

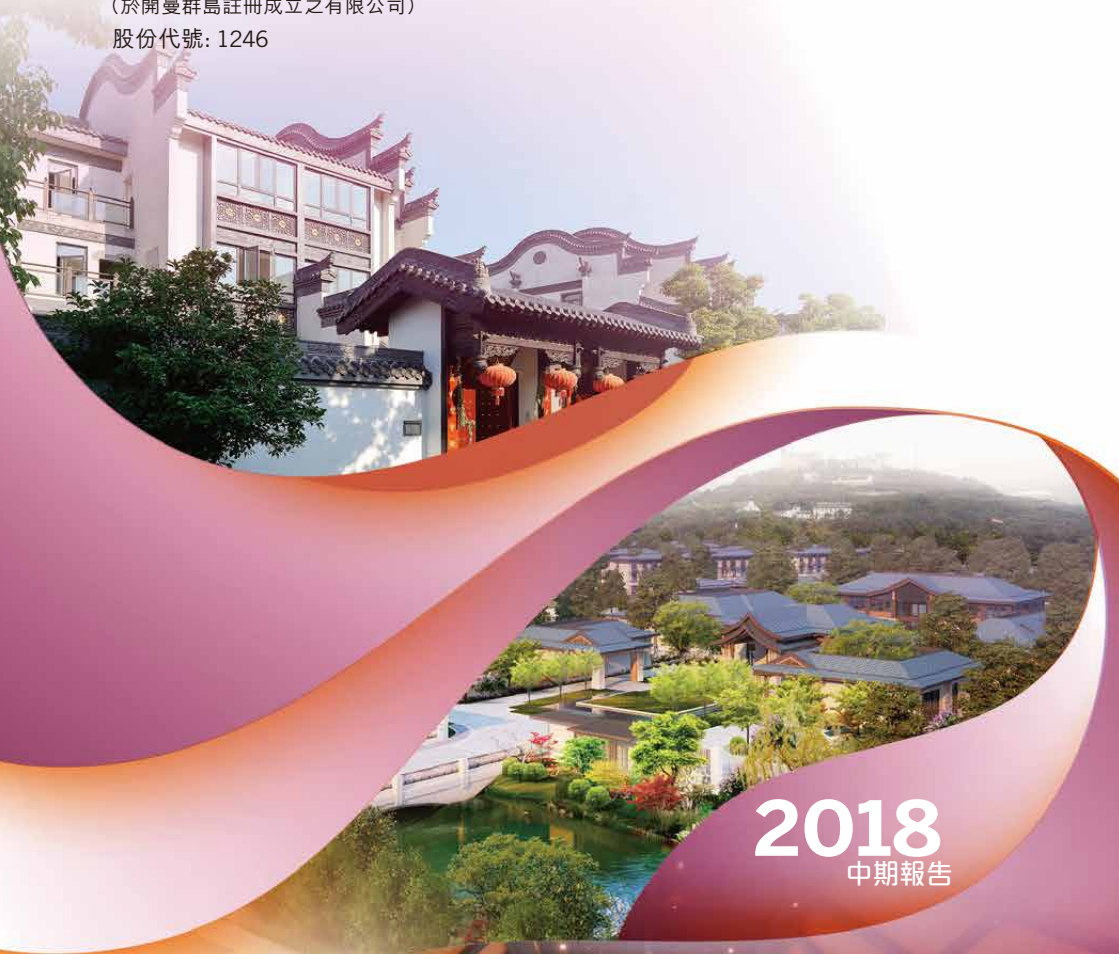


保集健康控股有限公司

BOILL HEALTHCARE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 1246



2018
中期報告



目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
未經審核簡明綜合中期財務報表附註	11
管理層討論及分析	48
其他資料	60

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
王喆先生
許良偉先生

審核委員會

陳志強先生 (於二零一八年十月四日
獲委任為主席)
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

莊旭輝先生
(於二零一八年十一月三十日獲委任)
袁旸佑先生
(於二零一八年十月五日辭任)

授權代表

戴東行先生
莊旭輝先生
(於二零一八年十一月三十日獲委任)
袁旸佑先生
(於二零一八年十月五日辭任)

註冊辦事處

Estera Trust (Cayman) Limited
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)有限公司
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>

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
收益	5	137,524	152,102
銷售成本		(125,634)	(156,436)
毛利／(損)		11,890	(4,334)
其他收入及收益		8,804	19,455
在建投資物業公平值收益		598	17,132
按公平值透過損益列賬的股本投資公平值 (虧損)／收益		(10,928)	31,217
銷售及分銷開支		(6,595)	(7,613)
行政開支		(49,099)	(58,513)
出售按公平值透過損益列賬的 股本投資虧損		—	(1,520)
分佔一間聯營公司之溢利及虧損		(3,762)	—
財務成本	7	(40,509)	(52,383)
持續經營業務除稅前虧損	8	(89,601)	(56,559)
所得稅開支	9	(73)	(658)
來自持續經營業務之期內虧損		(89,674)	(57,217)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內溢利	6	—	389
期內虧損		(89,674)	(56,828)

簡明綜合損益表（續）

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(79,132)	(56,350)
非控股權益		(10,542)	(478)
		(89,674)	(56,828)
母公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利	11		
基本及攤薄：			
來自持續經營業務		(0.87)港仙	(0.67)港仙
來自已終止經營業務		–	0.03港仙
期內虧損		(0.87)港仙	(0.64)港仙

簡明綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(89,674)	(56,828)
其他全面(虧損)/收益		
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	-	(804)
不會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	(121,609)	87,816
期內其他全面(虧損)/收益(除稅後)	(121,609)	87,012
期內全面(虧損)/收益總額	(211,283)	30,184
以下人士應佔期內全面(虧損)/收益總額：		
母公司擁有人	(167,025)	8,961
非控股權益	(44,258)	21,223
	(211,283)	30,184

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		383,559	389,808
在建投資物業	12	1,443,228	1,559,467
於一間聯營公司之權益		35,620	43,094
可供出售投資		-	192
按公平值透過損益列賬之股本投資		200	-
預付款項及按金	14	109,978	120,788
非流動資產總值		1,972,585	2,113,349
流動資產			
已落成之持作銷售物業		350,735	438,928
發展中物業		48,552	45,158
合約資產		8,464	-
貿易應收款項及應收保固金	13	6,014	42,409
預付款項、按金及其他應收款項	14	114,859	36,175
按公平值透過損益列賬之股本投資		4,010	14,947
可收回稅項		28,450	36,659
受限制現金		19,788	101,111
現金及現金等價物		299,420	210,385
流動資產總值		880,292	925,772
流動負債			
貿易應付款項	15	9,132	21,893
合約負債		168,643	-
其他應付款項及應計費用	16	87,066	184,266
應付關連公司款項	22(a)至(e)	95,072	68,216
計息銀行及其他借貸	17	939,877	874,520
應付稅項		419	848
流動負債總額		1,300,209	1,149,743

簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	於二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債淨額		(419,917)	(223,971)
資產總值減流動負債		1,552,668	1,889,378
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	17	170,460	280,800
長期服務付款撥備		647	841
遞延稅項負債		39,930	48,943
非流動負債總額		211,037	330,584
資產淨值		1,341,631	1,558,794
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	226,850	226,850
儲備		554,943	721,968
		781,793	948,818
非控股權益		559,838	609,976
權益總額		1,341,631	1,558,794

簡明綜合權益變動表

	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)
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	66,115	-	-	66,115	21,701	87,816
期內全面虧損總額	-	-	-	(804)	66,115	-	(56,350)	8,961	21,223	30,184
發行新股份(附註18)	65,000	455,000	-	-	-	-	-	520,000	-	520,000
收購資產及負債(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	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
於二零一八年四月一日	226,850	1,350,993	10,000	-	94,611	26,517	(760,153)	948,818	609,976	1,558,794
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(79,132)	(79,132)	(10,542)	(89,674)
期內其他全面(虧損)/收益：										
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	-	-	-	-	(87,893)	-	-	(87,893)	(33,716)	(121,609)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(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	-	6,718	26,517	(839,285)	781,793	559,838	1,341,631

簡明綜合現金流量表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金流量			
經營產生之現金		154,691	71,104
已收利息		–	427
已付海外稅項		(5,621)	(12,717)
經營活動產生現金流量淨額		149,070	58,814
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		6	425
出售附屬公司	21	–	24,261
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		3,031	1,314
購買物業、廠房及設備項目		(4,027)	(783)
購買在建投資物業		(22,616)	(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	20	–	(859,471)
投資活動所用現金流量淨額		(23,606)	(600,011)

簡明綜合現金流量表（續）

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (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	18	–	520,000
銀行及其他貸款之已付利息		(43,682)	(49,493)
新造銀行及其他貸款		–	353,070
償還銀行及其他貸款		(10,805)	(250,403)
關連公司墊款／(向關連公司還款)		34,634	(336,687)
已付非控股權益股息		(5,880)	–
融資活動(所用)／產生現金流量淨額		(25,733)	236,487
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
期初之現金及現金等價物		210,385	410,740
外幣匯率變動影響淨額		(10,696)	4,941
期末之現金及現金等價物		299,420	110,971

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

2. 呈列基準

儘管於二零一八年九月三十日，本集團有流動負債淨額419,917,000港元及資本及其他承擔140,668,000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，本集團已取得關連人士之貸款信貸融資1,300,000,000港元，就貸款信貸融資提取日期起至少十二個月期間為本集團之營運資金需求提供資金；及
- (ii) 本集團物業發展分部之已收預售所得款項以及養生度假區發展產業及經營分部之已收租金收入。

因此，未經審核簡明綜合中期財務報表已按照持續經營基準編製。

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由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，應與本集團截至二零一八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所載列的應用新訂及經修訂香港財務報告準則外）一併閱覽。

本截至二零一八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價例編製，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

本集團已就本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號（修訂）	股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂）	採用香港財務報告準則第4號 保險合約時一併應用香港財務報告 準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號（修訂）	釐清香港財務報告準則第15號 客戶合約收入
香港會計準則第40號（修訂）	投資物業轉讓
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外匯交易及墊付代價
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則 第28號（修訂）

除下文所釋有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，董事預期採納上述經修訂準則將不會對該等未經審核簡明綜合中期財務報表造成重大影響。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

該等變動之性質及影響披露如下：

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債分類及計量、一般對沖會計及金融資產預期信貸虧損。本集團已選擇應用香港財務報告準則第9號第7.2.15段有關分類、計量及減值轉移的有限豁免，因此，於首次應用年度並無重列比較期間。由於比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，若干比較資料未必具可比性。

於二零一八年四月一日，若干應收貿易賬款及合約資產於首次應用日期確定為低信貸風險，因為交易對手有良好的還款記錄。本公司董事亦使用毋須付出不必要成本及努力而可獲取之合理且有根據的資料審閱及評估本集團餘下應收貿易賬款及合約資產，以及其他財務資產之減值。因此，於採用預期信貸風險模式時，概無就過渡香港財務報告準則第9號而增加金融資產虧損撥備。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動（續）

(i) 分類及計量

來自客戶合約產生之貿易應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。

所有符合香港財務報告準則第9號範疇內已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產之業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的債務工具其後按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產為目的而持有金融資產之業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動（續）

(i) 分類及計量（續）

此外，為消除或大幅減少會計錯配，本集團可作不可撤回的指定將符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收益為標準的債務投資按公平值計入損益計量。

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「按公平值透過損益列賬的股本投資公平值（虧損）／收益」項目內。

本公司董事已根據當日的事實及情況審閱及評估本集團於二零一八年四月一日的金融資產。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動（續）

(ii) 預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下的減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值的金融資產（包括貿易應收款項及應收保固金、按金及其他應收賬款、合約資產、受限制現金以及現金及現金等價物）的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。

存續期預期信貸虧損指於相關工具預期存續期內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估所作出調整。

本集團一直就並無重大融資成份的應收貿易賬款及合約資產確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損對於結餘重大之應收賬款進行個別評估及／或使用具有適當分組的提列矩陣而進行集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。是否應確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動（續）

(ii) 預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下的減值（續）

於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

本集團認為，當約定付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

本集團認為，倘工具逾期超過90天時則發生違約。然而，在若干情況下，當內部及外部資料顯示本集團不可能在本集團採取任何信貸措施前悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該工具將會違約。

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損（即違約時虧損大小）及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(a) 應用香港財務報告準則第9號及相關修訂本的影響及會計政策變動（續）

(ii) 預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式下的減值（續）

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額（按初始確認時釐定之實際利率貼現）。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

本集團通過調整賬面值於損益中確認所有金融工具之減值收益或虧損，惟相應調整於虧損撥備賬中確認之應收貿易賬款、其他應收賬款及合約資產除外。

首次應用香港財務報告準則第9號導致的影響

本集團上市股本證券先前分類為按公平值列賬的可供出售投資，並根據香港會計準則第39號按公平值計入其他全面收益計量。根據香港財務報告準則第9號，先前分類為可供出售投資的上市股本證券192,000港元於二零一八年四月一日重新分類至按公平值透過損益列賬之股本投資。根據香港財務報告準則第9號，本集團按公平值透過損益計量該等投資。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(b) 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號「建築合約」、香港會計準則第18號「收益」及相關詮釋，且其應用於客戶合約產生之所有收入，除非該等合約屬於其他準則範圍。本集團已選擇採用修改追溯法採納香港財務報告準則第15號，並僅適用於首次應用日期尚未完成的合約。有關會計政策變動的任何差異於首次應用日期（二零一八年四月一日）反映。因此，比較資料乃根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋的規定呈列。應用本準則對本期或過往會計期間確認收入的時間及金額概無重大影響。

香港財務報告準則第15號建立新的五個步驟模式，其適用於來自客戶合約之收入。根據香港財務報告準則第15號，本集團當（或於）履約責任獲達成時（即當有關特定履約責任的商品或服務「控制權」轉撥至客戶時）確認收入。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(b) 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動（續）

視乎合約條款及適用於該合約的法律規定，資產控制權可隨著時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產控制權將隨著時間轉移：

- 提供客戶同時收到且消耗的所有利益；
- 本集團履約時產生並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有產生對本集團而言有替代用途之資產，而本集團可強制執行權利收回至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權隨著時間轉移，收入確認將按整個合約期間已完成履約責任的進度進行。否則，收入於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供一個更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、有關履約責任的資料、各期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及關鍵判斷及估計。

合約資產指本集團就其轉讓予客戶的商品或服務收取代價的權利（尚未成為無條件）。相反，應收賬款指本集團收取代價的無條件權利。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(b) 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動（續）

合約負債指本集團因已自客戶收取代價，而須轉讓商品及服務予客戶之義務。

完全達成履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的商品或服務價值與該合約項下承諾的餘下商品或服務相比較確認收入，此為本集團轉移商品或服務控制權的履約情況的最佳描述。

本集團收入指於期內地基業務產生的合約收入及物業銷售收入。

本集團應用香港財務報告準則第15號對物業銷售收入所造成的影響概述如下：

在以前年度，出售竣工物業於物業擁有權之重大風險及回報轉讓予買方時確認（前提是本集團對該等物業並無保留一般與擁有權有關之管理權或實際控制權），即相關物業建設已竣工及物業已根據銷售協議交付予買方，且可合理確定相關應收款項之可收回性時確認。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

4. 會計政策（續）

(b) 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動（續）

於採納香港財務報告準則第15號後，出售竣工物業之收入將於物業之控制權轉移予買方時確認。須進行判斷以評估控制權是否隨時間或於某個時間點轉移。就本集團由於合約限制而無其他用途且本集團有可強制執行權利獲得客戶就迄今已完成履約之付款之物業而言，本集團將應用輸入法衡量進度，隨時間達成履約責任而確認收入。

本集團已評估，本集團所使用之銷售協議大致上屬標準協議，而就使用標準買賣協議進行之竣工前銷售而言，本集團根據香港財務報告準則第15號並無可強制執行權利獲得迄今已完成履約之付款，故並不符合隨時間確認收入之標準。本集團於其向買方交付物業之時方會確認銷售竣工物業。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

4. 會計政策(續)

(b) 應用香港財務報告準則第15號的影響及會計政策變動(續)

於二零一八年四月一日簡明綜合財務狀況表中確認的金額作出以下調整。

		先前於 二零一八年 三月三十一日 呈列的眼面值 千港元	重新分類 千港元	於二零一八年 四月一日 根據香港 財務報告準則 第15號計量的 眼面值 千港元
流動資產				
合約資產	(a)	-	17,697	17,697
應收保固金	(a)	17,697	(17,697)	-
流動負債				
合約負債	(b)	-	102,858	102,858
其他應付款項及應計費用	(b)	184,266	(102,858)	81,408

附註：

- (a) 就先前根據香港會計準則第11號入賬的建築合約而言，本集團估計直至首次應用香港財務報告準則第15號日期已履行的履約責任。應收保固金17,697,000港元已重新分類為合約資產。
- (b) 於二零一八年四月一日，之前計入其他應付款項及應計費用的預收客戶款項102,858,000港元重新分類為合約負債。

除上文所述者外，應用香港財務報告準則的其他修訂本與詮釋對本中期期間於未經審核簡明綜合中期財務報表所載列的金額及披露的資料概無重大影響。本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則修訂本與詮釋。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

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、分佔一間聯營公司之溢利及虧損、財務成本以及總辦事處及企業收入及開支。

分部資產不包括於聯營公司之權益、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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

5. 分部資料（續）

截至二零一八年九月三十日止六個月

	持續經營業務				總計 千港元 (未經審核)
	地基打樁 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	證券投資 千港元 (未經審核)	養生度假區 發展及經營 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溢利及虧損					(3,762)
財務成本					(40,509)
除稅前虧損					(89,601)
<i>其他分部資料：</i>					
來自按公平值透過損益列賬之 股本投資之股息收入	-	-	6	-	6
折舊	(8,075)	(159)	-	(121)	(8,355)
按公平值透過損益列賬之股本投資之 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)

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				已終止 經營業務	
	地基打樁 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	證券投資 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)	餐飲 千港元 (未經審核) (附註6)
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	-
企業及其他未分配收入及開支淨額					(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)	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	1,244	-	-	-	1,244	-

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

5. 分部資料（續）

於二零一八年九月三十日

	地基打樁 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	證券投資 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	67,625	755,126	4,616	1,927,862	2,755,229
<i>對賬：</i>					
於一間聯營公司之權益					35,620
可收回稅項					28,450
企業及其他未分配資產					33,578
資產總值					2,852,877
分部負債	9,552	158,834	-	95,476	263,862
<i>對賬：</i>					
應付關連公司款項					95,072
計息銀行及其他借貸					1,110,337
應付稅項					419
遞延稅項負債					39,930
企業及其他未分配負債					1,626
負債總額					1,511,246

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

5. 分部資料（續）

於二零一八年三月三十一日

	地基打樁 千港元 (經審核)	物業發展 千港元 (經審核)	證券投資 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	113,289	736,079	952	2,051,981	2,902,301
<i>對賬：</i>					
於一間聯營公司之權益					43,094
可收回稅項					36,659
企業及其他未分配資產					57,067
資產總值					3,039,121
分部負債	17,629	88,687	-	98,328	204,644
<i>對賬：</i>					
應付關連公司款項					68,216
計息銀行及其他借貸					1,155,320
應付稅項					848
遞延稅項負債					48,943
企業及其他未分配負債					2,356
負債總額					1,480,327

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（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中期財務報表內呈列為已終止經營業務。

有關Pride Review集團於截至二零一七年九月三十日止六個月至出售日期的財務報表載列如下：

	截至 二零一七年 九月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收益	7,866
服務成本	(2,252)
毛利	5,614
行政開支	(2,939)
已終止經營業務之除稅前溢利	2,675
所得稅	-
已終止經營業務之溢利	2,675
出售Pride Review集團之虧損(附註21)	(2,286)
已終止經營業務期內溢利	389

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

7. 財務成本

來自持續經營業務之財務成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他貸款之利息	47,890	80,361
一間關連公司貸款之利息	1,220	1,240
減：已撥充資本利息開支	(8,601)	(29,218)
	40,509	52,383

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

8. 除稅前虧損

本集團持續經營業務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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
利息收入	(3,445)	(427)
已售物業成本	88,193	15,484
折舊	8,370	16,127
按公平值透過損益列賬之		
股本投資之股息收入	(6)	(425)
外匯差額淨額	8,349	4,130
出售物業、廠房及設備項目之收益	(1,252)	(1,244)
向一間關連公司放貸的利息收入	–	(15,325)
出售Pride Review集團之虧損	–	2,286
經營租賃下之最低租賃付款	2,050	1,184
僱員福利開支（包括董事薪酬）：		
工資及薪金	31,298	58,267
退休金計劃供款	2,064	1,513
減：已撥充資本金額	(1,095)	(3,384)
	32,267	56,396

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

9. 所得稅開支

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。

中國業務之中國企業所得稅乃根據有關現行法例、詮釋及常規按適用稅率計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
於期內扣除：		
即期－中國	6,965	—
即期－中國土地增值稅	2,121	597
遞延	(9,013)	61
期內稅項開支總額	73	658

10. 股息

董事會議決不就截至二零一八年九月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零一七年：無）。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

11. 母公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利

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	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
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）／溢利：		
—來自持續經營業務	(79,132)	(59,025)
—來自已終止經營業務	—	2,675
	(79,132)	(56,350)

	股份數目	
	截至九月三十日止六個月 二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (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	9,074,000,000	8,818,262,000

本集團於截至二零一八年及二零一七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

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)
期初賬面值	1,559,467
添置	22,616
公平值調整收益	598
匯兌調整	(139,453)
期末賬面值	1,443,228

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，於二零一八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17(b)）。

本集團的在建投資物業於二零一八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重估為人民幣1,270,000,000元（相當於1,443,228,000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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

13. 貿易應收款項及應收保固金

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	6,014	24,712
應收保固金(附註)	-	17,697
	6,014	42,409

附註：於採用香港財務報告準則第15號後，應收保固金計入合約資產。

貿易應收款項主要包括來自地基打樁業務建築合約之應收款項。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介乎30至60天（或相關合約所訂明之日期），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。

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：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	4,268	10,767
31至60天	1,723	13,217
61至90天	-	-
90天以上	23	728
	6,014	24,712

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

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
按金	6,500	1,252
預付款項	113,052	124,486
其他應收款項 (附註a)	105,285	31,225
	224,837	156,963
減：預付款項之非流動部分及預期於超過 十二個月後收回且分類為 非流動資產之按金 (附註b)	(109,978)	(120,788)
	114,859	36,175

- (a) 其他應收款項103,141,000港元（於二零一八年三月三十一日：27,572,000港元）包括(i)授予一名獨立第三方的應收貸款28,934,000港元（於二零一八年三月三十一日：27,572,000港元）（按年利率10厘計息且須於提取日期起計12個月內償還）；及(ii)授予獨立第三方的應收貸款74,207,000港元（於二零一八年三月三十一日：零）（按年利率4.35厘計息且須於提取日期起計6個月內償還）。本集團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。
- (b) 預付款項之非流動部分為109,326,000港元（於二零一八年三月三十一日：120,520,000港元）指本集團向中國在建養生度假區發展之主要建築商支付之預付建築成本。物業建成後將用於租賃用途，因此其分類為非流動資產。

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：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	6,098	10,166
31至60天	376	3,193
61至90天	13	23
90天以上	2,645	8,511
	9,132	21,893

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。

16. 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	10,023	12,133
已收按金及預收款項	27,896	134,827
其他應付款項	49,147	37,306
	87,066	184,266

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

	二零一八年九月三十日			二零一八年三月三十一日		
	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)	-	-	-	2.38-2.50	按要求	10,805
		二零一九年			二零一八年	
銀行貸款—有抵押 (附註b)	4.75	四月	154,936	4.75	十月	76,714
		二零一八年			二零一八年	
其他貸款—有抵押 (附註c)	10.00	十月	784,941	10.00	十月	787,001
			939,877			874,520
非流動						
銀行貸款—有抵押 (附註b)	4.75	二零一九年至 二零二零年	170,460	4.75	二零一九年至 二零二零年	280,800
			1,110,337			1,155,320

附註：

- (a) 於二零一八年三月三十一日，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69,800,000港元之銀行貸款提供個人擔保。銀行貸款以港元計值，並於期內已償清。
- (b) 本集團之銀行貸款以本集團於二零一八年九月三十日賬面值為人民幣1,270,000,000元（相當於1,443,228,000港元）之在建投資物業：關連公司（由本公司一名主要股東之實益擁有人裘東方先生（「裘先生」）控制）擁有之土地、裘先生及其配偶黃簡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擔保。銀行貸款以人民幣計值。
- (c) 本集團之其他貸款以本集團一間聯營公司及若干附屬公司持有之抵押股份作擔保。其他貸款以美元（「美元」）計值。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

18. 股本

	二零一八年九月三十日		二零一八年三月三十一日	
	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（二零一八年三月三十一日：0.025港元）之普通股	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（二零一八年三月三十一日：0.025港元）之普通股	9,074,000,000	226,850	9,074,000,000	226,850

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
於二零一七年四月一日	6,474,000,000	161,850	895,993	1,057,843
發行新股份（附註）	2,600,000,000	65,000	455,000	520,000
於二零一八年三月三十一日（經審核）	9,074,000,000	226,850	1,350,993	1,577,843
於二零一八年九月三十日（未經審核）	9,074,000,000	226,850	1,350,993	1,577,843

附註：

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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

19. 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。

於二零一八年九月三十日，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：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	2,267	3,278
第二至第五年（包括首尾兩年）	372	1,557
	2,639	4,835

(b) 資本及其他承擔

本集團於報告期末有以下資本及其他承擔：

	二零一八年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資本承擔：		
已訂約但未撥備：		
在建投資物業	140,295	334,034
其他承擔：		
發展中物業	373	1,076
	140,668	335,110

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

20. 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。收購事項已於二零一七年四月十九日完成。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	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

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

20. 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)

21. 出售附屬公司

於二零一七年七月十七日，本公司向一名獨立第三方出售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。Pride Review集團之業績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中期財務報表中列為已終止經營業務。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

21. 出售附屬公司（續）

Pride Review集團之出售虧損呈列如下：

	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

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
出售Pride Review集團之現金及銀行結餘	(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

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

22. 關連方交易

- (a) 於二零一八年九月三十日，本集團應付Excellent Speed Limited（「**Excellent Speed**」）之未償還結餘為47,725,000港元（於二零一八年三月三十一日：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由黃博士及林先生分別實益擁有50%之權益。於二零一八年九月三十日，黃博士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。

於二零一八年九月三十日之相關應付利息為184,000港元（於二零一八年三月三十一日：3,704,000港元）並計入本集團其他應付款項及應計費用，而已付及應付利息開支為1,220,000港元（二零一七年：1,240,000港元）並計入簡明綜合損益表內財務成本。

- (b) 於二零一八年九月三十日，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（於二零一八年三月三十一日：1,996,000港元）。該餘額為無抵押、免息及須按要求償還。達臻由裘先生實益擁有50%權益。
- (c) 於二零一八年九月三十日，本集團結欠保集控股集團有限公司（由裘先生控制）之未償還結餘44,116,000港元（於二零一八年三月三十一日：12,292,000港元）。該餘額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 於二零一八年九月三十日，本集團結欠上海錦臻盛國際貿易有限公司（由裘先生控制）之未償還結餘392,000港元（於二零一八年三月三十一日：431,000港元）。該餘額為無抵押、免息及須按要求償還。
- (e) 於二零一八年九月三十日，本集團結欠上海保集置業有限公司（由裘先生控制）之未償還結餘307,000港元（於二零一八年三月三十一日：337,000港元）。該餘額為無抵押、免息及須按要求償還。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

22. 關連方交易（續）

(f) 本集團主要管理人員補償

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
短期僱員福利	4,054	4,052

23. 金融工具之公平值

於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，香港上市股本證券投資分別列入本集團之按公平值透過損益列賬之股本投資及可供出售投資。

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）。於二零一八年九月三十日，並無可供出售投資（於二零一八年三月三十一日：192,000港元），而4,210,000港元（於二零一八年三月三十一日：14,947,000港元）按公平值透過損益列賬之股本投資按照經常性基準按公平值計量。

本集團截至二零一八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，概無在第1層與第2層之間轉換。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註（續）

24. 或然負債

於二零一八年九月三十日，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。

25. 報告期後事項

於截至二零一八年九月三十日止之報告期後，概無影響本集團且須予披露之重大事項。

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二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之收益約為137,500,000港元（二零一七年：約152,100,000港元），較上一個報告期減少9.6%。於截至二零一八年九月三十日止六個月，虧損淨額約為89,700,000港元（二零一七年：約56,800,000港元），而持續經營業務之每股基本及攤薄虧損則約為0.87港仙（二零一七年：約0.67港仙）。

業務回顧

地基打樁業務

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）為本集團從事地基打樁業務之唯一營運附屬公司。

截至二零一八年九月三十日止六個月，四項地基項目已完成，一項公營項目及一項私營項目正在進行，及本集團取得一項價值約13,200,000港元的新合約。於二零一八年九月三十日，手頭合約總額約為29,300,000港元（二零一七年：295,400,000港元），較上一個報告期下跌90.1%，而尚未完成合約總額減少90.2%至約9,200,000港元（二零一七年：93,500,000港元）。

本集團手頭主要合約為屯門兆康54區TMTL 486住宅發展項目及大圍站物業發展項目。

管理層討論及分析（續）

物業發展業務

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，計劃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），並預期將再翻新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，截至二零一七年九月三十日止六個月僅錄得約19,700,000港元。本集團進一步銷售15棟別墅（總面積5,887平方米）、5間商舖（總面積563平方米）及1套公寓（總面積約194平方米）並於截至二零一八年九月三十日止六個月產生收益約102,700,000港元。

雖然目前中國房地產市場受宏觀調控政策影響，銷售有所下跌，但中國對居住型物業的改善性需求仍非常強勁，發展市場潛力仍很大，因此董事會和管理層仍將繼續發展居住型物業作為本集團的主要業務策略。

於二零一八年九月三十日，物業發展項目錄得預收款約115,000,000港元，其計入簡明綜合財務狀況表「其他應付款項及應計費用」內。

管理層討論及分析（續）

上海項目及騰衝項目的養生度假區發展及經營

上海項目

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

由於此原因，本集團以發展養生、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集團68%的股權，英威集團擁有、管理及經營富樁佘山項目（「**上海項目**」），項目位於中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號。上海項目包括一幅佔地150,601.6平方米及總建築面積約為79,265.8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，提供養生、養老及醫療服務及向客戶出租該等物業藉以收取租金收入及賺取服務費。

此項目發展分三期進行。一期已完工，而二期建設工程已進入尾聲，可出租單位現正進行內外裝修，預計將於二零一八年年末完工。三期建設計劃將於二零二零年十二月完成。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，把握養生及醫療服務的市場需求提高帶來的商機。

管理層討論及分析（續）

騰衝項目

近年來，中國旅遊度假消費的不斷增長及人們旅遊度假觀念逐漸成熟，在經歷了初期單純的觀光體驗階段后，度假休閒式旅遊正逐漸取代走馬觀光式的旅遊，成為未來旅遊消費的主流，帶動度假產品消費的大幅增加。政府相繼出台了一系列推動旅遊度假相關產業發展的政策，不僅為該產業發展的可持續性帶來刺激，亦為旅遊度假房地產業務帶來廣寬市場。

因此，董事會認為，發展及經營旅遊度假相關房地產將成為本集團業務及表現的新經濟增長點。

於二零一七年十二月二十二日，本集團透過其全資附屬公司創達（香港）有限公司收購騰衝縱橫火山旅遊發展有限公司（「騰衝項目」）44%股權，並向騰衝項目之註冊股本注資人民幣44,000,000元。

騰衝項目包括位於雲南省騰衝市馬站鄉興龍村的十三幅地塊，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，可作住宅及商業用途。考慮到騰衝項目土地位於國際休閒旅遊城市，鄰近主要高速公路及機場且便於進入干線道路，董事會認為騰衝項目將有助於本集團鞏固及加強本集團之土地儲備，以發展養生度假區以及文化旅遊及休閒房地產社區。

管理層討論及分析（續）

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、商業文化旅遊及其他配套項目中產生收益。本集團間接持有騰衝項目的44%股權，有關股權將使用權益法入賬。騰衝項目仍在建設中，因此於截至二零一八年九月三十日止六個月並無產生收益。本集團根據權益法分佔一間聯營公司虧損約3,800,000港元（二零一七年：無）。

投資證券

於二零一八年九月三十日，本集團按公平值透過損益列賬之股本投資為約4,200,000港元（於二零一八年三月三十一日：約15,000,000港元）及並無可供出售投資（於二零一八年三月三十一日：約200,000港元）。所有該等投資均為於聯交所上市之股本證券。

就公平值透過損益列賬之股本投資而言，本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月於損益中錄得公平值虧損約10,900,000港元（二零一七年：出售虧損約1,500,000港元及公平值收益約31,200,000港元）。

管理層討論及分析（續）

於截至二零一八年九月三十日止六個月及於二零一八年三月三十一日持有按公平值透過損益列賬之股本投資如下：

公司名稱	主要業務	所持有 股份數目	佔股權之 百分比	期內有關	期內 已收股息	收購成本	佔本集團於		期內錄得有關 公平值變動之 未變現虧損 之理由	
				公平值 變動之 未變現虧損			於 二零一八年 九月三十日 之公平值	於 二零一八年 三月三十一日 之公平值		
				千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
利寶閣集團有限公司 (GEM股份代號: 8102及 主板股份代號: 1869)	經營連鎖式中式食肆， 包括銅鑼灣酒樓及 奧海城酒樓	390,000	0.05%	(14)	-	2,525	144	0.01%	158	股價下跌
華夏健康產業集團有限公司 (股份代號: 1143)	提供營銷及分銷通訊產品、 物業投資、護膚產品及 電子醫療設備貿易	61,364,000	1.03%	(10,923)	-	57,621	3,866	0.14%	14,789	股價下跌
				(10,937)	-	60,146	4,010		14,947	

財務回顧

收益

於截至二零一八年九月三十日止六個月，本集團之收益約137,500,000港元，較截至二零一七年九月三十日止六個月之收益約152,100,000港元減少約14,600,000港元或9.6%。

有關減少主要由於為應對其他分包承建商之激烈投標競爭而就投標項目提供折扣，以及香港立法會及立法會財務委員會審批新基建項目進度大幅延後導致地基打樁業務的公營項目減少，地基打樁業務收益由截至二零一七年九月三十日止六個月約132,400,000港元下跌至截至二零一八年九月三十日止六個月約34,800,000港元，減少約97,600,000港元或73.7%。收益之跌幅被物業開發業務之收益增加所部份抵銷，而於截至二零一八年九月三十日止六個月，新業務開發為本集團收益總額貢獻約102,700,000港元（二零一七年：19,700,000港元）。

本集團已於二零一七年四月十九日收購英威集團，惟由於會所及其他設施仍在進行內部裝修施工，養生度假區發展及經營尚無產生收益。預期於二零一八年年末開始運營。

管理層討論及分析（續）

毛利／（毛損）

於截至二零一八年九月三十日止六個月，毛利約為11,900,000港元，較去年同期約4,300,000港元之毛損增加約16,200,000港元。於回顧期間，物業發展業務錄得毛利約12,800,000港元（二零一七年：毛利約1,800,000港元），而地基業務錄得毛損約900,000港元（二零一七年：約6,100,000港元）。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支與以下各項有關：(i)物業發展業務及(ii)上海項目養生度假區的發展及經營，由截至二零一七年九月三十日止六個月的約7,600,000港元輕微減少至本中期期間的約6,600,000港元，乃由於物業銷量減少。

行政開支

本集團截至二零一八年九月三十日止六個月之行政開支為約49,100,000港元，較去年同期減少約9,400,000港元。減少乃主要由於法律及專業費用產生減少，而相關費用乃於去年同期收購英威集團所致。

財務成本

本集團之財務成本由截至二零一七年九月三十日止六個月的約52,400,000港元減少約11,900,000港元至本中期期間的約40,500,000港元。該減少乃主要由於承兌票據之利息開支及銀行及其他貸款利息大幅減少。

管理層討論及分析（續）

虧損淨額

本集團於截至二零一八年九月三十日止六個月之虧損淨額約為89,700,000港元，而去年同期約為56,800,000港元。虧損淨額大幅上升主要是由於：(i)地基打樁業務產生的虧損淨額大幅上升；(ii)上海金盛隆置地有限公司項目仍然在建中，而日常營運已產生支出超過約12,100,000港元（二零一七年：約2,500,000港元）；(iii)在建物業投資無重大公平值收益（二零一七年：約17,100,000港元）；及(iv)產生股本投資公平值虧損約10,900,000港元（二零一七年：公平值收益約31,200,000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。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) (於二零一八年 九月三十日)	未動用金額 (概約百萬港元) (於二零一八年 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

管理層討論及分析（續）

業務前景

地基打樁業務

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將於未來繼續進一步衰退。

中國物業開發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，為本公司持續發展養生度假區物業開發及運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，將旅遊度假、養生文化、醫療健康的物業開發和運營作為本集團未來的核心業務。

騰衝項目（案名：「鳳凰保集伊甸園」）通過度假產品的開發銷售和酒店、商業、文化旅遊的運營服務，為項目帶來穩定的現金流和更高的利潤，並帶動旅遊度假業務的可持續發展。

上海項目（案名：保集富椿佘山）(1)提供養生及醫療服務；及(2)出租物業和酒店運營，為項目帶來穩定的現金流及長期收入，並推動養生及醫療服務的穩定發展。

管理層討論及分析（續）

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公司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一線房地產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。此乃由於中國房地產市場儲備中的大型房地產公司具有購地、融資、市場推廣及定價權力方面的優勢，與一線房地產開發商合作將提升本集團的市場滲透力及提高透過於公開市場競標、拍賣及掛牌而成功獲取土地的概率，還可降低融資成本。

股本證券投資

董事會明瞭，在香港股票市場的投資表現須承受若干程度的波動，亦會受到其他影響投資價值的外來因素影響。本集團將持續保持投資組合多元化，以減低潛在的財務風險。

債務及資產抵押

於二零一八年九月三十日，本集團之計息借貸包括關連公司之貸款約95,100,000港元（於二零一八年三月三十一日：68,200,000港元）、銀行貸款約325,400,000港元（於二零一八年三月三十一日：368,300,000港元）及其他借貸約784,900,000港元（於二零一八年三月三十一日：787,000,000港元）。

於二零一八年九月三十日，本集團銀行貸款約325,400,000港元（於二零一八年三月三十一日：357,500,000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1,807,600,000港元（於二零一八年三月三十一日：1,923,900,000港元）。本集團其他貸款約784,900,000港元（於二零一八年三月三十一日：787,000,000港元）由本集團一間聯營公司及若干附屬公司之股權作抵押。

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

管理層討論及分析（續）

流動資金及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為419,900,000港元（於二零一八年三月三十一日：約224,000,000港元），而現金及銀行存款（受限制現金除外）約為299,400,000港元（於二零一八年三月三十一日：約210,400,000港元）。

於二零一八年九月三十日，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）為89.8%（於二零一八年三月三十一日：78.5%）。

流動負債淨額以及資產負債比率大幅上升乃主要由於截至二零一八年九月三十日止六個月錄得重大虧損，以及合約負債、其他應付款項及應計費用以及應付關連公司款項分別增加約69,000,000港元及26,900,000港元。

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或人民幣計值，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

於截至二零一八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。

管理層討論及分析（續）

資本承擔

除未經審核簡明綜合中期財務報表附註19(b)所披露者外，於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日，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二零一八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報表附註24。

報告期後事項

於截至二零一八年九月三十日止之報告期後，概無影響本集團且須予披露之重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團共有219名僱員（於二零一八年三月三十一日：276名僱員）。截至二零一八年九月三十日止六個月之僱員成本總額約為33,400,000港元（二零一七年：約59,800,000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二零一八年九月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一七年九月三十日止六個月：無）。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至二零一八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

於二零一八年九月三十日，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

於二零一八年九月三十日，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，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 (附註3)
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。認購事項於二零一七年四月十九日完成。
- (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。
- (3) 於二零一八年九月三十日，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，於二零一八年九月三十日，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

於截至二零一八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，而於二零一八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，彼等於截至二零一八年九月三十日止六個月一直遵守標準守則。

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變動

於華山先生（「**華先生**」）逝世後，陳志強先生已於二零一八年十月四日起獲委任為本公司審核委員會之主席。

董事會謹此向華先生之家人致以深切慰問，並就其過去對本公司作出之貢獻表示由衷致謝。

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。

其他資料（續）

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。

華先生於二零一八年九月二十日身故後，本公司未能符合上市規則第3.21條，該條規則規定（其中包括）本公司審核委員會主席職位須由一名獨立非執行董事擔任。其後，本公司已委任獨立非執行董事陳志強先生為本公司審核委員會主席，自二零一八年十月四日起生效，並符合上市規則第3.21條。

審核委員會已審閱本集團於截至二零一八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。

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，二零一八年十一月三十日

本報告之中英文本如有任何歧異，概以英文版本為準。