

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)

截至2025年6月30日止六個月的 中期業績公告

業績摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，本集團收入約為人民幣284.2百萬元，同比下降9.4%。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團的整體毛利率約為52.3%，同比上升約0.7個百分點。
- 截至2025年6月30日止六個月，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%。
- 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2025年6月30日止六個月的中期業績公告

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」或「星盛商業」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同2024年同期的比較數字載列如下。

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	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)
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		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		(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	4	(24,902)	(27,374)
期內利潤及全面收益總額	5	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)
每股盈利			
- 基本(人民幣分)	7	8.58	8.80

簡明綜合財務狀況表

	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
非流動資產		
物業及設備	778	1,152
投資物業	783,532	780,445
租賃按金	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
	<u>869,095</u>	<u>860,974</u>
流動資產		
融資租賃應收款項	780	741
貿易及其他應收款項	8 47,326	44,023
應收關聯方款項	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
	<u>1,425,297</u>	<u>1,417,359</u>

簡明綜合財務狀況表(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)
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	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		907	5,591
應付稅項		19,101	30,300
應付股利		76,793	—
		<u>358,286</u>	<u>359,562</u>
流動資產淨值		<u>1,067,011</u>	<u>1,057,797</u>
資產總值減流動負債		<u>1,936,106</u>	<u>1,918,771</u>
資本及儲備			
股本	10	8,487	8,487
儲備		<u>1,249,159</u>	<u>1,238,390</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,257,646</u>	1,246,877
非控股權益		<u>7,964</u>	<u>8,807</u>
權益總額		<u>1,265,610</u>	<u>1,255,684</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		17,379	15,936
租賃負債		<u>653,117</u>	<u>647,151</u>
		<u>670,496</u>	<u>663,087</u>
		<u>1,936,106</u>	<u>1,918,771</u>

財務資料附註

1. 編製基準

財務資料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

財務資料乃按歷史成本基準編製。

截至2025年6月30日止六個月之財務資料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財務資料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／或於該財務資料載列的披露概無重大影響。

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內地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。

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
	<u>284,229</u>	<u>313,780</u>
包括：		
– 客戶合約收入	256,104	285,119
– 租賃收入	28,125	28,661
	<u>284,229</u>	<u>313,780</u>

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	52,884	57,616
	<u>256,104</u>	<u>285,119</u>
收入確認時間：		
–隨時間	254,618	276,678
–於某個時間點	1,486	8,441
	<u>256,104</u>	<u>285,119</u>
客戶類別：		
–業主	77,521	94,514
–租戶及其他客戶	178,583	190,605
	<u>256,104</u>	<u>285,119</u>

分部資料

本集團的業務僅產生自於中國內地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內地及其所有非流動資產均位於中國內地，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)。

4. 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：		
中華人民共和國企業所得稅淨額	<u>29,268</u>	<u>38,532</u>
遞延稅項	<u>(4,366)</u>	<u>(11,158)</u>
	<u>24,902</u>	<u>27,374</u>

5. 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	<u>11,911</u>	<u>12,244</u>
員工成本總額	<u>89,719</u>	<u>99,022</u>
物業及設備折舊	300	585
投資物業折舊	<u>23,082</u>	<u>23,102</u>
	<u>23,382</u>	<u>23,687</u>
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	<u>27,405</u>	<u>27,615</u>
	<u>(720)</u>	<u>(1,046)</u>

6. 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
	<u>77,108</u>	<u>120,066</u>

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，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(「受限制股份單位計劃」)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日派發。

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日派發。

7. 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	<u>86,896</u>	<u>89,100</u>

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	<u>1,012,579</u>	<u>1,012,635</u>

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。

8. 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	<u>46,883</u>	<u>45,604</u>
	<u>72,868</u>	<u>69,565</u>
分析為：		
非流動	25,542	25,542
流動	<u>47,326</u>	<u>44,023</u>
	<u>72,868</u>	<u>69,565</u>
	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	6,442	536
減：信貸虧損撥備	<u>(31,262)</u>	<u>(30,555)</u>
	<u>20,570</u>	<u>18,546</u>
經營租賃應收款項－第三方	<u>5,415</u>	<u>5,415</u>
	<u>25,985</u>	<u>23,961</u>

本集團自發票日期起向其客戶授予10至30天信貸期。於各報告期末，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
	<u>20,570</u>	<u>18,546</u>

以下為根據於各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	<u>5,415</u>	<u>5,415</u>

9. 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
	<u>223,171</u>	<u>286,286</u>

	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	4,461	3,250
	<u>30,482</u>	<u>40,286</u>

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
	<u>30,482</u>	<u>40,286</u>

10. 股本

本公司的股份詳情披露如下：

	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	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,755</u>		
已發行及繳足					
於2024年1月1日	<u>1,016,807,000</u>	<u>10,168</u>	<u>8,506</u>		
註銷股份(附註)	(1,530,000)	(15)	(14)		
購回及註銷股份(附註)	<u>(761,000)</u>	<u>(8)</u>	<u>(5)</u>		
於2024年6月30日、2024年12月31日及 2025年6月30日	<u>1,014,516,000</u>	<u>10,145</u>	<u>8,487</u>		
購回月份	每股面值 0.01港元的 普通股數目	每股價格 最低 港元	最高 港元	已付總代價 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	<u>761,000</u>	<u>1.25</u>	<u>1.30</u>	<u>980</u>	<u>891</u>

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。

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。

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。

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。

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-月)	購物		運營 總建築		業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	面積 (平方米)	運營模式	
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

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		總建築		業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	面積 (平方米)	運營模式	
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
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			<u>1,305,027</u>	<u>343,448</u>	<u>1,648,475</u>		

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：

地區	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			
	物業數目	合約建築		收入	物業數目	合約建築		收入
		面積	收入			面積	收入	
		平方米	人民幣	%		平方米	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⁾	<u>52</u>	<u>2,647</u>	<u>284,229</u>	<u>100.0</u>	<u>54</u>	<u>2,770</u>	<u>313,780</u>	<u>100.0</u>

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。

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 6月30日	2024年 12月31日	2025年 6月30日	2024年 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會有高低波動。
- (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。

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，有效減少舖位空置率，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。

(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、店舖經營輔導、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。

(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日後並無重大事項對本集團於本公告日期的經營及財務表現造成重大影響。

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。

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。

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。

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、來自第三方付款平台的應收款項、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)。

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。為提高本集團資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。

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	截至					悉數動用的 預期時間
		於 2025年 1月1日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	於 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 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)	截至 2025年 6月30日 未動用的 所得款項淨額 (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	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：							
- 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
- 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	

於本公告日期，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。

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，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付款開支約人民幣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)。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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。

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日及本公告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守企業管治守則

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，董事認為本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則第2部所載的良好企業管治的原則並已遵守守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2025年6月30日止六個月的中報。

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：每股普通股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。

審閱中期業績

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工作準則第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。本公司審核委員會(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。

刊發中期業績及中期報告

本公告於聯交所的網站(www.hkexnews.hk)及本公司的網站(www.g-cre.com)刊載。

本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司的網站登載。

承董事會命
星盛商業管理股份有限公司
主席兼執行董事
黃德林

香港，2025年8月28日

於本公告日期，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溫凱琳女士、郭增利先生及張靜華博士。