

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## E-Star Commercial Management Company Limited

### 星盛商業管理股份有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

## 2022年度業績公告

### 業績摘要

- 本集團截至2022年12月31日止年度的收入約為人民幣561.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣572.2百萬元下降約1.8%。
- 本集團截至2022年12月31日止年度的毛利約為人民幣313.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣330.4百萬元下降約5.3%。
- 本集團截至2022年12月31日止年度的毛利率為55.7%，較截至2021年12月31日止年度的57.7%下降約2.0個百分比。
- 截至2022年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣154.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣184.9百萬元下降約16.6%。本公司擁有人應佔核心利潤(根據本公司擁有人的應佔利潤加回計提的使用權資產折舊及確認的租賃負債利息支出，並扣除租賃合同約定的當期租金成本計算的利潤)約為人民幣198.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣187.6百萬元增長約6.0%。
- 於2022年12月31日，本集團商業運營服務的合約建築面積約為370.0萬平方米(當中60.0%由獨立第三方開發或擁有)。於2022年12月31日，本集團商業運營服務的已開業建築面積約為190.8萬平方米。
- 董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.07港元，計入截至2022年6月30日止六個月宣派及派付的中期股息每股普通股0.035港元，截至2022年12月31日止年度合計派發/應派發股息預期為每股普通股0.105港元。

## 年度業績

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」或「星盛商業」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字載列如下。

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	<b>561,854</b>	572,209
服務成本		<b>(248,815)</b>	(241,777)
毛利		<b>313,039</b>	330,432
其他收入		<b>40,031</b>	31,141
其他收益及虧損		<b>15,473</b>	(5,147)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損 (扣除撥回)		<b>(21,415)</b>	(10,294)
銷售開支		<b>(11,972)</b>	(8,468)
行政開支		<b>(82,595)</b>	(71,141)
融資成本		<b>(23,342)</b>	(3,869)
上市開支		–	(8,281)
分佔一間合營企業業績		<b>(20,874)</b>	(1,977)
除稅前利潤		<b>208,345</b>	252,396
所得稅開支	5	<b>(59,463)</b>	(68,474)
年內利潤及全面收益總額	6	<b>148,882</b>	183,922
應佔年內利潤(虧損)：			
– 本公司擁有人		<b>154,275</b>	184,924
– 非控股權益		<b>(5,393)</b>	(1,002)
		<b>148,882</b>	183,922
每股盈利	7		
– 基本(人民幣分)		<b>15.15</b>	18.48
– 攤薄(人民幣分)		<b>15.15</b>	18.46

## 綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		4,501	4,469
投資物業		767,451	47,524
租賃按金	9	10,542	5,542
購買物業及設備已付按金		2,620	16,546
融資租賃應收款項		6,042	6,646
遞延稅項資產		21,600	9,279
於合營企業的權益		–	7,023
一間合營企業貸款		1,149	15,000
受限制銀行結餘		5,000	–
		<b>818,905</b>	<b>112,029</b>
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		604	542
貿易及其他應收款項	9	46,300	45,837
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		–	1,990
應收關聯方款項		4,090	1,387
受限制銀行結餘		–	10,000
短期銀行存款		780,365	814,212
銀行結餘及現金		482,835	446,349
		<b>1,314,194</b>	<b>1,320,317</b>
劃分為持有待售的資產		<b>8,758</b>	<b>–</b>
		<b>1,322,952</b>	<b>1,320,317</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	208,054	171,953
租賃負債		28,321	5,373
合約負債		19,090	11,378
應付關聯方款項		1,700	1,069
應付稅項		31,321	40,570
		<b>288,486</b>	<b>230,343</b>
與劃分為持有待售的資產有關的負債		<b>4,335</b>	<b>–</b>
		<b>292,821</b>	<b>230,343</b>
流動資產淨值		<b>1,030,131</b>	<b>1,089,974</b>
資產總值減流動負債		<b>1,849,036</b>	<b>1,202,003</b>

截至12月31日止年度  
2022年                      2021年  
人民幣千元              人民幣千元

資本及儲備		
股本	8,533	8,533
儲備	<u>1,145,864</u>	<u>1,112,615</u>
 本公司擁有人應佔權益	 <b>1,154,397</b>	 1,121,148
非控股權益	<u>26,306</u>	<u>17,501</u>
 權益總額	 <b><u>1,180,703</u></b>	 <b><u>1,138,649</u></b>
 非流動負債		
遞延稅項負債	6,123	–
租賃負債	<u>662,210</u>	<u>63,354</u>
	<b><u>668,333</u></b>	<b><u>63,354</u></b>
	<b><u>1,849,036</u></b>	<b><u>1,202,003</u></b>

## 綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

於2019年9月13日，本公司在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份（「股份」）於2021年1月26日（「上市日期」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」）。本公司的註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands，主要營業地點地址為中華人民共和國（「中國」）廣東省深圳市龍崗區雅寶路1號星河World A棟32樓。

本公司的直接控股公司及最終控股公司分別為高星投資控股有限公司（「高星」）及Long Harmony Holding Limited，高星為於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日設立的家族信託，其中TMF (Cayman) Ltd.擔任受託人及黃先生擔任保護人。家族信託的受益人為黃氏家族成員。

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

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），與綜合財務資料的呈列貨幣相同。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與綜合財務報表編製相關的於2022年1月1日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3號(修訂本)	概念框架的提述
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。

## 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(包括2020年10月及2022年2月對香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於某日(待釐定日期)或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述香港財務報告準則修訂本外，本公司董事預期應用所有其他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。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及重大會計政策

#### 綜合財務資料的編製基準

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

誠如下文所載會計政策所述，綜合財務資料乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允價值計量的若干金融工具除外。

歷史成本通常基於為換取商品及服務付出代價的公允價值計算。

#### 4. 收入及分部資料

本集團主要自根據下文所述的三項商用物業運營模式向中國的商用物業業主或租戶提供的商用物業運營服務產生收入：

- 委託管理服務模式；
- 品牌及管理輸出服務模式；及
- 整租服務模式。

##### A. 收入

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
按運營模式劃分：		
委託管理服務	381,701	351,650
品牌及管理輸出服務	137,904	198,495
整租服務	42,249	22,064
	<u>561,854</u>	<u>572,209</u>
包括：		
— 客戶合約收入	540,330	559,155
— 租賃收入	21,524	13,054
	<u>561,854</u>	<u>572,209</u>

(i) 客戶合約收入分析：

	2022年 人民幣千元	2021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	94,382	143,549
— 運營管理服務	359,489	334,125
— 增值服務	86,459	81,481
	<u>540,330</u>	<u>559,155</u>

(ii) 租賃

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	15,585	9,520
浮動租賃付款	5,665	3,242
	<u>21,250</u>	<u>12,762</u>
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	274	292
	<u>21,524</u>	<u>13,054</u>

**B. 分部資料**

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

*地區資料*

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

*有關主要客戶的資料*

於兩個年度來自貢獻本集團收入總額10%以上的客戶的收入如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶A	<u>174,239</u>	<u>167,975</u>

附註：客戶A指本集團一組關聯方及黃先生的聯繫人。

## 5. 所得稅開支

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	65,890	72,111
遞延稅項	(6,427)	(3,637)
	<u>59,463</u>	<u>68,474</u>

## 6. 年內利潤

	2022年 人民幣千元	2021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	1,486	1,418
—其他核數師	363	298
—非核數服務	539	—
	<u>2,388</u>	<u>1,716</u>
物業及設備折舊	4,686	4,101
投資物業折舊	22,669	3,230
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	163,379	144,054
退休福利計劃供款	18,943	13,191
員工成本總額	<u>182,322</u>	<u>157,245</u>
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)虧損(計入其他收益及虧損)	(28)	920
出售物業及設備的(收益)虧損(計入其他收益及虧損)	(20)	23
來自投資物業的租金收入總額	21,250	12,762
減：年內投資物業所產生的直接經營開支	<u>(27,878)</u>	<u>(5,312)</u>
	<u>(6,628)</u>	<u>7,450</u>

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔經營每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

### 盈利

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔年內利潤	<u>154,275</u>	<u>184,924</u>

### 股份數目

	2022年 千股	2021年 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,018,009	1,000,534
攤薄潛在普通股的影響：		
超額配股權	<u>—</u>	<u>1,300</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權數	<u>1,018,009</u>	<u>1,001,834</u>

用以計算截至2022年及2021年12月31日止年度的每股基本盈利的普通股加權平均數已經購回股份調整。

## 8. 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
本年度確認為分派之股息：		
2022年中期股息每股普通股3.5港仙(2021年：無)	31,187	—
2021年末期股息每股普通股10港仙(2021年：		
2020年末期股息每股普通股4.5港仙)	87,065	37,930
2020年特別股息每股普通股1.5港仙	<u>—</u>	<u>12,644</u>
	<u>118,252</u>	<u>50,574</u>

於報告期末後，本公司董事建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息每股普通股7港仙，總金額約為71,339,000港元，惟須經股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

## 9. 貿易及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易及其他應收款項		
— 貿易應收款項	32,660	29,139
— 其他應收款項	24,182	22,240
	<u>56,842</u>	<u>51,379</u>
分析為：		
流動	46,300	45,837
非流動	10,542	5,542
	<u>56,842</u>	<u>51,379</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項		
客戶合約		
— 第三方	70,266	47,520
— 關聯方	269	6
信貸虧損撥備	(38,885)	(18,387)
	<u>31,650</u>	29,139
經營租賃應收款項—第三方	1,010	—
	<u>32,660</u>	<u>29,139</u>

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至10天	8,999	10,288
11至30天	2,029	2,578
31至60天	4,432	2,324
61至90天	2,690	1,696
超過90天	14,510	12,253
	<u>32,660</u>	<u>29,139</u>

以下為根據於各報告期末收入確認日期呈列的租賃應收款項的賬齡分析：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0 – 10天	<u>1,010</u>	<u>–</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>其他應收款項</b>		
來自第三方付款平台的應收款項	2,561	2,624
代租戶付款	772	630
向僱員墊款	269	15
租賃預付款項	682	8,262
租賃按金	10,542	5,542
其他可收回稅項	8,029	1,284
按金	298	3,266
預付款項	807	572
其他	222	45
	<u>24,182</u>	<u>22,240</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>貿易及其他應付款項</b>		
— 貿易應付款項	20,851	24,493
— 其他應付款項	187,203	147,460
	<u>208,054</u>	<u>171,953</u>
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>		
與供應商訂立的合約		
— 第三方	18,799	22,481
— 關聯方	2,052	2,012
	<u>20,851</u>	<u>24,493</u>

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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至30天	14,048	21,375
31至60天	2,375	1,968
61至90天	690	636
超過90天	3,738	514
	<u>20,851</u>	<u>24,493</u>

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項		
代租戶收款	59,721	73,017
已收按金	39,266	29,239
應付工程款項	42,127	–
應付工資	32,309	32,237
應計費用	6,223	6,239
應計上市開支	–	646
其他應付稅項	5,443	6,082
就出售附屬公司收取的按金	2,114	–
	<u>187,203</u>	<u>147,460</u>

## 11. 股本

本公司的股份詳情披露如下：

	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2021年1月1日	38,000,000	380	340
增加	<u>1,962,000,000</u>	<u>19,620</u>	<u>16,415</u>
於2021年及2022年12月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,755</u>
已發行及繳足			
於2021年1月1日	1,000	– <sup>^</sup>	– <sup>*</sup>
資本化發行(附註(i))	749,999,000	7,500	6,275
發行普通股(附註(ii))	250,000,000	2,500	2,091
行使超額配股權後發行普通股(附註(iii))	20,640,000	206	172
購回及註銷股份(附註(iv))	<u>(601,000)</u>	<u>(6)</u>	<u>(5)</u>
於2021年及2022年12月31日(附註(iv))	<u>1,020,039,000</u>	<u>10,200</u>	<u>8,533</u>

<sup>^</sup> 少於1,000港元

<sup>\*</sup> 少於人民幣1,000元

附註：

- (i) 根據本公司股東於2020年12月21日通過的決議案，於2021年1月26日，本公司通過將本公司股份溢價賬進賬額7,500,000港元資本化而配發及發行合共749,999,000股按面值列賬繳足的股份(「資本化發行」)予名列本公司股東名冊的股東。
- (ii) 於2021年1月26日，本公司根據本公司股份的全球發售價格每股股份3.86港元發行250,000,000股每股面值0.01港元的普通股，現金代價總額約為928,800,000港元(相當於約人民幣777,000,000元)，且本公司股份於同日在聯交所上市。配發及發行的股份與現有股份在所有方面均享有同等地位。
- (iii) 於2021年2月18日，超額配股權獲悉數行使，及本公司於2021年2月23日以每股股份3.86港元的價格額外發行20,640,000股普通股，現金代價總額約為77,800,000港元(相當於約人民幣64,800,000元)。配發及發行的股份與現有股份在所有方面均享有同等地位。
- (iv) 本公司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
2022年11月	915,000	1.19	1.67	1,351	1,233

於2021年8月購回的普通股已於購回後註銷及於2022年11月購回的普通股隨後於2023年1月註銷。

## 管理層討論與分析

### 概覽

本集團是大灣區領先的商用物業運營服務供應商，並具有全國佈局。截至2022年12月31日，本集團訂立合約向65個商用物業項目(含13個諮詢服務項目)提供服務，覆蓋中華人民共和國(「中國」)24個城市，總合約建築面積(「建築面積」)約370.0萬平方米(「平方米」)(不含13個諮詢服務項目的面積)，當中60.0%由獨立第三方開發或擁有。其中，有26個已開業零售商業物業，已開業總建築面積約為190.8萬平方米。

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「2022年中國商業地產百強企業」中排名第10，並獲選為「2022年中國商業地產運營十強企業」、「2022中國商業地產運營優秀品牌」、「2022中國商業地產公司品牌價值Top10」等稱號，COCO Park品牌也被評為「2022中國商業地產項目品牌價值Top10」。憑藉良好的市場化拓展能力及穩健的商業經營能力，2022年本集團榮獲贏商網「2022年度引光者·數智化運營卓越影響力企」稱號，深圳福田星河COCO Park也被評選為中國商業地產金鼎獎「年度夜經濟地標項目」。

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。

## 業務回顧

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

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

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

### 委託管理服務模式

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

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

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

#### 品牌及管理輸出服務模式

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

- 服務：本集團的服務包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。
- 客戶：本集團的客戶僅包括業主。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)就市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；及(ii)就運營管理服務向業主收取收入及／或利潤的預定百分比及／或固定費用。

- 成本結構：本集團僅承擔與項目有關的員工成本，當中一部分將由業主補償，而業主則承擔管理商用物業的運營成本。

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

### 整租服務模式

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

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

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

在與關聯方和第三方的合作過程中，本集團會結合對於項目的評估以及業主方的要求，靈活選擇委託管理、品牌及管理輸出、整租服務等多元化合作模式，取得了良好的經營成果。2022年本集團關聯方為本集團貢獻新增合約面積3.2萬平方米，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40.8萬平方米。

下表載列截至2022年12月31日止年度與本集團新增簽訂商業運營服務合約的項目。

商用物業	地點	業主	運營模式	簽約日期	購物中心 (千平方米)	停車場 (千平方米)	運營 總建築面積 (千平方米)	
<b>星河控股集團有限公司(「星河控股」)及其聯繫人</b>								
1	亞洲金融中心	廣州	星河控股及其聯繫人	品牌及管理輸出	2022年11月	31	1	32
						<u>31</u>	<u>1</u>	<u>32</u>
						<b><u>31</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b>獨立第三方物業發展商</b>								
1	信宜星河COCO City	茂名	獨立第三方物業發展商	品牌及管理輸出	2022年1月	80	-	80
2	濟寧星河COCO City	濟寧	獨立第三方物業發展商	委託管理	2022年3月	77	-	77
3	濟寧星河iCO	濟寧	獨立第三方物業發展商	委託管理	2022年3月	67	-	67
4	山水奧萊·六安星河COCO City	六安	獨立第三方物業發展商	品牌及管理輸出	2022年6月	76	-	76
5	珠海來來星河COCO City	珠海	獨立第三方物業發展商	品牌及管理輸出	2022年9月	68	40	108
						<u>68</u>	<u>40</u>	<u>108</u>
						<b><u>368</u></b>	<b><u>40</u></b>	<b><u>408</u></b>
<b>合計</b>						<b><u>399</u></b>	<b><u>41</u></b>	<b><u>440</u></b>

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

	截至2022年12月31日		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)
委託管理服務	13	965	18	1,182
品牌及管理輸出服務	45	2,323	63	2,491
整租服務	7	412	3	227
<b>合計</b>	<b>65</b>	<b>3,700</b>	<b>84</b>	<b>3,900</b>

附註：

- 截至2022年12月31日和2021年12月31日的合約建築面積分別不包括13個和32個諮詢服務項目的建築面積，諮詢項目減少19個，主要由於受房地產市場的影響，本集團的前期顧問諮詢服務項目數量減少。
- 2022年度，與關聯方協商，就4個籌備項目(深圳星河WORLD COCO Park二期、深圳光明星河COCO City、南京星河COCO City、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)。
- 2022年度，面對房地產行業的變化，公司及時調整策略，對各項目進行深入摸底，從公司整體利益角度進行綜合評估，主動與6個項目(湛江星河COCO City、南昌博能星河iCO、南昌商聯星河COCO Park、上海博萬蘭韻星河COCO City、莆田星河COCO Park、寧鄉星河COCO City)的業主進行協商並完成解約。將更多資源集中用於優質項目的打造和提升，有助於公司的高品質及可持續發展。

截至2022年12月31日，本集團向65個(含13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370.0萬平方米(不含13個諮詢服務項目的面積)。諮詢服務項目的儲備為後續轉化為可持續運營的項目奠定基礎，也為本集團的穩定增長提供持續的動力。

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

	截至12月31日／截至12月31日止年度							
	2022年				2021年			
	物業數目	合約建築	收入		物業數目	合約建築	收入	
		面積 <sup>(5)</sup>	人民幣	%		面積 <sup>(5)</sup>	人民幣	%
	平方米				平方米			
		(以千元計，惟物業數目及百分比除外)						
大灣區 <sup>(1)</sup>	39	1,803	457,541	81.4	57	1,587	494,707	86.5
—深圳	20	836	421,090	74.9	21	845	423,177	74.0
長三角 <sup>(2)</sup>	9	540	55,186	9.8	9	531	36,784	6.4
華中地區 <sup>(3)</sup>	1	142	14,690	2.6	4	413	10,285	1.8
其他地區 <sup>(4)</sup>	16	1,215	34,437	6.2	14	1,369	30,433	5.3
總計	<u>65</u>	<u>3,700</u>	<u>561,854</u>	<u>100.0</u>	<u>84</u>	<u>3,900</u>	<u>572,209</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山、珠海、東莞及茂名。
- (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、天津、莆田、西安、鄂爾多斯、成都、日照、廈門、湛江及濟寧。
- (5) 截至2022年12月31日和2021年12月31日的合約建築面積分別不包括13個和32個諮詢服務項目的建築面積。

下表載列截至2022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2022年		於2022年 12月31日 已開業 購物中心 面積 (千平方米)
	於12月31日 <sup>(1)</sup> 平均出租率		
	2022年	2021年	
	%	%	
COCO Park	96.0	98.3	208
COCO City 和 iCO	91.1	92.4	976
其他	94.8	95.0	267
合計	<u>92.5</u>	<u>94.0</u>	<u>1,452<sup>(2)</sup></u>

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

(2) 此面積不包括停車場。

## 運營中項目

截至2022年12月31日止年度本集團已經開業的零售商業物業項目如下表所示：

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		運營		業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	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
7. 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
8. 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
9. 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
10. 常州星河國際三期項目	常州	2016年8月	16,990	-	16,990	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
11. 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
12. 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
13. 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
14. 鄂爾多斯星河COCO City	鄂爾多斯	2017年10月	81,522 <sup>(1)</sup>	-	81,522	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		總建築		運營模式	業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	面積 (平方米)	面積 (平方米)		
15. 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	
16. 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	
17. 深圳智薈星河COCO Garden	深圳	2019年6月	19,930	-	19,930	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
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. 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	
20. 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	
21. 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	獨立第三方物業開發商	
22. 廣州南沙大涌星河COCO Garden	廣州	2022年10月	18,029	-	18,029	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
23. 灌南恆基星河COCO City	連雲港	2022年10月	100,000	26,000	126,000	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業開發商	
24. 亞洲金融中心項目	廣州	2022年11月	31,301	938	32,238	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
25. 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	
26. 嘉興星河COCO City	嘉興	2022年7月	81,504	-	81,504	整租服務	獨立第三方物業開發商	
總計			<u>1,451,867</u>	<u>456,612</u>	<u>1,908,480</u>			

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，運營建築面積減少4.8萬平方米。

## 2023年工作計劃

2023年本集團將針對「運營年」的打造，強調品質和效率雙重提升，實現本集團的高質量發展。圍繞上述內容，2023年本集團的核心工作主要從以下三個方面展開：

### 一、堅持長期主義，打造「運營年」。

本集團始終堅持長期主義，2023年將致力於打造「運營年」。

- 1、多舉措穩商助商，提高項目出租率：2023年本集團將深挖戰略聯發機遇，加強品牌「一帶多」能力，為籌開項目提供品牌儲備及支持，同時將大力推進首進品牌和創新業態的引入，達到出租率不低於95%的目標。
- 2、深挖消費者需求，夯實產品競爭力基礎：2023年本集團將繼續緊隨行業熱點，打造產品特色，堅持「一店一策」，精細化消費者調研顆粒度，實現突破型的產品創新。同時做好創新設計和成本控制的平衡，並確保精品建設落地不走樣，提高消費者體驗及黏性。
- 3、回歸經營本質，做好精細化運營：從「利他思維」、「用戶思維」、「匠人精神」三個維度出發，一方面實現強化溝通機制、運營數字化、智能化等區域標準化，奠定堅實高效運營基礎。另一方面，提升會員管理體系的價值，成為保障購物中心業績的「壓艙石」。與此同時，回歸經營本質，助力項目提煉、固化經營亮點，形成經營特色，打造各項目「百萬店」、「千萬店」等標桿商戶，賦能業績提升。

## 二、效率優先，合作共贏，做好「有質量開業」。

2023年，本集團計劃完成5-7個項目的華彩開業。針對上述目標，本集團將持續通過「保開業專項小組」工作機制，保障籌備項目的如期開業。

本集團將以效率優先為原則，促進「總部—區域—項目」三級聯動，同時借助各職能的協同合作，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，並通過「一店一策」的策略實現項目的「在地化」，做到項目定位的準確性，進而精準招商，最終達成籌備項目有質量的開業。

## 三、有重點、有節奏，質量優先，實現「高質量拓展」。

結合城市商業魅力排名、公司管理半徑及戰略佈局等維度的考量，本集團對此前確定的第一梯隊城市和第二梯隊城市進行優化梳理，擬定4個第一梯隊的「突破型城市」、23個第二梯隊的「深耕型城市」和8個「儲備型城市」。

2023年，本集團將在「質量優先」的發展策略下，圍繞業已確定的第一、第二梯隊城市繼續獲取優質項目，聚焦核心城市，實現高質量拓展；對於行政能級不高，但具有潛力的非第一、二梯隊城市，本集團將會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。

綜上所述，2023年本集團將通過上述舉措，對各項工作進行有節奏、有計劃的鋪排，致力於打造一批具有城市性、區域性影響力的標桿項目，構建「做一個成一個，一個更比一個好」的良性發展。

## 財務回顧

### 收入

截至2022年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣561.9百萬元，同比下降約1.8%。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	381,701	67.9	351,650	61.5
品牌及管理輸出服務	137,904	24.6	198,495	34.7
整租服務	42,249	7.5	22,064	3.8
總計	<u>561,854</u>	<u>100.0</u>	<u>572,209</u>	<u>100.0</u>

- 委託管理服務：截至2022年12月31日止年度，來自委託管理服務的收入約為人民幣381.7百萬元，同比增長約8.5%，佔本集團總收入約67.9%。來自委託管理服務的收入增加主要由於在營項目的商業運營管理服務收入增加，以及籌備期委託管理項目增加，導致所提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加。
- 品牌及管理輸出服務：截至2022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137.9百萬元，同比下降約30.5%，佔本集團總收入約24.6%。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，本集團的前期顧問諮詢服務項目數量減少，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12月31日止年度，來自整租服務的收入約為人民幣42.2百萬元，同比增長約91.5%，佔本集團總收入約7.5%。來自整租服務的收入增加主要由於嘉興星河COCO City於2022年7月開業，導致經營收入增加。

## 服務成本

截至2022年12月31日止年度，本集團的服務成本約為人民幣248.8百萬元，同比增長約2.9%，主要由於嘉興星河COCO City整租項目於2022年7月開業，導致項目經營成本增加以及根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產對應的折舊增加。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，截至2022年12月31日止年度本集團的毛利約為人民幣313.0百萬元，同比下降約5.3%。

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毛利貢獻以及相關毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021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	205,686	53.9	172,559	49.1
品牌及管理輸出服務	101,134	73.3	148,820	75.0
整租服務	<u>6,219</u>	14.7	<u>9,053</u>	41.0
總計／整體	<u>313,039</u>	55.7	<u>330,432</u>	57.7

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利率為55.7%，較截至2021年12月31日止年度57.7%下降約2.0個百分點，主要由於截至2022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減少，及整租項目毛利率受疫情影響及新開業項目的影響有所下降所致。

- 委託管理服務：截至2022年12月31日止年度，毛利率為53.9%，較2021年同期的約49.1%上升4.8個百分點，毛利率上升主要由於：(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；及(2)上半年籌備項目數量增加，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12月31日止年度，毛利率與2021年同期維持相對穩定。
- 整租服務：截至2022年12月31日止年度，毛利率約為14.7%，較2021年同期的約41.0%下降約26.3個百分點，毛利率下降主要由於COVID-19疫情期間的商戶幫扶及租金減免，以及嘉興星河COCO City新開業給予商戶一定的經營免租期，同時租賃成本相對穩定，使得毛利率下降。

### 其他收入

截至2022年12月31日止年度，其他收入約為人民幣40.0百萬元，同比增長約28.5%，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2022年12月31日止年度，其他收益約為人民幣15.5百萬元，主要為外幣匯兌收益。

### 預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

截至2022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21.4百萬元，同比增長約108.0%，主要由於鑑於房地產行業的資金風險加大，本集團提高部分項目預期信用損失的計提比例。

## 銷售開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣12.0百萬元，同比增長約41.4%，主要由於整租項目嘉興星河COCO City開業，項目營銷推廣費用增加。

## 行政開支

截至2022年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣82.6百萬元，同比增長約16.1%，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財務報告準則第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財務報告準則第16號就整租項目確認的租賃負債利息支出。截至2022年12月31日止年度，本集團的融資成本約為人民幣23.3百萬元，同比增長約503.3%，主要由於本年度嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目交付確認的租賃負債利息支出增加。

## 分佔一間合營企業業績

截至2022年12月31日止年度，本集團的分佔一間合營企業業績約為虧損人民幣20.9百萬元，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，籌備期費用以及根據香港財務報告準則第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12月31日止年度，本集團的所得稅開支約為人民幣59.5百萬元，同比下降約13.2%，主要由於除稅前利潤減少所致。

## 年內利潤

截至2022年12月31日止年度，本集團的年內利潤約為人民幣148.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度的年內利潤約人民幣183.9百萬元下降約19.1%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣154.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣184.9百萬元下降約16.6%。

## 本公司擁有人應佔核心利潤

根據香港財務報告準則第16號的規定，本集團在整租項目交付時即確認使用權資產和租賃負債，並開始計提使用權資產折舊及確認租賃負債利息支出，但實際項目還需要一定時間的裝修、籌備和招商才能正式開業運營並產生收入，因此管理層認為剔除租賃準則影響的業績表現更能體現公司本期的經營成果，故本集團將本公司擁有人的應佔利潤加回計提的使用權資產折舊及確認的租賃負債利息支出，並扣除租賃合同約定的當期租金成本後的利潤作為本公司擁有人的應佔核心利潤。本公司擁有人應佔核心利潤約為人民幣198.9百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣187.6百萬元增長約6.0%。

## 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46.3百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣45.8百萬元，同比增長約1.0%，主要由於本集團的貿易應收款項增加。

## 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

於2022年12月31日，本集團無按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，原因是於2021年購買的理財產品已於截至2022年12月31日止年度悉數贖回。

## 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、應付工程款項及其他。於2022年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣208.1百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣172.0百萬元，同比增長約21.0%，主要由於應付整租項目裝修工程款增加。

## 投資物業

本集團的投資物業為整租項目根據香港財務報告準則第16號的規定確認的租賃資產。於2022年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣767.5百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣47.5百萬元，同比增長約1,515.0%，主要由於本期增加嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park根據香港財務報告準則第16號的規定確認的租賃資產。

## 資產抵押

截至2022年12月31日，本集團概無資產抵押。

## 或然負債

截至2022年12月31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12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣482.8百萬元，較2021年12月31日的約人民幣446.3百萬元增長約8.2%，主要由於本集團截至2022年12月31日止年度的經營所得增加，與整租項目的裝修支出及支付現金股利抵減的結果。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。

## 銀行貸款和其他借款

於2022年12月31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2022年12月31日的總負債除以2022年12月31日的總資產計算。於2022年12月31日，資產負債率約為44.9%，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12月31日止年度嘉興星河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進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2022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

就本公司股本中每股面值0.01港元的普通股(「股份」)於2021年1月26日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)(包括超額配股權(定義見本公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」))按每股股份3.86港元合共發行270,640,000股股份，籌集所得款項淨額(「所得款項淨額」)總額人民幣841.8百萬元。

按照招股章程所述分配基準，本集團擬按照以下方式動用所得款項淨額：(i)約55%或約人民幣463百萬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(「意向收購」)；(ii)約20%或約人民幣168.4百萬元用作整租服務模式項下零售商用物業翻新；(iii)約10%或約人民幣84.2百萬元用作對擁有優質商用物業的項目公司進行少數股權投資；(iv)約5%或約人民幣42百萬元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；及約10%或約人民幣84.2百萬元用作一般業務用途及營運資金。

儘管本公司一直就意向收購積極物色潛在收購目標，但市場環境的變化，包括中國房地產行業自2021年第四季度以來一直市場低迷，加上2022年初疫情捲土重來，本公司注意到，自2022年第二季度起可能適合進行意向收購的收購目標數量已大幅減少。

因此，於2022年8月25日，董事會議決以下列方式變更所得款項淨額的擬定用途：(i)原計劃分配約55%的所得款項淨額用作意向收購，現將重新分配用作整租服務模式項下零售商用物業的租賃費用及翻新；及(ii)原計劃根據整租服務模式用作零售商用物業翻新的所得款項淨額亦將擴大使用範圍至涵蓋整租服務模式項下零售商用物業的租賃費用(統稱為「意向翻新」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年8月25日的中期業績公告(「該公告」)及本公司2022年中期報告。

截至2022年12月31日，所得款項淨額的動用情況分析如下：

修訂該公告所載所得款項淨額用途	重新分配後 所得款項淨額 的概約金額 (人民幣百萬元)	已動用所得款項淨額		於2022年 12月31日 未動用的所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	於2022年 12月31日 未動用的所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	悉數動用的 預期時間
		於2022年 1月1日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2022年 12月31日 止十二個月 (人民幣百萬元)			
用作整租服務模式下零售商用物業的租賃費用及翻新	631.4	614.3 <sup>(1)</sup>	79.7	534.6	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	84.2	60.2	-	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	21.0	20.2	0.6	19.6	2024年12月31日前	
- 用作改善客戶服務	21.0	19.4	1.4	18.0	2024年12月31日前	
用作一般業務用途及營運資金	84.2	-	-	-	2024年12月31日前	
<b>總計</b>	<b>841.8</b>	<b>714.1</b>	<b>81.7</b>	<b>632.4</b>		

(1) 期初結餘已根據該公告所載重新分配所得款項淨額重列。

## 僱員數目及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團的僱員總數為826名(2021年：436名)。人數大幅增加，主要由於自管物業服務及籌備項目增加所致。本集團按僱員的資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療計劃、保險、退休計劃、購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

本公司於本公告日期並無其他重大投資或資本資產計劃。

## 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2022年12月31日止年度及於2022年12月31日，本公司並無持有重大投資，亦無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 後續事項

截至2022年12月31日止年度後及直至本公告日期，本集團並無發生對本集團造成重大影響的重大事項。

## 末期股息

董事會建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.07港元。有關建議末期股息須待本公司股東（「股東」）於本公司將於2023年6月8日（星期四）召開及舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2023年6月8日（星期四）召開及舉行。一份載有股東週年大會通告及（其中包括）重選退任董事以及向董事授出一般授權以發行新股份及購回股份等資料之通函，將於適當時候刊發及寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### (a) 出席股東週年大會

本公司將於2023年6月5日（星期一）至2023年6月8日（星期四）（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。為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之股東，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年6月2日（星期五）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。

## **(b) 獲派建議末期股息**

本公司將於2023年6月15日(星期四)至2023年6月16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。為確定合資格可享有截至2022年12月31日止年度擬派付末期股息之股東，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年6月14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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。預期擬派付末期股息將於2023年7月7日(星期五)或之前派付予於2023年6月16日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

## **遵守董事進行證券交易的標準守則**

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為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，董事已確認彼等於截至2022年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

通過於2022年6月10日召開及舉行的本公司股東週年大會上獲股東通過的股東決議案，董事獲授一般授權以購回最多102,003,900股股份，佔於2022年6月10日已發行股份總數10%。

截至2022年12月31日止年度，本公司於聯交所購回總計915,000股股份，扣除開支的總代價約為1.35百萬港元。上述購回股份已於2023年1月17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，購回符合本公司及股東的整體最佳利益。

於截至2022年12月31日止年度的購回股份詳情如下：

購回日期	普通股數目	每股股份 最高價格 (港元)	每股股份 最低價格 (港元)	總代價 (港元)
2022年11月4日	100,000	1.19	1.19	119,000
2022年11月8日	45,000	1.25	1.24	56,169
2022年11月9日	200,000	1.28	1.25	255,180
2022年11月16日	82,000	1.67	1.67	136,940
2022年11月17日	100,000	1.71	1.62	167,380
2022年11月18日	120,000	1.69	1.58	195,048
2022年11月22日	100,000	1.55	1.51	153,424
2022年11月23日	68,000	1.58	1.53	105,491
2022年11月24日	100,000	1.64	1.60	162,740
	<u>915,000</u>			<u>1,351,372</u>

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2022年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 遵守企業管治守則

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

截至2022年12月31日止年度，董事認為本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則第2部所載的良好企業管治的原則並已遵守守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2022年12月31日止年度的年報。

### 審閱年度業績

本公司審核委員會已與管理層及本公司核數師審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論核數、財務報告程序及內部監控事宜，包括審閱本集團於截至2022年12月31日止年度的年度業績。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

初步公告所載有關本集團於截至2022年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確定與載於經董事會於2023年3月30日批准的本集團於本年度經審核綜合財務報表的金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成核證業務，故此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告發表任何意見或核證結論。

## 刊發年度業績及年報

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

本公司截至2022年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司的股東，並於聯交所及本公司的網站登載。

## 致謝

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

代表董事會  
星盛商業管理股份有限公司  
主席兼執行董事  
黃德林

香港，2023年3月30日

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