



让空间有温度

# 2020 中期報告 INTERIM REPORT

寶龍商業管理控股有限公司

POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 9909.HK



# 目錄

|             |    |
|-------------|----|
| 集團簡介        | 02 |
| 公司資料        | 03 |
| 管理層討論與分析    | 04 |
| 其他資料        | 18 |
| 中期簡明綜合全面收益表 | 24 |
| 中期簡明綜合資產負債表 | 25 |
| 中期簡明綜合權益變動表 | 27 |
| 中期簡明綜合現金流量表 | 28 |
| 中期財務資料附註    | 29 |



## 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2020年6月30日，本集團有51處在管零售商業物業，總在管建築面積(「建築面積」)<sup>註</sup>約為7.0百萬平方米(「平方米」)；已簽約零售商業物業85個，總合約建築面積約為9.9百萬平方米。

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2020年6月30日，本集團有住宅物業管理服務在管物業52個，總在管建築面積約為11.6百萬平方米；已簽約物業87個，總簽約建築面積約19.9百萬平方米。

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)  
陳德力先生(行政總裁)(於2020年6月1日獲委任為行政總裁，  
於2020年6月15日獲委任為執行董事)  
張雲峰先生(首席財務官)

### 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  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
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](http://www.powerlongcm.com)

## 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 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。

**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。



## 管理層討論與分析

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 |
| 總計       | 254,833     | 29.3 | 197,887 | 26.4 |

### 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<br>建築面積  | 在管<br>建築面積 | 收入      | 合約<br>建築面積 | 在管<br>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  |
| 總計                    | 9,897       | 6,982      | 700,407 | 7,522      | 6,373      | 621,162 |

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

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<br>(千平方米) |
|-------------------|----------------------|------------------|------------------|
|                   | 於2020年<br>6月30日      | 於2019年<br>12月31日 |                  |
|                   | %                    | %                |                  |
| 寶龍一城              | 92.6                 | 95.2             | 171              |
| 寶龍城               | 90.7                 | 91.3             | 437              |
| 寶龍廣場              | 85.4                 | 89.0             | 5,990            |
| 寶龍天地              | 87.9                 | 90.1             | 384              |
| 總計 <sup>(2)</sup> | 87.1                 | 89.4             | 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。



## 管理層討論與分析

2020年下半年計劃開業的項目：

來自於保留集團<sup>(1)</sup>及其合營企業或聯營公司：

| 序號 | 項目                       | 開業日期 <sup>(2)</sup><br>(年/月) | 位置 | 地區     | 預計建築面積<br>(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>(3)</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<br>(年/月) | 位置 | 地區  | 預計建築面積<br>(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) 寶龍地產控股有限公司(「寶龍控股」)及其附屬公司(不包括本集團)統稱為保留集團。

(2) 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。

(3) 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。

## 管理層討論與分析

### 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<br>建築面積<br>平方米 | 在管<br>建築面積<br>平方米 | 收入<br>人民幣元     | 合約<br>建築面積<br>平方米 | 在管<br>建築面積<br>平方米 | 收入<br>人民幣元 |
|                       | (以千計)             |                   |                |                   |                   |            |
| 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> | 17,070            | 10,572            | 127,897    |

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。

## 管理層討論與分析

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，請參閱本公司於2020年7月6日在聯交所網站及本公司網站發表的公佈。

### 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。

## 管理層討論與分析

### 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。



## 管理層討論與分析

### 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   | %     |
| <b>商業運營服務</b>       |                |              |         |       |
| 市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務 | <b>90,933</b>  | <b>10.5</b>  | 48,605  | 6.5   |
| 商業運營及管理服務           | <b>514,692</b> | <b>59.3</b>  | 458,725 | 61.2  |
| 物業租賃服務              | <b>94,782</b>  | <b>10.8</b>  | 113,832 | 15.2  |
|                     | <b>700,407</b> | <b>80.6</b>  | 621,162 | 82.9  |
| <b>住宅物業管理服務</b>     |                |              |         |       |
| 預售管理服務              | <b>9,206</b>   | <b>1.1</b>   | 6,867   | 0.9   |
| 物業管理服務              | <b>116,131</b> | <b>13.4</b>  | 101,265 | 13.5  |
| 其他增值服務              | <b>42,877</b>  | <b>4.9</b>   | 19,765  | 2.7   |
|                     | <b>168,214</b> | <b>19.4</b>  | 127,897 | 17.1  |
| <b>總計</b>           | <b>868,621</b> | <b>100.0</b> | 749,059 | 100.0 |

#### 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。

## 管理層討論與分析

### 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。



## 管理層討論與分析

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   | %     |
| <b>商業運營服務</b>         |                |              |         |       |
| 同系附屬公司 <sup>(i)</sup> | <b>58,812</b>  | <b>6.8</b>   | 76,440  | 10.2  |
| 其他關聯方 <sup>(ii)</sup> | <b>35,881</b>  | <b>4.1</b>   | 10,736  | 1.4   |
| 外部客戶 <sup>(iii)</sup> | <b>605,714</b> | <b>69.7</b>  | 533,986 | 71.3  |
|                       | <b>700,407</b> | <b>80.6</b>  | 621,162 | 82.9  |
| <b>住宅物業管理服務</b>       |                |              |         |       |
| 同系附屬公司 <sup>(i)</sup> | <b>25,844</b>  | <b>3.0</b>   | 16,834  | 2.2   |
| 其他關聯方 <sup>(ii)</sup> | <b>1,020</b>   | <b>0.1</b>   | 1,146   | 0.2   |
| 外部客戶 <sup>(iii)</sup> | <b>141,350</b> | <b>16.3</b>  | 109,917 | 14.7  |
|                       | <b>168,214</b> | <b>19.4</b>  | 127,897 | 17.1  |
| <b>總計</b>             | <b>868,621</b> | <b>100.0</b> | 749,059 | 100.0 |

附註：

- (i) 同系附屬公司指保留集團及其他許健康先生控制的實體。
- (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%。

## 管理層討論與分析

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>  | 621,162 | 83.0  |
| <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>  | 127,897 | 17.0  |
| <b>總計</b>       | <b>868,621</b> | <b>100.0</b> | 749,059 | 100.0 |

截至2020年6月30日止六個月，本集團管理的商業物業及住宅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%。

## 管理層討論與分析

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。

## 管理層討論與分析

### 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及因新冠疫情導致應收款周轉有輕微放緩所致。

### 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。

### 資產抵押

於2020年6月30日，本集團概無物業及設備受限制或質押作為借款的抵押品(2019年12月31日：無)。

### 或有負債

於2020年6月30日，本集團並無任何重大或有負債(2019年12月31日：無)。



## 管理層討論與分析

### 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。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團並無產生借貸。

### 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、貿易及其他應付款及合同負債淨增加。

### 資產負債率

資產負債率乃按對應日期的總負債除以同日的總資產計算。於2020年6月30日，本集團的資產負債率為0.51(2019年12月31日：0.49)。

### 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，承受的外匯風險有限，因此本集團於報告期內並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

於2020年6月30日，本集團主要非人民幣資產和負債為按港元列示的現金及現金等價物。人民幣兌港元的匯率波動可能影響本集團經營業績。本集團將密切監察匯率波動，並在適當的時候考慮對沖外匯風險。

### 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。有關員工成本的詳情，請參閱本報告中期財務資料附註8。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。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。於釐定僱員的薪酬待遇時，本集團會考慮可資比較公司支付的薪金、僱員所須投入的時間及責任。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(「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，請參閱本報告「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。除本報告披露之外，本公司於本報告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

除本報告披露者外，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。

## 其他資料

### 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2020年6月30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，或根據證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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 <sup>(1)</sup> |
|----------------------|---------|------------|------------------------|
| 許華芳先生 <sup>(2)</sup> | 受控制法團權益 | 45,000,000 | 7.24%                  |

附註：

1. 以本公司截至2020年6月30日的已發行股份總數621,500,000股股份為基準計算。
2. 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司(「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。截至本報告日期，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

| 董事名稱  | 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 <sup>(1)</sup> | 605,509,400 | 14.62%  |
| 許華芬女士 | 寶龍控股   | 實益擁有人及受控制法團權益 <sup>(2)</sup>      | 264,576,000 | 6.39%   |

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股股份由藍天控股有限公司(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股股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司(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2020年6月30日，概無任何本公司董事或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。



## 其他資料

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

截至2020年6月30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 <sup>(1)</sup> |
|---|---------|-------------|------------------------|
| 許健康先生 <sup>(2)</sup>                        | 受控制法團權益 | 405,000,000 | 65.16%                 |
| 寶龍地產(維京)控股有限公司<br>(「寶龍維京控股」) <sup>(2)</sup> | 實益擁有人   | 405,000,000 | 65.16%                 |
| 寶龍控股 <sup>(2)</sup>                         | 受控制法團權益 | 405,000,000 | 65.16%                 |
| 天龍控股有限公司 <sup>(2)</sup>                     | 受控制法團權益 | 405,000,000 | 65.16%                 |
| 黃麗真女士 <sup>(3)</sup>                        | 配偶權益    | 405,000,000 | 65.16%                 |
| 匯鴻管理 <sup>(4)</sup>                         | 實益擁有人   | 45,000,000  | 7.24%                  |
| 施思妮女士 <sup>(5)</sup>                        | 配偶權益    | 45,000,000  | 7.24%                  |

附註：

- 以本公司截至2020年6月30日的已發行股份總數621,500,000股股份為基準計算。
- 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有限公司擁有約43.57%。根據證券及期貨條例，寶龍控股、天龍控股有限公司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。
- 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。
- 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2020年6月30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。
- 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。

## 其他資料

### 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(相當於約人民幣56.8百萬元)。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。

### 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。

於本報告日期，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(「**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，企業管治守則已自上市日期起適用於本公司。

董事認為，截至2020年6月30日止六個月，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。

經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於截至2020年6月30日止六個月(「**報告期**」)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，本公司在聯交所購回1,000,000股股份，總代價約為9.5百萬港元(包括交易成本)。購回的股份其後已被註銷。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保持信心。本公司認為股份回購符合本公司及其股東整體最佳利益。

## 其他資料

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<br>價格<br>(港元) | 每股股份最低<br>價格<br>(港元) | 不包括交易成本<br>的總代價<br>(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               |
|            | <b>1,000,000</b> |                      |                      | <b>9,476,515</b>        |

除上文披露者外，本公司及本集團任何成員公司概無於截至2020年6月30日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何股份。

### 首次公開發售及超額配售所得款項淨額的用途

本公司於2019年12月30日在聯交所主板成功上市，上市所得款項淨額約為1,380.5百萬港元(相當於約人民幣1,236.9百萬元)。本公司於2020年1月22日行使超額配股權，發行22,500,000股股份，每股價格為9.5港元，扣除超額配股權行使應佔的交易成本後，額外配售所得款項淨額約為208.0百萬港元(相當於約人民幣184.6百萬元)。本公司擬按招股章程所示應用款項的相同比例應用額外配售所得款項。上市所得款項及超額配售所得款項淨額約為1,588.5百萬港元。

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。

於2020年6月30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。

## 其他資料

下表載列本公司首次公開發售及超額配售所得款項淨額的使用情況(截至2020年6月30日)及預期使用時間表：

| 招股章程所述業務目標                    | 自上市日期起至<br>2020年6月30日                            |  | 自上市日期起至<br>2020年6月30日                     |                                     | 預期時間表                     |
|-------------------------------|--|--|---|-------------------------------------|---------------------------|
|                               | 首次公開發售<br>及超額配售<br>所得款項淨額 <sup>(1)</sup><br>百萬港元 | 止所得款項<br>淨額的計劃用途<br>(於超額配股權<br>獲行使後)<br>百萬港元 | 止期間所得款項<br>淨額的實際用途 <sup>(2)</sup><br>百萬港元 | 未動用的<br>所得款項 <sup>(3)</sup><br>百萬港元 |                           |
| (i) 戰略收購及投資於<br>其他商業運營服務供應商   | 794.3  | 64.9   | -   | 794.3                               | 2020年1月1日至<br>2023年12月31日 |
| (ii) 升級資訊技術系統                 | 397.1  | 38.9   | 9.9                                       | 387.2                               | 2020年1月1日至<br>2023年12月31日 |
| (iii) 若干租戶及供應商的股權投資           | 158.8  | 13.0   | -   | 158.8                               | 2020年1月1日至<br>2023年12月31日 |
| (iv) 翻新由獨立第三方開發或<br>擁有的零售商業物業 | 79.5   | -  | -   | 79.5                                | 2020年1月1日至<br>2023年12月31日 |
| (v) 一般業務用途及營運資金               | 158.8  | 不適用  | -   | 158.8                               | 2020年1月1日至<br>2023年12月31日 |
|                               | <b>1,588.5</b>                                   | <b>116.8</b>                                 | <b>9.9</b>                                | <b>1,578.6</b>                      |                           |

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約157百萬港元至每個業務戰略。本公司於2020年1月22日行使超額配股權，發行22,500,000股股份，每股價格為9.5港元，扣除超額配股權行使應佔的交易成本後，額外配售所得款項淨額約為208.0百萬港元(相當於約人民幣184.6百萬元)。本公司擬按招股章程所示應用款項的相同比例應用於額外配售所得款項。
- 約64.9百萬港元將用作本公司實施計劃的一部分，以於2020年1月1日至2020年6月30日期間完成收購或投資於一間商業運營服務供應商超過51%股份。於2020年7月6日，本公司宣佈本集團收購浙江星匯的60%股權，投資成本約為人民幣40.6百萬元。由於收購事項於2020年6月30日後進行，故於上市日期起至2020年6月30日期間，所得款項淨額的實際用途出現延遲。就升級資訊技術系統而言，由於受新冠疫情爆發影響，資訊技術系統的升級出現延遲，故本公司已使用約9.9百萬港元(相當於約人民幣9.0百萬元)升級資訊技術系統，以向消費者提供更加便捷的購物體驗。約9.9百萬港元用於升級寶龍悠悠及配置技術及智能裝置。有關升級資訊技術系統的尚未動用的所得款項將隨著本公司系統開發進度在2023年12月31日或之前獲悉數動用。於上市日期起至2020年6月30日期間，因新冠疫情急速爆發，本公司無法物色租戶或供應商的合適投資。因此，本公司並無就投資於租戶及供應商簽訂任何投資協議。本公司計劃有選擇地評估機遇，物色其他適合收購或投資之目標。
- 於2020年6月30日，未動用的所得款項淨額已存入香港及中國內地的持牌銀行。

## 其他資料

### 董事資料變更

自本公司2019年年報日期以來及於本報告日期，董事會的變更載列如下：

- 張雲峰先生已由本公司行政總裁一職調任為首席財務官，自2020年6月1日起生效。
- 陳德力先生已獲委任為本公司行政總裁及執行董事，分別自2020年6月1日及2020年6月15日起生效。

除上文所披露者外，自本公司2019年年報日期以來及於本報告日期，董事會以及董事資料概無其他變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 根據上市規則的持續披露責任

本公司於截至2020年6月30日止六個月內並無根據上市規則第13.20、13.21及13.22條的任何其他披露責任。

### 審核委員會

本公司已按照上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會並制定其書面職權範圍。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以及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。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2020年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

### 董事會轄下其他委員會

除審核委員會外，本公司亦已成立提名委員會及薪酬委員會。

### 結算日後的重大事項

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，投資成本約為人民幣40.6百萬元。

有關投資協議書的進一步詳情，請參閱本報告「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。

除上文所披露者外，自2020年6月30日起至本報告日期，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8月18日

## 中期簡明綜合全面收益表

|                                 | 附註 | 截至6月30日止六個月              |                         |
|---------------------------------|----|--------------------------|-------------------------|
|                                 |    | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 收入                              | 6  | <b>868,621</b>           | 749,059                 |
| 服務成本                            | 7  | <b>(613,788)</b>         | (551,172)               |
| <b>毛利</b>                       |    | <b>254,833</b>           | 197,887                 |
| 銷售及營銷開支                         | 7  | <b>(9,785)</b>           | (17,033)                |
| 行政開支                            | 7  | <b>(46,077)</b>          | (46,883)                |
| 其他收入及收益                         | 9  | <b>11,104</b>            | 8,533                   |
| 金融資產減值虧損淨額                      |    | <b>(19,909)</b>          | (3,627)                 |
| <b>經營利潤</b>                     |    | <b>190,166</b>           | 138,877                 |
| 融資收入／(成本)－淨額                    | 10 | <b>4,100</b>             | (19,196)                |
| 分佔對合營企業的投資的虧損                   |    | <b>(1,482)</b>           | —                       |
| <b>除所得稅前利潤</b>                  |    | <b>192,784</b>           | 119,681                 |
| 所得稅開支                           | 11 | <b>(47,872)</b>          | (32,545)                |
| <b>期間利潤</b>                     |    | <b>144,912</b>           | 87,136                  |
| <b>期間其他全面收入總額(扣除稅項)</b>         |    | <b>—</b>                 | —                       |
| <b>期間全面收入總額</b>                 |    | <b>144,912</b>           | 87,136                  |
| <b>以下應佔期間全面收入總額：</b>            |    |                          |                         |
| — 本公司股東                         |    | <b>144,912</b>           | 87,136                  |
| 本公司股東應佔期間利潤的每股盈利<br>(以每股人民幣分列示) |    |                          |                         |
| — 每股基本及攤薄盈利                     | 12 | <b>23.40</b>             | 19.36                   |

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

## 中期簡明綜合資產負債表

|                     | 附註 | 2020年<br>6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|---------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>資產</b>           |    |                                   |                                   |
| <b>非流動資產</b>        |    |                                   |                                   |
| 物業及設備               | 13 | 7,546                             | 6,928                             |
| 投資物業                | 14 | 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                             |
|                     |    | <b>429,226</b>                    | 267,256                           |
| <b>流動資產</b>         |    |                                   |                                   |
| 經營租賃及貿易應收款          | 15 | 146,625                           | 113,881                           |
| 預付款及其他應收款           | 16 | 98,994                            | 91,114                            |
| 可收回即期所得稅            |    | 2,235                             | 2,705                             |
| 受限制現金               | 17 | 42                                | 19                                |
| 現金及現金等價物            | 17 | 2,950,420                         | 2,616,113                         |
|                     |    | <b>3,198,316</b>                  | 2,823,832                         |
| <b>總資產</b>          |    | <b>3,627,542</b>                  | 3,091,088                         |
| <b>權益</b>           |    |                                   |                                   |
| <b>本公司股東應佔股本及儲備</b> |    |                                   |                                   |
| 股本及溢價               | 18 | 1,413,002                         | 1,236,907                         |
| 其他儲備                |    | 22,430                            | 22,430                            |
| 保留盈利                |    | 359,206                           | 327,835                           |
| <b>總權益</b>          |    | <b>1,794,638</b>                  | 1,587,172                         |

## 中期簡明綜合資產負債表

|                | 附註 | 2020年<br>6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>負債</b>      |    |                                   |                                   |
| <b>非流動負債</b>   |    |                                   |                                   |
| 租賃負債           | 20 | <b>349,708</b>                    | 190,487                           |
|                |    | <b>349,708</b>                    | 190,487                           |
| <b>流動負債</b>    |    |                                   |                                   |
| 貿易及其他應付款       | 21 | <b>833,518</b>                    | 763,111                           |
| 承租人墊款          |    | <b>7,925</b>                      | 27,488                            |
| 即期所得稅負債        |    | <b>61,600</b>                     | 33,562                            |
| 租賃負債           | 20 | <b>190,320</b>                    | 226,066                           |
| 合同負債           | 6  | <b>276,292</b>                    | 263,202                           |
| 應付股息           | 19 | <b>113,541</b>                    | —                                 |
|                |    | <b>1,483,196</b>                  | 1,313,429                         |
| <b>總負債</b>     |    | <b>1,832,904</b>                  | 1,503,916                         |
| <b>權益及負債總額</b> |    | <b>3,627,542</b>                  | 3,091,088                         |

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第24至54頁的中期財務資料已於2020年8月18日由董事會批准，並由本公司董事代表簽署。

許華芳  
董事

張雲峰  
董事



## 中期簡明綜合權益變動表

|                         | 附註 | 本公司擁有人應佔              |                         |               |                  | 總權益<br>人民幣千元     |
|-------------------------|----|-----------------------|-------------------------|---------------|------------------|------------------|
|                         |    | 股本<br>人民幣千元<br>(附註18) | 股份溢價<br>人民幣千元<br>(附註18) | 其他儲備<br>人民幣千元 | 保留盈利<br>人民幣千元    |                  |
| <b>截至2020年6月30日止六個月</b> |    |                       |                         |               |                  |                  |
| <b>(未經審核)</b>           |    |                       |                         |               |                  |                  |
| 於2020年1月1日的餘額           |    | <b>5,376</b>          | <b>1,231,531</b>        | <b>22,430</b> | <b>327,835</b>   | <b>1,587,172</b> |
| 全面收入                    |    | —                     | —                       | —             | <b>144,912</b>   | <b>144,912</b>   |
| 期間利潤                    |    | —                     | —                       | —             | <b>144,912</b>   | <b>144,912</b>   |
| 全面收入總額                  |    | —                     | —                       | —             | <b>144,912</b>   | <b>144,912</b>   |
| 與擁有人交易                  |    |                       |                         |               |                  |                  |
| — 配發股份                  | 18 | <b>199</b>            | <b>184,448</b>          | —             | —                | <b>184,647</b>   |
| — 購回股份                  | 18 | <b>(9)</b>            | <b>(8,543)</b>          | —             | —                | <b>(8,552)</b>   |
| — 股息                    | 19 | —                     | —                       | —             | <b>(113,541)</b> | <b>(113,541)</b> |
| 與擁有人交易總額                |    | <b>190</b>            | <b>175,905</b>          | —             | <b>(113,541)</b> | <b>62,554</b>    |
| 於2020年6月30日的餘額          |    | <b>5,566</b>          | <b>1,407,436</b>        | <b>22,430</b> | <b>359,206</b>   | <b>1,794,638</b> |
| <b>截至2019年6月30日止六個月</b> |    |                       |                         |               |                  |                  |
| <b>(經審核)</b>            |    |                       |                         |               |                  |                  |
| 於2019年1月1日的餘額           |    | —                     | —                       | 46,431        | 183,492          | 229,923          |
| 全面收入                    |    | —                     | —                       | —             | 87,136           | 87,136           |
| 期間利潤                    |    | —                     | —                       | —             | 87,136           | 87,136           |
| 全面收入總額                  |    | —                     | —                       | —             | 87,136           | 87,136           |
| 與擁有人交易                  |    |                       |                         |               |                  |                  |
| 與出售附屬公司相關的<br>重新分類      |    | —                     | —                       | (22,561)      | 22,561           | —                |
| 向寶龍地產控股有限公司<br>分派的股息    |    | —                     | —                       | —             | (19,961)         | (19,961)         |
| 與擁有人交易總額                |    | —                     | —                       | (22,561)      | 2,600            | (19,961)         |
| 於2019年6月30日的餘額          |    | —                     | —                       | 23,870        | 273,228          | 297,098          |

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

## 中期簡明綜合現金流量表

|                        | 附註 | 截至6月30日止六個月              |                         |
|------------------------|----|--------------------------|-------------------------|
|                        |    | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| <b>經營活動現金流量</b>        |    |                          |                         |
| 經營活動所得現金               |    | <b>296,347</b>           | 233,713                 |
| 已付中國企業所得稅              |    | <b>(33,941)</b>          | (33,752)                |
| <b>經營活動所得現金淨額</b>      |    | <b>262,406</b>           | 199,961                 |
| <b>投資活動現金流量</b>        |    |                          |                         |
| 購置物業及設備                |    | <b>(3,528)</b>           | (1,853)                 |
| 出售物業及設備所得款項淨額          |    | –                        | 70,263                  |
| 出售附屬公司所得款項淨額           |    | –                        | 10,964                  |
| 給予關聯方現金墊款              |    | –                        | (730,193)               |
| 關聯方還款                  |    | –                        | 141,455                 |
| 已收利息                   |    | <b>15,948</b>            | 15,268                  |
| <b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b> |    | <b>12,420</b>            | (494,096)               |
| <b>融資活動現金流量</b>        |    |                          |                         |
| 配發股份                   | 18 | <b>189,817</b>           | –                       |
| 購回股份                   | 18 | <b>(8,552)</b>           | –                       |
| 借貸所得款項                 |    | –                        | 380,000                 |
| 償還借貸                   |    | –                        | (432,200)               |
| 自關聯方所得現金墊款             |    | –                        | 72,778                  |
| 向關聯方償還現金墊款             |    | <b>(35,007)</b>          | (33,795)                |
| 租賃付款的本金部分              |    | <b>(76,426)</b>          | (84,059)                |
| 已付利息                   |    | <b>(14,434)</b>          | (27,268)                |
| — 銀行借貸相關利息             |    | –                        | (19,161)                |
| — 租賃負債相關利息             |    | <b>(14,434)</b>          | (8,107)                 |
| <b>融資活動所得現金淨額</b>      |    | <b>55,398</b>            | (124,544)               |
| 現金及現金等價物增加／(減少)        |    | <b>330,224</b>           | (418,679)               |
| 期初現金及現金等價物             |    | <b>2,616,113</b>         | 553,378                 |
| 現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)     |    | <b>4,083</b>             | (3)                     |
| 與出售組別相關的資產的現金及現金等價物    |    | –                        | (419)                   |
| <b>期終現金及現金等價物</b>      |    | <b>2,950,420</b>         | 134,277                 |

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

# 中期財務資料附註

## 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。

本公司於2019年12月30日於香港聯合交易所有限公司上市。

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。

2019新冠肺炎疫情(「新冠疫情」)的爆發，為經濟加添前所未見的挑戰與不確定性。新冠疫情可能影響物業管理行業的財務表現及狀況。自新冠疫情爆發以來，本集團一直注視新冠疫情的情況，並主動回應其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲授權刊發當日，新冠疫情對本集團的財務狀況及經營業績並未造成任何重大不利影響。

除另有指明外，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。

中期財務資料並未經審核。

## 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。

中期財務資料並不包括年度財務報告一般所包括的所有附註類別。因此，中期財務資料應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表以及本公司於中期財務期間作出的任何公告一併閱讀。

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。

## 中期財務資料附註

### 2 編製基準及會計政策(續)

#### (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<br>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，<br>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)                  | 虧損合同－履行合同的成本                    | 2022年1月1日                    |
| 年度改進                             | 香港財務報告準則之年度改進，<br>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<br>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<br>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 財務風險管理

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。

中期財務資料並無包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年終以來，風險管理部門或任何風險管理政策並無變動。

### 4 重要會計估計及判斷

編製中期財務資料要求管理層作出影響會計政策的應用、資產與負債、收支報告金額的判斷、估算及假設。實際業績可能與此等估算存在差異。

編製中期財務資料時，管理層在採用會計政策方面作出的重大判斷以及主要估計不確定性的來源與截至2019年12月31日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致，惟採用適用於預期年度盈利總額的稅率估計所得稅除外。

## 中期財務資料附註

### 5 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：

#### — 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。

#### — 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)一淨額及所得稅開支)。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：

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

|               | 商業運營服務<br>人民幣千元 | 住宅物業<br>管理服務<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|---------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| 總分部收入         | 700,407         | 168,214               | 868,621      |
| 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 |                 |                       | (1,481)      |
| 除所得稅前利潤       |                 |                       | 192,784      |
| 所得稅開支         |                 |                       | (47,872)     |
| 期間利潤          |                 |                       | 144,912      |
| 折舊            | 53,929          | 526                   | 54,455       |

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

截至2019年6月30日止六個月(經審核)

|         | 商業運營服務<br>人民幣千元 | 住宅物業<br>管理服務<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|---------|-----------------|-----------------------|--------------|
| 總分部收入   | 621,162         | 127,897               | 749,059      |
| 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 |                 |                       | 466          |
| 除所得稅前利潤 |                 |                       | 119,681      |
| 所得稅開支   |                 |                       | (32,545)     |
| 期間利潤    |                 |                       | 87,136       |
| 折舊      | 36,436          | 3,829                 | 40,265       |

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

(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<br>人民幣千元 | 住宅物業<br>管理服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元 |
|------|-----------------|-----------------------|-------------|--------------|
| 分部資產 | 653,717         | 101,418               | (8,147)     | 746,988      |
| 其他資產 |                 |                       |             | 2,880,554    |
| 總資產  |                 |                       |             | 3,627,542    |
| 分部負債 | 1,304,706       | 205,283               | (8,147)     | 1,501,842    |
| 其他負債 |                 |                       |             | 331,062      |
| 總負債  |                 |                       |             | 1,832,904    |
| 資本開支 | 202,891         | 538                   | —           | 203,429      |

於2019年12月31日(經審核)

|      | 商業運營服務<br>人民幣千元 | 住宅物業<br>管理服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>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      |

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

分部資產與總資產對賬如下：

|                    | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 分部資產               | 746,988                       | 522,844                       |
| 其他資產               |                               |                               |
| 可收回即期所得稅           | 2,235                         | 2,705                         |
| 遞延所得稅資產            | 62,998                        | 48,421                        |
| 未分配現金及現金等價物以及受限制現金 | 2,808,657                     | 2,515,618                     |
| 未分配物業及設備           | 39                            | 35                            |
| 其他企業資產             | 6,625                         | 1,465                         |
| 總資產                | 3,627,542                     | 3,091,088                     |

分部負債與總負債的對賬如下：

|                  | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 分部負債             | 1,501,842                     | 1,362,494                     |
| 其他負債             |                               |                               |
| 即期所得稅負債          | 61,600                        | 33,562                        |
| 應付股息             | 113,541                       | —                             |
| 應付關聯方款項(附註22(d)) | 127,193                       | 88,759                        |
| 其他企業負債           | 28,728                        | 19,101                        |
| 總負債              | 1,832,904                     | 1,503,916                     |

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(附註13)及投資物業(附註14)。

## 中期財務資料附註

## 6 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 租金收入：                 |                          |                         |
| — 商業物業租賃收入            | 94,782                   | 113,832                 |
| 來自客戶的收入：              |                          |                         |
| — 商業運營服務              | 605,625                  | 507,330                 |
| — 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                  |
|                       | 868,621                  | 749,059                 |

- (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)。

## 中期財務資料附註

## 6 收入(續)

## (b) 與客戶合同相關的負債

|      | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|------|-------------------------------|-------------------------------|
| 合同負債 | <b>276,292</b>                | 263,202                       |

本集團的合同負債主要來自在相關服務尚未提供時客戶預先支付的款項。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的已確認收入金額。

|                   | 截至6月30日止六個月              |                         |
|-------------------|--------------------------|-------------------------|
|                   | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 於期初計入合同負債結餘的已確認收入 |                          |                         |
| — 商業運營服務          | <b>183,336</b>           | 105,761                 |
| — 住宅物業管理服務        | <b>40,386</b>            | 19,677                  |
|                   | <b>223,722</b>           | 125,438                 |

## (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。

## 中期財務資料附註

## 7 按性質劃分的支出

|                  | 截至6月30日止六個月              |                         |
|------------------|--------------------------|-------------------------|
|                  | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 員工成本(附註8)        | 290,234                  | 297,133                 |
| 分包成本(附註(a))      | 171,402                  | 103,445                 |
| 短期租賃開支(附註22(a))  | 51,071                   | 57,827                  |
| 折舊(附註13及14)      | 54,455                   | 40,265                  |
| 可變動租賃付款(附註20(b)) | 5,284                    | 5,508                   |
| 能耗               | 48,263                   | 47,696                  |
| 推廣及廣告開支          | 9,487                    | 16,899                  |
| 上市開支             | —                        | 9,649                   |
| 差旅及酬酢開支          | 8,286                    | 8,301                   |
| 辦公室開支            | 8,199                    | 7,676                   |
| 專業費用             | 2,311                    | 2,482                   |
| 稅項及其他徵費          | 4,025                    | 4,325                   |
| 核數師酬金            |                          |                         |
| —核數服務            | 1,200                    | —                       |
| 其他               | 15,433                   | 13,882                  |
|                  | <b>669,650</b>           | <b>615,088</b>          |

(a) 分包成本包括外判安保、綠化、清潔及維護成本等。

## 中期財務資料附註

## 8 員工成本

|               | 截至6月30日止六個月    |         |
|---------------|----------------|---------|
|               | 2020年          | 2019年   |
|               | (未經審核)         | (經審核)   |
|               | 人民幣千元          | 人民幣千元   |
| 工資及薪金         | 256,741        | 243,919 |
| 社會保險支出(附註(a)) | 17,954         | 38,441  |
| 房屋福利          | 12,033         | 9,523   |
| 其他僱員福利(附註(b)) | 3,506          | 5,250   |
|               | <b>290,234</b> | 297,133 |

(a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與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。

本集團於截至2020年6月30日止六個月新冠疫情爆發期間，根據地方市政府的社保金減緩政策，獲取部分豁免社保金開支。

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

## 9 其他收入及收益

|             | 截至6月30日止六個月   |       |
|-------------|---------------|-------|
|             | 2020年         | 2019年 |
|             | (未經審核)        | (經審核) |
|             | 人民幣千元         | 人民幣千元 |
| <b>其他收入</b> |               |       |
| 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 |
|             | <b>11,104</b> | 6,478 |
| <b>其他收益</b> |               |       |
| 終止租約收益      | —             | 2,055 |
|             | <b>11,104</b> | 8,533 |

(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。

## 中期財務資料附註

## 10 融資收入／(成本)－淨額

|              | 截至6月30日止六個月              |                         |
|--------------|--------------------------|-------------------------|
|              | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>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)                 |
|              | (14,434)                 | (27,268)                |
| 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 | 4,100                    | (19,196)                |

## 11 所得稅開支

|          | 截至6月30日止六個月              |                         |
|----------|--------------------------|-------------------------|
|          | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>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)                 |
|          | 47,872                   | 32,545                  |

## 中期財務資料附註

## 11 所得稅開支(續)

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6月30日止六個月              |                         |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
|                       | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤               | 192,784                  | 119,681                 |
| 以各集團實體利潤適用實際稅率計算的稅項開支 | 48,196                   | 29,920                  |
| 以下各項稅務影響：             |                          |                         |
| — 不可扣稅項開支             | 618                      | 2,625                   |
| — 毋須繳納所得稅收入之影響(附註(a)) | (942)                    | —                       |
| 中國企業所得稅               | 47,872                   | 32,545                  |

(a) 截至2020年6月30日止期間毋須繳納稅項的收入指毋須繳納香港利得稅的匯兌收益。

## 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。

## 中期財務資料附註

### 12 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元) | <b>144,912</b>           | 87,136                  |
| 已發行普通股之加權平均數(千股)  | <b>619,158</b>           | 450,000                 |
| 每股基本盈利(人民幣分)      | <b>23.40</b>             | 19.36                   |

於截至2020年及2019年6月30日止六個月期間，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。



## 中期財務資料附註

## 13 物業及設備

|                               | 使用權資產－<br>停車場<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 傢俬、<br>裝置及設備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元  |
|-------------------------------|------------------------|-------------|-----------------------|--------------|
| <b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b> |                        |             |                       |              |
| 期初賬面淨值                        | –                      | 908         | 6,020                 | 6,928        |
| 添置                            | –                      | 519         | 3,009                 | 3,528        |
| 出售                            | –                      | (21)        | (78)                  | (99)         |
| 折舊費用                          | –                      | (647)       | (2,164)               | (2,811)      |
| <b>期終賬面淨值</b>                 | <b>–</b>               | <b>759</b>  | <b>6,787</b>          | <b>7,546</b> |
| <b>於2020年6月30日</b>            |                        |             |                       |              |
| 成本                            | –                      | 6,339       | 21,273                | 27,612       |
| 累計折舊                          | –                      | (5,580)     | (14,486)              | (20,066)     |
| <b>賬面淨值</b>                   | <b>–</b>               | <b>759</b>  | <b>6,787</b>          | <b>7,546</b> |
| <b>截至2019年6月30日止六個月(經審核)</b>  |                        |             |                       |              |
| 期初賬面淨值                        | 167,751                | 1,116       | 4,626                 | 173,493      |
| 添置                            | –                      | 28          | 1,825                 | 1,853        |
| 出售                            | (148,994)              | (280)       | (50)                  | (149,324)    |
| 出售附屬公司                        | –                      | (3)         | (133)                 | (136)        |
| 重新分類至與出售組別相關的資產               | (15,838)               | –           | (1)                   | (15,839)     |
| 折舊費用                          | (2,919)                | (288)       | (1,592)               | (4,799)      |
| <b>期終賬面淨值</b>                 | <b>–</b>               | <b>573</b>  | <b>4,675</b>          | <b>5,248</b> |
| <b>於2019年6月30日</b>            |                        |             |                       |              |
| 成本                            | –                      | 7,897       | 19,839                | 27,736       |
| 累計折舊                          | –                      | (7,324)     | (15,164)              | (22,488)     |
| <b>賬面淨值</b>                   | <b>–</b>               | <b>573</b>  | <b>4,675</b>          | <b>5,248</b> |

(a) 折舊開支計入中期簡明綜合全面收益表內下列類別：

|      | 截至6月30日止六個月              |                         |
|------|--------------------------|-------------------------|
|      | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 服務成本 | 1,105                    | 2,919                   |
| 行政開支 | 1,706                    | 1,880                   |
|      | <b>2,811</b>             | <b>4,799</b>            |

## 中期財務資料附註

## 14 投資物業

|                               | 租賃<br>商業物業－<br>使用權資產<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b> |                               |
| 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                       |
| <b>於2020年6月30日</b>            |                               |
| 成本                            | 763,864                       |
| 累計折舊                          | (408,400)                     |
| 賬面淨值                          | 355,464                       |
| <b>截至2019年6月30日止六個月(經審核)</b>  |                               |
| 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                       |
| <b>於2019年6月30日</b>            |                               |
| 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。

## 中期財務資料附註

## 15 經營租賃及貿易應收款

|                | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 經營租賃應收款(附註(a)) |                               |                               |
| — 第三方          | <b>16,561</b>                 | 4,660                         |
| 貿易應收款(附註(a))   |                               |                               |
| — 關聯方(附註22(d)) | <b>29,492</b>                 | 47,707                        |
| — 第三方          | <b>139,811</b>                | 82,688                        |
|                | <b>169,303</b>                | 130,395                       |
| 減：減值撥備         | <b>(39,239)</b>               | (21,174)                      |
|                | <b>146,625</b>                | 113,881                       |

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

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。

## 中期財務資料附註

## 16 預付款及其他應收款

|                           | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 其他應收款                     |                               |                               |
| — 代租戶或住戶付款(附註(a))         | <b>67,877</b>                 | 45,265                        |
| — 應收銀行存款利息                | —                             | 1,182                         |
| — 其他                      | <b>3,767</b>                  | 3,766                         |
|                           | <b>71,644</b>                 | 50,213                        |
| 減：減值撥備                    | <b>(5,446)</b>                | (3,602)                       |
|                           | <b>66,198</b>                 | 46,611                        |
| 預付款                       |                               |                               |
| — 第三方(附註(b))              | <b>27,264</b>                 | 35,547                        |
| — 關聯方(附註22(d))            | <b>5,532</b>                  | 3,786                         |
| — 超額配發發行相關的資本化開支(附註18(a)) | —                             | 5,170                         |
|                           | <b>32,796</b>                 | 44,503                        |
|                           | <b>98,994</b>                 | 91,114                        |

(a) 款項主要指代租戶或住宅社區支付的能耗款項。

(b) 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。



## 中期財務資料附註

## 17 現金及現金等價物

|                  | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 銀行現金及手頭現金(附註(a)) | 2,950,462                     | 2,616,132                     |
| 減：受限制現金          | (42)                          | (19)                          |
| 現金及現金等價物         | 2,950,420                     | 2,616,113                     |

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

|      | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|------|-------------------------------|-------------------------------|
| 人民幣  | 2,831,227                     | 1,378,484                     |
| 港元   | 119,164                       | 1,237,578                     |
| 其他貨幣 | 71                            | 70                            |
|      | 2,950,462                     | 2,616,132                     |

## 18 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 (附註(a))    | 22,500,000    | 225    | 199    | 184,448   | 184,647   |
| 購回 (附註(b))             | (1,000,000)   | (10)   | (9)    | (8,543)   | (8,552)   |
| 於2020年6月30日            | 621,500,000   | 6,215  | 5,566  | 1,407,436 | 1,413,002 |

- (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(相等於約人民幣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(包括交易成本)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。

## 中期財務資料附註

### 19 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。

### 20 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 分租予租戶的租賃物業<br>—租賃商業物業(附註14) | 355,464                       | 207,207                       |
|                             | <b>355,464</b>                | 207,207                       |
| 租賃負債                        |                               |                               |
| 即期                          | 190,320                       | 226,066                       |
| 非即期                         | 349,708                       | 190,487                       |
|                             | <b>540,028</b>                | 416,553                       |

#### (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<br>2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|-------------------------|---|-------------------------|
| 折舊費用                    |   |                         |
| 商業物業(附註14)              | 51,644                                  | 35,466                  |
| 停車場(附註13)               | —                                       | 2,919                   |
|                         | <b>51,644</b>                           | 38,385                  |
| 利息開支(計入融資收入/(成本)—淨額)    | 14,434                                  | 8,107                   |
| 可變動租賃付款(計入服務成本)         | 5,284                                   | 5,508                   |
| 停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支     | 51,071                                  | 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                  |

## 中期財務資料附註

## 20 租賃(續)

(c) 期內租賃負債的到期日分析列示於下表：

|            | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>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     | 750,401                       | 447,782                       |
| 未來融資費用     | (210,373)                     | (31,229)                      |
| 總租賃負債      | 540,028                       | 416,553                       |
| 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                       | —                             |
|            | 540,028                       | 416,553                       |

## 中期財務資料附註

## 21 貿易及其他應付款

|                   | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 貿易應付款             |                               |                               |
| — 關聯方(附註22(d))    | 448                           | 1,126                         |
| — 第三方             | 98,953                        | 88,668                        |
|                   | <b>99,401</b>                 | 89,794                        |
| 其他應付款             |                               |                               |
| — 關聯方(附註22(d))    | 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              | 12,094                        | 13,342                        |
|                   | <b>606,236</b>                | 561,907                       |
| 應計薪金              | 114,538                       | 103,950                       |
| 其他應付稅項            | 13,343                        | 7,460                         |
|                   | <b>833,518</b>                | 763,111                       |

(a) 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) 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<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>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                         |
|      | <b>99,401</b>                 | 89,794                        |

## 中期財務資料附註

## 21 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：

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

## 22 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

|                              | 截至6月30日止六個月              |                         |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                              | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 提供服務產生的收入(附註(ii))            |                          |                         |
| — 由許先生控制的實體                  | 84,656                   | 93,274                  |
| — 由許先生共同控制的實體                | 36,901                   | 11,882                  |
|                              | <b>121,557</b>           | <b>105,156</b>          |
| 已付/應付辦公室租賃開支                 |                          |                         |
| — 由許先生控制的實體                  | 928                      | 931                     |
| 停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支(附註(iii)) |                          |                         |
| — 由許先生控制的實體                  | 51,071                   | 57,827                  |
| 出售租賃使用權資產(停車位)               |                          |                         |
| — 由許先生控制的實體                  | —                        | 148,994                 |
| 購買低值消耗品及其他                   |                          |                         |
| — 由許先生控制的實體                  | 627                      | 1,619                   |
| 購買資訊科技服務                     |                          |                         |
| — 由許先生共同控制的實體                | 5,878                    | —                       |

## 中期財務資料附註

### 22 關聯方交易 (續)

#### (a) 與關聯方的交易 (續)

- (i) 與關聯方的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。
- (iii) 出租人寶龍控股於新冠疫情爆發期間，全面向租戶提供減租優惠，本集團據此於期內就租入的停車場獲豁免繳交約一個月租金。

#### (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，寶龍集團發展同意不可撤銷地及無條件地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

主要管理人員酬金載列如下。

|             | 截至6月30日止六個月              |                         |
|-------------|--------------------------|-------------------------|
|             | 2020年<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
| 薪金及其他短期僱員福利 | 2,339                    | 1,714                   |

## 中期財務資料附註

## 22 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘

|                      | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 貿易應收款                |                               |                               |
| — 由許先生控制的實體          | 21,849                        | 47,586                        |
| — 由許先生共同控制的實體        | 7,643                         | 121                           |
|                      | 29,492                        | 47,707                        |
| 預付款(貿易)              |                               |                               |
| — 由許先生控制的實體          | 1,059                         | 666                           |
| — 由許先生共同控制的實體(附註(i)) | 4,473                         | 3,120                         |
|                      | 5,532                         | 3,786                         |
| 貿易應付款                |                               |                               |
| — 由許先生控制的實體          | 448                           | 1,126                         |
| 其他應付款(非貿易)           | 463                           | 38,819                        |
| — 由許先生控制的實體          | 4,013                         | 349                           |
| — 由許先生共同控制的實體        | 4,476                         | 39,168                        |

## 中期財務資料附註

## 22 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘(續)

|                   | 2020年6月30日<br>(未經審核)<br>人民幣千元 | 2019年12月31日<br>(經審核)<br>人民幣千元 |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 其他應付款(貿易)(附註(ii)) |                               |                               |
| — 由許先生控制的實體       | 115,231                       | 43,253                        |
| — 由許先生共同控制的實體     | 7,486                         | 6,338                         |
|                   | <b>122,717</b>                | 49,591                        |
| 合同負債              |                               |                               |
| — 由許先生控制的實體       | 97,664                        | 45,684                        |
| — 由許先生共同控制的實體     | 47,096                        | 10,869                        |
|                   | <b>144,760</b>                | 56,553                        |
| 租賃負債              |                               |                               |
| — 由許先生控制的實體       | —                             | 8,805                         |

(i) 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。

(ii) 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、貿易應付款、其他應付款及合同負債乃無抵押及免息。

## 23 或然負債

於2020年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2019年12月31日：零)。

## 24 承擔

於2020年6月30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62,419,000元及於一年內到期(2019年12月31日：人民幣124,823,000元)。

## 25 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40,550,000元。