



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

2024



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 | 17 |
| 簡明綜合財務報表審閱報告 | 22 |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 23 |
| 簡明綜合財務狀況表 | 24 |
| 簡明綜合權益變動表 | 25 |
| 簡明綜合現金流量表 | 26 |
| 簡明綜合財務報表附註 | 28 |



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)
李莉女生(於2024年2月29日辭任)
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(於2024年5月8日委任)
張禮卿先生
郭增利先生
謝日康先生(於2024年5月8日辭任)

委員會

審核委員會

張靜華博士(主席)(於2024年5月8日委任)
謝日康先生(主席)(於2024年5月8日辭任)
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(於2024年5月8日委任)
劉軍先生
謝日康先生(於2024年5月8日辭任)

提名委員會

黃德林先生(主席)
郭增利先生
張禮卿先生

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32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

中國銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

公司香港法律顧問

霍金路偉律師行

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2024年6月30日，本集團向54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2.77百萬平方米（「**平方米**」）（不含8個諮詢服務項目建築面積），當中約47.8%由獨立第三方開發或擁有。其中，有29個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.77百萬平方米。

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」。此外，本集團的商用物業擁有一系列主題館品牌，涵蓋家居、家庭和兒童、女性和時裝、運動和健身以及美食和社交等主題。

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。2024年上半年，本集團榮獲中指院「2024年中國商業地產百強企業」和「2024年中國商業地產運營十強企業」、全房聯「2023年度購物中心優秀運營管理企業」、贏商網「數智化運營影響力企業」、萬商俱樂部「2023年度最具影響力商業不動產企業TOP 30」等稱號。同時，廣州南沙星河COCO Park榮登「中購聯購物中心行業2023年度星秀榜單」；深圳福田星河COCO Park榮獲萬商俱樂部「最具影響力在營商業項目」殊榮；廣州南沙星河COCO Park、廈門星河COCO Park同時攬獲萬商俱樂部年度排行榜「最具影響力新開商業項目」。

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2024年6月30日 | | 截至2023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 | 13 | 998 | 13 | 998 |
| 品牌及管理輸出服務 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 34 | 1,356 | 35 | 1,432 |
| 整租服務 ⁽³⁾ | 7 | 416 | 7 | 412 |
| 合計 | 54 | 2,770 | 55 | 2,842 |

附註：

- (1) 2024年上半年，本集團從整體利益角度進行綜合評估，主動與廣州從化海音星河COCO City的業主進行協商並完成解約。
- (2) 截至2024年6月30日和2023年12月31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。
- (3) 2024年上半年，南京星河COCO City新增合約建築面積3,780平方米。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

運營中項目

於2024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 | | 運營模式 | 業主 |
|---------------------------|------|---------------|-------------|--------------|-------------|-----------|------------|----|
| | | | 中心 (平方米) | 停車場 (平方米) | 面積 (平方米) | | | |
| 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. 廣州南沙金洲星河COCO Garden | 廣州 | 2016年10月 | 10,812 | - | 10,812 | 品牌及管理輸出服務 | 星河控股及其聯繫人 | |
| 10. 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 | |
| 11. 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 | |
| 12. 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 | |
| 13. 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 | |
| 14. 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 | |
| 15. 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 | |
| 16. 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 | |
| 17. 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 | |
| 18. 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 | |
| 19. 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 | |
| 20. 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 | |

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 | | 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 | |
| 21. 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 |
| 22. 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 |
| 23. 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 |
| 24. 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 |
| 25. 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 |
| 26. 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 |
| 27. 濟寧星河iCO | 濟寧 | 2023年12月 | 66,700 | 44,919 | 111,619 | 委託管理服務 | 獨立第三方物業發展商 |
| 28. 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 |
| 29. 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 | | | 1,382,539 | 388,367 | 1,770,906 | | |

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 | 物業數目 | 於2024年6月30日／ 截至2024年6月30日止六個月 | | | | 於2023年6月30日／ 截至2023年6月30日止六個月 | | | |
|---------------------|------|----------------------------------|-----------|-------|----|----------------------------------|-----------|-------|---|
| | | 合約建築 面積 平方米 | 收入 人民幣 | | % | 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⁾ | 33 | 1,511 | 226,573 | 72.2 | 36 | 1,594 | 231,835 | 80.4 | |
| — 深圳 | 19 | 777 | 195,938 | 62.4 | 19 | 783 | 211,360 | 73.3 | |
| 長三角 ⁽²⁾ | 9 | 422 | 45,078 | 14.4 | 9 | 418 | 34,671 | 12.0 | |
| 華中地區 ⁽³⁾ | 1 | - | - | - | 2 | 142 | 4,497 | 1.6 | |
| 其他地區 ⁽⁴⁾ | 11 | 837 | 42,129 | 13.4 | 11 | 792 | 17,484 | 6.0 | |
| 總計 ⁽⁵⁾ | 54 | 2,770 | 313,780 | 100.0 | 58 | 2,946 | 288,487 | 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⁾ 包括恩施及武漢。

⁽⁴⁾ 包括天津、鄂爾多斯、成都、日照、廈門、濟寧及西安。

⁽⁵⁾ 截至2024年6月30日和2023年6月30日的合約建築面積分別不包括8個和10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2024年6月30日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⁾ | | 於2024年 |
|---------------|----------------------|--------|--|
| | 2024年 | 2023年 | 6月30日 |
| | 6月30日 | 12月31日 | 已開業購物 中心面積 ⁽²⁾ (千平方米) |
| | % | % | |
| COCO Park | 93.0 | 94.2 | 494 |
| COCO City和iCO | 91.3 | 91.0 | 643 |
| 其他 | 94.7 | 94.5 | 246 |
| 合計 | 92.5 | 92.8 | 1,383 |

附註：

⁽¹⁾ 出租率乃基於內部記錄，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。

2024年下半年工作計劃

2024年本集團將持續以「品質年」為主旨，繼續堅持「聚焦戰略」和「1234策略」，即「1件大事—保開業、穩經營，2個聚焦—戰略聚焦、區域聚焦，3項優化—優化核心資產、優化拓展模式、優化組織能力，4個能力—提升產品力、提升資源力、提升數智力、提升創新力」，堅決落實「以項目為中心、以利潤為中心、以客戶為中心、以員工為中心」，強調品質和管理的雙重提升，實現本集團的可持續健康發展目標。圍繞上述內容，核心工作將從以下方面展開：

一、 持續優化組織能力

本集團始終堅持「聚焦、優化」的原則，因時而變。當前市場背景下，客戶消費信心不足、商業賽道競爭加劇、品牌開店謹慎、線上也變成紅海，整體商業環境正在發生深刻變化，星盛商業堅持總部做精，項目做強，優化管理流程與效率，構建扁平化、敏捷型組織，提升決策與執行力。

二、 提升產品組合品質

2024年，本集團將持續夯實旗艦產品線COCO Park的品牌力，進一步強化COCO Park「年輕潮流」的品牌基因，撬動年輕消費群體關注度。

除此之外，本集團將全面打造產品特色，持續增強產品能力、創新能力、數字化能力，「因城施策」，助力產品精準定位，並嘗試突破型的產品創新。做好產品創新和成本控制之間的平衡，並確保精品建設落地不走樣，改善客戶體驗，提高消費粘性。在做好項目精準定位的基礎上，優化租戶組合，提升品牌級次，穩步推進創新業態和首進品牌的引入。

管理層討論與分析

2024年下半年工作計劃(續)

三、 提升運營服務品質

依托去年肇始的「會員重塑計劃」，持續升級會員體系和會員數智系統，提升會員服務水平。致力於為顧客提供有溫度的服務，結合「大服務體系」的創新思考，從客戶體驗出發，提升C端客戶和服務水平。與此同時，順應港客北上消費潮流，努力打造多個項目成為「港客消費目的地」。

推行「一店一策」營運策略，創新企劃，精準營銷，做好「大搶節」、「週年慶」、「嘉年華」等集團級活動，引入明星、文創等跨界資源，持續提升集客能力，助力商戶經營，打造標桿商戶、「百萬店」、「千萬店」、「億元店」，回歸經營本質，穩定項目基本盤，打造項目經營特色，提升經營業績。堅持經營安全紅線，EHS高標準嚴要求，杜絕安全隱患，守法依規經營。

四、 提升拓展品質

堅持聚焦戰略，重質不重量、堅守能力圈，選對一條適合星盛商業的拓展道路，走出自己特色的模式。

堅守企業安全底線，遵循「五不做原則」，控制不了不做、支付不了不做、兌現不了不做、商業價值實現不了不做、目標區域外不做；優化拓展模式，聚焦目標市場，深耕優勢區域，深耕大灣區、長三角重點城市及區域。

綜上所述，2024年下半年本集團將立足於存量資產的運營能力，增強企業抗風險能力，培養專業操盤團隊，以不變應萬變；全方面打造集團產品能力，創新能力，數字化能力，因城施策，構建「做一個成一個，一個更比一個好」的良性發展模式。與此同時，本集團將堅持探索和創新，注重對於新消費、新趨勢、新境遇的敏銳度，進而為本集團的長遠發展注入更多活力。

報告期後事項

於2024年6月30日後並無重大事項對本集團於本報告日期的經營及財務表現造成重大影響。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

截至2024年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣313.8百萬元，同比增長約8.8%。

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 | | | |
|-----------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 2024年 (未經審核) | | 2023年 (未經審核) | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 委託管理服務 | 209,691 | 66.8 | 189,983 | 65.9 |
| 品牌及管理輸出服務 | 43,458 | 13.8 | 63,319 | 21.9 |
| 整租服務 | 60,631 | 19.4 | 35,185 | 12.2 |
| 總計 | 313,780 | 100.0 | 288,487 | 100.0 |

- 委託管理服務：截至2024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209.7百萬元，同比增長約10.4%，佔本集團總收入約66.8%。來自委託管理服務的收入增加主要由於自2023年9月委託管理項目開業數量增加(如日照星河iCO於2023年9月開業、廣州南沙星河COCO Park於2023年12月開業及濟寧星河iCO於2023年12月開業)，導致經營收入增加。
- 品牌及管理輸出服務：截至2024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43.5百萬元，同比下降約31.4%，佔本集團總收入約13.8%。來自品牌及管理輸出服務的收入減少主要由於近年來項目解約導致項目數量減少，以及諮詢項目前期定位、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2024年6月30日止六個月，來自整租服務的收入約為人民幣60.6百萬元，同比增長約72.3%，佔本集團總收入約19.4%。來自整租服務的收入增加主要由於自2023年5月整租項目開業數量增加(如廈門星河COCO Park於2023年5月開業、江陰星河COCO City於2023年12月開業)，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2024年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣151.9百萬元，同比增長約22.6%，主要由於自2023年5月委託管理項目及整租項目的開業數量增加(如廈門星河COCO Park於2023年5月開業、日照星河iCO於2023年9月開業、廣州南沙星河COCO Park於2023年12月開業、濟寧星河iCO於2023年12月開業及江陰星河COCO City於2023年12月開業)，項目的各項運營成本增加(如員工成本、環境費用、能耗費用及投資物業折舊等)，導致服務成本增加。

毛利及毛利率

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣161.9百萬元，同比下降約1.7%。

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 | | | |
|-----------|-----------------|------|-----------------|------|
| | 2024年 (未經審核) | | 2023年 (未經審核) | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 委託管理服務 | 121,503 | 57.9 | 110,670 | 58.3 |
| 品牌及管理輸出服務 | 32,675 | 75.2 | 47,106 | 74.4 |
| 整租服務 | 7,702 | 12.7 | 6,832 | 19.4 |
| 總計 | 161,880 | 51.6 | 164,608 | 57.1 |

截至2024年6月30日止六個月，整體毛利率約為51.6%，較2023年同期的約57.1%下降約5.5個百分點，主要由於截至2024年6月30日止六個月來自毛利率較低的整租服務的收入佔比增加所致。

- 委託管理服務：截至2024年6月30日止六個月，毛利率較2023年同期維持相對穩定。
- 品牌及管理輸出服務：截至2024年6月30日止六個月，毛利率較2023年同期維持相對穩定。
- 整租服務：截至2024年6月30日止六個月，毛利率約為12.7%，較2023年同期的約19.4%下降約6.7個百分點。毛利率下降主要由於自2023年5月整租項目開業數量增加，新開業項目處於培育期，公司對於新開項目制定了穩商幫扶的經營策略，以獲取未來長期收益的持續增長，現階段收入貢獻有限，同時成本相對固定，導致毛利率下降。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

其他收入

截至2024年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣18.7百萬元，主要為銀行利息收入。

其他收益及虧損

截至2024年6月30日止六個月，其他虧損淨額約為人民幣0.8百萬元，較2023年同期下降約128.0%，主要為2024年上半年外幣匯兌收益減少。

預期信貸虧損模式項下確認的(減值虧損)減值虧損撥回淨額

截至2024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1.3百萬元(2023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撥回約為人民幣2.4百萬元)，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2024年6月30日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣14.7百萬元，同比增長約198.5%，主要由於自2023年5月委託管理項目及整租項目開業數量增加(如廈門星河COCO Park於2023年5月開業、日照星河iCO於2023年9月開業、廣州南沙星河COCO Park於2023年12月開業、濟寧星河iCO於2023年12月開業及江陰星河COCO City於2023年12月開業)，項目營銷推廣活動增加，導致銷售開支增加。

行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣31.8百萬元，同比下降約11.4%，主要由於整租項目的籌備期費用減少所致，而管理費用相對穩定。

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2024年6月30日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣18.1百萬元，同比下降約5.0%，主要為嘉興星河COCO City業主方給予租金減免，導致租賃負債減少，對應的融資負債利息開支減少。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

分佔一間合營企業業績

截至2024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虧損人民幣0.1百萬元，主要來自本集團於廣州凱星商業管理有限公司的投資。

所得稅開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣27.4百萬元，同比下降約8.2%，主要由於除稅前利潤減少所致。

期內利潤

截至2024年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣86.5百萬元，同比下降約6.0%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣89.1百萬元，同比下降約8.1%。

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。於2024年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣33.3百萬元，較於2023年12月31日的增長約18.0%，主要由於本集團業務規模增長導致的貿易應收款項及來自第三方付款平台的應收款項增加。

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2024年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣239.6百萬元，較於2023年12月31日的下降約16.5%，主要由於支付上一年計提的年終獎及各項預提費用，導致應付職工薪酬及應付費用減少。

或然負債

截至2024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

本集團的庫務及融資政策主要集中於流動資金管理並維持最佳的流動性及風險平衡。本集團的財務狀況穩定，流動資金及銀行結餘充裕。於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣332.8百萬元，較2023年12月31日的減少約39.1%，主要由於本集團基於資金效益管理，將較多的閒置資金用於購買銀行大額存單。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。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

銀行貸款和其他借款

於2024年6月30日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2023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2024年6月30日，資產負債率約為47.4%，較2023年12月31日的約45.3%上升2.1個百分點，主要由於本期宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息，應付股利增加，導致資產負債率上升。

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2024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2024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 2024年 1月1日的 所得款項淨額 (人民幣百萬元) | 截至 | 截至 | 截至 | 悉數動用的 預期時間 |
|---|----------------------|--------------------|---|--|--|--|---------------|
| | | | | 2024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) | 2024年 6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元) | 2024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 | 460.4 | 57.5 | 228.5 | 402.9 | 2025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 | 2025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 | 19.3 | 0.5 | 2.2 | 18.8 | 2025年12月31日前 |
| — 用作改善客戶服務 | 2.5% | 21.0 | 16.5 | 1.3 | 5.8 | 15.2 | 2025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 | 541.4 | 59.3 | 359.7 | 482.1 | |

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482.1百萬元而言，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2024年6月30日，本集團的僱員總數為974名(2023年12月31日：891名)。截至2024年6月30日止六個月，本集團的員工成本約為人民幣99.0百萬元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣88.2百萬元)。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2024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402,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣606,000元)。

重大投資及資本資產之未來計劃

截至2024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2024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2024年6月30日，本集團概無抵押或質押任何資產(2023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，務求為本公司股東(「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2024年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第2部所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載之所有適用守則條文，惟以下情況除外：

根據上市規則附錄C1第1部B(f)條及根據(i)上市規則第3.10(2)條，至少一名上市發行人之獨立非執行董事須擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識；及(ii)上市規則第3.21條，審核委員會須由最少3名成員組成，其中至少一名為獨立非執行董事，具備上市規則第3.10(2)條規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

謝日康先生先前擔任擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事及本公司審核委員會主席，自2024年5月8日起辭任。同日，張靜華博士獲委任以填補謝日康先生之空缺，擔任獨立非執行董事及本公司審核委員會主席。由於本公司未能向聯交所展示張靜華博士擁有上市規則規定的合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識，本公司並不符合上市規則第3.10(2)條及第3.21條。

本公司一直盡最大努力，盡快物色具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的合適人選，以填補獨立非執行董事的空缺。本公司將適時就此方面另行刊發公告。

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2024年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的規定標準。

董事資料變動

截至2024年6月30日止六個月及直至本報告日期，董事會及委員會的組成變動載於下文：

1. 李莉女士辭任執行董事，自2024年2月29日生效；
2. 謝日康先生辭任獨立非執行董事及不再為本公司審核委員會(「審核委員會」)主席及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自2024年5月8日生效；
3. 張靜華博士獲委任為獨立非執行董事及本公司審核委員會(「審核委員會」)主席及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自2024年5月8日生效。

除上文所披露者外，經本公司具體查詢及董事確認，自本公司2023年年報日期起，概無其他董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治及其他資料

審閱中期報告

截至2024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(由獨立非執行董事張靜華博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2024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2024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

董事會認為本公司股份的當前成交價不能反映其內在價值，且股份購回計劃能夠反映董事會對本公司長期發展前景及增長潛力的信心。截至2024年6月30日止六個月，本公司已於聯交所購回的股份總數為761,000股，總代價(扣除開支前)為979,750港元。上述購回股份已於2024年2月29日註銷。截至2024年6月30日止六個月，本公司有關股份購回的月度明細分析載列如下：

| 購回月份 | 購回股份 數目 (股) | 每股股份 最低購買價 (港元) | 每股股份 最高購買價 (港元) | 總代價 (港元) |
|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| 2024年1月 | 761,000 | 1.25 | 1.30 | 979,750 |
| 總計 | 761,000 | | | 979,750 |

除以上披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2024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。

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2024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⁾ | 150,000,000 (L) | |
| | 實益擁有人 | 86,000 (L) | |
| | 總計 | 150,086,000 (L) | 14.79% |
| 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 | 350,000 (L) | 0.03% |

附註：

⁽¹⁾ 以本公司截至2024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。

除上文所披露者外，於2024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2024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 ⁽³⁾⁽⁴⁾ | 全權信託成立人 | 601,000,000 (L) | |
| | 受控制法團權益 | 150,000,000 (L) | |
| | 總計 | 751,000,000 (L) | 74.03% |
| 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 」) 德瑞投資 | 實益擁有人 | 601,000,000 (L) | 59.24% |
| | 實益擁有人 | 118,290,000 (L) | |
| | 受託人 | 31,710,000 (L) | |
| | 總計 | 150,000,000 (L) | 14.79% |

附註：

- (1) 以本公司截至2024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。

除上文所披露者外，於2024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**」)於2023年4月17日採納一項股份獎勵計劃。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2024年6月30日已失效23,090,000股獎勵股份，尚未執行31,710,000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2024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2024年6月30日根據購股權計劃未獲行使。截至2024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2024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2024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2024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2024年1月1日及2024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約9.83%及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2024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2023年6月30日止六個月：無)。截至2024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2024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2024年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.048港元(截至2023年6月30日止六個月：無)。

本公司將於2024年11月29日(星期五)至2024年12月2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2024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2024年11月28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2024年12月20日(星期五)或前後派付予於2024年12月2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
2024年8月29日

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23至44頁的簡明綜合財務報表，當中包括截至2024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
2024年8月29日

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 | |
|-----------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 313,780 | 288,487 |
| 服務成本 | | (151,900) | (123,879) |
| 毛利 | | 161,880 | 164,608 |
| 其他收入 | 4 | 18,745 | 19,556 |
| 其他收益及虧損 | | (802) | 2,865 |
| 預期信貸虧損模式項下確認的(減值虧損)減值虧損撥回淨額 | 5 | (1,295) | 2,396 |
| 銷售開支 | | (14,688) | (4,920) |
| 行政開支 | | (31,752) | (35,828) |
| 融資成本 | | (18,144) | (19,094) |
| 出售附屬公司的收益 | | - | 300 |
| 分佔一間合營企業業績 | | (74) | (8,054) |
| 除稅前利潤 | | 113,870 | 121,829 |
| 所得稅開支 | 6 | (27,374) | (29,815) |
| 期內利潤及全面收益總額 | 7 | 86,496 | 92,014 |
| 應佔期內利潤(虧損)： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 89,100 | 96,962 |
| — 非控股權益 | | (2,604) | (4,948) |
| | | 86,496 | 92,014 |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本(人民幣分) | 9 | 8.80 | 9.54 |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | | 1,370 | 1,578 |
| 投資物業 | 10 | 769,866 | 791,383 |
| 租賃按金 | 11 | 25,542 | 25,542 |
| 融資租賃應收款項 | | 5,007 | 5,371 |
| 遞延稅項資產 | | 39,652 | 31,566 |
| 於合營企業的權益 | | - | - |
| 一間合營企業貸款 | | - | 74 |
| | | 841,437 | 855,514 |
| 流動資產 | | | |
| 融資租賃應收款項 | | 705 | 671 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 33,269 | 28,198 |
| 按公允價值計量且其變動計入損益(「按公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產 | 17 | - | 21,136 |
| 應收關聯方款項 | 16 | 7,220 | 3,690 |
| 受限制銀行結餘 | | 5,000 | 5,000 |
| 短期銀行存款 | | 1,132,750 | 863,523 |
| 現金及現金等價物 | | 332,815 | 546,914 |
| | | 1,511,759 | 1,469,132 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 239,611 | 286,984 |
| 租賃負債 | | 26,244 | 36,202 |
| 合約負債 | | 11,926 | 15,576 |
| 應付關聯方款項 | 16 | 26,215 | 1,901 |
| 應付稅項 | | 27,480 | 27,181 |
| 應付股息 | 8 | 120,371 | - |
| | | 451,847 | 367,844 |
| 流動資產淨值 | | 1,059,912 | 1,101,288 |
| 資產總值減流動負債 | | 1,901,349 | 1,956,802 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 13 | 8,487 | 8,506 |
| 儲備 | | 1,216,820 | 1,248,259 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,225,307 | 1,256,765 |
| 非控股權益 | | 12,301 | 14,905 |
| 權益總額 | | 1,237,608 | 1,271,670 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 22,855 | 25,927 |
| 租賃負債 | | 640,886 | 659,205 |
| | | 663,741 | 685,132 |
| | | 1,901,349 | 1,956,802 |

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 | | | | | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 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 |
| | | | (附註(ii)) | 人民幣千元 | 人民幣千元 | (附註(iii)) | (附註(iii)) | | | | |
| 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 |
| 於2023年1月1日(經審核) | 8,533 | 652,371 | 5 | (5,463) | - | 69,484 | (1,088) | 430,555 | 1,154,397 | 26,306 | 1,180,703 |
| 期內利潤(虧損)及 | | | | | | | | | | | |
| 全面收益(開支)總額 | - | - | - | - | - | - | - | 96,962 | 96,962 | (4,948) | 92,014 |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,609) | (2,609) |
| 購回及註銷股份 | (14) | (1,155) | 14 | - | - | - | - | - | (1,155) | - | (1,155) |
| 確認為分派的股息(附註8) | - | (64,802) | - | - | - | - | - | - | (64,802) | - | (64,802) |
| 轉撥 | - | - | - | - | - | 8,693 | - | (8,693) | - | - | - |
| 與購回股份有關的交易成本 | - | (4) | - | - | - | - | - | - | (4) | - | (4) |
| 確認以股權結算以股份 | | | | | | | | | | | |
| 為基礎的付款 | - | - | - | - | 606 | - | - | - | 606 | - | 606 |
| 於2023年6月30日(未經審核) | 8,519 | 586,410 | 19 | (5,463) | 606 | 78,177 | (1,088) | 518,824 | 1,186,004 | 18,749 | 1,204,753 |

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 | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營活動 | | |
| 除稅前利潤 | 113,870 | 121,829 |
| 就下列各項作出調整： | | |
| 物業及設備折舊 | 585 | 2,120 |
| 投資物業折舊 | 23,102 | 20,033 |
| 預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損(減值虧損撥回)淨額 | 1,295 | (2,396) |
| 融資成本 | 18,144 | 19,094 |
| 租約內淨投資的融資收入 | (118) | – |
| 利息收入 | (17,547) | (17,741) |
| 應佔一間合營企業業績 | 74 | 8,054 |
| 以股權結算以股份為基礎的付款 | 402 | 606 |
| 出售附屬公司的收益 | – | (300) |
| 其他 | 305 | 253 |
| 運營資金變動前的經營現金流量 | 140,112 | 151,552 |
| 貿易及其他應收款項(增加)減少 | (6,366) | 22,348 |
| 合約負債減少 | (3,650) | (2,686) |
| 貿易及其他應付款項減少 | (41,208) | (8,737) |
| 應收關聯方款項(增加)減少 | (3,530) | 1,825 |
| 應付關聯方款項增加(減少) | 24,314 | (873) |
| 融資租賃應收款項減少 | 330 | 371 |
| 經營活動所產生現金 | 110,002 | 163,800 |
| 已付所得稅 | (38,233) | (41,344) |
| 租約內淨投資的融資收入 | 118 | – |
| 經營活動所得現金淨額 | 71,887 | 122,456 |

簡明綜合現金流量表

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 投資活動 | | |
| 購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | - | (20,000) |
| 贖回按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 21,136 | - |
| 已收利息 | 32,491 | 7,563 |
| 提取短期銀行存款 | 276,249 | 66,995 |
| 存放短期銀行存款 | (560,420) | (150,000) |
| 購買物業及設備 | (377) | (487) |
| 就投資物業支付租賃裝修成本 | (40,972) | (18,384) |
| 出售附屬公司現金流出淨額 | - | (3,053) |
| 出售物業及設備所得款項 | - | 53 |
| 向一間合營企業墊付貸款 | - | (15,000) |
| 支付租賃按金 | - | (15,000) |
| 投資活動所用現金淨額 | (271,893) | (147,313) |
| 融資活動 | | |
| 償還租賃負債 | (12,488) | (5,731) |
| 已付利息 | (711) | (573) |
| 購回股份 | (891) | (1,159) |
| 與購回股份有關的交易成本 | (3) | - |
| 融資活動所用現金淨額 | (14,093) | (7,463) |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (214,099) | (32,320) |
| 期初的現金及現金等價物 | 546,914 | 485,888 |
| 期末的現金及現金等價物 | | |
| 指現金及現金等價物 | 332,815 | 453,568 |
| 於1月1日之現金及現金等價物分析， 以下列各方的所持現金及現金等價物列示 | | |
| — 本集團 | 546,914 | 482,835 |
| — 持作出售之出售集團 | - | 3,053 |
| | 546,914 | 485,888 |

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「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，惟某些按公允價值計量的金融工具除外。

截至2024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2023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(「香港財務報告準則」)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2024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修訂本：

| | |
|-------------------|----------------------------------|
| 香港財務報告準則第16號(修訂本) | 售後租回交易中的租賃負債 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 附帶契諾的非流動負債 |
| 香港會計準則第7號及 | 供應商融資安排 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | |

於本中期期間應用香港財務報告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 | |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 委託管理服務 | 209,691 | 189,983 |
| 品牌及管理輸出服務 | 43,458 | 63,319 |
| 整租服務 | 60,631 | 35,185 |
| | 313,780 | 288,487 |
| 包括： | | |
| — 客戶合約收入 | 285,119 | 271,316 |
| — 租賃收入 | 28,661 | 17,171 |
| | 313,780 | 288,487 |

(i) 客戶合約收入分析

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 29,180 | 49,250 |
| — 運營管理服務 | 198,323 | 169,292 |
| — 增值服務(附註) | 57,616 | 52,774 |
| | 285,119 | 271,316 |
| 收入確認時間： | | |
| — 隨時間 | 276,678 | 261,317 |
| — 於某個時間點 | 8,441 | 9,999 |
| | 285,119 | 271,316 |
| 客戶類別： | | |
| — 業主 | 94,514 | 111,379 |
| — 租戶及其他客戶 | 190,605 | 159,937 |
| | 285,119 | 271,316 |

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642,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣152,000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 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 就經營租賃而言： | | |
| 固定租賃付款 | 18,657 | 12,243 |
| 浮動租賃付款 | 9,886 | 4,798 |
| | 28,543 | 17,041 |
| 就融資租賃而言： | | |
| 租約內淨投資的融資收入 | 118 | 130 |
| 租賃產生的收入總額 | 28,661 | 17,171 |

截至2024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9,886,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣4,798,000元)。

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)。

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 | |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 客戶A(附註) | 76,119 | 101,155 |

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。

簡明綜合財務報表附註

4. 其他收入

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 17,547 | 17,741 |
| 政府補貼(附註) | 603 | 578 |
| 自租戶收取的賠償及罰款 | 595 | 821 |
| 其他 | - | 416 |
| | 18,745 | 19,556 |

附註：政府補貼指由中國政府機關授予的無條件補貼。

5. 預期信貸虧損模式項下確認的(減值虧損)減值虧損撥回淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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)減值虧損撥回淨額 | (1,295) | 2,396 |

截至2024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2023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 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 38,073 | 33,357 |
| — 過往年度撥備不足 | 459 | 424 |
| 遞延稅項 | (11,158) | (3,966) |
| | 27,374 | 29,815 |

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，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 | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 86,376 | 77,130 |
| — 以股權結算以股份為基礎的付款 | 402 | 606 |
| — 退休福利計劃供款 | 12,244 | 10,441 |
| 員工成本總額 | 99,022 | 88,177 |
| 物業及設備折舊 | 585 | 2,120 |
| 投資物業折舊 | 23,102 | 20,033 |
| | 23,687 | 22,153 |
| 出售附屬公司的收益 | — | (300) |
| 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動 (計入其他收益及虧損) | — | (546) |
| 出售物業及設備的虧損(計入其他收益及虧損) | — | 7 |
| 來自投資物業的租金收入總額 | (28,661) | (17,171) |
| 減：期內投資物業所產生的直接經營開支 | 27,615 | 22,703 |
| | (1,046) | 5,532 |

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 | |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 2023年末期股息每股普通股0.13港元 | 120,066 | - |
| 2022年末期股息每股普通股0.07港元 | - | 64,802 |
| | 120,066 | 64,802 |

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0.13港元，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。股息已於2024年7月10日支付。

截至2023年6月30日止六個月，已宣派截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股0.07港元，合共約71,297,000港元(相當於約人民幣64,802,000元)，其中約136,000港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2023年7月7日支付。

本公司董事自報告期末宣告派發截至2024年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.048港元，合共約48,696,000港元，其中約93,000港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(截至2023年6月30日止六個月：無)。

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 | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 89,100 | 96,962 |

股份數目

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2024年 千股 (未經審核) | 2023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 | 1,012,635 | 1,016,782 |

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。

簡明綜合財務報表附註

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44,912,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣47,552,000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。

截至2024年6月30日止六個月，整租模式項下之商用物業的物業持有人之一向本集團提供租金優惠。該租金優惠不屬於Covid-19的相關租金優惠的範圍內，因此租賃付款之變動構成租賃修訂。本集團確認租賃負債減少人民幣43,327,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣5,173,000元)及對使用權資產(計入投資物業)作出相同金額之相應調整。

11. 貿易及其他應收款項

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 15,359 | 12,911 |
| — 其他應收款項 | 43,452 | 40,829 |
| | 58,811 | 53,740 |
| 分析為： | | |
| 非流動 | 25,542 | 25,542 |
| 流動 | 33,269 | 28,198 |
| | 58,811 | 53,740 |

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 41,992 | 38,575 |
| — 關聯方(附註) | 752 | 426 |
| 減：信貸虧損撥備 | (30,703) | (29,408) |
| | 12,041 | 9,593 |
| 經營租賃應收款項— 第三方 | 3,318 | 3,318 |
| | 15,359 | 12,911 |

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2023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32,660,000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：

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至10天 | 12,631 | 12,316 |
| 11至30天 | 374 | 215 |
| 31至60天 | 111 | - |
| 61至90天 | 485 | - |
| 超過90天 | 1,758 | 380 |
| | 15,359 | 12,911 |

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：

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0 - 10天 | 3,318 | 3,318 |

本集團於2024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3,790,000元(2023年：人民幣380,000元)的逾期應收款項，當中人民幣2,555,000元(2023年：人民幣374,000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)

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023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)) | 5,391 | 3,025 |
| 代租戶付款(附註(iii)) | 778 | 656 |
| 向僱員墊款(附註(iv)) | 328 | 234 |
| 其他可收回稅項 | 9,052 | 7,756 |
| 按金 | 844 | 797 |
| 預付款項 | 950 | 1,260 |
| 其他 | 567 | 1,559 |
| | 17,910 | 15,287 |
| 其他應收款項總額 | 43,452 | 40,829 |

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(2023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及尚未逾期。
- (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

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 32,982 | 27,177 |
| — 其他應付款項 | 206,629 | 259,807 |
| | 239,611 | 286,984 |

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 29,732 | 24,606 |
| — 關聯方(附註) | 3,250 | 2,571 |
| | 32,982 | 27,177 |

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：

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0至30天 | 30,178 | 26,971 |
| 31至60天 | 465 | - |
| 61至90天 | 1,431 | - |
| 超過90天 | 908 | 206 |
| | 32,982 | 27,177 |

簡明綜合財務報表附註

12. 貿易及其他應付款項(續)

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023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(i)) | 68,947 | 84,176 |
| 已收按金(附註(ii)) | 48,857 | 54,677 |
| 應付租賃裝修款項(計入投資物業) | 67,805 | 59,276 |
| 應付工資 | 12,589 | 38,672 |
| 應計費用及其他 | 4,211 | 18,910 |
| 其他應付稅項 | 4,220 | 4,096 |
| | 206,629 | 259,807 |

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2023年1月1日、2023年6月30日、2023年12月31日及 2024年6月30日 | 2,000,000,000 | 20,000 | 16,755 |
| 已發行及繳足 | | | |
| 於2023年1月1日 | 1,020,039,000 | 10,200 | 8,533 |
| 註銷股份(附註(i)) | (915,000) | (9) | (8) |
| 購回及註銷普通股(附註(ii)) | (765,000) | (8) | (6) |
| 於2023年6月30日 | 1,018,359,000 | 10,183 | 8,519 |
| 購回及註銷普通股(附註(ii)) | (1,552,000) | (15) | (13) |
| 於2023年12月31日 | 1,016,807,000 | 10,168 | 8,506 |
| 註銷股份(附註(iii)) | (1,530,000) | (15) | (14) |
| 購回及註銷普通股(附註(iv)) | (761,000) | (8) | (5) |
| 於2024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1月 | 237,000 | 2.07 | 2.22 | 511 | 447 |
| 2023年4月 | 365,000 | 1.54 | 1.64 | 580 | 508 |
| 2023年5月 | 163,000 | 1.32 | 1.38 | 221 | 199 |
| 2023年8月 | 311,000 | 1.39 | 1.43 | 439 | 401 |
| 2023年9月 | 1,241,000 | 1.44 | 1.53 | 1,856 | 1,703 |
| 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 | 894 |

附註：

- (i) 於2022年11月購回的普通股已於2023年1月註銷。
- (ii) 於2023年1月至2023年9月購回的普通股已於截至2023年12月31日止年度註銷。
- (iii) 於2023年12月購回的普通股已於2024年2月註銷。
- (iv) 於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2023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2024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2023年6月30日止六個月：零股股份)。截至2024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2023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 |

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2024年6月30日止六個月授出的獎勵股份確認開支人民幣402,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣606,000元)。

簡明綜合財務報表附註

15. 資本承擔

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023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 | 16,953 | 9,951 |

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

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 同系附屬公司(附註) | 7,220 | 3,690 |

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

| | 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 同系附屬公司(附註) | 26,215 | 1,901 |

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 | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023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)) | 64,981 | 87,810 |
| — 租戶管理服務(附註(ii)) | 11,138 | 13,345 |
| | 76,119 | 101,155 |
| 開支： | | |
| — 物業管理及相關服務(附註(iii)) | 1,682 | 1,297 |
| — 有關辦公室及其他物業短期租賃之開支 | 1,901 | 147 |
| — 租賃負債的利息開支(附註(iv)) | 1,663 | 1,803 |
| — 有關整租服務模式的租金開支(附註(v)) | 1,152 | — |
| | 6,398 | 3,247 |
| 合營企業 | | |
| 收入： | | |
| — 商用物業運營及相關服務(附註(ii)) | 1,676 | 1,208 |

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2024年6月30日止六個月已作租賃還款人民幣2,947,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣4,624,000元)。截至2024年6月30日止六個月，為數人民幣1,663,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣495,000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(截至2023年6月30日止六個月：無)。

根據委託管理服務模式，本集團於兩個中期期間已免費利用同系附屬公司所擁有購物中心的三個辦公室。

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 | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2023年 人民幣千元 (未經審核) |
| 短期福利 | 3,852 | 4,722 |
| 以股權結算以股份為基礎的付款 | 63 | 164 |
| 退休福利計劃供款 | 109 | 92 |
| | 4,024 | 4,978 |

簡明綜合財務報表附註

17. 金融工具的公允價值計量

本附註提供有關本集團如何釐定各類金融資產公允價值的資料。

本集團的部分金融工具就財務報告目的按公允價值計量。本集團使用可以取得的市場可觀察數據估計公允價值。倘第一級輸入數據為不可取得，本集團可委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團的管理層與估值師(如有)緊密合作，以建立適當估值技術及模型輸入數據。

該等金融資產及金融負債之公允價值(尤其是所使用之估值方法及輸入數據)之資料以及公允價值計量基於其輸入數據之可觀察程度而獲分類之公允價值級別(第一級至第三級)。

- 第一級公允價值計量按在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量；
- 第二級公允價值計量指以第一級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及
- 第三級公允價值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

根據經常性基準按公允價值計量的本集團金融資產的公允價值

| 金融資產 | 公允價值 | | |
|------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------|
| | 2024年6月30日 (未經審核) | 2023年12月31日 (經審核) | 公允價值層級 估值技術及主要輸入數據 |
| 按公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 | 不適用 | 理財產品投資： 人民幣21,136,000元 | 第2級 銀行提供的報價 |

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。

