

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。



北控醫療健康產業集團有限公司
Beijing Enterprises Medical And Health Industry Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2389)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度
全年業績公告**

北控醫療健康產業集團有限公司(「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二零一九年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一八年之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	200,755	178,885
銷售成本		<u>(137,368)</u>	<u>(121,639)</u>
毛利		63,387	57,246
其他收入及收益淨額	5	64,547	367,138
銷售及分銷開支		(25,393)	(43,571)
行政開支		(147,816)	(191,557)
金融資產減值虧損		(63,284)	(15,820)
其他開支及虧損		(343,430)	(52,226)
融資成本	7	(10,213)	(12,850)
分佔以下之溢利及虧損：			
合營公司		(5,843)	91
聯營公司		<u>(12,073)</u>	<u>(17,294)</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(480,118)	91,157
所得稅抵免/(開支)	8	4,036	(60,244)
年度(虧損)/溢利		<u>(476,082)</u>	<u>30,913</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他全面虧損		
其後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(40,703)	(89,514)
於年內出售的海外業務之重新分類調整	(4,943)	2,084
	<u>(45,646)</u>	<u>(87,430)</u>
分佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	<u>936</u>	<u>(1,551)</u>
其後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(44,710)	(88,981)
其後期間將不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資公平值變動：	<u>(31,285)</u>	<u>(26,429)</u>
其後期間將不會重新分類至損益的其他全面虧損淨額	<u>(31,285)</u>	<u>(26,429)</u>
年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(75,995)</u>	<u>(115,410)</u>
年度全面虧損總額	<u>(552,077)</u>	<u>(84,497)</u>
以下人士應佔(虧損)／溢利：		
母公司擁有人	(422,394)	43,450
非控股權益	<u>(53,688)</u>	<u>(12,537)</u>
	<u>(476,082)</u>	<u>30,913</u>
下列人士應佔全面虧損總額：		
母公司擁有人	(487,399)	(54,498)
非控股權益	<u>(64,678)</u>	<u>(29,999)</u>
	<u>(552,077)</u>	<u>(84,497)</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)／盈利		
基本及攤薄	<u>(6.96)港仙</u>	<u>0.72港仙</u>

附註

10

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		107,740	78,500
投資物業		101,362	471,239
使用權資產	14(b)	462,024	–
預付土地租金		–	511,233
發展中物業		426,488	391,184
商譽		79,979	183,949
其他無形資產		–	7,929
於合營公司之投資		9,464	9,374
於聯營公司之投資		222,209	500,897
指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資		213,108	225,494
預付款項及其他應收款項		224,258	36,155
遞延稅項資產		986	–
非流動資產總值		1,847,618	2,415,954
流動資產			
存貨		33,866	29,190
應收貿易賬款	11	41,427	37,565
預付款項、其他應收款項及其他資產		150,869	340,393
應收關連方款項		99,549	88,435
透過損益以公平值列賬之金融資產		65,934	65,308
受限制銀行存款		–	11,755
現金及現金等值物		442,371	764,118
分類為持作出售的出售集團及資產	17	834,016	1,336,764
		382,934	–
流動資產總值		1,216,950	1,336,764
流動負債			
應付貿易賬款	12	35,369	19,338
其他應付款項及應計費用		114,563	196,369
計息銀行及其他借款		109,843	69,595
租賃負債	14(c)	6,224	–
應付一名關聯方款項	16(b)	–	28,998
應付稅款		1,757	36,337
與分類為持作出售的資產直接相關之負債	17	267,756	350,637
		126,168	–
流動負債總額		393,924	350,637
流動資產淨值		823,026	986,127
總資產減流動負債		2,670,644	3,402,081

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
計息銀行貸款		-	117,553
租賃負債	14(c)	5,887	-
遞延稅項負債		82,517	147,436
其他負債		7,124	4,047
非流動負債總額		<u>95,528</u>	<u>269,036</u>
資產淨值		<u>2,575,116</u>	<u>3,133,045</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		1,215,789	1,212,280
儲備		1,150,242	1,635,687
		<u>2,366,031</u>	<u>2,847,967</u>
非控股權益		<u>209,085</u>	<u>285,078</u>
總權益		<u>2,575,116</u>	<u>3,133,045</u>

附註

1. 公司及集團資料

北控醫療健康產業集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份自二零零二年四月二十六日起在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, Grand Cayman, British West Indies。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)提供醫療、健康及養老相關服務及產品。

董事認為，本公司主要股東為北京建設(控股)有限公司(「北京建設」)，北京建設於百慕達註冊成立，由北京控股集團有限公司最終持有，其股份於聯交所上市。

2. 編製基準

該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟計入以公平值列賬的其他應付賬款及應計費用之投資物業、透過損益以公平值列賬(「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(「透過其他全面收益以公平值列賬」)之權益投資及應付或然代價例外。除另有說明者外，該等合併財務報表以港元(「港元」)呈列，所有價值均已湊整至最接近千位數。

綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司乃指由本公司直接或間接地控制之實體(包括結構性實體)。當本集團面對或擁有就其對被投資方之參與而取得可變回報之風險或權利，以及擁有其透過對被投資方行使權力而影響有關回報之能力(即現時之權利給予本集團指示被投資方相關活動之現有能力)時，即表示已取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資方的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方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。

附屬公司財務報表之編製期間與本公司財務報表相同，並採用一致的會計政策。附屬公司之業績乃自本集團取得控制權之日起予以綜合計算，並繼續綜合計算，直至該控制權停止當日為止。

即使導致非控股權益產生虧絀結餘，本集團之母公司擁有人及非控股權益仍分佔損益及其他全面收益的各個組成部分。本集團成員公司間交易帶來之所有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悉數對銷。

倘上文所描述之三項控制權有一項或多項出現改變之事實及情況下，本集團重新評估是否其對被投資方擁有控制權。於並無失去控制權之情況下，附屬公司所有權權益變動均視作權益交易處理。

倘本集團失去附屬公司之控制權，本集團終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)在權益中記賬之累計換算差額；及確認(i)已收取代價之公平值；(ii)任何仍保留之投資公平值及(iii)任何因而於損益中產生之盈餘或虧損。本集團早前於其他全面虧損中確認之各項應佔數額，將猶如本集團直接出售有關資產或負債，按相同基準適當地重新分類至損益或累計虧損。

3. 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之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號之修訂

除香港財務報告準則第9號、香港會計準則第19號之修訂及二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則的年度改進(與編製本集團財務報表並不相關)以外，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響於下文載述：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表模式中計算所有租賃，以確認及計量使用權資產及租賃負債，若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃或融資租賃。

本集團使用經修訂追溯應用法採納香港財務報告準則第16號，初始應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響作為對於二零一九年一月一日之期初累計虧損結餘之調整，惟二零一八年比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在若干時段內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及指示使用已識別資產時，即有控制權。本集團選擇使用過渡性實際權宜之方法，以令該準則僅適用於先前已於初始應用日期根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號尚未識別為租賃之合約並無重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義已僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或更改之合約。

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有土地使用權及樓宇多個項目之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產拆舊(及減值(倘有))並計入未償還租賃負債的應計利息(作為融資成本)，而非於二零一九年一月一日開始之租賃期內按直線基準根據經營租賃確認租金開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現。使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中分開呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇(持作賺取租金收入及/或資本增值)而言，於二零一九年一月一日，本集團已繼續將其計入投資物業列賬。其繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用就租賃期自初始應用日期起12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免之方法。

於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號的影響如下：

	增加／(減少) 千港元
資產	
使用權資產增加	547,896
預付土地租金減少	(511,233)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	<u>(17,130)</u>
資產總值增加	<u>19,533</u>
負債	
租賃負債增加	<u>19,533</u>
負債總額增加	<u>19,533</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔對賬如下：	
	千港元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	26,703
減：與短期租賃及餘下租賃期將在二零一九年十二月三十一日或之前結束的租賃相關的承擔	<u>(2,877)</u>
	<u>23,826</u>
於二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率	<u>4.41%</u>
於二零一九年一月一日的已貼現經營租賃承擔及租賃負債	<u>19,533</u>

- (b) 香港會計準則第28號之修訂釐清，香港財務報告準則第9號之範圍豁免僅包括應用權益法之聯營公司或合營企業權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合營企業之淨投資一部分之長期權益(尚未就此應用權益法)。因此，將該等長期權益入賬時，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號下之減值規定)，而非香港會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業之虧損及於聯營公司或合營企業之淨投資減值之情況下，香港會計準則第28號方適用於該投資淨額(包括長期權益)。本集團於二零一九年一月一日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營企業之長期權益業務模式，並認為於聯營公司及合營企業之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第23號處理於稅項處理方法涉及影響應用香港會計準則第12號的不確定性(普遍稱為「不確定稅務狀況」)時所得稅(即期及遞延)的會計處理。該項詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦尤其不包括與不確定稅項處理方法相關的權益及處罰的規定。該項詮釋具體處理(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理方法；(ii)實體對稅務機關審視稅項處理方法時作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。根據本集團的評估，該解釋對本集團的財務狀況或業績沒有重大影響。

4. 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%(二零一八年：100%)收入均來自中國內地客戶，而本集團超過90%(二零一八年：超過80%)的非流動資產(不包括金融工具)位於中國內地。

收入約41,035,000港元(二零一八年：47,779,000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。

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自客戶合約之收入	<u>200,755</u>	<u>178,885</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

	二零一九年 總計 千港元	二零一八年 總計 千港元
按貨品或服務類型劃分		
銷售貨品	186,401	163,001
提供服務	<u>14,354</u>	<u>15,884</u>
來自客戶合約之總收入	<u>200,755</u>	<u>178,885</u>

年內，本集團確認於報告期初計入有關銷售貨品及提供服務之合約負債並於各相關期間確認為來自己達成履約責任的收入分別33,835,000港元(二零一八年：無)及478,000港元(二零一八年：無)。

(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，而款項一般於交付30日至90日內到期，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預期將確認為收入的金額：		
一年內	38,528	37,612
一年後	2,129	1,353
	<u>40,657</u>	<u>38,965</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，與計入銷售合約之保養服務有關的履約責任於四至十六年內達成。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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	8,776	8,718
其他利息收入	22,412	33,143
投資物業經營租賃租金收入總額	24,370	22,539
股息收入	1,076	574
政府補助	574	840
雜項收入	2,539	488
	<u>59,747</u>	<u>66,302</u>
收益		
出售物業、廠房及設備項目之收益／(虧損)	234	(110)
透過損益以公平值列賬之金融資產之 公平值虧損	(9,631)	(2,575)
投資物業之公平值(虧損)／收益淨額	(41,747)	76,991
金融負債之公平值(虧損)／收益淨額	(210)	2,631
出售附屬公司之收益	48,876	223,899
議價採購之收益	1,314	—
外匯匯兌差額淨額	5,964	—
	<u>4,800</u>	<u>300,836</u>
	<u>64,547</u>	<u>367,138</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

本集團之除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列各項後計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售存貨成本	127,550	112,136
提供服務成本	9,818	9,503
物業、廠房及設備折舊	10,953	11,902
使用權資產折舊(二零一八年：預付土地租金攤銷)	23,886	17,596
減：資本化金額	(1,558)	—
	<u>22,328</u>	<u>17,596</u>
其他無形資產攤銷	139	1,009
商譽減值(i)	63,236	28,925
其他無形資產減值(i)	7,332	5,540
發展中物業減值(i)	18,087	—
於一間聯營公司之投資減值(i)	254,775	—
經營租賃項下最低租賃付款	—	8,394
並非計入計量租賃負債之租賃付款	4,638	—
核數師酬金	1,650	1,600
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	56,114	72,520
股權結算以股份為基礎付款開支	63	974
退休金計劃供款(定額供款計劃)(ii)	6,108	6,079
	<u>62,285</u>	<u>79,573</u>
有關顧問服務的股權結算以股份為基礎付款開支	36	624
外匯匯兌差額淨額	(5,964)	14,238
金融資產減值：		
應收貿易賬款減值(iii)(附註11)	6,623	110
計入預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產減值(iii)	56,661	15,710
	<u>63,284</u>	<u>15,820</u>
賺取租金投資物業所產生直接經營開支(包括維修及保養)	1,680	1,311

(i) 該等項目計入綜合損益及其他全面收益中損益內「其他開支及虧損」。

(ii) 於二零一九年十二月三十一日，本集團並無被沒收供款可用作扣減其於未來年度對退休金計劃作出之供款(二零一八年：無)。

(iii) 該等項目計入綜合損益及其他全面損益內「金融資產減值損失」。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借款之利息	8,968	16,315
租賃負債利息	1,245	—
	<u>10,213</u>	<u>16,315</u>
減：資本化利息	—	(3,465)
	<u>10,213</u>	<u>12,850</u>

8. 所得稅

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期—中國企業所得稅		
年內支出	3,366	41,656
過往年度(超額撥備)/撥備不足之年度費用	(1,132)	475
即期—加拿大利息收入預扣稅	925	866
遞延	(7,195)	17,247
	<u>(4,036)</u>	<u>60,244</u>

香港利得稅

於截至二零一九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(二零一八年：無)。

中國企業所得稅

根據中國所得稅法，除兩間中國附屬公司可按10%及15%之優惠稅率繳稅外，中國企業須按稅率25%繳付企業所得稅。

加拿大利息收入預扣稅

本集團須按5%之稅率就於加拿大向借方提供之貸款產生的利息收入總額繳納加拿大預扣稅。

9. 股息

董事並不建議於年內派付任何股息(二零一八年：無)。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本虧損(二零一八年：每股盈利)金額乃按母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損約422,394,000港元(二零一八年：溢利43,450,000港元)，以及本年度已發行加權平均普通股數目6,070,724,315股(二零一八年：6,057,253,119股)計算。

本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄的已發行普通股。

11. 應收貿易賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	48,136	37,781
減值	(6,709)	(216)
	<u>41,427</u>	<u>37,565</u>

除新客戶一般須預付款項外，本集團主要以信貸方式與其客戶訂定貿易條款，信貸期一般為三十至九十天。就主要客戶而言，條款可能根據相關合約之條款而有所變動。每名客戶均設有最高信貸額。本集團對其未償還應收款項維持嚴格控制。逾期款項由高級管理層定期進行審閱。根據上述情況及本集團之應收貿易賬款以眾多分散客戶為主之事實，概無高度集中信貸的風險。本集團並無為其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他信用增級方式。應收貿易賬款並不計息。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
六個月內	36,494	25,906
7至12個月	3,746	6,809
13至18個月	780	4,850
19至24個月	407	—
	<u>41,427</u>	<u>37,565</u>

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初	216	115
減值虧損(附註6)	6,623	110
匯兌調整	(130)	(9)
	<u>6,709</u>	<u>216</u>

減值虧損撥備增加(二零一八年：增加)是由於賬面總額發生以下重大變化：

- (i) 由於應收貿易賬款結算及新應收貿易賬款結算後，帳面總值淨增加而導致減值虧損撥備額增加4,374,000港元(二零一八年：110,000港元)；和
- (ii) 由於賬齡超過兩年的貿易應收賬款增加，減值虧損撥備額增加2,249,000港元(二零一八年：無)。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的賬齡釐定(即客戶類別及評級)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關考慮前瞻性資訊後的歷史信用損失經驗。一般而言，應收貿易賬款如逾期超過兩年及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的應收貿易賬款的信貸風險資料：

於二零一九年十二月三十一日

	賬齡					總計
	少於 六個月	7至 12個月	13至 18個月	19至 24個月	24個月 以上	
預期信貸虧損率	2.46%	21.83%	52.76%	80.00%	100.00%	13.94%
總賬面值(千港元)	37,414	4,792	1,651	2,035	2,244	48,136
預期信貸虧損(千港元)	920	1,046	871	1,628	2,244	6,709

於二零一八年十二月三十一日

	賬齡			總計
	少於 六個月	6至 12個月	13至 18個月	
預期信貸虧損率	0.54%	0.42%	0.94%	0.57%
總賬面值(千港元)	26,047	6,838	4,896	37,781
預期信貸虧損(千港元)	141	29	46	216

12. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
三個月內	25,773	10,974
超過三個月	9,596	8,364
	35,369	19,338

應付貿易賬款為免息及一般於為期三至六個月之期間內結付。

13. 出售附屬公司

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已出售之資產淨值：			
物業、廠房及設備		3,225	7,539
使用權資產		14,205	–
發展中物業		–	323,296
其他無形資產		287	–
於聯營公司之投資		–	60,630
指定為透過公平值以其他全面收益列賬之權益投資		–	2,273
存貨		503	187
應收貿易賬款		1,360	110
預付款項及其他應收款項以及其他資產		22,524	13,548
現金及現金等值物		16,711	2,127
透過公平值以損益列賬之金融資產		–	4,170
其他應付款項及應計費用		(1,211)	(928)
應付貿易賬款		(25,348)	(130,632)
租賃負債		(13,333)	–
計息銀行及其他借款		–	(125,585)
非控股權益		(15,722)	7,391
		3,201	164,126
外匯波動儲備		(4,943)	2,084
資本儲備		–	1,117
確認非控股權益		–	1,147
		(1,742)	168,474
出售附屬公司之收益	5	48,876	223,899
		47,134	392,373
以下列方式償付：			
現金		3,657	308,208
其他應收款項		33,490	–
於聯營公司之投資		9,987	84,165
		47,134	392,373

14. 租賃

本集團作為承租人

本集團擁有用於營運的土地使用權及樓宇中多個項目的租賃合約。已預先作出一次性付款以向擁擠人收購租賃土地，租期介乎47至51年，且根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。樓宇的租期一般介乎一個月至四年。

(a) 預付土地租金(於二零一九年一月一日前)

	千港元
於二零一八年一月一日之賬面值	571,410
年內於損益確認	(17,596)
匯兌調整	<u>(25,643)</u>
於二零一八年十二月三十一日之賬面值	<u>528,171</u>
分析為：	
流動部分	16,938
非流動部分	<u>511,233</u>
	<u>528,171</u>

(b) 使用權資產

年內本集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	預付土地 租金 千港元	樓宇 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	528,171	19,725	547,896
添置	–	15,466	15,466
轉撥至開發中物業	(52,410)	–	(52,410)
出售一間附屬公司	–	(14,205)	(14,205)
折舊開支	(15,574)	(8,312)	(23,886)
匯兌調整	(10,297)	(540)	(10,837)
	<u>449,890</u>	<u>12,134</u>	<u>462,024</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>449,890</u>	<u>12,134</u>	<u>462,024</u>

二零一九年十二月三十一日，本集團使用權資產總賬面值為209,735,000港元(二零一八年使用權土地為239,545,000港元)被用來集團銀行借款抵押。

(c) 租賃負債

年內本集團租賃負債的賬面值及變動如下：

	二零一九年 千港元
於一月一日之賬面值	19,533
新租賃	15,466
年內已確認利息增幅	1,245
付款	(10,217)
出售一間附屬公司	(13,333)
匯兌調整	(583)
	<u>12,111</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>12,111</u>
分析為：	
流動部分	6,224
非流動部分	5,887
	<u>12,111</u>

(d) 於損益中確認的租賃相關金額如下：

	二零一九年 千港元
使用權資產折舊開支	23,886
減：資本化金額	<u>(1,558)</u>
	22,328
租賃負債利息	1,245
與短期租賃及餘下租期於二零一九十二月三十一日或之前屆滿的 其他租賃有關的開支(計入銷售及行政開支)	<u>4,638</u>
於損益確認的總額	<u>28,211</u>

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租多個商業物業的投資物業。該等租賃的條款一般要求租戶支付擔保按金及定期調整租金。年內本集團確認的租金收入為24,370,000港元(二零一八年：22,539,000港元)，有關詳情載於附註5。

於分隔期末，根據不可撤銷經營租賃，本集團於日後期間應收其租戶的未貼現租賃款項如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	3,220	22,556
一年後但兩年內	3,358	24,896
兩年後但三年內	3,502	22,788
三年後但四年內	3,652	22,494
四年後但五年內	3,492	21,220
五年後	-	<u>105,638</u>
	<u>17,224</u>	<u>219,592</u>

15. 承擔

(a) 資本承擔：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備：		
土地及樓宇	51,293	961
發展中物業	<u>20,050</u>	<u>62,305</u>
	<u>71,343</u>	<u>63,266</u>

(b) 經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租用若干樓宇，經磋商租期介乎一至三年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	10,407
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>16,296</u>
	<u>26,703</u>

16. 關連方交易

(a) 除該等財務報表其他章節詳述之交易外，本集團於年內與關連方進行以下交易：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自一名董事之利息收入	(i)	-	3,140
來自一間由本公司董事共同控制的公司之 利息收入	(ii)	<u>7,829</u>	<u>8,166</u>

- (i) 於二零一六年十月二十八日，本集團與本公司董事王正春先生訂立貸款融資協議，據此，本集團提供一筆135,000,000港元之貸款，為期12個月，並按年利率4.5%計息。已收取1,200,000港元之手續費，並於首次提取貸款融資後扣除。於二零一七年六月三十日及二零一七年十一月一日，已收取為數分別為20,950,000港元及52,050,000港元的貸款融資，而5,725,000港元的相關應收利息亦已收取。本集團就餘下本金額62,000,000港元提供貸款延期，為期12個月，並按年利率6.0%計息。於二零一八年十一月七日，已全數收取餘下本金額62,000,000港元。
- (ii) 於二零一七年七月十七日，本集團與金富北美不動產投資有限公司(「金富北美」，一間由本公司執行董事祝仕興先生、顧善超先生及劉學恒先生部分投資之公司)訂立貸款融資協議，據此，本集團同意向金富北美提供一筆為數13,400,000加元(相當於約84,019,000港元)之貸款，並按年利率10%計息並可隨時償還。於二零一七年七月二十日，本集團與金富北美及其附屬公司1121695 B.C. Ltd.訂立貸款融資補充協議，據此，貸款的借款人由金富北美變為1121695 B.C. Ltd.。

年內，本集團就給予1121695B.C.Ltd.的貸款確認利息收入1,313,000加元(相當於約7,829,000港元)。於二零一九年十二月三十一日餘下本金額13,400,000加元(相當於約79,911,000港元)(二零一八年：13,400,000加元，相當於約77,049,000港元)及應收相關利息3,293,000加元(相當於約19,638,000港元)(二零一八年：1,980,000加元，相當於約11,386,000港元)，總額為16,693,000加元(相當於約99,549,000港元)(二零一八年：總額為15,380,000加元，相當於約88,435,000港元)由遇魯寧先生(第三方)、祝仕興先生、顧善超先生及劉學恒先生共同及個別擔保。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團共有應付本公司主要股東的一間附屬公司之未償還結餘28,998,000港元。該結餘為無抵押及免息，且已於年內由本集團悉數償還。

17. 持作出售的出售集團及資產及相關之負債

- (i) 於二零一九年十二月二十六日，本公司一間間接全資附屬公司深圳龍地祥信息發展有限公司(或「深圳龍地祥」)與北京市海淀區匯苑農工商公司(或「北京匯苑」)訂立一項股權轉讓協議，據此，北京匯苑有條件同意購買，而深圳龍地祥有條件同意出售其於本集團一間間接非全資附屬公司北京龍地工藝美術品有限責任公司(或「龍地」)的全部70%股權，代價為人民幣77,000,000元(相當於約85,955,000港元)。本集團已決定出售其於龍地之全數股權，原因為其代表本集團有機會間接以合理價格將龍地所持有一項物業變現，並使本集團可將其資源重新分配至日後的投資機會，並捕捉其他發展機遇。有關交易已於二零二零年一月十日完成，因此，龍地於二零一九年十二月三十一日分類為持作出售的出售集團。

龍地於十二月三十一日分類為持作出售的主要類別資產及負債如下：

	二零一九年 千港元
資產	
物業、廠房及設備	165
投資物業	318,696
商譽	40,734
預付款項、其他應收款項及其他資產	3,336
現金及現金等值物	<u>2,648</u>
分類為持作出售的資產	<u>365,579</u>
負債	
其他應付款項及應計費用#	(60,496)
應付稅項	(5)
計息銀行貸款	(10,047)
遞延稅項負債	<u>(55,620)</u>
與分類為持作出售的資產有關之負債	<u>(126,168)</u>
與出售集團直接有關之資產淨值	<u><u>239,441</u></u>

集團間結餘123,670,000港元已對銷，因此並未計入分類為持作出售的資產／負債。

- (ii) 於二零一九年十二月十二日，本公司一間全資附屬公司上海翀遠投資管理有限公司（「上海翀遠」）與上海諾毅投資諮詢有限公司（「上海諾毅」）訂立一項股權轉讓協議，據此，上海諾毅有條件同意購買，而上海翀遠有條件同意出售其於本集團一間聯營公司北控金富（上海）投資管理有限公司（或「北控金富」）的全部40%股權，賬面總值為人民幣15,460,000元（相當於約17,355,000港元），代價為人民幣16,000,000元（相當於約17,861,000港元）。有關交易已於二零二零年一月十五日完成，因此，本集團持有北控金富的全部40%股權於二零一九年十二月三十一日分類為持作出售的資產。

二零一九年十二月三十一日，持作出售的出售集團內的投資物業賬面值為318,696,000港元（二零一八年：投資物業價值為367,838,000港元）被用作持作出售的出售集團有關之銀行貸款的擔保。

18. 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大或然負債(二零一八年：123,260,000港元)。

19. 報告期後事件

由於目前仍未能確定新型冠狀病毒(「COVID-19」)爆發對宏觀經濟狀況的整體影響，因此無法估計截至本公告日期對本集團之財務影響。然而，有見於中國外判廠房進行養老及醫療適用家具的生產工作因COVID-19爆發而於二零二零年第一季度僅可維持有限生產，或被迫停產。現時若干外判廠房已開始恢復正常運作。在視乎於本公告日期後COVID-19的事態發展及傳播情況下，對經濟及經營狀況所帶來的進一步變動或會影響本集團於二零二零年之財務業績。本集團將密切留意COVID-19的事態發展及進一步評估其影響，並於必要時採取相關措施。

二零二零年一月十八日，本公司與上海冠美傢俱有限公司(「上海冠美」)簽訂了一項合作協定，根據該協定，本集團同意與上海冠美的非全資子公司上海新冠美傢俱有限公司(「新冠美」)建立長期合作關係，以利用其以「健康生活方式」為理念，以「技術創新」為支撐，在傢俱行業建立一家集科研、設計、生產、銷售、資料管理為一體的全新醫療保健傢俱企業。截至本合併財務報表批准之日，有關安排的細節仍在商談中。

二零二零年三月四日，本集團認購上海浦東發展銀行發行的結構性存款，總額為人民幣1.86億元(約合2.08億港元)。結構性存款為本金擔保，可變回報率與1個月美元倫敦銀行同業拆借利率掛鉤，將於二零二零年四月四日到期。

除了COVID-19爆發的影響，上述結構性存款協議，與新冠美的合作及上面附註17中陳述的處置龍地以及北控金富外，在合併財務報表日期二零一九年十二月三十一日之後至報表批准日沒有可能嚴重影響集團的經營狀況和財務表現重大事件。

20. 比較數據

如附註3所進一步解釋，本集團於二零一九年一月一日採用了香港財務報告準則第16號使用修訂後的追溯調整法。按照這種辦法，財務報表中的比較數據沒有列明，而繼續按照以前的香港財務報告準則第17號和有關的解釋的要求進行報告。

管理層討論與分析

業務回顧

養老業務

二零一九年，中國政府推出《推進養老服務發展的意見》、《國家積極應對人口老齡化中長期規劃》等一系列利好政策，明確提出中國正進入老齡化社會，老年人人數快速增加，鼓勵發展「銀髮經濟」拉動內需，提高養老機構審批效能，減輕養老服務稅費負擔，支持養老機構市場化、規模化、連鎖化發展，重點以醫養結合模式發展，拓寬養老服務投融資渠道等政策性支持舉措。預計未來中國整體養老機構床位將新增一千萬張以上。同時，長期護理保險制度已在上海、江蘇等多個省市正式實施，該制度將顯著提升養老服務的盈利能力。

本集團透過旗下「金太陽」、「宏泰」養老服務品牌，緊密契合國家養老產業發展方向，以養老機構和醫養結合發展為主，智慧養老平台、居家社區照護相結合的全生態鏈城市智慧養老系統，為城市提供一站式養老服務，養老產業盈利能力不斷提升。目前，本集團養老產業已發展至福州、上海、南平、石家莊、蕪湖、無錫、常州等城市。

在居家社區照護業務上，重點推進與企業單位的合作，發展點對點的「365元／年+N」的「院民」服務，共計與十多家團體單位簽約合作，實行服務費直接與單位進行費用結算，大幅縮短了結算周期，盈利能力得到有效提升。

截至二零一九年十二月三十一日，本集團之服務老人會員人數達56萬人；社區站點達351個；養老機構床位達3,673張。養老機構入住率穩定處於高位，其中鼓樓老年公寓、鴻儒老年樂園、廣益養老中心等成熟機構入住率長期保持在95%以上，新投入運營養老機構項目平均入住率已達到60%以上，長者照護中心床位平均入住率達85%以上。

二零一九年，本集團新增養老機構床位1,575張（位於江蘇省、江西省、寧夏自治區），較去年增長約75%。同時，新增或提升3家醫養結合護理院（擁有醫療牌照和醫療保險結算許可），後續將與保險公司就長期護理險制度緊密集合，提升盈利能力。

本集團旗下之「金太陽」養老業務過往偏重於高潛力但低收入之居家養老範疇，部署通過擴大居家老人用戶數量打造養老專屬之大數據平台繼而進行適老產品銷售。本集團之養老服務主要通過借款予金太陽發起的多間民辦非企業單位（統稱「民非」，不包括於本集團之財務合併範圍內）經營，在缺乏投資者大規模的資本投入及居家養老服務收費低廉之結構性問題下，本集團之居家養老業務財務表現並未如理想，一直未能如計劃中實現轉虧為盈。因此，本集團以慎重態度於本年度對養老業務版塊之其他應收帳款、商譽及其他無形資產分別進行減值56,661,000港元及70,568,000港元。

二零一九年十二月十六日，本集團與金太陽的董事會主席黃小蓉女士簽署股權轉讓協議，向其出售福建省福齡金太陽健康養老股份有限公司（「金太陽」）20%股本權益，收回部分投資成本。

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」)已成為養老、醫療、教育專業家具的領軍企業，為國內頂尖養老機構、醫院及學校提供環保、綠色及符合人體健康的專業家具。

本年度，偉森盛業業務保持高速增長，已交付重點項目包括：泰康康復醫院專案、瀋陽華潤潤家養老專案、貴州中鐵國際生態城養老服務中心專案、濟南中海國際養老專案、海南生態智慧新城學校項目、中海養老專案及北京八大處裝飾工程家具專案等。同年，新簽重點項目包括中鐵四局佰和佰樂巢湖國際健康部落全科醫院、上海綠地適老化家具項目、清華大學二教、上海交大教學樓升級改造項目等。並與泰康保險集團、天安人壽、北京樂柏教育、成都金萬匯教育等簽訂長期戰略合作協議。

截至二零一九年十二月三十一日止，偉森盛業已簽定銷售之合同金額約人民幣201,779,000，較二零一八年同比增長20%。二零一九年完成銷售收入人民幣162,648,000，較二零一八年同比增長15%。

二零二零年一月，本集團與上海冠美家具有限公司簽定合作協議，共同於醫療及養老專業家具領域建立涵蓋科研、設計、生產、銷售及數據管理的新型健康家具旗艦企業。本集團預計通過本次合作，可快速擴張本集團之專業醫養家具業務，力爭成為醫療及養老專業家具行業龍頭企業。

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。

截至二零一九年十二月三十一日止，集團在北京、上海、大理及加拿大共參與7個項目，總佔地44.92萬平方米，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。

於二零一九年十二月二十六日，本集團成功以總應收現金約人民幣185,184,000元出售北京昌平項目。

截至二零一九年十二月三十一日止，本集團之開發項目進展如下：

地點	項目名稱	土地面積 (<i>m</i> ²)	股權		項目進展
			佔比	項目未來規劃	
北京	朝陽口岸項目	87,607	82.24%	順應國際發展趨勢，滿足北京城市規劃二級配送中心，打造「北京城市中心綠色創新智慧綜合集群」	— 完成朝陽規劃多規合一提報，朝陽區北京市規劃和自然資源委員會審批中。
北京	昌平項目	13,490	70%	辦公、商業綜合體	— 項目於二零二零年一月完成出售。
上海	三魯路項目	20,480	20%	辦公、商業綜合體	— 物業招商運營中。

地點	項目名稱	土地面積 (m^2)	股權 佔比	項目未來規劃	項目進展
上海	紅梅路項目	39,448	100%	本項目位於上海閔行衆欣產業園區內，符合上海工業用地轉型商業用地之政策，計劃打造成該區建築新地標，服務及滿足周邊居民對品質生活的需求，成為社區聚集空間，打造「健康、綠色、社區、家庭的商業綜合體」	<ul style="list-style-type: none"> — 完成項目周邊市場分析、確定項目定位及整體規劃設計。 — 引入全球知名店舖作為主力店之一。 — 結合大數據及定性定量研究，完成消費者分析，確定項目未來主力消費客群。 — 完成向政府提報規劃設計方案，前期規劃手續辦理中。
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，本項目經已暫時終止。本集團正與當地政府商討退回土地出讓金及補償事宜。
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，目前已售出可售單位數量逾半。項目亦於二零二零年初開始施工。
加拿大	Royal Tower	10,588	不適用 ⁽¹⁾	都市健康公寓	— 前期規劃手續報批中，計劃興建900個單位的商住項目。預計二零二零年底前取得開發許可證。

註(1)：本項目以債權投資方式參與

體育文化業務

北京體育文化產業集團有限公司(「北京體育」，香港主板上市公司，股票代碼1803.hk，本公司之聯營公司)於中國從事體育相關業務，定位於體育場館建設及冰雪樂園之建造及營運。北京體育之附屬公司北京約頓氣膜建築技術股份有限公司(「約頓」)為中國氣膜設施建造及管理的綜合服務供應商的引領者。該等氣膜於體育及娛樂設施、物流及倉庫中心、工業儲存設施及商業展覽區等多功能設施中有廣泛應用。與傳統結構不同，氣膜結構的建造及操作的成本低、能效高且建設期短，在空地易於遷移及擴充。

截至二零一九年底，約頓已在全中國搭建超過200個氣膜設施。目前，約頓的主要客戶包括體育賽事組織方、政府部門、房地產開發商及倉庫營運商。北京體育將繼續投資研發部署打造高性能氣膜設施中的設計技術，致力融合于空氣力學、新材料、人機工程、節能環保方面的優勢，為多功能設施打造空間，以滿足及符合不同行業部門的客戶需求。約頓已取得超過100項知識產權(包括發明權、空運隔離系統專利、軟件權、著作權及商標等)，涵蓋氣膜結構建造及安裝的所有關鍵技術。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，北京體育來自氣膜設施建造服務之收益約155百萬港元，其中約63%用於運動設施及約22%用於倉儲設施，5%用於農業設施，餘下約10%用作其他功能性用途。

本集團與中國田徑協會在二零一八年底簽訂戰略合作協議達成合作意向。本年度，雙方積極策劃對田徑產業進行商業化運營的方案，以馬拉松為基礎，重塑田徑產業商業價值體系，推動群眾體育、競技體育、體育產業的良性互動，引領大眾體育的蓬勃發展，打造中國體育產業獨角獸，發揮行業先行者的積極作用。

未來展望

北控醫療健康產業集團將以「健康中國」為使命，繼續把握和充分利用中國養老、醫療和健康產業的良好外部環境，以大健康產業為發展方向，在大健康領域積極探索，尋求優質合作夥伴，整合社會資源，加快市場佈局。

中國養老產業政策逐漸明朗、市場化程度逐步提升，未來普惠型養老機構和醫養結合服務將成為中國養老行業的重要發展方向。本集團計劃抓緊政策和市場的機遇，大力發展優勢區域養老機構床位規模及盈利能力較高的醫養結合業務，力爭在三年內養老機構床位數達到萬張以上，並努力打造更具創新理念、個性化服務和高效盈利的營運模式。

醫養產品銷售業務方面，將通過併同業，擴大生產能力、經銷網絡及品牌效應，加快業務增長。

健康產業園業務方面，將全面推動上海春申路項目的前期開發工作，爭取與當地政府洽商具競爭力的土地出讓補繳金額，打造以對品質生活有需求的社區聚集空間商業綜合體。

體育文化業務方面，將繼續與中國田徑協會洽商，以雙方於二零一八年十一月簽署的戰略合作協議為基礎上，將田徑事業進行公司化運營，全力打造賽事運營、培訓、體育經紀、體育金融、體育大數據應用等產業板塊，構建完整產業鏈。

二零二零年初爆發新冠狀病毒疫情並已在全球範圍內擴散，當前營商環境愈加艱巨，此或會導致全球經濟下滑及蕭條。我們的業務主力在於提供養老及醫療行業的相關產品及服務，滿足行業內的剛性需求，但亦可能會因疫情以及中國經濟增長而出現波動，影響程度則視乎疫情得到控制的時間。面對當前挑戰，管理層將密切監控形勢並按需要制定相關策略。

重大投資

截止二零一九年十二月三十一日止年度，除本集團的日常業務外，並無新增任何重大投資。

主要收購及出售

於二零一九年十二月十六日，本集團與黃小蓉女士訂立股權買賣協議，以代價人民幣40,000,000元(相當於約44,653,000港元)轉讓福建雀福齡金太陽健康養老股份有限公司之20%股權，並於二零一九年十二月十七日完成出售。出售詳情於附註13「出售附屬公司」中披露。

於二零一九年十二月二十六日，本集團與北京市海澱區匯苑農工商公司訂立股權買賣協議，以代價人民幣77,000,000元(相當於約85,955,000港元)轉讓北京龍地工藝美術品有限責任公司之70%股權，並於二零二零年初完成出售。出售詳情於附註17「持作出售的出售集團及資產及相關之負債」中披露。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何主要收購。

財務回顧

收入及毛利

截至二零一九年十二月三十一日，本集團收入約為200,755,000港元(二零一八年：178,885,000港元)，比二零一八年增加12.2%，主要由銷售養老及醫療適用家具收入增長15%所產生。

本集團屬下從事銷售醫養家具的公司於二零一九年保持高速增長，已交付重點項目包括：泰康康復醫院專案、瀋陽華潤潤家養老專案、貴州中鐵國際生態城養老服務中心專案、濟南中海國際養老專案、海南生態智慧新城學校項目、中海養老專案及北京八大處裝飾工程家具專案等。同年，新簽重點項目包括中鐵四局佰和

佰樂巢湖國際健康部落全科醫院、上海綠地適老化家具項目、清華大學二教、上海交大教學樓升級改造項目等，並與泰康保險集團、天安人壽、北京樂柏教育、成都金萬匯教育等簽訂長期戰略合作協議。

本集團之毛利約為63,387,000港元(二零一八年：57,246,000港元)，毛利率31.6%(二零一八年：32%)。

其他收入及收益淨額

截至二零一九年十二月三十一日，其他收入及收益約為64,547,000港元，比二零一八年367,138,000港元減少82.4%。

其他收入及收益主要為出售子公司所帶來的收益48,876,000港元，比二零一八年223,899,000港元減少78.2%。除去出售子公司所帶來的收益，其他收益約為15,671,000港元，比二零一八年143,239,000港元減少89.1%。減少主要為集團位於上海及北京之投資性物業於二零一九年公允價值減少約41,747,000港元所致(二零一八年：公允價值增加76,991,000港元)。

其餘其他收入及收益主要為因策略性規劃閒置資金而借出之貸款所產生的利息收入31,188,000港元(二零一八年：41,861,000港元)及租金收入24,370,000港元(二零一八年：22,539,000港元)。

銷售及分銷開支

截至二零一九年十二月三十一日，本集團之銷售及分銷開支約為25,393,000港元(二零一八年：43,571,000港元)，佔總銷售金額12.6%(二零一八年：24.4%)。銷售及分銷開支主要包括薪酬5,651,000港元(二零一八年：10,809,000港元)、運輸費用12,134,000港元(二零一八年：9,386,000港元)、推廣費用2,521,000港元(二零一八年：3,121,000港元)及出售子公司項目之中介費零港元(二零一八年：15,368,000港元)。

行政開支

截至二零一九年十二月三十一日，行政開支為147,816,000港元，較二零一八年191,557,000港元的開支減少22.8%。行政開支主要包括員工成本(不包括董事薪酬)52,577,000港元(二零一八年：60,641,000港元)、專業諮詢費10,102,000港元(二零一八年：20,350,000港元)、折舊及攤銷費用31,915,000港元(二零一八年：25,578,000港元)、購股權開支297,000港元(二零一八年：5,689,000港元)、業務招待費7,476,000港元(二零一八年：9,806,000港元)、差旅費5,849,000港元(二零一八年：8,974,000港元)及租賃費用4,357,000港元(二零一八年：8,155,000港元)等。

行政開支下降主要是由於年內落實成本控制措施所致，年內本集團審視各項行政開支的必要性，減少非必要費用，有效達至大部份行政開支包括差旅費、辦公費及業務招待費等費用比去年減少32%。

金融和合同資產減值淨額及其他開支

金融和合同資產減值淨額及其他開支主要為一次性非現金支出的資產減值及匯兌損失，其中包括金融資產減值損失約63,284,000港元(二零一八年：15,820,000港元)、商譽與無形資產減值約70,568,000港元(二零一八年：34,465,000港元)及於聯營公司之投資減值約254,775,000港元(二零一八年：無)。

融資成本

截至二零一九年十二月三十一日，非租賃負債利息之融資成本為8,968,000港元(二零一八年：12,850,000港元)，無已資本化之利息(二零一八年：3,465,000港元)，非租賃負債利息之融資成本主要來自銀行貸款之利息，非租賃利息之融資成本減少主要因為貸款之加權平均本金減少所致。銀行貸款之加權平均本金為人民幣118,033,000元(約131,763,000港元)，加權平均年利率約6.32%。

資產淨值

於二零一九年十二月三十一日，本集團資產淨值約為2,575,116,000港元，較二零一八年約3,133,045,000港元資產淨值總額減少約557,929,000港元。除去年內產生虧損約476,082,000港元，資產淨值較二零一八年減少81,847,000港元，主要因為人民幣兌港元匯率於二零一九年間貶值約2.2%，集團於其他全面收益虧損確認匯兌虧損40,703,000港元，另外截至二零一九年十二月三十一日，指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資確認公平值虧損約31,285,000港元所致。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之手頭現金為442,371,000港元(二零一八年：764,118,000港元)，無受限制銀行結餘(二零一八年：11,755,000港元)。本集團之長期及短期貸款合共為109,843,000港元(二零一八年：187,148,000港元)。債務總額減少約77,305,000港元，主要由於截至二零一九年十二月三十一日年間合共償還營運資金貸款約64,291,000港元所致。

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。

資本開支

截至二零一九年十二月三十一日，本集團資本開支為約56,091,000港元(二零一八年：49,674,000港元)，其中包括購置物業、廠房及設備、發展中物業及投資物業。

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。年內，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。

資產抵押

截至二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由包含在使用權資產中之土地使用權抵押擔保，其於報告期末之總賬面價值為209,735,000港元(二零一八年十二月三十一日：239,545,000港元)。

此外，本集團截至二零一八年十二月三十一日的部分銀行貸款由以下資產擔保：

- (i) 由位於中國之投資物業抵押，其於二零一八年十二月三十一日之總賬面價值為367,838,000港元；
- (ii) 由位於中國之物業抵押，其於二零一八年十二月三十一日之總賬面價值為57,394,000港元；以及
- (iii) 質押本集團部分定期存款，數額為5,706,000港元。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

訴訟

誠如本公司日期為二零一九年三月十一日的公告所示，雲南省政府為保護大理洱海生態環境，宣佈暫時停止海東新區開發建設。於二零一九年十月十二日，本集團下屬之非全資控股子公司大理廣晨基業房地產開發有限公司(「廣晨基業」)向大理市政府有關部門就停止開發建設的行為於當地法院提出行政訴訟。法院將起訴狀以及有關證據送達給有關政府部門後，有關政府部門立即與廣晨基業取得聯繫，並開展了談判，廣晨基業基於談判情況提交了兩次和解撤訴意見，但是各方仍未能最終簽署和解協議。於二零二零年三月，本集團收到雲南省大理白族自治州中級人民法院日期為二零二零年三月三日的行政裁定書，裁定廣晨基業的訴狀不符合行政案件的受理條件，駁回廣晨基業的起訴。

於二零二零年二月，大理海東開發管理委員會公示了涉案地塊的控制性詳細規劃調整意見，當中廣晨基業公司的四塊地塊由住宅用地和商服用地調整為康養用地。鑒於目前的證據情況，本集團及時調整了訴訟策略，並以解除土地出讓合同

及返還土地出讓金、賠償損失為訴訟請求，向法院提交了立案材料，目前正等待法院的立案審查。本集團預計當地法院將於立案之日起六個月之內作出第一審判決。

外匯風險

本集團所承受的外匯風險主要來自於以加拿大元結算的其他應收款項及應收關連方款項。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。截至二零一九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。截至二零一九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。

僱員福利及培訓

於二零一九年十二月三十一日，本集團有員工約240名(二零一八年：1,044名)，而截至二零一九年十二月三十一日之總員工成本(不包括董事薪酬)約為58,228,000港元(二零一八年：79,573,000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.bemh.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。除與守則條文第A.6.7條有所偏離外，本公司於截至二零一九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14所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文。

守則條文第A.6.7條

守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會及對股東之意見有公正的了解。因有其他業務承諾，本公司三名獨立非執行董事未能出席於二零一九年五月二十四日舉行之股東週年大會。

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」)，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二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一八年：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、趙剛先生及吳永新先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績。

獨立核數師審閱初步業績公告

有關本集團本年度綜合財務報表所載之金額，本集團核數師安永會計師事務所已同意本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之初步業績公告所載之數字。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按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》所進行之核證委聘工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

年報

本公司截至二零一九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
北控醫療健康產業集團有限公司
主席
祝仕興

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，董事會包括七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、胡湘麒先生、王正春先生及張景明先生；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。