

香港交易及結算所有限公司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，概不就因本公告全部或任何部分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)

截至二零二五年三月三十一日止年度之全年業績公告

保集健康控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同去年同期經審核比較數字及相關解釋附註，載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|---------------------------------|----|--------------|--------------|
| 收益 | 5 | 76,920 | 285,204 |
| 銷售成本 | | (83,919) | (273,549) |
| 毛(損)／利 | | (6,999) | 11,655 |
| 其他收入及(虧損)／收益淨額 | 6 | (12,476) | 4,269 |
| 銷售及分銷開支 | | (1,022) | (6,971) |
| 行政及其他開支 | | (6,752) | (40,571) |
| 已落成之持作銷售物業的 可變現淨值虧損撥備撥回／(撥備) | | 149 | (35,478) |
| 發展中物業的可變現淨值虧損撥備 | | (299,480) | (1,135) |
| 投資物業之公允值虧損淨額 | | (449,181) | (18,804) |
| 股本工具之公允值虧損淨額 | | (522) | (36) |
| 物業、廠房及設備之減值虧損 | | — | (3,818) |
| 貿易應收款項之預期信貸虧損 | | (3,222) | — |

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 預付款項、按金及其他應收款項之 預期信貸虧損 | | (1,749) | – |
| 財務擔保合約之預期信貸虧損 | | (26,035) | (180,599) |
| 出售附屬公司收益淨額 | | – | 17,755 |
| 財務成本 | 7 | <u>(66,238)</u> | <u>(21,769)</u> |
| 除稅前虧損 | 8 | (873,527) | (275,502) |
| 所得稅抵免／(開支) | 9 | <u>581</u> | <u>(7,625)</u> |
| 年內虧損 | | <u>(872,946)</u> | <u>(283,127)</u> |
| 其他全面收入／(虧損) 其後期間可能重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算至呈列貨幣產生之匯兌差額 | | 8,092 | (16,829) |
| 出售附屬公司後解除之匯兌儲備 | | <u>–</u> | <u>(51,815)</u> |
| 年內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項 | | <u>8,092</u> | <u>(68,644)</u> |
| 年內全面虧損總額 | | <u>(864,854)</u> | <u>(351,771)</u> |
| 以下應佔年內虧損： | | | |
| – 本公司擁有人 | | (829,965) | (118,640) |
| – 非控股權益 | | <u>(42,981)</u> | <u>(164,487)</u> |
| | | <u>(872,946)</u> | <u>(283,127)</u> |
| 以下應佔全面虧損總額： | | | |
| – 本公司擁有人 | | (822,139) | (197,262) |
| – 非控股權益 | | <u>(42,715)</u> | <u>(154,509)</u> |
| | | <u>(864,854)</u> | <u>(351,771)</u> |
| 本公司擁有人應佔每股虧損 | | | |
| – 基本及攤薄 | 11 | <u>(61.12) 港仙</u> | <u>(8.74) 港仙</u> |

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------|----|--------------------|--------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 15 | 17 |
| 投資物業 | 12 | 269,694 | 723,845 |
| | | <u>269,709</u> | <u>723,862</u> |
| 流動資產 | | | |
| 已落成之持作銷售物業 | | 4,257 | 64,914 |
| 發展中物業 | | 174,442 | 473,312 |
| 存貨 | | 3,663 | — |
| 貿易應收款項 | 13 | 59,275 | 54 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 9,966 | 20,809 |
| 按公允值透過損益列賬之股本工具 | | 89 | 611 |
| 應收關連公司款項 | | — | 1,111 |
| 應收一名前董事款項 | | — | 39 |
| 受限制現金 | | 7,480 | 14,986 |
| 現金及現金等價物 | | 325 | 469 |
| | | <u>259,497</u> | <u>576,305</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 14 | 258,364 | 239,088 |
| 合約負債 | | — | 69,961 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 200,994 | 79,754 |
| 財務擔保負債 | | 202,832 | 178,883 |
| 應付關連公司款項 | | 225,746 | 218,870 |
| 借貸 | 15 | 833,166 | 842,175 |
| 應付稅項 | | 3,716 | 3,673 |
| | | <u>1,724,818</u> | <u>1,632,404</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(1,465,321)</u> | <u>(1,056,099)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>(1,195,612)</u> | <u>(332,237)</u> |

| | 附註 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------|----|---------------------------|-------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | <u>—</u> | <u>666</u> |
| | | <u>—</u> | <u>666</u> |
| 負債淨值 | | <u>(1,195,612)</u> | <u>(332,903)</u> |
| 權益 | | | |
| 股本 | 16 | 339,500 | 339,500 |
| 儲備 | | <u>(1,492,334)</u> | <u>(672,340)</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | (1,152,834) | (332,840) |
| 非控股權益 | | <u>(42,778)</u> | <u>(63)</u> |
| 虧絀總額 | | <u>(1,195,612)</u> | <u>(332,903)</u> |

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」)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。

於二零二五年三月三十一日，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. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表已根據香港財務報告會計準則編製，當中包括香港會計師公會頒佈之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。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則之適用披露規定。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公允值透過損益列賬(「按公允值透過損益列賬」)之金融工具除外，此乃按以下載列之會計政策所解釋之公允值計量。

(b) 計量基準及持續經營

該等綜合財務報表乃按適用於持續經營基準的原則編製。鑒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。

於二零二五年三月三十一日，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1,465,321,000港元及約1,195,612,000港元。

借款

於二零二五年三月三十一日，本集團的借款約為833,166,000港元。所有借款均須按要求償還，而本集團於二零二五年三月三十一日僅有現金及現金等價物約325,000港元。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的所有借貸約833,166,000港元發生違約。於本公告日期，銀行現正處理公開拍賣之賬面值約為174,442,000港元之本集團發展中物業及賬面值約為265,180,000港元之本集團在建投資物業。

向一家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46.6百萬元，以公司擔保的最高金額人民幣55.5百萬元為限。

截至二零二四年三月三十一日止年度，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7.5百萬港元已被凍結。截至本報告日期，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142.5百萬元。於二零二五年三月三十一日，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**」)，並於綜合財務狀況表計入借貸。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**」)，本集團為非控股權益貸款融資的擔保人之一，而保集控股於年內未能償還非控股權益貸款B。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，該金額已於截至二零二五年三月三十一日的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。

儘管有上述情況及下文所載之該等事件，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及其他資金來源；
- (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及爭議事項金額，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) 訴訟及爭議之結果與已確認的財務擔保及其借款的金額相符，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本公告日期起計十二個月的現金流量預測，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，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綜合財務報表中。

(c) 功能及呈列貨幣

本公司之功能貨幣為港元（「港元」）。就呈列綜合財務報表而言，本公司及其附屬公司（以下統稱「本集團」）採納港元作為其呈列貨幣，其與本公司之功能貨幣相同。

綜合財務報表乃以港元呈列。除另有指明者外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數。

3. 採納香港財務報告會計準則

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告會計準則

本集團於本年度首次將以下香港會計師公會頒佈的新訂或經修訂香港財務報告會計準則應用於本集團於二零二四年四月一日或之後開始之年度期間之財務報表：

| | |
|-------------------|--------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 售後租回的租賃負債 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 將負債分類為流動或非流動 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 附帶契諾的非流動負債 |
| 香港會計準則第7號及 | 供應商融資安排 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | |

於本年度應用香港財務報告會計準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。本集團並無提早採納於當前會計年度尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告會計準則

以下已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則與本集團財務報表潛在相關，惟尚未獲本集團提早採納。本集團目前計劃於該等準則生效當日應用該等變動。

| | |
|-----------------|----------------------------|
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表呈列及披露 ³ |
| 香港財務報告準則第9號及 | 金融工具分類及計量的修訂 ² |
| 香港財務報告準則第7號 | |
| (修訂本) | |
| 香港財務報告準則第9號及 | 依賴自然能源生產電力的合約 ² |
| 香港財務報告準則第7號 | |
| (修訂本) | |
| 香港會計準則第28號及 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的 |
| 香港財務報告準則第10號 | 資產出售或注資 ⁴ |
| (修訂本) | |
| 香港會計準則第21號(修訂本) | 缺乏可交換性 ¹ |
| 香港財務報告會計準則 | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告 |
| 年度改進—第11卷 | 準則第7號、香港財務報告準則第9號、 |
| | 香港財務報告準則第10號及香港會計 |
| | 準則第7號之修訂 ² |

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

除下述新訂及經修訂香港財務報告會計準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告會計準則預期不會對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，惟香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合（合併及分類）和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的編製基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。須追溯應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

4. 經營分部的資料

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。經營分部乃按與提供予董事會（即本集團的主要營運決策者（「**主要營運決策者**」））之內部報告一致之方式呈報。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現。除本集團的整體業績及財務狀況外，概無提供其他分散獨立的財務資料。因此，僅呈列了整個實體的披露、主要客戶及地區資料。

本集團按產品類別劃分之收益分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------|---------------|----------------|
| 物業銷售 | 43,159 | 285,005 |
| 建材銷售 | 33,506 | — |
| 按固定付款租賃物業之收益 | 255 | 199 |
| | <u>76,920</u> | <u>285,204</u> |

(a) 地區資料：

本集團的營運及其非流動資產主要位於中國，且所有收益均來自中國。

(b) 有關主要客戶的資料

個別佔本集團收益10%或以上的客戶詳情如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------|--------------|------------------|
| 客戶 A | 37,624 | 不適用 [#] |
| 客戶 B | 23,674 | 不適用 [#] |

[#] 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年度佔本集團收益的10%或以上。

5. 收益

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 來自客戶合約之收益： | | |
| 物業銷售 | 43,159 | 285,005 |
| 建材銷售 | 33,506 | — |
| 於某一時間點確認的收益總額 | 76,665 | 285,005 |
| 來自其他來源之收益： | | |
| 按固定付款租賃物業之 租金收入 | 255 | 199 |
| | 76,920 | 285,204 |

未履行的履約義務

下表顯示物業銷售合約產生的未履行履約義務。

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| 截至年末分配至部分或全部未履行的 物業銷售合約的交易價款總額 | | |
| — 一年內 | — | 69,961 |

6. 其他收入及(虧損)/收益淨額

其他收入及虧損及收益分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------|------------------------|---------------------|
| 外匯差額淨額 | 1 | 4,470 |
| 利息收入 | 16 | 39 |
| 其他 | 35 | (240) |
| 撥備(附註) | <u>(12,528)</u> | <u>—</u> |
| | <u>(12,476)</u> | <u>4,269</u> |

附註：撥備指本集團預期就未能履行合約負債有關的合約責任而向客戶作出賠償的金額。

7. 財務成本

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 銀行及其他借貸之利息及費用 | 58,761 | 30,215 |
| 來自一間關連公司貸款之利息 | — | 957 |
| 來自非控股權益貸款之利息及費用 | 7,477 | 5,566 |
| 租賃負債之利息開支 | — | 26 |
| 減：資本化作在建投資物業及發展中物業之利息 | <u>—</u> | <u>(14,995)</u> |
| | <u>66,238</u> | <u>21,769</u> |

8. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃於(計入)／扣除下列各項後達致：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------|--------------|---------------|
| 核數師酬金 | 800 | 1,180 |
| 已售物業成本 | 50,749 | 273,549 |
| 已售建築材料成本 | 33,170 | — |
| 計入銷售及分銷費用的廣告及促銷費用 | 428 | 3,386 |
| 折舊： | | |
| 使用權資產 | | |
| — 其他租作自用的物業 | — | 573 |
| 物業、廠房及設備 | | |
| — 所有權權益持作自用的土地及樓宇 | — | 64 |
| — 其他物業、廠房及設備 | 2 | 159 |
| | 2 | 796 |
| 外匯差額淨額 | (1) | (4,470) |
| 與短期租賃有關之開支 | 5 | 364 |
| 僱員福利開支(附註)(不包括董事薪酬)： | | |
| — 工資、薪金及花紅 | 1,809 | 12,553 |
| — 向定額供款計劃供款 | 251 | 2,265 |
| 減：已撥充資本金額 | — | (2,235) |
| | <u>2,060</u> | <u>12,583</u> |

附註：銷售及分銷開支包括僱員福利開支約574,000港元(二零二四年：1,642,000港元)。

9. 所得稅(抵免)／開支

於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團旗下經選定實體之香港利得稅乃按首2,000,000港元之估計應課稅溢利之8.25%(二零二四年：8.25%)及剩餘估計應課稅溢利之16.5%(二零二四年：16.5%)計算。於截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團旗下其他實體之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%(二零二四年：16.5%)計算。本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度未有賺取任何須繳納香港利得稅應課稅收入，故未作出香港利得稅撥備。

截至二零二五年三月三十一日止年度及截至二零二四年三月三十一日止年度，於中國產生之企業所得稅(「**中國企業所得稅**」)按估計應課稅溢利之25%(二零二四年：25%)計算。

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。

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 即期稅項－中國企業所得稅 | | |
| － 年內稅項 | 82 | 8,417 |
| 即期稅項－中國土地增值稅 | | |
| － 年內稅項 | — | 849 |
| 遞延稅項 | | |
| － 計入年內損益 | (663) | (1,641) |
| 所得稅(抵免)／開支 | (581) | 7,625 |

10. 股息

截至二零二五年三月三十一日止年度概無支付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零二四年：無)。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| 本公司擁有人應佔年內虧損 | <u>(829,965)</u> | <u>(118,640)</u> |
| 股份數目 | | |
| | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 用以計算每股基本虧損之年內已發行 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，原因是截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內本集團並無任何發行在外的潛在普通股。

12. 投資物業

| | 已竣工 千港元 | 在建 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 於二零二三年四月一日 | 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 | <u>(832)</u> | <u>(38,492)</u> | <u>(39,324)</u> |
| 於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日 | 4,422 | 719,423 | 723,845 |
| 公允值增加／(減少) | 140 | (449,321) | (449,181) |
| 匯兌調整 | <u>(48)</u> | <u>(4,922)</u> | <u>(4,970)</u> |
| 於二零二五年三月三十一日 | <u>4,514</u> | <u>265,180</u> | <u>269,694</u> |

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面值約265,180,000港元(二零二四年：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15)。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

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------|---------------|--------------|
| 貿易應收款項 | 62,477 | 54 |
| 減：減值虧損 | (3,202) | — |
| | <u>59,275</u> | <u>54</u> |

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

貿易應收款項總額於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 31至60天 | 37,624 | — |
| 61至90天 | 67 | 54 |
| 91至180天 | 23,674 | — |
| 181至360天 | 1,112 | — |
| | <u>62,477</u> | <u>54</u> |

於二零二五年三月三十一日，結餘約23,767,000港元（二零二四年：無）已逾期不超過30天，約67,000港元（二零二四年：54,000港元）已逾期61至90天，以及約1,019,000港元（二零二四年：無）已逾期181至360天。

14. 貿易應付款項

貿易應付款項不計息且一般於30至60日內結算。貿易應付款項於報告期末基於發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------|----------------|----------------|
| 30天內 | 36,624 | 171,379 |
| 181至360天 | 169,537 | — |
| 超過361天 | 52,203 | 67,709 |
| | <u>258,364</u> | <u>239,088</u> |

15. 借貸

| | 附註 | 實際利率 (%) | 到期日 | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------------|------------------|--------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| 銀行貸款－有抵押(i)、(ii) 及(iii) | <i>a & b</i> | 3.70 – 4.15% | 按要求 | 770,192 | 778,560 |
| 其他貸款－無抵押 | <i>c</i> | 8.0% | 按要求 | 4,000 | 4,000 |
| 其他貸款－有抵押(iii) 及(iv) | <i>d</i> | 12.0% | 按要求 | 10,723 | 10,839 |
| 非控股權益貸款A －有抵押(v) | <i>e</i> | 15.0 – 15.4% | 按要求 | 48,251 | 48,776 |
| | | | | <u>833,166</u> | <u>842,175</u> |

本集團借貸由以下各項作抵押：

- (i) 賬面值約為 265,180,000 港元 (二零二四年：719,423,000 港元) 之投資物業 (附註 12)；
- (ii) 賬面值約為 174,442,000 港元 (二零二四年：473,312,000 港元) 之發展中物業；
- (iii) 裘先生控制的關連公司所持物業；
- (iv) 裘先生控制的關連公司提供之擔保；及
- (v) 裘先生及其配偶黃女士各自作出之個人擔保及關連公司 (由裘先生控制) 提供之公司擔保。

附註：

- a. 於二零二一年十月，本集團自一家銀行取得信貸融資約人民幣 780,000,000 元 (相等於約 891,303,000 港元)。於二零二五年三月三十一日，本集團已動用融資人民幣 718,295,000 元 (相等於約 827,336,000 港元) (二零二四年：人民幣 718,295,000 元 (相等於 827,336,000 港元))。
- b. 截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的銀行借貸發生違約。於本公告日期，銀行處理公開拍賣賬面值約為 174,442,000 港元 (二零二四年：473,312,000 港元) 之本集團發展中物業及賬面值為 265,180,000 港元 (二零二四年：719,423,000 港元) 之本集團投資物業。截至本公告日期，拍賣正在進行中。

- c. 該筆其他貸款於二零二四年三月到期，截至本業績公告日期尚未結清。
- d. 該筆其他貸款於二零二四年五月到期，截至本業績公告日期尚未結清。
- e. 非控股權益貸款A於二零二三年十二月到期，截至本業績公告日期尚未結清。
該筆借貸詳情請參閱附註2。

16. 股本

| | 每股0.25港元 的普通股 | 金額 千港元 |
|--|----------------------|------------------|
| 法定： | | |
| 於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、 二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日 | <u>4,800,000,000</u> | <u>1,200,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、 二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日 | <u>1,358,000,000</u> | <u>339,500</u> |

管理層討論及分析

董事會向各尊貴股東呈報本集團二零二五財年的經審核綜合業績。本集團二零二五財年的收益約為76.9百萬港元，較二零二四財年的約285.2百萬港元減少約73.0%。二零二五財年物業發展及銷售建築材料的收益分別約為43.2百萬港元(二零二四財年：約285.0百萬港元)及約33.5百萬港元(二零二四財年：零)。

二零二五財年本公司擁有人應佔虧損約為830.0百萬港元(二零二四財年：約118.6百萬港元)，而本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損約為61.12港仙(二零二四財年：8.74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。本集團已於截至二零二四年三月三十一日止年度完成揚中項目的建設。

本集團的揚中項目錄得收益約43.2百萬港元(二零二四財年：285.0百萬港元)，來自銷售總建築面積約1,313(二零二四財年：42,603)平方米的10(二零二四財年：343)間公寓，366(二零二四財年：零)個停車位，59(二零二四財年：零)間儲物室，以及累計銷售總建築面積約145,995(二零二四財年：143,229)平方米的1,150(二零二四財年：1,140)間公寓、14(二零二四財年：14)間店舖，366(二零二四財年：零)個停車位，59(二零二四財年：零)間儲物室。於二零二五年三月三十一日，揚中項目有68個停車位及總建築面積約37平方米的一間店舖。

建築材料業務

本集團於二零二五財年在中國銷售建築材料，以增加其收入來源，並錄得收益約33.5百萬港元(二零二四財年：無)。

健康醫療及休閒業務

於二零二五財年，本集團已恢復其健康醫療及休閒業務。本集團進行市場研究，並發現「大健康」趨勢下若干當地快速消費品日益受歡迎且具市場潛力。本集團已與當地快速消費品製造商洽談分銷權，並與供應商合作發展現有市場以外的分銷團隊及渠道。透過與當地製造商一道加強宣傳、線下推廣及擴大銷售渠道，本集團擬將有良好往績的本地產品分銷至未開發的市場。

財務回顧

收益

於二零二五財年，本集團之收益約為76.9百萬港元，較二零二四財年之收益約285.2百萬港元減少約208.3百萬港元或73.0%。

收益減少主要是由於揚中項目交付的物業由二零二四財年的285.0百萬港元減少至二零二五財年的約43.2百萬港元，而部分被二零二五財年建築材料的銷售額增加約33.5百萬港元所抵銷，而二零二四財年並無錄得銷售建築材料。

毛(損)／利

二零二五財年，本集團的毛損約為7.0百萬港元，而較二零二四財年的毛利約為11.7百萬港元。

二零二四財年的毛利轉為二零二五財年的毛損主要由於物業發展的毛損7.3百萬港元，並部分被銷售建築材料的毛利0.3百萬港元所抵銷。

其他收入及(虧損)／收益淨額

本集團於二零二五財年的其他收入及(虧損)／收益淨額為虧損淨額約12.5百萬港元(二零二四財年：收益淨額約4.3百萬港元)。

其他收入及(虧損)／收益淨額減少主要是由於換算外幣結餘的匯兌收益減少，及因未能履行合約負債的責任而向客戶支付賠償的約12.5百萬港元撥備所致。

銷售及分銷開支

本集團之銷售及分銷開支由二零二四財年的約7.0百萬港元減至二零二五財年的約1.0百萬港元，主要由於交付物業減少所致。二零二五財年的銷售及分銷開支主要包括薪金及佣金。

行政及其他開支

於二零二五財年，本集團之行政及其他開支為約6.8百萬港元，較二零二四財年的約40.6百萬港元減少約33.8百萬港元。減少主要由於員工成本、折舊支出及其他行政開支減少所致。

發展中物業及已落成之持作銷售物業的可變現淨值虧損撥備

於二零二五財年，鑒於中國內地物業發展行業環境不景氣造成的不利影響，以及放款人現正對發展中物業進行拍賣，管理層重新評估綜合產業園項目下的發展中物業及揚中項目的已落成之持作銷售物業的可變現淨值虧損撥備。

本集團按成本與可變現淨值兩者中之較低者評估發展中物業及已落成之持作銷售物業的可收回金額。於二零二五財年，本集團發展中物業及已落成之持作銷售物業的可變現淨值虧損撥備約為299.5百萬港元(二零二四財年：1.1百萬港元)。此金額主要歸因於與綜合產業園項目發展中物業相關的可變現淨值虧損撥備，以及正在被貸款人拍賣而非完全開發的物業。

投資物業之公允值虧損

本集團之投資物業乃遵守RICS估值－英國皇家特許測量師學會(RICS)發佈的全球標準按市值進行單獨估值。於二零二五財年，主要與綜合產業園項目有關的投資物業的公允值虧損為約449.2百萬港元(二零二四財年：18.8百萬港元)。公允值虧損增加主要由於以下各項。

於二零二一年五月十二日，上海保賢通過上海市土地交易事務中心舉辦的掛牌出售流程成功競得位於中華人民共和國(「中國」)奉賢區工業綜合開發區12A-01A地塊的土地(「該地塊」)的土地使用權，該地塊東至滬杭公路、西至人傑路、南至奉浦大道、北至芝江路，總地盤面積約63,481平方米。土地收購事項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、研究人員及個人之創新樞紐及綜合產業園區。該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，預計於二零二四年四月前竣工。由於中國房地產市場仍面臨下行壓力，房屋供應及價格受需求疲軟的拖累，該地塊的施工進度無可避免地受到影響。

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。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團的銀行借貸發生違約。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。

貿易應收款項之預期信貸虧損

於二零二五財年，本集團因確認減值虧損而確認貿易應收款項之預期信貸虧損約3.2百萬港元(二零二四財年：無)。

預付款項、按金及其他應收款項之預期信貸虧損

於二零二五財年，本集團因確認減值虧損而確認預付款項、按金及其他應收款項之預期信貸虧損約1.7百萬港元(二零二四財年：無)。

財務擔保合約的預期信貸虧損

於二零二五財年，本集團就財務擔保合約確認預期信貸虧損約26.0百萬港元(二零二四財年：180.6百萬港元)。更多詳情請參閱本節「內部控制缺陷及已實施的補救措施」及「或然負債及訴訟」。

財務成本

於二零二五財年，本集團之財務成本約為66.2百萬港元，較二零二四財年的約21.8百萬港元增加約44.4百萬港元。增加乃由於違約貸款之利率增加及並無利息資本化至在建投資物業及發展中物業所致。

所得稅抵免／(開支)

於二零二五財年，本集團之所得稅抵免約為0.6百萬港元。於二零二四財年，所得稅開支約為7.6百萬港元。

虧損淨額

於二零二五財年，本集團之虧損淨額約為872.9百萬港元，較二零二四財年的約283.1百萬港元增加約589.8百萬港元。

本集團於二零二五財年的整體表現欠佳，乃由於受到放款人將物業拍賣而非進行開發所帶來的不利影響，本集團於二零二五財年錄得來自綜合產業園項目之發展中物業的可變現淨值虧損撥備約299.5百萬港元(二零二四財年：36.6百萬港元)及於二零二五財年錄得投資物業公允值虧損約449.2百萬港元(二零二四財年：18.8百萬港元)。

業務前景

業績不佳的部分原因是由於董事會內部鬥爭以及股票暫停交易，業績預計在股票恢復交易後將恢復正常。

從更長的歷史角度回望，二零二五財年註定是不凡的一年，企業和個人都拼盡全力，共度艱難。世界動蕩不安，中國跌宕起伏，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。

我們於二零二五財年奮力拼搏，該年度，行業深度調整，陷入螺旋式下滑的低谷，市場環境複雜多變。

展望二零二六財年，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。

因此，董事會正檢討不同業務方案的可行性，以增加本集團的收益及營運資金。

於二零一七年，經本公司股東批准，本公司名稱由Ngai Shun Holdings Limited (毅信控股有限公司)更改為Boill Healthcare Holdings Limited 保集健康控股有限公司。更改名稱標誌著本集團逐步由房地產行業拓展至健康醫療及休閒產業之策略。本公司之策略一直為憑藉其於房地產業務之競爭優勢及行業專長，物色健康醫療以及休閒相關產品及服務領域之商機。

經考慮房地產行業於不久將來之不確定性，本公司決議繼續減少對房地產分部之依賴，並優先投放資源發展本集團之健康醫療及休閒分部(透過分銷草本茶、穀物類飲料、黃酒及其他種類中式傳統酒類以及其他快速消費品)。本集團正擴充其產品矩陣及物色合適業務夥伴。

債務及資產抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為833.2百萬港元(於二零二四年三月三十一日：約842.2百萬港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團之借貸約833.2百萬港元(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265.2百萬港元之投資物業；(ii)賬面值約174.4百萬港元之發展中物業；(iii)裘東方先生(「裘先生」，主要股東及當時的董事)及其配偶黃堅女士(「黃女士」)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；(iv)由裘先生控制的一間關連公司持有的物業；及(v)本集團持有之若干附屬公司之權益。

於二零二五年三月三十一日，本集團的所有計息銀行及其他借貸須於一年內或按要求償還，按年利率介乎4.1%至15.4%計息。於二零二四年三月三十一日，本集團的計息銀行及其他借貸約842.2百萬港元須於一年內或按要求償還，按年利率介乎3.8%至15.4%計息。於二零二五財年，債務違約利息約為66.2百萬港元。

截至二零二五年三月三十一日包括約人民幣6,856,000元(相當於7,459,000港元)(二零二四年三月三十一日：人民幣13,736,000元(相當於14,888,000港元))的銀行結餘自二零二四年三月七日起被上海法院凍結，詳情請參閱本節「或然負債及訴訟」附註1。

於二零二四年六月二十五日，上海燮鵬100%股權因該爭議事項已被杭州法院凍結，詳情請參閱本節「或然負債及訴訟」附註2。

除上文所披露者及本節「或然負債及訴訟」所披露者外，於二零二五年三月三十一日，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

於二零二五年三月三十一日，本集團之流動負債淨值約為1,465.3百萬港元（於二零二四年三月三十一日：約1,056.1百萬港元），而現金及銀行存款（受限制銀行存款除外）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）。

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，本集團完全虧損，無法呈列資本負債比率。

考慮到管理層編製的本集團自本公告日期起十二個月的現金流量預測，並假設以下措施成功實施，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。

外匯風險

於二零二五財年，本集團之大部分資產及現金流量以人民幣計值。於二零二四財年，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二零二五財年之財務狀況及表現有重大影響。於二零二五財年，本集團並無從事任何對沖活動，且本集團無意於近期未來進行任何對沖活動。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。

資本承擔

於二零二五年三月三十一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。

重大投資

本集團於二零二五財年並無持有任何重大投資。

重大收購及出售

二零二五財年並無對任何附屬公司、聯營公司或合營企業進行的重大收購或出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

截至本公告批准日期，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。

或然負債及訴訟

於二零二五年三月三十一日，除二零二四年六月二十八日之「涉及法律訴訟的內幕消息有關財務資助的重大交易及關連交易」公告及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，該等糾紛的最高金額約為86百萬港元，且已於截至二零二五年三月三十一日的綜合財務報表中確認。

(1) 有關財務資助之主要交易及關連交易所涉法律訴訟之內幕消息

於二零二三年三月十四日，上海保賢實業有限公司（「上海保賢」，本公司的間接非全資附屬公司）（連同保集控股集團有限公司（「保集控股」）、裘先生及黃女士作為擔保人（統稱為「擔保人A」），以放款人為受益人，為上海顧臻實業有限公司（「上海顧臻」）於上海奉賢綠地小額貸款股份有限公司（「放款人A」）與借款人訂立的日期為二零二四年三月十四日的貸款協議（「貸款協議A」）項下的還款責任提供擔保（就上海保賢於其中提供的擔保而言，「未經授權擔保」）。最高貸款額為人民幣55.5百萬元（相當於60.2百萬港元），而借款人根據貸款協議A已提取的貸款為人民幣37.0百萬元（相當於40.1百萬港元）。

上海顧臻為一間於中國成立之有限公司，主要從事房地產建設。截至貸款協議A訂立日期及本年報日期，上海顧臻由保集控股擁有93.872%權益，而保集控股則由本公司執行董事兼控股股東之一裘先生直接及間接擁有86.83%權益，因此，根據上市規則，上海顧臻為本公司的關連人士。

由於上海顧臻於貸款期滿後未能履行其還款責任，放款人A對上海顧臻及擔保人A提起索償，金額約為人民幣45百萬元（相當於48.8百萬港元）（「索償金額」）。

於二零二四年二月十九日，上海市奉賢區人民法院（「上海法院」）作出判決，上海顧臻須於判決生效後十日內償還全部未償還貸款及未付利息總額約人民幣39百萬元，而擔保人A須承擔連帶責任。因此，於上海顧臻進一步違反判決規定後，放款人A就人民幣39百萬元向法院申請保全財產及自二零二四年三月七日起凍結上海保賢的銀行賬戶，該賬戶的銀行結餘為約人民幣6,856,000元（相當於7,459,000港元）（二零二四年三月三十一日：人民幣13,736,000元（相當於14,888,000港元））。

由於索償金額已全額確認預期信貸虧損，故並無進行估值。董事會認為，鑒於放款人A已取得上海法院的判決，全額確認索償金額的預期信貸虧損乃基於審慎基準作出，且考慮到上述情況，所確認的預期信貸虧損金額乃屬公平合理。

就未經授權擔保未能遵守上市規則

根據上市規則，未經授權擔保構成本公司的主要及關連交易，因此須遵守有關申報、公告、通函及本公司獨立股東批准的規定。

於訂立未經授權擔保的相關時間，本公司未能及時遵守(i)上市規則第14章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定；及(ii)上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

該違規行為是由於當時的管理層誤解了上市規則，尤其是上市規則第14章及第14A章規定的財務資助及擔保的範圍，且該違規行為乃屬無意且非故意。

為避免類似事件再次發生已採取的補救措施

董事嚴肅對待此類不遵守上市規則的事件，並對本公司未能遵守上市規則的相關規定表示遺憾。為避免日後發生同類事件，本公司將採取以下補救措施，以加強本集團的有關內部監控程序。

- (i) 向董事及本集團所有高級管理人員(「**相關人員**」)提供有關交易定義及適當百分比率計算的進一步指引資料及培訓，加強及鞏固彼等有關上市規則項下須予公佈及關連交易的分類及合規規定的現有知識及更新；
- (ii) 向全體董事及相關人員發出一份內部備忘錄，要求彼等須嚴格遵守上市規則第14A章的關連交易規定及上市規則第14章的須予公佈交易規定，且彼等須知會本公司可能涉及本公司關連人士的任何交易；
- (iii) 加強本集團的內部控制系統，包括但不限於，(a)定期向相關人員提供本公司關連人士名單並及時予以更新；(b)規定須取得董事會的事先批准，方可與關連人士進行任何交易；(c)監控每月與關連人士的交易，確保本公司負責報告、監控及處理關連交易的各業務部門之間的協調更加順暢，能更妥善報告關連交易；及
- (iv) 進一步檢討本公司現有的內部控制程序，以識別本公司內部控制政策的任何缺陷，並就如何加強監控及執行有關關連交易監控及報告的內部控制政策的有效性尋求專業人士的建議，確保現時及日後的交易將遵照上市規則及相關規則及規例的適用規定進行。

本公司為維護本公司於索償金額方面的利益擬採取的行動

本公司已採取或擬採取以下行動維護本公司利益：

- (i) 本公司正就判決及凍結上海保賢銀行賬戶尋求法律意見，且將考慮採取必要的法律行動保護上海保賢的利益；

- (ii) 本公司了解到上海顧臻已向放款人A提供協議價值人民幣120百萬元的財產抵押品(「**財產抵押品**」)，超過根據貸款協議A可提取本金最高金額人民幣55.5百萬元(相當於60.2百萬港元)的200%。根據法律意見，本公司將會督促上海顧臻及放款人A利用財產抵押品結清索償金額並於可行情況下盡快解除對上海保賢銀行賬戶的凍結。
- (iii) 保集國際有限公司(「**保集國際**」，本公司之主要股東，持有本公司約33.18%權益)及立耀投資有限公司(「**立耀**」，本公司之主要股東，持有本公司約19.15%權益)(保集國際及立耀，合稱「**彌償保證人**」)已同意，倘上海保賢須就法律訴訟向放款人A支付任何款項，則向本公司可能蒙受之任何實際損失提供彌償。彌償保證人亦確認，就彌償保證人及裘先生(彌償保證人及裘先生合稱為「**控股股東**」)所知，除擔保外，本公司及／或其任何附屬公司並無就任何第三方(即本公司及其附屬公司以外的任何其他公司、個人或實體)的債務提供任何其他尚未解除的擔保(「**對外擔保**」)(「**未履行擔保**」)。此外，彌償保證人承諾：(i)倘上海保賢就擔保向放款人A償還任何款項(有關款項稱為「**已償還款項**」)，則本公司有權將該等已償還款項用於抵銷本公司及／或其附屬公司應付控股股東(或由控股股東控制超過50%的任何實體)的應付款項；(ii)彌償保證人須就本公司因任何未履行擔保所蒙受的任何實際損失向本公司作出彌償保證；及(iii)倘控股股東知悉本公司及／或其附屬公司擬訂立任何新的對外擔保，控股股東須合理盡力促使向董事會報告有關對外擔保事項。於二零二五年三月三十一日，本公司及／或其附屬公司應付控股股東的款項約為225.7百萬港元。

(2) 民事債務糾紛－非控股權益貸款

於二零二一年六月十一日，杭州華建豐置業有限公司(上海保賢的非控股股東，「**非控股權益**」)、上海保賢(作為借款人)與保集控股、裘先生、黃女士及上海燮鵬實業有限公司(本公司的間接全資附屬公司，「**上海燮鵬**」)(作為擔保人)(合稱「**擔保人B**」)訂立貸款協議。最高貸款額為人民幣200百萬元(相當於216.8百萬港元)。上海保賢於同日根據貸款協議**B**提取之貸款為人民幣180百萬元(相當於40.1百萬港元)。

於二零二一年九月九日，上海燮鵬(持有上海保賢95%權益的股東)代表上海保賢向非控股權益償還人民幣135百萬元(相當於146.3百萬港元)。因此，緊隨該筆還款後，該貸款的未償還本金為人民幣45百萬元(相當於48.8百萬港元)(「**非控股權益貸款A**」)。

基於本公司向保集控股的查詢，本公司獲悉：(i)於二零二一年九月九日，保集控股自非控股權益收取總額為人民幣135百萬元(相當於146.3百萬港元)的貸款(「**非控股權益貸款B**」)，此乃保集控股與非控股權益之間的獨立安排；(ii)保集控股與非控股權益協定(其中包括)，非控股權益貸款**B**將(A)由保集控股持有的湖州金滙置業有限公司(「**湖州金滙**」)的100%股權質押作抵押，及保集控股將督促湖州金滙根據協定還款計劃代保集控股償還本金人民幣70百萬元(相當於75.9百萬港元)及累計利息；及(B)通過將邯鄲市鵬浩房地產開發有限公司(保集控股間接持有的非全資附屬公司)所開發的協定總值約人民幣60百萬元(相當於65.0百萬港元)的若干住宅單位轉讓予非控股權益的指定人士，部分償還及抵銷。

儘管上海保賢、上海燮鵬及上海保集健康管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司，「**上海保集健康**」)並未參與訂立非控股權益貸款**B**，惟非控股權益仍將彼等視為非控股權益與保集控股之間的商業安排的一部分(就非控股權益貸款**B**而言)，而非控股權益亦於二零二二年十一月取得浙江省杭州市中級人民法院(「**杭州法院**」)對上海保賢、上海燮鵬及上海保集健康(連同其他九名被告，包括但不限於本公司的保集控股、裘先生及上海佳富投資有限公司，統稱為「**被告**」)作出的民事調解判決(「**杭州法院判決**」)。

根據杭州法院判決，被告被判令於二零二二年十二月三十一日至二零二四年十月三十一日期間分五期償還約人民幣186.3百萬元(相當於201.9百萬港元)(包括未償還貸款本金及利息以及各項法律費用)(「**和解金額**」)。若被告拖欠任何一期還款，則和解總金額將即時被強制執行，並自二零二二年七月十一日起至全部債務獲悉數清還之日止按年利率15.4%計息，非控股權益有權向杭州法院申請強制執行。

由於被告未能按杭州法院判決所載的付款安排償還和解金額，非控股權益已向杭州法院申請強制執行，杭州法院於二零二四年六月十一日向所有被告發出強制執行令。根據強制執行令，被告須對未償還和解金額約人民幣179.2百萬元(相當於194.2百萬港元)，連同其應計利息及強制執行費用約人民幣0.2百萬元(相當於0.2百萬港元)(「**爭議事項**」)負責。於二零二四年六月二十五日，上海燮鵬的100%股權因該爭議事項已被杭州法院凍結。

由於非控股權益貸款B已全額確認預期信貸虧損，故並無進行估值。董事會認為，鑒於非控股權益已取得杭州法院的判決，全額確認爭議事項的預期信貸虧損乃基於審慎基準作出，且考慮到上述情況，所確認的預期信貸虧損金額乃屬公平合理。

就非控股權益貸款A及非控股權益貸款B未能遵守上市規則

為擔保非控股權益貸款A、非控股權益貸款B以及對非控股權益的還款承諾，上海燮鵬為上海保賢的責任提供了擔保。該擔保金額超過上市規則第14.07(1)條所定義的資產比率的8%，並須依照上市規則第13.13條及第13.16條的規定予以公告。

於訂立非控股權益貸款A及非控股權益貸款B的相關時間，本公司未能及時遵守上市規則項下的有關公告規定。該違規行為是由於當時的管理層誤解了上市規則，尤其是上市規則第13.13條及第13.16條規定的給予某實體的貸款及發行人為聯屬公司提供財務資助及作出擔保的範圍，且該違規行為乃屬無意且非故意。

為避免類似事件再次發生已採取的補救措施

董事嚴肅對待此類不遵守上市規則的事件，並對本公司未能遵守上市規則的相關規定表示遺憾。為避免日後發生同類事件，本公司將採取以下補救措施，以加強本集團的有關內部監控程序。

- (i) 向相關人員提供有關交易定義及適當百分比率計算的進一步指引資料及培訓，加強及鞏固彼等有關上市規則項下給予某實體的貸款及提供財務資助交易的分類及合規規定的現有知識及更新；及
- (ii) 制定相關政策，規定對於超過資產比率一定百分比的重大提供財務資助交易，此類交易必須事先獲得董事會的批准。

本公司為維護本公司於爭議事項方面的利益擬採取的行動

本公司已採取或擬採取以下行動維護本公司利益：

- (i) 本公司正就上海保賢、上海燮鵬及上海保集健康的正確強制執行金額以及強制執行令對彼等的影響尋求法律意見；
- (ii) 本公司亦正就凍結上海燮鵬100%股權尋求法律意見；及
- (iii) 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及爭議事項金額，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。

(3) 民事債務糾紛－銀行借款

於二零二四年十二月二十日，上海市閔行區人民法院已就(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352.27百萬元(涉及本金額人民幣348.00百萬元及於判決日期的拖欠利息約人民幣4.27百萬元)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；及倘自判決生效日期起十日內未悉數償還該等債務，貸款人有權強制執行上海市奉賢區的土地使用權及上海市寶山區工業廠房(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燮庫實業有限公司提供)的已抵押財產。

本公司為保障本公司於爭議事項中的利益擬採取之措施

本公司已採取或擬採取以下措施以保障本公司的利益：(i) 努力配合該地塊貸款銀行(中國農業銀行上海分行)，爭取豁免一部分貸款金額，以減輕該地塊負債壓力。目前貸款人已完成對該地塊的內部估值，報中國農業銀行總行審批豁免部分貸款金額；(ii) 努力尋找具備雄厚財務實力的投資者合作開發；及(iii) 積極與施工總承包單位協商，爭取該地塊早日復工。

僱員及人力資源政策

於二零二五年三月三十一日，本集團共有19名僱員，其中12名駐於中國及7名駐於香港。二零二五財年的僱員總成本約為2.3百萬港元(二零二四財年：約14.8百萬港元)。

本集團已制定招聘、職位晉升、薪酬、福利、休假、罷免等規則及程序。本集團基於工作表現及市場薪酬標準釐定僱員的薪酬待遇。

僱員薪酬組合維持於具競爭力水平，僱員通過本集團之薪金及花紅制度獲得報酬。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。

根據本公司於二零二三年九月二十七日採納之購股權計劃(「**新購股權計劃**」)，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。於二零二五財年，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

末期股息

董事議決不建議就二零二五財年派發末期股息(二零二四財年：無)。

優先購買權

本公司組織章程大綱及細則或開曼群島法律並無優先購買權之條文，對本公司施加向其現有股東按比例發售新股份之責任。

報告期後事項

除本公告所披露者外，董事會並不知悉於二零二五年三月三十一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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二五財年，本公司或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。

企業管治守則

董事及本集團管理層肯定健全企業管治對本集團長遠持續取得成功極為重要。為了股東之最佳利益，董事會一直致力維持優良企業標準及程序。董事會將繼續不時檢討其企業管治常規，確保本集團符合法定規定及聯交所(「**聯交所**」)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**」)以及其最新發展。於整個二零二三財年，本公司一直遵守年內已生效的企管守則之適用守則條文，惟下文所述偏離守則條文C.2.1除外：

概無行政總裁職位

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。時任執行董事裘先生擔任董事會主席，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以及於二零二四年十二月三十日委任麥雪雯女士、陳志恒先生及梁亞男先生為獨立非執行董事以及麥雪雯女士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

本公司已根據上市規則附錄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」)採納有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二五年三月三十一日止整個年度一直遵守標準守則及行為守則。

董事於競爭業務之權益

經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，於截至二零二五年三月三十一日止年度，彼等或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)並無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務或公司出任任何職務，或於當中擁有權益。

公眾持股量之充足程度

據董事所深知及依照於公眾領域可得有關本公司之資料，於本公告日期，本公司已發行股本中最少25%由公眾人士持有。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團於二零二五財年之綜合財務報表並與本公司核數師致寶信勤會計師事務所有限公司(「致寶信勤」)會面。綜合財務報表已獲致寶信勤同意。審核委員會亦與本公司高級管理層成員討論有關本公司所採納之會計政策及常規、風險管理及內部監控制度之事宜。

致寶信勤之工作範圍

財務資料乃經審核委員會審閱並由董事會批准。本公告所載本集團二零二五財年之經審核綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字已由致寶信勤同意，與本集團二零二五財年經審核綜合財務報表所載數額相符。致寶信勤就此履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證委聘，故致寶信勤不會對本初步業績公告發表核證意見。

獨立核數師報告摘錄

致寶信勤會計師事務所有限公司已獲委聘以審核本集團之綜合財務報表。下文載列有關本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告摘錄：

吾等並無對 貴集團綜合財務報表發表意見。由於報告內不發表意見之基準一節所述事宜之重要性，吾等未能獲取充足適當的審核憑證，為該等綜合財務報表發表審核意見提供基礎。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表乃根據香港公司條例的披露規定妥善編製。

不發表意見之基準

範圍限制 — 採用持續經營基準編製綜合財務報表的恰當性

吾等提請注意綜合財務報表附註2(b)，當中列明於二零二五年三月三十一日 貴集團的流動負債超過流動資產約1,465,321,000港元，負債總額超過資產總額1,195,612,000港元。該等事件及狀況連同綜合財務報表附註2(b)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。

儘管有上述情況及截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表附註(2b)所載之該等事件，綜合財務報表仍按持續經營基準編製，其假設下述事件將如附註2(b)所披露成功完成，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及其他資金來源；
- (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及爭議事項金額，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) 訴訟及爭議之結果與已確認的財務擔保及其借款的金額相符，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。

由於管理層於其持續經營評估(當中計及該等計劃及措施之結果，結果的變動將如何影響 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度的未來現金流量，以及於綜合財務報表中呈報或披露的相關內容和披露)中並無就其未來行動的計劃及措施提供詳盡分析，因此吾等未能取得充足合適的審計證據以信納使用持續經營會計基準編製綜合財務報表的恰當性。

倘 貴集團無法持續經營，則須作出調整以將資產的賬面值撇減至其可收回金額，以就可能產生的進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在該等綜合財務報表中，且吾等未能確定該等調整是否可能屬必要。

股東週年大會

一份通函連同一份召開本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的股東週年大會的通告將適時寄發予股東。

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核修訂；
- (iv) 證明本公司遵守第13.24條；
- (v) 重新遵守第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。

於指定網站登載本公告

本全年業績公告於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.boillhealthcare.com.hk>)登載。本公司二零二五財年之年報將適時寄發予股東並於上述網站登載。

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，董事會包括(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歧義，概以英文本為準。