

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月 中期業績公告

中期業績摘要

- 截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣173.1百萬元，較二零二四年同期的約人民幣186.9百萬元減少約人民幣13.8百萬元或約7.4%。截至二零二五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91.0%、0.9%及8.1%。
- 物業管理服務分部產生的收益約人民幣157.5百萬元，較二零二四年同期略減少約0.3%。於二零二五年六月三十日，總收益建築面積合共約13.3百萬平方米，與二零二四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1.6百萬元，較二零二四年同期減少約60.0%。
- 來自增值服務的收益約人民幣14.0百萬元，較二零二四年同期減少約43.8%。
- 溢利及全面收益總額約人民幣12.8百萬元，較二零二四年同期增加約91.0%。

董事會宣佈本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審計綜合業績，連同截至二零二四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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 人民幣千元 (未經審計)
收益	3	173,068	186,856
服務成本		<u>129,462</u>	<u>(145,789)</u>
毛利		43,606	41,067
其他收入	4	810	870
其他收益或虧損淨額	5	238	(2)
行政開支		(18,877)	(21,497)
貿易及其他應收款項減值虧損淨值		(10,282)	(7,194)
應收關聯方減值虧損回撥／(計提)		4,878	(1,393)
銷售開支		<u>(1,179)</u>	<u>(1,386)</u>
除稅前溢利	7	19,194	10,465
所得稅開支	6	<u>(6,409)</u>	<u>(3,739)</u>
本期溢利及全面收益總額		<u><u>12,785</u></u>	<u><u>6,726</u></u>
下列應佔本期溢利及全面收益總額：			
－本公司擁有人		12,807	6,638
－非控股權益		<u>(22)</u>	<u>88</u>
		<u><u>12,785</u></u>	<u><u>6,726</u></u>
每股盈利(人民幣分)			
－基本	9	<u><u>3.16</u></u>	<u><u>1.64</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	於二零二四年 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		31,230	33,722
無形資產		8,975	10,032
遞延稅項資產		34,895	34,354
使用權資產		33,581	34,744
商譽		29,709	29,709
		<u>138,390</u>	<u>142,561</u>
流動資產			
持有待售資產	10	7,159	7,363
貿易及其他應收款項	11	167,158	133,451
應收關聯方款項	12	20,050	22,277
銀行結餘及現金	13	135,906	116,694
		<u>330,273</u>	<u>279,785</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	108,254	115,082
合約負債		114,959	79,577
撥備		476	1,461
租賃負債		—	67
稅項負債		16,393	9,599
		<u>240,082</u>	<u>205,786</u>
流動資產淨額		<u>90,191</u>	<u>73,999</u>
總資產減流動負債		<u>228,581</u>	<u>216,560</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		2,244	2,508
淨資產		<u>226,337</u>	<u>214,052</u>
資本及儲備			
股本		3,650	3,650
儲備		222,065	209,217
歸屬於本公司擁有人的總權益		<u>225,715</u>	<u>212,867</u>
非控股權益		622	1,185
總權益		<u>226,337</u>	<u>214,052</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「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D2有關披露的規定而編製。

2. 重大會計政策資料

該等簡明綜合財務報表按歷史成本基礎編製。

編製截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟因應用經修訂之香港財務報告會計準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)而額外採納的會計政策除外。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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二零二五年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的以下經修訂之香港財務報告準則的修訂，並根據該等修訂編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號

缺乏可兌換性

於本期間應用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及／或對該等簡明綜合財務報表中所載披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本會計期間並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

金融工具的分類及計量(修訂本)¹

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

涉及依賴自然電力的合約¹

二零二四年國際財務報告會計準則的年度改進

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)¹

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²

香港財務報告準則第19號及後續修訂本

並無公眾問責性的附屬公司：披露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 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七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

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於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將影響綜合損益表的呈列及未來綜合財務報表的披露。本公司董事正在評估對來年綜合財務報表的詳細影響。

除上述者外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見之未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 人民幣千元 (未經審計)
商品及服務類型		
物業管理服務	157,455	157,927
物業開發商相關服務	1,609	4,014
增值服務	14,004	24,915
	<u>173,068</u>	<u>186,856</u>
客戶類型		
外部客戶	169,614	182,475
同系附屬公司	3,454	4,381
	<u>173,068</u>	<u>186,856</u>
收益確認時間		
一段時間內	169,635	175,209
於某個時點	3,433	11,647
	<u>173,068</u>	<u>186,856</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」))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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
銀行利息收入	524	668
其他	286	202
	<u>810</u>	<u>870</u>

5. 其他收益或虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)
匯兌(虧損)/收益淨額	(3)	112
其他	241	(114)
	<u>238</u>	<u>(2)</u>

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	7,214	6,079
遞延稅項	(805)	(2,340)
	<u>6,409</u>	<u>3,739</u>

7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	2,814	3,312
使用權資產折舊	1,163	1,056
無形資產攤銷	1,057	1,473
	<u>5,034</u>	<u>5,841</u>

8. 股息

本公司並無派付、宣派或擬分派截至二零二四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二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
	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)	<u>12,807</u>	<u>6,638</u>
	<i>股份數目</i>	<i>股份數目</i>
就每股基本盈利而言的普通股加權平均數	<u>405,310,000</u>	<u>405,310,000</u>

截至二零二五年和二零二四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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應收款項	191,182	150,300
減：信貸虧損撥備	(41,618)	(33,590)
	<u>149,564</u>	<u>116,710</u>
其他應收款項：		
按金	4,271	3,538
預付款項	5,805	4,844
代住戶付款	3,628	3,308
向員工墊款	5,248	4,740
按攤銷成本計量的金融資產	500	—
其他	678	593
減：信貸虧損撥備	(2,536)	(282)
	<u>17,594</u>	<u>16,741</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>167,158</u></u>	<u><u>133,451</u></u>

物業管理服務收入通常由向業主及物業開發商於發出繳費單日期結算。

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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
0至60天	35,426	35,128
61至180天	55,493	31,544
181至365天	37,758	36,890
1至2年	36,216	21,214
2至3年	9,585	15,797
3年以上	16,704	9,727
	<u><u>191,182</u></u>	<u><u>150,300</u></u>

12. 應收關聯方款項

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易性質			
關聯方公司	(a), (b)	111,279	118,384
減：信貸虧損撥備		<u>(91,229)</u>	<u>(96,107)</u>
		<u>20,050</u>	<u>22,277</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) 關聯方公司是指由本公司執行董事趙偉豪先生實益擁有的公司。

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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
0至60天	2,802	13,266
61至180天	6,192	1,384
181至365天	10,936	9,655
1至2年	14,435	9,216
2至3年	17,178	23,746
3年以上	<u>59,736</u>	<u>61,117</u>
	<u>111,279</u>	<u>118,384</u>

13. 銀行結餘及現金

截至二零二五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0.14%（截至二零二四年十二月三十一日止年度：0.10%）。

14. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
貿易應付款項	<u>31,517</u>	<u>38,667</u>
其他應付款項：		
代住戶收款	13,758	11,768
已收按金	30,210	32,317
應計員工成本	16,361	17,828
應計社會保險及住房公積金供款	6,555	6,503
其他應付稅項	8,051	6,202
應計費用	492	729
其他應付款項	<u>1,310</u>	<u>1,068</u>
其他應付款項總額	<u>76,737</u>	<u>76,415</u>
貿易及其他應付款項總額	<u>108,254</u>	<u>115,082</u>

供應商向本集團提供的信貸期從30天至90天不等。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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審計)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審計)
1年內	25,270	31,457
1至2年	1,051	2,032
2至3年	2,321	3,162
3年以上	<u>2,875</u>	<u>2,016</u>
	<u>31,517</u>	<u>38,667</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。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。於二零二五年六月三十日，本集團在遍及京津冀地區、海南省、湖北省、江蘇省及廣東省的十五個城市提供物業管理服務，管理總收益建築面積約13.3百萬平方米，包括65項住宅物業(總共超過100,000個單位)及18項非住宅物業。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司實現收益約人民幣173.1百萬元，較二零二四年同期減少約7.4%；實現毛利約人民幣43.6百萬元，較二零二四年同期增加約6.1%；溢利及全面收益總額約人民幣12.8百萬元，較二零二四年同期增加約91.0%。截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利率及純利率分別為25.2%及7.4%，相比二零二四年同期分別增加3.2個百分點及3.8個百分點。

於二零二五年六月三十日，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13.3百萬平方米，與於二零二四年十二月三十一日相約；本集團在管住宅項目65個，總收益建築面積為約12.4百萬平方米，佔總收益建築面積的93.5%；本集團在管非住宅項目18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6.5%。

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：

於六月三十日
二零二五年 二零二四年

住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	13,745	13,660
收益建築面積(千平方米)	12,442	12,272
在管物業數目	65	63

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	18	19

總計

合約建築面積(千平方米)(附註)	15,854	15,769
收益建築面積(千平方米)	13,301	13,131
在管物業數目	83	82

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

二零二五年上半年，隨著中國整體經濟發展形勢企穩回升及房地產市場的深度調整效果逐漸顯現，物業管理行業也逐漸體系化、規範化，整個市場在充分競爭的環境下愈發成熟。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。

高效運營 細化效能

本集團堅持在深入分析業務本質的基礎上做出合理決策，堅定、精准的執行預算管理，以提高效能。

1. 科學危機管控：我們準確辨析工作中的主要風險點，加強精細化管理，規避風險事件的發生；當本公司面臨嚴重突發事件，或即將遭受嚴重損失時，及時採取有效措施使本公司避免損失或減少損失；同時，我們詳細梳理各類型風險點，貫徹至每名員工，樹立全員風險意識。
2. 推動資源整合：我們上下協同，聚集各種內外部資源，推動問題解決；挖掘、聚合新資源，以促進工作目標達成。
3. 聚焦結果導向：本集團所有員工堅持以達成結果作為工作使命；在完成任務過程中，以達成結果為目標，以業主和合作夥伴需求為執行導向，合理分解經營目標和業績指標，堅定推進工作計劃，有效實施過程管控，確保目標的實現與達成。
4. 堅持守正合規：我們要求每一位員工都要學習了解國家和地方法律法規，以國家法律法規為底線，遵守本公司的各項規章制度和職業操守；堅持公平公正的工作作風；維護本公司利益，保持本公司體系健康規範運作。

守正拓新 穩健前行

本集團持續在增值服務領域發力，包括保潔、綠化、養老到家、社區新式零售、便捷維修、空間運營等增值服務。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。

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，打造社區養老的示範項目，為老年人提供「養老驛站+居家養老」，規範物業公司社區養老標準化文件，夯實社區養老基礎服務，致力於以「醫療服務+養老服務」推動傳統養老產業升級，為中國的養老事業貢獻自己的綿薄之力。

同時，我們積極推動以兒童問題行為、孤獨症譜系障礙、多動症、學習困難等困擾兒童成長的多發問題為主要干預的康復療愈服務中心建設。該中心致力於為3-6歲幼兒提供功能障礙領域的康復訓練及學前基本能力的塑造與培養，為6-13歲的兒童圍繞功能障礙、時間情緒行為管理、學習習慣與技能、語言表達與讀寫能力、邏輯思維能力、藝術表現力和創造力、運動能力等七大學習領域開設課程；引入國際上先進Queensmill教育干預理念，通過社交溝通、情緒調節、協作支援、功能行為分析、結構化教學等五大體系，幫助孩子有效建立學習秩序及能力，從被動學習變為主動學習，助力孩子健康成長。

致力服務 共創價值

本集團將物業管理與養老、兒童康復服務有機結合，實現基礎物業與增值、居家等服務並重，以社區運營中心為核心，以業主需求為導向，增值及居家服務涉及到業主生活的點點滴滴，建立社區食堂來增強與業主更融洽的共贏關係，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。

展望二零二五年下半年的工作，本集團除保證經營盈收外，將繼續強化已建立經營標準體系，建立社區食堂、居家養老等增值業務，在現在業務的基礎上，做好多元服務延展工作，充分滿足客戶日益增長的多元化生活需求。

二零二五年下半年，本集團上下全體員工將繼續踐行企業使命，以客戶需求為根基，打造自身品牌的社區活動，增進睦鄰關係，構築美好生活秀場、社區多元文化樞紐，讓客戶的生活需求可以在社區被完全滿足，並圍繞著「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。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。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的總收益約為人民幣173.1百萬元，較截至二零二四年同期的約人民幣186.9百萬元減少約人民幣13.8百萬元或約7.4%。截至二零二五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91.0%、0.9%及8.1%。

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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元 (未經審計)	%
物業管理服務	157,455	91.0	157,927	84.5
物業開發商相關服務	1,609	0.9	4,014	2.1
增值服務	14,004	8.1	24,915	13.4
總計	<u>173,068</u>	<u>100.0</u>	<u>186,856</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務

截至二零二五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157.5百萬元，較二零二四年同期略減少約人民幣0.4百萬元或約0.3%。住宅物業產生的物業管理服務收益約為人民幣128.8百萬元，較二零二四年同期略增加約人民幣1.3百萬元或約1.0%。該增加於二零二四年交付的住宅物業對物業管理費的貢獻已完全反映。非住宅物業產生的物業管理服務收益約為人民幣28.7百萬元，較二零二四年同期減少約人民幣1.7百萬元或約5.6%，主要由於本集團未為一個於期內到期的非住宅物業續簽服務協議。總收益建築面積由於二零二四年六月三十日的約13.1百萬平方米略增加至於二零二五年六月三十日的約13.3百萬平方米。

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							
	二零二五年				二零二四年			
	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 (未經審計)	%	千平方米	%	人民幣千元 (未經審計)	%
住宅物業	12,442	93.5	128,784	81.8	12,272	93.5	127,479	80.7
非住宅物業	859	6.5	28,671	18.2	859	6.5	30,448	19.3
	<u>13,301</u>	<u>100.0</u>	<u>157,455</u>	<u>100.0</u>	<u>13,131</u>	<u>100.0</u>	<u>157,927</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							
	二零二五年				二零二四年			
	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 (未經審計)	%	千平方米	%	人民幣千元 (未經審計)	%
鴻坤集團	10,359	77.9	131,195	83.3	10,222	77.8	134,230	85.0
第三方物業開發商	2,942	22.1	26,260	16.7	2,909	22.2	23,697	15.0
	<u>13,301</u>	<u>100.0</u>	<u>157,455</u>	<u>100.0</u>	<u>13,131</u>	<u>100.0</u>	<u>157,927</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							
	二零二五年				二零二四年			
	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 (未經審計)		千平方米		人民幣千元 (未經審計)	
北京	2,721	20.5	49,524	31.5	2,721	20.7	49,844	31.6
天津	2,003	15.1	29,161	18.5	1,975	15.0	30,820	19.5
河北省	4,531	34.0	45,591	29.0	4,196	32.0	41,127	26.0
京津冀地區	9,255	69.6	124,276	79.0	8,892	67.7	121,791	77.1
海南省	676	5.1	5,157	3.3	675	5.1	4,995	3.2
湖北省	613	4.6	5,892	3.7	810	6.2	9,545	6.0
安徽省	-	-	-	-	-	-	96	0.1
江蘇省	2,716	20.4	16,454	10.4	2,716	20.7	16,499	10.4
廣東省	41	0.3	1,038	0.7	38	0.3	532	0.4
四川省	-	-	4,638	2.9	-	-	4,469	2.8
	<u>13,301</u>	<u>100.0</u>	<u>157,455</u>	<u>100.0</u>	<u>13,131</u>	<u>100.0</u>	<u>157,927</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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣4.0百萬元減少約人民幣2.4百萬元或約60.0%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣1.6百萬元。截至二零二五年六月三十日止六個月，協銷服務收益約為人民幣1.4百萬元，較二零二四年同期減少約人民幣2.1百萬元或約60.0%。

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					
	二零二五年			二零二四年		
	項目數目	收益		項目數目	收益	
		人民幣千元 (未經審計)	%		人民幣千元 (未經審計)	%
北京	1	27	1.7	–	–	–
天津	2	468	29.1	1	372	9.3
河北省	3	1,038	64.5	2	2,928	72.9
京津冀地區	6	1,533	95.3	3	3,300	82.2
海南省	1	76	4.7	1	65	1.6
湖北省	–	–	–	1	117	2.9
安徽省	–	–	–	1	532	13.3
	7	1,609	100.0	6	4,014	100.0

增值服務

增值服務產生的收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣24.9百萬元減少約人民幣10.9百萬元或約43.8%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣14.0百萬元。減少主要由於受經濟環境影響，住戶對增值服務的需求大大減少，同時影響了第三方服務供應商對我們所管理物業的公共區域的租用。

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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元 (未經審計)	%
家居生活服務(附註1)	6,911	49.4	13,032	52.3
出租公共區域(附註2)	4,988	35.6	10,141	40.7
其他	2,105	15.0	1,742	7.0
	14,004	100.0	24,915	100.0

附註：

- (1) 我們的家居生活服務主要包括收取電費、空調和取暖費，以及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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣145.8百萬元減少約人民幣16.3百萬元或約11.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣129.5百萬元。減少主要由於(i)本集團有效實施了成本控制措施；及(ii)增值服務使用大幅減少，導致該服務類型的成本較二零二四年同期減少約人民幣12.6百萬元。

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為獨立第三方的分包商。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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣43.6百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣41.1百萬元增加約人民幣2.5百萬元或約6.1%。截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利率為25.2%，而截至二零二四年六月三十日止六個月的毛利率則為22.0%。毛利率增加主要因為本集團有效實施了成本控制措施。

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。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的總銷售開支約為人民幣1.2百萬元，較截至二零二四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0.2百萬元或約14.3%。此減少主要因為於期內舉行的推廣活動減少所致。

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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣18.9百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣21.5百萬元減少約人民幣2.6百萬元或約12.1%。此減少主要因為本集團精簡了團隊，以降本增效。

其他收入

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的其他收入約為人民幣0.8百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣0.9百萬元減少約人民幣0.1百萬元或約11.1%。

貿易及其他應收款項減值虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，計入損益的貿易及其他應收款項減值虧損約為人民幣10.3百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約人民幣7.2百萬元)。增加主要因為減值撥備前的貿易應收款項由於二零二四年六月三十日的約人民幣136.6百萬元大幅增加約人民幣54.6百萬元或約39.9%至於二零二五年六月三十日的約人民幣191.2百萬元。

應收關聯方減值虧損回撥／(計提)

截至二零二五年六月三十日止六個月，應收關聯方減值虧損回撥為約人民幣4.9百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：減值虧損計提約人民幣1.4百萬元)。減少的主要原因為在信貸風險沒有變化的情況下，代關聯方從租戶那裡收取的款項增加。

所得稅開支

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣6.4百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約人民幣3.7百萬元)。所得稅開支的增加主要由於(i)應收關聯方的減值虧損回撥導致遞延所得稅減少；及(ii)本集團有效實施成本控制措施及推廣活動減少，導致截至二零二五年六月三十日止六個月內確認的中國企業所得稅當期稅款增加。

本期溢利

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的純利約為人民幣12.8百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣6.7百萬元增加約人民幣6.1百萬元或約91.0%，該增加主要因為(i)毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣41.1百萬元增加至二零二五年同期的約人民幣43.6百萬元；(ii)行政開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣21.5百萬元減少至二零二五年同期的約人民幣18.9百萬元；及(iii)減值虧損淨值由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣8.6百萬元減少至二零二五年同期的約人民幣5.4百萬元。

財務狀況

於二零二五年六月三十日，本集團的總資產約為人民幣468.7百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣422.3百萬元)，總負債約為人民幣242.3百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣208.3百萬元)。於二零二五年六月三十日，流動比率為1.4(於二零二四年十二月三十一日：1.4)。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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)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、廠房及設備於二零二五年六月三十日約為人民幣31.2百萬元，較於二零二四年十二月三十一日的約人民幣33.7百萬元減少約人民幣2.5百萬元或約7.4%，主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月扣除的折舊所引致。

無形資產

於二零二五年六月三十日，我們的無形資產為約人民幣9.0百萬元，較於二零二四年十二月三十一日的約人民幣10.0百萬元，減少約人民幣1.0百萬元或約10.0%。減少主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月扣除的無形資產的攤銷。

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於二零二四年十二月三十一日的約人民幣34.7百萬元減少約人民幣1.1百萬元或約3.2%至於二零二五年六月三十日的約人民幣33.6百萬元，該減少主要因為截至二零二五年六月三十日止六個月扣除的折舊。

商譽

於二零二五年六月三十日，本集團的商譽約為人民幣29.7百萬元(於二零二四年十二月三十一日：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二零二四年十二月三十一日的約人民幣133.5百萬元增加約人民幣33.7百萬元或約25.2%至於二零二五年六月三十日的約人民幣167.2百萬元，主要與貿易應收款項增加有關。我們的貿易應收款項由於二零二四年十二月三十一日的約人民幣116.7百萬元增加約人民幣32.9百萬元或約28.2%至於二零二五年六月三十日的約人民幣149.6百萬元。該增加主要由於我們的業務性質，物業費回款高峰期在年末。於本公告日期，於二零二五年六月三十日之貿易應收款項已收回約人民幣23.4百萬元。

應收關聯方款項

貿易性質應收關聯方款項

我們的貿易性質應收關聯方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關聯方款項由於二零二四年十二月三十一日的約人民幣22.3百萬元減少約人民幣2.2百萬元或約9.9%至於二零二五年六月三十日的約人民幣20.1百萬元，主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月內確認了約人民幣4.9百萬元的減值虧損回撥。

貿易及其他應付款項

於二零二五年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣108.3百萬元，較於二零二四年十二月三十一日的約人民幣115.1百萬元減少約人民幣6.8百萬元或約5.9%。其中我們的應付款項約為人民幣31.5百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣38.7百萬元減少約人民幣7.2百萬元或約18.6%。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。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。於二零二五年六月三十日，我們的合約負債增加約人民幣35.4百萬元或約44.5%至約人民幣115.0百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣79.6百萬元)，增加主要由於我們的在管項目及收益建築面積有所增加。

或然負債

於二零二五年六月三十日，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，於二零二五年六月三十日為0.52，而於二零二四年十二月三十一日為0.49。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團概無資產被抵押。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團共有1,234名僱員(於二零二四年十二月三十一日：1,226名僱員)。截至二零二五年六月三十日止六個月的員工成本為約人民幣75.6百萬元。

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，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)。

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：

截至二零二五年六月三十日					
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%	47.1	37.0	37.0
開發及提升我們的資訊系統 及技術創新	16.9	13.0%	7.4	9.5	9.5
增加我們的增值服務	12.9	10.0%	7.0	5.9	5.9
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>69.5</u>	<u>59.9</u>	<u>59.9</u>

於二零二五年六月三十日，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47.1百萬港元(佔實際所得款項淨額的約36.4%)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7.4百萬港元(佔實際所得款項淨額的約5.7%)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7.0百萬港元(佔實際所得款項淨額的約5.4%)已被用於增加我們的增值服務，包括成立業務拓展隊伍；約1.6百萬港元(佔實際所得款項淨額的約1.2%)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6.4百萬港元(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。於二零二五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

於截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大投資。

股息

董事會不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

報告期後事項

於二零二五年六月三十日後及直至本公告日期，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

截至二零二五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(包括出售庫存股份(定義見上市規則)(如有))。於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

公眾持股量充足度

根據本公司獲得的公開資料及就董事會所知，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

本集團截至二零二五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。核數師對本集團之簡明綜合財務報表的審閱報告將載於分別刊登於本公司網站及聯交所網站的本公司二零二五年中期報告內。

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第二部分所載之原則及守則條文，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。

於截至二零二五年六月三十日止六個月，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，並不應由一人同時兼任。

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二零二五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)。本公司截至二零二五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	董事會成立的審核委員會，以監察本公司的會計及財務報告程序及審閱本公司財務報表
「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，為本公司的間接全資附屬公司
「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」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
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會

「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。