

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2389)

截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零二一年之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	4	166,484	203,776
銷售成本		<u>(119,972)</u>	<u>(156,785)</u>
毛利		46,512	46,991
其他收入及收益淨額	4	36,864	66,447
銷售及分銷開支		(14,555)	(13,783)
行政開支		(97,402)	(119,095)
金融資產減值虧損淨額		(10,109)	(7,030)
其他開支及虧損		(19,066)	(198)
融資成本	6	(1,442)	(2,066)
分佔以下之虧損：			
合營公司		(18,828)	(1,495)
聯營公司		<u>(24,670)</u>	<u>(16,390)</u>
除稅前虧損	5	(102,696)	(46,619)
所得稅抵免	7	3,891	6,385
年度虧損		<u><u>(98,805)</u></u>	<u><u>(40,234)</u></u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度虧損	(98,805)	(40,234)
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	891	(2,321)
計入綜合損益表之收益之重新分類調整		
－贖回之收益	(905)	－
－減值虧損撥回	－	(601)
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	(141,525)	48,914
年內海外業務不再綜合入賬之重新分類調整	(48)	－
年內出售海外業務之重新分類調整	582	－
分佔一間合營公司之其他全面收益／(虧損)	1,412	(38)
分佔聯營公司之其他全面虧損	(3,834)	(2,000)
其後期間可能重新分類至損益之其他全面(虧損)／收益淨額	(143,427)	43,954
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投資的公平值變動		
	(35,741)	12,263
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業之重估收益	2,446	9,830
減：所得稅效應	(612)	－

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收益淨額	<u>(33,907)</u>	<u>22,093</u>
年度其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	<u>(177,334)</u>	<u>66,047</u>
年度全面(虧損)/收益總額	<u>(276,139)</u>	<u>25,813</u>
下列人士應佔虧損：		
母公司擁有人	(97,696)	(39,410)
非控股權益	<u>(1,109)</u>	<u>(824)</u>
	<u>(98,805)</u>	<u>(40,234)</u>
下列人士應佔全面(虧損)/收益總額：		
母公司擁有人	(254,408)	11,885
非控股權益	<u>(21,731)</u>	<u>13,928</u>
	<u>(276,139)</u>	<u>25,813</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>(1.61) 港仙</u>	<u>(0.65) 港仙</u>

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		62,766	84,594
投資物業		150,720	138,317
使用權資產		412,460	470,073
發展中物業		427,681	467,279
商譽		79,979	79,979
於合營公司之投資		73,666	97,533
於聯營公司之投資		144,844	183,623
指定為透過其他全面收益以公平值 列賬之權益投資		246,737	323,881
透過其他全面收益以公平值列賬之 債權投資		–	40,331
預付款項及其他應收款項		175,275	201,523
遞延稅項資產		1,481	–
非流動資產總值		<u>1,775,609</u>	<u>2,087,133</u>
流動資產			
存貨		45,363	70,731
應收貿易賬款	10	18,655	34,799
預付款項、其他應收款項及其他資產		135,040	148,998
透過損益以公平值列賬之金融資產		247,038	253,169
受限制銀行結餘		–	3,994
現金及現金等值物		193,726	239,136
流動資產總值		<u>639,822</u>	<u>750,827</u>

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款	11	21,745	46,424
其他應付款項及應計費用		129,043	156,323
計息銀行借款		25,747	36,693
租賃負債		4,744	6,223
應付稅款		1,062	637
		<u>182,341</u>	<u>246,300</u>
流動負債總額		<u>182,341</u>	<u>246,300</u>
流動資產淨值		<u>457,481</u>	<u>504,527</u>
總資產減流動負債		<u>2,233,090</u>	<u>2,591,660</u>
非流動負債			
其他應付款項		12,992	3,652
租賃負債		2,255	5,452
遞延稅項負債		74,183	85,937
		<u>89,430</u>	<u>95,041</u>
非流動負債總額		<u>89,430</u>	<u>95,041</u>
資產淨值		<u>2,143,660</u>	<u>2,496,619</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		1,211,754	1,215,789
儲備		825,484	1,077,835
		<u>2,037,238</u>	<u>2,293,624</u>
非控股權益		<u>106,422</u>	<u>202,995</u>
總權益		<u>2,143,660</u>	<u>2,496,619</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)、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二零二二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3號 (修訂本)	對概念框架的提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及 香港會計準則第41號(修訂本)

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以對二零一八年六月發佈的財務報告概念框架(「概念框架」)的提述取代對先前財務報表編製及列報框架的提述，而無需大幅度改變其要求。該等修訂本亦為香港財務報告準則第3號之確認原則增添了例外，以使企業可利用概念框架作為參考以決定資產或負債的構成。該例外規定，對於在香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會21號解釋範圍內發生的負債及或然負債，如果是單獨發生而不是在企業合併中產生的，採用香港財務報告準則第3號的實體應參考香港會計準則第37號或香港財務報告詮釋委員會21號解釋而不是概念框架。此外，該等修訂本闡明或然資產在購買日不符合確認條件。本集團前瞻性地將修訂適用於二零二二年一月一日或之後發生的企業合併。由於年內並無企業合併，因此該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除該資產到能夠以管理層預期的方式運營所需的必要位置及條件過程中透過銷售產生的任何收益。相反，實體應在損益中確認出售任何此類項目的收益以及這些項目的成本(按香港會計準則第2號存貨釐定)。本集團對二零二一年一月一日或之後提供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無出售所生產的項目，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)闡明，為了評估香港會計準則第37號下的合約是否虧損，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞動力和材料)和與履行該合約直接相關的其他成本的分配(例如用於履行合約的物業、廠房及設備的折舊費的分配，以及合約管理及監督的成本)。一般及行政成本與合約沒有直接關係，除非根據合約明確向對方收取，否則不包括在內。本集團前瞻性地將修訂應用於二零二二年一月一日尚未履行其所有義務的合約及尚未識別出虧損合約。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進列出了香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本。預計將適用於本集團的修訂本詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清了實體在評估新的或修改的金融負債條款是否與原始金融負債條款有實質性差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團自二零二二年一月一日起前瞻性應用修訂本。由於年內本集團的金融負債並無修改或交換，因此該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

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%(二零二一年：100%)收入均來自中國內地客戶，而本集團超過78%(二零二一年：超過78%)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37,197,000港元(二零二一年：26,916,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自客戶合約之收入	<u>166,484</u>	<u>203,776</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

	二零二二年 總計 千港元	二零二一年 總計 千港元
按貨品或服務類型劃分		
銷售貨品	157,854	195,194
提供服務	8,630	8,582
來自客戶合約之收入總額	<u>166,484</u>	<u>203,776</u>
地區市場		
中國內地	166,484	203,776
來自客戶合約之收入總額	<u>166,484</u>	<u>203,776</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自己達成履約責任的收入36,325,000港元(二零二一年：28,394,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預期確認為收入之金額：		
一年內	164,696	137,740
一年後	3,568	42,474
	<u>168,264</u>	<u>180,214</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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	1,674	4,195
其他利息收入	12,758	16,283
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	1,561	4,081
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	5,397	8,568
來自透過損益以公平值列賬之金融資產的投資 收入	4,663	2,141
投資物業經營租賃之租金收入總額	12,439	9,174
股息收入	1,450	1,354
政府補助	222	95
其他	1,557	426
	<u>41,721</u>	<u>46,317</u>
收益／(虧損)，淨額		
投資物業之公平值虧損淨額	(4,879)	(2,409)
透過損益以公平值列賬之金融資產之公平值 虧損	(6,972)	(3,473)
出售聯營公司之收益／(虧損)	585	(4,471)
一間附屬公司不再綜合入賬之收益	63	-
出售附屬公司之收益	50	-
出售物業、廠房及設備之收益	548	-
出售透過其他全面收益以公平值列賬之 權益投資之收益	1,373	-
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	-	4,034
撥回於一間聯營公司的投資之減值虧損	-	26,449
	<u>(4,857)</u>	<u>20,130</u>
	<u>36,864</u>	<u>66,447</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已售存貨成本	115,404	151,977
提供服務成本	4,568	4,808
物業、廠房及設備折舊	5,154	10,348
使用權資產折舊	<u>20,853</u>	<u>23,833</u>
於一間聯營公司之投資減值／(撥回減值)	817*	(26,449)****
未計入租賃負債計量之租賃付款	1,724	2,723
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	34,847	36,902
退休金計劃供款(定額供款計劃)**	<u>8,535</u>	<u>9,342</u>
	<u><u>43,382</u></u>	<u><u>46,244</u></u>
匯兌差額淨額	18,021*	(4,034)****
金融資產減值／(撥回減值)：		
應收貿易賬款減值淨額***	3,740	(1,344)
預付款項、其他應收款項及其他資產減值淨額***	6,369	8,975
透過其他全面收益以公平值列賬之債權投資撥回減值***	<u>-</u>	<u>(601)</u>
	<u><u>10,109</u></u>	<u><u>7,030</u></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」。

** 於二零二二年十二月三十一日，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(二零二一年：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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借款之利息	864	1,405
租賃負債利息	578	661
	<u>1,442</u>	<u>2,066</u>

7 所得稅

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期—中國企業所得稅		
本年度支出	6,726	1,789
過往年度超額撥備	(2,594)	(5,321)
遞延	<u>(8,023)</u>	<u>(2,853)</u>
年度稅項抵免總額	<u>(3,891)</u>	<u>(6,385)</u>

香港利得稅

於截至二零二二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(二零二一年：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(二零二一年：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97,696,000港元(二零二一年：39,410,000港元)，以及本年度已發行加權平均普通股數目6,069,935,709股(二零二一年：6,078,944,027股)計算。

截至二零二二年及二零二一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

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
三個月內	5,462	11,646
四至六個月	2,796	15,589
七至十二個月	1,800	2,529
一年以上	8,597	5,035
	<u>18,655</u>	<u>34,799</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
三個月內	11,904	26,170
三個月以上	9,841	20,254
	<u>21,745</u>	<u>46,424</u>

應付貿易賬款為免息及一般於三至六個月內結付。

12 一間附屬公司不再綜合入賬

於二零二二年六月，本集團因失去對廣州金富城發股權投資基金合夥企業(有限合夥)的投資委員會的控制權而失去對其控制權，因此該等自此作為透過損益以公平值列賬之金融資產入賬。

	二零二二年 千港元
已不再綜合入賬的資產淨值：	
指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資	75,166
預付款項、其他應收款項及其他資產	7
現金及現金等值物	19,335
其他應付款項及應計費用	(25)
非控股權益	(71,156)
	<hr/>
	23,327
匯兌波動儲備	(48)
	<hr/>
	23,279
一間附屬公司不再綜合入賬的收益	63
	<hr/>
	23,342
	<hr/> <hr/>
以下列方式償付：	
本集團保留權益之公平值	23,342
	<hr/>
	23,342
	<hr/> <hr/>

一間附屬公司不再綜合入賬的現金及現金等值物淨流出分析如下：

	二零二二年 千港元
已不再綜合入賬的現金及現金等值物及一間附屬公司不再綜合入賬的現金及現金等值物淨流出	(19,355)
	<hr/> <hr/>

13 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31,344,000港元)(二零二一年十二月三十一日：人民幣28,000,000元(相當於約34,247,000港元))。

於二零二二年十二月三十一日，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26,422,000元(相當於約29,578,000港元)(二零二一年十二月三十一日：約人民幣26,386,000元(相當於約32,273,000港元))。

除上文披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二一年：無)。

14 報告期後事件

於二零二三年二月二十二日，本集團認購由廈門國際銀行股份有限公司發行總額人民幣50,000,000元(相當於約57,000,000港元)的結構性存款。該結構性存款保本，浮動回報與歐元／美元匯率掛鈎，將於二零二三年八月二十一日到期。

除上文所披露者外，於二零二二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

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，不斷充實未來發展所需的人力資源，保證業務的穩定發展。

本集團養老機構床位入住率穩定，主力提倡的「醫養結合」運營模式有效抵抗了新冠疫情的衝擊，並得到了市場的廣泛認可。本集團經營的護理院取得正式的醫療資質，院內配備醫生、護士、藥房、供氧、檢測及康復等一系列醫療配套服務，這些醫療服務為入住的老人提供了及時、有效的醫療救治服務。本年度，我們加大市場宣傳力度，推出了免費入住體驗、吸氧、康復療理等市場推廣活動。客戶諮詢量猛增，入住率迅速攀升，客戶對本集團的「醫養結合」服務非常滿意。

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3,800萬元[^](二零二一年：人民幣3,235萬元[^])，同比增長17.5%。

[^] 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。

截至二零二二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。

截至二零二二年十二月三十一日，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	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，打造北京市智慧冷鏈標桿示範項目	<p>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。</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%	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	本集團根據市場及政策的變化，本年度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，目前已售出可售面積約70%。預計於二零二三年內交付單位予買家。

註⁽¹⁾：本項目以債權投資方式參與。

醫養產品銷售

本年度，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、醫療專業傢俱行業，面對二零二二年全國各地陸續發生不同程度新冠疫情，嚴重影響行業整體銷售的不利條件下，偉森盛業及時調整銷售策略，順應疫情時段、地域特徵，利用各地疫情穩定間隙拓展市場，瞭解國家政策、快速跟進政策對市場的變化和影響、深入瞭解調研各區域高校貼息貸款政策的執行，基於在手項目加強多部門聯動協作配合，達到公司整體銷售額保持穩定，得以中標並取得華南理工大學、北京大學、山西醫科大學、對外經濟貿易大學、上海交通大學、皖江學院及北京資訊科技大學等優質客戶。本年度項目達成量穩定、客戶維護及開拓有效性高。

偉森盛業專注於自主研發，已成功獲得四項專利，分別為《課椅外觀設計專利》、《課桌外觀設計專利》、《折疊排椅外觀設計專利》及《一種適用於適老化座椅的重力感應功能性腳輪實用新型專利》。

與此同時，偉森盛業積極參與行業內《適老傢俱通用技術要求》團體標準制定，國家標準GB24820-2009《實驗室傢俱通用技術條件》的編制和修訂，成功完成中國環保認證體系、三標管理體系認證、中國環境標誌產品認證、人類工效學產品認證、售後管理體系認證的年檢工作。另外本年度新增資質產品安全認證、企業信用等級證書(AAA級信用企業)證書的辦理。

公司秉承回報社會、增進民生福祉的宗旨，努力創造和守護健康智慧生活，積極參與社會公益活動，二零二二年十一月助力鄉村振興向北京市延慶大榆樹北紅門村委會捐贈辦公設備，二零二二年十二月向東潤公益基金會現金捐贈。

截至二零二二年十二月三十一日止，偉森盛業已簽定銷售之合同金額約168,264,000港元，二零二二年完成銷售收入157,854,000港元，較二零二一年同比減少19%。

未來展望

隨著新冠疫情逐步受控及社區解封，經濟活動有望逐步恢復，惟短期營商環境仍面臨諸多不明朗因素。在複雜多變的環境下，我們將繼續聚焦本業的發展、推動創新及擴大市場份額。

養老服務方面，我們將繼續堅持「醫養結合」經營模式，提升入住率及項目盈利能力，加大床位拓展，力爭二零二三年新增1,000張床位。

健康產業園方面，自二零二一年國家對地產行業加強監管起，國內地產行業面對高負債的巨大壓力一直未能減輕，尤幸本集團一向秉承低負債率的穩健發展方針，沒有受到本次行業巨浪太大的衝擊。但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，本集團暫不會加大於健康產業園的投入。預計二零二三年，本集團將積極推進定位智慧冷鏈配送中心的「北京朝陽口岸」項目的政府審批手續，做好開工前準備工作，打造北京市智慧冷鏈的標桿示範項目，務求於來年取得審批通過提升項目價值。

醫養產品業務方面，二零二三年是復常的元年，傢俱市場受疫情影響大幅減少，市場全面放開，預計傢俱行業將會迎來一輪報復式採購。我們將增加線下展會活動的參與，進行品牌宣傳及市場開發，為公司可持續性的發展做好市場全方位的準備，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，加強本集團的們的財務狀況。

重大投資

截至二零二二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之淨額約16,440,000港元外，本集團並無新增任何重大投資。

主要收購及出售

截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團收入約為166,484,000港元(二零二一年：203,776,000港元)，比二零二一年下跌18%，主要是由於上半年中國之新冠病毒疫情轉為嚴重，多城實施嚴格封控，本集團之醫養產品訂單量輕微減少，加上本集團主動減少房地產客戶之訂單從而減低壞賬的風險。

銷售成本

銷售成本同比下跌23%至約119,972,000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27.9%，而去年同期則為23.1%，輕微上漲4.8%，主要由於本集團主動調整產品及客戶結構，減低毛利率較低的房地產客戶訂單，繼而增加利潤較高的教育行業客戶訂單，如本年新增的多所大學訂單。因此，即使本年度銷售額下跌，本集團仍然錄得約46,512,000港元之毛利。

其他收入及收益淨額

截至二零二二年十二月三十一日，其他收入及收益約為36,864,000港元，比二零二一年66,447,000港元減少44.5%。減少主要由於於二零二一年產生一筆撥回於一間聯營公司的投資之減值虧損約26,449,000港元，而二零二二年並無發生撥回減值收益。

除去以上撥回減值收益外，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27,503,000港元(二零二一年：36,622,000港元)、租金收入12,439,000港元(二零二一年：9,174,000港元)、匯兌差額收益零港元(二零二一年：4,034,000港元)、贖回按公平值計入其他全面收益的債權投資收益4,375,000港元(二零二一年：無)、投資產物業之公平值虧損4,879,000港元(二零二一年：2,409,000港元)及透過損益以公平值列賬之金融資產的公平值減值6,972,000港元(二零二一年：3,473,000港元)。

銷售及分銷開支

截至二零二二年十二月三十一日，本集團之銷售及分銷開支約為14,555,000港元(二零二一年：13,783,000港元)，佔總銷售金額8.7%(二零二一年：6.8%)。

銷售及分銷開支主要包括薪酬5,592,000港元(二零二一年：6,558,000港元)、差旅費用628,000港元(二零二一年：1,383,000港元)、推廣費用2,237,000港元(二零二一年：1,721,000港元)及特許權費用2,740,000港元(二零二一年：820,000港元)。銷售及分銷開支增加772,000港元主要是由於本年度本集團調整產品及客戶結構，銷售特許產品比例上升，令特許權費用上升所致。

行政開支

截至二零二二年十二月三十一日，行政開支為97,402,000港元，較二零二一年119,095,000港元的開支減少18.2%。

行政開支主要包括員工成本(不包括董事薪酬)36,182,000港元(二零二一年：38,027,000港元)、專業諮詢費8,211,000港元(二零二一年：12,626,000港元)、辦公費3,864,000港元(二零二一年：5,940,000港元)、折舊及攤銷費用25,073,000港元(二零二一年：33,389,000港元)、業務招待費3,132,000港元(二零二一年：3,794,000港元)、差旅費2,702,000港元(二零二一年：3,282,000港元)、租賃費用982,000港元(二零二一年：998,000港元)及維修工程費用526,000港元(二零二一年：8,425,000港元)等。

行政開支減少主要由於二零二一年產生一次性維修工程費用8,425,000港元及由於本集團位於北京的辦公室於二零二一年下半年出租並重新分類到投資物業引致折舊費用減少所致。

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，截至二零二二年十二月三十一日，本集團之其他開支及虧損為19,066,000港元，比二零二一年198,000港元增加約18,868,000港元。

其他開支及虧損增加主要由於二零二二年加元貶值約6%，本集團錄得匯兌差額虧損約18,021,000港元(二零二一年：列賬於其他收入及收益淨額內的匯兌差額收益4,034,000港元)。

融資成本

截至二零二二年十二月三十一日，本集團之總融資成本約1,442,000港元(二零二一年：2,066,000港元)，較去年同期減少30.2%，主要是由於本年度本集團的加權平均借貸餘額有所下跌所致。

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520,000港元及應佔1121695 B.C. Ltd.股東應佔虧損之47.47%約18,308,000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16,652,000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6,347,000港元。

資產淨值

於二零二二年十二月三十一日，本集團資產淨值約為2,143,660,000港元，較二零二一年約2,496,619,000港元減少約352,959,000港元。除去年內產生虧損約98,805,000港元，資產淨值較二零二一年減少254,154,000港元，主要因為人民幣兌港元匯率於二零二二年間貶值約8.5%，本集團於其他全面收益虧損確認匯兌虧損141,525,000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35,741,000港元及一間附屬公司不再綜合入賬令非控股權益減少71,156,000港元所致。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有之現金及現金等值物約193,726,000港元(二零二一年：239,136,000港元)，受限制銀行結餘為零港元(二零二一年：3,994,000港元)，銀行理財產品結餘約220,093,000港元(二零二一年：222,479,000港元)。現金及現金等值物減少約45,410,000港元主要由於二零二二年本集團新購投資物業15,734,000港元及附屬公司不再綜合入賬的現金及現金等值物淨流出19,355,000港元所致。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約25,747,000港元(二零二一年：36,693,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團淨流動資產高達457,481,000港元，流動比率為3.51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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團資本開支為約16,880,000港元(二零二一年：1,579,000港元)，主要為購置投資物業及物業、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

於二零二二年十二月三十一日，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14,176,000港元(二零二一年：26,363,000港元)及21,269,000港元(二零二一年：32,642,000港元)。

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，其於二零二一年十二月三十一日之總賬面值為383,084,000港元。該筆銀行授信已於二零二二年內到期而抵押已取消。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，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，詳情請參閱本公告之附註13。

除上文披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。截至二零二二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。截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團有員工約166名，其中男性77名，女性89名(二零二一年：183名，其中男性82名，女性101名)，而截至二零二二年十二月三十一日之總員工成本(不包括董事薪酬)約為43,382,000港元(二零二一年：46,244,000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。本公司於截至二零二二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二零二二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

本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間自聯交所購回股份，詳情如下：

交易日	購回之 股份數目	每股售價		支付總額 港元
		支付之 最高價格 港元	支付之 最低價格 港元	
二零二二年六月一日	5,190,000	0.093	0.089	474,108
二零二二年六月二日	6,522,000	0.095	0.092	612,786
二零二二年六月六日	4,200,000	0.097	0.093	403,200
二零二二年六月七日	1,728,000	0.100	0.097	172,656
二零二二年六月八日	1,476,000	0.104	0.100	149,094
二零二二年六月十四日	1,056,000	0.105	0.096	107,766
	<u>20,172,000</u>			<u>1,919,610</u>

所有於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間購回之股份已於二零二二年七月二十二日註銷。

除所披露者外，於截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：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二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績。

外部核數師

本初步公告所載有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益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安永會計師事務所認同與本集團本年度的草擬綜合財務報表所載數額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成鑒證工作，故安永會計師事務所並無就本初步公告發表任何意見或鑒證結論。

年報

本公司截至二零二二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，二零二三年三月三十日

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、蕭健偉先生、胡湘麟先生及王正春先生；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。