

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，概不對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。



E-Star Commercial Management Company Limited

星盛商業管理股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

截至2021年6月30日止六個月的中期業績公告

業績摘要

- 本集團截至2021年6月30日止六個月的收入約為人民幣257.4百萬元，較2020年同期約人民幣201.4百萬元增長約27.8%。
- 本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利約為人民幣145.9百萬元，較2020年同期約人民幣112.9百萬元增長約29.2%。
- 本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利率為56.7%，較2020年同期增長約0.7個百分點。
- 截至2021年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣83.1百萬元，較2020年同期約人民幣58.1百萬元增長約43.0%。截至2021年6月30日止六個月，不計與本公司的普通股在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(「上市」)有關的上市開支約人民幣8.3百萬元，本公司擁有人應佔核心淨利潤將約為人民幣91.4百萬元。
- 本集團截至2021年6月30日止六個月的淨利潤率為32.3%，較2020年同期增長約3.5個百分點。
- 於2021年6月30日，本集團商業運營服務的合約建築面積(「建築面積」)為3.5百萬平方米(當中61.9%由獨立第三方開發或擁有)。於2021年6月30日，本集團商業運營服務的已開業建築面積為1.7百萬平方米。
- 董事會不建議派付中期股息。

中期業績

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同2020年同期的比較數字載列如下。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	257,411	201,411
服務成本		<u>(111,471)</u>	<u>(88,532)</u>
毛利		145,940	112,879
其他收入		11,234	4,471
其他收益及虧損		(413)	(2)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損 (扣除撥回)		(3,897)	(2,734)
銷售開支		(2,792)	(898)
行政開支		(26,191)	(24,544)
融資成本		(1,993)	(2,097)
上市開支		<u>(8,281)</u>	<u>(6,546)</u>
除稅前利潤		113,607	80,529
所得稅開支	4	<u>(31,084)</u>	<u>(21,756)</u>
期內利潤及全面收益總額	5	82,523	58,773
應佔期內利潤：			
—本公司擁有人		83,065	58,084
—非控股權益		<u>(542)</u>	<u>689</u>
		<u>82,523</u>	<u>58,773</u>
每股盈利	7		
—基本(人民幣分)		<u>8.47</u>	<u>7.74</u>

中期綜合財務狀況表

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		6,258	7,928
投資物業		49,139	50,754
預付款項及按金		8,116	-
融資租賃應收款項		6,922	7,188
遞延稅項資產		7,135	6,338
		<u>77,570</u>	<u>72,208</u>
流動資產			
融資租賃應收款項		513	484
貿易及其他應收款項	8	52,743	36,613
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		1,990	187,910
應收關聯方款項		1,810	2,305
銀行結餘及現金		1,187,532	141,660
		<u>1,244,588</u>	<u>368,972</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	132,905	170,233
租賃負債		5,021	4,684
合約負債		15,979	3,382
應付關聯方款項		372	4,881
應付稅項		22,669	25,322
應付股息		50,574	-
		<u>227,520</u>	<u>208,502</u>
流動資產淨值		<u>1,017,068</u>	<u>160,470</u>
資產總值減流動負債		<u>1,094,638</u>	<u>232,678</u>

中期綜合財務狀況表(續)

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	10	8,538	— [#]
儲備		<u>1,016,563</u>	<u>159,752</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,025,101</u>	159,752
非控股權益		<u>2,961</u>	<u>3,503</u>
權益總額		<u>1,028,062</u>	<u>163,255</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		466	696
租賃負債		<u>66,110</u>	<u>68,727</u>
		<u>66,576</u>	<u>69,423</u>
		<u>1,094,638</u>	<u>232,678</u>

少於人民幣1,000元

綜合財務資料附註

1. 一般資料及編製基準

於2019年9月13日，本公司在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於2021年1月26日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

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」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允價值計量的若干金融工具除外。

截至2021年6月30止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2020年12月31日止年度全年財務報表所呈列者相同。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	Covid-19的相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、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）	利率基準改革—第二階段

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號（修訂本）「2021年6月30日後Covid-19的相關租金優惠」。

3. 收入及分部資料

本集團主要自根據下文所述的三項商用物業運營模式向中華人民共和國(「中國」)的商用物業業主或租戶提供的商用物業運營服務產生收入：

- 委託管理服務模式；
- 品牌及管理輸出服務模式；及
- 整租服務模式。

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
委託管理服務	170,996	141,116
品牌及管理輸出服務	74,015	51,296
整租服務	12,400	8,999
	<u>257,411</u>	<u>201,411</u>
包括：		
– 客戶合約收入	249,629	196,313
– 租賃收入	7,782	5,098
	<u>257,411</u>	<u>201,411</u>

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入(續)

客戶合約收入分析：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
商用物業運營服務：		
— 定位、建築諮詢及租戶招攬服務	47,826	35,365
— 運營管理服務	162,475	140,217
— 增值服務	39,328	20,731
	<u>249,629</u>	<u>196,313</u>
收入確認時間：		
— 隨時間	245,695	193,990
— 於某個時間點	3,934	2,323
	<u>249,629</u>	<u>196,313</u>

本集團乃作為所有已提供服務的委託人，惟產生自增值服務的若干部分收入除外。

分部資料

本集團的業務僅產生自於中國提供商用物業運營服務。就資源分配及業績評估而言，主要經營決策者(即本集團行政總裁)全面審閱本集團的整體業績及財務狀況。據此，本集團僅有單一經營分部，且並無呈列此單一分部的進一步分析。

地區資料

由於本集團的業務主要位於中國及其所有非流動資產均位於中國，故並無呈列地理分部資料。本集團來自外部客戶的所有收入歸屬於集團實體的註冊所在地(即中國)。

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	32,111	22,553
遞延稅項	<u>(1,027)</u>	<u>(797)</u>
	31,084	21,756

5. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃透過扣除下列各項達致：		
員工成本(包括董事酬金)		
－薪金及其他福利	67,790	50,912
－退休福利計劃供款	<u>4,361</u>	<u>2,520</u>
員工成本總額	72,151	53,432
物業及設備折舊	2,008	1,801
投資物業折舊	<u>1,615</u>	<u>1,618</u>
	3,623	3,419
來自投資物業的租金收入總額	7,782	5,098
減：期內投資物業所產生的直接經營開支	<u>(2,519)</u>	<u>(2,215)</u>
	5,263	2,883

6. 股息

期內確認為分派的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
2020年已宣派的末期股息—0.045港元 (2020年：2019年為零)	37,930	—
2020年已宣派的特別股息—0.015港元 (2020年：2019年為零)	12,644	—
	<u>50,574</u>	<u>—</u>

已分別宣派末期股息每股普通股0.045港元(2020年：無)及特別股息每股普通股0.015港元(2020年：無)，合共款項約61,238,000港元(相當於約人民幣50,574,000元)(截至2020年6月30日止六個月：無)。截至2021年6月30日，尚未派付股息。

截至2021年6月30日止六個月並無建議派發2021年中期股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的盈利： 本公司擁有人應佔期內利潤	<u>83,065</u>	<u>58,084</u>

股份數目

	2021年6月30日 (千股)	2020年6月30日 (千股)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>980,636</u>	<u>750,000</u>

用以計算每股基本盈利的普通股數目乃假設附註10所載的資本化發行已於2020年1月1日生效而釐定。

由於並無已發行的潛在普通股，故概無呈列兩個期間的每股攤薄盈利。

8. 貿易及其他應收款項

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應收款項		
— 貿易應收款項	32,227	25,073
— 其他應收款項	<u>20,516</u>	<u>11,540</u>
	<u>52,743</u>	<u>36,613</u>
	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
客戶合約		
— 第三方	41,177	30,539
— 關聯方	1,815	764
減：信貸虧損撥備	<u>(11,990)</u>	<u>(8,093)</u>
	<u>31,002</u>	<u>23,210</u>
租賃應收款項—第三方	<u>1,225</u>	<u>1,863</u>
	<u>32,227</u>	<u>25,073</u>

本集團自發票日期起向其客戶授予10至30天信貸期。於各報告期末，有關客戶合約的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至10天	7,259	6,058
11至30天	5,459	2,558
31至60天	3,367	4,420
61至90天	2,961	2,304
超過90天	11,956	7,870
	<u>31,002</u>	<u>23,210</u>

以下為根據於各報告期末收入確認日期呈列的租賃應收款項的賬齡分析：

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0 – 10天	<u>1,225</u>	<u>1,863</u>

9. 貿易及其他應付款項

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應付款項		
— 貿易應付款項	25,171	20,180
— 其他應付款項	107,734	150,053
	<u>132,905</u>	<u>170,233</u>

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
與供應商訂立的合約		
— 第三方	21,062	16,598
— 關聯方	4,109	3,582
	<u>25,171</u>	<u>20,180</u>

供應商授予本集團的信貸期通常為30至90天。以下為貿易應付款項於各報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	20,299	15,078
31至60天	3,649	3,711
61至90天	386	555
超過90天	837	836
	<u>25,171</u>	<u>20,180</u>

10. 股本

	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2020年1月1日、2020年12月31日及 2021年1月1日	38,000,000	380	340
增加	<u>1,962,000,000</u>	<u>19,620</u>	<u>16,415</u>
於2021年6月30日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,755</u>
已發行及繳足			
於2020年1月1日、2020年12月31日 及2021年1月1日	1,000	[^]	[*]
資本化發行(附註(i))	749,999,000	7,500	6,275
發行普通股(附註(ii))	250,000,000	2,500	2,091
於行使超額配股權時發行普通股(附註(iii))	<u>20,640,000</u>	<u>206</u>	<u>172</u>
於2021年6月30日	<u>1,020,640,000</u>	<u>10,206</u>	<u>8,538</u>

[^] 少於1,000港元

^{*} 少於人民幣1,000元

附註：

- (i) 根據本公司股東於2020年12月21日通過的書面決議案，並待本公司的股份溢價賬因根據香港公開發售及國際公開發售(統稱「**全球發售**」)發行發售股份獲得進賬後，按面值繳足的合共749,999,000股本公司股份乃於上市日期配發及發行予於上市日期前營業日營業時間結束時名列本公司開曼群島股東名冊的普通股持有人。根據本決議案配發及發行的股份在所有方面與本公司當時現有已發行股份享有同等地位；
- (ii) 於2021年1月26日，本公司成功於聯交所主板上市(於完成按發售價每股3.86港元發行每股面值為0.01港元的250,000,000股新股份後)。本公司股份於聯交所上市所得款項淨額約為928.8百萬港元(相當於約人民幣777.0百萬元)；及
- (iii) 於2021年2月18日，全球發售國際包銷商部分行使超額配股權，導致本公司在全球發售中以發售價配發及發行購股權股份(即20,640,000股本公司股份)(佔根據全球發售初步提呈的股份總數約8.26%)。行使超額配股權所得款項淨額約為77.8百萬港元(相當於約人民幣64.8百萬元)。

概覽

本集團是大灣區領先的商用物業運營服務供應商，並具有全國佈局。截至2021年6月30日，本集團向69個商用物業項目提供服務，覆蓋中國24個城市，總合約面積約3.5百萬平方米(不含22個諮詢服務項目面積)，當中61.9%由獨立第三方開發或擁有。其中，有22個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.7百萬平方米。根據中指院，本集團的整體實力已於2021年3月榮獲「2021年中國商業地產百強企業」第十三名；2021年3月榮獲中國房地產Top 10研究組頒發的「2021年中國商業地產運營十強企業」第七名；及2021年5月榮獲贏商網頒發的「2020-2021年度優秀輕資產運營商」。

本集團擁有全面及廣受認可的品牌系統，主要包括城市型購物中心「COCO Park」(以城市消費者為目標)、區域型購物中心「COCO City」及「iCO」(以購物中心五公里範圍內的消費者為目標)、社區型購物中心「COCO Garden」(以購物中心一至三公里範圍內的消費者為目標)及其高檔家居佈置購物中心「第三空間」。此外，本集團的商用物業擁有一系列主題館品牌，涵蓋家居、家庭和兒童、女性和時裝、運動和健身以及美食和社交等主題。

業務回顧

本集團為一間商用物業運營服務供應商，專注於透過其專業管理為業主改善商用物業(主要為購物中心、購物街及商業綜合體)的經營業績。其商用物業運營服務包括：

- 定位、建築諮詢及租戶招攬服務：主要包括市場定位、業務策劃諮詢、設計及建築諮詢以及租戶招攬服務；
- 運營管理服務：主要包括制訂運營策略、舉行營銷及推廣活動、租戶管理服務、物業管理服務及收租服務；

- 物業租賃服務：包括向租戶分租根據整租服務模式管理的商用物業之商用空間；及
- 增值服務：主要包括管理客戶可短期租作限定店及舉行促銷活動的購物中心之公共空間以及管理廣告空間(例如購物中心的LED顯示屏以及內牆及外牆)。

本集團根據三個運營模式提供商用物業運營服務，即委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式。根據不同運營模式，本集團於管理商用物業的參與程度有所不同，並向不同客戶群提供不同組合的服務：

委託管理服務模式

於此模式下，其獲業主委託全權管理商用物業。本集團委聘整支管理團隊，包括項目總經理及功能性部門的成員。

- 服務：本集團提供(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：本集團的客戶包括(i)業主；(ii)租戶；及(iii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；(ii)就運營管理服務向業主收取收入或利潤的預定百分比及／或固定費用；(iii)就運營管理服務向租戶收取管理費；及(iv)就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費。
- 成本結構：本集團承擔管理商用物業的運營成本。

委託管理服務模式令本集團於管理項目時擁有較高水平的自主權，本集團相信這一模式能實現更理想的運營業績及增加本集團的收入，並因本集團可能經手若干現金流量而限制其信貸風險。

品牌及管理輸出服務模式

於此模式下，本集團作為專業管理人為業主管理商用物業。其僅委聘項目的核心管理團隊，一般包括項目總經理及／或若干功能性部門的主管。業主負責委聘絕大部分項目人員。於管理項目時，本集團指派的核心管理團隊將領導及監察業主委聘的項目人員。

- 服務：本集團的服務包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。
- 客戶：本集團的客戶僅包括業主。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；及(ii)就運營管理服務向業主收取收入及／或利潤的預定百分比及／或固定費用。
- 成本結構：本集團僅承擔與項目有關的員工成本，當中一部分將由業主補償，而業主則承擔管理商用物業的運營成本。

於此模式下，本集團毋須注入大量資金及人力資源，導致與其餘兩個模式相比的毛利率一般較高及促進本集團的快速地域擴展。

整租服務模式

於此模式下，本集團自業主租賃商用物業，並向租戶分租商用物業內的商用空間。本集團全權負責商用物業的管理及經營業績，並委聘項目的整支管理團隊。

- 服務：本集團的服務包括(i)物業租賃服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：本集團的客戶包括(i)租戶；及(ii)增值服務的相關客戶。

- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)來自租戶的租金；(ii)就運營管理服務向租戶收取管理費；及(iii)就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費。
- 成本結構：本集團承擔管理商用物業的運營成本，並定期向業主支付租金。

於整租服務模式下，本集團可根據與業主的租賃協議提供商用物業的翻新或裝修服務。整租服務模式可將本集團來自項目的收入最大化，同時令本集團面對較高風險。因此，本集團於採納整租服務模式時採用非常審慎的方式，並考慮就具有高增長潛力的項目採納有關模式。

在外拓過程中，本集團會結合對於項目的評估以及業主的要求，靈活選擇委託管理、品牌及管理輸出、整租服務等多元化合作模式，並取得了良好的經營成果。截至2021年6月30日，本集團向69個商用物業項目提供服務，合約建築面積達到約3.5百萬平方米(不含22個諮詢服務項目面積)。

目前，本集團的諮詢服務項目大多處於項目拿地、土地規劃的早期階段。該等項目為本集團未來的主要發展項目，將為本集團的持續增長提供動力。若將全部的諮詢服務項目相關商業面積計算在內，本集團的合約建築面積將大幅增加。

2021年本集團從組織架構、人才儲備、激勵機制方面進一步完善了外拓策略，形成了集團、區域、項目三級組織架構。通過設立專項獎勵計劃，本集團鼓勵全員搜集拓展信息，並由集團整合分配信息，最後由區域跟進外拓策略落地。伴隨外拓機制的逐漸成熟，我們的項目響應速度明顯提升。

本集團於2021年2月就日照星河iCO項目簽署了委託管理協議及於2021年6月就廈門星河COCO Park項目簽署了整租協議，廈門星河COCO Park位於廈門市的黃金地段，處於東部會展商務商貿區域，毗鄰福建省最大的閩南大戲院和廈門國際會議展覽中心。於2021年7月，本集團亦與廣州國際醫藥港有限公司訂立協議，內容有關運營位於廣州市荔灣區近12萬平方米的廣州健康港項目。有關廈門星河COCO Park整租協議及廣州健康港項目的協議的詳情分別載於本公司日期為2021年6月28日及2021年7月28日的公告。

下表載列於所示期間／年度本集團的總合約建築面積及商用物業數目截至該日按運營模式劃分的明細：

	截至2021年6月30日		截至2020年12月31日	
	物業數目	合約 建築面積 (千平方米)	物業數目	合約 建築面積 (千平方米)
委託管理服務	18	1,181	17	1,124
品牌及管理輸出服務 ^{附註}	48	2,099	34	2,035
整租服務	3	199	2	125
總計	69	3,479	53	3,284

^{附註} 合約建築面積不包括22個諮詢服務項目的建築面積。

從區域分佈來看，本集團深耕大灣區，並逐漸將業務版圖擴展至長三角、中西部及其他區域，逐漸形成了全國性的業務佈局。目前，本集團已經組建了深圳區域、粵東區域、華南區域、華東區域、中西部區域5大區域事業部，將戰略發展大灣區、長三角，並擇機進入中西部等核心區域經濟發達的城市。

下表載列本集團截至所示日期的總合約建築面積以及於所示期間／年度來自持續經營業務的收入總額按地理位置劃分的明細：

	截至2021年6月30日／ 截至2021年6月30日止期間				截至2020年12月31日／ 截至2020年12月31日止年度			
	合約建築		收入		合約建築		收入	
	物業數目	面積 平方米	人民幣	%	物業數目	面積 平方米	人民幣	%
	(以千計，惟物業數目及百分比除外)							
大灣區 ⁽¹⁾	44	1,380	223,101	86.7	32	1,336	365,309	82.7
—深圳	20	845	206,381	80.2	17	842	335,860	76.0
長三角 ⁽²⁾	10	534	17,447	6.8	9	514	40,676	9.2
華中地區 ⁽³⁾	4	413	4,309	1.7	4	413	14,520	3.3
其他地區 ⁽⁴⁾	11	1,152	12,554	4.8	8	1,021	21,448	4.8
總計 ⁽⁵⁾	69	3,479	257,411	100.0	53	3,284	441,953	100.0

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山、東莞及珠海。
- (2) 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興及連雲港。
- (3) 包括南昌、恩施及長沙。
- (4) 包括汕尾、揭陽、莆田、天津、鄂爾多斯、成都、山東及廈門。
- (5) 合約建築面積不包括22個諮詢服務項目的建築面積。

在積極外拓、增加業務規模的同時，本集團也非常重視運營品質，並致力於為通過自身運營為業主實現資產的增值。截至2021年6月30日，本集團平均出租率達到了94.7%，較2020年底提升了0.4個百分點。高出租率水平是保障運營商業物業租金等收入的基礎，也是本集團核心運營實力的體現。

下表載列截至2021年6月30日運營中的零售商業物業平均出租率及已開業建築面積。

產品類型	平均出租率 ⁽¹⁾		已開業 建築面積 (千平方米)
	2021年 6月30日	2020年 12月31日	
	%	%	
商業物業	94.7	94.3	1,713.8

⁽¹⁾ 出租率乃基於內部記錄，按各有關期末零售商業物業的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。出租率僅適用於本集團已有提供租戶招攬服務的零售商業物業，而一年內不同期間的出租率可能會有高低波動。

未來展望

中國的商業運營服務的市場空間廣闊，且市場集中度很低，存在巨大的整合空間，為優秀的商業運營服務供應商提供了良好的機遇。本集團將充分發揮優勢，繼續貫徹通過拓規模、強運營、壯組織等三個方向，提升收入規模及盈利能力。我們的戰略如下：

1、拓規模：多路並舉高質量拓展，聚焦區域打造標桿項目

本集團將繼續在大灣區投入優勢資源，進一步鞏固本集團在該區域的領先地位，並通過「鞏固發展大灣區，加大發展長三角，趁勢進入西南市場，擇機進入優質城市」的拓展策略多路並舉，實現高質量拓展。聚焦區域發展的同時，本集團將夯實深圳福田星河COCO Park的明星標桿地位，同時打造各區域的標桿項目，提升公司品牌價值。

在籌備項目開業的同時，本集團將繼續積極推進委託管理、品牌管理及輸出、整體租賃等三種運營模式以獲取更多商業物業；本集團也將積極尋找併購標的，包括計劃收購或投資符合我們內部標準的商用物業運營服務供應商。

2、強運營：多維賦能高質量增長，標準化服務支撐規模化發展

本集團將繼續強化綜合運營管理能力，加強產品創新和業態創新，推進品牌戰略聯發實質落地；並全面推進數字化平台建設，以數字化驅動精細化運營，持續提升運營效率，開啟商業AI智能化研究，助力決策效率提升。

本集團形成了從拓展、研策、定位、招商、運營等一系列的標準化運作流程，支撐多個項目同時籌備及運營，賦能公司規模化發展。並基於精准的前期研策和定位能力，通過「一店一策」打造差異化的客戶體驗和成果。與此同時，本集團也積極的打造數字化運營平台，將商業運營的底層邏輯，通過一系列算法融入數字化平台，為後續的精准招商、品牌落位，細分領域流量的精細化運營等奠定基礎。

3、壯組織：推行集團化運作方針，加強高質量人才隊伍建設

繼續推行「總部做精、區域做實、項目做強」的集團化運作方針，做實三級管控體系，完善深圳區域、粵東區域、華南區域、華東區域及中西部區域的組織架構搭建，以匹配本集團多路並舉的拓展策略，持續擴大業務規模。

同時，本集團計劃繼續制訂及推行多梯級人才隊伍建設，優先引進商業行業標桿人才，及成長性高、適應性強、認同度高、創新性強的年輕化優秀人才。於上市後，本公司的僱員如符合資格將可以參與股份獎勵計劃及購股權計劃。通過具有競爭力的薪酬待遇及績效評估體系、制訂中長期激勵措施，藉此進一步吸引、培育及挽留人才，做好人才前瞻佈局，打造「能打仗、會打仗、打硬仗」的高品質商業運營管理團隊。

2021年1月26日，本公司成功於香港聯合交易所主板上市，成為港股市場第一家純商業運營服務商，也標志著本公司的發展開啟全新的旅程。本集團必將以更加飽滿的斗志、靈活的業務模式、優質的服務品質，為其業主、商戶、以及股東創造價值。星河燦爛，盛世綻放，本集團必不辱使命，勇往直前！

財務回顧

收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣257.4百萬元，較2020年同期人民幣201.4百萬元增長27.8%。主要由於(1)近年來開業的項目運營出色，運營管理服務及增值服務收入增加；(2)本集團提供的前期顧問諮詢服務數量顯著增加，提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入增加。

下表載列於所示期間按收入模式劃分的本集團收入總額明細：

	截至6月30日止六個月			
	2021年 (未經審核)		2020年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	170,996	66.4	141,116	70.0
品牌及管理輸出服務	74,015	28.8	51,296	25.5
整租服務	12,400	4.8	8,999	4.5
總計	<u>257,411</u>	<u>100.0</u>	<u>201,411</u>	<u>100.0</u>

- 委託管理服務：截至2021年6月30日止六個月，來自委託管理服務的收入為人民幣171.0百萬元，較2020年同期約人民幣141.1百萬元增長21.2%，主要由於近年來開業的項目運營出色，運營管理服務及增值服務收入增加，如2020年7月開業的深圳福田星河COCO Park(南區)。
- 品牌及管理輸出服務：截至2021年6月30日止六個月，來自品牌及管理輸出服務的收入為人民幣74.0百萬元，較2020年同期約人民幣51.3百萬元增長44.2%，主要由於(1)近年來開業的項目運營出色，運營管理服務及增值服務收入增加，如2021年1月開業的寧鄉星河COCO City；及(2)本集團提供的前期顧問諮詢服務項目數量顯著增加，提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入增加，如龍華COSTCO項目。
- 整租服務：截至2021年6月30日止六個月，來自整租服務的收入為人民幣12.4百萬元，較2020年同期約人民幣9.0百萬元增長37.8%，主要由於平均租金因根據與若干租戶的租賃協議及本集團調整租戶組合有所增加，以及2020年因豁免部分租金以協助本集團租戶應對COVID-19疫情的負面影響已消除。

服務成本

截至2021年6月30日止六個月，本集團的服務成本為人民幣111.5百萬元，較2020年同期約人民幣88.5百萬元增加26.0%，主要由於員工成本及分包成本上升，與本集團的業務擴張一致，如2020年7月開業的深圳福田星河COCO Park(南區)。

毛利及毛利率

截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利率為人民幣145.9百萬元，較2020年同期約人民幣112.9百萬元增長29.2%。

下表載列於所示期間按本集團的商用物業運營服務各運營模式劃分的毛利以及相關毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
委託管理服務	85,809	50.2	70,882	50.2
品牌及管理輸出服務	54,395	73.5	37,878	73.8
整租服務	5,736	46.3	4,119	45.8
總計／整體	<u>145,940</u>	<u>56.7</u>	<u>112,879</u>	<u>56.0</u>

截至2021年6月30日止六個月，毛利率為56.7%，較2020年同期的56.0%上升0.7個百分點，主要由於截至2021年6月30日止六個月來自毛利率較高的品牌及管理輸出項目的收入佔比增加所致。

- 委託管理服務：截至2021年6月30日止六個月，毛利率與2020年同期維持相對穩定。
- 品牌及管理輸出服務：截至2021年6月30日止六個月，毛利率與2020年同期維持相對穩定。

- 整租服務：截至2021年6月30日止六個月，毛利率為46.3%，較2020年同期的45.8%上升0.5個百分點，主要由於平均租金因根據與若干租戶的租賃協議及本集團調整租戶組合而有所增加，以及2020年因豁免部分租金以協助其租戶應對COVID-19疫情負面影響已消除。

其他收入

其他收入主要是來自地方政府的各類政府補助金及補貼收入及因租戶提前解約而沒收的保證金款項。

截至2021年6月30日止六個月，其他收入為人民幣11.2百萬元，較2020年同期約人民幣4.5百萬元增長148.9%，主要由於銀行利息收入因銀行定期存款的平均結餘增加而有所增加所致。

其他收益及虧損

截至2021年6月30日止六個月，其他虧損淨額為人民幣0.4百萬元，主要為外幣匯兌損失。

預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

本集團金融資產減值虧損淨額主要包括就經營租賃及貿易應收款項及其他應收款項作出的減值撥備。

截至2021年6月30日止六個月，本集團的預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除轉回)為人民幣3.9百萬元，較2020年同期約人民幣2.7百萬元增加44.4%，主要由於公司業務擴張，應收賬款餘額增加。

銷售開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的銷售開支為人民幣2.8百萬元，較2020年同期約人民幣0.9百萬元增加211.1%，主要由於品牌建設活動因COVID-19疫情恢復而較2020年同期增加所致。

行政開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的行政開支為人民幣26.2百萬元，較2020年同期約人民幣24.5百萬元增加6.9%，主要由於員工成本及日常行政活動因COVID-19疫情恢復而較2020年同期增加所致。

融資成本

本集團融資成本指租賃負債利息開支。

截至2021年6月30日止六個月，本集團的融資成本為人民幣2.0百萬元，較2020年同期約人民幣2.1百萬元減少4.8%，主要由於持續償還租賃負債。

所得稅開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支為人民幣31.1百萬元，較2020年同期約人民幣21.8百萬元增加42.7%，主要由於除稅前利潤增加。

期內利潤

截至2021年6月30日止六個月，本集團的期內利潤為人民幣82.5百萬元，較2020年同期約人民幣58.8百萬元增加40.3%。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項主要來自購物中心、購物街及商業綜合體內商用物業運營服務。於2021年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣52.7百萬元，較於2020年12月31日增加44.0%，主要由於本集團的業務擴張，貿易應收款項增加，以及預付的整租項目租金及分包商的款項增加。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要指就購買服務及商品而應付供應商／分包商以及關聯方款項、代租戶收款、自租戶收取的按金、應付薪酬、應計上市開支及其他。於2021年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣132.9百萬元，較於2020年12月31日減少21.9%，主要由於本集團的代租戶收款、應計上市開支及應計發行成本減少，以及上一年度年終獎的支付導致應付職工薪酬的減少。

或然負債

截至2021年6月30日，本集團並無任何或然負債。

流動資金及資本資源

本公司的財務狀況穩定，流動資金及銀行結餘充裕。於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣416.2百萬元(不包括到期日超過三個月的定期存款人民幣771.3百萬元)，較2020年12月31日約人民幣141.7百萬元增加193.8%。這主要歸因於全球發售的所得款項收款及本集團的期內經營所得增加。管理層認為，本集團的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

資產負債率

資產負債率乃按2021年6月30日的總負債除以2021年6月30日的總資產計算。於2021年6月30日，本集團的資產負債率為22.2%，較2020年12月31日的63.0%大幅降低，主要是由於全球發售所得款項及期內經營所得增加，導致權益增加。本集團於2021年6月30日沒有任何銀行貸款。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2021年6月30日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元或美元列值。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

上市開支

截至2021年6月30日止六個月，上市開支為人民幣8.3百萬元，主要是與上市有關的法律及專業費用。截至2020年6月30日止六個月，上市開支為人民幣6.5百萬元。

全球發售及超額配股權的所得款項淨額

全球發售籌集所得款項淨額約人民幣777.0百萬元。本公司亦於2021年2月18日獲得自部分行使超額配股權的所得款項淨額約人民幣64.8百萬元。

全球發售及行使超額配股權的所得款項淨額已用於及將持續用於按本公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所披露的計劃，概述如下：

項目	所得款項淨額(人民幣百萬元)			
	百分比	全球發售及 超額配股權 的所得款項	已動用 於2021年 6月30日	未動用 於2021年 6月30日
尋求其他中小型商用物業運營服務				
供應商的戰略收購及投資	55%	463.0	—	463.0
根據整租服務模式用作零售商用				
物業翻新	20%	168.4	2.6	165.8
進行項目公司的少數股權投資	10%	84.2	—	84.2
提升互聯網及資訊系統	5%	42.0	0.8	41.2
營運資金及一般公司用途	10%	84.2	2.7	81.5
合計	100%	841.8	6.1	835.7

於本公告日期，尚未動用所得款項淨額已存入持牌銀行。

僱員數目及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團的僱員總數為409名(2020年12月31日：387名)。本集團按僱員的資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療計劃、保險及退休計劃。

重大投資及資本資產之未來計劃

本集團擬根據本公告「全球發售及超額配股權的所得款項淨額」一節及招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」所載計劃動用上市所得款項淨額。

除本公告披露者外，本公司於本公告日期並無其他重大投資或資本資產計劃。

重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2021年6月28日，本集團就一項廈門物業訂立租賃協議，用作運營「星河COCO Park」購物中心。於2021年6月30日，由於出租人尚未將相關物業準備至可供使用狀態，故租賃期限尚未開始。租賃協議的詳情載於本公司日期為2021年6月28日的公告。

除上述者外，截至2021年6月30日止六個月，本集團並無任何其他重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

後續事項

於2021年7月15日及2021年7月28日，本集團分別就位於廈門及廣州的項目成立合資公司訂立合資協議。合資協議的詳情分別載於本公司日期為2021年7月15日及2021年7月28日的公告。

除上文所述者外，截至本公告日期並無其他重大事件。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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(「標準守則」)，作為上市後董事進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於上市起直至2021年6月30日一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除就招股章程所述全球發售及於2021年2月18日部分行使超額配股權所配發及發行的股份外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2021年6月30日止六個月內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

遵守企業管治守則

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，並遵守法定及監管規定，務求為本公司股東帶來最大回報及利益，同時提高對持份者的透明度及問責性。

於上市起直至2021年6月30日，本公司一直遵守上市規則附錄14(「企業管治守則」)所載之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

審閱中期業績

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會(「審核委員會」)，由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，並認為該等資料已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

刊發中期業績及中期報告

本公告於聯交所的網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.g-cre.com)刊載。

本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄發予本公司的股東，並於聯交所及本公司的網站登載。

承董事會命
星盛商業管理股份有限公司
主席兼執行董事
黃德林

香港，2021年8月25日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事黃德林先生、陶慕明先生、牛林先生及文藝女士；非執行董事郭立民先生及黃德安先生；以及獨立非執行董事張禮卿先生、郭增利先生及謝日康先生。