

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核業績連同二零二一年同期之比較數字，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	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	6	271,648	842,276
銷售成本		(261,847)	(762,711)
毛利		9,801	79,565
其他收入及收益淨額		1,510	142
投資物業公允值(虧損)/收益		(33,759)	3,494
股本工具之公允值虧損淨額		(55)	(1,485)
銷售及分銷開支		(2,970)	(9,854)
行政及其他開支		(25,523)	(30,402)
分佔一間聯營公司之虧損		-	(1,538)
財務成本	7	(58,052)	(61,674)
物業、廠房及設備之減值虧損		(14,525)	-

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	8	(123,573)	(21,752)
所得稅開支	9	(4,546)	(5,376)
期內虧損		(128,119)	(27,128)
其他全面收益			
可於往後期間重新分類至損益之項目：			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		(56,696)	23,308
分佔一間聯營公司之其他全面收益		-	313
期內其他全面收益(除稅後)		(56,696)	23,621
期內全面收益總額		(184,815)	(3,507)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(96,012)	(9,765)
非控股權益		(32,107)	(17,363)
		(128,119)	(27,128)
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(64,170)	4,037
非控股權益		(120,645)	(7,544)
		(184,815)	(3,507)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	11	7.07港仙	0.72港仙

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		398,197	465,643
投資物業	12	1,466,236	1,602,793
使用權資產		191	572
非流動資產總值		1,864,624	2,069,008
流動資產			
已落成之持作銷售物業		67,687	62,978
發展中物業		980,080	1,122,003
貿易應收款項	13	51,616	–
合約成本		3,397	3,797
合約資產		–	510
預付款項、按金及其他應收款項	14	79,447	142,103
按公允值透過損益列賬之股本工具		273	328
應收一間關連公司款項	20(c)	28	31
可收回稅項		1,854	776
受限制現金		28,166	46,702
現金及現金等價物		35,458	46,516
流動資產總值		1,248,006	1,425,744
流動負債			
貿易應付款項	15	353,791	292,390
合約負債		185,727	304,307
其他應付款項及應計費用	16	331,465	304,322
應付關連公司款項	20(a)至(b)	674,904	783,934
應付一名董事款項		255	285
借貸	17	731,693	783,022
租賃負債		238	673
應付稅項		4,552	13,538
流動負債總額		2,282,625	2,482,471
流動負債淨值		(1,034,619)	(1,056,727)

	附註	於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值減流動負債		<u>830,005</u>	<u>1,012,281</u>
非流動負債			
借貸		759,647	757,984
遞延稅項負債		<u>4,004</u>	<u>3,128</u>
非流動負債總額		<u>763,651</u>	<u>761,112</u>
資產淨值		<u>66,354</u>	<u>251,169</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	339,500	339,500
儲備		<u>(415,208)</u>	<u>(351,038)</u>
非控股權益		(75,708)	(11,538)
		<u>142,062</u>	<u>262,707</u>
權益總額		<u>66,354</u>	<u>251,169</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

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團已產生虧損約128,119,000港元，而於報告期末，其流動負債超出其流動資產約1,034,619,000港元。此外，本集團應付關連公司款項約為790,183,000港元以及借貸約為731,693,000港元(附註17)，於二零二二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。

董事認為，根據本集團涵蓋自該等未經審核簡明綜合中期財務資料批准刊發之日起一年內(「預測期間」)的現金流量預測並計及以下因素後，於可預見未來，本集團將擁有充足的營運資金為其營運撥資並履行其到期的財務責任：

- (i) 截至批准本集團該等未經審核簡明綜合中期財務資料之日，可獲得未提取之信貸融資載列如下：
 - (a) 根據於二零二一年六月訂立的經修訂貸款信貸融資(「融資」)提供的貸款融資人民幣900,000,000元，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)及實益擁有人訂立。該融資無抵押、年息5%及須於提取日期起二十四個月內償還；及
 - (b) 銀行融資約人民幣136,377,000元(約150,443,000港元)用於興建位於中華人民共和國(「中國」)的綜合產業園項目；

- (ii) 本公司關聯方已承諾在本集團有能力償還前，不會要求本集團償還截至二零二二年九月三十日應向彼等支付的款項790,183,000港元；
- (iii) 來自位於中國之物業預售及銷售所得款項，以及根據實際表現自其未來可能發展以來以及預測期間的預期業務發展估計收益；及
- (iv) 本集團出售若干非流動資產之所得款項。

因此，未經審核簡明綜合中期財務資料已按照持續經營之基準編製。

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

3. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料乃按照聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十六所載之披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務資料並無載列須於年度財務報表載列之一切資料及披露資料，應與本集團截至二零二二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。

截至二零二二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，惟投資物業及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3號、香港會計準則第16號、香港會計準則第37號修訂本及二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的年度改進

上述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截至二零二二年三月三十一日止年度之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、建材銷售以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）計量方式之可呈報分部溢利／（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。

截至二零二二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	268,047	3,601	-	-	271,648
分部業績	(6,935)	(64,651)	(353)	(55)	(71,994)
利息收入					116
企業及其他未分配收入及開支淨額					6,357
財務成本					(58,052)
除稅前虧損					(123,573)
其他分部資料：					
折舊	(137)	(8,429)	(1)	(383)	(8,950)
按公允值透過損益列賬之股本 工具之公允值虧損	-	-	-	(55)	(55)
投資物業公允值收益／(虧損)	4,088	(37,847)	-	-	(33,759)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	(14,525)	-	-	(14,525)
資本開支*	(58,793)	(9,703)	-	-	(68,496)

* 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					<u>(21,752)</u>
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*	<u>(128,978)</u>	<u>(699)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(129,677)</u>

* 資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置。

於二零二二年九月三十日

	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>1,803,820</u>	<u>1,295,618</u>	<u>8,639</u>	<u>2,619</u>	3,110,696
對賬：					
應收一間關連公司款項					28
可收回稅項					1,854
企業及其他未分配資產					<u>52</u>
資產總值					<u>3,112,630</u>
分部負債	<u>607,261</u>	<u>222,010</u>	<u>25</u>	<u>41,925</u>	871,221
對賬：					
應付關連公司款項					674,904
借貸					1,491,340
應付稅項					4,552
遞延稅項負債					4,004
企業及其他未分配負債					<u>255</u>
負債總額					<u>3,046,276</u>

於二零二二年三月三十一日

	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>1,913,291</u>	<u>1,568,311</u>	<u>8,993</u>	<u>3,304</u>	3,493,899
對賬：					
應收一間關連公司款項					31
可收回稅項					776
企業及其他未分配資產					<u>46</u>
資產總值					<u>3,494,752</u>
分部負債	<u>665,783</u>	<u>213,090</u>	<u>26</u>	<u>22,793</u>	901,692
對賬：					
應付關連公司款項					783,934
借貸					1,541,006
應付稅項					13,538
遞延稅項負債					3,128
企業及其他未分配負債					<u>285</u>
負債總額					<u>3,243,583</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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
借貸之利息	86,309	124,016
一間關連公司貸款之利息	602	602
租賃負債之利息	22	60
減：資本化作在建投資物業及發展中物業之估算利息	<u>(28,881)</u>	<u>(63,004)</u>
	<u>58,052</u>	<u>61,674</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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	(116)	(162)
已售物業成本	148,383	755,248
已提供服務成本	3,641	4,682
已售建築材料成本	108,092	—
折舊	8,950	11,283
外匯差額淨額	2,552	4,919
出售物業、廠房及設備項目之虧損	—	6
出售投資物業之虧損	—	244
僱員福利開支(不包括董事薪酬)：		
工資及薪金	8,212	14,826
退休金計劃供款	1,466	1,895
減：已撥充資本金額	(1,804)	(2,543)
	<u>7,874</u>	<u>14,178</u>

9. 所得稅開支

截至二零二二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% (二零二一年：8.25%)計算，而餘下按估計應課稅溢利之16.5% (二零二一年：16.5%)計算。截至二零二二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% (二零二一年：16.5%)計算香港利得稅。截至二零二二年九月三十日止六個月，並無產生估計應課稅溢利(二零二一年：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% (二零二一年：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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內扣除：		
即期－中國企業所得稅	860	2
即期－中國土地增值稅	2,664	12,733
過往年度撥備不足／(超額撥備)	146	(128)
期內遞延稅項	876	(7,231)
期內所得稅開支	<u>4,546</u>	<u>5,376</u>

10. 股息

董事會議決不就截至二零二二年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零二一年：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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>96,012</u>	<u>9,765</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
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>1,358,000,000</u>

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是截至二零二二年及二零二一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
於二零二二年四月一日(經審核)	687,044	915,749	1,602,793
添置	5,989	58,793	64,782
公允值減少	(27,578)	(6,181)	(33,759)
匯兌調整	(71,304)	(96,276)	(167,580)
於二零二二年九月三十日(未經審核)	<u>594,151</u>	<u>872,085</u>	<u>1,466,236</u>

於二零二二年九月三十日，本集團賬面值1,448,254,000港元(於二零二二年三月三十一日：1,582,690,000港元)之投資物業已作抵押以取得本集團獲授的借貸(附註17)。

本集團投資物業擬持作經營租賃賺取租金或作資本增值用途。

13. 貿易應收款項

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>51,616</u>	<u>—</u>

貿易應收款項指應收銷售物業發展業務建築材料之款項。就貿易應收款項而言，授予客戶之信貸期一般為一個月(或按建築材料銷售合約訂明之付款期限)，當對手方未能於合約到期時支付款項則為逾期。貿易應收款項不計息。

貿易應收款項於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
1個月內	—	—
1至2個月	—	—
2至3個月	51,498	—
超過3個月	118	—
	<u>51,616</u>	<u>—</u>

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
預付款項	32,787	63,420
按金及其他應收款項	46,660	78,683
	<u>79,447</u>	<u>142,103</u>

15. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期或1個月內	235,180	271,419
1至2個月	-	4
2至3個月	89,452	13,489
超過3個月	29,159	7,478
	<u>353,791</u>	<u>292,390</u>

16. 其他應付款項及應計費用

	二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	61,208	45,430
已收按金	718	851
其他應付款項(附註)	269,539	258,041
	<u>331,465</u>	<u>304,322</u>

附註：該款項包括關連公司保集控股集團有限公司代本集團支付的約115,279,000港元(於二零二二年三月三十一日：130,293,000港元)的建設成本。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

17. 借貸

	二零二二年九月三十日			二零二二年三月三十一日		
	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)
即期						
其他貸款－有抵押	12.5-15	二零二二年 十月至 二零二三年 八月	731,693	12.5-15	按要求	783,022
非即期						
銀行貸款－有抵押	3.95-4.15	二零二四年 六月至 二零三一年 十月	710,006	4.10-4.15	二零二四年 六月至 二零三一年 十月	702,488
其他貸款－有抵押	15	二零二三年 十二月	49,641	15	二零二三年 十二月	55,496
			<u>759,647</u>			<u>757,984</u>
			<u><u>1,491,340</u></u>			<u><u>1,541,006</u></u>

於二零二二年九月三十日，本集團的借貸由以下各項作抵押：

- (i) 賬面值為1,448,254,000港元之投資物業(附註12)；
- (ii) 賬面值為393,489,000港元之租賃土地及樓宇；
- (iii) 賬面值為549,561,000港元之發展中物業；
- (iv) 本公司主要股東兼董事裘東方先生(「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；
- (v) 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；及
- (vi) 裘先生控制的關連公司所持有的本公司710,600,000股普通股之抵押。

18. 資本承擔

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

19. 股本

	二零二二年九月三十日		二零二二年三月三十一日	
	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0.25港元之普通股	<u>4,800,000,000</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,600,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：				
每股0.25港元之普通股	<u>1,358,000,000</u>	<u>339,500</u>	<u>1,358,000,000</u>	<u>339,500</u>

於二零二二年九月九日，本公司股東週年大會上通過一項普通決議案，以批准通過增設3,200,000,000股每股面值0.25港元的未發行股份，將本公司法定股本從400,000,000港元(分為1,600,000,000股每股0.25港元的股份)增至1,200,000,000港元(分為4,800,000,000股每股0.25港元的股份)。

20. 關聯方交易

- (a) 於二零二二年九月三十日，該筆款項包括Excellent Speed Limited(「**Excellent Speed**」)提供之貸款23,998,000港元(於二零二二年三月三十一日：23,998,000港元)、應付利息3,906,000港元(於二零二二年三月三十一日：3,304,000港元)及來自Excellent Speed之預付現金2,000,000港元(於二零二二年三月三十一日：2,000,000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。於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，黃博士及林先生為本集團多間附屬公司之董事。Excellent Speed提供之貸款為無抵押、按年利率5%計息及須按要求償還。

於截至二零二二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(二零二一年：602,000港元)。

- (b) 應付關連公司的款項包括應付本公司主要股東及董事裘先生為最終控股股東之公司的款項，總計645,000,000港元(於二零二二年三月三十一日：754,632,000港元)。於二零二二年九月三十日，該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 於二零二二年九月三十日，應收一間關連公司(本公司主要股東及董事裘先生為其最終控股股東)之款項總計28,000港元(於二零二二年三月三十一日：31,000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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	<u>1,307</u>	<u>710</u>

21. 金融工具之公允值

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，香港上市股本證券投資計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)。於二零二二年九月三十日，273,000港元(於二零二二年三月三十一日：328,000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。

本集團截至二零二二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。

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團並無任何按公允值計量之金融負債。

於截至二零二二年及二零二一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。

管理層已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。

22. 報告期後事項

於二零二二年十一月二十五日，本公司的間接非全資附屬公司上海金盛隆置地有限公司(「上海金盛隆」)與獨立第三方陽光人壽保險股份有限公司(「買方」)訂立了買賣協議(「買賣協議」)，據此，上海金盛隆有條件同意出售，且買方有條件同意購買，位於中國上海市松江區佘山鎮的養生度假區，代價為現金人民幣1,185,000,000元。

截至本公告之日，買賣協議所載先決條件均未獲達成或豁免。

更多詳情請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十五日的公告及本公司日期為二零二二年十一月三十日的通函。

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截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之收益約為271.6百萬港元(二零二一年：約842.3百萬港元)，較二零二一年同期減少約67.8%。截至二零二二年九月三十日止六個月，虧損淨額約為128.1百萬港元(二零二一年：約27.1百萬港元)，而本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損則約為7.07港仙(二零二一年：約0.72港仙)。

業務回顧

物業發展

住宅物業項目

本集團自二零一五年十一月起從事物業發展，並於完成收購立興創投有限公司的全部股權後，本集團於二零二零年十月擴展其物業發展業務。立興創投有限公司透過其附屬公司主要從事發展及營運物業項目(「揚中項目」)，該項目位於宜禾路1號，即中華人民共和國(「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。揚中項目下，本集團擬建12棟6至34層估計總建築面積約為173,457平方米的樓宇(作住宅及商業用途)及地庫第一層及第二層的1,223個停車位。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團銷售總建築面積約17,876平方米的147間公寓，錄得收益約157.1百萬港元，與截至二零二一年九月三十日止六個月銷售總建築面積約75,729平方米的609間公寓及12間商店，錄得收益約834.8百萬港元相比，減少約81.2%。

綜合產業園項目

於二零二一年五月，上海保賢實業有限公司（「上海保賢」，本公司非全資附屬公司）通過上海土地交易中心舉行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。土地收購於二零二一年七月二日完成。

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、研究機構及個人之創新樞紐及綜合工業園區（「保集e藥谷」），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，預期於二零二四年四月前竣工。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團出售建材錄得收益約110.9百萬港元（二零二一年：零）。董事會及本集團管理層將發展綜合產業園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（「上海物業」）。其包括一幅總地盤面積約為150,602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，截至二零二二年九月三十日止六個月的銷售及居住率增長緩慢。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團錄得收益約3.6百萬港元，較二零二一年同期的約6.3百萬港元減少約2.7百萬港元或42.9%。

根據日期為二零二二年十一月二十五日的買賣協議，本公司之間接非全資附屬公司同意向一名獨立第三方出售上海物業。詳情請參閱下文「報告期後事項」一節。

地基打樁

本集團承接香港地基打樁項目。鑒於地基打樁市場競爭激烈，加上疫情的不利影響，此分部並無貢獻任何收益，並於截至二零二二年九月三十日及二零二一年九月三十日止六個月分別持續錄得虧損。

證券投資

於二零二二年九月三十日，本集團按公允值透過損益列賬之股本工具為約0.2百萬港元（於二零二二年三月三十一日：約0.3百萬港元）。所有該等投資均為於香港聯合交易所有限公司上市之股本證券。

截至二零二二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0.1百萬港元（二零二一年：約1.5百萬港元）。

財務回顧

收益

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團之收益約為271.6百萬港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月之收益約842.3百萬港元減少約570.7百萬港元或67.8%。

收益減少主要由於揚中項目下交付的物業減少。截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團物業發展業務的收益減少約568.0百萬港元，較二零二一年同期減少約67.9%。

毛利

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之毛利約為9.8百萬港元，較二零二一年同期之約79.6百萬港元減少約69.8百萬港元或87.7%。

毛利減少乃主要由於揚中項目下交付的物業減少所致。

其他收入及收益淨額

本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之其他收入及收益淨額為約1.5百萬港元(二零二一年：約0.1百萬港元)，主要包括發電廠建設賠償及銀行利息收入。

其他收入及收益淨額增加乃主要由於截至二零二二年九月三十日止六個月有關建設發電廠的非經常性賠償約1.2百萬港元。

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發展及經營業務，由截至二零二一年九月三十日止六個月的約9.9百萬港元減至截至二零二二年九月三十日止六個月的約3.0百萬港元。該減少乃主要由於隨著物業發展業務以及養生度假區發展及經營業務的物業銷售下降，廣告成本及營銷人員減少所致。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支由截至二零二一年九月三十日止六個月的約30.4百萬港元減少至截至二零二二年九月三十日止六個月的約25.5百萬港元。減少主要是由於(i)員工人數減少導致員工成本減少；及(ii)物業、廠房及設備減少導致折舊減少。

財務成本

截至二零二二年九月三十日止六個月之財務成本為約58.1百萬港元，較二零二一年同期之約61.7百萬港元減少約3.6百萬港元。該減少乃主要由於用於本集團一般營運的借款之平均未償還結餘減少所致。

所得稅開支

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團之所得稅開支約為4.5百萬港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月之所得稅開支約5.4百萬港元減少約0.9百萬港元。該減少主要是由於毛利減少導致予以確認的稅項開支減少。

虧損淨額

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團之虧損淨額約為128.1百萬港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的約27.1百萬港元增加約101.0百萬港元或372.7%。

虧損淨額大幅增加主要是由於(i)投資物業公允值虧損及物業、廠房及設備之減值虧損(是由於疫情爆發造成的不利影響及全球宏觀經濟環境不明朗導致整體財務狀況惡化而使得潛在購房客戶需求減弱所致)；及(ii)中國部分城市封控期間延期交付物業導致截至二零二二年九月三十日止六個月的收益及毛利減少。

業務前景

物業發展以及養生度假區發展及經營

疫情爆發後，經濟發展因疫情防控措施而受阻。全球經濟復甦前景仍不明朗。這場危機可能對本集團的財務業績及發展計劃產生重大影響。住房調控政策方面，中國中央政府維持房地產市場穩定並採取調整措施，以調節房地產投資的短期過熱情況，進而有利於實現「房住不炒」的長期調控目標。隨著中國中央政府逐步推出更多穩定經濟增長的措施，房地產行業的住房調控政策亦逐步放鬆。然而，諸多房地產企業仍面臨外部融資及內部經營現金流的累積壓力。本公司管理層預計二零二三年將充滿挑戰。

綜合產業園項目

順應國內戰略新興產業蓬勃發展的趨勢，並經計及本公司主要股東保集控股集團有限公司(「**保集控股**」)自身多年來培養和沉澱的資源和優勢(可用於支持本集團發展)，本集團確立了生物醫藥、人工智能為主的綜合產業園開發、建設、運營加產業投資的發展戰略。

就保集e藥谷而言，本集團將進一步在長三角佈局發展綜合產業園，為目標企業客戶提供從建築載體、產業配套運營、基金投資到資本市場退出一站式集成服務，同時，以資本和資產為紐帶，把握進入戰略新興產業高增長細分領域的機遇。

同時，就做好本集團自身綜合產業園項目從市場定位、產品規劃設計到園區招商、運營等系列輕資產服務而言，對外積極拓展和發展綜合產業園輕資產服務業務，包括市場化承接國央企以及其他民營企業的綜合產業園輕資產服務業務。

未來，在保集控股的支持下，本集團順應市場需求發展的趨勢和機會，通過合作共贏，打造產業運營服務能力，並積極培育發展綜合產業園輕資產服務業務。憑藉其發展及經營綜合產業園所積累的經驗及知識，本集團旨在成為綜合產業綜合服務供應商並提供一站式綜合服務(包括但不限於支持產業運營服務、資金投資及資本市場服務)。

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

於二零二二年九月三十日，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(於二零二二年三月三十一日：約24.0百萬港元)及借款約1,491.3百萬港元(於二零二二年三月三十一日：約1,541.0百萬港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團之借款約1,491.3百萬港元(於二零二二年三月三十一日：約1,541.0百萬港元)由以下各項作抵押：(i)賬面值約1,448.3百萬港元之投資物業；(ii)賬面值約393.5百萬港元之租賃土地及樓宇；(iii)賬面值為約549.6百萬港元之發展中物業；(iv)本公司主要股東及董事裘東方先生(「裘先生」)及其配偶黃堅女士(「黃女士」)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；(v)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；及(vi)裘先生控制的關連公司所持有的本公司710,600,000股普通股之抵押。

於二零二二年九月三十日，本集團有約755.7百萬港元之計息借貸，須於一年內償還，按固定利率介乎每年12.5%至15%(於二零二二年三月三十一日：按固定利率介乎每年12.5%至15%)計息。本集團之餘下計息借貸為約759.6百萬港元，須於二零二三年十二月至二零三一年十月償還，按固定利率介乎每年3.95%至15%(於二零二二年三月三十一日：按固定利率介乎每年4.1%至15%)計息。

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，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

於二零二二年九月三十日，本集團之流動負債淨額約為1,034.6百萬港元(於二零二二年三月三十一日：約1,056.7百萬港元)，而現金及銀行存款(受限制現金除外)約為35.5百萬港元(於二零二二年三月三十一日：約46.5百萬港元)。

於二零二二年九月三十日，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2,283.8%(於二零二二年三月三十一日：623.1%)。

董事認為，根據本集團涵蓋自該等未經審核簡明綜合中期財務資料批准刊發之日起一年內(「預測期間」)的現金流量預測並計及以下因素後，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) 截至批准本集團該等未經審核簡明綜合中期財務資料之日，可獲得未提取之信貸融資載列如下：
 - (a) 根據於二零二一年六月訂立的經修訂貸款信貸融資(「融資」)，貸款融資人民幣900,000,000元，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)及實益擁有人訂立。該融資無抵押、年息5%及須於提取日期起二十四個月內償還；及

- (b) 銀行融資約人民幣136,377,000元(約150,443,000港元)用於興建位於中國的綜合產業園項目；
- (ii) 本公司關聯方已承諾在本集團有能力償還前，不會要求本集團償還截至二零二二年九月三十日應向彼等支付的款項790,183,000港元；
- (iii) 來自位於中國之物業的預售及銷售所得款項，以及根據實際表現自其未來可能發展以來以及預測期間的預期業務發展估計收益；及
- (iv) 出售本集團部分非流動資產所得款項。

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。於截至二零二二年九月三十日止六個月，由於本集團之呈報貨幣為港元，人民幣兌美元或港元穩步貶值造成正面的換算影響。除此之外，本公司管理層認為，鑒於本集團之功能貨幣為人民幣，人民幣兌外幣之匯率變動對本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月之財務狀況及表現有重大影響。於截至二零二二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

於截至二零二二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

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零二二年九月三十日，本集團的或然負債自本公司截至二零二二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

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購或出售任何附屬公司、聯營公司或合營企業。

重大投資及資本資產的未來計劃

於本公告日期，董事會尚未批准有關重大投資或增加資本資產的任何計劃。

報告期後事項

於二零二二年十一月二十五日，本公司的間接非全資附屬公司上海金盛隆置地有限公司（「上海金盛隆」）與獨立第三方陽光人壽保險股份有限公司（「買方」）訂立了買賣協議（「買賣協議」），據此，上海金盛隆有條件同意出售，且買方有條件同意購買上海物業，代價為現金人民幣1,185,000,000元。截至本公告之日，買賣協議所載先決條件均未獲達成或豁免。更多詳情請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十五日的公告及本公司日期為二零二二年十一月三十日的通函。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團共有104名僱員（於二零二二年三月三十一日：104名僱員）。截至二零二二年九月三十日止六個月之僱員成本總額約為7.9百萬港元（二零二一年：約14.2百萬港元）。

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。於截至二零二二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二零二二年九月三十日止六個月派付任何中期股息(二零二一年：無)。

企業管治

企業管治守則

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企管守則」)第2部分之所有守則條文(「守則條文」)，惟下文所述偏離除外：

守則條文C.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。執行董事裘東方先生(「裘先生」)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。裘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，彼等於截至二零二二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

於截至二零二二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。

審核委員會由兩名獨立非執行董事(即陳志強先生(委員會主席)與王喆先生)以及一名非執行董事(即邱斌先生)組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二二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
裘東方

香港，二零二二年十一月三十日

於本公告日期，本公司有(i)三名執行董事，分別為裘東方先生、虞一星女士及張生海先生；(ii)兩名非執行董事，分別為崔光球先生及邱斌先生；以及(iii)三名獨立非執行董事，分別為陳志強先生、易八賢先生及王喆先生。

本公告之中英文本如有任何歧異，概以英文版本為準。