

2019 ANNUAL REPORT 年報

寶龍商業管理控股有限公司

POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with Limited Liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

Stock code 股份代號: 9909.HK





目錄

集團簡介	02
公司資料	03
歷程及獎項	04
主席報告	06
業務概覽	08
管理層討論與分析	10
董事及高級管理層	26
企業管治報告	32
董事會報告	40
獨立核數師報告	55
綜合全面收益表	60
綜合資產負債表	61
綜合權益變動表	63
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	65
四年財務摘要	132



集團簡介



寶龍商業管理控股有限公司(HK.9909)〔「本公司」或「寶龍商業」〕及其附屬公司(統稱「本集團」)為一家中國領先的商業運營服務供應商。本公司於2019年12月30日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市(「上市」)。本集團致力於國民生活品質的提升和推進中華人民共和國(「中國」)的城市化進程。

本集團以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務，截至2019年12月31日，本集團有51處在管零售商業物業，總在管(「建築面積」)^註約為7.0百萬平方米；已簽約零售商業物業72個，總合約建築面積為8.9百萬平方米。

本集團亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供物業管理服務。截至2019年12月31日，本集團有住宅物業管理服務在管物業51個，總在管建築面積約為11.5百萬平方米；已簽約物業86個，總簽約建築面積約19.5百萬平方米。

本公司將繼續秉承「讓空間有愛」的使命，用愛的心讓空間連結一切美好，使人與人更有愛、城市更有愛。為業主、商家、消費者三方創造最佳體驗的空間和服務。

註：除非另有說明，本報告所指所有商業物業的「建築面積」均包含停車場的面積

公司資料

董事

執行董事

許華芳先生(董事會主席兼總裁)
張雲峰先生(首席執行官)

非執行董事

許華芬女士
許華琳女士

獨立非執行董事

伍綺琴女士
陳惠仁先生
陸雄文博士

審核委員會

伍綺琴女士(主席)
陳惠仁先生
陸雄文博士

薪酬委員會

陸雄文博士(主席)
許華芳先生
陳惠仁先生

提名委員會

許華芳先生(主席)
陳惠仁先生
陸雄文博士

公司秘書

金紅女士
陳芄霏女士

授權代表

張雲峰先生
陳芄霏女士

註冊辦事處

Maples Corporate services Limited
P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

香港營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓

中國主要營業地點

中國
上海市
閔行區
新鎮路1399號
寶龍大廈
郵編：201101

股份過戶登記總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
P.O. Box 1093
Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司古北支行
交通銀行股份有限公司金山支行
中國農業銀行股份有限公司新港支行
中國銀行股份有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

智富融資有限公司
香港
中環
雲咸街8號3樓

公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

www.powerlongcm.com

歷程及獎項

下列事件載列本集團業務發展歷史中的主要里程碑：



1993

成立廈門華龍物業管理，開始提供住宅物業管理服務



2007

成立上海寶龍商業，開始提供商業運營服務，而我們於福州的首處在管零售商業物業開始營運



2013

於上海的首處在管零售商業物業開始營運



2014

開始向獨立第三方擁有的物業提供商業運營服務，而我們於杭州的首處在管零售商業物業開始營運



2015

推出設計以供消費者使用的第一代數字平台「寶龍滴滴卡」移動應用程式



2016

「寶龍城」品牌旗下的兩處在管零售商業物業開始營運



2018

「寶龍一城」品牌旗下的首處在管零售商業物業開始營運。並建立「創想實驗室」，用於創新、實驗及實行數字化工作。與騰聞組建戰略關係，發揮其強勁的技術專業知識及支持，讓集團向客戶提供更佳的綜合線上及線下服務



2019

於2019年12月30日在聯交所上市，成為港股市場第一家輕資產模式的商業管理運營服務商

歷程及獎項

公司獎項

2019

中購聯2019年度購物中心行業優秀管理公司獎

中購聯購物中心發展委員會



2019

中國地產數字化領軍企業獎

中國智慧房產影響力排行榜



2019

2018-2019年度商業地產卓越企業

商業地產金座標獎評選委員會及贏商網



2019

年度商業地產優秀運營商

贏商網及中國體驗式商業地產發展論壇組委會



2019

最佳品牌價值獎

中國融資



2019

廈門寶龍一城獲得商業典範榜樣

鳳凰網



主席報告



許華芳
主席

2019年是本集團里程碑式的一年，本公司於2019年12月30日在聯交所主板上市，籌集資金淨額約為人民幣12.4億元。成功登陸資本市場，將有利於本集團更好地抓住商業地產運營服務行業的擴張機會，進一步做大規模，提升運營效率，為股東創造更大的價值。在此，本人欣然向各股東提呈本集團截至2019年12月31日止之年度業績回顧與展望。

2019年回顧

2019年中國宏觀經濟增速放緩，消費對經濟的拉動作用亦放緩，行業競爭加劇，圍繞長三角與珠三角核心城市圈的商業空間爭奪日趨激烈。

然而，真正追求品質、創造良好消費者體驗的商業空間仍是稀缺的。本集團秉承「讓空間更有愛」的使命，旨在打造「有愛的空間」，使人與人更有愛，城市更有愛，讓所有進入商場的消費者沉浸在精心打造的體驗式購物環境中，收穫良好的消費體驗，契合商業服務回歸滿足消費者體驗的初心。本集團亦積極把握市場下沉的機會，順勢而為，實現了各項運營指標的全面提升，旗下在管購物中心的銷售額、人流量、出租率均取得了良好的增長。

主席報告

截至2019年12月31日止年度內，本集團實現收入約為人民幣1,620.5百萬元，同比上升35.0%；實現淨利潤約為人民幣178.6百萬元，若不包括上市開支，實現淨利潤約為人民幣208.0百萬元，同比上升約為56.0%。出色的業績表現來源於公司強大的戰略執行能力，以及在商業運營實踐中積累的廣泛資源。

圍繞「深耕長三角的戰略」，本集團業務保持高速增長。2019年新開業項目數為6個(其中5個位處於長三角)，依靠卓越的招商運營能力，實現「一日三城」，即上海寶楊寶龍廣場、寧波鄞州寶龍廣場、南京高淳寶龍廣場同時開業的盛況，保證了公司在長三角區域的市場領導地位。

科技賦能也是公司的核心戰略之一，本集團致力於通過綜合線上系統來提升客戶體驗。公司新推出「鈕扣計劃」，並成功實現全球首創的「微積分」功能，打通了微信支付與寶龍悠悠積分，實現客戶無感積分，同步深化了PM系統、寶龍悠悠、寶龍商+、AMP系統的各項功能模塊，始終堅持以技術變革打通信息壁壘，以信息服務推動消費者購物體驗升級。

2020年展望

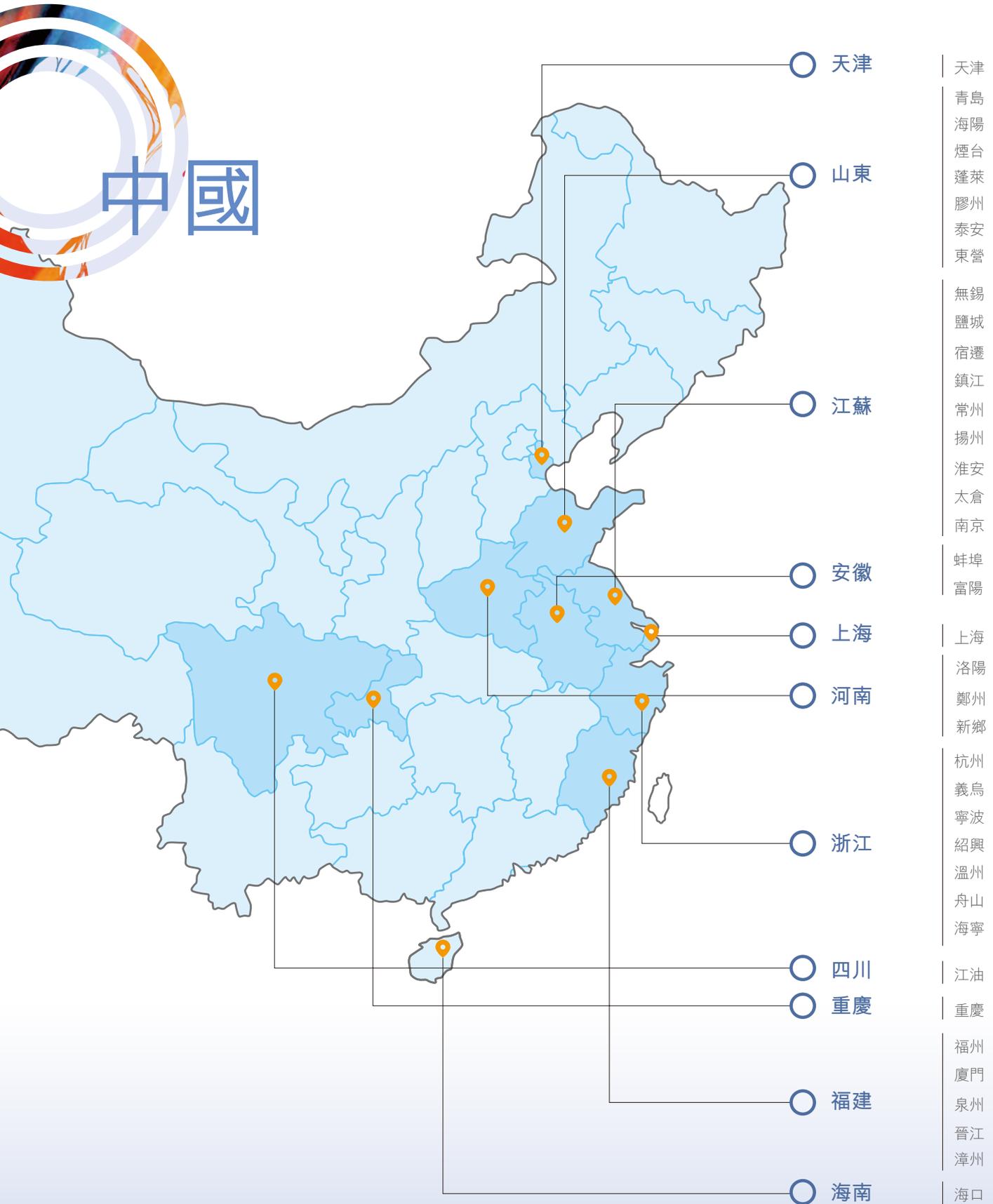
2020年伊始，一場「新冠疫情」席捲全球，給世界經濟發展帶來嚴重挑戰，於商業地產運營服務商而言，則是挑戰與機遇並現。挑戰在於商業活動的暫停使商家面臨現金流危機，進而給購物中心的正常運轉帶來困難；而機遇在於對購物中心內的商戶進行業態升級，以及危機下更多的中小商管公司尋求被兼併收購，給本集團的併購戰略帶來更多選擇。

商業運營服務行業的迭代速度持續加快，消費者的需求也在悄無聲息的發生變化，這也對商管企業自身的運營能力提出了更高要求。本集團自2003年開始籌備第一家購物中心，至今已經十七年。十七年的積累與沉澱，鍛造出一支具備極強執行力與業務洞察力的管理團隊。圍繞著「資本賦能、管理賦能、品質賦能、科技賦能」四個方向：通過不斷推動自身的組織能力迭代，引領行業發展；通過各業務部門專業化、精細化的工作部署，將市場的業務信息及時、精準的轉變為工作目標；通過各個部門嚴絲合縫的協作，以精益求精的專業精神，不斷提升商場的品質，以消費者的滿意作為我們的終極目標而持續努力。

「凡是過往，皆為序章」。回顧2019，本集團成功登陸資本市場，開啟了一個新的發展紀元。展望未來，本集團將始終秉持恭謙的企業精神，以誠信為立業之本，發揮創新精神，始終圍繞著更高的目標孜孜以求的拼搏，以終為始，回歸商業服務的初心，以實在的業績回饋投資者的青睞。

2019方興未艾，2020我們更當砥礪前行。

業務概覽



業務概覽

概覽

本集團於兩個主要業務分部，即(i)商業運營服務；及(ii)住宅物業管理服務進行業務活動。截至2019年12月31日止年度內，商業運營服務為本集團主要收入來源。

商業運營服務

截至2019年12月31日，本集團有51處在管零售商業物業，總在管建築面積約為7.0百萬平方米；已簽約零售商業物業72個，總合約建築面積為8.9百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2019年榮獲中國融資頒發的「最佳品牌價值獎」及於2019年榮獲贏商網授予的「商業地產金坐標獎」。

住宅物業管理服務

截至2019年12月31日，本集團住宅物業管理服務在管項目51個，總在管建築面積為11.5百萬平方米；已簽約項目86個，總簽約建築面積19.5百萬平方米。

本公司的使命是「讓空間有愛」：用愛的心讓空間連結一切美好，使人與人更有愛、城市更有愛。其亦致力於為業主、商家、消費者三方創造最佳體驗的空間和服務。



管理層討論與分析



業務回顧

截至2019年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即(i)商業運營服務；及(ii)住宅物業管理服務進行業務活動。商業運營服務為本集團主要收入來源。

商業運營服務：本公司為購物中心及購物街提供定位、招商、開業、運營及管理 etc 全鏈條服務。

主要包括：

- (i) 於零售商業物業開業前的準備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；
- (ii) 於零售商業物業運營階段向業主或租戶提供商業運營及管理服務；及
- (iii) 向位處購物街及商場的單位提供物業租賃服務。

管理層討論與分析

住宅物業管理服務：本集團為住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供物業管理服務。

主要包括：

- (i) 為物業開發商提供預售活動的預售管理服務，如預售示範單位及銷售辦公室的清潔、安保及維護；
- (ii) 為業主或業主委員會於交付後階段提供物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修及維護服務；及
- (iii) 為在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務、公共區域、廣告位及停車場管理服務。

下表載列本公司於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)			
商業運營服務	391,563	29.3 ^註	294,392	30.1
住宅物業管理服務	36,844	12.9	31,482	14.3
總計	428,407	26.4	325,874	27.1

註：就停車位管理服務以及公共區域及廣告位管理服務而言，採納新業務模式導致收入增加，同時上述管理服務的服務成本增加，導致毛利下降。倘原酬金模式復原，毛利率將為32.1%，同比增加2.0個百分點。

管理層討論與分析



商業運營管理服務

本集團通過「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」和「寶龍天地」四個品牌為業主、商戶及消費者提供專業的商業運營管理服務。

截至2019年12月31日止年度，本集團商業運營管理業務分佈實現總收入約為人民幣1,335.1百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣979.6百萬元增加36.3%；在管建築面積7.0百萬平方米，較2018年同期6.4百萬平方米增加0.6百萬平方米；在管項目數51個，較2018年同期45個新增6個；合約建築面積8.9百萬平方米，較2018年同期6.9百萬平方米增加2.0百萬平方米。

下表載列按地區劃分的於所示日期的總在管建築面積及於所示年度商業運營服務分部的收入明細：

	於12月31日／截至該日止年度					
	2019年			2018年		
	合約 建築面積	在管 建築面積	收入	合約 建築面積	在管 建築面積	收入
平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	
	(以千計)					
長三角地區	4,745	3,160	863,246	3,176	2,630	618,689
中國東南部 ⁽¹⁾	842	679	157,876	679	679	113,964
中國中西部 ⁽²⁾	1,499	1,385	185,070	1,385	1,385	153,481
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	1,781	1,758	128,917	1,679	1,679	93,497
總計	8,867	6,982	1,335,109	6,919	6,373	979,631

附註：

(1) 包括福建省及海南省。

(2) 包括安徽省、四川省及河南省以及重慶直轄市。

(3) 包括天津直轄市及山東省。

管理層討論與分析

本集團截至2019年12月31日止年度開業新增項目如下表所示：

序號	項目	開業日期 (年/月)	城市	地區	建築面積 (平方米)
1	紹興袍江寶龍廣場	2019年9月	紹興	長三角	41,083
2	杭州臨安寶龍廣場	2019年11月	杭州	長三角	103,700
3	上海寶楊寶龍廣場	2019年12月	上海	長三角	148,407
4	天津濱海寶龍廣場	2019年12月	天津	環渤海經濟圈	61,883
5	南京高淳寶龍廣場	2019年12月	南京	長三角	87,542
6	寧波鄞州寶龍廣場	2019年12月	寧波	長三角	93,924

下表載列截至2019年12月31日本集團按品牌劃分的運營中的零售商業物業平均出租率及在管建築面積。

品牌	平均出租率 ⁽¹⁾ 於12月31日		在管建築面積 (千平方米)
	2019年 ⁽²⁾ %	2018年 %	
寶龍一城	95.2	97.9	171
寶龍城	91.3	91.3	437
寶龍廣場	89.0	83.3	5,990
寶龍天地	90.1	65.5	384
合計	89.4	83.5	6,982

(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) 2019年出租率統計不含天津於家堡寶龍廣場、海陽寶龍天地和東營寶龍天地。

- 天津於家堡寶龍廣場於2011年11月開業，目前整修中，將於2020年12月重新開業；
- 海陽寶龍天地仍處於籌備階段，我們並未提供任何租戶招攬服務；
- 東營寶龍天地物業開發商正在編配購物街單位予鄉村集體經濟組織成員，而我們只提供有限的管理服務。

管理層討論與分析

籌備中的項目：

寶龍地產控股有限公司及其附屬公司(不包括本集團)(「保留集團」)及其合營企業或聯營公司：

序號	項目	品牌	開業日期 ⁽¹⁾ (年/月)	位置	地區	預計建築面積 (平方米)
1	晉江陳村	寶龍廣場	2020年9月	晉江	中國東南部	46,486
2	泉州台投	寶龍廣場	2020年9月	泉州	中國東南部	148,950
3	杭州大江東	寶龍廣場	2020年9月	杭州	長三角	95,373
4	臨安青山湖	寶龍廣場	2020年9月	杭州	長三角	189,524
5	鹽城新區	寶龍廣場	2020年12月	鹽城	長三角	135,932
6	天津於家堡 ⁽²⁾	寶龍廣場	2020年12月	天津	環渤海經濟圈	162,836
7	漳州藍田	寶龍廣場	2020年12月	漳州	中國東南部	66,186
8	金華永康	寶龍廣場	2020年12月	金華	長三角	89,900
9	舟山新城	寶龍廣場	2020年12月	舟山	長三角	80,880
10	紹興諸暨	寶龍廣場	2020年12月	紹興	長三角	138,600
11	新鄉三期	寶龍天地	2020年9月	新鄉	長三角	33,738
12	舟山鹽倉定海	寶龍天地	2020年9月	舟山	長三角	16,000
13	淮安二期	寶龍天地	2020年12月	淮安	長三角	34,000
14	溫嶺項目	寶龍廣場	2021年9月	台州	長三角	107,000
15	溫州空港	寶龍廣場	2021年9月	溫州	長三角	47,000
16	杭州未來科技城	寶龍廣場	2021年9月	杭州	長三角	204,000
17	義烏青口	寶龍廣場	2021年9月	義烏	長三角	96,000
18	台州椒江	寶龍廣場	2021年9月	台州	長三角	149,517
19	寧波遠大	寶龍廣場	2021年12月	寧波	長三角	143,588
20	上海楊浦	寶龍廣場	2021年12月	上海	長三角	26,000
21	杭州桃源	寶龍廣場	2021年12月	杭州	長三角	106,000
22	宜興丁蜀	寶龍廣場	2021年12月	宜興	長三角	50,000
23	臨安錦南	寶龍廣場	2021年12月	臨安	長三角	77,000
24	珠海高新區	寶龍城	2021年12月	珠海	中國東南部	110,590
25	寧波鄞州新城	寶龍一城	2021年12月	寧波	長三角	190,100
26	寧波奉化	寶龍廣場	2021年12月	寧波	長三角	71,300
27	臨安錦南	寶龍天地	2021年9月	臨安	長三角	15,864
28	金華磐安	寶龍天地	2021年9月	金華	長三角	43,400
29	膠州少海	寶龍天地	2021年9月	青島	環渤海經濟圈	23,415
30	舟山普陀	寶龍天地	2021年9月	舟山	長三角	57,000
31	福鼎	寶龍天地	2021年9月	寧德	中國東南部	31,600
32	寧波余姚	寶龍天地	2021年12月	寧波	長三角	65,915
33	寧海	寶龍天地	2021年12月	寧波	長三角	23,000
34	五江口	寶龍天地	2021年12月	寧波	長三角	70,000
35	嘉定嘉偉	寶龍天地	2021年12月	上海	長三角	36,000
36	珠海金灣	寶龍城	2021年12月	珠海	中國東南部	70,000
37	路橋項目	寶龍天地	2022年12月	台州	長三角	100,560
38	杭州勾陽路	寶龍廣場	2022年9月	杭州	長三角	294,000
39	無錫新吳	寶龍天地	2022年12月	無錫	長三角	75,000
40	湖州吳興	寶龍天地	2022年12月	湖州	長三角	35,000

⁽¹⁾ 所有項目的開業日期均為預計，實際開業日期視項目進展情況。

⁽²⁾ 天津於家堡項目已於2011年11月開業，目前整修中，將於2020年12月重新開業。

管理層討論與分析

來自於獨立第三方：

序號	項目	產品綫	開業日期 (年/月)	位置	地區	預計建築面積 (平方米)
1	紹興柯橋	寶龍廣場	2020年9月	紹興	長三角	100,007
2	青山湖科技	寶龍廣場	2020年12月	杭州	長三角	110,000
3	重慶萬州	寶龍廣場	2021年12月	重慶	中國中西部	80,000
4	台州杜橋	寶龍廣場	2021年12月	台州	長三角	96,000
5	南安羅東鎮	寶龍廣場	2022年12月	泉州	中國東南部	50,000

「紐扣計劃」取得階段性成果

寶龍商業自2018年攜手其戰略夥伴騰訊控股有限公司的附屬公司騰聞，雙方建立戰略合作關係，在資源技術、商業經營、人工智能和大數據等領域達成深度合作，並聯合發布「紐扣計劃」，旨在通過騰聞的雲計算、微信支付、小程序、AI、位置服務(LBS)、IOT等技術能力，將商戶、消費者、運營者連接在一起，從增強用戶黏性、降低企業運營成本、優化消費體驗等方面探索新商業升級路徑，推動產業數字化進程。

2019年5月寶龍商業與騰聞戰略合作設立合資公司上海寶申數字科技有限公司(「寶申科技」)，進一步推進商業管理運營的數字化。

2019年10月，寶申科技發布4個產品註：

1. 微信小程序矩陣—連接消費者、商家和智能設備

「寶龍悠悠」會員端—基於消費者的會員小程序。會員端推廣2個月即轉化已有會員16.5%至38萬人，轉化會員訪問率提升30倍至8%，轉化會員活躍率提升5倍至22.5%，截至2019年12月已在30家寶龍廣場上線運營。

- ✓ 「悠享+」功能：行業首發，可用會員積分直接兌換商場內的指定共享設施，還能享受部分商家的優惠和折扣。
- ✓ 「支付即積分」功能(簡稱「微積分」)：行業首發，可實現微信支付自動積分。消費者在商圈門店內每一筆微信支付，都可快速自動積分。該功能於2020年1月啟用，啟用首月會員增長率即提升37%，會員消費次數環比增加22%，積分增長率提升25%，實現購物體驗及經營效率的雙重升級，目前已在26個寶龍廣場上線運營。

「寶龍商+」用戶端—基於商戶的會員小程序。該程序可與上述「寶龍悠悠」共享消費者信息，推廣2個月，覆蓋項目商家總數10,495個，已開通商家數7,398個，開通率達70%。

管理層討論與分析

2. 多用途精密客流系統—為商業和地產精準識別用戶

通過騰聞定位技術，精準識別消費者畫像，取代常規客流計數技術，而成本僅為傳統技術30%。2019年，此產品目前正在4個項目進行試點，後期將進行全國推廣。

3. 無感積分台—無須掃碼即可積分，優化消費者體驗

將通過人臉識別技術實現刷臉付款和積分自動化，目前持續推進中。

4. LBS位置數據—提供深度大數據

利用騰聞大數據系統，對地理位置人群特徵進行精準分析。2019年已試點應用於商業競品分析，可方便地跟踪同業運營狀態，精確獲取消費者特徵和分佈，對業態規劃和招商管理有直接促進作用。

註：所有涉及個人隱私的數據和硬件產品，均嚴格遵守騰聞產品體系規定及相關法律。

住宅物業管理服務

截至2019年12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務業務分部實現總收入約為人民幣285.3百萬元，較截至2018年12月31日止年度人民幣220.8百萬元增加29.2%。在管建築面積11.5百萬平方米，較2018年同期10.2百萬平方米增加1.3百萬平方米；在管項目數51個，較2018年同期42個新增9個；合約建築面積19.5百萬平方米，較2018年同期14.8百萬平方米增加4.7百萬平方米。

下表載列按地區劃分於所示日期的總在管建築面積及於所示年度住宅物業管理服務分部的收入明細：

	於12月31日／截至該日止年度					
	2019年			2018年		
	合約	在管	收入	合約	在管	收入
	建築面積	建築面積		建築面積	建築面積	
平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	
長三角地區	10,059	5,050	143,663	7,265	4,064	104,582
中國東南部 ⁽¹⁾	3,644	1,558	39,217	2,696	1,484	30,091
中國中西部 ⁽²⁾	2,766	2,594	50,927	2,525	2,352	36,845
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	3,062	2,304	51,541	2,306	2,306	49,249
總計	19,531	11,506	285,348	14,792	10,206	220,767

(以千計)

附註：

(1) 包括福建省及海南省。

(2) 包括安徽省、四川省及河南省以及重慶直轄市。

(3) 包括天津直轄市及山東省。

管理層討論與分析

未來展望

於2019年12月30日，寶龍商業成功於聯交所主板上市，成為港股市場第一家輕資產模式的商業管理運營服務商，也標誌著寶龍商業的發展邁上一個新的台階。

2020年初，全國發生了新冠肺炎疫情，黨中央和各級政府高度重視，全方位採取組合應急方案，控制疫情。本集團亦響應號召，積極應對，採取了多項措施對商戶進行扶持，包括租金減免，物業費緩繳，聯絡第三方金融機構為商戶提供貸款，加大企劃投入，加強線上銷售渠道建設，為商戶提供防疫物資保障等。

本集團認為，疫情雖然讓中國商業市場2020年前期承壓，但主要是對部分業態的商戶影響較大，對全年整體而言，則影響有限。疫情雖然導致了復工、開業延遲，對原有的開業節奏及商場開業率造成一定影響，但本集團已經及時調整了經營部署，一方面與業主溝通，給予商戶一定的租金減免政策，另一方面，也推出了一系列扶持政策，與商家一起共渡難關。管理層對商業運營管理行業及本集團未來長遠發展仍充滿信心。

本公司將充分發揮現有優勢，同時通過管理、品質、資本、科技四個方面的賦能進一步擴大管理規模和提升服務效率。我們的戰略如下：

鞏固本集團在長三角的領導地位

本公司計劃繼續在該區投放大量資源，尤其是在上海、杭州、寧波及南京等經濟樞紐。中國政府已頒布多項政策，以促進及整合長三角的發展，並預期該區會成為現代服務業的中心及具競爭力的世界級城市群。由於快速城市化及中國家庭的購買力上升，將對高質素商業運營服務產生大量需求，並為我們的未來增長帶來新機遇。

繼續透過輕資產業務模式複製本集團的成功經驗至選定物業

本公司計劃與全國及地方的領先物業開發商建立戰略合作，並預期透過該等合作獲得新的零售商業物業委聘工作。本公司亦計劃從業主租賃有強大翻新潛力的商場，用作重新定位及改造及隨後的分租。評估目標商場時，本公司將考慮有關商場市場領域的客戶特徵及競爭環境，專注於以可持續的出租成本提高零售商業物業的出租率。此外，本公司計劃繼續提升住宅物業管理服務的質量，並致力從第三方開發商取得新的委聘工作，以達致有機增長及業務擴展。

透過戰略收購及投資進一步擴展本集團商業運營服務分部

本公司計劃有選擇地評估機遇，專注位於經濟發達地區的城市，其相信當地存在強大增長潛力，例如長三角。本公司計劃收購或投資中小型商業運營服務供應商，其管理團隊、業務概況、運營表現及增長潛力均符合其內部準則。本公司期望目標公司的管理團隊備有適當的能力，並擁有管理零售商業物業的經驗。本公司初步計劃以管理五處或以上零售商業物業的公司為目標。本公司打算以管理零售商業物業的公司為目標，我們相信該等公司能夠為我們提供巨大的增長機遇。我們預期透過該等收購及投資戰略，擴闊我們的地域版圖及專門服務能力，從而推動增長及提高盈利能力。此外，本公司計劃向若干具備增長潛力的租戶作出股權投資，旨在與彼等建立緊密戰略關係。透過向該等租戶作出投資，本公司不僅旨在從有關投資實現回報，而且提高吸引優質租戶租用在管零售商業物業的能力。

管理層討論與分析

繼續運用科技以提升消費者的體驗及參與度及提高本集團的運營效率

本公司計劃使用科技，包括人工智能及物聯網，以促進消費者互動並提升消費者的購物體驗。本公司亦計劃繼續投資綜合線上生態系統，以加強數據處理能力。本公司擬提升其分析消費者數據及透過線上生態系統收集的其他運營數據的能力，並運用該等分析協助其高級管理層作出有關零售商業物業規劃及定位、釐定租戶組合及精準營銷方面的商業決策。此外，本公司擬使用人工智能提高運營效率並減低勞工成本。

透過系統化培訓計劃及具建設性的職業發展機會以吸引、挽留及激勵人才

本公司計劃繼續向僱員提供系統化培訓計劃及具建設性的職業發展機會，包括專為大學新畢業生管培生而設的「潛龍」計劃、專為中級管理層人員而設的「飛龍」計劃、專為高級管理層而設的「臻龍」計劃及專為持有博士學位的人士而設的「蛟龍」計劃，以培養及挽留主要僱員並協助彼等的持續職業發展。本公司亦預期專注於管理層發展方面，以推動強勁的運營表現及持續創新。此外，本公司計劃繼續提供具有競爭力的薪酬待遇，以吸引及挽留人才。本公司相信，其僱員為其成功的關鍵，且其致力養成企業協作及共同成功的風氣。

財務回顧

收入

截至2019年12月31日止年度，由於本集團持續發展業務，本集團錄得收入約人民幣1,620.5百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1,200.4百萬元增加約35.0%。

本集團按業務分部及服務類別劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	143,231	8.8%	52,214	4.4%
商業運營及管理服務	986,519	60.9%	719,301	59.9%
物業租賃服務	205,359	12.7%	208,116	17.3%
	1,335,109	82.4%	979,631	81.6%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	13,128	0.8%	3,021	0.3%
物業管理服務	222,217	13.7%	178,788	14.9%
其他增值服務	50,003	3.1%	38,958	3.2%
	285,348	17.6%	220,767	18.4%
總計	1,620,457	100%	1,200,398	100%

管理層討論與分析

市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務

本集團市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務主要包括在零售商業物業開業前向物業開發商或業主提供(i)市場研究及定位服務；及(ii)租戶招攬及籌備開幕服務。

截至2019年12月31日止年度，來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入為約人民幣143.2百萬元，同比增加174.3%，佔其總收入約8.8%。

來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入增加主要由於本集團於截至2019年12月31日止年度就22處零售商業物業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，而截至2018年12月31日止年度為13處。

商業運營及管理服務

本集團商業運營及管理服務主要包括向業主或租戶提供(i)零售商業物業管理服務；(ii)租戶管理及收租服務；及(iii)其他增值服務。

截至2019年12月31日止年度，本集團來自商業運營及管理服務的收入為約人民幣986.5百萬元，同比增加37.1%，佔總收入約60.9%。

來自商業運營及管理服務的收入增加主要由於總在管建築面積增加及我們現有零售商業物業進入成熟營運期，出租率上升。截至2019年12月31日，本集團商業物業在管建築面積為7.0百萬平方米，同比增加9.6%。自2019年起有關停車場、廣告位及公共區域的商業運營服務由酬金制轉為包幹制，導致收入增加。

物業租賃服務

本集團就購物街單位及商場提供物業租賃服務。截至2019年12月31日止年度，本集團來自物業租賃服務的收入為約人民幣205.4百萬元，微跌1.3%，佔總收入約12.7%。

來自物業租賃服務的收入微跌主要由於與租戶訂立的租約數目略降。

管理層討論與分析

住宅物業管理服務

本集團住宅物業管理服務主要包括(i)為物業開發商提供預售活動的預售管理服務，如預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護服務；(ii)為業主或業主委員會於交付後階段提供物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修及維護服務；及(iii)為本集團在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務、公共區域、廣告位及停車場管理服務。

截至2019年12月31日止年度，本集團來自住宅物業管理服務的收入為約人民幣285.3百萬元，同比增加29.2%，佔總收入約17.6%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2019年12月31日止年度，住宅物業在管建築面積增加至11.5百萬平方米，同比增加12.7%；(ii)服務質素提升及居民合約數目(尤其有關其他增值服務)增加。

按客戶類別劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司	180,964	11.2%	173,628	14.4%
其他關聯方	21,429	1.3%	11,709	1.0%
外部客戶	1,132,716	69.9%	794,294	66.2%
	1,335,109	82.4%	979,631	81.6%
住宅物業管理服務				
同系附屬公司	46,725	2.9%	32,515	2.7%
其他關聯方	1,345	0.1%	—	0.0%
外部客戶	237,278	14.6%	188,252	15.7%
	285,348	17.6%	220,767	18.4%
總計	1,620,457	100%	1,200,398	100%

管理層討論與分析

來源於外部客戶的收入是本集團的最大收入來源。截至2019年12月31日止年度，本集團來自於外部客戶的收入約為人民幣1,370.0百萬元，佔本集團總收入的84.5%。

按地理區域劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	863,246	53.3%	618,689	51.5%
中國東南部	157,876	9.7%	113,964	9.5%
中國中西部	185,070	11.4%	153,481	12.8%
環渤海經濟圈	128,917	8.0%	93,497	7.8%
	1,335,109	82.4%	979,631	81.6%
住宅物業管理服務				
長三角	143,663	8.9%	104,582	8.7%
中國東南部	39,217	2.4%	30,091	2.5%
中國中西部	50,927	3.1%	36,845	3.1%
環渤海經濟圈	51,541	3.2%	49,249	4.1%
	285,348	17.6%	220,767	18.4%
總計	1,620,457	100%	1,200,398	100%

截至2019年12月31日止年度，本集團的商業運營物業及住宅管理物業主要位於長三角，來自該地區的收入進一步增長。

服務成本

我們的服務成本主要包括：(i)員工成本；(ii)安保、綠化及清潔服務的分包成本；(iii)折舊開支；(iv)能耗開支；(v)可變動租賃付款；(vi)短期租賃開支；(vii)稅項及其他徵費；及(viii)其他雜項成本。

截至2019年12月31日止年度，本集團的服務成本為約人民幣1,192.1百萬元，同比增加36.3%。有關服務成本的增幅乃與本集團業務擴充相符。分包成本主要包括就分包予分包商的服務支付的費用，例如安保、綠化及清潔。截至2019年12月31日止年度，分包成本錄得同比增長69.9%，主要由於本集團總在管建築面積及分包服務範圍增加。此外，截至2019年12月31日止年度，短期租賃開支為約人民幣116.7百萬元，主要由於自2019年起有關停車場、公共區域及廣告位的服務由酬金制轉為包幹制，導致服務成本增加。

管理層討論與分析

毛利及毛利率

截至2019年12月31日止年度，本集團毛利為約人民幣428.4百萬元，同比增加31.5%。截至2019年12月31日止年度，本集團毛利率為26.4%，較截至2018年12月31日止年度的27.1%輕微減少。

截至2019年12月31日止年度，商業運營服務的毛利率為29.3%，較截至2018年12月31日止年度的30.1%輕微減少，主要由於自2019年起，停車位管理服務以及公共區域及廣告位管理服務採納新業務模式。根據該項採納，收入確認政策由酬金制轉為包幹制，導致收入增加，連帶服務成本相應上升，故使毛利率減少。

截至2019年12月31日止年度，住宅物業管理服務的毛利率為12.9%，較截至2018年12月31日止年度的14.3%減少，主要由於我們聘請更多員工以提升我們住宅物業管理服務的質素。

本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務	391,563	29.3%	294,392	30.1%
住宅物業管理服務	36,844	12.9%	31,482	14.3%
總計	428,407	26.4%	325,874	27.1%

截至2019年12月31日止年度，本集團進一步推進項目區域化整合管理，同時通過科技升級賦能，為本集團業務未來數年毛利的提升奠定良好基礎。

銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支主要包括推廣及廣告開支。

截至2019年12月31日止年度，本集團銷售及營銷開支約為人民幣41.9百萬元，同比增長33.4%，主要由於商業運營業務總在管業務規模擴大及本集團品牌宣傳力度加大所致。

行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣117.2百萬元，其中上市所涉及上市費用約為人民幣29.4百萬元，本集團截至2019年12月31日止年度的行政開支(不計及上市費用的影響)為人民幣87.8百萬元，較2018年約人民幣80.3百萬元增長9.3%。該增加主要由於業務規模增加帶來管理人員人數及平均工資增加所致，但行政開支的增長率低於收入增長率，主要由於管理人員人均管理效能增加所致。

管理層討論與分析

其他收入及收益

其他收入及收益主要是來自地方政府的各類補貼收入及因租戶提前解約而沒收的保證金款項。截至2019年12月31日止年度，本集團其他收入及收益約為人民幣17.3百萬元，同比增長22.7%。

金融資產減值虧損淨額

本集團金融資產減值虧損淨額主要包括就經營租賃及貿易應收款及其他應收款作出的減值撥備。截至2019年12月31日止年度，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣7.2百萬元，同比增長157.1%，主要是由於業務擴充使應收款增加以及逾期一年以上的應收款周轉日數較截至2018年12月31日止年度輕微增加。

融資成本－淨額

本集團融資資本淨額主要包括銀行借貸利息開支、租賃負債利息開支以及銀行存款利息收入的淨額。

截至2019年12月31日止年度，本集團融資成本淨額約為人民幣32.1百萬元，同比減少24.6%，主要是由於年內出售持有本集團銀行借款的附屬公司並提前償還了餘下全部銀行借款導致利息支出減少。

所得稅開支

本集團所得稅開支主要包括中國企業所得稅。截至2019年12月31日止年度，實際所得稅率為27.8%，較截至2018年12月31日止年度的27.1%輕微增加0.7個百分點，主要是本公司上市費用不可抵扣境內企業應納稅所得額所致。

年度利潤

截至2019年12月31日止年度，本集團淨利潤約為人民幣178.6百萬元，其中上市費用約為人民幣29.4百萬元，如不考慮上市費用的影響，本集團的淨利潤較截至2018年12月31日止年度的淨利潤約人民幣133.3百萬元增長約56.0%。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括傢俬、裝置及設備、汽車及租入資產使用權之停車場。於2019年12月31日，本集團的物業及設備約為人民幣6.9百萬元，較2018年12月31日減少約人民幣166.6百萬元，為本集團終止與保留集團的停車場長期租賃安排導致租入使用權資產停車場減少所致。

投資物業

本集團的投資物業主要包括本集團與第三方業主訂立租約的商場及購物街單位。於2019年12月31日，本集團的投資物業淨額約為人民幣207.2百萬元，較2018年12月31日增加約人民幣51.6百萬元，主要是本集團新增訂立租約的購物街單位。

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

本集團的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產於2018年12月31日約為人民幣333.5百萬元，指上海人壽保險股份有限公司的5.0%股權投資，截至2019年12月31日，本集團已將持有上述股權投資的附屬公司售予保留集團，故本集團並無任何按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。

管理層討論與分析

經營租賃及貿易應收款

本集團的經營租賃及貿易應收款主要來自有關商場及購物街單位的物業租賃服務和提供本集團商業運營服務分部及住宅物業管理服務分部項下的多項服務業務。於2019年12月31日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣113.9百萬元，較2018年12月31日約人民幣82.5百萬元增長38.1%，主要受本集團業務增長所致。

預付款及其他應收款

本集團的預付款及其他應收款主要指向供電局預付的能耗費、代租戶及住戶付款及本集團不時因商業原因而向員工作出墊款。於2019年12月31日，本集團的預付款及其他應收款約為人民幣91.1百萬元，較2018年12月31日約人民幣333.5百萬元大幅減少，主要由於本集團截至2019年12月31日止年度累計全部收回關聯方往來款所致。

貿易及其他應付款

本集團的貿易及其他應付款主要指須就採購服務及貨品向供應商／分包商支付的款項及應付關聯方款項、代租戶或住戶收取現金、向租戶或住戶收取的保證金、應計上市開支及其他。於2019年12月31日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣763.1百萬元，較2018年12月31日約人民幣648.1百萬元有所增加，主要由於本集團的業務規模擴大所致。

租賃負債

本集團的租賃負債主要指其與購物街單位的業主及商場業主所作的商務安排，據此本集團同意於協定期間就該等購物街單位及商場支付租金。於2019年12月31日，本集團的租賃負債約為人民幣416.6百萬元，略低於2018年12月31日的約人民幣441.8百萬元，主要是由於截至2019年12月31日止年度支付租金的金額高於本集團新增訂立租約的金額。

合同負債

合同負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2019年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣263.2百萬元，較2018年12月31日大幅增加，主要是由於業務規模擴大及收款率提升所致。

本集團資產抵押

於2019年12月31日，本集團資產並無任何重大抵押。

或有負債

於2019年12月31日，本集團並無任何重大的或有負債。

流動資金及資本資源

本公司的財務狀況穩定，流動資金充裕。於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,616.1百萬元，較2018年12月31日約人民幣553.4百萬元大幅增加，主要歸因於首次公開發售募集所得款項、關聯方歸還墊款及經營活動所得現金所致。

於2019年12月31日，本集團並無產生借貸，原因為本集團於年內出售持有本集團銀行借貸的附屬公司，並於2019年12月31日或之前償還了所有其他餘下銀行借貸。本集團銀行貸款及其他借貸的細節載於綜合財務報表附註24。

現金流

截至2019年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額約為人民幣533.5百萬元，而2018年同期約為人民幣356.2百萬元，主要歸因於本集團運營規模擴大帶來的經營利潤、其他應付款及合同負債淨增加。

截至2019年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額約為人民幣702.3百萬元，而2018年同期所用現金淨額約為人民幣31.2百萬元，主要歸因於關聯方歸還墊款所致。

管理層討論與分析

截至2019年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金淨額約為人民幣827.2百萬元，而2018年同期所得現金淨流入約為人民幣115.5百萬元，主要歸因於本公司首次公開發售募集所得款項淨額約人民幣1,236.9百萬元以及償還本集團銀行借款的淨影響所致。

資產負債率

資產負債率乃按同日的總負債除以同日的總資產計算。於2019年12月31日，本集團的資產負債率為0.49，較2018年12月31日的0.89大幅降低，主要歸因於首次公開發售募集所得款項、出售持有本集團銀行借款的附屬公司、償還銀行借款以及經營活動所得盈利所致。

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2019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同以對沖外匯風險，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。

上市開支

本公司股份於2019年12月30日於聯交所成功上市，相關上市開支總額約為人民幣69.3百萬元，其中約人民幣29.4百萬元自截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表扣除，及約人民幣39.9百萬元自權益扣除入賬。

首次公開發售所得款項淨額

上市所得款項淨額約為人民幣1,236.9百萬元。

誠如本公司日期為2019年12月16日的招股章程(「招股章程」)所述，本公司擬將：(i)約50%所得款項用於戰略收購其他中小型商業運營服務供應商，以擴大其商業運營服務業務及擴充其商業運營服務組合，(ii)約25%所得款項用於升級資訊技術系統數字化及智能運營及管理，旨在優化消費者體驗、改善本集團向租戶提供的服務質量及提升我們的運營效率，(iii)約10%所得款項用於若干租戶的股權投資，旨在與其建立緊密戰略合作，(iv)約5%所得款項用於根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業，及(v)約10%所得款項用於本集團一般業務用途及營運資金。所得款項用途的進一步詳情載於招股章程及本年報內董事會報告的「首次公開發售所得款項淨額的用途」一節。

於2019年12月31日，上市所得款項未獲使用，並存放於香港持牌金融機構。

人力資源

本集團相信僱員的專長、經驗及專業發展推動本集團的業務增長。本公司的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。於2019年12月31日，本集團共擁有5,019名(2018年：5,052名)僱員。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達成本集團的成功至關重要。我們的成功取決於我們能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為我們留任策略的一部分，我們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。本集團亦為僱員參加多項僱員社保計劃，包括住房公積金、養老金、醫療保險、社會保險及失業保險。截至2019年12月31日止年度，本集團概無遭遇任何重大勞工糾紛或在招聘僱員時遇到任何困難。

重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於截至2019年12月31日止年度內，為籌備上市，本集團進行附屬公司的收購事項及出售事項，作重組用途。進一步詳情請參閱招股章程。除招股章程所披露者外，本公司並無重大投資或重大收購附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資及資本資產之未來計劃

本集團擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市所籌集的所得款項淨額，用於戰略收購及投資其他商業運營服務供應商。本集團打算以管理零售商業物業的公司為目標，該等公司能夠為本集團提供巨大的增長機遇。本集團於本報告日期並無物色任何收購或投資目標，以供使用所得款項淨額。

董事及高級管理層

董事會包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事

執行董事

許華芳先生，42歲，於2013年2月加盟本集團擔任總裁。許先生於2019年3月25日獲委任為董事，並於2019年8月8日調任為執行董事及獲委任為董事會主席。彼負責監督本集團業務發展、制定及實施業務策略(包括收購計劃及企業融資)。許先生目前擔任本集團若干附屬公司的董事。

許先生於房地產行業擁有超過18年經驗。許先生自1999年10月至2001年10月在廈門寶龍裝飾設計工程有限公司(一家由寶龍控股擁有的室內裝飾設計公司)擔任副總經理，主要負責人力資源、財務管理及成本控制。許先生自2001年10月至2003年12月在廈門寶龍房地產發展有限公司(一家由本公司控股股東(定義見上市規則)(「**控股股東**」)之一許健康先生控制的房地產開發公司)擔任副總經理，主要負責財務及日常運營。許先生自2003年12月至2009年8月在寶龍集團發展(一家由控股股東之一許健康先生控制的房地產開發公司)先後擔任副總裁及常務副總裁，主要負責整體業務運營管理。自2007年7月及2009年8月，彼分別擔任寶龍地產控股有限公司(「**寶龍控股**」)的執行董事及行政總裁，主要負責整體業務運營管理。彼先後獲「中國房地產年度領軍人物」、「中國房地產年度影響力人物」、「全國歸僑僑眷先進個人」、「中國房地產上市公司十大金牌CEO」、「中國地產年度CEO30強」、「中國商業地產行業傑出貢獻獎」、「中國房地產功勳人物」、「中國商業地產行業領軍人物」、「促進中國特色社會主義建設功勳人物」等多項殊榮和獎項。

許先生為第十屆中華全國歸國華僑聯合會委員、中華全國青年聯合會委員、中華海外聯誼會理事、上海市政協委員、全聯房地產商會副會長及福建省青年聯合會副主席。彼於2003年7月畢業於中國廈門大學管理學院，取得工商管理學士學位，並於2007年10月在中國獲長江商學院頒授高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位，現於中國長江商學院修讀企業家學者項目(DBA)。

許先生為許健康先生及黃麗真女士的兒子，以及施思妮女士的配偶，全部均為控股股東。許先生亦為許華芬女士(非執行董事)的胞弟及許華琳女士(非執行董事)的堂兄。

張雲峰先生，43歲，於2015年3月加盟本集團擔任副總經理，並於本集團多個業務部門擔任高級職位，包括財務部及運營管理部。張先生於2019年8月8日獲委任為本公司執行董事及首席執行官，主要負責制定及實施本集團的權責系統、業務策略及運營目標，以及進行運營及預測分析。

董事及高級管理層

張先生於房地產市場擁有超過13年經驗。加入本集團之前，張先生於2006年7月至2011年10月任職於南京青和投資集團有限公司(一間專注於房地產投資的公司)，離任前擔任該公司財務管理中心總經理，主要負責管理集團財務、成本、投資及融資活動。於2012年1月至2013年10月，張先生擔任成都金牛萬達廣場投資有限公司(一房地產開發公司)的副總經理，主要負責管理財務及融資活動。於2013年10月至2014年11月，張先生擔任萬達商業管理集團有限公司(一間商業運營服務公司)的財務部總經理，主要負責公司財務管理。張先生自2014年11月至2015年3月擔任萬達物業管理有限公司(一家物業集團管理公司)的集團副總經理及財務部總經理，主要負責財務管理及參與重大運營決策過程。

張先生分別於2000年7月及2007年2月取得中國南京大學管理學士學位及會計碩士學位；亦於2005年5月取得中國財政部(「財政部」)授予中級會計師職稱。

非執行董事

許華芬女士，44歲，於2019年8月8日獲委任為非執行董事，並負責就本集團的整體發展提供指引和制定業務策略。2000年以來，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique擔任董事總經理職位。自2011年12月起彼擔任時裝零售公司麗都有限公司董事總經理，主要負責管理整體業務經營。彼自2007年4月起擔任寶龍集團發展有限公司(一家由控股股東之一許健康先生控制的房地產開發公司)的董事總經理，主要負責該公司的整體管理及業務發展。許華芬女士自2009年9月起擔任寶龍控股的非執行董事，主要負責就寶龍控股的整體發展提供指引和制定發展策略。

許華芬女士為許健康先生及黃麗真女士的女兒，以及施思妮女士的大姑，全部均為本公司控股股東。許女士亦為許華芳先生(本集團執行董事、董事會主席兼總裁)的胞姐及許華琳女士(非執行董事)的堂姐。

許華琳女士，35歲，於2019年8月8日獲委任為非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指引和制定業務策略。

2007年6月至2009年4月，許華琳女士為澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique副總經理，主要負責整體行政及人力資源事務。2010年11月至2017年6月，許華琳女士擔任上海寶龍華韻藝術發展有限公司總經理，該公司為控股股東之一許健康先生控制的一家文化藝術盛事策劃及市場推廣公司，許華琳女士在該公司主要負責整體管理及業務發展。許華琳女士自2017年6月起擔任寶龍控股文化板塊負責人，主要負責寶龍控股文化板塊整體管理及業務發展。彼獲嘉許為《國家美術》金星獎•年度焦點人物及2018年度中國藝術權力榜TOP100最具影響力藝術人物等多項殊榮及獎項。

許華琳女士為世界晉江青年聯誼會第四屆常務理事，及上海寶龍文化發展基金會副會長。許華琳女士於2008年7月畢業於澳門的澳門大學，取得工商管理學士學位；亦於2011年1月畢業於英國萊斯特大學，取得工商管理碩士學位，及於2018年6月取得中國上海交通大學行政人員工商管理碩士(EMBA)學位。

許華琳女士為許華芳先生(本集團執行董事、董事會主席兼總裁)及許華芬女士(非執行董事)的堂妹。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

伍綺琴女士，63歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。2005年9月至2007年11月擔任恒隆地產有限公司(股份代號：101)執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的房地產開發公司。彼加入恒隆地產有限公司前在聯交所擔任高級副總裁。2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)的財務總監，該公司乃股份在聯交所主板上市的房地產開發公司。伍女士於2015年7月加盟謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「謝瑞麟」)(股份代號：417)，該公司乃股份在聯交所主板上市的珠寶公司，現任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席策略暨財務官及公司秘書，主要負責謝瑞麟的集團財務及其他行政事宜以及界定企業策略。

伍女士為中國電力清潔能源發展有限公司(股份代號：735)的獨立非執行董事，該公司乃於2019年8月在聯交所除牌的清潔能源發展公司。彼現任天津發展控股有限公司(股份代號：882)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的公用事業、酒店、電機、策略及其他投資及醫藥公司；京信通信系統控股有限公司(股份代號：2342)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的無線及通訊系統解決方案及服務供應商；及中天宏信(國際)控股有限公司(前稱「恆誠建築控股有限公司」)(股份代號：994)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的建築公司。伍女士曾於2016年5月至2017年5月任DS Healthcare Group, Inc.(股份於美國納斯達克資本市場上市的保健公司，自2016年12月起除牌)獨立董事。彼曾於2012年9月至2015年8月任中國手機遊戲娛樂集團有限公司(一家手機遊戲及娛樂公司，股份於美國納斯達克資本市場以美國預託證券方式上市)獨立非執行董事。伍女士亦曾於2008年9月至2015年7月任香港資源控股有限公司(股份代號：2882)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的珠寶公司。

伍女士為合資格會計師，持有香港科技大學工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師協會會員、特許秘書及行政人員公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及美國註冊會計師協會會員。自2019年12月2日起，彼為優質旅遊服務協會執行委員會(零售界別)選任委員。彼亦貢獻寶貴時間出任多個公職，包括於2002年12月至2013年11月出任醫院管理局審核委員會增補委員。

陳惠仁先生，40歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。陳先生於2007年10月創辦大正資本有限公司(一間投資管理公司)，目前為投資總監。自2008年11月及2008年2月，彼一直為其根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)分別進行第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。於2016年7月，彼獲聯交所委任為主板及GEM上市委員會成員。彼現任威揚酒業國際控股有限公司(股份代號：8509)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所GEM上市的酒品公司。

陳先生於2002年5月獲美國紐約大學史登商學院頒授財務及會計理學士學位。

陸雄文博士，54歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，並負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。自1991年7月起，陸先生已從事中國復旦大學的教學及研究，並分別於1997年7月及1999年5月成為復旦大學的副教授及教授。於1996至2006年期間，陸先生亦於復旦大學的管理學院出任不同職位，包括院長助理、市場營銷系負責人、副院長及常務副院長。自2006年8月起，陸先生出任復旦大學管理學院院長。

董事及高級管理層

陸博士現為上海金橋出口加工區開發股份有限公司(A股股份代號：600639.SH、B股股份代號：900911.SH；一間股份於上海證券交易所上市的上海金橋出口加工區的物業開發及管理公司)、寶山鋼鐵股份有限公司(股份代號：600019.SH；一間股份於上海證券交易所上市的鋼鐵熔煉公司)及上海新黃浦實業集團股份有限公司(股份代號：600638.SH；一間股份於上海證券交易所上市的物業開發及管理公司)的獨立非執行董事。陸先生現時亦為摩根士丹利華鑫證券有限責任公司(由摩根士丹利及華鑫證券成立的合資企業，主要從事股票包銷及保薦、債券發行及自營買賣)及浦發硅谷銀行有限公司(由上海浦東發展銀行股份有限公司及硅谷銀行成立的合資銀行)的獨立非執行董事。

陸博士分別於1988年7月、1991年7月及1997年1月於中國復旦大學取得經濟學學士學位、碩士學位及博士學位。

高級管理人員

龐夢軒先生，47歲，於2014年12月加盟本集團擔任本集團副總經理，負責市場研發中心及招商管理中心，並主要負責本集團的市場研發、定位規劃、品牌管理及籌備零售商業物業開幕。龐先生於商業運營服務行業擁有逾25年經驗。加入本集團之前，自2006年9月至2010年2月，龐先生擔任上海嘉恒浩發房地產開發管理有限公司(一家房地產開發、商業運營及基金管理公司)的副總裁，主要負責集團商業運營服務業務整體管理。於2010年2月至2012年2月，彼擔任萬達商業管理集團有限公司陝西分公司(一間商業運營服務公司)的地區總經理，主要負責西安地區商業運營服務業務管理。於2012年2月至2013年4月，龐先生擔任成都世豪新瑞集團有限公司(一間房地產開發運營公司)的副總裁，主要負責集團商業運營服務業務管理。於2013年4月至2014年11月，龐先生擔任廣東創鴻集團有限公司(一間房地產開發運營公司)的副總裁，主要負責商業運營管理、住宅物業管理服務業務以及酒店運營。

龐先生於2002年7月取得中國上海第二工業大學的工商管理學士學位，亦於2014年4月修讀美國賓夕法尼亞州大學的「沃頓－易居」房地產商業精英高級研修班。

張繼民先生，46歲，於2006年3月加入本集團擔任本集團總裁助理，歷任多個職位，包括華南地區運營管理中心總經理及福建地區的區域總經理。於2019年4月獲委任為本集團副總經理兼行政人事中心總經理及監審部總經理，負責本集團的人力資源管理、行政系統及法律事務，以及監督及評估本集團內部監控系統的成效。

於1998年12月至2004年6月，彼擔任未名生物醫藥公司(前稱廈門北大之路生物公司)(一間生物醫藥公司)人力資源經理，主要負責人力資源管理。於2004年7月至2006年2月，張先生擔任廈門市博格管理諮詢有限公司(一間商業管理顧問公司)的顧問，主要負責提供顧問服務。

張先生於1996年6月取得中國南開大學的管理及法律學士學位。

董事及高級管理層

潘嘯濤先生，50歲，於2018年6月加盟本集團擔任華中地區運營管理中心總經理，並於2018年12月獲委任為本集團的副總經理並負責華中經營管理中心，負責制訂本集團在華中地區的業務目標及管理計劃，以及監督本集團在華中地區的運營。

加入本集團之前，於2011年12月至2013年10月，潘先生擔任萬達商業管理集團有限公司寧波分公司(一間商業運營服務公司)的寧波區域總經理，主要負責管理商業運營服務業務。於2013年12月至2014年11月，彼擔任上海豫園商旅文產業投資管理有限公司(一家商務旅遊發展及運營公司)的商業部副總裁，主要負責公司商業運營服務及商業項目的前期籌備及管理。於2014年11月至2016年5月，潘先生擔任上海奧克斯商業地產有限公司(一家商業房地產開發及運營公司)商業運營管理部總經理，主要負責公司商業項目商業運營服務的前期籌備及管理。於2016年6月至2018年6月，潘先生擔任重慶協信購物中心發展管理有限公司副總經理(一家商業房地產開發及運營公司)，主要負責商業運營部管理及負責上海項目。

潘先生於1992年7月取得中國上海大學工學院包裝工程學士學位。

溫海霞女士，43歲，於2018年8月加盟本集團擔任財務管理中心總經理，負責本集團財務管理、成本控制及投資管理。

加入本集團之前，於2006年3月至2009年2月，溫女士於百盛商業集團的多間附屬公司任職；該公司為一家百貨店公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3368)，於馬來西亞證券交易所上市(股份代號：5657)，及於新加坡證券交易所上市(股份代號：09E)彼離任該公司前擔任上海虹橋百盛商貿有限公司的副財務經理，主要負責財務分析及管理。於2010年1月至2013年4月，彼擔任上海世茂股份有限公司(該公司乃股份在上海證券交易所上市的商業物業開發及管理公司，股份代號：600823.SH)的助理財務總監，主要負責商業運營部的財務管理。於2013年4月至2018年4月，溫女士擔任上海愛琴海商業集團(一家專攻商場的商业運營服務公司)的財務總監，主要負責財務管理中心工作。

溫女士於1999年7月取得中國浙江財經大學投資經濟學士學位，於2003年9月取得財政部授予的中級會計師職稱，及於2009年12月獲上海市註冊會計師協會授予註冊會計師(非執業會員)職稱。溫女士亦於2018年1月獲上海證券交易所授出董事會秘書資格證書，於2019年1月獲中國證券投資基金業協會授予基金資格證書。

董事及高級管理層

聯席公司秘書

金紅女士，39歲，於2019年7月加盟本集團擔任資本部總經理，於2019年8月8日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。彼主要負責本集團的投資者關係管理、投資管理及公司秘書事宜。

2012年12月至2015年5月，金女士擔任復星國際有限公司(股份代號：00656)旗下一家從事投資業務的附屬公司上海復星高科技(集團)有限公司投資者關係部經理，該公司乃股份在聯交所主板上市的多元化投資公司，彼於該公司主要負責投資者關係管理。2015年5月至2017年6月，彼擔任東方證券股份有限公司的董事會辦公室資深主管，該公司乃股份在上海證券交易所上市(股份代號：600958.SH)及在聯交所主板上市(股份代號：03958)的綜合證券公司，彼於該公司主要負責投資者關係管理。2017年6月至2019年7月，金女士擔任寶龍控股的資本部總監，主要負責投資者關係管理及投融資相關事宜。

金女士於2004年6月獲中國武漢大學授予管理學學士學位，於2012年6月獲中國復旦大學授予工商管理碩士學位。金女士於2015年8月獲上海證券交易所授予董事會秘書資格證書。

陳芃霏女士，30歲，於2019年8月8日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。陳女士為企業服務供應商Vistra Corporate Services (HK) Limited的企業服務經理，彼在提供全面公司秘書及合規服務擁有超過七年經驗。

陳女士自2016年12月起為香港特許秘書公會會員，自2016年12月起為英國特許管治公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員，自2018年5月起為信託及遺產執行協會全職會員，自2018年9月起為國際合規協會的專業會員。

陳女士2012年於香港理工大學取得工商管理學士學位，主修會計學。

董事資料變更

除本年報所披露者外，董事確認概無須根據上市規則第13.51B(1)條進行披露的資料。

企業管治報告

董事會欣然提呈截至2019年12月31日止年度本公司之企業管治報告。

企業管治常規

本公司深知在本集團的管理架構及內部控制流程引入優良的企業管治元素的重要性，藉以達致有效的問責性。

本公司已應用並採納上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則及守則條文。本公司認同董事會應由執行董事及獨立非執行董事的均衡組合組成，使董事會可具備有力的獨立元素，有效作出獨立判斷。

自上市日期起直至本年報日期止整段期間，本公司一直遵守企業管治守則所載所有適用守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納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**」)作為其證券交易守則，以監管董事及相關僱員就本公司證券進行的所有交易及標準守則涵蓋的所有其他事宜。

本公司已向全體董事及相關僱員作出具體查詢，而彼等確認已於自上市日期起直至本年報日期止期間遵守標準守則。

董事會

自上市日期起直至本年報日期止期間，董事會包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會成員如下：

執行董事

許華芳先生(董事會主席兼總裁)
張雲峰先生(首席執行官)

非執行董事

許華芬女士
許華琳女士

獨立非執行董事

伍綺琴女士
陳惠仁先生
陸雄文博士

董事的履歷詳情載於本年報第26至31頁「董事及高級管理層」一節。

許華芳先生為許華芬女士的胞弟及許華琳女士的堂兄。

許華芬女士為許華芳先生的胞姐及許華琳女士的堂姐。

許華琳女士為許華芳先生及許華芬女士的堂妹。

除上述所披露者外，董事會成員之間概無其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大或相關關係)。

企業管治報告

主席及首席執行官

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定主席與首席執行官之職務須分開而不得由同一人擔任。

在本公司目前組織架構下，許華芳先生為董事會主席及張雲峰先生為本公司之首席執行官。

董事及高級管理層的責任保險及彌償

本公司已為本公司董事及高級管理層安排適當的責任保險，以彌償其因從事企業活動而產生的責任。保險的保障範圍將於每年予以檢討。

董事會會議及委員會會議

企業管治守則守則條文第A.1.1條訂明，董事會每年最少應召開四次會議，大約每季度一次，須由大部分董事親身或透過電子通訊方式積極參與。

自上市日期起直至2019年12月31日止，董事會已舉行一次董事會會議。董事預期根據企業管治守則守則條文第A.1.1條於各財政年度最少召開四次常規董事會會議，大約每季度一次。

下文載列董事的董事會會議及委員會會議的出席記錄概要：

董事姓名	出席會議次數／自上市日期起直至 2019年12月31日止舉行的會議數目			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事：				
許華芳先生	1/1	0/0	0/0	0/0
張雲峰先生	1/1	0/0	0/0	0/0
非執行董事：				
許華芬女士	1/1	0/0	0/0	0/0
許華琳女士	1/1	0/0	0/0	0/0
獨立非執行董事：				
伍綺琴女士	1/1	0/0	0/0	0/0
陳惠仁先生	1/1	0/0	0/0	0/0
陸雄文博士	1/1	0/0	0/0	0/0

由於本公司於2019年12月30日在聯交所主板上市，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)各自概無舉行任何會議，而本公司毋須於截至2019年12月31日止年度內舉行股東週年大會。

企業管治報告

獨立非執行董事

董事會已根據上市規則第3.13條從各獨立非執行董事收到年度書面確認函確認其獨立性，並認為彼等各自均為獨立人士。

委任及重選董事

各執行董事已與本公司訂立服務合約，由上市日期起計初步為期3年。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，由上市日期起計初步為期3年。

所有董事均須於本公司股東週年大會輪席退任及重選。根據組織章程細則，當時三分之一的董事(或倘人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一)須於本公司各股東週年大會輪席退任及合資格膺選連任，惟每一名董事須最少每三年輪席退任一次。此外，任何為填補臨時空缺或增加董事會人數而委任的新董事的任期僅至本公司下屆股東大會，並將合乎資格於該會上重選連任。

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

董事會為本公司主要的決策組織，負責監督本集團業務、策略決策及表現，並共同負責透過指引及監督本公司事務以促使其成功。董事會作出客觀決策以保障本公司及其股東的利益。董事會授予本集團高級管理層有關本集團日常管理及營運的權限及職責。代表本公司訂立任何重大交易或承諾前，高級管理層應向董事會取得事先批准及授權。

全體董事(包括獨立非執行董事)為董事會帶來廣泛寶貴的業務經驗、知識及專業精神，有助其有效及高效運作。

董事委員會

董事會轄下設立三個委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監管本公司的特定事務。各委員會均以書面訂明職權範圍。各委員會的職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會。審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督本集團的財務匯報程序、本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士。伍綺琴女士為審核委員會主席。

本公司於2019年12月30日於聯交所主板上市。審核委員會於自上市日期起直至2019年12月31日止並無舉行任何會議。

企業管治報告

於2020年3月9日，審核委員會舉行了一次會議審閱了本集團有關企業管治方面的政策及就此與董事會進行了討論，審查了本公司財務報告系統、合規程序、內部控制及風險管理系統(包括營運、招商、採購及成本、財務控制及風險管理)和相關流程以及討論了外聘核數師的重新委任。審核委員會亦審閱了本公司截至2019年12月31日止年度的全年業績公告及本公司的年報。

審核委員會成員的出席記錄載列於下文：

董事	已親自出席／有資格出席
伍綺琴女士(主席)	1/1
陳惠仁先生	1/1
陸雄文博士	1/1

自上市日期起直至本年報日期止期間，董事會並無偏離審核委員會在外聘核數師遴選、委任、辭任或罷免方面所給予的任何推薦意見。

已為僱員作出適當安排，使彼等可以保密方式就財務申報、內部控制及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。

薪酬委員會

本公司根據上市規則第3.25條及企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的特定薪酬待遇條款；及(iii)根據董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬。

薪酬委員會由一名執行董事(即許華芳先生)及兩名獨立非執行董事(即陳惠仁先生及陸雄文博士)組成。陸雄文博士為薪酬委員會主席。

本公司於2019年12月30日於聯交所主板上市。薪酬委員會自上市日期起直至2019年12月31日止並無舉行任何會議。

於2020年3月9日，薪酬委員會舉行了一次會議，以討論及審閱了本公司董事及高級管理層的薪酬政策，評估了執行董事的表現，在個別執行董事及高級管理層薪酬待遇方面向董事會作出了推薦意見。

薪酬委員會成員的出席記錄載列於下文：

董事	已親自出席／有資格出席
陸雄文博士(主席)	1/1
許華芳先生	1/1
陳惠仁先生	1/1

應付本公司各董事截至2019年12月31日止年度薪酬的詳情載於綜合財務報表附註32。

企業管治報告

高級管理層成員截至2019年12月31日止年度的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
1,000,001至1,500,000	4
總計	4

提名委員會

本公司已根據企業管治守則成立提名委員會。提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議。

提名委員會由一名執行董事(即許華芳先生)及兩名獨立非執行董事(即陸雄文博士及陳惠仁先生)組成。許華芳先生為提名委員會主席。

本公司於2019年12月30日於聯交所主板上市。提名委員會自上市日期起直至2019年12月31日止並無舉行任何會議。

於2020年3月9日提名委員會舉行了一次會議，以審閱及討論了董事提名的政策、程序及標準，審閱及討論了董事會多元化政策，討論了為落實該政策而設定的所有可衡量目標及達致該政策中可衡量目標的進展情況，評估了獨立非執行董事的獨立性，考慮了重新委任退任董事，審查了非執行董事所須投入的時間。

提名委員會成員的出席記錄載列於下表：

董事	已親自出席／有資格出席
許華芳先生(主席)	1/1
陳惠仁先生	1/1
陸雄文博士	1/1

提名政策

本公司已採納提名政策(「**提名政策**」)，其中載有獲提名董事會候選人的甄選標準及提名程序。提名政策旨在提名合適人選予董事會。

根據提名政策，提名委員會將物色適合的董事會候選人，並經評估候選人的多項因素後向董事會提出推薦意見，包括但不限於，誠信聲譽、成就及經驗、能夠付出的時間及對相關事務的關注、建議獨立非執行董事的獨立性及各方面的多元化。董事會就提名任何候選人於股東大會參選擁有最終決定權。

提名委員會將於有需要時檢討提名政策，並向董事會提出建議修訂以供考慮及批准。

企業管治報告

股息政策

本公司已採納股息政策(「**股息政策**」)，旨在提升或維持本公司每股股份的股息價值、為投資者提供合理投資回報及讓本公司股東(「**股東**」)評估其股息派付趨勢及計劃。

根據股息政策，任何宣派及派付股息及股息金額須受本公司的章程文件及相關法律所約束。董事會擬於截至2019年12月31日止年度起各財政年度，於相關股東大會建議派發不少於可供分派利潤30%的年度股息。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，且任何年內末期股息宣派將須經過股東批准。

董事會將繼續不時及於有需要時檢討及修訂股息政策。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策(「**多元化政策**」)，其載有實現董事會成員多元化之方式。本公司深明董事會多元化的裨益。

本公司已採取董事會多元化政策，根據本集團不時的情況，致力達致董事會成員適當的多元化水平。概括而言，多元化政策載列，在提名委員會的協助下，於考慮提名及委任董事時，董事會將會考慮多個方面，包括但不限於人選的技能、知識、專業經驗及資格、文化教育背景、年齡、性別及預期將為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地切合本公司需要及發展。董事會所有委任均以用人唯才為基準，並在考慮人選時考慮客觀標準及對董事會多元化的裨益。

提名委員會將不時檢討多元化政策，以確保其持續有效。

企業管治職能

董事會已向審核委員會授予企業管治守則守則條文第D.3.1條所載職能。

審核委員會將檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及監管規定的政策及常規以及本公司遵守企業管治守則與其企業管治報告的披露事項。

董事獲鼓勵持續參與專業發展，以發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書可不時按情況所需提供有關聯交所上市公司董事角色、職能及職責的最新書面培訓材料。

董事對財務報表的責任

董事承擔編製本公司截至2019年12月31日止年度財務報表的責任。

董事並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮的事件或情況的重大不確定因素。

董事持續專業發展

董事須及時了解身為本公司董事的職責以及本公司的經營方式、業務活動及發展。

本公司知悉董事參與合適的持續專業發展，以發展及更新其知識及技能的重要性，確保彼等對董事會的貢獻於知情下作出，並於適當時安排董事參與相關內部簡介及向董事派發有關主題的閱讀材料。董事獲鼓勵參與相關培訓課程，費用由本公司承擔。

企業管治報告

截至2019年12月31日止年度及於上市前，全體董事(即許華芳先生、張雲峰先生、許華芬女士、許華琳女士、伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士)參與由本公司有關香港法律的法律顧問盛德律師事務所進行的培訓課程，內容有關上市規則及證券及期貨條例項下董事職務、職責及責任。

本公司將安排定期講座，為董事提供上市規則及其他相關法律及監管規定不時的最新發展及變動。董事亦獲提供本公司表現、狀況及前景的定期更新，讓董事會整體及各董事履行職責。

核數師的職責及薪酬

本公司委任香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)擔任截至2019年12月31日止年度的外部核數師。羅兵咸永道就於財務報表的報告責任發出的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

下表載列截至2019年12月31日止年度就羅兵咸永道提供的審計及非審計服務已付／應付費用詳情：

所提供的服務	(人民幣百萬元)
審計服務：	
年度審核	1.2
非審計服務：	
申報會計師服務	5.5
與上市相關的其他非審計服務	0.8

風險管理及內部控制

董事會知悉其負責本公司風險管理及內部控制系統，並至少每年檢討其成效。風險管理及內部控制措施旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，僅可為重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。董事會已就本公司截至2019年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統的成效進行檢討，檢討內容涵蓋所有重大控制，包括財務、經營及合規控制，並認為該系統屬有效及充足。

本集團已成立內部控制部門，並已指定相關人員負責識別及監察本集團的風險及內部控制事宜，並直接向董事會匯報任何結果及後續行動。本集團各成員公司均須嚴格遵守本集團的內部控制程序，並向內部控制團隊報告任何風險及內部控制措施。

審核委員會及管理層持續共同監控風險管理政策(「風險管理政策」)的實施情況，以確保我們的政策及實施屬有效及充足。本公司為識別、評估及管理重大風險設有相關安排，包括營運、招商、採購及成本、財務控制及風險管理。本公司管理層在董事會或董事會委員會監督下採取合理措施(i)監察遵守風險管理政策的情況，及(ii)(如適用)對違反風險管理政策的行為施加及執行適當的懲戒措施。

本集團已成立監審部，以就本集團事務履行內部審計職能。監審部負責對本公司的風險管理及內部控制系統的充足性和成效作出分析及獨立評估。監審部就其發現向審核委員會匯報，並就本集團外部核數師識別的任何問題作出推薦建議。

披露內幕消息

本集團已參考證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，設置有關披露內幕消息的框架。此框架列出合適及時地處理及發放內幕消息的程序及內部控制，例如下列步驟：確定充足詳情、對事宜及其對本公司可能產生的影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。向公眾全面披露資料前，知悉有關消息的任何人士必須確定嚴守保密，不得買賣本公司任何證券。

企業管治報告

本公司的公司秘書及主要聯繫人

本公司已委任陳芄霏女士及金紅女士為本公司聯席公司秘書。陳女士為公司秘書服務提供商Vistra Corporate Services (HK) Limited企業服務部經理。金女士為本公司資本部總經理，並為陳芄霏女士在本公司的主要聯繫人。

為遵守上市規則第3.29條的規定，截至2019年12月31日止年度，金紅女士及陳芄霏女士均已參與不少於15小時的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

股東權益

股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）

根據組織章程細則第12.3條，董事會可於其認為適當的時候召開股東特別大會。董事會於收到一位或多位於存放請求書之日合共持有本公司不少於十分之一繳足股本並附帶在股東大會投票權利之股份的股東的書面請求後，也必須召開股東大會。書面請求應存放於本公司在香港之主要辦事處，或如本公司不再設有上述主要辦事處，則存放於本公司註冊辦事處。該書面請求須指明本次會議的目的，並由請求人簽署。

如果董事會並未於存放請求書之日起21日內正式召開一個將於額外的21天內舉行的會議，請求人本身或他們當中任何超過一半總投票權的人士，可以同樣的方式（盡可能接近董事會可召開會議的方式）召開股東大會，條件是如此召開的任何會議不得在存放請求書之日起三個月期滿後舉行，以及所有因董事會不履行而對請求人造成的合理費用應當由本公司向請求人作出賠償。

在股東大會上提呈建議

組織章程細則並無供股東在股東大會上提呈建議的條文。有意提呈建議的股東可按照上一段「股東召開股東特別大會」所載程序要求本公司召開股東特別大會。

向董事會查詢及聯絡詳情

向本公司董事會提出任何查詢時，股東可向本公司發出書面查詢。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

股東可透過以下途徑發出上述查詢或請求：

地址：中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈（郵編：201101）

電話號碼：(+86) 021-51759999

電郵地址：boardteam9909@powerlong.com

與股東溝通及投資者關係

本公司認為與股東有效溝通對加強投資者關係及投資者對本集團業務表現與策略的認識至關重要。本公司致力與股東保持溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。於應屆股東週年大會上，董事（或其代表（如適用））將與股東會面並回應股東查詢。

章程文件變動

本公司組織章程細則已經修訂及重列，自上市日期起生效並可於聯交所及本公司各自的網站查閱。除上文所披露者外，截至2019年12月31日止年度，本公司並無對其章程文件作出任何重大變動。

董事會報告

本公司董事會欣然提呈本董事會報告及本集團截至2019年12月31日止年度綜合財務報表。

董事

董事於截至2019年12月31日止年度期間及截至本年報日期止任職的董事如下：

執行董事：

許華芳先生(董事會主席兼總裁)

張雲峰先生(首席執行官)

非執行董事：

許華芬女士

許華琳女士

獨立非執行董事：

伍綺琴女士

陳惠仁先生

陸雄文博士

本公司的董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第26至31頁「董事及高級管理層」一節。

全球發售

本公司根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之股份於2019年12月30日於聯交所主板上市。

主要業務

本集團為中國領先的商業運營服務供應商，當中主要業務包括：

- 商業運營服務：本集團為商場及購物街提供定位、招商、開業、運營及管理 etc 全鏈條服務，主要包括(i)於零售商業物業開業前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)於零售商業物業的運營階段向業主或租戶提供商業運營及管理服務，及(iii)向位處購物街及商場的單位提供物業租賃服務。
- 住宅物業管理服務：本集團為住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供物業管理服務，主要包括(i)為物業開發商提供預售活動的預售管理服務，如預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護；(ii)為業主或業主委員會於交付後階段提供住宅物業管理服務，如安保、清潔、園藝及維修及維護服務；及(iii)為在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務以及公共區域、廣告位及停車場管理服務。

本集團截至2019年12月31日止年度主要業務分析載於本年報中的「管理層討論與分析」章節。

董事會報告

業務回顧

對本集團業務的中肯審視，包括對本集團財務表現的分析及本集團業務未來可能發展的說明，載於本年報「管理層討論與分析」一節。該等討論構成本董事會報告的一部分。本集團與其持份者（包括僱員、客戶及供應商，彼等對本集團擁有重大影響並關乎本集團業務成功）的主要關係載於本報告。自截至2019年12月31日止財政年度結束後發生並影響本集團的事項載於本年報「結算日後的重要事項」一節。

主要風險及不明朗因素

本集團面臨的若干主要風險及不明朗因素概述如下：

- 中國經濟狀況的整體變動，尤其是房地產市場的經濟狀況變動；
- 中國可支配個人收入的變動；
- 政府法規變動；
- 零售商業運營及住宅物業管理服務的供求變動；
- 自內部籌措足夠流動資金及取得外部融資的能力；
- 招聘及培訓高素質員工的能力；
- 甄選及與合適的第三方分包商及供應商合作的能力；
- 瞭解為其提供商業運營服務的商业物業內租戶及為其提供住宅物業管理服務的物業內住戶或租戶需求的能力；
- 適應過往並無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該等市場的行政、法規及稅務環境；
- 於新市場利用我們的品牌及在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭的能力；及
- 提高自身行政、技術、營運及財務基建的能力。

然而，以上所列並非全部。投資者於投資本公司股份之前務請自行作出判斷或諮詢其投資顧問。

環境政策及表現

本集團致力遵守適用環境保護法律法規經營業務，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。

有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，將於本公司將於適當時候刊發的截至2019年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露。

遵守有關法律及法規

如董事會及管理層所知，本集團在所有重大方面全面遵守對本集團業務及運營造成重大影響的相關法律法規。於截至2019年12月31日止年度期間，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

董事會報告

人力資源

本集團相信僱員的專長、經驗及專業發展推動本集團的業務增長。本集團的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。於2019年12月31日，本集團共擁有5,019名(2018年：5,052名)僱員。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達致本集團的成功至關重要。我們的成功取決於我們能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為我們留任策略的一部分，我們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。於2019年12月31日，僱員股份獎勵計劃的詳細條款尚未確認及尚未採納。截至2019年12月31日止年度，薪酬開支總額為人民幣558.3百萬元，較去年增加10.9%。本集團亦為僱員參加多項僱員社保計劃，包括住房公積金、養老金、醫療保險、社會保險及失業保險。截至2019年12月31日止年度，本集團概無遭遇任何重大勞工糾紛或在招聘僱員時遇到任何困難。

退休福利計劃

本集團僱員無須參與香港的強積金計劃。中國附屬公司的僱員均為中國政府經營的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司的僱員須按彼等薪金的若干百分比向退休福利計劃供款已撥付福利。本集團對於該等退休福利計劃之唯一責任是作出計劃規定的供款。

有關本集團退休金責任之詳情載於本年報綜合財務報表附註8。

持續關連交易

以下交易構成本集團截至2019年12月31日止年度的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章申報及年度審閱的規定：

1. 停車位管理服務

背景

於2019年12月10日，本公司與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立停車位管理服務框架協議(「**停車位管理服務框架協議**」)，據此，本集團將管理由保留集團及／或其聯繫人擁有的若干停車位以分租予我們在管物業的客戶(「**停車位管理服務**」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

於2019年1月1日，本集團與保留集團已同意採用新停車位管理安排，據此本集團將向保留集團及其聯繫人租賃停車位並管理停車位。根據該項安排，本集團將向保留集團及其聯繫人支付年度租金，而本集團會向獨立第三方客戶收取停車位收入，此舉並不會對本集團構成持續關連交易。

於截至2019年12月31日止年度，停車位管理服務框架協議項下本集團已付／應付年費為人民幣47.9百萬元。於截至2019年12月31日止年度，停車位管理服務框架協議項下本集團應付的年費上限為人民幣48.0百萬元，於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度各年的年費上限，分別為人民幣48.7百萬元及57.5百萬元。

董事會報告

2. 住宅物業管理服務

背景

於2019年12月10日，本集團與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立諮詢及管理服務框架協議(「住宅物業管理服務框架協議」)，據此，本集團同意向保留集團及／或其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)保留集團及／或其聯繫人擁有的未出售單位及銷售辦事處的住宅物業管理服務；及(ii)早期啟用服務，包括但不限於在物業交付前提供員工培訓及物業項目完成前的啟用住宅物業管理服務，以及保留集團及／或其聯繫人於施工完成後及向業主交付前就所開發物業的房屋驗收服務(「住宅物業管理服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

於截至2019年12月31日止年度，住宅物業管理服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人已付／應付年費為人民幣48.1百萬元。於截至2019年12月31日止年度，住宅物業管理服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人應付的年費上限為人民幣53.6百萬元，於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度各年的年費上限分別為人民幣63.3百萬元及74.7百萬元。

3. 商業運營服務

背景

於2019年12月10日，本集團與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立商業運營服務框架協議(「商業運營服務框架協議」)，據此，本集團同意向保留集團及／或其聯繫人擁有或經營的商業樓宇提供商業運營服務，包括但不限於(i)市場研究及定位；(ii)租戶招攬及籌備開幕；及(iii)租戶管理及收租(「商業運營服務」)，期限自上市日期起至2021年10月31日止。

於截至2019年12月31日止年度，商業運營服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人已付／應付年費為人民幣202.4百萬元。於截至2019年12月31日止年度，商業運營服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人應付的年費上限為人民幣222.8百萬元，於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度各年分別為人民幣267.2百萬元及320.7百萬元。

董事會報告

4. 公共區域及廣告位管理服務

背景

於2019年12月10日，本集團與寶龍控股(為其本身及代表保留集團其他成員公司及其聯繫人)訂立公共區域及廣告位管理服務框架協議(「公共區域及廣告位管理服務框架協議」)，據此，本集團將同意管理由保留集團及／或其聯繫人擁有的物業內公共區域及廣告位，並向獨立第三方分租(「公共區域及廣告位管理服務」)，期限自上市日期起至2021年12月31日止。

於2019年1月1日，本集團與保留集團已同意採用新公共區域及廣告位管理安排，據此本集團將向保留集團及其聯繫人租賃公共區域及廣告位並管理公共區域及廣告位。根據該項安排，本集團將向保留集團及其聯繫人支付年度租金，而本集團會向獨立第三方客戶收取管理公共區域及廣告位收入，此舉並不會對本集團構成持續關連交易。

於截至2019年12月31日止年度，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下本集團已付／應付年費為人民幣68.9百萬元。於截至2019年12月31日止年度，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下本集團應付的年費上限為人民幣73.5百萬元，於截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度各年的年費上限分別為人民幣85.3百萬元及99.2百萬元。

寶龍控股為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(i)停車位管理服務框架協議；(ii)住宅物業管理服務框架協議；(iii)商業運營服務框架協議及(iv)公共區域及廣告位管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本集團的持續關連交易。

停車位管理服務框架協議、住宅物業管理服務框架協議、商業運營服務框架協議及公共區域及廣告位管理服務框架協議的進一步詳情載於招股章程「關連交易」一節。

獨立非執行董事的確認

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱停車位管理服務框架協議、住宅物業管理服務框架協議、商業運營服務框架協議及公共區域及廣告位管理服務框架協議(合稱「協議」)，並確認協議已：

- (a) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (b) 按正常或較優商業條款訂立；及
- (c) 根據規管該等協議的協議訂立，且該等協議的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

董事會報告

本公司獨立核數師之確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘其核數師(「核數師」)按照香港核證聘用準則3000(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」並參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已就本集團截至2019年12月31日止年度進行的上述持續關連交易發出載有其審查結果及結論的無保留意見函件。本公司已將核數師函件副本呈交予聯交所。

關聯方交易

本集團於截止2019年12月31日止年度之關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註29。

載於綜合財務報表附註29之關聯方交易包括根據會計準則披露之關聯方交易及根據上市規則第14A章亦構成本公司的持續關連交易之關聯方交易。關於本公司董事及最高行政人員之薪酬的關聯方交易已構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。然而，根據上市規則第14A章，該等交易可豁免報告、公告及獨立股東批准規定。關於本公司主要管理人員(董事和最高行政人員除外)報酬的關聯方交易並不屬於上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易的定義。除本報告另有披露外，董事認為，綜合財務報表附註29所載所有其他關聯方交易並不屬於上市規則第14A章下「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)的定義。本公司確認其於截至2019年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章的披露規定或已獲聯交所批准豁免遵守有關條文。

購買股份或債券之安排

本公司、其控股公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度內任何時候概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份(包括債券在內的債務證券)而獲益。

主要客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。

截至2019年12月31日止年度，來自本集團五大客戶的收入佔本集團總收入16.3%(2018年：20.5%)，而來自本集團單一最大客戶保留集團的收入佔本集團總收入14.1%(2018年：17.2%)。

除保留集團外，本集團於2019年的五大客戶之一杭州展驥實業有限公司(為本公司主要股東寶龍控股之聯營公司，並由寶龍控股間接擁有約50%)為本公司關連人士。來自杭州展驥實業有限公司的收入為約人民幣7.8百萬元，佔本集團截至2019年12月31日止年度總收入的約0.5%。

除保留集團及其合資企業或聯營公司(均為房地產開發商)外，本集團客戶於截至2019年12月31日止年度均為獨立第三方。

董事會報告

除上文所披露者外，概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或擁有本公司5%以上已發行股本的任何其他本集團成員公司於本集團任何五大客戶(保留集團除外)中擁有任何權益。截至2019年12月31日止年度，除保留集團外，本集團主要供應商概非本集團客戶。

本集團供應商主要包括廣告及公關公司、提供清潔、園藝服務、安保、消防、盛事策劃及執行以及維修及維護服務的分包商及供應商、業主、購物街單位的業主及若干商場的業主。

截至2019年12月31日止年度，向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團總採購額的27.4%(2018年：19.3%)，而向本集團單一最大客戶保留集團作出的採購額佔本集團總採購額的17.6%(2018年：7.2%)。

截至2019年12月31日止年度，除保留集團外，概無本集團主要供應商亦為本集團客戶，而本集團所有主要供應商均為獨立第三方。保留集團於截至2019年12月31日止年度亦為本集團單一最大客戶。

除上文所披露者外，據董事所知，董事、監事、其緊密聯繫人或擁有本公司5%以上已發行股本的任何股東，概無於本集團任何五大供應商中擁有任何權益，惟保留集團則除外。

財務概要

本集團最近四個財政年度的經審計綜合業績及資產和負債概要(摘錄自經審計綜合財務報表)載於本年報第132頁。該摘要不構成經審計綜合財務報表的一部分。

優先購買權

組織章程細則或開曼群島法例並無優先購買權條文規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

上市證券持有人的稅務寬減及豁免

本公司並不知悉本公司股東可因各自持有本公司證券而獲任何稅務寬減或豁免。

附屬公司

本公司附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註11。

物業及設備

本公司及本集團於截至2019年12月31日止年度的物業及設備變動之詳情載於綜合財務報表附註14。

股本及已發行股份

本公司於截至2019年12月31日止年度的股本變動之詳情以及截至2019年12月31日止年度的已發行股份之詳情載於綜合財務報表附註21。

董事會報告

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於本年報日期，本公司一直維持上市規則項下所規定之公眾持股量。

已發行債權證

截至2019年12月31日止年度，本集團並無發行任何債權證。

股權掛鈎協議

截至2019年12月31日止年度，本集團並無訂立或存續任何股權掛鈎協議。

業績及股息

本集團截至2019年12月31日止年度的綜合業績載於第60頁的綜合全面收益表。

董事會建議派付末期股息每股普通股0.20港元(根據於2019年12月31日的匯率，相等於人民幣0.179元)。按於2019年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計115,300,000港元(相等於約人民幣103,283,000元)，並無計及尚未採納的股份獎勵計劃下匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)持有的普通股相關的股息9,000,000港元(相等於約人民幣8,062,000元)，但已計及於2020年1月行使就上市有關的超額配股權及於2020年1月購回普通股的影響。有關股息須在2020年6月12日即將舉行之股東週年大會上獲股東批准後方可作實。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

概無本公司股東豁免或同意豁免任何股息的安排。

獲准許的彌償

根據組織章程細則，在適用法律及法規的規限下，各董事將獲本公司以資產及利潤作彌償保證，確保不會因彼等或彼等任何一方於履職過程中引致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支而受損。

有關獲准許的彌償條文已於截至2019年12月31日止年度生效。本公司已投購責任保險，為董事提供適當保障。

儲備

本集團及本公司截至2019年12月31日止年度的儲備變動之詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註31。

銀行貸款和其他借貸

本集團於2019年12月31日的銀行貸款和其他借貸之詳情載於本年報綜合財務報表附註24。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初始任期自2019年12月30日起計3年。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，初始任期自2019年12月30日起計3年。

概無董事與本集團成員公司訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事會報告

董事於重大交易、安排或合約的權益

截至2019年12月31日止年度內或年末，概無董事或任何與董事有關連的實體直接或間接於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務的權益

年內，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益(擔任本公司董事及／或其附屬公司董事除外)。

董事及高級管理層薪酬

本集團董事及高級管理層的薪酬乃由董事會經參考薪酬委員會提供的建議並考慮個別人士表現及可比擬市場統計資料後釐定。

董事酬金及本集團五位最高薪酬人士(包括一名董事)酬金的詳情載於綜合財務報表附註32和附註8。

截至2019年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或五位最高薪酬人士的任何人士支付酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償。截至2019年12月31日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金。

除上文所披露者外，截至2019年12月31日止年度，概無由本集團向任何董事或代表任何董事支付或應付任何其他款項。

與控股股東訂立的合約

除「持續關連交易」、「關聯方交易」及「管理層討論與分析」各節以及本年報所載綜合財務報表附註29所披露者外，截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約及概無有關合約於年底存續，截至2019年12月31日止年度亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約且概無有關合約於年底存續。

不競爭契約

於2019年12月10日，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契約，據此(其中包括)，各控股股東已(其中包括)不可撤回及無條件地共同及個別向本公司作出若干不競爭承諾。不競爭契約的詳情載於招股章程「與控股股東的關係－不競爭契約」一節。

控股股東確認，截至2019年12月31日止年度，彼等及彼等的緊密聯繫人已遵守不競爭契約。獨立非執行董事已就截至2019年12月31日止年度進行有關審閱，並檢討有關承諾及信納已完全遵守不競爭契約。

董事會報告

與持份者關係

本集團確認僱員、客戶及業務夥伴對我們的可持續發展至關重要。本集團致力與僱員設立緊密關切的關係，向客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴合作。本公司提供公平而安全的工作環境、提倡員工多元化、根據彼等的長處及表現提供具競爭力的薪金及福利以及個人發展機會。本集團亦不斷致力向僱員提供足夠培訓及發展資源，以使彼等可緊貼市場及行業的最新發展，與此同時改善於其職位上的表現及實現自我價值。有關本集團僱員的發展及薪酬的進一步詳情，載於本報告「人力資源」一段。

本集團明白到與客戶保持良好關係及提供能滿足客戶需要及要求的產品十分重要。本集團透過與客戶持續互動提升關係，以了解產品不斷變化的市場需求，本集團因而可主動作出回應。本集團亦已設立程序處理客戶投訴，確保客戶投訴可妥為及時處理。

本集團致力與供應商及承包商發展為長期業務夥伴的良好關係，以確保本集團業務的穩定性。本集團持續透過積極有效的方式溝通，加強與供應商及承包商的業務夥伴關係，以確保質量及按時交付。

管理合約

截至2019年12月31日止年度，概無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政的合約。

核數師

由於本公司股份僅於2019年12月30日於聯交所上市，故自上市日期起核數師概無變動。截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核，並擬於本公司即將舉行的股東週年大會上重新委任該會計師。

根據上市規則須持續披露之責任

除本年報所披露者外，本公司並無任何其他根據上市規則第13.20條、第13.21條及13.22條須披露的責任。

股東週年大會

2020年股東週年大會（「**2020年股東週年大會**」）將於2020年6月12日（星期五）舉行。2020年股東週年大會通告及所有其他相關文件將於適當時候刊發並寄發予本公司股東。

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：

- (i) 2020年6月8日（星期一）至2020年6月12日（星期五）（包括首尾兩天），期間將不會辦理任何股份過戶登記，以確定股東出席2020年股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席2020年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月5日（星期五）下午四時三十分，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續；及
- (ii) 2020年6月18日（星期四）至2020年6月22日（星期一）（包括首尾兩天），期間將不會辦理任何股份過戶登記，以確定股東獲派發建議末期股息的權利。為確保獲派發建議末期股息的權利，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2020年6月17日（星期三）下午四時三十分，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

董事會報告

董事於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

截至2019年12月31日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據上市規則附錄十所載之標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	普通股數目	概約持股百分比 ⁽¹⁾
許華芳先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	45,000,000	7.50%

附註：

- (1) 以本公司截至2019年12月31日的已發行股份總數600,000,000股股份為基準計算。
- (2) 匯鴻信託的受託人匯鴻管理由許華芳先生全資擁有，就於上市後至少六個月將予採納的股份獎勵計劃而成立。截至本年報日期，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未獲確認。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

股東名稱	相聯法團名稱	權益性質	持有權益之股份數目	概約權益百分比
許華芳先生	寶龍控股	實益擁有人、全權信託創立人及配偶權益 ⁽¹⁾	605,509,400	14.61%
許華芬女士	寶龍控股	實益擁有人及受控制法團權益 ⁽²⁾	264,576,000	6.38%

附註：

- (1) 許華芳先生擁有權益的寶龍控股605,509,400股股份中，(i) 596,018,000股股份由Sky Infinity Holdings(由Seletar Limited及Serangoon Limited以代名人身份根據信託安排為Sky Infinity Trust的受託人Credit Suisse Trust Limited擁有)持有。許華芳先生為Sky Infinity Trust的創立人；(ii) 8,988,000股股份由許華芳先生以個人身份持有；及(iii) 503,400股股份由許華芳先生的配偶施思妮女士持有。
- (2) 許華芬女士擁有權益的寶龍控股264,576,000股股份中，(i) 203,106,000股股份由樺龍控股及萬通貿易(由許華芬女士全資實益擁有的公司)持有；及(ii) 61,470,000股股份由許華芬女士以個人身份持有。

除上文所披露者，截至2019年12月31日，概無任何本公司董事或最高行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何(a)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉；或(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

截至2019年12月31日，據董事所知悉，下列人士(不包括本公司董事或最高行政人員)及公司於本公司股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

(i) 於本公司股份的好倉

股東姓名	身份／權益性質	普通股數目	概約持股百分比 ⁽¹⁾
許健康先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	67.50%
寶龍地產(維京)控股有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	405,000,000	67.50%
寶龍地產控股有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	67.50%
天龍控股有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	67.50%
黃麗真女士 ⁽³⁾	配偶權益	405,000,000	67.50%
許華芳先生 ⁽⁴⁾	受控制法團權益	45,000,000	7.50%
匯鴻管理有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	45,000,000	7.50%
施思妮女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	45,000,000	7.50%

附註：

- (1) 以本公司截至2019年12月31日的已發行股份總數600,000,000股股份為基準計算。
- (2) 寶龍維京控股由寶龍控股全資擁有，而寶龍控股則由許健康先生全資擁有之公司天龍控股擁有約43.57%。根據證券及期貨條例，寶龍控股、天龍控股及許健康先生各自被視為於寶龍維京控股擁有權益的相同數目股份中擁有權益。許健康先生及黃麗真女士亦分別於寶龍控股持有約0.69%及0.07%的直接權益。許華芳先生為許健康先生及黃麗真女士的兒子。
- (3) 黃麗真女士乃許健康先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃麗真女士被視為於由許健康先生持有的股份中擁有權益。
- (4) 匯鴻信託的受託人匯鴻管理由許華芳先生全資擁有，就於上市後至少六個月將予採納的股份獎勵計劃而成立。截至2019年12月31日，股份獎勵計劃的詳細條款及相關承授人尚未獲確認。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的股份中擁有權益。
- (5) 施思妮女士乃許華芳先生的配偶。根據證券及期貨條例，施思妮女士被視為於由許華芳先生持有的股份中擁有權益。

董事會報告

股份獎勵計劃

為實行股份獎勵計劃，以留聘人才、推動本集團的長期可持續發展，以及達成本公司、僱員與股東的相互利益，於2019年7月2日，匯鴻管理已在英屬維京群島註冊成立為特殊目的公司，以此持有根據將於上市後最少六個月將予採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。

於本年報日期，僱員股份獎勵計劃的詳細條款尚未確認及尚未採納。

遵守企業管治守則

本公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為有限責任公司，本公司股份於2019年12月30日於聯交所主板上市。

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力達致並維持有效企業管治常規及程序。

本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治守則的原則及守則條文，作為本公司企業管治常規的基礎及企業管治守則已自上市日期起適用於本公司。

董事認為，自上市日期至2019年12月31日止期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載所有適用的守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為董事買賣本公司證券的行為守則。上市規則有關董事就證券交易遵守標準守則的規定自上市日期起適用於本公司。

經向本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等自上市日期至2019年12月31日止期間一直嚴格遵守標準守則所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司股份自上市日期起於聯交所上市。自上市日期起至2019年12月31日止期間，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

首次公開發售所得款項淨額的用途

上市所得款項淨額約為1,380.5百萬港元(相當於人民幣1,236.9百萬元)。

誠如招股章程所述，本公司擬將：(i)約50%所得款項用於戰略收購其他中小型商業運營服務供應商，以擴大其商業運營服務業務及擴充其商業運營服務組合，(ii)約25%所得款項用於升級資訊技術系統數字化及智能運營及管理，旨在優化消費者體驗、改善向本集團租戶提供的服務質量及提升我們的運營效率，(iii)約10%所得款項用於若干租戶的股權投資，旨在與其建立緊密戰略合作，(iv)約5%所得款項用於根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業，及(v)約10%所得款項用於本集團一般業務用途及營運資金。

董事會報告

於2019年12月31日，本公司概無動用上市所得款項淨額。於2019年12月31日，就董事所知，招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載所得款項的計劃用途概無任何重大變動。於2020年，本公司將根據其發展策略、市況及有關所得款項的擬定用途動用首次公開發售籌集的所得款項。

下表載列本公司首次公開發售所得款項淨額的使用情況(截至2019年12月31日)及預期使用時間表：

招股章程所述業務目標	自上市日期起	自上市日期起	未動用的 所得款項 百萬港元	首次公開 發售所得 款項淨額 百萬港元	預期時間表
	至2019年 12月31日止 所得款項 淨額的 計劃用途 ⁽¹⁾ 百萬港元	至2019年 12月31日 止期間 所得款項 淨額的 實際用途 百萬港元			
(i) 戰略收購及投資於 其他商業運營服務供應商	-	-	690.3	690.3	2020年1月1日至 2023年12月31日
(ii) 升級資訊技術系統	-	-	345.1	345.1	2020年1月1日至 2023年12月31日
(iii) 若干租戶及供應商的股權投資	-	-	138.0	138.0	2020年1月1日至 2023年12月31日
(iv) 翻新由獨立第三方開發或 擁有的零售商業物業	-	-	69.1	69.1	2020年1月1日至 2023年12月31日
(v) 一般業務用途及營運資金	-	-	138.0	138.0	2020年1月1日至 2023年12月31日
	-	-	1,380.5	1,380.5	

附註：

- 誠如招股章程所披露，預計上市所得款項淨額(扣除包銷佣金及本公司支付相關的開支後並假設並無行使超額配股權)為約1,223.5百萬港元。本公司於2019年12月31日實際所得款項淨額為約1,380.5百萬港元。本公司擬按招股章程所示應用原本款項的相同比例調整差額157百萬港元至每個業務戰略。
- 於2019年12月31日，未動用的所得款項淨額已存入香港的持牌銀行。

董事會報告

審核委員會及審閱財務報表

本公司已根據上市規則第3.21條及企業管治則成立審核委員會。審核委員會擔當的角色及履行的職責詳情載於本年報內的企業管治報告。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，認為編製該等報表時已遵守適用會計準則及規定，並已作出足夠披露。

結算日後的重大事項

- (a) 於2020年1月22日，本公司就上市有關的超額配股權按每股9.50港元獲行使而予發行22,500,000股股份，進行額外發售所得款項總額約為213,700,000港元。
- (b) 於2020年1月30日及2020年1月31日，本公司回購合共1,000,000股普通股，代價約為9,476,515港元(相等於約人民幣8,490,900元)，惟截至本報告日期，尚未註銷該等普通股。
- (c) 自2020年初爆發2019新型冠狀病毒疫情(「**2019新冠疫情爆發**」)以來，中國各地已經採取並持續實行一連串防控措施，已在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動。

本集團有關商業運營服務的租賃及服務收入以及費用之收取，可能因下列各項而受不利影響：短暫豁免向租戶收取租金、因對人民出行和交通安排實施若干程度的限制和管控導致業務量下跌及2019新冠疫情爆發期間租戶因業務放緩而要求調整現行的租約條款。

截至綜合財務報表日期未能可靠地估算上述的整體財務影響。本集團將密切注視2019新冠疫情爆發的進展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

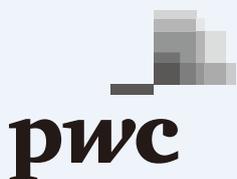
除上文所披露者外，自上市日期起至本年報日期，概無發生任何影響本公司的重大事項。

謹代表董事會

主席
許華芳

香港，2020年3月9日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致寶龍商業管理控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

寶龍商業管理控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第60至131頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 經營租賃及貿易應收款的可收回性
- 使用權資產和租賃負債的計量

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>經營租賃及貿易應收款的可收回性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註4「重要會計估計及判斷」和附註18「經營租賃及貿易應收款」。</p> <p>於2019年12月31日，經營租賃及貿易應收款賬面總額為人民幣135,055,000元，約佔 貴集團總資產(不含現金及現金等價物)的28%。管理層已評估該經營租賃及貿易應收款的預期信貸虧損，於2019年12月31日，經營租賃及貿易應收款累計虧損撥備為人民幣21,174,000元。</p> <p>為評估經營租賃及貿易應收款的可收回性， 貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法以計量經營租賃及貿易應收款存續期的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。</p> <p>估計預期信貸虧損時， 貴集團於具有共同信貸風險特徵的債務人的歷史還款記錄及賬齡概況計算歷史違約率，並進行調整以反映當前市場狀況和前瞻性因素。</p> <p>我們將經營租賃及貿易應收款的可收回性識別為關鍵審計事項，乃由於該等餘額對綜合財務報表的重要性以及管理層就評估經營租賃和貿易應收款的預期信貸虧損所作出的估計的重要程度。</p>	<p>我們就評估經營租賃及貿易應收款的可收回性的主要審計程序包括以下內容：</p> <p>a) 瞭解、評價和測試管理層評估經營租賃及貿易應收款可收回性的關鍵內部控制；</p> <p>b) 抽樣檢查還款記錄及經營租賃及貿易應收款的賬齡變動，覆核 貴集團債務人的歷史還款情況，以評估管理層經參考上述在估計預期信貸虧損率時所採用計提信貸虧損方法的適當性和重要假設的合理性；</p> <p>c) 基於我們對 貴集團所在行業及外部市場信息的瞭解評價管理層對於當前市場情況及前瞻性因素的評估；</p> <p>d) 抽樣檢查銷售發票或繳款通知書、收款記錄及其他相關文件以測試管理層編製截至2019年12月31日的經營租賃及貿易應收款賬齡分析的準確性；</p> <p>e) 檢查公司預期信貸虧損撥備計算的算術準確性；</p> <p>f) 抽樣檢查現金收據和相關證明文件以測試經營租賃及貿易應收款的其後付款；</p> <p>基於所執行的程序，我們發現，管理層就評估經營租賃及貿易應收款的可收回性作出的重大判斷和估計得到了可獲得憑據之支持。</p>

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>使用權資產和租賃負債的計量</p> <p>請參閱綜合財務報表中的附註4「重要會計估計及判斷」和附註15「投資物業」和附註25「租賃負債」。</p> <p>貴集團租入多處商業物業，並分租予商戶以獲取租金收益。租賃產生的使用權資產和租賃負債以現值初始計量。於2019年12月31日，貴集團使用權資產(「使用權資產」)賬面淨值為人民幣207,207,000元，披露為投資物業並按照成本法核算，約佔貴集團總資產(不含貴集團現金及現金等價物)的44%；相關的租賃負債為人民幣416,553,000元，佔貴集團負債總額的28%。</p> <p>貴集團釐定使用權資產和租賃負債於初始計量時的現值採納的關鍵參數包括租賃年期，折現率及付款安排。</p> <p>租賃條款乃按個別基準磋商並載有各種不同的條款和條件。部分租賃包括貴集團續租及終止選擇權。於釐定租賃期時，管理層會考慮行使續租選擇權或不行使終止選擇權的經濟誘因的所有事實及情況。續租選擇權(或終止選擇權後期間)僅於租賃可合理確定續租(或不會終止)的情況下計入租賃期。</p> <p>我們將使用權資產和租賃負債的計量識別為關鍵審計事項，乃由於該等餘額對綜合財務報表的重要性，以及管理層就評估行使續租及終止選擇權的可能性及選擇適用於現值基礎的折現率時所作出的判斷和估計的重要程度。</p>	<p>我們評估使用權資產和租賃負債計量的審計程序包括以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 瞭解、評估和測試管理層對使用權資產和租賃負債的計量的關鍵內部控制； b) 經考慮對經濟誘因的瞭解，基於租金的前瞻性估計以及與業主預期回報比較，以評估折現率和租賃期的估計的合理性，特別是行使續租選擇權及終止選擇權； c) 抽樣追查初始租賃合同和續租合同(如有)，測試管理層編製的台賬的準確性，該台賬包含了各租賃合同的詳細信息，包括對手方、初始租賃期、續租選擇權、合同支付金額等； d) 檢查使用權資產和租賃負債的確認和計量計算的算術準確性； e) 抽樣檢查其後行使或放棄續租選擇權或終止選擇權，以評估是否應當進行重大估計變更。 <p>基於所執行的程序，我們發現，管理層就使用權資產和租賃負債的計量作出的重大判斷和會計估計得到了可獲得憑據之支持。</p>

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、 造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超然。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月9日

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	6	1,620,457	1,200,398
服務成本	7	(1,192,050)	(874,524)
毛利		428,407	325,874
銷售及營銷開支	7	(41,856)	(31,366)
行政開支	7	(117,231)	(80,349)
其他收入及收益	9	17,295	14,096
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(7,244)	(2,788)
經營利潤		279,371	225,467
融資成本－淨額	10	(32,102)	(42,608)
除利得稅前利潤		247,269	182,859
所得稅開支	12	(68,655)	(49,516)
年度利潤		178,614	133,343
其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目			
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產公允價值變動(扣除稅項)	22	—	209
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		—	209
年度全面收入總額		178,614	133,552
應佔年度全面收入總額：			
— 本公司股東		178,614	133,552
本公司股東應佔年度利潤的每股盈利(以每股人民幣分列示)			
— 每股基本及攤薄盈利	13	44.01	32.92

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	14	6,928	173,493
投資物業	15	207,207	155,632
遞延所得稅資產	27	48,421	56,494
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	16	–	333,528
對合營企業的投資		4,700	–
		267,256	719,147
流動資產			
經營租賃及貿易應收款	18	113,881	82,475
預付款及其他應收款	19	91,114	333,543
可收回即期所得稅		2,705	2,529
受限制現金	20	19	486,540
現金及現金等價物	20	2,616,113	553,378
		2,823,832	1,458,465
總資產		3,091,088	2,177,612
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	21	1,236,907	–
其他儲備	22	22,430	46,431
保留盈利		327,835	183,492
總權益		1,587,172	229,923

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	24	–	108,000
遞延所得稅負債	27	–	6,582
租賃負債	25	190,487	236,097
		190,487	350,679
流動負債			
貿易及其他應付款	26	763,111	648,052
承租人墊款		27,488	29,505
即期所得稅負債		33,562	54,003
借貸	24	–	526,000
租賃負債	25	226,066	205,671
合同負債	6	263,202	133,779
		1,313,429	1,597,010
總負債		1,503,916	1,947,689
權益及負債總額		3,091,088	2,177,612

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第60頁至131頁的財務報表已於2020年3月9日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許華芳
董事

張雲峰
董事

綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔				
		股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	總權益
		人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日的餘額		–	–	40,780	55,591	96,371
全面收入						
年度利潤		–	–	–	133,343	133,343
其他全面收入						
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產公允價值變動	16、22	–	–	209	–	209
全面收入總額		–	–	209	133,343	133,552
與擁有人交易						
撥作法定儲備	22	–	–	5,442	(5,442)	–
於2018年12月31日的餘額		–	–	46,431	183,492	229,923
於2019年1月1日的餘額		–	–	46,431	183,492	229,923
全面收入						
年度利潤		–	–	–	178,614	178,614
全面收入總額		–	–	–	178,614	178,614
與擁有人交易						
發行股份		5,376	1,231,531	–	–	1,236,907
與出售附屬公司相關的重新分類	22	–	–	(25,666)	25,666	–
向寶龍控股分派的股息	23	–	–	–	(58,272)	(58,272)
撥作法定儲備	22	–	–	1,665	(1,665)	–
於2019年12月31日的餘額		5,376	1,231,531	22,430	327,835	1,587,172

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	28	612,103	391,579
已付中國企業所得稅		(78,601)	(35,384)
經營活動所得現金淨額		533,502	356,195
投資活動現金流量			
購置物業及設備		(6,441)	(2,591)
出售物業及設備所得款項淨額	14	137,461	—
出售附屬公司所得款項淨額	30	28,600	—
投資一間合營企業付款		(4,700)	—
給予關聯方現金墊款		(779,754)	(1,480,821)
關聯方還款		1,211,597	1,935,079
已收利息		15,545	2,107
就銀行借貸作抵押的受限制現金		100,000	(484,973)
投資活動所得／(所用)現金淨額		702,308	(31,199)
融資活動現金流量			
發行股份		1,276,800	—
已扣除或將扣除權益的上市開支付款		(45,063)	—
借貸所得款項		380,000	517,000
償還借貸		(647,150)	(271,314)
自關聯方所得現金墊款		100,885	378,806
償還提供予關聯方的現金墊款		(69,467)	(360,770)
租賃付款的本金部分		(128,515)	(93,251)
已付利息		(40,262)	(54,962)
— 銀行借貸相關利息		(19,894)	(30,426)
— 租賃負債相關利息		(20,368)	(24,536)
融資活動所得現金淨額		827,228	115,509
現金及現金等價物增加		2,063,038	440,505
年初現金及現金等價物		553,378	112,876
現金及現金等價物的匯兌虧損		(303)	(3)
年終現金及現金等價物		2,616,113	553,378

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

綜合財務報表附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」)於2019年3月25日根據開曼群島第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)提供商業運營服務及住宅物業管理服務(「分拆業務」)。

本公司於2019年12月30日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司母公司為寶龍地產(維京)控股有限公司(「寶龍維京控股」)。本公司間接控股公司為寶龍地產控股有限公司(「寶龍控股」)，其股份自2009年10月14日起於聯交所主板上市。於2019年12月31日，許健康先生(「許先生」)持有寶龍控股已發行股本的約44.33%權益。

本公司股份在聯交所主板首次上市(「上市」)構成從寶龍控股的分拆(「分拆」)。寶龍控股及其附屬公司(不包括本集團)於該等綜合財務報表中統稱保留集團。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈示。該等財務報表於2020年3月9日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

1.2 重組

於本公司註冊成立及下文所述重組(「重組」)完成前，分拆業務由寶龍(維京)V有限公司及其中國附屬公司(統稱「運營公司」)運營。於重組前，寶龍(維京)V有限公司由寶龍維京控股(寶龍控股的全資附屬公司)持有。

為籌備本公司股份於聯交所主板首次上市，本集團進行重組，據此，運營公司被轉讓予本公司。重組主要涉及以下各項：

- (1) 於2019年3月25日，本公司於開曼群島註冊成立，並由寶龍維京控股持有。
- (2) 於2019年5月至7月，本集團若干不再進行分拆業務的附屬公司已獲出售予寶龍控股(附註30)。
- (3) 於2019年7月19日，寶龍維京控股向本公司轉讓寶龍(維京)V有限公司的全部股份，並向寶龍維京控股配發及發行本公司78,800股股份，以償付代價。

上述轉讓完成後，本公司成為寶龍(維京)V有限公司的控股公司。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要

編製該等財務報表應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

綜合財務報表根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例第622章的披露規定編製。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並獲准提前採用。誠如本公司日期為2019年12月16日之上市文件所披露，本集團已提早於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並經重估按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高的判斷程度或複雜度，或假設及估計對綜合財務報表屬重大的該等範疇於附註4中披露。

(iii) 尚未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

已頒布但並非於截至2019年12月31日止年度強制生效及本集團並無提早採納之新訂準則、準則修訂本及詮釋如下：

		於下列日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
經修訂財務報告	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
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 合資企業之間的資產出售或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據本集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂本於生效後不會對本集團的財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

附屬公司是指本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(a) 非共同控制下的業務合併

本集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團發行的股權的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。業務合併時所收購的可識別資產及所承擔負債及或然負債均初步以收購日期的公允價值計量。

本集團以逐項收購為基礎，確認於被收購方的任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時所有權權益及賦予持有人在清盤情況下享有該實體資產淨值的應佔百分比，按公允價值或按現時所有權權益在被收購方可識別資產淨值已確認金額的應佔比例計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日公允價值計量，除非香港財務報告準則規定另外的計量基準。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於損益中確認。

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以彼等為擁有人的身份與附屬公司擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益重新計量為於失去控制權當日之公允價值，而賬面值變動則於損益內確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公允價值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收入內確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收入內確認之金額重新分類至損益或根據適用香港財務報告準則所訂明／容許下轉撥至另一類權益。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃以成本減減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.3 合營安排

本集團已對一項合營安排應用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排的投資乃根據各投資者的合約權利及責任分類為合營業務或合營企業。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。合營企業採用權益法入賬。

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收入確認本集團應佔被投資方其他全面收入的變動。已收或應收合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔合營企業的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易提供已轉讓資產減值的證據。合營企業的會計政策已在需要時作出變更，以確保與本集團所採納政策一致。

2.4 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。主要營運決策者(「主要營運決策者」)負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為作出策略決定的執行董事。

2.5 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以人民幣呈列，本公司的功能及本集團的呈列貨幣皆為人民幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損乃於綜合全面收益表「其他收入」中確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.6 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分的賬面值乃終止確認。所有其他維修及維護在產生的財政期間內自損益表中扣除。

折舊於估計可使用年期或租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備的租期(以較短者為準)使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算如下：

— 使用權資產(包括停車場)	3-30年
— 汽車	5-8年
— 傢俬、裝置及設備	5年

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期末審閱及調整(如適用)。

倘若資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值則會即時撇減至其可收回金額。

在建工程指興建物業及設備所產生的直接成本減去任何減值虧損。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合全面收益表的「其他收入」內確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.7 投資物業

投資物業(即租賃項下持有的商業物業)乃持作獲得租金收益且並非由本集團佔用。本集團按成本計量其投資物業，包括有關交易成本及(如適用)借貸成本。折舊乃使用直線法按其租賃年期(一般介乎2至5年)分攤成本計算得出。

2.8 非金融資產減值

須予攤銷的資產會於事件或情況出現變化顯示賬面值未必能夠收回時，檢討有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分組。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能進行減值撥回。

2.9 金融資產

2.9.1 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量(且其變動計入其他全面收入或計入損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損於損益或其他全面收入列賬。對於債務工具投資，其視乎持有投資的業務模式而定。對於權益工具投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時入賬為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股權投資。

本集團僅在管理資產的業務模式發生變化時方會對債務投資進行重新分類。

2.9.2 確認及計量

初始確認時，本集團的金融資產按公允價值計量，另加(如屬並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)收購該金融資產產生的直接交易成本。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益列作開支。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合同現金流的資產，倘該等現金流僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或出現減值時於綜合全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.9 金融資產(續)

2.9.2 確認及計量(續)

債務工具(續)

- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入：為收取合同現金流及出售金融資產而持有的資產，倘其資產現金流僅為支付本金及利息，則按公允價值計量且其變動計入其他全面收入。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟已於損益當中確認的減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)列示，而減值開支則於全面收益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產標準的資產，均按公允價值計量且其變動計入損益計量。後續按公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資收益或虧損於損益確認，並於產生期間以淨額於「其他收益－淨額」中呈列。

權益工具

本集團其後按公允價值計量所有股權投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列股權投資公允價值的收益及虧損，終止確認投資後，則其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益確認為其他收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動在綜合全面收益表確認為其他收益／虧損淨額(如適用)。股權投資的減值虧損(及減值虧損撥回)按公允價值計量且其變動計入其他全面收入，而不與公允價值的其他變動分開呈報。

2.9.3 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合資產負債表呈報其淨值。可依法強制執行的權利不得依賴未來事件而定，且於正常業務過程中，以及於公司或對手方違約、無力償債或破產時須可強制執行。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.10 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的資產有關的預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。附註3詳列本集團如何決定信貸風險是否大幅增加。

預期信貸虧損為按或然率加權基準對金融資產預期存續期的信貸虧損估計(即所有現金差額的現值)。

就經營租賃及貿易應收款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其中要求預期存續期虧損須自首次確認資產時確認。撥備矩陣根據過往於具有類似信貸風險特徵的經營租賃及貿易應收款預期年內觀察所得的違約率而釐定，並根據前瞻性估計進行調整。於各報告日期對過往觀察所得的違約率進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認起應收款的信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.11 經營租賃及貿易及其他應收款

經營租賃應收款乃就經營租賃而應收租戶的款項，而貿易應收款乃於日常業務過程中就提供的服務而應收客戶的款項。倘若預期經營租賃及貿易及其他應收款於一年或少於一年收回，則有關經營租賃及貿易及其他應收款被分類為流動資產，否則被呈列為非流動資產。

經營租賃及貿易應收款初步按無條件的代價金額確認，除非經營租賃及貿易應收款於按公允價值確認時含有重大融資成分。本集團持有目的為收取合同現金流的貿易應收款，故其後則利用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團就經營租賃及貿易應收款的會計處理的進一步資料，請參閱附註17，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1.2。

2.12 現金及現金等價物、受限制現金

就呈列現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及金融機構通知存款。受限制的銀行存款乃計入綜合資產負債表的「受限制現金」。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.13 股本

普通股被分類為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的增量成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

倘任何集團實體購買本公司股份(庫存股份)，所支付代價(包括任何直接應佔的增量成本(扣除所得稅))從本公司擁有人應佔權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘普通股其後被重新發行，任何已收代價於扣除任何直接應佔的增量交易成本及相關所得稅影響後，均計入本公司擁有人應佔權益內。

2.14 貿易及其他應付款

貿易應付款乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。倘付款期為12個月或以下，貿易應付款分類為流動負債，否則，將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.15 借貸及借貸成本

借貸初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本計量；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額利用實際利率法於借貸期間內在損益確認。倘部分或全部融資很有可能提取，設立貸款融資時所支付的費用確認為該貸款的交易成本。在此情況下，有關費用可遞延入賬，直至提取融資為止。如沒有證據證明部分或全部融資將會很有可能被提取，則該項費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關融資期攤銷。

當合同中規定的責任解除、取消或屆滿時借貸從資產負債表中剔除。已償清或轉移給另一方的金融負債的賬面值與已支付代價(包括任何已轉移的非現金資產或承擔的負債)之間的差額，在損益確認為其他收入或融資成本。

倘重新協商金融負債的條款且實體發行權益工具予債權人以償清全部或部分負債(債轉股)，則按金融負債的賬面值與已發行權益工具的公允價值之間的差額計量的收益或虧損於損益確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.15 借貸及借貸成本(續)

除非本集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至報告期後最少12個月，否則借貸一概歸類為流動負債。

直接歸屬於收購、興建或生產合格資產的一般及特定借貸成本，在完成及準備該資產以作其預定用途或銷售所必要的期間內予以資本化。合格資產指必須經一段長時間準備以達到其預定用途或銷售的資產。

特定借貸於撥作合格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，會自合格撥作資本的借貸成本中扣除。

其他借貸成本於其產生期間支銷。

本集團借貸成本於產生期間在綜合全面收益表內確認。

2.16 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於綜合全面收益表內確認，但若其與於其他全面收入中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收入中確認或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按本公司的附屬公司運營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅務法規基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關的款項為基準作出撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值產生的暫時差異確認。然而，倘遞延稅項負債從初步確認商譽產生，則不會予以確認；倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不予入賬。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延所得稅資產僅於未來可能產生可用作抵銷暫時差異的應課稅利潤時，方予以確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.16 即期及遞延所得稅(續)****(b) 遞延所得稅(續)****外部基準差異**

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債則除外，倘暫時差異的撥回時間由本集團控制，且暫時差異很有可能在可預見未來將不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產僅於暫時差異很有可能在將來可撥回，且有充足應課稅利潤可用作抵銷暫時差異時，方會就於附屬公司的投資產生的可扣減暫時差異予以確認。

(c) 抵銷

倘擁有可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，而遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體徵收的所得稅或不同應課稅實體擬按淨值基準償還結餘，則遞延所得稅資產及負債將予抵銷。

2.17 僱員福利**(a) 退休金責任**

本集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團與該等基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.17 僱員福利(續)

(c) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

(d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。本集團會因僱員截至結算日提供的服務而就估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.18 以股份為基礎付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。

股份激勵計劃

以權益結算以股份為基礎付款的交易為以股份為基礎的付款安排，在該付款安排中，本集團接收貨物或服務作為其自身權益工具的代價。本集團可能接收貨物或服務，但無義務與供應商結算該交易，因為結算將由一名股東或另一集團實體作出，該交易亦屬於以權益結算以股份為基礎付款的交易。

就以權益結算以股份為基礎付款的交易而言，已授出的權益工具的公允價值確認為僱員福利開支，並對權益作出相應增加。

將予支銷的總金額乃參考授出購股權公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如某實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標以及於特定期間內仍為實體僱員)的影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如對僱員的保留或於指定時間內持有股份的規定)的影響。

非市場表現及服務條件計入預期可歸屬的權益工具數目計算中。費用的總金額在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。

於各期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期可歸屬購股權數目的估計。實體在損益確認對原始估計修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.19 撥備

當本集團因過往事件負有當前的法律或推定責任，且可能須資源外流以償付責任，並能可靠估計該金額時，便會確認法律申索、服務保證及妥善履行義務所作的撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對償付當前責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前比率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險的評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

2.20 收入確認

本集團主要從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

(a) 商業運營服務

(i) 本集團與物業開發商或商場業主訂立商業運營服務合約，據此，本集團提供以下服務：

- 在籌備階段提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；
- 在運營階段提供商業運營服務(包括租戶管理及收租服務)及其他增值服務(主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務)。

提供市場研究及定位服務的收入乃於向物業開發商或業主交付相關市場研究及定位報告並獲接納時予以確認。

提供租戶招攬及籌備開幕服務收入於合同期間參照履行相關履約責任的進展情況確認。

就租戶管理及收租服務以及其他增值服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

倘本集團透過支付年度租金向業主租賃商場的停車場、公共區域及廣告位，並作為委託人經營該等租賃停車場、公共區域及廣告位，則收入於提供相關服務時按總數基準確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.20 收入確認(續)

(a) 商業運營服務(續)

- (ii) 本集團與租戶訂立商業物業管理服務合約，據此，本集團提供商業物業管理服務，包括安保、園藝、清潔、維修及維護服務。

就於商場的運營階段向租戶提供商業物業管理服務而言，本集團於客戶同時收取及耗用本集團履行服務所提供的利益時將所收費用或應收款確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

(b) 住宅物業管理服務

本集團向住宅物業、服務式公寓及辦公大樓提供住宅物業管理服務，包括向物業開發商、業主及住戶提供預售管理服務及其他增值服務。

就住宅物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開具發票且並已完成的履約責任價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業所得住宅物業管理服務收入而言，本集團作為委託人有權按已收或應收的住宅物業管理服務費的價值取得收入。就按酬金制管理的物業所得住宅物業管理服務收入而言，本集團作為業主的代理人有權按物業已收或應收的物業管理費金額的預定百分比取得收入。

預售管理服務主要包括於交付前階段向物業開發商提供的清潔、綠化、維修及維護服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

就其他增值服務(包括住戶服務、社區公共區域管理與經營及廣告)而言，收入於提供相關的其他增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供其他增值服務時立即支付。

倘合同涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.20 收入確認(續)

(c) 與客戶合同有關資產及負債的呈列

當合同的任何一訂約方已履約，本集團視乎本集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合同於資產負債表呈列為合同資產或合同負債。

合同資產為本集團對其已向客戶轉移的服務收取代價的權利。

倘於本集團向客戶轉移服務前，客戶支付代價或本集團擁有無條件收取代價的權利，則本集團於收取付款或入賬應收款時(以較早者為準)呈列合同為合同負債。合同負債是本集團因已向客戶收取代價(或應收客戶的代價金額)而向客戶轉移服務的責任。

應收款於本集團擁有無條件收取代價的權利時入賬。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

取得合同所產生的增量成本(如可收回)獲資本化及呈列為資產及其後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，本集團應用可行權宜方法將取得合同的增量成本隨即確認為開支。

2.21 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

2.22 租賃

本集團為承租人

本集團租賃多處物業，包括商業物業及停車場。租賃條款乃按個別基準磋商並載有各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款，惟租賃資產不得用作借貸的抵押品。

租賃於租賃資產可供本集團使用的日期確認為使用權資產(計入「物業及設備」(附註14)及「投資物業」(附註15))及相應負債。各項租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本於租賃期間在損益內扣除，以制定出各期間負債結餘的固定定期折現利率。使用權資產於租賃期按直線法折舊。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.22 租賃(續)

本集團為承租人(續)

租賃產生的資產和負債初步以現值進行計量。租賃負債包括：

- (a) 固定付款的淨現值(包括實質固定付款)；
- (b) 基於指數或利率的可變動租賃付款；
- (c) 根據承租人的擔保餘值預期應支付的款項；
- (d) 續租權的行使價格(倘若承租人合理地確定行使該權利)；及
- (e) 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該權利)

租賃付款使用租賃所隱含的利率(倘該利率可被釐定)或本集團增量借貸利率予以貼現。

使用權資產的成本計量包括以下各項：

- (a) 租賃負債初始計量金額；
- (b) 於開始日期或之前所作的任何租賃付款減任何已收取租賃激勵；
- (c) 任何初始直接成本；及
- (d) 復原成本

與短期租賃(租賃期為12個月或以下)及低價值資產租賃有關的付款於租賃期按直線法於損益中確認為開支。

可變動租賃付款

基於指數或比率釐定的可變動租賃付款初步按開始日期的指數或比率計量。本集團並不預計有關指數／比率的日後變動；當租賃付款發生變動時會考慮有關變動。並非基於指數或比率釐定的可變動租賃付款並非租賃負債的一部分，惟發生導致有關付款的事件或情況時，會在綜合全面收益表確認。

續租及終止選擇權

續租及終止選擇權包含於本集團的多個物業租賃中。該等條款用於在管理合同方面盡量提升運營的靈活度。持有的大多數續租及終止選擇權履行一定通知期限後方可行使。於釐定租賃期時，管理層會考慮所有引致行使該等選擇權的經濟誘因的所有事實及情況。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行審查。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**2.22 租賃(續)****本集團作為出租人**

出租人須將各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則分類為融資租賃。倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，則分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法於損益中確認。對金額較大的初始直接成本於產生時予以資本化，在整個租賃期內按照與確認租金收入相同的基準於損益確認。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

租賃安排項下租賃應收款確認為綜合資產負債表內「經營租賃應收款」。

本集團為分租出租人

分租為承租人(「分租出租人」)將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

- (a) 倘主租賃為短期租賃，而實體(作為承租人)已按直線法於租賃期內或按另外系統基準入賬與該等租賃相關的租賃付款為開支，則分租將分類為經營租賃。
- (b) 否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

2.23 股息分派

向本公司股東作出的股息分派，乃於獲本公司股東或董事(如適用)批准派發股息期間在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.24 政府補助

倘有合理保證可收到政府補助且本集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助方會按公允價值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並按擬補償的成本於相應所需期間在綜合全面收益表中確認。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.25 財務擔保合同

財務擔保合同於出具擔保時確認為金融負債。該負債初步按公允價值計量並且後續按以下兩者中的較高者計量：

- 按香港財務報告準則第9號金融工具中的預期信貸虧損模式確定的金額及
- 初步確認的金額減去(如適用)按香港財務報告準則第15號客戶合同收入的原則確認的累計收入。

釐定財務擔保的公允價值乃基於債務工具項下的合同付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量的差額的現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務受多種財務風險影響：市場風險(包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2019年12月31日，本集團的主要非人民幣資產及負債為按港元(「港元」)或美元(「美元」)列值的現金及現金等價物及應付關聯方款項。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本公司於2019年年底成功上市導致於2019年12月31日按港元列值的現金及現金等價物大幅增加。本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於2019年及2018年12月31日的賬面值如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
金融資產		
— 港元	1,237,578	7
— 美元	70	69
	1,237,648	76
金融負債		
— 港元	526	58
— 美元	20,675	20,658
	21,201	20,716

於2019年12月31日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，年度的稅後利潤應增加／減少人民幣1,030,000元(2018年：人民幣859,000元)，乃主要由於因換算以美元計值的現金及應付關聯方的其他應付款而產生的匯兌收益／虧損淨額所致。

於2019年12月31日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，年度的稅後利潤應分別減少／增加人民幣61,853,000元(2018年：不重大)，乃主要由於因換算以港元計值的現金及應付關聯方的其他應付款而產生的匯兌收益／虧損淨額所致。

(iii) 現金流及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自長期借貸。以固定利率取得的借貸令本集團面臨公允價值利率風險。以浮動利率取得的借貸令本集團受現金流利率風險影響，但部分由持有的浮動利率現金所抵銷。按浮動利率計息的借貸令本集團面臨現金流利率風險。於2019年12月31日，本集團並無面臨任何重大現金流利率風險，原因為本集團已償還全部銀行借貸。

本集團利率變動風險主要來自其長期借貸。於2019年12月31日，本集團並無面臨任何重大公允價值利率風險，原因為本集團已償還全部銀行借貸。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.1 市場風險(續)

(iii) 價格風險

本集團因其持有的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產而面臨股本證券價格風險。為管理投資產生的價格風險，所有投資於訂立前均須經董事會主席審慎評估及批准。於2019年12月31日，本集團並無面臨任何重大價格風險，原因為持有該項投資的公司已出售予寶龍控股的附屬公司(附註30)。

3.1.2 信貸風險

本集團面臨經營租賃及貿易應收款、其他應收款以及銀行現金存款相關的信貸風險。經營租賃及貿易應收款、其他應收款以及現金及現金等價物的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

(i) 銀行現金存款

本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行以及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

(ii) 經營租賃及貿易應收款

除經營租賃及應收關聯方的貿易應收款(本集團評估其相關信貸風險為低)外，本集團有大量客戶，並無集中的信貸風險。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)作出撥備，該規定允許對經營租賃及應收第三方的貿易應收款使用存續期間預計的虧損撥備。為計量預期信貸虧損，經營租賃及應收第三方的貿易應收款已按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

(iii) 保證金及應收關聯方的其他應收款

本集團預期，與保證金及應收關聯方(包括關聯公司、同系附屬公司及同系附屬公司合營企業)的其他應收款相關的信貸風險很低，此乃由於大部分保證金乃存放於政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關聯方於不久將來有足夠能力達致其合同現金流責任。本集團經評估認為，按照12個月預期信貸虧損模式，應收關聯公司款項的預期信貸虧損率並不重大，並將該等款項視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(iv) 其他應收款(應收關聯方款項除外)

就其他應收款(應收關聯方款項除外)而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款的收回性定期作出整體及個別評估。董事相信本集團其他應收款的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。

(v) 向關聯方提供財務擔保

本集團已向關聯方提供銀行借貸的擔保，以擔保其還款責任。有關擔保的詳盡披露載於附註29。倘相關關聯方於擔保期內拖欠支付銀行借貸，持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未償還本金及其任何應計利息。然而，本集團認為，由於所有銀行借貸亦以質押關聯方自身擁有的物業為擔保，故本集團的信貸風險為低。

本集團在各報告期間持續考慮於初始確認資產時違約及信貸風險是否顯著增加的可能性。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。特別是結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生重大不利變化預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

本集團通過及時計提適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。由於經營租賃及貿易應收款及其他應收款的實際虧損率以及前瞻性宏觀經濟數據調整並無重大變動，本公司董事認為撥備矩陣的預期虧損率變動並不重大。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

於各資產負債表日期，經營租賃、貿易應收款及應收第三方的其他應收款的虧損撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
經營租賃及貿易應收款*					
於2019年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	
賬面總額(人民幣千元)	42,534	29,036	9,975	5,803	87,348
虧損撥備(人民幣千元)	(2,127)	(7,259)	(5,985)	(5,803)	(21,174)
於2018年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	
賬面總額(人民幣千元)	53,632	15,317	5,693	3,551	78,193
虧損撥備(人民幣千元)	(2,652)	(3,802)	(3,416)	(3,551)	(13,421)
其他應收款*					
於2019年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	
賬面總額(人民幣千元)	44,596	3,572	604	259	49,031
虧損撥備(人民幣千元)	(2,088)	(893)	(362)	(259)	(3,602)
於2018年12月31日					
預期虧損率	5%	25%	60%	100%	
賬面總額(人民幣千元)	31,078	5,860	1,207	482	38,627
虧損撥備(人民幣千元)	(1,538)	(1,460)	(724)	(482)	(4,204)

* 不包括應收關聯方款項及應收銀行存款利息。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

於各資產負債表日期，經營租賃及貿易應收款以及其他應收款(不包括應收關聯方的其他應收款及應收銀行存款利息)的虧損撥備與該撥備的年初虧損撥備對賬如下：

	經營租賃及 貿易應收款*	其他應收款*	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	13,421	4,204	17,625
於損益中確認的虧損撥備	7,753	(509)	7,244
因出售附屬公司而減少虧損撥備(附註30)	—	(93)	(93)
於2019年12月31日	21,174	3,602	24,776

	經營租賃及 貿易應收款*	其他應收款*	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	12,573	2,264	14,837
於損益中確認的虧損撥備	848	1,940	2,788
於2018年12月31日	13,421	4,204	17,625

* 不包括應收關聯方款項及應收銀行存款利息。

於2019年12月31日，經營租賃及貿易應收款以及其他應收款(不包括應收關聯方款項及應收銀行存款利息)賬面總額為人民幣136,379,000元(2018年：人民幣116,820,000元)，故最高虧損風險為人民幣111,603,000元(2018年：人民幣99,195,000元)。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監管及維持現金及現金等價物在管理層認為屬充足的水平，以為本集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

下表載列本集團的金融負債，按照相關的到期組別根據各報告期末至合同到期日的剩餘期間進行分析。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日					
租賃負債	232,238	115,428	100,116	–	447,782
貿易及其他應付款*	651,701	–	–	–	651,701
	883,939	115,428	100,116	–	1,099,483
於2018年12月31日					
借貸	541,633	29,410	47,157	48,894	667,094
租賃負債	211,069	162,878	95,562	7,000	476,509
貿易及其他應付款*	557,609	–	–	–	557,609
就關聯方的借貸擔保(附註29(e))	2,368,951	–	–	–	2,368,951
	3,679,262	192,288	142,719	55,894	4,070,163

* 不包括應計薪金及其他應付稅項。

3.2 資本管理

本集團管理資本的目標是保障本集團持續經營業務的能力，以為股東提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團按資產負債比率基準監控資本。此比率乃按總負債除以總資產計算。

於2019年及2018年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
資產負債比率	48.7%	89.4%

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

於綜合資產負債表確認的本集團金融工具主要為貿易及其他應收款、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款以及應付款的賬面值減減值撥備與其公允價值合理相若。為進行披露，金融負債的公允價值按本集團可獲得的類似金融工具的現行市場利率通過貼現未來合同現金流量估計得出。

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值乃由本集團根據獨立及專業合資格估值師採用市場比較法釐定的估值進行評估。

各個層級定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整(第一級))。
- 第一級所包括的報價以外的資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債的輸入數據(第三級)。

於2019年12月31日，本集團並無第一級及第二級的金融工具。

倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列為第三級。於2018年12月31日，本集團按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產被列為第三級。於2019年12月31日，由於本集團已出售持有該投資的附屬公司，故此並無按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(附註30)。於截至2019年12月31日止年度內層級間並無轉撥(2018年：無)。列為第三級金融工具的公允價值於附註15披露。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷

本集團會就未來作出估計及假設。就此產生的會計估計因其本質將難以等同相關實際結果。極有可能引致需對下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的該等估計及假設乃於下文載述。

(a) 應收呆賬撥備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設就應收款計提撥備。基於本集團過往歷史、現有市況及於各報告期末之前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款以及呆賬開支的賬面值。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.2。

(b) 租賃資產及負債

本集團租賃多個商業物業及停車場。租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。

本集團部分租賃包括續租及終止選擇權。於釐定租賃期時，管理層會考慮行使續租選擇權或不行使終止選擇權的經濟誘因的所有事實及情況。續租選擇權(或終止選擇權後期間)僅於租賃可合理確定續租(或不會終止)的情況下計入租賃期。

倘實際行使(或不行使)或本集團有責任行使(或不行使)選擇權，則對租賃期進行重新評估。僅於發生重大事件或情況發生重大變化而影響評估，且在承租人的控制範圍內，方會對評估合理確定性進行修訂。倘實際租期或行使續租及終止選擇權的現金流量與管理層的估計有重大差別，則使用權資產、投資物業及租賃負債的賬面值會受到影響。

(c) 即期及遞延所得稅

本集團在中國須繳納企業所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時須作出判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

管理層認為可能有未來應課稅利潤可供動用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，會確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產。實際動用結果或有不同。

綜合財務報表附註

5 分部資料

管理層已根據主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要營運決策者為本公司的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

— 商業運營服務

本集團從事(a)提供市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務；(b)於運營階段提供商業運營服務，包括商戶管理、收租服務及其他增值服務(主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務)；及(c)提供商業物業管理服務，包括安保、園藝、清潔、維修及維護服務。

此外，為盡可能提升商業運營效率，本集團租賃本集團的在管商場附近的若干零售商業物業，並分租以產生長期租金收益。

— 住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業、服務式公寓及辦公大樓的住宅物業管理服務，包括向物業開發商、業主及住戶提供預售管理服務及其他增值服務。

由於主要營運決策者認為本集團的綜合收入及業績大部分來自中國市場，且本集團的綜合非流動資產主要位於中國，故並無呈列地理資料。

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

- (a) 分部業績指各分部賺取的利潤(不包括其他收入、未分配經營成本、融資成本一淨額及所得稅開支)。於其時間點確認的客戶合同收入指市場研究及定位服務所得收入。其他客戶合同收入隨時間確認。下文為按經營及呈報分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2019年12月31日止年度

	商業運營 服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	1,335,109	285,348	1,620,457
客戶合同收入	1,129,750	285,348	1,415,098
— 於某時間點	46,225	—	46,225
— 隨時間	1,083,525	285,348	1,368,873
其他來源的收入			
— 租金收入	205,359	—	205,359
分部業績	303,511	31,988	335,499
其他收入及收益			17,295
未分配經營成本			(73,423)
利息成本			(40,262)
利息收入			7,718
融資活動的匯兌收益—淨額			442
除所得稅前利潤			247,269
所得稅開支			(68,655)
年度利潤			178,614
折舊	98,974	4,862	103,836

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度

	商業運營 服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	979,631	220,767	1,200,398
客戶合同收入	771,515	220,767	992,282
— 於某時間點	6,692	—	6,692
— 隨時間	764,823	220,767	985,590
其他來源的收入			
— 租金收入	208,116	—	208,116
分部業績	221,094	25,192	246,286
其他收入及收益			14,096
未分配經營成本			(34,915)
利息成本			(54,962)
利息收入			13,422
融資活動的匯兌虧損—淨額			(1,068)
除所得稅前利潤			182,859
所得稅開支			(49,516)
年度利潤			133,343
折舊	102,169	6,950	109,119

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(b) 下文為截至該日止年度的本集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2019年12月31日

	商業運營 服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	417,372	117,109	(11,637)	522,844
其他資產				2,568,244
總資產				3,091,088
分部負債	1,184,514	189,617	(11,637)	1,362,494
其他負債				141,422
總負債				1,503,916
資本開支	153,259	1,806	—	155,065

於2018年12月31日

	商業運營 服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	937,053	89,046	(30,389)	995,710
其他資產				1,181,902
總資產				2,177,612
分部負債	1,003,441	171,555	(30,389)	1,144,607
其他負債				803,082
總負債				1,947,689
資本開支	48,643	6,843	—	55,486

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部資產	522,844	995,710
其他資產		
可收回即期所得稅	2,705	2,529
遞延所得稅資產	48,421	56,494
未分配現金及現金等價物以及受限制現金	2,515,618	559,388
應收關聯方款項(附註29(d))	–	228,720
未分配物業及設備	35	36
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(附註16)	–	333,528
其他企業資產	1,465	1,207
總資產	3,091,088	2,177,612

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部負債	1,362,494	1,144,607
其他負債		
即期所得稅負債	33,562	54,003
遞延所得稅負債	–	6,582
流動借貸	–	526,000
非流動借貸	–	108,000
應付關聯方款項(附註29(d))	88,759	88,318
其他企業負債	19,101	20,179
總負債	1,503,916	1,947,689

向主要營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備(附註14)及投資物業(附註15)。

綜合財務報表附註

6 收入

(a) 本集團於截至2019年12月31日止年度的收入如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
服務類別		
租金收入：		
— 商業物業租賃收入	205,359	208,116
來自客戶的收入：		
— 商業運營服務	1,129,750	771,515
— 市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	143,231	52,214
— 商業運營及管理服務	986,519	719,301
— 運營階段的商業運營服務	318,905	159,564
— 商業物業管理服務	667,614	559,737
— 住宅物業管理服務	285,348	220,767
— 預售管理服務	13,128	3,021
— 住宅物業管理服務	222,217	178,788
— 其他增值服務	50,003	38,958
	1,620,457	1,200,398
客戶類別		
租金收入		
外部客戶(iii)	205,359	208,116
商業運營服務	1,129,750	771,515
外部客戶(iii)	927,357	586,178
同系附屬公司(i)	180,964	173,628
其他關聯方(ii)	21,429	11,709
住宅物業管理服務	285,348	220,767
外部客戶(iii)	237,278	188,252
同系附屬公司(i)	46,725	32,515
其他關聯方(ii)	1,345	—
	1,620,457	1,200,398

(i) 截至2019年12月31日止年度，來自保留集團及其他許先生控制實體（「同系附屬公司」）產生的收入佔本集團收入14.1%（2018年：17.2%）。除同系附屬公司外，本集團的客戶眾多，概無客戶於本年度（2018年：無）佔本集團收入10%或以上。

(ii) 其他關聯方指保留集團共同控制的實體。

(iii) 外部客戶指獨立第三方。

綜合財務報表附註

6 收入(續)

(b) 與客戶合同相關的負債

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合同負債	263,202	133,779

本集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。有關負債因本集團業務增長而有所增加。

(i) 就合同負債確認收入

下表列示在本報告期間與結轉合同負債相關已確認收入。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於年初計入合同負債結餘的已確認收入		
— 商業運營服務	106,882	94,730
— 住宅物業管理服務	26,897	26,338
	133,779	121,068

(ii) 未達成的履約責任

就商業運營服務及住宅物業管理服務而言，本集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與本集團迄今按每月或每季度基準履約的客戶價值直接相關。本集團已選擇實際權宜方法，不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及物業開發商相關服務並無固定年期。其他增值服務的合約年期通常釐定為於對手方提前數月告知本集團毋須提供服務時屆滿。

綜合財務報表附註

7 按性質劃分的支出

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
員工成本(附註8)	558,258	503,306
分包成本(附註(a))	295,698	174,051
短期租賃開支(附註(b))	116,749	—
折舊(附註14及15)	103,836	109,119
可變動租賃付款(附註25(b))	14,391	9,264
能耗	106,308	88,176
推廣及廣告開支	41,255	31,106
上市開支	29,420	—
差旅及酬酢開支	24,295	20,336
辦公室開支	17,387	12,868
專業費用	3,253	2,026
稅項及其他徵費	8,510	8,046
核數師酬金		
—核數服務	1,200	53
其他	30,577	27,888
	1,351,137	986,239

(a) 分包成本包括外判安保、綠化、清潔及維護成本等。

(b) 於2019年1月1日，本集團與保留集團訂立協議，以租賃停車場、公共區域及廣告位，租賃期為一年，年租金總額為人民幣116,749,000元。

8 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	449,070	407,500
社會保險支出(附註(a))	76,239	68,245
房屋福利	20,690	16,003
其他僱員福利(附註(b))	12,259	11,558
	558,258	503,306

(a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

綜合財務報表附註

8 員工成本(續)

(c) 五名最高薪僱員

截至2019年12月31日止年度，本集團的五名最高薪僱員包括一名董事(2018年：1名董事)，其薪酬已於附註32中列示，其餘4名僱員支付的酬金如下(2018年：4名僱員)：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資及薪金	3,456	3,100
退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	536	615
	3,992	3,715

其酬金介乎以下組別：

	僱員人數 截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
酬金界別(以港元計)		
零至1,000,000港元	—	4
1,000,001港元至1,500,000港元	4	—

截至2019年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償(2018年：無)。

9 其他收入及收益

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(a))	2,288	6,215
滯納金收入	10,297	5,848
其他	2,655	2,033
	15,240	14,096
其他收益		
終止租約收益(附註(b))	2,055	—
	17,295	14,096

(a) 政府補助主要指收取地方政府並無附加條件的獎勵及退稅。

(b) 該款項指於截至2019年12月31日止年度(附註14)終止與保留集團的若干停車場租賃安排所得收益。

綜合財務報表附註

10 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
有關下列各項的利息開支：		
銀行借貸	19,894	30,426
租賃負債	20,368	24,536
	40,262	54,962
有關下列各項的利息收入：		
應收關聯方貸款(附註29(a))	—	(1,919)
銀行存款	(7,718)	(11,503)
	(7,718)	(13,422)
融資活動匯兌(收益)/虧損－淨額	(442)	1,068
融資成本－淨額	32,102	42,608

11 附屬公司

於2019年及2018年12月31日，本公司直接或間接持有權益的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	於2019年 12月31日 本集團應佔 股權	於2018年 12月31日 本集團應佔 股權	主要業務及 營運地點
直接擁有：						
寶龍(維京)V有限公司	英屬維京群島； 2008年8月11日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股； 英屬維京群 島
間接擁有：						
匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」) (附註(a))	英屬維京群島； 2019年7月2日	有限責任公司	50,000美元	100%	不適用	投資控股； 英屬維京群 島
寶龍商業集團控股有限公司	香港； 2008年10月3日	有限責任公司	50,000港元	100%	100%	投資控股； 香港

綜合財務報表附註

11 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及 繳足股本／ 實繳股本的面值	於2019年 12月31日 本集團應佔 股權	於2018年 12月31日 本集團應佔 股權	主要業務及 營運地點
上海商盛投資管理諮詢有限公司	中國； 2010年12月15日	有限責任公司	3,000,000美元	100%	100%	投資控股、 管理諮詢； 中國上海
上海御龍物業管理有限公司	中國； 2012年3月5日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國上海
廈門華龍物業管理有限公司	中國； 1993年4月14日	有限責任公司	人民幣5,853,600元	100%	100%	物業管理； 中國廈門
上海寶龍物業管理有限公司	中國； 2007年4月5日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理； 中國上海
青島即墨寶龍商業物業管理 有限公司	中國； 2010年11月26日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國青島
太倉寶華物業管理有限公司	中國； 2006年10月9日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	物業管理； 中國太倉
新鄉寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2010年12月6日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國新鄉
新鄉寶龍物業管理有限公司	中國； 2011年1月14日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業管理； 中國新鄉
上海寶龍商業地產管理有限公司	中國； 2007年6月29日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國上海
重慶寶龍長潤物業管理有限公司 (附註(c))	中國； 2013年12月5日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國重慶
洛陽寶龍商業物業管理有限公司 (附註(b))	中國； 2007年9月30日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國洛陽

綜合財務報表附註

11 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及 繳足股本／ 實繳股本的面值	於2019年 12月31日 本集團應佔 股權	於2018年 12月31日 本集團應佔 股權	主要業務及 營運地點
安溪寶龍商業物業服務有限公司 (附註(c))	中國； 2011年5月26日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國安溪
蚌埠寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2007年7月12日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國蚌埠
揚州寶龍商業管理有限公司	中國； 2014年10月15日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國揚州
鄭州寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2007年10月16日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國鄭州
青島寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2008年2月25日	有限責任公司	人民幣4,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國城陽
晉江御龍商業物業管理有限公司 (附註(b))	中國； 2011年11月18日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國晉江
宿遷寶龍商業物業管理有限公司 (附註(c))	中國； 2010年3月11日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國宿遷
無錫寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2008年4月8日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國無錫
鹽城寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2009年10月29日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國鹽城
青島李滄寶龍商業物業管理 有限公司	中國； 2011年5月24日	有限責任公司	人民幣11,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國青島

綜合財務報表附註

11 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及 繳足股本／ 實繳股本的面值	於2019年 12月31日 本集團應佔 股權	於2018年 12月31日 本集團應佔 股權	主要業務及 營運地點
煙台寶龍商業物業管理有限公司 (附註(c))	中國； 2013年7月22日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國蓬萊
杭州駿龍企業管理有限公司	中國； 2014年7月23日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國杭州
杭州皓龍企業管理有限公司 (附註(b))	中國； 2013年8月22日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國杭州
常州駿龍商業管理有限公司 (附註(b))	中國； 2013年2月5日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國常州
杭州蕭山御龍商業管理有限公司 (附註(b))	中國； 2014年9月17日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國杭州
鎮江御龍商業管理有限公司	中國； 2013年11月21日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國鎮江
杭州富陽寶龍商業投資管理 有限公司(附註(b))	中國； 2014年12月15日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國杭州
青島寶龍英聚商業物業管理 有限公司(附註(c))	中國； 2013年11月21日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國青島
福州寶龍商業經營管理有限公司 (附註(b))	中國； 2005年4月28日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國福州
天津駿龍商業管理有限公司	中國； 2011年10月21日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國天津

綜合財務報表附註

11 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及 繳足股本／ 實繳股本的面值	於2019年 12月31日 本集團應佔 股權	於2018年 12月31日 本集團應佔 股權	主要業務及 營運地點
廈門寶鐫商業管理有限公司 (附註(c))	中國； 2014年10月21日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國廈門
煙台御龍商業物業管理有限公司 (附註(c))	中國； 2014年9月26日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	商業運營； 中國煙台
東營寶龍商業管理有限公司	中國； 2014年11月20日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國東營
上海寶謙商業經營管理有限公司	中國； 2014年11月13日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國上海
上海煦新企業管理有限公司	中國； 2014年9月26日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業運營； 中國上海
上海華瞻商業經營管理有限公司	中國； 2014年9月22日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國上海
上海華潛商業經營管理有限公司	中國； 2014年9月30日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國上海
上海康謙商業經營管理有限公司	中國； 2014年9月12日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國上海
上海鐫新企業管理有限公司	中國； 2014年9月18日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業運營； 中國上海
上海寶瞻商業經營管理有限公司	中國； 2014年9月1日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國上海

綜合財務報表附註

11 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及 繳足股本／ 實繳股本的面值	於2019年 12月31日 本集團應佔 股權	於2018年 12月31日 本集團應佔 股權	主要業務及 營運地點
上海涇龍物業管理有限公司	中國； 2015年10月30日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業運營； 中國上海
蚌埠御龍物資商貿有限公司 (附註(c))	中國； 2013年7月5日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	物業運營； 中國蚌埠
阜陽寶龍商業經營管理有限公司	中國； 2015年5月28日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國阜陽
江油寶龍商業管理有限公司	中國； 2017年9月18日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營； 中國江油
上海嘉納數字科技有限公司	中國； 2019年4月17日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	不適用	技術開發； 中國上海
青島少海御龍商業管理有限公司 (附註(c))	中國； 2015年1月13日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	不適用	商業運營； 中國膠州
上海寶鐫商業經營管理有限公司	中國； 2019年10月9日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	不適用	商業運營； 中國上海

- (a) 於2019年7月2日，匯鴻管理已在英屬維京群島註冊成立作為特殊目的公司，以此持有將於上市後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份。由於本公司有權規管匯鴻管理的相關活動，以及自合資格管理層及僱員的貢獻中獲取利益，故此本公司董事認為將匯鴻管理綜合入賬乃屬恰當。
- (b) 誠如附註30所披露，截至2019年12月31日止年度，若干附屬公司獲出售予保留集團。
- (c) 該等附屬公司已完成取消登記手續。

綜合財務報表附註

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	63,829	48,241
遞延所得稅(附註27)		
— 中國企業所得稅	4,826	1,275
	68,655	49,516

本集團除所得稅前利潤稅款有別於使用集團實體利潤適用的加權平均稅率產生的理論金額，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	247,269	182,859
以各集團實體利潤適用實際稅率計算的稅項開支	61,817	45,715
以下各項稅務影響：		
— 不可扣稅開支	8,978	2,340
— 毋須繳納所得稅收入之影響	(896)	—
— 並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	—	1,461
— 動用先前並未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	(1,244)	—
中國企業所得稅	68,655	49,516

中國企業所得稅

本集團的所得稅撥備已就中國業務的年度估計應課稅利潤，以現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，根據開曼群島的規則及法規，本公司無須繳納任何所得稅。本公司於英屬維京群島之附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法(經修訂)註冊成立，故獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至2019年12月31日止年度(2018年：零)在香港並無應課稅利潤，故並無在此等綜合財務報表計提香港利得稅撥備。位於香港的集團實體利潤主要來自股息收入，股息收入毋須繳納香港利得稅。

綜合財務報表附註

13 每股盈利

釐定於截至2019年及2018年12月31日止年度已發行普通股之加權平均數時，本公司註冊成立後的已發行普通股(附註21)、於2019年7月19日為交換重組分拆業務而發行的普通股(附註21)及於2019年12月10日的資本化發行(附註21)被視為已於2018年1月1日發行，猶如本公司當時已註冊成立，當中並無計及向匯鴻管理發行但尚未授予僱員的45,000,000股股份，佔本公司股份總數的7.5%(附註21)。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	178,614	133,343
已發行普通股之加權平均數(千股)	405,822	405,000
每股基本盈利(每股人民幣分)	44.01	32.92

本公司並無發行潛在攤薄股，因此每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

14 物業及設備

	使用權資產 — 停車場 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
添置	—	921	5,520	6,441
出售(附註(b))	(148,994)	(340)	(910)	(150,244)
出售附屬公司(附註30)	(15,838)	(3)	(134)	(15,975)
折舊費用	(2,919)	(786)	(3,082)	(6,787)
年終賬面淨值	—	908	6,020	6,928
於2019年12月31日				
成本	—	6,216	19,547	25,763
累計折舊	—	(5,308)	(13,527)	(18,835)
賬面淨值	—	908	6,020	6,928
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210
添置	51,741	411	2,180	54,332
出售(附註(b))	(32,537)	(61)	(604)	(33,202)
折舊費用	(27,355)	(693)	(2,799)	(30,847)
年終賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
於2018年12月31日				
成本	224,451	9,075	21,872	255,398
累計折舊	(56,700)	(7,959)	(17,246)	(81,905)
賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493

綜合財務報表附註

14 物業及設備(續)

折舊開支計入綜合全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
服務成本	2,919	27,355
行政開支	3,868	3,492
	6,787	30,847

- (a) 於2019年12月31日概無物業及設備受限制或作為本集團借貸的擔保(2018年：無)。
- (b) 於截至2018年12月31日止年度，本集團從保留集團透過一次性預付款或分期付款租入3至30年租賃期的若干停車場，作經營用途。租賃停車場記入「物業及設備」項下的「使用權資產－停車場」。除上述停車場租賃安排外，本集團亦與保留集團訂立服務安排，向保留集團其他停車場提供管理服務，管理費乃按酬金制收取。於2019年1月起，本集團終止了所有先前與保留集團的租賃或管理服務協議，並持續採用新停車場租賃協議，租賃期為一年，據此，本集團將向保留集團支付年度租金，並有權收取所租賃的停車場的所有經營收入。終止先前租賃協議導致出售使用權資產－停車場，於截至2019年12月31日止年度確認現金流入淨額約人民幣137,461,000元及收益淨額約人民幣2,055,000元。

綜合財務報表附註

15 投資物業

	租賃商業物業 — 使用權資產 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	155,632
添置	148,624
折舊費用	(97,049)
年終賬面淨值	207,207
於2019年12月31日	
成本	566,609
累計折舊	(359,402)
賬面淨值	207,207
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨額	232,750
添置	1,154
折舊費用	(78,272)
年終賬面淨值	155,632
於2018年12月31日	
成本	417,985
累計折舊	(262,353)
賬面淨值	155,632

- (a) 於2019年12月31日，本集團並無就本集團借貸而質押投資物業作擔保(2018年：無)。
- (b) 於2019年12月31日，投資物業的公允價值為約人民幣367,230,000元(2018年：人民幣347,070,000元)。

(i) 公允價值層級

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師進行獨立估值，以釐定投資物業於2019年12月31日的公允價值。

於2019年12月31日，由於釐定投資物業公允價值所用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而得出，本集團所有投資物業的公允價值納入公允價值計量層級的第三級(2018年：第三級)。

綜合財務報表附註

15 投資物業(續)

(ii) 本集團的估值過程

本集團的投資物業於2019年12月31日的價值分別由持有受認可的相關專業資格並在所估值的投資物業的地點及分部具備近期經驗的獨立專業合資格估值師進行估值。就所有投資物業而言，目前的用途相等於最高及最佳用途。

本集團的財務部包括一支負責檢討獨立估值師進行的估值作財務報告用途的團隊，該團隊向本集團高級管理層匯報。管理層與估值師商討估值過程及結果。

於各財政年度末，財務部：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評定物業估值相對於上年度估值報告的變動；
- 與獨立估值師進行商討。

(iii) 估值技術

投資物業包括根據租賃持有的商業物業的使用權資產。投資物業的公允價值一般是以年期法及復歸法得出。該方法是以各估值日期的租賃協議為準。於租賃協議約定的租期內獲得的租金收入按年期收益貼現，就超出租賃協議租期的期間而言，潛在復歸收入按合適的復歸收益率貼現。潛在復歸收入及復歸收益取自對當前市場租金的分析及估值師對當前投資者需求或期望的詮釋。估值所採用的當前市場租金已參考近期標的物業及其他可比物業內的租賃。

於截至2019年12月31日止年度，估值技術並無變動(2018年：無)。

估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍		不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		於2019年 12月31日	於2018年 12月31日	
收入法	年期收益	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	年期收益愈高，公允價值愈低
	復歸收益	7.50%-8.75%	7.50%-8.75%	復歸收益愈高，公允價值愈低
	市場租金(每月每平方米人民幣元)	10-221	6-206	市場租金愈高，公允價值愈高

綜合財務報表附註

16 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產包括：並非持作買賣的股本證券，及本集團已於初步確認時不可撤銷地選擇將其於此類別內確認的股本證券。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初金額	333,528	333,250
於其他全面收入確認的收益淨額	–	278
出售附屬公司(附註30)	(333,528)	–
年終金額	–	333,528

- (a) 該金額指於中國一家非上市保險公司的5%股權。於2019年5月，本集團向保留集團出售持有此投資的附屬公司(附註30)。

17 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
經營租賃及貿易應收款	113,881	82,475
其他應收款(預付款除外)	46,611	304,944
現金及現金等價物	2,616,113	553,378
受限制現金	19	486,540
	2,776,624	1,427,337
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	–	333,528
按攤銷成本列賬的金融負債		
借貸	–	634,000
貿易及其他應付款(應計薪金及其他應付稅項除外)	651,701	557,609
租賃負債	416,553	441,768
	1,068,254	1,633,377

綜合財務報表附註

18 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
— 第三方	4,660	4,076
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方(附註29(d))	47,707	17,703
— 第三方	82,688	74,117
	130,395	91,820
減：減值撥備	(21,174)	(13,421)
	113,881	82,475

- (a) 本集團收入來自提供商業運營服務、住宅物業管理服務及租賃物業。提供服務的所得款項及租金收入將會根據相關物業服務協議及租約的條款收取。

於各資產負債表日期，經營租賃及應收關聯方及第三方的貿易應收款按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30日	23,070	12,864
31至180日	46,391	27,915
181至365日	14,472	22,808
1至2年	29,036	19,634
2至3年	14,338	6,393
3年以上	7,748	6,282
	135,055	95,896

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2019年12月31日，已就經營租賃及應收貿易應收款總額計提撥備分別為人民幣21,174,000元(2018年：13,421,000元)(附註3.1.2)。

於2019年12月31日及2018年12月31日，經營租賃及貿易應收款以人民幣計值，其公允價值與其賬面值相若。

於2019年12月31日，並無就本集團借貸質押經營租賃及貿易應收款結餘(2018年：無)。

綜合財務報表附註

19 預付款及其他應收款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他應收款		
— 應收關聯方款項(附註29(d))	—	259,206
— 代租戶或住戶付款(附註(a))	45,265	37,088
— 應收銀行存款利息	1,182	11,315
— 其他	3,766	1,539
	50,213	309,148
減：減值撥備	(3,602)	(4,204)
	46,611	304,944
預付款		
— 第三方(附註(b))	35,547	28,570
— 關聯方(附註29(d))	3,786	29
— 超額配發發行相關的資本化開支	5,170	—
	44,503	28,599
	91,114	333,543

(a) 該款項主要指代租戶或住宅社區支付的能耗款項。

(b) 該款項主要指預付能耗費的金額。

(c) 預付款及其他應收款的結餘均以人民幣計值。

20 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金(附註(a))：	2,616,132	1,039,918
減：本集團銀行借貸保證金(附註(b))	—	(486,500)
其他銀行存款	(19)	(40)
現金及現金等價物	2,616,113	553,378

綜合財務報表附註

20 現金及現金等價物(續)

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	1,378,484	1,039,842
港幣	1,237,578	7
其他貨幣	70	69
	2,616,132	1,039,918

(b) 於2018年12月31日，本集團於指定銀行存放約人民幣486,500,000元現金存款作為本集團銀行借貸的抵押品，其於截至2019年12月31日止年度償還相關銀行借貸時解除。

21 股本及股份溢價

	普通股數目	股本		股份溢價	總計
		千港元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定					
於註冊成立後每股面值					
0.01港元的普通股	38,000,000	380	325		
於2019年12月10日每股面值					
0.01港元的法定股本增加	1,962,000,000	19,620	17,580		
	2,000,000,000	20,000	17,905		
已發行					
於2019年3月25日(註冊成立日期)	(a) 1	—	—	—	—
股份發行	(a) 199	—	—	—	—
重組相關的股份發行	(b) 78,800	1	1	(1)	—
為股份獎勵計劃而持有的股份發行	(c) 8,778	—	—	—	—
資本化發行相關的股份發行	(d) 449,912,222	4,499	4,031	(4,031)	—
本公司上市相關的股份發行	(e) 150,000,000	1,500	1,344	1,235,563	1,236,907
於2019年12月31日	600,000,000	6,000	5,376	1,231,531	1,236,907

綜合財務報表附註

21 股本及股份溢價(續)

- (a) 本公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份其後於同日按面值轉讓予寶龍維京控股。於2019年4月11日，額外199股繳足股份已按面值發行予寶龍維京控股。
- (b) 根據重組，於2019年7月19日，本公司向寶龍維京控股收購寶龍(維京)V有限公司的100%已發行股份，而代價乃透過向寶龍維京控股配發及發行78,800股本公司股份償付。
- (c) 於同日，按面值向匯鴻管理發行及配發8,778股股份，相當於上市前本公司股權的10%。匯鴻管理已在英屬維京群島註冊成立作為特殊目的公司，以此持有將於上市後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份，該公司由本公司綜合入賬(附註11)。
- (d) 於2019年12月10日，本公司增設1,962,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，藉以將其法定股本增加至20,000,000港元。根據由股東於2019年12月10日通過的書面決議案，本公司獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項4,499,122.22港元用以按面值繳足449,912,222股股份而撥充資本，藉此向相關股東發行及配發股份。
- (e) 於2019年12月30日，本公司因完成上市而按每股9.50港元的價格發行合共150,000,000股普通股。1,380,477,259港元(相等於人民幣1,236,907,624元)之款項計入股本及股份溢價，此乃根據經扣減資本化上市開支44,522,741港元(相等於人民幣39,892,376元)後的所得款項總額1,425,000,000港元(相等於人民幣1,276,800,000元)計算得出。

綜合財務報表附註

22 其他儲備

	法定儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於2019年1月1日的餘額	26,684	19,747	46,431
撥作法定儲備	1,665	—	1,665
與出售附屬公司相關的重新分類(附註(b))	(5,919)	(19,747)	(25,666)
於2019年12月31日的餘額	22,430	—	22,430
於2018年1月1日的餘額	21,242	19,538	40,780
撥作法定儲備	5,442	—	5,442
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產公允價值變動	—	209	209
於2018年12月31日的餘額	26,684	19,747	46,431

(a) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及本集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的本集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後利潤(經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後)若干百分比分配至儲備基金。視乎性質而定，儲備基金可用以抵銷附屬公司累計虧損或以紅股發行方式分派予擁有人。

(b) 該等款項指與於截至2019年12月31日止年度內出售的附屬公司相關的儲備(附註30)，乃於出售後重新分類至保留盈利。

23 股息

(a) 作為重組之一部份，本集團於截至2019年12月31日止年度向保留集團出售本集團若干附屬公司。出售前，該等附屬公司已通過決議案，以向其母公司分派合共人民幣58,272,000元，有關股息已宣派予寶龍控股(附註30)。

(b) 董事會建議派付末期股息每股普通股20.0港仙(根據於2019年12月31日的匯率，相等於人民幣17.9分)。按於2019年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計115,300,000港元(相等於約人民幣103,283,000元)，並無計及尚未採納的股份獎勵計劃下匯鴻管理持有的普通股相關的股息9,000,000港元(相等於約人民幣8,062,000元)(附註21(c))，但已計及於2020年1月行使就上市有關的超額配股權及於2020年1月購回普通股的影響(附註35)。有關股息須在2020年6月12日舉行之股東週年大會上獲股東批准後方可作實。此應付股息不在此等綜合財務報表中反映。

綜合財務報表附註

24 借貸

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸：		
銀行借貸		
— 有抵押	—	132,000
減：非流動借貸的即期部分	—	(24,000)
	—	108,000
計入流動負債的借貸：		
銀行借貸—有抵押(附註(b))		
— 有抵押	—	502,000
— 無抵押但有擔保	—	—
非流動借貸的即期部分	—	24,000
	—	526,000
總借貸	—	634,000

- (a) 本集團於本年內已向保留集團出售持有本集團銀行借貸合共人民幣366,850,000元的附屬公司(附註30)，並於2019年12月31日前償還了所有其他餘下銀行借貸。
- (b) 於2018年12月31日，借貸的實際年利率為5.28%。本集團於2018年12月31日的銀行借貸人民幣442,000,000元由本集團賬面總值人民幣486,500,000元的現金存款所抵押。此外，於2018年12月31日，銀行借貸人民幣192,000,000元由關聯方物業所抵押。

25 租賃

(a) 於綜合資產負債表確認的金額

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分租予租戶的租賃物業		
— 租賃商業物業(附註15)	207,207	155,632
運營租賃物業		
— 停車場(附註14)	—	167,751
	207,207	323,383
租賃負債		
即期	226,066	205,671
非即期	190,487	236,097
	416,553	441,768

綜合財務報表附註

25 租賃(續)

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
折舊費用		
商業物業(附註15)	97,049	78,272
停車場(附註14)	2,919	27,355
	99,968	105,627
利息開支(計入融資成本—淨額)	20,368	24,536
可變動租賃付款(計入服務成本)	14,391	9,264
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支(附註7(b))	116,749	—
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	148,883	117,787

(c) 年內租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃於下列期限應付：		
一年以內	232,238	211,069
一年以上但兩年以內	115,428	162,878
兩年以上但五年以內	100,116	95,562
五年以上	—	7,000
最低租賃付款	447,782	476,509
未來融資費用	(31,229)	(34,741)
總租賃負債	416,553	441,768
租賃負債的現值如下：		
一年以內	226,066	205,671
一年以上但兩年以內	106,046	148,162
兩年以上但五年以內	84,441	82,685
五年以上	—	5,250
	416,553	441,768

綜合財務報表附註

26 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方(附註29(d))	1,126	1,189
— 第三方	88,668	71,575
	89,794	72,764
其他應付款		
— 關聯方(附註29(d))	88,759	88,318
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	144,158	115,971
— 已收保證金(附註(b))	301,187	261,429
— 應付上市開支	14,461	—
— 其他	13,342	19,127
	561,907	484,845
應計薪金	103,950	82,838
其他應付稅項	7,460	7,605
	763,111	648,052

(a) 該款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗費賬單的款項。

(b) 該款項主要指就租約或物業管理服務協議向租戶收取作為履約保證的保證金。

(c) 於2019年12月31日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

(d) 於2019年12月31日，按發票日期呈列的貿易應付款(包括應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	86,024	68,200
一至兩年	1,585	3,475
兩至三年	2,185	1,089
	89,794	72,764

綜合財務報表附註

26 貿易及其他應付款(續)

(e) 貿易及其他應付款(不包括應計薪金及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	630,500	536,893
港元	526	58
美元	20,675	20,658
	651,701	557,609

27 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	25,673	38,048
— 12個月內收回的遞延稅項資產	22,748	18,446
	48,421	56,494
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	—	—
— 12個月內收回的遞延稅項負債	—	(6,582)
	—	(6,582)
	48,421	49,912

綜合財務報表附註

27 遞延所得稅(續)

遞延稅項的變動淨額如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初	49,912	51,256
損益表內的稅項計入／(扣除)	(4,826)	(1,275)
與其他全面收入的組成部分有關的稅項開支	—	(69)
出售附屬公司(附註30)	3,335	—
年終	48,421	49,912

不計及同一稅務司法權區的結餘抵銷，於年內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	遞延稅項 資產－ 呆賬撥備		遞延稅項 負債－ 租賃及 應計開支		遞延稅項 負債－ 按公允價值 計量且 其變動 計入其他 全面收入的 金融資產		遞延稅項 負債－ 租賃商業 物業及 運營租賃 物業		總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2019年1月1日	4,406	95,165	6,871	(6,582)	(49,948)	49,912			
計入／(扣除自)所得稅開支	1,806	(3,725)	(1,053)	—	(1,854)	(4,826)			
出售附屬公司(附註30)	(608)	(2,305)	(334)	6,582	—	3,335			
於2019年12月31日	5,604	89,135	5,484	—	(51,802)	48,421			
於2018年1月1日	3,709	111,374	8,574	(6,513)	(65,888)	51,256			
計入／(扣除自)所得稅開支	697	(16,209)	(1,703)	—	15,940	(1,275)			
扣除自其他全面收入	—	—	—	(69)	—	(69)			
於2018年12月31日	4,406	95,165	6,871	(6,582)	(49,948)	49,912			

因有關稅務司法權區及實體不可能有未來應課稅利潤可用於抵銷虧損，故本集團並無就於2019年12月31日人民幣39,640,000元(2018年：人民幣44,616,000元)的累計稅項虧損確認遞延稅項資產。在現行稅務法例下，稅項虧損將於產生年度起計五年內到期。

綜合財務報表附註

27 遞延所得稅(續)

並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損如下：

到期年度

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
2019年	—	2,958
2020年	2,928	4,946
2021年	7,004	7,004
2022年	23,864	23,864
2023年	5,844	5,844
	39,640	44,616

就在中國註冊成立的若干附屬公司的未匯出收益應付的預扣稅及其他稅項，並未確認人民幣51,883,000元(2018年：人民幣37,903,000元)的遞延所得稅負債。於2019年12月31日的未匯出收益總額人民幣518,830,000元(2018年：人民幣379,030,000元)，乃因本集團於可見將來並無計劃於中國境外分派該等收益。

28 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前利潤	247,269	182,859
就下列各項作出調整：		
折舊(附註7)	103,836	109,119
金融資產減值虧損淨額	7,244	2,788
終止租賃收益	(2,055)	—
融資成本—淨額	32,102	42,608
	388,396	337,374
營運資金變動：		
受限制現金作為應付票據及其他經營活動的擔保	(436)	—
經營租賃及貿易應收款	(39,385)	8,922
預付款及其他應收款	(39,777)	(12,607)
貿易及其他應付款	175,899	32,691
合同負債及承租人墊款	127,406	25,199
	612,103	391,579

綜合財務報表附註

28 經營活動所得現金(續)

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借貸及 應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	其他應付款 — 關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	634,000	441,768	88,318	1,164,086
現金流量				
— 融資活動流入	380,000	—	100,885	480,885
— 融資活動流出	(667,044)	(148,883)	(69,467)	(885,394)
非現金變動				
— 貨幣匯兌差額	—	—	(745)	(745)
— 出售—租賃	—	(45,324)	—	(45,324)
— 收購—租賃	—	148,624	—	148,624
— 已確認融資開支	19,894	20,368	—	40,262
— 抵銷應收關聯方款項	—	—	(79,685)	(79,685)
— 與出售附屬公司相關的變動淨額(附註30)	(366,850)	—	(138)	(366,988)
於2019年12月31日	—	416,553	39,168	455,721
於2018年1月1日	388,314	482,125	69,214	939,653
現金流量				
— 融資活動流入	517,000	—	378,806	895,806
— 融資活動流出	(301,740)	(117,787)	(360,770)	(780,297)
非現金變動				
— 貨幣匯兌差額	—	—	1,068	1,068
— 添置—租賃	—	52,894	—	52,894
— 已確認融資開支	30,426	24,536	—	54,962
於2018年12月31日	634,000	441,768	88,318	1,164,086

綜合財務報表附註

29 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
持續：		
提供服務產生的收入(附註(ii))		
— 由許先生控制的實體	227,689	119,486
— 由許先生共同控制的實體	22,774	11,709
	250,463	131,195
已付／應付辦公室租賃開支		
— 由許先生控制的實體	1,702	1,106
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支		
— 由許先生控制的實體	116,749	—
非持續：		
提供服務產生的收入(附註(iii))		
— 由許先生控制的實體	—	86,657
租賃使用權資產(停車位)		
— 由許先生控制的實體	—	51,741
出售使用權資產(停車位)租賃		
— 由許先生控制的實體	148,994	32,537
應付關聯方租賃負債的已付／應付利息開支		
— 由許先生控制的實體	—	3,831
應收關聯方款項的已收／應收利息收入		
— 由許先生控制的實體	—	1,919
購買低值消耗品及其他		
— 由許先生控制的實體	1,840	1,189

- (i) 以上所有交易乃於本集團日常業務過程中按交易方協定的條款進行。
- (ii) 所提供服務主要包括商業運營服務及住宅物業管理服務的收入，但不包括停車場、公共區域及廣告位的管理服務產生的服務收入(附註(iii))。
- (iii) 所提供服務主要包括停車場、公共區域及廣告位的管理服務產生的服務收入。
- (iv) 有關與關聯方之間的其他應收款及其他應付款結餘的本集團非持續交易於綜合現金流量表內的融資活動及投資活動中披露。

綜合財務報表附註

29 關聯方交易(續)

(b) 免費商標許可協議

於2019年8月8日，本集團與寶龍集團發展有限公司(「寶龍集團發展」)訂立商標許可協議，據此，寶龍集團發展不可撤銷地及無條件地同意因應本集團一般及日常業務過程及其他活動過程中的運營需求，向本集團授予(i)使用；及/或(ii)本集團向第三方分授若干中國註冊商標許可的權利，年期自商標許可協議開始日期起計免特許權使用費永久使用。

(c) 主要管理人員酬金

除附註32披露的董事及監事酬金外，主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	3,992	2,255

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款		
— 由許先生控制的實體	47,586	15,585
— 由許先生共同控制的實體	121	2,118
	47,707	17,703
其他應收款(非貿易)		
— 由許先生控制的實體	—	228,358
— 由許先生共同控制的實體	—	362
	—	228,720
其他應收款(貿易)(附註(i))		
— 由許先生控制的實體	—	30,486
預付款(貿易)		
— 由許先生控制的實體	666	29
— 由許先生共同控制的實體(附註(ii))	3,120	—
	3,786	29
貿易應付款		
— 由許先生控制的實體	1,126	1,189

綜合財務報表附註

29 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他應付款(非貿易)		
— 由許先生控制的實體	38,819	85,046
— 由許先生共同控制的實體	349	3,272
	39,168	88,318
其他應付款(貿易)(附註(iii))		
— 由許先生控制的實體	43,253	—
— 由許先生共同控制的實體	6,338	—
	49,591	—
合同負債		
— 由許先生控制的實體	45,684	5,475
— 由許先生共同控制的實體	10,869	—
	56,553	5,475
租賃負債		
— 由許先生控制的實體	8,805	54,131

- (i) 該結餘指出售使用權資產(停車場)予關聯方的應收款。
- (ii) 預付款乃有關與本集團一間合營企業於資訊科技發展方面的合作。
- (iii) 該結餘指停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支及代商業物業業主收款以結付有關推廣及營銷活動的開支。

應收/付關聯方的貿易應收款、其他應收款、貿易應付款、其他應付款及合同負債乃無抵押及免息。

(e) 關聯方的抵押及擔保

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就許先生控制的實體借貸所提供的抵押或擔保(i)	—	2,368,951
由以下實體收取的抵押或擔保		
— 由許先生控制的實體	—	132,000
— 由許先生共同控制的實體(附註24(b))	—	60,000
	—	192,000

- (i) 本集團於上市前悉數解除就其關聯方銀行借貸提供的所有財務抵押或擔保。

綜合財務報表附註

30 出售附屬公司

作為重組一環(附註1.2)，截至出售日期已停止運營分拆業務的本集團若干附屬公司已於2019年5月至7月獲出售予保留集團，總現金代價為人民幣29,155,000元。

獲出售的該等附屬公司相關的資產及負債列示如下：

	於各自 出售日期 人民幣千元
出售的資產	
物業及設備	15,975
遞延所得稅資產	3,247
預付款及其他應收款	292,085
現金及現金等價物	555
受限制現金	386,957
可收回即期所得稅	494
經營租賃及貿易應收款	226
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	333,528
	1,033,067
出售的負債	
借貸	(366,850)
遞延所得稅負債	(6,582)
貿易及其他應付款	(11,828)
即期所得稅負債	(6,339)
	(391,599)
出售的淨資產	641,468
減：現金代價	(29,155)
減：已出售附屬公司應付本集團款項	(554,041)
減：已出售附屬公司應付本集團股息(附註23)	(58,272)
出售的收益或虧損淨額	—
出售附屬公司產生的現金流出淨額	
已收現金代價	29,155
減：出售的現金及現金等價物	(555)
	28,600

綜合財務報表附註

31 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於2019年 12月31日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的權益		306,747
流動資產		
現金及現金等價物		1,237,565
預付款		5,170
		1,242,735
總資產		1,549,482
權益		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本及股份溢價		1,236,907
其他儲備	(a)	306,747
累計虧損	(a)	(26,012)
總權益		1,517,642
流動負債		
其他應付第三方款項		14,461
其他應付附屬公司款項		17,379
		31,840
總負債		31,840
權益及負債總額		1,549,482

本公司的資產負債表已於2020年3月9日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許華芳
董事

張雲峰
董事

綜合財務報表附註

31 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年3月25日(註冊成立日期)	—	—	—
視作注資(i)	306,747	—	306,747
年內虧損	—	(26,012)	(26,012)
於2019年12月31日	306,747	(26,012)	280,735

(i) 視作注資主要指分拆業務的資產淨值總額超出根據重組作為交換而發行的本公司股份面值的部分。

32 董事及監事的福利及利益

下列董事獲委任：

執行董事

許華芳先生(於2013年2月1日加入本集團並於2019年3月25日獲委任)

張雲峰先生(於2015年3月9日加入本集團並於2019年8月8日獲委任)

非執行董事

許華芬女士(於2019年8月8日獲委任)

許華琳女士(於2019年8月8日獲委任)

獨立非執行董事

伍綺琴女士(於2019年12月10日獲委任)

陳惠仁先生(於2019年12月10日獲委任)

陸雄文博士(於2019年12月10日獲委任)

綜合財務報表附註

32 董事及監事的福利及利益(續)**(a) 董事薪酬**

有關執行董事許華芳先生於截至2019年12月31日止年度內向本集團提供服務的薪酬乃由本集團關聯方承擔。薪酬並無分配至本集團，原因為本公司管理層認為並無合理分配基準(2018年：無)。非執行董事許華芬女士及許華琳女士並無於截至2019年12月31日止年度內就其向本集團提供服務收取任何薪酬(2018年：無)。

截至2019年12月31日止年度，董事已從本集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理層及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼 及退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
張雲峰先生	—	864	134	998

截至2018年12月31日止年度，董事從本集團收取的薪酬(於獲任命為董事前分別以高級管理層及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	住房津貼 及退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
張雲峰先生	—	640	132	772

(b) 董事的退休福利與離職福利

截至2019年12月31日止年度，概無董事收取任何離職福利或任何額外退休福利，惟根據中國的規則及規例作出的退休福利計劃供款除外。

綜合財務報表附註

32 董事及監事的福利及利益(續)**(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價**

截至2019年12月31日止年度內，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

(d) 有關以董事、董事的受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2019年12月31日止年度內，本公司或本公司附屬公司(倘適用)並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合同中的重大權益

於2019年12月31日或於截至2019年12月31日止年度內任何時間，概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益的有關本集團業務的重大交易、安排及合同(2018年：無)。

33 或然負債

除附註29(e)披露者外，於2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2018年：零)。

34 承擔

於2019年12月31日，本集團不可撤銷短期租賃安排項下的未來最低租賃付款總額合共為人民幣124,823,000元及於一年內到期(2018年：零)。

35 結算日後事項

(a) 於2020年1月22日，本公司就上市有關的超額配股權獲行使而按每股9.50港元發行22,500,000股股份，進行額外發售所得款項總額約為213,700,000港元。

(b) 於2020年1月30日及2020年1月31日，本公司回購合共1,000,000股普通股，代價約為9,476,515港元(相等於約人民幣8,490,900元)，惟截至本報告日期，尚未註銷該等普通股。

(c) 自2020年初爆發2019新型冠狀病毒疫情(「2019新冠疫情爆發」)以來，中國各地已經採取並持續實行一連串防控措施，已在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動。

本集團有關商業運營服務的租賃及服務收入以及費用之收取，可能因下列各項而受不利影響：短暫豁免向租戶收取租金、因對人民出行和交通安排實施若干程度的限制和管控導致業務量下跌及2019新冠疫情爆發期間租戶因業務放緩而要求調整現行的租約條款。

截至綜合財務報表日期未能可靠地估算上述的整體財務影響。本集團將密切注視2019新冠疫情爆發的進展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

四年財務摘要

綜合資產負債表

	於12月31日			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產				
非流動資產	267,256	719,147	806,979	767,734
流動資產	2,823,832	1,458,465	941,012	1,196,005
總資產	3,091,088	2,177,612	1,747,991	1,963,739
權益及負債				
總權益	1,587,172	229,923	96,371	17,779
負債				
非流動負債	190,487	350,679	450,042	443,712
流動負債	1,313,429	1,597,010	1,201,578	1,502,248
總負債	1,503,916	1,947,689	1,651,620	1,945,960
權益及負債總額	3,091,088	2,177,612	1,747,991	1,963,739

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	1,620,457	1,200,398	972,982	752,717
服務成本	(1,192,050)	(874,524)	(719,579)	(588,303)
毛利	428,407	325,874	253,403	164,414
銷售及營銷開支	(41,856)	(31,366)	(19,034)	(10,655)
行政開支	(117,231)	(80,349)	(93,816)	(53,626)
其他收入及收益	17,295	14,096	10,659	8,891
金融資產減值虧損淨額	(7,244)	(2,788)	(2,813)	(2,876)
經營利潤	279,371	225,467	148,399	106,148
融資成本淨額	(32,102)	(42,608)	(34,038)	(18,412)
除所得稅前利潤	247,269	182,859	114,361	87,736
所得稅開支	(68,655)	(49,516)	(35,769)	(24,799)
年度利潤	178,614	133,343	78,592	62,937
年度其他全面收入總額	—	209	—	11,438
年度全面收入總額	178,614	133,552	78,592	74,375



ANNUAL REPORT

年報 2019

Powerlong Tower
1399 Xinzhen Road
Minhang District
Shanghai
PRC

上海市閔行區
新鎮路1399號寶龍大廈

19/F, Lee Garden One
33 Hysan Avenue
Causeway Bay
Hong Kong

香港銅鑼灣希慎道33號
利園一期19樓

Website 網址 : www.powerlongcm.com

