



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

年報

2021





目錄

集團簡介	2
公司資料	3
獎項	4
主席報告	6
業務概覽	9
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	26
企業管治報告	32
董事會報告	42
獨立核數師報告	57
綜合損益及其他全面收益表	62
綜合財務狀況表	63
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	67
綜合財務報表附註	69
五年財務摘要	132

集團簡介

星盛商業管理股份有限公司(「**星盛商業**」或「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**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(「**建築面積**」)約390.0萬平方米(「**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」。

本集團的使命是「以商業智慧構築城市繁榮」：以高起點、前瞻性、果斷、進取、創新的商業智慧，聚焦客戶關注的商機和發展，提供有競爭力的產品和服務，持續為消費者，合作夥伴及股東創造卓越價值。

公司資料

董事

執行董事

黃德林先生(董事會主席)
陶慕明先生(總裁)
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

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

公司秘書

黃繼興先生

授權代表

文藝女士
黃繼興先生

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

獎項

獎項及認證

下表載列我們獲得的一系列重大獎項及認證：



① **2022年**
最受投資者歡迎新股公司
智通財經、同花順財經

② **2021年**
「2021中國商業地產百強企業」位列第13位
中國指數研究院

③ **2021年**
2021中國商業地產運營能力十強
中國指數研究院

④ **2021年**
「2021中國商業地產公司品牌價值Top10」位列第4位
中國指數研究院

⑤ **2021年**
2021中國商業地產運營優秀品牌
中國指數研究院

⑥ **2021年**
2021年度商業地產企業表現(100強)
觀點指數研究院

⑦ **2021年**
2021中國商業地產年度影響力企業
觀點指數研究院

獎項



- 8 2020年至2021年
2020-2021年度優秀輕資產運營商

贏商網
- 9 2021年
年度最具品牌力IPO

格隆匯
- 10 2021年
最具潛力上市公司

《中國融資》

- 11 2021年
最具投資價值獎

《中國融資》
- 12 2021年
COCO Park，「2021中國商業地產項目品牌價值Top10」

中國指數研究院
- 13 2021年
深圳福田星河COCO Park，「年度體驗潮地標」

贏商網

主席報告

2021年回顧

2021年是星盛商業上市的第一年。這一年我們過得並不容易。事實上，從決定要首次公開發售的那一天起，我們就是走在一條並不平坦的道路上。作為第一家在港股上市的純商業運營企業，我們花費了比別人更多的時間去和香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）溝通業務模式和商業邏輯。儘管過程中遇到困難，但我們沒有放棄，最後成功了。我們有一句話：年年難過年年過，事事難成事事成。

上市一年來，我們積極進取，在組織架構、市場外拓、招商運營等方面進一步完善，為公司未來的長遠發展奠定了良好的基礎。同時，面對疫情的反覆衝擊以及複雜多變的內外部環境，我們及時採取應對策略，也取得了良好的經營成果和業績表現。在此，本人欣然公佈星盛商業截至2021年12月31日止的年度業績。

作為新消費、新服務、新科技的重要載體，購物中心在城市商業格局中的優勢地位日益凸顯。本集團秉承「以商業智慧構築城市繁榮」的使命，不斷呈現出集聚綜合服務能力的商業空間和生活內容。2021年本集團出租率維持在94%的健康水平，全年同店銷售額較2020年增長約21%，合作商戶數量超4300個，實現了品牌招商、運營提升、銷售增長的良性循環。

堅持貫徹「深耕大灣區、發展長三角、搶佔中西部」的拓張戰略，2021年本集團成功簽下5個第三方項目的商業運營服務合約，包括日照星河iCO、廈門星河COCO Park、廣州健康港星河COCO Park、廣州從化海音星河iCO、湛江星河COCO City。截至2021年12月31日，本集團合約面積達到390.0萬平方米，其中第三方項目的面積佔比達62.4%，體現了本集團的市場化能力和行業認可度。

與此同時，繼上海浦東Costco的成功合作後，2021年本集團再次通過專業的商業規劃和方案設計，助力星河控股集團有限公司（「星河控股」，一家由本公司控股股東間接全資擁有的公司）獲取深圳龍華Costco項目。截至2021年12月31日，本集團累計為84個項目提供服務，其中包含為32個項目提供諮詢顧問服務。諮詢顧問項目大多處於早期服務階段，後續或將進一步轉化為可持續運營的簽約項目，為公司的長期發展注入更多動力。

在上述內生式+外延式的增長驅動之下，2021年本集團實現收入約為人民幣572.2百萬元，同比增長約29.5%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣184.9百萬元，同比增長約45.8%。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）建議派付末期股息每股本公司股份0.10港元，全年派息率為45%。

2022年展望

展望2022年，對於星盛商業未來的發展，本人也有一些思考希望與大家分享，總體歸納下來有三個關鍵詞：

一、危機感

近十年來在國資、民資的基礎上，更多的外資和港資企業，也加入內地商業市場。在百花齊放、百家爭鳴的商業大時代中，想要佔有一席之地並脫穎而出，不是一件容易的事情。因此，我們需要具備危機意識，要去思考星盛商業的核心競爭力是什麼？如何找到一條屬於星盛商業自己的道路？

主席報告

對於星盛商業來說，我們大多數項目的體量都在5-10萬平方米，我們要做的是「小而美」。因此我們對精準定位的要求會更高。為了實現精準的項目定位，抓住目標客群，我們一直致力於商業數字化平台的打造。未來的商業不僅僅只是靠經驗，更靠數據精準分析，只有借力智能化給商業發展的賦能，我們才能更好地順勢而變，做到更精準的營銷。

除此之外，我們還需加大對標桿項目的打造力度。深圳福田星河COCO Park是我們的標桿項目之一，但絕對不能是唯一，2022年我們要重點打造各個區域的標桿項目。例如，廣州健康港星河COCO Park位於廣州國際醫藥港內，商業建築面積近12萬平方米，是廣州城西體量最大的購物中心之一，通過塑造新興家庭親子娛樂、互動社交多元體驗、文化涵養國潮復興三大特色主題，將該項目打造成為廣州首席微度假生活購物中心；而廈門星河COCO Park針對周邊高端住宅、會展、文化劇院以及商務CBD的目標客群，定位為生活美學購物中心，營造微醺街、星空廣場等多個主題的社交娛樂場所，並從前期設計入手打造空中舞台、漫閱長廊、天空廣場等，以滿足客戶對高品質生活和購物方式的需求。未來通過持續的培育和運營，廣州健康港星河COCO Park和廈門星河COCO Park都將成長為區域性的標桿項目。

「做一個成一個，一個更比一個好」是我們一直以來的要求，因此我們要做的是打造適合我們的、適合市場的，有態度，有溫度，有力度，且有利潤的購物中心。

二、疫情

2021年受到疫情的影響，人們的消費習慣和消費需求開始變化，同時也出現了一定的消費疲軟現象，引起了許多人對於消費增長的擔憂。但即使如此，2021年全國社會消費品零售總額依然邁上了44萬億元新台階，消費重新成為中國經濟增長第一拉動力。作為全球第二大經濟體、14億人口的消費大國，中國經濟擁有強大韌性和巨大的發展潛力。我們看到新業態、新場景、新產品、新品牌等創新潮湧動不息，中國的新型消費市場依然在蓬勃發展。

同時，縱觀人類歷史，我們經歷了無數的疫情和災難，都沒有阻止人們對於美好生活的嚮往。所以終結消費的不是疫情，而是企業自身的故步自封，不做靈活的應對，才會讓自己走向終結。

疫情的存在已經是鐵一般的現實，如何適應疫情常態化，是我們作為一線服務行業最應該思考的。沒有疫情，商業要做；有疫情，商業也要做。

疫情期間，我們主動完成了對部分品牌的汰換和升級，與綜合實力及生命力更強的品牌深度綁定。同時，我們對商戶的管理，也從節點性，走向常態化；從線下單一渠道，走向線上+線下的多維度合作，進一步完善了我們的商業管控體系。2021年我們通過線上平台，舉行過百場直播，積累線上粉絲超300萬。可以說，疫情提升了商業運營的壁壘，也加強了我們全方位的運營能力。

主席報告

三、求變

星河控股黃楚龍董事長一直強調：做企業要順潮流而動，做產品要順市場而動，略微超前半步，這半步只能進不能退。

對於星盛商業，我要求做到「三個要」：

1. 要敢想：我們要突破原有的思維，跳出自己的框框，去想一些以往不敢想的事，當下的商業已經不再是以往的那一套模式了。我們要從消費者的心態去做商業，研究消費者的行為，以內容為王，滿足消費者的精神需求，創造一個他們到店的理由。比如引導商戶間的交叉互動，打造跨界合作新業態。
2. 要敢變：創新就是生命。商業人的一個重要的要求就是：與時俱進，跟上潮流。要了解年輕人喜歡什麼，要懂的玩、更要會玩、玩的好。因此，我們要學會思維創新，拓展方式創新、品牌創新、設計創新、運營創新，信息傳播渠道創新。比如，為觸發Z世代的獵奇效應，我們結合COCO品牌的時尚DNA，引入了一批首秀、首發、首展以及首店，滿足年輕潮人拔草打卡的社交需求。
3. 要敢做：光想還不夠，落地才是最重要的。要敢想更要敢做，突破一些固有理念是有難度的，但是若連試都不敢試，哪有什麼資格否定新的模式。商業沒有終點，只有在風險可控的範圍之內不斷的嘗試和創新，只有不斷的摸索才能找到正確的路。例如：商業形態有很多，社區商業恰恰就是一個很大的藍海市場。2021年我們已經成立了社區商業試點項目小組，在這個領域不斷的摸索前進，在未來的一年內會開出我們全新一代的社區商業代表作。

穩健星河

作為同一控股股東旗下的關聯企業，星盛商業與星河控股也有著一脈相承的企業文化和經營理念，所以最後我還想和大家說說星河控股。

1988年星河控股成立至今，從一個小個體戶，一步一腳印成長為一家資產超2000億，員工近萬人的綜合性企業。在2021年星河控股主體更是獲得權威機構的AAA信用評級，在34年的發展歷程中，我們經歷過不同的經濟週期，一直穩步健康的成長。我們深知：安全比增長重要、能力比規模重要，「穩」本身就是最大的「進」！「星河要做五百年，不做五百強」是我們一直堅守的理念。時至今日，我們可以自豪的說：「星河控股固守三條紅線常綠，財務健康，經營穩健」。這一份底氣和自信，來源於我們持之以恆的戰略定力。

去年星河控股集團黃楚龍董事長在年終總結上曾說過，他用了30餘年，把企業做穩了，而接下來的30年，則是希望大家一起努力，將企業做強。在接下來的時間裡，我們將踏踏實實，一步一腳印，今天比昨天做得好，明天比今天做得好。

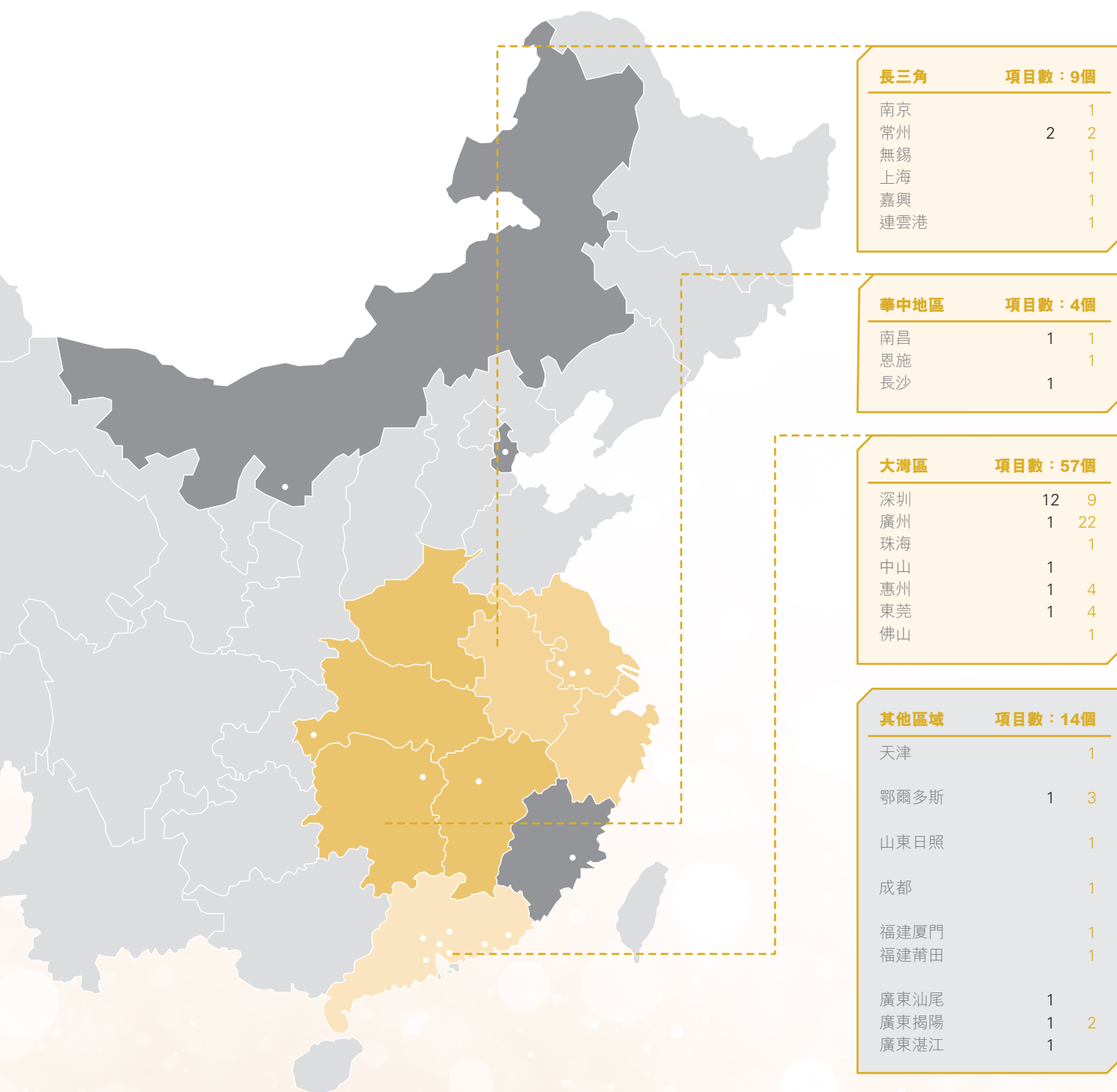
最後，感謝一直以來支持並且信任星盛商業的股東和投資者們，願意陪伴我們成長，並給予我們發展的空間。2022年充滿挑戰，但我代表星盛商業承諾，我們一定會全力以赴，不辜負大家的期望。

主席
黃德林

2022年3月30日

業務概覽

截至2021年12月31日，本集團訂立合約向84個商用物業項目提供服務，
覆蓋中國25個城市



■ 已運營商用物業項目 24個
■ 未開始運營商用物業 60個

註：
1. 已運營面積及合約面積不包括32個諮詢服務項目的建築面積

管理層討論與分析



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



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。

管理層討論與分析



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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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	運營		
						購物中心 (千平方米)	停車場 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)
星河控股及其聯繫人								
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
						238	-	238
獨立第三方物業發展商								
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
						352	69	421
合計						590	69	659

管理層討論與分析

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 ⁽¹⁾	34	2,034	34	500	(5)	(43)	63	2,491
整租服務	2	125	1	102	-	-	3	227
合計	53	3,284	36	659	(5)	(43)	84	3,900

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年度新增34個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。

管理層討論與分析

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	%	
	平方米	(以千元計，惟物業數目及百分比除外)						
大灣區 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	9	531	36,784	6.4	9	514	40,676	9.2
華中地區 ⁽³⁾	4	413	10,285	1.8	4	413	14,520	3.3
其他地區 ⁽⁴⁾	14	1,369	30,433	5.3	8	1,021	21,448	4.8
總計	84	3,900	572,209	100.0	53	3,284	441,953	100.0

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 ⁽¹⁾ 平均出租率		於2021年12月31日 已開業購物中心面積 (千平方米)
	2021年 %	2020年 %	
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	94.0	94.3	1,365 ⁽²⁾

(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。

管理層討論與分析

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：

商物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		運營	運營模式	業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	總建築 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. 常州星河國際二期項目	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
15. 深圳智善星河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	59,152	10,689	69,841	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業開發商
總計			1,365,415	450,575	1,815,990		

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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佔比；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、過億元的店鋪，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。

管理層討論與分析

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	22,064	3.8	19,212	4.3
總計	572,209	100.0	441,953	100.0

- 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。

管理層討論與分析

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	330,432	57.7	248,635	56.3

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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」）。

管理層討論與分析

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	

重大投資及資本資產之未來計劃

本公司於本年報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)。

訂立租賃協議構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**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。

管理層討論與分析

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。

於本年報日期，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。

於本年報日期，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。

董事及高級管理層

董事會包括本公司四名執行董事(「董事」)、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事

執行董事

黃德林先生，38歲，於2019年9月13日獲委任為董事並於2019年12月20日調任為執行董事兼董事會主席，彼亦為本公司提名委員會主席。彼主要負責整體業務發展以及制定及實施本集團的業務策略。彼於2014年10月加入本集團擔任深圳市星河商置集團有限公司(「星河商置集團」)的副總經理，主要負責協助日常運營，並主管本集團的投資部及企業策劃部。

加入本集團前，於2008年8月至2014年9月，黃德林先生在深圳市星河蘇活公園實業有限公司(「星河蘇活公園實業」，一間由本公司最終控股股東黃先生創立及控制的物業發展商)擔任總經理助理，彼主要負責協助該公司的日常運營。自2015年2月起，黃德林先生亦在一家由黃先生控制的綜合投資集團星河控股集團有限公司任職，彼目前擔任董事副總裁，主要負責協助星河控股的日常運營。

黃德林先生自2019年11月起擔任深圳市潮汕青年商會副會長。彼於2008年6月取得加拿大約克大學工商管理學士學位。彼亦於2016年7月取得中華人民共和國(「中國」)北京大學匯豐商學院企業管理碩士學位。

黃德林先生為非執行董事黃德安先生的胞弟。

陶慕明先生，61歲，於2019年12月20日獲委任為執行董事兼總裁，主要負責監督業務發展、實施業務策略及本集團的日常運營。彼於2014年10月加入本集團擔任星河商置集團總經理，其後於2016年5月擔任董事，主要負責本集團的日常運營。

加入本集團前，於1993年9月至2012年1月，彼效力於一間物業發展公司深圳招商房地產有限公司，最後任職商用物業中心的總經理。於2012年1月至2012年6月，彼效力於一間物業管理公司深圳招商商置投資有限公司，最後任職副總經理。於2012年7月至2014年9月，陶先生於星河蘇活公園實業(一間物業發展商)擔任總經理，彼主要負責該公司的整體管理。

陶先生獲頒多項榮譽及獎項，包括中國商業地產金座標獎評選委員會於2013年頒發的2013年度中國商業地產風雲人物、中國商業地產行業發展論壇於2016年頒發的中國商業地產影響力人物、中國體驗式商業地產發展論壇於2018年10月頒發的時代人物、中購聯購物中心發展委員會於2019年頒發的中購聯2019年度購物中心行業專業領袖獎，以及中國商業地產行業發展論壇於2019年4月頒發的中國商業地產行業發展推動獎。

陶先生於1982年1月獲中國南昌大學(前稱江西工學院)頒發電力系統及自動化學士學位。彼亦於1989年9月取得江西省電力工業局頒發的工程師資格證。

董事及高級管理層

牛林先生，45歲，於2019年12月20日獲委任為執行董事兼常務副總經理，主要負責執行本集團的業務策略及運營目標、品牌管理以及本集團所有商用物業運營項目。彼於2014年10月加入本集團擔任星河商置集團的企劃部總監及項目總經理，並先後出任本集團多個高級職位，包括副總經理、董事會秘書、常務副總經理及董事。

加入本集團前，於2004年12月至2014年9月，牛先生於星河蘇活公園實業任職，最後職位為企劃部副總監，而彼主要負責公司品牌及企劃推廣。

牛先生於2014年3月獲中國商業地產行業發展論壇頒發中國商業地產知名操盤手，並於2017年9月獲中購聯購物中心發展委員會頒發中購聯中國購物中心2017年度青年專業領袖及於2019年10月獲贏商網頒發2019年度體驗商業地產影響力領航人物。

牛先生於2018年4月取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位。彼現正於中國長江商學院攻讀高級管理人員工商管理碩士學位課程。

文藝女士，53歲，於2019年12月20日獲委任為執行董事、副總經理兼財務總監，並主要負責本集團的整體財務管理、資訊科技系統管理、法律事務及合約管理。彼於2014年10月加入本集團擔任星河商置集團財務管理部總監，並先後出任本集團多個高級職位，包括總經理助理、副總經理及董事。

加入本集團前，於1987年3月至1997年12月，文女士於湖南省東安縣百貨紡織品集團有限公司的會計部任職。該公司為一間百貨公司。於2002年12月至2004年8月，文女士任職於深圳市民潤農產品配送連鎖商業有限公司，該公司為一間連鎖超市，而彼主要負責財務管理。於2004年8月至2005年7月，文女士於深圳易好家商業連鎖有限公司擔任財務管理部結算中心部長。該公司為一間家用電器連鎖店，而彼主要負責財務結算管理。於2005年8月至2007年3月，文女士於深圳市利聯太陽百貨有限公司擔任財務總監。該公司為一間百貨公司，而彼主要負責財務管理。於2007年4月至2012年5月，文女士於星河蘇活公園實業任職，最後職位為財務部副總監，而彼主要負責財務管理。於2012年5月至2012年9月，文女士於三亞海韻集團有限公司擔任財務部總監。該公司為商業服務公司，而彼主要負責財務管理。於2012年9月，文女士重新加入星河蘇活公園實業，最後職位為財務管理部總監，而彼主要負責財務管理。

文女士於2000年6月獲中國湖南廣播電視大學頒發財務會計電算化文憑。彼亦於2013年11月取得英國威爾斯大學的工商管理碩士學位。彼於1997年5月取得中華人民共和國財政部頒發的會計師資格證。

董事及高級管理層

非執行董事

郭立民先生，59歲，於2019年12月20日獲委任為非執行董事，彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。郭先生主要負責為本集團的整體發展提供指引。

於1998年8月至2003年1月，郭先生擔任深圳市發展和改革委員會(前稱深圳市發展計劃局)副主任，深圳市發展和改革委員會為協調深圳市經濟及社會發展的政府機關，而彼主要負責該部門的日常運作。於2003年1月至2004年4月，郭先生於深圳市機場(集團)有限公司擔任董事長，該公司為機場公司，彼主要負責宏觀決策全面工作。於2003年5月至2004年5月，郭先生擔任深圳市機場股份有限公司董事長，該公司為深圳市機場(集團)有限公司的附屬公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000089)，而彼主要負責宏觀決策全面工作。於2004年4月，郭先生獲委任為深圳市人民政府國有資產監督管理委員會的主任。深圳市人民政府國有資產監督管理委員會為監督國有資產的政府機關，而彼主要負責該部門的日常運作。於2009年8月至2012年2月，郭先生擔任深業集團有限公司的董事長，該公司為房地產開發公司，而彼主要負責宏觀決策全面工作。於2012年2月至2017年8月，郭先生擔任深圳市工業和信息化局(前稱深圳市經濟貿易和信息化委員會)的主任，深圳市工業和信息化局為向工業及信息科技產業提供發展策略及政策的政府機關，而彼主要負責該部門的日常運作。

郭先生於1985年7月自中國北京化工大學獲取化學工程學士學位，其後於1999年12月取得中國湖南大學國際貿易碩士學位，及後再於2012年6月在香港科技大學取得高級管理人員工商管理碩士學位。彼亦取得化學工業部科學技術研究總院頒授的高級工程師資格。

黃德安先生，40歲，於2019年12月20日獲委任為非執行董事。黃德安先生主要負責為本集團的整體發展提供指引。自2008年2月起，彼一直於星河控股擔任其現職常務副總裁，任內主要負責協助星河控股的整體運營管理。

黃德安先生於2005年6月自加拿大懷雅遜大學獲取建築學士學位，其後於2010年12月自中國中山大學取得工商管理碩士學位，及後再於2014年9月自中國長江商學院獲得高級管理人員工商管理碩士學位。

黃德安先生為執行董事黃德林先生的胞兄。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

張禮卿先生，58歲，於2020年12月21日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司提名委員會成員。張先生主要負責向董事會提供有關運營及管理的獨立意見。

自1987年7月起，張先生一直在中國中央財經大學(前稱中央財政金融學院)從事教學研究工作。彼分別於1994年及1999年成為中央財經大學的副教授及教授。

張先生自2020年1月起為普華永道中國的顧問。自2020年10月起，彼亦在一間股份在聯交所(股份代號：1988)及上海證券交易所(股份代號：600016)上市的中國商業銀行中國民生銀行股份有限公司擔任外部監事。於2008年2月至2015年9月，張先生出任重慶一間商業銀行重慶三峽銀行股份有限公司的獨立董事。於2008年12月至2015年4月，張先生效力於中信建投證券股份有限公司，出任獨立非執行董事，該公司為中國一間提供全方位服務的投資銀行，其股份分別於聯交所(股份代號：6066)及上海證券交易所(股份代號：601066)上市。於2011年3月至2018年9月，張先生亦曾任職保利發展控股集團股份有限公司的獨立董事，該公司為股份於上海證券交易所(股份代號：600048)上市的房地產發展公司。於2016年9月至2021年8月，張先生在一間股份於聯交所上市的財務保理及融資租賃公司國美金融科技有限公司(股份代號：0628)任職獨立非執行董事。張先生於2016年4月至2021年12月於一間商業銀行浙江紹興瑞豐農村商業銀行股份有限公司擔任獨立董事。

張先生分別於1984年7月、1988年11月及2003年1月獲得中國人民大學世界經濟學學士學位、經濟學碩士學位及世界經濟學博士學位。彼為中國國際金融學會及中國城市金融學會第五屆理事會之理事，並為中國世界經濟學會現任副主席。

郭增利先生，52歲，於2020年12月21日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司薪酬委員會主席及本公司審核委員會及提名委員會成員。郭先生主要負責向董事會提供與運營及管理有關的獨立意見。

於1992年7月至1994年3月，郭先生於中國商業部科學研究院任職。於1994年3月至2001年3月，郭先生於中華人民共和國國內貿易部任職，最後職位為國內貿易部商業發展中心管理技術處處長。於2001年4月至2008年4月，郭先生於北京訊典科技有限公司擔任總經理，主要負責購物中心網站的行業研究。自2008年4月起，郭先生一直於一間購物中心行業服務公司北京中購聯信息技術有限公司擔任總經理，主要負責該公司的整體管理及運營。

郭先生於1992年7月自北京青年政治學院取得經濟管理大專學位。彼亦於2002年7月自中國中共中央黨校研究生院考獲經濟管理研究生學位，更獲人力資源和社會保障部授出資格證書，專長於中級商業經濟管理。目前，彼分別擔任中購聯購物中心發展委員會副主任及中國城市商業網點建設管理聯合會副會長。

董事及高級管理層

謝日康先生，52歲，於2020年12月21日獲委任為獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會主席及本公司薪酬委員會成員。謝先生主要負責向董事會提供有關運營及管理的獨立意見。

於1994年1月至2000年5月，謝先生任職於一間國際會計師事務所。自2000年6月至2019年5月，謝先生於深圳國際控股有限公司任職財務總監，該公司之股份在聯交所上市(股份代號：0152)，彼主要負責該公司的整體財務管理及資本市場運營。於2000年8月至2008年3月，謝先生亦於深圳國際控股有限公司任職公司秘書。於2004年9月至2007年9月，謝先生擔任深圳高速公路股份有限公司的聯席公司秘書。

謝先生現時在渤海銀行股份有限公司(股份代號：9668)、金輝控股(集團)有限公司(股份代號：9993)、中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)及天彩控股有限公司(股份代號：3882)任職獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所上市。謝先生自2009年1月至2017年12月出任深圳高速公路股份有限公司的非執行董事，該公司的股份分別於聯交所(股份代號：0548)及上海證券交易所(股份代號：600548)上市。

謝先生於1992年4月從澳大利亞莫納什大學獲取理學學士學位。彼為香港會計師公會資深會計師及澳洲會計師公會澳洲資深註冊會計師。

高級管理層

凌雲先生，48歲，於2018年3月獲委任為副總經理，主要負責本集團的外部項目開發。凌先生於2016年1月加入本集團，為星河商置集團副總經理助理。

加入本集團前，凌先生於1999年10月至2002年5月曾擔任一間投資公司沃爾瑪中國(投資)有限公司的項目經理，彼主要負責協助開發新項目。凌先生於2004年11月至2006年2月曾任職於華潤萬家有限公司，該零售公司經營華潤連鎖超市，並為股份於聯交所上市的華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：291)的附屬公司，而彼主要負責在華南地區協助發展新的超級市場。於2006年4月至2010年6月，凌先生曾任職於一間商用物業運營服務公司深圳九洲遠景置業有限公司，主要負責商用物業運營項目的定位及諮詢。凌先生於2012年9月至2013年2月在深圳華強商業管理有限公司任職副總經理，該公司為一間房地產開發及運營公司，並為股份在深圳證券交易所上市的深圳華強實業股份有限公司(股份代號：000062)的附屬公司，而彼主要負責協助該公司的管理。凌先生於2013年7月至2015年3月曾於上海愛琴海商業集團(前稱上海紅星美凱龍商業管理有限公司)任職，該公司為一間專注於購物中心的商用物業運營服務公司。

凌先生於2006年1月在中國西南大學獲得公共事業管理本科學歷。

董事及高級管理層

李小琴女士，44歲，於2018年2月獲委任為總經理助理，主要負責星河商置集團人力資源及行政部的管理。李女士於2013年11月加入本集團，擔任星河商置集團董事。

加入本集團前，於1999年11月至2005年3月，李女士於深圳星河智善生活股份有限公司(前稱深圳星河物業管理有限公司)擔任總經辦人事主管，主要負責行政及人力資源管理，該公司為一間物業管理公司，其股份於全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司掛牌(股份代號：836397)，亦由本公司其中一名控股股東黃先生所控制。於2005年3月至2008年7月，李女士於深圳星河房地產開發有限公司擔任人力資源部總監，主要負責人力資源管理。於2008年8月至2014年9月，李女士於星河蘇活公園實業任職，最後職位為人力資源部經理，主要負責人力資源管理。

李女士於2005年12月自中國華南師範大學取得人力資源管理學本科學歷。彼亦於2003年11月取得中華人民共和國人力資源和社會保障部認可的助理人力資源管理師證書。

公司秘書

黃繼興先生，47歲，於2019年12月20日獲委任為公司秘書，負責本集團公司秘書事宜。

黃先生曾在多家於聯交所上市的公司擔任高級會計職位，並於核數、稅務、會計及財務管理方面擁有逾20年經驗。

黃先生分別於1997年5月及2006年12月在香港中文大學取得會計學學士學位及工商管理學碩士學位。彼目前為香港會計師公會的成員及特許財務分析師資格認證持有人。

企業管治報告

本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)於2021年1月26日(「上市日期」)於聯交所上市(「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)。董事會欣然提呈截至2021年12月31日止年度本公司之企業管治報告。

企業管治常規

本公司深知在本集團的管理架構及內部控制流程引入優良的企業管治元素的重要性，藉以達致有效的問責性。

本公司已應用並採納生效的上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文。除非另有說明，本企業管治報告就企業管治守則所作提述指截至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條文。本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。

自上市日期起直至2021年12月31日，本公司一直遵守企業管治守則所載所有適用守則條文。

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。

董事會

本公司認同董事會應由執行董事及獨立非執行董事的均衡組合組成，使董事會可具備有力的獨立元素，有效作出獨立判斷。於2021年12月31日，董事會包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會成員如下：

執行董事

黃德林先生(董事會主席)

陶慕明先生(總裁)

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

董事的履歷詳情載於本年報第26至31頁「董事及高級管理層」一節。

企業管治報告

黃德林先生為黃德安先生的胞弟。

除上述所披露者外，董事會成員之間概無其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。

主席及首席執行官

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定主席與首席執行官之職務須分開而不得由同一人擔任。

在本公司目前組織架構下，黃德林先生為董事會主席及陶慕明先生為本公司之首席執行官。

董事及高級管理層的責任保險及彌償

本公司已為本公司董事及高級管理層安排適當的責任保險，以彌償其因從事企業活動而產生的責任。保險的保障範圍將於每年予以檢討。

董事會會議及委員會會議

企業管治守則守則條文第A.1.1條訂明，董事會每年最少應召開四次會議，大約每季度一次，須由大部分董事親身或透過電子通訊方式積極參與。

截至2021年12月31日止年度，董事會已舉行五次董事會會議。下文載列董事於董事會會議及委員會會議的出席記錄概要：

董事姓名	出席會議次數／直至 2021年12月31日舉行的會議數目			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
黃德林先生(董事會主席)	5/5	不適用	不適用	1/1
陶慕明先生(總裁)	5/5	不適用	不適用	不適用
牛林先生	5/5	不適用	不適用	不適用
文藝女士	5/5	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
郭立民先生	5/5	3/3	1/1	不適用
黃德安先生	5/5	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
張禮卿先生	5/5	不適用	不適用	1/1
郭增利先生	5/5	3/3	1/1	1/1
謝日康先生	5/5	3/3	1/1	不適用

企業管治報告

股東大會

於截至2021年12月31日止年度，已舉行兩次股東大會。

下文載列董事的股東大會出席記錄概要：

董事姓名	出席股東大會次數／ 截至2021年12月31日止年度內 舉行的股東大會次數
執行董事	
黃德林先生	2/2
陶慕明先生	2/2
牛林先生	2/2
文藝女士	2/2
非執行董事	
郭立民先生	2/2
黃德安先生	2/2
獨立非執行董事	
張禮卿先生	2/2
郭增利先生	2/2
謝日康先生	2/2

獨立非執行董事

董事會已根據上市規則第3.13條從各獨立非執行董事收到年度書面確認函確認其獨立性，並認為彼等各自均為獨立人士。

委任及重選董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，由上市日期起計初步為期3年。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，由上市日期起計初步為期3年。

所有董事均須於本公司股東週年大會輪席退任及重選。根據本公司的組織章程大綱及細則(「**組織章程細則**」)，當時三分之一的董事(或倘人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一)須於本公司各股東週年大會輪席退任及合資格膺選連任，惟每一名董事須最少每三年輪席退任一次。此外，任何為填補臨時空缺或增加董事會人數而委任的新董事的任期僅至本公司下屆股東大會，並將合乎資格於該會上重選連任。

企業管治報告

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

董事會為本公司主要的決策組織，負責監督本集團業務、策略決策及表現，並共同負責透過指引及監督本公司事務以促使其成功。董事會作出客觀決策以保障本公司及其股東（「股東」）的利益。董事會授予本集團高級管理層有關本集團日常管理及營運的權限及職責。代表本公司訂立任何重大交易或承諾前，高級管理層應向董事會取得事先批准及授權。

全體董事（包括獨立非執行董事）為董事會帶來廣泛寶貴的業務經驗、知識及專業精神，有助其有效及高效運作。

董事委員會

董事會轄下設立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監管本公司的特定事務。各委員會均以書面訂明職權範圍。各委員會的職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會。審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督本集團的財務匯報程序、內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由兩名獨立非執行董事（即郭增利先生及謝日康先生）及一名非執行董事（即郭立民先生）組成。謝日康先生為審核委員會主席。

於截至2021年12月31日止年度，審核委員會在該年度內舉行了三次會議審閱了本集團有關企業管治方面的政策及就此與董事會進行了討論，審查了本公司財務報告系統、合規程序、內部控制及風險管理系統（包括營運、租戶招攬、採購及成本、財務控制及風險管理）和相關流程以及討論了外聘核數師的重新委任。審核委員會亦審閱了本公司截至2020年12月31日止年度的全年業績公告及本公司的年報以及本公司截至2021年6月30日止六個月的中期業績。

審核委員會成員的出席記錄載列於下文：

董事	已親自出席／ 有資格出席
謝日康先生(主席)	3/3
郭立民先生	3/3
郭增利先生	3/3

截至2021年12月31日止年度，董事會並無偏離審核委員會在外聘核數師遴選、委任、辭任或罷免方面所給予的任何推薦意見。

已為僱員作出適當安排，使彼等可以保密方式就財務申報、內部控制及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。

企業管治報告

薪酬委員會

本公司根據上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬待遇條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事(即郭增利先生及謝日康先生)及一名非執行董事(即郭立民先生)組成。郭增利先生為薪酬委員會主席。

截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會在該年度內舉行了一次會議，討論及審閱了本公司董事及高級管理層的薪酬政策，評估了執行董事的表現，在個別執行董事及高級管理層薪酬待遇方面向董事會作出了推薦意見。

薪酬委員會成員的出席記錄載列於下文：

董事	已親自出席/ 有資格出席
郭增利先生(主席)	1/1
郭立民先生	1/1
謝日康先生	1/1

應付各董事截至2021年12月31日止年度薪酬的詳情載於綜合財務報表附註12。

高級管理層成員截至2021年12月31日止年度的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
1,000,001至1,500,000	—
1,500,001至2,000,000	1
2,000,001至2,500,000	1
總計	2

提名委員會

本公司已根據企業管治守則成立提名委員會。提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選或向董事會就挑選提名董事人選作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由一名執行董事(即黃德林先生)及兩名獨立非執行董事(即郭增利先生及張禮卿先生)組成。黃德林先生為提名委員會主席。

企業管治報告

截至2021年12月31日止年度，提名委員會在該年度內舉行了一次會議，審閱及討論了董事提名的政策、程序及標準，審閱及討論了董事會多元化政策，討論了為落實該政策而設定的所有可衡量目標及達致該政策中可衡量目標的進展情況，評估了獨立非執行董事的獨立性，考慮了重新委任退任董事，審視了董事所須投入的時間。

提名委員會成員的出席記錄載列於下表：

董事	已親自出席/ 有資格出席
黃德林先生(主席)	1/1
郭增利先生	1/1
張禮卿先生	1/1

提名政策

本公司已採納提名政策(「**提名政策**」)，其中載有獲提名董事會候選人的甄選標準及提名程序。提名政策旨在提名合適人選予董事會。

根據提名政策，提名委員會將物色適合的董事會候選人，並經評估候選人的多項因素後向董事會提出推薦意見，包括但不限於，誠信聲譽、成就及經驗、能夠付出的時間及對相關事務的關注、建議獨立非執行董事的獨立性及各方面的多元化。董事會就提名任何候選人於股東大會參選擁有最終決定權。

提名委員會將適時檢討提名政策，並向董事會提出建議修訂以供考慮及批准。

股息政策

本公司已採納股息政策(「**股息政策**」)，旨在提升或維持本公司每股股份的股息價值、為投資者提供合理投資回報及讓股東評估其股息派付趨勢及計劃。

根據股息政策，任何宣派及派付股息及股息金額須受本公司的章程文件及相關法律所約束。董事會擬於截至2020年12月31日止年度起各財政年度，於相關股東大會建議派發不少於可供分派利潤30%的年度股息。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，且任何年內末期股息宣派將須經過股東批准。

董事會將繼續適時及不時檢討及修訂股息政策。

企業管治報告

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策(「**多元化政策**」)，其載有實現董事會多元化之方式。本公司深明董事會多元化的裨益。

本公司已採取多元化政策，根據本集團不時的情況，致力達致董事會成員適當的多元化水平。概括而言，多元化政策載列，在提名委員會的協助下，於考慮提名及委任董事時，董事會將會考慮多個方面，包括但不限於人選的技能、知識、專業經驗及資格、文化教育背景、年齡、性別及預期將為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地切合本公司需要及發展。董事會所有委任均以用人唯才為基準，並在考慮人選時考慮客觀標準及對董事會多元化的裨益。

提名委員會將不時檢討多元化政策，以確保其持續有效。

企業管治職能

董事會已向審核委員會授予企業管治守則守則條文第D.3.1條所載職能。

審核委員會將檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定的政策及常規以及本公司遵守企業管治守則與其企業管治報告的披露事項。

董事獲鼓勵持續參與專業發展，以發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書可不時按情況所需提供有關聯交所上市公司董事角色、職能及職責的最新書面培訓材料。

董事對財務報表的責任

董事承擔編製本公司截至2021年12月31日止年度財務報表的責任。

董事並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮的事件或情況的重大不確定因素。

企業管治報告

董事持續專業發展

董事須及時了解身為董事的職責以及本公司的經營方式、業務活動及發展。

本公司知悉董事參與合適的持續專業發展，以發展及更新其知識及技能的重要性，確保彼等對董事會的貢獻於知情下作出，並於適當時安排董事參與相關內部簡介及向董事派發有關主題的閱讀材料。董事獲鼓勵參與相關培訓課程，費用由本公司承擔。

截至2021年12月31日止年度，全體董事(即黃德林先生、陶慕明先生、牛林先生、文藝女士、郭立民先生、黃德安先生、張禮卿先生、郭增利先生及謝日康先生)已遵守企業管治守則第A.6.5條守則條文，並已參與持續專業發展(包括參加與本集團業務、上市規則、法律及監管規定以及企業管治常規有關的培訓，並閱讀相關材料以緊貼監管發展及變動)以發展及更新其知識及技能。

就新委任的董事，本公司在其上任時會安排全面、正式及定制的就職培訓，確保其清楚了解本公司的業務及運營，以及其作為上市公司董事在相關憲法、法例、規則及法規下肩負的責任。本公司將安排定期講座，為董事提供上市規則及其他相關法律及監管規定不時的最新發展及變動。董事亦獲提供本公司表現、狀況及前景的定期更新，讓董事會整體及各董事履行職責。

核數師的職責及薪酬

本公司委任香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行擔任截至2021年12月31日止年度的外部核數師。德勤•關黃陳方會計師行就於財務報表的報告責任發出的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

下表載列截至2021年12月31日止年度就德勤•關黃陳方會計師行提供的審計及非審計服務已付／應付費用詳情：

所提供的服務	(人民幣百萬元)
審計服務：	
年度審核	1.2
非審計服務：	
申報會計師服務	0.2

企業管治報告

風險管理及內部控制

董事會知悉其負責監督本公司風險管理及內部控制系統，並至少每年檢討其成效。審核委員會代表董事會定期審閱風險管理框架的範圍及質素，以及內部控制系統的有效性。風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，並且僅可為重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本集團採納三級風險管理方法以識別、評估及管理不同類型的風險。作為第一道防線，業務單位負責識別、評估及監察與每項業務或交易有關的風險。作為第二道防線，管理層則制定規則及模型、提供技術支持、開發新系統及監察投資組合管理。管理層確保風險控制在可接受範圍內及確保第一道防線有效。作為最後一道防線，內部審計職能(不論是內部或外判)協助審核委員會檢討第一道及第二道防線。

審核委員會及管理層持續共同監察風險管理政策(「**風險管理政策**」)的實施情況，以確保我們的政策及實施屬有效及充足。本集團致力於通過持續評估風險登記冊及考慮每項已識別風險的可能性及影響，識別、評估及管理營運、租戶招攬、採購及成本、財務控制及風險管理等方面的重大風險。本公司管理層在董事會或董事會委員會監督下採取合理措施(i)監察風險管理政策的遵守情況，及(ii)在適當情況下對違反風險管理政策的行為施加及執行適當的懲戒措施。

本集團已委聘獨立內部審核顧問擔任內部審核職能，以協助董事會及審核委員會識別及監察本集團的風險及內部控制事宜，並提出改善建議。重大風險管理及內部控制缺陷將及時向審核委員會及董事會匯報，以確保及時採取補救措施。管理層及員工將執行商定的補救措施，以減輕所識別的的重大風險及解決重大內部控制缺陷。內部控制職能亦將就有關糾正內部控制缺陷的補救措施的實施情況進行跟進審查。

透過審核委員會，董事會已審閱本公司截至2021年12月31日止年度的風險管理和內部控制系統的有效性，涵蓋財務、運營及合規監控等所有重大監控。審核委員會已每年檢討會計、內部審計及財務報告職能方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算是否充足。於報告期內並無發現重大控制缺陷或漏洞。董事會認為現有風險管理及內部控制系統屬合理有效及充足。

披露內幕消息

本集團已參考證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，制定有關披露內幕消息的框架。此框架制定了以適當及適時的方式處理及發放內幕消息的程序及內部控制，例如下列步驟：確定充足詳情、對事宜及其對本公司可能產生的影響進行內部評估、在需要時尋求專業意見以及核實事實。向公眾全面披露資料前，知悉有關消息的任何人士必須確定嚴守保密，不得買賣本公司任何證券。

企業管治報告

公司秘書

公司秘書向董事會在合規方面提供建議及服務，確保董事會遵從所有董事會程序與所有有關規則及規例。公司秘書知會董事會有關企業管治常規的規則修訂及最新資料，協助董事履行其職責。

截至2021年12月31日止年度，公司秘書已根據上市規則第3.29條規定接受充足的相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)

根據組織章程細則第64條，董事會可於其認為適當的時候召開股東特別大會。董事會於收到一位或多位於存放請求書之日合共持有本公司不少於十分之一繳足股本並附帶在本公司股東大會投票權利之股份的股東的書面請求後，也必須召開股東大會。書面請求應存放於本公司在香港之主要辦事處，或如本公司不再設有上述主要辦事處，則存放於本公司註冊辦事處。該書面請求須指明本次會議的目的，並由請求人簽署。

如果董事會並未於存放請求書之日起21日內正式召開會議，請求人本身可以同樣的方式召開股東大會，而所有因董事會不履行而對請求人造成的合理費用應當由本公司向請求人作出賠償。

在股東大會上提呈建議

組織章程細則並無供股東在股東大會上提呈建議的條文。有意提呈建議的股東可按照上一段「股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)」所載程序要求本公司召開股東特別大會。

向董事會查詢及聯絡詳情

向董事會提出任何查詢時，股東可向本公司發出書面查詢。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

股東可透過以下途徑發出上述查詢或請求：

地址： 香港干諾道中50號中國農業銀行大廈12樓1201-02室

電話號碼： (852) 3643 1525

電郵地址： info@chnagalaxy.com

與股東溝通及投資者關係

本公司認為與股東有效溝通對加強投資者關係及投資者對本集團業務表現與策略的認識至關重要。本公司致力與股東保持持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。於應屆股東週年大會上，董事(或其代表(如適用))將與股東會面並回應股東查詢。

章程文件變動

組織章程細則已經修訂及重列，自上市日期起生效且直至2021年12月31日並無就其作出進一步變動。組織章程細則的最新版本可於聯交所及本公司各自的網站查閱。

董事會報告

本公司董事會欣然提呈本董事會年度報告及本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表。

董事

於截至2021年12月31日止年度及截至本年報日期止任職的董事如下：

執行董事

黃德林先生(董事會主席)

陶慕明先生(總裁)

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

本公司的董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第26至31頁「董事及高級管理層」一節。

全球發售

本公司根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於2019年9月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之股份於2021年1月26日於聯交所主板上市。

主要業務

本集團為中國領先的商業運營服務供應商，主要業務包括：

- 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)。

本集團截至2021年12月31日止年度主要業務分析載於本年報中的「管理層討論與分析」章節。

業務回顧

對本集團業務的中肯審視，包括對本集團財務表現的分析及本集團業務未來可能發展的說明，載於本年報「管理層討論與分析」一節。該等討論構成董事會報告的一部分。本集團與其持份者(包括僱員、客戶及供應商，彼等對本集團擁有重大影響並關乎本集團業務成功)的主要關係載於本年報。自截至2021年12月31日止財政年度結束後發生並影響本集團的事項載於本年報「報告期後重大事項」一節。

董事會報告

主要風險及不明朗因素

本集團面臨的若干主要風險及不明朗因素概述如下：

- 中國經濟狀況的整體變動，尤其是房地產市場的經濟狀況變動；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 零售商業運營服務的供求變動；
- 自內部籌措足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 招聘及培訓高素質員工的能力；
- 甄選及與合適的第三方分包商及供應商合作的能力；
- 瞭解為其提供商業運營服務的商業物業內租戶需求的能力；
- 適應過往並無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、法規及稅務環境；
- 於新市場利用我們的品牌及在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭的能力；及
- 提高自身行政、技術、營運及財務基建的能力。

然而，以上所列並非全部。投資者於投資股份之前務請自行作出判斷或諮詢其投資顧問。

環境政策及表現

本集團致力遵守適用環境保護法律法規經營業務，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。

有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，將於本公司截至2021年12月31日止年度的環境、社會及管治報告（可於本公司及聯交所網站查閱）中披露。

遵守有關法律及法規

如董事會及管理層所知，本集團在所有重大方面全面遵守對本集團業務及運營造成重大影響的相關法律法規。於截至2021年12月31日止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

人力資源及薪酬政策

本集團相信僱員的專長、經驗及專業發展推動本集團的業務增長。本集團的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。於2021年12月31日，本集團共擁有436名（2020年：387名）僱員。僱員的薪酬乃根據彼等的資歷及經驗、工作性質及表現釐定，薪金水平與現行市況一致。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達致本集團的成功至關重要。我們的成功取決於我們吸引、留任及激勵合資格的人員的能力。作為我們留任策略的一部分，我們在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施，包括醫療計劃、保險覆蓋、退休計劃、購股權計劃及本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃項下的受限制股份單位獎勵。截至2021年12月31日止年度，薪酬開支總額為人民幣157.2百萬元，較去年增加41.2%。本集團亦為僱員參加多項僱員社保計劃，包括住房公積金、養老金、醫療保險、社會保險及失業保險。

董事會報告

退休福利計劃

中國附屬公司的僱員均為中國政府經營的國家管理退休福利計劃成員。該計劃不作任何撥備，而沒收供款可用作減少現有及未來供款。中國附屬公司的僱員須按彼等薪金的若干百分比向退休福利計劃供款已撥付福利。本集團對於該等退休福利計劃之唯一責任是作出計劃規定的供款。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例的規則及規例為其所有合資格香港僱員設立退休金計劃（「強積金計劃」）。該計劃之資產與本集團資產分開，存放於受託人管理之基金。根據強積金計劃規則，僱主及其僱員須各自按規則指定之比率向計劃供款。該計劃不作任何撥備，而沒收供款可用作減少現有供款水平。

有關本集團退休金責任之詳情載於本年報綜合財務報表附註28。

持續關連交易

以下交易構成本集團截至2021年12月31日止年度的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章申報及年度審閱的規定：

1. 租戶管理服務

於2020年12月22日，本公司與黃楚龍先生（「黃先生」）訂立租戶管理服務框架協議（「租戶管理服務框架協議」），據此，本集團同意(i)向由黃先生的聯繫人（「黃先生的公司」）所擁有或運營及位於由本集團所管理的購物中心內的商舖及電影院提供運營管理服務（包括但不限於商用物業運營管理及物業管理服務）；及(ii)就營銷及推廣活動向黃先生的公司提供與本集團管理的購物中心的公共空間有關之管理服務（「租戶管理服務」）。租戶管理服務框架協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止兩個年度，黃先生的公司就租戶管理服務應付的最高年度服務費金額分別將不會超過人民幣11.6百萬元及人民幣18.5百萬元。截至2021年12月31日止年度，黃先生的公司就租戶管理服務已付／應付的年費為人民幣10.8百萬元。

2. 商用物業運營服務

於2020年12月22日，本公司與黃先生訂立商用物業運營服務框架協議（「商用物業運營服務框架協議」），據此，本集團同意就黃先生的公司所擁有的購物中心及商業綜合體向黃先生的公司提供商用物業運營服務，包括但不限於(i)在有關物業開業前提供選址諮詢、協助選址、建築諮詢、定位、格局設計及租戶招攬服務；(ii)在有關物業開業後提供運營管理服務；及(iii)授權本集團管理的商用物業將可使用本集團的商標，期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止兩個年度，黃先生的公司根據商用物業運營服務框架協議（經日期為2021年10月20日的補充協議修訂，有關詳情載於本公司日期為2021年10月20日的公告及本公司日期為2021年11月10日的通函）應付的最高年度費用分別將不會超過人民幣177.6百萬元及人民幣236.3百萬元。截至2021年12月31日止年度，黃先生的公司根據商用物業運營服務框架協議已付／應付的年費為人民幣157.2百萬元。

董事會報告

3. 總服務採購

於2020年12月22日，本公司與黃先生訂立總服務採購協議（「總服務採購協議」），據此，本集團同意委聘黃先生的公司提供服務，包括但不限於(i)由深圳星河智善生活股份有限公司及其附屬公司及聯繫人（「星河智善生活集團」）為本集團管理或運營的物業提供物業管理服務；(ii)星河智善生活集團為本集團僱員提供餐飲服務作為本集團僱員的福利；及(iii)由星河控股及其聯繫人向本集團的僱員或其客戶於其進行商務旅行期間提供酒店住宿服務（「已採購服務」）。總服務採購協議的期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2022年12月31日止兩個年度，本集團就已購買服務應付的服務費最高年度上限分別將不會超過人民幣26.4百萬元及人民幣23.6百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團就已購買服務已付／應付的年費為人民幣6.7百萬元。

黃先生為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，自上市日期起，(i)租戶管理服務框架協議；(ii)商用物業運營服務框架協議；及(iii)總服務採購協議項下擬進行的交易構成本集團的持續關連交易。

租戶管理服務框架協議、商用物業運營服務框架協議及總服務採購協議（合稱「協議」）及相關補充協議（如適用）的進一步詳情載於招股章程「關連交易」一節、本公司日期為2021年10月20日的公告及日期為2021年11月10日的通函。

獨立非執行董事的確認

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱協議，並確認協議項下進行的交易已：

- (a) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常或較優商業條款訂立；及
- (c) 根據規管該等協議的協議訂立，且該等協議的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

本公司獨立核數師之確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘其核數師按照香港核證聘用準則3000（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」並參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已就本集團截至2021年12月31日止年度進行的上述持續關連交易發出載有其審查結果及結論的無保留意見函件，確認概無發現任何事宜致使其認為持續關連交易：

- (a) 並未獲得董事會批准；
- (b) 倘交易涉及本集團提供商品或服務，在各重大方面並不符合本集團的定價政策；
- (c) 在各重大方面並無根據規管該等交易的相關協議進行；及
- (d) 超過年度上限。

本公司已將核數師函件副本呈交予聯交所。

董事會報告

關聯方交易

本集團於截至2021年12月31日止年度之關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註31。

載於綜合財務報表附註31之關聯方交易包括根據會計準則披露之關聯方交易及根據上市規則第14A章亦構成本公司的持續關連交易之關聯方交易。關於本公司董事及最高行政人員之薪酬的關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。然而，該等交易悉數獲豁免遵守上市規則第14A章項下的規定。關於本公司主要管理人員(董事和最高行政人員除外)薪酬的關聯方交易並不屬於上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易的定義。除根據協議進行的交易外，董事確認綜合財務報表附註31所載所有其他關聯方交易並不屬於上市規則第14A章項下「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)的定義。董事確認彼等於截至2021年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章的披露規定。

購買股份或債券之安排

本公司、其控股公司或其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度內任何時候概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份(包括債券在內的債務證券)而獲益。

主要客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商及租戶。

截至2021年12月31日止年度，來自本集團五大客戶的收入佔本集團總收入34.7%(2020年：35.8%)，而來自本集團單一最大客戶的收入佔本集團總收入29.4%(2020年：28.5%)。

概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或擁有本公司5%以上已發行股本的任何其他本集團成員公司於本集團任何五大客戶(星河控股及其關聯公司除外)中擁有任何權益。截至2021年12月31日止年度，來自星河控股及其關聯公司的收入為人民幣168.0百萬元，佔本集團總收入29.4%(2020年：人民幣126.1百萬元，佔本集團2020年總收入28.5%)。

本集團的供應商包括提供全面或特定物業管理服務的公司及整租服務模式項下的業主。

截至2021年12月31日止年度，向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團總採購額的28.4%(2020年：40.6%)，而向本集團單一最大供應商作出的採購額佔本集團總採購額的17.7%(2020年：30.8%)。

據董事所知，董事、監事、其緊密聯繫人或擁有本公司5%以上已發行股本的任何股東，概無於本集團任何五大供應商中擁有任何權益。

財務概要

本集團最近五個財政年度的經審計綜合業績及資產和負債概要(摘錄自經審計綜合財務報表)載於本年報第132頁。該摘要不構成經審計綜合財務報表的一部分。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例並無優先購買權條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

董事會報告

上市證券持有人的稅務寬減及豁免

本公司並不知悉股東可因各自持有本公司證券而獲任何稅務寬減或豁免。

附屬公司

本公司附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註34。

物業及設備

本公司及本集團於截至2021年12月31日止年度的物業及設備變動之詳情載於綜合財務報表附註15。

股本及已發行股份

本公司於截至2021年12月31日止年度的股本變動之詳情以及截至2021年12月31日止年度的已發行股份之詳情載於綜合財務報表附註26。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於本年報日期，本公司一直維持上市規則項下所規定之公眾持股量。

捐贈

截至2021年12月31日止年度，本集團並無進行任何慈善捐贈。

已發行債權證

截至2021年12月31日止年度，本集團並無發行任何債權證。

股權掛鈎協議

除上述購股權計劃外，截至2021年12月31日止年度，本集團並無訂立或存續任何股權掛鈎協議。

業績及股息

本集團截至2021年12月31日止年度的綜合業績載於第62頁的綜合全面收益表。

董事會建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息每股普通股0.10港元。按於2021年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計將為102,004,000港元。有關股息須在2022年6月10日即將舉行之本公司應屆股東週年大會（「**2022年股東週年大會**」）上獲股東批准後方可作實。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

概無本公司股東豁免或同意豁免任何股息的安排。

獲准許的彌償

根據組織章程細則，在適用法律及法規的規限下，各董事將獲本公司以資產及利潤作彌償保證，確保不會因彼等或彼等任何一方於履職過程中引致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而受損。

有關獲准許的彌償條文已於截至2021年12月31日止年度生效。本公司已投購責任保險，為董事提供適當保障。

儲備

本集團及本公司截至2021年12月31日止年度的儲備變動之詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註36。本公司於2021年12月31日概無根據開曼群島公司法的可供分派儲備。

董事會報告

銀行貸款和其他借貸

本集團於2021年12月31日並無銀行貸款和其他借貸。

董事服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初始任期自2021年1月11日起計3年。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，初始任期自2021年1月11日起計3年。

概無董事與本集團成員公司訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報「持續關連交易」一節所載協議外，截至2021年12月31日止年度內或年末，概無董事或任何與董事有關連的實體直接或間接於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務的權益

年內，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益(擔任本公司董事及／或其附屬公司董事除外)。

董事及高級管理層薪酬

本集團董事及高級管理層的薪酬乃由董事會經參考薪酬委員會提供的建議並考慮彼等的技能及知識、彼等的工作職責、彼等參與本集團事務的程度、彼等的個別人士表現及可比擬市場統計資料後釐定。

董事酬金及本集團五位最高薪酬人士(包括三名董事)酬金的詳情載於綜合財務報表附註11和附註12。

執行董事及非執行董事並無董事袍金。各獨立非執行董事的董事袍金為每年人民幣300,000元。

截至2021年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或五位最高薪酬人士的任何人士支付酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償。截至2021年12月31日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金。

除上文所披露者外，截至2021年12月31日止年度，概無由本集團向任何董事或代表任何董事支付或應付任何其他款項。

與控股股東訂立的合約

除「持續關連交易」、「關聯方交易」及「管理層討論與分析」各節以及本年報所載綜合財務報表附註31所披露者外，截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與本公司控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約或概無有關合約於年底存續，截至2021年12月31日止年度亦無就本公司控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約或概無有關合約於年底存續。

董事會報告

不競爭契據

於2021年1月12日，黃先生已以本公司為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，黃先生已(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人不會與本集團的業務競爭。不競爭契據的詳情載於招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

黃先生確認，截至2021年12月31日止年度，彼及彼の緊密聯繫人已遵守不競爭契據。獨立非執行董事已就截至2021年12月31日止年度進行有關審閱，並檢討有關承諾及信納已完全遵守不競爭契據。

與持份者關係

本集團確認僱員、客戶及業務夥伴對我們的可持續發展至關重要。本集團致力與僱員設立緊密關切的關係，向客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴合作。本公司提供公平而安全的工作環境、提倡員工多元化、根據彼等的長處及表現提供具競爭力的薪金及福利以及個人發展機會。本集團亦不斷致力向僱員提供足夠培訓及發展資源，以使彼等可緊貼市場及行業的最新發展，與此同時改善於其職位上的表現及實現自我價值。有關本集團僱員的發展及薪酬的進一步詳情，載於本年報「人力資源」一段。

本集團明白到與客戶保持良好關係及提供能滿足客戶需要及要求的產品十分重要。本集團透過與客戶持續互動提升關係，以了解產品不斷變化的市場需求，本集團因而可主動作出回應。本集團亦已設立程序處理客戶投訴，確保客戶投訴可妥為及時處理。

本集團致力與供應商及承包商發展為長期業務夥伴的良好關係，以確保本集團業務的穩定性。本集團持續透過積極有效的方式溝通，加強與供應商及承包商的業務夥伴關係，以確保質量及按時交付。

管理合約

截至2021年12月31日止年度，概無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政的合約。

核數師

自上市日期起核數師概無變動。截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核，並擬於2022年股東週年大會上重新委任該會計師。

股東週年大會

2022年股東週年大會將於2022年6月10日(星期五)舉行。一份載有2022年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。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

(a) 出席2022年股東週年大會

為釐定股東出席2022年股東週年大會並於會上投票的權利，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股份過戶登記手續。

為確定合資格出席2022年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

為釐定可享有截至2021年12月31日止年度擬派付末期股息的股東資格，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。

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

截至2021年12月31日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及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，或根據上市規則附錄十所載之標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽²⁾	股權概約百分比 ⁽¹⁾
黃德林先生 ⁽³⁾	受控制法團權益	150,000,000 (L)	14.71%
黃德安先生	實益擁有人	1,791,000 (L)	0.18%

附註：

- (1) 以截至2021年12月31日的已發行股份總數1,020,039,000股股份為基準計算。
- (2) 字母「L」指該名人士於股份中的好倉。
- (3) 該等股份由德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」)，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股份的黃德林先生實益全資擁有)持有。

除上文所披露者外，截至2021年12月31日，概無任何本公司董事或最高行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何(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。

董事會報告

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

截至2021年12月31日，據董事所知悉，下列人士（不包括本公司董事或最高行政人員）及公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或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：

(i) 於股份的好倉

股東姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽²⁾	概約持股百分比 ⁽¹⁾
黃先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	信託的財產授予人及保護人以及受控制法團權益	750,000,000(L)	73.53 %
TMF (Cayman) Ltd (「 TMF (Cayman) 」) ⁽³⁾	信託的受託人	600,000,000(L)	58.82 %
Long Harmony Holding Limited (「 Long Harmony 」) ⁽³⁾	受控制法團權益	600,000,000(L)	58.82 %
高星投資控股有限公司(「 高星 」)	實益擁有人	600,000,000(L)	58.82 %
德瑞投資	實益擁有人	150,000,000(L)	14.71 %

附註：

1. 以截至2021年12月31日的已發行股份總數1,020,039,000股股份為基準計算。
2. 字母「L」指股份中的好倉。
3. 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股份中擁有權益。
4. 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股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2021年12月31日，董事概不知悉任何人士（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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或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任何權益或淡倉。

董事會報告

股份獎勵計劃

為實行股份獎勵計劃，以留聘人才、推動本集團的長期可持續發展，以及達成本公司、僱員與股東的相互利益，於2019年8月1日，德瑞投資已在英屬維京群島註冊成立為特殊目的公司，以此持有根據將於上市後最少六個月將予採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。

於本年報日期，僱員股份獎勵計劃的詳細條款尚未確認及尚未採納。

購股權計劃

本公司於2020年12月21日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，以激勵及獎勵對本集團業務的成功已經或可能作出貢獻的合資格參與者，使其參與本集團長期發展並與本集團擁有相同的利益及目的；及／或幫助本集團招攬及挽留高素質僱員並吸引對本集團有價值的人力資源。

(1) 購股權計劃的合格參與者

董事可按其絕對酌情權邀請任何合格參與者(「購股權計劃合格參與者」)接受購股權(「購股權」)並按根據下文第(7)段所計算的價格認購按購股權計劃條款決定數額的股份。

身為本集團僱員、行政人員、董事、高級職員、諮詢人士、顧問、分銷商、客戶、供應商的任何人士或董事會全權認為曾經或將會對本集團作出貢獻的其他人士有權獲發及獲授購股權。

(2) 可行使的最大股份數量

- (a) 在購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃下所有已授出未行使購股權均被行使後可發行的最大股份數量合共不得超出不時已發行股份總數的30%。
- (b) 在購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃下所有已授出購股權均被行使後可發行的股份總數合共不得超出100,000,000股(「一般計劃上限」)，即股份於聯交所開始買賣時已發行股份的10%，相當於本年報日期已發行股份總數的約9.8%。
- (c) 在遵守上文(a)段而不違反下文(d)段規定的情況下，本公司可在股東大會上徵求股東批准更新一般計劃上限，前提是在購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃下所有已授出購股權均被行使後可發行的股份總數不得超出更新一般計劃上限批准日期已發行股份的10%。為計算一般計劃上限目的，之前已授出(包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃未行使、已取消、已過期或已行使)的購股權不算在內。
- (d) 在遵守上文(a)段而不違反上文(c)段的的情況下，本公司可向股東發出通函並在股東大會上另行徵求股東批准超出一般計劃上限(或在適用情況下超出上文(c)段所述上限)向徵求批准前本公司已特別認可的購股權計劃合格參與者授出購股權。

董事會報告

(3) 每名合格參與者的最大額度

在任何12個月期間，按購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權（包括已行使、已取消及未行使的購股權）被行使後，已向及可向每名購股權計劃合格參與者發行的股份總數不得超過本公司相關股份類別總數的1%（「個人上限」）。在任何12個月期間（包括當日）超出個人上限授出購股權應經股東發佈通函並於本公司股東大會上通過。期間購股權計劃合格參與者及其聯繫人不得投票。

(4) 向關連人士授出購股權

(a) 按購股權計劃向本公司董事、行政總裁、主要股東或其各自聯繫人授出購股權應由獨立非執行董事批准（作為購股權承授人的獨立非執行董事除外）。

若向主要股東、獨立非執行董事或其各自任何聯繫人授出購股權將導致所有已授出及將授出的購股權（包括已行使、已取消及未行使的購股權）被行使後，已發行及將發行給該人員的股份數量在授出日期前（含當日）12個月期間：

(i) 合共超過獲發購股權當日已發行股份總數的0.1%；

(ii) 授出當日股份收盤價總值超過500萬港元；

則授出更多購股權須經股東批准。本公司應向股東發佈通函。承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士均須在該股東大會上放棄投贊成票。股東大會上對授出購股權的批准應以投票方式表決。

(5) 接受及行使購股權時間

授出購股權的要約應在授出購股權的要約當日起計30日內由購股權計劃合格參與者接受。接受授出購股權要約時應付1.00港元的對價。

購股權可在董事決定並告知承授人的期間隨時按購股權計劃條款行使。該期間可由授出購股權要約日期開始不超過10年。購股權計劃中並無規定購股權被行使前必須持有的最短期限。

(6) 業績目標

除非董事在向購股權計劃合格參與者提出授出購股權要約時另行決定及聲明，按購股權計劃授出的任何購股權被行使前，購股權計劃合格參與者無須達到任何業績目標。

(7) 股份認購價

購股權計劃下的股份認購價應由董事決定，惟不得低於以下最高者：(i) 授出要約日期（必須為交易日）聯交所日報表上股份收盤價；(ii) 緊接授出要約日期前五個營業日聯交所日報表上股份平均收盤價；及(iii) 股份面值（如適用）。

董事會報告

(8) 授出購股權時間限制

按購股權計劃授出購股權在本公司獲知內部信息後直至信息被公佈前不得進行。具體來說，自緊接以下更早期一個月起期間不得授出購股權：(i)批准任何年度、半年、季度或其他中期本公司業績(無論是否由上市規則規定)的董事會會議日期(根據上市規則先告知聯交所)；及(ii)本公司按上市規則公佈其任何年度或半年業績(或季度或任何其他中期業績，無論是否由上市規則規定)的截止日期。

董事不得向身為董事(當時根據標準守則或本公司採納的任何相應守則或證券交易限制禁止交易股份的董事)的購股權計劃合格參與者授出購股權。

(9) 購股權計劃期限

購股權計劃自上市日期起10年內有效。於本年報日期，購股權計劃的剩餘年期約為8年零9個月。

於本年報日期，概無授出任何購股權，仍可進一步授出100,000,000份購股權，相當於本年報日期已發行股份總數的約9.8%。

受限制股份單位(「受限制股份單位」)計劃(「受限制股份單位計劃」)

董事會已於2021年11月4日(「採納日期」)採納受限制股份單位計劃。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年11月4日的公告。受限制股份單位計劃的主要條款概要載列如下：

目的

受限制股份單位計劃的目的為認可及確認合資格參與者(定義見下文)已為或可能為本集團作出的貢獻並獎勵表現卓越的合資格參與者。

期限

受限制股份單位計劃自採納日期起十年期間有效及具有效力，惟董事會可根據受限制股份單位計劃規則決定終止受限制股份單位計劃。於本年報日期，概無根據受限制股份單位計劃授出獎勵。於本年報日期，受限制股份單位計劃的剩餘年期約為9年零7個月。

終止

受限制股份單位計劃將於以下較早日期終止：(i)根據受限制股份單位計劃規則，最後一批受限制股份單位已歸屬及最後一批受限制股份單位股份或與受限制股份單位股份有關的現金數額已轉讓或支付予相關受讓人，或最後一批受限制股份單位已失效的日期；及(ii)董事會決定的其他日期，前提是終止不影響任何受讓人的任何存續權利。

受限制股份單位股份將由為受限制股份單位計劃而設立的信託(「信託」)持有。受限制股份單位計劃終止後，信託項下持有的所有股份及信託的信託基金中剩餘的所有非現金收入將由受託人出售，且所有所得款項淨額(扣除相關開支後)將匯入本公司。

董事會報告

管理

受限制股份單位計劃須受董事會的管理規限，董事會的決定(除本文另有規定外)為最終決定，對各方均有約束力。

最高限額

根據受限制股份單位計劃可授予受限制股份單位涉及的最高股份數目不得超過本公司於採納日期已發行股本的5%(即51,001,950股股份，相當於本公司於本年報日期已發行股本的約5%)，而根據受限制股份單位計劃授予各受讓人的股份數目不得超過本公司於採納日期已發行股本的1%。該5%計劃限額及1%個人限額於受限制股份單位計劃的十年期限內均適用，且不考慮年度限額。

合資格參與者(「合資格參與者」)

合資格參與者包括董事、高級管理層及董事會決定合資格參與受限制股份單位計劃的本集團僱員。

受限制股份單位計劃的運作

根據受限制股份單位計劃規則，董事會可不時全權選擇合資格參與者參與受限制股份單位計劃，以及釐定將予授出的受限制股份單位的數量，並附帶其認為合適的任何獎勵歸屬前條件、限制或約束，例如受限制股份單位的歸屬日期及條件。

根據受限制股份單位計劃，可購買現有股份或認購新股份以滿足歸屬時的受限制股份單位，且當根據受限制股份單位計劃規則及授出該等受限制股份單位的條件(如有)將受限制股份單位歸屬予受讓人時，有關股份將轉讓予受讓人或與該等股份有關的現金金額將支付予受讓人。

董事會將向合資格參與者寄發一份載有(其中包括)將予授出的受限制股份單位數目、歸屬條件(如有)及歸屬日期的授出函件。合資格參與者可通過該授出函件所載的方式接納獲授獎勵。接納後，合資格參與者成為受限制股份單位計劃的受讓人。

歸屬

根據受限制股份單位計劃，受讓人將有權於達成授出函件所載歸屬條件後，收取受限制股份單位股份或受限制股份單位股份有關的現金金額。

投票權

信託的受託人不得對信託下持有的任何股份行使任何投票權。

遵守有關法律及法規

如董事會及管理層所知，本集團在所有重大方面已遵守對本集團業務及運營造成重大影響的相關法律法規。截至2021年12月31日止年度，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

董事會報告

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	股份數目	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	200,000	4.20	4.12	832,000
	601,000			2,440,280

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。

審核委員會及審閱財務報表

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，包括審閱本集團於本年度的年度業績。

報告期末後重大事項

直至本年報日期，本集團並無需要披露的結算日後重大事項。

謹代表董事會

主席
黃德林

香港，2022年3月30日

Deloitte.

致星盛商業管理股份有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

德勤

意見

吾等已審計星盛商業管理股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第62至131頁的綜合財務報表，包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已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」)真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。此等事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對此等事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項

吾等的審計如何處理關鍵審計事項

有關客戶合約的貿易應收款項的減值評估

吾等將有關客戶合約的貿易應收款項(「貿易應收款項」)的減值評估確認為關鍵審計事項，乃因其與釐定貿易應收款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)有關的估計不確定性。

貴集團的貿易應收款項主要來自品牌及管理輸出服務模式下提供的服務。誠如綜合財務報表附註19所載，於2021年12月31日，貿易應收款項為人民幣29,139,000元(扣除累計信貸虧損撥備人民幣18,387,000元)，當中賬面總值為人民幣16,273,000元的貿易應收款項已逾期。

誠如綜合財務報表附註30進一步披露，貴集團根據該模式對其各貿易債務人(其主要為貴集團管理的商業物業的擁有人)應用內部信貸評級個別計量貿易應收款項的預期信貸虧損，並參考過往違約經驗、貿易債務人當前逾期風險及(如適用)貴集團管理的相關商用物業的當前財務資料分析進行評估。於計算預期信貸虧損時，虧損率乃根據貿易債務人的內部信貸評級、可資比較違約概率及國際信貸評級機構所報的回收率而估計，並就毋須付出不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料(包括但不限於重振中華人民共和國(「中國」)經濟狀況)作出調整。於截至2021年12月31日止年度，貿易應收款項已確認預期信貸虧損模式項下的減值虧損人民幣13,715,000元及減值虧損撥回人民幣3,421,000元。

貿易應收款項的減值評估的程序包括：

- 瞭解貴集團管理層釐定的貿易應收款項預期信貸虧損有關的主要控制因素；
- 透過檢查貿易債務人的清算記錄，並將預期信貸虧損所用的違約概率及回收率分別與業內公司違約率預測及國際信貸評級機構公佈的違約公司債券及貸款回收率比較，抽樣檢查貴集團管理層所用資料的完整性；
- 通過公司搜索評估貿易債務人的背景及其還款記錄，藉以質疑貴集團管理層於對貿易債務人應用內部信貸評級的基準及判斷，特別是，彼等對信貸減值的貿易應收款項的識別；
- 通過對可得的公開資料的市場研究，吾等對中國整體經濟狀況有所瞭解，據此評估貴集團管理層對目前市場狀況及前瞻性資料(構成釐定估計虧損率的一環)的評估。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的資料，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合吾等對綜合財務報表的審計，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於吾等已執行的工作，如果吾等認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需要報告該事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)出具包括吾等意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則吾等應當發表非無保留意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責集團審計的方向、監督和執行。吾等為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括吾等在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

吾等還向治理層提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，吾等確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在吾等報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，吾等決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是周芷淇。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，2022年3月30日

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	5	572,209	441,953
服務成本		(241,777)	(193,318)
毛利		330,432	248,635
其他收入	6	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)	8	(10,294)	(3,652)
銷售開支		(8,468)	(5,663)
行政開支		(71,141)	(56,775)
融資成本	7	(3,869)	(4,145)
上市開支		(8,281)	(15,672)
分佔一間合營企業業績		(1,977)	-
除稅前利潤		252,396	175,135
所得稅開支	9	(68,474)	(47,549)
年內利潤及全面收益總額	10	183,922	127,586
應佔年內利潤：			
— 本公司擁有人		184,924	126,839
— 非控股權益		(1,002)	747
		183,922	127,586
每股盈利	14		
— 基本(人民幣分)		18.48	16.91
— 攤薄(人民幣分)		18.46	16.91

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	15	4,469	7,928
投資物業	16	47,524	50,754
租賃按金	19	5,542	–
購買物業及設備的已付按金		16,546	–
融資租賃應收款項	17	6,646	7,188
遞延稅項資產	23	9,279	6,338
於合營企業的權益	18	7,023	–
合營企業貸款	18	15,000	–
		112,029	72,208
流動資產			
融資租賃應收款項	17	542	484
貿易及其他應收款項	19	45,837	36,613
按公允價值計量且其變動計入損益 (「按公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產	20	1,990	187,910
應收關聯方款項	31	1,387	2,305
受限制銀行結餘	21	10,000	–
短期銀行存款	21	814,212	–
銀行結餘及現金	21	446,349	141,660
		1,320,317	368,972
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	171,953	170,233
租賃負債	24	5,373	4,684
合約負債	25	11,378	3,382
應付關聯方款項	31	1,069	4,881
應付稅項		40,570	25,322
		230,343	208,502
流動資產淨值		1,089,974	160,470
資產總值減流動負債		1,202,003	232,678

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資本及儲備			
股本	26	8,533	—*
儲備		1,112,615	159,752
本公司擁有人應佔權益		1,121,148	159,752
非控股權益		17,501	3,503
權益總額		1,138,649	163,255
非流動負債			
遞延稅項負債	23	—	696
租賃負債	24	63,354	68,727
		63,354	69,423
		1,202,003	232,678

* 少於人民幣1,000元。

載於第62至131頁的綜合財務報表已於2022年3月30日獲董事會批准及授權刊發，並由以下人士代表簽署：

黃德林
董事

文藝
董事

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本/ 實繳資本	股份溢價	股份 贖回儲備	為股份 獎勵計劃 所持股份	法定 盈餘儲備	其他儲備	累計利潤	總計	非控股 權益	總計
於2020年1月1日	-*	-	-	-	25,993	(1,088)	8,008	32,913	2,756	35,669
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	126,839	126,839	747	127,586
轉撥	-	-	-	-	11,013	-	(11,013)	-	-	-
於2020年12月31日	-*	-	-	-	37,006	(1,088)	123,834	159,752	3,503	163,255
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	184,924	184,924	(1,002)	183,922
資本化發行(附註26)	6,275	(6,275)	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益於成立一間附屬公司後的 注資	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000	15,000
根據股份獎勵計劃購回股份	-	-	-	(3,937)	-	-	-	(3,937)	-	(3,937)
於上市時發行股份(附註26)	2,091	805,193	-	-	-	-	-	807,284	-	807,284
於行使超額配股權時發行股份(附註26)	172	66,186	-	-	-	-	-	66,358	-	66,358
發行股份應佔交易成本	-	(40,627)	-	-	-	-	-	(40,627)	-	(40,627)
確認為分派的股息(附註13)	-	(50,574)	-	-	-	-	-	(50,574)	-	(50,574)
購回及註銷股份	(5)	(2,032)	5	-	-	-	-	(2,032)	-	(2,032)
轉撥	-	-	-	-	16,695	-	(16,695)	-	-	-
於2021年12月31日	8,533	771,871	5	(3,937)	53,701	(1,088)	292,063	1,121,148	17,501	1,138,649

* 少於人民幣1,000元。

綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

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) 其他儲備指已支付代價的公允價值與從深圳市星河商置集團有限公司(「星河商置集團」)當時股東取得的星河商置集團實繳資本之間的差額，並入賬列作視為向當時股東分配。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	252,396	175,135
就下列各項作出調整：		
物業及設備折舊	4,101	4,149
投資物業折舊	3,230	3,244
預期信貸虧損模式項下的減值虧損，經扣除撥回部分	10,294	3,652
租約內淨投資的融資收入	(292)	(304)
利息收入	(27,112)	(1,492)
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	-	(4,191)
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之		
公允價值變動收益	920	(920)
出售物業及設備的虧損	23	129
應佔合營企業業績	1,977	-
上市開支	8,281	15,672
融資成本	3,869	4,145
運營資金變動前的經營現金流量	257,687	199,219
貿易及其他應收款項增加	(18,578)	(13,801)
合約負債增加(減少)	7,996	(5,635)
貿易及其他應付款增加(減少)	10,194	(7,474)
應收關聯方款項減少(增加)	918	(470)
應付關聯方款項(減少)增加	(2,373)	2,756
融資租賃應收款項減少	484	479
經營活動所產生現金	256,328	175,074
已付所得稅	(56,863)	(41,666)
租約內淨投資的融資收入	292	257
經營活動所得現金淨額	199,757	133,665
投資活動		
贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	185,000	641,785
已收利息	9,306	5,683
存放短期銀行存款	(796,406)	-
購買物業及設備	(665)	(1,859)
購買物業及設備的已付按金	(16,546)	-
一間合營企業貸款	(15,000)	-
償還租金預付款項及按金	(13,804)	-
受限制銀行存款增加	(10,000)	-
向一間合營企業注資	(9,000)	-
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	(762,780)
投資活動所用現金淨額	(667,115)	(117,171)

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動		
發行股份所得款項	873,642	-
非控股權益於成立一間附屬公司後的注資	15,000	-
(償還)一名關聯方墊款	(1,439)	1,439
已付股息	(50,574)	-
支付發行成本	(50,060)	(3,384)
償還租賃負債	(4,684)	(2,653)
根據股份獎勵計劃回購股份	(3,937)	-
已付利息	(3,869)	(4,145)
購回及註銷股份	(2,032)	-
融資活動所得(所用)現金淨額	772,047	(8,743)
現金及現金等價物增加淨額	304,689	7,751
年初現金及現金等價物	141,660	133,909
年末現金及現金等價物		
指銀行結餘及現金	446,349	141,660

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)於2020年9月13日在開曼群島根據公司法第22章註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於2021年1月26日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點披露於本年報「公司資料」一節。

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(下文稱為「黃先生」或「最終控股股東」)(作為財產授予人)於2019年12月4日設立的酌情信託，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。

本公司(為一間投資控股公司)及本公司的附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中國從事就商用物業(其包括購物中心、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」)，與綜合財務報表的呈列貨幣相同。

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」)所頒佈與綜合財務報表編製相關的於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、	利率基準改革—第二階段
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)	

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／或該等綜合財務報表所載披露事項構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

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」)(續)

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日後的Covid-19的相關租金優惠的影響

本年度本集團已經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日後的Covid-19的相關租金優惠。該等修訂本為承租人引進了新的可行權宜方法使其可選擇不評估Covid-19的相關租金優惠是否為一項租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件的Covid-19疫情直接產生的租賃減免：

- 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基本相同或低於該代價；
- 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性變動。

應用可行權宜方法將租賃減免導致的租賃付款變動列賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的變動列賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生的期內在損益中確認相應調整。

採用該等修訂並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現產生重大影響，因為本集團並未選擇採用可行權宜方法，而是採用香港財務報告準則第16號的適用規定對特定出租人提供的租金優惠進行會計處理。

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 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的參考 ¹
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 ³
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 ²
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)	會計政策的披露 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
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 ²
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 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ¹
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 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於某日(待釐定日期)或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用所有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報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據下文符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編製。就編製綜合財務報表而言，倘該等資料合理預期會影響主要使用者的決策，則被視為重大。此外，綜合財務報表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。

於批准綜合財務報表時，本公司董事合理預期本集團有足夠資源於可預見未來繼續營運。因此，彼等於編製綜合財務報表時採納持續經營會計基礎。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟載於下文會計政策所述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。

公允價值為在市場參與者之間的有序交易於計量日期就出售資產所收取或就轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是否直接可予觀察或使用其他估值技術估計。在對資產或負債的公允價值作出估計時，本集團已考慮市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮資產或負債的特徵。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」的以股份為基礎付款之交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，以及與公允價值存在若干相似之處但並非公允價值的計量（例如香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，其載述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

重大會計政策

綜合基準

綜合財務報表包含由本公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。本公司於以下情況擁有控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方的業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 能行使權力影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變化，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

本集團於獲得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度購入或出售的附屬公司的收入及開支按自本集團獲得控制權當日起至本集團失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。即使會令非控股權益出現虧絀結餘，附屬公司的全面收益總額將歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

於有需要時，將對附屬公司的財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團的會計政策一致。

與本集團成員公司之間的交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司的非控股權益與本集團於該附屬公司的權益分開呈列，非控股權益指於清盤時賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司資產淨值之現時擁有權權益。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

合營企業投資

合營企業是一種合營安排，具有共同控制權的合營各方可分佔該合營安排淨資產的權益。共同控制權是指按照合約性協議共同控制一個安排，並只當在相關活動的決策需得到共同控制的合營各方一致同意時存在。

合營企業的業績、資產及負債以權益法計入綜合財務報表。用於權益會計目的的合營企業財務報表採用與本集團相同的會計政策編製，用於類似情況下的類似交易和事項。根據權益法，於合營企業投資以成本在綜合財務狀況報表內作初始確認，之後以本集團於合營企業應佔損益及其他全面收益作出調整。倘本集團應佔合營企業的虧損超出於合營企業的權益時(當中包括在任何實質情況下的長期權益，並為本集團於合營企業的淨投資之一部分)，本集團停止確認其分佔的進一步虧損。本集團只於有法律或實質性責任、或須代合營企業作出付款的情況下，確認對該合營企業的額外虧損。

合營企業投資自投資對象成為合營企業之日起以權益法入賬。於收購合營企業投資時，投資成本超出本集團應佔投資對象可識別資產及負債公平淨值之差額乃確認為商譽，並計入投資賬面值。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出投資成本之差額，經重新評估後隨即於收購投資期間於損益確認。

本集團評估是否有客觀證據表明合營企業的權益可能發生減值。當客觀證據存在，將按香港會計準則第36號，對其全部賬面值作減值測試，該投資(包括商譽)被視為單一資產，透過比較其可收回值(使用價值與公平值減去銷售成本之較高者)和賬面值。已確認的減值虧損不會分配到任何資產，包括商譽，但會構成該投資的賬面值的一部分。當該投資的可收回金額於後期回升，該減值虧損的任何撥回則按照香港會計準則第36號確認。

當本集團實體與本集團合營企業進行交易時，與合營企業交易所產生之損益僅於合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

客戶合約收入

本集團於(或隨著)履約責任獲達成時確認收入，即於特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約責任指一項明確服務(或一批服務)或一系列大致相同的明確服務。

除與其他承諾服務不同的授出特許權(即本集團的商標及標誌)外，倘符合以下其中一項條件，控制權會隨時間轉移，而收入則參考完全履行相關履約責任的進度隨時間確認：

- 於本集團履約時客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約行為創造或提升客戶於本集團履約時已控制的資產；或
- 本集團的履約行為並無創造對本集團而言有其他用途的資產，且本集團擁有就至今已完成的履約部分獲付款的可強行執行權利。

否則，收入於客戶取得明確服務控制權的時間點確認。

就與其他承諾服務不同的授出特許權(即本集團的商標及標誌)而言，本集團於授出特許權的承諾之性質為於下文所有標準均獲滿足的情況下提供使用本集團的知識產權之權利：

- 合約規定或客戶合理預期，本集團將開展對客戶有權享有的知識產權有重大影響的活動；
- 客戶因特許權授出的權利而直接面臨本集團活動的任何正面或負面影響；及
- 該等活動發生時不會導致貨品或服務轉讓予客戶。

倘上述標準均獲達成，本集團將授出特許權的承諾按隨時間達成的履約責任入賬。否則，本集團將授出特許權視為向客戶提供使用本集團的知識產權之權利，而履約責任於授出特許權的某一時間點已獲達成。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價金額已到期)而須向客戶轉讓服務的責任。

包含多項履約責任(包括分配交易價格)的合約

就載有多項履約責任的合約而言，本集團以相對獨立的售價對各項履約責任分配交易價格。

與各履約責任相關的個別服務的單獨售價於合約訂立時釐定，指本集團單獨向客戶出售承諾服務的價格。倘單獨售價不能直接觀察，則本集團會使用合適的技術估計價格，以使分配至任何履約責任的交易價格反映本集團預期就轉移允諾服務至客戶而有關取得的代價。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

客戶合約收入(續)

隨時間推移確認收入：計量完全達成履約責任的進度

完全達成履約責任的進度乃根據輸出法計量，即確認收入乃基於直接計量迄今向客戶轉移服務的價值相對於合約項下所承諾剩餘服務的價值，有關方法最能反映本集團於轉移服務控制權方面的履約情況。

作為可行權宜方法，倘本集團有權收取金額直接與本集團迄今履約的價值一致的代價，本集團按本集團有權發出發票的金額確認收入。

可變代價

就包含可變代價的合約而言，本集團使用(a)預期價值法；或(b)最有可能的金額(視乎更能預測本集團將有權獲得的代價金額而定)估計其有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額乃計入交易價格內，惟僅當可變代價的相關不確定性在其後獲解除時，致使有關估計金額很大可能不會導致將來出現重大收入撥回，其方可計入交易價格內。

於各報告期末，本集團更新其估計交易價格(包括更新其有關可變代價估計金額是否受限的評估)，以如實反映於報告期末的情況及於報告期內的情況變動。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾的性質是否為提供指定服務本身的履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則本集團為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供指定的服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定服務預期有權取得的任何費用或佣金的金額確認收入。

租賃

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的使用以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或自業務合併產生的合約而言，本集團會於開始、修訂或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後出現變動。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；及
- 本集團產生的任何初始直接成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並按租賃負債的任何重新計量調整。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於「物業及設備」呈列不符合投資物業定義的使用權資產，即按將呈列相應相關資產(倘擁有該等資產)的相同項目呈列。符合投資物業定義的使用權資產乃於「投資物業」中呈列。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款(包括實質上的固定付款)，減任何應收租賃優惠(如有)。

於開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款作出調整。

本集團於租期發生變化時會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)，在此情況下，相關租賃負債乃透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債單獨呈列。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於並無入賬列作獨立租賃的租賃修訂，本集團基於經修訂租賃的租期於修訂生效日期使用經修訂的貼現率貼現經修訂的租賃款項，從而重新計量有關租賃負債減任何應收租金優惠。

本集團透過對相關使用權資產作出相應調整將租賃負債的重新計量列賬。

當經修訂合約包括租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團按租賃部分的相關單獨價格及非租賃部分的單獨價格總額的基準分配經修訂合約內的代價至各租賃部分。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

本集團為出租人的租賃被分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產的所有權隨附的絕大部分風險及回報轉讓至承租人時，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項乃於開始日期按相等於租約內淨投資的金額確認為應收款項，並按相關租約隱含的利率計量。初始直接成本(該等由生產商或交易商出租人產生者則除外)計入租約內淨投資的初步計量。利息收入會分配予會計期間，以反映本集團有關租賃未付淨投資額的定期回報率。

來自經營租賃的租金收入乃按有關租賃的年期以直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，而有關成本於租期內按直線基準確認為開支。取決於指數或比率的經營租賃之可變租賃付款進行估算，並計入以直線基準於租賃期內予以確認的租賃付款總額中。並非取決於指數或比率而定的可變租賃付款於產生時確認為收入。倘租賃合約載有特定條文規定，在相關資產(或其任何部分)因本集團及承租人無法控制之不利事件而遭受影響，引致相關資產變得不適合或無法使用時，可享有減租或暫時免租，則因該特定條文所引致之相關減租或暫時免租將入賬列為原租賃之一部分，而非租賃修訂。有關減租或暫時免租乃於可觸發該等付款之事件或情況發生期間內於損益確認。

源於本集團日常業務的租金收入呈列為收入。

分配代價至合約各部分

當合約包括租賃及非租賃部分，本集團應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的相對單獨售價而有別於租賃部分。

可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號列賬，並初步按公允價值計量。初步確認公允價值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

整租

當本集團為中間出租人時，其將原租賃及整租作為兩個單獨的合約進行核算。該租賃乃參照原租賃產生的使用權資產而非相關資產而分類為融資租賃或經營租賃。

租賃修訂

不屬於原始條款及條件的租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括透過免租或減租所提供的租賃優惠。

由修訂生效日期起，本集團將經營租賃修訂列作為新租賃入賬，當中將與原有租賃相關的任何預付或應計租賃款項視作新租賃的部分租賃付款。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣計值之非貨幣項目按公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時所產生之匯兌差額會於所產生期間之損益中確認。

政府補助金

在合理地保證本集團會遵守政府補助金的附帶條件以及將會得到補助後，方會確認政府補助金。

政府補助金乃就本集團確認的有關開支(預期補助可予抵銷成本的開支)期間按系統化的基準於損益中確認。具體而言，以要求本集團購買、建造或收購非流動資產為主要條件的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並於相關資產的可用年期內基於系統合理基準轉撥至損益中。

與收入有關政府補助金為抵銷已產生的開支或虧損或旨在給予本集團的即時財務支援(而無未來有關成本)，於有關補助金成為應收款項的期間在損益中確認。有關補助金乃呈列為「其他收入」。

退休福利成本

向國有退休福利計劃及強制性公積金計劃(「**強制性公積金計劃**」)作出的付款於僱員提供其有權獲得繳款的服務時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利在僱員提供服務時按預期支付的福利的未折現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許將有關福利包括在資產成本中，則作別論。

在扣除任何已支付的金額後，就累計予僱員的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

以股份為基礎的付款

以股權結算以股份為基礎的付款交易

向僱員及其他提供類似服務的人士作出的以股權結算以股份為基礎的付款乃於授出日期按權益工具的公允價值計量。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

以股份為基礎的付款(續)

獎勵僱員股份

就股份獎勵計劃而言，所獲服務之公允價值乃參考獎授股份於獎授日期之公允價值釐定，在歸屬期間以直線法列作開支，並於股份獎勵儲備中作相應之增加。收購本公司持作股份獎勵計劃之股份的成本列作為股份獎勵計劃持有之股份。於獎授股份獲歸屬時，以往於股份獎勵儲備金確認之金額及有關庫存股份之列賬金額將撥往保留溢利。

於各報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件的評估，修訂對預計最終歸屬的獎勵股份數目的估計。修訂原有估計的影響(如有)於損益確認，而累計支出反映經修訂估計，並對股份獎勵儲備作相應調整。

稅項

稅項指現時應付的所得稅開支與遞延稅項的總和。

現時應付的稅項乃按年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收益表呈報的「除稅前利潤」，乃由於在其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支以及毋須課稅或不可扣稅項目所致。本集團的即期稅項負債乃按於各報告期末前已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅利潤可用以抵扣所有可扣稅暫時性差額時將該等可扣稅暫時性差額予以確認。倘暫時性差額乃因首次確認一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤的交易(業務合併除外)中的資產及負債而產生，則不予確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資引致的應課稅暫時性差額而確認，惟倘本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額可能不會於可見將來撥回的情況除外。就與該等投資相關的可扣稅暫時性差額產生的遞延稅項資產而言，僅會在可能有足夠應課稅利潤可供動用暫時性差額的利益且有關暫時性差額預期將於可見將來撥回時方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末檢討，並於可能不再有足夠應課稅利潤可收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按於各報告期末前已頒佈或實際已頒佈的稅率(及稅法)，按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率予以計量。

遞延稅項資產及負債的計量反映本集團於各報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式產生之稅務後果。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

稅項(續)

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅務扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅務扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就整體租賃交易應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。與使用權資產及租賃負債相關的暫時差異按淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債主要部分的租賃付款部分導致產生可扣減暫時差異淨額。

於可依法強制執行抵銷現有稅項資產及現有稅項負債時，且於該等資產與負債與同一稅務機關向同一稅務實體徵收的所得稅有關時，則可將遞延稅項資產及負債抵銷。

即期及遞延稅項均於損益中確認。

物業及設備

物業及設備為持作提供服務或行政用途的有形資產。物業及設備於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撇銷資產的成本減其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按預提基準入賬。

物業及設備項目於出售時或預期繼續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢物業及設備項目而產生的收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值之間的差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金的物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃整租的租賃物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列值。折舊乃按投資物業的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本確認。

當投資物業出售或永久不再使用及預期不會因出售而帶來未來經濟利益時，該投資物業會被終止確認。倘本集團作為中間出租人將整租分類為融資租賃，則終止確認確認為使用權資產的租賃物業。因終止確認該項物業而產生之任何收益或虧損(按該項資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額計算)會於物業終止確認期間內的損益中入賬。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

物業及設備以及使用權資產減值

於報告期末，本集團審閱其物業及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等相關資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計相關資產可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業及設備以及使用權資產的可收回金額均單獨估計。倘無法單獨估計個別資產的可收回金額，則本集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

在對現金產生單位進行減值測試時，倘可識別合理及一致的分配基準，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則會分配至可識別合理及一致分配基準的現金產生單位最小組別。就企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

可收回金額指公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估及與未經調整未來現金流量估計的資產(或現金產生單位)有關的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。就企業資產或無法按合理一致基準分配至現金產生單位的企業資產部分而言，本集團將一組現金產生單位的賬面值(包括企業資產或分配至該組現金產生單位的企業資產部分的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額相比較。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低任何商譽的賬面值(如適用)，其後按該單位或現金產生單位組合內各資產賬面值之比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公允價值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零三者中的最高者。將原可另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位的其他資產單位或現金產生單位組合。減值虧損即時於損益確認。

於其後撥回減值虧損時，資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值可調高至重新估計的可收回金額，惟不可高於該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度未確認減值虧損前的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

金融工具

當某集團實體成為工具合約條文的一方時，應當確認金融資產及金融負債。所有常規購買或出售金融資產於交易日確認及終止確認。常規購買或出售指購買或出售金融資產需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

金融資產及金融負債初始按公允價值計量，惟與客戶之間的合約產生的貿易應收款項除外，其初始根據香港財務報告準則第15號計量。直接歸屬於收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融負債除外)的交易費用於初始確認時加入或扣自金融資產或金融負債的公允價值(如適用)。直接歸屬於收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債的交易費用立即於損益中確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率為按金融資產或金融負債的預期年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收付(包括所有構成實際利率組成部分的已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認賬面淨值的利率。

源於本集團日常業務的利息收入呈列為收入。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)：

- 以出售以及收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公允價值計量且其變動計入損益計量，惟倘股權投資既非為交易而持有，亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中確認的或然代價，則本集團可在初始確認金融資產日期，不可撤銷地選擇將該股權投資的公允價值其後變動於其他全面收益中呈列。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(續)

倘屬下列情況，則金融資產會歸類為持作交易：

- 取得相關金融資產的目的主要為於近期出售；或
- 其在初始確認時屬於本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期實際存在短期獲利模式；或
- 其屬於衍生工具，惟被指定為有效對沖工具的衍生工具除外。

此外，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，本集團可以不可撤銷地將須按攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量之金融資產指定為按公允價值計量且其變動計入損益計量。

攤銷成本

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，除非金融資產其後出現信貸減值(見下文)。其後出現信貸減值的金融資產自下一報告期間起透過應用實際利率於金融資產的攤銷成本確認利息收入。倘出現信貸減值的金融工具之信貸風險下降以致金融資產不再出現信貸減值，則於釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起透過應用實際利率於金融資產的賬面總值確認利息收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量或指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的準則之金融資產，乃按公允價值計量且其變動計入損益計量。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量，其任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的淨收益或虧損不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，淨收益或虧損包括於「其他收益及虧損」單列項目(如有)。

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產及其他項目減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產(包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關聯方款項、銀行結餘、受限制銀行結餘及短期銀行存款)及其他項目(運營及融資租賃應收款項)按預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告日期對當前狀況以及未來狀況預測的評估作出調整。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

本集團一直就貿易應收款項以及運營及融資租賃的租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃個別評估。

就所有其他工具而言，本集團計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認後已顯著增加，在該情況下，本集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期的預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險。作出該評估時，本集團考慮合理可作為依據的定量及定性資料，包括毋須付出不必要成本或資源即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時將考慮下列各項：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標重大惡化，例如信貸息差或債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現時或預期不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果為何，本集團假定，倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有理據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

本集團定期監察用以確定信貸風險是否已顯著增加的準則之成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關準則能夠於款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為於內部產生或來自外部來源獲得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括本集團)悉數償還所有款項(不計及本集團所持的任何抵押品)之情況下，則構成違約事件。

儘管上文所述，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團擁有能說明更寬鬆的違約標準更為合適的合理可靠資料，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人出現嚴重財務困難；

(b) 違反合約，例如違約或逾期事件；

(c) 借款人的貸款人由於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
或

(d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方面對嚴重財務困難，且並無實際收回的可能(例如對手方已清盤或進入破產程序時)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，並在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成終止確認事項。任何重大收回款項會於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產及其他項目減值(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃基於歷史數據及前瞻性資料。預期信貸虧損的估計反映以發生相關違約風險的金額作為加權數值而確定的無偏概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項所用之現金流量貫徹一致。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產已信貸減值，在該情況下，利息收入按該金融資產之攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項以及運營及融資租賃的租賃應收款項除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認相應調整。

終止確認金融資產

僅在獲取金融資產所產生現金流量的合約權利到期的情況下，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後的餘下權益之合約。本公司發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本確認。

本公司購回本身權益工具於權益確認及直接扣減。本公司購回、出售、發行或註銷本身權益工具不會於損益中確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項，其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任獲解除、註銷或已到期時，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額會在損益中確認。

4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時，本公司董事須對未能從其他來源取得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及其他被視作相關的因素為基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修訂會計估計僅影響修訂估計的期間，則於該期間確認有關修訂，或倘該修訂影響目前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認有關修訂。

估計不明朗因素的主要來源

以下為於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源(當中涉及導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險)。

有關客戶合約的貿易應收款項的減值評估

本集團有關客戶合約的貿易應收款項主要來自品牌及管理輸出服務模式下提供的服務。誠如綜合財務報表附註30所載，本集團根據該模式對其各貿易債務人應用內部信貸評級個別計量有關客戶合約的貿易應收款項的預期信貸虧損，並參考過往違約經驗、貿易債務人當前逾期風險及(倘適用)貿易債務人相關內部信貸評級及本集團管理的商用物業的當前財務資料分析進行評估。於計算預期信貸虧損時，虧損率乃根據貿易債務人的內部信貸評級、可資比較違約概率及國際信貸評級機構所報的回收率而估計，並就毋須付出不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料(包括但不限於重振中國經濟狀況及消費水平以及本集團管理的相關商用物業預期客流量)作出調整。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 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
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
	572,209	441,953
包括：		
– 客戶合約收入	559,155	430,987
– 租賃收入	13,054	10,966
	572,209	441,953

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

A. 收入(續)

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入(續)

(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
— 營運管理服務	334,125	293,973
— 增值服務(附註)	81,481	58,664
	559,155	430,987
收入確認時間：		
— 隨時間	551,238	423,049
— 於某個時間點	7,917	7,938
	559,155	430,987
客戶類別：		
— 業主	270,559	186,071
— 租戶及其他客戶	288,596	244,916
	559,155	430,987

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。

附註：於增值服務中有人民幣518,000元(2020年：人民幣558,000元)乃由本集團作為代理人。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

A. 收入(續)

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入(續)

(iii) 客戶合約的履約責任

委託管理服務模式

委託管理服務模式下的合約指就關聯方或獨立第三方擁有的商用物業提供的物業相關管理服務。此模式項下的服務包括(i)向業主提供諮詢服務；(ii)向業主提供的租戶招攬服務；(iii)向業主提供的運營管理服務；(iv)向租戶提供的運營管理服務；及(v)向租戶及／或其他客戶提供的增值服務。

品牌及管理輸出服務模式

品牌及管理輸出服務模式項下的合約指就關聯方或獨立第三方擁有的商用物業提供物業相關管理服務。管理商用物業的運營成本由業主而非本集團承擔。此模式項下的服務包括(i)向業主提供的諮詢服務；(ii)向業主提供的租戶招攬服務；(iii)向業主提供的運營管理服務(並無收租)；(iv)向租戶及／或其他客戶提供的增值服務；(v)協助選地；及(vi)使用本集團的商標及標誌。

整租服務模式

整租服務模式項下的合約指向租戶租賃商用物業內的商用位置(於下文附註(iv)所述)及有關租戶租賃商用位置的物業相關管理服務。此模式項下的服務包括(i)向租戶提供的運營管理服務；及(ii)向租戶及／或其他客戶提供的增值服務。商用物業乃向業主(為本集團的關聯方)租賃，並向租戶分租。

各服務及收入確認過程詳情載列如下：

1. 諮詢服務，例如向業主提供市場定位、業務規劃諮詢服務以及設計及建築諮詢服務。各服務的交易價格固定，且收入使用輸出法於提供該等服務時基於服務進度隨時間確認。向業主提供諮詢服務前收取的交易價格確認為合約負債，並於服務期間解除。
2. 向業主提供的租戶招攬服務。本集團就各訂立的租賃協議收取預先協定的金額，且收入於租戶與業主訂立租賃協議的某個時間點確認。
3. 向業主提供的運營管理服務，例如整體業務運營管理及收租。本集團基於收入及／或利潤的預定百分比向業主收取運營管理費。收入於客戶同時收取及使用本集團提供服務的利益時隨時間確認。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

A. 收入(續)

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入(續)

(ii) 客戶合約的履約責任(續)

整租服務模式(續)

4. 向租戶提供的運營管理服務，例如物業管理以及營銷及推廣。本集團按每平方米基準或預定的定額費用向租戶收取運營管理費。收入於客戶同時收取及使用本集團提供服務的利益時隨時間確認。
5. 向租戶及／或其他客戶提供的增值服務，主要包括管理購物中心公共空間及廣告空間。本集團就使用有關公共空間及廣告空間收取定額費用，且收入於租戶及／或其他客戶同時收取及使用本集團提供服務的利益時隨時間確認。向租戶及／或客戶提供增值服務前收取的交易價格確認為合約負債，並隨服務期間按直線基準解除。
6. 向客戶提供選地協助服務。本集團就提供有關服務收取每月服務費，而收入乃隨時間確認，原因為客戶同時獲得並消耗與本集團提供的服務有關的利益。取決於與客戶訂立的各選地協助合約所載的條款，其可能包括金額及付款可能視乎未來事件是否發生的代價。確認有關收入(受限於上文詳述的限制)乃根據本集團於附註3「可變代價」所載的會計政策。
7. 向業主授出使用本集團商標及標誌的權利。本集團就使用該等商標及標誌收取固定年度費用，而收入乃隨時間確認。

(iii) 分配至餘下履約責任的交易價格

本集團已選擇應用香港財務報告準則第15號項下的可行權宜之計，就作為合約的一部分且原定預期為期一年或以下；或本集團就其履約而確認相當於直接相對應客戶與本集團迄今已完成的合約價值且本集團有權發出發票的金額，不披露有關剩餘履約責任的資料。於2021年12月31日分配至餘下履約責任而上述可行權宜方法並不適用的交易價格約為人民幣892百萬元(2020年：人民幣635百萬元)，並預期於11年(2020年：12年)內於2021年12月31日確認為收入。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

A. 收入(續)

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入(續)

(iv) 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。

	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
	12,762	10,662
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	13,054	10,966

截至2021年12月31日止年度的經營租賃收入包括或然租金人民幣3,242,000元(2020年：人民幣2,113,000元)。

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(基於附註3所載相同會計政策編製)。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)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

B. 分部資料(續)

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(附註)	167,975	126,082

附註：客戶A指本集團一組關聯方及黃先生的聯繫人。與該等關聯方的交易詳情載於附註31(b)。

6. 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	27,112	1,492
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	-	4,191
政府補貼(附註)	2,958	5,114
自租戶收取的賠償及罰款	1,071	785
	31,141	11,582

附註：政府補貼指由中國政府機關授予的無條件補貼。截至2021年12月31日止年度，本集團並無就Covid-19相關補貼確認政府補貼(2020年：人民幣3,082,000元)。

7. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債利息	3,869	4,145

8. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於下列各項確認的減值虧損(減值虧損撥回)淨額：		
— 貿易應收款項	10,294	3,688
— 租賃應收款項	-	(36)
	10,294	3,652

減值評估的詳情載於附註30。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

9. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	71,816	48,406
— 過往年度撥備不足	295	—
本年度稅項	72,111	48,406
遞延稅項(附註23)	(3,637)	(857)
	68,474	47,549

香港

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。因此，合資格集團實體的香港利得稅按估計應課稅溢利的首2,000,000港元計算為8.25%，而超過2,000,000港元的估計應課稅利潤為16.5%。香港利得稅乃根據該年度之預算須課稅溢利按稅率16.5%計算。由於香港運營附屬公司並無應課稅溢利，故並無於該兩個年度就香港利得稅作出撥備。

中國

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年度的稅率為25%。

年內所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表除稅前利潤的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前利潤	252,396	175,135
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	63,099	43,734
分佔一間合營企業業績	494	—
不可扣稅開支的稅務影響	3,436	3,898
不可扣稅收入的稅務影響	(1,662)	—
未確認稅務虧損的稅務影響	2,582	—
附屬公司於其他司法權區經營之不同稅率之影響	230	—
過往年度撥備不足	295	—
動用先前未確認的稅務虧損	—	(83)
所得稅開支	68,474	47,549

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

10. 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	298	1,478
	1,716	2,578
物業及設備折舊	4,101	4,149
投資物業折舊	3,230	3,244
員工成本(包括附註11所披露的董事酬金)：		
— 薪金及其他福利	144,054	106,100
— 退休福利計劃供款	13,191	5,244
員工成本總額	157,245	111,344
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	(5,312)	(4,946)
	7,450	6,020

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

11. 董事及最高行政人員酬金

於兩個年度內，已付或應付本公司九名(2020年：九名)董事(包括最高行政人員)的酬金如下：

截至2021年12月31日止年度

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
黃德林(附註i)	-	-	-	-	-
陶慕明	-	2,183	788	24	2,995
牛林	-	2,055	479	87	2,621
文藝	-	1,551	363	22	1,936
非執行董事					
郭立民	-	-	-	-	-
黃德安	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
張禮卿(「張先生」)(附註ii)	291	-	-	-	291
郭增利(「郭先生」)(附註ii)	291	-	-	-	291
謝日康(「謝先生」)(附註ii)	291	-	-	-	291
酬金總額	873	5,789	1,630	133	8,425

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

11. 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2020年12月31日止年度

	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	表現 相關花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	2,108	717	39	2,864
牛林	-	1,739	593	45	2,377
文藝	-	1,253	495	22	1,770
非執行董事					
郭立民	-	-	-	-	-
黃德安	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
張先生	-	-	-	-	-
郭先生	-	-	-	-	-
謝先生	-	-	-	-	-
酬金總額	-	5,100	1,805	106	7,011

附註：

- (i) 黃德林先生亦為本公司的最高行政人員，上文所披露之薪酬包括其作為最高行政人員提供服務之酬金。
- (ii) 張先生、郭先生及謝先生於2020年12月21日獲委任為本公司獨立非執行董事。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

11. 董事及最高行政人員酬金(續)

上文載列的執行董事酬金乃彼等於管理本公司及本集團事務方面提供服務的薪酬。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司概無已付或應付非執行董事有關其服務之董事酬金。

上文載列的獨立非執行董事酬金乃彼等擔任本公司董事的薪酬。

表現相關花紅乃經參考個別表現而釐定。

本集團概無向本公司董事支付任何薪酬，以作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。於兩個年度內，本公司概無董事放棄任何薪酬。

12. 五名最高薪酬僱員

於本集團五名最高酬金人士中，其中三名為本公司截至2021年及2020年12月31日止年度的董事。彼等的酬金詳情載於附註11。兩個年度的餘下兩名人士的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他福利	3,514	2,211
表現相關花紅	721	680
退休福利計劃供款	145	90
	4,380	2,981

彼等的酬金在以下範圍內：

	2021年	2020年
1,500,001港元至2,000,000港元	–	1
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1
2,500,001港元至3,000,000港元	–	2
3,000,001港元至3,500,000港元	2	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	–

於年內，本集團概無向五名最高薪人士支付酬金，以作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

13. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本年度確認為分派之股息：		
2020年末期股息4.5港仙(2020年：2019年末期股息每股零)	37,930	—
2020年特別股息1.5港仙(2020年：2019年特別股息每股零)	12,644	—
	50,574	—

於報告期末後，本公司董事建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息每股10港仙，總金額約為102,004,000港元，惟須經股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔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	184,924	126,839

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	1,300	—
	1,001,834	750,000

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數已就2021年8月購回及註銷股份以及2021年12月購回股份予以調整。

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26所載的資本化發行已於2020年1月1日生效而釐定。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

15. 物業及設備

	機器及 設備	汽車	電子設備	辦公設備	其他設備	租賃物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(附註)	
成本							
於2020年1月1日	139	1,803	4,467	1,196	456	-	8,061
添置	-	7	149	227	1,476	8,865	10,724
出售	-	(9)	(2,490)	(137)	(2)	-	(2,638)
租賃修訂	-	-	-	-	-	(123)	(123)
於2020年12月31日	139	1,801	2,126	1,286	1,930	8,742	16,024
添置	-	-	531	131	3	-	665
出售	-	-	(305)	(226)	-	-	(531)
於2021年12月31日	139	1,801	2,352	1,191	1,933	8,742	16,158
折舊							
於2020年1月1日	57	884	4,137	1,043	335	-	6,456
年內撥備	14	371	167	108	596	2,893	4,149
出售時對銷	-	(9)	(2,369)	(129)	(2)	-	(2,509)
於2020年12月31日	71	1,246	1,935	1,022	929	2,893	8,096
年內撥備	14	341	231	138	453	2,924	4,101
出售時對銷	-	-	(291)	(217)	-	-	(508)
於2021年12月31日	85	1,587	1,875	943	1,382	5,817	11,689
賬面值							
於2021年12月31日	54	214	477	248	551	2,925	4,469
於2020年12月31日	68	555	191	264	1,001	5,849	7,928

附註：截至2020年12月31日止年度，本集團為其營運向一名關聯方租賃兩個辦公室物業。租賃合約分別按2.39年及3年的固定年期訂立。於釐定租賃條款及評估不可撤銷期間的長度時，本集團應用合約的定義及釐定合約可執行的期間。因此，本集團分別確認人民幣8,865,000元的使用權資產及租賃負債。租賃協議並無施加任何契約（惟由出租人持有於租賃資產的擔保權益除外）。租賃資產不得用作借款之擔保。

截至2021年12月31日止年度租賃現金流出為人民幣3,613,000元（2020年：人民幣2,871,000元）。

上述物業及設備項目均按直線基準折舊，年率如下：

機器及設備	10%
汽車	20%
電子設備	33%
辦公設備	20%
其他設備	20%
租賃物業	租期

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 投資物業

	投資物業 人民幣千元
成本	
於2020年1月1日	65,287
與租賃修訂有關的減少	(1,298)
於2020年12月31日及2021年12月31日	63,989
折舊	
於2020年1月1日	9,991
年內撥備	3,244
於2020年12月31日	13,235
年內撥備	3,230
於2021年12月31日	16,466
賬面值	
於2021年12月31日	47,524
於2020年12月31日	50,754

本集團作為承租人

本集團於2016年4月在中國常州自一名業主(為本集團的一名關聯方)租賃一項商用物業，固定年期20年。本集團有權將租賃延長至超過初步協定年期，惟受限於本集團與業主之間的相互協議。於確認投資物業時，本集團已應用相關集團實體的增量借款利率。已於租賃開始日期應用的增量借款利率為5.64%。

截至2020年12月31日止年度，常州的商用物業業主透過租金減免向本集團提供租金優惠。本集團選擇不應用香港財務報告準則第16.46A號項下的可行權宜方法，並總結出租賃付款變動構成租賃修訂。已確認本集團的租賃負債減少人民幣1,298,000元及就投資物業相應調整相同金額。

租賃協議並無施加任何特定契約，惟(其中包括)物業的用途或結構變動須由業主預先批准。

截至2021年12月31日止年度，與租期於12個月內結束的短期租賃有關之開支為400,000港元(2020年：零)。

本集團定期就辦公室物業訂立短期租賃。於報告期末，短期租賃組合與短期租賃開支於上文本附註披露的短期租賃組合相若。截至2020年12月31日止年度，本集團就辦公室物業與一名關聯方訂立兩份長期租賃協議。詳情載於附註15。

於截至2021年12月31日止年度，本集團就經營商用物業運營服務業務訂立一項(2020年：一項)租賃期尚未開始的新租約，不可撤銷期為20年(2020年：20年)，於不可撤銷期內的未來未折現現金流量總額為人民幣1,212,000,000元(2020年：人民幣767,400,000元)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

本集團作為出租人

本集團如上文所述按整租安排出租一項位於中國常州的商用物業的零售店舖以收取租金收入。該等租賃通常初步為期1至15年，而承租人有權將租賃延長至超過初步協定年期，惟其受限於本集團與承租人之間的相互協議。倘承租人行使續期選擇權，該選擇權受市場檢討條款所限。

零售店租賃為僅按固定租賃付款，或包含浮動租賃付款，乃基於由租戶確認的銷售額的預先協定百分比，而最低年度租賃付款於租期內釐定。

本集團並無因租賃安排而面臨外幣匯率風險，乃由於所有租賃均以相關集團實體的功能貨幣人民幣計值。總租及整租的租賃合約不包含餘值擔保或承租人於租期末購買物業的選擇權。

截至2021年12月31日止年度，租賃(包括附註15披露的租賃物業)的現金流出總額為人民幣8,881,000元(2020年：人民幣6,798,000元)，包括就整租項下的租賃物業已支付之人民幣5,393,000元(2020年：人民幣3,927,000元)。兩個年度的整租物業收入載列於附註5A(iv)。

本集團投資物業於2021年12月31日的公允價值為人民幣157,000,000元(2020年：人民幣129,400,000元)。2021年及2020年12月31日的公允價值乃基於本集團管理層經參照與本集團並無關連的獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(2020年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)(「估值師」)對2021年及2020年12月31日的該等投資物業進行的估值而對該等投資物業作出的決定而達致。

本集團投資物業的公允價值乃按收入法釐定，而物業所有可出租單位的市場租金則按投資者對此類物業預期的市場收益率評估及貼現。市場租金乃參考物業的可出租單位可得租金及該區其他類似物業的出租情況予以評估。貼現率乃參考中國同類商用物業的銷售交易分析所得的收益率予以釐定，並就物業投資者的市場預期作出調整，以反映本集團投資物業的特定因素。過往年度使用的估值技術概無任何變動。

在估計本集團的投資物業的公允價值時，有關物業的最高及最佳用途即為其當前用途。

上述投資物業乃隨租期按直線基準折舊。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

17. 融資租賃應收款項

本集團作為出租人就若干位於商用物業的單位訂立一份融資租賃合約，誠如附註16所披露由本集團向業主租賃。所訂立的融資租賃年期由2016年8月起計為期15年。租賃附帶的利率乃於租期內在合約日期予以釐定。

	2021年 12月31日的 最低租賃付款 人民幣千元	2021年 12月31日的 最低租賃 付款現值 人民幣千元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	816	542
第二年	856	604
第三年	900	671
第四年	944	741
第五年	991	817
五年後	4,162	4,262
	8,669	7,637
租約內的總投資	8,669	不適用
減：未賺取融資收入	(1,032)	不適用
最低租賃付款應收款項的現值	7,637	7,637
減：信貸虧損撥備		(449)
		7,188
分析為：		
非流動		6,646
流動		542
		7,188

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

17. 融資租賃應收款項(續)

	2020年 12月31日的 最低租賃付款 人民幣千元	2020年 12月31日的 最低租賃 付款現值 人民幣千元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	777	484
第二年	816	542
第三年	856	604
第四年	900	671
第五年	944	741
五年後	5,153	5,079
	9,446	8,121
租約內的總投資	9,446	不適用
減：未賺取融資收入	(1,325)	不適用
最低租賃付款應收款項的現值	8,121	8,121
減：信貸虧損撥備		(449)
		7,672
分析為：		
非流動		7,188
流動		484
		7,672

於2021年12月31日，上述融資租賃附帶的利率為每月約0.3%（2020年：0.3%）。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

18. 合營企業權益／合營企業貸款

	2021年 人民幣千元
於合營企業非上市投資之成本	9,000
分佔收購後虧損	(1,977)
	7,023
一間合營企業貸款	15,000

合營企業乃於截至2021年12月31日止年度成立。本集團支付人民幣9,000,000元作為注資，並向合營企業墊付一筆人民幣15,000,000元的貸款，該貸款為免息且無還款日期。對合營企業的貸款被認為是長期權益，實質上構成本集團於合營企業的淨投資的一部分。

截至2021年12月31日止年度，一間合營企業貸款的減值評估詳情載列於附註30。

公司名稱	業務架構形式	註冊成立地點/ 主要經營地點	本集團所持所有權權益及 投票權比例		主要業務
			2021年 %	2020年 %	
廣州凱星商業管理 有限公司(「廣州凱星」)	合營企業	中國	30		不適用 物業投資

根據有關股東協議，廣州凱星的有關活動決策須取得合營夥伴雙方的一致同意。因此，本集團及另一合營夥伴均無能力單方面控制廣州凱星，其被視為由本集團與合營夥伴共同控制。

合營企業財務資料概要

合營企業財務資料概要載於下文。以下財務資料概要為合營企業根據香港財務報告準則編製財務報表中呈列的金額。

合營企業使用權益法於綜合財務報表中入賬。

	2021年 人民幣千元
收益	-
本年度虧損及全面開支總額	(6,591)

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

18. 合營企業權益／合營企業貸款(續)

合營企業財務資料概要(續)

	2021年 12月31日 人民幣千元
流動資產	78,330
非流動資產	569,627
流動負債	49,907
非流動負債	574,640

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的合營企業權益賬面值的對賬：

	2021年 12月31日 人民幣千元
資產淨值	23,410
本集團於合營企業的所有權權益比例	30%
本集團於合營企業的權益賬面值	7,023

19. 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易及其他應收款項		
– 貿易應收款項	29,139	25,073
– 其他應收款項	22,240	11,540
	51,379	36,613
分析為：		
流動	45,837	36,613
非流動	5,542	–
	51,379	36,613
貿易應收款項		
客戶合約		
– 第三方	47,520	30,539
– 關聯方(附註)	6	764
減：信貸虧損撥備	(18,387)	(8,093)
	29,139	23,210
經營租賃應收款項－第三方	–	1,863
	29,139	25,073

附註：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

19. 貿易及其他應收款項(續)

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 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
	29,139	23,210

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至10天	-	1,863

本集團於2021年12月31日有關客戶合約的貿易應收款項包括賬面總值為人民幣16,273,000元(2020年：人民幣14,594,000元)的逾期貿易應收款項，當中人民幣6,186,000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。經評估其貿易債務人背景、良好還款記錄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相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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

19. 貿易及其他應收款項(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應收款項		
來自第三方付款平台的應收款項(附註(i))	2,624	2,714
代租戶付款(附註(ii))	630	704
向僱員墊款(附註(iii))	15	19
租賃預付款項(附註(iv))	8,262	–
租賃按金(附註(iv))	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
	22,240	11,540

附註:

- (i) 客戶通常透過由本集團管理的商用物業的第三方付款平台支付租金。第三方付款平台一般於交易日後一個星期內結算所收款項(扣除手續費)。本集團代租戶持有資金，並於每月結算時向彼等償還。來自第三方付款平台的所有應收款項之賬齡均於一個月內及尚未逾期。
- (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) 金額指向僱員就本集團日常運營的墊款。
- (iv) 金額為整租服務模式下的預付租金及租金按金。

貿易及其他應收款項減值評估的詳情載於附註30。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

20. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產		
投資上市債券	1,990	1,990
理財投資	-	185,920
	1,990	187,910

截至2020年12月31日止年度，本集團透過一間商業銀行購買由中國開發銀行發行的上市債券，金額為人民幣1,990,000元。債券的固定年利率為3.23%，到期日為2025年1月10日。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，其被分類為流動資產。於報告期末，債券的公允價值與購買金額人民幣1,990,000元相若。

理財投資指與在中國從事資產管理業務的公司或銀行訂立的合約。於2020年12月31日，人民幣185,000,000元的本金均為無抵押且無擔保，而該等產品的預期回報範圍為預先釐定。本集團董事認為，理財投資於2020年12月31日的公允價值為人民幣185,920,000元，包括截至2020年12月31日止年度人民幣920,000元的公允價值變動。理財投資將於購買日期起十二個月內到期及於報告期末分類為流動資產。於2021年12月31日，理財投資已到期及悉數結清。

21. 銀行結餘及現金／短期銀行存款／受限制銀行結餘

於2021年12月31日，本集團持有的銀行結餘於三個月或以下到期，並按0.3%至1%（2020年：0.01%至2.1%）的當前市場年利率計息。

短期銀行存款當前市場年利率介乎1.55%至3.90%（2020年：無）。

受限制銀行存款當前市場年利率介乎1.69%至3.20%（2020年：無）。

本集團所有銀行結餘、受限制銀行結餘、現金以及短期銀行存款均以人民幣及港元計值。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

22. 貿易及其他應付款項

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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項		
與供應商訂立的合約		
– 第三方	22,481	16,598
– 關聯方(附註)	2,012	3,582
	24,493	20,180

附註：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。

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 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
	24,493	20,180

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他應付款項		
代租戶收款(附註(i))	73,017	95,382
已收按金(附註(ii))	29,239	18,071
應付工資	32,237	22,162
累計費用	6,239	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	6,082	3,137
	147,460	150,053

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，而結餘每月向租戶退還一次。

(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。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

23. 遞延稅項資產／負債

就於綜合財務狀況表中呈列而言，已抵銷若干遞延稅項資產及負債。以下為就財務報告目的對遞延稅項結餘的分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
遞延稅項資產	9,279	6,338
遞延稅項負債	-	(696)
	9,279	5,642

以下為於兩個年度內確認的主要遞延稅項資產及負債以及其變動：

	確認租賃收入的 時間差異 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	租賃 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	(466)	1,920	3,331	-	4,785
於損益計入(扣除)	-	216	871	(230)	857
於2020年12月31日	(466)	2,136	4,202	(230)	5,642
於損益計入	466	2,573	368	230	3,637
於2021年12月31日	-	4,709	4,570	-	9,279

於2021年12月31日，本集團擁有與一間持續經營附屬公司有關的未確認稅項虧損人民幣12,275,000元，且由於難以預測未來利潤流，故並無確認遞延稅項資產。於2020年12月31日，本集團並無未動用稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，就中國附屬公司自2008年1月1日起賺取的利潤宣派的股息須繳納預扣稅。概無於綜合財務報表中就有關中國附屬公司之累計利潤應佔的暫時差額計提遞延稅項，原因為本集團能控制轉回暫時差額的時間，且在可見的將來很可能不會撥回暫時差額。於2021年12月31日，本集團的中國附屬公司之累計利潤為人民幣361,774,000元（2020年：人民幣139,259,000元）。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

24. 租賃負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債：		
一年內	5,373	4,684
超過一年但兩年內	2,297	5,373
超過兩年但五年內	8,818	7,832
超過五年	52,239	55,522
	68,727	73,411
於以下時間到期的最低租賃付款：		
一年內	9,018	8,605
超過一年但兩年內	5,721	9,018
超過兩年但五年內	18,215	17,684
超過五年	67,520	73,772
	100,474	109,079
減：未來融資費用	(31,747)	(35,668)
租賃負債的現值	68,727	73,411

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動	5,373	4,684
非流動	63,354	68,727
	68,727	73,411

於2021年及2020年12月31日的所有租賃負債乃結欠本集團的關聯方。

截至2021年12月31日止年度，就租賃負債應用的增量借款利率介乎每年5.64%至5.7%（2020年：5.64%至5.7%）。

25. 合約負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
市場定位、設計及建築諮詢服務	4,400	3,373
增值服務(附註)	6,978	9
	11,378	3,382

於2020年1月1日，合約負債為人民幣9,017,000元。

附註：結餘中，本集團的合約負債主要產生自客戶於尚未提供相關服務的情況下作出的預付款項。於履行服務前自客戶收取的款項乃按個別合約基準與客戶磋商。

於2021年12月31日的合約負債結餘中，人民幣1,887,000元來自於一間合營企業。

就於2021年及2020年1月1日的合約負債而言，全數結餘於截至2021年及2020年12月31日止年度分別於損益確認為收入。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

26. 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			
法定			
於2020年1月1日及2020年12月31日	38,000,000	380	340
增加	1,962,000,000	19,620	16,415
於2021年12月31日	2,000,000,000	20,000	16,755
已發行及繳足			
於2020年1月1日及2020年12月31日	1,000	— [^]	— [*]
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
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))	(601,000)	(6)	(5)
於2021年12月31日	1,020,039,000	10,200	8,533

[^] 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) 年內，本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

購回月份	每股面值0.01港元的普通股數目	每股價格		已付總代價	
		最低 港元	最高 港元	千港元	人民幣千元
2021年8月	601,000	3.89	4.20	2,440	2,032

上述普通股已於購回後註銷。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

27. 股份獎勵計劃

購股權計劃

本公司於2020年12月21日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，以激勵及獎勵對或將對本集團作出貢獻的合資格參與者，以鼓勵其參與本集團長期發展並與本集團擁有相同的利益及目的；及／或幫助本集團招攬及挽留高素質僱員並吸引對本集團有價值的人力資源。身為本集團僱員、行政人員、董事、高級職員、諮詢人士、顧問、分銷商、客戶、供應商的任何人士或本公司董事會全權認為曾經或將會對本集團作出貢獻的有關其他人士有權獲發及獲授購股權。

倘未取得本公司股東事先批准，(i)根據購股權計劃可授予購股權之股份總數不得超出股份開始在聯交所買賣時已發行股份的10%；(ii)在任何十二個月期間，向任何人士授出及可能授出的購股權所涉及的已發行及將予發行股份數目不得超過在任何時間點本公司已發行股份的1%；及(iii)於截至有關授出日期(包括該日)的十二個月期間，超過本公司已發行股份總數0.1%且價值超過5百萬港元的購股權不得授予主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人。

購股權於本公司董事會所釐定之歸屬期可予行使，但無論如何不得為授出日期十週年之後。行使價由本公司董事釐訂，並將不低於：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日之股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值(以最高者為準)。

根據購股權計劃的條款，購股權可在本公司董事會釐定並知會各承授人的期間內隨時行使，該期間可由提呈授予購股權之日開始，惟於任何情況下均不得遲於授予購股權日期起計10年結束。購股權計劃並無規定持有購股權至可供行使的最短期限。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，並無授出購股權。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

27. 股份獎勵計劃(續)

受限制股份單位計劃

本公司已於2021年11月4日(「採納日期」)採納受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)。受限制股份單位計劃的目的為認可若干人士(包括本公司董事會釐定的本集團董事、高級管理層及僱員)(「合資格參與者」)的貢獻，提供激勵以認可及確認彼等作出的貢獻並獎勵表現卓越的合資格參與者。除非另行終止或修訂，受限制股份單位計劃自2021年11月4日起十年期間有效及具有效力。

倘未取得本集團股東事先批准，(i)根據受限制股份單位計劃可授予受限制股份單位(「受限制股份單位」)有關的股份總數不得超過本公司於採納日期已發行股本的5%；及(ii)根據受限制股份單位計劃獎勵予各合資格參與者的股份數目不得超過本公司於採納日期已發行股本的1%。該5%計劃限額及1%個人限額適用於受限制股份單位計劃的整個十年期限，惟並無年度限額。

本公司董事會可不時全權選擇合資格參與者參與受限制股份單位計劃，以及釐定將予授出的受限制股份單位的數量，並附帶其認為合適的任何受限制股份單位獎勵歸屬前條件、限制或約束，例如受限制股份單位的歸屬日期及條件。

可購買現有股份或認購新股份以滿足歸屬時的受限制股份單位，且當根據受限制股份單位計劃規則及授出該等受限制股份單位的條件(如有)將受限制股份單位歸屬於承授人時，有關股份將轉讓予承授人或與受限制股份單位股份有關的現金金額將支付予承授人。

本公司董事會將向合資格參與者寄發一份載有(其中包括)將予授出的受限制股份單位數目、歸屬條件(如有)及歸屬日期的授出函件。合資格參與者可通過該授出函件所載的方式接納獲授的受限制股份單位獎勵。接納後，合資格參與者成為受限制股份單位計劃的承授人。於滿足授出函件所載的歸屬條件後，承授人有權獲得受限制股份單位或與受限制股份單位有關的現金金額。

於截至2021年12月31日止年度，本公司就受限制股份單位計劃購買1,342,000股普通股。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

28. 退休福利計劃

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參與中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。本集團亦為其所有合資格香港僱員設立強積金計劃。該計劃之資產與本集團資產分開，存放於受託人控制之基金。根據強積金計劃規則，僱主及其僱員須各自按規則指定之比率向計劃供款。

省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。本集團向定額供款退休計劃作出的供款(如附註10所載)於僱員提供服務後有權收取供款時確認為開支。

29. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團實體將能繼續持續經營，同時透過優化債務與權益之間的平衡為擁有人帶來最大回報。於兩個年度內的整體策略維持不變。

本集團的資本架構包括債務淨額(當中包括於附註24披露的租賃負債)(扣除現金及現金等價物)及本公司擁有人應佔股權(包括股本、股份溢價、累計利潤及其他儲備)。

本集團管理層計及資本成本及資本相關風險，定期檢討資本架構。本集團將透過發行新股份及籌集借款平衡其整體資本架構。

30. 金融工具

(a) 金融工具類別

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產	1,328,209	170,718
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,990	187,910
按攤銷成本計量的金融負債	129,097	149,815

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行結餘及現金融資租賃應收款項、一間合營企業貸款、受限制銀行結餘、短期銀行存款、貿易及其他應付款項、應收/付關聯方款項及租賃負債。與該等金融工具有關的風險及有關如何減輕該等風險的政策載列如下。本集團管理層管理及監察有關風險，確保及時有效採取適當措施。

利率風險

於2021年及2020年12月31日，本集團面對有關本集團租賃負債及短期銀行存款的公允價值利率風險。租賃負債及短期銀行存款的詳情分別載列於附註24及21。

於2021年及2020年12月31日，本集團亦面對有關浮息銀行結餘的現金流量利率風險。詳情載於附註21。

本集團目前並無利率風險對沖政策。然而，本集團管理層密切監察其因市場利率變動產生的未來現金流量利率風險，並將於有需要時考慮對沖市場利率變動。

由於本集團管理層認為銀行結餘的利率波動微不足道，故並無提供銀行結餘的敏感度分析。

其他價格風險

本集團面對按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(上市及非上市)之公允價值變動所產生的工具價格風險。

由於本集團管理層認為該等金融工具的公允價值之合理可能變動將不會對本集團的損益構成重大影響，故並無就按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產呈列其他價格風險之敏感性分析。

信貸風險及減值評估

本集團的信貸風險主要來自其貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、一間合營企業貸款、銀行結餘、受限制銀行結餘、短期銀行存款及租賃應收款項(包括運營及融資租賃應收款項)。

本集團因交易對手未能履行責任而引致財務虧損的最大信貸風險來自於綜合財務狀況表所載相關已確認金融資產及租賃應收款項(包括運營及融資租賃應收款項)的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸加強措施以保障與其金融資產相關的信貸風險。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團並無集中信貸風險，風險分散於多名對手方。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委任團隊負責釐定信貸額度及信貸審批。接納任何新客戶前，本集團使用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質量，並釐定客戶信貸上限。其他監察程序亦到位，確保作出跟進行動，以收回到期債務。就此而言，本集團管理層認為本集團的信貸風險已大為降低。

此外，本集團根據預期信貸虧損模式個別對客戶合約的貿易應收款項及租賃應收款項進行減值評估。定量披露的詳情載列於本附註下文。

本集團有關客戶合約的貿易應收款項主要來自品牌及管理輸出服務模式下提供的服務。本集團就有關客戶合約的貿易應收款項採用簡化法評估香港財務報告準則第9號所規定的全期預期信貸虧損。為按攤銷成本計量有關客戶合約的貿易應收款項的預期信貸虧損，本集團根據該模式對其各貿易債務人(主要為本集團所管理商用物業的業主)應用內部信貸評級，並參考過往違約經驗、貿易債務人當前逾期風險及(倘適用)本集團管理的相關商用物業的當前財務資料分析進行評估。於計算預期信貸虧損時，虧損率乃根據貿易債務人的內部信貸評級、可資比較違約概率及國際信貸評級機構所報的回收率而估計，並就毋須付出不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料(包括但不限於重振中國經濟狀況及消費水平以及本集團管理的相關商用物業預期客流量)作出調整。本集團管理層使用該等前瞻性資料評估各報告期末的當前及預測狀況走勢。

預期信貸虧損的虧損比率乃按個別債務人釐定。已信貸減值的有關客戶合約的貿易應收款項經已按預期不能收回的金額作出撥備。

本集團遵照香港財務報告準則第9號的規定就經營及融資租賃的租賃應收款項採用簡化法，並使用全期預期信貸虧損撥備。為計量經營及融資租賃應收款項的預期信貸虧損，本集團根據整租服務模式對其各貿易債務人(主要為本集團所租賃商用物業的租戶)應用內部信貸評級，並參考過往違約經驗及貿易債務人當前逾期風險進行評估。於計算預期信貸虧損時，虧損率乃根據貿易債務人的內部信貸評級、可資比較違約概率及國際信貸評級機構所報的回收率而估計，並就毋須付出不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料(包括但不限於重振中國經濟狀況及消費水平以及本集團管理的相關商用物業預期客流量)作出調整。本集團管理層使用該等前瞻性資料評估各報告期末的當前及預測狀況走勢。

根據本集團管理層作出的評估，租賃應收款項的虧損率於2021年12月31日不高於1%(2020年：不高於1%)。租賃應收款項的預期信貸虧損乃按個別債務人釐定，故於各報告期末被視為並不重大。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收款項及應收關聯方款項

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，本集團管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料對該等款項的可收回性進行定期個別評估。本集團管理層認為該等款項的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加且管理層根據12個月預期信貸虧損評估虧損撥備，並認為其信貸風險低，故無確認虧損撥備。

一間合營企業貸款

董事於報告期末審閱可收回金額，以確保根據預期信貸虧損模式就不可收回金額計提足夠減值虧損。

銀行結餘、受限制銀行結餘及短期銀行存款

銀行結餘、受限制銀行結餘及短期銀行存款的信貸風險有限，原因為對手方均為信譽良好且獲信貸機構認定具有高信貸評級的銀行。本集團參考外部信貸評級機構所公佈有關違約概率及違約損失率的信貸評級等級資料，對銀行結餘進行12個月預期信貸虧損評估。根據平均虧損率，有關銀行結餘、受限制銀行結餘及短期銀行存款的12個月預期信貸虧損被認為並不重大。

本集團的內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收款項及 租賃應收款項	按攤銷成本計量的 其他金融資產
低風險	對手方的違約風險較低。餘額尚未逾期或經已逾期但於到期日後經常還款並一般悉數償還逾期款項	全期預期信貸虧損－未信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人並非經常於到期日償還款項，惟通常悉數結算	全期預期信貸虧損－未信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	內部或外部資料來源所得資料顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損－未信貸減值	全期預期信貸虧損－未信貸減值
虧損	有證據表明資產屬信貸減值	全期預期信貸虧損－已信貸減值	全期預期信貸虧損－已信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團不認為日後可收回有關款項	金額已撇銷	金額已撇銷

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表載列本集團的金融資產及租賃應收款項根據預期信貸虧損評估的信貸風險詳情：

		外部	內部		於2021年	於2020年
	附註	信貸評級	信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	12月31日	12月31日
					總賬面值	總賬面值
					人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產						
客戶合約的貿易應收款項	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損(未信貸減值)	4,489	3,318
		不適用	觀察名單	全期預期信貸虧損(未信貸減值)	8,864	2,894
		不適用	存疑	全期預期信貸虧損(未信貸減值)	9,567	15,996
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損(已信貸減值)	24,606	9,095
其他應收款項及按金	19	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (未信貸減值)	12,122	3,543
應收關聯方款項	31	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (未信貸減值)	1,387	2,305
銀行結餘	21	A3-Aa3	不適用	12個月預期信貸虧損(未信貸減 值)	446,349	141,660
受限制銀行結餘	21	A3	不適用	12個月預期信貸虧損(未信貸減 值)	10,000	-
短期銀行存款	21	A3-Aa3	不適用	12個月預期信貸虧損(未信貸減 值)	814,212	-
一間合營企業貸款	18	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損(未信貸減 值)	15,000	-
其他項目						
融資租賃應收款項	17	不適用	低風險	全期預期信貸虧損(未信貸減值)	7,188	8,121
營運租賃應收款項	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損(未信貸減值)	-	1,863

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團針對其客戶應用有關其客戶的內部信貸評級。下表提供有關貿易應收款項信貸風險的資料。

總賬面值

	2021年		2020年	
	平均虧損率 人民幣千元	貿易 應收款項 人民幣千元	平均虧損率 人民幣千元	貿易 應收款項 人民幣千元
低風險	6%	4,489	2%	3,318
觀察名單	8%	8,864	3%	2,894
存疑	25%	9,567	7%	15,996

估計虧損率乃根據債務人預期年期的過往觀察違約概率予以估計，並就毋須付出不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

下表列示已按簡化方法就客戶合約的貿易應收款項及租賃應收款項確認的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損 (未信貸減值) 人民幣千元	全期預期信貸虧損 (已信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	154	7,077	7,231
因於2020年1月1日確認金融工具的變動：			
– 撤銷	–	(2,790)	(2,790)
– 已撥回的減值虧損	(41)	–	(41)
新產生的金融資產	1,289	2,404	3,693
於2020年12月31日	1,402	6,691	8,093
因於2021年1月1日確認金融工具的變動：			
– 已撥回的減值虧損	(541)	(2,880)	(3,421)
新產生的金融資產	3,963	9,752	13,715
於2021年12月31日	4,824	13,563	18,387

於2021年12月31日，融資租賃應收款項的信貸虧損撥備為人民幣449,000元(2020年：人民幣449,000元)。

於截至2021年12月31日止年度，本集團就客戶合約的貿易應收款項確認減值虧損人民幣13,715,000元(2020年：人民幣3,693,000元)及減值虧損撥回人民幣3,421,000元(2020年：人民幣5,000元)以及並無確認租賃應收款項減值虧損(2020年：租賃應收款項減值虧損撥回人民幣36,000元)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監察並維持現金及現金等價物至本集團管理層視為足以為本集團運營提供資金及減低現金流量意外波動的影響之水平。

下表詳述本集團非衍生金融負債的餘下合約到期時間，乃基於本集團可被要求還款的最早日期根據金融負債的未貼現現金流量編製。

下表已包括利息及本金現金流量。當利息流量為浮動利率時，於各報告期末的未折現金額乃以利率計算得出。

	加權平均 實際利率 %	按要求或 三個月內 人民幣千元	超過三個月 但一年內 人民幣千元	超過一年 但兩年內 人民幣千元	超過兩年 但五年內 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元
於2021年12月31日								
貿易應付款項	不適用	23,979	514	-	-	-	24,493	24,493
其他應付款項	不適用	103,535	-	-	-	-	103,535	103,535
應付關聯方款項	不適用	831	107	100	31	-	1,069	1,069
		128,345	621	100	31	-	129,097	129,097
租賃負債	5.64	2,207	6,811	5,721	18,215	67,520	100,474	68,727
於2020年12月31日								
貿易應付款項	不適用	20,180	-	-	-	-	20,180	20,180
其他應付款項	不適用	124,754	-	-	-	-	124,754	124,754
應付關聯方款項	不適用	4,881	-	-	-	-	4,881	4,881
		149,815	-	-	-	-	149,815	149,815
租賃負債	5.64	2,107	6,498	9,018	17,684	73,772	109,079	73,411

本集團按攤銷成本計量的金融資產及金融負債之公允價值

本集團管理層認為，綜合財務報表內本集團按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債於各報告期末的賬面值與其公允價值相若。該等公允價值乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析釐定。

本集團按經常性基準按公允價值計量的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)。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

本集團按經常性基準按公允價值計量的金融資產的公允價值(續)

金融資產	公允價值			估值技術及主要影響
	2021年12月31日	2020年12月31日	公允價值層級	
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	不適用	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
	上市債券投資：人民幣 1,990,000元	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。

31. 關聯方披露

(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 人民幣千元	2020年 人民幣千元
同系附屬公司(附註)	1,387	2,305

附註：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。

應收關聯方款項的全部結餘均屬非貿易性質。此結餘的減值評估詳情載於附註30。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

31. 關聯方披露(續)

(a) 關聯方結餘(續)

(ii) 應付關聯方款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
同系附屬公司(附註(i))	1,069	3,442
本公司一名董事(附註(ii))	-	1,439
	1,069	4,881

附註：

- (i) 關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。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。有關款項並無固定還款年期，已經於截至2021年12月31日止年度結算。

(b) 關聯方交易

除該等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(為受最終控股股東及一間合營企業共同控制的同系附屬公司)訂有以下重大交易：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯方		
收入：		
- 商用物業運營及相關服務(附註(ii))	157,188	118,120
- 租戶管理服務(附註(ii))	10,787	7,962
開支：		
- 物業管理及相關服務(附註(iii))	6,711	62,221
- 租賃負債的利息開支(附註(iv))	3,869	4,145
聯營企業		
收入：		
- 商業物業營運及有關服務(附註(i))	1,077	-

附註：

- (i) 此類別包括市場定位、設計及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12月31日止年度已作出租賃還款人民幣8,553,000元(2020年：人民幣6,798,000元)。截至2021年12月31日止年度，為數人民幣3,869,000元(2020年：人民幣4,145,000元)的已付利息計入租賃還款。

根據委託管理服務模式，本集團已於兩個年度內免費使用由同系附屬公司擁有的購物中心內之三個辦事處。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

31. 關聯方披露(續)

(b) 關聯方交易(續)

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年度內的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他福利	10,176	7,311
表現相關花紅	2,351	2,485
退休福利計劃供款	278	196
	12,805	9,992

董事及主要行政人員的酬金經考慮個人表現及市場趨勢釐定。董事於截至2021年及2020年12月31日止年度的酬金載於附註11。

32. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述本集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指已經或將會於本集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的現金流量或未來現金流量。

	應計發行成本 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付一名 關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	9,138	-	68,619	-	77,757
融資現金流量(附註)	(3,384)	-	(6,798)	1,439	(8,743)
融資成本	-	-	4,145	-	4,145
因新租賃協議增加	-	-	8,866	-	8,866
因租賃修訂減少	-	-	(1,421)	-	(1,421)
應計發行成本	3,366	-	-	-	3,366
於2020年12月31日	9,120	-	73,411	1,439	83,970
融資現金流量(附註)	(50,060)	(50,574)	(8,553)	(1,439)	(110,626)
融資成本	-	-	3,869	-	3,869
已宣派股息(附註13)	-	50,574	-	-	50,574
應計發行成本	41,586	-	-	-	41,586
於2021年12月31日	646	-	68,727	-	69,373

附註：融資現金流量包括償還租賃負債及權益、支付股息及應計發行成本以及一名關聯方墊款。

33. 資本承擔

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的購買物業及設備的資本支出	30,153	-

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

34. 附屬公司詳情

於該等綜合財務報表日期，本公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	運營地點	註冊/ 已發行及 繳足股本	擁有權益比例						主要業務	附註
				於2021年12月31日			於2020年12月31日				
				本集團的 實際 權益	由 本公司 持有	由 一間附屬 公司持有	本集團的 實際 權益	由 本公司 持有	由 一間附屬 公司持有		
星德誠商業管理有限公司 (「星德誠商業」)	英屬處女群島/ 2019年10月17日	香港	100美元	100%	100%	不適用%	100%	100%	不適用	投資控股	(d)
星錦成商業管理有限公司 (「星錦成商業」)	香港/ 2019年11月12日	香港	100港元	100%	不適用	100%	100%	不適用	100%	投資控股	(e)
深圳市星瀚商業管理有限公司 (「星瀚商業」)	中國/ 2019年12月12日	深圳	人民幣5,000,000元	100%	不適用	100%	100%	不適用	100%	投資控股	(c)
深圳市星河商置集團有限公司	中國/ 2014年11月14日	深圳	人民幣80,000,000元	100%	不適用	100%	100%	不適用	100%	商用物業 運營服務	(f)
深圳市星河商業管理有限公司	中國/ 2014年11月14日	深圳	人民幣5,000,000元	100%	不適用	100%	100%	不適用	100%	商用物業 運營服務	(f)
廣州市星通商用置業有限公司	中國/ 2015年8月2日	廣州	人民幣10,000,000元	100%	不適用	100%	100%	不適用	100%	商用物業 運營服務	(f)
常州市星河商業管理有限公司	中國/ 2016年5月5日	常州	人民幣3,000,000元	100%	不適用	100%	100%	不適用	100%	商用物業 運營服務	(f)
上海星聯商業管理有限公司 (「上海星聯」)	中國/ 2020年6月24日	上海	人民幣10,000,000元	41%	不適用	41%	41%	不適用	41%	商用物業 運營服務	(a),(f)
南昌星恒商業管理有限公司 (「南昌星恒」)	中國/ 2019年11月12日	南昌	人民幣200,000元	41%	不適用	100%	41%	不適用	100%	商用物業 運營服務	(b),(f)
南京星恒商業管理有限公司	中國/ 2020年11月9日	南京	人民幣5,000,000元	100%	不適用	100%	100%	不適用	100%	商用物業 運營服務	(f)
星盛深南(廈門)商業管理有限公司 (「星盛深南」)	中國/ 2021年8月1日	廈門	人民幣10,000,000元	70%	不適用	70%	不適用	不適用	不適用	商用物業 運營服務	(f)

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

34. 附屬公司詳情(續)

附註:

- (a) 上海星聯以本公司附屬公司列賬，乃由於星河商置集團根據星河商置集團與深圳市星協成企業管理諮詢合夥企業(為上海星聯的非控股股東)訂立的投票權代理協議擁有上海星聯53%的投票權。
- (b) 按附註(a)所闡釋，南昌星恒由上海星聯擁有100%權益。
- (c) 該公司以外商獨資企業形式在中國成立。
- (d) 該公司以有限責任公司形式在英屬處女群島成立。
- (e) 該公司以有限責任公司形式在香港註冊成立。
- (f) 該公司以有限責任公司形式在中國成立。

概無本公司附屬公司擁有任何於報告期末或年內任何時間存續的債務證券。

35. 一間擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情

下表載列於報告期末一間本集團擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	運營地點	就非控股權益而持有的擁有權及投票權比例		分配至非控股權益的(虧損)/溢利		累計非控股權益	
		2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
上海星聯及其附屬公司	中國上海及南昌	59%	59%	(611)	747	2,892	3,503
星盛深南	中國廈門	30%	不適用	(391)	不適用	14,609	不適用

有關本集團擁有重大非控股權益的各附屬公司的概要財務資料載列如下。

下文的財務資料概要呈列載於根據香港財務報告準則編製的上海星聯綜合財務報表且集團內公司間對銷前的金額。

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

35. 一間擁有重大非控股權益的非全資附屬公司的詳情(續)

上海星聯及其附屬公司

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產	200	-
流動資產	7,691	5,988
流動負債	2,989	51
本公司擁有人應佔權益	2,010	2,434
上海星聯非控股權益	2,892	3,503
收入	3,543	6,635
開支	(4,578)	(5,368)
年內(虧損)利潤	(1,035)	1,267
應佔年內(虧損)利潤及全面(開支)收益總額：		
— 本公司擁有人	(424)	520
— 上海星聯非控股權益	(611)	747
	(1,035)	1,267
經營活動所得現金流入(流出)淨額	2,366	(3,077)

星盛深南

	2021年 人民幣千元
流動資產	49,130
流動負債	434
本公司擁有人應佔權益	34,087
星盛深南非控股權益	14,609
收入	-
開支	(1,304)
年內虧損	(1,304)
應佔年內虧損及全面開支總額：	
— 本公司擁有人	(913)
— 星盛深南非控股權益	(391)
	(1,304)
經營活動現金流出淨額	(1,339)
融資活動所得現金流入淨額	50,000
現金流入淨額	48,661

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

36 本公司財務狀況表及儲備

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	—*	—*
應收附屬公司款項	535,012	—
	535,012	—
流動資產		
其他應收款項	1,774	7,378
銀行結餘及現金	224,327	614
	226,101	7,992
流動負債		
其他應付款項	3,277	9,121
應付附屬公司款項	38,170	28,014
	41,447	37,135
流動資產(負債)淨額	184,654	(29,143)
資產總值減流動負債	719,666	(29,143)
資本及儲備		
股本	8,533	—*
儲備	711,133	(29,143)
	719,666	(29,143)

* 少於人民幣1,000元

本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	股份 贖回儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	為股份 獎勵計劃 所持股份 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	—	—	(13,718)	—	(13,718)
年內虧損及全面開支總額	—	—	(15,425)	—	(15,425)
於2020年12月31日	—	—	(29,143)	—	(29,143)
年內虧損及全面開支總額	—	—	(27,663)	—	(27,663)
資本化發行(附註26)	(6,275)	—	—	—	(6,275)
於上市時發行股份(附註26)	805,193	—	—	—	805,193
於行使超額配股權時發行股份(附註26)	66,186	—	—	—	66,186
發行股份應佔交易成本	(40,627)	—	—	—	(40,627)
確認為分派的股息	(50,574)	—	—	—	(50,574)
根據股份獎勵計劃購回股份	—	—	—	(3,937)	(3,937)
購回及註銷股份	(2,032)	5	—	—	(2,027)
於2021年12月31日	771,871	5	(56,806)	(3,937)	711,133

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

37. 經營租賃安排

本集團作為出租人

於2021年12月31日，所有持有用作出租用途的物業於未來1年至10年(2020年：1至11年)已租賃予承租人。

租賃的最低應收租賃付款如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年內	10,714	11,858
第二年	6,956	7,908
第三年	3,475	5,538
第四年	1,555	3,235
第五年	993	1,569
五年後	4,621	5,615
	28,314	35,723

五年財務摘要

綜合財務狀況表

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產					
非流動資產	112,029	72,208	69,824	65,321	80,049
流動資產	1,320,317	368,972	225,509	392,189	268,186
總資產	1,432,346	441,180	295,333	457,510	348,235
權益及負債					
總權益	1,138,649	163,255	35,669	218,607	140,812
負債					
非流動負債	63,354	69,423	67,582	56,695	58,798
流動負債	230,343	208,502	192,082	182,208	148,625
總負債	293,697	277,925	259,664	238,903	207,423
權益及負債總額	1,432,346	441,180	295,333	457,510	348,235

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
持續經營業務：					
收入	572,209	441,953	387,314	328,694	278,067
服務成本	(241,777)	(193,318)	(186,711)	(158,712)	(139,341)
毛利	330,432	248,635	200,603	169,982	138,726
其他收入	31,141	11,582	18,807	13,512	10,023
其他收益及虧損	(5,147)	825	5,040	48	(25)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)	(10,294)	(3,652)	(4,245)	-	(2,288)
銷售開支	(8,468)	(5,663)	(5,321)	(5,592)	(7,834)
行政開支	(71,141)	(56,775)	(69,074)	(60,971)	(67,946)
融資成本	(3,869)	(4,145)	(3,150)	(3,261)	(3,323)
上市開支	(8,281)	(15,672)	(13,718)	-	-
分佔一間合營企業業績	(1,977)	-	-	-	-
除稅前利潤	252,396	175,135	128,942	113,718	67,333
所得稅開支	(68,474)	(47,549)	(33,342)	(28,660)	(16,909)
來自持續經營業務的年內利潤及全面收益總額	183,922	127,586	95,600	85,058	50,424
已終止經營業務：					
來自已終止經營業務的年/期內虧損	-	-	-	(7,263)	(2,484)
年/期內利潤	183,922	127,586	95,600	77,795	47,940
本公司擁有人應佔年/期內利潤(虧損)					
— 持續經營業務	184,924	126,839	84,632	73,367	43,203
— 已終止經營業務	-	-	-	(7,117)	(2,286)
	184,924	126,839	84,632	66,250	40,917
非控股權益應佔年/期內利潤(虧損)					
— 持續經營業務	(1,002)	747	10,968	11,691	7,221
— 已終止經營業務	-	-	-	(146)	(198)
	(1,002)	747	10,968	11,545	7,023
	183,922	127,586	95,600	77,795	47,940



星盛商業

E-STAR COMMERCIAL