

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)

2024年度業績公告

業績摘要

- 本集團截至2024年12月31日止年度的收入約為人民幣644.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣635.0百萬元增長約1.5%。
- 截至2024年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣154.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣171.1百萬元下降約9.7%。
- 董事會建議宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股8.3港仙，計入截至2024年6月30日止六個月宣派及派發的中期股息每股普通股4.8港仙，截至2024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13.1港仙。全年派息率約為80.0%。

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2024年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2023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	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	644,541	635,006
服務成本		(346,635)	(301,451)
毛利		297,906	333,555
其他收入		37,022	42,767
其他收益及虧損		(2,881)	3,076
預期信貸虧損模式(已確認減值虧損)			
減值虧損撥回淨額		(1,147)	9,477
銷售開支		(26,373)	(20,181)
行政開支		(75,448)	(75,805)
融資成本		(36,430)	(38,285)
出售附屬公司的收益		-	300
分佔一間合營企業業績		(74)	(16,075)
除稅前利潤		192,575	238,829
所得稅開支	5	(44,201)	(76,524)
年內利潤及全面收益總額	6	148,374	162,305
以下各方應佔年內利潤(虧損)			
—本公司擁有人		154,472	171,097
—非控股權益		(6,098)	(8,792)
		148,374	162,305
每股盈利			
基本(人民幣分)	7	15.25	16.84

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		1,152	1,578
投資物業		780,445	791,383
租賃按金		25,542	25,542
受限制銀行結餘		5,000	–
融資租賃應收款項		4,630	5,371
遞延稅項資產		44,205	31,566
一間合營企業貸款		–	74
		<u>860,974</u>	<u>855,514</u>
流動資產			
融資租賃應收款項		741	671
貿易及其他應收款項	9	44,023	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		6,091	3,690
受限制銀行結餘		–	5,000
短期銀行存款		655,905	863,523
現金及現金等值物		710,599	546,914
		<u>1,417,359</u>	<u>1,469,132</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	286,286	286,984
租賃負債		22,268	36,202
合約負債		15,117	15,576
應付關聯方款項		5,591	1,901
應付稅項		30,300	27,181
		<u>359,562</u>	<u>367,844</u>
流動資產淨值		<u>1,057,797</u>	<u>1,101,288</u>
資產總值減流動負債		<u>1,918,771</u>	<u>1,956,802</u>

		於12月31日	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備			
股本	11	8,487	8,506
儲備		<u>1,238,390</u>	<u>1,248,259</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		<u>1,246,877</u>	<u>1,256,765</u>
		<u>8,807</u>	<u>14,905</u>
權益總額			
		<u>1,255,684</u>	<u>1,271,670</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		15,936	25,927
租賃負債		<u>647,151</u>	<u>659,205</u>
		<u>663,087</u>	<u>685,132</u>
		<u>1,918,771</u>	<u>1,956,802</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（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效的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」）所頒佈與本集團綜合財務報表編製相關的於2024年1月1日開始的年度期間強制生效的下列經修訂香港財務報告準則：

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

於本年度應用經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或本綜合財務報表所載披露事項構成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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：

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 ³
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 ³
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 ¹
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 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

- 1 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。
- 2 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。
- 3 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。
- 4 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外，本公司董事預期應用所有其他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」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」。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號及香港財務報告準則第7號，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。新準則的應用預計將影響損益表的列報結構及未來財務報表披露的具體內容。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表產生的實質影響。

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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
委託管理服務	426,497	406,372
品牌及管理輸出服務	95,713	145,026
整租服務	122,331	83,608
	644,541	635,006
包括：		
– 客戶合約收入	588,581	592,270
– 租賃收入	55,960	42,736
	644,541	635,006

(i) 客戶合約收入分析：

	2024年 人民幣千元	2023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	58,125	145,148
–運營管理服務	423,098	344,508
–增值服務	107,358	102,614
	<u>588,581</u>	<u>592,270</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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
就經營租賃而言：		
固定租賃付款	37,234	27,741
浮動租賃付款	18,497	14,744
	<u>55,731</u>	<u>42,485</u>
就融資租賃而言：		
租約內淨投資的融資收入	229	251
租賃產生的收入總額	<u>55,960</u>	<u>42,736</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶A(附註)	<u>184,406</u>	<u>227,223</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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅淨額	66,831	66,686
遞延稅項	<u>(22,630)</u>	<u>9,838</u>
	<u>44,201</u>	<u>76,524</u>

6. 年內利潤

	2024年 人民幣千元	2023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	1,360
—非核數服務	507	450
	<u>1,867</u>	<u>1,810</u>
物業及設備折舊	961	4,165
投資物業折舊	45,731	42,372
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及其他福利	203,286	185,838
以股權結算以股份為基礎的付款	821	1,010
退休福利計劃供款	25,276	21,794
員工成本總額	<u>229,383</u>	<u>208,642</u>
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		
公允值虧損(收益)(計入其他收益及虧損)	120	(1,136)
出售物業及設備的虧損(收益)(計入其他收益及虧損)	3	(122)
匯兌虧損(收益)淨額 (計入其他收益及虧損)	1,934	(1,882)
來自投資物業的租金收入總額	(55,731)	(42,485)
減：年內投資物業所產生的直接經營開支	<u>45,731</u>	<u>38,978</u>
	<u>(10,000)</u>	<u>(3,507)</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

	2024年 人民幣千元	2023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>154,472</u>	<u>171,097</u>

股份數目

	2024年 千股	2023年 千股
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,012,607</u>	<u>1,016,073</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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本年度確認為分派之股息：		
2024年中期股息每股普通股4.8港仙 (2023年：2023年中期股息每股普通股零)	44,520	—
2023年末期股息每股普通股13港仙(2023年： 2022年末期股息7港仙)	<u>120,066</u>	<u>64,802</u>
	<u>164,586</u>	<u>64,802</u>

於報告期末後，本公司董事會建議宣派截至2024年12月31日止年度之末期股息每股普通股8.3港仙，總金額約為84,205,000港元，其中約161,000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，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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易及其他應收款項		
— 貿易應收款項	23,961	12,911
— 其他應收款項	45,604	40,829
	<u>69,565</u>	<u>53,740</u>
分析為：		
非流動	25,542	25,542
流動	44,023	28,198
	<u>69,565</u>	<u>53,740</u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項		
客戶合約		
— 第三方	48,565	38,575
— 關聯方	536	426
信貸虧損撥備	(30,555)	(29,408)
	<u>18,546</u>	<u>9,593</u>
經營租賃應收款項—第三方	5,415	3,318
	<u>23,961</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，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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至10天	20,544	12,316
11至30天	453	215
31至60天	207	-
61至90天	367	-
超過90天	2,390	380
	<u>23,961</u>	<u>12,911</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0 - 10天	<u>5,415</u>	<u>3,318</u>

	2024年 人民幣千元	2023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>25,542</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	1,960	3,025
代租戶付款	936	656
向僱員墊款	323	234
其他可收回稅項	11,774	7,756
按金	1,203	797
預付款項	3,240	1,260
其他	626	1,559
	<u>20,062</u>	<u>15,287</u>

其他應收款項總額	<u>45,604</u>	<u>40,829</u>
----------	---------------	---------------

10. 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易及其他應付款項		
—貿易應付款項	40,286	27,177
—其他應付款項	246,000	259,807
	<u>286,286</u>	<u>286,984</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項		
與供應商訂立的合約		
—第三方	37,036	24,606
—關聯方	3,250	2,571
	<u>40,286</u>	<u>27,177</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至30天	40,283	26,971
超過90天	3	206
	<u>40,286</u>	<u>27,177</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他應付款項		
代租戶收款	68,409	84,176
已收按金	55,150	54,677
租賃物業裝修應付款項(計入投資物業)	65,868	59,276
應付工資	44,633	38,672
應計費用和其他應付款	8,014	18,910
其他應付稅項	3,926	4,096
	<u>246,000</u>	<u>259,807</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2023年1月1日、2023年12月31日及 2024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2023年1月1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	1,016,807,000	10,168	8,506
註銷股份(附註(ii))	(1,530,000)	(15)	(14)
購回及註銷股份(附註(iii))	<u>(761,000)</u>	<u>(8)</u>	<u>(5)</u>
於2024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
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
2024年1月	761,000	1.25	1.30	980	891

附註：

- (i) 於2022年11月購回的普通股已於2023年1月註銷。
- (ii) 自2023年1月至2023年9月購回的普通股已於2023年內註銷，於2023年12月購回的普通股已於2024年內註銷。
- (iii) 於2024年1月購回的普通股已於2024年內註銷。

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2024年12月31日，本集團訂立合約向53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2.7百萬平方米(「平方米」)(不含8個諮詢服務項目的面積)，當中47.1%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。2024年，本集團榮膺中指院「2024中國商業地產運營十強企業」及「2024中國商業地產百強企業」，中購聯「2024商業管理公司卓越榜」及「2024年度精細運營卓越榜」，贏商網「數智化運營影響力企業」及「2024年度零售商業地產企業綜合實力TOP26」，樂居財經「2024年美好生活服務商」，格隆匯「年度品牌價值獎」及抖音「2024突破星耀獎」。同時，深圳福田星河COCO Park榮登贏商網「2024年度人氣購物中心TOP100」。

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2024年12月31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	12	886	13	998
品牌及管理輸出服務	34	1,408	35	1,432
整租服務	7	416	7	412
合計	53	2,710	55	2,842

附註：

- (1) 截至2024年12月31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。
- (2) 2024年度，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及濟寧星河iCO的業主進行協商並完成解約。

截至2024年12月31日，本集團向53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2.7百萬平方米(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									
	2024年				2023年					
	物業數目	合約建築		收入		物業數目	合約建築		收入	
		面積 ⁽⁵⁾ 平方米	人民幣	%	面積 ⁽⁵⁾ 平方米		人民幣	%		
(以千元計，惟物業數目及百分比除外)										
大灣區 ⁽¹⁾	33	1,563	476,359	73.9	34	1,588	503,853	79.3		
— 深圳	19	777	412,948	64.1	18	777	454,867	71.6		
長三角 ⁽²⁾	9	422	89,988	14.0	9	418	71,011	11.2		
華中地區 ⁽³⁾	1	-	-	-	1	-	5,901	0.9		
其他地區 ⁽⁴⁾	10	725	78,194	12.1	11	836	54,241	8.6		
總計	53	2,710	644,541	100.0	55	2,842	635,006	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2024年12月31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。

下表載列截至2024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 ⁽¹⁾		於2024年 12月31日 已開業 購物中心 面積 ⁽²⁾ (千平方米)
	2024年 %	2023年 %	
COCO Park	93.8	94.2	494
COCO City 和 iCO	90.7	91.0	576
其他	93.9	94.5	235
合計	92.4	92.8	1,305

(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2024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. 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		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)		
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. 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	
24. 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	
25. 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	
26. 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	
27. 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>1,305,027</u>	<u>343,448</u>	<u>1,648,475</u>			

2025年工作計劃

2025年作為本集團「十四五」規劃的收官之年，亦為承上啟下的關鍵節點。公司緊扣「成本效益年」主旨，堅定不移地踐行「聚焦戰略」，堅守底線思維，全力推進成本效益提升與資產價值增值。2025年本集團的核心工作主要從以下四個方面展開：

一、強化成本意識，優化資源配置

(一) 精管細控降本降耗

在新項目籌備期，強化成本意識，對各項籌備成本進行動態跟蹤，精準規劃資金投入，減少不必要開支，聯合產品設計等相關條線優化成本，避免無效成本支出。

從優化能源利用、降低開支入手，在營項目圍繞節能降耗將開展以下三點工作：空調系統改造設備提升製冷效率，優化運行邏輯，減少運轉時間，強化維護保養，實施變頻技術改造，改造蒸汽回路回收餘熱；照明系統方面，用高光效微波感應燈具替換停車場老舊燈具，分區差異化照明，季節性調整室外泛光照明時間及大屏亮度；電梯系統分時段調節運行模式，加強定期維護，檢查電機效率，減少能耗。

此外，本集團上線「星管家」小程序，通過優化管理流程、提升服務效率，不僅可增加本集團收入，還在保障商戶滿意度和設備安全等方面發揮了積極作用，為本集團降本增效提供支撐。

(二) 百川計劃深度推進

積極推進「百川計劃」，對停車場收入結構開展精細化管理，構建物業成本動態監控機制，優化停車收費策略和智能設備的應用，減少人力成本提高停車場的收益。

二、提升資產價值，夯實標桿地位

(一) 聚力標桿擴維升級

以深圳福田星河COCO Park作為重點，持續致力於鞏固其在大灣區商業領域的標桿地位。鑒於當前港人北上以及跨境退稅等政策的實施背景，深圳福田星河COCO Park將進一步拓展市場份額，着力吸引更多港人及跨境消費者前來購物、休閒與娛樂。同時，全力推動深圳星河WORLD·COCO Park的升級打造，將其塑造成為新的行業標桿項目。通過實施空間改造與業態升級策略，全面提升項目的市場吸引力與競爭力。

(二) 多元招商增效促收

採取「戰略聯發」、「首進品牌」、「創新品牌」等多元化招商策略，全面提升項目的品牌吸引力和市場影響力，有效減少鋪位空置率，提高項目的整體出租率。在商戶簽約後，強化督促機制，加快商戶進場裝修進程，爭取提前開業，以提升項目的出租率和租金收入。通過靈活制定招商策略，實現項目的快速去化，確保公司收益的穩定增長。

(三) 強化營運提升收益

通過精細化管理與策略優化，持續提升在營項目的運營效率和資產價值，確保租金增長與銷售業績的穩步提升。重點扶持標桿商戶及高產商戶，通過頭部品牌業績的提升帶動整體銷售增長，強化項目市場競爭力；針對成長期項目，全年圍繞營銷活動節點，快速迭代品牌，精準滿足目

標顧客需求，推動商場銷售提升；對於部分經營困難的商戶，一方面持續開展穩場幫扶，助力其恢復經營活力；另一方面加速儲備優質品牌，優化品牌組合，保持商場整體生命力。

(四) 招商建設強鏈築圈

本集團通過品牌沉澱與資源整合，精心孵化多元品牌業態，敏銳捕捉前沿消費趨勢，全力構建高品質、大規模且強粘性的商業生態圈。持續深耕品牌資源，拓展優質品牌，聯動品牌間協同發展，強化品牌矩陣效應；進一步優化會員服務體系，細化服務顆粒度，提升會員滿意度和忠誠度，穩固客戶粘性，增強市場競爭力；致力於建立供應商深度合作機制，整合供應鏈資源，助力供應商實現價值最大化，共同推動商業生態圈的繁榮發展。

三、提升數智能力，驅動業務增長

(一) 平台整合協同優化

本集團持續優化覆蓋「C端消費者—B端商戶—樓宇管理」全場景的數智化平台，實現數據實時互通與業務協同。整合現有財務管理系統、招商管理系統等，搭建租賃結算(ERP)系統，實現業財一體，效益提升；強化C端營銷平台建設，提升消費者智能便捷的消費體驗，深鑽COCO Club會員小程序的交易功能，促使平台活躍轉化交易，豐富線上營銷場景，賦能線下經營導流。

(二) 數據升級智能部署

完善數據中台管理規範，引入AI算法優化數據應用廣度和深度，推動BI數據平台迭代升級，輔助業務經營提升；部署物聯網溫濕度傳感器，分時分區動態調節空調運行策略，提升顧客體驗和節能降耗。

四、區域精耕拓局，業務創新增效

(一) 區域聚焦資源精耕

持續十四五戰略導向，做深做密做強大灣區，擇機發展長三角。對目標城市進行細緻分類，制定針對性拓展策略，重點聚焦資源具備區，確保項目順利落地與轉化。

(二) 觸點拓展業務創新

持續推進標準化輕資產業務，穩步發展主營業務。在社區商業和非商業項目中挖掘新機會，推動綜合體項目多元化發展。積極探索創新輕資產業務模式，拓展非掛牌商業全程顧問業務、階段性拆分專項服務項目，嘗試核心業務突破，提升業務競爭力，同時注重經營業績，確保項目穩定與資源高效運作。

財務回顧

收入

截至2024年12月31日止年度，本集團的收入約為人民幣644.5百萬元，同比增長約1.5%。

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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	426,497	66.2	406,372	64.0
品牌及管理輸出服務	95,713	14.8	145,026	22.8
整租服務	122,331	19.0	83,608	13.2
總計	<u>644,541</u>	<u>100.0</u>	<u>635,006</u>	<u>100.0</u>

- 委託管理服務：截至2024年12月31日止年度，來自委託管理服務的收入約為人民幣426.5百萬元，同比增長約5.0%，佔本集團總收入約66.2%。來自委託管理服務的收入增加主要由於新開業項目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2024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95.7百萬元，同比下降約34.0%，佔本集團總收入約14.8%。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。

- 整租服務：截至2024年12月31日止年度，來自整租服務的收入約為人民幣122.3百萬元，同比增長約46.3%，佔本集團總收入約19.0%。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(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2024年12月31日止年度，本集團的服務成本約為人民幣346.6百萬元，同比增長約15.0%，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)，導致計入服務成本的各项運營開支增加(如員工成本、環境費用、能耗費用及投資物業折舊等)。

毛利及毛利率

由於上文所述，截至2024年12月31日止年度本集團的毛利約為人民幣297.9百萬元，同比下降約10.7%。

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			
	2024年		2023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	220,151	51.6	217,676	53.6
品牌及管理輸出服務	68,984	72.1	109,960	75.8
整租服務	8,771	7.2	5,919	7.1
總計／整體	<u>297,906</u>	<u>46.2</u>	<u>333,555</u>	<u>52.5</u>

截至2024年12月31日止年度，本集團毛利率約為46.2%，較2023年同期約52.5%下降約6.3個百分點，主要由於截至2024年12月31日止年度來自毛利率較高的品牌及管理輸出服務的收入佔比下降以及毛利率相對較低的整租服務的收入佔比增加。

- 委託管理服務：截至2024年12月31日止年度，毛利率約為51.6%，較2023年同期的約53.6%下降約2.0個百分點，毛利率下降主要由於新開業項目處於培育期，收入貢獻有限，同時成本相對固定，導致毛利率下降。
- 品牌及管理輸出服務：截至2024年12月31日止年度，毛利率約為72.1%，較2023年同期的約75.8%下降約3.7個百分點，毛利率下降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，同時通過成本管控，降低對毛利率的影響。
- 整租服務：截至2024年12月31日止年度，毛利率較2023年同期維持相對穩定。

其他收入

截至2024年12月31日止年度，其他收入約為人民幣37.0百萬元，同比下降約13.4%，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2024年12月31日止年度，其他虧損淨額約為人民幣2.9百萬元，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2024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1.1百萬元(截至2023年12月31日止年度：預期信貸虧損模式下的減損虧損撥回約為人民幣9.5百萬元)，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12月31日止年度，本集團的銷售開支約為人民幣26.4百萬元，同比增長約30.7%，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)，項目營銷推廣活動增加，導致銷售開支增加。

行政開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣75.4百萬元，較2023年同期相對持平。

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2024年12月31日止年度，本集團的融資成本約為人民幣36.4百萬元，同比下降約4.9%，主要由於嘉興星河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12月31日止年度，本集團的所得稅開支約為人民幣44.2百萬元，同比下降約42.2%，主要由於當期除稅前利潤減少以及遞延稅項減少。

年內利潤

截至2024年12月31日止年度，本集團的年內利潤約為人民幣148.4百萬元，較截至2023年12月31日止年度的利潤約人民幣162.3百萬元下降約8.6%。本公司擁有人應佔利潤約為人民幣154.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣171.1百萬元下降約9.7%。

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、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2024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44.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣28.2百萬元，同比增長56.1%，主要由於本集團籌開項目增加導致其他可收回稅項增加，以及新開業項目與業主方結算管理服務費的週期性差異導致貿易應收款項增加。

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12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣286.3百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣287.0百萬元相對持平。

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2024年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣780.4百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣791.4百萬元，同比下降約1.4%，主要由於使用權資產折舊以及嘉興星河COCO City業主方給予的租金減免，惟部分被整租項目的裝修支出增加所抵消。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團概無資產抵押。

或然負債

於2024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2024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1,366.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,410.4百萬元減少約3.1%，主要由於本集團截至2024年12月31日止年度的經營所得增加，以及整租項目的裝修支出及支付現金股利相加的效果。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2024年12月31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2024年12月31日的總負債除以2024年12月31日的總資產計算。於2024年12月31日，資產負債率約為44.9%，較2023年12月31日的約45.3%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2024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2024年12月31日，所得款項淨額的動用情況明細如下：

	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2024年	
		於2024年 1月1日 未動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2024年 12月31日 止十二個月 (人民幣百萬元)	於2024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					
用作整租服務模式項下零售商用物業的 租賃費用及翻新	631.4	460.4	113.7	346.7	2026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	2026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	19.3	1.8	17.5	2026年12月31日前
- 用作改善客戶服務	21.0	16.5	2.0	14.5	2026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	541.4	117.5	423.9	

截至2024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2024年12月31日，本集團的僱員總數為954名(2023年：901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2024年12月31日止年度及於2024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2024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2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股8.3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2025年6月6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

2025年股東週年大會將於2025年6月6日(星期五)召開及舉行。一份載有2025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2025年股東週年大會

為釐定股東出席2025年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2025年6月3日(星期二)至2025年6月6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2025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2025年6月2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2024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2025年6月13日(星期五)至2025年6月16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2024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2025年6月12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2024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2024年12月31日止年度，本公司於聯交所購回總計761,000股股份，扣除開支的總代價約為979,750港元。上述購回股份已於截至2024年12月31日止年度註銷。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2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

於截至2024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 最低價格 (港元)	每股股份 最高價格 (港元)	總代價 (港元)
2024年1月	<u>761,000</u>	1.25	1.30	<u>979,750</u>
	<u>761,000</u>			<u>979,750</u>

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2024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2024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2024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2024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2024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2025年3月27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)及本公司的網站(www.g-cre.com)刊載。

本公司截至2024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，2025年3月27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。