

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核業績連同二零二二年同期之比較數字，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	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收益	6	274,659	268,047
銷售成本		<u>(262,545)</u>	<u>(256,474)</u>
毛利		12,114	11,573
其他收入及收益或(虧損)淨額		(191)	793
投資物業公允值(虧損)/收益		(403)	4,088
股本工具之公允值虧損淨額		(126)	(55)
銷售及分銷開支		(2,423)	(2,396)
行政及其他開支		(22,730)	(14,871)
財務成本	7	<u>(4,789)</u>	<u>(23,043)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
除稅前虧損	8	(18,548)	(23,911)
所得稅開支	9	(4,663)	(4,546)
來自持續經營業務的期內虧損		(23,211)	(28,457)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內虧損	10	—	(99,662)
期內虧損		<u>(23,211)</u>	<u>(128,119)</u>
其他全面收益			
可於往後期間重新分類至損益之項目： 換算至呈列貨幣產生之匯兌差額		(22,551)	(56,696)
期內其他全面收益，扣除稅項		<u>(22,551)</u>	<u>(56,696)</u>
期內全面收益總額		<u>(45,762)</u>	<u>(184,815)</u>
本公司擁有人應佔期內虧損：			
— 持續經營業務		(7,988)	(28,410)
— 已終止經營業務		—	(67,602)
		<u>(7,988)</u>	<u>(96,012)</u>
非控股權益應佔期內虧損：			
— 持續經營業務		(15,223)	(47)
— 已終止經營業務		—	(32,060)
		<u>(15,223)</u>	<u>(32,107)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔全面收益總額：			
— 持續經營業務		(34,584)	55,008
— 已終止經營業務		—	(119,178)
		<u>(34,584)</u>	<u>(64,170)</u>
非控股權益應佔全面收益總額：			
— 持續經營業務		(11,178)	(48,591)
— 已終止經營業務		—	(72,054)
		<u>(11,178)</u>	<u>(120,645)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
— 持續經營業務	12	0.59港仙	2.09港仙
— 已終止經營業務		—	4.98港仙
		<u>—</u>	<u>4.98港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,849	4,709
投資物業	13	735,163	766,978
使用權資產		229	573
非流動資產總值		739,241	772,260
流動資產			
已落成之持作銷售物業		59,341	49,479
發展中物業		468,787	831,919
貿易應收款項	14	—	8,384
合約成本		3,304	3,518
預付款項、按金及其他應收款項	15	129,987	670,364
按公允值透過損益列賬之股本工具		522	647
應收一間關連公司款項	21(c)	27	29
可收回稅項		13	1,208
受限制現金		706	37,771
現金及現金等價物		24,207	40,638
流動資產總值		686,894	1,643,957
流動負債			
貿易應付款項	16	147,065	250,226
合約負債		104,914	348,369
其他應付款項及應計費用	17	52,991	205,919
應付關連公司款項	21(a)至(b)	77,013	329,235
應付一名董事款項		—	264
借貸	18	74,833	341,858
租賃負債		252	638
應付稅項		152,033	123,236
流動負債總額		609,101	1,599,745
流動資產淨值		77,793	44,212

	附註	於二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值減流動負債		<u>817,034</u>	<u>816,472</u>
非流動負債			
借貸	18	<u>751,826</u>	805,258
遞延稅項負債		<u>2,172</u>	<u>2,416</u>
非流動負債總額		<u>753,998</u>	<u>807,674</u>
資產淨值		<u><u>63,036</u></u>	<u><u>8,798</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	<u>339,500</u>	339,500
儲備		<u>(409,662)</u>	<u>(475,078)</u>
		<u>(70,162)</u>	<u>(135,578)</u>
非控股權益		<u>133,198</u>	<u>144,376</u>
權益總額		<u><u>63,036</u></u>	<u><u>8,798</u></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。

2. 呈列基準

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團已產生虧損約23,211,000港元。另外，截至二零二三年九月三十日，本集團的流動負債約為609,101,000港元，包括應付關連公司款項約77,013,000港元(附註21(a)至(b))以及銀行及其他借貸約74,833,000港元(附註18)，須按要求或於二零二三年九月三十日起計一年內到期償還，而本集團於二零二三年九月三十日僅有現金及現金等價物約24,207,000港元。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) 管理層預期出售上海養生度假區之餘下所得款項人民幣79,213,000元(約等於85,014,000港元)將按時收到；
- (ii) 於二零二一年六月訂立的經修訂貸款信貸融資(「融資」)，其最初於二零一九年六月與其控股股東(關聯方)及其實益擁有人就提供總額為人民幣900,000,000元的貸款融資而訂立。據此，實益擁有人承諾提供額外的資金來源，以加強其根據融資提供信貸的承諾。融資為無抵押、年息5%及須於提取日期起計二十四個月內償還。截至批准刊發該未經審核簡明綜合中期財務資料之日，本集團尚未從融資中提取任何款項；
- (iii) 截至二零二三年九月三十日本集團欠付45,909,000港元之關連公司承諾，在本集團能夠償還之前不會要求償還；及
- (iv) 本集團繼續出售已落成之持作銷售物業及可作預售之發展中物業，以增加本集團的流動資金。

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，應與本集團截至二零二三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。

截至二零二三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準則：

- 香港財務報告準則第17號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號及香港會計準則第12號的修訂

上述新訂或經修訂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二零二三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：

持續經營業務：

- 物業發展：物業銷售、建材銷售以及提供物業管理服務。

截至二零二三年九月三十日止六個月，地基打樁及證券投資分部不被視為持續重要且不再單獨披露，已重列過往年度以與本期間的分部呈列保持一致。

已終止經營業務：

- 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。

養生度假區發展及經營分部分類為已終止經營業務，相關資料載於附註10。下文所載的分部資料已經重列且並無載入已終止經營業務的任何金額或結餘。

管理層會分開監察本集團分部之業績，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溢利／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和企業收入及開支。

收益及開支乃參考該等持續經營業務及已終止經營業務所產生的收益及該等持續經營業務及已終止經營業務所產生的開支或歸因於該等持續經營業務的資產折舊而產生的其他開支而分配至可呈報分部。

分部資產不包括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。

截至二零二三年九月三十日止六個月

	持續經營業務	已終止 經營業務	
	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)	總計 千港元 (未經審核)
來自外部客戶之收益	274,659	-	274,659
分部業績	(3,815)	-	(3,815)
利息收入			193
企業及其他未分配收入及開支淨額			(10,137)
財務成本			(4,789)
除稅前虧損			<u>(18,548)</u>
<i>其他分部資料：</i>			
折舊	(45)	-	(45)
投資物業公允值虧損	(403)	-	(403)
資本開支*	(23,487)	-	(23,487)

* 資本開支包括物業、廠房及設備及投資物業添置。

截至二零二二年九月三十日止六個月(經重列)

	持續經營業務	已終止 經營業務	總計
	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)	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)	(71,586)
利息收入			116
企業及其他未分配收入及開支淨額			(29,060)
財務成本			(23,043)
除稅前虧損			(123,573)
其他分部資料：			
折舊	(137)	(8,429)	(8,566)
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。

於二零二三年九月三十日

	持續經營業務	已終止 經營業務	總計
	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)	千港元 (未經審核)
分部資產	<u>1,327,138</u>	<u>-</u>	<u>1,327,138</u>
對賬：			
應收一間關連公司款項			27
可收回稅項			13
企業及其他未分配資產			<u>98,957</u>
資產總值			<u>1,426,135</u>
分部負債	<u>281,406</u>	<u>-</u>	<u>281,406</u>
對賬：			
應付關連公司款項			77,013
借貸			826,659
應付稅項			152,033
遞延稅項負債			2,172
企業及其他未分配負債			<u>23,816</u>
負債總額			<u>1,363,099</u>

於二零二三年三月三十一日

	持續經營業務	已終止 經營業務	
	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)	總計 千港元 (經審核)
分部資產	<u>1,800,818</u>	<u>600,222</u>	2,401,040
對賬：			
應收一間關連公司款項			29
可收回稅項			1,208
企業及其他未分配資產			<u>13,840</u>
資產總值			<u>2,416,217</u>
分部負債	<u>694,611</u>	<u>52,718</u>	747,329
對賬：			
應付關連公司款項			329,235
借貸			1,147,116
應付稅項			123,236
遞延稅項負債			2,416
企業及其他未分配負債			<u>58,087</u>
負債總額			<u>2,407,419</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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
借貸之利息	30,672	51,300
一間關連公司貸款之利息	602	602
租賃負債之利息	22	22
減：資本化作在建投資物業及發展中物業之估算利息	(26,507)	(28,881)
	<u>4,789</u>	<u>23,043</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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
利息收入	(193)	(108)
已售物業成本	262,545	148,382
已售建築材料成本	-	108,092
折舊	418	521
外匯差額淨額	106	2,552
僱員福利開支(不包括董事薪酬)：		
工資及薪金	8,086	8,212
退休金計劃供款	1,873	1,466
減：已撥充資本金額	(2,109)	(1,804)
	<u>7,850</u>	<u>7,874</u>

9. 所得稅開支

截至二零二三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% (二零二二年：8.25%)計算，而餘下按估計應課稅溢利之16.5% (二零二二年：16.5%)計算。截至二零二三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% (二零二二年：16.5%)計算香港利得稅。截至二零二三年九月三十日止六個月，並無產生估計應課稅溢利(二零二二年：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% (二零二二年：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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
持續經營業務		
期內扣除：		
即期－中國企業所得稅	－	(860)
即期－中國土地增值稅	(4,764)	(2,664)
過往年度撥備不足	－	(146)
期內遞延稅項	101	(876)
	<hr/>	<hr/>
期內所得稅開支	(4,663)	(4,546)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 已終止經營業務

於二零二二年十一月二十五日，上海金盛隆置地有限公司(「**上海金盛隆**」，本公司之間接非全資附屬公司)與獨立第三方陽光人壽保險股份有限公司(「**買方**」)簽訂買賣協議，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養生度假區(「**該物業**」)，現金代價為人民幣1,185,000,000元(相當於約1,356,519,000港元)(「**出售事項**」)。

有關該物業的業績呈列如下：

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)
收益	3,601
銷售成本	<u>(5,373)</u>
毛損	(1,772)
其他收入及收益淨額	717
銷售及分銷開支	(574)
行政及其他開支	(10,652)
物業、廠房及設備之減值虧損	(14,525)
投資物業之公允值虧損淨額	(37,847)
財務成本	<u>(35,009)</u>
已終止經營業務之除稅前虧損	(99,662)
所得稅開支	<u>-</u>
已終止經營業務之期內虧損	<u><u>(99,662)</u></u>

11. 股息

董事會議決不就截至二零二三年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零二二年：無)。

12. 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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損		
— 持續經營業務	(7,988)	(28,410)
— 已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(67,602)</u>
	<u><u>(7,988)</u></u>	<u><u>(96,012)</u></u>

股份數目
截至九月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
(未經審核) (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 1,358,000,000 1,358,000,000

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是截至二零二三年及二零二二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。

13. 投資物業

	已完工 千港元	在建 千港元	總計 千港元
於二零二三年四月一日(經審核)	18,626	748,352	766,978
添置	-	15,578	15,578
公允值減少	-	(403)	(403)
匯兌調整	(1,132)	(45,858)	(46,990)
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>17,494</u>	<u>717,669</u>	<u>735,163</u>

於二零二三年九月三十日，本集團賬面值約717,669,000港元(於二零二三年三月三十一日：約748,352,000港元)之投資物業已作抵押以取得本集團獲授的借貸(附註18)。

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。

14. 貿易應收款項

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>-</u>	<u>8,384</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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期或1個月內	—	8,384

15. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
預付款項	29,590	73,210
按金及其他應收款項	100,397	597,154
	129,987	670,364

附註：

於二零二三年九月三十日之結餘包括有關出售中國的養生度假區發展及經營的物業之應收代價約人民幣79,213,000元(相等於約85,014,000港元)(於二零二三年三月三十一日：約人民幣213,300,000元(相等於約243,737,000港元))，及就未償還借貸支付予一名獨立第三方的擔保按金零(於二零二三年三月三十一日：約人民幣301,390,000元(相等於約344,397,000港元))。

16. 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：

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即期或1個月內	105,981	226,925
1至2個月	195	144
2至3個月	3,824	136
超過3個月	37,065	23,021
	147,065	250,226

17. 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應計費用	16,777	59,075
已收按金	-	673
其他應付款項	36,214	146,171
	<u>52,991</u>	<u>205,919</u>

18. 借貸

	二零二三年九月三十日			二零二三年三月三十一日		
	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						
銀行貸款－有抵押	3.8-4.15	二零二四年 六月	11,805	不適用	不適用	-
其他貸款－有抵押	12-15	二零二三年 十二月、 二零二四年 五月	59,028	12.5-15	按要求、 二零二三年 十二月	341,858
其他貸款－無抵押	8	二零二三年 十二月	4,000	不適用	不適用	-
			<u>74,833</u>			<u>341,858</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	3.8-4.15	二零二四年十二 月至二零三 一年十月	751,826	3.8-4.15	二零二四年六月 至二零三一 年十月	805,258
			<u>826,659</u>			<u>1,147,116</u>

於二零二三年九月三十日，本集團的借貸由以下各項作抵押：

- 賬面值約為717,669,000港元之投資物業(附註13)；
- 賬面值約為468,787,000港元之發展中物業；及
- 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。

19. 資本承擔

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

20. 股本

	二零二三年九月三十日		二零二三年三月三十一日	
	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>4,800,000,000</u>	<u>1,200,000</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>

21. 關聯方交易

- (a) 於二零二三年九月三十日，該筆款項包括Excellent Speed Limited(「**Excellent Speed**」)提供之貸款23,998,000港元(於二零二三年三月三十一日：23,998,000港元)、應付利息5,106,000港元(於二零二三年三月三十一日：4,504,000港元)及來自Excellent Speed之預付現金2,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：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。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，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。

於截至二零二三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(二零二二年：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45,909,000港元(於二零二三年三月三十一日：298,733,000港元)。於二零二三年九月三十日，該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 於二零二三年九月三十日，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27,000港元(於二零二三年三月三十一日：29,000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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	<u>1,900</u>	<u>1,307</u>

- (e) 截至二零二三年九月三十日止期間，本集團與其主要股東作出結餘豁免契約，據此，主要股東同意豁免本集團應付的債務約100,000,000港元。因此，豁免應付款項被視為來自主要股東的注資。

22. 金融工具之公允值

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，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)。於二零二三年九月三十日，522,000港元(於二零二三年三月三十一日：647,000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。

本集團截至二零二三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。

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團並無任何按公允值計量之金融負債。

於截至二零二三年及二零二二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。

23. 報告期後事項

除本公告所披露者外，董事會並不知悉於二零二三年九月三十日之後及直至本公告日期發生的任何須予披露的重大事項。

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截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之持續經營業務收益約為274.7百萬港元(二零二二年：約268.0百萬港元)，較二零二二年同期增加約2.5%。截至二零二三年九月三十日止六個月，虧損淨額約為23.2百萬港元(二零二二年：約128.1百萬港元)，而本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損則約為0.59港仙(二零二二年：約2.09港仙)。

業務回顧

物業發展

住宅物業項目

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(不包括總建築面積約31,065平方米的地庫)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。

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團銷售總建築面積約37,663平方米的297間公寓及6間商舖，從揚中項目錄得收益約274.5百萬港元，與截至二零二二年九月三十日止六個月銷售總建築面積約17,876平方米的147間公寓，錄得收益約157.1百萬港元相比，增加約74.7%。

截至二零二三年九月三十日，本集團錄得銷售合計總建築面積約157,696平方米的1,253間公寓及20間商舖。

綜合產業園項目

於二零二一年七月二日，上海保賢實業有限公司（「上海保賢」，本公司非全資附屬公司）通過上海市土地交易事務中心舉行的掛牌出售流程完成收購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。

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，預期於二零二四年竣工。截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團並無從銷售建築材料錄得收益（二零二二年：約110.9百萬港元）。董事會及本集團管理層將持續發展綜合產業園作為本集團的主要業務。

財務回顧

持續經營業務

收益

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團之收益約為274.7百萬港元，較截至二零二二年九月三十日止六個月之收益約268.0百萬港元增加約6.7百萬港元或2.5%。

收益輕微增加主要由於揚中項目下交付的物業增加及截至二零二三年九月三十日止六個月本集團銷售建築材料並無產生收益的淨影響。

毛利

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之毛利約為12.1百萬港元，較二零二二年同期約11.6百萬港元增加約0.5百萬港元或4.3%。

毛利增加乃主要由於揚中項目下交付的物業增加所致。

其他收入及收益或(虧損)淨額

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月之其他虧損淨額為約0.2百萬港元(二零二二年：收益約0.8百萬港元)，主要包括物業轉讓過渡期間產生的經營虧損。

其他收入及收益淨額轉為其他虧損淨額乃主要由於物業轉讓過渡期間產生的經營虧損，並無有關沒收揚中項目的按金所得非經常性收益及並無政府補助所致。

銷售及分銷開支

截至二零二二年及二零二三年九月三十日止六個月，本集團之銷售及分銷開支保持穩定在約2.4百萬港元。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支由截至二零二二年九月三十日止六個月的約14.9百萬港元增至截至二零二三年九月三十日止六個月的約22.7百萬港元。行政及其他開支增加主要是由於行政人員開支增加及有關出售上海養生度假區的土地增值稅(「**土地增值稅**」)滯納金所致。

財務成本

截至二零二三年九月三十日止六個月之財務成本為約4.8百萬港元，較二零二二年同期之約23.0百萬港元減少約18.2百萬港元。該減少乃主要由於用於本集團一般營運的借款之未償還結餘減少所致。

所得稅開支

截至二零二二年及二零二三年九月三十日止六個月，本集團所得稅開支維持穩定，分別為約4.5百萬港元及約4.6百萬港元。

已終止經營業務

於二零二二年十一月二十五日，上海金盛隆置地有限公司(「上海金盛隆」，本公司之間接非全資附屬公司)與獨立第三方陽光人壽保險股份有限公司(「買方」)訂立買賣協議，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養生度假區(「該物業」)，現金代價為人民幣1,185,000,000元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十五日及二零二二年十二月十九日的公告以及本公司日期為二零二二年十一月三十日的通函。該物業於二零二三年二月二十八日轉讓予買方後，養生度假區發展及經營業務分類為本集團已終止經營業務。

虧損淨額

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的持續經營業務虧損淨額約為23.2百萬港元，較二零二二年同期的約28.5百萬港元減少約5.3百萬港元。

持續經營業務虧損淨額大幅減少主要是由於借款減少令財務成本減少所致。

業務前景

原有物業發展模式與產業戰略升級轉型

COVID-19疫情爆發後，經濟發展因疫情防控措施而受阻。全球經濟復甦前景不明朗，對包括本集團在內的行業企業財務業績及發展計劃產生重大影響。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多層壓力。

本集團管理層預計，二零二四年本集團原有產業園區發展模式將繼續面臨挑戰，必須及時轉換和升級產業發展戰略，實施緊密圍繞大健康行業的「雙輪驅動戰略」：專注生物醫藥和醫療器械產業園區的投資建設和專業運營服務，圍繞園區聚焦生物醫藥和醫療器械行業的產業投資。

專注於生物醫藥和醫療器械產業園區的投資建設和專業運營服務之戰略

為順應國內戰略新興產業蓬勃發展的新趨勢，並經考慮本公司主要股東保集控股集團有限公司（「**保集控股**」）及其關聯企業多年來培養和沉澱的資源優勢，本集團自二零二三年起確立了專注於生物醫藥和醫療器械行業的綜合產業園開發、建設、運營服務的戰略發展方向。

就現有的保集e藥谷而言，本集團將重點加強為目標企業客戶提供建築載體和產業配套運營的精細化和高品質服務水準和服務能力建設，並將集結專業能力提供從專業投資、投後賦能到資本市場退出的一站式集成服務，努力建成上海區域內綜合管理和服務水準領先的生物醫藥和醫療器械專業化產業園。

同步，本集團將尋機在長三角地區佈局新的生物醫藥和醫療器械綜合產業園，重點選擇在生物醫藥和醫療器械產業相對成熟和集聚的區域落地新項目，複製保集e藥谷成功經驗，傾力推動專業化產業園之間的要素互動和資源協同，從而進一步提升本集團從市場定位、產品規劃設計、園區招商、運營、增值服務等系列輕資產服務能力，為入園企業和當地政府創造更大的經濟價值和社會價值。

圍繞園區聚焦生物醫藥和醫療器械行業的產業投資之戰略

為順應全球及我國大健康產業持續蓬勃發展的大趨勢，緊密圍繞本集團的專注於生物醫藥和醫療器械產業園區的發展戰略，本集團自二零二三年起確立了聚焦生物醫藥和醫療器械行業優勢資源打造園區生態的產業投資戰略，通過直接投資園區內企業、或者先投資再引入等方式，既服務園區的招商和運營，又推動園區內企業的發展，並為園區內企業補足短板、賦能增值，做好對接資本市場所需的全部服務工作，共享發展成果。

本集團計劃與國內外生物醫藥和醫療器械專業投資基金進行合作，對園區內企業和目標企業實施戰略投資。

債務及資產抵押

於二零二三年九月三十日，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（於二零二三年三月三十一日：約24.0百萬港元）及借貸約826.7百萬港元（於二零二三年三月三十一日：約1,147.1百萬港元）。

於二零二三年九月三十日，本集團之借貸約826.7百萬港元（於二零二三年三月三十一日：約1,147.1百萬港元）由以下各項作抵押：(i)賬面值約717.7百萬港元之投資物業；(ii)賬面值約468.8百萬港元之發展中物業；及(iii)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。

於二零二三年九月三十日，本集團有約98.8百萬港元（於二零二三年三月三十一日：約365.9百萬港元）之計息借貸，須於一年內或按要求償還，按固定利率介乎每年3.8%至15%（於二零二三年三月三十一日：按固定利率介乎每年5%至15%）計息。本集團之餘下計息借貸為約751.8百萬港元，須於二零二四年十二月至二零三一年十月償還，按固定利率介乎每年3.8%至4.15%（於二零二三年三月三十一日：按固定利率介乎每年3.8%至4.15%）計息。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，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

於二零二三年九月三十日，本集團之流動負債約為609.1百萬港元（於二零二三年三月三十一日：約1,599.7百萬港元），而現金及現金等價物約為24.2百萬港元（於二零二三年三月三十一日：約40.6百萬港元）。

於二零二三年九月三十日，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13.4倍（於二零二三年三月三十一日：133.1倍）。

董事認為，根據本集團涵蓋自該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) 管理層預期出售上海養生度假區之餘下所得款項人民幣79,213,000元(約等於85,014,000港元)將按時收到；
- (ii) 於二零二一年六月訂立的經修訂貸款信貸融資(「融資」)，其最初於二零一九年六月與其控股股東(關聯方)及其實益擁有人就提供總額為人民幣900,000,000元的貸款融資而訂立。據此，實益擁有人承諾提供額外的資金來源，以加強其根據融資提供信貸的承諾。融資為無抵押、年息5%及須於提取日期起計二十四個月內償還。截至批准刊發該未經審核簡明綜合中期財務資料之日，本集團尚未從融資中提取任何款項；
- (iii) 截至二零二三年九月三十日本集團欠付45,909,000港元之關連公司承諾，在本集團能夠償還之前不會要求償還；及
- (iv) 本集團繼續出售已落成之持作銷售物業及可作預售之發展中物業，以增加本集團的流動資金。

外匯風險

本集團之大部分資產、負債及現金流量以人民幣計值。於截至二零二三年九月三十日止六個月，由於本集團之呈報貨幣為港元，人民幣兌港元穩步貶值造成負面的換算影響。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二零二三年九月三十日止六個月之財務狀況及表現有重大影響。於截至二零二三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

於截至二零二三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

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零二三年九月三十日，本集團的或然負債自本公司截至二零二三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

於截至二零二三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

於二零二三年九月三十日之後及直至本公告日期，本集團並無任何重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團共有63名僱員(於二零二三年三月三十一日：97名僱員)。截至二零二三年九月三十日止六個月之僱員成本總額約為10.5百萬港元(二零二二年：約10.4百萬港元)。

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。

於二零二三年九月二十七日，本公司通過其股東的一項普通決議案採納一項新的股份計劃(「**股份計劃**」)，以取代二零一三年九月二十二日採納的購股權計劃。根據股份計劃，董事會可向合資格參與者(包括但不限於本集團僱員及董事)授予獎勵(或為購股權或為股份獎勵)，以激勵彼等，從而促進本集團業務的發展及成功。股份計劃將給予合資格參與者在本公司的個人持股機會並將有助於激勵合資格參與者提升其表現及效率，以及吸引並留任其貢獻對本集團長期發展至關重要的合資格參與者。

於截至二零二三年九月三十日止六個月，概無根據股份計劃授出任何購股權或獎勵。

中期股息

董事會議決不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派付任何中期股息(二零二二年：無)。

企業管治

企業管治守則

於截至二零二三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條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於二零二三年八月二十一日委任邱斌先生為本公司行政總裁(「**行政總裁**」)之前，本公司不設任何帶有「行政總裁」職銜之職位。執行董事兼董事會主席裘東方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，當時的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。

於二零二三年八月二十一日委任邱斌先生為行政總裁之後，本公司一直遵守守則條文C.2.1條。

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，彼等於截至二零二三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

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會及審閱財務資料

本公司已成立審核委員會，並已遵照上市規則制訂書面職權範圍。審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之內部監控及財務申報程序，以及與本集團之獨立核數師維持適當關係。

審核委員會由三名獨立非執行董事(即陳志強先生(委員會主席)、王喆先生及易八賢先生)組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二三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，二零二三年十一月二十四日

於本公告日期，本公司有(i)三名執行董事，為裘東方先生、邱斌先生及張生海先生；(ii)一名非執行董事，為崔光球先生；以及(iii)三名獨立非執行董事，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。