



星盛商業管理股份有限公司

E-STAR COMMERCIAL MANAGEMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6668

中期報告 2025



目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
企業管治及其他資料	19
簡明綜合財務報表審閱報告	23
簡明綜合損益及其他全面收益表	24
簡明綜合財務狀況表	25
簡明綜合權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	27
簡明綜合財務報表附註	29



公司資料

董事會

執行董事

黃德林先生(主席)
陳群生先生(行政總裁)
馬超群先生

非執行董事

劉軍先生
黃德安先生

獨立非執行董事

張靜華博士
郭增利先生
溫凱琳女士

委員會

審核委員會

溫凱琳女士(主席)
劉軍先生
郭增利先生

薪酬委員會

郭增利先生(主席)
張靜華博士
劉軍先生

提名委員會

黃德林先生(主席)
郭增利先生
張靜華博士

授權代表

黃德林先生
徐靜女士

公司秘書

徐靜女士

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

註冊辦事處

71 Fort Street
PO Box 500
George Town
Grand Cayman
KY1-1106
Cayman Islands

香港營業地點

香港
上環
干諾道中111號
永安中心17樓1704室

中國主要營業地點

中國
廣東省
深圳市龍崗區
雅寶路1號
星河World
A棟33樓

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
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司

公司香港法律顧問

周俊軒律師事務所與北京市通商律師事務所聯營

公司網址

www.g-cre.com

管理層討論與分析

概覽

本集團是大灣區領先的商用物業運營服務供應商，並具有全國佈局。截至2025年6月30日，本集團向52個商用物業項目提供服務，覆蓋中國21個城市，總合約建築面積（「**建築面積**」）約2.65百萬平方米（「**平方米**」）（不含8個諮詢服務項目建築面積），當中約45.8%由獨立第三方開發或擁有。其中，有27個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.65百萬平方米。

本集團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）及其高檔家居佈置購物中心「第三空間」。

本集團的品牌體系及運營實力在市場上廣受認可，並獲得多項榮譽。2025年上半年，本集團榮獲中指院「2025年中國商業地產運營十強企業」及「2025年中國商業地產運營百強企業」、中國房地產業協會「2025年房地產開發企業商業地產運營TOP10」、中購聯「購物中心行業新媒體營銷星秀榜」、CCFA「2025年CCFA金百合購物中心最佳營銷創新實踐案例」、萬商俱樂部「2025年度卓越服務企業」、美陳網「2025年金燈獎“總部管理大獎”」等稱號，同時深圳福田星河COCO Park榮獲觀點指數研究院「2025購物中心綜合實力卓越表現50」。

業務回顧

本集團為一間商用物業運營服務供應商，專注於透過其專業管理為業主改善商用物業（主要為購物中心、購物街及商業綜合體）的經營業績。其商用物業運營服務包括：

- 市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務：主要包括市場定位、業務策劃諮詢、設計及建築諮詢以及租戶招攬服務；
- 運營管理服務：主要包括制訂運營策略、舉行營銷及推廣活動、租戶管理服務、物業管理服務及收租服務；
- 物業租賃服務：包括向租戶分租根據整租服務模式管理的商用物業之商用空間；及
- 增值服務：主要包括管理客戶可短期租作限定店及舉行促銷活動的購物中心之公共空間以及管理廣告空間（例如購物中心的LED顯示屏以及內牆及外牆）。

本集團根據三個運營模式提供商用物業運營服務，即委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式。根據不同運營模式，本集團於管理商用物業的參與程度有所不同，並向不同客戶群提供不同組合的服務。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

委託管理服務模式

於此模式下，其獲業主委託全權管理商用物業。本集團委聘整支管理團隊，包括項目總經理及功能性部門的成員。

- 服務：本集團提供(i)市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：本集團的客戶包括(i)業主；(ii)租戶；及(iii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；(ii)就運營管理服務向業主收取收入或利潤的預定百分比及／或固定費用；(iii)就運營管理服務向租戶收取管理費；及(iv)就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費。
- 成本結構：本集團承擔管理商用物業的運營成本。

委託管理服務模式令本集團於管理項目時擁有較高水平的自主權，本集團相信這一模式能實現更理想的運營業績及增加本集團的收入，並因本集團可能經手若干現金流量而限制其信貸風險。

品牌及管理輸出服務模式

於此模式下，本集團作為專業管理人為業主管理商用物業。其僅委聘項目的核心管理團隊，一般包括項目總經理及／或若干功能性部門的主管。業主負責委聘絕大部分項目人員。於管理項目時，本集團指派的核心管理團隊將領導及監察業主委聘的項目人員。

- 服務：本集團的服務包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。
- 客戶：本集團的客戶僅包括業主。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；及(ii)就運營管理服務向業主收取收入及／或利潤的預定百分比及／或固定費用。
- 成本結構：本集團僅承擔與項目有關的員工成本，當中一部分將由業主補償，而業主則承擔管理商用物業的運營成本。

於此模式下，本集團毋須注入大量資金及人力資源，導致與其餘兩個模式相比的毛利率一般較高及促進本集團的快速地域擴展。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

整租服務模式

於此模式下，本集團自業主租賃商用物業，並向租戶分租商用物業內的商用空間。本集團全權負責商用物業的管理及經營業績，並委聘項目的整支管理團隊。

- 服務：本集團的服務包括(i)物業租賃服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：本集團的客戶包括(i)租戶；及(ii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)來自租戶的租金；(ii)就運營管理服務向租戶收取管理費；及(iii)就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費。
- 成本結構：本集團承擔管理商用物業的運營成本，並定期向業主支付租金。

於整租服務模式下，本集團可根據與業主的租賃協議提供商用物業的翻新或裝修服務。整租服務模式可將本集團來自項目的收入最大化，同時令本集團面對較高風險。因此，本集團於採納整租服務模式時採用非常審慎的方式，並考慮就具有高增長潛力的項目採納有關模式。

下表載列於所示期間本集團的總合約建築面積及商用物業數目截至該日按運營模式劃分的明細：

	截至2025年6月30日		截至2024年12月31日	
	物業數目	合約建築 面積 (千平方米)	物業數目	合約建築 面積 (千平方米)
委託管理服務	12	886	12	886
品牌及管理輸出服務 ⁽¹⁾	33	1,345	34	1,408
整租服務	7	416	7	416
合計	52	2,647	53	2,710

附註：

- (1) 2025年上半年，本集團從整體利益角度進行綜合評估，主動與珠海星河COCO Park的業主進行協商並完成解約。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

運營中項目

於2025年6月30日，本集團已經開業的零售商業物業項目如下表所示：

商用物業	地點	開業日期 (年一月)	購物 中心 (平方米)	停車場 (平方米)	運營 總建築 面積 (平方米)	運營模式		業主
1. 深圳福田星河COCO Park(北區)	深圳	2006年9月	45,987	21,658	67,645	委託管理服務		星河控股集團有限公司 (「星河控股」)及其 聯繫人
2. 深圳星河第三空間	深圳	2007年5月	27,988	–	27,988	委託管理服務		星河控股及其聯繫人
3. 深圳星河中心	深圳	2008年4月	72,605	–	72,605	品牌及管理輸出服務		星河控股及其聯繫人
4. 深圳龍崗星河COCO Park	深圳	2012年9月	79,506	94,871	174,377	委託管理服務		星河控股及其聯繫人
5. 深圳龍華星河COCO City	深圳	2014年11月	45,182	123,222	168,404	委託管理服務		星河控股及其聯繫人
6. 深圳龍華星河 iCO	深圳	2015年12月	54,037	–	54,037	品牌及管理輸出服務		獨立第三方物業發展商
7. 常州星河國際三期項目	常州	2016年8月	16,990	–	16,990	品牌及管理輸出服務		星河控股及其聯繫人
8. 常州武進湖塘星河 COCO City	常州	2016年8月	43,632	–	43,632	整租服務		星河控股及其聯繫人
9. 惠州星河COCO Garden	惠州	2017年9月	32,899	9,135	42,034	品牌及管理輸出服務		星河控股及其聯繫人
10. 鄂爾多斯星河COCO City	鄂爾多斯	2017年10月	81,522	–	81,522	品牌及管理輸出服務		獨立第三方物業發展商
11. 深圳星河WORLD • COCO Park	深圳	2018年9月	39,721	–	39,721	委託管理服務		星河控股及其聯繫人
12. 深圳福田星河COCO Park(南區)	深圳	2020年7月	43,239	–	43,239	委託管理服務		星河控股及其聯繫人
13. 深圳龍華星河COCO Garden	深圳	2020年8月	3,618	–	3,618	委託管理服務		星河控股及其聯繫人
14. 深圳沙井星河COCO Garden	深圳	2020年8月	8,557	–	8,557	品牌及管理輸出服務		獨立第三方物業發展商
15. 中山天奕星河COCO City	中山	2020年11月	86,938	64,790	151,728	品牌及管理輸出服務		獨立第三方物業發展商
16. 東莞星河COCO Garden	東莞	2021年10月	10,901	–	10,901	品牌及管理輸出服務		獨立第三方物業發展商
17. 嘉興星河COCO City	嘉興	2022年7月	81,504	–	81,504	整租服務		獨立第三方物業發展商
18. 廣州南沙大涌星河COCO Garden	廣州	2022年10月	18,029	–	18,029	品牌及管理輸出服務		星河控股及其聯繫人
19. 亞洲金融中心項目	廣州	2022年11月	31,301	938	32,239	品牌及管理輸出服務		星河控股及其聯繫人
20. 深圳星河WORLD產業園底商	深圳	2023年4月	7,515	–	7,515	品牌及管理輸出服務		星河控股及其聯繫人

管理層討論與分析

業務回顧(續) 運營中項目(續)

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物 中心 (平方米)	停車場 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	運營模式	業主
21. 廈門星河COCO Park	廈門	2023年5月	73,507	28,834	102,341	整租服務	獨立第三方物業發展商
22. 日照星河iCO	日照	2023年9月	56,611	–	56,611	委託管理服務	獨立第三方物業發展商
23. 山水奧萊·六安星河COCO City	六安	2023年12月	75,692	–	75,692	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
24. 廣州南沙星河COCO Park	廣州	2023年12月	96,018	–	96,018	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
25. 江陰星河COCO City	無錫	2023年12月	51,226	–	51,226	整租服務	星河控股及其聯繫人
26. 廣州健康港星河COCO Park	廣州	2024年1月	115,802	–	115,802	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
27. 上海浦東星河COCO Garden	上海	2024年5月	4,500	–	4,500	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
總計			1,305,027	343,448	1,648,475		

下表載列本集團截至所示日期的總合約建築面積以及於所示期間收入總額按地理位置劃分的明細：

於2025年6月30日／ 截至2025年6月30日止六個月					於2024年6月30日／ 截至2024年6月30日止六個月			
地區	物業數目	合約建築 面積 平方米	收入 人民幣	%	物業數目	合約建築 面積 平方米	收入 人民幣	%
(以千計，惟物業數目及百分比除外)								
大灣區 ⁽¹⁾	32	1,500	212,938	74.9	33	1,511	226,573	72.2
— 深圳	19	777	186,135	65.5	19	777	195,938	62.4
長三角 ⁽²⁾	9	422	42,499	15.0	9	422	45,078	14.4
華中地區 ⁽³⁾	1	–	–	–	1	–	–	–
其他地區 ⁽⁴⁾	10	725	28,792	10.1	11	837	42,129	13.4
總計 ⁽⁵⁾	52	2,647	284,229	100.0	54	2,770	313,780	100.0

附註：

⁽¹⁾ 包括深圳、廣州、中山、惠州、東莞、珠海及茂名。

⁽²⁾ 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興及六安。

⁽³⁾ 包括武漢。

⁽⁴⁾ 包括揭陽、天津、鄂爾多斯、成都、日照、廈門及濟寧。

⁽⁵⁾ 截至2025年6月30日和2024年6月30日的合約建築面積均不包括8個諮詢服務項目的建築面積。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

運營中項目(續)

下表載列截至所示日期運營中的零售商業物業平均出租率及已開業建築面積：

產品類型	平均出租率 ⁽¹⁾		已開業購物中心面積 ⁽²⁾	
	2025年	2024年	2025年	2024年
	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
	%	%	(千平方米)	(千平方米)
COCO Park	93.9	93.8	494	494
COCO City和iCO	90.9	90.7	576	576
其他	93.7	93.9	235	235
合計	92.5	92.4	1,305	1,305

附註：

⁽¹⁾ 出租率乃基於內部記錄計算，按各有關期末零售商業物業的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。出租率僅適用於本集團已有提供租戶招攬服務的零售商業物業，而一年內不同期間的出租率可能有高低波動。

⁽²⁾ 此面積不包括停車場面積。

星盛商業2025年下半年工作計劃

2025年作為星盛商業「十四五」規劃的收官之年，亦為承上啟下的關鍵節點。公司緊扣「成本效益年」主旨，堅定不移地踐行「聚焦戰略」，堅守底線思維，全力推進成本效益提升與資產價值增值。在上半年工作基礎上，2025年下半年集團核心工作將從以下四方面展開：

一、 提升資產價值，夯實標桿地位

(一) 聚力標桿擴維升級

重點項目持續推進招調與品牌優化，實現資產增值。

深圳福田星河COCO Park鞏固標桿地位：深圳福田星河COCO Park(北區)堅守年輕定位與流量密度，通過一樓服飾適度升級、餐飲潮玩動態換新及「以大切小」改造局部區域，強化先鋒潮流標籤，鞏固大灣區商業標桿地位。深圳福田星河COCO Park(南區)以主力店引入為核心舉措，釋放項目活力訊號，重點打造「十字街口」特色區域。通過注入富有態度的內容運營，優化消費場景與業態佈局，提升客流轉化效率與銷售業績，推動資產增值。

管理層討論與分析

星盛商業2025年下半年工作計劃(續)

一、 提升資產價值，夯實標桿地位(續)

(一) 聚力標桿擴維升級(續)

深圳星河WORLD•COCO Park打造灣區活力新中心：全力推進項目升級打造，以等高雙子塔建築地標的勢能賦能商業認知度，構建成為灣區活力新中心的可行路徑。通過內容革新與場景重構，優化整體商業環境與品牌結構，吸引志同道合的合作夥伴共築未來，全面提升項目的市場吸引力與核心競爭力。

深圳龍崗星河COCO Park構建情感粘性與輕奢格調：融合年輕家庭歡聚、女性精緻社交、全時段體驗功能，以山姆會員為核心流量引擎，打造兼具輕奢格調與情感粘性的區域性標桿MALL。

(二) 精準發力靶向招商

採取「戰略聯發」、「首進品牌」、「創新品牌」等多元化招商策略，通過提供定制化的招商政策及優質服務，全面提升項目的品牌吸引力和市場影響力，有效減少鋪位空置率，提高項目的整體出租率；針對不同項目的空鋪情況，制定「一鋪一策」的精準去化方案。通過靈活制定招商策略，實現項目的快速去化，確保公司收益的穩定增長。在商戶簽約後，強化督促機制，加快商戶進場裝修進程，爭取提前開業，以提升項目的出租率和租金收入。

(三) 強化營運增收創收

通過精細化管理與策略優化提升在營項目運營效率和資產價值，保障租金與銷售穩步增長。重點扶持標桿及高產商戶，以頭部品牌業績帶動整體銷售，強化競爭力；成長期項目圍繞營銷節點快速迭代品牌，精準滿足需求以促銷售；為經營困難商戶提供營銷培訓、法律諮詢等增值服務，助其提升能力，增強歸屬感與忠誠度，同時加速儲備優質品牌、優化組合，保持商場活力。

在穩固租金收入基礎上，下半年拓展多元化收入渠道。開發利用商場廣告位、場地租賃、增值服務等資源，統一規劃升級廣告位以吸引優質客戶；優化場地租賃流程，推出多樣套餐滿足活動需求；借助品牌與資源優勢開展商業諮詢、培訓等對外合作，拓寬收入來源。

管理層討論與分析

星盛商業2025年下半年工作計劃(續)

一、 提升資產價值，夯實標桿地位(續)

(四) 提升服務增強粘性

本集團將以客戶滿意度為核心持續優化服務體系。客服端優化團隊配置與培訓，提升專業度、細化顆粒度、加快響應速度；商場環境上加大清潔投入並引入智能設備，優化導視系統增設人性化標識；設施維護建立定期巡檢制度，保障電梯、空調等設備正常運行。針對會員推出專屬折扣、積分加倍等福利，依反饋優化服務，打造差異化體驗以提升粘性與忠誠度。

(五) 嚴格管控保質開業

下半年，深圳光明星河COCO City、深圳星河WORLD•COCO Park二期、南京星河COCO City三個新項目計劃開業。各項目將嚴控建設與籌備各環節以保障按時保質開業。工程上強化現場管理，按進度推進並保障質量安全，建立巡查制度定期檢查整改；招商提前啟動，確保開業出租率超80%，同時協助商戶完成裝修、培訓等開業籌備；運營端制定完善方案，組建專業團隊並提前培訓，保障開業後順利運營。

二、 提升數智能力，驅動業務增長

(一) 平台整合協同優化

上半年，智慧商業系統持續發揮作用，B端系統「星管家」小程序已正式上線運行，成功實現商戶服務的線上化與無紙化辦理，顯著提升了商戶服務水平、經營效率及滿意度。下半年，星管家小程序將圍繞商戶高頻剛需場景與管理提效需求展開優化升級。一方面，通過極簡系統工具優化服務流程，新增裝修關鍵節點管理、知識平台、店鋪經營輔導、巡場管理及增值服務等模塊，精準解決商戶實際運營中的痛點問題；另一方面，推進小程序二期開發工作，目標實現商戶服務的規範化、標準化與數據化管理，為經營數據沉澱及資產保值增值提供有力支撐。

本集團持續優化覆蓋「C端消費者-B端商戶-樓宇管理」全場景的數智化平台，實現數據實時互通與業務協同。整合現有財務管理系統、招商管理系統等，搭建租賃結算(ERP)系統，實現業財一體，效益提升；強化C端營銷平台建設，提升消費者智能便捷的消費體驗，深鑽COCO Club會員小程序的交易功能，促使平台活躍轉化交易，豐富線上營銷場景，賦能線下經營導流。

管理層討論與分析

星盛商業2025年下半年工作計劃(續)

二、 提升數智能力，驅動業務增長(續)

(二) 數據升級智能部署

完善數據中台管理規範，引入AI算法優化數據應用廣度和深度，推動BI數據平台迭代升級，輔助業務經營提升；部署物聯網溫濕度傳感器，分時分區動態調節空調運行策略，提升顧客體驗和節能降耗。

三、 強化成本意識，優化資源配置

(一) 精管細控降本降耗

在新項目籌備期，強化成本意識，對各項籌備成本進行動態跟蹤，精準規劃資金投入，減少不必要開支，聯合產品設計等相關條線優化成本，避免無效成本支出。

從優化能源利用、降低開支入手，在營項目圍繞節能降耗將開展以下工作：在空調系統方面，對空調設備進行改造，提升製冷效率；優化系統運行邏輯，減少設備不必要的運轉時間；強化設備維護保養，降低製冷系統負荷；實施變頻技術改造，有效降低能耗；同時，改造蒸汽回路，實現餘熱回收利用。

(二) 百川計劃深度推進

積極推進「百川計劃」，對停車場收入結構開展精細化管理，構建物業成本動態監控機制，優化停車收費策略和智能設備的應用，減少人力成本，提高停車場的收益。

四、 區域精耕拓局，業務創新增效

(一) 區域聚焦資源精耕

持續十四五戰略導向，做深做密做強大灣區，擇機發展長三角。對目標城市進行細緻分類，制定針對性拓展策略，重點聚焦資源具備區，確保項目順利落地與轉化。

(二) 觸點拓展業務創新

持續推進標準化輕資產業務，穩步發展主營業務。在社區商業和非標商業項目中挖掘新機會，推動綜合體項目多元化發展。積極探索創新輕資產業務模式，拓展非掛牌商業全程顧問業務、階段性拆分專項服務項目，嘗試核心業務突破，提升業務競爭力，同時注重經營業績，確保項目穩定與資源高效運作。

報告期後事項

於2025年6月30日後及直至本報告日期並無對本集團的經營及財務表現造成重大影響的事項。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣284.2百萬元，同比下降約9.4%。

下表載列於所示期間按運營模式劃分的本集團收入總額明細：

	截至6月30日止六個月			
	2025年 (未經審核)		2024年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	185,706	65.3	209,691	66.8
品牌及管理輸出服務	34,439	12.1	43,458	13.8
整租服務	64,084	22.6	60,631	19.4
總計	284,229	100.0	313,780	100.0

- 委託管理服務：截至2025年6月30日止六個月，來自委託管理服務的收入約為人民幣185.7百萬元，同比下降約11.4%，佔本集團總收入約65.3%。來自委託管理服務的收入減少主要由於項目減少導致經營收入減少。
- 品牌及管理輸出服務：截至2025年6月30日止六個月，來自品牌及管理輸出服務的收入約為人民幣34.4百萬元，同比下降約20.8%，佔本集團總收入約12.1%。來自品牌及管理輸出服務的收入減少主要由於受市場環境及房地產行業形勢的影響，諮詢項目前期定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入減少，導致經營收入減少。
- 整租服務：截至2025年6月30日止六個月，來自整租服務的收入約為人民幣64.1百萬元，同比增長約5.7%，佔本集團總收入約22.6%。來自整租服務的收入增加主要由於近年來開業的整租項目經營收入穩步提升，導致經營收入增加。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

服務成本

截至2025年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣135.5百萬元，同比下降約10.8%，主要由於委託管理項目減少，以及通過精細化運營，降本提效，各項運營成本減少(如員工成本、環境費用及能耗費用等)，導致服務成本減少。

毛利及毛利率

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣148.7百萬元，同比下降約8.2%。

下表載列於所示期間按運營模式劃分的毛利以及相關毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2025年 (未經審核)		2024年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	107,144	57.7	121,503	57.9
品牌及管理輸出服務	25,835	75.0	32,675	75.2
整租服務	15,702	24.5	7,702	12.7
總計	148,681	52.3	161,880	51.6

截至2025年6月30日止六個月，整體毛利率約為52.3%，較2024年同期的約51.6%上升約0.7個百分點。

- 委託管理服務：截至2025年6月30日止六個月，毛利率較2024年同期維持相對穩定。
- 品牌及管理輸出服務：截至2025年6月30日止六個月，毛利率較2024年同期維持相對穩定。
- 整租服務：截至2025年6月30日止六個月，毛利率約為24.5%，較2024年同期的約12.7%上升約11.8個百分點。毛利率上升主要由於近年來開業的整租項目經營收入穩步提升，同時通過精細化運營，降本提效，導致毛利率上升。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

其他收入

截至2025年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣15.6百萬元，主要為銀行利息收入。

其他收益及虧損

截至2025年6月30日止六個月，其他虧損淨額約為人民幣1.1百萬元，主要為外幣匯兌損益。

預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損(扣除撥回)

截至2025年6月30日止六個月，本集團確認預期信貸虧損模式下的減值虧損約為人民幣0.7百萬元(2024年6月30日止六個月：確認預期信貸虧損模式下的減值虧損約為人民幣1.3百萬元)，主要由於報告期間就項目之事實及情況估計未來收回貿易應收款項變動所致。

銷售開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣6.7百萬元，同比下降約54.5%，主要由於委託管理項目減少，以及精準投放營銷推廣活動，有效控制成本，導致銷售開支減少。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣26.3百萬元，同比下降約17.0%，主要由於持續優化組織架構，提升管理效能，導致行政開支減少。

融資成本

本集團融資成本主要指根據香港財務報告準則第16號就整租項目確認的租賃負債利息開支。

截至2025年6月30日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣18.5百萬元，與上年同期基本持平。

分佔一間合營企業業績

截至2025年6月30日止六個月，本集團的分佔一間合營企業業績約為零(截至2024年6月30日止六個月：虧損約人民幣0.1百萬元)，主要來自本集團對廣州凱星商業管理有限公司的投資。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

所得稅開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣24.9百萬元，同比下降約9.0%，主要由於除稅前利潤減少所致。

期內利潤

截至2025年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣86.1百萬元，同比下降約0.5%，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣86.9百萬元，同比下降約2.5%。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項主要來自購物中心、購物街及商業綜合體內商用物業運營服務產生的貿易應收款項、來自第三方支付平台的應收款項、其他可收回稅項、預付款項及其他。於2025年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣47.3百萬元，較於2024年12月31日的增長約7.5%，主要由於本集團籌開項目工程投入增加導致其他可收回稅項增加，以及與業主方結算管理服務費的週期性差異導致貿易應收款項增加。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要指就購買服務及商品而應付供應商／分包商以及關聯方款項、代租戶收款、自租戶收取的按金、應付職工薪酬、租賃裝修應付款項及其他。於2025年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣223.2百萬元，較於2024年12月31日的下降約22.0%，主要由於支付上一年計提的年終獎及各項應付款項，導致應付職工薪酬及各項應付款項減少。

或然負債

截至2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

流動資金及資本資源

本集團的財務狀況穩定，流動資金及銀行結餘充裕。於2025年6月30日，本集團的短期銀行存款以及現金及現金等價物約為人民幣1,368.4百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,366.5百萬元基本持平。管理層認為，本集團的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

銀行貸款和其他借款

於2025年6月30日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2024年12月31日：無)。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

資產負債率

資產負債率乃按總負債除以總資產計算。於2025年6月30日，資產負債率約為44.8%，較2024年12月31日的約44.9%基本持平。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國內地進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2025年6月30日，本集團之金融資產及負債主要以人民幣計價，而非人民幣計價(如港元或美元)金融資產及負債主要為現金及現金等價物。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

全球發售及超額配股權的所得款項淨額

就本公司股本中每股面值0.01港元的普通股(「股份」)於2021年1月26日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(包括超額配股權(定義見本公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」)))按每股股份3.86港元合共發行270,640,000股股份。

全球發售(定義見招股章程)籌集所得款項淨額約人民幣777.0百萬元及本公司於2021年2月18日自部分行使超額配股權(定義見招股章程)收取的額外所得款項淨額約為人民幣64.8百萬元(合稱「所得款項淨額」)。

自股份於2021年1月26日在聯交所上市以來，本集團一直在積極尋找合適的收購標的，但鑒於國內疫情反覆，本集團認為尋求有關收購機會時所面臨的風險上升。同時，中國房地產行業形勢發生較大變化，部分商用物業開發商再投入裝修自營商用物業翻新的意願下降。因而市場上出現了不少資優價低的長租資產機會。為提高本集團资金使用效益及為本集團及本公司股東(「股東」)帶來更高回報，於2022年8月25日，董事會決議變更所得款項淨額的擬定用途，以把握整租服務市場的機遇，並使本集團從整租項目中享有長期的持續收益。有關詳情，請分別參閱本公司日期為2022年8月25日的中期業績公告及本公司的2022年中期報告。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

全球發售及超額配股權的所得款項淨額(續)

截至2025年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析如下：

本公司日期為2022年8月25日的公告 所載所得款項淨額的經修訂用途	佔 所得款項淨額 概約百分比	所得款項淨額 (人民幣百萬元)	於 2025年 1月1日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至 2025年 6月30日 止六個月 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至 2025年 6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至 2025年 6月30日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	悉數動用的 預期時間
用作整租服務模式項下零售商用物業的 租賃費用和翻新	75%	631.4	346.7	52.3	337.0	294.4	2026年12月31日前
用作對擁有優質商用物業的項目公司進行少數 股權投資	10%	84.2	45.2	-	39.0	45.2	2026年12月31日前
用作提升資訊科技系統，以提高本集團的 管理服務質素、降低勞工成本及 改善內部控制，其中包括：							
一用作提升智能運營數據中心，包括實時 遠程現場監控、租戶業務數據分析、 營運預警及基於租戶業務數據分析的 租戶組合優化	2.5%	21.0	17.5	0.7	4.2	16.8	2026年12月31日前
一用作改善客戶服務	2.5%	21.0	14.5	0.9	7.4	13.6	2026年12月31日前
用作一般業務用途及營運資金	10%	84.2	-	-	84.2	-	-
總計	100%	841.8	423.9	53.9	471.8	370.0	

於本報告日期，尚未動用所得款項淨額已存入持牌銀行。

就於報告期末的未動用的所得款項淨額約人民幣370.0百萬元而言，本公司擬按本公司日期為2022年8月25日的公告所述的相同方式及比例使用該等款項，並建議根據上表所披露的預期時間表使用未動用的所得款項淨額。

管理層討論與分析

僱員數目及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團的僱員總數為840名(2024年12月31日：954名)。本集團按僱員的資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。作為本集團留任策略的一部分，其在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施，包括醫療計劃、保險覆蓋、退休計劃、購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位。

除購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位外，最終控股股東黃楚龍先生於2023年4月17日採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以就合資格僱員(包括董事)為本集團業績及業務發展所作貢獻而鼓勵及獎勵彼等。已於2023年4月17日授予本集團若干僱員、高級管理層或董事或對本集團有重大貢獻的其他人士股份獎勵，導致2025年上半年上述員工成本中包括以股份為基礎的支付開支約人民幣981,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣402,000元)。

重大投資及資本資產之未來計劃

截至2025年6月30日止六個月，除招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所載擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購主要資本資產或其它業務的特定計劃。

重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資產抵押

截至2025年6月30日，本集團概無抵押任何資產(2024年12月31日：無)。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則及上市規則

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，並遵守法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，同時提高對持份者的透明度及問責性。

截至2025年6月30日止六個月期間，董事認為本公司已應用良好企業管治原則，並遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則第2部所載的守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2025年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的規定標準。本公司可能擁有本公司未公開內幕消息的相關僱員亦須遵守標準守則。截至2025年6月30日止六個月，本公司並無發現相關僱員不符合標準守則的事件。

董事資料變動

截至2025年6月30日止六個月及直至本報告日期，經本公司具體查詢及董事確認，自本公司2024年年報日期起，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

審閱中期報告

截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第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。審核委員會(由獨立非執行董事溫凱琳女士及郭增利先生以及非執行董事劉軍先生組成)已聯同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績及本中期報告。

股本

本公司於2025年6月30日的已發行股本總額為1,014,516,000股普通股。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2025年6月30日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

截至2025年6月30日及本報告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治及其他資料

董事於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2025年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽²⁾	佔已發行
			股本的概約百分比 ⁽¹⁾
黃德林先生	受控制法團權益 ⁽³⁾	147,303,000 (L)	
	全權信託成立人 ⁽⁴⁾	1,293,000 (L)	
	實益擁有人	86,000 (L)	
	總計	148,682,000 (L)	14.66%
黃德安先生	實益擁有人	1,791,000 (L)	0.18%
陳群生先生	實益擁有人	212,000 (L)	0.02%
馬超群先生	實益擁有人	80,000 (L)	0.01%
劉軍先生	信託受益人	200,000 (L)	0.02%

附註：

⁽¹⁾ 以本公司截至2025年6月30日的已發行股份總數1,014,516,000股股份為基準計算。

⁽²⁾ 字母「L」指該名人士於本公司股份中的好倉。

⁽³⁾ 該等股份由德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」)(由黃楚龍先生(「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本公司股份)持有。德瑞投資的全部已發行股本由黃德林先生持有，因此根據證券及期貨條例，黃德林先生被視為或當作於德瑞投資所持有的本公司股份中擁有權益。

⁽⁴⁾ 該信託成立人為黃德林先生，信託股份來源於德瑞投資，根據股份獎勵計劃酌情授予。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證持有任何(a)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉；或(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

本公司董事及最高行政人員以外的人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年6月30日，下列人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

股東姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽²⁾	佔已發行股本的概約百分比 ⁽¹⁾
黃先生	全權信託成立人 ⁽³⁾	601,000,000 (L)	
	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	147,303,000(L)	
	全權信託成立人 ⁽⁵⁾	1,293,000(L)	
	總計	749,596,000 (L)	73.89%
TMF (Cayman) Ltd (「 TMF (Cayman) 」) ⁽³⁾	受託人	601,000,000 (L)	59.24%
Long Harmony Holding Limited (「 Long Harmony 」) ⁽³⁾	受控制法團權益	601,000,000 (L)	59.24%
高星投資控股有限公司(「 高星 」) ⁽³⁾	實益擁有人	601,000,000 (L)	59.24%
德瑞投資 ⁽⁴⁾	實益擁有人	132,516,000 (L)	
	受託人	14,787,000 (L)	
	總計	147,303,000 (L)	14.52%

附註：

⁽¹⁾ 以本公司截至2025年6月30日的已發行股份總數1,014,516,000股股份為基準計算。

⁽²⁾ 字母「L」指本公司股份中的好倉。

⁽³⁾ 高星的全部已發行股本乃由Long Harmony持有，該公司為一間由家族信託的受託人TMF (Cayman)於英屬處女群島註冊成立的公司，而TMF (Cayman)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)及Long Harmony各自根據證券及期貨條例被視為於高星所持本公司股份中擁有權益。黃德安先生亦為高星董事。

⁽⁴⁾ 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本公司股份)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所持本公司股份中擁有權益。

⁽⁵⁾ 該信託成立人為黃德林先生，信託股份來源於德瑞投資，根據股份獎勵計劃酌情授予。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士(不包括本公司董事或最高行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內。

股份獎勵計劃

為實行股份獎勵計劃，以留聘人才、推動本集團的長期可持續發展，以及達成本公司、僱員與股東的相互利益，於2019年8月1日，德瑞投資已在英屬處女群島註冊成立為特殊目的公司，以此持有根據將於上市後最少六個月將予採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。

本公司控股股東黃楚龍先生(「**黃先生**」)採納股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自採納日期起為期10年。

於2023年4月17日，黃先生根據股份獎勵計劃向本集團內136名合格參與者及黃先生控制的公司合共授出54,800,000股獎勵股份。截至2025年6月30日，尚未執行16,080,000股獎勵股份。

股份獎勵計劃為黃先生採納的酌情獎勵計劃，並不涉及發行新股份，故根據上市規則第17章，不構成本公司股份計劃。

企業管治及其他資料

購股權計劃

本公司於2020年12月21日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，以激勵及獎勵對本集團業務的成功已經或可能作出貢獻的合資格參與者，使其參與本集團長期發展並與本集團擁有相同的利益及目的；及／或幫助本集團招攬及挽留高素質僱員並吸引對本集團有價值的人力資源。

截至2025年6月30日，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權，亦無購股權於2025年6月30日根據購股權計劃未獲行使。截至2025年6月30日止六個月，概無購股權根據上市規則第17章獲行使、被註銷或失效。

鑒於截至2025年6月30日並未授出購股權，因此本公司不適合載列就截至2025年6月30日止六個月根據購股權計劃授出的購股權而可能會發行的股份數目除以截至2025年6月30日止六個月相關已發行類別的加權平均股份數目。

於2025年1月1日及2025年6月30日，購股權計劃項下可供授出的購股權總數均為100,000,000股股份，佔本公司於各自日期已發行股本均約9.86%。

受限制股份單位(「受限制股份單位」)計劃(「受限制股份單位計劃」)

本公司於2021年11月4日採納受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)，以認可及確認本集團董事、高級管理層及董事會決定合資格參與受限制股份單位計劃的僱員已為或可能為本集團作出的貢獻並獎勵表現卓越的合資格參與者。

截至2025年6月30日止六個月，概無根據受限制股份單位計劃購買股份(截至2024年6月30日止六個月：無)。截至2025年6月30日，本公司根據受限制股份單位計劃已累計購買1,937,000股股份。

截至2025年6月30日，概無根據受限制股份單位計劃授出受限制股份單位。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣派截至2025年6月30日止六個月中期股息每股普通股5.0港仙(截至2024年6月30日止六個月：4.8港仙)。

本公司將於2025年11月28日(星期五)至2025年12月1日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為釐定可享有截至2025年6月30日止六個月擬派付中期股息的股東資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2025年11月27日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。預期建議中期股息將於2025年12月19日(星期五)或前後派付予於2025年12月1日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

承董事會命
星盛商業管理股份有限公司
主席
黃德林

香港
2025年8月28日

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

致星盛商業管理股份有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

德勤

緒言

吾等已審閱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」)列載於第24至48頁的簡明綜合財務報表，當中包括截至2025年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告須根據當中有關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等雙方所協定的應聘條款，僅向作為一個團體的董事會報告。除此以外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」(「香港審閱委聘準則第2410號」)進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等的審閱工作，吾等並無發現任何事宜，使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有按照香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025年8月28日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至6月30日止六個月			
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	284,229	313,780
服務成本		(135,548)	(151,900)
毛利		148,681	161,880
其他收入	4	15,585	18,745
其他虧損		(1,131)	(802)
預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損淨額	5	(707)	(1,295)
銷售開支		(6,676)	(14,688)
行政開支		(26,346)	(31,752)
融資成本		(18,451)	(18,144)
分佔一間合營企業業績		—	(74)
除稅前利潤		110,955	113,870
所得稅開支	6	(24,902)	(27,374)
期內利潤及全面收益總額	7	86,053	86,496
應佔期內利潤(虧損)：			
— 本公司擁有人		86,896	89,100
— 非控股權益		(843)	(2,604)
		86,053	86,496
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	9	8.58	8.80

簡明綜合財務狀況表

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		778	1,152
投資物業	10	783,532	780,445
租賃按金	11	25,542	25,542
融資租賃應收款項		4,229	4,630
遞延稅項資產		50,014	44,205
受限制銀行結餘		5,000	5,000
		869,095	860,974
流動資產			
融資租賃應收款項		780	741
貿易及其他應收款項	11	47,326	44,023
應收關聯方款項	16	8,774	6,091
短期銀行存款		870,808	655,905
現金及現金等價物		497,609	710,599
		1,425,297	1,417,359
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	223,171	286,286
租賃負債		23,111	22,268
合約負債		15,203	15,117
應付關聯方款項	16	907	5,591
應付稅項		19,101	30,300
應付股息	8	76,793	—
		358,286	359,562
流動資產淨值		1,067,011	1,057,797
資產總值減流動負債		1,936,106	1,918,771
資本及儲備			
股本	13	8,487	8,487
儲備		1,249,159	1,238,390
本公司擁有人應佔權益		1,257,646	1,246,877
非控股權益		7,964	8,807
權益總額		1,265,610	1,255,684
非流動負債			
遞延稅項負債		17,379	15,936
租賃負債		653,117	647,151
		670,496	663,087
		1,936,106	1,918,771

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	股份 贖回儲備	為股份	以股份	法定儲備	其他儲備	保留利潤	總計	非控股權益	總計
				獎勵計劃	為基礎的						
				所持股份	付款儲備						
				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	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))			(附註(ii))			(附註(iii))				
於2025年1月1日(經審核)	8,487	417,451	51	(5,463)	1,831	109,880	(1,088)	715,728	1,246,877	8,807	1,255,684
期內利潤(虧損)及											
全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	86,896	86,896	(843)	86,053
確認為分派的股息(附註8)	-	(77,108)	-	-	-	-	-	-	(77,108)	-	(77,108)
轉撥	-	-	-	-	-	7,348	-	(7,348)	-	-	-
確認以股權結算以股份											
為基礎的付款	-	-	-	-	981	-	-	-	981	-	981
於2025年6月30日(未經審核)	8,487	340,343	51	(5,463)	2,812	117,228	(1,088)	795,276	1,257,646	7,964	1,265,610
於2024年1月1日(經審核)	8,506	582,632	32	(5,463)	1,010	96,972	(1,088)	574,164	1,256,765	14,905	1,271,670
期內利潤(虧損)及											
全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	89,100	89,100	(2,604)	86,496
購回及註銷股份	(19)	(891)	19	-	-	-	-	-	(891)	-	(891)
確認為分派的股息(附註8)	-	(120,066)	-	-	-	-	-	-	(120,066)	-	(120,066)
轉撥	-	-	-	-	-	6,673	-	(6,673)	-	-	-
與購回股份有關的交易成本	-	(3)	-	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)
確認以股權結算以股份											
為基礎的付款	-	-	-	-	402	-	-	-	402	-	402
於2024年6月30日(未經審核)	8,487	461,672	51	(5,463)	1,412	103,645	(1,088)	656,591	1,225,307	12,301	1,237,608

附註：

- (i) 股份贖回儲備記錄註銷根據開曼群島相關法律贖回或購買的股份時從股本轉出的金額。
- (ii) 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將其除稅後利潤的10%劃撥至法定盈餘儲備。法定盈餘儲備注資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。
- (iii) 其他儲備指已支付代價的公允價值與從深圳市星河商置集團有限公司(「星河商置集團」)當時股東取得的星河商置集團實繳資本之間的差額，並入賬列作視為向當時股東分配。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
除稅前利潤	110,955	113,870
就下列各項作出調整：		
物業及設備折舊	300	585
投資物業折舊	23,082	23,102
預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損淨額	707	1,295
融資成本	18,451	18,144
租約內淨投資的融資收入	(105)	(118)
利息收入	(14,393)	(17,547)
應佔一間合營企業業績	—	74
以股權結算以股份為基礎的付款	981	402
出售物業及設備的虧損	131	—
其他	(315)	305
運營資金變動前的經營現金流量	139,794	140,112
貿易及其他應收款項增加	(4,010)	(6,366)
合約負債增加(減少)	86	(3,650)
貿易及其他應付款項減少	(50,119)	(41,208)
應收關聯方款項增加	(2,683)	(3,530)
應付關聯方款項減少(增加)	(4,684)	24,314
融資租賃應收款項減少	362	330
經營活動所產生現金	78,746	110,002
已付所得稅	(40,467)	(38,233)
租約內淨投資的融資收入	105	118
經營活動所得現金淨額	38,384	71,887

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動		
已收利息	5,284	32,491
提取短期銀行存款	128,000	276,249
存放短期銀行存款	(333,794)	(560,420)
購買物業及設備	(57)	(377)
就投資物業支付租賃裝修成本	(39,165)	(40,972)
贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	—	21,136
投資活動所用現金淨額	(239,732)	(271,893)
融資活動		
償還租賃負債	(10,310)	(12,488)
已付利息	(1,332)	(711)
購回股份	—	(891)
與購回股份有關的交易成本	—	(3)
融資活動所用現金淨額	(11,642)	(14,093)
現金及現金等價物減少淨額	(212,990)	(214,099)
期初的現金及現金等價物	710,599	546,914
期末的現金及現金等價物		
指現金及現金等價物	497,609	332,815

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

截至2025年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表呈列者相同。

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於2025年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可交換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及業績及／或於該等簡明綜合財務報表載列的披露概無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分部資料

本集團主要自根據下文所述的三項商用運營模式向中國的商用物業業主或租戶提供的商用運營服務產生收入：

- 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。

A. 收入

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
委託管理服務	185,706	209,691
品牌及管理輸出服務	34,439	43,458
整租服務	64,084	60,631
	284,229	313,780
包括：		
— 客戶合約收入	256,104	285,119
— 租賃收入	28,125	28,661
	284,229	313,780

(i) 客戶合約收入分析

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
商用物業運營服務：		
— 市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務	20,985	29,180
— 運營管理服務	182,235	198,323
— 增值服務(附註)	52,884	57,616
	256,104	285,119
收入確認時間：		
— 隨時間	254,618	276,678
— 於某個時間點	1,486	8,441
	256,104	285,119
客戶類別：		
— 業主	77,521	94,514
— 租戶及其他客戶	178,583	190,605
	256,104	285,119

本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：於增值服務中有人民幣886,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣642,000元)乃由本集團作為代理人。

簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分部資料(續)

A. 收入(續)

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入(續)

(iii) 租賃

租賃的收入乃產生自整租服務模式項下由本集團與租戶訂立的租賃協議。本集團與商用物業業主訂立租賃協議，並向租戶整租商用物業內的商用空間。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	16,690	18,657
浮動租賃付款	11,330	9,886
	28,020	28,543
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	105	118
租賃產生的收入總額	28,125	28,661

截至2025年6月30日止六個月的經營租賃收入包括或然租金人民幣11,330,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣9,886,000元)。

簡明綜合財務報表附註

3. 收入及分部資料(續)

B. 分部資料

本集團的業務僅產生自於中國提供商用物業運營服務。就資源分配及業績評估而言，主要經營決策者(即本集團行政總裁)全面審閱本集團的整體業績及財務狀況。據此，本集團僅有單一經營分部，且並無呈列此單一分部的進一步分析。

地區資料

由於本集團的業務主要位於中國及其所有非流動資產均位於中國，故並無呈列地理分部資料。本集團來自外部客戶的所有收入歸屬於集團實體的註冊所在地(即中國內地)。

有關主要客戶的資料

於兩個中期期間來自貢獻本集團收入總額10%以上的客戶的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A(附註)	69,679	76,119

附註：客戶A指本集團一組關聯方。與該等關聯方的交易詳情載於附註16。

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
來自現金等價物及短期銀行存款的利息收入	14,393	17,547
政府補貼(附註)	455	603
自租戶收取的賠償及罰款	737	595
	15,585	18,745

附註：政府補貼指由中國政府機關授予的無條件補貼。

簡明綜合財務報表附註

5. 預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
就貿易應收款項按預期信貸虧損模式確認的減值虧損淨額	(707)	(1,295)

截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所用釐定輸入數據及假設的基準以及估計方法與編製本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表沿用者相同。

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本期間	29,357	38,073
— 過往年度(超額撥備)撥備不足	(89)	459
	29,268	38,532
遞延稅項	(4,366)	(11,158)
	24,902	27,374

簡明綜合財務報表附註

6. 所得稅開支(續)

香港

兩個期間的香港利得稅均按估計應課稅溢利的16.5%計算。

由於本集團的收入既非於香港產生，亦非源自香港，故並無就香港的稅項作出撥備。

中國

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兩個中期期間的稅率為25%，惟一家實體除外，其於中國前海深港現代服務業合作區成立，合資格享有2022年至2025年連續四個曆年15%之優惠企業所得稅率。

7. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃透過扣除(計入)下列各項達致：		
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及其他福利	76,827	86,376
— 以股權結算以股份為基礎的付款	981	402
— 退休福利計劃供款	11,911	12,244
員工成本總額	89,719	99,022
物業及設備折舊	300	585
投資物業折舊	23,082	23,102
	23,382	23,687
來自投資物業的租金收入總額	(28,125)	(28,661)
減：期內投資物業所產生的直接經營開支	27,405	27,615
	(720)	(1,046)

簡明綜合財務報表附註

8. 股息

期內確認為分派的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
2024年末期股息每股普通股8.3港仙	77,108	—
2023年末期股息每股普通股13.0港仙	—	120,066
	77,108	120,066

董事會宣佈派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股普通股5.0港仙，合共約50,726,000港元，其中約97,000港元與本公司根據本公司的受限制股份單位計劃(定義見附註14)持有的1,937,000股股份有關(截至2024年6月30日止六個月：93,000港元)。

截至2025年6月30日止六個月，已宣派截至2024年12月31日止年度末期股息每股普通股8.3港仙，合共約84,205,000港元(相當於約人民幣77,108,000元)，其中約161,000港元(相當於約人民幣147,000元)與本公司根據本公司的受限制股份單位計劃持有的1,937,000股股份有關。股息已於2025年7月10日支付。

截至2024年6月30日止六個月，已宣派截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股13.0港仙，合共約131,887,000港元(相當於約人民幣120,066,000元)，其中約252,000港元(相當於約人民幣229,000元)與本公司根據本公司的受限制股份單位計劃持有的1,937,000股股份有關。股息已於2024年7月10日支付。

簡明綜合財務報表附註

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔期內利潤	86,896	89,100

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千股 (未經審核)	2024年 千股 (未經審核)
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,012,579	1,012,635

由於並無已發行的潛在普通股，故概無呈列兩個中期期間的每股攤薄盈利。

10. 投資物業

於本中期期間，本集團就整租服務模式下的使用權資產產生租賃裝修之開支人民幣26,169,000元（截至2024年6月30日止六個月：人民幣44,912,000元）。該等租賃符合承租人持作使用權資產的投資物業的定義，因此，本集團將上述開支資本化為投資物業初始成本的一部分。

簡明綜合財務報表附註

11. 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應收款項		
— 貿易應收款項	25,985	23,961
— 其他應收款項	46,883	45,604
	72,868	69,565
分析為：		
非流動	25,542	25,542
流動	47,326	44,023
	72,868	69,565

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
客戶合約		
— 第三方	45,390	48,565
— 關聯方(附註)	6,442	536
減：信貸虧損撥備	(31,262)	(30,555)
	20,570	18,546
經營租賃應收款項－第三方	5,415	5,415
	25,985	23,961

附註：關聯方為本集團受本公司最終控股股東黃楚龍先生(「黃先生」)共同控制的一組關聯方。

簡明綜合財務報表附註

11. 貿易及其他應收款項(續)

於2024年1月1日，有關客戶合約及租賃應收款項的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)合共為人民幣12,911,000元。

本集團自發票日期起向其客戶授予10至30天信貸期。於報告期末，有關客戶合約的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至10天	15,597	15,129
11至30天	391	453
31至60天	2,946	207
61至90天	374	367
超過90天	1,262	2,390
	20,570	18,546

以下為根據於報告期末收入確認日期呈列的租賃應收款項的賬齡分析：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0 – 10天	5,415	5,415

本集團於2025年6月30日有關客戶合約的貿易應收款項包括賬面總值為人民幣4,611,000元(2024年：人民幣3,790,000元)的逾期應收款項，當中人民幣886,000元(2024年：人民幣2,555,000元)已逾期90日或以上，且並不視為違約。經評估彼等的貿易債務人背景、良好還款記錄以及與本集團的持續業務關係，貿易債務人的信貸質量並無重大變動，本集團已就有關客戶合約的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，並已考慮若干毋須付出過多成本及努力可得的前瞻性資料，包括但不限於中國正在復甦的經濟狀況及消費水平以及本集團管理的有關商用物業的預期客流量。本集團就此等結餘並無持有任何抵押品。

簡明綜合財務報表附註

11. 貿易及其他應收款項(續)

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項確認為非流動資產：		
租賃按金(附註(i))	25,542	25,542
其他應收款項確認為流動資產：		
來自第三方支付平台的應收款項(附註(ii))	1,059	1,960
代租戶付款(附註(iii))	1,585	936
向僱員墊款(附註(iv))	210	323
其他可收回稅項	14,191	11,774
按金	1,203	1,203
預付款項	2,852	3,240
其他	241	626
	21,341	20,062
其他應收款項總額	46,883	45,604

附註：

- (i) 金額為整租服務模式項下之租賃按金，包括向黃先生共同控制下的關聯方支付人民幣20,000,000元(2024年：人民幣20,000,000元)。
- (ii) 客戶通常通過本集團管理的商業物業中的第三方支付平台支付租戶之賬單。第三方支付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)。本集團將代表租戶持有該筆款項，並在每月結算時償還給租戶。來自第三方支付平台的所有應收款項之賬齡均於一個月內即尚未逾期。
- (iii) 本集團或會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。
- (iv) 金額指向僱員就本集團日常運營的墊款。

簡明綜合財務報表附註

12. 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應付款項		
— 貿易應付款項	30,482	40,286
— 其他應付款項	192,689	246,000
	223,171	286,286

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
與供應商訂立的合約		
— 第三方	26,021	37,036
— 關聯方(附註)	4,461	3,250
	30,482	40,286

附註：關聯方為受黃先生共同控制的公司。

供應商授予本集團的信貸期通常為30至90天。以下為貿易應付款項於各報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	30,479	40,283
超過90天	3	3
	30,482	40,286

簡明綜合財務報表附註

12. 貿易及其他應付款項(續)

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應付款項		
代租戶收款(附註(ii))	56,231	68,409
已收按金(附註(ii))	58,509	55,150
應付租賃裝修款項(計入投資物業)	57,666	65,868
應付工資	11,599	44,633
應計費用及其他	4,646	8,014
其他應付稅項	4,038	3,926
	192,689	246,000

附註：

- (i) 結餘指於進行商用物業的業務活動時，本集團於商用物業集中代租戶收取的資金，而結餘每月向租戶返還一次。其與附註11(ii)所述的業務活動有關。
- (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。

13. 股本

本公司普通股詳情披露如下：

	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2024年1月1日、2024年6月30日、2024年12月31日 及2025年6月30日	2,000,000,000	20,000	16,755
已發行及繳足			
於2024年1月1日	1,016,807,000	10,168	8,506
註銷股份(附註)	(1,530,000)	(15)	(14)
購回及註銷普通股(附註)	(761,000)	(8)	(5)
於2024年6月30日、2024年12月31日及2025年6月30日	1,014,516,000	10,145	8,487

簡明綜合財務報表附註

13. 股本(續)

本公司透過聯交所購回其自身股份如下：

購回月份	每股面值 0.01港元的 普通股數目	每股價格		已付	
		最低 港元	最高 港元	總代價(包括交易成本) 千港元	人民幣千元
2023年12月	1,530,000	1.11	1.24	1,817	1,651
2024年1月	761,000	1.25	1.30	980	891

附註：於2023年12月及2024年1月購回的普通股已於2024年2月註銷。

14. 股份獎勵計劃

購股權計劃

本公司於2020年12月21日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，以激勵及獎勵對本集團業務的成功已經或可能作出貢獻的合資格參與者，使其參與本集團長期發展並與本集團擁有相同的利益及目的；及／或幫助本集團招攬及挽留高素質僱員並吸引對本集團有價值的人力資源。身為本集團僱員、行政人員、董事、高級職員、諮詢人士、顧問、分銷商、客戶、供應商的任何人士或本公司董事會全權認為曾經或將會對本集團作出貢獻的其他人士有權獲發及獲授購股權。

倘未取得本集團股東事先批准，(i)根據購股權計劃可授予購股權之股份總數不得超出股份開始在聯交所買賣時已發行股份的10%；(ii)在任何十二個月期間，向任何人士授出及可能授出的購股權所涉及的已發行及將予發行股份數目不得超過在任何時間點本公司已發行股份的1%；及(iii)於截至有關授出日期(包括該日)的十二個月期間，超過本公司已發行股份總數0.1%且價值超過5百萬港元的購股權不得授予主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人。

購股權於本公司董事會所釐定及向各承授人知會之歸屬期可予行使，但無論如何不得為授出日期十週年之後。行使價由本公司董事會釐訂，並將不低於：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日之股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值(以最高者為準)。

購股權計劃並無規定持有購股權至可供行使的最短期限。

於截至2024年及2025年6月30日止六個月，並無授出購股權。

簡明綜合財務報表附註

14. 股份獎勵計劃(續)

受限制股份單位計劃

本公司已於2021年11月4日(「採納日期」)採納受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)。受限制股份單位計劃的目的為認可若干人士(包括本公司董事會釐定的本集團董事、高級管理層及僱員)(「合資格參與者」)的貢獻，提供激勵以認可及確認彼等作出的貢獻並獎勵表現卓越的合資格參與者。除非另行終止或修訂，受限制股份單位計劃自採納日期起十年期間有效及具有效力。

倘未取得本集團股東事先批准，(i)根據受限制股份單位計劃可授予受限制股份單位(「受限制股份單位」)有關的股份總數不得超過本公司於採納日期已發行股本的5%；及(ii)根據受限制股份單位計劃獎勵予各合資格參與者的股份數目不得超過本公司於採納日期已發行股本的1%。該5%計劃限額及1%個人限額適用於受限制股份單位計劃的整個十年期限，惟並無年度限額。

本公司董事會可不時全權選擇合資格參與者參與受限制股份單位計劃，以及釐定將予授出的受限制股份單位的數量，並附帶其認為合適的任何受限制股份單位獎勵歸屬前條件、限制或約束，例如受限制股份單位的歸屬日期及條件。

可購買現有股份或認購新股份以滿足歸屬時的受限制股份單位，且當根據受限制股份單位計劃規則及授出該等受限制股份單位的條件(如有)將受限制股份單位歸屬於承授人時，有關股份將轉讓予承授人或與受限制股份單位股份有關的現金金額將支付予承授人。

本公司董事會將向合資格參與者寄發一份載有(其中包括)將予授出的受限制股份單位數目、歸屬條件(如有)及歸屬日期的授出函件。合資格參與者可通過該授出函件所載的方式接納獲授的受限制股份單位獎勵。接納後，合資格參與者成為受限制股份單位計劃的承授人。於滿足授出函件所載的歸屬條件後，承授人有權獲得受限制股份單位或與受限制股份單位有關的現金金額。

截至2025年6月30日止六個月，概無根據受限制股份單位計劃購買股份(截至2024年6月30日止六個月：零股股份)。截至2025年6月30日，本公司根據受限制股份單位計劃已累計購回1,937,000股股份。

截至2024年及2025年6月30日止六個月，概無授出受限制股份單位。

股份獎勵計劃

本公司董事會已獲黃先生告知，其已於2023年4月17日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃目的為認可若干人士(包括本集團董事、高級管理層及僱員)或對本集團作出重大貢獻的其他人士(統稱為「股份獎勵計劃下的合資格參與者」)的貢獻，以推動彼等發揮最佳表現及效率，為本集團帶來利益，尤其是實現本集團的戰略目標。此外，股份獎勵計劃的另一目標為吸引及留住或維持與股份獎勵計劃下的合資格參與者的持續業務關係，而股份獎勵計劃下的合資格參與者的貢獻對或將會對或預期對本集團及本集團的長期增長及發展有利。

股份獎勵計劃自採納日期起計為期十年，並將由黃先生透過(其中包括)轉讓德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」，一間根據委託安排就該計劃成立的特別目的公司)所持有的委託股份提供資金。

簡明綜合財務報表附註

14. 股份獎勵計劃(續)

股份獎勵計劃(續)

黃先生擬根據與本公司執行董事兼主席黃德林先生訂立的委託安排將德瑞投資所持有之150,000,000股股份(佔本公司於2023年4月17日已發行股本的14.72%)用於滿足根據股份獎勵計劃授出的獎勵。

於2023年4月17日，黃先生根據股份獎勵計劃向136名股份獎勵計劃下的合資格參與者授出合共54,800,000股獎勵股份，其中19,650,000股已授予本集團的合資格參與者，而餘額授予由黃先生所共同控制的公司之合資格參與者。

獎勵股份可根據以下歸屬要求歸屬：(i)本集團及承授人的個人表現符合要求，及(ii)於歸屬日期後十個工作天內向特定賬戶支付特定代價。

下表披露股份獎勵計劃項下獎勵股份於本中期期間之變動：

	獎勵股份數目
於2024年1月1日尚未行使	12,495,000
期內沒收	(2,450,000)
於2024年6月30日尚未行使	10,045,000
期內沒收	(560,000)
於2024年12月31日尚未行使	9,485,000
期內沒收	(350,000)
期內行權	(1,112,000)
期內作廢	(2,803,000)
於2025年6月30日尚未行使	5,220,000

簡明綜合財務報表附註

14. 股份獎勵計劃(續)

股份獎勵計劃(續)

本公司股份於緊接2023年4月17日(即授出日期)前的收市價為1.48港元。

於授出日期使用二項式模式釐定之獎勵股份公允價值為9,843,000港元。

計算獎勵股份公允價值時採用以下假設：

	2023年4月17日
本公司股份於授出日期之收市價	1.48港元
行使價	1.16港元
預期年期	介乎1.06至3.06年
預期波幅	介乎58.36%至61.27%
預期股息收益率	6.78%
無風險利率	介乎3.20%至3.23%

二項式期權定價模式已用於估計獎勵股份的公允價值。計算獎勵股份公允價值所用的變數及假設乃基於估值師的最佳估計。變數及假設的變動或會導致獎勵股份的公允價值出現變動。

於各中期期間末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬的股份數目的估計。修訂有關估計的影響(如有)於損益內確認，並對以股份為基礎的付款儲備作出相應調整。

本集團就本公司於截至2025年6月30日止六個月授出的獎勵股份確認開支人民幣981,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣402,000元)。

15. 資本承擔

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的購買物業及設備的資本支出	32,178	48,928

簡明綜合財務報表附註

16. 關聯方交易

除該等簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團擁有下列重大關聯方交易及結餘：

(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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司(附註)	8,774	6,091

附註：關聯方為受黃先生共同控制的公司。

應收關聯方款項的全部結餘均屬貿易性質，主要來自同系附屬公司之商用物業運營服務。

(ii) 應付關聯方款項

關聯方性質

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司(附註)	907	5,591

附註：關聯方為受黃先生共同控制的公司。

應付關聯方款項的全部結餘均屬貿易性質，主要於本集團一般業務過程產生。

簡明綜合財務報表附註

16. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易

除該等簡明綜合財務報表其他部分披露的交易或資料外，本集團與關聯方（為受黃先生共同控制的同系附屬公司）及本集團一間合營企業訂有以下重大交易。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
關聯方		
收入：		
— 商用物業運營及相關服務(附註(ii))	60,825	64,981
— 租戶管理服務(附註(ii))	8,854	11,138
	69,679	76,119
開支：		
— 物業管理及相關服務(附註(iii))	1,389	1,682
— 有關辦公室及其他物業短期租賃之開支	1,961	1,901
— 租賃負債的利息開支(附註(iv))	1,589	1,663
— 有關整租服務模式的租金開支(附註(v))	762	1,152
	5,701	6,398
合營企業		
收入：		
— 商用物業運營及相關服務(附註(ii))	1,814	1,676

附註：

- (i) 此類別包括市場定位、設計及建築諮詢、租戶招攬服務、運營管理及物業租賃服務。
- (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2025年6月30日止六個月已作租賃還款人民幣3,035,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣2,947,000元)。截至2025年6月30日止六個月，為數人民幣1,589,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,663,000元)的已付利息計入租賃還款。
- (v) 此類型包括就整租服務模式項下項目之經營租賃的可變租賃付款。

根據委託管理服務模式，本集團於中期期間已免費利用同系附屬公司所擁有購物中心的五個辦公室。

簡明綜合財務報表附註

16. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易 (續)

主要管理人員酬金

本集團董事及其他主要管理層成員於兩個中期期間內的酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	4,574	3,852
以股權結算以股份為基礎的付款	121	63
退休福利計劃供款	159	109
	4,854	4,024

金融工具的公允價值計量

於中期期間內，第1級、第2級與第3級之間概無轉移。

非根據經常性基準按公允價值計量的本集團金融資產及負債的公允價值

本集團管理層認為，簡明綜合財務報表中以攤銷成本計量的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

