

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

(前稱Beijing Enterprises Medical and Health
Industry Group Limited 北控醫療健康產業集團有限公司)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2389)

截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零二零年之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	203,776	149,887
銷售成本		<u>(156,785)</u>	<u>(117,095)</u>
毛利		46,991	32,792
其他收入及收益淨額	4	66,447	55,991
銷售及分銷開支		(13,783)	(20,026)
行政開支		(119,095)	(111,770)
金融資產減值虧損淨額		(7,030)	(33,960)
其他開支及虧損		(198)	(78,519)
融資成本	6	(2,066)	(1,938)
分佔以下之溢利及虧損：			
合營公司		(1,495)	(12,758)
聯營公司		<u>(16,390)</u>	<u>(30,522)</u>
除稅前虧損	5	(46,619)	(200,710)
所得稅抵免	7	6,385	721
年度虧損		<u>(40,234)</u>	<u>(199,989)</u>

二零二一年
千港元

二零二零年
千港元

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：

透過其他全面收益以公平值列賬之

債權投資：

公平值變動

(2,321) 2,336

就計入損益之(減值撥回)／減值虧損重新分類
調整

(601) 601

匯兌差額：

換算海外業務的匯兌差額

48,914 107,982

對年內出售的海外業務之重新分類調整

- 8,548

分佔一間合營公司之其他全面虧損

(38) (399)

分佔聯營公司之其他全面(虧損)／收益

(2,000) 2,634

其後期間可能重新分類至損益之其他
全面收益淨額

43,954 121,702

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

12,263 (4,246)

物業、廠房及設備轉撥至投資物業之重估收益

9,830 -

其後期間將不會重新分類至損益之

其他全面收益／(虧損)淨額

22,093 (4,246)

年度其他全面收益，扣除稅項

66,047 117,456

年度全面收益／(虧損)總額

25,813 (82,533)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
附註		
下列人士應佔虧損：		
母公司擁有人	(39,410)	(185,324)
非控股權益	(824)	(14,665)
	<u>(40,234)</u>	<u>(199,989)</u>
下列人士應佔全面收益／(虧損)總額：		
母公司擁有人	11,885	(87,314)
非控股權益	13,928	4,781
	<u>25,813</u>	<u>(82,533)</u>
母公司普通股權益持有人		
應佔每股虧損	9	
基本及攤薄	<u>(0.65)港仙</u>	<u>(3.05)港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		84,594	112,862
投資物資		138,317	105,038
使用權資產		470,073	469,821
發展中物業		467,279	453,954
商譽		79,979	79,979
於合營公司之投資		97,533	98,318
於聯營公司之投資		183,623	178,902
指定為透過其他全面收益以公平值列賬之 權益投資		323,881	303,986
透過其他全面收益以公平值列賬之 債權投資		40,331	42,375
透過損益以公平值列賬之金融資產		–	3,317
預付款項及其他應收款項		201,523	218,937
遞延稅項資產		–	1,744
非流動資產總值		<u>2,087,133</u>	<u>2,069,233</u>
流動資產			
存貨		70,731	51,810
應收貿易賬款及應收票據	10	34,799	34,544
預付款項、其他應收款項及其他資產		148,998	148,394
透過損益以公平值列賬之金融資產		253,169	24,995
受限制銀行結餘		3,994	2,217
現金及現金等值物		239,136	477,420
流動資產總值		<u>750,827</u>	<u>739,380</u>
流動負債			
應付貿易賬款	11	46,424	34,324
其他應付款項及應計費用		156,323	145,132
計息銀行及其他借款		36,693	34,930
租賃負債		6,223	5,062
應付稅款		637	1,297
流動負債總額		<u>246,300</u>	<u>220,745</u>
流動資產淨值		<u>504,527</u>	<u>518,635</u>
總資產減流動負債		<u>2,591,660</u>	<u>2,587,868</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債		
其他應付款項	3,652	8,399
租賃負債	5,452	1,650
遞延稅項負債	85,937	86,779
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	95,041	96,828
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	2,496,619	2,491,040
	<hr/>	<hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	1,215,789	1,215,789
儲備	1,077,835	1,066,049
	<hr/>	<hr/>
	2,293,624	2,281,838
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	202,995	209,202
	<hr/>	<hr/>
總權益	2,496,619	2,491,040
	<hr/>	<hr/>

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)、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、透過其他全面收益以公平值列賬之債權投資及應收票據除外。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二零二一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。

倘本公司直接或間接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，則應終止確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何留存投資的公平值；及(iii)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經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本) 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 於二零二一年六月三十日後與Covid-19 相關的承租優惠(提前採納)
---	---

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)於現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替換時解決先前修訂本中未處理但影響財務報告之問題。該等修訂本提供一項實際的權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無須調整金融資產及負債賬面值，前提為有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以計量及確認對沖的無效性。該等修訂本亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險組成部分時無須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率的風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別。再者，該等修訂本要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於二零二一年十二月三十一日並無任何根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)分別以港元及美元計值的計息銀行及其他借款。因此，該修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

- (b) 於二零二一年四月頒布之香港財務報告準則第16號修訂本將為承租人提供一個實際權宜方法以選擇不就Covid-19疫情之直接後果所產生之租金寬免應用租賃修訂會計處理延長12個月。因此，該實際權宜方法適用於租金寬免的租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款，惟須符合其他應用實際權宜方法的條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始年度期間生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留溢利期初結餘之調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本，且由於本集團並無獲授租金寬免，故該修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

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%(二零二零年：98%)收入均來自中國內地客戶，而本集團超過78%(二零二零年：超過80%)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26,916,000港元(二零二零年：23,437,000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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之收入	<u>203,776</u>	<u>149,887</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

	二零二一年 總計 千港元	二零二零年 總計 千港元
按貨品或服務類型劃分		
銷售貨品	195,194	143,274
提供服務	<u>8,582</u>	<u>6,613</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>203,776</u>	<u>149,887</u>
地區市場		
中國內地	203,776	147,550
中東	<u>-</u>	<u>2,337</u>
來自客戶合約之收入總額	<u>203,776</u>	<u>149,887</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28,394,000港元(二零二零年：28,554,000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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預期確認為收益之金額：		
一年內	137,740	92,985
一年後	<u>42,474</u>	<u>22,570</u>
	<u>180,214</u>	<u>115,555</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，其履約責任於兩至十五年內達成。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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	4,195	12,069
其他利息收入	16,283	19,313
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	4,081	3,900
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	8,568	2,493
來自透過損益以公平值列賬之金融資產的 投資收入	2,141	-
投資物業經營租賃之租金收入總額	9,174	3,779
股息收入	1,354	-
政府補助	95	831
與Covid-19相關的承租優惠	-	126
其他	426	380
	46,317	42,891
收益		
出售物業、廠房及設備之收益	-	8,604
投資物業之公平值虧損淨額	(2,409)	(2,695)
透過損益以公平值列賬之金融資產之公平值(虧損)/收益	(3,473)	1,894
出售聯營公司之(虧損)/收益	(4,471)	3,504
議價收購之收益	-	1,463
匯兌差額淨額	4,034	330
撥回於一間聯營公司的投資之減值虧損	26,449	-
	20,130	13,100
	66,447	55,991

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已售存貨成本	151,977	112,848
提供服務成本	4,808	4,247
物業、廠房及設備折舊	10,348	10,685
使用權資產折舊	23,833	21,239
於一間聯營公司之投資(撥回減值)／減值	(26,449)****	22,253*
於一間合營公司之投資減值*	–	5,440
未計入租賃負債計量之租賃付款	2,723	3,213
核數師酬金	1,650	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	36,902	37,996
退休金計劃供款(定額供款計劃)**	9,342	5,609
	<u>46,244</u>	<u>43,605</u>
出售一間附屬公司之虧損	–	27,337
與出售一間附屬公司有關之補償付款撥備	–	21,265
金融資產(撥回減值)／減值：		
應收貿易賬款減值撥回淨額***	(1,344)	(185)
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 之減值淨額***	8,975	33,544
透過其他全面收益以公平值列賬之債權 投資(撥回減值)／減值***	(601)	601
	<u>7,030</u>	<u>33,960</u>

* 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表中損益內的「其他開支及虧損」。

** 於二零二一年十二月三十一日，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(二零二零年：無)。

*** 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表中損益內的「金融資產減值虧損淨額」。

**** 該等項目計入綜合損益及其他全面收益表中損益內的「其他收入及收益淨額」。

6. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及其他借款之利息	1,405	1,492
租賃負債利息	661	446
	<u>2,066</u>	<u>1,938</u>

7. 所得稅

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期－中國企業所得稅		
本年度支出	1,788	1,133
過往年度超額撥備	(5,320)	(203)
遞延	<u>(2,853)</u>	<u>(1,651)</u>
年度稅項減免總額	<u>(6,385)</u>	<u>(721)</u>

香港利得稅

於截至二零二一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(二零二零年：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就年內估計應評稅溢利根據與其有關的現行法例、詮釋及慣例按通用稅率計算。

8. 股息

董事並不建議於年內派付任何股息(二零二零年：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39,410,000港元(二零二零年：185,324,000港元)，以及本年度已發行加權平均普通股數目6,078,944,027股(二零二零年：6,078,944,027股)計算。

截至二零二一年及二零二零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，應收貿易賬款根據發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月內	11,646	19,472
四至六個月	15,589	7,123
七至十二個月	2,529	3,126
超過一年	5,035	3,754
	<u>34,799</u>	<u>33,475</u>
應收票據	<u>-</u>	<u>1,069</u>
	<u>34,799</u>	<u>34,544</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月內	26,170	18,377
三個月以上	20,254	15,947
	<u>46,424</u>	<u>34,324</u>

應付貿易賬款為不計息，且一般於三至六個月內結清。

12. 報告期後事項

於二零二二年一月十七日及二零二二年一月二十日，本集團於第二市場上分別購入本金額為2,300,000美元及2,700,000美元，由金輝資本投資有限公司發行之優先無抵押債券（「該債券」），總代價約4,512,000美元（相當於約35,195,000港元）。該債券票面息率為年息8.8%並於二零二三年九月十七日到期。

於二零二二年一月二十四日，本集團認購由廈門國際銀行股份有限公司所發行的理財產品，合共為人民幣60,000,000元（相當於約73,500,000港元）。理財產品為非保本浮動收益類型，以182個自然日為一個持有週期，並無固定到期限期。

管理層討論與分析

業務回顧

養老業務

本集團捉緊中國社會老齡化趨勢和市場剛性需求，大力發展養老機構床位，不斷探索延伸產業。目前，本集團已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。在經營策略方面，堅持走醫養結合道路，以醫助養、以養興醫，致力打造專業化、連鎖化、有溫度的養老機構。為確保業務可持續發展，本集團亦同時加大專業人才儲備，二零二一年新增儲備院長10名、醫療專業人才30名、各類專業崗位人才15名，不斷充實未來發展所需的人力資源，保證業務的穩定發展。

本年度，本集團努力克服新冠疫情嚴重的影響，實現所有運營項目入住的長者及工作人員「零感染」，增加消費者對本集團品牌的信心，因此本年度之入住率進一步提升，其中包括二零二零年六月新開業的常州愛心護理院項目，截至二零二一年底新增入住長者超過100名，而無錫廣益、五河及蕪湖項目動態入住率經常保持在90%以上。此外，本集團在醫養結合方面取得重大進展，無錫廣益護理院成功取得醫療資質和醫保結算資質。

本年度，本集團經營五家養老機構共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。本年度，養老床位的平均入住率達70%，營業收入達人民幣3,235萬元^(二零二零年：人民幣2,564萬元^)，同比增長26.2%。

^ 此收入包括本集團附屬公司發起之民辦非企業單位之收入

養老項目簡介

1. 無錫市梁溪區廣益養老中心及福媽護理院

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。院舍佔地面積約20畝，總建築面積1萬餘平方米。院舍擁有養老院護理院雙資質。連續多年榮獲省、市示範性養老機構、先進單位等。

- 開業時間：二零一五年
- 床位數：285張，其中醫療床位214張
- 入住率：97%

2. 無錫市梁溪區五河養老院及依康護理院

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，擁有養老院及護理院雙資質。院舍內設棋牌室、閱覽室、書畫室、康復房等功能房。

- 開業時間：二零一八年十二月
- 床位數：160張，其中醫療床位120張
- 入住率：92%

3. 常州市新北區薛家愛心護理院

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。院舍擁有養老院及護理院雙資質。

- 開業時間：二零二零年六月
- 床位數：400張，其中醫療床位400張
- 入住率：30%

4. 無錫市梁溪區惠楓怡康院

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。

- 開業時間：二零一七年十二月
- 床位數：100張
- 入住率：92%

5. 蕪湖市鏡湖區長者照護中心

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。

- 開業時間：二零一八年八月
- 床位數：110張
- 入住率：92%

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。

截至二零二一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。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團之開發項目進展如下：

地點	項目名稱	土地面積(m ²)	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%	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」	<p>已完成《專案規劃運營方案報告》及納入《多規合一》等相關文件的編製工作。文件已遞交朝陽區規劃及自然資源委員會委審批，根據政府的反饋作出相應調整，手續仍在辦理中。</p> <p>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。</p>
上海	三魯路項目	20,480	20%	辦公、商業綜合體	物業招租運營中。
上海	紅梅路項目	39,448	100%	<p>本項目位於上海閔行眾欣產業園區內，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」</p>	<p>完成市場分析、客群研究、項目定位規劃設計，並確定主力店。</p> <p>已完成工業轉商辦的土地轉型手續，前期開發手續辦理中。</p> <p>現階段尋求合作方共同開發。</p>

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
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 ⁽¹⁾	藝術健康公寓	本項目自二零一九年四月起預售，目前已售出可售面積約67%。預期將於二零二三年初交付物業。
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。本年中已向當地政府提交申請。

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、教育專業傢俱行業，在滿足專業、綠色、環保要求的基礎上，以「人的健康需求」為產品核心，繼續保持行業領先。

縱使全球依然受新型冠狀病毒影響，二零二一年本集團已克服疫情影響，續步回復往年的業績水平，本年度與泰康集團、綠地集團、天安保險、首置健康、廣州泰和腫瘤醫院、上海交通大學、清華大學、四川傳媒學院、中央財經大學等國內知名養老、醫療、教育機構簽訂合作合同，截至二零二一年十二月三十一日止，偉森盛業已簽定但尚未交付之合同金額約人民幣2.22億元，確認收入金額約人民幣1.62億元。

為確保業務能持續發展，偉森盛業繼續提升企業科技含量，於二零二一年度，偉森盛業獲得20項新專利、2項作品登記版權、3項軟體著作權及4款人體工效學產品認證。

未來展望

儘管新冠疫苗接種率不斷上升，疫情逐漸受控，但變異病毒相繼出現令經濟復甦困難重重。與此同時，二零二一年全球通脹大幅攀升，預計美國將於二零二二年收緊貨幣政策及加息藉以壓抑通脹，多項不明朗因素將影響本集團之短期發展。考慮到新冠病毒感染病例在各地增加的風險以及不利的宏觀環境可能影響經濟復甦的步伐，因此，我們自二零二零年已開始減慢投資步伐，在存量的業務中，不斷推動創新及擴大市場份額，預計二零二二年將不會有新業務的投資。

踏入二零二二年，本集團的業務無可避免面臨多重挑戰，然而，本集團依然對中國養老市場及相關週邊業務(其中包括養老傢俱、養老地產等)充滿信心，並秉持正面樂觀的態度。為應對及迎接二零二二年的挑戰，本集團會繼續以謹慎及審慎態度管理資源及業務，同時制定計劃及策略，冀把握疫情後的機遇。

在養老服務方面，國務院發佈了《「十四五」健康老齡化規劃》，明確到二零二五年老年健康服務體系基本建立，全中國增加養老床位達900萬張，大力發展銀髮經濟。因此，我們將繼續加快提升養老機構入住率、管理質量和經濟效益，保持入住老人「零感染」，藉此加快品牌推廣。二零二二年，我們預計將會在無錫及常州地區拓展業務，分別增加300及1,000張床位。

在健康產業園方面，由於本業務為重資產業務，在宏觀環境不明朗及國內對房地產企業調控加強的情況下，本集團將不會加大於健康產業園的投入。預計二零二二年，本集團將重點力推定位「北京朝陽口岸智慧冷鏈配送中心」的朝陽口岸項目納入北京市重點項目，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的標杆示範項目。

在醫養產品業務方面，市場續漸回暖，過往暫停招標的項目已續漸推出市場。二零二二年，我們將加強本業的發展，加大研發力度，繼續採取「薄利多銷」的銷售策略，加大市場份額，力求於同行中脫穎而出。

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。

新型冠狀病毒對本集團業務的影響

由於疫苗接種率不斷上升及預計抗病毒藥物可能在不久將來會獲得廣泛使用，我們對本集團業務在不久將來之復甦情況維持審慎樂觀。

新型冠狀病毒暫時對本集團沒有太大的直接影響，截至二零二一年十二月三十一日，本集團之員工、住戶依然保持「零感染」。但因病毒肆虐，導致經濟活動暫停，經濟增長減慢，本集團之業務拓展亦無可避免受阻。本集團將繼續採取審慎發展的策略，減慢甚至暫停新業務的投入，只在較有把握的存量業務中拓展。

重大投資

截至二零二一年十二月三十一日止年度，除作為閒置資金管理而以滾動方式購買的銀行理財產品合共約718,616,000港元(其中約499,537,000港元已於到期日贖回)外，本集團並無新增任何重大投資。

主要收購及出售

截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日，本集團收入約為203,776,000港元(二零二零年：149,887,000港元)，比二零二零年增加36%，主要是由於二零二一年中國之新冠病毒疫情大致受控，經濟活動逐漸回復至以往水平，客戶於上年度暫緩的項目也於本年度推出，導致醫養產品銷售相關收入增加36%至195,194,000港元。

銷售成本

銷售成本同比增加34%至約156,785,000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23.1%，而去年同期則為21.9%，輕微上漲1.2%，但仍較以前年度約30%毛利率水平為低，主要由於新冠病毒疫情尚未完結，為保持銷售量，本集團繼續以「薄利多銷」的銷售策略，簽訂一些毛利較低的合同所致。

其他收入及收益淨額

截至二零二一年十二月三十一日，其他收入及收益約為66,447,000港元，比二零二零年55,991,000港元增加18.7%。

其他收入及收益主要為銀行利息、其他利息、股息及投資收入36,622,000港元(二零二零年：37,775,000港元)、租金收入9,174,000港元(二零二零年：3,779,000港元)、撥回金融資產減值26,449,000港元(二零二零年：無)、匯兌差額收益4,034,000港元(二零二零年：330,000港元)及透過損益以公平值列賬之金融資產的公平值減值3,473,000港元(二零二零年：增值1,894,000港元)。

銷售及分銷開支

截至二零二一年十二月三十一日，本集團之銷售及分銷開支約為13,783,000港元(二零二零年：20,026,000港元)，佔總銷售金額6.8%(二零二零年：13.4%)。

銷售及分銷開支主要包括薪酬6,558,000港元(二零二零年：5,721,000港元)、運輸費用110,000港元(二零二零年：389,000港元)、推廣費用1,721,000港元(二零二零年：821,000港元)。銷售及分銷開支減少6,243,000港元主要是由於本年度並無因出售一間附屬公司而產生之中介佣金費用(二零二零年：約9,775,000港元)。

行政開支

截至二零二一年十二月三十一日，行政開支為119,095,000港元，較二零二零年111,770,000港元的開支增加6.6%。行政開支主要包括員工成本(不包括董事薪酬)38,027,000港元(二零二零年：36,417,000港元)、專業諮詢費12,626,000港元(二零二零年：10,410,000港元)、辦公費5,940,000港元(二零二零年：5,967,000港元)、折舊及攤銷費用33,389,000港元(二零二零年：32,624,000港元)、業務招待費3,794,000港元(二零二零年：4,636,000港元)、差旅費3,282,000港元(二零二零年：2,018,000港元)、租賃費用998,000港元(二零二零年：3,042,000港元)及維修工程費用8,425,000港元(二零二零年：無)等。

行政開支增加主要由於年內產生一次性維修工程費用，除去維修工程費用外行政開支約110,670,000港元，跟去年同期金額相約。

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、其他應收賬款及債券投資所作之減值撥備。本年度由於依然受到疫情之影響，部份其他應收款未能按期償還。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，截至二零二一年十二月三十一日，本集團之其他開支及虧損為198,000港元，比二零二零年同期78,519,000港元大幅減少99.7%。二零二零年同期產生於聯營公司及合營公司之投資減值約27,693,000港元、出售附屬公司之虧損約27,337,000港元及就一項以前年度出售交易而作出的補償付款撥備約21,265,000港元。而二零二一年並無產生以上費用。

融資成本

截至二零二一年十二月三十一日，本集團之總融資成本約2,066,000港元(二零二零年：1,938,000港元)，較去年同期增加6.6%，主要是由於本年度本集團承租更多倉儲面積以存放存貨，以致租賃負債所帶來的利息相應增加。

應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利及虧損主要為應佔北控福域信息科技(上海)有限公司之股東應佔虧損之50%約71,000港元及應佔1121695 B.C. Ltd.股東應佔虧損之47.47%約1,424,000港元。

應佔聯營公司溢利及虧損

應佔聯營公司溢利及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8,993,000港元，應佔上海駿帛紡織品有限公司之股東應佔虧損之20%約6,078,000港元。

資產淨值

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產淨值約為2,496,619,000港元，較二零二零年約2,491,040,000港元輕微增加約5,579,000港元。除去年內產生虧損約40,234,000港元，資產淨值較二零二零年增加45,813,000港元，主要因為人民幣兌港元匯率於二零二零年間增值約3%，集團於其他全面收益虧損確認匯兌收益48,914,000港元所致。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有之現金及現金等值物約239,136,000港元(二零二零年：477,420,000港元)，受限制銀行結餘約3,994,000港元(二零二零年：2,217,000港元)。現金及現金等值物減少約238,284,000港元主要由於二零二一年十二月三十一日本集團仍持有未贖回之理財產品約222,479,000港元所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約36,693,000港元(二零二零年：34,930,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團淨流動資產達504,527,000港元，流動比率為3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。

資本開支

截至二零二一年十二月三十一日，本集團資本開支為約1,579,000港元(二零二零年：9,709,000港元)，主要為購置物業、廠房及設備。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由包含在物業、廠房及設備中之房產及投資物業作抵押，其於報告期末之賬面價值分別為26,363,000港元(二零二零年：52,495,000港元)及32,642,000港元(二零二零年：無)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團一筆人民幣180,000,000元的銀行授信，以包含在使用權資產中之土地使用權作抵押，其於報告期末之總賬面值為383,084,000港元(二零二零年：無)。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

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對合營公司之投資，及以美元結算的透過其他全面收益以公平值列賬的債權及權益投資。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。截至二零二一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。截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團有員工約183名(二零二零年：248名)，而截至二零二一年十二月三十一日之總員工成本(不包括董事薪酬)約為46,244,000港元(二零二零年：43,605,000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。本公司於截至二零二一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。

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二零二一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

截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：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二零二一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

有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之初步業績公告所載之財務報表，本集團核數師安永會計師事務所已同意本集團其中所載之數字。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

本公司截至二零二一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
北控健康(控股)有限公司
主席
祝仕興

香港，二零二二年三月三十日

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。