

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)

(1) 截至2022年6月30日止六個月的 中期業績公告

及

(2) 變更全球發售所得款項用途

業績摘要

- 截至2022年6月30日止六個月，本集團收入約為人民幣259.6百萬元，同比增長約0.8%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利潤約為人民幣149.7百萬元，同比增長約2.6%。毛利率由2021年同期的約56.7%上升至約57.7%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣96.1百萬元，同比增長約15.7%。
- 於2022年6月30日，本集團商業運營服務的合約建築面積約為4.2百萬平方米(當中約65.3%由獨立第三方開發或擁有)。於2022年6月30日，本集團商業運營服務的已開業建築面積約為1.9百萬平方米。
- 董事會建議派發截至2022年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.035港元。

(1) 截至2022年6月30日止六個月的中期業績公告

中期業績

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2022年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同2021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	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	259,586	257,411
服務成本		<u>(109,856)</u>	<u>(111,471)</u>
毛利		149,730	145,940
其他收入		19,315	11,234
其他收益及虧損		9,757	(413)
預期信貸虧損模式項下的減值虧損 (扣除撥回)		(5,173)	(3,897)
銷售開支		(1,597)	(2,792)
行政開支		(28,102)	(26,191)
融資成本		(4,633)	(1,993)
上市開支		-	(8,281)
分佔一間合營企業業績		<u>(10,047)</u>	<u>-</u>
除稅前利潤		129,250	113,607
所得稅開支	4	<u>(34,841)</u>	<u>(31,084)</u>
期內利潤及全面收益總額	5	94,409	82,523
應佔期內利潤：			
—本公司擁有人		96,089	83,065
—非控股權益		<u>(1,680)</u>	<u>(542)</u>
		<u>94,409</u>	<u>82,523</u>
每股盈利			
—基本(人民幣分)	7	<u>9.43</u>	<u>8.47</u>

簡明綜合財務狀況表

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	8	2,844	4,469
投資物業	8	657,537	47,524
租金按金	9	5,542	5,542
購買物業及設備的已付按金		35,966	16,546
融資租賃應收款項		6,350	6,646
遞延稅項資產		10,912	9,279
於合營企業的權益		-	7,023
合營企業貸款		11,976	15,000
		<u>731,127</u>	<u>112,029</u>
流動資產			
融資租賃應收款項		572	542
貿易及其他應收款項	9	59,054	45,837
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		1,990	1,990
應收關聯方款項		1,151	1,387
受限制銀行結餘		5,000	10,000
短期銀行存款		680,885	814,212
銀行結餘及現金		630,018	446,349
		<u>1,378,670</u>	<u>1,320,317</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	135,048	171,953
租賃負債		3,889	5,373
合約負債		22,008	11,378
應付關聯方款項		897	1,069
應付稅項		29,494	40,570
應付股息		87,233	-
		<u>278,569</u>	<u>230,343</u>
流動資產淨值		<u>1,100,101</u>	<u>1,089,974</u>
資產總值減流動負債		<u>1,831,228</u>	<u>1,202,003</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	11	8,533	8,533
儲備		<u>1,120,107</u>	<u>1,112,615</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,128,640</u>	1,121,148
非控股權益		<u>30,821</u>	<u>17,501</u>
權益總額		<u>1,159,461</u>	<u>1,138,649</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		1,006	–
租賃負債		<u>670,761</u>	<u>63,354</u>
		<u>671,767</u>	<u>63,354</u>
		<u>1,831,228</u>	<u>1,202,003</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料及編製基準

星盛商業管理股份有限公司(「本公司」)於2019年9月13日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於2021年1月26日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

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第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16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，惟於各報告期末按公允價值計量的若干金融工具除外。

除因應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)產生的其他會計政策外，截至2022年6月30止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2021年12月31日止年度全年財務報表所呈列者相同。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會所頒佈於2022年1月1日或之後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：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的參考
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年香港財務報告準則年度改進

於本中期期間採用該等經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及業績及／或於該等簡明綜合財務報表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	
	2022年	2021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	188,802	170,996
品牌及管理輸出服務	58,807	74,015
整租服務	11,977	12,400
	<u>259,586</u>	<u>257,411</u>
包括：		
— 客戶合約收入	252,804	249,629
— 租賃收入	6,782	7,782
	<u>259,586</u>	<u>257,411</u>

收入(續)

按運營模式類別劃分的商業運營服務收入(續)

客戶合約收入分析

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	38,716	47,826
－運營管理服務	175,737	162,475
－增值服務(附註)	38,351	39,328
	<u>252,804</u>	<u>249,629</u>
收入確認時間：		
－隨時間	245,830	245,695
－於某個時間點	6,974	3,934
	<u>252,804</u>	<u>249,629</u>
客戶類別：		
－業主	107,224	104,122
－租戶及其他客戶	145,580	145,507
	<u>252,804</u>	<u>249,629</u>

本集團乃作為所有已提供服務的委託人，惟產生自增值服務的若干部分收入除外。

附註：於增值服務中有人民幣297,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣373,000元)乃由本集團作為代理人。

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(即本集團主要行政人員)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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<u>35,468</u>	<u>32,111</u>
遞延稅項	<u>(627)</u>	<u>(1,027)</u>
	<u>34,841</u>	<u>31,084</u>

5. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	68,955	67,790
—退休福利計劃供款	<u>4,598</u>	<u>4,361</u>
員工成本總額	<u>73,553</u>	<u>72,151</u>
物業及設備折舊	1,984	2,008
投資物業折舊	<u>4,174</u>	<u>1,615</u>
	<u>6,158</u>	<u>3,623</u>
來自投資物業的租金收入總額	6,782	7,782
減：期內投資物業所產生的直接經營開支	<u>(2,371)</u>	<u>(2,519)</u>
	<u>4,411</u>	<u>5,263</u>

6. 股息

期內確認為分派的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
2021年末期股息每股10港仙	87,065	–
2020年末期股息每股4.5港仙	–	37,930
2020年末期特別股息每股1.5港仙	–	12,644
	<u>87,065</u>	<u>50,574</u>

已宣派截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股0.10港元，合共約102,004,000港元(相當於約人民幣87,065,000元)，已於2022年7月8日支付。

截至2021年6月30日止六個月，已分別宣派末期股息每股普通股0.045港元及特別股息每股普通股0.015港元，合共約61,238,000港元(相當於約人民幣50,574,000元)，已於2021年7月6日支付。

截至2022年6月30日止六個月，建議派發中期股息每股普通股0.035港元，合共約35,701,000港元(相當於約人民幣30,531,000元)。

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的盈利：		
本公司擁有人應佔期內利潤	<u>96,089</u>	<u>83,065</u>

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千股 (未經審核)	2021年 千股 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>1,018,610</u>	<u>980,636</u>
	1,018,610	980,636

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. 物業及設備以及投資物業

截至2022年6月30日止六個月，本集團購買新物業及設備約人民幣329,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣337,000元)。

於本中期期間，經營商用物業運營服務業務的兩份長期租約已經開始。該等租賃符合由承租人持作使用權資產的投資物業的定義，故本集團確認投資物業人民幣614,187,000元及租賃負債人民幣605,767,000元。

9. 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	49,113	29,139
—其他應收款項	<u>15,483</u>	<u>22,240</u>
	64,596	51,379
分析為：		
流動	59,054	45,837
非流動	<u>5,542</u>	<u>5,542</u>

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
客戶合約		
— 第三方	70,943	47,520
— 關聯方(附註)	1,730	6
減：信貸虧損撥備	<u>(23,560)</u>	<u>(18,387)</u>
	<u>49,113</u>	<u>29,139</u>

附註： 關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。

於2021年1月1日，有關客戶合約及經營租賃應收款項的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)合共為人民幣25,073,000元。

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至10天	15,218	10,288
11至30天	9,753	2,578
31至60天	3,814	2,324
61至90天	3,127	1,696
超過90天	<u>17,201</u>	<u>12,253</u>
	<u>49,113</u>	<u>29,139</u>

10. 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	25,265	24,493
— 其他應付款項	109,783	147,460
	<u>135,048</u>	<u>171,953</u>
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	23,313	22,481
— 關聯方(附註)	1,952	2,012
	<u>25,265</u>	<u>24,493</u>

附註： 關聯方為受最終控股股東黃楚龍先生共同控制的公司。

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	21,318	21,375
31至60天	2,459	1,968
61至90天	636	636
超過90天	852	514
	<u>25,265</u>	<u>24,493</u>

11. 股本

	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2021年1月1日	38,000,000	380	340
增加	<u>1,962,000,000</u>	<u>19,620</u>	<u>16,415</u>
於2021年6月30日、2021年12月31日及 2022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2021年1月1日	1,000	— [^]	— [*]
資本化發行(附註(i))	749,999,000	7,500	6,275
發行普通股(附註(ii))	250,000,000	2,500	2,091
於行使超額配股權時發行普通股 (附註(iii))	<u>20,640,000</u>	<u>206</u>	<u>172</u>
於2021年6月30日	<u>1,020,640,000</u>	<u>10,206</u>	<u>8,538</u>
購回及註銷股份(附註(iv))	<u>(601,000)</u>	<u>(6)</u>	<u>(5)</u>
於2021年12月31日及2022年6月30日	<u>1,020,039,000</u>	<u>10,200</u>	<u>8,533</u>

[^] 少於1,000港元

^{*} 少於人民幣1,000元

附註：

- (i) 根據本公司股東於2020年12月21日通過的決議案，於2021年1月26日，本公司通過將本公司股份溢價賬進賬額7,500,000港元資本化而配發及發行合共749,999,000股按面值列賬繳足的股份（「資本化發行」）予名列本公司股東名冊的股東。
- (ii) 於2021年1月26日，本公司根據本公司股份的全球發售價格每股股份3.86港元發行250,000,000股每股面值0.01港元的普通股，現金代價總淨額約為928,800,000港元（相當於約人民幣777,000,000元），且本公司股份於同日在聯交所上市。配發及發行的股份與現有股份在所有方面均享有同等地位。
- (iii) 於2021年2月18日，超額配股權獲悉數行使，及本公司於2021年2月23日以每股股份3.86港元的價格額外發行20,640,000股普通股，現金代價總淨額約為77,800,000港元（相當於約人民幣64,800,000元）。配發及發行的股份與現有股份在所有方面均享有同等地位。
- (iv) 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
2021年8月	601,000	<u>3.89</u>	<u>4.20</u>	<u>2,441</u>	<u>2,029</u>

上述普通股已於購回後註銷。

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2022年6月30日，本集團向92個商用物業項目提供服務，覆蓋中國29個城市，總合約建築面積（「**建築面積**」）約4.2百萬平方米（「**平方米**」）（不含36個諮詢服務項目建築面積），當中約65.3%由獨立第三方開發或擁有。其中，有25個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為1.9百萬平方米。根據中指院，本集團的整體實力已於2022年3月榮獲「2022年中國商業地產百強企業」第十名及「2022年中國商業地產運營十強企業」第六名；及2022年7月榮獲贏商網頒發的「2021-2022年度商業地產卓越企業」。

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。

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。

在外拓過程中，本集團會結合對於項目的評估以及業主的的要求，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，並取得了良好的經營成果。截至2022年6月30日，本集團向92個商用物業項目提供服務，合約建築面積達到約4.2百萬平方米(不含36個諮詢服務項目建築面積)。

目前，本集團的諮詢服務項目大多處於項目拿地、土地規劃的早期階段。該等項目為本集團未來的主要發展項目，將為本集團的持續增長提供動力。若將全部的諮詢服務項目相關商業面積計算在內，本集團的合約建築面積將大幅增加。

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2022年6月30日		截至2021年6月30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	19	1,266	18	1,181
品牌及管理輸出服務 ⁽¹⁾	69	2,651	48	2,099
整租服務 ⁽²⁾	4	279	3	199
合計	92	4,196	69	3,479

附註：

- (1) 合約建築面積不包括36個諮詢服務項目的建築面積。
- (2) 截至2022年6月30日止六個月，與關聯方協商，就籌備項目江陰星河COCO City的運營模式由「委託管理服務」改為「整租服務」，整租租金的計算方式為純抽成租金(無固定租金)。

運營中項目

於2022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)		
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
7. 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
8. 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
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. 普寧星河COCO City	揭陽	2017年10月	284,100	-	284,100	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
12. 鄂爾多斯星河COCO City	鄂爾多斯	2017年10月	81,522 ⁽¹⁾	-	81,522	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
13. 汕尾星河COCO City	汕尾	2018年2月	74,800	65,000	139,800	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
14. 深圳龍崗星河iCO	深圳	2018年12月	33,370	-	33,370	品牌及管理輸出服務	獨立第三方物業發展商
15. 深圳龍崗星河COCO Garden	深圳	2019年6月	19,930	-	19,930	品牌及管理輸出服務	星河控股及其聯繫人

商用物業	地點	開業日期 (年-月)	購物		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)		
16. 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	
17. 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	
18. 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	星河控股及其聯繫人	
19. 深圳龍華星河COCO Garden	深圳	2020年8月	17,316	-	17,316	委託管理服務	星河控股及其聯繫人	
20. 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	
21. 寧鄉星河COCO City	長沙	2021年1月	110,000	60,000	170,000	品牌及管理輸出 服務	獨立第三方 物業發展商	
22. 東莞星河COCO Garden	東莞	2021年10月	10,901	-	10,901	品牌及管理輸出 服務	星河控股及其聯繫人	
23. 南昌博能星河iCO	南昌	2021年9月	23,987	-	23,987	委託管理服務	獨立第三方 物業發展商	
24. 湛江星河COCO City	湛江	2021年12月	59,152	10,689	69,841	品牌及管理輸出 服務	獨立第三方 物業發展商	
25. 恩施星河COCO City	恩施	2022年5月	91,000	51,000	142,000	品牌及管理輸出 服務	獨立第三方 物業發展商	
總計			<u>1,414,171</u>	<u>500,365</u>	<u>1,914,536</u>			

附註：(1) 鄂爾多斯星河COCO City一期因事故原因，暫停營業等待處理，在營面積減少4.8萬m²。

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：

	於2022年6月30日/ 截至2022年6月30日止期間				於2021年6月30日/ 截至2021年6月30日止年度			
	合約建築		收入		合約建築		收入	
	物業數目	面積 平方米	人民幣	%	物業數目	面積 平方米	人民幣	%
	(以千計，惟物業數目及百分比除外)							
大灣區 ⁽¹⁾	59	1,671	213,091	82.1	44	1,380	223,101	86.7
—深圳	22	845	194,783	75.0	20	845	206,381	80.2
長三角 ⁽²⁾	10	599	18,170	7.0	10	534	17,447	6.8
華中地區 ⁽³⁾	4	413	10,229	3.9	4	413	4,309	1.7
其他地區 ⁽⁴⁾	19	1,513	18,096	7.0	11	1,152	12,554	4.8
總計 ⁽⁵⁾	92	4,196	259,586	100.0	69	3,479	257,411	100.0

附註：

- (1) 包括深圳、廣州、中山、惠州、佛山、東莞、珠海及茂名。
- (2) 包括上海、南京、常州、無錫、嘉興、連雲港及六安。
- (3) 包括南昌、恩施及長沙。
- (4) 包括汕尾、揭陽、莆田、天津、鄂爾多斯、成都、日照、廈門、濟寧、西安及湛江。
- (5) 合約建築面積不包括36個諮詢服務項目的建築面積。

下表載列截至2022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 ⁽¹⁾		於2022年 6月30日 已開業購物 中心面積 (千平方米)
	2022年 6月30日 %	2021年 12月31日 %	
COCO Park	95.9	98.3	208
COCO City 和 iCO	91.0	92.4	988
其他	94.6	95.0	218
合計	92.3	94.0	1,414 ⁽²⁾

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。

未來展望

2022年本集團提出了「以省保定、以定促穩、穩中求進」的十二字工作方針，強調品質和效率的雙重提升，實現本集團的可持續健康增長。2022年下半年，本集團的核心工作將繼續圍繞上述內容進行開展：

一、在保證品質前提下，持續促進本集團規模化的擴張。

經濟發展、人口數量、消費能力是決定商業成敗的關鍵因素。本集團秉持「深耕大灣區、發展長三角、搶佔中西部」的戰略，梳理出8個第一梯隊城市和28個第二梯隊城市。未來，本集團將持續以第一、第二梯隊城市為重點，聚焦核心城市，項目外拓更加有的放矢。

對於行政能級不高，但具有潛力的非第一、第二梯隊城市，本集團會擇機選取在當地具有獨特區位優勢的項目，實現提前佈局和精準卡位。通過具有前瞻性的定位、招商和運營，在當地打造出具有先發優勢和影響的項目。

2021年以來，集團相繼與上海建工集團股份有限公司、廈門經濟特區房地產開發集團有限公司、廣州立白企業集團有限公司、濟寧城投控股集團有限公司、深圳市特區建設發展集團有限公司及其關聯公司建立合作，未來我們將不斷開拓合作夥伴，持續與國企、大型集團等優質的資源平台達成戰略合作，確保2022年全年不低於70萬平方米合約面積的目標達成。

二、專業協同、合作共贏，確保籌備項目實現有質量的開業。

2022年上半年，新冠疫情在全國範圍內呈不斷反覆發展態勢，導致全國多地購物中心開業深受影響。為保證本集團2022年新開業項目的目標順利達成，本集團於年初成立保開業專項小組，保障籌備項目的如期開業。2022年5月1日和7月30日，恩施星河COCO City和嘉興星河COCO City相繼華彩開業，並以優秀的業績表現拉開本集團今年新開項目的序幕。

本集團從項目定位、設計諮詢、工程諮詢等前期服務著手，從源頭保障項目設計的新穎性、工程佈局的合理性，為後續運營坪效的提升奠定基礎。同時，本集團堅持「一店一策」的戰略，打造差異化的客戶體驗和成果，並展開精準的招商定位工作，最終達成籌備項目有質量的開業。

三、夯實招商和運營能力，打造本集團的核心競爭力。

招商和運營是商管公司的核心競爭力。本集團始終堅持以業績為標尺，致力打造出有出租率、有銷售、有品質、有客流的「四有」購物中心。

1. 有出租率保障：下半年本集團將繼續貫徹分層、分級的招商機制，實現品牌跨區域協同、多項目聯動的運作，深挖首店和戰略聯發夥伴，實現出租率不低於95%的目標。
2. 有銷售增長：下半年本集團將通過持續的會員運營，不斷提升會員複購和銷售佔比；同時針對商戶制定專項的銷售支持計劃，實現與商戶的共生共贏。
3. 有品質提升：本集團將持續從環境、服務等多個維度著手，針對每個項目打造出1-2個特色亮點，以提升項目品牌和吸引力。
4. 有客流增長：本集團也將精準策劃，開展有特色的、有聲量、有銷售轉化的大型營銷推廣活動，以滿足消費者日漸個性化、差異化的需求，實現客流量和銷售額的雙重提升。

四、勇於探索、持續創新，緊跟消費和商業的發展趨勢。

商業和消費的核心是「持續求變」。下半年本集團將持續針對消費業態的創新、社區商業的探索、合作模式的多樣性等方面，提出更多的要求。

首先，面對Z時代的崛起和後疫情時代降臨，本集團將打開思路，探索創新性的休閒、娛樂、體驗和社交場景，以求順應潮流，構建出可以持續承載消費者美好嚮往和商戶品牌表達的購物中心。

其次，本集團已經成立了社區商業試點項目專項小組，下半年將繼續推動社區商業模式的探索和落地。不同於大型購物中心，社區商業將更加聚焦消費者的及時性、便利性需求。本集團將透過更加精準的客戶畫像，力求做到每個社區商業的精準定位、高效運營，進而獲得良好的商業回報。

最後，靈活多樣、合作共贏，是本集團一直以來的宗旨。下半年本集團將結合外部市場環境的變化，積極尋求多種合作模式，包括但不限於收併購、合作經營等，以開拓更多的業務發展空間和利潤增長來源。

綜上所述，未來，本集團將通過上述舉措的持續鋪開，繼續穩紮穩打，打造一批具有區域性、城市性影響力的標桿項目，構建「儲備一批、簽約一批、開業一批、成功一批」的良性發展。與此同時，本集團將持續探索和創新，把持對於新消費、新趨勢、新機遇的敏銳度，進而為本集團的長遠發展注入更多活力。

財務回顧

收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣259.6百萬元，同比增長約0.8%。

下表載列於所示期間按收入模式劃分的本集團收入總額明細：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	188,802	72.7	170,996	66.4
品牌及管理輸出服務	58,807	22.7	74,015	28.8
整租服務	11,977	4.6	12,400	4.8
總計	259,586	100.0	257,411	100.0

- 委託管理服務：截至2022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188.8百萬元，同比增長約10.4%，佔本集團總收入約72.7%。來自委託管理服務的收入增加主要由於(1)在營項目運營管理服務收入增加，(2)籌備項目數量增加導致前期定位、建築諮詢及籌備期服務收入增加。
- 品牌及管理輸出服務：截至2022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58.8百萬元，同比下降約20.5%，佔本集團總收入約22.7%。來自品牌及管理輸出服務的收入減少主要由於受房地產市場的影響，本集團本期新增的前期顧問諮詢服務項目數量較少，導致提供的定位、建築諮詢及租戶招攬服務收入減少。
- 整租服務：截至2022年6月30日止六個月，來自整租服務的收入約為人民幣12.0百萬元，同比下降約3.4%，佔本集團總收入約4.6%。來自整租服務的收入減少主要由於平均租金因根據與若干租戶的租賃協議及本集團調整租戶組合有所增長，以及COVID-19疫情的負面影響抵減後的結果。

服務成本

截至2022年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣109.9百萬元，同比下降約1.4%。

毛利及毛利率

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣149.7百萬元，同比增長約2.6%。

下表載列於所示期間按本集團的商用物業運營服務各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			
	2022年 (未經審核)		2021年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
委託管理服務	101,427	53.7	85,809	50.2
品牌及管理輸出服務	42,946	73.0	54,395	73.5
整租服務	5,357	44.7	5,736	46.3
總計／整體	<u>149,730</u>	<u>57.7</u>	<u>145,940</u>	<u>56.7</u>

截至2022年6月30日止六個月，整體毛利率約為57.7%，較2021年同期的約56.7%上升約1.0%。

- 委託管理服務：截至2022年6月30日止六個月，毛利率為53.7%，較2021年同期的約50.2%上升3.5%。毛利率主要由於今年上半年(1)在營項目運營管理服務收入增加，同時成本控制較好，導致毛利率上升；(2)籌備項目數量增加，導致前期定位、建築諮詢及籌備期服務收入增加，使得毛利率上升。
- 品牌及管理輸出服務：截至2022年6月30日止六個月，毛利率與2021年同期維持相對穩定。

- 整租服務：截至2022年6月30日止六個月，毛利率約為44.7%，較2021年同期的約46.3%下降約1.6%，毛利率下降主要由於整租服務的收入下降，同時租賃成本相對穩定。

其他收入

截至2022年6月30日止六個月，其他收入約為人民幣19.3百萬元，同比增長約71.9%，主要由於銀行利息收入因銀行定期存款的平均結餘增加而有所增加。

其他收益及虧損

截至2022年6月30日止六個月，其他收益淨額約為人民幣9.8百萬元，主要為外幣匯兌收益。

預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

截至2022年6月30日止六個月，本集團的預期信貸虧損模式下的減值虧損(扣除撥回)約為人民幣5.2百萬元，同比增長約32.7%，主要由於鑒於房地產行業的資金風險加大，本集團提高部分項目預期信貸虧損的撥備。

銷售開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的銷售開支約為人民幣1.6百萬元，同比下降約42.8%，主要由於品牌建設活動因COVID-19疫情影響而減少所致。

行政開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的行政開支約為人民幣28.1百萬元，同比增長約7.3%，主要由於整租項目的籌備期費用增加所致，如嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目本期根據香港會計準則第16號確認的使用權資產對應的折舊增加。

融資成本

本集團融資成本指根據香港會計準則第16號就整租項目確認的租賃負債利息開支。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的融資成本約為人民幣4.6百萬元，同比增長約132.5%，主要由於截至2022年6月30日止六個月嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目交付確認的租賃負債利息開支增加。

分佔一間合營企業業績

截至2022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10.0百萬元，主要為本集團根據其訂立日期為2021年7月28日的合資協議所投資的合營公司(廣州凱星商業管理有限公司)由於廣州健康港星河COCO Park整租項目的交付，根據香港會計準則第16號確認的使用權資產折舊以及租賃負債利息支出導致。

所得稅開支

截至2022年6月30日止六個月，本集團的所得稅開支約為人民幣34.8百萬元，同比增長約12.1%，主要由於應課稅溢利增加。

期內利潤

截至2022年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣94.4百萬元，同比增長約14.4%。

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2022年6月30日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣59.1百萬元，較於2021年12月31日的增長約28.8%，主要由於本集團的貿易應收款項增加。

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、應付薪酬及其他。於2022年6月30日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣135.0百萬元，較於2021年12月31日的下降約21.5%，主要由於本集團的代租戶收款減少，以及支付上一年度計提的年終獎導致應付職工薪酬的減少。

或然負債

截至2022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2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物及定期存款約為人民幣1,310.9百萬元(包括原到期日超過三個月的定期存款約人民幣680.9百萬元)，較2021年12月31日的增長約4.0%，主要由於本集團截至2022年6月30日止六個月的經營所得增加。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2022年6月30日，本集團並無銀行貸款和其他借款(2021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2022年6月30日，資產負債率約為45.0%，較2021年12月31日的約20.5%大幅上升。此乃主要由於截至2022年6月30日止六個月嘉興星河COCO City和廈門星河COCO Park整租項目交付時確認大額的租賃資產和租賃負債所致。

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2022年6月30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。

全球發售及超額配股權的所得款項淨額

全球發售(定義見本公司日期為2021年1月14日的招股章程(「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」)。

截至2022年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析如下：

招股章程所載所得款項淨額的 建議用途	佔所得款項 淨額的 概約百分比	所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至		悉數動用的預期時間
			2022年6月30日 已動用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2022年 6月30日未使用的 所得款項淨額 (人民幣百萬元)	
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	55	463.0	-	463.0	2024年12月31日前
用作整租服務模式項下零售商用物業翻新	20	168.4	37.9	130.5	2024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	24.0	60.2	2024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	0.9	20.1	2024年12月31日前
- 用作改善客戶服務	2.5	21.0	2.5	18.5	2024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	149.5	692.3	

於本公告日期，尚未動用所得款項淨額已存入持牌銀行。

於2022年8月25日，董事會議決變更所得款項淨額的擬定用途。有關詳情，請參閱本公告「(2)變更全球發售所得款項用途」一節。

僱員數目及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團的僱員總數為457名(2021年12月31日：436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。

重大投資及資本資產之未來計劃

截至2022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2022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。

資產押記

截至2022年6月30日，本集團概無抵押任何資產(2021年12月31日：無)。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十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2022年6月30日止六個月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

本公司或其任何附屬公司概無於截至2022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2022年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四第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。本公司將繼續檢討並提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會議決宣派截至2022年6月30日止六個月中期股息本公司每股普通股(「股份」)0.035港元(截至2021年6月30日止六個月：無)。

本公司將於2022年11月29日(星期二)至2022年11月30日(星期三)(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。為確定合資格可享有截至2022年6月30日止六個月擬派付中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2022年11月28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。預期擬派付中期股息將於2022年12月15日(星期四)或前後派付予於2022年11月30日(星期三)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2022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(由非執行董事郭立民先生以及獨立非執行董事謝日康先生及郭增利先生組成)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2022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2022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。

(2) 變更全球發售所得款項用途

茲提述招股章程及本公告「全球發售及超額配股權的所得款項淨額」一節，內容有關所得款項淨額約人民幣841.8百萬元的擬定用途。

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：

- 原計劃分配約55%的所得款項淨額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(如下表(a)類所述)，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(即下表(b)類)；及
- 原計劃根據整租服務模式用作零售商用物業翻新(如下表(b)類所述)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。

所得款項淨額的原定分配及經修訂分配詳情載列如下：

所得款項淨額用途	招股章程所載			
	所得款項淨額的原定分配 人民幣百萬元	截至本公告日期已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	截至本公告日期未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	所得款項淨額的 經修訂分配 人民幣百萬元
(a) 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	463.0	-	463.0	-
(b) 用作整租服務模式項下零售商用物業的翻新	168.4	37.9	130.5	593.5
(c) 用作進行擁有優質商用物業的項目公司進行少數股權投資	84.2	24.0	60.2	60.2

所得款項淨額用途	招股章程所載			
	所得款項 淨額的 原定分配 人民幣百萬元	截至本公告 日期已動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	截至本公告 日期未動用 所得款項淨額 人民幣百萬元	所得款項 淨額的 經修訂分配 人民幣百萬元
(d) 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	21.0	0.9	20.1	20.1
— 用作改善客戶服務	21.0	2.5	18.5	18.5
(e) 用作一般業務用途及營運資金	84.2	84.2	—	—
總計	841.8	149.5	692.3	692.3

變更全球發售所得款項用途的理由

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。為提高本集團资金使用效益及為本集團及股東帶來更高回報，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。

董事會認為，變更所得款項淨額用途符合本集團及股東的整體最佳利益，且將不會對本集團的現有業務運營造成重大不利影響。董事會亦確認，招股章程所載本集團的業務性質概無重大變動。

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，2022年8月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事黃德林先生、陶慕明先生、牛林先生及文藝女士；非執行董事郭立民先生及黃德安先生；以及獨立非執行董事張禮卿先生、郭增利先生及謝日康先生。