

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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之任何損失承擔任何責任。



Redco Healthy Living Company Limited

力高健康生活有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2370)

**截至二零二二年六月三十日止六個月
的未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零二二年六月三十日止六個月的收益約為人民幣207.8百萬元，較二零二一年同期約人民幣173.9百萬元增加約19.5%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣67.9百萬元，較二零二一年同期約人民幣60.0百萬元增加約13.1%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利率約為32.7%，而二零二一年同期約為34.5%。
- 本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的純利約為人民幣18.2百萬元，較二零二一年同期約人民幣17.3百萬元增加約5.2%。

- 截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團總合同總建築面積約為 26.9 百萬平方米，較二零二一年同期約 22.0 百萬平方米增加約 22.3%。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團在管建築面積約為 18.9 百萬平方米，較二零二一年同期約 13.9 百萬平方米增加約 36.0%。
- 董事會已議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

力高健康生活有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績連同上個財政年度同期比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
收益	4	207,812	173,944
銷售成本	6	(139,958)	(113,943)
毛利		67,854	60,001
其他收益淨額	5	1,296	3,127
銷售及營銷開支	6	(2,280)	(1,962)
行政開支	6	(37,705)	(30,329)
金融資產減值虧損撥備		(2,991)	(2,402)
經營溢利		26,174	28,435
融資收入		202	166
融資成本		(631)	(292)
融資收入／(成本)淨額		(429)	(126)
分佔按權益法入賬的 投資溢利		572	421
除所得稅前溢利		26,317	28,730
所得稅開支	7	(8,125)	(11,430)
期內溢利		18,192	17,300
以下各方應佔期內溢利：		12,446	14,024
本公司擁有人		5,746	3,276
非控股權益		18,192	17,300
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	8	7.11	9.35

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
期內溢利	18,192	17,300
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
— 貨幣換算差額	7,287	159
期內全面收益總額	<u>25,479</u>	<u>17,459</u>
以下各方應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	19,733	14,183
非控股權益	5,746	3,276
期內全面收益總額	<u>25,479</u>	<u>17,459</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
無形資產	10	45,251	48,388
物業、廠房及設備	11	56,077	56,158
按權益法入賬的投資		3,634	3,408
遞延所得稅資產		7,836	6,938
		<u>112,798</u>	<u>114,892</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	12	189,146	150,797
現金及現金等價物		227,653	123,652
		<u>416,799</u>	<u>274,449</u>
總資產		<u>529,597</u>	<u>389,341</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	16,220	—
儲備		288,169	129,827
		<u>304,389</u>	<u>129,827</u>
非控股權益		<u>38,153</u>	<u>32,407</u>
總權益		<u>342,542</u>	<u>162,234</u>

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	14	314	—
租賃負債		3,398	3,569
其他應付款項	15	2,270	2,155
遞延所得稅負債		6,381	7,212
		<u>12,363</u>	<u>12,936</u>
流動負債			
貿易應付款項	15	18,081	18,513
應計費用及其他應付款項	15	51,920	54,895
合約負債		66,242	76,327
借款	14	14,011	10,231
租賃負債		425	366
應付關聯方款項		1,865	33,695
即期所得稅負債		22,148	20,144
		<u>174,692</u>	<u>214,171</u>
總負債		<u>187,055</u>	<u>227,107</u>
權益及負債總額		<u>529,597</u>	<u>389,341</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1 一般資料及編製基準

1.1 一般資料

力高健康生活有限公司(「本公司」)於二零二一年二月十日在開曼群島根據開曼群島法例註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為：Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。於二零二二年三月三十一日，本公司股份通過首次公開發售在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、信息科技(「IT」)系統開發及維護服務、康養管理服務及物業代理服務。

本公司最終控股公司為力高地產集團有限公司(「力高地產」)，該公司股份在聯交所主板上市。本公司直接控股公司為Top Glory International Holdings Ltd.，其股權由力高地產全資擁有。本集團最終控股方為黃若虹先生及黃若青先生，彼等為一致行動人士，共同控制本集團。

除非另有說明，截至二零二二年六月三十日止六個月的本中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)列報，並已於二零二二年八月二十六日獲董事會批准刊發。

1.2 編製基準

本中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與按照香港會計師公會(「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」)編製之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)一併閱覽。

2 重大會計政策概要

除按可能適用於預期年度總盈利的稅率就所得稅作出估計，以及採納於自二零二二年一月一日起或之後的財政年度生效的香港財務報告準則修訂本及年度改進外，誠如有關年度財務報表所述，本簡明綜合中期財務資料所應用的會計政策與截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致。

- (a) 以下準則的修訂本已於二零二二年一月一日開始的財政年度首次強制採納，現時與本集團有關：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病的相關租金寬減
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)	利率基準改革－第2階段

本集團已採納該等準則的修訂本，而採納該等準則的修訂本對本集團簡明綜合中期財務資料並無重大影響。

- (b) 以下新準則、現有準則的修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零二一年一月一日開始的財政年度內生效，且本集團亦無提早採納：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架參考更新	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本	二零二二年一月一日
年度改進項目	二零一八年至二零二零年 週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	關於投資者與其聯營公司或 合營企業之資產出售或出資	待定

本集團董事正評估採納上述新準則、現有準則的修訂本及年度改進的財務影響。本集團將於該等新準則、現有準則的修訂本及年度改進生效時予以採納。

3 分部資料

管理層已根據主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)審閱的報告釐定經營分部。已確定本公司執行董事為主要營運決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

主要經營決策者已識別出三個可報告經營分部，即物業管理、康養服務及其他，載列如下：

物業管理－提供物業管理服務、提供非業主增值服務及提供社區增值服務

康養服務－提供康養管理服務

其他－開發及維護供物業開發商使用的IT系統、提供其他IT相關服務及其他雜項服務

主要經營決策者將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此，本公司的主要經營決策者認為只有一個分部用於制定戰略決策。

本集團的客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶。本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於有關期間的所有收入均在中國產生。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，除若干物業位於香港外，本集團所有非流動資產均位於中國。

4 收益

收益指來自物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、社區康養服務及IT及智能建設服務的收入。

本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
來自客戶及在一段時間內確認的收益：		
物業管理服務	121,446	94,714
非業主增值服務	39,652	39,602
社區增值服務	26,327	19,141
社區康養服務	9,347	8,546
IT及智能建設服務	9,726	10,523
	<u>206,498</u>	<u>172,526</u>
按時間點確認來自客戶的收益：		
非業主增值服務	1,314	1,418
	<u>1,314</u>	<u>1,418</u>
	<u><u>207,812</u></u>	<u><u>173,944</u></u>

截至二零二二年六月三十日止六個月，來自力高地產、其附屬公司、聯營公司及合營企業的收益貢獻本集團收益為32.6% (截至二零二一年六月三十日止六個月：36.6%)。除力高地產、其附屬公司、聯營公司及合營企業外，本集團擁有大量客戶，於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月概無貢獻本集團收益的10%或以上。

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
出售附屬公司的收益	—	415
政府補助(附註a)	1,105	2,752
雜項收入／(虧損)淨額	191	(40)
	<u>1,296</u>	<u>3,127</u>

附註a：政府補助主要指當地政府授出的財政補貼。概無有關該等補助的未滿足條件或其他或然事件。

6 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
僱員福利開支	90,513	77,112
綠化及清潔開支	19,859	17,158
保養成本	8,728	9,028
公用事業費	9,772	7,679
安保費	12,380	3,576
社區活動開支	1,595	598
制服開支	310	242
易耗品	3,413	1,184
資訊科技服務費	2,682	1,865
招待開支	542	606
法律及專業費	238	586
無形資產攤銷	3,137	2,903
物業、廠房及設備折舊	3,318	1,751
核數師薪酬	16	18
上市開支	11,210	11,247
辦公開支	6,419	5,544
差旅費	769	907
其他稅金及附加	713	948
其他	4,329	3,282
	<hr/>	<hr/>
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支	179,943	146,234
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7 所得稅開支

本公司乃於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，於中國成立及營運的附屬公司通常須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。就合資格成為微小企業的若干附屬公司而言，彼等於獲得資格的期間按20%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。

於其他司法權區成立的附屬公司之目的乃為投資控股，因此，於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無應課稅溢利。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	10,365	13,156
遞延所得稅	(2,240)	(1,726)
所得稅開支	<u>8,125</u>	<u>11,430</u>

8 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利除以各期間已發行普通股加權平均數目計算。用於該目的的普通股加權平均數已就本公司就於二零二一年六月二日完成的重組發行3股股份及於二零二二年三月三十一日完成資本化發行149,999,996股股份被視為已自二零二一年一月一日起已發行的影響作出追溯調整。

於二零二二年三月三十一日，本公司透過股份首次公開發售發行50,000,000股股份。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	12,446	14,024
已發行股份加權平均數	<u>175,138,000</u>	<u>150,000,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>7.11</u>	<u>9.35</u>

(b) 攤薄

由於二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日並無發行在外的潛在攤薄普通股，因此呈列的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 股息

董事會已議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

10 無形資產

	物業					總計
	客戶關係	管理合約	服務合約	商譽	計算機軟件	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零二二年六月三十日						
止六個月						
期初賬面淨值	14,539	5,019	604	24,232	3,994	48,388
攤銷	(1,220)	(1,281)	(302)	—	(334)	(3,137)
期末賬面淨值	<u>13,319</u>	<u>3,738</u>	<u>302</u>	<u>24,232</u>	<u>3,660</u>	<u>45,251</u>
於二零二二年六月三十日						
成本	17,080	7,689	1,299	24,232	4,348	54,648
累計攤銷	(3,761)	(3,951)	(997)	—	(688)	(9,397)
賬面淨值	<u>13,319</u>	<u>3,738</u>	<u>302</u>	<u>24,232</u>	<u>3,660</u>	<u>45,251</u>
截至二零二一年十二月						
三十一日止年度						
年初賬面淨值	16,978	7,582	1,295	24,232	—	50,087
添置	—	—	—	—	4,348	4,348
攤銷	(2,439)	(2,563)	(691)	—	(354)	(6,047)
年末賬面淨值	<u>14,539</u>	<u>5,019</u>	<u>604</u>	<u>24,232</u>	<u>3,994</u>	<u>48,388</u>
於二零二一年十二月三十一日						
成本	17,080	7,689	1,299	24,232	4,348	54,648
累計攤銷	(2,541)	(2,670)	(695)	—	(354)	(6,260)
賬面淨值	<u>14,539</u>	<u>5,019</u>	<u>604</u>	<u>24,232</u>	<u>3,994</u>	<u>48,388</u>

11 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢私、 附著物 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	建築物 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年六月三十日						
止六個月						
年初賬面淨值	6,330	7,382	1,300	26,772	14,374	56,158
添置	1,909	1,328	—	—	—	3,237
折舊	(1,090)	(1,205)	(202)	(504)	(317)	(3,318)
年末賬面淨值	<u>7,149</u>	<u>7,505</u>	<u>1,098</u>	<u>26,268</u>	<u>14,057</u>	<u>56,077</u>
於二零二二年六月三十日						
成本	9,042	15,832	3,328	26,772	15,009	69,983
累計折舊	(1,893)	(8,327)	(2,230)	(504)	(952)	(13,906)
賬面淨值	<u>7,149</u>	<u>7,505</u>	<u>1,098</u>	<u>26,268</u>	<u>14,057</u>	<u>56,077</u>
截至二零二一年十二月						
三十一日止年度						
年初賬面淨值	6,727	6,307	976	—	11,183	25,193
添置	406	3,253	1,285	26,772	1,247	32,963
修改	—	—	—	—	2,579	2,579
出售	—	(46)	(1)	—	—	(47)
折舊	(803)	(2,132)	(960)	—	(635)	(4,530)
年末賬面淨值	<u>6,330</u>	<u>7,382</u>	<u>1,300</u>	<u>26,772</u>	<u>14,374</u>	<u>56,158</u>
於二零二一年十二月三十一日						
成本	7,133	14,504	3,328	26,772	15,009	66,746
累計折舊	(803)	(7,122)	(2,028)	—	(635)	(10,588)
賬面淨值	<u>6,330</u>	<u>7,382</u>	<u>1,300</u>	<u>26,772</u>	<u>14,374</u>	<u>56,158</u>

12 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	77,662	60,820
— 第三方	105,706	76,020
	<u>183,368</u>	<u>136,840</u>
減：虧損撥備	(10,356)	(7,448)
	<u>173,012</u>	<u>129,392</u>
按金(附註(b))	3,293	3,358
應收業主款項(附註(c))	6,784	6,111
其他應收款項(附註(b))		
— 墊款予僱員	815	467
— 其他	1,028	3,087
減：其他應收款項的減值撥備	(175)	(92)
	<u>11,745</u>	<u>12,931</u>
預付上市開支	—	5,792
其他預付款項	4,389	2,682
	<u>4,389</u>	<u>8,474</u>
貿易及其他應收款項及預付款項總額	<u>189,146</u>	<u>150,797</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自物業管理服務收入、提供予非業主的增值服務、社區康養服務及IT服務及智能建設服務。

物業管理服務收入依據相關服務協議的條款收取。住戶應在吾等發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務收入。

- (b) 其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。本集團貿易及其他應收款項及按金的賬面值以人民幣計值。

- (c) 主要指代表業主支付的公用事業費。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項按發票日期確認的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	70,411	67,181
31至60天	21,370	10,618
61至90天	14,944	7,208
91至180天	40,910	24,480
181至365天	26,324	22,773
超過365天	9,409	4,580
	<u>183,368</u>	<u>136,840</u>

13 股本

	股份數目	股份面值 千港元	股份面值等額 人民幣千元
法定：			
於二零二一年二月十日(本公司註冊成立日期)			
及二零二一年十二月三十一日	3,800,000	380	316
增加法定股本	<u>996,200,000</u>	<u>99,620</u>	<u>80,792</u>
於二零二二年六月三十日	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>81,108</u>
已發行及全額支付：			
於二零二一年二月十日(本公司註冊成立日期)	1	—	—
重組後發行股份	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二一年六月三十日	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二二年一月一日	4	—	—
增加已發行及繳足的股本	<u>199,999,996</u>	<u>20,000</u>	<u>16,220</u>
於二零二二年六月三十日	<u>200,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,220</u>

附註：

根據本公司股東於二零二二年三月十四日通過的決議案，視乎根據全球發售發行發售股份而入賬的本公司股份溢價賬而定，董事獲授權以資本化本公司股份溢價賬的進賬額 14,999,999 港元的方式，向 Top Glory International Holdings Ltd. 配發及發行合共 149,999,996 股按面值入賬並列作繳足股份。

於二零二二年三月三十一日，本公司透過首次公開發售股份按每股 4.1 港元發行 50,000,000 股股份，並籌得現金所得款項總額約 205,000,000 港元(除上市開支前)。

14 借款

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他借款總額	14,325	10,231
於一年內到期償還或含有應要求償還條款部分	<u>(14,011)</u>	<u>(10,231)</u>
非流動部分	<u>314</u>	<u>—</u>

於二零二二年六月三十日，本集團以港元計值的銀行借款按1個月香港銀行同業拆息加1.3%的年利率(二零二一年十二月三十一日：1個月香港銀行同業拆息加1.3%的年利率)計息。

於二零二二年六月三十日，本集團以人民幣計值的銀行及其他借款按介乎一年期貸款市場報價(「貸款市場報價利率」)利率加1.7%至一年期貸款市場報價利率加5.75%的利率計息。

於二零二二年六月三十日，本集團以港元計值的銀行借款以若干物業(附註11)抵押作擔保，賬面值為人民幣27,475,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣26,772,000元)，並由本公司擔保。

本集團於各資產負債表日期的總借款金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限載列如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於下列期限償還的借款金額：		
—1年內	4,823	962
—1至2年	1,334	969
—2至5年	3,153	2,996
—超過5年	<u>5,015</u>	<u>5,304</u>
	<u>14,325</u>	<u>10,231</u>

15 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	<u>18,081</u>	<u>18,513</u>
應計費用及其他應付款項	43,595	41,711
應計上市開支	400	3,631
應付代價	2,270	2,155
其他應付稅項	4,377	4,550
應付薪金	<u>3,548</u>	<u>5,003</u>
	<u>54,190</u>	<u>57,050</u>
減：非流動部分		
應付代價	<u>(2,270)</u>	<u>(2,155)</u>
	<u>51,920</u>	<u>54,895</u>

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團貿易應付款項的賬面值因其於短期內到期而與其公平值相若。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	12,394	12,350
31至60天	616	550
61至90天	1,409	1,431
超過90天	<u>3,662</u>	<u>4,182</u>
	<u>18,081</u>	<u>18,513</u>

管理層討論與分析

市場回顧

二零二二年上半年，國際政治和經濟形式持續承壓，區域性政治和經濟摩擦出現全球化蔓延趨勢。中國經濟在上半年也遭遇超預期的衝擊，多地疫情出現反復，對民眾生活及消費水平造成一定壓力。房地產行業進入存量時代，地產行業風險向居民端以及金融等其他領域蔓延。物業管理企業也一定程度受到經濟環境低迷的影響，在新的發展趨勢下，物業管理企業逐漸回歸行業本質，專注於服務品質和服務能力的提升，也更加考驗物業管理企業的多元化發展能力和品牌實力。

業務回顧

本公司是江西省領先的物業管理服務供應商，服務網絡覆蓋長江三角洲、大灣區、環渤海地區及華中地區等具有策略意義的核心區域。本公司始終秉持「力致健康美好生活」的品牌理念，依託「生活+健康」的「雙管家」服務理念，以科技賦能業務，以品質服務業主，緊跟行業發展趨勢，科學研判並執行本公司發展戰略，業績取得了穩健增長。

二零二二年上半年，本集團錄得收益為人民幣207.8百萬元，同比增加19.5%。截至二零二二年六月三十日止六個月的溢利為人民幣18.2百萬元，同比增長5.2%。截至二零二二年六月三十日止六個月的溢利及其他全面收益為人民幣25.5百萬元。截至二零二二年六月三十日，本公司在管總建築面積（「**建築面積**」）達18.9百萬平方米（「**平方米**」），同比增長約36.0%，合同總建築面積為26.9百萬平方米，同比增長約22.3%。

本公司的穩健發展及突出的綜合實力已得到行業內外的廣泛認可，因此，就整體實力而言，我們於二零二二年在中國百強物業管理公司中的排名上升至第37位(二零二一年排名第40位)。

展望

展望未來，市場機遇與挑戰並存，本集團將持續夯實內功，提升服務品質與客戶滿意度，鞏固自主外拓能力，擴大業務規模。在高效運營和精細化管理的制度下，本集團深化推進「生活+健康」雙管家服務體系，加快怡鄰健康中心落地，依託智能化技術，進一步打造康養社區，為客戶創造健康美好生活的同時，為本公司股東創造更多價值。

財務回顧

收益

本集團收益源自中華人民共和國(「中國」)的三個業務分部：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。本集團收益由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣173.9百萬元增加約19.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣207.8百萬元。

下表載列所示期內本集團按業務分部分類之收益詳情：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二二年		二零二一年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	121,446	58.4	94,714	54.5	26,732	28.2
非業主增值服務	50,692	24.4	51,543	29.6	(851)	(1.7)
社區增值服務	35,674	17.2	27,687	15.9	7,987	28.8
	<u>207,812</u>	<u>100.0</u>	<u>173,944</u>	<u>100.0</u>	<u>33,868</u>	<u>19.5</u>

物業管理服務

物業管理服務收益由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣94.7百萬元增加約28.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣121.4百萬元，乃主要歸因於(i)透過內部增長進行業務擴張導致在管建築面積增加；及(ii)平均物業管理費增加。

非業主增值服務

非業主增值服務收益由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣51.5百萬元減少約1.7%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣50.7百萬元，此乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月所提供的IT及智能建設服務收益略有下降。

社區增值服務

社區增值服務收益由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣27.7百萬元增加約28.8%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣35.7百萬元，主要由於本集團管理的物業數量增加導致停車場銷售代理服務及向業主銷售雜貨的收益增加。

銷售成本

服務成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及清潔開支；(iii)維護開支；(iv)水電費及安保費；及(v)其他開支(包括物業、廠房及設備折舊以及無形資產攤銷)。

服務成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣113.9百萬元增加約22.8%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣140.0百萬元，主要由於僱員及員工人數因進行業務擴張而有所增加導致薪金增加以及在管建築面積增加導致分包成本增加。

毛利率

下表載列所示期內本集團按服務類型分類之毛利率詳情：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
物業管理服務	25.2%	25.3%
非業主增值服務	44.1%	44.6%
社區增值服務	41.8%	47.1%
	<u>32.7%</u>	<u>34.5%</u>

於截至二零二二年六月三十日止六個月，物業管理服務及非業主增值服務的毛利率相比於二零二一年同期保持穩定。社區增值服務的毛利率從截至二零二一年六月三十日止六個月的47.1%下降至截至二零二二年六月三十日止六個月的41.8%，此乃由於本公司增加對業主的雜貨銷售，而雜貨銷售的毛利率通常相對低於其他社區增值服務。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣3.1百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1.3百萬元，乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月收取的政府補助減少。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支、營銷及促銷開支及其他(主要包括與銷售及營銷活動有關的差旅及招待開支以及辦公費用)。銷售及營銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2.0百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣2.3百萬元，主要由於本集團持續進行業務擴張。

行政開支

我們的行政開支主要包括行政員工的僱員福利開支及花紅、差旅及招待、辦公費用、折舊及攤銷及有關行政活動的其他開支、銀行押記以及稅款及附加。行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣30.3百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣37.7百萬元，主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月在管建築面積增加導致行政人員成本增加所致。

金融資產減值虧損撥備淨額

金融資產減值虧損撥備淨額由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣2.4百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣3.0百萬元，乃主要由於物業管理服務收益增加導致貿易應收款項增加。

融資收入

融資收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣0.1百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.2百萬元，表明來自銀行存款的利息收入增加。

融資成本

融資成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣0.3百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.6百萬元，主要由於銀行借款的利息支出增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣11.4百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣8.1百萬元，主要是由於(i)稅前溢利減少；及(ii)自二零二二年一月一日起，本集團旗下雙軟企業享受稅收優惠政策(首兩年免稅、後三年減稅50%)。

期內溢利

受上述影響，期內溢利及全面收益總額由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣17.5百萬元增加約人民幣8.0百萬元至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣25.5百萬元。

期內本公司擁有人應佔溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣14.0百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣12.4百萬元。

無形資產

本集團的無形資產主要包括物業管理合約、客戶關係以及收購蕪湖市森林物業管理有限公司、深圳中天雲聯科技發展有限公司及偉業國際投資有限公司產生的商譽。無形資產由二零二一年十二月三十一日的人民幣48.4百萬元減少至二零二二年六月三十日的人民幣45.3百萬元，主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月客戶關係及物業管理合約之攤銷所致。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括一間辦公室、停車場、辦公設備、機器、車輛、租賃裝修及使用權資產。結餘由二零二一年十二月三十一日的人民幣56.2百萬元減少至人民幣56.1百萬元乃由於截至二零二二年六月三十日止六個月資產添置及折舊費用的綜合影響所致。

貿易及其他應收款項以及預付款項

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

本集團的貿易應收款項(扣除減值撥備)由二零二一年十二月三十一日的約人民幣129.4百萬元增至二零二二年六月三十日的約人民幣173.0百萬元，主要由於本集團物業管理服務分部在管項目數目增加及其他業務擴張。

其他應收款項主要包括按金、代業主支付的款項及預付上市開支。

其他應收款項及預付款項(扣除減值撥備)由二零二一年十二月三十一日的約人民幣21.4百萬元減至二零二二年六月三十日的約人民幣16.1百萬元，主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月使用預付上市開支。

貿易應付款項

貿易應付款項由二零二一年十二月三十一日的約人民幣18.5百萬元略微減至二零二二年六月三十日的約人民幣18.1百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月，並無發現重大波動。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項(包括計入流動負債及非流動負債的款項)由二零二一年十二月三十一日的約人民幣57.1百萬元減至二零二二年六月三十日的約人民幣54.2百萬元，主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月結算應計上市開支。

合約負債

合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。合約負債由二零二一年十二月三十一日的約人民幣76.3百萬元減少至二零二二年六月三十日的約人民幣66.2百萬元，乃主要由於業主出於支付偏好及便利性於年底支付彼等未結清的物業管理費結餘的季節性影響。

借款

借款由二零二一年十二月三十一日的約人民幣10.2百萬元增至二零二二年六月三十日的約人民幣14.3百萬元，由於本集團獲授新的銀行及其他借款。於二零二二年六月三十日，以港元(「港元」)計值的銀行借款約為11.9百萬元及按1個月香港銀行同業拆息加1.3%的年利率(二零二一年十二月三十一日：1個月香港銀行同業拆息加1.3%的年利率)計息，而以人民幣計值的銀行及其他借款約為人民幣4.1百萬元及按介乎一年期貸款市場報價利率加1.7%至一年期貸款市場報價利率加5.75%的實際年利率計息。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二二年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約為人民幣227.7百萬元而於二零二一年十二月三十一日本集團現金及現金等價物約為人民幣123.7百萬元。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物以港元、人民幣及美元(「美元」)計值。

本集團維持良好的財務狀況。於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨值為約人民幣242.1百萬元，而於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣60.3百萬元。於二零二二年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為約2.39倍，而於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率為約1.28倍。於二零二二年六月三十日的資產負債比率(計息借貸除以權益總額再乘以100%)為4.2%，而二零二一年十二月三十一日的資產負債比率為6.3%。

資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二一年十二月三十一日：零)。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二一年十二月三十一日：零)。

資產抵押

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款乃由賬面值為約人民幣27.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣26.8百萬元)的若干物業質押作抵押並由本公司提供擔保。

外匯風險

本集團幾乎所有經營活動均在中國開展，大部分交易以人民幣計值。本集團的主要外匯來源為本公司股份於二零二二年三月三十一日(「上市日期」)成功於香港聯合交易所有限公司主板(「聯交所」)上市後收到的所得款項淨額，其均以港元計值。董事預計人民幣的匯率波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。本集團將緊密監察人民幣匯率的浮動並採取審慎措施以減少潛在的外匯風險。於二零二二年六月三十日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

利率風險

除計息銀行借款外，本集團於二零二二年六月三十日並無直接面臨與市場利率變動有關的重大風險。

持有重大投資

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大投資。

重大收購及出售

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年六月三十日，除本公司日期為二零二二年三月二十二日的招股章程（「招股章程」）所披露者外，本集團並無重大投資及資本資產的其他未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團有2,489名全職僱員（二零二一年六月三十日：2,430名）。截至二零二二年六月三十日止六個月，總員工成本約為人民幣90.5百萬元（二零二一年六月三十日：人民幣77.1百萬元）。僱員薪酬待遇包括薪金、績效獎金和其他福利補貼。僱員薪酬乃根據本集團的薪酬及福利政策、僱員的職位、表現、公司盈利能力、行業水準及市場環境而釐定。

報告期末後事項

自二零二二年六月三十日及直至本公告日期，本公司並不知悉任何重大後續事項。

全球發售所得款項用途

經扣除包銷費用及佣金後，本公司從全球發售(定義見招股章程)收到的所得款項淨額約為155.6百萬港元(「所得款項淨額」)。本公司擬將所得款項淨額用於招股章程所載的用途。截至二零二二年六月三十日，所得款項淨額用途分析如下：

招股章程所載的 所得款項淨額擬定用途	佔 所得款項 淨額總數的 概約百分比	所得款項 淨額 概約港元 (百萬)	截至	於	悉數動用 預期時間
			二零二二年 六月三十日 已動用 所得款項 淨額 概約港元 (百萬)	二零二二年 六月三十日 尚未動用 所得款項 淨額 概約港元 (百萬)	
(1) 尋求選擇性戰略投資及收購機會，以進一步擴大本集團的業務規模及擴展服務組合，其中包括：	55.0%	85.5	—	85.5	二零二四年 十二月 三十一日前
• 收購專注於管理住宅項目的其他物業管理公司	38.5%	59.9	—	59.9	二零二四年 十二月 三十一日前
• 收購具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司	16.5%	25.6	—	25.6	二零二四年 十二月 三十一日前
(2) 升級信息科技基礎設施及提升智慧社區管理，其中包括：	15.0%	23.3	1.6	21.7	二零二四年 十二月 三十一日前
• 升級我們的智能運營系統以提升我們的運營效率	3.0%	4.65	0.6	4.05	二零二四年 十二月 三十一日前
• 強化我們的智慧社區管理系統，例如智能停車管理系統、智能訪客管理系統及智能交通控制系統，以提升我們的客戶體驗	9.0%	14.0	0.7	13.3	二零二四年 十二月 三十一日前
• 招聘及支持額外人員，以實施上述的技術升級	3.0%	4.65	0.3	4.35	二零二四年 十二月 三十一日前
(3) 提升本集團的生活管家服務，以提升客戶體驗及滿意度	10.0%	15.6	0.1	15.5	二零二四年 十二月 三十一日前
(4) 擴充本集團作為健康管家的社區康養服務	10.0%	15.6	0.5	15.1	二零二四年 十二月 三十一日前
(5) 一般業務用途及營運資金	10.0%	15.6	—	15.6	二零二四年 十二月 三十一日前
總計	100.0%	155.6	2.2	153.4	

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至二零二二年六月三十日止期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障本公司股東權益以及提升企業價值及問責性。本公司已自上市日期起及直至二零二二年六月三十日採納及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14第2部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其本身的企業管治守則。

本公司將繼續審閱及監察企業管治常規，確保遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載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的本公司行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，董事已確認彼等自上市日期起直至二零二二年六月三十日止期間一直遵守標準守則所載規定的交易標準。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)包括三名獨立非執行董事，即周明笙先生(主席)、施榮懷先生及劉與量先生。審核委員會已審閱本集團採納之會計準則及慣例，並與本公司管理層討論有關財務申報之事宜，包括審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。

刊發二零二二年未經審核中期業績及中期報告

本中期業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.redcohealthy.com)。本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告將會於二零二二年九月寄發予本公司股東及在上述網站刊載。

承董事會命
力高健康生活有限公司
主席
黃若青

香港，二零二二年八月二十六日

於本公告日期，執行董事為唐承勇先生、黃燕雯女士及黃燕琪女士；非執行董事為黃若青先生；及獨立非執行董事為劉與量先生、施榮懷先生(銅紫荊星章、太平紳士)及周明笙先生。