

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 全年業績公告

二零二二年業績摘要

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣343.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣336.8百萬元增加約人民幣6.7百萬元或約2.0%。截至二零二二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84.5%、5.5%及10.0%。
- 物業管理服務分部產生的收益較二零二一年增加約人民幣31.0百萬元或約12.0%。在管建築面積增加約0.6百萬平方米至合共12.4百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益按年減少約人民幣24.7百萬元或約56.8%至人民幣18.8百萬元。
- 來自增值服務的收益按年略增加約人民幣0.3百萬元或約0.9%至約人民幣34.5百萬元。
- 年度虧損及全面虧損總額約人民幣51.9百萬元，(二零二一年：年度溢利及全面收益總額約人民幣31.2百萬元)。

董事會宣佈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	343,498	336,828
服務成本		<u>(276,475)</u>	<u>(247,198)</u>
毛利		67,023	89,630
其他收入	5(a)	2,965	4,057
其他淨收益或虧損	5(b)	2,088	1,691
出售一間子公司之虧損	15	–	(2,401)
行政開支		(49,167)	(43,693)
貿易及其他應收款項減值虧損淨值	11	(38,420)	(4,074)
應收關連方減值虧損	12	(38,579)	–
銷售開支		(1,892)	(972)
租賃負債之利息		<u>(39)</u>	<u>(65)</u>
除稅前(虧損)/溢利	7	(56,021)	44,173
所得稅抵免/(開支)	6	<u>4,149</u>	<u>(12,966)</u>
年度(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益 總額		<u><u>(51,872)</u></u>	<u><u>31,207</u></u>
下列應佔年度(虧損)/溢利及全面 (虧損)/收益總額：			
—本公司擁有人		(51,909)	30,723
—非控股權益		<u>37</u>	<u>484</u>
		<u><u>(51,872)</u></u>	<u><u>31,207</u></u>
每股(虧損)/盈利(人民幣分)			
—基本	8	<u><u>(12.81)</u></u>	<u><u>7.58</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		41,741	38,017
無形資產		15,754	18,866
遞延稅項資產		13,019	–
使用權資產		898	1,165
商譽		29,709	29,330
		<u>101,121</u>	<u>87,378</u>
流動資產			
持有待售資產	10	6,562	–
貿易及其他應收款項	11	86,447	108,775
應收關連方款項	12	82,524	106,276
可收回稅項		4,380	–
銀行結餘及現金		135,219	167,139
		<u>315,132</u>	<u>382,190</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13(a)	126,423	116,719
合約負債	13(b)	69,141	81,202
租賃負債		60	538
稅項負債		4,161	3,812
		<u>199,785</u>	<u>202,271</u>
流動資產淨額		<u>115,347</u>	<u>179,919</u>
總資產減流動負債		<u>216,468</u>	<u>267,297</u>
非流動負債			
租賃負債		130	180
遞延稅項負債		3,564	2,548
		<u>3,694</u>	<u>2,728</u>
淨資產		<u>212,774</u>	<u>264,569</u>
資本及儲備			
股本		3,650	3,650
儲備		208,470	260,379
		<u>212,120</u>	<u>264,029</u>
歸屬於本公司擁有人的權益		212,120	264,029
少數股東權益		654	540
		<u>212,774</u>	<u>264,569</u>
總權益		<u>212,774</u>	<u>264,569</u>

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(「盛德豐」)。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。

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(「香港財務報告準則」)及合併會計原則編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

(i) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自二零二二年一月一日起生效

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：

修訂香港財務報告準則第3號	參照概念框架
修訂香港會計準則第16號	物業、廠房及設備—擬定用途前收益
修訂香港會計準則第37號	履行合同成本
修訂香港財務報告準則	2018–2020年度香港財務報告準則的年度改進

本年度採用修訂後的香港財務報告準則對本年度及往年本集團的財務狀況和表現以及／或本綜合財務報表中的披露均無重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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應用於本財務報表：

修訂香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號(2011)	投資者與其關聯企業或合資企業之間的資產出售或出資 ²
香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月和二零二二年二月對HKFRS 17的修訂)	保險合同 ¹
修訂香港會計準則第1號	將負債分類為流動或非流動 ³
修訂香港會計準則第1號	帶有契約條款的非流動負債 ³
修訂香港會計準則第1號和香港財務報告準則實務說明第2號	披露會計政策 ¹
修訂香港會計準則第8號	會計估計的定義 ¹
修訂香港會計準則第12號	與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅 ¹
修訂香港財務報告準則第16號	售後租回的租賃負債 ³
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的列報—借款人對包含可隨時要求償還條款的有期貸款的分類 ³

上述新修訂的香港財務報告準則對於二零二一年十二月三十一日或之前開始的年度並不適用。本集團將在二零二二年一月一日或之後適當的年度首次應用這些標準於其財務報表。本集團目前正在評估這些標準對其財務報表的潛在影響。

¹ 自二零二三年一月一日或之後開始的年度生效

² 尚未確定強制生效日期，但可供採納

³ 自二零二四年一月一日或之後開始的年度生效

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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	290,233	259,197
物業開發商相關服務	18,773	43,462
增值服務	34,492	34,169
	<u>343,498</u>	<u>336,828</u>

主要客戶資料

相應年度佔本集團總收益10%以上的客戶收益如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	<u>不適用</u>	<u>49,141</u>

附註：同系附屬公司為本公司控股股東於其中擁有實益權益的公司。於截至二零二二年十二月三十一日止年度來自同系附屬公司的收益佔本集團總收益不足10%。

5. 其他收入及其他淨損益

(a) 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行利息收入	1,509	2,377
增值稅退稅	1,456	1,680
	<u>2,965</u>	<u>4,057</u>

(b) 其他淨收益或虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損	(12)	(4)
政府補貼	1,238	2,326
匯兌收益/(虧損)	1,115	(507)
其他	(253)	(124)
	<u>2,088</u>	<u>1,691</u>

6. 所得稅(抵免)/開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	7,854	14,115
遞延稅項	(12,003)	(1,149)
	<u>(4,149)</u>	<u>12,966</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%。

由於本集團於截至二零二二年及二零二一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)/溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利經扣除以下各項得出：		
核數師薪酬		
– 核數服務	1,600	1,700
– 其他服務	700	600
	<u>2,300</u>	<u>2,300</u>
董事酬金	3,372	3,441
其他員工薪金及其他福利	117,867	76,283
其他員工之退休福利計劃供款	18,817	16,186
其他員工之住房公積金供款	3,883	2,706
員工成本總額	<u>143,939</u>	<u>98,616</u>
物業、廠房及設備折舊	6,762	4,808
使用權資產折舊	267	1,188
無形資產攤銷	3,112	1,528

8. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利的計算乃基於以下數據：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
就每股基本(虧損)/盈利而言的本公司擁有人應佔 年度(虧損)/盈利	<u>(51,909)</u>	<u>30,723</u>
	股份數目	股份數目
就每股基本(虧損)/盈利而言的普通股加權平均數	<u>405,310,000</u>	<u>405,310,000</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度各年，均未呈列攤薄每股(虧損)/盈利，乃因該等年度並無潛在的已發行普通股。

9. 股息

於截至二零二二年及二零二一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鋪簽訂銷售合同(「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鋪的最低總售價。協議到期或終止後，未售出車位和商鋪的剩餘可退還按金(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，本集團以約人民幣7,888,000元的對價從交易對手處收購買232個未售出停車位，該對價已被可退還按金抵銷。

11. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項		82,632	52,890
減：信貸虧損撥備		(13,915)	(4,915)
		<u>68,717</u>	<u>47,975</u>
其他應收款項：			
可退還按金	(a)	30,566	38,454
按金	(b)	435	774
預付款項		8,684	9,027
代住戶付款	(c)	4,717	5,000
向員工墊款		2,322	5,210
其他		1,756	3,665
減：信貸虧損撥備		(30,750)	(1,330)
		<u>17,730</u>	<u>60,800</u>
貿易及其他應收款項總額		<u><u>86,447</u></u>	<u><u>108,775</u></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。

二零二三年二月十七日，本集團獲悉交易對手正在進行清盤。有關詳細資訊，請參閱本公司於二零二三年二月十七日發佈的公告。

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，截至二零二二年十二月三十一日，已撥備人民幣30,566,000元（二零二一年：人民幣769,000元），這被視為交易對手處於清算中的最大信貸損失敞口。

- (b) 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。
- (c) 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。

以下為貿易應收款項(於減值撥備前)的賬齡分析，乃基於繳費單發出日期呈列：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至60天	32,029	23,435
61至180天	17,229	8,680
181至365天	14,349	7,455
1至2年	6,851	11,590
2至3年	9,978	1,099
超過3年	2,196	631
	<u>82,632</u>	<u>52,890</u>

12. 應收關連方款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易性質		
同系附屬公司(附註(a))	119,951	104,662
減：信貸虧損撥備(附註(c))	<u>(38,162)</u>	<u>—</u>
	<u>81,389</u>	<u>104,662</u>
非貿易性質		
同系附屬公司(附註(b))	1,552	1,614
減：信貸虧損撥備(附註(c))	<u>(417)</u>	<u>—</u>
	<u>1,135</u>	<u>1,614</u>
總計	<u>82,524</u>	<u>106,276</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) 該集團對於從相關方應收款項進行預期信用虧損(「ECL」)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ECL、階段2：終身ECL—未受信用損失影響、階段3：終身ECL—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準備。

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，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，集團認為宏坤維業集團的違約風險可能會增加，因此在二零二二年十二月三十一日作出了人民幣38,579,000元的損失準備。

截至二零二一年十二月三十一日，根據集團所提供的財務信息和管理層的審閱，集團認為鴻坤偉業的違約概率接近零，因此沒有作出任何損失準備。

以下為按繳費單日期呈列的應收關連方貿易款項的賬齡分析：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至60天	7,036	14,166
61至180天	11,800	17,762
181至365天	10,775	19,047
1至2年	49,276	45,258
2至3年	32,375	8,429
3年以上	8,289	—
	<u>119,551</u>	<u>104,662</u>

13. 貿易及其他應付款項

(a) 貿易及其他應付款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>43,852</u>	<u>36,987</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	10,453	11,948
已收按金	(b)	36,358	34,208
應計員工成本		21,064	14,989
應計社會保險及住房公積金供款		6,547	7,830
其他應付稅項		5,396	3,269
應計開支		1,851	6,942
其他應付款項		<u>902</u>	<u>546</u>
其他應付款項總額		<u>82,571</u>	<u>79,732</u>
貿易及其他應付款項總額		<u>126,423</u>	<u>116,719</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。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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
1年內	39,421	29,523
1至2年	4,219	7,121
2至3年	39	73
3年以上	173	270
	<u>43,852</u>	<u>36,987</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。

14. 收購一間子公司

於二零二二年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣520,000元代價收購東方益潤醫療有限公司65%股權。

於二零二一年九月二十四日，本集團與一獨立第三方簽訂了收購協議，協議約定本集團收購江蘇萬豪物業服務有限公司（「江蘇萬豪」）的100%權益。收購的總代價為人民幣47,000,000元（「收購江蘇萬豪」）。江蘇萬豪主要業務活動包括從事提供物業管理服務。該收購為本集團拓展物業管理營運市場佔有率策略的一部分。

於收購江蘇萬豪日期，已確認資產及負債的公允值如下：

	於收購時 確認的公允值 人民幣千元
無形資產	16,894
物業、廠房及設備	101
使用權資產	242
貿易及其他應收款項	4,916
銀行結餘及現金	1,868
貿易及其他應付款項	(1,809)
稅項負債	(76)
租賃負債	(242)
遞延稅項負債	(4,224)
	<hr/>
已確認淨資產公允值總額	17,670
收購商譽	29,330
	<hr/>
收購代價	47,000
	<hr/> <hr/>
結算方式：	
現金	47,000
	<hr/> <hr/>

因收購江蘇萬豪的淨現金流出分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(47,000)
銀行結餘及現金	1,868
	<hr/>
	(45,132)
	<hr/> <hr/>

就已收購的子公司而言，收購的貿易及其他應收款項的公允值，包括公允值約為人民幣3,186,000元的貿易應收款。貿易應收款的合約總金額約為人民幣3,186,000元，預計其中沒有餘額不能收回。

因收購產生的商譽，主要歸因於受益於物業管理服務需求增長及潛在利潤。已確認的商譽預計不可於計算所得稅時有所扣減。

自收購後，江蘇萬豪於二零二一年十二月三十一日止年度分別貢獻了約人民幣6,288,000元的收益及人民幣664,000元的利潤。

若合併於本年一開始進行，本集團全年的收益及利潤將會分別是約人民幣354,340,000元及人民幣33,889,000元。

15. 出售一間子公司

根據於二零二一年七月三日的股權轉讓協議(轉讓協議)，本集團將其持有的100%天津鴻盛的權益出售予一位獨立第三方，代價為人民幣4.2百萬元(「出售天津鴻盛」)。

於出售日期，資產及負債的賬面價值如下：

	人民幣千元
出售的淨負債：	
物業、廠房及設備	37
遞延稅項資產	22
貿易及其他應收款項	281
應收本集團款項(附註)	6,910
應收關聯方款項	2,391
銀行結餘及現金	57
貿易及其他應付款項	(1,551)
合約負債	(2,536)
稅項負債	(529)
	<hr/>
資產淨額	5,082
出售後終止確認的高譽	1,519
於出售一間子公司產生的虧損	(2,401)
	<hr/>
以現金結算	4,200
	<hr/> <hr/>

因出售一間子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

	人民幣千元
現金代價	4,200
從應付天津鴻盛中扣除(附註)	(6,910)
出售的現金及現金等價物	(57)
	<hr/>
因出售一間子公司產生的現金及現金等價物淨流出金額	(2,767)
	<hr/> <hr/>

附註： 根據出售協定，買方應支付的代價為人民幣4,200,000元，應與對本集團的應收款項的人民幣6,910,000元相抵消，從而導致本集團就出售天津鴻盛向買方支付人民幣2,710,000元人民幣的淨款項。

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。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。於二零二二年十二月三十一日，本集團在遍及京津冀地區、海南省、湖北省、安徽省、江蘇省、陝西省、江西省、廣東省及上海市的十七個城市提供物業管理服務，管理總收益建築面積約12.4百萬平方米，包括56項住宅物業(總共超過86,000個單位)及19項非住宅物業。

二零二二年，本公司實現收入約人民幣343.5百萬元，同比增加約2.0%；實現毛利約人民幣67.0百萬元，同比減少約25.2%；年度虧損及其他全面虧損總額約人民幣51.9百萬元。二零二二年毛利率為19.5%，相比二零二一年減少7.1個百分點。

截至二零二二年底，本集團的合約建築面積約為15.0百萬平方米，管理總收益建築面積超過12.4百萬平方米，相比二零二一年分別增加5.4%及5.1%；本公司在管住宅項目56個，總收益建築面積為11.2百萬平方米，佔總收益建築面積的90.2%；本公司在管非住宅項目19個，總收益建築面積為1.2百萬平方米，佔總收益建築面積的9.8%。

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：

於十二月三十一日
二零二二年 二零二一年

住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	13,208	12,507
收益建築面積(千平方米)	11,205	10,670
在管物業數目	56	53

非住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	1,743	1,676
收益建築面積(千平方米)	1,214	1,147
在管物業數目	19	20

總計

合約建築面積(千平方米)(附註)	14,951	14,183
收益建築面積(千平方米)	12,419	11,817
在管物業數目	75	73

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

伴隨房地產行業進入汰弱留強時代，與房地產行業唇齒相依的物管行業也進入全面整固之年。資本退燒、上市熱度降溫、同質化的競爭增加都在催使各物管公司回歸物業管理行業的服務本質，整個行業不再盲目追求規模快速擴張，轉而追求高品質、有良好效益的可持續發展。本集團目標就是專注於品質發展，以滿足人民群眾日益增長的美好生活需要為出發點和落腳點，不斷提升人民群眾的獲得感、幸福感、安全感，不負住戶及客戶期待。

聚焦品控管理，夯實品質根基

一直以來，本集團始終遵循以客戶服務為導向，以品質服務為基礎，以智慧化的運用和服務標準的精益求精，持續突破傳統的服務邊界，為生活服務的廣度和深度延展創造更多可能性。

二零二二年，在品質提升上，本集團不斷銳意進取。以零干擾、零時差、零死角、零距離等要求，建立了一套精細嚴苛的品質標準。本集團不斷深挖公區體驗，開展「品質提升專項行動」，包括「管家入戶拜訪」、「項目經理接待日」、「便民服務」、「400一站式呼叫中心」等標準性的服務機制，讓本集團無論是在突發事件處理，還是家長裡短的問候，都能夠讓住戶感受到無微不至的貼心照顧，這是本集團匠構美好生活的初衷，更是責任和使命。

於二零二三年，本集團將繼續聚焦品控管理，夯實品質根基，秉持「匠心」精神，打造品牌。我們將以線上及線下同步擴大規模，實現穩健增長；通過科技鑄能，整合資源，打造精品，充分利用智慧科技手段，進一步加強「智享生態圈」建設，與市場合作共贏，與更多的客戶共用本集團優質的服務。

增值服務，賦新品質生活

面向新生代的「宅經濟」消費習慣，本集團持續探索增值服務領域，搶佔細分賽道，結合社區生活場景、市場需求及住戶需求，創新推出專業物管+資產服務+生活服務+企業服務，為住戶和客戶提供定制化產品與服務，做好物業「最後100米」。

以社區零售為例，燁星集團推出子品牌「禮享購」新零售業務，圍繞住戶需求，通過社區市集、微信小程序、網上商城等線上線下方式，不定期推出應季爆款產品，帶給業主實實在在的便捷與實惠。聚焦社區生活生態服務圈，通過為業主提供全方位的便捷服務，不斷拉近與業主距離，提升信任度與滿意度的同時，助益增值創收不斷攀升。

近兩年，伴隨政府不斷出台利好政策，養老、家政、美居等熱門服務不斷出現，本集團的增值服務發展也迎來了全新的機遇。

於二零二三年，本集團將繼續圍繞業務全週期服務需求不斷完善社區生活服務，完善增值服務業務，如：到家服務、洗車服務、美居業務、社區新零售、便捷維修、房屋託管、車輛服務、空間運營、福利集市等，並不斷優化整合業務資源，堅持專業主義，持續探索「物業服務+社區生活服務」模式，為業主煥新美好生活。

以市場為導向，關注有品質的拓展

未來隨著行業進入成熟市場，物業管理行業獨立發展的時代來臨了，既不靠地產母公司，也不靠資本市場，如何自己走出自我發展的道路，這是行業未來面臨的局面。通過二十年的發展，本集團已經從過去開發商旗下住宅物業管理部門，逐漸成長為具有獨立拓展能力的市場化綜合業態服務企業。當前，本集團已經形成了以北京為中心，覆蓋京津冀地區、長江經濟帶、粵港澳大灣區及海南自貿區等全國佈局，為八萬住戶提供專屬服務。

未來，本集團將堅持以市場為導向，關注有品質的拓展，從追求規模到追求效率，堅持規模的拓展符合戰略方向、適合品牌定位、有合理利潤、有增值空間以及健康現金流，以支撐本集團長期、可持續規模增長。

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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣343.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣336.8百萬元增加約人民幣6.7百萬元或約2.0%。截至二零二二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84.5%、5.5%及10.0%。

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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	290,233	84.5	259,197	77.0%
物業開發商相關服務	18,773	5.5	43,462	12.9%
增值服務	34,492	10.0	34,169	10.1%
總計	<u>343,498</u>	<u>100.0</u>	<u>336,828</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31.0百萬元，或約12.0%。住宅物業的收益增加約人民幣39.4百萬元或約20.2%，主要由於(i)於二零二一年下半年交付的住宅物業及於二零二一年新收購的江蘇萬豪的十五個在管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三個，共計產生收益約人民幣3.9百萬元；而非住宅物業的收益減少約人民幣8.4百萬元或約13.1%，主要由於年內新中標非住宅物業一個，此外，為優化在管物業的組合，本集團未為其中兩個於年內到期的非住宅物業續簽服務協議，及本集團於二零二一年出售了持有兩個表現未如理想的非住宅物業的子公司天津鴻盛。在管建築面積從截至二零二一年十二月三十一日止年度的11.8百萬平方米增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的12.4百萬平方米。

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							
	二零二二年				二零二一年			
	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	11,204	90.2	234,597	80.8	10,670	90.3	195,230	75.3
非住宅物業	1,215	9.8	55,636	19.2	1,147	9.7	63,967	24.7
	<u>12,419</u>	<u>100.0</u>	<u>290,233</u>	<u>100.0</u>	<u>11,817</u>	<u>100.0</u>	<u>259,197</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							
	二零二二年				二零二一年			
	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	9,447	76.1	258,088	88.9	9,144	77.4	245,650	94.8
第三方物業開發商	2,972	23.9	32,145	11.1	2,673	22.6	13,547	5.2
	<u>12,419</u>	<u>100.0</u>	<u>290,233</u>	<u>100.0</u>	<u>11,817</u>	<u>100.0</u>	<u>259,197</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							
	二零二二年				二零二一年			
	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	2,776	22.4	98,752	34.0	2,703	22.9%	95,360	36.8%
天津	1,487	12.0	45,648	15.7	1,331	11.2%	48,645	18.7%
河北省	3,519	28.3	78,912	27.2	3,426	29.0%	72,535	28.0%
京津冀地區	7,782	62.7	223,312	76.9	7,460	63.1%	216,540	83.5%
海南省	594	4.8	9,131	3.2	515	4.3%	8,688	3.4%
湖北省	784	6.3	16,816	5.8	504	4.3%	13,149	5.1%
陝西省	42	0.3	2,704	0.9	42	0.3%	2,756	1.1%
安徽省	379	3.1	5,620	1.9	470	4.0%	4,232	1.6%
江蘇省	2,713	21.8	30,289	10.5	2,713	23.0%	12,040	4.6%
上海	92	0.7	1,537	0.5	92	0.8%	1,437	0.6%
江西省	21	0.2	362	0.1	21	0.2%	355	0.1%
廣東省	12	0.1	462	0.2	-	-	-	-
	<u>12,419</u>	<u>100.0</u>	<u>290,233</u>	<u>100.0</u>	<u>11,817</u>	<u>100%</u>	<u>259,197</u>	<u>100.0%</u>

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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣43.5百萬元減少約人民幣24.7百萬元或約56.8%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣18.8百萬元。

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					
	二零二二年			二零二一年		
	項目數目	收益		項目數目	收益	
	人民幣千元	%		人民幣千元	%	
北京	2	273	1.5	1	4,859	11.2%
天津	6	5,510	29.4	4	10,676	24.5%
河北省	9	8,150	43.4	11	21,259	49.0%
京津冀地區	17	13,933	74.3	16	36,794	84.7%
海南省	1	823	4.4	1	951	2.2%
湖北省	2	1,415	7.5	2	3,086	7.1%
江蘇省	-	-	-	1	1,008	2.3%
安徽省	1	2,014	10.7	1	52	0.1%
廣東省	1	588	3.1	1	1,571	3.6%
	22	18,773	100.0	22	43,462	100.0%

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		二零二一年	
	二零二二年		二零二一年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	8,186	23.7	12,667	37.1%
出租公共區域(附註2)	25,019	72.6	20,540	60.1%
其他	1,287	3.7	962	2.8%
	<u>34,492</u>	<u>100.0</u>	<u>34,169</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。

增值服務產生的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣34.2百萬元略增加約人民幣0.3百萬元或約0.9%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣34.5百萬元。

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二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣247.2百萬元增加約11.9%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣276.5百萬元。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)因收購江蘇萬豪而產生的無形資產的攤銷；及(iii)我們投放更加多資源，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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為人民幣67.0百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣89.6百萬元減少約人民幣22.6百萬元或約25.2%。截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛利率為19.5%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利率則為26.6%。毛利率下降，主要由於(i)毛利率相對較高的非住宅物業收入明顯減少及(ii)因收購江蘇萬豪而產生的無形資產的攤銷確認為服務成本。

銷售開支及行政開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(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。截至二零二二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1.9百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1.0百萬元增加約人民幣0.9百萬或約90%。此增加主要因為本公司投放了更多的資源予銷售團隊以拓展業務。

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣49.2百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣43.7百萬元增加約人民幣5.5百萬元或約12.6%。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及(ii)我們的總部員工人數增加以應對我們業務的持續擴展，薪金及津貼增加了約人民幣5.4百萬元。

其他收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團其他收入約為人民幣3.0百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣4.1百萬元減少約人民幣1.1百萬元或約26.8%。該減少主要因為二零二二年銀行利息收入減少了約人民幣0.9百萬元或約37.5%。

貿易及其他應收款項減值虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貿易及其他應收款項減值虧損為約人民幣38.4百萬元(二零二一年：人民幣4.1百萬元)，主要包括無錫永慶房地產有限公司(「無錫永慶」)的貿易及其他應收款項減值虧損。

於之前年度，本集團與本公司前同系附屬公司無錫永慶簽訂了兩份獨家代理服務協議(「代理服務協議」)，根據該協議，本集團應為無錫永慶開發的停車位和／或商鋪的租賃／使用權轉讓向無錫永慶提供代理服務。根據代理服務協議，本集團已向無錫永慶支付相當於所有停車位和／或商店的總底價的可退還按金(「可退還按金」)，以確保其提供代理服務。代理服務協議到期後，無錫永慶應將可退還按金的所有剩餘餘額全額退還給本集團。於二零二一年九月二十八日，無錫永慶不再是本集團的同系附屬公司。

代理服務協議到期後，無錫永慶尚未向本集團退還未償還的可退還按金。二零二二年四月六日，無錫永慶將232個停車位的使用權轉讓給本集團，總價值人民幣7,888,000元，用於結算部分未償還的可退還按金。二零二二年六月，無錫永慶提供了一份承諾。據此，無錫永慶承諾於二零二三年九月三十日前將可退還按金的剩餘餘額退還給本集團。此外，無錫永慶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。如果無錫永慶無法在二零二三年九月三十日之前償還可退還按金，則該資產將轉移至本集團以抵銷可退還按金。截至二零二二年十二月三十一日，(i)未償還的可退還按金約為人民幣30.6百萬元，以及(ii)無錫永慶拖欠本集團的其他未償還貿易應收款約為人民幣6.3百萬元(合稱「無錫永慶的應收款」)。

二零二三年二月十七日，公司獲悉，根據江蘇省無錫市新吳區人民法院(「法院」)發出的民事裁定書，無錫永慶的債權人申請破產清算的申請已被法院受理(「破產」)。有關更多詳細資訊，請參閱公司於二零二三年二月十七日發佈的公告。

鑒於破產，董事會聘請獨立估價師華坊諮詢評估有限公司對無錫永慶的應收款進行減值評估。根據減值評估結果，本公司已錄得減值虧損約人民幣36.6百萬元，佔無錫永慶應收賬款的100%。

該減值評估是參照香港財務報告準則第9號—金融工具所要求的預期信用虧損模型進行的，關鍵數據為基於無錫永慶發生破產，其的違約概率為100%。

所得稅(抵免)／開支

截至二零二二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4.1百萬元(二零二一年：所得稅開支約人民幣13.0百萬元)，主要由於本年減值損失引起的遞延稅費的增加。

年度(虧損)／溢利

截至二零二二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51.9百萬元(二零二一年：年度溢利及全面收益總額約人民幣31.2百萬元)，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連方減值虧損共約為人民幣61.4百萬元。該數值直到本公告日期才得以確認。

財務狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣416.3百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣469.6百萬元)，總負債約為人民幣203.5百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣205.0百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，流動比率為1.6(於二零二一年十二月三十一日：1.9)。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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)我們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、廠房及設備於二零二二年十二月三十一日約為人民幣41.7百萬元，較於二零二一年十二月三十一日的約為人民幣38.0百萬元，增加約人民幣3.7百萬元或9.7%。主要由於年內新購入的辦公室及設備成本約人民幣6.9百萬元，部份被截至二零二二年十二月三十一日止年度扣除的折舊所抵銷。

無形資產

於二零二二年十二月三十一日，我們的無形資產為約人民幣15.8百萬元，較於二零二一年十二月三十一日的約人民幣18.9百萬元，減少約人民幣3.1百萬元或約16.4%。減少原因是在這一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二零二一年十二月三十一日的約人民幣1.2百萬元減少約人民幣0.3百萬元或約25.0%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣0.9百萬元。

商譽

我們的商譽由二零二一年十二月三十一日的約人民幣29.3百萬元增加約人民幣0.4百萬元或約1.4%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣29.7百萬元。該增加主要由於收購一間新的子公司。

貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項由二零二一年十二月三十一日的約人民幣108.8百萬元減少約人民幣22.4百萬元或約20.6%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣86.4百萬元。我們的貿易應收款項由二零二一年十二月三十一日的約人民幣48.0百萬元增加約人民幣20.7百萬元或約43.1%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣68.7百萬元，主要由於我們業務的持續增長。於二零二二年十二月三十一日的貿易應收款，於本公告日期已收回約人民幣35.7百萬元。

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二零二一年十二月三十一日的約人民幣104.7百萬元減少約人民幣23.3百萬元或約22.3%至二零二二年十二月三十一日的約人民幣81.4百萬元主要由於本年度計提了減值撥備。

非貿易性質應收同系附屬公司款項

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，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1.6百萬元及人民幣1.1百萬元。該款項主要是為取得車位銷售的獨家代理而支付給同系附屬公司的按金。根據相關協議，車位銷售完成後，該款項將被退還。該等餘額為無抵押、免息且需按要求償還。

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(包括我們的同系附屬公司)沒有任何非貿易性質關連方結餘。

貿易及其他應付款項

於二零二二年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣126.4百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣116.7百萬元略增加約人民幣9.7百萬元或約8.3%。其中我們的應付賬款為約人民幣43.9百萬元，較二零二一年十二月三十一日的約人民幣37.0百萬元增加約人民幣6.9百萬元或約18.6%，主要由於(i)我們業務的持續增長；及(ii)受疫情復發的影響，本集團與各地供應商的結算工作進度比以往緩慢。

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。於二零二二年十二月三十一日，我們的合約負債減少約人民幣12.1百萬元或約14.9%至約人民幣69.1百萬元(於二零二一年十二月三十一日：約人民幣81.2百萬元)，主要由於年內在管非住宅物業有所減少，而非住宅物業用戶需提前繳付的款項一般比住宅物業用戶的高。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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。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	計劃於
			二零二零年 動用之 所得款項 百萬港元	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	截至二零二二年十二月三十一日				計劃於
	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	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%	2.3	14.6	14.6
增加我們的增值服務	12.9	10.0%	3.4	9.5	9.5
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>59.4</u>	<u>70.0</u>	<u>70.0</u>

於二零二二年十二月三十一日，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2.3百萬元(佔實際所得款項淨額的約1.8%)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3.4百萬元(佔實際所得款項淨額的約2.6%)已被用於增加我們的增值服務，包括成立業務隊伍，約人民幣1.0百萬元(佔實際所得款項淨額約1%)已被用於員工發展，包括為銷售團隊提供培訓；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。

受地產行業下行影響，市場上新項目供應減少，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。於二零二二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，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購及出售。

重大投資

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

股東週年大會

二零二二年股東週年大會將於二零二三年五月三十一日舉行，而二零二二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寄發予股東。

股息

董事會不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息。

報告期後事項

於截至二零二二年十二月三十一日止年度後，本集團從由北京鴻坤偉業房地產開發有限公司持有的關連方以約人民幣2,515,000元的代價收購了數個物業。誠如本公告的合併財務報表附註12所披露，該代價金額已與應收關連方款項互相抵銷。

除上述所披露者外，於二零二二年十二月三十一日後及截至本公告日期，本集團並無其他重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有773名僱員。截至二零二二年十二月三十一日止年度的員工成本為約人民幣143.9百萬元。

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。

於截至二零二二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(「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的行政總裁(「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二零二二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

截至二零二二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入，出售或贖回本公司任何的上市證券。

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二零二二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初步公告所載有關本集團截至二零二二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根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此國富浩華(香港)會計師事務所有限公司並無對初步公告發出任何核證。

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)。本公司截至二零二二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：

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「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」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「集團」或「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

「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0.01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，二零二三年三月二十九日

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。