

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)

須予披露及關連交易 商用物業運營模式變更及出售常州商管之 100% 股權

商用物業運營模式變更及出售常州商管之100% 股權

常州商管目前為常州星晟寶就該物業而訂立的租賃協議下的承租方。

為促進該物業之運營模式由整租服務模式變更為品牌及管理輸出服務模式，於2026年3月9日（聯交所交易時段後），南京星恒與買方訂立股權轉讓協議，據此，南京星恒同意以代價人民幣5.50百萬元向買方出售常州商管之100%股權。

於同一日，常州商管與南京星恒就該物業訂立合作協議，據此，南京星恒將就該物業於交割後向常州商管提供品牌及管理輸出服務。交割後，常州商管將成為黃先生的間接非全資擁有公司，因而成為上市規則項下本公司的關連人士。該合作將根據現有新商用物業運營服務框架協議及其年度上限並於其範圍內進行。

於交割後，常州商管將不再為本集團之附屬公司，其財務業績亦將不再併入本公司之財務報表內。常州商管與常州星晟寶之間之租賃協議將繼續有效，且租賃協議將不會因出售事項或作為出售事項之條件而終止、更替或修訂。

上市規則的涵義

買方為本公司控股股東黃先生間接非全資擁有公司，因此根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司一項關連交易。根據相關百分比率，有關出售事項之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%。出售事項構成上市規則第14A章項下的關連交易，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要求。

商用物業運營模式變更及出售常州商管之100%股權

常州商管目前為與常州星晟寶就該物業而訂立的租賃協議下的承租方。

為促進該物業之運營模式由整租服務模式變更為品牌及管理輸出服務模式，於2026年3月9日（聯交所交易時段後），南京星恒與買方訂立股權轉讓協議，據此，南京星恒同意以代價人民幣5.50百萬元向買方出售常州商管之100%股權。

於同一日，常州商管與南京星恒就該物業訂立合作協議，據此，南京星恒將就該物業於交割後向常州商管提供品牌及管理輸出服務。交割後，常州商管將成為黃先生的間接非全資擁有公司，因而成為上市規則項下本公司的關連人士。該合作將根據現有新商用物業運營服務框架協議及其年度上限並於其範圍內進行。

於交割後，常州商管將不再為本集團之附屬公司，其財務業績亦將不再併入本集團的綜合財務報表。常州商管與常州星晟寶之間之租賃協議將繼續有效，且租賃協議將不會因出售事項或作為出售事項之條件而終止、更替或修訂。

股權轉讓協議

日期：

2026年3月9日

訂約方：

- (1) 南京星恒，為本公司之間接全資附屬公司(作為轉讓人)；及
- (2) 買方(作為承讓人)

標的事項：

南京星恒已同意出售，且買方已同意收購常州商管之100%股權。

代價：

出售事項之代價為人民幣5.50百萬元。

買方應以現金向南京星恒支付代價，方式如下：

- (a) 買方須於股權轉讓協議生效日起十個工作日內向南京星恒支付代價款50% (首期款)；及
- (b) 買方須於常州商管股東變更之工商登記完成後十個營業日內，向南京星恒支付剩餘代價款。

代價乃經訂約雙方經參考(其中包括)以下事項後經公平磋商後釐定：

- 常州商管之歷史經營業績；
- 常州商管之歷史財務狀況；及
- 常州商管之未來業務前景及運營環境。

交割：

股權轉讓協議經雙方正式簽署並加蓋印章後即告生效。股權轉讓協議生效且南京星恒收到首期款項後十五個營業日內，南京星恒與買方應共同完成常州商管股東變更的工商登記。

南京星恒應就股權轉讓協議項下擬進行交易所需辦理之所有工商登記手續之核准及完成事宜，向買方及常州商管提供一切必要之合作與協助。

常州商管股東變更之工商登記完成後，南京星恒將不再持有常州商管之任何權益。

於交割後：

- 本集團將不再持有常州商管之任何股權；
- 常州商管將不再為本集團的附屬公司，其財務業績亦將不再併入本集團的綜合財務報表；及
- 租賃協議將繼續在常州商管與常州星晟寶之間繼續有效。

對租賃協議之影響

常州商管目前為與常州星晟寶就該物業而訂立的租賃協議下的承租方。本集團確認，租賃協議概無或將不會作為出售事項的條件或因其與出售事項有關而終止、更替或修訂；及於交割後，常州商管將繼續履行其根據與常州星晟寶訂立之租賃協議之現有條款所承擔的責任。

因此，於交割後，由於常州商管將不再為本集團之成員公司，本集團將不再承擔租賃協議下的租賃負債、租金付款及相關運營風險。

常州商管為一間於中國成立的有限公司，主要從事根據租賃協議運營及管理該物業，以及將該物業分租予租戶。其由南京星恒全資擁有，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司。

出售事項的財務影響

於交割後，本集團將終止確認常州商管的資產及負債，包括租賃協議下的相關使用權資產及租賃負債，並於其綜合收益表中確認出售所產生的任何收益或虧損。

僅供說明用途而言及基於：

- 常州商管於2025年12月31日的約人民幣3.91百萬元的未經審計資產淨值；及
- 代價人民幣5.50百萬元(經扣除估計交易成本約人民幣0.08百萬元)，

預期本集團將從出售事項中錄得會計收益約人民幣1.51百萬元。實際損益將根據常州商管於交割日期的財務狀況及實際產生的交易成本後釐定，並將於本集團於相關財務期間的綜合財務報表中確認。

出售事項的所得款項擬定用作本集團的一般運營資金。

新商用物業運營服務框架協議下的品牌及管理輸出服務

誠如持續關連交易通函所披露，本公司與黃先生已訂立新商用物業運營服務框架協議，據此，本集團可向黃先生及／或其聯繫人投資及／或擁有的商用物業提供(其中包括)定位、建築諮詢、租戶招攬、日常運營及物業管理服務(包括商標許可)，惟須受本公司獨立股東批准之截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年之年度上限所限。

於2026年3月9日(聯交所交易時段後)，常州商管與南京星恒已就該物業訂立合作協議，據此，南京星恒將向常州商管提供有關該物業的品牌及管理輸出服務，自交割日期起至2028年12月31日止。本集團根據合作協議收取之服務費乃經參考該物業之定位、位置及規模、提供該等服務之預期運營成本(包括勞工成本)、本集團向獨立物業擁有人提供類似服務之報價以及常州商管過去三年就該物業之盈利水平後經公平磋商釐定。

合作協議於交割後生效。交割後，常州商管將成為黃先生的間接非全資擁有公司，因而成為上市規則項下本公司的關連人士。合作協議乃根據新商用物業運營服務框架協議及於其範圍內訂立；

- 在正常或更優惠的商業條款下，經公平磋商釐定；及
- 將計入獨立股東所批准的現有年度上限內，並於該上限範圍內進行。

基於上述情況，董事認為合作協議的條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並在所有重大方面與新商用物業運營服務框架協議的主要條款一致，且符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的理由及裨益

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

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，承擔相關租賃及運營風險。

董事會認為，由於租賃協議雙方將繼續為常州商管與常州星晟寶，透過出售事項及訂立合作協議之更改安排將使本集團能避免對租戶及運營造成重大干擾；減少本集團的固定租金責任及與該物業有關的租賃風險；同時變更為較低風險的品牌及管理輸出服務模式。此將提升本集團的財務靈活性，並符合本集團的長遠策略。出售事項所得款項將用於本集團一般營運資金。

股權轉讓協議的條款經訂約雙方公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款乃按正常或更優惠的商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

執行董事黃德林先生及非執行董事黃德安先生均為黃先生之兒子。因此，黃德林先生及黃德安先生被視為於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，黃德林先生及黃德安先生已就相關董事會決議案放棄投票。

除上述人士外，概無其他董事根據上市規則於出售事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無其他董事須於董事會批准出售事項及其項下擬進行之交易之相關決議案中放棄投票。

上市規則的涵義

買方為本公司控股股東黃先生間接非全資擁有公司，因此根據上市規則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司一項關連交易。

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。

有關訂約方的資料

本集團及本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。本集團主要從事於中國就商用物業(包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

南京星恒

南京星恒為一間於中國成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其主要業務為提供商用物業運營服務。

常州商管

常州商管為一間於中國成立的有限公司，主要從事根據租賃協議運營及管理該物業，以及將該物業分租予租戶。其由南京星恒全資擁有，於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司。

以下為常州商管於截至2023年12月31日及2024年12月31日止兩個年度經審計及截至2025年12月31日止年度之未經審計財務資料摘要：

- 收入：分別約人民幣24.33百萬元、人民幣23.67百萬元及人民幣23.78百萬元；
- 除稅前利潤／(虧損)淨額：分別約人民幣6.66百萬元、人民幣6.28百萬元及人民幣6.70百萬元；
- 除稅後利潤／(虧損)淨額：分別約人民幣4.98百萬元、人民幣4.35百萬元及人民幣4.88百萬元。

於2025年12月31日，常州商管之未經審計資產淨值約為人民幣3.91百萬元。

買方

買方為一間於中國成立的有限公司。其為本公司控股股東黃先生之間接非全資擁有公司，因此根據上市規則為本公司之關連人士。其主要於中國從事物業投資、發展及相關業務。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「持續關連交易通函」	指	本公司日期為2025年12月22日之通函，內容有關(其中包括)新商用物業運營服務框架協議及其項下擬進行之持續關連交易
「常州商管」	指	常州市星河商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，並於本公告日期為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	星盛商業管理股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6668)
「交割」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「代價」	指	人民幣5.50百萬元，即根據股權轉讓協議進行出售事項涉及的總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，及就本公告而言，包括黃先生
「合作協議」	指	南京星恒與常州商管訂立日期為2026年3月9日之品牌及管理輸出服務合作協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	南京星恒根據股權轉讓協議向買方出售常州商管的100%股權
「股權轉讓協議」	指	南京星恒與買方訂立日期為2026年3月9日的股權轉讓協議，內容有關出售事項
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	常州商管（作為承租人）與常州星晟寶（作為業主）訂立日期為2016年4月25日的租賃協議，內容有關該物業
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「黃先生」	指	黃楚龍先生，本公司的控股股東

「常州星晟寶」	指	常州星晟寶商務信息諮詢有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為黃先生的間接非全資附屬公司，為本公司的關連人士
「南京星恒」	指	南京市星恒商業管理有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司，乃根據股權轉讓協議出售常州商管100%股權之賣方
「新商用物業運營服務框架協議」	指	本公司與黃先生訂立日期為2025年10月24日的商用物業運營服務框架協議，其詳情載於持續關連交易通函內
「中國」	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
「該物業」	指	位於常州武進湖塘星河COCO City的商用物業，即租賃協議之標的
「買方」	指	安林珊置業(深圳)有限公司，一間於中國註冊成立的公司，由黃先生及其配偶分別間接擁有75%及25%權益的附屬公司，故為本公司關連人士，乃根據股權轉讓協議收購常州商管100%股權之買方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

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3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、陳群生先生及馬超群先生；非執行董事黃德安先生及劉軍先生；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。