

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

- 截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣170.7百萬元，較二零二二年同期的約人民幣172.1百萬元略減少約人民幣1.4百萬元或約0.8%。截至二零二三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約佔總收益的86.5%、1.8%及11.7%。
- 物業管理服務分部產生的收益約人民幣147.7百萬元，同比略增加約1.6%。於二零二三年六月三十日，總收益建築面積合共約12.1百萬平方米，與於二零二二年十二月三十一日相約。
- 來自物業開發商相關服務的收益約人民幣3.1百萬元，同比減少約62.2%。
- 來自增值服務的收益約人民幣19.9百萬元，同比增長約7.6%。
- 溢利及全面收益總額約人民幣13.3百萬元，同比增加約41.5%。

董事會宣佈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審計綜合業績，連同截至二零二二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
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 人民幣千元 (未經審計)
收益	3	170,728	172,147
服務成本		(123,587)	(123,061)
毛利		47,141	49,086
其他收入	4	965	1,434
其他收益或虧損	5	261	983
行政開支		(24,486)	(23,870)
貿易及其他應收款項減值虧損淨值	11	(3,890)	(2,667)
關連方減值虧損	12	(941)	(12,793)
銷售開支		(2,457)	(568)
租賃負債之利息		(5)	(7)
除稅前溢利	7	16,588	11,598
所得稅開支	6	(3,243)	(2,242)
本期溢利及全面收益總額		<u>13,345</u>	<u>9,356</u>
下列應佔本期溢利及全面收益總額：			
—本公司擁有人		13,336	9,281
—非控股權益		9	75
		<u>13,345</u>	<u>9,356</u>
每股盈利(人民幣分)			
—基本	9	<u>3.29</u>	<u>2.29</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
非流動資產			
物業、廠房及設備		39,692	41,741
無形資產		14,199	15,754
遞延稅項資產		14,348	13,019
使用權資產		748	898
商譽		29,709	29,709
		<u>98,696</u>	<u>101,121</u>
流動資產			
持有待售資產	10	5,712	6,562
貿易及其他應收款項	11	111,222	86,447
應收關連方款項	12	79,301	82,524
可收回稅項		593	4,380
銀行結餘及現金	13	153,888	135,219
		<u>350,716</u>	<u>315,132</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	117,367	126,423
合約負債		99,079	69,141
租賃負債		59	60
稅項負債		3,420	4,161
		<u>219,925</u>	<u>199,785</u>
流動資產淨額		<u>130,791</u>	<u>115,347</u>
總資產減流動負債		<u>229,487</u>	<u>216,468</u>
非流動負債			
租賃負債		68	130
遞延所得稅負債		3,300	3,564
		<u>3,368</u>	<u>3,694</u>
淨資產		<u>226,119</u>	<u>212,774</u>
資本及儲備			
股本		3,650	3,650
儲備		221,806	208,470
歸屬於本公司擁有人的總權益		<u>225,456</u>	<u>212,120</u>
非控股權益		663	654
總權益		<u>226,119</u>	<u>212,774</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 一般資料及編製基礎

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。本公司股份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。

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製。

編製截至二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟因應用新訂和經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而額外採納的會計政策除外。

應用新訂和經修訂之香港財務報告準則

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二零二三年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂和經修訂之香港財務報告準則，並根據該等修訂編製本集團的簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第17號及 相關修訂本	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(修訂本)	披露會計政策
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項

於本期間應用新訂和經修訂之香港財務報告準則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。

已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

下列為已頒佈但於二零二三年一月一日開始的財政年度尚未生效，且本集團亦未有提前採納的經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及對香港詮釋第5號的相關修訂及附帶契諾之非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 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公司之間的資產出售及投入 ³

¹ 在發佈修訂本後立即生效並追溯使用強制性臨時例外(確認和披露與第二支柱所得稅相關的遞延稅資產和負債)。其餘披露要求適用於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期，但不適用於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期報告期

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效

本集團現正在評估經修訂之香港財務報告準則的全面影響。

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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 人民幣千元 (未經審計)
商品及服務類型		
物業管理服務	147,707	145,385
物業開發商相關服務	3,073	8,249
增值服務	19,948	18,513
	<u>170,728</u>	<u>172,147</u>
客戶類型		
外部客戶	166,950	162,585
同系附屬公司	3,778	9,562
	<u>170,728</u>	<u>172,147</u>
收益確認時間		
一段時間內	162,535	153,634
於某個時點	8,193	18,513
	<u>170,728</u>	<u>172,147</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，並無定期編製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。

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 人民幣千元 (未經審計)
銀行利息收入	593	869
其他	372	565
	<u>965</u>	<u>1,434</u>

5. 其他收益或虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 人民幣千元 (未經審計)
政府補助	6	646
匯兌收益淨額	344	610
其他	(89)	(273)
	<u>261</u>	<u>983</u>

6. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 人民幣千元 (未經審計)
即期稅項		
中國企業所得稅	4,836	6,371
遞延稅項	(1,593)	(4,129)
	<u>3,243</u>	<u>2,242</u>

7. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審計) (未經審計)

本期稅前溢利經扣除以下各項得出：

物業、廠房及設備折舊	3,040	3,196
使用權資產折舊	150	171
無形資產攤銷	1,555	1,556
折舊和攤銷總額	<u>4,745</u>	<u>4,923</u>

8. 股息

本公司並無派付、宣派或擬分派截至二零二二年六月三十日止六個月的股息。本公司董事決定不會派付截至二零二三年六月三十日止六個月的股息。

9. 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數據：

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
人民幣千元 人民幣千元

盈利

就每股基本盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔
本期溢利)

13,336 9,281

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

405,310,000 405,310,000

截至二零二三年和二零二二年六月三十日止六個月，未呈列每股攤薄盈利，乃因此等期間並無潛在的已發行普通股。

10. 持有待售資產

持有待售資產為本集團收購的168(於二零二二年十二月三十一日: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止年度，本集團以約人民幣7,888,000元的對價從交易對手處收購232個未售出車位，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 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項		113,605	82,632
減：信貸虧損撥備		(17,872)	(13,915)
		<u>95,733</u>	<u>68,717</u>
其他應收款項：			
可退還按金	(a)	30,566	30,566
按金		882	435
預付款項		4,076	8,684
代住戶付款		4,290	4,717
向員工墊款		4,643	2,322
其他		1,715	1,756
減：信貸虧損撥備		(30,683)	(30,750)
		<u>15,489</u>	<u>17,730</u>
貿易及其他應收款項總額		<u>111,222</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。

於二零二三年二月，本集團獲悉，根據江蘇省無錫市新吳區人民法院發佈的民事裁定書，交易對手的破產清算申請已獲受理。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進行評估，截至二零二三年六月三十日，已撥備人民幣30,566,000元(截至二零二二年十二月三十一日：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。

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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
0至60天	38,791	32,029
61至180天	26,537	17,229
181至365天	20,382	14,349
1至2年	13,257	6,851
2至3年	11,636	9,978
3年以上	3,002	2,196
	113,605	82,632

12. 應收／(付)關聯方款項

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
應收同系附屬公司款項			
貿易性質	(a)	118,821	119,551
減：信貸虧損撥備	(c)	(39,520)	(38,162)
		<u>79,301</u>	<u>81,389</u>
非貿易性質	(b)	-	1,552
減：信貸虧損撥備	(c)	-	(417)
		<u>-</u>	<u>1,135</u>
合計		<u>79,301</u>	<u>82,524</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) 本集團對於從相關方應收款項進行預期信用虧損的測量，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個月預期信用虧損、階段2：終身預期信用虧損—未受信用損失影響及階段3：終身預期信用虧損—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撥備。

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，本集團認為鴻坤偉業的違約風險會增加和分類為階段2，因此於二零二三年六月三十日作出了人民幣39,520,000元(於二零二二年十二月三十一日：人民幣38,579,000元)的虧損撥備。

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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
0至60天	2,174	7,036
61至180天	1,830	11,800
181至365天	24,354	10,775
1至2年	41,823	49,276
2至3年	38,939	32,375
3年以上	9,701	8,289
	118,821	119,551

13. 銀行結餘及現金

截至二零二三年六月三十日止六個月，銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率為0.25% (截至二零二二年十二月三十一日止年度：0.35%)。

14. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項	29,049	43,852
其他應付款項：		
代住戶收款	18,400	10,453
已收按金	36,764	36,358
應計員工成本	20,186	21,064
應計社會保險及住房公積金供款	6,426	6,547
其他應付稅項	3,523	5,396
應計費用	2,881	1,851
其他應付款項	138	902
其他應付款項總額	88,318	82,571
貿易及其他應付款項總額	117,367	126,423

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 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
1年內	22,850	39,421
1至2年	2,391	4,219
2至3年	3,596	39
3年以上	212	173
	<u>29,049</u>	<u>43,852</u>

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地區的領先物業開發商，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，而且於二零二一年在中國物業服務百強企業排名第40。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。於二零二三年六月三十日，本集團在遍及京津冀地區、海南省、湖北省、安徽省、江蘇省及上海市的十五個城市提供物業管理服務，管理總收益建築面積約12.1百萬平方米，包括56項住宅物業(總共超過90,000個單位)及13項非住宅物業。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司實現營業收入約人民幣170.7百萬元，同比略減少約0.8%；實現毛利約人民幣47.1百萬元，同比略減少約4.1%；實現溢利及全面收益總額約人民幣13.3百萬元，同比增加約41.5%。截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利率及純利率分別為27.6%及7.8%，相比二零二二年同期分別減少0.9個百分點及增加2.3個百分點。

於二零二三年六月三十日，本集團的合約建築面積約為15.4百萬平方米，管理總收益建築面積超過12.1百萬平方米，與於二零二二年十二月三十一日相約；本集團在管住宅項目56個，總收益建築面積為約11.3百萬平方米，佔總收益建築面積的92.9%；本集團在管非住宅項目13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7.1%。

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
二零二三年 二零二二年

住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	13,241	12,738
收益建築面積(千平方米)	11,286	10,688
在管物業數目	56	54

非住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	2,109	1,669
收益建築面積(千平方米)	859	1,140
在管物業數目	13	18

總計

合約建築面積(千平方米)(附註)	15,350	14,407
收益建築面積(千平方米)	12,145	11,828
在管物業數目	69	72

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，並正在重構價值體系。在宏觀經濟環境變化及上游行業深度調整的影響下，本集團不忘致力品質服務生活的願景，以標準為基礎，以需求為導向，堅持精細化服務，標準化管控，於經濟不明朗的時期中堅定向前，讓我們的服務融入住戶的美好生活。

多元拓展 穩健前行

作為「美好生活服務商」，在行業加速變革與市場競爭加劇的形勢中，本集團守正拓新，穩健前行，保持強勁發展態勢。依託自身管理規模及全業態的優勢，本集團追求有品質的增長，在細分領域積極佈局垂直賽道，打造在住宅物業、商業寫字樓物業等領域的核心優勢。

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。二零二三年上半年，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，在物業管理市場日趨激烈競爭的時代背景下，本集團持續積極擴充增值服務，包括設立不同業務部門及成立新的子公司，以經營包括保潔、綠化、養老到家等增值業務。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，以提高服務品質和領域拓展。

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。

二零二三年上半年，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。

本集團「親情服務體系」是對傳統服務模式的轉變，是從「滿意服務」到「感動服務」的飛躍。它是以客戶的個體需要、整體感覺、服務效果為宗旨，以優質、快捷、溫馨、全方位、多元化為特點的服務模式。

同時，本集團要求服務人員具備全新的服務理念、良好的服務態度、優質的服務品質。充滿親情的、細緻入微的人性化服務，給人創造快樂感受，並使這種快樂感受成為故事。通過精細化的物業管理保證給予業主恰好妥貼的細節服務。

服務生態 美好生活

二零二三年，物業行業不斷突破服務邊界。本集團積極探索，從原有的基礎服務視角出發，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方方面面，與業主建立更融洽的服務關係，提升企業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。

展望二零二三年下半年的工作，本集團除保證經營盈收外，將強化已建立經營標準體系，聯合品控做好客服管家的經營培訓工作，同時依託「親情服務體系」做好老年人、兒童經營台賬。在現在業務的基礎上，做好多元業務服務延展工作，充分滿足客戶日益增長的多元化生活需求。

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，履行環境與社會責任。我們積極回應國家「雙碳」的目標，在全國專案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。二零二三年下半年，燁星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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣170.7百萬元，較截至二零二二年同期的約人民幣172.1百萬元略減少約人民幣1.4百萬元或約0.8%。截至二零二三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約佔總收益的86.5%、1.8%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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)		(未經審計)	
物業管理服務	147,707	86.5%	145,385	84.4%
物業開發商相關服務	3,073	1.8%	8,249	4.8%
增值服務	19,948	11.7%	18,513	10.8%
總計	<u>170,728</u>	<u>100.0%</u>	<u>172,147</u>	<u>100.0%</u>

物業管理服務

截至二零二三年六月三十日止六個月，物業管理服務產生的收益約為人民幣147.7百萬元，同比略增加約人民幣2.3百萬元，或約1.6%。住宅項目產生的物業管理服務收入約為人民幣120.8百萬元，同比略增加約人民幣4.6百萬元或約4.0%。該增加主要因為在管項目及總收益建築面積增加；及於期內新交付的兩個住宅項目，共計產生收益約人民幣0.7百萬元。非住宅項目產生的物業管理服務收入約為人民幣26.9百萬元，同比減少約人民幣2.3百萬元或約7.9%，主要由於本集團未為其中五個於期內到期的非住宅物業續簽服務協議。收益建築面積由於二零二二年六月三十日的約11.8百萬平方米略增加至於二零二三年六月三十日的約12.1百萬平方米。

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：

	於六月三十日/截至該日止六個月							
	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	%	
			(未經審計)			(未經審計)		
住宅物業	11,286	92.9%	120,769	81.8%	10,688	90.4%	116,171	79.9%
非住宅物業	859	7.1%	26,938	18.2%	1,140	9.6%	29,214	20.1%
	<u>12,145</u>	<u>100.0%</u>	<u>147,707</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,828</u>	<u>100.0%</u>	<u>145,385</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：

	於六月三十日/截至該日止六個月							
	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	%	
			(未經審計)			(未經審計)		
鴻坤集團	9,473	78.0%	133,109	90.1%	8,942	75.6%	129,115	88.8%
第三方物業開發商	2,672	22.0%	14,598	9.9%	2,886	24.4%	16,270	11.2%
	<u>12,145</u>	<u>100.0%</u>	<u>147,707</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,828</u>	<u>100.0%</u>	<u>145,385</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：

	於六月三十日/截至該日止六個月							
	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	%	
			(未經審計)			(未經審計)		
北京	2,638	21.8%	48,343	32.7%	2,698	22.9%	50,907	35.0%
天津	1,550	12.8%	26,009	17.6%	1,331	11.3%	22,495	15.5%
河北省	3,475	28.6%	38,839	27.0%	3,426	29.0%	39,620	27.3%
京津冀地區	7,663	63.2%	114,191	77.3%	7,455	63.2%	113,022	77.8%
海南省	594	4.9%	4,596	3.1%	515	4.3%	4,615	3.2%
湖北省	784	6.5%	9,554	6.5%	716	6.0%	8,257	5.7%
陝西省	-	-	-	-	42	0.4%	1,425	1.0%
安徽省	379	3.1%	2,920	2.0%	274	2.3%	2,561	1.8%
江蘇省	2,713	22.2%	15,265	10.3%	2,713	22.8%	14,895	10.1%
上海	-	-	615	0.4%	92	0.8%	301	0.2%
廣東省	12	0.1%	566	0.4%	-	-	-	-
江西省	-	-	-	-	21	0.2%	309	0.2%
	<u>12,145</u>	<u>100.0%</u>	<u>147,707</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,828</u>	<u>100.0%</u>	<u>145,385</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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣8.2百萬元減少約人民幣5.1百萬元或約62.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣3.1百萬元。截至二零二三年六月三十日止六個月，協銷服務收入約為人民幣2.5百萬元，同比減少約人民幣4.5百萬元或約64.3%；截至二零二三年六月三十日止六個月，交付前清潔及準備服務收入約為人民幣0.1百萬元，同比減少約人民幣0.2百萬元或約66.7%；截至二零二三年六月三十日止六個月，交付後維修服務收入約為人民幣0.2百萬元，同比減少約人民幣0.8百萬元或約80.0%；截至二零二三年六月三十日止六個月，規劃及設計諮詢以及檢查服務收入約為人民幣0.3百萬元(二零二二年同期：無)。

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：

	於六月三十日/截至該日止六個月					
	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	%
	(未經審計)			(未經審計)		
北京	-	-	-	1	223	2.8%
天津	3	973	31.7%	6	2,645	32.0%
河北省	3	1,610	52.4%	8	4,018	48.6%
京津冀地區	6	2,583	84.1%	15	6,886	83.4%
海南省	1	192	6.2%	1	459	5.6%
湖北省	1	61	2.0%	2	904	11.0%
安徽省	1	237	7.7%	-	-	-
	9	3,073	100.0%	18	8,249	100.0%

增值服務

增值服務產生的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣18.5百萬元增加約人民幣1.4百萬元或約7.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣19.9百萬元。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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)		(未經審計)	
家居生活服務(附註1)	7,761	38.9%	4,741	25.6%
出租公共區域(附註2)	11,595	58.1%	13,032	70.4%
其他	592	3.0%	740	4.0%
	19,948	100.0%	18,513	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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣123.1百萬元略為增加約人民幣0.5百萬元或約0.4%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣123.6百萬元。

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，減低我們的營業成本，並提高整體效率及盈利能力。

毛利及毛利率

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣47.1百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣49.1百萬元略減少約人民幣2.0百萬元或約4.1%。截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利率為27.6%，而截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利率則為28.5%。毛利率下跌，主要因為由住宅項目產生的收入佔比上升，而住宅項目的毛利率較非住宅項目的相對為低。

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。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的總銷售開支約為人民幣2.5百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.6百萬元增加約人民幣1.9百萬元或約316.7%。此增加主要因為本公司擴充了業務團隊及增加宣傳預算以推廣我們的增值服務業務。

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。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣24.5百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣23.9百萬元增加約人民幣0.6百萬元或約2.5%。此增加主要因為專業費用有所增加。

其他收入

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團其他收入約為人民幣1.0百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1.4百萬元減少約人民幣0.4百萬元或約28.6%。該減少主要因為銀行利息收入減少約人民幣0.3百萬元。

所得稅開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣3.2百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約人民幣2.2百萬元)。

本期溢利

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的純利約為人民幣13.3百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣9.4百萬元增加約人民幣3.9百萬元或約41.5%，該增加主要因為期內應收關連方款項減值虧損由二零二二年同期的約人民幣12.8百萬元大幅減少約人民幣11.9百萬元或約93.0%至約人民幣0.9百萬元。

財務狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣449.4百萬元(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223.3百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣203.5百萬元)。於二零二三年六月三十日，流動比率為1.6(於二零二二年十二月三十一日：1.6)。

於二零二三年六月三十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把握未來的增長機會。

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具、固定裝置及設備。我們的物業、廠房及設備於二零二三年六月三十日約為人民幣39.7百萬元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣41.7百萬元減少約人民幣2.0百萬元或約4.8%。主要由截至二零二三年六月三十日止六個月扣除的折舊所引致。

無形資產

於二零二三年六月三十日，我們的無形資產為約人民幣14.2百萬元。約人民幣1.0百萬元產生自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；而約人民幣13.2百萬元產生自收購江蘇萬豪，初始以人民幣16.9百萬元計量，隨後按成本減累計攤銷(可使用年期為八年)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於二零二二年十二月三十一日的約人民幣0.9百萬元減少約人民幣0.2百萬元或約22.2%至於二零二三年六月三十日的約人民幣0.7百萬元，該減少主要因為截至二零二三年六月三十日止六個月的折舊。

商譽

於二零二三年六月三十日，本集團的商譽約為人民幣29.7百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣29.7百萬元)。商譽初始按成本(即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。該金額主要為於二零二一年收購江蘇萬豪產生的商譽。

貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項由於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24.8百萬元或約28.7%至於二零二三年六月三十日的約人民幣111.2百萬元，主要與我們的貿易應收款項增加有關。我們的貿易應收款項由於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27.0百萬元或約39.3%至於二零二三年六月三十日的約人民幣95.7百萬元。該增加主要由於我們的業務性質，物業費回款期高峰在年末。於本公告日期，於二零二三年六月三十日之貿易應收款項已收回約人民幣19.9百萬元。貿易應收款項的增加，部份被預付款項的減少約人民幣4.6百萬元所抵銷。

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於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2.1百萬元或約2.6%至於二零二三年六月三十日的約人民幣79.3百萬元。主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月內確認了約人民幣1.4百萬元的減值虧損。

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及二零二三年六月三十日，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1.1百萬元及人民幣零元，為無抵押、免息及須按要求償還。

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

於二零二三年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣117.4百萬元，較於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9.0百萬元或約7.1%，主要由於我們的應付賬款減少約人民幣14.9百萬元或約33.9%至於二零二三年六月三十日的約人民幣29.0百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣43.9百萬元)。鑑於日益增加的分包成本的佔比，本集團已將與各地供應商的結算速度回復到疫情前，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。根據簽定的物業管理服務協議，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。於二零二三年六月三十日，我們的合約負債增加約人民幣30.0百萬元或約43.4%至約人民幣99.1百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣69.1百萬元)，增加主要由於我們的在管項目及收益面積有所增加。

或然負債

於二零二三年六月三十日，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，於二零二三年六月三十日為0.50，而於二零二二年十二月三十一日為0.49。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，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：

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	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：

擬定用途	截至二零二三年六月三十日				
	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 二零二三年 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%	3.2	13.7	13.7
增加我們的增值服務	12.9	10.0%	4.2	8.7	8.7
員工發展	2.6	2.0%	1.0	1.6	1.6
一般營運資金	12.9	10.0%	5.7	7.2	7.2
總計	<u>129.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>61.1</u>	<u>68.3</u>	<u>68.3</u>

於二零二三年六月三十日，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3.2百萬元(佔實際所得款項淨額的約2.5%)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及升級管理費收款系統；約人民幣4.2百萬元(佔實際所得款項淨額的約3.2%)已被用於增加我們的增值服務，包括成立業務拓展隊伍；約人民幣1.0百萬元(佔實際所得款項淨額的約1.0%)已被用於員工發展，包括強化員工學習、發展及晉升系統；及約人民幣5.7百萬元(佔實際所得款項淨額的約4.4%)已被用於作為一般營運資金。

本集團一直積極尋求合適的收購機會，但由於物業管理行業近期的收購明顯增加，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。於二零二三年六月三十日未動用的所得款項已存入銀行賬戶。

重大收購及出售

於截至二零二三年六月三十日止六個月，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

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大投資。

股息

董事會不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

報告期後事項

於二零二三年六月三十日後，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

截至二零二三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。

審閱中期業績

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績已由審核委員會及本公司之核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審核委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。核數師對簡明綜合財務報表的審閱報告將刊載於致股東的本公司二零二三年中期報告內。

企業管治常規

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。

截至二零二三年六月三十日止六個月內，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**」）。彼亦為本集團董事會主席（「**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六月三十日止六個月內，彼等均已遵守標準守則。

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)。本公司截至二零二三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，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」、「我們」或「燁星集團」	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
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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，二零二三年八月二十五日

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。