

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)

## 2021年度業績公告

### 業績摘要

- 本集團截至2021年12月31日止年度的收入約為人民幣572.2百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣442.0百萬元增長約29.5%。
- 本集團截至2021年12月31日止年度的毛利約為人民幣330.4百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣248.6百萬元增長約32.9%。
- 本集團截至2021年12月31日止年度的毛利率為57.7%，較截至2020年12月31日止年度的56.3%上升約1.4個百分比。
- 截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣184.9百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣126.8百萬元增長約45.8%。
- 於2021年12月31日，本集團商業運營服務的合約建築面積（「**建築面積**」）約為390.0萬平方米（當中62.4%由獨立第三方開發或擁有）。於2021年12月31日，本集團商業運營服務的已開業建築面積約為181.6萬平方米。
- 董事會建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.10港元。

## 年度業績

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」或「星盛商業」)董事(「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12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字載列如下。

### 綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	572,209	441,953
服務成本		<u>(241,777)</u>	<u>(193,318)</u>
毛利		330,432	248,635
其他收入		31,141	11,582
其他收益及虧損		(5,147)	825
預期信貸虧損模式項下的減值虧損 (扣除撥回)		(10,294)	(3,652)
銷售開支		(8,468)	(5,663)
行政開支		(71,141)	(56,775)
融資成本		(3,869)	(4,145)
上市開支		(8,281)	(15,672)
分佔一間合營企業業績		<u>(1,977)</u>	<u>-</u>
除稅前利潤		252,396	175,135
所得稅開支	5	<u>(68,474)</u>	<u>(47,549)</u>
年內利潤及全面收益總額	6	183,922	127,586
應佔年內利潤(虧損)：			
—本公司擁有人		184,924	126,839
—非控股權益		<u>(1,002)</u>	<u>747</u>
		<u>183,922</u>	<u>127,586</u>
每股盈利	7		
—基本(人民幣分)		<u>18.48</u>	<u>16.91</u>
—攤薄(人民幣分)		<u>18.46</u>	<u>16.91</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		4,469	7,928
投資物業		47,524	50,754
租賃按金	9	5,542	–
購買物業及設備已付按金		16,546	–
融資租賃應收款項		6,646	7,188
遞延稅項資產		9,279	6,338
於合營企業的權益		7,023	–
一間合營企業貸款		15,000	–
		<u>112,029</u>	<u>72,208</u>
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		542	484
貿易及其他應收款項	9	45,837	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		1,387	2,305
受限制銀行結餘		10,000	–
短期銀行存款		814,212	–
銀行結餘及現金		446,349	141,660
		<u>1,320,317</u>	<u>368,972</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	171,953	170,233
租賃負債		5,373	4,684
合約負債		11,378	3,382
應付關聯方款項		1,069	4,881
應付稅項		40,570	25,322
		<u>230,343</u>	<u>208,502</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,089,974</u>	<u>160,470</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,202,003</u>	<u>232,678</u>

截至12月31日止年度  
**2021年**                      2020年  
 人民幣千元      人民幣千元

資本及儲備		
股本	8,533	— <sup>#</sup>
儲備	<u>1,112,615</u>	<u>159,752</u>
 本公司擁有人應佔權益	 <b>1,121,148</b>	 159,752
非控股權益	<u>17,501</u>	<u>3,503</u>
 權益總額	 <b><u>1,138,649</u></b>	 <b><u>163,255</u></b>
 非流動負債		
遞延稅項負債	—	696
租賃負債	<u>63,354</u>	<u>68,727</u>
	 <u>63,354</u>	 <u>69,423</u>
	 <b><u>1,202,003</u></b>	 <b><u>232,678</u></b>

#      少於人民幣1,000元。

## 綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

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（「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（「上市」）。本公司的註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands，及主要營業地點地址為中華人民共和國（「中國」）廣東省深圳市龍崗區雅寶路1號星河World A棟32樓。

本公司的直接控股公司及最終控股公司分別為高星投資控股有限公司（「高星」）及Long Harmony Holding Limited（「Long Harmony」），高星為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。Long Harmony為由TMF (Cayman) Ltd.（家族信託的受託人）於英屬處女群島註冊成立的公司。家族信託為黃楚龍先生（「黃先生」）（作為財產授予人）於2019年12月4日設立的家族信託，其中TMF (Cayman) Ltd.擔任受託人及黃先生擔任保護人。家族信託的受益人為黃氏家族成員。

本集團主要於中國從事就商用物業（主要包括購物中心、購物街及商業綜合體）向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），與綜合財務資料的呈列貨幣相同。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與綜合財務資料編製相關的於2021年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的下列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

除下文所述者外，於本年度應用經修訂香港財務報告準則不會對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務資料所載披露事項構成重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的參考 <sup>1</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)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂 <sup>2</sup>
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)	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年香港財務報告準則年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可預見未來的綜合財務資料產生重大影響。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策

#### 綜合財務資料的編製基準

綜合財務資料乃根據下文所載符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則的會計政策編製。就編製綜合財務資料而言，倘合理預期有關資料將影響主要使用者的決策，即被視為重要資料。此外，綜合財務資料按聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例的要求作出適用披露。

董事於批准綜合財務資料時已合理預期本集團具有充足資源於可預見未來可繼續經營。因此，彼等在編製綜合財務資料時繼續採納持續經營會計基準。

誠如下文所載會計政策所述，綜合財務資料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。

歷史成本通常基於為換取商品及服務付出代價的公允價值計算。

#### 4. 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。

##### A. 收入

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按運營模式劃分：		
委託管理服務	351,650	308,821
品牌及管理輸出服務	198,495	113,920
整租服務	22,064	19,212
	<u>572,209</u>	<u>441,953</u>
包括：		
— 客戶合約收入	559,155	430,987
— 租賃收入	13,054	10,966
	<u>572,209</u>	<u>441,953</u>

(i) 客戶合約收入分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
商用物業運營服務：		
— 市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務	143,549	78,350
— 運營管理服務	334,125	293,973
— 增值服務	81,481	58,664
	<u>559,155</u>	<u>430,987</u>

(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，並向租戶分租商用物業內的商用空間。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	9,520	8,549
浮動租賃付款	3,242	2,113
	<u>12,762</u>	<u>10,662</u>
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	292	304
租賃產生的收入總額	<u>13,054</u>	<u>10,966</u>

**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*

於兩個年度來自貢獻本集團收入總額10%以上的客戶的收入如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶A	<u>167,975</u>	<u>126,082</u>

附註：客戶A指本集團一組關聯方及黃先生的聯繫人。



## 5. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	72,111	48,406
遞延稅項	<u>(3,637)</u>	<u>(857)</u>
	<b>68,474</b>	<b>47,549</b>

## 6. 年內利潤

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤乃透過扣除(計入)下列各項達致：		
核數師酬金：		
—本公司核數師	1,418	1,100
—其他核數師	<u>298</u>	<u>1,478</u>
	<b>1,716</b>	<b>2,578</b>
物業及設備折舊	4,101	4,149
投資物業折舊	3,231	3,244
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	144,054	106,100
退休福利計劃供款	<u>13,191</u>	<u>5,244</u>
員工成本總額	<b>157,245</b>	<b>111,344</b>
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之 公允價值變動虧損(收益)(計入其他收益及虧損)	920	(920)
出售物業及設備的虧損(計入其他收益及虧損)	23	129
來自投資物業的租金收入總額	12,762	10,966
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支	<u>(5,312)</u>	<u>(4,946)</u>
	<b>7,450</b>	<b>6,020</b>

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔經營每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

### 盈利

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔年內利潤	<u>184,924</u>	<u>126,839</u>

### 股份數目

	2021年 千股	2020年 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,000,534	750,000
攤薄潛在普通股的影響：		
超額配股權	<u>1,300</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權數	<u>1,001,834</u>	<u>750,000</u>

用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數已扣除於2021年12月購買及為本公司股份獎勵計劃而持有的股份。

用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權數目乃假設附註11所載的資本化發行已於2020年1月1日生效而釐定。

## 8. 股息

於2021年6月4日，本公司截至2020年12月31日止年度的股東週年大會批准派付末期股息及特別股息合計每股普通股0.06港元，金額為61,238,400港元(相等於約人民幣50,574,000元)(2020年：0元)。該項股息已於2021年7月6日支付。

於2022年3月30日，本公司董事建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.10港元，須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，方可分派。

## 9. 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>貿易及其他應收款項</b>		
— 貿易應收款項	29,139	25,073
— 其他應收款項	22,240	11,540
	<u>51,379</u>	<u>36,613</u>
分析為：		
流動	45,837	36,613
非流動	5,542	—
	<u>51,379</u>	<u>36,613</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
客戶合約		
— 第三方	47,520	30,539
— 關聯方	6	764
信貸虧損撥備	(18,387)	(8,093)
	<u>29,139</u>	<u>23,210</u>
經營租賃應收款項—第三方	—	1,863
	<u>29,139</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 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至10天	10,288	6,058
11至30天	2,578	2,558
31至60天	2,324	4,420
61至90天	1,696	2,304
超過90天	12,253	7,870
	<u>29,139</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 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0 – 10天	<u>–</u>	<u>1,863</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>其他應收款項</b>		
來自第三方付款平台的應收款項	2,624	2,714
代租戶付款	630	704
向僱員墊款	15	19
租賃預付款項	8,262	–
租賃按金	5,542	–
其他可收回稅項	1,284	603
按金	3,266	11
預付款項	572	74
遞延發行成本	–	7,320
其他	45	95
	<u>22,240</u>	<u>11,540</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>貿易及其他應付款項</b>		
— 貿易應付款項	24,493	20,180
— 其他應付款項	147,460	150,053
	<u>171,953</u>	<u>170,233</u>

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>		
<i>與供應商訂立的合約</i>		
— 第三方	22,481	16,598
— 關聯方	2,012	3,582
	<u>24,493</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 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至30天	21,375	15,078
31至60天	1,968	3,711
61至90天	636	555
超過90天	514	836
	<u>24,493</u>	<u>20,180</u>

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>其他應付款項</b>		
代租戶收款	73,017	95,382
已收按金	29,239	18,071
應付工資	32,237	22,162
應計費用	6,239	2,181
應計上市開支	646	7,364
應計發行成本	-	1,756
其他應付稅項	6,082	3,137
	<u>147,460</u>	<u>150,053</u>

## 11. 股本

本公司的股份詳情披露如下：

	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日及2020年12月31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12月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,755</u>
<b>已發行及繳足</b>			
於2020年1月1日及2020年12月31日	1,000	- <sup>^</sup>	- <sup>*</sup>
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
行使超額配股權後發行普通股(附註(iii))	20,640,000	206	172
回購及註銷股份(附註(iv))	<u>(601,000)</u>	<u>(6)</u>	<u>(5)</u>
於2021年12月31日	<u>1,020,039,000</u>	<u>10,200</u>	<u>8,533</u>

<sup>^</sup> 少於1,000港元

<sup>\*</sup> 少於人民幣1,000元

附註：

- (i) 根據本公司股東於2020年12月21日通過的決議案，於2021年1月26日，本公司通過將本公司股份溢價賬進賬額7,500,000港元資本化而配發及發行合共749,999,000股按面值列賬繳足的股份(「資本化發行」)予名列本公司股東名冊的股東。
- (ii) 於2021年1月26日，本公司根據本公司股份的全球發售價格每股股份3.86港元發行250,000,000股每股面值0.01港元的普通股，現金代價總額約為928,800,000港元(相當於約人民幣777,000,000元)，且本公司股份於同日在聯交所上市。配發及發行的股份與現有股份在所有方面均享有同等地位。
- (iii) 於2021年2月18日，超額配股權獲悉數行使，及本公司於2021年2月23日以每股股份3.86港元的價格額外發行20,640,000股普通股，現金代價總額約為77,800,000港元(相當於約人民幣64,800,000元)。配發及發行的股份與現有股份在所有方面均享有同等地位。
- (iv) 本公司已於2021年8月於聯交所回購合共601,000股股份，總代價約2,440,280港元。股份回購後已於2021年10月註銷。

## 管理層討論與分析

### 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12月31日，本集團訂立合約向84個商用物業項目(含32個諮詢服務項目)提供服務，覆蓋中國25個城市，總合約建築面積約390.0萬平方米(不含32個諮詢服務項目的面積)，當中62.4%由獨立第三方開發或擁有。其中，有24個已開業零售商業物業，已開業總建築面積約為181.6萬平方米。

本集團擁有全面及廣受認可的品牌體系，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。

本集團的品牌體系及運營實力在市場上廣受認可，並獲得多項榮譽。根據中指院，本集團的整體實力在「2021年中國商業地產百強企業」中排名第13，並獲選為「2021年中國商業地產運營十強企業」，2021中國商業地產運營優秀品牌等稱號；COCO Park品牌也被評為「2021中國商業地產項目品牌價值Top10」。憑借良好的市場化拓展能力及穩健的商業經營能力，2021年本集團榮獲贏商網「2020-2021年度優秀輕資產運營商」稱號；深圳福田星河COCO Park也被評選為「年度體驗潮地標」。

## 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)就市場定位、設計及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)就市場定位、設計及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。

在與關聯方和第三方的合作過程中，本集團會結合對於項目的評估以及業主方的要求，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，取得了良好的經營成果。2021年本集團關聯方為本集團貢獻新增合約面積23.8萬平方米，同時本集團也更加積極的展開市場化的項目拓展，全年累計簽署5個第三方項目的商業運營服務協議，新增合約面積42.1萬平方米。

下表載列截至2021年12月31日止年度與本集團新增簽訂商業運營服務合約的項目。

商用物業	地點	業主	運營模式	簽約日期	購物中心 (千平方米)	停車場 (千平方米)	運營 總建築面積 (千平方米)	
<b>星河控股及其聯繫人</b>								
1	深圳保安項目	深圳	星河控股及其聯繫人	品牌及管理輸出	2021年4月	33	-	33
2	仲愷雙崗項目	惠州	星河控股及其聯繫人	品牌及管理輸出	2021年4月	42	-	42
3	常州新北項目	常州	星河控股及其聯繫人	品牌及管理輸出	2021年5月	18	-	18
4	惠州金裕星河丹堤項目	惠州	星河控股及其聯繫人	品牌及管理輸出	2021年12月	27	-	27
5	普寧明珠灣集中商業(四期)項目	揭陽	星河控股及其聯繫人	品牌及管理輸出	2021年12月	62	-	62
6	成都溫江項目	成都	星河控股及其聯繫人	品牌及管理輸出	2021年12月	56	-	56
						<b>238</b>	<b>-</b>	<b>238</b>
<b>獨立第三方物業發展商</b>								
1	日照星河iCO	日照	獨立第三方物業發展商	委託管理	2021年2月	57	-	57
2	廈門星河COCO Park	廈門	獨立第三方物業發展商	整租	2021年6月	73	29	102
3	廣州健康港星河COCO Park	廣州	獨立第三方物業發展商	品牌及管理輸出	2021年8月	116	-	116
4	湛江星河COCO City	湛江	獨立第三方物業發展商	品牌及管理輸出	2021年12月	59	11	70
5	廣州從化海音星河iCO	廣州	獨立第三方物業發展商	品牌及管理輸出	2021年12月	47	29	76
						<b>352</b>	<b>69</b>	<b>421</b>
<b>合計</b>						<b>590</b>	<b>69</b>	<b>659</b>

下表載列於所示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2020年12月31日		2021年項目增加		2021年項目減少		截至2021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)	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	17	1,125	1	57	-	-	18	1,182
品牌及管理輸出服務 <sup>(1)</sup>	34	2,034	34	500	(5)	(43)	63	2,491
整租服務	2	125	1	102	-	-	3	227
<b>合計</b>	<b>53</b>	<b>3,284</b>	<b>36</b>	<b>659</b>	<b>(5)</b>	<b>(43)</b>	<b>84</b>	<b>3,900</b>

附註：

- (1) 截至2021年12月31日，本集團累計向63個項目提供品牌及管理輸出服務(包含32個諮詢服務項目)，其中2021年34個新品牌及管理輸出服務項目(包含25個諮詢服務項目)。2021年本集團終止對於5個項目的服務，合約面積減少4.3萬平方米。其中，3個為諮詢服務項目，剩餘2個分別為深圳銀海項目和常州星河國際一期項目。

截至2021年12月31日，本集團向84個(含32個諮詢服務項目)商用物業項目提供服務，合約建築面積達到約390.0萬平方米(不含32個諮詢服務項目的面積)。諮詢服務項目的儲備為後續轉化為可持續運營的項目奠定基礎，也為本集團的穩定增長提供持續的動力。

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12月31日／截至12月31日止年度							
	2021年				2020年			
	物業數目	合約建築	收入		物業數目	合約建築	收入	
		面積	人民幣	%		面積	人民幣	%
(以千元計，惟物業數目及百分比除外)								
大灣區 <sup>(1)</sup>	57	1,587	494,707	86.5	32	1,336	365,309	82.7
— 深圳	21	845	423,177	74.0	17	842	335,860	76.0
長三角 <sup>(2)</sup>	9	531	36,784	6.4	9	514	40,676	9.2
華中地區 <sup>(3)</sup>	4	413	10,285	1.8	4	413	14,520	3.3
其他地區 <sup>(4)</sup>	14	1,369	30,433	5.3	8	1,021	21,448	4.8
總計	<b>84</b>	<b>3,900</b>	<b>572,209</b>	<b>100.0</b>	<b>53</b>	<b>3,284</b>	<b>441,953</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山、珠海及東莞。
- (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、天津、莆田、鄂爾多斯、成都、日照、廈門及湛江。

下表載列截至2021年12月31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	於12月31日 <sup>(1)</sup>		於2021年
	平均出租率		12月31日
	2021年	2020年	已開業
	%	%	購物中心
			面積
			(千平方米)
COCO Park	98.3	96.4	208
COCO City 和 iCO	92.4	92.3	939
其他	95.0	96.5	218
合計	<b>94.0</b>	<b>94.3</b>	<b>1,365<sup>(2)</sup></b>

- (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。
- (2) 此面積不包括停車場。

## 運營中項目

截至2021年12月31日止年度本集團已經開業的零售商業物業項目如下表所示：

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		總建築		運營模式	業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	面積 (平方米)			
1. 深圳福田星河COCO Park(北區)	深圳	2006年9月	45,987	21,658	67,645	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
2. 深圳星河第三空間	深圳	2007年5月	27,988	-	27,988	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
3. 深圳龍崗星河COCO Park	深圳	2012年9月	79,506	94,871	174,377	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
4. 深圳龍華星河COCO City	深圳	2014年11月	45,182	123,222	168,404	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
5. 深圳星河WORLD•COCO Park	深圳	2018年9月	39,721	-	39,721	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
6. 深圳星河中心	深圳	2008年4月	72,605	-	72,605	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
7. 深圳龍華星河iCO	深圳	2015年12月	54,037	-	54,037	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
8. 常州星河國際三期項目	常州	2016年8月	16,990	-	16,990	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
9. 廣州南沙金洲星河COCO Garden	廣州	2016年10月	10,812	-	10,812	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
10. 惠州星河COCO Garden	惠州	2017年9月	32,899	9,135	42,034	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
11. 普寧星河COCO City	揭陽	2017年10月	284,100	-	284,100	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
12. 鄂爾多斯星河COCO City	鄂爾多斯	2017年10月	129,795	-	129,795	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
13. 汕尾星河COCO City	汕尾	2018年2月	74,800	65,000	139,800	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
14. 深圳龍崗星河iCO	深圳	2018年12月	33,370	-	33,370	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		總建築		運營模式	業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	面積 (平方米)	面積 (平方米)		
15. 深圳智薈星河COCO Garden	深圳	2019年6月	19,930	-	19,930	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
16. 常州武進湖塘星河COCO City	常州	2016年8月	43,632	-	43,632	整租服務	星河控股及其聯繫人	
17. 深圳福田星河COCO Park(南區)	深圳	2020年7月	43,239	-	43,239	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
18. 深圳沙井星河COCO Garden	深圳	2020年8月	8,557	-	8,557	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
19. 深圳星河傳奇項目	深圳	2020年8月	17,316	-	17,316	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
20. 中山天奕星河COCO City	中山	2020年11月	80,909	66,000	146,909	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
21. 寧鄉星河COCO City	長沙	2021年1月	110,000	60,000	170,000	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業開發商	
22. 東莞星河COCO Garden	東莞	2021年10月	10,901	-	10,901	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
23. 南昌博能星河iCO	南昌	2021年9月	23,987	-	23,987	委託管理服務	獨立第三方物業開發商	
24. 湛江星河COCO City	湛江	2021年12月	66,000	146,909	212,909	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業開發商	
總計			<b>1,365,416</b>	<b>450,575</b>	<b>1,815,990</b>			

## 2022年工作計劃

2022年本集團提出「以省保定，以定促穩，穩中求進」的十二字工作方針，強調品質和效率的雙重提升，穩中求進，實現本集團的可持續健康增長。圍繞上述內容，2022年本集團的核心工作將主要從以下四個方面展開：

### 一、在保證品質的前提下，有重點、有節奏的外拓，促進本集團規模化的擴張。

經濟發展、人口數量、消費能力是決定商業成敗的關鍵因素。持續秉持「深耕大灣區、發展長三角、搶佔中西部」的戰略，本集團梳理出8個第一梯隊城市和28個第二梯隊城市。本集團將以第一、二梯隊城市為重點，聚焦核心城市，項目外拓更加有的放矢。

對於行政能級不高、但具有潛力的非第一、二梯隊城市，本集團會擇機選取在當地具有獨特區位優勢的項目合作，實現提前佈局和精準卡位。通過具有前瞻性的定位、招商和運營，在當地打造出具有先發優勢和影響的項目。

同時，我們將開拓更多合作夥伴，特別是把握優質的大客戶資源，與優質的資源平台達成戰略合作，確保全年不低於70萬平方米合約面積的目標達成。

### 二、專業協同、合作共贏，確保籌備項目實現有質量的開業。

2022年，本集團計劃主持8個項目的炫彩開業。針對上述目標，本集團已經成立了專項的保開業小組，保障籌備項目的如期開業。



本集團從項目定位、設計諮詢、工程諮詢等前期服務著手，從源頭保障項目設計的新穎性、工程佈局的合理性，為後續運營坪效的提升奠定基礎。同時，本集團堅持「一店一策」的戰略。本集團將與時俱進，挖掘時尚新潮流，確保項目定位的創新；並結合周邊市場環境，從消費者視角出發，做到項目定位的準確性。根據前期定位，本集團將展開精準的招商工作，最終達成籌備項目有質量的開業。

### 三、夯實招商和運營能力，打造本集團的核心競爭力。

商管公司的核心競爭力是招商+運營。本集團始終堅持以業績為標尺，致力於打造有出租率、有銷售、有品質、有客流的「四有」購物中心。

- 1、有出租率保障：2022年本集團將實行分層、分級的招商機制，實現品牌跨區域協同、多項目聯動的機制，深挖首店和戰略連發夥伴，達到出租率不低於95%的目標。
- 2、有銷售增長：2022年本集團將通過持續的會員運營，不斷提升會員復購和銷售站占比；同時針對商戶制定專項的銷售支持計劃，以促進同店銷售額的穩定增長，並打造一批年銷售過千萬、過億元的店舖，實現與商戶的共生共贏。
- 3、有品質：從環境、服務等多個維度著手，本集團將針對每個項目打造出1-2個特色亮點，以提升項目品質和吸引力。
- 4、有客流：本集團也將精準策劃，開展有特色、有聲量、有銷售轉化的大型營銷推廣活動，以滿足消費者日漸個性化、差異化的需求，實現客流量和銷售額的雙重提升。

#### 四、勇於探索、持續創新，緊跟消費和商業的發展趨勢。

商業和消費的核心是「持續求變」。2022年本集團將針對消費業態的創新、社區商業的探索、合作模式的多樣性等方面，提出更多的要求。

首先，面對Z時代的崛起和後疫情來臨，本集團將打開思路，探索創新性的休閒、娛樂、體驗和社交場景，以求順應潮流，構建出可以持續承載「消費者美好嚮往」和「商戶品牌表達」的購物中心。

其次，本集團已經成立了社區商業試點項目專項小組，2022年將推動社區商業模式的探索和落地。不同於大型購物中心，社區商業將更加聚焦消費者的及時性、便利性需求。本集團將通過更加精準的客戶畫像，力求做到每個社區商業的精準定位、高效運營，進而獲得良好的商業回報。

最後，靈活多樣、合作共贏，是本集團一直以來的宗旨。2022年本集團將結合外部市場環境的變化，積極尋求多種合作模式，包括但不限於收併購、合作經營、小比例投資等，以開闢更多的業務發展空間和利潤增長來源。

綜上所述，2022年本集團將穩紮穩打，通過上述舉措的逐漸鋪排，打造一批具有區域性、城市性影響力的標桿項目，構建「儲備一批、簽約一批、開業一批、成功一批」的良性發展。與此同時，本集團將持續探索和創新，保持對於新消費、新趨勢、新機遇的敏銳度，進而為本公司的長遠發展注入更多活力。

## 財務回顧

### 收入

截至2021年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣572.2百萬元，同比增長約29.5%，主要由於(i)近年來開業的項目運營出色，以深圳福田星河COCO Park(南區)為代表的項目在開業後收入增長顯著；及(ii)本集團籌備項目及前期顧問諮詢項目數量顯著增加，令所提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加。

下表載列於所示年度按收入模式劃分的本集團收入總額明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	351,650	61.5	308,821	69.9
品牌及管理輸出服務	198,495	34.7	113,920	25.8
整租服務	<u>22,064</u>	<u>3.8</u>	<u>19,212</u>	<u>4.3</u>
總計	<u>572,209</u>	<u>100.0</u>	<u>441,953</u>	<u>100.0</u>

- 委託管理服務：截至2021年12月31日止年度，來自委託管理服務的收入約為人民幣351.7百萬元，同比增長約13.9%，佔本集團總收入約61.5%。來自委託管理服務的收入增加主要由於近年來開業的項目運營出色，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12月31日止年度，來自品牌及管理輸出服務的收入約為人民幣198.5百萬元，同比增長約74.2%，佔本集團總收入約34.7%。來自品牌及管理輸出服務的收入增加主要由於本集團籌備項目及前期顧問諮詢項目數量顯著增加，令所提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加。
- 整租服務：截至2021年12月31日止年度，來自整租服務的收入約為人民幣22.1百萬元，同比增長約14.8%，佔本集團總收入約3.8%。來自整租服務的收入增加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12月31日止年度，本集團的服務成本約為人民幣241.8百萬元，同比增長約25.1%，主要由於本集團業務擴張導致的人工成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上文所述，截至2021年12月31日止年度本集團的毛利約為人民幣330.4百萬元，同比增長約32.9%。

下表載列於所示年度按商用物業運營服務各運營模式劃分的收入貢獻以及相關毛利率：

	截至12月31日止年度			
	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	172,559	49.1	155,262	50.3
品牌及管理輸出服務	148,820	75.0	85,644	75.2
整租服務	9,053	41.0	7,729	40.2
總計／整體	<u>330,432</u>	<u>57.7</u>	<u>248,635</u>	<u>56.3</u>

截至2021年12月31日止年度，本集團毛利率為57.7%，較截至2020年12月31日止年度56.3%上升約1.4個百分點，主要由於截至2021年12月31日止年度來自毛利率較高的品牌及管理輸出服務的收入佔比增加所致，各模式下的毛利率維持相對穩定。

#### 其他收入

截至2021年12月31日止年度，其他收入約為人民幣31.1百萬元，同比增長約168.9%，主要由於銀行利息收入因銀行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12月31日止年度，其他虧損約為人民幣5.1百萬元，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)

截至2021年12月31日止年度，本集團的預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)約為人民幣10.3百萬元，同比增長約181.9%，主要由於鑑於房地產行業的資金風險加大，本集團提高部分項目預期信用損失的計提比例。

## 銷售開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣8.5百萬元，同比增長約49.5%，主要由於品牌建設活動因COVID-19疫情恢復而增加，及上市後品牌宣傳力度加大。

## 行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支約為71.1百萬元，同比增長約25.3%，主要由於員工成本及日常行政活動因COVID-19疫情恢復而增加，及上市後的合規顧問費用增加。

## 融資成本

本集團的融資成本為租賃負債利息支出。截至2021年12月31日止年度，本集團的融資成本約為人民幣3.9百萬元，同比下降約6.7%，主要由於持續償還租賃負債。

## 所得稅開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的所得稅開支約為人民幣68.5百萬元，同比增長約44.0%，主要由於除稅前利潤增加所致。

## 年內利潤

截至2021年12月31日止年度，本集團的年內利潤約為人民幣183.9百萬元，較截至2020年12月31日止年度的年內利潤約人民幣127.6百萬元增加約44.2%。截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔本集團的年內利潤約為人民幣184.9百萬元。本公司擁有人應佔年內利潤較截至2020年12月31日止年度的年內利潤約人民幣126.8百萬元增加約45.8%。

## 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12月31日，本集團的貿易及其他應收款項流動部分約為人民幣45.8百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣36.6百萬元，同比增長約25.2%，主要由於預付的整租項目租金及租賃按金增加。

## 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

本集團按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產約為人民幣2.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣187.9百萬元下降約98.9%，主要由於前期購買的銀行結構性存款於截至2021年12月31日止年度到期贖回。

## 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12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣172.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣170.2百萬元相對穩定。

## 資產抵押

截至2021年12月31日，本集團概無資產抵押。

## 或然負債

截至2021年12月31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12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣446.3百萬元，較2020年12月31日的約人民幣141.7百萬元增長約215.1%，主要由於本集團的所得款項淨額(定義見下文)及於截至2021年12月31日止年度經營所得款項導致的現金及現金等價物增加，與利用部分閒置資金購買短期銀行存款抵減的結果。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12月31日的總負債除以2021年12月31日的總資產計算。於2021年12月31日，本集團的資產負債率為20.5%，較2020年12月31日的63.0%大幅降低，主要由於就上市發行新股份及於截至2021年12月31日止年度經營所得，導致權益增加。本集團於2021年12月31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12月31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。

## 上市及超額分配所得款項淨額

股份於2021年1月26日於聯交所上市(於完成按發售價每股3.86港元發行250,000,000股新股份後)。

於2021年2月18日，全球發售(定義見本公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」))的國際包銷商部分行使超額配股權(定義見招股章程)，據此，本公司需按每股股份3.86港元的價格配發及發行合共20,640,000股股份(「超額分配」)。

上市所得款項淨額約為人民幣777.0百萬元及本公司自超額分配收取的額外所得款項淨額約為人民幣64.8百萬元(合稱「所得款項淨額」)。



本公司擬按招股章程所載的用途動用所得款項淨額。截至2021年12月31日，所得款項淨額的動用情況分析如下：

招股章程所載所得款項淨額的 建議用途	佔所得款項 淨額的 概約百分比	所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2021年	截至2021年	悉數動用的 預期時間
			12月31日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	12月31日 未動用的 所得款項淨額	
用作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，以壯大其商用物業運營服務業務及擴大 其商用物業運營服務組合	55%	463.0	-	463.0	2024年12月31日前
用作整租服務模式項下零售商用物業翻新	20%	168.4	17.1	151.3	2024年12月31日前
用作對擁有優質商用物業的項目公司進行少數股權投資	10%	84.2	24.0	60.2	2024年12月31日前
用作提升互聯網及資訊系統，以提高管理服務質素、 降低勞工成本及改善內部控制	5%	42.0	2.4	39.6	2024年12月31日前
用作一般業務用途及營運資金	10%	84.2	84.2	-	-
總計	100%	841.8	127.7	714.1	

## 僱員數目及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團的僱員總數為436名(2020年：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、退休計劃、購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

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

### 1. 須予披露交易－租賃協議涉及的收購使用權資產

於2021年6月28日，深圳市星河商置集團有限公司(「承租人」，本公司間接全資附屬公司)與廈門經濟特區房地產開發集團有限公司(「出租人」)訂立租賃協議(「租賃協議」)，內容有關租賃中國福建省廈門市思明區特房波特曼財富中心地下一層及地上第一至第五層(包括若干停車位、戶外及屋頂空間以及外牆廣告空間)(「該等物業」)，自本集團商用物業運營服務業務交付日期起為期二十(20)年。租賃協議項下的租金付款總額約為人民幣444.6百萬元(含增值稅)。租賃協議項下的管理及其他雜項費用總額約為人民幣75.3百萬元(含增值稅)。

訂立租賃協議構成上市規則項下本公司的須予披露交易。租賃協議的詳情載於本公司日期為2021年6月28日的公告。

### 2. 須予披露交易－租賃協議涉及的成立合資公司

如租賃協議所訂明，本公司須成立一間合資公司以接管租賃協議，以提供與該等物業有關的商用物業運營服務。於2021年7月15日，承租人與深南聯合(廈門)產業投資有限公司(「合資公司合夥人」)訂立合資協議(「第一份合資協議」)，內容有關成立一間合資公司星盛深南(廈門)商業管理有限公司(「星盛深南」)。根據第一份合資協議的條款，承租人及合資公司合夥人須分別向星盛深南出資人民幣70.0百萬元及人民幣30.0百萬元。

合資協議及租賃協議共同構成本公司的須予披露交易。第一份合資協議的詳情載於本公司日期為2021年7月15日的公告。

於本公告日期，星盛深南已成立，該合資公司為本集團的非全資附屬公司，由承租人及合資公司合夥人分別擁有70%及30%。星盛深南的財務業績已併入本集團的綜合財務報表。於2021年10月12日，出租人、承租人及星盛深南訂立一份補充協議，據此，承租人會將其於租賃協議項下的所有權利及責任轉移及轉讓予星盛深南。

### 3. 須予披露交易–成立合資公司

於2021年7月28日，廣州市星通商用置業有限公司(「廣州星通」，本公司間接全資附屬公司)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(「第二份合資協議」)，據此，訂約方同意於中國廣州成立有限責任公司廣州凱星商業管理有限公司(「廣州凱星」)，以提供有關廣州國際醫藥港購物中心(「項目物業」)的商用物業運營服務。廣州凱星的註冊資本為人民幣30.0百萬元，其中，廣州健康城管理及廣州星通將分別出資人民幣21.0百萬元及人民幣9.0百萬元。此外，廣州健康城管理及廣州星通將分別向廣州凱星提供股東貸款人民幣70.0百萬元及人民幣30.0百萬元。

第二份合資協議構成上市規則項下本公司的須予披露交易。第二份合資協議的詳情載於本公司日期為2021年7月28日的公告。

於本公告日期，廣州凱星已成立。於2021年8月18日，廣州凱星與廣東省廣州國際醫藥港有限公司(項目物業的發展商及擁有人，並持有廣州健康城管理全部權益)訂立租賃協議，據此，廣州凱星將租用項目物業，為期15年。於2021年8月18日，廣州凱星與廣州星通亦訂立管理協議，內容有關廣州星通提供有關項目物業的商用物業運營服務。

於2021年12月31日，除上文所披露者及就多項租賃協議(有關詳情載於招股章程)根據香港財務報告準則第16號將使用權資產確認為投資物業外，於截至2021年12月31日止年度，本公司並無其他重大投資或重大收購，亦無出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 後續事項

截至2021年12月31日止年度後及直至本公告日期，本集團並無發生對本集團表現及價值造成重大影響的重大事項。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於2022年6月10日(星期五)舉行。一份載有股東週年大會通告及(其中包括)重選退任董事以及向董事授出一般授權以發行新股份及購回股份等資料之通函，將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### (a) 出席股東週年大會

本公司將於2022年6月7日(星期二)至2022年6月10日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2022年6月6日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

## **(b) 獲派建議末期股息**

本公司將於2022年6月16日(星期四)至2022年6月17日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定合資格可享有截至2021年12月31日止年度擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2022年6月15日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。預期擬派付末期股息將於2022年7月8日(星期五)或前後派付予於2022年6月17日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東。

## **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」)作為董事買賣本公司證券的守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等自上市日期起直至2021年12月31日一直遵守標準守則所載的標準規定。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

通過於2021年6月4日舉行的本公司股東週年大會上獲本公司股東通過的股東決議案，董事獲授一般授權以購回最多102,064,000股股份，佔於2021年6月4日已發行股份總數10%。

自上市日期起及直至2021年12月31日，本公司於聯交所購回總計601,000股股份，扣除開支的總代價約為2.44百萬港元。上述購回股份已於2021年10月15日被註銷。本公司認為購回可提升每股資產淨值及每股盈利，因此，購回符合本公司及其股東的整體最佳利益。

於截至2021年12月31日止年度的購回股份詳情如下：

購回日期	普通股數目	每股股份 最高價格 (港元)	每股股份 最低價格 (港元)	總代價 (港元)
2021年8月27日	200,000	4.01	3.89	793,500
2021年8月30日	201,000	4.15	3.97	814,780
2021年8月31日	<u>200,000</u>	4.20	4.12	<u>832,000</u>
	<u>601,000</u>			<u>2,440,280</u>

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於上市日期起直至2021年12月31日購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 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。

自上市日期起及直至2021年12月31日，董事認為本公司已遵守於截至2021年12月31日止年度及於2021年12月31日生效的上市規則附錄十四所載的所有適用守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2021年12月31日止年度的年報。

### 審閱年度業績

本公司審核委員會已與管理層及本公司核數師審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論核數、財務報告程序及內部監控事宜，包括審閱本集團於截至2021年12月31日止年度的年度業績。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本公告所載有關本集團於截至2021年12月31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據已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確定與載於本集團於本年度經審核綜合財務報表的金額相符。德勤•關黃陳方會計師行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核準則、香港審閱準則或香港核證準則執行的核證業務，故此德勤•關黃陳方會計師行並無對本公告作出任何核證。

## 刊發年度業績及年報

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

本公司截至2021年12月31日止年度的年報，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。

## 致謝

本人謹藉此機會就本公司股東之鼎力支持、董事會成員、管理層及員工對本集團之竭誠服務，以及客戶、顧問及業務夥伴於本年度給予之寶貴協助致以衷心感謝。

代表董事會  
星盛商業管理股份有限公司  
主席兼執行董事  
黃德林

香港，2022年3月30日

於本公告日期，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。