

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## **E-Star Commercial Management Company Limited**

### **星盛商業管理股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

### **2023年度業績公告**

#### **業績摘要**

- 本集團截至2023年12月31日止年度的收入約為人民幣635.0百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣561.9百萬元增長約13.0%。
- 截至2023年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣171.1百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣154.3百萬元增長約10.9%。
- 本集團截至2023年12月31日止年度的經營性淨現金流約為人民幣299.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度約為人民幣161.9百萬元增長約84.9%。
- 董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股普通股13港仙，派息率約為70.0%。

## 年度業績

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」或「星盛商業」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字載列如下。

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	<b>635,006</b>	561,854
服務成本		<b>(301,451)</b>	(248,815)
毛利		<b>333,555</b>	313,039
其他收入		<b>42,767</b>	40,031
其他收益及虧損		<b>3,076</b>	15,473
預期信貸虧損模式項下的減值虧損撥回 (已確認減值虧損)淨額		<b>9,477</b>	(21,415)
銷售開支		<b>(20,181)</b>	(11,972)
行政開支		<b>(75,805)</b>	(82,595)
融資成本		<b>(38,285)</b>	(23,342)
出售附屬公司的收益		<b>300</b>	–
分佔一間合營企業業績		<b>(16,075)</b>	(20,874)
除稅前利潤		<b>238,829</b>	208,345
所得稅開支	5	<b>(76,524)</b>	(59,463)
年內利潤及全面收益總額	6	<b>162,305</b>	148,882
應佔年內利潤(虧損)：			
– 本公司擁有人		<b>171,097</b>	154,275
– 非控股權益		<b>(8,792)</b>	(5,393)
		<b>162,305</b>	148,882
每股盈利	7		
– 基本(人民幣分)		<b>16.84</b>	15.15

## 綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		1,578	4,501
投資物業		791,383	767,451
租賃按金	9	25,542	10,542
購買物業及設備已付按金		–	2,620
融資租賃應收款項		5,371	6,042
遞延稅項資產		31,566	21,600
於合營企業的權益		–	–
一間合營企業貸款		74	1,149
受限制銀行結餘		–	5,000
		<b>855,514</b>	<b>818,905</b>
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		671	604
貿易及其他應收款項	9	28,198	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		21,136	–
應收關聯方款項		3,690	4,090
受限制銀行結餘		5,000	–
短期銀行存款		863,523	780,365
現金及現金等價物		546,914	482,835
		<b>1,469,132</b>	<b>1,314,194</b>
劃分為持有待售的資產		–	8,758
		<b>1,469,132</b>	<b>1,322,952</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	286,984	208,054
租賃負債		36,202	28,321
合約負債		15,576	19,090
應付關聯方款項		1,901	1,700
應付稅項		27,181	31,321
		<b>367,844</b>	<b>288,486</b>
與劃分為持有待售的資產有關的負債		–	4,335
		<b>367,844</b>	<b>292,821</b>
流動資產淨值		<b>1,101,288</b>	<b>1,030,131</b>
資產總值減流動負債		<b>1,956,802</b>	<b>1,849,036</b>

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備		
股本	8,506	8,533
儲備	<u>1,248,259</u>	<u>1,145,864</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>1,256,765</u>	<u>1,154,397</u>
非控股權益	<u>14,905</u>	<u>26,306</u>
權益總額	<u><b>1,271,670</b></u>	<u><b>1,180,703</b></u>
非流動負債		
遞延稅項負債	25,927	6,123
租賃負債	<u>659,205</u>	<u>662,210</u>
	<u>685,132</u>	<u>668,333</u>
	<u><b>1,956,802</b></u>	<u><b>1,849,036</b></u>

## 綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

於2019年9月13日，本公司在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份（「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。本公司的註冊辦事處地址為71 Fort Street, PO Box 500, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands，中華人民共和國（「中國」）主要營業地點地址為中國廣東省深圳市龍崗區雅寶路1號星河World A棟32樓。

本公司的直接控股公司及最終控股公司分別為高星投資控股有限公司（「高星」）及Long Harmony Holding Limited，高星為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。Long Harmony為由TMF (Cayman) Ltd. (家族信託的受託人)於英屬處女群島註冊成立的公司。家族信託為黃楚龍先生(下文稱為「黃先生」或「最終控股股東」)(作為財產授予人)於2019年12月4日設立的家族信託，其中TMF (Cayman) Ltd.擔任受託人及黃先生擔任保護人。家族信託的受益人為黃氏家族成員。

本集團主要於中國從事就商用物業(主要包括購物中心、購物街及商業綜合體)向業主或租戶提供商用物業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

本公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」），與綜合財務資料的呈列貨幣相同。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### 本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與綜合財務資料編製相關的於2023年1月1日開始的年度期間強制生效的下列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項負債相關的遞延稅
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板
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

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或本綜合財務資料所載披露事項構成重大影響。

## 應用香港會計準則第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之影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本縮小了香港會計準則第12號「所得稅」(「香港會計準則第12號」)第15及24段中遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅及可扣稅暫時性差額的交易。

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分別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表現並無重大影響，惟於2022年1月1日本集團按總額基準確認但對保留利潤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利潤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。

## 已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於某日(待釐定日期)或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用所有經修訂香港財務報告準則將不會對可預見未來的綜合財務資料產生重大影響。

### 3. 綜合財務資料的編製基準

#### 綜合財務資料的編製基準

綜合財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。就編製綜合財務資料而言，倘合理預期有關資料將影響主要使用者的決策，即被視為重要資料。此外，綜合財務資料包括按聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（倘適用）的要求作出的適用披露。

### 4. 收入及分部資料

本集團主要自根據下文所述的三項商用物業運營模式向中國的商用物業業主或租戶提供的商用物業運營服務產生收入：

- 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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
委託管理服務	406,372	381,701
品牌及管理輸出服務	145,026	137,904
整租服務	83,608	42,249
	<b>635,006</b>	<b>561,854</b>
包括：		
– 客戶合約收入	592,270	540,330
– 租賃收入	42,736	21,524
	<b>635,006</b>	<b>561,854</b>

(i) 客戶合約收入分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
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	145,148	94,382
–運營管理服務	344,508	359,489
–增值服務	102,614	86,459
	<u>592,270</u>	<u>540,330</u>

(ii) 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，並向租戶分租商用物業內的商用空間。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	27,741	15,585
浮動租賃付款	14,744	5,665
	<u>42,485</u>	<u>21,250</u>
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	251	274
租賃產生的收入總額	<u>42,736</u>	<u>21,524</u>



## 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

於兩個年度來自貢獻本集團收入總額10%以上的客戶的收入如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶A(附註)	<u>227,223</u>	<u>174,239</u>

附註：客戶A指受黃先生共同控制的本集團一組關聯方。

## 5. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅淨額	66,686	65,890
遞延稅項	<u>9,838</u>	<u>(6,427)</u>
	<u>76,524</u>	<u>59,463</u>

## 6. 年內利潤

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤乃透過扣除(計入)下列各項達致：		
核數師酬金：		
—本公司核數師	1,360	1,486
—其他核數師	—	363
—非核數服務	450	539
	<u>1,810</u>	<u>2,388</u>
物業及設備折舊	4,165	4,686
投資物業折舊	42,372	22,669
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	185,838	163,379
以股權結算以股份為基礎的付款	1,010	—
退休福利計劃供款	21,794	18,943
員工成本總額	<u>208,642</u>	<u>182,322</u>
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之		
公允價值變動收益(計入其他收益及虧損)	(1,136)	(28)
出售物業及設備的收益(計入其他收益及虧損)	(122)	(20)
匯兌收益淨額(計入其他收益及虧損)	(1,882)	(15,440)
來自投資物業的租金收入總額	(42,485)	(21,250)
減：年內投資物業所產生的直接經營開支	<u>38,978</u>	<u>27,878</u>
	<u>(3,507)</u>	<u>6,628</u>

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

### 盈利

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
用以計算每股基本盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔年內利潤	<u>171,097</u>	<u>154,275</u>

### 股份數目

	2023年 千股	2022年 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,016,073</u>	<u>1,018,009</u>

由於並無已發行的潛在普通股，故概無呈列兩個年度的每股攤薄盈利。

## 8. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
本年度確認為分派之股息：		
2023年中期股息每股普通股零 (2022年：2022年中期股息3.5港仙)	-	31,187
2022年末期股息每股普通股7港仙(2022年： 2021年末期股息10港仙)	<u>64,802</u>	<u>87,065</u>
	<u>64,802</u>	<u>118,252</u>

於報告期末後，本公司董事建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息每股普通股13港仙，總金額約為132,185,000港元，惟須經股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

## 9. 貿易及其他應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>貿易及其他應收款項</b>		
— 貿易應收款項	12,911	32,660
— 其他應收款項	40,829	24,182
	<u>53,740</u>	<u>56,842</u>
 分析為：		
非流動	25,542	10,542
流動	28,198	46,300
	<u>53,740</u>	<u>56,842</u>
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
客戶合約		
— 第三方	38,575	70,266
— 關聯方	426	269
信貸虧損撥備	(29,408)	(38,885)
	<u>9,593</u>	<u>31,650</u>
 經營租賃應收款項—第三方	<u>3,318</u>	<u>1,010</u>
	<u>12,911</u>	<u>32,660</u>

本集團自發票日期起向其客戶授予10至30天信貸期。於各報告期末，有關客戶合約的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至10天	12,316	8,999
11至30天	215	2,029
31至60天	-	4,432
61至90天	-	2,690
超過90天	380	14,510
	<u>12,911</u>	<u>32,660</u>

以下為根據於各報告期末收入確認日期呈列的租賃應收款項的賬齡分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0 - 10天	<u>3,318</u>	<u>1,010</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
--	----------------	----------------

確認為非流動資產的其他應收款項：

租賃按金	<u>25,542</u>	<u>10,542</u>
------	---------------	---------------

確認為流動資產的其他應收款項：

來自第三方付款平台的應收款項	3,025	2,561
代租戶付款	656	772
向僱員墊款	234	269
其他可收回稅項	7,756	8,029
按金	797	298
預付款項	1,260	807
其他	1,559	904
	<u>15,287</u>	<u>13,640</u>

其他應收款項總額	<u>40,829</u>	<u>24,182</u>
----------	---------------	---------------

## 10. 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>貿易及其他應付款項</b>		
– 貿易應付款項	27,177	20,851
– 其他應付款項	259,807	187,203
	<u>286,984</u>	<u>208,054</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>		
<i>與供應商訂立的合約</i>		
– 第三方	24,606	18,799
– 關聯方	2,571	2,052
	<u>27,177</u>	<u>20,851</u>

供應商授予本集團的信貸期通常為30至90天。以下為貿易應付款項於各報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至30天	26,971	14,048
31至60天	–	2,375
61至90天	–	690
超過90天	206	3,738
	<u>27,177</u>	<u>20,851</u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>其他應付款項</b>		
代租戶收款	84,176	59,721
已收按金	54,677	39,266
租賃物業裝修應付款項(計入投資物業)	59,276	42,127
應付工資	38,672	32,309
應計費用和其他應付款	18,910	6,223
其他應付稅項	4,096	5,443
就出售附屬公司收取的按金	–	2,114
	<u>259,807</u>	<u>187,203</u>

## 11. 股本

本公司的股份詳情披露如下：

	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2022年1月1日、2022年12月31日及 2023年12月31日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,755</u>
已發行及繳足			
於2022年1月1日及2022年12月31日	1,020,039,000	10,200	8,533
註銷股份(附註(i))	(915,000)	(9)	(8)
購回及註銷股份(附註(ii))	<u>(2,317,000)</u>	<u>(23)</u>	<u>(19)</u>
於2023年12月31日	<u>1,016,807,000</u>	<u>10,168</u>	<u>8,506</u>

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
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

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本年度註銷及於2023年12月購回的普通股已於2024年2月註銷。

## 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2023年12月31日，本集團訂立合約向55個商用物業項目(含8個諮詢服務項目)提供服務，覆蓋中華人民共和國(「中國」)21個城市，總合約建築面積(「建築面積」)約2.8百萬平方米(「平方米」)(不含8個諮詢服務項目的面積)，當中48.9%由獨立第三方開發或擁有。其中，有27個已開業零售商業物業，已開業總建築面積約為1.7百萬平方米。

本集團擁有全面及廣受認可的品牌體系，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。2023年度，本集團榮登中購聯「2023年度商業管理公司卓越榜」和「2023年度營銷企劃卓越榜」雙榜單，深圳福田星河COCO Park入選「全國示範智慧商店」名單並佔據深港雙向十大網紅品牌榜首，廈門星河COCO Park也入選中購聯購物中心行業「年度待開業購物中心星秀榜」。同時，本集團的營銷活動IP星盛商業第七屆大搶節，也斬獲時代傳媒集團的時代營銷盛典「2023年度高質量創意獎」。

本集團的使命是「以商業智慧構築城市繁榮」：以高起點、前瞻性、果斷、進取、創新的商業智慧，聚焦客戶關注的商機和發展，提供有競爭力的產品和服務，持續為消費者、合作夥伴及股東創造卓越價值。



## 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：

### 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)就市場定位、設計及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)就市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；及(ii)就運營管理服務向業主收取收入及／或利潤的預定百分比及／或固定費用。
- 成本結構：本集團僅承擔與項目有關的員工成本，當中一部分將由業主補償，而業主則承擔管理商用物業的運營成本。

於此模式下，本集團毋須注入大量資金及人力資源，導致與其餘兩個模式相比的毛利率一般較高及促進本集團的快速地域擴展。

## 整租服務模式

於此模式下，本集團自業主租賃商用物業，並向租戶分租商用物業內的商用空間。本集團全權負責商用物業的管理及經營業績，並委聘項目的整支管理團隊。

- 服務：本集團的服務包括(i)物業租賃服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。
- 客戶：本集團的客戶包括(i)租戶；及(ii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)來自租戶的租金；(ii)就運營管理服務向租戶收取管理費；及(iii)就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費。
- 成本結構：本集團承擔管理商用物業的運營成本，並定期向業主支付租金。

於整租服務模式下，本集團可根據與業主的租賃協議提供商用物業的翻新或裝修服務。整租服務模式可將本集團來自項目的收入最大化，同時令本集團面對較高風險。因此，本集團於採納整租服務模式時採用非常審慎的方式，並考慮就具有高增長潛力的項目採納有關模式。

在與關聯方和第三方的合作過程中，本集團會結合對於項目的評估以及業主方的要求，靈活選擇委託管理、品牌及管理輸出、整租服務等多元化合作模式，取得了良好的經營成果。

下表載列於所示年度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2023年12月31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	13	998	13	965
品牌及管理輸出服務	35	1,432	45	2,323
整租服務	7	412	7	412
<b>合計</b>	<b>55</b>	<b>2,842</b>	<b>65</b>	<b>3,700</b>

附註：

- (1) 截至2023年12月31日和2022年12月31日的合約建築面積分別不包括8個和13個諮詢服務項目的建築面積。
- (2) 2023年度，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後，從公司整體利益角度進行綜合評估，主動與6個第三方項目(普寧星河COCO City、深圳龍崗星河iCO、汕尾星河COCO City、佛山長華星河COCO City、灌南恒基星河COCO City、恩施星河COCO City)的業主進行協商並完成該等解約。本公司認為，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。

截至2023年12月31日，本集團向55個(含8個諮詢服務項目)商用物業項目提供服務，合約建築面積達到約2.8百萬平方米(不含8個諮詢服務項目的建築面積)。諮詢服務項目的儲備為後續轉化為可持續運營的項目奠定基礎，也為本集團的穩定增長提供持續的動力。

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年度來自持續經營業務的收入總額按地理位置劃分的明細：

	截至12月31日／截至12月31日止年度							
	2023年				2022年			
	物業數目	合約建築	收入		物業數目	合約建築	收入	
		面積 <sup>(5)</sup> 平方米	人民幣	%		面積 <sup>(5)</sup> 平方米	人民幣	%
(以千元計，惟物業數目及百分比除外)								
大灣區 <sup>(1)</sup>	34	1,588	503,853	79.3	39	1,803	457,541	81.4
— 深圳	18	777	454,867	71.6	20	836	421,090	74.9
長三角 <sup>(2)</sup>	9	418	71,011	11.2	9	540	55,186	9.8
華中地區 <sup>(3)</sup>	1	—	5,901	0.9	1	142	14,690	2.6
其他地區 <sup>(4)</sup>	11	836	54,241	8.6	16	1,215	34,437	6.2
總計	<b>55</b>	<b>2,842</b>	<b>635,006</b>	<b>100.0</b>	<b>65</b>	<b>3,700</b>	<b>561,854</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山、珠海、東莞及茂名。
- (2) 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興、連雲港及六安。
- (3) 包括恩施及武漢。
- (4) 包括汕尾、揭陽、天津、西安、鄂爾多斯、成都、日照、廈門及濟寧。
- (5) 截至2023年12月31日和2022年12月31日的合約建築面積分別不包括8個和13個諮詢服務項目的建築面積。

下表載列截至2023年12月31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	於12月31日 平均出租率 <sup>(1)</sup>		於2023年 12月31日 已開業 購物中心 面積 <sup>(2)</sup> (千平方米)
	2023年	2022年	
	%	%	
COCO Park	<b>94.2</b>	96.0	<b>378</b>
COCO City和iCO	<b>91.0</b>	91.1	<b>643</b>
其他	<b>94.5</b>	94.8	<b>241</b>
合計	<b>92.8</b>	92.5	<b>1,262</b>

(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。

## 運營中項目

於2023年12月31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		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	
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
6. 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
7. 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
8. 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
9. 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
10. 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
11. 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
12. 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
13. 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
14. 深圳沙井星河COCO Garden	深圳	2020年8月	8,557	-	8,557	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
15. 中山天奕星河COCO City	中山	2020年11月	86,938	64,790	151,728	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
16. 東莞星河COCO Garden	東莞	2021年10月	10,901	-	10,901	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人

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	
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	938	32,239	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
19. 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
20. 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
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
總計			<u>1,262,237</u>	<u>388,367</u>	<u>1,650,604</u>		



## 2024年工作計劃

2024年本集團將以「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」，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。圍繞上述內容，2024年本集團的核心工作主要從以下四個方面展開：

### 一、提升產品組合品質

2024年，本集團將持續夯實旗艦產品綫COCO Park的品牌力，進一步提升COCO Park「年輕潮流」的品牌基因，撬動年輕消費群體更高的關注度。

除此之外，本集團將持續打造產品特色，提升產品品質，並基於對市場、競品和消費者的持續研究，精細化消費者調研顆粒度，助力產品精準定位，嘗試突破型的產品創新。同時還要做好產品創新和成本控制的平衡，並確保精品建設落地不走樣，提高消費者體驗及粘性。

本集團將持續錨定「一店一策」原則，在做好項目精準定位的基礎上，實現租戶組合優化，提升組合品質。將深挖戰略聯發，加強品牌「一帶多」能力，為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，還要回歸經營本質，穩定項目基本盤，助力項目提煉、固化經營亮點，形成經營特色，招攬好品牌，引進首店、打造標杆商戶、打造項目「百萬店」、「千萬店」、「億元店」，賦能業績提升。

## 二、提升運營服務品質

2024年，本集團將持續優化的「五大友好」顧客服務體系，依托於全面升級的會員體系和會員端數智系統，夯實精細化運營基礎，大幅度提升會員運營能力和服務品質。將從運營矩陣、拉新留存、精準營銷等會員運營的各項維度制定具體目標和執行舉措；另一方面，也將推行「大服務體系」的創新思考，從項目管理水平和服務水平提升的維度出發，致力於為顧客提供有溫度的服務。與此同時，借助港客北上消費潮流，打造多個項目成為「港客消費目的地」。

## 三、優化管理及創新

一是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；二是深化創新機制與文化：聚焦產品與服務創新，打造差異化競爭優勢；三是發展智慧零售：深化數據洞察，運用數據技術挖掘價值，把握市場與消費者需求。同時，強化綫上綫下融合，突破物理限制，擴大無縫購物體驗。以數據驅動決策，提升零售業務水平，創造更多商業價值。

#### 四、提升拓展品質

2024年，本集團將在提升品質的前提下，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。通過具有前瞻性的定位、招商和運營，在當地打造出具有先發優勢和影響的項目。

- 堅持安全底綫。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，以「灣區雙中心、發展長三角」為主要拓展方向，大灣區方面，以深圳、廣州為中心，輻射珠海、東莞、佛山、中山等重點城市；長三角以南京為基地；同時擇優進駐廈門、山東等已布局重點城市。

綜上所述，2024年本集團將通過上述舉措有節奏、有計劃的鋪排，構建「做一個成一個，一個更比一個好」的良性發展。與此同時，本集團將持續探索和創新，保持對新消費、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。

## 財務回顧

### 收入

截至2023年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣635.0百萬元，同比增長約13.0%。

下表載列於所示年度按收入模式劃分的本集團收入總額明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	406,372	64.0	381,701	67.9
品牌及管理輸出服務	145,026	22.8	137,904	24.6
整租服務	83,608	13.2	42,249	7.5
總計	<u>635,006</u>	<u>100.0</u>	<u>561,854</u>	<u>100.0</u>

- 委託管理服務：截至2023年12月31日止年度，來自委託管理服務的收入約為人民幣406.4百萬元，同比增長約6.5%，佔本集團總收入約64.0%。來自委託管理服務的收入增加主要由於新開業項目的籌備期服務收入及開業後的運營管理服務收入增加(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)。

- 品牌及管理輸出服務：截至2023年12月31日止年度，來自品牌及管理輸出服務的收入約為人民幣145.0百萬元，同比增長約5.2%，佔本集團總收入約22.8%。來自品牌及管理輸出服務的收入增長主要由於本年度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年度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12月31日止年度，來自整租服務的收入約為人民幣83.6百萬元，同比增長約97.9%，佔本集團總收入約13.2%。來自整租服務的收入增加主要由於近年來新開業整租項目的經營收入增加(嘉興星河COCO City於2022年7月開業，廈門星河COCO Park於2023年5月開業及江陰星河COCO City於2023年12月開業)。

### 服務成本

截至2023年12月31日止年度，本集團的服務成本約為人民幣301.5百萬元，同比增長約21.2%，主要由於近年來開業的整租項目和委托管理項目增加，對應的項目運營成本增加，以及整租項目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。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，截至2023年12月31日止年度本集團的毛利約為人民幣333.6百萬元，同比增長約6.6%。

下表載列於所示年度按商用物業運營服務各運營模式劃分的毛利貢獻以及相關毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
委託管理服務	217,676	53.6	205,686	53.9
品牌及管理輸出服務	109,960	75.8	101,134	73.3
整租服務	5,919	7.1	6,219	14.7
總計／整體	<u>333,555</u>	<u>52.5</u>	<u>313,039</u>	<u>55.7</u>

截至2023年12月31日止年度，本集團毛利率約為52.5%，較2022年同期約55.7%下降約3.2個百分點，主要由於截至2023年12月31日止年度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2023年12月31日止年度，毛利率與2022年同期維持相對穩定。

- 品牌及管理輸出服務：截至2023年12月31日止年度，毛利率約為75.8%，較2022年同期的約73.3%上升2.5個百分點，毛利率上升主要由於本年度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12月31日止年度，毛利率約為7.1%，較2022年同期的約14.7%下降約7.6個百分點，毛利率下降主要由於近年來新開業的整租項目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號的租賃成本相對穩定，使得毛利率下降。

## 其他收入

截至2023年12月31日止年度，其他收入約為人民幣42.8百萬元，同比增長約6.8%，主要由於銀行利息收入因銀行存款的平均結餘增加而有所增加所致。

## 其他收益及虧損

截至2023年12月31日止年度，其他收益約為人民幣3.1百萬元，主要為外幣匯兌收益。

## 預期信貸虧損模式項下的減值虧損撥回(已確認減值虧損)淨額

截至2023年12月31日止年度，本集團的預期信貸虧損模式下的減損撥回約為人民幣9.5百萬元(截至2022年12月31日止年度：預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)約為人民幣21.4百萬元)，主要由於因本集團針對應收賬款進行積極催收，使得本年度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12月31日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣20.2百萬元，同比增長約68.6%，主要由於近年來新開業的整租項目增加，營銷推廣費用增加。

## 行政開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣75.8百萬元，同比下降約8.2%，主要由於整租項目的籌備期費用減少所致，如嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目因項目已開業，本年度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計入服務成本，導致行政開支減少。

## 融資成本

本集團融資成本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支出。截至2023年12月31日止年度，本集團的融資成本約為人民幣38.3百萬元，同比增長約64.0%，主要由於嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目於2022年5月交付確認的租賃負債利息支出增加。

## 分佔一間合營企業業績

截至2023年12月31日止年度，本集團的分佔一間合營企業業績約為虧損人民幣16.1百萬元，同比減虧23.0%，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整租項目的業主給予部分租金減免，導致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減少，合營公司減虧。



## 所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，本集團的所得稅開支約為人民幣76.5百萬元，同比增長28.7%，主要由於除稅前利潤增加所致。

## 年內利潤

截至2023年12月31日止年度，本集團的年內利潤約為人民幣162.3百萬元，較截至2022年12月31日止年度的利潤約人民幣148.9百萬元增長約9.0%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣171.1百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣154.3百萬元增長約10.9%。

## 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12月31日，本集團的貿易及其他應收款項流動部分約為人民幣28.2百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣46.3百萬元，同比下降約39.1%，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

於2023年12月31日，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21.1百萬元，為在中國郵政儲蓄銀行購買本金為人民幣20.0百萬元的理財產品。

## 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12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣287.0百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣208.1百萬元，同比增長約37.9%，主要由於開業項目增加導致向租戶收取的按金及代租戶收款增加、以及整租項目裝修支出增加導致應付工程款項增加等。

## 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。於2023年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣791.4百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣767.5百萬元，同比增長約3.1%，主要為整租項目的裝修支出增加與使用權資產折舊抵減所致。

## 資產抵押

於2023年12月31日，本集團概無資產抵押。

## 或然負債

於2023年12月31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12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣546.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣482.8百萬元增長約13.3%，主要由於本集團截至2023年12月31日止年度的經營所得增加，與整租項目的裝修支出及支付現金股利抵減的結果。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2023年12月31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2023年12月31日的總負債除以2023年12月31日的總資產計算。於2023年12月31日，資產負債率約為45.3%，較2022年12月31日的約44.9%保持相對穩定。

## 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2023年12月31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。

## 上市及超額分配所得款項淨額

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(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「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，籌集所得款項淨額(「所得款項淨額」)總額人民幣841.8百萬元。

按照招股章程所述分配基準，本集團擬按照以下方式動用所得款項淨額：(i)約55%或約人民幣463百萬元用作尋求其他中小型商用物業運營服務供應商的戰略收購及投資，以壯大其商用物業運營服務業務及擴大其商用物業運營服務組合(「意向收購」)；(ii)約20%或約人民幣168.4百萬元用作整租服務模式項下零售商用物業翻新；(iii)約10%或約人民幣84.2百萬元用作對擁有優質商用物業的項目公司進行少數股權投資；(iv)約5%或約人民幣42百萬元用作提升互聯網及資訊系統，以提高管理服務質素、降低勞工成本及改善內部控制；及約10%或約人民幣84.2百萬元用作一般業務用途及營運資金。

於2022年8月25日，董事會議決以下列方式變更所得款項淨額的擬定用途：(i)原計劃分配約55%的所得款項淨額用作意向收購，現將重新分配用作整租服務模式項下零售商用物業的租賃費用及翻新；及(ii)原計劃根據整租服務模式用作零售商用物業翻新的所得款項淨額亦將擴大使用範圍至涵蓋整租服務模式項下零售商用物業的租賃費用(統稱為「意向翻新」)。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2022年中期報告。

截至2023年12月31日，所得款項淨額的動用情況分析如下：

	重新分配後 所得款項淨額 的概約金額 (人民幣百萬元)	已動用所得款項淨額			
		於2023年 1月1日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2023年 12月31日 止十二個月 (人民幣百萬元)	於2023年 12月31日 未動用的所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	悉數動用的 預期時間
修訂該公告所載所得款項淨額用途					
用作整租服務模式下零售商用物業的租賃費用及翻新	631.4	534.6	74.2	460.4	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	84.2	60.2	15.0	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	21.0	19.6	0.3	19.3	2025年12月31日前
- 用作改善客戶服務	21.0	18.0	1.5	16.5	2025年12月31日前
用作一般業務用途及營運資金	84.2	-	-	-	
總計	841.8	632.4	91.0	541.4	

截至2023年12月31日，除上文所披露者外，董事認為所得款項淨額的計劃用途並無任何重大變動。未動用的餘下所得款項淨額存放於持牌金融機構。未動用的所得款項淨額及上述擬動用時間表將以本公司披露的方式使用。然而，除非出現不可預見的情況，未動用所得款項淨額的預期時間表將基於董事的最佳估計，並將受限於本集團業務的未來發展及市況的變動。

## **僱員數目及薪酬政策**

於2023年12月31日，本集團的僱員總數為901名(2022年：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。其他僱員福利包括醫療計劃、保險、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，以鼓勵及獎勵為本集團業績及業務發展作出貢獻的合資格僱員(包括董事)。黃楚龍先生已於2023年4月17日授予對本集團有重大貢獻的本集團若干僱員、高級管理層及董事股份獎勵。

## **重大投資及資本資產之未來計劃**

本公司於本公告日期並無其他重大投資或資本資產計劃。

## **所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業**

截至2023年12月31日止年度及於2023年12月31日，本公司並無持有重大投資，亦無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 後續事項

截至2023年12月31日止年度後及直至本公告日期，本集團並無發生對本集團造成重大影響的重大事項。

## 末期股息

董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股普通股13港仙。有關建議末期股息須待本公司股東(「股東」)於本公司計劃將於2024年6月7日(星期五)召開及舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。

## 股東週年大會

2024年股東週年大會將於2024年6月7日(星期五)召開及舉行。一份載有2024年股東週年大會通告及(其中包括)重選退任董事以及向董事授出一般授權以發行新股份及購回股份等資料之通函，將於適當時候刊發及寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

### (a) 出席2024年股東週年大會

為釐定股東出席2024年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年6月4日(星期二)至2024年6月7日(星期五)(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。

為確定合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2024年6月3日(星期一)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。

## **(b) 獲派建議末期股息**

為釐定可享有截至2023年12月31日止年度擬派付末期股息的股東資格，本公司將於2024年6月14日(星期五)至2024年6月17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本公司股份過戶登記手續。

為確定合資格可享有截至2023年12月31日止年度擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2024年6月13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。

## **遵守董事進行證券交易的標準守則**

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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」)作為董事買賣本公司證券的守則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認彼等於截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

通過於2023年6月8日舉行的本公司股東週年大會上獲本公司股東通過的股東決議案，董事獲授一般授權以購回最多101,852,200股股份，佔於2023年6月8日已發行股份總數10%。

截至2023年12月31日止年度，本公司於聯交所購回總計3,847,000股股份，扣除開支的總代價約為5.42百萬港元。上述購回股份已分別於本年度及2024年2月被註銷。本公司認為購回可提升每股資產淨值及每股盈利，因此，購回符合本公司及其股東的整體最佳利益。



於截至2023年12月31日止年度的購回股份詳情如下：

購回日期	普通股數目 (股)	每股股份 最高價格 (港元)	每股股份 最低價格 (港元)	總代價 (港元)
2023年1月5日	68,000	2.16	2.13	146,020
2023年1月9日	83,000	2.22	2.14	181,100
2023年1月11日	86,000	2.16	2.07	183,980
2023年4月18日	250,000	1.58	1.54	392,050
2023年4月19日	115,000	1.64	1.63	188,090
2023年5月29日	163,000	1.38	1.32	220,588
2023年8月31日	311,000	1.43	1.39	438,570
2023年9月4日	120,000	1.47	1.44	176,150
2023年9月5日	274,000	1.48	1.48	405,520
2023年9月6日	150,000	1.50	1.50	225,000
2023年9月7日	343,000	1.53	1.52	522,560
2023年9月11日	100,000	1.50	1.50	150,000
2023年9月13日	156,000	1.51	1.48	232,560
2023年9月19日	98,000	1.49	1.44	144,490
2023年12月19日	185,000	1.16	1.12	207,800
2023年12月20日	200,000	1.15	1.11	225,310
2023年12月21日	200,000	1.19	1.16	236,250
2023年12月22日	200,000	1.20	1.20	240,000
2023年12月27日	200,000	1.20	1.17	236,950
2023年12月29日	545,000	1.24	1.22	671,000
	<u>3,847,000</u>			<u>5,423,988</u>

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2023年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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2023年12月31日止年度，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2023年12月31日止年度的年報。

## 審閱年度業績

本公司審核委員會已與管理層及本公司核數師審閱本集團採納的會計原則及慣例，並討論核數、財務報告程序及內部監控事宜，包括審閱本集團於截至2023年12月31日止年度的年度業績。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

初步公告所載有關本集團於截至2023年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確定與載於經董事會於2024年3月20日批准的本集團於本年度經審核綜合財務報表的金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此執行工作不構成核證業務，故此德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公告發表任何意見或核證結論。

## 刊發年度業績及年報

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

本公司截至2023年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司的股東，並於聯交所及本公司的網站登載。

## 致謝

本人謹藉此機會就本公司股東之鼎力支持、董事會成員、管理層及員工對本集團之竭誠服務，以及客戶、顧問及業務夥伴於本年度給予之寶貴協助致以衷心感謝。

代表董事會  
星盛商業管理股份有限公司  
主席兼執行董事  
黃德林

香港，2024年3月20日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事黃德林先生、陳群生先生及馬超群先生；非執行董事黃德安先生及劉軍先生；以及獨立非執行董事張禮卿先生、郭增利先生及謝日康先生。