



(前稱為「Ngai Shun Holdings Limited 毅信控股有限公司」)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 1246

2017

中期報告

目錄

公司資料	2
獨立審閱報告	3
簡明綜合損益表	5
簡明綜合全面收益表	7
簡明綜合財務狀況表	8
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
未經審核簡明綜合財務報表附註	13
管理層討論及分析	39
權益披露	53
購股權計劃	55
企業管治及其他資料	57

公司資料

董事

執行董事

戴東行先生 (主席)
莫偉賢先生
黃潤權先生
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
華山先生
王喆先生
許良偉先生

公司秘書

蘇婕芬女士

審核委員會

華山先生 (主席)
陳志強先生
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
華山先生
王喆先生

提名委員會

戴東行先生 (主席)
陳志強先生
華山先生
王喆先生

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
26樓2603室

核數師

誠豐會計師事務所有限公司
香港
灣仔
皇后大道東43-59號
東美中心21樓
2103-05室

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)
星展銀行 (香港) 有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

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22樓

股份代號

01246

網址

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

獨立審閱報告



致保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股東

緒言

本核數師(以下稱為「我們」)已審閱第5至第38頁所載保集健康控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之簡明綜合財務報表,包括於二零一七年九月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表及解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定,中期財務資料報告須遵照其相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。

貴公司董事負責按照香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。我們的責任為根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表發表結論。我們的報告僅按照協定之委聘條款向閣下全體發出,除此之外別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。該等簡明綜合財務報表之審閱工作包括主要向負責財務及會計事務之人士查詢,並應用分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於按照香港審計準則進行之審核之範圍,故我們無法確保我們會知悉可通過審核識別之所有重要事項。因此,我們並不發表審核意見。

獨立審閱報告(續)

結論

基於我們的審閱工作，我們並無注意到任何事宜可導致我們相信簡明綜合財務報表並非在所有重大方面按照香港會計準則第34號編製。

誠豐會計師事務所有限公司

執業會計師

洪佩瑜

執業證書編號：P06702

香港

二零一七年十一月三十日

簡明綜合損益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (經重列) (未經審核) 千港元
持續經營業務			
收益	5	152,102	180,169
銷售成本		(156,436)	(175,705)
毛(損)／利		(4,334)	4,464
其他收入及收益		19,455	5,118
在建投資物業公平值收益		17,132	-
按公平值透過損益列賬的 股本投資公平值收益／(虧損)		31,217	(93,845)
銷售及分銷開支		(7,613)	(4,047)
行政開支		(58,513)	(52,501)
出售按公平值透過損益列賬的 股本投資虧損		(1,520)	(892)
財務成本	7	(52,383)	(75,996)
持續經營業務除稅前虧損	8	(56,559)	(217,699)
所得稅(開支)／抵免	9	(658)	2,318
來自持續經營業務之期內虧損		(57,217)	(215,381)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內溢利	6	389	2,960
期內虧損		(56,828)	(212,421)

簡明綜合損益表（續）

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (經重列) (未經審核) 千港元
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(56,350)	(212,421)
非控股權益		(478)	-
		(56,828)	(212,421)
母公司普通股權益持有人應佔			
每股（虧損）／盈利	11		
基本及攤薄：			
來自持續經營業務		(0.67)港仙	(6.60)港仙
來自已終止經營業務		0.03港仙	0.09港仙
		(0.64)港仙	(6.51)港仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(經重列)
	千港元	(未經審核)
	千港元	千港元
期內虧損	(56,828)	(212,421)
其他全面收益／(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
可供出售投資：		
公平值變動	(804)	(600)
換算海外業務之匯兌差額	87,816	(11,636)
期內其他全面收益／(虧損) (除稅後)	87,012	(12,236)
期內全面收益／(虧損)總額	30,184	(224,657)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	8,961	(224,657)
非控股權益	21,223	-
	30,184	(224,657)
來自以下業務之母公司普通股權益持有人 應佔全面收益／(虧損)總額：		
持續經營業務	29,795	(227,617)
已終止經營業務	389	2,960
	30,184	(224,657)

簡明綜合財務狀況表

二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	42,030	57,742
在建投資物業	13	1,753,110	–
商譽	14	–	17,336
可供出售投資		72	875
預付款項	16	118,684	–
非流動資產總值		1,913,896	75,953
流動資產			
存貨		–	370
已落成之持作銷售物業		59,390	72,781
發展中物業		1,006,950	917,927
貿易應收款項及應收保固金	15	72,776	68,316
預付款項、按金及其他應收款項	16	81,532	45,908
按公平值透過損益列賬之股本投資		108,831	121,916
可收回稅項		30,210	16,568
受限制現金		66,463	64,969
現金及現金等價物		110,971	410,740
流動資產總值		1,537,123	1,719,495
流動負債			
貿易應付款項	17	38,051	35,137
其他應付款項及應計費用	18	486,357	254,537
應付關連公司款項	24(d)及(e)	51,452	49,456
計息銀行及其他借貸	19	801,935	802,310
應付稅項		–	770
流動負債總額		1,377,795	1,142,210
流動資產淨值		159,328	577,285
資產總值減流動負債		2,073,224	653,238

簡明綜合財務狀況表（續）

二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	19	353,070	-
長期服務付款撥備		2,286	3,262
遞延稅項負債		96,741	96,680
非流動負債總額		452,097	99,942
資產淨值		1,621,127	553,296
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	20	226,850	161,850
儲備		804,747	340,786
		1,031,597	502,636
非控股權益		589,530	50,660
權益總額		1,621,127	553,296

戴東行
董事

黃潤權
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價賬	合併儲備	可供出售投資重估儲備	匯兌波動儲備	其他儲備	累計虧損	總額	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	(未經審核) 千港元
於二零一六年四月一日	24,900	153,962	10,000	5,010	(1,437)	-	(3,396)	189,039	-	189,039
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(212,421)	(212,421)	-	(212,421)
期內其他全面虧損：										
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(600)	-	-	-	(600)	-	(600)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(11,636)	-	-	(11,636)	-	(11,636)
期內全面虧損總額	-	-	-	(600)	(11,636)	-	(212,421)	(224,657)	-	(224,657)
發行供股股份(附註20(c))	136,950	766,920	-	-	-	-	-	903,870	-	903,870
股份發行開支(附註20(c))	-	(24,889)	-	-	-	-	-	(24,889)	-	(24,889)
部分出售附屬公司權益	-	-	-	-	-	26,517	-	26,517	53,483	80,000
於二零一六年九月三十日	161,850	895,993	10,000	4,410	(13,073)	26,517	(215,817)	869,880	53,483	923,363
於二零一七年四月一日	161,850	895,993*	10,000*	2,165*	(21,073)*	26,517*	(572,816)*	502,636	50,660	553,296
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(56,350)	(56,350)	(478)	(56,828)
期內其他全面(虧損)/收益：										
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(804)	-	-	-	(804)	-	(804)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	66,115	-	-	66,115	21,701	87,816
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(804)	66,115	-	(56,350)	8,961	21,223	30,184
發行新股份(附註20(d))	65,000	455,000	-	-	-	-	-	520,000	-	520,000
收購資產及負債(附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	517,647	517,647
於二零一七年九月三十日	226,850	1,350,993*	10,000*	1,361*	45,042*	26,517*	(629,166)*	1,031,597	589,530	1,621,127

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備804,747,000港元(二零一七年三月三十一日：340,786,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金流量			
經營產生／(所用)之現金		71,104	(101,534)
已收銀行利息		427	78
已退回香港利得稅		-	135
已付海外稅項		(12,717)	(7,379)
經營活動產生／(所用)現金流量淨額		58,814	(108,700)
投資活動所得現金流量			
來自應收貸款的已收利息		15,325	-
已收上市投資股息		425	340
出售附屬公司	23	24,261	-
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		1,314	3,478
購買物業、廠房及設備項目		(783)	(12,612)
購買在建投資物業		(27,939)	-
來自一間關連公司的退款		311,705	-
預付在建投資物業建造費用		(64,848)	-
收購資產及負債	22	(859,471)	-
投資活動所用現金流量淨額		(600,011)	(8,794)

簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
融資活動所得現金流量			
發行股份之所得款項	20(d)	520,000	903,870
股份發行開支		–	(24,889)
銀行及其他貸款之已付利息		(49,493)	(79,272)
新造銀行及其他貸款		353,070	25,000
贖回承兌票據		–	(245,000)
償還銀行及其他貸款		(250,403)	(111,834)
償還關連公司款項		(336,687)	–
融資活動產生現金流量淨額		236,487	467,875
現金及現金等價物 (減少) / 增加淨額			
期初之現金及現金等價物		410,740	108,901
外幣匯率變動影響淨額		4,941	(11,128)
期末之現金及現金等價物		110,971	448,154

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

保集健康控股有限公司（「**本公司**」，前稱為「**毅信控股有限公司**」）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。本公司之註冊地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之主要營業地點為香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼26樓2603室。

期內，本公司及其附屬公司（「**本集團**」）從事下列主要業務：

- 地基業務
- 物業發展業務
- 養生度假區發展及經營業務
- 投資證券
- 提供餐飲服務

2. 呈列基準

儘管於二零一七年九月三十日，本集團有資本承擔244,597,000港元、關連公司貸款51,452,000港元、計息銀行及其他借貸1,155,005,000港元，惟根據本集團的現金流量預測並計及以下因素，董事認為，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) 於報告期後，本公司已取得一名獨立第三方之貸款信貸融資，為本集團之營運資金提供資金；及
- (ii) 本集團物業發展分部以及養生度假區發展產業及經營分部之已收預售所得款項及租金收入。

因此，未經審核簡明綜合財務報表已按照持續經營基準編製。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

3. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及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，應與本集團截至二零一七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（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製）一併閱覽。

本截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟在建投資物業及按公平值計量之若干金融工具除外。本未經審核簡明綜合財務報表乃以港元（「**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。

4. 會計政策

本集團已就本期間之未經審核簡明綜合財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂本	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號修訂本	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
二零一四年至二零一六年週期的 年度改進	<i>多項香港財務報告準則之修訂</i>

採用上述香港財務報告準則並無對本集團當前及過往期間之業績及財務狀況產生重大影響，亦不會對載於未經審核簡明綜合財務報表之本集團的披露資料產生任何實質性的變動。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

5. 分部資料

為管理目的，本集團乃按產品及服務組織為不同業務單位，並擁有以下四個可呈報之持續經營業務的經營分部：

1. 地基打樁：地基分包業務
2. 物業發展：物業銷售
3. 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
4. 證券投資：證券買賣及長期證券投資

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、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集團基準管理。

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集團基準管理。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

5. 分部資料（續）

截至二零一七年九月三十日止六個月

	持續經營業務				總計 (未經審核) 千港元	已終止 經營業務 (直至 二零一七年 七月十七日) 千港元 (附註6)
	地基打樁 (未經審核) 千港元	物業發展 (未經審核) 千港元	證券投資 (未經審核) 千港元	養生度假區 發展及經營 (未經審核) 千港元		
來自外部客戶之收益	132,422	19,680	-	-	152,102	7,866
分部業績	(16,838)	(6,485)	30,119	9,552	16,348	2,675
利息收入					15,752	-
企業及其他未分配開支淨額					(36,276)	(2,286)
財務成本					(52,383)	-
除稅前(虧損)/溢利					(56,559)	389
其他分部資料：						
來自按公平值透過損益列賬之 股本投資之股息收入	-	-	425	-	425	-
折舊	(15,897)	(192)	-	(26)	(16,115)	(105)
按公平值透過損益列賬之 股本投資之公平值收益	-	-	31,217	-	31,217	-
出售按公平值透過損益列賬之 股本投資之虧損	-	-	(1,520)	-	(1,520)	-

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

5. 分部資料（續）

截至二零一六年九月三十日止六個月

	持續經營業務				已終止 經營業務
	地基打樁 (未經審核) 千港元	物業發展 (未經審核) 千港元	證券投資 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	餐飲 (未經審核) 千港元 (附註6)
來自外部客戶之收益	154,511	25,658	-	180,169	11,736
分部業績	(18,863)	(13,625)	(94,399)	(126,887)	2,960
利息收入				78	-
企業及未分配開支淨額				(14,894)	-
財務成本				(75,996)	-
除稅前(虧損)/溢利				(217,699)	2,960
其他分部資料：					
來自按公平值透過損益列賬之股本投資之 股息收入	-	-	340	340	-
折舊	(15,764)	(156)	-	(15,920)	(123)
按公平值透過損益列賬之股本投資之 公平值虧損	-	-	(93,845)	(93,845)	-
出售按公平值透過損益列賬之股本投資之虧損	-	-	(892)	(892)	-

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

5. 分部資料（續）

二零一七年九月三十日

	地基打樁 (未經審核) 千港元	物業發展 (未經審核) 千港元	證券投資 (未經審核) 千港元	養生度假區 發展及經營 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分部資產	149,328	1,192,661	110,005	1,887,141	3,339,135
對賬：					
可收回稅項					30,210
企業及其他未分配資產					81,674
資產總值					3,451,019
分部負債	38,882	412,163	-	62,504	513,549
對賬：					
應付關連公司款項					51,452
計息銀行及其他借貸					1,155,005
應付稅項					-
遞延稅項負債					96,741
其他未分配負債					13,145
負債總額					1,829,892

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

5. 分部資料（續）

二零一七年三月三十一日

	地基打樁 (經審核) 千港元	物業發展 (經審核) 千港元	證券投資 (經審核) 千港元	餐飲 (經審核) 千港元 (附註6)	總計 (經審核) 千港元
分部資產	171,365	1,085,923	468,480	28,049	1,753,817
對賬：					
可收回稅項					16,568
企業及其他未分配資產					25,063
資產總值					1,795,448
分部負債	33,368	250,386	-	6,187	289,941
對賬：					
應付一間關連公司款項					49,456
計息銀行及其他借貸					802,310
應付稅項					770
遞延稅項負債					96,680
其他未分配負債					2,995
負債總額					1,242,152

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

6. 已終止經營業務

於二零一七年七月十七日，本公司向一名獨立第三方出售其於Pride Review Limited及其附屬公司（「**Pride Review集團**」）（從事提供餐飲服務）之100%股權，現金代價為30,000,000港元。其業績於本未經審核簡明綜合財務報表內呈列為已終止經營業務。

有關Pride Review集團截至出售日期前期間的財務資料載列如下。簡明綜合損益表之比較數字已經重列，猶如已終止經營業務於比較期間開始時已終止經營。

Pride Review集團之期間業績呈列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
收益	7,866	11,736
服務成本	(2,252)	(2,957)
	5,614	8,779
行政開支	(2,939)	(5,819)
已終止經營業務之除稅前溢利	2,675	2,960
所得稅	-	-
已終止經營業務之溢利	2,675	2,960
出售Pride Review集團之虧損(附註23)	(2,286)	-
已終止經營業務期內溢利	389	2,960

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

6. 已終止經營業務（續）

已終止經營業務的現金流量分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
經營現金流量	1,868	1,039
投資現金流量	(838)	(80)
融資現金流量	-	-
現金流量總額	1,030	959

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
銀行及其他貸款之利息	80,361	69,481
一間關連公司貸款之利息	1,240	3,000
承兌票據之利息	-	3,515
減：已撥充資本利息開支	(29,218)	-
	52,383	75,996

未經審核簡明綜合財務報表附註（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	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(經重列)
	千港元	千港元
銀行利息收入	(427)	(78)
向一間關連公司貸款的利息收入	(15,325)	-
已售物業成本	15,484	23,592
折舊	16,127	15,934
按公平值透過損益列賬之股本投資之股息收入	(425)	(340)
出售物業、廠房及設備項目之收益	(1,244)	(3,448)
出售Pride Review集團之虧損	2,286	-
經營租賃下之最低租賃付款	1,184	742
僱員福利開支（包括董事薪酬）：		
工資及薪金	58,267	66,876
退休金計劃供款	1,513	1,818
減：已撥充資本金額	(3,384)	(1,361)
	56,396	67,333
外匯差額淨額	4,130	7,896

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

9. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
即期—中國土地增值稅		
期內支出	597	794
遞延	61	(3,112)
期內稅項開支／（抵免）總額	658	(2,318)

中國土地增值稅

中華人民共和國（「中國」）土地增值稅（「中國土地增值稅」）乃就土地價值增幅（即物業銷售所得款項減所有物業開發開支等可扣除開支）按累進稅率徵收。

10. 股息

董事會議決不就截至二零一七年九月三十日止六個月宣派任何中期股息（截至二零一六年九月三十日止六個月：無）。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

11. 母公司普通股權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按照以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (經重列) (未經審核) 千港元
用於計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利的 本公司擁有人應佔（虧損）／盈利：		
－來自持續經營業務	(59,503)	(215,381)
－來自已終止經營業務	2,675	2,960
	(56,828)	(212,421)

	股份數目	
	截至九月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
股份		
用於計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利 之期內已發行普通股加權平均數	8,818,262,000	3,264,991,000

本集團於截至二零一七年及二零一六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。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

12. 物業、廠房及設備

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團添置成本合共783,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：12,612,000港元）之資產（不包括透過收購資產及負債而添置的項目）。

13. 在建投資物業

二零一七年
九月三十日
(未經審核)
千港元

期初賬面值	–
收購資產及負債（附註22）	1,643,166
添置	27,939
公平值調整收益	17,132
匯兌調整	64,873
期末賬面值	1,753,110

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，於二零一七年九月三十日已抵押作為本集團獲授之銀行貸款之擔保（附註19(c)）。

本集團的在建投資物業於二零一七年九月三十日由獨立合資格估值師羅馬國際評估有限公司估值為人民幣1,489,600,000元（相當於1,753,110,000港元）。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，本公司董事已與估值師就估值假設及結果進行討論。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

14. 商譽

於二零一七年三月三十一日，賬面金額17,336,000港元之商譽分配至餐飲現金產生單位。於二零一七年七月十七日，餐飲業務已終止，而商譽被出售Pride Review集團之代價所抵銷。

15. 貿易應收款項及應收保固金

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	45,009	37,050
應收保固金	27,767	31,266
	72,776	68,316

貿易應收款項主要包括來提供自餐飲服務及地基打樁業務建築合約之應收款項。就提供餐飲服務而言，本集團與其客戶訂立之交易條款主要為30天信貸期。就合約應收款項及應收保固金而言，授予客戶之信貸期一般為一個月（或於相關合約訂明之合約工程付款條款），當對手方不能於合約到期時支付款項時則為逾期。貿易應收款項及應收保固金不計息。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

15. 貿易應收款項及應收保固金（續）

貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30天內	42,406	20,978
31至60天	–	15,876
61至90天	–	196
90天以上	2,603	–
	45,009	37,050
應收保固金	27,767	31,266
	72,776	68,316

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
其他應收款項	58,041	20,209
按金	570	573
預付款項	141,605	25,126
	200,216	45,908
減：預付款項之非流動部分	(118,684)	–
	81,532	45,908

非流動預付款項指在建投資物業的預付建築成本。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

17. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
30天內	27,284	22,809
31至60天	4,370	2,084
61至90天	3,514	4,864
90天以上	2,883	5,380
	38,051	35,137

貿易應付款項為不計息，一般於相關購買發票日期起計30至60天內清償。

18. 其他應付款項及應計費用

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應計費用	15,233	11,605
已收按金	407,326	238,910
預收款項	30,856	2,413
其他應付款項	30,052	378
應付利息	2,890	1,231
	486,357	254,537

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

19. 計息銀行及其他借貸

	二零一七年九月三十日			二零一七年三月三十一日		
	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—無抵押(附註(a))	2.2-2.5	按要求	18,934	2.2-3.0	按要求	29,338
其他貸款—有抵押(附註(b))	13.4	二零一七年	783,001	13.4	二零一七年	772,972
			801,935			802,310
非流動						
銀行貸款—有抵押(附註(c))	4.75	二零二零年	353,070	-	-	-
			1,155,005			802,310

附註：

- 於二零一七年九月三十日，本公司一間附屬公司之兩名董事黃世忠博士（「黃博士」）及林榮森先生（「林先生」）就本集團最多53,725,000港元（二零一七年三月三十一日：53,725,000港元）之銀行貸款提供個人擔保。銀行貸款以港元計值。
- 本集團之其他貸款以本集團兩間附屬公司之抵押股份作擔保。其他貸款以美元（「美元」）計值。
- 本集團之銀行貸款以本集團於二零一七年九月三十日賬面值為人民幣1,489,600,000元（相當於1,753,110,000港元）之在建投資物業以及關連公司（由本公司主要股東裘東方先生（「裘先生」）控制）提供之公司擔保作擔保。銀行貸款以人民幣計值。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

20. 股本

	二零一七年九月三十日		二零一七年三月三十一日	
	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（二零一七年三月三十一日：0.025港元）之普通股 (附註(b))	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（二零一七年三月三十一日：0.025港元）之普通股	9,074,000,000	226,850	6,474,000,000	161,850

本公司已發行股本之變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一六年四月一日	24,900,000,000	24,900	153,962	178,862
股份合併(附註(a))	(23,904,000,000)	-	-	-
供股(附註(c))	5,478,000,000	136,950	766,920	903,870
	6,474,000,000	161,850	920,882	1,082,732
股份發行開支(附註(c))	-	-	(24,889)	(24,889)
於二零一七年三月三十一日(經審核)	6,474,000,000	161,850	895,993	1,057,843
發行新股份(附註(d))	2,600,000,000	65,000	455,000	520,000
於二零一七年九月三十日(未經審核)	9,074,000,000	226,850	1,350,993	1,577,843

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

20. 股本（續）

附註：

- (a) 於二零一六年六月十四日舉行之本公司股東特別大會上，一項普通決議案獲通過，內容有關按每二十五(25)股本公司每股面值0.001港元之已發行及未發行普通股合併為一(1)股本公司每股面值0.025港元之合併股份（「**合併股份**」）之基準進行股份合併（「**股份合併**」）。緊隨股份合併於二零一六年六月十五日生效後，本公司之已發行及繳足普通股本為996,000,000股每股面值0.025港元之股份。
- (b) 於二零一六年六月十四日舉行之本公司股東特別大會上，一項普通決議案獲通過，以於上文(a)所述之股份合併進行後，透過增設8,000,000,000股每股面值0.025港元之普通股，將本公司之法定股本由200,000,000港元增加至400,000,000港元。
- (c) 於二零一六年七月二十日，本公司完成按於記錄日期每持有兩(2)股合併股份供十一(11)股本公司每股面值0.025港元之供股股份（「**供股股份**」）之基準進行之供股（「**供股**」）。本公司按認購價每股供股股份0.165港元發行5,478,000,000股供股股份。供股之所得款項總額為903,870,000港元，其中136,950,000港元已計入股本賬，而766,920,000港元則計入股份溢價賬。有關詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十七日之通函。供股直接產生之開支24,889,000港元已於股份溢價賬扣除。
- (d) 於二零一六年九月三十日，本公司與立耀投資有限公司（「**認購人**」）訂立一份認購協議。根據認購協議，認購人同意認購，而本公司同意配發及發行合共2,600,000,000股本公司普通股（「**認購股份**」），發行價為每股認購股份0.20港元，涉及總額520,000,000港元。因此，於二零一七年四月十九日認購完成時，認購人成為本公司單一最大主要股東，佔本公司經認購事項擴大之已發行股本28.65%。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十六日之通函及日期為二零一七年四月十九日之公告內。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

21. 承擔

(a) 經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室物業及員工宿舍。經磋商後之物業租賃期為兩至三年。

於二零一七年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額之到期情況如下：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	2,199	6,662
第二至第五年（包括首尾兩年）	952	11,287
	3,151	17,949

(b) 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	60	2,240
在建投資物業	201,841	-
發展中物業	42,696	83,156
	244,597	85,396

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

22. 收購資產及負債

於二零一六年九月三十日，本集團與保集國際有限公司（「賣方」）訂立買賣協議，以收購英威房地產有限公司（「英威」）及其附屬公司（統稱「英威集團」）之68%權益，代價為1,100,000,000港元。於收購時，英威集團持有之主要資產包括在建投資物業。董事認為收購英威集團並不構成業務合併，而是收購資產及負債。英威集團於收購日期之可識別資產及負債之賬面值載列如下：

	千港元
已收購淨資產：	
物業、廠房及設備	544
在建投資物業（附註13）	1,643,166
預付款項、按金及其他應收款項	52,875
應收關連公司款項	311,705
現金及銀行結餘	529
貿易應付款項	(1,530)
其他應付款項及應計費用	(50,959)
應付關連公司款項	(338,683)
應付股東款項	(781,383)
已收購可識別淨資產總額	836,264
已轉讓股東貸款	781,383
非控股權益	(517,647)
	1,100,000
支付方式：	
現金	860,000
其他借貸	240,000
	1,100,000

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

22. 收購資產及負債（續）

有關英威集團之現金流量分析如下：

	千港元
現金及銀行結餘	529
已付現金	(860,000)
計入投資活動所用現金流量之 現金及現金等價物流出淨額	(859,471)

23. 出售附屬公司

	千港元
已出售淨資產：	
物業、廠房及設備	1,403
存貨	277
貿易及其他應收款項	8,655
可收回稅項	77
現金及銀行結餘	5,739
貿易及其他應付款項	(431)
應付直接控股公司款項	(10,676)
應付稅項	(770)
	4,274
透過業務合併收購之商譽	17,336
	21,610
應付已轉讓直接控股公司款項	10,676
出售Pride Review集團之虧損（附註6）	(2,286)
	30,000
支付方式：	
現金	30,000

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

23. 出售附屬公司（續）

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	30,000
已出售Pride Review集團現金及銀行結餘	(5,739)
有關出售Pride Review集團之現金及現金等價物流入淨額	24,261

24. 關連方交易

- (a) 於二零一七年四月十九日，本集團完成收購英威集團已發行股本之68%及受讓英威集團結欠賣方股東貸款之68%（為數781,380,000港元），現金代價為1,100,000,000港元。於收購事項完成後，英威集團將成為本公司之非全資附屬公司。有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十五日之通函。
- (b) 於二零一七年四月十九日，本公司已完成按認購價每股認購股份0.20港元向本公司主要股東裘先生最終擁有之認購人配發及發行2,600,000,000股本公司股份，總額為520,000,000港元。有關詳情載於本公司日期為二零一七年一月二十五日之通函。
- (c) 於二零一七年九月二十日，應收一間關連公司—上海申標建築工程有限公司（「申標」）之尚未收回款項297,229,000港元連同應收利息36,714,000港元已獲悉數償還。申標由裘先生之兄長控制。墊付予申標之款項乃按年利率12厘計息，及報告期內之應計利息15,325,000港元於簡明綜合損益表中「其他收入」入賬。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

24. 關連方交易（續）

- (d) 於二零一七年九月三十日，本集團應付Excellent Speed Limited（「**Excellent Speed**」）之未償還結餘為49,456,000港元（二零一七年三月三十一日：49,456,000港元），為無抵押、按年利率5厘計息及須按要求償還。Excellent Speed由黃世忠博士（「**黃博士**」）及林榮森先生（「**林先生**」）分別實益擁有50%之權益。於二零一七年九月三十日，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。

於二零一七年九月三十日之相關應付利息為2,471,000港元（二零一七年三月三十一日：1,231,000港元）並計入本集團其他應付款項及應計費用，而貸款之已付及應付利息開支為1,240,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：3,000,000港元）並計入簡明綜合損益表內財務成本。

- (e) 於二零一七年九月三十日，本集團結欠達臻控股（香港）有限公司（「**達臻**」）之未償還結餘為1,996,000港元（二零一七年三月三十一日：無）。該餘額為無抵押、免息及須按要求償還。達臻由本公司主要股東裘先生實益擁有50%權益。
- (f) 有關就本集團獲授之銀行貸款而向本集團提供之擔保詳情，載於未經審核簡明綜合財務報表附註19(a)及(c)。
- (g) 本集團主要管理人員補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	千港元	千港元
短期僱員福利	4,052	12,785

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

25. 金融工具之公平值

於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，香港上市股本證券投資列入本集團之可供出售投資及按公平值透過損益列賬之股本投資。

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）。於二零一七年九月三十日，於股本證券之72,000港元（二零一七年三月三十一日：875,000港元）可供出售投資及108,831,000港元（二零一七年三月三十一日：121,916,000港元）按公平值透過損益列賬之股本投資分別按照經常性基準按公平值計量。

本集團截至二零一七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，概無在第1層與第2層之間轉換。

26. 或然負債

待決訴訟

於二零一七年九月三十日，有四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之僱員及本集團之僱員有關，彼等聲稱在於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。未經審核簡明綜合財務報表內並無就該等案件作出撥備。

未經審核簡明綜合財務報表附註（續）

27. 報告期後事項

- (a) 於二零一七年十月三十日，本公司之間接全資附屬公司創達（香港）有限公司（「**創達**」）與深圳井岡山縱橫股權投資管理有限公司（「**井岡山**」）訂立股權轉讓協議，據此，創達已有條件同意收購，而井岡山已有條件同意出售上海鈿錫實業有限公司（「**目標公司**」）的全部股權，代價為現金人民幣9,998,000元（相當於約11,776,000港元）。

目標公司參與十三幅位於雲南省騰沖市馬站鄉興龍村總佔地面積約466,893平方米，總建築面積約933,800平方米的住宅及商業用途土地（「**項目土地**」）的開發。於收購事項完成後，創達將擁有目標公司之全部股權並將間接擁有項目土地之全部股權。於本報告日期，收購事項的先決條件尚未達成，因此收購事項尚未完成。

有關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十月三十日之公告。

- (b) 於二零一七年十月二十六日、二零一七年十月二十七日及二零一七年十月三十日，本公司進行了一系列的交易，在市場內出售合共12,708,000股金利豐金融集團有限公司的普通股，出售所得款項總額為71,923,137港元（不包括交易成本）。本集團預計將確認收益21,345,297港元（按於二零一七年九月三十日之賬面值與出售價格（不包括交易成本）之差額為基準計算）。

有關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十月三十日的公告。

管理層討論及分析

董事會向本公司各尊貴股東（「股東」）提呈本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之收益約為152,100,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：180,200,000港元），較上一個報告期減少15.6%。於截至二零一七年九月三十日止六個月，虧損淨額約為56,800,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：虧損淨額約212,400,000港元），而每股基本及攤薄虧損則約為0.6港仙（截至二零一六年九月三十日止六個月：每股基本及攤薄虧損約6.5港仙）。

業務回顧

地基業務

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）為本集團從事地基業務之唯一營運附屬公司。

於截至二零一七年九月三十日止六個月，6個地基項目已經完成，11個項目仍在進行，當中包括8個公營項目及3個私營項目，而本集團取得價值約36,900,000港元之4項新合約。於二零一七年九月三十日，手頭合約總額約為295,400,000港元（二零一六年九月三十日：621,700,000港元），較上一個報告期下跌52.5%，而未履行之合約總額減少57.1%至約93,500,000港元（二零一六年九月三十日：218,000,000港元）。

本集團手頭之主要公營合約包括皇后山公共租住房屋發展項目、廣華醫院重建項目及西北九龍公共租住房屋發展項目。本集團手頭之主要私營合約則包括日出康城第七期、施勳道及啟德第6562號住宅發展項目。

管理層討論及分析（續）

物業發展業務

本集團自二零一五年十一月完成收購Double Earn Holdings Limited起從事物業發展業務。Double Earn Holdings Limited（透過其附屬公司）主要從事開發及經營位於中國湖南省岳陽市南湖西岸之物業項目（「物業項目」），計劃發展為設有會所及停車位之高檔住宅樓宇。

物業項目(i)規劃地盤面積約156,403平方米；(ii)建築面積約115,010平方米；及(iii)分兩期發展，提供113個住宅單位。按照最新發展及銷售計劃，該113個住宅單位已分割為226個較小型之可出售單位（「可出售單位」）。一期開發已於二零一五年九月竣工，而二期工程現正施工，預期將於二零一八年第一季度前後竣工。於截至二零一七年九月三十日止六個月，一期的4個可出售面積約1,837平方米之可出售單位之銷售額已確認為收益。

投資證券

於二零一七年九月三十日，本集團按公平值透過損益列賬之股本投資及可供出售投資分別約為108,800,000港元（二零一七年三月三十一日：121,900,000港元）及72,000港元（二零一七年三月三十一日：875,000港元）。所有該等投資均為於聯交所上市之股本證券。

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團就按公平值透過損益列賬之股本投資於損益錄得出售虧損及未變現公平值收益分別約1,500,000港元及31,200,000港元（二零一六年九月三十日：出售虧損及未變現公平值虧損分別約900,000港元及約93,800,000港元）。本集團亦錄得香港上市證券重估虧損淨額800,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：約600,000港元），於其他全面收益確認為可供出售投資之公平值變動。此外，自香港上市證券投資收取之股息收入約為425,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：約340,000港元），於本期間之損益確認。

管理層討論及分析（續）

截至二零一七年九月三十日止六個月及於二零一七年三月三十一日所持有之重大按公平值透過損益列賬之股本投資如下：

公司名稱	股份代號	主要業務	所持 股份數目	佔股權之 百分比	年內有關 公平值變動之 未實現收益／ (虧損) 千港元	收總成本		佔本集團於 二零一七年 九月三十日之 淨資產之 百分比		年內錄得有關公平值變動之 未實現收益／(虧損)之原因
						千港元	千港元	於二零一七年 九月三十日之 公平值 千港元	於二零一七年 三月三十一日 之公平值 千港元	
1 Teamway International Group Holdings Limited	1239	設計、生產及銷售包裝產品及組構件以及物業投資	230,120,000	2.1%	5,063	34,642	15,878	1.0%	10,816	股價上升
2 金利豐金融集團有限公司	1031	提供證券經紀、包銷及配售、保單金及首次公開發售融資、企業財務顧問服務、期貨經紀及資產管理服務；在澳門提供博彩及酒店服務	17,000,000	0.1%	24,650	59,741	67,660	4.2%	43,010	股價上升
3 華英健康產業集團有限公司	1143	電子製造服務、分銷週轉產品及證券及其他資產投資	105,140,000	2.1%	5,047	98,728	15,961	1.0%	10,955	股價上升
4 其他股份	不適用	不適用	不適用	不適用	(3,549)	65,874	9,312	0.6%	11,950	股價下降
					31,217	258,984	108,831		76,711	

公司名稱	股份代號	主要業務	已出售 股份數目	期內已變現 公平值變動 收益／ (虧損) 千港元		期內產生已變現 公平值變動收益／ (虧損)的原因	
				千港元	千港元	已收股息 千港元	千港元
1 博華太平洋國際控股有限公司	1076	博彩及度假村業務，包括發展及營運北馬里亞納群島自由邦塞班島綜合度假村	298,000,000	(1,723)	-	-	止損
2 其他股份	不適用	不適用	不適用	203	-	-	獲利
				(1,520)	-	-	

管理層討論及分析（續）

提供餐飲服務

於二零一七年五月十八日及二零一七年七月十四日，本公司訂立一份諒解備忘錄及一份買賣協議，據此，本公司有條件同意向一名獨立第三方轉讓其提供餐飲服務業務之全部權益。於二零一七年七月十七日，完成條件已達成且交易已完成。其後，本集團不再於該業務分部擁有任何權益。

於報告期間，提供餐飲服務業務為本集團貢獻收益約7,900,000港元及已終止經營業務溢利約2,700,000港元。

養生度假區發展產業及經營

自於二零一七年四月十九日收購英威集團68%股權，本集團已於中國從事養生度假區發展產業及經營。英威集團透過其於中國之全資附屬公司擁有、管理及經營富椿佘山項目（「**富椿佘山項目**」），其位於中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號。富椿佘山項目包括一幅佔地150,601.6平方米及總建築面積約為73,214.15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，作住宿及餐飲用途，切合上海養生度假區板塊之顧客需要，從該等物業賺取租金收入並從客戶收取服務費。該發展項目包括三期。第一期及第二期之建築工程接近完工，可出租單位現時正進行內部及外部裝修，預計於二零一八年六月落成，而第三期建築預期於二零二零年十二月落成。

管理層討論及分析（續）

財務回顧

收益

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團之收益約為152,100,000港元，較二零一六年同期約180,200,000港元減少約28,100,000港元或15.6%。該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嚴重延誤，導致地基業務公營項目寥寥可數。地基業務收益由截至二零一六年九月三十日止六個月約154,500,000港元下跌至截至二零一七年九月三十日止六個月約132,400,000港元，減少約22,100,000港元或14.3%。物業發展業務之收益由二零一六年同期的約25,700,000港元減少至截至二零一七年九月三十日止六個月的約19,700,000港元。該變動乃由於本集團於回顧期間進行定期銷售計劃調整。

毛損

於截至二零一七年九月三十日止六個月，毛損約為4,300,000港元，較二零一六年同期毛利約4,500,000港元減少約8,800,000港元。於回顧期間，物業發展業務錄得毛利1,800,000港元，而地基業務錄得毛損6,100,000港元。由於地基市場競爭激烈，為維持市場份額，本集團須減少地基項目收費，導致地基業務產生負毛利率。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一六年九月三十日止六個月之約4,000,000港元增至截至二零一七年九月三十日止六個月之約7,600,000港元，主要來自本集團於二零一七年四月新收購的養生度假區發展產業及經營業務，主要為廣告成本以及銷售及市場推廣員工成本。

管理層討論及分析（續）

行政開支

本集團之行政開支由截至二零一六年九月三十日止六個月約52,500,000港元增加至截至二零一七年九月三十日止六個月約58,500,000港元，增加約11.4%。有關增加主要由於於回顧期間確認戰略規劃服務的諮詢費。

財務成本

本集團之財務成本由截至二零一六年九月三十日止六個月約76,000,000港元減少約23,600,000港元至截至二零一七年九月三十日止六個月約52,400,000港元。該減少主要由於為支付收購物業發展業務之代價而發行之承兌票據之利息開支，而於回顧期間內並未錄得相關成本。

虧損淨額

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約56,800,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：虧損淨額約212,400,000港元）。虧損淨額較去年同期收窄73.3%乃主要由於期內(i)香港上市證券投資未變現公平值增加約125,100,000港元；(ii)新收購的養生度假區發展產業及經營業務下確認在建投資物業公平值收益約17,100,000港元及利息收入約15,300,000港元；(iii)財務成本減少約23,600,000港元。

已終止業務

於回顧期間，已終止業務之收益約為7,900,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：約為11,700,000港元）。於二零一七年七月十七日，本集團完成出售Pride Review集團之全部股權，錄得出售虧損約2,300,000港元。其業績於本簡明綜合財務報表作為已終止業務呈列。

管理層討論及分析（續）

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。根據本公司日期為二零一三年九月三十日之招股章程（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節，本集團之所得款項淨額動用如下：

	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) (於二零一七年 九月三十日)	未動用金額 (概約百萬港元) (於二零一七年 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	9.8	5.2
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	94.7	5.2

業務前景

地基業務

由於可獲公營項目有限以及市場競爭激烈，地基行業仍處於低谷。於香港聯交所上市的競爭公司數目上升使彼等有更多上市所得款項擴展彼等業務。因此，本集團需要保持競爭價格策略並降低毛利率。利潤率亦已受到勞工及營運成本增加以及地基市場激烈競爭造成的不利影響。

鑑於上述情況，本集團預料地基業務之業務前景仍將不確定，並可能於不久將來繼續進一步衰退。

管理層討論及分析（續）

物業發展業務

本年度下半年，中國政府預計將繼續實施房地產市場調控措施。預計對投資及投機需求的控制將會加強，而同時三四線城市的去庫存工作將獲得支持。在岳陽市，物業市場在經濟中仍佔據主導地位，並保持穩定、健康的上升趨勢。本集團近期內將保持審慎的態度，改變其營銷及定價策略以把握市場機遇。

投資證券

自投資證券成為本集團的一項主要業務活動以來，本集團一直持續評估其現有投資組合的表現並尋找其他投資機會。儘管上半年香港股票市場整體維持上升趨勢，但是各大央行未來貨幣政策正常化的步伐將在今後產生不確定因素。本集團將依據市場狀況逐步出售現有上市證券並將出售所得款項用作其他未來業務。

養生度假區發展產業及經營

隨著老齡人口的增加、可支配收入的提高、人們對生活品質要求的提升，加上中國國務院近期發佈的「健康中國2030」戰略的推動，社會對醫療支持的需求不斷增長，本集團認為中國養生度假區發展產業及經營業務具有廣闊的增長潛力。本集團通過於二零一七年四月收購英威集團68%股權進入養生度假區發展產業及經營行業。本集團將繼續尋找及評估市場上可能出現的業務機會，以獲得新的收入來源並提升股東價值。

管理層討論及分析（續）

債務及資產抵押

於二零一七年九月三十日，本集團之計息借貸包括以港元計值之關連公司墊付之貸款約49,500,000港元（二零一七年三月三十一日：約49,500,000港元（以港元計值））、以港元及人民幣計值之銀行貸款分別約18,900,000港元及約353,100,000港元（二零一七年三月三十一日：約29,300,000港元（以港元計值））及以美元計值之其他借貸約783,000,000港元（二零一七年三月三十一日：約773,000,000港元（以美元計值））。於二零一七年九月三十日，關連公司貸款之應付利息約2,500,000港元以及銀行已擔保貸款之應付利息約400,000港元計入其他應付款項（二零一七年三月三十一日：關連公司貸款之應付利息約1,200,000港元計入其他應付款項）。

於二零一七年九月三十日，本集團質押其資產淨值約1,187,900,000港元（二零一七年三月三十一日：960,300,000港元）之附屬公司之股權以及賬面值為1,753,100,000港元之在建投資物業，作為本集團借貸額度之擔保，而於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，並無就融資租賃額度抵押其任何廠房及機械。

流動資金及財務資源

於二零一七年九月三十日，本集團之流動資產淨值約為159,300,000港元（二零一七年三月三十一日：577,300,000港元），而現金及銀行存款（受限制現金除外）約為111,000,000港元（二零一七年三月三十一日：410,700,000港元）。

於二零一七年九月三十日，本集團之資產負債比率（定義為計息負債總額除以本集團權益總額）約為74.3%（二零一七年三月三十一日：153.9%）。

流動資產淨值以及資產負債比率大幅下降主要原因是，在收購英威集團68%股權後，現金及現金等價物減少約299,800,000港元及其他應付款項及應計費用以及權益總額分別增加約231,800,000港元及1,067,800,000港元。

管理層討論及分析（續）

資本架構

於二零一七年九月三十日，本公司已發行股份總數為9,074,000,000股，每股面值為0.025港元（二零一七年三月三十一日：6,474,000,000股，每股面值為0.025港元）。本公司資本架構於截至二零一七年九月三十日止六個月之變動如下：

認購股份的配發及發行

於二零一七年九月三十日，本公司與立耀投資有限公司（作為「認購人」）訂立認購協議，據此，認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共2,600,000,000股本公司股份，認購價為每股認購股份0.20港元，涉及總額520,000,000港元。於二零一七年四月十九日，本公司於認購事項完成後發行及配發2,600,000,000股每股面值0.025港元的普通股。自此及直至本報告日期，本公司已發行股份總數增至9,074,000,000股，每股面值0.025港元。

有關認購股份配發及發行的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一六年十月二日、二零一六年十月二十八日、二零一六年十一月三十日、二零一六年十二月三十日、二零一七年二月十四日、二零一七年四月十八日及二零一七年四月十九日之公告及本公司日期為二零一七年一月二十六日之通函。

外匯風險

由於本集團主要於香港及中國營運，其大部分經營交易、收益、開支、貨幣資產及負債均以港元及人民幣計值，故董事認為本集團之外匯風險屬輕微，而本集團將有足夠資源應付其外匯需要（如有）。因此，本集團並無使用任何衍生工具對沖其外匯風險。

重大投資、重大收購及出售附屬公司

收購資產及負債

有關收購資產及負債的詳情載於第33頁的中期簡明綜合財務報表附註22。

管理層討論及分析（續）

建議收購目標公司的全部股權

有關建議收購事項的詳情載於第38頁的中期簡明綜合財務報表附註27(a)。

出售附屬公司

有關出售附屬公司的詳情載於第34頁的中期簡明綜合財務報表附註23。

出售按公平值透過損益列賬的股本投資

有關出售股本投資的詳情載於第38頁的中期簡明綜合財務報表附註27(b)。

除上文所述及本報告其他部分披露者外，於截至二零一七年九月三十日止六個月並無應告知股東的有關附屬公司及聯營公司的重大投資、收購或出售事項。有關本集團於回顧期間的重大投資的表現及前景的討論載於上文「投資證券」一節。

資本承擔

除第32頁的未經審核簡明綜合財務報表附註21(b)所披露者外，於二零一七年九月三十日及二零一七年三月三十一日，本集團並無其他資本承擔。

或然負債

本集團的或然負債較本公司二零一七年年報報告並無重大變動。有關或然負債之詳情，請參閱第37頁的中期簡明綜合財務報表附註26。

管理層討論及分析（續）

董事資料變動

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51B條，於二零一七年年報報告日期後，本公司董事資料的變動載列如下：

董事	變動詳情
劉美盈女士	辭任獨立非執行董事且不再擔任審核委員會、本公司提名委員會（「 提名委員會 」）及薪酬委員會（「 薪酬委員會 」）成員，自二零一七年七月十七日起生效
林智偉先生	辭任獨立非執行董事且不再擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，自二零一七年八月十四日起生效
達振標先生	辭任獨立非執行董事且不再擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一七年八月十四日起生效
戴東行先生	獲委任為執行董事、董事會主席（「 主席 」）及提名委員會主席以及上市規則第3.05條所指的授權代表之一，自二零一七年八月十四日起生效
張生海先生	獲委任為執行董事，自二零一七年八月十四日起生效
許良偉先生	獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會主席及審核委員會成員，自二零一七年八月十四日起生效

管理層討論及分析（續）

董事

變動詳情

王喆先生	獲委任為獨立非執行董事及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，自二零一七年八月十四日起生效
華山先生	獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一七年八月十四日起生效
莫偉賢先生	不再擔任主席，自二零一七年八月十四日起生效
柴志敏先生	辭任獨立非執行董事且不再擔任審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一七年九月二十七日起生效
黃潤權博士	從遠東控股國際有限公司（股份代號：36）的獨立非執行董事調任為執行董事及董事會主席，自二零一七年七月十八日起生效
	獲委任為德普科技發展有限公司（股份代號：3823）獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員，自二零一七年九月二十七日起生效
陳志強先生	獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，自二零一七年十一月十五日起生效

管理層討論及分析（續）

其他重大變動

除以下各項外，自本公司二零一七年度報告刊發後並無出現任何其他事宜的重大變動：

1. 本公司的名稱、股份簡稱、標誌及網站變更，相關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年八月十四日及二零一七年九月二十八日之公告及日期為二零一七年八月二十一日之通函。
2. 本公司香港主要營業地點變更，相關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年八月二十一日之公告。

報告期後事項

有關報告期後重大事項的詳情載於第38頁的中期簡明綜合財務報表附註27。

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團共有329名僱員（二零一七年三月三十一日：314名僱員）。截至二零一七年九月三十日止六個月之僱員成本總額約為59,800,000港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：68,700,000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

董事會並不建議就截至二零一七年九月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一六年九月三十日止六個月：無）。

權益披露

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

於二零一七年九月三十日，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。

權益披露（續）

主要股東於本公司股份及相關股份之權益

於二零一七年九月三十日，據董事所知，以下人士（本公司之董事及最高行政人員除外）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，並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
立耀投資有限公司(附註1)	實益擁有人(附註2)	好倉	2,600,000,000	28.65%
裘東方	受控制法團權益(附註2)	好倉	2,600,000,000	28.65%

附註：

- (1) 於二零一六年九月三十日，本公司與立耀投資有限公司（作為認購人）訂立認購協議，據此，立耀投資有限公司有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共2,600,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.20港元。
- (2) 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。

除上文所披露者外，於二零一七年九月三十日，本公司並無獲知會有任何其他人士（本公司之董事及最高行政人員除外）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。

購股權計劃

本公司根據於二零一三年九月二十二日通過之決議案採納購股權計劃（「該計劃」），旨在吸納及挽留最稱職人員及向該計劃之合資格參與者提供額外獎勵。

根據該計劃，董事可全權酌情按該計劃之條款，向本集團任何僱員（全職或兼職）、董事、諮詢人或顧問，或任何主要股東，或本集團任何分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商授出認購本公司股份之購股權。任何參與者獲授購股權的資格將由董事不時據其認為參與者對本集團發展及增長之貢獻而釐定。

在本公司於二零一七年九月二十九日舉行之股東週年大會上，根據該計劃授出購股權以認購本公司股份之現有計劃授權限額已更新及重續，惟因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權而可予發行之本公司股份總數，不得超出批准經更新上限當日本公司已發行股份之10%，即907,400,000股本公司股份。待股東批准後，因行使根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之所有發行在外購股權而可予發行之本公司股份總數，不得超出本公司不時已發行股份之30%。倘根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權會導致超出該上限，則不得授出購股權。

截至授出日期止任何12個月期間內，因行使根據該計劃授予各名參與者之購股權（包括已行使及尚未行使購股權）而已發行及將予發行之股份總數，不得超出本公司當時已發行股本之1%。倘向該計劃參與者進一步授出購股權會導致截至該進一步授出日期（包括該日）止12個月期間內，因行使已授予及將授予該名參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）而已發行及將予發行之股份，合共相當於已發行股份1%以上，則有關進一步授出必須經股東於股東大會上另行批准，而該名參與者及其聯繫人必須放棄投票。

購股權計劃（續）

向董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，均須經獨立非執行董事（不包括身為承授人之獨立非執行董事）批准。倘向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出任何購股權，會導致在截至授出日期（包括該日）止任何12個月期間內，因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已向上述人士授出之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）而已發行及將予發行之股份總數，合共超出本公司已發行股份之0.1%，且總值超過5,000,000港元，則須事先經股東批准。

授出購股權之要約可於由要約日期起計七日內以書面接納。承授人可於董事可能釐定之期間，隨時根據該計劃之條款行使購股權，惟不得超過由授出日期起計10年，並受有關提前終止條文所規限。接納獲授之購股權時，承授人須於要約可能列明之時間內（不得遲於由要約日期起計七日）向本公司支付1港元名義代價。

認購價由董事全權釐定並通知參與者，認購價最少須為下列各項中之最高者：(i)聯交所每日報價表所報本公司股份於授出購股權日期之收市價；(ii)聯交所每日報價表所報本公司股份於緊接授出購股權日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)授出購股權日期之本公司股份面值。

該計劃由二零一三年九月二十二日起計十年期間內有效及生效，並受該計劃所載之提前終止條文所規限。

自採納該計劃以來概無授出任何購股權，而於二零一七年九月三十日概無尚未行使購股權。

企業管治及其他資料

企業管治

企業管治守則

於截至二零一七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。

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，彼等於截至二零一七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。

企業管治及其他資料 (續)

購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至二零一七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。

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為華山先生（委員會主席）、王喆先生、許良偉先生及陳志強先生。

審核委員會已審閱本集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合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，並已作出充份披露。

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，二零一七年十一月三十日

本報告之中英文本如有任何歧義，概以英文版本為準。