

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)

### **2025年度業績公告**

#### **業績摘要**

- 截至2025年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣582.9百萬元，同比下降約9.6%。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣278.3百萬元，同比下降約6.6%。毛利率約為47.7%，同比上升約1.5個百分點。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團的年內利潤約為人民幣138.2百萬元，同比下降約6.8%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣142.6百萬元，同比下降約7.7%。
- 董事會建議宣派截至2025年12月31日止年度的末期股息每股普通股8.5港仙，計入截至2025年6月30日止六個月宣派及派發的中期股息每股普通股5.0港仙，截至2025年12月31日止年度合計派發／應派發股息總額預期為每股普通股13.5港仙。全年派息率約為87%。

## 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2025年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2024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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	<b>582,898</b>	644,541
服務成本		<b>(304,630)</b>	(346,635)
毛利		<b>278,268</b>	297,906
其他收入		<b>30,732</b>	37,022
其他收益及虧損		<b>(3,387)</b>	(2,881)
預期信貸虧損模式項下確認的 減值虧損(扣除撥回)		<b>(8,026)</b>	(1,147)
銷售開支		<b>(20,797)</b>	(26,373)
行政開支		<b>(62,621)</b>	(75,448)
融資成本		<b>(37,067)</b>	(36,430)
分佔一間合營企業業積		<b>-</b>	(74)
除稅前利潤		<b>177,102</b>	192,575
所得稅開支	5	<b>(38,865)</b>	(44,201)
年內利潤及全面收益總額	6	<b>138,237</b>	148,374
應佔年內利潤(虧損)：			
—本公司擁有人		<b>142,631</b>	154,472
—非控股權益		<b>(4,394)</b>	(6,098)
		<b>138,237</b>	148,374
每股盈利			
—基本(人民幣分)	7	<b>14.09</b>	15.25

## 綜合財務狀況表

於12月31日

附註      2025年      2024年  
            人民幣千元      人民幣千元

### 非流動資產

物業及設備		905	1,152
投資物業		797,073	780,445
租賃按金	9	25,542	25,542
受限制銀行結餘		10,086	5,000
融資租賃應收款項		3,813	4,630
遞延稅項資產		56,217	44,205
		<u>893,636</u>	<u>860,974</u>

### 流動資產

融資租賃應收款項		817	741
貿易及其他應收款項	9	35,918	44,023
按公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產		11	–
應收關聯方款項		12,974	6,091
短期銀行存款		830,835	655,905
現金及現金等價物		512,599	710,599
		<u>1,393,154</u>	<u>1,417,359</u>

### 流動負債

貿易及其他應付款項	10	276,908	286,286
租賃負債		24,705	22,268
合約負債		15,840	15,117
應付關聯方款項		1,963	5,591
應付稅項		17,131	30,300
		<u>336,547</u>	<u>359,562</u>

### 流動資產淨值

1,056,607      1,057,797

### 資產總值減流動負債

1,950,243      1,918,771

		於12月31日	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資本及儲備</b>			
股本	11	8,487	8,487
儲備		<u>1,258,977</u>	<u>1,238,390</u>
本公司擁有人應佔權益		<b>1,267,464</b>	1,246,877
非控股權益		<u>4,413</u>	<u>8,807</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>1,271,877</b></u>	<u>1,255,684</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		21,741	15,936
租賃負債		<u>656,625</u>	<u>647,151</u>
		<u><b>678,366</b></u>	<u>663,087</u>
		<u><b>1,950,243</b></u>	<u>1,918,771</u>

## 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33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日設立的全權信託，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會計準則

#### 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈於2025年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性
-----------------	--------

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或於該等綜合財務報表載列的披露概無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 <sup>3</sup>
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)	金融工具之分類與計量之修訂 <sup>2</sup>
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)	依賴自然能源生產電力的合同 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或出資 <sup>1</sup>
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之年度改進—第11冊 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <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2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對可預見未來的綜合財務報表產生重大影響。

### 香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表之呈列及披露*(「香港財務報告準則第18號」)制定財務報表列報及披露的具體要求，將取代香港會計準則第1號*財務報表的列報*(「香港會計準則第1號」)。此新香港財務報告準則會計準則在沿用香港會計準則第1號多項要求的基礎上，新增以下規定：損益表須列示特定類別及明確定義的中間項小計；財務報表附註中須披露管理層自定義業績指標(「管理層自定義業績指標」)的說明，並提升財務報表信息披露的匯總與分項列報要求。此外，原香港會計準則第1號部分條款已移轉至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*及香港財務報告準則第7號*金融工具及披露*，同時對香港會計準則第7號*現金流量表*與香港會計準則第33號*每股盈利*作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他相關準則修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前採用。香港財務報告準則第18號要求採用追溯調整法，並設有特定的過渡安排。就確認及計量而言，應用新準則預計不會對本集團的財務業績及狀況產生重大影響。然而，預計將影響綜合損益表的結構與呈報方式。

### 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會計準則編製。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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>按運營模式類別劃分</b>		
委託管理服務	377,793	426,497
品牌及管理輸出服務	73,609	95,713
整租服務	131,496	122,331
	<b>582,898</b>	<b>644,541</b>
<b>包括：</b>		
— 客戶合約收入	527,501	588,581
— 租賃收入	55,397	55,960
	<b>582,898</b>	<b>644,541</b>

(i) 客戶合約收入分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
商用物業運營服務：		
— 定位、建築諮詢及租戶招攬服務	52,002	58,125
— 運營管理服務	370,877	423,098
— 增值服務	104,622	107,358
	<u>527,501</u>	<u>588,581</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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
就經營租賃而言：		
— 固定租賃付款	33,007	37,234
— 浮動租賃付款	22,187	18,497
	<u>55,194</u>	<u>55,731</u>
就融資租賃而言：		
— 租約內淨投資的融資收入	203	229
租賃產生的收入總額	<u>55,397</u>	<u>55,960</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(即中國內地)。

### 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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶A	<u>148,654</u>	<u>184,406</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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	45,072	66,831
遞延稅項	<u>(6,207)</u>	<u>(22,630)</u>
	<u>38,865</u>	<u>44,201</u>

## 6. 年內利潤

	2025年 人民幣千元	2024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	1,120	1,360
—非審計事項	409	507
	<u>1,529</u>	<u>1,867</u>
物業及設備折舊	545	961
投資物業折舊	46,222	45,731
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	171,350	203,286
以股權結算以股份為基礎的付款	1,235	821
退休福利計劃供款	23,741	25,276
員工成本總額	<u>196,326</u>	<u>229,383</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(收益)虧損(計入其他收益及虧損)	(5)	120
出售物業及設備的虧損(計入其他收益及虧損)	127	3
匯兌淨額虧損(計入其他收益及虧損)	<u>2,888</u>	<u>1,934</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

	2025年 人民幣千元	2024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>142,631</u>	<u>154,472</u>

### 股份數目

	2025年 千股	2024年 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,012,546</u>	<u>1,012,607</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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本年度確認為分派之股息：		
2025年中期股息每股普通股5.0港仙 (2024年：2024年中期股息4.8港仙)	46,296	44,520
2024年末期股息每股普通股8.3港仙 (2024年：2023年末期股息13.0港仙)	<u>77,108</u>	<u>120,066</u>
	<u>123,404</u>	<u>164,586</u>

於報告期末後，本公司董事會建議宣派截至2025年12月31日止年度之末期股息每股普通股8.5港仙，總金額約為86,234,000港元，其中約172,000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2,027,000股股份有關，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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>貿易及其他應收款項</b>		
— 貿易應收款項	12,316	23,961
— 其他應收款項	49,144	45,604
	<u>61,460</u>	<u>69,565</u>
 分拆為：		
非流動	25,542	25,542
流動	35,918	44,023
	<u>61,460</u>	<u>69,565</u>
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>貿易應收款項</b>		
客戶合約		
— 第三方	29,851	48,565
— 關聯方	316	536
減：信貸虧損撥備	(23,266)	(30,555)
	<u>6,901</u>	<u>18,546</u>
 租賃應收款項—第三方	5,415	5,415
	<u>12,316</u>	<u>23,961</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至10天	11,918	20,544
11至30天	-	453
31至60天	-	207
61至90天	-	367
超過90天	398	2,390
	<u>12,316</u>	<u>23,961</u>

以下為於各報告期末按收入確認日期呈列的租賃應收款項的賬齡分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至10天	<u>5,415</u>	<u>5,415</u>
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>確認為非流動資產的其他應收款項</b>		
租賃按金	<u>25,542</u>	<u>25,542</u>
<b>確認為流動資產的其他應收款項</b>		
來自第三方付款平台的應收款項	1,952	1,960
代租戶付款	1,253	936
向僱員墊款	293	323
其他可收回稅項	16,175	11,774
按金	1,209	1,203
預付款項	1,075	3,240
其他	<u>1,645</u>	<u>626</u>
	<u>23,602</u>	<u>20,062</u>
<b>其他應收款項總額</b>	<u>49,144</u>	<u>45,604</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易及其他應付款項		
— 貿易應付款項	41,997	40,286
— 其他應付款項	234,911	246,000
	<u>276,908</u>	<u>286,286</u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項		
與供應商訂立的合約		
— 第三方	37,500	37,036
— 關聯方	4,497	3,250
	<u>41,997</u>	<u>40,286</u>

本集團供應商授出的信貸期通常為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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至30天	41,997	40,283
超過90天	-	3
	<u>41,997</u>	<u>40,286</u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應付款項		
代租戶收款	69,319	68,409
已收按金	63,319	55,150
應付工程款	57,717	65,868
應付工資	31,231	44,633
應計費用	8,170	8,014
其他應付稅項	5,155	3,926
	<u>234,911</u>	<u>246,000</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2024年1月1日、2024年12月31日及 2025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2024年1月1日	1,016,807,000	10,168	8,506
註銷股份(附註(i))	(1,530,000)	(15)	(14)
購回及註銷股份(附註(ii))	<u>(761,000)</u>	<u>(8)</u>	<u>(5)</u>
於2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	<u>1,014,516,000</u>	<u>10,145</u>	<u>8,487</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
2023年12月	1,530,000	1.11	1.24	1,817	1,651
2024年1月	761,000	1.25	1.30	980	891

附註：

- (i) 於2023年12月購回的普通股已於截至2024年12月31日止年度內註銷。
- (ii) 於2024年1月購回的普通股已於截至2024年12月31日止年度內註銷。

## 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2025年12月31日，本集團訂立合約向52個商用物業項目(含9個諮詢服務項目)提供服務，覆蓋中華人民共和國(「中國」)19個城市，總合約建築面積(「建築面積」)約2.5百萬平方米(「平方米」)(不含9個諮詢服務項目的面積)，當中43.0%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1.6百萬平方米。

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」。

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。2025年，本集團榮獲中指院「2025年中國商業地產運營十強企業」及「2025年中國商業地產運營百強企業」、中國房地產業協會「2025年房地產開發企業商業地產運營TOP10」、中購聯「2025年度新質運營商管公司卓越榜」、CCFA「2025年CCFA金百合購物中心最佳營銷創新實踐案例」、萬商俱樂部「2025年度卓越服務企業」、觀點指數研究院「2025年度影響力商管領軍企業」及「2025年度購物中心運營商表現20」及「2025年度商業地產創新能力表現20」、贏商網「2025年度零售商業地產企業綜合實力



TOP100」等稱號，同時深圳福田星河COCO Park榮獲觀點指數研究院「2025購物中心綜合實力卓越表現50」、深圳龍崗星河COCO Park榮獲睿和智庫「睿行•2025-2026資管新勢力優秀資管項目」。

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、設計及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2025年12月31日		截至2024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	878	12	886
品牌及管理輸出服務	33	1,137	34	1,408
整租服務	8	521	7	416
合計	<u>52</u>	<u>2,536</u>	<u>53</u>	<u>2,710</u>

附註：

- 截至2025年12月31日和2024年12月31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。
- 2025年度，本集團從整體利益角度進行綜合評估，主動與珠海國際大廈商場、山水奧萊·六安星河COCO City及珠海來來星河COCO City業主進行協商並完成解約。同時，成功簽約深圳龍華星河COCO Garden項目(龍華COSTCO)。

截至2025年12月31日，本集團向52個(含9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2.5百萬平方米(不含9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							
	2025年				2024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	%
(以千為單位，惟物業數目及百分比除外)								
大灣區 <sup>(1)</sup>	32	1,464	442,444	75.9	33	1,563	476,359	73.9
—深圳	20	848	391,420	67.2	19	777	412,948	64.1
長三角 <sup>(2)</sup>	9	347	84,233	14.5	9	422	89,988	14.0
華中地區 <sup>(3)</sup>	1	—	—	—	1	—	—	—
其他地區 <sup>(4)</sup>	10	725	56,221	9.6	10	725	78,194	12.1
總計	52	2,536	582,898	100.0	53	2,710	644,541	100.0

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、珠海、東莞及茂名。
- (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2025年12月31日和2024年12月31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。

下表載列截至2025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2025年 12月31日 已開業 購物中心 面積 <sup>(2)</sup> (千平方米)
	2025年	2024年	
	%	%	
COCO Park	<b>93.3</b>	93.8	<b>494</b>
COCO City和iCO	<b>93.7</b>	90.7	<b>529</b>
其他	<b>94.1</b>	93.9	<b>235</b>
合計	<b>93.6</b>	92.4	<b>1,257</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2025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	90,186	169,692	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	品牌及管理輸出服務	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. 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
12. 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
13. 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)	運營模式	
14. 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
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. 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
17. 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
18. 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
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. 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
21. 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
22. 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
23. 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
24. 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
25. 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
26. 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
27. 深圳光明星河COCO City	深圳	2025年12月	28,086	-	28,086	整租服務	獨立第三方物業發展商
總計			<u>1,257,421</u>	<u>338,763</u>	<u>1,596,184</u>		



## 2026年工作計劃

2026年作為星盛商業「十五五」規劃的開局之年，亦是本集團蓄勢待發、聚力破局、穩中求進的關鍵之年。緊扣「精益管理年」主旨，本年度核心工作將圍繞數字化賦能、精益化運營、安全底線堅守、資產價值提升四大戰略方向，從以下八個維度全面展開，致力於通過精準投入、科學管理與數智驅動，實現高質量、可持續的增長。

### 一、 深化資管思維，以收定支築牢財務根基

深化資產管理思維，錨定項目投資回報核心目標，聚焦商業物業NOI穩健長效增長。持續推進降本增效，嚴格執行「以收定支」預算管控原則，動態優化成本管控指標，確保成本開支率始終低於收入目標完成率。

在成本結構優化上，堅持以項目品質達標為前提，高質量優化成本管控結構。結合市場行情分階段精準管控營銷費用投放，深化物管費用精細化管控，通過流程優化與資源整合持續提升人效，夯實盈利質量。

### 二、 精益管理驅動體驗升級，多維夯實運營效能

以精益管理為核心，聚焦坪效、回報率、能效等核心經營維度，狠抓銷售數據質量、營銷精準度、開業率、顧客滿意度等關鍵運營指標，全方位夯實運營管理效能。

穩商賦能，提升商戶銷售：建立「授人以漁」的商戶賦能型幫扶體系，聚焦商戶經營能力提升。各項目按核心品類構建由15-25個同類品牌構成的品類矩陣，運用商品管理5P模型健全品牌精細化運營體系，集中資源打造2-3個核心優勢品類。嚴格把控營銷投放精準度，全面推行「精準投放+閉環復盤」全流程機制，持續提升營銷投入產出比。

流程重塑，系統固化運營規範：按照精益管理理念全面梳理營運全流程，重新釐定營運部門與招商、推廣、物業等部門的崗位職責，通過業務系統實現運營流程固化與工作效率提升，讓營運人員聚焦商戶銷售提升、商戶超保增收等核心價值創造工作。積極引入外部優質資源與先進管理模式，結合公司實際經營優化運營管理體系，夯實核心競爭力。

體驗優化，打造差異化會員服務：通過數智化工具精準描摹顧客畫像，推出業主家人卡、家庭Mini卡、園區白領卡等差異化專屬卡片，開展千人千面的精準營銷推送，為高端會員提供免排隊、優先購等專屬權益，打造高品質顧客消費體驗。持續開展服務月專項活動，打造五大核心友好消費場景，推出特色專屬服務，全方位提升會員粘性與顧客滿意度。

### 三、招商提效提質去化，搶抓首店首發資源

全面提升招商效率與招商品質，積極搶抓首店與首發資源，以點帶面牽引整體招商調改工作落地。

差異化去化策略：按項目出租率實施精準招商去化：對出租率95%以上的項目，重點提升項目經營質量與招商調改質量；對出租率90%-95%的項目，堅持「先滿再優、去化優先」原則；對出租率90%以下的項目，同步推進項目定位重塑與空鋪去化。

品質提升與資源傾斜：堅定聚焦長期收益推進項目調改，持續推動品牌煥新，加大首店及特色資源挖掘力度，積極佈局創新業態。加強對重點項目、經營困難項目的資源傾斜，做好在營品牌穩場運營工作，打造核心業績標桿品牌，為招商調改奠定堅實基礎。同時確保商戶續約及時性，提升招商目標達成率。

#### 四、 推進核心資產升級，鞏固標桿引領地位

聚焦核心資產，通過精準調改與定位深化，持續提升項目市場標桿地位。

深圳福田星河COCO Park：聚焦租金密度、客流密度、品牌招商密度三大核心指標，持續穩固大灣區商業標桿地位。一期推進永輝超市等區域煥新升級，增強區域主題性並推動流量高效變現；二期結合「十字路口」概念做深社群化運營，圍繞在地文化、潮流服飾集合店等七大方向挖掘優質品牌，實現項目二期逆勢轉型。

深圳星河WORLD•COCO Park：以二期整體亮相為契機，打造星盛商業第二標桿項目。深挖園區輕旅消費賦能價值，夯實商業地標打卡屬性，重點引進行業頭部品牌，佈局人工智能、新體驗類特色業態，以主力引擎牽引品牌矩陣煥新。

深圳龍崗星河COCO Park：搶抓資產證券化發展契機加速項目調改。圍繞當代女性消費趨勢，深化「她經濟」核心定位，開展品牌煥新，聚焦博納影院、一樓零售等核心區域推進調改，補充新興體驗業態，升級零售與餐飲品牌。

深圳龍華星河COCO City：將2026年定為主動調改年，以「保業績、穩調改、塑定位、強運營」為主線推進各項工作。聚焦超市主力店續簽換簽及調改落地，組建專項小組統籌項目改造、招商引進與日常運營工作，保障經營平穩過渡。

## 五、抓實新項目籌備工作，確保新項目精彩亮相

聚焦新項目籌備與開業核心工作，確保項目順利落地、高效運營。做好深圳光明星河COCO City A館的盛大開業籌備工作，圍繞環保理念打造環保主題沉浸式消費空間。穩步推進深圳龍崗星河COCO City、深圳星河WORLD·COCO Park二期、南京星河COCO City的籌備與開業工作，為集團持續注入優質商業增量。

## 六、數智化驅動降本增效，完成從工具到決策的躍遷

以ERP業務一體化系統全面上線為核心，推動管理從「被動查看」向「智能決策」轉型。

商戶端升級：迭代星管家產品架構並開發APP應用，優化POS系統功能，實現掃碼支付語音播報，探索上線掃碼點餐功能。

管理端變革：完成ERP系統在項目的全面落地，引入AI技術實現經營數據智能分析與科學決策。

數據底座夯實：搭建統一數據倉庫，打造可視化經營報表體系，實現AI快速問數與關鍵經營指標智能預警，完成向「數據驅動智能決策」的根本轉變。

組織賦能：探索AI+ERP、AI+BI自動化管理與效能提升模式，推廣數字化工具落地的最佳實踐。

## 七、拓展項目搶抓新機會，深化核心區域佈局

堅持「聚焦深耕、重質輕量」原則，在項目拓展上精準發力。

區域聚焦：深化大灣區、長三角核心區域商業佈局，挖掘標桿商業、文旅商業、非標商業、社區商業四類項目發展機會。

模式創新：優化合作渠道體系，拓寬輕資產業務類型，探索推出多模塊組合、全程顧問服務等創新合作模式，搶佔市場發展先機。

## 八、組織優化聯動發展，激活內生增長活力

以組織重構、流程優化、文化引領為核心，激活組織內生活力，推動集團內資源互通共享、業務協同聯動。

管理工具升級：引入OKR管理工具，推廣飛書效率先鋒大賽中的優秀實踐案例，深度挖掘AI技術在各業務場景的應用價值。

人才梯隊建設：系統化加強人才梯隊建設，精準化開展核心業務條線專項培訓。

資源共享機制：深化大項目統籌管理機制，建立集團全域資源共享平台，推進管理幹部輪崗與末位優化調整。

以項目為中心，夯實「當家人」思維。

## 財務回顧

### 收入

截至2025年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣582.9百萬元，同比下降約9.6%。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	377,793	64.8	426,497	66.2
品牌及管理輸出服務	73,609	12.6	95,713	14.8
整租服務	131,496	22.6	122,331	19.0
總計	<u>582,898</u>	<u>100.0</u>	<u>644,541</u>	<u>100.0</u>

- 委託管理服務：截至2025年12月31日止年度，來自委託管理服務的收入約為人民幣377.8百萬元，同比下降約11.4%，佔本集團總收入約64.8%。來自委託管理服務的收入減少主要由於項目減少導致經營收入減少。

- 品牌及管理輸出服務：截至2025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73.6百萬元，同比下降約23.1%，佔本集團總收入約12.6%。來自品牌及管理輸出服務的收入減少主要由於受市場環境及房地產行業形勢的影響，前期定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入減少以及項目減少導致經營收入減少。
- 整租服務：截至2025年12月31日止年度，來自整租服務的收入約為人民幣131.5百萬元，同比增長約7.5%，佔本集團總收入約22.6%。來自整租服務的收入增加主要由於近年來開業的整租項目經營收入穩步提升，導致經營收入增加。

## 服務成本

截至2025年12月31日止年度，本集團的服務成本約為人民幣304.6百萬元，同比下降約12.1%，主要由於委託管理項目減少，以及通過精細化運營，降本增效，各項運營成本減少(如員工成本、環境費用及能耗費用等)，導致服務成本減少。

## 毛利及毛利率

由於上文所述，截至2025年12月31日止年度本集團的毛利約為人民幣278.3百萬元，同比下降約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			
	2025年		2024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	205,783	54.5	220,151	51.6
品牌及管理輸出服務	54,738	74.4	68,984	72.1
整租服務	17,747	13.5	8,771	7.2
總計／整體	278,268	47.7	297,906	46.2

截至2025年12月31日止年度，本集團毛利率約為47.7%，較2024年同期約46.2%上升約1.5個百分點，主要由於通過精細化運營，降本增效，各項運營成本減少(如員工成本、環境費用及能耗費用等)，從而導致毛利率上升。對於整租服務，毛利率取得較大幅度的上升，除了前述原因外，由於近年來開業的整租項目經營收入穩步提升，導致經營收入增加所致，從而導致毛利率上升。



## 其他收入

截至2025年12月31日止年度，其他收入約為人民幣30.7百萬元，同比下降約17.0%，主要由於銀行利息收入因銀行存款的平均存款利率下降而有所減少所致。

## 其他收益及虧損

截至2025年12月31日止年度，其他虧損淨額約為人民幣3.4百萬元，主要為外幣匯兌虧損。

## 預期信貸虧損模式(已確認減值虧損)減值虧損撥回淨額

截至2025年12月31日止年度，本集團確認預期信貸虧損模式下的減值虧損約為人民幣8.0百萬元(截至2024年12月31日止年度：預期信貸虧損模式下的減損虧損約為人民幣1.1百萬元)，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2025年12月31日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣20.8百萬元，同比下降約21.1%，主要由於委託管理項目減少，以及精準投放營銷推廣活動，有效控制成本，導致銷售開支減少。

## 行政開支

截至2025年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣62.6百萬元，同比下降約17.0%，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2025年12月31日止年度，本集團的融資成本約為人民幣37.1百萬元，與上年同期基本持平。

## 分佔一間合營企業業績

截至2025年12月31日止年度，本集團的分佔一間合營企業業績約為零(截至2024年12月31日止年度：虧損約為人民幣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2025年12月31日止年度，本集團的所得稅開支約為人民幣38.9百萬元，同比下降約12.1%，主要由於當期除稅前利潤減少以及遞延稅項增加。

## 年內利潤

截至2025年12月31日止年度，本集團的年內利潤約為人民幣138.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度的年內利潤約人民幣148.4百萬元下降約6.8%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣142.6百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣154.5百萬元下降約7.7%。

## 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2025年12月31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35.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣44.0百萬元，同比下降18.4%，主要由於本集團對各項應收款項進行積極催收，導致貿易性應收款項減少。

## 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2025年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣276.9百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣286.3百萬元相對持平。

## 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2025年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣797.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣780.4百萬元，同比上升約2.1%，主要由於整租項目的裝修支出增加與使用權資產折舊遞減所致。

## 資產抵押

於2025年12月31日，本集團概無資產抵押。

## 或然負債

於2025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2025年12月31日，本集團的短期銀行存款以及現金及現金等價物約為人民幣1,343.4百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,366.5百萬元相對持平。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2025年12月31日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2024年12月31日：無)。

## 資產負債率

資產負債率乃按2025年12月31日的總負債除以2025年12月31日的總資產計算。於2025年12月31日，資產負債率約為44.4%，較2024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2025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463.0百萬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42.0百萬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2025年12月31日，所得款項淨額的動用情況明細如下：

	已動用所得款項淨額				悉數動用的 預期時間
	重新分配後 所得款項淨額 的概約金額 (人民幣百萬元)	於2025年 1月1日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日 止十二個月 (人民幣百萬元)	於2025年 12月31日 未動用的所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	
修訂該公告所載所得款項淨額用途					
用作整租服務模式項下零售商用物業的 租賃費用及翻新	631.4	346.7	110.5	236.2	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	84.2	45.2	-	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	17.5	2.9	14.6	2028年12月31日前
– 用作改善客戶服務	21.0	14.5	1.6	12.9	2028年12月31日前
用作一般業務用途及營運資金	84.2	-	-	-	
總計	<u>841.8</u>	<u>423.9</u>	<u>115.0</u>	<u>308.9</u>	

截至2025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。

於本公告日期，本公司進一步宣佈，所得款項淨額將僅於2028年12月31日前全數動用。進一步詳情請參閱於2026年2月26日刊發的公告。

## 僱員數目及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團的僱員總數為874名(2024年：954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

除本公告所披露者外，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2025年12月31日止年度及於2025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2025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

董事會建議宣派截至2025年12月31日止年度的末期股息每股普通股8.5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2026年6月5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

2026年股東週年大會將於2026年6月5日(星期五)召開及舉行。一份載有2026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2026年股東週年大會

為釐定股東出席2026年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2026年6月2日(星期二)至2026年6月5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2026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2026年6月1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2025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2026年6月12日(星期五)至2026年6月16日(星期二)(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2025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2026年6月11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。



預期末期股息將於2026年7月10日(星期五)或之前以現金形式派付予於2026年6月16日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，該日為釐定末期股息派付資格之記錄日期。

### **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2025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**

截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、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2025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2025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2025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2025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2026年3月25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的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2025年12月31日止年度的年報，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。

## 致謝

本人謹藉此機會就股東之鼎力支持、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，2026年3月25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郭增利先生、張靜華博士及溫凱琳女士。