

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)

### 截至二零二三年六月三十日止期間之 中期業績公告

北京健康(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，連同二零二二年同期比較數字。中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入	4	78,038	91,807
銷售成本		(59,314)	(66,553)
毛利		18,724	25,254
其他收入及收益淨額	5	21,352	22,851
銷售及分銷開支		(7,176)	(6,429)
行政開支		(41,603)	(55,951)
金融資產減值虧損淨額		(2,153)	(2,849)
其他開支及虧損		(1,801)	(1,806)
融資成本	6	(263)	(602)
應佔溢利及虧損：			
合營公司		(206)	(6,788)
聯營公司		(6,374)	(9,353)
除稅前虧損	7	(19,500)	(35,673)
所得稅抵免	8	1,468	1,286
期間虧損		(18,032)	(34,387)

截至六月三十日止六個月  
二零二三年      二零二二年  
千港元            千港元  
(未經審核)      (未經審核)

期間虧損	<u>(18,032)</u>	<u>(34,387)</u>
其他全面收益／(虧損)		
其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益的債權投資：		
公平值變動	-	891
計入綜合損益表之收益之重新分類調整－贖回的收益	-	(905)
匯兌差額：		
換算海外業務之匯兌差額	(44,765)	(75,802)
期內海外業務不再綜合入賬之重新分類調整	-	(48)
應佔一間合營公司之其他全面(虧損)／收益	(848)	125
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	(100)	(849)
其後期間可能重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(45,713)</u>	<u>(76,588)</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工具之公平值變動	<u>1,594</u>	<u>(16,929)</u>
期間其他全面虧損	<u>(44,119)</u>	<u>(93,517)</u>
期間全面虧損總額	<u><u>(62,151)</u></u>	<u><u>(127,904)</u></u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
附註		
下列人士應佔虧損：		
母公司擁有人	(16,014)	(32,820)
非控股權益	<u>(2,018)</u>	<u>(1,567)</u>
	<u><b>(18,032)</b></u>	<u><b>(34,387)</b></u>
下列人士應佔全面虧損總額：		
母公司擁有人	(56,934)	(110,666)
非控股權益	<u>(5,217)</u>	<u>(17,238)</u>
	<u><b>(62,151)</b></u>	<u><b>(127,904)</b></u>
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損 10		
基本及攤薄	<u><b>(0.26) 港仙</b></u>	<u><b>(0.54) 港仙</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	58,960	62,766
投資物業	139,129	150,720
使用權資產	392,903	412,460
發展中物業	414,368	427,681
商譽	79,979	79,979
於合營公司之投資	75,796	73,666
於聯營公司之投資	133,628	144,844
指定為透過其他全面收益以公平值列賬 之權益投資	236,334	246,737
預付款項及其他應收款項	10,092	175,275
遞延稅項資產	1,957	1,481
	<u>1,543,146</u>	<u>1,775,609</u>
<b>非流動資產總值</b>		
<b>流動資產</b>		
存貨	27,733	45,363
應收貿易賬款及應收票據	26,934	18,655
預付款項、其他應收款項及其他資產	314,451	135,040
透過損益以公平值列賬之金融資產	251,391	247,038
現金及現金等值物	140,075	193,726
	<u>760,584</u>	<u>639,822</u>
<b>流動資產總值</b>		

附註

11

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	12	29,004	21,745
其他應付款項及應計費用		105,224	129,043
計息銀行借款		–	25,747
租賃負債		2,406	4,744
應付稅款		1,738	1,062
流動負債總額		<u>138,372</u>	<u>182,341</u>
流動資產淨值		<u>622,212</u>	<u>457,481</u>
總資產減流動負債		<u>2,165,358</u>	<u>2,233,090</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		13,291	12,992
租賃負債		3,146	2,255
遞延稅項負債		68,329	74,183
非流動負債總額		<u>84,766</u>	<u>89,430</u>
資產淨值		<u><u>2,080,592</u></u>	<u><u>2,143,660</u></u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	13	1,211,754	1,211,754
儲備		768,550	825,484
		<u>1,980,304</u>	<u>2,037,238</u>
非控股權益		<u>100,288</u>	<u>106,422</u>
總權益		<u><u>2,080,592</u></u>	<u><u>2,143,660</u></u>

## 中期簡明綜合財務報表附註

二零二三年六月三十日

### 1. 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告的適用披露規定編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需一切資料及披露，並應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 2. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟於本期間之財務資料首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	初次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料
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

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則不會對目前或過往會計期間已編製及已呈列的業績及財務狀況造成重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則或修訂本。

### 3. 經營分類資料

就管理而言，本集團持有一項持續經營業務之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均源自此單一分類。期內，本集團100% (截至二零二二年六月三十日止六個月：100%) 收入由中國大陸的客戶產生，本集團超過87% (於二零二二年十二月三十一日：超過78%) 非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)乃位於中國大陸。

收入約16,024,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：22,349,000港元)乃源自向單一客戶銷售貨品，包括向一組已知受該客戶共同控制的實體進行的銷售。

#### 4. 收入

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約之收入	<u>78,038</u>	<u>91,807</u>

來自客戶合約之收入之細分收入資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>商品或服務類型</b>		
銷售商品	74,786	88,126
提供服務	<u>3,252</u>	<u>3,681</u>
來自客戶合約之總收入	<u>78,038</u>	<u>91,807</u>

本集團銷售商品產生的收入於某一時間點轉讓確認，而提供服務產生的收入隨時間轉讓確認。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>地域市場</b>		
中國內地	<u>78,038</u>	<u>91,807</u>
來自客戶合約之總收入	<u>78,038</u>	<u>91,807</u>

## 5. 其他收入及收益淨額

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	1,823	444
其他利息收入	5,603	6,520
透過其他全面收益以公平值列賬之債權投資之投資收入	-	1,561
指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資之投資收入	1,508	1,430
透過損益以公平值列賬之金融資產之投資收入	1,731	1,241
來自經營租賃下的投資物業的租金收入總額	5,285	6,575
股息收入	873	1,114
雜項收入	1,943	415
	<u>18,766</u>	<u>19,300</u>
<b>收益／(虧損)淨額</b>		
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	(31)	67
投資物業之公平值虧損淨額	(7,677)	(2,656)
透過損益以公平值列賬之金融資產之公平值收益／(虧損)淨額	343	(566)
一間附屬公司不再綜合入賬的收益	-	63
出售一間聯營公司的(虧損)／收益	(161)	858
出售指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資之收益	-	1,410
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
匯兌差額淨額	10,112	-
	<u>2,586</u>	<u>3,551</u>
其他收入及收益淨額	<u>21,352</u>	<u>22,851</u>

## 6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借款之利息	99	263
租賃負債利息	164	339
	<u>263</u>	<u>602</u>

## 7. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項後計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
已售存貨成本	56,725	64,363
提供服務成本	2,589	2,190
物業、廠房及設備折舊	2,239	3,168
使用權資產折舊	9,934	10,974
匯兌差額淨額	(10,112)	1,676 <sup>#</sup>
金融資產減值：		
應收貿易賬款減值淨額	2,153	2,849
投資一間聯營公司的減值虧損	1,717 <sup>#</sup>	-
出售一間聯營公司的虧損／(收益)	161	(858)

<sup>#</sup> 該等項目計入簡明綜合損益及其他全面收益表內的「其他開支及虧損」中。

## 8. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期－中國企業所得稅		
期內支出	2,221	2,255
遞延	(3,689)	(3,541)
期內稅項抵免總額	<u>(1,468)</u>	<u>(1,286)</u>

### 香港利得稅

由於本集團期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(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

### 中國企業所得稅

有關中國內地營運的中國企業所得稅撥備乃根據相關現行法例、詮釋及常規按期內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

## 9. 股息

本公司董事並不建議向股東派付截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃按照母公司普通股權益持有人應佔期內未經審核虧損16,014,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：32,820,000港元)，及期內已發行普通股之加權平均數6,058,772,027股(截至二零二二年六月三十日止六個月：6,078,944,027股)計算。

由於未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額並無攤薄效應，故此並無就攤薄對截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月呈列的每股基本虧損金額作出調整。

## 11. 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按發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款：		
六個月內	19,091	8,258
七至十二個月	3,194	1,800
十三至十八個月	602	7,484
十九至二十四個月	4,020	1,113
	<u>26,907</u>	<u>18,655</u>
應收票據	27	—
	<u>26,934</u>	<u>18,655</u>

## 12. 應付貿易賬款

於報告期末，應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	13,563	11,904
三個月以上	15,441	9,841
	<u>29,004</u>	<u>21,745</u>

應付貿易賬款為不計息，通常按三至六個月之期限結算。

## 13. 股本

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
10,000,000,000股(二零二二年十二月三十一日： 10,000,000,000股)每股面值0.2港元之普通股	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
6,058,772,027股(二零二二年十二月三十一日： 6,058,772,027股)每股面值0.2港元之普通股	<u>1,211,754</u>	<u>1,211,754</u>

#### 14. 以股份支付的補償計劃

本公司於二零零二年四月二十六日首次採納一項購股權計劃(「二零零二年計劃」)，而該計劃已於二零一二年四月屆滿。於二零一三年五月二十四日，本公司採納新購股權計劃(「二零一三年計劃」)以取代二零零二年計劃。二零一三年計劃之合資格參與者及條款與二零零二年計劃相同。期內，二零一三年計劃項下之購股權並無變動。二零一三年計劃已於二零二三年五月屆滿，且並無採納新的購股權計劃。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日尚未行使的購股權之行使價及行使期如下：

二零二三年 六月三十日 購股權數目 千份	二零二二年 十二月三十一日 購股權數目 千份	每股行使價 附註(c) 港元	每股行使期
156,500	156,500	0.61	附註(a)
101,500	101,500	0.53	附註(b)
<b>258,000</b>	<b>258,000</b>		

附註：

- (a) 首30%已授出購股權自二零一六年四月二日起歸屬，第二批30%已授出購股權自二零一七年四月二日起歸屬，而餘下40%已授出購股權自二零一八年四月二日起歸屬。於歸屬期失效後，購股權於二零二五年四月一日前均可予行使。
- (b) 首30%已授出購股權自二零一七年一月二十八日起歸屬，第二批30%已授出購股權自二零一八年一月二十八日起歸屬，而餘下40%已授出購股權自二零一九年一月二十八日起歸屬。於歸屬期失效後，購股權於二零二六年一月二十七日前均可予行使。
- (c) 購股權之行使價可根據供股或發行紅股或本公司股本之其他類似變動而予以調整。

於期內，本集團並無就已授出的購股權確認任何購股權開支(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

於報告期末，本公司有258,000,000份尚未行使購股權。根據本公司現行資本結構，全數行使尚未行使的購股權將導致發行258,000,000股本公司額外普通股，佔本公司於該日已發行股份約4.26%，以及增加51,600,000港元的股本及97,660,000港元的股份溢價(未計發行開支)。

## 15. 承擔

本集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日有以下的資本承擔：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
土地及樓宇	52,197	67,984
發展中物業	22,817	22,492
	<u>75,014</u>	<u>90,476</u>

## 16. 關聯方披露

本集團主要管理人員之補償：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	2,127	2,200
退休金計劃供款	85	100
	<u>2,212</u>	<u>2,300</u>

## 17. 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30,369,000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))。

於二零二三年六月三十日，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25,712,000元(相當於約27,888,000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，於二零二三年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 18. 報告期後事項

概無任何報告期後發生之重大事項。

## 管理層討論及分析

### 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。

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。

截至二零二三年六月三十日，本集團經營及管理五家養老機構共提供1,055張床位(主要在長三角地區)，其中包括三家醫療機構合共提供734張醫療床位。平均入住率達到75%以上，經營現金流穩定。本期間養老機構床位實現收入人民幣2,082萬元^(二零二二年上半年：人民幣1,868萬元)，同比增長11.46%。實現淨利潤189.77萬元，同比增長49.55%。業績增長的主要原因是2023年上半年國內新冠疫情結束，公司防疫成本支出大幅降低，此外，公司醫養結合等增值服務增加了經營業績。

二零二三年初國內新冠疫情全面蔓延，老年人群體感染及病逝較多，導致上半年部分機構的入住率暫時有所降低，但疫情結束後，各機構均已解除封閉管理，各機構的入住率也逐步回升，新開的項目如常州薛家護理院入住率突破50%。

## 養老項目簡介

項目名稱	床位數	收入 <sup>^</sup>			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	變動	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	10,612	9,361	13.36%	92%	95%
無錫市梁溪區五河養老中心及護理院	160	3,408	3,006	13.37%	85%	90%
常州市新北區薛家愛心養老中心及護理院	400	4,253	3,817	11.42%	52%	40%
無錫市梁溪區惠楓養老中心	100	547	514	6.42%	82%	50%
蕪湖市鏡湖區金太陽養老中心	110	2,003	1,984	0.96%	95%	90%
<b>總額</b>	<b>1,055</b>	<b>20,823</b>	<b>18,682</b>	<b>11.46%</b>	<b>75%</b>	<b>69%</b>
		千港元	千港元			
按香港一般公認會計原則列示		<b>3,252</b>	<b>3,681</b>	<b>(11.65%)</b>		

<sup>^</sup> 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。

廣益養老中心及護理院實現營業收入人民幣1,061萬元，同比增長13.36%，入住率92%。上半年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341萬元，同比增長13.37%，入住率85%。上半年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425萬元，同比增長11.42%，入住率52%。上半年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50%。

### 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55萬元，同比增長6.42%，入住率82%。上半年惠楓養老中心接收了附近一家因建築物不達標而關閉養老中心的客戶之後，使得入住率大幅提升。上半年惠楓養老中心啟動醫養結合提升工作，正在按照規定申辦護理院，預計下半年可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200萬元，同比增長0.96%，入住率95%。上半年蕪湖金太陽養老中心受疫情影響較少，業績平穩。上半年蕪湖金太陽養老中心根據市場需求啟動了內部改造工作，預計可增加運營床位約10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，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。

## 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。

截至二零二三年六月三十日止，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。

截至二零二三年六月三十日，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	朝陽口岸項目	87,607	82.24%	定位「北京朝陽口岸智慧冷鏈配送中心」，納入北京市重點項目，儲備優質合作方，積極推進政府審批手續，做好開工前準備工作，打造北京市智慧冷鏈標桿示範項目	已完成《項目規劃及運營方案報告》及納入《多規合一》相關文件的編製工作，該報告已獲得朝陽區規劃和自然資源委員會受理及進行審批。本集團正積極尋找當地拆除指標，待取得拆除指標後便可向政府申請建設指標及推進項目的開發。  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。

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
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	本集團根據市場及政策的變化，本期間開啟調整項目定位及設計方案的工作。  完成優質合作方的儲備。
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，本項目暫時停止狀態。  本集團正與當地政府商討後續安排。
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70%。預計本年第三季將落成並交付予買家。
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。

註<sup>(1)</sup>：本項目以債權投資方式參與。

## 醫養產品銷售

本集團下屬的北京偉森盛業傢俱有限公司(「偉森盛業」)繼續深耕教育、養老、醫療等專業傢俱行業。在二零二三年中國疫情全面放開後，雖然市場迎來了消費回補，但市場需求和競爭壓力也與日俱增。

二零二三年上半年，本集團主要集中在市場開拓中，以教育行業為主要目標客戶群。

上半年我們參加了7場線下市場活動，同時進行線上品牌宣傳，爭取項目的實質性接洽和轉化。活動期間共接待513個客戶，其中有效客戶數量為107個，線上進行了7場展會的媒體報導和採訪，在騰訊網、中國教育裝備採購網、新浪新聞及中國養老等網站進行品牌和活動的聯動宣傳，達到曝光量140,824,720次瀏覽。在多部門聯動快速協調配合下，我們參加的項目投標和競爭中，成功簽訂多個項目，其中包括「長春力旺實驗學校教學辦公餐廳傢俱採購項目」、「長春湖語城實驗學校」、「中國人民大學通州校區社人樓」、「海南雲海實驗學習教學傢俱」、「北京工商大學良鄉校區文三樓」等重點項目。

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「2023辦公傢俱十大品牌」、「2023適老傢俱十大品牌」、「2023學校傢俱十大領軍品牌」及「2023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，上半年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

隨著長達三年的新冠疫情影響逐漸消退，國內經濟活動復甦，本集團上半年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部局。

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，加快拓展養老床位。繼二零二三年七月取得常州市羅溪養老中心152張床位後，本集團正積極與地方政府爭取養老中心資源，務求本年度能增加500至1,000張床位。

在健康產業園方面，國家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健康產業園的投入。預計下半年，本集團將積極推進存量項目的政府審批手續，同時物色合適的合作夥伴適時出售部份項目。

在醫養產品業務方面，下半年我們將繼續以教育類產品為主，醫養、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。

## **財務回顧**

### **營業收入**

二零二三年上半年，本集團之營業收入為78,038,000港元，較去年同期減少15.0%，主要是由於醫養產品銷售收入減少15.1%至74,786,000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，以致本期間結轉之收入有收下降。

### **銷售成本**

銷售成本減少10.9%至59,314,000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

本期間，本集團整體毛利率為24.0%，而去年同期則為27.5%，下降3.5%，主要由於環球通漲導致原材料價格上升較快。

## 其他收入及收益淨額

二零二三年上半年，其他收入及收益淨額約為21,352,000港元，比去年同期22,851,000港元減少6.6%。其他收入及收益淨額減少主要由於上半年債權投資、權益投資及金融資產投資相關收入由去年同期約10,565,000港元減至當期約4,456,000港元所致。另外，由於國內地產行業面對宏觀環境不明朗，以致本期投資物業之公平值虧損進一步擴大到7,677,000港元，去年同期為2,656,000港元。以上跌幅被上半年錄得匯兌差額收益10,112,000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上半年升值約3.2%所致，而二零二二年上半年並沒產生相關收益。

除去債權投資、權益投資及金融資產投資相關收入和匯兌差額收益外，其他收入及收益淨額主要為銀行利息及其他利息收入7,426,000港元(二零二二年同期：6,964,000港元)及租金收入5,285,000港元(二零二二年同期：6,575,000港元)。

## 銷售及分銷開支

二零二三年上半年之銷售及分銷開支為7,176,000港元(二零二二年同期：6,429,000港元)，佔總銷售金額9.2%(二零二二年同期：7.0%)。銷售及分銷開支主要包括薪酬約2,958,000港元(二零二二年同期：2,874,000港元)、辦工費用約1,556,000港元(二零二二年同期：1,312,000港元)及推廣費用約1,469,000港元(二零二二年同期：787,000港元)。

本期間銷售及分銷開支增加主要由於本集團於二零二三年上半年為推廣傢俱產品而增加參與展覽活動。

## 行政開支

二零二三年上半年之行政開支為41,603,000港元，較去年同期55,951,000港元的開支減少25.6%。行政開支主要包括員工成本(包括董事薪酬)17,488,000港元(二零二二年同期：22,714,000港元)、專業諮詢費2,478,000港元(二零二二年同期：4,508,000港元)、折舊及攤銷費用11,682,000港元(二零二二年同期：14,350,000港元)、業務招待費1,555,000港元(二零二二年同期：1,409,000港元)、差旅費1,804,000港元(二零二二年同期：981,000港元)及辦公費用2,922,000港元(二零二二年同期：4,044,000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

金融資產減值虧損主要為對本集團之應收賬款及其他應收賬款所作之減值撥備。本期間由於依然受到疫情之影響，部份應收貿易賬款未能按期償還。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，截至二零二三年六月三十日六個月止，本集團之其他開支及虧損為1,801,000港元(去年同期：1,806,000港元)。其他開支及虧損主要為於聯營公司之投資減值約1,717,000港元。

## 融資成本

二零二三年上半年之總融資成本為263,000港元(二零二二年同期：602,000港元)，較去年同期減少56.3%，主要是由於本期間本集團的加權平均借貸餘額下跌所致。

## 應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司盈虧主要為應佔1121695 B.C. Ltd.股東應佔虧損之47.47%約206,000港元(二零二二年同期：6,249,000港元)。

## 應佔聯營公司溢利及虧損

應佔聯營公司盈虧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4,573,000港元(二零二二年同期：4,346,000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1,423,000港元(二零二二年同期：3,390,000港元)。

## 資產淨值

於二零二三年六月三十日，本集團資產淨值約為2,080,592,000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63,068,000港元。除本期間產生虧損約18,032,000港元外，資產淨值較二零二二年十二月三十一日減少45,036,000港元，主要因為人民幣兌港元匯率於二零二三年上半年貶值約3.1%，集團於其他全面收益虧損確認匯兌虧損44,765,000港元所致。

## 流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團持有之現金及現金等值物約140,075,000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225,014,000港元(二零二二年十二月三十一日：221,773,000港元)。

於二零二三年六月三十日，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)。

於二零二三年六月三十日，本集團淨流動資產達622,212,000港元，流動比率為5.5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。

於二零二三年六月三十日，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1,980,304,000港元(二零二二年十二月三十一日：約2,037,238,000港元)，總權益約2,080,592,000港元(二零二二年十二月三十一日：約2,143,660,000港元)。

## 資本開支

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團資本開支為約343,000港元(二零二二年同期：16,818,000港元)，主要為購置物業、廠房及設備。

## 資產抵押

於二零二三年六月三十日，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 六月 三十日 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>

## 重大投資

截至二零二三年六月三十日止期間，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。

## 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30,369,000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))。

於二零二三年六月三十日，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25,712,000(相當於約27,888,000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，於二零二三年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 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。截至二零二三年六月三十日止六個月，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。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有員工約170名，其中男性76名，女性94名(二零二二年同期：168名，其中男性75名，女性93名)，而截至二零二三年六月三十日止六個月期間之總員工成本(包括董事酬金)約21,480,000港元(二零二二年同期：約26,242,000港元)。

本集團的薪酬政策是所有僱員薪酬均以市場水平釐定。除薪金以外，本集團亦提供僱員福利，包括醫療保險、員工強制性公積金供款及中國社會保險。為鼓勵及獎勵僱員，本集團制定酌情績效花紅及年終獎計劃，以推動僱員表現及成長。本公司亦設立購股權計劃及員工期權計劃以表揚僱員表現。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文。

## 遵守上市規則之標準守則

董事會已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向各董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事已確認於截至二零二三年六月三十日止六個月期間內一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 審核委員會

審核委員會於二零零二年四月十一日成立，並以書面訂明職權範圍。董事會就考慮財務報告及內部監控原則之應用，以及與本公司核數師維持適當關係方面，作出正式及具透明度之安排。

審核委員會成員由三名成員組成，即謝文傑先生(委員會主席)、趙剛先生及吳永新先生，全為獨立非執行董事(包括一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事)。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間之中期業績。

## 刊登中期業績及中期報告

本中期業績公告的電子版刊載於本公司網站(<http://www.bjhl.com.hk>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

本公司截至二零二三年六月三十日止六個月期間的中期報告亦將會於適當時間寄發予本公司股東，並刊載於上述網站。

承董事會命  
北京健康(控股)有限公司  
主席  
祝仕興

香港，二零二三年八月二十九日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事祝仕興先生、劉學恒先生、顧善超先生、譚健偉先生、胡湘麒先生及王正春先生；及五名獨立非執行董事康仕學先生、趙剛先生、謝文傑先生、吳永新先生及張運周先生。