

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)

2020年度業績公告

業績摘要

- 本集團截至2020年12月31日止年度的收入約為人民幣442.0百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣387.3百萬元增長約14.1%。
- 本集團截至2020年12月31日止年度的毛利約為人民幣248.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣200.6百萬元增長約23.9%。
- 截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣126.8百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣84.6百萬元增長約50.0%。截至2020年12月31日止年度，不計與本公司在聯交所上市有關的上市開支約人民幣15.7百萬元，本公司擁有人應佔核心淨利潤將約為人民幣142.5百萬元。
- 於2020年12月31日，本集團商業運營服務的合約建築面積(「**建築面積**」)註為3.28百萬平方米(當中61.6%由獨立第三方開發或擁有)。於2020年12月31日，本集團商業運營服務的已開業建築面積註為1.57百萬平方米。
- 董事會建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.045港元並派付特別股息每股普通股0.015港元。

註：除非另有說明，否則本公告所指所有商用物業的「建築面積」均包含停車場的面積。

年度業績

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)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2020年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2019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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	441,953	387,314
服務成本		(193,318)	(186,711)
毛利		248,635	200,603
其他收入		11,582	18,807
其他收益及虧損		825	5,040
預期信貸虧損模式項下的減值虧損 (扣除撥回)		(3,652)	(4,245)
銷售開支		(5,663)	(5,321)
行政開支		(56,775)	(69,074)
融資成本		(4,145)	(3,150)
上市開支		(15,672)	(13,718)
除稅前利潤		175,135	128,942
所得稅開支	5	(47,549)	(33,342)
年內利潤及全面收益總額	6	127,586	95,600
應佔年內利潤：			
— 本公司擁有人		126,839	84,632
— 非控股權益		747	10,968
		127,586	95,600
每股盈利	7		
— 基本(人民幣分)		16.91	12.54

綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		7,928	1,605
投資物業		50,754	55,296
融資租賃應收款項		7,188	7,672
遞延稅項資產		6,338	5,251
		<u>72,208</u>	<u>69,824</u>
流動資產			
融資租賃應收款項		484	432
貿易及其他應收款項	9	36,613	23,338
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		187,910	65,995
應收關聯方款項		2,305	1,835
銀行結餘及現金		141,660	133,909
		<u>368,972</u>	<u>225,509</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	170,233	162,294
租賃負債		4,684	1,503
合約負債		3,382	9,017
應付關聯方款項		4,881	686
應付稅項		25,322	18,582
		<u>208,502</u>	<u>192,082</u>
流動資產淨值		<u>160,470</u>	<u>33,427</u>
資產總值減流動負債		<u>232,678</u>	<u>103,251</u>

截至12月31日止年度
2020年 2019年
 人民幣千元 人民幣千元

資本及儲備		
股本	_#	_#
儲備	159,752	32,913
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	159,752	32,913
非控股權益	3,503	2,756
	<hr/>	<hr/>
權益總額	163,255	35,669
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
遞延稅項負債	696	466
租賃負債	68,727	67,116
	<hr/>	<hr/>
	69,423	67,582
	<hr/>	<hr/>
	232,678	103,251
	<hr/>	<hr/>

少於人民幣1,000元。

綜合財務資料附註

1. 一般資料

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

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

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

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），與綜合財務資料的呈列貨幣相同。

2. 綜合財務資料的編製及呈列基準

綜合財務資料乃根據符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策及香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併合併會計法」所載的合併會計原則編製。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相關披露。

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。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於截至2020年及2019年12月31日止年度整個年度貫徹應用香港會計師公會頒佈自2020年1月1日起開始的會計期間生效之香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則及修訂本。

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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19的相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的參考 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、香港財務報告準則 第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁵
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 ¹
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 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
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 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

除下文所述者外，本公司董事預計應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對於可見將來的綜合財務資料構成重大影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本) COVID-19的相關租金優惠

修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。

修訂本引入新可行權宜方法，以供承租人選擇不評估COVID-19相關之租金優惠是否屬於租賃修訂。可行權宜方法僅適用於作為COVID-19的直接後果及符合以下所有條件的租金優惠：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減免僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

倘有關變動並非租賃修訂，應用可行權宜方法的承租人以應用香港財務報告準則第16號將有關變動入賬的相同方式將租金優惠導致的租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債已獲調整，以反映獲寬免或豁免的金額，並於發生有關事件的期間內於損益確認相應調整。自2020年6月1日起直至報告期末，本集團並無收到任何COVID-19相關之租金優惠。因此，本公司董事認為，於2020年12月31日無法估計應用該修訂本對本集團的影響。

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。

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
委託管理服務	308,821	294,970
品牌及管理輸出服務	113,920	72,606
整租服務	<u>19,212</u>	<u>19,738</u>
	<u>441,953</u>	<u>387,314</u>
包括：		
— 客戶合約收入	430,987	375,286
— 租賃收入	<u>10,966</u>	<u>12,028</u>
	<u>441,953</u>	<u>387,314</u>

(i) 客戶合約收入分析：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
商用物業運營服務：		
— 定位、建築諮詢及租戶招攬服務	78,350	26,850
— 運營管理服務	293,973	279,066
— 增值服務	58,664	69,370
	<u>430,987</u>	<u>375,286</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，並向租戶整租商用物業內的商用空間。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	8,549	8,918
浮動租賃付款	<u>2,113</u>	<u>2,791</u>
	<u>10,662</u>	<u>11,709</u>
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	<u>304</u>	<u>319</u>
租賃產生的收入總額	<u>10,966</u>	<u>12,028</u>

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)。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶A	<u>126,082</u>	<u>95,152</u>

附註：客戶A指本集團一組關聯方。

5. 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	48,406	34,578
遞延稅項	<u>(857)</u>	<u>(1,236)</u>
	<u>47,549</u>	<u>33,342</u>

6. 年內利潤

	2020年 人民幣千元	2019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	1,100	—
—其他核數師	1,478	2,246
	<u>2,578</u>	<u>2,246</u>
物業及設備折舊	4,149	1,383
投資物業折舊	3,244	2,638
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	106,100	108,308
退休福利計劃供款	5,244	6,972
員工成本總額	<u>111,344</u>	<u>115,280</u>
出售一間附屬公司的收益(計入其他收益及虧損)	—	(4,403)
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(計入其他收益及虧損)	(920)	(995)
出售物業及設備的虧損(計入其他收益及虧損)	129	—
來自投資物業的租金收入總額	10,966	12,028
減：年內產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支	<u>(4,946)</u>	<u>(4,914)</u>
	<u>6,020</u>	<u>7,114</u>

7. 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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
用以計算每股基本盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔年內利潤	<u>126,839</u>	<u>84,632</u>

股份數目

	2020年 千股	2019年 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>750,000</u>	<u>674,744</u>

用以計算每股基本盈利的普通股數目乃假設(i)於截至2020年及2019年12月31日止年度整個年度本公司為附屬公司的控股公司，而已發行及發行在外股份與綜合基準一致；(ii)本公司日期為2021年1月14日的招股章程「歷史、重組及企業架構」一節所述的本集團重組已完成並於2019年1月1日生效；及(iii)附註11(i)所載的本公司資本化發行已於2019年1月1日生效而釐定。

由於並無已發行的潛在普通股，故概無呈列兩個年度的每股攤薄盈利。

8. 股息

於報告期末後，本公司董事建議派付截至2020年12月31日止年度的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，須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，方可分派。

9. 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易及其他應收款項		
— 貿易應收款項	25,073	10,957
— 其他應收款項	11,540	12,381
	<u>36,613</u>	<u>23,338</u>
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項		
客戶合約		
— 第三方	30,539	15,978
— 關聯方	764	347
減：信貸虧損撥備	(8,093)	(7,231)
	<u>23,210</u>	9,094
租賃應收款項—第三方	1,863	1,863
	<u>25,073</u>	<u>10,957</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至10天	6,058	4,736
11至30天	2,558	1,335
31至60天	4,420	160
61至90天	2,304	762
超過90天	7,870	2,101
	<u>23,210</u>	<u>9,094</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0 – 10天	<u>1,863</u>	<u>1,863</u>

10. 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易及其他應付款項		
— 貿易應付款項	20,180	20,782
— 其他應付款項	150,053	141,512
	<u>170,233</u>	<u>162,294</u>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項		
<i>與供應商訂立的合約</i>		
— 第三方	16,598	18,309
— 關聯方	3,582	2,473
	<u>20,180</u>	<u>20,782</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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至30天	15,078	16,046
31至60天	3,711	700
61至90天	555	664
超過90天	836	3,372
	<u>20,180</u>	<u>20,782</u>

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應付款項		
代租戶收款	95,382	88,560
已收按金	18,071	14,901
應付工資	22,162	25,930
應計費用	2,181	1,093
應計上市開支	7,364	7,124
應計發行成本	1,756	2,014
其他應付稅項	3,137	1,890
	<u>150,053</u>	<u>141,512</u>

11. 報告期末後事項

除本公告其他部分所披露者外，本集團的報告期末後事項載列如下：

- (i) 根據本公司股東於2020年12月21日通過的書面決議案，並待本公司的股份溢價賬因根據香港公開發售及國際公開發售(統稱「**全球發售**」)發行發售股份獲得進賬後，按面值繳足的合共749,999,000股本公司股份乃於2021年1月26日(「**上市日期**」)配發及發行予於全球發售上市日期前營業日營業時間結束時名列本公司開曼群島股東名冊的普通股持有人。根據本決議案配發及發行的股份在所有方面與本公司現有已發行股份享有同等地位；
- (ii) 於2021年1月26日，本公司成功於聯交所主板上市(於完成按發售價每股3.86港元發行每股面值為0.01港元的250,000,000股新股份後)。上市所得款項淨額約為928.8百萬港元(相當於約人民幣777.0百萬元)；及
- (iii) 於2021年2月18日，全球發售國際包銷商部分行使超額配股權，據此，本公司須在全球發售中以發售價配發及發行購股權股份(即20,640,000股本公司股份)(佔根據全球發售初步提呈的股份總數約8.26%)。行使超額配股權所得款項淨額約為77.8百萬港元(相當於約人民幣64.8百萬元)。

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2020年12月31日，本集團訂立合約以向53個商用物業專案提供服務，覆蓋中國20個城市，總合約建築面積約3.28百萬平方米，當中61.6%由獨立第三方開發或擁有。其中，有22個已開業零售商業物業，已開業總建築面積約為1.57百萬平方米。

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」，同時還在2020年獲得「2020年粵港澳大灣區商業運營品牌優秀企業」殊榮，並在「2020中國商業地產公司品牌價值TOP 10」中排名第4。

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，持續創造卓越價值，讓投資者滿意，使社會和諧，促進城市發展。

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。

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。

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12月31日			
	2020年		2019年	
	物業數目	合約 建築面積 平方米	物業數目	合約 建築面積 平方米
	(以千計，物業數目除外)			
委託管理服務	17	1,124	17	1,117
品牌及管理輸出服務	34	2,035	24	1,809
整租服務	2	125	1	44
總計	<u>53</u>	<u>3,284</u>	<u>42</u>	<u>2,970</u>

2021 工作計劃

2021年1月26日，本公司成功於香港聯合交易所主板上市（「上市」），成為港股市場第一家純商用物業運營服務供應商，也標誌著本公司的發展邁上一個新的台階。

回望2020年，年初爆發的新冠肺炎疫情給行業帶來了深遠的影響，黨中央和各級政府高度重視，全方位採取組合應急措施，迅速控制疫情蔓延態勢。儘管在全球範圍內我們還需要面對新冠肺炎疫情常態化的考驗，但本集團對中國的抗疫態勢持相對樂觀態度。展望2021年，隨著新冠病毒疫苗接種工作的有序開展，新冠肺炎疫情將繼續在國內得到有效的控制，本集團管理層對商業運營管理行業及本集團未來長遠發展仍充滿信心。未來，本集團將充分發揮優勢，通過拓規模、強運營、壯組織等三個方向，提升收入規模及盈利能力。本集團的戰略如下：

1. 拓規模：多路並舉高質量拓展

本集團將繼續在大灣區投入優勢資源，進一步鞏固本集團在該區域的領先地位，並通過「鞏固發展大灣區，加大發展長三角，趁勢進入西南市場，擇機進入優質城市」的拓展策略多路並舉，實現高質量拓展。在籌備項目開業的同時，本集團將繼續積極推進委託管理、品牌管理及輸出、整體租賃等三種運營模式以獲取更多商業物業；本集團也將積極尋找併購標的，包括計劃收購或投資符合我們內部標準的商用物業運營服務供應商。

2. 強運營：多維賦能高品質發展

本集團將繼續強化綜合運營管理能力，打造區域標桿提升公司品牌影響力，通過產品創新和業態創新支撐全國佈局。

強化量身訂製的研策能力。銳意結合當地的經濟發展、競爭格局、商用物業的特質及目標客群實現精準定位，實現「一店一策」；同時通過龐大並不斷增長的租戶品牌庫，以及品牌戰略聯發的實質性落地，不斷提升租戶招攬能力，保持較高水平的出租率。

提升數字化的運營能力。致力於通過全面運用數字化及智能化，持續提升我們的運營管理服務：升級優化數據運營中心，建設數據中台和數據輔助決策支持系統，構建精細化、數字化的運營管理體系，實現數據驅動運營；建設客戶數字化平台和營銷數字化平台，構建全渠道流量體系，沉澱會員數據，挖掘會員價值，實現精準營銷，為消費者帶來便利體驗，探索流量變現新模式。

通過數字化運營提高營運效率，降低運營成本，保持公司較強的盈利能力。

3. 壯組織：做實區域多梯級人才建設

根據集團的發展策略，本集團將做實區域，強化華南區域，夯實華東區域、東部區域，並著手組建新的區域公司，如西南區域和華中區域等，以匹配本集團多路並舉的拓展策略，持續擴大業務規模。

同時，為符合未來業務擴張需求，本集團計劃繼續制訂及推行多梯級人才隊伍建設，通過具有競爭力的薪酬待遇及績效評估體系、制訂中長期激勵措施，並提供長期晉陞機會，藉此進一步吸引、培育及挽留人才，打造「能打仗、會打仗、打硬仗」的高品質商業運營管理團隊。

未來，本集團的僱員如符合資格將可以參與股份獎勵計劃及購股權計劃。

財務回顧

收入

本集團的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣387.3百萬元增加14.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣442.0百萬元。此增幅乃主要歸因於(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加；及(ii)籌備項目開業的收入增加。

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			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	308,821	69.9%	294,970	76.2%
品牌及管理輸出服務	113,920	25.8%	72,606	18.7%
整租服務	<u>19,212</u>	<u>4.3%</u>	<u>19,738</u>	<u>5.1%</u>
總計	<u>441,953</u>	<u>100.0%</u>	<u>387,314</u>	<u>100.0%</u>

- 委託管理服務：來自委託管理服務的收入於截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度分別為人民幣295.0百萬元及人民幣308.8百萬元，維持相對穩定，主要歸因於籌備期提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加，以及籌備項目開業的收入增加，與COVID-19疫情影響抵減所致。
- 品牌及管理輸出服務：來自品牌及管理輸出服務的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣72.6百萬元增加56.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣113.9百萬元，主要由於來自(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加；及(ii)籌備項目開業的收入增加。
- 整租服務：主要歸因於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場認受性上升及租戶組合改善而增加，與疫情租金減免抵減所致。

服務成本

本集團的服務成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣186.7百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣193.3百萬元，維持相對穩定。該增加主要歸因於本集團於截至2020年12月31日止整個年度擴充業務，惟受到COVID-19疫情輕微影響。

毛利及毛利率

由於上文所述，本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣200.6百萬元增加23.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣248.6百萬元。

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			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	155,262	50.3%	143,213	48.6%
品牌及管理輸出服務	85,644	75.2%	48,620	67.0%
整租服務	7,729	40.2%	8,770	44.4%
總計／整體	<u>248,635</u>	<u>56.3%</u>	<u>200,603</u>	51.8%

毛利率由截至2019年12月31日止年度的51.8%上升至截至2020年12月31日止年度的56.3%，乃主要由於品牌及管理輸出服務項下的項目的毛利率因來自毛利率相對較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加而上升。

- 委託管理服務：委託管理服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的48.6%上升至截至2020年12月31日止年度的50.3%，主要由於籌備期提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加，毛利率較高。
- 品牌及管理輸出服務：品牌及管理輸出服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的67.0%上升至截至2020年12月31日止年度的75.2%，乃主要由於定位、建築諮詢及租戶招攬服務增加，毛利率較高。
- 整租服務：整租服務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的44.4%下跌至截至2020年12月31日止年度的40.2%，乃主要由於COVID-19疫情期間向租戶減免租金所致。

其他收入

其他收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣18.8百萬元減少38.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣11.6百萬元。減幅乃主要由於按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的投資收入減少。

其他收益及虧損

其他收益及虧損由截至2019年12月31日止年度的人民幣5.0百萬元減少83.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣0.8百萬元。該減少乃主要由於於2019年出售一間附屬公司深圳市星河趣滙創新發展有限公司(「趣滙」)的收益人民幣4.4百萬元，而於2020年並無有關收益所致。

預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度，本集團分別錄得預期信貸虧損模式項下的減值虧損淨額(扣除撥回)為人民幣4.2百萬元及人民幣3.7百萬元。

銷售開支

本集團的銷售開支於截至2019年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度維持相對穩定，分別為人民幣5.3百萬元及人民幣5.7百萬元。

行政開支

本集團的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣69.1百萬元減少17.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣56.8百萬元，主要由於COVID-19疫情導致各項行政開支減少所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣3.2百萬元增加31.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣4.1百萬元。增幅乃主要由於租賃負債利息增加，主要與深圳星河WORLD辦公室為期三年的租賃協議有關。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣33.3百萬元增加42.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣47.6百萬元。此增幅乃主要由於(i)除稅前利潤增加；及(ii)於2019年出售趣匯的收益毋須課稅。

年內利潤

截至2020年12月31日止年度，本集團的年內利潤約為人民幣127.6百萬元。本集團的年內利潤較截至2019年12月31日止年度的年內利潤約人民幣95.6百萬元增加約33.5%。截至2020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126.8百萬元。本公司擁有人應佔年內利潤較截至2019年12月31日止年度的年內利潤約人民幣84.6百萬元增加約50.0%。

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2020年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣36.6百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣23.3百萬元增加57.1%，主要歸因於本集團的業務增長。

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187.9百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣66.0百萬元增加184.7%，主要歸因於在中國的銀行取得本金總額為人民幣187.0百萬元的理財投資及上市債券以及向一間於中國從事資產管理業務的公司贖回本金額為人民幣66.0百萬元的理財投資的淨影響。該等投資乃無抵押及無擔保，且該等投資的預期回報範圍乃預先釐定。

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2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣170.2百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣162.3百萬元有所增加。有關增加乃主要歸因於本集團的業務增長。

或然負債

截至2020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2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣141.7百萬元，較2019年12月31日約人民幣133.9百萬元增加5.8%，主要歸因於本集團的業務增長。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2020年12月31日的總負債除以2020年12月31日的總資產計算。於2020年12月31日，本集團的資產負債率為63.0%，較2019年12月31日的87.9%大幅降低，主要是由於年內經營所得增加，導致權益增加。本集團於2020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2020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。

上市開支

截至2020年12月31日止年度上市開支為人民幣15.7百萬元，主要是由於與上市有關的法律及專業費用所致。截至2019年12月31日止年度，上市開支為人民幣13.7百萬元。

上市所得款項淨額

上市所得款項淨額約為人民幣841.8百萬元。

誠如本公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」)所述，本公司擬將有關所得款項用作以下用途：(i)約55%將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；(ii)約20%將根據整租服務模式用作零售商用物業翻新；(iii)約10%將用作進行擁有優質商用物業的項目公司的少數股權投資；(iv)約5%將用作提升互聯網及資訊系統，以提高其管理服務質素、降低勞工成本及改善內部控制；及(v)約10%將用作一般業務用途及營運資金。

於本公告日期，董事會擬按上文所述方式動用上市所得款項淨額。

僱員數目及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團的僱員總數為387名(2019年：397名)。本集團按僱員的資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療計劃、保險及退休計劃。

重大投資及資本資產之未來計劃

本集團擬根據本公告「上市所得款項淨額」一節所載計劃動用上市所得款項淨額。

除本公告披露者外，本公司於本公告日期並無其他重大投資或資本資產計劃。

重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2020年12月31日，除就多項租賃協議(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以及本公告所載按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產外，於截至2020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。

報告日期後重大事項

- (i) 根據本公司股東於2020年12月21日通過的書面決議案，並待本公司的股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份獲得進賬後，按面值繳足的合共749,999,000股本公司股份乃於上市日期配發及發行予於全球發售上市日期前營業日營業時間結束時名列本公司開曼群島股東名冊的普通股持有人。根據本決議案配發及發行的股份在所有方面與本公司現有已發行股份享有同等地位；
- (ii) 於2021年1月26日，本公司成功於聯交所主板上市(於完成按發售價每股3.86港元發行每股面值為0.01港元的250,000,000股新股份後)。上市籌得所得款項淨額約為928.8百萬港元(相當於約人民幣777.0百萬元)；及

- (iii) 於2021年2月18日，全球發售國際包銷商部分行使超額配股權，據此，本公司須在全球發售中以發售價配發及發行購股權股份(即20,640,000股本公司股份)(佔根據全球發售初步提呈的股份總數約8.26%)。行使超額配股權所得款項淨額約為77.8百萬港元(相當於約人民幣64.8百萬元)。

股東週年大會

股東週年大會將於2021年6月4日(星期五)舉行。一份載有股東週年大會通告及(其中包括)重選退任董事以及向董事授出一般授權以發行新股份及購回股份等資料之通函，將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

(a) 出席股東週年大會

本公司將於2021年6月1日(星期二)至2021年6月4日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年5月31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) 獲派建議末期股息及特別股息

本公司將於2021年6月10日(星期四)至2021年6月11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2020年12月31日止年度擬派付末期股息及擬派付特別股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月9日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。預期擬派付末期股息及擬派付特別股息將於2021年7月6日(星期二)或前後派付予於2021年6月11日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為上市後董事進行本公司證券交易的行為守則。由於本公司於2021年1月26日上市，故本公司於截至2020年12月31日止年度無須遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司股份於2021年1月26日在聯交所上市。除本公告所披露本公司就上市發行的新股份外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2020年12月31日止年度及直至本公告日期內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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。

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為上市後其自身的企業管治守則。由於本公司於2021年1月26日上市，故本公司於截至2020年12月31日止年度無須遵守企業管治守則。

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，包括審閱本集團於本年度的年度業績。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本公告所載有關本集團於截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確定與載於本集團於本年度經審核綜合財務報表的金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱準則或香港核證準則執行的核證業務，故此德勤•關黃陳方會計師行並無對本公告作出任何核證。

刊發年度業績及年報

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

本公司截至2020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，2021年3月30日

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