

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2023年12月31日止年度
之經審核全年業績公告
及
建議修訂本公司組織章程大綱及細則

本年度財務摘要

1. 本年度（定義如下）的收入為約人民幣934.0百萬元，較2022年增加17.8%。
2. 本年度業務範疇收入如下：
 - （1）物業管理服務收入約人民幣594.1百萬元，佔總收入63.6%，較2022年增加23.5%；
 - （2）非業主增值服務收入約人民幣138.4百萬元，佔總收入14.8%，較2022年下降8.7%；
 - （3）社區增值服務收入約人民幣136.6百萬元，佔總收入14.6%，較2022年增加1.9%；及
 - （4）城市服務收入約人民幣64.9百萬元，佔總收入7.0%，較2022年增加145.1%。
3. 本年度毛利為約人民幣220.7百萬元，較2022年約增加了15.5%。毛利率為23.6%，較2022年的24.1%下降0.5%。

本年度財務摘要

4. 本年度利潤為約人民幣52.6百萬元，較2022年約人民幣65.7百萬元下降約20.0%。本公司擁有人應佔本年度利潤為約人民幣38.5百萬元，較2022年約人民幣54.1百萬元約下降28.9%。
5. 本年度物業管理服務合約建築面積（定義如下）為約67.1百萬平方米，較2022年增長6.0%，其中來自第三方物業開發商的為約54.6百萬平方米，佔比81.3%；在管建築面積為約41.0百萬平方米，較2022年增長28.5%，其中來自第三方物業開發商的為約32.8百萬平方米，佔比79.9%；在管建築面積中非住宅類物業為約6.6百萬平方米，較2022年增長約59.8%，非住宅類物業中來自第三方物業開發商的佔比為約99.1%。
6. 董事會建議派發之本年度末期股息為每股人民幣0.053元。

康橋悅生活集團有限公司（「本公司」或「康橋悅生活」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2023年12月31日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字。

綜合全面收益表

截至2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	934,016	792,920
銷售成本	5	(713,321)	(601,852)
毛利		220,695	191,068
行政開支	5	(60,441)	(53,047)
銷售和營銷開支	5	(11,129)	(12,608)
信用減值損失		(88,648)	(47,736)
其他收入		9,531	9,663
其他虧損 - 淨額		(601)	(9,569)
經營利潤		69,407	77,771
融資收入		4,051	5,294
融資成本		(2,705)	(1,077)
融資收入 - 淨額		1,346	4,217
使用權益法入賬的投資利潤		1,397	1,021
所得稅前利潤		72,150	83,009
所得稅開支	6	(19,582)	(17,304)
年度利潤		52,568	65,705
以下各方應佔溢利:			
- 本公司擁有人		38,484	54,121
- 非控股權益		14,084	11,584
		52,568	65,705
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		1,548	10,353
年度全面收益總額		54,116	76,058
以下各方應佔全面收益總額:			
- 本公司擁有人		40,032	64,474
- 非控股權益		14,084	11,584
		54,116	76,058
每股盈利			
- 基本及攤薄（以每股人民幣元列示）	7	0.05	0.08

綜合資產負債表

於2023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	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	8	12,314	13,829
使用權資產		1,598	3,013
投資物業		5,020	2,081
無形資產	9	54,783	52,918
遞延所得稅資產		39,346	21,652
使用權益法入賬的資產		3,197	1,953
預付款項		65,629	69,730
受限制現金		1,302	1,253
		<u>183,189</u>	<u>166,429</u>
流動資產			
存貨		13,911	1,014
預付款項	10	5,280	3,308
貿易及其他應收款項	11	690,518	598,869
受限制現金		3,794	10,847
按公允值計入損益的金融資產		-	43,094
現金及現金等價物		355,684	345,910
		<u>1,069,187</u>	<u>1,003,042</u>
資產總值		<u>1,252,376</u>	<u>1,169,471</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	520,686	540,450
留存盈利		184,978	165,082
		<u>711,495</u>	<u>711,363</u>
非控股權益		<u>52,330</u>	<u>45,002</u>
權益總額		<u>763,825</u>	<u>756,365</u>

綜合資產負債表（續）

於2023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	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		2,247	2,387
遞延所得稅負債		6,701	6,314
其他應付款項	14	165	5,747
合同負債		4,147	5,341
		<u>13,260</u>	<u>19,789</u>
流動負債			
租賃負債		7,179	7,131
貿易及其他應付款項	14	313,960	274,012
合同負債		146,193	104,711
即期所得稅負債		7,959	7,463
		<u>475,291</u>	<u>393,317</u>
負債總額		<u>488,551</u>	<u>413,106</u>
權益及負債總額		<u>1,252,376</u>	<u>1,169,471</u>

綜合財務報表附註

截至2023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)

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一家獲豁免有限公司。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**」）元呈列。該等綜合財務報表已於2024年3月15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（「**香港財務報告準則**」）及香港公司條例第622章披露規定編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則（「**香港會計準則**」）
- 香港會計師公會制定的解釋

(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2023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。

香港財務報告準則第17號	保險合同
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	國際稅收改革—第二支柱模式規則
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅款
香港會計準則第1號的修訂及香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露
香港財務報告準則第17號及第9號的初步應用	比較信息的初步應用

(d) 於2024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
香港會計準則第1號的修訂	流動或非流動負債分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號的修訂	有契約的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	售後回租的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排	2024年1月1日
香港詮釋第5號（修訂）	財務報表列報——借款人對載有按 要求償還條款的定期貸款的分類 （香港詮釋第5號（修訂））	2024年1月1日
香港會計準則第21號的修訂	缺乏互換性	2025年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或合資企業 之間的資產出售或出資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則，詮釋及修訂的影響，其中部份內容與本集團的營運相關，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

本集團管理層根據主要營運決策者（「**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本公司的執行董事。

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。本集團管理層將業務的經營成果作為一個單一的報告分部進行審查，因為服務的性質、服務客戶的類型，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2023年12月31日止年度，所有分部均位於中國，所有收入均來自中國（2022年：相同）。

截至2023年12月31日，本集團的大部分資產均位於中國（2022年12月31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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	594,104	480,918
非業主增值服務	138,381	151,527
社區增值服務	136,575	133,970
城市服務	64,956	26,505
	934,016	792,920
收入確認時間		
- 隨時間	794,267	658,920
- 於時點	139,749	134,000
	934,016	792,920

截至2023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7.7%（2022年：13.9%）。截至2023年12月31日止年度，概無本集團任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上（2022年：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）。

5 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	198,312	177,305
銷售代理服務成本	56,081	47,981
安全維護成本	125,300	107,963
綠化和清潔費用	168,510	128,602
維護及客戶服務成本	62,822	62,042
水電費	43,638	33,315
已售貨品成本	27,335	23,921
裝修業務成本	18,036	18,780
辦公費	20,225	14,877
旅遊和招待費	8,183	6,690
核數師薪酬	2,684	2,906
- 審計服務	2,584	1,868
- 非審計服務	100	1,038
物業及設備的折舊（附註8）	4,065	3,505
使用權資產的折舊	1,415	1,624
投資物業折舊	1,706	1,812
無形資產攤銷（附註9）	3,466	3,391
專業費用	5,090	-
其他	38,023	32,793
	784,891	667,507

6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	35,389	29,682
- 預繳所得稅	1,500	-
	36,889	29,682
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(18,407)	(12,378)
- 預繳所得稅	1,100	-
	(17,307)	(12,378)
	19,582	17,304

本公司為根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限公司，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2023年12月31日止年度並無香港應課稅利潤（2022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利潤的適用稅率計算。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。所得稅開支乃根據本集團管理層對整個財政年度預期的加權平均實際年度所得稅率的估計來確認。

根據於2007年12月6日頒佈的《中國企業所得稅法實施細則》，中國公司於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。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按截至2023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2023年及2022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	
	2023年	2022年
本公司擁有人應佔利潤（人民幣千元）	38,484	54,121
已發行普通股的加權平均數（千股）	700,000	700,000
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）	0.05	0.08

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
截至2023年12月31日止年度					
期初賬面淨值	430	6,190	3,530	3,679	13,829
添置	641	3,337	1,562	31	5,571
出售	(14)	(238)	-	-	(252)
從物業轉為投資物業	-	-	-	(2,769)	(2,769)
折舊支出	(389)	(1,998)	(1,670)	(8)	(4,065)
期末賬面淨值	668	7,291	3,422	933	12,314
於2023年12月31日					
成本	2,464	16,851	6,851	1,356	27,522
累計折舊	(1,796)	(9,560)	(3,429)	(423)	(15,208)
賬面淨值	668	7,291	3,422	933	12,314

(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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銷售成本	3,109	2,592
行政開支	907	844
銷售及營銷開支	49	69
	4,065	3,505

(b) 於2023年和2022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

	計算機軟件	客戶關係 及存量	商譽	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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)
賬面淨額	666	23,934	28,318	52,918
截至2023年12月31日止年度				
期初賬面淨值	666	23,934	28,318	52,918
添置	5,354	-	-	5,354
處置	(23)	-	-	(23)
攤銷	(666)	(2,800)	-	(3,466)
期末賬面淨值	5,331	21,134	28,318	54,783
於2023年12月31日				
成本	8,515	28,300	28,318	65,133
累計攤銷	(3,184)	(7,166)	-	(10,350)
賬面淨值	5,331	21,134	28,318	54,783

10 預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付款項		
- 第三方預付款項	70,909	73,038
減去：預付款項的非流動部分（附註（a））	(65,629)	(69,730)
預付款項的流動部分	<u>5,280</u>	<u>3,308</u>

(a) 截至2023年12月31日，預付款項的非流動部分主要為一筆人民幣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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項（附註（a））		
- 關聯方	321,400	264,844
- 第三方	355,751	225,712
	<u>677,151</u>	<u>490,556</u>
減去：貿易應收款項減值撥備	(132,940)	(49,313)
	<u>544,211</u>	<u>441,243</u>
其他應收款項		
- 應收關聯方款項	92,073	121,460
- 向非控股權益的現金墊款	230	230
- 按金	52,058	34,028
- 其他	21,463	15,316
	<u>165,824</u>	<u>171,034</u>
減去：其他應收款項減值撥備	(19,517)	(13,408)
	<u>146,307</u>	<u>157,626</u>
貿易及其他應收款項	<u>690,518</u>	<u>598,869</u>

(a) 於2023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	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	324,937	295,043
1至2年	207,501	167,219
2至3年	121,632	19,250
3年以上	23,081	9,044
	<u>677,151</u>	<u>490,556</u>

(b) 於2023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2022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2022年及2023年12月31日	1,000,000,000	10,000,000	8,370
已發行：			
於2022年及2023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
於2023年1月1日	25,600	493,215	13,888	7,747	540,450
貨幣換算差額	-	-	-	1,548	1,548
法定儲備金的劃撥（附註（a））	-	-	18,588	-	18,588
本公司股東股息	-	(39,900)	-	-	(39,900)
於2023年12月31日	25,600	453,315	32,476	9,295	520,686

(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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付貿易款項（附註（a））		
- 關聯方	1,400	248
- 第三方	82,985	74,243
	<u>84,385</u>	<u>74,491</u>
其他應付款項		
- 應付關聯方的款項	13,848	13,302
- 收購一間附屬公司的應付款項	5,024	4,594
- 第三方按金	71,986	59,755
- 應計工資	43,745	38,471
- 財務擔保的預期信用損失準備金	-	1,088
- 其他應付稅項	6,903	5,133
- 其他	88,234	82,925
	<u>229,740</u>	<u>205,268</u>
總計	<u>314,125</u>	<u>279,759</u>
減：其他應付款項的非流動部分	<u>(165)</u>	<u>(5,747)</u>
貿易和其他應付款項的流動部分	<u>313,960</u>	<u>274,012</u>

(a) 於2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
不超過1年	80,687	70,927
1至2年	1,944	2,730
2至3年	974	640
3年以上	780	194
	<u>84,385</u>	<u>74,491</u>

(b) 於2023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（2022年12月31日：相同）。

15 股息

董事會已建議派發截至2023年12月31日止年度每股普通股人民幣0.053元的末期股息，並須待於2024年6月18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2022年12月31日止年度之末期股息每股普通股為人民幣0.057元，合共人民幣39,900,000元，於2023年9月6日舉行的本公司股東週年大會上宣派，並已於2023年派發。該等末期股息已從本公司的股份溢價中派發。

主席報告

2023年，面對經濟恢復的波浪曲折、科技革命和產業變革的加速演進及風險挑戰相互交織的複雜局面，本集團全面貫徹黨的二十大和二十屆二中全會精神，扎實開展學習貫徹習近平新時代中國特色社會主義思想主題教育，貫徹「黨建引領+紅色物業」，強化本集團「五力四化」核心競爭力及開疆拓土踐行「去康橋化，去地產化」發展戰略，本集團浴火重生再出發，收入實現了約17.8%的增長達到約人民幣934.0百萬元。從收入結構來看，物業管理服務收入增長23.5%達到約人民幣594.1百萬元，對非業主的增值服務收入減少8.7%達到約人民幣138.4百萬元，社區增值服務收入增長1.9%達到約人民幣136.6百萬元及城市服務收入增長145.1%達到約人民幣64.9百萬元，四項業務整體的收入結構分別為約63.6%、14.8%、14.6%及7.0%。

毛利略增長15.5%達到約人民幣220.7百萬元，實現歸屬於本公司擁有人應佔溢利人民幣38.5百萬元，同比下降28.9%，表現弱於去年同期。

2023年，由於房地產行業處於深度調整期，房地產整體新投資規模持續下降，來源於關聯方康橋地產集團的新訂合約建築面積（「**建築面積**」）沒有增加，同時由於我們採取更為嚴厲的風險管控要求，沒有新的併購項目落地，而在面臨外部環境持續擾動的背景下，我們的第三方投標仍然強勁，投標新簽第三方服務合同總額達約人民幣330百萬元，第三方的新簽合約建築面積達約6.52百萬平方米，其中在管建築面積達約4.07百萬平方米。截至2023年12月31日止年度，本集團的合約建築面積由2022年12月31日的63.3百萬平方米增加至2023年12月31日的67.1百萬平方米，增長約6.0%；而與此同時，在管建築面積則由2022年12月31日的31.9百萬平方米增加至2023年12月31日的41.0百萬平方米，增長約28.5%。

從結果上來看，2023年整體業務與財務的表現較我們的發展規劃略弱，一方面是由於行業遭遇極大困境。在房地產行業持續不斷的調控風波的衝擊下，行業發展面臨極大的壓力；另一方面，我們整體的業務發展進度尤其是增值服務開展有所滯後，同時過去高速發展中被忽略的問題開始逐漸顯現，例如，我們的貿易應收款項的大額增加導致我們的信用減值損失金額提高。

總結過去，這裡既有內、外部不可抗逆環境帶來的客觀要素影響，更有許多我們通過管理變革能夠提效之處。我們堅定物業服務行業的發展潛力，每一個週期都值得我們尊重，通過行業秩序的打磨及競爭格局的重塑，優勝劣汰的競爭法則是對企業核心競爭力的錘煉。董事會與本集團管理層團隊將繼續帶領本公司擁抱時期，敬重變化，克服困難，應對挑戰。

大道至簡，實幹為要

雖然源於房地產領域週期性危機的外溢衝擊，物業管理行業遭遇困境與變革，但與物業管理相關的諸多鼓勵型支持政策持續推出，幫助物業管理行業向著健康、規範的軌道穩健行進。物業管理在維護社會穩定和基層服務中，凸顯出越來越重要的角色。政策給予物業管理不可或缺的角色與優質優價的發展方向愈顯明確，本集團緊抓時代浪濤，加緊修煉內功，及持續提升「服務力、運營力、組織力、數科力及品牌力」。堅持「五力」作為核心競爭力打造「四化」品牌優勢，通過「服務標準化、標準產品化、產品品牌化

及品牌價值化」將無形服務有形化。

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，本公司物業服務的三條產品線：「悅生活」、「悅商管」及「悅城服」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。本公司的產業板塊則圍繞「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，通過案場服務、前介服務、顧問服務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。無論是物業板塊，還是產業板塊，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，互助整合內部及外部資源，規範管理下服務標準化，品質服務至上且通過數字考核。

規模拓展增效，攜手發展拓量

有質量的持續發展是本集團的奮鬥目標。於本年度本集團加強其運營力及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，重點江浙區域及近期準備交付項目。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、商業、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，例如：南京赫賢國際學校、南京牛首山金陵小城燕集裏、青島地鐵11號線、南京元宇宙大廈、鄭州市二七環衛項目、鄭州市軌道交通12號線等。截至2023年12月31日，鄭州市的在管規模已經超過1,900萬平方米。新拓南京市場，實現南京合資公司當年成立、當年拓展、當年盈利。

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理及控制模式優化，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。通過1拖N、項目群及城市管理模式達到組織效能再提升，但因額外的上市相關費用，導致與2022年同期數據對比，除人均管理面積略有增長外，人均淨利潤及人事費用率均略有下滑。

圍繞業務目標，打造內部及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的能力建設和梯隊培養體系提升其內部人才專業及管理能力。持續一線服務標準作業流程課程開發，提煉崗位明白卡及助力員工最短最快學習吸收。本集團持續推進專案經理公開課、研發落地「未來掌舵人」培養，助力本集團中高管人才培養儲備，加快五層級人才培養體系的完善，提升內部人才培養比例。2023年內部人才培養比例已高達77%。

員工是企業發展的基石，一方面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；另一方面，加大員工互助基金建設，2023年度員工互助基金共援助16名員工、人民幣0.12百萬元。

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提高員工效率為前提，是本集團務實發展方向。2023年，數科中心繼續專注於本集團五力四化的戰略發展要求，結合業務側工作過程中核心痛點及一線訴求，實現並持續優化「業財一體化」數字科技支撐體系，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，完成客戶、服務及設施設備互聯；推進智慧科技應用，通過互聯網、物聯網、大資料、雲計算、人工智能等技術，實現多模組、多業態的資訊連接互通，推動物業服務品質升級，增值業務創新發展，滿足客戶多元化需求，實現開源節流、節能降耗，保障本公司的運營能力和盈利能力，及助力本集團新的四年戰略發展整體業務規模及支撐需求。

2023年，本集團數科知識資產共沉澱62個著作權、29套系統、16套自持源碼及131個代碼工程。

黨建引領先進，踐行社會責任

本集團持續探索和實踐非公黨建與紅色物業發展之路，創新提煉出「12345」工作法，包括黨建引領、雙向發力、三方聯動、四支隊伍及五種服務。「12345」工作法務實可落地，已獲得廣大業主和各級黨組織的好評，康橋悅生活也被中華人民共和國（「中國」）鄭州市委員會組織部、鄭州市住房保障和房地產管理局等其他單位評為2022年度「紅色物業」，創建「星級物業服務企業」。

2023年，康橋悅生活紅色物業黨建館隆重啟用，成為充分發揮黨建引領和黨群服務的紅色陣地。在黨總支的帶領和組織下，我們先後開展了鄭州市大學路街道文明創建志願服務活動、鄭州市敬老院學雷鋒志願服務活動、鄭州市兒童福利院愛心捐贈活動、安陽林州紅旗渠愛心公益活動、紅旗渠紅色教育實踐活動、關愛銀齡老人與獨居老人活動等公益活動，踐行企業責任與擔當。

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，雕鑄核心競爭力的高地，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

2023年是本集團新的四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，及為業主提供持續及滿意的服務。

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、醫院等其他公共基建類）及提供城市服務（如軌道交通衛生和城市環衛等其他服務），本集團的業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。2023年，本集團收入約人民幣934.0百萬元，較2022年同期約人民幣792.9百萬元增加17.8%。

截至2023年12月31日，本集團為中國34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278個，合約建築面積為約67.1百萬平方米，較2022年同期約63.3百萬平方米增長6.0%，其中來自第三方物業開發商的為約54.4百萬平方米，佔比81.3%。在管建築面積為約41.0百萬平方米，較2022年同期約31.9百萬平方米增長28.5%，其中來自第三方物業開發商的為約32.8百萬平方米，佔比79.9%。非住宅類物業的在管建築面積為約6.6百萬平方米，較2022年同期約4.2百萬平方米增長59.8%，其中來自第三方物業開發商的佔比為約99.1%。

(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。2023年4月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2023中國物業服務百強企業」稱號，且其行業綜合實力排名較2022年提升2位至第27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，例如商業、辦公樓、產業園、醫院等其他公共基建類物業。2023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2022年同期增長約59.8%。2023年物業管理服務收入約人民幣594.1百萬元，佔總收入63.6%，較2022年同期增長23.5%。

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，例如訪客接待、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、在交付前對已完成的單位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，例如視頻監控、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。2023年本集團的非業主增值服務收入達到約人民幣138.4百萬元，較2022年的約人民幣151.5百萬元下降達約8.7%，非物業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

本集團亦為物業業主和住戶提供全面的社區增值服務，以改善其生活體驗，旨在實現其資產升值。該等服務主要包括(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務、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，例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。2023年本集團提供的社區增值服務收入達到約人民幣136.6百萬元，較2022年同期的約人民幣134.0百萬元增長達1.9%，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。2023年本集團的城市服務收入約人民幣64.9百萬元，較2022年同期的約人民幣26.5百萬元增長達145.1%。

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。按照本集團未來四年戰略，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、儲備合約建築面積及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，一定能夠持續提升其市場資本價值，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934.0百萬元，較2022年的約人民幣792.9百萬元增加17.8%。

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			
	2023 年		2022 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	594,104	63.6	480,918	60.7
非業主增值服務	138,381	14.8	151,527	19.1
社區增值服務	136,575	14.6	133,970	16.9
城市服務	64,956	7.0	26,505	3.3
總計	934,016	100.0	792,920	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594.1百萬元，較2022年同期約人民幣480.9百萬元增長達23.5%，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138.4百萬元，較2022年同期約人民幣151.5百萬元下降達8.7%，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136.6百萬元，較2022年同期約人民幣134.0百萬元增長達1.9%，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64.9百萬元，較2022年同期約人民幣26.5百萬元增長達145.1%，主要原因為管理的城市服務項目增加。

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、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713.3百萬元，較2022年同期約人民幣601.9百萬元增長約18.5%。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			
	2023 年		2022 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	130,227	21.9	78,278	16.3
非業主增值服務	34,914	25.2	49,947	33.0
社區增值服務	46,854	34.3	58,879	44.0
城市服務	8,700	13.4	3,965	15.0
總計	220,695	23.6	191,068	24.1

於本年度，本集團毛利率為約23.6%，較2022年的約24.1%下降了0.5%，主要由於非物業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21.9%，較2022年16.3%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25.2%，較2022年33.0%有所下降，主要由於受房地產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34.3%，較2022年44.0%有所下降，主要由於社區商品零售毛利較低及佔比逐步增高所致。

城市服務的毛利率為13.4%，較2022年15.0%略有下降。

其他收入

於本年度，本集團的其他收入為約人民幣9.5百萬元，較2022年同期約人民幣9.7百萬元下降1.4%，主要由於政府補貼款項減少所致。

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11.1百萬元，較2022年同期約人民幣12.6百萬元下降11.7%。銷售及營銷開支下降，主要由於本集團的控制成本及重點拓展低成本業務所致。

行政開支

於本年度，本集團的行政開支為約人民幣60.4百萬元，較2022年同期約人民幣53.0萬元增長13.9%，主要原因為本集團額外的上市費用。

信用減值損失

於本年度，本集團的信用減值損失為約人民幣88.6百萬元，較2022年同期約人民幣47.7百萬元增長85.7%，主要增長原因是受整體房地產市場下行的影響，導致本公司的關聯方貿易及其他應收款項回款速度降低，且提高了房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2022年增長較多。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為約人民幣19.6百萬元，較2022年同期約人民幣17.3百萬元增長13.2%。

本年度利潤

本年度利潤為約人民幣52.6百萬元，較2022年同期約人民幣65.7百萬元下降了約20.0%，本公司擁有人應佔本年度利潤為約人民幣38.5百萬元，較2022年同期約人民幣54.1百萬元下降了約28.9%，主要是信用減值損失增長所致，故於2024年初本集團調整其經營戰略，將嚴格考核服務合同的回款。

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2023年12月31日，流動資產為約人民幣1,069.2百萬元，較2022年的約人民幣1,003.0百萬元增長約6.6%。於2023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，為約人民幣355.7百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣345.9百萬元增長約2.8%。本集團於2023年12月31日的流動比率（流動資產除以流動負債）為約2.2，較於2022年12月31日的約2.6降低0.4。於2023年12月31日的資產負債比率（總負債除以總資產）為39.0%，較於2022年12月31日的35.3%增長3.7%。

於2023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2023年12月31日，貿易及其他應收款項達約人民幣690.5百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣598.9百萬元增加15.3%，主要是由於本集團貿易及其他應收款項的回收速度較慢。

貿易及其他應付款項

於2023年12月31日，貿易及其他應付款項達約人民幣314.1百萬元，較截至2022年12月31日的約人民幣279.8百萬元增長12.3%。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。本集團的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

於2020年5月，河南鼎峰物業服務有限公司（「**鼎峰物業**」，其51%的股權由本集團於2021年10月收購，即「**鼎峰收購**」）為在河南舞鋼農村商業銀行股份有限公司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。此外，在鼎峰收購之前，獨立第三方河南佳田實業集團有限公司（「**佳田**」）也提供了反擔保（「**鼎峰-平頂山反擔保**」），以賠償鼎峰物業因鼎峰-平頂山擔保而遭受的任何損失。作為保護集團免受鼎峰-平頂山擔保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。於2023年7月及2023年8月，被凍結的銀行賬戶中共計約人民幣12.5百萬元已被強制執行。為履行其在鼎峰-平頂山反擔保項下之義務及賠償本集團之銀行存款損失約人民幣12.5百萬元，佳田將其若干車位轉讓予本集團。本集團聘請的獨立專業評估師艾華迪評估諮詢有限公司確認截至2023年12月31日，上述車位的公允價值為人民幣15.5百萬元。

除上述所披露外，於2023年12月31日，本集團並無提供其他擔保。

或有負債

於2023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2023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。於本年度業績公告日期，本集團並無任何其他重大投資的未來計劃。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共有2,088名員工（2022年12月31日：1,831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198.3百萬元（截至2022年12月31日止年度：人民幣177.3百萬元）。

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，例如住房津貼、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）於香港聯合交易所有限公司（「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2023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2022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2023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	322.9	3.5	319.4	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	48.4	6.5	41.9	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	12.6	12	0.6	2024年12月之前
營運資金及其他一般公司目的	10%	62.9	2.1	0	2.1	2024年12月之前
總計	100%	628.9	386.0	22.0	364.0	

於2023年12月31日及截至本年度業績公告日期，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之上市證券。

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。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四（自二零二三年十二月三十一日起更名為附錄C1）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2023年1月至2023年3月期間，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。

於本年度，獨立調查員致同諮詢服務有限公司和信永方略風險管理有限公司（「內控顧問」）在其審查期間發現了本集團內部控制的不足之處。截至本年度業績公告日期，本公司已採納內控顧問的所有建議。詳情請參見本公司日期為2023年8月31日及2023年12月20日的公告。

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（自二零二三年十二月三十一日起更名為附錄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2023年12月31日止年度之末期股息為每股人民幣0.053元。該末期股息仍須待股東於2024年6月18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2024年7月10日派付予於2024年6月27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2024年6月13日至2024年6月18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2024年6月12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2024年6月24日至2024年6月27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2024年6月21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

董事會已設立本公司的審核委員會（「審核委員會」），成員包括一名非執行董事宋革委先生及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信息，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2023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2023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，已由本公司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2023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2023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。

建議修訂本公司組織章程大綱及細則

董事會建議於股東週年大會上尋求股東批准修訂本公司現有第二版經修訂及重列組織章程大綱及細則（「**細則**」），以更新細則使其符合上市規則的修訂，該修訂規定上市發行人自2023年12月31日起須以電子方式向其證券持有人發佈公司通訊及其他內部改動（「**建議修訂**」）。本公司將於股東週年大會上尋求股東批准採納包含建議修訂的本公司第三版經修訂及重列組織章程大綱及細則。

建議修訂及採納本公司第三版經修訂及重列組織章程大綱及細則須經股東週年大會上以特別決議案的方式批准。根據適用法律、細則及上市規則，一份載有（其中包括）有關建議修訂的詳情連同召開股東週年大會通告的通函將寄發予股東。

承董事會命
康橋悅生活集團有限公司
主席
宋革委

香港，2024年3月15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。