

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。



**Kangqiao Service Group Limited**

**康橋悅生活集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2205)

**截至2021年12月31日止年度之  
經審核全年業績公告**

**年度財務摘要**

1. 本年度的收入約達人民幣783.6百萬元，較2020年增加36.1%。
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350.8百萬元，佔總收入44.8%，較2020年增加37.6%；
  - (2) 非業主增值服務收入約人民幣311.9百萬元，佔總收入39.8%，較2020年增加32.5%；及
  - (3) 社區增值服務收入約人民幣120.9百萬元，佔總收入15.4%，較2020年增加41.8%。

3. 本年度毛利約為人民幣203.9百萬元，較2020年約增加15.5%。毛利率為26.0%，較2020年30.7%下降了4.7%。
4. 本年度利潤約為人民幣88.6百萬元，較2020年人民幣91.8百萬元約下降了3.5%，剔除上市費用約為人民幣14.0百萬元，本年度經調整利潤約為人民幣102.6百萬元，較2020年人民幣98.2百萬元約增加4.5%。期內權益股東應佔本年度利潤約為人民幣83.9百萬元，較2020年人民幣88.4百萬元約減少5.1%。剔除上市費用約人民幣14.0百萬元，實現本公司擁有人應佔期內經調整溢利約為人民幣97.9百萬元，較2020年人民幣94.8百萬元增加3.3%。本年度(本公司擁有人應佔)經調整利潤定義為扣除非經常性上市開支後本年度(本公司擁有人應佔)利潤。由於上市開支屬非經常性質，且與本集團營運表現無關，董事認為，透過撇除上市開支影響呈列本集團本年度(本公司擁有人應佔)利潤可更好地反映相應年度的營運表現。再者，本集團管理層亦使用本年度(本公司擁有人應佔)經調整利潤評估本集團的營運表現，並制訂業務計劃。本集團相信本年度(本公司擁有人應佔)經調整利潤提供有關其核心業務營運的有用資訊予投資者，藉此彼等可評估本集團的營運業績，以與管理層相同的方式了解其綜合營運業績。
5. 期內物業管理服務合約建築面積約為53.1百萬平方米，較2020年增長36.1%，其中來自第三方開發商的約為41.1百萬平方米，佔比77.3%；在管建築面積約為23.5百萬平方米，較2020年增長49.6%，其中來自第三方開發商的約為17.3百萬平方米，佔比73.4%；在管建築面積中非住宅類物業為約2.0百萬平方米，較2020年增長約106.9%，非住宅類物業中來自第三方物業開發商的佔比約為97.0%。
6. 董事會建議派發之本年度末期股息為每股人民幣0.03元。

茲提述康橋悅生活集團有限公司(「本公司」或「康橋悅生活」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為2022年3月31日之公告，內容有關本集團截至2021年12月31日止年度(「本年度」)之未經審核年度業績(「2021年未經審核業績公告」)。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公布本集團本年度之經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字。與2021年未經審核業績公告中的未經審核年度業績相比，本公告中的經審核年度業績並無重大變化。

## 綜合全面收益表

截至2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	783,567	575,585
銷售成本	5	(579,715)	(399,041)
<b>毛利</b>		<b>203,852</b>	176,544
行政開支	5	(61,705)	(39,753)
銷售及營銷開支	5	(15,339)	(10,778)
金融資產減值虧損淨額		(6,542)	(2,701)
其他收入		8,494	21,344
其他(虧損)/收益—淨額		(1,924)	1
<b>經營利潤</b>		<b>126,836</b>	144,657
融資收入		1,472	414
融資成本		(8,395)	(21,113)
融資成本—淨額		(6,923)	(20,699)
應佔使用權益法入賬的 投資利潤/(虧損)		244	(57)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>120,157</b>	123,901
所得稅開支	6	(31,598)	(32,117)
<b>年內利潤</b>		<b>88,559</b>	91,784

## 綜合全面收益表(續)

截至2021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)

	截至12月31日止年度	
附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下各方應佔利潤：		
— 本公司擁有人	83,885	88,383
— 非控股權益	4,674	3,401
	<u>88,559</u>	<u>91,784</u>
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	(2,606)	—
	<u>85,953</u>	<u>91,784</u>
年度全面收益總額	<u>85,953</u>	<u>91,784</u>
以下各方應佔全面收益總額：		
— 本公司擁有人	81,279	88,383
— 非控股權益	4,674	3,401
	<u>85,953</u>	<u>91,784</u>
每股盈利		
— 基本及攤薄	7 <u>0.14</u>	<u>0.17</u>

## 綜合資產負債表

於2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	8	10,207	9,068
使用權資產		3,130	3,377
投資物業		3,893	5,705
無形資產	9	56,118	20,862
遞延所得稅資產		9,988	6,544
預付款項	10	65,629	–
受限制現金		1,325	1,324
使用權益法入賬的投資		932	198
		<u>151,222</u>	<u>47,078</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,075	–
貿易及其他應收款項及預付款項	10	420,774	719,473
按公平值計入損益的金融資產		21,018	–
現金及現金等價物		540,833	134,758
		<u>983,700</u>	<u>854,231</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>1,134,922</u></u>	<u><u>901,309</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	11	5,831	–
其他儲備	12	545,902	7,982
保留盈利		116,156	137,982
		<u>667,889</u>	<u>145,964</u>
非控股權益		<u>33,508</u>	<u>21,052</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>701,397</u></u>	<u><u>167,016</u></u>

## 綜合資產負債表(續)

於2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		-	221,119
租賃負債		4,783	7,305
遞延所得稅負債		7,028	1,756
其他應付款項	13	5,450	-
合同負債		8,779	-
		<u>26,040</u>	<u>230,180</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	243,292	225,506
合同負債		138,024	108,316
即期所得稅負債		21,167	38,546
銀行借款		-	125,865
租賃負債		5,002	5,880
		<u>407,485</u>	<u>504,113</u>
<b>負債總額</b>		<u>433,525</u>	<u>734,293</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>1,134,922</u></u>	<u><u>901,309</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至2021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日起透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」)提供物業管理服務及有關增值服務。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2022年4月29日經董事會(「董事會」)批准刊發。

2019新型冠狀病毒病(「COVID-19」)的爆發引致前所未有的挑戰,經濟不確定性增加。COVID-19或會影響物業管理行業的財務表現及財務狀況。自COVID-19爆發以來,本集團持續關注其發展動態,並就疫情對本集團財務狀況及經營業績的影響作出積極應對。於綜合財務資料獲准刊發日期,COVID-19並未對本集團之財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

## 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) 國際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,惟若干金融資產及投資物業按公平值計量除外。

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2021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。

經修訂香港財務報告準則第9號、  
香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、  
香港財務報告準則第4號及  
香港財務報告準則第16號

利率基準改革 — 第二階段

(d) 已頒佈但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並未提早採納的新訂準則及對現有準則之修訂載列如下：

		自以下年度或 之後期間生效
香港財務報告準則第3號的修訂	更新概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備—作擬 定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履行 合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年 至2020年週期的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的 合併會計法	2022年1月1日
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	將負債分類為流動或 非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 報告第2號的修訂	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生與資產 及負債有關之遞延稅項	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 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營企業或 合營公司之資產出售或 注資	將予以釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂的準則、解釋及修訂的影響，其中若干與本集團的經營有關，且預期不會在本報告期或未來報告期間對本集團產生重大影響。

### 3 分部資料

管理層已基於主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已被識別為本公司執行董事。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。由於在不同地區的服務性質、服務的客戶類型、用於提供其服務的方法及監管環境的性質相同，管理層將業務的經營業績視為單一可報告分部進行審閱。

截至2021年12月31日止年度，所有分部均在中國註冊，且有收入均來自中國(2020年12月31日：相同)。

於2021年12月31日，本集團絕大部分資產均位於中國(2020年12月31日：相同)。

### 4 收入

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

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	350,767	254,956
非業主增值服務	311,935	235,408
社區增值服務	120,865	85,221
	<u>783,567</u>	<u>575,585</u>
確認收入的時間：		
— 隨時間	524,283	408,549
— 於時點	259,284	167,036
	<u>783,567</u>	<u>575,585</u>

截至2021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32.7%(2020年：38.3%)。截至2021年12月31日止年度，除宋先生控制的實體外，概無本集團任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上(2020年：相同)。

## 5 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支及人力成本	191,931	271,588
銷售代理服務成本	87,670	19,544
安全維護成本	98,208	25,210
綠化及清潔費用	90,824	47,404
維護及客戶服務成本	56,883	16,146
水電費	24,524	19,252
上市開支	14,019	6,379
已售貨品成本	24,148	–
辦公費	13,272	10,037
差旅及招待費	7,352	5,499
核數師薪酬	3,019	38
物業及設備折舊(附註8)	2,242	1,760
使用權資產折舊	1,104	1,058
投資物業折舊	1,812	1,589
無形資產攤銷(附註9)	1,594	1,010
與短期租賃有關的租金開支	656	3,093
其他	37,501	19,965
	<u>656,759</u>	<u>449,572</u>

## 6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	35,295	35,286
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(3,697)	(3,169)
	<u>31,598</u>	<u>32,117</u>

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2021年12月31日止年度並無香港應課稅溢利(2020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

每股盈利乃按截至2021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。於釐定已發行普通股的加權平均數時，於本公司2020年10月8日成立時發行的100股股份，重組期間發行的100股股份(附註11(a))及資本化發行的524,999,800股股份(附註11(b))追溯調整為自2020年1月1日以來已發行。

截至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	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	83,885	88,383
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>606,027</u>	<u>525,000</u>
本公司擁有人應佔年內每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣列示)	<u><u>0.14</u></u>	<u><u>0.17</u></u>

## 8 物業及設備

	汽車	傢具 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
<b>截至2020年12月31日</b>					
<b>止年度</b>					
期初賬面淨值	963	2,757	154	4,094	7,968
添置	9	1,620	150	–	1,779
收購附屬公司	4	307	771	–	1,082
出售	–	(1)	–	–	(1)
折舊支出	(275)	(1,261)	(130)	(94)	(1,760)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>701</b>	<b>3,422</b>	<b>945</b>	<b>4,000</b>	<b>9,068</b>
<b>於2020年12月31日</b>					
成本	1,883	8,388	1,153	4,094	15,518
累計折舊	(1,182)	(4,966)	(208)	(94)	(6,450)
<b>賬面淨值</b>	<b>701</b>	<b>3,422</b>	<b>945</b>	<b>4,000</b>	<b>9,068</b>
<b>截至2021年12月31日</b>					
<b>止年度</b>					
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(附註15)	14	113	17	–	144
出售	–	(13)	–	–	(13)
折舊支出	(169)	(1,621)	(358)	(94)	(2,242)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>594</b>	<b>4,819</b>	<b>888</b>	<b>3,906</b>	<b>10,207</b>
<b>於2021年12月31日</b>					
成本	1,945	11,406	1,454	4,094	18,899
累計折舊	(1,351)	(6,587)	(566)	(188)	(8,692)
<b>賬面淨值</b>	<b>594</b>	<b>4,819</b>	<b>888</b>	<b>3,906</b>	<b>10,207</b>

於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。

於2020年12月31日，賬面淨值為人民幣4,000,000元的辦公物業已抵押作為貴集團銀行借款之擔保。

## 9 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	客戶關係 及存量 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	1,173	6,184	9,967	17,324
添置	696	-	-	696
收購附屬公司	-	-	3,852	3,852
攤銷	(419)	(591)	-	(1,010)
期末賬面淨值	<u>1,450</u>	<u>5,593</u>	<u>13,819</u>	<u>20,862</u>
<b>於2020年12月31日</b>				
成本	2,742	6,200	13,819	22,761
累計攤銷	(1,292)	(607)	-	(1,899)
賬面淨值	<u>1,450</u>	<u>5,593</u>	<u>13,819</u>	<u>20,862</u>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
期初賬面淨值	1,450	5,593	13,819	20,862
添置	215	-	-	215
收購附屬公司(附註15)	36	22,100	14,499	36,635
攤銷	(635)	(959)	-	(1,594)
期末賬面淨值	<u>1,066</u>	<u>26,734</u>	<u>28,318</u>	<u>56,118</u>
<b>於2021年12月31日</b>				
成本	2,993	28,300	28,318	59,611
累計攤銷	(1,927)	(1,566)	-	(3,493)
賬面淨值	<u>1,066</u>	<u>26,734</u>	<u>28,318</u>	<u>56,118</u>

## 10 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	189,168	258,157
— 第三方	131,857	95,547
	<u>321,025</u>	<u>353,704</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(14,033)	(6,945)
	<u>306,992</u>	<u>346,759</u>
其他應收款項		
— 貸款予關聯方	—	301,626
— 應收關聯方款項(附註(b))	74,837	47,439
— 貸款予一名第三方	—	7,200
— 向非控股權益的現金墊款	230	244
— 應收關聯方利息	—	8,380
— 應收第三方利息	—	422
— 按金	3,565	1,440
— 向第三方預付現金	20,926	—
— 其他	15,219	6,334
	<u>114,777</u>	<u>373,085</u>
減：其他應收款項減值撥備	(2,040)	(2,586)
	<u>112,737</u>	<u>370,499</u>
預付款項		
— 向第三方預付款項	66,674	89
— 上市費用預付款項	—	2,126
	<u>66,674</u>	<u>2,215</u>
總計	<u>486,403</u>	<u>719,473</u>
減：預付款項的非流動部分	(65,629)	—
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>420,774</u>	<u>719,473</u>

(a) 於2020年及2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至180天	185,652	288,731
181至365天	85,039	19,195
1至2年	34,902	32,294
2至3年	9,099	7,442
3至4年	3,648	4,713
4年以上	2,685	1,329
	<u>321,025</u>	<u>353,704</u>

(b) 於2021年12月31日與關聯方的其他應收款項為無抵押及免息。

截至2021年12月31日止年度，本集團與北京同道聖合投資有限公司(「北京同道」)的若干附屬公司簽訂多項銷售代理服務協議(「相關協議」)，根據該協議，本集團已支付可退還保證金(「可退還保證金」)合共人民幣85,836,000元，其中人民幣62,910,000元於2021年12月31日作為其他應收款仍未退回。對於本集團已售出的車位，本集團收到的該等車位的銷售底價總價應視為等額的可退還保證金已退回本集團；對於本集團未售出的車位，可退還保證金將在銷售代理服務框架協議在2023年12月31日期滿後或相關協議訂約方協定的其他日期(以較早者為準)全額退還。於本公告日期，可退還保證金已悉數退回。

除可退還保證金外，其他應收款項的餘額須按要求償還。

## 11 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2020年12月31日	38,000,000	380,000	320
增加法定股份(附註(b))	<u>962,000,000</u>	<u>9,620,000</u>	<u>8,050</u>
於2021年12月31日	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>8,370</u>
已發行：			
於2020年12月31日	100	1	—
與重組有關的股份發行(附註(a))	100	1	—
與資本化發行有關的股份發行(附註(b))	524,999,800	5,249,998	4,373
與本公司上市有關的股份發行(附註(c))	<u>175,000,000</u>	<u>1,750,000</u>	<u>1,458</u>
於2021年12月31日	<u>700,000,000</u>	<u>7,000,000</u>	<u>5,831</u>

(a) 於2021年1月28日，新禾豐控股有限公司(「新禾豐」)向本公司轉讓其所持弗侖德控股有限公司(「弗侖德」)控股的全部股權，以換取本公司向新禾豐配發及發行10股股份。弗侖德控股其後成為本公司的直接全資附屬公司。同日，90股股份按每股0.01港元的價格獲配發及發行予康橋悦生活控股有限公司(「康橋悦生活BVI」)於有關股份轉讓及配發完成後，本公司由康橋悦生活BVI及新禾豐分別擁有95%及5%權益。

(b) 於2021年6月17日，本公司法定股本增至1,000,000,000股，每股面值0.01港元。

根據股東於2021年6月17日的書面決議，以本公司的股份溢價賬因全球發售而入賬為條件，本公司將5,249,998港元(相等於約人民幣4,373,000元)作為其股份溢價賬入賬，以按面值繳足524,999,800股股份，其於2021年7月15日收市時按股東各自持股比例向本公司股東配發及發行。

(c) 於2021年7月16日，本公司以每股3.68港元的價格發行合共175,000,000股普通股。所得款項淨額628,940,000港元(相當於人民幣520,046,000元)在扣除資本化上市開支後計入股本及溢價。

## 12 其他儲備

	資本儲備	股份溢價	法定 公積金	外幣換算	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
於2020年1月1日	5,000	-	2,515	-	7,515
法定儲備劃撥	-	-	467	-	467
於2020年12月31日	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>2,982</u>	<u>-</u>	<u>7,982</u>
於2021年1月1日	<b>5,000</b>	-	<b>2,982</b>	-	<b>7,982</b>
與資本化發行有關的 股份發行(附註11(b))	-	(4,373)	-	-	(4,373)
與本公司上市有關的 股份發行(附註11(c))	-	518,588	-	-	518,588
貨幣換算差額	-	-	-	(2,606)	(2,606)
法定儲備劃撥(附註(a))	-	-	5,711	-	5,711
本公司股東注資 (附註(b)(i))	25,600	-	-	-	25,600
重組向本集團當時 股東作出的視作分派 (附註(b)(ii))	(5,000)	-	-	-	(5,000)
於2021年12月31日	<u>25,600</u>	<u>514,215</u>	<u>8,693</u>	<u>(2,606)</u>	<u>545,902</u>

### (a) 法定公積金

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%撥入法定公積金，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，法定公積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。

## (b) 其他儲備

於2021年1月完成重組前，本集團主要由康橋悅生活服務集團有限公司(「康橋悅生活」)及其附屬公司以及康橋科技服務集團有限公司及其附屬公司(於中國註冊成立且由宋先生最終控制)經營。於2021年已就重組進行下列步驟：

### (i) 獨立第三方及宋先生注資至康橋悅生活

於2021年1月，本集團收到獨立第三方科安達控股有限公司(「科安達」)及宋先生注資人民幣25,600,000元。於2021年1月4日，科安達通過注資自康橋悅生活其時股東河南博遠全景企業管理諮詢有限公司(「河南博遠」)及宋先生控制的關聯方收購康橋悅生活的5%股權。

### (ii) 向本集團轉讓於康橋悅生活的95%股權

於2021年1月27日，河南康橋悅生活商務服務有限公司(「河南康橋悅生活」)自河南博遠收購於康橋悅生活的95%股權，現金代價為人民幣5,000,000元。此後康橋悅生活由河南康橋悅生活及科安達分別擁有95%及5%。

## 13 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	627	25
— 第三方	66,113	51,464
	<u>66,740</u>	<u>51,489</u>
其他應付款項		
— 應付關聯方款項	21,890	20,287
— 收購一間附屬公司的應付款項	4,201	—
— 第三方按金	42,796	33,232
— 應計工資及應付勞務費	40,974	56,704
— 其他應付稅項	10,239	20,453
— 其他	61,902	43,341
	<u>182,002</u>	<u>174,017</u>
總計	<u>248,742</u>	<u>225,506</u>
減：應付款項的非流動部分	<u>(5,450)</u>	<u>—</u>
貿易及其他應收款項的流動部分	<u>243,292</u>	<u>225,506</u>

- (a) 於2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
不超過1年	65,594	45,225
1至2年	929	3,014
2至3年	82	2,194
3年以上	135	1,056
	<u>66,740</u>	<u>51,489</u>

## 14 股息

本公司董事會已建議派發截至2021年12月31日止年度每股普通股人民幣0.03元的末期股息，並須待於2022年6月8日舉行的股東週年大會上獲股東批准。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。

## 15 業務合併

於2021年10月19日，本公司以現金代價人民幣25,500,000元完成自第三方收購於中國從事物業管理服務業務的河南鼎峰物業服務有限公司(「鼎峰物業」)51%股權。

自收購日起至2021年12月31日，所收購的鼎峰物業業務於截至2021年12月31日止年度為本集團貢獻總收入人民幣4,467,000元及淨利潤人民幣512,000元。

若鼎峰物業自2021年1月1日起合併，則截至2021年12月31日止年度的綜合全面收益表中的備考收入將為人民幣799,205,000元，而淨利潤為人民幣91,069,000元。

收購代價、所收購資產淨值及商譽詳情如下：

	於2021年 10月19日 人民幣千元
總收購代價	
— 已付現金	20,400
— 應付款項	5,100
— 現金流量折讓的影響	(899)
	<u>24,601</u>
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等價物	13,107
物業及設備(附註8)	144
無形資產(附註9)	22,136
貿易及其他應收款項	8,208
遞延所得稅負債	(5,525)
貿易及其他應付款項	(11,949)
即期所得稅負債	(391)
合同負債	(5,923)
	<u>19,807</u>
可識別資產淨值總額	19,807
減：非控股權益	(9,705)
	<u>10,102</u>
所收購資產淨值	<u>10,102</u>
商譽(附註9)	<u>14,499</u>

截至2021年12月31日止年度，因收購鼎峰物業而產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
已付現金代價	(20,400)
於收購日期收購的現金及現金等價物	13,107
	<u>(7,293)</u>
收購的現金流出淨額	<u>(7,293)</u>

## 16 期後事項

誠如本公司日期為2022年4月21日的公告所披露，於報告期後，本集團及北京同道的若干附屬公司進一步簽訂多份代理服務協議，據此，本集團進一步支付可退還保證金人民幣134,969,000元。於本公告日期，可退還保證金已全額退回。

於2022年4月21日，董事會批准並公佈本公司與北京同道訂立的補充銷售代理服務框架協議。本公司建議於應屆本公司股東週年大會上提出一項普通決議，供獨立股東考慮，如果認為合適，批准簽訂補充銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易和批准追認歷史可退還保證金的支付。

## 主席報告

歲序更替，華章日新。我們迎來充滿生機與希望的壬寅年。時間是最好的見證者，也是忠實的記錄者。2021年是不平凡的一年，我們成功登錄香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），為公司未來的業務發展，搭建了國際化平台，開闢了更加廣闊的空間。

這一年，我們用責任和擔當，築牢家園安全線，傳遞溫暖力量。

- (1) 河南鄭州遭遇「7.20」特大暴雨災害，中國黨中央、國務院高度重視，習近平總書記重要指示首先保障人民群眾生命財產安全，抓細抓實各項防汛救災措施。鄭州在國家防總、國家減災委、河南省委省政府、國家有關部委、解放軍和武警部隊、消防救援隊伍等各有關方面和廣大幹部群眾全力以赴高效完成抗洪搶險救災後，積極恢復重建。在這個嚴峻的抗災過程中，全體康橋悅生活員工凝心聚力、眾志成城，高效融入政府的社區抗災體系，緊緊圍繞業主的生活與健康需求，拼盡全力，堅定守護，直至成功，贏得了社會的贊譽。
- (2) 危害全球的新型冠狀病毒疫情（「**新冠病毒**」）疫情又反覆波及河南鄭州及其周邊多個重點城市，國家政府機構的強大的服務力再次反擊，高效遏制其傳播，社會經營逐步有序恢復。康橋悅生活在抗災抗疫的拼搏努力，收獲河南省物業管理協會「2021年度物業服務行業先進企業」、 「2021年度河南品質物業服務領先企業」、鄭州市物業管理協會「2021年度抗擊疫情先進單位」、 「2021年度抗洪搶險先進單位」等榮譽稱號。

這一年，我們在「天降大任」中磨劍突圍，承壓奮進，譜寫幸福篇章。不管是大國，還是小家(康橋悅生活)，我們中華民族兒女毫不畏懼危機。危機是檢驗國家之系統穩固，公司之運營堅韌的強大動能。2021年，中國的國內生產總值約達人民幣114.4萬億元，比上年增長8.1%，經濟持續穩定恢復，經濟發展和疫情防控保持全球領先地位，主要指標實現預期目標。穩定經濟下物管行業的發展進入了新的階段，競爭愈加激烈。上市首年的康橋悅生活面對新形勢、新挑戰、新任務，堅守初心、踔厲奮發、篤行不怠，康橋悅生活全年營收突破目標，約達到人民幣783.6百萬元。持續提升服務力是我們康橋悅生活不變的追求，2021年也收穫了廣大業主的信任與支持，我們的業務拓展再創佳績，全年累計新增合約建築面積約為14.1百萬平方米，其中來自獨立第三方面積約為13.0百萬平方米，佔比約92.0%。截至2021年12月31日，總合同建築面積約為53.1百萬平方米，其中來自獨立第三方面積約為41.1百萬平方米，佔比約77.3%。總在管建築面積約為23.5百萬平方米，其中來自獨立第三方面積約為17.3百萬平方米，佔比總在管建築面積約73.4%。

這一年，我們深耕河南市場，戰略投資陝西核心經濟區，發力城市服務。

- (1) 與國有控股集團及潛力地產開發企業投資6個聯營企業及附屬公司(其中一個與鄭州軌道交通置業有限公司戰略合作，成立合資公司河南軌道悅生活物業管理有限公司，未來將在城市服務方面持續發力)；

- (2) 與河南佳田實業集團有限公司戰略合作，併購河南鼎峰物業服務有限公司(「**鼎峰物業**」)，其服務涵蓋寫字樓、住宅及中小學等多種業態。該次合作不僅擴大河南(特別是鄭州、平頂山等重點城市)市場份額，更豐富本集團服務非住宅業態服務；另，因雙方戰略合作，其關聯公司河南花花牛乳業集團股份有限公司旗下低值、高頻、剛需的乳業產品，特別提供給客戶的鮮奶配送服務讓利業主及我們員工(員工增加收入)，廣受好評；
- (3) 與西安立豐企業發展投資(集團)有限公司戰略合作，西安立豐是當地商辦運營的領先企業。我們通過併購西安立豐物業管理有限公司(「**西安立豐物業**」)的80%股權，計劃擴大本集團在西安的業務滲透率，其優質商業、寫字樓及住宅等業態未來將進一步實現本集團規模經濟效益，優化本集團資源配置，強強聯合擴大西安品牌美譽度；及
- (4) 我們深耕行業，本公司的大學類項目服務從住宅類(專家公寓)擴展至非住宅類(教學樓、校園、學生宿管等)，從服務一家大學(河南大學)到服務多家大學(成功中標鄭州大學、河南工業大學、鄭州城市職業學院、許昌電氣職業學校等)，康橋悅生活在教育圈內逐步紮根，業務拓展生機勃發。截至2021年12月31日，本公司非住宅在管面積約為2.0百萬平方米，佔比約8.7%，同比2020年提升約106.9%。

這一年，我們契合國家政策方向，為客戶提供「康派臻心、悅享生活」的全方位服務。在積極夯實基礎物業服務質量與規模的同時，圍繞客戶需求，開展多種非業主增值服務(重點第三方開發商業務，案場等非業主增值服務帶動後續項目的拓展)和社區增值服務。我們的多經業務拓寬了收入來源，推動了業績的飛速增長。其中非業主增值類收入約達人民幣311.9百萬元，佔比總收入39.8%；社區增值服務收入約達人民幣120.9百萬元，佔比總收入15.4%。2021年基於我們業主滿意度及良好的客戶粘性重點培育的社區團購等業務，此等業務價值還需重點培育。

這一年，我們在信息化建設領域持續加碼，通過科技手段提升整體業務運營效能。圍繞客戶滿意度這一核心業務運營指標，本公司數字科技中心通過自主研發的「服務滿意度管理系統」，將線上線下多種渠道客戶滿意度反饋信息進行集中化收集，同時與項目人員績效考核相結合，實現從業務管理層面改善客戶對服務水平的感知反饋，提升整體運行效能。

工程管理作為物業管理的重要組成內容，甚至是核心板塊之一。如何精準感知各項目服務質量以及合規作業，成為當前我們全國化運營過程中所面臨的一個課題。這一年，我們結合業務實際應用，本公司工程管理中心與數字科技中心緊密配合，深入梳理業務管理規範及標準，從而實現通過數字化手段將工程管理中能耗、巡查、檢修等各項經營核心數據進行智能化歸集，將數據分析精準度提升到了一個新的台階。

不畏浮雲遮望眼，穿越風雨路更寬。康橋悅生活新的藍圖已經繪就，新的使命催人奮進，我們以本集團新三年戰略規劃為指引，同心同德，奮勇爭先，努力將康橋悅生活打造為卓越的美好生活與智慧城市服務運營商，不負員工、不負業主、不負股東。

## 管理層討論及分析

### I. 業務回顧

#### (1) 業務概況

2021年是本集團發展歷程中重要的一年，本公司於2021年7月16日（「上市日期」）在聯交所主板上市。這一年既是房地產行業磨劍整合之年，更是河南鄭州企業艱難經營之年，歷經河南鄭州歷史罕見洪災及疫情多次反覆席捲，較多企業經營嚴重受損，房地產開發項目的施工嚴重延期，作為房地產行業產業鏈下游的物業服務企業，本集團堅持穩健快速發展之路，準確判斷市場發展動向，緊追市場的變化調整經營步調，持續擴大規模、優化收入結構、提升經營效益。本集團規模和營收實現了穩步的增長。於本年度，本集團收入約為人民幣783.6百萬元，較2020年約人民幣575.6百萬元增加36.1%。本年度利潤約為人民幣88.6百萬元，較2020年約人民幣91.8百萬元下降了3.5%。剔除上市費用約為人民幣14.0百萬元，本年度利潤約為人民幣102.6百萬元，較2020年約人民幣98.2百萬元增加4.5%。本集團權益擁有人應佔期內利潤約為人民幣83.9百萬元，較2020年人民幣88.4百萬元減少5.1%。剔除上市費用約人民幣14.0百萬元，實現本集團權益股東應佔期內經調整利潤人民幣約為97.9百萬元，較2020年人民幣94.8百萬元增加3.3%。

在本集團超過十年的歷史中，本集團已經深深紮根於河南，並將業務逐漸擴展到河南以外的浙江、江蘇、湖北、河北、廣東、山東、陝西等重點地區。業務涵蓋多種物業形態，包括住宅物業及非住宅物業(如商業、辦公樓、產業園、醫院、學校等公建類)，及非業主增值服務和社區增值服務，各個板塊聯動且市場化均衡發展。截至2021年12月31日，本集團為中國31座城市提供物業管理服務及增值服務，在管項目數量為182個，簽約建築面積(「**建築面積**」)約為53.1百萬平方米，較2020年增長36.1%，其中在管建築面積約為23.5百萬平方米，較2020年增長約49.6%。在管建築面積中非住宅類物業在管面積約為2.0百萬平方米，較2020年增長106.9%，非住宅類物業來自第三方物業開發商的面積佔比97.0%。

2021年，新冠病毒疫情在全球反覆肆虐，為世界經濟帶來前所未有的挑戰。河南鄭州「7.20」洪災侵襲整個城市，對鄭州市至河南經濟造成巨大影響。中國在以習近平總書記為核心的黨中央堅強領導下，有效疫情防控，高效抗洪搶險，持續穩定恢復經濟，回升生產需求，穩定就業物價，穩步提高質量效益，經濟發展呈現穩中加固、穩中向好態勢。國內物業宏觀經濟政策利好，人民安居樂業下的美好生活需求使得物業行業的發展有效增長。本集團高效融入政府的社區防護抗疫抗洪體系，拼盡全力，保證業主及員工的生命財產安全，並積極預防其對本集團財務狀況及經營業績的影響。本集團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。但是新冠病毒及鄭州「7.20」洪災對房地產行業的影響造成的房地產項目交付延期、部分案場人員縮編及閉館等部分波及我們的經營效益。應對房地產行業新形勢，康橋悅生活的發展策略調整在2021年也適度調整：

- (i) 加大第三方開發商業務拓展，特別是國資平台的合作。如，2021年康橋悅生活新簽三家國資背景戰略合作單位；更要深挖已合作合資方的資源，承接更多的第三方合作方的業務。如，本集團下的鄭州康橋國投科技產業服務有限公司，2021年團隊凝聚力十足，陸續承接了產業園、人才公寓等項目，不僅達成全年業績目標，更加值得鼓勵與欣喜的是業主滿意度也得到極大提升。
- (ii) 行業深耕，2021年康橋悅生活大學類項目服務從住宅類(專家公寓)走向非住宅類(教學樓、校園、學生宿管等)，從一家(河南大學)到更多家(中標鄭州大學、河南工業大學、鄭州城市職業學院、許昌電氣職業學校等多所高校)，逐步在教育圈內紮根，進一步深耕。

## (2) 三大業務板塊情況

本集團是中國信譽良好的綜合性物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。2021年4月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務百強」稱號，且行業綜合實力排名較2020年提升5位至第37位。本集團主要收入來自三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

**物業管理服務。**我們為物業業主、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、維修和維修服務。本集團的管理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。2021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較2020年增長比例106.9%。

**非業主增值服務。**我們為非業主(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，我們在物業交付前的不同階段，以業主及未來物業服務的視角，向物業開發商提供前介服務，主要包括在圖紙設計時間的優化施工藍圖、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，其中我們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，我們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約達到人民幣311.9百萬元，較2020年人民幣235.4百萬元增長約達32.5%，非業主增值服務收入的增加主要來自於銷售代理服務收入的增加。

**社區增值服務。**我們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期業務的合適場所，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人民幣120.9百萬元，較2020年人民幣85.2百萬元增長達41.8%，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。

## II. 展望與戰略

康橋悅生活致力於成為卓越的美好生活與智慧城市服務綜合運營商。本集團始終堅守為客戶提供「滿意+驚喜」的服務初心，戮力前行。2022年，是本集團發展至關重要、承上啓下之年。圍繞新三年戰略目標，秉持長期主義的核心價值觀，既需固本守正，又要出奇制勝。借助數字化科技手段，運營變利，提升各產業經營能力。面對嚴峻且不確定的房地產行業形勢，本集團管理人員更要有「刮骨療傷」的魄力，敢拼敢幹，協力奮進。緊跟政策引導，結合企業自身特質適度創新、孵化，去適應新的賽道，既不盲目跟風，也不錯失良機。通過不斷學習與研究；挖掘產業盈利模型創新，從單一盈利模型到跨界複合型。堅信康橋悅生活戰略目標，主攻優勢：市場化拓展擴規模，輕資產智力輸出添收益，資產運營產業創價值，非成熟業務逐步孵化培育，實現有質量的高速發展。提升市場認可度，從容應對資本市場的激勵競爭，回報股東、客戶及員工。

### III. 財務回顧

#### 收入

本集團收入主要來自三大業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。於本年度，本集團收入約人民幣783.6百萬元，較2020年的人民幣575.6百萬元增加36.1%。

下表載列於所示期間各業務分部的收入貢獻：

	截至12月31日止十二個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>350,767</b>	<b>44.8</b>	254,956	44.3
非業主增值服務	<b>311,935</b>	<b>39.8</b>	235,408	40.9
社區增值服務	<b>120,865</b>	<b>15.4</b>	85,221	14.8
總計	<b><u>783,567</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>575,585</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

#### 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人民幣350.8百萬元，較2020年人民幣255.0百萬元增長達37.6%，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，本集團的非業主增值服務收入約達到人民幣311.9百萬元，較2020年人民幣235.4百萬元增長達32.5%，非業主增值服務收入的增加主要來自於銷售代理服務收入的增加。

## 社區增值服務

於本年度，本集團的社區增值服務收入約達到人民幣120.9百萬元，較2020年人民幣85.2百萬元增長達41.8%，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。

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支及人力成本、綠化及保潔費用、公共設施、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579.7百萬元，較2020年約人民幣399.0百萬元增長約45.3%。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期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止十二個月			
	2021年		2020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	55,815	15.9	44,351	17.4
非業主增值服務	109,862	35.2	84,301	35.8
社區增值服務	38,175	31.6	47,892	56.2
總計	<u>203,852</u>	<u>26.0</u>	<u>176,544</u>	<u>30.7</u>

於本年度，本集團毛利率約為26.0%，較2020年30.7%下降了4.7個百分點，主要由於物業管理服務及社區增值服務毛利率降低導致。

物業管理服務毛利率為15.9%，較2020年17.4%有所下降，主要為了服務好即將交付的項目，本公司主動加大團隊建設，提前招聘並完成人才培養；同時，為了加大公建項目管理規模，積累經驗，本公司主動讓利參與競標。

非業主增值服務毛利率為35.2%，較2020年35.8%有所下降，主要由於與一手物業相關銷售代理服務規模增長較快，而本集團為拓展業務提供的價格相對較低以與其他公司競爭，導致非業主增值服務整體毛利率降低。

社區增值服務毛利率為31.6%，較2020年56.2%有所下降，主要由於本年度本集團大力開展的社區運營服務帶來收入大幅增加，如社區商品銷售，而該等業務整體毛利率較低，另一方面受客觀環境影響，二手房成交等中介經紀業務業績有所下降。

#### 其他收入

於本年度，本集團的其他收入約人民幣8.5百萬元，較2020年約人民幣21.3百萬元下降60.2%。該下降主要由於關聯方貸款利息收入下降所致。

## 銷售及營銷開支

於本年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣15.3百萬元，較2020年約人民幣10.8百萬元增加42.3%。銷售及營銷開支增加，主要由於本集團的僱員福利開支以及差旅及招待費增加，而這是由於本集團的業務擴張進一步導致。

## 行政開支

於本年度，本集團的行政開支約人民幣61.7百萬元，較2020年約人民幣39.8百萬元增加55.2%，主要是全球發售產生的上市開支及業務擴充而導致的開支增加所致。

## 所得稅開支

於本年度，本集團所得稅開支約人民幣31.6百萬元，較2020年同期的約人民幣32.1百萬元下降1.6%，所得稅開支下降主要是由於稅前利潤降低所致。

## 本年度利潤

本年度利潤約為人民幣88.6百萬元，較2020年人民幣91.8百萬元約下降了3.5%，剔除上市費用約為人民幣14.0百萬元，本年度經調整利潤約為人民幣102.6百萬元，較2020年人民幣98.2百萬元約增加4.5%。期內權益股東應佔本年度利潤約為人民幣83.9百萬元，較2020年人民幣88.4百萬元約減少5.1%。剔除上市費用約人民幣14.0百萬元，實現本公司擁有人應佔期內經調整溢利約為人民幣97.9百萬元，較2020年人民幣94.8百萬元增加3.3%。本年度(本公司擁有人應佔)經調整利潤定義為扣除非經常性上市開支後本年度(本公司擁有人應佔)利潤。由於上市開支屬非經常性質，且與本集團營運表現無關，董事認為，透過撇除上市開支影響呈列本集團本年度(本公司擁有人應佔)利潤可更好地反映相應年度的營運表現。再者，本集團管理層亦使用本年度(本公司擁有人應佔)經調整利潤評估本集團的營運表現，

並制訂業務計劃。本集團相信本年度(本公司擁有人應佔)經調整利潤提供有關其核心業務營運的有用資訊予投資者，藉此彼等可評估本集團的營運業績，以與管理層相同的方式了解其綜合營運業績。

### 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2021年12月31日流動資產約為人民幣983.7百萬元，較2020年人民幣854.2百萬元約增長15.2%。於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物大部份為人民幣，約為540.8百萬元，較2020年12月31日人民幣134.8百萬元約增長301.3%，主要來源於收到首次全球發售所得款項，本年度資金充裕。本集團於2021年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)約為2.4，較2020年12月31日的1.7增長42.5%。於2021年12月31日的資產負債比率(總負債除以總資產)為38.2%，較2020年12月31日的81.5%降低43.3%。

於2021年12月31日，本集團概無任何銀行借款，資本負債比率(借款總額除以權益總額)為零。

本集團定期積極審閱及管理資本結構，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2021年12月31日，貿易及其他應收款項約達人民幣486.4百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣719.5百萬元下降了32.4%，主要是由於本集團加強了貿易及其他應款的欠費回收力度。

### 貿易及其他應付款項

於2021年12月31日，貿易及其他應付款項約達人民幣248.7百萬元，較截至2020年12月31日的人民幣225.5百萬元增長了10.3%。主要由於本集團優化了貿易及其他應付款的結算進度。

## 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，並盡最大努力保障本集團的現金價值。

## 資產抵押

於2021年12月31日，本集團未有為貸款抵押擔保。

## 或有負債

於2021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、西安立豐物業現有股東及顏明(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，本集團同意以向現有股東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。投資完成後，西安立豐物業將成為本集團的附屬公司。根據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，請參閱本公司日期為2021年9月30日及2021年11月12日的公告。

於2021年10月，本集團收購位於中國河南省鄭州市的知名物業管理公司鼎峰物業的51%股權，總代價約為人民幣24.6百萬元。被收購的鼎峰物業業務自收購日至2021年12月31日為本集團截至2021年12月31日止年度的總收入為人民幣4,467,000元，淨利潤為人民幣512,000元。

除上文所披露者外於2021年12月31日，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未來計劃。

## 資產負債表日後事項

誠如本公告綜合財務報表附註16及本公司日期為2022年4月21日的持續關連交易公告，本集團與北京同道若干附屬公司訂立多份銷售代理服務協議，據此，本集團已於本年度後支付歷史可退還保證金總額人民幣134,969,000元。此外，於本年度內，本集團已支付歷史可退還保證金總額人民幣85,836,000元。截至2022年4月21日，歷史可退還保證金餘額為人民幣180,777,000元。由於該歷史可退還保證金的一個或多個適用比例超過5%，支付該歷史可退還保證金構成本公司的持續關連交易並應遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的要求。由於本公司在支付歷史可退還保證金前未遵守上述適用要求，因此該等支付違反了上市規則第14A章。

董事會希望澄清，上述違反上市規則是由於疏忽所致。由於本集團與北京同道(與其附屬公司及聯繫人統稱為「北京同道集團」)進行了一系列持續關連交易，包括銷售代理服務框架協議項下的交易。本公司對上述無意違反上市規則表示遺憾，並重申其認為繼續遵守上市規則和其他適用的監管要求是極其重要的。

於2022年4月21日，本公司與北京同道訂立補充銷售代理服務框架協議(「**補充銷售代理服務框架協議**」)，據此，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。一項普通決議將於股東周年大會(「**股東周年大會**」)上提出，供獨立股東考慮，如果認為合適，批准簽訂補充銷售代理服務框架協議、其項下擬進行的交易和批准歷史可退還保證金的支付。

截至本公告之日，上述款額為人民幣180,777,000元的可退還保證金已全數退還予本集團。

## **僱員及薪酬政策**

於2021年12月31日，本集團共有1,857名員工(2020年12月31日：1,777名)。

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2021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 已動用金額 (百萬港元)	餘額 (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	82.2	326.6	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	5.5	57.4	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	12.3	82.0	2024年12月 之前
營運資金及其他一般公司目的	10%	62.9	14.2	48.7	2024年12月 之前
合計	<u>100%</u>	<u>628.9</u>	<u>114.2</u>	<u>514.7</u>	

於2021年12月31日，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、出售或贖回上市證券

於上市日期起至2021年12月31日期間(「相關期間」)，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平的企業管治，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。於相關期間，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。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，彼等於相關期間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2021年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.03元。該末期股息仍須待本公司的股東（「**股東**」）於2022年6月8日舉行之應屆股東周年大會上批准，並預期將於2022年6月29日派付予於2022年6月17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) 出席股東周年大會並於會上投票

為釐定有權出席股東周年大會的股東身份，本公司將於2022年6月2日至2022年6月8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周年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2022年6月1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2022年6月14日至2022年6月17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2022年6月13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(「**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2021年12月31日止年度的經審核年度業績，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2021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，已由本集團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2021年年報

本經審核年度業績公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.kqysh.com.cn](http://www.kqysh.com.cn))，而本公司截至2021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。

承董事會命  
康橋悅生活集團有限公司  
主席  
宋革委

香港，2022年4月29日

於本公告日期，董事會成員包括主席兼非執行董事為宋革委先生；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。