

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月

中期業績公告

中期業績摘要

- 截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣139.8百萬元，較二零一九年同期的約人民幣131.0百萬元增加約人民幣8.8百萬元或約6.7%。截至二零二零年六月三十日止六個月，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66.8%、23.1%及10.1%。
- 物業管理服務分部產生的收益約人民幣93.4百萬元，同比增長約2.5%。於二零二零年六月三十日，在管建築面積合共約5.6百萬平方米，較二零一九年同期增加約0.9百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益約人民幣32.2百萬元，同比保持穩定。
- 來自增值服務的收益約人民幣14.2百萬元，同比增長約86.4%。
- 本集團實現淨利潤約人民幣30.1百萬元，同比增長132.2%，而核心純利^{附註}約人民幣34.9百萬元，同比增長約47.8%。

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董事會宣佈本公司及其附屬公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同截至二零一九年六月三十日止六個月之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)
收益	3	139,819	130,991
服務成本		<u>(85,259)</u>	<u>(83,346)</u>
毛利		54,560	47,645
其他收入	4A	6,449	47
其他收益或虧損	4B	1,336	321
行政費用		(15,663)	(14,322)
減值虧損(扣除撥回)		(1,244)	(415)
銷售費用		(1,398)	(919)
上市費用		(4,853)	(10,676)
租賃負債的利息		<u>(54)</u>	<u>(88)</u>
除稅前溢利		39,133	21,593
所得稅費用	5	<u>(9,082)</u>	<u>(8,650)</u>
本期溢利及全面收益總額	6	<u><u>30,051</u></u>	<u><u>12,943</u></u>
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	8	8.28	5.23
— 攤薄		<u>8.28</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,900	2,947
無形資產		3,917	4,500
遞延稅項資產		745	587
使用權資產		1,255	1,586
商譽		1,519	1,519
		<u>10,336</u>	<u>11,139</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	45,468	30,911
應收貸款	10	118,283	–
應收關聯方款項	11	102,153	177,502
銀行結餘及現金	12	148,030	27,859
		<u>413,934</u>	<u>236,272</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	102,780	103,986
合約負債		59,989	60,236
租賃負債		1,372	895
應付一間關聯方款項	14	6,247	–
稅項負債		8,856	5,311
		<u>179,244</u>	<u>170,428</u>
流動資產淨額		<u>234,690</u>	<u>65,844</u>
總資產減流動負債		<u>245,026</u>	<u>76,983</u>
非流動負債			
租賃負債		495	922
合約負債		1,880	–
		<u>2,375</u>	<u>922</u>
淨資產		<u>242,651</u>	<u>76,061</u>
資本及儲備			
股本	15	3,650	–
儲備		239,001	76,061
總權益		<u>242,651</u>	<u>76,061</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 一般資料及編制基礎

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。本公司股票已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。

該等簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16有關披露的規定而編製。

為籌備本公司股份在聯交所的首次上市（「上市」），本集團中的現有公司進行了集團重組，其詳情載於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告（「集團重組」）。

集團重組已於二零一九年七月二日完成。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表已按照猶如集團於截至二零一九年六月三十日止六個月重組完成時的集團架構，或自彼等各自的註冊成立／成立／收購日期（倘適用）一直存在而妥為編制，以反映包括本集團旗下現有公司的經營成果和現金流量。

2. 主要會計政策

該等簡明綜合財務報表按歷史成本基礎編制。

編製截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策和計算方法與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂而額外採納的會計政策除外。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈的於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的提述香港財務報告準則概念框架的修訂及以下香港財務報告準則的修訂，並根據該等修訂編制本集團的簡明綜合財務報表。

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3號（修訂本）	業務的定義
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

於本期間應用提述香港財務報告準則概念框架的修訂及其他香港財務報告準則的修訂不會對本集團本期間及以前期間的財務狀況和財務表現或對該等簡明綜合財務報表中所載披露產生重大影響。

3. 收益及分部資料

來自客戶合約之收益明細

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
商品及服務類型		
物業管理服務	93,402	91,130
物業開發商相關服務	32,223	32,247
增值服務	14,194	7,614
	<u>139,819</u>	<u>130,991</u>
客戶類型		
外部客戶	101,685	85,855
同系附屬公司	38,134	45,136
	<u>139,819</u>	<u>130,991</u>
收益確認時間		
一段時間內	132,195	126,718
於某個時點	7,624	4,273
	<u>139,819</u>	<u>130,991</u>

就資源配置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」))彙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、增值服務及其他服務的各經營分部收益分析。除上文所載的收益分析外，並無定期編制有關提供物業管理服務、物業開發商相關服務、增值服務及其他服務的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)，以就資源配置及表現評估向主要營運決策者進行內部呈報。

4A. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入產生於		
— 銀行結餘	2,515	47
— 應收貸款	3,379	—
其他	555	—
	<u>6,449</u>	<u>47</u>

4B. 其他收益或虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
匯兌收益淨額	1,086	215
其他	250	106
	<u>1,336</u>	<u>321</u>

5. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	9,240	7,863
遞延稅項	(158)	787
	<u>9,082</u>	<u>8,650</u>

6. 本期溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
本期溢利經扣除以下各項得出：		
物業、廠房及設備折舊	418	338
使用權資產折舊	423	490
無形資產攤銷	583	—
	<u>1,424</u>	<u>828</u>

7. 股息

本公司於本中期期間並無派付、宣派或擬分派股息。本公司董事決定於本中期期間不會派付股息。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本收益的計算乃基於以下資料：

	截止六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
就基本每股盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔本期溢利)	30,051	12,943
	<i>股份數目</i>	<i>股份數目</i>
就基本每股盈利而言的普通股加權平均數	362,948,681	247,618,508
攤薄潛在普通股之影響		
– 超額配股權*	–	不適用
就攤薄每股盈利而言的普通股加權平均數	362,948,681	不適用

* 截至二零二零年六月三十日止六個月因超額配股權的行使價格高於相關期間本公司股份平均市場價格，故而本公司之超額配股權對於每股盈利無攤薄影響。

截至二零一九年六月三十日止六個月的基本每股盈利的計算乃基於假設集團重組及資本化發行(詳情分別載於本公司日期為二零二零年二月二十八日的招股章程「歷史、重組及公司架構」及「股本」)已於二零一九年一月一日生效。

截至二零二零年六月三十日止六個月的基本每股盈利及攤薄每股盈利的計算乃基於假設資本化發行(詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十八日的招股章程「歷史、重組及公司架構」及「股本」)已於二零二零年一月一日生效。

截至二零一九年六月三十日止六個月，未呈列攤薄每股盈利，乃因此期間並無潛在的已發行普通股。

9. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	38,970	16,070
減：信貸虧損撥備	(3,531)	(2,165)
	<u>35,439</u>	<u>13,905</u>
其他應收款項：		
代住戶付款	3,718	4,082
預付款項	2,667	1,691
向員工墊款	2,464	1,667
按金	803	705
遞延股份發行成本	–	8,684
其他	522	444
減：信貸虧損撥備	(145)	(267)
	<u>10,029</u>	<u>17,006</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>45,468</u></u>	<u><u>30,911</u></u>

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業主30天的信貸期。

以下貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備前)的賬齡分析，乃基於繳費單發出日期呈列：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
0至60天	11,820	4,671
61至180天	17,571	4,043
181至365天	4,539	3,999
1至2年	3,825	1,934
2至3年	928	973
超過3年	287	450
	<u><u>38,970</u></u>	<u><u>16,070</u></u>

10. 應收貸款

於本中期期間，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（「借款人」）訂立借款協定，金額介乎於人民幣5.0百萬元至人民幣12.0百萬不等，固定年利率介乎於5.2%-10%，且須於二零二一年三月二十四日至二零二一年四月七日償還。

11. 應收關聯方款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易性質 同系附屬公司 (附註a)	<u>82,633</u>	<u>60,352</u>
非貿易性質 同系附屬公司 (附註b)	<u>19,520</u>	<u>117,150</u>
合計	<u><u>102,153</u></u>	<u><u>177,502</u></u>

附註：

- 本集團向其關聯方提供物業開發相關服務及增值服務時一般授予30天的信貸期，而向關聯方提供物業管理服務時，並不會給予信貸期，且該等收入通常須於繳費單發出日期結算。
- 於本中期期間，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，而人民幣19,520,000元的款項乃是為取得獨家代理而已支付給同系附屬公司的按金。根據相關協定，該等款項應於自報告期末起十二個月內退還，因此其被分類為流動資產。於二零一九年十二月三十一日，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聯方貿易款項的賬齡分析：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
0至60天	18,129	22,319
61至180天	16,552	22,818
181至365天	38,537	9,110
1至2年	7,872	6,023
2至3年	<u>1,543</u>	<u>82</u>
	<u><u>82,633</u></u>	<u><u>60,352</u></u>

12. 銀行結餘及現金

銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率為0.3%（截至二零一九年六月三十日止六個月：0.3%）。

13. 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	<u>26,994</u>	<u>20,599</u>
其他應付款項：		
已收按金	37,319	34,891
代住戶收款	10,014	8,620
應計員工成本	9,486	12,610
應計社會保險及住房公積金供款	6,433	6,640
其他應付稅項	6,502	5,173
應計費用	5,781	5,204
應計股份發行成本及上市費用	-	9,596
代表一間同系附屬公司應付款項	-	402
其他	<u>251</u>	<u>251</u>
其他應付款項總額	<u>75,786</u>	<u>83,387</u>
貿易及其他應付款項總額	<u><u>102,780</u></u>	<u><u>103,986</u></u>

供應商授予本集團的信貸期介乎30天至90天。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 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	26,084	20,137
1至2年	511	190
2至3年	128	63
3年以上	<u>271</u>	<u>209</u>
	<u><u>26,994</u></u>	<u><u>20,599</u></u>

14. 應付一間關聯方款項

於二零二零年六月三十日，本集團應付一間同系附屬公司款項為非貿易性質、無抵押、免息且需按要求償還。

15. 股本

	股份數目	本公司股本	
		港元	人民幣千元
每股0.01港元的普通股			
法定：			
於註冊成立日期、二零一九年六月三十日及二零一九年十二月三十一日	39,000,000	390,000	
於二零二零年二月十七日增加 (附註i)	<u>461,000,000</u>	<u>4,610,000</u>	
於二零二零年六月三十日	<u>500,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	
已發行及繳足股款：			
於註冊成立日期	1	—	—
於二零一九年五月三十一日發行的新普通股 (附註ii)	8,354	84	—
於二零一九年六月三日發行的新普通股 (附註ii)	<u>1,645</u>	<u>16</u>	<u>—</u>
於二零一九年六月三十日及二零一九年十二月三十一日	<u>10,000</u>	<u>100</u>	<u>—</u>
首次公開發行新股 (附註iv)	100,000,000	1,000,000	900
資本化發行股份 (附註iii)	299,990,000	2,999,900	2,701
超額配股權行權 (附註iv)	<u>5,310,000</u>	<u>53,100</u>	<u>49</u>
於二零二零年六月三十日	<u>405,310,000</u>	<u>4,053,100</u>	<u>3,650</u>

附註：

- 根據二零二零年二月十七日的股東書面決議，本公司的法定股本通過設立額外的461,000,000股股份由390,000港元增至5,000,000港元，分為500,000,000股股份。
- 於二零一九年五月三十一日，8,354股額外股份已發行及繳足，其中7,925股股份及429股股份分別按面值配發予盛達豐控股有限公司（「盛達豐」）及凱宏策略有限公司（「凱宏策略」）。於二零一九年六月三日，1,645股額外股份已配發及發行予凱宏策略，所有股份均按面值入賬計為凱宏策略繳足。於完成有關認購後，本公司分別由盛達豐及凱宏策略擁有79.26%（7,926股股份）及20.74%（2,074股股份）。
- 於二零二零年三月十三日，本公司將本公司股本溢價賬戶貸方餘額總計2,999,900港元（相當於人民幣2,701,000元）資本化，並將該等資本化金額按面值全額支付299,990,000股超額配股並向現有股東發行。

- iv. 於二零二零年三月十三日，就上市而言，本公司按每股1.56港元（相當於每股約人民幣1.40元）的價格發行了100,000,000股每股面值0.01港元的普通股（在香港公開發行50,000,000股，國際發行50,000,000股），合計發行156,000,000港元（相當於約人民幣140,437,000元），發行成本為12,119,000港元（相當於約人民幣11,001,000元），該等金額已計入本公司的股本溢價賬戶。

此外，於二零二零年四月三日，因與上市有關的超額配股權的行使，本公司按每股1.56港元（相當於每股約人民幣1.43元）的價格額外發行了5,310,000股每股面值0.01港元的普通股，合計發行8,284,000港元（相等於約人民幣7,598,000元），發行成本為543,000港元（相當於約人民幣495,000元），該等金額已計入本公司的股本溢價賬戶。

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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司實現營業收入約人民幣139.8百萬元，同比增長約6.7%；實現毛利約人民幣54.6百萬元，同比增長約14.5%；實現淨利潤約人民幣30.1百萬元，同比增長約132.2%，實現核心純利約人民幣34.9百萬元（剔除上市開支影響），同比增長約47.8%。二零二零年六月三十日止六個月毛利率及純利率分別為39.0%及21.5%，同比分別增加約2.6及約11.6個百分點。

於二零二零年六月三十日，本集團的合約建築面積約為8.3百萬平方米，管理總收益建築面積超過5.6百萬平方米，較二零一九年六月三十日分別增加約15.0%及約19.6%；本集團在管住宅項目24個，總收益建築面積為4.5百萬平方米，佔總收益建築面積的約81.1%；本集團在管非住宅項目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約18.9%。

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：

	於六月三十日	
	二零二零年	二零一九年
住宅物業		
合約建築面積(千平方米)	6,692	5,941
收益建築面積(千平方米)	4,517	4,029
在管物業數目	24	21
非住宅物業		
合約建築面積(千平方米)	1,600	1,271
收益建築面積(千平方米)	1,053	627
在管物業數目	19	13
總計		
合約建築面積(千平方米)	8,292	7,212
收益建築面積(千平方米)	5,570	4,656
在管物業數目	43	34

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。

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。同時，本集團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。

二零二零年下半年，本集團將以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。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣139.8百萬元，較截至二零一九年同期的約人民幣131.0百萬元增加約人民幣8.8百萬元或約6.7%。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66.8%、23.1%及10.1%。

下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的收益明細：

	截至六月三十日止六個月			
	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	93,402	66.8%	91,130	69.6%
物業開發商相關服務	32,223	23.1%	32,247	24.6%
增值服務	14,194	10.1%	7,614	5.8%
總計	<u>139,819</u>	<u>100.0%</u>	<u>130,991</u>	<u>100.0%</u>

物業管理服務

截至二零二零年六月三十日止六個月，物業管理服務產生的收益約人民幣93.4百萬元，同比增加約人民幣2.3百萬元，或約2.5%，該增加主要由於住宅物業產生的收益增加約為人民幣6.5百萬元或約11.8%，而非住宅物業產生的收益同比減少約人民幣4.2百萬元或約11.6%。在管建築面積從於二零一九年六月三十日的4.7百萬平方米增加至於二零二零年六月三十日的5.6百萬平方米。主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月內，新交付2項住宅物業及2項非住宅物業。

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：

	於六月三十日／截至該日止六個月							
	二零二零年				二零一九年			
	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	4,517	81.1%	61,321	65.7%	4,029	86.5%	54,825	60.2%
非住宅物業	1,053	18.9%	32,081	34.3%	627	13.5%	36,305	39.8%
	<u>5,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>93,402</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,656</u>	<u>100.0%</u>	<u>91,130</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：

	於六月三十日／截至該日止六個月							
	二零二零年				二零一九年			
	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	5,517	99.0%	90,223	96.6%	4,614	99.1%	89,716	98.4%
第三方物業開發商	53	1.0%	3,179	3.4%	42	0.9%	1,414	1.6%
	<u>5,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>93,402</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,656</u>	<u>100.0%</u>	<u>91,130</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：

	於六月三十日／截至該日止六個月							
	二零二零年				二零一九年			
	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	4,771	85.7%	88,176	94.4%	3,857	82.8%	85,749	94.1%
酬金制	799	14.3%	5,226	5.6%	799	17.2%	5,381	5.9%
	<u>5,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>93,402</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,656</u>	<u>100.0%</u>	<u>91,130</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：

	於六月三十日／截至該日止六個月							
	二零二零年				二零一九年			
	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	2,230	40.1%	46,612	49.9%	1,872	40.2%	52,015	57.1%
天津	447	8.0%	12,288	13.2%	407	8.7%	11,194	12.3%
河北省	1,718	30.8%	21,304	22.8%	1,544	33.2%	19,128	20.9%
京津冀地區	4,395	78.9%	80,204	85.9%	3,823	82.1%	82,337	90.3%
海南省	454	8.1%	4,221	4.5%	454	9.8%	4,446	4.9%
湖北省	337	6.0%	3,410	3.7%	337	7.2%	2,933	3.2%
陝西省	42	0.8%	1,410	1.5%	42	0.9%	1,414	1.6%
安徽省	150	2.7%	2,240	2.4%	-	-	-	-
江蘇省	100	1.8%	1,914	2.0%	-	-	-	-
上海	92	1.7%	3	0.0%	-	-	-	-
	<u>5,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>93,402</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,656</u>	<u>100.0%</u>	<u>91,130</u>	<u>100.0%</u>

物業開發商相關服務

截至二零二零年六月三十日止六個月，物業開發商相關服務產生收益約人民幣32.2百萬元，與截至二零一九年六月三十日止六個月相比持平。

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：

	於六月三十日／截至該日止六個月					
	二零二零年			二零一九年		
	項目數目	收益		項目數目	收益	
	人民幣千元	%		人民幣千元	%	
北京	9	9,272	28.8%	4	12,253	37.9%
天津	6	6,217	19.3%	6	7,208	22.4%
河北省	8	12,279	38.1%	7	7,238	22.4%
京津冀地區	23	27,768	86.2%	17	26,699	82.7%
海南省	1	344	1.1%	2	475	1.5%
湖北省	1	2,756	8.6%	1	1,799	5.6%
江蘇省	1	273	0.8%	1	1,651	5.1%
安徽省	-	-	-	1	1,623	5.1%
廣東省	1	783	2.4%	-	-	-
上海	1	299	0.9%	-	-	-
	28	32,223	100.0%	22	32,247	100.0%

增值服務

增值服務產生的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣7.6百萬元增加約人民幣6.6百萬元或約86.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣約14.2百萬元。增加主要由於家居生活服務產生的收益增加約人民幣3.3百萬元或約75.0%。

下表載列所示期間我們的增值服務收益的明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二零年		二零一九年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	7,626	53.8%	4,357	57.2%
出租公共區域(附註2)	2,986	21.0%	2,998	39.4%
其他	3,582	25.2%	259	3.4%
	<u>14,194</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,614</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 我們的家居生活服務主要包括我們收取電費、空調和暖氣費、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。

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六月三十日止六個月的約人民幣83.3百萬元增加約2.3%至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣85.3百萬元。此增加主要由於分包成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣29.9百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣46.1百萬元，主要由於(a)截至二零二零年六月三十日止六個月，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)我們的總收益建築面積增加；及(c)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，從而提高整體率效，並提高整體效率及盈利能力。

毛利及毛利率

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣54.6百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣47.6百萬元增加約人民幣7.0百萬元或約14.5%。得益於成本的控制成效，毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的36.4%，上升到截至二零二零年六月三十日止六個月的39.0%。

銷售及分銷開支及行政開支

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。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的總銷售及分銷開支約為人民幣1.4百萬元。

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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣15.7百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣14.3百萬元增加約人民幣1.4百萬元或約9.4%。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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團其他收入的淨收益約為人民幣6.4百萬元，絕對數較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣0.0百萬元增加約人民幣6.4百萬元，主要來自利息收入約人民幣5.9百萬元。

所得稅開支

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣9.1百萬元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣8.7百萬元）。

年度溢利

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的純利約為人民幣30.1百萬元，較截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣12.9百萬元增加約人民幣17.2百萬元或約132.2%，主要由於如上所述，收入增加約人民幣8.8百萬元，其他收入增加約人民幣6.4百萬元，和上市開支減少約人民幣5.8百萬元。

財務狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣424.3百萬元（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181.6百萬元（於二零一九年十二月三十一日：約人民幣171.4百萬元）。於二零二零年六月三十日，流動比率為2.3（於二零一九年十二月三十一日：1.4）。

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六月三十日約為人民幣2.9百萬元，與於二零一九年六月三十日基本持平，主要由於添置物業、廠房及設備約人民幣0.4百萬元，主要與我們的辦公室傢具、固定裝置及設備有關，被截至二零二零年六月三十日止六個月扣除的折舊約人民幣0.4百萬元所抵銷。

無形資產

於二零二零年六月三十日，我們約人民幣3.9百萬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，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0.3百萬元或約20.9%至二零二零年六月三十日的約人民幣1.3百萬元，主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月扣除的使用權資產折舊約人民幣0.4百萬元所致。

商譽

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，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14.6百萬元或約47.1%至二零二零年六月三十日的約人民幣45.5百萬元，主要與我們的貿易應收款項增加（其於二零二零年六月三十日約為人民幣35.4百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣13.9百萬元））有關，主要由於a)我們的業務性質，物業費回款高峰在年末，b)從非住宅物業收取的物業管理費受COVID-19的影響，導致截至二零二零年六月三十日止的0-60天及61-180天的應收賬齡比2019年同期有所增加。

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22.3百萬元或約36.9%至二零二零年六月三十日的約人民幣82.6百萬元，主要由於受疫情影響。因二零二零年上半年與同系附屬公司的對賬以及結算進度受疫情影響，截至二零二零年六月三十日，賬齡為181-356天之貿易性質應收同系附屬公司款項，比截至二零一九年六月三十日之該款項有所增加。

非貿易性質應收同系附屬公司款項

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，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19.5百萬元，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。根據行業慣例和相關協議，該保證金預計在本公告日起十二個月內退還。

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) 將不會有任何非貿易性質關連方結餘。

貿易及其他應付款項

於二零二零年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣102.8百萬元，較二零一九年十二月三十一日的約人民幣104.0百萬元減少約人民幣1.2百萬元或約1.2%，主要與我們的其他應付款項的減少有關（於二零二零年六月三十日：約人民幣75.8百萬元，於二零一九年十二月三十一日：約人民幣84.4百萬元），應付賬款的增加額（於二零二零年六月三十日：約人民幣27.0百萬元，於二零一九年十二月三十一日：約人民幣20.6百萬元）被其他應付款項的減少抵銷。

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。於二零二零年六月三十日，我們的合約負債約為人民幣61.9百萬元（於二零一九年十二月三十一日：人民幣60.2百萬元）。

或然負債

於二零二零年六月三十日，我們並無任何重大或然負債。

資產負債比率

資產負債比率乃按總負債除以總資產計算。資產負債比率維持穩定於二零二零年六月三十日的0.43，於二零一九年十二月三十一日為0.69。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，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（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			
	所得款項 淨額 百萬港元	概約 百分比	計劃於 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
1 擴大我們中國物業管理服務的地理據點	64.4	65.0%	61.3	3.1
2 開發及提升我們的資訊系統及技術創新，以提高成本和營運效率及服務質素	12.9	13.0%	12.9	—
3 增加我們的增值服務	9.9	10.0%	4.7	5.2
4 員工發展	2.0	2.0%	2.0	—
5 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調整為：

擬定用途	截至二零二零年六月三十日					
	實際所得	概約	已動用	未動用	計劃於	計劃於
	款項淨額	百分比	所得款	所得款	二零二零年	二零二一年
	百萬港元		百萬港元	百萬港元	動用之	動用之
			百萬港元	百萬港元	所得款	所得款
					百萬港元	百萬港元
1 擴大我們中國物業管理服務的地理據點	84.1	65.0%	–	84.0	80.0	4.1
2 開發及提升我們的資訊系統及技術創新，以提高成本和營運效率及服務質素	16.9	13.0%	–	16.9	16.9	–
3 增加我們的增值服務	12.9	10.0%	–	12.9	6.1	6.8
4 員工發展	2.6	2.0%	–	2.6	2.6	–
5 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>

於二零二零年六月三十日，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。未動用的所得款項已存入銀行賬戶。

重大收購及出售

除財務資料所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團並無任何重大收購及出售。

重大投資

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大投資。

股息

董事會不派發截至二零二零年六月三十日止六個月中期股息。

報告期後事項

於二零二零年六月三十日後，概無影響本集團的重要事項。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二零年六月三十日止六個月內，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(主席)、張偉雄先生及陳維潔女士(均為成員))已連同管理層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二零二零年六月三十日止六個月的未經審核財務報表)。

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。

自上市日期起直至二零二零年六月三十日止期間內，除偏離上市規則附錄十四所載企業管治守則守則條文第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。企業管治守則守則條文第A.2.1條要求董事會主席和首席執行官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」），作為其自身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二零二零年六月三十日止期間內，彼等均已遵守標準守則及證券交易守則。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期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六月三十日止六個月的中期報告（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。

「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

「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及為本公司的全資附屬公司

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，二零二零年八月二十七日

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；以及獨立非執行董事張偉雄先生、陳昌達先生及陳維洁女士。