

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



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

### **星盛商業管理股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6668)

### **截至2024年6月30日止六個月的 中期業績公告**

#### **業績摘要**

- 截至2024年6月30日止六個月，本集團收入約為人民幣313.8百萬元，同比增長約8.8%。
- 截至2024年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣89.1百萬元，同比下降約8.1%。
- 於2024年6月30日，本公司現金及現金等價物與短期銀行存款共計約為人民幣1,465.6百萬元，較於2023年12月31日的增長約3.9%。
- 董事會宣派截至2024年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.048港元。

## 截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)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2024年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同2023年同期的比較數字載列如下。

### 簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	313,780	288,487
服務成本		<u>(151,900)</u>	<u>(123,879)</u>
毛利		161,880	164,608
其他收入		18,745	19,556
其他收益及虧損		(802)	2,865
預期信貸虧損模式項下確認的(減值虧損)			
減值虧損撥回淨額		(1,295)	2,396
銷售開支		(14,688)	(4,920)
行政開支		(31,752)	(35,828)
財務成本		(18,144)	(19,094)
出售附屬公司的收益		-	300
分佔一間合營企業業績		<u>(74)</u>	<u>(8,054)</u>
除稅前利潤		113,870	121,829
所得稅開支	4	<u>(27,374)</u>	<u>(29,815)</u>
期內利潤及全面收益總額	5	86,496	92,014
以下各方應佔期內利潤(虧損)：			
—本公司擁有人		89,100	96,962
—非控股權益		<u>(2,604)</u>	<u>(4,948)</u>
		<u>86,496</u>	<u>92,014</u>
每股盈利			
—基本(人民幣分)	7	<u>8.80</u>	<u>9.54</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		2024年 6月30日	2023年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		1,370	1,578
投資物業		769,866	791,383
租金按金	8	25,542	25,542
融資租賃應收款項		5,007	5,371
遞延稅項資產		39,652	31,566
於合營企業的權益		-	-
一間合營企業貸款		-	74
		<u>841,437</u>	<u>855,514</u>
<b>流動資產</b>			
融資租賃應收款項		705	671
貿易及其他應收款項	8	33,269	28,198
按公允價值計量且其變動計入損益 (「按公允價值計量且其變動計入損益」) 的金融資產		-	21,136
應收關聯方款項		7,220	3,690
受限制銀行結餘		5,000	5,000
短期銀行存款		1,132,750	863,523
現金及現金等價物		332,815	546,914
		<u>1,511,759</u>	<u>1,469,132</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	239,611	286,984
租賃負債		26,244	36,202
合約負債		11,926	15,576
應付關聯方款項		26,215	1,901
應付稅項		27,480	27,181
應付股息		120,371	-
		<u>451,847</u>	<u>367,844</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,059,912</u>	<u>1,101,288</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,901,349</u>	<u>1,956,802</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	10	8,487	8,506
儲備		<u>1,216,820</u>	<u>1,248,259</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,225,307</u>	1,256,765
非控股權益		<u>12,301</u>	<u>14,905</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>1,237,608</u></b>	<b><u>1,271,670</u></b>
非流動負債			
遞延稅項負債		22,855	25,927
租賃負債		<u>640,886</u>	<u>659,205</u>
		<u>663,741</u>	<u>685,132</u>
		<b><u>1,901,349</u></b>	<b><u>1,956,802</u></b>

## 簡明綜合財務資料附註

### 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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟某些按公允價值計量的金融工具除外。

截至2024年6月30日止六個月之簡明綜合財務資料所用之會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表呈列者相同。

#### 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務資料首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於2024年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本：

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

於本中期應用經修訂香港財務報告準則不會對本集團於當期及往期的財務狀況及表現及／或本簡明綜合財務資料所載披露事項構成重大影響。

### 3. 收入及分部資料

本集團主要自根據下文所述的三項商用運營模式向中華人民共和國(「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。

#### 收入

按運營模式類別劃分的商用物業運營服務收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
委託管理服務	209,691	189,983
品牌及管理輸出服務	43,458	63,319
整租服務	60,631	35,185
	<u>313,780</u>	<u>288,487</u>
包括：		
– 客戶合約收入	285,119	271,316
– 租賃收入	28,661	17,171
	<u>313,780</u>	<u>288,487</u>

## 客戶合約收入分析

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
商用物業運營服務：		
－市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務	29,180	49,250
－運營管理服務	198,323	169,292
－增值服務	57,616	52,774
	<u>285,119</u>	<u>271,316</u>
收入確認時間：		
－隨時間	276,678	261,317
－於某個時間點	8,441	9,999
	<u>285,119</u>	<u>271,316</u>
客戶類別：		
－業主	94,514	111,379
－租戶及其他客戶	190,605	159,937
	<u>285,119</u>	<u>271,316</u>

## 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)。

#### 4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅淨額	<u>38,532</u>	<u>33,781</u>
遞延稅項	<u>(11,158)</u>	<u>(3,966)</u>
	<u>27,374</u>	<u>29,815</u>

#### 5. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃透過扣除(計入)下列各項達致：		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	86,376	77,130
以股權結算以股份為基礎的付款	402	606
退休福利計劃供款	<u>12,244</u>	<u>10,441</u>
員工成本總額	<u>99,022</u>	<u>88,177</u>
物業及設備折舊	585	2,120
投資物業折舊	<u>23,102</u>	<u>20,033</u>
	<u>23,687</u>	<u>22,153</u>
出售附屬公司的收益	-	(300)
按公允價值計量且其變動計入損益的		
金融資產之公允價值變動(計入其他收益及虧損)	-	(546)
出售物業及設備的損失(計入其他收益及虧損)	-	7
來自投資物業的租金收入總額	(28,661)	(17,171)
減：期內投資物業所產生的直接經營開支	<u>27,615</u>	<u>22,703</u>
	<u>(1,046)</u>	<u>5,532</u>



## 6. 股息

期內確認為分派的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
2023年末期股息每股普通股0.13港元	120,066	—
2022年末期股息每股普通股0.07港元	—	64,802
	<u>120,066</u>	<u>64,802</u>

截至2024年6月30日止六個月，已宣派截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股0.13港元，合共約131,887,000港元(相當於約人民幣120,066,000元)，其中約252,000港元與本公司根據本公司的受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)持有的1,937,000股股份有關。股息已於2024年7月10日派發。

截至2023年6月30日止六個月，已宣派截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股0.07港元，合共約71,297,000港元(相當於約人民幣64,802,000元)，其中約136,000港元與本公司根據受限制股份單位計劃持有的1,937,000股股份有關。股息已於2023年7月7日派發。

董事會宣派截至2024年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.048港元，合共約48,696,000港元，其中約93,000港元與本公司根據受限制股份單位計劃有的1,937,000股股份有關(截至2023年6月30日止六個月：無)。

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔期內利潤	<u>89,100</u>	<u>96,962</u>

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,012,635</u>	<u>1,016,782</u>

由於並無已發行的潛在普通股，故概無呈列兩個中期期間的每股攤薄盈利。

8. 貿易及其他應收款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易及其他應收款項</b>		
－貿易應收款項	15,359	12,911
－其他應收款項	<u>43,452</u>	<u>40,829</u>
	<u>58,811</u>	<u>53,740</u>
分析為：		
非流動	25,542	25,542
流動	<u>33,269</u>	<u>28,198</u>
	<u>58,811</u>	<u>53,740</u>
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>貿易應收款項</b>		
客戶合約		
－第三方	41,992	38,575
－關聯方	752	426
減：信貸虧損撥備	<u>(30,703)</u>	<u>(29,408)</u>
	<u>12,041</u>	<u>9,593</u>
經營租賃應收款項－第三方	<u>3,318</u>	<u>3,318</u>
	<u>15,359</u>	<u>12,911</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，就客戶合約之貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列的賬齡分析如下：

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

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0 – 10天	<u>3,318</u>	<u>3,318</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應付款項		
－貿易應付款項	32,982	27,177
－其他應付款項	206,629	259,807
	<u>239,611</u>	<u>286,984</u>

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
與供應商訂立的合約		
－第三方	29,732	24,606
－關聯方	3,250	2,571
	<u>32,982</u>	<u>27,177</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：

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

## 10. 股本

本公司的股份詳情披露如下：

	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2023年1月1日、2023年6月30日、 2023年12月31日及2024年6月30日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,755</u>
已發行及繳足			
於2023年12月31日及2024年1月1日	<u>1,016,807,000</u>	<u>10,168</u>	<u>8,506</u>
註銷股份	(1,530,000)	(15)	(14)
購回及註銷股份	<u>(761,000)</u>	<u>(8)</u>	<u>(5)</u>
於2024年6月30日	<u>1,014,516,000</u>	<u>10,145</u>	<u>8,487</u>

## 概覽

本集團是大灣區領先的商用物業運營服務供應商，並具有全國佈局。截至2024年6月30日，本集團向54個商用物業項目提供服務，覆蓋中國21個城市，總合約建築面積（「**建築面積**」）約2.77百萬平方米（「**平方米**」）（不含8個諮詢服務項目建築面積），當中約47.8%由獨立第三方開發或擁有。其中，有29個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.77百萬平方米。

本集團擁有全面及廣受認可的品牌系統，主要包括城市型購物中心「COCO Park」（以城市消費者為目標）、區域型購物中心「COCO City」及「iCO」（以購物中心五公里範圍內的消費者為目標）、社區型購物中心「COCO Garden」（以購物中心一至三公里範圍內的消費者為目標）及其高檔家居佈置購物中心「第三空間」。此外，本集團的商用物業擁有一系列主題館品牌，涵蓋家居、家庭和兒童、女性和時裝、運動和健身以及美食和社交等主題。

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

## 業務回顧

本集團為一間商用物業運營服務供應商，專注於透過其專業管理為業主改善商用物業(主要為購物中心、購物街及商業綜合體)的經營業績。其商用物業運營服務包括：

- 市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務：主要包括市場定位、業務策劃諮詢、設計及建築諮詢以及租戶招攬服務；
- 運營管理服務：主要包括制訂運營策略、舉行營銷及推廣活動、租戶管理服務、物業管理服務及收租服務；
- 物業租賃服務：包括向租戶分租根據整租服務模式管理的商用物業之商用空間；及
- 增值服務：主要包括管理客戶可短期租作限定店及舉行促銷活動的購物中心之公共空間以及管理廣告空間(例如購物中心的LED顯示屏以及內牆及外牆)。

本集團根據三個運營模式提供商用物業運營服務，即委託管理服務模式、品牌及管理輸出服務模式以及整租服務模式。根據不同運營模式，本集團於管理商用物業的參與程度有所不同，並向不同客戶群提供不同組合的服務。

### 委託管理服務模式

於此模式下，其獲業主委託全權管理商用物業。本集團委聘整支管理團隊，包括項目總經理及功能性部門的成員。

- 服務：本集團提供(i)市場定位、設計及建築諮詢及租戶招攬服務；(ii)運營管理服務；及(iii)增值服務。

- 客戶：本集團的客戶包括(i)業主；(ii)租戶；及(iii)增值服務的相關客戶。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；(ii)就運營管理服務向業主收取收入或利潤的預定百分比及／或固定費用；(iii)就運營管理服務向租戶收取管理費；及(iv)就增值服務向相關客戶收取公共空間使用費。
- 成本結構：本集團承擔管理商用物業的運營成本。

委託管理服務模式令本集團於管理項目時擁有較高水平的自主權，本集團相信這一模式能實現更理想的運營業績及增加本集團的收入，並因本集團可能經手若干現金流量而限制其信貸風險。

### 品牌及管理輸出服務模式

於此模式下，本集團作為專業管理人為業主管理商用物業。其僅委聘項目的核心管理團隊，一般包括項目總經理及／或若干功能性部門的主管。業主負責委聘絕大部分項目人員。於管理項目時，本集團指派的核心管理團隊將領導及監察業主委聘的項目人員。

- 服務：本集團的服務包括(i)定位、建築諮詢及租戶招攬服務；及(ii)運營管理服務。
- 客戶：本集團的客戶僅包括業主。
- 收入來源：本集團的收入來源包括(i)就定位、建築諮詢及租戶招攬服務向業主收取固定費用；及(ii)就運營管理服務向業主收取收入及／或利潤的預定百分比及／或固定費用。
- 成本結構：本集團僅承擔與項目有關的員工成本，當中一部分將由業主補償，而業主則承擔管理商用物業的運營成本。



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

### 整租服務模式

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

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

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

下表載列於所示期間本集團的總合約建築面積及商用物業數目截至該日按運營模式劃分的明細：

	截至2024年6月30日		截至2023年12月31日	
	物業數目	合約建築面積 (千平方米)	物業數目	合約建築面積 (千平方米)
委託管理服務	13	998	13	998
品牌及管理輸出服務 <sup>(1)(2)</sup>	34	1,356	35	1,432
整租服務 <sup>(3)</sup>	7	416	7	412
<b>合計</b>	<b>54</b>	<b>2,770</b>	<b>55</b>	<b>2,842</b>

附註：

- (1) 2024年上半年，本集團從整體利益角度進行綜合評估，主動與廣州從化海音星河COCO City的業主進行協商並完成解約。
- (2) 截至2024年6月30日和2023年12月31日的合約建築面積均不包括8個諮詢服務項目的建築面積。
- (3) 2024年上半年，南京星河COCO City新增合約建築面積3,780平方米。

## 運營中項目

於2024年6月30日，本集團已經開業的零售商業物業項目如下表所示：

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		運營		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. 深圳星河中心	深圳	2008年4月	72,605	-	72,605	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
4. 深圳龍崗星河COCO Park	深圳	2012年9月	79,506	94,871	174,377	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
5. 深圳龍華星河COCO City	深圳	2014年11月	45,182	123,222	168,404	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
6. 深圳龍華星河iCO	深圳	2015年12月	54,037	-	54,037	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
7. 常州星河國際三期項目	常州	2016年8月	16,990	-	16,990	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
8. 常州武進湖塘星河COCO City	常州	2016年8月	43,632	-	43,632	整租服務	星河控股及其聯繫人
9. 廣州南沙金洲星河COCO Garden	廣州	2016年10月	10,812	-	10,812	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
10. 惠州星河COCO Garden	惠州	2017年9月	32,899	9,135	42,034	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
11. 鄂爾多斯星河COCO City	鄂爾多斯	2017年10月	81,522	-	81,522	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
12. 深圳星河WORLD•COCO Park	深圳	2018年9月	39,721	-	39,721	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
13. 深圳福田星河COCO Park (南區)	深圳	2020年7月	43,239	-	43,239	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
14. 深圳龍華星河COCO Garden	深圳	2020年8月	3,618	-	3,618	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
15. 深圳沙井星河COCO Garden	深圳	2020年8月	8,557	-	8,557	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物			總建築		業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	面積 (平方米)	面積 (平方米)	運營模式	
16. 中山天奕星河COCO City	中山	2020年11月	86,938	64,790	151,728	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
17. 東莞星河COCO Garden	東莞	2021年10月	10,901	-	10,901	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
18. 嘉興星河COCO City	嘉興	2022年7月	81,504	-	81,504	整租服務	獨立第三方物業發展商	
19. 廣州南沙大涌星河COCO Garden	廣州	2022年10月	18,029	-	18,029	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
20. 亞洲金融中心項目	廣州	2022年11月	31,301	938	32,239	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
21. 深圳星河WORLD產業園底商	深圳	2023年4月	7,515	-	7,515	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
22. 廈門星河COCO Park	廈門	2023年5月	73,507	28,834	102,341	整租服務	獨立第三方物業發展商	
23. 日照星河iCO	日照	2023年9月	56,611	-	56,611	委託管理服務	獨立第三方物業發展商	
24. 山水奧萊·六安星河COCO City	六安	2023年12月	75,692	-	75,692	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
25. 廣州南沙星河COCO Park	廣州	2023年12月	96,018	-	96,018	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
26. 江陰星河COCO City	無錫	2023年12月	51,226	-	51,226	整租服務	星河控股及其聯繫人	
27. 濟寧星河iCO	濟寧	2023年12月	66,700	44,919	111,619	委託管理服務	獨立第三方物業發展商	
28. 廣州健康港星河COCO Park	廣州	2024年1月	115,802	-	115,802	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商	
29. 上海浦東星河COCO Garden	上海	2024年5月	4,500	-	4,500	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人	
總計			<u>1,382,539</u>	<u>388,367</u>	<u>1,770,906</u>			

下表載列本集團截至所示日期的總合約建築面積以及於所示期間收入總額按地理位置劃分的明細：

地區	於2024年6月30日/ 截至2024年6月30日止六個月				於2023年6月30日/ 截至2023年6月30日止六個月			
	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>	33	1,511	226,573	72.2	36	1,594	231,835	80.4
—深圳	19	777	195,938	62.4	19	783	211,360	73.3
長三角 <sup>(2)</sup>	9	422	45,078	14.4	9	418	34,671	12.0
華中地區 <sup>(3)</sup>	1	-	-	-	2	142	4,497	1.6
其他地區 <sup>(4)</sup>	11	837	42,129	13.4	11	792	17,484	6.0
總計 <sup>(5)</sup>	<u>54</u>	<u>2,770</u>	<u>313,780</u>	<u>100.0</u>	<u>58</u>	<u>2,946</u>	<u>288,487</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、東莞、珠海及茂名。
- (2) 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興及六安。
- (3) 包括恩施及武漢。
- (4) 包括天津、鄂爾多斯、成都、日照、廈門、濟寧及西安。
- (5) 截至2024年6月30日和2023年6月30日的合約建築面積分別不包括8個和10個諮詢服務項目的建築面積。

下表載列截至2024年6月30日運營中的零售商業物業平均出租率及已開業建築面積：

產品類型	平均出租率 <sup>(1)</sup>		於2024年
	2024年	2023年	6月30日
	6月30日	12月31日	已開業購物
	%	%	中心面積 <sup>(2)</sup>
			(千平方米)
COCO Park	93.0	94.2	494
COCO City 和 iCO	91.3	91.0	643
其他	94.7	94.5	246
合計	92.5	92.8	1,383

附註：

- (1) 出租率乃基於內部記錄，按各有關期末零售商業物業的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。出租率僅適用於本集團已有提供租戶招攬服務的零售商業物業，而一年內不同期間的出租率可能會有高低波動。
- (2) 此面積不包括停車場面積。

## 2024年下半年工作計劃

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

## 一、持續優化組織能力

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

## 二、提升產品組合品質

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

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

## 三、提升運營服務品質

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

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

#### 四、提升拓展品質

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

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

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



## 報告期後事項

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

## 財務回顧

### 收入

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

下表載列於所示期間按運營模式劃分的本集團收入總額明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年 (未經審核)		2023年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	209,691	66.8	189,983	65.9
品牌及管理輸出服務	43,458	13.8	63,319	21.9
整租服務	60,631	19.4	35,185	12.2
總計	<u>313,780</u>	<u>100.0</u>	<u>288,487</u>	<u>100.0</u>

- 委託管理服務：截至2024年6月30日止六個月，來自委託管理服務的收入約為人民幣209.7百萬元，同比增長約10.4%，佔本集團總收入約66.8%。來自委託管理服務的收入增加主要由於自2023年9月委託管理項目開業數量增加(如日照星河iCO於2023年9月開業、廣州南沙星河COCO Park於2023年12月開業及濟寧星河iCO於2023年12月開業)，導致經營收入增加。

- 品牌及管理輸出服務：截至2024年6月30日止六個月，來自品牌及管理輸出服務的收入約為人民幣43.5百萬元，同比下降約31.4%，佔本集團總收入約13.8%。來自品牌及管理輸出服務的收入減少主要由於近年來項目解約導致項目數量減少，以及諮詢項目前期定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入減少，導致經營收入減少。
- 整租服務：截至2024年6月30日止六個月，來自整租服務的收入約為人民幣60.6百萬元，同比增長約72.3%，佔本集團總收入約19.4%。來自整租服務的收入增加主要由於自2023年5月整租項目開業數量增加(如廈門星河COCO Park於2023年5月開業、江陰星河COCO City於2023年12月開業)，導致經營收入增加。

## 服務成本

截至2024年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣151.9百萬元，同比增長約22.6%，主要由於自2023年5月委託管理項目及整租項目的開業數量增加(如廈門星河COCO Park於2023年5月開業、日照星河iCO於2023年9月開業、廣州南沙星河COCO Park於2023年12月開業、濟寧星河iCO於2023年12月開業及江陰星河COCO City於2023年12月開業)，項目的各項運營成本增加(如員工成本、環境費用、能耗費用及投資物業折舊等)，導致服務成本增加。

## 毛利及毛利率

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

下表載列於所示期間按運營模式劃分的毛利以及相關毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2024年 (未經審核)		2023年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	121,503	57.9	110,670	58.3
品牌及管理輸出服務	32,675	75.2	47,106	74.4
整租服務	7,702	12.7	6,832	19.4
<b>總計</b>	<b>161,880</b>	<b>51.6</b>	<b>164,608</b>	<b>57.1</b>

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

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

## 其他收入

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

## 其他收益及虧損

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

## 預期信貸虧損模式項下確認的(減值虧損)減值虧損撥回淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團確認預期信貸虧損模式下的減值虧損約為人民幣1.3百萬元(2023年6月30日止六個月：確認預期信貸虧損模式下的減值虧損撥回約為人民幣2.4百萬元)，主要由於報告期間就項目之事實及情況估計未來收回貿易應收款項變動所致。

## 銷售開支

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

## 行政開支

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

## 融資成本

本集團融資成本主要指根據香港財務報告準則第16號就整租項目確認的租賃負債利息開支。

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

## 分佔一間合營企業業績

截至2024年6月30日止六個月，本集團的分佔一間合營企業業績約為虧損人民幣0.1百萬元，主要來自本集團於廣州凱星商業管理有限公司的投資。

## 所得稅開支

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

## 期內利潤

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

## 貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項主要來自購物中心、購物街及商業綜合體內商用物業運營服務。於2024年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣33.3百萬元，較於2023年12月31日的增長約18.0%，主要由於本集團業務規模增長導致的貿易應收款項及來自第三方付款平台的應收款項增加。

## 貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要指就購買服務及商品而應付供應商／分包商以及關聯方款項、代租戶收款、自租戶收取的按金、應付職工薪酬、租賃裝修應付款項及其他。於2024年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣239.6百萬元，較於2023年12月31日的下降約16.5%，主要由於支付上一年計提的年終獎及各項預提費用，導致應付職工薪酬及應付費用減少。

## 或然負債

截至2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

## 流動資金及資本資源

本集團的財務狀況穩定，流動資金及銀行結餘充裕。於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣332.8百萬元，較2023年12月31日的減少約39.1%，主要由於本集團基於資金效益管理，將較多的閒置資金用於購買銀行大額存單。管理層認為，本集團的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

## 銀行貸款和其他借款

於2024年6月30日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2023年12月31日：無)。

## 資產負債率

資產負債率乃按總負債除以總資產計算。於2024年6月30日，資產負債率約為47.4%，較2023年12月31日的約45.3%上升2.1個百分點，主要由於本期宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息，應付股利增加，導致資產負債率上升。

## 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國內地進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2024年6月30日，本集團之金融資產及負債主要以人民幣計價，而非人民幣計價(如港元或美元)金融資產及負債主要為現金及現金等價物。本集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

## 全球發售及超額配股權的所得款項淨額

就本公司股本中每股面值0.01港元的普通股(「股份」)於2021年1月26日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(包括超額配股權(定義見本公司日期為2021年1月14日的招股章程(「招股章程」)))按每股股份3.86港元合共發行270,640,000股股份。

全球發售(定義見招股章程)籌集所得款項淨額約人民幣777.0百萬元及本公司於2021年2月18日自部分行使超額配股權(定義見招股章程)收取的額外所得款項淨額約為人民幣64.8百萬元(合稱「所得款項淨額」)。

自股份於2021年1月26日在聯交所上市以來，本集團一直在積極尋找合適的收購標的，但鑒於國內疫情反覆，本集團認為尋求有關收購機會時所面臨的風險上升。同時，中國房地產行業形勢發生較大變化，部分商用物業開發商再投入裝修自營商用物業翻新的意願下降。因而市場上出現了不少資優價低的長租資產機會。為提高本集團資金使用效益及為本集團及股東帶來更高回報，於2022年8月25日，董事會決議變更所得款項淨額的擬定用途，以把握整租服務市場的機遇，並使本集團從整租項目中享有長期的持續收益。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年8月25日的中期業績公告及本公司的2022年中期報告。



截至2024年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析如下：

本公司日期為2022年8月25日的公告 所載所得款項淨額的經修訂用途	佔 所得款項淨額 概約百分比	於 2024年 1月1日的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	於 2024年 6月30日 止六個月 已動用的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	截至	截至	截至	悉數動用的 預期時間
				2024年 6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	2024年 6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	2024年 6月30日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	
用作整租服務模式項下零售商用物業的 租賃費用和翻新	75%	631.4	460.4	57.5	228.5	402.9	2025年12月31日前
用作對擁有優質商用物業的項目公司進行 少數股權投資	10%	84.2	45.2	-	39.0	45.2	2025年12月31日前
用作提升資訊科技系統，以提高本集團的 管理服務質素、降低勞工成本及 改善內部控制，其中包括：							
- 用作提升智能運營數據中心，包括實時 遠程現場監控、租戶業務數據分析、 營運預警及基於租戶業務數據分析的 租戶組合優化	2.5%	21.0	19.3	0.5	2.2	18.8	2025年12月31日前
- 用作改善客戶服務	2.5%	21.0	16.5	1.3	5.8	15.2	2025年12月31日前
用作一般業務用途及營運資金	10%	84.2	-	-	84.2	-	-
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>841.8</b>	<b>541.4</b>	<b>59.3</b>	<b>359.7</b>	<b>482.1</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482.1百萬元而言，本公司擬按本公司日期為2022年8月25日的公告所述的相同方式及比例使用該等款項，並建議根據上表所披露的預期時間表使用未動用的所得款項淨額。

## 僱員數目及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團的僱員總數為974名(2023年12月31日：891名)。本集團按僱員的資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。作為本集團留任策略的一部分，其在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施，包括醫療計劃、保險覆蓋、退休計劃、購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位。

除購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位外，最終控股股東黃楚龍先生於2023年4月17日採納股份獎勵計劃，以就合資格僱員(包括董事)為本集團業績及業務發展所作貢獻而鼓勵及獎勵彼等。已於2023年4月17日授予本集團若干僱員、高級管理層或董事或對本集團有重大貢獻的其他人士股份獎勵，導致2024年上半年上述員工成本中包括以股份為基礎的付款開支約人民幣402,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣606,000元)。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

截至2024年6月30日止六個月，除招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所載擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購主要資本資產或其它業務的特定計劃。

## 重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2024年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 資產抵押

截至2024年6月30日，本集團概無抵押任何資產(2023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2024年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

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

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

除以上披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2024年6月30日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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。

截至2024年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄C1第2部所載企業管治守則（「企業管治守則」）所載之所有適用守則條文，惟以下情況除外：

根據上市規則附錄C1第1部B(f)條及根據(i)上市規則第3.10(2)條，至少一名上市發行人之獨立非執行董事須擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識；及(ii)上市規則第3.21條，審核委員會須由最少3名成員組成，其中至少一名為獨立非執行董事，具備上市規則第3.10(2)條規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。自2024年5月8日謝日康先生辭任獨立非執行董事後，本公司並不符合上市規則第3.10(2)條及第3.21條。本公司將盡最大努力，盡快物色具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長的合適人選，以填補獨立非執行董事的空缺。本公司將適時就此方面另行刊發公告。

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣派截至2024年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.048港元（截至2023年6月30日止六個月：無）。

本公司將於2024年11月29日（星期五）至2024年12月2日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為釐定可享截至2024年6月30日止六個月擬派付中期股息的股東資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2024年11月28日（星期四）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。預期建議中期股息將於2024年12月20日（星期五）或前後派付予於2024年12月2日（星期一）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

## 審閱中期業績

截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號—「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。本公司審核委員會(由獨立非執行董事張靜華博士及郭增利先生以及非執行董事劉軍先生組成)已聯同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

## 刊發中期業績及中期報告

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2024年6月30日止六個月的中期報告，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司的網站登載。

承董事會命  
星盛商業管理股份有限公司  
主席兼執行董事  
黃德林

香港，2024年8月29日

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