

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」)截至二零二四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，連同二零二三年同期比較數字。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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收入	4	<b>73,307</b>	78,038
銷售成本		<b>(56,925)</b>	(59,314)
毛利		<b>16,382</b>	18,724
其他收入及收益淨額	5	<b>(10,922)</b>	21,352
銷售及分銷開支		<b>(7,226)</b>	(7,176)
行政開支		<b>(40,709)</b>	(41,603)
金融資產減值虧損淨額		<b>(2,801)</b>	(2,153)
其他開支及虧損		<b>(4,737)</b>	(1,801)
融資成本	6	<b>(96)</b>	(263)
分佔以下之溢利及虧損：			
合營公司		<b>(5,187)</b>	(206)
聯營公司		<b>(5,046)</b>	(6,374)
除稅前虧損	7	<b>(60,342)</b>	(19,500)
所得稅抵免	8	<b>2,763</b>	1,468
期間虧損		<b>(57,579)</b>	(18,032)

截至六月三十日止六個月  
二零二四年      二零二三年  
千港元              千港元  
(未經審核)        (未經審核)

期間虧損	<u>(57,579)</u>	<u>(18,032)</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)：		
透過其他全面收益以公平值列賬之 債權投資：		
公平值變動	77	-
匯兌差額：		
換算海外業務之匯兌差額	(8,442)	(44,765)
分佔一間合營公司之其他全面 收益／(虧損)	1,156	(848)
分佔一間聯營公司之其他全面虧損	<u>(143)</u>	<u>(100)</u>
其後期間可能重新分類至損益之其他 全面虧損淨額	<u>(7,352)</u>	<u>(45,713)</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>(4,508)</u>	<u>1,594</u>
期間其他全面虧損	<u>(11,860)</u>	<u>(44,119)</u>
期間全面虧損總額	<u><u>(69,439)</u></u>	<u><u>(62,151)</u></u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
下列人士應佔虧損：		
母公司擁有人	(56,411)	(16,014)
非控股權益	<u>(1,168)</u>	<u>(2,018)</u>
	<u><b>(57,579)</b></u>	<u><b>(18,032)</b></u>
下列人士應佔全面虧損總額：		
母公司擁有人	(68,085)	(56,934)
非控股權益	<u>(1,354)</u>	<u>(5,217)</u>
	<u><b>(69,439)</b></u>	<u><b>(62,151)</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>(0.93) 港仙</b></u>	<u><b>(0.26) 港仙</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 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	57,624	57,446
投資物業	128,747	136,716
使用權資產	380,755	391,249
發展中物業	418,591	421,593
商譽	79,979	79,979
於合營公司之投資	62,583	70,018
於聯營公司之投資	122,271	128,746
指定為透過其他全面收益以公平值列賬 之權益投資	164,764	169,412
透過其他全面收益以公平值列賬之債權 投資	7,841	15,614
預付款項及其他應收款項	12,073	12,160
遞延稅項資產	2,398	1,713
	<u>1,437,626</u>	<u>1,484,646</u>
<b>非流動資產總值</b>		
<b>流動資產</b>		
存貨	35,610	45,403
應收貿易賬款及應收票據	14,098	16,826
預付款項、其他應收款項及其他資產	300,877	295,539
透過損益以公平值列賬之金融資產	142,498	182,633
現金及現金等值物	100,998	153,324
	<u>594,081</u>	<u>693,725</u>
<b>流動資產總值</b>		

附註

11

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	23,293	29,050
其他應付款項及應計費用		102,096	116,017
租賃負債		2,247	3,143
應付稅款		412	523
		<u>128,048</u>	<u>148,733</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>128,048</b>	<b>148,733</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>466,033</b>	<b>544,992</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,903,659</b>	<b>2,029,638</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		9,174	9,239
租賃負債		1,931	1,750
遞延稅項負債		61,168	64,101
		<u>72,273</u>	<u>75,090</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>72,273</b>	<b>75,090</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,831,386</b>	<b>1,954,548</b>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	1,211,754	1,211,754
儲備		594,293	673,731
		<u>1,806,047</u>	<u>1,885,485</u>
非控股權益		25,339	69,063
		<u>25,339</u>	<u>69,063</u>
<b>總權益</b>		<b>1,831,386</b>	<b>1,954,548</b>

## 中期簡明綜合財務報表附註

二零二四年六月三十日

### 1. 編製基準

截至二零二四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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的披露規定編製。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，並應與本集團截至二零二三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二零二三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經修訂香港財務報告準則(「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

採納上述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。

### 3. 經營分類資料

就管理而言，本集團持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均源自此單一分類。期內，本集團100%(截至二零二三年六月三十日止六個月：100%)的收入均來自中國內地客戶，而本集團超過91%(於二零二三年十二月三十一日：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10,629,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：16,024,000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

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約之收入	<u>73,037</u>	<u>78,038</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	
	二零二四年	二零二三年
	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	68,078	74,786
提供服務	<u>5,229</u>	<u>3,252</u>
來自客戶合約之總收入	<u>73,307</u>	<u>78,038</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	
	二零二四年	二零二三年
	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>73,307</u>	<u>78,038</u>
總計	<u>73,307</u>	<u>78,038</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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	396	1,823
其他利息收入	346	5,603
透過其他全面收益以公平值列賬之債權投資之投資收入	248	–
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	1,561	1,508
透過損益以公平值列賬之金融資產之投資收入	2,207	1,731
來自經營租賃下的投資物業的租金收入總額	5,081	5,285
股息收入	11	873
雜項收入	2,752	1,943
	<u>12,602</u>	<u>18,766</u>
<b>收益／(虧損)淨額</b>		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(4)	(31)
投資物業之公平值虧損淨額	(7,128)	(7,677)
透過損益以公平值列賬之金融資產之公平值(虧損)／收益淨額	(3,794)	343
出售一間聯營公司的虧損	–	(161)
匯兌差額淨額	(12,598)	10,112
	<u>(23,524)</u>	<u>2,586</u>
其他收入及收益總額淨額	<u>(10,922)</u>	<u>21,352</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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行借款之利息	–	99
租賃負債利息	96	164
	<u>96</u>	<u>263</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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
已售存貨成本	52,313	56,725
提供服務成本	4,612	2,589
物業、廠房及設備折舊	1,982	2,239
使用權資產折舊	8,989	9,934
匯兌差額淨額	12,598	(10,112)
金融資產減值：		
應收貿易賬款減值淨額	2,801	2,153
一間聯營公司之投資的減值虧損#	4,660	1,717
出售一間聯營公司的虧損	-	161

# 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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
即期－中國企業所得稅		
期內支出	426	2,221
遞延	(3,189)	(3,689)
期內稅項抵免總額	<u>(2,763)</u>	<u>(1,468)</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(截至二零二三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二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三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56,411,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：16,014,000港元)，及期內已發行普通股之加權平均數6,058,772,027股(截至二零二三年六月三十日止六個月：6,058,772,027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二零二四年六月三十日及二零二三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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款：		
三個月內	5,336	7,419
四至六個月	551	5,183
七至十二個月	2,419	3,222
一年以上	1,751	1,002
	<u>10,057</u>	<u>16,826</u>
應收票據	4,041	—
	<u>14,098</u>	<u>16,826</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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	10,901	14,914
三個月以上	12,392	14,136
	<b>23,293</b>	<b>29,050</b>

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

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
10,000,000,000股(二零二三年十二月三十一日： 10,000,000,000股)每股面值0.2港元之普通股	<b>2,000,000</b>	<b>2,000,000</b>
已發行及繳足：		
6,058,772,027股(二零二三年十二月三十一日： 6,058,772,027股)每股面值0.2港元之普通股	<b>1,211,754</b>	<b>1,211,754</b>

#### 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22,000,000份購股權已失效，而6,757,000港元已自購股權儲備轉撥至累計虧損。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。

於二零二四年六月三十日及二零二三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：

二零二四年 六月三十日 購股權數目 千份	二零二三年 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
146,500	156,500	0.61	附註(a)
89,500	101,500	0.53	附註(b)
<b>236,000</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(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

於報告期末，本公司有236,000,000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236,000,000股本公司額外普通股，佔本公司於該日已發行股份約3.9%，以及增加47,200,000港元的股本及89,600,000港元的股份溢價(未計發行開支)。

## 15. 承擔

本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日有以下的資本承擔：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	48,173	48,814
發展中物業	21,026	21,284
	<u>69,199</u>	<u>70,098</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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	2,183	2,127
退休金計劃供款	84	85
	<u>2,267</u>	<u>2,212</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30,678,000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24,294,000元(相當於約26,617,000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，於二零二四年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

## 18. 報告期後事項

於二零二四年七月二十六日，本集團向1121695 B.C. Ltd.(一間於英屬哥倫比亞註冊成立的有限公司，由本集團擁有47.47%)提供8,600,000加元(相當於約49,256,000港元)的貸款。該筆貸款須按要求償還，年利率為10%。

除上文披露者外，於報告期後，概無出現重大事件。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 養老業務

中國共產黨第二十屆中央委員會第三次全體會議上，提出健全社會保障體系，深化醫藥衛生體制改革，健全人口發展支持和服務體系。其中人口老齡化和銀髮經濟將是中國人口發展和服務體系的重要環節。此外，國務院近日發佈《關於促進服務消費高品質發展的意見》，指出要大力發展銀髮經濟，促進智慧健康養老產業發展，支持金融機構優化風險管理，積極提供適合普惠性養老託育機構項目資金需求特點的金融產品和服務。

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。

截至二零二四年六月三十日，本集團經營及管理六家養老機構共提供1,235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。平均入住率達到56%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2,164萬元^(二零二三年上半年：人民幣2,082萬元)，同比增長4%。實現淨利潤人民幣111.97萬元(二零二三年上半年：人民幣189.77萬元)，同比減少41%。利潤減少的主要原因是新開業常州羅溪護理院項目的前期成本增加所致。

雖然受大環境影響，但養老業務仍然實現穩定持續的發展，各機構的入住率會逐漸向好，五月新開的項目如常州羅溪護理院已實現入住率27%。

## 養老項目簡介

項目名稱	床位數	收入 <sup>^</sup>			期末出租比率	
		二零二四年	二零二三年	變動	二零二四年	二零二三年
		上半年	上半年		上半年	上半年
	人民幣千元	人民幣千元				
無錫市梁溪區廣益養老中心及護理院	285	<b>10,240</b>	10,610	-3%	<b>87%</b>	92%
無錫市梁溪區五河養老中心及護理院	160	<b>2,730</b>	3,410	-20%	<b>48%</b>	85%
常州市新北區薛家愛心養老中心及護理院	400	<b>5,710</b>	4,260	34%	<b>43%</b>	52%
無錫市梁溪區惠楓養老中心	100	<b>660</b>	540	22%	<b>40%</b>	82%
蕪湖市鏡湖區金太陽養老中心	110	<b>2,170</b>	2,000	9%	<b>91%</b>	95%
常州市羅溪區敬老院及護理院 (新開業)	160	<b>130</b>	不適用	-	<b>27%</b>	不適用
<b>總額</b>	<b>1,215</b>	<b>21,640</b>	<b>20,820</b>	<b>4%</b>	<b>56%</b>	<b>75%</b>
		千港元	千港元			
按香港一般公認會計原則列示		<b>5,229</b>	<b>3,252</b>	<b>61%</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非單位營運，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。

上半年，廣益養老中心及護理院實現營業收入人民幣1,024萬元，入住率87%。上半年廣益養老中心及護理院入住率略有下降。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。

上半年，五河養老中心及護理院實現營業收入人民幣273萬元，同比減少20%，入住率48%。上半年五河養老中心及護理院入住率略有下降，主要是為下半年計劃進行房間的翻新改造做準備。

### 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。

上半年，薛家愛心養老中心及護理院實現營業收入人民幣571萬元，同比增長34%，入住率43%。上半年薛家愛心養老中心及護理院運營良好，業績均有增長。

### 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。

上半年，惠楓養老中心實現營業收入人民幣66萬元，同比增長22%，入住率40%。上半年惠楓養老中心醫養結合提升工作完成，預計下半年取得護理院醫療資質後業績會有很大的改觀。

### 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。院舍提供長短期託養、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。

上半年，蕪湖金太陽養老中心實現營業收入人民幣217萬元，同比增長9%，入住率91%。蕪湖金太陽養老中心根據市場需求做了內部改造工作，增加運營床位約10張。利用一樓大廳空間，新開辦了對外助餐中心，提升了增值服務收入。

### 常州市羅溪養老及護理院

常州市羅溪養老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常州市政府簽約取得項目經營權，經過對項目的裝修改造，已於今年五月份正式投入運營，打造成醫養結合、智慧化、花園式的養老中心，項目開業2個月入住率已達27%，後續會為集團帶來持續的營收和業績。

## 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。

截至二零二四年六月三十日，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	朝陽物流項目	87,607	95%	本項目位於北京四環核心城區，地理位置優越，本集團擬通過對項目升級改造，引入優質企業，營運產業物流園區。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。	1. 完成朝陽區發改委重點項目的延期申請工作。 2. 已經通過新的運營管理體系及引入優質合作方，穩健提升收益。
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。

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	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夥伴簽署合作意向書，共同合作開發具地標性的租賃公寓，計劃於二零二五年完成土地轉型的手續。
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	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，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。
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

本期間，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」)繼續深耕教育、養老、醫療等專業傢俱行業。上半年偉森盛業主要集中在市場開拓的工作，並以教育行業為主要目標。上半年傢俱市場的發展是正面及積極的，但行業面臨的競爭和變革也是愈加激烈，上半年偉森盛業取得的業績是基於偉森盛業長久以來對客戶的積累及沉澱，以及所有員工克服市場競爭壓力全力以赴所達成的結果。

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，爭取有項目的實質性接洽和轉化。活動期間共接待434個客戶，其中有效客戶數量為30個，目前還暫未產生實質性的簽約項目，均在持續跟進中。線上進行了展會的媒體報導和採訪，在北京電視台、上海電視台、四川電視台、中國教育裝備採購網、鳳凰網、中國養老等網站進行品牌和活動的聯動宣傳，達到曝光量79,954,520人次瀏覽。在多部門聯動快速協作配合下，我們參加項目投標和競爭中，成功簽訂了「中國石油大學(北京)第三教學樓項目」、「長安大學採購項目」、「瀋陽大家保險康養中心軟裝工程項目」、「陽光人壽險機構傢俱統購項目」及「三亞陽光遊艇社區一期酒店項目」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，並新增榮獲中國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及低VOCs傢俱產品認證證書。上半年，偉森盛業一如既往獲得由中國採購與招標網頒佈的「2024辦公傢俱十大品牌」、「2024適老傢俱十大品牌」、「2024學校傢俱十大領軍品牌」及「2024醫院傢俱十大品牌」等行業重要證書。

## 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」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，繼續深耕經濟實力強、消費需求旺盛的長三角地區，同時亦

探討拓展業務至大灣區的方案，加快拓展養老床位。與此同時，本集團正研究將養老業務伸延向適老化產品和數位化居家養老服務的領域，發展成以養老床位為業務基礎的城市養老綜合服務供應商。

本集團於二零二三年下旬簽訂的無錫古運河護理院項目預計將於二零二四年十月份開業，該項目將新增約500張床位，打造集養老、護理與康養醫院於一體的城市康養綜合體。本集團正積極與地方政府爭取養老床位資源，有兩個新項目預計能在下半年實現簽約，屆時將新增200餘張床位。

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。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，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，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。

## 財務回顧

### 營業收入

二零二四年上半年，本集團之營業收入為73,307,000港元，較去年同期減少6.1%，主要是由於醫養產品銷售收入減少9%至68,078,000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。由於中國經濟自疫情過後未能有效復甦，市場經濟動能面臨內需消費與投資意向疲弱、房地產市場泡沫、金融風險壓力加劇和地方政府債務等問題，促使企業客戶在傢俱更新替換方面的投入變得謹慎。本集團在過去兩年的新簽項目數量及訂單儲備數量減少，以致本期間結轉之收入有所下降。

### 銷售成本

銷售成本減少4%至56,925,000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22.3%，而去年同期則為24%，下降1.7%，主要由於環球通脹導致原材料價格上升較快。

### 其他收入及收益淨額

二零二四年上半年，其他收入及收益淨額約為10,922,000港元之虧損，去年同期為21,352,000港元之收益。其他收入及收益淨額減少主要由於(i)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4,455,000港元減至當期約233,000港元；(ii)由於本集團對位於加拿大的Ovation房地產項目的債權投資於本期初已完成，本期間確認的相關利息收入減少5,257,000港元；及(iii)由於加拿大元兌港元於二零二四年上半年下跌約3.3%，以致二零二四年上半年產生匯兌差額虧損12,598,000港元，而二零二三年上半年則產生10,112,000港元匯兌差額收益。

除去以上收益外，其他收入及收益淨額主要為投資物業之公平值虧損7,128,000港元(二零二三年同期：7,677,000港元)及租金收入5,081,000港元(二零二三年同期：5,285,000港元)。

## 銷售及分銷開支

二零二四年上半年之銷售及分銷開支為7,226,000港元(二零二三年同期：7,176,000港元)，佔總銷售金額9.9%(二零二三年同期：9.2%)。銷售及分銷開支主要包括薪金約2,465,000港元(二零二三年同期：2,958,000港元)、辦工費用約1,481,000港元(二零二三年同期：1,556,000港元)及推廣費用約2,029,000港元(二零二三年同期：1,469,000港元)。

本期間銷售及分銷開支增加主要由於本集團於二零二四年上半年為推廣傢俱產品而增加參與展覽活動。

## 行政開支

二零二四年上半年之行政開支為40,709,000港元，較去年同期41,603,000港元的開支減少2.1%。行政開支主要包括員工成本(包括董事薪酬)15,839,000港元(二零二三年同期：17,488,000港元)、專業諮詢費3,783,000港元(二零二三年同期：2,478,000港元)、折舊及攤銷費用9,951,000港元(二零二三年同期：11,682,000港元)、業務招待費1,090,000港元(二零二三年同期：1,555,000港元)、差旅費1,773,000港元(二零二三年同期：1,804,000港元)及辦公費用5,243,000港元(二零二三年同期：2,922,000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所作之減值撥備。本期間由於依然受到疫情後帶來之影響，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，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團產生其他開支及虧損4,737,000港元(二零二三年同期：1,801,000港元)。其他開支及虧損主要為於一間聯營公司之投資減值約4,660,000港元(二零二三年同期：1,717,000港元)。

## 融資成本

二零二四年上半年之總融資成本為96,000港元(二零二三年同期：263,000港元)，較去年同期減少63.5%，主要是由於本期間本集團的加權平均租賃負債下跌所致。

## 分佔合營公司之溢利及虧損

分佔合營公司之溢利及虧損主要為分佔1121695 B.C. Ltd.股東應佔虧損之47.47%約5,187,000港元(二零二三年同期：206,000港元)。

## 分佔聯營公司之溢利及虧損

分佔聯營公司之溢利及虧損主要包括分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2,169,000港元(二零二三年同期：4,573,000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2,483,000港元(二零二三年同期：1,423,000港元)。

## 資產淨值

於二零二四年六月三十日，本集團資產淨值約為1,831,386,000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123,162,000港元。除本期間產生虧損約57,579,000港元外，資產淨值較二零二三年十二月三十一日減少65,583,000港元，主要因為本期間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52,968,000港元)所致。

## 流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團持有之現金及現金等值物約100,998,000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127,982,000港元(二零二三年十二月三十一日：160,047,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團淨流動資產達466,033,000港元，流動比率為4.6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提供資金。

於二零二四年六月三十日，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1,806,047,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,885,485,000港元)，總權益約1,831,386,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,954,548,000港元)。

## 資本開支

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團資本開支為約2,578,000港元(二零二三年同期：343,000港元)，主要為購置物業、廠房及設備。

## 資產抵押

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團並無已抵押資產。

## 重大投資

截至二零二四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30,678,000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24,294,000元(相當於約26,617,000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計值的其他應收款項及對一間合營公司之投資的外匯風險。截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團有員工約164名，其中男性71名，女性93名(二零二三年同期：170名，其中男性76名，女性94名)，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間之總員工成本(包括董事酬金)約為19,692,000港元(二零二三年同期：約21,480,000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計劃及年終獎計劃，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

本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄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六月三十日止六個月期間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)、張運周先生及吳永新先生，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二零二四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))。

本公司截至二零二四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，二零二四年八月二十九日

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；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。