

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

全年業績公告

二零一九年業績摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣273.6百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣251.2百萬元增加約人民幣22.4百萬元或約8.9%。截至二零一九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69.1%、23.4%及7.5%。
- 物業管理服務分部產生的收益較二零一八年增加約人民幣19.8百萬元或約11.7%。在管建築面積增加約0.3百萬平方米至合共4.9百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益按年略增約人民幣1.4百萬元或約2.2%至人民幣63.9百萬元。
- 來自增值服務的收益按年略增約人民幣1.2百萬元或約6.1%至人民幣20.6百萬元。
- 本集團實現核心純利^{附註}人民幣41.6百萬元，按年增長11.9%。

附註：核心純利指本集團的溢利(剔除上市開支的影響)。

燁星集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字。該等末期業績已經本公司審核委員會審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	4	273,580	251,177
服務成本		<u>(179,103)</u>	<u>(169,451)</u>
毛利		94,477	81,726
其他收入	5(a)	534	211
其他收益或虧損	5(b)	695	2,241
行政開支		(34,386)	(26,576)
減值虧損(扣除撥回)		(579)	(1,691)
銷售開支		(2,635)	(6,138)
上市開支		(15,754)	-
租賃負債之利息		<u>(173)</u>	<u>(245)</u>
除稅前溢利		42,179	49,528
所得稅開支	6	<u>(16,301)</u>	<u>(12,307)</u>
年度溢利及全面收益總額	7	<u>25,878</u>	<u>37,221</u>
下列應佔年度溢利及全面收益總額：			
— 本公司擁有人		25,878	36,940
— 非控股權益		<u>-</u>	<u>281</u>
		<u>25,878</u>	<u>37,221</u>
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	8	<u>9.44</u>	<u>15.54</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,947	2,440
無形資產		4,500	–
遞延稅項資產		587	1,359
使用權資產		1,586	2,433
商譽		1,519	1,519
		<u>11,139</u>	<u>7,751</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	30,911	24,841
應收關連方款項	11	177,502	134,970
銀行結餘及現金		27,859	92,750
		<u>236,272</u>	<u>252,561</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13(a)	103,986	95,203
合約負債	13(b)	60,236	50,205
租賃負債		895	1,063
應付關連方款項	12	–	18,588
稅項負債		5,311	5,901
		<u>170,428</u>	<u>170,960</u>
流動資產淨額		<u>65,844</u>	<u>81,601</u>
總資產減流動負債		<u>76,983</u>	<u>89,352</u>
非流動負債			
租賃負債		922	1,750
淨資產		<u>76,061</u>	<u>87,602</u>
資本及儲備			
繳足資本／股本		–	33,000
儲備		76,061	54,602
總權益		<u>76,061</u>	<u>87,602</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。該公司於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（「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頒佈的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

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ²
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 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 就收購日期為二零二零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及資產收購生效。

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

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,乃因該等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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	189,138	169,301
物業開發商相關服務	63,873	62,487
增值服務	20,569	19,389
	<u>273,580</u>	<u>251,177</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:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	<u>92,081</u>	<u>91,232</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. 其他收入及其他收益或虧損

(a) 其他收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行利息收入	85	211
增值稅退稅	449	—
	<u>534</u>	<u>211</u>

(b) 其他收益或虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損	—	(35)
出售一間附屬公司之收益	—	37
註銷一間附屬公司之收益	—	98
透過損益按公平值計量的金融資產的 公平值變動收益	—	1,628
撤銷註冊附屬公司時豁免貿易及 其他應付款項的收益	—	363
匯兌收益淨額	512	—
其他	183	150
	<u>695</u>	<u>2,241</u>

6. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	15,529	12,492
遞延稅項	772	(185)
	<u>16,301</u>	<u>12,307</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%。

由於本集團於截至二零一九年及二零一八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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利經扣除以下各項得出：		
核數師薪酬	1,432	353
董事酬金	1,241	1,228
其他員工薪金及其他福利	80,155	86,953
其他員工之退休福利計劃供款	9,323	10,777
其他員工之住房公積金供款	2,965	2,271
	<u>93,684</u>	<u>101,229</u>
員工成本總額		
	<u>93,684</u>	<u>101,229</u>
物業、廠房及設備折舊	686	625
無形資產攤銷	500	-
	<u>686</u>	<u>-</u>

8. 每股盈利

截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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>25,878</u>	<u>36,940</u>
	<i>股份數目</i>	<i>股份數目</i>
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	<u>274,024,521</u>	<u>237,780,000</u>

截至二零一九年及二零一八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。

於二零一九年一月二十一日，北京鴻坤向當時的股東宣派及派付股息總額人民幣35,500,000元。

10. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	16,070	18,218
減：信貸虧損撥備	(2,165)	(1,705)
	<u>13,905</u>	<u>16,513</u>
其他應收款項：		
按金(附註a)	705	775
預付款項	1,691	1,513
代住戶付款(附註b)	4,082	3,689
向員工墊款	1,667	1,890
出售一間附屬公司之應收款項	—	275
遞延股份發行成本	8,684	—
其他	444	334
減：信貸虧損撥備	(267)	(148)
	<u>17,006</u>	<u>8,328</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>30,911</u></u>	<u><u>24,841</u></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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至60天	4,671	7,528
61至180天	4,043	3,531
181至365天	3,999	3,213
1至2年	1,934	2,952
2至3年	973	561
超過3年	450	433
	<u>16,070</u>	<u>18,218</u>

11. 應收關連方款項

	於十二月三十一日		未償還最高金額 截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易性質 同系附屬公司	<u>60,349</u>	<u>77,671</u>	<u>100,744</u>	<u>77,877</u>
非貿易性質 同系附屬公司	<u>117,153</u>	<u>57,299</u>	<u>167,470</u>	<u>80,327</u>
總計	<u>177,502</u>	<u>134,970</u>		

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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至60天	22,316	18,551
61至180天	22,818	24,968
181至365天	9,110	29,446
1至2年	6,023	4,706
2至3年	82	-
	<u>60,349</u>	<u>77,671</u>

於二零一九年十二月三十一日本集團應收關連方的非貿易款項乃無抵押及免息。該等款項於報告期末後已悉數結清。

12. 應付關連方款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非貿易性質 同系附屬公司	-	18,588

應付關連方款項乃為無抵押、免息及於截至二零一九年十二月三十一日止年度內結清。

13. 貿易及其他應付款項

(a) 貿易及其他應付款項

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>20,599</u>	<u>19,955</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	8,620	9,782
已收按金	(b)	34,891	39,743
代表一間同系附屬公司應付款項	(c)	402	397
應計員工成本		12,610	9,368
應計社會保險及住房公積金供款		6,640	5,810
其他應付稅項		5,173	4,781
應計開支		5,204	5,123
應計股份發行成本及上市開支		9,596	-
其他應付款項		<u>251</u>	<u>244</u>
其他應付款項總額		<u>83,387</u>	<u>75,248</u>
貿易及其他應付款項總額		<u><u>103,986</u></u>	<u><u>95,203</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：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年內	20,137	19,066
1至2年	190	379
2至3年	63	379
3年以上	209	131
	<u>20,599</u>	<u>19,955</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。

於二零一八年一月一日，合約負債為人民幣52,780,000元。

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，而且於二零一九年在中國物業服務百強企業排名第48。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。於二零一九年十二月三十一日，本集團在遍及京津冀地區、海南省、湖北省及陝西省的八個城市提供物業管理服務，管理總收益建築面積約4.9百萬平方米，包括22項住宅物業（總共超過40,000個單位）及17項非住宅物業。

二零一九年本公司實現營業收入人民幣273.6百萬元，同比增長8.9%；實現毛利人民幣94.5百萬元，同比增長15.6%；實現核心純利41.6百萬元（剔除上市開支影響），同比增長11.9%。二零一九年毛利率及純利率分別為34.5%及15.2%，相比二零一八年分別增加2.0%及0.4%。

截至二零一九年年底，本集團的合約建築面積約為7.3百萬平方米，管理總收益建築面積超4.9百萬平方米，同比二零一八年分別增加6.1%及7.5%；本公司在管住宅項目22個，總收益建築面積為4.1百萬平方米，佔總收益建築面積的83.8%；非住宅項目17個，總收益建築面積為0.8百萬平方米，佔總收益建築面積的16.2%。

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：

於十二月三十一日
二零一九年 二零一八年

住宅物業

合約建築面積(千平方米)	5,941	5,805
收益建築面積(千平方米)	4,125	3,948
在管物業數目	22	21

非住宅物業

合約建築面積(千平方米)	1,315	1,031
收益建築面積(千平方米)	797	629
在管物業數目	17	15

總計

合約建築面積(千平方米)	7,256	6,836
收益建築面積(千平方米)	4,922	4,577
在管物業數目	39	36

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，本公司積極響應政府號召，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，本公司通過消毒覆蓋、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。

受此次疫情影響，國內外經濟下行壓力進一步加大，而物業管理行業作為民生行業和保障行業，不僅受宏觀經濟影響較小，而且其重要性更在此次疫情中得到凸顯。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，有望完成逆勢擴張。

本公司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。同時，本公司將大力發展多元化經營與服務，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。

二零二零年本公司將以此次在聯交所主板上市為契機，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，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，為廣大投資人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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣273.6百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣251.2百萬元增加約人民幣22.4百萬元或約8.9%。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69.1%、23.4%及7.5%。

下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	189,138	69.1	169,301	67.4
物業開發商相關服務	63,873	23.4	62,487	24.9
增值服務	20,569	7.5	19,389	7.7
總計	<u>273,580</u>	<u>100.0</u>	<u>251,177</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務

物業管理服務產生的收益按年增加約人民幣19.8百萬元，或約11.7%，其中住宅物業產生的收益約為人民幣9.8百萬元或約9.6%，而非住宅物業增加約人民幣10.0百萬元或約15.0%。物業管理服務產生的收益增加主要由於年內新增一項住宅物業及三項非住宅物業。因此，在管建築面積從截至二零一八年十二月三十一日止年度的4.6百萬平方米增加至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。

下表載列於所示日期我們總收益建築面積及於所示期間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							
	二零一九年				二零一八年			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
住宅物業	4,125	83.8%	112,083	59.3%	3,948	86.3%	102,284	60.4%
非住宅物業	797	16.2%	77,055	40.7%	629	13.7%	67,017	39.6%
	<u>4,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>189,138</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,577</u>	<u>100.0%</u>	<u>169,301</u>	<u>100.0%</u>

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

	於十二月三十一日／截至該日止年度							
	二零一九年				二零一八年			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
鴻坤集團	4,869	98.9%	185,156	97.9%	4,535	99.1%	166,514	98.4%
第三方物業開發商	53	1.1%	3,982	2.1%	42	0.9%	2,787	1.6%
	<u>4,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>189,138</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,577</u>	<u>100.0%</u>	<u>169,301</u>	<u>100.0%</u>

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

	於十二月三十一日／截至該日止年度							
	二零一九年				二零一八年			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
包幹制	4,123	83.8%	178,046	94.1%	3,778	82.5%	158,914	93.9%
酬金制	799	16.2%	11,092	5.9%	799	17.5%	10,387	6.1%
	<u>4,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>189,138</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,577</u>	<u>100.0%</u>	<u>169,301</u>	<u>100.0%</u>

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

	於十二月三十一日／截至該日止年度							
	二零一九年				二零一八年			
	收益建築面積		收益		收益建築面積		收益	
	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%
北京	2,030	41.3%	108,332	57.3%	1,874	41.0%	97,661	57.7%
天津	447	9.1%	23,547	12.4%	407	8.9%	20,162	11.9%
河北省	1,612	32.8%	39,534	20.9%	1,544	33.7%	36,074	21.3%
京津冀地區	4,089	83.2%	171,413	90.6%	3,825	83.6%	153,897	90.9%
海南省	454	9.2%	8,772	4.6%	454	9.9%	6,551	3.9%
湖北省	337	6.8%	6,122	3.3%	256	5.6%	6,066	3.6%
陝西省	42	0.8%	2,831	1.5%	42	0.9%	2,787	1.6%
	<u>4,922</u>	<u>100.0%</u>	<u>189,138</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,577</u>	<u>100.0%</u>	<u>169,301</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二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣62.5百萬元增加約人民幣1.4百萬元或約2.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣63.9百萬元。我們分別為廣東省及上海的兩個新項目提供協銷服務，貢獻額外收益約人民幣0.9百萬元。

下表載列於所示日期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：

	於十二月三十一日／截至該日止年度					
	二零一九年			二零一八年		
	項目數目	收益		項目數目	收益	
		人民幣千元	%		人民幣千元	%
北京	6	19,891	31.2%	7	18,526	29.6%
天津	6	13,663	21.4%	7	16,184	25.9%
河北省	8	17,330	27.1%	7	13,304	21.3%
京津冀地區	20	50,884	79.7%	21	48,014	76.8%
海南省	2	923	1.4%	2	4,584	7.3%
湖北省	1	4,582	7.2%	2	4,700	7.5%
江蘇省	1	3,656	5.7%	1	2,209	3.5%
安徽省	1	2,936	4.6%	1	2,980	4.9%
廣東省	1	516	0.8%			
上海	1	377	0.6%			
	27	63,873	100.0%	27	62,487	100.0%

增值服務

下表載列所示期間我們的增值服務收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	10,434	50.7%	10,386	53.6%
出租公共區域(附註2)	9,518	46.3%	5,180	26.7%
設備維修及安裝服務(附註3)	–	–	2,798	14.4%
家政服務(附註4)	–	–	99	0.5%
其他	617	3.0%	926	4.8%
	20,569	100.0%	19,389	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。
- (3) 我們的設備維修及安裝服務主要指由河北諾登(其於二零一七年七月成立及於二零一八年十二月被售予其非控股股東(即廣州諾登))主要向鴻坤集團提供我們所管理住宅物業內的設備、機器及電梯的維修及安裝服務。
- (4) 我們的家政服務主要指由北京鴻坤有愛管家(其於二零一七年三月成立及於二零一八年七月註銷)向我們所管理住宅物業的業主及住戶提供家政服務。

增值服務產生的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣19.4百萬元增加約人民幣1.2百萬元或6.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣20.6百萬元。增加主要由於出租公共區域產生的收益增加約人民幣4.3百萬元或約83.7%，被(i)設備維修及安裝服務及(ii)家政服務中止經營導致的收益減少所抵銷。

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二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣169.5百萬元增加約5.7%至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。此增加主要由於分包成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣52.0百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣77.1百萬元，主要由於(a)截至二零一九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(繼而導致我們的勞工成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣78.9百萬元減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣67.5百萬元)；及(b)我們的總收益建築面積增加。

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，從而降低營運成本，並提高整體效率及盈利能力。

毛利及毛利率

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為人民幣94.5百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣81.7百萬元增加人民幣12.8百萬元或約15.6%。截至二零一九年十二月三十一日止年度的毛利率保持穩定於34.5%，而截至二零一八年十二月三十一日止年度的毛利率則保持於32.5%。

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。截至二零一九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2.6百萬元。

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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣34.4百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣26.6百萬元增加約人民幣7.8百萬元或約29.4%。此增加主要由於我們的總部員工人數增加以應對我們的業務擴展以及我們的僱員平均薪金增加。

其他收入

截至二零一九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0.5百萬元，絕對數較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣0.2百萬元略微增加，主要來自增值稅退稅約人民幣0.4百萬元。

所得稅開支

截至二零一九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16.3百萬元(二零一八年：人民幣12.3百萬元)。

年度溢利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的純利約為人民幣25.9百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣37.2百萬元減少約人民幣11.3百萬元或約30.4%，主要由於產生上市開支約人民幣15.8百萬元。

財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣247.4百萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣260.3百萬元），總負債約為人民幣171.4百萬元（於二零一八年十二月三十一日：約人民幣172.7百萬元）。於二零一九年十二月三十一日，流動比率為1.4（於二零一八年十二月三十一日：1.5）。

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、廠房及設備由二零一八年十二月三十一日的約人民幣2.4百萬元增加約人民幣0.5百萬元或約20.8%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣2.9百萬元，主要由於添置物業、廠房及設備約人民幣1.2百萬元，主要與我們的辦公室家具、固定裝置及設備有關，部分被我們於二零一九年扣除的折舊約人民幣0.7百萬元所抵銷。

無形資產

於二零一九年十二月三十一日，我們約人民幣4.5百萬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H-Butler*（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二零一八年十二月三十一日的約人民幣2.4百萬元減少約人民幣0.8百萬元或約34.8%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣1.6百萬元，主要由於二零一九年扣除的使用權資產折舊約人民幣1.0百萬元所致。

商譽

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，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二零一八年十二月三十一日的約人民幣24.8百萬元增加約人民幣6.1百萬元或約24.4%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣30.9百萬元，主要與我們的遞延股份發行成本（其於二零一九年十二月三十一日約為人民幣8.7百萬元（於二零一八年十二月三十一日：無））有關，部分被貿易應收款項減少所抵銷。我們的貿易應收款項由二零一八年十二月三十一日的約人民幣16.5百萬元減少約人民幣2.6百萬元或15.8%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣13.9百萬元，主要由於我們的收款控制有所改善。

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二零一八年十二月三十一日的約人民幣77.7百萬元減少約人民幣17.4百萬元或約22.3%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣60.3百萬元，主要由於我們的收款控制有所改善。

非貿易性質應收同系附屬公司款項

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，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57.3百萬元及人民幣117.2百萬元，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，主要指鴻坤集團與本集團之間資金轉移以及由本集團代鴻坤集團支付有關其物業發展業務營運所引致的成本及開支。

於本公告日期，於二零一九年十二月的所有未償還非貿易應收同系附屬公司款項已悉數結清。董事確認，於上市後我們與關連方（包括我們的同系附屬公司）將不會有任何非貿易關連方結餘。

貿易及其他應付款項

於二零一九年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣104.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣95.2百萬元增加約人民幣8.8百萬元或9.2%，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認我們已產生的股份發行成本及上市開支約人民幣9.6百萬元。

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。於二零一九年十二月三十一日，我們的合約負債增加約人民幣10.0百萬元或約20.0%至約人民幣60.2百萬元（於二零一八年十二月三十一日：人民幣50.2百萬元），主要由於(i)我們的項目管理服務收益增加，由於新交付的項目所致；及(ii)收款控制有所改善。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，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115,000,000股新股份。經扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為121.3百萬港元（約人民幣108.9百萬元）。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：

- 上市所得款項淨額約65.0%將用於擴大我們在中國的地理據點及營運規模。我們計劃透過(a)策略性收購在往績記錄期（定義見招股章程）內我們未有涉足的中國其他地區提供物業管理服務的優質物業管理公司的全部權益；及(b)在當地設立新的附屬公司或開設新的分支機構；
- 上市所得款項淨額約13.0%將用於開發及提升我們的資訊系統及技術創新，以盡量提高成本和營運效率及服務質素；

- 上市所得款項淨額約10.0%將用於增加我們的增值服務，例如團購服務、旅行代理服務等。我們計劃分配和翻新所管理的物業內的選定區域，作為社區相關增值服務供應商提供服務的場所；
- 上市所得款項淨額約2.0%將用於員工發展。我們計劃組織和開發新的在線培訓工具和資源，以便在我們的團隊中提供系統化培訓和宣傳計劃，目的是不斷加強和裝備我們的員工，讓其獲得所需的最新知識和技能，以順利提供我們已引進或將引進的多樣化服務，以便為業主和住戶提供舒適的生活；及
- 上市所得款項淨額約10.0%將用作我們的營運資金及一般企業用途。

於本全年業績公告日期，由於本公司近期才於二零二零年三月十三日上市，因此本公司尚未根據招股章程所載用途動用該所得款項。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），並且會隨著當前和未來市場狀況的發展而變化。未動用的所得款項乃存入銀行賬戶。

重大收購及出售

除財務資料所披露者外，截至二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

股東週年大會

二零二零年股東週年大會將於二零二零年五月二十五日（星期一）舉行，而二零二零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

董事會建議不派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年五月二十日（星期三）至二零二零年五月二十五日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格。為合資格出席股東週年大會並於會上進行投票，所有過戶文件及相關股票必須不遲於二零二零年五月十九日（星期二）（即股份過戶登記截止日期）下午四時三十分送交本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）登記。

報告期後事項

除本報告內另行披露外，於二零一九年十二月三十一日之後發生的事件及交易詳情如下：

於二零二零年二月十七日及二零二零年二月二十二日，本公司股東的書面決議案獲通過以批准招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—3.股東書面決議案」一節所載事項。其議決(其中包括)：

- (i) 本公司的法定股本通過設立額外的461,000,000股股份由390,000,000港元增至5,000,000,000港元，分為500,000,000股股份；
- (ii) 待股份溢價賬因全球發售而進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的2,999,900港元進賬額資本化，方式為將有關金額按面值繳足299,990,000股股份之股款以配發及發行予於二零二零年二月十七日及二零二零年二月二十二日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東；及
- (iii) 有條件批准及採納購股權計劃，其主要條款載於招股章程附錄五「D.購股權計劃」一節內。

中國爆發由新型冠狀病毒(或稱為COVID-19)引致的呼吸道疾病已對眾多業務構成不同程度的影響。由於本集團的業務均位於內地多個地區，而有關地區的地方政府實施的防治措施各有不同(一次過推行或視乎最新事態發展而分階段實施)，本集團向客戶提供服務的能力可能在很大程度上取決於不同政府措施、其供應商的持續供應及可動用的人力資源，而有關因素則可能受供應商廠房停工及/或旅遊限制及居家隔離要求而受到影響。由於新型冠狀病毒固有的不可預測性質及發展迅速，加上其影響廣泛，本集團已採取措施與主要供應商及僱員磋商，以確定是否能持續獲得充足的貨品及人力供應。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

由於本公司的股份於二零一九年十二月三十一日尚未在聯交所上市，因此截至二零一九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買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

公眾持股量充足度

根據本公司可公開獲得的資料並在董事會所知的情況下，董事會確認本公司於本公告日期已維持上市規則規定的公眾持股量。

審核委員會

本公司的審核委員會(包括陳昌達先生(為主席)、張偉雄先生及陳維潔女士(均為成員))(連同管理層)已檢討本集團採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事項(包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表)。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本集團核數師已就初步公告所載有關本集團截至二零一九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。德勤•關黃陳方會計師行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，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告發出任何核證。

企業管治守則

由於本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度並非上市公司，故企業管治守則於該期間不適用於本公司，但自上市日期起一直適用於本公司。董事會已檢討本公司的企業管治常規，並信納本公司於上市日期至本公告日期之間的期間內一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則所載的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

由於本公司的股份於二零一九年十二月三十一日尚未於聯交所上市，因此截至二零一九年十二月三十一日止年度，上市規則中有關董事應遵守的標準守則的相關規定不適用於本公司。

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，作為有關董事進行證券交易的行為守則（「證券交易守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而所有董事已確認自上市日期起直至本公告日期，彼等均已遵守標準守則及證券交易守則。

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.hongkunjwuye.com)。本公司截至二零一九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本公司股東，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	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
「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

「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
「首次公開發售」	指	首次公開發售
「上市」	指	本公司的股份於二零二零年三月十三日在聯交所上市
「上市日期」	指	二零二零年三月十三日，即本公司股份於聯交所上市日期
「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
「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	本公司刊發的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

* 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，二零二零年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括吳國卿女士(為主席兼執行董事)、趙偉豪先生及李燕萍女士(均為執行董事)；及張偉雄先生、陳昌達先生及陳維潔女士(均為獨立非執行董事)。