



# 星盛商業管理股份有限公司

## E-STAR COMMERCIAL MANAGEMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：6668

### 中期報告

# 2021





## 目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
企業管治及其他資料	16
簡明綜合損益及其他全面收益表	19
簡明綜合財務狀況表	20
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
簡明綜合財務報表附註	23

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

黃德林先生(主席)  
陶慕明先生(首席執行官)  
牛林先生  
文藝女士

### 非執行董事

郭立民先生  
黃德安先生

### 獨立非執行董事

張禮卿先生  
郭增利先生  
謝日康先生

## 委員會

### 審核委員會

謝日康先生(主席)  
郭立民先生  
郭增利先生

### 薪酬委員會

郭增利先生(主席)  
郭立民先生  
謝日康先生

### 提名委員會

黃德林先生(主席)  
郭增利先生  
張禮卿先生

### 授權代表

文藝女士  
黃繼興先生

### 公司秘書

黃繼興先生

### 獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

### 註冊辦事處

71 Fort Street, PO Box 500,  
George Town, Grand Cayman,  
KY1-1106  
Cayman Islands

### 香港營業地點

香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈  
12樓1201-02室

### 中國主要營業地點

中國  
廣東省  
深圳市龍崗區  
雅寶路1號  
星河World  
A棟32樓

### 股份過戶登記總處

Appleby Global Services (Cayman) Limited  
71 Fort Street  
PO Box 500  
George Town  
Grand Cayman  
KY1-1106  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 主要往來銀行

中信銀行深圳分行  
中國建設銀行深圳建設路分行  
中國銀行深圳中心區分行

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

### 合規顧問

中信建投(國際)融資有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期18樓

### 公司香港法律顧問

盛德律師事務所

### 公司網址

www.g-cre.com

## 管理層討論與分析

### 概覽

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「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，總合約建築面積(「建築面積」)約3.5百萬平方米(不含22個諮詢服務項目建築面積)，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：

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

#### 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。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

#### 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個諮詢服務項目建築面積)。

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。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

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 <sup>附註</sup>	48	2,099	34	2,035
整租服務	3	199	2	125
<b>總計</b>	<b>69</b>	<b>3,479</b>	<b>53</b>	<b>3,284</b>

附註 合約建築面積不包括22個諮詢服務項目的建築面積。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

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 面積		收入		合約建築 面積		收入	
	物業數目	平方米	人民幣	%	物業數目	平方米	人民幣	%
(以千計，惟物業數目及百分比除外)								
大灣區 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	10	534	17,447	6.8	9	514	40,676	9.2
華中地區 <sup>(3)</sup>	4	413	4,309	1.7	4	413	14,520	3.3
其他地區 <sup>(4)</sup>	11	1,152	12,554	4.8	8	1,021	21,448	4.8
<b>總計<sup>(5)</sup></b>	<b>69</b>	<b>3,479</b>	<b>257,411</b>	<b>100.0</b>	<b>53</b>	<b>3,284</b>	<b>441,953</b>	<b>100.0</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山、東莞及珠海。

<sup>(2)</sup> 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興及連雲港。

<sup>(3)</sup> 包括南昌、恩施及長沙。

<sup>(4)</sup> 包括汕尾、揭陽、莆田、天津、鄂爾多斯、成都、山東及廈門。

<sup>(5)</sup> 合約建築面積不包括22個諮詢服務項目的建築面積。



## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

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 <sup>(1)</sup>		已開業 建築面積 (千平方米)
	2021年	2020年	
	6月30日	12月31日	
	%	%	
商業物業	94.7	94.3	1,713.8

<sup>(1)</sup> 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。

## 管理層討論與分析

### 未來展望(續)

#### 2. 強運營：多維赋能高質量增長，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，赋能公司規模化發展。並基於精準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，為後續的精準招商、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，也標誌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鬥志、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！

## 管理層討論與分析

### 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
<b>總計</b>	<b>257,411</b>	<b>100.0</b>	<b>201,411</b>	<b>100.0</b>

- 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)。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 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
<b>總計／整體</b>	<b>145,940</b>	<b>56.7</b>	<b>112,879</b>	<b>56.0</b>

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

其他收入主要是銀行利息收入、來自地方政府的各類政府補貼收入，以及因租戶提前解約而沒收的保證金款項等。

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。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 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，應收利息以及預付的整租項目租金及分包商的款項增加。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 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（不包括原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%。這主要歸因於根據香港公開發售及國際公開發售（「全球發售」）發行發售股份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，主要是與本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市（「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。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 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	百分比	所得款項淨額(人民幣百萬元)		
		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
<b>合計</b>	<b>100%</b>	<b>841.8</b>	<b>6.1</b>	<b>835.7</b>

於本報告日期，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

本集團擬根據本報告「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。

除本報告披露者外，本公司於本報告日期並無其他重大投資或資本資產計劃。

## 管理層討論與分析

### 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。

### 資產抵押

截至2021年6月30日，本集團並無抵押任何資產(2020年12月31日：無)。

### 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，截至本報告日期並無其他重大事件。

### 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。



## 企業管治及其他資料

### 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，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「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。

### 董事資料變動

除下文所載董事資料變動外，自本公司2020年年報日期起，概無其他董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露：

張禮卿先生已於2021年8月10日辭任國美金融科技有限公司的獨立非執行董事職務。

### 審核委員會審閱中期報告

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報告，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。

### 股本

本公司於2021年6月30日的已發行股本總額為1,020,640,000股普通股。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司採納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標準規定。

## 企業管治及其他資料

### 董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2021年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### 於本公司股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔已發行股本的概約百分比 <sup>(1)</sup>
黃德林先生 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	150,000,000 (L)	14.70%
黃德安先生	實益擁有人	770,000 (L)	0.08%

附註：

- <sup>(1)</sup> 以本公司截至2021年6月30日的已發行股份總數1,020,640,000股股份為基準計算。
- <sup>(2)</sup> 字母「L」指該名人士於本公司股份中的好倉。
- <sup>(3)</sup> 德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」)的全部已發行股本由黃德林先生(由黃楚龍先生(「黃先生」)委託就將於上市後採納的一項股份獎勵計劃持有該等本公司股份)持有。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證持有任何(a)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉；或(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 本公司董事及最高行政人員以外的人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年6月30日，下列人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名	身份／權益性質	股份數目 <sup>(2)</sup>	佔已發行股本的概約百分比 <sup>(1)</sup>
黃先生 <sup>(3)(4)</sup>	全權信託成立人	600,000,000 (L)	58.79%
	受控制法團權益	150,000,000 (L)	14.70%
TMF (Cayman) Ltd (「TMF (Cayman)」) <sup>(3)</sup>	受託人	600,000,000 (L)	58.79%
Long Harmony Holding Limited (「Long Harmony」) <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	600,000,000 (L)	58.79%
高星投資控股有限公司(「高星」)	實益擁有人	600,000,000 (L)	58.79%
德瑞投資	實益擁有人	150,000,000 (L)	14.70%

附註：

<sup>(1)</sup> 以本公司截至2021年6月30日的已發行股份總數1,020,640,000股股份為基準計算。

<sup>(2)</sup> 字母「L」指本公司股份中的好倉。

<sup>(3)</sup> 高星的全部已發行股本乃由Long Harmony持有，該公司為一間由家族信託的受託人TMF (Cayman)於英屬處女群島註冊成立的公司，而TMF (Cayman)為黃先生設立作為財產授予人及保護人的酌情信託。家族信託的受益人為黃氏家族成員。因此，黃先生、TMF (Cayman)及Long Harmony各自根據證券及期貨條例被視為於高星所持本公司股份中擁有權益。

<sup>(4)</sup> 德瑞投資的全部已發行股本由黃德林先生(由黃先生委託就將於上市後採納的一項股份獎勵計劃持有該等本公司股份)持有。根據黃德林先生與黃先生簽署的確認函，黃德林先生將根據黃先生的指示行使於德瑞投資的投票權或透過德瑞投資行使於本公司的投票權。因此，黃先生及黃德林先生各自根據證券及期貨條例被視為於德瑞投資所持本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內。

### 中期股息

董事會不建議就截至2021年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：0)。

## 簡明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	<b>257,411</b>	201,411
服務成本		<b>(111,471)</b>	(88,532)
<b>毛利</b>		<b>145,940</b>	112,879
其他收入	4	<b>11,234</b>	4,471
其他收益及虧損		<b>(413)</b>	(2)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)	5	<b>(3,897)</b>	(2,734)
銷售開支		<b>(2,792)</b>	(898)
行政開支		<b>(26,191)</b>	(24,544)
融資成本		<b>(1,993)</b>	(2,097)
上市開支		<b>(8,281)</b>	(6,546)
<b>除稅前利潤</b>		<b>113,607</b>	80,529
所得稅開支	6	<b>(31,084)</b>	(21,756)
<b>期內利潤及全面收益總額</b>	7	<b>82,523</b>	58,773
應佔期內利潤(虧損)：			
— 本公司擁有人		<b>83,065</b>	58,084
— 非控股權益		<b>(542)</b>	689
		<b>82,523</b>	58,773
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	9	<b>8.47</b>	7.74

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	10	6,258	7,928
投資物業	10	49,139	50,754
預付款項及按金	11B	8,116	–
融資租賃應收款項		6,922	7,188
遞延稅項資產		7,135	6,338
		<b>77,570</b>	72,208
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		513	484
貿易及其他應收款項	11A	52,743	36,613
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12	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
		<b>1,244,588</b>	368,972
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	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	–
		<b>227,520</b>	208,502
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,017,068</b>	160,470
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,094,638</b>	232,678
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	8,538	–*
儲備		1,016,563	159,752
本公司擁有人應佔權益		<b>1,025,101</b>	159,752
非控股權益		2,961	3,503
<b>權益總額</b>		<b>1,028,062</b>	163,255
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		466	696
租賃負債		66,110	68,727
		<b>66,576</b>	69,423
		<b>1,094,638</b>	232,678

\* 少於人民幣1,000元

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							
	法定					總計	非控股權益	總計
	股本	股份溢價	盈餘儲備	其他儲備	累計利潤			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(i))	人民幣千元 (附註(ii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年1月1日(經審核)	-*	-	37,006	(1,088)	123,834	159,752	3,503	163,255
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	83,065	83,065	(542)	82,523
資本化發行(附註14)	6,275	(6,275)	-	-	-	-	-	-
於上市時發行股份(附註14)	2,091	805,193	-	-	-	807,284	-	807,284
於行使超額配股權時發行普通股 (附註14)	172	66,186	-	-	-	66,358	-	66,358
發行普通股應佔交易成本	-	(40,784)	-	-	-	(40,784)	-	(40,784)
確認為分派的股息(附註(iii))	-	(50,574)	-	-	-	(50,574)	-	(50,574)
轉撥	-	-	8,538	-	(8,538)	-	-	-
於2021年6月30日	8,538	773,746	45,544	(1,088)	198,361	1,025,101	2,961	1,028,062
於2020年1月1日(經審核)	-*	-	25,993	(1,088)	8,008	32,913	2,756	35,669
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	58,084	58,084	689	58,773
轉撥	-	-	6,652	-	(6,652)	-	-	-
於2020年6月30日(未經審核)	-*	-	32,645	(1,088)	59,440	90,997	3,445	94,442

\* 少於人民幣1,000元

附註：

- (i) 根據中華人民共和國(「中國」)的相關法律，於中國成立的公司須將其除稅後利潤的10%劃撥至法定盈餘儲備。法定盈餘儲備注資在儲備結餘達到相關公司註冊資本的50%時可酌情用於彌補過往年度的虧損、擴大現有業務經營或轉換為該公司的額外資本。
- (ii) 於2019年12月16日，深圳市星河商用置業投資有限公司(「星河商用置業投資」)及深圳市安林珊資產管理有限公司(「安林珊資產管理」)分別與深圳市星瀚商業管理有限公司(「星瀚商業」)訂立股權轉讓協議，據此，星河商用置業投資及安林珊資產管理同意轉讓彼等各自於深圳市星河商置集團有限公司(「星河商置集團」)的全部股權予星瀚商業，總代價為人民幣81,088,300元。代價已於2019年12月30日悉數結付，並於截至2019年12月31日止年度按視作向星河商置集團當時的股東分派入賬。星河商置集團的實收資本人民幣80,000,000元與現金代價人民幣81,088,300元之差異乃確認為其他儲備。
- (iii) 根據於2021年6月4日通過的普通決議案，本公司就截至2020年12月31日止年度宣派末期股息每股普通股0.045港元及特別股息每股普通股0.015港元，總金額為61,238,000港元(相等於約人民幣50,574,000元)。該分派乃使用股份溢價作出。

## 簡明綜合現金流量表

	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)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>46,183</b>	23,464
<b>投資活動</b>		
已收利息	4,764	1,976
購買物業及設備	(337)	(1,392)
整租服務模式項下項目的預付工程款	(2,573)	-
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	(339,973)
贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	186,005	287,983
存放定期存款	(771,341)	-
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(583,482)</b>	(51,406)
<b>融資活動</b>		
已付利息	(1,993)	(2,097)
償還租賃負債	(2,280)	(572)
支付應計上市開支及發行成本	(16,755)	(2,574)
發行普通股所得款項	873,642	-
發行普通股應佔交易成本	(40,784)	-
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>811,830</b>	(5,243)
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>274,531</b>	(33,185)
<b>期初的現金及現金等價物</b>	<b>141,660</b>	133,909
<b>期末的現金及現金等價物</b>		
指銀行結餘及現金(附註)	416,191	100,724

附註：於2021年6月30日的現金及現金等價物中不包括原到期日超過三個月的定期存款人民幣771,341,000元。

# 簡明綜合財務報表附註

## 1. 一般資料及編製基準

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)於2019年9月13日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。

除因應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)產生的其他會計政策外，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」。

## 2.1 應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「COVID-19的相關租金優惠」及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」的影響及會計政策

### 2.1.1 會計政策

#### 租賃

#### COVID-19的相關租金優惠

就COVID-19疫情直接導致的租金優惠而言，本集團已選擇應用可行權宜方法，在符合以下所有條件的情況下，不評估該等變動是否構成租賃修訂：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減免僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。



# 簡明綜合財務報表附註

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.1 應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「COVID-19的相關租金優惠」及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」的影響及會計政策(續)

#### 2.1.1 會計政策(續)

##### 租賃(續)

##### COVID-19的相關租金優惠(續)

倘有關變動並非租賃修訂，應用可行權宜方法的承租人以應用香港財務報告準則第16號「租賃」將有關變動入賬的相同方式將租金優惠導致的租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債已獲調整，以反映獲寬免或豁免的金額，並於發生有關事件的期間內於損益確認相應調整。

#### 2.1.2 過渡及影響摘要

本集團已首次應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「COVID-19的相關租金優惠」並於截至2021年6月30日止六個月提早追溯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」。此應用對2021年1月1日的期初累計利潤並無影響。

### 2.2 應用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」的影響及會計政策

#### 2.2.1 會計政策

##### 金融工具

##### 利率基準改革導致合約現金流量釐定基準的變動

就利率基準改革導致應用攤銷成本計量的金融資產或金融負債的合約現金流量釐定基準的變動而言，本集團通過更新實際利率應用可行權宜方法將該等變動入賬，有關實際利率的變動通常對相關金融資產或金融負債的賬面值並無重大影響。

僅當滿足該等條件時，合約現金流量的釐定基準發生變化是因利率基準改革的要求所導致的：

- 該項變動是利率基準改革直接導致的必然結果；及
- 用於釐定合約現金流量的新基準與先前基準(即，緊接變動之前的基準)在經濟上是等同的。

除利率基準改革所要求的合約現金流量的釐定基準發生的變化以外，對於金融資產或金融負債所發生的其他變化而言，本集團會首先通過更新實際利率對利率基準改革所要求的變動應用可行權宜方法。然後，本集團將香港財務報告準則第9號金融工具關於修改金融資產或金融負債的適用規定應用於可行權宜方法並不適用的其他變動中。

# 簡明綜合財務報表附註

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.2 應用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」的影響及會計政策(續)

#### 2.2.1 會計政策(續)

##### 租賃

本集團作為承租人

利率基準改革導致未來租賃付款釐定基準的變動

就利率基準改革導致未來租賃付款釐定基準的變動而言，本集團透過使用未更改貼現率貼現經修訂租賃付款，應用可行權宜方法重新計量租賃負債，除非租賃付款變動乃由浮動利率變化所引致。

於該情況下，本集團會使用反映利率變化的經修訂貼現率，並對有關使用權資產進行相應調整。僅當滿足該等條件時，租賃修訂是因利率基準改革的要求所導致的：

- 該項修訂是利率基準改革直接導致的必然結果；及
- 用於釐定租賃付款的新基準與先前基準(即，緊接修訂之前的基準)在經濟上是等同的。

倘於除利率基準改革所要求的該等租賃修訂以外作出租賃修訂，本集團會應用香港財務報告準則第16號的適用規定將同時作出的全部租賃修訂入賬，包括利率基準改革所要求的該等修訂。

本集團作為出租人

利率基準改革導致未來租賃付款釐定基準的變動

就利率基準改革導致未來租賃付款釐定基準的變動而言，對於不作為一項單獨租賃入賬的融資租賃，本集團會應用適用於金融工具的相同會計政策。

#### 2.2.2 過渡及影響摘要

於2021年1月1日，本集團並無任何利息與基準利率掛鉤並將或可能受到利率基準改革影響的金融資產、金融負債、衍生工具、融資租賃應收款項及租賃負債。因此，該應用對本集團截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表並無影響。

## 簡明綜合財務報表附註

### 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。

#### A. 收入

按運營模式類別劃分的商業運營服務收入

	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
	257,411	201,411
包括：		
– 客戶合約收入	249,629	196,313
– 租賃收入	7,782	5,098
	257,411	201,411

## 簡明綜合財務報表附註

### 3. 收入及分部資料(續)

#### A. 收入(續)

按運營模式類別劃分的商業運營服務收入(續)

##### (i) 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
	249,629	196,313
收入確認時間：		
— 隨時間	245,695	193,990
— 於某個時間點	3,934	2,323
	249,629	196,313
客戶類別：		
— 業主	104,122	87,705
— 租戶及其他客戶	145,507	108,608
	249,629	196,313

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。

##### (ii) 租賃

租賃的收入乃產生自整租服務模式項下由本集團與租戶訂立的租賃協議。本集團與商用物業業主訂立租賃協議，並向租戶整租商用物業內的商用空間。

	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)
就經營租賃而言：		
— 固定租賃付款	6,165	4,045
— 浮動租賃付款	1,338	924
	7,503	4,969
就融資租賃而言：		
— 租約內淨投資的融資收入	279	129
租賃產生的收入總額	7,782	5,098

截至2021年6月30日止六個月的經營租賃收入包括或然租金人民幣1,338,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣924,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

### 3. 收入及分部資料(續)

#### B. 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)。

#### 有關主要客戶的資料

於兩個中期期間來自貢獻本集團收入總額10%以上的客戶的收入如下：

	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)
客戶A(附註)	75,375	69,113

附註：客戶A指本集團一組關聯方。與該等關聯方的交易詳情載於附註16。

### 4. 其他收入

	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)
來自銀行存款的利息收入	10,230	735
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之投資收入 (「按公允價值計量且其變動計入損益」)	—	1,241
政府補貼	891	1,742
自租戶收取的賠償及罰款	113	753
	11,234	4,471

## 簡明綜合財務報表附註

### 5. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

	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)
就貿易應收款項確認的預期信貸虧損模式下的減值虧損淨額	3,897	2,734

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用釐定輸入數據及假設的基準以及估計方法與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表沿用者相同。

### 6. 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(「企業所得稅」)	32,111	22,553
遞延稅項	(1,027)	(797)
	31,084	21,756

於2018年3月21日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，其引入利得稅兩級制。條例草案於2018年3月28日獲簽署成為法律且於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首筆2,000,000港元應課稅溢利將以8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元之應課稅溢利以16.5%的稅率徵稅。不符合利得稅兩級制資格的集團實體的應課稅溢利繼續按16.5%的統一稅率徵稅。由於香港運營附屬公司並無應課稅溢利，故並無於該兩個中期期間就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國運營的實體於兩個中期期間的稅率為25%。

## 簡明綜合財務報表附註

### 7. 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	4,361	2,520
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	1,615	1,618
	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	(2,519)	(2,215)
	5,263	2,883

### 8. 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	—
	50,574	—

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)。於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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 9. 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	83,065	58,084

#### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千股 (未經審核)	2020年 千股 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	980,636	750,000

用以計算每股基本盈利的普通股數目乃假設附註14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，故概無呈列兩個中期期間的每股攤薄盈利。

### 10. 物業及設備及投資物業

截至2021年6月30日止六個月，本集團購買新物業及設備約人民幣2,910,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣1,392,000元)。



## 簡明綜合財務報表附註

### 11A. 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)
<b>貿易及其他應收款項</b>		
— 貿易應收款項	<b>32,227</b>	25,073
— 其他應收款項	<b>20,516</b>	11,540
	<b>52,743</b>	36,613
	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)
<b>貿易應收款項</b>		
客戶合約		
— 第三方	<b>41,177</b>	30,539
— 關聯方(附註)	<b>1,815</b>	764
減：信貸虧損撥備	<b>(11,990)</b>	(8,093)
	<b>31,002</b>	23,210
租賃應收款項— 第三方	<b>1,225</b>	1,863
	<b>32,227</b>	25,073

附註：關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。

於2020年1月1日，有關客戶合約及租賃應收款項的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)合共為人民幣10,957,000元。

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	<b>7,259</b>	6,058
11至30天	<b>5,459</b>	2,558
31至60天	<b>3,367</b>	4,420
61至90天	<b>2,961</b>	2,304
超過90天	<b>11,956</b>	7,870
	<b>31,002</b>	23,210

## 簡明綜合財務報表附註

### 11A. 貿易及其他應收款項(續)

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：

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

本集團於2021年6月30日有關客戶合約的貿易應收款項包括賬面總值為人民幣18,284,000元(2020年：人民幣14,594,000元)的逾期應收款項，當中人民幣11,956,000元(2020年：人民幣7,870,000元)已逾期90日或以上，且並不視為違約。經瞭解彼等的貿易債務人背景、良好還款記錄以及與本集團的持續業務關係，貿易債務人的信貸質量並無重大變動，本集團已就有關客戶合約的貿易應收款項推翻預期信貸虧損模式下逾期超過90日之違約假設，並已對毋須付出過多成本及努力可得的前瞻性資料作出調整，包括但不限於中國正在復甦的經濟狀況及消費水平以及本集團管理的有關商用物業的預期客流量。本集團就此等結餘並無持有任何抵押品。

	<b>2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>其他應收款項</b>		
來自第三方付款平台的應收款項(附註(i))	<b>1,600</b>	2,714
代租戶付款(附註(ii))	-	704
向僱員墊款(附註(iii))	<b>189</b>	19
預付款項(附註(iv))	<b>11,750</b>	74
其他可收回稅項	<b>380</b>	603
按金	<b>50</b>	11
遞延發行成本	-	7,320
應收利息	<b>5,466</b>	-
其他	<b>1,081</b>	95
	<b>20,516</b>	11,540

## 簡明綜合財務報表附註

### 11A. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 結餘指客戶通常通過第三方支付平台進行付款，第三方支付平台一般會在交易日後1個工作日內進行結算。
- (ii) 本集團或會於租戶的營運開始前代彼等支付水電開支。該等金額概無特定還款期限，一般將於租戶開始營運時結算。
- (iii) 結餘指向僱員就本集團日常運營的墊款。
- (iv) 於2021年6月30日，預付款項餘額包括預付整租服務模式下物業業主方的預付租金人民幣8,262,000元。餘下款項主要指預付供應商的物業管理及相關服務費用。

### 11B. 預付款項及按金

截至2021年6月30日止六個月，本集團就將根據整租服務模式運營的潛在項目向各供應商支付預付款項及按金合共人民幣8,116,000元。

## 12. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	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)
流動資產		
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,990	187,910

於2021年6月30日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的結餘指透過一間商業銀行購買由中國開發銀行發行的上市債券人民幣1,990,000元(2020年12月31日：上市債券人民幣1,990,000元及理財投資人民幣185,920,000元)。本集團管理層認為，債券可按可接受的回報於到期前隨時在市場出售。因此，其獲分類為流動資產。

## 簡明綜合財務報表附註

### 13. 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)
<b>貿易及其他應付款項</b>		
— 貿易應付款項	<b>25,171</b>	20,180
— 其他應付款項	<b>107,734</b>	150,053
	<b>132,905</b>	170,233

	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)
<b>貿易應付款項</b>		
與供應商訂立的合約		
— 第三方	<b>21,062</b>	16,598
— 關聯方(附註)	<b>4,109</b>	3,582
	<b>25,171</b>	20,180

附註：關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。

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	<b>20,299</b>	15,078
31至60天	<b>3,649</b>	3,711
61至90天	<b>386</b>	555
超過90天	<b>837</b>	836
	<b>25,171</b>	20,180

## 簡明綜合財務報表附註

### 13. 貿易及其他應付款項(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)
其他應付款項		
代租戶收款(附註(ii))	64,582	95,382
已收按金(附註(ii))	20,839	18,071
應付工資	18,127	22,162
應計費用	370	2,181
應計上市開支(附註(iii))	646	7,364
應計發行成本(附註(iii))	-	1,756
其他應付稅項	3,170	3,137
	<b>107,734</b>	<b>150,053</b>

附註：

- (i) 結餘指於進行商用物業的業務活動時，於商用物業集中代租戶收取的資金，而結餘每月向租戶返還一次。
- (ii) 結餘主要指自租戶及供應商收取的保證金以及承租人的租賃按金。
- (iii) 結餘指本公司產生的上市開支及發行成本。

### 14. 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			
<b>法定</b>			
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	1,962,000,000	19,620	16,415
於2021年6月30日	2,000,000,000	20,000	16,755
<b>已發行及繳足</b>			
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日	1,000	- <sup>^</sup>	- <sup>*</sup>
資本化發行(附註(ii))	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))	20,640,000	206	172
於2021年6月30日	1,020,640,000	10,206	8,538

<sup>^</sup> 少於1,000港元

<sup>\*</sup> 少於人民幣1,000元

## 簡明綜合財務報表附註

### 14. 股本(續)

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全球發售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，據此，本公司須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)。

### 15. 資本承擔

	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)
已訂約但尚未於簡明綜合財務報表計提撥備的開支	55,379	—
	55,379	—

### 16. 關聯方交易

除該等簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於中期期間擁有下列重大關聯方交易：

#### (a) 關聯方結餘

##### (i) 應收關聯方款項

應收關聯方款項詳情列示如下：

關聯方性質

	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)
同系附屬公司(附註)	1,810	2,305

附註：關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。

## 簡明綜合財務報表附註

### 16. 關聯方交易(續)

#### (a) 關聯方結餘(續)

##### (i) 應收關聯方款項(續)

###### 關聯方性質(續)

應收關聯方款項的全部結餘均屬貿易性質。

於各報告期末，應收關聯方款項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日	1,810	2,305

##### (ii) 應付關聯方款項

	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)
同系附屬公司(附註(ii))	372	3,442
一名董事(附註(ii))	-	1,439

附註：

- (i) 關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。結餘屬貿易性質，主要指同系附屬公司就使用購物中心的公共空間所支付的租賃及其他按金及補償本集團產生的員工福利開支而應付同系附屬公司的款項。
- (ii) 金額屬非貿易性質，指黃德林先生向本公司作出的墊款，以供支付上市前產生的開支。有關款項為免息、無抵押及無擔保。此外，有關款項並無固定還款年期，惟預期其將於上市或之前結算。

## 簡明綜合財務報表附註

### 16. 關聯方交易(續)

#### (b) 關聯方交易

除該等簡明綜合財務報表其他部分披露的交易或資料外，本集團與關聯方(為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的同系附屬公司)訂有以下重大交易：

	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：		
— 商用物業運營及相關服務(附註(i))	69,149	66,340
— 租戶管理服務(附註(ii))	6,226	2,773
	75,375	69,113
開支：		
— 物業管理及相關服務(附註(iii))	6,116	25,157
— 租賃負債的利息開支(附註(iv))	1,993	2,097
	8,109	27,254

附註：

- (i) 此類別包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、運營管理及物業租賃服務。
- (ii) 此類別包括運營管理服務及增值服務。
- (iii) 此類別包括物業管理服務、餐飲服務及酒店住宿服務。
- (iv) 截至2021年6月30日止六個月已作租賃還款人民幣4,273,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,669,000元)。截至2021年6月30日止六個月，為數人民幣1,993,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,097,000元)的已付利息計入租賃還款。

根據委託管理服務模式，上述關聯方擁有的某些購物中心為本集團提供免費的辦公場所。

#### 主要管理人員酬金

於成為本公司董事前的集團實體高級管理層及本集團其他主要管理層成員於兩個中期期間內的酬金如下：

	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)
短期福利	4,340	3,710
表現相關花紅	115	—
退休福利計劃供款	260	200



## 簡明綜合財務報表附註

### 17. 金融工具的公允價值計量

本附註提供有關本集團如何釐定各類金融資產公允價值的資料。

本集團的部分金融工具就財務報告目的按公允價值計量。本集團使用可以取得的市場可觀察數據估計公允價值。倘第一級輸入數據為不可取得，本集團可委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團的管理層與估值師(如有)緊密合作，以建立適當估值技術及模型輸入數據。

#### 根據經常性基準按公允價值計量的本集團金融資產的公允價值

若干本集團金融資產於各報告期末以公允價值計量。下表提供有關該等金融資產的公允價值的釐定方式資料(尤其是所用的估值技術及輸入數據)。

金融資產	公允價值			
	2021年6月30日	2020年12月31日	公允價值層級	估值技術及主要影響
按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產	<b>中國的理財投資：</b> <b>無</b>	中國的理財投資： 人民幣185,920,000元	第2級	從事資產管理業務的公司 及銀行的市場報價
	<b>上市債券投資：</b> <b>人民幣1,990,000元</b>	上市債券投資： 人民幣1,990,000元	第1級	活躍市場報價

於兩個年度內，第1級與第2級之間概無轉移。

### 18. 報告期末後事項

於2021年7月15日，本公司一間附屬公司(「附屬公司A」)與深南聯合(廈門)產業投資有限公司(「深南聯合」)就於中國成立一間實體訂立協議。根據協議的條款，附屬公司A及深南聯合分別向該實體注資人民幣70百萬元及人民幣30百萬元。該實體成立後，其將由附屬公司A擁有70%及深南聯合擁有30%，並將為本公司的非全資附屬公司。成立該實體後，廈門經濟特區房地產開發集團有限公司(「廈門房地產」)、附屬公司A及該實體(即出租人、承租人及合資項目管理公司(定義見附屬公司A與廈門房地產就租賃物業而訂立日期為2021年6月28日的租賃協議))將訂立補充協議。根據補充協議，附屬公司A將其於租賃協議項下的所有權利及責任轉移及轉讓予該實體。有關租賃協議及成立該實體的詳情分別載於本公司日期為2021年6月28日及2021年7月15日的公告。

於2021年7月28日，本公司一間附屬公司(「附屬公司B」)與廣州國際醫藥港健康城管理有限公司(「廣州健康城管理」)訂立合資協議，據此，訂約方同意在中國成立一間合資公司，以提供與位於中國廣州的項目物業有關的商業物業營運服務。合資公司的註冊資本為人民幣30百萬元，其中，廣州健康城管理及附屬公司B將分別出資人民幣21百萬元及人民幣9百萬元。此外，廣州健康城管理及附屬公司B將分別向合資公司提供股東貸款人民幣70百萬元及人民幣30百萬元。有關成立該合資公司的詳情載於本公司日期為2021年7月28日的公告。



星盛商業  
E-STAR COMMERCIAL