

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## Powerlong Commercial Management Holdings Limited 寶龍商業管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9909)

### 截至2020年6月30日止六個月中期業績公佈

#### 業績摘要

- 本集團截至2020年6月30日止六個月的收入約為人民幣868.6百萬元，較截至2019年同期約人民幣749.1百萬元增長約16.0%。
- 本集團截至2020年6月30日止六個月的毛利約為人民幣254.8百萬元，較截至2019年同期約人民幣197.9百萬元增長約28.8%。
- 本集團截至2020年6月30日止六個月的利潤約為人民幣144.9百萬元，較截至2019年同期約人民幣87.1百萬元增長66.4%。
- 於2020年6月30日，本集團商業運營服務的在管建築面積(「**建築面積**」)<sup>註</sup>為7.0百萬平方米，較2019年6月30日6.4百萬平方米上升約0.6百萬平方米；住宅物業管理服務的在管建築面積為11.6百萬平方米，較2019年6月30日10.6百萬平方米上升約1.0百萬平方米。
- 董事會建議派發截至2020年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.1港元。

註： 除非另有說明，本公佈所指所有商業物業的「建築面積」均包含停車場的面積。

## 中期業績

寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」或「寶龍商業」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同2019年同期的比較數字載列如下。

### 中期簡明綜合全面收益表

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
		(未經審核)	(經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	868,621	749,059
服務成本		<u>(613,788)</u>	<u>(551,172)</u>
毛利		254,833	197,887
銷售及營銷開支		(9,785)	(17,033)
行政開支		(46,077)	(46,883)
其他收入及收益	5	11,104	8,533
金融資產減值虧損淨額		<u>(19,909)</u>	<u>(3,627)</u>
經營利潤		190,166	138,877
融資收入／(成本)－淨額	6	4,100	(19,196)
分佔對合營企業的投資的虧損		<u>(1,482)</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		192,784	119,681
所得稅開支	7	<u>(47,872)</u>	<u>(32,545)</u>
期間利潤		<u>144,912</u>	<u>87,136</u>
期間其他全面收入總額(扣除稅項)		<u>—</u>	<u>—</u>
期間全面收入總額		<u>144,912</u>	<u>87,136</u>
以下應佔期間全面收入總額：			
—本公司股東		<u>144,912</u>	<u>87,136</u>
本公司股東應佔期間利潤的每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
—每股基本及攤薄盈利	8	<u>23.40</u>	<u>19.36</u>

## 中期簡明綜合資產負債表

		2020年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		7,546	6,928
投資物業	9	355,464	207,207
遞延所得稅資產		62,998	48,421
對合營企業的投資		3,218	4,700
		<u>429,226</u>	<u>267,256</u>
<b>流動資產</b>			
經營租賃及貿易應收款	10	146,625	113,881
預付款及其他應收款		98,994	91,114
可收回即期所得稅		2,235	2,705
受限制現金		42	19
現金及現金等價物		2,950,420	2,616,113
		<u>3,198,316</u>	<u>2,823,832</u>
<b>總資產</b>		<u><b>3,627,542</b></u>	<u><b>3,091,088</b></u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

		2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>權益</b>			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	11	1,413,002	1,236,907
其他儲備		22,430	22,430
保留盈利		<u>359,206</u>	<u>327,835</u>
<b>總權益</b>		<u><b>1,794,638</b></u>	<u>1,587,172</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
租賃負債	13	<u>349,708</u>	<u>190,487</u>
		<u><b>349,708</b></u>	<u>190,487</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	14	833,518	763,111
承租人墊款		7,925	27,488
即期所得稅負債		61,600	33,562
租賃負債	13	190,320	226,066
合同負債	4	276,292	263,202
應付股息	12	<u>113,541</u>	<u>–</u>
		<u><b>1,483,196</b></u>	<u>1,313,429</u>
<b>總負債</b>		<u><b>1,832,904</b></u>	<u>1,503,916</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>3,627,542</b></u>	<u>3,091,088</u>

## 中期財務資料附註

### 1 一般資料

本公司於2019年3月25日根據開曼群島公司法第22章(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。

本公司於2019年12月30日於香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)。

本公司直接控股公司為寶龍地產(維京)控股有限公司。本公司中間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日於聯交所主板上市。

寶龍控股及其附屬公司(不包括本集團)於本中期簡明綜合財務報表中統稱為保留集團。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈示。中期簡明綜合財務報表已於2020年8月18日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

### 2 編製基準及會計政策

截至2020年6月30日止六個月中期財務資料已按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

採納的會計政策與截至2019年12月31日止年度的年度財務報表所採納的會計政策(誠如其所描述)一致，惟採納下列新訂及經修訂的準則及詮釋除外。

#### (i) 本集團採納之新訂及經修訂準則及詮釋

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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎相關租務優惠
經修訂財務報告	財務報告經修訂概念框架

採納上述新訂及經修訂準則及詮釋對中期財務資料並無任何重大影響。

(ii) 尚未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

下列新訂準則以及準則修訂本及詮釋皆已刊發，其於2021年1月1日或之後開始之年度並未強制生效，且未獲本集團提早採用：

		於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	原為 2021年1月1日， 惟延至 2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動及非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：投放擬定 用途前所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本) 年度改進	虧損合同—履行合同的成本	2022年1月1日
	香港財務報告準則之年度改進， 2018年至2020年週期	2022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)	投資者及其聯營公司或合營 公司之間的資產出售或 出資	待定

編製本中期簡明綜合財務資料時，並未應用上述於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效的新訂及經修訂準則。本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則的影響。

### 3 分部資料

管理層已根據主要營運決策者(「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：

#### 一 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，並將其分租以產生長期租金收益。

一 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。

- (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、融資收入/(成本)－淨額及所得稅開支)。於某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2020年6月30日止六個月(未經審核)

	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	<u>700,407</u>	<u>168,214</u>	<u>868,621</u>
客戶合同收入	605,625	168,214	773,839
—於某時間點	56,453	—	56,453
—隨時間	549,172	168,214	717,386
其他來源的收入			
—租金收入	94,782	—	94,782
分部業績	185,524	23,830	209,354
其他收入及收益			11,104
未分配經營成本			(30,293)
利息開支			(14,434)
利息收入			14,766
匯兌收益－淨額			3,768
分佔對合營企業的投資的虧損			<u>(1,481)</u>
除所得稅前利潤			192,784
所得稅開支			<u>(47,872)</u>
期間利潤			<u>144,912</u>
折舊	<u>53,929</u>	<u>526</u>	<u>54,455</u>

截至2019年6月30日止六個月(經審核)

	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	<u>621,162</u>	<u>127,897</u>	<u>749,059</u>
客戶合同收入	507,330	127,897	635,227
—於某時間點	27,397	—	27,397
—隨時間	479,933	127,897	607,830
其他來源的收入			
—租金收入	113,832	—	113,832
分部業績	147,456	7,966	155,422
其他收入及收益			8,533
未分配經營成本			(25,078)
利息開支			(27,268)
利息收入			7,606
匯兌收益—淨額			<u>466</u>
除所得稅前利潤			119,681
所得稅開支			<u>(32,545)</u>
期間利潤			<u>87,136</u>
折舊	<u>36,436</u>	<u>3,829</u>	<u>40,265</u>



(b) 下文為截至該等日期止期間的本集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2020年6月30日(未經審核)

	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	653,717	101,418	(8,147)	746,988
其他資產				<u>2,880,554</u>
總資產				<u>3,627,542</u>
分部負債	1,304,706	205,283	(8,147)	1,501,842
其他負債				<u>331,062</u>
總負債				<u>1,832,904</u>
資本開支	<u>202,891</u>	<u>538</u>	<u>-</u>	<u>203,429</u>

於2019年12月31日(經審核)

	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				<u>2,568,244</u>
總資產				<u>3,091,088</u>
分部負債	1,184,514	189,617	(11,637)	1,362,494
其他負債				<u>141,422</u>
總負債				<u>1,503,916</u>
資本開支	<u>153,259</u>	<u>1,806</u>	<u>-</u>	<u>155,065</u>

向主要營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與中期簡明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及投資物業。

#### 4. 收入

(a) 本集團於截至2020年6月30日止六個月的收入如下：

服務類別	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
租金收入：		
—商業物業租賃收入	<u>94,782</u>	<u>113,832</u>
來自客戶的收入：		
—商業運營服務	<u>605,625</u>	<u>507,330</u>
—市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	90,933	48,605
—商業運營及管理服務	514,692	458,725
—運營階段的商業運營服務	147,961	147,731
—商業物業管理服務	366,731	310,994
—住宅物業管理服務	168,214	127,897
—預售管理服務	9,206	6,867
—住宅物業管理服務	116,131	101,265
—其他增值服務	42,877	19,765
	<u>868,621</u>	<u>749,059</u>

- (i) 截至2020年6月30日止六個月，來自保留集團及其他許健康先生(「許先生」)控制的實體產生的收入佔本集團收入9.7%(截至2019年6月30日止六個月：12.4%)。除保留集團及其他許先生控制的實體外，本集團的客戶眾多，概無客戶於期內佔本集團收入10%或以上(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## 5 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(a))	3,823	667
違約金收入	4,713	3,604
其他	2,568	2,207
	<u>11,104</u>	<u>6,478</u>
其他收益		
終止租約收益	-	2,055
	<u>11,104</u>	<u>8,533</u>

(a) 政府補助主要指收取地方政府並無任何條件的僱傭補貼及退稅。

## 6 融資收入／(成本)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
有關下列各項的利息開支：		
銀行借款	-	(19,161)
租賃負債	(14,434)	(8,107)
	<u>(14,434)</u>	<u>(27,268)</u>
有關下列各項的利息收入：		
銀行存款	14,766	7,606
匯兌收益－淨額	3,768	466
融資收入／(成本)－淨額	<u>4,100</u>	<u>(19,196)</u>

## 7 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	62,449	35,100
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(14,577)	(2,555)
	<u>47,872</u>	<u>32,545</u>

### 中國企業所得稅

本集團就中國業務的所得稅撥備以現有法律、詮釋及慣例為基準，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。

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，本公司毋須繳納任何所得稅。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2020年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤，故並無在該等中期簡明綜合財務報表計提香港利得稅撥備(截至2019年6月30日止六個月：零)。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。

## 8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以截至2020年6月30日止六個月內已發行普通股加權平均數得出。

釐定截至2019年6月30日止六個月的已發行普通股加權平均數時，本公司註冊成立時發行的普通股、於2019年7月19日就首次上市進行重組及於2019年12月10日進行資本化發行時發行的普通股，被視為於2019年1月1日發行，猶如本公司當時已經註冊成立。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	144,912	87,136
已發行普通股之加權平均數(千股)	<u>619,158</u>	<u>450,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>23.40</u>	<u>19.36</u>

本公司並無已發行潛在攤薄股，因此每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

## 9 投資物業

租賃商業  
物業—  
使用權資產  
人民幣千元

### 截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

期初賬面淨值	207,207
添置(附註(a))	199,901
折舊費用	(51,644)

期終賬面淨值 355,464

### 於2020年6月30日

成本	763,864
累計折舊	(408,400)

賬面淨值 355,464

### 截至2019年6月30日止六個月(經審核)

期初賬面淨值	155,632
添置	8,201
折舊費用	(35,466)

期終賬面淨值 128,367

### 於2019年6月30日

成本	426,186
累計折舊	(297,819)

賬面淨值 128,367

- (a) 本集團於期內與獨立第三方訂立新租賃合約，據此，本集團租入商業物業，租期為20年。

## 10 經營租賃及貿易應收款

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
– 第三方	<u>16,561</u>	<u>4,660</u>
貿易應收款(附註(a))		
– 關聯方	29,492	47,707
– 第三方	<u>139,811</u>	<u>82,688</u>
	<u>169,303</u>	<u>130,395</u>
減：減值撥備	<u>(39,239)</u>	<u>(21,174)</u>
	<u><b>146,625</b></u>	<u><b>113,881</b></u>

- (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。

於以下各個資產負債表日期，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：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
0至30日	31,359	23,070
31至180日	72,164	46,391
181至365日	21,933	14,472
1至2年	21,599	29,036
2至3年	26,181	14,338
3年以上	<u>12,628</u>	<u>7,748</u>
	<u><b>185,864</b></u>	<u><b>135,055</b></u>

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2020年6月30日，已就經營租賃及貿易應收款總額計提撥備人民幣39,239,000元(2019年12月31日：人民幣21,174,000元)。

於2020年6月30日及2019年12月31日，經營租賃及貿易應收款均以人民幣計值，其公允價值與其賬面值相若。

## 11 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2020年1月1日及2020年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905		
已發行及繳足：					
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)					
於2020年1月1日	600,000,000	6,000	5,376	1,231,531	1,236,907
超額配股權獲行使時發行	(a) 22,500,000	225	199	184,448	184,647
購回	(b) (1,000,000)	(10)	(9)	(8,543)	(8,552)
於2020年6月30日	<u>621,500,000</u>	<u>6,215</u>	<u>5,566</u>	<u>1,407,436</u>	<u>1,413,002</u>

- (a) 於2020年1月22日，就上市而言，超額配股權獲行使，本公司發行22,500,000股股份，每股價格為9.50港元。扣除超額配股權獲行使應佔的交易成本約5,788,000港元(約人民幣5,170,000元)後，額外配售所得款項淨額約為207,962,000港元(相等於約人民幣184,647,000元)。
- (b) 於2020年1月30日及2020年1月31日，本公司購回合共1,000,000股普通股，現金代價約為9,518,000港元(相等於約人民幣8,552,000元)，該等普通股已於2020年3月24日註銷。

## 12 股息

於2020年6月12日，股東週年大會批准派付末期股息每股普通股20.0港仙(按2020年6月30日的匯率計算，相等於人民幣18.3分)。末期股息總額為124,300,000港元(相等於約人民幣113,541,000元)。

於2020年8月18日，董事會建議派發中期股息每股普通股10.0港仙(按2020年6月30日的匯率計算，相等於人民幣9.1分)。中期股息總額為62,150,000港元(相等於約人民幣56,770,500元)，乃按於2020年6月30日已發行普通股數目計算。中期簡明綜合財務報表並不反映本項應付股息。



## 13 租賃

### (a) 於中期簡明綜合資產負債表確認的金額

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分租予租戶的租賃物業		
—租賃商業物業(附註9)	<u>355,464</u>	<u>207,207</u>
	<b><u>355,464</u></b>	<b><u>207,207</u></b>
租賃負債		
即期	<u>190,320</u>	<u>226,066</u>
非即期	<u>349,708</u>	<u>190,487</u>
	<b><u>540,028</u></b>	<b><u>416,553</u></b>

### (b) 於中期簡明綜合全面收益表確認的金額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (經審核) 人民幣千元
折舊費用		
商業物業(附註9)	<u>51,644</u>	<u>35,466</u>
停車場	<u>-</u>	<u>2,919</u>
	<b><u>51,644</u></b>	<b><u>38,385</u></b>
利息開支(計入融資收入/(成本)-淨額)	<b>14,434</b>	8,107
可變動租賃付款(計入服務成本)	<b>5,284</b>	5,508
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支	<b>51,071</b>	57,827
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	<b>90,860</b>	92,166

(c) 期內租賃負債的到期日分析列示於下表：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
租賃於下列期限應付：		
一年以內	196,691	232,238
一年以上但兩年以內	81,421	115,428
兩年以上但五年以內	173,355	100,116
五年以上	298,934	—
最低租賃付款	<u>750,401</u>	<u>447,782</u>
未來融資費用	<u>(210,373)</u>	<u>(31,229)</u>
總租賃負債	<u>540,028</u>	<u>416,553</u>
租賃負債的現值如下：		
一年以內	190,320	226,066
一年以上但兩年以內	75,526	106,046
兩年以上但五年以內	134,275	84,441
五年以上	139,907	—
	<u>540,028</u>	<u>416,553</u>

14 貿易及其他應付款

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方	448	1,126
— 第三方	<u>98,953</u>	<u>88,668</u>
	<u>99,401</u>	<u>89,794</u>
其他應付款		
— 關聯方	127,193	88,759
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	170,331	144,158
— 已收保證金(附註(b))	296,618	301,187
— 應付上市開支	—	14,461
— 其他	<u>12,094</u>	<u>13,342</u>
	<u>606,236</u>	<u>561,907</u>
應計薪金	114,538	103,950
其他應付稅項	<u>13,343</u>	<u>7,460</u>
	<u>833,518</u>	<u>763,111</u>

- (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2020年6月30日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。
- (d) 於以下各個資產負債表日期，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：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	96,990	86,024
一至兩年	1,959	1,585
兩至三年	452	2,185
	<u>99,401</u>	<u>89,794</u>

- (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：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	705,637	630,500
港元	-	526
美元	-	20,675
	<u>705,637</u>	<u>651,701</u>

## 15 結算日後事項

於2020年7月3日，本集團與獨立第三方浙江星匯商業管理有限公司(「浙江星匯」)股東訂立投資協議，據此，本集團收購浙江星匯的60%股權，投資成本為人民幣40,550,000元。

## 管理層討論與分析

### 概覽

本集團為一家中國領先的商業運營服務供應商。截至2020年6月30日，其有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85個，總合約建築面積為9.9百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2020年3月榮獲由中國指數研究院頒發的「2020中國商業地產十強企業」第四名；2020年3月榮獲由中國房地產業協會頒發的「2020中國房地產開發企業商業地產綜合實力十強」；及2020年6月榮獲由聯商網、搜鋪網等線上平台聯合頒發的「2019年度高成長商業地產企業」。

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2020年6月30日，本集團住宅物業管理服務在管項目52個，總在管建築面積為約11.6百萬平方米；已簽約項目87個，總簽約建築面積19.9百萬平方米。

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。

### 業務回顧

截至2020年6月30日止六個月，本公司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。

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。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019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	218,025	31.1	182,001	29.3
住宅物業管理服務	36,808	21.9	15,886	12.4
<b>總計</b>	<b>254,833</b>	<b>29.3</b>	<b>197,887</b>	<b>26.4</b>

## 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2020年6月30日止六個月，本集團商業運營管理業務分佈實現總收入約為人民幣700.4百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣621.2百萬元增加12.7%；在管建築面積7.0百萬平方米，較2019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2019年同期45個新增6個；合約建築面積9.9百萬平方米，較2019年同期7.5百萬平方米增加2.4百萬平方米。

下表載列按地區劃分的於所示日期的合約建築面積及在管建築面積及於所示期間商業運營服務分部的收入明細：

	截至6月30日止六個月					
	2020年			2019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	5,496	3,160	452,341	3,562	2,630	406,519
中國東南部 <sup>(1)</sup>	1,121	679	87,351	792	679	65,015
中國中西部 <sup>(2)</sup>	1,499	1,385	95,635	1,404	1,385	89,612
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	1,781	1,758	65,080	1,764	1,679	60,016
<b>總計</b>	<b>9,897</b>	<b>6,982</b>	<b>700,407</b>	<b>7,522</b>	<b>6,373</b>	<b>621,162</b>

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。

下表載列於2020年6月30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 <sup>(1)</sup>		在管建築面積 (千平方米)
	於6月30日		
	2020年 <sup>(2)</sup>	2019年 <sup>(2)</sup>	
	%	%	
寶龍一城	92.6	94.6	171
寶龍城	90.7	94.5	437
寶龍廣場	85.4	85.5	5,990
寶龍天地	87.9	85.3	384
<b>合計</b>	<b>87.1</b>	<b>86.3</b>	<b>6,982</b>

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

(2) 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已於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，而本集團只提供有限的管理服務。

2020年下半年計劃開業的項目：

來自於保留集團及其合營企業或聯營公司：

序號	項目	開業日期 <sup>(1)</sup> (年/月)	位置	地區	預計建築面積 (平方米)
1	晉江寶龍廣場(二期)	2020年9月	晉江	中國東南部	46,486
2	杭州青山湖寶龍廣場(一期)	2020年10月	杭州	長三角	189,524
3	杭州大江東寶龍廣場	2020年11月	杭州	長三角	95,373
4	永康寶龍廣場	2020年11月	金華	長三角	89,900
5	泉州台商寶龍廣場	2020年12月	泉州	中國東南部	148,950
6	鹽城城東寶龍廣場	2020年12月	鹽城	長三角	135,932
7	天津於家堡寶龍廣場 <sup>(2)</sup>	2020年12月	天津	環渤海經濟圈	162,836
8	漳州龍文寶龍廣場	2020年12月	漳州	中國東南部	66,186
9	諸暨寶龍廣場	2020年12月	紹興	長三角	138,600
10	新鄉寶龍天地	2020年9月	新鄉	中國中西部	33,738
11	淮安寶龍天地(二期)	2020年12月	淮安	長三角	34,000
				小計	<u>1,141,525</u>

來自於獨立第三方：

序號	項目	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11月	紹興	長三角	100,007
2	杭州青山湖寶龍廣場(二期)	2020年12月	杭州	長三角	110,000
				小計	<u>210,007</u>
				總計	<u><b>1,351,532</b></u>

(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) 天津於家堡寶龍廣場已於2011年11月開業，目前整修中，將於2020年12月重新開業。



## 住宅物業管理服務

截至2020年6月30日止六個月，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168.2百萬元，較截至2019年6月30日止六個月人民幣127.9百萬元增加31.5%。在管建築面積11.6百萬平方米，較2019年同期10.6百萬平方米增加1.0百萬平方米；在管項目數52個，較2019年同期44個新增8個；合約建築面積19.9百萬平方米，較2019年同期17.1百萬平方米增加2.8百萬平方米。

下表載列按地區劃分於所示日期的合約建築面積及在管建築面積及於所示期間住宅物業管理服務分部的收入明細：

	截至6月30日止六個月					
	2020年			2019年		
	合約 建築面積 平方米	在管 建築面積 平方米	收入 人民幣元 (以千計)	合約 建築面積 平方米	在管 建築面積 平方米	收入 人民幣元
長三角地區	10,977	5,189	80,971	8,377	4,188	61,692
中國東南部 <sup>(1)</sup>	3,316	1,558	22,682	3,075	1,484	18,883
中國中西部 <sup>(2)</sup>	2,766	2,594	32,731	2,766	2,594	20,564
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	2,852	2,306	31,830	2,852	2,306	26,758
<b>總計</b>	<b>19,911</b>	<b>11,647</b>	<b>168,214</b>	<b>17,070</b>	<b>10,572</b>	<b>127,897</b>

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。

## 聚焦長三角戰略，首單收購落地

於2020年7月6日，本公司宣佈本集團已於2020年7月3日與獨立第三方浙江星匯商業管理有限公司(「浙江星匯」)股東訂立投資協議書(「投資協議書」)。據此，本集團收購浙江星匯的60%股權，投資成本為人民幣40.6百萬元。浙江星匯主要從事零售商業物業營運及管理，於2020年7月6日，共管理14個零售商業項目，總建築面積約89.0萬平方米(含停車場)。

此外，浙江星匯向本集團承諾其每年扣非歸母淨利潤將按以下年份不低於：2020年，人民幣6.0百萬元；2021年，人民幣7.7百萬元；2022年，人民幣9.8百萬元；2023年，人民幣12.6百萬元；2024年，人民幣16.1百萬元。

為配合本集團通過戰略收購和投資等方式進一步擴大其商業運營服務板塊，以鞏固其在零售商業物業運營及管理領域的領先地位的計劃，本公司選擇性地評估了一些位於經濟發達地區且具有重大增長潛力的城市的機會，浙江星匯被認為是實現本公司上述目標的理想收購目標。原因如下：第一，浙江星匯管理層擁有豐富的零售商業物業運營管理經驗及優秀的過往業績。第二，浙江星匯位於浙江省，符合本集團深耕長三角、做大做強長三角區域的總體戰略布局。第三，浙江星匯在管項目所在城市區位及項目本身有提升空間，本集團相信通過本集團資源賦能，可以提升其後期盈利水平。第四，於本次收購事項完成後，依托本集團的品牌影響力，浙江星匯能加快在浙江地區的拓展速度，獲取更多管理項目。第五，本次收購事項價格合理。收購事項完成後，本集團將繼續倚靠浙江星匯原有的團隊拓展業務，浙江星匯的財務業績也將並入本集團財務報表，實現本集團和浙江星匯的雙贏。

有關投資協議書的進一步詳情，請參閱本公司2020年7月6日的公佈。

## 未來展望

2020年初爆發的新冠肺炎疫情給行業帶來了深遠的影響，縱觀全球，中國是最迅速控制疫情蔓延趨勢的國家。儘管世界範圍內疫情仍在蔓延，但本集團對中國政府和國家領導的防疫措施充滿信心，因此對國內的情況持相對樂觀的態度，相信我們在下半年會取得比上半年更好的成績。

後疫情時代來臨，面對紛繁複雜的國際環境，企業面臨更多不確定的挑戰。本集團需要基於消費趨勢進行新品類、新場景和新模式的創新。從產品和服務上，圍繞消費需求和族群的變化，進行更新迭代。

堅定初心，本集團繼續貫徹其戰略規劃：

### 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，本公司相信該等公司能夠為我們提供巨大的增長機遇。本公司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。

## **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2020年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣868.6百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣749.1百萬元增加了約人民幣119.5百萬元。

本集團按業務分部及服務類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019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	90,933	10.5	48,605	6.5
商業運營及管理服務	514,692	59.3	458,725	61.2
物業租賃服務	94,782	10.8	113,832	15.2
	<u>700,407</u>	<u>80.6</u>	<u>621,162</u>	<u>82.9</u>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	9,206	1.1	6,867	0.9
物業管理服務	116,131	13.4	101,265	13.5
其他增值服務	42,877	4.9	19,765	2.7
	<u>168,214</u>	<u>19.4</u>	<u>127,897</u>	<u>17.1</u>
總計	<u>868,621</u>	<u>100.0</u>	<u>749,059</u>	<u>100.0</u>

## 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2020年6月30日止六個月，本集團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90.9百萬元，同比增加87.1%，佔其總收入約10.5%。

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2020年6月30日止六個月就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2019年6月30日止六個月為9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2020年6月30日止六個月，本集團來自商業運營及管理服務的收入為約人民幣514.7百萬元，同比增加12.2%，佔其總收入約59.3%。

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以及業務量的拓展。截至2020年6月30日止六個月，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9.4%。

## 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2020年6月30日止六個月，本集團來自物業租賃服務的收入為約人民幣94.8百萬元，同比下降16.7%，佔其總收入約10.8%。

來自物業租賃服務的收入的下落主要由於部分租賃合同到期所致。

## 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2020年6月30日止六個月，本集團來自住宅物業管理服務的收入為約人民幣168.2百萬元，同比上升31.5%，佔其總收入約19.4%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2020年6月30日止六個月，住宅物業在管建築面積增加至11.6百萬平方米，同比增加9.4%；(ii)服務質素提升及住戶合約數目(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6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司 <sup>(i)</sup>	58,812	6.8	76,440	10.2
其他關聯方 <sup>(ii)</sup>	35,881	4.1	10,736	1.4
外部客戶 <sup>(iii)</sup>	605,714	69.7	533,986	71.3
	<u>700,407</u>	<u>80.6</u>	<u>621,162</u>	<u>82.9</u>
住宅物業管理服務				
同系附屬公司 <sup>(i)</sup>	25,844	3.0	16,834	2.2
其他關聯方 <sup>(ii)</sup>	1,020	0.1	1,146	0.2
外部客戶 <sup>(iii)</sup>	141,350	16.3	109,917	14.7
	<u>168,214</u>	<u>19.4</u>	<u>127,897</u>	<u>17.1</u>
總計	<u>868,621</u>	<u>100.0</u>	<u>749,059</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (i) 同系附屬公司指保留集團及其他許先生控制的實體。
- (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。



來源於外部客戶的收入是本集團的最大收入來源。截至2020年6月30日止六個月，本集團來自於外部客戶的收入約為人民幣747.1百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的約人民幣643.9百萬元增加了約人民幣103.2百萬元，佔本集團總收入的86.0%。

按地區劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業運營服務</b>				
長三角	452,341	52.0	406,519	54.3
中國東南部	87,351	10.1	65,015	8.7
中國中西部	95,635	11.0	89,612	12.0
環渤海經濟圈	65,080	7.5	60,016	8.0
	<b>700,407</b>	<b>80.6</b>	<b>621,162</b>	<b>83.0</b>
<b>住宅物業管理服務</b>				
長三角	80,971	9.3	61,692	8.2
中國東南部	22,682	2.6	18,883	2.5
中國中西部	32,731	3.8	20,564	2.7
環渤海經濟圈	31,830	3.7	26,758	3.6
	<b>168,214</b>	<b>19.4</b>	<b>127,897</b>	<b>17.0</b>
<b>總計</b>	<b>868,621</b>	<b>100.0</b>	<b>749,059</b>	<b>100.0</b>

截至2020年6月30日止六個月，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2020年6月30日止六個月，本集團的服務成本為約人民幣613.8百萬元，同比增加11.4%。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2020年6月30日止六個月，分包成本錄得同比增長61.8%，主要由於本集團總在管建築面積及分包服務範圍增加。



## 毛利及毛利率

截至2020年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣254.8百萬元，同比增加28.8%。截至2020年6月30日止六個月，本集團毛利率為29.3%，較截至2019年6月30日止六個月的26.4%增加了2.9%。

截至2020年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利率為31.1%，較截至2019年6月30日止六個月的29.3%增加了1.8%。

截至2020年6月30日止六個月，住宅物業管理服務的毛利率為21.9%，較截至2019年6月30日止六個月的12.4%增加了9.5%，主要由於住宅物業在管面積的不斷擴大，以及住戶合約數目(尤其有關其他增值服務)增加。

本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019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	218,025	31.1	182,001	29.3
住宅物業管理服務	36,808	21.9	15,886	12.4
總計	254,833	29.3	197,887	26.4

截至2020年6月30日止六個月，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。

## 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2020年6月30日止六個月，本集團其他收入及收益約為人民幣11.1百萬元，同比增長30.6%，主要由於政府補助增加所致。

## 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2020年6月30日止六個月，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣19.9百萬元，同比增長452.8%，主要由於業務規模增加及因新冠疫情對部分租戶經營的不利影響，基於謹慎性原則撥備增加。

## 融資收入／(成本)－淨額

本集團融資收入／(成本)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。

截至2020年6月30日止六個月，本集團融資收入淨額約為人民幣4.1百萬元，而2019年同期融資成本淨額則約為人民幣19.2百萬元，主要是由於2019年同期借款利息支出較大。

## 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2020年6月30日止六個月，實際所得稅率為24.8%，較截至2019年6月30日止六個月的27.2%降低了2.4個百分點，主要由於2019年同期若干上市費用不可抵扣境內企業應納稅所得額所致。

## 期間利潤

截至2020年6月30日止六個月，本集團淨利潤約為人民幣144.9百萬元，較截至2019年6月30日止六個月的87.1百萬元增加了66.4%。

## 投資物業

本集團的投資物業主要包括本集團與獨立第三方業主訂立租約的商場及購物街單位。於2020年6月30日，本集團的投資物業淨額約為人民幣355.5百萬元，較2019年12月31日增加了約人民幣148.3百萬元，主要由於一項新租入的物業以及本集團新簽訂租約的購物街單位。

## 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2020年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣146.6百萬元，較2019年12月31日約人民幣113.9百萬元增長了28.7%，主要受本集團業務增長所致。

## 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貨商／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2020年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣833.5百萬元，較2019年12月31日約人民幣763.1百萬元增加了9.2%，主要由於集團規模擴大所致。

## 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議期間就該等購物街單位及商場支付租金。於2020年6月30日，本集團的租賃負債約為人民幣540.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣416.6百萬元增加了29.6%，主要由於本集團新增訂立租約所致。

## 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2020年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣276.3百萬元，較2019年12月31日約人民幣263.2百萬元增加了5.0%，主要由於業務規模擴大及收款率提升所致。

## 或有負債

於2020年6月30日，本集團並無任何重大或有負債。

## 流動資金及資本資源

本集團的財務狀況穩定，流動資金充裕。於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,950.4百萬元，較2019年12月31日約人民幣2,616.1百萬元增加了12.8%，主要歸因於經營活動所得現金及超額配股股份所得款項所致。

## 經營活動現金流

截至2020年6月30日止六個月，本集團經營活動所得現金淨額約為人民幣262.4百萬元，而2019年同期約為人民幣200.0百萬元，主要歸因於本集團運營規模擴大帶來的經營利潤淨增加、經營租賃及貿易應收款的淨減少、貿易及其他應付款及合同負債淨增加。

## 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2020年6月30日，本集團共擁有5,087名(2019年12月31日：5,019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。本集團的成功取決於本集團能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為本集團留任策略的一部分，本集團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2020年6月30日止六個月，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。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

本集團擬根據本公司2019年12月16日招股章程所載，將上市所得款項淨額用於戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商。於2020年7月3日，本集團與獨立第三方浙江星匯股東訂立投資協議書。有關投資協議書的進一步詳情，請參閱本公佈「聚焦長三角戰略，首單收購落地」一段以及本公司2020年7月6日的公佈。除本公佈披露之外，本公司於本公佈日期並無授權任何計劃以進行其他重大投資或增加資本資產。

## 重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公佈披露者外，本公司並無其他重大投資或重大收購，亦無出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 報告日期後重大事項

於2020年7月3日，本公司全資附屬公司上海御龍物業管理有限公司與獨立於本公司及其關連人士(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))之第三方浙江星匯之股東訂立投資協議書，據此，本集團收購浙江星匯的60%股權，投資成本為人民幣40.6百萬元。

有關投資協議書的進一步詳情，請參閱本公佈「聚焦長三角戰略，首單收購落地」一段以及本公司2020年7月6日的公佈。除上文披露者外，本集團於報告期後概無任何其他重大後續事項。

## 中期股息

於2020年8月18日舉行的董事會會議上，董事會建議派發截至2020年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.1港元，總金額約為62.2百萬港元。中期股息將於2020年12月4日(星期五)或前後派發予2020年11月25日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有截至2020年6月30日止六個月擬派付中期股息的股東資格，本公司將於2020年11月20日(星期五)至2020年11月25日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。

為確定合資格可享有截至2020年6月30日止六個月擬派付中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年11月19日(星期四)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處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號舖。

## 企業管治

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，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。

董事認為，本公司於報告期內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載的所有適用守則條文。

## 進行證券交易的標準守則

本公司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」)作為其董事買賣本公司證券的操守準則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於報告期內均遵守標準守則所規定的準則。本公司迄今並無察覺任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於報告期內遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年6月30日止六個月，本公司於聯交所購回1,000,000股股份，未扣除開支的總代價約為9.5百萬港元。購回股份隨後已被註銷。股份回購反映董事會及管理層團隊對本公司長遠策略及前景抱持信心。本公司認為股份回購符合本公司及其股東整體最佳利益。

於截至2020年6月30日止六個月的購回股份詳情如下：

購回日期	普通股 數目	每股股份 最高價格 (港元)	每股股份 最低價格 (港元)	總代價 (港元)
2020年1月30日	500,000	9.50	9.21	4,694,460
2020年1月31日	500,000	9.90	9.49	4,782,055
	<u>1,000,000</u>			<u>9,476,515</u>

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於報告期內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 審閱中期業績

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會(「審核委員會」)，由三位獨立非執行董事組成。

本公司審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，並認為該等資料已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績公佈及中期報告

本公佈於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.powerlongcm.com](http://www.powerlongcm.com))刊載。

本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司的股東，並於上述網站登載。

## 致謝

本集團多年的穩健發展全賴各界的鼎力支持。董事會藉此向本集團投資者、業務夥伴、客戶表示衷心感謝，感謝各位一如既往的信任和支持。同時，董事會亦感謝董事會成員卓有成效的工作及本集團員工一直以來的辛勤努力。本集團將繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的優良傳統，依靠有統一價值觀、有忠誠度、有使命感的精英團隊，堅定信念，拼搏挑戰，為客戶、股東及投資者創造更好的回報，為社會創造更大的價值。

承董事會命  
寶龍商業管理控股有限公司  
主席  
許華芳

香港，2020年8月18日

於本公佈日期，董事會由三名執行董事，即許華芳先生、陳德力先生及張雲峰先生；兩名非執行董事，即許華芬女士及許華琳女士；以及三名獨立非執行董事，即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士組成。

本公佈可於本公司網站[www.powerlongcm.com](http://www.powerlongcm.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)瀏覽。