



# 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

# 2023



## 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)  
陶慕明先生(行政總裁)(於2023年4月14日辭任)  
陳群生先生(行政總裁)(於2023年6月16日委任)  
李莉女士(於2023年4月14日委任)  
文藝女士(於2023年4月14日辭任)  
馬超群先生(於2023年6月16日委任)

#### 非執行董事

郭立民先生(於2023年4月14日辭任)  
劉軍先生(於2023年4月14日委任)  
黃德安先生

#### 獨立非執行董事

張禮卿先生  
郭增利先生  
謝日康先生

### 委員會

#### 審核委員會

謝日康先生(主席)  
郭立民先生(於2023年4月14日辭任)  
劉軍先生(於2023年4月14日委任)  
郭增利先生

#### 薪酬委員會

郭增利先生(主席)  
郭立民先生(於2023年4月14日辭任)  
劉軍先生(於2023年4月14日委任)  
謝日康先生

#### 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

文藝女士(於2023年4月14日辭任)  
黃德林先生(於2023年4月14日委任)  
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  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈  
12樓1201-02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

#### 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

#### 合規顧問

中信建投(國際)融資有限公司(於2023年4月30日辭任)  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期18樓

#### 公司香港法律顧問

嘉源律師事務所

#### 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(「**星盛商業**」或「**本公司**」及其附屬公司(「**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2023年6月30日，本集團向58個商用物業項目提供服務，覆蓋中國22個城市，總合約建築面積(「**建築面積**」)約2.95百萬平方米(「**平方米**」)(不含10個諮詢服務項目建築面積)，當中約50.2%由獨立第三方開發或擁有。其中，有23個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.41百萬平方米。

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。

## 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：

- 定位、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)定位、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。

下表載列截至2023年6月30日止六個月，與本集團新增簽訂商業運營服務合約的項目：

商用物業	地點	業主	運營模式	簽約日期	購物中心 (千平方米)	停車場 (千平方米)	運營 總建築面積 (千平方米)
星河控股集團有限公司(「星河控股」)及其聯繫人							
1. 深圳星河WORLD 產業園底商	深圳	星河控股及 其聯繫人	品牌及管理輸出服務	2023年4月	7	-	7
2. 上海COSTCO	上海	星河控股及 其聯繫人	品牌及管理輸出服務	2023年4月	5	-	5
					<b>12</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

#### 整租服務模式(續)

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：

營運模式	截至2023年6月30日		截至2022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 <sup>(1)</sup>	13	960	13	965
品牌及管理輸出服務 <sup>(2)(3)(4)</sup>	38	1,574	45	2,323
整租服務	7	412	7	412
<b>合計</b>	<b>58</b>	<b>2,946</b>	<b>65</b>	<b>3,700</b>

附註：

- 2023年上半年，深圳龍華星河COCO Garden因業主方部分對外出售減少合約面積6,938平方米，廣州南沙星河COCO Park合約面積增加1,490平方米。
- 截至2023年6月30日和2022年12月31日的合約建築面積分別不包括10個和13個諮詢服務項目的建築面積，諮詢服務項目減少3個，主要由於提供的諮詢服務已完成。
- 2023年上半年，面對房地產行業的變化，公司及時調整策略，對各項目進行深入摸底，從公司整體利益角度進行綜合評估，主動與5個項目(普寧星河COCO City、汕尾星河COCO City、佛山長華星河COCO City、深圳龍崗星河iCO、灌南恆基星河COCO City)的業主進行協商並完成解約。將更多資源集中用於優質項目的打造和提升，有助於公司的高品質及可持續發展。
- 2023年上半年，深圳龍崗星河COCO Garden因業主方對外出售該物業，合約終止。

### 運營中項目

於2023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		總建築面積 (平方米)	運營模式	業主
			中心 (平方米)	停車場 (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
4. 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
5. 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

## 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		業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	運營模式	
6. 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
7. 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
8. 常州星河國際三期	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
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. 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
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	10,378	-	10,378	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	星河控股及其聯繫人
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	星河控股及其聯繫人
18. 恩施星河COCO City	恩施	2022年5月	91,000	51,000	142,000	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
19. 嘉興星河COCO City	嘉興	2022年7月	81,504	-	81,504	整租服務	獨立第三方物業開發商
20. 廣州南沙大涌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
21. 亞洲金融中心	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
22. 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
23. 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
總計			1,013,750	394,448	1,408,198		

## 管理層討論與分析

### 業務回顧(續)

### 運營中項目(續)

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2023年6月30日／截至2023年6月30日止期間				於2022年6月30日／截至2022年6月30日止期間			
	物業數目	合約建築		%	物業數目	合約建築		%
		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 <sup>(1)</sup>	36	1,594	231,835	80.4	59	1,671	213,091	82.1
— 深圳	19	783	211,360	73.3	22	845	194,783	75.0
長三角 <sup>(2)</sup>	9	418	34,671	12.0	10	599	18,170	7.0
華中地區 <sup>(3)</sup>	2	142	4,497	1.6	4	413	10,229	3.9
其他地區 <sup>(4)</sup>	11	792	17,484	6.0	19	1,513	18,096	7.0
<b>總計<sup>(5)</sup></b>	<b>58</b>	<b>2,946</b>	<b>288,487</b>	<b>100.0</b>	<b>92</b>	<b>4,196</b>	<b>259,586</b>	<b>100.0</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山、東莞、珠海及茂名。

<sup>(2)</sup> 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興、連雲港及六安。

<sup>(3)</sup> 包括南昌、恩施、長沙及武漢。

<sup>(4)</sup> 包括汕尾、揭陽、莆田、天津、鄂爾多斯、成都、日照、廈門、濟寧、西安及湛江。

<sup>(5)</sup> 截至2023年6月30日和2022年6月30日的合約建築面積分別不包括10個和36個諮詢服務項目的建築面積。

下表載列截至2023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 <sup>(1)</sup>		於2023年 6月30日 已開業購物 中心面積 <sup>(2)</sup> (千平方米)
	2023年	2022年	
	6月30日	6月30日	
	%	%	
COCO Park	96.6	95.9	282
COCO City和iCO	92.2	91.0	484
其他	92.4	94.6	248
<b>合計</b>	<b>93.5</b>	<b>92.3</b>	<b>1,014</b>

附註：

<sup>(1)</sup> 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。

<sup>(2)</sup> 此面積不包括停車場面積。

# 管理層討論與分析

## 下半年工作計劃

2023年本集團將繼續針對「運營年」的打造，強調品質和效率雙重提升，實現本集團的高質量發展。圍繞上述內容，本集團制定了「1件大事一抓開業，2個聚焦一戰略聚焦、區域聚焦，3項優化一優化核心資產、優化拓展模式、優化組織能力」的核心工作策略，堅持高質量發展，主要從以下幾個方面展開工作：

### 一、保障項目高質量開業

2023年5月10日，廈門星河COCO Park驚喜開業，並以優秀的業績表現拉開本集團新項目開業的序幕。本集團將繼續三級聯動的「保開業」工作機制，計劃在2023年完成5-7個新項目的華彩開業。

本集團從項目定位、設計諮詢、工程諮詢等前期服務著手，從源頭保障項目設計的新穎性、工程佈局的合理性，為後續運營坪效的提升奠定基礎，並堅持「一店一策」的策略實現項目的「在地化」打造，展開精準的招商定位工作，最終達成籌備項目有質量的開業。

### 二、堅持高質量拓展

結合城市商業魅力排名、公司管理半徑及戰略佈局等維度的考量，本集團將做好區域聚焦，深耕大灣區、發展長三角。

本集團堅守自身能力圈，重質不重量，選擇擅長的運營模式和適合的發展區域，走出星盛商業特色的發展模式。

### 三、堅持高質量產品打造

本集團將秉持求同做異、異中創新的理念，構建真正對產品線、場景進行打造的能力，一方面針對各條產品線做好商業場景聚焦和空間設計匹配，一方面優化產品的特色設計配置，打造專屬商業特色，持續深挖產品護城河，實現「開一個成一個，一個比一個好」。

本集團還將聚焦品牌標桿打造，鞏固現有標桿深圳福田星河COCO Park，佔領深圳年輕人心中「潮流聖地」的標桿地位；在深圳再造一座新標桿深圳星河WORLD•COCO Park，打造全生態綜合體，啟幕城市輕旅漫遊中心，持續助力星河品牌影響力提升。

## 管理層討論與分析

### 下半年工作計劃(續)

#### 四、堅持高質量精細運營

本集團始終堅持長期主義，下半年本集團將持續精準佈局「一店一策」招商運營策略，強化精細運營管理，打造智慧化零售系統，多維度持續提升項目盈利能力和資產價值。

- 1、多舉措穩商助商，提高項目出租率：繼續深挖戰略聯發機遇，加強品牌「一帶多」能力，為籌備項目提供品牌儲備及支持；同時將大力推進首進品牌和創新業態的引入，持續提高項目出租率。
- 2、強化精細運營管理，以消費者為中心提升顧客滿意度：致力於推動會員重塑、精準營銷和智慧零售三項策略，洞察新消費趨勢、利用事件營銷抓反彈、提升顧客消費體驗，以數字化賦能業務長期增長，大力提升顧客滿意度。

#### 五、持續優化組織能力

本集團始終堅持「以業務為導向、精簡為要」的組織風格，將持續優化拓展、招商、營運、產品、智慧零售等關鍵能力，構建精簡高效的組織架構。同時，通過打造星盛商業全景人才培養體系，不斷吸收優秀人才，形成有凝聚力、有專業、有共識的商業運營團隊。

綜上所述，下半年本集團將通過上述舉措的持續鋪開，繼續穩紮穩打，戰略聚焦，資產優化，打造一批具有區域性、城市性影響力的標桿項目。與此同時，本集團將持續探索和創新，保持對於新消費、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

於本報告日期，自2023年6月30日後並無對本集團經營及財務報告造成重大影響的重大事項。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣288.5百萬元，同比增長約11.1%。

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			
	2023年 (未經審核)		2022年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	189,983	65.9	188,802	72.7
品牌及管理輸出服務	63,319	21.9	58,807	22.7
整租服務	35,185	12.2	11,977	4.6
<b>總計</b>	<b>288,487</b>	<b>100.0</b>	<b>259,586</b>	<b>100.0</b>

- 委託管理服務：截至2023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190.0百萬元，同比增長約0.6%，佔本集團總收入約65.9%。
- 品牌及管理輸出服務：截至2023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63.3百萬元，同比增長約7.7%，佔本集團總收入約21.9%。來自品牌及管理輸出服務的收入增長主要由於本期間新增項目的市場定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入增加與本期間部分項目解約而導致收入減少抵減所致。
- 整租服務：截至2023年6月30日止六個月，來自整租服務的收入約為人民幣35.2百萬元，同比增長約193.8%，佔本集團總收入約12.2%。來自整租服務的收入增加主要由於整租項目開業(嘉興星河COCO City於2022年7月開業，廈門星河COCO Park於2023年5月開業)，導致經營收入增加。

### 服務成本

截至2023年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣123.9百萬元，同比增長約12.8%，主要由於整租項目開業(嘉興星河COCO City於2022年7月開業，廈門星河COCO Park於2023年5月開業)，導致經營成本增加。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 毛利及毛利率

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣164.6百萬元，同比增長約9.9%。

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			
	2023年 (未經審核)		2022年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	110,670	58.3	101,427	53.7
品牌及管理輸出服務	47,106	74.4	42,946	73.0
整租服務	6,832	19.4	5,357	44.7
<b>總計／整體</b>	<b>164,608</b>	<b>57.1</b>	<b>149,730</b>	<b>57.7</b>

截至2023年6月30日止六個月，整體毛利率約為57.1%，較2022年同期的約57.7%下降約0.6個百分點。

- 委託管理服務：截至2023年6月30日止六個月，毛利率為58.3%，較2022年同期的約53.7%上升約4.6個百分點。毛利率上升主要由於在營項目運營管理服務收入增加，成本控制較好，使得毛利率上升。
- 品牌及管理輸出服務：截至2023年6月30日止六個月，毛利率約為74.4%，較2022年同期的約73.0%上升約1.4個百分點。毛利率上升主要由於本期間新增項目的市場定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入增加，使得毛利率上升。
- 整租服務：截至2023年6月30日止六個月，毛利率約為19.4%，較2022年同期的約44.7%下降約25.3個百分點。毛利率下降主要由於嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park新開業給予商戶一定的經營免租期，同時根據香港財務報告準則第16號確認的租賃成本相對穩定，使得毛利率下降。

#### 其他收入

截至2023年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣19.6百萬元，主要為銀行利息收入。

#### 其他收益及虧損

截至2023年6月30日止六個月，其他收益淨額約為人民幣2.9百萬元，主要為外幣匯兌收益。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧(續)

### 預期信貸虧損模式項下的撥回(減值虧損)淨額

截至2023年6月30日止六個月，本集團預期信貸虧損模式下的撥回約為人民幣2.4百萬元(2022年6月30日止六個月：預期信貸虧損模式下的減值虧損淨額約為人民幣5.2百萬元)，主要由於因本集團針對應收賬款進行積極催收使得本期間收回前期已就預期信貸虧損模式下的減值虧損計提撥備的貿易應收款項。

### 銷售開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣4.9百萬元，同比上升約208.1%，主要由於整租項目嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park開業，項目營銷推廣費用增加。

### 行政開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣35.8百萬元，同比增長約27.5%，主要由於整租項目的籌備期費用增加所致，如廈門星河COCO Park整租項目本期間根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產對應的折舊增加。

### 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2023年6月30日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣19.1百萬元，同比增長約312.1%，主要由於嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目交付確認的租賃負債利息開支增加。

### 分佔一間合營企業業績

截至2023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8.1百萬元，主要為本集團根據其訂立日期為2021年7月28日的合資協議所投資的合營公司(廣州凱星商業管理有限公司)由於廣州健康港星河COCO Park整租項目的交付，目前項目處於籌備期，虧損原因主要為籌備費用及根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產折舊以及租賃負債利息支出導致。

### 所得稅開支

截至2023年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣29.8百萬元，同比下降約14.4%，主要由於應課稅溢利減少。

### 期內利潤

截至2023年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣92.0百萬元，同比下降約2.5%。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 本公司擁有人應佔核心利潤

根據香港財務報告準則第16號的規定，本集團在整租項目交付時即確認使用權資產和租賃負債，並開始計提使用權資產折舊及確認租賃負債支出，但實際項目還需要一定時間的裝修、籌備和招商才能正式開業運營並產生收入，因此管理層認為剔除租賃準則影響的業績表現更能體現公司本期間的經營成果，故本集團將本公司擁有人的應佔利潤加回計提的使用權資產折舊及確認的租賃負債利息支出，並扣除租賃合同約定的當期租金成本後的利潤作為本公司擁有人的應佔核心利潤。截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔核心利潤約為人民幣124.4百萬元，同比增長約12.6%。

#### 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2023年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣26.3百萬元，較於2022年12月31日的下降約43.1%，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。

#### 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

本集團按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產約為人民幣20.5百萬元，主要為本中期間在中國郵政儲蓄銀行購買本金為人民幣20.0百萬元理財產品。

#### 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、應付薪酬、應付工程款項及其他。於2023年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣224.2百萬元，較於2022年12月31日的增長約7.8%，主要由於新開業項目向租戶收取的按金及代租戶收款增加、以及整租項目應付工程款項增加與支付上一年計提的年終獎導致應付職工薪酬減少抵減所致。

#### 或然負債

截至2023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2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣453.6百萬元，較2022年12月31日的減少約6.1%，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。

本集團並無使用任何金融工具作對沖，亦無使用任何外幣投資淨額通過貨幣借貸及／或其他對沖工具作對沖用途。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧(續)

#### 銀行貸款和其他借款

於2023年6月30日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2022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2023年6月30日，資產負債率約為46.3%，較2022年12月31日的約44.9%略有上升。

#### 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2023年6月30日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元或美元列值。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(「該公告」)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2023年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析如下：

該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 2023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
				2023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)	2023年 6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	2023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	534.6	25.8	122.6	508.8	2024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	60.2	15.0	39.0	45.2	2024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	19.6	0.2	1.6	19.4	2024年12月31日前
— 用作改善客戶服務	2.5%	21.0	18.0	0.9	3.9	17.1	2024年12月31日前
用作一般業務用途及營運資金	10%	84.2	—	—	84.2	—	—
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>841.8</b>	<b>632.4</b>	<b>41.9</b>	<b>251.3</b>	<b>590.5</b>	

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590.5百萬元而言，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2023年6月30日，本集團的僱員總數為891名(2022年12月31日：826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。黃楚龍先生已於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2023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606,000元，而2022年上半年並無錄得該等開支。

### 重大投資及資本資產之未來計劃

截至2023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2023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2023年6月30日，本集團概無抵押任何資產(2022年12月31日：無)。

## 企業管治及其他資料

### 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。

於截至2023年6月30日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四第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。本公司將繼續檢討並提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 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十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2023年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的標準規定。

### 董事資料變動

截至2023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. 陶慕明先生辭任本公司執行董事及行政總裁，自2023年4月14日起生效；
2. 文藝女士辭任執行董事，自2023年4月14日起生效；
3. 郭立民先生辭任非執行董事及不再為本公司審核委員會(「審核委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，自2023年4月14日起生效；
4. 李莉女士獲委任為執行董事，自2023年4月14日起生效；
5. 劉軍先生獲委任為非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員，自2023年4月14日起生效；
6. 陳群生先生獲委任為本公司執行董事及行政總裁，分別自2023年6月16日及2023年5月4日起生效；
7. 馬超群先生獲委任為執行董事，自2023年6月16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，自本公司2022年年報日期起，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 企業管治及其他資料

### 審閱中期報告

截至2023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(由獨立非執行董事謝日康先生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2023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2023年6月30日的已發行股本總額為1,018,359,000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2023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765,000股，總代價(扣除開支前)為1,311,828港元。其中，於2023年1月及2023年4月購回的602,000股股份以及於2023年5月購回的163,000股股份已分別於2023年5月30日及2023年6月30日註銷。截至2023年6月30日止六個月，本公司有關股份購回的月度報告載列如下：

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)
2023年1月	237,000	2.07	2.22	511,100
2023年4月	365,000	1.54	1.64	580,140
2023年5月	163,000	1.32	1.38	220,588
<b>總計</b>	<b>765,000</b>			<b>1,311,828</b>

除以上披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2023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2023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條須存置之登記冊內，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 <sup>(2)</sup>	佔已發行股本的概約百分比 <sup>(1)</sup>
黃德林先生	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	150,000,000 (L)	
	實益擁有人	86,000 (L)	
	總計	150,086,000 (L)	14.74%
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%
李莉女士 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	69,000 (L)	
	信託受益人	1,500,000 (L)	
	總計	1,569,000 (L)	0.15%
馬超群先生 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	15,000 (L)	0.00%
劉軍先生	信託受益人	500,000 (L)	0.05%

附註：

<sup>(1)</sup> 以本公司截至2023年6月30日的已發行股份總數1,018,359,000股股份為基準計算。

<sup>(2)</sup> 字母「L」指該名人士於本公司股份中的好倉。

<sup>(3)</sup> 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。

<sup>(4)</sup> 截至本報告日期，李莉女士累計持有股數1,641,000股，馬超群先生累計持有股數80,000股。

除上文所披露者外，於2023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2023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 <sup>(2)</sup>	佔已發行股本的概約百分比 <sup>(1)</sup>
黃先生 <sup>(3)(4)</sup>	全權信託成立人	600,000,000 (L)	
	受控制法團權益	150,000,000 (L)	
	總計	750,000,000 (L)	73.65%
TMF (Cayman) Ltd (「 <b>TMF (Cayman)</b> 」) <sup>(3)</sup>	受託人	600,000,000 (L)	58.92%
Long Harmony Holding Limited (「 <b>Long Harmony</b> 」) <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	600,000,000 (L)	58.92%
高星投資控股有限公司(「 <b>高星</b> 」) 德瑞投資	實益擁有人	600,000,000 (L)	58.92%
	實益擁有人	95,200,000 (L)	
	受託人	54,800,000 (L)	
	總計	150,000,000 (L)	14.73%

附註：

- (1) 以本公司截至2023年6月30日的已發行股份總數1,018,359,000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2023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，德瑞投資已在英屬維爾京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。

## 企業管治及其他資料

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。

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2023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2023年6月30日根據購股權計劃未獲行使。截至2023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2023年6月30日止六個月並未授出購股權，因此本公司不適合載列就截至2023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2023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2023年1月1日及2023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9.80%及9.82%。

### 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2023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2022年6月30日止六個月：564,000股股份)。截至2023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2023年及2022年6月30日止六個月，概無授出受限制股份單位。

### 中期股息

董事會議決不宣派截至2023年6月30日止六個月中期股息(截至2022年6月30日止六個月：每股普通股0.035港元)。

承董事會命  
星盛商業管理股份有限公司  
主席  
黃德林

香港  
2023年8月30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24至48頁的簡明綜合財務報表，當中包括截至2023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、權益變動表及現金流量表，以及若干解釋附註。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

2023年8月30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	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>288,487</b>	259,586
服務成本		<b>(123,879)</b>	(109,856)
<b>毛利</b>		<b>164,608</b>	149,730
其他收入	4	<b>19,556</b>	19,315
其他收益及虧損		<b>2,865</b>	9,757
預期信貸虧損模式項下的撥回(減值虧損)淨額	5	<b>2,396</b>	(5,173)
銷售開支		<b>(4,920)</b>	(1,597)
行政開支		<b>(35,828)</b>	(28,102)
融資成本		<b>(19,094)</b>	(4,633)
出售附屬公司的收益	6	<b>300</b>	-
分佔一間合營企業業績		<b>(8,054)</b>	(10,047)
<b>除稅前利潤</b>		<b>121,829</b>	129,250
所得稅開支	7	<b>(29,815)</b>	(34,841)
<b>期內利潤及全面收益總額</b>	8	<b>92,014</b>	94,409
應佔期內利潤(虧損)：			
— 本公司擁有人		<b>96,962</b>	96,089
— 非控股權益		<b>(4,948)</b>	(1,680)
		<b>92,014</b>	94,409
每股盈利			
— 基本(人民幣分)	10	<b>9.54</b>	9.43

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	11	2,808	4,501
投資物業	11	789,797	767,451
租賃按金	12	25,542	10,542
購買物業及設備的已付按金		–	2,620
融資租賃應收款項		5,768	6,042
遞延稅項資產		28,822	21,600
於一間合營企業的權益		–	–
合營企業貸款		8,095	1,149
受限制銀行結餘		5,000	5,000
		<b>865,832</b>	818,905
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		637	604
貿易及其他應收款項	12	26,348	46,300
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	13	20,546	–
應收關聯方款項	18	2,265	4,090
短期銀行存款		873,548	780,365
銀行結餘及現金		453,568	482,835
		<b>1,376,912</b>	1,314,194
<b>劃分為持有待售的資產</b>		–	8,758
		<b>1,376,912</b>	1,322,952
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	224,239	208,054
租賃負債		39,159	28,321
合約負債		16,404	19,090
應付關聯方款項	18	827	1,700
應付稅項		23,758	31,321
應付股息	9	65,724	–
		<b>370,111</b>	288,486
<b>與劃分為持有待售的資產有關的負債</b>		–	4,335
		<b>370,111</b>	292,821
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,006,801</b>	1,030,131
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,872,633</b>	1,849,036
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	8,519	8,533
儲備		1,177,485	1,145,864
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>1,186,004</b>	1,154,397
非控股權益		18,749	26,306
<b>權益總額</b>		<b>1,204,753</b>	1,180,703
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		9,379	6,123
租賃負債		658,501	662,210
		<b>667,880</b>	668,333
		<b>1,872,633</b>	1,849,036

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔										
	股本/ 實繳資本	股份溢價	股份 贖回儲備	法定儲備	為股份 獎勵計劃 所持股份	以股份 為基礎的 付款儲備	其他儲備	累計利潤	總計	非控股權益	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
於2023年1月1日(經審核)	8,533	652,371	5	69,484	(5,463)	-	(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9)	-	(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	78,177	(5,463)	606	(1,088)	518,824	1,186,004	18,749	1,204,753
於2022年1月1日(經審核)	8,533	771,871	5	53,701	(3,937)	-	(1,088)	292,063	1,121,148	17,501	1,138,649
期內利潤(虧損)及											
全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	96,089	96,089	(1,680)	94,409
根據股份獎勵計劃購回股份	-	-	-	-	(1,532)	-	-	-	(1,532)	-	(1,532)
確認為分派的股息(附註9)	-	(87,065)	-	-	-	-	-	-	(87,065)	-	(87,065)
轉撥	-	-	-	8,123	-	-	-	(8,123)	-	-	-
非控股權益於成立一間 附屬公司後的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000	15,000
於2022年6月30日(未經審核)	8,533	684,806	5	61,824	(5,469)	-	(1,088)	380,029	1,128,640	30,821	1,159,461

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
除稅前利潤	<b>121,829</b>	129,250
就下列各項作出調整：		
物業及設備折舊	<b>2,120</b>	1,984
投資物業折舊	<b>20,033</b>	4,174
預期信貸虧損模式項下的(撥回)減值虧損淨額	<b>(2,396)</b>	5,173
融資成本	<b>19,094</b>	4,633
利息收入	<b>(17,741)</b>	(17,158)
應佔一間聯營公司業績	<b>8,054</b>	10,047
以股份為基礎的付款開支	<b>606</b>	-
出售附屬公司的收益	<b>(300)</b>	-
其他	<b>253</b>	176
<b>運營資金變動前的經營現金流量</b>	<b>151,552</b>	138,279
貿易及其他應收款項減少(增加)	<b>22,348</b>	(25,969)
合約負債(減少)增加	<b>(2,686)</b>	10,631
貿易及其他應付款項減少	<b>(8,737)</b>	(36,105)
應收關聯方款項減少	<b>1,825</b>	236
應付關聯方款項減少	<b>(873)</b>	(173)
融資租賃應收款項減少	<b>371</b>	-
<b>經營活動所產生現金</b>	<b>163,800</b>	86,899
已付所得稅	<b>(41,344)</b>	(46,545)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>122,456</b>	40,354

## 簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資活動</b>		
已收利息	7,563	16,969
購買物業及設備	(487)	(329)
整租服務模式項下項目的預付工程款	-	(19,420)
投資物業付款	(18,384)	-
受限制銀行存款減少	-	5,000
購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(20,000)	-
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	-
支付租賃按金	(15,000)	-
一間合營企業貸款	(15,000)	-
提取短期銀行存款	66,995	133,576
存放短期銀行存款	(150,000)	-
<b>投資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(147,313)</b>	135,796
<b>融資活動</b>		
非控股權益於成立一間附屬公司後的注資	-	15,000
購回股份	(1,159)	(1,532)
已付利息	(573)	(501)
償還租賃負債	(5,731)	(4,815)
支付應計上市開支及發行成本	-	(633)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(7,463)</b>	7,519
<b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b>	<b>(32,320)</b>	183,669
<b>期初的現金及現金等價物</b>		
指以下持有的銀行結餘及現金		
— 本集團	482,835	446,349
— 持有待售的出售組別	3,053	-
	<b>485,888</b>	446,349
<b>期末的現金及現金等價物</b>		
指銀行結餘及現金	<b>453,568</b>	630,018

# 簡明綜合財務報表附註

## 1. 一般資料及編製基準

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)於2019年9月13日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於2021年1月26日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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」及聯交所證券上市規則附錄16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，惟於各報告期末按公允價值計量的若干金融工具除外。

除因應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)產生的會計政策變動外，截至2023年6月30止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2022年12月31日止年度全年財務報表所呈列者相同。

### 應用經修訂香港財務報告準則

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2023年1月1日或之後開始的本集團年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及 2022年2月對香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

於2023年7月，香港會計師公會頒佈香港會計準則第12號(修訂本)，以加入確認及披露與實施或實質上已實施由經濟合作與發展組織發佈的支柱二立法模板稅法有關的遞延稅項資產及負債的資料的例外情況。該等修訂本要求實體在其發佈後即時應用。

除下文所述者外，於本中期期間採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則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

### 2. 主要會計政策(續)

#### 採用香港會計準則第12號(修訂本)「與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項」的影響及會計政策變動會計政策

遞延稅項乃按資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基之間的暫時性差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅利潤可用以抵扣所有可扣稅暫時性差額時將該等可扣稅暫時性差額予以確認。倘暫時性差額乃因首次確認一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤的交易(業務合併除外)中的資產及負債而產生且於該交易不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時性交易時，則不予確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘首次確認商譽時產生暫時性差額，則不予確認遞延稅項負債。

就稅務扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就租賃負債及相關資產分別應用香港會計準則第12號規定。本集團於有應課稅溢利用以抵扣可扣減暫時差額的情況下確認與租賃負債有關的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

#### 過渡及影響概要

誠如本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所披露，本集團先前對整個單一交易產生的資產及負債應用香港會計準則第12號的規定，而有關資產及負債的暫時性差額按淨額基準評估。於應用修訂本後，本集團單獨評估相關資產及負債。根據過渡規定：

- (i) 本集團對2022年1月1日或之後發生的租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 於2022年1月1日，本集團亦就所有與使用權資產及租賃負債相關的可扣稅及應課稅暫時性差額確認一項遞延稅項資產(以可能有應課稅利潤可用於抵扣可扣稅暫時性差額為限)及一項遞延稅項負債。

應用該等修訂本對本集團的財務狀況及業績並無重大影響，惟於2022年1月1日本集團按總額基準確認但對保留溢利無影響的相關遞延稅項資產人民幣17,182,000元及遞延稅項負債人民幣12,612,000元以及於2022年12月31日本集團按總額基準確認但對保留溢利無影響的相關遞延稅項資產人民幣172,633,000元及遞延稅項負債人民幣160,867,000元除外。

## 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華人民共和國(「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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
委託管理服務	189,983	188,802
品牌及管理輸出服務	63,319	58,807
整租服務	35,185	11,977
	<b>288,487</b>	259,586
包括：		
— 客戶合約收入	271,316	252,804
— 租賃收入	17,171	6,782
	<b>288,487</b>	259,586

#### (i) 客戶合約收入分析

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	49,250	38,716
— 運營管理服務	169,292	175,737
— 增值服務(附註)	52,774	38,351
	<b>271,316</b>	252,804
收入確認時間：		
— 隨時間	261,317	245,830
— 於某個時間點	9,999	6,974
	<b>271,316</b>	252,804
客戶類別：		
— 業主	111,379	107,224
— 租戶及其他客戶	159,937	145,580
	<b>271,316</b>	252,804

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152,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣297,000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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	12,243	5,241
浮動租賃付款	4,798	1,402
	17,041	6,643
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	130	139
租賃產生的收入總額	17,171	6,782

截至2023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4,798,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1,402,000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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶A(附註)	101,155	69,678

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。

## 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自銀行結餘及存款的利息收入	17,741	17,158
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之投資收入 (「按公允價值計量且其變動計入損益」)	-	61
政府補貼(附註)	578	670
自租戶收取的賠償及罰款	821	1,110
其他	416	316
	19,556	19,315

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的撥回(減值虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
就貿易應收款項確認的預期信貸虧損模式下的撥回(減值虧損)淨額	2,396	(5,173)

截至2023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2022年12月31日止年度的年度財務報表沿用者相同。

### 6. 出售附屬公司的收益

於2022年11月18日，本集團與上海厚佑企業管理有限公司(「上海厚佑」，一名獨立第三方)訂立股權轉讓協議(「買賣協議」)，內容有關出售於本集團非全資附屬公司上海星聯商業管理有限公司、上海星恒蘭韻商業管理有限公司及南昌市星恒商業管理有限公司(「上海星聯及其附屬公司」)的41%股權，現金代價為人民幣2,114,000元。根據買賣協議所載條款，有關出售將於落實買賣協議後60個營業日內完成(「完成」)。於完成後，本集團將失去上海星聯及其附屬公司的控制權。

根據上市規則，本公司獲豁免取得其獨立股東批准。鑒於出售事項於2022年12月31日未完成，有關上海星聯及其附屬公司的資產及負債於2022年12月31日的簡明綜合財務狀況表內分別重新分類為劃分為持有待售的資產及負債。出售事項已於2023年2月完成。

## 簡明綜合財務報表附註

### 6. 出售附屬公司的收益(續)

上海星聯及其附屬公司於出售日期的淨資產如下：

	人民幣千元
代價：	
已收現金	2,114
失去控制權的資產及負債分析：	
遞延稅項資產	229
貿易及其他應收款項	1,426
應收貸款	4,050
銀行結餘及現金	3,053
貿易及其他應付款項	(4,161)
合約負債	(174)
已出售淨資產	4,423
出售上海星聯及其附屬公司的收益：	
已收代價	2,114
非控股權益	2,609
已出售淨資產	(4,423)
出售附屬公司的收益	300
出售以下項目產生的現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	(3,053)

### 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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」)	33,357	37,149
過往年度撥備不足(超額撥備)：	424	(1,681)
遞延稅項	(3,966)	(627)
	29,815	34,841

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%，惟下文所載情況除外。

於中國成立的一間附屬公司位於前海深港現代服務業合作區，享有2022年至2025年連續四個曆年15%之優惠企業所得稅率。

## 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	77,130	68,955
– 以股權結算以股份為基礎的付款	606	–
– 退休福利計劃供款	10,441	4,598
員工成本總額	88,177	73,553
物業及設備折舊	2,120	1,984
投資物業折舊	20,033	4,174
	22,153	6,158
出售附屬公司的收益(附註6)	(300)	–
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」) 的金融資產之公允價值變動	(546)	–
出售物業及設備的虧損	7	30
來自投資物業的租金收入總額	(17,171)	(6,782)
減：期內投資物業所產生的直接經營開支	22,703	2,371
	5,532	(4,411)

## 簡明綜合財務報表附註

### 9. 股息

期內確認為分派的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
2022年末期股息每股7港仙	64,802	-
2021年末期股息每股10港仙	-	87,065
	64,802	87,065

已宣派截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股7港仙，合共約71,297,000港元(相當於約人民幣64,802,000元)，已於2023年7月7日派付。

已宣派截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股10港仙，合共約102,004,000港元(相當於約人民幣87,065,000元)，並已於2022年7月8日派付。

已建議派發截至2022年6月30日止六個月中期股息每股普通股3.5港仙，合共約35,701,000港元(相當於約人民幣30,531,000元)，已於2022年12月15日派付。自報告期末以來，並無建議派發截至2023年6月30日止期間中期股息。

## 簡明綜合財務報表附註

### 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔期內利潤	96,962	96,089

#### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千股 (未經審核)	2022年 千股 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,016,782	1,018,610

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。

### 11. 物業及設備以及投資物業

於本中期期間，本集團出售若干總賬面值為人民幣60,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣30,000元)的物業及設備，現金所得款項為人民幣53,000元(截至2022年6月30日止六個月：無)，導致出售虧損人民幣7,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣30,000元)。

截至2023年6月30日止六個月，本集團購買新物業及設備約人民幣487,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣329,000元)。

此外，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人民幣47,552,000元(截至2022年6月30日止六個月：無)。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，本集團將租賃裝修成本資本化為投資物業初始成本金額為人民幣47,552,000元(截至2022年6月30日止六個月：無)的一部分。

截至2023年6月30日止六個月，整租服務模式下的一個商業物業的出租人向本集團提供租金優惠。該等租金優惠不屬於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。截至2023年6月30日止六個月，本集團確認租賃負債減少人民幣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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 12. 貿易及其他應收款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易及其他應收款項</b>		
— 貿易應收款項	<b>15,096</b>	32,660
— 其他應收款項	<b>36,794</b>	24,182
	<b>51,890</b>	56,842
分析為：		
流動	<b>26,348</b>	46,300
非流動	<b>25,542</b>	10,542

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應收款項</b>		
客戶合約		
— 第三方	<b>47,887</b>	70,266
— 關聯方(附註)	<b>396</b>	269
減：信貸虧損撥備	<b>(36,489)</b>	(38,885)
	<b>11,794</b>	31,650
經營租賃應收款項—第三方	<b>3,302</b>	1,010
	<b>15,096</b>	32,660

附註：關聯方為受本公司最終控股股東黃楚龍先生(「黃先生」)共同控制的公司。

於2022年1月1日，有關客戶合約及經營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29,139,000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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至10天	<b>2,049</b>	7,989
11至30天	<b>1,727</b>	2,029
31至60天	<b>1,161</b>	4,432
61至90天	<b>975</b>	2,690
超過90天	<b>5,882</b>	14,510
	<b>11,794</b>	31,650

## 簡明綜合財務報表附註

### 12. 貿易及其他應收款項(續)

以下為根據於報告期末收入確認日期呈列的經營租賃應收款項的賬齡分析：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0 – 10天	3,302	1,010

本集團於2023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8,018,000元(2022年：人民幣21,632,000元)的逾期應收款項，當中人民幣4,474,000元(2022年：人民幣9,809,000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，並已對毋須付出過多成本及努力可得的前瞻性資料作出調整，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。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>其他應收款項</b>		
來自第三方支付平台的應收款項(附註(i))	1,688	2,561
代租戶付款(附註(ii))	848	772
向僱員墊款(附註(iii))	531	269
租賃按金(附註(iv))	25,542	10,542
其他可收回稅項	5,172	8,029
按金	792	298
預付款項	968	807
其他	1,253	904
	<b>36,794</b>	<b>24,182</b>

附註：

- (i) 客戶通常通過第三方支付平台支付款項。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)。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。
- (ii) 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。
- (iii) 金額指向僱員就本集團日常運營的墊款。
- (iv) 金額指整租服務模式下的租賃按金。

## 簡明綜合財務報表附註

### 13. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產		
投資理財產品	20,546	-

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產為中國郵政儲蓄銀行股份有限公司發行的理財產品。該理財產品主要投資於非上市公司的股權，為無擔保及不保本，且將於2024年2月5日到期。

### 14. 貿易及其他應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	24,228	20,851
— 其他應付款項	200,011	187,203
	224,239	208,054

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	22,336	18,799
— 關聯方(附註)	1,892	2,052
	24,228	20,851

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：

	<b>2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	<b>12,526</b>	14,048
31至60天	<b>6,225</b>	2,375
61至90天	<b>1,002</b>	690
超過90天	<b>4,475</b>	3,738
	<b>24,228</b>	20,851

	<b>2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>其他應付款項</b>		
代租戶收款(附註(i))	<b>63,728</b>	59,721
已收按金(附註(ii))	<b>45,691</b>	39,266
應付租賃裝修款項	<b>68,675</b>	42,127
應付工資	<b>12,613</b>	32,309
應計費用	<b>6,194</b>	6,223
就出售附屬公司收取的按金	-	2,114
其他應付稅項	<b>3,110</b>	5,443
	<b>200,011</b>	187,203

附註：

- (i) 結餘指於進行商用物業的業務活動時，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。
- (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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 15. 股本

	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2022年1月1日、2022年12月31日及 2023年6月30日	<b>2,000,000,000</b>	<b>20,000</b>	<b>16,755</b>
已發行及繳足 於2022年1月1日及2022年12月31日	<b>1,020,039,000</b>	<b>10,200</b>	<b>8,533</b>
註銷股份(附註)	<b>(915,000)</b>	<b>(9)</b>	<b>(8)</b>
購回及註銷股份(附註)	<b>(765,000)</b>	<b>(8)</b>	<b>(6)</b>
於2023年6月30日	<b>1,018,359,000</b>	<b>10,183</b>	<b>8,519</b>

附註：

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 總代價	
		最低 港元	最高 港元	千港元	人民幣千元
2022年11月	915,000	1.19	1.67	1,351	1,233
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

於2022年11月購回的普通股已於2023年1月註銷及上述其他已上市普通股已於購回後註銷。

## 簡明綜合財務報表附註

### 16. 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)。

根據購股權計劃的條款，購股權可在本公司董事會釐定並知會各承授人的期間內隨時行使，該期間可由提呈授予購股權之日開始，惟於任何情況下均不得遲於授予購股權日期起計10年結束。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2023年及2022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2021年11月4日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2023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2022年6月30日止六個月：564,000股股份)。截至2023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2023年及2022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。

該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。

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%)用於滿足根據該計劃授出的獎勵。

## 簡明綜合財務報表附註

### 16. 股份獎勵計劃(續)

#### 股份獎勵計劃(續)

於2023年4月17日，黃先生根據股份獎勵計劃向本集團及由黃先生所共同控制的公司內136名合資格參與者授出合共54,800,000股獎勵股份。該等所授出獎勵股份包括19,650,000股已授予本集團的合資格參與者。

下表披露該計劃之變動：

	獎勵股份數目
於2023年1月1日尚未行使	-
期內授出	19,650,000
期內沒收	(300,000)
於2023年6月30日尚未行使	19,350,000

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。

於各報告期間末，本集團重新評估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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 17. 資本承擔

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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租賃裝修的資本支出	6,078	33,544

### 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，本集團於中期期間擁有下列重大關聯方交易：

#### (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

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司(附註)	2,265	4,090

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非貿易性質。

##### (ii) 應付關聯方款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司(附註)	827	1,700

附註：關聯方為受黃先生共同控制的公司。結餘屬貿易性質，主要指同系附屬公司就使用購物中心的公共空間所支付的按金及補償本集團產生的員工福利開支而應付同系附屬公司的款項。

## 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(為受黃先生及一間合營企業共同控制的同系附屬公司)訂有以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
<b>關聯方</b>		
收入：		
— 商用物業運營及相關服務(附註(i))	87,810	64,920
— 租戶管理服務(附註(ii))	13,345	4,758
	<b>101,155</b>	69,678
開支：		
— 物業管理及相關服務(附註(iii))	1,444	2,059
— 租賃負債的利息開支(附註(iv))	1,803	1,860
	<b>3,247</b>	3,919
<b>聯營企業</b>		
收入：		
— 商業物業營運及有關服務(附註(i))	1,208	1,193

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2023年6月30日止六個月已作租賃還款人民幣4,624,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣4,477,000元)。截至2023年6月30日止六個月，為數人民幣495,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣501,000元)的已付利息計入租賃還款。於2023年6月30日，租賃負債的相應賬面值為人民幣63,956,000元(2022年6月30日：人民幣66,110,000元)。

根據委託管理服務模式，上述關聯方擁有的某些購物中心為本集團提供免費的辦公場所。

#### 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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	4,722	5,788
以股權結算以股份為基礎的付款	164	—
退休福利計劃供款	92	84
	<b>4,978</b>	5,872

## 簡明綜合財務報表附註

### 19. 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。

#### 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

下表提供有關本集團金融資產的公允價值的釐定方式資料(尤其是所用的估值技術及輸入數據)。

金融資產	公允價值			
	2023年6月30日 (未經審核)	2022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	理財產品投資： 人民幣20,546,000元	不適用	第2級	銀行提供的報價

於兩個中期期間內，第1級、第2級與第3級之間概無轉移。

### 20. 報告期末後事項

截至本報告日期並無重大後續事項。

