

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

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣437.1百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣354.3百萬元增加約23.4%。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣142.9百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣115.8百萬元增加約23.4%。
- 截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的毛利率保持穩定，約為32.7%。
- 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的純利約為人民幣10.0百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣40.1百萬元減少約75.2%。

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團總合同總建築面積約為 26.7 百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約 24.5 百萬平方米增加約 9.1%。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團在管建築面積約為 19.6 百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約 15.8 百萬平方米增加約 24.0%。
- 董事會已議決不宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息（截至二零二一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」）截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	437,113	354,327
服務成本		<u>(294,239)</u>	<u>(238,558)</u>
毛利		142,874	115,769
其他收入、收益及虧損淨額	6	3,135	3,954
銷售及營銷開支		(2,620)	(3,933)
一般及行政開支		(58,220)	(54,759)
金融資產減值虧損(扣除撥回)	7	<u>(69,151)</u>	<u>(3,487)</u>
經營溢利		16,018	57,544
融資收入		278	291
融資成本		<u>(1,314)</u>	<u>(709)</u>
融資收入及成本淨額		<u>(1,036)</u>	<u>(418)</u>
分佔按權益法入賬的 投資業績淨額		<u>1,055</u>	2,145
除所得稅前溢利	8	16,037	59,271
所得稅開支	9	<u>(6,084)</u>	<u>(19,138)</u>
年內溢利		<u>9,953</u>	<u>40,133</u>
以下各方應佔年內溢利：			
— 本公司擁有人		3,189	32,140
— 非控股權益		<u>6,764</u>	<u>7,993</u>
		<u>9,953</u>	<u>40,133</u>
每股盈利		人民幣	人民幣
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	11	<u>1.70</u>	<u>21.43</u>

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內溢利	<u>9,953</u>	<u>40,133</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>12,939</u>	<u>372</u>
其他全面收益總額	<u>12,939</u>	<u>372</u>
全面收益總額	<u><u>22,892</u></u>	<u><u>40,505</u></u>
以下各方應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	<u>16,128</u>	<u>32,512</u>
— 非控股權益	<u>6,764</u>	<u>7,993</u>
	<u><u>22,892</u></u>	<u><u>40,505</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	55,198	56,158
無形資產	12	42,148	48,388
按權益法入賬的投資		3,903	3,408
其他應收款項及預付款項	14	16,113	—
遞延所得稅資產		23,767	6,938
		141,129	114,892
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	14	244,066	150,797
應收關聯方款項		52,398	—
現金及現金等價物		149,106	123,652
		445,570	274,449
流動負債			
貿易應付款項	15	13,703	18,513
應計費用及其他應付款項	15	78,772	54,895
合約負債		98,515	76,327
應付關聯方款項		1,557	33,695
所得稅負債		33,392	20,144
銀行及其他借款	16	18,253	10,231
租賃負債		682	366
		244,874	214,171
流動資產淨值		200,696	60,278
總資產減流動負債		341,825	175,170

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項	15	—	2,155
租賃負債		3,491	3,569
遞延所得稅負債		5,705	7,212
		<u>9,196</u>	<u>12,936</u>
資產淨值		<u>332,629</u>	<u>162,234</u>
資本及儲備			
股本	17	16,220	—
儲備		284,564	129,827
		<u>300,784</u>	<u>129,827</u>
非控股權益		31,845	32,407
股東權益		<u>332,629</u>	<u>162,234</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。本公司於香港的主要營業地點為香港九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室。本公司於中華人民共和國(「**中國**」)的主要營業地點為深圳市南山區僑香路4080號僑城坊一期5號樓力高大廈2樓。

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**」，該公司股份亦在聯交所主板上市。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

(a) 持續經營評估

董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團經營現金流出淨額為約人民幣31,379,000元(二零二一年：經營現金流入淨額約為人民幣35,032,000元)。此外，如附註16所述，於二零二二年十二月三十一日，根據各自貸款協議的條款，由於有關本集團關聯方、股東或本集團最終實益擁有人的違約事件被觸發，導致本集團銀行及其他借款約人民幣8,092,000元交叉違約，因此，該金額將於貸方要求時立即到期。

此外，中國房地產行業的經濟環境可能對本集團可用的營運資金產生不利影響，且本集團可能需要較預期更長的時間，方可透過向客戶提供服務完成變現及／或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款的義務。

上述情況表明存在重大不確定性，可能會嚴重影響本集團之持續經營能力，因此嚴重影響本集團於正常業務過程變現其資產及清償其債務的能力。

鑒於上文所述，董事於評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團自二零二二年十二月三十一日起計未來至少十二個月內的預期流動資金及表現以及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團已制定以下措施及計劃：

- (i) 本集團持續與本集團現有貸款人及債權人積極協商，以延長償還若干逾期銀行及其他借款的本金及利息之截止時間。此外，本集團亦持續積極與該等貸款人及債權人就本集團若干債務之重組及／或展期進行協商；

- (ii) 本集團持續管理其債務結構並尋求其他新的融資機會，本集團亦與現有及新的貸款人及債權人積極協商以通過合理的成本獲取新的融資。此外，本集團持續與其相關現有及新的貸款人及債權人積極溝通以於有需要時獲取額外的資金來源；
- (iii) 本集團將繼續採取措施，以加快收回未償客戶服務收入；
- (iv) 本集團將繼續與主要供應商保持持續溝通並與彼等達成一致意見，以根據管理層編製的現金流量預測時間表安排向該等賣方付款；及
- (v) 本集團將繼續積極採取措施，控制行政成本及資本開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二二年十二月三十一日起至少十二個月之期間。此外，直至本公告日期，本集團並無收到貸款人提早還款的要求。彼等認為，經考慮上述措施及計劃，本集團將有足夠的資金以維持營運及履行其自二零二二年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如上所述，本集團能否實行其上述措施及計劃仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團於不久的將來產生融資及經營現金流量的能力。

倘若本集團無法持續經營，則或須作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生之任何其他負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

(b) 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，本集團應收力高地產集團款項(貿易應收款項除外)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(於二零二二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3號(修訂本)	對概念框架之引述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後的2019冠狀病毒病的 相關租金寬減
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履約成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進

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 ¹
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 資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本) 香港會計準則第1號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ³ 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 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ³
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 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 ¹
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 ¹
香港詮釋第5號(2020)財務報表的呈列	借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類 ⁴

- 1 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於待定期或之後開始的年度期間生效。
- 3 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 當實體應用「負債分類為流動或非流動」－香港會計準則第1號(修訂本)時適用

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

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

截至二零二二年及二零二一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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	256,500	202,099
非業主增值服務	73,883	75,033
社區增值服務	53,219	41,558
社區康養服務	17,243	17,431
IT及智能建設服務	15,035	14,860
	<u>415,880</u>	<u>350,981</u>
於特定時間點確認：		
非業主增值服務	6,371	2,563
IT及智能建設服務	14,862	783
	<u>21,233</u>	<u>3,346</u>
	<u><u>437,113</u></u>	<u><u>354,327</u></u>

5 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				
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>	29,204
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>	542,655
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>	243,897
其他未分配企業負債				10,173
總綜合負債				<u>254,070</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
截至二零二一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	318,690	18,449	17,939	355,078
— 按時間點確認	2,563	—	783	3,346
減：分部間收益	—	(1,018)	(3,079)	(4,097)
來自外部客戶的綜合收益	<u>321,253</u>	<u>17,431</u>	<u>15,643</u>	<u>354,327</u>
分部業績				
分部業績	63,999	5,414	6,414	75,827
物業、廠房及設備折舊	(1,801)	(2,184)	(545)	(4,530)
經營溢利	62,198	3,230	5,869	71,297
分佔按權益法入賬的投資業績淨額	2,167	(22)	—	2,145
融資收入及成本淨額	22	(440)	—	(418)
除上市開支及所得稅前溢利	<u>64,387</u>	<u>2,768</u>	<u>5,869</u>	<u>73,024</u>
上市開支				(13,753)
除所得稅前溢利				59,271
所得稅開支				(19,138)
年內溢利				<u>40,133</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
— 可呈報分部資產	<u>3,460</u>	<u>1,746</u>	<u>976</u>	6,182
— 其他未分配企業資產				26,781
				<u>32,963</u>
無形資產				
— 可呈報分部資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,933</u>	2,933
— 其他未分配企業資產				1,415
				<u>4,348</u>
於二零二一年十二月三十一日				
可呈報分部資產	<u>269,194</u>	<u>60,156</u>	<u>25,643</u>	354,993
其他未分配企業資產				34,348
總綜合資產				<u>389,341</u>
包括按權益法入賬的投資	<u>3,360</u>	<u>48</u>	<u>—</u>	3,408
總分部負債	<u>150,653</u>	<u>13,895</u>	<u>15,064</u>	179,612
其他未分配企業負債				47,495
總綜合負債				<u>227,107</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國	69,189	77,766
香港	28,157	26,780
	<u>97,346</u>	<u>104,546</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二二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26% (二零二一年：32%)。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，於截至二零二二年及二零二一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。

6 其他收入、收益及虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	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	—	415
政府補助(附註)	2,290	3,243
其他	900	296
	<u>3,135</u>	<u>3,954</u>

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，政府補助約人民幣2,290,000元(二零二一年：人民幣3,243,000元)已確認為年內其他收入，原因為並無有關該補貼的未履行條件或或然事項。

7 金融資產減值虧損(扣除撥回)

	二零二二年	二零二一年
	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14)	47,433	3,646
— 應收關聯方及非控股權益款項	21,718	(159)
	<u>69,151</u>	<u>3,487</u>

8 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除以下各項後得出：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	128,604	126,133
—員工花紅	9,270	3,114
—退休福利成本	20,391	16,225
—其他員工福利成本	16,741	12,386
	<u>175,006</u>	<u>157,858</u>
核數師薪酬	1,254	18
物業、廠房及設備折舊(附註13)	5,485	4,530
無形資產攤銷(附註12)	6,240	6,047
上市開支	13,167	13,753
服務成本	294,239	238,558
經營租賃付款	742	2,064

9 所得稅開支

截至二零二二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%（二零二一年：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。

截至二零二二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（二零二一年：無）。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	24,420	22,359
遞延稅項	(18,336)	(3,221)
	<u>6,084</u>	<u>19,138</u>

10 股息

董事會不建議派付截至二零二二年及二零二一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。

11 每股盈利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>3,189</u>	<u>32,140</u>
已發行股份加權平均數(千股)	<u>187,808</u>	<u>150,000</u>

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

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。

由於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一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。

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	
於二零二一年一月一日						
年初賬面淨值	17,080	7,689	1,299	—	24,232	50,300
累計攤銷	(102)	(107)	(4)	—	—	(213)
年末賬面淨值	<u>16,978</u>	<u>7,582</u>	<u>1,295</u>	<u>—</u>	<u>24,232</u>	<u>50,087</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(附註8)	(2,439)	(2,563)	(691)	(354)	—	(6,047)
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>
於二零二一年十二月三十一日						
年初賬面淨值	17,080	7,689	1,299	4,348	24,232	54,648
累計攤銷	(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8)	(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>

13 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
於二零二一年一月一日						
成本	6,727	11,440	2,252	—	11,183	31,602
累計折舊	—	(5,133)	(1,276)	—	—	(6,409)
賬面淨值	<u>6,727</u>	<u>6,307</u>	<u>976</u>	<u>—</u>	<u>11,183</u>	<u>25,193</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
年內出售	—	(46)	(1)	—	—	(47)
折舊收費(附註8)	(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>
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8)	(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)
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>

14 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<i>貿易應收款項包括：</i>			
	(a)		
— 應收關聯方款項		109,903	60,820
— 應收第三方款項		133,459	76,020
		<u>243,362</u>	<u>136,840</u>
減：減值	(e)	(54,475)	(7,448)
		<u>188,887</u>	<u>129,392</u>
<i>其他應收款項包括：</i>			
	(b)		
— 應收業主款項	(c)	6,364	6,111
— 墊款予僱員		655	467
— 其他應收款項		6,246	3,087
— 就九間目標公司支付的可退還保證金	(d)	30,803	—
— 其他按金		3,566	3,358
		<u>47,634</u>	<u>13,023</u>
減：減值	(e)	(498)	(92)
		<u>47,136</u>	<u>12,931</u>
貿易及其他應收款項		<u>236,023</u>	<u>142,323</u>
<i>預付款項包括：</i>			
預付上市開支		—	5,792
其他預付款項		24,156	2,682
		<u>24,156</u>	<u>8,474</u>
		<u>260,179</u>	<u>150,797</u>
分析為：			
流動		244,066	150,797
非流動		16,113	—
		<u>260,179</u>	<u>150,797</u>

附註：

(a) 貿易應收款項

於二零二一年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣90,602,000元。

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至30天	155,089	67,181
31至60天	6,458	10,618
61至90天	4,705	7,208
91至180天	13,012	24,480
181至365天	27,530	22,773
超過365天	36,568	4,580
	<u>243,362</u>	<u>136,840</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
於二零二一年一月一日的年初虧損準備	3,681	213	3,894
於損益內確認的減值虧損，扣除撥回(附註7)	<u>3,767</u>	<u>(121)</u>	<u>3,646</u>
於二零二一年十二月三十一日的年末虧損準備	7,448	92	7,540
於損益內確認的減值虧損，扣除撥回(附註7)	<u>47,027</u>	<u>406</u>	<u>47,433</u>
於二零二二年十二月三十一日的年末虧損準備	<u><u>54,475</u></u>	<u><u>498</u></u>	<u><u>54,973</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。

15 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	<u>13,703</u>	<u>18,513</u>
<i>應計費用及其他應付款項包括：</i>			
— 應計費用及其他應付款項		63,060	41,711
— 應計上市開支		—	3,631
— 應付代價	(b)	2,413	2,155
— 其他應付稅項		7,399	4,550
— 應付薪金		5,900	5,003
		<u>78,772</u>	<u>57,050</u>
減：非流動	(b)	<u>—</u>	<u>(2,155)</u>
		<u>78,772</u>	<u>54,895</u>

(a) 貿易應付款項

於二零二一年一月一日，貿易應付款項為約人民幣9,790,000元。

貿易應付款項按發票日期確認的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至30天	10,359	12,350
31至60天	52	550
61至90天	565	1,431
超過91天	2,727	4,182
	<u>13,703</u>	<u>18,513</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2,413,000元(二零二一年：人民幣4,310,000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」)。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

16 銀行及其他借款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款	<u>18,253</u>	<u>10,231</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	9,079	962
一年以上但不超過兩年	1,147	969
兩年以上但不超過五年	3,440	2,996
五年以上	<u>4,587</u>	<u>5,304</u>
	18,253	10,231
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>(18,253)</u>	<u>(10,231)</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	10,161	10,231
— 固定利率借款	<u>8,092</u>	<u>—</u>
	<u>18,253</u>	<u>10,231</u>
分析為：		
— 有抵押	10,161	10,231
— 無抵押	<u>8,092</u>	<u>—</u>
	<u>18,253</u>	<u>10,231</u>

於二零二二年十二月三十一日，銀行及其他借款的實際利率為約3.87% (二零二一年：1.50%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款按介乎1.5%至11.34%之間的年利率(二零二一年：香港銀行同業拆息加1.3%的年利率)計息。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款人民幣10,161,000元(二零二一年：人民幣10,231,000元)以若干物業抵押作擔保，賬面值為人民幣28,157,000元(二零二一年：人民幣26,772,000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(二零二一年：無)由本公司若干附屬公司之管理層擔保。

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款違約金額為約人民幣8,092,000元，原因是本集團逾期支付本金及／或利息及／或因本集團任何關聯方、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8,092,000元將於貸方要求時立即到期並分類為流動負債。

17 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)、 二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	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：			
於二零二一年二月十日 (本公司註冊成立日期)、 二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	1	—	—
重組後發行股份	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零二二年一月一日	4	—	—
資本化發行	149,999,996	15,000	12,165
發行新股份	<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	<u>200,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,220</u>

附註：

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)。

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TGI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」)。

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154.8百萬港元(「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，本公司股本於兩個期間內均無變動。

18 關聯方交易

應付(收)力高地產集團款項(貿易應付／應收款項除外)，淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，力高地產集團與本集團之間存在大量資金往來，介乎約人民幣200百萬元至人民幣61.5百萬元。

應收(付)力高地產集團款項(貿易應付／應收款項除外)的分析載列如下：

於二零二二年十二月三十一日	總額	撥備	淨額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收力高地產集團款項			
(貿易應付／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／應收款項除外)	(277)	—	(277)
應收(付)力高地產集團款項			
(貿易應付／應收款項除外)，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

二零二二年是中華人民共和國(「中國」)物業管理行業在充滿變革和風險中砥礪前行的一年，行業經歷波折起伏，逐漸自規模快速增長回歸業務本質，提供高質量產品。

通過提供物業管理基礎服務支撐業務全面發展，通過增值服務創造新的利潤增長點，持續提升服務品質以進一步開拓市場，利用智能化建設賦能規模化管理，同時積極承擔社會責任與義務，是中國物業管理行業整體發展的縮影。

物業管理行業發展已進入發展的關鍵時期，歷經風雨、頂住壓力方能成就長遠發展。本集團需要制定前瞻性的發展戰略，追求高質量增長，積極佈局融合創新的業態，進一步挖掘用戶潛在需求並創建服務場景，以高品質服務贏得用戶認可，同時積極借助智能化建設的力量革新業務發展模式。敢破敢立、韌性生長方能持續為社會創造價值、為本公司股東(「股東」)贏取回報。

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益為約人民幣437.1百萬元，同比增加約23.4%。截至二零二二年十二月三十一日止年度的溢利為約人民幣10.0百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣40.1百萬元減少約75.2%。截至二零二二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22.9百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣40.5百萬元減少約43.5%。於二零二二年十二月三十一日，本集團在管總建築面積（「**建築面積**」）達約19.6百萬平方米（「**平方米**」），較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約15.8百萬平方米增加約24.0%。

於二零二二年十二月三十一日本集團合同總建築面積約為26.7百萬平方米，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約24.5百萬平方米增加約9.1%。

展望

本集團為客戶提供的不僅是一個物理空間，更是一種革新的生活方式。本集團致力於成為有溫度的健康生活方式締造者，秉持「力致城市健康生活家」的價值理念，以「生活+健康」的雙管家服務體系，為客戶提供全面高品質服務，創造健康美好生活。

本集團將持續圍繞競爭優勢，進一步鞏固本公司在經濟發達地區的市場地位，並透過內部增長、策略收購及與第三方開發商合作進一步擴大我們的項目組合。同時，本集團將繼續提供優質的「生活+健康」雙管家服務並提高品牌價值及客戶體驗，進一步發展資訊科技業務並升級自有資訊科技平台，最大化成本效益並提升我們的服務水平。

未來，預期物業管理行業將邁向高質量發展及穩步增長的階段，本公司也將緊跟行業發展，敢破敢立，篤定前行。

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。本集團收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣354.3百萬元增加約23.4%至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。

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	256,500	58.7	202,099	57.0	54,401	26.9
非業主增值服務	110,151	25.2	93,239	26.3	16,912	18.1
社區增值服務	70,462	16.1	58,989	16.7	11,473	19.4
	<u>437,113</u>	<u>100.0</u>	<u>354,327</u>	<u>100.0</u>	<u>82,786</u>	<u>23.4</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202.1百萬元增加約26.9%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣256.5百萬元，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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣93.2百萬元增加約18.1%至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，主要歸因於由於本集團提供全新及多元化資訊科技服務，包括量身定制的軟件開發及設計(如智能軟件設計、智能收銀機及透過移動手機檢驗房屋)，導致向力高地產集團有限公司(「力高地產」，一間於聯交所上市的公司(股份代號：1622)及其附屬公司「力高地產集團」)提供資訊科技服務所產生的收入增加。

社區增值服務

社區增值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59.0百萬元增加約19.4%至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，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團在管項目增加，導致停車費以及裝修及建築垃圾費增加。

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十二月三十一日止年度的約人民幣238.6百萬元增加約23.3%至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，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團在管建築面積增加導致僱員福利開支、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			
	二零二二年		二零二一年	
	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	64,125	25.0	50,060	24.8
非業主增值服務	47,695	43.3	40,021	42.9
社區增值服務	31,054	44.1	25,688	43.6
	<u>142,874</u>	<u>32.7</u>	<u>115,769</u>	<u>32.7</u>

本集團的毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣115.8百萬元增加約23.4%至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，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度業務規模擴大導致本集團收益增加。毛利率於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年保持穩定於約32.7%，原因如下：

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約24.8%增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約25.0%，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度業務擴張及本集團收取的平均物業管理費增加導致規模經濟。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約42.9%增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約43.3%，乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度來自前介服務及初步規劃及設計諮詢服務的貢獻增加，產生較售前管理服務相對較高的毛利率。

社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約43.6%增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約44.1%，乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團為越來越多的項目提供增值服務而達致規模經濟的益處及本集團持續努力將業主的服務組合多元化。

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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣4.0百萬元減少至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，乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度收取的政府補貼減少。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣3.9百萬元減少至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，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支減少。

行政開支

行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣54.8百萬元增加約6.3%至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，主要由於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度在管建築面積增加導致僱員福利開支增加以及本集團於二零二一年十二月在香港購買一間辦公室及一個停車位，導致二零二二年全年折舊開支，使得本集團的物業、廠房及設備折舊增加。

金融資產減值虧損(扣除撥回)

金融資產減值虧損(扣除撥回)由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣3.5百萬元增加至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，乃由於截至二零二二年十二月三十一日止年度來自第三方及關聯方的貿易應收款項、其他應收第三方款項以及應收關聯方及非控股權益款項的減值虧損撥備較二零二一年同期增加。截至二零二二年十二月三十一日止年度的減值虧損撥備增加主要由於考慮到中國房地產行業當前經濟環境以及關聯方及第三方財務狀況，應收關聯方及第三方款項的信貸風險顯著增加。

融資收入

融資收入指來自銀行存款的利息收入，其於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年保持穩定於約人民幣0.3百萬元。

融資成本

融資成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣0.7百萬元增加至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，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團取得的銀行及其他借款增加，導致銀行及其他借款的利息開支增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣19.1百萬元減少至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，其與截至二零二二年十二月三十一日止年度應課稅溢利減少一致。

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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣40.5百萬元減少至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。

年內本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣32.5百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣16.1百萬元。

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產生的物業管理合約、客戶關係及商譽。本集團無形資產由二零二一年十二月三十一日的約人民幣48.4百萬元減少至二零二二年十二月三十一日的約人民幣42.1百萬元，乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度客戶關係及物業管理合約之攤銷所致。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備由二零二一年十二月三十一日的約人民幣56.2百萬元減少至二零二二年十二月三十一日的約人民幣55.2百萬元，乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度的折舊收費。

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十二月三十一日的人民幣188.9百萬元，主要由於截至二零二二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)由二零二一年十二月三十一日的約人民幣21.4百萬元增至二零二二年十二月三十一日的約人民幣71.3百萬元，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度就潛在收購若干目標公司支付的可退還保證金約為人民幣30.8百萬元。於二零二三年，可退還保證金已悉數退還予本集團。

貿易應付款項

貿易應付款項由二零二一年十二月三十一日的約人民幣18.5百萬元減少至二零二二年十二月三十一日的約人民幣13.7百萬元，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團實施削減採購成本及削減貿易應付款項賬齡的業務戰略。

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)由二零二一年十二月三十一日的約人民幣57.1百萬元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣78.8百萬元，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團管理的項目增加以及本集團在管建築面積增加。

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。合約負債由二零二一年十二月三十一日的約人民幣76.3百萬元增加至二零二二年十二月三十一日的人民幣98.5百萬元，乃主要由於截至二零二二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

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，租賃負債維持相對穩定，分別為約人民幣3.9百萬元及人民幣4.2百萬元。

銀行及其他借款

借款指本集團獲授的銀行及其他借款。借款由二零二一年十二月三十一日的約人民幣10.2百萬元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣18.3百萬元，原因是本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度新增銀行及其他借款。於二零二二年十二月三十一日，以港元計值的銀行借款約為11.4百萬元(二零二一年十二月三十一日：12.5百萬元)，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8.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：零)，按介乎4.5%至11.34%(二零二一年十二月三十一日：無)的實際利率計息。

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團並無使用任何金融工具作利率對沖用途。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣149.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣123.7百萬元)。於二零二二年十二月三十一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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣200.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣60.3百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為約1.8倍(二零二一年十二月三十一日：1.3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。於二零二二年十二月三十一日，資本負債比率為5.5%(二零二一年十二月三十一日：6.3%)。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，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：無)。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，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：無)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款人民幣10,161,000元(二零二一年：人民幣10,231,000元)以若干物業(附註13)抵押作擔保，賬面值為人民幣28,157,000元(二零二一年：人民幣26,772,000元)，並由本公司擔保。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。本集團通過在中國銷售賺取人民幣以償還其以人民幣計值的負債。除若干銀行結餘(包括全球發售所得款項淨額)及銀行借款外，本集團的資產及負債主要以人民幣計值。因此，本集團的資產及負債以及因其經營產生的交易並無面對重大外匯風險。本集團並無對沖外幣風險。

利率風險

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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

截至二零二二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

於截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，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」），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

於二零二二年十二月三十一日，本集團有2,449名全職僱員（二零二一年十二月三十一日：2,676名）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，總員工成本約為人民幣175.0百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣157.9百萬元）。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(b))，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。

自二零二二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收取貿易及其他應收款項產生影響，導致貿易及其他應收款項減值大幅增加，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16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二零二二年十二月三十一日止年度末期股息(截至二零二一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

截至二零二二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，以保障股東權益以及提升企業價值及問責性。本公司已採納於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間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。有關審核完成後，本公司將於適當時間刊發載有內部監控審核結果的公告。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，除下文所述之偏離者外(於本公告日期，本集團已採取補救措施)，本公司已採納良好企業管治的原則並遵守截至二零二二年十二月三十一日止年度當時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。於內部監控審核期間，據悉，部分董事並未提供彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度的持續專業發展培訓記錄。董事會同意有必要遵守企業管治守則中的適用規定。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其企業管治常規，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二零二二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新訂附錄C2)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**」)，作為其自身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，各董事確認，彼等於截至二零二二年十二月三十一日止年度已遵守當時適用之標準守則。

本公司亦已採納其條款不遜於標準守則所載標準的僱員證券交易的自身行為守則，以供可能掌握本公司的未刊發內幕消息的相關僱員遵照買賣本公司證券的規定。

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二零二二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二零二二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，與本集團截至二零二二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。

來自獨立核數師報告的摘要

以下為關於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度合併財務報表的獨立核數師報告摘要。

持續經營之重大不明朗因素

「我們提述綜合財務報表附註 2(a)，當中載述於二零二二年十二月三十一日，貴集團的銀行及其他借款約人民幣 8,092,000 元交叉違約導致其關聯方、股東或貴集團最終擁有人根據其各自的貸款協議條款發生違約事件，因此，該金額將會在貸款人要求時立即到期。該事項以及綜合財務報表附註 2(a) 內所載其他事項表明存在重大不確定性，可能對貴集團之持續經營能力構成重大疑慮。經考慮貴集團採取的措施及計劃，貴公司董事（「董事」）認為貴集團具備持續經營的能力。我們的意見並未就此事項作出修訂。」

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。為釐定出席二零二二年股東週年大會及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。為符合資格出席二零二二年股東週年大會及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)。

本公司截至二零二二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。