

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的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 北京健康(控股)有限公司

## Beijing Health (Holdings) Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2389)

### 截至二零二三年十二月三十一日止年度 全年業績公告

北京健康(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)根據香港財務報告準則所編製截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零二二年之比較數字載列如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4	140,346	166,484
銷售成本		<u>(101,872)</u>	<u>(119,972)</u>
毛利		38,474	46,512
其他收入及收益／(虧損)淨額	4	36,084	36,864
銷售及分銷開支		(13,904)	(14,555)
行政開支		(89,476)	(97,402)
金融資產減值虧損淨額		(15,163)	(10,109)
其他開支及虧損		(1,397)	(19,066)
融資成本	6	(376)	(1,442)
分佔以下之虧損：			
合營公司		(5,728)	(18,828)
聯營公司		<u>(17,292)</u>	<u>(24,670)</u>
除稅前虧損	5	(68,778)	(102,696)
所得稅抵免	7	<u>7,057</u>	<u>3,891</u>
年度虧損		<u><u>(61,721)</u></u>	<u><u>(98,805)</u></u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度虧損	<u>(61,721)</u>	<u>(98,805)</u>
其他全面收益／(虧損)		
其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
透過其他全面收益以公平值列賬之債權投資：		
公平值變動	120	891
計入綜合損益表之收益之重新分類調整		
—贖回之收益	—	(905)
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	(21,057)	(141,525)
年內海外業務不再綜合入賬之重新分類調整	—	(48)
年內出售海外業務之重新分類調整	—	582
分佔一間合營公司之其他全面(虧損)／收益	(892)	1,412
分佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	<u>1,618</u>	<u>(3,834)</u>
其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(20,211)</u>	<u>(143,427)</u>
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資的公平值變動	(70,935)	(35,741)
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業之重估收益	—	2,446
減：所得稅效應	<u>—</u>	<u>(612)</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
附註		
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(70,935)</u>	<u>(33,907)</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(91,146)</u>	<u>(177,334)</u>
年度全面虧損總額	<u>(152,867)</u>	<u>(276,139)</u>
下列人士應佔(虧損)/溢利：		
母公司擁有人	(61,882)	(97,696)
非控股權益	<u>161</u>	<u>(1,109)</u>
	<u>(61,721)</u>	<u>(98,805)</u>
下列人士應佔全面虧損總額：		
母公司擁有人	(151,752)	(254,408)
非控股權益	<u>(1,115)</u>	<u>(21,731)</u>
	<u>(152,867)</u>	<u>(276,139)</u>
母公司普通股權益持有人應佔 每股虧損		
基本及攤薄	9 <u>(1.01) 港仙</u>	<u>(1.61) 港仙</u>

# 綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		57,446	62,766
投資物業		136,716	150,720
使用權資產		391,249	412,460
發展中物業		421,593	427,681
商譽		79,979	79,979
於合營公司之投資		70,018	73,666
於聯營公司之投資		128,746	144,844
指定為透過其他全面收益以 公平值列賬之權益投資		169,412	246,737
透過其他全面收益以公平值列賬 之債權投資		15,614	—
預付款項及其他應收款項		12,160	175,275
遞延稅項資產		1,713	1,481
非流動資產總值		<u>1,484,646</u>	<u>1,775,609</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		45,403	45,363
應收貿易賬款	10	16,826	18,655
預付款項、其他應收款項及其他資產		295,539	135,040
透過損益以公平值列賬之金融資產		182,633	247,038
現金及現金等值物		153,324	193,726
流動資產總值		<u>693,725</u>	<u>639,822</u>

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	11	29,050	21,745
其他應付款項及應計費用		116,017	129,043
計息銀行借款		—	25,747
租賃負債		3,143	4,744
應付稅款		523	1,062
流動負債總額		148,733	182,341
流動資產淨值		544,992	457,481
總資產減流動負債		2,029,638	2,233,090
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		9,239	12,992
租賃負債		1,750	2,255
遞延稅項負債		64,101	74,183
非流動負債總額		75,090	89,430
資產淨值		1,954,548	2,143,660
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		1,211,754	1,211,754
儲備		673,731	825,484
		1,885,485	2,037,238
非控股權益		69,063	106,422
總權益		1,954,548	2,143,660

## 附註

### 1 編製基準

該等綜合財務報表乃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(「香港財務報告準則」)(當中亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表已根據歷史成本常規編製，惟按公平值計量的投資物業、透過損益以公平值列賬之金融資產、指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資及透過其他全面收益以公平值列賬之債權投資除外。該等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，而除另有指明外，所有數值均調整至最接近的千位數。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象的業務而可或有權獲得可變回報，並有能力透過對投資對象的權力(即賦予本集團目前主導投資對象相關業務的能力的現有權利)影響該等回報時，則視為擁有控制權。

一般而言，假設大多數投票權導致控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司一致的報告期及會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起綜合計算，並繼續綜合計算，直至該控制權終止之日為止。

即使會導致非控制權益出現虧損結餘，損益及其他全面收益的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益。所有與本集團成員公司間交易有關的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中的一項或多項元素出現變動，則本集團會重新評估其是否擁有投資對象的控制權。於附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控制權益及匯兌波動儲備；並確認任何留存投資的公平值及因而產生並計入損益的任何盈虧。先前於其他全面虧損已確認的本集團應佔部分會視乎適當情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或累計虧損。

## 2 會計政策及披露變動

本集團於本年度之財務報表首次採用下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅收改革—支柱二立法模板

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料而非其重要的會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂作出重大性判斷為如何將重大性概念應用於會計政策披露提供非強制性指導。本集團已在財務報表披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入值制定會計估計。由於本集團的方針及政策與該等修訂保持一致，因此該等修訂對本集團財務報表並無影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項縮小了初始確認香港會計準則第12號例外的範圍，使其不再適用於產生金額相等的應課稅及可扣減暫時性差異的交易，例如租賃及棄置義務。因此，實體需要就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(惟有足夠的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。採納香港會計準則第12號之修訂對本集團財務報表並無任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅收改革—支柱二立法模板引入了對因實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅款的确認和披露的強制性例外。該等修訂還引入了對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體對第二支柱所得稅的敞口，包括在第二支柱立法生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的當前稅收，以及在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其對第二支柱所得稅的敞口的已知或合理估計的資訊。本集團已追溯適用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，因此該等修訂對本集團並無任何影響。

### 3 經營分類資料

就管理而言，本集團有一項單一營運及可報告分類，即提供醫療、健康及養老相關服務及產品。本集團所有經營業績源自此單一分類。年內，本集團100%(二零二二年：100%)收入均來自中國內地客戶，而本集團超過87%(二零二二年：超過78%)的非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國內地。

收入約17,431,000港元(二零二二年：37,197,000港元)乃產生自向單一客戶銷售貨品，包括向一組實體之銷售，據知彼等均受該名客戶共同控制。

### 4 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自客戶合約之收入	<u>140,346</u>	<u>166,484</u>

來自客戶合約之收入

#### (i) 細分收入資料

截至十二月三十一日止年度

	二零二三年 總計 千港元	二零二二年 總計 千港元
按貨品或服務類型劃分		
銷售貨品	128,620	157,854
提供服務	<u>11,726</u>	<u>8,630</u>
總計	<u>140,346</u>	<u>166,484</u>
地區市場		
中國內地	<u>140,346</u>	<u>166,484</u>
總計	<u>140,346</u>	<u>166,484</u>



年內，本集團確認於報告期初計入有關銷售貨品之合約負債並於過往期間確認為來自已達成履約責任的收入41,676,000港元(二零二二年：36,325,000港元)。

**(ii) 履約責任**

有關本集團履約責任的資料概括如下：

**銷售貨品**

履約責任乃於貨品安裝完成時達成及一般於交付30日至90日內到期支付，惟新客戶一般須墊付部分款項。

**提供服務**

履約責任隨提供服務的時間達成，款項一般於服務期完結後到期。

於十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格金額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
預期確認為收入之金額：		
一年內	155,165	164,696
一年後	4,364	3,568
	<u>159,529</u>	<u>168,264</u>

分配至餘下履約責任的交易價格金額預期將於一年後確認為收入，與計入銷售合約之貨品銷售及保養服務有關，其履約責任於2至15年內達成。所有分配至餘下履約責任的其他交易價格金額預期將於一年內確認為收入。上文披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	3,744	1,674
其他利息收入	11,863	12,758
來自透過其他全面收益以公平值列賬之債權 投資的投資收入	106	1,561
來自透過其他全面收益以公平值列賬之權益 投資的投資收入	3,077	5,397
來自透過損益以公平值列賬之金融資產的投資 收入	3,261	4,663
投資物業經營租賃之租金收入總額	8,282	7,260
其他租金收入	5,218	5,179
股息收入	1,057	1,450
政府補助	1,671	222
其他	526	1,557
其他收入總額	38,805	41,721
<b>收益／(虧損)，淨額</b>		
投資物業之公平值虧損淨額	(12,153)	(4,879)
透過損益以公平值列賬之金融資產之公平值 虧損	(565)	(6,972)
出售聯營公司之(虧損)／收益	(380)	585
一間附屬公司不再綜合入賬之收益	–	63
出售附屬公司之收益	–	50
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(71)	548
出售透過其他全面收益以公平值列賬之 權益投資之收益	–	1,373
贖回透過其他全面收益以公平值列賬之 債權投資之收益	–	4,375
於聯營公司之投資減值撥回淨額	1,211	–
匯兌差額淨額	9,237	–
總收益／(虧損)，淨額	(2,721)	(4,857)
其他收入及收益／(虧損)總額，淨額	36,084	36,864

## 5 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)下列各項後得出：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已售存貨成本	94,929	115,404
提供服務成本	6,943	4,568
物業、廠房及設備折舊	4,561	5,154
使用權資產折舊	19,650	20,853
匯兌差額淨額	(9,237)*	18,021***
於聯營公司之投資(減值撥回)／減值淨額	(1,211)*	817***
未計入租賃負債計量之租賃付款	1,510	1,724
核數師酬金	1,240	1,650
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員酬金)		
工資及薪金	32,574	34,847
退休金計劃供款(定額供款計劃)**	7,420	8,535
	<b>39,994</b>	<b>43,382</b>
金融資產減值虧損淨額：		
應收貿易賬款減值淨額	998	3,740
預付款項、其他應收款項及其他資產減值淨額	14,165	6,369
	<b>15,163</b>	<b>10,109</b>

\* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表內的「其他收入及收益／(虧損)淨額」。

\*\* 於二零二三年十二月三十一日，本集團並無已沒收供款以供減少其未來年度的退休金計劃供款(二零二二年：無)。

\*\*\* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表內的「其他開支及虧損」。

## 6 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借款之利息	98	864
租賃負債利息	278	578
總計	<u>376</u>	<u>1,442</u>

## 7 所得稅

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期－中國企業所得稅		
本年度支出	3,348	6,726
過往年度超額撥備	-	(2,594)
遞延	<u>(10,407)</u>	<u>(8,023)</u>
總計	<u>(7,059)</u>	<u>(3,891)</u>

### 香港利得稅

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於年內並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零二二年：無)。

### 中國企業所得稅

就中國內地業務作出的中國企業所得稅撥備乃依據其相關現行法例、詮釋及慣例就年內估計應評稅溢利按適用稅率計算。

## 8 股息

董事並不建議於年內派付任何股息(二零二二年：無)。

## 9 母公司普通股權益持有人每股應佔虧損

每股基本虧損數額乃按母公司普通股權益持有人應佔年度虧損約61,882,000港元(二零二二年：97,696,000港元)，以及本年度已發行加權平均普通股數目6,058,772,027股(二零二二年：6,069,935,709股)計算。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團概無已發行具潛在攤薄作用的普通股。

## 10 應收貿易賬款

於報告期末，應收貿易賬款根據發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月內	7,419	5,462
四至六個月	5,183	2,796
七至十二個月	3,222	1,800
一年以上	1,002	8,597
總計	<u>16,826</u>	<u>18,655</u>

## 11 應付貿易賬款

於報告期末，應付貿易賬款根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月內	14,914	11,904
三個月以上	14,136	9,841
總計	<u>29,050</u>	<u>21,745</u>

應付貿易賬款為免息及一般於三至六個月內結付。

## 12 或然負債

本集團就授予本公司一間聯營公司之銀行融資作為擔保人，擁有或然負債最多人民幣28,000,000元(相當於約30,898,000港元)(二零二二年十二月三十一日：人民幣28,000,000元(相當於約31,344,000港元))。

於二零二三年十二月三十一日，該聯營公司已動用由本集團提供擔保的銀行貸款約人民幣25,003,000元(相當於約27,591,000港元)(二零二二年十二月三十一日：約人民幣26,422,000元(相當於約29,578,000港元))。

除上文披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二二年：無)。

## 13 報告期後事件

於二零二四年一月，本集團購買813 Carnarvon Street Developments Limited Partnership (於加拿大註冊成立的有限合夥企業)發行的2筆承兌票據，金額分別為4,280,000加元(相等於約22,972,000港元)及3,000,000加元(相等於約16,102,000港元)。承兌票據按要求償還，年利率為10%。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日後，概無出現可能嚴重影響本集團於批准本綜合財務報表當日的經營狀況和財務表現的重大事件。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 養老業務

中國老齡人口增速持續提升，預計二零二五年將突破3億人，二零三五年老齡人口將達到4.2億人。根據國務院印發的《「十四五」國家老齡事業發展和養老服務體系規劃》，「十四五」期間養老床位需求也將從現在的750萬張到二零二五年的900萬張，直至二零三五年的1,500萬張。於二零二四年一月中國政府頒佈《國務院辦公廳關於發展銀髮經濟增進老年人福祉的意見》，積極推動養老行業的發展。

本集團積極拓展普惠型和中高端機構養老院舍，通過採用「連鎖經營、醫養結合」的模式進行養老院的投資及營運，深入佈局經濟實力較強和市場需求較旺盛的長三角地區，並逐步輻射全中國，提供優質的養老服務。本集團已在國內建立了具備強大競爭優勢的「北康醫養」養老服務品牌，擁有豐富的醫養投資和運營經驗。目前，本集團通過自身培養的專業養老及醫療護理人員團隊經營多家自營養老機構，養老床位入住率常年飽滿，獲得了廣大客戶和政府方面的充分認可和肯定。

二零二三年是極其不平凡的一年，年初疫情防控政策突然解除，各醫養中心員工及老人頻繁感染，我們組織安排各級員工堅守崗位、管理人員亦不離前線與廣大員工一起竭盡全力照顧入住的老人，經過多月的連續奮戰，以及政府部門的大力支持下，終於克服了巨大困難，實現了平穩度過疫情難關。

截至二零二三年年底，本集團已經營管理5家養老機構合共1,075床，其中包括3家醫療機構醫療床位749床。平均入住率達到75%以上。經營現金流穩定。二零二三年養老機構床位分佈為無錫地區545張、常州地區415張、蕪湖地區115張，全年實現收入人民幣4,181萬元(二零二二年：人民幣3,811萬元)，同比增長9.71%。

本年度，集團的養老業務實現收入和利潤雙增長的驕人成績。現有項目的入住率維持在較高水準，新開的項目如常州薛家愛心護理院入住率亦突破70%，項目實現正現金流，養老項目的可持續發展成果顯著。常州薛家愛心護理院同時榮獲江蘇省優質護理院的榮譽稱號。

員工團隊的強弱關係著業務能否正向成長，本集團關注重員工個人成長，積極為員工搭建好良好的學習平台，鼓勵員工不斷精進學習，進行自我提升。二零二三年，各養老機構向員工合共提供培訓次數達232次，其中包括護理培訓及安全培訓。

### 養老項目簡介

項目名稱	床位數	收入 <sup>^</sup>		變動	期末出租比率	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元		二零二三年	二零二二年
無錫市梁溪區廣益養老中心 及護理院	285	20,810	19,360	7.49%	83%	97%
無錫市梁溪區五河養老中心 及護理院	160	5,930	6,510	(8.91%)	75%	92%
常州市新北區薛家愛心養老 中心及護理院	415	9,640	7,840	22.96%	75%	30%
無錫市梁溪區惠楓養老中心	100	1,220	1,020	19.61%	70%	92%
蕪湖市鏡湖區金太陽養老中心	115	4,210	3,380	24.56%	100%	92%
總額	1,075	41,810	38,110	9.71%	79%	69%
		千港元				
按香港一般公認會計原則列示		11,726	8,630	35.9%		



<sup>^</sup> 此收入包括本集團附屬公司發起之民辦非企業單位(「民非單位」)之收入。由於本集團之養老業務主要由本集團附屬公司發起之民辦非企業單位營運，而按香港一般公認會計原則列示的收入則是本集團附屬公司按市場原則收取民非單位之費用。

### 無錫市梁溪區廣益養老中心及護理院

本院始建於一九八三年七月，二零零九年被列入惠民工程由地方政府進行投資重建，總投資達人民幣4,000多萬元。院舍佔地面積約20畝，總建築面積1萬餘平方米。院舍擁有養老中心及護理院雙資質。連續多年榮獲省、市示範性養老機構、先進單位等。

廣益養老中心及護理院實現營業收入人民幣2,081萬元，同比增長7.49%，入住率83%。本年度廣益養老中心及護理院受新冠疫情爆發影響入住率略有下降，自疫情結束及機構全面解封以來，入住率開始逐步回升。醫養結合等增值業務提高了經營業績。

### 無錫市梁溪區五河養老中心及護理院

本院創辦於二零一二年，項目位於無錫庵頭橋20號C幢，建築面積約3,500平方米，擁有養老中心及護理院雙資質。院舍內設棋牌室、閱覽室、書畫室、康復房等功能房。

五河養老中心及護理院實現營業收入人民幣593萬元，同比減少8.91%，入住率75%。本年度五河養老中心及護理院受新冠疫情爆發影響入住率略有下降，自疫情結束及機構全面解封以來，入住率開始逐步回升。醫養結合等增值業務提高了經營業績。

### 常州市新北區薛家愛心養老中心及護理院

本院位於常州市新北區薛家鎮中心位置，建築面積約12,500平方米，綠化面積約6,200平方米，分為南北兩棟，南樓共三層，北樓共四層。院舍擁有養老中心及護理院雙資質。

薛家愛心養老中心及護理院實現營業收入人民幣964萬元，同比增長22.96%，入住率75%。本年度薛家愛心養老中心及護理院因為新開業入住客戶不多，受新冠疫情爆發影響較少，疫情後入住率提升較快，已突破70%，年收入將近人民幣千萬級別。

#### 無錫市梁溪區惠楓養老中心

本院建於二零零五年四月，二零一七年本集團接管營運並進行裝修改建，建築面積2,400平方米，綠化覆蓋率達60%。院舍內設棋牌室、閱覽室、書畫室、健身房等功能房，室外花園為長者提供充足活動空間。

惠楓養老中心實現營業收入人民幣122萬元，同比增長19.61%，入住率70%。本年度惠楓養老中心啟動醫養結合提升工作，按照規定申辦護理院，已取得護理院醫療資質。

#### 蕪湖市鏡湖區金太陽養老中心

本院位於蕪湖市鏡湖區世紀城3-1地塊，由鏡湖區老年大學改建而成。建築面積3,300平方米。院舍提供長短期托養、日間照料、喘息照料等服務，同時輻射周邊提供居家社區服務。

蕪湖金太陽養老中心實現營業收入人民幣421萬元，同比增長24.56%，入住率100%。蕪湖金太陽養老中心受疫情影響較少，業績平穩。本年度蕪湖金太陽養老中心根據市場需求啟動了內部改造工作，增加運營床位約5張。

## 新簽項目

### 常州市羅溪養老中心

於二零二三年七月五日，本集團與常州市新北區羅溪鎮人民政府（「羅溪鎮政府」）簽訂羅溪鎮敬老院投資運營合作協定，成功取得常州市羅溪養老中心之經營權。常州市羅溪養老中心坐落於江蘇省常州市新北區羅溪鎮政泰路997號，由羅溪鎮政府於二零零九年投資興建，項目總佔地15,000平方米，分為南中北三棟大樓，已有建築面積4,800平方米，園林綠化面積約5,000平方米，醫養結合型床位總數152張。

本集團計劃對項目進行裝修改造，打造成醫養結合、智慧化、花園式的養老中心，提升羅溪鎮敬老院的養老和醫療護理服務。

### 古運河文化創意大廈康養項目

於二零二三年十一月十日，本集團與江蘇古運河酒店管理有限公司簽訂有關無錫市梁溪區古運河文化創意大廈康養項目之合作協議，成功取得古運河文化創意大廈康養項目之經營權。古運河文化創意大廈位於無錫市梁溪區市中心，緊鄰無錫市人民醫院，樓高17層，建築面積約18,000平方米。項目計劃設醫養結合型床位數約400張，以雙人的標準房間為主，設高端用戶床位，滿足差異化需求，預計平均每張床位每月收入可達人民幣7,000元。

## 健康產業園業務

本集團根據國家和各地方政府對土地規劃調整的政策和方向，主要在北京、上海等一線城市獲取優質土地，通過轉型升級，引入先進的產業建設理念，全面滿足政府、市場用戶的需求，重點建設企業總部及健康產業園等新型業態。

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團在北京、上海、大理及加拿大共參與六個項目，總佔地超過40萬平方米，各項目實施方案已取得項目所在地之政府支持，項目定位符合市場需求，商業價值提升潛力巨大。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團之開發項目進展如下：

地點	項目名稱	土地面積 (平方米)	股權佔比	項目未來規劃	項目進展
北京	陸港項目	87,607	82.24%	本項目位於北京四環核心城區，地理位置優越，本集團擬引入優質合作方對本項目進行升級改造，改造後共同運營園區，打造成為以智慧倉儲、數位科技、新能源、為主題的新型產業園區項目。	本年度完成代徵綠地移交朝陽區園林局的工作及向朝陽區發改委申請重點項目延期的工作。  已為本項目儲備優質合作方，其中包括：投資方、運營方及租賃方。
上海	三魯路項目	20,480	20%	本項目已建成為新型產業園並對外招租運營中	物業招租運營中。
上海	虹梅路項目	39,448	100%	本項目位於上海核心區域，地理位置優越，本集團擬引入優質合作方共同開發本項目為當區租賃項目地標	本集團已與優質合作伙伴簽署合作意向書，共同合作開發具地標性的租賃公寓，計劃於二零二四年完成土地轉型的手續。

地點	項目名稱	土地面積 (平方米)	股權佔比	項目未來規劃	項目進展
大理	海東新區項目	275,181	60%	大健康產業園綜合體，包括住宅、商業及醫衛用地	由於雲南省政府暫停審批海東新區開發建設，本項目暫時處於停止狀態。  本集團正與當地政府商討後續安排。
加拿大	都市健康公寓	10,588	47.47%	都市健康公寓	正在籌備項目土地發展性質重新規劃手續，並尋找合適之合作方。
加拿大	Ovation	2,425	不適用 <sup>(1)</sup>	藝術健康公寓	本項目自二零一九年四月起預售，目前已售出可售面積約80%。本項目之建築工程已完成，預計於二零二四年初交付單位予買家。

附註<sup>(1)</sup>： 本項目以債權投資方式參與。

## 醫養產品銷售

本集團下屬的醫養產品公司北京偉森盛業家具有限公司(「偉森盛業」)多年來一直深耕養老、醫療、教育等行業的專業傢俱，在滿足專業、綠色、環保的要求基礎上，以「人的健康需求」為產品核心，繼續保持行業領先。

二零二三年初中國全面解除疫情防控，市場迎來了短暫的消費回補，但中國經濟自下半年起轉弱，市場需求開始減少而競爭壓力卻與日俱增。偉森盛業憑藉行業內的領導地位，成功中標多項具標誌性項目，客戶包括北京工商大學、上海交通大學、人民大學、四川大學匹茲堡學院、復旦大學附屬中山醫院、大家保險、工商銀行天津分行等國內知名養老、醫療、教育機構。

與此同時，偉森盛業成功完成了中國環境標誌產品認證、中國環保認證、安全產品認證、商品售後服務認證等證書的年檢工作。同時，獲得由中國採購與招標網頒佈的「二零二三年辦公傢俱十大品牌」、「二零二三年適老傢俱十大品牌」、「二零二三年學校傢俱十大領軍品牌」及「二零二三年醫院傢俱十大品牌」等行業重要證書。

最後，我們努力創造和守護健康，積極參與到社會公益活動，本年度偉森盛業參與由上海覺群文教基金會舉辦的公益活動，向復旦大學附屬兒童醫院「覺群兒童關懷室」捐贈傢俱。

## 未來展望

多年來本集團積極部署未來於大健康產業的發展方向。在養老業務、健康產業園以及醫養傢俱產品行業深耕多年，目前已逐漸形成大健康產業鏈的佈局。

在養老產業方面，本集團將重點打造「北康醫養」品牌，繼續發揮「連鎖經營、醫養結合」運營模式的優勢，持續鞏固和強化連鎖化、標準化、專業化和醫養結合的核心競爭力，將繼續深耕經濟實力強、消費需求旺盛的長三角地區，同時亦會探討拓展業務至大灣區的方案，加快拓展養老床位。繼二零二三年簽訂兩項新項目取得552張新床位後，本集團正積極與地方政府爭取養老床位資源，務求明年能增加500至1,000張床位。

在健康產業園方面，中國政府對地產行業加強監管，國內地產行業面對高負債的壓力一直未能減輕，面對宏觀環境不明朗，本集團暫不會加大於中國之健康產業園的投入。預計明年，本集團將積極物色合適的合作夥伴適時出售部份項目。至於本集團於加拿大的投資項目，在近年的加息環境下，Ovation項目依然能於二零二三年順利建成並於二零二四年初分批交付單位予買家，得來不易的成果全憑員工團隊的專業、努力及經驗，為本集團拓展海外業務打下穩健基礎。未來，本集團將會拓展加拿大的地產業務，尋覓能快速周轉的項目。

在醫養產品業務方面，我們將繼續以醫養類產品為主，教育、辦公傢俱為輔的市場開拓和維護模式，加強品牌的線上宣傳，深入做好現有存量項目並開拓新的業務訂單。與此同時，本集團正積極物色合適的併購標的公司，加大本業務之投入及發展，期望為股東創造更大之收益。

在集團整體策略方面，我們將嚴謹管控成本，讓資源用得其所以，優化成本效益。審慎管理自有資金，通過適量的銀行理財、股票及債券投資提高自由現金收益，加強本集團的財務狀況。與此同時，我們亦會不時尋覓於體育運動行業的投資機會，為我們「大健康產業」的投資目標增加新的增長動力。

## 重大投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無新增任何重大投資。

本集團正積極尋找及探索潛在及具有協同效應的合適投資，以將其帶至現行的業務。本集團將只考慮以本公司及股東整體利益為依歸的任何潛在投資。截至本公告日期，並未訂立重大投資的協議。

## 主要收購及出售

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何主要收購及出售。



## 財務回顧

### 營業收入

截至二零二三年十二月三十一日，本集團收入約為140,346,000港元(二零二二年：166,484,000港元)，比二零二二年下跌15.7%，主要是由於醫養產品銷售收入減少18.5%至128,620,000港元。醫養產品分部的主要客源，大多數來自於企業及機構的招標訂單，由中標至交付產品的週期約為半年至一年。由於二零二二年下半年，中國仍在新冠疫情的影響下處於半封閉狀態，本集團的訂單儲備數量相對減少，以致本年度結轉之收入有收下降。

### 銷售成本

銷售成本同比下跌15.1%至約101,872,000港元。銷售成本主要包括採購成本、運費、安裝費及工資費用等。

### 毛利率

本年度，本集團整體毛利率為27.4%，而去年同期則為27.9%，大致持平。

### 其他收入及收益／(虧損)淨額

截至二零二三年十二月三十一日，其他收入及收益／(虧損)淨額約為36,084,000港元，比去年同期36,864,000港元減少2.1%。其他收入及收益／(虧損)淨額減少主要由於本年債權投資、權益投資及金融資產投資相關投資收入由去年11,847,000港元減至本年6,936,000港元所致。另外，由於國內地產行業面對宏觀環境不明朗，以致本年投資物業之公平值虧損進一步擴大到12,153,000港元，去年同期為4,879,000港元。

以上跌幅被本年撥回聯營公司的減值1,211,000港元及本年錄得匯兌差額收益9,237,000港元所稀釋，錄得匯兌差額收益主要由於加拿大元兌港元於二零二三年升值約3%，而二零二二年並沒產生相關收益。

除去上述收益／(虧損)外，其他收入及收益／(虧損)淨額主要為銀行利息及其他利息收入15,607,000港元(二零二二年：14,432,000港元)及租金收入13,500,000港元(二零二二年：12,439,000港元)。



## 銷售及分銷開支

截至二零二三年十二月三十一日，本集團之銷售及分銷開支約為13,904,000港元(二零二二年：14,555,000港元)，佔總銷售金額9.9%(二零二二年：8.7%)。

銷售及分銷開支主要包括薪酬5,250,000港元(二零二二年：5,592,000港元)、差旅費用852,000港元(二零二二年：628,000港元)、推廣費用2,752,000港元(二零二二年：2,237,000港元)、辦工費用約3,618,000港元(二零二二年：3,231,000港元)及特許權費用790,000港元(二零二二年：2,740,000港元)。

## 行政開支

截至二零二三年十二月三十一日，行政開支為89,476,000港元，較二零二二年97,402,000港元的開支減少8.1%。

行政開支主要包括員工成本(包括董事薪酬)36,920,000港元(二零二二年：41,512,000港元)、專業諮詢費8,702,000港元(二零二二年：8,211,000港元)、辦公費6,124,000港元(二零二二年：3,864,000港元)、折舊及攤銷費用22,450,000港元(二零二二年：25,073,000港元)、業務招待費3,809,000港元(二零二二年：3,132,000港元)、差旅費3,943,000港元(二零二二年：2,702,000港元)及審計費用1,640,000港元(二零二二年：2,179,000港元)等。

行政開支減少主要是由於本集團實施緊縮開支政策，各項行政開支均得到有效的減少。

## 金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要為對本集團之貿易應收賬款及其他應收賬款所作之減值撥備。本年度由於依然受到疫情後帶來之影響，部份應收貿易賬款及其他應收賬款未能按期償還。經考慮到欠款人之還款能力，本集團已對受影響之餘額作出減值撥備。

## 其他開支及虧損

其他開支及虧損主要為一次性非現金支出的費用，截至二零二三年十二月三十一日，本集團之其他開支及虧損為1,397,000港元(二零二二年：19,066,000港元)。

## 融資成本

截至二零二三年十二月三十一日，本集團之總融資成本約376,000港元(二零二二年：1,442,000港元)，較去年同期減少73.9%，主要是由於本年度本集團的加權平均借貸餘額有所下跌所致。

## 應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損主要為應佔1121695 B.C. Ltd.股東應佔虧損之47.47%約5,728,000港元(二零二二年：18,308,000港元)。

## 應佔聯營公司虧損

應佔聯營公司虧損主要包括應佔北京體育文化產業集團有限公司之股東應佔虧損之25.07%約13,796,000港元(二零二二年：16,652,000港元)及應佔上海駿帛紡織品有限公司之股東應佔虧損之20%約2,025,000港元(二零二二年：6,347,000港元)。

## 資產淨值

於二零二三年十二月三十一日，本集團資產淨值約為1,954,548,000港元，較二零二二年十二月三十一日約2,143,660,000港元減少約189,112,000港元。除本年度產生虧損約61,721,000港元外，資產淨值較二零二二年十二月三十一日減少127,391,000港元，主要因為人民幣兌港元匯率於二零二三年貶值約1.4%，集團於其他全面收益虧損確認匯兌虧損21,057,000港元、指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資的公平值虧損70,935,000港元以及於二零二三年集團一家非全資控股子公司減資198,957,000港元，令非控股權益減少35,342,000港元所致。

## 流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有之現金及現金等值物約153,324,000港元(二零二二年十二月三十一日：193,726,000港元)，銀行理財產品結餘160,047,000港元(二零二二年十二月三十一日：220,172,000港元)。現金及現金等值物減少約40,402,000港元主要由於二零二三年本集團一家非全資控股子公司減資198,957,000港元，向該公司少股東支付35,342,000港元減資款所致。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之計息銀行借貸為零港元(二零二二年十二月三十一日：25,747,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團淨流動資產達544,992,000港元，流動比率為4.7倍。本集團保持足夠銀行信貸融資以滿足營運資金需要，並持有充裕現金資源於可見未來撥付資本開支。

本集團認為審慎之現金流管理乃成功之關鍵。為確保資金足以應付本集團之快速增長，本集團不時與各銀行保持良好業務關係，以便本集團日後易於提出借貸申請。

### 資本結構

本集團充分利用作為上市公司的融資平台優勢，力求不斷優化資本及融資結構，以為未來健康及養老產業項目取得充足資金。期內，本集團的業務運作主要透過內部資源及銀行貸款提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，本公司已發行股數為6,058,772,027股股份，本公司股東應佔權益約1,885,485,000港元(二零二二年十二月三十一日：約2,037,238,000港元)，股東應佔每股資產淨值約0.311港元。

### 資本開支

截至二零二三年十二月三十一日，本集團資本開支為約1,372,000港元(二零二二年：16,880,000港元)，主要為購置物業、廠房及設備。

### 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，已抵押以下資產，作為本集團獲授銀行授信之擔保：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	-	14,176
投資物業	-	21,269
	<u>-</u>	<u>35,445</u>

## 或然負債

本集團就授予本公司一間聯營公司之銀行融資作為擔保人，擁有或然負債最多人民幣28,000,000元(相當於約30,898,000港元)(二零二二年十二月三十一日：人民幣28,000,000元(相當於約31,344,000港元))。

於二零二三年十二月三十一日，該聯營公司已動用由本集團提供擔保的銀行貸款約人民幣25,003,000元(相當於約27,591,000港元)(二零二二年十二月三十一日：約人民幣26,422,000元(相當於約29,578,000港元))。

## 外匯風險

本集團大部分附屬公司於中國經營，且大部分交易以人民幣計值及結算。在編製本集團綜合賬目時會因人民幣匯率波動而影響本集團的資產淨值。倘人民幣兌港元出現升值／貶值，則本集團將錄得本集團資產淨值增加／減少。此外，本集團同時承受來自於以加拿大元結算的其他應收款項及對一間合營公司之投資的外匯風險。截至二零二三年十二月三十一日，本集團面對貨幣匯率波動所產生之潛在外匯風險，並無作出任何安排或利用任何財務工具對沖潛在外匯風險，然而，管理層將繼續監察外匯風險，並在需要時採取對沖措施。

## 與僱員、供應商及客戶之關係

本集團致力於保持長期的可持續發展，為僱員和客戶持續創造價值，並與供貨商維持良好關係。本集團深明僱員為寶貴資產，僱員價值的實現與提升，會有助於本集團整體目標的實現。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團為僱員提供豐富的社保福利，在激發僱員工作積極性的同時亦加強了僱員的歸屬感。本集團亦明白與供貨商及客戶維持良好關係，對本集團之整體發展十分重要。本集團十分重視對供貨商的選擇，鼓勵公平及公開競爭，本著互信與優質供貨商建立長遠的合作關係。為維持本集團品牌及產品之競爭力，本集團秉承誠實守信之原則，致力向客戶提供一貫之優質產品，為客戶營造一個可信賴的服務環境。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團與其供貨商及／或客戶之間概無重要及重大之糾紛。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團有員工約170名，其中男性73名，女性97名(二零二二年：166名，其中男性77名，女性89名)，而截至二零二三年十二月三十一日之總員工成本(不包括董事薪酬)約為39,994,000港元(二零二二年：43,382,000港元)。本集團致力提升員工的素質，回顧年內，本集團為不同職級之員工舉辦內部培訓課程，培訓課程之題材包括會計財務、風險管理及中國稅法。

本集團整體薪酬體系繼續貫徹按照市場化原則，提供業內富有競爭力的薪酬，保留和吸納優秀人才的理念。本集團高級管理人員的薪酬，更是在市場調查的基礎上，根據本集團整體經營業績情況確定。

## 投資者關係

本集團努力向投資者提供有關本集團最新重大發展之最新資訊及準確資料。本集團認為，雙向溝通方為有效，故亦鼓勵投資者向本集團提供反饋。為使有關本公司最新重大發展之資料易於查閱，本公司已採取若干措施，將所有必要資料及適當最新資訊登載於本公司網站[www.bjhl.com.hk](http://www.bjhl.com.hk)「投資者關係」欄目內，確保投資者可及時查閱有關資料。

## 遵守企業管治守則常規

本公司致力維持高水平之企業管治。企業管治之要求不斷變更，因此董事會定期檢討本公司之企業管治常規，以確保切合本公司股東日漸提高之期望及遵守日趨嚴謹之法規要求。本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文。

## 遵守進行證券交易的標準守則

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」)，作為董事進行證券交易之操守守則。經作出具體查詢後，本公司確認所有董事已於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至二零二三年十二月三十一日止年度期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市證券。

## **末期股息**

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：無)。董事會相信我們必須在股東回報和投資未來增長之間作出平衡，決定保留足夠財務資源供未來業務發展符合本集團的最佳利益。

## **審核委員會**

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並制訂書面職權範圍。於本公告日期，本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，即謝文傑先生、張運周先生及吳永新先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績。

## **外部核數師**

本初步公告所載有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的數字已獲本公司核數師安永會計師事務所認同與本集團本年度的草擬綜合財務報表所載數額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成鑒證工作，故安永會計師事務所並無就本初步公告發表任何鑒證。

## **年報**

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司及本公司網站內刊載。

## **致謝**

董事會謹此向股東、客戶、供應商及員工就彼等對本集團的持續支持表示衷心感謝。

## 前 瞻 性 陳 述

本公告載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事會根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事會命  
北京健康(控股)有限公司  
主席  
祝仕興

香港，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事祝仕興先生、劉學恒先生、顧善超先生、蕭健偉先生及王正春先生以及三名獨立非執行董事謝文傑先生、吳永新先生及張運周先生。