

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Ye Xing Group Holdings Limited

燁星集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1941)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

全年業績公告

二零二零年業績摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣261.4百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣273.6百萬元略減少約人民幣12.2百萬元或約4.5%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務產生的收益分別佔總收益的73.4%、17.5%及9.1%。
- 物業管理服務分部產生的收益較二零一九年略增加約人民幣2.8百萬元或約1.5%。在管建築面積增加約2.7百萬平方米至合共7.6百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益按年減少約人民幣18.2百萬元或約28.5%至人民幣45.7百萬元。
- 來自增值服務的收益按年增加約人民幣3.3百萬元或約16.0%至約人民幣23.9百萬元。
- 年度溢利及全面收益總額約人民幣20.8百萬元，按年減少約19.7%。

董事會宣佈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字。該等末期業績已經審核委員會審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	4	261,405	273,580
服務成本		<u>(197,927)</u>	<u>(179,103)</u>
毛利		63,478	94,477
其他收入	5(a)	9,047	534
其他(虧損)/收益	5(b)	(227)	695
行政開支		(33,315)	(34,386)
減值虧損減少/(增加)淨額		147	(579)
銷售開支		(2,305)	(2,635)
上市開支		(4,853)	(15,754)
租賃負債之利息		<u>(109)</u>	<u>(173)</u>
除稅前溢利		31,863	42,179
所得稅開支	6	<u>(11,101)</u>	<u>(16,301)</u>
年度溢利及全面收益總額	7	<u>20,762</u>	<u>25,878</u>
下列應佔年度溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		20,706	25,878
— 非控股權益		<u>56</u>	<u>—</u>
		<u>20,762</u>	<u>25,878</u>
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	8	<u>5.40</u>	<u>9.44</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,848	2,947
無形資產		3,500	4,500
遞延稅項資產		549	587
使用權資產		811	1,586
商譽		1,519	1,519
		<u>24,227</u>	<u>11,139</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	37,246	30,911
應收關連方款項	11	88,648	177,502
銀行結餘及現金		277,680	27,859
		<u>403,574</u>	<u>236,272</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12(a)	125,474	103,986
合約負債	12(b)	67,949	60,236
租賃負債		968	895
稅項負債		32	5,311
		<u>194,423</u>	<u>170,428</u>
流動資產淨額		<u>209,151</u>	<u>65,844</u>
總資產減流動負債		<u>233,378</u>	<u>76,983</u>
非流動負債			
租賃負債		16	922
淨資產		<u>233,362</u>	<u>76,061</u>
資本及儲備			
繳足資本／股本		3,650	—
儲備		229,656	76,061
歸屬於本公司擁有人的權益		<u>233,306</u>	<u>76,061</u>
少數股東權益		56	—
總權益		<u>233,362</u>	<u>76,061</u>

附註

1. 一般資料

本公司於二零一九年三月二十六日根據開曼群島公司法第22章（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

本公司的直接控股公司為盛達豐控股有限公司（「盛德豐」）。該公司於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立為一家獲豁免有限公司。其最終控股公司為偉賦控股有限公司（「偉賦」）（一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司），該公司由趙偉豪先生控制。

於二零一八年六月二十九日，北京鴻坤物業管理有限公司（「北京鴻坤」）獲批准其股份將於中國的全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）掛牌（股份代號：872889）。其股份於二零一八年八月一日在新三板開始買賣。在二零一八年十一月二十七日，北京鴻坤的股東決定自願將北京鴻坤的股份從新三板終止掛牌。終止掛牌於二零一八年十二月十九日完成。

本公司股份於二零二零年三月十三日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

綜合財務報表以人民幣呈列，與本公司的功能貨幣相同。

2. 綜合財務報表的編製及呈列基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及合併會計原則編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

(i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－自二零二零年一月一日起生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首度生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及	利率基準改革
香港財務報告準則第7號（修訂本）	

(ii) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列新訂或經修訂香港財務報告準則(可能與本集團的綜合財務報表相關)經已頒佈但尚未生效,且本集團尚無提早採納。本集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動。

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港 詮釋第5號(二零二零年),呈列 財務報表—借款人對包含按要 求償還條款的有期貸款的分類 ⁵
香港會計準則第16號(修訂本)	作擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念架構的提述 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準 則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間出售或注入資產 ⁶
香港會計準則第39號,香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2期 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬減 ¹
香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 就收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間當時或開始之後的業務合併生效。

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 相關修訂本追溯適用於待定日期或之後開始的年度期間發生的資產出售或注資。

4. 收益及分部資料

收益指就(i)物業管理服務、(ii)物業開發商相關服務及(iii)增值服務已收及應收的淨金額。

就資源分配及評估分部表現目的而向本公司董事(為本集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」))匯報的資料專注於本集團提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務的各經營分部收益分析。除下文所載的收益分析外,並無定期編製有關提供物業管理服務、物業開發商相關服務以及增值服務的經營業績及其他獨立財務資料(包括按經營分部劃分的地理分佈),以就資源分配及表現評估向主要營運決策者進行內部呈報。

並未呈列分部資產及分部負債的分析,乃因該資料並未定期提供予主要經營決策者審閱。

主要服務的收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	191,851	189,138
物業開發商相關服務	45,679	63,873
增值服務	23,875	20,569
	<u>261,405</u>	<u>273,580</u>

主要客戶資料

相應年度佔本集團總收益10%以上的客戶收益如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	<u>50,467</u>	<u>92,081</u>

附註：同系附屬公司為本公司控股股東於其中擁有實益權益的公司。

5. 其他收入及其他虧損或收益

(a) 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
首次公開發售認購利息收入	2,457	—
銀行利息收入	899	85
增值稅退稅	—	449
貸款利息收入(附註)	5,087	—
其他	604	—
	<u>9,047</u>	<u>534</u>

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，為了更好利用公司閒置現金，本集團(作為貸款人)與22位獨立第三方訂立貸款協議，金額介乎於約人民幣5,000,000元至人民幣12,000,000元不等，固定年利率介乎於5.2%至10%。所有貸款連同相關利息已於二零二零年十二月三十一日前悉數結清。

(b) 其他(虧損)/收益

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	2	-
匯兌(虧損)/收益淨額	(696)	512
其他	467	183
	<u> </u>	<u> </u>
	(227)	695
	<u> </u>	<u> </u>

6. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	11,063	15,529
遞延稅項	38	772
	<u> </u>	<u> </u>
	11,101	16,301
	<u> </u>	<u> </u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的收入並非產生於香港，亦非源自香港，故並無就香港的稅項作出撥備。

本公司及於英屬處女群島註冊成立的集團實體毋須在開曼群島或任何其他司法權區繳納所得稅。

7. 年內溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利經扣除以下各項得出：		
核數師薪酬		
– 核數服務	1,400	1,432
– 稅務服務	50	–
– 其他服務	885	–
	<u>2,335</u>	<u>1,432</u>
董事酬金	2,641	1,241
其他員工薪金及其他福利	68,369	80,155
其他員工之退休福利計劃供款	5,194	9,323
其他員工之住房公積金供款	2,071	2,965
員工成本總額	<u>78,275</u>	<u>93,684</u>
物業、廠房及設備折舊	1,044	686
使用權資產折舊	866	958
無形資產攤銷	1,000	500

8. 每股盈利

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的每股基本盈利的計算乃基於假設重組及資本化發行（詳情分別載於招股章程「歷史、重組及公司架構」及「股本」）已於二零一八年一月一日生效。

本公司擁有人應佔每股基本收益的計算乃基於以下數據：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利（如適用） （本公司擁有人應佔年度溢利）	<u>20,706</u>	<u>25,878</u>
	股份數目	股份數目
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	<u>384,519,534</u>	<u>274,024,521</u>

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度各年，均未呈列攤薄每股盈利，乃因該等年度並無潛在的已發行普通股。

9. 股息

本公司自其註冊成立以來並無宣派或派付任何股息。

10. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項		30,983	16,070
減：信貸虧損撥備		<u>(1,760)</u>	<u>(2,165)</u>
		29,223	13,905
其他應收款項：			
按金	(a)	936	705
預付款項		3,142	1,691
代住戶付款	(b)	3,052	4,082
向員工墊款		1,213	1,667
遞延股份發行成本		–	8,684
其他		205	444
減：信貸虧損撥備		<u>(525)</u>	<u>(267)</u>
		8,023	17,006
貿易及其他應收款項總額		<u>37,246</u>	<u>30,911</u>

附註：

(a) 該等金額指就員工宿舍、零售點終端機及招標活動支付的按金。於各報告期末，按金可於未來十二個月內退還，因此該等金額歸類為流動資產。

(b) 該等金額指代住戶向水電服務供應商就所提供服務支付的款項。

物業管理服務收入通常由業主及物業開發商於收到繳費單日期結算。

本集團通常就其物業開發商相關服務及增值服務給予第三方30天的信貸期。

以下為貿易應收款項(於減值撥備前)的賬齡分析，乃基於繳費單發出日期呈列：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60天	22,203	4,671
61至180天	3,590	4,043
181至365天	3,444	3,999
1至2年	1,103	1,934
2至3年	20	973
超過3年	623	450
	<u>30,983</u>	<u>16,070</u>

11. 應收關連方款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易性質 同系附屬公司	<u>77,320</u>	<u>60,349</u>
非貿易性質 同系附屬公司(附註)	<u>11,328</u>	<u>117,153</u>
總計	<u>88,648</u>	<u>177,502</u>

附註：於本年度，本集團已與其同系附屬公司訂立獨家代理服務協定，以促進停車位的銷售。於二零二零年十二月三十一日，該款項主要是為取得獨家代理而代表本集團已支付給同系附屬公司的按金。根據相關協議，該款項應於自報告期末起十二個月內退還，因此該款項被分類為流動資產。於二零二零年十二月三十一日，該等餘額為無抵押、免息且需按要求償還。

以下為按繳費單日期呈列的應收關連方貿易款項的賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至60天	11,299	22,316
61至180天	16,624	22,818
181至365天	17,660	9,110
1至2年	29,524	6,023
2至3年	2,213	82
	<u>77,320</u>	<u>60,349</u>

本集團應收關連方的非貿易款項為無抵押及免息。

12. 貿易及其他應付款項

(a) 貿易及其他應付款項

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>37,769</u>	<u>20,599</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	8,437	8,620
已收按金	(b)	50,022	34,891
代表一間同系附屬公司應付款項	(c)	-	402
應計員工成本		15,645	12,610
應計社會保險及住房公積金供款		4,970	6,640
其他應付稅項		6,899	5,173
應計開支		1,456	5,204
應計股份發行成本及上市開支		-	9,596
其他應付款項		<u>276</u>	<u>251</u>
其他應付款項總額		<u>87,705</u>	<u>83,387</u>
貿易及其他應付款項總額		<u><u>125,474</u></u>	<u><u>103,986</u></u>

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自業主及住戶收取的公用事業費。已收按金須應要求償還，因此該等款項乃歸類為流動負債。
- (c) 本集團與一間同系附屬公司訂立資產管理協議，據此，本集團應代表該同系附屬公司向供應商及相關員工支付工資單、宣傳費及其他開支，並向該同系附屬公司收回成本。結餘指應計代表同系附屬公司應付該等交易對手的款項。

以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	37,271	20,137
1至2年	147	190
2至3年	148	63
3年以上	203	209
	<u>37,769</u>	<u>20,599</u>

(b) 合約負債

合約負債指有關物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務的客戶墊款。支付條款各異且視乎本集團的物業管理服務合約條款而定。

當本集團於物業管理服務活動開始前收到客戶的墊付代價時，將產生合約負債，直至提供物業管理服務後就相關合約確認收益。

所有合約負債預計將於一年內確認為收益。

管理層討論及分析

業務回顧

業務概覽

本集團是信譽卓越的物業管理服務供應商，向中國住宅及非住宅物業提供全面的物業管理及相關服務。其母集團鴻坤集團為京津冀的領先物業開發商，並已入選中國房地產開發企業百強。本集團自二零一六年起連續四年入選中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業，而且於二零二零年在中國物業服務百強企業排名第44。通過秉承本集團「讓人們住的開心」的服務理念並在提供服務時堅守本集團「友善、堅韌、創新、卓越」的核心價值，本集團的願景是成為中國卓越的物業管理服務供應商。於二零二零年十二月三十一日，本集團在遍及京津冀地區、海南省、湖北省、安徽省、江蘇省、陝西省及上海市的十個城市提供物業管理服務，管理總收益建築面積約7.6百萬平方米，包括35項住宅物業（總共超過54,000個單位）及19項非住宅物業。

二零二零年，本公司實現營業收入約人民幣261.4百萬元，同比略減少約4.5%；實現毛利約人民幣63.5百萬元，同比減少約32.8%；年度溢利及全面收益總額約人民幣20.8百萬元，同比減少約19.7%。二零二零年毛利率及純利率分別為24.3%及7.9%，相比二零一九年分別減少10.2及1.5個百分點。

截至二零二零年底，本集團的合約建築面積約為11.0百萬平方米，管理總收益建築面積超過7.6百萬平方米，相比二零一九年分別增加51.6%及55.2%；本公司在管住宅項目35個，總收益建築面積為6.5百萬平方米，佔總收益建築面積的85.3%；非住宅項目19個，總收益建築面積為1.1百萬平方米，佔總收益建築面積的14.7%。

下表載列於所示日期我們的(i)合約建築面積；(ii)收益建築面積；及(iii)我們在管物業(就我們已開始為其提供物業管理服務的物業而言)數目：

	二零二零年	二零一九年
住宅物業		
合約建築面積(千平方米)(附註)	9,364	5,941
收益建築面積(千平方米)	6,518	4,125
在管物業數目	35	22
非住宅物業		
合約建築面積(千平方米)(附註)	1,633	1,315
收益建築面積(千平方米)	1,119	797
在管物業數目	19	17
總計		
合約建築面積(千平方米)(附註)	10,997	7,256
收益建築面積(千平方米)	7,637	4,922
在管物業數目	54	39

附註：

合約建築面積指本集團根據已簽署的物業管理服務協議，管理的總建築面積及將管理的總建築面積。

未來展望

二零二零年初新冠肺炎疫情爆發，本集團積極響應政府號召，堅守在防控疫情第一線，做好「外防輸入，內防擴散」工作。在此次的戰「疫」中，本集團通過消毒覆蓋、體溫監測、封閉管理、垃圾防疫、人員防護、車輛排查等防疫舉措，確保小區項目佈防周到、業主情緒良好、後方物資保障有力、人員溝通及時有效，用自身優質的服務和守責的態度，為業主築起了一道「防護牆」，並通過持續優化服務為廣大業主創造了安全、健康、便利的生活和工作環境。作為佈局國家發展重點區域、擁有優質資產且具備較強盈利能力的物業公司，本集團在保持業績穩定增長的同時，以在二零二一年完成逆勢擴張為目標。

本集團將結合目前市場形勢，把握登陸資本市場帶來的新發展機遇，著重關注京津冀、長三角以及珠三角區域內的發展機會，加強業務版圖的深度與廣度，實現收入與利潤的快速增長。

隨著在管面積及住戶數量的增加，本集團著眼於升級現有物業服務體系，加快品質化、標準化建設升級，深化日常品控監察力度與細節，升級客服管家團隊服務體系，保障專案品質長效持久，持續優化服務為廣大業主創造「美好生活」，並將成功合作模式推廣複製。

與此同時，本集團將大力發展多元化經營與服務，持續發力「健康、智慧物業」，深入服務居民與城市生活服務，依託社區數位化平臺和線下社區服務機構，建設便民惠民智慧服務圈，提供線上線下融合的社區生活服務、社區治理及公共服務、智慧社區等服務，從而提升增值服務佔比，優化營收結構，進一步提高盈利水平，實現本公司效益的不斷提升。

二零二一年，本集團將繼續主動迎接行業發展的新機遇和新挑戰，以提供高品質物業服務為基礎，以持續提升片區管理服務水準為重點，落實落細各項工作措施，推動集團管理精細化，聚焦與其他業務的協同發展，持續通過自身拓展、投資併購、合資合作方式擴大物業管理規模，同時多業態並舉完成物業管理業態全產業鏈佈局，努力實現優質、快速、健康的可持續發展，不斷為客戶提供更有價值的服務，為廣大投資者創造良好的投資收益。

財務回顧

經營業績

本集團的收益主要來自物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣261.4百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣273.6百萬元略減少約人民幣12.2百萬元或約4.5%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務產生的收益分別佔總收益的73.4%、17.5%及9.1%。

下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的收益明細：

	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	191,851	73.4%	189,138	69.1%
物業開發商相關服務	45,679	17.5%	63,873	23.4%
增值服務	23,875	9.1%	20,569	7.5%
總計	<u>261,405</u>	<u>100.0%</u>	<u>273,580</u>	<u>100.0%</u>

物業管理服務

物業管理服務產生的收益按年略增加約人民幣2.8百萬元，或約1.5%，其中住宅物業的收益增加約人民幣18.7百萬元或約16.7%，主要由於下半年新交付住宅物業13個，共計產生收益約人民幣15.6百萬元；而非住宅物業減少約人民幣16.1百萬元或約20.9%，主要由於受新冠肺炎疫情影響，商場及寫字樓物業收入均錄得減少。在管建築面積從截至二零一九年十二月三十一日止年度的4.9百萬平方米增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的7.6百萬平方米。絕大部份新交付項目均於下半年才交付，對物業管理費的貢獻將於2021年完全反映。

下表載列於所示日期及於所示期間我們總收益建築面積及物業管理服務收益按物業類型劃分的明細：

	於十二月三十一日／截至該日止年度							
	二零二零年				二零一九年			
	收益建築面積 千平方米	%	收益 人民幣千元	%	收益建築面積 千平方米	%	收益 人民幣千元	%
住宅物業	6,518	85.3%	130,826	68.2%	4,125	83.8%	112,083	59.3%
非住宅物業	1,119	14.7%	61,025	31.8%	797	16.2%	77,055	40.7%
	<u>7,637</u>	<u>100.0%</u>	<u>191,851</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>189,138</u>	<u>100.0%</u>

下表載列於所示日期及於所示期間我們總收益建築面積及物業管理服務收益按物業開發商類型劃分的明細：

	二零二零年				二零一九年			
	收益建築面積 千平方米	%	收益 人民幣千元	%	收益建築面積 千平方米	%	收益 人民幣千元	%
鴻坤集團	7,488	98.0%	185,314	96.6%	4,869	98.9%	185,156	97.9%
第三方物業開發商	149	2.0%	6,537	3.4%	53	1.1%	3,982	2.1%
	<u>7,637</u>	<u>100.0%</u>	<u>191,851</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>189,138</u>	<u>100.0%</u>

下表載列於所示日期及於所示期間我們總收益建築面積及物業管理服務收益按收益模式劃分的明細：

	二零二零年				二零一九年			
	收益建築面積 千平方米	%	收益 人民幣千元	%	收益建築面積 千平方米	%	收益 人民幣千元	%
包幹制	6,832	89.5%	181,215	94.5%	4,123	83.8%	178,046	94.1%
酬金制	805	10.5%	10,636	5.5%	799	16.2%	11,092	5.9%
	<u>7,637</u>	<u>100.0%</u>	<u>191,851</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>189,138</u>	<u>100.0%</u>

下表載列於所示日期及於所示期間我們總收益建築面積及物業管理服務收益按地理覆蓋範圍劃分的明細：

	二零二零年				二零一九年			
	收益建築面積 千平方米	%	收益 人民幣千元	%	收益建築面積 千平方米	%	收益 人民幣千元	%
北京	2,240	29.3%	91,209	47.5%	2,030	41.3%	108,332	57.3%
天津	939	12.3%	22,498	11.7%	447	9.1%	23,547	12.4%
河北省	3,100	40.6%	50,954	26.6%	1,612	32.8%	39,534	20.9%
京津冀地區	6,279	82.2%	164,661	85.8%	4,089	83.2%	171,413	90.6%
海南省	511	6.7%	8,410	4.4%	454	9.2%	8,772	4.6%
湖北省	428	5.6%	7,868	4.1%	337	6.8%	6,122	3.3%
陝西省	42	0.5%	2,824	1.5%	42	0.8%	2,831	1.5%
安徽省	157	2.1%	2,610	1.4%	-	-	-	-
江蘇省	128	1.7%	3,003	1.5%	-	-	-	-
上海	92	1.2%	2,475	1.3%	-	-	-	-
	<u>7,637</u>	<u>100.0%</u>	<u>191,851</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>189,138</u>	<u>100.0%</u>

物業開發商相關服務

物業開發商相關服務產生的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣63.9百萬元減少約人民幣18.2百萬元或約28.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣45.7百萬元。主要由於受疫情影響，協銷收入減少約人民幣10.7百萬元或約27.3%；規劃及設計諮詢以及檢查服務費減少約人民幣10.1百萬元或約58.7%。

下表載列於所示日期及於所示期間物業開發商相關服務項目數目及我們的物業開發商相關服務收益按地理覆蓋範圍劃分的明細：

	二零二零年			二零一九年		
	項目數目	收益 人民幣千元	%	項目數目	收益 人民幣千元	%
北京	7	12,831	28.1%	6	19,891	31.2%
天津	5	6,451	14.1%	6	13,663	21.4%
河北省	11	14,838	32.5%	8	17,330	27.1%
京津冀地區	23	34,120	74.7%	20	50,884	79.7%
海南省	1	305	0.7%	2	923	1.4%
湖北省	2	4,944	10.8%	1	4,582	7.2%
江蘇省	1	3,810	8.3%	1	3,656	5.7%
安徽省	1	201	0.4%	1	2,936	4.6%
廣東省	1	1,331	2.9%	1	516	0.8%
上海	1	968	2.2%	1	376	0.6%
	30	45,679	100.0%	27	63,873	100.0%

增值服務

下表載列於所示期間我們的增值服務收益的明細：

	二零二零年		二零一九年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	12,749	53.4%	10,434	50.7%
出租公共區域(附註2)	10,410	43.6%	9,518	46.3%
其他	716	3.0%	617	3.0%
	23,875	100.0%	20,569	100.0%

附註：

- (1) 我們的家居生活服務主要包括我們收取電費、空調和取暖費、向我們管理的住宅或非住宅物業的業主及住戶提供家居維修及保養服務。
- (2) 我們的出租公共區域主要指出租我們所管理住宅或非住宅物業的若干公共區域予第三方服務供應商以設立廣告燈箱、蒸餾水售賣機、電梯平板屏幕及其他設施。

增值服務產生的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣20.6百萬元增加約人民幣3.3百萬元或約16.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣23.9百萬元。增加主要由於下半年新交付了13個住宅物業，住戶增加了約14,000戶或約35.0%，及其他零星收入略有增加。

服務成本

我們的服務成本主要包括(i)勞工成本，主要產生自保安、清潔及園藝服務；(ii)分包成本；(iii)公用事業開支；(iv)辦公室開支；及(v)保養成本。

我們的服務成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣179.1百萬元增加約10.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣197.9百萬元。此增加主要由於：(a)截至二零二零年十二月三十一日止年度，我們將清潔、園藝、設備維護及場地安全服務外包予分包商；(b)我們的在管項目及總收益建築面積增加；及(c)開支部分被冠狀病毒疫情期間社會保險減免政策影響抵減。

為了將我們的成本及營運效率最大化，我們將清潔、園藝、設備保養、場地安全服務及停車場管理外包予獨立第三方分包商。我們認為，分包安排使我們能夠利用分包商的資源及專長，從而減少我們的營運成本，並提高整體效率及盈利能力。

毛利及毛利率

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為人民幣63.5百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣94.5百萬元減少約人民幣31.0百萬元或約32.8%。截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利率為24.3%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率則為34.5%。毛利率下跌，主要由於二零二零年新冠肺炎疫情的影響，非住宅物業之物業管理服務收入及物業開發商相關服務收入均錄得減少，而在管面積增加而導致成本有所上升。

銷售開支及行政開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(i)宣傳開支；(ii)我們銷售人員的薪金及津貼；及(iii)出差及娛樂開支。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的總銷售開支約為人民幣2.3百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣2.6百萬元減少約人民幣0.3百萬或約11.5%。

我們的行政開支主要包括(i)總部行政及管理人員的薪金及津貼；(ii)出差開支；(iii)專業費用；(iv)租賃相關開支；及(v)銀行收費。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣33.3百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣34.4百萬元略減少約人民幣1.1百萬元或約3.2%。此減少主要由於新冠疫情的影響，國家對於二零二零年職工社保有減免優惠，因此職工薪酬開支相應減少。

其他收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團其他收入的淨收益約為人民幣9.0百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣0.5百萬元增加約人民幣8.5百萬元，主要來自首次公開發售認購利息收入約人民幣2.5百萬元及借款利息收入約人民幣5.1百萬元。

所得稅開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的所得稅開支約為人民幣11.1百萬元(二零一九年：約人民幣16.3百萬元)。

年度溢利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的純利約為人民幣20.8百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣25.9百萬元減少約人民幣5.1百萬元或約19.7%，主要由於二零二零年新冠疫情的影響，非住宅物業之物業管理服務收入及物業開發商相關服務收入均錄得減少，而在管面積增加而導致成本有所上升。

財務狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣427.8百萬元（於二零一九年十二月三十一日：約人民幣247.4百萬元），總負債約為人民幣194.4百萬元（於二零一九年十二月三十一日：約人民幣171.4百萬元）。於二零二零年十二月三十一日，流動比率為2.1（於二零一九年十二月三十一日：1.4）。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無未償還銀行借款及未動用的銀行融資。

董事會將繼續遵循審慎的政策管理本集團的現金及現金等價物，並維持穩健的流動性狀況，以確保本集團能夠充分利用未來的增長機會。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括(i)作員工宿舍的樓宇；及(ii)我們辦公室物業及管理辦公室及場所內家具、固定裝置及設備。我們的物業、廠房及設備於二零二零年十二月三十一日約為人民幣17.8百萬元，較於二零一九年十二月三十一日的約為人民幣2.9百萬元，增加約人民幣14.9百萬元或513.8%。主要由於下半年就景觀設計的租賃裝修添置物業、廠房及設備約人民幣14.5百萬元。

無形資產

於二零二零年十二月三十一日，我們約人民幣3.5百萬元的無形資產指於二零一九年六月從鴻坤集團收購的手機應用程序鴻坤薈及鴻管家，初始以收購成本人民幣5.0百萬元計量，隨後按成本減累計攤銷（可使用年期為五年）及減值虧損計量。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，我們的使用權資產指使用租期超過一年的租賃資產（即辦公室物業及員工宿舍）的權利，其初始按成本計量，其後按成本減累計折舊及減值虧損計量。

我們的使用權資產由二零一九年十二月三十一日的約人民幣1.6百萬元減少約人民幣0.8百萬元或約50.0%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣0.8百萬元，主要由於二零二零年扣除的使用權資產折舊約人民幣0.8百萬元所致。

商譽

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們的商譽約人民幣1.5百萬元初始按成本（即收購天津鴻盛而轉讓的代價總額超出所收購可識別資產及所承擔負債的淨額的部分）計量。

貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項由二零一九年十二月三十一日的約人民幣30.9百萬元增加約人民幣6.3百萬元或約20.4%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣37.2百萬元，主要與我們的貿易應收款增加有關。我們的貿易應收款項由二零一九年十二月三十一日的約人民幣13.9百萬元增加約人民幣15.3百萬元至二零二零年十二月三十一日的約人民幣29.2百萬元，主要由於二零二零年下半年有新增項目約人民幣11.0百萬元收入還未及時收回。於二零二零年十二月三十一日之貿易應收款，於本公告日期已收回約人民幣12.2百萬元。

應收關連方及同系附屬公司款項

貿易性質應收同系附屬公司款項

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項主要指就提供物業管理服務及物業開發商相關服務而將向母集團收取的未償還結餘。

我們的貿易性質應收同系附屬公司款項由二零一九年十二月三十一日的約人民幣60.3百萬元增加約人民幣17.0百萬元或約28.2%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣77.3百萬元，主要由於受疫情影響，與同系附屬公司二零二零年度的結算效率受影響，故貿易性質應收款項未按期收回。

非貿易性質應收同系附屬公司款項

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，我們的非貿易性質應收同系附屬公司款項分別約為人民幣117.2百萬元及人民幣11.3百萬元，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，主要由於為了為無錫的住宅項目提供增值服務，本集團與同系附屬公司簽訂了獨家代理服務協議，以促進停車位的銷售，並就此已於二零二零年六月向同系附屬公司支付了人民幣19.5百萬元作為保證金，以確保獨家代理商身份。根據行業慣例，保證金一般在車位銷售完成三個月內退還，根據相關協議，該保證金之餘額預計在本公告日期起六個月內退還。

董事確認，除上述因取得業務而產生的保證金外，於上市後我們與關連方（包括我們的同系附屬公司）沒有任何非貿易性質關連方結餘。

貿易及其他應付款項

於二零二零年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣125.5百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣104.0百萬元增加約人民幣21.5百萬元或約20.7%，主要與我們的應付賬款增加有關，於二零二零年十二月三十一日的應付賬款為約人民幣37.8百萬元，較於二零一九年十二月三十一日的約人民幣20.6百萬元增加約人民幣17.2百萬元。主要因為受疫情影響，本集團與各地供應商的結算工作進度比以往緩慢。

合約負債

我們的合約負債主要指我們的客戶就我們提供物業管理服務而提前支付的款項，原因為根據物業管理服務協議，我們通常會通過向物業業主及住戶發出繳費單收取固定費用，就住宅物業而言，通常需要每年提前支付；就非住宅物業而言，則需要每月或每季度提前支付。於二零二零年十二月三十一日，我們的合約負債增加約人民幣7.7百萬元或約12.8%至約人民幣67.9百萬元（於二零一九年十二月三十一日：約人民幣60.2百萬元），主要由於下半年新交付了13個住宅物業所致。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團概無資產被抵押。

上市所得款項

本公司股份於二零二零年三月十三日在聯交所主板上市，並發行100,000,000股新股份。於二零二零年四月三日部份行使超額配股權並發行5,310,000股新股。經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為129.4百萬港元(相當於約人民幣116.2百萬元)。得益於最終發行價比招股章程所述要約價格範圍的中位數較高，及承銷費用比預期少，上市所得款項淨額比招股章程所述為多，而有關所得款項將以與招股章程所述者一致的方式應用，詳述如下：

擬定用途	於招股章程中的披露			
	動用之 概約 所得款項淨額 (百萬港元)	概約 百分比	二零二零年 動用之 所得款項 (百萬港元)	計劃於 二零二一年 動用之 所得款項 (百萬港元)
擴大我們於中國的地理版圖及 經營規模	64.4	65.0%	61.3	3.1
開發及提升我們的資訊系統及 技術創新	12.9	13.0%	12.9	—
增加我們的增值服務	9.9	10.0%	4.7	5.2
員工發展	2.0	2.0%	2.0	—
一般營運資金	9.8	10.0%	—	—
總計	<u>99.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>80.9</u>	<u>8.3</u>

由於上述原因，上市所得款項淨額增加至129.4百萬港元，因此我們的預期用途按比例增加為：

擬定用途	截至二零二零年十二月三十一日					
	實際所得 款項淨額 (百萬港元)	概約 百分比	已動用 所得款項 (百萬港元)	未動用 所得款項 (百萬港元)	計劃於 二零二一年 動用之 所得款項 (百萬港元)	計劃於 二零二二年 動用之 所得款項 (百萬港元)
擴大我們於中國的地理 版圖及經營規模	84.1	65.0%	-	84.1	80.0	4.1
開發及提升我們的資訊系統及技術 創新	16.9	13.0%	-	16.9	16.9	-
增加我們的增值服務	12.9	10.0%	-	12.9	6.1	6.8
員工發展	2.6	2.0%	-	2.6	2.6	-
一般營運資金	12.9	10.0%	-	12.9	11.7	1.2
總計	<u>129.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>-</u>	<u>129.4</u>	<u>117.3</u>	<u>12.1</u>

於二零二零年十二月三十一日，本公司尚未根據招股章程所載用途動用該所得款項。本集團於年內一直積極尋求合適的收購機會，並已接洽過下列兩間分別位於上海及江蘇的物業管理公司。位於上海的物業管理公司的在管面積約3.5百萬平方米，在管項目共32個。位於江蘇的物業管理公司的在管面積約2.2百萬平方米，在管項目共15個。惟本集團未能與該兩間公司就收購價格及收購條件達成一致，故最終未有作出收購。未動用的所得款項的預計使用期限將為兩年（此基於我們的最佳估計），並且會隨著市場狀況而變化。於二零二零年十二月三十一日未動用的所得款項已存入銀行賬戶。

重大收購及出售

除本公告所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售。

重大投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

股東週年大會

二零二一年股東週年大會將於二零二一年五月三十一日(星期一)舉行，而二零二一年股東週年大會通告將按上市規則的規定於適當時候刊發並寄發予股東。

股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。

報告期後事項

由於本公司與德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)無法就截至二零二零年十二月三十一日止年度的核數費用達成共識，德勤已辭任本公司核數師，自二零二零年十二月三十一日起生效。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司新任核數師，自二零二一年一月二十九日起生效，以填補德勤辭任後的臨時空缺，任期直至二零二一年股東週年大會結束為止。詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年一月五日及二零二一年一月二十九日的公告。

除上述者外，二零二零年十二月三十一日後截至本公告日期並無重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有720名僱員。截至二零二零年十二月三十一日止年度的員工成本為約人民幣78.3百萬元。

本公司釐定應付董事酬金之政策，乃基於個別董事之技能、知識水平、參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況、同業酬金水平及現行市況。為確保薪酬委員會可就本集團之未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(例如員工薪酬待遇釐定指引及相關市場趨勢及資料)。

根據有關中國法律法規，本集團為中國僱員向中國社保(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險)及住房公積金供款。本集團的中國全職僱員參與多項政府資助定額供款退休金計劃，據此僱員有權享有根據若干公式計算的每

月退休金。相關政府機構承擔向此等退休僱員支付退休金的責任。本集團每月向此等退休金計劃供款。根據該等計劃，除所作供款外，本集團毋須承擔退休後福利責任。該等計劃供款於產生時支銷，且為一名僱員向該等定額供款退休金計劃作出的供款不可用作削減本集團於日後對該等定額供款退休金計劃的責任（即使該名僱員離開本集團）。

企業管治守則

董事會致力實現高標準的企業管治。

董事會認為，高標準的企業管治是本集團保障股東利益、提升企業價值、制定業務戰略及政策以及加強透明度和問責性的關鍵。

本公司已採納企業管治守則的原則及守則條文，作為本公司企業管治常規的基礎。本公司亦已設立企業管治架構，並已根據企業管治守則制定一套政策及程序。該等政策及程序為加強董事會實施管治的能力以及對本公司的業務行為及事務進行適當監督提供基礎。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，除偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。企業管治守則的守則條文第A.2.1條要求董事會主席和行政總裁的角色應當區分並不得由一人同時兼任。

吳國卿女士為北京鴻坤的總經理並參與我們業務的日常管理，儘管彼並無行政總裁的職銜，但彼可被視為事實上的本集團行政總裁。彼亦為本集團董事會主席。吳女士一直負責本集團的整體管理、戰略規劃及日常業務營運。董事會相信，於本集團現在的發展階段，主席及行政總裁的角色由同一人士擔任，為本公司帶來強大而一致的領導力，可有效及高效地規劃及實施業務決策及戰略。因此，董事認為偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條屬適當及合理。然而，於物色到合適候選人時，由不同人士擔任該等兩個角色乃本公司的長期目標。

本集團將繼續檢討及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

本公司已採納標準守則，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而所有董事均已確認於截至二零二零年十二月三十一日止年度，彼等均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購入，出售或贖回本公司任何的上市證券。

審核委員會

審核委員會由陳昌達先生(主席)、張偉雄先生及陳維潔女士(均為成員)組成，已連同管理層檢討本集團採納的會計原則和慣例，並討論了本集團的風險管理、內部監控、審計和財務報告事項，包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

國富浩華會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師國富浩華會計師事務所有限公司已就初步公告所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字協定同意。國富浩華會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此國富浩華會計師事務所有限公司並無對初步公告發出任何核證。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hongkunwuye.com)。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予股東，並在上述網站上刊載。

釋義

於本公告內，除文義另有所指者外，以下詞彙具有下列涵義：

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「審核委員會」	指	董事會成立的董事會轄下委員會，以監察本公司的會計及財務報告程序及本公司財務報表的審核
「北京鴻坤」	指	北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司，一間於二零零三年六月十八日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的一間全資子公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	燁星集團控股有限公司，一間於二零一九年三月二十六日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」或「我們」	指	本公司、其附屬公司及透過合約安排受本公司控制的中國實體

「鴻坤集團」	指	鴻坤集團有限公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業
「獨立第三方」	指	與我們的任何董事或控股股東或我們的任何附屬公司或任何各自聯繫人(定義見上市規則)概無關連的第三方
「上市」	指	股份於二零二零年三月十三日在聯交所上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充
「標準守則」	指	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
「母集團」	指	北京合潤資產管理有限公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司刊發日期為二零二零年二月二十八日的招股章程，內容有關其股份於聯交所主板上市
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「天津鴻盛」 指 天津鴻盛物業服務有限公司，一間於二零一三年十二月二十七日根據中國法律成立的有限公司

* 僅供識別

承董事會命
燁星集團控股有限公司
主席兼執行董事
吳國卿

香港，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事吳國卿女士、趙偉豪先生及李燕萍女士；及獨立非執行董事張偉雄先生、陳昌達先生及陳維潔女士。