

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



截至2022年12月31日止年度 之經審核全年業績公告

茲提述康橋悅生活集團有限公司（「本公司」）日期為2023年3月31日、2023年4月18日、2023年4月25日、2023年5月31日及2023年6月30日的公告，內容有關（其中包括）(i) 暫停股份買賣；(ii) 延遲刊發截至2022年12月31日止年度之全年業績及延遲寄發年度報告；(iii) 核數師函件；及(iv) 復牌指引（統稱「該等公告」）。除非另有界定外，本公告所用詞義與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈，2022年的全年業績的審核流程已完成。董事會欣然宣佈，本公司已就與本公司及其附屬公司（「本集團」或「康橋悅生活」）所載於本公告之綜合全面收益表、綜合資產負債表及綜合財務報表相關附註有關的數據取得本公司核數師的同意。

董事會謹此公佈本集團截至2022年12月31日止年度（「本年度」）的經審核綜合業績，連同2021年12月31日的比較數字。

年度財務摘要

1. 本年度的收入約達人民幣792.9百萬元，較2021年增加1.2%。
2. 本年度業務範疇分布收入如下：
 - (1) 物業管理服務收入約人民幣480.9百萬元，佔總收入60.7%，較2021年增加37.1%；
 - (2) 非業主增值服務收入約人民幣151.5百萬元，佔總收入19.1%，較2021年下降51.4%；
 - (3) 社區增值服務收入約人民幣134.0百萬元，佔總收入16.9%，較2021年增加10.8%；及
 - (4) 城市服務收入約人民幣26.5百萬元，佔總收入3.3%。
3. 本年度毛利為約人民幣191.1百萬元，較2021年約下降了6.3%。毛利率為24.1%，較2021年26.0%下降了1.9%。
4. 本年度利潤為約人民幣65.7百萬元，較2021年約人民幣88.6百萬元下降約25.8%。本公司擁有人應佔本年度利潤為約人民幣54.1百萬元，較2021年約人民幣83.9百萬元約減少35.5%。
5. 本年度物業管理服務合約建築面積為約63.3百萬平方米，較2021年增長19.2%，其中來自第三方物業開發商的為約51.0百萬平方米，佔比80.6%；在管建築面積為約31.9百萬平方米，較2021年增長35.9%，其中來自第三方物業開發商的為約25.1百萬平方米，佔比78.7%；在管建築面積中非住宅類物業為約4.2百萬平方米，較2021年增長約104.3%，非住宅類物業中來自第三方物業開發商的佔比為約98.5%。
6. 董事會建議派發之本年度末期股息為每股人民幣0.057元。

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

(除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列)

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	792,920	783,567
銷售成本	5	(601,852)	(579,715)
毛利		191,068	203,852
行政開支	5	(53,047)	(61,705)
銷售和營銷開支	5	(12,608)	(15,339)
信用減值損失		(47,736)	(6,542)
其他收入		9,663	8,494
其他虧損 - 淨額		(9,569)	(1,924)
經營利潤		77,771	126,836
融資收入		5,294	1,472
融資成本		(1,077)	(8,395)
融資收入/(成本) - 淨額		4,217	(6,923)
應佔使用權益法入賬的投資利潤		1,021	244
所得稅前利潤		83,009	120,157
所得稅開支	6	(17,304)	(31,598)
年內利潤		65,705	88,559
以下各方應佔溢利：			
- 本公司擁有人		54,121	83,885
- 非控股權益		11,584	4,674
		65,705	88,559
其他全面收益			
可能重新分類至損益的項目			
- 換算海外業務產生的匯兌差額		10,353	(2,606)
年度全面收益總額		76,058	85,953
以下各方應佔全面收益總額：			
- 本公司擁有人		64,474	81,279
- 非控股權益		11,584	4,674
		76,058	85,953
每股盈利			
- 基本及攤薄 (以每股人民幣元列示)	7	0.08	0.14

綜合資產負債表

於2022年12月31日

(除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列)

	附註	於12月31日	
		2022年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	8	13,829	10,207
使用權資產		3,013	3,130
投資物業		2,081	3,893
無形資產	9	52,918	56,118
遞延所得稅資產		21,652	9,988
預付款項	10	69,730	65,629
受限制現金		1,253	1,325
使用權益法入賬的投資		1,953	932
		<u>166,429</u>	<u>151,222</u>
流動資產			
存貨		1,014	1,075
預付款項	10	3,308	1,045
貿易及其他應收款項	11	598,869	419,729
受限制現金		10,847	-
按公允值計入損益的金融資產		43,094	21,018
現金及現金等價物		345,910	540,833
		<u>1,003,042</u>	<u>983,700</u>
資產總值		<u>1,169,471</u>	<u>1,134,922</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	5,831	5,831
其他儲備	13	540,450	545,902
留存盈利		165,082	116,156
		<u>711,363</u>	<u>667,889</u>
非控股權益		45,002	33,508
權益總額		<u>756,365</u>	<u>701,397</u>

綜合資產負債表（續）

於2022年12月31日

（除另有指明者外，所有金額以人民幣千元呈列）

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		2,387	4,783
遞延所得稅負債		6,314	7,028
其他應付款項	14	5,747	5,450
合同負債		5,341	8,779
		<u>19,789</u>	<u>26,040</u>
流動負債			
租賃負債		7,131	5,002
貿易和其他應付款項	14	274,012	243,292
合同負債		104,711	138,024
即期所得稅負債		7,463	21,167
		<u>393,317</u>	<u>407,485</u>
負債總額		<u>413,016</u>	<u>433,525</u>
權益和負債總額		<u>1,169,471</u>	<u>1,134,922</u>

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1 一般資料

本公司於2020年10月8日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Floor 4, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-9010, Cayman Islands。

本公司自2021年7月16日起通過首次公開發售於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司為一家投資控股公司。本集團主要業務為於中華人民共和國（「中國」）提供物業管理服務、有關增值服務及城市服務。本集團的最終控股股東為由宋革委先生（「宋先生」，即「**控股股東**」）控制。

除另有指明者外，該等綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列。該等綜合財務報表已於2023年7月28日經董事會批准刊發。

2 重要會計政策概述

本附註規定於編製綜合財務報表時採納的重大會計政策。該等政策於所呈報年度一直應用，除非另行說明。綜合財務報表為本公司及其附屬公司組成的本集團而編製。

2.1 編製基準

(a) 香港財務報告準則及香港公司條例的合規情況

本集團的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則及香港公司條例第622章披露規定編製。

(b) 歷史成本法

財務報表已按歷史成本基準編製，惟若干金融資產按公平值計量除外。

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2022年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列準則及修訂。採納該等準則及修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：預期用途前的收益
香港財務報告準則第3號的修訂	更新提述概念框架
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同-履行合同的成本
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法

本集團並未因採用上述修訂準則或年度改進而改變其會計政策或進行追溯調整。

(d) 於2022年1月1日開始的財政年度已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納的新準則及現有準則的修訂如下：

		於下列日期或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	負債分為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號和香港財務 報告實務準則第2號的修訂	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號	於單一交易產生的資產和負 債相關的遞延所得稅	2023年1月1日
香港詮釋第5號（2020年）	呈列財務報表 — 借款人對 載有按要求償還條款的定期 貸款的分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港 會計報告準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合資 企業之間的資產出售或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則對集團營運的影響，預期於現時或未來報告期間對本集團並無重大影響。

3 分部信息

管理層根據主要營運決策者審查的報告確定了運營部門。負責分配資源和評估運營部門業績的主要營運決策者已被確定為公司的執行董事。

本集團主要在中國提供物業管理服務、相關增值服務和城市服務。管理層將業務的經營成果作為一個單一的報告部門進行審查，因為服務的性質、服務客戶類型，不同地區提供服務的方法和監管環境的性質是相同的。

截至2022年12月31日，所有分部均位於中國，所有收入均來自中國（2021年：相同）。

截至2022年12月31日，本集團的大部分資產均位於中國（2021年12月30日：相同）。

4 收入

收入主要包括物業管理服務，相關增值服務和城市服務所得款項。本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
物業管理服務	480,918	350,767
非業主增值服務	151,527	311,935
社區增值服務	133,970	120,865
城市服務	26,505	-
	792,920	783,567
收入確認時間		
- 隨時間	658,920	524,283
- 於時點	134,000	259,284
	792,920	783,567

截至2022年12月31日止年度，由宋先生控制的實體的收入貢獻本集團收入的13.9%（2021年：32.7%）。截至2022年12月31日止年度，除宋先生所控制的實體外，概無本集團任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上（2021年：相同）。

5 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支	177,305	191,931
銷售代理服務成本	47,981	87,670
安全維護成本	107,963	98,208
綠化和清潔費用	128,602	90,824
維護及客戶服務成本	62,042	56,883
水電費	33,315	24,524
上市開支	-	14,019
已售貨品成本	23,921	24,148
裝修業務成本	18,780	6,854
辦公費	14,877	13,272
旅遊和招待費	6,690	7,352
核數師薪酬		
- 審計服務	1,868	1,700
- 非審計服務	1,038	1,200
物業及設備的折舊 (附註8)	3,505	2,242
使用權資產的折舊	1,624	1,104
投資物業折舊	1,812	1,812
無形資產攤銷 (附註9)	3,391	1,594
與短期租約有關的租金開支	847	656
其他	31,946	30,766
	667,507	656,759

6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	29,682	35,295
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(12,378)	(3,697)
	17,304	31,598

本公司為根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）的附屬公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

本集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2022年12月31日止年度並無香港應課稅溢利（2021年：相同）。

本集團有關中國業務的所得稅撥備乃根據現行法例、詮釋及慣例按照該等年度的估計應課稅溢利的適用稅率計算。法定稅率為25%。根據企業所得稅法的相關法例，本集團的若干附屬公司符合中國小型微利企業資格，可享受20%所得稅減免。所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年所得稅率的估計來確認。

根據於2007年12月6日頒佈的《企業所得稅法實施細則》，中國內地公司於2008年1月1日以後產生的利潤向其境外投資者分派的股息須繳納10%的預扣所得稅，而當中國內地附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立，並符合中國與香港稅務協定安排的要求時，可適用較低的5%預扣所得稅稅率。由於本集團可控制附屬公司的分派時間，且預期於可見將來不會將該等利潤分派至中國內地以外的地方，故本集團並無就該等中國內地附屬公司的未分派盈利計提任何預扣所得稅。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按截至2022年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。

截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司並無任何發行在外的潛在普通股股份。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	54,121	83,885
已發行普通股的加權平均數（千股）	700,000	606,027
本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄盈利（以每股人民幣元列示）	<u>0.08</u>	<u>0.14</u>

8 物業及設備

	車輛	傢俱及裝置	租賃物業裝修	辦公物業	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
截至2021年12月31日止年度					
期初賬面淨值	701	3,422	945	4,000	9,068
添置	48	2,918	284	-	3,250
收購附屬公司	14	113	17	-	144
出售	-	(13)	-	-	(13)
折舊支出	(169)	(1,621)	(358)	(94)	(2,242)
期末賬面淨值	594	4,819	888	3,906	10,207
於2021年12月31日					
成本	1,945	11,406	1,454	4,094	18,899
累計折舊	(1,351)	(6,587)	(566)	(188)	(8,692)
賬面淨值	594	4,819	888	3,906	10,207
截至2022年12月31日止年度					
期初賬面淨值	594	4,819	888	3,906	10,207
添置	162	3,264	3,835	-	7,261
出售	-	(134)	-	-	(134)
折舊支出	(326)	(1,759)	(1,193)	(227)	(3,505)
期末賬面淨值	430	6,190	3,530	3,679	13,829
於2022年12月31日					
成本	2,107	14,536	5,289	4,094	26,026
累計折舊	(1,677)	(8,346)	(1,759)	(415)	(12,197)
賬面淨值	430	6,190	3,530	3,679	13,829

(a) 折舊開支已計入綜合全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售成本	2,592	1,284
行政開支	844	950
銷售及營銷開支	69	8
	3,505	2,242

(b) 於2022年和2021年12月31日，概無物業及設備已抵押作為銀行借款之抵押品。

9 無形資產

	客戶關係及			總計
	計算機軟件	存量	商譽	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2021年12月31日止年度				
期初賬面淨值	1,450	5,593	13,819	20,862
添置	215	-	-	215
收購附屬公司	36	22,100	14,499	36,635
攤銷	(635)	(959)	-	(1,594)
期末賬面淨值	1,066	26,734	28,318	56,118
於2021年12月31日				
成本	2,993	28,300	28,318	59,611
累計攤銷	(1,927)	(1,566)	-	(3,493)
賬面淨額	1,066	26,734	28,318	56,118
截至2022年12月31日止年度				
期初賬面淨值	1,066	26,734	28,318	56,118
添置	191	-	-	191
攤銷	(591)	(2,800)	-	(3,391)
期末賬面淨值	666	23,934	28,318	52,918
於2022年12月31日				
成本	3,184	28,300	28,318	59,802
累計攤銷	(2,518)	(4,366)	-	(6,884)
賬面淨值	666	23,934	28,318	52,918

10 預付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付款項		
- 第三方預付款項	73,038	66,674
減去：預付款項的非流動部分（附註（a））	(69,730)	(65,629)
預付款項的流動部分	<u>3,308</u>	<u>1,045</u>

(a) 截至2022年12月31日，預付款的非流動部分主要為人民幣65,629,000元的預付款項，用於收購一家物業管理服務公司的股權。

11 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項（附註（a））		
- 關聯方	264,844	189,168
- 第三方	225,712	131,857
	<u>490,556</u>	<u>321,025</u>
減去：貿易應收款項減值撥備	(49,313)	(14,033)
	<u>441,243</u>	<u>306,992</u>
其他應收款項		
- 應收關聯方款項	121,460	74,837
- 向非控股權益的現金墊款	230	230
- 按金	34,028	3,565
- 向第三方現金墊付	-	20,926
- 其他	15,316	15,219
	<u>171,034</u>	<u>114,777</u>
減去：其他應收款項減值撥備	(13,408)	(2,040)
	<u>157,626</u>	<u>112,737</u>
貿易及其他應收款項	<u>598,869</u>	<u>419,729</u>

(a) 於2022年12月31日，貿易應收款項於確認日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	295,043	270,691
1至2年	167,219	34,902
2至3年	19,250	9,099
3年以上	9,044	6,333
	<u>490,556</u>	<u>321,025</u>

(b) 於2022年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計價，貿易及其他應收款項的賬面價值與其公平值相若（於2021年12月31日：相同）。

12 股本

	普通股 數目	普通股 面值 港元	普通股 等值面值 人民幣千元
法定：			
於2021年及2022年12月31日	1,000,000,000	10,000,000	8,370
已發行：			
於2021年及2022年12月31日	700,000,000	7,000,000	5,831

13 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定 儲備金 人民幣千元	外幣換算 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	-	2,982	-	7,982
與資本化發行有關的股份發行	-	(4,373)	-	-	(4,373)
與本公司上市有關的股份發行	-	518,588	-	-	518,588
貨幣換算差額	-	-	-	(2,606)	(2,606)
法定儲備金的撥款(附註(a))	-	-	5,711	-	5,711
本公司股東注資	25,600	-	-	-	25,600
重組向本集團當時股東作出的視作 分派	(5,000)	-	-	-	(5,000)
於2021年12月31日	25,600	514,215	8,693	(2,606)	545,902
於2022年1月1日	25,600	514,215	8,693	(2,606)	545,902
貨幣換算差額	-	-	-	10,353	10,353
法定儲備金的劃撥(附註(a))	-	-	5,195	-	5,195
本公司股東股息	-	(21,000)	-	-	(21,000)
於2022年12月31日	25,600	493,215	13,888	7,747	540,450

(a) 法定儲備金

根據中國相關規則及規例，中國集團實體須將不少於根據中國會計規則及規例計算的所得稅後利潤10%撥入法定儲備金，直至該基金的累計總額達到其註冊資本的50%為止。經有關當局批准後，法定儲備金僅可用作抵銷過往年度結轉的虧損或增加各中國集團實體的資本。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應付貿易款項（附註（a））		
– 關連方	248	627
– 第三方	74,243	66,113
	<u>74,491</u>	<u>66,740</u>
其他應付款項		
– 應付關聯方的款項	13,302	21,890
– 收購一間附屬公司的應付款項	4,594	4,201
– 第三方按金	59,755	42,796
– 應計工資	38,471	40,974
– 財務擔保的預期信用損失準備金	1,088	–
– 其他應付稅項	5,133	10,239
– 其他	82,925	61,902
	<u>205,268</u>	<u>182,002</u>
總計	<u>279,759</u>	<u>248,742</u>
減：其他應付款項的非流動部分	<u>(5,747)</u>	<u>(5,450)</u>
貿易和其他應付款項的流動部分	<u>274,012</u>	<u>243,292</u>

(a) 於2022年及2021年12月31日，基於發票日期作出的貿易應付款項（包括屬貿易性質的應付關聯方款項）的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
不超過 1 年	70,927	65,594
1至2年	2,730	929
2至3年	640	82
3年以上	194	135
	<u>74,491</u>	<u>66,740</u>

(b) 於2022年12月31日，貿易及其他應付款項主要以人民幣計值，貿易及其他應付款項的賬面值接近其公平值（2021年12月31日：相同）。

15 股息

董事會已建議派發截至2022年12月31日止年度每股普通股人民幣0.057元的末期股息，並須待於2023年9月6日舉行的本公司股東週年大會上獲本公司股東批准。該等末期股息將從本公司的股份溢價中派發。該等綜合財務報表並未反映該等應付股息。

截至2021年12月31日止年度之末期股息每股普通股為人民幣0.03元，合共人民幣21,000,000元，於2022年6月30日舉行的本公司股東週年大會上宣派，並於2022年7月派發。該等末期股息已從本公司的股份溢價中派發。

主席報告

眾志成城、共克時艱。2022年，中國爆發的2019新型冠狀病毒疫情（「新冠病毒」）新冠疫情給經濟、社會和人們的生活帶來重大影響，特別是本公司業務集中地河南省各個城市多次頻發疫情；房地產行業處於深度調整期，回暖未及預期；部分中小型房地產開發商收縮業務、壓縮成本保生存。面對複雜的外部形勢考驗，本集團加緊修煉內功，持續提升服務力、運營力、組織力、數科力及品牌力，堅持無形服務有形化，即：服務標準化、標準產品化、產品品牌化及品牌價值化。主要開展以下工作：

品質服務立本，標準考核創收

優質服務是本集團賴以生存之本。隨著本集團有計劃的規模擴張，本公司物業服務三條產品線：住宅業態、非住宅業態及城市服務各自成型，匹配清晰明確的分級服務定位及服務標準，為本公司戰略版圖規劃打下堅實基礎。產業板塊則圍繞「大業主」的資產運營及產品溢價，解決其新房、車位和商舖的產品策劃及銷售，通過案場、前介、顧問及科技服務提升其產品溢價能力；「小業主」的資產管理及社區生活是致力於提升業主美好生活需求，提供二手房租售、資產託管及貸款業務，亦通過爆品團購、家政家裝、智慧停車及智能充電滿足不同業主的需求。各大產品線在本集團整體經營業績目標下，以滿足客戶需求為導向，均獨立市場化運營，互助整合內、外部資源，規範管理下服務標準化，品質服務至上且數字考核，杜絕虧損。

規模拓展增效，攜手發展拓量

有質量的發展是本集團的奮鬥目標。於本年度本集團加強運營力，有策略的市場化擴張規模。本集團重點拓展三個方向：城市深耕、業態深耕及在管項目周邊區域深耕，重點近期準備交付項目。通過有效的績效激勵體制及目標責任書簽訂，激勵全體員工合力拓展。於本年度除了發力住宅業態外，在產業園、大學、寫字樓等非住宅業態及軌道交通、環衛等城市服務方面也有所建樹，如：簽訂軌道交通1號線、城郊鐵路一、二期標的、扶溝環衛等。截至2022年12月31日，鄭州的在管規模已經將近一千五百萬平方米。另外，因優質服務得到合作物業開發商的廣泛好評及認可，服務產業鏈延伸到第三方物業開發商產品開發前端，實現第三方項目管理前介、案場、項目全生命週期服務。

團隊建設聚力，統一思想築夢

於本年度本集團聚焦組織效能提升、人才建設、安全防範及企業文化四個方向：

通過組織架構調整和管控模式優化，我們已構建高效敏捷組織，通過科技硬件、軟件投入降本增效，不斷提升人均效能，與2021年同期數據對比，人均管理面積、人均淨利潤、人事費用率均有顯著提升。

圍繞業務目標，打造內、外部人才供應及發展鏈，助推人才全週期管理。本集團通過康橋學堂能力建設和梯隊培養體系提升內部人才專業及管理能力。完成113個一線服務標準作業流程課程開發，本集團助力標準落地，同時通過五層級人才培養體系的完善，不斷提升內部人才培養比例。2022年內部人才培養比例已高達68%。

員工是企業發展的基石，通過風險源頭的梳理及排查，制定風險源頭的清單及安全作業培訓計劃，強化預控，定期開展安全生產月活動，讓安全意識深入人心、安全行為規範有效落地。

整理並發佈《本集團2022年企業文化活動開展一覽表》，開展本集團、戰區、項目三級企業文化活動，強化本集團學習文化、家文化、戰役文化、榜樣文化4類主題。讓企業核心價值觀深入人心，讓員工心有所依，團結聚力、基業長青。

科技創造感觀，標準統一提效

智慧化科技以滿足業主需求及員工提效為前提，是本集團務實發展方向。

2022年，數科中心圍繞本集團四化五力的戰略發展要求，結合業務側工作過程中核心痛點及一線訴求，經歷數月深入研究分析設計和建設，全面構建了「業財一體化」數位科技支撐體系，對經營管理與成本控制進行了更具智慧化和精細化的管理，從而為悅生活數位化轉型奠定堅實基礎，滿足未來五年本集團整體業務規模及支撐需求。

踐行社會責任，安全服務為首

本集團充分發揮基層黨組織的黨建引領作用，踐行社會責任、安全服務為首，保證業主、員工及項目安全，以智慧科技為助力，不斷探索創新「黨建+社區+物管」的新型共管模型，積極參與無主管樓院物業及市政公共服務的管理工作，形成共商共建、共治共管的物業服務新格局，不斷為提升市民幸福指數積極貢獻力量。紅色鄰禮匯在本集團鄰禮匯「四季一堂」基礎上，進行了精選和升級，舉辦「疫情防控志願」活動、「智慧助老 與銀齡老人「疫」路同行」活動、「喜迎二十大 奮進新征程 歡樂慶中秋 攜手做慈善」活動等，旨在傳遞黨中央的聲音，傳播正能量，號召慈善公益，弘揚中華民族傳統美德，營造社區紅色文化氛圍和家國大情懷的社區精神文化。

初心如盤，不懼陌路。未來，在大服務戰略指引下，本集團將繼續以高質服務引領生活方式變革，以智慧科技助力行業發展，促進管理升級與服務迭新，完成核心競爭力的打造，以不變之服務初心抵禦不斷變化的宏觀環境，樹立百年企業。

管理層討論及分析

I. 業務回顧

(1) 業務概況

2022年是本集團五年發展歷程中重要的一年，作為上市物業企業，康橋悅生活（i）持續在不平凡的年份為業主提供「滿意+精細」的優質服務；（ii）用穩健的經營業績，完成對本公司股東（「股東」）的承諾；及（iii）對員工負責，讓員工身有所屬、心有所依，能夠全身心的投入工作，及為業主提供持續滿意的服務。

目前，本集團業務涵蓋多種物業類型，包括住宅物業、非住宅物業（如商業、辦公樓、產業園、醫院等公共基建類）及城市服務（如軌道交通衛生和城市環衛等服務），涉及基礎物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務和城市服務，各個業務範疇聯動且市場化均衡發展。2022年，本集團收入約人民幣792.9百萬元，較2021年同期約人民幣783.6百萬元增加1.2%。本年度利潤為約人民幣65.7百萬元，較2021年約人民幣88.6百萬元下降了25.8%。本公司擁有人應佔本年度利潤約為人民幣54.1百萬元，較2021年的約人民幣83.9百萬元減少35.5%。

截至2022年12月31日，本集團為中國31座城市提供物業管理服務、增值服務或城市服務，在管項目數量為234個，合約建築面積（「建築面積」）為約63.3百萬平方米，較2021年約53.1百萬平方米增長19.2%，其中來自第三方物業開發商的為約51.0百萬平方米，佔比80.6%。在管建築面積為約31.9百萬平方米，較2021年約23.5百萬平方米增長35.9%，其中來自第三方物業開發商的為約25.1百萬平方米，佔比78.7%。非住宅類物業的在管建築面積為約4.2百萬平方米，較2021年同期約2.0百萬平方米增長104.3%，其中來自第三方物業開發商的佔比為約98.5%。

2022年以來，國際形勢複雜嚴峻，世界經濟增長放緩態勢明顯。新冠病毒仍舊在全球反覆，前所未有地影響著世界經濟的發展。本集團結合社區有效執行國家防控政策，持續關注新冠病毒的情況，保證業主及員工的生命財產安全，做好疫情防控充足儲備及業務防禦，並積極預防新冠病毒對本集團財務狀況及經營業績的影響。董事會認為新冠病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大不利影響。

(2) 四大業務範疇情況

本集團是中國信譽良好的綜合性物業管理服務提供商，在河南處於領先地位。2022年4月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2022中國物業服務百強」稱號，且行業綜合實力排名較2021年提升8位至第29位。本集團主要收入來自四條業務線：（i）物業管理服務；（ii）非業主增值服務；（iii）社區增值服務；及（iv）城市服務。

物業管理服務。本集團為物業業主、物業開發商、住宅物業居民以及非住宅物業的租戶提供廣泛的物業管理服務，通常包括安全、清潔、綠化、園藝、維修和維護服務。本集團的在管物業組合包括住宅物業和非住宅物業，如商業、辦公樓、產業園、醫院等公建類物業。2022年本集團的業務得到有效提升，特別是本集團的非住宅物業在管建築面積比2021年同期增長約104.3%。物業管理服務收入約人民幣480.9百萬元，佔總收入60.7%，較2021年增長37.1%。

非業主增值服務。本集團為非業主（主要是物業開發商等大客戶）提供增值服務，主要包括(i)向物業開發商營銷及樣板房提供的案場服務，如訪客接待、清潔及秩序維護服務；(ii)前介服務，本集團在物業交付前的不同階段，以業主及未來物業管理服務的視角，向物業開發商提供前介服務，主要包括在圖紙設計階段的優化施工藍圖、在施工過程中的質量控制、在交付前進行實測實量等服務；(iii)銷售代理服務，其中本集團主要於物業交付前促進物業開發商銷售其一手物業；(iv)工地管理服務，本集團為建築施工方及物業開發商提供日常秩序維護服務，如視頻監控、應急響應、門禁及訪客管理；及(v)為物業開發商及物業管理公司提供有關項目銷售和管理的顧問服務。本集團的非業主增值服務收入達到約人民幣151.5百萬元，較2021年的約人民幣311.9百萬元下降達約51.4%，非業主增值服務收入的下降主要是因為政策影響下房地產業務縮水暫未回暖。

社區增值服務。本集團亦為業主和住戶提供全面的社區增值服務，以改善其生活體驗，旨在實現其資產保值增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務，例如家政清潔服務、家居維修服務、裝修及拎包入住服務以及購物服務；(ii)有關管理社區空間及優化利用公共資源的社區經營服務，如協助第三方供貨商尋找經營或推廣其業務的合適場所，協助其促銷活動，日常清潔和設備維護；及(iii)資產運營服務，主要包括在物業交付後與二手物業及未售出車位有關的物業代理服務，以及與車位及商鋪有關的租賃服務。本集團的社區增值服務收入達到約人民幣134.0百萬元，較2021年的約人民幣120.9百萬元增長達10.8%，主要原因為在管面積建築和服務使用者增加及生活服務業務類型愈加多樣化所致。

城市服務。本集團亦能夠為城市提供多樣的城市服務。該等服務主要包括：(i)軌道交通衛生服務；(ii)城市環衛；(iii)垃圾分類處理；(iv)路政設施安裝；(v)園林綠化工程；(vi)老舊社區改造；及(vii)智慧街區建設等。本集團的城市服務收入約人民幣26.5百萬元，佔總收入3.3%。

II. 展望與戰略

本集團致力於成為美好生活與智慧城市服務商，始終堅守為客戶提供「滿意+驚喜」的服務初心，戮力前行。按照本集團未來五年戰略，本集團將繼續提升其產品力、組織力、運營力、數科力及品牌力，確保服務標準化、標準產品化、產品品牌化及品牌價值化。本集團堅守項目、業主及員工的安全底線，質價對等、同價最優的服務底線、服務產品的標準化底線、員工履職底線及經營業績底線。努力橫向擴張非住宅物業及城市服務產品線版圖，逐步實現三大支柱「悅生活」（住宅物業）、「悅商管」（非住宅物業）及「悅城服」（城市服務）均衡發展之勢，縱向產業板塊深耕孵化，實現以人為核心的具有本集團特色的服務生態。

在本集團清晰的戰略佈局下，相信通過飛速擴張規模、儲備合約建築面積、擴大第三方物業開發商的建築面積、非住宅物業建築面積和城市服務規模佔比，一定能夠持續提升市場資本價值，從而從容應對資本市場的激烈競爭，回報股東、本公司客戶及員工。

III. 財務回顧

收入

本集團收入主要來自四大業務：(i) 物業管理服務；(ii) 非業主增值服務；(iii) 社區增值服務；及(iv) 城市服務。於本年度，本集團總收入約人民幣792.9百萬元，較2021年的約人民幣783.6百萬元增加1.2%。

下表載列於所示年度各業務分部的收入貢獻：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	480,918	60.7	350,767	44.8
非業主增值服務	151,527	19.1	311,935	39.8
社區增值服務	133,970	16.9	120,865	15.4
城市服務	26,505	3.3	—	—
總計	792,920	100.0	783,567	100.0

物業管理服務

於本年度，本集團提供物業管理服務取得的收入達到約人民幣480.9百萬元，較2021年約人民幣350.8百萬元增長達37.1%，主要原因為本集團業務擴張，在管總建築面積快速增加所致。

非業主增值服務

於本年度，本集團提供的非業主增值服務收入達到約人民幣151.5百萬元，較2021年約人民幣311.9百萬元下降達51.4%，非業主增值服務收入的下降主要是因為政策影響下的房地產業務收縮。

社區增值服務

於本年度，本集團提供的社區增值服務收入達到約人民幣134.0百萬元，較2021年約人民幣120.9百萬元增長達10.8%，主要原因為在管面積和服務使用者增加及生活服務業務類型愈加多樣化所致。

城市服務

於本年度，本集團提供的城市服務收入達到約人民幣26.5百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化及保潔費用、水電費用、維護及客戶服務成本、安全維護成本、銷售代理服務成本、辦公費、與短期租賃有關的租金成本、差旅及招待費、折舊及攤銷開支及其他。

於本年度，本集團的銷售成本約人民幣601.9百萬元，較2021年約人民幣579.7百萬元增長約3.8%。銷售成本的增加主要由於本集團的業務規模正在高速增長。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021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	78,278	16.3	55,815	15.9
非業主增值服務	49,947	33.0	109,862	35.2
社區增值服務	58,879	44.0	38,175	31.6
城市服務	3,965	15.0	—	—
總計	191,068	24.1	203,852	26.0

於本年度，本集團毛利率為約24.1%，較2021年的約26.0%下降了1.9個百分點，主要由於非業主增值服務毛利率降低及城市服務毛利率相對較低所致。

物業管理服務毛利率為16.3%，較2021年15.9%有所提升，主要源於通過科技手段降低了設施設備的能耗及人工成本，以及本公司聚焦城市、聚焦業態及聚焦項目周邊拓展帶來的規模效應。

非業主增值服務毛利率為33.0%，較2021年35.2%有所下降，主要由於受房地政策影響下的商品房銷售量下降，及新樓盤數量減少導致銷售代理及前介服務業務毛利下降。

社區增值服務毛利率為44.0%，較2021年31.6%有所提升，主要由於一方面社區商品銷售業務能力提升及有效成本管控，另一方面開拓新房開荒保潔業務能夠人員複用、節約成本。

其他收入

於本年度，本集團的其他收入約人民幣9.7百萬元，較2021年約人民幣8.5百萬元增長13.8%。該增長主要由於收到政府補貼款項所致。

銷售及營銷開支

於本年度，本集團的銷售及營銷開支為約人民幣12.6百萬元，較2021年約人民幣15.3百萬元下降17.8%。銷售及營銷開支下降，主要由於本集團控制成本及重點拓展低成本業務所致。

行政開支

於本年度，本集團的行政開支約人民幣53.0百萬元，較2021年約人民幣61.7萬元下降14.0%，主要原因為本集團於2021年產生一次性上市開支，以及施行良好的成本管控措施以提升本集團的運營效率。

信用減值損失

於本年度，本集團的信用減值損失約為人民幣47.7百萬元，較2021年約人民幣6.5百萬元增長629.7%，主要增長原因是受整體房地產市場下行的影響，導致本公司關聯方貿易及其他應收款項回款速度降低，且提高了地產行業的預期信用損失率，導致本年度關聯方應收款項預期信用損失準備金額較2021年增長較多。

所得稅開支

於本年度，本集團所得稅開支約人民幣17.3百萬元，較2021年約人民幣31.6百萬元下降45.2%，所得稅開支下降乃主要是由國家稅務優惠及於稅前利潤減少所致。

本年度利潤

本年度利潤為約人民幣65.7百萬元，較2021年約人民幣88.6百萬元下降了約25.8%，本公司擁有人應佔本年度利潤為約人民幣54.1百萬元，較2021年約人民幣83.9百萬元減少約35.5%。

流動資金、儲備及資本結構

本集團於本年度維持穩健的財務狀況。於2022年12月31日，流動資產為約人民幣1,003.0百萬元，較2021年的約人民幣983.7百萬元增長約2.0%。於2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物大部份以人民幣計值，約為人民幣345.9百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣540.8百萬元下降約36.0%，主要因支付銷售代理服務的可退還保證金。本集團於2022年12月31日的流動比率（流動資產除以流動負債）為約2.6，較於2021年12月31日的約2.4增長5.6%。於2022年12月31日的資產負債比率（總負債除以總資產）為35.3%，較於2021年12月31日的38.2%降低2.9%。

於2022年12月31日，本集團概無任何銀行借款，及資本負債比率（借款總額除以權益總額）為零。

本集團定期積極審視及管理其資本結構，於維持本集團擁有人較高回報及可能出現之高借貸水平之間取得平衡，並保持穩健資本狀況所享有之優勢和安全，亦因應經濟狀況變動而調整資本結構。

貿易及其他應收款項

於2022年12月31日，貿易及其他應收款項達約人民幣598.9百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣419.7百萬元增加42.7%，主要是由於新冠病毒的影響，本集團貿易及其他應款的應收款項的回收速度較慢。

貿易及其他應付款項

於2022年12月31日，貿易及其他應付款項達約人民幣279.8百萬元，較截至2021年12月31日的約人民幣248.7百萬元增長了12.5%。主要由於本集團優化了貿易及其他應付款項的結算進度。

外匯風險

本集團主要於中國經營其業務。本集團用以計值及對所有交易進行清算的貨幣為人民幣。人民幣出現任何貶值均會對本集團支付予中國境外股東任何股息的價值產生不利影響。本集團大部分現金及現金等價物以人民幣計值。本集團現時未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯活動，並盡其最大努力保障本集團的現金價值。

資產抵押

截至2022年12月31日，本集團已提供以下担保：

1. 2021年12月，本集團全資附屬公司河南康橋悅生活就本公司關聯方康橋物業發展集團與中國華融資產管理有限公司河南省分公司（「**華融**」）的融資安排提供了房地產開發擔保。截至2022年12月31日，康橋房地產開發集團的融資安排金額約為人民幣388.3百萬元。於2023年3月31日，華融向河南康橋悅生活發佈解除擔保聲明，從而自願解除河南康橋悅生活在房地產開發擔保下的所有義務，並放棄華融在房地產發展擔保下可能擁有的任何強制執行行動的權利。

2. 本集團於2021年10月完成對鼎峰物業51%股權的收購（「**鼎峰收購**」）。在鼎峰收購時，本集團並不知道鼎峰物業已經簽訂了鼎峰-源軒擔保，與其他擔保人共同擔保河南瑞鵬生物科技有限公司（「**河南瑞鵬**」）與關曉彥的某些現金支付義務和贖回義務的履行，源於河南瑞鵬、關曉彥、西藏裕騰企業管理有限公司（「**西藏裕騰**」），以及其他各方之間的某些投資協定（「**投資協定**」）。由於河南瑞鵬未履行義務，應西藏裕騰的申請，鄭州市中級人民法院於2022年8月8日對包括鼎峰物業在內的相關擔保人下達凍結令，凍結各擔保人的銀行存款高達人民幣186,224,556元。截至2022年12月31日，鼎峰物業銀行賬戶中約人民幣480萬元被凍結。

於2023年1月9日，西藏裕騰與投資協議項下的某些各方達成和解協議。應注意的是，鼎峰物業並未被指定為和解協議的一方。於2023年1月16日，西藏裕騰主動撤回其對鼎豐物業的索賠。於2023年1月31日，凍結銀行帳戶的凍結令已被解除。

3. 於2020年5月，鼎峰物業為在河南舞鋼農村商業銀行股份有限公司（「**舞鋼農村商業銀行**」）以平頂山市裕富商貿有限公司（「**裕富商貿**」）為受益人的貸款償還義務提供了擔保（「**鼎峰-平頂山擔保**」），貸款金額為人民幣30,000,000元。該筆貸款還由第三方抵押價值約人民幣18,000,000元的資產作為擔保。作為保護本集團免受因鼎峰-平頂山擔保而造成的任何損失的措施，根據鼎峰收購協議，本集團將有權在不支付額外費用的情況下收購鼎峰物業剩餘49%的股權，以彌補因鼎峰-平頂山擔保而導致的任何損失。由於裕富商貿違約，鼎峰物業的銀行賬戶於2023年2月9日被法院凍結。2023年7月28日，被凍結的銀行存款約人民幣11.1百萬元被強制執行。

本公司聘請了艾華迪商務諮詢（上海）有限公司（「**評估師**」），該評估師是本集團聘請的一名獨立專業估價師，負責評估截至2022年12月31日止年度本集團財務擔保的預期信用損失（「**預期信用損失**」）。截至2022年12月31日，與房地產開發擔保、鼎峰-源軒擔保和鼎峰-平頂山擔保相關的預期信用損失分別為人民幣81.2萬元、27.6萬元和零。

或有負債

於2022年12月31日，本集團並無任何重大或有負債及資本承擔。

重大收購及出售

於2021年9月30日，本集團與西安立豐物業管理有限公司（「**西安立豐物業**」）、西安立豐物業當時現有股東及顏明（西安立豐物業最終實益擁有人，作為擔保人）簽訂投資協議，據此，本集團同意向現有股東以轉讓股權的方式收購西安立豐物業的80%股權（「**該投資**」）。該投資總代價為人民幣164.07百萬元。截至2022年12月31日，本集團支付該投資金額為約人民幣65.6百萬元，及截至本公告日期，收購尚未完成。

該投資完成後，西安立豐物業將成為本集團的附屬公司。根據香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）第14章，該投資構成本公司的須予披露交易。有關該投資的詳情，請參閱日期分別為2021年9月30日及2021年11月12日的本公司公告。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，本集團概無對持有的附屬公司、聯營公司及合營公司的其他重大投資、重大收購或出售事項，或任何董事會授權的其他重大投資或增加資本資產的計劃。

重大投資

於本年度，本集團概無持有任何重大投資。

重大投資的未來計劃

本集團擬按本公司日期為2021年6月29日的招股章程（「招股章程」）所述將部分全球發售所得款項淨額用於收購物業管理公司及專業服務公司，並與當地城市投資公司或當地物業開發商通過資本注資或成立合資公司進行合作。於本公告日期，本集團並無任何其他重大投資的未來計劃。

補充銷售代理服務框架協議

承如招股章程所披露，於2021年6月17日，本集團與北京康橋同道聖合諮詢集團有限責任公司（「北京同道」）（為其本身及代表其附屬公司與聯繫人，統稱「北京同道集團」）訂立銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團同意就北京同道集團開發的部分物業項目，按獨家及唯一基準提供有關一手物業及未售出車位的銷售代理業務，包括但不限於諮詢服務和銷售活動組織服務。

於2022年4月21日，本公司與北京同道簽訂了補充銷售代理服務框架協議，根據該協議，本集團成員公司應向北京同道集團成員公司支付銷售代理服務框架協議項下的銷售代理服務可退還保證金。在2022年6月30日舉行的本公司股東週年大會上，獨立股東批准簽訂補充銷售代理服務框架協議。

北京同道由最終控股股東宋革委先生全資及實益擁有。因此，根據上市規則第14A章，北京同道為本公司的關連人士，而在補充銷售代理服務框架協議項下擬進行的交易構成了本公司的持續關連交易。有關補充銷售代理服務框架協議的詳情，請參閱日期為2022年4月21日的本公司公告和日期為2022年6月16日的本公司通函。

報告期後重大事項

2023年3月30日，本公司審核委員會（「審核委員會」）收到了核數師信函。核數師信函指出，本公司向核數師提供的有利於外部方的本集團擔保義務清單中遺漏了兩項擔保。核數師信函的主要內容請參見日期為2023年4月18日的本公司公告。

由於本公司需要額外時間完成獨立調查以及核數師需要額外時間完成2022年的全年業績的審計程序，本公司無法在上市規則規定的限期前公佈其經審核的2022年的全年業績。本公司股份自2023年4月3日起暫停在聯交所買賣。

承如該等公告所披露，審核委員會已成立一個由所有獨立非執行董事組成

的獨立委員會。致同諮詢服務有限公司（「獨立調查員」）已被委任對核數師提出的問題進行獨立調查，而信永方略風險管理有限公司（「內控顧問」）則被委任對本集團管理的關聯方交易和擔保提供進行獨立內部控制審查，以及對本集團為解決獨立調查報告（定義如下）中提出的內部控制問題而採取的補救措施進行後續審查。

本公司還聘請評估師評估截至2022年12月31日止年度之本集團財務擔保預期信用損失。請參閱上文“III、財務回顧-資產抵押”，以了解評估師的評估。

截至本公告日期，獨立調查員已向獨立委員會發佈其調查結果報告（「獨立調查報告」）。獨立委員會已接受獨立調查報告的結論，並根據獨立調查報告得出結論：本集團向核數師提供的本集團對外擔保義務清單中遺漏了房地產開發擔保和鼎峰-源軒擔保，是由於本集團部分內部控制薄弱所致，而且根據獨立調查員的獨立調查報告，未發現其他擔保。本公司將儘快發佈進一步公告，以通知股東和本公司潛在投資者有關獨立調查報告的主要調查結果。

內控顧問亦發佈了其調查結果和建議報告（「內控報告」）。本公司已採納內控顧問的所有建議。在內控顧問進行的後續審查中，本公司已採取充分措施解決獨立調查報告中發現的內部控制不足之處。內控顧問並無發現其他重大缺陷。

董事會審閱了獨立調查報告和內控報告的內容和調查結果。在考慮了內控顧問的建議後，董事會認為，本集團實施的補救和整改措施足以解決獨立調查報告和內控報告中發現的內部控制不足之處。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團共有1,831名員工（2021年12月31日：1,857名）。

於本年度，本公司薪酬成本（包括董事薪酬）的總額為人民幣177.3百萬元（截至2021年12月31日止年度：人民幣191.9百萬元）。

本集團設有完善的招聘制度及內部晉升制度，並努力通過提供具競爭力的工資、獎金、福利、系統性的培訓機會和內部晉升調動，聘用有才能的僱員。本集團通過在線招聘、招聘會、校園招聘及轉介相結合的方式僱用員工。為向員工提供公平的競爭機會，除外部招聘外，管理職位的選拔亦向所有僱員公開以供其申請。

本集團提供員工福利，如住房津貼、文化及社會活動以及節日及生日禮物。本集團還將致力於在本集團的組織內部擁抱多樣性，在招聘、培訓、健康以及專業和個人發展方面平等及尊重地對待本集團的所有員工。在最大限

度地為每個人提供平等的職業機會的同時，本集團亦將繼續促進工作與生活的平衡，並在本集團的工作場所及茶水間為所有員工創造快樂文化。

全球發售所得款項用途

本公司於2021年7月16日(即上市日期)於聯交所主板上市，扣除上市開支後，全球發售所得款項總淨額約628.9百萬港元。

全球發售所得款項按及將持續按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的計劃動用。下表載列截至2022年12月31日止全球發售所得款項淨額的使用情況：

用途	佔總額百分比 (概約)	招股章程披露的所得款項淨額 (百萬港元)	截至2021年12月31日止未動用金額 (百萬港元)	本年度實際動用金額 (百萬港元)	截至2022年12月31日止未動用金額 (百萬港元)	動用所得款項的預期時間表
尋求選擇性戰略投資及收購機會以進一步發展戰略合作及擴大我們的業務規模	65%	408.8	326.6	3.7	322.9	2024年12月之前
投資智能化運營及內部管理系統以提升服務質量及客戶體驗	10%	62.9	57.4	9.0	48.4	2024年12月之前
豐富及拓展我們的服務及產品種類以發展多元化業務	15%	94.3	82.0	26.0	56.0	2024年12月之前
營運資金及其他一般公司目的	10%	62.9	48.7	12.8	35.9	2024年12月之前
總計	100%	628.9	514.7	51.5	463.2	

於2022年12月31日及截至本公告日期，所得款項存放於境內及境外持牌金融機構的短期計息銀行賬戶。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）作為其管治守則。於本年度，董事會認為，除下文披露的企業管治守則的守則條文外，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。

根據企業管治守則的守則條文第D.1.2條，管理層應每月向董事會成員提供更新資料，載列有關發行人的表現，財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，內容足以讓董事會和每位董事能夠履行上市規則第3.08條和第十三章所規定的職責。

於本年度內，雖然本公司有一個月度報告機制，更新整體月度業績和運營情況，但月度報告不包括向外部提供擔保、重大訴訟和或有負債的資訊。

作為一項整改措施，本公司各附屬公司的管理層應提交關於本公司各附屬公司業績和運營的月度報告，涵蓋的領域包括但不限於提供擔保和擔保、訴訟和或有負債。董事會應審閱並向本公司各附屬公司的管理層提供意見。

根據企業管治守則的守則條文第D.2.1條，董事會應持續監督發行人的風險管理和內部監控系統，確保至少每年對發行人及其附屬公司的風險管理及內部監控系統的有效性進行一次檢討，並在其《企業管治報告》中向股東報告審查情況。檢討應涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控和合規監控。

獨立調查員和內控顧問在審閱過程中發現了本集團內部控制的不足。截至本公告日期，本公司已採納內控顧問的所有建議。詳情請參見本公告“報告期後重大事項”。

本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於本年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

股息

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息為每股人民幣0.057元。該末期股息仍須待股東於2023年9月6日舉行之應屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）上批准，並預期將於2023年9月27日派付予於2023年9月15日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

(i) 出席股東週年大會並於會上投票

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2023年9月1日至2023年9月6日期間（包括首尾兩日）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，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年8月31日下午四時三十分送交本公司於香港的股份過戶登記分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，以作登記。

(ii) 有權獲取末期股息

為釐定有權收取末期股息的股東身份，本公司將於2023年9月12日至2023年9月15日期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年9月11日下午四時三十分送交本公司於香港的股份過戶登記分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，以作登記。

審核委員會

董事會已設立審核委員會，成員包括一名非執行董事宋革委先生、兩名獨立非執行董事黃潤濱先生及樊耘博士，黃潤濱先生為審核委員會主席。黃潤濱先生是一名擁有適當的專業會計和相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審閱本公司的財務數據，以及監管本公司的財務申報制度、風險管理及內部監控程序。

審核委員會已與董事會共同審閱本集團截至2022年12月31日止年度的年度業績，並達成一致，且認為該等業績已根據適用的會計準則及規定連同充足披露而編製。

核數師就年度業績公告的工作範圍

有關該初步公告所載本集團截至2022年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合資產負債表以及相關附註的數字，已由核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團於本年度的經審核綜合財務報表所載的金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港保證工作準則的保證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所概不就初步公告作出任何保證。

刊發經審核年度業績及2022年年報

本經審核年度業績公告登載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.kqysh.com.cn)，而本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告將適時寄發予股東，並將分別登載於聯交所及本公司網站。

繼續暫停股份買賣

應本公司要求，本公司股份已於2023年4月3日上午9時正起暫停在聯交所買賣，且將繼續暫停股份買賣，以待達成復牌指引及獲聯交所批准恢復股份買賣。

股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
康橋悅生活集團有限公司
主席
宋革委

香港，2023年7月28日

於本公告日期，董事會成員包括主席兼非執行董事宋革委先生；執行董事戴衛先生、康衛國先生及王娜女士；以及獨立非執行董事李海濤博士、樊耘博士及黃潤濱先生。