透過下列方式計量租賃負債:(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息;(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款;及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改,如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

4. 會計政策(續)

(iv) 作為出租人的會計處理

本集團已將其投資物業出租予若干租戶。由於就出租人而言，香港財務報告準則第16號項下之會計處理與香港會計準則第17號項下之規定大致不變，故採納香港財務報告準則第16號對該等簡明綜合中期財務報表並無產生重大影響。

(v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並將首次應用香港財務報告準則第16號之全部累計影響確認為對於首次應用日期(二零一九年四月一日)之累計虧損期初結餘之調整。於首次應用日期，概無對簡明綜合中期財務報表產生重大影響。於二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年四月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值(採用於二零一九年四月一日承租人的增量借款利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年四月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用首次應用日期的承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年四月一日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

4. 會計政策(續)

(v) 過渡(續)

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)應用毋須就期限將在首次應用日期(二零一九年四月一日)起計12個月內終止之租賃確認使用權資產和租賃負債的豁免，並將該等租賃入賬列作短期租賃；(iii)不包括於二零一九年四月一日計量使用權資產產生的初次直接成本；及(iv)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

5. 使用判斷和估計

編製本簡明綜合中期財務報表時，除附註4所述有關應用香港財務報告準則第16號的新重大判斷外，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二零一九年年度財務報表所應用者相同。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

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。本集團擁有四個可呈報分部。由於各項業務提供不同服務並需要不同業務策略，因此該等分部乃分開管理。本集團各可呈報分部之業務概述如下：

1. 地基打樁：地基分包業務
2. 物業發展：物業銷售及提供物業管理服務
3. 投資證券：證券買賣及投資
4. 養生度假區發展及經營業務：提供居家養老護理、醫療保健及休閒服務

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業績、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、可收回稅項、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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

6. 分部資料(續)

分部負債不包括應付關連公司款項、計息銀行及其他借貸、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。

截至二零一九年九月三十日止六個月

	地基打槽 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	投資證券 千港元 (未經審核)	養生度假區 發展及經營 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	4,359	60,260	-	530	65,149
分部業績	1,586	(8,806)	(1,077)	30,494	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	(52)	(101)	(16)	(268)	(437)
按公平值透過損益列賬之股本工具之 公平值虧損	-	-	(464)	-	(464)
在建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

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

6. 分部資料(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月

	地基打樁 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	投資證券 千港元 (未經審核)	養生度假區 發展及經營 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	34,813	102,711	-	-	137,524
分部業績	(15,973)	(3,572)	(10,935)	(12,155)	(42,635)
利息收入					3,445
企業及其他未分配收入及開支淨額					(6,140)
分佔一間聯營公司之虧損					(3,762)
財務成本					(40,509)
除稅前虧損					(89,601)
其他分部資料：					
來自按公平值透過損益列賬之 股本工具之股息收入	-	-	6	-	6
折舊	(8,075)	(159)	-	(121)	(8,355)
按公平值透過損益列賬之 股本工具之公平值虧損	-	-	(10,928)	-	(10,928)
在建投資物業公平值收益	-	-	-	598	598
出售物業、廠房及設備項目之收益	1,252	-	-	-	1,252

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

6. 分部資料(續)

於二零一九年九月三十日

	地基打樁 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	投資證券 千港元 (未經審核)	養生度假區 發展及經營 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
分部資產	10,247	109,586	7,775	2,113,346	2,240,954
對賬：					
於一間聯營公司之權益					7,870
應收一間關連公司款項					54,893
可收回稅項					1,549
企業及其他未分配資產					31,703
資產總值					2,336,969
分部負債	106	35,205	2,610	187,854	225,775
對賬：					
應付關連公司款項					175,683
計息銀行及其他借貸					823,249
應付稅項					233
遞延稅項負債					10,505
企業及其他未分配負債					55,157
負債總額					1,290,602

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

6. 分部資料(續)

於二零一九年三月三十一日

	地基打樁 千港元 (經審核)	物業發展 千港元 (經審核)	投資證券 千港元 (經審核)	養生度假區 發展及經營 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
分部資產	32,330	283,407	11,451	2,174,224	2,501,412
對賬：					
於一間聯營公司之權益					22,223
可收回稅項					2,511
企業及其他未分配資產					46,008
資產總值					2,572,154
分部負債	8,159	59,776	2,299	232,896	303,130
對賬：					
應付關連公司款項					159,206
計息銀行及其他借貸					893,202
應付稅項					10,122
遞延稅項負債					14,663
企業及其他未分配負債					275
負債總額					1,380,598

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他貸款之利息	41,096	47,890
一間關連公司貸款之利息	778	1,220
減：資本化作在建建築及在建投資物業之 估算利息	(5,552)	(8,601)
	36,322	40,509

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	(2,697)	(3,445)
已售物業成本	59,962	88,193
折舊	437	8,370
來自按公平值透過損益列賬之股本工具之 股息收入	—	(6)
外匯差額淨額	5,807	8,349
出售物業、廠房及設備項目之收益	(30)	(1,252)
短期租賃之最低租賃付款	1,119	2,050
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	8,772	31,298
退休金計劃供款	869	2,064
減：已撥充資本金額	(1,120)	(1,095)
	8,521	32,267

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

9. 所得稅開支

截至二零一八年九月三十日止六個月，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算；而截至二零一九年九月三十日止六個月，首2,000,000港元之估計應課稅溢利按8.25%計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利部分按16.5%計算。截至二零一九年九月三十日止六個月，並無產生估計應課稅溢利(二零一八年：無)。

計提中華人民共和國(「中國」)土地增值稅(「中國土地增值稅」)撥備乃按有關中國稅法及規則載列的規定而估算。按土地增值金額以累進稅率30%至60%之範圍(如適合)計提中國土地增值稅撥備，及若干可扣除成本包括土地成本、借款成本及相關物業發展開支。

中國企業所得稅乃以截至二零一九年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利按25%(二零一八年：25%)計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於期內扣除：		
即期 - 中國企業所得稅	17,078	6,965
即期 - 中國土地增值稅	11,792	2,121
期內遞延稅項	(4,158)	(9,013)
期內稅項開支總額	24,712	73

10. 股息

董事會議決不就截至二零一九年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一八年：無)。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

11. 本公司擁有人應佔每股虧損

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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄虧損的本公司 擁有人應佔虧損	59,872	79,132

	股份數目	
	截至九月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
股份 用以計算每股基本及攤薄虧損之期內已 發行普通股加權平均數	9,074,000,000	9,074,000,000

本集團於截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響之已發行普通股。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

12. 在建投資物業

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)
期初賬面值	1,769,918
添置	22,478
公平值調整收益	43,910
匯兌調整	(106,066)
期末賬面值	1,730,240

於二零一九年九月三十日，本集團的在建投資物業包括位於中國的商業物業，按租期40年持有，已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保(附註17(a))。

本集團的在建投資物業於二零一九年九月三十日由獨立合資格估值師中證評估有限公司重估為1,730,240,000港元(相當於人民幣1,576,000,000元)(於二零一九年三月三十一日：1,769,918,000港元(相當於約人民幣1,513,600,000元))。委任外聘估值師的選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否秉承專業標準。在估值時，本集團管理層已與外聘估值師就估值假設及估值結果進行討論。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

13. 貿易應收款項

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	2,554	20,366

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所訂明之合約工程付款期限，當對手方不能於合約到期時支付款項時則為逾期。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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	1,221	4,546
31至60天	-	159
61至90天	1,333	14,651
90天以上	-	1,010
	2,554	20,366

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
按金	520	805
預付款項	612	3,970
其他應收款項(附註a)	110,460	189,936
	111,592	194,711
減：預期將超逾十二個月收回且分類為 非流動資產之預付款項、按金及 其他應收款項(附註b)	-	(74,838)
	111,592	119,873

附註：

- (a) 授予一名獨立第三方按年利率10厘計息及須於提取日期起計12個月內償還的應收貸款及利息31,651,000港元(於二零一九年三月三十一日：30,278,000港元)及授予三名獨立第三方按年利率4.75厘計息及須於二零二零年四月償還的應收貸款及利息74,760,000港元(於二零一九年三月三十一日：無)計入其他應收款項。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。

於二零一九年三月三十一日，除應收貸款及利息外，按金70,161,000港元乃予抵押其他借貸(附註17)。

- (b) 於二零一九年三月三十一日，授予三名獨立第三方的貸款及應收利息74,838,000港元按年利率4.75厘計息且須於提取日期起至二零二零年四月償還。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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

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：

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	1,007	1,594
31至60天	-	1,186
61至90天	230	13,721
90天以上	5,093	23,903
	6,330	40,404

16. 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	3,472	9,870
已收按金	46,887	42,144
其他應付款項	204,299	168,026
	254,658	220,040

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

17. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年九月三十日			二零一九年三月三十一日		
	實際利率(%) (未經審核)	到期日 (未經審核)	千港元 (未經審核)	實際利率(%) (經審核)	到期日 (經審核)	千港元 (經審核)
流動						
銀行貸款 - 有抵押(附註a)	4.75	二零二零年四月	247,020	4.75	二零一九年十月	175,401
其他貸款 - 有抵押(附註b)	12	二零一九年十月	576,229	12	二零一九年十月	630,100
			823,249			805,501
非流動						
銀行貸款 - 有抵押(附註a)	不適用	不適用	-	4.75	二零二零年四月	87,701
			823,249			893,202

附註：

- (a) 於二零一九年九月三十日，本集團之銀行貸款以本集團總賬面值為2,068,230,000港元(於二零一九年三月三十一日：2,134,471,000港元)之在建建築及在建投資物業：裘東方先生(「裘先生」)，本公司一名主要股東之實益擁有人及其配偶黃堅女士各自提供之個人擔保；及裘先生控制的關連公司提供之公司擔保作抵押。銀行貸款以人民幣計值。
- (b) 於二零一九年九月三十日，本集團之其他貸款以本公司持有之一間聯營公司及若干附屬公司的質押股份作抵押，而並無質押按金(於二零一九年三月三十一日：人民幣60,000,000元)作抵押。其他貸款以美元計值。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

18. 股本

	二零一九年九月三十日		二零一九年三月三十一日	
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)
法定： 每股面值0.025港元之普通股 (二零一九年三月三十一日： 0.025港元)	16,000,000,000	400,000	16,000,000,000	400,000
已發行及繳足： 每股面值0.025港元之普通股 (二零一九年三月三十一日： 0.025港元)	9,074,000,000	226,850	9,074,000,000	226,850

19. 資本承擔

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，本集團並無有關物業發展業務及養生度假區業務發展及經營之發展成本的資本承擔。

20. 關聯方交易

- (a) 於二零一九年九月三十日，該筆款項包括Excellent Speed Limited (「**Excellent Speed**」) 提供之貸款23,998,000港元(於二零一九年三月三十一日：38,140,000港元)及應付利息303,000港元(於二零一九年三月三十一日：606,000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。於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，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。

於截至二零一九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778,000港元(二零一八年：1,220,000港元)。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

20. 關聯方交易(續)

- (b) 於二零一九年九月三十日，本集團應付保集控股集團有限公司(其由裘先生控制)之未償還結餘為150,723,000港元(於二零一九年三月三十一日：120,056,000港元)。該結餘為無抵押，免息及須按要求償還。
- (c) 於二零一九年九月三十日，本集團應付上海錦臻盛國際貿易有限公司(其由裘先生控制)之未償還結餘為659,000港元(於二零一九年三月三十一日：404,000港元)。該結餘為無抵押，免息及須按要求償還。
- (d) 於二零一九年九月三十日，本集團應收金華市保瑞房地產開發有限公司(其由裘先生控制)之未償還結餘為54,893,000港元(於二零一九年三月三十一日：無)。該結餘為無抵押，免息及須按要求償還。
- (e) **本集團主要管理人員補償**

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利	648	4,054

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

21. 金融工具之公平值

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，香港上市股本證券投資分別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)。於二零一九年九月三十日，5,840,000港元(於二零一九年三月三十一日：6,304,000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。

本集團截至二零一九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。本集團認為，於未經審核簡明綜合中期財務報表內按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之賬面金額與其公平值相若。於本期間及過往期間，第1層與第2層之間概無轉撥。

22. 或然負債

於二零一九年九月三十日，有兩宗涉及由分包承建商僱員及本集團僱員向本集團提出賠償及人身傷害索償之案件尚未判決。該等索償與分包承建商僱員及本集團僱員有關，彼等聲稱在本集團建築地盤工作及受僱期間受到身體傷害。該等索償由保險公司處理跟進及由強制保險承保。董事已評估該等案件，並相信其不會對本集團之財務狀況構成重大影響。未經審核簡明綜合中期財務報表內並無就該等案件作出撥備。

23. 報告期後事項

於截至二零一九年九月三十日止報告期後，概無影響本集團且須予披露之重大事項。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

24. 過往年度調整

確認所得稅開支

於編製截至二零一九年三月三十一日止年度之簡明綜合財務報表時，管理層已發現本集團截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內的錯誤。該等錯誤乃與計算本公司一間全資附屬公司(於中國從事物業發展)之所得稅開支有關。

由於並無根據中國企業所得稅相關規則及規例估計所得稅開支撥備，該附屬公司之所得稅開支於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表內分別低報26,439,000港元及8,515,000港元。

此外，換算至本集團呈列貨幣產生之匯兌收益於截至二零一八年三月三十一日止年度高報1,354,000港元。

對於二零一八年四月一日之簡明綜合財務狀況表之影響：

	按原先呈列 千港元	過往年度 調整 千港元	經重列 千港元
權益總額	1,558,794	(36,308)	1,522,486

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二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團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(二零一八年：約137,500,000港元)，較上一個報告期減少52.7%。於截至二零一九年九月三十日止六個月，虧損淨額約為49,200,000港元(二零一八年：約89,700,000港元)，而經營業務之每股基本及攤薄虧損則約為0.66港仙(二零一八年：約0.87港仙)。

業務回顧

地基打樁

珍旋有限公司(透過其直接全資附屬公司毅信鑽探工程有限公司)為本集團從事地基打樁業務之唯一營運附屬公司。

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，截至二零一九年九月三十日止六個月確認之收益約為4,400,000港元(二零一八年：約34,800,000港元)，較上一個報告期大幅下跌87.4%。

面對地基打樁市場的激烈競爭及可獲得的有限公營項目，本集團處於困難時期，而此分部於該等期間持續錄得虧損。預計地基打樁行業之前景於中短期內並不會改善。

管理層討論及分析(續)

物業發展

本集團於收購倍得控股有限公司完成後自二零一五年十一月開始從事物業發展業務，而倍得控股有限公司(透過其附屬公司)主要從事一處物業項目的開發及經營。物業項目位於中國湖南省岳陽市南湖西岸，已發展為設有會所及停車場之高檔住宅樓宇。物業項目(i)規劃地盤面積約為156,403平方米及(ii)總建築面積約為105,032平方米。物業項目已落成持作銷售別墅226棟(實用總面積約87,449平方米)、商舖85間(總面積約7,367平方米)及公寓25套(總面積約7,133平方米)，並已翻新9個總面積約3,083平方米的會所單位為商舖以作出售。

物業銷售於二零一七年推出，本集團截至二零一九年九月三十日止六個月錄得收益約60,300,000港元(二零一八年：約102,700,000港元)，較上一個報告期下降41.3%。有關下降乃主要由於不明朗的全球宏觀經濟環境使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。

本集團預期餘下物業將於二零一九年下半年年底售罄。

養生度假區發展及經營

隨著中國經濟的發展，家庭收入上升，對養生及健康醫療服務的需求正在迅速增長，特別是老年人的購買力和需求增長更快。

管理層討論及分析(續)

由於此原因，本集團以發展養生及健康醫療服務業務為長期戰略，本集團透過其於中國之全資附屬公司於二零一七年四月十九日收購英威房地產有限公司及其附屬公司(「**英威集團**」)68%的股權，擁有、管理及經營富椿佘山項目(「**上海項目**」)，其位於中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號。上海項目包括一幅總地盤面積約為150,602平方米及總建築面積約為79,457平方米之地塊，其配套設施正在興建當中，並將發展為會所、別墅、公寓及地下空間，採取租賃模式為客戶提供養生、養老及健康醫療服務，從客戶賺取租金及服務費收入。

此項目發展分三期進行。一期及二期建設工程均已完工，可出租單位現正進行內外裝修，預計將於二零一九年十一月出租，而三期建設計劃於二零二零年九月開工。

上海項目將發展為養生度假區。為確保可持續發展，本集團將繼續加大開拓市場的力度，把握養生及健康醫療服務日益增長的市場需求所帶來的商機。

本集團透過其全資附屬公司創達(香港)有限公司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興龍村馬站鄉的十三幅地塊，總地盤面積約為463,931平方米及總建築面積約為931,770平方米，可全部作住宅及商業用途。預期騰衝項目將可從銷售度假區的度假產品以及經營酒店、商業文化旅遊設施及其他配套項目中產生收益。

騰衝項目仍在建設中，因此於截至二零一九年九月三十日止六個月並無產生收益。本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月分佔一間聯營公司虧損約8,800,000港元(二零一八年：約3,800,000港元)。

管理層討論及分析(續)

投資證券

於二零一九年九月三十日，本集團按公平值透過損益列賬之股本工具為約5,800,000港元(於二零一九年三月三十一日：約6,300,000港元)。所有該等投資均為於聯交所上市之股本證券。

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團錄得股本工具之公平值虧損約500,000港元(二零一八年：約10,900,000港元)。

財務回顧

收益

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團之收益約為65,100,000港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月之收益約137,500,000港元減少約72,400,000港元或52.7%。

收益減少主要源於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。截至二零一九年九月三十日止六個月，地基打樁分部貢獻的收益由截至二零一八年九月三十日止六個月約34,800,000港元下跌至約4,400,000港元，跌幅約30,400,000港元或87.4%。收益減少之另一個原因主要歸因於不明朗的全球宏觀經濟環境使中國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。截至二零一九年九月三十日止六個月，物業發展收益由截至二零一八年九月三十日止六個月約102,700,000港元下跌至約60,300,000港元，跌幅約42,400,000港元或41.3%。

本集團於二零一七年四月十九日收購英威集團作為養生度假區發展及經營分部，英威集團尚無產生收益，預期於二零一九年年底開始運營。

管理層討論及分析(續)

毛利／(損)

截至二零一九年九月三十日止六個月之毛損約為2,200,000港元，較去年同期之毛利約11,900,000港元下降約14,100,000港元。於回顧期間，物業發展業務錄得毛損2,000,000港元(二零一八年：毛利約12,800,000港元)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要產生自：(i)物業發展業務及(ii)上海項目養生度假區的發展及經營，由截至二零一八年九月三十日止六個月的約6,600,000港元減少至截至二零一九年九月三十日止六個月的約4,200,000港元，乃由於物業發展收益減少所致。

行政開支

截至二零一九年九月三十日止六個月之行政開支為約19,600,000港元，較去年同期大幅減少約29,500,000港元。減少乃主要由於去年同期物業銷售量減少而使產生之員工成本下降。

財務成本

截至二零一九年九月三十日止六個月之財務成本為約36,300,000港元，較去年同期減少約4,200,000港元。該減少乃主要由於提早償還其他借貸。

管理層討論及分析(續)

虧損淨額

截至二零一九年九月三十日止六個月之虧損淨額約為49,200,000港元，而去年同期約為89,700,000港元。虧損淨額大幅減少主要是由於：(i)地基打樁業務之純利約為1,600,000港元(二零一八年：虧損淨額約為16,000,000港元)；(ii)股本工具之公平值虧損減少約500,000港元(二零一八年：約10,900,000港元)；及(iii)在建投資物業公平值收益約43,900,000港元(二零一八年：約600,000港元)。

股份發售所得款項淨額用途

本公司就其於二零一三年十月十六日上市進行之股份發售之所得款項淨額約為99,900,000港元，並已悉數動用如下：

	招股章程所示 之估計所得 款項淨額 (概約百萬 港元)	實際所得 款項淨額 (概約百萬 港元)	已動用金額 (概約百萬 港元) (於二零一九年 九月三十日)
購置機器及設備	51.9	64.9	64.9
僱用額外員工	12.0	15.0	15.0
償還部分銀行貸款	8.0	10.0	10.0
一般營運資金	8.0	10.0	10.0
總計	79.9	99.9	99.9

管理層討論及分析(續)

業務前景

地基打樁

地基行業仍然因公營項目不足及市場競爭激烈而處境艱難。由於更多競爭者於聯交所上市，本集團毛利率因勞工及經營成本不斷增加以及地基市場激烈競爭而受到不利影響。

鑒於上述情況，本集團預料地基業務之業務前景於將來仍不明朗。

物業發展及養生度假區發展及經營

隨著中國經濟的穩定增長，居民收入的提高，對以優質居住、旅遊度假、養生健康服務為代表的美好生活相關產品及服務需求將持續增加，為本集團持續擴充物業發展以及養生度假區發展及經營帶來極大的機遇。

本集團已制訂長遠增長策略及目標，將旅遊度假、養生文化、醫療健康的物業發展及運營作為本集團未來的核心業務。

董事會將收購土地儲備以為其未來發展保證未來銷售資源的土地收購策略及本集團於中國物業市場的品牌構建視為本集團獲得成功的關鍵因素。本集團將考慮透過與其他物業開發商成立合資公司，以於公開市場競標、拍賣及掛牌的方式獲取優質土地。此乃由於合營企業具有購地、融資、市場推廣及定價權力方面的優勢。

管理層討論及分析(續)

投資證券

董事會明瞭，在香港股票市場的投資表現可能承受若干程度的波動及其他外來因素影響。本集團將持續保持投資組合多元化，以最大限度地減低潛在的財務風險。

債務及資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團之計息借貸包括關連公司之貸款約175,700,000港元(於二零一九年三月三十一日：約159,200,000港元)，並無擔保或提供抵押品。

於二零一九年九月三十日，本集團銀行貸款約247,000,000港元(於二零一九年三月三十一日：約263,100,000港元)由本集團之在建工程及在建投資物業作抵押，總賬面值約2,068,200,000港元(於二零一九年三月三十一日：約2,134,500,000港元)。本集團其他貸款約576,200,000港元(於二零一九年三月三十一日：約630,100,000港元)由一間聯營公司及若干附屬公司之股權，以及並無質押按金(於二零一九年三月三十一日：約人民幣60,000,000元)作抵押。

所有計息借貸均須於一年內償還。該等借貸之固定年利率介乎4.8%至12%(於二零一九年三月三十一日：固定年利率介乎4.8%至12%)。

除上文所披露者外，本集團並無向銀行或其他金融機構質押任何資產，且本集團亦無向任何實體提供任何公司擔保。

流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為1,020,100,000港元(於二零一九年三月三十一日：約938,800,000港元)，而現金及銀行存款(受限制現金除外)約為28,600,000港元(於二零一九年三月三十一日：約62,100,000港元)。

於二零一九年九月三十日，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78.7%(於二零一九年三月三十一日：75.0%)。

管理層討論及分析(續)

本集團流動資金狀況惡化乃主要由於截至二零一九年九月三十日止六個月發生重大虧損以及於期內提早償還其他借貸約53,900,000港元所致。

外匯風險

本集團之大部分資產及現金流量均以人民幣計值，但本集團計息借貸之絕大部分乃以美元計值。於截至二零一九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逐步貶值對換算造成負面影響。除此之外，本集團管理層認為，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之財務狀況及表現具有重大影響。於截至二零一九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、重大收購及出售附屬公司

於截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團並無持有任何重大投資或進行任何重大收購或出售任何附屬公司或聯營公司。

資本承擔

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，本集團並無有關物業發展業務及養生度假區業務發展及經營之發展成本的資本承擔。

管理層討論及分析(續)

或然負債

本集團的或然負債較本公司二零一九年年度報告並無重大變動。有關或然負債之詳情，請參閱未經審核簡明綜合中期財務資料附註22。

報告期後事項

於截至二零一九年九月三十日止報告期後，概無影響本集團且須予披露之重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團共有29名僱員(於二零一九年三月三十一日：141名僱員)。截至二零一九年九月三十日止六個月之僱員成本總額約為9,600,000港元(二零一八年：約33,400,000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。

其他資料

中期股息

董事會並不建議就截至二零一九年九月三十日止六個月派發中期股息(二零一八年：無)。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至二零一九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。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債權證之權益及／或淡倉

於二零一九年九月三十日，概無董事、本公司之最高行政人員或彼等之聯繫人(定義見上市規則)於本公司股份、本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XV部)之相關股份及債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括任何有關董事或本公司最高行政人員根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條登記於本公司存置之登記冊內之任何其他權益或淡倉；或(c)須根據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**」)知會本公司或聯交所之任何其他權益或淡倉。

其他資料(續)

主要股東於本公司股份及相關股份之權益

於二零一九年九月三十日，據董事所知，以下人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

名稱／姓名	權益性質	好／淡倉	所持股份數目	股權概約百分比 (附註2)
立耀投資有限公司	實益擁有人(附註1)	好倉	2,600,000,000	28.65%
裘東方先生	受控制法團權益(附註1)	好倉	2,600,000,000	28.65%

附註：

- (1) 立耀投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由裘東方先生擁有100%權益。
- (2) 於二零一九年九月三十日，本公司已發行股份總數為9,074,000,000股，本公司每股普通股面值為0.025港元。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，本公司並無獲知會有任何其他人士(董事及本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有登記於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉。

其他資料(續)

企業管治

企業管治守則

於截至二零一九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。戴東行先生(「**戴先生**」)擔任主席，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本集團整體業務策略、發展及管理。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，董事會亦將定期檢討董事會組成，如有合適人選，將會委任行政總裁。

購股權計劃

購股權計劃(「**該計劃**」)乃於二零一三年九月二十二日獲採納。自採納該計劃以來並無授出購股權，而於二零一九年九月三十日及本中期報告日期並無購股權尚未行使。於本報告日期，根據該計劃可發行之本公司股份總數為907,400,000股，相當於本公司當時已發行股本之10%。

其他資料(續)

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作為其有關董事進行本公司上市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，彼等於截至二零一九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

於本報告日期，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。

審核委員會及審閱財務報表

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二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表及本中期報告。審核委員會已確認，本中期報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。

其他資料(續)

刊發未經審核中期報告

本中期報告刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.boillhealthcare.com.hk。

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，二零一九年十二月二十日

本報告之中英文本如有任何歧異，概以英文版本為準。