

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。



**截至二零二四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」）截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核業績連同二零二三年同期之比較數字，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
截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	6	32,533
銷售成本		(24,264)
		<hr/>
毛利	8,269	12,114
其他虧損淨額	–	(191)
投資物業公允值虧損	–	(403)
股本工具之公允值虧損淨額	–	(126)
銷售及分銷開支	(642)	(2,423)
行政及其他開支	(2,918)	(22,730)
財務擔保合約之預期信貸虧損	(13,078)	–
財務成本	7	(20,097)
		<hr/>
		(4,789)

截至九月三十日止六個月
 二零二四年 二零二三年
 附註 千港元 千港元
 (未經審核) (未經審核)

除稅前虧損	8	(28,466)	(18,548)
所得稅開支	9	—	(4,663)
期內虧損		<u>(28,466)</u>	<u>(23,211)</u>

其他全面虧損

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

期內其他全面虧損，扣除稅項		<u>(4,283)</u>	<u>(22,551)</u>
期內全面虧損總額		<u>(32,749)</u>	<u>(45,762)</u>

應佔期內虧損

本公司擁有人		(26,972)	(7,988)
非控股權益		<u>(1,494)</u>	<u>(15,223)</u>
		<u>(28,466)</u>	<u>(23,211)</u>

應佔全面虧損總額

本公司擁有人		(31,232)	(34,584)
非控股權益		<u>(1,517)</u>	<u>(11,178)</u>
		<u>(32,749)</u>	<u>(45,762)</u>

**本公司擁有人應佔每股虧損
 基本及攤薄**

11 (1.99) 港仙 (0.59) 港仙

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年九月三十日

於
二零二四年
九月三十日
附註
千港元
(未經審核)

於
二零二四年
三月三十一日
千港元
(經審核)

非流動資產

物業、廠房及設備	11	17
投資物業	12	723,845

非流動資產總值

	739,484	723,862
--	----------------	---------

流動資產

已落成之持作銷售物業		43,228	64,914
發展中物業		483,530	473,312
貿易應收款項	13	24,448	54
預付款項、按金及其他應收款項	14	22,349	20,809
按公允值透過損益列賬之股本工具		611	611
應收一間關連公司款項		1,135	1,111
應收一名董事款項		-	39
受限制現金		15,310	14,986
現金及現金等價物		326	469

流動資產總值

	590,937	576,305
--	----------------	---------

流動負債

貿易應付款項	15	247,896	239,088
合約負債		71,696	69,961
其他應付款項及應計費用		92,981	79,754
財務擔保負債		196,103	178,883
應付關連公司款項		222,694	218,870
借貸	16	860,270	842,175
應付稅項		3,752	3,673

流動負債總額

	1,695,392	1,632,404
--	------------------	-----------

流動負債淨額

	(1,104,455)	(1,056,099)
--	--------------------	-------------

資產總值減流動負債

	(364,971)	(332,237)
--	------------------	-----------

於
二零二四年 二零二四年
九月三十日 三月三十一日
附註 千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

非流动负债		
递延税项负债	681	666
非流动负债总额	681	666
负债淨额	(365,652)	(332,903)
权益		
股本	19	339,500
储备		(703,572)
本公司拥有人应佔权益	(364,072)	(332,840)
非控股权益	(1,580)	(63)
虧绌总额	(365,652)	(332,903)

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

1. 公司及集團資料

保集健康控股有限公司(「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)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灣仔軒尼詩道167-169號台山商會大廈15樓。

於二零二四年九月三十日,據本公司所知,保集國際有限公司(「保集國際」)為本公司的最大股東,擁有本公司約33.18%的已發行股份。保集國際由保集控股集團有限公司(「保集控股」)全資擁有。立耀投資有限公司(「立耀投資」)與蔡衛傑先生分別擁有本公司已發行股份約19.15%及6.13%。

本公司前董事裘東方先生(「裘先生」)間接擁有保集控股75.88%權益及擁有立耀投資100%權益。

2. 持續經營基準

該等簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。鑑於流動負債超過流動資產,該等原則的適用性取決於能否繼續獲得充足的資金或於未來實現盈利運營,以及以下計劃及措施能否成功。

於二零二四年九月三十日,本集團的流動負債超出其流動資產及負債總額超出其資產總值分別約1,104,455,000港元及365,652,000港元。

借款

於二零二四年九月三十日,本集團的借款約為860,270,000港元。所有借款須按要求償還,而本集團於二零二四年九月三十日僅有現金及現金等價物約326,000港元。

截至二零二四年九月三十日止六個月,本集團的所有借貸約860,270,000港元發生違約。截至本公告日期,銀行現正對本集團發展中物業(賬面值約為483,530,000港元)及本集團在建投資物業(賬面值約為734,955,000港元)進行公開拍賣程序。截至本公告日期,拍賣正在進行中。

向關連公司提供財務擔保

本集團已就若干擔保人及本公司的間接非全資附屬公司上海保賢實業有限公司(「上海保賢」)以公司擔保的方式為保集控股所控制關連公司上海顧臻實業有限公司(「上海顧臻」)(統稱為「擔保人」)之貸款提供的財務擔保確認預期信貸虧損約人民幣44.0百萬元,以公司擔保的最高金額人民幣55.5百萬元為限。

截至二零二四年九月三十日止六個月,上海顧臻未能償還餘下借貸人民幣37.0百萬元。二零二四年二月十九日,上海市奉賢區人民法院(「法院」)作出判決,上海顧臻應於判決生效後10日內償還所有未償還的貸款金額及未付利息,且擔保人應承擔連帶責任。因此,上海顧臻進一步違反判決要求後,放款人向法院申請財產保全。因此,本集團已收到法律訴訟文件,索賠金額約人民幣41.5百萬元(「索賠金額」)。因此,本集團之銀行結餘約15.3百萬港元已於二零二四年九月三十日被凍結。截至本公告日期,管理層尚未收到放款人上海奉賢綠地小額貸款股份有限公司提出的任何索償。

有關貸款融資的財務擔保

本集團已就本集團之非控股權益(「非控股權益」)向上海保賢授出之貸款融資(「非控股權益貸款融資」)確認預期信貸虧損約人民幣133.0百萬元。於二零二四年九月三十日,本集團已動用貸款融資人民幣45.0百萬元(「非控股權益貸款A」),並於簡明綜合財務狀況表入賬列作借貸。上海保賢未能償還非控股權益貸款A。據管理層了解,保集控股亦向非控股權益借入人民幣135.0百萬元(「非控股權益貸款B」),而本集團是非控股權益貸款融資的擔保人之一,且保集控股於期間未能償還非控股權益貸款B。於二零二四年六月,非控股權益已向本集團提起法律訴訟(「爭議事項」),要求償還非控股權益貸款A及非控股權益貸款B。就該訴訟而言,已接獲法院判決,本集團須支付約人民幣179.2百萬元,該金額已於截至二零二四年九月三十日的簡明綜合財務報表中悉數確認。

本集團若干附屬公司已被中國內地法院採取高消費限制措施,並已被列入失信被執行人名單。

本集團的流動負債超過流動資產約1,104,455,000港元,負債總額超過資產總額365,652,000港元。該等事件及狀況連同下文所載的其他事項表明可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

儘管有上述情況及下文所載之該等事件，簡明綜合財務報表仍按持續經營基準編製，其假設下述事件將成功完成，且本集團將在可預見的未來繼續悉數履行其到期財務責任，其有效性取決於本集團管理層將採取的計劃及措施的結果，包括：

- (i) 與投資者／銀行磋商以於需要時獲得其他新融資和其他資金來源；
- (ii) 本集團繼續出售已落成之持作銷售物業，以增加本集團的流動資金；
- (iii) 本公司董事將繼續實施更有力措施，務求改善本集團的營運資金及現金流量，包括密切監察其他經營開支的產生；
- (iv) 於二零二四年六月二十八日，保集國際與立耀投資已作出具有法律約束力的承諾，如訴訟失敗，承擔索賠金額及爭議事項金額以及原告的任何額外索賠。本集團有權以應付保集國際及立耀投資所控制關連公司之款項抵銷索賠金額及爭議事項金額。

於二零二五年十月八日，本公司獲得一項應付關連公司款項共計約226.5百萬港元之豁免，同時，由於獲豁免款項超過索賠金額，保集國際及立耀投資終止其支付索賠金額及爭議事項金額之承諾。關連公司、保集國際及立耀投資由裘先生控制。因此，獲豁免應付款項被視作來自股東的注資；及

- (v) 訴訟及爭議的結果與已確認的財務擔保金額及其借款相符，且與發生在日常業務過程中物業開發項目的建築合同糾紛有關的若干訴訟結果相符。

考慮到管理層編製的本集團自報告期末起二十七個月(即直至二零二六年十二月三十一日)的現金流量預測，並假設以上措施成功實施，董事認為本集團有能力為其營運供資，並可履行自本公告日期起未來十二個月內到期的財務責任。因此，儘管以上事件或情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑問，惟簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團未能達到上述計劃及措施的預期效果，則可能無法按持續經營基準運營，因此必須進行調整，將本集團資產的賬面金額撇減至其可變現淨值，為可能產生的任何其他負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於簡明綜合財務報表中。

因此，簡明綜合中期財務報表已按照持續經營之基準編製。

簡明綜合中期財務報表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

簡明綜合中期財務報表已按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2所載之披露規定編製。簡明綜合中期財務報表並無載列須於年度財務報表載列之一切資料及披露資料，應與本集團截至二零二四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會計準則(包括所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製，除下文簡明綜合中期財務報表附註4所載列的應用新訂或經修訂香港財務報告準則外)一併閱覽。

截至二零二四年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表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。簡明綜合中期財務報表乃以港元(「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

本集團已首次採納及應用下列於二零二四年四月一日開始之會計期間已頒佈及生效之新準則及詮釋：

香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂以及附有契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後租回中之租賃負債

應用上述修訂本並無對本集團簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或修訂本。董事預期採納其他新訂及經修訂準則及已發行但尚未生效的修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

5. 使用判斷和估計

編製該等簡明綜合中期財務報表時，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二零二四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

本集團的物業發展分部包括物業銷售、建材銷售以及提供物業管理服務。除實體範圍的披露及地區資料外，並未呈列分部分析。

地區資料：

本集團的營運及其非流動資產主要位於中華人民共和國（「中國」），且所有收益均來自中國。

收益分析

來自客戶合約之收益

物業發展	九月三十日
二零二四年	二零二三年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

根據香港財務報告準則第15號收益確認時間

一物業銷售	<u>32,533</u>	<u>274,659</u>
-------	---------------	----------------

來自客戶合約之收益及於某一時間點確認

<u>32,533</u>	<u>274,659</u>
---------------	----------------

有關主要客戶的資料

佔本集團收益10%或以上的個別客戶詳情如下：

二零二四年	二零二三年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

客戶A

<u>23,845</u>	<u>不適用[#]</u>
---------------	------------------------

[#] 相關收益並未佔本集團總收益的10%以上。

除上文所披露者外，概無其他客戶於兩個期間佔本集團收益的10%或以上。

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至九月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
借貸之利息及費用	16,439	30,672
一間關連公司貸款之利息	—	602
非控股權益貸款之利息及費用	3,658	—
租賃負債之利息	—	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)
	20,097	4,789

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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
利息收入	—	(193)
已售物業成本	24,264	262,545
折舊	6	418
外匯差額淨額	—	106
僱員福利開支(不包括董事薪酬)：		
工資及薪金	605	8,086
退休金計劃供款	6	1,873
減：已撥充資本金額	—	(2,109)
	611	7,850

9. 所得稅開支

截至二零二四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%(二零二三年：8.25%)計算，而餘下按估計應課稅溢利之16.5%(二零二三年：16.5%)計算。截至二零二四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%(二零二三年：16.5%)計算香港利得稅。截至二零二四年九月三十日止六個月，並無產生估計應課稅溢利(二零二三年：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%(二零二三年：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	
二零二四年	二零二三年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

期內扣除：

即期—中國土地增值稅	-	(4,764)
期內遞延稅項	-	101
	<hr/>	<hr/>
期內所得稅開支	<hr/>	(4,663)

10. 股息

董事會議決不就截至二零二四年九月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零二三年：無)。

11. 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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(26,972)</u>	<u>(7,988)</u>

	股份數目 截至九月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (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，原因是截至二零二四年及二零二三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
於二零二三年四月一日(經審核)	18,626	748,352	766,978
添置	–	14,995	14,995
公允值減少	(13,372)	(5,432)	(18,804)
匯兌調整	(832)	(38,492)	(39,324)
於二零二四年三月三十一日(經審核)			
及二零二四年四月一日(經審核)	4,422	719,423	723,845
匯兌調整	96	15,532	15,628
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>4,518</u>	<u>734,955</u>	<u>739,473</u>

於二零二四年九月三十日，本集團賬面值734,955,000港元(於二零二四年三月三十一日：719,423,000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)。誠如附註2所披露，銀行現正處理在建投資物業的公開拍賣。

13. 貿易應收款項

二零二四年 二零二四年
九月三十日 三月三十一日
千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

貿易應收款項	24,448	54
--------	---------------	-----------

貿易應收款項指應收銷售物業之款項。當對手方未能於合約到期時支付款項，貿易應收款項即屬逾期，而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。貿易應收款項不計息。

貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

二零二四年 二零二四年
九月三十日 三月三十一日
千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

0至30天	24,448	-
91至180天	-	54
	24,448	54

14. 預付款項、按金及其他應收款項

二零二四年 二零二四年
九月三十日 三月三十一日
千港元 千港元
(未經審核) (經審核)

預付款項	12,543	16,013
按金及其他應收款項	9,806	4,796
	22,349	20,809

15. 貿易應付款項

貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
0至30天	-	171,379
91至180天	274,896	67,709
	<hr/>	<hr/>
	274,896	239,088
	<hr/>	<hr/>

16. 借貸

	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
附註 到期日		
銀行貸款一有抵押(i)、(ii)及(iii) a及b 按要求	795,368	778,560
其他貸款一無抵押 c 按要求	4,000	4,000
其他貸款一有抵押(iv) d 按要求	11,073	10,839
非控股權益貸款A一有抵押(v) e 按要求	49,829	48,776
	<hr/>	<hr/>
	860,270	842,175
	<hr/>	<hr/>

本集團的借貸由以下各項做抵押：

- i) 賬面值約734,955,000港元(二零二四年三月三十一日：719,423,000港元)之投資物業；
- ii) 賬面值約483,530,000港元(二零二四年三月三十一日：473,312,000港元)之發展中物業；
- iii) 裴先生控制之關連公司持有之物業；
- iv) 由裴先生控制的關連公司擔保；及
- v) 裴先生及其配偶黃堅女士各自提供的個人擔保，以及由裴先生控制的關連公司提供的公司擔保。

附註：

- a. 於二零二一年十月，本集團從一間銀行獲得約人民幣780,000,000元(相當於891,303,000港元)的信貸融資。於二零二四年九月三十日，本集團已動用融資約人民幣718,295,000元(相當於795,368,000港元)(二零二四年三月三十一日：約人民幣718,295,000元(相當於778,560,000港元))。

- b. 於二零二四年九月三十日，本集團的銀行借貸發生違約。於報告期末後，銀行現正對本集團發展中物業(賬面值約為483,530,000港元)及本集團投資物業(賬面值約為734,955,000港元)進行公開拍賣程序。截至本公告日期，拍賣正在進行中。
- c. 其他貸款於二零二四年三月十五日到期，截至本公告日期尚未清償。
- d. 其他貸款於二零二四年五月到期，截至本公告日期尚未清償。
- e. 非控股權益貸款A於二零二三年十二月到期，截至本公告日期尚未清償。該筆借貸詳情請參閱附註2。

17. 資本負債比率

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團處於完全虧損狀態，無法呈列資本負債比率。

18. 資本承擔

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

19. 股本

	二零二四年九月三十日	二零二四年三月三十一日		
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(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>

20. 或然負債及訴訟

- a. 於二零二四年九月三十日，本集團就向本集團於中國的若干物業買家提供的按揭信貸向若干銀行提供財務擔保，金額約為33,210,000港元(二零二四年三月三十一日：39,250,000港元)。
- b. 本集團面臨若干法律索賠，主要與其物業開發項目的建築合同糾紛有關，該等糾紛發生在日常業務過程中。截至本公告日期，該等糾紛金額最高約為86百萬港元。

除上文及「管理層討論及分析」中「或然負債及訴訟」一節所披露者外，本集團並無其他重大或然負債及訴訟。

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二零二四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之經營業務收益約為32.5百萬港元(二零二三年：約274.7百萬港元)，較二零二三年同期減少約88.2%。截至二零二四年九月三十日止六個月，虧損淨額約為28.5百萬港元(二零二三年：約23.2百萬港元)，而本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損則約為1.99港仙(二零二三年：約0.59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17,044平方米的地庫)的樓宇(作住宅及商業用途)及地庫第一層及地庫第二層的753個停車位。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團銷售總建築面積約3,090平方米的9間公寓及82間商舖，從揚中項目錄得收益約32.5百萬港元，與截至二零二三年九月三十日止六個月銷售總建築面積約37,663平方米的297間公寓及6間商舖，錄得收益約274.6百萬港元相比，減少約53%。

於二零二四年九月三十日，本集團錄得銷售合計總建築面積約3,090平方米的9間公寓及82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，旨在開發該地塊成為創新樞紐及綜合工業園區。

該地塊及發展中物業已作抵押以取得銀行約770.2百萬港元之借貸。截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團的銀行借貸發生違約。詳情請參閱管理層討論及分析中的「或然負債及訴訟」。

財務回顧

收益

於截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團之收益約為32.5百萬港元，較截至二零二三年九月三十日止六個月之收益約274.7百萬港元減少約242.2百萬港元或88.2%。

收益減少主要由於揚中項目下交付的物業減少的淨影響。

毛利

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之毛利約為8.3百萬港元，較二零二三年同期約12.1百萬港元減少約3.8百萬港元或31.4%。

毛利減少乃主要由於揚中項目下交付的物業減少所致。

其他虧損淨額

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之其他虧損淨額為零(二零二三年：虧損約0.2百萬港元)，主要包括物業轉讓過渡期間產生的經營虧損。

銷售及分銷開支

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之銷售及分銷開支約為0.6百萬港元，較二零二三年同期約2.4百萬港元減少約1.8百萬港元或75.0%。

銷售及分銷開支減少主要是由於物業交付減少所致。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支由截至二零二三年九月三十日止六個月的約22.7百萬港元減至截至二零二四年九月三十日止六個月的約2.9百萬港元。行政及其他開支減少主要是由於行政人員成本減少。

財務擔保合約的預期信貸虧損

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團就財務擔保合約確認預期信貸虧損約13.1百萬港元(二零二三年：零)。

財務成本

截至二零二四年九月三十日止六個月之財務成本為約20.1百萬港元，較二零二三年同期之約4.8百萬港元增加約15.3百萬港元。該增加乃主要由於用於本集團一般營運的借款之未償還結餘增加所致。

所得稅開支

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之所得稅開支為零(二零二三年：約4.7百萬港元)。

虧損淨額

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的虧損淨額約為28.5百萬港元，較二零二三年同期的約23.2百萬港元增加約5.3百萬港元。

虧損淨額增加主要是由於借款增加令財務成本增加、財務擔保合約的預期信貸虧損以及毛利減少，惟部分被行政及其他開支減少所抵銷。

業務前景

業績不佳的部分原因是由於(i)中國房地產業的下行趨勢；(ii)持續進行的法律訴訟削弱本集團的營運；以及(iii)解決董事會成員組成中資源的承諾。

從更長的歷史角度回望，截至二零二四年九月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)註定是不凡的期間，企業和個人都拼盡全力，共度艱難。世界動蕩不安，中國跌宕前行。在巨變與重塑中，不確定性成為常態，對於跌宕起伏的房地產開發行業而言亦是如此。

我們於二零二五年上半年奮力拼搏，該年度，行業深度調整及行業螺旋式下滑，市場環境複雜多變。

展望二零二五財年，國際環境依然複雜嚴峻，國內經濟復蘇前景尚未顯現任何強勁跡象，房地產行業仍處於結構性調整階段。面對挑戰與不確定性，我們必須守正出奇，穩中求進。

董事會正檢討其他不同業務方案的可行性，以增加本集團的收益及營運資金。

債務及資產抵押

於二零二四年九月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸約為860.3百萬港元(於二零二四年三月三十一日：約842.2百萬港元)。

於二零二四年九月三十日，本集團之借貸約860.3百萬港元(於二零二四年三月三十一日：約842.2百萬港元)由以下各項作抵押：(i)賬面值約735.0百萬港元之投資物業；(ii)賬面值約483.5百萬港元之發展中物業；(iii)由裘先生控制的一間關連公司持有的物業；及(iv)裘先生及其配偶黃堅女士各自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。

於二零二四年九月三十日，本集團有約860.3百萬港元(於二零二四年三月三十一日：約842.2百萬港元)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3.7%至15.4%(於二零二四年三月三十一日：按固定利率介乎每年4.1%至15%)計息。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，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

於二零二四年九月三十日，本集團之流動負債約為1,695.4百萬港元(於二零二四年三月三十一日：約1,632.4百萬港元)，而現金及現金等價物約為0.3百萬港元(於二零二四年三月三十一日：約0.5百萬港元)。

於二零二四年九月三十日，本集團處於完全虧損狀態，無法呈列資本負債比率(於二零二四年三月三十一日：無資本負債比率)。

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十五個月內(「預測期間」)的現金流量預測並計及附註2的代價，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。

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。於截至二零二四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，鑑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二零二四年九月三十日止六個月之財務狀況及表現有重大影響。於截至二零二四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

於截至二零二四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

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債及訴訟

於本公告日期，除二零二四年六月二十八日之「涉及法律程序之內幕信息有關財務援助之主要交易及關連交易」公告、二零二四年六月二十八日之「民事債務糾紛」公告及本公告其他地方所披露者外，本集團亦面臨以下法律索賠：

於二零二四年十二月二十日及二零二五年三月十五日，上海市閔行區人民法院(「閔行法院」)已就(其中包括)本公司附屬公司上海保賢與貸款人中國農業銀行股份有限公司上海閔行支行(「貸款人」)之間用於開發該地塊的約人民幣730.7百萬元(分別涉及本金額人民幣348.0百萬元及人民幣370.0百萬元以及於判決日期的拖欠利息約人民幣6.1百萬元及人民幣6.6百萬元)加直至該等債務全部償還的所有未付利息(「該等債務」)的民事債務糾紛作出兩項判決。判決判定上海保賢須於判決生效日期起十日內向貸款人悉數償還該等債務；被告人對該等債務負連帶責任；及自判決生效日期起十日內，未悉數償還該等債務的，貸款人有權強制執行該地塊的已抵押財產及位於上海市寶山區的一處工業廠房(由本公司控股股東保集控股集團有限公司的全資附屬公司上海燦庫實業有限公司提供)。於本公告日期，該等債務仍未償還。銀行現正處理該地塊及發展中物業的公開拍賣。截至本公告日期，拍賣正在進行中。閔行法院已委託專業估值師對該地塊及其上的在建工程進行估值評估，並已向中國農業銀行總行提交審批豁免部分貸款金額的估值報告。

本集團亦面臨若干法律索賠，主要與其物業開發項目的建築合同糾紛有關，該等糾紛發生在日常業務過程中。

重大收購及出售

於截至二零二四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

除簡明綜合財務報表附註2、18及24所披露者以及管理層討論及分析中「或然負債及訴訟」一節所披露事項詳情外，於二零二四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

於二零二四年九月三十日，本集團共有18名僱員(於二零二四年三月三十一日：26名僱員)。截至二零二四年九月三十日止六個月之僱員成本總額約為0.85百萬港元(二零二三年：約10.5百萬港元)。

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」)，以取代本公司於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。

於截至二零二四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二零二四年九月三十日止六個月派付任何中期股息(二零二三年：無)。

企業管治

企業管治守則

於截至二零二四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C1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：

不設行政總裁一職

企管守則之守則條文C.2.1訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。前執行董事裘先生不擔任任何帶有「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本集團業務的發展及管理。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權限平衡。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。

公司秘書職位空缺

繼袁偉強先生於二零二四年七月二十三日被免去公司秘書及上市規則第3.05條所指之本公司授權代表(「授權代表」)職務後及於許鴻群先生於二零二四年十二月三十日獲委任為公司秘書及授權代表前，本公司並無公司秘書。於二零二四年七月二十三日至二零二四年十二月三十日期間，本公司暫未能符合上市規則第3.28及3.05條之規定，在此期間，本公司正物色公司秘書一職的合適人選。

獨立非執行董事人數不足

上市規則第3.10(1)條規定，上市發行人的董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。上市規則第3.21條規定(其中包括)，審核委員會須由至少三名成員組成，且審核委員會主席必須由獨立非執行董事擔任。

繼鄧敏儀女士於二零二四年七月二十七日辭任獨立非執行董事及審核委員會主席職務後及於麥雪雯女士、陳志恒先生及梁亞男先生於二零二四年十二月三十日獲委任為獨立非執行董事以及麥雪雯女士獲委任為審核委員會主席前，本公司獨立非執行董事人數不足，且審核委員會成員人數不足及並無主席。於二零二四年七月二十六日至二零二四年十二月三十日期間，本公司暫未能符合上市規則第3.10(1)及3.21條之規定，在此期間，本公司正物色相關職位的合適人選。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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，彼等於截至二零二四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

於截至二零二四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(即麥雪雯女士(委員會主席)、陳志恒先生及梁亞男先生)組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二四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。

股份暫停買賣及復牌進度

股份已自二零二四年七月二十五日上午九時三十一分起於聯交所暫停買賣，以待本公司刊發一份內幕消息公告。截至本公告日期，聯交所已為本公司制定以下復牌指引(「復牌指引」)：

- (i) 以適當的證據向聯交所證明並使其確信董事會成員的正確身份以及其職位和職能；
- (ii) 向市場公佈所有重大資料，以便本公司股東及投資者評估本公司狀況；
- (iii) 根據上市規則之規定刊發所有尚未公佈之財務業績及處理任何審計修訂；
- (iv) 證明本公司遵守上市規則第13.24條；
- (v) 重新遵守上市規則第3.28條；
- (vi) 對有關未經授權擔保、非控股權益貸款A、非控股權益貸款B及本集團於二零二四年三月二十七日以零代價向裘先生控制的關聯方出售上海金盛隆置地有限公司及其附屬公司100%股權的事宜進行獨立法證調查，以查明是否存在任何未經授權貸款／擔保，評估對本公司業務營運及財務狀況的影響，公佈調查結果並採取適當補救措施；
- (vii) 證明本集團管理層及／或對本公司管理及營運擁有重大影響力的任何人士的誠信、能力及／或品格並無合理監管疑慮，而有關疑慮可能對投資者構成風險及損害市場信心；及
- (viii) 進行獨立內部監控檢討，並證明本公司已制定充足內部監控及程序以遵守上市規則。

刊發業績公告及中期報告

本中期業績公告將登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.boillhealthcare.com.hk)。本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告載有上市規則規定的所有資料，將適時寄發予股東，亦會登載於上述網站。

繼續暫停買賣

應本公司之要求，股份已自二零二四年七月二十五日上午九時三十一分起於聯交所暫停買賣。股份將繼續暫停買賣，直至本公司達成復牌指引。

本公司之股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
保集健康控股有限公司
執行董事
何禹

香港，二零二六年一月二十五日

於本公告日期，本公司有(i)兩名執行董事，分別為于金龍先生及何禹先生；(ii)一名非執行董事，為鄧聲興博士；以及(iii)三名獨立非執行董事，分別為麥雪雯女士、陳志恒先生及梁亞男先生。

本公告之中英文本如有任何歧異，概以英文版本為準。