

香港交易及結算所有限公司及聯交所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)

#### 截至二零一九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」)截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合業績連同去年同期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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列) (附註19)
<b>持續經營業務</b>			
收益	5	419,762	738,147
銷售成本		<u>(430,208)</u>	<u>(824,201)</u>
毛損		(10,446)	(86,054)
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值		-	(20,531)
撇減發展中物業至可變現淨值		-	(2,026)
其他收入及收益或(虧損)淨額	6	(15,212)	45,275
銷售及分銷開支		(12,718)	(22,063)
行政及其他開支		(80,006)	(106,348)
股本投資之公平值(虧損)/收益淨額	7	(8,725)	65,593
分佔一間聯營公司之虧損		(14,661)	(11,242)
財務成本	8	<u>(84,085)</u>	<u>(93,868)</u>
除稅前虧損	9	(225,853)	(231,264)
所得稅抵免	11	1,986	9,208
來自持續經營業務之年內虧損		(223,867)	(222,056)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之年內溢利	10	-	389
年內虧損		<u>(223,867)</u>	<u>(221,667)</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列) (附註19)
<b>其他全面收益</b>		
其後期間將予重新分類至損益之其他全面收益：		
可供出售投資		
— 公平值變動	—	(684)
出售可供出售投資時解除可供出售投資重估儲備	—	(1,481)
分佔一間聯營公司之其他全面收益	<b>(31,967)</b>	—
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額	<b>(75,096)</b>	163,890
<b>年內其他全面收益，扣除稅項</b>	<b>(107,063)</b>	161,725
<b>年內全面收益總額</b>	<b>(330,930)</b>	<b>(59,942)</b>
<b>以下人士應佔年內虧損：</b>		
<b>本公司擁有人</b>		
— 來自持續經營業務	<b>(200,114)</b>	(214,164)
— 來自已終止經營業務	—	389
<b>非控股權益</b>	<b>(23,753)</b>	(7,892)
	<b>(223,867)</b>	<b>(221,667)</b>
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>		
<b>本公司擁有人</b>		
— 來自持續經營業務	<b>(275,210)</b>	(102,000)
— 來自已終止經營業務	—	389
<b>非控股權益</b>	<b>(55,720)</b>	41,669
	<b>(330,930)</b>	<b>(59,942)</b>
<b>本公司普通權益持有人應佔每股虧損</b>		
基本及攤薄		
— 一年內虧損	13	2.21港仙
— 來自持續經營業務虧損		2.39港仙
		2.21港仙

## 綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日

	二零一九年 三月三十一日 附註	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經重列) (附註19)	二零一七年 四月一日 千港元 (經重列) (附註19)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	365,929	389,808	57,742
商譽	-	-	17,336
在建投資物業	1,769,918	1,559,467	-
於一間聯營公司之權益	22,223	43,094	-
可供出售投資	-	192	875
按公平值透過損益列賬之股本工具	168	-	-
預付款項、按金及其他應收款項	74,838	120,788	2,474
非流動資產總值	<u>2,233,076</u>	<u>2,113,349</u>	<u>78,427</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	-	-	370
已落成之持作銷售物業	115,524	438,928	72,781
發展中物業	-	45,158	917,927
貿易應收款項及應收保固金	14 20,366	42,409	68,316
合約資產	16 3,930	-	-
預付款項、按金及其他應收款項	119,873	36,175	43,434
按公平值透過損益列賬之股本投資	6,136	14,947	121,916
可收回稅項	2,511	351	8,053
受限制現金	8,632	101,111	64,969
現金及現金等價物	62,106	210,385	410,740
流動資產總值	<u>339,078</u>	<u>889,464</u>	<u>1,708,506</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15 40,404	21,893	35,137
合約負債	16 42,315	-	-
其他應付款項及應計費用	220,040	184,266	253,306
應付關連公司款項	159,206	68,216	50,687
應付一名董事款項	270	-	-
計息銀行及其他借貸	805,501	874,520	802,310
應付稅項	10,122	848	770
流動負債總額	<u>1,277,858</u>	<u>1,149,743</u>	<u>1,142,210</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(938,780)</u>	<u>(260,279)</u>	<u>566,296</u>
資產總值減流動負債	<u>1,294,296</u>	<u>1,853,070</u>	<u>644,723</u>

	二零一九年 三月三十一日 附註	二零一八年 三月三十一日 千港元 (經重列) (附註19)	二零一七年 四月一日 千港元 (經重列) (附註19)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	87,701	280,800	—
長期服務金撥備	376	841	3,262
遞延稅項負債	14,663	48,943	96,680
	<u>102,740</u>	<u>330,584</u>	<u>99,942</u>
非流動負債總額			
	<u>102,740</u>	<u>330,584</u>	<u>99,942</u>
資產淨值	<u>1,191,556</u>	<u>1,522,486</u>	<u>544,781</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18 226,850	226,850	161,850
儲備	410,450	685,660	332,271
	<u>637,300</u>	<u>912,510</u>	<u>494,121</u>
非控股權益	554,256	609,976	50,660
	<u>1,191,556</u>	<u>1,522,486</u>	<u>544,781</u>
權益總額			
	<u>1,191,556</u>	<u>1,522,486</u>	<u>544,781</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P.O. Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼26樓2603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」）主要從事地基打樁、物業發展、養生度假區發展及經營以及投資證券。

### 2. 持續經營基準

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟在建投資物業及按公平值透過損益列賬之金融工具乃按下文所載之會計政策所述以公平值計量。

年內，本集團已產生虧損約223,867,000港元，而於報告期末，其流動負債超出其流動資產約938,780,000港元。本集團承諾於二零一九年十月及二零二零年四月償還若干借貸。本集團將無法於該等借貸到期時悉數償還，除非其能透過關聯方及本公司主要股東之再融資安排獲得充足現金來源以及該關聯方及主要股東能夠於規定時限內向本集團兌現其現金。該等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。

根據本集團的現金流量預測並計及以下因素，本公司董事認為，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，本集團已取得關聯方及本公司主要股東之貸款信貸融資（「融資」）人民幣900,000,000元，為本集團之營運資金需求提供資金，預計本集團將於二零一九年十月開始動用融資。融資為無抵押，按年利率5%計息，並須於融資提取日期起二十四個月期間內償還；
- (ii) 本集團能夠於到期日悉數收回四名獨立第三方之全部未償還貸款及應收利息約105,126,000港元；及
- (iii) 本集團已於報告期後收取物業發展分部之預售所得款項約25,905,000港元。

因此，本公司董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

綜合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需就資產及負債之賬面值及重新分類作出之任何調整。

### 3. 會計政策及披露變動

#### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 — 二零一八年四月一日生效

本集團於本年度首次應用以下香港會計師公會頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則與本集團於二零一八年四月一日或之後開始之年度期間之綜合財務報表有關並於該年度期間生效：

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	來自客戶合約之收益
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
二零一四年至二零一六年週期 香港財務報告準則的年度改進	香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業的 投資

#### 香港財務報告準則第9號—金融工具

於二零一八年四月一日或之後開始之年度，香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理之所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。自二零一八年四月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策變更。然而，其對於綜合財務報表內確認的金融工具分類及金額並無重大影響。

#### (i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號基本上保留香港會計準則第39號有關金融負債分類及計量的現有規定。然而，香港財務報告準則第9號取消過往香港會計準則第39號就持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。採用香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項(根據香港財務報告準則第15號，貿易應收款項不包含重大融資組成部分)外，實體於初始確認時按公平值加(如屬並非按公平值透過損益列賬(「按公平值透過損益列賬」)之金融資產)交易成本計量金融資產。金融資產分類為：(i)按攤銷成本(「攤銷成本」)列賬之金融資產；(ii)按公平值透過其他全面收益列賬(「按公平值透過其他全面收益列賬」)之金融資產；或(iii)按公平值透過損益列賬(定義見上文)。根據香港財務報告準則第9號，金融資產的分類一般基於兩項準則：(i)管理金融資產的業務模型及(ii)其合約現金流特徵(「純粹支付本息」準則，亦稱為「SPPI準則」)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具無須再與主體金融資產分開。取而代之，混合式金融工具按整體評估分類。

倘金融資產符合以下兩項條件且並未被指定為按公平值透過損益列賬，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模型內持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期產生符合SPPI準則的現金流量。

倘債務投資符合以下兩項條件且並未被指定為按公平值透過損益列賬，則該債務投資以按公平值透過其他全面收益列賬計量：

- 該債務投資於透過收取合約現金流量及出售金融資產達成目的之業務模型內持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期產生符合SPPI準則的現金流量。

於初始確認並非持作買賣股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值之其後變動。該選擇按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產，均分類為按公平值透過損益列賬。此包括所有衍生金融資產。於初始確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬計量之規定）為按公平值透過損益列賬，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團之金融資產：

按公平值透過損益列賬 按公平值透過損益列賬其後按公平值計量。公平值、股息及利息收入之變動於損益確認。

攤銷成本 按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯盈虧及減值於損益確認。終止確認之任何收益於損益確認。

截至二零一八年四月一日，若干於上市股本投資之投資乃由可供出售金融資產重新分類至按公平值透過損益列賬。該等投資並非持作買賣，惟本集團仍選擇不透過其他全面收益確認上市股本投資產生之公平值收益及虧損。於二零一八年四月一日，該等股本投資之賬面值與其公平值相若。因此，賬面值約192,000港元之金融資產乃由可供出售金融資產重新分類至按公平值透過損益列賬。

下表概述本集團於二零一八年四月一日各類金融資產根據香港會計準則第39號之原計量類別及根據香港財務報告準則第9號之新計量類別：

金融資產	根據香港會計準則第39號之原分類	根據香港財務報告準則第9號之新分類	於二零一八年	於二零一八年
			四月一日 根據香港會計準則第39號 之賬面值 千港元	四月一日 根據香港財務報告準則第9號 之賬面值 千港元
上市股本投資	可供出售投資	按公平值透過損益列賬	192	192
貿易應收款項及 應收保固金	貸款及應收款項	攤銷成本	42,409	42,409
按金及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	32,477	32,477
按公平值透過損益 列賬之股本工具	持作買賣	按公平值透過損益列賬	14,947	14,947
受限制現金	貸款及應收款項	攤銷成本	101,111	101,111
現金及現金等價物	貸款及應收款項	攤銷成本	210,385	210,385

(ii) 金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號使本集團的減值模式由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」變更為「預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式」。相比香港會計準則第39號，香港財務報告準則第9號規定，本集團須就貿易應收款項、合約資產、按攤銷成本列賬之金融資產（包括按金及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物）提前確認預期信貸虧損。受限制現金及現金及現金等價物須遵照預期信貸虧損模式，惟減值於本期間微乎其微。

根據香港財務報告準則第9號，預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：此乃於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損；及(2)存續期預期信貸虧損：此乃於金融工具預期年限內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。

(iii) 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損乃按根據合約應付的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算。

本集團已選擇使用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備，並根據存續期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立基於本集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

對於其他債務金融資產，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計量。12個月預期信貸虧損為在報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件所導致的部分存續期預期信貸虧損。然而，倘自設立後信貸風險有大幅增加，則撥備將基於存續期預期信貸虧損計算。於釐定金融資產自初始確認後信貸風險是否有大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及在毋須付出過多成本或努力情況下即可獲得的合理及可靠資料，其中包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估並包括前瞻性資料而得出的定量及定性資料及分析。

於估計預期信貸虧損時考慮的最長期限為本集團面臨信貸風險的最長合約期限。

呈列預期信貸虧損

按攤銷成本計量之金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

預期信貸虧損模式之影響

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法就所有貿易應收款項及合約資產採用存續期預期信貸虧損計量預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，該等應收款項已根據共同信貸風險特性及逾期天數分類。概無就於二零一八年四月一日及截至二零一九年三月三十一日止年度之該等應收款項確認額外減值，原因是根據預期信貸虧損模式計量之額外減值金額並不重大。

本集團按攤銷成本列賬之其他金融資產包括按金及其他應收款項。概無就於二零一八年四月一日及截至二零一九年三月三十一日止年度之該等金融資產確認額外減值，原因是根據預期信貸虧損模式計量之額外減值金額並不重大。

*(iv) 對沖會計處理*

香港財務報告準則第9號項下之對沖會計處理對本集團並無影響，原因是本集團並無於其對沖關係內應用對沖會計處理。

*(v) 過渡*

本集團已應用香港財務報告準則第9號之過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號獲全面採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生之重新分類及調整並無於二零一八年三月三十一日的綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年四月一日的綜合財務狀況表中確認。根據管理層的評估，因採納香港財務報告準則第9號而於二零一八年四月一日的保留盈利及儲備中確認的金融資產與金融負債的賬面值並無重大差異。

## 香港財務報告準則第15號—來自客戶合約之收益

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。香港財務報告準則第15號建立一個五步模式，以將客戶合約產生之收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益乃按反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號及可行權宜方法。本集團已確認初始應用香港財務報告準則第15號之累計影響，作為對於初始應用日期(即二零一八年四月一日)之累計虧損期初結餘之調整。根據此過渡法，本集團已選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用此準則。因此，就二零一八年呈列之財務資料未經重列。

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對累計虧損之期初結餘的影響(扣除稅項)(增加／(減少))：

	香港會計 準則第18號 二零一八年 三月三十一日 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	香港財務報告 準則第15號 二零一八年 四月一日 之賬面值 千港元
合約資產(附註a)	—	9,636	9,636
貿易應收款項及應收保固金(附註a)	42,409	(9,636)	32,773
合約負債(附註b)	—	(50,018)	(50,018)
其他應付款項及應計費用(附註b)	(184,266)	50,018	(134,248)

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表之影響。概無對本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表產生重大影響：

### 對截至二零一九年三月三十一日綜合財務狀況表之影響

綜合財務狀況表(摘錄)	於二零一九年三月三十一日		
	並無採納香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	呈報金額 千港元
合約資產	—	3,930	3,930
貿易應收款項及應收保固金	24,296	(3,930)	20,366
合約負債	—	(42,315)	(42,315)
其他應付款項及應計費用	(262,355)	42,315	(220,040)

附註a：就先前根據香港會計準則第11號入賬的地基打樁合約而言，本集團估計直至首次應用香港財務報告準則第15號日期已達成履約責任。於二零一八年四月一日，應收保固金約9,636,000港元已重新分類至合約資產。

附註b： 根據香港財務報告準則第15號，合約負債而非應付款項乃於客戶支付代價或按合約規定須支付代價且款項經已到期時，在本集團確認相關收益前確認。先前有關「已收按金」的合約結餘乃呈列於綜合財務狀況表「其他應付款項及應計費用」項下。為反映該等呈列變動，本集團已於二零一八年四月一日作出重新分類調整。由於採納香港財務報告準則第15號，於二零一八年四月一日的「其他應付款項及應計費用—已收按金」約50,018,000港元現分類為合約負債。

與本集團地基打樁分部及物業發展分部有關之新主要會計政策及過往會計政策變動性質之詳情載列如下：

產品／服務	貨品或服務之性質、達成履約責任及付款條款	會計政策變動之性質及於二零一八年四月一日的影響
提供地基打樁項目	對於涉及提供地基打樁項目的履約責任，本集團確定於提供地基打樁項目時客戶控制所有在建工程。在建工程於合約期內被強化。  因此，來自該等合約之收益隨時間確認。發票乃根據合約條款出具，且一般應於30日內支付。未開具發票之金額乃呈列為合約資產。	香港財務報告準則第15號並無對本集團會計政策產生重大影響。然而，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團須自應收保固金重新分類至合約資產，原因是根據香港財務報告準則第15號，如有任何已達成履約責任，惟本集團並無無條件收取代價之權利，則本集團應確認合約資產。

會計政策變動之性質及  
於二零一八年四月一日  
的影響

產品／服務

貨品或服務之性質、達成履約責任及付款條款

物業銷售

當客戶取得實際管有權或物業的法定所有權移交予客戶並有可能收取代價時，客戶即獲得物業單位的控制權。因此，收益於客戶接納所移交的物業單位時確認。

採納香港財務報告準則第15號後，本集團須將已收物業銷售按金重新分類至合約負債。

**融資組成部分**

倘合約包含重大融資組成部分，則交易價應反映貨幣的時間價值。倘付款與移交物業單位之間的期間為一年或以下，則作為實際權宜之計，本集團毋須考慮貨幣的時間價值。在評估合約是否包含重大融資組成部分時，本集團會考慮各種因素，包括本集團預期將物業單位移交予客戶與客戶付款之間的時間長度，以及合約利率及相關市場的現行利率。

本集團認為毋須提供融資組成部分。

對於客戶付款與移交承諾的物業或服務之間的期間超過一年的合約，交易價應根據影響或融資組成部分(如重大)進行調整。本集團已評估得出融資組成部分的影響並不重大。

提供物業管理服務

對於物業管理服務合約，當收益直接與本集團迄今對客戶履約價值相關時，本集團每月確認之收益相等於有權開具發票之金額。當提供相關服務及客戶同時收取並耗用本集團履約提供之利益時，本集團評估收益已獲確認。本集團就每月提供之服務開具定額發票，並確認本集團有權開具發票之金額及直接與已完成履約價值相關之金額為收益。

香港財務報告準則第15號並無對本集團會計政策產生重大影響。

### **香港財務報告準則第15號修訂本—澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益**

香港財務報告準則第15號修訂本包括澄清對履約責任的識別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡要求。

由於本集團先前並無於首年採納香港財務報告準則第15號及應用此方面的澄清，故採納該等修訂對該等綜合財務報表並無影響。

### **香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第22號—外幣交易及預付代價**

該詮釋就釐定交易日期提供指引，以釐定涉及以外幣預先支付或收取代價的交易所使用的匯率，並就確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋指明，於初始確認相關資產、開支或收入(或其部分)時，為釐定所使用匯率的交易日期乃實體初始確認因預先支付或收取代價而產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。

由於本集團釐定初始確認相關資產、開支或收入(或其部分)所使用的匯率時一直是本集團初始確認因預先支付或收取代價而產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期，故採納該詮釋對該等綜合財務報表並無重大影響。

### **香港財務報告準則第2號修訂本—以股份為基礎之付款交易之分類及計量**

該等修訂規定歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份為基礎之付款交易計量之會計處理；預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎之付款交易；以及交易分類由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎之付款條款及條件之修訂。

由於本集團並無任何以現金結算以股份為基礎之付款交易及並無任何預扣稅具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易，故採納該等修訂對綜合財務報表並無任何影響。

### **二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則的年度改進—香港會計準則第28號修訂本，於聯營公司及合營企業的投資**

根據年度改進過程頒佈之該等修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第28號修訂本「於聯營公司及合營企業的投資」，當中澄清風險資本機構可選擇按公平值計量聯營公司或合營企業時，可對每間聯營公司或合營企業分別作出有關選擇。

由於本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂對綜合財務報表並無任何影響。

**(b) 已發佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則**

以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則與本集團綜合財務報表潛在相關，惟尚未獲本集團提早採納：

香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號修訂本	重大性定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具負補償的提前還款特性 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	業務定義 <sup>3</sup>
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第3號修訂本，業務合併 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進	香港會計準則第12號修訂本，所得稅 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進	香港會計準則第23號修訂本，借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或 出資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購生效。

<sup>4</sup> 該等修訂原擬於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。該生效日期現已延後／解除，惟仍可繼續提早應用該等修訂。

**香港財務報告準則第16號 — 租賃**

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或不行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與根據舊有準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的承租人會計法顯著不同。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

應用香港財務報告準則第16號將令致本集團就其經營租賃安排確認使用權資產及相應負債。該等資產及負債目前毋須確認。於二零一九年三月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔約1,557,000港元。本公司董事已對採納上述準則對本集團的影響作出評估。評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號中的租賃定義，因此本集團將確認所有該等租賃的使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時符合為低價值或短期租賃的情況。確認使用權資產及相關租賃負債的新規定預期將對本集團綜合財務狀況表中已確認金額產生重大影響。然而，採納將不會對本集團的財務表現產生重大影響。

除上文所述外，董事尚無法告知已頒佈但尚未生效之該等新訂或經修訂香港財務報告準則是否將令本集團會計政策及綜合財務報表產生重大變動。

#### 4. 經營分部資料

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。本集團擁有四個可呈報分部。由於各項業務提供不同服務並需要不同業務策略，因此該等分部乃分開管理。本集團各可呈報分部之業務概述如下：

- (a) 地基打樁：地基分包業務；
- (b) 物業發展：物業銷售及提供物業管理服務；
- (c) 投資證券：證券買賣及長期證券投資；及
- (d) 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。

分部資產不包括於一間聯營公司之權益、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組別基準管理。

分部負債不包括應收／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組別基準管理。

截至二零一九年三月三十一日止年度

	持續經營業務				總計 千港元
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	
<b>分部收益</b>					
來自外部客戶之收益	81,817	337,945	-	-	419,762
<b>分部業績</b>	(17,245)	(47,864)	(16,459)	(20,567)	(102,135)
利息收入					6,334
分佔一間聯營公司之虧損					(14,661)
財務成本					(84,085)
企業及其他未分配開支淨額(附註)					(31,306)
除稅前虧損					(225,853)

附註： 企業及其他未分配開支主要包括董事薪酬、諮詢費及法律及專業費用。

	養生度假區				總計 千港元
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	發展及經營 千港元	
<b>分部資產</b>	32,330	283,407	11,451	2,174,224	2,501,412
對賬：					
於一間聯營公司之權益					22,223
可收回稅項					2,511
企業及其他未分配資產					46,008
資產總值					2,572,154
<b>分部負債</b>	8,159	59,776	2,299	232,896	303,130
對賬：					
應付關連公司款項					159,206
計息銀行及其他借貸					893,202
應付稅項					10,122
遞延稅項負債					14,663
企業及其他未分配負債					275
負債總額					1,380,598

截至二零一八年三月三十一日止年度(經重列)

	持續經營業務				已終止經營業務	
	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	證券投資 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	總計 千港元	餐飲 千港元 (附註10)
<b>分部收益</b>						
來自外部客戶之收益	220,041	518,106	—	—	738,147	7,866
<b>分部業績</b>	(23,310)	(128,881)	65,998	(1,609)	(87,802)	2,675
利息收入					14,769	—
分佔一間聯營公司之虧損					(11,242)	—
出售附屬公司之虧損					—	(2,286)
財務成本					(93,868)	—
企業及其他未分配開支淨額					(53,121)	—
除稅前(虧損)/溢利					<u>(231,264)</u>	<u>389</u>
<b>分部資產</b>						
對賬：						
於一間聯營公司之權益						43,094
可收回稅項						351
企業及其他未分配資產(附註)						<u>57,067</u>
資產總值						<u>3,002,813</u>
<b>分部負債</b>						
對賬：						
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						<u>2,356</u>
負債總額						<u>1,480,327</u>

附註： 企業及未分配資產主要指授予一名獨立第三方的應收貸款。

## 地區資料：

收益資料以客戶位置為依據。非流動資產以資產位置為依據，不包括按公平值透過損益列賬之股本工具(二零一八年：可供出售投資)及其他應收款項。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	81,817	220,041	22,593	24,101
中國內地	337,945	518,106	2,135,477	2,089,056
	<u>419,762</u>	<u>738,147</u>	<u>2,158,070</u>	<u>2,113,157</u>

## 5. 收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持續經營業務		
地基打樁工程之合約收入	81,817	220,041
物業銷售	331,994	516,293
提供物業管理服務	5,951	1,813
	<u>419,762</u>	<u>738,147</u>

## 6. 其他收入及收益或(虧損)淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
持續經營業務		
利息收入	6,334	14,769
按公平值透過損益列賬之股本投資股息收入	6	425
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	3,143	10,223
在建投資物業之公平值(虧損)/收益	(27,331)	17,407
其他應收款項之已確認減值虧損	-	(2,374)
撥回長期服務金撥備	284	1,326
其他	2,352	3,499
	<u>(15,212)</u>	<u>45,275</u>

## 7. 股本投資之公平值(虧損)／收益淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
按公平值透過損益列賬之股本投資之公平值(虧損)／收益淨額	(8,676)	6,040
出售按公平值透過損益列賬之股本工具之收益，扣除交易成本	-	1,481
出售按公平值透過損益列賬之股本投資之(虧損)／收益淨額	<u>(49)</u>	<u>58,072</u>
	<u><b>(8,725)</b></u>	<u><b>65,593</b></u>

## 8. 財務成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銀行及其他貸款之利息	96,575	106,898
一間關連公司貸款之利息	2,256	2,473
減：自資本化作在建建築及在建投資物業之估算利息	<u>(14,746)</u>	<u>(15,503)</u>
	<u><b>84,085</b></u>	<u><b>93,868</b></u>

## 9. 除稅前虧損

本集團來自持續經營業務之除稅前虧損乃於扣除下列各項後達致：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
核數師酬金	1,847	1,540
已售物業成本	215,838	598,393
已提供服務成本	4,400	5,300
折舊	11,812	27,193
外匯差額淨額	21,235	10,275
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值	-	20,531
撇減發展中物業至可變現淨值	-	2,026
經營租賃下之最低租賃付款	3,161	1,549
僱員福利開支	<u>62,657</u>	<u>106,300</u>

## 10. 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。

Pride Review集團之綜合損益及其他全面收益表如下：

	截至 二零一七年 七月十七日 止期間 千港元
收益	7,866
服務成本	<u>(2,252)</u>
毛利	5,614
行政開支	<u>(2,939)</u>
已終止經營業務之除稅前溢利	2,675
所得稅	<u>—</u>
已終止經營業務之溢利	2,675
出售Pride Review集團虧損	<u>(2,286)</u>
來自已終止經營業務之年內溢利	<u><u>389</u></u>

## 11. 所得稅抵免

截至二零一八年三月三十一日止年度，香港利得稅按估計應課稅溢利之16.5%計算；而截至二零一九年三月三十一日止年度，首2,000,000港元之估計應課稅溢利按8.25%計算，而超過2,000,000港元之估計應課稅溢利部分按16.5%計算。

於中國產生之企業所得稅按估計應課稅溢利之25%（二零一八年：25%）計算。

中國土地增值稅（「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。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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
年內開支：		
即期－香港利得稅	—	193
即期－中國企業所得稅	25,355	27,062
即期－中國土地增值稅	6,939	11,274
年內遞延稅項	<u>(34,280)</u>	<u>(47,737)</u>
年內稅項抵免	<u><u>(1,986)</u></u>	<u><u>(9,208)</u></u>

## 12. 股息

截至二零一九年三月三十一日止年度內概無派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(二零一八年：無)。

## 13. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
用以計算每股基本盈利之本公司普通權益 持有人應佔(虧損)/溢利：		
來自持續經營業務	(200,114)	(214,164)
來自已終止經營業務	—	389
本公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(200,114)</u>	<u>(213,775)</u>

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是截至二零一九年及二零一八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攤薄普通股。

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
股份		
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>9,074,000,000</u>	<u>8,945,780,000</u>

## 14. 貿易應收款項及應收保固金

依照發票日期，來自地基打樁工程建築合約之貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	4,546	10,767
31至60日	159	13,217
61至90日	14,651	—
90日以上	<u>1,010</u>	<u>728</u>
	20,366	24,712
應收保固金	<u>—</u>	<u>17,697</u>
	<u>20,366</u>	<u>42,409</u>

## 15. 貿易應付款項

依照發票日期，貿易應付款項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30日內	1,594	10,166
31至60日	1,186	3,193
61至90日	13,721	23
90日以上	23,903	8,511
	<u>40,404</u>	<u>21,893</u>

## 16. 合約資產及負債

	二零一九年 三月三十一日 千港元	二零一八年 四月一日 千港元 (附註3(a))	二零一八年 三月三十一日 千港元
下列產生的合約資產：			
地基打樁	<u>3,930</u>	<u>9,636</u>	<u>—</u>
下列產生的合約負債：			
物業銷售	<u>(40,361)</u>	<u>(48,087)</u>	<u>—</u>
提供物業管理服務	<u>(1,954)</u>	<u>(1,931)</u>	<u>—</u>
	<u>(42,315)</u>	<u>(50,018)</u>	<u>—</u>

確認收益時間、向客戶發出進度結算賬單及收訖客戶付款將影響綜合財務狀況表所示於報告期末確認之貿易應收款項、合約資產及合約負債金額。

通常影響合約資產金額的進度結算賬單如下：

### 地基打樁

合約資產指本集團於報告期末已完工但尚未向客戶發出賬單收取代價的權利。當該權利成為無條件時，合約資產將會轉移至貿易應收款項，即本集團基於與客戶協定的核證金額向客戶發出進度結算賬單時。所有合約資產預期將於一年內收回／結付。

通常影響合約負債金額的支付條款如下：

### 物業銷售

合約負債指預收物業銷售款項。於客戶簽署買賣協議時，本集團通常收取合約價值的部分百分比作為客戶按金。本集團預計於一年內交付物業，以達成該等合約負債的責任。

### 提供物業管理服務

合約負債指預收客戶的物業管理費。本集團預計於一年內交付物業，以達成該等合約負債的責任。

下表顯示於本年度所確認與結轉合約負債及過往期間已達成履約責任有關的收益。

	千港元
於二零一八年四月一日之結餘 (附註)	50,018
因年內確認已於年初計入合約負債之收益導致合約負債減少	(45,923)
因提前結算導致合約負債增加，不包括本於年度已確認為收益者	<u>38,220</u>
於二零一九年三月三十一日之結餘	<u><u>42,315</u></u>

附註：

本集團已採用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號，並調整於二零一八年四月一日之期初結餘。於採納香港財務報告準則第15號後，先前計入「應收保固金」及「已收按金及預收款項」之金額乃重新分類為「合約資產」及「合約負債」。

## 17. 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訂立買賣協議，以收購英威房地產有限公司及其附屬公司（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
所收購資產淨值：	
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
應收一間關連公司款項	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)
	<u>836,264</u>
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)
	<u>1,100,000</u>
支付方式：	
現金	860,000
其他借貸	240,000
	<u>1,100,000</u>

## 18. 股本

本公司已發行股本之變動概要如下：

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.025港元之普通股	<u>16,000,000,000</u>	<u>400,000</u>	<u>16,000,000,000</u>	<u>400,000</u>

	已發行 股份數目	股本 千港元
已發行及繳足：		
於二零一七年四月一日	6,474,000,000	161,850
發行新股份 (附註)	2,600,000,000	65,000
	<u>9,074,000,000</u>	<u>226,850</u>
於二零一八年及二零一九年三月三十一日	<u>9,074,000,000</u>	<u>226,850</u>

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，據此，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。有關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。

## 19. 過往年度調整

### (a) 確認所得稅開支

於編製截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表時，管理層已發現截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表內的錯誤。該等錯誤乃與計算本公司一間全資附屬公司(於中國從事物業發展)之所得稅開支有關。

由於並無根據中國企業所得稅相關規則及規例計提所得稅開支撥備，該附屬公司之所得稅開支於截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報表內分別低報約26,439,000港元及約8,515,000港元。

### (b) 重新分類

綜合損益及其他全面收益表內之若干比較數字已就下列項目予以重列：

- 自銷售成本重新分類撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值約20,531,000港元及撇減發展中物業至可變現淨值約2,026,000港元，且該等金額乃單獨呈列。

對截至二零一八年三月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表之影響：

	按原先呈報 千港元	過往年度 調整 千港元	經重列 千港元
<b>持續經營業務</b>			
銷售成本	(846,758)	22,557	(824,201)
撇減已落成持作銷售物業至可變現淨值	–	(20,531)	(20,531)
撇減發展中物業至可變現淨值	–	(2,026)	(2,026)
<b>除稅前虧損</b>	(231,264)	–	(231,264)
所得稅抵免／(開支)	35,647	(26,439)	9,208
來自己終止經營業務之期內溢利	389	–	389
<b>年內虧損</b>	(195,228)	(26,439)	(221,667)
<b>其他全面收益／(開支)</b>			
其後期間將予重新分類至損益之 其他全面收益／(開支)：			
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額	165,244	(1,354)	163,890
<b>年內其他全面收益／(開支)，扣除稅項</b>	163,079	(1,354)	161,725
<b>年內全面開支總額</b>	(32,149)	(27,793)	(59,942)
<b>以下人士應佔年內虧損：</b>			
本公司擁有人			
來自持續經營業務	(187,725)	(26,439)	(214,164)
來自己終止經營業務	389	–	389
非控股權益	(7,892)	–	(7,892)
	(195,228)	(26,439)	(221,667)
<b>以下人士應佔年內全面開支總額：</b>			
本公司擁有人：			
—來自持續經營業務	(74,207)	(27,793)	(102,000)
—來自己終止經營業務	389	–	389
非控股權益	41,669	–	41,669
	(32,149)	(27,793)	(59,942)
<b>每股基本及攤薄盈利 (港仙)</b>			
—來自持續經營及已終止經營業務虧損	2.09	0.30	2.39
—來自持續經營業務虧損	2.12	0.27	2.39

對於二零一八年三月三十一日綜合財務狀況表之影響：

	按原先呈報 千港元	過往年度 調整 千港元	經重列 千港元
<b>流動資產</b>			
可收回稅項	<u>36,659</u>	<u>(36,308)</u>	<u>351</u>
流動資產總值	<u>925,772</u>	<u>(36,308)</u>	<u>889,464</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>(223,971)</u>	<u>(36,308)</u>	<u>(260,279)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>1,889,378</u>	<u>(36,308)</u>	<u>1,853,070</u>
資產淨值	<u>1,558,794</u>	<u>(36,308)</u>	<u>1,522,486</u>
權益總額	<u><u>1,558,794</u></u>	<u><u>(36,308)</u></u>	<u><u>1,522,486</u></u>

對於二零一七年四月一日綜合財務狀況表之影響：

	按原先呈報 千港元	過往年度 調整 千港元	經重列 千港元
<b>流動資產</b>			
可收回稅項	<u>16,568</u>	<u>(8,515)</u>	<u>8,053</u>
流動資產總值	<u>1,717,021</u>	<u>(8,515)</u>	<u>1,708,506</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>574,811</u>	<u>(8,515)</u>	<u>566,296</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>653,238</u>	<u>(8,515)</u>	<u>644,723</u>
資產淨值	<u>553,296</u>	<u>(8,515)</u>	<u>544,781</u>
權益總額	<u><u>553,296</u></u>	<u><u>(8,515)</u></u>	<u><u>544,781</u></u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 地基打樁

本集團承接香港公私營地基打樁項目。鑒於地基打樁市場競爭激烈，截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九財年」）確認之收益約為81,800,000港元（二零一八年：約220,000,000港元），較截至二零一八年三月三十一日止年度（「二零一八財年」）大幅下跌62.8%。

面對地基打樁市場的激烈競爭及可獲得的有限公營項目，本集團處於困難時期，而此分部於二零一九財年及二零一八財年持續錄得虧損。預計地基打樁行業之前景於中短期內並不會改善。

本集團於二零一九財年以代價約12,200,000港元出售閒置機器所得的現金款項，以維持地基打樁的日常經營。

#### 物業發展

本集團自二零一五年十一月收購位於中國湖南省岳陽市南湖西岸之物業項目（已發展為設有會所及停車場之高檔住宅樓宇）起從事物業發展業務。

於二零一九財年，本集團錄得收益約337,900,000港元，較有關期間下降34.8%。有關下降乃主要由於不明朗的全球宏觀經濟環境使潛在購房客戶的整體財務狀況轉差，導致該等客戶的需求減弱。

本集團預期餘下物業將於二零一九年下半年售罄。

## 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。其包括一幅總地盤面積約為150,601平方米及總建築面積約為75,339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，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。

此項目發展分三期進行。一期及二期建設工程已完工，可出租單位現正進行內外裝修，預計將於二零一九年八月出租，而三期計劃於二零一九年十月建設。

本集團間接持有騰衝縱橫火山旅遊發展有限公司44%股權（「騰衝項目」），將使用權益法入賬列為一間聯營公司。

騰衝項目包括位於中國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，全部地塊可作住宅及商業用途。預期騰衝項目將可從度假產品的銷售（包括度假區及酒店、商業文化旅遊等配套項目的運營）產生收益。

## 投資證券

於二零一九年三月三十一日，本集團按公平值透過損益列賬之股本投資為約6,300,000港元（於二零一八年三月三十一日：約14,900,000港元），而不再持有可供出售投資（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。

本集團於二零一九財年錄得出售股本工具之虧損約49,000港元（二零一八財年：出售收益：約58,100,000港元）及股本工具之公平值虧損約8,700,000港元（二零一八財年：公平值收益：約6,000,000港元）。

## 財務回顧

### 收益

於二零一九財年，本集團之收益約為419,800,000港元，較二零一八財年減少約318,400,000港元或43.1%。

收益減少主要源於香港立法會及立法會財委會審批新基建項目進度大幅延後，導致地基打樁業務公營項目減少。地基打樁分部貢獻的收益於二零一九財年下跌約138,200,000港元，較二零一八財年減少62.8%。

收益減少之另一個原因主要歸因於不明朗的全球宏觀經濟環境使中國潛在購房客戶的整體財務狀況轉差，導致該等客戶的需求減弱。物業發展收益於二零一九財年下跌約180,200,000港元，跌幅34.8%。

## **毛損**

於二零一九財年，本集團的毛損約為10,400,000港元，較二零一八財年大幅減少87.9%。

毛損大幅減少乃主要由於源自物業銷售之利潤率較高及地基打樁項目產生之虧損減少。

## **銷售及分銷開支**

本集團之銷售及分銷開支主要來源於物業發展業務，由二零一八財年的約22,100,000港元減少至二零一九財年的約12,700,000港元。該減少主要由於物業發展的收益下跌。

## **行政及其他開支**

於二零一九財年，本集團之行政及其他開支為約80,000,000港元，較二零一八財年減少約26,300,000港元。該減少主要由於二零一九財年投標項目較少令地基打樁分部裁員。

## **財務成本**

本集團之財務成本由二零一八財年約93,900,000港元減少約9,800,000港元至二零一九財年約84,100,000港元。該減少乃主要由於提早償還其他借貸。

## **所得稅抵免**

於二零一九財年，所得稅抵免約為2,000,000港元，較二零一八財年下降78.4%。下降主要由於毛損大幅減少，導致確認的稅項抵免減少。

## 虧損淨額

本集團二零一九財年之虧損淨額約為223,900,000港元，而二零一八財年約為221,700,000港元。

於二零一九財年，本集團整體表現欠佳，原因為地基打樁業務及物業發展業務仍錄得大量虧損淨額。本集團將審慎投標地基打樁項目以獲取合理利潤率。就物業發展業務而言，本集團將探索不同融資渠道以購入土地儲備或收購物業發展公司。

## 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，並已悉數動用如下：

	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) (於二零一九年 三月三十一日)	未動用金額 (概約百萬港元) (於二零一九年 三月三十一日)
購置機器及設備	51.9	64.9	64.9	–
僱用額外員工	12.0	15.0	15.0	–
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	<u>79.9</u>	<u>99.9</u>	<u>99.9</u>	<u>–</u>

## 業務前景

### 地基打樁

地基行業的表現仍受到可得公營項目有限及市場競爭加劇的負面影響。於聯交所上市的競爭者數目不斷增加令其需要更多資金擴張。毛利率亦因勞工及經營成本不斷增加及地基市場競爭激烈而受到不利影響。

鑒於上述情況，本集團預料地基業務之業務前景於不久將來仍不明朗。

## 物業發展

本集團將考慮透過與其他物業開發商成立合營企業的方式，於公開市場招標、拍賣及掛牌獲取質優價廉的土地，此乃由於合營企業享有土地收購、融資、營銷及定價能力的優勢。

## 股本證券投資

董事會明瞭，在香港的股票市場內，投資的表現或會受波動程度的影響，亦會受到其他外來因素影響。本集團將持續保持投資組合多元化，以減輕潛在的財務風險。

## 債務及資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團之計息借貸包括一間關連公司之貸款約159,200,000港元(於二零一八年三月三十一日：約68,200,000港元)、銀行貸款約263,100,000港元(於二零一八年三月三十一日：約368,300,000港元)及其他借貸約630,100,000港元(於二零一八年三月三十一日：約787,000,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行貸款約263,100,000港元由本集團賬面總值約2,134,500,000港元之在建建築及在建投資物業作抵押。本集團之其他貸款約630,100,000港元由一間聯營公司及若干附屬公司之股權及本集團之抵押按金約人民幣60,000,000元作抵押。

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，亦無向任何實體作出任何企業擔保。

## 流動資金及財務資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之流動負債淨額約為938,800,000港元(於二零一八年三月三十一日：流動負債淨額約260,300,000港元)，而現金及銀行存款(受限制現金除外)約為62,100,000港元(於二零一八年三月三十一日：約210,400,000港元)。

於二零一九年三月三十一日，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75.0%(於二零一八年三月三十一日：75.9%)。

本集團流動資金狀況惡化乃主要由於二零一九財年開發投資物業之建築成本約322,600,000港元及提早償還其他借貸約231,800,000港元。

## 外匯風險

本集團之大部分資產及現金流量均以人民幣計值，但本集團計息借貸之絕大部分乃以美元計值。於二零一九財年，由於本集團之呈報貨幣為港元，人民幣兌美元或港元逐步貶值對換算造成負面影響。除此之外，本公司管理層認為，鑒於本集團之功能貨幣為港元，人民幣兌外幣之匯率變動對本集團之財務狀況及表現並無重大影響。於二零一九財年，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。

## 承擔

於二零一九年三月三十一日，本集團並無有關物業發展業務及養生度假區業務發展及經營之發展成本的資本承擔(於二零一八年三月三十一日：約334,000,000港元)。

## 重大收購及出售

於二零一九財年，本集團並無進行任何重大收購或出售任何附屬公司或聯營公司。

## 或然負債

於二零一九年三月三十一日，有兩宗涉及由分包承建商僱員及本集團僱員就地基打樁業務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，彼等聲稱於本集團香港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。綜合財務報表內並無就該等案件作出撥備。

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 僱員及人力資源政策

於二零一九年三月三十一日，本集團共有141名僱員，其中124名駐於中國及17名駐於香港。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。於年內，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

## 末期股息

董事並不建議就二零一九財年派發末期股息（二零一八財年：無）。

## 優先購買權

細則或開曼群島法律並無優先購買權之條文，對本公司施加向現有股東按比例發售新股份之責任。

## 報告期後事項

除「管理層討論及分析」所披露之事項外，董事會概不知悉於二零一九年三月三十一日後及直至本全年業績公告日期發生需要披露之任何重大事項。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一九財年，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。

## 上市規則企業管治守則

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上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**企管守則**」）以及其最新發展。於二零一九財年整個年度，本公司一直遵守企管守則之適用守則條文（「**守則條文**」），惟下文所述偏離守則條文A.2.1及A.6.7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，且不應由一人同時兼任。主席一職由戴東行先生（「**戴先生**」）擔任，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權限平衡。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。

企管守則之守則條文A.6.7訂明，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對本公司股東的意見有公正的了解。因其他工作承擔，獨立非執行董事華山先生、王喆先生及許良偉先生未能出席本公司於二零一八年八月三十日舉行之股東週年大會。

## 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**」）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，彼等於二零一九財年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，彼等及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於二零一九財年並無於與本集團業務構成或可能構成重大競爭之任何業務或公司出任任何職務，或於當中擁有權益，或產生任何有關利益衝突之疑慮。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）已審閱綜合財務報表並與本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司會面。綜合財務報表已獲本公司核數師同意。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。

## 公眾持股量之充足程度

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

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

財務資料乃經審核委員會審閱並由董事會批准。本公告所載本集團二零一九財年之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字已由本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「**立信德豪**」）同意，與本集團二零一九財年綜合財務報表所載數額相符。立信德豪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，故立信德豪不會對本初步業績公告發表核證。

## 審核意見

立信德豪就二零一九財年的本集團綜合財務報表強調事項發出意見。獨立核數師報告摘錄載於下文「獨立核數師報告摘錄」一節。

## 獨立核數師報告摘錄

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而中肯地反映了 貴集團於二零一九年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表，其顯示 貴集團於截至二零一九年三月三十一日止年度產生虧損淨額223,867,000港元及截至該日， 貴公司的流動負債超出其流動資產938,780,000港元。 貴集團滿足該等流動性要求的能力取決於其透過關聯方及 貴公司主要股東之再融資協議獲得充足現金資源的能力以及該關聯方及主要股東能夠於規定時限內向 貴集團兌現其現金。該等情況顯示存在可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問之不確定因素。我們有關此事宜的意見並無修訂。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一九年八月十九日至二零一九年八月二十三日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為享有出席將於二零一九年八月二十三日舉行之本公司應屆股東週年大會並於會上投票之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年八月十六日下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(就於二零一九年七月十一日或之前遞交文件而言)及54樓(就於二零一九年七月十一日或之後遞交文件而言))，以辦理登記。

## 於指定網站登載資料

本全年業績公告已於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.boillhealthcare.com.hk>)登載。本公司二零一九財年之年報將於適當時候寄發予股東並於上述網站登載。

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，二零一九年六月二十八日

於本公告日期，董事會由(i)兩名執行董事，分別為戴東行先生及張生海先生；(ii)一名非執行董事崔光球先生；以及(iii)三名獨立非執行董事，分別為許良偉先生、王喆先生及陳志強先生組成。