

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)

### **截至二零二三年十二月三十一日止年度 全年業績公告**

#### **二零二三年業績摘要**

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣341.4百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣343.5百萬元略減少約人民幣2.1百萬元或約0.6%。截至二零二三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84.9%、2.8%及12.3%。
- 物業管理服務分部產生的收益較二零二二年略減少約人民幣0.3百萬元或約0.1%。總收益建築面積增加約0.5百萬平方米至合共12.9百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益按年減少約人民幣9.1百萬元或約48.4%至人民幣9.7百萬元。
- 來自增值服務的收益按年增加約人民幣7.4百萬元或約21.4%至約人民幣41.9百萬元。
- 年度虧損及全面虧損總額約人民幣13.7百萬元(二零二二年：約人民幣51.9百萬元)。

董事會宣佈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	<b>341,405</b>	343,498
服務成本		<u>(279,712)</u>	<u>(276,475)</u>
毛利		<b>61,693</b>	67,023
其他收入	5(a)	<b>2,137</b>	2,965
其他淨收益或虧損	5(b)	<b>(59)</b>	2,088
行政開支		<b>(49,332)</b>	(49,167)
貿易及其他應收款項減值虧損淨值	11	<b>(5,775)</b>	(38,420)
應收關連方減值虧損	12	<b>(18,893)</b>	(38,579)
銷售開支		<b>(3,818)</b>	(1,892)
租賃負債之利息		<b>(8)</b>	(39)
除稅前虧損	7	<b>(14,055)</b>	(56,021)
所得稅抵免	6	<b>309</b>	4,149
年度虧損及全面虧損總額		<b><u>(13,746)</u></b>	<b><u>(51,872)</u></b>
下列應佔年度虧損及全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		<b>(14,048)</b>	(51,909)
— 非控股權益		<b>302</b>	37
		<b><u>(13,746)</u></b>	<b><u>(51,872)</u></b>
每股虧損(人民幣分)			
— 基本	8	<b><u>(3.47)</u></b>	<b><u>(12.81)</u></b>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		37,238	41,741
無形資產		12,643	15,754
遞延稅項資產		19,298	13,019
使用權資產		37,296	898
商譽		29,709	29,709
		<u>136,184</u>	<u>101,121</u>
<b>流動資產</b>			
持有待售資產	10	5,338	6,562
貿易及其他應收款項	11	95,086	86,447
應收關連方款項	12	61,585	82,524
可收回稅項		1,201	4,380
銀行結餘及現金		140,090	135,219
		<u>303,300</u>	<u>315,132</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13(a)	115,645	126,423
合約負債	13(b)	80,834	69,141
租賃負債		59	60
稅項負債		3,965	4,161
		<u>200,503</u>	<u>199,785</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>102,797</u>	<u>115,347</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>238,981</u>	<u>216,468</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		71	130
遞延稅項負債		3,036	3,564
		<u>3,107</u>	<u>3,694</u>
<b>淨資產</b>		<u>235,874</u>	<u>212,774</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,650	3,650
儲備		231,268	208,470
歸屬於本公司擁有人的權益		234,918	212,120
非控股權益		956	654
<b>總權益</b>		<u>235,874</u>	<u>212,774</u>

## 綜合財務報表附註

### 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。

本公司的控股公司為盛達豐控股有限公司。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。

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，以及所有數值均四捨五入至最接近的千位(人民幣千元)。

### 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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍採納的會計準則以及香港公司條例的披露要求。它們是根據歷史成本慣例編製的。

### 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—自二零二三年一月一日起生效

本集團為本年度財務報表已首次採用以下修訂後的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號及 相關修訂	保險合約
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	會計政策的披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的 遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—第二支柱示範規則

除以下所述者外，於本年度應用香港財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

#### **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「會計政策的披露」**

該等修訂要求實體披露重大會計政策資料，並就對會計政策披露應用重要性的概念提供指引。本集團已重新審視其已披露的會計政策資料，並刪除若干非重大會計政策。

## 香港會計準則第12號的修訂「與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」

該等修訂收窄香港會計準則第12號所得稅第15及24段遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初步確認時產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易。

本集團已於本年度首次追溯應用該等修訂。本集團就與以下各項相關的所有可扣稅及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣稅暫時差額為限)及遞延稅項負債：(i)使用權資產及租賃負債；及(ii)退役、復原及類似負債以及確認為相關資產成本一部分的相應金額；並將首次應用該等修訂的累計影響確認為對二零二二年一月一日保留盈利期初結餘的調整。

然而，由於結餘符合香港會計準則第12號第74段項下的抵銷資格，因此對綜合財務狀況表並無重大影響。該變動對二零二二年一月一日的保留溢利亦無重大影響。對本集團的主要影響與已確認遞延稅項資產及負債的組成部分的披露有關。

### (ii) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團尚未將已發佈但尚未生效的以下新修訂香港財務報告準則應用於本綜合財務報表：

香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號的相關修訂及附帶契約的非流動負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本集團現正評估該等準則對其綜合財務報表的潛在影響。

#### 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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	289,885	290,233
物業開發商相關服務	9,651	18,773
增值服務	41,869	34,492
	<u>341,405</u>	<u>343,498</u>

##### 主要客戶資料

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無來自個別客戶收入佔本集團總收入10%以上。

## 5. 其他收入及其他淨損益

### (a) 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行利息收入	1,155	1,509
增值稅退稅	982	1,456
	<u>2,137</u>	<u>2,965</u>

### (b) 其他淨收益或虧損

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損	(2)	(12)
政府補貼	82	1,238
匯兌收益	169	1,115
其他	(308)	(253)
	<u>(59)</u>	<u>2,088</u>

## 6. 所得稅抵免

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,498	7,854
遞延稅項	(6,807)	(12,003)
	<u>(309)</u>	<u>(4,149)</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%。於本年度，本集團一些附屬公司有權享有小型及微型企業的優惠所得稅稅率20%(二零二二年：20%)，年度應課稅收入第一個人民幣1百萬元符合扣減75%(二零二二年：75%)，而人民幣1百萬元至人民幣3百萬元之間收入符合扣減75%(二零二二年：75%)。

由於本集團於截至二零二三年及二零二二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. 除稅前虧損

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除稅前虧損經扣除以下各項得出：		
核數師薪酬		
– 核數服務	1,600	1,600
– 其他服務	760	700
	<u>2,360</u>	<u>2,300</u>
董事酬金	2,821	3,372
其他員工薪金及其他福利	110,183	117,867
其他員工之退休福利計劃供款	21,345	18,817
其他員工之住房公積金供款	3,680	3,883
	<u>138,029</u>	<u>143,939</u>
物業、廠房及設備折舊	5,991	6,762
使用權資產折舊	448	267
無形資產攤銷	3,111	3,112

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損的計算乃基於以下數據：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就每股基本虧損而言的本公司擁有人應佔 年度虧損	<u>(14,048)</u>	<u>(51,909)</u>
	股份數目	股份數目
就每股基本虧損而言的普通股加權平均數	<u>405,310,000</u>	<u>405,310,000</u>

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度各年，均未呈列攤薄每股虧損，乃因該等年度並無潛在的已發行普通股。

## 9. 股息

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本公司並無宣派或派付任何股息。

## 10. 持有待售資產

待售物業為本集團收購的157(二零二二年：193)個待售停車場車位，最初按成本計量，其後按成本及可變現淨值中的較低者計量。

於之前年度，本集團與前同系子公司(「交易對手」)簽訂了幾項獨家代理服務協定(「協定」)，根據該協定，本集團同意向交易對手提供代理服務，通過尋找潛在買家並協助與買家就交易對手開發的未售出車位和商舖簽訂銷售合同(「代理服務」)。

根據協定，本集團須支付可退還按金(下稱「可退還按金」)，金額不超過根據協定出售的車位和商舖的最低總售價。協議到期或終止後，未售出車位和商舖的剩餘可退還按金(如有)將全額退還給本集團。

協定到期後，交易對手尚未向本集團退還按金。於截至二零二二年十二月三十一日，本集團以約人民幣7,888,000元的對價從交易對手處收購買232個未售出停車位，該對價已被可退還按金抵銷。

## 11. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項		91,826	82,632
減：信貸虧損撥備		(13,466)	(13,915)
		<u>78,360</u>	<u>68,717</u>
其他應收款項：			
可退還按金	(a)	-	30,566
按金	(b)	1,079	435
預付款項		6,591	8,684
代住戶付款	(c)	2,949	4,717
向員工墊款		4,107	2,322
其他可收回稅項		312	316
其他		1,816	1,440
減：信貸虧損撥備		(128)	(30,750)
		<u>16,726</u>	<u>17,730</u>
貿易及其他應收款項總額		<u>95,086</u>	<u>86,447</u>

附註：

(a) 可退還存款是指支付給交易對手的金額，如附註10所披露。

二零二二年六月，交易對手向本集團提供了一份承諾書(「承諾書」)，根據該承諾書，交易對手承諾在二零二三年九月三十日前將可退還按金的剩餘餘額人民幣30,566,000元退還給本集團。此外，交易對手已保證在出售某些資產(「資產」)之前先獲得本集團的批准，出售資產的收益將優先分配給本集團。如果交易對手無法在二零二三年九月三十日之前退還可退還存按金，則資產將轉移至本集團以抵銷可退還按金。

二零二三年二月十七日，本集團獲悉交易對手正在進行清盤。有關詳情請參閱本公司日期為二零二三年二月十七日的公告。

本集團聘請了一名外部估價師對可退還按金的預期信用虧損(「ECL」)進行評估，截至二零二二年十二月三十一日，已撥備人民幣30,566,000元，這被視為交易對手處於清算中的最大信貸損失敞口。

於二零二三年九月二十六日，北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司(「鴻坤瑞邦」)(本公司間接全資附屬公司)，與北京銳鴻達企業諮詢有限公司(「北京銳鴻達」)訂立轉讓協議(「轉讓協議」)，據此，北京銳鴻達同意轉讓，而鴻坤瑞邦同意收購一所物業的使用權(「收購事項」)，期限自股東根據上市規則批准收購事項及其項下擬進行的收購事項之日起至二零四一年六月三十日，代價約為人民幣36,846,000元，將以抵銷之方式悉數支付(i)於轉讓協議日期交易對手欠付北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司無錫分公司的未償還可退還按金總額；及(ii)於轉讓協議日期交易對手欠付本集團的未償還貿易應收賬款總額。

根據2023年12月6日舉行的股東特別大會，收購事項於同日獲得批准並完成。

詳情請參閱本公司日期為二零二三年九月二十六日及二零二三年十二月六日的公告，以及本公司日期為二零二三年十一月二十日的通函。

- (b) 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。
- (c) 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60天	34,623	32,029
61至180天	19,878	17,229
181至365天	10,058	14,349
1至2年	18,189	6,851
2至3年	3,874	9,978
超過3年	5,204	2,196
	<b>91,826</b>	<b>82,632</b>

## 12. 應收關連方款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易性質		
同系附屬公司(附註(a))	119,057	119,951
減：信貸虧損撥備(附註(c))	(57,472)	(38,162)
	<u>61,585</u>	<u>81,389</u>
非貿易性質		
同系附屬公司(附註(b))	-	1,552
減：信貸虧損撥備(附註(c))	-	(417)
	<u>-</u>	<u>1,135</u>
總計	<u><u>61,585</u></u>	<u><u>82,524</u></u>

### 附註：

- (a) 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。
- (b) 該等餘額為無抵押、免息且需按要求償還。
- (c) 該集團對於從相關方應收款項進行ECL的測量，適用一般方法。根據一般方法，根據自初次認列以來信用風險的變化，將來自相關方的應收款項分為以下三個階段：階段1：12個月ECL、階段2：終身ECL—未受信用損失影響、階段3：終身ECL—信用損失影響。

對於被歸類為階段1和階段2的金額，管理層使用風險參數建模方法進行損失準備評估，其中包括違約概率、違約損失和違約風險承擔。對於被歸類為階段3的信用受損資產，管理層通過估計預期從金融資產中產生的未來現金流量來評估信用虧損準備。

二零二二年五月十一日和十二日，關連方的控股公司北京鴻坤偉業房地產開發有限公司(「鴻坤偉業」)宣佈，其14.75%的擔保債券未能支付應計利息。另一方面，利息支付違約引發了鴻坤偉業發行的另外三個債券的違約。截至本公告日期，鴻坤偉業尚未與債券/票據持有人達成任何和解協議。由於上述事件的影響，集團認為鴻坤偉業的違約風險可能會增加並分類為階段2。

損失準備的變動情況如下：

**貿易性質**

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	38,162	-
計提減值損失	<u>19,310</u>	<u>38,162</u>
於十二月三十一日	<u><u>57,472</u></u>	<u><u>38,162</u></u>

**非貿易性質**

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	417	-
計提減值損失	<u>(417)</u>	<u>417</u>
於十二月三十一日	<u><u>-</u></u>	<u><u>417</u></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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至60天	4,703	7,036
61至180天	1,654	11,800
181至365天	4,004	10,775
1至2年	28,851	49,276
2至3年	47,482	32,375
3年以上	<u>32,363</u>	<u>8,289</u>
	<u><u>119,057</u></u>	<u><u>119,551</u></u>

### 13. 貿易及其他應付款項

#### (a) 貿易及其他應付款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>37,792</u>	<u>43,852</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	9,782	10,453
已收按金	(b)	35,780	36,358
應計員工成本		18,812	21,064
應計社會保險及住房公積金供款		6,474	6,547
其他應付稅項		3,457	5,396
應計開支		2,507	1,851
其他應付款項		<u>1,041</u>	<u>902</u>
其他應付款項總額		<u>77,853</u>	<u>82,571</u>
貿易及其他應付款項總額		<u><u>115,645</u></u>	<u><u>126,423</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。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
1年內	28,621	39,421
1至2年	6,351	4,219
2至3年	2,685	39
3年以上	<u>135</u>	<u>173</u>
	<u><u>37,792</u></u>	<u><u>43,852</u></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曾連續六年入選中國指數研究院評選的中國物業服務百強企業。通過秉承本集團「讓人們住得開心」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。於二零二三年十二月三十一日，本集團在遍及京津冀地區、海南省、湖北省、安徽省、江蘇省及廣東省的十七個城市提供物業管理服務，管理總收益建築面積約12.9百萬平方米，包括59項住宅物業(總共超過95,000個單位)及17項非住宅物業。

二零二三年，本公司實現收益約人民幣341.4百萬元，同比略減少約0.6%；實現毛利約人民幣61.7百萬元，同比略減少約7.9%；年度虧損及其他全面虧損總額約人民幣13.7百萬元。二零二三年毛利率為18.1%，相比二零二二年減少1.4個百分點。

截至二零二三年底，本集團的合約建築面積約為15.9百萬平方米，管理總收益建築面積超過12.9百萬平方米，相比二零二二年分別增加6.0%及4.0%；本公司在管住宅項目59個，總收益建築面積為約12.0百萬平方米，佔總收益建築面積的93.3%；本公司在管非住宅項目17個，總收益建築面積為約0.9百萬平方米，佔總收益建築面積的6.7%。

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：

於十二月三十一日  
二零二三年      二零二二年

### 住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	<b>13,746</b>	13,208
收益建築面積(千平方米)	<b>12,013</b>	11,205
在管物業數目	<b>59</b>	56

### 非住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	<b>2,109</b>	1,743
收益建築面積(千平方米)	<b>859</b>	1,214
在管物業數目	<b>17</b>	19

### 總計

合約建築面積(千平方米)(附註)	<b>15,855</b>	14,951
收益建築面積(千平方米)	<b>12,872</b>	12,419
在管物業數目	<b>76</b>	75

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

伴隨疫情過去，物業管理行業逐漸回歸自然發展，本集團不忘致力品質服務生活的願景，於經濟不明朗的時期中堅定向前。

### 堅守本業 開疆拓土

當前行業面臨多業態、不規則、不確定性、複雜性的現狀，我們將集中資源深耕現有市場，穩中增長。於二零二三年，本集團成功簽約北京理想家園四期、五期等項目，通過集中化策略聚焦城市，不斷提高單城市項目濃密度，有效降本增效。

同時，本集團積極尋求多元的拓展，年內成功簽約成都地鐵及天津偉才幼稚園等物業項目，更是實現了城市運營及教育產業佈局的雙突破，為公司健康發展奠定了堅實的基礎。

## **品質深耕 固本強基**

秉承「讓人們住得開心」的服務理念，本集團始終堅持以客戶為中心，持續推進「標準化運營+專業化服務+市場化發展」的服務。

於二零二三年，本集團重申「親情服務體系」。從住客的整個居住週期入手，涵蓋16大類服務，共101項服務細節的設計，覆蓋從準業主、適應期、穩定期和老業主四個階段生活中的點點滴滴。始終以日積月累、堅持不懈的態度和關愛有加的方式照料到家庭每位成員。

## **益善社區 價值共創**

在推動高品質穩健發展的同時，本集團一直將履行社會責任視為企業可持續發展的重要一環，積極推動綠色低碳的生活方式。我們在各項目有序開展廢物回收和垃圾分類工作，推動發展方式綠色轉型。同時，持續關注社會公益議題，開展公益活動，以實際行動踐行綠色發展理念，推動綠色文明建設。

## **不忘初心 篤行致遠**

展望二零二四年，本集團將以更飽滿的熱情，昂揚的鬥志，務實的作風，將藍圖繪到底，創造無愧於企業，無愧於自己的新業績，奮發進取，銳意求精，出色的完成全年既定目標任務。繼續把品質力作為原生力量，不斷拓寬服務邊界，融合更多空間和業態，探索新的發展路徑和增長點，實現高品質、可持續發展，持續為社會創造價值。

## **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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣341.4百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣343.5百萬元略減少約人民幣2.1百萬元或約0.6%。截至二零二三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84.9%、2.8%及12.3%。

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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	289,885	84.9	290,233	84.5
物業開發商相關服務	9,651	2.8	18,773	5.5
增值服務	41,869	12.3	34,492	10.0
總計	<u>341,405</u>	<u>100.0</u>	<u>343,498</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減少約人民幣0.3百萬元，或約0.1%。住宅物業的收益略增加約人民幣5.4百萬元或約2.3%，主要由於(i)於二零二二年下半年交付的住宅物業對物業費的貢獻已完全反映；以及(ii)年內新交付住宅物業五個，共計產生收益約人民幣2.9百萬元；而非住宅物業的收益減少約人民幣5.7百萬元或約10.3%，主要由於年內新中標非住宅物業四個，此外，為優化在管物業的組合，本集團未為其中六個於年內到期的非住宅物業續簽服務協議。收益建築面積從於二零二二年十二月三十一日的約12.4百萬平方米增加至於二零二三年十二月三十一日的約12.9百萬平方米。

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							
	二零二三年				二零二二年			
	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	12,013	93.3	240,028	82.8	11,204	90.2	234,597	80.8
非住宅物業	859	6.7	49,857	17.2	1,215	9.8	55,636	19.2
	<u>12,872</u>	<u>100.0</u>	<u>289,885</u>	<u>100.0</u>	<u>12,419</u>	<u>100.0</u>	<u>290,233</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：

	於十二月三十一日/截至該日止年度							
	二零二三年				二零二二年			
	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	10,195	79.2	259,931	89.7	9,447	76.1	258,088	88.9
第三方物業開發商	2,677	20.8	29,954	10.3	2,972	23.9	32,145	11.1
	<u>12,872</u>	<u>100.0</u>	<u>289,885</u>	<u>100.0</u>	<u>12,419</u>	<u>100.0</u>	<u>290,233</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：

	於十二月三十一日/截至該日止年度							
	二零二三年				二零二二年			
	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	2,552	19.9	93,164	32.1	2,776	22.4	98,752	34.0
天津	1,767	13.7	52,807	18.2	1,487	12.0	45,648	15.7
河北省	4,061	31.5	80,574	27.8	3,519	28.3	78,912	27.2
京津冀地區	8,380	65.1	226,545	78.1	7,782	62.7	223,312	76.9
海南省	596	4.6	9,424	3.3	594	4.8	9,131	3.2
湖北省	784	6.1	19,419	6.7	784	6.3	16,816	5.8
陝西省	-	-	-	-	42	0.3	2,704	0.9
安徽省	379	2.9	2,899	1.0	379	3.1	5,620	1.9
江蘇省	2,716	21.2	29,838	10.3	2,713	21.8	30,289	10.5
上海	-	-	710	0.2	92	0.7	1,537	0.5
江西省	-	-	-	-	21	0.2	362	0.1
廣東省	17	0.1	1,050	0.4	12	0.1	462	0.2
	<u>12,872</u>	<u>100.0</u>	<u>289,885</u>	<u>100.0</u>	<u>12,419</u>	<u>100.0</u>	<u>290,233</u>	<u>100.0</u>

### 物業開發商相關服務

受中國房地產市場低迷的影響，物業開發商相關服務產生的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣18.8百萬元減少約人民幣9.1百萬元或約48.4%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣9.7百萬元。

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：

	於十二月三十一日/截至該日止年度					
	二零二三年			二零二二年		
	項目數目	收益		項目數目	收益	
	人民幣千元	%		人民幣千元	%	
北京	1	467	4.9	2	273	1.5
天津	3	2,009	20.8	6	5,510	29.4
河北省	8	5,293	54.8	9	8,150	43.4
京津冀地區	12	7,769	80.5	17	13,933	74.3
海南省	1	423	4.4	1	823	4.4
湖北省	1	360	3.7	2	1,415	7.5
安徽省	1	1,099	11.4	1	2,014	10.7
廣東省	-	-	-	1	588	3.1
	<b>15</b>	<b>9,651</b>	<b>100.0</b>	<b>22</b>	<b>18,773</b>	<b>100.0</b>

## 增值服務

增值服務產生的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣34.5百萬元增加約人民幣7.4百萬元或約21.4%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣41.9百萬元。增加主要由於在管項目有所增加，及本集團投放了更多資源，包括成立隊伍以擴展增值服務。

下表載列於所示期間我們的增值服務收益的明細：

	於十二月三十一日/截至該日止年度			
	二零二三年		二零二二年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	19,407	46.4	8,186	23.7
出租公共區域(附註2)	21,243	50.6	25,019	72.6
其他	1,219	3.0	1,287	3.7
	<b>41,869</b>	<b>100.0</b>	<b>34,492</b>	<b>100.0</b>

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。

## 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二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣276.5百萬元增加約1.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣279.7百萬元。此增加主要由於：(i)我們的在管項目及總收益面積持續增加；及(ii)我們投放更加多資源，包括成立隊伍以發展增值服務業務。

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為人民幣61.7百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣67.0百萬元減少約人民幣5.3百萬元或約7.9%。截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利率為18.1%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛利率則為19.5%。毛利率下降，主要由於毛利率相對較高的非住宅物業收入明顯減少。

## 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。截至二零二三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3.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1.9百萬元增加約人民幣1.9百萬元或約100.0%。此增加主要因為本公司投放了更多的資源予銷售團隊以拓展業務。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣49.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣49.2百萬元略增加約人民幣0.1百萬元或約0.2%。

## 其他收入

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣2.1百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣3.0百萬元減少約人民幣0.9百萬元或約30.0%。該減少主要因為二零二三年的銀行利息收入減少了約人民幣0.3百萬元或約20.0%。

## 貿易及其他應收款項減值虧損

截至二零二三年十二月三十一日止年度，計入損益的貿易及其他應收款項減值虧損約為人民幣5.8百萬元(二零二二年：人民幣38.4百萬元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度之減值虧損主要包括無錫永慶房地產有限公司(「無錫永慶」)的貿易及其他應收款項減值虧損。

於之前年度，本集團與本公司前同系附屬公司無錫永慶簽訂了兩份獨家代理服務協議(「代理服務協議」)，根據該等協議，本集團應為無錫永慶開發的停車位和／或商舖的租賃／使用權轉讓向無錫永慶提供代理服務。根據代理服務協議，本集團已向無錫永慶支付相當於所有停車位和／或商舖的總底價的可退還按金(「可退還按金」)，以確保其提供代理服務。代理服務協議到期後，無錫永慶應將可退還按金的所有剩餘餘額全額退還給本集團。於二零二一年九月二十八日，無錫永慶不再是本集團的同系附屬公司。

代理服務協議到期後，無錫永慶尚未向本集團退還未償還的可退還按金。於二零二二年四月六日，無錫永慶將232個停車位的使用權轉讓給本集團，總價值人民幣7,888,000元，用於結算部分未償還的可退還按金。於二零二二年六月，無錫永慶向本集團提供了一份承諾。據此，無錫永慶承諾於二零二三年九月三十日前將可退還按金的剩餘餘額退還給本集團。此外，無錫永慶已保證在出售某些資產(「資產」)之前先獲得本集團的批准，出售資產的收益將優先分配給本集團。如果無錫永慶無法在二零二三年九月三十日之前償還可退還按金，則該資產將轉移至本集團以抵銷可退還按金。截至二零二二年十二月三十一日，(i)未償還的可退還按金約為人民幣30.6百萬元，以及(ii)無錫永慶拖欠本集團的其他未償還貿易應收款約為人民幣6.3百萬元(合稱「無錫永慶的應收款」)。

於二零二三年二月十七日，公司獲悉，根據江蘇省無錫市新吳區人民法院(「法院」)發出的民事裁定書，無錫永慶的債權人申請破產清算的申請已被法院受理(「破產」)。有關更多詳情請參閱公司日期為二零二三年二月十七日的公告。

鑒於破產，董事會聘請獨立估價師華坊諮詢評估有限公司對無錫永慶的應收款進行減值評估。根據減值評估結果，本公司已錄得減值虧損約人民幣36.8百萬元，佔無錫永慶應收賬款的100%。

該減值評估是參照香港財務報告準則第9號—金融工具所要求的預期信用虧損模型進行的，關鍵數據為基於無錫永慶發生破產，其違約概率為100%。

## 所得稅抵免

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的所得稅抵免約為人民幣0.3百萬元(二零二二年：約人民幣4.1百萬元)。所得稅抵免的減少主要由於本年減值損失引起的遞延稅費的減少。

## 年度虧損

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的年度虧損及全面虧損約為人民幣13.7百萬元(二零二二年：約人民幣51.9百萬元)，本年度產生虧損主要由於貿易及其他應收款項減值虧損及應收關連方減值虧損共約為人民幣24.7百萬元。

## 財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣439.5百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣416.3百萬元)，總負債約為人民幣203.6百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣203.5百萬元)。於二零二三年十二月三十一日，流動比率為1.5(於二零二二年十二月三十一日：1.6)。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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傢俱、固定裝置及設備。我們的物業、廠房及設備於二零二三年十二月三十一日約為人民幣37.2百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約為人民幣41.7百萬元，減少約人民幣4.5百萬元或約10.8%，主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度計提的折舊所致。

## 無形資產

於二零二三年十二月三十一日，我們的無形資產約為人民幣12.6百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣15.8百萬元，減少約人民幣3.2百萬元或約20.3%。減少主要由於年內無形資產的攤銷。

## 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二零二二年十二月三十一日的約人民幣0.9百萬元增加約人民幣36.4百萬元或約4,044.4%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣37.3百萬元。

於二零二三年九月二十六日，北京鴻坤瑞邦物業管理有限公司(「**鴻坤瑞邦**」)(本公司間接全資附屬公司)與北京銳鴻達企業諮詢有限公司(「**北京銳鴻達**」)訂立轉讓協議，據此，北京銳鴻達同意轉讓，而鴻坤瑞邦同意收購一所物業的使用權，代價約為人民幣36.8百萬元。該物業的租賃期限直至二零四一年六月三十日。有關收購該所物業的使用權的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月二十六日的公告及本公司日期為二零二三年十一月二十一日的通函。

## 商譽

於二零二二年及二零二三年十二月三十一日，我們的商譽為約人民幣29.7百萬元。

## 貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項由二零二二年十二月三十一日的約人民幣86.4百萬元增加約人民幣8.7百萬元或約10.1%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣95.1百萬元。我們的貿易應收款項由二零二二年十二月三十一日的約人民幣68.7百萬元增加約人民幣9.7百萬元或約14.1%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣78.4百萬元，主要由於我們業務的持續增長。於二零二三年十二月三十一日的貿易應收款，於本公告日期已收回約人民幣36.6百萬元。

## 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二零二二年十二月三十一日的約人民幣81.4百萬元減少約人民幣19.8百萬元或約24.3%至二零二三年十二月三十一日的約人民幣61.6百萬元，主要由於本年度進一步計提了減值撥備。

### **非貿易性質應收同系附屬公司款項**

於二零二三年十二月三十一日，我們並無非貿易性質應收同系附屬公司款項（於二零二二年十二月三十一日：約人民幣1.1百萬元）。該截至二零二二年十二月三十一日的款項主要是為取得車位銷售的獨家代理而支付給同系附屬公司的按金。根據相關協議，車位銷售完成後，該款項將被退還。該等餘額為無抵押、免息且需按要求償還。

### **貿易及其他應付款項**

於二零二三年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣115.6百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣126.4百萬元減少約人民幣10.8百萬元或約8.5%。其中我們的應付賬款為約人民幣37.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣43.9百萬元減少約人民幣6.1百萬元或約13.9%。鑑於日益增加的分包成本的佔比，本集團已加快結算應付予供應商的款項，以維持與供應商關係，及爭取更優惠的價格。

### **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。於二零二三年十二月三十一日，我們的合約負債增加約人民幣11.7百萬元或約16.9%至約人民幣80.8百萬元（於二零二二年十二月三十一日：約人民幣69.1百萬元），主要由於年內新交付了五個在管住宅物業所致。

### **資產抵押**

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無資產被抵押。

## 上市所得款項

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：

### 於招股章程中的披露

擬定用途	動用之	概約 百分比	計劃於	計劃於
	概約所得 款項淨額 百萬港元		二零二零年 動用之 所得款項 百萬港元	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	截至二零二三年十二月三十一日				計劃於
	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	二零二四年 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%	47.0	37.1	37.1
開發及提升我們的資訊系統 及技術創新	16.9	13.0%	5.2	11.7	11.7
增加我們的增值服務	12.9	10.0%	5.8	7.1	7.1
員工發展	2.6	2.0%	1.5	1.1	1.1
一般營運資金	12.9	10.0%	6.4	6.5	6.5
總計	<u>129.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>65.9</u>	<u>63.5</u>	<u>63.5</u>

於二零二三年十二月三十一日，本公司已根據招股章程所載用途動用了部份該所得款項。約人民幣47.0百萬元(佔實際所得款項淨額的約36.3%)已被用於擴大我們於中國的地理版圖及經營規模，包括收購江蘇萬豪；約人民幣5.2百萬元(佔實際所得款項淨額的約4.0%)已被用於開發及提升我們的資訊系統及技術創新，包括建立住戶溝通的數據庫；約人民幣5.8百萬元(佔實際所得款項淨額的約4.5%)已被用於增加我們的增值服務，包括成立業務開發隊伍；約人民幣1.5百萬元(佔實際所得款項淨額約1.2%)已被用於員工發展，包括為銷售團隊提供培訓；及約人民幣6.4百萬元(佔實際所得款項淨額的約4.9%)已被用於作為一般營運資金。

受地產行業持續下行影響，市場上新物業項目供應減少，導致收購作價的不確定性上升，我們對收併購目標的評估採用更加謹慎的態度。因此，我們在使用上市所得款項的進度比計劃有所延期。未動用的所得款項的預計使用期限將為一年(此基於我們的最佳估計)，並且會隨著市場狀況而變化。於二零二三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

除本公告所披露外，於截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

## 股東週年大會

二零二三年股東週年大會將於二零二四年五月三十一日舉行，而二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 報告期後事項

於二零二三年十二月三十一日後及截至本公告日期，本集團並無其他重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有846名僱員。截至二零二三年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣138.0百萬元。

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，並參照本公司盈利狀況、同業酬金水平及現行市況。為確保本公司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，本公司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。

於截至二零二三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C.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C.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(「**行政總裁**」)。彼亦為董事會主席(「**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C.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本公司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二零二三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**

截至二零二三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、陳維潔女士及梁家和先生(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二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

### **國富浩華(香港)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(香港)會計師事務所有限公司已就本公告所載有關本集團截至二零二三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(香港)會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成保證委聘，因此國富浩華(香港)會計師事務所有限公司並無對本公告發出任何意見或結論。

## 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)。本公司截至二零二三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
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」或「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C1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」、「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	香港中華人民共和國香港特別行政區

「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
「江蘇萬豪」	指	江蘇萬豪物業服務有限公司，一間於二零零三年九月二十四日在中國註冊成立的有限責任公司
「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C3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，不包括香港、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0.01港元的普通股

「股東」 指 股份持有人

「平方米」 指 平方米

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

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，二零二四年三月二十七日

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、李燕萍女士及張春英女士；非執行董事李一凡先生；及獨立非執行董事張偉雄先生、陳昌達先生、陳維潔女士及梁家和先生。