

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)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度
的年度業績公告**

財務摘要

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣449.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣437.1百萬元增加約2.8%。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣125.7百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣142.9百萬元減少約12.0%。
- 毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約32.7%減至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約28.0%。
- 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的純利約為人民幣0.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣10.0百萬元減少約97.3%。

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團總合同總建築面積約為 27.1 百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約 26.7 百萬平方米增加約 1.5%。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團在管建築面積約為 20.5 百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約 19.6 百萬平方米增加約 4.6%。
- 董事會已議決不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息（截至二零二二年十二月三十一日止年度：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」或「我們」）截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務業績連同截至二零二二年十二月三十一日止年度比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	449,273	437,113
服務成本		(323,601)	(294,239)
毛利		125,672	142,874
其他收入、收益及虧損淨額	5	3,321	3,135
銷售及營銷開支		(1,749)	(2,620)
一般及行政開支		(57,886)	(58,220)
金融資產減值虧損(扣除撥回)	6	(63,389)	(69,151)
經營溢利		5,969	16,018
融資收入		972	278
融資成本		(1,587)	(1,314)
融資收入及成本淨額		(615)	(1,036)
分佔按權益法入賬的 投資業績淨額		1,580	1,055
除所得稅前溢利	7	6,934	16,037
所得稅開支	8	(6,667)	(6,084)
年內溢利		267	9,953
以下各方應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		(9,983)	3,189
— 非控股權益		10,250	6,764
		267	9,953
每股(虧損)盈利		人民幣	人民幣
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	10	(4.99)	1.70

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內溢利	<u>267</u>	<u>9,953</u>
年內其他全面收益		
隨後可能重新分類至損益的項目：		
— 貨幣換算差額	<u>323</u>	<u>12,939</u>
其他全面收益總額	<u>323</u>	<u>12,939</u>
全面收益總額	<u><u>590</u></u>	<u><u>22,892</u></u>
以下各方應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	(9,660)	16,128
— 非控股權益	<u>10,250</u>	<u>6,764</u>
	<u><u>590</u></u>	<u><u>22,892</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	63,299	55,198
無形資產	12	46,671	42,148
按權益法入賬的投資		5,183	3,903
其他應收款項及預付款項	13	899	16,113
遞延所得稅資產		35,448	23,767
		151,500	141,129
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	13	248,938	244,066
應收關聯方款項		37,935	52,398
現金及現金等價物		178,854	149,106
		465,727	445,570
流動負債			
貿易應付款項	14	22,656	13,703
應計費用及其他應付款項	14	72,740	78,772
合約負債		111,422	98,515
應付關聯方款項		12,223	1,557
所得稅負債		45,761	33,392
銀行及其他借款	15	14,562	18,253
租賃負債		134	682
		279,498	244,874
流動資產淨值		186,229	200,696
總資產減流動負債		337,729	341,825

附註 二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

非流動負債			
租賃負債		3,096	3,491
遞延所得稅負債		4,376	5,705
		<u>7,472</u>	<u>9,196</u>
資產淨值		<u>330,257</u>	<u>332,629</u>
資本及儲備			
股本	16	16,220	16,220
儲備		274,904	284,564
		<u>291,124</u>	<u>300,784</u>
非控股權益		39,133	31,845
		<u>330,257</u>	<u>332,629</u>

綜合財務報表附註

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根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份自二零二二年三月三十一日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址披露於年度報告公司資料一節。

本公司乃一家投資控股公司。根據為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)上市而於二零二一年六月二日完成的重組(「重組」)，本公司成為集團旗下其他公司的控股公司。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」或「控股方」，連同其附屬公司統稱「力高地產集團」)，該公司股份亦在主板上市。本公司直接控股公司為Top Glory International Holdings Ltd. (「TGI」，一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限責任公司)，其由力高地產全資擁有。本集團最終控股股東為黃若虹先生及黃若青先生(「控股股東」)，彼等為一致行動人士，共同控制本集團。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。

該等綜合財務報表中呈列的所有於中國成立之公司的英文名稱均為本公司董事(「董事」)盡最大努力將該等公司的中文名稱翻譯成英文名稱所得，原因為該等公司並無正式英文名稱。

2. 呈列綜合財務報表之基準

該等事件

誠如本公司日期為二零二三年六月三十日之公告所述，於二零二三年四月六日，董事會成立一個僅由獨立非執行董事組成的獨立委員會（「**獨立委員會**」）對三項審核事項進行獨立問詢（「**獨立問詢**」），其概述如下：

- (i) 審核事項一：本集團就潛在收購若干目標公司與一間實體（「**甲方**」）訂立若干合作安排的資金流動（「**審核事項一**」）；
- (ii) 審核事項二：(a)本集團就潛在收購若干目標公司支付約人民幣30.8百萬元之可退還保證金（「**可退還保證金**」）；及(b)本集團分別從兩名獨立第三方收取人民幣30百萬元之資金，該等資金已於同日退還予該等第三方（「**審核事項二**」）；及
- (iii) 審核事項三：本集團與力高地產集團之間的資金流動（「**審核事項三**」），連同審核事項一及審核事項二，統稱「**該等事件**」。

獨立委員會已委聘一家獨立專業顧問（「**獨立專業顧問**」）協助進行獨立問詢。

根據本公司日期為二零二四年一月三十一日的公告，於二零二四年一月十八日，獨立專業顧問已發出一份有關獨立問詢的調查結果報告。本公司已於二零二四年一月三十一日發佈獨立問詢的主要調查結果（「**主要調查結果**」）。

主要調查結果概要載列如下：

(1) 審核事項一

本集團與甲方之間存在資金流動，包括(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度的可退還誠意金約人民幣100百萬元(相當於約118百萬港元)(「誠意金A」)，其已於截至二零二二年十二月三十一日止年度悉數退還予本集團；及(ii)可退還誠意金人民幣40.6百萬元(「誠意金B」)，其已於截至二零二三年十二月三十一日止年度悉數退還予本集團。

(2) 審核事項二

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司於二零二二年十月至十二月期間就潛在收購九間目標公司(「九間目標公司」)向九間目標公司賣方支付約人民幣30.8百萬元的可退還保證金。截至二零二三年十二月三十一日止年度，可退還保證金已悉數退還予本集團。

(3) 審核事項三

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團與力高地產集團之間存在資金流動(金額介乎人民幣200元至人民幣61.5百萬元之間)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團流向力高地產集團的資金淨額約為人民幣107.5百萬元，主要包括(i)結算非貿易應付賬款；(ii)天津項目的誠意金；(iii)停車場銷售可退還保證金；及(iv)力高地產集團的過橋貸款。

於二零二二年十二月三十一日，本集團應收(付)力高地產集團款項(貿易應收款項除外)，淨額約為人民幣73.84百萬元，詳情載於綜合財務報表附註18。

上述詳情載於本公司日期為二零二三年六月三十日及二零二四年一月三十一日的公告。

3 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下香港財務報告準則修訂本(於二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效)，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第 17 號 (包括二零二零年十月及二零二二年 二月之香港財務報告準則第 17 號之 修訂本)	保險合約
香港會計準則第 1 號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第 5 號 (2020)的有關修訂
香港會計準則第 1 號及香港財務報告準則 實務報告第 2 號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計定義
香港會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

於本年度應用香港財務報告準則修訂本，對本集團於本年度及以往年度的財務狀況及業績表現及／或該等綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

已頒佈惟尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第 10 號及香港會計 準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 ²
香港會計準則第 1 號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第 7 號及香港財務報告 準則第 7 號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第 21 號(修訂本)	缺乏可交換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期應用所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來不會對綜合財務報表造成重大影響。

4 收益及分部資料

(i) 收益

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、社區康養服務及IT及智能建設服務的所得款項。

客戶合約收益的劃分

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自客戶合約的收入		
於一段時間確認：		
—物業管理服務	293,752	256,500
—非業主增值服務	45,363	73,883
—社區增值服務	71,497	53,219
—社區康養服務	12,873	17,243
—IT及智能建設服務	6,150	15,035
	<u>429,635</u>	<u>415,880</u>
於特定時間點確認：		
—非業主增值服務	2,755	6,371
—IT及智能建設服務	16,883	14,862
	<u>19,638</u>	<u>21,233</u>
	<u><u>449,273</u></u>	<u><u>437,113</u></u>

(ii) 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

主要經營決策者按照對經調整除所得稅前溢利的計量評估經營分部的表現。分部業績的計量基準不包括折舊、分佔按權益法入賬的投資業績、融資收入／成本淨額及所得稅開支以及上市開支的影響。除下文所述者外，向主要經營決策者提供的其他資料乃按與綜合財務報表所載者一致的方式計量。

分部收益、業績、資產及負債

	物業管理 人民幣千元	康養服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
分部收益				
客戶合約收益				
— 在一段時間內確認	410,746	12,873	7,344	430,963
— 按時間點確認	2,755	—	23,395	26,150
減：分部間收益	(134)	—	(7,706)	(7,840)
來自外部客戶的綜合收益	<u>413,367</u>	<u>12,873</u>	<u>23,033</u>	<u>449,273</u>
分部業績				
分部業績	13,929	(1,532)	665	13,062
物業、廠房及設備折舊	(2,848)	(3,368)	(877)	(7,093)
經營溢利	11,081	(4,900)	(212)	5,969
分佔按權益法入賬的投資業績淨額	1,580	—	—	1,580
融資收入及成本淨額	(708)	412	(319)	(615)
除上市開支及所得稅前溢利	<u>11,953</u>	<u>(4,488)</u>	<u>(531)</u>	6,934
上市開支				—
除所得稅前溢利				6,934
所得稅開支				(6,667)
年內溢利				<u>267</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
— 可呈報分部資產	<u>5,894</u>	<u>8,813</u>	<u>—</u>	<u>14,707</u>
無形資產				
— 可呈報分部資產	<u>9,901</u>	<u>118</u>	<u>2,990</u>	<u>13,009</u>
於二零二三年十二月三十一日				
可呈報分部資產	<u>414,424</u>	<u>139,558</u>	<u>28,542</u>	582,524
其他未分配企業資產				34,703
總綜合資產				<u>617,227</u>
包括按權益法入賬的投資	<u>5,113</u>	<u>70</u>	<u>—</u>	<u>5,183</u>
可呈報分部負債	<u>236,846</u>	<u>18,410</u>	<u>22,226</u>	277,482
其他未分配企業負債				9,488
總綜合負債				<u>286,970</u>

	物業管理 人民幣千元	康養服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
分部收益				
客戶合約收益				
— 在一段時間內確認	383,601	19,466	15,803	418,870
— 按時間點確認	6,371	—	14,862	21,233
減：分部間收益	—	(2,223)	(767)	(2,990)
來自外部客戶的綜合收益	<u>389,972</u>	<u>17,243</u>	<u>29,898</u>	<u>437,113</u>
分部業績				
分部業績	25,290	4,117	5,263	34,670
物業、廠房及設備折舊	(2,641)	(2,001)	(843)	(5,485)
經營溢利	22,649	2,116	4,420	29,185
分佔按權益法入賬的投資業績淨額	1,055	—	—	1,055
融資收入及成本淨額	(494)	(355)	(187)	(1,036)
除上市開支及所得稅前溢利	<u>23,210</u>	<u>1,761</u>	<u>4,233</u>	<u>29,204</u>
上市開支				(13,167)
除所得稅前溢利				16,037
所得稅開支				(6,084)
年內溢利				<u>9,953</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
— 可呈報分部資產	<u>1,510</u>	<u>283</u>	<u>842</u>	<u>2,635</u>
於二零二二年十二月三十一日				
可呈報分部資產	<u>395,810</u>	<u>107,374</u>	<u>39,471</u>	<u>542,655</u>
其他未分配企業資產				44,044
總綜合資產				<u>586,699</u>
包括按權益法入賬的投資	<u>3,903</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,903</u>
可呈報分部負債	<u>194,814</u>	<u>20,544</u>	<u>28,539</u>	<u>243,897</u>
其他未分配企業負債				10,173
總綜合負債				<u>254,070</u>

地理資料

按地理位置劃分的收益乃基於客戶或所提供服務的位置釐定。本集團所有收益均來自中國。

除金融工具、按權益法入賬的投資及遞延所得稅資產外的非流動資產按地理區域劃分如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國	81,607	69,189
香港	28,363	28,157
	<u>109,970</u>	<u>97,346</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自力高地產集團及其聯營公司及合營企業收益約佔本集團收益的19% (二零二二年：26%)。除力高地產集團及其聯營公司及合營企業外，本集團擁有大量客戶，於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度概無貢獻本集團收益的10%或以上。

5 其他收入、收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
取消確認聯營公司及出售合營企業的虧損	—	(55)
出售附屬公司的收益	1,043	—
政府補助(附註)	2,500	2,290
其他	(222)	900
	<u>3,321</u>	<u>3,135</u>

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，政府補助約人民幣2,500,000元(二零二二年：人民幣2,290,000元)已確認為年內其他收入，原因為並無有關該等補貼的未履行條件或或然事項。

6 金融資產減值虧損(扣除撥回)

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
就以下各項確認減值虧損：		
— 貿易及其他應收款項(附註13)	49,871	47,433
— 應收關聯方及非控股權益款項	13,518	21,718
	<u>63,389</u>	<u>69,151</u>

7 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除以下各項後得出：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
員工成本(包括董事及最高行政人員酬金)		
—薪金及津貼	120,690	128,604
—員工花紅	8,633	9,270
—退休福利成本	19,870	20,391
—其他員工福利成本	13,080	16,741
	<u>162,273</u>	<u>175,006</u>
核數師薪酬	1,091	1,254
物業、廠房及設備折舊(附註11)	7,093	5,485
無形資產攤銷(附註12)	8,486	6,240
上市開支	—	13,167
服務成本	323,601	294,239
經營租賃付款	<u>504</u>	<u>742</u>

8 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	19,677	24,420
遞延所得稅	(13,010)	(18,336)
所得稅開支	<u>6,667</u>	<u>6,084</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%（二零二二年：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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備（二零二二年：無）。

9 股息

董事會不建議派付截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息，且自報告期末以來亦未建議派付任何股息。

10 每股(虧損)盈利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
(虧損)盈利數字計算如下：		
本公司所有者應佔年內(虧損)溢利以計算年內基本及攤薄(虧損)盈利	<u>(9,983)</u>	<u>3,189</u>
	二零二三年	二零二二年 (千股)
股份數目：		
普通股加權平均數以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利	<u>200,000</u>	<u>187,808</u>
	<u>(4.99)</u>	<u>1.70</u>

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以各年度已發行股份加權平均數目計算。

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。

由於兩個年度並無發行在外的潛在普通股，故概無呈列兩個年度的每股攤薄盈利。

11 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	傢私及 辦公設備 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－物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日						
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>
截至二零二二年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	6,330	7,382	1,300	26,772	14,374	56,158
添置	283	2,203	149	—	—	2,635
年內出售	—	(482)	(57)	—	—	(539)
折舊收費(附註7)	(844)	(2,399)	(478)	(1,044)	(720)	(5,485)
匯兌差額	—	—	—	2,429	—	2,429
年末賬面淨值	<u>5,769</u>	<u>6,704</u>	<u>914</u>	<u>28,157</u>	<u>13,654</u>	<u>55,198</u>
於二零二二年十二月三十一日						
成本	7,416	15,705	3,261	29,240	15,009	70,631
累計折舊	(1,647)	(9,001)	(2,347)	(1,083)	(1,355)	(15,433)
賬面淨值	<u>5,769</u>	<u>6,704</u>	<u>914</u>	<u>28,157</u>	<u>13,654</u>	<u>55,198</u>
截至二零二三年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	5,769	6,704	914	28,157	13,654	55,198
添置	12,939	787	196	783	—	14,705
出售附屬公司	—	(6)	—	—	—	(6)
折舊收費(附註7)	(2,065)	(2,965)	(361)	(1,077)	(625)	(7,093)
匯兌差額	—	—	—	495	—	495
年末賬面淨值	<u>16,643</u>	<u>4,520</u>	<u>749</u>	<u>28,358</u>	<u>13,029</u>	<u>63,299</u>
於二零二三年十二月三十一日						
成本	20,355	16,480	3,457	30,563	15,009	85,864
累計折舊	(3,712)	(11,960)	(2,708)	(2,205)	(1,980)	(22,565)
	<u>16,643</u>	<u>4,520</u>	<u>749</u>	<u>28,358</u>	<u>13,029</u>	<u>63,299</u>

12 無形資產

	物業					總計 人民幣千元
	客戶關係 人民幣千元	管理合約 人民幣千元	服務合約 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元	
於二零二二年一月一日						
年初賬面淨值	17,080	7,689	1,299	4,348	24,232	54,648
累計攤銷	(2,541)	(2,670)	(695)	(354)	—	(6,260)
年末賬面淨值	<u>14,539</u>	<u>5,019</u>	<u>604</u>	<u>3,994</u>	<u>24,232</u>	<u>48,388</u>
截至二零二二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	14,539	5,019	604	3,994	24,232	48,388
攤銷(附註7)	(2,440)	(2,563)	(604)	(633)	—	(6,240)
賬面淨值	<u>12,099</u>	<u>2,456</u>	<u>—</u>	<u>3,361</u>	<u>24,232</u>	<u>42,148</u>
於二零二二年十二月三十一日						
年初賬面淨值	17,080	7,689	1,299	4,348	24,232	54,648
累計攤銷	(4,981)	(5,233)	(1,299)	(987)	—	(12,500)
年末賬面淨值	<u>12,099</u>	<u>2,456</u>	<u>—</u>	<u>3,361</u>	<u>24,232</u>	<u>42,148</u>
截至二零二三年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	12,099	2,456	—	3,361	24,232	42,148
添置	—	—	—	13,009	—	13,009
攤銷(附註7)	(2,440)	(2,456)	—	(3,590)	—	(8,486)
賬面淨值	<u>9,659</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,780</u>	<u>24,232</u>	<u>46,671</u>
於二零二三年十二月三十一日						
年初賬面淨值	17,080	7,689	1,299	17,357	24,232	67,657
累計攤銷	(7,421)	(7,689)	(1,299)	(4,577)	—	(20,986)
年末賬面淨值	<u>9,659</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,780</u>	<u>24,232</u>	<u>46,671</u>

13 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<i>貿易應收款項包括：</i>			
	(a)		
— 應收關聯方款項		133,160	109,903
— 應收第三方款項		196,444	133,459
		<u>329,604</u>	<u>243,362</u>
減：減值	(e)	<u>(104,673)</u>	<u>(54,475)</u>
		<u>224,931</u>	<u>188,887</u>
<i>其他應收款項包括：</i>			
	(b)		
— 應收業主款項	(c)	7,234	6,364
— 墊款予僱員		947	655
— 其他應收款項		6,375	6,246
— 就九間目標公司支付的可退還保證金	(d)	—	30,803
— 其他按金		6,568	3,566
		<u>21,124</u>	<u>47,634</u>
減：減值	(e)	<u>(171)</u>	<u>(498)</u>
		<u>20,953</u>	<u>47,136</u>
貿易及其他應收款項		<u>245,884</u>	<u>236,023</u>
<i>預付款項包括：</i>			
其他預付款項		3,953	24,156
		<u>3,953</u>	<u>24,156</u>
		<u>249,837</u>	<u>260,179</u>
分析為：			
流動		248,938	244,066
非流動		899	16,113
		<u>249,837</u>	<u>260,179</u>

附註：

(a) 貿易應收款項

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。

應收關聯方款項主要指來自自力高地產集團及其聯營公司及合營企業的貿易應收款項。

以下為根據收益確認日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	192,420	155,089
31至60天	9,105	6,458
61至90天	2,739	4,705
91至180天	24,531	13,012
181至365天	26,446	27,530
超過365天	74,363	36,568
	<u>329,604</u>	<u>243,362</u>

本集團貿易應收款項的賬面值乃以人民幣計值。

(b) 其他應收款項

其他應收款項的賬面值與其公平值相若及為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團其他應收款項的賬面值乃以人民幣計值。

(c) 應收業主的款項

應收業主的款項主要指代表業主支付的公用事業費。

(d) 就九間目標公司支付的可退還保證金

截至二零二二年十二月三十一日止年度，為獲取對潛在收購九間目標公司擁有九個月的獨家權利，本公司於二零二二年十月至十二月期間就潛在收購九間目標公司向若干訂約方支付約人民幣30.8百萬元可退還保證金。

於二零二三年，可退還保證金已悉數退還予本集團。

(e) 貿易及其他應收款項減值

貿易及其他應收款項減值撥備變動如下：

	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日的年初虧損準備	7,448	92	7,540
於損益內確認的減值虧損，扣除撥回(附註6)	47,027	406	47,433
	54,475	498	54,973
於二零二二年十二月三十一日的年末虧損準備	50,198	(327)	49,871
於損益內確認的減值虧損，扣除撥回(附註6)	104,673	171	104,844

貿易應收款項的減值虧損淨撥備已計入綜合損益表的金融資產減值虧損的淨撥備。於撥備賬扣除的金額一般於預期無法收回金額時撇銷。

14 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
	附註		
貿易應付款項	(a)	<u>22,656</u>	<u>13,703</u>
應計費用及其他應付款項包括：			
－應計費用及其他應付款項		54,831	63,060
－應付代價	(b)	2,703	2,413
－其他應付稅項		9,224	7,399
－應付薪金		<u>5,982</u>	<u>5,900</u>
		<u>72,740</u>	<u>78,772</u>

(a) 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期確認的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	16,409	10,359
31至60天	70	52
61至90天	651	565
超過91天	<u>5,526</u>	<u>2,727</u>
	<u>22,656</u>	<u>13,703</u>

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。

(b) 應計費用及其他應付款項－應付代價

約人民幣2,703,000元(二零二二年：人民幣2,413,000元)的金額指與於二零二零年收購蕪湖市森林物業管理有限公司(「蕪湖森林」)有關的未支付代價(「應付代價」)。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

15 銀行及其他借款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他借款	<u>14,562</u>	<u>18,253</u>
根據貸款協議規定的 預定還款日期計算 的銀行及其他借款 的賬面值		
一年內或按要求	6,309	9,079
一年以上但不超過兩年	1,179	1,147
兩年以上但不超過五年	3,537	3,440
五年以上	<u>3,537</u>	<u>4,587</u>
	14,562	18,253
因違反貸款契約而立即到期應付及／或包含按要求 償還條款的銀行及其他借款的賬面值，呈列於流動負債項下	<u>(14,562)</u>	<u>(18,253)</u>
非流動負債項下 呈列之金額	<u>—</u>	<u>—</u>
分析為：		
— 浮動利率借款	9,432	10,161
— 固定利率借款	<u>5,130</u>	<u>8,092</u>
	<u>14,562</u>	<u>18,253</u>
分析為：		
— 有抵押	9,432	10,161
— 無抵押	<u>5,130</u>	<u>8,092</u>
	<u>14,562</u>	<u>18,253</u>

於二零二三年十二月三十一日，銀行及其他借款的實際利率為約5.85% (二零二二年：3.87%)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款按介乎3.80%至11.34%之間的年利率 (二零二二年：1.5%至11.34%) 計息。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款人民幣9,432,000元 (二零二二年：人民幣10,161,000元) 以若干物業 (附註11) 抵押作擔保，賬面值為人民幣28,358,000元 (二零二二年：人民幣28,157,000元)，並由本公司擔保。此外，本集團的銀行及其他借款人民幣8,092,000元 (二零二二年：人民幣5,130,000元) 由本公司若干附屬公司之管理層擔保。

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款違約金額為約人民幣893,000元 (二零二二年：人民幣8,092,000元)，原因是本集團關聯方、股東或最終實益擁有人根據各自貸款協議條款發生違約事件而導致交叉違約。由於控股方力高地產集團發生借款違約及還款交叉違約，觸發了本集團部分銀行及其他借款的交叉違約條款。因此，本集團的銀行及其他借款約人民幣893,000元 (二零二二年：人民幣8,092,000元) 將於貸方要求時立即到期並分類為流動負債。

16 股本

	附註	股份數目	股份面值 千港元	股份面值等額 人民幣千元
法定：				
於二零二二年一月一日		3,800,000	380	316
增加法定股本	(a)	<u>996,200,000</u>	<u>99,620</u>	<u>80,792</u>
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年十二月三十一日		<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>81,108</u>
已發行及繳足：				
於二零二二年一月一日		4	—	—
資本化發行	(b)	149,999,996	15,000	12,165
發行新股份	(c)	<u>50,000,000</u>	<u>5,000</u>	<u>4,055</u>
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年十二月三十一日		<u>200,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,220</u>

附註：

- (a) 於二零二二年三月十四日，本公司透過增設額外996,200,000股每股面值0.1港元的普通股將其法定股本由380,000港元(分為3,800,000股每股面值0.1港元的普通股)增至100,000,000港元(分為1,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股)。
- (b) 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(相當於約人民幣12,165,000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(「資本化發行」)。
- (c) 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，以及所得款項淨額約155.6百萬港元(「發行新股」)。隨後，本公司股份於二零二二年三月三十一日在主板上市。

新發行股份於各方面均與本公司股本中的其他股份享有同等地位。除上文所述者外，本公司股本於兩個年度內均無變動。

17 關聯方交易

應收(付)力高地產集團款項(貿易應收/應付款項除外)的分析載列如下：

於二零二三年十二月三十一日	總額 人民幣千元	撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
應收力高地產集團款項(貿易應收款項除外)	73,171	(35,236)	37,935
應付力高地產集團款項(貿易應付款項除外)	<u>(12,223)</u>	<u>—</u>	<u>(12,223)</u>
應收(付)力高地產集團款項 (貿易應收/應付款項除外)，淨額	<u>60,948</u>	<u>(35,236)</u>	<u>25,712</u>
於二零二二年十二月三十一日	總額 人民幣千元	撥備 人民幣千元	淨額 人民幣千元
應收力高地產集團款項(貿易應收款項除外)	74,116	(21,718)	52,398
應付力高地產集團款項(貿易應付款項除外)	<u>(277)</u>	<u>—</u>	<u>(277)</u>
應收(付)力高地產集團款項 (貿易應收/應付款項除外)，淨額	<u>73,839</u>	<u>(21,718)</u>	<u>52,121</u>

本集團與力高地產集團間的上述交易及結餘已於力高地產集團綜合財務報表中對銷。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二三年是物業管理行業在變革和調整中持續前行的一年，行業在高質量增長中進一步關注業務調整、資源整合以及風險化解的能力。

物業管理基礎服務繼續是業務穩定發展的首要保證，品質提升是發展的關鍵點，在提升服務品質的基礎上發揚創新思維提供增值服務。隨著智能科技的底層技術的革新和發展，AI技術及其產品所創造的智能場景一方面優化了城市居民的生活便利性，另一方面也將助力企業的業務規模化和成本集約化的管理，已逐漸成為物業管理行業未來發展的方向。

在行業發展的關鍵時期，企業需要順應需求和技術的發展邏輯，制定與自身業務契合的發展戰略，深化服務的品質，加大市場化發展的力度，持續提升運營管理的效率，同時把控經營和管理風險，確保穩健經營。

業務回顧

本公司是中國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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益為約人民幣449.3百萬元，同比增加約2.8%。截至二零二三年十二月三十一日止年度的溢利為約人民幣0.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣10.0百萬元減少約97.3%。截至二零二三年十二月三十一日止年度的溢利及其他全面收益為約人民幣0.6百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣22.9百萬元減少約97.4%。於二零二三年十二月三十一日，本集團在管總建築面積（「**建築面積**」）達約20.5百萬平方米（「**平方米**」），較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約19.6百萬平方米增加約4.6%。

於二零二三年十二月三十一日本集團合同總建築面積約為27.1百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約26.7百萬平方米增加約1.5%。

展望

本集團將繼續圍繞「抓現金、謀利潤、防風險」的經營主線，回歸業務本質，通過高品質的服務塑造客戶的黏性。同時融合業務場景，打造數字化業務生態，拓寬業務邊界，釋放組織勢能並提升管理效率。

雖然朔風凜冽、雲霾未消，但本集團將以堅定恒久的韌性向下紮根，以敢破敢立的決心向上生長。期待再回首，已是滿樹繁花。

財務回顧

收益

本集團收益源自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。本集團收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣437.1百萬元增加約2.8%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣449.3百萬元。

下表載列所示年度本集團按業務分部分類之收益詳情：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年		二零二二年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	293,752	65.4	256,500	58.7	37,252	14.5
非業主增值服務	71,151	15.8	110,151	25.2	(39,000)	(35.4)
社區增值服務	84,370	18.8	70,462	16.1	13,908	19.7
	<u>449,273</u>	<u>100.0</u>	<u>437,113</u>	<u>100.0</u>	<u>12,160</u>	<u>2.8</u>

物業管理服務

物業管理服務收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣256.5百萬元增加約14.5%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣293.8百萬元，主要歸因於(i)本集團在管建築面積增加；及(ii)本集團收取的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二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣110.2百萬元減少約35.4%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣71.2百萬元，主要歸因於向力高地產集團有限公司(「力高地產」，一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的公司(股份代號：1622)及其附屬公司「力高地產集團」)提供的前期物業服務項下的售樓處物業服務產生的收入大幅減少，乃由於截至二零二三年十二月三十一日止年度力高地產交付的項目數量減少所致。

社區增值服務

社區增值服務收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣70.5百萬元增加約19.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣84.4百萬元，主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度向業主提供的家居生活服務(包括家居裝飾、維修保養)及向業主銷售雜貨的收入增加。

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)。

服務成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣294.2百萬元增加約10.0%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣323.6百萬元，主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團在管建築面積增加導致清潔綠化開支及外包開支增加。

毛利及毛利率

下表載列所示年度本集團按服務類型分類之毛利及毛利率詳情：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二三年		二零二二年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	71,088	24.2	64,125	25.0
非業主增值服務	24,262	34.1	47,695	43.3
社區增值服務	30,322	35.9	31,054	44.1
	<u>125,672</u>	<u>28.0</u>	<u>142,874</u>	<u>32.7</u>

本集團的毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣142.9百萬元減少約12.0%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣125.7百萬元，原因如下：

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約25.0%減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約24.2%，主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度外包成本及公共事業開支增加，以及本集團舊物業管理老舊項目的維護成本增加。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約43.3%減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約34.1%，乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度來自前期物業服務項下的售樓處物業服務以及前介服務及初步規劃及設計諮詢服務(毛利率相較高於其他售前管理服務(如前介檢驗及清潔)的毛利率)的貢獻減少，乃由於截至二零二三年十二月三十一日止年度力高地產交付的項目數量減少所致。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約44.1%減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約35.9%，乃由於力高地產交付的項目數量減少，導致向業主提供的康養服務減少，以及向業主及住戶提供眾多公用區域管理服務(如公用事業管理服務及廢物處理服務)的成本增加。

其他收入、收益及虧損淨額

其他收入、收益及虧損淨額由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣3.1百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣3.3百萬元，乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認出售附屬公司收益人民幣1百萬元，及收取的政府補貼略有增加。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣2.6百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.7百萬元，主要由於於截至二零二三年十二月三十一日止年度，與銷售及營銷活動有關的促銷活動或攤位減少，致使銷售及營銷員工的僱員福利開支減少。

一般及行政開支

我們的一般及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。

行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣58.2百萬元增加約0.6%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣57.9百萬元，原因是截至二零二二年十二月三十一日止年度的一次性上市費用為約人民幣13.2百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度並無此類一次性上市費用。由於於截至二零二三年十二月三十一日止年度添置租賃物業裝修及計算機軟件，該影響部分被截至二零二三年十二月三十一日止年度物業、廠房及設備折舊及無形資產攤銷增加所抵銷。

金融資產減值虧損(扣除撥回)

金融資產減值虧損(扣除撥回)由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣69.2百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣63.4百萬元，乃由於考慮到中國房地產行業當前經濟環境的逐步復甦，政府政策更加有利，以及關聯方及非控股權益的財務狀況，截至二零二三年十二月三十一日止年度應收關聯方及非控股權益款項的減值虧損撥備較二零二二年同期減少。

融資收入

融資收入指來自銀行存款的利息收入。融資收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣0.3百萬元增至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約1.0百萬元，乃由於銀行利率上升致使銀行存款利息收入增加。

融資成本

融資成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1.3百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.6百萬元，主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度收取的利率增加，導致銀行及其他借款的利息開支增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣6.1百萬元增加至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣6.7百萬元，主要是由於截至二零二三年十二月三十一日止年度遞延所得稅減少。

年內溢利及全面收益總額

由於上述，年內溢利及全面收益總額由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣22.9百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣0.6百萬元。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備由二零二二年十二月三十一日的約人民幣55.2百萬元增加至二零二三年十二月三十一日的約人民幣63.3百萬元，乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度添置租賃物業裝修。

無形資產

本集團的無形資產主要包括二零二一年十二月收購蕪湖市森林物業管理有限公司、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物業管理合約、客戶關係、計算機軟件及商譽。本集團無形資產由二零二二年十二月三十一日的約人民幣42.1百萬元增加至二零二三年十二月三十一日的約人民幣46.7百萬元，乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度添置計算機軟件所致。

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)由二零二二年十二月三十一日的約人民幣188.9百萬元增至二零二三年十二月三十一日的約人民幣224.9百萬元，主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度物業管理服務分部在管項目增加及本集團業務擴張。

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)由二零二二年十二月三十一日的約人民幣71.3百萬元減少至二零二三年十二月三十一日的約人民幣24.9百萬元，主要由於於二零二二年十二月三十一日本集團就潛在收購若干目標公司支付的若干可退還保證金約人民幣30.8百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度，相關可退還保證金已悉數退還予本集團。

貿易應付款項

貿易應付款項由二零二二年十二月三十一日的約人民幣13.7百萬元增加至二零二三年十二月三十一日的約人民幣22.7百萬元，主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團在管建築面積增加導致支付予供應商的開支增加。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項(包括該等計入流動負債及非流動負債者)由二零二二年十二月三十一日的約人民幣78.8百萬元減少至二零二三年十二月三十一日的約人民幣72.7百萬元，乃由於從業主處收取的裝修按金及代業主支付及收取的水電費等費用減少。

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。合約負債由二零二二年十二月三十一日的約人民幣98.5百萬元增加至二零二三年十二月三十一日的約人民幣111.4百萬元，乃主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度整體業務增長使得本集團所管理的物業數目增加。

租賃負債

於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，租賃負債分別為約人民幣4.2百萬元及人民幣3.2百萬元。

銀行及其他借款

借款指本集團獲授的銀行及其他借款。借款由二零二二年十二月三十一日的約人民幣18.3百萬元減少至二零二三年十二月三十一日的約人民幣14.6百萬元，由於本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度作出還款。於二零二三年十二月三十一日，以港元(「港元」)計值的銀行借款約為10.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：11.4百萬元)，按的利率(二零二二年十二月三十一日：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5.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣8.1百萬元)；而銀行及其他借款的實際利率約為5.85%(二零二二年十二月三十一日：3.87%)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款按介乎3.80%至11.34%(二零二二年十二月三十一日：1.50%至11.34%)的利率計息。

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款違約金額約為人民幣893,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣8,092,000元)，原因是關聯方、股東或最終實益擁有人根據各自貸款協議條款發生違約事件而導致交叉違約。由於本公司控股股東力高地產集團發生借款違約及還款交叉違約，觸發了本集團部分銀行及其他借款的交叉違約條款。因此，本集團的銀行及其他借款約人民幣893,000元將於貸方要求時立即到期並分類為流動負債。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣178.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣149.1百萬元)。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物分別以港元、人民幣及美元(「美元」)計值。

本集團維持良好的財務狀況。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣186.2百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣200.7百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為約1.7倍(二零二二年十二月三十一日：1.8倍)。

資本負債比率

資本負債比率乃按計息借款總額除以權益總額計算得出。於二零二三年十二月三十一日，資本負債比率為4.4%(二零二二年十二月三十一日：5.5%)。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款人民幣9,432,000元(二零二二年：人民幣10,161,000元)以若干物業(附註11)抵押作擔保，賬面值為人民幣28,358,000元(二零二二年：人民幣28,157,000元)，並由本公司擔保。

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成功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。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

利率風險

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，除浮息銀行結餘及銀行及其他借款外，本集團並無其他重大計息資產或負債。預期銀行結餘及銀行及其他借款利率不會發生重大變動，相關利率風險被視為非重大。

持有重大投資

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無持有重大投資。

重大收購及出售

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二三年十二月三十一日，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，本集團並無其他重大投資或資本資產的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團有2,135名全職僱員(二零二二年十二月三十一日：2,449名)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，總員工成本約為人民幣162.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣175.0百萬元)。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

由於該等事件(詳見本公告綜合財務報表附註2)，本集團無法刊發其截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的年度業績及截至二零二三年六月三十日止期間的中期業績。本公司股份自二零二三年三月二十九日起暫停買賣。鑒於(其中包括)該等事件及本集團延遲刊發財務業績，聯交所已就本公司股份恢復買賣向本集團提供若干復牌指引(「復牌指引」)，其中包括進行法務調查及公佈調查結果。於二零二四年一月三十一日，本公司公佈該調查的結果。目前，本公司正在履行復牌指引項下的其他條件。上述事項的詳情已於本公司日期為二零二三年三月二十九日、二零二三年三月三十一日、二零二三年五月三十一日、二零二三年六月三十日、二零二三年七月二十五日、二零二三年八月三十一日、二零二三年九月二十八日、二零二三年十二月二十九日、二零二四年一月三十一日及二零二四年三月二十八日的公告中披露。

自二零二三年十二月三十一日起直至本公告日期，中國房地產業低迷對本集團貿易及其他應收款項產生影響導致本公告所載貿易及其他應收款項減值，亦導致本公司控股股東力高地產集團借款發生違約及交叉違約，觸發了綜合財務報表附註15所詳述之本集團部分銀行及其他借款的交叉違約條款。

末期股息

董事會不建議宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度末期股息(截至二零二二年十二月三十一日止年度：零)。

概無股東放棄或同意放棄任何股息之安排。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二三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、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。本公司已採納截至二零二三年十二月三十一日止年度有效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四(即自二零二三年十二月三十一日起生效的上市規則新訂附錄C1)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。

鑒於該等事件及作為復牌指引所載條件之一，本公司已委聘獨立內部監控顧問(「內部監控顧問」)對本公司的內部監控系統進行審核(「內部監控審核」)。於本公告日期，有關審核仍在進行中。審核完成後，本公司將於適當時間刊發載有內部監控審核結果的公告。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，除因下文所載原因而產生偏離者外，本公司已採納良好企業管治的原則並遵守截至二零二三年十二月三十一日止年度適用之企業管治守則第二部分所載的所有適用守則條文。

企業管治守則第二部分的守則條文第C.1.4條規定全體董事參與持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。據悉，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，若干董事並未提供有關其持續專業發展的培訓記錄。董事會同意有必要遵守企業管治守則中的適用規定，並於本公告日期已取得全體董事及公司秘書截至二零二三年十二月三十一日止年度的培訓記錄。此外，為提高董事及高級管理層就有關上市規則合規事項的意識及理解，本公司於二零二四年一月十五日為董事及公司秘書安排了培訓課程，內容涵蓋上市規則第3、13、14及14A章以及企業管治守則。

企業管治守則第二部分的守則條文第D.2.1條規定，董事會應持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，並確保至少每年對本集團風險管理及內部監控系統的有效性進行一次審核。於內部監控審核期間，據悉，本公司並無為符合企業管治守則規定而制定有關本集團風險管理的書面政策。本公司並無保留風險登記冊，以確保有效識別本集團面臨的所有主要風險，並定期向董事會報告。根據內部監控顧問的建議，本公司已制定書面風險管理政策，保留有關風險識別、評估及報告的風險登記冊，並引入管理團隊至少每年向董事會提交風險評估報告的規定。本公司管理團隊亦已完成對本集團的風險評估，並已於二零二四年二月二十六日向董事會及審核委員會報告調查結果。

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

本公司已採納於截至二零二三年十二月三十一日止年度有效的上市規則附錄十(即自二零二三年十二月三十一日起生效的上市規則新訂附錄C3)所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為本公司有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載交易必守標準。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已與管理層及本公司外聘核數師永拓富信會計師事務所有限公司(「**永拓富信**」)審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

永拓富信的工作範疇

羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)已提出辭任本公司核數師，自二零二三年六月三十日起生效。永拓富信已獲委任為本公司新核數師，並任職至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月三十日及二零二三年七月二十五日的公告。

經永拓富信同意，本公告中所載有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字，與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載之款額相符。永拓富信就上述工作範圍所進行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》所進行的鑒證工作，因此，永拓富信並未對本公告發表任何保證意見。

股東週年大會

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度的股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)將於二零二四年六月二十八日(星期五)舉行。舉行二零二二年股東週年大會及二零二三年股東週年大會的通知將於本公司網站及聯交所網站刊載，並於適當時候寄發予股東。為釐定出席二零二三年股東週年大會並於會上發言及投票的股東資格，本公司將於下述期間暫停辦理股份過戶登記。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席將於二零二四年六月二十八日(星期五)舉行的二零二二年股東週年大會及二零二三年股東週年大會的股東資格，本公司將由二零二四年六月二十五日(星期二)至二零二四年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，在此期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二三年股東週年大會及於會上投票，所有已填妥的過戶文件連同有關股票必須在不遲於二零二四年六月二十四日(星期一)下午四時三十分送達至本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以進行過戶登記。

刊發末期業績公告及年度報告

本年度業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.redcohealthy.com)。

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告將會於適當時候寄發予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，二零二四年四月二十四日

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。