

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。



力高健康生活
REDCO HEALTHY LIVING

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)

**截至二零二五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

- 截至二零二五年六月三十日止六個月的收益約為人民幣209.0百萬元，較二零二四年同期約人民幣212.1百萬元減少約1.5%。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣52.2百萬元，較二零二四年同期約人民幣57.2百萬元減少約8.6%。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利率約為25.0%，而二零二四年同期約為27.0%。
- 本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的虧損淨額約為人民幣0.8百萬元，而二零二四年同期則為純利約人民幣7.7百萬元。

- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團合同總建築面積約為 26.8 百萬平方米，較二零二四年同期約 28.2 百萬平方米減少約 4.9%。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團在管建築面積約為 20.7 百萬平方米，較二零二四年同期約 21.6 百萬平方米減少約 4.3%。
- 董事會已議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二四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**」或「**我們**」)截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績連同二零二四年同期比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	209,005	212,119
服務成本		(156,761)	(154,940)
毛利		52,244	57,179
其他淨收入、收益及虧損	5	600	1,349
銷售及營銷開支		(1,336)	(1,036)
一般及行政開支		(32,620)	(32,863)
金融資產減值虧損(扣除撥回)		(15,858)	(13,807)
經營溢利		3,030	10,822
融資收入		526	688
融資成本		(492)	(526)
融資收入及成本淨額		34	162
分佔按權益法入賬的投資業績淨額		(252)	637
除所得稅前溢利	6	2,812	11,621
所得稅開支	7	(3,616)	(3,898)
期內(虧損)/溢利		(804)	7,723
以下各方應佔期內(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(5,742)	1,073
— 非控股權益		4,938	6,650
		(804)	7,723
每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	9	(2.87)	0.54

簡明綜合損益及全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
附註	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)溢利	(804)	7,723
其他全面(開支)收益		
隨後可能重新分類至損益的項目：		
— 貨幣換算差額	(434)	560
期內全面(開支)收益總額	(1,238)	8,283
以下各方應佔全面(開支)收益總額：		
— 本公司擁有人	(6,176)	1,633
— 非控股權益	4,938	6,650
	(1,238)	8,283

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	46,105	44,863
無形資產	11	32,230	34,775
按權益法入賬的投資		2,731	3,564
遞延所得稅資產		45,989	42,552
		127,055	125,754
流動資產			
存貨		8,349	13,412
貿易及其他應收款項及 預付款項	12	315,368	286,015
應收關聯方款項		25,696	26,803
按公平值計入損益的金融 資產		—	2,025
現金及現金等價物		122,279	137,484
		471,692	465,739
流動負債			
貿易應付款項	13	33,719	20,698
應計費用及其他應付款項	13	85,647	77,603
合約負債		102,205	114,523
應付關聯方款項		4,356	3,687
所得稅負債		56,417	51,799
銀行及其他借款	14	10,003	8,626
租賃負債		156	147
		292,503	277,083
流動資產淨額		179,189	188,656
總資產減流動負債		306,244	314,410
非流動負債			
銀行及其他借款	14	3,700	3,700
租賃負債		2,656	2,950
遞延所得稅負債		3,303	3,661
		9,659	10,311
資產淨額		296,585	304,099

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	15	16,220	16,220
儲備		<u>240,461</u>	<u>246,637</u>
		256,681	262,857
非控股權益		<u>39,904</u>	<u>41,242</u>
股東權益		<u><u>296,585</u></u>	<u><u>304,099</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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(不包括本集團)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。

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，而本公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)。

由於簡明綜合財務報表中所呈列的所有於中國成立的公司概無正式英文名稱，故所載英文名稱為本公司董事(「**董事**」)竭盡所能翻譯該等公司之中文名稱後所得。

2. 簡明綜合財務報表編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合財務報表應與按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱覽。

3. 重大會計政策資料

該等簡明綜合財務報表應用的會計政策與截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者(如該等年度綜合財務報表所述)一致。

以下準則的修訂本已於二零二五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：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

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財務報表並無重大影響。

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、社區康養服務以及IT及智能建設服務的所得款項。

客戶合約收益分拆

截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益		
在一段時間內確認：		
—物業管理服務	165,978	169,230
—非業主增值服務	8,973	9,729
—社區增值服務	20,541	20,268
—社區康養服務	1,796	4,319
—IT及智能建設服務	2,856	2,508
	<u>200,144</u>	<u>206,054</u>
按時間點確認：		
—非業主增值服務	1,512	2,999
—IT及智能建設服務	2,937	3,066
—銷售商用物業	4,412	—
	<u>8,861</u>	<u>6,065</u>
	<u><u>209,005</u></u>	<u><u>212,119</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
截至二零二五年六月三十日				
止六個月(未經審核)				
分部收益				
客戶合約收益				
— 在一段時間內確認	194,294	1,796	3,955	200,045
— 按時間點確認	7,123	—	2,368	9,491
減：分部間收益	—	—	(531)	(531)
來自外部客戶的綜合收益	<u>201,417</u>	<u>1,796</u>	<u>5,792</u>	<u>209,005</u>
分部業績				
分部業績	6,885	(4)	(1,060)	5,821
物業、廠房及設備折舊	<u>(1,976)</u>	<u>(746)</u>	<u>(69)</u>	<u>(2,791)</u>
經營溢利(虧損)	4,909	(750)	(1,129)	3,030
分佔按權益法入賬的投資業績淨額	(182)	(70)	—	(252)
融資收入及成本淨額	<u>(220)</u>	<u>309</u>	<u>(55)</u>	<u>34</u>
除所得稅前溢利(虧損)	<u>4,507</u>	<u>(511)</u>	<u>(1,184)</u>	2,812
所得稅開支				<u>(3,616)</u>
期內溢利				<u>(804)</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
— 可呈報分部資產	<u>4,482</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,482</u>
無形資產				
— 可呈報分部資產	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>16</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
於二零二五年六月三十日(未經審核)				
可呈報分部資產	<u>451,544</u>	<u>86,545</u>	<u>32,383</u>	<u>570,472</u>
其他未分配企業資產				<u>28,275</u>
綜合總資產				<u>598,747</u>
包括按權益法入賬的投資	<u>2,731</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,731</u>
可呈報分部負債	<u>244,108</u>	<u>19,349</u>	<u>27,666</u>	<u>291,123</u>
其他未分配企業負債				<u>11,039</u>
綜合總負債				<u>302,162</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
截至二零二四年六月三十日				
止六個月(未經審核)				
分部收益				
客戶合約收益				
— 在一段時間內確認	202,562	4,319	5,126	212,007
— 按時間點確認	2,999	—	3,066	6,065
減：分部間收益	(3,335)	—	(2,618)	(5,953)
來自外部客戶的綜合收益	<u>202,226</u>	<u>4,319</u>	<u>5,574</u>	<u>212,119</u>
分部業績				
分部業績	14,877	(397)	494	14,974
物業、廠房及設備折舊	<u>(3,774)</u>	<u>(141)</u>	<u>(237)</u>	<u>(4,152)</u>
經營溢利(虧損)	11,103	(538)	257	10,822
分佔按權益法入賬的投資業績淨額	637	—	—	637
融資收入及成本淨額	<u>(177)</u>	<u>436</u>	<u>(97)</u>	<u>162</u>
除所得稅前溢利(虧損)	<u>11,563</u>	<u>(102)</u>	<u>160</u>	11,621
所得稅開支				<u>(3,898)</u>
年內溢利				<u>7,723</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
— 可呈報分部資產	<u>306</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>306</u>
無形資產				
— 可呈報分部資產	<u>—</u>	<u>110</u>	<u>—</u>	<u>110</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
於二零二四年十二月三十一日				
(經審核)				
可呈報分部資產	<u>434,462</u>	<u>91,713</u>	<u>35,777</u>	561,952
其他未分配企業資產				<u>29,541</u>
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>
綜合總負債				<u>287,394</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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
中國	51,637	51,924
香港	<u>26,698</u>	<u>27,714</u>
	<u>78,335</u>	<u>79,638</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二五年六月三十日止六個月，來自力高地產集團、力高地產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8.72% (二零二四年六月三十日：10.9%)。

除上文所述來自力高地產集團、力高地產聯營公司及合營企業以及彼等附屬公司的收益外，截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團大量客戶中概無客戶貢獻佔本集團收益的10%以上。

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
政府補助(見下註)	238	1,064
出售物業、廠房及設備虧損	(4)	—
其他	366	285
	<u>600</u>	<u>1,349</u>

附註：截至二零二五年六月三十日止六個月，由於概無有關該等補助的未滿足條件或或然事件，政府補助約人民幣238,000元(二零二四年六月三十日：人民幣1,064,000元)已確認為期內其他收入。

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
員工成本(包括董事及最高行政人員酬金)		
—薪金及津貼	59,358	66,753
—員工花紅	4,198	5,992
—退休福利成本	8,668	10,038
—其他員工福利成本	1,286	1,322
	<u>73,510</u>	<u>84,105</u>
核數師薪酬	—	—
物業、廠房及設備折舊(附註10)	2,791	4,152
無形資產攤銷(附註11)	2,561	3,156
服務成本	156,761	154,940
有關短期租賃的開支	<u>166</u>	<u>237</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
—中國企業所得稅	7,411	7,324
遞延稅項抵免	<u>(3,795)</u>	<u>(3,426)</u>
	<u>3,616</u>	<u>3,898</u>

本集團獲豁免支付開曼群島所得稅。於英屬處女群島註冊成立的附屬公司獲豁免繳納英屬處女群島所得稅(二零二四年六月三十日：相同)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，於中國成立及營運的附屬公司須按 25% 的稅率繳納中國企業所得稅(二零二四年六月三十日：25%)。就若干符合小微企業資格的附屬公司而言，於其合資格期間按優惠稅率 20% 收取中國企業所得稅。

截至二零二五年六月三十日止六個月，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(二零二四年六月三十日：無)。

8. 股息

董事會不建議派付截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月的中期股息，且自報告期末以來亦未建議派付任何股息。

9. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利的計算乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)盈利計算如下：		
本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利		
以計算期內基本及攤薄盈利	<u>(5,742)</u>	<u>1,073</u>

截至六月三十日止六個月
 二零二五年 二零二四年
 (未經審核) (未經審核)
 (千股)

股份數目：

普通股加權平均數以計算每股基本及攤薄盈利	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
----------------------	----------------	----------------

每股基本(虧損)盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利除以各期間已發行股份加權平均數目計算。

由於兩個期間並無發行在外的潛在普通股，故概無呈列於兩個期間的每股攤薄(虧損)盈利。

10. 物業、廠房及設備

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
期／年初賬面淨值	44,863	63,299
添置	4,482	6,042
出售	(96)	(95)
折舊(附註6)	(2,791)	(7,802)
減值虧損	—	(16,379)
匯兌差額	(353)	(202)
期／年末賬面淨值	<u>46,105</u>	<u>44,863</u>

11. 無形資產

	客戶關係	物業管理合約	服務合約	計算機軟件	商譽	總計
	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
截至二零二五年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
期初賬面淨值	7,218	—	—	11,597	15,960	34,775
添置	—	—	—	16	—	16
攤銷(附註6)	(1,220)	—	—	(1,341)	—	(2,561)
期末賬面淨值	<u>5,998</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,272</u>	<u>15,960</u>	<u>32,230</u>
於二零二五年六月三十日						
(未經審核)						
成本	17,080	7,689	1,299	19,340	24,232	69,640
累計攤銷	(11,082)	(7,689)	(1,299)	(9,068)	—	(29,138)
減值虧損	—	—	—	—	(8,272)	(8,272)
賬面淨值	<u>5,998</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,272</u>	<u>15,960</u>	<u>32,230</u>
截至二零二四年十二月						
三十一日止年度(經審核)						
年初賬面淨值	9,659	—	—	12,780	24,232	46,671
添置	—	—	—	1,967	—	1,967
攤銷	(2,441)	—	—	(3,150)	—	(5,591)
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>
於二零二四年十二月三十一日						
(經審核)						
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)
賬面淨值	<u>7,218</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,597</u>	<u>15,960</u>	<u>34,775</u>

12. 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項包括：	(a)		
— 應收關聯方款項		176,013	164,329
— 應收第三方款項		266,495	237,927
		<u>442,508</u>	<u>402,256</u>
減：減值		(152,285)	(137,507)
		<u>290,223</u>	<u>264,749</u>
其他應收款項包括：			
— 應收業主款項		7,503	7,632
— 墊款予僱員		2,232	1,833
— 其他應收款項		6,887	4,866
— 其他按金		7,284	6,450
		<u>23,906</u>	<u>20,781</u>
減：減值		(287)	(255)
		<u>23,619</u>	<u>20,526</u>
預付款項		<u>1,526</u>	<u>740</u>
		<u>315,368</u>	<u>286,015</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、社區康養服務以及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及其聯營公司及合營企業的貿易應收款項。

貿易應收款項(以收益確認日為準呈列)的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	292,428	258,490
31至60天	2,767	3,260
61至90天	2,203	2,080
91至180天	15,721	17,180
181至365天	28,781	30,089
超過365天	100,608	91,157
	<u>442,508</u>	<u>402,256</u>

本集團貿易應收款項的賬面值乃以人民幣計值。

13. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	(a)	<u>33,719</u>	<u>20,698</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		62,428	56,147
－應付代價		2,703	2,703
－其他應付稅項		13,740	12,398
－應付薪金		5,803	6,355
－其他		973	—
		<u>85,647</u>	<u>77,603</u>

附註：

(a) 貿易應付款項

貿易應收款項按發票日期確認的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0 至 30 天	18,139	13,164
31 至 60 天	3,286	1,519
61 至 90 天	7,079	2,100
超過 91 天	5,215	3,915
	<u>33,719</u>	<u>20,698</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。

14. 銀行及其他借款

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他借款	13,703	12,326
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		
按要求或一年內	3,253	1,216
一年以上但不超過兩年	4,927	1,235
兩年以上但不超過五年	3,682	7,405
五年以上	1,841	2,470
	13,703	12,326
減：流動負債項下呈列之金額	(10,003)	(8,626)
非流動負債項下呈列之金額	3,700	3,700
分析為：		
— 浮動利息借款	7,978	8,626
— 固定利息借款	5,725	3,700
	13,703	12,326
分析為：		
— 有抵押	7,978	8,626
— 無抵押	5,725	3,700
	13,703	12,326

於二零二五年六月三十日，銀行借款及其他借款的實際利率約為4.35%（二零二四年十二月三十一日：5.24%）。

於二零二五年六月三十日，本集團銀行及其他借款按介乎1.84%至15.00%之間的年利率（二零二四年十二月三十一日：4.00%至5.77%）計息。

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及其他借款人民幣7,978,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣8,626,000元)以若干物業抵押作擔保，賬面值為人民幣25,983,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣26,942,000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(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,700,000元)由本公司若干附屬公司管理層擔保。其他借款人民幣2,025,000元為無抵押及無擔保(二零二四年十二月三十一日：無)。

15. 股本

本公司股本詳情如下：

	股份數目	股本	
		千港元	人民幣千元
每股面值 0.1 港元的普通股			
法定：			
二零二四年一月一日、			
二零二四年十二月三十一日、			
二零二五年一月一日及			
二零二五年六月三十日	1,000,000,000	100,000	81,108
已發行及繳足：			
二零二四年一月一日、			
二零二四年十二月三十一日、			
二零二五年一月一日及			
二零二五年六月三十日	200,000,000	20,000	16,220

本公司股本於截至二零二五年六月三十日止六個月及截至二零二四年十二月三十一日止年度並無變動。

16. 報告期後事項

除於該等簡明綜合財務報表另有披露外，本公司於報告期結束後概無任何重大事項。

管理層討論與分析

市場回顧

2025年上半年，物業管理行業正經歷前所未有的市場變革。從房地產開發行業中進一步獨立的物業管理行業需要解決中央及地方政府對物業管理水平能力的高要求和物業管理行業發展現狀的矛盾，同時需要高效且快速融入黨和政府的基層治理網絡，客戶需求升級與智能科技深度融合亦逐步成為推動行業發展的核心驅動力。

市場格局方面，行業整合加速，頭部企業通過並購擴張規模，中小型物業公司則尋求差異化生存空間。客戶需求已從基礎服務向全方位生活體驗轉變，高品質、個性化、便捷化的服務成為業主選擇物業的關鍵因素。為應對這一變化，物業公司正積極從「管理者」向「服務者」深化轉型，打造社區生活服務平台，滿足居民多元化需求。

智能科技應用在這一轉型中扮演著重要角色。數據驅動的精細化管理已成為行業的管理底色，人工智能(「AI」)技術在各行各業中的應用正在逐步實現，物業管理行業中的智慧客服、智能機器人等具體應用場景亦逐步呈現價值。低碳新能源技術也在物業管理領域加速落地，智慧能源管理系統幫助社區實現能耗優化，新能源基礎設施進一步提升客戶的生活便利性。將智能科技融入客戶生活並與客戶進行深度分享，已成為轉型發展的重要課題。

在這個行業發展的關鍵節點，企業必須順應市場需求和技術發展的邏輯，制定與自身業務相契合的發展戰略。未來，那些能夠準確把握客戶需求變化並快速應用智能技術的企業，將在新一輪市場變革中佔據先機，實現穩健經營和可持續發展。

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。

二零二五年上半年，本集團錄得收益約為人民幣209.0百萬元，較二零二四年同期減少約1.5%。截至二零二五年六月三十日止六個月的虧損淨額約為人民幣0.8百萬元，而二零二四年同期的純利約為人民幣7.7百萬元。截至二零二五年六月三十日止六個月的虧損及其他全面開支約為人民幣1.2百萬元，而二零二四年同期的溢利及其他全面收益約為人民幣8.3百萬元。於二零二五年六月三十日，本集團在管總建築面積（「**建築面積**」）約為20.7百萬平方米（「**平方米**」），較二零二四年同期約21.6百萬平方米減少約4.3%，而合同總建築面積約為26.8百萬平方米，較二零二四年同期約28.2百萬平方米減少約4.9%。

本集團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，我們於二零二五年在中國百強物業管理公司中的排名上升至第31位（二零二四年排名第33位）。

展望

本集團進一步明確「城市生活服務商」的市場定位，圍繞成為「中國領先的智慧城市生活服務提供商」的願景，踐行「為客戶提供全生命週期高品質服務」的使命。本集團將打造「一體兩翼」的核心產業結構，構建「1+2+N」的多元業務佈局，繼續鞏固在大灣區、華中、華東、華北以及環渤海等經濟發達區域的競爭優勢。

面向二零二五年下半年的發展，本集團將利用核心競爭力，融合新興科技和可持續發展趨勢，通過內部增長和資源整合，擴展項目維度，深化服務創新。

本集團將分配更多資源推動社區康養服務的建設，提高客戶對本集團物業管理服務的滿意度，增加客戶對本集團的信任。同時繼續開發覆蓋社區增值服務的科技服務產品，最大限度提高運營效率，建設低碳環保社區。

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；(iii) 社區增值服務；及(iv) 銷售商業物業。本集團收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣212.1百萬元減少約1.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣209.0百萬元。

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					
	二零二五年		二零二四年		變動	
	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
物業管理服務	165,978	79.4	169,230	79.8	(3,252)	(1.9)
非業主增值服務	16,278	7.8	18,302	8.6	(2,024)	(11.1)
社區增值服務	22,337	10.7	24,587	11.6	(2,250)	(9.2)
銷售商業物業	4,412	2.1	—	—	4,412	—
	<u>209,005</u>	<u>100</u>	<u>212,119</u>	<u>100</u>	<u>(3,114)</u>	<u>(1.5)</u>

物業管理服務

物業管理服務收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣169.2百萬元減少約1.9%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣166.0百萬元，乃主要歸因於中國房地產行業持續下行導致截至二零二五年六月三十日止六個月的本集團在管建築面積較二零二四年同期減少。

非業主增值服務

非業主增值服務收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣18.3百萬元減少約11.1%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣16.3百萬元，此乃主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月，因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（不包括本集團）（「力高地產集團」）交付的項目數量減少，向力高地產集團提供的售樓處管理服務產生的收益下降。

社區增值服務

社區增值服務收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣24.6百萬元減少約9.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣22.3百萬元，主要由於相較二零二四年同期，力高物業於截至二零二五年六月三十日止六個月減少採購提供予置業客戶的康養服務卡，導致社區康養服務收益下降。

銷售商業物業

截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據與關聯方按照法院命令訂立的債務結算協議，本公司購買若干物業及商業物業，有關物業隨後於截至二零二五年六月三十日止六個月出售予獨立第三方，總代價約為人民幣4.4百萬元。

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)。

服務成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣154.9百萬元增加約1.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣156.8百萬元，主要由於(i)舊物業管理項目的維修及維護成本增加；及(ii)老舊或過時設施及設備的材料及部件的更換成本增加。

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	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
物業管理服務	23.3%	24.3%
非業主增值服務	34.0%	36.6%
社區增值服務	35.2%	38.1%
銷售商業物業	2.7%	—
	<u>25.0%</u>	<u>27.0%</u>

本集團的毛利率由截至二零二四年六月三十日止六個月的約27.0%減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約25.0%，原因載列如下：

物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至二零二四年六月三十日止六個月的約24.3%減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約23.3%，主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月的外包成本增加，以及本集團對舊物業管理項目的維護成本增加及更換設施及設備材料及部件的成本增加。

非業主增值服務

非業主增值服務的毛利率由截至二零二四年六月三十日止六個月的約36.6%減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約34.0%，乃主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月來自售前管理服務項下的售樓處管理服務(毛利率相對高於其他售前管理服務(如交付前檢查及清潔服務)的毛利率)的貢獻減少，乃由於截至二零二五年六月三十日止六個月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二零二四年六月三十日止六個月的約38.1%減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約35.2%，乃主要由於力高物業減少採購提供予置業客戶的康養服務卡，導致社區康養服務收益下降，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、收益及虧損淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣1.3百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.6百萬元，乃主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月收取的政府補貼減少。

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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣1.0百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣1.3百萬元，主要由於營銷開支因截至二零二五年六月三十日止六個月旨在促進向業主銷售康養服務的促銷活動及展位增加而增加。

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。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團的一般及行政開支維持相對穩定，約為人民幣32百萬元。

金融資產減值虧損(扣除撥回)

金融資產減值虧損(扣除撥回)由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣13.8百萬元增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣15.9百萬元，乃主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月，鑒於中國房地產行業關聯方及第三方的信貸風險及財務狀況，應收關聯方及第三方貿易款項減值虧損撥備相比於二零二四年同期有所增加。

融資收入

融資收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.7百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣0.5百萬元，乃由於銀行存款利息收入減少。

融資成本

融資成本於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月保持穩定，約為人民幣0.5百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3.9百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.6百萬元，主要是由於截至二零二五年六月三十日止六個月的應課稅溢利減少。

期內(虧損)/溢利

由於前述原因，截至二零二五年六月三十日止六個月的期內虧損約為人民幣0.8百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月的溢利約為人民幣7.7百萬元。

截至二零二五年六月三十日止六個月的期內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣5.7百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月的期內本公司擁有人應佔溢利約為人民幣1.1百萬元。

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、計算機軟件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。本集團無形資產由二零二四年十二月三十一日的約人民幣34.8百萬元減少至二零二五年六月三十日的約人民幣32.2百萬元，主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月客戶關係及計算機軟件之攤銷所致。

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。結餘由二零二四年十二月三十一日的約人民幣44.9百萬元增加至二零二五年六月三十日的約人民幣46.1百萬元，乃主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月添置傢俱及辦公室設備及租賃物業裝修所致。

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)由二零二四年十二月三十一日的約人民幣264.7百萬元增至二零二五年六月三十日的約人民幣290.2百萬元，主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月中國房地產市場整體下行導致自業主及關聯方收款速度減緩。

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)由二零二四年十二月三十一日的約人民幣21.3百萬元增加至二零二五年六月三十日的約人民幣25.1百萬元。

貿易應付款項

貿易應付款項由二零二四年十二月三十一日的約人民幣20.7百萬元增至二零二五年六月三十日的約人民幣33.7百萬元，主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月，就外包成本以及綠化及清潔費用向供應商付款的信用期更長。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項由二零二四年十二月三十一日的約人民幣77.6百萬元增加至二零二五年六月三十日的約人民幣85.6百萬元，乃由於截至二零二五年六月三十日止六個月代表業主作出的收付款(如公共設施費用及其他應付稅項)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。合約負債由二零二四年十二月三十一日的約人民幣114.5百萬元減少至二零二五年六月三十日的約人民幣102.2百萬元，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。

銀行及其他借款

借款為授予本集團的銀行及其他借款。借款由二零二四年十二月三十一日的約人民幣12.3百萬元增加至二零二五年六月三十日的約人民幣13.7百萬元。於二零二五年六月三十日，以港元(「港元」)計值的銀行借款約為10.9百萬元(二零二四年十二月三十一日：9.3百萬元)，按1個月香港銀行同業拆息加1.3%的年利率(二零二四年十二月三十一日：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(二零二四年十二月三十一日：人民幣3.7百萬元)，按4.35%的實際利率(二零二四年十二月三十一日：5.24%)計息。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣122.3百萬元而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約為人民幣137.5百萬元。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團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。於二零二五年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為人民幣179.2百萬元，而於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣188.7百萬元。於二零二五年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為1.6倍，而於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率約為1.7倍。於二零二五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4.6%，而二零二四年十二月三十一日的資產負債比率為4.1%。

資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二四年十二月三十一日：無)。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款乃由賬面值約為人民幣26.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣26.9百萬元)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普通股(「股份」)於二零二二年三月三十一日成功於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。於二零二五年六月三十日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

利率風險

除按浮動利率計息的銀行結餘以及銀行及其他借款外，本集團於二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大投資。

重大收購及出售

於截至二零二五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、聯營公司或合營企業。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年六月三十日，除本公司日期為二零二二年三月二十二日的招股章程及本公司日期為二零二五年六月二十六日及二零二五年八月十四日的公告(內容有關本公司首次公開發售所得款項用途變動)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

於二零二五年六月三十日，本集團有1,691名全職僱員(二零二四年六月三十日：1,990名)。截至二零二五年六月三十日止六個月，總員工成本約為人民幣73.5百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣84.1百萬元)。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

於二零二五年六月三十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。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二四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

截至二零二五年六月三十日止六個月，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(包括銷售庫存股份)。於二零二五年六月三十日，本公司概無持有任何庫存股份。

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。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本公司已採納良好企業管治原則，並遵從企業管治守則第二部分所載所有適用守則條文。

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，董事已確認彼等自截至二零二五年六月三十日止六個月整個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二零二五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。

刊發二零二五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)。本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告將會於適當時候寄發予本公司股東(如需要)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，二零二五年八月二十八日

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。