

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)

有關 全權委託投資管理協議之補充公告 及 進一步延後動用所得款項淨額

茲提述星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)於2026年1月9日刊發有關與管理人訂立全權委託投資管理協議之公告(「該公告」)，該協議構成須予披露交易。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

於2026年1月16日，本公司與管理人訂立全權委託投資管理協議之補充協議。據此，本公司與管理人同意：(i)投資組合之資產將主要投資於美元貨幣市場基金，僅於出現合適市場機會時方投資於首次公開發行配售；除管理費及績效費外，管理人將不收取任何其他費用。

此外，本公告旨在向股東及潛在投資者提供有關全權委託投資管理協議的更多資料。

有關全權委託投資管理協議之進一步資料

投資政策及目標

在確保本公司主要業務運作所需財務資源之安全與流動性前提下，將審慎運用閒置現金進行投資，以期優化資金配置效率並獲取穩定回報。投資組合之投資目標，乃透過貨幣市場基金及首次公開發行配售等途徑實現資本增值。管理人僅於出現合適且具吸引力的投資機會時，方將投資組合之資產配置於首次公開發行配售（主要集中將於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的公司）等投資項目。

在進行首次公開發行配售投資時，本公司／管理人將綜合考量下列因素，甄選合適且具吸引力的投資目標：

- (a) 產業與前景：考慮格局與增長前景，而本公司將優先投資符合國家產業政策且於具成長潛力的產業營運之公司（例如科技、高端製造、生物製藥、消費等）；
- (b) 合理估值：本公司將僅投資具合理估值的投資目標。在評估估值是否合理時，本公司／管理人將考慮：(i)公司的基本面與增長質素：同時關注收入與利潤增長率，並考量實現該增長的確定性；及(ii)發展階段與盈利能力：對於成熟且盈利的公司，本公司／管理人將根據市盈率、市淨率等指標評估估值，並與同業進行比較。對於尚未盈利的公司，本公司／管理人將根據市銷率、研發支出佔營收比率評估估值，重點關注收入增長率、市場規模／潛力及實現盈利的路徑。本公司在分析上述財務比率時雖未設量化門檻，但將透過動態評估方式對該等比率進行質性分析；及
- (c) 股東與基石投資者：基石投資者的聲譽及現有股東的層級，舉例而言，基石投資者是否包括頂級且聲譽卓著的投資基金、私募股權基金或風險投資基金。

投資組合於首次公開發行配售的資產比例並無上限。當首次公開發行配售市場缺乏合適機會時，投資組合資產將投資於美元貨幣市場基金，藉此產生穩定利息收入以達成本金保值之目的，從而平衡風險與回報。

除投資目標所載之投資外，管理人不得從事其他證券投資、衍生工具交易、非標準債務資產及任何其他涉及無限責任之投資。截至本公告日期，本公司已向賬戶存入50.0百萬港元。根據全權委託投資管理協議進行個別投資時，本公司將遵守相關上市規則要求，包括但不限於上市規則第14章及上市監管及規則執行通訊所載指引，並於必要時作出披露及／或取得股東批准。

儘管根據全權委託投資管理協議，管理人並無保證回報率，本公司仍將審慎投資其間置現金，以期優化資金配置效率並獲取穩定回報。由於投資組合的資產主要將投資於美元貨幣市場基金（主要由美元計價及結算的短期存款，以及由政府、準政府機構、國際組織、金融機構及企業發行的高品質貨幣市場工具組成，儘管缺乏保證回報，但回報金額可預測），以在缺乏合適且具吸引力的投資機會時產生穩定利息收入，董事會認為：(i)缺乏保證回報符合本公司風險管理措施，屬公平合理且符合本公司及其股東利益；及(ii)經考慮所涉投資風險的固有水平後，總投資金額（非承諾金額）屬合理。

風險管理與控制措施

儘管賬戶的完成酌情權已轉授予管理人，以確保管理人能依據本公司的投資目標、風險承受能力及合規要求管理投資組合，本公司仍保留以下關鍵監控與管理權限，並建立定期、系統化且以數據為導向的參與機制：

- 在簽訂全權委託投資管理協議之前，本公司已與管理人進行溝通，討論投資目標（包括但不限於目標回報率、風險承受能力）及允許／禁止的投資項目。本公司亦將定期與管理人舉行會議，檢討投資策略，評估現行投資策略是否符合本公司的風險承受能力及投資目標；
- 管理人將每月向本公司提交報表，以便我們定期監控投資組合的表現，並決定是否部分或完全撤回投資；及
- 本公司財務管理部將定期評估風險管理的連貫性與有效性，以及合規記錄與資訊披露的及時性與完整性。

為管理有關投資的風險，本公司將實施下列風險管理措施：

- 限額與緩衝管理：為控制下行風險，本公司僅在投資組合累積足夠回報作為財務緩衝後方進行超出已存入賬戶50.0百萬港元之額外投資，並於任何時間均嚴格遵守總投資額不超過2億港元的原則。本公司僅在投資回報率高於其現金管理內部回報率時，方會考慮是否進行額外投資；其他因素如現金管理策略及無風險利率水平亦將納入考量；

- 集中度控制：由於本公司於首次公開發行配售中成功取得的配額有限，投資組合餘額將投資於高流動性的美元貨幣市場基金，以控制及分散投資風險；
- 持續監控投資表現與資產淨值：本公司財務管理部將即時監控投資組合的投資表現與資產淨值。本公司將每半年與管理人會晤，檢討投資策略，並由財務管理部評估風險管理、合規紀錄及資訊披露狀況。然而，若投資組合資產淨值跌幅達5%或以上，本公司將要求緊急召開會議與管理人商討投資策略，以確保投資符合本公司之投資政策與目標。當投資表現未達本公司預期（即低於參照市場無風險利率如美國國債收益率所釐定的現金管理內部回報率），財務管理部將向投資委員會匯報並建議撤回投資。根據全權委託投資管理協議，本公司可向管理人發出十個營業日的書面通知撤回投資，或提前一個月發出書面通知終止全權委託投資管理協議；及
- 動態風險管理與報告：財務管理部將評估管理人的信用評級與償付能力，監控投資組合的關鍵風險指標，並及時向投資委員會報告任何潛在風險。

作為根據證券及期貨條例註冊的持牌法團，管理人亦已制定全面的風險管理及內部監控政策，以對本公司的財務投資活動提供有效的外部監控，包括但不限於其運作手冊、投資管理政策、風險監控及報告措施，以及有關債券、基金及另類投資的具體措施。管理人的法律及合規部、風險管理部、內部審計部及外聘核數師，亦構成管理人獨立監管機制的一部分，該機制將持續檢討及監督管理人的業務運作及內部監控。

董事會認為，投資符合本公司風險管理措施，屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。經考慮所涉及的固有投資風險水平後，總投資額2億港元具有合理依據，理由如下：

- (i) 投資組合的資產將主要投資於美元貨幣市場基金，並僅在有合適市場機會時方會投資於首次公開發行配售；
- (ii) 美元貨幣市場基金的相關資產主要為低風險資產（主要包括以美元計價及結算的短期存款，以及由政府、準政府機構、國際組織、金融機構及企業發行的高品質貨幣市場工具），並具有穩定回報（2025年美元貨幣市場基金的投資回報率約為4%）。據此，此類美元貨幣市場基金的性質與風險類似定期存款，符合本公司的風險管理措施；及
- (iii) 本公司／管理人僅會在存在合適且具吸引力的投資目標時，方會投資於首次公開發行配售，其甄選準則已於上文載明；而2億港元乃上限金額，並非承諾投資額。本公司僅會在評估管理人的投資表現後，方會進行額外投資。

審批與監督機制

本公司的審批與監督機制如下：

- 一 財務管理部：負責投資的日常執行、與管理人聯繫，並就投資表現、風險承擔及合規狀況進行即時監控及向投資委員會定期匯報。財務管理部將透過審閱月結單監控投資組合的投資表現及資產淨值。若本公司依據全權委託投資管理協議參與任何首次公開發行配售，財務管理部亦將密切監控股市動態，並就首次公開發行市場狀況與管理人保持緊密溝通。財務管理部將監控投資組合之關鍵風險指標，每月向投資委員會報告潛在風險。財務管理部主管將負責投資之風險管理、監控、審批及監督事宜，其具備近二十年財務會計經驗，其中逾十年擔任審計工作，曾參與國內外上市之年度審計及相關審計業務，並於投資管理公司累積約三年合規與風險管理經驗。其持有中國註冊會計師、註冊稅務師及基金從業人員專業資格。

- 一 投資委員會：經董事會授權，投資委員會負責審批投資項目、風險限額及應變計劃。投資委員會將審閱財務管理部提交的定期報告，並就重大投資決策作出裁決；若投資組合出現異常狀況或重大風險，則決定是否撤回部分或全部投資。倘任何投資構成上市規則項下的須予公佈的交易，則須另行取得董事會的批准。投資委員會成員包括黃德林先生（「黃先生」）、陳群生先生（「陳先生」）及馬超群先生（「馬先生」），三人均為本公司執行董事。黃先生擁有十逾年的投資及監督方面的經驗，現任職深圳市創新投資集團有限公司的董事，且分管星河控股集團有限公司的投資相關業務。陳先生曾於多家公司擔任高級管理職務，職責包括監督該等公司之投資表現。馬先生擁有基金從業人員專業資格與逾二十年財務管理及資本市場經驗，曾主導、監督任職公司的投資相關業務。

- 董事會：作為本公司的最高企業管治機構，董事會負責批准投資政策、風險承受能力及總投資金額，並監督投資表現及投資項目所承擔的風險。凡涉及須予公佈的交易投資，其決策權均須由董事會作出。

本公司將嚴格遵循上述審批與監督機制，規範其財務投資活動，確保此類活動在可控風險範圍內進行，以期創造足以支持本公司主營業務的財務回報。

全權委託投資管理協議的期限及終止

儘管全權委託投資管理協議並無特定期限，董事會認為此安排屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益，因本公司可透過向管理人發出不少於1個月的書面通知終止全權委託投資管理協議。

管理費及績效費詳情

管理人有權就賬戶的每個獨立信託賬戶收取管理費，計算方式如下：

- (a) 有關首次公開發行交易應佔資產淨值每年0%；
- (b) 每年按貨幣市場基金所佔之獨立信託賬戶資產淨值的0.05%收取（為免生疑問，投資於農銀國際美元貨幣市場基金之部分金額將不收取管理費，以避免雙重收費）；

管理人不會收取其他管理費。

管理費將按日計提，計算方式如下：

$$H = E \times P \times 1/365$$

當中：

H為投資組合的應計每日管理費；

E為投資組合的投資總金額，即資產淨值；及

P為管理費百分比，即5個基點。

管理人亦有權向本公司收取績效費，該費用將於每次首次公開發行（每項均稱為「交易」）中將目標公司股份分配予投資組合時進行計算、累計及支付予管理人。績效費將按每次交易中分配予投資組合之目標公司股份所涉及之分配金額（「分配金額」）的2%計算。分配金額應按相關目標公司分配予投資組合之股份數目乘以相關目標公司該等股份之首次公開發行價格或購買價格計算。

在與管理人簽訂全權委託投資管理協議之前，本公司曾就提供類似服務事宜與多家其他資產管理公司進行磋商，並比較不同公司的定價政策。因此，董事會認為管理人的定價政策屬公平合理，且符合一般商業條款。

資金來源

計劃總投資額最高達2億港元，將由其現有可用現金儲備撥付，且不會動用任何未動用的首次公開發行所得款項支付全權委託投資管理協議項下的款項。考量到本公司的股息政策及提升股東價值的目標，董事會認為，本公司目前持有的閒置現金水平屬公平合理，並符合本公司及其股東的利益。

進一步延後動用所得款項淨額

茲提述本公司日期為2021年1月14日之招股章程（「招股章程」）。就股份於聯交所主板上市一事（「上市」），本公司股本中合共270,640,000股每股面值0.01港元之普通股（「股份」）以每股3.86港元發行，包括超額配股權（定義見招股章程），所得款項淨額合共人民幣841.8百萬元（「所得款項淨額」）。

截至2025年12月31日，所得款項淨額中約有人民幣310.7百萬元（未經審核）尚未動用。本公司仍擬根據日期為2022年8月25日公告所載之建議用途動用剩餘所得款項淨額。然而，自COVID-19疫情以來，中國房地產市場持續下滑，導致整租項目延遲開業，整租服務模式項下產生租賃費用及翻新成本的項目數量低於原本預期，致使本公司未能按原預計時

間表動用所得款項淨額，目前預計所得款項淨額將於2028年12月31日前方能全數動用。實施計劃詳情載列於下表：

未動用所得款項之用途	截至2025年	實施計劃		
	12月31日 未動用所得 款項金額 (未經審核) (人民幣百萬元)	截至2026年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2027年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2028年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
用作整租服務模式項下零售				
商用物業的租賃費用和翻新	238.0	128.8	75.0	34.2
用作對擁有優質商用物業的 項目公司進行少數股權投資	45.2	–	–	45.2
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：				
– 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	14.6	3.0	8.9	2.7
– 用作改善客戶服務	12.9	2.0	2.4	8.5
用作一般業務用途及營運資金	–	–	–	–
總計	310.7	133.8	86.3	90.6

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2月26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。