



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
2026



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	18
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(於2026年3月31日辭任)

非執行董事

黃德安先生

劉軍先生(於2026年3月31日辭任)

歐群萍女士(於2026年3月31日委任)

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(於2026年3月31日辭任)

歐群萍女士(於2026年3月31日委任)

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(於2026年3月31日辭任)

歐群萍女士(於2026年3月31日委任)

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

中國農業銀行股份有限公司

瑞士銀行香港分行

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

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「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2026年6月30日，本集團向51個商用物業項目提供服務，覆蓋中國18個城市，總合約建築面積(「建築面積」)約2.39百萬平方米(「平方米」)(不含9個諮詢服務項目建築面積)，當中約41.8%由獨立第三方開發或擁有。其中，有26個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.48百萬平方米。

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。2026年上半年，本集團榮獲中指院「2026中國商業地產運營十強企業」及「2026中國商業地產百強企業」、中購聯「2025年度星秀榜—運營創新商管企業星秀榜」、CCFA「2026年CCFA金百合購物中心最佳實踐五星案例」、贏商網「年度卓越運營管理企業」、格隆匯「格隆匯•金格獎—ESG環境友好卓越企業」等稱號，同時深圳星河WORLD•COCO Park榮獲中購聯「《商業綜合體購物中心綠色低碳與可持續發展評價規範》全國貫標應用鉑金級證書」、深圳龍崗星河COCO Park榮獲觀點指數研究院「2026零售商業綜合實力卓越表現」。

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2026年6月30日		截至2025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	11	889	11	878
品牌及管理輸出服務 ⁽¹⁾	33	1,029	33	1,137
整租服務 ⁽¹⁾	7	477	8	521
合計	51	2,395	52	2,536

附註：

- (1) 2026年上半年，本集團從整體利益角度進行綜合評估，主動與中山天奕星河COCO City的業主進行協商並完成解約，同時常州武進湖塘星河COCO City運營模式由整租服務變更為品牌及管理輸出服務。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

運營中項目

於2026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 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	90,186	169,692	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. 常州星河國際二期項目	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	品牌及管理輸出服務	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	品牌及管理輸出服務	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. 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
16. 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
17. 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
18. 亞洲金融中心項目	廣州	2022年11月	31,301	937	32,238	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
19. 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 總建築 面積 運營模式	業主
20. 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
21. 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
22. 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
23. 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
24. 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
25. 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
26. 深圳光明星河COCO City	深圳	2025年12月	60,318	-	60,318	整租服務	獨立第三方物業發展商
總計			1,202,715	273,972	1,476,687		

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2026年6月30日／ 截至2026年6月30日止六個月					於2025年6月30日／ 截至2025年6月30日止六個月			
地 區	物業數目	合約建築	收入		物業數目	合約建築	收入	
		面積		面積				
		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⁾	31	1,323	223,958	79.8	32	1,500	212,938	74.9
— 深圳	20	848	202,622	72.2	19	777	186,135	65.5
長三角 ⁽²⁾	9	347	31,077	11.1	9	422	42,499	15.0
華中地區 ⁽³⁾	1	—	—	—	1	—	—	—
其他地區 ⁽⁴⁾	10	725	25,446	9.1	10	725	28,792	10.1
總計 ⁽⁵⁾	51	2,395	280,481	100.0	52	2,647	284,229	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2026年6月30日和2025年6月30日的合約建築面積分別不包括9個和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⁾	
	2026年	2025年	2026年	2025年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	%	%	(千平方米)	(千平方米)
COCO Park	92.8	93.9	494	494
COCO City和iCO	91.7	90.9	474	576
其他	95.2	93.7	235	235
合計	92.8	92.5	1,203	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。

下半年工作計劃

2026年，星盛商業以「精益管理年」為核心主旨，正式開啟「十五五」規劃新篇章。公司以精益管理理念貫穿運營全鏈條，圍繞「運營效能提升、存量資產煥新、新項目籌開落地、數智技術賦能、區域深耕拓展、踐行ESG理念」六個方面展開工作，促進經營質量、資產效益、品牌價值同步提升。

一、精益管理驅動全面提質增效

堅持精益管理導向，持續夯實全域運營管理能力。依託「一店一策、招調優化、服務制勝、數智提效、社交圈層」精益管理五步法，全面落地推進。

一店一策，差異化突圍：以單項目效益最大化為導向，分類制定經營與成本策略，動態跟蹤運營指標，分解壓實經營目標，實現精準管控。

招調優化，提升資產價值：推進品牌升級、業態煥新與空置鋪位去化，積極引進首店及標桿品牌，落實一鋪一策，持續優化場內場景，推動租金、出租率穩步提升。

管理層討論與分析

下半年工作計劃(續)

一、 精益管理驅動全面提質增效(續)

服務制勝，穩固客群粘性：搭建商戶、消費者、會員全維度服務體系，賦能商戶經營，優化消費環境，深耕會員運營，持續增強客戶留存與復購。

數智提效，賦能經營決策：深化智慧商業系統運用，拓展智能化應用場景，依託數據實現可視化運營，提升管理精細化水平。

內容破圈，挖掘流量增量：打造特色社交消費場景，豐富主題活動與跨界聯動，培育私域流量，擴大項目影響力，拉動客流與銷售增長。

二、 精準調改激活資產新動能

通過精準調改與定位深化雙輪驅動，推動存量項目標桿地位穩步躍升。

深圳福田星河COCO Park(北區)原超市區域升級煥新：聚焦年輕力、潮流化、體驗化定位，全速推進原超市區域改造升級。優化業態規劃，引入優質標桿品牌、創新體驗業態，打造區域新消費地標；嚴控工程進度與質量安全，高效推進裝修施工、品牌進場；同步策劃開業營銷活動，確保區域煥新後快速引爆客流，提升項目整體價值。

深圳龍華星河COCO City超市區域改造升級：以便民化、品質化、場景化為核心，完成超市區域改造升級。優化業態組合，提升商品品質與服務體驗，契合周邊家庭客群需求；規範施工管理，確保改造期間商場正常運營；加速品牌入駐與開業籌備，打造區域便民消費新標桿，增強項目核心競爭力。

三、 錨定節點助推新項目高質落地

錨定新項目籌開目標，全力保障按期開業、平穩落地、運營達效。

開業攻堅：全力保障深圳星河WORLD•COCO Park二期、深圳龍崗星河COCO City兩大項目按時、保質、順利開業。

籌備推進：紮實推進南京星河COCO City各項籌辦籌備事宜，做好前期定位、招商蓄水與團隊搭建。

機制保障：建立開業倒計時管控機制，逐項分解籌備任務，壓實各條線責任，閉環推進各項工作，確保新項目「開一個，成一個」。

管理層討論與分析

下半年工作計劃(續)

四、 數智融合赋能經營管理升級

深化智慧零售+ AI科技，全面上線新ERP，科技赋能經營。

智慧零售+AI科技深度探索：持續推進智慧零售創新，深化AI技術在商業運營全場景應用落地。依託AI算法實現精準營銷、客流預判、品牌分析、能耗智能調控；優化線上線下融合消費場景，提升消費便捷度與體驗感；以科技手段降低運營成本、提升經營效率，打造智慧商業新標桿。

新ERP系統全面上線落地：持續推進新ERP系統全面上線，實現業財一體、流程貫通、數據互通。完成系統調試、數據遷移、全員培訓、實操落地等全流程工作；打通招商、運營、財務、成本、資產等各業務模塊，實現管理流程標準化、數據核算精準化、決策支撐科學化；以新ERP上線為契機夯實管理根基，全面提升公司精細化、數字化管理水平。

五、 強化區域聚焦推動拓展突破

錨定粵港澳大灣區、長三角核心區域，以標桿購物中心、文旅商業、非標商業、社區商業四類項目為主攻方向，深耕細作，夯實基本盤。

創新合作模式：輕資產合作以創新為驅動，拓展模塊化合作、全流程顧問服務等新模式，完善多元渠道合作體系。

精準捕捉機遇：密切跟蹤市場變化，精準捕捉優質項目機會，持續提升拓展成效，鞏固公司在核心區域的商業管理領先優勢。

六、 踐行ESG理念驅動可持續發展

堅定不移將ESG理念融入商業運營全鏈條，積極踐行可持續發展承諾。

堅持綠色低碳，錨定雙碳行動路徑：將節能降碳貫穿運營始終，通過精細化能耗管控與前沿節能技術迭代，不斷優化環境績效。持續深化「可持續探索計劃」，以「無廢商圈」與「循環城市」為實踐載體，推動商業空間向綠色生態空間轉型，助力城市低碳變革。

創造長期價值，構建共贏商業生態：圍繞「永續治理、低碳運營、品質服務、以人為本、和諧共建」五大方向，系統推進ESG在各業務場景的深度落地。關注員工職業成長，搭建多元發展通道；深耕社區共建，激活在地活力；聯動商戶協同倡導可持續消費方式，以責任鏈接商業、人與城市，持續為社會進步與城市繁榮注入持久、穩健的向善力量。

管理層討論與分析

報告期後事項

於2026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。

財務回顧

收入

截至2026年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣280.5百萬元，同比下降約1.3%。

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			
	2026年 (未經審核)		2025年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	174,305	62.1	185,706	65.3
品牌及管理輸出服務	33,647	12.0	34,439	12.1
整租服務	72,529	25.9	64,084	22.6
總計	280,481	100.0	284,229	100.0

- 委託管理服務：截至2026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174.3百萬元，同比下降約6.1%，佔本集團總收入約62.1%。來自委託管理服務的收入減少主要由於公司基於長期可持續增長考量，主動對核心在營項目實施經營性調改，導致短期收入承壓。該等調整雖對當期財務表現產生階段性影響，但為後續穩健發展奠定結構性基礎。
- 品牌及管理輸出服務：截至2026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33.6百萬元，同比下降約2.3%，佔本集團總收入約12.0%。來自品牌及管理輸出服務的收入減少主要由兩項因素對沖所致：常州武進湖塘星河COCO City運營模式由整租服務變更為品牌及管理輸出服務(正向貢獻)，以及中山天奕星河COCO City項目退出(負向抵減)。
- 整租服務：截至2026年6月30日止六個月，來自整租服務的收入約為人民幣72.5百萬元，同比增長約13.2%，佔本集團總收入約25.9%。來自整租服務的收入增加主要由於新開業整租項目經營收入貢獻(深圳光明星河COCO City)，部分被常州武進湖塘星河COCO City運營模式變更所抵減。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

服務成本

截至2026年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣138.3百萬元，同比上升約2.0%，主要由於新開業整租項目（深圳光明星河COCO City）帶來營業成本增加，以及常州武進湖塘星河COCO City運營模式由整租服務變更為品牌及管理輸出服務，導致經營成本減少，疊加通過精細化運營，降本增效，各項目運營成本減少（如員工成本、環境費用及能耗費用等），導致服務成本略微上升。

毛利及毛利率

截至2026年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣142.2百萬元，同比下降約4.4%。

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			
	2026年 (未經審核)		2025年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	100,792	57.8	107,144	57.7
品牌及管理輸出服務	25,369	75.4	25,835	75.0
整租服務	16,001	22.1	15,702	24.5
總計	142,162	50.7	148,681	52.3

截至2026年6月30日止六個月，整體毛利率約為50.7%，較2025年同期的約52.3%下降約1.6個百分點。主要由於低毛利率的整租服務收入佔比增加，從而導致整體毛利率略有下降。

- 委託管理服務和品牌及管理輸出服務的毛利率較2025年同期保持相對穩定。
- 整租服務：截至2026年6月30日止六個月，毛利率約為22.1%，較2025年同期的約24.5%下降約2.4個百分點。毛利率下降主要由於新開業整租項目（深圳光明星河COCO City）給予商戶一定的經營免租期，導致整租服務毛利率略有下降。

其他收入

截至2026年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣14.6百萬元，主要為銀行定期存款利息收入。

其他收益及虧損

截至2026年6月30日止六個月，其他虧損淨額約為人民幣0.2百萬元，主要為按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之公允價值變動收益及外幣匯兌損失。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損(扣除撥回)

截至2026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0.5百萬元(2025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0.7百萬元)，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2026年6月30日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣7.0百萬元，同比上升約5.2%，主要由於深圳光明星河COCO City於去年年終開始營業，項目營銷推廣活動增加，導致銷售開支增加。

行政開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣23.0百萬元，同比下降約12.8%，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「租賃」(「**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2026年6月30日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣17.8百萬元，與上年同期基本持平。

所得稅開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團實際所得稅率約為22.0%，與上年同期基本持平。

期內利潤

截至2026年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣84.4百萬元，同比下降約2.0%，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣85.1百萬元，同比下降約2.1%。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

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、租賃按金、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2026年6月30日，除租賃按金外，本集團的貿易及其他應收款項流動部分約為人民幣35.4百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣35.9百萬元，同比下降約1.4%，主要由於本集團對各項應收款項進行積極催收，導致貿易應收款項減少。

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2026年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣239.0百萬元，較於2025年12月31日的人民幣276.9百萬元下降約13.7%，主要由於支付上一年計提的年終獎導致應付職工薪酬減少，返還代租戶收款導致代租戶收款餘額減少，以及整租項目裝修支出增加導致應付工程款項增加相抵減所致。

投資物業

本集團的投資物業主要為整租項目根據香港財務報告準則第16號的規定確認的使用權資產及整租項目裝修支出。於2026年6月30日，本集團的投資物業約為人民幣799.5百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣797.1百萬元基本持平。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團概無資產抵押。

或然負債

截至2026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2026年6月30日，本集團的短期銀行存款、按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以攤餘成本計量的債務工具以及現金及現金等價物約為人民幣1,357.2百萬元，較2025年12月31日的約人民幣1,343.4百萬元增長約1.0%，主要由於本集團截至2026年6月30日止六個月的經營所得增加，以及整租項目的裝修支出抵減所致。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2026年6月30日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2025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2026年6月30日，資產負債率約為44.4%，較2025年12月31日的約44.4%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2026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)金融資產中以美元計價的約為38.4百萬美元、以港元計價的約為99.1百萬港元。人民幣兌美元及港元的匯率波動可能影響本集團的經營業績，管理層將繼續監察外匯風險，並在恰當的時候考慮對沖外匯風險。

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」)。

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。然而，自COVID-19 疫情爆發以來，中國房地產市場持續低迷，進而導致整租項目的開業時間延後。採用整租服務模式且需產生租賃開支及裝修成本的項目數量低於原先預期，因此本公司無法按照原先預期的時間表動用所得款項淨額。故本公司進一步宣佈，所得款項淨額將延至2028年12月31日方能全數動用。有關詳情，請參閱2026年2月26日發佈的公告。

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2026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	於		截至	截至	截至	悉數動用的 預期時間
		2026年 1月1日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	2026年 6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	2026年 6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	2026年 6月30日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	2026年 6月30日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	
用作整租服務模式下零售商物業的租賃費用和翻新	75%	631.4	236.2	59.0	454.2	177.2	2028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	2028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	14.6	0.6	7.0	14.0	2028年12月31日前
- 用作改善客戶服務	2.5%	21.0	12.9	0.4	8.5	12.5	2028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	308.9	60.0	592.9	248.9	

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248.9百萬元而言，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2026年6月30日，本集團的僱員總數為817名(2025年12月31日：874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2026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806,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣981,000元)。截至2026年6月30日，獎勵股份已悉數歸屬。

管理層討論與分析

重大投資及資本資產之未來計劃

截至2026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他業務的特定計劃。

重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2026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2026年6月30日，本集團概無抵押任何資產(2025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2026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2026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2026年6月30日及本報告日期，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2026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2026年6月30日止六個月的中報。

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2026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2026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2026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2026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. 馬超群先生辭任本公司執行董事，自2026年3月31日起生效；
2. 劉軍先生辭任本公司非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員，自2026年3月31日起生效；及
3. 歐群萍女士獲委任本公司非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員，自2026年3月31日起生效。

除上文所披露者外，經本公司具體查詢及董事確認，截至2026年6月30日止六個月及直至本報告日期，概無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2026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「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」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歐群萍女士組成)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2026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2026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2026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2026年6月30日及本報告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

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2026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⁾	145,100,000 (L)	
	實益擁有人	86,000 (L)	
	總計	145,186,000 (L)	14.31%
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%
歐群萍女士	實益擁有人	223,000 (L)	0.02%

附註：

⁽¹⁾ 以本公司截至2026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激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。

企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於2026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。

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2026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⁾	145,100,000(L)	
	總計	746,100,000 (L)	73.54%
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	145,100,000 (L)	
	總計	145,100,000 (L)	14.30%

附註：

⁽¹⁾ 以本公司截至2026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激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2026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。

企業管治及其他資料

股份激勵計劃

為實行股份激勵計劃，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激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2026年6月30日，根據黃先生設立的表現目標，4,900,000股股份已獲歸屬，而餘下49,900,000股股份已失效。

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。

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2026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2026年6月30日根據購股權計劃未獲行使。截至2026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2026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2026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2026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2026年1月1日及2026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2026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2025年6月30日止六個月：無）。截至2026年6月30日，本公司根據受限制股份單位計劃已累計購買2,027,000股股份。

截至2026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。

企業管治及其他資料

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣派截至2026年6月30日止六個月中期股息每股普通股8.0港仙(截至2025年6月30日止六個月：5.0港仙)。

本公司將於2026年11月27日(星期五)至2026年11月30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2026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2026年11月26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2026年12月18日(星期五)或前後派付予於2026年11月30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
2026年8月27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2026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(「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」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

2026年8月27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	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	280,481	284,229
服務成本		(138,319)	(135,548)
毛利		142,162	148,681
其他收入	4	14,555	15,585
其他收益及虧損		(248)	(1,131)
預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損淨額	5	(490)	(707)
銷售開支		(7,022)	(6,676)
行政開支		(22,985)	(26,346)
融資成本		(17,779)	(18,451)
除稅前利潤		108,193	110,955
所得稅開支	6	(23,841)	(24,902)
期內利潤及全面收益總額	8	84,352	86,053
應佔期內利潤(虧損)：			
— 本公司擁有人		85,070	86,896
— 非控股權益		(718)	(843)
		84,352	86,053
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	10	8.40	8.58

簡明綜合財務狀況表

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		855	905
投資物業	11	799,486	797,073
租賃按金	12	25,542	25,542
受限制銀行結餘		9,614	10,086
融資租賃應收款項		—	3,813
遞延稅項資產		57,611	56,217
		893,108	893,636
流動資產			
融資租賃應收款項		—	817
貿易及其他應收款項	12	35,408	35,918
按公允價值計量且其變動計入當期損益(「按公允價值計量且其變動計入當期損益」)的金融資產	13(a)	282,105	11
以攤餘成本計量的債務工具	13(b)	21,003	—
應收關聯方款項	18	19,206	12,974
短期銀行存款		397,534	830,835
現金及現金等價物		656,556	512,599
		1,411,812	1,393,154
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	238,986	276,908
租賃負債		28,427	24,705
合約負債		17,066	15,840
應付關聯方款項	18	17,191	1,963
應付稅項		18,067	17,131
應付股息		74,898	—
		394,635	336,547
流動資產淨值		1,017,177	1,056,607
資產總值減流動負債		1,910,285	1,950,243
資本及儲備			
股本	15	8,487	8,487
儲備		1,269,825	1,258,977
本公司擁有人應佔權益		1,278,312	1,267,464
非控股權益		3,695	4,413
權益總額		1,282,007	1,271,877
非流動負債			
遞延稅項負債		22,425	21,741
租賃負債		605,853	656,625
		628,278	678,366
		1,910,285	1,950,243

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	股份溢價	股份 贖回儲備	為股份 獎勵計劃 所持股份	以股份 為基礎的 付款儲備	法定儲備	其他儲備	保留利潤	總計	總計		
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(ii))			(附註(iii))	(附註(iii))					
於2026年1月1日(經審核)	8,487	294,285	51	(5,576)	3,066	122,685	(1,088)	845,554	1,267,464	4,413	1,271,877	
期內利潤(虧損)及												
全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	85,070	85,070	(718)	84,352	
確認為分派的股息(附註9)	-	(75,028)	-	-	-	-	-	-	(75,028)	-	(75,028)	
轉撥	-	-	-	-	-	7,608	-	(7,608)	-	-	-	
確認以股權結算以股份												
為基礎的付款	-	-	-	-	806	-	-	-	806	-	806	
於2026年6月30日(未經審核)	8,487	219,257	51	(5,576)	3,872	130,293	(1,088)	923,016	1,278,312	3,695	1,282,007	
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9)	-	(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	

附註：

- 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。
- 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。
- 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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
除稅前利潤	108,193	110,955
就下列各項作出調整：		
物業及設備折舊	231	300
投資物業折舊	22,676	23,082
預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損淨額	490	707
融資成本	17,779	18,451
租約內淨投資的融資收入	(33)	(105)
利息收入	(13,923)	(14,393)
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之公允價值收益	(9,013)	—
以股權結算以股份為基礎的付款	806	981
出售一間附屬公司的收益	(137)	—
出售物業及設備的虧損	1	131
其他	(130)	(315)
運營資金變動前的經營現金流量	126,940	139,794
貿易及其他應收款項增加	(15,751)	(4,010)
合約負債增加	1,661	86
貿易及其他應付款項減少	(43,345)	(50,119)
應收關聯方款項增加	(6,232)	(2,683)
應付關聯方款項增加(減少)	15,228	(4,684)
融資租賃應收款項減少	128	362
經營活動所產生現金	78,629	78,746
已付所得稅	(28,050)	(40,467)
租約內淨投資的融資收入	33	105
經營活動所得現金淨額	50,612	38,384

簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月			
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動			
已收利息		37,654	5,284
提取短期銀行存款		409,000	128,000
提取受限制銀行存款		472	–
存放短期銀行存款		–	(333,794)
購買物業及設備		(182)	(57)
就投資物業支付租賃裝修成本		(45,967)	(39,165)
出售一間附屬公司的現金流出淨額	7	(4,276)	–
購買按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		(273,081)	–
購買以攤餘成本計量的債務工具		(20,433)	–
投資活動所得(所用)現金淨額		103,187	(239,732)
融資活動			
償還租賃負債		(8,500)	(10,310)
已付利息		(1,342)	(1,332)
融資活動所用現金淨額		(9,842)	(11,642)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		143,957	(212,990)
期初的現金及現金等價物		512,599	710,599
期末的現金及現金等價物			
指現金及現金等價物		656,556	497,609

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

除若干金融工具按公允價值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

截至2026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2025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2026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：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進一第11冊

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
委託管理服務	174,305	185,706
品牌及管理輸出服務	33,647	34,439
整租服務	72,529	64,084
	280,481	284,229
包括：		
— 客戶合約收入	250,075	256,104
— 租賃收入	30,406	28,125
	280,481	284,229

(i) 客戶合約收入分拆

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	22,076	20,985
— 運營管理服務	186,659	182,235
— 增值服務(附註)	41,340	52,884
	250,075	256,104
收入確認時間：		
— 隨時間	249,323	254,618
— 於某個時間點	752	1,486
	250,075	256,104
客戶類別：		
— 業主	93,528	77,521
— 租戶及其他客戶	156,547	178,583
	250,075	256,104

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694,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣886,000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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	17,217	16,690
浮動租賃付款	13,156	11,330
	30,373	28,020
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	33	105
租賃產生的收入總額	30,406	28,125

截至2026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13,156,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣11,330,000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)。

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		
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A(附註)	80,550	69,679

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18。

4. 其他收入

截至6月30日止六個月		
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	13,353	14,393
來自以攤餘成本計量的債務工具的利息收入	570	—
政府補貼(附註)	492	455
自租戶收取的賠償及罰款	140	737
	14,555	15,585

附註：政府補貼指由中國內地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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	(490)	(707)

截至2026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2025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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	29,843	29,357
— 過往年度撥備不足(超額撥備)	51	(89)
	29,894	29,268
遞延稅項	(6,053)	(4,366)
	23,841	24,902

簡明綜合財務報表附註

6. 所得稅開支(續)

香港

兩個中期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，該實體目前合資格享有15%之優惠企業所得稅率。

7. 出售一間附屬公司

於2026年3月9日，本集團與安林珊置業(深圳)有限公司(「**安林珊**」)，於中國註冊成立的公司，為由本公司控股股東黃楚龍先生(「**黃先生**」)及其配偶分別間接持有75%及25%股權權益的附屬公司)訂立股權轉讓協議，內容有關出售本集團全資附屬公司常州市星河商業管理有限公司(「**常州商管**」)100%股權權益，現金代價為人民幣5,500,000元。交易已於2026年3月完成。

常州商管於出售日期的資產淨值如下：

代價：	
截至2026年6月30日止六個月收取的現金	5,500
失去控制權之資產及負債分析：	
投資物業	34,063
融資租賃應收款項	4,502
遞延稅項資產	5,372
貿易及其他應收款項	15,771
現金及現金等價物	9,776
貿易及其他應付款項	(7,762)
合約負債	(435)
應付稅項	(937)
租賃負債	(54,987)
已出售之資產淨額	5,363
出售一間附屬公司之收益：	
已轉讓代價	5,500
減：已出售之資產淨額	(5,363)
	137
出售產生現金流出：	
現金代價	5,500
減：已出售之現金及現金等價物	(9,776)
	(4,276)

簡明綜合財務報表附註

8. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	73,540	76,827
— 以股權結算以股份為基礎的付款	806	981
— 退休福利計劃供款	11,795	11,911
員工成本總額	86,141	89,719
物業及設備折舊	231	300
投資物業折舊	22,676	23,082
	22,907	23,382
出售一間附屬公司的收益(計入其他收益及虧損)	(137)	—
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之公允價值變動收益 (計入其他收益及虧損)	(9,013)	—
出售物業及設備的虧損(計入其他收益及虧損)	1	131
匯兌淨額虧損(計入其他收益及虧損)	9,602	1,292
來自投資物業的租金收入總額	(30,406)	(28,125)
減：期內投資物業所產生的直接經營開支	27,183	27,405
	(3,223)	(720)

9. 股息

期內確認為分派的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
2025年末期股息每股普通股8.5港仙	75,028	—
2024年末期股息每股普通股8.3港仙	—	77,108
	75,028	77,108

於報告期末後，本公司董事宣佈派發截至2026年6月30日止六個月的中期股息每股普通股8.0港仙，合共約81,161,000港元，其中約162,000港元(截至2025年6月30日止六個月：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16)持有的2,027,000股股份(截至2025年6月30日止六個月：1,937,000股股份)有關。

簡明綜合財務報表附註

9. 股息(續)

截至2026年6月30日止六個月，已宣派截至2025年12月31日止年度末期股息每股普通股8.5港仙，合共約86,234,000港元(相當於約人民幣75,028,000元)，其中約172,000港元(相當於約人民幣150,000元)與本公司根據本公司的受限制股份單位計劃持有的2,027,000股股份有關。股息已於2026年7月10日支付。

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。

10. 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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	85,070	86,896

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千股 (未經審核)	2025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	1,012,489	1,012,579

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

11. 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59,152,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣26,169,000元）。租賃產生的使用權資產符合投資物業的定義，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。

12. 貿易及其他應收款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	11,280	12,316
— 其他應收款項	49,670	49,144
	60,950	61,460
分析為：		
非流動	25,542	25,542
流動	35,408	35,918
	60,950	61,460

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	34,591	29,851
— 關聯方(附註)	445	316
減：信貸虧損撥備	(23,756)	(23,266)
	11,280	6,901
經營租賃應收款項—第三方	—	5,415
	11,280	12,316

附註：關聯方為本集團受本公司最終控股股東黃先生共同控制的一組關聯方。

簡明綜合財務報表附註

12. 貿易及其他應收款項(續)

於2025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23,961,000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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至10天	10,936	11,918
超過90天	344	398
	11,280	12,316

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至10天	—	5,415

本集團於2026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344,000元(2025年：人民幣398,000元)的逾期應收款項，當中人民幣344,000元(2025年：人民幣398,000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

12. 貿易及其他應收款項(續)

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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))	1,089	1,952
代租戶付款(附註(iii))	1,682	1,253
向僱員墊款(附註(iv))	468	293
其他可收回稅項	18,917	16,175
按金	305	1,209
預付款項	1,483	1,075
其他	184	1,645
	24,128	23,602
其他應收款項總額	49,670	49,144

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15,000,000元(2025年：人民幣15,000,000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。

13. 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及以攤餘成本計量的債務工具

(a) 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市貨幣市場基金(附註(i))	86,692	—
委託投資產品(附註(ii))	84,366	11
非上市投資基金(附註(iii))	55,287	—
商品掛鉤票據(附註(iv))	27,669	—
股票掛鉤票據(附註(v))	28,091	—
	282,105	11

簡明綜合財務報表附註

13. 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及以攤餘成本計量的債務工具(續)

(a) 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(續)

附註:

- (i) 非上市貨幣市場基金包括多項以美元(「美元」)及港元(「港元」)計價的金融產品，而該等金融產品均由多家信譽良好的金融機構發行。該等金融產品的相關資產主要為現金及現金等價物，以及在美國發行的優質短期債務證券。
- (ii) 委托投資產品為以美元及港元計價的綜合性金融產品，而該等金融產品由若干信譽良好的金融機構的專業經理人根據預先制定的投資策略進行管理。該等金融產品的相關資產主要為現金及現金等價物、貨幣市場基金、債券、債券基金、股票、股票基金及結構性產品等。
- (iii) 非上市投資基金為以美元計價的投資組合，而該投資組合由一家信譽良好的資產管理公司管理。該基金尋求投資於全球多元化的優質私募基礎設施股權及債務投資組合。
- (iv) 商品掛鉤票據包括以美元計價的黃金掛鉤票據及黃金ETF掛鉤票據，該等票據由若干全球知名的金融機構發行。此類票據的本金及回報與金價的波動掛鉤。
- (v) 以美元計價的股票掛鉤票據由若干全球知名的金融機構發行。這些票據的回報與美國及香港若干知名上市公司的股價波動掛鉤。

上述金融資產乃依據有關金融機構提供的每月報表，以公允價值計量。

(b) 以攤餘成本計量的債務工具

該金額為於非上市線性零息票據(「該票據」)的投資，乃以美元計價，而該票據乃由一家信譽良好的金融機構以低於本金的面值發行，到期日為2036年。到期日前，發行人有權每年以高於未償還結餘的特定價格贖回該票據。到期日後，本集團將收取該票據的本金全額。本集團持有該票據的業務模式旨在收取其合約現金流量，該等現金流量僅為支付未償還的本金及利息，因此，該票據以攤餘成本計量。

14. 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	35,346	41,997
— 其他應付款項	203,640	234,911
	238,986	276,908

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	30,667	37,500
— 關聯方(附註)	4,679	4,497
	35,346	41,997

附註：關聯方為受黃先生共同控制的公司。

簡明綜合財務報表附註

14. 貿易及其他應付款項(續)

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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	35,346	41,997
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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))	47,722	69,319
已收按金(附註(ii))	58,703	63,319
應付租賃裝修款項(計入投資物業)	77,562	57,717
應付工資	10,839	31,231
應計費用及其他	4,760	8,170
其他應付稅項	4,054	5,155
	203,640	234,911

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12(iii)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。

15. 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2025年1月1日、2025年6月30日、2025年12月31日 及2026年6月30日	2,000,000,000	20,000	16,755
已發行及繳足			
於2025年1月1日、2025年6月30日、2025年12月31日及 2026年6月30日	1,014,516,000	10,145	8,487

16. 股份激勵計劃

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2025年及2026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

16. 股份激勵計劃(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2026年6月30日，本公司根據受限制股份單位計劃已累計購回2,027,000股股份。

截至2025年及2026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，並将由黃先生透過(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

16. 股份激勵計劃(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2026年1月1日尚未行使(經審核)	5,220,000
期內沒收	(720,000)
期內行權	(1,850,000)
期內作廢	(2,650,000)
於2026年6月30日尚未行使(未經審核)	—

簡明綜合財務報表附註

16. 股份激勵計劃(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3.2%至3.23%

二項式模型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2026年6月30日止六個月授出的獎勵股份確認開支人民幣806,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣981,000元)。

17. 資本承擔

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	19,347	53,141

簡明綜合財務報表附註

18. 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

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司(附註)	19,206	12,974

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

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司(附註)	17,191	1,963

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

18. 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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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))	78,350	60,825
— 租戶管理服務(附註(ii))	2,200	8,854
	80,550	69,679
開支：		
— 物業管理及相關服務(附註(iii))	1,338	1,389
— 有關辦公室及其他物業短期租賃之開支	2,061	1,961
— 租賃負債的利息開支(附註(iv))	507	1,589
— 有關整租服務模式的租金開支(附註(v))	1,818	762
	5,724	5,701
合營企業		
收入：		
— 商用物業運營及相關服務(附註(ii))	617	1,814

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2026年6月30日止六個月已作租賃還款人民幣1,563,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,035,000元)。截至2026年6月30日止六個月，為數人民幣507,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣1,589,000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五個辦公室。

簡明綜合財務報表附註

18. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方交易 (續)

主要管理人員酬金

本公司董事及本集團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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	2,543	4,574
以股權結算以股份為基礎的付款	—	121
退休福利計劃供款	93	159
	2,636	4,854

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餘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。



星盛商業
E-STAR COMMERCIAL