

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份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)

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零二三年之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	4	149,945	140,346
銷售成本		<u>(114,265)</u>	<u>(101,872)</u>
毛利		35,680	38,474
其他收入及收益／(虧損)淨額	4	(15,678)	36,084
銷售及分銷開支		(14,331)	(13,904)
行政開支		(80,716)	(89,476)
金融資產減值虧損淨額		(5,751)	(15,163)
其他開支及虧損		(7,963)	(1,397)
融資成本	6	(228)	(376)
分佔以下之虧損：			
合營公司		(13,446)	(5,728)
聯營公司		<u>(16,988)</u>	<u>(17,292)</u>
除稅前虧損	5	(119,421)	(68,778)
所得稅抵免	7	<u>3,846</u>	<u>7,057</u>
年度虧損		<u><u>(115,575)</u></u>	<u><u>(61,721)</u></u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度虧損	<u>(115,575)</u>	<u>(61,721)</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	94	120
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	(24,746)	(21,057)
分佔一間合營公司之其他全面收益／(虧損)	3,272	(892)
分佔聯營公司之其他全面(虧損)／收益	<u>(212)</u>	<u>1,618</u>
其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(21,592)</u>	<u>(20,211)</u>
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面虧損：		
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	<u>(21,016)</u>	<u>(70,935)</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>(21,016)</u>	<u>(70,935)</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(42,608)</u>	<u>(91,146)</u>
年度全面虧損總額	<u>(158,183)</u>	<u>(152,867)</u>
下列人士應佔溢利／(虧損)：		
母公司擁有人	(116,218)	(61,882)
非控股權益	<u>643</u>	<u>161</u>
	<u>(115,575)</u>	<u>(61,721)</u>
下列人士應佔全面虧損總額：		
母公司擁有人	(157,870)	(151,752)
非控股權益	<u>(313)</u>	<u>(1,115)</u>
	<u>(158,183)</u>	<u>(152,867)</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>(1.92) 港仙</u>	<u>(1.01) 港仙</u>

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		58,759	57,446
投資物業		120,397	136,716
使用權資產		369,834	391,249
發展中物業		412,578	421,593
商譽		79,979	79,979
於合營公司之投資		51,666	70,018
於聯營公司之投資		105,944	128,746
指定為透過其他全面收益以 公平值列賬之權益投資		171,013	169,412
透過其他全面收益以公平值列賬 之債權投資		14,199	15,614
預付款項及其他應收款項		11,900	12,160
遞延稅項資產		1,781	1,713
非流動資產總值		1,398,050	1,484,646
流動資產			
存貨		40,053	45,403
應收貿易賬款及應收票據	10	23,398	16,826
預付款項、其他應收款項及其他資產		277,581	295,539
透過損益以公平值列賬之金融資產		133,219	182,633
現金及現金等值物		77,865	153,324
流動資產總值		552,116	693,725

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款	11	32,152	29,050
其他應付款項及應計費用		102,742	116,017
租賃負債		2,278	3,143
應付稅款		839	523
		<u>138,011</u>	<u>148,733</u>
流動負債總額		<u>138,011</u>	<u>148,733</u>
流動資產淨值		<u>414,105</u>	<u>544,992</u>
總資產減流動負債		<u>1,812,155</u>	<u>2,029,638</u>
非流動負債			
其他應付款項		10,320	9,239
租賃負債		3,375	1,750
遞延稅項負債		58,034	64,101
		<u>71,729</u>	<u>75,090</u>
非流動負債總額		<u>71,729</u>	<u>75,090</u>
資產淨值		<u><u>1,740,426</u></u>	<u><u>1,954,548</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		1,211,754	1,211,754
儲備		504,357	673,731
		<u>1,716,111</u>	<u>1,885,485</u>
非控股權益		<u>24,315</u>	<u>69,063</u>
總權益		<u><u>1,740,426</u></u>	<u><u>1,954,548</u></u>

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二零二四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

本集團已於本年度財務報表首次採用下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

應用經修訂的準則不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

本集團並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	並無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第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72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，但可供採納

董事並不預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3 經營分類資料

就管理而言，本集團有一項單一營運及可呈報分類，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%(二零二三年：100%)收入均來自中國內地客戶，而本集團超過92%(二零二三年：超過87%)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10,462,000港元(二零二三年：17,431,000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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自客戶合約之收入	<u>149,945</u>	<u>140,346</u>

來自客戶合約之收入

(i) 收入資料明細

截至十二月三十一日止年度

	二零二四年 總計 千港元	二零二三年 總計 千港元
貨品或服務類型		
銷售貨品	135,907	128,620
提供服務	<u>14,038</u>	<u>11,726</u>
總計	<u>149,945</u>	<u>140,346</u>
地區市場		
中國內地	<u>149,945</u>	<u>140,346</u>
總計	<u>149,945</u>	<u>140,346</u>

年內，本集團確認收入40,018,000港元(二零二三年：41,676,000港元)，該收入已計入報告期初銷售商品的合約負債，並根據過往期間已履行的履約義務確認。

(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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
預期確認為收入之金額：		
一年內	127,203	155,165
一年後	5,549	4,364
	<u>132,752</u>	<u>159,529</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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	1,606	3,744
其他利息收入	3,239	11,863
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	601	106
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	3,066	3,077
來自透過損益以公平值列賬之金融資產的 投資收入	3,940	3,261
投資物業經營租賃之租金收入總額	7,022	8,282
其他租金收入	2,461	5,218
股息收入	37	1,057
政府補助	1,195	1,671
其他	6,928	526
其他收入總額	<u>30,095</u>	<u>38,805</u>
收益／(虧損)，淨額		
投資物業之公平值虧損淨額	(13,892)	(12,153)
透過損益以公平值列賬之金融資產之 公平值虧損	(2,538)	(565)
出售聯營公司之虧損	-	(380)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	(53)	(71)
於聯營公司之投資減值撥回淨額	-	1,211
匯兌差額淨額	(29,290)	9,237
總收益／(虧損)，淨額	<u>(45,773)</u>	<u>(2,721)</u>
其他收入及收益／(虧損)總額，淨額	<u>(15,678)</u>	<u>36,084</u>

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已售存貨成本	105,119	94,929
提供服務成本	9,049	6,943
物業、廠房及設備折舊	3,937	4,561
使用權資產折舊	17,784	19,650
於聯營公司之投資減值／(減值撥回)淨額	7,912***	(1,211)*
未計入租賃負債計量之租賃付款	1,255	1,510
核數師酬金	1,810	1,240
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	28,993	32,574
退休金計劃供款(定額供款計劃)**	6,895	7,420
總計	<u>35,888</u>	<u>39,994</u>
金融資產減值虧損淨額：		
應收貿易賬款減值淨額	425	998
預付款項、其他應收款項及其他資產減值淨額	5,326	14,165
總計	<u>5,751</u>	<u>15,163</u>

* 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」。

** 於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借款之利息	-	98
租賃負債利息	228	278
總計	<u>228</u>	<u>376</u>

7 所得稅

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期—中國企業所得稅		
本年度支出	1,032	3,350
遞延	(4,878)	(10,407)
總計	<u>(3,846)</u>	<u>(7,057)</u>

香港利得稅

於截至二零二四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(二零二三年：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(二零二三年：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116,218,000港元(二零二三年：61,882,000港元)，以及本年度已發行加權平均普通股數目6,058,772,027股(二零二三年：6,058,772,027股)計算。

截至二零二四年及二零二三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 應收貿易賬款及應收票據

於報告期末，應收貿易賬款及應收票據根據發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月內	14,497	7,419
四至六個月	3,684	5,183
七至十二個月	2,452	3,222
一年以上	2,225	1,002
	<u>22,855</u>	<u>16,826</u>
應收票據	540	–
	<u>23,398</u>	<u>16,826</u>
總計	<u>23,398</u>	<u>16,826</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月內	16,803	14,914
三個月以上	15,349	14,136
	<u>32,152</u>	<u>29,050</u>
總計	<u>32,152</u>	<u>29,050</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30,238,000港元)(二零二三年十二月三十一日：人民幣28,000,000元(相當於約30,898,000港元))。

於二零二四年十二月三十一日，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24,235,000元(相當於約26,172,000港元)(二零二三年十二月三十一日：約人民幣25,003,000元(相當於約27,591,000港元))。

除上文披露者外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二三年：無)。

13 報告期後事件

於二零二四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3億，二零三五年老齡人口將達到4.2億。根據二零二四年十二月中共中央國務院發佈《關於深化養老服務改革發展的意見》中提到，到二零二九年，養老服務網路基本建成，到二零三五年，養老服務網路更加健全，全體老年人享有基本養老服務。二零二四年十二月中央經濟工作會議重點提出，積極發展銀髮經濟。二零二五年二月證監會發佈《關於資本市場做好金融「五篇大文章」的實施意見》中提出，提供優質養老金融產品服務，支援符合條件的健康、養老等銀髮經濟企業股債融資，探索以養老設施等作為基礎資產發行資產支持證券和REITs。由此可見，中國政府對養老服務業提供積極的支持。

本集團積極拓展普惠型機構養老院舍，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「北康養老」養老服務品牌，擁有豐富的醫養投資和營運經驗。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。

截至二零二四年十二月三十一日，本集團經營及管理六家養老機構共提供1,243張床位(主要在長三角地區)，其中包括四家醫療機構合共提供849張醫療床位。現時項目期末入住率達到72%，經營現金流穩定。本年度養老機構床位實現收入人民幣4,508萬元(二零二三年：人民幣4,181萬元)，同比增長8%。

養老項目簡介

項目名稱	床位數	收入 [^]			期末入住率	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	變動	二零二四年	二零二三年
無錫市梁溪區廣益養老中心及護理院	288	20,740	20,810	0%	92%	83%
無錫市梁溪區五河養老中心及護理院	160	5,880	5,930	(1%)	57%	75%
常州市新北區薛家愛心養老中心及護理院	415	11,300	9,640	17%	78%	75%
無錫市梁溪區惠楓養老中心	100	1,480	1,220	21%	44%	70%
蕪湖市鏡湖區金太陽養老中心	120	4,580	4,210	9%	95%	100%
常州市羅溪區敬老院及護理院(新開業)	160	1,100	-	不適用	34%	不適用
總額	1,243	45,080	41,810	8%	72%	79%
		千港元	千港元			
按香港一般公認會計原則列示		14,038	11,726	19.7%		

[^] 此收入為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。

二零二四年，廣益養老中心及護理院實現營業收入人民幣2,074萬元，與上年基本持平，保持穩定，入住率達92%。二零二四年廣益養老中心及護理院入住率略有提升，醫養結合等增值服務業務維持了穩定的經營業績。

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。

二零二四年，五河養老中心及護理院實現營業收入人民幣588萬元，與上年基本持平，入住率下降至57%。二零二四年五河養老中心及護理院期末入住率下降主要受部份房間進行翻新改造影響，預計二零二五年入住率會有所提升。

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。

二零二四年，薛家愛心養老中心及護理院實現營業收入人民幣1,130萬元，同比增長17%，入住率達78%。二零二四年薛家愛心養老中心及護理院營運良好，業績增長明顯。本年度，薛家愛心養老中心榮獲江蘇省衛生健康委員會確定為江蘇省老年友善醫療機構優秀單位。

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。

二零二四年，惠楓養老中心實現營業收入人民幣148萬元，同比增長21%，入住率44%。二零二四年惠楓養老中心完成醫養結合提升工作，預計往後業績會有明顯增長。

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。

二零二四年，蕪湖金太陽養老中心實現營業收入人民幣458萬元，同比增長9%，入住率達95%。蕪湖金太陽養老中心根據市場需求做了內部改造工作，增加營運床位約10張，以及增設開辦對外助餐中心，提升了增值服務收入。

常州市羅溪區敬老院及護理院

常州市羅溪區敬老院及護理院坐落於江蘇省常州市新北區羅溪鎮政泰路997號，項目總佔地15,000平方米，建築面積4,800平方米，園林綠化面積約5,000平方米，床位總數160張。本集團於二零二三年與政府簽約取得項目經營權，經過對項目的裝修改造，於二零二四年五月份正式投入營運，打造成醫養結合、智慧化、花園式的養老中心，項目開業入住率已達34%。

羅溪區敬老院及護理院於二零二四年五月開業，實現開業即有老人入駐。二零二四年，常州市羅溪區敬老院及護理院實現營業收入人民幣110萬元，入住率34%。隨著入住率逐步提升，後續將會為本集團帶來持續的營收和業績增長。

新簽項目

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450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，預計項目將於二零二五年上半年開業。

日照市康養項目

於二零二四年九月十三日，本集團與日照市城市建設投資集團有限公司(「日照城建集團」)簽訂有關康養項目之合作協議，本集團將與日照城建集團合作，對日照城建集團旗下位於山東省日照市東港區面積約5,500平方米的綜合樓進行裝修改造，合作共建海濱康養中心。項目計劃設床位數約116張，積極打造功能完善、服務優良、管理規範的醫養融合型養老服務機構。

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。

截至二零二四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。

截至二零二四年十二月三十一日，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	95%	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	本年度完成朝陽區發改委重點項目的延期申請工作。目前，通過新的運營管理體系及重組租戶組合，穩健提升項目收益。
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	租賃公寓計劃暫時擱置，項目暫以短期租賃型式對外招租中。

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	Royal Tower	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 ⁽¹⁾	藝術健康公寓	本項目自二零一九年四月起預售，並於二零二四年初交付單位予買家。於二零二四年七月中旬，項目公司已向本集團償還約860萬加元，預期隨著貨尾單位的進一步銷售，項目公司將繼續向本集團作出還款安排。

附註⁽¹⁾： 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傢俱有限公司(「偉森盛業」)繼續深耕養老、醫療、教育等行業的專業傢俱設計及銷售，在滿足專業、綠色、環保的基礎要求上，以「人的健康需求」為產品核心，繼續保持行業領先。

二零二四年，偉森盛業積極參加行業交流活動，總計參加線下市場活動13場，接待客戶數量837人，獲得有效項目32個，已簽約項目4個。偉森盛業亦同時通過線上展會及自媒體(包括微信公眾號、微信視頻號、搜狐以及抖音等平台)進行品牌宣傳活動，總曝光量達到9,933萬次。因此，偉森盛業本年度成功簽約了人民大學通州新校區項目、長安大學南校區教學樓項目、中國石油大學項目、清華大學五教教學項目及四川大學項目等重點項目，新增銷售合同簽約金額人民幣1.22億元。

現時，偉森盛業於中國共設七個營銷中心，以北京為中心，輻射全國。本年度分別於西安及南京增設營銷中心，繼續為客戶提供服務。

在產品研發方面，本年度偉森盛業與美國KI公司達成戰略性深入合作，共同成立中國研發中心，由偉森盛業進行產品研發，美國KI公司提供品牌授權，建立品牌屬性，擴大市場影響力。

偉森盛業不斷提升企業專業化標準，於二零二四年獲得七大項產品認證證書，包括政府綠色採購需求標準認證、綠色供應鏈五星證書、傢俱產品環保衛士認證證書、低VOCs傢俱產品認證證書、企業誠信管理體系、測量管理體系、SA8000社會責任。與此同時，偉森盛業完成了中國環保產品認證、中國環境標誌產品認證、環境管理體系認證、品質管制體系認證、職業健康安全管理体系認證、安全產品認證、傢俱有害物質限量認證及健康家居人類工效學認證等年審工作。

未來展望

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」營運模式的優勢，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，繼續深耕經濟實力較強，消費需求旺盛的長三角地區，加快拓展養老床位數量。本集團新簽約的無錫古運河護理院項目預計將於二零二五年開業營運，該項目將新增營運床位數約450張，打造集養老、護理與康養醫院於一體的城市康養綜合體。同時，本集團將於二零二五年啟用線上增值服務，

利用微信小程序、抖音等線上管道，搭建線上訂購老年營養餐、護理產品、護理服務、居家上門服務、陪診陪護服務等綜合性增值服務，實現線上與線下相結合產業鏈，不斷提升服務收益。

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，相反，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項目依然能於二零二四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，本集團將會加快皇家山項目的政府審批手續，拓展加拿大的地產業務。

在醫養產品業務方面，我們將繼續以醫養類產品為主，加大細分領域市場開拓，以教育行業客戶為第一開發重點。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，本集團正積極研究開拓海外市場，計劃增加北美市場的銷售渠道。

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，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，加強本集團的們的財務狀況。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

截至二零二四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

截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日，本集團收入約為149,945,000港元(二零二三年：140,346,000港元)，比二零二三年增加6.8%，主要是由於醫養產品銷售收入增加5.7%至135,907,000港元。醫養產品分部的收入增加主要是本集團於早年開拓新的教育類傢俱產品線見效，在醫養產品銷售漸見平穩時，本集團已開始佈具教育類傢俱產品，相關的銷售亦續年增加。教育類傢俱的客戶均為國內各大專院校，現金流強勁及壞賬風險較低。

銷售成本

銷售成本同比增加12.2%至約114,265,000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23.8%，而去年同期則為27.4%，毛利率減少主要由於產品結構變動所致，本年度醫養產品分部增加毛利率較低但回收貨款較穩健的教育類產品的銷售。

其他收入及收益／(虧損)淨額

截至二零二四年十二月三十一日，其他收入及收益／(虧損)淨額約為15,678,000港元之虧損，而去年同期則為36,084,000港元之收益。其他收入及收益／(虧損)淨額減少主要由於(i)本集團對位於加拿大的Ovation房地產項目的債權投資於本年初已完成，本年度確認的相關利息收入減少10,373,000港元；及(ii)由於加拿大元兌港元於二零二四年下跌約7.9%，以致二零二四年度產生匯兌差額虧損29,290,000港元，而去年同期則產生9,237,000港元匯兌差額收益。

除去以上收益／(虧損)外，其他收入及收益／(虧損)淨額主要為投資物業之公平值虧損13,892,000港元(二零二三年：12,153,000港元)及租金收入9,483,000港元(二零二三年：13,500,000港元)。

銷售及分銷開支

截至二零二四年十二月三十一日，本集團之銷售及分銷開支約為14,331,000港元(二零二三年：13,904,000港元)，佔總銷售金額9.6%(二零二三年：9.9%)。

銷售及分銷開支主要包括薪酬4,720,000港元(二零二三年：5,250,000港元)、差旅費用726,000港元(二零二三年：852,000港元)、推廣費用3,739,000港元(二零二三年：2,752,000港元)、辦工費用約2,948,000港元(二零二三年：3,618,000港元)及特許權費用1,218,000港元(二零二三年：790,000港元)。

行政開支

截至二零二四年十二月三十一日，行政開支為80,716,000港元，較二零二三年89,476,000港元的開支減少9.8%。

行政開支主要包括員工成本(包括董事薪酬)36,216,000港元(二零二三年：36,920,000港元)、專業諮詢費7,324,000港元(二零二三年：8,702,000港元)、辦公費4,001,000港元(二零二三年：6,124,000港元)、折舊及攤銷費用19,545,000港元(二零二三年：22,450,000港元)、業務招待費2,709,000港元(二零二三年：3,809,000港元)、差旅費3,881,000港元(二零二三年：3,943,000港元)及審計費用1,954,000港元(二零二三年：1,640,000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應收貿易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款項預計未能按期償還。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，截至二零二四年十二月三十一日，本集團之其他開支及虧損為7,963,000港元(二零二三年：1,397,000港元)。其他開支及虧損主要為於一間聯營公司之投資減值撥備約7,912,000港元(二零二三年：1,211,000港元減值回撥)。

融資成本

截至二零二四年十二月三十一日，本集團之總融資成本約228,000港元(二零二三年：376,000港元)，較去年同期減少39.4%，主要是由於本集團的加權平均租賃負債下跌所致。本年度，本集團概無計息的銀行或其他借款。

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13,446,000港元(二零二三年：5,728,000港元)。應佔合營公司虧損增加主要是由於加拿大借款利率上升導致合營公司之利息支出增加。

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5,727,000港元(二零二三年：13,796,000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10,277,000港元(二零二三年：2,025,000港元)。

資產淨值

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產淨值約為1,740,426,000港元，較二零二三年十二月三十一日約1,954,548,000港元減少約214,122,000港元。除本年度產生虧損約115,575,000港元外，資產淨值較二零二三年十二月三十一日減少98,547,000港元，主要因為人民幣兌港元匯率於二零二三年貶值約5.3%，集團於其他全面收益虧損確認匯兌虧損24,746,000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21,016,000港元以及年初本集團收購本公司非全資附屬公司北京陸港國際物流有限公司的12.7637%股權，總代價為人民幣48,000,000元(約54,535,000港元)，令非控股權益相應減少所致。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有之現金及現金等值物約77,865,000港元(二零二三年十二月三十一日：153,324,000港元)，銀行理財產品結餘約118,441,000港元(二零二三年十二月三十一日：160,047,000港元)。現金及現金等值物及銀行理財產品結餘減少約117,065,000港元主要由於年初本集團收購本公司非全資附屬公司北京陸港國際物流有限公司的12.7637%股權，支付總代價為人民幣48,000,000元(約54,535,000港元)，及向本公司之合營公司提供8,600,000加元(約48,160,000港元)之貸款。

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無計息銀行借貸(二零二三年十二月三十一日：零港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團淨流動資產達414,105,000港元，流動比率為4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。

於二零二四年十二月三十一日，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1,716,111,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,885,485,000港元)，股東應佔每股資產淨值約0.283元。

資本開支

截至二零二四年十二月三十一日，本集團資本開支為約6,638,000港元(二零二三年：1,372,000港元)，主要為購置物業、廠房及設備。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無已抵押資產。

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30,238,000港元)(二零二三年十二月三十一日：人民幣28,000,000元(相當於約30,898,000港元))。

於二零二四年十二月三十一日，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24,235,000元(相當於約26,172,000港元)(二零二三年十二月三十一日：約人民幣25,003,000元(相當於約27,591,000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及借款的外匯風險。截至二零二四年十二月三十一日，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。截至二零二四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。截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團有員工約179名，其中男性80名，女性99名(二零二三年：170名，其中男性73名，女性97名)，而截至二零二四年十二月三十一日之總員工成本(不包括董事薪酬)約為35,888,000港元(二零二三年：39,994,000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「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。本公司於截至二零二四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二零二四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

於截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二三年：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」)由四名獨立非執行董事組成，即謝文傑先生、張運周先生、吳永新先生及楊曉燕女士。

審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績。

本公司核數師工作範圍

初步公告所載有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表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同意為本集團本年度草擬綜合財務報表所載的金額。本公司核數師就此進行的工作並不構成鑒證工作，故本公司核數師並無就初步公告發表任何意見或鑒證。

年報

本公司截至二零二四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，二零二五年三月二十八日

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四名獨立非執行董事謝文傑先生、吳永新先生、張運周先生及楊曉燕女士。