

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)

**(1) 截至二零二四年十二月三十一日止年度
的年度業績公告；**

及

(2) 變更總裁

財務摘要

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣419.6百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣449.3百萬元減少約6.6%。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣113.4百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣125.7百萬元減少約9.7%。
- 毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約28.0%減至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約27.0%。
- 本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損淨額約為人民幣20.1百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為純利約人民幣0.3百萬元。

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團總合同總建築面積約為 27.3 百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約 27.1 百萬平方米增加約 0.7%。
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團在管建築面積約為 21.1 百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約 20.5 百萬平方米增加約 2.8%。
- 董事會已議決不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息（截至二零二三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」）截至二零二四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二零二三年十二月三十一日止年度比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	419,635	449,273
服務成本		<u>(306,206)</u>	<u>(323,601)</u>
毛利		113,429	125,672
其他收入、收益及虧損淨額	5	(1,920)	3,321
銷售及營銷開支		(2,936)	(1,749)
一般及行政開支		(56,188)	(57,886)
金融資產減值虧損(扣除撥回)	6	(40,981)	(63,389)
商譽以及物業、廠房及設備減值虧損		<u>(24,651)</u>	<u>—</u>
經營(虧損)溢利		<u>(13,247)</u>	<u>5,969</u>
融資收入		1,226	972
融資成本		<u>(992)</u>	<u>(1,587)</u>
融資收入及成本淨額		<u>234</u>	<u>(615)</u>
分佔按權益法入賬的 投資業績淨額		<u>1,759</u>	<u>1,580</u>
除所得稅前(虧損)溢利	7	(11,254)	6,934
所得稅開支	8	<u>(8,836)</u>	<u>(6,667)</u>
年內(虧損)溢利		<u>(20,090)</u>	<u>267</u>
以下各方應佔年內(虧損)溢利：			
— 本公司擁有人		(28,428)	(9,983)
— 非控股權益		<u>8,338</u>	<u>10,250</u>
		<u>(20,090)</u>	<u>267</u>
每股虧損		人民幣	人民幣
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	10	<u>(14.21)</u>	<u>(4.99)</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內(虧損)溢利	<u>(20,090)</u>	<u>267</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>161</u>	<u>323</u>
其他全面收益總額	<u>161</u>	<u>323</u>
年內全面(開支)收益總額	<u>(19,929)</u>	<u>590</u>
以下各方應佔全面(開支)收益總額：		
— 本公司擁有人	(28,267)	(9,660)
— 非控股權益	<u>8,338</u>	<u>10,250</u>
	<u>(19,929)</u>	<u>590</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	44,863	63,299
無形資產	12	34,775	46,671
按權益法入賬的投資		3,564	5,183
其他應收款項及預付款項	13	—	899
遞延所得稅資產		42,552	35,448
		125,754	151,500
流動資產			
存貨		13,412	—
貿易及其他應收款項及預付款項	13	286,015	248,938
應收關聯方款項		26,803	37,935
按公平值計入損益的金融資產		2,025	—
現金及現金等價物		137,484	178,854
		465,739	465,727
流動負債			
貿易應付款項	14	20,698	22,656
應計費用及其他應付款項	14	77,603	72,740
合約負債		114,523	111,422
應付關聯方款項		3,687	12,223
所得稅負債		51,799	45,761
銀行及其他借款	15	8,626	14,562
租賃負債		147	134
		277,083	279,498
流動資產淨值		188,656	186,229
總資產減流動負債		314,410	337,729

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款	15	3,700	—
租賃負債		2,950	3,096
遞延所得稅負債		3,661	4,376
		10,311	7,472
資產淨值		304,099	330,257
資本及儲備			
股本	16	16,220	16,220
儲備		246,637	274,904
		262,857	291,124
非控股權益		41,242	39,133
股東權益		304,099	330,257

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。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詳述，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**」）對由本公司前核數師提出的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；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。

此外，在獨立問詢過程中，本公司亦已聘請內部監控顧問（「**內部監控顧問**」），並注意到本集團的企業管治及內部控制存在不足，具體而言，本集團在該等事件方面存在若干內部控制不足。

本公司已於日期為二零二四年一月三十一日及二零二四年十月二十四日的公告中公佈獨立專業顧問及內部監控顧問發佈的報告的主要調查結果及本集團所採取的補救措施。

誠如本公司日期為二零二四年十月二十四日的公告所詳述，(i) 審核事項一、二及三所涉及之所有保證金及誠意金（有關本集團其後終止或不再進一步進行之潛在交易）已全數退還予本集團；及(ii) 本集團並無因資金流動及／或終止交易而招致任何實際虧損，因此，董事認為，審核事項一、二及三所考慮之資金流動並無對本集團業務運營及財務狀況構成任何重大不利影響。

根據本公司日期為二零二四年十月二十五日的公告，本公司宣佈其已達成全部復牌指引，且本公司股份自二零二四年十月二十八日起在聯交所恢復買賣。

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(於二零二四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16號 (修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號	供應商融資安排

除下文所述者外，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。

應用香港會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)相關修訂(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂本對評估將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末存續的權利。具體而言，該分類不應受管理層於12個月內清償負債之意圖或預期所影響。
- 澄清結清負債可透過向對手方轉讓現金、貨品或服務，或實體本身的股本工具等方式進行。倘若負債具有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不會對其分類為流動或非流動造成影響。

對於清償自報告日期起遞延至少十二個月之權利(以遵守契諾為條件)，二零二二年修訂本特別澄清，實體須於報告期末或之前遵守之契諾方會影響實體將清償負債於報告日期後遞延最少十二個月之權利，即使契諾的遵守情況僅於報告日期後評估。二零二二年修訂本亦訂明，實體於報告日期後應遵守的契諾(即未來契諾)不影響負債於報告日期分類為流動或非流動。然而，倘實體延遲清償負債的權利取決於實體於報告日期後十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表使用者了解該等負債可能於報告日期後十二個月內償還的風險。該等資料包括契諾、相關負債賬面值及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動及非流動追溯應用新會計政策。於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

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9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 ³
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資企業之間的資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則及修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表中的呈列及披露(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表呈報(「香港會計準則第1號」)。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層業績指標的披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至國際會計準則第8號及香港財務報告準則第7號現金流量表(「香港財務報告準則第7號」)。香港會計準則第7號及香港會計準則第33號每股盈利亦有修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用香港財務報告準則第18號將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露，但對本集團的財務狀況及業績表現並無影響。本集團現時正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的具體影響。

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

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
屬於香港財務報告準則第15號範圍內		
來自客戶合約的收入		
於一段時間確認：		
—物業管理服務	318,785	293,752
—非業主增值服務	34,695	45,363
—社區增值服務	47,252	71,497
—社區康養服務	2,111	12,873
—IT及智能建設服務	10,698	6,150
	<u>413,541</u>	<u>429,635</u>
於特定時間點確認：		
—非業主增值服務	1,813	2,755
—IT及智能建設服務	4,281	16,883
	<u>6,094</u>	<u>19,638</u>
	<u><u>419,635</u></u>	<u><u>449,273</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是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
截至二零二四年十二月三十一日				
止年度				
分部收益				
客戶合約收益				
— 在一段時間內確認	400,866	2,111	11,103	414,080
— 按時間點確認	1,813	—	9,340	11,153
減：分部間收益	(134)	—	(5,464)	(5,598)
來自外部客戶的綜合收益	<u>402,545</u>	<u>2,111</u>	<u>14,979</u>	<u>419,635</u>
分部業績				
分部業績	17,124	(25,463)	2,894	(5,445)
物業、廠房及設備折舊	(4,156)	(2,860)	(786)	(7,802)
經營溢利(虧損)	12,968	(28,323)	2,108	(13,247)
分佔按權益法入賬的投資業績淨額	1,759	—	—	1,759
融資收入及成本淨額	(382)	790	(174)	234
除所得稅前溢利(虧損)	<u>14,345</u>	<u>(27,533)</u>	<u>1,934</u>	<u>(11,254)</u>
所得稅開支				(8,836)
年內虧損				<u>(20,090)</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
— 可呈報分部資產	<u>5,450</u>	<u>207</u>	<u>385</u>	<u>6,042</u>
無形資產				
— 可呈報分部資產	<u>1,415</u>	<u>—</u>	<u>552</u>	<u>1,967</u>
於二零二四年十二月三十一日				
可呈報分部資產	<u>434,462</u>	<u>91,713</u>	<u>35,777</u>	<u>561,952</u>
其他未分配企業資產				29,541
綜合總資產				<u>591,493</u>
包括按權益法入賬的投資	<u>3,494</u>	<u>70</u>	<u>—</u>	<u>3,564</u>
可呈報分部負債	<u>227,546</u>	<u>21,023</u>	<u>29,579</u>	278,148
其他未分配企業負債				<u>9,246</u>
總綜合負債				<u>287,394</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(虧損)	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)
除所得稅前溢利(虧損)	<u>11,953</u>	<u>(4,488)</u>	<u>(531)</u>	<u>6,934</u>
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>5,892</u>	<u>8,813</u>	<u>—</u>	<u>14,705</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>	<u>582,524</u>
其他未分配企業資產				<u>34,703</u>
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>	<u>277,482</u>
其他未分配企業負債				<u>9,488</u>
總綜合負債				<u>286,970</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國	51,924	81,607
香港	27,714	28,363
	<u>79,638</u>	<u>109,970</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自力高地產集團、力高地產的聯營公司及合營企業以及彼等附屬公司收益約佔本集團收益的17%（二零二三年：16%）。

除上述來自力高地產集團、力高地產的聯營公司及合營企業以及彼等附屬公司的收益外，截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度，概無與單一外部客戶的交易收益佔本集團收益的10%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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
出售聯營公司的虧損	(195)	—
出售附屬公司的收益	—	1,043
政府補助(附註a)	1,937	2,500
出售債務清償財產的虧損	(37)	—
其他	(3,625)	(222)
	<u>(1,920)</u>	<u>3,321</u>

附註：

- (a) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，政府補貼約人民幣1,937,000元(二零二三年：人民幣2,500,000元)確認為年內其他收入，乃由於概無有關該等補貼的未滿足條件或或然事件。

6 金融資產減值虧損(扣除撥回)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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)	32,918	49,871
— 應收關聯方及非控股權益款項	8,063	13,518
	<u>40,981</u>	<u>63,389</u>

7 除所得稅前(虧損)溢利

除所得稅前(虧損)溢利乃扣除以下各項後得出：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	117,759	120,690
—員工花紅	6,237	8,633
—退休福利成本	19,410	19,870
—其他員工福利成本	11,063	13,080
	<u>154,469</u>	<u>162,273</u>
核數師薪酬	1,095	1,066
物業、廠房及設備折舊(附註11)	7,802	7,093
無形資產攤銷(附註12)	5,591	8,486
服務成本	306,206	323,601
經營租賃付款	372	504

8 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	14,794	19,677
遞延所得稅	(5,958)	(13,010)
	<u>8,836</u>	<u>6,667</u>

截至二零二四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%（二零二三年：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。

截至二零二四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（二零二三年：無）。

9 股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
虧損數字計算如下：		
本公司所有者應佔年內虧損以計算年內基本及攤薄虧損	<u>28,428</u>	<u>9,983</u>
	二零二四年	二零二三年 (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	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損除以各期間已發行股份加權平均數目計算。

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虧損。

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
於二零二三年一月一日						
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
年內出售	—	(6)	—	—	—	(6)
折舊(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)
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>
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	16,643	4,520	749	28,358	13,029	63,299
添置	5,484	405	153	—	—	6,042
年內出售	—	(18)	(77)	—	—	(95)
折舊(附註7)	(3,711)	(1,973)	(279)	(1,214)	(625)	(7,802)
減值虧損	(7,826)	—	—	—	(8,553)	(16,379)
匯兌差額	—	—	—	(202)	—	(202)
年末賬面淨值	<u>10,590</u>	<u>2,934</u>	<u>546</u>	<u>26,942</u>	<u>3,851</u>	<u>44,863</u>
於二零二四年十二月三十一日						
成本	25,739	16,809	3,429	30,312	15,009	91,298
累計折舊	(7,323)	(13,874)	(2,883)	(3,371)	(2,605)	(30,056)
減值虧損	(7,826)	—	—	—	(8,553)	(16,379)
年末賬面淨值	<u>10,590</u>	<u>2,935</u>	<u>546</u>	<u>26,941</u>	<u>3,851</u>	<u>44,863</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	
於二零二三年一月一日						
成本	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						
成本	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>
截至二零二四年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	9,659	—	—	12,780	24,232	46,671
添置	—	—	—	1,967	—	1,967
攤銷(附註7)	(2,441)	—	—	(3,150)	—	(5,591)
減值虧損	—	—	—	—	(8,272)	(8,272)
賬面淨值	<u>7,218</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,597</u>	<u>15,960</u>	<u>34,775</u>
於二零二四年十二月三十一日						
成本	17,080	7,689	1,299	19,324	24,232	69,624
累計攤銷	(9,862)	(7,689)	(1,299)	(7,727)	—	(26,577)
減值虧損	—	—	—	—	(8,272)	(8,272)
年末賬面淨值	<u>7,218</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,597</u>	<u>15,960</u>	<u>34,775</u>

13 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<i>貿易應收款項包括：</i>			
	(a)		
— 應收關聯方款項		164,329	133,160
— 應收第三方款項		237,927	196,444
		402,256	329,604
減：減值	(d)	(137,507)	(104,673)
		264,749	224,931
<i>其他應收款項包括：</i>			
	(b)		
— 應收業主款項	(c)	7,632	7,234
— 墊款予僱員		1,833	947
— 其他應收款項		4,866	6,375
— 其他按金		6,450	6,568
		20,781	21,124
減：減值	(d)	(255)	(171)
		20,526	20,953
		285,275	245,884
預付款項		740	3,953
		286,015	249,837
分析為：			
流動		286,015	248,938
非流動		—	899
		286,015	249,837

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力高地產集團、力高地產的聯營公司及合營企業以及其附屬公司的貿易應收款項。

以下為根據收益確認日期呈列的貿易應收款項賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	258,490	192,420
31至60天	3,260	9,105
61至90天	2,080	2,739
91至180天	17,180	24,531
181至365天	30,089	26,446
超過365天	91,157	74,363
	<u>402,256</u>	<u>329,604</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) 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
於二零二三年一月一日的年初虧損準備	54,475	498	54,973
於損益內確認的減值虧損，扣除撥回(附註6)	<u>50,198</u>	<u>(327)</u>	<u>49,871</u>
於二零二三年十二月三十一日的年末虧損準備	104,673	171	104,844
於損益內確認的減值虧損，扣除撥回(附註6)	<u>32,834</u>	<u>84</u>	<u>32,918</u>
於二零二四年十二月三十一日的年末虧損準備	<u><u>137,507</u></u>	<u><u>255</u></u>	<u><u>137,762</u></u>

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

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	<u>20,698</u>	<u>22,656</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		56,147	54,831
－應付代價	(b)	2,703	2,703
－其他應付稅項		12,398	9,224
－應付薪金		<u>6,355</u>	<u>5,982</u>
		<u>77,603</u>	<u>72,740</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	13,164	16,409
31至60天	1,519	70
61至90天	2,100	651
超過91天	<u>3,915</u>	<u>5,526</u>
	<u>20,698</u>	<u>22,656</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(二零二三年：人民幣2,703,000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。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行及其他借款	<u>12,326</u>	<u>14,562</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	1,216	6,309
一年以上但不超過兩年	1,235	1,179
兩年以上但不超過五年	7,405	3,537
五年以上	<u>2,470</u>	<u>3,537</u>
	12,236	14,562
減：流動負債項下呈列之金額	<u>(8,626)</u>	<u>(14,562)</u>
非流動負債項下 呈列之金額	<u>3,700</u>	<u>—</u>
分析為：		
— 浮動利率借款	8,626	9,432
— 固定利率借款	<u>3,700</u>	<u>5,130</u>
	<u>12,326</u>	<u>14,562</u>
分析為：		
— 有抵押	8,626	9,432
— 無抵押	<u>3,700</u>	<u>5,130</u>
	<u>12,326</u>	<u>14,562</u>

於二零二四年十二月三十一日，銀行及其他借款的實際利率為約5.24%（二零二三年：5.85%）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款按介乎4.0%至5.77%之間的年利率(二零二三年：3.8%至11.34%)計息。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款人民幣8,626,000元(二零二三年：人民幣9,432,000元)以若干物業(附註11)抵押作擔保，賬面值為人民幣26,942,000元(二零二三年：人民幣28,358,000元)，並由本公司擔保。此外，本集團的銀行及其他借款人民幣3,700,000元(二零二三年：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，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元將於貸方要求時立即到期並分類為流動負債。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團已償還貸款。

16 股本

	股份數目	股本	
		千港元	人民幣千元
每股面值0.1港元之普通股			
法定：			
於二零二三年一月一日、			
二零二三年十二月三十一日、			
二零二四年一月一日及			
二零二四年十二月三十一日	1,000,000,000	<u>100,000</u>	<u>81,108</u>
已發行及繳足：			
於二零二三年一月一日、			
二零二三年十二月三十一日、			
二零二四年一月一日及			
二零二四年十二月三十一日	200,000,000	<u>20,000</u>	<u>16,220</u>

本公司股本於兩個年度內均無變動。

管理層討論與分析

市場回顧

回顧 2024 年，全球經濟在逐步復蘇中仍面臨諸多挑戰，後疫情時代的調整、供應鏈的逐步恢復、通貨膨脹的緩解以及地緣政治的複雜演變，共同塑造了一個充滿變數的市場環境。在這樣的背景下，房地產行業逐漸展現出回暖跡象，而物業管理行業也迎來了新的發展機遇。

領先的物業管理企業在這一年中展現了出色的應對能力和創新精神。它們不僅有效應對了市場變化帶來的挑戰，更在行業變革中敏銳捕捉到了新的增長點，為行業的持續發展注入了強勁動力。

在數字化轉型、綠色可持續發展以及服務創新深化等方面，優秀的物業管理企業繼續引領行業潮流。通過引入先進技術、優化服務流程和提升服務質量，這些企業不僅鞏固了市場地位，還進一步提升了品牌影響力和客戶滿意度。

面對市場的快速變化和客戶需求的日益多樣化，本集團始終保持敏銳的市場洞察力和靈活的戰略調整能力。我們堅持以客戶為中心，深入挖掘服務潛力，同時積極推進信息科技與康養服務的深度融合，實現業務佈局的優化和精準拓展。在嚴格遵守市場監管要求的前提下，我們不斷完善內部控制體系，加強風險管理，確保企業在複雜多變的市場環境中保持穩健發展。

本集團持續深化「生活健康」雙管家服務體系，通過整合更廣泛的行業資源和公共資源，進一步拓展和豐富社區服務場景。以專業、敬業和創新的精神，我們致力於為客戶打造更加個性化、多元化和高品質的生活體驗。

此外，依託強大的智慧科技支撐，我們不斷提升數字化、智能化應用水平，顯著提高運營效率和服務體驗。

業務回顧

本公司是中華人民共和國（「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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益為約人民幣419.6百萬元，減少約6.6%。截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損為約人民幣20.1百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為純利約人民幣0.3百萬元。截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損及其他全面開支為約人民幣19.9百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為溢利及其他全面收益約人民幣0.6百萬元。於二零二四年十二月三十一日，本集團在管總建築面積（「建築面積」）達約21.1百萬平方米（「平方米」），較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約20.5百萬平方米增加約2.8%。

於二零二四年十二月三十一日本集團合同總建築面積約為27.3百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約27.1百萬平方米增加約0.7%。

展望

展望二零二五年，本集團將繼續依託自身在物業服務領域的核心競爭力，進一步鞏固在經濟發達地區的市場領導地位。我們的戰略規劃將緊密融合科技發展，同時兼顧社會責任和低碳經濟的發展趨勢，通過內部創新增長和資源高效整合，不斷豐富和拓展我們的項目維度，打造未來生活的新範式。

憑藉多年深耕物業服務的堅實基礎，我們將大膽拓展服務邊界，在康養、智慧科技等領域進行精心佈局和積極開拓。我們致力於逐步應用人工智能(「AI」)技術和機器人技術，為客戶構建智慧化、便捷化的生活場景。本公司已實現從設計到運維的全生命週期服務體系，已在軟件開發、智慧社區平台、智能化設計與搭建等關鍵領域取得顯著進展，為客戶營造了一個更安全、更智能、更便捷、更健康的居住環境。

同時，我們將持續提升「生活+健康」雙管家服務體系，利用AI算法和大數據分析，升級自有的智慧管理平台，為客戶提供更加智能、高效、個性化的服務體驗。此外，我們亦將不斷深化對綠色科技和可持續發展領域的關注與投資，致力於構建綠色、健康、可持續的社會與居住環境，為推動環境保護和低碳經濟建設貢獻積極力量，引領未來生活的新潮流。

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。本集團收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣449.3百萬元減少約6.6%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣419.6百萬元。

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					
	二零二四年		二零二三年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	318,785	76.0	293,752	65.4	25,033	8.5
非業主增值服務	51,487	12.3	71,151	15.8	(19,664)	(27.6)
社區增值服務	49,363	11.7	84,370	18.8	(35,007)	(41.5)
	<u>419,635</u>	<u>100.0</u>	<u>449,273</u>	<u>100.0</u>	<u>(29,638)</u>	<u>(6.6)</u>

物業管理服務

物業管理服務收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣293.8百萬元增加約8.5%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣318.8百萬元，主要歸因於(i) 本集團於二零二四年在管建築面積增加；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二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣71.2百萬元減少約27.6%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣51.5百萬元，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」提供的售樓處物業服務以及前介檢驗及清潔服務產生的收入大幅減少，乃由於截至二零二四年十二月三十一日止年度力高地產集團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二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣84.4百萬元減少約41.5%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣49.4百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度，因力高地產集團交付的物業減少，向業主提供的家居裝修及裝飾服務產生的收益減少。

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)。

服務成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣323.6百萬元減少約5.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣306.2百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度收入減少，導致家居裝修及裝飾服務的清潔開支及直接材料成本減少。

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			
	二零二四年		二零二三年	
	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	78,421	24.6	71,088	24.2
非業主增值服務	17,454	33.9	24,262	34.1
社區增值服務	17,554	35.6	30,322	35.9
	<u>113,429</u>	<u>27.0</u>	<u>125,672</u>	<u>28.0</u>

本集團的毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣125.7百萬元減少約9.7%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣113.4百萬元，原因如下：

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約24.2%增至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約24.6%，原因是本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度收取的平均物業管理費增加。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利率由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約34.1%減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約33.9%，乃主要由於截至二零二四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(毛利率相較高於其他售前管理服務(如前介檢驗及清潔服務)的毛利率)的貢獻減少，乃由於截至二零二四年十二月三十一日止年度力高地產集團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二零二三年十二月三十一日止年度的約35.9%減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約35.6%，乃由於向業主提供的家居裝修及裝飾服務減少，乃由於力高地產集團交付的項目數量減少，而該等項目的毛利率通常相對高於其他社區增值服務的毛利率。

其他收入、收益及虧損淨額

其他收入及收益淨額由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣3.3百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的其他虧損淨額約人民幣1.9百萬元，乃主要由於本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度因發生意外事故而作出補償約人民幣2.7百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.7百萬元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣2.9百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度，旨在促進向業主銷售康養服務的促銷活動或攤位增加。

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。

行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣57.9百萬元減少約2.9%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣56.2百萬元，乃由於員工的僱員福利開支因截至二零二四年十二月三十一日止年度的行政及人力資源人員平均人數較二零二三年減少而減少。

金融資產減值虧損(扣除撥回)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的金融資產減值虧損(扣除撥回)約為人民幣41.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣63.4百萬元)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司根據對中國房地產行業關聯方及第三方的信貸風險及財務狀況的評估，對貿易及其他應收款項以及應收關聯方及非控股權益款項減值虧損計提撥備。

融資收入

融資收入指來自銀行存款的利息收入。融資收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.0百萬元增至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約1.2百萬元，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

融資成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.6百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣1.0百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度償還銀行及其他借款。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣6.7百萬元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣8.8百萬元。

年內虧損及全面(開支)收益總額

年內溢利及全面收益總額由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣0.6百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損及其他全面開支約人民幣19.9百萬元。

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。結餘由二零二三年十二月三十一日的約人民幣63.3百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣44.9百萬元，乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生租賃物業裝修及使用權資產減值虧損分別約為人民幣7.8百萬元及人民幣8.6百萬元以及折舊開支約人民幣7.8百萬元。該影響部分被截至二零二四年十二月三十一日止年度添置租賃物業裝修約人民幣5.5百萬元所抵銷。

無形資產

本集團的無形資產主要包括二零二零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(「**偉業國際集團**」)產生的物業管理合約、客戶關係、計算機軟件及商譽。本集團無形資產由二零二三年十二月三十一日的約人民幣46.7百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣34.8百萬元，乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度偉業國際集團商譽減值約人民幣8.3百萬元及客戶關係及計算機軟件攤銷約人民幣5.6百萬元所致。該影響部分被截至二零二四年十二月三十一日添置計算機軟件約人民幣2.0百萬元所抵銷。由於收益及毛利減少，偉業國際集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損淨額，主要歸因於來自社區康養服務的收益及毛利減少。有關減少主要由於力高地產集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度減少或遞延交付新項目，導致截至二零二四年十二月三十一日止年度對偉業國際集團所提供的社區康養服務的需求減少。為審慎起見，董事對偉業國際集團項下社區康養服務應佔現金產生單位進行減值評估並根據使用價值計算或公平值減出售成本(以較高者為準)評估現金產生單位之可收回金額。

於二零二四年十二月三十一日，偉業國際集團現金產生單位之可收回金額低於(二零二三年：高於)其賬面值，且管理層決定於二零二四年十二月三十一日就商譽作出減值撥備約人民幣8,272,000元(二零二三年：無)。

存貨

存貨主要包括截至二零二四年十二月三十一日止年度就債務結算安排獲得的停車位及商用物業。

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)由二零二三年十二月三十一日的約人民幣224.9百萬元增至二零二四年十二月三十一日的約人民幣264.7百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團物業管理服務分部在管項目數目及建築面積增加。

其他應收款項主要包括按金及代業主支付的款項。

其他應收款項及預付款項(扣除減值撥備)由二零二三年十二月三十一日的約人民幣24.9百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣21.3百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團減少向供應商作出墊款所致。

貿易應付款項

貿易應付款項由二零二三年十二月三十一日的約人民幣22.7百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣20.7百萬元，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團支付予供應商的開支減少，這與服務成本減少相符。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項由二零二三年十二月三十一日的約人民幣72.7百萬元增加至二零二四年十二月三十一日的約人民幣77.6百萬元，乃由於截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他應付稅項增加。

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。合約負債由二零二三年十二月三十一日的約人民幣111.4百萬元增加至二零二四年十二月三十一日的約人民幣114.5百萬元，乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團所管理的物業數目增加。

租賃負債

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，租賃負債分別為約人民幣3.2百萬元及人民幣3.1百萬元。

銀行及其他借款

借款指本集團獲授的銀行及其他借款。借款由二零二三年十二月三十一日的約人民幣14.6百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣12.3百萬元，由於本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度作出還款。於二零二四年十二月三十一日，以港元(「港元」)計值的銀行借款約為9.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：10.4百萬元)，按1個月香港銀行同業拆息加1.3%的年利率(二零二三年十二月三十一日：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3.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5.2百萬元)；而銀行及其他借款的實際利率約為5.24%(二零二三年十二月三十一日：5.85%)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款按介乎4.0%至5.77%(二零二三年十二月三十一日：3.8%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，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣137.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣178.9百萬元)。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣188.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣186.2百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為約1.7倍(二零二三年十二月三十一日：1.7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。於二零二四年十二月三十一日，資本負債比率為4.1%(二零二三年十二月三十一日：4.4%)。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二三年十二月三十一日：無)。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款人民幣8,626,000元(二零二三年：人民幣9,432,000元)以若干物業(附註11)抵押作擔保，賬面值為人民幣26,942,000元(二零二三年：人民幣28,358,000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。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

利率風險

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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

截至二零二四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

於截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，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」)所披露以外，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團有1,883名全職僱員(二零二三年十二月三十一日：2,135名)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，總員工成本約為人民幣154.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣162.3百萬元)。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

於二零二四年十二月三十一日後及直至本公告日期，概無發生可能對本集團營運及財務業績產生重大影響的須予披露事項。

末期股息

董事會不建議宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度末期股息(截至二零二三年十二月三十一日止年度：零)。

概無本公司股東(「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

截至二零二四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。於二零二四年十二月三十一日，本公司並未持有任何庫存股份。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益以及提升企業價值及問責性。本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已採納良好企業管治的原則並遵守企業管治守則第二部分所載的所有適用守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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，彼等於截至二零二四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」）（英文前稱為 Yongtuo Fuson CPA Limited）審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至二零二四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

經永拓富信同意，本公告中所載有關本集團截至二零二四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，與本集團截至二零二四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

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的二零二四年股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於二零二五年六月二十五日(星期三)舉行。舉行股東週年大會的通告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(如要求)。為釐定出席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

為釐定出席將於二零二五年六月二十五日(星期三)舉行的股東週年大會的股東資格，本公司將由二零二五年六月二十日(星期五)至二零二五年六月二十五日(星期三)(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二零二五年六月十九日(星期四)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)。

本公司截至二零二四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(如要求)及在上述網站刊載。

(2) 變更總裁

總裁辭任

根據上市規則第13.51(2)條，董事會宣佈，唐承勇先生(「**唐先生**」)已因工作調整原因辭任本公司總裁(「**總裁**」)，自二零二五年三月二十七日起生效。唐先生仍將擔任執行董事。唐先生已確認，彼與董事會並無意見分歧及概無有關其辭任總裁的其他事宜須提請股東垂注。

委任總裁

楊振球先生(「楊先生」)，本集團高級副總裁，已獲委任為總裁，自二零二五年三月二十七日起生效。

楊先生，47歲，二零二一年十一月加入本集團擔任物業管理部總經理。彼於二零二二年六月獲委任為本集團副總裁，並於二零二三年一月獲委任為本集團高級副總裁，負責集團經營業務管理。

楊先生深耕物業行業約二十五年，二零一四年至二零二零年期間擔任彩生活服務集團有限公司經營管理中心高級總監，深圳市彩生活服務集團有限公司為一間在聯交所上市的物業管理公司(股份代號：01778)及為花樣年控股集團有限公司(股份代號：01777)的附屬公司。彼時楊先生主要負責公司在管項目的物業管理業務日常運營管理工作。

楊先生二零一八年獲中國指數研究院評為「2018年中國物業經理人100強」，二零二三年獲中國指數研究院頒發「中國物業管理行業突出貢獻人物獎」。

楊先生於二零二三年九月獲美國 Golden State College 頒發工商管理碩士學位。

楊先生已作為總裁與本公司訂立服務合約，為期三年。根據服務合約，楊先生有權獲得年度薪酬人民幣800,000元，此乃董事會基於本公司薪酬委員會的推薦建議經參考(其中包括)其背景、經驗、資格、於本公司的職責及責任、本公司的薪酬政策以及通行市場薪酬水平釐定。

於本公告日期，楊先生(i)並無於本集團任何成員公司擔任任何其他職位；(ii)亦無於過去三年於證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職位；(iii)與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係；及(iv)並無於本公司股份或相關股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

楊先生已確認，概無有關其委任的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條予以披露及亦無有關其委任的其他事宜須提請股東垂注。

承董事會命
力高健康生活有限公司
主席
黃若青

香港，二零二五年三月二十七日

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。