

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)

截至二零二一年六月三十日止六個月

中期業績公告

中期業績摘要

- 截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣159.5百萬元，較二零二零年同期的約人民幣139.8百萬元增加約人民幣19.7百萬元或約14.1%。截至二零二一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76.8%、12.5%及10.7%。
- 物業管理服務分部產生的收益約人民幣122.5百萬元，同比增長約31.2%。於二零二一年六月三十日，收益建築面積合共約8.1百萬平方米，較於二零二零年十二月三十一日增加約0.5百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益約人民幣19.9百萬元，同比減少約38.2%。
- 來自增值服務的收益約人民幣17.1百萬元，同比增長約20.4%。
- 溢利及全面收益總額約人民幣27.2百萬元，同比減少約9.6%。

董事會宣佈本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審計綜合業績，連同截至二零二零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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審計)	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)
收益	3	159,461	139,819
服務成本		<u>(107,314)</u>	<u>(85,259)</u>
毛利		52,147	54,560
其他收入	4	1,602	6,449
其他收益或虧損	5	1,816	1,336
行政開支		(18,620)	(15,663)
減值虧損(扣除撥回)		(1,216)	(1,244)
銷售開支		(398)	(1,398)
上市開支		–	(4,853)
租賃負債之利息		<u>(51)</u>	<u>(54)</u>
除稅前溢利		35,280	39,133
所得稅開支	6	<u>(8,070)</u>	<u>(9,082)</u>
本期溢利及全面收益總額	7	<u><u>27,210</u></u>	<u><u>30,051</u></u>
下列應佔本期溢利及全面收益總額：			
– 本公司擁有人		27,137	30,051
– 非控股權益		<u>73</u>	<u>–</u>
		<u><u>27,210</u></u>	<u><u>30,051</u></u>
每股盈利(人民幣分)			
– 基本	9	<u><u>6.70</u></u>	<u><u>8.28</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	於二零二零年 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		16,668	17,848
無形資產		3,000	3,500
遞延稅項資產		760	549
使用權資產		1,401	811
商譽		1,519	1,519
		<u>23,348</u>	<u>24,227</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	10	56,994	37,246
應收關連方款項	11	147,634	88,648
銀行結餘及現金	12	240,710	277,680
		<u>445,338</u>	<u>403,574</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	111,896	125,474
合約負債		89,314	67,949
租賃負債		1,291	968
稅項負債		5,264	32
		<u>207,765</u>	<u>194,423</u>
流動資產淨額		<u>237,573</u>	<u>209,151</u>
總資產減流動負債		<u>260,921</u>	<u>233,378</u>
非流動負債			
租賃負債		349	16
淨資產		<u>260,572</u>	<u>233,362</u>
資本及儲備			
繳足資本／股本	14	3,650	3,650
儲備		256,793	229,656
歸屬於本公司擁有人的總權益		<u>260,443</u>	<u>233,306</u>
非控股權益		129	56
總權益		<u>260,572</u>	<u>233,362</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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制。

編製截至二零二一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二零二零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二零二一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。

香港財務報告準則第16號（修訂本）	新冠病毒期間租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革第二段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號（修訂本）	

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。

已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列為已頒佈但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效，且本集團亦未有提前採納的新訂準則、新詮釋以及對準則及詮釋的修訂：

		於下列日期或 之後起的 年度期間生效
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂	虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂	引用概念框架	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	呈列財務報表、會計政策、會計估計變動及誤差	2023年1月1日
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進		2022年1月1日

本集團現正在評估新訂準則、新詮釋以及對準則及詮釋的修訂的全面影響。

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審計)	二零二零年 人民幣千元 (未經審計)
商品及服務類型		
物業管理服務	122,516	93,402
物業開發商相關服務	19,854	32,223
增值服務	17,091	14,194
	<u>159,461</u>	<u>139,819</u>
客戶類型		
外部客戶	134,905	101,685
同系附屬公司	24,556	38,134
	<u>159,461</u>	<u>139,819</u>
收益確認時間		
一段時間內	142,370	132,195
於某個時點	17,091	7,624
	<u>159,461</u>	<u>139,819</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。

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
利息收入產生於		
— 銀行結餘	1,173	2,515
— 應收貸款	—	3,379
其他	429	555
	<u>1,602</u>	<u>6,449</u>

5. 其他收益或虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
政府補助	2,326	—
匯兌(虧損)/收益淨額	(222)	1,086
其他	(288)	250
	<u>1,816</u>	<u>1,336</u>

6. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
即期稅項		
— 中國企業所得稅	8,281	9,240
遞延稅項	(211)	(158)
	<u>8,070</u>	<u>9,082</u>

7. 本期溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
本期溢利經扣除以下各項得出：		
物業、廠房及設備折舊	2,106	418
使用權資產折舊	531	423
無形資產攤銷	500	583
	<u>3,137</u>	<u>1,424</u>

8. 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。

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資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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)	27,137	30,051
	<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	405,310,000	362,948,681

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。

截至二零二一年和二零二零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。

10. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項	50,652	30,983
減：信貸虧損撥備	(3,432)	(1,760)
	<u>47,220</u>	<u>29,223</u>
其他應收款項：		
按金	978	936
預付款項	5,477	3,142
代住戶付款	1,338	3,052
向員工墊款	1,866	1,213
其他	184	205
減：信貸虧損撥備	(69)	(525)
	<u>9,774</u>	<u>8,023</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>56,994</u></u>	<u><u>37,246</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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
0至60天	28,350	22,203
61至180天	13,721	3,590
181至365天	4,701	3,444
1至2年	2,328	1,103
2至3年	976	20
3年以上	576	623
	<u><u>50,652</u></u>	<u><u>30,983</u></u>

11. 應收關聯方款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易性質 同系附屬公司 (附註a)	<u>100,449</u>	<u>77,320</u>
非貿易性質 同系附屬公司 (附註b)	<u>47,185</u>	<u>11,328</u>
合計	<u><u>147,634</u></u>	<u><u>88,648</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. 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，非貿易性質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。於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
0至60天	16,488	11,299
61至180天	12,029	16,624
181至365天	25,841	17,660
1至2年	16,132	29,524
2至3年	29,138	2,213
3年以上	<u>821</u>	<u>-</u>
	<u><u>100,449</u></u>	<u><u>77,320</u></u>

12. 銀行結餘及現金

截至二零二一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0.35%（截至二零二零年十二月三十一日止年度：0.3%）。

13. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項	<u>34,616</u>	<u>37,769</u>
其他應付款項：		
代住戶收款	8,104	8,437
已收按金	44,941	50,022
應計員工成本	12,936	15,645
應計社會保險及住房公積金供款	6,434	4,970
其他應付稅項	4,433	6,899
應計費用	333	1,456
其他應付款項	<u>99</u>	<u>276</u>
其他應付款項總額	<u>77,280</u>	<u>87,705</u>
貿易及其他應付款項總額	<u><u>111,896</u></u>	<u><u>125,474</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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
1年內	26,957	37,271
1至2年	7,235	147
2至3年	91	148
3年以上	<u>333</u>	<u>203</u>
	<u><u>34,616</u></u>	<u><u>37,769</u></u>

14. 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：			
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，二零二零年十二月三十一日，二零二一年六月三十日	<u>500,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	
已發行及繳足股款：			
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iii)	100,000,000	1,000,000	900
資本化發行股份 (附註ii)	299,990,000	2,999,900	2,701
超額配股權行權 (附註iii)	<u>5,310,000</u>	<u>53,100</u>	<u>49</u>
於二零二零年六月三十日，二零二零年十二月三十一日，二零二一年六月三十日	<u>405,310,000</u>	<u>4,053,100</u>	<u>3,650</u>

附註：

- i. 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。
- ii. 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。
- iii. 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。於二零二一年六月三十日，本集團在遍及京津冀地區、海南省、湖北省、安徽省、江蘇省、陝西省及上海市的十二個城市提供物業管理服務，管理總收益建築面積約8.1百萬平方米，包括36項住宅物業（總共超過58,000個單位）及20項非住宅物業。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司實現營業收入約人民幣159.5百萬元，同比增長約14.1%；實現毛利約人民幣52.1百萬元，同比減少約4.6%；實現溢利及全面收益總額約人民幣27.2百萬元，同比減少約9.6%。截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率及純利率分別為32.7%及17.1%，相比二零二零年同期分別減少6.3及4.5個百分點。

於二零二一年六月三十日，本集團的合約建築面積約為11.3百萬平方米，管理總收益建築面積超過8.1百萬平方米，較二零二零年十二月三十一日分別增加約3.1%及約6.2%；本集團在管住宅項目36個，總收益建築面積為約7.0百萬平方米，佔總收益建築面積的86.2%；本集團在管非住宅項目20個，總收益建築面積為約1.1百萬平方米，佔總收益建築面積的13.8%。

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	
	二零二一年	二零二零年
住宅物業		
合約建築面積(千平方米)(附註)	9,703	6,692
收益建築面積(千平方米)	6,987	4,517
在管物業數目	36	24
非住宅物業		
合約建築面積(千平方米)(附註)	1,633	1,600
收益建築面積(千平方米)	1,120	1,053
在管物業數目	20	19
總計		
合約建築面積(千平方米)(附註)	11,336	8,292
收益建築面積(千平方米)	8,107	5,570
在管物業數目	56	43

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

物業管理行業近年迎來了蓬勃發展、極具特殊意義的時期，這為身在其中的物業管理企業帶來了多重的發展機遇。本集團要保持快速發展，才能順應行業發展的趨勢，滿足廣大客戶的需求，符合資本市場的期望，以實現本公司長期發展。本公司要從傳統的物業管理公司轉型為現代化的物業管理公司，必須實現「品質」、「生態」、「線下+線上」的多維轉型，不斷鏈接服務與科技，為業務持續發展和提升創造機遇。

1. 物業管理服務

物業服務企業正面臨新競爭和新挑戰，包括規模及品質的競爭。本集團需要在立足基礎物業服務的同時，更加注重客戶體驗，通過升級服務體系等手段，提升運營及服務水平，為業主營造家的感覺，同時促成同類項目的保值增值及新項目的溢價功能與保值增值功能。

2. 智慧化服務工作

智慧化建設工作依舊是本集團關注的焦點之一。鴻生活+智慧服務平台已建立健全了覆蓋各服務板塊的鴻管家收費系統、客服400系統、鴻坤薈APP、好停車平台等，實現了本集團在管全國所有住宅項目的全面覆蓋。接下來，本集團將重點投入技術手段的運用，最終完成「以運營數據為導向」的智慧管理工作，更好地為業主服務，為社會服務。

3. 多元增值業務

本集團圍繞「抓住核心業務為主，企業業務為輔」的總體思路，計劃通過整合利用各類資源，圍繞「空間、資產、人」，開拓多元增值業務。在二零二一年下半年，本集團主抓：車位銷售、房屋經紀、美居業務、金服業務、線上商城等，凸顯社區服務的「最後一百米」的價值。

4. 綠色社區建設

二零二一年下半年，本集團將以「綠色、智慧、多元」為發展方向，全面啟動「綠色社區」建設行動，在傳統的運營管理模式中引入綠色可持續發展理念，圍繞綠色制度、智慧管理、節能管理、節水管理、垃圾分類、環境綠化及污染防治七個維度開展綠色管理提升，為業主打造綠色、健康人居環境。

二零二一年下半年，本集團將聚焦戰略目標、細化管理目標、拆解關鍵任務、搭建高效組織，以指引組織實現持續、有質量高增長的發展目標，最終實現「共創價值，共創共享」的目標，不斷為客戶提供更有價值的服務，為投資者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。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣159.5百萬元，較截至二零二零年同期的約人民幣139.8百萬元增加約人民幣19.7百萬元或約14.1%。截至二零二一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76.8%、12.5%及10.7%。

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			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)		(未經審計)	
物業管理服務	122,516	76.8%	93,402	66.8%
物業開發商相關服務	19,854	12.5%	32,223	23.1%
增值服務	17,091	10.7%	14,194	10.1%
總計	<u>159,461</u>	<u>100.0%</u>	<u>139,819</u>	<u>100.0%</u>

物業管理服務

截至二零二一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122.5百萬元，同比增加約人民幣29.1百萬元，或約31.2%。住宅項目產生的物業管理費收入約為人民幣89.0百萬元，同比增加約人民幣27.7百萬元或約45.2%。該明顯增加主要因為於二零二零年下半年新交付的住宅項目的物業費貢獻已完全反映，其貢獻收入約人民幣20.8百萬元。非住宅項目產生的物業管理費收入約為人民幣33.5百萬元，同比增加約人民幣1.4百萬元或約4.4%，預計二零二一年下半年將繼續復甦。收益建築面積由於二零二零年六月三十日的約5.6百萬平方米增加至於二零二一年六月三十日的約8.1百萬平方米。主要由於期內新交付12項住宅物業及1項非住宅項目。

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							
	二零二一年				二零二零年			
	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	6,987	86.2%	88,975	72.6%	4,517	81.1%	61,321	65.7%
非住宅物業	1,120	13.8%	33,541	27.4%	1,053	18.9%	32,081	34.3%
	<u>8,107</u>	<u>100.0%</u>	<u>122,516</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>93,402</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							
	二零二一年				二零二零年			
	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	7,958	98.2%	118,947	97.1%	5,517	99.0%	90,223	96.6%
第三方物業開發商	149	1.8%	3,569	2.9%	53	1.0%	3,179	3.4%
	<u>8,107</u>	<u>100.0%</u>	<u>122,516</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>93,402</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							
	二零二一年				二零二零年			
	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)		
包幹制	7,302	90.1%	117,168	95.6%	4,771	85.7%	88,176	94.4%
酬金制	805	9.9%	5,348	4.4%	799	14.3%	5,226	5.6%
	<u>8,107</u>	<u>100.0%</u>	<u>122,516</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>93,402</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							
	二零二一年				二零二零年			
	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	2,387	29.5%	50,619	41.3%	2,230	40.1%	46,612	49.9%
天津	1,120	13.8%	20,570	16.8%	447	8.0%	12,288	13.2%
河北省	2,980	36.8%	34,108	27.8%	1,718	30.8%	21,304	22.8%
京津冀地區	6,487	80.1%	105,297	85.9%	4,395	78.9%	80,204	85.9%
海南省	506	6.3%	4,266	3.5%	454	8.1%	4,221	4.5%
湖北省	553	6.8%	6,328	5.2%	337	6.0%	3,410	3.7%
陝西省	42	0.5%	1,335	1.1%	42	0.8%	1,410	1.5%
安徽省	157	1.9%	1,416	1.2%	150	2.7%	2,240	2.4%
江蘇省	270	3.3%	2,668	2.2%	100	1.8%	1,914	2.0%
上海	92	1.1%	1,206	0.9%	92	1.7%	3	0.0%
	<u>8,107</u>	<u>100%</u>	<u>122,516</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,570</u>	<u>100.0%</u>	<u>93,402</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二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣32.2百萬元減少約人民幣12.3百萬元或約38.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣19.9百萬元。截至二零二一年六月三十日止六個月，協銷收入約為人民幣10.1百萬元，同比減少約人民幣7.5百萬元或約42.6%，但與二零二零年下半年持平；截至二零二一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2.4百萬元，同比減少約人民幣5.7百萬元或約70.3%，因為二零二一年上半年只有一項住宅項目新交付。

下表載列於所示日期物業開發商相關服務項目數目及於所示期間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：

項目數目	於六月三十日／截至該日止六個月					
	二零二一年			二零二零年		
	收益		項目數目	收益		項目數目
	人民幣千元	%		人民幣千元	%	
(未經審計)		(未經審計)				
北京	1	1,402	7.1%	9	9,272	28.8%
天津	5	7,276	36.6%	6	6,217	19.3%
河北省	11	8,860	44.6%	8	12,279	38.1%
京津冀地區	17	17,538	88.3%	23	27,768	86.2%
海南省	1	341	1.7%	1	344	1.1%
湖北省	1	1,408	7.1%	1	2,756	8.6%
江蘇省	-	-	-	1	273	0.8%
安徽省	1	52	0.3%	-	-	-
廣東省	1	515	2.6%	1	783	2.4%
上海	-	-	-	1	299	0.9%
	21	19,854	100.0%	28	32,223	100.0%

增值服務

增值服務產生的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣14.2百萬元增加約人民幣2.9百萬元或約20.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣17.1百萬元。增加主要由於在管項目有所增加。

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			
	二零二一年		二零二零年	
	收益		收益	
	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)	6,201	36.3%	7,626	53.8%
出租公共區域 (附註2)	10,029	58.7%	2,986	21.0%
其他	861	5.0%	3,582	25.2%
	<u>17,091</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,194</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二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣85.3百萬元增加約25.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣107.3百萬元。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；(ii)二零二一年已沒有僱員國家社保減免優惠；及(iii)我們投放更加多資源去拓展增值服務。

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，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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣52.1百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣54.6百萬元減少約人民幣2.5百萬元或約4.6%。截至二零二一年六月三十日止六個月的毛利率為32.7%，而截至二零二零年六月三十日止六個月的毛利率則為39.0%。毛利率下跌，主要因為由住宅項目產生的收入佔比明顯上升，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。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的總銷售開支約為人民幣0.4百萬元。

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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣18.6百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣15.7百萬元增加約人民幣2.9百萬元或約18.5%。此增加主要因為(i)二零二一年已沒有僱員國家社保減免優惠；(ii)我們的總部員工人數增加以應對我們業務的持續擴展；及(iii)上市後專業費用有所增加。

其他收入

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團其他收入約為人民幣1.6百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣6.4百萬元減少約人民幣4.8百萬元或約75.0%。該減少主要因為二零二一年已沒有借款利息收入。

所得稅開支

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣8.1百萬元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約人民幣9.1百萬元）。

本期溢利

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的純利約為人民幣27.2百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣30.1百萬元減少約人民幣2.9百萬元或約9.6%，該減少主要因為(i)利息收入明顯減少約人民幣4.7百萬元，及(ii)行政費用增加約人民幣2.9百萬元，部份被上市費用的減少約人民幣4.9百萬元所抵銷。

財務狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣468.7百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣427.8百萬元)，總負債約為人民幣208.1百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣194.4百萬元)。於二零二一年六月三十日，流動比率為2.1(於二零二零年十二月三十一日：2.1)。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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、廠房及設備於二零二一年六月三十日約為人民幣16.7百萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約人民幣17.8百萬元減少約人民幣1.1百萬元或約6.2%。該減少主要因為截至二零二一年六月三十日止六個月扣除的折舊。

無形資產

於二零二一年六月三十日，我們約人民幣3.0百萬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式鴻坤薈及鴻管家，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，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二零二零年十二月三十一日的約人民幣0.8百萬元增加約人民幣0.6百萬元或約75%至二零二一年六月三十日的約人民幣1.4百萬元。

商譽

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，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二零二零年十二月三十一日的約人民幣37.2百萬元增加約人民幣19.8百萬元或約53.2%至二零二一年六月三十日的約人民幣57.0百萬元，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二零二零年十二月三十一日的約人民幣29.2百萬元，增加約人民幣18.0百萬元或約61.6%至於二零二一年六月三十日的約人民幣47.2百萬元。該增加主要由於(i)我們的收入持續增長；及(ii)我們的業務性質，物業費回款期高峰在年末。於本公告日期，於二零二一年六月三十日之貿易應收款項已收回約人民幣16.0百萬元。

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二零二零年十二月三十一日的約人民幣77.3百萬元增加約人民幣23.1百萬元或約30.0%至二零二一年六月三十日的約人民幣100.4百萬元。主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，同系附屬公司的對帳及結算效率持續受2019冠狀病毒病疫情所影響。

非貿易性質應收同系附屬公司款項

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，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11.3百萬元及人民幣47.2百萬元，為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。我們的非貿易性質應收同系附屬公司款項增加了約人民幣35.9百萬元或約317.6%，主要由於為了為新交付住宅項目提供增值服務，本集團與同系附屬公司簽訂的獨家代理服務協定，以促進停車位的銷售，並就此向同系附屬公司支付的保證金以確保獨家代理商身份。

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

於二零二一年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣111.9百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣125.5百萬元減少約人民幣13.6百萬元或10.8%，主要由於(i)我們的應付帳款減少約人民幣3.2百萬元或約8.5%至於二零二一年六月三十日的約人民幣34.6百萬元（於二零二零年十二月三十一日：約人民幣37.8百萬元），及(ii)我們的預收款項減少約人民幣5.1百萬元或約10.2%至於二零二一年六月三十日的約人民幣44.9百萬元（於二零二零年十二月三十一日：約人民幣50.0百萬元）。

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。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。於二零二一年六月三十日，我們的合約負債增加約人民幣21.4百萬元或約31.5%至約人民幣89.3百萬元（於二零二零年十二月三十一日：約人民幣67.9百萬元），主要由於我們的在管項目及收益面積有所增加。

或然負債

於二零二一年六月三十日，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，於二零二一年六月三十日為0.44，而於二零二零年十二月三十一日為0.45。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，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	截至二零二一年六月三十日					
	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 二零二一年 動用之 所得款項 (百萬港元)	計劃於 二零二二年 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%	-	84.1	80.0	4.1
開發及提升我們的資訊系統及 技術創新	16.9	13.0%	-	16.9	16.9	-
增加我們的增值服務	12.9	10.0%	-	12.9	6.1	6.8
員工發展	2.6	2.0%	-	2.6	2.6	-
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>

於二零二一年六月三十日，本公司尚未根據招股章程所載用途動用該所得款項，惟各相關項目計劃於下半年展開。

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月內一直積極尋求合適的收購機會，並已接洽過2間分別位於北京及陝西的物業管理公司。位於北京的物業管理公司的在管面積約3.0百萬平方米，在管項目共36個。位於陝西的物業管理公司的在管面積約0.8百萬平方米，在管項目共12個。惟本集團未能與該兩間公司就收購價格及收購條件達成一致，故最終未有作出收購。

我們的手機應用程序鴻坤薈的功能升級項目開始啟動，並預期於二零二一年第四季正式營運。升級後，業主將可隨時於鴻坤薈上選購增值服務及商品。

我們管理的若干住宅物業內的新自動停車場管理系統的升級亦將於二零二一年第四季上線。升級後，自動停車場管理系統將與物業費收費系統同步，將為用戶提供更彈性的收費模式及減少結算時間。

中央化智慧解決方案平台的開發工作亦將開展，配合物業工程、運營部門使用、實現設備設施的巡檢、維保線上化管理，品質檢查的線上管理；從而提高工作效率，減少人工作業錯誤。

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），並且會隨著市場狀況而變化。於二零二一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

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無任何重大收購及出售。

重大投資

於二零二一年六月三十日，本集團並無重大投資。

股息

董事會不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息。

報告期後事項

於二零二一年六月三十日後，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

截至二零二一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

本集團截至二零二一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二零二一年中期報告內。

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。

截至二零二一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。企業管治守則的守則條文第A.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。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二零二一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.hongkunjwuye.com)。本公司截至二零二一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」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
「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

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，二零二一年八月二十七日

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、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。