

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)

#### 截至二零二一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」)截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	5	216,710	106,352
銷售成本		<u>(197,739)</u>	<u>(95,563)</u>
毛利		18,971	10,789
其他收入及收益或(虧損)淨額	6	9,854	(839)
銷售及分銷開支		(15,693)	(7,068)
行政及其他開支		(69,702)	(49,912)
物業、廠房及設備之減值虧損撥回/(減值虧損)		4,556	(12,779)
投資物業之公允值虧損		(3,990)	(52,875)
股本投資之公允值虧損淨額	7	(1,074)	(2,960)
分佔一間聯營公司之虧損		(940)	(3,599)
財務成本	8	<u>(122,611)</u>	<u>(83,676)</u>
除稅前虧損	9	(180,629)	(202,919)
所得稅抵免/(開支)	10	<u>5,139</u>	<u>(20,875)</u>
年內虧損		<u><u>(175,490)</u></u>	<u><u>(223,794)</u></u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>其他全面收益</b>		
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	117,171	(57,972)
分佔一間聯營公司之其他全面收益	<u>1,407</u>	<u>(1,354)</u>
<b>年內其他全面收益，扣除稅項</b>	<u>118,578</u>	<u>(59,326)</u>
<b>年內全面收益總額</b>	<u><u>(56,912)</u></u>	<u><u>(283,120)</u></u>
<b>以下人士應佔年內虧損：</b>		
本公司擁有人	(142,486)	(189,432)
非控股權益	<u>(33,004)</u>	<u>(34,362)</u>
	<u><u>(175,490)</u></u>	<u><u>(223,794)</u></u>
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>		
本公司擁有人	(56,494)	(230,093)
非控股權益	<u>(418)</u>	<u>(53,027)</u>
	<u><u>(56,912)</u></u>	<u><u>(283,120)</u></u>
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>		(經調整)
基本及攤薄	12	<u><u>20.88港仙</u></u>
		<u><u>12.70港仙</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

		二零二一年 三月三十一日	二零二零年 三月三十一日
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>523,965</b>	488,810
投資物業	13	<b>1,564,394</b>	1,465,424
於一間聯營公司之權益		<b>17,737</b>	17,270
使用權資產		<b>1,336</b>	—
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		<b>2,107,432</b>	1,971,504
<b>流動資產</b>			
已落成之持作銷售物業		<b>402,803</b>	27,154
開發中物業		<b>809,147</b>	—
合約成本		<b>3,348</b>	—
貿易應收款項	14	—	176
合約資產	16	<b>602</b>	2,049
預付款項、按金及其他應收款項		<b>290,070</b>	83,680
按公允值透過損益列賬之股本工具		<b>2,178</b>	3,252
應收一間關連公司款項		<b>30</b>	206
可收回稅項		<b>3,208</b>	—
受限制銀行存款		<b>18,197</b>	730
現金及現金等價物		<b>131,344</b>	94,926
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		<b>1,660,927</b>	212,173

		二零二一年 三月三十一日	二零二零年 三月三十一日
	附註	千港元	千港元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	15	107,494	1,330
合約負債	16	899,801	26,392
其他應付款項及應計費用		205,040	66,390
應付關連公司款項		783,634	252,606
應付一名董事款項		274	253
借貸	17	800,217	725,855
應付稅項		1,626	1,024
租賃負債		812	—
流動負債總額		<u>2,798,898</u>	<u>1,073,850</u>
流動負債淨值		<u>(1,137,971)</u>	<u>(861,677)</u>
資產總值減流動負債		<u>969,461</u>	<u>1,109,827</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		—	212,083
遞延稅項負債		15,765	3,935
租賃負債		673	—
非流動負債總額		<u>16,438</u>	<u>216,018</u>
資產淨值		<u>953,023</u>	<u>893,809</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	18	339,500	226,850
儲備		126,116	180,357
		465,616	407,207
非控股權益		<u>487,407</u>	<u>486,602</u>
權益總額		<u>953,023</u>	<u>893,809</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, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港上環干諾道中111號永安中心21樓2101室。

### 2. 持續經營基準

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之金融工具乃按下文所載之會計政策所述以公允值計量。

年內，本集團已產生虧損約175,490,000港元，而於報告期末，其流動負債超出其流動資產約1,137,971,000港元。此外，本集團有應付關連公司款項約783,634,000港元及其他借貸約800,217,000港元，分別須按要求償還及於二零二一年三月三十一日起計一年內到期償還。該等事項或情況顯示存在可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素，因此，本集團可能無法在日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

根據本集團涵蓋截至二零二二年六月三十日止期間(「預測期間」)的現金流量預測並計及以下因素後，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) 於二零二一年六月訂立經修訂貸款信貸融資(「融資」)，其最初由本公司於二零一九年六月與其控股股東(當時的關聯方)及實益擁有人就提供人民幣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資金來源，以加強其於融資下提供信貸的承諾。該融資無抵押、年息5%及須於提取日期起二十四個月內償還。截至批准刊發該等綜合財務報表之日，本集團並無從該融資中提取任何貸款；
- (ii) 主要股東共同控制下的關聯方已同意，不要求本公司償還截至二零二一年三月三十一日應償還的款項757,532,000港元，直至本集團能夠償還為止；及
- (iii) 繼續銷售位於中華人民共和國(「中國」)已落成之持作銷售物業及租賃位於上海之投資物業(附註13)，估計收益乃基於其實際表現及其未來可能發展以及於預測期間之預期業務發展得出。

因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。倘本集團無法按持續經營基準經營，則須作出調整撇減資產淨值至其可變現金額淨值，就任何可能產生的未來負債作出撥備，以及將非流動資產及負債重新分類為流動資產及負債。該等調整的影響並未於該等財務報表反映。

### 3. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### (a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第3號修訂本，業務的定義
- 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本，重大的定義
- 香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號修訂本，利率基準改革

除香港財務報告準則第3號修訂本外，該等新訂或經修訂香港財務報告準則概無對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無提早應用本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。應用該等經修訂香港財務報告準則的影響概述如下。

#### **香港財務報告準則第3號修訂本，業務的定義**

該修訂本釐清業務之定義，並引入選擇性集中度測試，允許對所收購之一組活動及資產是否並非業務進行簡化評估。本集團選擇就每項交易應用集中度測試。倘所收購總資產之絕大部分公允值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。倘符合集中度測試，則一組活動及資產被釐定為並非業務。倘集中度測試失敗，則所收購之一組活動及資產乃根據業務要素作進一步評估。

本集團選擇對收購日期為二零二零年一月一日或之後的收購事項前瞻性應用該修訂本。本集團於二零二零年十月收購一組活動及資產，並選擇對該交易應用集中度測試，惟該交易不符合集中度測試。根據對業務要素之評估，本集團認為所收購之該組活動及資產為一項業務。

**(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則**

以下為可能與本集團財務報表有關的已頒佈但尚未生效，且本集團並無提早採納之新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團當前擬於該等變動生效當日開始應用該等變動。

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 <sup>6</sup>
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務準則第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>6</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單筆交易產生的資產和負債相關的 遞延稅項 <sup>6</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項 <sup>4</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約之成本 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二階段 <sup>2</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 的資產出售或注資 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金寬減 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後COVID-19 相關租金寬減 <sup>3</sup>
二零一八年至二零二零年的香港財務報告準則 年度改進	香港財務報告準則第9號(修訂本)－ 金融工具及香港財務報告準則第16 號(修訂本) <sup>4</sup>
香港詮釋第5號(二零二零年)(修訂本)	呈列財務報表－借款人對包含按要求 償還條款的定期貸款的分類 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 對收購日期為於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併生效

<sup>6</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>7</sup> 該等修訂本應前瞻性地應用於待定日期或之後開始之年度期間所發生之資產出售或注資。



### **香港會計準則第1號(修訂本)，負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5號(二零二零年)，財務報表的呈列－借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類**

該等修訂本闡明將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末續存之權利，指明該分類不受對實體會否行使權利延遲償付負債之預期所影響，並闡述倘於報告期末已遵守契諾，則相關權利即告存在。該修訂本亦引入「結算」之定義，以釐清結算是指將現金、權益工具、其他資產或服務轉讓予對手方。

香港詮釋第5號(二零二零年)乃由於二零二零年八月頒佈之香港會計準則第1號(修訂本)而作出修訂。經修改之香港詮釋第5號(二零二零年)更新了詮釋內之措辭，使之與香港會計準則第1號(修訂本)保持一致，而結論及現有規定則維持不變。

### **香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務準則第2號(修訂本)－會計政策披露**

香港會計準則第1號(修訂本)要求於財務報表中披露重要會計政策資料，而非重要會計政策，並就釐定應予以披露的會計政策提供額外指引。香港財務報告準則實務準則第2號(修訂本)就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供指引。

### **香港會計準則第8號(修訂本)－會計估計定義**

香港會計準則第8號(修訂本)闡明公司應對會計政策變動與會計估計變動加以區分。該區分屬重要之舉，乃因會計估計變動僅能預期應用於未來交易及其他未來事件，但會計政策變化一般亦追溯應用於過往交易及其他過往事件。

### **香港會計準則第12號(修訂本)，與單筆交易產生的資產和負債相關的遞延稅項**

香港會計準則第12號(修訂本)要求實體就特定交易確認遞延稅項，初始確認時會產生相等金額的應課稅及可扣稅暫時差額。建議修訂通常適用於承租人的租賃及除役義務等交易。根據經修訂指引，倘交易產生等額的應課稅及可扣稅暫時差額，則資產或負債初始確認時產生的暫時差額不適用於初始確認豁免。

### **香港會計準則第16號(修訂本)，作擬定用途前之所得款項**

該修訂本禁止從物業、廠房及設備之任何項目成本中扣除於資產達到管理層所擬定營運方式之必要位置及條件過程中所產生之任何出售項目所得款項。出售相關項目之所得款項及該等項目之生產成本於損益中確認。



### **香港會計準則第37號(修訂本)，有償合約－履行合約的成本**

該等修訂本訂明「履行合約的成本」包括「與合約直接有關的成本」。與合約直接有關的成本可以是履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)或與履行合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配)。

### **香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)，利率基準改革－第二階段**

該等修訂本解決因利率基準改革(「改革」)而導致公司以替代基準利率代替舊有利率基準時可能影響財務報告之事宜。該等修訂本對於二零一九年十一月頒佈之修訂本進行補充，內容有關：(a)合約現金流量之變動，而實體毋須就改革要求之變動終止確認或調整金融工具之賬面值，而是更新實際利率以反映替代基準利率之變動；(b)對沖會計處理，倘對沖符合其他對沖會計條件，則實體毋須僅因其作出改革所要求之變動而中止處理其對沖會計；及(c)披露，實體將被要求披露有關改革產生之新風險的資料以及其如何管理向替代基準利率之過渡。

### **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的資產銷售或出資**

該等修訂本澄清投資者與其聯營公司或合營企業之間存在資產銷售或出資的情況。倘與聯營公司或合營企業的交易採用權益法入賬，則於損益確認因失去對並無包含業務的附屬公司的控制權而產生的任何收益或虧損，惟僅以非相關投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限。同樣地，於損益內確認因重新計量任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業)之保留權益至公允值而產生之任何收益或虧損，惟僅以非相關投資者於新聯營公司或合營企業之權益為限。

### **香港財務報告準則第3號(修訂本)，提述概念框架**

該修訂本更新香港財務報告準則第3號之提述，以經修訂二零一八年財務報告概念框架取代二零一零年所頒佈之版本。該修訂本在香港財務報告準則第3號中增添一項規定，即就香港會計準則第37號範圍內義務而言，收購人應用香港會計準則第37號釐定於收購日期有否因過往事件而存在現有義務。就香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號徵費範圍內之徵費而言，收購人應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐定導致支付徵費責任之責任事件是否於收購日期發生。該修訂本亦增添一項明確聲明，即收購人不會確認於業務合併中所收購之或然資產。

## **香港財務報告準則第16號(修訂本)，COVID-19相關租金寬減**

香港財務報告準則第16號已經修訂，透過在香港財務報告準則第16號加入一項額外可行權宜方法，允許實體選擇不將租金優惠入賬為租賃修改，就因COVID-19疫情而產生之租金優惠之會計處理向承租人提供可行權宜方法。該可行權宜方法僅適用於因COVID-19疫情直接引致且符合以下條件之租金寬減：

- (a) 租賃付款之變動導致租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前之租賃代價大致相同，或少於緊接變動前之租賃代價；
- (b) 租賃付款之減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款；及
- (c) 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

符合該等準則之租金寬免可以按照此可行權宜方法入賬，表示承租人毋需評估租金寬免是否符合租賃修改之定義。承租人應運用香港財務準則第16號之其他規定將租金寬免入賬。

將租金寬免作為租賃修改進行會計處理，將導致本集團使用經修訂折現率對租賃負債進行重新計量，以反映修訂後的代價，並將租賃負債之變動影響入賬為使用權資產。透過應用可行權宜方法，本集團毋需釐定經修訂折現率，而租賃負債變動之影響於發生觸發租金寬免之事件或條件之期間反映於損益中。

## **香港財務報告準則第16號(修訂本)租賃—二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金寬減**

香港財務報告準則第16號的二零二一年修訂本擴大香港財務報告準則第16號第46A段的實際權宜適用範圍，以便其適用任何租賃付款減免僅影響原本於二零二二年六月三十日或之前支付款項的租金寬減，惟須符合其他應用實際權宜條件。

## **二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進**

年度改進對數項標準進行修訂，當中包括：

- 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則，其允許附屬公司應用香港財務報告準則第1號第D16(a)段根據母公司過渡至香港財務報告準則之日期，使用母公司呈報之金額計量累計匯兌差額。
- 香港財務報告準則第9號金融工具，其闡明於評估是否終止確認金融負債時，香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括之費用，並闡述當中僅包括實體與貸款人之間已支付或收取之費用(包括實體或貸款人代表其他人士支付或收取之費用)。

- 香港財務報告準則第16號租賃，其修訂第13項範例，刪除有關出租人補償租賃物業裝修之說明，以解決該範例中因租金優惠之說明方式而可能產生有關租金優惠處理之任何潛在混淆。
- 香港會計準則第41號農業，其刪除使用現值法計量生物資產之公允值時須剔除稅項現金流量之規定。

董事預期，本集團將於有關規定生效日期後之首個期間在會計政策中採納所有有關規定。董事現正評估此等新訂立或經修訂準則於首次應用年度對本集團業績及財務狀況可能造成之影響。董事認為已發佈但尚未生效的該等新訂或經修訂香港財務報告準則於應用後不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

#### 4. 經營分部的資料

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：

- 物業發展：物業銷售及提供物業管理服務；
- 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；
- 地基打樁：地基分包打樁業務；及
- 證券投資：證券買賣及投資。

管理層會分開監察本集團經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃依照作為經調整除稅前溢利／虧損計量方式之可報告分部溢利／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。

分部資產不包括於一間聯營公司之權益、應收關連公司款項、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、銀行及其他計息借款、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。

截至二零二一年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	地基打樁 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
<b>分部收益</b>					
來自外部客戶之收益	<b>204,342</b>	<b>11,762</b>	<b>606</b>	<b>-</b>	<b>216,710</b>
<b>分部業績</b>	<b>2,603</b>	<b>(36,804)</b>	<b>(1,594)</b>	<b>(1,138)</b>	<b>(36,933)</b>
利息收入					2,702
分佔一間聯營公司之溢利					(940)
財務成本					(122,611)
未分配收益					6,122
企業及其他未分配開支淨額 (附註)					<b>(28,969)</b>
除稅前虧損					<b>(180,629)</b>

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。

	物業發展 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	地基打樁 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
<b>分部資產</b>	<b>1,639,342</b>	<b>2,091,055</b>	<b>7,852</b>	<b>7,080</b>	<b>3,745,329</b>
對賬：					
於一間聯營公司之權益					17,737
應收關連公司款項					30
可收回稅項					3,208
企業及其他未分配資產					<b>2,055</b>
資產總值					<b>3,768,359</b>
<b>分部負債</b>	<b>1,123,035</b>	<b>86,144</b>	<b>25</b>	<b>4,616</b>	<b>1,213,820</b>
對賬：					
應付關連公司款項					783,634
借貸					800,217
應付稅項					1,626
遞延稅項負債					15,765
企業及其他未分配負債					<b>274</b>
負債總額					<b>2,815,336</b>

截至二零二零年三月三十一日止年度

	物業發展 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	地基打樁 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
<b>分部收益</b>					
來自外部客戶之收益	97,325	2,883	6,144	–	106,352
<b>分部業績</b>	(16,357)	(102,925)	(579)	887	(118,974)
利息收入					6,070
分佔一間聯營公司之虧損					(3,599)
財務成本					(83,676)
企業及其他未分配開支淨額 (附註)					(2,740)
除稅前虧損					(202,919)

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。

	物業發展 千港元	養生度假區 發展及經營 千港元	地基打樁 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元
<b>分部資產</b>	165,178	1,954,090	10,312	4,753	2,134,333
對賬：					
於一間聯營公司之權益					17,270
應收一間關連公司款項					206
企業及其他未分配資產					31,868
資產總值					2,183,677
<b>分部負債</b>	22,702	68,632	891	1,887	94,112
對賬：					
應付關連公司款項					252,606
借貸					937,938
應付稅項					1,024
遞延稅項負債					3,935
企業及其他未分配負債					253
負債總額					1,289,868

## 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，惟按公允值透過損益列賬之股本工具及其他應收款項除外。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	606	6,144	1,357	88
中國內地	216,104	100,208	2,106,075	1,971,416
	<b>216,710</b>	<b>106,352</b>	<b>2,107,432</b>	<b>1,971,504</b>

## 5. 收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收益：		
地基打樁工程之合約收入	606	6,144
物業銷售	201,519	94,661
提供物業管理服務	4,396	3,115
餐飲服務	2,529	397
	<b>209,050</b>	<b>104,317</b>
來自其他來源之收益：		
按固定付款租賃物業之租金收入	7,660	2,035
	<b>216,710</b>	<b>106,352</b>



## 6. 其他收入及收益或(虧損)淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息收入	2,702	6,070
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)淨額	440	(68)
議價購買收益	6,122	—
出售投資物業之虧損	(2,156)	(3,370)
應收貸款及利息之減值虧損撥回／(減值虧損)	2,907	(2,907)
撇銷應收利息	—	(2,014)
撥回長期服務金撥備	—	54
其他	(161)	1,396
	<u>9,854</u>	<u>(839)</u>

## 7. 股本工具之公允值虧損淨額

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按公允值透過損益列賬之股本工具之公允值虧損淨額	1,074	2,884
出售按公允值透過損益列賬之股本工具之虧損淨額	—	76
	<u>1,074</u>	<u>2,960</u>

## 8. 財務成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
借貸之利息	182,132	87,860
來自一間關連公司貸款之利息	1,200	1,379
租賃負債之利息	35	—
減：資本化作在建投資物業及在建物業之估算利息	(60,756)	(5,563)
	<u>122,611</u>	<u>83,676</u>

## 9. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損乃於扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師酬金	2,467	1,768
已售物業成本	184,738	82,988
已提供服務成本	8,113	5,948
折舊：		
使用權資產		
－所有權權益持作自用的土地及樓宇	18,893	9,061
－其他租作自用的物業	191	—
其他物業、廠房及設備	654	888
外匯差額淨額	11,041	6,890
與短期租賃有關之開支	280	1,556
物業、廠房及設備之(減值虧損撥回)／減值虧損	(4,556)	12,779
僱員福利開支(不包括董事薪酬)：		
－工資、薪金及花紅	25,767	20,370
－向定額供款計劃供款	2,069	2,580
減：已撥充資本金額	(1,216)	(2,389)
	<u>26,620</u>	<u>20,561</u>

## 10. 所得稅抵免／(開支)

於截至二零二一年三月三十一日止年度，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% (二零二零年：8.25%)及剩餘估計應課稅溢利之16.5% (二零二零年：16.5%)計算。於截至二零二一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% (二零二零年：16.5%)計算。

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% (二零二零年：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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內開支：		
即期－中國企業所得稅	260	6,360
即期－中國土地增值稅	2,686	25,243
過往年度超額撥備	(2,585)	—
遞延稅項	(5,500)	(10,728)
	<u>(5,139)</u>	<u>(10,728)</u>
所得稅(抵免)／開支	<u>(5,139)</u>	<u>20,875</u>

## 11. 股息

截至二零二一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(二零二零年：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根據以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(142,486)</u>	<u>(189,432)</u>

	股份數目	
	二零二一年 千股	二零二零年 千股 (經調整)
本公司擁有人應佔年內虧損	<u>1,122,207</u>	<u>907,400</u>

### 股份數目

經股份合併及股份發行(分別於二零二零年九月及十月完成)調整(二零二零年：經股份合併調整)之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>1,122,207</u>	<u>907,400</u>
--	------------------	----------------

每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因是截至二零二一年及二零二零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。

### 13. 投資物業

	已竣工 千港元	在建 千港元	總計 千港元
於二零二零年四月一日	774,405	691,019	1,465,424
添置	3,676	–	3,676
出售	(22,001)	–	(22,001)
公允值調整之虧損	(3,990)	–	(3,990)
匯兌調整	63,740	57,545	121,285
	<u>815,830</u>	<u>748,564</u>	<u>1,564,394</u>
於二零二一年三月三十一日	<u>815,830</u>	<u>748,564</u>	<u>1,564,394</u>

於二零二一年三月三十一日，本集團賬面值為1,545,091,000港元(於二零二零年三月三十一日：1,447,603,000港元)之投資物業已作抵押以取得本集團獲授的借貸(附註17)。

本集團投資物業擬持作經營租賃賺取租金或作資本增值用途。

### 14. 貿易應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	<u>–</u>	<u>176</u>

貿易應收款項主要來自地基打樁業務建築合約之應收款項。就貿易應收款項而言，授予客戶之信貸期一般為一個月(或於相關合約訂明之合約工程付款期內)，倘對手方不能於合約到期時支付款項則為逾期。本集團嚴格控制其未清償之應收款項，而高級管理層會定期審閱逾期結餘。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升項目。貿易應收款項不計息。

於報告期末並無視作減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
逾期少於3個月	–	3
逾期6至12個月	–	88
逾期超過1年	–	85
	<u>–</u>	<u>176</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
1個月內	<b>94,018</b>	239
1至2個月	<b>836</b>	54
超過2個月至3個月	<b>1,181</b>	5
超過3個月	<b>11,459</b>	1,032
	<u><b>107,494</b></u>	<u>1,330</u>

## 16. 合約資產及負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
下列產生的合約資產：		
地基打樁	<u><b>602</b></u>	<u>2,049</u>
下列產生的合約負債：		
物業銷售	<b>898,916</b>	25,366
提供物業管理服務	<u><b>885</b></u>	<u>1,026</u>
	<u><b>899,801</b></u>	<u>26,392</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

合約資產指本集團就於報告期末已完工但尚未向客戶發出賬單的工程收取代價的權利。當該權利成為無條件時(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)，合約資產將會轉移至貿易應收款項。所有合約資產預期將於一年內收回／結付。

於各報告期間均使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。由於合約資產及貿易應收款項乃來自相同客戶群，計量合約資產的預期信貸虧損的撥備率乃基於貿易應收款項的預期信貸虧損。合約資產的撥備率乃根據貿易應收款項按類似虧損模式妥為分組的逾期日數計算。該計算反映了概率加權結果、貨幣時間價值及於報告期末可獲得的關於過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

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一定百分比作為客戶按金。本集團預計於一年或少於一年內交付物業，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。本集團預計於一年或少於一年內交付物業，以達成該等合約負債的責任。

合約負債之變動如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於四月一日之結餘	26,392	42,315
因年內確認的收益(已於年初計入合約負債)導致合約負債減少	(27,664)	(40,606)
因提前結算(不包括於本年度已確認為收益者)導致合約負債增加	30,555	29,083
預付款項應計利息開支導致合約負債增加	18,160	—
收購附屬公司後合約負債增加	830,979	—
匯兌調整	21,379	(4,400)
於三月三十一日之結餘	<u>899,801</u>	<u>26,392</u>



## 17. 借貸

	二零二一年			二零二零年		
	實際利率 (%)	到期日	千港元	實際利率 (%)	到期日	千港元
<b>流動</b>						
銀行貸款－有抵押	不適用	不適用 按要求、 二零二一年六月 及十月以及	-	4.75	二零二零年七月	154,143
其他貸款－有抵押(附註a及b)	12.5-15	二零二二年三月	<u>800,217</u>	12	按要求	<u>571,712</u>
			<u>800,217</u>			<u>725,855</u>
<b>非流動</b>						
其他貸款－有抵押(附註b)	不適用	不適用	-	15	二零二二年三月	<u>212,083</u>
			<u>800,217</u>			<u>937,938</u>

本集團借貸由以下各項作抵押：

- (i) 賬面值為1,545,091,000港元(二零二零年：1,447,603,000港元)之投資物業(附註13)；
- (ii) 賬面值為517,285,000港元(二零二零年：488,342,000港元)之租賃土地及樓宇；
- (iii) 本公司主要股東裘東方先生(「裘先生」)及其配偶黃堅女士各自作出之個人擔保作抵押及關連公司(由裘先生控制)提供之公司擔保作抵押；及
- (iv) 本集團持有之一間聯營公司及若干附屬公司之權益。

附註：

- (a) 於二零二一年四月，本集團就金額為42,000,000美元(相當於約326,517,000港元)之現有貸款訂立補充協議。根據有關補充貸款協議，該筆貸款將於二零二一年十月悉數償清。
- (b) 於二零二零年三月，本集團自一名獨立第三方取得一筆信貸融資人民幣600,000,000元(相當於約710,550,000港元)。於該等綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團未有動用信貸融資人民幣200,000,000元(相當於約236,850,000港元)。

## 18. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股0.25港元(二零二零年三月三十一日：0.025港元)的普通股		
法定：		
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	16,000,000,000	400,000
股份合併(附註a)	(14,400,000,000)	-
於二零二一年三月三十一日	<u>1,600,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日及 二零二零年四月一日	9,074,000,000	226,850
股份合併(附註a)	(8,166,600,000)	-
收購附屬公司時發行股份(附註b)	450,600,000	112,650
於二零二一年三月三十一日	<u>1,358,000,000</u>	<u>339,500</u>

附註：

- (a) 於二零二零年九月十六日，本公司每十股已發行及未發行股份合併為本公司一股股份。
- (b) 於二零二零年十月九日，根據日期為二零二零年七月二十四日有關收購立興創投有限公司及其附屬公司的有條件買賣協議，本公司完成按完成日期的發行價向賣方保集國際有限公司配發及發行450,600,000股本公司代價股份，以支付應付賣方的代價。分配及發行代價股份的詳情載於本公司日期為二零二零年十月九日的公告。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 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(「岳陽項目」)(已開發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。岳陽項目的物業銷售於二零一七年推出，於截至二零二一年三月三十一日止年度(「二零二一財年」)已售罄。

於二零二零年七月二十四日，本集團與保集國際有限公司(「保集國際」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本集團同意按代價157,700,000港元收購立興創投有限公司(「立興創投」)之全部已發行股本。代價已由本公司向保集國際按發行價每股代價股份0.35港元配發及發行450,600,000股本公司普通股(「代價股份」)結清(「主要交易」)。有關上述收購事項之全部先決條件均於二零二零年十月九日獲達成及完成。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年七月二十四日、二零二零年八月二十五日、二零二零年九月七日、二零二零年九月十四日及二零二零年十月九日之公告以及本公司日期為二零二零年八月二十五日之通函。

於完成收購立興創投的全部股權後，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，總地盤面積約為53,339.83平方米。該項目的土地使用權已授出分別作住宅及商業用途，期限分別為自二零一八年四月二十日起至二零八八年四月十九日止以及自二零一八年四月二十日起至二零五八年四月十九日止。揚中項目下，本集團擬建12棟6至34層作住宅及商業用途的樓宇，估計總建築面積約為173,457平方米(不包括總面積約31,065平方米的地庫)及地庫第一層及第二層的1,223個停車位。

二零二一財年，本集團銷售總建築面積14,622平方米的128間公寓、4間商店及3間會所而錄得收益約201.5百萬港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度(「二零二零財年」)增長112.8%。

董事會及本集團管理層繼續將住宅物業發展作為本集團的主要業務之一。

## 養生度假區發展及經營

本集團已開發一個度假區項目，其位於中國上海市松江區佘山鎮佘苑路1號(「上海項目」)。其包括一幅總地盤面積約為150,602平方米及總建築面積約為77,213平方米之地塊，其配套設施已經建成，包括會所、別墅、公寓及地下空間，採取租賃模式為客戶提供養生養老、健康醫療服務，從客戶賺取租金及服務費收入。

上述項目發展分三期進行。前兩期建設工程已完工，可出租單位已自二零一九年十一月起出租，而第三期建設目前正處於發展規劃的審查階段。受冠狀病毒病(COVID-19)(「疫情」)爆發的影響，二零二一財年的銷售額增長緩慢，但隨著中國內地逐步恢復營運，預計上海項目產生的租金及服務費收入將錄得顯著改善。

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

其包括位於中國雲南省騰衝市馬站鄉興龍村的十八幅地塊，總地盤面積約為528,745平方米及總建築面積約為513,916平方米，全部地塊可作住宅及商業用途。預期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。

## 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，二零二一財年確認之收益約為0.6百萬港元(二零二零財年：約6.1百萬港元)，較二零二零財年大幅下跌90.2%。

面對地基打樁市場競爭激烈及公營項目供應有限，加上疫情的不利影響，本集團處於困難時期，而此分部於二零二一財年及二零二零財年持續錄得虧損。

## 證券投資

於二零二一年三月三十一日，本集團按公允值透過損益列賬之股本工具為約2.2百萬港元(於二零二零年三月三十一日：約3.3百萬港元)。所有該等投資均為於聯交所上市之股本證券。

本集團於二零二一財年錄得按公允值透過損益列賬之股本工具之公允值虧損約為1.1百萬港元(二零二零財年：約2.9百萬港元)。

## COVID-19疫情的影響

自二零二零年初起疫情的發展及蔓延對全球經濟活動及市場情緒造成不利影響。中國及香港已且將繼續實施一系列防控措施。

該等事件直接影響本集團的營運，包括物業預售活動放緩及養生度假區發展及經營業務的臨時中斷。疫情繼續對本集團的營運環境帶來不確定因素且或會影響本集團的營運及財務狀況。

鑑於疫情未來發展的不確定性，董事將繼續審慎監控本集團的持續營運及財務表現，尤其是本集團的現金流狀況，以確保本集團有充足營運資金保持其日常營運，同時尋求機會擴大其於中國的物業開發市場。於抗疫過程中，本集團管理團隊通過採取各項措施防止疫情擴散，包括測量體溫、社交距離措施、居家工作等，即時採取行動保護本集團僱員、客戶及其他持份者。董事相信疫情最終會得到全面控制。

## 財務回顧

### 收益

於二零二一財年，本集團之收益約為216.7百萬港元，較二零二零財年之收益約為106.4百萬港元增加約110.3百萬港元或103.7%。

收益增加主要由於二零二一財年收購的揚中項目下物業的銷售額增加，以及上海項目自二零一九年十一月開始營運。二零二一財年，本集團物業發展業務的收益增加約107.0百萬港元，較二零二零財年增加約110.0%。二零二一財年，本集團養生度假區發展及經營業務的收益增加約8.9百萬港元，較二零二零財年增加308.0%。

### 毛利

二零二一財年，本集團的毛利約為19.0百萬港元，較二零二零財年的毛利約10.8百萬港元增加約8.2百萬港元或75.9%。

毛利增加主要是由於二零二一財年所收購的揚中項目項下物業的銷售增加以及本集團養生度假區開發及經營業務於二零二一財年的毛利率提高。

## 其他收入及收益或(虧損)淨額

本集團於二零二一財年的其他收入及收益淨額約為9.9百萬港元(二零二零財年：虧損約0.8百萬港元)，主要包括利息收入、競價購買收益及其他應收款減值虧損撥回。

由虧損淨額變為其他收入及收益淨額主要是由於收購揚中項目的競價購買收益約6.1百萬港元及二零二一財年撥回貸款及應收利息的減值虧損約2.9百萬港元所致。

## 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及養生度假區發展及經營業務，由二零二零財年的約7.1百萬港元增至二零二一財年的約15.7百萬港元。增加的主要原因為隨著房地產開發業務及養生度假區發展及經營業務的銷售擴大，廣告成本以及銷售及營銷人員的成本增加。

## 行政及其他開支

於二零二一財年，本集團之行政及其他開支為約69.7百萬港元，較二零二零財年增加約19.8百萬港元。該增加主要由於(i)上海項目租賃土地及樓宇增加導致折舊增加；及(ii)根據本集團與保集國際於二零二零年七月二十四日訂立的買賣協議，收購立興創投全部已發行股本所產生的專業費用增加。

## 財務成本

於二零二一財年，本集團之財務成本約為122.6百萬港元，較二零二零財年約83.7百萬港元增加約38.9百萬港元。財務成本增加是由於借款的加權平均利率上升。

## 所得稅抵免／(開支)

於二零二一財年，本集團之所得稅抵免約為5.1百萬港元，而二零二零財年為所得稅開支約20.9百萬港元。由稅項開支轉為稅項抵免乃主要由於二零二一財年結清岳陽項目產生之企業所得稅及遞延稅項。



## 虧損淨額

於二零二一財年，本集團之虧損淨額約為175.5百萬港元，而二零二零財年約為223.8百萬港元。

於二零二一財年，本集團整體表現欠佳，原因為本集團的養生度假區發展及經營業務仍錄得重大虧損淨額。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，並提升養生度假區發展及經營業務的收益及盈利能力。

## 業務前景

### 物業發展

疫情爆發無疑為中國房地產市場帶來了壓力，但自二零二零年第二季度起，由於疫情得到有效控制，普遍實現復工復產，經濟得以復甦及企穩。因此，預計中國經濟遠景仍將保持樂觀。在房價調控政策方面，中央政府將維持房地產市場穩定並因城施策，以遏制短期房地產投資的過度升溫情況，進而有利於落實「穩地價、穩房價、穩預期」的長期調控目標。

鑒於疫情及經濟發展的不確定性，本集團將繼續審時度勢，加緊工程建設，根據銷售目標安排物業預售並加快銷售回款。由於合營企業於土地收購、融資、營銷及定價中具有優勢，本集團將考慮通過與其他物業開發商成立合營企業以於公開市場上競標掛拍的方式獲取優質地塊。本集團亦將考慮在出現機會時通過投資物業項目的方式擴展其業務。此外，本集團將適時對調控模式進行調整，加大本集團對潛力城市佈局及產品創新力度。該等措施均旨在滿足市場競爭需求，提升本集團的盈利能力，強化本集團的市場競爭力，從而實現可持續穩定發展。

### 養生度假區發展及經營

疫情引發了對以優質生活、旅遊度假、健康醫療服務為代表的健康相關產品及服務的巨大需求，為本集團持續擴張高端房地產和生活服務的養生度假區發展及經營業務帶來極大的機遇。

本集團已制訂長遠增長策略及目標，除繼續發展優質地產外，旅遊度假、養生文化、醫療健康的物業發展及運營將繼續作為本集團未來的核心業務之一。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，進一步降低債務規模，改善本集團的債務結構，適度增加長期負債，以期規避財務風險及緩解運營壓力。本集團將會積極拓展融資通道及融資方向，有效運用其資產價值及金融平衡方式降低財務成本。

## 地基打樁

地基行業的表現仍受疫情及市場競爭激烈的負面影響。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。

鑑於上述情況，管理層認為基樁業務的前景在中短期內預計不會改善。

## 證券投資

董事會知悉，在香港的股票市場內，證券投資的表現或會受波動程度的影響，亦會受到其他外來因素影響。本集團將持續評估現有投資組合的表現，並會考慮根據市場情況逐步出售現有上市證券，並將出售所得款項用於其他未來業務。

## 債務及資產抵押

於二零二一年三月三十一日，本集團之計息借貸包括一間關連公司之貸款約24.0百萬港元(於二零二零年三月三十一日：約24.0百萬港元)及借款約800.2百萬港元(於二零二零年三月三十一日：約937.9百萬港元)。

於二零二一年三月三十一日，本集團之借款約800.2百萬港元(於二零二零年三月三十一日：約937.9百萬港元)由(i)賬面值約1,545.1百萬港元之投資物業；(ii)賬面值約517.3百萬港元之租賃土地及樓宇；(iii)本公司主要股東裘東方先生(「裘先生」)及其配偶黃堅女士作出之個人擔保及由裘先生控制之關連公司提供之公司擔保；及(iv)本集團持有之一間聯營公司及若干附屬公司之股份作抵押。

於二零二一年三月三十一日，本集團約有824.2百萬港元之計息借貸須於一年內償還，按固定利率介乎每年5%至15%（二零二零財年：按固定利率介乎每年4.8%至12%）計息。

除上文所披露者外，於二零二一年三月三十一日，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企業擔保。

## 流動資金及財務資源

於二零二一年三月三十一日，本集團之流動負債淨額約為1,138.0百萬港元（於二零二零年三月三十一日：約861.7百萬港元），而現金及銀行存款（受限制銀行存款除外）約為131.3百萬港元（於二零二零年三月三十一日：約94.9百萬港元）。

於二零二一年三月三十一日，本集團之資本負債比率（定義為計息借貸總額除以本集團權益總額）為86.5%（於二零二零年三月三十一日：107.6%）。

經計及以下各項，董事信納本集團將有足夠的營運資金滿足目前需求：

(i) 本公司於二零二一年六月訂立經修訂貸款信貸融資（「融資」），其最初由本公司於二零一九年六月與其控股股東（當時的關聯方）及實益擁有人就提供人民幣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資金來源，以加強其於融資下提供信貸的承諾。融資無抵押、年息5%及須於提取日期起二十四個月內償還。截至批准刊發該等綜合財務報表之日，本集團並無從融資中提取任何貸款；(ii) 主要股東共同控制下的關聯方已同意，不要求本公司償還截至二零二一年三月三十一日應償還的款項757,532,000港元，直至本集團能夠償還為止；及(iii) 本集團繼續銷售位於中國已落成之持作銷售物業及租賃位於上海之投資物業，估計收益乃基於其實際表現及其未來可能發展以及於預測期間之預期業務發展得出。

## 外匯風險

本集團之大部分資產及現金流量以人民幣計值，但本集團之大部分計息借貸以美元計值。於二零二一財年，由於本集團之呈報貨幣為港元，人民幣兌美元或港元穩步增值造成正面的換算影響。除此之外，本公司管理層認為，鑒於本集團之功能貨幣為港元，人民幣兌外幣之匯率變動對本集團於二零二一財年之財務狀況及表現有重大影響。於二零二一財年，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。

## 承擔

於二零二一年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，本集團並無有關物業發展業務及養生度假區發展及經營業務之發展成本的資本承擔。

## 重大收購及出售

除本公告披露的主要交易外，二零二一財年並無對任何附屬公司、聯營公司或合營企業進行的其他重大投資、重大收購或出售。

## 股份合併及更改每手買賣單位

根據本公司於二零二零年九月十四日舉行的股東特別大會上通過之相關普通決議案，本公司股本中每十(10)股每股面值0.025港元之已發行及未發行股份已合併為一(1)股每股面值0.25港元之合併股份。股份合併於二零二零年九月十六日生效後，本公司的法定股本變為400,000,000港元，分為1,600,000,000股每股面值0.25港元之合併股份。緊隨股份合併生效後，本公司於聯交所之每手買賣單位由20,000股股份更改為10,000股合併股份。上述股份合併及更改每手買賣單位之詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十四日及二零二零年九月十四日之公告以及本公司日期為二零二零年八月二十五日之通函。

## 或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 僱員及人力資源政策

於二零二一年三月三十一日，本集團共有136名僱員，其中126名駐於中國及10名駐於香港。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。於二零二一財年，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

## 末期股息

董事並不建議就二零二一財年派發任何末期股息(二零二零財年：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

於二零二一年五月十二日，上海保賢實業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與上海市土地交易事務中心訂立土地出讓確認書，以及與上海市奉賢區規劃和自然資源局訂立國有建設用地使用權出讓合約，內容有關計劃收購位於中國上海市奉賢區之一幅土地的土地使用權(「**土地收購**」)。收購該幅土地的代價為人民幣171,400,000元。於本公告日期，土地收購尚未完成。土地收購的詳情載於本公司日期為二零二一年五月十二日及二零二一年六月十日的公告。

除上文所披露者外，董事會並不知悉於二零二一年三月三十一日之後及直至本公告日期發生的其他重大事項。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一財年，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。為了本公司股東之最佳利益，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**」)以及其最新發展。於整個二零二一財年，本公司一直遵守企管守則之適用守則條文，惟下文所述偏離守則條文A.2.1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。執行董事戴東行先生(「**戴先生**」)現擔任董事會主席，而本公司不設任何帶有「行政總裁」職銜之職位。戴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。

## 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，彼等於二零二一財年一直遵守標準守則及本公司之行為守則。

## 董事於競爭業務之權益

經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等及彼等各自之任何緊密聯繫人(定義見上市規則)於二零二一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，或將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」)已審閱本集團於二零二一財年之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(「立信德豪」)會面。綜合財務報表已獲立信德豪同意。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。

## 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。本公告所載本集團二零二一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立信德豪同意，與本集團二零二一財年經審核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意見。

## 獨立核數師報告摘錄

香港立信德豪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二零二一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：

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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集團於二零二一年三月三十一日的綜合財務狀況及其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報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節作進一步闡述。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，其顯示集團於截至二零二一年三月三十一日止年度產生虧損淨額約175,490,000港元及截至該日，集團的流動負債超出其流動資產約1,137,971,000港元。該等情況及綜合財務報表附註3(b)所載的其他事項顯示存在可能對集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。我們就此事項的意見並無修訂。

### 暫停辦理股東登記手續

為釐定有權出席本公司將於二零二一年八月二十日舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票之本公司股東資格，本公司將於二零二一年八月十六日至二零二一年八月二十日(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不遲於二零二一年八月十三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54樓)，以辦理登記。



## 於指定網站登載資料

本全年業績公告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。本公司二零二一財年之年報將於適當時候寄發予本公司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，二零二一年六月二十九日

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，分別為陳志強先生、許良偉先生及王喆先生組成。