

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)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度  
全年業績公告**

**二零二一年業績摘要**

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣336.8百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣261.4百萬元增加約人民幣75.4百萬元或約28.8%。截至二零二一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77.0%、12.9%及10.1%。
- 物業管理服務分部產生的收益較二零二零年增加約人民幣67.3百萬元或約35.1%。在管建築面積增加約4.2百萬平方米至合共11.8百萬平方米。
- 來自物業開發商相關服務的收益按年略減少約人民幣2.3百萬元或約5.0%至人民幣43.4百萬元。
- 來自增值服務的收益按年增加約人民幣10.3百萬元或約43.1%至約人民幣34.2百萬元。
- 年度溢利及全面收益總額約人民幣31.2百萬元，按年增加約50.0%。

董事會宣佈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同截至二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	4	336,828	261,405
服務成本		<u>(247,198)</u>	<u>(197,927)</u>
毛利		89,630	63,478
其他收入	5(a)	4,057	9,047
其他收益／(虧損)	5(b)	1,691	(227)
出售一間子公司之虧損	14	(2,401)	–
行政開支		(43,693)	(33,315)
減值虧損(增加)／減少淨額		(4,074)	147
銷售開支		(972)	(2,305)
上市開支		–	(4,853)
租賃負債之利息		<u>(65)</u>	<u>(109)</u>
除稅前溢利		44,173	31,863
所得稅開支	6	<u>(12,966)</u>	<u>(11,101)</u>
年度溢利及全面收益總額	7	<u>31,207</u>	<u>20,762</u>
下列應佔年度溢利及全面收益總額：			
– 本公司擁有人		30,723	20,706
– 非控股權益		<u>484</u>	<u>56</u>
		<u>31,207</u>	<u>20,762</u>
每股盈利(人民幣分)			
– 基本	8	<u>7.58</u>	<u>5.40</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>38,017</b>	17,848
無形資產		<b>18,866</b>	3,500
遞延稅項資產		-	549
使用權資產		<b>1,165</b>	811
商譽		<b>29,330</b>	1,519
		<b>87,378</b>	24,227
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	10	<b>108,775</b>	37,246
應收關連方款項	11	<b>106,276</b>	88,648
銀行結餘及現金		<b>167,139</b>	277,680
		<b>382,190</b>	403,574
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12(a)	<b>116,719</b>	125,474
合約負債	12(b)	<b>81,202</b>	67,949
租賃負債		<b>538</b>	968
稅項負債		<b>3,812</b>	32
		<b>202,271</b>	194,423
<b>流動資產淨額</b>		<b>179,919</b>	209,151
<b>總資產減流動負債</b>		<b>267,297</b>	233,378
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>180</b>	16
遞延稅項負債		<b>2,548</b>	-
		<b>2,728</b>	16
<b>淨資產</b>		<b>264,569</b>	233,362

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	3,650	3,650
儲備	<u>260,379</u>	<u>229,656</u>
歸屬於本公司擁有人的權益	264,029	233,306
少數股東權益	<u>540</u>	<u>56</u>
總權益	<u><u>264,569</u></u>	<u><u>233,362</u></u>

附註

## 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—自二零二一年一月一日起生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首度生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、香港會計 利率基準改革(第二期)  
準則第39號及香港財務報告準則  
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)

香港財務報告準則第16號(修訂本) Covid-19相關租金寬減

此外，集團於二零二一年六月三十日已提前採用香港財務報告準則第16號(修訂本)。

## (ii) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

除了香港財務報告準則第16號(修訂本)二零二一年六月三十日後的2019冠狀病毒病相關租金減免外，本集團並無應用任何已頒佈但尚未於二零二一年一月一日開始的財政年度生效的新訂或經修訂的香港財務報告準則。這些新訂或經修訂的香港財務報告準則(可能與本集團有關)如下：

香港會計準則第37號(修訂本) 香港財務報告準則的年度改進	有償合約—履行合約的成本 <sup>1</sup> 香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號(修訂本) 香港財務報告準則第3號(修訂本) 香港會計準則第1號(修訂本)	作擬定用途前的所得款項 <sup>1</sup> 對概念架構的提述 <sup>1</sup> 負債分類為流動或非流動及香港詮釋 第5號(二零二零年)，呈列財務報表— 借款人對包含按要求償還條款的有 期貸款的分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號 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) 香港會計準則第8號(修訂本) 香港會計準則第12號(修訂本)	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup> 會計政策披露 <sup>2</sup> 會計估計之定義 <sup>2</sup> 與單一交易產生之資產及負債相關之 遞延稅項 <sup>2</sup>
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企業之間 出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 相關修訂本追溯適用於特定日期或之後開始的年度期間發生的資產出售或注資。

## 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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
服務類型		
物業管理服務	259,197	191,851
物業開發商相關服務	43,462	45,679
增值服務	34,169	23,875
	<u>336,828</u>	<u>261,405</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	<u>49,141</u>	<u>50,032</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。

## 5. 其他收入及其他收益／(虧損)

### (a) 其他收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
首次公開發售認購利息收入	-	2,457
銀行利息收入	2,377	899
增值稅退稅	1,680	-
貸款利息收入	-	5,087
其他	-	604
	<u>4,057</u>	<u>9,047</u>

(b) 其他收益／(虧損)

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的(虧損)／收益	(4)	2
政府補貼	2,326	-
匯兌虧損	(507)	(696)
其他	(124)	467
	<u>1,691</u>	<u>(227)</u>

6. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	14,115	11,063
遞延稅項	(1,149)	38
	<u>12,966</u>	<u>11,101</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%。

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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. 年內溢利

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利經扣除以下各項得出：		
核數師薪酬		
– 核數服務	1,700	1,987
– 其他服務	600	726
	<u>2,300</u>	<u>2,713</u>
董事酬金	3,361	2,641
其他員工薪金及其他福利	76,283	68,369
其他員工之退休福利計劃供款	16,266	5,194
其他員工之住房公積金供款	2,706	2,071
	<u>98,616</u>	<u>78,275</u>
物業、廠房及設備折舊	4,808	1,044
使用權資產折舊	1,188	866
無形資產攤銷	1,528	1,000

## 8. 每股盈利

截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股基本盈利的計算乃基於假設重組及資本化發行(詳情分別載於招股章程「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。

本公司擁有人應佔每股基本收益的計算乃基於以下數據：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利(如適用) (本公司擁有人應佔年度溢利)	<u>30,723</u>	<u>20,706</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>384,519,534</u>

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度各年，均未呈列攤薄每股盈利，乃因該等年度並無潛在的已發行普通股。

## 9. 股息

於截至二零二一年及二零二零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. 貿易及其他應收款項

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項		52,890	30,983
減：信貸虧損撥備		(4,915)	(1,760)
		<u>47,975</u>	<u>29,223</u>
其他應收款項：			
可退還按金	(a)	38,454	–
按金	(b)	774	936
預付款項		9,027	3,142
代住戶付款	(c)	5,000	3,052
向員工墊款		5,210	1,213
其他		3,665	205
減：信貸虧損撥備		(1,330)	(525)
		<u>60,800</u>	<u>8,023</u>
貿易及其他應收款項總額		<u><u>108,775</u></u>	<u><u>37,246</u></u>

### 附註：

- (a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團與一家同系子公司簽訂了獨家代理服務協議(「協議A」)，根據該協定，本集團同意向該同系子公司提供代理服務，尋找潛在買家，並協助與買家簽訂銷售合同，涉及同系子公司開發的未售出停車場(「代理服務」)。該協議於二零二一年五月十九日到期，雙方可相互同意，可續訂。根據協議A，本集團須向同系子公司支付一筆可退還的按金(「按金」)，最高不超過協議A項下待出售停車位的最低總售價。協議A完成或終止後，未出售停車位的剩餘按金(如有)將全額退還本集團。

在截至二零二一年十二月三十一日的一年內，集團與同業子公司簽訂了另一項獨家代理服務協議(「協議B」)，據此，集團同意為該子公司未售出的停車場和一些未售出的區域提供代理服務。協定議於二零二一年十二月三十一日到期，雙方可以相互同意，可以續訂。根據協議B，集團須向同系子公司支付協議B下的按金。協議B完成或終止後，按金的剩餘金額(如有)將全額退還給集團。

在截至二零二一年十二月三十一日的一年內，由於其股東的變更，該子公司成為獨立的第三方。因此，金額為人民幣3,845.4萬元的按金餘額被轉入「貿易和其他應收款」中的「可退還按金」。

(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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至60天	23,435	22,203
61至180天	8,680	3,590
181至365天	7,455	3,444
1至2年	11,590	1,103
2至3年	1,099	20
超過3年	631	623
	<u>52,890</u>	<u>30,983</u>

## 11. 應收關連方款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易性質 同系附屬公司	<u>104,662</u>	<u>77,320</u>
非貿易性質 同系附屬公司(附註)	<u>1,614</u>	<u>11,328</u>
總計	<u>106,276</u>	<u>88,648</u>

附註：該金額主要代表支付給同系附屬公司的按金。在截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年內，集團與其他同系附屬公司簽訂了獨家代理服務協議，據此，集團同意向同系附屬公司就未售出的停車場提供代理服務。根據協議，本集團須向同系附屬公司支付不超過協議項下待出售停車位最低總售價的定金。協議完成或終止後，未售出停車位的剩餘押金如有將全額退還給集團。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至60天	14,166	11,299
61至180天	17,762	16,624
181至365天	19,047	17,660
1至2年	45,258	29,524
2至3年	8,429	2,213
	<u>104,662</u>	<u>77,320</u>

本集團應收關連方的非貿易款項為無抵押及免息。

## 12. 貿易及其他應付款項

### (a) 貿易及其他應付款項

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>36,987</u>	<u>37,769</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	11,948	8,437
已收按金	(b)	34,208	50,022
應計員工成本		14,989	15,645
應計社會保險及住房公積金供款		7,830	4,970
其他應付稅項		3,269	6,899
應計開支		6,942	1,456
其他應付款項		<u>546</u>	<u>276</u>
其他應付款項總額		<u>79,732</u>	<u>87,705</u>
貿易及其他應付款項總額		<u>116,719</u>	<u>125,474</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
1年內	29,523	37,271
1至2年	7,121	147
2至3年	73	148
3年以上	270	203
	<u>36,987</u>	<u>37,769</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。

### 13. 收購一間子公司

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	<u>1,868</u>
	<u>(45,132)</u>

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。

## 14. 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	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	<u>4,200</u>

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	(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	<u>(2,767)</u>

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，而且於二零二一年在中國物業服務百強企業排名第四十。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11.8百萬平方米，包括53項住宅物業(總共超過81,000個單位)及20項非住宅物業。

二零二一年，本公司實現收入約人民幣336.8百萬元，同比增加約28.8%；實現毛利約人民幣89.6百萬元，同比增加約41.1%；年度溢利及其他全面收益總額約人民幣31.2百萬元，同比增加約50.0%。二零二一年毛利率及純利率分別為26.6%及9.3%，相比二零二零年分別增加2.3及1.4個百分點。

截至二零二一年底，本集團的合約建築面積約為14.2百萬平方米，管理總收益建築面積超過11.8百萬平方米，相比二零二零年分別增加29.1%及55.3%；本公司在管住宅項目53個，總收益建築面積為10.7百萬平方米，佔總收益建築面積的90.3%；本公司在管非住宅項目20個，總收益建築面積為1.1百萬平方米，佔總收益建築面積的9.7%。

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  
二零二一年 二零二零年

#### 住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	<b>12,507</b>	9,364
收益建築面積(千平方米)	<b>10,670</b>	6,518
在管物業數目	<b>53</b>	35

#### 非住宅物業

合約建築面積(千平方米)(附註)	<b>1,676</b>	1,633
收益建築面積(千平方米)	<b>1,147</b>	1,119
在管物業數目	<b>20</b>	19

#### 總計

合約建築面積(千平方米)(附註)	<b>14,183</b>	10,997
收益建築面積(千平方米)	<b>11,817</b>	7,637
在管物業數目	<b>73</b>	54

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

2021年，對物業管理行業來說，是經歷磨礪的一年，也是機遇空前的一年。雖然受到整體宏觀經濟、房地產市場調控政策的影響，但物業服務行業發展的基本面和屬性沒有發生變化，燁星集團在成長中不斷夯實自身競爭力，完善管理體系，邁著更殷實的腳步堅定前行。

### **1. 擴大業務規模，強化多業態模式，積極搶佔市場份額**

在行業發展的現階段，對本集團而言，擴規模仍是王道。我們秉承「聚焦京津冀、深耕長江經濟帶，開拓粵港澳大灣區，關注海南自貿區」的都市圈佈局戰略，通過收併購，實現規模突破，鞏固市場地位。於擴展的同時，我們嚴格地將目標物業管理公司的管理規範、經營狀態良好作為潛在收購的先決條例。

在收購以外，我們還將選擇優質合作夥伴，訂立更多的戰略合作協定，不斷探索開展專案顧問、項目合作、合資等業務，擴寬業務開展模式。我們還將進一步優化結構，全業態佈局，進軍更多細分市場，加速拓展非住宅物業，橫線延展，縱向深挖，進一步延伸服務能力，豐富管理業態和服務內容。我們內部將擴大並優化專業拓展團隊，引進優秀標杆公司專業人才，積極參與行業專業培訓，提高專業水準。

## **2. 深耕社區多元化增值服務，為使用者創造更多價值**

本集團圍繞業主需求，持續加大對社區增值服務挖掘，提升增值服務佔比，優化營收結構，圍繞社區生活服務，推出「服務+六大生態圈」的戰略發展，借力多業務平台之間的資源與產業協同的多元化發展的優勢，將多元服務整合於物業體系中，形成社區服務生態圈。我們致力於成為客戶的大管家，以提供教育、金融、社群、健康、商業、文化等多方位、一站式的資產管理方案，如進行家政服務、房屋租賃、資產管理、房屋裝飾裝修服務等，通過維持及探索與行業知名商家的更多合作機會，並將成功合作模式推廣複製，為企業未來業績增長提供巨大潛力，保持業績穩定增長。

## **3. 持續升級服務力，營造有溫度的幸福社區**

本集團致力於成為美好生活服務商，堅持把業主服務作為物業管理服務的核心，在關注服務品質的同時，更關注優質服務的持續供給能力。透過實現精細化管理，不斷反覆運算全生命週期客戶服務標準體系，優化服務流程，打造服務標杆，形成滿足不同業態客戶需求的住宅、非住宅兩大服務產品線，實現全生命週期服務的系統化、標準化，並實現服務標準快速複製，為客戶滿意保駕護航。

展望2022年，在政策的規範要求下，隨著物業管理行業的進一步發展，人們對服務的需求不斷提升，物業管理行業仍將處於高增長、高確定性、政策利好的優質賽道。本集團將繼續秉承「讓人們住的開心」的使命，以客戶為中心，以誠待客，卓越服務，在成長中不斷夯實自身競爭力，圍繞拓規模、增營收、優服務三大維度，實現有品質的快速增長，繼續以高品質、可持續的增長回饋全體員工及廣大股東。

## 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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣336.8百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣261.4百萬元增加約人民幣75.4百萬元或約28.8%。截至二零二一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77.0%、12.9%及10.1%。

下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	259,197	77.0%	191,851	73.4%
物業開發商相關服務	43,462	12.9%	45,679	17.5%
增值服務	34,169	10.1%	23,875	9.1%
總計	<u>336,828</u>	<u>100.0%</u>	<u>261,405</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67.3百萬元，或約35.1%。住宅物業的收益增加約人民幣64.4百萬元或約49.2%，主要由於(i)於二零二零年下半年交付的住宅物業對物業費的貢獻已完全反映；(ii)年內新交付住宅物業三個，共計產生收益約人民幣4.1百萬元，以及(iii)新收購的一間子公司江蘇萬豪，其十五個在管住宅物業第四季產生物業管理服務收益約人民幣5.9百萬元；而非住宅物業的收益略增加約人民幣3.0百萬元或約4.9%，主要由於年內新交付非住宅物業兩個，此外，為優化在管物業的組合，本集團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二零二零年十二月三十一日止年度的7.6百萬平方米增加至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。

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	%
住宅物業	10,670	90.3%	195,230	75.3%	6,518	85.3%	130,826	68.2%
非住宅物業	1,147	9.7%	63,967	24.7%	1,119	14.7%	61,025	31.8%
	<u>11,817</u>	<u>100.0%</u>	<u>259,197</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,637</u>	<u>100.0%</u>	<u>191,851</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	%
鴻坤集團	9,144	77.4%	245,650	94.8%	7,488	98.0%	185,314	96.6%
第三方物業開發商	2,673	22.6%	13,547	5.2%	149	2.0%	6,537	3.4%
	<u>11,817</u>	<u>100.0%</u>	<u>259,197</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,637</u>	<u>100.0%</u>	<u>191,851</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收益模式劃分的明細：

	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	%
包幹制	10,791	91.3%	247,976	95.7%	6,832	89.5%	181,215	94.5%
酬金制	1,026	8.7%	11,221	4.3%	805	10.5%	10,636	5.5%
	<u>11,817</u>	<u>100.0%</u>	<u>259,197</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,637</u>	<u>100.0%</u>	<u>191,851</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	%
北京	2,703	22.9%	95,360	36.8%	2,240	29.3%	91,209	47.5%
天津	1,331	11.2%	48,645	18.7%	939	12.3%	22,498	11.7%
河北省	3,426	29.0%	72,535	28.0%	3,100	40.6%	50,954	26.6%
京津冀地區	7,460	63.1%	216,540	83.5%	6,279	82.2%	164,661	85.8%
海南省	515	4.3%	8,688	3.4%	511	6.7%	8,410	4.4%
湖北省	504	4.3%	13,149	5.1%	428	5.6%	7,868	4.1%
陝西省	42	0.3%	2,756	1.1%	42	0.5%	2,824	1.5%
安徽省	470	4.0%	4,232	1.6%	157	2.1%	2,610	1.4%
江蘇省	2,713	23.0%	12,040	4.6%	128	1.7%	3,003	1.5%
上海	92	0.8%	1,437	0.6%	92	1.2%	2,475	1.3%
江西省	21	0.2%	355	0.1%	-	-	-	-
	<u>11,817</u>	<u>100%</u>	<u>259,197</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,637</u>	<u>100.0%</u>	<u>191,851</u>	<u>100%</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十二月三十一日止年度的約人民幣45.7百萬元略減少約人民幣2.3百萬元或約5.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣43.4百萬元。主要由於受疫情持續影響，協銷服務收入減少約人民幣6.2百萬元或約21.9%；部份被增加的規劃及設計諮詢以及檢查服務費約人民幣2.7百萬元及增加的交付後維修服務費約人民幣2.0百萬元所抵銷。

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					
	二零二一年			二零二零年		
	項目數目	收益		項目數目	收益	
	人民幣千元	%		人民幣千元	%	
北京	1	4,859	11.2%	7	12,831	28.1%
天津	4	10,676	24.5%	5	6,451	14.1%
河北省	11	21,259	49.0%	11	14,838	32.5%
京津冀地區	16	36,794	84.7%	23	34,120	74.7%
海南省	1	951	2.2%	1	305	0.7%
湖北省	2	3,086	7.1%	2	4,944	10.8%
江蘇省	1	1,008	2.3%	1	3,810	8.3%
安徽省	1	52	0.1%	1	201	0.4%
廣東省	1	1,571	3.6%	1	1,331	2.9%
上海	-	-	-	1	968	2.2%
	<b>22</b>	<b>43,462</b>	<b>100.0%</b>	<b>30</b>	<b>45,679</b>	<b>100.0%</b>

## 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：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務(附註1)	12,667	37.1%	12,749	53.4%
出租公共區域(附註2)	20,540	60.1%	10,410	43.6%
其他	962	2.8%	716	3.0%
	<u>34,169</u>	<u>100.0%</u>	<u>23,875</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二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣23.9百萬元大幅增加約人民幣10.3百萬元或約43.1%至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。增加主要由於(i)年內在管住宅項目增加了18個，住戶增加了約27,000戶或約50.0%，及(ii)本集團分配更多資源，包括成立隊伍以發展增值服務業務。

## 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十二月三十一日止年度的約人民幣197.9百萬元增加約24.9%至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。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，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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為人民幣89.6百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣63.5百萬元增加約人民幣26.1百萬元或約41.1%。截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利率為26.6%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度的毛利率則為24.3%。毛利率上升，主要由於毛利率相對較高的增值服務收入明顯增加。

## 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。截至二零二一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1.0百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣2.3百萬元減少約人民幣1.3百萬元或約56.5%。此減少主要因為受疫情的持續影響，公司的推廣活動大幅減少。

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的行政開支約為人民幣43.7百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣33.3百萬元略增加約人民幣10.4百萬元或約31.2%。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)我們的總部員工人數增加以應對我們業務的持續擴展。

## 其他收入

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團其他收入的淨收益約為人民幣4.1百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣9.0百萬元減少約人民幣4.9百萬元或約54.4%。該減少主要因為二零二一年沒有借款利息收入。

## 所得稅開支

截至二零二一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13.0百萬元(二零二零年：約人民幣11.1百萬元)。

## 年度溢利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的純利約為人民幣31.2百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣20.8百萬元增加約人民幣10.4百萬元或約50.0%，主要由於(i)本集團在管物業建築面積增加及(ii)自社區增值服務產生的收入增加。

## 財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的總資產約為人民幣469.6百萬元(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205.0百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣194.4百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，流動比率為1.9(於二零二零年十二月三十一日：2.1)。

於二零二一年十二月三十一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、廠房及設備於二零二一年十二月三十一日約為人民幣38.0百萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約為人民幣17.8百萬元，增加約人民幣20.2百萬元或113.5%。主要由於年內新購入的辦公室，成本約人民幣22.8百萬元，部份被截至二零二一年十二月三十一日止年度扣除的折舊所抵銷。有關購入辦公室的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月十三日的公告。

## 無形資產

於二零二一年十二月三十一日，我們的無形資產為約人民幣18.9百萬元，較於二零二零年十二月三十一日的約人民幣3.5百萬元，明顯增加約人民幣15.4百萬元或約440.0%。約人民幣2.5百萬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16.4百萬元因收購江蘇萬豪而產生。

## 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0.4百萬元或約50%至二零二一年十二月三十一日的約人民幣1.2百萬元。

## 商譽

我們的商譽由二零二零年十二月三十一日的約人民幣1.5百萬元增加約人民幣27.8百萬元或約1,853.3%至二零二一年十二月三十一日的約人民幣29.3百萬元。該增加主要由於收購江蘇萬豪產生的商譽，初始按成本(即收購江蘇萬豪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，部份被出售天津鴻盛而減少的商譽所抵銷。

## 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71.6百萬元或約192.5%至二零二一年十二月三十一日的約人民幣108.8百萬元，主要與我們的貿易應收款增加有關。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18.8百萬元至二零二一年十二月三十一日的約人民幣48.0百萬元，主要由於我們業務的持續增長，其中年內新收購的江蘇萬豪帶來約人民幣5.9百萬元的貿易應收款。於二零二一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23.6百萬元。此外，本集團已簽訂獨家代理服務協定，以促進停車位的銷售，並為確保該獨家代理地位而支付了按金。根據相關協定，該金額應在報告期結束後的十二個月內退還。截至二零二一年十二月三十一日，該餘額約為人民幣38.5百萬元。

## 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27.4百萬元或約35.4%至二零二一年十二月三十一日的約人民幣104.7百萬元。

### 非貿易性質應收同系附屬公司款項

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，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11.3百萬元及人民幣1.6百萬元。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

於二零二一年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣116.7百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣125.5百萬元略減少約人民幣8.8百萬元或約7.0%，其中我們的應付賬款為約人民幣37.0百萬元，較二零二零年十二月三十一日的約人民幣37.8百萬元略減少約人民幣0.8百萬元或約2.1%。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，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。於二零二一年十二月三十一日，我們的合約負債增加約人民幣13.3百萬元或約19.6%至約人民幣81.2百萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣67.9百萬元)，主要由於年內新增了18個在管住宅物業所致。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，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：

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：

截至二零二一年十二月三十一日

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%	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%	0.7	16.2	16.2
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%	–	2.6	2.6
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>56.8</u>	<u>72.6</u>	<u>72.6</u>

於二零二一年十二月三十一日，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0.7百萬元(佔實際所得款項淨額的約0.5%)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；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；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。

由於物管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。於二零二一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

於二零二一年九月二十四日，北京鴻坤(本公司的直接全資附屬公司)與北京聯優企業諮詢有限公司(「北京聯優」)訂立買賣協議，據此，北京聯優同意出售而北京鴻坤同意收購江蘇萬豪100%股權，總代價為人民幣47.0百萬元(相當於約56.6百萬港元)。有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月二十四日的公告。

收購事項完成後，江蘇萬豪成為本公司的間接全資附屬公司，其業績已於二零二一年十月起合併至本集團的業績中。

## 重大投資

於二零二一年十二月三十一日，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二零二二年五月三十一日(星期二)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二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息。

## 報告期後事項

二零二一年十二月三十一日後及截至本公告日期並無重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有792名僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度的員工成本為約人民幣98.6百萬元。

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。

於截至二零二一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(前守則條文第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C.2.1條(前守則條文第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C.2.1條(前守則條文第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**

截至二零二一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、陳維洁女士及梁家和先生(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二零二一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二零二一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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.hongkunjwuye.com](http://www.hongkunjwuye.com))。本公司截至二零二一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」	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」 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

\* 僅供識別

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，二零二二年三月二十九日

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、陳維洁女士及梁家和先生。