

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



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

### **星盛商業管理股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

#### **補充公告**

#### **關連交易**

### **商用物業運營模式變更及出售常州商管之 100% 股權**

茲提述星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)日期為2026年3月9日的公告(「該公告」)，內容有關商用物業運營模式變更及出售常州商管之100%股權之關連交易。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供：(i)有關釐定代價之基礎、出售事項之理由及裨益之進一步資料及澄清；及(ii)有關交易分類及公告標題之澄清。

#### **出售常州商管之100% 股權之代價基礎**

誠如該公告「股權轉讓協議—代價」一節所披露，出售事項之代價(「代價」)為人民幣5.50百萬元，應以現金支付且經南京星恒與買方公平磋商並參考(其中包括)常州商管之歷史經營業績、歷史財務狀況以及未來業務前景及運營環境後釐定。

董事會謹此補充說明，在釐定代價時，已特別考慮該公告中已提及的下列因素：

### **截至2025年12月31日財務狀況及交割前的預期表現**

誠如該公告「出售事項的財務影響」一節所披露，常州商管於2025年12月31日的未經審計資產淨值約為人民幣3.91百萬元，該數額由2024年12月31日經審計的淨資產值作基礎，再加上2025年的除稅後利潤以及減去常州商管於2025年向其股東分派股息而得出，此計算方式公允地反映了常州商管資產淨值。在考量常州商管預期於2025年12月31日後至交割前期間所能產生的利潤時，已顧及常州商管近期營運趨勢、截至2025年12月31日止年度未經審計除稅後淨利潤約人民幣4.88百萬元及就該物業已訂立的租賃。

### **整體評估**

考慮到：(i)代價較截至2025年12月31日未經審計淨資產約人民幣3.91百萬元有溢價；(ii)常州商管於年結日後至交割前預期產生的利潤；(iii)其歷史經營業績及盈利水平；及(iv)交割後本集團將不再承擔租賃協議項下的租賃負債、租金付款及相關營運風險，同時將繼續透過品牌及管理輸出服務模式（詳見下文）從該物業收取服務費收入；(v)基於變更該物業運營模式帶來的裨益（詳見下文），未有計劃將常州商管轉讓予第三方，董事（包括獨立非執行董事）認為代價公平合理、符合或優於正常商業條款，並符合本公司及其股東整體利益。

## 出售事項及該物業運營模式變更的理由及裨益

該公告中「出售事項的理由及裨益」一節闡述了進行出售事項及變更該物業運營模式之理據。董事會謹此提供以下進一步詳情：

### 該物業周邊商業環境的不確定性

該物業位於常州武進區，該區域現有及規劃中的商業物業（如購物中心及零售綜合體）眾多。董事會觀察到：(i)該物業周邊商業物業競爭日益激烈；(ii)因延遲維修保養，老舊商業物業在中長期可能失去競爭力；(iii)受宏觀經濟及當地人口結構因素影響，商業租戶需求不斷轉變。上述因素為該物業未來表現帶來重大不確定性，包括該物業未來租賃需求、出租率及可達租金水平。

### 租賃風險－現行整租服務模式項下固定成本及租戶不確定性

誠如該公告所披露，常州商管目前以整租服務模式運營該物業。根據租賃協議，常州商管以固定租金安排（每年漲幅約3%）向常州星晟寶租賃該物業，然後將該物業分租予租戶，並負責日常運營及管理。

在此模式下，常州商管（以及本集團）承擔著重大的租賃風險，包括：

- 就該物業於剩餘租賃期內，不論實際佔用情況或租戶所產生之租金收入，均須承擔支付固定租金（每年遞增）及其他固定營運成本之責任；及
- 鑒於該物業周邊商業物業競爭日益激烈及整體市場環境，故須面對若干不確定因素，包括現有租戶可能選擇不續租或遷出，以及本集團可能需要調降租金或提供優惠以留住租戶或吸引新租戶。

換言之，在現行整租服務模式下，即使租戶遷出或租金需要下調，本集團仍須持續承擔固定租金及營運成本，這可能導致該物業回報波動加劇且預測性降低。

### 變更品牌及管理輸出服務模式之理據及裨益

通過出售事項及訂立合作協議，該物業的運營模式將由整租服務模式轉為品牌及管理輸出服務模式（「變更」），據此，本集團將透過南京星恒向常州商管提供該物業的品牌及管理輸出服務，並就此收取服務費。

董事會認為變更連同出售事項：

- 使本集團得以避免對租戶及營運造成重大干擾，因租賃協議的訂約方將繼續為常州商管及常州星晟寶，且不會因出售事項而終止、更替或修訂租賃協議；
- 允許本集團終止承擔租賃協議項下的固定租金義務、租賃負債及相關租賃與運營風險，因常州商管將於交割時不再為本集團成員；及
- 使本集團得以在更輕資產、低風險的業務模式下持續參與該物業運營並收取服務費，此舉既提升本集團的財務靈活性，亦符合本集團的長期策略，即減少採用整租服務模式且附帶固定租金義務的商業物業。

鑒於：(i)該物業周邊商業物業競爭環境所引發的不確定性加劇；(ii)本集團在整租服務模式下目前須承擔的固定租金支付、營運成本及相關租賃與空置風險；及(iii)本集團持續參與該物業並於品牌及管理輸出服務模式下收取服務費收入，而無需承擔此等固定成本及租賃風險，董事（包括獨立非執行董事）依然認為，出售事項及變更符合本公司及其股東的整體利益。

## 交易分類及公告標題之更正

誠如該公告「上市規則的涵義」一節所載，根據相關百分比率（定義見上市規則），有關出售事項之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下的本公司一項關連交易，須遵守申報及公告規定，但根據上市規則第14A.76條獲豁免獨立股東批准規定。

本公司謹此澄清，鑒於上述情況，出售事項並不構成上市規則第14章所指的本公司須予披露交易。於該公告的英文標題加入「DISCLOSEABLE AND」字樣及於中文標題加入「須予披露及」字樣，實屬無心之失。

該公告的正確標題應如下所示：

**「關連交易-商用物業運營模式變更及出售常州商管之100%股權」**

除本公告所補充及澄清者外，該公告內所有其他資料維持不變，並繼續有效。

承董事會命  
星盛商業管理股份有限公司  
主席  
黃德林

香港，2026年4月9日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事黃德林先生及陳群生先生；非執行董事黃德安先生及歐群萍女士；以及獨立非執行董事郭增利先生、張靜華博士及溫凱琳女士。