



星盛商業管理股份有限公司

E-STAR COMMERCIAL MANAGEMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：6668

中期報告

2022



目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
企業管治及其他資料	20
簡明綜合財務報表審閱報告	24
簡明綜合損益及其他全面收益表	25
簡明綜合財務狀況表	26
簡明綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	29



公司資料

董事會

執行董事

黃德林先生(主席)
陶慕明先生(首席執行官)
牛林先生
文藝女士

非執行董事

郭立民先生
黃德安先生

獨立非執行董事

張禮卿先生
郭增利先生
謝日康先生

委員會

審核委員會

謝日康先生(主席)
郭立民先生
郭增利先生

薪酬委員會

郭增利先生(主席)
郭立民先生
謝日康先生

提名委員會

黃德林先生(主席)
郭增利先生
張禮卿先生

授權代表

文藝女士
徐靜女士

公司秘書

徐靜女士

獨立核數師

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

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中信銀行深圳分行
中國建設銀行深圳建設路分行
中國銀行深圳中心區分行

核數師

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

合規顧問

中信建投(國際)融資有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二期18樓

公司香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.g-cre.com

管理層討論與分析

概覽

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱(「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2022年6月30日，本集團向92個商用物業項目提供服務，覆蓋中國29個城市，總合約建築面積(「建築面積」)約4.2百萬平方米(「平方米」)(不含36個諮詢服務項目建築面積)，當中約65.3%由獨立第三方開發或擁有。其中，有25個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.9百萬平方米。根據中指院，本集團的整體實力已於2022年3月榮獲「2022年中國商業地產百強企業」第十名及「2022年中國商業地產運營十強企業」第六名；及2022年7月榮獲贏商網頒發的「2021-2022年度商業地產卓越企業」。

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

業務回顧

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

- 定位、建築諮詢及租戶招攬服務：主要包括市場定位、業務策劃諮詢、設計及建築諮詢以及租戶招攬服務；
- 運營管理服務：主要包括制訂運營策略、舉行營銷及推廣活動、租戶管理服務、物業管理服務及收租服務；
- 物業租賃服務：包括向租戶分租根據整租服務模式管理的商用物業之商用空間；及
- 增值服務：主要包括管理客戶可短期租作限定店及舉行促銷活動的購物中心之公共空間以及管理廣告空間(例如購物中心的LED顯示屏以及內牆及外牆)。

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

管理層討論與分析

業務回顧(續)

委託管理服務模式

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

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

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

品牌及管理輸出服務模式

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

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

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

管理層討論與分析

業務回顧(續)

整租服務模式

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

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

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

在外拓過程中，本集團會結合對於項目的評估以及業主的的要求，靈活選擇委託管理、品牌及管理輸出、整租服務等多元化合作模式，並取得了良好的經營成果。截至2022年6月30日，本集團向92個商用物業項目提供服務，合約建築面積達到約4.2百萬平方米(不含36個諮詢服務項目建築面積)。

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

管理層討論與分析

業務回顧(續)

整租服務模式(續)

下表載列於所示期間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：

	於2022年6月30日		於2021年6月30日	
	物業數目	合約建築面積 (千平方米)	物業數目	合約建築面積 (千平方米)
委託管理服務	19	1,266	18	1,181
品牌及管理輸出服務 ⁽¹⁾	69	2,651	48	2,099
整租服務 ⁽²⁾	4	279	3	199
合計	92	4,196	69	3,479

附註：

- (1) 合約建築面積不包括36個諮詢服務項目的建築面積。
- (2) 截至2022年6月30日止六個月，與關聯方協商，就籌備項目江陰星河COCO City的運營模式由「委託管理服務」改為「整租服務」，整租租金的計算方式為純抽成租金(無固定租金)。

運營中項目

於2022年6月30日，本集團已經開業的零售商業物業項目如下表所示：

序號	商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物中心 (平方米)	停車場 (平方米)	總建築面積 (平方米)	運營	業主
							運營模式	
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

管理層討論與分析

業務回顧(續)

運營中項目(續)

	商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物中心 (平方米)	停車場 (平方米)	運營		業主
						總建築面積 (平方米)	運營模式	
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	81,522 ⁽¹⁾	-	81,522	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.	深圳龍崗星河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.	深圳龍華星河COCO Garden	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	86,938	64,790	151,728	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	獨立第三方物業發展商
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	獨立第三方物業發展商
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	獨立第三方物業發展商
25.	恩施星河COCO City	恩施	2022年5月	91,000	51,000	142,000	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
	總計			1,414,171	500,365	1,914,536		

附註⁽¹⁾：鄂爾多斯星河COCO City一期因事故原因，暫停營業等待處理，在營面積減少4.8萬m²。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

運營中項目(續)

下表載列本集團截至所示日期的總合約建築面積以及於所示期間收入總額按地理位置劃分的明細：

	於2022年6月30日／截至2022年6月30日止期間				於2021年6月30日／截至2021年6月30日止期間			
	物業數目	合約建築		%	物業數目	合約建築		%
		面積	收入			面積	收入	
	平方米	人民幣		平方米	人民幣			
(以千計，惟物業數目及百分比除外)								
大灣區 ⁽¹⁾	59	1,671	213,091	82.1	44	1,380	223,101	86.7
— 深圳	22	845	194,783	75.0	20	845	206,381	80.2
長三角 ⁽²⁾	10	599	18,170	7.0	10	534	17,447	6.8
華中地區 ⁽³⁾	4	413	10,229	3.9	4	413	4,309	1.7
其他地區 ⁽⁴⁾	19	1,513	18,096	7.0	11	1,152	12,554	4.8
總計⁽⁵⁾	92	4,196	259,586	100.0	69	3,479	257,411	100.0

附註：

⁽¹⁾ 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山、東莞、珠海及茂名。

⁽²⁾ 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興、連雲港及六安。

⁽³⁾ 包括南昌、恩施及長沙。

⁽⁴⁾ 包括汕尾、揭陽、莆田、天津、鄂爾多斯、成都、日照、廈門、濟寧、西安及湛江。

⁽⁵⁾ 合約建築面積不包括36個諮詢服務項目的建築面積。

下表載列截至2022年6月30日運營中的零售商業物業平均出租率及已開業建築面積。

產品類型	平均出租率 ⁽¹⁾		於2022年 6月30日 已開業購物 中心面積 (千平方米)
	2022年	2021年	
	6月30日	12月31日	
	%	%	
COCO Park	95.9	98.3	208
COCO City和iCO	91.0	92.4	988
其他	94.6	95.0	218
合計	92.3	94.0	1,414⁽²⁾

附註：

⁽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面積。

管理層討論與分析

未來展望

2022年本集團提出了「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，實現本集團的可持續健康增長。2022年下半年，本集團的核心工作將繼續圍繞上述內容進行開展：

一、在保證品質前提下，持續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。本集團秉持「深耕大灣區、發展長三角、搶佔中西部」的戰略，梳理出8個第一梯隊城市和28個第二梯隊城市。未來，本集團將持續以第一、第二梯隊城市為重點，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、第二梯隊城市，本集團會擇機選取在當地具有獨特區位優勢的項目，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。

2021年以來，集團相繼與上海建工集團股份有限公司、廈門經濟特區房地產開發集團有限公司、廣州立白企業集團有限公司、濟寧城投控股集團有限公司、深圳市特區建設發展集團有限公司及其關聯公司建立合作，未來我們將不斷開拓合作夥伴，持續與國企、大型集團等優質的資源平台達成戰略合作，確保2022年全年不低於70萬平方米合約面積的目標達成。

管理層討論與分析

未來展望(續)

二、專業協同、合作共贏，確保籌備項目實現有質量的開業。

2022年上半年，新冠疫情在全國範圍內呈不斷反覆發展態勢，導致全國多地購物中心開業深受影響。為保證本集團2022年新開業項目的目標順利達成，本集團於年初成立保開業專項小組，保障籌備項目的如期開業。2022年5月1日和7月30日，恩施星河COCO City和嘉興星河COCO City相繼華彩開業，並以優秀的業績表現拉開本集團今年新開項目的序幕。

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，打造差異化的客戶體驗和成果，並展開精準的招商定位工作，最終達成籌備項目有質量的開業。

三、夯實招商和運營能力，打造本集團的核心競爭力。

招商和運營是商管公司的核心競爭力。本集團始終堅持以業績為標尺，致力打造出有出租率、有銷售、有品質、有客流的「四有」購物中心。

1. 有出租率保障：下半年本集團將繼續貫徹分層、分級的招商機制，實現品牌跨區域協同、多項目聯動的運作，深挖首店和戰略聯發夥伴，實現出租率不低於95%的目標。
2. 有銷售增長：下半年本集團將通過持續的會員運營，不斷提升會員複購和銷售佔比；同時針對商戶制定專項的銷售支持計劃，實現與商戶的共生共贏。
3. 有品質提升：本集團將持續從環境、服務等多個維度著手，針對每個項目打造出1-2個特色亮點，以提升項目品牌和吸引力。
4. 有客流增長：本集團也將精準策劃，開展有特色的、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。

管理層討論與分析

未來展望(續)

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」。下半年本集團將持續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時代降臨，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，下半年將繼續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。本集團將透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。下半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，以開拓更多的業務發展空間和利潤增長來源。

綜上所述，未來，本集團將通過上述舉措的持續鋪開，繼續穩紮穩打，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，把持對於新消費、新趨勢、新機遇的敏銳度，進而為本集團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2022年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣259.6百萬元，同比增長約0.8%。

下表載列於所示期間按運營模式劃分的本集團收入總額明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	188,802	72.7	170,996	66.4
品牌及管理輸出服務	58,807	22.7	74,015	28.8
整租服務	11,977	4.6	12,400	4.8
總計	259,586	100.0	257,411	100.0

- 委託管理服務：截至2022年6月30日止六個月，來自委託管理服務的收入約為人民幣188.8百萬元，同比增長約10.4%，佔本集團總收入約72.7%。來自委託管理服務的收入增加主要由於(1)在營項目運營管理服務收入增加，(2)籌備項目數量增加導致前期定位、建築諮詢及籌備期服務收入增加。
- 品牌及管理輸出服務：截至2022年6月30日止六個月，來自品牌及管理輸出服務的收入約為人民幣58.8百萬元，同比下降約20.5%，佔本集團總收入約22.7%。來自品牌及管理輸出服務的收入減少主要由於受房地產市場的影響，本集團本期新增的前期顧問諮詢服務項目數量較少，導致提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入減少。
- 整租服務：截至2022年6月30日止六個月，來自整租服務的收入約為人民幣12.0百萬元，同比下降約3.4%，佔本集團總收入約4.6%。來自整租服務的收入減少主要由於因本集團調整租戶組合導致根據與若干租戶的租賃協議增加的平均租金被COVID-19疫情的負面影響所抵銷所致。

服務成本

截至2022年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣109.9百萬元，同比下降約1.4%。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

毛利及毛利率

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣149.7百萬元，同比增長約2.6%。

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

	截至6月30日止六個月			
	2022年 (未經審核)		2021年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	101,427	53.7	85,809	50.2
品牌及管理輸出服務	42,946	73.0	54,395	73.5
整租服務	5,357	44.7	5,736	46.3
總計／整體	149,730	57.7	145,940	56.7

截至2022年6月30日止六個月，整體毛利率約為57.7%，較2021年同期的約56.7%上升約1.0%。

- 委託管理服務：截至2022年6月30日止六個月，毛利率為53.7%，較2021年同期的約50.2%上升3.5%。毛利率主要由於今年上半年(1)在營項目運營管理服務收入增加，同時成本控制較好，導致毛利率上升；(2)籌備項目數量增加，導致前期定位、建築諮詢及籌備期服務收入增加，使得毛利率上升。
- 品牌及管理輸出服務：截至2022年6月30日止六個月，毛利率與2021年同期維持相對穩定。
- 整租服務：截至2022年6月30日止六個月，毛利率約為44.7%，較2021年同期的約46.3%下降約1.6%，毛利率下降主要由於整租服務的收入下降，同時租賃成本相對穩定。

其他收入

截至2022年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣19.3百萬元，同比增長約71.9%，主要由於銀行利息收入因銀行定期存款的平均結餘增加而有所增加。

其他收益及虧損

截至2022年6月30日止六個月，其他收益淨額約為人民幣9.8百萬元，主要為外幣匯兌收益。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

截至2022年6月30日止六個月，本集團的預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)約為人民幣5.2百萬元，同比增長約32.7%，主要由於鑒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貸虧損的撥備。

銷售開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣1.6百萬元，同比下降約42.8%，主要由於品牌建設活動因COVID-19疫情影響而減少所致。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣28.1百萬元，同比增長約7.3%，主要由於整租項目的籌備期費用增加所致，如嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目本期根據香港會計準則第16號確認的使用權資產對應的折舊增加。

融資成本

本集團融資成本指根據香港會計準則第16號就整租項目確認的租賃負債利息開支。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣4.6百萬元，同比增長約132.5%，主要由於截至2022年6月30日止六個月嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目交付確認的租賃負債利息開支增加。

分佔一間合營企業業績

截至2022年6月30日止六個月，本集團的分佔一間合營企業業績約為虧損人民幣10.0百萬元，主要為本集團根據其訂立日期為2021年7月28日的合資協議所投資的合營公司(廣州凱星商業管理有限公司)由於廣州健康港星河COCO Park整租項目的交付，根據香港會計準則第16號確認的使用權資產折舊以及租賃負債利息支出導致。

所得稅開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣34.8百萬元，同比增長約12.1%，主要由於應課稅溢利增加。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

期內利潤

截至2022年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣94.4百萬元，同比增長約14.4%。

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2022年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣59.1百萬元，較於2021年12月31日的增長約28.8%，主要由於本集團的貿易應收款項增加。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要指就購買服務及商品而應付供應商／分包商款項、代租戶收款、自租戶收取的按金、應付薪酬及其他。於2022年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣135.0百萬元，較於2021年12月31日的下降約21.5%，主要由於本集團的代租戶收款減少，以及支付上一年度計提的年終獎導致應付職工薪酬的減少。

或然負債

截至2022年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

流動資金及資本資源

本集團的財務狀況穩定，流動資金及銀行結餘充裕。於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物及定期存款約為人民幣1,310.9百萬元(包括原到期日超過三個月的定期存款約人民幣680.9百萬元)，較2021年12月31日的增長約4.0%，主要由於本集團截至2022年6月30日止六個月的經營所得增加。管理層認為，本集團的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

銀行貸款和其他借款

於2022年6月30日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2021年12月31日：無)。

資產負債率

資產負債率乃按總負債除以總資產計算。於2022年6月30日，資產負債率約為45.0%，較2021年12月31日的約20.5%大幅上升。此乃主要由於截至2022年6月30日止六個月嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目交付時確認大額的租賃資產和租賃負債所致。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國內地進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2022年6月30日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元或美元列值。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

全球發售及超額配股權的所得款項淨額

全球發售(定義見本公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」))籌集所得款項淨額約人民幣777.0百萬元及本公司於2021年2月18日自部分行使超額配股權(定義見招股章程)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」)。

截至2022年6月30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2022年	截至2022年	悉數動用的預期時間
			6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	6月30日 未使用 的所得款項淨額 (人民幣百萬元)	
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	37.9	130.5	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
用作提升資訊科技系統，以提高本集團的管理服 務質素、降低勞工成本及改善內部控制，其中 包括：					
— 用作提升智能運營數據中心，包括實時遠程 現場監控、租戶業務數據分析、營運預警及 基於租戶業務數據分析的租戶組合優化	2.5	21.0	0.9	20.1	2024年12月31日前
— 用作改善客戶服務	2.5	21.0	2.5	18.5	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	149.5	692.3	

於本報告日期，尚未動用所得款項淨額已存入持牌銀行。

管理層討論與分析

於2022年8月25日，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）議決變更所得款項淨額的擬定用途。誠如招股章程及上表所披露，本公司原定將所得款項淨額的55%（約人民幣463百萬元）及20%（約人民幣168.4百萬元）分別用作尋求其他中小型商用物業運營公司的戰略收購及投資（「意向收購」），以及用作本集團整租服務分部項下零售商用物業裝修或翻新（「意向翻新」）。於本公司股份於2021年1月26日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市前，本公司並無就意向收購物色到任何合適目標。為意向收購分配的原定所得款項乃根據招股章程所載的標準（「標準」），尤其是目標公司的盈利水平及本公司於上市時的市盈率及於上市前在市場上進行的收購事項釐定。當時，本公司認為，考慮到中國指數研究院發佈的研究報告所載資料顯示商用物業運營服務市場高度分散，本公司將能夠在上市後就意向收購物色合適目標。

自上市以來，本公司就意向收購一直透過多種渠道，包括內部資源及行業協會的推薦，積極物色符合標準的潛在收購目標。然而，由於該等目標不符合標準，或本集團未能就主要商業條款（尤其是估值及利潤保證條款）達成共識，故並未達成任何潛在收購。

未能就潛在目標的估值達成共識的一個主要因素是，自2021年第四季度以來，中國房地產行業的市場低迷，加上物業開發商的融資來源有限，資本市場持續降低對房地產及相關物業管理公司的估值。因此，當本公司就收購潛在目標進行商業磋商時，市場估值與交易對手自身估值之間出現了較大差距。

此外，自2022年年初以來，疫情反復及中國各省的封鎖措施對中小型商用物業運營公司的運營產生相對較大負面影響。通過本集團對潛在收購目標業績的持續跟蹤，其經營業績普遍未達到先前預測的預期，令本集團對其未來盈利能力產生質疑。因此，本公司在考慮意向收購時採取了更審慎方式。本公司於上市時從未預料到疫情會持續兩年以上，其後對上市後的意向收購產生影響。

自2022年第二季度以來，本公司意識到，由於房地產行業市場環境的動態變化以及上述的疫情反復，可能適合意向收購的收購目標數量已大幅減少。因此，本公司無法利用其商業網絡及行業協會物色任何新的可能收購的目標公司，亦不確定市場何時開始復蘇。因此，本公司開始尋找意向收購以外的投資機會，尤其是作為其主要業務一部分的整租機會，以便為本集團帶來長期可持續收益。

另一方面，在物色意向翻新的潛在目標時，本公司發現，由於中國的房地產行業目前正經歷動態變化，業主普遍不太願意投資於自營商業物業的裝修。因此，市場上湧現出各種高質量、低價格的長期租賃資產機會。

管理層討論與分析

鑒於上述市場環境的變化，本公司認為，與其繼續持有有關意向收購的未動用所得款項淨額(其目前透過存置為銀行存款產生最低水平的利息收入)，不如改變所得款項淨額的分配，將意向收購的原定金額重新分配至意向翻新，一旦裝修完成及物業出租，本集團將能產生收入。

董事認為，由於本公司已(i)成立由董事及高級管理層組成的相關委員會及工作小組，專注於大灣區及長三角地區的意向收購；(ii)採納並實施有關意向收購的內部控制手冊，涵蓋(其中包括)目標篩選、項目啟動、盡職調查、投資決策及協議簽署過程；及(iii)定期召開董事會會議，以報告(其中包括)意向收購及所得款項動用情況，並根據市場發展情況考慮是否應對收購戰略及所得款項淨額的動用情況進行必要修改，彼等已盡最大努力實施有關意向收購的計劃。

儘管進行重新分配，本公司將繼續監控市場發展。倘出現任何潛在收購機會，其將考慮在適當時候使用其內部產生的資金收購合適的目標公司。

此外，為降低與整租業務模式有關的風險，因本集團可能需要根據租賃協議承擔翻新或裝修成本，本公司將採取以下措施，其包括但不限於(i)進行全面盡職調查，採取嚴格的選址標準及審查機制，以甄選具備高增長潛力的項目；(ii)磋商條款以控制下行風險，如透過終止條款提前退出，及有利條款(包括免租期、最初幾年的名義租金、附帶補償條款的百分比租金等)以減少整租項目的租金付款。

鑒於上述情況，董事會認為，將原先分配至意向收購的未動用所得款項淨額重新分配至意向翻新乃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

有關其他詳情，請亦參閱本公司日期為2022年8月25的公告「(2)變更全球發售所得款項用途」一節。

僱員數目及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團的僱員總數為457名(2021年12月31日：436名)。本集團按僱員的資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。作為本集團留任策略的一部分，其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、購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位。

管理層討論與分析

重大投資及資本資產之未來計劃

截至2022年6月30日止六個月，除本報告所載擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購主要資本資產或其它業務的特定計劃。

重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本報告所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資產押記

截至2022年6月30日，本集團概無抵押任何資產(2021年12月31日：無)。

後續事項

截至本報告日期並無其他重大事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2022年6月30日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

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

於截至2022年6月30日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第2部所載企業管治守則（「企業管治守則」）所載之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事資料變動

自本公司2021年年報日期起，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

審核委員會審閱中期報告

截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本公司審核委員會（由非執行董事郭立民先生以及獨立非執行董事謝日康先生及郭增利先生組成）已聯同本公司管理層審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期報告，並認為該等資料已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

股本

本公司於2022年6月30日的已發行股本總額為1,020,039,000股普通股。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2022年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

企業管治及其他資料

董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2022年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽²⁾	佔已發行股本的概約百分比 ⁽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⁾ 以本公司截至2022年6月30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」指該名人士於本公司股份中的好倉。

⁽³⁾ 該等股份由德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」)(由黃楚龍先生(「黃先生」)委託就將於上市後採納的一項股份獎勵計劃持有該等本公司股份)持有。德瑞投資的全部已發行股本由黃德林先生持有，因此根據證券及期貨條例，黃德林先生被視為或當作於德瑞投資所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證持有任何(a)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉；或(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

本公司董事及最高行政人員以外的人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2022年6月30日，下列人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽²⁾	佔已發行股本的概約百分比 ⁽¹⁾
黃先生 ⁽³⁾⁽⁴⁾	全權信託成立人	600,000,000 (L)	58.82%
	受控制法團權益	150,000,000 (L)	14.71%
TMF (Cayman) Ltd (「 TMF (Cayman) 」) ⁽³⁾	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⁾ 以本公司截至2022年6月30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」指本公司股份中的好倉。

⁽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本公司股份中擁有權益。

⁽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本公司股份)持有。根據黃德林先生與黃先生簽署的確認函，黃德林先生將根據黃先生的指示行使於德瑞投資的投票權或透過德瑞投資行使於本公司的投票權。因此，黃先生及黃德林先生各自根據證券及期貨條例被視為於德瑞投資所持本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內。

企業管治及其他資料

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爾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。

於本報告日期，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。

截至2022年6月30日，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權，亦無購股權於2022年6月30日根據購股權計劃未獲行使。

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」)

本公司於2021年11月4日採納受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)，以認可及確認本集團董事、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僱員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。

截至2022年6月30日止六個月，受限制股份單位計劃項下的受託人已根據受限制股份單位計劃規則購買本公司564,000股股份。截至2022年6月30日，本公司概無根據受限制股份單位計劃向任何合資格參與者授出任何受限制股份單位。

中期股息

董事會議決宣派截至2022年6月30日止六個月中期股息本公司每股普通股0.035港元(截至2021年6月30日止六個月：0)。

本公司將於2022年11月29日(星期二)至2022年11月30日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定合資格可享有截至2022年6月30日止六個月派付中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2022年11月28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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。預期中期股息將於2022年12月15日(星期四)或前後派付予於2022年11月30日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

Deloitte.

致星盛商業管理股份有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

德勤

緒言

吾等已審閱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25至46頁的簡明綜合財務報表，當中包括截至2022年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須根據當中有關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等雙方所協定的應聘條款，僅向作為一個團體的董事會報告。除此以外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」(「香港審閱委聘準則第2410號」)進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等的審閱工作，吾等並無發現任何事宜，使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號的規定編製。

其他事宜

納入該等簡明綜合財務報表的截至2021年6月30日止六個月期間的可資比較簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及相關解釋附註，並未根據香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年8月25日

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	259,586	257,411
服務成本		(109,856)	(111,471)
毛利		149,730	145,940
其他收入	4	19,315	11,234
其他收益及虧損		9,757	(413)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)	5	(5,173)	(3,897)
銷售開支		(1,597)	(2,792)
行政開支		(28,102)	(26,191)
融資成本		(4,633)	(1,993)
上市開支		-	(8,281)
分佔一間合營企業業績		(10,047)	-
除稅前利潤		129,250	113,607
所得稅開支	6	(34,841)	(31,084)
期內利潤及全面收益總額	7	94,409	82,523
應佔期內利潤：			
— 本公司擁有人		96,089	83,065
— 非控股權益		(1,680)	(542)
		94,409	82,523
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	9	9.43	8.47

簡明綜合財務狀況表

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	10	2,844	4,469
投資物業	10	657,537	47,524
租金按金	11	5,542	5,542
購買物業及設備的已付按金		35,966	16,546
融資租賃應收款項		6,350	6,646
遞延稅項資產		10,912	9,279
於合營企業的權益		-	7,023
合營企業貸款		11,976	15,000
		731,127	112,029
流動資產			
融資租賃應收款項		572	542
貿易及其他應收款項	11	59,054	45,837
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	12	1,990	1,990
應收關聯方款項	17	1,151	1,387
受限制銀行結餘		5,000	10,000
短期銀行存款		680,885	814,212
銀行結餘及現金		630,018	446,349
		1,378,670	1,320,317
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	135,048	171,953
租賃負債		3,889	5,373
合約負債		22,008	11,378
應付關聯方款項	17	897	1,069
應付稅項		29,494	40,570
應付股息		87,233	-
		278,569	230,343
流動資產淨值		1,100,101	1,089,974
資產總值減流動負債		1,831,228	1,202,003
資本及儲備			
股本	14	8,533	8,533
儲備		1,120,107	1,112,615
本公司擁有人應佔權益		1,128,640	1,121,148
非控股權益		30,821	17,501
權益總額		1,159,461	1,138,649
非流動負債			
遞延稅項負債		1,006	-
租賃負債		670,761	63,354
		671,767	63,354
		1,831,228	1,202,003

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	股本/ 實繳資本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	股份 贖回儲備 人民幣千元	為股份			累計利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
				獎勵計劃 所持股份 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(ii))	其他儲備 人民幣千元 (附註(iii))				
於2022年1月1日(經審核)	8,533	771,871	5	(3,937)	53,701	(1,088)	292,063	1,121,148	17,501	1,138,649
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	96,089	96,089	(1,680)	94,409
根據股份獎勵計劃購回股份	-	-	-	(1,532)	-	-	-	(1,532)	-	(1,532)
確認為分派的股息(附註8)	-	(87,065)	-	-	-	-	-	(87,065)	-	(87,065)
轉撥	-	-	-	-	8,123	-	(8,123)	-	-	-
非控股權益於成立一間 附屬公司後的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000	15,000
於2022年6月30日(未經審核)	8,533	684,806	5	(5,469)	61,824	(1,088)	380,029	1,128,640	30,821	1,159,461
於2021年1月1日(經審核)	-*	-	-	-	37,006	(1,088)	123,834	159,752	3,503	163,255
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	83,065	83,065	(542)	82,523
資本化發行(附註14)	6,275	(6,275)	-	-	-	-	-	-	-	-
於上市時發行股份(附註14)	2,091	805,193	-	-	-	-	-	807,284	-	807,284
於行使超額配股權時										
發行普通股(附註14)	172	66,186	-	-	-	-	-	66,358	-	66,358
發行普通股應佔交易成本	-	(40,784)	-	-	-	-	-	(40,784)	-	(40,784)
確認為分派的股息(附註8)	-	(50,574)	-	-	-	-	-	(50,574)	-	(50,574)
轉撥	-	-	-	-	8,538	-	(8,538)	-	-	-
於2021年6月30日(未經審核)	8,538	773,746	-	-	45,544	(1,088)	198,361	1,025,101	2,961	1,028,062

* 少於人民幣1,000元

附註：

- (i) 根據中華人民共和國(「中國」)的相關法律，於中國成立的公司須將其除稅後利潤的10%劃撥至法定盈餘儲備。法定盈餘儲備注資在儲備結餘達到相關公司註冊資本的50%時可酌情用於彌補過往年度的虧損、擴大現有業務經營或轉換為該公司的額外資本。
- (ii) 於2019年12月16日，深圳市星河商用置業投資有限公司(「星河商用置業投資」)及深圳市安林珊資產管理有限公司(「安林珊資產管理」)分別與深圳市星瀚實業投資有限公司(「星瀚實業」)訂立股權轉讓協議，據此，星河商用置業投資及安林珊資產管理同意轉讓彼等各自於深圳市星河商置集團有限公司(「星河商置集團」)的全部股權予星瀚實業，總代價為人民幣81,088,300元。代價已於2019年12月30日悉數結付，並於截至2019年12月31日止年度按視作向星河商置集團當時的股東分派入賬。星河商置集團的實收資本人民幣80,000,000元與現金代價人民幣81,088,300元之差異乃確認為其他儲備。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	40,354	46,183
投資活動		
已收利息	16,969	4,764
購買物業及設備	(329)	(337)
整租服務模式項下項目的預付工程款	(19,420)	(2,573)
受限制銀行存款減少	5,000	-
贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	186,005
提取短期銀行存款	133,576	-
存放短期銀行存款	-	(771,341)
投資活動所得(所用)現金淨額	135,796	(583,482)
融資活動		
非控股權益於成立一間附屬公司後的注資	15,000	-
購回及註銷股份	(1,532)	-
已付利息	(4,633)	(1,993)
償還租賃負債	(683)	(2,280)
支付應計上市開支及發行成本	(633)	(16,755)
發行普通股所得款項	-	873,642
發行普通股應佔交易成本	-	(40,784)
融資活動所得現金淨額	7,519	811,830
現金及現金等價物增加淨額	183,669	274,531
期初的現金及現金等價物	446,349	141,660
期末的現金及現金等價物		
指銀行結餘及現金(附註)	630,018	416,191

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

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料及編製基準

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

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

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

除因應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)產生的其他會計政策外，截至2022年6月30止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2021年12月31日止年度全年財務報表所呈列者相同。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於2022年1月1日或之後開始的本集團年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的參考
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
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
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

於本中期期間採用該等經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及業績及／或於該等簡明綜合財務報表載列的披露概無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分部資料

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

- 委託管理服務模式；
- 品牌及管理輸出服務模式；及
- 整租服務模式。

A. 收入

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
委託管理服務	188,802	170,996
品牌及管理輸出服務	58,807	74,015
整租服務	11,977	12,400
	259,586	257,411
包括：		
— 客戶合約收入	252,804	249,629
— 租賃收入	6,782	7,782
	259,586	257,411

(i) 客戶合約收入分析

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
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	38,716	47,826
— 運營管理服務	175,737	162,475
— 增值服務(附註)	38,351	39,328
	252,804	249,629
收入確認時間：		
— 隨時間	245,830	245,695
— 於某個時間點	6,974	3,934
	252,804	249,629
客戶類別：		
— 業主	107,224	104,122
— 租戶及其他客戶	145,580	145,507
	252,804	249,629

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297,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣373,000元)乃由本集團作為代理人。

簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分部資料(續)

A. 收入(續)

按運營模式類別劃分的商業運營服務收入(續)

(iii) 租賃

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

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	5,241	6,165
浮動租賃付款	1,402	1,338
	6,643	7,503
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	139	279
租賃產生的收入總額	6,782	7,782

截至2022年6月30日止六個月的經營租賃收入包括或然租金人民幣1,402,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,338,000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。據此，本集團僅有單一經營分部，且並無呈列此單一分部的進一步分析。

地區資料

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

有關主要客戶的資料

於兩個中期期間來自貢獻本集團收入總額10%以上的客戶的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A(附註)	69,678	75,375

附註：客戶A指本集團一組關聯方。與該等關聯方的交易詳情載於附註17。

簡明綜合財務報表附註

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
來自銀行存款的利息收入	17,158	10,230
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之投資收入 (「按公允價值計量且其變動計入損益」)	61	61
政府補貼(附註)	670	676
自租戶收取的賠償及罰款	1,110	113
其他	316	154
	19,315	11,234

附註：政府補貼指由中國政府機關授予的無條件補貼。

5. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
就貿易應收款項確認的預期信貸虧損模式下的減值虧損淨額	5,173	3,897

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用釐定輸入數據及假設的基準以及估計方法與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表沿用者相同。

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	35,468	32,111
遞延稅項	(627)	(1,027)
	34,841	31,084

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%。由於香港運營附屬公司並無應課稅溢利，故並無於該兩個中期期間就香港利得稅作出撥備。

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中期期間的稅率為25%。

簡明綜合財務報表附註

7. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃透過扣除(計入)下列各項達致：		
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及其他福利	68,955	67,790
— 退休福利計劃供款	4,598	4,361
員工成本總額	73,553	72,151
物業及設備折舊	1,984	2,008
投資物業折舊	4,174	1,615
	6,158	3,623
來自投資物業的租金收入總額	6,782	7,782
減：期內投資物業所產生的直接經營開支	(2,371)	(2,519)
	4,411	5,263

8. 股息

期內確認為分派的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
2021年末期股息每股10港仙	87,065	—
2020年末期股息每股4.5港仙	—	37,930
2020年末期特別股息每股1.5港仙	—	12,644
	87,065	50,574

已宣派截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股0.10港元，合共約102,004,000港元(相當於約人民幣87,065,000元)，已於2022年7月8日派付。

截至2021年6月30日止六個月，已分別宣派末期股息每股普通股0.045港元及特別股息每股普通股0.015港元，合共款項約61,238,000港元(相當於約人民幣50,574,000元)，並已於2021年7月6日派付。

截至2022年6月30日止六個月，建議派發中期股息每股普通股0.035港元，合共約35,701,000港元(相當於約人民幣30,531,000元)。

簡明綜合財務報表附註

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的盈利： 本公司擁有人應佔期內利潤	96,089	83,065

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千股 (未經審核)	2021年 千股 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,018,610	980,636

由於並無已發行的潛在普通股，故概無呈列兩個中期期間的每股攤薄盈利。

10. 物業及設備以及投資物業

截至2022年6月30日止六個月，本集團購買新物業及設備約人民幣329,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣337,000元)。

於本中期期間，經營商用物業運營服務業務的兩份長期租約已經開始。該等租賃符合由承租人持作使用權資產的投資物業的定義，故本集團確認投資物業人民幣614,187,000元及租賃負債人民幣605,767,000元。

簡明綜合財務報表附註

11. 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應收款項		
— 貿易應收款項	49,113	29,139
— 其他應收款項	15,483	22,240
	64,596	51,379
分析為：		
流動	59,054	45,837
非流動	5,542	5,542

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
客戶合約		
— 第三方	70,943	47,520
— 關聯方(附註)	1,730	6
減：信貸虧損撥備	(23,560)	(18,387)
	49,113	29,139

附註：關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。

於2021年1月1日，有關客戶合約及經營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25,073,000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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至10天	15,218	10,288
11至30天	9,753	2,578
31至60天	3,814	2,324
61至90天	3,127	1,696
超過90天	17,201	12,253
	49,113	29,139

簡明綜合財務報表附註

11. 貿易及其他應收款項(續)

本集團於2022年6月30日有關客戶合約的貿易應收款項包括賬面總值為人民幣24,142,000元(2021年：人民幣16,273,000元)的逾期應收款項，當中人民幣12,656,000元(2021年：人民幣6,186,000元)已逾期90日或以上，且並不視為違約。經評估彼等的貿易債務人背景、良好還款記錄以及與本集團的持續業務關係，貿易債務人的信貸質量並無重大變動，本集團已就有關客戶合約的貿易應收款項推翻預期信貸虧損模式下逾期超過90日之違約假設，並已對毋須付出過多成本及努力可得的前瞻性資料作出調整，包括但不限於中國正在復甦的經濟狀況及消費水平以及本集團管理的有關商用物業的預期客流量。本集團就此等結餘並無持有任何抵押品。

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項		
來自第三方支付平台的應收款項(附註(i))	1,000	2,624
代租戶付款(附註(ii))	583	630
向僱員墊款(附註(iii))	138	15
租金預付款項(附註(iv))	—	8,262
租賃按金(附註(iv))	5,542	5,542
其他可收回稅項	3,245	1,284
按金	3,285	3,266
預付款項	1,598	572
其他	92	45
	15,483	22,240

附註：

- (i) 客戶通常通過第三方支付平台支付款項。第三方支付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)。來自第三方支付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。

簡明綜合財務報表附註

12. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產		
投資上市債券	1,990	1,990

於2022年6月30日及2021年12月31日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的結餘指透過一間商業銀行購買由中國開發銀行發行的上市債券人民幣1,990,000元。本集團管理層認為，債券可按可接受的回報於到期前隨時在市場出售。因此，其獲分類為流動資產。

13. 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應付款項		
— 貿易應付款項	25,265	24,493
— 其他應付款項	109,783	147,460
	135,048	171,953

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
與供應商訂立的合約		
— 第三方	23,313	22,481
— 關聯方(附註)	1,952	2,012
	25,265	24,493

附註：關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。

簡明綜合財務報表附註

13. 貿易及其他應付款項(續)

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	21,318	21,375
31至60天	2,459	1,968
61至90天	636	636
超過90天	852	514
	25,265	24,493

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應付款項		
代租戶收款(附註(i))	56,745	73,017
已收按金(附註(ii))	34,992	29,239
應付工資	12,661	32,237
應計費用	1,520	6,239
應計上市開支(附註(iii))	—	646
其他應付稅項	3,865	6,082
	109,783	147,460

附註：

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

簡明綜合財務報表附註

14. 股本

	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2021年1月1日	38,000,000	380	340
增加	1,962,000,000	19,620	16,415
於2021年6月30日、2021年12月31日及2022年6月30日	2,000,000,000	20,000	16,755
已發行及繳足			
於2021年1月1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
於行使超額配股權時發行普通股(附註(iii))	20,640,000	206	172
於2021年6月30日	1,020,640,000	10,206	8,538
購回及註銷股份(附註(iv))	(601,000)	(6)	(5)
於2021年12月31日及2022年6月30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) 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	2,441	2,029

上述普通股已於購回後註銷。

15. 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。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其他人士有權獲發及獲授購股權。

倘未取得本集團股東事先批准，(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2022年及2021年6月30日止六個月，並無授出購股權。

簡明綜合財務報表附註

15. 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2022年6月30日止六個月，本公司就受限制股份單位計劃購買564,000股股份。

16. 資本承擔

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的購買物業及設備的資本支出	75,206	30,153
	75,206	30,153

簡明綜合財務報表附註

17. 關聯方交易

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

(a) 關聯方結餘

(i) 應收關聯方款項

應收關聯方款項詳情列示如下：

關聯方性質

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司(附註)	1,151	1,387

附註：關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。

應收關聯方款項的全部結餘均屬非貿易性質。

(ii) 應付關聯方款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司(附註)	897	1,069

附註：關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。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。

簡明綜合財務報表附註

17. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易

除該等簡明綜合財務報表其他部分披露的交易或資料外，本集團與關聯方(為受黃楚龍先生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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
關聯方		
收入：		
— 商用物業運營及相關服務(附註(ii))	64,920	69,149
— 租戶管理服務(附註(ii))	4,758	6,226
	69,678	75,375
開支：		
— 物業管理及相關服務(附註(iii))	2,059	6,116
— 租賃負債的利息開支(附註(iv))	1,860	1,993
	3,919	8,109
聯營企業		
收入：		
— 商業物業營運及有關服務(附註(i))	1,193	—

附註：

- (i) 此類別包括市場定位、設計及建築諮詢、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2022年6月30日止六個月已作租賃還款人民幣4,477,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣4,273,000元)。截至2022年6月30日止六個月，為數人民幣1,860,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,993,000元)的已付利息計入租賃還款。

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

主要管理人員酬金

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

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	5,788	4,419
表現相關花紅	—	115
退休福利計劃供款	84	51

簡明綜合財務報表附註

18. 金融工具的公允價值計量

本附註提供有關本集團如何釐定各類金融資產公允價值的資料。

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

根據經常性基準按公允價值計量的本集團金融資產的公允價值

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

金融資產	公允價值			
	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)	公允價值層級	估值技術及主要影響
按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產	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

於兩個中期期間內，第1級、第2級與第3級之間概無轉移。

19. 報告期末後事項

截至本報告日期並無重大後續事項。

