

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2026年6月30日止六個月的
中期業績公告**

業績摘要

- 截至2026年6月30日止六個月，本集團收入約為人民幣280.5百萬元，同比下降約1.3%。
- 截至2026年6月30日止六個月，本集團的整體毛利率約為50.7%，同比下降約1.6個百分點。
- 截至2026年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣85.1百萬元，同比下降約2.1%。
- 董事會宣派截至2026年6月30日止六個月中期股息每股普通股8.0港仙，派息率約為82.9%。

截至2026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」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2026年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同2025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	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	280,481	284,229
服務成本		<u>(138,319)</u>	<u>(135,548)</u>
毛利		142,162	148,681
其他收入		14,555	15,585
其他收益及虧損		(248)	(1,131)
預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損淨額		(490)	(707)
銷售開支		(7,022)	(6,676)
行政開支		(22,985)	(26,346)
融資成本		<u>(17,779)</u>	<u>(18,451)</u>
除稅前利潤		108,193	110,955
所得稅開支	4	<u>(23,841)</u>	<u>(24,902)</u>
期內利潤及全面收益總額	5	<u>84,352</u>	<u>86,053</u>
應佔期內利潤(虧損)：			
—本公司擁有人		85,070	86,896
—非控股權益		<u>(718)</u>	<u>(843)</u>
		<u>84,352</u>	<u>86,053</u>
每股盈利			
—基本(人民幣分)	7	<u>8.40</u>	<u>8.58</u>

簡明綜合財務狀況表

		2026年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備		855	905
投資物業		799,486	797,073
租賃按金	8	25,542	25,542
受限制銀行結餘		9,614	10,086
融資租賃應收款項		—	3,813
遞延稅項資產		57,611	56,217
		<u>893,108</u>	<u>893,636</u>
流動資產			
融資租賃應收款項		—	817
貿易及其他應收款項	8	35,408	35,918
按公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產		282,105	11
以攤餘成本計量的債務工具		21,003	—
應收關聯方款項		19,206	12,974
短期銀行存款		397,534	830,835
現金及現金等價物		656,556	512,599
		<u>1,411,812</u>	<u>1,393,154</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		2026年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	238,986	276,908
租賃負債		28,427	24,705
合約負債		17,066	15,840
應付關聯方款項		17,191	1,963
應付稅項		18,067	17,131
應付股利		74,898	—
		<u>394,635</u>	<u>336,547</u>
流動資產淨值		<u>1,017,177</u>	<u>1,056,607</u>
資產總值減流動負債		<u>1,910,285</u>	<u>1,950,243</u>
資本及儲備			
股本	10	8,487	8,487
儲備		<u>1,269,825</u>	<u>1,258,977</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,278,312</u>	<u>1,267,464</u>
非控股權益		<u>3,695</u>	<u>4,413</u>
權益總額		<u>1,282,007</u>	<u>1,271,877</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		22,425	21,741
租賃負債		<u>605,853</u>	<u>656,625</u>
		<u>628,278</u>	<u>678,366</u>
		<u>1,910,285</u>	<u>1,950,243</u>

財務資料附註

1. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

財務資料乃按歷史成本基準編製，惟若干以公允價值計算之金融工具除外。

截至2026年6月30日止六個月之財務資料所用之會計政策及計算方法與本集團截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表呈列者相同。

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已就編製本集團財務資料首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於2026年1月1日開始的本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具之分類與計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然能源生產電力的合同
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

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及業績及／或於該財務資料載列的披露概無重大影響。

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

(i) 客戶合約收入分析

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
商用物業運營服務：			
— 定位、建築諮詢及租戶招攬服務		22,076	20,985
— 運營管理服務		186,659	182,235
— 增值服務		41,340	52,884
		<u>250,075</u>	<u>256,104</u>
收入確認時間：			
— 隨時間		249,323	254,618
— 於某個時間點		752	1,486
		<u>250,075</u>	<u>256,104</u>
客戶類別：			
— 業主		93,528	77,521
— 租戶及其他客戶		156,547	178,583
		<u>250,075</u>	<u>256,104</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。

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

分部資料

本集團的業務僅產生自於中國內地提供商用物業運營服務。就資源分配及業績評估而言，主要經營決策者(即本集團行政總裁)全面審閱本集團的整體業績及財務狀況。據此，本集團僅有單一經營分部，且並無呈列此單一分部的進一步分析。

地區資料

由於本集團的業務主要位於中國內地及其所有非流動資產均位於中國內地，故並無呈列地理分部資料。本集團來自外部客戶的所有收入歸屬於集團實體的註冊所在地(即中國內地)。

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中華人民共和國企業所得稅淨額	<u>29,894</u>	<u>29,268</u>
遞延稅項	<u>(6,053)</u>	<u>(4,366)</u>
	<u>23,841</u>	<u>24,902</u>

5. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃透過扣除(計入)下列各項達致：		
物業及設備折舊	231	300
投資物業折舊	22,676	23,082
員工成本(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	73,540	76,827
以股權結算以股份為基礎的付款	806	981
退休福利計劃供款	<u>11,795</u>	<u>11,911</u>
員工成本總額	<u>86,141</u>	<u>89,719</u>
出售一間附屬公司的收益(計入其他收益及虧損)	(137)	—
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之 公允價值變動收益(計入其他收益及虧損)	(9,013)	—
出售物業及設備的虧損(計入其他收益及虧損)	1	131
匯兌淨額虧損(計入其他收益及虧損)	<u>9,602</u>	<u>1,292</u>

6. 股息

期內確認為分派的股息：

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

董事會宣派截至2026年6月30日止六個月中期股息每股普通股8.0港仙，合共約81,161,000港元，其中約162,000港元(截至2025年6月30日止六個月：97,000港元)與本公司根據本公司的受限制股份單位計劃(「受限制股份單位計劃」)持有的2,027,000股股份(截至2025年6月30日止六個月：1,937,000股份)有關。

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

截至2025年6月30日止六個月，已宣派截至2024年12月31日止年度末期股息每股普通股8.3港仙，合共約84,205,000港元(相當於約人民幣77,108,000元)，其中約161,000港元(相當於約人民幣147,000元)與本公司根據受限制股份單位計劃持有的1,937,000股股份有關。股息已於2025年7月10日派發。

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔期內利潤	<u>85,070</u>	<u>86,896</u>

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千股 (未經審核)	2025年 千股 (未經審核)
用作計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,012,489</u>	<u>1,012,579</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

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應收款項		
－貿易應收款項	11,280	12,316
－其他應收款項	<u>49,670</u>	<u>49,144</u>
	<u>60,950</u>	<u>61,460</u>
分析為：		
非流動	25,542	25,542
流動	<u>35,408</u>	<u>35,918</u>
	<u>60,950</u>	<u>61,460</u>
貿易應收款項		
客戶合約		
－第三方	34,591	29,851
－關聯方	445	316
減：信貸虧損撥備	<u>(23,756)</u>	<u>(23,266)</u>
	<u>11,280</u>	<u>6,901</u>
經營租賃應收款項－第三方	<u>–</u>	<u>5,415</u>
	<u>11,280</u>	<u>12,316</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：

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

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

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
確認為非流動資產的其他應收款項		
租賃按金	<u>25,542</u>	<u>25,542</u>
確認為流動資產的其他應收款項		
來自第三方支付平台的應收款項	1,089	1,952
代租戶付款	1,682	1,253
向僱員墊款	468	293
其他可收回稅項	18,917	16,175
按金	305	1,209
預付款項	1,483	1,075
其他	<u>184</u>	<u>1,645</u>
	<u>24,128</u>	<u>23,602</u>
其他應收款項總額	<u>49,670</u>	<u>49,144</u>

9. 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易及其他應付款項		
－貿易應付款項	35,346	41,997
－其他應付款項	<u>203,640</u>	<u>234,911</u>
	<u>238,986</u>	<u>276,908</u>
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
與供應商訂立的合約		
－第三方	30,667	37,500
－關聯方	<u>4,679</u>	<u>4,497</u>
	<u>35,346</u>	<u>41,997</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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	<u>35,346</u>	<u>41,997</u>

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他應付款項		
代租戶收款	47,722	69,319
已收按金	58,703	63,319
應付租賃裝修款項(計入投資物業)	77,562	57,717
應付工資	10,839	31,231
應計費用及其他	4,760	8,170
其他應付稅項	4,054	5,155
	<u>203,640</u>	<u>234,911</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2025年1月1日、2025年6月30日、 2025年12月31日及2026年6月30日	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>16,755</u>
已發行及繳足			
於2025年1月1日、2025年6月30日、2025年 12月31日及2026年6月30日	<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2026年6月30日，本集團向51個商用物業項目提供服務，覆蓋中國18個城市，總合約建築面積（「**建築面積**」）約2.39百萬平方米（「**平方米**」）（不含9個諮詢服務項目建築面積），當中約41.8%由獨立第三方開發或擁有。其中，有26個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.48百萬平方米。

本集團擁有全面及廣受認可的品牌系統，主要包括城市型購物中心「COCO Park」（以城市消費者為目標）、區域型購物中心「COCO City」及「iCO」（以購物中心五公里範圍內的消費者為目標）、社區型購物中心「COCO Garden」（以購物中心一至三公里範圍內的消費者為目標）及其高檔家居佈置購物中心「第三空間」。

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

業務回顧

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

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

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

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2026年6月30日		截至2025年12月31日	
	合約建築		合約建築	
	物業數目	面積	物業數目	面積
		(千平方米)		(千平方米)
委託管理服務	11	889	11	878
品牌及管理輸出服務 ⁽¹⁾	33	1,029	33	1,137
整租服務 ⁽¹⁾	7	477	8	521
合計	51	2,395	52	2,536

附註：

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

運營中項目

於2026年6月30日，本集團已經開業的零售商業物業項目如下表所示：

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		總建築		運營模式	業主
			中心 (平方米)	停車場 (平方米)	面積 (平方米)	面積 (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	星河控股集團有限公司 (「星河控股」) 及其聯繫人
2. 深圳星河第三空間	深圳	2007年5月	27,988	—	27,988		委託管理服務	星河控股及其聯繫人
3. 深圳星河中心	深圳	2008年4月	72,605	—	72,605		品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
4. 深圳龍崗星河COCO Park	深圳	2012年9月	79,506	90,186	169,692		委託管理服務	星河控股及其聯繫人
5. 深圳龍華星河COCO City	深圳	2014年11月	45,182	123,222	168,404		委託管理服務	星河控股及其聯繫人
6. 深圳龍華星河iCO	深圳	2015年12月	54,037	—	54,037		品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
7. 常州星河國際三期項目	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		品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
9. 惠州星河COCO Garden	惠州	2017年9月	32,899	9,135	42,034		品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
10. 鄂爾多斯星河COCO City	鄂爾多斯	2017年10月	81,522	—	81,522		品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
11. 深圳星河WORLD•COCO Park	深圳	2018年9月	39,721	—	39,721		委託管理服務	星河控股及其聯繫人
12. 深圳福田星河COCO Park (南區)	深圳	2020年7月	43,239	—	43,239		委託管理服務	星河控股及其聯繫人
13. 深圳龍華星河COCO Garden	深圳	2020年8月	3,618	—	3,618		品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
14. 深圳沙井星河COCO Garden	深圳	2020年8月	8,557	—	8,557		品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商

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	
15. 東莞星河COCO Garden	東莞	2021年10月	10,901	–	10,901	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
16. 嘉興星河COCO City	嘉興	2022年7月	81,504	–	81,504	整租服務	獨立第三方物業發展商
17. 廣州南沙大涌星河COCO Garden	廣州	2022年10月	18,029	–	18,029	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
18. 亞洲金融中心項目	廣州	2022年11月	31,301	937	32,238	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
19. 深圳星河WORLD產業園底商	深圳	2023年4月	7,515	–	7,515	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
20. 廈門星河COCO Park	廈門	2023年5月	73,507	28,834	102,341	整租服務	獨立第三方物業發展商
21. 日照星河iCO	日照	2023年9月	56,611	–	56,611	委託管理服務	獨立第三方物業發展商
22. 廣州南沙星河COCO Park	廣州	2023年12月	96,018	–	96,018	委託管理服務	星河控股及其聯繫人
23. 江陰星河COCO City	無錫	2023年12月	51,226	–	51,226	整租服務	星河控股及其聯繫人
24. 廣州健康港星河COCO Park	廣州	2024年1月	115,802	–	115,802	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
25. 上海浦東星河COCO Garden	上海	2024年5月	4,500	–	4,500	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人
26. 深圳光明星河COCO City	深圳	2025年12月	60,318	–	60,318	整租服務	獨立第三方物業發展商
總計			<u>1,202,715</u>	<u>273,972</u>	<u>1,476,687</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2026年6月30日／ 截至2026年6月30日止六個月				於2025年6月30日／ 截至2025年6月30日止六個月					
	物業數目	合約建築		收入	物業數目	合約建築		收入		
		面積	平方米			人民幣	%		人民幣	%
(以千計，惟物業數目及百分比除外)										
大灣區 ⁽¹⁾	31	1,323	223,958	79.8	32	1,500	212,938	74.9		
—深圳	20	848	202,622	72.2	19	777	186,135	65.5		
長三角 ⁽²⁾	9	347	31,077	11.1	9	422	42,499	15.0		
華中地區 ⁽³⁾	1	—	—	—	1	—	—	—		
其他地區 ⁽⁴⁾	10	725	25,446	9.1	10	725	28,792	10.1		
總計 ⁽⁵⁾	51	2,395	280,481	100.0	52	2,647	284,229	100.0		

附註：

(1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、東莞、珠海及茂名。

(2) 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興及六安。

(3) 包括武漢。

(4) 包括揭陽、天津、鄂爾多斯、成都、日照、廈門及濟寧。

(5) 截至2026年6月30日和2025年6月30日的合約建築面積分別不包括9個和8個諮詢服務項目的建築面積。

下表載列截至所示日期運營中的零售商業物業平均出租率及已開業建築面積：

產品類型	平均出租率 ⁽¹⁾		已開業購物中心面積 ⁽²⁾	
	2026年	2025年	2026年	2025年
	6月30日	6月30日	6月30日	6月30日
	%	%	(千平方米)	(千平方米)
COCO Park	92.8	93.9	494	494
COCO City 和 iCO	91.7	90.9	474	576
其他	95.2	93.7	235	235
合計	92.8	92.5	1,203	1,305

附註：

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

下半年工作計劃

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

一、精益管理驅動全面提質增效

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

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

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

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

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

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

二、精準調改激活資產新動能

通過精準調改與定位深化雙輪驅動，推動存量項目標桿地位穩步躍升。

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

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

三、 錨定節點助推新項目高質落地

錨定新項目籌開目標，全力保障按期開業、平穩落地、運營達效。

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

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

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

四、 數智融合賦能經營管理升級

深化智慧零售+ AI科技，全面上線新ERP，科技賦能經營。

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

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

五、強化區域聚焦推動拓展突破

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

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

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

六、踐行ESG理念驅動可持續發展

堅定不移將ESG理念融入商業運營全鏈條，積極踐行可持續發展承諾。

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

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

報告期後事項

於2026年6月30日後並無重大事項對本集團於本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2026年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣280.5百萬元，同比下降約1.3%。

下表載列於所示期間按運營模式劃分的本集團收入總額明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	(未經審核)		(未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	174,305	62.1	185,706	65.3
品牌及管理輸出服務	33,647	12.0	34,439	12.1
整租服務	72,529	25.9	64,084	22.6
總計	280,481	100.0	284,229	100.0

- 委託管理服務：截至2026年6月30日止六個月，來自委託管理服務的收入約為人民幣174.3百萬元，同比下降約6.1%，佔本集團總收入約62.1%。來自委託管理服務的收入減少主要由於公司基於長期可持續增長考量，主動對核心在營項目實施經營性調改，導致短期收入承壓。該等調整雖對當期財務表現產生階段性影響，但為後續穩健發展奠定結構性基礎。

- 品牌及管理輸出服務：截至2026年6月30日止六個月，來自品牌及管理輸出服務的收入約為人民幣33.6百萬元，同比下降約2.3%，佔本集團總收入約12.0%。來自品牌及管理輸出服務的收入減少主要由兩項因素對沖所致：常州武進湖塘星河COCO City運營模式由整租服務變更為品牌及管理輸出服務(正向貢獻)，以及中山天奕星河COCO City項目退出(負向抵減)。
- 整租服務：截至2026年6月30日止六個月，來自整租服務的收入約為人民幣72.5百萬元，同比增長約13.2%，佔本集團總收入約25.9%。來自整租服務的收入增加主要由於新開業整租項目經營收入貢獻(深圳光明星河COCO City)，部分被常州武進湖塘星河COCO City運營模式變更所抵減。

服務成本

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

毛利及毛利率

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

下表載列於所示期間按運營模式劃分的毛利以及相關毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	(未經審核)		(未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	100,792	57.8	107,144	57.7
品牌及管理輸出服務	25,369	75.4	25,835	75.0
整租服務	16,001	22.1	15,702	24.5
總計	142,162	50.7	148,681	52.3

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

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

其他收入

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

其他收益及虧損

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

預期信貸虧損模式項下確認的減值虧損(扣除撥回)

截至2026年6月30日止六個月，本集團確認預期信貸虧損模式下的減值虧損約為人民幣0.5百萬元(2025年6月30日止六個月：確認預期信貸虧損模式下的減值虧損約為人民幣0.7百萬元)，主要由於報告期間就項目之事實及情況估計未來收回貿易應收款項變動所致。

銷售開支

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

行政開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣23.0百萬元，同比下降約12.8%，主要由於持續優化組織架構，提升管理效能，導致行政開支減少。

融資成本

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

截至2026年6月30日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣17.8百萬元，與上年同期基本持平。

所得稅開支

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

期內利潤

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

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項主要來自購物中心、購物街及商業綜合體內商用物業運營服務產生的貿易應收款項、租賃按金、來自第三方付款平台的應收款項、其他可收回稅項、預付款項及其他。於2026年6月30日，除租賃按金外，本集團的貿易及其他應收款項流動部分約為人民幣35.4百萬元，較於2025年12月31日的約人民幣35.9百萬元，同比下降約1.4%，主要由於本集團對各項應收款項進行積極催收，導致貿易應收款項減少。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要指就購買服務及商品而應付供應商／分包商以及關聯方款項、代租戶收款、自租戶收取的按金、應付職工薪酬、租賃裝修應付款項及其他。於2026年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣239.0百萬元，較於2025年12月31日的人民幣276.9百萬元下降約13.7%，主要由於支付上一年計提的年終獎導致應付職工薪酬減少，返還代租戶收款導致代租戶收款餘額減少，以及整租項目裝修支出增加導致應付工程款項增加相抵減所致。

投資物業

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

資產抵押

於2026年6月30日，本集團概無資產抵押。

或然負債

截至2026年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

流動資金及資本資源

本集團的財務狀況穩定，流動資金及銀行結餘充裕。於2026年6月30日，本集團的短期銀行存款、按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、以攤餘成本計量的債務工具以及現金及現金等價物約為人民幣1,357.2百萬元，較2025年12月31日的約人民幣1,343.4百萬元增長約1.0%，主要由於本集團截至2026年6月30日止六個月的經營所得增加，以及整租項目的裝修支出抵減所致。管理層認為，本集團的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

銀行貸款和其他借款

於2026年6月30日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2025年12月31日：無)。

資產負債率

資產負債率乃按總負債除以總資產計算。於2026年6月30日，資產負債率約為44.4%，較2025年12月31日的約44.4%基本持平。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國內地進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2026年6月30日，本集團之金融資產及負債主要以人民幣計價，而非人民幣計價(如港元或美元)金融資產中以美元計價的約為38.4百萬美元、以港元計價的約為99.1百萬港元。人民幣兌美元及港元的匯率波動可能影響本集團的經營業績，管理層將繼續監察外匯風險，並在恰當的時候考慮對沖外匯風險。

全球發售及超額配股權的所得款項淨額

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

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

於2022年8月25日，董事會決議變更所得款項淨額的擬定用途，以把握整租服務市場的機遇，並使本集團從整租項目中享有長期的持續收益。有關詳情，請分別參閱本公司日期為2022年8月25日的中期業績公告及本公司的2022年中期報告。然而，自COVID-19疫情爆發以來，中國房地產市場持續低迷，進而導致整租項目的開業時間延後。採用整租服務模式且需產生租賃開支及裝修成本的項目數量低於原先預期，因此本公司無法按照原先預期的時間表動用所得款項淨額。故本公司進一步宣佈，所得款項淨額將延至2028年12月31日方能全數動用。有關詳情，請參閱2026年2月26日發佈的公告。

截至2026年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析如下：

本公司日期為2022年8月25日的公告 所載所得款項淨額的經修訂用途	佔 所得款項淨額 概約百分比	截至					悉數動用的 預期時間
		所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	於 2026年 1月1日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	截至 2026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 2026年 6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	截至 2026年 6月30日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣 百萬元)	
用作整租服務模式項下零售商用物業的 租賃費用和翻新	75%	631.4	236.2	59.0	454.2	177.2	2028年12月31日前
用作對擁有優質商用物業的項目公司進行 少數股權投資	10%	84.2	45.2	-	39.0	45.2	2028年12月31日前
用作提升資訊科技系統，以提高本集團的 管理服務質素、降低勞工成本及 改善內部控制，其中包括：							
－用作提升智能運營數據中心，包括實時 遠程現場監控、租戶業務數據分析、 營運預警及基於租戶業務數據分析的 租戶組合優化	2.5%	21.0	14.6	0.6	7.0	14.0	2028年12月31日前
－用作改善客戶服務	2.5%	21.0	12.9	0.4	8.5	12.5	2028年12月31日前
用作一般業務用途及營運資金	10%	84.2	-	-	84.2	-	-
總計	100%	841.8	308.9	60.0	592.9	248.9	

於本公告日期，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248.9百萬元而言，本公司擬按本公司日期為2022年8月25日的公告所述的相同方式及比例使用該等款項，並建議根據上表所披露的預期時間表使用未動用的所得款項淨額。

僱員數目及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團的僱員總數為817名(2025年12月31日：874名)。本集團按僱員的資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。作為本集團留任策略的一部分，其在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施，包括醫療計劃、保險覆蓋、退休計劃、購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位。

除購股權計劃及根據本公司於2021年11月4日採納的受限制股份單位計劃獎勵受限制股份單位外，最終控股股東黃楚龍先生於2023年4月17日採納股份獎勵計劃，以就合資格僱員(包括董事)為本集團業績及業務發展所作貢獻而鼓勵及獎勵彼等。已於2023年4月17日授予本集團若干僱員、高級管理層或董事或對本集團有重大貢獻的其他人士股份獎勵，導致2026年上半年上述員工成本中包括以股份為基礎的付款開支約人民幣806,000元(截至2025年6月30日止六個月：981,000元)。截至2026年6月30日，獎勵股份已悉數歸屬。

重大投資及資本資產之未來計劃

截至2026年6月30日止六個月，除招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」一節所載擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購主要資本資產或其他業務的特定計劃。

重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

資產抵押

截至2026年6月30日，本集團概無抵押任何資產(2025年12月31日：無)。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其董事進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2026年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至2026年6月30日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

截至2026年6月30日及本公告日期，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守企業管治守則

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，並遵守法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，同時提高對持份者的透明度及問責性。

截至2026年6月30日止六個月，董事認為本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則第2部所載的良好企業管治的原則並已遵守守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2026年6月30日止六個月的中報。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

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

本公司將於2026年11月27日(星期五)至2026年11月30日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為釐定可享有截至2026年6月30日止六個月擬派付中期股息的股東資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於2026年11月26日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。預期建議中期股息將於2026年12月18日(星期五)或前後派付予於2026年11月30日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

審閱中期業績

截至2026年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第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(由獨立非執行董事溫凱琳女士及郭增利先生以及非執行董事歐群萍女士組成)已聯同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已就(其中包括)內部監控、風險管理及財務報告等事宜進行討論，包括審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

刊發中期業績及中期報告

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

本公司截至2026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，2026年8月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃德林先生及陳群生先生；非執行董事黃德安先生及歐群萍女士；以及獨立非執行董事溫凱琳女士、郭增利先生及張靜華博士。