

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 全年業績公告

二零二四年業績摘要

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣377.3百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣341.4百萬元增加約人民幣35.9百萬元或約10.5%。截至二零二四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85.8%、2.5%及11.7%。
- 物業管理服務分部產生的收益較二零二三年增加約人民幣33.9百萬元或約11.7%。總收益建築面積增加約0.3百萬平方米至合共13.2百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益按年略減少約人民幣0.3百萬元或約3.1%至約人民幣9.4百萬元。
- 來自增值服務的收益按年略增加約人民幣2.2百萬元或約5.3%至約人民幣44.1百萬元。
- 年度虧損及全面虧損總額約人民幣21.6百萬元(二零二三年：約人民幣13.7百萬元)。

董事會宣佈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二三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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	377,314	341,405
服務成本		<u>(296,015)</u>	<u>(279,712)</u>
毛利		81,299	61,693
其他收入	5(a)	1,486	2,137
其他淨虧損	5(b)	(139)	(59)
行政開支		(47,440)	(49,332)
貿易及其他應收款項減值虧損淨值		(20,278)	(5,775)
應收關聯方減值虧損		(38,635)	(18,893)
銷售開支		(2,851)	(3,818)
虧損性合約撥備		(1,461)	–
租賃負債之利息		<u>(6)</u>	<u>(8)</u>
除稅前虧損	7	(28,025)	(14,055)
所得稅抵免	6	<u>6,431</u>	<u>309</u>
年度虧損及全面虧損總額		<u>(21,594)</u>	<u>(13,746)</u>
下列應佔年度虧損及全面虧損總額：			
– 本公司擁有人		(21,965)	(14,048)
– 非控股權益		<u>371</u>	<u>302</u>
		<u>(21,594)</u>	<u>(13,746)</u>
每股虧損(人民幣分)			
– 基本	8	<u>(5.42)</u>	<u>(3.47)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		33,722	37,238
無形資產		10,032	12,643
遞延稅項資產		34,354	19,298
使用權資產		34,744	37,296
商譽		29,709	29,709
		<u>142,561</u>	<u>136,184</u>
流動資產			
持有待售資產	10	7,363	5,338
貿易及其他應收款項	11	133,451	95,086
應收關聯方款項	12	22,277	61,585
可收回稅項		-	1,201
銀行結餘及現金		116,694	140,090
		<u>279,785</u>	<u>303,300</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13(a)	115,082	115,645
合約負債	13(b)	79,577	80,834
租賃負債		67	59
撥備		1,461	-
稅項負債		9,599	3,965
		<u>205,786</u>	<u>200,503</u>
流動資產淨額		<u>73,999</u>	<u>102,797</u>
總資產減流動負債		<u>216,560</u>	<u>238,981</u>
非流動負債			
租賃負債		-	71
遞延稅項負債		2,508	3,036
		<u>2,508</u>	<u>3,107</u>
淨資產		<u>214,052</u>	<u>235,874</u>
資本及儲備			
股本		3,650	3,650
儲備		209,217	231,268
歸屬於本公司擁有人的權益		212,867	234,918
非控股權益		1,185	956
總權益		<u>214,052</u>	<u>235,874</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會計準則(包括所有香港財務報告準則(「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會計準則

(i) 採納經修訂香港財務報告準則會計準則—自二零二四年一月一日起生效

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會計準則：

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
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
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債

本年度應用香港財務報告準則會計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。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則

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會計準則應用於本綜合財務報表：

香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具的分類及計量的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源的電力的合約 ²
香港財務報告準則2024年度改進	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號的修訂 ²
香港財務報告準則第18號及對其他 香港財務報告準則的相應修訂	財務報表中的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	並無公眾問責性的附屬公司：披露 ³
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 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	323,809	289,885
物業開發商相關服務	9,375	9,651
增值服務	44,130	41,869
	<u>377,314</u>	<u>341,405</u>

主要客戶資料

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行利息收入	1,362	1,155
增值稅退稅	124	982
	<u>1,486</u>	<u>2,137</u>

(b) 其他淨虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
撇銷物業、廠房及設備	(19)	-
出售物業、廠房及設備的虧損	-	(2)
政府補貼	67	82
匯兌(虧損)/收益	(124)	169
其他	(63)	(308)
	<u>(139)</u>	<u>(59)</u>

6. 所得稅抵免

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	9,153	6,498
遞延稅項	(15,584)	(6,807)
	<u>(6,431)</u>	<u>(309)</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%(二零二三年：20%)，年度應課稅收入第一個人民幣1百萬元符合扣減75%(二零二三年：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%(二零二三年：75%)。

由於本集團於截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	650	760
	<u>2,250</u>	<u>2,360</u>
董事酬金	2,555	2,821
其他員工薪金及其他福利	128,783	110,183
其他員工之退休福利計劃供款	23,379	21,345
其他員工之住房公積金供款	4,225	3,680
員工成本總額	<u>158,942</u>	<u>138,029</u>
物業、廠房及設備折舊	6,594	5,991
使用權資產折舊	2,552	448
無形資產攤銷	2,611	3,111

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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>(21,965)</u>	<u>(14,048)</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>

截至二零二四年及二零二三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

於截至二零二四年及二零二三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。

11. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項		150,300	91,826
減：信貸虧損撥備		<u>(33,590)</u>	<u>(13,466)</u>
		<u>116,710</u>	<u>78,360</u>
其他應收款項：			
按金	(a)	3,538	1,079
預付款項		4,844	6,591
代住戶付款	(b)	3,308	2,949
向員工墊款		4,740	4,107
其他可收回稅項		-	312
其他		593	1,816
減：信貸虧損撥備		<u>(282)</u>	<u>(128)</u>
		<u>16,741</u>	<u>16,726</u>
貿易及其他應收款項總額		<u>133,451</u>	<u>95,086</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。

以下為按繳費單發出日期呈列於減值撥備前的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至60天	35,128	34,623
61至180天	31,544	19,878
181至365天	36,890	10,058
1至2年	21,214	18,189
2至3年	15,797	3,874
超過3年	9,727 [#]	5,204
	<u>150,300</u>	<u>91,826</u>

[#] 包括因年內應收關聯方所有權結構的變化，將人民幣2,422,000元從應收關聯方款項中重新分類。

12. 應收關聯方款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易性質		
同系附屬公司(附註(a))	118,384	119,057
減：信貸虧損撥備(附註(b))	(96,107)	(57,472)
總計	<u>22,277</u>	<u>61,585</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) 本集團單獨評估關聯方應收款項預期信用虧損(「預期信用虧損」)。損失準備的變動情況如下：

貿易性質

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	57,472	38,162
計提減值損失	<u>38,635</u>	<u>19,310</u>
於十二月三十一日	<u><u>96,107</u></u>	<u><u>57,472</u></u>

非貿易性質

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於一月一日	-	417
計提減值損失	<u>-</u>	<u>(417)</u>
於十二月三十一日	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

以下為按繳費單發出日期呈列於減值撥備前的應收關聯方貿易款項的賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至60天	13,266	4,703
61至180天	1,384	1,654
181至365天	9,655	4,004
1至2年	9,216	28,851
2至3年	23,746	47,482
3年以上	<u>61,117</u>	<u>32,363</u>
	<u><u>118,384</u></u>	<u><u>119,057</u></u>

13. 貿易及其他應付款項

(a) 貿易及其他應付款項

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>38,667</u>	<u>37,792</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	11,768	9,782
已收按金	(b)	32,317	35,780
應計員工成本		17,828	18,812
應計社會保險及住房公積金供款		6,503	6,474
其他應付稅項		6,202	3,457
應計開支		729	2,507
其他應付款項		<u>1,068</u>	<u>1,041</u>
其他應付款項總額		<u>76,415</u>	<u>77,853</u>
貿易及其他應付款項總額		<u><u>115,082</u></u>	<u><u>115,645</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按金。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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1年內	31,457	28,621
1至2年	2,032	6,351
2至3年	3,162	2,685
3年以上	<u>2,016</u>	<u>135</u>
	<u><u>38,667</u></u>	<u><u>37,792</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。於二零二四年十二月三十一日，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13.2百萬平方米，包括63項住宅物業(總共超過99,000個單位)及19項非住宅物業。

二零二四年，本公司實現收益約人民幣377.3百萬元，同比增加約10.5%；實現毛利約人民幣81.3百萬元，同比增加約31.8%；年度虧損及其他全面虧損總額約人民幣21.6百萬元。二零二四年的毛利率為21.5%，相比二零二三年增加3.4個百分點。

截至二零二四年底，本集團的合約建築面積約為15.8百萬平方米，管理總收益建築面積超過13.2百萬平方米，與二零二三年相約；本集團在管住宅項目63個，總收益建築面積約為12.3百萬平方米，佔總收益建築面積的93.5%；本集團在管非住宅項目19個，總收益建築面積約為0.9百萬平方米，佔總收益建築面積的6.5%。

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
二零二四年 二零二三年

住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	13,661	13,746
收益建築面積(千平方米)	12,354	12,013
在管物業數目	63	59

非住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	2,109	2,109
收益建築面積(千平方米)	859	859
在管物業數目	19	17

總計

合約建築面積(千平方米)(附註)	15,770	15,855
收益建築面積(千平方米)	13,213	12,872
在管物業數目	82	76

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

二零二四年，中國出口持續增長，內需不斷擴大，整體經濟形勢從宏觀上看開始企穩回升。同時，房地產市場調整已經進入深水區，物業管理行業經過近幾年的發展也逐漸走向市場化、規範化，生態體系逐步健全。在此背景下，本集團不忘初心，始終堅持「品質服務生活」的願景，以服務標準為基礎，以客戶需求為導向，堅持精細化服務，標準化管控，堅定向前，推動我們的服務融入客戶的美好生活。

守正拓新 穩健前行

著眼未來規劃，本集團在穩固存量市場的同時，依託自身管理規模及全業態的優勢，不斷加大市場拓展力度，追求有品質的規模增長，在細分領域積極佈局新賽道，傾力打造在住宅物業、商業寫字樓物業等領域的核心優勢。

二零二四年，本集團成功接管多個大型項目，包括天津濱海晗園、曦園專案，北京西紅門理想家園六期、七期、八期專案，成都地鐵專案，北京雙鶴製藥專案，北京新辰科技智慧產業園項目，及全國小湯山山莊項目等。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。

與此同時，本集團持續在增值服務領域發力，包括保潔、綠化、養老到家、社區新零售、便捷維修、空間運營等增值服務，並新開拓了直播帶貨業務，我們始終堅持創新，致力於利用先進科技，結合本身專業技術和科學的管理理念，以提高服務品質，為客戶換新美好生活。

強化品質 重塑核心

本集團踐行「讓人們住得開心」的服務理念，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」的服務力，不斷築牢發展根基，創新服務舉措，通過訴求分析、研究解決、創新推廣、回饋升級形成服務閉環，完善服務標準及品質管控體系。我們始終堅持打造核心競爭力—卓越的服務能力，從客戶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。

我們致力於讓每一位服務人員都具備全新的服務理念、良好的服務態度、優質的服務品質。以充滿親情的、細緻入微的人性化服務，給客戶創造快樂感受，通過精細化的物業管理保證給予客戶恰好妥貼的細節服務。

致力服務 共創價值

本集團將物業管理與增值服務有機結合，實現基礎物業與增值服務並重，以社區運營中心為核心，以業主需求為導向，增值服務涉及到業主生活的點點滴滴，與業主建立更融洽的共贏關係，提升本公司發展後勁和品牌實力，進一步推動社會化家庭服務業的發展。

展望二零二五年，本集團除保證經營盈收外，將繼續強化增值服務，並在增值服務模組新開展向外部物業公司提供物業專業培訓服務、建立小程序售貨業務、並強化已建立的經營標準體系，聯合品控做好客服管家的經營培訓工作，在現有業務的基礎上，做好多元化業務服務延展工作，充分滿足客戶日益增長的多元化生活需求。

二零二五年，本集團上下全體員工將繼續堅持以市場為導向，以客戶需求為根基，打造「處處有愛，生活不出圈，愛近在咫尺」的服務，讓客戶的生活需求可以在社區被完全滿足，並繼續圍繞著「愛生活、愛環境、愛樂善」的核心理念，同心同德，銳意進取，完成年度既定目標任務。同時，我們繼續夯實客戶服務品質，拓寬服務邊界，以創新的視角探索發展路徑和利潤增長點，實現服務高品質、業務快發展，持續為客戶、為社會、為股東創造更大的價值。

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣377.3百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣341.4百萬元增加約人民幣35.9百萬元或約10.5%。截至二零二四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85.8%、2.5%及11.7%。

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			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	323,809	85.8	289,885	84.9
物業開發商相關服務	9,375	2.5	9,651	2.8
增值服務	44,130	11.7	41,869	12.3
總計	<u>377,314</u>	<u>100.0</u>	<u>341,405</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33.9百萬元或約11.7%。住宅物業的收益增加約人民幣21.8百萬元或約9.1%，主要由於(i)於二零二三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8.5百萬元；而非住宅物業的收益增加約人民幣12.1百萬元或約24.2%，主要由於年內新中標非住宅物業四個，共計產生收益約人民幣10.0百萬元。收益建築面積從於二零二三年十二月三十一日的約12.9百萬平方米增加至於二零二四年十二月三十一日的約13.2百萬平方米。

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							
	二零二四年				二零二三年			
	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	12,354	93.5	261,850	80.9	12,013	93.3	240,028	82.8
非住宅物業	859	6.5	61,959	19.1	859	6.7	49,857	17.2
	<u>13,213</u>	<u>100.0</u>	<u>323,809</u>	<u>100.0</u>	<u>12,872</u>	<u>100.0</u>	<u>289,885</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							
	二零二四年				二零二三年			
	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	10,301	78.0	274,633	84.8	10,195	79.2	259,931	89.7
第三方物業開發商	2,912	22.0	49,176	15.2	2,677	20.8	29,954	10.3
	<u>13,213</u>	<u>100.0</u>	<u>323,809</u>	<u>100.0</u>	<u>12,872</u>	<u>100.0</u>	<u>289,885</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							
	二零二四年				二零二三年			
	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	2,721	20.6	101,667	31.4	2,552	19.9	93,164	32.1
天津	1,981	15.0	62,786	19.4	1,767	13.7	52,807	18.2
河北省	4,268	32.3	87,873	27.1	4,061	31.5	80,574	27.8
京津冀地區	8,970	67.9	252,326	77.9	8,380	65.1	226,545	78.1
海南省	676	5.1	10,056	3.1	596	4.6	9,424	3.3
湖北省	810	6.1	17,137	5.3	784	6.1	19,419	6.7
安徽省	-	-	96	-	379	2.9	2,899	1.0
江蘇省	2,716	20.6	33,283	10.3	2,716	21.2	29,838	10.3
上海	-	-	377	0.1	-	-	710	0.2
廣東省	41	0.3	1,421	0.4	17	0.1	1,050	0.4
四川省	-	-	9,113	2.9	-	-	-	-
	13,213	100.0	323,809	100.0	12,872	100.0	289,885	100.0

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二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣9.7百萬元略減少約人民幣0.3百萬元或約3.1%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣9.4百萬元。

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					
	二零二四年			二零二三年		
	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	219	2.4	1	467	4.9
天津	1	692	7.4	3	2,009	20.8
河北省	5	6,565	69.9	8	5,293	54.8
京津冀地區	7	7,476	79.7	12	7,769	80.5
海南省	1	827	8.8	1	423	4.4
湖北省	1	175	1.9	1	360	3.7
安徽省	1	897	9.6	1	1,099	11.4
	10	9,375	100.0	15	9,651	100.0

增值服務

增值服務產生的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣41.9百萬元略增加約人民幣2.2百萬元或約5.3%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣44.1百萬元。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			
	二零二四年		二零二三年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	19,333	43.8	19,407	46.4
出租公共區域(附註2)	20,187	45.7	21,243	50.6
其他	4,610	10.5	1,219	3.0
	44,130	100.0	41,869	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。

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二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣279.7百萬元增加約5.8%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣296.0百萬元。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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為人民幣81.3百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣61.7百萬元增加約人民幣19.6百萬元或約31.8%。截至二零二四年十二月三十一日止年度的毛利率為21.5%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利率則為18.1%。毛利率上升，主要由於毛利率相對較高的非住宅物業收益明顯增加。

銷售開支及行政開支

我們的銷售開支主要包括(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。截至二零二四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2.9百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣3.8百萬元減少約人民幣0.9百萬元或約23.7%。減少主要因為本集團於年內減少了廣告及宣傳開支約人民幣0.8百萬元。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣47.4百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣49.3百萬元略減少約人民幣1.9百萬元或約3.9%。減少主要因為年內專業服務費用減少約人民幣2.1百萬元。

其他收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣1.5百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2.1百萬元減少約人民幣0.6百萬元或約28.6%。減少主要因為二零二四年的增值稅退稅收入減少了約人民幣0.9百萬元或約90.9%。

貿易及其他應收款項減值虧損

截至二零二四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20.3百萬元(二零二三年：約人民幣5.8百萬元)。增加主要因為減值撥備前的貿易應收款項由於二零二三年十二月三十一日的約人民幣91.8百萬元大幅增加約人民幣58.5百萬元或約63.7%至於二零二四年十二月三十一日的約人民幣150.3百萬元。

應收關聯方減值虧損

截至二零二四年十二月三十一日止年度，應收關聯方減值虧損約為人民幣38.6百萬元(二零二三年：約人民幣18.9百萬元)。增加主要因為信貸風險大幅增加。

所得稅抵免

截至二零二四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6.4百萬元(二零二三年：約人民幣0.3百萬元)。所得稅抵免的增加主要由於本年度減值損失引起的遞延稅費的增加。

年度虧損

截至二零二四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21.6百萬元(二零二三年：約人民幣13.7百萬元)，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聯方減值虧損共約為人民幣58.9百萬元。

財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣422.3百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣439.5百萬元)，總負債約為人民幣208.3百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣203.6百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，流動比率為1.4(於二零二三年十二月三十一日：1.5)。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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)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、廠房及設備於二零二四年十二月三十一日約為人民幣33.7百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣37.2百萬元，減少約人民幣3.5百萬元或約9.4%，主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度計提的折舊所致。

無形資產

於二零二四年十二月三十一日，我們的無形資產約為人民幣10.0百萬元，較於二零二三年十二月三十一日的約人民幣12.6百萬元，減少約人民幣2.6百萬元或約20.6%。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二零二三年十二月三十一日的約人民幣37.3百萬元減少約人民幣2.6百萬元或約7.0%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣34.7百萬元。

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(「北京鴻坤」或「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

於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，我們的商譽約為人民幣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二零二三年十二月三十一日的約人民幣95.1百萬元增加約人民幣38.4百萬元或約40.4%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣133.5百萬元。我們的貿易應收款項由二零二三年十二月三十一日的約人民幣78.4百萬元增加約人民幣38.3百萬元或約48.9%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣116.7百萬元，主要由於我們業務的持續增長。於本公告日期，於二零二四年十二月三十一日的貿易應收款項已收回約人民幣35.4百萬元。

應收關聯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二零二三年十二月三十一日的約人民幣61.6百萬元減少約人民幣39.3百萬元或約63.8%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣22.3百萬元，主要由於本年度進一步計提了減值撥備。

貿易及其他應付款項

於二零二四年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣115.1百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣115.6百萬元略減少約人民幣0.5百萬元或約0.4%。其中我們的應付款項約為人民幣38.7百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣37.8百萬元略增加約人民幣0.9百萬元或約2.4%。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。於二零二四年十二月三十一日，我們的合約負債減少約人民幣1.2百萬元或約1.5%至約人民幣79.6百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣80.8百萬元)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，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股新股份。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
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：

截至二零二四年十二月三十一日

擬定用途	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 二零二五年 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%	6.8	10.1	10.1
增加我們的增值服務	12.9	10.0%	6.7	6.2	6.2
員工發展	2.6	2.0%	1.6	1.0	1.0
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>68.5</u>	<u>60.9</u>	<u>60.9</u>

於二零二四年十二月三十一日，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6.8百萬元(佔實際所得款項淨額的約5.3%)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6.7百萬元(佔實際所得款項淨額的約5.2%)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1.6百萬元(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。於二零二四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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購及出售。

重大投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

股東週年大會

二零二四年股東週年大會將於二零二五年五月三十日舉行，而二零二四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發送予股東。

股息

董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息。

報告期後事項

於二零二四年十二月三十一日後及直至本公告日期，概無影響本集團的重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有1,226名僱員。截至二零二四年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣158.9百萬元。

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。

於截至二零二四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二零二四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

截至二零二四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（包括出售庫存股份（定義見上市規則）（如有））。於二零二四年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

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二零二四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二零二四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)。本公司截至二零二四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)將於適當時候發送予股東，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	由董事會設立的審核委員會，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	總建築面積

「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	中國香港特別行政區
「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主板上市
「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，二零二五年三月二十七日

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。