

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度 全年業績公告

二零二五年業績摘要

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣362.4百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣377.3百萬元略減少約人民幣14.9百萬元或約3.9%。截至二零二五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89.5%、1.8%及8.7%。
- 物業管理服務分部產生的收益較二零二四年略增加約人民幣0.5百萬元或約0.2%。管理總收益建築面積略增加約0.1百萬平方米至約13.3百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益按年減少約人民幣2.9百萬元或約30.9%至約人民幣6.5百萬元。
- 來自增值服務的收益按年減少約人民幣12.4百萬元或約28.1%至約人民幣31.7百萬元。
- 年度溢利及全面收益總額約人民幣11.1百萬元(二零二四年：虧損及全面虧損總額約人民幣21.6百萬元)。

董事會宣佈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二四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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	362,422	377,314
服務成本		<u>(279,908)</u>	<u>(296,015)</u>
毛利		82,514	81,299
其他收入	5(a)	1,116	1,486
其他淨收益／(虧損)	5(b)	1,667	(139)
銷售開支		(2,330)	(2,851)
行政開支		(41,564)	(47,440)
貿易及其他應收款項已確認減值虧損 淨值		(19,453)	(20,278)
應收關聯方已確認減值虧損		(5,933)	(38,635)
虧損性合約撥備		-	(1,461)
租賃負債之利息		<u>(1)</u>	<u>(6)</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	16,016	(28,025)
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(4,925)</u>	<u>6,431</u>
年度溢利／(虧損)及全面收益／(虧損) 總額		<u>11,091</u>	<u>(21,594)</u>
下列應佔年度溢利／(虧損)及全面 收益／(虧損)總額：			
－本公司擁有人		11,218	(21,965)
－非控股權益		<u>(127)</u>	<u>371</u>
		<u>11,091</u>	<u>(21,594)</u>
每股盈利／(虧損)(人民幣分)			
－基本	8	<u>2.77</u>	<u>(5.42)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		29,667	33,722
無形資產		7,921	10,032
遞延稅項資產		40,057	34,354
使用權資產		32,502	34,744
於聯營公司的權益		255	–
其他應收款項	11	500	–
商譽		29,709	29,709
		<u>140,611</u>	<u>142,561</u>
流動資產			
持有待售資產	10	7,220	7,363
貿易及其他應收款項	11	147,142	133,451
應收關聯方款項	12	14,092	22,277
銀行結餘及現金		139,869	116,694
		<u>308,323</u>	<u>279,785</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13(a)	118,279	115,082
合約負債	13(b)	84,312	79,577
租賃負債		–	67
撥備		–	1,461
稅項負債		19,720	9,599
		<u>222,311</u>	<u>205,786</u>
流動資產淨額		<u>86,012</u>	<u>73,999</u>
總資產減流動負債		<u>226,623</u>	<u>216,560</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		1,980	2,508
淨資產		<u>224,643</u>	<u>214,052</u>
資本及儲備			
股本		3,650	3,650
儲備		224,476	209,217
歸屬於本公司擁有人的權益		224,126	212,867
非控股權益		517	1,185
總權益		<u>224,643</u>	<u>214,052</u>

(ii) 已頒佈但尚未生效的新訂或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訂或經修訂香港財務報告準則應用於本綜合財務報表：

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 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	涉及依賴自然能源的電力的合約 ¹
香港財務報告準則年度改進—第11卷	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號的修訂 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	並無公眾問責性的附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號的修訂	換算為惡性通脹的呈列貨幣 ²
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 ³

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外，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見將來不會對綜合財務報表造成重大影響。

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)金融工具分類及計量(修訂本)

香港財務報告準則第9號(修訂本)澄清金融資產及金融負債的確認及終止確認，並增加一項例外，允許實體認為倘金融負債在且僅在若干條件獲達成的情況下使用電子支付系統以現金結算，則該金融負債可於結算日期前解除。選擇應用終止確認選擇權的實體將被要求將其應用於通過相同電子支付系統作出的所有結算。

該等修訂本亦為評估金融資產的合約現金流量是否與基本借貸安排一致提供指引。該等修訂本指明實體應專注於實體所獲補償的金額而非補償金額。倘合約現金流量被指數化至並非基本借貸風險或成本的變量，則與基本借貸安排不一致。該等修訂本指出，在某些情況下，或有特徵可能會在合約現金流量變動前後產生與基本借貸安排一致的合約現金流量，但或有事項本身的性質與基本借貸風險及成本的變動並無直接關係。此外，已加強描述「無追索權」一詞，該等修訂本亦澄清「合約掛鈎工具」的特徵。

香港財務報告準則第7號金融工具之披露規定：就指定為公平值計入其他全面收益的權益工具投資之披露已獲修訂。尤其是，實體須於期內披露於其他全面收益中呈列的公平值收益或虧損，分別呈列於報告期內終止確認的投資相關收益或虧損以及於報告期末所持投資相關收益或虧損。實體亦須披露於報告期內終止確認的投資相關權益內的累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引入合約條款的定性及定量披露規定，有關合約條款可能影響基於與基本借貸風險及成本並無直接關係的或然事件之合約現金流量。

該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，允許提早應用。該等修訂本須追溯應用，惟特定例外情況除外。由於該等修訂本就終止確認金融資產及負債作出澄清，本公司僅可於支票在收款人／債權人銀行賬戶結算當日終止確認以支票結算的金融資產及金融負債。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，該準則載有財務報表的呈列及披露規定。此項新訂香港財務報告準則繼承了香港會計準則第1號的多項規定，並引入了在損益表中呈列指定類別及界定小計的新規定，在財務報表附註中就管理層界定的表現指標提供披露，以及改善財務報表所披露資料的總計及分類。此外，部分香港會計準則第1號段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。預期應用新訂準則將影響日後財務報表中損益表的呈列及披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	324,285	323,809
物業開發商相關服務	6,455	9,375
增值服務	31,682	44,130
	<u>362,422</u>	<u>377,314</u>

主要客戶資料

截至二零二五年及二零二四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. 其他收入及其他淨收益／(虧損)

(a) 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行利息收入	740	1,362
增值稅退稅	376	124
	<u>1,116</u>	<u>1,486</u>

(b) 其他淨收益／(虧損)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
撤銷物業、廠房及設備的虧損	-	(19)
政府補貼	427	67
匯兌淨收益／(虧損)	876	(124)
其他	364	(63)
	<u>1,667</u>	<u>(139)</u>

6. 所得稅開支／(抵免)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—即期所得稅	11,077	9,037
—過往年度不足撥備	79	116
遞延稅項	(6,231)	(15,584)
	<u>4,925</u>	<u>(6,431)</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%(二零二四年：20%)，年度應課稅收入第一個人民幣1百萬元符合扣減75%(二零二四年：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%(二零二四年：75%)。

由於本集團於截至二零二五年及二零二四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. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前溢利／(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	650
	<u>2,250</u>	<u>2,250</u>
董事酬金	2,591	2,555
其他員工薪金及其他福利	119,629	128,783
其他員工之退休福利計劃供款	21,580	23,379
其他員工之住房公積金供款	3,279	4,225
	<u>147,079</u>	<u>158,942</u>
物業、廠房及設備折舊	5,447	6,594
使用權資產折舊	2,242	2,552
無形資產攤銷	2,111	2,611
	<u>2,111</u>	<u>2,611</u>

8. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)的計算乃基於以下數據：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
就每股基本盈利／(虧損)而言的本公司擁有人應佔 年度溢利／(虧損)	<u>11,218</u>	<u>(21,965)</u>
	股份數目	股份數目
就每股基本盈利／(虧損)而言的普通股加權平均數	<u>405,310,000</u>	<u>405,310,000</u>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度各年，均未呈列攤薄每股盈利／(虧損)，乃因該等年度並無潛在的已發行普通股。

9. 股息

於截至二零二五年及二零二四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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項		184,038	150,300
減：信貸虧損撥備		(52,949)	(33,590)
		<u>131,089</u>	<u>116,710</u>
其他應收款項：			
按金	(a)	3,024	3,538
預付款項		4,629	4,844
代住戶付款	(b)	3,161	3,308
向員工墊款		4,439	4,740
按攤銷成本計量的金融資產		500	–
其他		1,176	593
減：信貸虧損撥備		(376)	(282)
		<u>16,553</u>	<u>16,741</u>
		147,642	133,451
非流動部分		<u>(500)</u>	<u>–</u>
流動部分		<u><u>147,142</u></u>	<u><u>133,451</u></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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60天	33,771	35,128
61至180天	35,713	31,544
181至365天	44,040	36,890
1至2年	44,603	21,214
2至3年	8,475	15,797
超過3年	17,436	9,727 [#]
	<u>184,038</u>	<u>150,300</u>

[#] 截至二零二四年十二月三十一日止年度，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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易性質		
關聯方(附註(a))	115,115	118,384
減：信貸虧損撥備(附註(b))	(101,023)	(96,107)
	<u>14,092</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) 本集團單獨評估應收關聯方款項預期信用虧損。損失儲備的變動情況如下：

貿易性質

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
於一月一日	96,107	57,472
已確認減值虧損	5,933	38,635
轉撥至信貸減值	(1,017)	-
	<u>101,023</u>	<u>96,107</u>
於十二月三十一日		

以下為按於減值撥備前繳費單發出日期呈列的應收關聯方款項的賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60天	3,918	13,266
61至180天	459	1,384
181至365天	1,127	9,655
1至2年	21,949	9,216
2至3年	8,864	23,746
3年以上	78,798	61,117
	<u>115,115</u>	<u>118,384</u>

13. 貿易及其他應付款項

(a) 貿易及其他應付款項

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>33,566</u>	<u>38,667</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	17,188	11,768
已收按金	(b)	28,045	32,317
應計員工成本		19,741	17,828
應計社會保險及住房公積金供款		6,721	6,503
其他應付稅項		8,686	6,202
應計開支		3,045	729
其他應付款項		<u>1,287</u>	<u>1,068</u>
其他應付款項總額		<u>84,713</u>	<u>76,415</u>
貿易及其他應付款項總額		<u>118,279</u>	<u>115,082</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
1年內	25,282	31,457
1至2年	2,481	2,032
2至3年	1,200	3,162
3年以上	4,603	2,016
	<u>33,566</u>	<u>38,667</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。於二零二五年十二月三十一日，本集團在遍及京津冀地區、海南省、湖北省、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13.3百萬平方米，包括65項住宅物業(總共超過100,000個單位)及19項非住宅物業。

二零二五年，本公司實現總收益約人民幣362.4百萬元，同比略減少約3.9%；實現毛利約人民幣82.5百萬元，同比略增加約1.5%；年度溢利及全面收益總額約人民幣11.1百萬元。二零二五年的毛利率為22.8%，相比二零二四年增加1.3個百分點。

截至二零二五年底，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13.3百萬平方米，與二零二四年相約；本集團在管住宅項目65個，總收益建築面積約為12.5百萬平方米，佔總收益建築面積的93.6%；本集團在管非住宅項目19個，總收益建築面積約為0.8百萬平方米，佔總收益建築面積的6.4%。

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
二零二五年 二零二四年

住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	13,747	13,661
收益建築面積(千平方米)	12,484	12,354
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)	2,052	2,109
收益建築面積(千平方米)	848	859
在管物業數目	19	19

總計

合約建築面積(千平方米)(附註)	15,799	15,770
收益建築面積(千平方米)	13,332	13,213
在管物業數目	84	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，物業管理行業進入品質提質、科技降本、結構優化的高質量發展新階段，行業集中度持續提升，盈利模式從規模驅動轉向價值與效率驅動。公司將堅守長期主義，以穩經營、優服務、強科技、拓增值、控風險為核心戰略，深耕核心區域、優化業態結構，持續提升盈利能力與股東回報，打造可持續發展的綜合物業管理服務平台。

經營發展與市場拓展

公司堅持高品質外拓與存量深耕並重，聚焦一線二線核心城市與優勢城市群，優先拓展住宅、商業辦公室等專案，公司於二零二五年成功續簽訂(i)中石化會議中心設備運維專案合同；(ii)人大會議中心小湯山山莊保潔項目合同；(iii)華潤雙鶴藥業北京工業園保潔會服項目合同；及(iv)實華飯店設備運維專案合同，

並成功新簽訂光科技館三期B2球館樓保潔項目合同。公司為優化在管專案結構，主動退出低效虧損項目，提升合約面積品質與單坪效益，保障營收、利潤與現金流穩健增長。

服務品質與客戶價值

公司以住戶滿意度與物業費收繳率為核心抓手，全面升級基礎服務標準化體系，完善服務閉環與品質監督機制；推動服務透明化、分級化，提升服務溢價與續約率；深度參與社區治理，構建信任型客戶關係，夯實品牌口碑與長期競爭力，於二零二五年，公司各項目舉辦各式活動，如構建網紅打卡點、大型中秋晚會等，堅守著「讓人們住的開心」的服務理念。

智慧物業與數位化運營

公司加快科技賦能落地，深化智慧安防、設備運維、能耗管理、線上服務平台建設，以數位化工具提升回應效率、降低人力與能耗成本；推進資料化運營分析，實現專案管理精細化、決策科學化，構建人機協同的高效運營體系。於二零二五年，我們實現能耗的智慧化抄表及管控控制成本、多部門利用AI技術提升管理效率。

增值服務與第二增長曲線

公司深化「物業+」生態佈局，繼續發展社區商業、訂餐服務、資產運營等高增值服務，提升非業主增值服務與社區增值服務收益佔比；挖掘存量資產價值，打造多元盈利結構，增強盈利韌性與抗週期能力。

成本管控與風險合規

公司強化人力、採購、能耗全鏈條精細化管理，嚴控費用支出，提升淨利率水平；完善項目合約管理與應收款項管控，嚴守合規經營、安全生產與輿情風險底線；優化組織架構與人才體系，提升整體運營效能。

品牌與社會責任

公司堅持誠信經營、陽光服務，提升品牌美譽度；積極參與社區治理、城市服務與綠色低碳建設，踐行社會責任，實現企業價值與社會價值協同。

展望二零二六年，公司將以「固本拓界」的理念，鞏固現有項目，提高守盤能力，圍繞所有再管區域，深挖周邊市場；深耕業主需求，拓展服務邊界，以品質築基、以科技提效、以增值增收，重塑多元經營戰線，新開展鄰里中心餐飲及便民服務，新開展局改業務及到家服務重塑多元經營戰線；持續提升核心競爭力與市場地位，為股東、客戶與社會創造長期穩定價值。

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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣362.4百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣377.3百萬元略減少約人民幣14.9百萬元或約3.9%。截至二零二五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89.5%、1.8%及8.7%。

下表載列於所示年度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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	324,285	89.5	323,809	85.8
物業開發商相關服務	6,455	1.8	9,375	2.5
增值服務	31,682	8.7	44,130	11.7
總計	<u>362,422</u>	<u>100.0</u>	<u>377,314</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增加約人民幣0.5百萬元或約0.2%。住宅物業的收益略增加約人民幣4.2百萬元或約1.6%，主要由於(i)於二零二四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兩個，共計產生收益約人民幣1.4百萬元；而非住宅物業的收益略減少約人民幣3.8百萬元或約6.1%，主要由於本集團未就一個於年內到期的非住宅物業續簽服務協議。管理總收益建築面積由於二零二四年十二月三十一日的約13.2百萬平方米增加至於二零二五年十二月三十一日的約13.3百萬平方米。

下表載列於所示日期及於所示年度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	%	千平方米	%	人民幣千元	%
住宅物業	12,484	93.6	266,126	82.1	12,354	93.5	261,850	80.9
非住宅物業	848	6.4	58,159	17.9	859	6.5	61,959	19.1
	<u>13,332</u>	<u>100.0</u>	<u>324,285</u>	<u>100.0</u>	<u>13,213</u>	<u>100.0</u>	<u>323,809</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示日期及於所示年度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	%	千平方米	%	人民幣千元	%
鴻坤集團	10,390	77.9	273,330	84.3	10,301	78.0	274,633	84.8
第三方物業開發商	2,942	22.1	50,955	15.7	2,912	22.0	49,176	15.2
	<u>13,332</u>	<u>100.0</u>	<u>324,285</u>	<u>100.0</u>	<u>13,213</u>	<u>100.0</u>	<u>323,809</u>	<u>100.0</u>

下表載列於所示日期及於所示年度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	%	千平方米	%	人民幣千元	%
北京	2,735	20.5	101,800	31.4	2,721	20.6	101,667	31.4
天津	2,020	15.2	63,705	19.6	1,981	15.0	62,786	19.4
河北省	4,531	34.0	94,236	29.1	4,268	32.3	87,873	27.1
京津冀地區	9,286	69.7	259,741	80.1	8,970	67.9	252,326	77.9
海南省	676	5.1	10,676	3.3	676	5.1	10,056	3.1
湖北省	613	4.6	10,759	3.3	810	6.1	17,137	5.3
安徽省	-	-	-	-	-	-	96	-
江蘇省	2,716	20.3	33,343	10.3	2,716	20.6	33,283	10.3
上海	-	-	-	-	-	-	377	0.1
廣東省	41	0.3	2,136	0.7	41	0.3	1,421	0.4
四川省	-	-	7,630	2.3	-	-	9,113	2.9
	13,332	100.0	324,285	100.0	13,213	100.0	323,809	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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣9.4百萬元減少約人民幣2.9百萬元或約30.9%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣6.5百萬元。

下表載列於所示日期及於所示年度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					
	二零二五年			二零二四年		
	項目數目	收益		項目數目	收益	
	人民幣千元	%		人民幣千元	%	
北京	-	27	0.5	1	219	2.4
天津	2	1,072	16.6	1	692	7.4
河北省	3	5,216	80.7	5	6,565	69.9
京津冀地區	5	6,315	97.8	7	7,476	79.7
海南省	1	140	2.2	1	827	8.8
湖北省	-	-	-	1	175	1.9
安徽省	-	-	-	1	897	9.6
	6	6,455	100.0	10	9,375	100.0

增值服務

增值服務產生的收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣44.1百萬元減少約人民幣12.4百萬元或約28.1%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣31.7百萬元。減少主要由於受經濟環境影響，住戶對增值服務的需求大幅減少，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。

下表載列於所示年度我們的增值服務收益的明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年		二零二四年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	17,960	56.7	19,333	43.8
出租公共區域(附註2)	12,794	40.4	20,187	45.7
其他	928	2.9	4,610	10.5
	31,682	100.0	44,130	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，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十二月三十一日止年度的約人民幣296.0百萬元略減少約5.4%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣279.9百萬元。減少主要(i)得益於公司的成本控制措施，勞工成本按年減少約人民幣5.7百萬元，外包成本按年減少約人民幣5.2百萬元；及(ii)因增值服務收益減少，對應的成本按年減少約人民幣9.3百萬元。

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，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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為人民幣82.5百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣81.3百萬元略增加約人民幣1.2百萬元或約1.5%。截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利率為22.8%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的毛利率則為21.5%。毛利率上升主要由於公司採取成本控制措施以減少服務成本。

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2.3百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣2.9百萬元減少約人民幣0.6百萬元或約20.7%。減少主要因為本集團於年內減少了銷售人員的薪金及津貼約人民幣1.2百萬元。

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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣41.6百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣47.4百萬元減少約人民幣5.8百萬元或約12.2%。減少主要因為(i)總部行政及管理人員薪金及津貼按年減少約人民幣4.6百萬元；及(ii)專業費用按年減少約人民幣1.1百萬元。

其他收入

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣1.1百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣1.5百萬元減少約人民幣0.4百萬元或約26.7%。減少主要因為二零二五年的銀行利息收入減少了約人民幣0.7百萬元或約50.0%。

貿易及其他應收款項已確認減值虧損

截至二零二五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已確認減值虧損約為人民幣19.5百萬元(二零二四年：約人民幣20.3百萬元)，與二零二四年相若。減值撥備前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150.3百萬元增加約人民幣33.7百萬元或約22.4%至於二零二五年十二月三十一日的約人民幣184.0百萬元。

應收關聯方已確認減值虧損

截至二零二五年十二月三十一日止年度，應收關聯方已確認減值虧損約為人民幣5.9百萬元(二零二四年：約人民幣38.6百萬元)，主要因為於二零二五年內的應收關聯方款項的總額有所減少。

所得稅(開支)／抵免

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的所得稅開支約為人民幣4.9百萬元(二零二四年：所得稅抵免約人民幣6.4百萬元)，主要由於本年度應收關聯方減值虧損大幅減少，導致遞延稅費有所減少。

年度溢利／(虧損)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的年度溢利及全面收益總額約為人民幣11.1百萬元(二零二四年：虧損及全面虧損總額約人民幣21.6百萬元)，本年度由虧損及全面虧損總額轉為溢利及全面收益總額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合共減少約人民幣33.5百萬元。

財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣448.9百萬元(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224.3百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣208.3百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，流動比率為1.4(於二零二四年十二月三十一日：1.4)。

於二零二五年十二月三十一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、廠房及設備於二零二五年十二月三十一日約為人民幣29.7百萬元，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4.0百萬元或約11.9%，主要由於截至二零二五年十二月三十一日止年度計提的折舊所致。

無形資產

於二零二五年十二月三十一日，我們的無形資產約為人民幣7.9百萬元，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2.1百萬元或約21.0%，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2.2百萬元或約6.3%至二零二五年十二月三十一日的約人民幣32.5百萬元。

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

於二零二四年及二零二五年十二月三十一日，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13.6百萬元或約10.2%至二零二五年十二月三十一日的約人民幣147.1百萬元。我們的貿易應收款項由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14.4百萬元或約12.3%至二零二五年十二月三十一日的約人民幣131.1百萬元，主要由於我們業務的持續增長。

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8.2百萬元或約36.8%至二零二五年十二月三十一日的約人民幣14.1百萬元，主要由於(i)本年度的關聯方交易金額有所減少；及(ii)本年度進一步計提了減值撥備。

貿易及其他應付款項

於二零二五年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣118.3百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣115.1百萬元略增加約人民幣3.2百萬元或約2.8%。其中我們的應付款項約為人民幣33.6百萬元，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5.1百萬元或約13.2%。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。於二零二五年十二月三十一日，我們的合約負債略增加約人民幣4.7百萬元或約5.9%至約人民幣84.3百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣79.6百萬元)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，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129.4百萬元，因此我們的預期用途按比例增加為：

截至二零二五年十二月三十一日

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 二零二六年 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%	8.7	8.2	8.2
增加我們的增值服務	12.9	10.0%	8.7	4.2	4.2
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>72.5</u>	<u>56.9</u>	<u>56.9</u>

於二零二五年十二月三十一日，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8.7百萬港元(佔實際所得款項淨額的約6.7%)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8.7百萬港元(佔實際所得款項淨額的約6.7%)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，於截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二六年六月三十日舉行，而股東週年大會通告將按上市規則的規定適時刊發並發送予股東。

股息

董事會不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息。

報告期後事項

於二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有1,140名僱員。截至二零二五年十二月三十一日止年度的員工成本約為人民幣147.1百萬元。

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該等退休僱員支付退休金的責任。本集團每月向該等退休金計劃供款。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。

於截至二零二五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條要求主席和行政總裁的角色應有區分，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

截至二零二五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））。於二零二五年十二月三十一日，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二零二五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二零二五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.hongkunwuye.com)。本公司截至二零二五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)將適時發送予股東，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	即將舉行的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審閱本公司的財務報表
「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，二零二六年三月二十六日

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。