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)

截至二零二五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」)截至二零二五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，連同二零二四年同期比較數字。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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 *千港元* **(未經審核)**	 二零二四年 *千港元* (未經審核)
收入	4	**76,587**	73,307
銷售成本		**(56,192)**	(56,925)
毛利		**20,395**	16,382
其他收入及收益淨額	5	**26,133**	(10,922)
銷售及分銷開支		**(8,450)**	(7,226)
行政開支		**(40,745)**	(40,709)
金融資產減值虧損淨額		**(1,250)**	(2,801)
其他開支及虧損		**(18,265)**	(4,737)
融資成本	6	**(139)**	(96)
分佔以下之溢利及虧損：			
合營公司		**(4,055)**	(5,187)
聯營公司		**(3,936)**	(5,046)
除稅前虧損	7	**(30,312)**	(60,342)
所得稅抵免	8	**1,000**	2,763
期間虧損		**(29,312)**	(57,579)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
期間虧損	**(29,312)**	(57,579)
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	**(6)**	77
匯兑差額:		
換算海外業務之匯兑差額	**15,781**	(8,442)
期內出售海外業務之重新分類調整	**(1,751)**	–
分佔一間合營公司之其他全面(虧損)╱收益	**(2,435)**	1,156
分佔一間聯營公司之其他全面收益╱(虧損)	**205**	(143)
其後期間可能重新分類至損益之其他全面收益╱(虧損)淨額	**11,794**	(7,352)
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	**(5,498)**	(4,508)
期間其他全面收益╱(虧損)	**6,296**	(11,860)
期間全面虧損總額	**(23,016)**	(69,439)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 *千港元* **(未經審核)**	 二零二四年 *千港元* (未經審核)
下列人士應佔虧損：			
母公司擁有人		**(29,236)**	(56,411)
非控股權益		**(76)**	(1,168)
		(29,312)	(57,579)
下列人士應佔全面收益／(虧損)總額：			
母公司擁有人		**(23,740)**	(68,085)
非控股權益		**724**	(1,354)
		(23,016)	(69,439)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損	10		
基本及攤薄		**(0.48)港仙**	(0.93)港仙

簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年六月三十日 *千港元* (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 *千港元* (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		**62,548**	58,759
投資物業		**117,155**	120,397
使用權資產		**368,650**	369,834
發展中物業		**418,915**	412,578
商譽		**79,979**	79,979
於一間合營公司之投資		**50,186**	51,666
於聯營公司之投資		**65,927**	105,944
指定為透過其他全面收益以公平值列賬之權益投資		**165,886**	171,013
透過其他全面收益以公平值列賬之債權投資		**–**	14,199
預付款項及其他應收款項		**11,479**	11,900
遞延税項資產		**2,124**	1,781
非流動資產總值		**1,342,849**	1,398,050
流動資產			
存貨		**22,604**	40,053
應收貿易賬款及應收票據	11	**36,403**	23,398
預付款項、其他應收款項及其他資產		**258,457**	277,581
透過損益以公平值列賬之金融資產		**141,641**	133,219
現金及現金等值物		**117,168**	77,865
流動資產總值		**576,273**	552,116

	附註	**二零二五年六月三十日** ***千港元*** **(未經審核)**	二零二四年十二月三十一日 *千港元* (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	12	**30,194**	32,152
其他應付款項及應計費用		**93,971**	102,742
租賃負債		**2,916**	2,278
應付稅款		**546**	839
流動負債總額		**127,627**	138,011
流動資產淨值		**448,646**	414,105
總資產減流動負債		**1,791,495**	1,812,155
非流動負債			
其他應付款項		**10,478**	10,320
租賃負債		**3,318**	3,375
遞延稅項負債		**58,011**	58,034
非流動負債總額		**71,807**	71,729
資產淨值		**1,719,688**	1,740,426
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	**1,211,754**	1,211,754
儲備		**480,617**	504,357
		1,692,371	1,716,111
非控股權益		**27,317**	24,315
總權益		**1,719,688**	1,740,426

中期簡明綜合財務報表附註

二零二五年六月三十日

1. 編製基準

截至二零二五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,並應與本集團截至二零二四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二零二四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會計準則除外。

香港會計準則第21號之修訂	*缺乏可兑換性*

採納上述經修訂香港財務報告準則會計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%(截至二零二四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92%(於二零二四年十二月三十一日:超過92%)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19,606,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月:10,629,000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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約之收入	**76,587**	73,307

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
商品或服務類型		
銷售商品	**69,608**	68,078
提供服務	**6,979**	5,229
來自客戶合約之總收入	**76,587**	73,307

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
地域市場		
中國內地	**76,587**	73,307
總計	**76,587**	73,307

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
其他收入		
銀行利息收入	**720**	396
其他利息收入	**2,863**	346
透過其他全面收益以公平值列賬之債權投資之投資收入	**104**	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	**1,475**	1,561
透過損益以公平值列賬之金融資產之投資收入	**5,102**	2,207
來自經營租賃下的投資物業的租金收入總額	**4,912**	5,081
股息收入	**2,573**	11
雜項收入	**724**	2,752
	18,473	12,602
收益／(虧損)淨額		
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	**(4)**	(4)
投資物業之公平值虧損淨額	**(4,863)**	(7,128)
透過損益以公平值列賬之金融資產之公平值虧損淨額	**(6,613)**	(3,794)
匯兑差額淨額	**19,140**	(12,598)
	7,660	(23,524)
其他收入及收益總額淨額	**26,133**	(10,922)

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
租賃負債利息	**139**	96

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	**52,455**	52,313
提供服務成本	**3,737**	4,612
物業、廠房及設備折舊	**1,872**	1,982
使用權資產折舊	**8,682**	8,989
匯兑差額淨額	**(19,140)**	12,598
金融資產減值：		
應收貿易賬款減值淨額	**1,250**	2,801
一間聯營公司之投資的(減值撥回)／減值#	**(3,104)**	4,660
出售附屬公司的虧損#	**21,369**	–

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
即期－中國企業所得稅		
期內支出	**218**	426
遞延	**(1,218)**	(3,189)
期內稅項抵免總額	**(1,000)**	(2,763)

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(截至二零二四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二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四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29,236,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：56,411,000港元)，及期內已發行普通股之加權平均數6,058,772,027股(截至二零二四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二零二五年六月三十日及二零二四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：

	二零二五年六月三十日	二零二四年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
應收貿易賬款：		
三個月內	**15,126**	14,497
四至六個月	**5,473**	3,684
七至十二個月	**8,280**	2,452
一年以上	**1,863**	2,225
	30,742	22,858
應收票據	**5,661**	540
	36,403	23,398

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：

	二零二五年 六月三十日 *千港元* **(未經審核)**	二零二四年 十二月三十一日 *千港元* (經審核)
三個月內	**16,470**	16,803
三個月以上	**13,724**	15,349
	30,194	32,152

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

	二零二五年 六月三十日 *千港元* **(未經審核)**	二零二四年 十二月三十一日 *千港元* (經審核)
法定：		
10,000,000,000股(二零二四年十二月三十一日：10,000,000,000股)每股面值0.2港元之普通股	**2,000,000**	2,000,000
已發行及繳足：		
6,058,772,027股(二零二四年十二月三十一日：6,058,772,027股)每股面值0.2港元之普通股	**1,211,754**	1,211,754

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146,500,000份購股權已失效,而51,934,000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。

於二零二五年六月三十日及二零二四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:

二零二五年六月三十日購股權數目 *千份*	二零二四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	0.61	*附註(a)*
89,500	89,500	0.53	*附註(b)*
89,500	236,000		

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。146,500,000份購股權已於二零二五年四月一日失效。

(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(截至二零二四年六月三十日止六個月:無)。

於報告期末,本公司有89,500,000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89,500,000股本公司額外普通股,佔本公司於該日已發行股份約1.5%,以及增加17,900,000港元的股本及29,535,000港元的股份溢價(未計發行開支)。

15. 承擔

本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日有以下的資本承擔：

	二零二五年六月三十日	二零二四年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
已訂約但未撥備：		
土地及樓宇	**5,865**	53,175
發展中物業	**9,291**	22,647
	15,156	75,822

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
薪金、津貼及實物福利	**2,330**	2,183
表現相關花紅	**2,100**	–
退休金計劃供款	**83**	84
	4,513	2,267

17. 出售附屬公司

	截至二零二五年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核)
出售資產淨額：	
於一間聯營公司之投資	**40,032**
現金及現金等值物	**12**
	40,044
匯兑波動儲備	**(1,751)**
	38,293
出售附屬公司之虧損	**(21,369)**
	16,924
按以下方式償付：	
現金	**16,924**

有關出售附屬公司的現金及現金等值物流入淨額分析如下：

	截至二零二五年六月三十日止六個月 *千港元* (未經審核)
有關出售附屬公司的現金代價及現金及現金等值物流入淨額	**16,924**

已出售附屬公司的現金及現金等值物12,000港元並無計入有關出售附屬公司的現金及現金等值物流入淨額的計算中。

18. 或然負債

截至二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

於二零二四年十二月三十一日，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，擁有或然負債最多人民幣28,000,000元(相當於約30,238,000港元)。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24,235,000元(相當於約26,172,000港元)。

19. 報告期後事項

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。二零二四年國務院辦公廳發佈了《關於發展銀髮經濟增進老年人福祉的意見》，這是國家出台的首個支持銀髮經濟發展的專門文件。二零二四年十二月，中國共產黨中央委員會及中華人民共和國國務院發佈《關於深化養老服務改革發展的意見》，全國各省、市及相關部委相繼出台落實上述中央文件的具體政策和舉措，積極推進銀髮經濟快速發展。其中包括，江蘇省政府發佈《促進銀髮經濟高品質發展實施方案》，當中提出加快銀髮經濟規模化、標準化、集群化、品牌化發展，培育高精尖產品和高品質服務模式，著力打造國內一流的銀髮經濟發展高地，明確了支持重點項目建設、加大財政金融支持、保障用地用房需求、完善醫保支付政策、健全資料要素支撐等方面的支持政策。

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，並逐步幅射全中國，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「北京健康」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。

截至二零二五年六月三十日，本集團經營及管理六家養老機構共提供1,243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955張醫療床位(上半年新增106張)。平均入住率達到70%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2,642萬元(二零二四年上半年：人民幣2,164萬元)，同比增長22%。集團所屬六家養老機構營業收入和利潤均實現了不同程度的增長。

養老項目簡介

項目名稱	床位數	收入^ 二零二五年上半年 *人民幣千元*	收入^ 二零二四年上半年 *人民幣千元*	變動	期末出租比率 二零二五年上半年	期末出租比率 二零二四年上半年
無錫市梁溪區廣益養老中心及護理院	288	**11,430**	10,240	12%	**93%**	87%
無錫市梁溪區五河養老中心及護理院	160	**3,470**	2,730	27%	**65%**	48%
常州市新北區薛家愛心養老中心及護理院	415	**6,640**	5,710	16%	**67%**	43%
無錫市梁溪區惠楓養老中心	100	**1,010**	660	53%	**60%**	40%
蕪湖市鏡湖區金太陽養老中心	120	**2,910**	2,170	34%	**93%**	91%
常州市羅溪區敬老院及護理院(新開業)	160	**960**	130	638%	**54%**	27%
總額	1,243	**26,420**	21,640	22%	**73%**	56%
		千港元	*千港元*			
按香港一般公認會計原則列示		**6,979**	5,229	33%		

^ 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。院舍占地面積約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1,143萬元，同比增長12%，入住率93%。收入和入住率均有提升。醫養結合等增值服務業務推動了經營業績的增長。

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347萬元，同比增長27%，入住率65%。上年度啟動的翻新改造工程已完成，入住率亦續步回升。

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664萬元，同比增長16%，入住率67%。薛家愛心養老中心及護理院運營良好，業績增長明顯，上半年新獲批106張醫療床位，總醫療床位達到205張。

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101萬元，同比增長53%，入住率60%。惠楓養老中心醫養結合提升工作完成，入住率和收入均有明顯增長。

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。

上半年，蕪湖金太陽養老中心實現營業收入人民幣291萬元，同比增長34%，入住率93%。蕪湖金太陽養老中心根據市場需求做了內部改造工作，新開辦了對外助餐中心，提升了增值服務收入。

常州市羅溪區敬老院及護理院

常州市羅溪區敬老院及護理院坐落於江蘇省常州市新北區羅溪鎮政泰路997號，項目總占地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政府簽約取得項目經營權，經過對項目的裝修改造，於二零二四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。

上半年，羅溪敬老院及護理院實現營業收入人民幣96萬元，實現入住率54%。自開業以來保持了入住率和收入的快速增長。

新簽項目

古運河文化創意大廈康養項目

於二零二三年十一月十日，本集團與江蘇古運河酒店管理有限公司簽訂有關無錫市梁溪區古運河文化創意大廈康養項目之合作協議，成功取得古運河文化創意大廈康養項目之經營權。古運河文化創意大廈位於無錫市梁溪區市中心，緊鄰無錫市人民醫院，樓高17層，建築面積約18,000平方米。項目計劃設醫養結合型床位數約450張，以雙人的標準房間為主，設高端用戶床位，滿足差異化需求，預計項目將於二零二五年下半年開業。

日照市康養項目

於二零二四年九月十三日，本集團與日照市城市建設投資集團有限公司(「日照城建集團」)簽訂有關康養項目之合作協議，本集團將與日照城建集團合作，對日照城建集團旗下位於山東省日照市東港區面積約5,500平方米的綜合樓進行裝修改造，合作共建海濱康養中心。項目計劃設床位數約155張，積極打造功能完善、服務優良、管理規範的醫養融合型養老服務機構。

安徽省廣德市養老服務中心項目

於二零二五年七月三十日，本集團附屬公司無錫北康宏泰養老服務有限公司通過公開招標方式成功中標安徽省廣德市養老服務中心項目。該項目總建築面積約1萬平方米，總設計床位約290張，項目由安徽省廣德市政府負責投資興建，本集團負責提供專業康養傢俱和設備以及後期營運管理。項目預計總籌建時間約16個月。未來將承載來自上海市、南京市等周邊大城市的老齡康養需求。

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。

截至二零二五年六月三十日，本集團在北京、上海、大理及加拿大共參與五個項目，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。

截至二零二五年六月三十日，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 (已出售)	20,480	20%	本項目已建成為新型產業園並對外招租運營中。	本項目已於二零二五年三月出售。
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。	由於國內房地產市場不景氣，原定的商業及辦公綜合體計劃暫時擱置。項目暫以租賃形式出租中，年租金回報率約4%。

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
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[1]	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。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[1]：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。上半年市場開拓主要目標集中在教育行業，偉森盛業在參加投標的項目中，成功簽約了「中國石油大學(華東)古鎮口校區教學樓項目」、「鄭州大學後勤保障中心教室課桌椅項目」、「川北醫學院項目」、「四川大學匹茲堡項目」、「四川旅遊學院項目」、「日照康養職業學院學生宿舍項目」、「河北大學項目」及「長安大學南校區傢俱採購項目」等重點項目。

隨著政府對教育基礎設施的投入增加，如新建學校和改造現有設施，各傢俱廠商近兩年均開始向教育市場轉型，市場競爭壓力開始增加。尤其是區域性供應商通過性價比及低成本搶佔市場，加上一些國際品牌也開始通過提供智慧教室解決方案來進駐各大高校和國際學校領域，對我們在市場開拓上給予了壓力。上半年，偉森盛業參加了5場展會，接待客戶約500人，直接客戶約270人，儲備有效項目63個，已簽約項目1個。偉森盛業亦同時通過線上展會及自媒體(包括微信公眾號、微信視頻號、搜狐以及抖音等平台)進行品牌宣傳活動，總計內容發佈數量148個，曝光率達到150萬。

與此同時，偉森盛業完成了中國環境標誌產品認證、傢俱中有害物質限量認證、人類工效學產品認證、商品售後服務體系成熟度認證及產品安全認證。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「2025學校傢俱十大領軍品牌」、「2025辦公傢俱十大品牌」、「2025適老傢俱十大品牌」及「2025醫院傢俱十大品牌」等行業重要榮譽證書。

未來展望

在養老產業方面，本集團將持續加大養老產業領域的投資和拓展力度，將不斷新增床位。本集團新簽約的無錫古運河護理院項目預計將於二零二五年下半年運營，該項目將新增運營床位約450張，打造集養老、護理與康養醫院於一體的城市康養綜合體。新簽約的日照市北康益悅健康產業發展有限公司裝修改造已接近完成，預計本年第三季度正式開業，該項目將新增運營床位155張。同時，本集團已啟用線上增值服務平台，搭建線上老年營養餐、護理產品、護理服務、居家上門服務、陪診陪護等綜合性增值服務，實現線下與線上相結合產業鏈，不斷提升服務收益。

未來，本集團將重點打造「北京健康」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、消費需求旺的長三角地區，加快拓展養老

床位。同時，將向適老化產品和數位化居家養老服務業務領域延伸，形成以養老床位為載體和業務主幹，向產品端和家庭端輻射的「點面結合」的城市養老綜合服務業務佈局。

本集團短期目標是養老總床位達到5,000張，中期將超10,000張，遠期實現100,000張床位目標，同時在適老化產品及數位化居家養老服務的申延業務取得重大突破，成為國內綜合養老服務行業的領先集團。

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，相反，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，本集團將會加快皇家山項目的政府審批手續及準備項目預售的前期工作。同時，積極拓展加拿大的其他發展機會。

在醫養產品業務方面，偉森盛業仍會在產品研發、政策回應、市場細分上持續投入，以把握市場機遇，繼續保持積極的狀態，在北京健康集團背景支援和利用代理品牌(KI傢俱)在市場上的優勢，積極深耕細分領域和下沉區域市場的開拓，實現品牌價值和市場份額的突破。

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

二零二五年上半年，本集團之營業收入為76,587,000港元，較去年同期增加4.5%，主要是由於醫養產品銷售收入及養老業務收入相繼溫和增長。醫養產品分部的收入增加主要是本集團於早年開拓新的教育類傢俱產品線見效，相關的銷售續年增加並足以抵銷醫院類傢俱及養老類傢俱銷售的下跌。教育類傢俱的客戶均為國內各大專院校，現金流強勁及壞賬風險較低。養老業務收入增加主要是因為入比率上升所致。

銷售成本

銷售成本輕微減少1.3%至56,192,000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26.6%，而去年同期則為22.3%，上升4.3%，主要由於輕資產模式的養老業務收入佔比有所提高。

其他收入及收益淨額

二零二五年上半年，其他收入及收益淨額約為26,133,000港元，去年同期為10,922,000港元之虧損。其他收入及收益淨額增加主要由於加拿大元兑港元於二零二五年上半年上升約5.3%，以致二零二五年上半年產生匯兑差額收益19,140,000港元，而二零二四年上半年則產生12,598,000港元匯兑差額虧損。除去以上匯兑差額收益外，其他收入及收益淨額主要為投資物業之公平值虧損4,863,000港元(二零二四年同期：7,128,000港元)、租金收入4,912,000港元(二零二四年同期：5,081,000港元)及投資收益2,641,000港元(二零二四年同期：233,000港元)。

銷售及分銷開支

二零二五年上半年之銷售及分銷開支為8,450,000港元(二零二四年同期：7,226,000港元)，佔總銷售金額11.0%(二零二四年同期：9.9%)。銷售及分銷開支主要包括薪金約3,050,000港元(二零二四年同期：2,465,000港元)、辦工費用約1,207,000港元(二零二四年同期：1,481,000港元)及推廣費用約2,110,000港元(二零二四年同期：2,029,000港元)。

本期間銷售及分銷開支增加主要由於本集團於二零二五年上半年為銷售「KI」品牌的教育傢俱產品增加以致相關專利費用增加。

行政開支

二零二五年上半年之行政開支為40,745,000港元，與去年同期40,709,000港元持平。行政開支主要包括員工成本(包括董事薪酬)18,357,000港元(二零二四年同期：15,839,000港元)、專業諮詢費4,590,000港元(二零二四年同期：3,783,000港元)、折舊及攤銷費用9,397,000港元(二零二四年同期：9,951,000港元)、業務招待費1,516,000港元(二零二四年同期：1,090,000港元)、差旅費1,607,000港元(二零二四年同期：1,773,000港元)及辦公費用2,157,000港元(二零二四年同期：5,243,000港元)等。

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，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團產生其他開支及虧損18,265,000港元(二零二四年同期：4,737,000港元)。本期間，其他開支及虧損主要為出售附屬公司之虧損約21,369,000港元(二零二四年同期：零港元)及一間聯營公司之投資的減值撥回約3,104,000港元(二零二四年同期：減值約4,660,000港元)。

融資成本

二零二五年上半年之總融資成本為139,000港元(二零二四年同期：96,000港元)，較去年同期增加44.8%，主要是由於本期間本集團的加權平均租賃負債上升所致。

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4,055,000港元(二零二四年同期：5,187,000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3,297,000港元(二零二四年同期：2,169,000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174,000港元(二零二四年同期：2,483,000港元)。其中上海駿帛紡織品有限公司已於二零二五年三月出售。

資產淨值

於二零二五年六月三十日，本集團資產淨值約為1,719,688,000港元，較二零二四年十二月三十一日約1,740,426,000港元減少約20,738,000港元，主要由於本期間產生虧損約29,312,000港元所致。

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團持有之現金及現金等值物約117,168,000港元(二零二四年十二月三十一日：77,865,000港元)，銀行理財產品結餘128,988,000港元(二零二四年十二月三十一日：118,441,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團淨流動資產達448,646,000港元，流動比率為4.5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提供資金。

於二零二五年六月三十日，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1,692,371,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,716,111,000港元)，總權益約1,719,688,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,740,426,000港元)。

資本開支

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團資本開支為約4,736,000港元(二零二四年同期：2,578,000港元)，主要為購置物業、廠房及設備。

資產抵押

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無已抵押資產。

重大投資

截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

於二零二四年十二月三十一日，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，擁有或然負債最多人民幣28,000,000元(相當於約30,238,000港元)。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24,235,000元(相當於約26,172,000港元)。

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。倘人民幣兑港元出現升值╱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。截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團有員工約180名，其中男性77名，女性103名(二零二四年同期：164名，其中男性71名，女性93名)，而截至二零二五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22,427,000港元(二零二四年同期：約19,692,000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

本公司於截至二零二五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二零二五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

於截至二零二五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(包括出售庫存股份)。截至二零二五年六月三十日，本公司並無擁有任何庫存股份。

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。

審核委員會成員由四名成員組成，即謝文傑先生(委員會主席)、張運周先生、吳永新先生及楊曉燕女士，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二零二五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)。

本公司截至二零二五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，二零二五年八月二十八日

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；及四名獨立非執行董事謝文傑先生、吳永新先生、張運周先生及楊曉燕女士。