



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

全球發售

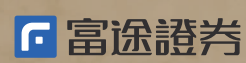
聯席保薦人



聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



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)

全球發售

全球發售項下的發售股份數目	:	250,000,000股股份 (視乎超額配股權而定)
香港發售股份數目	:	25,000,000股股份(可予重新分配)
國際配售股份數目	:	225,000,000股股份(可予重新分配及 視乎超額配股權而定)
最高發售價	:	每股發售股份3.88港元，另加1.0% 經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及 0.005%香港聯交所交易費(須於申請時 以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	6668

聯席保薦人



聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程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。

本招股章程的文本連同本招股章程「附錄六—送呈公司註冊處處長及備查文件—A.送呈公司註冊處處長文件」所註明的文件已遵照公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程的內容或上文所指的任何其他文件概不負責。

預期發售價將由聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)與本公司於定價日透過協議釐定。預期定價日將為2021年1月19日(星期二)或前後，惟無論如何不遲於2021年1月24日(星期日)。除另有公佈外，發售價將不超過每股發售股份3.88港元且現時預期將不低於每股發售股份3.20港元。除另有公佈外，申請發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股發售股份3.88港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份3.88港元，則多繳股款可予退還。

聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)可在本公司同意的情况下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時將根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司將在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午在香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.g-cre.com刊發公告。進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」。倘聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)與本公司基於任何理由而未能於2021年1月24日(星期日)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。有關更多資料，請參閱「包銷—包銷安排及開支—香港包銷協議—終止理由」。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法的登記規定或毋須遵守有關規定的交易除外。發售股份可根據美國證券法S規例於美國境外提呈發售、出售或交付。

2021年1月14日

預期時間表

倘以下有關香港公開發售的預期時間表有任何變動，我們將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.g-cre.com 刊登公告。

2021年
(附註1)

透過(1)指定網站 www.hkeipo.hk (附註2) 或(2) IPO App (可透過於 App Store 或 Google Play 搜尋「IPO App」下載或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載) 完成網上白表服務電子認購申請的截止時間	1月19日(星期二) 上午十一時三十分
開始辦理申請登記 (附註3)	1月19日(星期二) 上午十一時四十五分
(a) 遞交白色及黃色申請表格； (b) 透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成網上白表申請付款；及(c) 向香港結算發出電子認購指示 (附註4) 的截止時間	1月19日(星期二) 中午十二時正
截止辦理申請登記 (附註3)	1月19日(星期二) 中午十二時正
預期定價日 (附註5)	1月19日(星期二)
於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.g-cre.com 刊登有關最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售的配發基準及申請結果之公告	1月25日(星期一) 或之前

預期時間表

透過多個渠道(包括我們的網站www.g-cre.com及

聯交所網站www.hkex.com.hk)

公佈香港公開發售的分配結果

(連同獲接納申請人的身份證明文件號碼(如適用))

(請參閱本招股章程「如何申請

香港發售股份－11.公佈結果」瞭解進一步詳情) 1月25日(星期一)起

可於www.tricor.com.hk/ipo/result或

www.hkeipo.hk/IPOResult或IPO App透過

「按身份證明文件號碼／商業登記號碼搜索」

功能查詢香港公開發售的分配結果 1月25日(星期一)

就根據香港公開發售全部或部分獲接納申請

(倘最終發售價低於申請時應付的價格(如適用))

及全部或部分不獲接納申請寄發／

領取網上白表電子自動退款指示／

退款支票(附註6至8) 1月25日(星期一)或之前

寄發／領取股票 1月25日(星期一)或之前

預期股份開始於聯交所買賣 1月26日(星期二)上午九時正

附註：

1. 除另有說明外，所有日期及時間均指香港本地時間。全球發售的架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。
2. 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下將不得透過指定網站www.hkeipo.hk或IPO App遞交申請。如閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請，並從指定網站獲得申請參考編號，閣下將獲准繼續辦理申請手續(透過完成支付申請股款)直至遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記之時)為止。
3. 倘於2021年1月19日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號或政府根據香港勞工處於2019年6月發佈的經修訂《颱風及暴雨警告下工作守則》發出「極端情況」公告，則將不會於該日開始辦理申請登記。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。
4. 透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。

預期時間表

5. 預期定價日將為2021年1月19日(星期二)或前後。倘本公司與聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)基於任何理由而並未於2021年1月24日(星期日)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。
6. 預期發售股份的股票將於2021年1月25日(星期一)或之前發出，惟於2021年1月26日(星期二)上午八時正方成為有效的所有權憑證，前提為(a)全球發售於所有方面已成為無條件；及(b)概無包銷協議根據其條款終止。
7. 以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已在其申請表格提供一切所需資料的申請人，可於2021年1月25日(星期一)上午九時正至下午一時正或我們於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.g-cre.com公佈的股票／電子自動退款指示／退款支票發送日期的任何其他日期，親臨我們的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取其退款支票(如相關)及／或股票(如相關)。

符合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。符合資格親身領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋有該公司印章的公司授權書領取。個人申請人及授權代表(如適用)於領取時，均須出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可親身領取其退款支票(如有)，惟不得選擇親身領取其股票，有關股票將記存於中央結算系統，以存入彼等指定的中央結算系統參與者股份賬戶或中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶(按適用情況而定)。使用**黃色**申請表格提出申請的申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人相同。

倘申請人透過**網上白表**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳交其申請股款，則退還股款(如有)將以電子自動退款指示形式發送到其申請付款銀行賬戶內；倘申請人透過**網上白表**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳交其申請股款，則退還股款(如有)將以退款支票形式以平郵方式寄往彼等向**網上白表**供應商發出的申請指示內註明的地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

未獲領取的股票及退款支票(如有)將以平郵方式寄往有關申請表格所註明的地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。有關進一步資料，申請人須參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－14.發送／領取股票及退回股款」。

8. 倘最終發售價低於最高發售價每股發售股份3.88港元，將會就全部或部分不獲接納申請及就獲接納申請發出退款支票／電子自動退款指示。

上述預期時間表僅為概要。閣下應參閱「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」，以瞭解有關全球發售的架構(包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序)之詳情。

目 錄

本招股章程乃星盛商業管理股份有限公司僅就香港公開發售而刊發，並不構成要約出售或遊說要約購買本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外的任何證券。本招股章程不可用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。概無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受到限制，除非根據相關證券監管機構登記或獲得授權或獲得相關豁免，已獲該等司法權區的適用證券法批准，否則不得進行前述事項。

閣下作出投資決定時應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載者的資料。對於並非載於本招股章程的任何資料或聲明，閣下不得視為已獲本公司或任何聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自任何的董事及高級管理層代表授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	21
詞彙	36
前瞻性陳述	39
風險因素	41
豁免嚴格遵守上市規則的規定及 豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例	73
有關本招股章程及全球發售的資料	77
董事及參與全球發售的各方	80
公司資料	87
行業概覽	89

目 錄

	頁次
監管概覽	102
歷史、重組及企業架構	115
業務	135
與控股股東的關係	245
關連交易	262
董事及高級管理層	271
主要股東	285
股本	287
財務資料	288
基石投資者	368
未來計劃及所得款項用途	376
包銷	379
全球發售的架構及條件	391
如何申請香港發售股份	402
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二A — 未經審核備考財務資料	IIA-1
附錄二B — 利潤估計	IIB-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節內容僅為概要，故並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前，務請閱畢整份招股章程。

任何投資均存在風險。投資發售股份的若干具體風險載於「風險因素」。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節。

概覽

我們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。根據中指院，截至2020年9月30日，按於深圳的運營中購物中心數量計算，我們排名第一；按於深圳的運營面積計算，我們排名第二；按於大灣區的運營中購物中心數量計算，我們排名第四；按於大灣區的運營面積計算，我們排名第七。根據中指院，我們的整體實力在「2020年中國商業地產百強企業」中排名第14⁽¹⁾。截至最後可行日期，我們訂立合約以向53個商用物業項目提供服務，覆蓋中國20個城市，總合約面積約3,284,000平方米，當中61.6%由獨立第三方開發或擁有。

我們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）以及高檔家居佈置購物中心「第三空間」。此外，我們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。根據中國房地產Top 10研究組，我們獲選為「2020年中國商業地產運營十強企業」，並獲得「2020年粵港澳大灣區商業運營品牌優秀企業」殊榮。

我們與星河控股及其聯繫人擁有密切業務關係，乃由於我們的專業技能及服務能力持續滿足彼等對品質的高要求。因此，星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業一直為我們穩定的收入來源，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月分別貢獻人民幣250.9百萬元、人民幣290.6百萬元、人民幣346.5百萬元及人民幣264.8百萬元，分別佔收入總額的90.2%、88.4%、89.5%及86.6%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們產生自向星河控股及其聯繫人提供商用物業運營服務以及向星河控股及其聯繫人擁有的若干租戶提供管理服務所產生的收入分別為人民幣63.3百萬元、人民幣66.6百萬元、人民幣95.2百萬元及人民幣90.8百萬元，分別佔收入總額的22.8%、20.3%、24.6%及29.7%，而我們自星河控股及其聯繫人分別購買為數人民幣39.7百萬

附註：

- (1) 根據中指院，2020年中國商業地產百強企業乃透過相關主要因素評估，包括受管理物業的規模、經營表現、增長潛力及融資能力。具體而言，指標主要包括受管理的運營物業之總建築面積、來自運營中物業的租金收入、總資產的年度增長比率、資產負債比率、流動比率、平均租金及增長率以及運營中物業的平均出租率等。

當評估商用物業運營服務供應商的整體實力時，中指院基於上述指標進行分析，並透過權衡不同指標為整體實力產生分數，從而為商用物業運營服務供應商定下排名。

元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣42.0百萬元的服務，分別佔總服務成本的28.5%、28.4%、30.7%及30.7%，主要包括來自星河智善生活集團的物業管理服務。

我們打造了多個標桿項目，獲廣大市場接納。根據中指院，我們的重點項目深圳福田星河COCO Park(北區)為首個「公園情景式購物中心」，並成為深圳最受歡迎的購物地點之一。根據中國房地產Top 10研究組，「星河COCO Park」品牌在「2019年中國商業地產項目品牌價值TOP 10」榜單中排名第四。

我們深信，我們通過標桿項目累積的成功經驗可以通過我們靈活的運營模式(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)進行複製。該等模式能讓我們滿足不同的客戶需求和實現穩定增長。我們向客戶提供全面的商用物業運營服務，包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；(iii)物業租賃服務；及(iv)增值服務。通過我們靈活的運營模式及全面的服務，我們能夠向顧客提供高品質購物體驗，向租戶提供有效的管理服務及為業主提供可觀的運營收入。

我們的業務於往績記錄期間穩定增長。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自持續經營業務的收入分別為人民幣278.1百萬元、人民幣328.7百萬元、人民幣387.3百萬元、人民幣286.7百萬元及人民幣305.9百萬元，來自持續經營業務的年／期內利潤及全面收益總額則分別為人民幣50.4百萬元、人民幣85.1百萬元、人民幣95.6百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣90.1百萬元。

我們的業務模式

我們為一間商用物業運營服務供應商，主要專注於透過我們的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。我們的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)。

與旨在令受管物業安全、清潔及具功能性的傳統物業管理服務(主要包括保安、清潔、園藝、維修及維護以及房務及其他按需求提供的服務等增值服務)不同，我們提供的商用物業運營服務乃旨在透過增加該等物業的客流量及人氣以及提升商用物業

的整體價值以改善受管的商用物業之表現。因此，傳統物業管理供應商主要按每平方米基準收取固定物業管理費，而我們的服務費則包括固定服務費及一部分與商用物業的經營業績(包括總租金、收入或利潤)有關的費用。

我們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，我們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，我們獲業主委託全權管理商用物業。我們委聘整支管理團隊，包括項目總經理及功能性部門的成員。

- 服務：我們提供(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：我們的客戶包括(i)業主；(ii)租戶；及(iii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：我們的收入來源包括(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：我們承擔管理商用物業的運營成本。

委託管理服務模式令我們於管理項目時擁有較高水平的自主權，我們相信能實現更理想的運營業績及增加我們的收入，並因我們可能經手若干現金流而限制我們的信貸風險。於往績記錄期間，我們大部分收入均產生自根據委託管理服務模式管理的商用物業，而所有運營中委託管理項目均由星河控股及其聯繫人開發或擁有。截至2020年9月30日，我們根據委託管理服務模式訂立合約，以向總建築面積為1,116,688平方米的合共17項商用物業(包括總建築面積為531,931平方米的7項運營中商用物業)提供服務。

品牌及管理輸出模式

於此模式下，我們作為專業管理人為業主管理商用物業。我們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，我們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：我們提供(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。
- 客戶：我們的客戶僅包括業主。

概 要

- 收入來源：我們的收入來源包括(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或利潤的預定百分比及／或固定費用。
- 成本結構：我們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，我們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我們的快速地域擴展。截至2020年9月30日，我們根據品牌及管理輸出模式訂立合約，以向總建築面積為1,838,510平方米的合共27項商用物業(包括總建築面積為834,538平方米的13項運營中商用物業)提供服務。

整租服務模式

於此模式下，我們將商用物業租戶業主，並向租戶分租商用物業內的商用空間。我們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：我們的服務包括(i)物業租賃服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：我們的客戶包括(i)租戶；及(ii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：我們的收入來源包括(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：我們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，我們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。整租服務模式可將來自項目的收入最大化，同時令我們面對較高風險。因此，我們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。於往績記錄期間，我們的運營中整租項目均由星河控股及其聯繫人開發或擁有。截至2020年9月30日，我們根據整租服務模式訂立合約，僅向總建築面積為43,632平方米的一項商用物業提供服務。

運營模式的選擇一般為業主與我們磋商的結果。其經計及多項因素後釐定，例如各訂約方的要求及偏好、項目的位置及狀況以及對人力資源的要求。透過收集資料、實地評估、市場研究及風險評估，我們評估不同運營模式項下的項目之潛力。藉著我們的評估，我們與業主磋商運營模式及其他合約條款。

有關我們三個運營模式之間的差異詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式」一節。

概 要

下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的持續經營業務收入總額明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣 (未經審核)	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)									
委託管理服務	212,453	76.4	253,548	77.1	294,970	76.2	218,274	76.1	218,731	71.5
— 定位、建築諮詢及租戶招攬服務	-	-	-	-	10,547	2.7	9,699	3.4	16,297	5.3
— 運營管理服務	162,494	58.4	190,842	58.0	216,322	55.9	162,981	56.8	166,572	54.5
— 增值服務	49,959	18.0	62,706	19.1	68,101	17.6	45,594	15.9	35,862	11.7
品牌及管理輸出服務	53,674	19.3	58,885	17.9	72,606	18.7	53,882	18.8	73,049	23.9
— 定位、建築諮詢及租戶招攬服務	19,932	7.2	10,022	3.0	16,303	4.2	12,195	4.3	30,402	9.9
— 運營管理服務	33,742	12.1	48,863	14.9	56,303	14.5	41,687	14.5	42,647	14.0
整租服務	11,940	4.3	16,261	5.0	19,738	5.1	14,542	5.1	14,082	4.6
— 物業租賃服務	6,091	2.2	8,764	2.7	12,028	3.1	8,733	3.0	8,151	2.7
— 運營管理服務	5,047	1.8	5,899	1.8	6,441	1.7	4,755	1.7	4,719	1.5
— 增值服務	802	0.3	1,598	0.5	1,269	0.3	1,054	0.4	1,212	0.4
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	286,698	100.0	305,862	100.0

下表載列於所示年度／期間我們的總合約面積及商用物業截至該日按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日						截至2020年9月30日	
	2017年		2018年		2019年		物業數目	合約 面積 ⁽¹⁾ 平方米
	物業數目	合約 面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約 面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約 面積 ⁽¹⁾ 平方米		
	(以千計，物業數目除外)							
委託管理服務	4	438	5	478	17	1,117	17	1,117
品牌及管理輸出服務	15	1,142	16	1,551	24	1,809	27	1,839
整租服務	1	44	1	44	1	44	1	44
總計	20	1,624	22	2,073	42	2,970	45	2,999

附註：

- (1) 我們於計算建築面積時並無納入於完成後已終止的四份諮詢合約，乃由於其並不涉及特定商用物業及主要與我們於潛在項目的早期籌備階段提供的諮詢服務有關。

概 要

下表載列於所示年度／期間由星河控股及其聯繫人以及獨立第三方開發或擁有的物業按各業務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利 人民幣	毛利率 %	毛利 人民幣	毛利率 %	毛利 人民幣	毛利率 %	毛利 人民幣 (未經審核)	毛利率 %	毛利 人民幣	毛利率 %
	(以千元計，百分比除外)									
委託管理服務	100,085	47.1	125,106	49.3	143,213	48.6	104,670	48.0	108,354	49.5
– 星河控股及其聯繫人	100,085	47.1	125,106	49.3	143,213	48.6	104,670	48.0	103,423	48.9
– 獨立第三方	-	-	-	-	-	-	-	-	4,931	68.9
品牌及管理輸出服務	36,540	68.1	39,395	66.9	48,620	67.0	36,146	67.1	54,010	74.2
– 星河控股及其聯繫人	20,057	75.8	15,913	76.6	27,507	86.6	20,441	86.3	32,501	83.0
– 獨立第三方	16,483	60.6	23,482	61.6	21,113	51.7	15,705	52.0	21,509	63.4
整租服務	2,101	17.6	5,481	33.7	8,770	44.4	6,288	43.2	6,400	45.4
– 星河控股及其聯繫人	2,101	17.6	5,481	33.7	8,770	44.4	6,288	43.2	6,400	45.4
– 獨立第三方	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計／整體	138,726	49.9	169,982	51.7	200,603	51.8	147,104	51.3	168,764	55.2

一般而言，我們於2019年就獨立第三方開發或擁有的委託管理項目訂立合約。於截至2020年9月30日止九個月，就我們根據委託管理服務模式管理的項目而言，由獨立第三方開發或擁有的商用物業之毛利率較星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業之毛利率為高，主要由於獨立第三方開發或擁有的商用物業處於籌備階段，而我們提供利潤率較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務。

根據品牌及管理輸出服務模式，於往績記錄期間，由獨立第三方開發或擁有的物業之毛利率較由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業為低，主要由於：

- 我們就獨立第三方的運營中項目之現場員工產生及分配較高成本，乃由於獨立第三方開發或擁有的運營中項目較星河控股及其聯繫人開發或擁有的運營中項目之建築面積更大及租戶更多。我們僅委聘項目的核心管理團隊，通常包括總項目經理及／或若干功能性部門的主管，而委派至項目現場的員工（包括項目經理及／或功能性部門的主管）成本最終會由業主承擔，一般由業主補償及入賬為我們收入的一部分。由於獨立第三方於品牌及管理輸出模式項下的項目確認的較高員工成本一般並不影響我們賺取的毛利金額，惟降低獨立第三方於品牌及管理輸出模式項下的項目之毛利率，乃由於獲補償的員工成本較高會增加分母（收入）及不會改變分子（毛利）。此外，星河控股及其聯繫人根據品牌及管理輸出模式開發或擁有的若干項目共用同一名項目經理或由總部的員工管理，彼密切監察及管理業主聘用的現場員工及評估彼等於往績記錄期間的表現。有關安排乃主要由

概 要

於該等項目的運營面積相對較細及租戶較少，以及項目的性質相對簡單（即部分項目為露天購物街或辦公大樓，而一項項目大部分乃租予一名租戶。該等項目一般需要較少現場員工）；

- 我們就獨立第三方項目的業務發展產生較高員工成本。為推動獨立第三方項目的擴充及管理，我們向對獲得及管理獨立第三方項目作出貢獻的總部部門僱員支付員工獎勵，以回報彼等的獎勵。於往績記錄期間，有關獎勵乃於服務成本中確認及分配。相反，我們就星河控股及其聯繫人的項目之業務發展產生較低員工成本，乃由於我們間中獲星河控股及其聯繫人邀請參與項目的早期階段；
- 我們自恩施星河COCO City產生的收入已終止確認，並自其產生虧損，乃由於業主於2019年進行破產重組所致；及
- 我們於2019年及截至2020年9月30日止九個月向星河控股及其聯繫人提供選址諮詢服務產生更多收入，有關服務的毛利率較高。選址諮詢服務一般有相對較高毛利率，由於(i)商用物業的位置及於收購位於黃金地段的地塊乃一項商用物業取得成功的關鍵；(ii)有關服務需要專業知識及高附加價值；及(iii)經過提供商用物業運營服務多年，我們在提供有關服務方面具有競爭力及豐富經驗。誠如中指院所告知，由於所需的高附加價值及專業知識，由商用物業運營供應商提供有關服務乃屬常見，而有關服務一般享有較高毛利率。

詳情請參閱本招股章程「財務資料－經營業績－毛利及毛利率」。

我們的競爭優勢

我們相信下列競爭優勢一直並將會繼續對我們的成功作出貢獻：(i)我們是大灣區領先的商用物業運營服務供應商，受益於區域利好政策；(ii)我們以廣受認可的標桿項目及靈活的運營模式實現規模擴張；(iii)綜合運營能力創造強大的盈利水平；(iv)全面及知名的品牌體系提升消費者忠誠度；(v)與星河控股的業務生態圈的協同效應；及(vi)經驗豐富及穩定的管理團隊及以人為本的企業文化促進我們的成功。

我們的業務策略

我們擬實施以下策略：(i)進一步鞏固我們於大灣區的市場地位、專注於經濟發達的地區及擴展我們的業務規模；(ii)升級資訊科技系統，提升服務質素及運營效率；(iii)拓展全價值鏈服務以提升我們的服務能力；(iv)透過多個渠道繼續拓展及尋找新增長動力；及(v)持續建立多梯級人才隊伍及建立獨特的企業文化。

不合規事件

於往績記錄期間，我們若干的中國附屬公司未能根據中國法律為我們的某部分僱員作出足額社保基金及住房公積金供款。詳情請參閱「業務－法律訴訟及不合規事件」。

控股股東

緊隨全球發售完成後(惟不包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，高星及德瑞投資分別將直接持有本公司已發行股本總額60%及15%。高星的所有已發行股份及股權由家族信託(為全權信託)的受託人透過其控股公司Long Harmony Holding Limited持有。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)持有德瑞投資的全部已發行股本。因此，黃先生(作為家族信託的投資決策者及德瑞投資的實益擁有人)透過高星及德瑞投資於本公司股東大會上控制超過30%的投票權。因此，黃先生、高星及德瑞投資為控股股東。

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，控股股東概無於與我們的業務構成競爭之任何業務中擁有直接或間接權益。為確保於未來不會出現競爭，我們的最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，以使彼將不會及將促使彼各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭之業務，或直接或間接於該等業務中持有任何權利或權益，或直接或間接以其他方式參與該等業務。

我們已與關連人士訂立多份協議，有關協議將於上市後構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易」。

按客戶劃分的收入

下表載列我們按客戶類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)		(人民幣)	
	(未經審核)									
	(以千元計，百分比除外)									
星河控股及其聯繫人	63,264	22.8	66,584	20.3	95,152	24.6	70,372	24.5	90,781	29.7
獨立第三方	214,803	77.2	262,110	79.7	292,162	75.4	216,326	75.5	215,081	70.3
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	286,698	100.0	305,862	100.0

於往績記錄期間，大部分收入主要自獨立第三方(主要為租戶、物業發展商及業主以及增值服務的相關客戶)產生。於往績記錄期間，星河控股及其聯繫人開發的商用物業產生的收入顯著高於向星河控股及其聯繫人(作為客戶)提供的服務產生的收入，主要由於星河控股及其聯繫人根據委託管理服務模式及整租服務模式開發的若干商用物業產生收入不僅包括星河控股及其聯繫人(作為客戶)直接產生的收入，還有來自獨立第三方租戶支付的運營管理費及來自獨立第三方客戶的增值服務費的收入。

按發展商／業主劃分的收入

下表載列我們截至所示日期已訂約提供服務的商用物業數目及總合約面積及運營面積，以及於所示年度／期間來自持續經營業務的收入及毛利率按發展商／業主類型劃分的明細：

	截至12月31日止年度					截至9月30日／截至9月30日止九個月																								
	2017年		2018年			2019年			2020年																					
	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	運營面積 ⁽²⁾ 平方米	收入 人民幣	毛利率 %	物業數目 ⁽³⁾ %	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	運營面積 ⁽²⁾ 平方米	收入 人民幣	毛利率 %	物業數目 ⁽³⁾ %	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	運營面積 ⁽²⁾ 平方米	收入 人民幣	毛利率 %	物業數目 ⁽³⁾ %															
13	657	657	230,852	90.2	48.7	12	696	290,589	88.4	50.4	27	1,256	716	346,458	89.5	51.8	25	1,230	716	256,492	89.5	51.2	31	1,226	779	264,793	86.6	53.7		
7	967	418	27,215	9.8	60.6	10	1,377	591	38,105	11.6	61.6	15	1,714	591	40,856	10.5	51.7	13	1,641	591	30,206	10.5	52.0	14	1,745	631	41,069	13.4	64.4	
總計/整體	20	1,624	1,075,276,067	100.0	49.9	22	2,073	1,287,328,694	100.0	51.7	42	2,970	1,307,387,314	100.0	51.8	38	2,871	1,307,286,698	100.0	51.3	45	2,999	1,410,305,862	100.0	55.2					

(以千元計，除物業數目及百分比外)

由以下各方開發或
擁有的物業：

星河控股及
其聯繫人⁽¹⁾
獨立第三方⁽²⁾

總計/整體

視
煙

附註：

- (1) 指由星河控股及其聯繫人單獨開發或擁有的物業，以及星河控股及獨立第三方共同開發或擁有且星河控股於當中持有控股權益的物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之收入包括產生自提供委託管理服務的收入分別人民幣212.4百萬元、人民幣253.5百萬元、人民幣295.0百萬元、人民幣218.3百萬元及人民幣211.6百萬元、產生自提供品牌及管理輸出服務的收入分別人民幣26.4百萬元、人民幣20.8百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣23.7百萬元及人民幣39.1百萬元，以及產生自提供整租服務的收入分別人民幣11.9百萬元、人民幣16.3百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣14.1百萬元。產生自星河控股及其聯繫人或擁有開發的物業之收入包括星河控股及其聯繫人的收入以及獨立第三方租戶於該等項目的收入。截至最後可行日期，我們管理所有由星河控股及其聯繫人開發或擁有的零售商用物業及商業綜合體。
- (2) 指由獨立第三方單獨開發或擁有的物業。獨立第三方包括星河控股及其聯繫人以外的物業發展商。
- (3) 截至年末的物業數目及合約面積包括我們已訂約提供服務的所有商用物業項目（包括尚未貢獻收入的項目）。
- (4) 運營面積指已開業的受管理商用物業之建築面積。

於往績記錄期間，我們大部分收入均產生自向星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業提供之服務，於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月分別佔收入總額的90.2%、88.4%、89.5%、89.5%及86.6%。根據中指院，商用物業運營服務供應商一般自聯屬物業發展商或業主開發或擁有的項目產生大部分收入乃屬常見。於往績記錄期間，我們的合約面積及產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業的收入持續增加。我們將有關增幅歸因於與星河控股及其聯繫人的長期合作以及我們滿足彼等對品質的高要求的能力。由星河控股及其聯繫人開發的物業之合約面積於2018年12月31日至2019年12月31日增加80.4%，並於2019年9月30日至2020年9月30日進一步增加2.1%，而星河控股及其聯繫人開發的物業產生的收入於2018年至2019年增長19.2%，並於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期進一步增加3.2%。合約面積及收入不合比例於2019年的增幅乃主要由於星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之合約面積之大部分增幅均屬於籌備階段且尚未運營，因此對2019年的收入貢獻有限或並無貢獻。

於往績記錄期間，由獨立第三方開發或擁有的項目數量及合約面積持續上升。我們將此增長歸因於我們具有能獨立於與星河控股的聯繫下物色及把握市場機會的能力，以及我們於多年來建立的市場認受性。於往績記錄期間，由獨立第三方開發的項目所產生的收入相對較低，乃主要由於我們根據品牌及管理輸出模式管理有關項目，據此，我們自業主收取按預先協定的百分比計算的收入及／或利潤及／或固定費用，而不向租戶收取費用；就由星河控股及其聯繫人開發或擁有並根據委託管理服務模式管理的商用物業而言，我們同時向業主及租戶以及相關客戶就增值服務收取服務費。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的運營面積佔合約面積的百分比分別為66.2%、62.1%、44.0%及47.0%。截至2017年及2018年12月31日的百分比較2019年12月31日及2020年9月30日為高，而儘管總合約面積有所增加，但我們的運營建築面積自2018年以來基本停滯，其主要原因為我們加快擴張速度，並於2019年簽訂更多商用物業運營服務合約，而部分該等商用物業於截至2020年9月30日尚未投入運營。

更多詳情請參閱本招股章程「業務－與星河控股及其聯繫人的關係」及「財務資料－經營業績－收入」。

客戶及供應商

我們的客戶主要為物業發展商、業主及租戶。截至2017年、2018及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，向我們五大客戶提供服務所產生的收入分別約為人民幣85.7百萬元、人民幣96.1百萬元、人民幣127.2百萬元及人民幣112.7百萬元，分別佔來自持續經營業務的收入總額之30.8%、29.3%、32.8%及36.8%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月向我們最大客戶星河控股及其聯繫人（具體而言為星河房地產開發集團）提供服務

所產生的收入分別約為人民幣63.3百萬元、人民幣66.6百萬元、人民幣95.2百萬元及人民幣90.8百萬元，分別佔持續經營業務的收入總額之22.8%、20.3%、24.6%及29.7%。除星河控股及其聯繫人外，我們於往績記錄期間的五大客戶均為獨立第三方。請參閱「業務－客戶」以瞭解詳情。

我們的供應商主要由提供物業管理服務的公司以及委託管理及整租服務模式項下的業主組成。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，向五大供應商購買的服務分別約為人民幣49.6百萬元、人民幣56.6百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣56.2百萬元，分別佔持續經營業務的服務成本總額之35.6%、35.7%、38.9%及41.0%，而來自單一最大供應商星河控股及其聯繫人（具體而言為星河智善生活集團）的採購額則分別約為人民幣39.7百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣42.0百萬元，分別佔持續經營業務的服務成本總額之28.5%、28.4%、30.7%及30.7%。於往績記錄期間，除星河控股及其聯繫人外，我們於往績記錄期間的所有五大供應商均為獨立第三方。於往績記錄期間，除星河控股及其聯繫人外，概無主要供應商同時為我們的客戶。請參閱「業務－供應商」以瞭解詳情。

重疊的客戶及供應商

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們其中一名主要客戶星河控股及其聯繫人（具體而言為星河房地產開發集團）亦為我們一名供應商星河控股及其聯繫人（具體而言為星河智善生活集團）。於往績記錄期間，我們自向星河控股及其聯繫人提供商用物業運營服務產生收入，並向星河控股及其聯繫人購買由星河智善生活集團提供的物業管理服務。詳情請參閱「業務－與星河控股及其聯繫人的關係」及「業務－供應商」。

為減低本集團與星河智善生活集團的持續關連交易金額，我們決定委聘優質的獨立第三方物業管理服務供應商為我們根據委託管理服務模式及整租服務模式運營的購物中心提供物業管理服務。星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向我們運營的購物中心提供物業管理服務。考慮到市場上替代物業管理服務供應商的供應及有關物業管理服務供應商所提供的服務質素，我們相信委聘獨立第三方分包商取代星河智善生活集團提供有關服務將不會對我們的業務或經營業績構成重大不利影響。請參閱「業務－與星河控股及其聯繫人的關係－星河控股及其聯繫人提供的服務」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們於往績記錄期間的大部分採購源自最大供應商星河控股及其聯繫人」。

主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要乃摘錄自本招股章程附錄一所附會計師報告所載綜合財務報表（包括其附註）及本招股章程「財務資料」所載資料，並應與其一一併閱讀。我們的財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

概 要

持續經營業務的節選綜合全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣 (未經審核)	人民幣
	(以千元計)				
收入	278,067	328,694	387,314	286,698	305,862
毛利	138,726	169,982	200,603	147,104	168,764
除所得稅前利潤	67,333	113,718	128,942	102,150	123,009
來自持續經營業務的年/ 期內利潤及全面收益總額	50,424	85,058	95,600	78,814	90,141
來自持續經營業務的 本公司擁有人應佔年/ 期內利潤	43,203	73,367	84,632	67,652	89,586
來自持續經營業務的 非控股權益擁有人應佔 年/期內利潤	7,221	11,691	10,968	11,162	555

於往績記錄期間，我們的收入、毛利及淨利潤均穩定增長，與合約面積增幅一致。非控股權益擁有人應佔來自持續經營業務的年內利潤由2018年的人民幣11.7百萬元輕微減少至2019年的人民幣11.0百萬元，主要由於一間附屬公司於2019年錄得虧損。非控股權益擁有人應佔來自持續經營業務的期內利潤由截至2019年9月30日止九個月的人民幣11.2百萬元進一步減少至截至2020年9月30日止九個月的人民幣0.6百萬元，主要由於在2019年9月根據重組收購星河商置集團的非控股權益。

節選綜合財務狀況表項目

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千元計)			
非流動資產總額	80,049	65,321	69,824	73,741
流動資產總額	268,186	392,189	225,509	320,994
流動負債總額	148,625	182,208	192,082	197,993
流動資產淨值	119,561	209,981	33,427	123,001
非流動負債	58,798	56,695	67,582	70,932
非控股權益	18,753	30,298	2,756	3,311
權益總額	140,812	218,607	35,669	125,810

概 要

我們的權益總額因業務擴充而由截至2017年12月31日的人民幣140.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣218.6百萬元，並減少至截至2019年12月31日的人民幣35.7百萬元，乃由於在2019年派付人民幣200.5百萬元的股息及根據重組向星河商置集團當時的股東分派人民幣81.1百萬元。截至2020年9月30日，我們的權益總額增加至人民幣125.8百萬元，乃由於我們於截至2020年9月30日止九個月期間產生的利潤所致。非控股權益由截至2018年12月31日的人民幣30.3百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣2.8百萬元，主要由於在2019年9月收購星河商置集團的非控股權益。

綜合現金流量表概要

下表載列所示年度／期間的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(未經審核)				
	(以千元計)				
營運資金變動前的經營					
現金流量	79,245	102,661	134,306	102,336	137,003
營運資金變動	8,370	24,360	3,944	(12,563)	(34,924)
已付所得稅	(19,655)	(23,463)	(27,974)	(24,139)	(30,804)
租約內淨投資的融資收入	-	-	133	-	80
經營活動所得現金淨額	67,960	103,558	110,409	65,634	71,355
投資活動(所用)／所得					
現金淨額	(170,864)	(93,209)	222,696	169,931	(75,419)
融資活動所用現金淨額	(2,553)	(5,236)	(286,058)	(205,258)	(5,902)
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額	(105,457)	5,113	47,047	30,307	(9,966)
年／期初的現金及					
現金等價物	187,206	81,749	86,862	86,862	133,909
年／期末的現金及					
現金等價物	81,749	86,862	133,909	117,169	123,943

概 要

主要財務比率概要

	截至12月31日／截至12月31日止年度			截至2020年 9月30日／ 截至2020年 9月30日 止九個月
	2017年	2018年	2019年	
資產回報率 ⁽¹⁾	16.2%	21.1%	25.4%	34.8%
股本回報率 ⁽²⁾	45.8%	47.3%	75.2%	148.9%
流動比率 ⁽³⁾	1.8	2.2	1.2	1.6
資產負債率 ⁽⁴⁾	59.6%	52.2%	87.9%	68.1%

附註：

- (1) 資產回報率乃按(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度來自持續經營業務的利潤；或(ii)截至2020年9月30日止九個月的年化利潤除以截至相應期初及期末的平均總資產再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率乃按(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度來自持續經營業務利潤；或(ii)截至2020年9月30日止九個月的年化利潤除以截至相應期初及期末的平均權益總額再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按截至相關期末的流動資產總額除以截至相應期末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率乃按截至相關期末的總負債除以截至相應期末的總資產計算。

於往績記錄期間，資產回報率及股本回報率上升，主要由於淨利潤上升以及資產及權益因於2019年根據重組向股東派付股息及分派而下跌。與截至2018年12月31日相比，截至2019年12月31日的流動比率下跌及資產負債率上升，主要由於在2019年根據重組向股東派付股息及分派。

截至2020年12月31日止年度的利潤估計

董事預計，倘無不可預見的情況及基於本招股章程「附錄二B—利潤估計」所載的基準，股東應佔估計綜合利潤如下。

截至2020年12月31日止年度的
股東應佔估計綜合利潤^{(1)、(3)} 不低於人民幣120.7百萬元
(相當於約143.1百萬港元)

截至2020年12月31日止年度的
未經審核備考每股估計盈利^{(2)、(3)} 不低於人民幣12.07分
(相當於約14.31港仙)

附註：

- (1) 編製利潤估計的基準載於本招股章程附錄二B。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃基於截至2020年12月31日止年度股東應佔估計綜合利潤所計算，並假設資本化發行及全球發售已於2020年1月1日完成以及於截至2020年12月31日止年度已發行股份加權平均數1,000,000,000股。有關計算並不計及超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後而可能發行的任何股份或本公司按本招股章程「股本－配發及發行新股份的一般授權」一節所述可能發行或購回的任何股份。
- (3) 股東應佔估計綜合利潤及未經審核備考估計每股盈利乃按人民幣0.84363元兌1.00港元的匯率（為中國人民銀行於2021年1月4日（即本招股章程刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期）公佈的中間匯率）由人民幣轉換為港元。概不表示任何人民幣金額經已、應已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元金額，反之亦然。

全球發售統計數字

下表的統計數字乃基於以下假設計算：(i)全球發售已完成以及全球發售已發行及出售250,000,000股股份；(ii)超額配股權未獲行使；及(iii)全球發售完成後有1,000,000,000股股份已發行及發行在外。

	按發售價 每股發售股份 3.20港元計算	按發售價 每股發售股份 3.88港元計算
股份市值	3,200.0百萬港元	3,880.0百萬港元
每股股份未經審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽¹⁾	0.89港元	1.06港元

附註：

- (1) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出「附錄二A－未經審核備考財務資料」所述的調整後計算。

股息政策

由於我們為一間控股公司，我們宣派及派付股息的能力將視乎能否自附屬公司收取足夠資金。宣派股息須經董事視乎我們的經營業績、運營資金、財務狀況、未來前景及資金需求以及董事可能認為相關的任何其他因素酌情釐定。星河商置集團（為我們其中一間附屬公司）已於截至2019年12月31日止年度派付股息人民幣200.5百萬元。概無法保證我們將能夠宣派董事會任何計劃所載金額的任何股息，或能否宣派股息。董事會擬於相關股東大會建議派發自截至2020年12月31日止年度起各財政年度產生的不少於可供分派利潤30%的年度股息。更多資料請參閱本招股章程「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使，並假設發售價為每股股份3.54港元（即本招股章程封面頁所載的指示性發售價範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將自全球發售所收取的所得款項淨額約為803.9百萬港元。我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：(i)約55%或442.2百萬港元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，以壯大我們的商用物業運營服務業務及擴大我們的商用物業運營服務組合；(ii)約20%或160.8百萬港元將根據整租服務模式用作零售商用物業翻新；(iii)約10%或80.4百萬港元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%或40.2百萬港元將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(v)約10%或80.4百萬港元將用作一般業務用途及營運資金。

更多資料請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

近期發展

財務表現

根據初步內部數據，2020年10月的收入較2019年同期增加，主要由於新開業項目（例如深圳福田星河COCO Park（南區）、深圳星河傳奇項目及深圳沙井星河COCO Garden）於2020年產生的收入。

董事確認，直至本招股章程日期，我們自2020年9月30日（即綜合財務報表的結算日期）起的財務、運營或貿易狀況並無重大不利變動。

COVID-19爆發

可能於2019年年底首次出現的COVID-19爆發經已全球蔓延。於2020年3月11日，世衛宣佈COVID-19爆發為流行病。為應對COVID-19疫情，世界各地的政府均已實施旅遊限制及／或封城措施以遏制其傳播。例如，中國政府於全國實施若干措施，包括但不限於向旅客及回國者（不論有否受感染）實施旅遊限制及14日隔離以及延長關閉業務運營；美國於2020年3月16日將旅遊禁令擴展至所有曾到訪中國、伊朗、位於申根區的歐洲國家、英國及愛爾蘭之外籍人士；意大利於2020年3月9日實施全國封鎖；而西班牙則於2020年3月14日實施全國封鎖。概不能保證不會有更多國家實施類似的旅遊限制以應對疫情，或現有的遏制措施將有效暫停疫情擴散。

是次爆發（預期將導致高死亡人數）很可能對中國（尤其是武漢市及湖北省）的人民生計及經濟構成不利影響。中國（尤其是武漢市及湖北省）的物業市場可能受到不利影響。物業市場前景的改變、個人消費市場放緩及負面的商業氣氛可能潛在對商用物業運營服務市場構成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況可能受到不利影響。我們於截至2020年9月30日止九個月並無於湖北省產生任何收入。由於COVID-19爆發，若干主要供應商運營的城市面對封城或運營干擾。我們管理的商用物業之若干租戶已暫停營業，而七項於籌備階段的項目預期因COVID-19而延遲開業。為應對COVID-19爆發，我們豁免若干租戶應付的全部或部分租金。董事認為，COVID-19爆發將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及財務表現構成重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的疫情、恐怖主義或戰爭的風險」及「業務－COVID-19爆發」，以瞭解COVID-19爆發對我們的業務、財務表現及擴充策略所構成的風險及影響。

COVID-19爆發對我們業務營運的影響

截至最後可行日期，我們於湖北省恩施僅有一項合約面積約為142,000平方米的受管理商用物業，其於往績記錄期間尚未開業但已貢獻收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們自湖北省產生的收入分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣1.7百萬元及零，分別佔收入總額的0.9%、1.8%、0.4%及零。我們產生自湖北省的收入於自2018年起減少，乃由於恩施星河COCO City的業主面對財務困難，並於2019年向當地人民法院申請破產重組，因此，我們於2019年不再確認此項目為數人民幣3.9百萬元的收入，而截至2019年12月31日來自此客戶總金額為人民幣4.3百萬元的貿易應收款項已悉數減值。

為應對COVID-19，我們管理的16個商用物業之業主已採取措施，豁免若干租戶的全部或部分應付租金，為期15至67日。截至2020年3月31日，業主採取的所有減租措施均已到期。此外，我們豁免整租項目常州武進湖塘星河COCO City若干租戶的全部或部分應付租金，一般而言為期15至67日。截至2020年3月31日，我們採取的絕大部分減租措施均已到期，惟我們就有限數目的租戶（例如電影院以及教育及培訓機構）所採取的減租措施分別已於2020年5月31日及2020年7月31日到期。我們扣減的租金總額約為人民幣3.2百萬元。此外，我們若干運營中項目須遵守所在的城市之當地政府採取的抑制措施（例如封城）。該等措施及COVID-19爆發對受管理的運營中商用物業之出租率及客流量構成負面影響。請參閱本招股章程「我們的業務－受管理的商用物業組合」。我們管理的七項商用物業受COVID-19影響而暫時關閉，我們管理的商用物業之若干租戶（尤其是電影院以及教育及培訓機構）已暫停營業。截至2020年3月31日，我們管理的所有商用物業已恢復營業。該等措施導致運營中商用物業的收入及利潤減少，繼而減少我們來自業主的收入及增值服務的收入。此外，七項於籌備階段的項目因COVID-19已延遲開業或預計將延遲開業。截至最後可行日期，據董事所深知，我們並無僱員感染COVID-19。

由於COVID-19爆發，若干主要供應商運營的城市面對封城或運營干擾。截至最後可行日期，我們並無因COVID-19爆發而面對服務供應的任何重大短缺。

儘管COVID-19爆發於截至2020年9月30日止九個月對受管理的運營中商用物業之客流量及所收取的收入構成不利影響，我們認為，COVID-19爆發將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及財務表現以及我們的前景構成重大不利影響，乃由於(i)根據中指院，相信COVID-19爆發的影響屬於短暫性，而疫情於截至2020年3月底於中國已很大程度地受到遏止。截至2020年3月31日，我們管理的全部運營中商用物業已恢復營運；(ii) COVID-19對我們收入的影響有限，乃由於我們於往績記錄期間分別62.4%、59.5%、61.1%及69.0%的收入乃產生自不包括項目收入或利潤的協定百分比、租金及增值服務的服務費，其並無被豁免或受到重大影響；(iii)就仍在籌備階段的七項已延遲或預期會延遲開幕的項目而言，其中五項已或預期於2020年開業，預期延遲開業對我們的經營業績的影響有限；(iv)中國的中央及地方政府已實施多項措施以協助企業應對疫情及推動經濟復甦，例如財政部及國家稅務總局於2020年2月發佈以規定優惠稅務待遇（例如為防控COVID-19疫情生產主要供應品的企業實施所得稅扣減及增值稅退稅以及豁免產生自運送主要供應品、公眾運輸服務、日常生活相關服務及運送服務的收入之增值稅）的《關於支持新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控有關稅收政策的公告》及人力資源和社會保障部、財務部及國家稅務總局於2020年6月發佈

概 要

以延遲及／或豁免支付社會保險供款的政府政策（例如《關於延長階段性見面企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》）；及(v)根據中指院，一旦COVID-19已受遏止，預期個人消費市場（包括零售行業）隨即復甦。請見「風險因素－我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的疫情、恐怖主義或戰爭的風險」。

萬一我們被迫減少或暫停大部分業務運營，由於COVID-19疫情，我們基於下文的假設估計我們截至2020年10月31日的現有財務資源（包括現金及銀行結餘）將足以支付約24個月的必要開支。我們亦估計，萬一出現上述情況及基於下文的估計，經計及除全球發售的所得款項之10%獲分配作一般業務運營及營運資金，我們於約38個月內將維持財務可行狀況。上述估計的主要假設包括：(i)我們因業務完全停止而將不會產生任何收入；(ii)我們將產生開支以維持最低水平的營運，主要包括最低經營及行政開支；(iii)將不會有來自其股東或金融機構的進一步內部或外部融資；(iv)將不會宣派及派付股息；(v)擴展計劃經已停止；(vi)我們根據最壞情況於到期時基於貿易應付款項的過往結算模式及結算考慮有關結算貿易應收款項的審慎估計；及(vii)短期內將不會出現對上述主要假設構成重大影響的重大變動。上述極端情況未必會發生。

新合約

自2020年9月30日起及截至最後可行日期，我們就由獨立第三方物業發展商開發及擁有的商用物業訂立九份諮詢合約。下表載列該等項目的若干資料：

項目	合約日期	合約期 (年)	收入模式	物業發展商
客戶A	2020年11月	2	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
商業廣場項目	2020年12月	2	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
東莞怡安商務大廈	2020年12月	–	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
塘廈新太陽工業城	2020年12月	2	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
塘廈新太陽 科技產業園	2020年12月	2	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
灌南星河 COCO City	2020年12月	15	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
嘉興星河 COCO City	2020年12月	20 ⁽¹⁾	整租服務	獨立第三方物業 發展商
鄂爾多斯南湖國際	2020年11月	15	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
客戶B ⁽²⁾	2020年12月	15	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商

附註：

- (1) 我們於2020年12月與獨立第三方物業開發商就嘉興星河COCO City訂立整租合約，租期自2022年4月1日起為期20年。合約自合約日期開始，直至整個租期結束。
- (2) 我們與一名獨立第三方物業發展商訂立一份品牌及管理輸出服務合約，而該合約將於達成若干先決條件後生效，包括終止物業發展商與其他第三方的現有商用物業運營服務合約。倘該條件未能於一年內獲達成，我們有權終止協議。基於上文所述，我們於計算我們截至最後可行日期管理的項目之建築面積及數目時並無計入該合約。

上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額（包括包銷佣金）估計為人民幣68.4百萬元（按指示性發售價範圍的中位數計算），佔所得款項總額的9.2%，其中人民幣32.9百萬元預期將於上市完成後入賬為權益扣減。餘下費用及開支人民幣35.5百萬元已或預期將於損益賬中扣除，其中約人民幣21.5百萬元已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年9月30日止九個月扣除，而餘下人民幣14.0百萬元預期將於往績記錄期間後扣除。與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支現為估計，僅供參考，而待確認的實際金額可根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。董事預期，我們的上市開支將不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。一般與我們業務及行業有關的部分風險包括以下各項：(i)我們業務的成功與整體經濟及市場狀況顯著相關；(ii)我們容易受到大灣區不利的監管及經濟發展所影響；(iii)我們大部分收入來自就星河控股及其聯繫人（同時亦為我們於往績記錄期間的最大客戶）開發及／或擁有的物業所提供的商用物業運營服務；(iv)我們的業務策略受多項不確定因素及風險所限，我們的未來發展可能因此無法按計劃進行；及(v)我們面臨多項競爭，且可能未能有力比拼及從運營中獲利。

釋 義

在本招股章程中，除非文義另有所指，否則以下詞語及詞彙具有以下涵義。
若干技術詞彙在「詞彙」中說明。

「安林珊資產管理」	指	深圳市安林珊資產管理有限公司，於2015年5月20日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或如文義所指，於香港公開發售中使用的任何其中一種表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2020年12月21日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重列組織章程細則（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本招股章程「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常開門營業的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	如本招股章程「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司的其他資料－3.股東於2020年12月21日通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬中的若干進賬額撥充資本時發行股份
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法（經修訂），經不時修訂、修改及補充
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統

釋 義

「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「常州商管」	指	常州市星河商業管理有限公司，於2016年5月5日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程及地理參照而言以及除文義另有所指外，本招股章程內對「中國」的提述不包括澳門特別行政區、香港及台灣
「中指院」	指	我們的行業顧問中指研究院
「37號文」	指	《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」或「香港公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

釋 義

「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，於2019年9月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司的公司
「公司法」或「中國公司法」	指	經2005年10月27日第十屆全國人民代表大會常務委員會修訂通過並於2006年1月1日生效以及於2013年12月28日及2018年10月26日進一步修訂的《中華人民共和國公司法》
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，而除文義另有所指外，指黃先生、高星及德瑞投資
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及管理中國國家證券市場的監管機構
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人就提供若干彌償保證所訂立日期為2021年1月7日的彌償保證契據，其詳情載於本招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—2.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	最終控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人於2021年1月12日作出的不競爭契據，其詳情載於本招股章程「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈，自2008年1月1日起生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「極端情況」	指	香港政府宣佈(包括但不限於)在超強颱風過後公共交通服務嚴重受阻、廣泛水浸、嚴重山泥傾瀉或大規模停電等極端情況
「家族信託」	指	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
「星河商置集團」	指	深圳市星河商置集團有限公司(前稱深圳市星河商用置業有限公司或深圳市星河商用置業股份有限公司)，於2013年11月18日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「星河商用置業投資」	指	深圳市星河商用置業投資有限公司，於2013年11月12日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「星河金控」	指	深圳市星河金控有限公司，於2017年1月22日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「星河控股」	指	星河控股集團有限公司，於2011年10月31日在中國成立的有限公司，由黃先生連同其附屬公司(按文義要求)間接全資擁有
「星河實業」	指	星河實業(深圳)有限公司，於1999年5月31日在中國成立的有限公司，由黃先生及莫錦禮女士(為黃先生的配偶)間接擁有75%及25%權益

釋 義

「星河產業投資」	指	深圳市星河產業投資發展集團有限公司，於2015年8月18日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「星河投資」	指	深圳市星河投資有限公司，於2009年9月18日在中國成立的有限公司，由黃先生直接全資擁有
「星河置業集團」	指	星河置業集團有限公司，於2014年7月9日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「星河智善生活」	指	深圳星河智善生活股份有限公司，於1999年1月29日在中國成立的有限公司及自2016年4月26日起於全國中小企業股份轉讓系統掛牌(股份代號：836397)，由黃先生間接全資擁有
「星河蘇活公園實業」	指	深圳市星河蘇活公園實業有限公司，於2003年10月27日在中國成立的有限公司，由黃先生及莫錦禮女士(為黃先生的配偶)間接擁有75%及25%權益
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「高森」	指	高森企業發展有限公司，於2019年9月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由黃先生直接全資擁有
「高星」	指	高星投資控股有限公司，於2019年4月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Long Harmony Holding Limited(為家族信託的控股公司，其由家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有)全資擁有，並為我們的控股股東之一

釋 義

「綠色申請表格」	指	將由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，於本公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間，則指該等附屬公司（猶如其於當時為本公司的附屬公司）
「廣州星通」	指	廣州市星通商用置業有限公司，於2015年7月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「網上白表」	指	透過網上白表服務供應商指定網站 www.hkeipo.hk 或透過IPO App，於網上遞交將以申請人本身名義發行的香港發售股份的申請
「網上白表服務供應商」	指	指定網站 www.hkeipo.hk 或IPO App所指，本公司指定的網上白表服務供應商
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則（包括香港會計師公會頒佈的香港會計準則及詮釋）
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「香港發售股份」	指	本公司於香港公開發售中初步提呈發售以供認購的25,000,000股新股份(可予重新分配)，詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件規限下，發行及提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士以現金按發售價(另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)認購
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司，為我們的香港股份過戶登記分處
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	香港公開發售的包銷商，其名稱載於本招股章程「包銷－香港包銷商」一段
「香港包銷協議」	指	由聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、本公司、控股股東、黃德林先生及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2021年1月12日的包銷協議
「宏達利興」	指	深圳市宏達利興投資合夥企業(有限合夥)，於2016年7月12日根據中國法律成立的有限合夥企業，為獨立第三方
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人概無關連(定義見上市規則)的任何個人或公司

釋 義

「國際配售」	指	按最終發售價向專業、機構及其他投資者配售國際配售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售提呈發售以供認購的225,000,000股新股份（可予重新分配及視乎超額配股權而定），詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議的國際配售包銷商
「國際包銷協議」	指	預期將由（其中包括）本公司、聯席代表及國際包銷商就國際配售訂立的包銷協議
「IPO App」	指	網上白表服務的流動應用程式，可透過於App Store或Google Play搜尋「IPO App」下載或於 www.hkeipo.hk/IPOApp 或 www.tricorglobal.com/IPOApp 下載
「江西博能」	指	江西博能房地產開發有限公司，於1996年1月4日在中國成立的有限公司，並為自2019年起與我們展開項目合作的獨立第三方
「聯席賬簿管理人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」的聯席賬簿管理人
「聯席全球協調人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」的聯席全球協調人
「聯席牽頭經辦人」	指	名列本招股章程「董事及參與全球發售的各方」的聯席牽頭經辦人

釋 義

「聯席代表」或 「聯席保薦人」	指	建銀國際金融有限公司及中信建投(國際)融資有限公司
「最後可行日期」	指	2021年1月4日，即刊發本招股章程前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會的上市小組委員會
「上市日期」	指	股份首次開始在主板買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「星錦成商業」	指	星錦成商業管理有限公司，於2019年11月12日在香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「併購規定」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並於2009年6月22日由商務部修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM並與之併行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年12月21日採納並將於上市後生效的經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)，其概要載於本招股章程附錄四

釋 義

「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「人力資源和社會保障部」	指	中華人民共和國人力資源和社會保障部，或其前身中華人民共和國人事部
「住房和城鄉建設部」或 「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部
「黃先生」	指	黃楚龍先生，為控股股東之一
「南昌星恒」	指	南昌星恒商業管理有限公司，於2019年11月12日在中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司
「南京星恒」	指	南京市星恒商業管理有限公司，於2020年11月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國中小企業股份 轉讓系統」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，公眾公司股份交易的中國場外交易系統
「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

釋 義

「發售價」	指	每股發售股份的發售價（不包括1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費），而發售股份將根據全球發售按該價格以供認購，釐定詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件—定價及分配」
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份
「超額配股權」	指	預期將由本公司根據國際包銷協議授予國際包銷商的購股權，可由聯席代表（代表國際包銷商）行使，據此，本公司可能須配發及發行合共最多37,500,000股額外新股份（相當於全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的15%），以（其中包括）補足國際配售中的超額分配（如有），詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支機關（包括省、市及其他地區或地方政府機關）及其機構，或如文義所指，前述任何機構
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，本公司有關全球發售的中國法律的法律顧問
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期將為2021年1月19日（星期二）或前後，且無論如何不遲於2021年1月24日（星期日）
「股份過戶登記總處」	指	Appleby Global Services (Cayman) Limited
「省」	指	省或（如文義所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市

釋 義

「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本招股章程「歷史、重組及企業架構－重組」所述本集團的重組
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家市場監督總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局(前稱中華人民共和國工商行政管理總局(「工商局」))，包括(按文義要求)其地方部門
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「上海星聯」	指	上海星聯商業管理有限公司，於2019年6月24日在中國成立的有限公司，為本公司附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣及於主板上市
「購股權計劃」	指	本公司於2020年12月21日有條件採納並於上市後生效的購股權計劃，其主要條款於本招股章程「附錄五－法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」概述

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「深圳商管」	指	深圳市星河商業管理有限公司，於2014年11月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「深圳市星河影院投資」	指	深圳市星河影院投資管理有限公司，於2013年6月26日在中國成立的有限公司，由黃先生間接全資擁有
「深圳市星河房地產開發」	指	深圳市星河房地產開發有限公司(前稱深圳市新怡和實業發展有限公司)，於1994年4月2日在中國成立的有限公司，由黃先生直接及間接擁有99.85%權益以及由非執行董事黃德安先生擁有0.15%權益
「星德誠商業」	指	星德誠商業管理有限公司，於2019年10月17日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「平方米」	指	平方米的計量單位
「穩定價格操作人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期高星與穩定價格操作人將於國際包銷協議同日或前後訂立的借股協議
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「往績記錄期間」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止九個月的期間
「最終控股股東」	指	黃先生

釋 義

「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）以及其項下所頒佈的規則及規例
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「增值稅」	指	中國增值稅
「德瑞投資」	指	德瑞投資發展有限公司，於2019年8月1日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為我們的主要股東之一，並由黃德林先生（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）直接全資擁有
「白色申請表格」	指	要求香港發售股份以申請人本身名義發行的人士所用的申請表格
「星瀚商業」	指	深圳市星瀚商業管理有限公司，於2019年12月12日根據中國法律在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	要求香港發售股份直接存入中央結算系統的人士所用的申請表格

釋 義

「永興宏泰」 指 深圳永興宏泰企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)，於2016年7月11日根據中國法律成立的有限合夥企業，由執行董事陶慕明先生、執行董事牛林先生、執行董事文藝女士及本集團八名僱員分別擁有約32.05%、19.23%、6.41%及42.31%權益

本招股章程所載的若干金額及百分比數字予以約整。因此，於若干表格內所示的總數數字未必為其之前數字的算術總和。

本招股章程內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致之處，概以中文名稱為準。

詞彙

本技術詞彙表載有本招股章程所用有關我們及我們業務的若干詞彙。該等詞彙及其涵義可能與行業標準涵義或用法不一致。

「複合年增長率」	指	複合年增長率
「華中」	指	就本招股章程而言，被視為包括湖南、湖北、安徽、河南及江西省的中國地理區域
「商用物業」	指	商用建築指商業、飲食、供應及銷售及餐飲服務以及其他行業用作商業用途的建築
「商用物業運營服務」	指	一系列商用物業服務，當中涵蓋商用物業由籌備階段至運營階段的整個開發程序，包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；(iii)物業租賃服務；及(iv)增值服務
「合約面積」	指	商用物業運營服務合約中所指明由本集團管理的商用物業建築面積，包括附屬於商用物業的停車場的建築面積
「有效會員」	指	於某一曆年新加入「COCO Club」的新會員及截至該年末會籍尚未失效的「COCO Club」現有會員。在某一曆年內會員積分未有增加、在某一曆年內會員未有參加購物中心活動以及會籍被認定為異常時，會籍可能失效
「一線城市」	指	北京、上海、深圳及廣州
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「運營面積」	指	運營中商用物業的合約建築面積部分
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸道症候群冠狀病毒2型引致的病毒性呼吸道疾病，被認為最早於2019年末出現

詞彙

「大灣區」	指	除另有指明外，僅就本招股章程而言，中國地理區域粵港澳大灣區之內地部分，包括廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門及肇慶
「互聯網」	指	連接不同電腦，並容許各電腦使用TCP/IP協定互相傳輸數據的國際網絡
「出租率」	指	此比率乃按基於我們的內部記錄截至各相關期間結束時出租予租戶的建築面積除以商用物業可出租的總建築面積(即合約面積減若干公共空間及設施)計算
「重複購買」	指	按於某一曆年作出最少兩次購買的會員數目除以於同年作出最少一次購買的會員數目計算
「零售商用物業」	指	就本招股章程而言，指定用作購物中心及購物街的物業
「二線城市」	指	中國36個主要城市，屬省會、直轄市或「計劃單列市」的六個其他主要城市(或若干具有相對發達房地產市場惟並非一線城市的城市)
「購物中心」	指	包括各種零售店及服務設施的建築物或密閉區域
「平方米」	指	平方米

詞彙

- 「中國商業地產百強企業」 指 中指院根據多項主要指標(包括受管理物業的規模、經營表現、增長潛力及融資能力)公佈以整體實力計的中國商業房地產公司年度排名。具體而言，指標主要包括受管理的運營物業之總建築面積、來自運營中物業的租金收入、總資產的年度增長比率、資產負債比率、流動比率、平均租金及增長率以及運營中物業的平均出租率等。當評估商用物業運營服務供應商的整體實力時，中指院基於上述指標進行分析，並透過權衡不同指標為整體實力產生分數，從而為商用物業運營服務供應商定下排名
- 「長三角」 指 就本招股章程而言，包括上海市、浙江、安徽及江蘇省的中國地理區域

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於管理層所信、管理層所作假設及目前可得資料而作出。於本招股章程中，使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預期」、「今後」、「有意」、「必須」、「可能」、「可」、「計劃」、「潛在」、「推斷」、「預料」、「尋求」、「應」、「將會」、「會」等詞彙及該等詞彙的反義詞及其他類似描述，如與本集團或我們的管理層有關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等陳述反映管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的觀點，當中部分觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不明朗因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。閣下務須注意，依賴任何前瞻性陳述均涉及已知及未知的風險及不明朗因素。本公司面對的風險及不明朗因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們運營所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務策略及達成該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們運營所在市場的整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們運營所在行業及市場監管環境及整體展望的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們運營所在行業及市場的利率、外匯匯率、股票價格或其他比率或價格的變動或波動；

前 瞻 性 陳 述

- 「財務資料」內有關價格、數量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及
- 本招股章程所載並非過往事實的其他陳述。

本招股章程亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場可能不會按市場數據所推斷的速度增長，或可能完全並無增長。倘市場未能按推斷速度增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及商用物業運營服務行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不正確，實際結果可能有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本招股章程的前瞻性陳述所述的交易及事項將按所述方式發生，或會否發生。實際結果受多項因素(包括但不限於本招股章程「風險因素」一節所載的風險及不確定因素)影響，可能與前瞻性陳述中所載的資料出現重大差異。閣下應閱讀本招股章程全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者出現重大差異。本招股章程中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述當日(或倘從第三方的研究或報告中獲得，則有關研究或報告日期)的事項有關。由於我們在瞬息萬變的環境中經營業務，可能不時出現新風險或不確定因素，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無責任更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況(即使我們當時的情況可能已經改變)。

投資股份涉及多種風險。閣下在決定購買股份前，應審慎考慮以下有關風險的資料，連同本招股章程所載的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。倘下述任何情況或事件實際出現或發生，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景很可能受影響。如遇上任何有關情況，股份市價可能下跌，而閣下或會損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。受下文及本招股章程其他章節所述風險等多項因素影響，我們的實際業績或會與前瞻性陳述所預期者存在重大差異。

與我們的業務及行業有關的風險

我們業務的成功與整體經濟及市場狀況顯著相關。

我們的收入主要來自提供商用物業運營服務。我們受多項可能對整體零售環境及零售商用物業需求構成不利影響的因素所影響，包括：

- 國際、國家、地區及地方經濟狀況變動，例如中美貿易戰造成的影響；
- 零售商及消費者使用互聯網的情況日趨普遍，對租戶及零售空間的需求造成影響；
- 當地房地產狀況，例如零售空間或零售貨品供過於求或需求減少、租金、可得租戶及租戶的信譽有所下降；
- 消費支出水平及波動以及消費者信心變動；及
- 適用法律及法規變動，包括稅項、環境、安全及區劃方面的變動。

經濟疲弱或衰退、息率上升、財務或政治不穩、市場波動、商用房地產需求減弱、房地產價值下跌、環球資金或信貸市場受到干預或公眾認為可能發生任何該等事件期間，亦可能對零售環境及零售商用物業的需求帶來負面影響。零售環境顯著轉差及零售商用物業需求下降可能對我們構成重大不利影響。

我們的未來收購、投資或戰略合作不一定會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難。

我們計劃評估機會，以收購或投資其他商用物業運營服務供應商。請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略－透過多個渠道繼續拓展及尋找新增長動力」。我們計劃動用首次公開發售所得款項的55.0%於尋求戰略收購及投資。請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。然而，我們無法向閣下保證我們將能覓得適當機遇。收購及投資涉及不確定因素及風險，包括但不限於潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會及分散資源及管理層的注意力。即使覓得適當機遇，我們仍可能無法及時按照有利或我們所能接受的條款完成收購或投資，甚或根本無法完成該收購或投資。倘無法覓得適當收購或投資目標或完成收購或投資，則可能對我們的競爭力及發展前景造成重大不利影響。我們可能完成的收購亦涉及不確定因素及風險，包括但不限於：

- 未能於收購目標應用我們的業務模式或標準化業務程序；
- 未能達成擬定目的、效益或增收機會；
- 假設獲收購公司錄得債務及負債，當中部分於盡職審查過程期間可能未被揭露；及
- 分散資源及管理層的注意力。

此外，將收購業務與現有業務整合時，我們可能面臨困難。該等困難可能會干擾我們業務的持續進行、分散管理層及僱員的注意力或增加開支，任何一項將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

此外，我們已與業務夥伴（例如物業發展商業務夥伴）訂立並擬繼續訂立戰略合作協議。然而，我們無法向閣下保證擬進行的戰略合作將按計劃落實或根本不能落實。在此情況下，我們可能無法按計劃時間表實施我們的未來計劃，因而導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到不利影響。

風險因素

我們容易受到大灣區不利的監管及經濟發展所影響。

我們專注於人口密集的經濟發達地區，且我們的大部分業務集中於大灣區。截至2020年9月30日，我們已進駐18個城市，於我們管理的45個項目當中，其中27個位於大灣區。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們於該等城市的總合約面積分別約為827,000平方米、866,000平方米、1,306,000平方米及1,329,000平方米，分別佔總合約面積的50.9%、41.8%、44.0%及44.4%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，該等地區來自持續經營業務的收入分別佔收入總額的90.0%、87.5%、88.9%、88.8%及80.5%。因此，該等市場的任何監管及經濟不利發展均可能抑制服務需求及價格，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

據中指院所告知，於發展城市及地區（例如位於大灣區的深圳）的商用物業的平均租金及管理費一般較高，乃由龐大及不斷增長的人口以及較高的人均可支配收入較高所推動，一般導致商用物業運營服務供應商的毛利率較高。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，整體毛利率為49.9%、51.7%、51.8%、51.3%及55.2%。毛利率於往績記錄期間維持相對較高水平，部分由於我們大部分收入及毛利乃產生自大灣區（尤其是深圳，為中國其中一個經濟最發達及最富裕的城市）。由於我們繼續擴展至其他地區（包括較低線城市），我們於該等地區的項目可能不如深圳的項目之盈利水平，在有關情況下我們的整體毛利率可能下降。

我們大部分收入來自就星河控股及其聯繫人（亦為我們於往績記錄期間的最大客戶）所開發及／或擁有的物業所提供的商用物業運營服務。

於往績記錄期間，我們大部分商用物業運營服務合約與星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業管理有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，向星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業提供商用物業運營服務所得收入分別佔我們來自持續經營業務的收入總額之90.2%、88.4%、89.5%、89.5%及86.6%。

風險因素

於往績記錄期間，星河控股及其聯繫人為我們的最大客戶。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，向星河控股及其聯繫人提供服務所錄得的收入分別為人民幣63.3百萬元、人民幣66.6百萬元、人民幣95.2百萬元、人民幣70.4百萬元及人民幣90.8百萬元。我們在商用物業運營服務分部主要向星河控股及其聯繫人提供(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。

由於我們對星河控股及其聯繫人的業務策略並無控制權，亦無法控制影響其業務運營的宏觀經濟或其他因素，任何有關星河控股及其聯繫人運營或其開發新物業的能力的不利發展均可能影響我們取得新商用物業運營服務合約的能力。此外，我們無法向閣下保證，所有與星河控股及其聯繫人訂立的商用物業運營服務合約將於屆滿後成功續約。我們亦無法向閣下保證，倘我們未能重續有關合約，我們將能夠自其他來源成功及時或按有利條款取得替代客戶以彌補損失。儘管我們計劃透過尋求與獨立第三方物業發展商合作以拓展業務，惟我們無法向閣下保證，我們將能夠成功。倘發生任何該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

於往績記錄期間，獨立第三方開發或擁有並根據品牌及管理輸出服務模式管理的項目與星河控股及其聯繫人開發或擁有並根據同一模式管理的項目相比的毛利率相對較低。於2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，獨立第三方開發或擁有並根據品牌及管理輸出服務模式管理的項目之毛利率分別為60.6%、61.6%、51.7%、52.0%及63.4%，而星河控股及其聯繫人開發或擁有並根據品牌及管理輸出服務模式管理的項目之毛利率分別為75.8%、76.6%、86.6%、86.3%及83.0%。有關差異乃主要由於我們就獨立第三方開發或擁有的項目產生相對較高的員工成本。詳情請參閱本招股章程「財務資料－經營業績－毛利及毛利率」。由於我們於日後繼續獲得及增加來自獨立第三方的項目之比例，我們的盈利可能受到不利影響。

風險因素

我們的業務策略受多項不確定因素及風險所限，我們的未來發展可能因此無法按計劃進行。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的總合約面積分別約1,624,000平方米、2,073,000平方米、2,970,000平方米及2,999,000平方米。我們透過於現有市場及新市場增加合約面積及已訂約管理的物業數目（包括由星河控股及其聯繫人以及獨立第三方開發或擁有的物業），力求繼續擴充業務。詳情請參閱本招股章程「業務－業務策略」。然而，我們的擴展計劃建基於市場前景評估。我們無法向閣下保證有關評估可證實為準確或我們能按計劃發展業務。我們的擴展計劃可能受眾多因素影響，其中大部分超出我們的控制範圍。該等因素包括：

- 中國整體經濟狀況的變動，尤其是房地產市場；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 商用物業運營服務供求變動；
- 我們內部產生足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們招聘及培訓高素質僱員的能力；
- 我們甄選及與合適第三方分包商及供應商合作的能力；
- 我們瞭解我們提供商用物業運營服務的商用物業內租戶需要的能力；
- 我們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；
- 我們於新市場善用品牌知名度而在競爭中（尤其是與該等市場可能比我們擁有更多資源及經驗的現有參與者競爭時）取勝的能力；及
- 我們改善自身行政、技術、運營及財務基礎設施的能力。

風險因素

由於我們的業務戰略受不確定因素及風險所限，故我們無法向閣下保證我們將實現未來發展。倘我們的未來計劃未取得積極成果，我們的業務、財務狀況、經營業績及發展前景可能受到重大不利影響。

我們面臨多項競爭，且可能未能有力比拼及從運營中獲利。

我們與全國、地區及本地的其他商用物業運營服務供應商競爭。彼等可能較我們擁有更雄厚的資本資源、更長的經營歷史、更好的往績記錄、更佳的品牌或知名度、更優越的地區及本地市場專業知識以及更豐富的財務、技術、營銷及公共關係資源。就客戶、融資、專業管理層及勞工資源而言，該等服務供應商較我們可能更具競爭優勢，亦可投入更多資源以開發、擴張及推廣彼等的商用物業運營服務。此外，物業發展商可能成立自有的內部商用物業運營服務業務或委聘彼等的聯屬服務供應商。由於市場上願意向我們轉介業務的物業發展商減少，此情況可能導致潛在商機及客戶減少。由於競爭對手可能效仿我們的業務模式，倘我們未能繼續改善及令我們從其他服務供應商中脫穎而出，我們或會失去競爭優勢。由於競爭壓力加劇，我們的客戶於現有服務合約屆滿後可能選擇與我們的競爭對手合作，且我們成功取得新服務合約的可能性或會降低。

此外，積極參與競爭或迫使我們降低商用物業運營服務價格，而競爭壓力或令我們不得不進一步提高服務質量，進而導致服務成本不斷增加。我們無法向閣下保證我們能將額外成本轉嫁予客戶。我們的利潤率及市場份額或因未能有力比拼而減少，進而對我們的業務、財務狀況、經營業績及發展潛力造成不利影響。

我們可能無法協助業主租出所有新開發物業及重續現有租賃。

根據委託管理服務模式以及品牌及管理輸出服務模式，我們向位於商用物業內的店舖提供租戶招攬服務。然而，我們可能無法協助業主將其所有新物業出租予合適的租戶組合。此外，倘我們管理的現有物業租賃屆滿時，我們可能無法協助業主按有利條款重續有關租賃，或根本無法重續有關租賃。即使我們能重續租約，租戶支付的租金可能因市場原因而減少。由於我們根據與相關業主的安排收取收入及／或利潤的預定百分比，倘我們無法按我們預期的租金向租戶租出有關物業，或根本不能租出該物業，且我們管理的商用物業未能於開業後達致良好出租率或於協定的週期期間維持高出租率，我們的收入可能下降，繼而，我們的經營業績及財務狀況因而可能受到不利影響。

我們可能無法按有利條款取得新商用物業運營服務合約或重續現有的商用物業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約。

我們認為，我們拓展商用物業運營服務合約組合的能力對可持續發展而言至關重要。於往績記錄期間，我們主要透過與物業發展商訂立合約取得新的商用物業運營服務合約。我們認為物業發展商甄選商用物業運營服務供應商受多項因素影響，包括但不限於商用物業運營服務供應商的服務質素、定價水平及運營歷史。我們無法向閣下保證，我們將能夠按有利條款取得新商用物業運營服務合約，或根本無法取得有關合約。我們所作的努力可能受我們無法控制的因素影響，其可能包括(其中包括)整體經濟狀況變動、不斷變化的政府法規以及商用物業運營服務市場的供需變動。此外，倘終止及不再重續商用物業運營服務合約，我們於市場內的聲譽及競爭力可能受損及降低。此外，即使我們獲得新商用物業運營服務合約，相關商用物業可能未能按計劃開業。例如，截至最後可行日期，我們管理的若干商用物業因我們不能控制的原因而延遲開業。請參閱本招股章程「業務－我們的業務－商用物業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」。有關延遲開業可能對我們的財務狀況及經營業務構成不利影響。

若干主力店或其他主要租戶對我們吸引消費者到訪我們所管理商用物業的能力構成影響。

我們管理的零售商用物業一般以超級市場、電影院及其他大型國際或國家知名租戶為主。倘該等主力店或其他主要租戶未能遵守其合約責任或終止其經營，該等零售商用物業的運營可能受到不利影響。

因消費者信心不確定及低於預期、其他零售選擇互聯網等帶來的激烈競爭及其業務模式中其他形式的壓力，若干主力店及其他大型零售店可能面臨其店舖的客流量減少。由於該等主力店及大型零售店的壓力加劇，其維持店舖及向其業主、我們以及其外部貸款人履行責任的能力或會受損，因而導致店舖倒閉或向業主尋求租賃修訂。由於商用物業運營服務的各類服務費用可能因有關修訂或終止而有所下降，任何租賃修訂或終止均可對我們構成不利影響。

風險因素

倘任何主力或主要租戶關閉其於我們管理的零售商用物業的店舖，我們或會於尋找新租戶及以具吸引力租金租出有關空置主力店或大型零售店毗鄰的空間時遇到困難或耽誤，或根本無法尋找新租戶以及租賃有關空間。此外，主力店或大型零售店關閉可能導致客流量減少，進而使其他店舖的銷售下降。倘我們管理的零售商用物業所運營的店舖業務因主力店或其他大型零售店關閉、不利經濟狀況或其他原因而顯著減少時，租戶可能無法支付其服務費或其他開支。倘租戶出現任何欠款情況，我們可能無法悉數收回根據與有關訂約方訂立的協議條款應付我們的款項及／或可能在執行作為服務供應商的權利收回有關款項時出現延遲及產生成本。

我們可能無法成功收回根據整租服務模式管理商用物業產生的成本。

根據整租服務模式，我們通常於租賃協議期間與業主產生租賃成本，而我們亦可能產生重大翻新或裝修成本，以滿足運營及隨後分租的需求。我們透過收取來自我們分租予租戶的租金及運營管理費產生收入。倘我們未能根據整租服務模式自商用物業產生足夠的收入，以覆蓋整租服務模式下的各項成本，我們的經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的業務模式－整租服務模式」。

我們與客戶的委聘工作可能無法按照預期般獲利。

我們就委聘擬備建議書時，會估計管理項目所需的成本。我們相信，此等估計反映對我們計劃就該等項目部署的方法及專業人士之效益的最佳判斷。有關進行此等委聘工作的任何成本上升、不可預計的成本或無法預料的延誤（包括超出我們控制範圍的因素）可能令此等合約的利潤減少或無利可圖，進而對我們的利潤率構成不利影響。於往績記錄期間，我們於截至2019年12月31日止年度就一項商用物業錄得人民幣0.6百萬元的毛損，其為一項由獨立第三方開發或擁有的籌備階段項目，其尚未運營，並根據品牌及管理輸出服務模式管理。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們產生自該等錄得虧損的項目之收入分別佔收入總額的0.9%、1.8%、0.4%及零。我們自該商用物業產生毛損，主要由於來自該項目的收入因該商用物業的業主無償債能力及於2019年11月申請破產重組而有所減少。請參閱本招股章程「業務－我們的業務－商用物業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」及「財務資料－綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。

風險因素

此外，由於大型客戶的項目涉及多項委聘工作或多個階段，當中存在我們於項目的額外階段不獲客戶續聘，或客戶將取消或延遲額外已計劃的委聘工作的風險。此等終止、取消或延遲可能由與我們工作成果或項目進度無關的因素所致，惟可能與客戶的業務或財務狀況或整體經濟環境有關。當合約被終止，我們將失去相關收入。

我們亦承接若干大型委聘工作，當中部分報酬與我們的服務成果掛鉤。因此，倘此等委聘工作未能令客戶受益，則我們於此等委聘工作的利潤率則會受損。

我們可能受勞工及分包成本波動影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的員工成本分別佔持續經營業務的服務成本總額之32.4%、35.6%、37.6%、38.3%及36.9%。我們委聘第三方分包商為商用物業運營服務項下的所有物業提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的分包成本分別佔持續經營業務的服務成本之36.9%、36.0%、38.0%、37.5%及40.4%。我們相信，控制及降低員工及分包成本對維持及提高利潤率至關重要。然而，我們因多項因素而面對員工及分包成本上升的壓力，有關因素包括但不限於：

- 最低工資上升—我們運營所在地區的最低工資於近年上升，直接影響我們的員工成本以及我們向第三方分包商所支付的費用。
- 僱員人數上升—隨著業務擴張，我們的商用物業運營員工、銷售及營銷員工及行政管理員工的人數將持續增加。我們亦需挽留並持續招聘合資格僱員，以滿足對人才日益增長的需求，此舉將使僱員人數進一步上升。僱員人數增加亦將導致成本(如與薪金、培訓、社會保險及住房公積金供款以及質量控制措施有關的成本)有所上升。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提升運營效率。倘我們未能實現此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會遭受重大不利影響。

我們於往績記錄期間的大部分採購源自最大供應商星河控股及其聯繫人。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們向單一最大供應商星河控股及其聯繫人的採購額分別為人民幣39.7百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣42.0百萬元，分別佔我們持續經營業務的服務成本總額之28.5%、28.4%、30.7%及30.7%。詳情請參閱本招股章程「業務－供應商」。該等採購額主要指我們向星河智善生活集團獲得的物業管理服務。鑒於本集團與其關連人士的持續關連交易金額減少，我們決定委聘優質的獨立第三方物業管理服務供應商為我們根據委託管理服務模式營運的購物中心提供物業管理服務。星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向我們運營的購物中心提供物業管理服務。我們無法保證我們將能夠覓得提供與星河智善生活集團服務質素及價錢相若的替代物業管理服務供應商，或以合理商業條款覓得有關供應商，或根本無法覓得有關供應商。倘我們無法找到合適的替代物業管理服務供應商，我們的業務及經營業績或會受到不利影響。

中國電子商務業務迅速增長，或會對實體商店的運營造成不利影響，繼而影響我們的盈利能力。

由於中國電子商務業務迅速增長，消費者的消費習慣可能出現重大改變。消費者可能傾向網上購物而不選擇光顧實體商店，可能令我們管理的零售商用物業的客流量下降。此或會對我們的租戶的業務及財務狀況構成不利影響。倘此等租戶的業務及財務狀況因消費者的消費習慣或偏好而受影響，彼等可能減少所租賃的面積，甚至停止租賃店舖。倘出現此等不利變動，我們無法保證將能夠維持過往的收入及利潤的增長率或維持盈利。

品牌及聲譽為我們的重要資產，並受市場對我們的觀感所影響。

品牌及聲譽為我們的重要資產。我們以五個品牌提供商用物業運營服務，即「COCO Park」、「COCO City」、「COCO Garden」、「iCO」及「第三空間」。我們吸引及挽留客戶的能力很大程度上取決於外界對我們服務水平、可靠程度、營商手法、管理、工作文化、財務狀況、我們應對突發事件的能力的印象以及其他主觀因素。即使此等事項似乎與個別事件相關，惟不論事實與否，負面印象或報道可能削弱現有及潛在客戶對我們的信任及信心，並損害我們的聲譽，繼而或使我們難以吸引新客戶及挽留現有客戶。

風險因素

我們相信，我們持續取得成功取決於我們保留、發展及運用該等品牌價值的能​​力。品牌保護(包括有關商標)可能需要花費大量財務及運營資源。另外，我們就保護品牌所採取的步驟未必足以保障我們的權利或防止第三方侵犯或盜用我們的商標。即使我們發現我們的商標遭侵犯或盜用，我們亦未必能夠執行所有該等商標權。任何第三方未經許可使用我們的品牌或會對我們的品牌構成不利影響。此外，隨著我們的業務日漸擴大，我們可能就第三方知識產權的侵權或其他指稱的違規行為而面臨索償，並可能限制我們按照與業務目標一致的方式運用品牌。

我們及商用業主可能面對財務困難或於收取服務費及／或租金時可能遇到困難，進而導致貿易應收款項減值。

倘租戶因任何其他因素導致店舖客流量減少或持續經營出現任何困難，我們於收取服務費及／或租金時可能遇到困難。我們力求透過多種收款方式收取服務費及租金，例如收取預付款項及保證金，以及根據服務合約暫停供應水電予逾期支付租金或服務費15天的租戶。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠覓得其他租戶租用有關區域，而在此情況下，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。我們的貿易應收款項週轉天數由2019年的12日增加至截至2020年9月30日止九個月的22日，乃由於我們同意相對較慢結算以協助業主及租戶應對COVID-19疫情。此外，商用業主可能因我們不能控制的原因而面對財務困難，亦可能導致結欠我們的貿易應收款項減值。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們已分別確認貿易應收款項減值人民幣2.3百萬元、零、人民幣4.2百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣2.4百萬元。2017年的減值虧損乃主要自莆田星河COCO Park及深圳布吉星河COCO City的長賬齡貿易應收款項所產生。2019年的減值虧損乃主要自恩施星河COCO City的長賬齡貿易應收款項所產生。請參閱本招股章程「業務－我們的業務－商用物業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」及「財務資料－綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。我們無法向閣下保證，我們日後將不會有任何壞賬。倘若實際可收回性低於預期，我們可能需要就貿易應收款項減值作出撥備，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們容易受到中國房地產行業監管格局變動影響。

作為商用物業運營服務供應商，我們的發展潛力正在及很可能將繼續受中國房地產行業發展的影響。中國政府不時頒佈有關中國房地產行業的新法律法規。近年，中國政府實施一系列措施，對認為發展過熱的房地產市場進行調控。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，透過規管(其中包括)土地劃撥、預售物業、銀行融資、按揭及稅項，鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府所採取貨幣供應、信貸供應及固定資產控制措施亦影響中國房地產行業。倘該等措施減緩中國物業開發的整體發展，商用物業運營服務市場增長亦將隨之放緩，進而限制我們的業務擴張潛力及為此所作努力。

我們面臨與依賴第三方分包商執行若干服務有關的風險。

於往績記錄期間，我們委聘第三方分包商為我們管理的物業提供物業管理及其他服務。我們於挑選第三方分包商時考慮眾多因素，如專業資格、行業聲譽、服務質量及價格競爭力。然而，我們無法向閣下保證彼等將始終按我們的期望行事。彼等行事可能與我們的指示、彼等的合約責任及我們自身的質量標準相悖，且我們或無法如監管自身僱員一般對彼等進行直接有效監管。我們因此須面臨有關就其未達標表現負責的風險，包括但不限於訴訟、聲譽受損、業務中斷及客戶的金錢索賠。我們力圖監管或替換未按我們預期行事的第三方分包商亦將產生額外成本。

此外，我們於現有分包協議到期時可能無法重續該等協議或及時委聘適合的替代分包商，或根本無法委聘替代分包商。我們無法向閣下保證我們將能按有利條款重續分包協議或委聘替代分包商。我們對分包商維持合資格及經驗豐富且具規模的團隊並無控制權。倘第三方分包商未能妥善或及時履行彼等的責任，工程進度將會中斷並可能違反合約。任何該等事件均可能對我們的服務質量及聲譽、我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能無法就我們管理的零售商用物業準確定位。

我們深信，我們於往績記錄期間優異的財務表現乃歸因於我們強勁的定位能力。然而，我們日後可能無法準確地定位我們所管理的商用物業或維持商用物業運營服務的過往增長或進一步拓展有關服務。倘我們無法就零售商用物業準確定位及評估潛在競爭狀況，我們可能在該特定零售商用物業遭受損失。

我們致力改善我們準確評估市場需求及競爭狀況的能力。然而，此等努力未必會成功，且可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

我們可能無法透過使用數碼平台發展業務及削減員工成本。

我們已推出數碼平台以更有效整合資源並提升對運營過程的控制。然而，現有數碼平台相對較新且仍處於發展階段，我們無法向閣下保證我們能按計劃發展數碼平台。數碼平台的未來發展取決於我們持續瞭解需要及物色最佳解決方案以提升運營效率的能力。倘我們的數碼平台未能有效改善我們的內部監控及運營，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，我們委聘第三方服務供應商為我們建立及維護數碼平台。因此，與有關第三方服務供應商的溝通及維持穩定關係對我們數碼平台的成功推出及其表現至關重要。倘我們與該等第三方服務供應商的溝通及關係並未如計劃般理想，我們可能需要產生額外費用以解決問題甚或尋找替代的第三方服務供應商，因而可能對我們的業務運營造成不利影響。

我們面臨數碼平台及資訊科技系統出現任何故障、不足之處或中斷所引起的風險。

我們可能遭遇技術問題、安全問題及物流問題，其可能使我們的數碼平台無法妥善運作。倘我們無法及時或甚至不能解決有關問題，我們可能會失去現有用戶或面臨用戶參與度降低的情況。此外，我們可能無法招聘足夠的合資格人士以支援數碼平台的發展。詳情請參閱本招股章程「業務－我們的技術措施及數碼化」。然而，我們的數碼平台的未來開發及投資均可能受中國規管許可證審批及重續的法律及法規所限，而我們無法向閣下保證我們可按時取得或重續許可證，或根本無法取得或重續許可證。上述任何情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

風險因素

此外，我們依賴資訊科技系統管理主要運營功能，其中包括管理及監察日常業務運營及處理與客戶的款項。然而，我們無法向閣下保證日後能杜絕由停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關資訊系統的類似事項造成的破壞或干擾情況。修復任何受損的資訊科技系統可能會招致巨額成本。資訊科技系統的故障或中斷以及機密資料的遺失或洩露可能會導致交易失誤、處理過程欠效率以及損失客戶及銷售額。因此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們的成功取決於高級管理層團隊會否留任以及我們能否吸引及留聘合資格且經驗豐富的僱員。

我們的持續成功取決於高級管理層團隊及其他關鍵僱員的努力。由於彼等擁有關鍵的人脈及行業知識，失去彼等的服務可能對我們的業務造成重大不利影響。倘一名或多名高級管理層成員或關鍵僱員無法或不願意繼續留任，我們未必能及時或甚至不能另覓合資格人選替任，而這可能對我們已建立的品牌形象、聲譽、服務質素或標準造成不利的影響，因而可能令我們的業務受到干擾，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能無法獲得資金以撥付計劃運營所需資金。

為撥支我們未來的增長計劃，包括透過收購或投資其他商用物業運營服務供應商以多元化發展我們的業務及運營模式組合，我們須取得額外資金，以撥付未來的資本開支。我們無法向閣下保證我們將能夠按我們可接納的條款或及時取得資金，甚至無法取得資金。倘我們的內部資金來源及可動用信貸融資不足以撥付資本開支及增長計劃所需資金，我們可能須向第三方（包括銀行、創投基金、合作夥伴及其他戰略投資者）尋求額外融資。我們亦可能考慮透過發行新股份籌集資金，而此舉會導致現有股東於本公司所持有的權益被攤薄。倘我們未能及時以合理成本及按可接受條款取得融資，我們可能會被迫押後拓展計劃、縮減或放棄有關計劃，從而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績以及未來前景造成不利影響。

我們面臨與未能發現及預防我們的僱員、第三方分包商或第三方的欺詐、疏忽職守或其他不當行為有關的風險。

我們的僱員、分包商、代理、客戶或其他第三方可能存在欺詐、疏忽職守或其他有意或無意的不當行為，而我們可能因此蒙受財務損失及遭受政府機構的制裁，並令聲譽嚴重受損。我們無法向閣下保證我們的風險管理及內部監控系統一直可使我們得以及時有效地發現、預防及採取措施糾正僱員、第三方分包商或第三方的欺詐、疏忽職守或其他不當行為。該等行為包括盜竊、破壞及於招標期間行賄。

儘管我們對上述各方行為的控制有限，我們可能基於合約或侵權理由而被視為至少須就彼等的行為負有部分責任或因彼等的不當行為而遭受損失。我們可能，或連同他人，成為訴訟或其他行政或調查程序的被告方，並可能須對客戶或第三方所蒙受的傷害或損失負責。倘我們未能從行為失當的僱員、第三方分包商或第三方收回相關成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。該等不當行為亦可能導致對本集團的負面報道，損害我們的聲譽及品牌價值。

我們可能會不時牽涉法律糾紛，從而可能會對我們的財務狀況造成不利影響、分散管理層的注意力及損害我們的聲譽。

我們可能會不時直接或間接牽涉與僱員、租戶、分包商、監管機構、客戶或其他第三方的法律糾紛。該等法律糾紛可能涉及合約擔保、僱傭、疏忽及知識產權等事宜。例如，租戶可能會出於其所認為的未能（不論實際上是否如此）符合彼等對服務質素的期望而向我們提出索賠。我們的僱員及分包商亦可能會因各種原因對我們提起訴訟，其中包括工傷及與僱傭相關的糾紛。我們可能會因對僱員、分包商及其他第三方可能意外或故意損害我們客戶的利益之行為只能作出有限控制而面臨相關風險。針對我們提出的任何索賠、糾紛及法律訴訟（不論是否有充分理據），均有可能引致巨額費用，並分散資本資源及管理層的注意力。無論我們是否勝訴，我們的聲譽均有可能受損，從而導致我們的業務、財務狀況及品牌價值面臨不利影響。

我們的僱員及第三方分包商可能在提供商用物業運營服務的日常過程中因工受傷。

我們的日常業務過程中可能涉及工傷。例如，僱員或分包商履行的維修及維護服務可能須使用工具及機械，存在固有職業事故風險。因此，我們面臨與工作安全有關的風險，包括但不限於僱員及第三方分包商的傷害、死亡或其他索賠。發生上述事件亦可能損害我們於商用物業運營服務市場內的聲譽。我們亦可能因任何政府或其他調查而出現業務中斷或須實施額外安全措施或修改業務模式。儘管我們已就有關風險投購保險，有關保險可能不足以支付所有損害及損失。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們面臨涉及使用第三方支付平台的風險。

我們接受多種方式付款，包括但不限於第三方平台的線上支付。透過該等方式進行的交易涉及信用卡號碼、個人資料及賬單地址等機密資料在公共網絡的傳輸。近年，隨著消費者對中國第三方平台的安全性及效率的信心不斷增長，該等平台的使用日益普及。然而，我們無法控制第三方平台供應商採取的安全措施。倘該等第三方平台的安全性及完整性受到影響，我們處理服務費的能力可能面臨重大不利影響。我們亦可能被視為須就未能保護個人資料承擔部分責任，並可能面臨客戶提出的潛在責任申索。有關法律程序可能有損我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，中國政府可能會頒佈規管第三方線上支付平台的使用之新法律及政策。該等措施可能會增加我們的合規及運營成本，例如要求我們支付較高的交易費用。

我們可能未能取得或重續我們業務所需的許可證、牌照、證書或其他相關中國政府批文。

我們需要以許可證、牌照及證書的形式取得政府批文以提供商用物業運營服務。一般而言，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續許可證、牌照及證書。我們無法向閣下保證，我們不會在滿足相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或重續，或無法取得或重續相關的政府批文。此外，中國政府或相關部門將不時頒佈有關發放或重續條件的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續

風險因素

所需的許可證、牌照及證書的能力造成預料不到的障礙，亦無法保證我們能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。失去或未能取得或重續我們的許可證、牌照及證書可能會阻礙我們的業務運營，並有可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們可能因未能註冊及／或為我們的部分僱員繳納社會保險基金及住房公積金而被罰款。

於往績記錄期間，我們某部分中國附屬公司並未為其僱員註冊及／或全數繳納若干社會保險及住房公積金。

據中國法律顧問所告知，中國有關當局可能會要求我們在規定的時段內支付未繳交的社會保險供款，且我們有可能須就延遲繳付天數每日支付相當於未繳款項0.05%的逾期費用；倘我們未能支付有關款項，則我們將支付相當於未繳供款一至三倍的罰款。中國法律顧問亦建議，根據相關中國法律法規，我們可能會被勒令在規定的時間內支付未繳的住房公積金，而倘我們未能支付有關款項，則可能會向中國人民法院申請強制執行。另外，未按規定的時段辦理住房公積金登記者，我們將被判處人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。請參閱本招股章程「業務－保險」一節以瞭解詳情。

我們可能無法有效地保護我們的知識產權。

我們憑藉我們的商號及商標以建立品牌價值及認可度，故我們相信此為我們實現未來增長及促進客戶忠誠度的關鍵因素。未經授權使用或侵犯我們的商號或商標的行為，可能會損害我們的品牌價值及認可程度。第三方可能會以損害我們在商用物業運營服務市場聲譽的方式使用我們的知識產權。我們主要依賴眾版權、商標、保密協議及域名註冊以保護我們的知識產權。我們無法保證我們保護知識產權的措施已足夠，並能夠及時發現所有不恰當或未經授權使用知識產權的行為，或根本無法發現該等行為。我們亦無法保證我們會在我們所採取的任何執法程序中勝訴。為保護我們的知識產權而提出的訴訟可能會耗時耗財，並分散管理層在運營方面的注意力。倘若我們未能保護自身的知識產權，我們的業務及財務狀況將面臨重大不利影響，同時亦會降低我們的競爭力及市場份額。

第三方提出聲稱可能侵犯其知識產權的索償可能對我們的業務、品牌價值及聲譽產生重大不利影響。

我們在日常業務運營過程中不時面臨競爭者或第三方聲稱侵犯其知識產權的索償。就該等問題向我們提出的任何索償或法律程序(不論是否有充分理據)可能牽涉巨額費用，並分散資本資源及管理層注意力。倘為敗訴，我們可能被迫使支付巨大賠償或尋求第三方的許可及根據不利條款繼續支付特許權使用費。此外，無論我們是否勝訴，知識產權糾紛均會損害我們在現有及潛在客戶心目中及在業內的品牌價值及聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們的保險範圍可能不足以就我們的業務所涉及的風險提供保障。

我們購買並維持我們認為符合業界標準商業慣例及相關法律法規的要求之保險。請見本招股章程「業務－保險」以瞭解更多資料。然而，我們無法保證我們的保單能夠充分保障與我們的業務運營有關的所有風險。按照中國法律，我們毋須購買任何業務中斷保險或訴訟保險。我們可能會因我們的保險範圍不足而須承擔損失。倘若因我們的保單未能覆蓋而招致重大損失及責任，我們可能蒙受巨額費用並分散資源，進而令我們的業務、財務狀況及經營業績遭受不利影響。

我們部分租賃協議尚未於相關中國機關辦理備案，因此我們可能須繳付行政罰款。

於往績記錄期間，我們尚未完成一份租賃協議的行政備案。根據適用中國行政規定，租賃協議的出租人及承租人須於簽立租賃協議後30日內與相關政府機關就租賃協議辦理備案。倘並無進行備案，行政機關可要求於一段期間內進行備案，如未能進行備案，彼等將就各項並無妥善備案的協議被處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。根據中國法律，並無明確指出罰款將由出租人抑或承租人承擔。根據適用中國行政規定，有關租賃的出租人須向我們提供若干文件(例如營業執照或身份證明文件)，以完成行政備案。我們不能保證該租賃物業的出租人將於處理備案過程中作出配合。倘我們未能於相關政府機關規定的期間內完成行政備案，而相關機關釐定我們須就未能完成的相關租賃協議的行政備案承擔責任，我們可能須繳付罰款。有關詳情，請參閱本招股章程「業務－物業」。

我們的理財投資可能受若干交易對手風險及市場風險影響。

於往績記錄期間，我們與中國政策銀行及於中國從事資產管理業務的獨立第三方公司作出若干理財投資。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣160.0百萬元、人民幣275.0百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣144.3百萬元，而我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月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分別為人民幣7.5百萬元、人民幣11.4百萬元、人民幣12.9百萬元及人民幣2.3百萬元。因此，我們面臨任何交易對手可能未能履行其合約責任(例如在任何該等交易對手宣告破產或無力償債的情況下)的風險。如果交易對手就理財投資嚴重違約，我們的財務狀況及現金流量可能受到重大不利影響。此外，我們的短期理財投資將受總體市場狀況(包括資本市場)及相應投資風險條件影響。任何市場波動或利率波動可能對我們的財務狀況造成重大不利影響。另外，一般經濟狀況及市場狀況影響該等理財投資的公允價值。如果有關情況表明該等投資的賬面值可能無法收回，該投資的公允價值可能下跌，損失將根據會計政策予以確認並計入有關期間的損益表。因此，短期投資的公允價值大幅減少可能對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的疫情、恐怖主義或戰爭的風險。

自然災害、傳染病、戰爭或恐怖主義行為或我們無法控制的其他因素可能會對我們已經或計劃進行業務運營的市場中的經濟、基建及民生造成不利影響。其中，位於中國地區的該等市場可能容易遭受水災、地震、沙塵暴、雪災、火災或旱災、電力短缺或故障，以及容易受到潛在的戰爭、恐怖襲擊或傳染病(例如伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、中東呼吸綜合症(MERS)、禽流感、甲型人類豬流感(H1N1)、甲型人類豬流感(H5N1)及甲型人類豬流感(H7N9))的威脅。嚴重的自然災害可能會導致重大的人員傷亡及資產損毀，並導致我們的業務運營中斷。嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。戰爭或恐怖主義行為亦可能傷及我們的僱員，造成傷亡、擾亂我們的業務運營並對客戶的財務狀況造成不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能造成整體營商環境出現不確定因素，繼而導致我們的業務遭受不可預測的損失，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

可能於2019年底首次出現的COVID-19爆發已蔓延至全球。於2020年3月11日，世衛將COVID-19爆發宣佈為疫情。為應對COVID-19疫情，世界各地的政府均已實施旅遊限制及／或封城，以遏制其蔓延。例如，中國政府於全國實施若干措施，包括但不限於向旅客及回國者（不論有否受感染）實施旅遊限制及14日隔離以及延長關閉業務運營；美國於2020年3月16日將旅遊禁令擴展至所有曾到訪中國、伊朗、位於申根區的歐洲國家、英國及愛爾蘭之外國人士；意大利於2020年3月9日實施全國封鎖；而西班牙則於2020年3月14日實施全國封鎖。概不能保證不會有更多國家或中國城市實施類似的旅遊限制以應對疫情，或現有的遏制措施將有效暫停疫情擴散。

持續的疫情及遏制措施可能對全球的生產、進出口以及商品及服務消費構成重大不利影響。財新／Markit製造業採購經理人指數（「採購經理人指數」）於2020年2月錄得40.3，顯示中國的工廠活動於該月收縮。此外，財新／Markit製造業採購經理人指數亦顯示中國的服務業於2020年2月收縮。根據IHS Markit，美國的服務業亦於2020年2月收縮。概不能保證其他國家的生產及服務業不會收縮。由於供應及需求均減少，故疫情的發展可能對經濟增長構成重大不利影響。於2020年3月2日，經濟合作暨發展組織調低接近所有國家於2020年的國內生產總值增長預測。此外，疫情可能對全球金融市場的穩定性構成重大不利影響。於2020年3月9日、12日及16日，由於標準普爾500指數的交易價較前一日的標準普爾500指數收市價下跌7%，故紐約證券交易所暫停買賣15分鐘。蔓延的疫情可能大幅降低全球市場的流動性及抑制經濟活動。

作為應對COVID-19的工作，我們管理的16個商用物業之業主已採取措施，豁免若干租戶的全部或部分應付租金，為期15至67日。我們豁免整租項目常州武進湖塘星河COCO City若干租戶的全部或部分應付租金，為期15至67日，總額為人民幣2.0百萬元。此外，由於我們運營中項目所在的城市之當地政府採取的抑制措施（例如封城及隔離規定），我們管理的四項按當地政府要求關閉五至29日的商用物業、我們管理並於春節期間例行關閉且延遲重開15至24日的三項物業、我們管理及暫停營業的商用物業（尤其是餐廳、電影院以及教育及培訓機構）之若干租戶。我們管理的商用物業於截至2020年3月31日止三個月的客流量急跌。例如，深圳福田星河COCO Park（北區）的客流量由截至2019年9月30日止九個月的1,840萬人次減少至2020年同期的1,270

萬人次。另外，七個於籌備階段的項目因COVID-19已延遲開業或預計將延遲開業。倘疫情持續或惡化，我們的業務、經營業績、財務狀況或前景可能會受到重大不利影響。請參閱本招股章程「業務－我們的業務－COVID-19爆發」。

與在中國經營業務有關的風險

我們面臨中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策方面之不利變動。

我們所有的主要業務、資產及運營均位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受到中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。中國經濟與大多數發達國家在多方面存在差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管控。於1978年開始採納改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自此以後，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，可能會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素可能會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程及法律法規的任何變更或其詮釋及實施均可能對我們的業務造成重大影響，或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，地區之間在各個經濟行業及在不同期間的發展增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定而均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府定期實施多項措施，務求減緩中國政府認為將會過熱的若干經濟行業。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會產生作用。此外，即使該等措施長遠而言有利於中國整體經濟，亦可能降低對我們服務的需求，因而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國法律及法規對貨幣兌換的管制可能會限制我們履行以外匯計值的責任之能力。

目前，人民幣無法自由轉換為外幣，且外幣匯兌及匯出受中國外匯法規所限。我們的絕大部分收入均以人民幣計值。根據我們現時的企業架構，我們的收入主要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或履行彼等其他以外匯計值的責任(如有)之能力。

根據現行中國外匯法規，如遵循若干程序要求，即可兌換現金賬戶交易中的人民幣，而毋須國家外匯管理局事先批准。該等現金賬戶交易包括利潤分派及利息支付。然而，資本賬戶交易則須獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本賬戶交易包括外商直接投資及償還貸款本金。我們無法向閣下保證中國政府未來在規範經濟表現時不會限制現金賬戶交易能夠使用的外幣。該等限制可能會限制我們從經營業務所得現金兌換為外幣以支付股息或履行我們可能擁有的任何以外匯結算的責任之能力。此外，對我們與中國附屬公司之間資金流動的限制可能會限制我們為中國附屬公司提供融資以及捕捉商機以應對市場狀況的能力。

匯率波動可能會對閣下的投資造成重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國政府政策以及國際及國內政治及經濟形勢的變動所影響。於1995年至2005年7月20日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣而在受規管的範圍內浮動。於2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行審閱，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日元及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣推向國際化，中國政府可能會公佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

風險因素

我們的全部收入、負債及資產均以人民幣結算，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的重大匯率波動可能對股份應付股息的價值及金額造成負面影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令全球發售所得款項或未來為我們業務提供資金進行融資所兌換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值可能導致我們將以人民幣結算的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少我們就股份派付股息或開展其他業務運營可用的現金流。

中國的通貨膨脹會對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過往，中國的經濟增長與高通脹期同時出現。作為回應，中國政府已不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行借貸政策或提高利率以限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在並無中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削減我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們可將額外成本轉嫁予客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們服務的需求可能有所下降。

有關中國法律制度的不明朗因素可能限制適用於閣下的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律保障。由於我們所有業務運營均在中國開展，我們主要受中國法律、規則及法規管治。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決作為參考，作用有限。另外，該等中國成文法通常以原則為導向，執法機構進一步採用及執行時須作出具體詮釋。中國政府已制定一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律及法規方面取得重大進展。

然而，許多該等法律法規相對較新，而且，由於公佈的裁決數量有限，其實施及詮釋存在不確定性，亦未必與其他司法權區一樣具有一致性及可預測性。此外，中國法律制度部分乃基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉已發生該等違規行為。另外，根據該等法律、規則及法規適用於閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，並且或會產生巨額費用並造成資源及管理層注意力分散。

閣下可能難以向我們、我們居住在中國的董事或高級管理層遞送法院令狀，或對我們、我們居住在中國的董事或高級管理層強制執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的所有資產均位於中國，我們大部分董事及高級管理層均居住在中國。因此，可能無法在香港或中國之外的其他地方向我們、董事或高級管理層遞送法院令狀。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家簽署相互認可及執行法院判決的協定。因此，可能難以或無法在中國認可和執行其他管轄區的法院判決。

另外，《最高人民法院關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》或該安排由最高人民法院於2008年7月3日頒佈及於2008年8月1日生效。根據該安排，倘若民商案件當事人於香港法院獲取最終判決以下令一方支付款項，而該當事人將同意訂立書面管轄協議，則可申請在中國承認及執行此判決。同樣地，倘若民商案件當事人於中國法院獲取最終判決以下令一方支付款項，而該當事人將同意訂立書面管轄協議，則可申請在香港承認及執行此判決。同樣地，倘民商案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項，則可申請在香港認可及執行此判決。書面管轄協議可定義為雙方當事人在此安排生效日後簽署及在其中明確指定香港或中國法院作為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議雙方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國強制執行香港法院判決。我們的投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理層強制執行香港法院判決。

根據企業所得稅法的規定，我們可能被認定為中國居民企業，須就我們的全球收入按稅率25%納稅。

根據2008年1月1日起生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，就於中國境外設立的企業而言，倘其「實際管理機構」設立在中國境內，則被視為「中國居民企業」，並就其全球收入納稅統一為企業所得稅稅率25%。企業所得稅法實施條例將「實際管理機構」定義為能有效對企業業務經營、人員、核算及財產進行管理及控制的組織機構。

於2009年4月22日，中國國家稅務總局頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》或《82號通知》。此通知於2014年1月29日及2017年12月29日修訂後載列認定中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據《82號通知》，若下列各項均適用，中資企業或中資企業集團控股的外國企業將被認定為中國居民企業：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要設立在中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經位於中國境內的人員或機構的確定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章、董事會及股東會議紀錄以及文件保存在中國；及(iv)企業最少一半以上具有投票權的董事或高級管理層居住在中國。此外，《82號通知》亦規定認定「實際管理機構」應遵循實質重於形式原則。此外，頒佈《82號通知》後，中國國家稅務總局亦頒佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「45號公告」，於2011年9月1日生效)，於2015年6月1日、2016年10月1日及2018年6月15日修訂，提供實施《82號通知》的詳細指引，並明確列出「境外註冊中資控股居民企業」報告及備案義務。45號公告規定認定為企業居民身份的程序及行政內容以及對認定為企業居民身份後事項的行政事宜。雖然《82號通知》及45號公告明確規定上述標準適用於中資企業或中資企業集團控股的中國境外註冊企業，但是《82號通知》可能反映中國國家稅務總局總體認定外國企業稅收居所的標準。全體高級管理層成員目前均居住在中國。倘若我們被認定為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按企業所得稅稅率25%納稅可能減少我們用於業務運營的資金。

根據中國法律，閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓股份所變現的任何收入繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與閣下所居住司法權區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收條約或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘若有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘若該等投資者轉讓股份所套現的任何收入將被視為中國境內來源產生的收入，則該等收入須繳納10%中國所得稅，除非附於條約或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所套現的則被視為源自中國的收入一般須繳納20%中國所得稅，在各項情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何豁免。

儘管我們所有業務運營均位於中國，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所套現的收入是否將被視為中國境內來源產生的收入，故我們會否被視為中國居民企業的情況下是否須繳納中國所得稅並不明確。倘若中國就轉讓股份所套現的收入或派付予我們非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，其居住的司法權區與中國訂立有稅收條約或安排的股東可能不合資格享有該等稅收條約或安排項下的優惠。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府罰款或制裁，包括限制我們中國附屬公司派付股息或向我們作出分派的能力及限制我們增加於中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》或37號文，廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號文，中國居民(包括中國機構及個人)須就其於就透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資，或透過特殊目的公司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資，向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司所需資料發生變動時，如其中國居民個人股東、名稱、運營期或其他基本資料發生變動或中國個

風險因素

人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併或分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。根據《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，自2015年6月1日起，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能導致限制我們中國附屬公司進行外匯活動（包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算），亦可能導致有關境內公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

我們致力於遵守並確保本集團受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東未來未能遵守該法規下的有關規定可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分瞭解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必一直能夠適時強令股東遵守37號文的規定。此外，我們無法向閣下保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

中國法律及法規就外國投資者收購中國公司制定更為複雜的程序，可能使我們透過於中國的收購事項尋求增長更為困難。

包括併購規定、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》或安全審查規定在內的多項中國法律法規已制定多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的若干併購活動之審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先取得商務部地方辦事處的批准，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬境內公司前須取得商務部的批准。中國法律及法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者透過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。倘我們被發現就於中國的併購活動違反安全審查規定以及其他中國法律及法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將具有廣泛權限處理有關違反，包括徵收罰款、撤銷營業執照、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們的業務運營遭受重大中斷，並可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則我們未必能透過權益或資產收購、注資或透過任何合約安排方式成功收購該公司。我們可能透過收購於我們所屬行業經營的其他公司以實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何批准程序(包括商務部的批准)規定均可能對完成有關交易造成延遲或制約我們的能力，此可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

與全球發售有關的風險

股份過往並無市場，而全球發售後的流動性及市價可能會波動不定。

在全球發售之前，股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價將由我們與聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)磋商釐定，故此指示性發售價範圍及發售價與全球發售後股份的市價可能大不相同。

我們已申請將股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦無法保證：(i) 股份將形成交投活躍或流動的市場；或(ii)倘形成此類交易市場，情況將於全球發售完成後持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於發售價。股份的成交量及成交價可能會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動(不論彼等作估計所依資料的準確性如何)；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；

風險因素

- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在的訴訟或監管調查；
- 關鍵人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者因全球發售而即時面對大幅攤薄作用，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄。

發售價遠遠超出我們的有形資產淨值減去總負債後的每股價值，因此潛在投資者在全球發售中購買股份將遭受即時攤薄。倘我們將於緊隨全球發售後向股東分派有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

根據上市規則第10.08條，自上市日期起計六個月內，我們不得再發行股份或本公司其他證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干除外情況所限。然而，自上市日期起計六個月後，我們可能需要通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金為日後的收購事項或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券可能賦予優先於當時股東的權利及優先權。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

股份的市價可能會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。有關控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及開支」。然而，我們無法保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測任何股東未來出售任何股份對股份市價的影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

宣派股息由董事會建議作出，而任何股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能釐定為重要的其他因素。詳情請參閱本招股章程「財務資料—股息政策及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的股息政策並不能視作日後股息的保證。

開曼群島法律與香港法例對投資者股東權利的保護可能不盡相同。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東起訴董事的權利、少數股東起訴的權利及董事根據開曼群島法律對我們所負的受信責任，在很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分來自開曼群島相對有限的司法先例及英國普通法，而英國普通法於開曼群島法院具說服力，但不具約束力。根據開曼群島法律，股東的權利及董事的受信責任可能與香港或其他司法權區法例或司法先例訂明者不盡相同。尤其是，開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對投資者的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提起股東衍生訴訟的資格。

控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在全球發售中認購股份的股東一致。

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會中75%表決權的行使。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。控股股東可在決定任何公司交易的結果或其他提交予股東以作批准的事宜(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大公司行動)上擁有重大影響力。該擁有權集中可能阻止、延誤或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當控股股東的利益與其他股東的利益產生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護彼等利益的機會。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業組織、獨立研究機構、或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們或相關人士編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效以及公開刊載的資料及市場慣例的差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體系而編製的數據相比，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等數據乃按與其他來源所呈列的類似數據相同基準呈列或編製或具有相同準確度。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的重要程度及對其依賴程度。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本招股章程載有基於我們管理層的看法連同彼等作出的假設以及我們管理層現時可獲得的資料並與我們相關的若干前瞻性陳述及資料。本招股章程中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「估計」、「尋求」、「應該」、「會」及「將會」等詞彙以及類似表述因其本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風

風險因素

險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務及其他聯交所規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下須細閱整份招股章程，而不應在並無審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下，考慮或倚賴本招股章程或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

於本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及全球發售事宜。該等報章及媒體報導可能包含本招股章程中並未出現或未必準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們並無就媒體中任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，概不對本招股章程中所載財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中任何資料與本招股章程內容不符或相衝突，我們概不承擔責任。因而，準投資者於決定是否購買發售股份時僅應倚賴本招股章程所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的資料。

**豁免嚴格遵守上市規則的規定及
豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例**

為籌備上市，本集團已尋求豁免嚴格遵守以下上市規則相關條文。

管理層人員留駐

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員留駐香港，即在一般情況下須至少有兩名執行董事通常於香港居住。就符合上市規則第8.12條的規定而言，我們並無足夠的管理層人員留駐香港。我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，主要由於我們的總部及絕大部分資產均駐於中國以及業務及運營均主要於中國進行，故此我們的管理層人員留駐中國方可充分履行其職能。我們已向聯交所提交申請，並已獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須遵守以下條件（其中包括）：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表文藝女士（本公司的執行董事）及黃繼興先生（本公司的公司秘書）作為本公司與聯交所的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。黃繼興先生通常於香港居住。各授權代表將可應聯交所要求於合理時間範圍內與聯交所在香港會面，並可通過電話、傳真及電郵隨時保持聯絡。兩名授權代表將各自獲授權代表我們與聯交所溝通。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而黃繼興先生亦獲授權負責在香港代表本公司接收法律程序文件及通告；
- (b) 聯交所擬就任何事宜聯絡董事會成員時，授權代表均可隨時迅速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）。並非通常居住於香港的董事均持有或可申請訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理期間內與聯交所會面。全體董事已向授權代表提供其手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址，而倘一名董事預期外遊，彼將盡力向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過其手提電話保持開放的溝通渠道，且全體董事及授權代表已向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

**豁免嚴格遵守上市規則的規定及
豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例**

- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任中信建投(國際)融資有限公司為我們的合規顧問，而合規顧問可隨時聯繫我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級人員，並將作為聯交所與我們的額外溝通渠道；及
- (d) 聯交所與董事之間的會議可通過授權代表或合規顧問安排，或於合理時間範圍內直接與董事安排。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變動，本公司將即時知會聯交所。

關連交易

我們已訂立若干交易，有關交易將於上市後構成上市規則項下本公司持續關連交易。我們已申請而聯交所已批准我們豁免嚴格遵守(i)上市規則第14A章項下的公告規定(就「關連交易－(A)須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易中披露的持續關連交易而言)；及(ii)上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定(就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易中披露的持續關連交易而言)。有關進一步資料，請參閱本招股章程「關連交易」。

豁免遵守上市規則第4.04(1)條以及豁免遵守第342(1)條有關公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部第27段及第II部第31段

根據上市規則第4.04(1)條，本招股章程所載會計師報告須載有(其中包括)本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年或聯交所可能接受之較短期間的業績。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)條，本招股章程須包括公司(清盤及雜項條文)條例附表3所指明的事項。

豁免嚴格遵守上市規則的規定及 豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例

根據公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部第27段，本公司須於本招股章程載列緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年本公司總交易收入或銷售額(視情況而定)報表，以及有關收入或營業額的計算方法的闡釋及較重要交易活動的合理分析。

根據公司(清盤及雜項條文)條例附表3第II部第31段，本集團須於本招股章程載列核數師所編製有關緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年本集團損益與資產及負債的報告。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第342A(1)條，證監會可在其認為合適的條件(如有)規限下發出豁免證明書，豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例的相關規定，惟須證監會經考慮有關情況後認為有關豁免不會損害廣大投資者的利益，且遵守任何部分或全部相關規定並無意義甚至造成過重負擔，或在其他情況下屬不必要或不適當。

本公司已編製截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年9月30日止九個月的會計師報告，有關報告載於本招股章程附錄一。

根據上文所載有關規定，本公司須編製截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度之三個完整年度之經審核賬目。因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條規定，而聯交所已授出該項豁免，惟須符合以下條件：

- (a) 本招股章程將於2021年1月18日或之前刊發，且本公司股份須於2021年3月31日(即本公司最近期財政年度結束後三個月)或之前於聯交所上市；
- (b) 本公司自證監會取得豁免證明書，獲其豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表3第I部第27段及第II部第31段的規定；及
- (c) 本招股章程載有截至2020年12月31日止年度的利潤估計(符合上市規則第11.17至11.19條)及董事作出之聲明，表示於履行彼等認為合適的所有盡職審查工作後，本公司財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動，並具體提述自2020年10月1日至2020年12月31日之交易業績。

**豁免嚴格遵守上市規則的規定及
豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例**

本公司亦已向證監會申請豁免證明書，豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段的規定，而證監會已根據公司（清盤及雜項條文）條例第342A條授出豁免證明書，惟須符合(i)豁免的詳情載於本招股章程；(ii)本招股章程於2021年1月18日或之前刊發；及(iii)本公司股份於2021年3月31日（即本公司最近期財政年度結束後三個月）或之前於聯交所上市的條件。

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條，並向證監會申請豁免證明書，豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第27段及第II部第31段的規定，理據為（其中包括）嚴格遵守上述規定會造成過重負擔，且有關豁免不會損害廣大投資者的利益，原因為：

- (a) 本公司及申報會計師不會有充足時間落實截至2020年12月31日止年度的經審核財務報表，以供載入本招股章程。倘須審核截至2020年12月31日止年度的財務資料，本公司及申報會計師將須進行大量工作以編製、更新及落實會計師報告及本招股章程，並須於短時間內更新本招股章程的相關部分以涵蓋該等額外期間，且將會導致現有上市時間表延誤；
- (b) 董事及聯席保薦人確認，在進行足夠的盡職審查工作後，直至本招股章程日期，自2020年10月1日（緊隨本招股章程附錄一所載會計師報告的最近期經審核財務狀況表涵蓋期間後的日期）起至本招股章程日期，我們的財務及貿易狀況或前景概無任何重大不利變動，且自2020年10月1日起，並無任何事件可對本招股章程附錄一所載會計師報告所示的資料及2020年12月31日止年度的利潤估計產生重大影響；及
- (c) 本公司認為，本招股章程所載會計師報告（涵蓋截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度以及截至2020年9月30日止九個月）（符合上市規則第11.17條至11.19條），連同截至2020年12月31日止年度的利潤估計，將為潛在投資者提供於有關情況下屬充足及合理的最新資料，以就本公司的往績記錄及盈利趨勢達成見解；且董事及聯席保薦人確認，本招股章程載有公眾投資者對業務、資產及負債、財務狀況、貿易狀況、管理 & 前景作出知情評估所需的一切資料。此外，本公司將遵照上市規則第13.46(2)條刊發截至2020年12月31日止年度的年報。因此，有關豁免將不會損害廣大投資者的利益。

董事對本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定提供的詳情，旨在向公眾提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項，致使本招股章程所載的任何陳述或本招股章程產生誤導。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就香港公開發售而刊發，香港公開發售構成全球發售的一部分。就香港公開發售下的申請人而言，本招股章程及申請表格載列香港公開發售的條款及條件。有關申請香港發售股份程序的進一步詳情，請參閱「如何申請香港發售股份」及申請表格。

香港發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作陳述並按照當中所載條款及條件提呈。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格所載者以外的任何資料或任何陳述，而倘任何人士提供有關資料或作出有關陳述，則不得視為已獲我們或任何相關人士授權而加以依賴。在任何情況下，派發本招股章程或就股份作出任何提呈發售、出售或交付，概不構成表示自本招股章程日期起我們的事務並無任何變動或合理可能涉及變動的發展的聲明，亦非暗示本招股章程所載資料在其後任何時間仍屬正確。

全球發售架構及包銷

請參閱「全球發售的架構及條件」，以瞭解有關全球發售架構的進一步詳情，包括其條件以及超額配股權及穩定價格的相關安排。

上市乃由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷。與國際配售有關的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立，惟須待聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)與我們就發售價達成協議後方可作實。全球發售由聯席代表經辦。倘基於任何理由而未有就發售價達成協議，全球發售將不會進行並將告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情，請參閱「包銷」。

發售股份的發售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每名人士將須確認(並因其購買香港發售股份而被視為已確認)彼知悉本招股章程所載有關發售股份的發售限制，且其並非在抵觸任何有關限制的情況下購買及獲提呈發售任何發售股份。

我們並無採取任何行動，以准許在香港以外的任何司法權區就發售股份進行公開發售或派發本招股章程。因此(不限於下文所述)，在任何未獲准提呈發售或提出發售邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作，亦不構成此等要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受限制，除非根據有關司法權區相關證券法例在有關證券監管機構進行登記或獲其授權或豁免而獲批准，否則不得派發本招股章程及提呈發售發售股份。具體而言，發售股份尚未且將不會直接或間接於中國或美國公開發售及出售。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣。預期股份將於2021年1月26日(星期二)開始在聯交所買賣。

除本招股章程所披露者外，概無任何部分股本或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求而短期內亦不擬尋求有關上市或上市批准。

股份將合資格納入中央結算系統

待聯交所批准股份於聯交所上市及買賣以及我們符合香港結算的證券接納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。我們已作出一切必要安排，致使股份可獲納入中央結算系統內。所有在中央結算系統進行的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。由於交收安排將影響閣下的權利及權益，故閣下應就有關安排的詳情諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問。

香港股份過戶登記分處及印花稅

我們根據香港公開發售申請發行的所有股份將於我們位於香港的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司存置的股東名冊內登記。股東名冊總冊將由位於開曼群島的股份過戶登記總處Appleby Global Services (Cayman) Limited存置。

全球發售的申請人毋須繳納印花稅。

買賣於香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的潛在投資者對認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。我們或聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方概不會就因認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

匯率換算

僅為方便閣下，本招股章程將若干美元金額按特定匯率換算為港元。除另有所指外，於本招股章程內，將美元換算為港元按1港元兌0.12898美元及1.00港元兌人民幣0.84363元的匯率作出，反之亦然。

概不表示任何美元或港元金額可以或可能或已經按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本無法作出任何轉換。

語言

倘本招股章程及其英文譯本有任何不一致之處，概以英文版本為準。為方便參考，中文法律及法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們若干附屬公司）的名稱已獲納入本招股章程的中文及英文版本，倘有任何不一致之處，概以中文版本為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字經已約整。因此，若干表格所示總數未必為其前列數額的算術總和。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

黃德林先生	香港 畢架山道1號 畢架山一號 19座7樓A室	中國(香港)
-------	----------------------------------	--------

陶慕明先生	中國 廣東省 深圳市南山區 蛇口雍華府 2棟3樓	中國
-------	--------------------------------------	----

牛林先生	中國 廣東省 深圳市龍華新區 書香門第名苑 1棟408室	中國
------	------------------------------------------	----

文藝女士	中國 廣東省 深圳市龍崗區 龍園意境華府 32棟B座204室	中國
------	--------------------------------------------	----

非執行董事

郭立民先生	中國 廣東省 深圳市福田區 豐田路2號 香榭里花園 8棟1901室	中國
-------	--------------------------------------------------	----

黃德安先生	香港 畢架山道1號 畢架山一號 19座9樓B室	中國(香港)
-------	----------------------------------	--------

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
張禮卿先生	中國 北京市 昌平區 北清路2號 園墅41-06	中國
郭增利先生	中國 北京市 豐台區 成壽寺路 99號樓9門902號	中國
謝日康先生	香港 九龍大角咀 海輝道18號 一號銀海 6座26樓A室	中國(香港)

有關董事會各成員的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與全球發售的各方

聯席保薦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

聯席代表

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

聯席全球協調人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

申萬宏源證券(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號19樓

聯席賬簿管理人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

申萬宏源證券(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號19樓

農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

興證國際融資有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

大華繼顯(香港)有限公司
香港
告士打道39號
夏愨大廈6樓

香江證券有限公司
香港
九龍
尖沙咀海港城
海洋中心622室

富途證券國際(香港)有限公司
香港
金鐘道95號
統一中心13樓C1-2室

尚乘環球市場有限公司
香港
干諾道中41號
盈置大廈23樓至25樓

聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

申萬宏源證券(香港)有限公司
香港
軒尼詩道28號19樓

農銀國際證券有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

興證國際融資有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三期7樓

大華繼顯(香港)有限公司
香港
告士打道39號
夏慤大廈6樓

香江證券有限公司
香港
九龍
尖沙咀海港城
海洋中心622室

富途證券國際(香港)有限公司
香港
金鐘道95號
統一中心13樓C1-2室

尚乘環球市場有限公司
香港
干諾道中41號
盈置大廈23樓至25樓

本公司法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京市
建國路77號
華貿中心
3號寫字樓34層

有關開曼群島法律：
毅柏律師事務所
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊港島東中心
42樓4201至03室及12室

聯席保薦人及
包銷商的法律顧問

有關香港法律：
周俊軒律師事務所與北京市通商律師事務所聯營
香港
德輔道中238號29樓

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國門大街甲12號
新華保險大廈6層

核數師及申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

行業顧問

中指院
中國
北京市
豐台區
郭公莊中街20號院A座

董事及參與全球發售的各方

獨立物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
香港
太古城
英皇道1111號
太古城中心1期1208室

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

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

公司資料

註冊辦事處	71 Fort Street PO Box 500 George Town Grand Cayman KY1-1106 Cayman Islands
中國總部	中國 廣東省 深圳市龍崗區 雅寶路1號 星河World A棟32樓
中國註冊辦事處	中國 廣東省 深圳市福田區 福安社區中心五路18號 星河發展中心 21樓2101-05室
香港主要營業地點	香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈 12樓1201-02室
公司網址	www.g-cre.com (本網站所載資料概不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	黃繼興先生(香港會計師公會) 香港 天后 威菲路道31號 佳景大廈 7樓5室
授權代表	文藝女士 中國 廣東省 深圳市龍崗區 龍園意境華府 32棟B座204室 黃繼興先生 香港 天后 威菲路道31號 佳景大廈 7樓5室

公司資料

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
開曼群島股份過戶登記總處	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
主要銀行	中信銀行深圳分行 中國 廣東省 深圳市福田區 中心三路8號 卓越時代廣場二期 北座1樓 中國建設銀行深圳建設路分行 中國 廣東省 深圳市羅湖區 深南東路2102-3號 中國銀行深圳中心區分行 中國 廣東省 深圳市福田區 福華三路100號 鼎和大廈1樓

除另有指明外，本節所載資料來自多份政府官方刊物、其他刊物以及由我們所委託中指院編製的市場研究報告。

我們相信有關資料來源恰當，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成分，或遺漏任何事實致使該等資料在任何重大方面屬虛假或具誤導成分。我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表或參與全球發售的任何其他人士（中指院除外）並無對有關資料進行獨立核實，亦無就其準確性或完整性發表任何聲明。相關資料及統計數字可能與中國境內外所編製的其他資料及統計數字不一致。因此，閣下不應過分依賴該等資料。

資料來源

我們已委託獨立市場研究機構中指院對中國商用物業運營服務市場進行分析與編製報告。中指院於1994年成立，為一家獨立的中國房地產研究機構，擁有逾500名分析師。通過16家分支機構，其業務範圍覆蓋華北、華東、華南、華中及西南五個地區的600多個城市。中指院在研究及追蹤中國商用物業運營服務市場方面具有豐富經驗，並對商業地產百強企業進行研究。中指院使用研究參數與假設，並從多個一手及二手來源收集數據，包括商用物業運營服務企業所報告的數據、網站及營銷資料、調查數據、來自中國房地產指數系統的數據、中國房地產統計年鑑、政府部門的公開資料及其為過往刊發的報告所收集的數據。我們就編製中指院報告同意向中指院支付費用總額人民幣800,000元。中指院報告的市場研究過程乃透過詳細的一手資料研究進行，當中涉及與業內龍頭及行業專家討論商用物業運營服務市場的狀況以及調查行業及項目運營的數據。二手研究涉及審閱公司報告、獨立研究報告及基於中指院本身研究數據庫的數據。中指院報告所載分析及預測乃基於編製有關報告時作出的以下主要假設：(i)中國經濟將於未來十年維持穩定增長；(ii)中國的社會、經濟及政治環境將於預測期間維持穩定；(iii)統計局公佈的所有數據均屬準確；(iv)中國有關商用物業運營服務行業的政府政策將於預測期間維持不變；及(v)本節所指的購物中心僅包括建築面積至少20,000平方米的購物中心。於籌備上市時，本公司的市場排名並非部分或全部及直接或間接基於本公司的磋商或付款。

中國宏觀經濟及商用物業市場概覽

名義國內生產總值

根據中國國家統計局的資料，中國的名義國內生產總值由2013年的人民幣59.3萬億元增加至2019年的人民幣99.1萬億元，並由截至2019年9月30日止九個月的人民幣71.3萬億元進一步增加至截至2020年9月30日止九個月的人民幣72.3萬億元。於2019年，在海外市場的不確定性及國內市場的下行壓力下，中國的實際國內生產總值維持6.1%的相對強勁增長，表示中國經濟的長遠增長前景仍然樂觀。

人均可支配收入及消費及零售市場

隨著中國經濟的不斷發展，中國的人均可支配收入由2013年的人民幣18,311元增加至2019年的人民幣30,733元，而於截至2020年9月30日止九個月則較截至2019年9月30日進一步上升3.9%至人民幣23,781元，而人均消費開支則由2013年的人民幣13,220元增加至2019年的人民幣21,559元。中國社會消費品零售總額由2013年的人民幣24.3萬億元增加至2019年的人民幣41.2萬億元，年度大幅增長超過8.0%。

中國商用物業市場

商用物業指各個業務領域中作商業用途的物業，包括購物中心及購物街。中國商用物業於1999年至2019年的發展投資總額約為人民幣14.3萬億元，即2013年至2019年的複合年增長率為17.3%，並預期將於2023年前達人民幣19.0萬億元，即2019年至2023年的複合年增長率為7.5%。購物中心指包含各種零售店舖及服務設施的建築物或密閉區域。由於購物中心的規模及盈利潛力，其為核心的商用物業之一。中國購物中心的數量由截至2013年12月31日的1,517間增加至截至2019年12月31日的5,221間，複合年增長率為22.9%。

中國的商用物業運營服務市場

定義及簡介

商用物業指不同類型的零售設施，主要包括位於大型及多功能的發展項目內的室內及室外的購物中心以及室外購物街。商用物業運營服務指涵蓋商用物業整個生命週期(由籌備階段(如選址)至運營階段的服務)的一系列商用物業諮詢及運營服務。就商用物業運營服務的特定服務而言，請參閱「一服務範圍及業務模式」。商用物業運營服務供應商旨在透過其持續運營服務提升物業價值及銷售收入，較物業管理服務更為廣泛。物業管理服務供應商的服務範圍一般包括保安、清潔、綠化、維修及保養以及增值服務，例如為業主、居民及其管理物業的租戶提供社區活動、購物協助、打掃服務及其他按要求提供的服務。因此，商用物業運營服務費一般根據管理的商用物業之收入及／或利潤而定，而物業管理服務費乃根據管理的建築面積提供的服務而定。相比物業管理服務供應商，商用物業運營服務供應商的經營業績很大程度取決於管理的商用物業的財務及經營表現。

服務範圍及業務模式

一般而言，商用物業運營服務供應商根據商用物業的利潤及／或收入向商用物業業主收取管理費，及／或根據租賃的空間向商用物業租戶收取管理費。商用物業運營服務供應商通常提供整個項目週期的全面服務，由場地選擇至開業後運營服務。服務範圍主要包括(i)市場定位及業務規劃諮詢服務；(ii)設計及建築諮詢服務；(iii)租戶招攬服務；(iv)運營管理服務；及(v)增值服務。

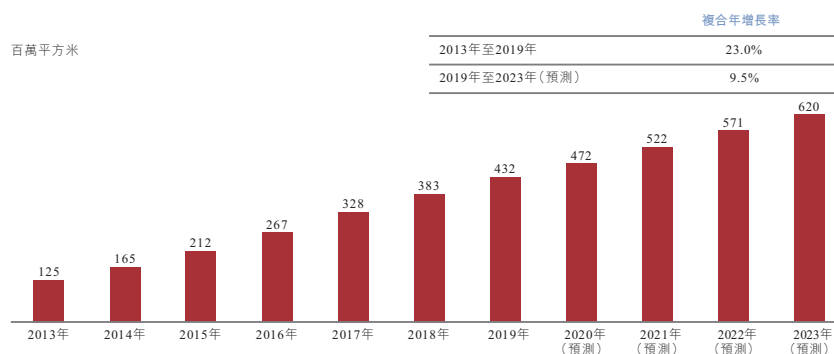
行業概覽

商用物業運營服務供應商主要提供三種服務模式下的服務。在委託管理服務模式下，商用物業運營服務供應商為商業項目的所有重要階段提供全面服務。商用物業運營服務供應商通常為聯屬物業發展商提供委託管理服務。商用物業運營服務供應商亦可通過提供專業的管理人員以監管業務運營，從而為商用物業提供輸出服務。在輸出服務模式下，服務範圍與委託管理服務模式下的服務範圍類似。知名的商用物業服務供應商通常會與獨立第三方物業發展商合作，使用輸出服務模式以進軍新市場。此外，商用物業運營服務供應商可向業主租賃商用物業並進行運營，以及將商用區域分租予租戶並直接收取租金收入。在整租服務模式下，商用物業運營服務供應商將零售商用物業作為主體進行管理。商用物業運營服務供應商通常向具有高盈利潛力的零售商用物業提供整租服務。

中國購物中心的商用物業運營服務市場規模

鑒於購物中心的規模及盈利能力，其乃商用物業其中一個核心種類。我們於日常業務主要管理購物中心。因此，以下討論聚焦於中國購物中心市場的統計數字。

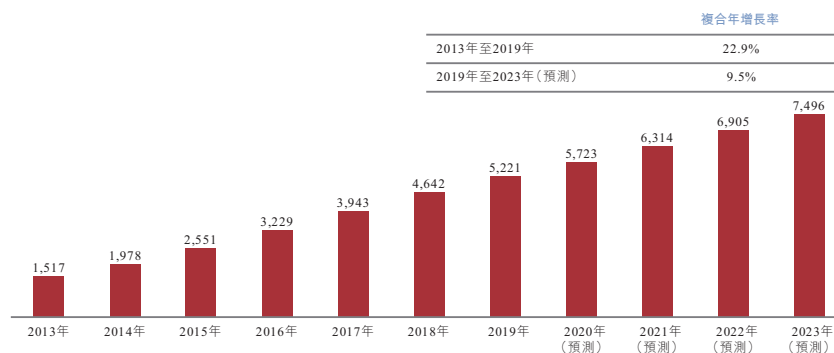
運營中購物中心總建築面積(中國)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，於中國的運營中購物中心之總建築面積由截至2013年12月31日的125百萬平方米增加至截至2019年12月31日的432百萬平方米，複合年增長率為23.0%。於中國的運營中購物中心之總建築面積預期於截至2023年12月31日達至620百萬平方米，即2019年至2023年的複合年增長率為9.5%。

運營中購物中心總數(中國)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

行業概覽

根據中指院報告，於中國的運營中購物中心總數由截至2013年12月31日的1,517間增加至截至2019年12月31日的5,221間，複合年增長率為22.9%。於中國的運營中購物中心總數預期於截至2023年12月31日達至7,496間，即2019年至2023年的複合年增長率為9.5%。

中國的商用物業運營服務市場之競爭格局

根據中指院報告，商用物業運營服務市場高度分散，五大商用物業運營服務供應商於截至2019年12月31日按運營中購物中心數目計算佔市場份額總額約11.0%。

排名	公司	背景	市場份額
1	公司A	在管理總建築面積及管理項目數量方面為中國領先商用物業運營服務供應商，擁有行業領頭服務能力及顯著品牌影響，其服務包括多項位於中國眾多省級地區的商用物業。	6.2%
2	公司B	中國領先商用物業運營服務供應商，於中國多個核心區域城市提供服務，例如北京、上海、杭州、廣州及深圳。	1.5%
3	公司C	領先商用物業運營服務供應商，並有能力提供成熟及全面的商用物業運營服務，從其於長三角的基地擴展至全國多個城市，並備有全面、標準化及有特色的服務，以協助資產升值。	1.2%
4	公司D	領先商用物業運營服務供應商，向中國主要一線及二線城市的商用物業提供服務，並有能力提供領先的商業運營服務，且其核心品牌亦具有顯著的市場影響力。	1.2%
5	公司E	集中於長三角的領先商用物業運營服務供應商，向商業中心及購物商場提供包括諮詢、營銷、運營及管理服務。	1.0%

COVID-19於中國爆發及其對中國商用物業運營市場的影響

於2019年年底首次出現的COVID-19爆發已於2020年第一季度為中國的宏觀經濟帶來不利影響。尤其，因營業時間縮短、消費者需求減少及對租戶實施紓困措施（例如減租），購物中心的收入及利潤經已受到影響。此外，購物中心的空置率於未來三至六個月預期因COVID-19增加。然而，由於以下原因，預期COVID-19爆發於較長遠而言將對中國的商用物業運營服務行業構成有限影響。

第一，截至2020年3月底，COVID-19已於中國有效遏制。自2020年2月初起，中國的新增懷疑個案數目開始減少。截至2020年7月7日，據報中國338個城市有確診個案，當中於325個城市中所有現有確診個案（不包括輸入個案）已治癒。生產及消費活動已逐漸恢復。中國大部分地區的市民已自2020年2月起復工。3月時，企業加快恢復生產。根據中國國家統計局的資料，截至2020年3月25日，96.6%的大型及中型企業恢復生產，較2月的調查結果高出17.7%。與此同時，全國大部分購物中心已逐漸恢復正常營業，而客流量及銷量亦已反彈。

第二，自2020年3月起，消費者的需求亦已恢復。COVID-19的暫時性影響預期不會改變長期的增長趨勢。在COVID-19進一步受遏制下，消費潛力預期進一步釋放，市場供應結構繼續優化，而中國的消費者市場繼續維持穩定增長。

第三，於防止及遏制COVID-19期間，商用物業運營管理服務供應商已採用全面及嚴格的防疫及控制協議，以改善彼等避免及遏制主要安全及健康事件的能力。安全及衛生的管理系統有助提升商用物業的價值及增加項目收入。於COVID-19期間，商用物業運營管理服務供應商嚴格監控客流量、篩查所有消費者、將公共空間消毒、購買及使用醫療物資、宣傳防疫知識、及時分享資訊及增強實地員工管理。長遠而言，該等措施預期能夠提升物業價值。

第四，購物商場已舉行線上營銷及社區營銷計劃，於擴展銷售渠道時為商戶提供補助，預期進一步加快線上線下商業融合。此舉措不但能補償COVID-19的短期影響，亦有助於探索及應用商用物業運營服務行業的新業務模式。

第五，雖然COVID-19爆發於短期內對中國的宏觀經濟造成若干影響，中國宏觀經濟的基礎並未受到重大影響。在日後預期穩定增長的背景下，商用物業運營服務行業很大機會同樣受惠。有見及深圳等城市的經濟增長、人口集中、行業轉型及消費升級，我們相信該等地區對商用物業運營服務的需求將維持穩定。就大灣區而言，COVID-19預期不會影響地區長遠的宏觀經濟發展計劃及人才吸引計劃。基於上述原因，我們相信於成功遏制COVID-19後，中國及大灣區對商用物業運營服務的需求之增長潛力將維持正面。

市場動力

持續城市化：中國的城市化率由1988年的25.8%上升至2018年的59.6%，並預期於2023年達64%。與美國於2018年的82.3%及日本於2018年的91.6%之城市化率相比，中國的城市化率具有龐大的提升潛力。此外，中國急速城市化與消費者購買力並行增長。於2013年至2018年，人均可支配收入由人民幣18,311元增長至人民幣28,228元。預期中國城市持續擴展將帶動商用物業市場的發展，導致商用物業運營服務的需求上升。

人口、城市化率及人均可支配收入

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年至 2023年 (預測)複合 年增長率
中國							
總人口(百萬)	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	0.5%
城市人口(百萬)	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	2.4%
城市化率	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	59.6%	1.7%
人均年度可支配收入 (人民幣千元)	18.3	20.2	22.0	23.8	26.0	28.2	6.2%
大灣區							
總人口(百萬)	57.2	57.6	58.7	60.0	61.5	63.0	1.9%
城市人口(百萬)	47.9	48.4	49.6	50.9	52.5	54.1	2.3%
城市化率	84.0%	84.1%	84.6%	84.9%	85.3%	85.9%	0.4%
人均年度可支配收入 (人民幣千元)	不適用	33.6	36.7	40.1	43.8	47.9	6.5%

政府對消費及服務行業的支持：根據中指院報告，中國政府一直專注改善消費環境、促進商業發展及經濟的長遠增長。例如，國家發改委與9個部門於2019年1月28日頒佈《進一步優化供給推動消費平穩增長促進形成強大國內市場的實施方案》，以適應消費升級的趨勢。商務部與13個部門就國際消費城市的進一步發展，於2019年10月14日頒佈商務部等14部門《關於培育建設國際消費中心城市的指導意見》。在中央政府的指導下，深圳及廣州等多個城市的市政府亦已頒佈針對性政策及措施以鼓勵消費。在該等政策的支持下，預期國內消費的增加將刺激對商用物業運營服務的需求。

零售業的擴張及消費結構的演變：根據中指院報告，國內消費對經濟增長的貢獻持續上升乃大勢所趨。在有利的政府政策支持下，此趨勢有望能持續。隨著人均消費開支持續增長，消費結構亦已演變為更以服務為中心。與服務相關的消費佔2019年的消費總額之45.9%，較2018年的44.2%有所上升。國內消費增加及消費結構的演變將繼續刺激零售業的發展及業務模式創新，繼而導致商用物業運營服務的需求將增加。

對商用物業的持續投資：由2013年至2019年，商用物業平均年度投資額達人民幣1.4萬億元，而平均年度新建建築面積則達222百萬平方米。對住房市場的持續調控已降低住宅物業開發的盈利能力，再加上強勁的國內消費，令商用物業開發成為對物業發展商越來越具吸引力的選擇。隨著商用物業投資的不斷增長，購物中心的數量由截至2013年12月31日的1,517間增至截至2019年12月31日的5,221間，複合年增長率為22.9%。憑藉購物中心充足的供應量，市場將重視高質量商用物業運營管理的價值，從而將促進中國商用物業運營服務市場的增長。

入行門檻

運營專業知識及服務經驗：商用物業運營服務供應商須具有租戶招攬能力、成熟的運營管理系統及先進的資訊科技系統。成熟的商用物業運營服務供應商一般透過成功的項目管理經驗獲取運營專業知識。成功的項目管理經驗對商用物業運營服務供應商塑造其品牌形象尤為重要。就具有複雜租戶組合的大型購物中心而言，於類似項目的成功管理經驗於實際運營管理程序方面為運營團隊提供有用的指導。專業的技術以及成功的運營經驗，乃新進業者的入行門檻。

管理專業人員：廣泛的服務範圍要求商用物業運營服務供應商就商用物業運營服務的各個部分設有各專業團隊。隨著競爭加劇及服務產品多樣化的趨勢，知名商用物業運營服務供應商投放更多資源於培訓及挽留人才。因此，招聘充足的人才並建立滿足市場需求的人員結構乃新進業者的門檻。

品牌知名度：商用物業運營服務供應商透過成功項目及優越服務質素獲取品牌知名度及市場影響力。由於客戶對知名商用物業運營服務供應商的偏好，品牌知名度將於尋找客戶時在競爭日趨激烈的市場上為較新進業者提供競爭優勢。新晉業者就於市場建立一席之地面臨巨大挑戰。

尋找客戶能力：由於競爭日趨激烈，客戶偏向選擇知名及經驗豐富的商用物業運營服務供應商。此外，與房地產發展商有連繫的商用物業運營服務供應商亦能透過聯屬發展商尋找客戶。因此，新進業者於吸引客戶及於市場上設立其業務據點時面臨阻礙。

中國商用物業運營市場的未來機遇及挑戰

對商用物業運營服務供應商需求的演變：商用物業市場近年增長迅速，購物中心的總數由截至2013年12月31日的1,517間增加至截至2019年12月31日的5,221間。此外，鑒於客戶喜好的演變，現有購物中心可能需要重新裝修及提升。面對重新定位的需求，商用物業發展商較偏好具有相關專業技能的商用物業運營服務供應商。商用物業發展商的偏好改變將增加對商用物業運營服務的需求。同時，商用物業運營服務市場極為分散零碎，並無明確的市場領導者。此等因素為知名商用物業運營服務供應商提供透過輸出服務模式擴展業務的出口。

客戶對知名商用物業運營服務供應商的偏好：隨著商用物業運營服務市場的競爭增加，商用物業運營服務供應商透過高質量商用物業的運營管理，以提升彼等的能力，有助彼等接觸客戶。在激烈的競爭環境下，客戶傾向選擇已有多項成功管理的商用物業的商用物業運營服務供應商。因此，知名商用物業運營服務供應商可進入良性循環，讓成功的項目鞏固彼等的領先市場地位，增加市場份額。相反，取得高質量商用物業運營管理合約並擴充業務乃新晉業者的門檻。

消費者主導購物中心作為線上線下商務的聚焦點：鑒於消費者的喜好不斷變化，購物中心更趨消費者主導，重視多元化產品以及消費者的偏好。根據中指院報告，在網上零售獲得新消費者的成本於近年大幅上升。此外，與網上購物相比，購物中心讓消費者與品牌直接交流，並親身體驗產品。故此，聚焦於消費者體驗的購物中心不僅能吸引消費者到訪，更能招攬電子商務公司在線下擴充業務。因此，管理消費者體驗主導購物中心的專業商用物業運營服務供應商有望拓展其業務覆蓋範圍。

勞工及日常運營成本：商用物業運營服務市場為人才密集型市場，涉及大量商業運營專業人士。中國城市地區的受僱人士平均年薪由2013年的人民幣51,483元上升至2019年的人民幣90,501元，複合年增長率為9.9%。國內城市每年平均工資預期上升至2023年的約人民幣117,700元。此外，水電開支、辦公室開支及辦公室租金同樣於過去數年上升。因此，上升的勞工及日常運營成本可能成為商用物業運營服務供應商所面臨的挑戰。

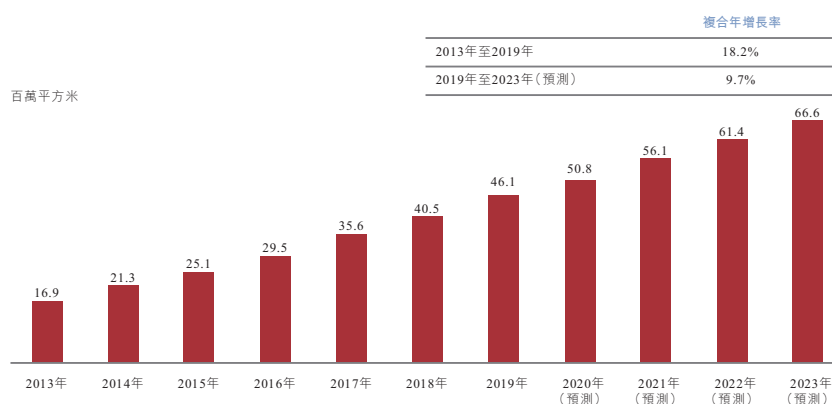
深圳及大灣區的商用物業運營服務市場

緒言

《粵港澳大灣區發展規劃綱要》（「綱要」）於2019年2月18日頒佈。根據綱要，2018年名義國內生產總值總額超過人民幣10萬億元的大灣區（含港澳）將打造成新興行業、先進製造業及現代服務業的世界級城市群。在利好政策的支持下，預期日後大灣區的經濟將高速發展。根據中指院報告，以名義國內生產總值計，深圳在大灣區（含港澳）中名列首位及為大灣區（含港澳）其中一項主要經濟推動力。預期日後深圳將繼續推動大灣區（含港澳）的經濟發展。

大灣區的商用物業運營服務市場

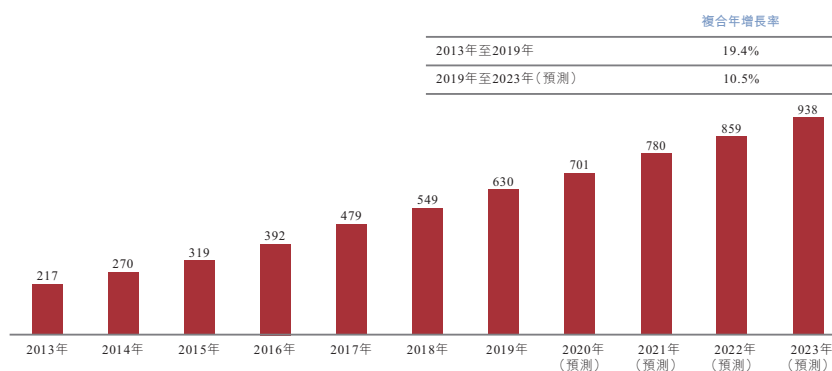
運營中購物中心總建築面積
(大灣區)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，大灣區的運營中購物中心之總建築面積由截至2013年12月31日的16.9百萬平方米增加至截至2019年12月31日的46.1百萬平方米，複合年增長率為18.2%。於大灣區的運營中購物中心之總建築面積預期於截至2023年12月31日達66.6百萬平方米，即2019年至2023年的複合年增長率為9.7%。

運營中購物中心總數(大灣區)(2013年至2023年(預測))

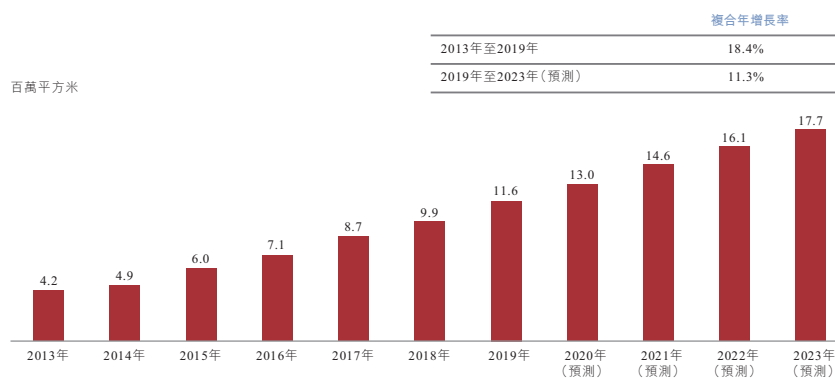


資料來源：中指院報告

根據中指院報告，大灣區的運營中購物中心總數由截至2013年12月31日的217間增加至截至2019年12月31日的630間，複合年增長率為19.4%。大灣區的運營中購物中心總數預期於截至2023年12月31日達至938間，即2019年至2023年的複合年增長率為10.5%。

深圳的商用物業運營服務市場

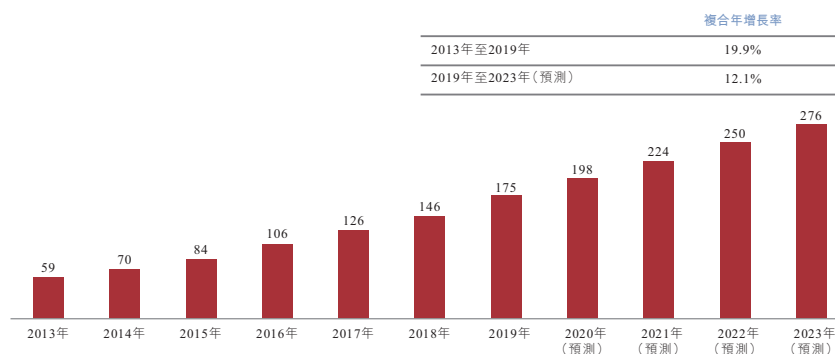
運營中購物中心的總建築面積(深圳)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，深圳的運營中購物中心之總建築面積由截至2013年12月31日的4.2百萬平方米增加至截至2019年12月31日的11.6百萬平方米，複合年增長率為18.4%。於深圳的運營中購物中心之總建築面積預期於截至2023年12月31日達至17.7百萬平方米，即2019年至2023年的複合年增長率為11.3%。

運營中購物中心總數(深圳)(2013年至2023年(預測))



資料來源：中指院報告

根據中指院報告，深圳的運營中購物中心總數由截至2013年12月31日的59間增至截至2019年12月31日的175間，複合年增長率為19.9%。深圳的運營中購物中心總數預期於截至2023年12月31日達至276間，即2019年至2023年的複合年增長率為12.1%。

大灣區的競爭格局

根據中指院報告，截至2020年9月30日，大灣區有約440間商用物業運營服務供應商。大灣區的商用物業運營服務市場相對分散，其中前五大公司管理的運營中購物中心佔總數約11.8%。

排名	公司	背景	市場份額
1	公司F	為中國一間專注於長三角地區、珠三角地區、中國中西部及其他地區的領先上市商用物業運營服務供應商，主要透過提供令人滿意的產品及服務以滿足顧客對更理想生活的需求。	3.1%
2	公司A	就在管建築面積及在管項目數目而言為中國一間領先的商用物業運營服務供應商，其具有行業領先的服務能力及顯著的品牌影響力，且其服務涵蓋多個位於中國絕大部分省級地區的商用物業。	2.9%
3	公司G	為中國一間領先商用物業運營服務供應商，其提供多元業務組合(包括商用物業、零售店及餐廳)，並具備領先商業運營投資能力及全面商業鏈。	2.6%
4	本集團	為大灣區一間領先商用物業運營服務供應商，其具有全國佈局，向購物中心、高端家居佈置購物中心及高端辦公室大樓提供委託管理服務、品牌及管理輸出服務及整租服務。	1.7%
5	公司H	為中國一間全面的商用物業運營服務供應商，涵蓋商用物業、健康及文化領域，並向全國多個商業綜合體提供具市場競爭力的服務。	1.5%

深圳的競爭格局

截至2020年9月30日，深圳有約120間商用物業運營服務供應商。深圳的商用物業運營服務市場相對分散，其中前五大公司管理的運營中購物中心佔總數約18.1%。

市場動力

持續經濟發展及人口增長：中國經濟增長蓬勃，大灣區的名義國內生產總值已由2009年的人民幣32,147億元增加至2019年的人民幣86,899億元，複合年增長率為10.3%。此外，大灣區已繼續吸引全國人才。大灣區的常住人口已由截至2013年12月31日的5,720萬人次增加至截至2019年12月31日的6,450萬人次。深圳的常住人口已由截至2013年12月31日的1,060萬人次增加至截至2019年12月31日的1,340萬人次。經濟發展及人口持續增長將為大灣區的商用物業運營服務市場提供堅實支援。

進一步發展購物中心市場：大灣區為中國經濟最發達的地區之一。根據中指院報告，於2018年，大灣區的平均人均可支配收入高於全國平均數。此外，大灣區的人均可支配收入近年來穩定地增長，於2014年至2019年按8.7%的複合年增長率增長。人均可支配收入的持續上升很可能會刺激購物中心市場進一步增長。於2018年，中國及大灣區的人均購物中心建築面積為0.5平方米及0.7平方米。相比而言，根據中指院報告，美國於2018年的人均購物中心建築面積為2平方米。因此，大灣區的購物中心市場具有巨大增長潛力。

利好政策：根據中指院報告，2017年政府工作報告包括將大灣區(含港澳)發展設立為國家戰略。於2019年頒佈的綱要為大灣區(含港澳)發展提供政策指引及支持。根據綱要，大灣區(含港澳)將會發展成充滿活力的世界級城市樞紐、國際科技創新中心及發展一帶一路倡議的重要支撐。具體而言，綱要提出，將改善大灣區(含港澳)的投資和商業環境，並將加深粵港澳之間的合作，藉以改善大灣區(含港澳)的市場一體化。綱要亦提出，將進一步加強大灣區(含港澳)的基礎設施建設，改善內部連繫。此外，國務院頒佈《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》，確立深圳作為高質量發展高地的戰略地位、法治城市和可持續發展示範城市的地位。綱要進一步提出，深圳將於2025年前在經濟表現和發展質量方面成為世界領先的城市以及現代化的國際創新城市。在優惠政策的推動下，預計大灣區，特別是深圳，未來將經歷強勁的經濟發展，繼而將帶動該地區商用物業運營服務市場的增長。

大灣區的未來機遇及挑戰

持續專注於人口並增加連結：大灣區持續吸引全國人才。由2013年至2018年，大灣區已登記戶籍人口由3,140萬人次增長至3,590萬人次，複合年增長率為2.7%。此外，大灣區(含港澳)近年已改善區域內連結。於2018年，廣深港高速鐵路全面開通及港珠澳大橋開始運營。於2019年，穗深城際鐵路開始運營。此等交通或將有助增加區內流動。根據綱要，大灣區(含港澳)內主要城市之間的通勤時間將減少至一個小時以內。持續匯聚居民及增加連結，零售業及商用零售物業市場或將繼續發展，並將促進商用物業運營服務的需求。

大灣區競爭加劇：根據綱要，大灣區將發展為充滿活力的世界級城市樞紐。此外，根據14個部門(包括商務部)《關於培育建設國際消費中心城市的指導意見》(「**指導意見**」)，深圳及廣州將發展為國際消費中心城市，具有國際吸引力及影響力。可預見國內及國際領先商用物業運營服務供應商將以擴展至大灣區為目標。根據中指院報告，商用物業運營服務供應商自2013年12月31日的180名增加至截至2019年12月31日約440名。市場競爭將可能繼續刺激大灣區的經濟進一步增長。

下文載列影響我們於中華人民共和國的業務活動及運營之最重要法律、法規及規則概要。

公司法以及有關外商投資的法律及法規

由全國人民代表大會常務委員會（「人大常委會」）於1993年12月29日頒佈並自1994年7月1日起實施的《中華人民共和國公司法》（主席令第16號）（「公司法」）（其分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂）規定，於中國成立的公司可採取有限責任公司或股份有限公司的形式。各公司均享有法人地位，並擁有獨立財產。公司之全部財產可用作對公司的債務承擔責任。除非相關法律另有規定，否則公司法適用於外商投資公司。

《中華人民共和國外商投資法》（主席令第26號）由中國全國人民代表大會於2019年3月15日採納，並於2020年1月1日生效。根據《中華人民共和國外商投資法》，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度，據此，在投資准入階段給予外國投資者及其投資不得低於本國投資者及其投資的待遇，而國家對負面清單以外的外商投資給予國民待遇，當中規定在特定領域對外商投資實施的准入特別管理措施。此外，國家依法保護外國投資者在中國境內的投資、盈利以及其他合法權利及權益。國家將採取措施促進外商投資，例如保障外商投資企業通過公平競爭參與政府採購活動以及保護外國投資者及外商投資企業的知識產權。就外商投資的管理而言，若有關國家法律及法規有所規定，外商投資需要辦理相關核准及備案手續。外商投資企業的組織形式、機構框架及操守準則，須遵守公司法或《中華人民共和國合夥企業法》（如適用）的條文。

於2019年12月12日第74屆國務院常務會議上採納的《中華人民共和國外商投資法實施條例》（國務院令第723號）於2020年1月1日生效，提供實施方案及詳細規則，以確保有效推行中華人民共和國外商投資法。

《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「目錄」)由國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈，並於2019年7月30日生效。於2017年6月28日頒佈的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》及於2017年2月17日頒佈的《中西部地區外商投資優勢產業目錄(2017年修訂)》則同時廢除。於2020年6月23日頒佈的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「2020年負面清單」)已於2020年7月23日生效。目錄及2020年負面清單詳盡規定有關鼓勵類外商投資產業、限制類外商投資產業及禁止類外商投資產業的准入領域。任何未列入目錄或2019年負面清單的產業均屬許可類產業。

商用物業運營服務行業並無列於2020年負面清單，故毋須遵守外商投資准入的特別行政措施。

對互聯網信息服務的法律監管

互聯網信息服務的監管

根據由國務院於2000年9月25日頒佈、於同日生效，並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法》(國務院令第292號)，互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶提供信息的服務活動，當中包括經營性和非經營性兩類。經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或者網頁製作等服務活動。非經營性互聯網信息服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務活動。

從事提供經營性互聯網信息服務的實體，應當申請辦理互聯網信息服務增值電信服務許可證。運營非經營性互聯網信息服務僅需辦理備案手續。互聯網信息服務提供者應當按照經許可或者備案的項目提供服務。非經營性互聯網信息服務提供者不得提供有償服務。互聯網信息服務提供者變更其服務項目、網站網址等事項的，應當提前30日向相關政府部門申請批准。

廣告的法律及法規

根據由全國人民代表大會常務委員會於1994年10月27日頒佈、於1995年2月1日生效，並於2015年4月24日及2018年10月26日修訂的《中華人民共和國廣告法》(主席令第34號)，廣告應當真實合法，以健康的形式表達，符合社會主義精神文明建設及弘揚中華民族優秀傳統文化的要求，不得含有虛假或者引人誤解的內容，不得欺騙或誤導消費者。廣告主、廣告經營者及廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律、法規，公正守信，公平競爭。縣級及以上地方工商行政管理部門主管彼等各自的行政司法權區的廣告監督管理工作。縣級及以上地方人民政府的其他有關部門在彼等各自的職責範圍內負責廣告管理相關工作。

由國家工商行政管理總局於2016年7月4日聯合修訂，並於2016年9月1日生效的《互聯網廣告管理暫行辦法》規定，互聯網廣告應當具有可識別性，顯著標明「廣告」，使消費者能夠辨明其為廣告。付費搜索廣告應當與自然搜索結果明顯區分。任何醫療、藥品、食物補充劑等法律及法規規定須經廣告審查機關進行審查的其他特殊商品或服務的廣告，倘未經審查，均不得發佈。

對房地產經紀業務的法律監管

根據全國人民代表大會常務委員會於1994年7月5日頒佈、於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂，並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》(主席令第29號)，房地產中介服務機構包括房地產諮詢機構、房地產價格評估機構、房地產經紀機構等。房地產中介服務機構應當具備以下條件：(i)有彼等自己的名稱及組織機構；(ii)有固定的營業場所；(iii)有必要的財產及經費；(iv)有足夠數量的專業人員；(v)法律及行政法規規定的其他條件。

根據住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部於2011年1月20日頒佈、於2011年4月1日生效及於2016年3月1日修訂，並於2016年4月1日生效的《房地產經紀管理辦法》(住房和城鄉建設部、國家發改委及人力資源和社會保障部令第8號)，房地產經紀是指房地產經紀機構及房地產經紀人員為促成房地產交易，向客戶提供中介及代理等服務並收取佣金的行為。設立房地產經紀機構及其分支機構，應當具有足夠數量的房地產經紀人員。房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到地方省／市／縣的建設(房地產)監管主管部門辦理備案手續。

信息安全及私隱保護

根據由人大常委會於2016年11月7日頒佈，並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營商於經營業務及提供服務時應當遵守法律及法規，並履行保障網絡安全的義務。通過網絡提供服務者應當根據法律、法規及國家強制性要求採取技術措施及其他必要措施，以保障網絡安全穩定運作，有效應對網絡安全事故，防範非法犯罪活動並維持網絡數據的完整性、保密性及可用性。網絡運營商不得收集與其提供的服務無關的個人信息，收集或使用個人信息不得違反法律規定或雙方協議。

於2012年12月28日，人大常委會頒佈《關於加強網絡信息保護的決定》，以提高法律對互聯網信息安全及私隱的保護程度。於2013年7月16日，工業和信息化部(「**工業和信息化部**」)頒佈《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》(其於2013年9月1日生效)，規管在中國提供電信服務及互聯網信息服務時對用戶個人信息的收集及使用。

根據由工業和信息化部於2011年12月29日頒佈，並於2012年3月15日生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務供應商不得收集與用戶相關、能夠單獨或與其他信息結合識別用戶身份的信息(「**用戶個人信息**」)，不得將用戶個人信息提供給他人，惟法律及行政法規另有規定的除外，而互聯網信息服務供應商應當妥善保管用戶個人信息。

於2017年5月9日，最高人民法院及最高人民檢察院頒佈《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》（「解釋」），自2017年6月1日起生效。該解釋澄清有關《中華人民共和國刑法》第253A條規定的「侵犯公民個人信息」罪的幾個概念，包括「公民個人信息」、「違反相關國家規定」及「以其他方式非法獲取公民的個人信息」。此外，該解釋亦詳細說明確定此罪行屬「情節嚴重」及「情節特別嚴重」的標準。

勞動及社會保險相關的法律及法規

根據由人大常委會於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效，並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，企業及機構應當建立及改善其勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規則及標準，並對僱員進行中國勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施應當符合國家標準。企業及機構應當為僱員提供符合國家規定及相關勞工保護條文的勞動安全衛生環境。

根據由人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效、於2012年12月28日修訂，並於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，倘企業或機構將與或已與僱員建立僱傭關係，應當以書面形式訂立僱傭合同。企業及機構不得強迫或變相強迫僱員於法定時限以外工作，且僱主應當按照國家有關規定向僱員支付加班費。此外，工資不得低於當地最低工資標準並應當及時支付予僱員。

根據《社會保險費徵繳暫行條例》（國務院令第259號）（由國務院於1999年1月22日頒佈、於同日生效，並於2019年3月24日根據《國務院關於修改部分行政法規的決定》修訂）、《工傷保險條例》（國務院令第375號）（由國務院於2003年4月27日頒佈、於2004年1月1日生效及於2010年12月20日修訂）、《失業保險條例》（國務院令第258號）（由國務院於1999年1月22日頒佈並於同日生效）及《關於發佈〈企業職工生育保險試行辦法〉的通知》（勞部發[1994]第504號）（由勞動部於1994年12月14日頒佈，並於1995年1月1日生效），於中國註冊成立的企業應為其僱員提供包括基本養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及基本醫療保險的福利計劃。僱主必須向當地社會保險經辦

機構辦理社會保險登記，提供社會保險，並為僱員繳交或代扣代繳相關社會保險費。根據全國人民代表大會常務委員會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效，並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(主席令第35號)，僱主不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對僱主處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款，對其主管人員及其他直接責任人員處人民幣500元以上人民幣3,000元以下的罰款。僱主未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足餘額，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據由國務院於1999年4月3日頒佈、於2002年3月24日修訂，並於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》(國務院令第262號)，企業應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核登記後，到受委託銀行為其職工辦理住房公積金賬戶設立手續。企業應當於每月發放職工工資之日起五日內將單位繳存及為職工代繳的住房公積金匯繳到住房公積金專戶內，由受委託銀行將上述資金存入職工住房公積金賬戶。未於指定期限內繳存住房公積金或少繳的單位，將由住房公積金管理中心責令於指定期限內繳存公積金，倘逾時未支付及繳存，可向人民法院申請強制執行。

知識產權相關的法律及法規

商標法

商標受《中華人民共和國商標法》(人大常委會令第10號)(由人大常委會於1982年8月23日頒佈、於1983年3月1日生效,並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月24日修訂)及《中華人民共和國商標法實施條例》(國務院令第651號)(由國務院於2014年4月29日頒佈,並於2014年5月1日生效)保護。國家市場監督管理總局轄下的商標局負責商標註冊,並授出有效期為10年的註冊商標。商標註冊人可申請續展註冊,每次續展註冊商標的有效期為接下來10年。商標註冊人可通過簽訂商標許可合同許可他人使用其註冊商標。商標許可合同須向商標局提交備案。就商標而言,商標法在處理商標註冊時採用「在先申請」原則。倘申請註冊的商標與另一方就相同或類似商品或服務已經註冊的或經審定後初步批准的商標相同或近似,商標註冊申請將被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害任何他人現有的在先權利,或搶先註冊他人已經使用並有「一定影響」的商標。

著作權法

由人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日生效,並於2001年10月27日及2010年2月26日修訂的《中華人民共和國著作權法》(中華人民共和國主席令第26號)規定,中國公民、法人或其他組織的作品,包括以文字、口述或其他形式創作的文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件,不論是否發表,均由其享有著作權。著作權持有人享有多種權利,包括發表權、署名權及複製權。

國家版權局於2002年2月20日頒佈並於同日生效的《計算機軟件著作權登記辦法》(國家版權局令第1號)規定軟件著作權登記、軟件著作權專有許可合同及轉讓合同登記。國家版權局主管全國軟件著作權登記管理工作,並認定中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心將向符合《計算機軟件著作權登記辦法》及《計算機軟件保護條例》(國務院令第339號)(由國務院於2001年12月20日頒佈、於2002年1月1日生效,並於2011年1月8日及2013年1月30日修訂)規定的計算機軟件著作權申請人授出登記證書。

域名

根據由工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》(工業和信息化部令第43號)，工業和信息化部負責對中國互聯網域名實施管理工作。域名註冊服務採納「先申請後註冊」的原則。域名註冊申請者應當向域名註冊機構提供有關域名持有者身份的真實、準確及完備資料作註冊用途，並與其簽署註冊協議。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有者。

對中國稅務的法律監管

企業所得稅(「企業所得稅」)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令[2007]第64號)(「企業所得稅法」)(於2007年3月16日頒佈、自2008年1月1日起生效，並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂)及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)(於2007年12月6日頒佈、自2008年1月1日起生效，並於2019年4月23日修訂)，企業分為「居民企業」或「非居民企業」。遵照中國法律在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立而實際管理機構在中國境內的企業應被視為「居民企業」。依照外國(地區)法律成立且「實際管理機構」不在中國境內，惟在中國境內設立機構或場所的，或者在中國境內未設立機構或場所，惟有來源於中國境內所得的企業應被視為「非居民企業」。

居民企業須就其境內外收入按25%的企業所得稅稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構或場所的，應當就其業務所設機構或場所取得的來源於中國境內的收入，以及發生在中國境外惟與其業務所設機構或場所所有實際聯繫的收入，按25%的企業所得稅稅率繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立業務機構或場所的，或者雖設立業務機構或場所惟取得的收入與其業務所設機構或場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的被動收入，減按10%的企業所得稅稅率繳納企業所得稅。

根據由國家稅務總局於2018年2月3日頒佈並於2018年4月1日生效的《關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(國家稅務總局公告[2018]第9號)，釐定一間公司是否享有稅收條約優惠的前提為對多種因素進行整體評估，並結合各具體案例的實際情況。

根據由國家稅務總局於2015年2月3日頒佈並於同日生效，以及於2017年10月17日及2017年12月29日修訂的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公

告》(國家稅務總局公告[2015]第7號)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的之安排，間接轉讓中國居民企業股權或其他財產，規避企業所得稅納稅義務的，應按照企業所得稅法的規定，重新定性該間接轉讓，確認為直接轉讓。間接轉讓不動產或股權所得按照本公告規定應繳納企業所得稅的，依照有關法律規定或合同約定對轉讓方直接負有支付相關款項義務的單位或個人為扣繳義務人。

股息分派的所得稅

中國及香港政府於2006年8月21日訂立《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「該安排」)，自2007年1月1日起執行該安排。根據該安排，倘香港稅務居民於中國公司直接持有不少於25%的股權，須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付5%的預扣稅。倘香港稅務居民於中國公司持有少於25%的股權，則須就中國公司向該香港稅務居民支付的股息繳付10%的預扣稅。

根據由國家稅務總局頒佈並於2009年2月20日生效的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》(國稅函[2009]第81號)，稅收協定另一方的稅收居民如需就中國居民公司向其所支付股息按有關稅收協議中訂明的稅率徵稅，則應同時符合以下規定方可享受有關稅收協議待遇：(i)取得股息的該其他方稅收居民應為稅收協議規定的公司；(ii)在該中國居民公司的股權及有表決權股份中，該稅收居民直接擁有的比例均符合規定比例；及(iii)該稅收居民直接擁有該中國居民公司的股權比例，在取得股息前連續12個月以內任何時候均符合稅收協議規定的比例。

增值稅

根據由國務院於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效，並於2008年11月10日、2016年2月6日及2017年11月19日修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院令第134號），在中國境內銷售貨物或提供加工、修理修配勞務、銷售或服務、無形資產、不動產及進口貨物的單位及個人，應為增值稅（「增值稅」）的納稅人，除另行規定外，否則從事銷售服務及無形資產的納稅人應按6%的稅率繳納。

此外，根據財政部及國家稅務總局頒佈的《關於印發〈營業稅改徵增值稅試點方案〉的通知》（財稅[2011]第110號）（於2011年11月16日頒佈並生效），國家自2012年1月1日起逐步啟動稅收改革，在經濟發展輻射效應明顯及改革示範作用較強的試點地區，從交通運輸業及部分現代服務業等生產性服務行業開展試點，逐步推廣營業稅課稅項目改徵增值稅。

根據於2016年3月23日頒佈、於2016年5月1日生效，並於2017年7月11日及2019年3月20日修訂的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財稅[2016]第36號），經國務院批准後，自2016年5月1日起，應在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，從事建築業、房地產業、金融業及生活服務業的全部營業稅納稅人，應納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。一般服務收入的適用增值稅稅率為6%。

外匯法規

根據由國務院於1996年1月29日頒佈、於1997年1月14日及2008年8月5日修訂，並於2008年8月5日生效的《中華人民共和國外匯管理條例》（「外匯管理條例」），人民幣一般可為支付經常項目（如與貿易及服務有關的外匯交易及股息付款）而自由兌換為外幣，惟倘未事先取得外匯行政主管機關的批准，則不可為資本項目（如直接投資或從事有價證券或衍生產品發行或交易）對人民幣進行自由兌換。

根據外匯管理條例，中國的外商投資企業毋須經國家外匯管理局（「**國家外匯管理局**」）批准即可通過提供若干證明文件（董事會決議、納稅證明等）為支付股息而購買外匯，或通過提供證明有關交易的商業文件就與貿易及服務相關的外匯交易購買外匯。該等企業亦獲准保留外匯（不得超過國家外匯管理局批准的上限）以償還外匯負債。此外，涉及境外直接投資或從事境外投資及買賣證券、衍生產品的外匯交易，須向外匯主管機關登記，並經相關政府機關批准或備案（如必要）。

根據由國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2014]第37號）（「**37號文**」），國家外匯管理局對境內居民設立特殊目的公司（「**特殊目的公司**」）實行登記管理。特殊目的公司是指「境內居民（包括境內機構及境內居民個人）以投融資為目的，以其合法持有的境內企業資產或權益，或以其合法持有的境外資產或權益，直接設立或間接控制的境外企業」。「**返程投資**」是指「境內居民直接或間接通過特殊目的公司開展的直接投資活動，即通過新設、併購或任何其他方式在中國境內設立外商投資企業或項目，並取得所有權、控制權、經營管理權以及其他權利及權益」。境內居民以境內外合法持有的資產或權益向特殊目的公司出資前，應向國家外匯管理局的地方分支機構申請辦理境外投資外匯登記手續；而發生任何境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併、分立或其他重要事項變更後，境內居民應辦理境外投資外匯變更登記手續。此外，根據37號文操作指引附件，審核原則變更為「境內個人居民只須為直接設立或由其控制的（第一層）特殊目的公司辦理登記」。

根據由國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日實施及生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（匯發[2015]第13號）13號文，境內居民首次為設立特殊目的公司或取得其控制權履行的外匯登記手續可在合資格銀行而非當地外匯局辦理。

根據由國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「19號文」)，外商投資企業的外匯資本金應遵循外匯資本金意願結匯(「外匯資本金意願結匯」)。外匯資本金意願結匯是指外商投資企業資本金賬戶中經當地外匯局辦理貨幣出資權利及權益確認(或經銀行辦理貨幣出資入賬登記)的外匯資本金可根據外商投資企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金的外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。外匯資本金兌換所得人民幣將存放在指定賬戶，倘外商投資企業需要通過該賬戶實施進一步付款，其仍需向銀行提供證明材料並通過審核程序。

此外，19號文規定，外商投資企業資本金的使用應在企業經營範圍內遵循真實及自用原則。外商投資企業資本金及其外匯資本金結匯所得人民幣資金不得用於以下用途：

1. 不得直接或間接用於企業經營範圍之外的付款或相關法律及法規禁止的支出；
2. 除相關法律及法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；
3. 不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含第三方墊款)或償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；及
4. 除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。

根據由國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈並同時生效的《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(匯發[2016]第16號)(「16號文」)，在中國註冊成立的企業(包括中資企業及外資企業，金融機構除外)亦可按意願將其外幣外債兌換成人民幣。16號文規定了有關按意願轉換資本項目(包括但不限於外匯資本及外債)項下外匯的綜合標準，適用於在中國註冊成立的所有企業。16號文重申規定，轉自公司外幣資本的人民幣不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律或法規禁止的目的，該等轉換所得的人民幣亦不得用於向非聯屬企業發放貸款，營業執照明確批准的情況則除外。

關於外國投資者併購境內企業的規定

根據於2006年8月8日頒佈、於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日修訂及生效的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，在實施以下併購時，外國投資者須獲得必要的批准：(i)外國投資者購買境內非外商投資企業的股權，或通過境內公司增資認購其新股權，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或(ii)外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業。境內公司、企業或境內自然人以其在境外設立或控制的公司名義收購與其有關聯或關係的境內公司，應報商務部審批。

根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，如果並未涉及准入特別管理措施及聯屬併購，外國投資者併購境內非外商投資企業均須遵守備案辦法。

此外，《外商投資信息報告辦法》由商務部及國家市場監督管理總局於2019年12月30日頒佈及於2020年1月1日生效，並取代臨時行政規定。自2020年1月1日起，外國投資者在中國直接或間接進行投資活動，外國投資者或外商投資企業應按照有關規定向商務主管部門提交投資信息。

歷史及發展

我們的業務乃建基於由我們的最終控股股東黃先生控制的物業發展公司星河蘇活公園實業早在2004年為向深圳福田星河COCO Park(北區)提供商用物業運營服務而成立商用物業運營服務團隊，並在商用物業運營服務業務方面獲得成功。深圳福田星河COCO Park(北區)為星河蘇活公園實業開發的中國首個公園情景式購物中心。於商用物業運營服務團隊成立時，我們的執行董事牛林先生為其核心管理成員。商用物業運營服務團隊自2004年起一直向黃先生控制的公司所開發或擁有之購物中心及商業綜合體提供商用物業運營服務。

基於管理購物中心的成功及為進一步強化我們的商用物業運營服務業務，於2014年12月29日，星河置業集團(一間由黃先生控制的公司)分別向黃春玲女士及莊麗冰女士收購星河商用置業投資的全部股權，星河商用置業投資持有星河商置集團的全部股權。於有關收購完成後，黃先生透過星河置業集團間接擁有星河商置集團(為我們其中一間位於中國的主要運營附屬公司)全部股權。請參閱「我們的企業發展－星河商置集團」，以瞭解有關收購以及黃春玲女士及莊麗冰女士的背景及經驗之詳情。

為於獨立業務平台運營商用物業運營服務業務以及作為黃先生業務重組計劃的一部分，於2014年收購星河商置集團後，星河蘇活公園實業的商用物業運營服務團隊加入星河商置集團，我們自此透過星河商置集團及其附屬公司從事我們的商用物業運營服務業務。黃先生的兒子黃德林先生(為執行董事兼董事會主席)於2008年8月加入星河蘇活公園實業，自此與我們的商用物業運營服務團隊合作。彼連同其他團隊成員加入本集團，並一直負責我們業務的整體管理。另一方面，自我們的商用物業運營服務業務開始以來，黃先生從未參與我們的日常管理及業務運營。由於黃先生於房地產開發行業已累積豐富經驗，彼目前擔任深圳市星河房地產開發的董事會主席。此外，為履行其戰略角色，黃先生亦擔任星河控股及星河投資的執行董事。就本集團的業務管理而言，黃先生已將有關業務委託予商用物業運營服務團隊。鑒於由董事及高級管理層領導的商用物業運營服務團隊於過往取得成功，故黃先生並無意擔任董事或高級管理層以參與本集團的日常管理，並僅作為投資者及控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係－業務劃分」。據董事所深知，概無令黃先生不適合擔任董事的事實及情況。

我們在購物中心開業前後提供全面而完善的服務。我們於2014年開始將此成功業務模式應用於第三方發展商所開發或擁有的購物中心及商業綜合體。請參閱本招股章程「業務」以瞭解本公司所提供服務的詳情。自我們在深圳運營的首個購物中心深圳福田星河COCO Park(北區)於2006年開業以來，截至2020年9月30日，我們已將地域覆蓋範圍擴展至中國18個城市，管理合共45個購物中心及商業綜合體，其中27個位於大灣區(16個位於深圳)、七個位於長三角地區、四個位於華中地區及七個位於其他地區。

業務發展里程碑

以下事件為我們業務發展歷史中的主要里程碑：

年份	事件
2014年	我們訂約為深圳龍華星河iCO提供服務，開始以輕資產品牌及管理輸出服務模式為第三方發展商提供商用物業運營服務
2015年	我們訂約為普寧星河COCO City提供商用物業運營服務，將地域覆蓋範圍擴展至廣東省東部
2016年	我們訂約運營常州武進湖塘星河COCO City，此乃我們於整租服務模式下的首個項目及我們於長三角地區的首個項目 星河商置集團的股份於2016年12月2日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌
2017年	我們訂約運營鄂爾多斯星河COCO City，進一步擴展我們的地域覆蓋範圍至華北地區
2018年	我們於觀點指數研究院的中國商業地產TOP 100暨商業表現獎排名第20

年份	事件
2019年	<p>我們於中指院的2019中國商業地產百強企業排名第15</p> <p>我們於觀點指數研究院的2019年度中國商業地產管理能力TOP30排名第10</p> <p>我們訂約為寧鄉星河COCO City提供商用物業運營服務，使我們的地域覆蓋範圍擴展至華中地區</p> <p>我們與博能控股股份有限公司組建戰略關係，設立合資公司為南昌商聯星河COCO Park及南昌博能星河iCO提供商用物業運營服務</p>
2020年	<p>我們於中指院的2020中國商業地產百強企業排名第14</p> <p>我們獲商業地產金座標獎評選委員會及贏商網認證為2019-2020年度商業地產優秀運營商</p> <p>深圳福田星河COCO Park及佛山長華星河COCO City分別獲商業地產金座標獎評選委員會及贏商網認證為2019-2020年度投資價值商業地產項目及2019-2020年度備受期待商業地產項目</p>

我們的企業發展

我們透過多間附屬公司於中國進行業務。於往績記錄期間，對我們的業務表現而言屬重大的中國運營附屬公司之主要企業發展詳情載於下文。

星河商置集團

星河商置集團於2013年11月18日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣30,000,000元且於2016年3月已繳足。截至其成立日期，其由星河商用置業投資（一間由黃春玲女士及莊麗冰女士分別擁有50%權益的公司）全資擁有。黃春玲女士及莊麗冰女士各自均為黃先生控制的實體的長期僱員。黃春玲女士自2001年起負責人力資源及財務相關工作，而莊麗冰女士則自1996年起負責財務相關工作。與此同時，彼等亦於黃先生控制的多個實體中擔任董事。由於黃春玲女士與莊麗冰女士已與黃先生共事一段較長時間，故彼等已與黃先生建立長期互信的專業關係。其後，於2013年，為開展彼等投資於（其中包括）娛樂、文化或類似性質的其他商業項目之業務並得到黃先生之認可，黃春玲女士及莊麗冰女士成立星河商用置業投資，而星河商用置業投資則成立星河商置集團並持有其100%股權。由於星河商用置業投資或其附屬公司於2014年未能識別任何作投資用途的商業項目，故彼等與黃先生進行磋商。於2014年，由於黃先生計劃(i)將商業運營服務業務擴展至由第三方發展商開發的物業；及(ii)於全國中小企業股份轉讓系統尋求對商用物業運營服務業務的報價，為達致該等目標，彼認為收購一間發展成熟的法定實體運營商用物業運營服務業務更具效益。其後於2014年10月，莊麗冰女士及黃春玲女士與星河置業集團（一間由黃先生控制的公司）訂立股權轉讓協議，而有關股權轉讓已於2014年12月29日完成。根據有關股權轉讓，星河置業集團收購星河商用置業投資（持有星河商置集團全部權益）的全部權益，名義代價為人民幣500元，乃經計及於收購之時（「2014年收購事項」）星河商用置業投資的註冊資本尚未繳足以及星河商用置業投資及其附屬公司的業務活動有限而釐定。於2014年收購事項完成後，黃先生透過星河置業集團間接擁有星河商置集團（為我們於中國的其中一間主要營運附屬公司）的全部股權。

於2014年收購事項完成後，黃春玲女士留任星河商置集團的董事直至2019年11月12日。黃春玲女士的配偶李曉明先生其後於2016年5月12日至2019年11月12日擔任星河商置集團的董事。與此同時，彼等各自為黃先生控制的一間實體（不包括本集團）之僱員，而彼等至今亦擔任黃先生控制的多間實體（不包括本集團）之董事或監事。此外，莊麗冰女士留任星河商置集團的董事會主席直至2016年5月12日。同時，莊麗冰女士仍然留任黃先生控制的實體（不包括本集團）之僱員，至今亦擔任黃先生控制的多間實體（不包括本集團）之董事。黃春玲女士及莊麗冰女士於2014年收購事項後一段時間仍然留任星河商置集團的董事之主要原因為彼等已於黃先生建立長期互信關係。其後，由於黃春玲女士、李曉明先生及莊麗冰女士有意將彼等的職責集中於由黃先生控制的多間實體（不包括本集團），故彼等已辭任星河商置集團的董事職務。黃春玲女士、李曉明先生及莊麗冰女士與本集團概無任何意見分歧。據董事所知，除(i)黃春玲女士為李曉明先生（於莊麗冰女士辭任後為星河商置集團的前董事會主席）的配偶；及(ii)黃春玲女士及莊麗冰女士各自分別為黃先生控制的實體（不包括本集團）之僱員，而彼等亦擔任黃先生控制的多間實體（不包括本集團）之董事、監事或法定代表外，彼等各自與本公司、附屬公司、股東、董事、高級管理層或相關聯繫人過往或現時概無關係（不論商業、家庭、僱傭、融資或其他類型的關係）。

為籌備於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（其要求在其掛牌的公司須為股份有限公司），而根據中國公司法，股份有限公司須由最少兩名發起人註冊成立，於2016年3月22日，星河商用置業投資轉讓其於星河商置集團的10%股權予一間由黃先生間接全資擁有的公司安林珊資產管理，代價為人民幣3,161,961.35元，乃經參考星河商置集團截至2016年2月29日的資產淨值而釐定。於有關轉讓完成後，星河商置集團由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有90%及10%權益。

由於考慮在全國中小企業股份轉讓系統掛牌，於2016年4月14日，星河商置集團通過股東決議案，批准（其中包括）將星河商置集團由有限公司改制為股份有限公司。於2016年5月12日完成有關改制後，星河商置集團的股本為人民幣30,000,000元，分為30,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中星河商用置業投資及安林珊資產管理分別持有27,000,000股及3,000,000股股份，分別佔星河商置集團股本的90%及10%。

鑒於中國商用物業運營服務行業的潛在增長，於2016年7月，宏達利興及永興宏泰以有限合夥形式成立為兩個投資平台，旨在投資於星河商置集團。於宏達利興成立之時，其註冊合夥人為三名個人（彼等為黃先生控制的若干實體（不包括本集團）的高級管理層成員）。於成立永興宏泰之時，其註冊合夥人為三名個人（彼等亦為黃先生控制的若干實體（不包括本集團）的高級管理層成員）。於2016年7月27日，宏達利興及永興宏泰分別認購星河商置集團所發行的4,240,000股及1,060,000股股份，代價分別為人民幣6,477,377元及人民幣1,619,344元，其中人民幣5,300,000元已計入星河商置集團的股本，而餘下人民幣2,796,721元則已計入其資本儲備。代價乃經參考星河商置集團截至2016年3月31日的資產淨值後公平磋商而釐定，並已由宏達利興及永興宏泰以彼等各自的註冊合夥人使用彼等的個人財富所注入的資金支付。於該等認購事項完成後，星河商置集團的股本由人民幣30,000,000元增加至人民幣35,300,000元，而星河商置集團由星河商用置業投資、宏達利興、安林珊資產管理及永興宏泰分別擁有約76.49%、約12.01%、約8.50%及約3.00%權益。據董事所知，除相關創立合夥人於宏達利興及永興宏泰的投資以及彼等於黃先生控制的多間實體（不包括本集團）擔任高級管理層、董事或法定代表的角色外，永興宏泰、宏達利興及彼等各自的創立合夥人與本公司及其附屬公司、股東、董事、高級管理層或彼等各自的聯繫人過往或現時概無關係（不論商業、家庭、融資、資金流向或其他類型的關係）。

於2016年12月2日，星河商置集團的股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（股份代號：839819）。

為了變現其於星河置業集團的投資，永興宏泰的註冊合夥人接觸黃先生，並表示有意向黃先生出售其於星河商置集團的權益，黃先生當時有意向本集團的若干僱員提供機會以鼓勵彼等投資於星河商置集團。因此，永興宏泰的註冊合夥人與黃先生協定，有關權益轉讓予本集團的若干僱員，而非黃先生向永興宏泰的註冊合夥人收購永興宏泰的全部權益。因此，於2017年11月23日，永興宏泰當時的註冊合夥人向本集團11名僱員轉讓彼等於永興宏泰的全部權益，總代價為人民幣3,286,000元，有關代價乃經參考星河商置集團截至2017年6月30日的資產淨值後公平磋商釐定。有關代價乃由該11名僱員以彼等的個人財富支付。該11名僱員透過向永興宏泰的註冊股本注資的方式注入人民幣1,550,000元，以向宏達利興收購星河商置集團500,000股股份（「**2017年股份轉讓及注資**」）。於2017年股份轉讓及注資完成後，永興宏泰由執行董事陶慕明

先生、執行董事牛林先生、執行董事文藝女士及本集團八名僱員擁有約32.05%、約19.23%、約6.41%及餘下約42.31%權益，該八名僱員即高級管理層凌雲先生、高級管理層李小琴女士、深圳星河WORLD•COCO Park的現任項目總經理彭錦女士、星河商置集團於南京地區的現任總經理簡登科先生、星河商置集團於廣州地區的現任總經理鄒建平先生、於2020年11月離開本集團的禹斌先生、惠州星河COCO Garden的現任項目總經理楊新勇先生及冉崇勇先生（於2019年11月離開本集團及於2019年12月加入由黃先生控制的另一間公司）。自2017年股份轉讓及注資起以及直至永興宏泰於2020年4月註銷為止，永興宏泰各註冊合夥人之股權百分比維持不變。據董事所知，於2017年股份轉讓及注資後，除上文所披露者以及永興宏泰及宏達利興的註冊合夥人均仍然為黃先生控制的多間實體之僱員外，永興宏泰、宏達利興及彼等各自的現有註冊合夥人與本公司及其附屬公司、股東、董事、高級管理層或彼等各自的聯繫人過往或現時概無關係（不論商業、家庭、僱傭、融資、資金流向或其他類型的關係）。

為透過出售權益變現於星河商置集團的部分投資，於2017年11月1日，宏達利興與永興宏泰訂立股份轉讓協議，據此，宏達利興向永興宏泰轉讓500,000股星河商置集團股份（相當於星河商置集團股本約1.42%權益），代價為人民幣1,550,000元，乃經參考星河商置集團截至2017年6月30日的資產淨值後公平磋商而釐定。於有關轉讓完成後及緊接重組前，星河商置集團由星河商用置業投資、宏達利興、安林珊資產管理及永興宏泰分別擁有約76.49%、約10.59%、約8.50%及約4.42%權益。

作為重組的一部分以及鑒於宏達利興及永興宏泰的註冊合夥人有意透過出售權益分別變現彼等於宏達利興及永興宏泰的權益，故宏達利興及永興宏泰於2019年9月2日分別向星河商用置業投資轉移彼等各自於星河商置集團的3,740,000股股份及1,060,000股股份，而永興宏泰向安林珊資產管理轉移其於星河商置集團的500,000股股份。請參閱本節「一重組－2.收購宏達利興及永興宏泰所持有的股份」以瞭解有關詳情。於有關股份轉讓完成後，星河商置集團由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。請參閱本節「一重組－2.收購宏達利興及永興宏泰所持有的股份」以瞭解有關詳情。

於2019年12月6日，星河商置集團將截至2019年10月31日的資本儲備、盈餘儲備及未分配利潤撥充資本，星河商置集團的註冊資本由人民幣35,300,000元增加至人民幣80,000,000元。

自成立以來，星河商置集團為我們的主要運營附屬公司，並一直主要從事提供商用物業運營服務，並主要集中於大灣區及其他地區提供委託管理服務及品牌及管理輸出服務。

深圳商管

深圳商管於2014年11月14日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣5,000,000元且已繳足。截至其成立日期，其由星河商置集團全資擁有。自此，深圳商管的股權概無發生任何變動。

自成立以來，深圳商管主要從事提供商用物業運營服務，並主要集中於大灣區及其他地區提供品牌及管理輸出服務。

常州商管

常州商管於2016年5月5日在中國成立為有限公司，初步註冊資本為人民幣3,000,000元且已繳足。截至其成立日期，其由星河商置集團全資擁有。自此，常州商管的股權概無發生任何變動。

自成立以來，常州商管一直主要從事提供商用物業運營服務，並主要集中根據整租服務模式向常州武進湖塘星河COCO City提供商用物業運營管理。

於往績記錄期間的出售事項及註銷

出售深圳市星河趣匯創新發展有限公司(「趣匯創新」)的全部權益

趣匯創新於2017年2月20日成立為星河商置集團的全資附屬公司，藉以提供體育及娛樂服務。由於其業務不符合本集團的業務發展策略及與本集團核心業務無關，於2019年1月16日，星河商置集團與星河置業集團(一間由最終控股股東黃先生控制的公司)訂立股權轉讓協議，據此，星河商置集團向星河置業集團轉讓於趣匯創新的全部股權，代價為人民幣1元，並已於2019年1月30日悉數結清。該名義代價乃經參考趣匯創新於出售時確認經營虧損的財務狀況後公平磋商釐定。於完成有關股權轉讓後，趣匯創新不再為星河商置集團的附屬公司。

誠如董事所確認，趣匯創新的出售事項已於各重大方面遵守適用法律及法規，而趣匯創新於其出售前亦無牽涉任何重大法律、監管、仲裁或行政程序、調查或申索。誠如中國法律顧問所確認，上述出售事項所涉及的相關工商局程序及步驟均已依法妥為完成。

深圳市星河兔加熊健康服務有限公司(「星河兔加熊」)註銷

於完成出售趣匯創新前，星河兔加熊由趣匯創新及深圳市睿德健康管理有限公司(為獨立第三方)擁有60%及40%權益。鑒於其已終止其所有業務營運，故於2018年9月25日，兔加熊通過批准註銷兔加熊的股東決議案。於2019年1月31日完成註銷後，星河兔加熊不再為星河商置集團的附屬公司。

董事已確認，截至註銷當日，就該公司的註銷而言，上述公司及本集團概無面臨未決申索或責任。

城邦星河(廈門)商業管理有限公司(「城邦星河」)註銷

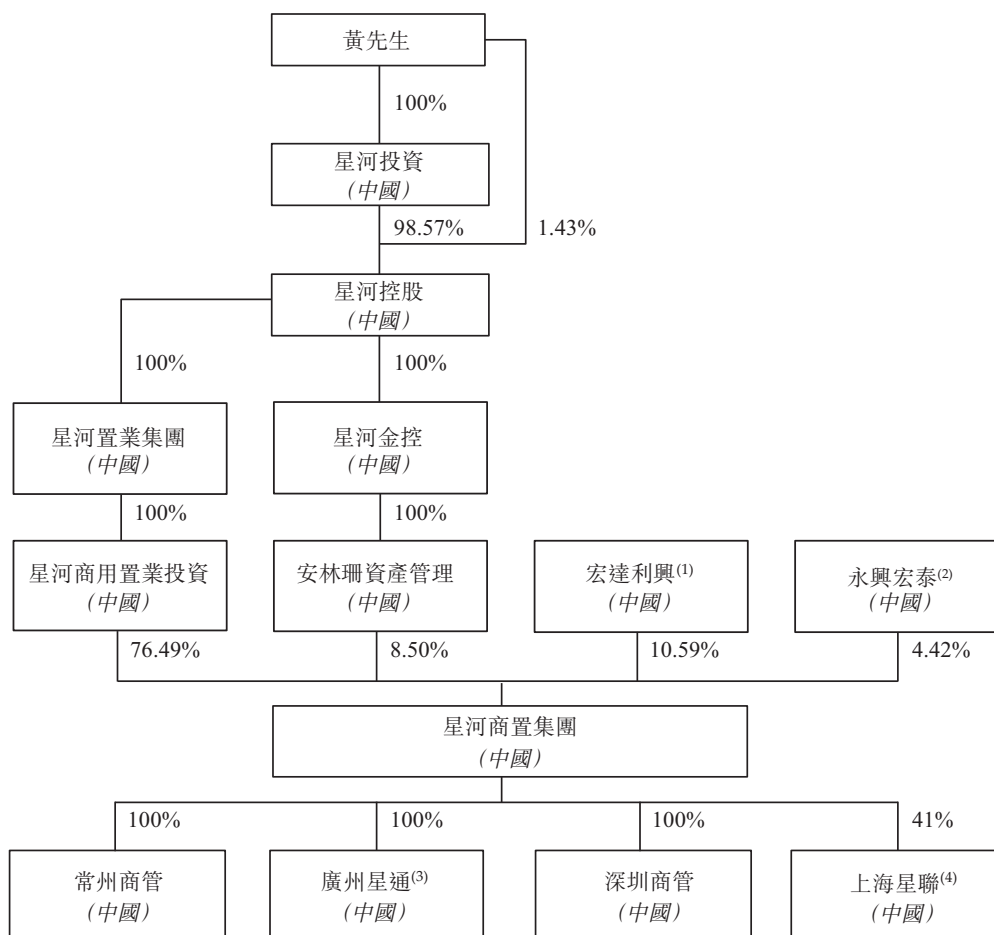
城邦星河於2016年11月16日成立，其中，深圳商管承諾認購城邦星河的20%註冊資本，而獨立第三方城邦世紀(廈門)資產管理有限公司(「城邦世紀」)則承諾認購城邦星河的80%註冊資本。深圳商管從未繳足城邦星河的註冊資本。

城邦星河成立之唯一目的為就管理位於廈門的潛在項目投標。然而，該投標最終不成功。由於城邦星河自成立以來並無業務運營，其已於2019年5月13日註銷。

董事已確認，截至註銷日期，就城邦星河註銷而言，城邦星河與本集團並無面臨未決申索或責任。

重組

下圖說明我們於重組前的股權架構：



附註：

- (1) 宏達利興為根據中國法律註冊成立的有限合夥企業。宏達利興的普通合夥人及有限合夥人均為獨立第三方。
- (2) 於緊接重組前，永興宏泰由執行董事陶慕明先生、執行董事牛林先生、執行董事文藝女士及本集團八名僱員擁有約32.05%、約19.23%、約6.41%及餘下約42.31%權益，該八名僱員即高級管理層凌雲先生、高級管理層李小琴女士、深圳星河 WORLD•COCO Park的現任項目總經理彭錦女士、星河商置集團於南京地區的現任總經理簡登科先生、星河商置集團於廣州地區的現任總經理鄒建平先生、於2020年11月離開本集團的禹斌先生、惠州星河COCO Garden的現任項目總經理楊新勇先生及冉崇勇先生（於2019年11月離開本集團及於2019年12月加入由黃先生控制的另一間公司）。於緊接重組前，普通合夥人為本公司高級管理層李小琴女士，而餘下合夥人則為有限合夥人。

- (3) 廣州星通於2015年7月23日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 上海星聯於2019年6月24日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。餘下股權分別由江西博能房地產開發有限公司、江西慧聯置業有限責任公司、深圳市星協成企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「深圳市星協成」)及中商聯盟(北京)商業投資有限公司(均為獨立第三方)分別持有23%、15%、12%及9%權益。上海星聯作為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訂立的投票權代理協議擁有上海星聯53%的投票權。據中國法律顧問所告知，投票權代理協議對星河商置集團及深圳市星協成具法律約束力，且並無違反中國法律。

為籌備上市，我們已進行重組，有關詳情載列如下：

1. 從全國中小企業股份轉讓系統摘牌

董事認為香港為適合我們業務上市的地點，原因是(i)香港作為中國內地與國際市場的門戶，可令我們更方便地接觸國際投資者及全球市場；及(ii)股份將於一個信譽悠久並充滿競爭力及成熟的交易所上市，該交易所為全球領先證券交易所之一。因此，董事認為，從全國中小企業股份轉讓系統摘牌及本公司股份於聯交所上市符合本集團的利益。

於2019年8月23日，星河商置集團從全國中小企業股份轉讓系統摘牌。誠如中國法律顧問所確認，星河商置集團從全國中小企業股份轉讓系統摘牌已正式完成，並已獲得必要的批准。

董事確認，(i)於星河商置集團股份在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，星河商置集團、其附屬公司及其董事於各重大方面並無涉及違反或涉嫌違反全國中小企業股份轉讓系統的適用規則或法規；及(ii)概無任何有關星河商置集團在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的事宜須提呈香港監管機構及投資者垂注。中國法律顧問認為，(i)於星河商置集團股份在全國中小企業股份轉讓系統掛牌期間，星河商置集團及其附屬公司已於各重大方面遵守全國中小企業股份轉讓系統的適用規則及法規；及(ii)據董事所知，概無星河商置集團董事因嚴重違反或涉嫌違反全國中小企業股份轉讓系統的適用規則及法規而遭受處罰。根據中國法律顧問的觀點及聯席保薦人進行的盡職審查工作，聯席保薦人同意董事上述的觀點。

2. 收購宏達利興及永興宏泰所持有的股份

於2019年9月2日，作為重組一部分，星河商用置業投資分別與宏達利興及永興宏泰訂立股份轉讓協議，據此，宏達利興及永興宏泰分別同意向星河商用置業投資轉讓3,740,000股及1,060,000股股份，分別相當於星河商置集團股本約10.60%及3.00%，代價分別為人民幣26,217,400元及人民幣7,430,600元，乃經參考星河商置集團截至2019年6月30日的資產淨值而釐定。此外，安林珊資產管理與永興宏泰於同日訂立股份轉讓協議，據此，永興宏泰同意轉讓500,000股股份（相當於星河商置集團股本中約1.42%）予安林珊資產管理，代價為人民幣3,505,000元，乃經參考星河商置集團截至2019年6月30日的資產淨值而釐定。有關代價已於2019年9月2日悉數結付，導致星河商置集團由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。

3. 星河商置集團改制為有限公司

於2019年11月8日，星河商置集團於股東大會上通過決議案，批准(其中包括)將星河商置集團由股份有限公司改制為有限公司。有關改制於2019年11月12日完成後，星河商置集團的註冊資本為人民幣35,300,000元，並由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。

4. 高星、高森及德瑞投資註冊成立

於2019年4月8日，高星於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年8月16日，黃先生獲發行高星的10,000股股份。

於2019年9月16日，高森於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年10月22日，黃先生獲發行高森的100股股份。

於2019年11月6日，黃先生轉讓彼於高星所持有的全部股份予高森，且於有關轉讓完成後，黃先生透過高森間接擁有高星的全部股權。

作為我們業務策略的一部分，以繼續建立多層次人才團隊並發展我們的獨特企業文化，並挽留人才、促進本集團的長期可持續發展及實現本公司、僱員及股東的共同利益，於2019年8月1日，德瑞投資於英屬處女群島註冊成立為特殊目的公司，以持有根據股份獎勵計劃(將於上市後至少六個月由黃先生採納)將授予合資格承授人(為本集團主要僱員或對本集團作出重大貢獻的其他人士)的股份。截至最後可行日期，黃先生尚未決定股份獎勵計劃的詳細條款(例如承授人的身份、將授出的股份數目、歸屬期及各承授人的主要表現指標)，故黃先生決定於上市後採納該股份獎勵計劃。於上市時將成立一個諮詢委員會，以決定建議股份獎勵計劃的詳細條款及其設立前後的管理。於2019年9月26日，執行董事黃德林先生(彼獲黃先生委託就於上市後至少六個月採納的建議股份獎勵計劃持有有關股份)獲發行一股德瑞投資股份。

5. 本公司註冊成立及股權變動

於2019年9月13日，本公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中初始認購人(為獨立第三方)獲按面值發行一股繳足股款股份，而該股股份於同日轉讓予高星。於2019年9月13日，高星獲按面值發行額外799股繳足股款股份。

於2019年12月10日，高森以饋贈形式轉讓其於高星的全部已發行股份予 Long Harmony Holding Limited (一間由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd. 於英屬處女群島註冊成立以作為管理家族信託的持股工具之公司)。家族信託為酌情信託。家族信託的受益人為黃氏家族成員。

於2019年12月20日，德瑞投資獲按面值配發及發行200股股份。黃先生將作出一切有關建議股份獎勵計劃的詳情之決定。黃先生將行使該等股份的投票權，直至德瑞投資持有的股份轉讓予將於上市後採納的建議股份獎勵計劃項下的受讓人為止。於有關轉讓後，承授人將有權行使已轉讓股份所附帶的投票權。於有關股份配發完成後，本公司由高星及德瑞投資擁有80%及20%權益。

6. 星德誠商業註冊成立

星德誠商業於2019年10月17日在英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份。截至其註冊成立當日，星德誠商業按面值發行星德誠商業100股股份予本公司，並成為本公司的直接全資附屬公司。

7. 星錦成商業註冊成立

於2019年11月12日，星錦成商業於香港註冊成立為有限公司。於其註冊成立日期，星錦成商業100股普通股已配發及發行予星德誠商業，而星德誠商業成為本公司的間接全資附屬公司。

8. 星瀚商業註冊成立

於2019年12月12日，星錦成商業作為唯一股東成立星瀚商業(為於中國的外商獨資企業)，註冊資本為人民幣5,000,000元。該公司乃旨在主要作為本集團中間控股公司而成立。

9. 星瀚商業收購星河商置集團的股權

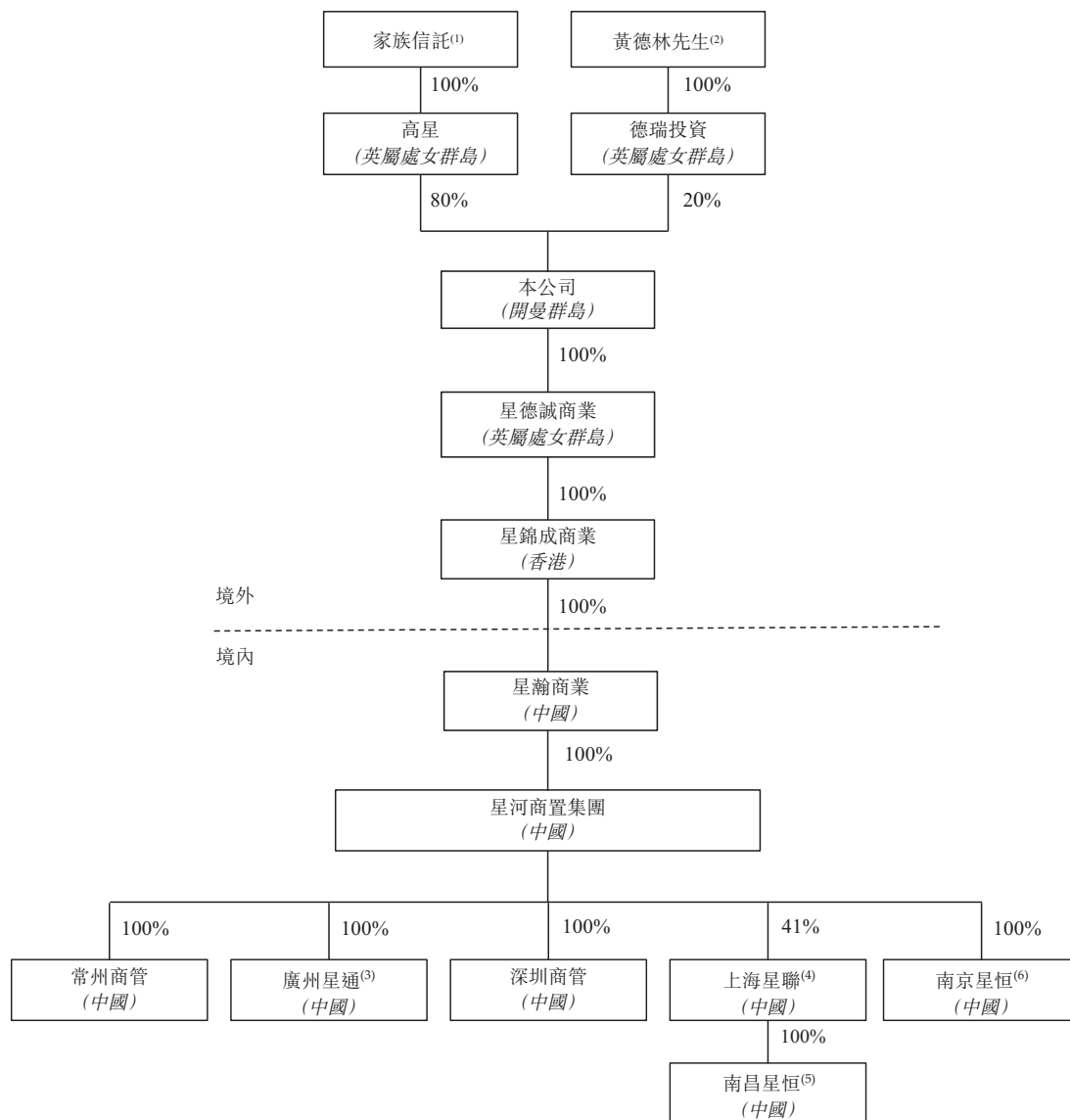
於2019年12月16日，星河商用置業投資及安林珊資產管理各自與星瀚商業訂立股權轉讓協議，據此，星河商用置業投資及安林珊資產管理同意轉讓彼等各自於星河商置集團的全部股權予星瀚商業，總代價為人民幣81,088,300元。有關代價乃參考星河商置集團截至2019年6月30日的經評估資產淨值約人民幣246.3百萬元(經獨立估值師使用資產法評估)減其後於2019年9月宣派及分派的股息約人民幣165.2百萬元後公平磋商釐定。代價已於2019年12月30日以現金悉數結付，而是次交易於截至2019年12月31日止年度按視作向星河商置集團當時的股東分派入賬。

於上述收購事項完成後，星河商置集團成為星瀚商業的直接全資附屬公司。

中國法律顧問已確認，我們已就完成上述我們的境內重組向相關主管監管機關作出或自其取得所有必要批准、授權或備案。

企業及股權架構

下圖說明於重組完成後及緊接全球發售前之股權架構：



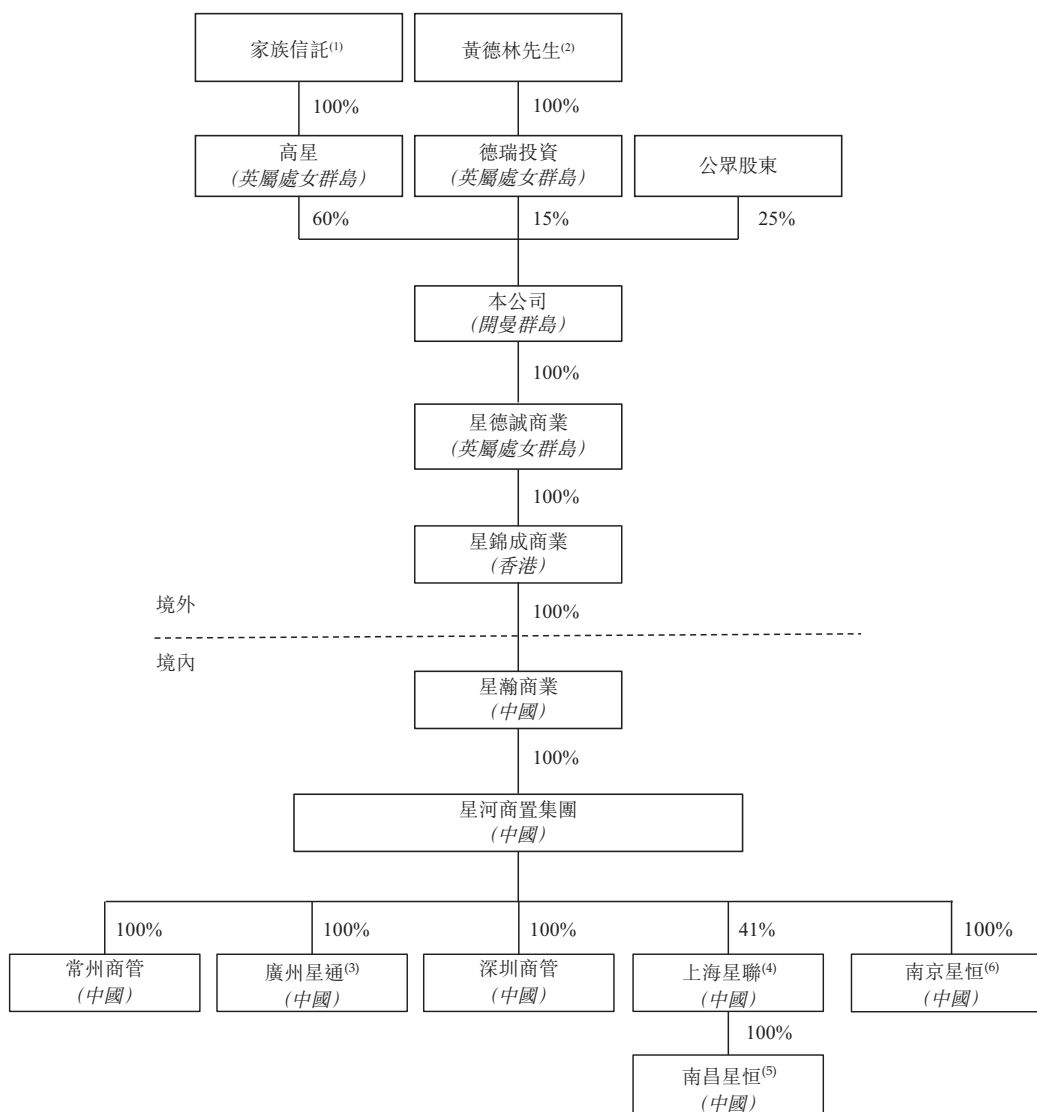
附註：

- (1) 高星的唯一股東為Long Harmony Holding Limited (一間由家族信託的受託人 TMF (Cayman) Ltd. 於英屬處女群島註冊成立的公司)。家族信託為黃先生 (作為財產授予人及保護人) 成立的酌情信託。家族信託的受益人為黃氏家族成員。

- (2) 黃德林先生為黃先生的兒子，並獲黃先生委託就黃先生於上市後採納的股份獎勵計劃持有德瑞投資的股份。
- (3) 廣州星通於2015年7月23日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 上海星聯於2019年6月24日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。餘下股權分別由江西博能房地產開發有限公司、江西慧聯置業有限責任公司、深圳市星協成企業管理諮詢合夥企業（「深圳市星協成」）及中商聯盟（北京）商業投資有限公司（均為獨立第三方）分別持有23%、15%、12%及9%權益。上海星聯作為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訂立的投票權代理協議擁有上海星聯53%的投票權。
- (5) 南昌星恒於2019年11月12日在中國成立，註冊資本為人民幣2,000,000元。
- (6) 南京星恒於2020年11月9日在中國成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。

歷史、重組及企業架構

本集團於緊隨重組、資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使，且不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權）的股權架構載列如下：



附註：請參閱本集團於重組後及緊接全球發售前之股權架構之相關附註。

37號文及13號文

根據37號文，(i)中國居民在以資產或股權向其以進行投資或融資為目的直接成立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）出資前，應向國家外匯管理局地方分局辦理登記；及(ii)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生（其中包括）其中國居民股東、名稱、經營期限變更，或發生其註冊資本增加或減少、股份轉讓或交換及合併或分拆等重要變更，中國居民應向國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據37號文，未有遵守上述登記程序可能會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

根據13號文，境內居民首次為設立海外特殊目的公司或取得海外特殊目的公司控制權履行的外匯登記手續可在合資格銀行而非國家外匯管理局地方分局辦理。

誠如中國法律顧問所告知，黃先生已於2019年11月19日按37號文及13號文的規定完成登記。

併購規定

根據併購規定，於(i)外國投資者收購境內非外商投資企業的權益，使其轉變為外商投資企業，或透過增加境內非外商投資企業的註冊資本以認購境內非外商投資企業的新股權，使其轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一間外商投資企業，購買並經營一間境內非外商投資企業的資產，或購買一間境內非外商投資企業的資產，並將該等資產注資成立一間外商投資企業時，外國投資者須取得必要的批准。根據併購規定第11條，倘一間境內公司或企業或一名境內自然人透過由其成立或控制的一間境外公司，收購與其有關或有關連的一間境內非外商投資公司，須獲得商務部批准。

我們獲中國法律顧問告知，由於(i)黃先生根據併購規定為非境內自然人；及(ii)星瀚商業透過直接投資方式而非透過併購由屬本公司實益擁有人的中國公司或人士（定義見併購規定）擁有的中國當地公司的股權或資產而註冊成立為外商獨資企業，故我們毋須就上市取得中國證監會或商務部的批准。

概覽

我們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。根據中指院，截至2020年9月30日，按於深圳的運營中購物中心數量計算，我們排名第一；按於深圳的運營面積計算，我們排名第二；按於大灣區的運營中購物中心數量計算，我們排名第四；按於大灣區的運營面積計算，我們排名第七。根據中指院，我們的整體實力在「2020年中國商業地產百強企業」中排名第14。截至最後可行日期，我們訂立合約以向53個商用物業項目提供服務，覆蓋中國20個城市，總合約面積約3,284,000平方米，當中61.6%由獨立第三方開發或擁有。

我們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）以及高檔家居佈置購物中心「第三空間」。此外，我們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。根據中國房地產Top 10研究組，我們獲選為「2020中國商業地產運營十強企業」，並獲得「2020粵港澳大灣區商業運營品牌優秀企業」殊榮。

我們成功打造了多個標桿項目，獲廣大市場接納。根據中指院，我們的重點項目深圳福田星河COCO Park（北區）為首個「公園情景式購物中心」，並成為深圳最受歡迎的購物地點之一。根據中國房地產Top 10研究組，「星河COCO Park」品牌在「2019年中國商業地產項目品牌價值Top 10」榜單中排名第四。

我們深信，我們通過標桿項目積累的成功經驗可以通過我們靈活的運營模式（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）進行複製。該等模式能讓我們滿足不同的客戶需求和實現穩定增長。我們向客戶提供全面的商用物業運營服務，包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；(iii)物業租賃服務；及(iv)增值服務。通過我們靈活的運營模式及全面的服務，我們能夠向顧客提供高品質購物體驗，向租戶提供有效的管理服務及為業主提供可觀的運營收入。

我們的業務於往績記錄期間穩定增長。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自持續經營業務的收入分別為人民幣278.1百萬元、人民幣328.7百萬元、人民幣387.3百萬元、人民幣286.7百萬元及人民幣305.9百萬元，來自持續經營業務的年／期內利潤及全面收益總額則分別為人民幣50.4百萬元、人民幣85.1百萬元、人民幣95.6百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣90.1百萬元。

我們的優勢

我們相信我們穩固的市場地位主要由於以下競爭優勢：

我們是大灣區領先的商用物業運營服務供應商，受益於區域利好政策

我們是大灣區領先的商用物業運營服務供應商。根據中指院，截至2020年9月30日，按於深圳的運營中購物中心數量計算，我們排名第一；按於深圳的運營面積計算，我們排名第二；按於大灣區的運營中購物中心數量計算，我們排名第四；按於大灣區的運營面積計算，我們排名第七。我們旨在「以商業智慧構築城市繁榮」。憑著我們全面的服務，我們有能力滿足業主及租戶需要以及向消費者提供美好購物體驗。我們已成為深圳及大灣區商用物業運營服務市場的領導者之一，並於全國具有業務佈局。截至最後可行日期，我們訂立合約以向53個商用物業項目提供服務，覆蓋中國20個城市，包括位於大灣區6個城市的32個項目，大灣區的合約面積佔我們總合約面積的40.7%。截至2020年9月30日止九個月，我們80.5%的收入來自於大灣區。我們主要專注於中國經濟發展成熟的市場。於截至2020年9月30日止九個月，我們項目所在的城市（即深圳、廣州、中山、惠州、佛山及東莞）的國內生產總值合共佔大灣區整體國內生產總值約89.9%。

大灣區(含港澳)是中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，截至2019年12月31日止年度的名義國內生產總值總額已突破人民幣11萬億元。根據於2019年2月18日發佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》(「綱要」)的部署，大灣區(含港澳)在國家發展大局中具有重要戰略地位，將建設成為世界級的城市群。根據綱要，現代服務業體系為大灣區(含港澳)發展的重點之一。按截至2019年12月31日止年度的名義國內生產總值計，深圳為大灣區(含港澳)最大的城市。根據於2019年8月9日發佈的《關於支持深圳建設中國特色社會主義先行示範區的意見》，深圳從「特區」邁向「先行示範區」，並預計在2025年前躋身全球經濟實力及發展質量城市的前列，深圳再度迎來歷史性發展機遇。受益於有關利好政策，大灣區現代服務業前景廣闊，並逐步向精細化和高品質轉變，與我們的業務發展理念息息相關並高度契合。

我們深知標桿項目對奠定品牌建設發展的重要性，因此，我們通過一系列優質項目提升我們的品牌影響力。例如，我們在深圳的首個購物中心項目深圳福田星河COCO Park(北區)為深圳中央商務區的新商業代表及深圳最具人氣的購物中心之一。其獲得觀點地產的「2019年中國年度標桿購物中心」及贏商網的「2019年度體驗潮地標」等稱號，展現出福田星河COCO Park在全國範圍內的示範作用。我們亦高度重視細分市場代表性項目的培育。例如，我們的購物中心第三空間以家居佈置為主題，提供高檔國際品牌，並專注於質量及購物體驗。

憑藉於地區市場的領先地位、具質素運營帶來的標桿項目和品牌影響力，我們的業務佈局得以在全國範圍內快速擴張。截至2020年9月30日，我們的總合約面積約為2,999,000平方米。根據房地產Top 10研究組，我們獲得「2020年粵港澳大灣區商業運營品牌優秀企業」。根據中指院，我們於整體實力方面在「2020年中國商業地產百強企業」中排名第14。

我們相信，於深圳及大灣區的領先地位可讓我們充分把握該地區的發展機遇。

我們以廣受認可的標桿項目及靈活的運營模式實現規模擴張

我們於商用物業運營服務市場本著「做一個成一個」的經營理念，並於取得新項目時精挑細選，旨在令各項目取得成功及成為老字號。我們成功憑藉多個標桿項目建立良好往績記錄，如深圳福田星河COCO Park(北區)。該等標桿項目在全國範圍內展示我們強大的運營能力，為我們的擴張奠定基礎。我們於中國不同城市開發眾多標桿項目。我們的標桿項目有助我們於戰略集中地區建立品牌認受性。此外，透過標桿項目，我們能培育一支具有當地經驗及專業技能的專業管理團隊。憑藉彼等的經驗及專業技能，我們於當地達致快速增長處於更有利的位置。

根據中指院，我們是第一批踐行靈活多種運營模式的商用物業運營服務供應商之一。現階段，我們基於商用物業的特點及狀況，採用三種運營模式，我們的三種運營模式包括委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式。我們靈活的運營模式顧及不同客戶需求及項目狀況，並擴大我們可提供服務的項目庫及其多樣性。截至2020年9月30日，我們訂立合約以分別向委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式項下的17項、27項及一項商用物業提供服務。

我們相信，靈活的運營模式不僅使我們能夠為星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業提供具質素的服務，也促進我們與獨立第三方的緊密合作。於2014年，我們首個以品牌及管理輸出服務模式管理並由獨立第三方發展商開發或擁有的項目深圳龍華星河iCO正式開業，在開業首日客流量突破21萬人次。根據中指院，深圳龍華星河iCO在2019年1月至12月的月均客流量達約130萬人次，為周邊競爭項目月均客流量的2倍以上。憑着根據品牌及管理輸出服務模式管理項目的成功經驗，我們的合約面積穩步上升。截至2020年9月30日，我們合共管理14項由獨立第三方開發或擁有的商用物業，總合約面積約為1,743,000平方米，佔我們總合約面積的58.1%。

我們相信，靈活開放的運營模式能為我們開拓道路，實現穩步擴張。我們以大灣區為大本營，在長三角和華中地區等經濟發展成熟的地區優先佈局。我們透過於地區核心城市打造標桿項目，從而於地區市場建立聲譽，推動進一步擴展。憑藉我們的努力，我們的總合約面積由截至2017年12月31日約1,624,000平方米增加至截至2020年9月30日約2,999,000平方米，並進一步增加至截至最後可行日期約3,284,000平方米。此外，我們利用多樣化的擴張模式尋求合作。例如，我們與第三方物業發展商江西博能訂立戰略合作，以共同管理商用物業以及分享收入和利潤。

我們相信，靈活的運營模式以及過往表現，為我們進一步加速目標地區的業務擴張奠定了堅實的基礎。

綜合運營能力創造強大的盈利水平

根據中指院，我們為於中國首個踐行「公園情景式購物中心」建築概念的商用物業運營服務供應商，COCO Park的建築師將有關概念用於將購物中心設計為露天大樓。深圳福田星河COCO Park(北區)為此概念的代表項目。主樓為五層高，包括12條折疊式內街、八個自然採光的中庭、一條100米的天橋及一個約6,000平方米的下沉式露天廣場。其旨在集休閒、購物、餐飲及娛樂於一身，以組合空間詮釋時尚。我們深知消費者購物體驗對於商用物業的重要性，並通過五大核心購物中心品牌及五大主題館，構造獨特的「星河式」購物空間。此外，我們相信豐富的品牌資源可有效打造與別不同的定位，提升消費者的購物體驗，為業主及租戶帶來更多的客流量，幫助業主實現物業保值增值。

我們根據商用物業的狀況和特點以及業主的資源及需求，為客戶提供綜合商用物業運營服務，包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、運營管理服務、物業租賃服務以及增值服務。我們的綜合運營能力包括：

- **量身訂製的定位：**「以商業智慧構築城市繁榮」是我們一直秉持的理念。我們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戶群實現精準定位，從而增加我們商用物業的客流量。例如，我們將深圳福田星河COCO Park(北區)定位為「公園情景式購物中心」、將深圳龍華星河COCO City定位為「家庭消費主題區域性購物中心」，並將深圳星河WORLD•COCO Park定位為「新銳文創生活中心」。根據中指院，深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳龍華星河COCO City、深圳星河WORLD•COCO Park於2019年1月至12月的月均客流量分別約為250萬人次、170萬人次及180萬人次，各月的月均客流量均顯著高於該等項目周邊三公里範圍內商用物業的月均客流量。根據中指院，其為提供商用物業以具備類似消費力的類似消費人口及面對相同競爭者計的競爭力進行相對公平的比較之指標。
- **強大的租戶招攬能力：**我們已建立龐大並不斷增加的租戶品牌庫，並與優質租戶維持良好合作關係。我們篩選符合商用物業整體定位的租戶及優化租戶組合，以實現租戶間的協同效應。不斷更新租戶品牌庫及商用物業的租戶組合，使商用物業更具競爭力及活力。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的品牌庫分別有約2,000個、2,600個、3,300個及3,600個品牌，包括(其中包括)主力店、食品及餐飲店、家居佈置及零售業務。該等眾多品牌均已與我們建立長期合作關係。截至2020年9月30日，我們的運營中商用物業的平均出租率為93.3%。此外，我們成功為我們管理的項目引入多間「首店」及「潮店」，包括中國首家「Gaga鮮語」及華南地區首家「永輝Bravo精標店」以及深圳首家「牛角」及「The Colorist」等眾多首家品牌。除此之外，我們已成功吸引一批第三方品牌將旗艦店落戶我們所運營的購物中心，如「奈雪酒屋」及「Arabica」。

- **數字化的運營能力：**我們擁有強大而成熟的數字化運營系統，以支持我們的日常運營及穩定業務增長。我們已設置智慧運營數據中心，藉以收集、觀察及分析在管商用物業的運營數據，為我們的決策及風險管理提供支持。透過「大數據」分析，我們能實時精確掌握商用物業的運營狀況、及時調整業務策略及即時改善資源分配及租戶組合以應對市場轉變。透過有關分析，我們亦能對客戶需要、喜好和消費習慣擁有透徹瞭解，並及時調整服務及產品，提升租戶業績。此外，我們的數字化運營系統提供多層次及多維度的預警系統，可於運營指標超出預設值時發出預警，讓我們可採取積極措施、預防發生時所產生的運營風險及達致可持續運營。
- **因地制宜的升級能力：**除新建項目以外，我們高度重視二手商用物業所帶來的機遇。例如，在承接鄂爾多斯星河COCO City項目後，通過對項目全盤的整體梳理，對其整體商業定位、商場內的客流量以及租戶及品牌組合做了全面的升級改造並穩健落實。通過短短半年的籌備，銷售額已高速增長及成為鄂爾多斯一個廣受歡迎的購物中心。

我們相信，高效的運營能力讓我們擁有突出的盈利能力。截至2020年9月30日止九個月，來自持續經營業務的毛利率及淨利潤率分別為55.2%及29.5%。

我們相信，隨著我們的業務規模進一步擴大，強大的運營能力將進一步令我們在競爭對手中脫穎而出。

全面及知名的品牌體系提升消費者忠誠度

我們認為，完整及廣受認可的品牌體系是我們吸引消費者及租戶的核心競爭力，也是讓我們領先於競爭者的原因。

- 我們擁有完整的品牌體系：「COCO Park」的品牌擁有的「時尚、潮流、體驗」的獨特品牌理念。根據房地產Top 10研究組，「星河COCO Park」在「2019中國商業地產項目品牌價值Top 10」榜單中排名第四。自我們首家管理的深圳福田星河COCO Park(北區)成為地區性示範標桿項目後，我們積極圍繞「COCO」這一元素，陸續推出了包括COCO City、COCO Garden等定位不同的購物中心，覆蓋客戶的各種需求。此外，「第三空間」為我們高端家居佈置購物中心的品牌。下圖列示了我們的核心品牌體系：



此外，我們的商用物業擁有五個主題館品牌，包括家居、家庭和兒童、女性和時裝、運動和健身、美食及社交等主題內容。我們相信，此等主題館品牌乃追求優質購物體驗的客戶「必到」之處，協助商用物業吸引大量客流。

- **我們助力提升租戶的品牌知名度：**我們高度重視「首店」及「潮店」的市場效應，致力引入及培育全國或區域首店品牌。我們在往績記錄期間為在管的商用物業引進多個首家品牌，包括全國首家「Gaga鮮語」及華南地區首家「永輝Bravo精標店」以及深圳首家「牛角」及首家「The Colorist」等眾多首家品牌。同時，我們成功吸引一批第三方品牌將旗艦店落戶我們所運營的購物中心，如「奈雪酒屋」及「Arabica」。透過在我們的購物中心的展示，此等品牌已廣受市場認可，並擴展至其他城市。
- **我們廣受認可的品牌提升顧客忠誠度：**我們廣受認可的品牌及龐大的租戶庫吸引了大量忠實的COCO Club會員。截至2020年9月30日，我們擁有約150萬名註冊會員，其中62.6%的會員介乎15歲至50歲，具有較強的消費能力。此外，我們相信，我們具有較高的消費者忠誠度。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，會員銷售額分別佔在管購物中心的總銷售額之30.9%、30.4%、31.3%及33.0%。客戶對品牌的認可通常令彼等復購。截至2020年9月30日止九個月，會員復購率為53.2%。

我們的品牌聲譽植根於顧客之中。我們的聲譽通過口耳相傳從老顧客傳至新顧客，進一步鞏固我們在目標市場的市場地位。我們相信，客戶對我們品牌的認可度使彼等更容易接納我們的產品及服務，有利於我們把握新的市場機遇。

與星河控股的業務生態圈的協同效應

星河控股致力成為房地產行業中尋求新業務模式的先鋒，自身定位為城市運營的領導者。逾30年的運營中，星河控股已成為全產業鏈的集團公司，其生態圈將房地產發展、商業運營、物業管理、行業運營及金融服務融為一體。我們與星河控股的業務之間的協同效應為我們帶來穩定的收入來源及顯著增長。具體而言：

- **房地產開發**：星河控股以「星河所在，必定中心」為項目選址理念，旨在於經濟發達城市的黃金地段發展項目，為我們提供了優質的合約面積，加強我們在業務規模及收入增長方面的可預見性。根據中指院，星河控股自2012年起連續九年位列中國房地產百強企業。
- **產業運營**：星河產業投資於2019年被觀點地產機構評為「中國產業地產運營商Top 30」第六名。跟隨星河產業投資的發展步伐，我們管理其產業園相關的配套商用物業，並邁進城市新商圈。

截至2020年9月30日，我們管理由星河控股及其聯繫人開發或擁有的全部31個商用物業，合約面積約為1,256,000平方米，佔總合約面積的41.9%。此外，我們已與星河金控及其聯屬人士間接投資的若干零售品牌建立合作關係（例如起居產品的快速時尚品牌「自然醒」及高端棉質生活品牌「全棉時代」），其擴闊我們的品牌庫。我們相信，我們可受益自星河金控於更多品牌的投資，而我們將會於日後進一步擴大我們的品牌庫及提升我們的租戶招攬能力。

我們相信，憑藉與星河控股的長期穩定合作，我們將能夠進一步鞏固我們大灣區領先的行業地位，並於全國擴展。

經驗豐富及穩定的管理團隊及以人為本的企業文化促進我們的成功

我們堅持「選好人、用好人、善待人、留住人」。我們擁有經驗豐富的管理團隊，其平均於商用物業運營服務行業具備超過20年經驗，而與我們（包括我們的聯繫人）則平均具備逾10年經驗。我們大部分中層及高級管理團隊均於多個業務部門具備經驗，並具有強勁的協調及執行能力。我們相信，管理團隊的豐富經驗為我們提供寶貴的行業觀點及專業技能，令我們可達成業務目標及於競爭對手中脫穎而出。

我們透過具有競爭力的薪酬待遇及其他獎勵吸引及保留人才。此外，我們持續優化團隊架構及提供健全的晉升機制，以提升競爭力。於上市後，我們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。請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－重組」及附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」。我們深信，倘僱員於本公司長期前景中擁有權益，彼等將更積極工作，共建未來。

我們堅持以人為本的「家文化」，注重每位僱員的培養，從而我們的僱員能獲得歸屬感，認可公司文化，與我們共同成長。我們深信「錢財比不上人才，資金比不上智慧」。我們投放資源提升員工技能及提供行業晉升機會。我們已向不同程度的僱員提供大量技能實踐及行業主導的培訓課程。例如，我們向初級僱員、中層管理職位及行政職位的僱員分別提供「未來星」培訓課程、「啟明星」培訓課程及「領航星」培訓課程。

我們透過具競爭力的薪酬及其他獎勵吸引人才，並透過全面的培訓及企業文化挽留人才。透過高效率的人力資源制度，我們已逐步建立具備行業專業技能、專業知識及豐富經驗的穩定管理團隊，以支持我們的業務擴充及可持續發展。

業務策略

透過實行以下策略，我們致力鞏固作為領先商用物業運營服務供應商的市場地位：

進一步鞏固我們於大灣區的市場地位、專注於經濟發達的地區及擴展我們的業務規模

我們計劃繼續在大灣區擴充，鞏固我們於此地區的領先地位。大灣區(除港澳)是中國經濟發展的核心熱點。未來，憑藉利好政策，預期大灣區將持續發揮經濟增長與人口集聚、產業轉型與消費升級的優勢。大灣區預期將成為國家一流灣區和世界級城市群。大灣區的零售物業市場具有廣闊的增長空間和升級潛力。我們計劃善用這一區域優勢，於日後覆蓋大灣區所有城市。我們計劃繼續受惠於我們與星河控股的緊密合作，借助其於大灣區的市場地位以及其於城市活化當中的優勢及項目儲備。同時，我們計劃通過深化我們與大灣區的第三方業務夥伴的合作關係加快區域發展。

我們計劃專注於中國經濟發達及／或快速增長的地區。於2019年12月1日頒佈的《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》將長三角地區定位為經濟中心，市場需求大，消費能力強勁。自「中部崛起」戰略實施以來，中部地區實現重大經濟增長，並顯示出對零售業務存在重大需求。未來我們計劃進一步透過管理優化項目擴展長三角地區及中部地區，尤其是該等地區的直轄市、省會及其他經濟發達的城市。

升級資訊科技系統，提升服務質素及運營效率

我們致力持續透過數碼化運營改善服務及客戶體驗。我們計劃進一步發展資訊科技系統，為即場運營及管理提供強力的後勤支援。

我們計劃通過以下措施提升我們的數碼化運營能力：

- **關鍵經營環節實現數碼化：**我們計劃加強對客戶數據的收集及分析，以協助管理層作出更精準的業務規劃及定位、增加商用物業的客流量，並為租戶制訂更佳的業務策略以提高其營業額。我們計劃提升星意通計劃，以引入適合當地環境的租戶。我們亦擬提升CRM會員管理系統，以透過分析消費數據及其他行為數據加強精準營銷能力。
- **加強精準管理，提升購物體驗：**我們計劃根據我們的運營需要升級資訊科技系統。我們亦擬加強管理，於商用物業利用無線設備及感應設備以更理想地收集及監察客流訊息及場內客流並調整策略，藉以提升客戶的購物體驗。
- **提升智慧運營數據中心：**我們計劃加強我們智慧運營數據中心的建設，定期更新及掌握包括地區宏觀經濟、地理位置信息及經營數據資料等核心數據，並通過該平台遠程實時管理各個分佈於全國不同位置的商用物業，加強對商場客流情況、收入情況、出租率及租戶銷量情況等資料的及時瞭解並根據具體情況靈活進行運營策略調整，實現質量管控，有效降低管理成本並提升運營效率。

我們計劃尋求與國內領先的科技公司在以上方面合作，利用其在技術上的經驗和優勢，加快我們的資訊科技升級。

我們計劃投資全球發售的所得款項淨額約5%於透過資訊科技升級改善服務品質及營運效率。

拓展全價值鏈服務以提升我們的服務能力

我們計劃在商業地產「融、投、建、管、退」全價值鏈的各環節根據輕資產模式提供服務，以為商用物業運營服務增加價值。

現階段我們已實現項目投資、建設及管理環節的業務覆蓋並已形成成熟穩定的業務模式。於未來，我們計劃於項目的不同發展階段提供合適解決方案。具體而言，我們計劃(i)制定財務策略及解決方案及錨定願意於項目早期發展階段投資在商用物業的資金提供者，從而透過經營多年的龐大租戶及品牌庫以及業主網絡的來源把具品質的項目及已確認的商業品牌與資金對接起來；及(ii)向有意於項目進入穩定發展階段後出售彼等於商用物業的權益的業主提供「退場」計劃服務，包括協助資產估值，資產銷售及透過業主強大的網絡引入新投資者，故此於整個周期為商業項目的發展提供支援以及達至物業升值。我們計劃成立包含資金、業主及商戶的網絡，透過我們對行業的深厚了解實現有效的資源分配。我們計劃與具有相關行業經驗的公司合作並自彼等的優勢獲益，以支持全價值鏈服務。

我們相信，涵蓋全企業鏈將不僅分散我們的收入來源及改善利潤架構的穩定性，亦促進資源及資訊的整合，並有助鞏固我們於行業內的競爭地位。透過提供全產業鏈服務，我們旨在成為中國商用物業運營服務行業的領導者。

透過多個渠道繼續拓展及尋找新增長動力

我們計劃透過多個渠道拓展我們的業務，包括併購、合營企業及投資於少數權益。

作為我們整體增長策略的一部分，我們計劃於大灣區及其他我們現時或計劃覆蓋的區域收購聲譽良好、管理優良及業務發展穩定的商用物業運營服務供應商，以增強我們的區域及整體競爭力。我們計劃收購或投資於符合我們內部標準的商用物業運營服務供應商。一般而言，(i)目標須有最少100,000平方米的運營面積；(ii)目標的商用物業運營服務合約須有最少六年的平均剩餘年期；(iii)目標管理的商用物業須擁有清晰業權及並無重大法律風險；(iv)目標於最近財政年度的除利息、稅項、折舊及攤銷前利潤須超過人民幣20百萬元；(v)目標的債務資產比率須不高於60%，而目標不能有任何資產負債表外債務或或然負債；及(vi)目標並無任何有關法律及法規(包括稅務及勞工事宜)的重大不合規事件。我們計劃將全球發售的所得款項淨額約55%投資於其他中小型商用物業運營服務供應商的戰略性收購及投資。

我們旨在透過委託管理服務模式於戰略性重點地區建立標竿項目，隨後透過品牌及管理輸出服務模式鞏固我們的品牌認知度，以於該地區擴充。我們相信，透過根據委託管理服務模式管理的標竿項目，我們將能培育具有當地經驗及專業技能的專業管理團隊。憑藉其經驗及專業技能，我們相信我們處於更有利的位置，以透過品牌及管理輸出服務模式於地區內快速擴展。我們計劃投資於項目公司或合營企業的小數股權。我們相信，透過有關投資，(i)由於我們日後於項目擁有利害關係及與業務夥伴擁有共同利益，我們較大機會獲得商用物業運營服務合約以及能與業務夥伴維持穩定及長期的業務關係；及(ii)除項目管理收入外，我們能享有投資回報。我們選取投資及合資經營目標將考慮的關鍵因素包括：業務夥伴的信用狀況、地理位置、合規性、目標客戶群、當地人口、項目規模、建築準則及投資回報。我們計劃將全球發售的所得款項淨額約10%投資於擁有優質商用物業的項目公司之小數權益。

此外，我們計劃繼續選取優質的商業項目以整租服務模式進行管理。在選取整租項目時，我們計劃考慮(其中包括)業務夥伴的信用狀況、地理位置、法律合規記錄、目標客戶群、當地人口、項目規模、建築標準及投資回報等因素。我們認為，整租服務模式可以提升我們對項目的控制權及獨立管理，並自項目產生更高的經營收入。我們計劃將全球發售的所得款項淨額約20%投資於裝修或翻新整租服務模式項下的零售商用物業。

我們認為，憑藉於上市後因作為上市公司而令品牌知名度有所提升及財務狀況改善，我們於把握擴張機遇方面將處於更有利位置。我們認為，將全球發售的所得款項投資於多種擴張渠道可幫助我們保持運營靈活性、加速業務擴張並改善經營業績。

持續建立多梯級人才隊伍及建立獨特的企業文化

為符合未來業務擴張需求，我們計劃繼續制訂及推行合適的人力資源策略，藉此進一步吸引、培育及挽留人才。

我們計劃以具有競爭力的薪資及品牌信譽吸引人才。與此同時，我們計劃自其他商用物業運營服務供應商及透過收購優質商業項目招募人才。我們相信，有關人才能協助我們推行發展策略及提供與別不同的觀點及見解。我們計劃通過打造標桿項目繼續培養我們的團隊及提升團隊的執行能力，我們相信有助進一步吸引及挽留優秀人才。

我們計劃向不同層級的僱員提供定制的培訓課程，以滿足彼等對不同技能需求。我們計劃提供更多的「未來星」、「啟明星」及「領航星」等內部課程以培育內部人才。我們亦計劃進一步完善網上培訓課程，以向僱員提供及時及實際的學習機會。為了改善我們的招募機制及培訓課程，我們計劃繼續與專業代理及組織發展長期合作關係，為人才發展進行戰略規劃以及建立人才培訓及事業發展計劃。

我們計劃繼續優化具有競爭力的薪酬待遇及績效評估體系。我們計劃完善獎勵機制以激發員工的潛力，並提供長期晉升機會。於上市後，我們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。有關更多資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－重組」及附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」。

我們的業務模式

我們為一間商用物業運營服務供應商，專注於透過我們的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。我們的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、舉辦營銷及推廣活動、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）。

與旨在令受管物業安全、清潔及具功能性的傳統物業管理服務（主要包括保安、清潔、園藝、維修及維護以及房務及其他按需求提供的服務等增值服務）不同，我們提供的商用物業運營服務乃旨在透過增加該等物業的客流量及人氣以及提升商用物業的整體價值以改善受管的商用物業之表現。因此，傳統物業管理供應商主要按每平方米基準收取固定物業管理費，而我們的服務費則包括固定服務費及一部分與商用物業的經營業績（包括總租金、收入或利潤）有關的費用。

我們業務的主要推動因素為商用物業的整體表現，主要受商用物業的客流量、出租率及整體人氣等因素所影響。

我們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，我們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，我們獲業主委託全權管理商用物業。我們委聘整支管理團隊，包括項目總經理及功能性部門的成員。

- 服務：我們提供(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：我們的客戶包括(i)業主；(ii)租戶；及(iii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：我們的收入來源包括(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：我們承擔管理商用物業的運營成本。

委託管理服務模式令我們於管理項目時擁有較高水平的自主權，我們相信能實現更理想的運營業績及增加我們的收入，並因我們可能經手若干現金流而限制我們的信貸風險。於往績記錄期間，我們大部分收入均產生自根據委託管理服務模式管理的商用物業。截至2020年9月30日，我們根據委託管理服務模式訂立合約，以向總建築面積為1,116,688平方米的合共17項商用物業(包括總建築面積為531,931平方米的7項運營中商用物業)提供服務。

品牌及管理輸出服務模式

於此模式下，我們作為專業管理人為業主管理商用物業。我們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，我們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：我們的服務包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。
- 客戶：我們的客戶僅包括業主。
- 收入來源：我們的收入來源包括(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或利潤的預定百分比及／或固定費用。
- 成本結構：我們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，我們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我們的快速地域擴展。截至2020年9月30日，我們根據品牌及管理輸出服務模式訂立合約，以向總建築面積為1,838,510平方米的合共27項商用物業（包括總建築面積為834,538平方米的13項運營中商用物業）提供服務。

整租服務模式

於此模式下，我們將商用物業租予業主，並向租戶分租商用物業內的商用空間。我們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：我們的服務包括(i)物業租賃服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：我們的客戶包括(i)租戶；及(ii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：我們的收入來源包括(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：我們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，我們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。整租服務模式可將來自項目的收入最大化，同時令我們面對較高風險。因此，我們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。截至2020年9月30日，我們根據整租服務模式訂立合約，僅向總建築面積為43,632平方米的一項商用物業提供服務。

運營模式的選擇一般為業主與我們磋商的結果。其經計及多項因素後釐定，例如各訂約方的要求及偏好、項目的位置及狀況以及對人力資源的要求。透過收集資料、實地評估、市場研究及風險評估，我們評估不同運營模式項下的項目之潛力及盈利能力。藉著我們的評估，我們與業主磋商運營模式及其他合約條款。

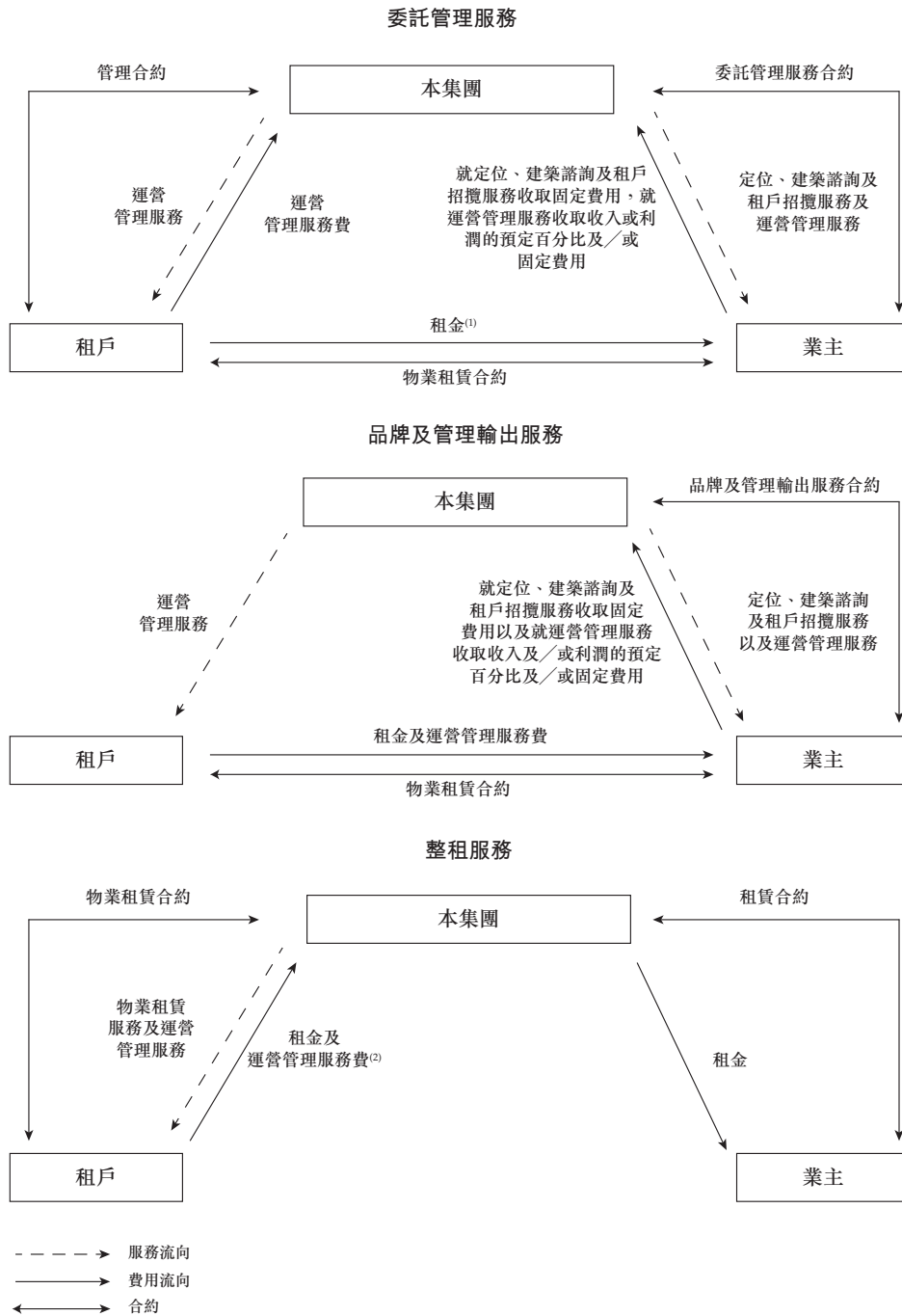
業 務

下表概述我們三種運營模式的主要差異：

	<u>委託管理服務模式</u>	<u>品牌及管理輸出服務模式</u>	<u>整租服務模式</u>
所提供的服務	<ul style="list-style-type: none"> • 定位、建築諮詢及租戶招攬服務 • 運營管理服務 • 增值服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 定位、建築諮詢及租戶招攬服務 • 運營管理服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 物業租賃服務 • 運營管理服務 • 增值服務
收入來源	<ul style="list-style-type: none"> • 就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用 • 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 • 就運營管理服務向租戶收取管理費 • 就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費 	<ul style="list-style-type: none"> • 就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用 • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 向租戶收取租金 • 向租戶收取管理費 • 就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費
成本架構	<ul style="list-style-type: none"> • 管理商用物業的日常運營成本，主要包括員工成本、保安及清潔服務的分包成本、水電費及商用物業的維修成本 	<ul style="list-style-type: none"> • 與項目有關的員工成本 	<ul style="list-style-type: none"> • 管理商用物業的日常運營成本，主要包括員工成本、保安及清潔服務的分包成本、水電費及商用物業的維修成本 • 與租賃商用物業有關之成本
客戶	<ul style="list-style-type: none"> • 業主 • 租戶 • 獲得增值服務的其他客戶 	<ul style="list-style-type: none"> • 業主 	<ul style="list-style-type: none"> • 租戶 • 獲得增值服務的其他客戶

業 務

下圖說明我們與商用物業運營服務合約項下各訂約方的關係：



附註：

(1) 就根據委託管理服務模式管理的大部分商用物業而言，我們代業主收取租金付款及代若干租戶收取銷售所得款項。

(2) 就根據整租模式管理的商用物業而言，我們代若干租戶收取銷售所得款項。

業 務

下表載列於所示年度／期間按業務分部劃分的持續經營業務收入總額明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣 (未經審核)	%	人民幣	%
	(以千元計；百分比除外)									
委託管理服務	212,453	76.4	253,548	77.1	294,970	76.2	218,274	76.1	218,731	71.5
— 定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	-	-	-	-	10,547	2.7	9,699	3.4	16,297	5.3
— 運營管理服務	162,494	58.4	190,842	58.0	216,322	55.9	162,981	56.8	166,572	54.5
— 增值服務	49,959	18.0	62,706	19.1	68,101	17.6	45,594	15.9	35,862	11.7
品牌及管理輸出服務	53,674	19.3	58,885	17.9	72,606	18.7	53,882	18.8	73,049	23.9
— 定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	19,932	7.2	10,022	3.0	16,302	4.2	12,195	4.3	30,402	9.9
— 運營管理服務	33,742	12.1	48,863	14.9	56,303	14.5	41,687	14.5	42,647	14.0
整租服務	11,940	4.3	16,261	5.0	19,738	5.1	14,542	5.1	14,082	4.6
— 物業租賃服務	6,091	2.2	8,764	2.7	12,028	3.1	8,733	3.0	8,151	2.7
— 運營管理服務	5,047	1.8	5,899	1.8	6,441	1.7	4,755	1.7	4,719	1.5
— 增值服務	802	0.3	1,598	0.5	1,269	0.3	1,054	0.4	1,212	0.4
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	286,698	100.0	305,862	100.0

業 務

下表載列於所示年度／期間我們的總合約面積及商用物業截至該日按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日						截至2020年9月30日	
	2017年		2018年		2019年		物業數目	合約面積 ⁽¹⁾
	物業數目	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米
	(以千計，物業數目除外)							
委託管理服務	4	438	5	478	17	1,117	17	1,117
品牌及管理輸出服務	15	1,142	16	1,551	24	1,809	27	1,839
整租服務	1	44	1	44	1	44	1	44
總計	20	1,624	22	2,073	42	2,970	45	2,999

附註：

- (1) 我們於計算建築面積時並無納入於完成後終止的四份諮詢合約，乃由於其並不涉及特定商用物業及主要與我們於潛在項目的早期籌備階段提供的諮詢服務有關。

就我們各業務分部收入的重大波動分析，請見「財務資料－經營業績－收入」。

請參閱本招股章程「財務資料－經營業績－毛利及毛利率」，以瞭解各模式下由星河控股及其聯繫人以及獨立第三方開發或擁有的商用物業之毛利率分析。

我們的業務

商用物業運營服務

概覽

我們透過不同品牌提供商用物業運營服務，其中包括「COCO Park」、「COCO City」、「COCO Garden」、「iCO」及「第三空間」。我們將於深圳的經驗以及我們於商用物業運營及管理的專業知識充分發揮，於2014年開始向獨立第三方物業發展商提供商用物業運營服務，更拓展至大灣區的其他主要城市及全國各地。

截至2020年9月30日，我們向合共45個商用物業項目（包括購物中心、購物街及商業綜合體）提供商用物業運營服務，總合約面積約2,999,000平方米。我們管理的商用物業項目位於中國18個城市，包括深圳、廣州、中山、惠州、東莞、南京、常州、無錫、南昌、恩施、長沙、天津、莆田、汕尾、上海、揭陽、佛山及鄂爾多斯。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自持續經營業務的收入分別為人民幣278.1百萬元、人民幣328.7百萬元、人民幣387.3百萬元、人民幣286.7百萬元及人民幣305.9百萬元。

下表顯示我們於往績記錄期間的合約面積變動：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日止 九個月
	(以千平方米計)			
截至期初				
星河控股及其聯繫人	607	657	696	1,256
獨立第三方	560	967	1,377	1,714
	<u>1,167</u>	<u>1,624</u>	<u>2,073</u>	<u>2,970</u>
新委聘⁽¹⁾⁽²⁾				
星河控股及其聯繫人	49	40	560	–
獨立第三方	408	409	337	214
	<u>457</u>	<u>449</u>	<u>897</u>	<u>214</u>

業 務

	截至12月31日止年度			截至2020年 9月30日止 九個月
	2017年	2018年	2019年	
	(以千平方米計)			
終止 ⁽¹⁾⁽²⁾	-	-	-	(185) ⁽³⁾
截至期末				
星河控股及其聯繫人	657	696	1,256	1,256
獨立第三方	967	1,377	1,714	1,743
	<u>1,624</u>	<u>2,073</u>	<u>2,970</u>	<u>2,999</u>

附註：

- (1) 我們並無計入四份於完成後終止的諮詢合約。我們與深圳市星河房地產開發有限公司及深圳星河更新投資有限公司的諮詢合約並不涉及特定商用物業，並主要與我們於潛在項目的早期籌備階段提供的諮詢服務有關。我們與浦東·星河世紀項目的諮詢合約主要與我們提供有關選地的諮詢服務有關。我們與南昌綠地項目的諮詢協議於我們的服務於2018年8月完成後終止，而據我們所知，業主於截至最後可行日期並無委聘其商用物業運營服務供應商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們自諮詢合約項下的諮詢服務所產生之收入為人民幣8.3百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣21.9百萬元。我們於截至2017年及2019年12月31日止年度錄得的收入較截至2018年12月31日止年度為高，主要由於2017年及2019年客戶對諮詢服務的需求較高。就截至2020年9月30日止九個月來自諮詢合約項下諮詢服務相對較高的收入，請見「受管理的商用物業組合—諮詢項目」。
- (2) 就若干商用物業而言，我們訂立初步合約及商用物業運營服務合約。由於有關商用物業繼續由我們管理，我們並無在上表反映於往績記錄期間的有關初步合約委聘及終止。
- (3) 於2020年3月，深圳市龍崗區文化廣電旅遊體育局根據司法決定終止與深圳布吉星河COCO City的物業發展商／業主的建設—轉讓—經營協議。因此，與該物業發展商／業主的品牌及管理輸出服務合約經已終止。由於深圳布吉星河COCO City尚未開始營業，而我們已於截至2017年12月31日止年度悉數減值與該項目有關的貿易應收款項人民幣0.7百萬元，且於截至最後可行日期並無與此項目及其物業發展商／業主有關的任何其他未償還應收款項，故終止該項目的品牌及管理輸出服務合約將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。終止該項目的品牌及管理輸出服務合約並未於上表反映。

服務範圍

我們的商用物業運營服務主要包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；(iii)物業租賃服務；及(iv)增值服務。我們服務的詳情載列如下：

定位、建築諮詢及租戶招攬服務

商業選址服務	我們於選址過程提供諮詢、可行性研究及業務策劃服務，並協助就土地收購事宜聯絡相關當地政府機關。
市場定位及業務規劃諮詢服務	我們的服務包括進行可行性研究、項目定位以及產品及租戶組合規劃。我們的分析及評審將收錄於「可行性研究報告」及「前期商業顧問報告」，為物業發展商或業主提供支持。
設計及建築諮詢服務	我們為物業發展商或業主就項目設計的所有階段提供建築諮詢服務，包括概念設計、建築分析、設計圖樣審閱以及現場評估及評審。我們的分析及評審將收錄於「前期商業顧問報告」，為物業發展商或業主提供支持。
租戶招攬服務	我們會按照項目定位以及產品及租戶組合制定租戶招攬策略、物色租戶、與潛在租戶討論初步商業條款、制定資源分配計劃及安排簽署租賃協議。於商用物業開業後，我們將定期調整項目定位，繼而透過進行相應租戶招攬優化租戶組合。

運營管理服務

運營管理及收租服務

憑藉我們的專長以及我們的評估及研究結果，我們為受管理項目設計運營與管理策略，包括進行營銷及推廣活動、管理停車場、提供租戶管理服務(如裝修監督)、培訓租戶的僱員、租戶商品的品質控制、透過數據分析協助租戶改善業績及提供物業管理服務，藉此提升客戶的購物體驗。我們於往績記錄期間於委託管理項目下亦代業主自租戶收取租金。

物業租賃服務

物業租賃服務

我們就位於根據整租服務模式管理的購物中心之店舖提供物業租賃服務。我們向業主租賃購物中心，並可能裝修及翻新購物中心以及分租店舖予租戶。

增值服務

增值服務

我們向相關客戶(例如購物中心內的租戶、外部供應商及廣告商)提供增值服務。我們的增值服務主要包括(i)管理客戶可短期租作限定店及促銷活動的購物中心公共空間；及(ii)管理廣告空間(例如購物中心的LED顯示屏以及內牆及外牆)。

於往績記錄期間，我們通常於商用物業開業前一至兩年獲物業發展商委聘，並於我們管理商用物業的期間維持高出租率。於若干項目中，我們亦提供選址前的可行性研究服務。我們通常於緊接商用物業運營服務合約簽署後直至商用物業開業期間提供市場定位、建築諮詢及租戶招攬服務，其後於物業發展商根據我們的設計規定交付項目後提供運營管理服務及增值服務，惟視乎商用物業的建設進度及實際開業時間而定。

業 務

下表載列我們於所示年度／期間按服務類別劃分的持續經營業務的收入明細：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	19,932	10,022	26,850	21,894	46,699
— 星河控股及其聯繫人	8,302	-	19,605	16,492	32,715
— 獨立第三方	11,630	10,022	7,245	5,402	13,984
運營管理服務 ⁽¹⁾	201,283	245,604	279,066	209,423	213,938
— 星河控股及其聯繫人	54,962	63,869	73,022	49,339	52,091
— 獨立第三方	146,321	181,735	206,044	160,084	161,847
物業租賃服務	6,091	8,764	12,028	8,733	8,151
— 星河控股及其聯繫人	-	-	-	-	-
— 獨立第三方	6,091	8,764	12,028	8,733	8,151
增值服務	50,761	64,304	69,370	46,648	37,074
— 星河控股及其聯繫人	-	2,715	2,525	4,541	5,975
— 獨立第三方	50,761	61,589	66,845	42,107	31,099
總計	278,067	328,694	387,314	286,698	305,862

附註：

(1) 下表載到於所示年度／期間來自運營管理服務費用模式的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)						(未經審核)			
運營管理服務										
— 固定費用	153,679	76.3	185,699	75.6	209,771	75.2	159,562	76.2	164,400	76.8
— 收入或利潤分佔的 預定百分比	47,604	23.7	59,905	24.4	69,295	24.8	49,861	23.8	49,538	23.2
總計	201,283	100.0	245,604	100.0	279,066	100.0	209,423	100.0	213,938	100.0

業 務

下表載列於所示年度／期間我們按業務分部劃分的收入明細：

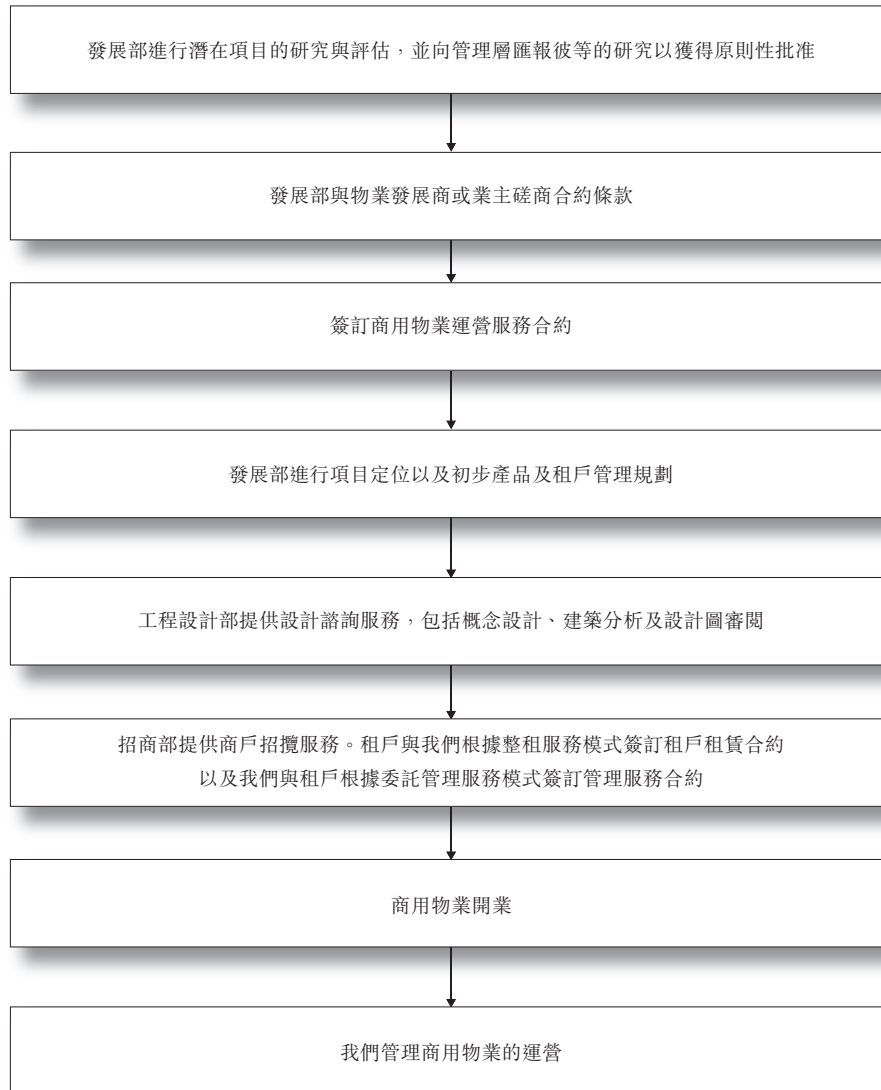
	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣 (未經審核)	人民幣
	(以千元計，百分比除外)				
委託管理服務模式	212,453	253,548	294,970	218,274	218,731
– 收入或利潤分佔的協定百分比	34,918	40,292	43,611	30,687	32,685
– 固定費用 ⁽¹⁾	177,535	213,256	251,359	187,587	186,046
品牌管理輸出服務	53,674	58,885	72,606	53,882	73,049
– 收入或利潤分佔的協定百分比	12,686	19,613	25,684	19,174	16,853
– 固定費用 ⁽¹⁾	40,988	39,272	46,922	34,708	56,196
整租模式	11,940	16,261	19,738	14,542	14,082
– 收入或利潤分佔的協定百分比	-	-	-	-	-
– 固定費用 ⁽¹⁾	11,940	16,261	19,738	14,542	14,082
總計	278,067	328,694	387,314	286,698	305,862

附註：

- (1) 指除收入或利潤分佔的協定百分比外的服務費，主要包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、向租戶提供的運營管理服務、租金及增值服務。

我們業務的運營流程

下表闡述我們業務(包括業務發展至商用物業的運營管理)的運營流程：



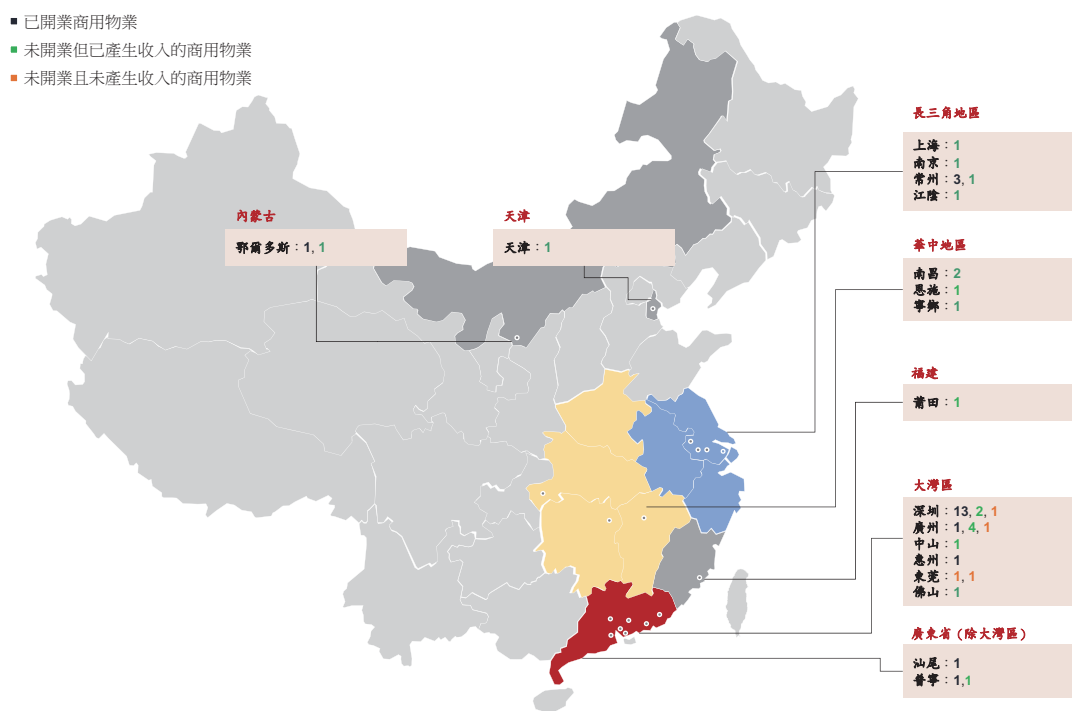
業 務

發展部領導我們的業務發展。其進行初步資料搜集、實地評估及對潛在項目的市場研究，並向管理層匯報彼等的研究資料。一經管理層原則上批准進行後，發展部與物業發展商或業主磋商合約條款，並就合約條款達成協議。我們隨後將與業主簽定商用物業運營服務合約。就若干早期項目而言，我們可於訂立商用物業運營服務合約前訂立初步諮詢合約。於訂約後，發展部將進行項目定位以及產品及租戶組合的初步計劃。工程設計部提供設計諮詢服務，包括概念設計、建築分析及審閱設計圖。招商部提供租戶招攬服務。一旦準備就緒，商用物業將正式投入營運。我們根據合約條款將持續管理商用物業的運營。

我們的地域覆蓋範圍

自我們首個購物中心深圳福田星河COCO Park(北區)開業以來，截至2020年9月30日，我們已將地域覆蓋範圍擴展至中國18個城市，向合共45個商用物業項目提供服務，其中27項位於大灣區(16項位於深圳)、七項位於長三角地區、四項位於華中地區及七項位於其他地區。

以下地圖顯示截至2020年9月30日由我們管理的商用物業項目位置：



下表載列我們截至所示日期的總合約面積以及於所示年度／期間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					截至9月30日／截至9月30日止九個月														
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年											
	物業數目	收入 人民幣	%	物業數目	建築 面積(5) 平方米	收入 人民幣	%	物業數目	建築 面積(5) 平方米	收入 人民幣	%									
大灣區(1)	13	250,193	90.0	12	866	287,477	87.5	23	1,306	344,148	88.9	21	1,281	254,428	88.8	27	1,329	246,272	80.5	
深圳	11	235,843	84.8	10	813	280,521	85.3	17	981	333,734	86.2	15	935	247,040	86.2	16	835	231,120	75.6	
長三角(2)	3	13,884	5.0	3	63	18,354	5.5	7	300	22,931	5.9	6	250	17,259	6.0	7	306	32,816	10.7	
華中地區(3)	1	142	0.9	2	312	8,092	2.5	5	453	5,125	1.3	4	429	3,406	1.2	4	413	11,909	3.9	
其他地區(4)	3	592	4.1	5	832	14,771	4.5	7	911	15,110	3.9	7	911	11,605	4.0	7	951	14,865	4.9	
總計	20	1,624	278,067	100.0	22	2,073	328,694	100.0	42	2,970	387,314	100.0	38	2,871	286,698	100.0	45	2,999	305,862	100.0

(未經審核)

(以千元計，惟物業數目及百分比除外)

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山及東莞。
- (2) 包括上海、南京、常州及無錫。
- (3) 包括南昌、恩施及長沙。
- (4) 包括汕尾、揭陽、莆田、天津及鄂爾多斯。

(5) 於計算建築面積時我們並無計入四份於完成後已終止的合約，乃由於其並不涉及特定商用物業及主要與我們於潛在項目的早期籌備階段提供的諮詢服務有關。

業 務

受管理的商用物業組合

下表載列我們於所示期間按項目階段劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	(以千元計)				
運營中及已貢獻收入的商用物業	264,526	320,602	368,604	272,822	256,200
尚未運營但已貢獻收入的 商用物業 ⁽¹⁾	5,240	7,148	9,652	7,084	27,771
諮詢項目 ⁽²⁾	8,301	944	9,058	6,792	21,891
總計	278,067	328,694	387,314	286,698	305,862

附註：

- (1) 我們計入根據品牌及管理輸出服務模式管理並於2020年9月30日終止的深圳布吉星河COCO City，乃由於其於往績記錄期間對我們的收入作出貢獻。我們於2017年自此項目確認人民幣1.6百萬元的收入。
- (2) 我們已包括於截至2020年9月30日我們已訂約提供諮詢服務的諮詢合約及四份於完成後已終止但於往績記錄期間貢獻收入的諮詢合約，包括我們與深圳星河更新投資有限公司、南昌綠地項目、浦東•星河世紀項目及南昌健康小鎮的諮詢合約。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們自該等諮詢合約分別確認收入總額人民幣0.6百萬元、人民幣0.9百萬元、零、零及人民幣12.5百萬元。

運營中及已為我們貢獻收入

下表載列截至最後可行日期運營中及於往績記錄期間為我們貢獻收入的商用物業之若干資料：

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	合約日期 ⁽¹⁾ (年-月)	合約期 ⁽²⁾ (年)	出租率				已確認收益				客量 ⁽⁹⁾							
					截至2018年12月31日		截至2019年9月30日		截至2018年12月31日止年度		截至2019年9月30日止九個月		截至2018年12月31日止年度		截至2019年9月30日止九個月		截至2018年12月31日止年度		截至2019年9月30日止九個月	
					2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年
					%		(人民幣, 以千元計)		(平方米)		(以千人計)									
1. 深圳福田星河COCO Park(北區)	深圳	2006年9月	2015年1月 ⁽³⁾	15	100.0	99.4	98.5	94.5	96,305	107,599	106,300	78,820	76,123	67,845	23,572	25,093	25,370	18,370	12,664	委託管理服務 星河控股及其聯繫人
2. 深圳星河第二空間	深圳	2007年5月	2015年1月 ⁽³⁾	15	100.0	100.0	100.0	99.5	20,091	21,790	22,485	16,508	16,170	27,988	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁶⁾	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	2015年11月 ⁽³⁾	14	99.8	99.4	99.1	98.2	38,076	43,290	47,921	34,808	32,389	174,377	13,015	13,434	13,820	10,216	6,539	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	2014年11月	15	98.2	97.9	98.1	90.9	57,982	65,552	65,448	48,996	38,278	168,404	16,530	17,018	17,426	12,740	7,806	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	2018年9月	15	-	95.3	95.4	90.2	-	15,315	43,576	31,995	28,490	39,721	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	17,780	9,739	7,234	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	2015年1月 ⁽³⁾	15	98.7	99.2	99.9	94.8	6,606	8,100	9,267	6,594	6,465	72,605	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁶⁾	不適用 ⁽⁶⁾	品牌及管理輸出服務 星河控股及其聯繫人
小計									219,060	261,646	294,997	217,721	197,915	550,740						

業務

業 務

商 務 業	地 點	開 業 日 期	合 約 日 期 ⁽¹⁾	合 約 期 ⁽²⁾	出 租 率			已 獲 認 收 益			客 流 量 ⁽⁹⁾			業 主							
					截 至 12 月 31 日		截 至 9 月 30 日		截 至 12 月 31 日 止 年 度		截 至 9 月 30 日 止 九 個 月		截 至 12 月 31 日 止 年 度		截 至 9 月 30 日 止 九 個 月						
					2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2017 年		2018 年	2019 年	2020 年				
			(年-月)	(年)	%		(人民幣, 以千元計)	(平方米)	(以千人計)												
7. 深圳龍華星河CO	深圳	2015年12月	2014年12月	12	97.1	93.9	94.8	84.0	9,389	10,019	10,557	7,671	6,531	54,037	12,642	13,045	13,106	9,828	6,096	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業
8. 深圳銀海項目	深圳	2016年4月	2017年1月	5	100.0	100.0	100.0	99.9	3,559	3,631	3,558	2,809	2,311	29,810	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	品牌及管理輸出服務	發展商
9. 常州星河國際二期項目	常州	2016年8月	2017年1月	5	100.0	100.0	100.0	100.0	290	291	275	202	209	2,494	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
10. 常州星河國際三期項目	常州	2016年8月	2017年1月	19	100.0	100.0	100.0	98.5	1,654	1,803	1,786	1,383	1,517	16,990	1,433	1,612	1,687	1,457	454	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	2017年1月 ⁽³⁾	7	96.1	95.8	93.5	96.0	2,480	2,626	1,805	1,355	1,348	10,812	1,375	1,779	1,955	1,550	844	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	2015年1月	10	96.6	96.2	91.2	89.6	3,568	4,330	3,710	2,947	2,818	42,034	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	3,054	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	2015年10月	15	95.0	95.3	92.0	83.9	8,221	8,302	8,099	6,243	5,316	284,100	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	10,877	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業
14. 鄂爾多斯星河COCO City	鄂爾多斯	2017年10月	2017年7月	10	-	95.0	94.2	93.7	2,113	3,768	4,857	3,677	3,497	129,795	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	不適用 ⁽⁸⁾	7,943	品牌及管理輸出服務	發展商
小計									31,274	34,770	34,647	26,287	23,547	570,072							

附註：

- (1) 合約日期指根據物業發展商或業主與我們所訂立的最近期商用物業運營服務合約開始提供商用物業運營服務的日期。
- (2) 除另有所指外，合約自合約日期起開始，並自商用物業開業日期起延續至合約期一欄所指的年期。
- (3) 我們於合約日期前開始提供商用物業運營服務。此處的合約日期指最近期的商用物業運營服務合約。
- (4) 於2019年12月，我們與業主訂立補充協議以調整租金。
- (5) 此商用物業並無設置客流量監察器，乃由於其定位為高端家居佈置購物中心，我們相信客流量並非其營運的重要指標。
- (6) 此商用物業並無設置客流量監察器，乃由於其由辦公大樓及輔助商業空間組成。
- (7) 此商用物業並無設置客流量監察器，乃由於其為購物街。
- (8) 並無年度客流量可供參閱，乃由於有關項目於相關年度的部分或整個期間並未開始營運。
- (9) 客流量數據乃由我們的客流量檢測系統產生，其自動檢測及計算進入商用物業入口的消費者。
- (10) 此商用物業直至2018年下半年前並無設置客流量監察器。
- (11) 此商用物業並無設置客流量監察器，乃由於其於2020年8月方開業。

於2017年至2019年，我們管理的大部分運營中商用物業的客流量增加，我們認為乃主要由於商用物業成功定位、設計優質及持續優化的租戶組合以及高效管理所致。例如，深圳福田星河COCO Park(北區)的客流量由截至2017年12月31日止年度的2,360萬人次增加至截至2019年12月31日止年度的2,540萬人次。此外，於2017年至2019年，大部分該等商用物業的收入均錄得增幅。例如，深圳星河WORLD•COCO Park的收入由截至2017年12月31日止年度的零增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣15.3百萬元，乃由於其於2018年9月開業，並進一步增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣43.6百萬元，乃由於其於2019年整年產生收入。鄂爾多斯星河COCO City的收入自其於2017年10月重開起增加，由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.1百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣3.7百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣4.9百萬元，主要由於我們分估項目的收入及經營利潤因我們的項目於2019年成功重新定位及租戶組合改善而增加。根據整租服務模式管理的常州武進湖塘星河COCO City之收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣11.9百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣16.3百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣19.7百萬元，主要由於租戶的平均租金及增值服務自其於2016年開業以來因其市場認受性上升而增加。深圳龍崗星河iCO的收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元增加至截至2018年12月31日止年度的人民幣5.2百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣8.6百萬元，乃由於其於2017年自定位、建築諮詢及租戶招攬服務產生收入，於2018年在其開業前自租戶招攬產生收入及於2019年整年在其於2018年12月開業以來自商業管理服務產生收入。大部分受管理的運營中商用物業之客流量於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期有所減少，乃主要由於若干運營中項目因COVID-19疫情而停業。例如，深圳福田星河COCO Park(北區)的客流量由截至2019年9月30日止九個月的1,840萬人次減少至截至2020年9月30日止九個月的1,270萬人次，而深圳龍崗星河iCO的客流量則由截至2019年9月30日止九個月的360萬人次減少至截至2020年9月30日止九個月的140萬人次。此外，於截至2019年9月30日止九個月至截至2020年9月30日止九個月，來自部分受管理的運營中商用物業(例如深圳龍華星河COCO City)之收入主要因COVID-19疫情而減少。

業 務

於2017年至2019年，我們管理的商用物業之出租率一般維持於相對高水平，惟若干商用物業的出租率則較為波動，例如惠州星河COCO Garden及汕尾星河COCO City，乃主要由於我們持續調整及優化租戶組合所致。受管理的商用物業（例如深圳龍華星河COCO City及普寧星河COCO City）於截至2020年9月30日之出租率下降乃主要由於COVID-19疫情所致。

未開始運營但已為我們貢獻收入

下表載列我們截至最後可行日期已訂約提供商用物業運營服務的商用物業項目之若干資料。此等商用物業項目於往績記錄期間並未開始運營但已為我們貢獻收入：

商用物業	地點	合約日期 ⁽¹⁾	預計 開業日期 ⁽²⁾	合約期 ⁽⁴⁾	合約面積	已確認收入					收入模式	業主
						截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月			
						2017年	2018年	2019年	2019年	2020年		
		(年-月)	(年-月)	(年)	(平方米)	(未經審核)						
						(人民幣)(以千元計)						
1. 江陰泰望山商業項目	無錫	2019年1月	2022年12月	-(⁶)	60,000	-	-	1,132	1,132	532	委託管理服務 ⁽⁵⁾	星河控股及其聯繫人
2. 廣州東濠國際項目	廣州	2019年1月	2023年6月	-(⁷)	95,000	-	-	3,396	2,547	2,547	委託管理服務 ⁽⁵⁾	星河控股及其聯繫人
3. 寧鄉星河COCO City	長沙	2019年5月 ⁽⁸⁾	2021年1月	15	170,000	-	1,132	3,402	1,683	5,466	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
4. 南京恒嘉路 商業項目 ⁽⁵⁾	南京	2019年1月	2022年9月	-(⁶)	57,000	-	-	-	-	1,812	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
5. 常州星河丹提 商業項目 ⁽⁵⁾	常州	2019年2月	2023年9月	-(⁶)	70,000	-	-	-	-	1,456	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
6. 南昌商聯星河 COCO Park	南昌	2019年7月	2021年10月	15	76,571	-	-	-	-	4,606	委託管理服務	獨立第三方物業 發展商
小計					528,571	-	1,132	7,930	5,362	16,419		

業 務

商用物業	地點	合約日期(1)	預計 開業日期(2)	合約期(4)	合約面積	已確認收入					收入模式	業主
						截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月			
						2017年	2018年	2019年	2019年	2020年		
		(年-月)	(年-月)	(年)	(平方米)	(未經審核)						
						(人民幣)(以千元計)						
7. 深圳光明星河天地項目(5)	深圳	2019年8月	2023年9月	-(6)	70,000	-	-	-	-	2,126	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
8. 天津北辰商業項目(5)	天津	2019年8月	2023年8月	-(6)	61,200	-	-	-	-	2,136	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
9. 鄂爾多斯青銅器廣場項目	鄂爾多斯	2018年12月	2021年9月	15	100,000	-	-	-	-	2,052	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
10. 南昌博能星河iCO	南昌	2019年10月	2021年5月	15	23,987	-	-	-	-	1,610	委託管理服務	獨立第三方物業 發展商
11. 上海博萬蘭韻項目	上海	2019年10月	2022年12月	-	56,000	-	-	-	-	943	委託管理服務	獨立第三方物業 發展商
12. 莆田星河COCO Park	莆田	2016年4月	不適用(3)	10	228,062	1,071	-	-	-	-	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
13. 恩施星河COCO City	恩施	2017年8月	不適用(9)	15	142,000	2,584	6,016	1,722	1,722	-	品牌及管理 輸出服務	獨立第三方物業 發展商
14. 廣州南沙大涌村項目	廣州	2019年9月	2023年5月	不適用	20,000	-	-	-	-	755	品牌及管理輸出 服務	星河控股及其聯繫人
15. 佛山長華星河COCO City	佛山	2020年5月	2021年5月	15	168,100	-	-	-	-	1,730	品牌及管理輸出 服務	獨立第三方物業 發展商
總計(5)					1,397,920	3,655	7,148	9,652	7,084	27,771		

附註：

- (1) 合約日期指根據物業發展商或業主與我們所訂立的最近期商用物業運營服務合約開始提供商用物業運營服務的日期。
- (2) 預計開業日期指商用物業根據物業發展商或業主與我們所簽訂相關商用物業運營服務合約或由物業發展商或業主確認的預計開業日期。商用物業的實際開業日期可能受多項因素影響而改變，包括但不限於建設進度、租戶招攬進度及其他未曾預見的情況。

- (3) 截至最後可行日期，由於商用物業尚未達成開業條件，故預計開業日期尚未確定。莆田星河COCO Park的業主曾申請消防許可證，並已於2017年遭拒。據我們所深知，莆田星河COCO Park的業主於截至最後可行日期尚未取得消防許可證，而該項目的開業日期尚未釐定。
- (4) 除另有所指外，合約自合約日期起開始，並自商用物業開業日期起延續至合約期一欄所指的年期。
- (5) 我們已簽訂該等項目的初步合約，且預期將簽訂商用物業運營服務合約。
- (6) 諮詢合約的完成日期為商用物業開業前一日。
- (7) 諮詢合約的完成日期為完成建築前一日。
- (8) 我們於2018年7月首先與獨立第三方物業發展商訂立有關寧鄉星河COCO City的項目框架合約，其於2019年5月由商用物業運營服務合約取代。因此，我們已將此項目計入截至2018年及2019年12月31日的合約面積。
- (9) 於2019年11月，恩施星河COCO City的業主面對財務困難及向當地人民法院申請破產重組。法院已批准有關申請，基準為(i)雖然申請人錄得淨資產狀況，惟其於申請之時缺少現金及現金等價物以及其他流動資產，以償還其到期債務；及(ii)申請人有意及有可能進行重組，故此可償還其債務以及繼續進行其業務及運營。截至最後可行日期，該重組尚未完成，而此項目的開業日期尚未釐定。我們認為，來自此客戶的收入預期面對須大額撥回及相關貿易應收款項經已信貸減值。因此，我們於2019年終止確認來自此項目為數人民幣3.9百萬元的收入，而截至2019年12月31日來自此客戶總金額為人民幣4.3百萬元的貿易應收款項已悉數減值。詳情請參閱本招股章程「財務資料－綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。

業 務

未開始運營及未為我們貢獻收入

下表載列我們截至最後可行日期已訂約提供商用物業運營服務的各商用物業的若干資料。此等商用物業截至於往績記錄期間並未開始運營亦未為我們貢獻收入：

物業	地點	預計		合約期 ⁽³⁾	合約面積	收入模式	業主
		合約日期 ⁽¹⁾	開業日期 ⁽²⁾				
		(年-月)	(年-月)	(年)	(平方米)		
東莞星河COCO Garden	東莞	2019年1月	2021年 12月 ⁽⁴⁾	5	10,901	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
深圳星河WORLD•COCO Park 二期	深圳	2019年12月	2023年 9月	15	15,000	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
鄂爾多斯南湖國際	鄂爾多斯	2020年11月	2022年12月	15	61,048	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
灌南星河COCO City	連雲港	2020年12月	2021年12月	15	126,000	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
嘉興星河COCO City	嘉興	2020年12月	2022年6月	20 ⁽⁵⁾	81,504	整租服務	獨立第三方物業發展商
總計					294,453		

附註：

- (1) 合約日期指根據物業發展商或業主與我們所訂立相關商用物業運營服務合約開始提供商用物業運營服務的日期。
- (2) 預計開業日期指商用物業根據物業發展商或業主與我們所簽訂相關商用物業運營服務合約或由物業發展商或業主確認的預計開業日期。商用物業的實際開業日期可能受多項因素影響而改變，包括但不限於建設進度、租戶招攬進度及其他不可預見情況。
- (3) 除另有所指外，合約自合約日期起開始，並自商用物業開業日期起延續至合約期一欄所指的年期。
- (4) 我們於2019年1月與星河控股及其聯繫人訂立有關東莞星河COCO Garden的項目框架合約，而我們正磋商一份品牌及管理輸出服務合約。
- (5) 我們於2020年12月與獨立第三方物業開發商就嘉興星河COCO City訂立整租合約，租期自2022年4月1日起為期20年。合約自合約日期開始，直至整個租期結束。

業 務

諮詢項目

於往績記錄期間，我們與若干物業發展商客戶（包括星河控股及其聯繫人以及獨立第三方）訂立諮詢合約，據此，我們於其項目週期的早段（例如於選址階段或之前）向有關客戶提供諮詢服務。我們的諮詢服務範圍包括（其中包括）：(i)商業初步諮詢；(ii)宏觀經濟分析；(iii)業務格局分析；(iv)競爭格局分析；(v)項目定位；(vi)租戶組合計劃；及(vii)設計意見。我們一般以顧問報告形式向物業發展商或業主提交結果。諮詢合約乃分類為品牌及管理輸出服務模式。下文載列我們於截至最後可行日期已訂約提供諮詢服務的商用物業項目之若干資料。

商用物業	地點	合約日期 (年-月)	合約期 (年)	合約面積 (平方米)	已確認收入					收入模式	業主	
					截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月				
					2017年	2018年	2019年	2019年	2020年			
					(未經審核)							
					(人民幣)(以千元計)							
1	深圳星河房地產開發有限公司 ⁽²⁾	深圳	2019年1月	5	-	7,736	-	9,058	6,792	6,792	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
2	南瀾村項目	廣州	2020年4月	-	-	-	-	-	-	-	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
3	東灣舊村項目	廣州	2020年4月	-	-	-	-	-	-	943	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
4	鹿頸留用地項目	廣州	2020年5月	-	-	-	-	-	-	377	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
5	普寧星河明珠灣一期	普寧	2019年4月	5	18,000	-	-	-	-	344	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
6	番禺羅邊村舊改復建返村商業項目	廣州	2020年9月	-	-	-	-	-	-	943	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
7	客戶A	深圳	2020年11月	2	-	-	-	-	-	-	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
8	商業廣場項目	東莞	2020年12月	2	-	-	-	-	-	-	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
9	東莞怡安商務大廈	東莞	2020年12月	-	-	-	-	-	-	-	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
10	塘廈新太陽工業城	東莞	2020年12月	2	-	-	-	-	-	-	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
11	塘廈新太陽科技產業園	東莞	2020年12月	2	-	-	-	-	-	-	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
總計⁽¹⁾					18,000	7,736	-	9,058	6,792	9,399		

附註：

- (1) 我們並無包括四份於完成後終止的諮詢合約。諮詢合約乃分類為品牌及管理輸出服務模式。於2017年，我們與深圳星河更新投資有限公司的諮詢合約之總合約收入為人民幣0.6百萬元。於2018年，我們有關南昌綠地項目的諮詢合約之總合約收入為人民幣0.9百萬元。截至2020年9月30日止九個月，我們與南昌健康小鎮項目的諮詢合約的總合約收入為人民幣0.2百萬元。截至2020年9月30日止九個月，我們與浦東•星河世紀項目的諮詢合約的總合約收入為人民幣12.3百萬元。
- (2) 我們已與此客戶訂立諮詢合約。於2017年，我們按每項報告提供諮詢服務及收取服務費。產生自向深圳星河房地產開發有限公司提供的諮詢服務之收入於截至2018年12月31日止年度減少，乃由於該客戶要求我們提供較少諮詢服務所致。於2019年1月1日，我們訂立一份新諮詢合約，據此，我們同意向深圳星河房地產開發有限公司的所有商業選址項目提供諮詢服務及每季收取服務費。我們與深圳星河房地產開發有限公司的新諮詢合約之總合約金額為人民幣48百萬元，為期五年。

我們諮詢合約項下的服務費乃按個別個案基準與客戶磋商，乃經計及多項因素，例如相關項目的城市、選址及規模，以及我們在過程中的參與程度。一般而言，我們於選址及土地收購程序中收取一次性或每月服務費。於客戶成功收購土地後，我們可能收取額外服務費。倘客戶要求，我們於土地收購後亦可能提供初步定位及業務策劃諮詢服務及就有關服務收取個別服務費。例如，就浦東•星河世紀項目(為星河控股及其聯繫人以及一名領先的國際零售商(為我們的獨立第三方)共同開發的項目)而言，我們於選址及土地收購程序中提供諮詢服務，並收取諮詢服務費。由於我們協助客戶成功收購土地，故我們收取的額外服務費。我們於土地收購後提供初步定位及業務策劃諮詢服務，並收取個別服務費。

服務費

下表載列我們於往績記錄期間的服務種類及主要收費模式：

服務類型	計算基準	所收取費用 費用範圍
定位、建築諮詢及租戶招攬服務 - 市場定位及業務規劃諮詢服務、設計及建築諮詢服務	自業主收取預定固定費用；或 按每平方米基準自業主收取一次性固定費用	<ul style="list-style-type: none"> • 人民幣200,000元至人民幣3,000,000元的一次性費用；或 • 每月人民幣300,000元至人民幣800,000元 • 每平方米人民幣40元
- 租戶招攬服務	與業主分佔預定租金；或	• 0.5至2個月租金
運營管理服務 - 運營管理及收租服務	向業主按每平方米基準收取一次性固定費用 向業主收取項目收入及/或利潤的預定百分比之管理費；及/或 向業主收取固定管理費；及	<ul style="list-style-type: none"> • 每平方米人民幣40元至每平方米人民幣60元 • 租金收入的3%或5%；或 • 租金收入的3%或5%及停車場收入的60%；或 • 收入總額的1.2%至4%及經營利潤的2.4%至7% • 每年人民幣500,000元至每年人民幣2,700,000元
物業租賃服務 - 物業租賃服務	按每平方米基準向租戶收取固定管理費	<ul style="list-style-type: none"> • 每月每平方米人民幣5元⁽¹⁾至每月每平方米人民幣121元
增值服務 - 增值服務	按每月、每日或每平方米基準向相關客戶收取公共空間使用費	<ul style="list-style-type: none"> • 每月每平方米人民幣22元⁽¹⁾至每月每平方米人民幣483元；及/或 • 每月銷售額的2%至22% • ⁽³⁾

附註：

- (1) 我們一般向主力店收取相對較低的費率，乃由於我們相信其具有潛力吸引人流及其他租戶至我們管理的商用物業。
- (2) 就由星河控股及其聯繫人及獨立第三方物業發展商開發或擁有的項目訂立的若干委託管理服務合約載有結算條款，當其進入運營階段，我們管理相關商用物業的季度／年度經營盈利應相等於有關物業同期經營利潤的25%。
- (3) 由於增值服務的收費因品牌、租戶組合、地理位置以及旺季及淡季等因素而差異甚大，因此增值服務費率並無意義。

我們透過與相關客戶磋商按個別情況釐定各類服務的收費率。於往績記錄期間，我們僅有一項整租項目，有關項目由星河控股及其聯繫人開發。於未來，我們亦可能根據整租服務模式管理獨立第三方開發或擁有的商用物業，並計劃採納與適用於星河控股及其聯繫人開發或擁有並根據同一模式管理的物業一致之收費模式。就委託管理項目而言，我們就星河控股及其聯繫人開發的項目及獨立第三方開發的項目採納一致的收費模式。就品牌及管理輸出項目而言，我們於往績記錄期間對星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業以及獨立第三方開發或擁有的運營中商用物業應用大致一致的收費模式，惟我們僅向獨立第三方業主收取若干固定費用，例如品牌使用費。

倘我們的服務成本出現不可預見的增加，我們可在磋商重續商用物業運營服務合約時建議調高服務費。

我們的定價政策

我們一般參考(其中包括)(i)當地市場的政策及營商環境；(ii)商用物業的規模及地點；(iii)業務夥伴的聲譽及行業地位；(iv)租戶招攬的複雜程度；及(v)服務期間，按定額收費基準為定位、建築諮詢及租戶招攬服務定價。

業 務

就按收入及／或利潤分成基準收取的運營管理服務而言，我們主要參考競爭對手收取的費率及零售商用物業的定位定價。就按定額收費的運營管理服務而言，我們主要參考現行的當地市場價格及物業管理相關開支定價。

就物業租賃服務而言，我們通常參考當地市場可比商用物業的價格、商用物業的租戶及產品組合計劃、店舖的地點及條件設定租金。

就增值服務而言，我們通常參考公共空間的位置及大小以及有關空間使用時間設定公共空間使用費。

付款及信貸條款

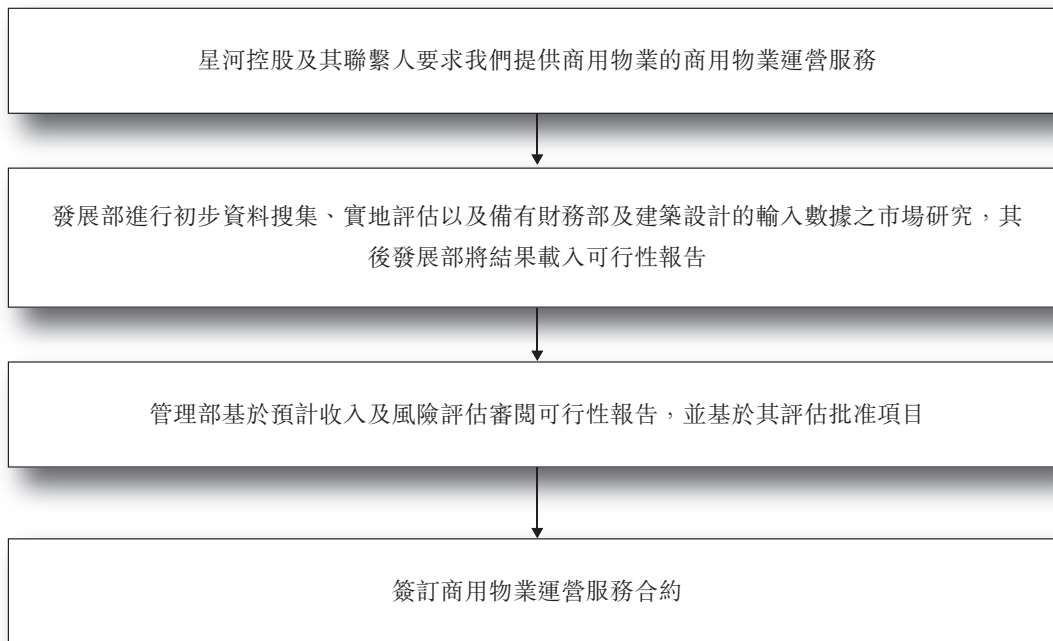
服務費的付款及信貸期各有不同，視乎商用物業運營服務合約的條款而定。下表載列我們服務的常用付款及信貸條款。

<u>服務種類</u>	<u>付款條款</u>
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	定位及建築諮詢為每月支付或預付首期款項及於完成後支付餘額；租戶招攬服務為於完成後支付
運營管理服務	按月、按季或按年支付
物業租賃服務	按月支付或按年預付
增值服務	按月支付或預付

我們的業務發展過程

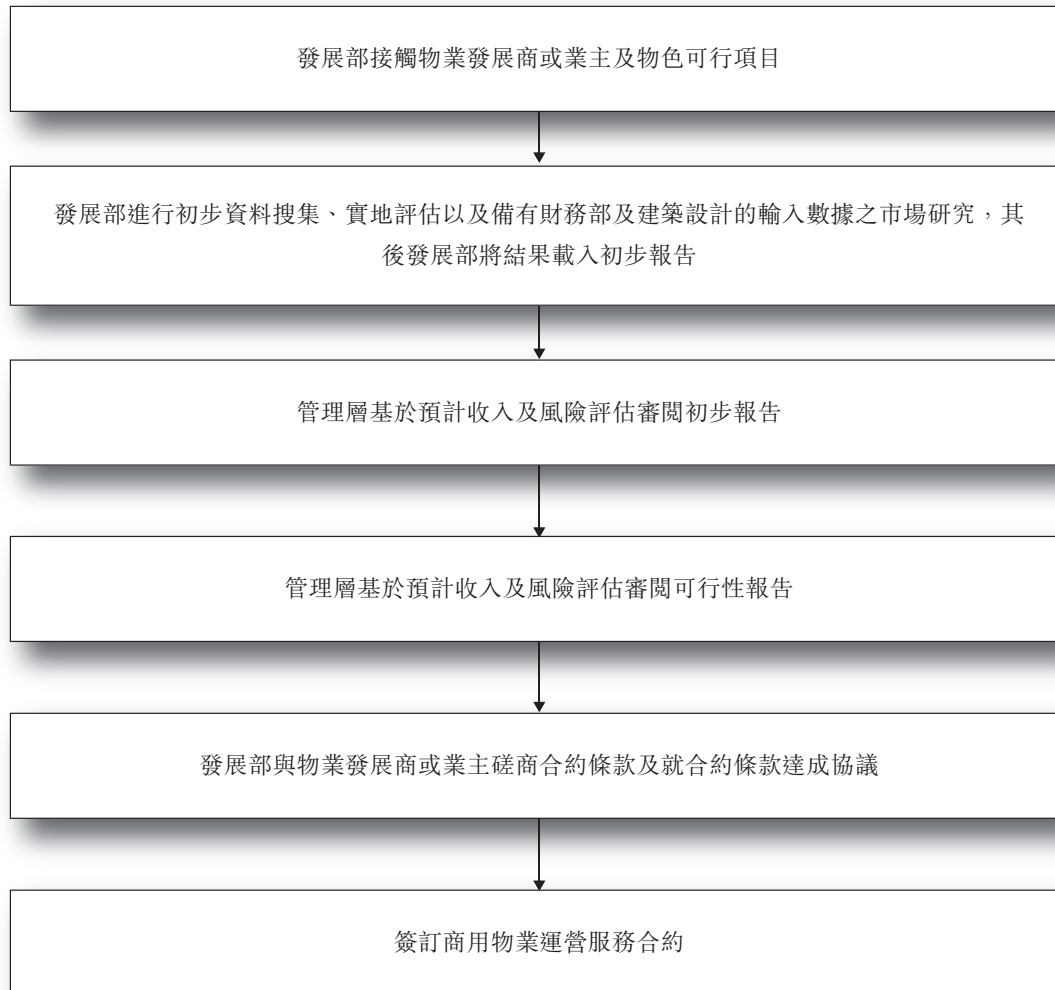
星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業

以下流程表闡述取得有關由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之商用物業運營服務合約之一般過程。



獨立第三方開發或擁有的物業

下表闡述取得有關由獨立第三方開發或擁有的物業之商用物業運營服務合約之一般過程。



我們的服務合約

於日常業務過程中，我們與物業發展商及業主訂立委託管理服務合約、品牌及管理輸出服務合約及整租服務合約。合約之主要條款概述如下。

委託管理服務合約

與物業發展商或業主訂立的合約之主要條款

我們與物業發展商或業主訂立的委託管理服務合約通常包括以下主要條款：

- **服務範圍**—一般合約載列我們將提供服務的範圍，通常包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。我們亦會授權物業發展商或業主於委託管理服務合約期限內使用我們的品牌；
- **服務費**—合約載列服務費，主要包括(i)定額服務費，乃基於就我們的定位、建築諮詢及租戶招攬服務按各項目總建築面積計算，通常於商用物業開業前支付；及(ii)運營管理服務及租戶管理服務的管理費，乃按收入或利潤的百分比及／或固定費用收取，並於商用物業開業後支付；
- **我們的責任**—我們主要負責(其中包括)籌備及管理商用物業的運營、定期就商用物業的運營及業務計劃向物業發展商或業主報告，以及編製並執行經物業發展商或業主批准的每年商用物業運營預算及預測。我們承擔管理該等物業的日常運營成本；
- **物業發展商或業主的責任**—物業發展商或業主主要負責(其中包括)就商用物業的運營自政府機關取得所有執照、許可及同意，確保商用物業的所有設施符合商業運營的規定，並根據合約承擔項目的相關成本及費用；

- 服務年期—我們的合約可能設有介乎10年至15年的固定年期。物業發展商或業主不得在未達成若干條件的情況下終止合約。我們可透過與物業發展商或業主訂立新委託管理服務合約，或透過在物業發展商或業主未有提出任何反對的情況下持續提供委託物業管理服務以重續合約；
- 解決糾紛—訂約雙方一般須在訴諸訴訟前首先透過真誠磋商解決任何合約糾紛；
- 轉讓或出讓—業主須於向第三方全部或部分轉讓項目前取得書面同意。轉讓方須確保我們的權利及義務不受轉讓影響，而受讓方須承擔轉讓方於合約項下的權利及責任；及
- 終止及重續—合約可由(i)受害方於違約方違約後指定時段內終止以彌補任何違約行為；或(ii)訂約雙方互相同意終止。一般而言，訂約方可同意於屆滿日期前的指定時限前重續合約，然而，前提為我們繼續提供服務而業主繼續接受有關服務，則已到期合約的所有條款及條件將繼續適用。

與租戶訂立合約(補充業主與租戶之間的租賃合約)之主要條款

我們與租戶訂立的管理合約(補充業主與租戶之間的租賃合約)通常包括以下主要條款：

- 服務範圍—一般合約載列我們將提供運營管理服務的範圍，通常包括運營管理服務，市場及推廣項目、提供租戶管理服務(如裝修監督)、培訓租戶僱員、租戶商品的品質控制、透過數據分析幫助租戶提升業績及提供物業管理服務，藉此提升客戶的購物體驗；
- 服務費—一般合約載有服務的管理費，包括(i)運營管理服務的管理費；及(ii)增值服務的公共空間使用費；

- 現金收款服務—租戶可選擇透過POS系統於指定銀行賬戶收取銷售所得款項；
- 我們的責任—我們一般負責管理商用物業的運營及代業主收取租金、按金及其他費用；
- 租戶的責任—租戶主要負責遵守商用物業的管理規定、根據相關合約及時付款及就因違反法律法規、租賃合約及管理合約而產生的直接或間接損害向我們及／或業主作出彌償；及
- 服務年期—我們的合約年期或與業主與租戶之間的租賃合約相同。

品牌及管理輸出服務合約

與物業發展商或業主訂立的合約之主要條款

我們與物業發展商或業主訂立的品牌及管理輸出服務合約通常包括以下主要條款：

- 服務範圍—一般合約載列我們將提供品牌及管理輸出服務的範圍，通常包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。我們亦授權物業發展商或業主於運營諮詢服務合約期限內使用我們的品牌；
- 服務費—合約載列服務費，主要包括(i)乃基於我們的定位、建築諮詢及租戶招攬服務根據項目總建築面積收取的定額服務費，通常於商用物業開業前支付；及(ii)運營管理服務的管理費，乃按收入及／或利潤及／或固定費用的百分比收取，並於商用物業開業後支付；
- 我們的責任—我們主要負責(其中包括)籌備及管理商用物業的運營、定期就商用物業的運營及業務計劃向物業發展商或業主報告，並編製供物業發展商或業主批准的每年商用物業運營預算及預測；

- 物業發展商或業主的責任—物業發展商或業主主要負責(其中包括)就商用物業的運營自中國政府機關取得所有執照、許可及同意,並確保商用物業的所有設施符合商業運營的規定。此外,物業發展商或業主根據合約承擔管理項目的相關成本及開支;
- 服務年期—我們的合約通常設有介乎5至15年的固定年期。合約可經相互同意後終止;
- 解決糾紛—訂約雙方一般須在訴諸訴訟前先透過真誠磋商解決任何合約糾紛;及
- 轉讓或出讓—物業發展商或業主須於(i)向第三方全部或部分轉讓項目;(ii)向第三方轉讓相關項目的控股股份;及/或(iii)向第三方出讓相關合約下全部或部分權利及義務前最少三個月通知我們。物業發展商或業主(作為轉讓方或出讓方)須確保其權利或義務不受轉讓/出讓影響。

與物業發展商或業主的諮詢合約之主要條款

我們與物業發展商或業主就特定項目的諮詢合約一般包括以下主要條款:

- 服務範圍—一般合約載列我們將提供諮詢服務的範圍,包括(其中包括)(i)商業初步諮詢;(ii)宏觀經濟分析;(iii)業務格局分析;(iv)競爭格局分析;(v)項目定位;(vi)租戶組合計劃;及(vii)設計意見。我們一般以諮詢報告形式向物業發展商或業主提交結果;
- 服務費—合約載列雙方將協定的諮詢費。服務費可於簽訂合約後支付;或服務費一半的金額於我們開始提供服務前支付,餘額將於提交諮詢報告後支付。倘我們成功協助客戶收購土地,我們亦可收取額外服務費;

- 我們的責任—我們主要負責(其中包括)進行研究及編製諮詢報告、向物業發展商或業主就諮詢服務的查詢提供及時解答,並於初次向物業發展商或業主提交後按彼等的書面意見更新諮詢報告一次;
- 物業發展商或業主的責任—物業發展商或業主主要負責(其中包括)給予與提供諮詢服務有關的所有必需材料、確保所提供資料的真實性、準確性及完整性、於三日內回覆我們有關諮詢服務的任何查詢以及提供指定聯絡人及所有其他必要協助;
- 服務年期—合約的年期固定,或從我們收取首筆付款開始直至我們提交最終諮詢報告為止,一般需時四個月;及
- 解決糾紛—訂約雙方一般須在訴諸訴訟前首先透過真誠磋商解決任何合約糾紛。

於2019年1月1日,我們訂立諮詢合約,據此,我們向深圳市星河房地產開發有限公司有關商用物業的選址項目提供諮詢服務。我們於2019年1月1日與深圳市星河房地產開發有限公司訂立的諮詢合約包括以下主要條款:

- 服務範圍—合約載列我們提供的選址諮詢服務的範圍,一般涵蓋(i)市場研究服務,包括當地市場研究、宏觀經濟分析、業務區域分析以及鄰近環境及人口研究;(ii)項目定位服務,包括草擬初步概念定位計劃、協助草擬設計計劃、協助當地政府或合作方舉辦營銷講座;(iii)經濟預測服務,包括租金預測及運營評估;及(iv)設計及建築諮詢服務,包括一般佈局設計諮詢、就樓宇格局、運輸、客流量及主力店位置提供意見,並就對初步規劃設計的意見提供審閱或調整。我們於合約期內就物業發展商的所有選址項目於選址階段向彼等提供我們的服務;
- 服務費—我們的諮詢費每季支付一次;

- 我們的責任—我們主要負責(其中包括)根據合約提供服務、按時匯報服務進度、按預定時間提供服務產品、就物業發展商的查詢提供及時回答,並提供足夠員工以支持物業發展商於不同地區的運營;
- 物業發展商的責任—物業發展商主要負責(其中包括)給予與提供選址諮詢服務有關的所有必需材料、按時全數支付服務費、確保提供土地拓展資金及於我們提供額外服務時提供我們協定的額外補償;
- 服務年期—合約的固定年期為五年。物業發展商可透過一個月通知及向我們悉數支付合約項下的款項後終止合約。倘其中一方違反合約而有關違反並未於30日內補救,另外一方可於向違反方作出書面通知後終止合約;及
- 解決糾紛—訂約雙方一般須在訴諸訴訟前首先透過真誠磋商解決任何合約糾紛。

整租服務合約

與物業發展商或業主訂立的合約之主要條款

我們根據整租服務模式與物業發展商訂立的租賃合約通常包括以下主要條款:

- 租賃物業範圍—合約載列租賃協議項下物業的詳情;
- 租金付款—合約載列租金條款。我們一般向業主定期支付固定租金;
- 我們的權利—我們獲允許分租零售商用物業內的店舖;
- 我們的責任—我們負責按時向業主支付租金;
- 業主的責任—業主主要負責(其中包括)確保物業及物業的所有設施符合商業運營的規定;

- 服務年期—我們的合約設有20年的固定年期。合約可經相互同意後終止；及
- 轉讓或出讓—於租期內，業主須於轉讓相關物業的業權前最少一個月通知我們。我們擁有優先購買權，並須於收訖業主通知後五日內作出回應。

與租戶的物業租賃合約

於日常業務過程中，我們根據整租服務模式與租戶訂立租賃合約。租賃合約的主要條款概述如下。

- 位置及用途—一般合約列明租戶租賃店舖的位置，並註明店舖用途；
- 租金付款—合約列明租戶應向我們支付的租金；
- 我們的責任—我們的主要責任包括交付店舖予租戶使用，以及維護零售商用物業的設備及公共空間；
- 現金收款服務—租戶接受我們的結算政策及現金收款管理。租戶承諾定期向我們匯報銷售收入，並向我們支付處理銷售付款所產生的交易費用。我們承諾每月向租戶轉賬銷售所得款項（經扣除應向我們支付的租金及費用）。倘我們已收的現金不足以涵蓋應向我們支付的租金及費用，則租戶應及時支付有關差額；
- 商戶的責任—租戶主要負責（其中包括）就合法經營其業務向政府機關取得所有執照、許可及同意，以及妥善管理店舖內的所有設施及按時支付租金；
- 服務年期—我們的合約一般設有1至15年的固定年期；及
- 解決糾紛—訂約雙方一般須在訴諸訴訟前首先透過真誠磋商解決任何合約糾紛。

我們的品牌

我們透過五個主要品牌提供商用物業運營服務，其名為「COCO Park」、
「COCO City」、「COCO Garden」、「iCO」及「第三空間」。各品牌均有獨特的定
位，為我們的服務帶出若干主題或印象。

「COCO Park」

「COCO Park」為城市型購物中心而設，以全城客戶為目標，提供大量知名品牌
及旗艦店。其目標為城中15至50歲的顧客，旨在成為城中熱點。我們主力於一線城市
及二三線省會推廣「COCO Park」品牌。截至2020年9月30日，我們管理七個
「COCO Park」旗下的零售商用物業，包括深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳福
田星河COCO Park(南區)、深圳龍崗星河COCO Park、深圳星河WORLD•COCO
Park、深圳星河WORLD•COCO Park二期、莆田星河COCO Park及南昌商聯星河
COCO Park。



深圳福田星河COCO Park(北區)為此品牌的代表項目。其於2006年9月30日開
業，為首個公園情景式購物中心。其為深圳中央商務區的商業地標，截至2020年9月
30日，總運營面積為67,645平方米。其位於福華三路及民田路交界，與地鐵及高鐵無
縫連接。其集休閒、購物、餐飲及娛樂於一身，於截至2020年9月30日已匯聚逾230個
國際及國內品牌。其包括12條折疊式內街、八個自然採光的中庭、一條100米的天橋
及一個約6,000平方米的下沉式露天廣場，以組合空間詮釋時尚。

「COCO City」及「iCO」

「COCO City」及「iCO」為區域型購物中心，以有關購物中心五公里範圍內的客戶為目標，設有大量著名且熱門的品牌及選擇。我們主力於二三線城市中推廣「COCO City」品牌。截至2020年9月30日，我們管理九個「COCO City」品牌旗下的零售商用物業，包括深圳龍華星河COCO City、常州武進湖塘星河COCO City、普寧星河COCO City、鄂爾多斯星河COCO City、汕尾星河COCO City、恩施星河COCO City、中山天奕星河COCO City、寧鄉星河COCO City及佛山長華星河COCO City。截至同日，我們亦管理三個「iCO」品牌旗下的零售商用物業，包括深圳龍華星河iCO、南昌博能星河iCO及深圳龍崗星河iCO。



深圳龍華星河COCO City位於龍華新城梅隴路的入口。其於2014年11月8日開業。其毗鄰地鐵4號線白石龍站、位於梅觀高速公路西面、梅林街道北面及民樂路南面。截至2020年9月30日，其總運營面積為168,404平方米。深圳龍華星河COCO City集知名精品超市、潮流品牌、國際美食、親子娛樂及其他功能於一身，多元功能組合使於鄰近商業區居住的顧客生活更為便利。



深圳龍華星河iCO毗鄰龍華文化廣場。其於2015年12月12日開業。截至2020年9月30日，其總運營面積為54,037平方米。截至2020年9月30日，深圳龍華星河iCO已匯聚約200個國際和國內知名品牌，集超市、潮流品牌、國際美食及親子娛樂於一身。

「COCO Garden」

「COCO Garden」是社區型購物中心，主要以有關購物中心1至3公里範圍內的顧客為目標，為其提供價格相宜的選擇。我們主力於鄰近住宅社區推廣此品牌，切合居民的日常需要並提供若干休閒及娛樂選擇。截至2020年9月30日，我們管理五個「COCO Garden」品牌旗下的零售商用物業，包括惠州星河COCO Garden、廣州南沙金洲星河COCO Garden、深圳沙井星河COCO Garden、深圳智薈星河COCO Garden及東莞星河COCO Garden。



惠州星河COCO Garden於2017年9月9日開業，為惠州首個街區式購物中心。其位於惠陽淡水中心地帶及大亞灣西區交界，截至2020年9月30日，其總運營面積為42,034平方米。其集超市、知名電影院、精品零售、特色美食於一身，並帶動親子教育、休閒、購物、餐飲及娛樂。

「第三空間」

「第三空間」為我們優質家居購物中心的品牌，為高端客戶提供一站式高端全面的家居裝飾解決方案，帶來優越的購物體驗。截至2020年9月30日，我們管理一個「第三空間」品牌旗下的零售商用物業，即深圳星河第三空間。



深圳星河第三空間位於福田區彩田路星河世紀大廈，截至2020年9月30日，其總運營面積為27,988平方米。其於2007年5月26日開業。其推廣優質生活概念，截至2020年9月30日，已匯聚超過220個世界各地經典家居裝飾品牌，產品全面涵蓋裝飾及家居生活的每一部分，如家具、廚房、浴室產品及家居配套等。

主題館

為向客戶提供多元化的購物體驗，我們亦運營五大主題店，分別為「星居生活館」、「星趣小鎮」、「星悅琳廊」、「星躍領動」及「星享食滙」。

「星居生活館」

「星居生活館」為家居生活主題館品牌，提供種類繁多的產品及服務，例如家居裝飾、家用電器、家居用品及家居服務。截至2020年9月30日，我們管理兩間「星居生活館」品牌旗下的主題館，即深圳龍華星河COCO City星居生活館及常州武進湖塘星河COCO City星居生活館。



「星趣小鎮」

「星趣小鎮」為我們的親子主題館品牌，提供滿足家庭生活需求的一站式方案，包括以家庭為本的零售、教育及娛樂等各式各樣的服務。截至2020年9月30日，我們管理四個「星趣小鎮」品牌旗下的主題館，包括深圳龍華星河COCO City星趣小鎮、深圳龍華星河iCO星趣小鎮、普寧星河COCO City星趣小鎮及常州武進湖塘星河COCO City星趣小鎮。



「星悦琳廊」

「星悦琳廊」為以都市女性作為目標客戶的時尚主題館品牌，提供多種產品及服務，包括服飾、女性用品及美容院。截至2020年9月30日，我們管理一個「星悦琳廊」品牌旗下的主題館深圳龍華星河COCO City星悦琳廊。



「星躍領動」

「星躍領動」為體育及健身主題館品牌，提供體能訓練、體育及零售的綜合服務。截至2020年9月30日，我們管理兩個「星躍領動」品牌旗下的主題館，包括深圳星河WORLD • COCO Park星躍領動及深圳龍崗星河COCO Park星躍領動。



「星享食滙」

「星享食滙」為餐飲主題館品牌，為食客提供廣泛的美食選擇及社交互動場所。截至2020年9月30日，我們管理一個「星享食滙」品牌旗下的主題館深圳星河WORLD • COCO Park星享食滙。



租戶管理

我們已與不同種類的租戶建立關係。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的品牌庫分別約2,000個、2,600個、3,300個及3,600個品牌。下表載列於截至2020年9月30日主要租戶類型租賃的建築面積範圍：

	租賃的建築 面積範圍 (平方米)	租賃的 平均建築面積 (平方米)
主力店	219.4–21,353.0	4,177.3
食品及膳食	4.1–2,480.7	195.8
家居佈置	10.6–1,498.2	164.7
零售	6.0–2,025.0	134.3
辦公室	59.6–6,249.2	663.6
其他	2.0–3,412.0	245.2

我們會優先選擇符合商用物業定位的租戶，優化租戶組合以提升租戶與輔導租戶之間的協同效應，從而改善彼等的業務表現，為顧客提供優越的購物體驗。

我們相信主力店（例如電影院、超級市場、KTV及溜冰場）對商用物業至關重要，原因為該等主力店不斷為我們的商用物業帶來人流。截至2020年9月30日，主力店一般較普通租戶租賃相對較大的空間，介乎219.4平方米至21,353.0平方米。我們已與主力店建立長期合作關係。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的主力店續租率（按截至期初的主力店數目減退場的主力店數目再除以截至期初的主力店數目計算）分別為96.0%、93.3%、100.0%及100.0%。截至2017年及2018年12月31日的續租率低於100.0%，乃主要由於我們調整租戶組合以改善項目的經營業績。於往績記錄期間，我們已於兩間主力店的租賃協議屆滿前終止有關協議，並以新租戶取代有關主力店，以改善租戶組合及相關商用物業的經營業績。我們亦與其他類型的租戶合作，致使我們產品組合多元化，以助我們擴展業務。此外，我們定期檢討品牌組合及現場租戶組合，以確保我們商用物業維持競爭力及提升收入。我們相信，規模龐大的品牌儲備反映租戶對我們品牌的認可。我們相信我們的租戶組合及運營能力能夠為業主提供穩定的收入。

我們的會員制度

為讓客戶體驗更好服務，我們設有三級會員管理系統「COCO Club」，為會員提供多種會員優惠。

於往績記錄期間，COCO Club透過各種渠道而穩定增長，包括社區宣傳活動、信用卡折扣計劃、現場活動及通過社交媒體進行的線上推廣。我們透過招募會員、營銷及培養購物習慣，吸引客戶光臨我們的購物中心，務求增加銷售。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的有效會員人數分別超過658,000人、1,100,000人、1,431,000人及1,538,000人。有效會員包括於本年度加入COCO Club的新會員及會籍仍然有效的會員。

運營新媒體

截至2020年9月30日，我們運營20個社交媒體公眾號，訂閱人數超過220萬。我們相信，我們已於運營新媒體獲得廣泛經驗及專業知識，並已建立社交媒體公眾號的強大網絡，產生多元化的內容並與客戶維持緊密聯繫。因此，以整體人氣計，獨立第三方將我們的社交媒體號連續名列深圳購物中心的十大社交媒體號。

已終止經營業務－體育及娛樂業務

於往績記錄期間，我們亦透過由趣匯創新提供體育及娛樂服務。我們已於2019年1月出售趣匯創新並終止提供體育及娛樂服務，乃由於其業務與我們的業務發展策略並不相符，且與本集團的核心業務並不相關。請參閱「歷史、重組及企業架構－於往績記錄期間的出售事項及註銷」。

COVID-19爆發

可能於2019年年底首次出現的COVID-19爆發經已全球蔓延。於2020年3月11日，世衛宣佈COVID-19爆發為流行病。為應對COVID-19疫情，世界各地的政府均已實施旅遊限制及／或封城措施以遏制其傳播。例如，中國政府於全國實施若干措施，包括但不限於向旅客及回國者（不論有否受感染）實施旅遊限制及14日隔離以及延長關閉業務運營；美國於2020年3月16日將旅遊禁令擴展至所有曾到訪中國、伊朗、位於申根區的歐洲國家、英國及愛爾蘭之外籍人士；意大利於2020年3月9日實施全國封鎖；而西班牙則於2020年3月14日實施全國封鎖。概不能保證不會有更多國家實施類似的旅遊限制以應對疫情，或現有的遏制措施將有效暫停疫情擴散。

是次爆發（預期將導致高死亡人數）很可能對中國（尤其是武漢市及湖北省）的人民生計及經濟構成不利影響。中國（尤其是武漢市及湖北省）的物業市場可能受到不利影響。物業市場前景的改變、個人消費市場放緩及負面的商業氣氛可能潛在對商用物業運營服務市場構成間接影響，而我們的業務營運及財務狀況可能受到不利影響。然而，根據中指院，COVID-19爆發預期對中國商用物業運營服務行業長遠影響有限，乃由於(i)截至2020年3月底，COVID-19已於中國有效遏制。生產及消費活動已穩定復甦，而全國的購物中心已逐步恢復正常營業，且客流量及銷售已反彈；(ii)自2020年3月起，消費者亦已逐步復甦；(iii)於防控及遏制COVID-19期間，商用物業運營管理服務供應商已採納全面及嚴格的防控措施，以改善其避免及抑制主要安全及健康事件的能力，而具有安全及衛生的運營管理系統有助提升商用物業的價值及增加項目收入；(iv)購物商場已推出線上營銷及社區營銷計劃，於擴展銷售渠道的同時亦向商戶提供紓困措施，並預期進一步加快線上線下商業的融合；及(v)儘管COVID-19爆發於短期內對中國的宏觀經濟帶來若干影響，中國宏觀經濟的基本因素並未改變。就大灣區而言，COVID-19預期將不會影響長期地區性的宏觀經濟發展計劃及人才招攬計劃。

COVID-19爆發對我們業務營運的影響

截至最後可行日期，我們於湖北省恩施僅有一項合約面積約為142,000平方米的受管理商用物業，其於往績記錄期間尚未開業但已貢獻收入。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們自湖北省產生的收入分別約為人民幣2.6百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣1.7百萬元及零，分別佔收入總額的0.9%、1.8%、0.4%及零。我們產生自湖北省的收入於自2018年起減少，乃由於恩施星河COCO City的業主面對財務困難，並於2019年向當地人民法院申請破產重組，因此，我們於2019年不再確認此項目為數人民幣3.9百萬元的收入，而截至2019年12月31日來自此客戶總金額為人民幣4.3百萬元的貿易應收款項已悉數減值。

為應對COVID-19，我們管理的16個商用物業之業主已採取措施，豁免若干租戶的全部或部分應付租金，為期15至67日。截至2020年3月31日，業主採取的所有減租措施均已到期。此外，我們豁免整租項目常州武進湖塘星河COCO City若干租戶的全部或部分應付租金，一般而言為期15至67日。截至2020年3月31日，我們採取的絕大部分減租措施均已到期，惟我們就有限數目的租戶（例如電影院以及教育及培訓機構）所採取的減租措施分別已於2020年5月31日及2020年7月31日到期。我們扣減的租金總額約為人民幣3.2百萬元。此外，我們若干運營中項目須遵守所在的城市之當地政府採取的抑制措施（例如封城）。該等措施及COVID-19爆發對受管理的運營中商用物業之出租率及客流量構成負面影響。請參閱本招股章程「－我們的業務－受管理的商用物業組合」。我們管理的七項商用物業受COVID-19影響而暫時關閉，我們管理的商用物業之若干租戶（尤其是電影院以及教育及培訓機構）已暫停營業。截至2020年3月31日，我們管理的所有商用物業已恢復營業。該等措施導致運營中商用物業的收入及利潤減少，繼而減少我們來自業主的收入及增值服務的收入。此外，七項於籌備階段的項目預期因COVID-19而延遲開業。請參閱本招股章程「業務－近期發展－COVID-19爆發」。

業 務

下表載列因COVID-19的影響而延誤的七個項目的實際／預計開業日期：

商用物業	實際／預計開業日期 ⁽¹⁾
深圳福田星河COCO Park(南區)	2020年7月
深圳星河傳奇項目	2020年8月
深圳沙井星河COCO Garden	2020年8月
中山天奕星河COCO City	2020年11月
寧鄉星河COCO City	2021年1月
南昌博能星河iCO	2021年5月
鄂爾多斯青銅器廣場項目	2021年9月

附註：

- (1) 預計開業日期乃基於參考發展商與我們溝通後的估計。商用物業的預計開業日期可因多項因素而改變，包括但不限於建築進展、租戶招攬進展及其他不可預見情況。

我們相信，延遲開業對我們的營運業績影響有限，主要由於(i)於截至最後可行日期，七個延誤項目中有四個經已開業；及(ii)儘管於截至最後可行日期，七個延誤項目中有三個正處於籌備階段，惟我們於往績記錄期間從為該等項目的籌備階段提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務產生收入。於最後可行日期後，三個延誤項目(即寧鄉星河COCO City、南昌博能星河iCO及鄂爾多斯青銅器廣場項目)分別預期於2021年1月、2021年5月及2021年9月開業。截至最後可行日期，據董事所深知，我們並無僱員感染COVID-19。

由於COVID-19爆發，若干主要供應商運營的城市面對封城或運營干擾。截至最後可行日期，我們並無因COVID-19爆發而面對服務供應的任何重大短缺。

COVID-19爆發對我們若干購物中心的出租率及客流量構成不利影響。例如，深圳福田星河COCO Park(北區)及深圳龍崗星河iCO的出租率由截至2019年12月31日分別98.5%及94.0%下降至截至2020年9月30日分別94.5%及75.2%，而深圳福田星河COCO Park(北區)及深圳龍崗星河iCO的客流量由截至2019年9月30日止九個月分別1,840萬人次及360萬人次減少至截至2020年9月30日止九個月分別1,270萬人次及140萬人次。請參閱「我們的業務－商用物業運營服務－受管理的商用物業組合－運營中及已為我們貢獻收入」，以瞭解運營中項目於截至2020年9月30日的出租率及客流量詳情。雖然我們同意相對較慢結算以協助業主及租戶應對COVID-19疫情，故截至2020年9月30日的貿易應收款項金額較截至2020年12月31日的貿易應收款項金額有所增加，我們認為我們於收取物業管理費時並未及將不會遇上重大困難。儘管COVID-19爆發於截至2020年9月30日止九個月對受管理的運營中商用物業之客流量及所收取的收入構成不利影響，我們認為，COVID-19爆發將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務及財務表現以及我們的前景構成重大不利影響，乃由於(i)根據中指院，相信COVID-19爆發的影響屬於短暫性，而疫情於截至2020年3月底於中國已很大程度地受到遏止。截至2020年3月31日，我們管理的全部運營中商用物業已恢復營運；(ii)COVID-19對我們收入的影響有限，乃由於我們於往績記錄期間分別62.4%、59.5%、61.1%及69.0%的收入乃產生自不包括項目收入或利潤的協定百分比、租金及增值服務的服務費，其並無被豁免或受到重大影響；(iii)就仍在籌備階段的七項已延遲或預期會延遲開幕的項目而言，其中四項其後已於2020年開業，而其中一項則預期於2020年12月開業，預期延遲開業對我們的經營業績的影響有限；(iv)中國的中央及地方政府已實施多項措施以協助企業應對疫情及推動經濟復甦，例如財政部及國家稅務總局於2020年2月發佈以規定優惠稅務待遇(例如為防控COVID-19疫情生產主要供應品的企業實施所得稅扣減及增值

稅退稅以及豁免產生自運送主要供應品、公眾運輸服務、日常生活相關服務及運送服務的收入之增值稅)的《關於支持新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控有關稅收政策的公告》及人力資源和社會保障部、財務部及國家稅務總局於2020年6月發佈以延遲及／或豁免2020年上半年支付社會保險供款的政府政策(例如《關於延長階段性見面企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》)；及(v)根據中指院，一旦COVID-19已受遏止，預期個人消費市場(包括零售行業)隨即復甦。請見「風險因素－我們面臨超出我們的控制範圍的中國乃至全球的疫情、恐怖主義或戰爭的風險」。

萬一我們被迫減少或暫停大部分業務運營，由於COVID-19疫情，我們基於下文的假設估計我們截至2020年10月31日的現有財務資源(包括現金及銀行結餘)將足以支付約24個月的必要開支。我們亦估計，萬一出現上述情況及基於下文的估計，經計及除全球發售的所得款項之10%獲分配作一般業務運營及營運資金，我們於約38個月內將維持財務可行狀況。上述估計的主要假設包括：(i)我們因業務完全停止而將不會產生任何收入；(ii)我們將產生開支以維持最低水平的營運，主要包括最低經營及行政開支；(iii)將不會有來自其股東或金融機構的進一步內部或外部融資；(iv)將不會宣派及派付股息；(v)擴展計劃經已停止；(vi)我們根據最壞情況於到期時基於貿易應付款項的過往結算模式及結算考慮有關結算貿易應收款項的審慎估計；及(vii)短期內將不會出現對上述主要假設構成重大影響的重大變動。上述極端情況未必會發生。

上述分析僅供說明用途，董事目前評估出現有關情況的可能性不大。COVID-19疫情的實際影響將取決於其後續發展；且其對我們構成的影響可能超出我們控制範圍以及超乎我們的估計及評估。

我們對COVID-19爆發的應變計劃及應對方案

為應對COVID-19的爆發，我們已制定應變計劃，並對項目採取加強衛生與預防措施，包括(i)定期清潔及消毒公共空間及受管理物業的中央空調系統；(ii)透過量度體溫監察受管理物業的顧客之病徵；(iii)規定我們的員工及租戶穿著合適保護裝備，例如手套及口罩；及(iv)向僱員及我們管理的物業之租戶推廣個人衛生。截至2020年9月30日止九個月，實施該等加強措施的額外成本將約為人民幣163,000元。此主要指口罩、乙醇搓手液及消毒劑的物料成本。董事確認，與加強措施相關的額外成本不會對截至2021年12月31日止年度的財務狀況及經營業績產生重大影響。

COVID-19爆發對我們業務策略的影響

我們的總部駐於深圳及於大灣區根深蒂固，我們計劃進一步鞏固我們於大灣區的現有市場領先地位。雖然中國的商用物業運營服務市場可能受到COVID-19爆發造成若干程度的影響，鑒於深圳等城市的經濟增長、人口集聚、行業轉型及消費升級，我們相信該等區域對商用物業運營服務的需要仍將維持於高水平。根據中指院，預期COVID-19爆發將導致全國短期內出現一定程度的經濟放緩，但長遠而言不太可能影響宏觀經濟發展計劃及吸引人才計劃，一旦疫情得到有效控制後，預期零售業及相關商用物業運營服務的前景將繼續保持樂觀。請參閱本招股章程「行業概覽－COVID-19於中國爆發及其對中國商用物業運營市場的影響」。因此，我們認為「業務－我們的業務策略」討論的擴展計劃屬可行之舉，且我們不太可能因為爆發COVID-19而更改本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所述全球發售所得款項淨額用途。

與星河控股及其聯繫人的關係

提供予星河控股及其聯繫人的商用物業運營服務

概覽

我們與星河控股及其聯繫人有根深蒂固而穩定的業務關係。我們的業務乃建基於星河蘇活公園實業(為最終控股股東黃先生控制的房地產開發公司)的商用物業運營服務業務的成功，一支商用物業運營服務團隊於2004年成立，以向深圳福田星河COCO Park(北區)提供商用物業運營服務。

我們於2014年11月與星河控股及其聯繫人開展業務關係，當時，我們與星河控股及其聯繫人訂立委託管理服務協議。於往績記錄期間，我們向星河控股及其聯繫人提供商用物業運營服務，包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、運營管理服務、物業租賃服務及增值服務。

我們相信，購物中心成功與否視乎多項因素，包括位置、定位、設計、租戶組合、有效推廣及具效益的管理。因此，基於我們的經驗，我們相信商用物業發展商傾向在初期委聘一名商用物業運營服務供應商進行多種初步市場研究及可行性研究，並為其有關選址及土地收購、定位及商用物業設計的決策提供支援。鑒於我們強勁的定位、建築諮詢及租戶招攬能力，且深入了解星河控股及其聯繫人的策略及要求，我們經常獲星河控股及其聯繫人邀請參與項目籌備階段。我們進行可行性研究、初步定位、選址諮詢、產品及租戶組合規劃以及建築及設計諮詢，並向星河控股及其聯繫人提交研究報告。透過提供該等服務，我們相信可協助彼等作出知情投資決定。倘我們獲授商用物業運營服務合約，我們將於其後根據合約條款對有關商用物業的設計、定位及租戶組合進行研究，並提供租戶招攬及運營管理服務。

截至最後可行日期，我們管理星河控股及其聯繫人開發或擁有的所有零售商用物業及商業綜合體。我們將此歸因於我們與星河控股及其聯繫人的長期合作關係以及我們滿足彼等對品質相對較高的要求之能力。根據中指院，商用物業運營服務供應商與同一最終控股股東下的物業發展商擁有密切工作關係乃屬常見。我們預期繼續向星河控股及其聯繫人提供商用物業運營服務及自提供有關服務產生收入。

基於上文所述，我們相信與星河控股及其聯繫人長期而密切的合作關係對雙方均屬有利及對我們的成功作出貢獻，而董事認為我們目前與星河控股及其聯繫人的業務關係將會受到重大不利影響或終止的機會不大。請參閱「與控股股東的關係－與星河控股及其聯繫人的業務關係」瞭解詳情。

獨立第三方開發或擁有的項目的收入貢獻及總建築面積

我們通過爭取獲得獨立第三方物業發展商的項目以擴展我們的業務。於往績記錄期間，我們的項目數目、合約面積，運營面積以及由獨立第三方開發或擁有的物業收入有所增加。

下表載列我們於所示年度／期間按發展商／業主類別劃分的總合約面積、運營面積及收入：

	截至9月30日/截至9月30日止年度					截至9月30日/截至9月30日止年度								
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年					
	合約 面積 ⁽³⁾ 平方米	運營 面積 ⁽⁴⁾ 平方米	收入 人民幣	% 物業類目 ⁽⁵⁾	合約 面積 ⁽³⁾ 平方米	運營 面積 ⁽⁴⁾ 平方米	收入 人民幣	% 物業類目 ⁽⁵⁾	合約 面積 ⁽³⁾ 平方米	運營 面積 ⁽⁴⁾ 平方米	收入 人民幣	% 物業類目 ⁽⁵⁾		
	13	657	250,852	90.2	12	696	290,589	88.4	27	1,256	716	346,458	89.5	
	7	967	408	27.215	9.8	1,377	391	30,005	11.6	15	1,714	591	40,856	
	20	1,624	1,075	275,067	100.0	22	2,073	320,694	100.0	42	2,970	1,307	387,314	100.0
總計														

(以下元計，物業數目及百分比除外)

由以下各方開發或

擁有物業：

星河控股及

其聯繫人⁽¹⁾

獨立第三方⁽²⁾

附註：

- (1) 包括由星河控股及其聯繫人單獨開發或擁有的物業，以及星河控股與獨立第三方共同開發或擁有且星河控股於當中持有控股權益的物業。產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之收入包括星河控股及其聯繫人的收入以及獨立第三方租戶的收入。
- (2) 指由獨立第三方單獨開發或擁有的物業。獨立第三方包括星河控股及其聯繫人以外的物業發展商。
- (3) 截至年末的物業數目及合約面積包括我們已訂約提供服務的所有商用物業項目（包括尚未貢獻收入的項目）。
- (4) 運營面積指由我們所管理且已開業的商用物業的建築面積。

儘管星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業於往績記錄期間一直為我們的穩定收入來源以及由星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業的商用物業運營服務所產生的收入金額增加，我們產生自有關物業的收入總額百分比已由截至2017年12月31日止年度的90.2%下降至截至2020年9月30日止九個月的86.6%。於往績記錄期間，我們來自獨立第三方開發或擁有的商用物業的收入增加，而我們來自獨立第三方開發或擁有的商用物業的收入總額之百分比從2017年的9.8%上升至截至2020年9月30日止九個月的13.4%。尤其是，我們在截至2020年9月30日止九個月開始根據委託管理服務模式由獨立第三方開發或擁有的商用物業產生收入。截至最後可行日期，我們已與第三方物業發展商江西博能建立戰略合作關係，以共同管理商用物業，並根據委託管理服務模式就獨立第三方開發或擁有的商用物業訂立三份商用物業運營服務合約。於該等委託管服務模式所產生的收入中，獨立第三方開發或擁有的商用物業收入的百分比從截至2019年12月31日止三個年度的零上升至截至2020年9月30日止九個月的3.3%。有關增長主要由於我們持續尋求更多與獨立第三方開發或擁有的商用物業有關的服務合約。

於往績記錄期間，我們大部分合約面積均由獨立第三方開發或擁有的商用物業所貢獻。由獨立第三方開發或擁有並受我們管理的商用物業數目由截至2017年12月31日的七項增加至截至2020年9月30日的17項。由獨立第三方開發或擁有的商用物業之合約面積由截至2017年12月31日約967,000平方米增加至截至2020年9月30日約1,743,000平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，由獨立第三方開發或擁有的項目之合約面積分別佔我們的總合約面積之59.5%、66.4%、57.7%及58.1%。由獨立第三方開發或擁有的商用物業數目、合約面積及自其產生的收入於往績記錄期間均持續上升，主要由於我們在獨立於與星河控股的聯繫之情況下物色及把握市場機遇的努力，以及我們多年來建立的市場認受性所致。

於往績記錄期間，儘管由獨立第三方開發或擁有的商用物業佔我們大部分合約面積，產生自有關物業的收入相對較低。此乃主要由於(i)我們根據品牌及管理輸出服務模式管理有關物業，據此，我們僅自業主收取按預先協定的百分比計算的收入及／或利潤及／或固定費用，而不自租戶收取費用，而就由星河控股及其聯繫人開發或擁有並根據委託管理服務模式管理的商用物業而言，我們同時向業主及租戶收取服務費；及(ii)由獨立第三方開發或擁有合約面積相對較大的部分商用物業於往績記錄期間尚未運營。截至2020年9月30日，由獨立第三方開發或擁有合約面積約為1,743,000平方米的商用物業當中，有約631,000平方米正在運營，其餘約1,112,000平方米則處於籌備階段。於2020年9月30日後及截至最後可行日期，由一名獨立第三方開發或擁有的中山天奕星河COCO City經已開業，總運營面積約為146,909平方米。

上文所述說明，我們能夠自獨立第三方取得商用物業運營服務項目，並將持續減少對星河控股及其聯繫人的依賴。

就往績記錄期間產生自星河控股及其聯繫人以及獨立第三方各自開發或擁有的商用物業的數目、合約面積及自其產生的收入的波動之進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－經營業績－收入」。

業 務

產生自獨立第三方的收入

下表載列按客戶類別劃分的收入總額明細。

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
							(未經審核)			
	(以千元計；百分比除外)									
星河控股及其聯繫人	63,264	22.8	66,584	20.3	95,152	24.6	70,372	24.5	90,781	29.7
獨立第三方	214,803	77.2	262,110	79.7	292,162	75.4	216,326	75.5	215,081	70.3
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	286,698	100.0	305,862	100.0

截至2020年9月30日，我們大部分客戶均為獨立第三方，包括物業發展商、業主及租戶。於往績記錄期間，我們的大部分收入均自該等獨立第三方客戶產生。於截至2020年9月30日止九個月，由獨立第三方貢獻的收入比例較2019年同期下降，而星河控股及其聯繫人貢獻的收入比例則上升，主要由於(i)於截至2020年9月30日止九個月，來自其他增值服務(絕大部分均向獨立第三方提供)的收入較2019年同期減少20.5%，主要由於運營中商用物業於COVID-19疫情期間停業；及(ii)與2019年同期相比，獨立第三方貢獻的收入比例下降，而星河控股及其聯繫人貢獻的收入比例則上升，主要由於產生自星河控股及其聯繫人的收入因新諮詢協議(例如浦東•星河世紀項目)產生的收入增加而有所增加。於往績記錄期間，產生自星河控股及其聯繫人開發及擁有的商用物業之收入較向星河控股及其聯繫人(作為客戶)提供服務所產生的收入大幅為高，主要由於產生自委託管理服務模式項下由星河控股及其聯繫人開發或擁有的部分商用物業所產生的收入不僅包括直接自星河控股及其聯繫人(作為客戶)產生的收入，亦包括來自獨立第三方租戶支付的運營管理費及獨立第三方客戶支付的增值服務費的收入。

我們與獨立第三方尋求市場機遇的能力及所作努力

尋找及運營獨立第三方項目的良好往績記錄

我們為將業務組合擴展至由獨立第三方開發或擁有的商用物業所作努力而感到自豪。此等成功乃來自我們強勁的運營能力、知名的品牌及具彈性的運營模式。我們具有完善而全面的商用物業運營服務能力，包括(i)量身訂製的定位服務；(ii)強大的租戶招攬能力；(iii)數字化的運營能力；及(iv)因地制宜的改造升級能力。請參閱「我們的優勢－高效的綜合運營管理能力創造強大的盈利水平」以瞭解詳情。透過我們用心管理，我們已建立成功的往績記錄，與獨立第三方物業發展商擁有多個標桿項目。於2014年，我們首個根據品牌及管理輸出服務模式管理，並由獨立第三方開發或擁有的項目深圳龍華星河iCO正式開業，於開業首日錄得超過210,000名顧客到訪。根據中指院，深圳龍華星河iCO於2019年1月至12月的平均每月客流量約130萬人次，超逾周邊競爭項目的平均每月客流量兩倍。截至2020年9月30日，深圳龍華星河iCO的出租率為84.0%。我們相信此類標桿項目為我們強大運營能力的證明，顯著提升我們的品牌知名度，並為我們擴展及與全國獨立第三方物業發展商或業主合作鞏固根基。

自有及知名品牌

我們擁有全面及廣受認可的品牌系統。「COCO Park」為城市型購物中心，以城市中的顧客為目標。我們的「COCO Park」品牌表達我們獨特的「時尚、潮流及體驗」概念。根據房地產Top 10研究組，「星河COCO Park」在「2019中國商業地產項目品牌價值Top 10」榜單中排名第四。「COCO City」及「iCO」為區域型購物中心，以購物中心五公里範圍內的顧客為目標。「COCO Garden」為社區型購物中心，主要以購物中心一至三公里範圍內的顧客為目標，提供相對相宜的選擇。「第三空間」為我們高端家居裝飾購物中心的品牌，為高端客戶提供一站式高端全面的家庭裝飾解決方案，帶來優越的購物體驗。此外，我們的商用物業擁有五個主題館品牌，涵蓋家居、家庭和兒童、女性和時裝、運動和健身、美食及社交等主題內容。我們相信，此等主題館品牌乃追求優質購物體驗的客戶「必到」之處，協助商用物業吸引大量客流。詳情請參

閱「－我們的優勢－全面及知名的品牌體系提升消費者忠誠度」及「－我們的品牌」。根據房地產Top 10研究組，我們被列為「2020年中國商業地產運營十強企業」。由於我們的品牌廣受市場認可，我們相信，全面的品牌系統為我們的核心資產，為我們從獨立第三方物色項目時帶來競爭優勢。

來自獨立第三方項目收入的顯著增長

我們相信我們三個運營模式（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）可應對多項商用物業的特性及狀況，讓我們得以符合其業主不同的要求。具體而言，我們的品牌及管理輸出服務模式並非資本或資源密集，因此，我們已就獨立第三方開發或擁有的物業積極發掘市場商機。借助我們由獨立第三方開發或擁有的成功項目所得的經驗，我們的合約面積已穩定增長。截至2020年9月30日，我們管理合共14項由獨立第三方開發或擁有的商用物業，總合約面積約1,743,000平方米，佔我們總合約面積的58.1%。

我們相信，由獨立第三方開發或擁有的商用物業所產生的收入於日後將繼續上升。截至最後可行日期，我們已(i)訂約向獨立第三方開發或擁有的22項商用物業提供服務，包括11項尚未運營的項目及五項諮詢項目；及(ii)與某地方政府訂立戰略合作協議，據此，地方政府歡迎我們於該區管理商用物業，而我們亦與一名獨立第三方物業發展商訂立戰略合作協議。於最後可行日期後，我們與一名獨立第三方物業發展商訂立一份戰略合作協議。佛山長華星河COCO City獲商業地產金座標獎評選委員會及贏商網認證為「2019-2020年度備受期待商業地產項目」。一旦該等項目開始運營，預期獨立第三方物業發展商開發或擁有的商用物業將貢獻較高收入。

我們為獲得獨立第三方項目所作的持續努力

我們的發展部不遺餘力地與獨立第三方一起尋找並獲得商用運營服務項目。通過總部及地區公司的發展部門，我們接收來自獨立第三方業主的合作邀請及其他獨立第三方的推薦，以尋求潛在的市場機會，並主動尋找優質的獨立第三方項目。彼等對潛在項目進行初步信息收集、實地視察及市場研究，並向管理層報告有關結果。在管理層原則上批准後，我們的發展部會與物業發展商或業主磋商合約條款，並就合約條款達成協議。然後，我們將與業主簽署商用物業運營服務合約。根據中指院，獨立第三方物業發展商或業主對商用物業運營服務存在高需求，尤其是本身並無商用物業運營服務團隊的獨立第三方物業發展商或業主。

我們將繼續探索運營及管理獨立第三方開發或擁有的商用物業的潛在商機，以擴大我們的項目組合。

展望將來，我們計劃繼續利用我們強力的運營能力、知名的品牌及具彈性的運營模式，擴展我們由獨立第三方開發或擁有的商用物業組合。我們致力運營更多由獨立第三方開發或擁有的商用物業。為更理想地探索及把握市場機會，我們已於地區公司建立四支業務發展團隊，各自專注於指定的地理區域。我們設有內部獎勵及評估系統，以持續推動我們的業務發展。考慮到我們過往成功尋求獨立第三方委聘，預期獨立第三方開發或擁有的商用物業的總合約面積將繼續上升。

除直接獲得獨立第三方項目外，我們亦計劃透過多種渠道把握更多有關獨立第三方開發或擁有的商用物業的市場機遇，包括併購、合營企業及投資少數權益。我們計劃收購於大灣區及我們目前或計劃涵蓋的其他地區擁有良好聲譽、穩健管理及穩定業務發展的獨立第三方商用物業運營服務供應商，以提升我們的地區及整體競爭力。我們計劃投資獨立第三方項目公司或合營企業的少數權益。我們相信，透過有關投資，我們有更大機會獲得商用物業運營服務合約。詳情請參閱「我們的業務策略－透過多個渠道繼續拓展及尋找新增長動力」。

星河控股及其聯繫人提供的服務

於往績記錄期間，我們亦委聘星河控股及其聯繫人(具體而言為星河智善生活集團)就委託管理服務及整租服務模式項下的購物中心向本集團提供若干服務(主要為物業管理服務)，包括為維持購物中心安全的保安服務(包括門禁、秩序維護、巡邏及監控)及維護設備(例如消防系統)以避免意外及受傷。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，星河智善生活集團就提供物業管理服務所收取的總費用分別為人民幣39.7百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣42.0百萬元，分別佔總服務成本的28.5%、28.4%、30.7%及30.7%。詳情請參閱「—供應商」。

於往績記錄期間，我們獲星河控股及其聯繫人委聘為彼等的商用物業之商用物業運營服務供應商，而我們委聘星河控股的附屬公司星河智善生活集團向我們根據委託管理服務模式及整租服務模式管理的商用物業提供若干物業管理服務(「該安排」)。

I. 星河控股及其聯繫人委聘我們作為商用物業運營服務供應商的理由以及我們向星河控股及其聯繫人提供的服務

鑒於我們的定位、建築諮詢、租戶招攬及運營管理能力以及我們對星河控股及其聯繫人的策略及要求之深入瞭解，我們經常於項目的早期階段獲星河控股及其聯繫人委聘。我們向星河控股及其聯繫人提供的服務與傳統物業管理服務不同。於往績記錄期間，我們向星河控股及其聯繫人提供商用物業運營服務，包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、運營管理服務、物業租賃服務及增值服務。我們的服務乃旨在主要透過提升受管理商用物業的客流量及人氣以改善該等物業之表現，並增加商用物業的整體價值。相比之下，傳統物業管理服務(主要包括(其中包括)保安、清潔、園藝、維修及維護)屬於勞工密集性質，並旨在令受管理物業安全、清潔及具功能性。

根據中指院，業主委任商用物業運營服務供應商以管理及運營其商用物業時，商用物業運營服務供應商分包若干勞工密集管理服務屬行業慣例。商用物業運營服務供應商負責監察及管理商用物業運營的所有方面，而業主則作為收取產生自商用物業的相關收入且不參與商用物業的日常管理及運營之持份者。業主不會參與商用物業的日常管理，並缺乏及時及有效監察、指示及評估物業管理服務供應商的表現所需的資料。透過商用物業運營服務供應商委聘並與物業管理服務供應商及其他分包商互動，業主可節省成本及其他資源。由於我們委聘並與星河智善生活集團及其他分包商協調以提供傳統的物業管理及其他服務，我們制定服務標準、監察彼等的服務過程、評估服務結果及給予臨時指示，此為商用物業日常運營的一部分。我們相信，於有需要時與業主磋商就服務時間表及服務標準作出任何調整時，我們亦處於較有利位置。

II. 我們委聘星河智善生活集團提供若干物業管理服務的理由

1. 我們將物業管理服務分包予分包商的理由

作為商用物業運營服務供應商，我們專注於商用物業運營服務的發展及增長，而我們的優勢在於我們運營商用物業的能力及專業技能，以改善商用物業的客流量及經營業績。我們並非傳統的物業管理服務供應商，並不專注於提供相對較勞工密集以及與我們的競爭優勢或業務策略不一致的物業管理服務。透過向合資格分包商分包勞工密集的物業管理服務，我們可將資源集中於商用物業運營服務的發展及增長。於往績記錄期間，就根據委託管理服務模式及整租服務模式管理的物業而言，我們將物業管理服務分包予星河智善生活集團及其他第三方分包商。

2. 我們委聘星河智善生活集團的理由

星河智善生活集團為聲譽昭著的物業管理服務供應商，而本集團與星河智善生活集團具有長期及穩定的合作關係。星河智善生活集團自2016年起獲中指院認證為「中國物業服務百強企業」。作為於1999年開始在中國提供服務的物業管理服務供應商，我們相信與星河智善生活集團合作對我們而言屬高效做法，乃由於星河智善生活集團因與我們的長期合作關係而對其要求及高標準具有更深入的瞭解。

此外，據中指院確認，星河智善生活集團於往績記錄期間收取的服務費率介乎其他市場參與者就類似服務所收取的費率範圍。因此，謹此表示我們委聘星河智善生活集團就我們根據委託管理服務模式及整租服務模式管理的若干商用物業提供物業管理服務商業上屬合理。

III. 支付物業管理服務的訂約方

星河控股及其聯繫人(作為業主)並不承擔物業管理成本，乃由於彼等並非獲得物業管理服務的一方。反之，物業管理服務的費用乃向商用物業的租戶收取，而物業管理服務乃向商用物業的租戶提供，彼等絕大部分均為獨立第三方。根據業主與租戶訂立的物業租賃協議及租戶與我們訂立的管理合約：(i)我們將向或促使向租戶提供(其中包括)物業管理服務；而作為回報，(ii)租戶將向我們支付運營管理費，包括(其中包括)清潔、保安、維修及維護服務以及公用設施的物業管理費。該等物業管理服務乃向我們管理的商用物業之租戶而非業主(即星河控股及其聯繫人)提供。我們自租戶收取運營管理費(包括物業管理費)，並就星河智善生活集團及其他分包商的物業管理服務向彼等支付物業管理服務費。

IV. 委聘其他分包商提供物業管理服務

該安排乃按公平的商業磋商進行，而我們可與星河智善生活集團的服務合約屆滿後酌情委聘替代服務供應商。根據中指院，星河智善生活集團運營的物業管理行業競爭激烈，並有大量優質參與者。市場上有大量公司提供與星河智善生活集團所提供者相若的服務（例如保安服務）。為減低本集團與其關連人士的持續關連交易金額，我們決定委聘優質的獨立第三方物業管理服務供應商為我們根據委託管理服務模式及整租服務模式營運的購物中心提供物業管理服務。星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向我們運營的購物中心提供物業管理服務。請見「關連交易」一節。考慮到市場上按類似費率及類似合約條款提供有關服務的替代物業管理服務供應商的供應及有關物業管理服務供應商所提供的服務質素，我們相信委聘獨立第三方分包商取代星河智善生活集團提供有關服務將不會對我們的業務或經營業績構成重大不利影響。

就截至2022年12月31日止三個年度與星河控股及其聯繫人的持續關連交易之年度上限，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

我們的技術措施及數碼化

資訊科技系統

為減低我們對人工的依賴及提升我們的整體競爭力，我們致力採用技術解決方案及盡可能使我們的主要業務運營實現數碼化。同時，我們致力根據科學數據分析結果制定業務戰略，並採用技術進一步數碼化及可視化我們的動態管理過程。我們多層多面的資訊科技系統包括智能運營數據中心（全面的業務管理）、ERP系統（租戶合約管理）、POS系統（銷售收銀系統）、CRM系統（會員管理）、金蝶EAS系統（財務管理）及星意通計劃（租戶招攬）。此外，我們亦就辦公室行政職能利用人力資源系統及EIP系統。

我們的智能運營數據中心為一個全面的運營管理系統，集合實時遙距實地監察及租戶業務表現分析。我們的BI(商業智能)系統透過預設的分析模型向智能運營數據中心提供相關數據。我們的ERP系統為我們的租賃合約管理系統，記錄合約安排及促進我們與租戶的互動。我們的POS系統處理租戶的銷售、記錄銷售數據及每日進行銷售數字的對賬。我們的ERP系統及POS系統透過BI系統向智能運營數據中心提供租戶的合約資料及業務表現數據。

我們的CRM系統為我們的會員管理系統，促進我們與會員的互動。金蝶EAS系統為我們的財務管理平台，有效促進財務管理及其他業務運營。我們的星意通計劃為租戶招攬工具，令我們可向市場公開公佈空缺及其他租戶招攬資料。

除技術措施及數碼化工作外，我們定期評估財務資料，務求在不斷上升的人工及分包成本所帶來之壓力與提供優質及有效服務的需要之間取得平衡。我們亦不斷尋求具有競爭力價格並能提供優質服務的分包商。有關我們分包商的更多資料，請參閱「一供應商」。

數據

我們在得到客戶同意的情況下根據相關中國法律及法規在提供服務所需的範圍內收集客戶數據，包括透過會員計劃收集電話號碼、性別、年齡及姓名等個人資料；及透過會員獎賞計劃收集消費金額、頻率、品牌、所購買項目及時間)等行為數據。我們通過建立防篡改、防泄漏、防攻擊及防病毒的數據安全系統。

查閱數據

我們規定任何業務部門或城市分公司的員工在將新獲得的數據存檔時，須(i)使用彼等各自的員工ID登入數據系統；及(ii)為新的數據輸入增設操作歷史記錄及操作日誌。存檔數據不得隨意修改。員工可以在驗證由客戶提供的有效身份證明文件後，使用其員工ID登入數據系統，更新客戶的基本資料，從而增設新一項輸入的操作歷史及操作日誌。

數據使用

我們禁止共享若干種類的數據，包括(i)與客戶私隱有關的數據；(ii)員工的個人資料；(iii)與我們財務狀況有關的數據；及(iv)根據相關中國法律及法規禁止共享的資料，除非(i)實際需要及合法共享；(ii)根據我們的數據共享程序提交共享申請；及(iii)共享目的由我們審核，且共享範圍會／將會受到嚴格控制的情況下，方可共享有關數據。數據的處理、分類、管理及使用應根據我們的數據私隱及數據安全政策以及相關中國法律及法規進行。

數據私隱

數據管理部門及業務部門已建立健全的機密數據使用管理制度，並密切管理數據的提取、複製、傳輸及銷毀。倘任何將予共享的資料涉及機密數據，則數據管理部門應根據我們的機密管理程序報告機密數據的類型、範圍及用途，而機密數據的共享須得到批准。經批准後及於可共享機密數據前，必須與接收方達成保密協議。倘違反我們的任何數據管理政策或濫用任何客戶數據，我們可能會視乎個案的嚴重程度，責令相關人員及／或實體糾正其行為、通報批評通知、實行若干紀律處分，或對有關人士及／或實體採取法律行動。就違反相關法律及法規的人士及／或實體而言，我們將根據有關法律及法規採取行動。

數據保護

我們已實施相關內部程序及監控，以確保已保護數據使用以及避免洩漏及遺失數據。我們已為數據庫制訂政策，讓我們的員工遵守整體的責任及程序。

- 我們已於系統安裝防毒軟件。我們將不時更新該軟件，以及定期進行檢查以偵測病毒；
- 我們已採納如定期檢查系統、密碼政策、用戶授權及認可、數據備份及數據復原等程序，以保護用戶的數據；
- 我們已指派我們的資訊科技管理部為我們的數碼平台進行定期評估，以確保我們的收集、儲存及用戶數據用途符合我們的內部政策以及相關的法律及法規。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未遇到任何重大數據私隱違規、洩漏或爭議。

營銷數據

我們的企劃部主要負責將通過公共社交媒體帳戶及大眾傳媒發佈的營銷數據存檔，並檢查其準確性。企劃部亦負責將我們的項目特定資料（包括但不限於網站網址、後端資料庫網址及密碼）存檔。

為確保數據庫及時更新及安全，我們規定資訊科技管理部亦每日對該等數據進行準確性檢查並記錄相關更新。

銷售及營銷

企劃部、營運部及招商部主要負責整體營銷活動規劃、制定整體營銷策略、進行市場研究以吸引新客戶、維持與會員的關係，以提升銷售收入，並加強與租戶的合作關係以提升雙方的收入。總部負責管理本集團整體銷售及營銷策略，並專注於品牌建立及推廣。各地區公司在其各自地區內執行銷售及營銷策略，並向其目標客戶提供特定活動。

我們於2016年引入公眾形象「荷小星」。我們於商用物業中展示荷小星，以提升客戶關係及品牌形象。為提升荷小星的品牌價值及知名度，我們在所管理的物業中舉辦了各種線上及線下活動。此外，我們舉辦各種促銷活動及客戶感謝活動，並參加活動或計劃，以進一步推廣我們的品牌及提升曝光率。

我們已針對以下類別的客戶度身定制銷售及營銷措施：

物業發展商及業主

- **星河控股及其聯繫人**—截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自持續經營業務的大部分收入來自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業。截至2020年9月30日，星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業佔我們總合約面積的41.9%。我們預期，在可預見的未來，我們為星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業提供商用物業運營服務將繼續成為我們穩定的收入來源。我們將與星河控股及其聯繫人保持長期合作關係。

業 務

- **第三方發展商及業主**—我們致力通過提供優質服務，擴展與獨立第三方物業發展商及業主的合作。此外，我們於戰略發展地區設立地區業務發展團隊，以自獨立第三方物業發展商及業主獲得新項目。

租戶

我們於所管理的物業(包括購物中心及商業綜合體等商用物業)向業主及租戶提供服務。就購物中心及商業綜合體而言，我們會制訂年度營銷計劃，而總部將負責慈善活動、社會責任活動、酬賓活動及品牌形象提升活動等營銷活動，而我們的地區辦事處將根據當地需求推出各種推廣活動。我們旨在提升客流量及促進業主、租戶、客戶與我們之間的聯繫。

客戶

我們擁有一個龐大及持續增長的客戶群，主要由物業發展商、業主及租戶所組成。截至最後可行日期，我們已與大多數主要客戶建立介乎1至5年的穩定業務關係。下表載列各個業務分部的主要客戶類型：

服務種類	主要客戶
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	物業發展商及業主
運營管理服務	物業發展商、業主及商戶
整租服務	租戶
增值服務	相關客戶

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們五大客戶所產生的收入分別約為人民幣85.7百萬元、人民幣96.1百萬元、人民幣127.2百萬元及人民幣112.7百萬元，分別佔持續經營業務的收入總額30.8%、29.3%、32.8%及36.8%。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們最大客戶星河控股及其聯繫人(具體而言為星河房地產開發集團)所產生的收入分別約為人民幣63.3百萬元、人民幣66.6百萬元、人民幣95.2百萬元及人民幣90.8百萬元，分別佔來自持續經營業務的收入總額之22.8%、20.3%、24.6%及29.7%。與關連發展商的交易構成關連交易。截至最後可行日期，除星河控股及其聯繫人外，概無擁有我們已發行股本超過5%的董事、股東、高級管理層成員、前述人士的緊密聯繫人或本集團任何其他成員公司持有任何五大客戶的任何權益。

請參閱「關連交易」、「與控股股東的關係」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們大部分收入來自就星河控股及其聯繫人(亦為我們於往績記錄期間的最大客戶)所開發及／或擁有的物業所提供的商用物業運營服務」以瞭解更多資料。

供應商

我們已與主要供應商(主要包括分包商)建立穩定及長期的業務關係。我們的主要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2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，向五大供應商的採購額分別約為人民幣49.6百萬元、人民幣56.6百萬元、人民幣72.6百萬元及人民幣56.2百萬元，分別佔持續經營業務的採購總額之35.6%、35.7%、38.9%及41.0%，而向最大供應商星河控股其聯繫人(具體而言為星河智善生活集團)的採購額則分別約為人民幣39.7百萬元、人民幣45.1百萬元、人民幣57.2百萬元及人民幣42.0百萬元，分別佔持續經營業務的採購總額之28.5%、28.4%、30.7%及30.7%。

截至最後可行日期，除我們於往績記錄期間的最大供應商星河控股及其聯繫人外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股本超過5%的任何股東於我們任何五大供應商中擁有任何權益。我們與五大供應商並無訂立任何長期協議。我們一般與供應商訂立一年或兩年期協議，並每年或每兩年續約。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們其中一名主要客戶星河控股及其聯繫人(具體而言為星河房地產開發集團)亦為我們其中一名供應商星河控股及其聯繫人(具體而言為星河智善生活集團)。於往績記錄期間，我們向星河控股及其聯繫人提供商用物業運營服務而產生收入，並向星河控股及其聯繫人購買星河智善生活集團提供的服務(主要為物業管理服務)。為減低本集團與其關連人士的持續關連交易金額，我們決定委聘優質的獨立第三方物業管理服務供應商為我們根據委託管理服務模式及整租服務模式運營的購物中心提供物業管理服務。星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向我們運營的購物中心提供物業管理服務。詳情請參閱「與星河控股及其聯繫人的關係－星河控股及其聯繫人提供的服務」。

供應商的選擇及管理

總部及項目的業務部門可根據彼等的需要遞交採購申請(例如分包物業管理服務)以供批准。採購部門審閱採購申請，其後向高級管理層匯報以供批准。高級管理層會考慮多項因素，例如建議採購是否於年度預算範圍內、採購的類型及詳情、是否需要競標、過往的任何相關合作記錄、篩選要求(例如定價及質素)、服務範圍及其他篩選標準。一旦申請獲批准，採購部門將開始採購。當採購金額為人民幣500,000元以上時，我們一般透過招標及競標進行採購。我們的採購部門將(i)組織競標團隊以於超過三名候選人中選擇供應商；(ii)於採購程序中評估、審閱及收集供應商的資料及數據；及(iii)草擬、審查、落實及批准合約。

我們設有供應商名單，我們每年根據供應商的背景、資歷及行業聲譽以及向我們提供的產品或服務的質素對有關名單作出評估。採購部門就每名供應商進行年度評估。我們僅於評估新供應商的背景、資歷及行業聲譽後，方會將其納入有關名單。

選定的供應商開始提供產品或服務後，我們將每年定期監控及評估其表現。倘選定的供應商多次表現不達標，我們可能自我們的名單剔除該供應商。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無與供應商產生重大分歧而對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

分包

我們分包若干勞動密集型服務，主要包括將保安及清潔服務分包予分包商，從而降低我們的經營成本、提高服務質素、將更多的資源集中用於管理以及提升運營的整體盈利能力。我們的分包商專門經營彼等所從事的服務，因此可以高效的方式提供服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，持續經營業務的分包成本分別為人民幣51.4百萬元、人民幣57.2百萬元、人民幣71.0百萬元、人民幣52.3百萬元及人民幣55.4百萬元。

分包商的管理

詳情請參閱「一供應商的選擇及管理」。

分包協議的主要條款

我們的分包協議一般包括以下主要條款：

- **期限。**該等協議一般按一至兩年之期限訂立，經雙方同意可予重續。我們將基於彼等的服務質量考慮再次委聘分包商。
- **服務範圍及標準。**分包協議將載列分包商服務的範圍及預期標準，包括與物業管理服務相關的範疇。我們亦要求分包商遵守我們的內部政策，例如與服務標準、安全、制服及禮儀相關的改策。

- **我們的權利及責任。**一般而言，我們擁有監察及評估分包商的權利及責任。我們一般按月支付分包費用。倘分包商未能遵守我們的服務範圍及標準，我們有權扣減付款。
- **分包商的權利及責任。**我們的分包商就遵守適用法律及法規承擔責任。彼等亦承諾根據相關分包協議訂明的範圍、頻率及質量標準提供彼等的服務。
- **風險分配。**分包商管理彼等自身的僱員，我們與彼等的僱員並無僱傭關係。彼等須就不符合標準的物業管理所導致的人身傷害或財產損失承擔責任。
- **終止及重續。**我們會定期監察及評估分包商表現。一般而言，倘分包商未能遵守服務標準，且無法及時改善服務質素，且倘管理不善導致主要服務質素問題、消防安全及安全意外，則我們有權終止合約。

品質監控

我們以服務品質為首要考慮，並深信品質監控對業務的長遠成功至關重要。營運管理部的專業品質監控團隊主要負責監督我們業務運營的品質監控，專注保持品質標準，為內部政策及程序制定標準，以及監察該等標準的執行情況。

對我們服務的品質監控

我們已就服務品質監控設立一套制度，當中包括多套標準化的內部政策及程序。舉例而言，我們規定僱員及分包商須於每一輪定期檢查後填妥檢查清單，記錄彼等有關物業狀況的觀察及最新資料。我們亦設有有關如何進行業務運營若干方面的指導手冊，例如如何清潔停車場、衛生間、電梯及其他公共空間，以及如何維護及操作電梯系統及消防設備等技術設施。

對供應商的品質監控

詳情請參閱「一供應商的選擇及管理」。

反饋及投訴管理

於我們的日常業務過程中，我們會尋求及收到客戶有關我們服務的反饋及投訴。客戶可透過與我們的客戶服務中心人員溝通、填寫客戶反饋報告、致電我們的服務熱線，或透過社交媒體帳戶向我們提供反饋及投訴。客戶反饋及投訴可關於租戶提供的服務、租戶所出售產品的質量、購物中心的服務、設施、物業管理服務、具建設性的意見及表揚等。

我們已制定內部政策及程序，以回應及記錄客戶反饋及投訴，以及跟進客戶對我們回應的評價。此等內部政策及程序適用於我們所有項目。

我們於各購物中心的客戶服務人員將記錄投訴及建議，並在個案完結後與客戶跟進，以供客戶評價我們的服務。倘客戶的反饋或投訴無法獲得即時處理，我們的客戶服務主管將向上級匯報，並定期跟進解決情況。在設計有關反饋及投訴管理系統時，我們力求保持客戶的信任及信心。

知識產權

我們相信，知識產權對我們持續取得成功至關重要。我們主要依賴商標、商品名稱及商業秘密的適用法例及規例以及保密協議保護我們的知識產權。截至最後可行日期，我們擁有322個商標及5項版權，並已註冊5項域名。

獎項及認證

下表載列我們獲得的一系列重大獎項及認證：

獎項或認證年份	獎項或認證名稱	頒發機構
2020年	中國商業地產運營管理創新獎	全聯房地產商會
2020年	中國商業地產社會責任獎	全聯房地產商會
2020年	2020中國商業地產Top 100	觀點指數研究院
2020年	2020中國商業地產年度影響力企業	觀點指數研究院
2020年	2020中國商業地產管理能力Top 30	觀點指數研究院
2020年	2020中國商業地產項目品牌價值Top 10	房地產Top 10研究組
2020年	2020粵港澳大灣區商業運營品牌優秀企業	房地產Top 10研究組
2020年	2020中國商業地產百強企業(排名第14)	中指院
2020年	2020中國商業地產運營十強企業	中指院

業 務

獎項或認證年份	獎項或認證名稱	頒發機構
2019年至2020年	2019-2020年度商業地產優秀運營商	商業地產金座標獎評選委員會及贏商網
2019年至2020年	2019-2020年度投資價值商業地產項目	商業地產金座標獎評選委員會及贏商網
2019年至2020年	2019-2020年度備受期待商業地產項目	商業地產金座標獎評選委員會及贏商網
2018年至2020年	中國商業地產公司品牌價值Top 10	房地產Top 10研究組
2019年	2019深圳產業(商業類)優秀運營商	易居企業集團克爾瑞
2019年	2019中國商業地產百強企業(排名第15)	中指院
2019年	2019粵港澳大灣區商業運營品牌優秀企業	房地產Top 10研究組
2019年	年度商業地產卓越企業	贏商網

業 務

獎項或認證年份	獎項或認證名稱	頒發機構
2017年至2019年	中國商業地產運營管理創新獎	中國商業地產聯盟
2018年	2018中國商業地產項目品牌價值Top 10	房地產Top 10研究組
2017年至2018年	中購聯中國購物中心行業年度星秀獎	中購聯購物中心發展委員會 (「中購聯購物中心」)
2018年	2017-2018年度商業地產優秀輕資產運營商	贏商網
2018年	2018中國商業地產年度影響力企業	觀點指數研究院
2017年至2018年	中國商業地產管理運營創新獎	中國商業地產聯盟
2017年至2018年	中國購物中心行業優秀商業管理公司獎	中購聯購物中心
2017年至2018年	中購聯中國購物中心行業城市發展推動獎	中購聯購物中心
2017年至2018年	中國商業地產Top 100	觀點指數研究院
2017年	中國商業地產創新項目	中國商業地產聯盟

競爭

根據中指院，中國的商用物業運營服務市場相對分散，五大商用物業運營服務供應商市場佔有率為11.0%，有關數據按截至2019年12月31日的運營中購物中心總數計算得出。

五大參與者與本集團的比較

- **服務模式：**我們已採納靈活的運營模式（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）。大部分五大參與者均有提供我們所提供的三個運營模式的一部分，部分則仍在開發更靈活的運營模式。
- **地域重點：**與行內五大參與者相比，我們主要集中於大灣區並有全國佈局，而五大參與者各自較我們專注於更多地區及城市。
- **出租率：**截至2019年12月31日，我們管理的運營中商用物業之平均出租率為95.6%，與五大參與者介乎89.2%至99.3%可資比較（於適用範圍內）。

我們為於大灣區擁有廣泛管理零售商用物業經驗的少數領先商用物業運營服務公司之一。截至2020年9月30日，就運營中購物中心數目而言，我們於大灣區排名第四，市場份額約為1.7%；以運營面積計則排名第七。截至2020年9月30日，就運營中購物中心數目而言，我們於深圳排名第一，市場份額約為5.5%，而就運營面積而言則排名第二。

我們深信，憑藉我們的競爭優勢，我們能夠繼續與其他行業參與者競爭。此外，新進市場業者面臨品牌價值、扎實行業知識及經驗、資金需求、管理質量以及可用人才及技術專業知識等入行門檻，而我們相信我們已經並將會繼續克服上述所有門檻。有關我們運營所在行業及市場的更多資料，請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們面臨多項競爭，且可能未能有力比拼及從運營中獲利」。

職業健康及安全

我們須遵守有關職業健康及安全事宜的中國法律。我們為僱員提供有關如何應付特定緊急狀況的培訓。有關更多資料，請參閱「一僱員」。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們概無經歷任何對運營產生重大及負面影響之涉及人身傷害或財產損失的重大事故。

環境保護

我們致力根據適用環境保護法律及法規經營業務，並已根據適用中國法律及法規的規定標準實施相關環境保護措施。

鑒於我們運營的性質使然，我們相信，我們毋須承擔有關環境問題的重大風險或合規成本。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無因未能遵守中國環境保護法而被處以任何重大罰款或處罰，亦無因違反中國環境保護法而須面對任何重大行政處罰。

僱員

我們深信，僱員的專業知識、經驗及專業發展有助於我們的發展。我們的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。

截至2020年9月30日，我們共有428名全職僱員。下表載列按職能劃分的全職僱員明細：

	僱員數目	佔總數的百分比
高級管理層	6	1.4
項目管理層	29	6.8
發展及研究部門	22	5.1
招商及運營部門	231	54.0
人力資源及行政事務部	60	14.0
工程採購部門	19	4.4
財務及合約管理部門	61	14.3
總計	428	100.0

業 務

下表載列截至2020年9月30日按地理位置劃分的全職僱員明細：

	僱員數目	佔總數的百分比
總部	118	27.6
大灣區	259	60.5
華中地區	9	2.1
長三角	33	7.7
其他	9	2.1
總計	428	100.0

截至最後可行日期，我們的僱員並無成立或加入任何工會。於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並無經歷任何重大僱員罷工及勞資糾紛，亦並無於該期間接獲相關政府機構或第三方的任何投訴、通知或命令。

我們備有一套內部規則，管治本集團與僱員、董事及高級管理層（「有關人士」）之間的潛在利益衝突。根據有關內部規則，有關人士不可從事若干活動，包括（其中包括）從事與作為本集團僱員或成員的職責構成競爭的競爭性業務。有關人士須每年填寫利益衝突申報表，而我們將審閱有關表格及採取適當行動，以減低潛在利益衝突的影響。

有關社會保險及住房公積金的過往不合規事件，請見「—法律訴訟及不合規事件—有關社會保險及住房公積金供款的過往不合規事件」。

招聘

我們通過提供具競爭力的工資及福利、系統性的培訓機會及內部晉升機會，致力在市場上招聘有才能的員工。

為招聘業內最優秀的人才，我們已制定多套詳細的內部政策及程序為各階段的工作提供指引。例如，我們已就如何就特定職位選擇適合面試官、如何進行電話面試、標準化面試程序及面試問題制定指引。

儘管我們已確定各管理級別及職位的理想人選所需的資格及特質，我們仍致力招聘在職業操守及企業文化方面與我們相符的人選。我們的招聘流程主要包括以下階段：

- **發佈招聘啟事。**有空缺職位的部門將為其空缺職位作出招聘申請。我們在人力資源部的招聘人員其後將在各內部及外界平台上發佈招聘啟事，並說明我們的資歷要求。該等平台可包括線上及線下渠道，例如我們本身的網站、校園招聘活動、獵頭公司、海報及網上求職網站。我們亦設有獎勵計劃，對成功引薦人選予我們的僱員進行獎勵。
- **審閱簡歷。**我們的人力資源部及有空缺職位的部門將參考我們的內部指引審閱申請及簡歷。
- **面試。**我們將於眾多簡歷中篩選申請人進行面試。我們進行首輪面試，並邀請進入第二輪的人選進行筆試，並進行進一步面試。
- **內部評估。**一旦我們選定人選，我們會根據我們的預算及其個人資歷設定其薪金。我們各相關管理層亦將就招聘新僱員開始內部審閱及審批程序。我們將對競逐管理層或更高職位的人選進行背景調查。
- **聘用。**我們將發出錄用通知書並協助接納錄用的人選辦理必要的文件手續及進行入職培訓。
- **聘用後。**我們將在人選履新前三天與彼等聯繫，並在試用期內密切關注彼等，以協助彼等適應新環境。

培訓與發展

我們認為僱員乃我們服務質量及客戶體驗的關鍵。為保留及激勵人才，我們長期為員工提供職業發展前景及業務所需之專業技能培訓。

此外，我們定期為各管理級別提供培訓項目，而有關項目乃根據我們的業務需求及長期戰略設計。我們每年為僱員制定涵蓋業務運營中關鍵領域的課程，包括但不限於我們的企業文化及政策、特定職位所需技術知識、領導技能及有關服務性質的常規知識。

我們的培訓項目

我們針對不同層級的職位制定多項培訓計劃，詳情如下：

- 「未來星計劃」。我們的「未來星」培訓計劃是以有才能的初級僱員為目標，初級僱員乃通過校園招聘計劃聘用。我們提供的入門課程涵蓋(其中包括)商用物業運營服務行業的常規知識、推廣及企劃營銷活動以及服務性質。我們亦提供一對一的指導計劃，據此，每位新入職者將被分配予一位經驗豐富的員工導師。導師將培訓及監督新員工，並提供定期評估。
- 「啟明星計劃」。我們的「啟明星」培訓計劃是以業務骨幹僱員為目標。我們提供的課程包括團隊管理以增強溝通及表達能力。於「啟明星」培訓計劃中，該等事宜將進行更深層次的討論。我們亦提供專門協助僱員調任及勝任管理職位的課程。此等包括項目領袖代理任務導入，以體驗項目領袖職能、獲取經驗以及執行戰略等。
- 「領航星計劃」。我們的「領航星」培訓計劃是以管理人員為目標，培訓彼等成為有能力帶領及運營項目的項目領袖。我們提供(其中包括)管理意識、跨部門溝通技巧及項目籌備等課程以及運營階段的現場培訓。於領航星培訓計劃中，我們著重透過模擬主要運營階段、練習運營技巧、專注應用及其他各種培訓項目而進行體驗式學習。

我們的培訓計劃已納入指導、評估、回應及評價程序，以促進僱員的成長與發展。我們相信，培訓計劃結合在職學習，將令僱員精益求精。我們亦提供多項國內與海外的商務研習旅程，所有職級及所有部門的僱員均可參與。

銀行及現金管理政策

我們設有銀行賬戶及現金管理系統，以管理我們的現金流入與流出，該系統適用於我們所有附屬公司及分支辦事處的日常運營過程，詳情如下：

現金流量交易

有關收取商用物業運營服務費、按金、來自租戶的銷售收入、管理費、租金或服務費的現金流入

代租戶收取現金

現金處理政策及內部監控措施

財務部負責向相關人士發出付款通知，有關金額按合約安排計算。我們安排出納員專門負責收取現金。出納員將每日核實付款記錄中應收業主及租戶的款項與銀行賬戶所收取的數額是否一致。我們一般要求於一個營業日內核實收取的所有現金。

我們設有銀行賬戶以代若干租戶收取銷售所得款項。租戶的銷售所得款項於POS系統登記。銀行一般於下一營業日結算款項。我們的現金收款經理審閱銀行結算金額與於POS系統登記的銷售金額，並每日生成審閱表。我們的會計師每日審閱審閱表。我們的會計師於每月完結時審閱銀行結算金額與於POS系統登記的金額之一致性。

有關退還按金、支付租戶的銷售收入、服務費或成本及開支的現金流出

我們每月代客戶收取的銷售所得款項於下一個月退還。我們於每月第五日前後為各租戶生成結算表及向相關租戶發出有關結算表，以供彼等審閱。當彼等接納結算表，彼等可以就協定金額向我們的庫務部出具發票。庫務部其後將生成付款批准表格。我們的財務經理會審閱有關付款批准表格。我們將於批核後(每月第15或25日或前後)在ERP系統上向租戶發出付款，金額相等於上一個月累計的任何代租戶收款，減去該等租戶應付我們的款項(包括運營管理費、租金及增值服務費)。就項目運營成本及開支而言，我們的運營人員將根據合約或內部監控程序展開款項結算流程。我們將於財務部及相關運營部監察人員批准後結算款項。我們要求所有款項於同一個月內入賬呈列。我們的庫務部會編製每月底的預算分析，以估計未來三個月的現金需求，使我們能夠維持充裕銀行結餘及現金以滿足此等需求。

手頭現金及存款

我們的附屬公司及分支辦事處一般情況下不可存有超過人民幣10,000元的手頭現金。我們規定多出的款項須於收取的次日內存入我們附屬公司及分支辦事處的銀行賬戶。預期僱員會每日檢查手頭現金結餘，而我們將委派會計人員不時突擊核查現金結餘及相關記錄。會計人員將報告、分析及解決彼等在查核結果中發現及記錄的缺失或其他問題。

業 務

向我們的中央銀行戶口或我們附屬公司及分支辦事處的銀行賬戶轉入現金	我們透過多種方式(如銀行轉賬)收取現金。僱員須核實所收取的重大付款乃妥善處理，亦須及時將所有付款憑據存檔。
自我們的中央銀行戶口或我們附屬公司及分支辦事處的銀行賬戶轉出現金	我們一般透過銀行轉賬或出具支票支付現金。我們指定專員就業務保存空白支票簿及出具支票。彼等須保存已出具支票的詳細記錄，包括出具時間、支票號碼、金額及付款原因等細節。我們的政策亦為保存未出具支票的記錄。
附屬公司及分支辦事處銀行賬戶開立及管理	我們的附屬公司及分支辦事處須遵守有關銀行開戶的內部政策及程序。彼等須在開立任何銀行賬戶前提出申請。我們的附屬公司及分支辦事處須每月核對及檢查銀行結餘。

於往績記錄期間，我們不時作出短期理財投資，令手頭現金可產生更高回報。請參閱本招股章程「財務資料－經營業績－其他收入」。

保險

於往績記錄期間，我們為全部僱員購買僱員意外保險及第三方僱主責任保險。我們明確要求分包商於彼等自身僱員之間建立僱傭關係，且我們的分包商負責賠償彼等自身員工於提供服務期間遭受的人身或財產損害。

我們亦對第三方因我們的業務運營引起或與之相關而遭受的財產損失或人身傷害而購有責任保險。與中國慣例一致，我們並無投保任何業務中斷或訴訟的保險。董事相信，現有保險範圍符合行業慣例，可為現有運營提供足夠保障。然而，概不保證我們投購的保單足以涵蓋所有運營風險。有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的保險範圍可能不足以就我們的業務所涉及的風險提供保障」。

證書、牌照及許可證

我們須就業務運營取得並持有各類證書、牌照及許可證。誠如中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已獲得相關監管機構授出就於中國的業務運營而言屬重大的全部證書、牌照及許可證，且此等證書、牌照及許可證截至最後可行日期有效。我們須不時續領該等證書、牌照及許可證。

法律訴訟及不合規事件

法律程序

我們或會不時於日常業務過程中涉及法律、仲裁或行政程序。截至最後可行日期，並無尚未了結或針對我們或任何董事的法律或仲裁程序，而或會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

不合規事件

有關社會保險及住房公積金供款的過往不合規事件

根據相關中國法律及法規，為使中國僱員享有福利，我們須向社會保險基金（包括養老基金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金作出供款。於往績記錄期間及直至2019年12月，我們部分中國附屬公司未能根據中國法律的規定就部分僱員作出社會保險及住房公積金的全數供款。董事已評估及估計，社會保險於截至2019年12月31日止三個年度的不足金額分別為人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.4百萬元，而住房公積金供款於同期的不足金額則分別為人民幣0.4百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.7百萬元。未能作出全額供款乃主要由於過往負責此事宜的員工未有全面瞭解我們運營的地區之不同監管規定。

潛在法律後果及最高罰款

根據社會保險供款的相關中國法律及法規，倘我們未能按規定全額支付社會保險供款，相關中國機關可能要求我們在規定期限內支付未繳社會保險供款，且我們將須就逾期的每一日支付相等於未繳金額0.05%的滯納金；倘我們未能作出有關付款，我們可能被處以未繳供款金額一至三倍的罰款。就未繳住房公積金供款而言，我們可能被責令在規定期限內支付未繳住房公積金供款。倘未能於有關時限內作出付款，則可向中國法院申請強制執行。此外，我們將因未能於規定時限內辦理住房公積金登記而被處以人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款。

董事認為，未能作出社會保險及住房公積金的全額供款不會對我們的業務及經營業績產生任何重大不利影響，考慮到：

- 我們已從相關機關(即深圳市社會保險基金管理局、深圳市住房公積金管理中心、常州市武進區人力資源和社會保障局及常州市住房公積金管理中心武進分中心)取得日期為2020年3月10日、2020年10月21日、2020年11月20日及2020年11月26日的書面確認，確認於往績記錄期間及直至2020年9月30日，相關機構並無就社會保險及住房公積金供款向我們施加行政處罰；
- 深圳市人力資源和社會保障局福田分局、深圳市社會保險基金管理局福田分局、深圳市住房公積金管理中心福田管理部、常州市武進區人力資源和社會保障局、常州市武進區人力資源和社會保障局社保中心及常州市住房公積金管理中心武進分中心已口頭確認，除非僱員就過往供款作出投訴，否則我們將毋須支付任何不足金額或罰款，而有關機關於往績記錄期間及直至2020年11月27日並無接獲任何僱員有關社會保險及住房公積金的投訴；

- 我們獲中國法律顧問告知，相關書面及口頭確認乃由主管機關發出或作出，據有關政府機關官方網站所述，其擁有相關社會保險及住房公積金的行政管理權力，故此有關政府機關為發出該等書面及口頭確認的主管政府機關；
- 我們自2019年12月起一直按相關法律及法規規定的方式及金額作出社會保險及住房公積金供款，而我們的僱員知悉及確認過往的社會保險及住房公積金供款，我們亦無接獲僱員有關已作出社會保險及住房公積金供款方式及金額的反對或投訴；
- 截至最後可行日期，我們並無接獲任何通知，要求我們支付有關社會保險及住房公積金供款的不足金額或罰款；
- 倘我們於日後需支付任何不足金額或罰款，控股股東已承諾向我們作出彌償；
- 根據人力資源社會保障部辦公廳於2018年9月頒佈的《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，當地政府嚴禁自行收取過往的社會保險及住房公積金供款；及
- 基於前文所述，中國法律顧問已告知我們，我們因未能就社會保險及住房公積金供款作出全數供款而須支付任何不足金額及／或行政處罰的可能性不大。因此，我們並無就社會保險及住房公積金供款作出撥備。

糾正措施

我們已提升我們的內部監控，以防止日後發生類似事件，其中包括：(i)訂立內部監控政策，規定全面遵守有關社會保險及住房公積金的相關法律法規，並指派一名熟悉有關社會保險及住房公積金的相關法律法規的人員執行我們的內部監控政策。我們的人力資源部將監察及審閱供款金額的付款情況；(ii)為董事、高級管理層人員及若干僱員舉辦有關社會保險及住房公積金的相關法律法規的內部訓練；(iii)充分掌握有關社會保險及住房公積金的中國法律法規的最新發展，並與政府機關保持聯繫，以確保我們的計算及付款方式乃遵照相關法律法規；及(iv)定期諮詢外部法律意見，以瞭解我們是否面臨不遵守有關社會保險及住房公積金的法律法規的風險。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能因未能註冊及／或為我們的部分僱員繳納社會保險基金及住房公積金而被罰款」。

除上文披露者外，基於本公司的確認，中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們概無面臨涉及重大違反任何與我們業務有關的中國任何法律或法規的重大罰款或法律訴訟。

物業

自置物業

截至最後可行日期，我們並無任何自置物業。

租賃物業

截至最後可行日期，我們合共於中國租賃五項物業，總建築面積約127,289平方米，主要用作運營整租服務模式下的常州武進湖塘星河COCO City及嘉興星河COCO City以及辦公室。更多詳情請參閱「財務資料－綜合資產負債表內若干項目的說明－投資物業」及「投資物業－物業估值」。

截至最後可行日期，一項建築面積為2,092.6平方米的租賃物業之出租人並無向我們提供相關物業所有權證書或可出租有關物業的權利證明。因此，該租賃可能視為無效。倘該租賃視為無效，我們可能無法繼續使用該物業。此外，倘我們因出租人的業權存在缺陷並需要遷出租賃物業，出租人承諾向我們提供適合我們的可資比較替代物業，並賠償與搬遷有關的任何費用及損失。董事認為，由於有關未有房屋所有權證的租賃物業乃用作辦公室，且市場上可輕易覓得替代處所，有關缺陷將不會對我們的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。

截至最後可行日期，我們並無與中國法律規定的地方房屋行政機關就上述租賃物業的租賃協議進行登記，主要因為業主未能就租賃物業取得所有權證書及所有權證明。該因素並非我們所能控制。中國法律顧問已告知我們，我們可能被主管機關責令糾正錯誤，倘我們未能於指定期間內糾正，每項協議將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後可行日期，我們並無因未能辦理上文所述的租賃協議的備案而收到任何來自任何監管機關有關潛在行政罰款或執法行動的通知。中國法律顧問亦已告知我們，未能將租賃協議備案將不影響租賃協議的有效性，且董事認為，有關未能備案將不會對我們的業務運營帶來重大不利影響或構成有關上市的重大法律障礙。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們部分租賃協議尚未與相關中國機關辦理備案，因此我們可能須繳付行政罰款」。一旦業主向我們提供所有權證書或可出租有關物業的權利證明，我們則計劃採取一切合理措施以登記租賃協議。

風險管理及內部監控

我們於運營過程中面臨各種風險。請參閱「風險因素」瞭解更多詳情。我們已為業務運營設立我們認為合適的風險管理系統，連同相關政策及程序。我們風險管理的主要目標包括：(i)識別與我們運營有關的不同風險；(ii)評估所識別的風險並釐定優先次序；(iii)針對不同風險制定恰當的風險管理策略；(iv)監控及管理風險以及我們的風險承受水平；及(v)執行應對該等風險的措施。

董事會監督及管理與我們業務相關的風險。我們已設立審核委員會，以審閱及監察財務報告程序及內部監控系統。審核委員會由三名成員組成，即謝日康(擔任委員會主席)、郭立民及郭增利。有關該等委員會成員的資質及經歷，請參閱「董事及高級管理層」。

為改善企業管治，我們已採納或預期於上市前採納一系列內部監控政策、程序及計劃，該等政策、程序及計劃乃為合理確保達致目標（例如具效率及效益的運營、可靠的財務報告及遵循適用法律及法規）而設。我們內部監控系統的摘要如下：

- 董事及高級管理層於2019年12月20日出席有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職務的培訓；
- 我們已委任文藝女士為我們的財務總監及黃繼興先生為我們的公司秘書，以確保我們遵守相關法律法規。有關彼等履歷之詳情，請參閱「董事及高級管理層」；
- 我們已委任中信建投（國際）融資有限公司為我們的合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供意見；及
- 我們已採納多項政策以確保遵循上市規則，包括有關風險管理、持續關連交易及資料披露的條文。

為籌備上市，我們已委聘獨立內部監控顧問檢視我們內部監控系統，基於既定範圍，涵蓋以下各方面之控制及程序：我們提供服務、管理分包商、現金及庫務管理、發放薪酬、財務及會計、稅項款項、信息技術系統管理、購買保險、職業健康及安全、知識產權保護及其他一般控制措施。我們內部監控顧問根據其調查結果建議對我們的內部監控系統作出各種整改及改善措施。因此，我們已實施整改及改善措施以應對有關調查結果及推薦建議。內部監控顧問亦已完成就我們的內部監控系統採取的跟進行動，而截至最後可行日期，我們並無收到內部監控顧問提出的任何額外推薦建議。

我們的控股股東

緊隨全球發售完成後（惟不包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），高星及德瑞投資分別將直接持有本公司已發行股本總額60%及15%。高星的所有已發行股份及權益由家族信託的受託人透過其控股公司Long Harmony Holding Limited持有。黃德林先生（由黃先生委託就將於上市後採納一項股份獎勵計劃持有該等股份）持有德瑞投資的全部已發行股本。因此，黃先生（作為家族信託的投資決策者及德瑞投資的實益擁有人）透過高星及德瑞投資於本公司股東大會上控制超過30%的投票權。因此，黃先生、高星及德瑞投資為控股股東。

我們的最終控股股東黃先生於1994年成立深圳市星河房地產開發有限公司，以從事房地產開發業務。透過利用其於房地產開發業務成功的經驗及基礎，黃先生將投資組合擴展至其他業務領域。有關進一步詳情，請見下文「除外業務」一段。

業務劃分

本集團主要從事為包括購物中心及商業綜合體等商用物業提供商用物業運營服務。

除本集團外，控股股東投資於物業開發、主要為住宅物業的業務管理服務、金融服務、休閒娛樂及產業園運營（「除外業務」）。我們的商用物業運營服務業務及除外業務受不同的業務模式、戰略及目標所帶動。因此，董事認為，除外業務與我們的業務具有清晰劃分，而將除外業務納入本集團並不合適。有關進一步詳情，請見下文「除外業務」一段。

除外業務

房地產開發

深圳市星河房地產開發由黃先生於1994年成立，以從事房地產開發。透過多年來在房地產開發行業積累的豐富經驗，深圳市星河房地產開發連同其附屬公司及聯繫人（「星河房地產開發集團」）已擴展其房地產開發業務至中國多個省份及直轄市，包括廣東、江蘇、天津及上海。星河房地產開發集團於2004年在深圳發展其首個商用物業（即深圳福田星河COCO Park（北區））。截至2019年12月31日，星河房地產開發集

團已交付超過40個項目，當中主要發展作住宅用途。截至同日，星河房地產開發集團已開發約15項商用物業。星河房地產開發集團透過星河控股於2020年連續第九年被中指院評為「2019中國房地產百強企業」。

產業園運營

有見及產業園發展業務的增長潛力及為符合國家高科技產業發展戰略，星河產業投資由星河控股於2015年成立，為星河房地產開發集團發展的產業園提供運營及管理服務以及國家及省份發展初創企業及高科技公司的激勵政策。星河產業投資及其附屬公司及其聯繫人（「**星河產業投資集團**」）提供一站式綜合產業園運營服務（「**產業園運營服務**」），包括但不限於為從事資訊科技、人工智能、文化及創意以及金融行業的初創企業及高科技公司提供工作場所及研發中心、協助申請政府資金、升級業務模式、提供物流支援、提供物業管理服務的其他孵化服務。星河世界為星河產業投資集團管理的首個產業園區，於2016年1月開業。截至2019年12月31日，五個位於深圳、珠海、普寧及重慶的產業園由星河產業投資集團管理。於2019年，星河產業投資被觀點指數選為「2019中國產業地產運營商6強」。

物業管理

為向星河物業開發集團開發或擁有的物業提供優質的物業管理服務業務，星河智善生活於1999年成立。星河智善生活及其附屬公司或聯繫人（「**星河智善生活集團**」）注重為住宅物業提供高質量的物業管理服務。截至2019年12月31日，星河智善生活集團提供的物業管理服務已覆蓋中國六個省份中的15個城市。截至2019年12月31日，星河智善生活集團管理71個物業，包括51個住宅物業及20個非住宅物業。於2016年，星河智善生活集團於全國中小企業股份轉讓系統掛牌（股票代碼：836397）。於2019年，根據中指院，星河智善生活集團的整體實力在「2019年中國物業服務百強企業」中排名第57。

與控股股東的關係

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們委聘星河智善生活集團透過委託管理及整租服務模式為我們管理的若干購物中心提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，我們就物業管理服務而向星河智善生活集團支付的總金額分別約為人民幣41.1百萬元、人民幣45.7百萬元、人民幣57.8百萬元及人民幣41.8百萬元。

鑒於我們的業務及星河智善生活集團進行的業務均包括向購物中心提供物業管理業務，故星河智善生活集團的業務將與我們的業務構成競爭。根據星河智善生活集團根據中國公認會計準則編製的年報，於截至2019年12月31日止三個年度，向我們提供物業管理服務的收入及毛利分別佔星河智善生活集團的收入總額約18.5%、14.3%及14.0%以及星河智善生活集團的毛利約8.0%、5.9%及5.7%。於往績記錄期間，星河智善生活集團並無自向獨立第三方擁有或開發的商用物業提供物業管理服務產生收入及毛利。於截至2019年12月31日止三個年度，星河智善生活集團自向住宅物業提供物業管理服務產生大部分收入。

為避免本集團業務與星河智善生活集團業務之間的潛在競爭及減少與星河智善生活集團的持續關連交易，我們決定委聘優質的獨立第三方物業管理服務供應商就我們根據委託管理服務模式及整租服務模式運營的購物中心提供物業管理服務。星河智善生活集團將於2021年3月31日後終止向購物中心提供物業管理服務。此外，黃先生已承諾促使星河智善生活集團不會從事購物中心的物業管理或商用物業運營服務。

儘管我們的業務與星河智善生活集團進行的業務存在競爭，惟由於我們的業務可與星河智善生活集團運營的業務清晰劃分；故董事認為競爭並不重大，而業務劃分的詳情載列如下：

- **不同物業類型**—我們集中於向大型購物中心提供商用物業運營服務，而星河智善生活集團則集中於向住宅物業提供物業管理服務。

與控股股東的關係

- **不同業務目標**—與星河智善生活集團提供旨在維持受管物業安全、清潔及具功能性的物業管理服務不同，我們提供的商用物業運營服務旨在主要透過增加該等物業的客流量及人氣以及提升購物中心的整體價值而將運營中購物中心的品牌知名度及出租率最大化。
- **不同的業務重點及技能**—商用物業運營服務需要於定制的市場定位、商用物業的項目管理、租戶招攬能力及數字化運營方面的行業知識及專業知識，而住宅物業則主要與清潔、保安及其他相關服務有關。我們將繼續專注於向購物中心提供商用物業運營服務及無意更改業務重點。根據我們的瞭解及公開可得資料，星河智善生活集團將繼續集中於向住宅物業提供物業管理服務，而彼等並無意欲及產能於日後將其業務擴展商用物業運營服務。
- **不同的管理團隊**—自我們的業務及星河智善生活集團的物業管理業務開展以來，各自的業務已由兩支不同且獨立的管理團隊(由董事及高級管理層組成)管理及運營，而我們相信各管理團隊成員分別擁有彼等各自的技能，並於商用物業運營服務範疇及物業管理服務範疇擁有豐富經驗。
- **不同的收入來源**—本集團大部分收入乃來自就向大型購物中心的發展商或業主提供商用物業運營服務所收取的服務費或就向我們管理的購物中心的租戶提供運營管理服務所收取的運營管理費。星河智善生活集團主要自向住宅物業提供物業管理服務及其他增值服務產生收入。我們的業務與星河智善生活集團的物業管理業務的收入來源並不相同。

與控股股東的關係

鑒於(i)我們的業務與星河智善生活集團進行的業務之間的競爭並不重大；(ii)星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向購物中心提供物業管理服務；及(iii)黃先生已承諾促使星河智善生活集團不會主動從事購物中心的物業管理或商用物業運營服務，故董事認為星河智善生活集團與本集團之間的競爭可以緩和。

鑒於商用物業運營服務業務與星河智善生活集團運營的物業管理業務完全不同，而兩項業務所需的專業技能亦不同以及我們現時的業務發展策略為不將物業管理業務納入本集團及專注於中國的商用物業運營服務業務，故董事認為，雖然提供物業管理業務構成我們商用物業運營服務的一部分，不將星河智善生活集團運營的物業管理業務納入本集團以及將資源集中於核心業務的發展及增長符合我們的最佳利益。

金融業務

星河投資由黃先生於2009年成立，以於中國提供金融服務。星河投資及其附屬公司（「星河金融集團」）提供的金融服務範圍包括：對中國企業的股權投資、債務投資，例如小額信貸、融資租賃及商業保理。截至2019年12月31日，星河金融集團作為少數股東已間接投資若干中國企業，涉及航天、資訊科技通訊、高新材料、生物醫學、新能源及化工領域等不同企業。截至2019年12月31日，星河金融集團管理的債務投資結餘約為人民幣37億元。

本集團已與星河金融集團通過投資基金間接投資的若干零售品牌建立合作關係。該等零售品牌於本集團管理的多個購物中心經營商店，並成為本集團的租戶客戶。

休閒娛樂

深圳市星河影院投資由星河控股於2013年成立，於中國運營購物中心及商業綜合體中的電影院。截至2019年12月31日，深圳星河影院及其附屬公司投資於廣東省的深圳、廣州及惠州運營四間電影院（其全部位於由本集團管理的購物中心）。

趣滙創新乃成立為星河商置集團的全資附屬公司，以運營若干兒童設施，包括位於商用物業的兒童遊樂園及兒童體育館。

與控股股東的關係

鑒於本集團與控股股東控制的公司(不包括本集團)(「除外集團」)經營的業務模式及業務性質不同，故董事認為，本集團的業務以及除外集團經營的業務之間存在明確的業務劃分。據董事所確認，我們無意將任何除外業務納入本集團。

於產業園的辦公大樓管理服務

作為產業園運營業務的一部分，星河產業投資集團亦於深圳、珠海、普寧及重慶向由星河房地產開發集團所開發或擁有的產業園之辦公室及研發中心提供運營管理服務。截至2020年9月30日，星河產業投資集團管理的辦公大樓的總建築面積約為400,000平方米。

我們首先於2014年12月訂約為與我們管理的首個家居購物中心深圳星河第三空間相連的一座辦公大樓提供商用物業運營服務，該辦公大樓與星河第三空間為商業綜合體星河世紀大廈的一部分。當時，星河World產業園尚未開發，而星河產業投資尚未成立。截至2020年9月30日，我們管理的辦公大樓(即星河世紀大廈及深圳星河中心)的總合約面積約為27,801平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，管理該等辦公大樓產生的服務費約為人民幣4.2百萬元、人民幣5.8百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣4.9百萬元，佔我們同期的收入總額約1.5%、1.8%、1.7%及1.6%。

作為大灣區領先的商用物業運營服務供應商，我們專注於為購物中心及商業綜合體提供商用物業運營服務。我們認為，儘管我們亦向構成商業綜合體一部分的辦公大樓提供運營服務，惟由於以下原因，由星河產業投資集團於產業園內提供的辦公大樓管理服務可能與本集團的辦公室運營有所區別：

- **不同定價政策的業務模式**—星河產業投資集團發展及運營的產業園運營業務乃主要為初創企業及高科技公司提供綜合產業運營及孵化服務。管理產業園辦公大樓乃屬產業園運營業務的一部分，而星河產業投資集團專注於向初創企業及高科技公司提供全面的服務組合，包括但不限於提供工作場所及研發中心，協助申請政府資助、提供物業管理服務及其他孵化服務。有關產業園運營服務的詳情，請參閱本節的「—除外業務—產業園運

營」。不同的產業園有不同的定位。為吸引符合產業區定位的初創企業及高科技公司，產業園內辦公室的定價模式有別於我們管理的辦公大樓。除初創企業及高科技公司支付的每月租金外，星河產業投資集團因提供孵化服務而可能投資及持有初創企業及高科技公司的少數股權以獲利。星河產業投資集團所收取的租金較位於相同區域的辦公大樓的平均租金相對較低。當地政府為扶持高科技公司，會向該等符合相關規定的產業園給予一定的政策優惠及財政補貼。我們主要專注於我們管理的辦公大樓之物業租賃服務，與產業園服務完全不同。就本集團管理的辦公大樓而言，租戶的應付租金乃基於當時市場租金釐定。向該等辦公大樓提供的運營管理服務之管理費乃按總租金收入的百分比收取。

- **不同地理位置**—就星河產業投資集團的辦公大樓而言，其為位於市郊及根據當地政府的定位而建於工業用地的辦公大樓。相反，本集團管理的辦公大樓位於深圳中央商務區且建於商業用地。
- **不同的目標租戶**—星河產業投資集團以作為初創企業及創新公司且與產業園的定位一致及可能不能承擔高租金比率的租戶為目標，而我們管理的辦公大樓租戶則無對業務運營規模及性質的要求。產業園辦公大樓的獨立租戶與位於我們管理的辦公大樓的獨立租戶之間並無重疊。因此，本集團的目標租戶可能與產業園運營業務的目標客戶有所區別。
- **不同的管理專業知識及資源**—管理產業園區的辦公大樓為產業園區運營服務的一部分，我們認為需要初創企業及高科技公司於運營產業園運營服務的管理專業知識及招攬能力。我們管理的辦公大樓附於中央商業區的商業綜合大樓，其需要中央商業區的商用物業運營服務及租戶招攬方面的管理專業知識。

- **不同的辦公室設計及用途**—我們管理的辦公大樓位於深圳中心商業區，設計為高檔辦公室，以符合高檔商務客戶的需求。產業園的辦公大樓為配合初創企業及高科技公司的需要而設計，用途包括科學創新中心、實驗室及研究中心等。其空間設計為初創企業及高科技公司賦予更高靈活性。

本集團將貫徹過往的業務策略，專注向中國的購物中心及商業綜合體提供商用物業運營服務。雖然本集團及星河產業投資集團均曾及將繼續從事辦公大樓管理服務，但星河產業投資集團將被限制向產業園外的辦公大樓提供管理服務，並將專注於產業園內的辦公大樓管理服務。自成立起，我們並無提供商用物業運營服務予零售商用物業及商業綜合體外的任何物業。由於集中資源於中國的商用物業運營服務，我們目前並無意向位於任何產業園的辦公大樓提供商用物業運營服務。誠如控股股東所確認，星河產業投資集團從未及將不會於產業園以外以單一業務形式進行任何辦公大樓管理業務。

董事認為：(i)本集團及星河產業投資集團提供的辦公大樓管理服務具有不同的業務模式及目標，需要不同的管理專業知識、技能及資源；及(ii)星河產業投資集團提供的辦公大樓管理服務與本集團提供的辦公大樓管理服務不會因業務模式、定價政策，目標租戶的差異而導致彼此競爭激烈。鑒於上述差異，且有見及本集團經營的辦公大樓管理服務業務僅佔本集團截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年9月30日止九個月的收入總額之1.5%、1.8%、1.7%及1.6%，董事認為將我們的資源集中在核心業務的發展及增長上，而非將大量資源及管理重點放在開發產業園的辦公大樓管理服務(其一直並非我們的業務重點及戰略)符合我們的最大利益。

為確保於未來不會出現競爭，我們的最終控股股東已以本公司為受益人訂立不競爭契據，以使彼將不會及將促使彼各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務，或直接或間接於該等業務中持有任何權利或權益，或直接或間接以其他方式參與該等業務或於該等業務中擁有權益，該等不競爭契據的進一步詳情載於下文「—不競爭契據」一段。

我們與星河控股及其聯繫人的業務關係

相輔相成的關係

本集團與星河控股及其聯繫人存在根深蒂固且持續的業務關係。我們的業務乃建基於星河蘇活公園實業的商用物業運營服務之成功，該公司為我們的最終控股股東黃先生於2004年控制的房地產開發公司，當時已成立商用物業運營服務團隊以向深圳福田星河COCO Park(北區)提供商用物業運營服務。本集團截至2020年9月30日在管的合約面積約41.9%為星河控股及其聯繫人開發的物業，而本集團截至2020年9月30日止九個月的收入總額約29.7%乃產生自向星河控股及其聯繫人提供的服務。根據本公司的行業顧問中指院，本集團與星河控股及其聯繫人的業務關係於中國商用物業運營服務公司與其聯繫人(主要從事物業發展及物業投資)之間屬常見。基於我們的瞭解，星河控股及其聯繫人開發及擁有的絕大部分購物中心及商業綜合體乃由本集團管理。鑒於業務關係的歷史相對悠久，我們與星河控股及其聯繫人於業務合作過程中對彼此充分瞭解。受益於悠久的關係，我們能向星河控股及其聯繫人提供定製的服務以滿足其特定需要，而我們的管理層團隊熟悉星河控股及其聯繫人的標準及要求。

中國市場內共有多間獨立商用物業運營管理服務供應商，部分業務規模較本集團為大。基於我們的瞭解，於挑選過程中，星河控股及其聯繫人於選擇商用物業運營服務供應商時將考慮不同標準，包括服務質素、品牌影響力、合作程度、對服務指示的瞭解及回應速度。因此，儘管市場內相若的供應商中有大量選擇，惟經考慮該新服務供應商在提供與本集團服務同等優質的服務時所需的時間及相關經驗後，我們相信選擇及委聘另一新服務供應商未必符合星河控股及其聯繫人的最佳利益。

誠如上文所披露，鑒於星河控股及其聯繫人與本集團的持續業務在若干程度上屬相輔相成，我們認為於上市後能繼續於未來獲得星河控股及其聯繫人委聘，並保持從其所得的收入。

獨立於控股股東及彼等的緊密聯繫人

我們相信，於上市後，我們有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展業務，理由如下：

管理獨立

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。其中兩名董事於控股股東或彼等各自的聯繫人擔任不同董事職務或職位，分別為黃德林先生（其同時擔任本公司執行董事及星河控股的副總裁）及黃德安先生（其同時擔任星河控股的常務副總裁及本公司非執行董事）。

除黃德林先生及黃德安先生外，概無董事於控股股東或彼等各自的聯繫人擔任任何董事職務或高級管理層職位。由於黃德安先生為我們的非執行董事，彼將不會參與我們業務的日常管理或事務及運營。儘管黃德林先生為本公司執行董事及星河控股的董事副總裁，惟在履行職責時，彼一直且將繼續得到本集團及星河控股各自及獨立的高級管理層團隊的支持。此外，本集團與控股股東及彼等各自的聯繫人之間並無其他高級管理層重疊。

於往績記錄期間，黃春玲女士及其配偶李曉明先生（均為星河商置集團的前董事）在黃先生於2019年11月辭任星河商置集團董事前分別擔任由黃先生控制的多家公司的董事及／或法人代表。星河商置集團前副總經理冉崇勇先生於出售趣匯創新後，於2019年11月離開本集團加入星河置業集團擔任副總經理。除黃女士、李先生及冉先生外，於往績記錄期間直至最後可行日期，本集團任何成員公司的董事或高級管理人員概無於除外集團中擔任任何董事職務或高級管理職務。

倘兩名重疊董事被要求於本公司任何董事會會議上就任何可能產生潛在利益衝突的事項避席，餘下董事將擁有足夠專業知識及經驗以充分考慮任何該等事宜。儘管存在兩名重疊董事，董事（包括獨立非執行董事）認為，董事會有能力獨立於控股股東管理本集團的業務，理由如下：

- (a) 除上文披露者外，控股股東所擁有的公司之業務概無與我們的核心業務構成競爭或可能構成競爭，且我們已採取企業管治措施應付現有及潛在利益衝突，因此，兩名重疊董事擔任的雙重職責於多數情況下將不會影響董事在履行彼等對本公司應盡職責時所必需的公正性；

與控股股東的關係

- (b) 我們擁有三名獨立非執行董事，而本公司若干事宜(包括持續關連交易及不競爭契據(詳情載於下文「不競爭契據」一段)中所述的其他事宜)必須經常交由我們的獨立非執行董事審閱，且彼等將於年報中確認，該等持續關連交易乃於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合股東的整體利益；及
- (c) 倘發生利益衝突，相關董事將放棄投票，亦不會參與董事會的審議。我們相信，我們並無擔任重疊董事職務的董事均具備必要的資格、誠信及經驗，以維持董事會的有效運作，並於發生利益衝突時履行彼等的受信責任。有關董事的相關經驗及資格，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事會」。

經營獨立

本集團的業務運營與控股股東運營的除外業務獨立進行。此外，本集團的財務、資訊科技、人力資源部及其他行政支援獨立於除外集團。我們擁有充分的權利、持有所有相關牌照並從中獲益以及擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就自身的業務運營作出所有決策及進行有關業務運營，且於上市後亦將繼續如此。

我們的大部分客戶為獨立於控股股東的第三方業主或第三方承租人。截至2019年12月31日止年度，我們75.4%的收入來自獨立客戶。

運營所需牌照

我們持有對我們業務運營屬重大的所有相關牌照及許可證，並享有其帶來的裨益。

客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶基礎，該客戶基礎與控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們亦可獨立接觸供應商及其他業務夥伴。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年9月30日止九個月，星河房地產開發集團為本公司的最大客戶，而星河智善生活集團為本公司的

最大供應商。此外，本集團若干五大客戶及供應商與星河控股及其聯繫人重疊，詳情如下：

- 深圳龍崗星河iCO的業主深圳市鉞源實業發展有限公司（「鉞源」）於往績記錄期間為我們的五大客戶之一，於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月分別貢獻本集團收入總額約0.8%、1.6%、2.2%及1.3%。同時，鉞源亦為星河房地產開發集團及星河智善生活集團的客戶，其中星河房地產開發集團及星河智善生活集團於2017年及2018年以及於往績記錄期間向鉞源提供建築及物業管理服務。根據星河房地產開發集團及星河智善生活集團的未經審核管理賬目，截至2017年及2018年12月31日止年度，鉞源與星河房地產開發集團之間的交易金額分別約為人民幣23.8百萬元及人民幣48.1百萬元，而截至2019年12月31日止三個年度鉞源與星河智善生活集團之間的交易金額約為人民幣1.7百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣2.5百萬元。
- 恩施星河COCO City（建設中但尚未投入運營的商用物業項目）的業主，為星河金融集團於2017年12月提供的人民幣280百萬元商業貸款的借款人。截至2018年及2019年12月31日，該等貸款佔星河金融集團貸款總額的6.14%及6.41%。我們自2017年8月起於品牌及管理輸出服務模式下向恩施星河COCO City提供定位，建築諮詢及租戶招攬服務。恩施星河COCO City確認的收入分別佔我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的收入總額約0.9%、1.8%及0.4%。截至2020年9月30日止九個月，我們並無自向恩施星河COCO City提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務確認收入。詳情請參閱本招股章程「財務資料－綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。商業貸款由星河金融集團獨立提供，為一項獨立交易，與本集團提供的服務無關或互為條件。

與控股股東的關係

- 於往績記錄期間為本集團提供清潔服務的若干五大供應商在同一時期亦為星河智善生活集團提供類似的服務。截至2019年12月31日止三個年度，有關向本集團提供清潔服務的交易金額分別約為人民幣6.6百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣4.4百萬元，分別佔我們服務成本總額的4.7%、3.2%及2.4%。根據星河智善生活集團的未經審核管理賬目，截至2019年12月31日止三個年度該供應商與星河智善生活集團之間的交易金額約為人民幣1.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣1.6百萬元。

董事已確認，除上文所述者外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及直至最後可行日期，我們的五大客戶及五大供應商概無為除外集團的客戶或供應商。

運營設施

截至最後可行日期，我們自控股股東的聯繫人租賃三個深圳物業，總建築面積約2,152.6平方米，主要作辦公室用途。同時，在委託管理服務模式下，我們於我們管理的購物中心內免費使用三個商業管理辦公室，總建築面積約為1,410平方米。各個被佔用的商業管理辦公室的業主均為星河房地產開發集團。據中指院確認，商用物業的業主於商用物業內指定某一區域供商用物業運營服務供應商按免付專利費的方式用作辦公室屬於行業慣例。除上文所披露者外，我們業務運營所需的所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

截至最後可行日期，我們的全職僱員均主要透過招聘網站、校園招聘計劃、招聘會、招聘公司以及內部及外部轉介而招聘。

與控股股東的關連交易

本招股章程「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人在上市完成後將繼續進行的持續關連交易。所有該等交易均經公平磋商後按一般商業條款釐定。在釐定本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人之間的服務費時，會考慮項目的位置及條件、服務範圍、勞工及其他成本等因素(如適用)。其後，我們會參考現行市場利率釐定費用。

財務獨立

於往績記錄期間及直至最後可行日期，本集團並無與除外集團分享任何資金流量。本集團並無未償還銀行貸款，且並無任何擔保或保證須依賴控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。因此，我們相信，我們有能力在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

此外，本集團擁有自身的內部監控及會計系統、現金收付會計部門及取得第三方融資的獨立渠道。

不競爭契據

黃先生已以本公司為受益人訂立不競爭契據，據此，黃先生已無條件及不可撤回地向本公司承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(包括星河智善生活集團)(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務(包括但不限於向購物中心提供物業管理或商用物業運營服務)(「受限制業務」)直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於當中擁有權益，或在與我們不時從事或進行任何受限制業務的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟黃先生及其各自的緊密聯繫人共同持有(i)從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額不足30%者；或(ii)任何私人公司的權益不足50%者及彼等並不具有控制該公司董事會之權利。

此外，黃先生已承諾，倘彼或其任何緊密聯繫人物色到／獲得任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商業機會(「競爭商業機會」)，彼將並促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內以書面通知(「要約通知」)將該等競爭商業機會轉介予我們，列明物色目標公司(如有關)、競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對我們考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，我們應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於競爭商業機會中並無任何權益的董事委員會（「獨立董事會」）批准。任何於競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商業機會而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合我們的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商業機會的決策過程。獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表我們以書面形式通知黃先生有關其爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘黃先生接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商業機會或倘獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商業機會。倘黃先生爭取的有關競爭商業機會的性質、條款或條件有任何重大變動，彼應將有關經修改的競爭商業機會轉介予我們，猶如該機會為新的競爭商業機會。

倘黃先生不再控制（不論直接或間接）擁有投票權股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

黃先生已向我們進一步承諾，彼將提供及促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。彼將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商業機會的原因）以及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及

- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據，黃先生及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。控股股東已確認，彼等完全理解彼等必須以股東整體的最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已制定足夠的企業管治措施，以應付現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備上市的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得在批准其自身或其任何聯繫人具有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在我們的董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；

與控股股東的關係

- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任獨立非執行董事，並相信獨立非執行董事具備充足經驗，且彼等無任何可嚴重干預彼等行使獨立判斷的任何業務關係或其他關係，將可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任中信建投(國際)融資有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則(包括對董事職責及企業管治的不同規定)向我們提供意見及指引；
- (e) 誠如上市規則所規定，獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於本公司年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 獨立非執行董事將會按年審閱黃先生作出的不競爭承諾以及彼每年遵守有關承諾的情況。

本集團已訂立多項交易，當中涉及在上市完成後將成為我們的關連人士之訂約方。本節所披露的交易將於上市日期後繼續進行，因此，根據上市規則第14A章，在股份於聯交所上市後，此等交易構成本公司的持續關連交易。

不獲豁免持續關連交易

1. 租戶管理服務

於2020年12月22日，我們與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。

黃先生的公司於2018年開始於我們管理的購物中心開設店舖及電影院，自此成為該等購物中心的租戶。同時，黃先生的公司於2017年並無自本集團購買與我們管理的購物中心的公共空間有關之管理服務。截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月，黃先生的公司就租戶管理服務應付本集團的費用總額分別為人民幣3.4百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣6.9百萬元。

黃先生的公司根據租戶管理服務框架協議應付的費用乃經參考類似服務於公開市場的現行市價及於往績記錄期間的過往費率後公平磋商釐定。我們的發展及研究部門將審閱及比較租戶管理服務以及向獨立租戶收取的服務費用，並予以批准。

提供管理服務的服務費乃根據我們管理的商舖及電影院的總建築面積以及每平方米的每月服務費收取。就於我們管理的購物中心的公共空間內進行營銷及推廣活動收取的服務費乃經計及須佔用的公共空間的面積及位置、每日或每月服務費及服務期間。

關 連 交 易

董事估計，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。

在達致上述租戶管理服務的年度上限時，董事已考慮下列在有關情況下被視為合理且具理據支持的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 截至2022年12月31日止兩個年度就租戶管理服務根據現有合約將予確認的估計交易金額；
- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據與相關租戶訂立的現有管理合約以及黃先生的公司將制訂的房地產開發計劃，我們估計將由本集團管理的商舖及電影院的總建築面積約為13,100平方米及22,100平方米；及
- 截至2022年12月31日止兩個年度將開業並由我們管理的購物中心的估計增加數目。

黃先生為我們的最終控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，租戶管理服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於就租戶管理服務框架協議的年度上限根據上市規則計算的各項適用百分比率按年度基準預期將高於0.1%但低於5%，有關交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 商用物業運營服務

於2020年12月22日，我們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)授權我們管理的商用物業將可使用我們的商標（「商用物業運營服務」），期限自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年9月30日止九個月，黃先生的公司就本集團所提供的商用物業運營服務應付的費用總額分別約為人民幣63.3百萬元、人民幣63.8百萬元、人民幣89.5百萬元及人民幣83.8百萬元。黃先生的公司於2019年就商用物業運營服務應付的費用總額增加，乃主要由於深圳星河WORLD•COCO Park於2018年9月開業以及協助選地服務的費用上升所致。

下表載列商用物業運營服務於截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年9月30日止九個月的交易金額明細。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	8,302	-	19,605	32,686
運營管理服務	54,962	63,844	69,906	51,160
來自商用物業運營服務的收入	<u>63,264</u>	<u>63,844</u>	<u>89,511</u>	<u>83,846</u>

關 連 交 易

本集團將就商用物業運營服務收取的服務費乃經參考(i)物業的定位、位置及規模；(ii)提供有關服務的預計運營成本(包括勞工成本)；及(iii)我們就類似服務向獨立業主收取的價格後公平磋商釐定。我們的發展及研究部門將審核並批准向商用物業運營服務收取的服務費。

就協助選址及建築諮詢服務而言，我們就提供有關服務每月收取服務費。就定位、格局設計及租賃招攬服務而言，服務費乃根據我們提供服務的物業(由黃先生的公司新取得或開發)的總建築面積及每平方米的服務費估計。就運營管理服務而言，服務費乃經計及我們管理的物業的平均建築面積及每平方米每月的服務費估計。

董事估計，截至2022年12月31日止兩個年度各年，黃先生的公司根據商用物業運營服務框架協議應付的最高年度費用分別將不會超過人民幣138.3百萬元及人民幣155.5百萬元。請參閱下表以瞭解詳情。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
定位、建築諮詢及租戶招攬服務	49,057	61,947
運營管理服務	89,219	93,586
來自商用物業運營服務的估計收入	138,276	155,533

在達致上述商用物業運營服務的年度上限時，董事已考慮下列在有關情況下被視為合理且具理據支持的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 有關協助選址服務的四份現有合約；
- 於往績記錄期間由黃先生的公司開發之購物中心及商業綜合體的總建築面積；

關連交易

- 截至2022年12月31日止兩個年度，我們估計由黃先生的公司開發或擁有但尚未開業及由我們管理的商用物業的建築面積分別約為0.7百萬平方米及0.8百萬平方米。我們估計由黃先生的公司開發或擁有並已開業及由我們管理的商用物業的總建築面積分別約為0.8百萬平方米及0.9百萬平方米；
- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據黃先生的公司之發展計劃及該等商用物業的開業時間，我們估計將由黃先生的公司開發的購物中心及商業綜合體的總建築面積分別約為0.2百萬平方米及0.3百萬平方米，本集團將為其提供市場定位及設計服務；
- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據黃先生的公司之發展計劃及該等商用物業的開業時間，我們估計將由黃先生的公司開發的購物中心及商業綜合體的總建築面積分別約為0.06百萬平方米及0.2百萬平方米，本集團將為其提供租戶招攬服務；及
- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據現時合約、黃先生的公司之發展計劃及有關商用物業的開業時間，我們估計由黃先生的公司所開發並由本集團管理之商用物業的總建築面積分別約為0.7百萬平方米及0.8百萬平方米，而本集團將為其提供運營管理服務。

黃先生為我們的最終控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，商用物業運營服務框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於就商用物業運營服務的年度上限根據上市規則計算的各項適用百分比率按年度基準預期將高於5%，商用物業運營服務框架協議項下的交易構成本公司持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

3. 總服務採購

於2020年12月22日，我們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（例如保安服務）；(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我們的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。

於往績記錄期間，已採購服務項下的過往交易金額載於下表。

	截至12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	9月30日 止九個月
				人民幣千元
物業管理服務	41,107	45,722	57,799	41,765
餐飲及酒店住宿服務	458	1,514	2,769	1,661
總計	41,565	47,236	60,568	43,426

本集團根據總服務採購協議支付的費用乃經計及類似服務於公開市場的現行市價及於往績記錄期間的過往費用率後公平磋商釐定。每項已採購服務的服務費將由我們的採購部門或運營部門審閱及批准，有關服務費不應遜於獨立第三方所提供之報價。

關 連 交 易

就物業管理服務而言，有關費用之估計乃根據當前市場價格、預期勞工成本、有關服務的佣金，並已考慮到我們管理的物業總建築面積。就餐飲服務及酒店住宿服務而言，有關費用乃根據提供該類服務的僱員或業務夥伴的人數以及每人的平均費用所收取。

星河智善生活集團將於2021年3月31日後不再向購物中心提供物業管理服務。然而，就向我們管理的若干購物中心外的公共空間提供基本物業管理而言，我們並無權選擇或辭退業主委聘的物業管理服務供應商。因此，於我們在2021年3月31日後不再購買其物業管理服務後，我們將就星河智善生活集團向我們管理的若干購物中心外的共享公用空間提供的基本物業管理服務向其支付物業管理費。董事估計，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最高年度服務費金額分別將不會超過人民幣26.4百萬元及人民幣23.6百萬元。請參閱下表以瞭解有關年度上限的估計明細。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務	23,392	20,362
餐飲及酒店住宿服務	3,053	3,205
總計	26,445	23,567

在達致上述年度上限時，董事已考慮下列在有關情況下被視為合理且具理據支持的因素：

- 於往績記錄期間的過往交易金額及增長趨勢；
- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據現有合約就已購買服務將予確認的估計交易金額；

關 連 交 易

- 截至2022年12月31日止兩個年度，根據本集團的業務發展對該等服務的估計需求，餐飲服務及酒店住宿服務交易量估計每年增加約5%；及
- 截至2022年12月31日止兩個年度，我們對本集團管理的購物商場外將購買物業管理服務的共享公共空間的總建築面積的估計。

黃先生為我們的最終控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，於上市後，根據上市規則第14A章，總服務採購協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於就總服務採購協議的年度上限根據上市規則計算的各項適用百分比按年度基準預期將高於5%，有關交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

申請豁免

由於租戶管理服務框架協議及商用物業運營服務框架協議均由本集團與黃先生訂立，而有關交易之性質相似，故兩份協議項下擬進行的交易將根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條合併計算及處理，猶如其為同一交易。因此，租戶管理服務框架協議及商用物業運營服務框架協議項下擬進行的交易之年度上限已合併計算，而於計算上市規則第14A章項下相關百分比率時已使用有關合併金額。根據上市規則，有關黃先生的公司根據租戶管理服務框架協議及商用物業運營服務框架協議應向本集團支付的款項的年度上限之各項適用百分比率按年及合併計算預期將高於5%，故其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

就本節所述的持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所已授出豁免，豁免我們就本節「不獲豁免持續關連交易」所披露的持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准規定，惟條件為持續關連交易於各財政年度的總額不得超過相應年度上限(如上文所載)所述相關金額。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，「不獲豁免持續關連交易」分節中所述的所有持續關連交易已經及將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中；(ii)按一般商業條款或更佳條款；及(iii)按照公平合理且符合本公司及股東的整體利益之相應條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，本節「不獲豁免持續關連交易」分節項下的持續關連交易的年度上限乃屬公平合理，並符合股東的整體利益。

聯席保薦人意見

聯席保薦人認為，(i)「不獲豁免持續關連交易」分節項下所述的持續關連交易已經及將會在我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)該等持續關連交易的建議年度上限(如適用)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會負責並擁有一般權力管理及經營我們的業務。董事會由九名董事組成，當中四名為執行董事、兩名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團日期	獲委任為董事日期	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
黃德林先生	37歲	執行董事兼董事會主席	2014年10月	2019年9月13日	負責本集團的整體業務發展、制定及實施業務策略	黃德安先生的胞弟
陶慕明先生	60歲	執行董事兼總裁	2014年10月	2019年12月20日	負責監督業務發展、實施業務策略及本集團的日常運營	無
牛林先生	44歲	執行董事兼常務副總經理	2014年10月	2019年12月20日	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	無
文藝女士	52歲	執行董事、副總經理兼財務總監	2014年10月	2019年12月20日	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	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	於本集團的角色及 職責	與其他 董事及高級 管理層的關係
郭立民先生	57歲	非執行董事	2019年12月20日	2019年12月20日	負責為本集團的整體發展 提供指引	無
黃德安先生	39歲	非執行董事	2019年12月20日	2019年12月20日	負責為本集團的整體發展 提供指引	黃德林先生的 胞兄
張禮卿先生	57歲	獨立非執行董事	2020年12月21日	2020年12月21日	向董事會提供有關運營及 管理的獨立意見	無
郭增利先生	50歲	獨立非執行董事	2020年12月21日	2020年12月21日	向董事會提供有關運營及 管理的獨立意見	無
謝日康先生	51歲	獨立非執行董事	2020年12月21日	2020年12月21日	向董事會提供有關運營及 管理的獨立意見	無

執行董事

黃德林先生，37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。

董事及高級管理層

加入本集團前，於2008年8月至2014年9月，黃德林先生在星河蘇活公園實業（一間由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，60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。

董事及高級管理層

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。

牛林先生，44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工商管理碩士學位課程。

文藝女士，52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，文女士重新加入深圳市星河蘇活公園實業，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。

非執行董事

郭立民先生，57歲，於2019年12月20日獲委任為非執行董事。郭先生主要負責為本集團的整體發展提供指引。

於2001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2013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2015年7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，39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。

獨立非執行董事

張禮卿先生，57歲，於2020年12月21日獲委任為獨立非執行董事。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。

自2016年9月起至今，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及自2016年4月起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。

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，50歲，於2020年12月21日獲委任為獨立非執行董事。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主任及中國城市商業網點建設管理聯合會副會長。

謝日康先生，51歲，於2020年12月21日獲委任為獨立非執行董事。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，謝先生於會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所任職核數經理，主要負責向包括上市公司和跨國企業的多名客戶提供審計和其他會計相關服務。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)，從事物流基礎設施的投資、建設與經營。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。

謝先生現時在中國全國性股份制商業銀行渤海銀行股份有限公司(股份代號：9668)、中國房地產發展商金輝控股(集團)有限公司(股份代號：9993)、於中國提供多元化金融服務的中國匯融金融控股有限公司(股份代號：1290)及家用監控攝像頭和其他數碼影像產品發展商及製造商天彩控股有限公司(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月出任一間中國收費公路運營商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。

除本節上文披露者外，概無董事在緊接本招股章程日期前三年內於任何其他香港或海外上市公司擔任任何其他董事職務。

董事及高級管理層

請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料」一節，以瞭解有關董事於股份中擁有相關權益或淡倉（如有）的進一步詳情及有關董事服務合約及委任函的詳情。

除本節上文披露者外，各董事已確認，概無任何其他關於彼獲委任為董事的事項須提請股東垂注，亦無任何其他有關彼獲委任的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

執行董事及高級管理層的其他成員負責日常業務管理。有關執行董事的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。下表載列我們高級管理人員的若干資料。

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	於本集團的角色及職責
凌雲先生	47歲	本集團的副總經理	2016年1月	負責本集團的外部項目開發
李小琴女士	43歲	本集團的總經理助理	2013年11月	負責本集團的人力資源及行政部的管理

凌雲先生，47歲，於2018年3月獲委任為本集團的副總經理，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。

李小琴女士，43歲，於2018年2月獲委任為本集團總經理助理，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掛牌(股份代號：836397)，亦由本集團其中一名控股股東黃先生所控制。於2005年3月至2008年7月，李女士於深圳市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，45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。

黃先生於香港在會計、核數及公司秘書實務方面擁有豐富經驗。於1997年9月至2012年3月，黃先生曾任職於畢馬威會計師事務所、信德集團有限公司、光榮電業產品有限公司、謝瑞麟珠寶(國際)有限公司及德祥地產集團有限公司，主要負責核數及會計。於2012年4月至2015年10月，黃先生於股份在聯交所上市的原料奶生產商中國現代牧業控股有限公司(股份代號：1117)擔任財務總監、投資者關係總監兼公司秘書。於2015年11月至2019年10月，黃先生於股份在聯交所上市的集成鋼鐵製造商西王特鋼有限公司(股份代號：1266)擔任首席財務官及公司秘書。於2015年11月至2019年10月，黃先生於股份在聯交所上市的房地產開發公司西王置業控股有限公司(股份代號：2088)擔任首席財務官及公司秘書。

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。

董事委員會

審核委員會

本集團已於2020年12月21日成立審核委員會，並具有符合上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)第C.3段的書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即謝日康先生、郭立民先生及郭增利先生。謝日康先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為協助董事會，就本集團的財務申報流程、內部監控及風險管理制度的效能提供獨立意見、監管審計流程、制定及檢討政策，以及進行董事會指派的其他職務及職責。

薪酬委員會

本集團已於2020年12月21日成立薪酬委員會，並具有符合上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段的書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即郭增利先生、郭立民先生及謝日康先生。郭增利先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職務為制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就僱員福利安排提供建議。

提名委員會

本集團亦已於2020年12月21日成立提名委員會，並具有符合上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段的書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即黃德林先生、郭增利先生及張禮卿先生。黃德林先生為提名委員會的主席。提名委員會的主要職責為就委任董事會成員向董事會作出建議。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，當中載列實現董事會成員多元化的方針。本公司明白並深信董事會成員多元化的裨益，並認為在董事會層面提升多元化，乃支持實現公司戰略目標和可持續發展的重要元素。本公司透過考慮若干因素以尋求實現董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事會由九名成員組成，包括一名女性執行董事。董事具備不同知識、技能及經驗，包括商用物業運營、全面業務管理、財經及投資。彼等均具備學位，專長於多個主修科，包括商業管理、電子工程與自動化、房地產、電算化會計學。我們有三名行業背景不同的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡範圍甚廣，介乎36歲至59歲。我們已經並將繼續採取措施，於本公司不同層級推廣性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層。經考慮我們的業務模式及特別需要，以及九位董事會成員中有一名女性董事，我們認為董事會組成已符合多元化政策。

我們的提名委員會負責確保董事會成員多元化。上市後，我們的提名委員會將定時審視我們的董事會成員多元化政策，以確保其持續有效，並每年於企業管治報告中披露董事會成員多元化政策的實行。

企業管治

董事深明在本集團管理架構及內部程序中融入良好企業管治要素以達致有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司秉持董事會應由執行董事與獨立非執行董事成員均衡組成的理念，從而使董事會存在強烈獨立元素以有效作出獨立判斷。

合規顧問

為遵守上市規則第3A.19條，我們已委聘中信建投(國際)融資有限公司為合規顧問，向本公司提供諮詢服務。預期合規顧問將(其中包括)就下列事宜以應有審慎及技能向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 當擬進行可能屬須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)；
- 當我們擬以有別於本招股章程詳述方式動用全球發售所得款項，或業務活動、發展或業績偏離本招股章程內任何預測、估計或其他資料；及
- 當聯交所就股份價格或交投量的不尋常變動向我們進行查詢。

委任期將於上市日期開始，並於我們派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，有關委任可透過相互協議延長。

董事及高級管理層之薪酬

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年9月30日止九個月，支付予董事的薪酬(包括袍金、薪金、津貼及其他福利、退休福利計劃供款、表現相關花紅)總額分別為約人民幣12.8百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣5.2百萬元。除於本招股章程「附錄一—會計師報告」及「附錄五—法定及一般資料」章節所披露者外，於往績記錄期間，並無其他本集團任何成員公司已支付或應付予任何董事的款項。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年9月30日止九個月，支付予本公司五名最高薪酬人士的薪酬(包括薪金、津貼及其他福利、退休福利計劃供款以及表現相關花紅)分別包括三名、三名、三名及兩名董事。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年9月30日止九個月，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加入我們或加入我們後的獎勵或作為離職補償。此外，於有關期間，概無任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

根據現行安排，截至2021年12月31日止年度，董事的薪酬(包括袍金、薪金、津貼及其他福利、退休福利計劃供款以及表現相關花紅)總額估計不多於人民幣8.8百萬元。董事會將審閱及釐定董事及高級管理層之酬金及薪酬待遇，而於上市後，薪酬委員會將考慮可資比較公司所付薪金、董事所投入時間及職責以及本集團的表現就此作出推薦建議。

主要股東

據董事所知，緊接全球發售及資本化發行完成前後（不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份），下列人士將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分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行具投票權股份10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊接全球發售及資本化發行完成前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售及資本化發行完成後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
黃先生 ⁽²⁾⁽³⁾	家族信託的財產授予人及保護人以及受控制法團權益	1,000股(L)	100%	750,000,000股(L)	75%
TMF (Cayman) Ltd ⁽²⁾	信託的受託人	800股(L)	80%	600,000,000股(L)	60%
Long Harmony Holding Limited ⁽²⁾	受控制法團權益	800股(L)	80%	600,000,000股(L)	60%
高星	實益擁有人	800股(L)	80%	600,000,000股(L)	60%
黃德林先生 ⁽³⁾	受控制法團權益	200股(L)	20%	150,000,000股(L)	15%
德瑞投資	實益擁有人	200股(L)	20%	150,000,000股(L)	15%

附註：

- (1) 字母「L」指股份中的好倉。
- (2) 高星的全部已發行股本乃由Long Harmony Holding Limited持有，該公司為一間由TMF (Cayman) Ltd.於英屬處女群島註冊成立的公司，而TMF (Cayman) Ltd.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) Ltd.及Long Harmony Holding Limited各自根據證券及期貨條例被視為於高星在本公司所持股份中擁有權益。

主要股東

- (3) 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在本公司所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉，於緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使及並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)，任何人士將於任何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分部條文須向我們及聯交所披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司的已發行具投票權股份10%或以上的權益。董事並不知悉有任何於其後日期可能導致本公司控制權變更的安排。

股本

以下為本公司於緊接全球發售及資本化發行完成前後（不計及超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使）已發行及將予發行的繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本之說明：

	面值
	(港元)
法定股本：	
2,000,000,000 股每股面值0.01港元的股份	20,000,000
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足：	
1,000 股截至本招股章程日期已發行的股份	10
749,999,000 股根據資本化發行將予發行的股份	7,499,990
<u>250,000,000</u> 股根據全球發售將予發行的股份	<u>2,500,000</u>
<u>1,000,000,000</u> 總計	<u>10,000,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件，且根據全球發售及資本化發行發行股份。其並不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將於所有方面與本招股章程所述的所有已發行或將予發行股份附帶同等權利，尤其是將完全享有就本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟資本化發行項下的權益除外。

配發及發行新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般授權，以配發及發行股份以及購回股份。有關該等一般授權的詳情，請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料－A. 有關本公司的其他資料」。

閣下閱覽下文的討論及分析時，應與本招股章程附錄一會計師報告載列的經審核綜合財務報表一併細閱。綜合財務報表乃按香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則或會在重大方面有別於其他司法管轄區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不明朗因素。該等前瞻性陳述基於經驗及對過往趨勢、目前狀況及預期未來發展的見解所作的假設及分析，以及於相關情況下我們相信屬合適的其他因素。實際結果或因多項因素而與此等前瞻性陳述所預期者截然不同，有關因素包括本招股章程「風險因素」及其他章節所載者。除另有指明外，於本財務資料的所有損益項目報表均指持續經營業務。

概覽

我們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。根據中指院，截至2020年9月30日，按於深圳的運營中購物中心數量計算，我們排名第一；按於深圳的運營面積計算，我們排名第二；按於大灣區的運營中購物中心數量計算，我們排名第四；按於大灣區的運營面積計算，我們排名第七。根據中指院，我們的整體實力在「2020年中國商業地產百強企業」中排名第14。截至最後可行日期，我們訂立合約以向53個商用物業項目提供服務，覆蓋中國20個城市，總合約面積約3,284,000平方米，當中61.6%由獨立第三方開發或擁有。

我們深信，我們通過標桿項目積累的成功經驗可以通過我們靈活的運營模式（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）進行複製。該等模式可以使我們能夠滿足不同的客戶需求和實現穩定擴展。我們向客戶提供全面的商用物業運營服務，包括(i)定位，建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；(iii)物業租賃服務；及(iv)增值服務。通過我們靈活的運營模式及全面的服務，我們能夠向顧客提供高品質購物體驗，向租戶提供有效的管理服務及為業主提供良好的運營收入。

我們的主要附屬公司星河商置集團(於2013年11月18日註冊成立)持有我們於中國的業務及運營。於2014年收購事項(定義見「歷史、重組及企業架構」一節)前，星河商置集團於2014年僅進行有限業務活動。星河商置集團於2014年錄得低收入及淨虧損，主要由於其僅分別於2014年11月就深圳龍華星河COCO City及於2014年12月就深圳龍華星河iCO訂立兩份商用物業運營服務合約，同時產生作為初創公司的成本。利用加入星河商置集團的商用物業運營服務團隊之經驗，於2015年，我們訂立六份商用物業運營服務合約(包括有關其標桿項目之一深圳福田星河COCO Park(北區)的合約)並顯著地擴展業務。因此，星河商置集團的收入顯著增長，並於2015年錄得淨利潤。自此，我們的業務規模及經營業績皆穩定增長。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的收入分別為人民幣278.1百萬元、人民幣328.7百萬元、人民幣387.3百萬元、人民幣286.7百萬元及人民幣305.9百萬元，而來自持續經營業務的年/期內利潤及全面收益總額則分別為人民幣50.4百萬元、人民幣85.1百萬元、人民幣95.6百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣90.1百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的總合約面積分別約1,624,000平方米、2,073,000平方米、2,970,000平方米及2,999,000平方米，當中由獨立第三方開發或擁有的商用物業之合約面積分別約為967,000平方米、1,377,000平方米、1,714,000平方米及1,743,000平方米。

呈列基準

本公司於2019年9月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」。根據重組，本公司於2019年12月成為現時組成本集團各公司的控股公司。本集團(因重組而由本公司及其附屬公司組成)一直由黃先生控制，而不論本公司正式成為本集團控股公司的實際日期。因此，本集團被視為持續經營實體，過往財務資料乃按照猶如本公司於往績記錄期間內一直為本集團控股公司的假設編製。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，使用本公司綜合財務報表的資產及負債賬面值就所有呈報期間編製及呈列。此外，綜合財務報表包括上市規則及公司條例規定的適用披露。有關本節所載財務資料的呈列基準之進一步資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2。

影響經營業績的主要因素

合約面積

於往績記錄期間，於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們所有收入源於商用物業運營服務，分別為人民幣278.1百萬元、人民幣328.7百萬元、人民幣387.3百萬元、人民幣286.7百萬元及人民幣305.9百萬元。我們已訂約提供服務的商用物業數目由截至2017年12月31日的20項增加至截至2018年12月31日的22項及截至2019年12月31日的42項，並進一步增加至截至2020年9月30日的45項。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的總合約面積分別約為1,624,000平方米、2,073,000平方米、2,970,000平方米及2,999,000平方米。

我們的收入增長主要取決於我們增加受管理物業組合的能力。我們尋求透過多種渠道擴充組合。例如，我們計劃繼續善用與星河控股及其聯繫人現有的業務關係，以求自然增長。此外，我們計劃憑著我們的品牌及優質服務，向獨立第三方物業發展商尋求新項目。再者，我們擬發掘並嚴選戰略性投資及收購機會。詳情請參閱「業務－業務策略－透過多個渠道繼續拓展及尋找新增長動力」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們可能無法按有利條款取得新的商用物業運營服務合約或重續現有的商用物業運營服務合約，或根本無法取得或重續該等合約」。

我們的運營模式組合

我們的經營業績受到我們的運營模式組合之影響。我們根據不同模式提供商用物業運營服務，即委託管理、品牌及管理輸出以及整租服務模式，其利潤率有所不同。不同運營模式的利潤率視乎根據不同合約安排提供的服務類型、收取的費用及我們承擔的成本而定。運營模式的收入貢獻結構之任何變動或任何業務分部的毛利率變動可能對我們的整體毛利率構成相應影響。

財務資料

下表載列於所示年度／期間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						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	收入 人民幣	毛利率 %	收入 人民幣	毛利率 %	收入 人民幣	毛利率 %	收入 人民幣	毛利率 %	收入 人民幣	毛利率 %
	(以千元計，百分比除外)						(未經審核)			
委託管理服務	212,453	47.1	253,548	49.3	294,970	48.6	218,274	48.0	218,731	49.5
品牌及管理輸出服務	53,674	68.1	58,885	66.9	72,606	67.0	53,882	67.1	73,049	74.2
整租服務	11,940	17.6	16,261	33.7	19,738	44.4	14,542	43.2	14,082	45.4
總計／整體	278,067	49.9	328,694	51.7	387,314	51.8	286,698	51.3	305,862	55.2

下表載列於所示年度／期間我們的總合約面積及商用物業數目截至該日按業務分部劃分的明細：

	截至12月31日							
	2017年		2018年		2019年		截至2020年9月30日	
	物業數目	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米	物業數目	合約面積 ⁽¹⁾ 平方米
	(以千計，物業數目除外)							
委託管理服務	4	438	5	478	17	1,117	17	1,117
品牌及管理輸出服務	15	1,142	16	1,551	24	1,809	27	1,839
整租服務	1	44	1	44	1	44	1	44
總計	20	1,624	22	2,073	42	2,970	45	2,999

附註：

- (1) 我們於計算建築面積時並無納入於完成後終止的四份諮詢合約，乃由於其並不涉及特定商用物業及主要與我們於潛在項目的早期籌備階段提供的諮詢服務有關。

整體而言，品牌及管理輸出服務的毛利率為三個運營模式當中最高，原因為我們僅承擔與項目相關的員工成本。委託管理服務的毛利率較品牌及管理輸出服務低乃由於我們須承擔管理商用物業的日常運營成本。整租服務的毛利率為三個運營模式當中最低，原因為我們須承擔管理商用物業的運營成本及租賃物業有關的成本。於往績記錄期間，整租服務毛利率增加乃主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因市場知曉度上升而增加。有關我們於往績記錄期間的毛利率變動之進一步詳情，請參閱本節「－經營業績－毛利及毛利率」。

品牌定位及服務定價

我們的經營業績受到我們維持及提高品牌知曉度及行業地位的能力影響。我們有完善和廣受認可的品牌體系，包括「COCO Park」、「COCO City」、「COCO Garden」、「iCO」及「第三空間」。我們擬透過提供優質的商用物業運營服務以進一步提高品牌知名度，同時加強我們的品牌形象以擴大商用物業運營服務規模。

就按收入及／或利潤分成基準收費的運營管理服務而言，我們主要參考競爭對手收取的費率及零售商用物業的定位為服務定價。就按定額收費的運營管理服務而言，我們主要參考當地市場價格及物業管理相關開支定價。

就物業租賃服務而言，我們一般參考當地市場可比商用物業的價格、商用物業的租戶及產品組合計劃以及店舖的地點及情況設定租金。

我們通常參考公共空間的位置及大小以及有關空間所需使用時間設定公共空間使用費。

我們的目標是在項目定價具有足夠競爭力與確保取得可觀利潤率兩者中取得平衡。倘若擬定定價時未能平衡多項因素，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

員工成本上漲的影響

員工成本構成服務成本及行政開支的重要部分。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們服務成本中的員工成本分別為人民幣45.2百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣70.3百萬元、人民幣53.5百萬元及人民幣50.6百萬元，佔我們於相同期間的服務成本總額分別32.4%、35.6%、37.6%、38.3%及36.9%。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們行政開支中的員工成本為數分別人民幣35.9百萬元、人民幣36.4百萬元、人民幣45.0百萬元、人民幣32.8百萬元及人民幣28.6百萬元，佔我們於相同期間的行政開支總額分別52.8%、59.6%、65.1%、68.8%及72.5%。

我們在行業中招聘專才，但市場上有經驗人才有限。於勞動市場爭取具備相關專業知識及經驗的人才，可能會提高薪酬水平，並相應地提高我們招聘及留聘人才有關的成本，繼而對經營業績造成不利影響。

為應對不斷上漲的員工成本，我們已實施多項成本節省措施，包括推行科技措施及自動化技術，以降低我們對人力的依賴。我們已將物業管理服務等若干服務外包予獨立及聯屬服務供應商，並同時密切監督其服務，以確保服務質素。請參閱「業務－供應商－分包」。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們承擔分包成本，包括物業管理成本及環境成本分別人民幣51.4百萬元、人民幣57.2百萬元、人民幣71.0百萬元、人民幣52.3百萬元及人民幣55.4百萬元，佔我們於相同期間的服務成本分別36.9%、36.0%、38.0%、37.5%及40.4%。然而，我們的分包成本或亦因分包商員工成本的上漲而增加。

財務資料

我們於下文載列來自持續經營業務的年／期內利潤對往績記錄期間員工成本波動的敏感度分析，僅供說明用途。下表顯示在所有其他因素維持不變的情況下，員工成本及分包成本的假設增長對利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣 (未經審核)	人民幣
	(以千元計)				
來自持續經營業務的					
年／期內利潤	50,424	85,058	95,600	78,814	90,141
假設員工成本及分包成本					
增長5%					
對除稅前利潤的影響	(6,622)	(7,504)	(9,312)	(6,931)	(6,734)
對年／期內利潤的影響	(4,967)	(5,628)	(6,984)	(5,198)	(5,050)
假設員工成本及分包成本					
增長10%					
對除稅前利潤的影響	(13,244)	(15,007)	(18,625)	(13,861)	(13,468)
對年／期內利潤的影響	(9,933)	(11,255)	(13,969)	(10,396)	(10,101)

競爭

中國商用物業運營服務市場相對分散。舉例而言，根據中指院，截至2019年12月31日，五大公司按運營中購物中心數目計算合共佔市場份額約11.0%。我們主要與大型全國、區域及本地商用物業運營服務公司就規模、品牌、盈利能力、運營能力及服務品質等多項因素競爭。

在激烈的市場競爭環境中，我們是否可以保持及提升我們的市場地位，取決於我們是否可以為業主和租戶提供與別不同、有競爭力及高品質的商用物業運營服務。此外，我們是否能夠維持自身作為零售商用物業的領先商用物業運營服務供應商的聲譽，將會影響我們尋覓全新及重續現有商用物業運營服務合約以及擴充我們的合約面積的能力。倘我們未能覓得全新及重續現有商用物業運營服務合約以及擴充我們的合約面積，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

關鍵會計政策及估計

我們已識別出對綜合財務報表的編製屬重大的若干會計政策。若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。我們於下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所用最重大估計及判斷的會計政策及估計。有關對瞭解我們財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估計的詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註4。

收入確認

客戶合約收入

我們於(或隨著)履約責任完成時確認收入，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(即我們的商標及標誌)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：

- 於我們履約時客戶同時取得並耗用我們履約所提供的利益；
- 我們的履約行為創造或提升客戶於我們履約時已控制的資產；或
- 我們的履約行為並無創造對我們而言有其他用途的資產，且我們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商品或服務控制權的時間點確認。

合約負債指我們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。

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，有關方法最能反映我們於轉移服務控制權方面的履約情況。收入按與客戶於合約特定的代價計量及不包括代第三方收取的金額。我們於服務的控制權轉移至客戶時確認收入。

可變代價

就包含可變代價的合約而言，我們使用(a)預期價值法；或(b)最有可能的金額（視乎更能預測我們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益撥回，其方可計入交易價格內。

於各報告期末，我們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服務，我們釐定我們承諾的性質是否為提供指定服務本身的履約責任（即我們為委託人）或安排由另一方提供該等服務（即我們為代理人）。

倘我們在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則我們為委託人。

倘我們的履約責任為安排另一方提供指定的服務，則我們為代理人。在此情況下，在將服務轉讓予客戶之前，我們不控制另一方提供的指定服務。當我們為代理人時，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。

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號

我們於往績記錄期間貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第16號。

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用途以換取代價，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，我們會於開始、修訂日期或收購日期(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。

我們作為承租人

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空間租賃，我們應用短期租賃確認豁免。我們按直線基準或另一系統性基準於租期內將短期租賃的租賃付款確認為開支。

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。

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

就我們於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，我們按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊使用權資產。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」呈列。

可退還租賃按金

我們將根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)支付的可退還租賃按金入賬並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值作出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，我們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，則我們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。

於開始日期後我們通過利息增加及租賃付款調整租賃負債。

我們於租期發生變化或行使購買選擇權的評估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。

租賃修改

倘出現以下情況，我們將租賃修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改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任何適當的調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，我們基於經修訂租賃的租期，透過於修改生效日期使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量租賃負債。

我們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，我們按租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格的基準分配經修訂合約內的代價至各租賃組成部分。

香港財務報告準則第16號(修訂本)：Covid-19的相關租金優惠

該修訂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，自2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。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。我們並無於往績記錄期間提前應用此項修訂。

我們作為出租人

租賃的分類及計量

我們將我們作為出租人的租賃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。我們將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，以反映我們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。

分配代價至合約各組成部分

當合約包括租賃及非租賃組成部分，我們應用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組成部分。我們基於彼等較獨立的售價分為非租賃組成部分及租賃組成部分。

可退還租賃按金

我們根據香港財務報告準則第9號將已收取的可退還租賃按金列賬，並將其初步按公允價值計量。我們將初步確認公允價值的調整視為來自承租人的額外租賃付款。

整租

當我們為中間出租人時，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的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。

我們將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入賬，並將有關原定租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

香港財務報告準則第9號、15號及16號的影響

與香港會計準則第39號及香港會計準則第18號相比，採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號將不會對我們的財務狀況及表現構成重大影響。

本集團租賃多項物業。根據香港財務報告準則第16號，過往根據香港會計準則第17號分類為「經營租賃」的物業已於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及「投資物業」以及相應負債。各租賃付款於負債及融資成本之間分配。融資成本於租期自損益扣除，以使於每段期間之剩餘負債結餘中產生固定之定期利率。使用權資產及投資物業乃按直線法隨租期折舊。董事確認，與香港會計準則第17號相比，採納香港財務報告準則第16號將不會對本集團於往績記錄期間的財務狀況（資產淨值）及表現（淨利潤）構成重大影響。

財務資料

下表載列採納香港財務報告準則第16號對財務狀況(資產淨值)及表現(淨利潤)以及主要比率的影響:

	目前根據香港財務報告準則第16號匯報				猶如根據香港會計準則第17號匯報				差異			
	截至12月31日			截至	截至12月31日			截至	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	2017年	2018年	2019年	2020年	2017年	2018年	2019年	2020年
資產負債率 ⁽¹⁾	59.6	52.2	87.9	68.1	50.9	45.1	83.6	60.0	8.7	7.1	4.3	8.1
流動比率 ⁽²⁾	1.8	2.2	1.2	1.6	1.8	2.2	1.2	1.7	-	-	-	-
速動比率 ⁽³⁾	1.8	2.2	1.2	1.6	1.8	2.2	1.2	1.7	-	-	-	-
資產淨值(人民幣千元)	140,812	218,607	35,669	125,810	142,009	219,993	37,445	129,957	(1,197)	(1,386)	(1,776)	(4,147)
淨利潤(人民幣千元)	50,424	85,058	95,600	90,141	52,502	85,246	95,989	92,847	(2,078)	(188)	(389)	(2,707)

附註:

- (1) 資產負債率乃按截至相關期末的總負債除以截至相應期末的總資產計算。
- (2) 流動比率乃按截至相關期末的流動資產總額除以截至相應期末的流動負債總額計算。
- (3) 速動比率乃按截至相關期末的流動資產減存貨除以截至相應期末的流動負債總額計算。

財務資料

經營業績

下表載列於所示年度／期間的綜合損益及其他全面收益表概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣 (未經審核)	人民幣
	(以千元計)				
收入	278,067	328,694	387,314	286,698	305,862
服務成本	(139,341)	(158,712)	(186,711)	(139,594)	(137,098)
毛利	138,726	169,982	200,603	147,104	168,764
其他收入	10,023	13,512	18,807	15,431	8,245
其他收益及虧損	(25)	48	5,040	4,151	941
預期信貸減值模式下的 減值虧損(扣除撥回)	(2,288)	-	(4,245)	(4,570)	(2,361)
銷售開支	(7,834)	(5,592)	(5,321)	(2,431)	(2,216)
行政開支	(67,946)	(60,971)	(69,074)	(47,617)	(39,466)
融資成本	(3,323)	(3,261)	(3,150)	(2,373)	(3,125)
上市開支	-	-	(13,718)	(7,545)	(7,773)
除稅前利潤	67,333	113,718	128,942	102,150	123,009
所得稅開支	(16,909)	(28,660)	(33,342)	(23,336)	(32,868)
來自持續經營業務的年／期內 利潤及全面收益總額	50,424	85,058	95,600	78,814	90,141
已終止經營業務： 來自已終止經營業務的年／ 期內虧損	(2,484)	(7,263)	-	-	-
年／期內利潤	47,940	77,795	95,600	78,814	90,141
持續經營業務	43,203	73,367	84,632	67,652	89,586
已終止經營業務	(2,286)	(7,117)	-	-	-
本公司擁有人應佔年／期內利潤	40,917	66,250	84,632	67,652	89,586
持續經營業務	7,221	11,691	10,968	11,162	555
已終止經營業務	(198)	(146)	-	-	-
非控股權益擁有人應佔 年／期內利潤	7,023	11,545	10,968	11,162	555

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們自商用物業運營服務賺取收入，其主要包括(i)委託管理服務；(ii)品牌及管理輸出服務；及(iii)整租服務。

下表載列於所示年度／期間按運營模式劃分的進一步收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣 (未經審核)	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)									
委託管理服務	212,453	76.4	253,548	77.1	294,970	76.2	218,274	76.1	218,731	71.5
— 定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	-	-	-	-	10,547	2.7	9,699	3.4	16,297	5.3
— 運營管理服務	162,494	58.4	190,842	58.0	216,322	55.9	162,981	56.8	166,572	54.5
— 增值服務	49,959	18.0	62,706	19.1	68,101	17.6	45,594	15.9	35,862	11.7
品牌及管理輸出服務	53,674	19.3	58,885	17.9	72,606	18.7	53,882	18.8	73,049	23.9
— 定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	19,932	7.2	10,022	3.0	16,303	4.2	12,195	4.3	30,402	9.9
— 運營管理服務	33,742	12.1	48,863	14.9	56,303	14.5	41,687	14.5	42,647	14.0
整租服務	11,940	4.3	16,261	5.0	19,738	5.1	14,542	5.1	14,082	4.6
— 物業租賃服務	6,091	2.2	8,764	2.7	12,028	3.1	8,733	3.0	8,151	2.7
— 運營管理服務	5,047	1.8	5,899	1.8	6,441	1.7	4,755	1.7	4,719	1.5
— 增值服務	802	0.3	1,598	0.5	1,269	0.3	1,054	0.4	1,212	0.4
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	286,698	100.0	305,862	100.0

於往績記錄期間，我們的收入上升，主要受到總合約面積增加以及業務擴充所帶動。我們的總合約面積由截至2017年12月31日約1,624,000平方米增加至截至2020年9月30日約2,999,000平方米。來自委託管理服務模式的收入佔我們於往績記錄期間的絕大部分，主要原因為我們根據委託管理服務模式向業主收取服務費並向租戶收取管理費以及提供增值服務予相關租戶，而我們根據品牌及管理輸出服務模式僅向業主收取服務費。

委託管理服務

我們的委託管理服務主要包括(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。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自委託管理服務的收入分別為人民幣212.5百萬元、人民幣253.5百萬元、人民幣295.0百萬元、人民幣218.3百萬元及人民幣218.7百萬元，分別佔我們於同期的收入總額之76.4%、77.1%、76.2%、76.1%及71.5%。來自委託管理服務的收入於往績記錄期間增加，主要由於(i)運營中項目(例如深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳龍華星河COCO City及深圳龍崗星河COCO Park)的運營管理費及增值服務費因租戶組合調整及市場知名度上升而增加；(ii)新開業項目(例如於2018年9月開業的深圳星河WORLD•COCO Park)的運營管理費及增值服務費增加；及(iii)於2019年來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目(例如廣州東灣國際項目及江陰秦望山商業項目)數量上升而增加所致。產生自委託管理服務的收入之百分比由2019年同期的76.1%下降至截至2020年9月30日止九個月的71.5%，乃主要由於COVID-19爆發的負面影響所致。請見「業務—COVID-19爆發」。

品牌及管理輸出服務

我們的品牌及管理輸出服務主要包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自品牌及管理輸出服務的收入分別為人民幣53.7百萬元、人民幣58.9百萬元、人民幣72.6百萬元、人民幣53.9百萬元及人民幣73.0百萬元，分別佔我們於同期的收入總額之19.3%、17.9%、18.7%、18.8%及23.9%。來自品牌及管理輸出服務的收入於2017年至2019年有所增加，主要由於(i)運營中項目(例如深圳星河中心)的運營管理費因租金收入上升(主要由於調整租戶組合及市場認受性上升)而增加；(ii)分別於2018年12月及2018年2月開業的新開業項目(例如深圳龍崗星河iCO及汕尾星河COCO City)的運營管理費增加；及(iii)於2017年至2019年來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目(例如寧鄉星河COCO City及中山天奕星河COCO City)數目上升而增加所致。產生自品牌及管理輸出服務的收入於截至2019年9月30日止九

個月至2020年9月30日止九個月增加，乃主要由於產生自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目（例如鄂爾多斯青銅器廣場、寧鄉星河COCO City及中山天奕星河COCO City）數目增加而有所增加，以及產生自向浦東•星河世紀項目提供諮詢服務的收入增加，部分被產生自運營中項目的收入主要因COVID-19疫情而減少所抵銷。就浦東•星河世紀項目（一個由星河控股及其聯繫人與一名領先的國際零售商（為我們一名獨立第三方）共同開發的項目）而言，我們於選址及土地收購過程期間提供諮詢服務，而我們於當中收購諮詢服務費。由於我們協助客戶成功收購土地，我們收取額外服務費。

整租服務

就整租服務而言，我們與業主就整項商用物業訂立租賃協議，將商用物業內的商用空間分租予租戶，並將來自租戶的租金收入、運營管理費以及來自相關客戶的增值服務費確認為收入。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自整租服務的收入分別佔我們於同期的收入總額之4.3%、5.0%、5.1%、5.1%及4.6%。我們自2016年起根據整租服務模式管理一個項目，即常州武進湖塘星河COCO City。於2017年至2019年來自整租服務的收入增加，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。產生自整租服務的收入於截至2019年9月30日止九個月至截至2020年9月30日止九個月維持相對穩定。

附註：

- (1) 指由星河控股及其聯繫人單獨開發或擁有的物業以及星河控股及獨立第三方共同開發或擁有且星河控股於當中持有控股權益的物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之收入（包括提供委託管理服務產生的收入）分別為人民幣212.4百萬元、人民幣253.5百萬元、人民幣295.0百萬元、人民幣218.3百萬元及人民幣211.6百萬元，提供品牌及管理輸出服務產生的收入分別為人民幣26.4百萬元、人民幣20.8百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣23.7百萬元及人民幣39.1百萬元，以及提供整租服務產生的收入分別為人民幣11.9百萬元、人民幣16.3百萬元、人民幣19.7百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣14.1百萬元。星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業產生的收入包括星河控股及其聯繫人產生的收入以及產生自獨立第三方租戶的收入。於往績記錄期間及截至最後可行日期，我們管理所有由星河控股及其聯繫人開發或擁有的零售商用物業或商業綜合體。
- (2) 指由獨立第三方單獨開發或擁有的物業。獨立第三方包括星河控股及其聯繫人以外的物業發展商。
- (3) 截至年末的物業數目及合約面積包括我們已訂約提供服務的所有商用物業項目（包括該等尚未貢獻收入的項目）。
- (4) 運營面積指已開業的受管理商用物業之建築面積。

於往績記錄期間，我們大部分收入均產生自向星河控股及其聯繫人開發的商用物業提供之服務，於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月分別佔收入總額的90.2%、88.4%、89.5%、89.5%及86.6%。根據中指院，商用物業運營服務供應商一般從由聯屬物業發展商或業主開發或擁有的項目產生大額收入乃屬常見。

我們產生自星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之收入總額百分比於2017年至2018年以及於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期下降，乃主要由於我們持續努力尋求更多與由獨立第三方開發的商用物業有關之服務合約。我們於2019年產生自星河控股及其聯繫人開發的物業之收入總額百分比較2018年上升，乃主要由於(i)星河控股及其聯繫人開發或擁有的若干項目（例如深圳福田星河COCO Park（南區））進入籌備階段及開始貢獻收入及向深圳星河房地產開發有限公司提供的諮詢服務；(ii)來自運營中項目（例如深圳龍崗星河COCO Park及常州武進湖塘星河COCO City）的收入因租戶組合調整及市場知名度上升而增加；及(iii)新開業項目（例如深圳星河WORLD•COCO Park）的收入增加。

由星河控股及其聯繫人開發的物業之合約面積於2018年12月31日至2019年12月31日增加80.4%，並於2019年9月30日至2020年9月30日進一步增加2.1%，而星河控股及其聯繫人開發的物業產生的收入於2018年至2019年增長19.2%，並於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期進一步增加3.2%。合約面積及收入不合比例的增幅乃主要由於星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之合約面積之大部分增幅均屬於籌備階段且尚未運營，因此對2019年的收入貢獻有限或並無貢獻。

由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業數目由截至2017年12月31日的13個減少至截至2018年12月31日的12個，主要由於完成與深圳星河房地產開發有限公司及深圳星河更新投資有限公司的諮詢合約以及訂立一份新委託管理服務合約；並增加至截至2019年12月31日的27個及截至2020年9月30日的31個，與我們的業務擴充一致。由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之合約面積由截至2017年12月31日約657,000平方米增加至截至2018年12月31日約696,000平方米，並增加至截至2019年12月31日及2020年9月30日約1,256,000平方米。我們將此歸因於我們與星河控股及其聯繫人的長期合作。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業之毛利率分別為48.7%、50.4%、51.8%、51.2%及53.7%。我們主要將有關增幅歸因於(i)相關主要商用物業因其人氣上升而導致租金及服務費上升，同時成本維持相對穩定；及(ii)一般具有較高利潤率的定位、建築諮詢及租戶招攬服務於2019年及截至2020年9月30日止九個月的收入上升所致。

於往績記錄期間，產生自向獨立第三方開發或擁有的商用物業提供服務的收入分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的收入總額之9.8%、11.6%、10.5%、10.5%及13.4%。由獨立第三方開發或擁有的項目數目由截至2017年12月31日的七個增加至截至2018年12月31日的10個及截至2019年12月31日的15個，並由截至2019年9月30日的13個增加至截至2020年9月30日的17個，而相關合約面積則由截至2017年12月31日約967,000平方米增加至截至2018年12月31日的1,377,000平方米及截至2019年12月31日約1,714,000平方米。我們將2017年至2019年的增幅歸因於我們具有能力獨立於與星河控股的聯繫物色及捕捉市場機會，以及我們於多年來建立的市場認受性。我們將獨立第三方開發或擁有的相關合約面積由截至2019年12月31日的1,714,000平方米增加至2020年9月30日的1,743,000平方米主要歸因於我們訂約的新項目（例如佛山長華星河COCO City）。

於往績記錄期間，由獨立第三方開發的項目所產生的收入相對較低，乃主要由於我們根據品牌及管理輸出模式管理有關項目，據此，我們僅主要自業主收取按預先協定的百分比計算的收入及／或利潤及／或固定費用，而不自租戶收取費用；就由星河控股及其聯繫人開發或擁有並根據委託管理服務模式管理的商用物業而言，我們同時向業主及租戶以及相關客戶就增值服務收取服務費。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的運營面積佔合約面積的百分比分別為66.2%、62.1%、44.0%及47.0%。截至2017年及2018年12月31日的百分比較2019年12月31日及2020年9月30日為高，而儘管總合約面積有所增加，但我們的運營建築面積自2018年以來基本停滯，其主要原因為我們加快擴張速度，並於2019年簽訂更多商用物業運營服務合約，而部分該等商用物業於截至2020年9月30日尚未投入運營。

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，由獨立第三方開發的物業之毛利率分別為60.6%、61.6%、51.7%、52.0%及64.4%。毛利率於2017年至2018年以及於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期上升，乃主要由於在籌備階段項目收入上升所致。我們將2018年至2019年的毛利率跌幅主要歸因於(i)員工成本由於員工人數及平均薪金上升以支持我們進一步擴展而增加；及(ii)我們就恩施星河COCO City產生的虧損，乃由於該項目的收入因業主進行破產重組而終止確認，見一綜合資產負債表內若干項目的說明一貿易及其他應收款項一貿易應收款項。於2017年及2018年，由獨立第三方開發或擁有的物業之毛利率通常

財務資料

高於由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業，主要由於所有由獨立第三方開發或擁有的物業皆由品牌及管理輸出服務模式管理，毛利率相對較高，而星河控股及其聯繫人開發或擁有的部分物業由委託管理服務模式及整租服務模式管理，毛利率相對較低。

下表載列按客戶類型劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計；百分比除外)						(未經審核)			
星河控股及其聯繫人	63,264	22.8	66,584	20.3	95,152	24.6	70,372	24.5	90,781	29.7
獨立第三方	214,803	77.2	262,110	79.7	292,162	75.4	216,326	75.5	215,081	70.3
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	286,698	100.0	305,862	100.0

於往績記錄期間，收入大部分自獨立第三方（主要為租戶、物業發展商及業主以及增值服務的相關客戶）產生。於往績記錄期間，星河控股及其聯繫人開發的商用物業產生的收入顯著高於向星河控股及其聯繫人（作為客戶）提供的服務產生的收入，主要由於星河控股及其聯繫人根據委託管理服務模型開發的若干商用物業產生收入不僅包括星河控股及其聯繫人（作為客戶）直接產生的收入，亦包括來自獨立第三方租戶支付的運營管理費及來自獨立第三方客戶的增值服務費的收入。

來自獨立第三方的收入於2017年、2018年及2019年持續增長，主要由於(i)來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目（例如寧鄉星河COCO City及中山天奕星河COCO City）數目上升而增加；(ii)運營中項目的收入（例如來自深圳福田星河COCO Park（北區）及深圳龍崗星河COCO Park的獨立第三方租戶之運營管理費以及來自常州武進湖塘星河COCO City的租金收入）因租戶組合調整及市場知名度上升而增加；及(iii)新開業項目的收入（例如來自深圳星河WORLD•COCO Park的租戶之收入及來自深圳龍崗星河iCO的獨立第三方租戶之收入）增加所致。

財務資料

來自獨立第三方的收入佔收入總額百分比於2018年至2019年下降，主要由於提供予星河控股及其聯繫人的服務增加，乃由於(i)來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務(例如廣州東灣國際項目)以及向深圳星河房地產開發有限公司提供諮詢服務的收入增加；及(ii)星河控股及其聯繫人開發或擁有的新商用物業(例如深圳星河WORLD•COCO Park)開業以及星河控股及其聯繫人開發或擁有的現有商用物業發展，導致來自星河控股及其聯繫人的運營管理費增加。來自獨立第三方的收入佔收入總額百分比於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期減少，乃主要由於(i)其他增值服務(絕大部分乃向獨立第三方提供)的收入於截至2020年9月30日止九個月減少20.5%，乃由於運營中商用物業於COVID-19疫情期間停業；(ii)向星河控股及其聯繫人提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入於截至2020年9月30日止九個月增加，主要由於向浦東•星河世紀項目提供有關選址的諮詢服務的收入；及(iii)產生自新開業項目(例如深圳福田星河COCO Park(南區))的收入。

我們的商用物業運營服務主要包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、運營管理服務、物業租賃服務及增值服務。下表載列於所示年度／期間按服務類別劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)									
定位、建築諮詢及										
租戶招攬服務	19,932	7.2	10,022	3.0	26,850	6.9	21,894	7.6	46,699	15.3
運營管理服務	201,283	72.4	245,604	74.7	279,066	72.1	209,423	73.1	213,938	69.9
— 固定費用	153,679	55.3	185,699	56.5	209,771	54.2	159,562	55.7	164,400	53.7
— 收入或利潤分佔的										
預定百分比	47,604	17.1	59,905	18.2	69,295	17.9	49,861	17.4	49,538	16.2
物業租賃服務	6,091	2.2	8,764	2.7	12,028	3.1	8,733	3.0	8,151	2.7
增值服務	50,761	18.2	64,304	19.6	69,370	17.9	46,648	16.3	37,074	12.1
總計	278,067	100.0	328,694	100.0	387,314	100.0	286,698	100.0	305,862	100.0

定位、建築諮詢及租戶招攬服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，產生自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入分別佔收入總額的7.2%、3.0%、6.9%、7.6%及15.3%。定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入於2017年至2018年減少，主要由於向深圳星河房地產開發有限公司提供的諮詢服務因其於2018年對諮詢服務需求較低而減少；並於2018年至2019年增加，主要由於(i)處於籌備階段(需要定位、建築諮詢及租戶招攬服務)的商用物業(包括廣州東灣國際項目及江陰秦望山商業項目)的建築面積增加；及(ii)深圳星河房地產開發有限公司的諮詢服務因該客戶於2019年對選址諮詢服務的需求上升而增加；並於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期增加，乃主要由於產生自諮詢服務(例如浦東•星河世紀項目)的收入增加及向多個籌備階段項目(例如南昌商聯星河COCO Park及中山天奕星河COCO City)收取的定位及建築諮詢服務費增加。

運營管理服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，產生自運營管理服務的收入分別佔收入總額的72.4%、74.7%、72.1%、73.1%及69.9%。運營管理服務的收入於2017年至2019年增加，主要由於(i)新項目(例如深圳星河WORLD•COCO Park於2018年9月及深圳龍崗星河iCO)於2018年12月開業；及(ii)現有項目(例如深圳龍崗星河COCO Park)增長，主要由於租戶組合改善及人氣上升所致。運營管理服務於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期的收入減少，乃主要由於因COVID-19疫情令受管理的商用物業暫時停業及客流量大幅下降，故導致來自其他增值服務的收入以及我們分佔商用物業的收入及利潤減少。

物業租賃服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，產生自物業租賃服務的收入分別佔收入總額的2.2%、2.7%、3.1%、3.0%及2.7%。物業租賃服務的收入於2017年至2019年增加，主要由於常州武進湖塘星河COCO City的平均租金因其市場認受性上升及租戶組合改善而增加。物業租賃服務於截至2019年9月30日止九個月至截至2020年9月30日止九個月的收入輕微減少，乃由於豁免租金以協助租戶應對COVID-19疫情，部分被來自常州武進湖塘星河COCO City的租金收入因租戶組合升級及每月租金根據與若干租戶的租賃協議每年增加而有所增長所抵銷。

增值服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，產生自增值服務的收入分別佔收入總額的18.2%、19.6%、17.9%、16.3%及12.1%。於往績記錄期間，我們自向根據委託管理服務模式及整租服務模式管理的商用物業提供增值服務而產生收入。於2017年至2019年，產生自增值服務的收入增加，乃主要由於(i)新項目深圳星河WORLD • COCO Park於2018年9月開業；及(ii)因現有項目的人氣及品牌認受性上升，導致該等項目(主要例子為深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳龍崗星河COCO Park及深圳龍華星河COCO City)對增值服務的需求增加。增值服務的收入於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期減少，乃主要由於來自運營中項目的收入主要因COVID-19疫情而減少。具體而言，由於COVID-19疫情，若干商用物業暫時停業，而受管理商用物業於2020年第一季的客流量大幅下降。

財務資料

按地域劃分的收入

我們的地域覆蓋範圍分為中國四大地區，即大灣區、長三角、華中地區及其他地區。下表載列於所示年度／期間按地域劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(未經審核)									
	(以千元計，百分比除外)									
大灣區 ⁽¹⁾	250,193	90.0	287,477	87.5	344,148	88.9	254,428	88.8	246,272	80.5
— 深圳	235,843	84.8	280,521	85.3	333,734	86.2	247,040	86.2	231,120	75.6
長三角 ⁽²⁾	13,884	5.0	18,354	5.5	22,931	5.9	17,259	6.0	32,816	10.7
華中地區 ⁽³⁾	2,584	0.9	8,092	2.5	5,125	1.3	3,406	1.2	11,909	3.9
其他地區 ⁽⁴⁾	11,406	4.1	14,771	4.5	15,110	3.9	11,605	4.0	14,865	4.9
總計	<u>278,067</u>	<u>100.0</u>	<u>328,694</u>	<u>100.0</u>	<u>387,314</u>	<u>100.0</u>	<u>286,698</u>	<u>100.0</u>	<u>305,862</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山及東莞。
- (2) 包括上海、南京、常州及無錫。
- (3) 包括南昌、恩施及長沙。
- (4) 包括天津、莆田、汕尾、揭陽及鄂爾多斯。

於往績記錄期間，我們管理的商用物業主要位於大灣區，而來自此地區的收入持續上升，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的收入總額之90.0%、87.5%、88.9%、88.8%及80.5%。大灣區商用物業的收入由2017年的人民幣250.2百萬元按17.3%的複合年增長率增加至2019年的人民幣344.1百萬元，主要由於(i)來自籌備階段項目的定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入增加以及深圳星河房地產開發有限公司的諮詢服務因該客戶於2019年對選址諮詢服務的需求上升而增加；(ii)該地區的現有物業(例如深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳龍華星河COCO City及深圳龍崗星河COCO Park)因人氣上升及租戶組合改善而有所增長；及(iii)該地區的新商用物業(包括於2018年9月開業的深圳星河WORLD•COCO Park及於2018年12月開業的深圳龍崗星河iCO)開業。產生自大灣區的商用物業之收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣254.4百萬元減少3.2%至2020年同期的人民幣246.3百萬元，主要由於來自大灣區的運營中項目的收入因COVID-19疫情而減少。

我們亦將運營擴展至中國其他地區，包括華中地區、長三角地區及其他地區。產生自長三角地區的商用物業之收入由2017年的人民幣13.9百萬元增加32.4%至2018年的人民幣18.4百萬元，並由2018年的人民幣18.4百萬元進一步增加24.5%至於2019年的人民幣22.9百萬元，主要由於因市場認受性增加上調平均租金，以致常州武進湖塘星河COCO City擴展規模所致。產生自長三角地區的商用物業之收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣17.3百萬元增加至2020年同期的人民幣32.8百萬元，乃主要由於籌備階段的項目（例如常州星河丹堤商業項目）產生的收入及向浦東•星河世紀項目提供諮詢服務產生的收入增加。

產生自華中地區的商用物業之收入由2017年的人民幣2.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣8.1百萬元，主要由於我們於2018年向恩施星河COCO City及寧鄉星河COCO City提供較多定位、建築諮詢及租戶招攬服務；並減少至2019年的人民幣5.1百萬元，主要由於自恩施星河COCO City產生的收入因業主進行破產重組而終止確認。見「一綜合資產負債表內若干項目的說明一貿易及其他應收款項一貿易應收款項」。產生自華中地區的商用物業之收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣3.4百萬元增加至2020年同期的人民幣11.9百萬元，乃主要由於籌備階段的項目（例如南昌商聯星河COCO Park及南昌博能星河iCO）的收入增加。

產生自其他地區的商用物業之收入由2017年的人民幣11.4百萬元增加29.8%至2018年的人民幣14.8百萬元，主要由於汕尾星河COCO City於2018年2月開業及於2017年10月重新開業的鄂爾多斯星河COCO City的收入增加，並由2018年的人民幣14.8百萬元進一步增加2.0%至2019年的人民幣15.1百萬元，主要由於人氣上升以致鄂爾多斯星河COCO City擴展規模所致。產生自其他地區的商用物業之收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣11.6百萬元增加至2020年同期的人民幣14.9百萬元，乃主要由於籌備階段的項目（例如天津北辰商業項目及鄂爾多斯青銅器廣場項目）產生的收入增加。

我們預期於大灣區的物業將於短期內繼續佔我們管理的物業之重大部分。

財務資料

服務成本

我們的服務成本主要包括(其中包括)(i)員工成本；(ii)分包成本；及(iii)水電費。下表載列於所示年度／期間按開支性質劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)									
員工成本	45,166	32.4	56,523	35.6	70,281	37.6	53,518	38.3	50,577	36.9
分包成本	51,416	36.9	57,189	36.0	70,969	38.0	52,327	37.5	55,407	40.4
水電費	30,070	21.6	30,009	18.9	31,106	16.7	23,508	16.8	20,705	15.1
維修成本	7,235	5.2	8,788	5.6	9,121	4.9	6,499	4.7	5,075	3.7
折舊	2,809	2.0	2,717	1.7	2,672	1.4	2,008	1.5	2,609	1.9
稅項	858	0.6	1,812	1.1	1,513	0.8	1,112	0.8	1,183	0.9
其他	1,787	1.3	1,674	1.1	1,049	0.6	622	0.4	1,542	1.1
總計	139,341	100.0	158,712	100.0	186,711	100.0	139,594	100.0	137,098	100.0

於往績記錄期間，影響服務成本的主要因素為員工成本、分包成本及水電費。根據委託管理服務模式及整租服務模式，我們負責項目運營成本及分包若干勞動密集型服務，主要包括分包予分包商的保安及清潔服務。根據品牌及管理輸出服務模式，我們僅承擔與項目有關的員工成本，其中部分將由業主補償。於2017年至2019年，服務成本持續增加，主要由於(i)根據委託管理服務模式管理的新開業項目(例如深圳星河WORLD•COCO Park)產生的員工成本、分包成本及水電費增加；及(ii)根據品牌及管理輸出服務模式管理項目產生的員工成本因運營中建築面積管理的項目數目增

加。服務成本於截至2019年9月30日止九個月至截至2020年9月30日止九個月期間輕微減少，主要由於(i)員工成本因(a)豁免社會保險供款以協助企業應對COVID-19疫情的政府政策；及(b)我們部分項目暫時停業而有所減少；及(ii)水電費因COVID-19疫情令運營中項目暫停而有所減少。

由於我們於商用物業運營服務行業運營及提供服務，而其於提供服務時不涉及重大固定資產，故我們於往績記錄期間的服務成本僅包括不重大的折舊開支，分別佔2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的總服務成本之2.0%、1.7%、1.4%、1.5%及1.9%。因此，我們認為，我們於往績記錄期間的絕大部分服務成本均為可變成本，並將會因總合約面積及受管理項目數目上升而整體增加。僅供說明用途，假設折舊開支於往績記錄期間增加5%，而所有其他因素維持不變，我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月的毛利率將下降約0.1%。

財務資料

毛利及毛利率

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的毛利分別為人民幣138.7百萬元、人民幣170.0百萬元、人民幣200.6百萬元、人民幣147.1百萬元及人民幣168.8百萬元。於同期，我們錄得的毛利率分別為49.9%、51.7%、51.8%、51.3%及55.2%。下表載列我們於所示年度／期間各業務分部按星河控股及其聯繫人以及獨立第三方開發或擁有的物業劃分之毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(未經審核)									
	(以千元計，百分比除外)									
委託管理服務	100,085	47.1	125,106	49.3	143,213	48.6	104,670	48.0	108,354	49.5
– 星河控股及其聯繫人	100,085	47.1	125,106	49.3	143,213	48.6	104,670	48.0	103,423	48.9
– 獨立第三方	-	-	-	-	-	-	-	-	4,931	68.9
品牌及管理輸出服務	36,540	68.1	39,395	66.9	48,620	67.0	36,146	67.1	54,010	74.2
– 星河控股及其聯繫人	20,057	75.8	15,913	76.6	27,507	86.6	20,441	86.3	32,501	83.0
– 獨立第三方	16,483	60.6	23,482	61.6	21,113	51.7	15,705	52.0	21,509	63.4
整租服務	2,101	17.6	5,481	33.7	8,770	44.4	6,288	43.2	6,400	45.4
– 星河控股及其聯繫人	2,101	17.6	5,481	33.7	8,770	44.4	6,288	43.2	6,400	45.4
– 獨立第三方	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計／整體	138,726	49.9	169,982	51.7	200,603	51.8	147,104	51.3	168,764	55.2

我們的整體毛利率主要受到商用物業運營服務的運營模式組合影響。整體而言，品牌及管理輸出服務模式的毛利率為三個運營模式當中最高，原因為我們僅承擔與項目相關的員工成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，品牌及管理輸出服務的毛利率分別為68.1%、66.9%、67.0%、67.1%及74.2%。品牌及管理輸出服務的毛利率由截至2019年9月30日止九個月的67.1%上升至

截至2020年同期的74.2%，乃主要由於向籌備階段項目（例如寧鄉星河COCO City、中山天奕星河COCO City及鄂爾多斯青銅器廣場）提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及向浦東•星河世紀項目提供毛利率較高的諮詢服務的收入增加。具體而言，就浦東•星河世紀項目（為星河控股及其聯繫人與一名領先國際零售商（為我們的獨立第三方）共同開發的項目）而言，我們(i)於選址及土地收購過程期間提供諮詢服務，並協助我們的客戶成功收購土地及收取諮詢服務費；及(ii)於截至2020年9月30日止九個月進行土地收購後提供初步定位及業務策劃諮詢服務，並收取額外服務費。

根據品牌及管理輸出服務模式，我們僅就項目委聘核心管理團隊，通常包括總項目經理及／或若干功能性部門的主管，並承擔與項目有關的員工成本。我們並不承擔管理商用物業的成本（包括與分包物業管理服務有關的成本），其將由業主承擔。根據品牌及管理輸出服務模式，於往績記錄期間，由獨立第三方開發或擁有的物業之毛利率較由星河控股及其聯繫人開發或擁有的物業為低，主要由於以下原因所致：

- (1) 我們就獨立第三方的運營中項目之現場員工產生及分配較高成本。於往績記錄期間，由獨立第三方開發或擁有的運營中品牌及管理輸出項目與星河控股及其聯繫人開發或擁有者相比通常建築面積更大及租戶更多，故我們就獨立第三方的運營中項目之現場員工產生及分配較高成本。具體而言，我們於截至2020年9月30日合共有13個根據品牌及管理輸出模式管理的運營中商用物業，總運營面積為834,538平方米，當中(a)五個項目乃由獨立第三方開發或擁有，總運營面積為631,307平方米，平均運營面積為126,261平方米；及(b)八個項目乃由星河控股及其聯繫人開發或擁有，總運營面積為203,231平方米，平均運營面積為25,404平方米。截至2020年9月30日，獨立第三方開發或擁有的品牌及管理輸出項目之平均運營面積為星河控股及其聯繫人開發或擁有的品牌及管理輸出項目約五倍。

此外，截至2020年9月30日，獨立第三方開發或擁有的運營中品牌及管理輸出項目平均約有146名租戶，而星河控股及其聯繫人開發或擁有的項目則平均約有32名租戶。

根據品牌及管理輸出服務模式，我們僅委聘項目的核心管理團隊，通常包括總項目經理及／或若干功能性部門的主管。根據與星河控股及其聯繫人以及獨立第三方的品牌及管理輸出服務合約，委派至項目現場的員工（包括項目經理及／或功能性部門的主管）成本最終會由業主承擔，一般由業主補償及入賬為我們收入的一部分。由於獨立第三方於品牌及管理輸出模式項下的項目確認較高的員工成本一般並不影響我們賺取的毛利金額，惟會降低獨立第三方於品牌及管理輸出模式項下的項目之毛利率，乃由於獲補償的較高員工成本會增加分母（收入）及不會改變分子（毛利）。因此，就各項目委派的員工數目僅按有需要基準釐定。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，獨立第三方項目的獲補償員工成本分別為人民幣4.6百萬元、人民幣8.2百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣10.5百萬元。

此外，星河控股及其聯繫人根據品牌及管理輸出模式開發或擁有的若干項目共用同一名項目經理或由總部的員工管理，彼密切監察及管理業主聘用的現場員工以及評估彼等於往績記錄期間的表現。有關安排乃主要由於該等項目的運營面積相對較細及租戶較少，以及項目的性質相對簡單（即部分項目為露天購物街或辦公大樓，而一項項目大部分乃租予一名租戶。該等項目一般需要較少現場員工）。

- (2) 我們就獨立第三方項目的業務發展產生較高員工成本。為推動獨立第三方項目的擴充及管理，我們向對獲得及管理獨立第三方項目作出貢獻的總部部門僱員支付員工獎勵，以回報彼等的努力。於往績記錄期間，有關獎勵乃於服務成本中確認及分配。相反，我們就星河控股及其聯繫人的項目之業務發展產生較低員工成本，乃由於我們間中獲星河控股及其聯繫人邀請參與項目的早期階段。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，獨立第三方項目的員工獎勵分別為人民幣4.0百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣8.4百萬元及人民幣2.6百萬元。
- (3) 我們自恩施星河COCO City產生的收入已終止確認，並自其產生虧損，乃由於業主於2019年進行破產重組所致。見「一綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」；及
- (4) 由星河控股及其聯繫人根據品牌及管理輸出服務模式開發或擁有的商用物業於2019年及截至2020年9月30日止九個月之毛利率顯著較高，主要由於我們自向星河控股及其聯繫人提供的選址諮詢服務產生更多收入，有關服務的毛利率較高。選址諮詢服務一般有相對較高毛利率，由於(i)商用物業的位置及於收購位於黃金地段的地塊乃一項商用物業取得成功的關鍵；(ii)有關服務需要專業知識及高附加價值；及(iii)經過提供商用物業運營服務多年，我們在提供有關服務方面具有競爭力及豐富經驗。誠如中指院所告知，由於所需的高附加價值及專業知識，由商用物業運營供應商提供有關服務乃屬常見，而有關服務一般享有較高毛利率。

委託管理服務的毛利率較品牌及管理輸出服務為低，乃由於我們須承擔管理商用物業的日常運營成本，主要包括委託管理服務項下的員工成本、保安及清潔服務的分包成本、水電費以及商用物業的保養成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，委託管理服務的毛利率分別為47.1%、49.3%、48.6%、48.0%及49.5%。我們於2019年開始管理由獨立第三方開發或擁有的委託管理項目。截至2020年9月30日止九個月，根據委託管理服務模式管理的項目而言，由獨立第三方開發或擁有的商用物業之毛利率為68.9%，較星河控股及其聯繫人開發或擁有的商用物業之48.9%為高，主要由於獨立第三方開發或擁有的商用物業處於籌備階段以及我們提供利潤率較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務。

整租服務的毛利率為三個運營模式當中最底，原因為我們須承擔與租賃物業有關的成本及管理商用物業的運營成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，整租服務的毛利率分別為17.6%、33.7%、44.4%、43.2%及45.4%。整租服務模式的毛利率於2017年至2019年上升，乃主要由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。整租服務模式的毛利率於2019年9月30日止九個月至2020年同期有所上升，乃主要由於銷售成本因常州武進湖塘星河COCO City暫時停業及豁免社會保險供款的政府政策而減少，而收入則維持相對穩定。

毛利率亦受商用物業的位置所影響。據中指院所告知，於發展城市及地區（例如位於大灣區的深圳）的商用物業之平均租金及管理費一般較高，乃由於該等地區龐大及不斷增長的人口以及較高的人均可支配收入所推動，一般導致商用物業運營服務供應商的毛利率較高。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，整體毛利率為49.9%、51.7%、51.8%、51.3%及55.2%。毛利率於往績記錄期間維持相對較高水平，部分由於我們大部分收入及毛利乃產生自大灣區（尤其是深圳，為中國其中一個經濟最發達及最富裕的城市）的運營中商用物業。我們產生自大灣區的收入分別佔2017年、2018年、2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的收入總額之90.0%、87.5%、88.9%、88.8%及80.5%，而產生自深圳的收入則分別佔同期的收入總額之84.8%、85.3%、86.2%、86.2%及75.6%。由於我們繼續擴展至其他地區（包括較低線城市），我們於該等地區的項目的盈利能力可能遜於深圳的項目，在有關情況下我們的整體毛利率可能下降。

於往績記錄期間，毛利率上升亦由於管理費增加以及就於2019年及截至2020年9月30日止九個月的籌備階段項目提供毛利率一般較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及諮詢項目所產生的收入增加所致。

財務資料

其他收入

其他收入主要包括銀行利息收入、政府補助金及其他。下表載列於所示年度／期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)						(未經審核)			
來自銀行存款的										
利息收入	730	7.3	432	3.2	1,148	6.1	816	5.3	1,099	13.3
政府補助金	943	9.4	1,065	7.9	2,355	12.5	1,402	9.1	4,188	50.8
自租戶收取的賠償及 罰款	860	8.6	612	4.5	2,399	12.8	1,092	7.1	668	8.1
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	7,490	74.7	11,403	84.4	12,905	68.6	12,121	78.5	2,290	27.8
總計	10,023	100.0	13,512	100.0	18,807	100.0	15,431	100.0	8,245	100.0

我們來自銀行存款的利息收入主要源於銀行存款利息。政府補助金主要用作支持現代服務行業的發展。我們自租戶收取的賠償及罰款主要包括租戶無法根據租賃合約準時開店所支付的罰款。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主要與理財投資有關。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣160.0百萬元、人民幣275.0百萬元、人民幣66.0百萬元及人民幣144.3百萬元。

我們與深圳眾金匯資產管理有限公司（「眾金匯」，一間於2015年8月10日註冊成立的獨立第三方公司）訂立委託投資合約。眾金匯主要從事（其中包括）委託資產管理、股權投資、投資管理、投資諮詢及財務資料諮詢。自其成立以來，眾金匯的投資重點一直為供應鏈業務融資。眾金匯投資的性質為向供應鏈業務提供以下融資：(i) 訂單抵押融資：由借款人的已訂約累計訂單抵押之融資；及(ii) 貿易應收款項融資：由借款人的未償還貿易應收款項（由合約支持）抵押之融資。截至2019年12月31日，眾金匯管理逾人民幣500億元的總資產組合。

截至最後可行日期，我們並無於眾金匯管理的基金中持有任何股權投資。根據委託投資合約，我們有權於發出一天書面通知後贖回我們的投資。眾金匯有權全權作出投資決策。眾金匯於截至最後可行日期的唯一股東為深圳市鵬鼎創盈金融信息服務股份有限公司（「鵬鼎創盈」，為一名主要股東包括多間上市公司的獨立第三方）。除我們以及星河控股及其聯繫人與眾金匯的投資合約外，我們及我們的附屬公司以及其股東、董事、高級管理層或其相關聯繫人與眾金匯過往或現時概無關係。

委託投資合約的主要條款

與眾金匯的委託投資合約包括以下主要條款：

- **服務範圍**—我們委託眾金匯全權投資基金。眾金匯同意盡職進行投資決策；
- **我們的權利與義務**—直至贖回之日，我們需要確保資金來源的合法性及將資金應用於投資本金的合法用途以及投資回報。我們有權於到期日贖回我們的定期投資及以一天書面通知贖回非定期投資。就非定期投資而言，我們需指定「最長可行期限」。倘我們於最長可行期限屆滿前贖回資金，則我們有權獲得的投資回報率將下調0.5%；
- **眾金匯的權利與義務**—眾金匯有權全權酌情進行投資決策。眾金匯於投資過程中需盡職。眾金匯有權保留任何超出我們有權獲得的投資回報；及
- **終止及重續**—合約為期一年，除非任何一方於完成前以書面通知終止合約，否則於合約年期完成後將自動重續。

該等理財投資可按我們要求贖回或具有最長為三個月的固定期限，以確保流通性。該等理財投資的預期年度回報介乎5.0%至7.5%，主要視乎流通性及贖回期限。根據相關合約，此等資金的投資分配決定一般由對手方酌情作出。我們作出該等理財投資的主要目的為在不干擾業務運營及資本開支的情況下提高收入。截至2020年9月30日，我們有本金總額為人民幣115.0百萬元的額外理財產品，其主要為持牌商業銀行的低風險產品，預期年度回報率介乎2.35%至3.5%，一般可按要求贖回。我們亦透過中國一間商業銀行投資於中國一間政策銀行發行的若干低風險債務證券，固定年利率為3.23%。該等投資可按要求贖回。截至2020年9月30日，有關債務證券的結餘為人民幣2.0百萬元。我們作出有關投資，乃主要為賺取較銀行現金存款的定息回報較高的短期投資回報。

我們的投資決定乃按個別情況並經審慎周詳考慮多項因素後作出，該等因素包括運營資金、市場及投資狀況、經濟發展、投資成本、投資期以及該投資的預期回報及潛在虧損。我們已成立投資審閱小組。總經理為我們投資審閱小組的主管，主要負責收集、整理及初步評估理財投資機會，並提出投資建議。我們的財務總監兼執行董事文藝女士為中國合資格會計師，在會計及財務行業擁有33年經驗，並負責審視投資建議及作出理財投資決定。我們的財務部負責財富投資的後續管理。財務部亦參與研究、評估及審閱投資機會並提出建議。此外，財務部提供現金流量狀況及營運資金需求的預測。我們僅在手頭現金超過預期營運資金需求時，方考慮進行財富投資，以使剩餘現金獲得合理更高的回報。倘一項獨立投資的金額佔我們最近期經審核資產總值的25%以下，由總經理作出投資決定；倘一項獨立投資金額佔我們最近經審計資產總值的25%以上，則由董事會批准。我們相信，我們有關金融資產投資及風險管理機制的內部監控措施充足。於往績記錄期間，我們的投資本金額並無蒙受任何損失，而該等理財產品介乎2.35%至7.5%的實際回報率一般與我們購買該等產品時其各自的預期回報率一致。截至2020年9月30日，我們於眾金匯的理財投資之本金總額為人民幣25.0百萬元，而於持牌商業銀行則為人民幣117.0百萬元。我們於上市後可能繼續採取審慎方針，以對類似低風險及高流動性的理財產品作出選定投資，有關投資並會遵循我們的投資標準，包括(其中包括)(i)理財投資產品乃由持牌商業銀行提供；(ii)產品的到期日為不多於3個月；及(iii)預期年度回報率須高於銀行存款利率。

財務資料

其他收益及虧損

下表載列於所示年度／期間的其他收益及虧損明細：

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計，百分比除外)									
出售一間附屬公司的										
投資收益	-	-	-	-	4,403	87.4	4,403	106.1	-	-
按公允價值計量										
且其變動計入損益的										
金融資產公允價值變動	-	-	-	-	995	19.7	-	-	1,274	135.4
捐款	(50)	200.0	-	-	(561)	(11.1)	(461)	(11.1)	-	-
其他	25	(100.0)	48	100.0	203	4.0	209	5.0	(333)	(35.4)
總計	(25)	100.0	48	100.0	5,040	100.0	4,151	100.0	941	100.0

其他收益及虧損主要包括出售一間附屬公司的投資收益、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動、捐款及其他。出售一間附屬公司的投資收益主要與出售趣匯創新有關。請見「財務資料－已終止經營業務」。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動反映理財投資的公允價值變動。

銷售開支

銷售開支主要包括品牌建設開支。於往績記錄期間，影響銷售開支的主要因素為品牌推廣的渠道及頻率。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，銷售開支為人民幣7.8百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣2.2百萬元。銷售開支於2017年至2019年期間持續減少，乃主要由於市場認受性上升導致營銷活動減少所致。銷售開支於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期輕微減少，乃主要由於若干營銷活動因COVID-19疫情而暫停。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括(其中包括)行政人員的員工成本及辦公室開支。下表載列於所示年度/期間的行政開支組成部分:

	截至12月31日止年度						截至9月30日止九個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(以千元計, 百分比除外)									
員工成本	35,860	52.8	36,360	59.6	44,999	65.1	32,769	68.8	28,607	72.5
辦公室開支	14,907	21.9	18,616	30.5	19,508	28.2	11,259	23.6	7,121	18.0
專業開支	1,146	1.7	2,048	3.4	1,665	2.4	1,264	2.7	630	1.6
折舊及攤銷開支	1,480	2.2	1,941	3.2	1,349	2.0	1,151	2.4	2,889	7.3
以股份為基礎的付款	13,017	19.1	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1,536	2.3	2,006	3.3	1,553	2.3	1,174	2.5	219	0.6
總計	67,946	100.0	60,971	100.0	69,074	100.0	47,617	100.0	39,466	100.0

行政開支於2017年至2018年下降,乃主要由於員工於2017年以股份為基礎的付款開支人民幣13.0百萬元。以股份為基礎的付款指星河商置集團當時的11名僱員於2017年透過永興宏泰投資於星河商置集團,以認可彼等對星河商置集團的貢獻。詳情見「歷史、重組及企業架構—我們的企業發展—星河商置集團」。我們的行政開支於2018年至2019年增加,乃主要由於員工成本增加所致。員工成本增加主要由於業務擴展以致總部行政員工數目及平均薪金增加。行政開支於截至2019年至2020年9月30日止九個月減少,乃由於員工成本及辦公室開支主要因COVID-19疫情而減少。專業開支於截至2019年9月30日止九個月至截至2020年9月30日止九個月減少,乃由於我們從全國中小企業股份轉讓系統摘牌而有所減少。

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)主要包括就貿易應收款項確認的減值虧損。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月,我們的預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)分別為人民幣2.3百萬元、零、人民幣4.2百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣2.4百萬元。

財務資料

融資成本

融資成本主要包括有關業主與我們就常州武進湖塘星河COCO City的租賃合約的租賃負債之利息開支。租賃負債根據租賃合約的條款於一段期間內攤銷。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，融資成本分別為人民幣3.3百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣3.1百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣 (未經審核)	人民幣
			(以千元計)		
即期稅項					
— 中國企業所得稅	18,081	28,843	34,578	24,594	32,980
遞延稅項	(1,172)	(183)	(1,236)	(1,258)	(112)
總計	<u>16,909</u>	<u>28,660</u>	<u>33,342</u>	<u>23,336</u>	<u>32,868</u>

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年9月30日止九個月，我們的實際稅率分別為25.1%、25.2%、25.9%及26.7%。我們於2017年及2018年的實際所得稅率輕微高於25%的法定企業所得稅稅率，主要由於若干不可扣稅開支。我們於2019年及截至2020年9月30日止九個月的實際所得稅率高於25%，乃主要由於已產生的上市開支不可扣稅，而於2019年，其部分被出售趣匯創新投資的影響所抵銷。

來自持續經營業務的年／內利潤及全面收益總額

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們的來自持續經營業務的年／內利潤及全面收益總額分別為人民幣50.4百萬元、人民幣85.1百萬元、人民幣95.6百萬元、人民幣78.8百萬元及人民幣90.1百萬元。

已終止經營業務

於2019年1月，我們出售趣匯創新的全部股權，趣匯創新為兒童提供體育及娛樂服務。該出售乃由於趣匯創新提供的服務並不符合我們的業務發展策略，且與我們的核心業務無關。於出售後，趣匯創新不再為我們的附屬公司。因此，於往績記錄期間，我們已於綜合財務報表將趣匯創新進行的業務呈列為已終止經營業務。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，來自己終止經營業務的虧損分別為人民幣2.5百萬元、人民幣7.3百萬元、零、零及零。

各期間的經營業績比較

截至2020年9月30日止九個月與截至2019年9月30日止九個月的比較

收入

收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣286.7百萬元增加6.7%至2020年同期的人民幣305.9百萬元。此增幅乃主要歸因於諮詢項目及處於籌備階段的新項目的收入增加。

- 委託管理服務：來自委託管理服務的收入於截至2019年9月30日止九個月及2020年同期維持相對穩定，分別為人民幣218.3百萬元及人民幣218.7百萬元。
- 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9月30日止九個月的人民幣53.9百萬元增加35.4%至2020年同期的人民幣73.0百萬元，主要由於來自(i)向籌備階段項目(例如寧鄉星河COCO City、中山天奕星河COCO City及鄂爾多斯青銅器廣場)提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入；及(ii)向浦東•星河世紀項目提供諮詢服務的收入，部分被自運營中商用物業收取的收入因COVID-19疫情停業而減少所抵銷。
- 整租服務：來自整租服務的收入於截至2019年9月30日止九個月至2020年同期維持相對穩定。

服務成本

我們的服務成本由截至2019年9月30日止九個月的人民幣139.6百萬元減少至2020年同期的人民幣137.1百萬元。此跌幅乃主要由於員工成本因豁免社會保險供款以協助企業應對COVID-19疫情的政府政策及水電費由於若干運營中項目因COVID-19疫情而暫停而有所減少。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2019年9月30日止九個月的人民幣147.1百萬元增加14.8%至2020年同期的人民幣168.8百萬元。

毛利率由截至2019年9月30日止九個月的51.3%上升至2020年同期的55.2%，乃主要由於品牌及管理輸出服務項下的項目於截至2020年9月30日止九個月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9月30日止九個月的48.0%上升至2020年同期的49.5%，主要由於運營中項目的銷售成本因COVID-19疫情而減少。
- 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9月30日止九個月的67.1%上升至2020年同期的74.2%，乃主要由於向籌備階段項目（例如寧鄉星河COCO City、中山天奕星河COCO City及鄂爾多斯青銅器廣場）提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及向浦東•星河世紀項目提供毛利率較高的諮詢服務的收入增加。
- 整租服務：整租服務的毛利率由截至2019年9月30日止九個月的43.2%上升至2020年同期的45.4%，乃主要由於銷售成本因常州武進湖塘星河COCO City暫時停業及豁免社會保險供款的政府政策而減少，而收入則維持相對穩定。

其他收入

其他收入由截至2019年9月30日止九個月的人民幣15.4百萬元減少46.8%至2020年同期的人民幣8.2百萬元。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利息收入減少。

其他收益及虧損

我們於截至2019年9月30日止九個月錄得其他收益人民幣4.2百萬元，乃由於我們自按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動確認收益。

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)

截至2019年9月30日止九個月及2020年同期，我們分別錄得預期信貸減值模式下的減值虧損淨額(扣除撥回)為人民幣4.6百萬元及人民幣2.4百萬元。截至2020年9月30日止九個月的預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)較2019年同期減少，乃主要由於有關恩施星河COCO City的長賬齡貿易應收款項。請見「一綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。

銷售開支

銷售開支於截至2019年9月30日止九個月及2020年同期維持相對穩定，分別為人民幣2.4百萬元及人民幣2.2百萬元。銷售開支輕微減少，乃主要由於營銷活動於截至2020年9月30日止九個月因COVID-19疫情而暫停。

行政開支

行政開支由截至2019年9月30日止九個月的人民幣47.6百萬元減少17.0%至2020年同期的人民幣39.5百萬元，主要由於(i)豁免社會保險供款以協助企業應對COVID-19疫情的政府政策；及(ii)員工花紅的撥備減少。

融資成本

融資成本由截至2019年9月30日止九個月的人民幣2.4百萬元增加29.2%至2020年同期的人民幣3.1百萬元。根據香港財務報告準則第16號，增幅乃主要由於租賃負債利息主要與深圳星河WORLD辦公室為期三年的租賃協議有關。

除稅前利潤

由於上文所述，我們於截至2020年9月30日止九個月確認人民幣123.0百萬元的除稅前利潤，而2019年同期則為人民幣102.2百萬元。截至2020年9月30日止九個月，除稅前利潤佔收入的百分比為40.2%，較2019年同期的35.6%上升。

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年9月30日止九個月的人民幣23.3百萬元增加41.2%至2020年同期的人民幣32.9百萬元。此增幅乃主要由於(i)除稅前利潤增加；及(ii)於2019年出售趣匯創新所得投資收入的可扣減稅項。

來自持續經營業務的期內利潤及全面收益總額

由於上文所述，來自持續經營業務的期內利潤及全面收益總額由截至2019年9月30日止九個月的人民幣78.8百萬元增加14.3%至2020年同期的人民幣90.1百萬元。

2019年與2018年的比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣328.7百萬元增加17.8%至2019年的人民幣387.3百萬元。此增幅乃主要歸因於現有項目的收入增加及我們管理的商用物業之運營面積增加。

- 委託管理服務：來自委託管理服務的收入由2018年的人民幣253.5百萬元增加16.4%至2019年的人民幣295.0百萬元。此乃主要由於(i)運營中項目(例如深圳龍崗星河COCO Park)的運營管理費及增值服務費因租戶組合調整及市場知名度上升而增加；(ii)新開業項目(例如深圳星河WORLD•COCO Park)的運營管理費及增值服務費增加；及(iii)來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目(例如深圳福田星河COCO Park(南區)、廣州東灣國際項目及江陰秦望山商業項目)數目上升而增加所致。

- 品牌及管理輸出服務：來自品牌及管理輸出服務的收入由2018年的人民幣58.9百萬元增加23.3%至2019年的人民幣72.6百萬元，主要歸因於(i)運營中項目(例如深圳星河中心)的運營管理費因項目租金收入上升(主要由於租戶組合調整及市場認受性上升)而增加；(ii)新開業項目(例如深圳龍崗星河iCO)的運營管理費增加；及(iii)來自定位、建築諮詢及租戶招攬服務的收入因籌備階段項目(例如寧鄉星河COCO City及中山天奕星河COCO City)數目上升而增加所致。
- 整租服務：來自整租服務的收入由2018年的人民幣16.3百萬元增加20.9%至2019年的人民幣19.7百萬元，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，同時向租戶租賃的面積維持相對穩定。

服務成本

服務成本由2018年的人民幣158.7百萬元增加17.6%至2019年的人民幣186.7百萬元。此增幅乃主要由於員工成本及分包成本上升，其主要由於我們的業務擴展所致。具體而言，深圳星河WORLD•COCO Park(其於2018年9月開業並根據委託管理服務模式管理)產生的服務成本於2019年增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣170.0百萬元增加18.0%至2019年的人民幣200.6百萬元。

毛利率維持相對穩定，於2018年及2019年分別為51.7%及51.8%。

- 委託管理服務：委託管理服務的毛利率由2018年的49.3%輕微下降至2019年的48.6%，主要由於我們就於2018年9月開業的深圳星河WORLD•COCO Park產生的成本。
- 品牌及管理輸出服務：品牌及管理輸出服務的毛利率由2018年的66.9%輕微上升至2019年的67.0%，主要由於毛利率相對較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及選址諮詢服務收入增加。

- 整租服務：整租服務的毛利率由2018年的33.7%上升至2019年的44.4%，主要由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，同時向租戶租賃的面積維持相對穩定。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣13.5百萬元增加39.3%至2019年的人民幣18.8百萬元。增幅乃主要由於(i)政府補助金增加；(ii)銀行存款增加以致銀行利息收入增加；(iii)理財投資的平均結餘增加，以致投資收入增加；及(iv)自租戶收取的補償及罰款增加，其主要與彼等違反我們的運營管理政策有關。

其他收益及虧損

其他收益由2018年的人民幣0.05百萬元大幅增加至2019年的人民幣5.0百萬元。增幅主要由於出售趣匯創新的股權所得收益增加所致。

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)

於2018年及2019年，我們於預期信貸虧損模式項下的減值虧損淨額(扣除撥回)分別為零及人民幣4.2百萬元。於2019年，預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)主要產生自恩施星河COCO City的長賬齡貿易應收款項。請見本招股章程「一綜合資產負債表內若干項目的說明－貿易及其他應收款項－貿易應收款項」。

銷售開支

銷售開支由2018年的人民幣5.6百萬元減少5.4%至2019年約人民幣5.3百萬元。銷售開支減少乃主要由於品牌知名度上升，以致於2019年進行較少營銷活動所致。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣61.0百萬元增加13.3%至2019年的人民幣69.1百萬元。行政開支增加乃主要由於員工人數及平均工資上升以致員工成本增加，與我們的業務擴展一致。

融資成本

融資成本於2018年及2019年維持相對穩定。

除稅前利潤

由於上文所述，我們於2019年確認人民幣128.9百萬元的除稅前利潤，而2018年則為人民幣113.7百萬元。於2019年，除稅前利潤佔收入的百分比為33.3%，而2018年則為34.6%，主要由於2019年產生的上市開支所致。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣28.7百萬元增加16.0%至2019年的人民幣33.3百萬元。增加乃主要由於應課稅收入增加。

來自持續經營業務的年內利潤及全面收益總額

由於上文所述，來自持續經營業務的年內利潤及全面收益總額由2018年的人民幣85.1百萬元增加12.3%至2019年的人民幣95.6百萬元。

2018年與2017年的比較

收入

收入由2017年的人民幣278.1百萬元增加18.2%至2018年的人民幣328.7百萬元。此增幅乃主要歸因於現有項目的收入增加及我們管理的商用物業合約面積增加所致。

- 委託管理服務：來自委託管理服務的收入由2017年的人民幣212.5百萬元增加19.3%至2018年的人民幣253.5百萬元，主要由於(i)來自新開業項目(例如於2018年9月開業的深圳星河WORLD•COCO Park)的運營管理費及增值服務費增加；及(ii)來自委託管理項下的現有商用物業(例如深圳福田星河COCO Park(北區)、深圳龍華星河COCO City及深圳龍崗星河COCO Park)之運營管理費及增值服務費因受人氣上升及我們持續優化租戶組合所推動而增加。
- 品牌及管理輸出服務：來自品牌及管理輸出服務的收入由2017年的人民幣53.7百萬元增加9.7%至2018年的人民幣58.9百萬元，主要由於(i)來自新開業項目(例如於2018年2月開業的汕尾星河COCO City)的運營管理費增

加；(ii)現有運營中商用物業的運營管理費增加，乃由於人氣上升及租戶組合改善（例如深圳星河中心）所致；及(iii)向於籌備階段的恩施星河COCO City提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務之收入增加。

- 整租服務：來自整租服務的收入由2017年的人民幣11.9百萬元增加37.0%至2018年的人民幣16.3百萬元，主要由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，同時向租戶租賃的面積維持相對穩定。

服務成本

服務成本由2017年的人民幣139.3百萬元增加13.9%至2018年的人民幣158.7百萬元。此增幅乃主要由於員工成本及分包成本上升，與我們的業務擴展一致。具體而言，深圳星河WORLD • COCO Park（其於2018年9月開業）產生的服務成本。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣138.7百萬元增加22.6%至2018年的人民幣170.0百萬元。

毛利率維持相對穩定，於2017年及2018年分別為49.9%及51.7%。

- 委託管理服務：委託管理服務的毛利率由2017年的47.1%輕微上升至2018年的49.3%，主要由於相關商用物業的租金及服務費因人氣上升而增加，同時成本維持相對穩定。
- 品牌及管理輸出服務：品牌及管理輸出服務的毛利率由2017年的68.1%輕微下降至2018年的66.9%，主要由於毛利率一般相對較高的定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入減少。
- 整租服務：整租服務的毛利率由2017年的17.6%上升至2018年的33.7%，主要由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，同時向租戶租賃的面積維持相對穩定。

其他收入

其他收入由2017年的人民幣10.0百萬元增加35.0%至2018年的人民幣13.5百萬元，主要由於投資收入增加，而投資收入增加乃由於理財投資增加所致。

其他收益及虧損

其他收益由2017年的其他虧損人民幣0.03百萬元增加至2018年的其他收益人民幣0.05百萬元。

預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)

於2017年及2018年，我們錄得預期信貸減值模式下的減值虧損淨額(扣除撥回)分別為人民幣2.3百萬元及零。於2017年，預期信貸減值模式下的減值虧損(扣除撥回)主要產生自莆田星河COCO Park及深圳布吉星河COCO City的長賬齡貿易應收款項。

銷售開支

銷售開支由2017年的人民幣7.8百萬元減少28.2%至2018年的人民幣5.6百萬元。銷售開支減少主要由於我們於2018年因品牌知名度上升而進行較少營銷活動。

行政開支

行政開支由2017年的人民幣67.9百萬元減少10.2%至2018年的人民幣61.0百萬元，乃主要由於於2017年作出以股份為基礎的付款。

融資成本

融資成本於2017年及2018年維持相對穩定。

除稅前利潤

由於上文所述，除稅前利潤由2017年的人民幣67.3百萬元增加68.9%至2018年的人民幣113.7百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣16.9百萬元增加69.8%至2018年的人民幣28.7百萬元。增加乃主要由於應課稅收入增加。

來自持續經營業務的年內利潤及全面收益總額

由於上文所述，來自持續經營業務的年內利潤及全面收益總額由2017年的人民幣50.4百萬元增加68.8%至2018年的人民幣85.1百萬元。

財務資料

綜合資產負債表內若干項目的說明

下表載列截至所示日期的綜合資產負債表概要：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千元計)		
非流動資產				
物業及設備	20,248	6,182	1,605	8,975
投資物業	48,145	45,507	55,296	51,562
就收購物業、廠房及設備 支付的按金	-	1,115	-	-
於聯繫人的權益	-	543	-	-
融資租賃應收款項	7,770	7,922	7,672	7,312
遞延稅項資產	3,886	4,052	5,251	5,892
	80,049	65,321	69,824	73,741
流動資產				
融資租賃應收款項	-	158	432	471
貿易及其他應收款項	17,136	27,250	23,338	49,326
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	160,000	275,000	65,995	144,259
應收關聯方款項	9,301	2,919	1,835	2,995
銀行結餘及現金	81,749	86,862	133,909	123,943
	268,186	392,189	225,509	320,994
流動負債				
貿易及其他應付款項	139,516	166,003	162,294	158,712
租賃負債	1,975	2,086	1,503	4,522
合約負債	393	1,513	9,017	12,150
應付關聯方款項	143	628	686	1,851
應付稅項	6,598	11,978	18,582	20,758
	148,625	182,208	192,082	197,993
流動資產淨額	119,561	209,981	33,427	123,001
總資產減流動負債	199,610	275,302	103,251	196,742

財務資料

	截至12月31日			截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣	人民幣	人民幣	
		(以千元計)		
非流動負債				
租賃負債	58,278	56,192	67,116	69,937
遞延稅項負債	520	503	466	995
	58,798	56,695	67,582	70,932
資本及儲備				
股本	30,000	30,000	-	-
儲備	92,059	158,309	32,913	122,499
本公司擁有人應佔權益	122,059	188,309	32,913	122,499
非控股權益	18,753	30,298	2,756	3,311
	140,812	218,607	35,669	125,810

物業及設備

物業及設備主要包括機器及設備、汽車、電子設備、裝置及設備、其他設備以及在建工程。物業及設備由截至2017年12月31日的人民幣20.2百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣6.2百萬元，主要由於出售在建工程人民幣16.2百萬元。截至2017年12月31日的在建工程指為星河控股持有的深圳星河WORLD • COCO Park進行裝修。由於我們計劃根據整租服務模式管理該項目及我們負責根據租賃協議裝修商用物業，故我們於2017年在籌備階段將深圳星河WORLD • COCO Park裝修所產生的成本資本化。然而，為更理想地支持及撥付我們的擴充計劃以及降低資本投資及風險敞口，透過其後與星河控股磋商，最終我們於2018年取而代之以委託管理服務模式管理該項目。由於該項目的委託管理服務模式變更，裝修成本由業主承擔，故我們於2018年將向業主出售在建工程按成本記賬。深圳星河WORLD • COCO Park於2018年9月開業，

於往績記錄期間，此項目的商用物業運營服務合約條款一般與其他運營中委託管理項目一致。物業及設備進一步減少至截至2019年12月31日的人民幣1.6百萬元，乃主要由於出售趣匯創新。物業及設備增加至截至2020年9月30日的人民幣9.0百萬元，乃主要由於香港財務報告準則第16號項下深圳星河WORLD辦公室為期三年的租賃協議，導致使用權資產及其他設備增加。

投資物業

投資物業主要關於我們與常州武進湖塘星河COCO City的擁有人星河控股訂立的長期租賃協議，常州武進湖塘星河COCO City根據整租服務模式管理。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，獨立估值師對該物業的公允價值估值分別為人民幣120.0百萬元、人民幣123.0百萬元、人民幣130.0百萬元及人民幣127.9百萬元。該等物業的公允價值按收入法釐定，即物業所有可出租單位的整租租金收入(包括現有合約租金及市場租金)均按投資者對此類物業的預期市場收益進行資本化及貼現。市場租金乃參考附近類似物業的其他出租所獲得的租金進行評估。資本化比率乃參考分析中國類似商用物業之銷售憑證所得之收益釐定，並經調整以涵蓋市場物業投資者的預期，以反映投資物業特定的因素。我們按成本減任何累計折舊及減值虧損計量投資物業的賬面值，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。我們以直線法於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提投資物業的折舊。投資物業的賬面值由截至2017年12月31日的人民幣48.1百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣45.5百萬元，主要由於租賃資產折舊所致。投資物業的賬面值由截至2018年12月31日的人民幣45.5百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣55.3百萬元，乃主要由於租賃負債因業主就自2021年起按市場狀況的變動及可資比較商用物業的當前市價增加每年3%租金與我們重新磋商而增加。投資物業的賬面值由截至2019年12月31日的人民幣55.3百萬元減少至截至2020年9月30日的人民幣51.6百萬元，乃主要由於折舊所致。

財務資料

貿易及其他應收款項

下表為截至所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千元計)		
貿易應收款項	8,800	13,820	10,957	39,138
其他應收款項	8,336	13,430	12,381	10,188
總計	<u>17,136</u>	<u>27,250</u>	<u>23,338</u>	<u>49,326</u>

貿易應收款項

貿易應收款項主要包括就提供商用物業運營服務而應收客戶的應收款項。貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣8.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣13.8百萬元，主要由於收入增加，與業務擴展一致。貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣13.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣11.0百萬元，主要由於與恩施星河COCO City的貿易應收款項有關之減值虧損。於2019年11月，恩施星河COCO City的業主面對財政困難，並開展破產重組程序。我們認為，來自此客戶的收入預期須大額撥回及相關貿易應收款項經已信貸減值。因此，我們於2019年終止確認來自此項目為數人民幣3.9百萬元的收入，而於截至2019年12月31日，來自此客戶總金額為人民幣4.3百萬元的貿易應收款項經已悉數減值。請參閱本招股章程「業務－我們的業務－商用物業運營服務－受管理的商用物業組合－未開始運營但已為我們貢獻收入」。貿易應收款項進一步增加至截至2020年9月30日的人民幣39.1百萬元，主要因我們同意相對較慢結算，以協助業主及租戶應對COVID-19疫情。

財務資料

下表載列所示年度／期間的貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日 止九個月
貿易應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	12	13	12	22
－星河控股及其聯繫人	8	7	5	10
－獨立第三方	14	14	14	27
	14	14	14	27

附註：

- (1) 期內貿易應收款項週轉天數為平均貿易應收款項(扣除預期信貸虧損結餘)除以該期間的收入，再乘以2017年、2018年及2019年的365日以及截至2020年9月30日止九個月的273日。

貿易應收款項週轉天數於2017年至2019年維持相對穩定。貿易應收款項週轉天數增加至截至2020年9月30日的22日，主要因我們同意相對較慢結算，以協助業主及租戶應對COVID-19疫情。我們一般授予客戶10至30日的信貸期。於往績記錄期間，來自獨立第三方的貿易應收款項週轉天數相對高於來自星河控股及其聯繫人的貿易應收款項週轉天數，主要由於(i)星河控股及其聯繫人主要因其與本集團的長期業務關係而相對較早結付款項；及(ii)獨立第三方確認結餘及結算的行政程序需要更多時間。於往績記錄期間，星河控股及其聯繫人以及獨立第三方的貿易應收款項週轉天數一般處於我們授出的信貸期內。

財務資料

下表載列截至所示日期貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣	人民幣 (以千元計)	人民幣	人民幣
0至10天	5,606	6,030	6,599	16,141
— 星河控股及其聯繫人	325	1,465	77	2,830
— 獨立第三方	5,281	4,565	6,522	13,311
11至30天	2,120	6,701	1,335	7,405
— 星河控股及其聯繫人	37	598	110	3,745
— 獨立第三方	2,083	6,103	1,225	3,660
31至60天	86	-	160	3,780
— 星河控股及其聯繫人	-	-	160	-
— 獨立第三方	86	-	-	3,780
61至90天	89	484	762	3,867
— 星河控股及其聯繫人	-	-	-	-
— 獨立第三方	89	484	762	3,867
超過90天	899	605	2,101	7,945
— 星河控股及其聯繫人	-	-	-	-
— 獨立第三方	899	605	2,101	7,945
總計	8,800	13,820	10,957	39,138

賬齡為30日內的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣12.7百萬元減少37.8%至截至2019年12月31日的人民幣7.9百萬元，尤其是與獨立第三方賬齡為30日內的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣10.7百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣7.7百萬元，主要由於結算普寧星河COCO City及深圳龍崗星河iCO於2019年12月產生的貿易應收款項以及與恩施星河COCO City有關的貿易應收款項之減值虧損，而賬齡超過30日的貿易應收款項由截至2018年12月31日的人民幣1.1百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣3.0百萬元，主要由於汕尾星河COCO City相對長賬齡的貿易應收款項所致，其與我們向汕尾星河COCO City的未開業部分提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務之費用有關，而有關費用預期按業主與我們協定的項目時間表結算。賬齡為30日內的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣7.9百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣23.5百萬元，主要由於(i)業務擴充；及(ii)我們同意相對較慢結算，以協助業主及租戶應對COVID-19疫情。截至2020年9月30日，來自獨立第三方賬齡超過90日的貿易應收款項為人民幣7.9百萬元。董事認為，我們於截至2020年9月30日並無有關來自獨立第三方賬齡超過90天的貿易應收款項之收款問題，主要經考慮(i)良好的付款記錄及我們與有關獨立第三方客戶的持續關係；(ii)中國正在復甦的經濟狀況及消費水平；及(iii)商用物業客流量於COVID-19在中國成功遏制時的預計升幅。於2020年11月30日，約人民幣4.0百萬元(相當於截至2020年9月30日與獨立第三方賬齡超過90天的貿易應收款項約50%)經已結算。

我們一般要求客戶根據合約條款付款。我們密切監察客戶的付款情況。

截至2020年12月31日，截至2020年9月30日的貿易應收款項中人民幣23.8百萬元或60.8%經已結算，當中，星河控股及其聯繫人已於其後結算人民幣6.6百萬元，而獨立第三方則已結算人民幣17.2百萬元。

財務資料

其他應收款項

下表載列截至所示日期其他應收款項的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千元計)		
來自第三方支付平台的應收款項	6,013	7,891	3,313	1,903
代租戶付款	658	3,310	4,096	686
向僱員墊款	651	585	211	128
預付款項	454	511	63	98
其他可收回稅項	531	716	468	750
按金	24	382	11	11
遞延上市開支	-	-	4,194	6,018
其他	5	35	25	594
總計	8,336	13,430	12,381	10,188

來自第三方支付平台的應收款項與消費者透過第三方支付平台根據委託管理服務模式向租戶支付的採購金額有關。代租戶付款與代租戶支付的水電費有關。向僱員墊款與本集團日常運營有關。預付款項與內部會議及活動的預付款項有關。其他可收回稅項與就增值稅計提撥備有關。按金與保證金有關。遞延上市開支主要指資本化與全球發售的上市開支有關的預付款項。

其他應收款項由截至2017年12月31日的人民幣8.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣13.4百萬元，主要由於來自第三方的支付平台的應收款項及代租戶付款因我們的業務擴充而增加。其他應收款項由截至2018年12月31日的人民幣13.4百萬元輕微減少至截至2019年12月31日的人民幣12.4百萬元，主要由於第三方支付平台的應收款項因2018年12月31日為中國公眾假期，結算因而延至下一個營業日而減少，而2019年12月31日為中國的營業日，部分被遞延上市開支於2019年增加所抵銷。其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣12.4百萬元減少至截至2020年9月30日的人民幣10.2百萬元，主要由於(i)來自第三方支付平台的應收款項減少，主要歸因於COVID-19疫情導致租戶的銷售所得款項減少；及(ii)代租戶付款因我們接獲客戶的部分付款而減少。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產主要包括於往績記錄期間的理財投資。請參閱「－經營業績－其他收入」以瞭解更多詳情。其他金融資產由截至2017年12月31日的人民幣160.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣275.0百萬元，主要由於我們的理財投資增加。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產由截至2018年12月31日的人民幣275.0百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣66.0百萬元，主要由於贖回我們部分理財投資。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產由截至2019年12月31日的人民幣66.0百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣144.3百萬元，乃主要由於我們增加理財投資。

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應付款項以及應計費用的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千元計)		
貿易應付款項	18,012	26,046	20,782	33,298
代租戶收款	88,601	95,884	88,560	79,030
已收按金	8,416	12,417	14,901	17,310
應付薪酬	20,138	25,090	25,930	17,127
應計款項及其他	1,914	3,803	1,093	3,774
應計發行成本	-	-	2,014	1,135
應計上市開支	-	-	7,124	5,236
其他應付稅項	2,435	2,763	1,890	1,802
總計	139,516	166,003	162,294	158,712

貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們向供應商及分包商支付的款項。供應商／分包商一般向我們提供最長為出具發票當日後90天的信貸期。貿易應付款項由截至2017年12月31日的人民幣18.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣26.0百萬元，乃與業務擴展(例如深圳星河WORLD•COCO Park開業)一致。貿易應付款項由2018年12月31日的人民幣26.0百萬元減少至於2019年12月31日的人民幣20.8百萬元，主要由於截至2018年12月31日其於2018年9月開業以來產生的貿易應付款項較多，乃因就新開業的項目而言通常較不按時結算貿易應收款項。貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣20.8百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣33.3百萬元，主要由於COVID-19疫情以致結算相對較慢所致。

下表載列截至所示日期貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千元計)		
0至30天	14,017	21,098	16,046	21,501
31至60天	930	1,804	700	4,483
61至90天	767	969	664	1,914
超過90天	2,298	2,175	3,372	5,400
總計	<u>18,012</u>	<u>26,046</u>	<u>20,782</u>	<u>33,298</u>

逾期超過30天的貿易應付款項於截至2020年9月30日增加，主要由於我們因COVID-19疫情而於磋商後相對較慢結算所致。

財務資料

下表載列所示年度／期間的貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日 止九個月
貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	48	51	46	54

附註：

- (1) 期內貿易應付款項週轉天數為平均貿易應付款項除以該期間的服務成本，再乘以(i)2017年、2018年及2019年的365天；及(ii)截至2020年9月30日止九個月的273天。

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項週轉天數維持相對穩定。

截至2020年12月31日，截至2020年9月30日的貿易應付款項中人民幣30.1百萬元或90.5%經已結算。

代租戶收款

代租戶收款主要指我們代租戶收取的租戶銷售收入，其使用於委託管理及整租服務模式下管理的商用物業之現金收據服務。代租戶收款由截至2017年12月31日的人民幣88.6百萬元增加至2018年12月31日的人民幣95.9百萬元，主要由於深圳星河WORLD•COCO Park開業；並減少至截至2019年12月31日的人民幣88.6百萬元，乃由於租戶於週末的銷售一般較平日大幅為高，而於2018年12月的平日較2019年12月多；並減少至截至2020年9月30日的人民幣79.0百萬元，乃由於租戶的銷售收入因COVID-19疫情而減少。截至2017年及2018年12月31日，代租戶收款超出同日的銀行結餘及現金，乃主要由於截至該日，部分代租戶收款仍正在第三方付款平台及尚未到達我們的銀行賬戶，因此其於來自第三方支付平台的應收款項而非銀行結餘及現金記賬。代客戶收款並不代表將向租戶支付的全部金額，乃由於我們有權自有關結餘扣減運營管理費、租金及租戶應向我們支付的增值服務費。管理代租戶收取的款項之措施請見「業務－銀行及現金管理政策」。

已收按金

已收按金主要指自租戶收取的按金，例如裝修按金及履約按金。已收按金由截至2017年12月31日的人民幣8.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣12.4百萬元，並進一步增加至截至2019年12月31日的人民幣14.9百萬元，與我們的業務擴張一致，例如深圳星河WORLD•COCO Park開業。我們的已收按金增加至截至2019年12月31日的人民幣14.9百萬元及截至2020年9月30日的人民幣17.3百萬元，主要由於已收按金因深圳福田星河COCO Park(南區)於2020年7月開業而增加。

應付薪酬

應付薪酬主要指應付僱員的工資及薪金。應付薪酬主要因員工數目及平均薪金上升而由截至2017年12月31日的人民幣20.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣25.1百萬元，並進一步增加至2019年12月31日的人民幣25.9百萬元。應付薪酬減少至截至2020年9月30日的人民幣17.1百萬元，主要由於我們就僱員截至2019年12月31日止整個年度的花紅作出撥備，而我們僅就僱員截至2020年9月30日止首三個季度的花紅作出撥備。

應計款項及其他

應計款項及其他主要指就應付開支作出撥備。應計款項及其他由截至2017年12月31日的人民幣1.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣3.8百萬元，與我們的業務擴充一致。應計款項及其他由截至2018年12月31日的人民幣3.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.1百萬元，主要由於我們於2019年致力要求按時向僱員付款。應計費用及其他由截至2019年12月31日的人民幣1.1百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣3.8百萬元，主要由於延遲支付社會保險供款的政府政策，以協助企業應對COVID-19疫情。

其他應付稅項

其他應付稅項主要指增值稅及其他應付稅項。其他應付稅項由截至2017年12月31日的人民幣2.4百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣2.8百萬元，主要由於收入增加，與我們的業務擴充一致。其他應付稅項由截至2018年12月31日的人民幣2.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.9百萬元，主要由於根據在2019年4月生效的適用法律及規例適用於若干行業的增值稅減免優惠。其他應付稅項於截至2019年12月31日及2020年9月30日維持相對穩定，分別為人民幣1.9百萬元及人民幣1.8百萬元。

財務資料

應計上市開支

應計上市開支主要指與上市有關的開支之應計費用。

租賃負債

租賃負債主要與租賃整租服務模式項下的商用物業有關。下表載列截至所示日期租賃負債的明細：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
		(以千元計)		
流動	1,975	2,086	1,503	4,522
非流動	58,278	56,192	67,116	69,937
總計	60,253	58,278	68,619	74,459

租賃負債由截至2017年12月31日的人民幣60.3百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣58.3百萬元，主要反映根據常州武進湖塘星河COCO City的租約支付租金。租賃負債於截至2019年12月31日增加至人民幣68.6百萬元，乃由於業主與我們磋商及達成協議，自2021年起租金每年增加3%。租賃負債由截至2019年12月31日的人民幣68.6百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣74.5百萬元，乃主要由於有關深圳星河WORLD的辦公室之三年期租賃協議。

合約負債

於往績記錄期間，合約負債主要來自客戶的墊款，而尚未向客戶提供的相關服務（主要為定位及建築諮詢服務以及增值服務）。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。

應付／收關聯方款項

截至2017年及2018年12月31日的應付／收關聯方款項結餘以及截至2019年12月31日及2020年9月30日應收關聯方款項結餘乃屬貿易性質並於日常業務過程中進行。截至2020年9月30日，在應付關聯方款項結餘約人民幣1.9百萬元中，約人民幣1.5百萬元於截至2020年9月30日屬非貿易性質，指一名關聯方就支付因上市而產生的上市開支而向我們作出的墊款。該等墊款為免息、無抵押及無擔保。我們預期將於上市前悉數結算該等墊款。

應收關聯方款項由截至2017年12月31日的人民幣9.3百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣2.9百萬元，主要由於收回保證金。應收關聯方款項由截至2018年12月31日的人民幣2.9百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣1.8百萬元，主要歸因於與關聯方結算運營相關費用。應收關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣1.8百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣3.0百萬元，主要由於一名與關聯方的運營相關費用。

應付關聯方款項維持相對穩定，於截至2017年12月31日為人民幣0.1百萬元、於截至2018年12月31日為人民幣0.6百萬元，而於截至2019年12月31日則為人民幣0.7百萬元。應付關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣0.7百萬元增加至2020年9月30日的人民幣1.9百萬元，主要由於代本公司支付的上市開支。

下表載列關連方於所示年度／期間的平均貿易結餘周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2020年9月 30日止九個月
	2017年	2018年	2019年	
貿易結餘的 平均周轉天數 ⁽¹⁾	26	33	30	35

附註：

- (1) 期內來自關聯方的平均貿易結餘週轉日數為應收關連方的經常性貿易金額之平均結餘除以該期間應收關聯方的有關金額之總累計金額，再乘以(i)2017年、2018年及2019年的365天；及(ii)截至2020年9月30日止九個月的273天。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債。

	截至12月31日			截至2020年 9月30日	截至2020年 10月31日
	2017年	2018年	2019年		
	人民幣	人民幣	人民幣 (以千元計)	人民幣	人民幣
流動資產					(未經審核 管理賬目)
融資租賃應收款項	-	158	432	471	480
貿易及 其他應收款項	17,136	27,250	23,338	49,326	42,929
按公允價值計量且 其變動計入損益 的金融資產	160,000	275,000	65,995	144,259	137,499
應收關聯方款項	9,301	2,919	1,835	2,995	2,018
銀行結餘及現金	81,749	86,862	133,909	123,943	148,164
	<u>268,186</u>	<u>392,189</u>	<u>225,509</u>	<u>320,994</u>	<u>331,090</u>
流動負債					
貿易及 其他應付款項	139,516	166,003	162,294	158,712	161,240
租賃負債	1,975	2,086	1,503	4,522	4,629
合約負債	393	1,513	9,017	12,150	4,399
應付關聯方款項	143	628	686	1,851	1,952
應付稅項	6,598	11,978	18,582	20,758	17,273
	<u>148,625</u>	<u>182,208</u>	<u>192,082</u>	<u>197,993</u>	<u>189,493</u>
流動資產淨值	<u><u>119,561</u></u>	<u><u>209,981</u></u>	<u><u>33,427</u></u>	<u><u>123,001</u></u>	<u><u>141,596</u></u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年9月30日及2020年11月30日，流動資產淨值分別為人民幣119.6百萬元、人民幣210.0百萬元、人民幣33.4百萬元、人民幣123.0百萬元及人民幣141.6百萬元。2018年12月31日的流動資產較2017年12月31日增加，主要由於按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產因我們增加理財投資而增加人民幣115.0百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣26.5百萬元所抵銷。2019年12月31日的流動資產較2018年12月31日減少，主要由於(i)我們其中一間附屬公司宣派及派付股息人民幣200.5百萬元；及(ii)於2019年根據重組視作向星河商置集團當時的股東分派人民幣81.1百萬元，部分被錄得經營利潤以致銀行結餘及現金增加所抵銷。

流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣33.4百萬元增加至截至2020年9月30日的人民幣123.0百萬元，主要由於截至2020年9月30日止九個月的經營利潤。

流動資產淨值由截至2020年9月30日的人民幣123.0百萬元增加至截至2020年11月30日的人民幣141.6百萬元，主要由於經營利潤。

債項

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的債項主要包括常州武進湖塘星河COCO City及深圳星河WORLD的辦事處的租賃合約項下之租賃負債。截至2020年9月30日及2020年11月30日，債項主要包括常州武進湖塘星河COCO City及深圳星河WORLD的辦公室之租賃合約項下的租賃負債以及屬非貿易性質的應付一名關聯方款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年9月30日及2020年11月30日，租賃負債(為無抵押及無擔保)分別為人民幣60.3百萬元、人民幣58.3百萬元、人民幣68.6百萬元、人民幣74.5百萬元及人民幣73.8百萬元。截至2020年9月30日及2020年11月30日，屬非貿易性質(為無抵押及無擔保)的應付一名關聯方(為本公司一名董事)款項為人民幣1.5百萬元。除上文所述者外，截至2020年11月30日(即就本債項聲明而言的最後可行日期)，我們並無任何未償還的貸款資本、銀行透支、承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或承兌信用證或租購承諾、擔保或其他重大或然負債或與其有關的任何契諾。董事已確認，自2020年11月30日起及直至最後可行日期，本集團的債項及或然負債並無任何重大變動。

或然負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們並無任何重大或然負債、擔保或任何重大的未決或針對本集團任何成員公司的訴訟或申索。董事已確認，自2020年9月30日起及直至最後可行日期，本集團的或然負債並無重大不利變動。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於為我們的運營資金需求撥資。我們過往曾主要以經營所得現金為業務撥資。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣81.7百萬元、人民幣86.9百萬元、人民幣133.9百萬元及人民幣123.9百萬元。

於全球發售完成後，我們預期由經營所得現金及全球發售的所得款項淨額為未來運營資金、資本開支及其他現金需求提供資金。我們為運營資金需求提供資金及為其他責任提供資金的能力取決於未來經營表現及現金流量，惟須視乎現行經濟狀況、客戶的消費水平及其他因素，當中大部分均並非我們所能控制。此外，任何未來重大收購事項或擴張可能需要額外資本，而我們無法向閣下保證該資本將按可接受條款向我們提供，或根本無法提供。我們於往績記錄期間並無面臨任何流動資金短缺。

運營資金充裕性

經計及本集團可得財務資源(包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及全球發售的估計所得款項淨額)後，且在並無不可預見情況下，董事確認，我們擁有充裕運營資金償付本招股章程日期至少未來12個月的目前需求。

財務資料

現金流量

下表載列所示年度／期間的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣	2018年 人民幣	2019年 人民幣	2019年 人民幣 (未經審核)	2020年 人民幣
			(以千元計)		
營運資金變動前的經營 現金流量	79,245	102,661	134,306	102,336	137,003
營運資金變動	8,370	24,360	3,944	(12,563)	(34,924)
已付所得稅	(19,655)	(23,463)	(27,974)	(24,139)	(30,804)
租約內淨投資的融資收入	-	-	133	-	80
經營活動所得現金淨額	67,960	103,558	110,409	65,634	71,355
投資活動(所用)／所得 現金淨額	(170,864)	(93,209)	222,696	169,931	(75,419)
融資活動所用現金淨額	(2,553)	(5,236)	(286,058)	(205,258)	(5,902)
現金及現金等價物 (減少)／增加淨額	(105,457)	5,113	47,047	30,307	(9,966)
年／期初的現金及 現金等價物	187,206	81,749	86,862	86,862	133,909
年／期末的現金及 現金等價物	81,749	86,862	133,909	117,169	123,943

經營活動所得／(所用)現金流量

我們主要自提供商用物業運營服務產生經營活動所得現金，而經營活動所用現金主要來自(其中包括)支付員工成本及分包成本。經營活動所得現金流量可受於一般業務過程中自客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項等因素重大影響，並主要將差額計入往績記錄期間各期間的經營活動所得現金淨額。

截至2020年9月30日止九個月，經營活動所得現金淨額為人民幣71.4百萬元，主要反映(i)期內利潤人民幣90.1百萬元；(ii)運營資金變動前的經營現金流量變動人民幣46.9百萬元，主要反映所得稅開支人民幣32.9百萬元；(iii)運營資金的負數變動人民幣34.9百萬元，主要反映貿易及其他應收款項增加人民幣26.5百萬元、貿易及其他應付款項減少人民幣10.5百萬元以及應收關聯方款項增加人民幣1.2百萬元，部分被合約負債增加人民幣3.1百萬元所抵銷；及(iv)已付所得稅人民幣30.8百萬元。

2019年的經營活動所得現金淨額為人民幣110.4百萬元，主要反映(i)年內利潤人民幣95.6百萬元；(ii)運營資金變動前的經營現金流量之正數變動人民幣38.7百萬元，主要反映所得稅開支人民幣33.3百萬元及上市開支人民幣13.7百萬元，部分被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人民幣12.9百萬元所抵銷；(iii)運營資金的正數變動人民幣3.9百萬元，主要反映合約負債增加人民幣7.5百萬元及應收關聯方款項減少人民幣1.1百萬元以及貿易及其他應收款項減少人民幣2.0百萬元，部分被貿易及其他應付款項減少人民幣6.9百萬元所抵銷；及(iv)已付所得稅人民幣28.0百萬元。

2018年的經營活動所得現金淨額為人民幣103.6百萬元，主要反映(i)年內利潤人民幣77.8百萬元；(ii)運營資金變動前的經營現金流量正數變動人民幣24.9百萬元，主要反映所得稅開支人民幣28.7百萬元及融資成本人民幣3.3百萬元，部分被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人民幣11.4百萬元所抵銷；(iii)運營資金的正數變動人民幣24.4百萬元，主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣26.5百萬元以及應收關聯方款項減少人民幣6.4百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣10.1百萬元所抵銷；及(iv)已付所得稅人民幣23.5百萬元。

2017年的經營活動所得現金淨額為人民幣68.0百萬元，主要反映(i)年內利潤人民幣47.9百萬元；(ii)運營資金變動前的經營現金流量正數變動人民幣31.3百萬元，主要反映所得稅開支人民幣16.9百萬元、融資成本人民幣3.3百萬元及按權益結算以股份為基礎的付款人民幣13.0百萬元，部分被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人民幣7.5百萬元所抵銷；(iii)運營資金的正數變動人民幣8.4百萬元，主要反映貿易及其他應付款項增加人民幣28.3百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣9.6百萬元所抵銷；及(iv)已付所得稅人民幣19.7百萬元。

投資活動所得／(所用)現金流量

投資活動主要包括購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

截至2020年9月30日止九個月，投資活動所用現金淨額為人民幣75.4百萬元，主要反映購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣500.0百萬元，部分被贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項人民幣423.0百萬元所抵銷。

2019年的投資活動所得現金淨額為人民幣222.7百萬元，主要反映贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項人民幣993.0百萬元，部分被購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣783.0百萬元所抵銷。

2018年的投資活動所用現金淨額為人民幣93.2百萬元，主要反映購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣995.0百萬元，部分被贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣880.0百萬元所抵銷。

2017年的投資活動所用現金淨額為人民幣170.9百萬元，主要反映購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣620.0百萬元，部分被贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產人民幣460.0百萬元所抵銷。

融資活動所得／(所用)現金流量

融資活動主要包括已付利息、償還租賃負債、償還銀行透支及已付股息。

截至2020年9月30日止九個月，融資活動所用現金淨額為人民幣5.9百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣3.1百萬元；(ii)支付應計發行成本人民幣2.7百萬元；(iii)償還租賃負債人民幣1.6百萬元；及(iv)一名關聯方墊款人民幣1.5百萬元。

2019年的融資活動所用現金淨額為人民幣286.1百萬元，主要反映(i)已付股息人民幣200.5百萬元；及(ii)於2019年根據重組視作向星河商置集團當時的股東分派人民幣81.1百萬元。

2018年的融資活動所用現金淨額為人民幣5.2百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣3.3百萬元；及(ii)償還租賃負債人民幣2.0百萬元。

2017年的融資活動所用現金淨額為人民幣2.6百萬元，主要反映(i)已付利息人民幣2.8百萬元；及(ii)非控股股東於成立一間附屬公司後注資人民幣0.2百萬元。

資本開支及承擔

資本開支

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的資本開支分別為人民幣19.2百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣1.8百萬元。資本開支主要用於商用物業裝修及就趣匯創新購買物業及設備支付的款項。2017年的資本開支主要指有關深圳星河WORLD • COCO Park的在建工程。詳情請見「—綜合資產負債表內若干項目的說明—物業及設備」。我們主要透過經營活動所得現金流量撥付資本開支。我們預期於截至2021年12月31日止年度就一項潛在整租項目的裝修產生資本開支人民幣44.8百萬元。我們預期以經營所得現金及全球發售的所得款項淨額撥付有關資本開支。

關聯方交易

我們不時與若干關聯方訂立交易。

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方訂立以下重大交易。

提供租戶管理服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們就向關聯方提供租戶服務而錄得的收入分別為零、人民幣2.7百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣6.9百萬元。我們主要向相關租戶（即深圳市星河影院投資及趣匯創新）提供運營管理服務以及關聯方就營銷及推廣活動所用的購物中心公共空間的增值服務。

提供商用物業運營及相關服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們就向相關業主(即星河物業開發集團)提供商用物業運營及相關服務而錄得的收入分別為人民幣63.3百萬元、人民幣63.8百萬元、人民幣89.5百萬元、人民幣66.6百萬元及人民幣83.8百萬元。我們主要提供定位、建築諮詢及租戶招攬服務以及運營管理服務。

採購物業管理及相關服務

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們就自關聯方採購物業管理及其他相關服務而錄得的開支分別為人民幣41.6百萬元、人民幣47.3百萬元、人民幣61.4百萬元、人民幣43.9百萬元及人民幣43.6百萬元。

辦公室及其他物業的租賃開支以及租賃還款

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，我們就租賃辦公室及其他物業分別錄得人民幣4.8百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣4.0百萬元及零的金額，而關聯方(即星河房地產開發集團)的租賃還款則分別為人民幣2.8百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣5.2百萬元、人民幣3.9百萬元及人民幣4.7百萬元。

請參閱本招股章程「與控股股東的關係－除外業務」，以瞭解有關上述關聯方的詳情。

董事已確認，與關聯方的所有商業交易已按一般商業條款公平磋商進行，對我們於往績記錄期間的經營業績並無重大影響。進一步詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註31。

資產負債表外的承擔及安排

截至最後可行日期，我們並無任何資產負債表以外承擔及交易。

主要財務比率

下表載列所示日期或年度／期間的主要財務比率：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
資產回報率 ⁽¹⁾	16.2%	21.1%	25.4%	34.8%
股本回報率 ⁽²⁾	45.8%	47.3%	75.2%	148.9%
流動比率 ⁽³⁾	1.8	2.2	1.2	1.6
資產負債率 ⁽⁴⁾	59.6%	52.2%	87.9%	68.1%

附註：

- (1) 資產回報率乃按(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度來自持續經營業務的利潤；或(ii)截至2020年9月30日止九個月的年化利潤除以截至年初及相應年度／期間末的平均總資產再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率乃按(i)截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度來自持續經營業務的利潤；或(ii)截至2020年9月30日止九個月的年化利潤除以截至年初及相應年度／期間末的平均總權益再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按截至相關年／期末的流動資產總額除以截至相應年／期末的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率乃按截至相關年／期末的總負債除以截至相應年／期末的總資產計算。

資產回報率

資產回報率由2017年的16.2%上升至2018年的21.1%及2019年的25.4%，並上升至截至2020年9月30日的34.8%。有關升幅乃主要由於利潤增加以及因於2019年派付股息及根據重組向股東分派以致資產減少。

股本回報率

股本回報率由2017年的45.8%上升至2018年的47.3%，並上升至2019年的75.2%及截至2020年9月30日的148.9%。有關增幅乃主要由於利潤增加以及於2019年派付股息及根據重組向股東分派以致股本總額減少。

流動比率

流動比率由截至2017年12月31日的1.8上升至截至2018年12月31日的2.2。此升幅主要由於金融資產增加。流動比率由截至2018年12月31日的2.2下降至截至2019年12月31日的1.2。此減幅主要由於在2019年派付股息及根據重組向股東分派以致流動資產減少。流動比率由截至2019年12月31日的1.2上升至截至2020年9月30日的1.6。此增幅乃主要由於截至2020年9月30日止九個月的利潤增加以致流動資產增加。

資產負債率

資產負債率由截至2017年12月31日的59.6%下降至截至2018年12月31日的52.2%，乃主要由於資產因運營而有所增加。資產負債率由截至2018年12月31日的52.2%上升至截至2019年12月31日的87.9%，乃主要由於在2019年派付股息及根據重組向股東分派。資產負債率由截至2019年12月31日的87.9%下降至截至2020年9月30日的68.1%，主要由於截至2020年9月30日止九個月的利潤增加。

物業估值

獨立估值師為我們根據整租服務模式租賃的常州武進湖塘星河COCO City估值時並無賦予物業任何商業價值，乃由於我們並無該租賃物業的所有權，而該物業被禁止轉讓，故我們無法於市場上轉讓該物業。請參閱本招股章程附錄三「物業估值報告－物業分類及估值方法」。

關於財務風險的定量及定性披露

我們的主要金融工具包括貿易應收款項、其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項以及應計費用、應收／付關聯方款項。與該等金融工具有關的風險為(i)利率風險；(ii)信貸風險；及(iii)流動資金風險。本集團的管理層管理及監控有關風險，以確保及時有效地採取適當措施。相關風險及緩解該等風險的政策詳情如下。

市場風險

利率風險

我們面對有關若干定息租賃負債的公允價值利率風險。我們亦面對與浮動利率銀行結餘有關的現金流量利率風險。

我們現時並無任何利率對沖政策。管理層持續監察風險，並將在必要時考慮對沖利率風險。

管理層會密切監察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的變動。

信貸風險

我們的信貸風險主要源自貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、銀行結餘及應收租金。

就我們因對手方未能履行責任而招致的財務虧損而言，本集團承擔的最大信貸風險來自於各報告期末的綜合財務狀況表所載相應已確認金融資產的賬面值。

我們與客戶並無集中信貸風險，乃由於我們就貿易應收款項及租賃應收款項而言的客戶分散。為盡量降低信貸風險，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，我們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。我們亦設有其他監察程序，確保作出跟進行動，以收回到期債務。就此而言，管理層認為本集團的信貸風險已大為降低。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，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其他應收款項及應收關聯方的金額的可收回性進行定期個別評估。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我們根據12個月預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)撥備減值，並認為其信貸風險低，故確認虧損撥備。

就銀行結餘的信貸風險而言，我們認為信貸風險有限，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。我們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，有關銀行結餘的12個月預期信貸虧損被認為並不重大。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，我們監察及維持管理層認為充足的現金及現金等價物水平，以便為本集團的業務提供資金，並減低現金流量意外波動的影響。

截至2020年12月31日止年度的利潤估計

董事預計，倘無不可預見的情況及基於本招股章程「附錄二B－利潤估計」所載的基準，股東應佔估計綜合利潤如下。

截至2020年12月31日止年度的
股東應佔估計綜合利潤^{(1)、(3)} 不低於人民幣120.7百萬元
(相當於約143.1百萬港元)

截至2020年12月31日止年度的
未經審核備考每股估計盈利^{(2)、(3)} 不低於人民幣12.07分
(相當於約14.31港仙)

附註：

- (1) 編製利潤估計的基準載於本招股章程附錄二B。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃基於截至2020年12月31日止年度股東應佔估計綜合利潤所計算，並假設資本化發行及全球發售已於2020年1月1日完成以及於截至2020年12月31日止年度已發行股份加權平均數1,000,000,000股。有關計算並不計及超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後而可能發行的任何股份或本公司按本招股章程「股本－配發及發行新股份的一般授權」一節所述可能發行或購回的任何股份。
- (3) 股東應佔估計綜合利潤及未經審核備考估計每股盈利乃按人民幣0.84363元兌1港元的匯率（為中國人民銀行於2021年1月4日（即本招股章程刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期）公佈的中間匯率）由人民幣轉換為港元。概不表示任何人民幣金額經已、應已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元金額，反之亦然。

股息政策及可供分派儲備

由於我們為一間控股公司，我們能否宣派及支付股息將視乎是否自附屬公司取得充足的資金而定。星河商置集團(為本集團當時的控股公司)已於截至2019年12月31日止年度派付股息人民幣200.5百萬元。未來任何股息派付及款額(如有)將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的不同因素。宣派及派付股息及股息金額須受我們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。建議派付股息由董事會全權酌情決定，且於上市後宣派任何年度的末期股息將須獲得股東批准。

截至2020年9月30日，我們並無可分派予股東的可分派儲備。

上市開支

我們將就全球發售承擔的上市開支總額(包括包銷佣金)估計為人民幣68.4百萬元(基於指示性發售價範圍的中位數)，佔所得款項總額的9.2%，其中人民幣32.9百萬元預期將於上市完成後入賬為權益扣減。餘下費用及開支人民幣35.5百萬元已或預期將於損益賬中扣除，其中約人民幣21.5百萬元已於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年9月30日九個月扣除，而餘下人民幣14.0百萬元預期將於往績記錄期間後扣除。

董事謹此強調，上文披露的上市開支估計金額僅供參考。將於截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認與上市有關的上市開支之最終金額將視乎審核結果以及各項變數及假設當時的變動而作出調整。有意投資者應注意，截至2020年12月31日止年度的財務表現預期將受非經常上市開支的不利影響，且未必可與我們的過往財務表現相比。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載列如下，以說明全球發售對截至2020年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年9月30日進行。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，其未必可真實反映截至2020年9月30日或任何未來日期的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。

	截至2020年 9月30日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	截至2020年 9月30日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	截至2020年 9月30日 本公司擁有人 應佔本集團 每股股份未經 審核備考經調整 綜合有形資產淨值	截至2020年 9月30日 本公司擁有人 應佔本集團每股 股份未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股發售股份3.20港元計算	122,499	630,356	752,855	0.75	0.89
按發售價每股發售股份3.88港元計算	122,499	769,040	891,539	0.89	1.06

附註：

- 截至2020年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃基於摘錄自本招股章程附錄一會計師報告的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣122.5百萬元計算。
- 全球發售估計所得款項淨額乃基於按發售價下限及上限(分別為每股新股份3.20港元及3.88港元)的250,000,000股新股份計算，並已計及本集團將產生的估計包銷費用及其他相關開支(不包括直至2020年9月30日已於損益扣除的上市開支)。有關估計所得款項淨額的計算並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本招股章程「股本—配發及發行新股份的一般授權」一節所述本公司可能發行或購回的任何股份。全球發售的估計

所得款項淨額乃按1港元兌人民幣0.84363元的匯率(即中國人民銀行於2021年1月4日(於刊發本招股章程前確定其所載若干資料的最後可行日期)發佈的中間匯率)由港元轉換為人民幣。概無作出聲明該等港元金額已經、可能已經或可能會以該匯率或任何其他匯率轉換為人民幣(反之亦然),或根本不會進行轉換。

- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按已發行1,000,000,000股股份計算得出,並假設資本化發行及全球發售已於2020年9月30日完成,以及不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本招股章程「股本—配發及發行新股份的一般授權」一節所述本公司可能發行或購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.84363元兌1港元的匯率(即中國人民銀行於2021年1月4日(於刊發本招股章程前確定其所載若干資料的最後可行日期)發佈的中間匯率)由人民幣轉換為港元。概無作出聲明該等人民幣金額已經、可能已經或可能會以該匯率或任何其他匯率轉換為港元(反之亦然),或根本不會進行轉換。
- (5) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無作出調整以反映任何交易結果或本集團於2020年9月30日後訂立的其他交易。

並無重大不利變動

經進行董事認為合適的周詳盡職審查工作及經審慎考慮後,董事確認,除COVID-19爆發的影響外,直至本招股章程日期,自2020年9月30日(即本招股章程附錄一所載綜合財務報表所呈報期間的結束日期)起我們的財務或貿易狀況或前景概無任何重大不利變動。請參閱本招股章程概要—近期發展—COVID-19爆發,以瞭解COVID-19爆發的影響詳情。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認,除本招股章程另有披露者外,截至最後可行日期,並無任何情況將令我們須遵照上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

基石配售

我們與基石投資者（「**基石投資者**」，各自為一名「**基石投資者**」）已訂立基石投資協議（「**基石投資協議**」），基石投資者已同意認購或促使彼等指定的實體按發售價認購若干投資金額的若干數目的發售股份（「**基石配售**」）。

基石投資者同意按發售價認購總金額約311.5百萬港元可認購的發售股份數目（向下約整至最接近的完整買賣單位）。

假設發售價為3.88港元（即指示性發售價範圍的最高價），根據基石配售認購的發售股份總數將為79,996,000股股份，相當於全球發售項下的發售股份約32.00%及緊隨全球發售完成後的已發行股份約8.00%，於各情況下均假設超額配股權未獲行使及不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權。

假設發售價為3.54港元（即指示性發售價範圍的中位數），根據基石配售認購的發售股份總數將為87,678,000股股份，相當於全球發售項下的發售股份約35.07%及緊隨全球發售完成後的已發行股份約8.77%，於各情況下均假設超額配股權未獲行使及不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權。

假設發售價為3.20港元（即指示性發售價範圍的最低價），根據基石配售認購的發售股份總數將為96,994,000股股份，相當於全球發售項下的發售股份約38.80%及緊隨全球發售完成後的已發行股份約9.70%，於各情況下均假設超額配股權未獲行使及不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權。向基石投資者配發的發售股份實際數目詳情將於本公司於2021年1月25日或前後刊發的配發結果公告中披露。

基石投資者

基石配售將構成國際配售的一部分。基石投資者將認購的發售股份將於所有方面與全球發售完成後當時已發行並將於香港聯交所上市的其他繳足股款股份享有同等地位，並計入本公司股份的公眾持股量。基石投資者將不會認購全球發售項下的任何發售股份（惟根據彼等各自的基石投資協議認購者除外）。緊接全球發售完成後，基石投資者將不會委派代表進入本公司董事會，而任何基石投資者亦不會成為本公司的主要股東（定義見上市規則）。

基石投資者將認購的發售股份佔全球發售項下的發售股份總數少於50%。因此，即使香港公開發售出現本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售－重新分配」一節所述的超額認購，基石投資者將認購的發售股份不會受到國際配售與香港公開發售之間的發售股份重新分配影響。基石投資者根據基石投資協議將認購的發售股份將不會延遲交付或延遲結算。所有代價將於上市前結算。

向基石投資者分配的發售股份實際數目詳情將於本公司於2021年1月25日或前後刊發的配發結果公告中披露。

據本公司所深知，各基石投資者均為獨立第三方，並獨立於本公司、其關連人士及彼等各自的聯繫人。緊隨全球發售完成後，基石投資者均不會成為主要股東。此外，就本公司所深知，各基石投資者彼此獨立，並將作出獨立投資決策。

基石投資者

基石投資者

我們已就基石配售與下列各基石投資者訂立基石投資協議：

基石投資者	投資金額 ⁽¹⁾	指示性發售價 ⁽⁴⁾	將認購的發售股份數目 (向下約整至最接近的 完整買賣單位)	估發售股份的 概約百分比(假設 超額配股權未獲行使)	估發售股份的 概約百分比(假設 超額配股權獲悉數行使)	估緊隨全球發售完成後	
						已發行股份的 概約百分比 ⁽⁵⁾ (假設超額配股權 未獲行使)	已發行股份的 概約百分比 ⁽⁵⁾ (假設超額配股權 獲悉數行使)
Pilgrim Ever	5,000,000美元 ⁽²⁾	最高價： 3.88港元	9,991,000	4.00%	3.48%	1.00%	0.96%
		中位數： 3.54港元	10,950,000	4.38%	3.81%	1.10%	1.06%
		最低價： 3.20港元	12,114,000	4.85%	4.21%	1.21%	1.17%
SCGC資本	81,000,000港元 ⁽²⁾	最高價： 3.88港元	20,876,000	8.35%	7.26%	2.09%	2.01%
		中位數： 3.54港元	22,881,000	9.15%	7.96%	2.29%	2.21%
		最低價： 3.20港元	25,312,000	10.12%	8.80%	2.53%	2.44%
深圳市旗昌	人民幣 99,500,000元 ⁽³⁾	最高價： 3.88港元	29,348,000	11.74%	10.21%	2.93%	2.83%
		中位數： 3.54港元	32,167,000	12.87%	11.19%	3.22%	3.10%
		最低價： 3.20港元	35,584,000	14.23%	12.38%	3.56%	3.43%
Virtues Origin SPC	10,000,000美元 ⁽²⁾	最高價： 3.88港元	19,781,000	7.91%	6.88%	1.98%	1.91%
		中位數： 3.54港元	21,680,000	8.67%	7.54%	2.17%	2.09%
		最低價： 3.20港元	23,984,000	9.59%	8.34%	2.40%	2.31%

附註：

- (1) 僅供參考用途，其基於「有關本招股章程及全球發售的資料－匯率換算」一節所述的匯率計算。基石投資者以港元計的實際投資金額可能基於基石投資協議所規定的實際匯率而變動，有關匯率乃由香港上海滙豐銀行有限公司於釐定發售價當日的營業時間結束後所公佈的匯率。
- (2) 投資金額不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。
- (3) 投資金額包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。
- (4) 即本招股章程所載的建議發售價範圍的最高價、中位數及最低價的發售價。
- (5) 並不計及可能根據購股權計劃授出的任何購股權。

下文所載有關基石投資者的資料乃由基石投資者就基石配售而提供：

有關Pilgrim Ever Project Company Limited的資料

Pilgrim Ever Project Company Limited (「**Pilgrim Ever**」) 為一間於2020年10月15日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。其由K11 Investment Company Limited全資擁有，而K11 Investment Company Limited 則為新世界發展有限公司(「**新世界發展**」，一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：0017))的間接全資附屬公司。新世界發展的核心業務範疇包括物業發展、零售商用物業的投資及／或經營、道路、商用飛機租賃、建築、保險、酒店及其他戰略業務。

據本公司確認，本公司透過聯席全球協調人的介紹認識Pilgrim Ever。

有關SCGC資本控股有限公司的資料

SCGC資本控股有限公司(「SCGC資本」)為於2006年11月16日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。其為深圳市創新投資集團有限公司(「深創投」)的間接全資附屬公司。深創投(i)由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會(「深圳市人民政府國資委」)直接及透過其附屬公司間接持有約49.09%權益；(ii)由深圳市星河房地產開發擁有約20.00%權益，深圳市星河房地產開發為一間於中國成立的公司，由黃先生透過其直接及間接持股持有約99.85%權益及由本公司非執行董事黃德安先生擁有約0.15%權益；及(iii)由獨立於本公司、其關連人士及聯席保薦人的其他獨立第三方股東持有約30.91%權益。深圳市星河房地產開發集團於2010年6月首先於深創投持有約16.05%股權，而深創投的投資金額經多輪變動後，深圳市星河房地產開發集團自2018年11月起於深創投一直持有20.00%股權。基石投資的投資決策乃由深創投的投資委員會(「投資委員會」)全權獨立作出，並不受股東所影響，而有關委員會乃獨立於黃先生、星河控股及彼等各自的聯繫人以及本公司。合共13名投資委員會的委員會成員參與本公司有關基石投資的投資決策的會議，有關成員於(其中包括)基金投資及初創投資具有豐富經驗。有關委員會成員並非由董事會或深創投的股東所挑選。投資委員會所考慮的投資標準一般包括(其中包括)市場環境及投資目標的發展前景、地位、狀況及表現以及投資的潛在回報。根據深創投，進行有關投資的決定被視為與上述投資標準一致。深創投作出的基石投資乃由其中一名聯席全球協調人介紹，而非由黃先生、星河控股及彼等各自的聯繫人向本公司介紹。基於本公司基石投資的規模，並計及深創投的內部政策，投資委員會毋須事先向深創投董事會或深創投的股東取得批准或作出通知。黃先生、星河控股及彼等各自的聯繫人以及本公司並無參與投資決策過程，亦對此無影響力。儘管深圳市星河房地產

開發於深創投擁有股權，惟深創投乃由上市規則項下中國政府機關深圳市人民政府國資委所控制，而深圳市星河房地產開發並無控制深創投董事會的重大組成部分，而深創投並非任何現有股東的緊密聯繫人。深創投為中國一間創業投資企業，管理的資產規模超過人民幣4,000億元，並主要投資於消費品、資訊科技、媒體、生物科技及新材料行業。請參閱本招股章程「與控股股東的關係－除外業務－房地產開發」，以瞭解深圳市星河房地產開發的進一步詳情。

據本公司確認，本公司透過聯席全球協調人的介紹認識SCGC資本，而SCGC資本及其股東分別獨立於聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商。

有關深圳市旗昌投資控股有限公司的資料

深圳市旗昌投資控股有限公司（「**深圳市旗昌**」）於2020年4月2日在中國註冊成立，由招商局集團有限公司（「**招商局集團**」）及GLP Capital Investment 5 (HK) Limited（「**GLP Capital**」）各自分別間接持有約50%股權。GLP Capital由GLP China Holdings Limited間接全資擁有，而GLP China Holdings Limited由獨立第三方GLP Bidco Limited（統稱「**GLP集團**」）控制。GLP集團及其聯繫人於2009年成立為房地產投資者、發展商及營運商，並革新現代物流業。GLP集團專注於提供分銷設施服務及金融服務。GLP集團投資於物流、房地產、基建、金融及相關科技領域的公司。其擁有專注於物流生態圈、智能物流及供應鏈生態圈股權投資的私人股權投資。GLP集團於2019年管理的資產規模為890億美元。根據深圳市旗昌，GLP集團乃由Express Trend Resources Ltd.及另外多間具規模投資基金（即獨立第三方Hillhouse GL Fund, L.P.、Freesia Investment Fund, L.P.、Spring Hill Fund, L.P.及V-Nesta Fund I, L.P.）間接持有。根據公開資料，Express Trend Resources Ltd.為一間由中銀集團投資有限公司及其聯屬人士（中國銀行股份有限公司的金融服務投資分部）所控制的公司，專注於公司股權投資。

招商局集團為一間總部駐於香港的國有企業，從事運輸及基建、資產管理及投資以及其他另類投資。

深圳市旗昌將根據相關基石投資協議認購的股份由QDII管理人(根據QDII管理人, 為獨立於本公司、其關連人士及彼等各自的聯繫人的第三方, 且其不是主要經紀人或任何分銷商(定義見配售指引第5段)的關連客戶)通過QDII管理人認購並代表深圳市旗昌持有。

據本公司確認, 本公司透過聯席全球協調人的介紹認識深圳市旗昌, 而深圳市旗昌及其股東分別獨立於聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及包銷商。

有關Virtues Origin SPC及雙城資本的資料

Virtues Origin SPC於開曼群島註冊成立為一間獨立投資組合公司, 並由Virtues Investment Management Limited(「**雙城資本**」)全資擁有, 而雙城資本則由獨立第三方Feng Ye先生(「**Feng先生**」, 為最終實益擁有人)全資擁有。Feng先生於香港及中國內地金融領域擁有逾十九年的工作經驗, 彼為中國基金業協會登記的從業人員。據雙城資本及其聯屬公司確認, 目前管理的資產規模為150百萬美元。雙城資本及其聯屬公司為一間於2016年首次成立的私募股權投資管理公司, 其專注於消費、TMT及醫療服務的投資機會。雙城資本秉承基本面投資理念, 以深度洞見、獨立視角持續致力投資於中國最優質及最具增長潛力的企業。

據本公司確認, 本公司透過聯席全球協調人的介紹認識Virtues Origin SPC。

先決條件

各基石投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後方可作實:

- (a) 香港包銷協議及國際包銷協議在不遲於包銷協議所規定的時間及日期已訂立並成為有效及無條件, 且並無被終止;
- (b) 本公司與聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)已就發售價達成協議;
- (c) 香港聯交所上市委員會批准股份上市及買賣, 而有關批准、許可或豁免於股份開始於香港聯交所買賣前並無被撤回;
- (d) 相關基石投資者及本公司於相關基石投資協議中各自的聲明、保證、承諾、確認及承認於相關時間在所有重大方面均為準確、真實且無誤導成份, 而相關基石投資者或本公司分別並無嚴重違反相關基石投資協議; 及

基石投資者

- (e) 任何政府機關並無制定或頒佈以禁止完成全球發售或相關基石投資協議擬進行的交易的法律，且具有司法管轄權的政府機關(定義見相關基石投資協議)並無頒佈有效阻止或禁止完成有關交易的命令或禁令。

基石投資者的出售限制

各基石投資者已同意及承諾，在未經本公司、聯席保薦人、聯席代表及聯席全球協調人事先書面同意的情況下，其不會於上市日期後六個月期間任何時間直接或間接(其中包括)出售(定義見相關基石投資協議)其根據相關基石投資協議所認購的任何發售股份，惟向承擔與有關基石投資者相同責任(包括禁售期限制)的任何全資附屬公司轉讓則除外。

其他資料

據本公司所深知：(i)除基石投資協議外，本公司與基石投資者並無訂立附帶安排，亦無透過基石配售或就此向基石投資者授予任何直接或間接利益，惟保證按最終發售價分配相關發售股份除外，故此，基石投資者於基石投資協議與其他公眾股東相比並無任何優先權利；(ii)各基石投資者均並非慣常接受本公司、董事、高級行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；(iii)基石投資者認購相關發售股份概無由本公司、董事、高級行政人員、控股股東、主要股東、現有股東、其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金；(iv)除Pilgrim Ever外，概無基石投資者或其股東於任何證券交易所上市，且據Pilgrim Ever確認，Pilgrim Ever(為新世界發展的間接全資附屬公司)毋須就基石投資取得香港聯交所的批准或新世界發展的股東批准；及(v)所有基石投資者的資金來源均來自其各自的內部資源。

本公司進一步確認，本公司在全球發售中通過若干聯席全球協調人及包銷商的介紹認識各基石投資者。我們相信，基石配售將有助促進及提升本公司的形象，並表示基石投資者對我們的業務充滿信心。

未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－我們的業務策略」。

所得款項用途

假設超額配股權未獲行使，並假設發售價為每股股份3.54港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們將從全球發售中收取的所得款項淨額為803.9百萬港元。我們擬按下文所載用途及金額使用全球發售所得款項淨額：

- 約55%或442.2百萬港元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，以壯大我們的業務及擴大我們的項目組合。我們將優先評估於我們相信存在龐大增長潛力的經濟發達地區內所在的潛在收購或投資目標，例如大灣區。根據中指院，市場內存在大量中小型商用物業運營服務供應商，故我們相信我們容易找到收購或投資目標。我們計劃收購或投資符合我們內部投資審核標準的商用物業運營服務供應商。一般而言，(i)目標須有最少100,000平方米的運營面積；(ii)目標的商用物業運營服務合約須有最少六年的平均剩餘年期；(iii)目標管理的商用物業須擁有清晰業權及並無重大法律風險；(iv)目標於最近財政年度的除利息、稅項、折舊及攤銷前利潤須超過人民幣20百萬元；(v)目標的債務資產比率須不高於60%，而目標不能有任何資產負債表外債務或或然負債；及(vi)目標並無任何有關法律及法規（包括稅務及勞工事宜）的重大不合規事件。我們計劃遵循已制訂的內部監控流程、目標篩選、立項、盡職審查、投資決策檢討及簽署協議。截至最後可行日期，我們並未就全球發售所得款項淨額用途物色到任何收購或投資目標；

未來計劃及所得款項用途

- 約20%或160.8百萬港元將用作整租服務分部項下零售商用物業裝修或翻新。我們計劃租賃具有龐大收入增長潛力的商用物業，並為有關商用物業提供所需的設備及裝修服務，以符合運營及隨後整租的要求。我們根據業務夥伴的信用狀況、地理位置、合規性、當地市場的競爭格局、目標客戶群、當地人口、項目規模、建築標準及投資回報評估目標商用物業。
- 約10%或80.4百萬港元將用作對擁有優質商用物業的項目公司進行戰略性少數股權投資。我們相信，通過該類投資，我們(i)在未來項目擁有利益及與業務夥伴擁有共同利益，因而有較大機會取得商用物業運營服務合約及與業務夥伴維持穩定長遠業務關係；及(ii)除項目管理收入外，亦享有投資回報。我們評估投資目標的關鍵準則包括業務夥伴的信用狀況、地理位置、合規性、目標客戶群、當地人口、項目規模、建築標準以及投資回報。
- 約5%或40.2百萬港元將用作提升資訊科技系統，以提高管理服務質素、降低勞工成本及改善內部監控，當中包括：
 - 約2.5%或20.1百萬港元將用作提升我們的智能運營數據中心，其包括實時遙距實地監察、租戶的商業數據分析、運營預警以及根據租戶的商業數據分析之租戶組合優化；
 - 約2.5%或20.1百萬港元將用作改善客戶服務。我們計劃優化人工智能及大數據分析，以瞭解客戶的偏好及行為。我們計劃優化星意通，以提供線上租戶管理，包括線上租賃、線上合約簽署、線上維修要求生成及線上申請。
- 約10%或80.4百萬港元將用作營運資金及一般業務用途。鑒於自然增長以及戰略性收購及投資計劃，我們預期營運資金需求將有所增加。

未來計劃及所得款項用途

倘超額配股權獲全面行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設發售價為每股股份3.54港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們估計來自提呈發售該等額外股份的額外所得款項淨額將為128.4百萬港元。我們擬按相同比例將該等額外所得款項淨額用作上述用途。

倘發售價定於每股發售股份3.88港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的上限），我們將收取額外所得款項淨額82.2百萬港元。倘發售價定於每股發售股份3.20港元（即本招股章程所述指示性發售價範圍的下限），我們收取的所得款項淨額將減少82.2百萬港元。倘發售價設定為高於指示性發售價範圍的中位數，我們擬按相同比例將該等額外款項用作上述用途。倘發售價設定為低於指示性發售價範圍的中位數，我們擬按比例減少分配於上述用途的所得款項淨額。

倘全球發售所得款項淨額未有即時用作上述用途，在適用法例及規例允許的範圍內，我們擬將所得款項存入持牌金融機構賬戶。倘上述所得款項淨額用途或上述所得款項淨額分配比例發生任何變動，我們將作出正式公告。

香港包銷商

建銀國際金融有限公司
中信建投(國際)融資有限公司
申萬宏源證券(香港)有限公司
農銀國際證券有限公司
興證國際融資有限公司
大華繼顯(香港)有限公司
香江證券有限公司
富途證券國際(香港)有限公司
尚乘環球市場有限公司

包銷安排及開支

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程及申請表格的條款與條件並在其規限下，以香港公開發售方式按發售價初步提呈25,000,000股香港發售股份(可按「全球發售的架構及條件－香港公開發售」所述進行重新分配)以供認購。

香港包銷商已個別地同意，待上市委員會批准本招股章程所述已發行股份及將予發行的股份上市及買賣以及香港包銷協議所載若干其他條件獲達成後，根據本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件，認購或促使認購彼等各自於香港公開發售下目前正提呈發售但未被認購的香港發售股份中的適用部分。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議獲簽訂及該協議於上市日期上午八時正前成為無條件且並無按其條款或以其他方式終止方告作實，並受該協議所規限。

其中一項條件為我們與聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)須就發售價達成協議。就根據香港公開發售提出申請的申請人而言,本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。國際配售將由國際包銷商悉數包銷。倘我們與聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)基於任何理由而於2021年1月24日(星期日)或之前仍未就發售價達成協議,則全球發售將告失效及不會進行。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現以下情況,則聯席代表(為彼等本身及代表香港包銷商)可向我們發出書面通知終止香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購香港發售股份的責任:

1. 以下事項發展、出現、存在或生效:
 - (a) 於或影響開曼群島、英屬處女群島、香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法權區(各自為一個「**相關司法權區**」)的任何地方、國家、地區或國際不可抗力事件或情況,包括但不限於任何政府行動、宣佈全國或國際緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、疫情、爆發傳染病(不包括於香港包銷協議日期仍然存在惟此後並未出現重大升級的疫症、疫情及大規模爆發疾病)、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、公眾動亂、暴亂、公眾騷亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論有否宣戰)、天災或恐怖活動;或
 - (b) 於或影響任何相關司法權區的任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場)發生任何變動或有涉及預期變動的任何事態發展(不論是否永久),或任何可能導致任何有關變動或預期變動發展的事件或情況;或

- (c) 香港聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所全面停止、暫停或限制(包括但不限於任何施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍)證券買賣；或
- (d) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關所施加)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機關所施加)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法權區全面中止進行任何商業銀行活動，或任何該等地方或司法權區中斷進行商業銀行或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜；或
- (e) 在各情況下於或影響任何相關司法權區的任何新法律、或現有法律的任何變動或涉及預期變動的任何事態發展，或可能導致變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或情況、或任何法院或其他主管機關的詮釋或應用；或
- (f) 由或為任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；或
- (g) 任何相關司法權區於或影響稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例(包括但不限於香港貨幣價值與美國貨幣掛鈎之制度出現變動或美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)的變動或涉及預期變動的事態發展，或實施任何外匯管制；或
- (h) 本集團任何成員公司或任何董事面臨或遭受任何訴訟、法律行動(香港包銷協議所訂明的任何調查或其他行動除外)或索償；或
- (i) 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織針對本集團任何成員公司、任何執行董事或非執行董事展開調查或採取其他行動或宣佈擬調查或採取其他行動；或

- (j) 名列本招股章程的本公司董事或高級管理層成員被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與公司的管理；或
- (k) 任何執行董事離職；或
- (l) 除本招股章程「業務－職業健康及安全」及「業務－法律程序及合規事件」所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (m) 基於任何理由禁止本公司根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行、銷售或交付任何發售股份(包括根據超額配股權已發行的額外股份)；或
- (n) 本招股章程(或任何發售相關文件(定義見下文))或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (o) 違反任何保證或任何事件或情況導致任何方面成為失實或不正確；或
- (p) 除聯席代表另有協定(為彼等本身及代表其他香港包銷商)外，本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或香港聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程(或任何發售相關文件(定義見下文))的任何增補或修訂；或
- (q) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立安排計劃，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案或委任臨時清盤人、財產接管人或財產管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生類似的任何有關事件，

而聯席代表(為彼等本身及代表香港包銷商)及聯席保薦人全權絕對認為該等事件個別或整體：

- (A) 已經或將會或可能會直接或間接對本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)或表現造成重大不利影響；或
- (B) 已經或將會或可能會對全球發售的成功或對香港公開發售的申請水平或對國際配售申請的踴躍程度造成重大不利影響；或
- (C) 已經或將會導致繼續進行全球發售或擬履行或實施或推銷全球發售成為不可取或不適宜或不切實可行；或
- (D) 已經或將會或可能導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)無法按照其條款履行，或妨礙或延誤根據全球發售或根據其包銷協議處理申請及／或付款；或

2. 聯席代表及聯席保薦人知悉：

- (a) 本公司或其代表就香港公開發售所刊發或使用的香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)、定價協議、收款銀行協議、股份過戶登記總處協議、香港股份過戶登記分處協議、E-IPO協議、借股協議、初步發售通函及／或任何通知、或公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)(統稱「發售相關文件」)所載的任何陳述於刊發時在任何重大方面屬或已屬失實、不正確或有所誤導，或任何發售相關文件所載的任何預測、估計、發表的意見、意向或期望不公平誠實及並非基於合理的假設；或
- (b) 緊接本招股章程日期前已發生或發現任何事宜，而發生或發現該等事宜將構成任何發售相關文件的重大遺漏；或

- (c) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方違反對其施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商所施加的責任除外)；或
- (d) 引致或可能引致本公司、董事會主席及控股股東根據由彼等任何人士提供的彌償保證須根據香港包銷協議的條款負上任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (e) 本公司及本集團其他成員公司的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)或表現整體出現或對其構成影響之任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的任何事態發展；或影響本公司以及控股股東及執行董事執行、交付及履行彼等於包銷協議及其他交易文件的責任或發售及發行股份之能力；或
- (f) 於上市日期或之前，香港聯交所上市委員會拒絕或不批准根據全球發售將予發行的股份(包括因行使超額配股權及購股權計劃而可能發行的任何額外股份)上市及買賣(受限於慣常條件除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附帶保留意見(慣常條件除外)或暫緩執行；或
- (g) 本公司撤回本招股章程(及／或任何其他發售文件(定義見香港包銷協議))或終止全球發售；或
- (h) 任何申報會計師、或名列本招股章程的任何其他專家均已撤回其各自對發行本招股章程的同意，並包括其報告、信函及／或法律意見(視情況而定)以及對其名稱的引用(包括於其分別出現的形式及內容)；或
- (i) 任何承配人的訂單或任何基石投資者作出的投資承諾於與該等基石投資者簽署協議後遭撤回、終止或取消，從而經已或可能對全球發售的成功造為重大不利影響。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司的承諾

根據香港包銷協議，除資本化發行、根據全球發售（包括根據超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權）發售及銷售發售股份或上市規則第10.08條另行明確容許者外，於香港包銷協議日期開始直至上市日期後六個月當日（包括該日）（「首六個月期間」），我們已向聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾，在未獲聯席保薦人及聯席代表（為彼等本身及代表香港包銷商）事先書面同意下及除非遵守上市規則的規定，我們不會：

- (a) 對任何股份或本公司其他證券或上述任何一項的任何權益（包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份或本集團有關其他成員公司任何股份（如適用）的任何證券，或可購買任何股份或本公司其他證券或上述任何一項的任何權益的任何認股權證或其他權利），直接或間接、有條件或無條件地配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或增設產權負擔或同意轉讓或處置或增設產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管任何股份或本公司其他證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓任何股份或本公司其他證券或上述任何一項的任何權益（包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份或本集團有關其他成員公司任何股份（如適用）的任何證券，或可購買任何股份或本公司其他證券或上述任何一項的任何權益的任何認股權證或其他權利）的所有權的任何經濟得益；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意實行上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，

而於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券結算(不論發行該等股份或其他股份或證券是否將於首六個月期間內完成)。倘本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何有關交易，本公司須採取一切合理措施，確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場。各控股股東已向聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商各自承諾促使本公司遵守上述承諾。

本公司已同意並承諾其將不會於上市日期起計滿六個月當日或之前，在未經聯席保薦人及聯席代表(代表其他香港包銷商)事先書面同意的情況下，購買或同意購買任何股份，致使股份的公眾持股量(定義見上市規則第8.24條)低於25.0%。

(B) 控股股東的承諾

根據香港包銷協議，各控股股東已向本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據資本化發行、全球發售(包括根據資本化發行及全球發售(包括根據超額配股權獲行使))及借股協議外，除非符合上市規則規定，在未獲聯席保薦人及聯席代表(代表其他香港包銷商)事先書面同意前：

- (a) 於首六個月期間內任何時間，其將不會：
- (i) 對任何股份或本公司其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或增設產權負擔，或同意轉讓或處置或增設產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管任何股份或本公司其他證券；
 - (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓任何股份或本公司其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可兌換或可行使

為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份或任何該等其他證券(如適用)或上述任何一項的任何權益的任何認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟得益；或(iii)訂立與上文(i)或(ii)分段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(iv)要約或同意或宣佈有意實行上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，而在各情況下，均不論上文(i)、(ii)或(iii)分段所述的任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券、或以現金或其他方式結算(不論有關該等股份或其他證券的交易是否將於首六個月期間內完成)；

- (b) 其將不會於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何有關交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或於根據有關交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後其本身連同其他控股股東將不再為本公司的控股股東(該詞定義見上市規則)；及
- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何有關交易，其將採取一切合理措施，確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場，前提為須嚴格遵守適用法律的任何規定(包括香港聯交所或證監會或任何其他相關機關的規定)。

儘管控股股東已作出上述承諾，惟任何控股股東可將彼等各自所持的該等股份抵押(包括押記或質押)予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作受惠人，以取得真誠商業貸款。

彌償保證

本公司及控股股東各自同意，就(其中包括)聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括因彼等履行彼等於香港包銷協議項下責任以及本公司及控股股東違反香港包銷協議所產生的損失)，共同及個別對(其中包括)聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商作出彌償。

根據上市規則向香港聯交所作出的禁售承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向香港聯交所承諾，自上市日期起計六個月內不得進一步發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的證券（不論是否為已上市類別）或訂立任何協議或安排以發行有關股份或證券（不論該等股份或證券發行會否在上市日期起計六個月內完成），惟根據全球發售（包括行使超額配股權）及資本化發行或上市規則第10.08條訂明的若干情況除外，其中包括根據購股權計劃授出購股權及發行股份。

我們的一組控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東已向香港聯交所承諾，除根據全球發售外，彼等不得且須促使相關註冊持有人不得：

- (a) 自本招股章程披露控股股東的股權當日起至上市日期起計滿六個月之日期止期間內出售或訂立任何協議出售本招股章程所列示由彼等實益擁有的任何該等本公司證券，或就任何該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 在上市規則第10.07(1)(a)條所述期間屆滿當日起計六個月期間內出售或訂立任何協議出售上市規則第10.07(1)(a)條所述的任何證券，或就任何該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致控股股東在緊隨該項出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後不再為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註(2)，第10.07條並不阻止控股股東將彼等實益擁有的本公司證券抵押（包括押記或質押）予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）作受惠人，以取得真誠商業貸款。

國際包銷協議

就國際配售而言，預期本公司及控股股東將與(其中包括)本公司、聯席代表、聯席保薦人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，預期國際包銷商將會同意認購或促使認購人認購國際配售股份，惟須受國際包銷協議所載若干條件規限。預期於訂立國際包銷協議後，國際配售將獲悉數包銷。同時亦預期國際包銷協議可按與香港包銷協議的類似理由予以終止。

佣金及開支

包銷商將會收取所有發售股份(包括因行使超額配股權而將予發行的任何發售股份)總發售價的2.3%作為包銷佣金及最高1.0%作為酌情佣金花紅，彼等將從中支付任何分包銷佣金。

聯席全球協調人可能收取最多達所有發售股份(包括因行使超額配股權而將予發行的任何發售股份)總發售價1.0%作為酌情獎勵金。

就任何未獲認購而重新分配至國際配售的香港發售股份而言，包銷佣金將不會支付予香港包銷商，而是按適用於國際配售的比率，將支付予相關國際包銷商。

包銷佣金、財務顧問及文件處理費、香港聯交所上市費用及交易費、證監會交易徵費、法律和其他專業費用，連同有關全球發售的適用印刷及其他開支，估計合共約為81.1百萬港元(按發售價每股股份3.54港元(即指示性發售價範圍每股股份3.20港元至3.88港元的中位數)計算，並假設未行使超額配股權)。

佣金及費用乃由本公司與包銷商、聯席保薦人或其他各方參考現時市況經公平磋商釐定。

包銷商於本公司的權益

於最後可行日期，除本招股章程所披露及根據包銷協議持有者外，概無香港包銷商直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股份或證券或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等根據香港包銷協議須承擔的責任而持有若干部分的股份，而國際包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等根據國際包銷協議須承擔的責任而持有若干部分的股份。

最低公眾持股量

董事將根據上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25.0%。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括：

- 按下文「香港公開發售」一段所述，於香港進行的香港公開發售初步提呈的25,000,000股發售股份(可予重新分配)；及
- 按下文「國際配售」一段所述，國際配售初步提呈的225,000,000股發售股份(可予重新分配及視乎超額配股權而定)。

投資者可：

- 根據香港公開發售申請認購香港發售股份；或
- 根據國際配售申請認購國際配售股份或表示有意認購國際配售股份，

惟兩者不得同時進行。

全球發售的250,000,000股發售股份將佔我們緊隨全球發售完成後經擴大股本的25.0%(未計及超額配股權獲行使)。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔我們緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後經擴大股本約27.71%(假設並無根據購股權計劃發行股份)。

對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈的發售股份數目

本公司在香港初步提呈發售25,000,000股發售股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的10.0%)供公眾認購。視乎國際配售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況，假設超額配股權未獲行使，香港公開發售項下提呈發售的發售股份數目將約佔緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約2.5%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待下文「全球發售的條件」所載的條件達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份將基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。我們可能以抽籤形式分配香港發售股份(如需要)，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能較其他申請相同數目的申請人為多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將等額分為兩組，僅供分配用途：

- **甲組**：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份而認購總額為5.0百萬港元或以下(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人；及
- **乙組**：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份而認購總額為5.0百萬港元以上但不超過乙組價值(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。

投資者謹請留意，甲組及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則餘下的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「認購價」乃指申請時的應付價格(不論最後釐定的發售價)。申請人僅可從甲組或乙組(而非兩組)獲分配香港發售股份。香港公開發售的重複申請或疑屬重複申請及任何認購超過香港公開發售初步包括的25,000,000股香港發售股份之50%(即12,500,000股香港發售股份)的申請將不獲受理。

重新分配

根據聯交所發出的指引函件HKEX-GL91-18及上市規則第18項應用指引，香港公開發售與國際配售之間的發售股份分配可由聯席代表酌情重新分配，惟受下列各項所規限：

- (a) 倘國際配售股份獲悉數認購或超額認購：
- (i) 倘香港發售股份認購不足，則聯席代表有權按聯席代表視為適當的比例，將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際配售；
 - (ii) 倘香港公開發售項下有效申請的發售股份數目少於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍，則最多25,000,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至50,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的20.0%；
 - (iii) 根據上市規則第18項應用指引第4.2段所載的回補規定，倘香港公開發售項下有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的(1) 15倍或以上但少於50倍；(2) 50倍或以上但少於100倍；及(3) 100倍或以上，則發售股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港發售股份的總數將分別增加至75,000,000股發售股份（如屬情況(1)）、100,000,000股發售股份（如屬情況(2)）及125,000,000股發售股份（如屬情況(3)），即分別佔全球發售項下初步可供認購發售股份約30.0%、40.0%及50.0%；
- (b) 倘國際配售股份認購不足：
- (i) 倘香港發售股份亦認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份；及
 - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的程度），則最多25,000,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至50,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的20.0%。

倘於上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所述的情況下將發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售，最終發售價須根據聯交所發佈的指引函件HKEX-GL91-18定於指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份3.20港元)。

在將發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將按相等比例分配至甲組及乙組，而分配至國際配售的發售股份數目將相應調低。上述回補機制符合上市規則第18項應用指引第4.2段及聯交所指引函件HKEX-GL91-18。除上述要求進行的任何強制性重新分配外，聯席代表可將初步分配至國際配售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售項下的有效申請。具體而言，若(i)國際配售未獲悉數認購而香港公開發售獲悉數認購或超額認購(不論倍數)；或(ii)國際配售獲悉數認購或超額認購，且香港公開發售獲悉數認購或超額認購，而香港公開發售中有效申請的發售股份數目少於香港公開發售項下初步可供認購股份數目的15倍，則聯席代表須將國際配售中原先包含的國際配售股份重新分配至香港公開發售，惟根據香港聯交所發佈的指引函件HKEX-GL91-18，(i)國際配售認購不足而香港公開發售獲悉數認購或超額認購(不論倍數)；或(ii)國際配售獲悉數認購或超額認購而香港公開發售獲超額認購少於15倍，則重新分配後香港公開發售項下可供認購發售股份總數不得超過50,000,000股發售股份(即香港公開發售項下初步可供認購香港發售股份數目的兩倍及全球發售項下初步可供認購發售股份總數的20%)，且最終發售價應定於為指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份3.20港元)。

申請

香港公開發售的每名申請人須在其遞交的申請中作出承諾及確認，指其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際配售申請或承購或表示有意申請或承購任何國際配售股份，亦將不會根據國際配售申請或承購或表示有意申請或承購任何國際配售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不真確(視情況而定)，或申請人已獲或將獲配售或分配國際配售項下的國際配售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付每股發售股份3.88港元的最高價(另加每股發售股份1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，每手1,000股股份合共3,919.09港元。倘按下文「定價及分配」一段所述的方式於定價日最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價3.88港元，則我們將不計利息向獲接納的申請人退還適當款項(包括多繳申請股款中的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。請參閱「如何申請香港發售股份」以瞭解進一步詳情。

國際配售

初步提呈的發售股份數目

我們將根據國際配售初步提呈發售225,000,000股發售股份以供認購，佔全球發售項下發售股份的90.0%。視乎國際配售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況，假設超額配股權未獲行使，國際配售項下提呈發售的發售股份數目將約佔緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約22.5%。

分配

國際配售股份將根據S規例以離岸交易方式向香港及美國境外的其他司法權區內預期對發售股份有大量需求的所選定的專業、機構及公司投資者以及其他投資者有條件提呈發售。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。有意向的專業、機構及其他投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際配售項下國際配售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，其預期將持續至定價日。

聯席代表(為彼等本身及代表國際包銷商)基於多項因素釐定國際配售項下國際配售股份的分配，包括需求水平及時間、有關投資者投資於有關行業的資產或股本資產總規模，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售其股份。上述分配旨在令國際配售股份的分配基準有助建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以使我們及股東整體受益。

聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)可要求獲提呈發售國際配售項下發售股份並在香港公開發售中作出申請的任何投資者向聯席代表提供足夠資料，以使彼等能夠識別香港公開發售中提出的有關申請，並確保該等投資者被排除在香港公開發售的任何香港發售股份申請以外。

重新分配

根據國際配售將予發行的發售股份總數可能會因上文「香港公開發售－重新分配」一段所述回補安排或超額配股權全部或部分獲行使及／或重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份而改變。

超額配股權

就全球發售而言，預期我們會向國際包銷商授出超額配股權。

根據超額配股權，國際包銷商將有權(可由聯席代表(為彼等本身及代表國際包銷商)行使)於上市日期後在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內，隨時要求我們按國際配售項下發售價發行最多37,500,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15.0%)，除達到進行下文「穩定價格」一節所載獲准許的穩定價格行動等目的外，亦補足國際配售中的超額分配(如有)。

倘超額配股權獲全面行使，則據此將予發行的額外股份將約佔緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本約3.61%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。

穩定價格

穩定價格乃包銷商在一些市場促進證券分派所用的慣用做法。為了穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競投或購買證券，以阻止及在可能情況下避免證券的首次公開市場價格跌至低於發售價。該等交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，在各情況下須遵守所有(包括香港)適用法律及監管規定。在香港，經採取穩定價格後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可代表包銷商超額分配股份或進行交易，以於上市日期後一段有限期間內在公開市場穩定或維持股份市價高於原本可能的水平。然而，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)並無進行任何有關穩定價格行動的責任。倘進行該等穩定價格行動，則該等穩定價格行動將由穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)全權酌情進行及可隨時終止，並必須於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。

根據證券及期貨條例的證券及期貨(穩定價格)規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括(i)為阻止或盡量減低股份市價任何下跌而超額分配；(ii)為防止或盡量減低股份市價任何下跌而出售或同意出售股份以建立淡倉；(iii)根據超額配股權購買或同意購買股份，以對根據上文(i)或(ii)建立的任何倉盤進行平倉；(iv)僅為阻止或盡量減低股份市價任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以對該等購買所建立的任何倉盤進行平倉；及(vi)建議或嘗試進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述的任何事宜。

具體而言，發售股份的有意申請人及投資者應注意：

- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可為進行穩定價格行動而持有股份好倉；
- 無法確定穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)維持股份好倉的數額及時間或期間；
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將任何有關好倉平倉及於公開市場出售或會對股份市價有不利影響；
- 為支持股份價格而進行的穩定價格行動不得長於穩定價格期。穩定價格期自上市日期開始，並預期於遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日屆滿。於該日後不得進行任何支持股份價格的進一步行動，故股份需求及股價可能會下跌；
- 概不保證任何穩定價格行動可將股份價格維持於發售價或較高水平；及
- 在進行穩定價格行動的過程中，可能涉及以發售價或較低價格提出穩定競價或進行交易，即有關穩定競價或交易的價格可能會低於申請人或投資者就發售股份所付的價格。

我們將確保或促使於穩定價格期屆滿後七日內遵照證券及期貨條例之證券及期貨(穩定價格)規則作出公告。

超額分配

就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)可能透過(其中包括其他方式)悉數或部分行使超額配股權、使用穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或兼用上述各種方式，以補足有關超額分配。

借股協議

為方便就全球發售所涉及的超額分配進行結算，穩定價格操作人可選擇與我們其中一名控股股東高星訂立協議，以其自身名義或透過其聯屬人士借入最多37,500,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的15.0%。倘訂立有關協議項下的借股安排，該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條規定如下：

- 該借股安排已於本招股章程全面說明，且有關安排須以在超額配股權獲行使前補足任何淡倉為唯一目的；
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將向高星借入的股份數目上限為因超額配股權獲全面行使而可能發行的股份數目上限；
- 與借入股份數目相同的股份須於(a)超額配股權可獲行使的最後一日；及(b)超額配股權獲全面行使當日(以較早者為準)後三個營業日內歸還予高星或其代名人；
- 借股安排將於遵守所有適用上市規則、法律及其他監管規定的情況下執行；及
- 穩定價格操作人(或代其行事的任何人士)將不會就有關借股安排向高星支付任何款項。

定價及分配

我們與聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)將於定價日釐定發售價並簽訂協議，屆時將會確定發售股份的市場需求。預期定價日將為2021年1月19日(星期二)或前後，惟於任何情況下不遲於2021年1月24日(星期日)。

誠如下文進一步闡釋，除另有公佈外，發售價將不會高於每股發售股份3.88港元，且預期不會低於每股發售股份3.20港元。倘閣下申請香港公開發售的發售股份，則閣下須支付每股發售股份3.88港元的最高價格，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，每手買賣單位1,000股股份合共為數3,919.09港元。

倘最終按下文所述方式釐定的發售價低於3.88港元，我們將退還有關差額，包括多繳申請股款中的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。我們將不會就任何退還的款項繳付利息。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」，以瞭解更多詳情。

國際包銷商將向有意投資者徵詢有關認購國際配售的發售股份的意向。有意專業及機構投資者將須註明擬按不同價格或特定價格認購的國際配售項下發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，且預期將會持續進行，直至遞交香港公開發售申請截止日期當日或前後結束。

聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下，基於有意專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度，並經我們同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期上午之前，減少發售股份數目及／或調低發售價範圍至低於本招股章程所述者。在該情況下，我們將在作出上述調減決定後，在實際可行情況下盡快及無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，在我們的網站 www.g-cre.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk (網站內容並不構成本招股章程的一部分) 刊發通告。在該通告刊發後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終定論，且倘經我們同意，發售價將會定於經修訂的發售價範圍內。

在遞交香港發售股份的申請前，申請人謹請留意，調減發售股份數目及／或調低發售價範圍的任何公告，可能於遞交香港公開發售申請截止當日方會刊發。該通告亦會確認或修訂(如適用)營運資金報表、現載於本招股章程「概要」的全球發售統計數字以及因該調減而可能改變的任何其他財務資料。倘無刊登任何上述通告，則我們與聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)協定(如有)的發售價在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

倘閣下已於香港公開發售截止申請日期前遞交申請，閣下將不獲允許隨後撤回申請。然而，倘發售股份數目及／或指示性發售價範圍獲調減或調低，有關申請可於其後撤回，除非接獲申請人進行申請的正面確認。

倘調低發售股份數目，則聯席代表可酌情重新分配香港公開發售及國際配售提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得低於全球發售項下可供認購的發售股份總數的10.0%（假設超額配股權未獲行使）。

預期最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售項下可供認購的發售股份的配發基準以及香港公開發售成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將按「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述方式經多種渠道公佈。

全球發售的條件

對所有發售股份申請的接受須待下列各項條件達成後方可作實：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可能發行的股份）上市及買賣；
- 我們與聯席代表（為彼等本身及代表包銷商）已就發售價達成協議；
- 國際包銷協議於定價日或前後簽立及交付；及
- 香港包銷協議項下香港包銷商的責任及國際包銷協議項下國際包銷商的責任均成為無條件，且並無根據各自協議條款終止，

上述各條件須於香港包銷協議及／或國際包銷協議的指定日期及時間或之前（視情況而定），且無論如何不得遲於2021年2月13日（即本招股章程日期後第30日）達成（除非上述條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）。

倘我們與聯席代表（為彼等本身及代表包銷商）基於任何理由而於2021年1月24日（星期日）或之前仍未就發售價達成協議，則全球發售將不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際配售各自須待（其中包括）另一項發售成為無條件且並無根據彼等各自的條款予以終止後，方告完成。倘上述條件未能在指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。我們將於香港公開發售失效後翌日在我們的網站www.g-cre.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據「如何申請香港發售股份－13.退回申請股款」所載條款不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或符合香港法例第155章銀行業條例規定的其他香港持牌銀行所開設的獨立銀行賬戶。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，並須受我們與聯席代表（為彼等本身及代表包銷商）於定價日就發售價達成協議等條件所限。

我們預期將於定價日就國際配售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議的若干條款於本招股章程「包銷」一節概述。

買賣安排

假設香港公開發售於2021年1月26日（星期二）上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2021年1月26日（星期二）上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手1,000股股份買賣。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請國際配售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表服務於 www.hkeipo.hk 或透過 IPO App 申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下或 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

我們、聯席代表、網上白表服務供應商及彼等各自的代理可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如 閣下在網上透過網上白表服務提出申請，除以上條件外， 閣下亦須：
(i) 擁有有效的香港身份證號碼；及(ii) 提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如 閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。如 閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印章。

如申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，則聯席代表可在申請符合彼等認為合適的任何條件下(包括出示授權證明)酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過網上白表服務的方式申請香港發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請任何香港發售股份：

- 我們及／或我們任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 我們及／或我們任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 我們的核心關連人士(定義見上市規則)或將於緊隨全球發售完成後成為我們核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；及
- 已獲分配或已申請任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過 www.hkeipo.hk 或透過 IPO App 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2021年1月14日(星期四)上午九時正至2021年1月19日(星期二)中午十二時正的一般辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 以下任何香港包銷商的辦事處：

建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
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
申萬宏源證券(香港)有限公司	香港 軒尼詩道28號19樓
農銀國際證券有限公司	香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
興證國際融資有限公司	香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場三期7樓
大華繼顯(香港)有限公司	香港 告士打道39號 夏慤大廈6樓
香江證券有限公司	香港 九龍 尖沙咀海港城 海洋中心622室
富途證券國際(香港)有限公司	香港 金鐘道95號 統一中心13樓C1-2室
尚乘環球市場有限公司	香港 干諾道中41號 盈置大廈23樓至25樓

(ii) 以下收款銀行的下列任何分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	軒尼詩道409號分行	香港 灣仔 軒尼詩道409-415號
九龍	黃埔花園分行	九龍 紅磡 黃埔花園第一期商場G8B號舖
新界	大圍分行	新界 沙田 大圍道74-76號

閣下可於2021年1月14日(星期四)上午九時正至2021年1月19日(星期二)中午十二時正的一般辦公時間內，在香港中環康樂廣場8號交易廣場一期及二期一樓香港結算存管處服務櫃台，或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同附上註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－星盛商業管理公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上列任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 2021年1月14日(星期四)上午九時正至下午四時正
- 2021年1月15日(星期五)上午九時正至下午四時正
- 2021年1月16日(星期六)上午九時正至中午十二時正
- 2021年1月18日(星期一)上午九時正至下午四時正
- 2021年1月19日(星期二)上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2021年1月19日(星期二)(截止申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權我們及／或作為我們代理的聯席代表(或彼等的代理或代名人)，按照組織章程細則的規定，將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而為閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時亦僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意申請或承購，亦將不會申請或承購或表示有意申請或承購國際配售的任何發售股份，亦無參與國際配售；
- (viii) 同意應我們、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理要求，向彼等披露有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

- (ix) 若香港境外任何地方的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法律，且我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法律；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向閣下所分配任何較少數目的股份；
- (xv) 授權我們將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入我們的股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權我們及／或我們的代理以平郵方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子自動退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，除非閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (倘為閣下本身的利益提出申請)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過向香港結算或網上白表服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及

(xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i)閣下(作為該人士的代理或為其利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及(ii)閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的額外指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過網上白表服務提出申請

一般事項

符合「2.可提出申請的人士」一節所載條件的個人可透過網上白表服務提出申請，方法是使用指定網站www.hkeipo.hk或透過IPO App申請以其本身名義獲配發及登記發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有依從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，並可能不會提交予我們。如閣下透過指定網站提出申請，即表示閣下授權網上白表服務供應商根據本招股章程所載條款及條件(經網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交網上白表服務申請的時間

閣下可於2021年1月14日(星期四)上午九時正至2021年1月19日(星期二)上午十一時三十分，透過www.hkeipo.hk或透過IPO App(每日24小時，截止申請當日除外)向網上白表服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請全數繳付申請股款的截止時間為2021年1月19日(星期二)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過網上白表服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過網上白表服務發出以申請香港發售股份的電子認購指示完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據網上白表服務發出超過一份電子認購指示而取得不同申請參考編號，但並無就某個特定參考編號悉數支付款項，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過網上白表服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，我們及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979-7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環康樂廣場8號
交易廣場一期及二期一樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料詳情轉交我們、聯席代表及我們的香港股份過戶登記分處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下已發出電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或承購、亦不會申請或承購或表示有意申請或承購國際配售的任何發售股份；

- 聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出了一套為該其他人士的利益而發出的**電子認購指示**，而閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
- 確認閣下明白我們、董事、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權我們將香港結算代理人的名稱列入我們的股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程的文本，提出申請時亦僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- 同意我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或將來均毋須對本招股章程(及其任何補充文件)並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向我們、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，當閣下發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合約，我們同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以我們刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向我們(為我們本身及為各股東的利益)表示同意(致使我們一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為我們(為我們本身及代表各股東)向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示,閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及各別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對我們或任何其他人士承擔任何責任:

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,及倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價,安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)而存入閣下指定的銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色申請**表格及本招股章程所述全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,而有關申請將不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列時間及日期輸入電子認購指示：

- 2021年1月14日(星期四)上午九時正至下午八時三十分
- 2021年1月15日(星期五)上午八時正至下午八時三十分
- 2021年1月18日(星期一)上午八時正至下午八時三十分
- 2021年1月19日(星期二)上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2021年1月14日(星期四)上午九時正至2021年1月19日(星期二)中午十二時正(每日24小時，惟截止申請當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為2021年1月19日(星期二)(截止申請當日)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，我們及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於我們、香港股份過戶登記分處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**網上白表**服務申請香港發售股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在容量限制及服務中斷的可能，閣下宜避免直到截止申請當日方提出電子申請。我們、董事、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免直至最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，務請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2021年1月19日(星期二)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填寫及遞交一份輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 若干其他身份識別編碼，

倘未有填妥有關資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則是項申請將被視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制公司董事會的組成；
- 控制公司一半以上的投票權；或
- 持有公司一半以上已發行股本(不計及其無權參與超逾指定金額以外利潤或資本分派的任何部分)。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數目應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.hkeipo.hk或透過IPO App指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構及條件—定價及分配」。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2021年1月19日(星期二)上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；或
- 政府根據香港勞工處於2019年6月發佈的經修訂《颱風及暴雨警告下工作守則》發出「極端情況」公告，

本公司不會如期開始辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於2021年1月19日(星期二)並無開始及截止辦理申請登記，或香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或政府根據香港勞工處於2019年6月發佈的經修訂《颱風及暴雨警告下工作守則》發出「極端情況」公告，而對「預期時間表」一節所述的日期造成影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

我們預期於2021年1月25日(星期一)在我們的網站www.g-cre.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際配售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式提供：

- 不遲於2021年1月25日(星期一)上午八時正登載於我們的網站www.g-cre.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告查閱；
- 於2021年1月25日(星期一)上午八時正至2021年1月31日(星期日)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.tricor.com.hk/ipo/result或www.hkeipo.hk/IPOResult或IPO App，使用「按身份識別搜索」功能查閱；

- 於2021年1月25日(星期一)至2021年1月28日(星期四)的營業日上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線+852 3691 8488查詢；
- 於2021年1月25日(星期一)至2021年1月27日(星期三)在所有收款銀行的指定分行於營業日的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若我們通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的所有條件獲達成及並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤銷申請。此不會影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出**電子認購指示**，即表示閣下同意閣下不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。該協議將成為與我們訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(根據公司(清盤及雜項條文)條例第342E條適用)，只有在對本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知惟未有根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作已撤回論。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘我們或我們的代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

我們、聯席代表、網上白表服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會我們延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複申請或疑提出重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或承購或表示有意申請或承購或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過網上白表服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下支付的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 我們或聯席代表相信接納閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規例；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的50.0%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.88港元（不包括有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件－香港公開發售」所述者達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或有關支票或銀行本票將不會過戶。

退回申請股款將於2021年1月25日（星期一）向閣下作出。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（惟以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票將如下文所述存入中央結算系統）。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。倘閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以平郵方式按申請表格所示地址寄予閣下（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票（就**黃色**申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統）；及
- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息）。閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票上（如有）。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

在下文所述發送／領取股票及退回股款的安排規限下，任何退款支票及股票預料將於2021年1月25日(星期一)或前後寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳申請股款。

股票僅在全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下方會於2021年1月26日(星期二)上午八時正成為有效。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定的全部資料，可於2021年1月25日(星期一)或我們通知的其他日期從上午九時正至下午一時正親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取有關退款支票及／或股票，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格親身領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印章的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

倘並無在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將即時以平郵方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2021年1月25日(星期一)以平郵方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示行事。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2021年1月25日(星期一)以平郵方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年1月25日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示寄存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者的股份賬戶。

- 倘閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於寄存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

我們將按上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果。閣下應查閱我們刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年1月25日(星期一)或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2021年1月25日(星期一)或我們通知的發送／領取股票／電子自動退款付款指示／退款支票的其他日期從上午九時正至下午一時正親臨香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司領取股票，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

如並無於指定領取時間內親身領取股票，股票將以平郵方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2021年1月25日（星期一）以平郵方式寄往於有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式以平郵方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年1月25日（星期一）或香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 我們預期按上文「公佈結果」所述方式，於2021年1月25日（星期一）刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，我們將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼（如為公司，香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱我們所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2021年1月25日（星期一）或香港結算或香港結算代理人決定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款（如有）金額。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2021年1月25日(星期一)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的投資者戶口操作簡介所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 就閣下的申請全部或部分不獲接納及／或發售價與申請時就每股發售股份初步支付的最高發售價之間的差額而退回的申請股款(如有)(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2021年1月25日(星期一)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，原因是該等安排可能會影響到其權利及權益。

我們已作出所有必要安排使股份獲納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製載於第I-1至I-78頁的報告全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.

德勤

就過往財務資料致星盛商業管理股份有限公司列位董事、建銀國際金融有限公司及中信建投(國際)融資有限公司的會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-78頁所載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」)的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的綜合財務狀況表、 貴公司截至2019年12月31日及2020年9月30日的財務狀況表、 貴集團截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年9月30日止九個月(「往績記錄期間」)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，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。載於第I-4至I-78頁的過往財務資料構成本報告的一部分，本報告乃為收錄於有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市的 貴公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」)而編製。

董事對過往財務資料的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製過往財務資料，以令過往財務資料作出真實公平的反映，並負責落實 貴公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在由於欺詐或錯誤引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為對過往財務資料發表意見並將意見向閣下報告。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」進行工作。此準則要求吾等須遵從道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。選取的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論由欺詐或錯誤引起）的風險。在進行該等風險評估時，申報會計師會考慮與實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準而編製作出真實而公平反映的過往財務資料相關的內部監控，以便按情況設計適當的程序，但並非旨在對實體的內部監控是否有效表達意見。吾等的工作亦包括評估 貴公司董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準，過往財務資料真實及公平地反映 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的財務狀況及 貴公司截至2019年12月31日及2020年9月30日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的追加期間比較財務資料，包括截至2019年9月30日止九個月之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，以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等的責任為根據吾等的審閱對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核委聘準則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。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉

可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料於各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載的呈列及編製基準編製。

有關聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下的事項報告

調整

於編製過往財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註13(包括 貴公司附屬公司就往績記錄期間宣派及派付的股息之資料)，當中指出 貴公司自註冊成立以來並無宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年1月14日

貴集團的過往財務資料

編製過往財務資料

以下載列的過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

過往財務資料以 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表為基準，且有關綜合財務報表乃根據與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**」）一致的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「**相關財務報表**」）。

過往財務資料以人民幣（「**人民幣**」，亦為 貴公司及其附屬公司的功能貨幣）呈列，且除另有指明者外，所有數值均四捨五入至最接近的千位（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
持續經營業務：						
收入	5	278,067	328,694	387,314	286,698	305,862
服務成本		(139,341)	(158,712)	(186,711)	(139,594)	(137,098)
毛利		138,726	169,982	200,603	147,104	168,764
其他收入	6	10,023	13,512	18,807	15,431	8,245
其他收益及虧損		(25)	48	5,040	4,151	941
預期信貸虧損模式項下的 減值虧損(扣除撥回)	8	(2,288)	-	(4,245)	(4,570)	(2,361)
銷售開支		(7,834)	(5,592)	(5,321)	(2,431)	(2,216)
行政開支		(67,946)	(60,971)	(69,074)	(47,617)	(39,466)
融資成本	7	(3,323)	(3,261)	(3,150)	(2,373)	(3,125)
上市開支		-	-	(13,718)	(7,545)	(7,773)
除稅前利潤		67,333	113,718	128,942	102,150	123,009
所得稅開支	9	(16,909)	(28,660)	(33,342)	(23,336)	(32,868)
來自持續經營業務的 年/期內利潤及全面 收益總額		50,424	85,058	95,600	78,814	90,141
已終止經營業務：						
來自已終止經營業務的 年/期內虧損	10	(2,484)	(7,263)	-	-	-
年/期內利潤	11	47,940	77,795	95,600	78,814	90,141

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
貴公司擁有人應佔					
年/期內利潤(虧損)					
– 持續經營業務	43,203	73,367	84,632	67,652	89,586
– 已終止經營業務	(2,286)	(7,117)	–	–	–
	<u>40,917</u>	<u>66,250</u>	<u>84,632</u>	<u>67,652</u>	<u>89,586</u>
非控股權益應佔					
年/期內利潤(虧損)					
– 持續經營業務	7,221	11,691	10,968	11,162	555
– 已終止經營業務	(198)	(146)	–	–	–
	<u>7,023</u>	<u>11,545</u>	<u>10,968</u>	<u>11,162</u>	<u>555</u>
	<u>47,940</u>	<u>77,795</u>	<u>95,600</u>	<u>78,814</u>	<u>90,141</u>
每股盈利	14				
來自持續經營及 已終止經營業務					
– 基本(人民幣分)	6.42	10.39	12.54	10.42	11.94
來自持續經營業務					
– 基本(人民幣分)	<u>6.78</u>	<u>11.51</u>	<u>12.54</u>	<u>10.42</u>	<u>11.94</u>

綜合財務狀況表

	附註	貴集團				貴公司	
		截至12月31日止年度			截至	截至	截至
		2017年	2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
		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
非流動資產							
物業及設備	15	20,248	6,182	1,605	8,975	-	-
投資物業	16	48,145	45,507	55,296	51,562	-	-
收購物業及設備的 已付按金		-	1,115	-	-	-	-
於聯繫人的權益	17	-	543	-	-	-	-
融資租賃應收款項	18	7,770	7,922	7,672	7,312	-	-
遞延稅項資產	23	3,886	4,052	5,251	5,892	-	-
		<u>80,049</u>	<u>65,321</u>	<u>69,824</u>	<u>73,741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動資產							
融資租賃應收款項	18	-	158	432	471	-	-
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	19	17,136	27,250	23,338	49,326	4,194	6,078
應收關聯方款項	31	9,301	2,919	1,835	2,995	-	-
銀行結餘及現金	21	81,749	86,862	133,909	123,943	-	150
		<u>268,186</u>	<u>392,189</u>	<u>225,509</u>	<u>320,994</u>	<u>4,194</u>	<u>6,228</u>
流動負債							
貿易及其他應付款項	22	139,516	166,003	162,294	158,712	9,138	6,371
租賃負債	24	1,975	2,086	1,503	4,522	-	-
合約負債	22	393	1,513	9,017	12,150	-	-
應付關聯方款項	31	143	628	686	1,851	8,774	21,348
應付稅項		6,598	11,978	18,582	20,758	-	-
		<u>148,625</u>	<u>182,208</u>	<u>192,082</u>	<u>197,993</u>	<u>17,912</u>	<u>27,719</u>
流動資產(負債)淨值		<u>119,561</u>	<u>209,981</u>	<u>33,427</u>	<u>123,001</u>	<u>(13,718)</u>	<u>(21,491)</u>
資產總值減流動負債		<u>199,610</u>	<u>275,302</u>	<u>103,251</u>	<u>196,742</u>	<u>(13,718)</u>	<u>(21,491)</u>

	附註	貴集團				貴公司	
		截至12月31日止年度			截至	截至	截至
		2017年	2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
		9月30日	12月31日	9月30日	12月31日	9月30日	
		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
資本及儲備							
股本	25	30,000	30,000	-*	-*	-*	-*
儲備	25	92,059	158,309	32,913	122,499	(13,718)	(21,491)
貴公司擁有人應佔權益		122,059	188,309	32,913	122,499	(13,718)	(21,491)
非控股權益		18,753	30,298	2,756	3,311	-	-
權益總額		<u>140,812</u>	<u>218,607</u>	<u>35,669</u>	<u>125,810</u>	<u>(13,718)</u>	<u>(21,491)</u>
非流動負債							
遞延稅項負債	23	520	503	466	995	-	-
租賃負債	24	58,278	56,192	67,116	69,937	-	-
		<u>58,798</u>	<u>56,695</u>	<u>67,582</u>	<u>70,932</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>199,610</u>	<u>275,302</u>	<u>103,251</u>	<u>196,742</u>	<u>(13,718)</u>	<u>(21,491)</u>

* 少於人民幣1,000元。

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔								
	股本/ 實繳資本	股份溢價	按權益結算 以股份為基礎 的付款儲備	法定盈餘 儲備	其他儲備	累計利潤 (虧損)	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(iii))	人民幣千元 (附註(i))	人民幣千元 (附註(vi))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	30,000	15,008	-	3,888	-	19,228	68,124	11,490	79,614
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	40,917	40,917	7,023	47,940
非控股股東於成立一間附屬公司後 注資(附註(ii))	-	-	-	-	-	-	-	240	240
確認按權益結算以股份為 基礎的付款(附註27)	-	-	13,018	-	-	-	13,018	-	13,018
轉撥	-	13,018	(13,018)	4,224	-	(4,224)	-	-	-
於2017年12月31日	30,000	28,026	-	8,112	-	55,921	122,059	18,753	140,812
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	66,250	66,250	11,545	77,795
轉撥	-	-	-	6,835	-	(6,835)	-	-	-
於2018年12月31日	30,000	28,026	-	14,947	-	115,336	188,309	30,298	218,607
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	84,632	84,632	10,968	95,600
出售一間附屬公司(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	104	104
收購一間附屬公司的 非控股權益(附註(iv))	5,300	2,797	-	7,221	-	26,246	41,564	(41,564)	-
一間附屬公司資本化(附註(v))	44,700	(30,823)	-	(8,825)	-	(5,052)	-	-	-
視作集團重組一部分的分派(附註(vi))	(80,000)	-	-	-	(1,088)	-	(81,088)	-	(81,088)
轉撥	-	-	-	12,650	-	(12,650)	-	-	-
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	(200,504)	(200,504)	-	(200,504)
非控股股東於成立一間附屬公司後 注資(附註(vii))	-	-	-	-	-	-	-	2,950	2,950
於2019年12月31日	-*	-	-	25,993	(1,088)	8,008	32,913	2,756	35,669
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	89,586	89,586	555	90,141
轉撥	-	-	-	8,121	-	(8,121)	-	-	-
於2020年9月30日	-*	-	-	34,114	(1,088)	89,473	122,499	3,311	125,810
於2019年1月1日	30,000	28,026	-	14,947	-	115,336	188,309	30,298	218,607
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	67,652	67,652	11,162	78,814
出售一間附屬公司(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	104	104
收購一間附屬公司的 非控股權益(附註(iv))	5,300	2,797	-	7,221	-	26,246	41,564	(41,564)	-
轉撥	-	-	-	10,299	-	(10,299)	-	-	-
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	(200,504)	(200,504)	-	(200,504)
於2019年9月30日(未經審核)	35,300	30,823	-	32,467	-	(1,569)	97,021	-	97,021

* 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按財務報表將其除稅後利潤的10%劃撥至法定盈餘儲備。法定盈餘儲備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) 截至2017年12月31日止年度，貴集團成立免加熊(定義見附註10)，股本為人民幣600,000元，當中人民幣240,000元乃由非控股股東注入。
- (iii) 於授出日期，按權益結算以股份為基礎的付款的承授人即時獲賦予深圳市星河商置集團有限公司(「星河商置集團」)股份的權利。因此，於按權益結算以股份為基礎的付款儲備確認的人民幣13,018,000元已轉撥至股份溢價。
- (iv) 於2019年9月2日，深圳市星河商用置業投資有限公司(「星河商用置業投資」)與深圳市宏達利興投資有限合夥企業(有限合夥)(「宏達利興」)及深圳市永興宏泰企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「永興宏泰」)訂立股份轉讓協議，據此，宏達利興及永興宏泰同意向星河商用置業投資轉讓星河商置集團分別10.59%及3.00%的股本。同日，深圳市安林珊資產管理有限公司(「安林珊資產管理」)與永興宏泰訂立股份轉讓協議，永興宏泰同意向安林珊資產管理轉讓星河商置集團約1.42%的股本。有關交易已於2019年9月2日完成，導致星河商置集團由最終控股股東(定義見附註1)全資擁有(具體而言，即由星河商用置業投資及安林珊資產管理擁有90.08%及9.92%權益)。
- (v) 於2019年12月6日，透過將星河商置集團的股份溢價、法定盈餘儲備及累計利潤資本化，星河商置集團的實繳股本由人民幣35,300,000元增加至人民幣80,000,000元。
- (vi) 於2019年12月16日，星河商用置業投資及安林珊資產管理分別與星瀚商業(定義見附註33)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星河商置集團的全部股權予星瀚商業，總代價為人民幣81,088,300元。據貴公司董事表示，有關代價乃基於招股章程「歷史、重組及企業架構」一節所述的方式釐定。代價已於2019年12月30日以現金悉數結付，而此交易於截至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元與股權轉讓協議的現金代價人民幣81,088,300元之差異乃確認為其他儲備。
- 於重組完成後，星河商置集團成為貴公司的間接全資附屬公司。
- (vii) 於截至2019年12月31日止年度，貴集團成立上海星聯(定義見附註33)，註冊股本為人民幣10,000,000元，當中人民幣2,950,000元乃由非控股股東注入。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
經營活動					
年/期內利潤	47,940	77,795	95,600	78,814	90,141
就下列各項作出調整：					
所得稅開支	16,909	28,660	33,342	23,336	32,868
物業及設備折舊	1,651	2,020	1,383	1,181	3,061
投資物業折舊	2,638	2,638	2,638	1,978	2,436
預期信貸虧損模式項下的					
減值虧損(扣除撥回)	2,288	-	4,245	4,570	2,361
租約內淨投資的融資收入	(298)	(310)	(319)	(121)	(228)
利息收入	(734)	(437)	(1,148)	(816)	(1,099)
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	(7,490)	(11,403)	(12,905)	(12,121)	(2,290)
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	-	-	(995)	-	(1,274)
出售物業及設備的虧損	-	-	-	-	129
出售一間附屬公司的收益	-	-	(4,403)	(4,403)	-
上市開支	-	-	13,718	7,545	7,773
融資成本	3,323	3,261	3,150	2,373	3,125
分佔聯繫人業績	-	437	-	-	-
按權益結算以股份為基礎的付款	13,018	-	-	-	-
經營資金變動前的經營現金流量	79,245	102,661	134,306	102,336	137,003
貿易及其他應收款項(增加)減少	(9,586)	(10,114)	2,007	(5,941)	(26,525)
合約負債(減少)增加	(3,441)	1,120	7,504	2,172	3,133
貿易及其他應付款項增加(減少)	28,333	26,487	(6,871)	(11,272)	(10,475)
應收關聯方款項(增加)減少	(6,929)	6,382	1,084	2,887	(1,160)
應付關聯方款項(減少)增加	(7)	485	58	(409)	(366)
融資租賃應收款項減少	-	-	162	-	469
經營所得現金	87,615	127,021	138,250	89,773	102,079
已付所得稅	(19,655)	(23,463)	(27,974)	(24,139)	(30,804)
租約內淨投資的融資收入	-	-	133	-	80
經營活動所得現金淨額	67,960	103,558	110,409	65,634	71,355

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
投資活動					
已收利息	8,224	11,840	14,053	11,299	3,389
購買物業及設備	(19,188)	(4,231)	(563)	(513)	(1,818)
出售物業及設備的所得款項	100	16,277	74	13	-
收購聯繫人	-	(980)	-	-	-
就收購物業及設備支付的按金	-	(1,115)	-	-	-
購買按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	(620,000)	(995,000)	(783,000)	(753,000)	(499,973)
贖回按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	460,000	880,000	993,000	913,000	422,983
出售一間附屬公司的現金淨額流出	-	-	(868)	(868)	-
投資活動(所用)所得現金淨額	(170,864)	(93,209)	222,696	169,931	(75,419)
融資活動					
非控股權益於成立					
一間附屬公司後的注資	240	-	2,950	-	-
已付利息	(2,793)	(3,261)	(3,150)	(2,373)	(3,125)
償還租賃負債	-	(1,975)	(2,086)	(1,553)	(1,605)
已付股息	-	-	(200,504)	(200,504)	-
根據重組(定義見附註2)向股東分派 一名關聯方墊款	-	-	(81,088)	-	-
支付應計發行成本	-	-	(2,180)	(828)	(2,703)
融資活動所用現金淨額	(2,553)	(5,236)	(286,058)	(205,258)	(5,902)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(105,457)	5,113	47,047	30,307	(9,966)
年/期初的現金及現金等價物	187,206	81,749	86,862	86,862	133,909
年/期末的現金及現金等價物 指銀行結餘及現金	81,749	86,862	133,909	117,169	123,943

過往財務資料附註

1. 一般資料

於2019年9月13日，貴公司在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處及主要營業地點地址於招股章程「公司資料」一節披露。貴公司為一間投資控股公司，而貴公司的附屬公司主要於中國從事就商用物業(包括購物中心、商業綜合體、豪華家居佈置購物中心及辦公大樓)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。

於完成重組(載於附註2)後，貴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，均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。貴集團的控股股東為黃楚龍先生(「黃先生」)(「最終控股股東」)。

貴公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，與過往財務資料的呈列貨幣相同。

2. 集團重組以及過往財務資料的編製及呈列基準

貴集團過往的運營由星河商置集團及其附屬公司進行。

於下文所述的集團重組前，星河商置集團(為貴集團的運營附屬公司)由當時的最終控股股東黃先生擁有84.99%權益(其中76.49%及8.5%權益由星河商用置業投資及安林珊資產管理持有，兩間公司於當時由黃先生間接全資擁有)及由當時的非控股股東擁有15.01%權益，其中10.59%及4.42%權益分別由宏達利興及永興宏泰持有。

為籌備貴公司股份於聯交所上市(「上市」)，現組成貴集團的公司曾進行以下集團重組(「重組」)：

1. 於2019年8月23日，星河商置集團從全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司摘牌。
2. 於2019年9月2日，星河商用置業投資與宏達利興及永興宏泰訂立股份轉讓協議，據此，宏達利興及永興宏泰同意向星河商用置業投資轉讓3,740,000股股份及1,060,000股股份(相當於星河商置集團分別約10.59%及3.00%的股本)，代價分別為人民幣26,217,400元及人民幣7,430,600元。此外，於同日，安林珊資產管理與永興宏泰訂立股份轉讓協議，據此，永興宏泰同意向安林珊資產管理轉讓500,000股股份(相當於星河商置集團約1.42%的股本)，代價為人民幣3,505,000元。上述代價乃經參考星河商置集團截至2019年6月30日的資產淨值而釐定，而代價已於2019年9月2日以現金悉數清償，導致星河商置集團由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。

3. 於2019年11月8日，星河商置集團於股東特別大會上通過決議案，批准(其中包括)將星河商置集團由股份有限公司改制為有限公司。於有關改制完成後，星河商置集團的註冊資本為人民幣35,300,000元，並由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。
4. 於2019年4月8日，高星於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年8月16日，黃先生獲發行10,000股高星股份。於2019年9月16日，高森企業發展有限公司(「高森」)於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年10月22日，黃先生獲發行100股高森股份。於2019年11月6日，黃先生轉讓彼於高星所持有的全部股份予高森，其後黃先生透過高森擁有高星的全部股權。
5. 於2019年9月13日，貴公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。截至其註冊成立日期，貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股繳足股款股份按面值發行予初始認購人，而該股股份於同日轉讓予高星。

於2019年9月13日，貴公司額外799股繳足股款股份已按面值發行予高星。

於2019年12月20日，貴公司200股股份已按面值配發及發行予德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」)。於有關股份配發完成後，貴公司由高星及德瑞投資分別擁有80%及20%權益。
6. 於2019年10月17日，星德誠商業(定義見附註33)於英屬處女群島註冊成立為一間股份有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於2019年10月17日，星德誠商業按面值向貴公司發行100股普通股，據此，星德誠商業成為貴公司的直接全資附屬公司。
7. 於2019年11月12日，星錦成商業(定義見附註33)於香港註冊成立為一間獲豁免公司。截至其註冊成立日期，已向星德誠商業配發及發行100股普通股，而星錦成商業已成為貴公司的間接全資附屬公司。
8. 於2019年12月12日，星錦成商業(作為唯一股東)成立星瀚商業(定義見附註33，為於中國的外商獨資企業)，註冊資本為人民幣5,000,000元。該公司乃旨在主要作為中間控股公司而成立。
9. 於2019年12月16日，星河商用置業投資及安林珊資產管理分別與星瀚商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星河商置集團的全部股權予星瀚商業，總代價為人民幣81,088,300元，乃基於招股章程「歷史、重組及企業架構」一節所述的方式釐定。代價已於2019年12月30日以現金悉數結付，而是次交易按視作向星河商置集團當時的股東分派入賬。

於重組在2019年12月完成後，星河商置集團成為星瀚商業的直接全資附屬公司。

於整段往績記錄期間或自彼等各自註冊成立日期起(以較短期間為準)，因重組產生的 貴集團(包括 貴公司及其附屬公司)已由最終控股股東共同控制，並視為持續經營實體且於編製過往財務資料時應用綜合會計。

過往財務資料乃根據附註4所載的會計政策所編製，符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」內的合併會計原則。

往績記錄期間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包括 貴集團旗下公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現有集團架構於整段往績記錄期間或自彼等各自的註冊成立日期以來(以較短者為準)一直存在(經計及非控股股東持有星河商置集團的權益)。 貴集團截至2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表已經編製，以呈列 貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期或自彼等各自註冊成立的日期(如適用)一直存在(經計及非控股股東所持有星河商置集團的權益)。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列往績記錄期間的過往財務資料， 貴集團於整段往績記錄期間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、修訂本及詮釋。具體而言， 貴集團於整段往績記錄期間貫徹採納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」)、香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期， 貴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16號(修訂本)	Covid-19的相關租金優惠 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的參考 ⁴
香港會計準則第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16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ⁴
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ⁴
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 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2022年1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， 貴公司管理層預計應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團於可見將來的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。

4. 重大會計政策

過往財務資料乃根據以下與香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則一致之會計政策編製。此外，過往財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製，惟按下文所載的會計政策所闡釋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。

公允價值為於計量日期由市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則貴集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。過往財務資料中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟屬香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎的付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，以及與公允價值類似但並非公允價值(例如香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值)的計量除外。

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。

已採納的主要會計政策載於下文。

綜合基準

過往財務資料包含由 貴公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。 貴公司於以下情況擁有控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 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， 貴集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

倘 貴集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予 貴公司實際能力以單方面指導投資對象之相關活動時即對投資對象擁有權力。 貴集團於評估 貴集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他投票權持有人所持投票權數量及分散情況而由 貴集團持有的投票權數量；
- 貴集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括先前股東大會上之投票模式)時表明 貴集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

貴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 貴集團獲得控制權當日起至 貴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 貴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 貴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 貴集團的會計政策一致。

與 貴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 貴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。

貴集團於現有附屬公司的權益變動

倘 貴集團於附屬公司的權益出現變動，但並未導致 貴集團失去對該附屬公司的控制權，則以權益交易入賬。 貴集團相關權益組成部分及非控股權益的賬面值均予以調整，以反映其於附屬公司的相關權益之變動，包括根據 貴集團及非控股權益的權益比重在 貴集團與非控股權益之間進行相關儲備的重新歸屬。

涉及受共同控制業務的業務合併之合併會計法

過往財務資料包括共同控制合併發生時合併業務的財務報表項目，猶如自該等合併業務首次受控制實體控制當日起已經合併。

合併業務的資產淨值乃按控制方的現有賬面值綜合入賬。共同控制合併時並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以期限較短者為準)的業績。

於聯繫人的權益

聯繫人為 貴集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財務及經營政策決策的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

聯繫人的業績與資產及負債採用權益會計法列入綜合財務報表。按權益會計法入賬的聯繫人的財務報表乃使用與 貴集團於相似情況下入賬類似交易或事項統一的會計政策編製。根據權益法，於聯繫人的投資初始按成本於綜合財務狀況表內確認，其後就確認 貴集團應佔該聯繫人的損益及其他全面收益而作出調整。聯繫人的資產淨值(損益及其他全面收益除外)變動不會入賬，除非該等變動導致 貴集團擁有的所有權權益變動。倘 貴集團應佔聯繫人的虧損超出 貴集團於該聯繫人的權益(包括實質上構成 貴集團於聯繫人投資淨額一部分的任何長期權益)， 貴集團將終止確認其應佔的進一步虧損。僅於 貴集團已產法律或推定責任，或已代表該聯繫人付款時方會確認額外虧損。

於聯繫人的投資自被投資方成為聯繫人當日起採用權益法入賬。收購於聯繫人的投資時，投資成本超出 貴集團應佔被投資方可識別資產及負債淨公允價值的任何數額會確認為商譽，並計入投資賬面值。 貴集團應佔可識別資產及負債淨公允價值超出投資成本的任何部分，在重估後會即時於收購投資期間於損益確認。

貴集團評估是否有客觀證據顯示於聯繫人的權益可能已減值。倘存在任何客觀證據，投資的全部賬面值(包括商譽)根據香港會計準則第36號作為單一資產通過比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本的較高者)與其賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損(不會分配至任何資產(包括商譽))構成該項投資賬面值的一部分。該項減值虧損的任何撥回金額均按照香港會計準則第36號的規定，以投資的可收回金額其後增加為限進行確認。

倘 貴集團對聯繫人失去重大影響，其入賬列作出售於被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘 貴集團保留於前聯繫人的權益且該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產，則 貴集團按該日的公允價值計量保留權益，該公允價值即視為初步確認的公允價值。聯繫人的賬面值與任何保留權益的公允價值及出售聯繫人有關權益的任何所得款項之間的差額，於釐定出售該聯繫人的收益或虧損時入賬。此外， 貴集團會將先前在其他全面收益就該聯繫人確認的所有金額入賬，基準

與該聯繫人直接出售相關資產或負債所需的基準相同。因此，倘該聯繫人先前已於其他全面收益確認的收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則 貴集團會於出售／部分出售相關聯繫人時將收益或虧損由權益重新分類至損益（作為重新分類調整）。

當某集團主體與 貴集團的聯繫人進行交易時，此類與聯繫人進行的交易所產生的損益將僅按於聯繫人的權益與 貴集團無關的份額，在 貴集團的綜合財務報表內予以確認。

客戶合約收入

貴集團於（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 貴集團的商標及標誌）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 貴集團履約時客戶同時取得並耗用 貴集團履約所提供的利益；
- 貴集團的履約行為創造或提升客戶於 貴集團履約時已控制的資產；或
- 貴集團的履約行為並無創造對 貴集團而言有其他用途的資產，且 貴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 貴集團的商標及標誌）而言， 貴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 貴集團的知識產權之權利：

- 合約規定或客戶合理預期， 貴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 貴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， 貴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， 貴集團將授出特許權視為向客戶提供使用 貴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 貴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， 貴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 貴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 貴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 貴集團預期就轉移允諾服務至客戶而有關取得的代價。

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 貴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 貴集團有權收取金額直接與 貴集團迄今履約的價值一致的代價， 貴集團按 貴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， 貴集團使用(a)預期價值法；或(b)最有可能的金額(視乎更能預測 貴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， 貴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， 貴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 貴集團為委託人)或安排由另一方提供該等服務(即 貴集團為代理人)。

倘 貴集團在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則 貴集團為委託人。

倘 貴集團的履約責任為安排另一方提供指定的服務，則 貴集團為代理人。在此情況下，在將服務轉讓予客戶之前， 貴集團不控制另一方提供的指定服務。當 貴集團為代理人時，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，貴集團會於開始、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。

貴集團作為承租人

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租賃，貴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
- 貴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。

貴集團於「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，貴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，則貴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。

貴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。

貴集團於綜合財務狀況表中將租賃負債單獨呈列。

租賃修改

倘出現以下情況，貴集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改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，貴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。

貴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，貴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。

貴集團作為出租人

租賃的分類及計量

貴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，以反映貴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。

源於 貴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，貴集團應用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 貴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乃為租賃修訂入賬，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， 貴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。

政府補助金

在合理地保證 貴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 貴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 貴集團購買、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 貴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

向定額供款退休福利計劃所作付款於僱員提供服務後有權享有該等供款時確認為開支。

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

以權益結算以股份為基礎的付款交易

授予僱員的股份

向提供類似服務的僱員作出按權益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。

就於授出日期即時歸屬的股份而言，授出的股份之公允價值乃即時於損益中支銷，而相應金額則計入按權益結算以股份為基礎的付款儲備。

於授出的股份歸屬時，過往於按權益結算以股份為基礎的付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。

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。貴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過往財務資料的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基之間的差額確認。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。倘暫時性差額乃因商譽或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）中的其他資產及負債而產生，則不予確認有關資產及負債。

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，惟倘貴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貴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。

為計量貴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，貴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，貴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。

於在建過程中用於供應或行政用途的租賃裝修乃按成本入賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，而就合資格資產而言，借貸成本根據貴集團的會計政策撥充資本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在達致擬定用途時開始計提折舊。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撤銷物業及設備項目的成本減其剩餘價值(如有)(除在建工程外)。估計可使用年期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。

投資物業亦包括於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產及由貴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撤銷其成本確認。

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。倘貴集團作為中間出租人將整租分類為融資租賃，則終止確認於採納香港財務報告準則第16號後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。

物業及設備以及使用權資產減值

於報告期末，貴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，則貴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。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。

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。所有常規購買和出售金融資產於交易日確認及終止確認。常規購買或出售金融資產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(「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。

源自 貴集團日常業務過程(即融資租賃)的利息收入乃呈列為收入。

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，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 貴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。

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 貴集團集中管理的可辨認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， 貴集團可以不可撤銷地將須按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產指定為按公允價值計量且其變動計入損益。

攤銷成本及利息收入

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

不符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益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。

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，收益或虧損淨額包括於「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

貴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、應收關聯方款項及銀行結餘）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期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。預期信貸虧損根據貴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。

貴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，貴集團計量相等於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，貴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，貴集團比較金融工具截至報告日期發生違約的風險與截至初始確認日期金融工具發生違約的風險。作出該評估時，貴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，貴集團假定，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，惟貴集團擁有合理並有有理據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

貴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。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，貴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(包括貴集團)悉數償還所有款項(不計及貴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，貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非貴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) 撇銷政策

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)，貴集團會撇銷金融資產。已撇銷的金融資產仍可根據貴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。撇銷構成終止確認事項。任何重大收回款項會於損益中確認。

(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，並按前瞻性資料調整。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貴集團的所有合約現金流量與貴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。

貴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／修訂金融資產

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，貴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。

倘合約現金流量重新磋商或以其他方式修訂，則產生金融資產的修改。

當金融資產的合約條款被修訂時，貴集團會考慮所有相關因素及情況（包括定性因素），評估經修訂的條款是否導致對原有條款有重大修訂。倘定性評估並無定論，則倘根據新條款的現金流量（包括任何已付費用扣除任何已收費用，並使用原實際利率貼現）的貼現值與原金融資產剩餘現金流量的貼現值經計及已撇銷的賬面總值後相差至少10%，則貴集團認為該等條款有重大差異。

就不會導致金融資產取消確認的不重大修訂而言，相關金融資產的賬面值將會按金融資產的原有實際利率貼現的經修訂合約現金流量的現值計算。產生的交易成本或費用已調整至經修訂金融資產的賬面值，並於餘下年期予以攤銷。金融資產賬面值的任何調整於修訂日期在損益確認。

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。貴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。

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。

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 貴集團的責任獲解除、註銷或已到期時， 貴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。

5. 收入及分部資料

於往績記錄期間， 貴集團主要自根據下文所述的三項商用物業運營模式向商用物業業主或彼等於中國的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

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
				(未經審核)	
委託管理服務	212,453	253,548	294,970	218,274	218,731
品牌及管理輸出服務	53,674	58,885	72,606	53,882	73,049
整租服務	11,940	16,261	19,738	14,542	14,082
	<u>278,067</u>	<u>328,694</u>	<u>387,314</u>	<u>286,698</u>	<u>305,862</u>
包括：					
– 客戶合約收入	271,976	319,930	375,286	277,965	297,711
– 租賃收入	6,091	8,764	12,028	8,733	8,151
	<u>278,067</u>	<u>328,694</u>	<u>387,314</u>	<u>286,698</u>	<u>305,862</u>

(i) 客戶合約收入分拆：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
				(未經審核)	
商用物業運營服務：					
— 定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	19,932	10,022	26,850	21,894	46,699
— 運營管理服務	201,283	245,604	279,066	209,423	213,938
— 增值服務(附註)	50,761	64,304	69,370	46,648	37,074
	<u>271,976</u>	<u>319,930</u>	<u>375,286</u>	<u>277,965</u>	<u>297,711</u>
收入確認時間：					
— 隨時間	266,778	314,248	368,535	273,763	292,364
— 於某個時間點	5,198	5,682	6,751	4,202	5,347
	<u>271,976</u>	<u>319,930</u>	<u>375,286</u>	<u>277,965</u>	<u>297,711</u>
客戶類別：					
— 業主	90,479	105,341	131,153	108,243	119,118
— 租戶及其他客戶	181,497	214,589	244,133	169,722	178,593
	<u>271,976</u>	<u>319,930</u>	<u>375,286</u>	<u>277,965</u>	<u>297,711</u>

貴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：截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，於增值服務中分別有人民幣3,774,000元、人民幣3,048,000元、人民幣3,074,000元、人民幣2,188,000元(未經審核)及人民幣558,000元乃由 貴集團作為委託人。

(ii) 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 貴集團承擔。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 貴集團的商標及標誌。

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 貴集團的關聯方)租賃，並向租戶整租。

各服務的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，並隨服務期間解除。
2. 向業主提供的租戶招攬服務。 貴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。 貴集團基於收入及／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 貴集團提供服務的收益時隨時間確認。
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。 貴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 貴集團提供服務的收益時隨時間確認。
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。 貴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 貴集團提供服務的收益時隨時間確認。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。貴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貴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)乃根據貴集團於附註4「可變代價」所載的會計政策。
7. 向業主授出使用貴集團商標及標誌的權利。貴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

貴集團已選擇應用香港財務報告第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；或貴集團就其履約而確認相當於直接相對應客戶與貴集團迄今已完成的合約價值且貴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。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30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分別約為人民幣221百萬元、人民幣354百萬元、人民幣397百萬元及人民幣591百萬元，並預期分別於15年、14年、13年及12年內於各報告期末確認為收入。

(iv) 租賃

租賃的收入乃產生自整租服務模式項下由貴集團與租戶訂立的租賃協議。貴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12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
					(未經審核)
就經營租賃而言：					
固定租賃付款	4,286	6,059	8,918	6,546	6,613
浮動租賃付款	1,507	2,395	2,791	2,066	1,310
	5,793	8,454	11,709	8,612	7,923
就融資租賃而言：					
租約內淨投資的融資收入	298	310	319	121	228
租賃產生的收入總額	6,091	8,764	12,028	8,733	8,151

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的經營租賃收入分別包括或然租金人民幣1,507,000元、人民幣2,395,000元、人民幣2,791,000元、人民幣2,066,000元(未經審核)及人民幣1,310,000元。

分部資料

於往績記錄期間，貴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（即貴集團行政總裁）全面審閱貴集團的整體業績及財務狀況（基於與附註4所載的相同會計政策編製）。據此，貴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

由於貴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。貴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

於往績記錄期間，來自貢獻貴集團收入總額10%以上的客戶的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
客戶A (附註)	63,264	66,584	95,152	70,372	90,781

附註：客戶A指貴集團一組關聯方。與該等關聯方的交易詳情載於附註31(b)。

6. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
持續經營業務					
來自銀行存款的利息收入	730	432	1,148	816	1,099
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	7,490	11,403	12,905	12,121	2,290
政府補貼 (附註)	943	1,065	2,355	1,402	4,188
自租戶收取的賠償及罰款	860	612	2,399	1,092	668
	10,023	13,512	18,807	15,431	8,245

附註：政府補貼指由中國政府機關授予的無條件補貼。截至2020年9月30日止九個月，貴集團就COVID-19相關補貼收取人民幣2,625,000元的政府補助金。

7. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
持續經營業務 租賃負債利息	3,323	3,261	3,150	2,373	3,125

8. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
持續經營業務 於下列各項確認的減值虧損淨額： — 貿易應收款項	2,288	—	4,245	4,570	2,361

減值評估的詳情載於附註30。

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
持續經營業務 即期稅項： 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	18,081	28,843	34,578	24,594	32,980
遞延稅項(附註23)	(1,172)	(183)	(1,236)	(1,258)	(112)
	16,909	28,660	33,342	23,336	32,868

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往績記錄期間的稅率為25%。

往績記錄期間的所得稅開支與除稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
持續經營業務					
除稅前利潤	67,333	113,718	128,942	102,150	123,009
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	16,833	28,430	32,236	25,538	30,752
不可扣稅開支的稅務影響	76	230	3,374	149	2,199
出售一間附屬公司的影響	-	-	(2,351)	(2,351)	-
未確認稅務虧損	-	-	83	-	-
動用稅務虧損	-	-	-	-	(83)
所得稅開支	16,909	28,660	33,342	23,336	32,868

10. 已終止經營業務

深圳市星河趣匯創新發展有限公司(「趣匯創新」)於2017年2月20日成立，為深圳市星河免加熊健康服務有限公司(「免加熊」)的母公司，並如附註17所載於聯繫人擁有權益，目的為提供體育及兒童娛樂設施服務。由於其業務不符合 貴集團業務發展策略，於2019年1月16日， 貴集團與星河置業集團有限公司(「星河置業集團」)(由黃先生控制的公司)訂立股權轉讓協議，據此， 貴集團向星河置業集團轉讓於趣匯創新的全部股權，代價為人民幣1元，其已以現金悉數結清。出售事項已於2019年1月16日完成，趣匯創新的控制權於當日轉移予星河置業集團，出售事項的詳情載於附註26。

於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表內截至2017年及2018年12月31日止年度的數字經已重列，以重新呈列提供體育及兒童娛樂設施業務為已終止經營業務。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月(未經審核)，已包括於綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務的業績載列如下。

	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 12月31日 止年度	截至2019年 9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
已終止經營業務虧損	(2,484)	(7,263)	-	-
出售已終止經營業務的收益 (附註26)	-	-	4,403	4,403
出售事項收益的所得稅開支	-	-	(1,101)	(1,101)
	-	-	3,302	3,302

	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 12月31日 止年度	截至2019年 9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
收入	237	2,388	-	-
服務成本	(672)	(1,687)	-	-
其他收入(附註)	5	5	-	-
其他收益及虧損	-	(36)	-	-
銷售開支	(136)	(638)	-	-
行政開支	(1,918)	(6,858)	-	-
分佔聯繫人業績(附註17)	-	(437)	-	-
除稅前虧損	(2,484)	(7,263)	-	-
所得稅開支	-	-	-	-
年/期內虧損	(2,484)	(7,263)	-	-

附註：其他收入包括截至2017年及2018年12月31日止年度的銀行利息收入分別人民幣4,000元及人民幣5,000元。

趣匯創新於往績記錄期間向 貴集團貢獻的現金流量如下：

	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 12月31日 止年度	截至2019年 9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)所得現金淨額	(570)	1,678	-	-
投資活動所用現金淨額	(1,624)	(4,209)	-	-
融資活動所得現金淨額	5,600	-	-	-
	3,406	(2,531)	-	-
來自已終止經營業務的 年/期內虧損 包括以下各項：				
出售物業及設備的虧損	-	(24)	-	-

趣匯創新於出售當日的資產及負債之賬面值載於附註26。

11. 年／期內利潤

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
				(未經審核)	
年／期內利潤乃透過扣除(計入)					
下列各項達致：					
核數師酬金	250	414	2,246	455	2,004
物業及設備折舊	1,651	2,020	1,383	1,181	3,061
投資物業折舊	2,638	2,638	2,638	1,978	2,436
員工成本(包括董事酬金)：					
薪金及其他福利	75,888	87,074	108,308	81,458	75,357
按權益結算以股份為基礎的付款 (附註27)	13,018	-	-	-	-
退休福利計劃供款	5,137	5,809	6,972	4,829	3,827
員工成本總額	<u>94,043</u>	<u>92,883</u>	<u>115,280</u>	<u>86,287</u>	<u>79,184</u>
出售一間附屬公司的收益 (計入其他收益及虧損)	-	-	(4,403)	(4,403)	-
來自投資物業的租金收入總額	6,091	8,764	12,028	8,733	8,151
減：年／期內產生租金收入的投資物業 所產生的直接經營開支	<u>(4,421)</u>	<u>(4,423)</u>	<u>(4,914)</u>	<u>(3,642)</u>	<u>(3,610)</u>
	<u>1,670</u>	<u>4,341</u>	<u>7,114</u>	<u>5,091</u>	<u>4,541</u>

12. 董事、最高行政人員及僱員酬金

(a) 董事及最高行政人員酬金

於往績記錄期間，已付及應付 貴公司執行董事的酬金（包括成為 貴公司董事前作為僱員向集團實體提供服務的酬金）如下：

截至2017年12月31日止年度

	董事袍金	薪金及 其他福利	表現相關 花紅	退休福利 計劃供款	按權益結算 以股份為 基礎的付款	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
執行董事						
黃德林	-	-	-	-	-	-
陶慕明	-	554	375	73	4,172	5,174
牛林	-	1,712	845	50	2,503	5,110
文藝	-	1,115	529	50	834	2,528
酬金總額	-	3,381	1,749	173	7,509	12,812

截至2018年12月31日止年度

	董事袍金	薪金及 其他福利	表現相關 花紅	退休福利 計劃供款	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
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	697	293	73	1,063
牛林	-	1,970	708	51	2,729
文藝	-	1,163	496	36	1,695
酬金總額	-	3,830	1,497	160	5,487

截至2019年12月31日止年度

	董事袍金	薪金及 其他福利	表現相關 花紅	退休福利 計劃供款	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
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	943	471	73	1,487
牛林	-	2,007	541	73	2,621
文藝	-	1,587	556	25	2,168
酬金總額	-	4,537	1,568	171	6,276

截至2019年9月30日止九個月(未經審核)

	董事袍金	薪金及 其他福利	表現相關 花紅	退休福利 計劃供款	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
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	597	220	50	867
牛林	-	1,473	531	50	2,054
文藝	-	1,133	372	-	1,505
酬金總額	-	3,203	1,123	100	4,426

截至2020年9月30日止九個月

	董事袍金	薪金及 其他福利	表現相關 花紅	退休福利 計劃供款	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
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	1,607	326	32	1,965
牛林	-	1,322	447	34	1,803
文藝	-	940	485	16	1,441
酬金總額	-	3,869	1,258	82	5,209

附註：董事的酬金乃就彼等與管理貴集團事務有關的服務而支付。

表現相關花紅乃經參考個別表現而釐定。

於往績記錄期間，貴集團概無向貴公司董事支付任何薪酬，以作為加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。於往績記錄期間，貴公司概無董事放棄任何薪酬。

黃德林先生於2019年9月13日獲委任為貴公司執行董事。陶慕明先生、牛林先生及文藝女士分別於2019年12月20日獲委任為貴公司執行董事。黃德林先生亦為貴公司的最高行政人員。

郭立民先生及黃德安先生於2019年12月20日獲委任為貴公司非執行董事，貴集團於往績記錄期間並無向非執行董事支付酬金。

(b) 僱員酬金

於貴集團五名最高酬金人士中，其中三名為貴公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的董事。彼等的酬金詳情載於上文附註12(a)。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的餘下兩名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
				(未經審核)	
薪金及其他福利	2,076	2,711	2,890	2,135	1,699
表現相關花紅	1,073	902	973	676	846
以權益結算以股份為基礎的付款	2,086	-	-	-	-
退休福利計劃供款	100	102	146	100	68
	<u>5,335</u>	<u>3,715</u>	<u>4,009</u>	<u>2,911</u>	<u>2,613</u>

彼等的酬金在以下範圍內：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	僱員數目	僱員數目	僱員數目	僱員數目	僱員數目
				(未經審核)	
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1	-	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-	1	-	1
2,000,001港元至2,500,000港元	-	-	-	1	-
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1	1	-	-
4,500,001港元至5,000,000港元	1	-	-	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

於往績記錄期間，貴集團概無向五名最高薪人士支付酬金，以作為加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

13. 股息

截至2019年12月31日止年度，星河商置集團（為組成貴集團的實體當時的控股公司）向其當時的股東宣派人民幣200,504,000元的股息。應付股息已透過現金結算。由於股息率及可獲派上述股息的股份數目就該等綜合財務報表而言並無意義，故並無呈列該等資料。

除上文披露者外，貴集團自註冊成立以來於往績記錄期間並無派付或宣派股息。

14. 每股盈利

來自持續經營及已終止經營業務

貴公司擁有人自持續及已終止經營業務應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

盈利

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
用以計算每股基本盈利的盈利 (即 貴公司擁有人 應佔年/期內利潤)	40,917	66,250	84,632	67,652	89,586

股份數目

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	千股	千股	千股	千股	千股
用以計算每股基本盈利的 普通股加權平均數	637,425	637,425	674,744	649,384	750,000

用以計算每股基本盈利的普通股數目乃假設於整段往績記錄期間 貴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，且招股章程「歷史、重組及企業架構」一節所述的重組已完成並於2017年1月1日生效而釐定。

來自持續經營業務

貴公司擁有人應佔來自持續經營業務的每股基本盈利之計算方式乃基於以下數據：

盈利

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
用以計算來自持續經營業務之 每股基本盈利的盈利	43,203	73,367	84,632	67,652	89,586

所用分母與上文詳述者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務截至2017年、2018年及2019年12月31日年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的每股基本虧損分別為每股股份人民幣0.36分、人民幣1.12分、零、零及零，基於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月來自已終止經營業務的年／期內虧損分別為人民幣2.29百萬元、人民幣7.12百萬元、零、零及零，而所用分母與上文詳述者相同。

由於往績記錄期間並無發行在外的潛在攤薄普通股，故概無呈列截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的每股攤薄盈利。

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	在建工程	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 (附註(i))	人民幣千元 (附註(ii))	人民幣千元
成本								
於2017年1月1日	139	363	3,477	426	492	-	-	4,897
添置	-	1,438	355	1,160	29	16,206	-	19,188
出售	-	-	-	(103)	-	-	-	(103)
於2017年12月31日	139	1,801	3,832	1,483	521	16,206	-	23,982
添置	-	15	719	228	3,269	-	-	4,231
出售	-	(4)	(7)	(81)	(29)	(16,206)	-	(16,327)
於2018年12月31日	139	1,812	4,544	1,630	3,761	-	-	11,886
添置	-	-	155	400	8	-	-	563
出售	-	(9)	(156)	(80)	(44)	-	-	(289)
出售一間附屬公司(附註26)	-	-	(76)	(754)	(3,269)	-	-	(4,099)
於2019年12月31日	139	1,803	4,467	1,196	456	-	-	8,061
添置	-	-	115	227	1,476	-	8,865	10,683
出售	-	-	(2,424)	(113)	-	-	-	(2,537)
租賃修訂	-	-	-	-	-	-	(123)	(123)
於2020年9月30日	139	1,803	2,158	1,310	1,932	-	8,742	16,084
折舊								
於2017年1月1日	18	41	1,646	273	108	-	-	2,086
年內撥備	13	146	1,102	306	84	-	-	1,651
出售時對銷	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)
於2017年12月31日	31	187	2,748	576	192	-	-	3,734
年內撥備	13	360	1,087	292	268	-	-	2,020
出售時對銷	-	(4)	(6)	(13)	(27)	-	-	(50)
於2018年12月31日	44	543	3,829	855	433	-	-	5,704
年內撥備	13	350	537	397	86	-	-	1,383
出售時對銷	-	(9)	(153)	(26)	(27)	-	-	(215)
出售一間附屬公司(附註26)	-	-	(76)	(183)	(157)	-	-	(416)
於2019年12月31日	57	884	4,137	1,043	335	-	-	6,456
期內撥備	10	278	114	87	411	-	2,161	3,061
出售時對銷	-	-	(2,303)	(105)	-	-	-	(2,408)
於2020年9月30日	67	1,162	1,948	1,025	746	-	2,161	7,109

	機器及設備	汽車	電子設備	辦公設備	其他設備	在建工程	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 (附註(i))	人民幣千元 (附註(ii))	人民幣千元
賬面值								
於2017年12月31日	108	1,614	1,084	907	329	16,206	-	20,248
於2018年12月31日	95	1,269	715	775	3,328	-	-	6,182
於2019年12月31日	82	919	330	153	121	-	-	1,605
於2020年9月30日	72	641	210	285	1,186	-	6,581	8,975

附註：

- (i) 在建工程指裝飾物業管理項目的商用物業所產生的成本，貴集團隨後已將在建工程按成本出售予業主。
- (ii) 截至2020年9月30日止九個月，貴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，貴集團應用合約的定義及釐定合約可執行的期間。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。租賃於截至2020年9月30日止九個月的現金流出為人民幣2,112,000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

16. 投資物業

	投資物業
	人民幣千元
成本	
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日 與租賃修訂有關的添置	52,860 12,427
於2019年12月31日 與租賃修訂有關的減少	65,287 (1,298)
於2020年9月30日	63,989
折舊	
於2017年1月1日 年內撥備	2,077 2,638
於2017年12月31日 年內撥備	4,715 2,638
於2018年12月31日 年內撥備	7,353 2,638
於2019年12月31日 期內撥備	9,991 2,436
於2020年9月30日	12,427
賬面值	
於2017年12月31日	48,145
於2018年12月31日	45,507
於2019年12月31日	55,296
於2020年9月30日	51,562

貴集團作為承租人

貴集團於2016年4月在中國常州自一名業主(為貴集團的一名關聯方)租賃一項商用物業，固定年期20年。貴集團有權將租賃延長至超過初步協定年期，惟受限於貴集團與業主之間的相互協議。於確認該項投資物業時，貴集團已於租賃開始日期應用相關集團實體的增量借款利率。已應用的增量借款利率為5.64%。貴集團於租賃開始日期確認符合投資物業及租賃負債定義的使用權資產，金額分別為人民幣58,640,000元。

於2019年12月，貴集團已與業主訂立租賃修訂協議，據此，自2021年起的租金將每年增加3%。此租賃修訂並未入賬為一項單獨租賃，貴集團在修訂生效日期使用經修訂貼現率根據經修訂的租賃付款重新計量符合投資物業及租賃負債定義的使用權資產，金額分別為人民幣12,427,000元。

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2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，與租期於12個月內結束的短期租賃有關之開支分別為人民幣4,966,000元、人民幣5,641,000元、人民幣3,712,000元及零。

貴集團定期就辦公室物業訂立短期租賃。截至2017年、2018年及2019年12月31日，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9月30日止九個月，貴集團就辦公室物業與一名關聯方訂立兩份長期租賃協議。因此，貴集團分別確認人民幣8,865,000元的使用權資產及租賃負債。詳情載於附註15。

截至2020年9月30日止九個月，常州的商用物業業主透過租金減免向貴集團提供租金優惠。貴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。已確認貴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。

貴集團作為出租人

貴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，惟其受限於貴集團與承租人之間的相互協議。倘承租人行使續租選擇權，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。

貴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。總租及分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2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，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7,759,000元、人民幣10,877,000元、人民幣8,948,000元及人民幣4,730,000元，包括分別就整租項下的租賃物業已支付之人民幣2,793,000元、人民幣5,236,000元、人民幣5,236,000元及人民幣2,618,000元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月的整租物業收入載列於附註5(iv)。

貴集團投資物業於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的公允價值分別為人民幣120,000,000元、人民幣123,000,000元、人民幣130,000,000元及人民幣127,900,000元。公允價值乃基於與 貴集團並無關連的獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行的估值而達致。

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 貴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 貴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。

17. 於聯繫人的權益

	截至2018年 12月31日	截至2019年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
投資成本	980	—
應佔收購後業績	(437)	—
	<u>543</u>	<u>—</u>

貴集團各聯繫人於各報告期末的詳情：

聯繫人名稱	註冊成立/ 註冊國家	運營地點	貴集團所持 所有權益比例			貴集團所持 投票權比例			主要業務
			2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	
深圳市星河一諾教育 科技有限公司 (「一諾」)(附註)	中國	深圳	-	49%	-	-	49%	-	體育及兒童 娛樂設施服務

附註： 貴集團於2018年以代價人民幣980,000元收購一諾49%的股權。該股權由 貴集團連同趣匯創新於2019年1月出售。出售趣匯創新的詳情載於附註26。

貴集團聯繫人的財務資料概要

有關 貴集團聯繫人的財務資料概要載列如下。下文的財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的聯繫人財務報表所示的金額。

聯繫人於此等綜合財務報表內均以權益法入賬。

	截至2018年 12月31日
	人民幣千元
非流動資產	540
流動資產	1,710
流動負債	1,143
收入	-
	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元
年內虧損及其他全面開支	(893)
貴集團分佔一諾的年內虧損及其他全面開支 (已計入 貴集團的已終止經營業務虧損)	(437)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的聯繫人權益賬面值對賬：

	截至2018年 12月31日
	人民幣千元
一諾的資產淨值	1,107
貴集團於一諾的擁有權權益比例	49%
貴集團於一諾的權益之賬面值	543

18. 融資租賃應收款項

貴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所披露由貴集團向業主租賃。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。

截至2018年及2019年12月31日止年度，融資租賃應收款項增加，乃由於租戶獲授初始免租期，其於2019年8月終止。

	2020年 9月30日的 最低租賃付款 人民幣千元	2020年 9月30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	767	471
第二年	806	527
第三年	846	588
第四年	889	654
第五年	933	723
五年後	5,392	5,269
	<u>9,633</u>	<u>8,232</u>
租約內的總投資	9,633	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(1,401)</u>	<u>不適用</u>
最低融資付款應收款項的現值	8,232	8,232
減：信貸虧損撥備		<u>(449)</u>
		<u><u>7,783</u></u>
分析為：		
非流動		7,312
流動		<u>471</u>
		<u><u>7,783</u></u>

	2019年 12月31日的 最低租賃付款	2019年 12月31日的 最低租賃 付款現值
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	740	432
第二年	777	484
第三年	816	542
第四年	856	604
第五年	900	671
五年後	6,096	5,820
	<u>10,185</u>	<u>8,553</u>
租約內的總投資	10,185	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(1,632)</u>	不適用
最低融資付款應收款項的現值	8,553	8,553
減：信貸虧損撥備		<u>(449)</u>
		<u><u>8,104</u></u>
分析為：		
非流動		7,672
流動		<u>432</u>
		<u><u>8,104</u></u>

	2018年 12月31日的 最低租賃付款	2018年 12月31日的 最低租賃 付款現值
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	296	159
第二年	740	422
第三年	777	474
第四年	816	531
第五年	856	591
五年後	6,996	6,352
	<u>10,481</u>	<u>8,529</u>
租約內的總投資	10,481	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(1,952)</u>	不適用
最低融資付款應收款項的現值	8,529	8,529
減：信貸虧損撥備		<u>(449)</u>
		<u><u>8,080</u></u>
分析為：		
非流動		7,922
流動		<u>158</u>
		<u><u>8,080</u></u>

	2017年 12月31日的 最低租賃付款	2017年 12月31日的 最低租賃 付款現值
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	-	-
第二年	296	153
第三年	740	407
第四年	777	457
第五年	816	511
五年後	7,852	6,691
	<u>10,481</u>	<u>8,219</u>
租約內的總投資	10,481	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(2,262)</u>	不適用
最低融資付款應收款項的現值	8,219	8,219
減：信貸虧損撥備		<u>(449)</u>
		<u>7,770</u>
分析為：		
非流動		7,770
流動		<u>-</u>
		<u>7,770</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，上述融資租賃附帶的利率為每月約0.3%、0.3%、0.3%及0.3%。

19. 貿易及其他應收款項

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及其他應收款項				
— 貿易應收款項	8,800	13,820	10,957	39,138
— 其他應收款項	8,336	13,430	12,381	10,188
	<u>17,136</u>	<u>27,250</u>	<u>23,338</u>	<u>49,326</u>
	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項				
客戶合約				
— 第三方	9,344	12,734	15,978	36,656
— 關聯方(附註)	362	2,063	347	6,576
租賃				
— 第三方	2,080	2,009	1,863	2,708
	<u>11,786</u>	<u>16,806</u>	<u>18,188</u>	<u>45,940</u>
減：信貸虧損撥備	(2,986)	(2,986)	(7,231)	(6,802)
	<u>8,800</u>	<u>13,820</u>	<u>10,957</u>	<u>39,138</u>

附註：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。

貴集團自發票日期起向其客戶授予10至30日信貸期。於各報告期末，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：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至10日	5,606	6,030	6,599	16,141
11至30日	2,120	6,701	1,335	7,405
31至60日	86	—	160	3,780
61至90日	89	484	762	3,867
超過90日	899	605	2,101	7,945
	<u>8,800</u>	<u>13,820</u>	<u>10,957</u>	<u>39,138</u>

截至2017年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣9,838,000元。

貴集團的貿易應收款項包括截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日賬面總值分別為人民幣1,074,000元、人民幣1,089,000元、人民幣3,023,000元及人民幣15,592,000元的逾期應收款項，當中人民幣899,000元、人民幣605,000元、人民幣2,101,000元及人民幣7,436,000元於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日分別已逾期90日或以上，且並不視為違約。經瞭解客戶的背景、彼等的良好還款記錄以及與該等客戶的持續業務關係，基於信貸質量並無重大變動，貴集團已就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商用物業的預期客流量。貴集團就此等結餘並無持有任何抵押品。

於2019年11月，貴集團一名客戶(即恩施星河COCO City的業主)面對財務困難，並已向當地人民法院申請破產重組。貴公司認為，來自此客戶的收入須大額撥回及相關貿易應收款項經已信貸減值。因此，貴集團於2019年不再確認來自此客戶為數人民幣3.85百萬元收入，而截至2019年12月31日來自此客戶總金額為人民幣4.29百萬元的貿易應收款項已悉數減值。截至2020年9月30日，此客戶的破產重組尚未完成，而此項目的商用物業之開業日期尚未決定。

	貴集團				貴公司	
	截至12月31日			截至2020年 9月30日	截至2019年 12月31日	截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年			
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	
其他應收款項						
來自第三方付款平台的						
應收款項(附註(i))	6,013	7,891	3,313	1,903	-	-
代租戶付款(附註(ii))	658	3,310	4,096	686	-	-
向僱員墊款(附註(iii))	651	585	211	128	-	-
預付款項	454	511	63	98	-	-
其他可收回稅項	531	716	468	750	-	-
按金	24	382	11	11	-	-
遞延發行成本	-	-	4,194	6,018	4,194	6,018
其他	5	35	25	594	-	60
	8,336	13,430	12,381	10,188	4,194	6,078

附註：

- (i) 客戶通常透過由貴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)。貴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) 貴集團有時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) 金額指向僱員就貴集團日常運營的墊款。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月的貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註30。

20. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	截至12月31日			截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動資產				
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	160,000	275,000	65,995	144,259

於往績記錄期間，貴集團與於中國從事資產管理業務的公司訂立多份理財投資合約。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日分別人民幣160,000,000元、人民幣275,000,000元、人民幣65,000,000元及人民幣25,000,000元的整筆本金額均為無抵押及並非由該公司擔保，而該等產品的預期回報率為預先釐定及固定。

截至2020年9月30日止九個月，貴集團與中國一間銀行訂立多份理財投資合約。截至2020年9月30日的整筆本金額人民幣115,000,000元為無抵押及並非由該銀行擔保，而該等產品的預期回報率為預先釐定及固定。

貴公司董事認為，理財投資於2017年及2018年12月31日的公允價值與其本金額相若，而於2019年12月31日及2020年9月30日，理財投資的公允價值分別為人民幣65,995,000元及人民幣142,269,000元，分別包括人民幣995,000元及人民幣1,274,000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。因此，其被視為流動資產。

截至2020年9月30日止九個月，貴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。貴公司董事認為，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。截至2020年9月30日，債券的公允價值與購買金額人民幣1,990,000元相若。

21. 銀行結餘及現金

於2017年及2018年12月31日，貴集團持有的銀行結餘及現金於三個月或以下到期，並按0.40%至0.55%的當前市場年利率計息，而於2019年12月31日及2020年9月30日則按0.3%至1%及0.01%至1.61%的當前市場年利率計息。

貴集團所有銀行結餘及現金均以人民幣及港元計值。

22. 貿易及其他應付款項以及合約負債

(a) 貿易及其他應付款項

	截至12月31日			截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應付款項				
— 貿易應付款項	18,012	26,046	20,782	33,298
— 其他應付款項	121,504	139,957	141,512	125,414
	<u>139,516</u>	<u>166,003</u>	<u>162,294</u>	<u>158,712</u>
	截至12月31日			截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應付款項				
與供應商訂立的合約				
— 第三方	15,351	19,862	18,309	19,067
— 關聯方(附註)	2,661	6,184	2,473	14,231
	<u>18,012</u>	<u>26,046</u>	<u>20,782</u>	<u>33,298</u>

附註：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。

供應商授予貴集團的信貸期通常為30至90日。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：

	截至12月31日			截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
0至30日	14,017	21,098	16,046	21,501
31至60日	930	1,804	700	4,483
61至90日	767	969	664	1,914
超過90日	2,298	2,175	3,372	5,400
	<u>18,012</u>	<u>26,046</u>	<u>20,782</u>	<u>33,298</u>

	貴集團				貴公司	
	截至12月31日			截至2020年 9月30日	截至2019年 12月31日	截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年			
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	
其他應付款項						
代租戶收款 (附註(i))	88,601	95,884	88,560	79,030	-	-
已收按金 (附註(ii))	8,416	12,417	14,901	17,310	-	-
應付工資	20,138	25,090	25,930	17,127	-	-
應計費用	1,914	3,803	1,093	3,774	-	-
應計上市開支 (附註(iii))	-	-	7,124	5,236	7,124	5,236
應計發行成本 (附註(iii))	-	-	2,014	1,135	2,014	1,135
其他應付稅項	2,435	2,763	1,890	1,802	-	-
	<u>121,504</u>	<u>139,957</u>	<u>141,512</u>	<u>125,414</u>	<u>9,138</u>	<u>6,371</u>

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 貴公司產生的上市開支及發行成本。

(b) 合約負債

	截至12月31日			截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債				
定位及建築諮詢服務	-	691	8,988	12,141
增值服務	393	822	29	9
	<u>393</u>	<u>1,513</u>	<u>9,017</u>	<u>12,150</u>

截至2017年1月1日，合約負債為人民幣3,834,000元。

貴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。

就截至2017年、2018年、2019年及2020年1月1日的合約負債而言，全數結餘於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月於損益確認為收入。

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：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	3,886	4,052	5,251	5,892
遞延稅項負債	(520)	(503)	(466)	(995)
	<u>3,366</u>	<u>3,549</u>	<u>4,785</u>	<u>4,897</u>

以下為於往績記錄期間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	預期信貸 虧損撥備	租賃	其他	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
於2017年1月1日	(327)	287	2,234	-	2,194
於損益(扣除)計入	<u>(193)</u>	<u>572</u>	<u>793</u>	<u>-</u>	<u>1,172</u>
於2017年12月31日	(520)	859	3,027	-	3,366
計入損益	<u>17</u>	<u>-</u>	<u>166</u>	<u>-</u>	<u>183</u>
於2018年12月31日	(503)	859	3,193	-	3,549
計入損益	<u>37</u>	<u>1,061</u>	<u>138</u>	<u>-</u>	<u>1,236</u>
於2019年12月31日	(466)	1,920	3,331	-	4,785
於損益(扣除)計入	<u>(211)</u>	<u>(107)</u>	<u>748</u>	<u>(318)</u>	<u>112</u>
於2020年9月30日	<u>(677)</u>	<u>1,813</u>	<u>4,079</u>	<u>(318)</u>	<u>4,897</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團的未動用稅項虧損分別約為人民幣2,904,000元、人民幣10,167,000元、人民幣332,000元及零。未動用稅項虧損的結餘中包括附註10所載一間已終止經營的附屬公司的稅項虧損人民幣2,484,000元(截至2017年12月31日)及人民幣9,747,000元(截至2018年12月31日)。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，餘下未確認稅項虧損分別約人民幣420,000元、人民幣420,000元、人民幣332,000元及零與一間持續經營附屬公司有關。由於難以預測未來利潤流，故並無就該等附屬公司的該等稅項虧損確認遞延稅項資產。持續經營附屬公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日的稅項虧損將分別於2022年、2023年及2024年屆滿。

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。概無於過往財務資料中就有關中國附屬公司及一間中國附屬公司的聯營公司之累計利潤應佔的暫時差額確認遞延稅項，原因為 貴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。截至2019年12月31日及2020年9月30日， 貴集團的中國附屬公司之累計利潤分別為人民幣22,731,000元及人民幣67,892,000元。

24. 租賃負債

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債：				
一年內	1,975	2,086	1,503	4,522
超過一年但兩年內	2,086	2,203	1,749	5,196
超過兩年但五年內	6,989	7,383	6,914	8,472
超過五年	49,203	46,606	58,453	56,269
	<u>60,253</u>	<u>58,278</u>	<u>68,619</u>	<u>74,459</u>
於以下時間到期的最低租賃付款：				
一年內	5,236	5,236	5,236	8,506
超過一年但兩年內	5,236	5,236	5,393	8,913
超過兩年但五年內	15,708	15,708	17,169	18,438
超過五年	69,375	64,139	79,842	75,289
	<u>95,555</u>	<u>90,319</u>	<u>107,640</u>	<u>111,146</u>
減：未來融資費用	<u>(35,302)</u>	<u>(32,041)</u>	<u>(39,021)</u>	<u>(36,687)</u>
租賃負債的現值	<u>60,253</u>	<u>58,278</u>	<u>68,619</u>	<u>74,459</u>
	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動	1,975	2,086	1,503	4,522
非流動	58,278	56,192	67,116	69,937
總計	<u>60,253</u>	<u>58,278</u>	<u>68,619</u>	<u>74,459</u>

於往績記錄期間，於各報告期末的所有租賃負債乃結欠 貴集團的關聯方。

於往績記錄期間，就租賃負債應用的加權平均增量借款利率介乎5.64%至5.7%。

25. 股本

截至2017年1月1日以及2017年及2018年12月31日的股本指最終控股股東應佔星河商置集團(為組成 貴集團的實體當時之控股公司)的股本。

截至2019年12月31日及2020年9月30日的股本指 貴公司的股本。

貴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2019年9月13日(註冊成立日期)及 2019年12月31日	38,000,000	380	340
已發行及繳足			
於2019年9月13日(註冊成立日期)	1	-	-*
發行股份	999	-	-*
	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-*</u>
於2019年12月31日及2020年9月30日	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-*</u>

* 少於人民幣1,000元

股本的其後變動詳情載列於附註35。

貴公司的儲備

	貴公司	
	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元
於2019年9月13日(註冊成立日期)	-	-
年內虧損及全面開支總額	(13,718)	(13,718)
於2019年12月31日	(13,718)	(13,718)
期內虧損及全面開支總額	(7,773)	(7,773)
於2020年9月30日	<u>(21,491)</u>	<u>(21,491)</u>

26. 出售一間附屬公司

誠如附註10所披露，於2019年1月16日，貴集團已於出售其附屬公司趣匯創新時已終止其體育及兒童娛樂設施服務。趣匯創新於出售日期的資產淨值如下：

人民幣千元

已收代價：

已收現金(人民幣1元) —***2019年1月16日**

人民幣千元

失去控制權的資產及負債的分析：

物業及設備	3,683
於聯繫人的投資	543
收購物業及設備的按金	1,115
其他應收款項	1,854
銀行結餘及現金	868
貿易及其他應付款項	<u>(12,570)</u>

已出售的負債淨值 (4,507)

出售一間附屬公司的收益：

已收代價(人民幣1元)	—*
出售負債淨值	4,507
非控股權益	<u>(104)</u>

出售的收益 4,403

出售事項產生的現金淨額流出：

現金代價(人民幣1元)	—*
減：已出售的銀行結餘及現金	<u>(868)</u>

(868)

* 少於人民幣1,000元

趣匯創新對貴集團於往績記錄期間的業績及現金流量的影響於附註10披露。

27. 以股份為基礎的付款交易

於2017年11月23日，永興宏泰當時的股東轉讓彼等於永興宏泰的全部權益予星河商置集團11名當時的僱員，總代價為人民幣3,286,000元。

於2017年11月23日，宏達利興向永興宏泰轉讓500,000股星河商置集團股份（相當於星河商置集團股本約1.42%權益），代價為人民幣1,550,000元。

上述代價乃經參考星河商置集團截至2017年6月30日的資產淨值而釐定。

由於上述股份乃按當時的最終控股股東的指示轉讓予星河商置集團當時的僱員，作為彼等對星河商置集團所作貢獻的認可，故此等股份轉讓作為以股份為基礎的付款交易入賬。承授人於授出日期即時有權獲得授出的股份。

上述股份的公允價值總額為人民幣17,854,000元，乃按收入法而釐定，據此，貴集團已確認截至2017年12月31日止年度以股份為基礎之付款開支人民幣13,018,000元。

28. 退休福利計劃

根據中國相關規則及法規，貴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，貴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。

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，貴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。貴集團向定額供款退休計劃作出的供款（如附註11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

貴集團管理其資本，以確保貴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。於往績記錄期間的整體策略維持不變。

貴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）及貴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）。

貴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。貴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

	截至12月31日			截至2020年 9月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產				
攤銷成本	105,121	113,795	152,494	166,690
按公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產	160,000	275,000	65,995	144,259
金融負債				
攤銷成本	117,086	138,778	135,160	141,634
租賃負債	60,253	58,278	68,619	74,459

(b) 財務風險管理目標及政策

貴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、貿易及其他應付款項以及應收／付關聯方款項。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。貴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

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團面對有關貴集團若干定息按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及租賃負債的公允價值利率風險。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及租賃負債的詳情分別載於附註20及附註24。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴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。

貴集團目前並無利率風險對沖政策。然而，貴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。

由於貴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

貴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。

由於貴公司董事認為該等金融工具的公允價值之合理可能變動將不會對貴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

貴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、銀行結餘及租賃應收款項。

貴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的賬面值。貴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。

貿易應收款項及租賃應收款項

貴集團與其客戶並無集中信貸風險，風險分散於多名對手方。為盡量降低信貸風險，貴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，貴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，貴集團管理層認為貴集團的信貸風險已大為降低。

此外，貴集團根據預期信貸虧損模式個別對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。

貴集團就貿易應收款項採用簡化法評估香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損。為按攤銷成本計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貴集團對其客戶應用內部信貸評級，並參考過往違約記錄、債務人的人當前逾期風險及債務人當前財務狀況分析進行個別評估。預期信貸虧損乃根據應收賬款預計年內過往觀察違約率而估計，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預期客流量)作出調整。貴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。

根據貴集團管理層進行的評估，認為並無信貸減值的貿易應收款項的預期信貸虧損乃基於截至2017年、2018年及2019年12月31日介乎不高於3%以及截至2020年9月30日不高於7%的虧損比率估計。預期信貸虧損比率乃按個別債務人釐定。於各報告期末，其對該等未信貸減值的貿易應收款項而言屬微不足道。已信貸減值的貿易應收款項經已按預期不能收回的金額作出撥備。

貴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。為計量經營及融資應收款項的預期信貸虧損，貴集團對其客戶應用內部信貸評級，並參考過往違約記錄、債務人的當前逾期風險及債務人當前財務狀況的分析進行個別評估。預期信貸虧損乃根據應收賬款預計年內過往觀察違約率而估計，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預期客流量)作出調整。貴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。

根據貴集團管理層作出的評估，於報告期末，租賃應收款項的虧損率於截至2017年12月31日不高於2.5%，而截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日則不高於2%，而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。

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，貴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其他應收款項及應收關聯方的金額的可收回性進行定期個別評估。貴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貴集團根據12個月預期信貸虧損撥備減值，並認為其信貸風險低，故無確認虧損撥備。

銀行結餘

銀行結餘的信貸風險有限，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。貴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，有關銀行結餘的12個月預期信貸虧損被認為並不重大。

貴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
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且貴集團不認為日後可收回有關款項	金額已撤銷	金額已撤銷

下表載列 貴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：

	附註	外部信貸 虧損	內部信貸 虧損	12個月或全期預期 信貸虧損	截至	截至	截至	截至
					2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 9月30日
					總賬面值	總賬面值	總賬面值	總賬面值
					人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<u>按攤銷成本計量的金融資產</u>								
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)	6,916	9,545	4,830	16,100
		不適用	存疑	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	-	2,462	4,418	19,711
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (已信貸減值)	2,790	2,790	7,077	7,421
其他應收款項及按金	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	7,351	12,203	7,656	3,322
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)	9,301	2,919	1,835	2,995
銀行結餘	21	A3-Aa3	不適用	12個月預期信貸虧損 (未信貸減值)	81,749	86,862	133,909	123,943
其他項目								
融資租賃應收款項	18	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	8,219	8,529	8,553	8,232
經營租賃應收款項	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	2,080	2,009	1,863	2,708

下表列示已按簡化方法就貿易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)	全期預期信貸虧損 (已信貸減值)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	-	698	698
新產生的金融資產	196	2,092	2,288
於2017年12月31日及 於2018年12月31日	196	2,790	2,986
因於2019年1月1日 確認金融工具的變動：			
- 已確認的減值虧損	-	2,319	2,319
- 已撥回的減值虧損	(172)	-	(172)
新產生的金融資產	130	1,968	2,098
於2019年12月31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)
新產生的金融資產	1,709	652	2,361
於2020年9月30日	1,863	4,939	6,802

截至2017年1月1日、2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，融資租賃應收款項的信貸虧損撥備為人民幣449,000元。

流動資金風險

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

下表詳述貴集團非衍生金融負債的餘下合約到期時間，乃基於貴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	超過	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	未貼現	賬面 總值
		要求或 三個月內	三個月 但一年內				現金流量 總額	
	%	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
截至2017年								
12月31日								
貿易應付款項	不適用	18,012	-	-	-	-	18,012	18,012
其他應付款項	不適用	97,828	328	207	486	82	98,931	98,931
應付關聯方款項	不適用	143	-	-	-	-	143	143
租賃負債	5.64	1,309	3,927	5,236	15,708	69,375	95,555	60,253
		<u>117,292</u>	<u>4,255</u>	<u>5,443</u>	<u>16,194</u>	<u>69,457</u>	<u>212,641</u>	<u>177,339</u>
截至2018年								
12月31日								
貿易應付款項	不適用	26,046	-	-	-	-	26,046	26,046
其他應付款項	不適用	109,908	534	290	811	561	112,104	112,104
應付關聯方款項	不適用	628	-	-	-	-	628	628
租賃負債	5.64	1,309	3,927	5,236	15,708	64,139	90,319	58,278
		<u>137,891</u>	<u>4,461</u>	<u>5,526</u>	<u>16,519</u>	<u>64,700</u>	<u>229,097</u>	<u>197,056</u>
截至2019年								
12月31日								
貿易應付款項	不適用	20,782	-	-	-	-	20,782	20,782
其他應付款項	不適用	111,288	238	583	1,579	4	113,692	113,692
應付關聯方款項	不適用	686	-	-	-	-	686	686
租賃負債	5.64	1,309	3,927	5,393	17,169	79,842	107,640	68,619
		<u>134,065</u>	<u>4,165</u>	<u>5,976</u>	<u>18,748</u>	<u>79,846</u>	<u>242,800</u>	<u>203,779</u>
截至2020年								
9月30日								
貿易應付款項	不適用	33,298	-	-	-	-	33,298	33,298
其他應付款項	不適用	103,175	566	1,114	1,620	10	106,485	106,485
應付關聯方款項	不適用	1,851	-	-	-	-	1,851	1,851
租賃負債	5.64	2,067	6,439	8,913	18,438	75,289	111,146	74,459
		<u>140,391</u>	<u>7,005</u>	<u>10,027</u>	<u>20,058</u>	<u>75,299</u>	<u>252,780</u>	<u>216,093</u>

貴集團按攤銷成本計量的金融資產及金融負債之公允價值

貴集團管理層認為，過往財務資料內 貴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。

貴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 貴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(尤其是所用的估值技術及輸入數據)。

金融資產	公允價值				公允價值層級	估值技術及主要影響
	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日		
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	中國的理財投資：人民幣 160,000,000元	中國的理財投資：人民幣 275,000,000元	中國的理財投資：人民幣 65,995,000元	中國的理財投資：人民幣 142,269,000元	第2級	從事資產管理業務的公司及銀行就類似項目的市場報價
	不適用	不適用	不適用	上市債券投資：人民幣 1,990,000元	第1級	活躍市場報價

於往績記錄期間，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	截至12月31日			截至2020年9月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬公司 (附註)	9,301	2,468	1,835	2,995
聯繫人(附註)	—	451	—	—
	<u>9,301</u>	<u>2,919</u>	<u>1,835</u>	<u>2,995</u>

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貿易性質。此結餘的減值評估詳情載於附註30。

於各報告期末，應收關聯方款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至10日	1,301	2,919	1,835	2,995
超過90日	8,000	-	-	-
	<u>9,301</u>	<u>2,919</u>	<u>1,835</u>	<u>2,995</u>

(ii) 應付關聯方款項

關聯方性質	貴集團			貴公司		
	截至12月31日			截至	截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年	截至2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	9月30日	12月31日	9月30日
	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
同系附屬公司 (附註(i))	143	628	686	320	-	-
附屬公司 (附註(ii))	-	-	-	-	8,774	19,817
一名董事 (附註(iii))	-	-	-	1,531	-	1,531
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,531</u>	<u>-</u>	<u>1,531</u>

附註：

- (i) 關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。於截至2019年12月31日的應付關聯方結餘中，人民幣112,000元乃屬非貿易性質，產生自一間同系附屬公司代 貴公司支付的若干離岸公司註冊成立相關開支，其預期將於上市或之前結清。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的結餘屬貿易性質，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 貴集團產生的員工福利開支而應付同系附屬公司的款項。
- (ii) 款項指 貴集團附屬公司代 貴公司支付的上市開支。
- (iii) 金額屬非貿易性質，指黃德林先生向 貴公司作出的墊款，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。此外，有關款項並無固定還款年期，惟預期其將於上市或之前結算。

(b) 關聯方交易

除本過往財務資料其他部分披露的交易或資料外，貴集團與關聯方（為受最終控股股東共同控制的同系附屬公司）訂有以下重大交易：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	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
收入：					
— 商用物業運營及相關服務 (附註(i))	63,264	63,844	89,511	66,620	83,846
— 租戶管理服務 (附註(ii))	—	2,740	5,641	3,752	6,935
開支：					
— 物業管理及相關服務 (附註(iii))	41,624	47,278	61,416	43,940	43,579
— 與辦公及其他物業的 短期租賃有關的開支	4,828	4,773	3,712	4,040	—
— 租賃負債的利息開支 (附註(iv))	3,323	3,261	3,150	2,373	3,125
	<u>3,323</u>	<u>3,261</u>	<u>3,150</u>	<u>2,373</u>	<u>3,125</u>

附註：

- (i) 此類別包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、運營管理服務以及物業租賃服務。
- (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2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止九個月已分別作出租賃還款人民幣2,793,000元、人民幣5,236,000元、人民幣5,236,000元及人民幣4,730,000元，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，分別為數人民幣2,793,000元、人民幣3,261,000元、人民幣3,150,000元及人民幣3,125,000元的已付利息計入租賃還款。

於往績記錄期間，根據委託管理服務模式，貴集團已免費使用由貴集團管理及由同系附屬公司擁有的購物中心內之三個辦事處。

主要管理人員酬金

於成為 貴公司董事前的集團實體高級管理層及 貴集團其他主要管理層成員於往績記錄期間的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
短期福利	5,457	6,541	7,427	5,338	5,568
表現相關花紅	2,822	2,399	2,541	1,799	2,104
按權益結算以股份為 基礎的付款	9,595	-	-	-	-
退休福利計劃供款	273	262	317	200	150
	<u>18,147</u>	<u>9,202</u>	<u>10,285</u>	<u>7,337</u>	<u>7,822</u>

32. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述 貴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 貴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	應付股息	租賃負債	應付一名 關聯方款項	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
於2017年1月1日	-	-	59,723	-	59,723
融資現金流量(附註)	-	-	(2,793)	-	(2,793)
融資成本	-	-	3,323	-	3,323
於2017年12月31日	-	-	60,253	-	60,253
融資現金流量(附註)	-	-	(5,236)	-	(5,236)
融資成本	-	-	3,261	-	3,261
於2018年12月31日	-	-	58,278	-	58,278
融資現金流量(附註)	(2,180)	(200,504)	(5,236)	-	(207,920)
融資成本	-	-	3,150	-	3,150
租賃修訂的添置	-	-	12,427	-	12,427
已宣派股息	-	200,504	-	-	200,504
應計發行成本	4,194	-	-	-	4,194
於2019年12月31日	2,014	-	68,619	-	70,633
融資現金流量(附註)	(2,703)	-	(4,730)	1,531	(5,902)
融資成本	-	-	3,125	-	3,125
因新租賃協議增加	-	-	8,865	-	8,865
因租賃修訂減少	-	-	(1,420)	-	(1,420)
應計發行成本	1,824	-	-	-	1,824
於2020年9月30日	1,135	-	74,459	1,531	77,125
於2019年1月1日	-	-	58,278	-	58,278
融資現金流量(附註)	(828)	(200,504)	(3,926)	-	(205,258)
融資成本(未經審核)	-	-	2,373	-	2,373
已宣派股息(未經審核)	-	200,504	-	-	200,504
應計發行成本(未經審核)	2,233	-	-	-	2,233
於2019年9月30日	1,405	-	56,725	-	58,130

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. 附屬公司詳情

於本報告日期，貴公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/已發行及 總股本	成立/已發行及 成立日期	經營地點	擁有權益比例				附註						
				截至2017年12月31日	截至2018年12月31日	截至2019年12月31日	截至2020年9月30日		於報告日期					
星島誠業管理有限公司(星島誠業)	100美元	英屬處女群島/2019年10月17日	香港	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用	不適用	100%	100%	不適用	投資控股	(a)
星島誠業管理有限公司(星島誠業)	100港元	香港/2019年11月12日	香港	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用	不適用	100%	100%	不適用	投資控股	(b)
深圳市星島商業管理有限公司(星島商業)	人民幣 5,000,000元	中國/2019年12月12日	深圳	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用	不適用	100%	100%	不適用	投資控股	(a)
深圳市星島商業管理有限公司	人民幣 80,000,000元	中國/2014年11月14日	深圳	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用	不適用	100%	100%	不適用	商業物業經營服務	(c)
深圳市星島商業管理有限公司	人民幣 5,000,000元	中國/2014年11月14日	深圳	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用	不適用	100%	100%	不適用	商業物業經營服務	(a)
廣州市星島商業管理有限公司	人民幣 10,000,000元	中國/2015年8月2日	廣州	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用	不適用	100%	100%	不適用	商業物業經營服務	(a)
常州市星島商業管理有限公司	人民幣 3,000,000元	中國/2016年5月5日	常州	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用	不適用	100%	100%	不適用	商業物業經營服務	(a)
上海星島商業管理有限公司(上海星島)	人民幣 10,000,000元	中國/2019年6月24日	上海	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用	不適用	41%	41%	不適用	商業物業經營服務	(a)及 (d)

34. 經營租賃安排

貴集團作為出租人

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，所有持有用作出租用途的物業分別於未來1年至14年、1年至13年、1年至12年及1至11.5年已租賃予承租人。

租賃的最低應收租賃付款如下：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	5,950	5,906	11,350	12,141
第二年	3,850	4,462	8,514	8,294
第三年	3,024	3,702	5,789	4,986
第四年	2,430	2,405	3,645	3,584
第五年	1,469	1,910	2,008	1,677
五年後	1,192	2,006	946	5,832
	<u>17,915</u>	<u>20,391</u>	<u>32,252</u>	<u>36,514</u>

35. 期後事項

除過往財務資料其他部分所披露者外，貴集團的期後事項載列如下：

於2020年12月21日，貴公司的股東書面決議案已獲通過，以批准招股章程附錄五「股東於2020年12月21日通過的書面決議案」一段所載的事宜。其決議（其中包括）：

- (i) 貴公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增加至20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的貴公司股份）；
- (ii) 有條件採納購股權計劃，當中合資格參與者可獲授購股權，賦予彼等認購貴公司股份的權利。自採納計劃起並無授出股份。購股權計劃的主要條款於招股章程附錄五「D.其他資料－1.購股權計劃」一段概述；及
- (iii) 待貴公司的股份溢價賬因貴公司股份發售獲得進賬後，貴公司董事獲授權將貴公司股份溢價賬的進賬額7,499,990港元撥充資本，並將該款項用於按面值繳足749,999,000股貴公司股份，乃供配發及發行予於2020年12月21日營業時間結束時名列貴公司股東名冊的人士。

36. 期後財務報表

貴公司、其任何附屬公司或貴集團概無就2020年9月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄所載的資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)就本集團截至2019年12月31日止三個年度各年及截至2020年9月30日止九個月的過往財務資料編製的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，並載入本招股章程僅供說明用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

A. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載列如下，以說明全球發售對本公司擁有人應佔本集團截至2020年9月30日的經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年9月30日進行。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用而編製，且由於其假設性質使然，其未必可真實反映本公司擁有人應佔本集團截至2020年9月30日或全球發售後任何未來日期的綜合有形資產淨值。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃基於本招股章程附錄一所載的會計師報告所示本公司擁有人應佔本集團截至2020年9月30日的經審核綜合有形資產淨值而編製，並已作出下列調整：

	截至2020年 9月30日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	截至2020年 9月30日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	截至2020年 9月30日 本公司擁有人 應佔本集團 每股股份未經 審核備考經調整 綜合有形資產淨值	截至2020年 9月30日 本公司擁有人 應佔本集團每股 股份未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股發售股份3.20港元計算	122,499	630,356	752,855	0.75	0.89
按發售價每股發售股份3.88港元計算	122,499	769,040	891,539	0.89	1.06

附註：

- (1) 截至2020年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃基於摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告的本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合資產淨值人民幣122,499,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於按發售價下限及上限(分別為每股新股份3.20港元及3.88港元)的250,000,000股新股份計算，並已計及本集團將產生的估計包銷費用及其他相關開支(不包括直至2020年9月30日已於損益扣除的上市開支)。有關估計所得款項淨額的計算並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本招股章程「股本—配發及發行新股份的一般授權」一節所述本公司可能發行或購回的任何股份。全球發售的估計所得款項淨額乃按1港元兌人民幣0.84363元的匯率(為中國人民銀行於2021年1月4日(即本招股章程刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期)公佈的中間匯率)由港元轉換為人民幣。概無作出聲明該等港元金額已經、可能已經或可能會以該匯率或任何其他匯率轉換為人民幣(反之亦然)，或根本不會進行轉換。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按已發行1,000,000,000股股份計算得出，並假設資本化發行及全球發售已於2020年9月30日完成，以及不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或本招股章程「股本—配發及發行新股份的一般授權」一節所述本公司可能發行或購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按1港元兌人民幣0.84363元的匯率(為中國人民銀行於2021年1月4日(即本招股章程刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期)公佈的中間匯率)由港元轉換為人民幣。概無作出聲明該等人民幣金額已經、可能已經或可能會以該匯率或任何其他匯率轉換為港元(反之亦然)，或根本不會進行轉換。
- (5) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無作出調整以反映任何交易結果或本集團於2020年9月30日後訂立的其他交易。

B. 未經審核備考估計每股盈利

以下截至2020年12月31日止年度的未經審核備考估計每股盈利乃基於上市規則第4.29(1)段並按以下附註所載基準而編製，以說明全球發售的影響，猶如其已於2020年1月1日進行。未經審核備考估計每股盈利僅供說明之用而編製，由於其假設性質，其未必可真實反映本集團於全球發售後的綜合業績。

截至2020年12月31日止年度的
本公司擁有人應佔估計綜合利潤^{(1)、(3)} (不低於人民幣120.7百萬元)
(相當於約143.1百萬港元)

截至2020年12月31日止年度的
未經審核備考估計每股盈利^{(2)、(3)} (不低於人民幣12.07分)
(相當於約14.31港仙)

附註：

- (1) 編製利潤估計的基準載於本招股章程附錄二B。
- (2) 未經審核備考估計每股盈利乃基於截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔估計綜合利潤所計算，並假設資本化發行及全球發售已於2020年1月1日完成以及於截至2020年12月31日止年度有1,000,000,000股加權平均已發行股份。有關計算並不計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後而可能發行的任何股份或本公司按本招股章程「股本－配發及發行新股份的一般授權」一節所述可能發行或購回的任何股份。
- (3) 本公司擁有人應佔估計綜合利潤及未經審核備考估計每股盈利乃按人民幣0.84363元兌1港元的匯率(為中國人民銀行於2021年1月4日(即本招股章程刊發前為確定當中所載若干資料的最後可行日期)公佈的中間匯率)由人民幣轉換為港元。概不表示任何人民幣金額經已、應已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元金額，反之亦然。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料編製以供載入本招股章程的獨立申報會計師核證報告全文。

Deloitte.

德勤

C. 有關編製未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

致星盛商業管理股份有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以就星盛商業管理股份有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2021年1月14日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二A第IIA-1至IIA-3頁所載截至2020年9月30日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及截至2020年12月31日止年度的未經審核備考估計每股盈利以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二A第IIA-1至IIA-3頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司透過首次公開發售上市「全球發售」)對 貴集團截至2020年9月30日的財務狀況及 貴集團截至2020年12月31日止年度的估計每股盈利之影響，猶如全球發售已分別於2020年9月30日及2020年1月1日 進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年9月30日止九個月各期間的過往財務資料(已就此刊發載於招股章程附錄一的會計師報告)以及有關截至2020年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔 貴集團綜合利潤的估計之資料(並無就此刊發核數師報告或審閱報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量監控

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德要求，該等要求乃以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性和專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈的香港質量監控準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量監控」，並相應地設有一套全面的質量監控制度，包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法律及法規要求的書面政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。關於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，吾等除就該等報告於發出日期向收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製備考財務資料以供載入招股章程作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否已遵從上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此委聘工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入投資通函，純粹旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於所選定以供說明的較早日期已發生或已進行。因此，吾等無法保證該事件或該交易於2020年9月30日或2020年1月1日的實際結果會如所呈列般產生。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基礎，以呈列該事件或該交易直接產生的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易，以及其他相關委聘情況的瞭解。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得充分而適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年1月14日

截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔本集團綜合利潤估計載於本招股章程「財務資料－截至2020年12月31日止年度的利潤估計」一節。

基準

截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔本集團綜合利潤估計由董事根據於所有重大方面與本集團現時採納的會計政策(概述於本招股章程附錄一)一致的基準編製，且基於(i)本招股章程附錄一所載本集團截至2020年9月30日止九個月的經審核綜合業績；(ii)基於本集團截至2020年11月30日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績；及(iii)本集團截至2020年12月31日止餘下一個月的綜合業績估計所編製。

函件

下文載列由(i)本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)；及(ii)聯席保薦人就截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔本集團綜合利潤估計而向董事發出的函件全文，乃為載入本招股章程而編製。

(i) 德勤•關黃陳方會計師行函件

Deloitte.**德勤**

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

敬啟者：

星盛商業管理股份有限公司(「貴公司」)

截至2020年12月31日止年度的利潤估計

吾等提述 貴公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」)「財務資料」一節所載的截至2020年12月31日止年度 貴公司擁有人應佔 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合利潤估計(「利潤估計」)。

董事的責任

利潤估計乃由 貴公司董事根據 貴集團截至2020年9月30日止九個月的經審核綜合業績、基於 貴集團截至2020年11月30日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績以及 貴集團截至2020年12月31日止餘下一個月的綜合業績估計而編製。

貴公司董事須對利潤估計承擔全部責任。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的「專業會計師的操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港質量控制標準第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制」，並據此維持一個全面的質量控制系統，包括遵守操守規定、專業標準及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃按照吾等的程序就利潤估計的會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關利潤預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及經參考香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」進行吾等的工作。該等準則規定吾等規劃及進行吾等的工作，以合理確定就有關會計政策及計算方法而言， 貴公司董事是否已根據 貴公司董事採納的基準妥善編製利潤估計，以及利潤估計的呈列基準是否於所有重大方面與 貴集團一般採納的會計政策一致。吾等的工作遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行的審核的範圍為小，故吾等並無發表審核意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，利潤估計已根據招股章程附錄二B所載 貴公司董事採納的基準妥為編製，並按於所有重大方面與日期為2021年1月14日的會計師報告(其全文載於招股章程附錄一)所載 貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列。

此 致

星盛商業管理股份有限公司

中華人民共和國

廣東省深圳市

龍崗區

雅寶路1號星河World

A棟32樓

董事會 台照

建銀國際金融有限公司

香港

中環

干諾道中3號

中國建設銀行大廈12樓

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

2021年1月14日

(ii) 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人建銀國際金融有限公司及中信建投(國際)融資有限公司就截至2020年12月31日止年度本集團的利潤估計編製以供載入本招股章程的函件全文。



敬啟者：

吾等提述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」)截至2020年12月31日止年度綜合利潤估計(「利潤估計」)，利潤估計載於 貴公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」)內「財務資料」一節。

利潤估計乃由 貴公司董事(「董事」)根據 貴集團截至2020年9月30日止九個月的經審核綜合業績、基於 貴集團截至2020年11月30日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績以及 貴集團截至2020年12月31日止餘下一個月的綜合業績估計而編製。

吾等已與 閣下討論招股章程附錄二B所載董事作出利潤估計所依據基準。吾等亦已考慮執業會計師德勤•關黃陳方會計師行向 閣下及吾等發出日期為2021年1月14日的函件，內容有關作出利潤估計時所依據的會計政策及計算方法。

基於包括利潤估計的資料及根據 閣下所採納並由執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為須由董事承擔全部責任的利潤估計乃經審慎周詳查詢後作出。

此 致

星盛商業管理股份有限公司
中華人民共和國
廣東省深圳市
龍崗區
雅寶路1號星河World
A棟32樓
董事會 台照

代表

建銀國際金融有限公司
陳柏灝
董事總經理

中信建投(國際)融資有限公司
王威
董事總經理

2021年1月14日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團所租賃該物業於2020年10月31日的估值意見編製之函件全文及估值報告，以供載入本招股章程。



香港
太古城英皇道1111號
太古城中心一期1208室
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國江蘇省常州市武進區廣電西路常州武進湖塘星河COCO City(「該物業」)

指示

吾等遵照閣下之指示，對星盛商業管理股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益的位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢，以及取得吾等認為必要的進一步資料，藉以向閣下提供吾等對該物業於2020年10月31日(「估值日期」)的市場價值之意見，以供載入公開發售文件。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，而吾等界定市場價值為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額」。

此外，市場價值理解為資產或負債的價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則」(2017年版)編製，該準則包括國際評估準則(「國際評估準則」)以及(倘適用)香港測量師學會或司法權區的相關補充資料。吾等亦已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事，並為一名於中國物業估值擁有超過27年經驗的香港測量師學會會員。劉振權先生對相關市場擁有充分認識、技能及瞭解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生未曾於過去12個月對該物業進行估值。

吾等獨立於貴集團。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就有關該物業提供客觀及公正之估值。

物業分類及估值方法

於為貴集團於中國為投資而租賃的該物業估值時，由於禁止轉讓，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

業權查核

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以證實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上就該物業的業權依賴貴集團所提供的資料及貴集團的中國法律顧問競天公誠律師事務所公佈的法律意見。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納所提供予吾等有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、出租、佔用詳情、完工日期、樓面面積及所有其他有關事宜之資料。估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的文件中所載資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對吾等進行估值屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情意見。

估值假設

在為位於中國的該物業估值時，除另有指明者外，吾等假設該物業已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權，並已悉數支付任何應付土地出让金。

吾等進行估值時並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。王亞晨先生(為高級估價員)於2019年11月14日進行該物業的實地視察。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明者外，全部貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值報告。

此 致

星盛商業管理股份有限公司

中國
廣東省
深圳市龍崗區
雅寶路1號
星河World
A棟32樓
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
董事
謹啟

2021年1月14日

附註： 劉振權先生為專業測量師，擁有逾27年中國物業估值經驗。

估值報告

貴集團於中國為投資而租賃的物業

物業	概況及年期詳情	佔用詳情	截至2020年 10月31日 現況下的 市場價值										
中國江蘇省常州市 武進區廣電西路 常州武進湖塘 星河COCO City	<p>該物業(名為常州武進湖塘星河COCO City)為一間4層高的購物商場，豎立於一塊佔地面積12,275.20平方米的地塊上。該物業為星河城市花園(「該開發項目」)的一部分，該項目為於2016年落成的大型住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於常州市武進區。附近的開發項目以不同樓齡及高度的高層住宅及商業開發項目為主。由開發項目到常州市中心大約需要20分鐘的車程。</p> <p>根據貴集團提供的資料，該物業的總建築面積約為43,632.35平方米。該物業的建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業由貴公司間接全資附屬公司常州市星河商業管理有限公司(「常州星河商管」)租賃，租期於2036年3月31日終止，每月租金為每平方米人民幣10元，每年增長3%。</p> <p>截至估值日期，該物業的可出租總建築面積約為22,722.99平方米的部分已由常州星河商管分租予不同租戶。2020年1月至10月的總租金收入約為人民幣10,900,000元。</p>	並無商業價值 (參閱附註3)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="568 1400 603 1427">樓層</th> <th data-bbox="799 1364 863 1459">概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="568 1498 603 1525">一樓</td> <td data-bbox="794 1498 863 1525">10,810.55</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1532 603 1559">二樓</td> <td data-bbox="794 1532 863 1559">11,229.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1566 603 1593">三樓</td> <td data-bbox="794 1566 863 1593">11,377.09</td> </tr> <tr> <td data-bbox="568 1600 603 1627">四樓</td> <td data-bbox="794 1600 863 1627">10,215.21</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約 建築面積 (平方米)	一樓	10,810.55	二樓	11,229.50	三樓	11,377.09	四樓	10,215.21		
樓層	概約 建築面積 (平方米)												
一樓	10,810.55												
二樓	11,229.50												
三樓	11,377.09												
四樓	10,215.21												
	<p>總計：<u><u>43,632.35</u></u></p>												

附註：

1. 根據四項房地產權證—蘇(2019)常州市不動產權第2019497號、2019510號、2019511號及2019513號，總建築面積為43,632.35平方米之該物業之房屋擁有權屬於常州星晟寶商務信息諮詢有限公司(「常州星晟寶」)，使用年期為至2050年8月31日屆滿，作商業／批發及零售用途。

2. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業業權發出之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

就常州星晟寶與常州星河商管訂立的租賃協議而言：

- i. 常州星晟寶已獲得出租該物業的合法權利，並且對租賃協議雙方均為合法、有效且具有法律約束力；
- ii. 根據 貴公司提供的資料，該物業的租賃協議已根據商品房屋租賃管理辦法的相關規定進行登記；

就常州星河商管與其他租戶訂立的租賃協議：

- iii. 常州星河商管已從業主獲得出租該物業的授權，整租協議為合法、有效且對租賃協議的雙方均具有法律約束力；及
 - iv. 根據商品房屋租賃管理辦法，鑒於尚未登記租賃協議，有關房屋管理部門可能會要求當事人雙方在規定期限內糾正違規行為。否則，雙方將面臨人民幣1,000元至10,000元的罰款。根據常州市住房和城鄉建設局之確認，由於租賃物業下的每個整租單位均未取得任何房地產權證，租賃登記於此情況下並不適用。據 貴集團告知，由於業主尚未取得該物業每個租賃單位的個別房地產權證，常州星河商管可能須就每項未登記的租賃物業繳付最高人民幣10,000元的費用。根據《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》，租賃協議在該情況下的有效性不受影響。
3. 於估值過程期間，由於禁止轉讓，吾等未對該物業分配任何商業價值。

以下為本公司組織章程大綱及細則的若干條文與開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2019年9月13日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件由其經修訂及重列的組織章程大綱（「大綱」）以及其經修訂及重列的組織章程細則（「細則」）組成。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定（其中包括），本公司股東的責任有限，而本公司成立宗旨並無受限制（包括作為投資公司），本公司擁有且能夠隨時或不時行使作為自然人或企業實體（不論為當事人、代理、承包人或其他人士）的任何及全部權力。由於本公司乃獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟可促進本公司在開曼群島境外地區開展業務者除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於2020年12月21日採納細則，並自上市日期起生效。下文載列細則若干條文的概要。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

根據公司法的規定，如任何時候本公司股本分為不同股份類別，則任何股份類別所附有的全部或任何特別權利（除非該類別股份的發行條款另有規定），可經由不少於持有該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的條文作出必要修訂後，適用於各另行召開的股東大會，惟所需的法定人數（續會除外）不得少

於兩名(若股東為公司，則其正式授權代表)合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。該類別股份的各持有人有權在投票表決時就其所持的每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人有權要求以投票方式表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因設立或發行與其享有同等權益的其他股份而視為已更改。

(iii) 更改股本

本公司可透過其股東的普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將其所有或任何股本合併或分拆為面值大於或少於現有股份的股份；(c)將未發行的股份劃分為多個類別，而有關股份附帶任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定為低的股份；(e)註銷任何於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷股份數額削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權的股份作出撥備；及(g)改變其股本的計值貨幣。

(iv) 股份轉讓

根據公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定，所有股份轉讓均須以一般通用或普通形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽署，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽署轉讓文據或接納以機印簽署的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司的股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。除非董事會同意，股東總冊的股份不得移往任何股東分冊，而股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在存放股東總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕轉讓任何股份（並非已繳足股份）予其不批准的人士或本公司擁有留置權的任何股份（並非已繳足股份）。其亦可拒絕為根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份辦理登記手續，或拒絕轉讓任何股份予超過四名聯名持有人。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據向本公司繳交最多為聯交所釐定的應付最高費用的若干費用、已妥為加蓋印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求可證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件（以及如轉讓文據由其他人士代為簽署，則授權該名人士的授權書）送達有關的股份登記處或存置股東總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

受上市規則規限，可暫停辦理股份過戶登記手續的時間或期間由董事會決定，於每一年度合計不得超過30日。

繳足股份在轉讓方面不受任何限制（聯交所准許的限制除外），而該等股份亦不附帶任何留置權。

(v) 本公司購回其本身股份的權力

本公司可在符合若干限制要求的情況下購回其本身的股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵照聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的細則或任何守則、規則或規例所不時提出的任何適用規定。

倘本公司購買以贖回可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳付股款(不論按股份的面值或以溢價計算)及依據其配發有關股份的條件毋須於指定時間繳付的股款。董事會可一次過或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付,則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期止有關款項的利息,但董事會有權豁免支付全部或部分有關利息。董事會如認為適當,可從任何願意預繳股款的股東收取(以貨幣或相等價值的代價支付)有關其所持任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率(如有)支付不超過年息20%的利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款或催繳分期股款,董事會可在被催繳股款的任何部分或分期股款仍未支付期間向股東發出不少於14日的通知,要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款,連同任何已累計及將累計至實際付款日期止的利息。該通知訂明另一個指定付款日期(須為發出通知日期起計14日屆滿後)及付款地點,有關股東須於付款日期或之前繳款。該通知亦應聲明,若截至指定時間仍未付款,則有關催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的要求繳款,則本公司可於董事會通過決議案後而股東仍未支付通知所規定的款項前隨時沒收所發出通知涉及的任何股份。沒收包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收日期其就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日期至實際付款日期止期間按董事會釐定的利率(不超過年息20%)計算的有關利息。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數至董事於股東大會釐定的董事人數上限(如有)。任何如此獲委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首次舉行的股東大會為止，並須於大會上重選連任。任何如此獲委任以作為現有董事會新增成員的董事只可任職至彼獲委任後本公司的首屆股東週年大會，且於該大會上須合資格重選連任。任何如此由董事會委任之董事於釐定須於股東週年大會輪席退任之董事或董事數目時將不會計算在內。

當時三分之一董事須在每屆股東週年大會上輪值退任。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須退任。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或聘任後任職最久的董事，但若多位董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協議)。

除非建議他人重選董事的通知書及獲推薦為董事的人士發出願意參選的通知書已經送抵本公司總辦事處或註冊辦事處，否則只有即將卸任且獲得董事會推薦的董事方合資格在任何股東大會上重選董事一職。該等通知書須於不早於寄發有關大會通告之日至不遲於該大會日期前七日的期間寄發。寄發有關通知書的通知期最少須為七日。

出任董事的人士毋須持有本公司任何股份，亦毋須達至任何規定最高或最低年齡方可進入董事會，退任亦如是。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事撤職（惟此舉不影響該董事為其與本公司間的合約遭違反而提出索償），亦可通過普通決議案委任他人接任。任何如此獲委任的董事須遵守「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩位。

董事於以下情形亦須離職：

- (aa) 若董事辭任；
- (bb) 若董事身故；
- (cc) 若董事被裁定精神失常，董事會議決解除其職務；
- (dd) 若董事破產、收到接管令或暫停向其債權人付款或與其債權人取得和解；
- (ee) 若董事遭法律禁止出任董事或不再出任董事；
- (ff) 若董事連續六個月無故缺席董事會會議，董事會決議解除其職務；
- (gg) 若有關地區（定義見細則）的證券交易所已規定其不再為董事；
或
- (hh) 若由必須大部分董事罷免其職務或因其他原因根據細則將其撤職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的有關董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或用意撤回全部或部分有關的授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時實施的任何規定。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在符合公司法、大綱及細則的規定以及不影響賦予任何股份或類別股份持有人的任何特權的情況下，本公司可通過普通決議案決定（或倘無該項決定或該項決定並無特別規定，則可由董事會決定）發行附有或已附帶有關收取股息、投票、歸還資本或其他方面權利或限制的任何股份。任何股份可於指定事件發生時或於指定日期按條款發行，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可發行可按不時釐定的有關條款認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證股票不會獲補發股票，惟董事會在無合理疑點的情況下信納原有的股票已銷毀，且本公司已按董事會認為合適的有關形式收取補發有關股票的彌償保證者除外。

在遵守公司法、細則及（倘適用）任何有關地區（定義見細則）的證券交易所規則的規定且不損害任何股份或任何類別股份當時所附有的任何特權或限制的前提下，本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發或發售股份，或就此授出購股權或出售股份時，倘董事會認為於當地配發、發售股份或授出購股權即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會毋須向登記地址為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。然而，無論如何，受上述影響的股東不會因任何目的成為或被視為單一類別股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。董事會可行使及辦理本公司可行使、辦理或批准的一切權力、行動及事宜，惟該等權力、行動及事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理者。倘該權力或行動乃本公司在股東大會制定，則該項制定不得使董事會在作出該制定前原應有效的任何行動無效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力以籌集或借貸款項，將本公司的全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或抵押，並根據公司法的規定發行本公司的公司債券證、債券股、債券及其他證券，無論直接或作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的附屬抵押品。

(v) 酬金

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上（視情況而定）不時釐定的一般酬金。該等酬金（除釐定該等酬金的決議案另有規定外）將按董事協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟並非於整個有關期間任職的任何董事，僅可按比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務時的一切合理支出。該等酬金為擔任本公司受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而獲得的任何原有酬金以外的報酬。

倘任何董事應本公司的要求執行董事會認為超逾董事日常職責的職務，則董事會可決定向該董事支付該等特別或額外酬金，作為董事一般酬金以外的額外報酬或代替其一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金及其他福利及津貼。上述酬金可作為董事原有酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司一致認同或協議為本公司僱員（此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司的任何高級行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事）、前任僱員及其供養的人士或上述任何一類或多類人士設立養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，或由本公司負責向該等計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養的人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養的人士在上述計劃或基金所享有者以外的養老金或其他福利（如有）。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員退休前及預期退休前、實際退休時或退休後隨時給予僱員。

(vi) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價或相關付款（並非合約規定或法定須付予董事者），必須由本公司於股東大會批准。

(vii) 為董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人向任何人士所借得的貸款提供任何擔保或抵押。倘一名或多名董事（共同或個別或直接或間接）持有另一家公司的控股權益，則本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士所借得的貸款提供任何擔保或抵押。

(viii) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益

董事可於任職期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務（惟不可擔任本公司的核數師），有關條款由董事會決定。除按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可獲發所兼任職位或職務的酬金（不論任何形式）。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、主管人員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事或主管人員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可按其在各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命任何董事為該等其他公司的董事或主管人員的決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而不具有與本公司訂立合約的資格。任何該等合約或任何董事以任何方式於其中享有利益的其他合約或安排亦不會因此失效。參加訂約或享有利益的董事毋須因其董事職務或由此建立的受託關係向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何利潤。倘董事於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中擁有任何重大利益，則須於可實質訂立該等合約或安排的最近期董事會議上申明其利益性質。

本公司無權因任何直接或間接擁有本公司股份權益的人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得參與其或其任何緊密聯繫人享有重大利益的合約或安排或建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數），即使投票，亦不得計算其投票且不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於下列事項：

- (aa) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或本公司任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔債務，本公司因而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證；

- (bb) 董事或其一名緊密聯繫人單獨或多名緊密聯繫人共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或承擔，本公司因而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 有關本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司發售的股份或債券或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有利益的任何建議；
- (dd) 有關本公司或其任何附屬公司之僱員福利包括採納、修訂或經營：*(i)*董事或其緊密聯繫人可獲益的任何僱員購股權計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或*(ii)*與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司之僱員相關但未給任何董事或其緊密聯繫人提供任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無的特權或利益的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃的任何建議或安排；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益而與其他持有有關股份或債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於全球任何地區舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式監管會議。會議上提出的問題須獲多數票贊成方可作出裁決。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂組織章程文件及公司名稱

在開曼群島法例准許及不違反細則規定下，本公司須經本公司特別決議案批准，方可更改或修訂本公司的大綱及細則以及更改本公司的名稱。

(d) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親自出席並有權投票的股東或其受委代表或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三大多數票通過；有關大會須在通告表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處。

相反，「普通決議案」指股東大會(已就此發出通知)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表簡單地以大多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案及特別決議案(倘有關)。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

受有關任何類別股份當時所附任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限，於任何股東大會上如以投票方式表決：(a)每名親身或委派代表出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表，可按在本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每持有一股繳足或已入賬列為繳足股份可投一票；惟於催繳股款或分期繳款前已繳付或入賬列為實繳的股份就此情況而言不得作繳足股款論；及(b)在以舉手方式表決時，每位親自或(或倘屬法團，則為其正式授權代表)出席的股東或由受委代表只有一票投票權。若股東為結算所(定義見細則)或其代名人而委派超過一名代表，舉手表決時每一名代表均可舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

在任何股東大會上，於大會上提呈的決議案，均須以投票方式表決，惟大會主席可根據上市規則，允許決議案以舉手方式表決。若獲允許舉手方式表決，則在宣佈舉手表決的結果之前或之時，下列人士可要求以投票方式表決（在各情況下，可由股東親自投票或委派代表或由正式授權的公司代表代為投票）：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 持有不少於有權於會上投票的全體股東投票權總額十分之一之任何一名或多名股東；或
- (C) 持有賦予其於會上投票權利的本公司股份的實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份實繳股款總額十分之一之一名或多名股東。

倘某結算所或其代名人乃本公司股東，該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或任何類別股東大會上擔任代表，倘超過一名代表獲授權，授權書上須註明每名獲授權代表相關的股份數目及類別。按此規定獲授權的人士將被視為已獲正式授權而毋須提供其他證據及有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據上市規則，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或就任何特定決議案只可投贊成或反對票時，任何該等股東或代表該等股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

(iii) 股東週年大會

本公司須每年舉行一次股東週年大會，本公司採納細則之該年度除外。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

(iv) 召開股東大會

於提呈有關要求當日擁有權利於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的一名或多名股東可要求召開股東特別大會。相關要求須書面向董事會或本公司秘書作出，以要求董事會召開股東特別大會以處理相關要求內所列明的任何事項。該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

(v) 會議通告及處理相關事務

本公司股東週年大會最少須發出21日的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14日的書面通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，其須註明舉行會議的時間、地點及議程以及於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須概括說明有關事項的性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件（包括股票）均須以書面形式作出，並由本公司派人送交各股東的登記地址或（如屬通告）於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知就此向本公司提供香港地址作為登記地址。在公司法及上市規則的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式向任何股東送達。

雖然本公司舉行大會的通知時間可能不足上述所規定者，但在以下情況該大會可視作已正式通知召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席及於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開其他大會，獲大多數有權出席及於會上投票的股東（即合共持有本公司總投票權不少於95%）同意。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的事項，除若干日常事項被視為普通事項外，其他事項均被視為特別事項。

(vi) 會議及另行召開的各類股東會議的法定人數

出席股東大會的股東人數須達到法定人數(並直至會議結束時一直維持法定人數)方可討論事務，否則任何大會均不得處理任何事務。

股東大會的法定人數為兩名親自或委派代表出席並有權投票的股東(倘股東為公司，則其正式授權代表)。有關為批准修訂某類別股份權利而召開的其他類別股東會議(續會除外)，所需的法定人數為兩名持有該類已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(vii) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。投票表決或舉手表決時，親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

委任代表的文據必須由委任人或其正式授權代表以書面形式發出，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級人員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以供其委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票(或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定)。

(e) 賬目及核數

董事會須安排以適當的賬冊記錄有關本公司收支款項總額、本公司的資產及負債以及公司法所規定的所有其他事項(包括公司所有商品買賣)，真實及公允地反映本公司事務，並顯示及解釋其交易。

本公司的賬冊須保存於本公司總辦事處或董事會決定的有關其他地點或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟公司法所准許或受管轄司法權區的法庭命令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

董事會須不時安排編製在不遲於每屆股東週年大會舉行日期前21日向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附的各文件)，以及董事報告及核數師報告副本。在不遲於股東週年大會舉行日期前21日，該等文件的副本須連同股東週年大會通告寄予根據細則規定有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區(定義見細則)的證券交易所規則，本公司可向根據有關地區的證券交易所規則同意及選擇收取財務報表摘要代替完整財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要必須隨附有關地區的證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並必須於不遲於股東大會日期前21日寄予該等同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司應按董事會同意的有關條款及有關職責委任核數師，任期直至下屆股東週年大會結束。核數師的酬金須由本公司於股東大會上或由股東授權董事會釐定。

股東均可於股東大會上隨時透過特別決議案於核數師任期屆滿前罷免核數師，並在該會議上藉普通決議案委任新核數師代替被罷免的核數師履行餘下任期。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的有關其他準則審計本公司的財務報表。

(f) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：

- (i) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (ii) 所有股息須按派息期間的任何部分的實繳股款比例分配及派付；及
- (iii) 如任何股東欠付本公司催繳的股款、分期股款或其他欠款，則董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等欠付的全部數額（如有）。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足的股份以派發全部或部分該等股息，惟有權獲派該等股息的股東有權選擇收取現金股息（或其部分）代替配股；或
- (bb) 有權獲派股息的股東將有權選擇收取入賬列為繳足的股份以代替可收取全部或董事會認為適合的部分股息。

本公司如獲董事會建議亦可通過普通決議案就本公司任何一項特定股息議決配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以支票或股息單的方式寄往股份持有人。所有支票或股息單應以只付予抬頭人的方式付予收件人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。當付款銀行兌現支票或股息單後，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人其中任何一人應就應付有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特別資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取（以現金或相等價值的代價）有關其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的息率（如有）支付不超過年息20%的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份獲得任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會為本公司利益以再投資或以其他方式運用，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，將由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔本公司應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現或股息支票或股息單在初次未能送達收件人而遭退回後，則本公司有權不再以郵遞方式寄出股息權益的支票或股息單。

(g) 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，所有股東均可免費查閱本公司保存於香港的股東名冊（惟股東名冊暫停登記者除外），且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

(h) 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東的若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

(i) 清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在不抵觸任何類別股份當時所附關於分派清盤後所餘資產的特別權利、特權或限制情況下，倘：

- (i) 本公司清盤，在向所有債權人結清付款後的剩餘資產應按照股東各自就股份持有的繳足股本比例向彼等分派；及
- (ii) 本公司清盤，而可向股東分派的剩餘資產不足以償還全部已繳股本（須遵照可能根據特定條款及條件而發行的任何股份的權利行事），則資產的分派方式為盡可能按股東分別所持股份佔已繳股本的比例分擔虧損。

倘本公司清盤（不論是自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及按公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物（不論該等資產為一類或多類不同的財產）分發予股東，且以清盤人認為公平的方式釐定該等任何一類或多類財產的價值，並決定在股東或不同類別股東間以及每一類別之間的各股東的分發方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何涉及債務的股份或其他財產。

(j) 認購權儲備

倘公司法未禁止或符合公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司乃根據公司法於2019年9月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節並不包括所有適用條文及例外情況，亦不應視為公司法及稅務方面全部內容的總覽（該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定）。

(a) 公司業務

獲豁免公司（如本公司）必須主要在開曼群島以外地區經營。獲豁免公司每年亦須向開曼群島公司註冊處提交一份年度報告，並支付根據其法定股本計算的費用。

(b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值撥入一個稱為「股份溢價賬」的賬項。倘公司以溢價發行股份作為收購或註銷任何另一間公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及章程細則的規定（如有）以本公司不時釐定的方式用於（包括但不限於）：

- (i) 向股東分派或派付股息；
- (ii) 繳足該公司將以已繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (iii) 公司法第37條規定的任何形式；

- (iv) 撤銷該公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷該公司因發行任何股份或債券而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

除上述者外，除非緊隨建議分派或派付股息的日期，公司能如期清還在日常業務過程中產生的債項外，否則不得從股份溢價賬中撥款向股東分派或派付股息。

經法院確認，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 就購買公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島在法律上並無限制公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助。因此，倘公司董事在審慎履行職責及以誠信態度行事的情況下認為，建議提供該等財務資助可達成適當目的及對公司有利，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則提供。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份，而為免生疑，在公司組織章程細則條文規限下，修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份可贖回或須贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並未授權有關買賣的方式及條款，則公司須提呈普通決議案批准買賣的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘在公司贖回或購回其任何股份後，除持有作庫存股份的股份外，該公司將不再有任何已發行股份，則公司不得進行上述贖回或購回行動。除非該公司緊隨建議撥款的日期後仍能如期清還日常業務債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

倘遵照公司法第37A(1)條的規定持有，公司購買或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何此等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或章程細則須載有容許該項購買的規定。公司董事可依據載於組織章程大綱之一般權力買賣及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

根據公司法規定，待通過償債能力測試及在根據公司的組織章程大綱及章程細則的規定(如有)，公司可從其股份溢價賬中撥付及分派股息。此外，根據在開曼群島可能具有說服力的英國案例法，股息可從利潤中撥付。

只要公司持有庫存股份，則不可宣派或派付股息，亦不可另行就庫存股份以現金或其他方式分派公司的資產(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國案例法(尤其是Foss v. Harbottle案例的規則及該案例的例外情況)，准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以反對涉嫌超越權力範圍或屬違法的行為、欺詐少數股東的行為(過失方擁有本公司的控制權)或在須獲特定(或特別)大多數股東通過的決議案時的不正當行為(即並未獲大多數股東通過)。

倘公司(並非銀行)的股本乃分為若干數目的股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示對該等業務作出報告。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合同法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及章程細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) 出售資產

並無有關董事出售公司資產的權力的特別限制。然而，董事預期應根據英國普通法（開曼群島法庭一向遵照的）按照一名合理審慎人士在相類似情況下履行責任之標準，為本公司的最佳利益忠誠信實地以應有的謹慎、盡責及技巧履行受信責任。

(h) 會計及核數規定

公司必須適當保存賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產與負債。

若公司未能按需要保存能夠真實公允地反映本公司財務狀況及闡釋所進行的各項交易的賬冊，則不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或開曼群島境內任何其他地方保存賬冊，則須於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法（2013年修訂本）送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供賬冊副本或其任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法（2018年修訂本）第6條，本公司已獲財政司承諾：

- (i) 不會在開曼群島頒佈有關徵收利得稅或所得稅或收入稅或增值稅而適用於本公司或其業務的法例；及

(ii) 本公司毋須就下列事項繳納利得稅、所得稅、收入稅或增值稅或任何屬於遺產稅或繼承稅性質的稅項：

(aa) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或

(bb) 預扣稅務優惠法(2018年修訂本)第6(3)條所定義的全部或部分任何有關款項。

對本公司所作承諾自2019年9月23日起計為期30年。

開曼群島現時概無向任何人士或公司徵收利得稅、所得稅、收入稅或增值稅，亦無屬於繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時適用於若干文據的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司屬重大的稅項。

(k) 有關轉讓股份的印花稅

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司的組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本。然而，彼等可根據公司的組織章程細則享有該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在公司可能不時釐定的任何國家或地區(無論在開曼群島境內或境外)存置其股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單。因此,股東名稱及地址不會作為公開記錄供公眾人士查閱。然而,獲豁免公司於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法(2013年修訂本)送達命令或通知後,可能須在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供所需的股東名冊(包括任何股東分冊)。

(o) 董事及主要人員登記冊

根據公司法,本公司須在其註冊辦事處存放董事、替任董事及主管人員登記冊,該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處存檔,如有關董事或主管人員出現任何變動(包括人名變更),須於30日內通知註冊處。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令; (ii)由股東自動; 或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公正及公平的情況下)有權頒令清盤。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤(不包括有限期之公司,其採納特定規則),或公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務),則公司可自動清盤。倘公司自動清盤,則公司須由清盤開始時起停止營業,除非相關營業可能有利於其清盤。於委任自動清盤人後,董事會的所有權力即告終止,除非公司在股東大會或清盤人批准該等權力繼續生效。

如果公司股東提出自動清盤,須委任一名或多名清盤人清算公司事務及分配其資產。

公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤之報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產之過程，並在其後召開公司股東大會，向公司提呈賬目並就此加以闡釋。

如果公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)法院的監督將令公司就出資人或債權人的利益而言能夠更有效、更經濟或更快地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令應就所有目的而言擁有效力，猶如其為法院向公司進行的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人之前的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為使公司清盤過程順利進行及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人。倘出任正式清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或任何多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任是否需要提供任何保證。倘法院並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有資產概由法院託管。

(q) 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則重組及合併可獲批准，並於其後獲得法院確認。儘管持反對意見的股東有權向法院表達其意見，指出有待批准的交易不會為股東名下股份提供公允價值，惟法院只根據上述理由，在缺乏證明管理層有欺詐或失信行為的證據的情況下，否決該項交易的可能性不大；倘該項交易已獲批准及已經完成，則持反對意見的股東不會享有類似美國公司持反對意見的股東一般享有的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

(r) 收購

倘公司提出收購另一家公司股份的要約，而於收購要約提出後四個月內持有收購建議涉及的股份不少於90%的持有人接納收購要約，則要約人可於上述的四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求對收購要約持反對意見的股東按照收購要約的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請反對轉讓股份。而該名持反對意見的股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任，除非有證據證明要約人與接納收購要約的股份持有人有欺詐或失信的行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

(s) 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內關於由主管人員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問毅柏律師事務所已向本公司發出意見函，概述開曼群島公司法的若干內容。按附錄六「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱公司法的詳細摘要，或欲瞭解該法例與其較熟悉的任何其他司法權區法例間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2019年9月13日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司於香港設立的主要營業地點為中環干諾道中50號中國農業銀行大廈12樓1201-02室，並已於2019年12月5日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。黃繼興先生已獲委任為本公司授權代表，負責在香港代表本公司接收法律程序文件及通告。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此其運營須遵守開曼群島公司法及其章程文件(包括組織章程大綱及細則)。組織章程大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法的有關方面的概要載列於本招股章程「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，一股面值0.01港元的普通股於2019年9月13日配發及發行予一名獨立第三方，並於同日轉讓予高星。額外799股股份於2019年9月13日配發予高星。

於2019年12月10日，本公司向德瑞投資配發及發行200股股份。

除上文所述者以及本附錄下文「3.股東於2020年12月21日通過的書面決議案」一段所述者外，自註冊成立以來本公司股本並無變動。

3. 股東於2020年12月21日通過的書面決議案

根據股東於2020年12月21日通過的書面決議案：

- (i) 本公司批准組織章程大綱，並將於上市日期後生效；

- (ii) 本公司批准並有條件採納於上市日期生效的組織章程細則；
- (iii) 本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至20,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)。該等股份在所有方面享有同等地位；
- (iv) 待(i)上市委員會批准已發行股份、根據全球發售及資本化發行將予發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份(包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何額外股份)上市及買賣；(ii)聯席代表(為彼等本身及代表包銷商)與本公司於定價日訂立有關發售價的協議；(iii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件及並無根據其條款或以其他方式終止(在各情況下於包銷協議可能指定的有關日期或之前)：
 - (1) 全球發售獲批准，且董事獲授權根據全球發售配發及發行新股份；
 - (2) 超額配股權獲批准；
 - (3) 購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄下文「D.其他資料—1.購股權計劃」分段)獲批准及採納，而董事獲授權全權酌情授出可認購其項下股份的購股權、根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而配發、發行及處置股份，以及採取所有彼等認為屬必要或適宜的行動以實施購股權計劃；及
 - (4) 待本公司股份溢價賬因本公司根據全球發售股份而錄得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額7,499,990港元撥充資本，方法為動用有關款項按面值繳足749,999,000股股份。

- (v) 授予董事一般無條件授權以配發、發行及處置(包括作出需要或可能需要配發及發行股份的要約或協議或授出證券的權力)未發行股份(不包括因供股或根據任何以股代息計劃或根據組織章程細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排,或根據股東於股東大會授出的特別授權而發行的股份),惟該等股份不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數20%(惟並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份),該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時,或組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時,或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權之時為止(以最早發生者為準);
- (vi) 授予董事一般無條件授權,以授權彼等行使本公司一切權力,於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回相當於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份數目最多10%的股份(惟並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份),該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時,或組織章程細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時,或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止(以最早發生者為準);及
- (vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權,方法為將董事根據該項一般授權可能配發及發行或有條件或無條件同意配發及發行的已發行股份數目,加入本公司根據上文(vi)段所述購回股份的授權而購回的已發行股份總數。

4. 公司重組

為籌備股份於聯交所上市，組成本集團的公司曾進行重組，而本公司成為本集團的控股公司。有關重組的資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

5. 附屬公司股本變動

本公司附屬公司載於本招股章程附錄一的會計師報告。除會計師報告及「歷史、重組及企業架構」所述的附屬公司外，本公司並無其他附屬公司。

除上文及「歷史、重組及企業架構」一節所披露者外，我們附屬公司的註冊資本自緊接本招股章程日期前兩年內概無其他變動。

6. 購回本身股份

(a) 上市規則的條文

上市規則容許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

聯交所上市公司擬進行的所有證券(倘為股份，必須為繳足股份)購回，必須事先經股東以普通決議案(以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式)批准。

附註：

根據股東於2020年12月21日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，以授權本公司於直至本公司下屆股東週年大會結束時、適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時(以最早發生者為準)為止任何時間，在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所，購回股份總數不超過已發行及根據本文所述將予發行的股份總數10%的股份。

(ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程細則、上市規則、開曼群島法律以及其他適用法例及規例可合法撥作此用途的資金。上市公司不得以現金以外代價或以聯交所不時生效的交易規則所訂明者以外的結算方式在聯交所購回其自身證券。

(iii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回其證券，核心關連人士指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人，且核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，董事自股東取得一般授權以使董事能夠在市場上購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份將僅在董事認為有關購回將對本公司及其股東有利時方會進行。購回股份或會提高本公司每股資產淨值及其資產及／或每股盈利，惟須視乎當時市況及資金安排而定。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法例規定可合法撥作此用途的資金。

現擬購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股份的所得款項撥付，或倘獲組織章程大綱及細則授權及在開曼群島適用法例規限下，以股本撥付，而倘購回須支付的任何溢價超逾將予購回股份面值之金額，則須以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付，或倘獲組織章程細則授權及在開曼群島公司法規限下，以股本撥付。

倘董事認為購回會對本公司的運營資金需求或不時適宜具備的資產負債水平有重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相較本招股章程所披露的狀況，運營資金或資產負債水平可能會受到重大不利影響。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨上市後1,000,000,000股已發行股份（惟並無計及根據超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的股份）計算，本公司可於直至下列各項（以最早發生者為準）期間購回最多100,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

(e) 一般事項

概無董事或(據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)任何彼等的緊密聯繫人現時有意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱及細則以及開曼群島適用法例行使購回授權。

倘因根據購回授權購回證券，致使一名股東所持本公司投票權的比例權益增加，該增幅將就公司收購及合併守則(「收購守則」)被視為一項收購。因此，視乎股東權益的增幅水平，一名股東或一組一致行動股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何增幅而須根據收購守則規則26提出強制收購要約。除上文所述者外，董事並不知悉因根據購回授權作出任何購回而引致收購守則所指任何後果。

倘任何購回股份導致公眾人士持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的25%(或根據上市規則可能指定為最低公眾持股量的其他百分比)，則必須獲聯交所批准豁免上市規則有關上述公眾持股量的規定，方能進行有關購回。除非在特殊情況下，否則一般不會批准豁免有關規定。

概無本公司核心關連人士知會本公司，表示在購回授權獲行使的情況下，彼現時有意向本公司出售股份，或承諾不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的資料**1. 重大合約概要**

本公司或其任何附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 於2019年1月16日，深圳市星河商置集團有限公司(前稱深圳市星河商用置業有限公司或深圳市星河商用置業股份有限公司)與星河置業集團有限公司訂立股權轉讓協議，據此，深圳市星河商置集團有限公司向星河置業集團有限公司轉讓深圳市星河趣匯創新發展有限公司100%權益，代價為人民幣1.00元；
- (b) 於2019年9月2日，深圳市星河商用置業投資有限公司與深圳市宏達利興投資合夥企業(有限合夥)訂立股份轉讓協議，據此，深圳市宏達利興投資合夥企業(有限合夥)同意向深圳市星河商用置業投資有限公司轉讓深圳市星河商置集團有限公司的3,740,000股股份(相當於10.95%權益)，代價為人民幣26,217,400元；
- (c) 於2019年9月2日，深圳市星河商用置業投資有限公司與深圳永興宏泰企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)訂立股份轉讓協議，據此，深圳永興宏泰企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)同意向深圳市星河商用置業投資有限公司轉讓深圳市星河商置集團有限公司的1,060,000股股份(相當於3%權益)，代價為人民幣7,430,600元；






- (d) 於2019年11月28日，深圳市星河商置集團有限公司與深圳市星協成企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)訂立投票權代理協議，據此，深圳市星協成企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)同意委任深圳市星河商置集團有限公司為其代理，根據上海星聯商業管理有限公司的組織章程細則行使其各自作為上海星聯商業管理有限公司股東的權利；
- (e) 於2019年12月16日，深圳市星河商用置業投資有限公司、深圳市安林珊資產管理有限公司與深圳市星瀚商業管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此，深圳市星河商用置業投資有限公司及深圳市安林珊資產管理有限公司同意轉讓其各自於深圳市星河商置集團有限公司約90.084986%及9.915014%股權予深圳市星瀚商業管理有限公司，代價分別為人民幣73,048,400元及人民幣8,039,900元；
- (f) 本公司、深圳市旗昌投資控股有限公司、建銀國際金融有限公司、中信建投(國際)融資有限公司與申萬宏源證券(香港)有限公司日期為2021年1月8日的基石投資協議，據此，深圳市旗昌投資控股有限公司同意按發售價認購相當於人民幣99,500,000元的港元金額(包括經紀佣金及徵費)可購買的發售股份數目(下調至最接近的完整買賣單位)；
- (g) 本公司、Pilgrim Ever Project Company Limited、K11 Investment Company Limited、建銀國際金融有限公司與中信建投(國際)融資有限公司訂立日期為2021年1月11日的基石投資協議，據此，Pilgrim Ever Project Company Limited同意按發售價認購相當於5,000,000美元的港元金額(不包括經紀佣金及徵費)可購買的發售股份數目(下調至最接近的完整買賣單位)；







- (h) 本公司、SCGC資本控股有限公司、建銀國際金融有限公司與中信建投(國際)融資有限公司訂立日期為2021年1月11日的基石投資協議，據此，SCGC資本控股有限公司同意按發售價認購相當於81,000,000港元(不包括經紀佣金及徵費)可購買的發售股份數目(下調至最接近的完整買賣單位)；
- (i) 本公司、Virtues Origin SPC、建銀國際金融有限公司與中信建投(國際)融資有限公司訂立日期為2021年1月11日的基石投資協議，據此，Virtues Origin SPC同意按發售價認購相當於10,000,000美元的港元金額(不包括經紀佣金及徵費)可購買的發售股份數目(下調至最接近的完整買賣單位)；
- (j) 不競爭契據；
- (k) 彌償保證契據；及
- (l) 香港包銷協議。






2. 本集團的知識產權




(a) 商標

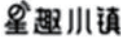




截至最後可行日期，本集團已在中國及香港註冊以下董事認為對本集團業務屬重大的商標：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	屆滿日期
	305042312	9/35/36/37/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年8月29日
 皇盛商業 E-STAR COMMERCIAL	305123682	9/35/36/37/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年11月25日
COCO Park	305143590	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年12月15日
	305143608	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年12月15日
COCO City	305143644	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年12月15日
	305143581	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年12月15日
ico	305143635	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年12月15日
COCO Garden	305143626	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年12月15日
	305143743	35/36/39/ 41/42/43	星河商置集團	香港	2029年12月15日
第3空间	305143716	20/24/35/ 37/41/42	星河商置集團	香港	2029年12月15日

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	屆滿日期
	305143617	20/24/35/ 37/41/42	星河商置集團	香港	2029年12月15日
星河·第三空間	305143707AB	24/35/41	星河商置集團	香港	2029年12月15日
	28963691/28963688/ 28963686	35/41/44	星河商置集團	中國	2030年2月6日/ 2030年2月20日/ 2030年2月6日
	5050187/5050186/ 7792340/7792338/ 7792337/5050185	36/37/39/ 41/42/43	星河商置集團	中國	2029年7月6日/ 2029年7月6日/ 2022年8月6日/ 2021年10月20日/ 2021年11月27日/ 2021年4月27日
	37540929/37556385/ 37549907/37558880/ 37558887/37540972	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	中國	2029年12月13日/ 2030年1月27日/ 2029年12月13日/ 2029年12月6日/ 2029年12月6日/ 2029年12月6日
星河商置星意通	36653920/36650592/ 36672941/36671541/ 36661087	9/35/36/41/ 42	星河商置集團	中國	2029年10月20日
星河第三空間	7023417/7025295/ 7770787	20/36/39	星河商置集團	中國	2030年6月13日/ 2030年8月20日/ 2021年8月20日
星河·第三空間	7023429/7025296/ 7770794	20/36/39	星河商置集團	中國	2025年12月20日/ 2024年2月27日/ 2021年8月20日
	11103626/11103646/ 11103671/11103715/ 11103773/11103799/ 11103863	35/36/37/ 39/41/42/ 43	星河商置集團	中國	2025年4月6日/ 2024年1月6日/ 2025年5月13日/ 2023年12月6日/ 2023年11月6日/ 2023年11月6日/ 2024年1月6日
COCO City	11175527/11175547/ 11175581/11175606	35/36/41/43	星河商置集團	中國	2023年11月27日/ 2024年3月6日/ 2023年11月27日/ 2023年11月27日
	20089895/20089894/ 20089893/20089890/ 20089889	25/35/36/ 41/42	星河商置集團	中國	2027年7月13日

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	屆滿日期
	20090236/20090232/ 20090246/20090245/ 20090244/20090243/ 20090242/20090241/ 20090240/20090239/ 20090238	9/16/28/ 35/36/37/ 39/41/42/ 43/45	星河商置集團	中國	2027年7月13日
	20105878	18	星河商置集團	中國	2027年7月13日
	20105894/20105893/ 20105892/20105891/ 20105888/20105887	21/24/35/ 36/41/42	星河商置集團	中國	2028年6月6日/ 2028年6月13日/ 2027年7月13日/ 2028年6月13日/ 2027年7月13日/ 2028年6月6日
COCO Garden	20257365/20257364/ 20257363/20257360/ 20257359	35/36/37/ 42/43	星河商置集團	中國	2027年7月27日
 COCO Park	20336376/20336373 20795184/20795183/ 20795182/20795180/ 20795178/20795177/ 20795176	39/43 35/36/37/ 39/41/42/ 43	星河商置集團 星河商置集團	中國 中國	2028年8月20日 2028年9月13日/ 2027年11月20日/ 2027年11月20日/ 2027年11月20日/ 2027年11月20日/ 2027年11月20日/ 2027年11月20日
	20824356/20824354/ 20824363/20824361/ 20824360/20824358/ 20824359	35/36/37/ 39/41/42/ 43	星河商置集團	中國	2027年9月20日/ 2027年9月27日/ 2027年9月20日/ 2027年9月20日/ 2027年9月27日/ 2027年9月20日/ 2027年9月20日

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	屆滿日期
荷小星	21790247/21790042/ 21790036/21790055/ 21790050	16/28/35/ 36/41	星河商置集團	中國	2027年12月20日
	21793504/21793961/ 21794193/21794279/ 21794447/21794637	16/28/35/ 36/41/42	星河商置集團	中國	2027年12月20日
	21805447/21805439/ 21805463/21805462/ 21790262	16/28/35/ 36/41	星河商置集團	中國	2027年12月20日
	27880511/27880509/ 27880508/27880507 27880506	20/35/37/ 41/42	星河商置集團	中國	2029年8月6日/ 2029年6月27日/ 2029年8月6日/ 2029年8月13日/ 2029年8月6日
星跃领动	30637078/30626991/ 30640756/30641949/ 30623738/30634129	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	中國	2029年2月13日
星跃领动 运·体·中·心	30643948/30643953/ 30637164/30643964/ 30633725/30630858	28/35/36/ 41/42/43	星河商置集團	中國	2029年2月13日
ico	15981795/15981796/ 15981797/15981798/ 15981799	42/41/39/ 37/36	深圳商管	中國	2026年4月27日/ 2027年1月13日/ 2026年3月13日/ 2026年3月13日/ 2026年4月20日
金享食汇 Gtown	34402408 37572267/37592081/ 37572285	36 36/37/39	星河商置集團 星河商置集團	中國 中國	2029年7月13日 2030年1月27日/ 2030年4月6日/ 2030年1月27日

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	屆滿日期
	37592118/37586698/ 37597758/37573717/ 37584848	35/36/37/ 39/43	星河商置集團	中國	2030年3月27日/ 2030年1月20日/ 2029年12月6日/ 2029年12月6日/ 2030年3月27日
星河尚街	41141865/41138739/ 41159261/41155822/ 41159290/41149897/ 41155621	35/36/37/ 39/41/42/ 43	星河商置集團	中國	2030年7月6日/ 2030年5月20日/ 2030年5月20日/ 2030年5月20日/ 2030年5月20日/ 2030年5月20日/ 2030年5月20日/ 2030年7月6日/ 2030年5月20日
 星河·尚街	41164290/41159426/ 41154556/41150032/ 41137343/41141379	35/36/37/ 39/42/43	星河商置集團	中國	2030年7月6日 2030年5月20日/ 2030年5月20日/ 2030年5月20日/ 2030年5月20日/ 2030年7月6日/ 2030年5月20日
 金字銀	34408013	36	星河商置集團	中國	2030年7月27日
	34411390/34416741/ 34411407	35/36/43	星河商置集團	中國	2030年7月27日/2030年8月 13日/2030年7月27日
 星河商置	28963689/28963687	39/43	星河商置集團	中國	2030年7月13日/2030年 7月6日

截至最後可行日期，本集團已在中國及香港申請註冊以下董事認為對本集團業務屬重大的商標：

商標	申請編號	類別	申請人名稱	註冊地點	申請日期
	305143707AA	20/37/42	星河商置集團	香港	2019年12月16日
	40623591	35	深圳商管	中國	2019年8月27日
	41139086	41	星河商置集團	中國	2019年9月19日
	37100597	35	星河商置集團	中國	2019年3月26日
	34421231	29	星河商置集團	中國	2018年11月1日

(b) 版權

截至最後可行日期，本集團為以下董事認為對本集團業務屬重大的版權的註冊擁有人：

版權名稱	註冊編號	註冊擁有人 名稱	註冊地點	註冊日期
星河商置logo圖形-蜂巢脈絡	粵作登字-2017-F-00003190	星河商置集團	中國	2017年2月20日
星居生活館	粵作登字-2017-F-00003189	星河商置集團	中國	2017年2月20日
星悅琳廊	粵作登字-2017-F-00003193	星河商置集團	中國	2017年2月20日
COCO Garden品牌LOGO	國作登字-2016-F-00336371	星河商置集團	中國	2016年12月5日
星河商置形象代言物	國作登字-2017-F-00369476	星河商置集團	中國	2017年3月9日

(c) 域名

截至最後可行日期，本集團為以下董事認為對本集團業務屬重大的域名的註冊擁有人：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
1.	cocopark.cn	星河商置集團	2005年11月1日	2024年11月1日
2.	g-cre.com	星河商置集團	2007年10月18日	2022年10月18日
3.	topliving.cn	星河商置集團	2007年5月15日	2027年6月15日
4.	xhcocity.com	星河商置集團	2016年6月2日	2028年6月2日
5.	xhico.cn	星河商置集團	2019年8月15日	2022年8月15日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

(a) 權益披露－董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行(並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)完成後，於股份一經上市後，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、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權概約百分比
黃德林先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	150,000,000	15%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於股份中的好倉。
- (2) 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。

(b) 服務合約及委任函的詳情

執行董事各自己與本公司訂立服務協議，自上市日期起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

非執行董事及獨立非執行董事各自己與本公司訂立委任函，自上市日期起為期三年，可由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

(c) 董事薪酬

截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年9月30日止九個月，向董事支付的薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）分別為人民幣12.8百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣5.2百萬元。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註12。

各獨立非執行董事已獲委任，任期三年。本公司計劃每年向彼等各自支付董事袍金人民幣300,000元。除董事袍金外，預期獨立非執行董事不會就彼等擔任獨立非執行董事職務而收取任何其他薪酬。

根據現時生效的安排，截至2021年12月31日止年度的董事薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利）預期不多於人民幣8.8百萬元。

2. 主要股東

據董事所知，緊接及緊隨全球發售及資本化發行（並無計及因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份）完成前後，下列人士將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分部條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司的已發行投票權股份10%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊接全球發售及 資本化發行完成 前持有的股份 ⁽¹⁾		緊隨全球發售及 資本化發行完成 後持有的股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
黃先生 ⁽²⁾⁽³⁾	家族信託的財產授予人 及保護人以及受控制 法團權益	1,000股(L)	100%	750,000,000股(L)	75%
TMF (Cayman) Ltd ⁽²⁾	信託的受託人	800股(L)	80%	600,000,000股(L)	60%
Long Harmony Holding Limited ⁽²⁾	受控制法團權益	800股(L)	80%	600,000,000股(L)	60%
高星	實益擁有人	800股(L)	80%	600,000,000股(L)	60%
黃德林先生 ⁽³⁾	受控制法團權益	200股(L)	20%	150,000,000股(L)	15%
德瑞投資	實益擁有人	200股(L)	20%	150,000,000股(L)	15%

附註：

- (1) 字母「L」指股份中的好倉。
- (2) 高星的全部已發行股本乃由Long Harmony Holding Limited持有，該公司為一間由TMF (Cayman) Ltd.於英屬處女群島註冊成立的公司，而TMF (Cayman) Ltd.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) Ltd.及Long Harmony Holding Limited各自根據證券及期貨條例被視為於高星在本公司所持股份中擁有權益。

- (3) 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在本公司所持股份中擁有權益。

3. 已收取的代理費用或佣金

於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本支付任何佣金、折扣、經紀佣金或授予其他特別條款。

4. 免責聲明

- (a) 除本招股章程所披露者外，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「-D.其他資料-8.專家資格」一段所述的專家概無於創辦本公司的過程中，或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於本招股章程日期存續且與本集團整體業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除本招股章程所披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現有服務合約或擬訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約；

- (e) 據董事所知(不計及根據全球發售可能接納的股份)，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於緊隨全球發售完成後，將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分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有本集團任何成員公司的已發行有投票權股份的10%或以上的權益；
- (f) 本附錄「-D.其他資料-8.專家資格」一段所述的專家概無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無權(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (g) 據董事所知，截至最後可行日期，董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司5%以上已發行股本權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為股東於2020年12月21日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章設立的一項股份獎勵計劃，其設立目的為認可及表彰合資格參與者(定義見下文(b)段)對本集團所作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將讓合資格參與者有機會於本公司擁有個人股權，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團利益盡量提升彼等的表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士(「合資格參與者」)授出購股權，以按下文(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；及
- (iii) 任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶、分銷商，以及董事全權認為將會或曾經對於本公司及／或其任何附屬公司有貢獻的其他人士。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

(c) 接納購股權要約

當本公司於有關接納日期或之前接獲承授人妥為簽署的一式兩份接納購股權文件(連同支付予本公司作為獲授購股權代價的1.00港元匯款或付款)，購股權即被視為已授出並獲承授人接納及已經生效。該匯款或付款在任何情況下一概不予退還。授出可認購股份的購股權的任何要約所獲接納的認購股份數目，可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其整數倍數，且有關數目在接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何指定的接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)段的規限下，購股權可予全部或部分行使(而除非悉數行使，否則須以有關股份數目為當時股份在聯交所買賣的一手單位的整數倍數行使)，並由承授人向本公司發出書面通知，表明就此行使購股權及行使購股權所涉及的股份數目。每一封通知函均須隨附有關通知所述的股份行使價全額的匯款或付款。接獲通知及匯款或付款及(如

適用)接獲核數師致本公司(或根據(r)段,視情況而定,可致函認可獨立財務顧問)的核證後21日內,本公司會向承授人發行及配發相關數目的入賬列為繳足股份,並就所配發的股份向承授人發出股票。

任何購股權的行使須待本公司股東在股東大會上批准本公司法定股本任何必需的增加後方為有效。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限,合共不得超過全球發售完成後已發行股份總數10%(即100,000,000股股份),就此而言,不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原應可發行的股份。本公司如已遵守上市規則第17.03(3)及17.06條及/或遵守上市規則不時訂明的該等其他規定刊發通函並經股東在股東大會上批准,董事會可:

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%;及/或
- (ii) 向董事會選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司將向股東寄發的通函須載有可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的(並解釋該等購股權如何達致該目的)、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管上文所述及受下文(r)段之規限,根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使後而可於任何時間發行的股份數目上限,不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司任何計劃(包括購股權計劃)授出購股權將導致超出該30%上限,則不得授出該等購股權。倘根據下文(r)段透過股份資本化發行、供股、股份拆細

或合併或削減本公司股本而令本公司股本結構有所改變，則可予授出的購股權所涉及股份數目上限須以本公司核數師或獲認可獨立財務顧問證實為合適、公平及合理的方式調整，惟在任何情況下均不得超過本段訂明的上限。

(e) 向任何個人授出購股權的數目上限

於直至及包括授出日期止任何12個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使後已經及可能向各合資格參與者發行的股份總數不得超過截至授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過該1%上限，本公司須：

- (i) 本公司向股東刊發之通函須不時遵守上市規則第17.03(4)及17.06條及／或上市規則規定的其他規定。本公司將刊發之通函須載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及先前授予該參與者的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 於股東大會上獲得股東批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）（或倘合資格參與者為一名關連人士（定義見上市規則），則其聯繫人（定義見上市規則））須放棄投票表決。將向該參與者授出的購股權的數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期，就計算股份認購價而言，應視為授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件（或（如屬其他情況）隨附要約文件中列明下述者的文件），其中包括：
 - (1) 合資格參與者的姓名、地址及職業；

- (2) 向合資格參與者提呈購股權的日期(須為聯交所開市辦理證券交易業務的日子)；
- (3) 購股權要約必須獲接納的日期；
- (4) 根據(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
- (5) 所提呈購股權涉及的股份數目；
- (6) 根據及因購股權的行使，股份的認購價及支付有關價格的方式；
- (7) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (8) 接納購股權的方法，而除非董事會另有決定，否則須按(c)段所述方法；及
- (9) 有關提呈購股權而董事會認為屬公平合理但並非與購股權計劃及上市規則不一致的其他條款及條件(包括但不限於在購股權可行使前必須持有的任何最短期限及／或可行使購股權前必須達到的任何表現目標)。

(f) 股份價格

受下文(r)段所述作出的任何調整規限，根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下不得低於以下最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接該購股權以書面形式向合資格參與者提呈當日前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

(g) 授出購股權予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則))授出購股權，而於行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)後將導致於截至該授出日期(包括該日)止12個月期間已發行及將發行股份的數目：

- (i) 於提呈購股權當日合計超過已發行股份的0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 按股份於該授出日期在聯交所發出的每日報價表所列的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，

則除須待本公司獨立非執行董事批准外，亦須待本公司發出通函並經股東於股東大會上以投票表決方式批准，而所有承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士（定義見上市規則）均須放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的其他規定，方可進一步授出購股權。在大會上作出以批准授出該等購股權的任何表決均須以投票方式作出。

本公司根據上段向我們的股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）詳情，有關購股權數目及條款（包括行使價）必須於有關股東大會前釐定，而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算該等購股權的行使價而言，須被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事）就表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司知悉內幕消息後，本公司不得授出購股權，直至有關消息已根據上市規則以及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文規定發佈為止。尤其是，於緊接以下日期（以較早者為準）前一個月期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度、半年、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（該日期須根據上市規則首先知會聯交所）；及
- (ii) 本公司刊發其年度業績或半年或季度或其他中期期間的業績公告的最後期限（不論上市規則有否規定），而倘向董事授出購股權；

儘管上文所述，倘向董事授出購股權：

- (iii) 不得於緊接年度業績發佈日期前60天期間或(倘為較短者)自相關財政年度結束起至業績發佈日期止期間授出購股權；及
- (iv) 於緊接季度業績(如有)及半年業績發佈日期前30天期間或(倘為較短者)自相關季度或半年期間結束起至業績發佈日期止期間。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權的要約屬承授人個人所有且不得轉讓或讓渡。承授人不得以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有之任何購股權，或就任何購股權設置產權負擔或以任何第三方為受益人有關其所持有或任何有關向其授出購股權之任何權益(法定或實益)或試圖如此行事(惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前期間隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。於上市日期後10年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自上市日期起10年期間生效及有效。

(k) 表現目標

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達到董事會於授出購股權時列明的任何表現目標。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人不再為本公司或其任何附屬公司僱員

- (i) 除因身故或按下文(m)段所列理由被終止僱傭外，承授人可自終止受僱當日起計一個月內行使承授人於終止當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 倘原因為身故，其遺產代理人可自有關承授人終止受僱當日起計12個月的期間內行使購股權，而終止受僱當日須為其於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日(無論是否獲發薪金以代替通知期)，否則購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因被裁定有嚴重行為失當，或已觸犯涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行(倘董事會釐定)，或已無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立安排或債務重整協議，或僱員按普通法或根據任何適用法律或根據承授人與本集團的服務合約而有權終止其僱用的任何其他理由而不再為本集團的僱員，則其購股權將會失效且於終止其僱傭日期後不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向我們的所有股東(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面要約，且該要約於相關購股權的購股權期間內成為或宣佈成為無條件，則購股權的承授人有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自願清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人(或其遺產代理人)有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款或付款，以行使其全部或任何購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快及在任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法例實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，則本公司須於向本公司股東或債權人發出召開有關考慮和解或安排的會議通知之日，向全體購股權承授人發出上述通知，而任何承授人可向本公司發出書面通知(該通知須不遲於擬舉行股東大會前兩個營業日送達本公司)，並附寄通知所涉及股份的總認購價全數股款或付款，以全面行使購股權或行使通知所指定數目的購股權。本公司須無論如何在不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日中午十二時正(香港時間)，盡快以入賬列作繳足方式向承授人配發及發行因行使有關購股權而須發行的股份數目，並將承授人登記為有關股份的持有人。

自有關股東大會日期起，所有承授人行使其各自購股權的權利將立即終止。在有關和解或安排生效後，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。倘有關和解或安排基於任何理由並無生效，並告終止或失效，承授人行使其各自購股權的權利須自有關終止之日起全面恢復(惟僅限於尚未行使的購股權)，並可予行使。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份將不會附帶投票權、股息或其他權利，直至承授人(或任何獲承授人提名之其他人士)完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而配發及發行的股份須按照本公司組織章程細則之條文，並在所有方面與發行之日其他已發行繳足股份享有相同權利，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利及有關於發行日期或之後派付或作出的任何股息或其他分派之權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售(倘包含價格攤薄元素)、合併、拆細或削減本公司股本或其他方式，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及其附註的規定與聯交所於2005年9月5日發出的補充指引及聯交所不時頒佈的上市規則及其附註的任何未來指引及詮釋的相應調整(如有)。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終定論，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的前提為承授人根據其所持購股權有權認購的本公司已發行股本的比例應與其在有關變動前比例相同無異，而因全面行使任何購股權而須繳付的總認購價應盡量接近其在有關變動前的數額，惟無論如何不得多於作出變動前的數額。有關變動不可對將予發行的股份造成低於其面值的影響。發行證券作為交易的代價將不會被視為須作任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間(以最早者為準)自動失效，未行使的購股權其後不可再行使：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述的任何屆滿期；
- (iii) (p)段所述本公司安排計劃的生效日期；
- (iv) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人基於下列任何一個或多個理由自本公司或我們的任何附屬公司離任或終止其僱傭或合約而不再為合資格參與者當日：其已被裁定有嚴重行為失當；或觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行(倘董事會釐定)；或已無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整協議；或僱員按普通法或根據任何適用法律或根據承授人與本集團的服務合約而有權終止其僱傭的任何其他理由。董事會通過決議案決定基於本段上述一個或多個理由而終止或不終止承授人的僱用屬最終定論；或
- (vi) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟下述者除外：

- (i) 修訂有關上市規則第17.03條所載事項而使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠者；或
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變更，

以上情況必須經股東於股東大會事先批准，前提是倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，有關修訂須經承授人進一步批准。購股權計劃已修訂條款仍然符合上市規則第17章及董事會有關修訂購股權計劃條款的權力的任何變更須由股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，茲說明倘任何購股權乃根據(i)段註銷，則毋須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在購股權計劃終止前已授出的任何購股權或可根據購股權計劃條文予以行使的任何購股權可繼續行使。在購股權計劃終止前已授出但在終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本文另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司股東通過必要決議案批准及採用購股權計劃之規定；
- (ii) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份上市及買賣；
- (iii) 包銷商於包銷協議下的責任成為無條件(包括(倘有關)聯席代表(代表包銷商)豁免任何有關條件)，且並未根據包銷協議的條款或其他原因予以終止；
- (iv) 股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件自採納日期起計六個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須負上任何責任。

(y) 在年報及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現狀

截至最後可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請根據購股權計劃行使將予授出的購股權的可予發行股份（即合共100,000,000股股份）的上市及買賣。

2. 稅項及其他彌償保證

控股股東已與本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）並以其為受益人訂立彌償保證契據（即上文「B.有關業務的進一步資料－1.重大合約概要」（k）段所述合約）共同及個別地就（其中包括）(i)本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日或之前就賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而可能承受或應付的稅務或稅務申索；(ii)本集團任何成員於全球發售成為無條件當日或之前因任何不合規事件導致於本招股章程披露的任何索償、罰款或其他債務，包括但不限於在往績記錄期間社保及住房公積金的供款不足；及(iii)本集團任何成員公司於上市日期或之前可能承受或應付的任何財產索償或遺產稅作出彌償保證。

3. 訴訟

截至最後可行日期，據本公司所知，本公司或任何董事並無涉及任何其他可能對財務狀況或經營業績有重大不利影響的尚未了結或經已面臨的重大訴訟或仲裁。

4. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。

聯席保薦人信納上市規則第3A.07條所載列適用於保薦人的獨立性標準。

聯席保薦人的費用為1百萬美元，由本公司支付。

5. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為45,600港元，並由本公司支付。

6. 發起人

本公司並無上市規則所界定的發起人。於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無亦不擬就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅務

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司的香港股東分冊登記的股份須繳納香港印花稅，對各買方及賣方收取的現行稅率是代價(或者較高)或獲出售或轉讓股份的公允價值的0.1%。於香港買賣本公司股份所產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。董事已獲告知，根據中國或香港法例並無重大負債或遺產稅可能屬於本集團任何成員公司。

(b) 開曼群島

鑒於本公司於開曼群島並無土地權益，根據現行開曼群島法律，於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

股份的準持有人若對持有或出售或買賣股份所涉及的稅務問題有疑問，請諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，對於因股份持有人認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不負責。

8. 專家資格

以下為提供本招股章程中載有或所述的意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
中信建投(國際)融資有限公司	為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
毅柏律師事務所	開曼群島法律顧問
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
中國指數研究院	行業顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

9. 專家同意書

本附錄第8段提及的各專家已各自就刊發本招股章程發出書面同意書，表示同意以本招股章程所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

10. 專家於本公司的權益

本附錄第8段所提及的人士概無於任何股份或本集團任何成員公司的任何股份擁有實益權益或其他權益或擁有認購或提名有關人士認購本集團任何成員公司任何股份或證券的任何權利或購股權（無論是否可依法強制執行）。

11. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程具有使所有相關人士均必須遵守公司（清盤及雜項條文）條例第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則除外）的效力。

12. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程刊發日期前兩年內：

- (i) 除「歷史、重組及企業架構」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足任何股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附於購股權或有條件或無條件同意附於購股權；
- (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iv) 概無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；

- (b) 本公司或其任何附屬公司並無創辦人、管理人或遞延股份或任何債券；
- (c) 董事確認，自2020年9月30日(本集團最近期的經審核綜合財務資料的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動；
- (d) 於本招股章程刊發日期前12個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或經已對本集團的財務狀況產生重大影響；
- (e) 本公司的股東名冊總冊由Appleby Global Services (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司的股東名冊分冊將於香港由卓佳證券登記有限公司存置。除董事另行同意外，股份的所有轉讓書及其他所有權文件，必須提交香港證券登記分處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。本公司已作出一切所需安排，確保股份可納入中央結算系統；
- (f) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (g) 據董事所知，根據開曼群島法律，本公司所使用的中文名稱及英文名稱並不違反開曼群島法律；
- (h) 本公司並無發行在外的可換股債務證券或債券；及
- (i) 並無影響本公司由香港以外地區向香港匯付利潤或匯回資本的限制。

13. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免而獨立刊發。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程文本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 各白色、黃色及綠色申請表格；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－9.專家同意書」一節所述的書面同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的資料－1.重大合約概要」一節所述各重大合約的副本。

B. 備查文件

下列文件的副本將由本招股章程日期起計14日（包括該日）內的一般營業時間內，於盛德律師事務所的辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行發出的會計師報告（其全文載於本招股章程附錄一）；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本招股章程附錄二A；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行及聯席保薦人就利潤估計編製的函件，其全文載於本招股章程附錄二B；
- (e) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度以及截至2020年9月30日止九個月的經審核綜合財務報表；
- (f) 物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司發出的物業估值報告；
- (g) 中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團於中國的業務運營及物業權益發出的法律意見；
- (h) 本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節所述由開曼群島法律顧問毅柏律師事務所發出的意見函，當中概述開曼群島公司法的若干方面；

- (i) 行業顧問中國指數研究院編製的行業報告；
- (j) 開曼群島公司法；
- (k) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的資料－1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (l) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的其他資料－1.董事－(b)服務合約及委任函詳情」一節所述與各董事的服務合約及委任函；及
- (m) 本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.其他資料－9.專家同意書」一節所述的書面同意書。

