

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



## **E-Star Commercial Management Company Limited**

### **星盛商業管理股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

#### **須予披露交易 關於租賃協議之 使用權資產收購**

##### **租賃協議**

董事會公告，於2021年6月28日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與出租人訂立租賃協議，內容有關租賃該等物業，自交付日期開始，為期二十(20)年，用作本集團商用物業運營服務業務。

##### **上市規則之涵義**

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將於本集團綜合財務報表內確認為使用權資產，故就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本公司進行之資產收購。

由於租賃協議之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故租賃協議構成本公司之須予披露交易，並因此須根據上市規則第14章遵守有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

董事會公告，於2021年6月28日，承租人(本公司之間接全資附屬公司)與出租人訂立租賃協議，內容有關租賃該等物業，自交付日期開始，為期二十(20)年，用作本集團經營商用物業運營服務業務。

## 租賃協議之主要條款

下文載列租賃協議之主要條款：

日期： 2021年6月28日

訂約方： (1) 廈門經濟特區房地產開發集團有限公司，作為出租人；及  
(2) 深圳市星河商置集團有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，作為承租人

該等物業： 中國福建省廈門市思明區展鴻路特房波特曼財富中心地下一層及地上第一至第五層，包括若干停車位、戶外及屋頂空間以及外牆廣告空間

年期： 自交付日期開始，為期二十(20)年，目前預期為2022年10月20日，但無論如何不遲於2023年2月20日

用途： 用作運營「星河 COCO Park」購物中心

租金、管理及  
其他雜項費用： 租賃合約項下的租金付款總額為人民幣444.6百萬元(含增值稅)。租賃合約項下的管理及其他雜項費用總額為約人民幣75.3百萬元(含增值稅)。

租賃協議項下付款由承租人與出租人經考慮該等物業附近相若物業之當前市價，以及廈門地區商用物業運營服務業務之業務發展機遇及未來前景後公平磋商而釐定。

付款條款： 租金、管理及其他雜項費用應由本集團內部資源支付，並於每季度開始前五日按季度預付。

成立合資公司： 於簽立租賃協議後30日內，承租人將與一名獨立第三方成立合資項目管理公司（「合資公司」）。

合資公司的註冊股本將不少於人民幣100百萬元及於該等物業租賃年期內，承租人將擁有合資公司不少於51%股權。

合資公司將負責提供該等物業的商用物業運營服務，包括向潛在租戶分租該等物業內的商用空間、制定運營策略、進行營銷及推廣活動以及其他運營管理活動。

成立合資公司後，出租人、承租人及合資公司將訂立補充協議，據此，承租人會將其於租賃協議項下的所有權利及責任轉移及轉讓予合資公司。

承租人將以出租人為受益人訂立擔保，以擔保直至該等物業租賃年期屆滿後兩年止合資公司於租賃協議下產生的所有責任及負債。

## 使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本集團將就租賃協議確認使用權資產，其乃按租賃協議期內應付租金總額的現值(採用增量借款利率貼現)計量。本公司預期於租賃協議年期開始後確認之相關使用權資產之價值約為人民幣186.5百萬元。股東應注意資產之價值未經審核及於未來可能調整。

## 訂立租賃協議之因由及裨益

作為本集團業務的一部分，本集團從物業擁有人租賃商用物業，及將商用物業內的商用空間分租予租戶。於本公告日期，本集團使用有關整租服務模式於中國經營兩項商用物業。

本集團對於商用物業空間的基本需求持樂觀態度，並一直探索機會以求進一步拓展其於中國商用地產行業的版圖。考慮到(i)該等物業位於廈門市的優質地段；(ii)本集團先前使用整租模式設立的新項目(即常州武進湖塘星河COCO City及嘉興星河COCO City)時取得成功；(iii)本集團將享有新項目通過轉型、升級及改善經營所帶來的所有收入及利潤增長；及(iv)新項目將使本集團建立一個新的購物中心經營基準，從而提高其品牌在當地的知名度，為後續市場拓展提供市場競爭優勢，故本集團認為租賃該等物業，以根據整租服務模式設立新項目符合本集團的長期發展策略及將對本集團的商用物業運營服務業務有益，進一步增強本集團作為中國領先商用物業運營服務供應商的市場地位。

租賃協議之條款乃由訂約方按公平基準磋商後議定。董事認為，租賃協議項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且租賃協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本集團擬與一名獨立第三方成立合資公司，於其成立後接管租賃協議，以經營有關該等物業的整租業務。本公司於簽立有關成立合資公司的最終協議後，將遵守所有相關上市規則要求。

## 本公司及訂約方之資料

### 本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事就商用物業(主要包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務，及向租戶租賃商業空間。

### 承租人

深圳市星河商置集團有限公司為於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。承租人之主要業務為提供商用物業運營服務，主要專注於在大灣區及其他地區提供服務。

### 出租人

廈門經濟特區房地產開發集團有限公司為於中國成立的有限公司。出租人之主要業務為物業發展及投資。出租人為特房波特曼財富中心的擁有人，負責按照廈門國資委的意見開發及管理特房波特曼財富中心。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出租人由廈門國資委設立，為國有獨資企業。該公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

## 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將於本集團綜合財務報表內確認為使用權資產，故就上市規則而言，訂立租賃協議及其項下擬進行之交易將被視為本公司進行之資產收購。

由於租賃協議之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故租賃協議構成本公司之須予披露交易，並因此須根據上市規則第14章遵守有關申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，及其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：6668)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「交付日期」	指	該等物業的交付日期；
「董事」	指	本公司之董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈之準則及詮釋；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「租賃協議」	指	承租人與出租人就出租該等物業訂立日期為2021年6月28日之租賃協議；
「承租人」	指	深圳市星河商置集團有限公司，於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「出租人」	指	廈門經濟特區房地產開發集團有限公司，於中國成立之有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該等物業」	指	中國福建省廈門市思明區特房波特曼財富中心地下一層及地上第一至第五層，包括若干停車位、戶外及屋頂空間以及外牆廣告空間；
「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股之登記持有人；

「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「增值稅」	指	中國增值稅；
「廈門國資委」	指	廈門市人民政府國有資產監督管理委員會；
「%」	指	百分比。

代表董事會  
**星盛商業管理股份有限公司**  
 主席兼執行董事  
**黃德林**

香港，2021年6月28日

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