

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)

**截至二零二五年十二月三十一日止年度  
的年度業績公告**

**財務摘要**

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度的收益約為人民幣400.5百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣419.6百萬元減少約4.6%。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣96.9百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣113.4百萬元減少約14.6%。
- 毛利率由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約27.0%減至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約24.2%。
- 本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損淨額約為人民幣9.3百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損淨額約人民幣20.1百萬元減少約53.9%。

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團總合同總建築面積約為 29.5 百萬平方米，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約 27.3 百萬平方米增加約 8.0%。
- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團在管建築面積約為 23.7 百萬平方米，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約 21.1 百萬平方米增加約 12.4%。
- 董事會已議決不宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息（截至二零二四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」）截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	<b>400,535</b>	419,635
服務成本		<b>(303,628)</b>	(306,206)
<b>毛利</b>		<b>96,907</b>	113,429
其他收入、收益及虧損淨額	5	<b>(1,134)</b>	(1,920)
銷售及營銷開支		<b>(2,091)</b>	(2,936)
一般及行政開支		<b>(70,396)</b>	(56,188)
金融資產減值虧損(扣除撥回)	6	<b>(21,508)</b>	(40,981)
商譽以及物業、廠房及設備減值虧損		<b>(6,013)</b>	(24,651)
<b>經營虧損</b>		<b>(4,235)</b>	(13,247)
融資收入		<b>827</b>	1,226
融資成本		<b>(966)</b>	(992)
融資收入及成本淨額		<b>(139)</b>	234
分佔按權益法入賬的 投資業績淨額		<b>179</b>	1,759
<b>除所得稅前虧損</b>	7	<b>(4,195)</b>	(11,254)
所得稅開支	8	<b>(5,058)</b>	(8,836)
<b>年內虧損</b>		<b>(9,253)</b>	(20,090)
以下各方應佔年內(虧損)溢利：			
— 本公司擁有人		<b>(17,539)</b>	(28,428)
— 非控股權益		<b>8,286</b>	8,338
		<b>(9,253)</b>	(20,090)
<b>每股虧損</b>		人民幣分	人民幣分
— 基本及攤薄	10	<b>(8.77)</b>	(14.21)

## 綜合損益及全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損	<u>(9,253)</u>	<u>(20,090)</u>
年內其他全面(開支)收益(扣除稅款)		
隨後可能重新分類至損益的項目：		
— 貨幣換算差額	<u>(1,605)</u>	<u>161</u>
年內其他全面(開支)收益總額	<u>(1,605)</u>	<u>161</u>
年內全面開支總額	<u><b>(10,858)</b></u>	<u><b>(19,929)</b></u>
以下各方應佔全面(開支)收益總額：		
— 本公司擁有人	<u>(19,144)</u>	<u>(28,267)</u>
— 非控股權益	<u>8,286</u>	<u>8,338</u>
	<u><b>(10,858)</b></u>	<u><b>(19,929)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	<b>36,403</b>	44,863
無形資產	12	<b>30,061</b>	34,775
按權益法入賬的投資		<b>3,161</b>	3,564
遞延所得稅資產		<b>46,061</b>	42,552
		<b>115,686</b>	125,754
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>7,578</b>	13,412
貿易及其他應收款項及預付款項	13	<b>333,127</b>	286,015
應收關聯方款項		<b>26,604</b>	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		<b>134,567</b>	137,484
		<b>501,876</b>	465,739
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	<b>49,244</b>	20,698
應計費用及其他應付款項	14	<b>98,121</b>	77,603
合約負債		<b>104,654</b>	114,523
應付關聯方款項		<b>5,128</b>	3,687
所得稅負債		<b>58,628</b>	51,799
銀行及其他借款	15	<b>9,353</b>	8,626
租賃負債		<b>739</b>	147
		<b>325,867</b>	277,083
<b>流動資產淨值</b>		<b>176,009</b>	188,656
<b>總資產減流動負債</b>		<b>291,695</b>	314,410

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	15	<b>3,700</b>	3,700
租賃負債		<b>2,613</b>	2,950
遞延所得稅負債		<b>1,363</b>	3,661
		<u><b>7,676</b></u>	<u>10,311</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>284,019</b></u>	<u>304,099</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	<b>16,220</b>	16,220
儲備		<b>227,493</b>	246,637
		<u><b>243,713</b></u>	<u>262,857</u>
非控股權益		<b>40,306</b>	41,242
<b>股東權益</b>		<u><b>284,019</b></u>	<u>304,099</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。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(股份代號：1622)。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. 於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則修訂本

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會計準則修訂本（於二零二五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：

香港會計準則第21號修訂本                      缺乏可兌換性

於本年度期間，應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

## 3. 已頒佈惟尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

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會計準則及修訂本：

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 <sup>2</sup>
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹之表達貨幣 <sup>3</sup>

1 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

2 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 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會計準則及修訂本外，董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則會計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號財務報表中的呈列及披露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。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號的一些段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤(其標題將於香港財務報告準則第18號生效後變更為財務報表編製基準)及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並設有特定的過渡條款。預期新準則的應用將不會對本集團的財務業績及確認及計量狀況造成重大影響。然而，預期會影響綜合損益表的結構及呈列。本集團管理層業績指標所需的其他披露將於綜合財務報表的單獨附註中披露。

## 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

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	331,007	318,785
—非業主增值服務	9,464	34,695
—社區增值服務	45,240	47,252
—社區康養服務	3,513	2,111
—IT及智能建設服務	3,269	10,698
	<u>392,493</u>	<u>413,541</u>
於特定時間點確認：		
—非業主增值服務	1,664	1,813
—IT及智能建設服務	6,378	4,281
	<u>8,042</u>	<u>6,094</u>
	<u><u>400,535</u></u>	<u><u>419,635</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。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
截至二零二五年十二月三十一日				
止年度				
分部收益				
客戶合約收益				
— 在一段時間內確認	385,711	3,513	4,570	393,794
— 按時間點確認	1,664	—	8,272	9,936
減：分部間收益	—	—	(3,195)	(3,195)
來自外部客戶的綜合收益	<u>387,375</u>	<u>3,513</u>	<u>9,647</u>	<u>400,535</u>
分部業績				
分部業績	6,111	(5,302)	2,206	3,015
物業、廠房及設備折舊	(3,604)	(2,860)	(786)	(7,250)
經營溢利(虧損)	2,507	(8,162)	1,420	(4,235)
分佔按權益法入賬的投資業績淨額	249	(70)	—	179
融資收入及成本淨額	(487)	477	(129)	(139)
除所得稅前溢利(虧損)	<u>2,269</u>	<u>(7,755)</u>	<u>1,291</u>	<u>(4,195)</u>
所得稅開支				<u>(5,058)</u>
年內虧損				<u>(9,253)</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
— 可呈報分部資產	<u>5,507</u>	<u>3,421</u>	<u>283</u>	<u>9,211</u>
無形資產				
— 可呈報分部資產	<u>—</u>	<u>16</u>	<u>—</u>	<u>16</u>
於二零二五年十二月三十一日				
可呈報分部資產	<u>477,008</u>	<u>79,540</u>	<u>34,555</u>	<u>591,103</u>
其他未分配企業資產				<u>26,459</u>
綜合總資產				<u>617,562</u>
包括按權益法入賬的投資	<u>3,161</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,161</u>
可呈報分部負債	<u>271,270</u>	<u>18,817</u>	<u>27,904</u>	<u>317,991</u>
其他未分配企業負債				<u>15,552</u>
總綜合負債				<u>333,543</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	<u>(4,156)</u>	<u>(2,860)</u>	<u>(786)</u>	<u>(7,802)</u>
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	<u>(382)</u>	<u>790</u>	<u>(174)</u>	<u>234</u>
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				<u>(8,836)</u>
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				<u>29,541</u>
總綜合資產				<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>	<u>278,148</u>
其他未分配企業負債				<u>9,246</u>
總綜合負債				<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 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國	40,574	51,924
香港	25,890	27,714
	<u>66,464</u>	<u>79,638</u>

### 有關主要客戶的資料

截至二零二五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6%（二零二四年：14%），於兩個年度，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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
出售聯營公司的收益(虧損)	813	(195)
政府補助(見下文附註)	476	1,937
出售債務清償財產的虧損	(123)	(37)
租賃終止之虧損	(1,240)	—
物業、廠房及設備撤銷	(155)	—
其他	(905)	(3,625)
	<u>(1,134)</u>	<u>(1,920)</u>

附註：截至二零二五年十二月三十一日止年度，政府補貼約人民幣476,000元(二零二四年：人民幣1,937,000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)

	二零二五年	二零二四年
	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)	21,508	32,918
— 應收關聯方及非控股權益款項	—	8,063
	<u>21,508</u>	<u>40,981</u>

## 7 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃扣除以下各項後得出：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
員工成本(包括董事及行政總裁酬金)		
—薪金及津貼	109,307	117,759
—員工花紅	4,107	6,237
—退休福利成本	17,778	19,410
—其他員工福利成本	8,652	11,063
	<u>139,844</u>	<u>154,469</u>
核數師薪酬		
—審計服務	1,098	1,095
—非審計服務	284	355
	<u>1,382</u>	<u>1,450</u>
物業、廠房及設備折舊(附註11)	7,250	7,802
無形資產攤銷(附註12)	4,730	5,591
服務成本	303,628	306,206
經營租賃付款	151	372

## 8 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>10,865</b>	16,655
遞延所得稅	<b>(5,807)</b>	(7,819)
	<b><u>5,058</u></b>	<b><u>8,836</u></b>

本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。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：相同)。

截至二零二五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%(二零二四年：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5%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。

截至二零二五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(二零二四年：無)。

## 9 股息

董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>17,539</u>	<u>28,428</u>
	二零二五年 (千股)	二零二四年
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	傢俬及 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
於二零二四年一月一日						
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
出售	—	(18)	(77)	—	—	(95)
折舊(附註7)	(3,711)	(1,973)	(279)	(1,214)	(625)	(7,802)
已確認減值虧損	(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)	(13,875)	(2,883)	(3,370)	(2,605)	(30,056)
已確認減值虧損	(7,826)	—	—	—	(8,553)	(16,379)
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>
截至二零二五年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	10,590	2,934	546	26,942	3,851	44,863
添置	1,337	3,954	556	—	3,364	9,211
撤銷	(140)	(10)	(5)	—	—	(155)
提前終止租賃協議	—	—	—	—	(3,639)	(3,639)
折舊(附註7)	(3,787)	(1,446)	(184)	(1,110)	(723)	(7,250)
已確認減值虧損	(1,931)	(1,229)	—	—	(2,853)	(6,013)
匯兌差額	—	—	—	(614)	—	(614)
年末賬面淨值	<u>6,069</u>	<u>4,203</u>	<u>913</u>	<u>25,218</u>	<u>—</u>	<u>36,403</u>
於二零二五年十二月三十一日						
成本	26,513	20,681	3,909	29,608	4,423	85,134
累計折舊	(10,864)	(15,249)	(2,996)	(4,390)	(1,102)	(34,601)
已確認減值虧損	(9,580)	(1,229)	—	—	(3,321)	(14,130)
年末賬面淨值	<u>6,069</u>	<u>4,203</u>	<u>913</u>	<u>25,218</u>	<u>—</u>	<u>36,403</u>

## 12 無形資產

	物業					總計
	客戶關係	管理合約	服務合約	計算機軟件	商譽	
	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
於二零二四年一月一日						
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)
已確認減值虧損	—	—	—	—	(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)
已確認減值虧損	—	—	—	—	(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>
截至二零二五年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	7,218	—	—	11,597	15,960	34,775
添置	—	—	—	16	—	16
攤銷(附註7)	(2,441)	—	—	(2,289)	—	(4,730)
已確認減值虧損	—	—	—	—	—	—
賬面淨值	<u>4,777</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,324</u>	<u>15,960</u>	<u>30,061</u>
於二零二五年十二月三十一日						
成本	17,080	—	—	19,340	24,232	60,652
累計攤銷	(12,303)	—	—	(10,016)	—	(22,319)
已確認減值虧損	—	—	—	—	(8,272)	(8,272)
年末賬面淨值	<u>4,777</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,324</u>	<u>15,960</u>	<u>30,061</u>

### 13 貿易及其他應收款項及預付款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項包括：	(a)		
— 應收關聯方款項		179,949	164,329
— 應收第三方款項		289,349	237,927
		<u>469,298</u>	<u>402,256</u>
減：減值	(d)	(158,980)	(137,507)
		<u>310,318</u>	<u>264,749</u>
其他應收款項包括：	(b)		
— 應收業主款項	(c)	6,708	7,632
— 墊款予僱員		578	1,833
— 其他應收款項		7,217	4,866
— 其他按金		7,398	6,450
		<u>21,901</u>	<u>20,781</u>
減：減值	(d)	(290)	(255)
		<u>21,611</u>	<u>20,526</u>
預付款項		<u>1,198</u>	<u>740</u>
		<u><u>333,127</u></u>	<u><u>286,015</u></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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30天	311,117	258,490
31至60天	3,344	3,260
61至90天	1,753	2,080
91至180天	16,856	17,180
181至365天	29,514	30,089
超過365天	106,714	91,157
	<u>469,298</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。

(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。

(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。

本集團其他應收款項的賬面值乃以人民幣計值。

(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
於二零二四年一月一日的年初虧損準備	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	137,507	255	137,762
於損益內確認的減值虧損，扣除撥回(附註6)	<u>21,473</u>	<u>35</u>	<u>21,508</u>
於二零二五年十二月三十一日的年末虧損準備	<u><u>158,980</u></u>	<u><u>290</u></u>	<u><u>159,270</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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	<u>49,244</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		72,179	56,147
－應付代價	(b)	2,703	2,703
－應付利息		75	—
－其他應付稅項		16,986	12,398
－應計薪金及相關開支		<u>6,178</u>	<u>6,355</u>
		<u>98,121</u>	<u>77,603</u>

附註：

### (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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30天	23,380	13,164
31至60天	7,046	1,519
61至90天	4,648	2,100
超過91天	<u>14,170</u>	<u>3,915</u>
	<u>49,244</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。

### (b) 應計費用及其他應付款項－應付代價

約人民幣2,703,000元(二零二四年：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。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他借款	<b>13,053</b>	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	<b>3,217</b>	1,216
一年以上但不超過兩年	<b>4,927</b>	1,235
兩年以上但不超過五年	<b>3,682</b>	7,405
五年以上	<b>1,227</b>	2,470
	<b>13,053</b>	12,326
減：流動負債項下呈列之金額	<b>(9,353)</b>	(8,626)
非流動負債項下 呈列之金額	<b>3,700</b>	3,700
分析為：		
－浮動利率借款	<b>7,363</b>	8,626
－固定利率借款	<b>5,690</b>	3,700
	<b>13,053</b>	12,326
分析為：		
－有抵押	<b>7,363</b>	8,626
－無抵押	<b>5,690</b>	3,700
	<b>13,053</b>	12,326

於二零二五年十二月三十一日，銀行及其他借款的實際利率為約5.74%（二零二四年：5.24%）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款按介乎4.3%至15.0%之間的年利率(二零二四年：4.0%至5.77%)計息。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款人民幣7,363,000元(二零二四年：人民幣8,626,000元)以若干物業(附註11)抵押作擔保，賬面值為人民幣25,218,000元(二零二四年：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：人民幣3,700,000元)由本公司若干附屬公司之管理層擔保。其他借款人民幣1,989,000(二零二四年：無)無抵押、無擔保。

## 16 股本

	股份數目	股本	
		千港元	人民幣千元
<b>每股面值0.1港元之普通股</b>			
法定：			
於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			
二零二五年十二月三十一日	<u>200,000,000</u>	<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

二零二五年，物業服務行業在變革與分化加劇的發展階段，一方面面臨房地產行業以及政府政策的持續影響，另一方面受到AI與機器人等智慧科技應用快速革新的驅動。基礎物業服務依舊是業務穩定發展的基石，但如何將傳統的服務質量提升轉化為技術驅動的新型治理，同時抓住大環境變革的機會，將成為行業深層次分化的核心機遇。

中國內地政策推動物業行業定位升級與市場秩序重塑。2025年10月，「十五五」規劃建議首次納入「物業服務質量提升行動」，標誌物業服務成為關乎「好房子」、居民生活品質及城市治理的國家中長期戰略重要組成部分。2025年8月，中央文件提出完善社區共建共治機制，探索社區黨組織領導下居民委員會、業主委員會、物業企業協調運行模式，推動物業管理融入基層社會治理。與此同時，中國各級政府及部門推進物業服務質量提升專項行動，行業秩序和服務標準持續重塑。

隨著智慧科技的飛速發展，AI技術及其應用正在重塑物業服務行業的未來。AI大模型正處在場景應用的落地探索階段，物業服務企業需要緊跟智慧科技前沿，將其應用於物業服務場景，實現管理優化，提升運營效率，增強客戶感知並提升服務滿意度。

總體來看，行業進入高質量發展的新階段，機遇與挑戰並存，從「規模增長」向「精細化深耕」變革，高質量發展成為行業發展主旋律，在市場競爭加劇、客戶需求升級驅動下，行業分化逐漸明顯，馬太效應加劇，圍繞企業競爭優勢打造綜合競爭能力將是未來制勝關鍵。

## 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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益為約人民幣400.5百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約4.6%。截至二零二五年十二月三十一日止年度的虧損為約人民幣9.3百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少約53.9%。截至二零二五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10.9百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少45.5%。於二零二五年十二月三十一日，本集團在管總建築面積（「建築面積」）達約23.7百萬平方米（「平方米」），較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約21.1百萬平方米增加約12.4%。

於二零二五年十二月三十一日本集團合同總建築面積約為29.5百萬平方米，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約27.3百萬平方米增加約8.0%。

## 展望

力高健康生活致力於倡導和實踐健康生活理念，成為社區和客戶的守護者與智慧夥伴。我們以「力致健康美好生活」為使命，依託「生活+健康」服務體系，提供全面高品質服務，打造和諧、健康、可持續的社區生態。

面向二零二六年，力高健康生活將利用核心競爭力，鞏固經濟發達地區的市場地位，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。

公司將集中資源精煉內功，構建標準化、模塊化的服務產品體系與高效透明的成本核算機制，贏得客戶信任。同時以社區為基礎，推動價值共創，積極落實政府政策要求，在行業變革中搶佔品牌制高點，落實基層服務責任。

我們還將著眼智慧科技應用，聚焦多維服務場景的深度融合，以智慧科技重塑客戶服務、設施運維與空間治理三大核心場景的服務標準，實現智慧交互、智能運維以及精細運營。

總體上，公司將做大做強核心業態、做深市場拓展路徑，加大降本增效舉措，推動增值服務與社區價值共創聯合賦能，深化非住與住宅服務品質，同時聚焦智慧科技賦能，實現穩健增長向高質量發展的轉型。

## 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。本集團收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣419.6百萬元減少約4.6%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣400.5百萬元。

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					
	二零二五年		二零二四年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	331,007	82.6	318,785	76.0	12,222	3.8
非業主增值服務	20,775	5.2	51,487	12.3	(30,712)	(59.7)
社區增值服務	48,753	12.2	49,363	11.7	(610)	(1.2)
	<u>400,535</u>	<u>100.0</u>	<u>419,635</u>	<u>100.0</u>	<u>(19,100)</u>	<u>(4.6)</u>

### 物業管理服務

物業管理服務收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣318.8百萬元增加約3.8%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣331.0百萬元，主要歸因於(i)本集團於二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣51.5百萬元減少約59.7%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣20.8百萬元，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維護服務產生的收入大幅減少，乃由於截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣49.4百萬元減少約1.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣48.8百萬元。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度期間並無發現重大波動。

## 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十二月三十一日止年度的約人民幣306.2百萬元減少約0.8%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣303.6百萬元。該服務成本減少與截至二零二五年十二月三十一日止年度的收益減少一致。

## 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			
	二零二五年		二零二四年	
	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	76,132	23.0	78,421	24.6
非業主增值服務	5,630	27.1	17,454	33.9
社區增值服務	15,145	31.1	17,554	35.6
	<u>96,907</u>	<u>24.2</u>	<u>113,429</u>	<u>27.0</u>

本集團的毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣113.4百萬元減少約14.6%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣96.9百萬元，原因如下：

### 物業管理服務

物業管理服務的毛利率由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約24.6%降至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約23.0%，主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度的外包成本增加，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十二月三十一日止年度的約33.9%減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約27.1%，乃主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度來自售前管理服務項下的售樓處物業服務(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)收益大幅減少，乃由於截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度的約35.6%減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約31.1%，乃由於本集團因力高地產集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度交付的物業減少，而於截至二零二五年十二月三十一日止年度停止向業主提供家居裝修及裝飾服務。該服務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**

其他虧損淨額由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣1.9百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的其他虧損淨額約人民幣1.1百萬元，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一次性補償約人民幣2.7百萬元。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣2.9百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣2.1百萬元，乃主要由於截至二零二五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展位減少，導致銷售及營銷人員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。

行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣56.2百萬元增加約25.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣70.4百萬元，乃主要由於誠如本公司日期為二零二六年一月十六日的公告所披露，截至二零二五年十二月三十一日止年度收購資產結算應收款項及續新與力高地產的持續關連交易產生的專業開支增加。

## 金融資產減值虧損(扣除撥回)

截至二零二五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21.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣41.0百萬元)。截至二零二四年及二零二五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。融資收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣1.2百萬元降至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約0.8百萬元，乃由於銀行利率下降致使銀行存款利息收入減少。

## 融資成本

融資成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣1.0百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣0.97百萬元，主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度銀行利率下降。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣8.8百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣5.1百萬元。

## 年內虧損及全面開支總額

年內虧損及全面開支總額由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣19.9百萬元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣10.9百萬元。

## 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。結餘由二零二四年十二月三十一日的約人民幣44.9百萬元減少至二零二五年十二月三十一日的約人民幣36.4百萬元，乃主要由於截至二零二五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合共約為人民幣6.0百萬元以及折舊開支約人民幣7.3百萬元。該影響部分被截至二零二五年十二月三十一日止年度添置租賃物業裝修、傢俬及辦公設備以及使用權資產合共約人民幣8.7百萬元所抵銷。

## 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十二月三十一日的約人民幣30.1百萬元，乃主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度客戶關係及計算機軟件攤銷約人民幣4.7百萬元所致。

## 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。存貨由二零二四年十二月三十一日的約人民幣13.4百萬元減少至二零二五年十二月三十一日的約人民幣7.6百萬元，乃由於本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度出售物業約人民幣6.0百萬元。

## 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十二月三十一日的約人民幣310.3百萬元，主要由於截至二零二五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十二月三十一日的約人民幣22.8百萬元。

## 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20.7百萬元增加至二零二五年十二月三十一日的約人民幣49.2百萬元，主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度向供應商支付外包成本及綠化及清潔開支的信貸期延長。

## 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十二月三十一日的約人民幣98.1百萬元，乃由於截至二零二五年十二月三十一日止年度代業主作出的水電費等收付款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十二月三十一日的約人民幣104.7百萬元。

## 租賃負債

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，租賃負債分別為約人民幣3.1百萬元及人民幣3.4百萬元。

## 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十二月三十一日的約人民幣13.1百萬元，由於本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度提取新的其他借款。於二零二五年十二月三十一日，以港元(「港元」)計值的銀行借款約為10.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：9.3百萬元)，按介乎1個月香港銀行同業拆息加1.3%至15%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)；而銀行及其他借款的實際利率約為5.74%(二零二四年十二月三十一日：5.24%)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款按介乎4.3%至15.0%(二零二四年十二月三十一日：4.0%至5.77%)的利率計息。其他借款約人民幣2.0百萬元(2024年：無)為無抵押、無擔保。

## 流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣134.6百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣137.5百萬元)。於二零二五年十二月三十一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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為約人民幣176.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣188.7百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為約1.54倍(二零二四年十二月三十一日：1.68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。於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率為4.6%(二零二四年十二月三十一日：4.1%)。

## 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款人民幣7,363,000元(二零二四年：人民幣8,626,000元)以若干物業(附註11)抵押作擔保，賬面值為人民幣25,218,000元(二零二四年：人民幣26,942,000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。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

## 利率風險

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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

截至二零二五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

於截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，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」)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有關更改本公司首次公開發售所得款項用途的公告所披露者外，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團有1,584名全職僱員(二零二四年十二月三十一日：1,883名)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，總員工成本約為人民幣139.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣154.5百萬元)。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

### 收購資產清償應收款項及續新持續關連交易

誠如本公司日期為二零二六年一月十六日的公告所披露，本公司訂立債務清償框架協議以向力高地產收購若干資產清償應收款項，同時續新若干持續關連交易，包括與力高集團之間的(i)新物業管理服務框架協議；(ii)新康養服務框架協議；(iii)新資訊科技服務框架協議；及(iv)新停車場銷售代理服務框架協議，期限自二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

根據債務清償框架協議，本公司有條件同意本集團向力高集團收購資產(「**資產轉讓**」)，總代價為人民幣159,123,000元。資產轉讓包括位於中國的停車位、住宅單位及零售單位。本集團就資產轉讓應付的代價，將按等額基準以未償還可退還保證金約人民幣68.0百萬元及應收力高集團的服務費(總金額最高人民幣159,123,000元)進行抵銷，因此，本集團將無需向力高集團另行支付現金。

上述交易的詳情載於本公司日期為二零二六年一月十六日的公告。

## 末期股息

董事會不建議宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度末期股息(截至二零二四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

截至二零二五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。於二零二五年十二月三十一日，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。

截至二零二五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，彼等於截至二零二五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中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司(「**中審眾環**」)(前稱為永拓富信會計師事務所有限公司)審閱本集團採納的會計準則及政策以及截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

## 中審眾環的工作範疇

經中審眾環同意，本公告中所載有關本集團截至二零二五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，與本集團截至二零二五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。中審眾環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，中審眾環並未對本公告發表任何保證意見。

## 股東週年大會

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的二零二五年股東週年大會(「**股東週年大會**」)將於二零二六年六月二十六日(星期五)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

為釐定出席將於二零二六年六月二十六日(星期五)舉行的股東週年大會的股東資格，本公司將由二零二六年六月二十三日(星期二)至二零二六年六月二十六日(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二零二六年六月二十二日(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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.redcohealthy.com](http://www.redcohealthy.com))。

本公司截至二零二五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。

承董事會命  
力高健康生活有限公司  
主席  
黃若青

香港，二零二六年三月三十日

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、施榮懷先生及周明笙先生。