

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2025年12月31日止年度
之經審核全年業績公告**

本年度財務摘要

1. 本年度（定義如下）的收入為約人民幣931.6百萬元，較2024年下降3.0%。
2. 本年度收入按業務線劃分如下：
 - (1) 物業管理服務收入為約人民幣730.4百萬元，佔總收入78.4%，較2024年增加7.2%；
 - (2) 非業主增值服務收入為約人民幣25.7百萬元，佔總收入2.7%，較2024年下降70.2%；
 - (3) 社區增值服務收入為約人民幣96.5百萬元，佔總收入10.4%，較2024年下降14.9%；及
 - (4) 城市服務收入為約人民幣78.9百萬元，佔總收入8.5%，較2024年下降1.0%。
3. 本年度毛利為約人民幣198.2百萬元，較2024年下降8.3%。毛利率為21.3%，較2024年的22.5%下降1.2個百分點。

本年度財務摘要

4. 本年度虧損為約人民幣19.3百萬元，較2024年利潤約人民幣68.8百萬元下降約128.1%。本公司擁有人應佔本年度虧損為約人民幣36.7百萬元，較2024年本公司擁有人應佔利潤約人民幣48.4百萬元下降約175.9%。
5. 本年度物業管理服務合約建築面積（定義如下）為約68.6百萬平方米，較2024年下降2.3%，其中來自第三方物業開發商的為約56.0百萬平方米，佔比81.6%；在管建築面積為約48.5百萬平方米，較2024年增長5.0%，其中來自第三方物業開發商的為約38.2百萬平方米，佔比78.8%。
6. 董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息。

康橋悅生活集團有限公司（「本公司」）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2025年12月31日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字。

綜合全面收益表

截至2025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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	931,553	960,846
銷售成本	5	(733,304)	(744,605)
毛利		198,249	216,241
行政開支	5	(62,910)	(51,105)
銷售和營銷開支	5	(5,485)	(7,991)
信用減值損失		(161,547)	(74,441)
其他收入 - 淨額		939	4,407
其他收益 - 淨額		2,743	1,157
經營（虧損）/ 利潤		(28,011)	88,268
融資收入		4,289	4,922
融資成本		(1,381)	(853)
融資收入 - 淨額		2,908	4,069
使用權益法入賬的投資利潤		822	344
所得稅前（虧損）/ 利潤		(24,281)	92,681
所得稅（抵免）/ 開支	6	4,936	(23,916)
年度（虧損）/ 利潤		(19,345)	68,765
以下各方應佔（虧損）/ 溢利：			
- 本公司擁有人		(36,748)	48,412
- 非控股權益		17,403	20,353
		(19,345)	68,765
其他全面（虧損）/ 收益			
<i>可能重新分類至損益的項目</i>			
- 換算海外業務產生的匯兌差額		(786)	1,417
年度全面（虧損）/ 收益總額		(20,131)	70,182
以下各方應佔全面（虧損）/ 收益總額：			
- 本公司擁有人		(37,534)	49,829
- 非控股權益		17,403	20,353
		(20,131)	70,182
每股（虧損）/ 盈利			
- 基本及攤薄（以每股人民幣元列示）	7	(0.05)	0.07

綜合資產負債表

於2025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	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		11,119	12,937
使用權資產		2,479	4,053
投資物業		22,724	21,558
無形資產		46,718	50,807
遞延所得稅資產		88,784	56,989
使用權益法入賬的資產		4,797	4,269
預付款項	8	42,075	59,884
受限制現金		7,697	5,997
		<u>226,393</u>	<u>216,494</u>
流動資產			
存貨		18,765	18,841
預付款項	8	2,857	1,495
貿易及其他應收款項	9	1,418,935	939,464
受限制現金		209,215	205,985
按公允值計入損益的金融資產		-	1,500
現金及現金等價物		157,629	132,569
		<u>1,807,401</u>	<u>1,299,854</u>
資產總值		<u>2,033,794</u>	<u>1,516,348</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		5,831	5,831
其他儲備		504,197	504,783
留存盈利		176,662	213,610
		<u>686,690</u>	<u>724,224</u>
非控股權益		<u>61,197</u>	<u>53,896</u>
權益總額		<u>747,887</u>	<u>778,120</u>

綜合資產負債表（續）

於2025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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		4,231	3,746
遞延所得稅負債		1,763	7,703
其他應付款項	10	-	98
合同負債		13,183	4,906
		<u>19,177</u>	<u>16,453</u>
流動負債			
借款 - 流動		-	3,000
租賃負債		5,937	5,868
貿易及其他應付款項	10	364,266	348,908
訴訟準備金	11	726,725	193,602
合同負債		162,330	158,846
即期所得稅負債		7,472	11,551
		<u>1,266,730</u>	<u>721,775</u>
負債總額		<u>1,285,907</u>	<u>738,228</u>
權益及負債總額		<u>2,033,794</u>	<u>1,516,348</u>

綜合財務報表附註

截至2025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為宋革委先生（「宋先生」）。

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2026年3月30日經董事會批准刊發。

2 重要會計政策概述

本附註列出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（「香港公司條例」）第622章之披露規定編製。

(b) 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團之未來流動性及表現，以及可用之融資來源，以評估本集團持續經營之能力。

於2024年12月25日，本公司之全資附屬公司康橋悅生活服務集團有限公司（「康橋悅生活」）接獲河南省鄭州市中級人民法院（「該法院」）就一間中國銀行（「該銀行」）作為原告，針對康橋悅生活的一份聲稱承諾函（「該聲稱承諾函」）所提起訴訟作出之民事判決書（「該民事判決書」）。於該民事判決書發出之後，該銀行於2025年1月8日提出上訴（「該上訴」）。2025年2月26日，河南省高級人民法院（「該高級法院」）發出傳票。該上訴已於2025年3月7日進行聆訊。

於2026年2月12日，該附屬公司接獲該高級法院就上訴發出之民事判決書（「二審民事判決書」）。根據二審民事判決書，該高級法院裁定該聲稱承諾函構成有效擔保，並對該附屬公司具有法律約束力。因此，該附屬公司須承擔為約人民幣473,700,000元，此乃根據若干貸款協議項下之本金，另加按約定利率計算至還款日止之利息。基於管理層之估

計，於2025年12月31日，負債為約人民幣726,725,000元。

董事已審閱本集團現金流量預測，該等預測涵蓋自報告期末起計不少於十二個月之期間。經考慮上述所述之計劃及措施後，董事認為本集團將有足夠營運資金以維持其營運，並於自報告期末起至少十二個月期間內於到期時履行其財務義務。董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表乃屬恰當。

本公司董事將採取的計劃及措施包括（但不限於）：非執行董事兼董事會主席宋革委先生（「宋先生」，其亦為本公司控股股東及訴訟所涉貸款之借款的關連人士）已承諾將根據適用法律及法規，就本公司可能蒙受或產生之任何損失作出全額補償及彌償；即時自宋先生處取得所需資金；以及如有必要，與銀行協商還款安排。

如本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營基準運作。屆時或需作出調整，包括將本集團資產之賬面值減記至其可收回金額、考慮合約條款後將其非流動負債重新分類為流動負債，或就任何可能已變成繁重之合約承諾計提撥備（如屬適用）。有關調整之影響並未於本集團之綜合財務報表內反映。

(c) *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。

(d) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2025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21號的修訂 缺乏可兌換性

(e) 於2025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：

		<u>於下列日期或之後開 始的年度期間生效</u>
香港財務報告準則第9號及第7號的修訂	金融工具分類和計量修正案	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及第7號的修訂	涉及自然電力的合約	2026年1月1日
香港財務報告準則年度改進 - 第11卷	對香港財務報告準則第1號、第7號、第9號、第10號及香港會計準則第7號之修訂	2027年1月1日
香港財務報告準則第18號及對其他香港財務報告準則之相應修訂	財務報表之列報及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任子公司的披露	2027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

本集團正在評估該等修訂在初始應用期間的預期影響。到目前為止，本集團得出的結論是除以下情況外，該等修訂的應用不太可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號：財務報表之列報及披露

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表之列報，旨在提升企業財務報表資訊之透明度與可比性。該準則將於2027年1月1日或之後開始之年度報告期間生效，並須以追溯方式應用。

除其他變更外，根據香港財務報告準則第18號，企業須在損益表中將所有收益及開支分類為五個類別，即經營類別、投資類別、融資類別、已終止經營業務類別及所得稅類別。企業亦須於財務報表中透過單一附註，就管理層釐定之業績計量提供具體披露。

本集團並無計劃提前採用香港財務報告準則第18號，目前仍在評估採用該準則之影響。

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分部。負責分配資源和評估運營分部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2025年12月31日止年度，本集團所有分部均位於中國，本集團所有收入均來自中國（2024年：相同）。

於2025年12月31日，本集團的大部分資產均位於中國（2024年12月31日：相同）。

4 收入

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

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	730,435	681,325
非業主增值服務	25,732	86,402
社區增值服務	96,515	113,429
城市服務	78,871	79,690
	931,553	960,846
收入確認時間		
- 隨時間	882,648	869,737
- 於時點	48,905	91,109
	931,553	960,846

截至2025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0.7%（2024年：1.5%）。截至2025年12月31日止年度，概無本集團任何客戶貢獻本集團收入10%或以上（2024年：相同）。

5 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	223,025	197,249
銷售代理服務成本	6,196	29,715
安全維護成本	100,372	125,523
綠化及清潔費用	210,215	201,175
維護及客戶服務成本	107,378	76,830
水電費	35,446	47,535
已售貨品成本	20,003	20,578
裝修業務成本	8,910	12,799
辦公費	27,226	25,453
旅遊及招待費	9,075	11,195
核數師薪酬	1,450	1,450
物業及設備的折舊	5,152	4,835
使用權資產的折舊	1,899	1,979
投資物業折舊	1,651	1,030
無形資產攤銷	4,088	4,074
專業費用	5,325	3,478
其他	34,288	38,803
	801,699	803,701

6 所得稅（抵免）/開支

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
- 中國企業所得稅	32,800	40,557
遞延所得稅		
- 中國企業所得稅	(37,736)	(16,641)
	(4,936)	23,916

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2025年12月31日止年度並無香港應課稅利潤（2024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。

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（虧損）/盈利

每股基本（虧損）/盈利乃按截至2025年12月31日止年度本公司擁有人應佔（虧損）/利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。

截至2025年及2024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（虧損）/盈利等於每股基本（虧損）/盈利。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔（虧損）/利潤（人民幣千元）	(36,748)	48,412
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（虧損）盈利（以每股人民幣元列示）	(0.05)	0.07

8 預付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付款項		
- 向第三方支付預付款項	44,932	61,379
減去：預付款項的非流動部分（附註（a））	(42,075)	(59,884)
預付款項的流動部分	2,857	1,495

(a) 於2025年12月31日，預付款項的非流動部分主要為一筆約為人民幣42,075,000元的預付款項，用於收購一家物業管理服務公司的股權（於2024年12月31日：人民幣59,884,000元）。

9 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項（附註（a））		
- 關聯方	335,225	327,182
- 第三方	545,775	453,455
	881,000	780,637
減：貿易應收款項減值撥備	(286,600)	(179,798)
	594,400	600,839
其他應收款項		
- 應收關聯方款項	81,048	93,655
- 應收董事款項（附註11）	726,725	193,602
- 向非控股權益的現金墊款	790	361
- 按金	53,740	50,780
- 其他	40,523	41,582
	902,826	379,980
減：其他應收款項減值撥備	(78,291)	(41,355)
	824,535	338,625
貿易及其他應收款項	1,418,935	939,464

(a) 於2025年及2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	426,804	378,657
1至2年	144,437	158,437
2至3年	109,960	140,438
3年以上	199,799	103,105
	<u>881,000</u>	<u>780,637</u>

(b) 於2025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2024年12月31日：相同）

10 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項（附註（a））		
- 關聯方	6,360	6,098
- 第三方	101,427	83,961
	<u>107,787</u>	<u>90,059</u>
其他應付款項		
- 應付關聯方的款項	22,380	27,197
- 收購一間附屬公司的應付款項	5,100	5,100
- 自第三方收取的按金	98,396	86,118
- 應計工資	40,590	43,171
- 其他應付稅項	7,241	4,258
- 其他	82,772	93,103
	<u>256,479</u>	<u>258,947</u>
總計	<u>364,266</u>	<u>349,006</u>
減：其他應付款項的非流動部分	-	(98)
貿易及其他應付款項的流動部分	<u>364,266</u>	<u>348,908</u>

- (a) 於2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
不超過1年	91,435	82,311
1至2年	10,531	6,451
2至3年	413	1,262
3年以上	5,408	35
	<u>107,787</u>	<u>90,059</u>

11 訴訟準備金

於2024年8月8日，本公司全資附屬公司康橋悅生活接獲由河南省鄭州市中級人民法院（「法院」）發出的傳票（「傳票」）及出庭通知書，通知法院已受理一家中國境內銀行（「該銀行」）作為原告向該附屬公司提起的債務承擔糾紛訴訟（「該訴訟」）。該糾紛源於河南誠橋置業有限公司（「河南誠橋」，宋先生作為其控股股東）未能履行其與該銀行簽訂的若干貸款協議（「該等貸款」）。據稱，為配合該等貸款的申請，康橋悅生活曾單純為滿足該銀行內部審核程序要求，向該銀行出具一份承諾函（「該聲稱承諾函」）。該等貸款由河南誠橋擁有的一塊土地（「該抵押物」）作為抵押。

隨後，該銀行已取得針對河南誠橋的兩份執行證書。其後，該銀行已向法院申請對河南誠橋採取強制執行，且目前已推進相關強制執行程序。該銀行正在尋求根據該聲稱承諾函向該附屬公司追討賠償。根據傳票，該銀行主張的索賠總金額為約人民幣607,760,000元，加上所有訴訟費、法律費用、保全費及其他該銀行為在本案件中追討債務所產生的費用。

於2024年12月25日，康橋悅生活收到法院就該訴訟作出的民事判決（「該民事判決」）。根據該民事判決，該銀行當時應當知道該附屬公司在簽署該聲稱承諾函時缺乏適當的審批程序，且該銀行未盡合理審查義務及不能被視為善意相對人，因此，該聲稱承諾函作為保證擔保，是不發生效力的。

儘管法院已判決該聲稱承諾函不發生效力，但因為債權人與擔保人均有過錯，所以該附屬公司仍對該抵押物變現後未償還的任何剩餘債務承擔40%的責任。於2024年12月31日，根據獨立專業評估師對該抵押物的估值及董事會評估，本公司之潛在負債為約人民幣193,602,000元（含潛在負債及相關處置成本）。最終償付金額將取決該抵押物經法院拍賣、變賣、折價或其他方式確定的實際價值。

隨著該民事判決之後，該銀行於2025年1月8日提起上訴申請（「該上訴」）。康橋悅生活於2026年2月12日收到河南省高級人民法院（「該高級法院」）就該上訴作出的民事判決（「二審民事判決」）。依據二審民事判決，該高級法院認為河南誠橋不屬於該附屬公司的股東，也非實際控制人，該附屬公司對河南誠橋提供的擔保不符合《中華人民共和國公司法》第十六條第二款、第三款的法定情形；同時，該高級法院認為該民事判決中所指該銀行未盡合理審查義務且不是善意相對人的判決依據不足。故，該高級法院認定該附屬公司簽訂的該聲稱承諾函合法有效，判決該附屬公司須承擔人民幣473,700,000元之償付責任，該金額為河南誠橋所簽訂若干貸款約定項下之本金，另加按約定利率計算至償還日止之利息。

本公司認為二審民事判決內容與實際情況不符，正就二審民事判決可能提出再審事宜諮詢其中國法律顧問，並正評估二審民事判決對本集團之財務影響，並將適時透過刊發進一步公告知會本公司股東及潛在投資者有關上述事項之任何進一步重大進展。

於2025年12月31日，已確認人民幣約726,725,000元的訴訟準備金。宋先生已承諾全額賠償本公司因訴訟而可能遭受或產生的任何損失。

12 股息

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司獨立核數師報告之摘錄：

無法表示意見

吾等已獲委聘審核康橋服務集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（「**貴集團**」）之綜合財務報表，該等報表載於第[•]至[•]頁，包括截至2025年12月31日止年度綜合資產負債表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料及其他說明資料。

吾等並未對 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於吾等在審計報告中「無法表示意見之基礎」一段所述事項之重要性，吾等未能取得足夠及適當之審計憑證，以作為對該等綜合財務報表發表審計意見之基礎。在所有其他方面，吾等認為該等綜合財務報表已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

無法表示意見之基礎

如綜合財務報表附註38所載，貴集團就與 貴公司之全資附屬公司康橋悅生活服務集團有限公司（「**康橋悅生活**」）相關之訴訟，確認約人民幣726,725,000元之訴訟撥備。

於2026年2月12日，康橋悅生活服務集團有限公司接獲河南省高級人民法院（「**該高級法院**」）就一間中國銀行（「**該銀行**」）作為原告所提出有關一份聲稱承諾函（「**該聲稱承諾函**」）之上訴（「**該上訴**」）作出的民事判決書（「**二審民事判決書**」）。根據二審民事判決書，該高級法院裁定該聲稱承諾函構成有效擔保，並對康橋悅生活具有法律約束力。因此，康橋悅生活須就若干貸款協議項下之本金人民幣473,700,000元，連同按約定利率計算至償還日期止之利息，承擔付款責任。根據管理層之評估，負債為約人民幣726,725,000元。於2025年12月31日，貴集團之現金及現金等價物為約人民幣157,629,000元，另受限制現金為約人民幣209,215,000元。

如綜合財務報表附註2.1(b)所載，貴集團綜合財務報表採用持續經營假設之有效性，取決於 貴公司董事將採取之計劃及措施之結果，當中涉及重大不確定性，包括但不限於：(i) 宋革委先生（「**宋先生**」，貴公司非執行董事兼董事會主席，亦為 貴公司控股股東及該筆貸款借入人之關連人士）已承諾根據適用法律法規，就 貴公司可能蒙受或產生之任何損失作出全額補償及彌償；及(ii) 如有需要，將與該銀行協商還款安排。

鑑於上述財務狀況，董事已審閱由 貴集團管理層編製的 貴集團現金流量預測，該等預測涵蓋自報告期末起計不少於十二個月的期間。經考慮下文所述計劃及措施成功的可能性後，董事認為 貴集團將有足夠營運資金以維持其營運，並於自報告期末起計至少十二個月內於到期時履行其財務責任。

然而，持續經營假設的有效性，取決於 貴集團計劃及措施能否成功實施，包括即時從宋先生取得所需資金，以及成功與銀行協商還款安排以落實上述計劃及措施。由於吾等未能取得充足及適當的證據（吾等認為該等證據對評估現金流量預測所依據計劃及措施的合理性屬必要），吾等無法就 貴集團編製綜合財務報表時採用持續經營假設是否恰當得出結論。此外，吾等亦無其他滿意的審計程序可用以確認董事在以持續經營基準編製綜合財務報表時採用持續經營假設是否恰當。

如 貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營基準運作。屆時或需作出調整，包括將 貴集團資產之賬面值減記至其可收回金額、考慮合約條款後將其非流動負債重新分類為流動負債，或就任何可能已變成繁重之合約承諾計提撥備（如屬適用）。有關調整之影響並未於 貴集團之綜合財務報表內反映。

主席報告

2025年，國際形勢風雲變幻，國內經濟深度調整。全球經濟增速放緩，國內經濟堅持「穩中求進」，房地產行業經歷深度調整，物業管理行業面臨競爭白熱化與成本管控的雙重挑戰。與此同時，政策紅利持續釋放，科技賦能深化，人民對美好生活的需求日益增長，為行業開闢全新價值空間。

在這樣的時代浪潮中，本集團堅定「美好生活與智慧城市服務供應商」的服務定位，以「穩健」與「韌性」應對變局，展現了穿越週期的戰略定力。

黨建引領、錨定戰略方向

洞察行業趨勢，錨定戰略定位。2025年，國內政策積極有為。我們堅信黨中央的領導下經濟及房地產行業發展將會進一步復蘇。同時，我們深刻認識到，從「規模擴張」轉向「價值增長」已非選擇，而是生存必需。

本集團持續深化「黨建引領+紅色物業」的發展方向，推動物業服務百強排名持續提升；堅持「現金流為王」的發展策略，夯實基礎服務品質，以良好口碑提升品牌價值；加快市場化業務拓展，非住宅板塊業績持續擴大，經營現金流保持穩定；加大科技投入與創新力度，推進運營管理降本增效；強化人才梯隊及團隊建設，為企業長遠發展築牢根基。

夯實服務本源

本集團以「質價對等、同價最優」的經營理念，應對物業服務行業的價格變革。通過服務標準化建設，確保服務品質可感知、可評價、可追蹤，將無形服務轉化為有形價值，以優質服務贏得客戶認可。

強化數字賦能

2025年，本集團結合現金流預算需求，實現並持續優化「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。截至2025年12月31日，本集團數科知識資產共沉澱78個著作權、29套系統、16套自持源碼及143個代碼工程。隨著本集團持續加大科技投入，智慧物業建設的深入推進，人均管理效率顯著提升，科技能力已成為本集團核心競爭力的重要組成部分。

持續多元化佈局

2025年，本集團不僅在非住宅業態和城市服務領域取得顯著進展，在城市及區域佈局上亦有重大突破。除了深耕河南大本營，更是不斷在無錫、南京及青島等城市不斷突破，中標無錫香檳街、無錫璟隆廣場、無錫美麗健康產業園、西安龍湖天街袁家村商

業及河南理工大學等項目。

截至2025年12月31日，本集團在管建築面積（「**建築面積**」）中第三方物業開發商佔比達78.8%，合約建築面積中第三方物業開發商佔比高達81.6%。獨立性為本集團帶來了更廣闊的市場空間，使其能夠在複雜多變的市場環境中靈活應對。

面對國內市場競爭加劇，本集團審時度勢，於2025年下半年宣佈啟動全球化戰略，成立北美附屬公司，進軍北美市場。這是本集團發展歷程中的重要里程碑，標誌著從「區域領先」向「全球佈局」的戰略跨越。同時，本集團將密切關注地緣政治風險，審慎推進海外拓展，確保國際化戰略穩健有序。

風險管控與公司治理

2025年，本集團深刻認識到，穩健發展的基石在於完善的內部控制與公司治理。面對行業風險出清期，本集團全面檢視並強化內部控制體系，嚴格規範對外擔保、資金管理等關鍵環節，確保合規經營。

以初心致未來

2025年，本集團在複雜多變的市場環境中，憑藉敏銳的市場洞察力、堅定的戰略定力和卓越的執行力，成功穿越市場週期，展現了堅強的經營韌性和戰略眼光。展望未來，我們將繼續以黨建為引領，以客戶為中心，以科技為驅動，不斷提升核心競爭力，拓展市場份額，實現可持續發展。

在時代的浪潮中，本集團將堅定「美好生活與智慧城市服務供應商」的服務定位，堅守「持續提供優質服務」的初心不變，應對萬變的市場。我們堅定「員工滿意、客戶滿意、股東滿意和社會滿意」四個滿意不變，不斷砥礪奮進、穩步前行，實現為員工立業築夢，為客戶守家賦能，為股東創造價值、為社會貢獻穩定。

管理層討論及分析

I. 業務回顧

(1) 業務概況

2025年，本集團堅持黨建引領，堅定商業向善和「五力四化」的核心競爭力不動搖，尋求內生增長，打造核心競爭力，不斷創造客戶價值；提升運營效益，確保客戶滿意，保持集團經營平穩有序、企業可持續發展，強化品牌宣傳，提升品牌影響力，深耕精細化管理，促進本集團業務穩健發展。

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（如商業物業、辦公樓、產業園、醫院等其他公共基建）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。2025年，本集團收入為約人民幣931.6百萬元，較2024年同期約人民幣960.8百萬元下降3.0%。

截至2025年12月31日，本集團為中華人民共和國（「中國」）36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341個，合約建築面積為約68.6百萬平方米，較2024年同期約70.3百萬平方米下降2.3%，其中來自第三方物業開發商的為約56.0百萬平方米，佔比81.6%。在管建築面積為約48.5百萬平方米，較2024年同期約46.2百萬平方米增長5.0%，其中來自第三方物業開發商的為約38.2百萬平方米，佔比78.8%。

(2) 四大業務線的情況

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。2025年4月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2025中國物業服務百強企業」稱號，且其行業綜合實力排名較2024年提升2位至第23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，例如商業物業、辦公樓、產業園、醫院等其他公共基建。2025年物業管理服務收入為約人民幣730.4百萬元，佔總收入78.4%，較2024年同期增長7.2%。

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)向物業開發商的營銷及樣板房提供的案場管理服務，例如訪客接待、清潔及秩序維護服務；(ii)前介服務，即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協助物業開發商銷售其一手物業；(iv)工地管理服務，即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。2025年本集團的非業主增值服務收入為約人民幣25.7百萬元，較2024年同期的約人民幣86.4百萬元下降約70.2%。非業主增值服務收入的下降主要是因為國內房地產市場低迷導致業務持續縮水。

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，旨在維護並實現其資產升值。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，以協助其促銷活動，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。2025年本集團提供的社區增值服務收入為約人民幣96.5百萬元，較2024年同期的約人民幣113.4百萬元下降14.9%，主要歸因於國內經濟轉型期間，消費態度趨於謹慎，導致社區增值服務總業務需求呈下降趨勢，以至於本集團的家居生活服務及資產運營服務的收入均有所下降。

城市服務

本集團亦能夠為城市提供多樣的都市服務。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。2025年本集團的都市服務收入為約人民幣78.9百萬元，較2024年同期的約人民幣79.7百萬元下降1.0%。

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，相信通過低成本穩健擴張規模、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，回報本公司股東（「股東」）、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，本集團總收入為約人民幣931.6百萬元，較2024年的約人民幣960.8百萬元下降3.0%。

下表載列本集團於所示年度按各業務線劃分的收入貢獻：

	截至 12 月 31 日止年度			
	2025 年		2024 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	730,435	78.4	681,325	70.9
非業主增值服務	25,732	2.7	86,402	9.0
社區增值服務	96,515	10.4	113,429	11.8
城市服務	78,871	8.5	79,690	8.3
總計	931,553	100.0	960,846	100.0

物業管理服務

於本年度，本集團就提供物業管理服務取得的收入為約人民幣730.4百萬元，較2024年同期約人民幣681.3百萬元增長7.2%，主要原因為本集團業務擴張，導致在管總建築面積快速增加。

非業主增值服務

於本年度，本集團就提供非業主增值服務取得的收入為約人民幣25.7百萬元，較2024年同期約人民幣86.4百萬元下降70.2%，非業主增值服務收入的下降主要是因為國內房地產市場低迷導致業務持續縮水。

社區增值服務

於本年度，本集團就提供社區增值服務取得的收入為約人民幣96.5百萬元，較2024年同期約人民幣113.4百萬元下降14.9%，主要歸因於國內經濟轉型期間，消費態度趨於謹慎，導致社區增值服務總業務需求呈下降趨勢，以至於本集團的家居生活服務及資產運營服務的收入均有所下降。

城市服務

於本年度，本集團就提供城市服務取得的收入達到約人民幣78.9百萬元，較2024年同期約人民幣79.7百萬元下降1.0%。

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，本集團的銷售成本為約人民幣733.3百萬元，較2024年同期約人民幣744.6百萬元下降約1.5%。銷售成本的下降主要由於本集團的收入下降。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按各業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至 12 月 31 日止年度			
	2025 年		2024 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	152,831	20.9	148,928	21.9
非業主增值服務	6,063	23.6	21,795	25.2
社區增值服務	28,832	29.9	34,771	30.7
城市服務	10,521	13.3	10,747	13.5
總計	198,249	21.3	216,241	22.5

於本年度，本集團的毛利率為約21.3%，較2024年的約22.5%下降了1.2個百分點，主要由於四大條線業務的毛利率均略有下降。

其他收入

於本年度，本集團的其他收入為約人民幣0.9百萬元，較2024年同期約人民幣4.4百萬元下降78.7%，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5.5百萬元，較2024年同期約人民幣8.0百萬元下降31.4%。銷售及營銷開支的下降，主要由於本集團的成本控制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62.9百萬元，較2024年同期約人民幣51.1百萬元增加23.1%，主要原因為本集團增加管理費成本及額外的合規費用。

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161.5百萬元，較2024年同期約人民幣74.4百萬元增加117.0%，主要原因為貿易及其他應收款項回款週期長、期末餘額增大，增加了信用減值損失的撥備。

所得稅抵免 / (開支)

於本年度，本集團的所得稅抵免為約人民幣4.9百萬元，較2024年所得稅開支約人民幣23.9百萬元下降120.6%，主要原因為本集團的收入略微下降及增加了信用減值損失的撥備。

本年度（虧損） / 利潤

本年度虧損為約人民幣19.3百萬元，較2024年利潤約人民幣68.8百萬元下降約128.1%，本公司擁有人應佔本年度虧損為約人民幣36.7百萬元，較2024年本公司擁有人應佔利潤約人民幣48.4百萬元下降約175.9%，主要由於行政開支及信用減值損失的撥備的增加。

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2025年12月31日，流動資產為約人民幣1,807.4百萬元，較2024年的約人民幣1,299.9百萬元增長約39.0%。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物大部份以人民幣（「人民幣」）計值，為約人民幣

157.6百萬元（受限製現金為約人民幣209.2百萬元），較於2024年12月31日的約人民幣132.6百萬元（受限製現金為約人民幣206.0百萬元）增長約18.9%。本集團於2025年12月31日的流動比率（流動資產除以流動負債）為約1.4，較於2024年12月31日的約1.8降低0.4。於2025年12月31日的資產負債比率（總負債除以總資產）為63.2%，較於2024年12月31日的48.7%增長14.5個百分點。

於2025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（2024年：0.4%）。

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2025年12月31日，貿易及其他應收款項達約人民幣1,418.9百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣939.5百萬元增加51.0%，主要是由於其中增加應收董事款項約人民幣726.7百萬元（2024年：人民幣193.6百萬元）及本集團貿易應收款項的回收速度較慢所致。

貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應付款項達約人民幣364.3百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣348.9百萬元增加4.4%，主要是由於本集團業務量增加導致貿易應付款項的金額及押金增加所致。

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30百萬元。該筆貸款還由第三方抵押價值為約人民幣18百萬元的資產作為擔保。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。作為保護本集團免受鼎峰-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。

除上述所披露者外，於2025年12月31日，本集團並無提供其他擔保。

或有負債

於2025年12月31日，本集團並無其他重大或有負債及資本承擔。

重大收購及出售

於2025年12月31日，本公司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。

收購立豐

謹此提述本公司日期為2021年9月30日及2021年11月12日之公告，內容有關收購西安立豐物業管理有限公司（「立豐」）80%股權之事項（「收購立豐」）。儘管本集團已完成轉讓立豐80%股權並取得董事會席位之控制權，但原股東之負債尚未結清，且後續項目未按協議履行並納入立豐，因此董事會認為，於2025年12月31日，收購立豐尚未完成。

於2025年12月31日，除第一期之權利義務（包括股權登記轉讓及印鑑、證照及許可證移交等）已按合同完成外，原合作協議第二期、第三期、第四期及第五期的主要權利義務均未如期履行。儘管本集團已嘗試與股權轉讓方溝通，但上述主要權利義務的履行時間，以及收購立豐的預計完成時間仍未明確。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有2,465名員工（2024年12月31日：2,244名）。

於本年度，本公司薪酬成本（包括董事薪酬）總額為人民幣223.0百萬元（截至2024年12月31日止年度：人民幣197.2百萬元）。

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日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，經扣除上市開支後，全球發售所得款項總淨額為約628.9百萬港元。

根據本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告所披露，截至2025年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約318.4百萬港元，未動用所得款項淨額為約310.5百萬港元（「未動用所得款項淨額」）。

茲提述本公司日期為2025年11月18日之公告，董事會已議決將未動用所得款項淨額中原定為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本集團的業務規模的275.2百萬港元重新分配至營運資金及其他一般公司目的。董事會認為，將所得款項重新分配以豐富及擴展本集團現有服務及產品組合，可讓本集團更有效地運用財務資源。聚焦強化核心服務能力及擴展服務，將使本集團得以提升競爭力、提高服務質量，並把握新市場機遇。

下表載列截至2025年12月31日止全球發售所得款項淨額的使用情況：

用途	招股章程披露的原定所得款項淨額 (百萬港元)	截至2024年12月31日止未動用金額 (百萬港元)	截至2025年6月30日止未動用金額 (百萬港元)	未動用所得款項淨額的修訂分配 (百萬港元)	本年度實際動用所得款項淨額 (百萬港元)	截至2025年12月31日止未動用金額 (百萬港元)	動用所得款項淨額的預期時間表
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	408.8	297.6	275.2	-	22.4	-	不適用
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	62.9	35.5	32.6	32.6	5.7	29.8	2026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	94.3	0.6	0.6	0.6	0	0.6	2026年12月之前
營運資金及其他一般公司目的	62.9	2.1	2.1	277.3	77.0	200.3	2026年12月之前
總計	628.9	335.8	310.5	310.5	105.1	230.7	

於2025年12月31日及截至本年度業績公告日期，所得款項淨額存放於境內及境外持牌金融機構的短期計息銀行賬戶。

報告期後重大事項

茲提述本公司日期為2024年7月7日、2024年8月18日、2024年12月30日、2025年1月10日及2026年2月13日之公告（「該等公告」）。除非另有說明，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

誠如該等公告所述，本公司全資附屬公司康橋悅生活服務集團有限公司（「該附屬公司」）於2024年12月25日收到河南省鄭州市中級人民法院（「法院」）就中國境內的一家銀行（「該銀行」）根據該聲稱承諾函對該附屬公司提起的訴訟作出的民事判決（「該民事判決」）。

隨著該民事判決之後，該銀行於2025年1月8日提起上訴申請（「該上訴」）。該附屬公司於2026年2月12日收到河南省高級人民法院（「該高級法院」）的二審民事判決。依據二審民事判決，該高級法院認為河南誠橋不屬於該附屬公司的股東，也非實際控制人，該附屬公司對河南誠橋提供的擔保不符合《中華人民共和國公司法》第十六條

第二款、第三款的法定情形；同時，該高級法院認為該民事判決中所指該銀行未盡合理審查義務且不是善意相對人的判決依據不足。故，該高級法院認定該附屬公司簽訂的該聲稱承諾函合法有效，判決該附屬公司須承擔人民幣473.7百萬元之償付責任，該金額為河南誠橋所簽訂若干貸款協議項下之本金，另加按約定利率計算至償還日止之利息。

本公司認為二審民事判決內容與實際情況不符，正就二審民事判決可能提出再審事宜諮詢其中國法律顧問，並正評估二審民事判決對本集團之財務影響，並將適時透過刊發進一步公告知會本公司股東及潛在投資者有關上述事項之任何進一步重大進展。

該等公告已刊載該聲稱承諾函、該訴訟、該民事判決及該上訴的詳細信息。

除上述所披露者外，自2025年12月31日起至本公告日期止，未發生其他重大事件。

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。（包括出售庫存股份（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」）））。截至2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治常規

本公司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，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**」）作為董事進行本公司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

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司即將舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）的通告（當中載有股東週年大會的日期、時間及地點，以及暫停辦理股東名冊及股份過戶登記期間的詳情）將適時刊登並寄發予股東。

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。

審核委員會已與管理層及外聘核數師共同審閱本集團截至2025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而編製，並已作出充足披露。

核數師就年度業績公告的工作範圍

有關本公告所載本集團截至2025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，已由本集團核數師國富浩華（香港）會計師事務所（「國富浩華」）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。國富浩華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，因此國富浩華概不就本公告作出任何保證。

刊發經審核年度業績及2025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2025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，2026年3月30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金孝賢先生、樊耘博士及黃潤濱先生。