

2020 ANNUAL REPORT 年報

寶龍商業管理控股有限公司

POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with Limited Liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

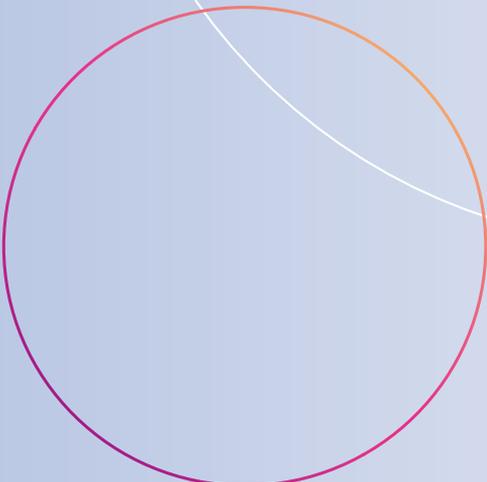
Stock code 股份代號: 9909.HK



POWERLONG



| 让空间有**卷**



目錄

集團簡介	2
公司資料	3
歷程及獎項	4
主席報告	8
業務概覽	10
管理層討論與分析	12
董事及高級管理層	34
企業管治報告	39
董事會報告	48
獨立核數師報告	65
綜合全面收益表	70
綜合資產負債表	71
綜合權益變動表	73
綜合現金流量表	74
綜合財務報表附註	75
五年財務摘要	143

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。

本集團主要以四個品牌「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12月31日，本集團有68個已開業零售商業物業，總已開業(「建築面積」)^註約為8.6百萬平方米(「平方米」)；已簽約零售商業物業105個，總合約建築面積為11.3百萬平方米。

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12月31日，本集團有住宅物業管理服務已交付物業61個，總已交付建築面積約為14.4百萬平方米；已簽約物業101個，總簽約建築面積約23.2百萬平方米。

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)
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)(於2020年6月1日由行政總裁調任
為首席財務官)

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
孫佩真女士

授權代表

張雲峰先生
孫佩真女士

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
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

歷程及獎項

1月

- 簽約上市後首個輕資產項目—紹興柯橋寶龍廣場；
- 從公開市場回購累計100萬股；

2月

- 推出多項政策應對突發的新冠疫情，扶持商戶共度難關；

5月

- 公司納入 MSCI 中國小型股指數；

6月

- 組織架構升級，專業人才加盟；

7月

- 首單收購落地—收購浙江星匯的60%股權；

公司獎項

9月

- 公司納入港股通；
- 打造「Yes, Love you 兔！愛的慶典」主題活動，慶祝寶龍集團成立三十周年；

10月

- 青山湖寶龍廣場(一期)成功開業；
- 簽約首個在蘇州的輕資產項目－蘇州星韻寶龍廣場；

11月

- 永康、杭州大江東、紹興柯橋三個寶龍廣場成功開業；
- 簽約鹽城輕資產項目－鹽城建湖寶龍廣場；

12月

- 蘇州星韻、鹽城城東、泉州台商、漳州龍文及青山湖(二期)五個寶龍廣場成功開業；
- 基於股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，發行2,250萬股；

歷程及獎項

公司獎項



1 2020年中國商業地產品牌十強—樂居財經研究院

4 商業地產卓越企業—贏商網

2 2020年度最具潛力上市公司—新浪財經

5 2020年度優秀管理公司—中購聯

3 2020年度風雲企業—睿和智庫&萬商俱樂部

歷程及獎項



6 輕重資產雙料上市公司先行者代表
—中購聯購物中心發展委員會

7 2020中國商業地產十強—中國指數研究院

8 2020年最受投資者歡迎新股公司
—智通財經、同花順財經

9 2019年度高成長商業地產企業—聯商網、搜鋪網

10 2020中國房地產開發企業商業地產綜合實力十強
—中國房地產協會、上海易居房地產
研究院、中國房地產測評中心

主席報告



各位夥伴：

感謝大家陪我們走過了一年的歷程。

2020年，
於歷史而言，這一年必將被銘記；
於時代而言，這一年是個新起點。

這一年也是寶龍商業新的起點。

在這樣一個大背景下，很多股東跟我們一起，感受到了寶龍商業這一年的發展與變化。

突如其來的疫情、嚴峻的市場環境、激烈的競爭和極具挑戰的經營壓力，我們團結一心、共同努力，在實現2020年經營目標的同時，也為2021年的加速前進也打下堅實的基礎。

這一年，我們快速應對，多舉措並進，實現了營業收入和淨利潤的雙增長，並在資本市場表現出卓越成效；

主席報告

這一年，我們圍繞集團1+1+N戰略，拓併同舉，進一步深耕長三角、開拓粵港澳，長三角項目佔比已達到71%；

這一年，我們攻堅克難，總部、區域、項目攜手共進，完成了9個項目的籌備開業及1個項目的二次開業；

這一年，我們多次調研、深入研究，建立了完整的項目投資拓展評估體系、運營管理標準體系，並形成了以科技為內核的點、線、面、體商業生態體系；

這一年，我們繼續推動科技賦能與智慧商業，優化經營管理系統，已實現數據全景、流程穿透、智能決策；

這一年，我們圍繞集團新的五年戰略規劃，實施了新的組織架構：做強總部、做實區域、賦能項目，以匹配寶龍商業未來的高速發展……

這一年，無數個夜的燈光、無數個晨的朝陽；

這一年，無數個你們的快樂與微笑，伴隨著無數個我們的感動與驕傲！

在此，我代表寶龍商業管理層，誠摯地向所有共同進退的夥伴致以最誠摯的感謝！

這一年，我們發現有很多系統問題、經營問題、管理問題還沒得到有效的改善和提升；

這一年，我們發現有很多想解的鎖、想做的事、想創的新還沒來得及完成方案並實施……

博學、審問、慎思、明辨、篤行！

然而，我們還來不及擊掌歡慶，就隨著這如白駒過隙的時光，來到了2021年。

2021年，是寶龍新的五年戰略實施的元年，也是充滿機遇與挑戰的一年。

我們要繼續提高經營意識，圍繞資產回報、商家經營、消費體驗持續不斷地創新努力；

我們要繼續提高組織效能，圍繞團隊執行、地產協作、工作效率持續不斷的優化改革；

我們要確保更多的籌備項目開業、我們要確保更高的經營管理業績；

我們要繼續提高商業氛圍與服務水平、我們要繼續加強科技賦能升級智慧商業；

我們要創新、我們要突破，我們要超越同行、更要超越自我！

親愛的夥伴，我們將和你們一起，攜手走入新的征程！

業務概覽

零售商業物業項目佈局

已佈局項目數：**121***個

中國

中國領先的商業運營服務供應商

已開業零售商業物業**68**個，運營團隊約**4,000**人

商業總已開業建築面積約**857**萬平方米

長三角零售商業物業項目數

布局佔比由63%提升至**71%**

項目數量

長三角：**86**個

其他：**30**個

珠三角：**5**個



*：

(1) 包含已簽約項目及寶龍地產控股有限公司(「寶龍控股」)之獲取土地待簽約項目；

(2) 包含100個購物中心及21條商業街；

業務概覽

概覽

本集團於兩個主要業務分部，即(i)商業運營服務；及(ii)住宅物業管理服務進行業務活動。截至2020年12月31日止年度內，商業運營服務為本集團主要收入來源。

商業運營服務

截至2020年12月31日，本集團有68處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為8.6百萬平方米；已簽約零售商業物業105個，總合約建築面積為11.3百萬平方米。除上述簽約項目外，本公司已與16個零售商業物業的業主方達成初步合作意向(尚未簽定合約)，總建築面積約為1.3百萬平方米。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年獲多次榮譽，如中國指數研究院頒發的「2020中國商業地產十強」、樂居財經研究院頒發的「2020年中國商業地產品牌十強」及由新浪財經頒發的「2020年度最具潛力上市公司」等其他各類獎項。

住宅物業管理服務

截至2020年12月31日，本集團住宅物業管理服務已交付項目61個，總已交付建築面積為14.4百萬平方米；已簽約項目101個，總簽約建築面積23.2百萬平方米。

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



管理層討論與分析



業務回顧

截至2020年12月31日止年度，本集團於下列主要業務分部，即(i)商業運營服務；及(ii)住宅物業管理服務進行業務活動。商業運營服務為本集團主要收入來源。

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

主要包括：

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

管理層討論與分析

本集團承接零售商業物業的管理模式包含以下三種：

1. 委托經營管理

業主將零售商業物業全權委托本集團經營管理，項目運營成本由本集團承擔。業主獲得商鋪租金，及部分多種經營和停車場運營收入。

本集團向業主收取：(i)項目開業前諮詢顧問收入；(ii)項目運營階段租金管理費，即一定比例的租金抽成；及(iii)品牌使用費(僅限於非寶龍地產開發的項目)。

本集團向商戶及消費者收取：(i)項目運營階段運營管理服務費；(ii)多種經營收入；及(iii)停車費。

2. 諮詢顧問

業主聘請本集團擔任零售商業物業的管理諮詢顧問，項目運營所有收入及成本均由業主承擔。

本集團向業主收取：(i)項目開業前諮詢顧問收入；及(ii)項目運營期一定比例的諮詢服務費。

3. 整租服務

業主按一定價格將零售商業物業整體出租給本集團，項目運營所有收入及成本均由本集團承擔。

本集團向商戶及消費者收取：(i)項目租金收入；(ii)項目運營階段運營管理服務費；(iii)多種經營收入；及(iv)停車費。

管理層討論與分析



住宅物業管理服務：本集團為住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供物業管理服務。

主要包括：

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

下表載列本公司於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)			
商業運營服務	511,921	32.8	391,563	29.3
住宅物業管理服務	82,625	23.1	36,844	12.9
總計	594,546	30.9	428,407	26.4

管理層討論與分析

商業運營管理服務

本集團主要通過「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12月31日止年度，本集團商業運營管理業務分佈實現總收入約為人民幣1,562.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣1,335.1百萬元增加17.1%；已開業建築面積8.6百萬平方米，較2019年同期7.0百萬平方米增加1.6百萬平方米；已開業項目數68個，較2019年同期51個新增17個；合約建築面積11.3百萬平方米，較2019年同期8.9百萬平方米增加2.4百萬平方米。

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

	於12月31日／截至該日止年度					
	2020年			2019年		
	合約 建築面積	已開業 建築面積	收入	合約 建築面積	已開業 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 ⁽¹⁾	7,269	5,033	1,059,868	5,232	3,647	900,027
珠三角 ⁽²⁾	316	—	6,604	—	—	—
其他 ⁽³⁾	3,763	3,540	496,453	3,635	3,335	435,082
總計	11,348	8,573	1,562,925	8,867	6,982	1,335,109

附註：

(1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。

(2) 包括廣東省。

(3) 包括除上述(1)和(2)之外的其他城市。

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。截至本年報日期，浙江星匯共管理15處零售商業物業項目，總建築面積約0.86百萬平方米，其中已開業零售商業物業項目8個，籌開零售商業物業項目7個。

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。於截至2020年12月31日止年度，浙江星匯扣非歸母淨利潤約為人民幣6.5百萬元。浙江星匯的財務業績於2020年9月1日開始併入本集團財務報表。

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佈局。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併入本集團財務報表，實現本集團和浙江星匯的雙贏。

有關進一步詳情，請參閱本公司2020年7月6日的公佈及本年報綜合財務報表附註30。

管理層討論與分析

已開業的項目

本集團截至2020年12月31日止年度新增開業零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期	城市	地理分區	業主方	管理模式	總建築面積	商場	商業街	停車場
		年/月					(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
寶龍廣場										
1	杭州青山湖寶龍廣場(一期)	2020年10月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	189,524	98,000	-	91,524
2	永康寶龍廣場	2020年11月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	89,900	62,900	-	27,000
3	杭州大江東寶龍廣場	2020年11月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	95,373	62,373	-	33,000
4	紹興柯橋寶龍廣場	2020年11月	紹興	長三角	第三方	整租	99,787	54,787	-	45,000
5	蘇州星韻寶龍廣場	2020年12月	蘇州	長三角	第三方	整租	40,774	40,774	-	-
6	鹽城城東寶龍廣場	2020年12月	鹽城	長三角	寶龍地產	委託管理	135,932	76,927	-	59,004
7	泉州台商寶龍廣場	2020年12月	泉州	其他	寶龍地產	委託管理	148,950	106,060	-	42,890
8	漳州龍文寶龍廣場	2020年12月	漳州	其他	寶龍地產	委託管理	66,186	46,604	2,347	17,234
9	杭州青山湖寶龍廣場(二期)	2020年12月	杭州	長三角	第三方	整租	110,000	53,000	-	57,000
總計							976,426	601,426	2,347	372,653

管理層討論與分析

本集團截至2020年12月31日止年度已開業零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期	城市	地理分區	業主方	管理模式	總建築			
							面積	商場	商業街	停車場
							(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
寶龍一城										
1	廈門寶龍一城	2018年9月	廈門	其他	寶龍地產	委託管理	170,585	121,670	5,365	43,550
小計							170,585	121,670	5,365	43,550
寶龍城										
1	上海七寶寶龍城	2016年10月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	150,567	70,719	12,759	67,089
2	杭州濱江寶龍城	2016年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	295,562	140,877	37,512	117,173
小計							446,129	211,596	50,271	184,262
寶龍廣場										
1	福州寶龍廣場	2007年4月	福州	其他	寶龍地產	委託管理	186,178	161,008	-	25,170
2	青島城陽寶龍廣場	2009年10月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	443,262	335,506	-	107,756
3	鄭州寶龍廣場	2009年12月	鄭州	其他	寶龍地產	委託管理	235,606	198,108	6,565	30,933
4	蚌埠寶龍廣場	2009年12月	蚌埠	長三角	寶龍地產	委託管理	346,880	222,966	48,503	75,411
5	無錫寶龍廣場	2010年10月	無錫	長三角	寶龍地產	委託管理	192,865	142,753	-	50,112
6	安溪寶龍廣場	2010年12月	泉州	其他	寶龍地產	委託管理	85,374	55,489	28,034	1,851
7	宿遷寶龍廣場	2011年9月	宿遷	長三角	寶龍地產	委託管理	150,660	120,645	-	30,015
8	鹽城寶龍廣場	2011年9月	鹽城	長三角	寶龍地產	委託管理	199,409	135,112	29,720	34,577
9	青島李滄寶龍廣場	2011年12月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	174,167	110,949	-	63,218
10	青島即墨寶龍廣場	2011年12月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	175,513	130,462	-	45,051
11	洛陽寶龍廣場	2011年12月	洛陽	其他	寶龍地產	委託管理	138,350	69,735	37,225	31,390
12	泰安寶龍廣場	2012年9月	泰安	其他	寶龍地產	委託管理	118,255	102,677	-	15,578
13	新鄉寶龍廣場	2012年9月	新鄉	其他	寶龍地產	委託管理	205,171	90,321	65,729	49,122
14	上海曹路寶龍廣場	2013年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	81,720	57,200	-	24,520
15	晉江寶龍廣場	2013年12月	晉江	其他	寶龍地產	委託管理	283,378	128,570	11,126	143,682
16	杭州下沙寶龍廣場	2014年11月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	98,660	15,575	10,323	72,762
17	重慶合川寶龍廣場	2014年12月	重慶	其他	寶龍地產	委託管理	147,403	103,793	-	43,610
18	天津于家堡寶龍廣場 ⁽¹⁾	2014年12月	天津	其他	寶龍地產	委託管理	162,836	87,613	-	75,223
19	膠州寶龍廣場	2015年2月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	164,772	75,224	27,002	62,546
20	鎮江寶龍廣場	2015年9月	鎮江	長三角	寶龍地產	委託管理	153,818	70,170	32,797	50,851

⁽¹⁾ 天津于家堡寶龍廣場已於2020年12月重新開業。

管理層討論與分析

序號	項目名稱	開業日期	城市	地理分區	業主方	管理模式	總建築			
							面積	商場	商業街	停車場
							(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
21	上海奉賢寶龍廣場	2015年11月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	117,715	49,816	14,847	53,053
22	上海臨港寶龍廣場	2015年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	70,720	40,069	9,931	20,719
23	杭州蕭山寶龍廣場	2015年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	143,836	68,687	12,217	62,932
24	上海羅店寶龍廣場	2015年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	35,854	28,481	-	7,373
25	杭州富陽寶龍廣場	2015年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	77,186	21,728	10,741	44,718
26	常州寶龍廣場	2016年6月	常州	長三角	寶龍地產	委託管理	170,134	105,598	15,814	48,722
27	上海嘉定寶龍廣場	2016年10月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	144,072	64,054	24,902	55,115
28	蓬萊寶龍廣場	2016年11月	煙臺	其他	寶龍地產	委託管理	148,213	43,431	59,871	44,911
29	煙臺寶龍廣場	2016年12月	煙臺	其他	寶龍地產	委託管理	100,027	37,869	20,629	41,530
30	揚州寶龍廣場	2017年1月	揚州	長三角	寶龍地產	委託管理	143,559	58,407	30,252	54,900
31	上海吳涇寶龍廣場	2017年7月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	45,017	26,794	6,436	11,787
32	義烏佛堂寶龍廣場	2017年11月	義烏	長三角	第三方	委託管理	90,992	50,000	15,992	25,000
33	阜陽寶龍廣場	2017年12月	阜陽	長三角	寶龍地產	委託管理	140,441	103,890	-	36,551
34	重慶涪陵寶龍廣場	2017年12月	重慶	其他	第三方	委託管理	113,854	96,204	-	17,650
35	上海青浦寶龍廣場	2018年9月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	171,673	54,281	38,461	78,930
36	江油寶龍廣場	2018年11月	江油	其他	第三方	委託管理	91,342	72,590	-	18,752
37	紹興袍江寶龍廣場	2019年9月	紹興	長三角	寶龍地產	委託管理	41,083	30,000	-	11,083
38	杭州臨安寶龍廣場	2019年11月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	103,700	55,700	-	48,000
39	天津濱海寶龍廣場	2019年12月	天津	其他	寶龍地產	委託管理	61,883	36,400	6,100	19,383
40	上海寶楊寶龍廣場	2019年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	148,407	77,873	15,155	55,379
41	南京高淳寶龍廣場	2019年12月	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	87,542	56,200	17,000	14,342
42	寧波鄞州寶龍廣場	2019年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	93,924	63,596	-	30,328
43	杭州青山湖寶龍廣場(一期)	2020年10月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	189,524	98,000	-	91,524
44	永康寶龍廣場	2020年11月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	89,900	62,900	-	27,000
45	杭州大江東寶龍廣場	2020年11月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	95,373	62,373	-	33,000
46	紹興柯橋寶龍廣場	2020年11月	紹興	長三角	第三方	整租	99,787	54,787	-	45,000
47	蘇州星韻寶龍廣場	2020年12月	蘇州	長三角	第三方	整租	40,774	40,774	-	-
48	鹽城城東寶龍廣場	2020年12月	鹽城	長三角	寶龍地產	委託管理	135,932	76,927	-	59,004

管理層討論與分析

序號	項目名稱	開業日期	城市	地理分區	業主方	管理模式	總建築			
							面積	商場	商業街	停車場
		年/月			(平方米) (平方米) (平方米) (平方米)					
49	泉州台商寶龍廣場	2020年12月	泉州	其他	寶龍地產	委託管理	148,950	106,060	-	42,890
50	漳州龍文寶龍廣場	2020年12月	漳州	其他	寶龍地產	委託管理	66,186	46,604	2,347	17,234
51	杭州青山湖寶龍廣場(二期)	2020年12月	杭州	長三角	第三方	整租	110,000	53,000	-	57,000
小計							7,061,877	4,256,970	597,719	2,207,188
寶龍天地										
1	太倉寶龍天地	2007年3月	蘇州	長三角	寶龍地產	委託管理	25,476	-	25,476	-
2	杭州下沙寶龍天地	2014年11月	杭州	長三角	第三方	整租	39,039	-	28,839	10,200
3	上海華新寶龍天地	2015年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	51,113	-	24,447	26,666
4	東營寶龍天地	2016年9月	東營	其他	寶龍地產	委託管理	79,514	-	51,649	27,865
5	海陽寶龍天地	2017年6月	煙臺	其他	寶龍地產	委託管理	39,108	-	37,470	1,638
6	淮安寶龍天地	2017年7月	淮安	長三角	寶龍地產	委託管理	93,384	-	82,827	10,558
小計							327,634	-	250,708	76,926
寶龍星匯										
1	嘉善星悅城	2014年10月	嘉興	長三角	第三方	整租	35,000	35,000	-	-
2	寧波星街坊	2016年12月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	53,292	-	25,789	27,503
3	星悅·西城廣場	2017年10月	台州	長三角	第三方	整租	38,100	33,000	-	5,100
4	寧波宏泰廣場	2018年2月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	99,835	99,835	-	-
5	金沙碼頭奧萊公園	2018年4月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	133,970	87,258	13,288	33,424
6	安吉·恒隆大道	2018年9月	湖州	長三角	第三方	諮詢顧問	54,873	-	39,873	15,000
7	星悅·繡湖里	2019年5月	義烏	長三角	第三方	諮詢顧問	63,000	48,000	-	15,000
8	寧波中體城	2019年6月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	88,305	54,137	-	34,168
小計							566,375	357,230	78,950	130,195
總計							8,572,600	4,947,466	983,013	2,642,121

管理層討論與分析

下表載列截至2020年12月31日本集團按品牌劃分的運營中的零售商業物業平均出租率及已開業建築面積。

產品類型	平均出租率 ⁽¹⁾		已開業建築面積 (千平方米)
	於12月31日		
	2020年 ⁽²⁾	2019年	
	%	%	
寶龍一城	96.5	95.2	171
寶龍城	91.6	91.3	446
寶龍廣場	89.9	89.0	7,062
寶龍天地	87.5	90.1	328
寶龍星匯	88.1	不適用 ⁽³⁾	566
合計	89.9	89.4	8,573

(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) 2020年出租率統計不含海陽寶龍天地和東營寶龍天地。

- 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。

(3) 本集團於2020年7月3日與獨立第三方浙江星匯訂立投資協議書，故其不適用2019年出租率統計。

管理層討論與分析

籌備中的項目

2021年零售商業物業項目計劃開業如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 ⁽¹⁾ 年/月	城市	地理分區	業主方	管理模式	預計 建築面積 (平方米)
寶龍廣場							
1	溫嶺寶龍廣場	2021年9月	台州	長三角	寶龍地產	委託管理	108,065
2	諸暨寶龍廣場	2021年9月	紹興	長三角	寶龍地產	委託管理	138,600
3	舟山寶龍廣場	2021年9月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	107,720
4	寧波高新寶龍廣場	2021年9月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	143,588
5	鹽城建湖寶龍廣場	2021年9月	鹽城	長三角	第三方	委託管理	96,182
6	溫州空港寶龍廣場	2021年9月	溫州	長三角	寶龍地產	委託管理	47,000
7	寧波奉化寶龍廣場	2021年9月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	71,300
8	余姚寶龍廣場	2021年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	65,915
9	義烏青口寶龍廣場	2021年12月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	74,087
10	珠海高新寶龍廣場	2021年12月	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	115,513
11	蘭溪寶龍廣場	2021年12月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	142,900
12	惠州榮煥寶龍廣場	2021年12月	惠州	珠三角	第三方	委託管理	50,600
13	杭州錦南寶龍廣場	2021年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	45,772
小計							1,207,242
寶龍天地							
1	舟山定海寶龍天地	2021年9月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	28,100
2	金華磐安寶龍天地	2021年9月	金華	長三角	寶龍地產	諮詢顧問	43,400
3	上海嘉定寶龍天地	2021年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	21,600
小計							93,100
寶龍星匯							
1	安吉清華園	2021年9月	湖州	長三角	第三方	諮詢顧問	14,000
2	寧波慈城	2021年9月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	29,000
3	華晟·櫻花里	2021年9月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	42,492
4	東城時代商業中心	2021年9月	湖州	長三角	第三方	諮詢顧問	42,382
5	上虞佳源廣場	2021年12月	紹興	長三角	第三方	諮詢顧問	105,216
6	星悅·PARK	2021年12月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	4,314
小計							237,404
總計							1,537,746

⁽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。

管理層討論與分析

2022年及以後零售商業物業項目計劃開業如下表所示：

序號	項目名稱	城市	地理分區	業主方	管理模式	預計 建築面積 (平方米)
1	寧波寶龍一城	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	190,100
2	台州椒江寶龍城	台州	長三角	寶龍地產	委託管理	149,517
3	臨海寶龍廣場	台州	長三角	第三方	整租	50,215
4	杭州科技城寶龍廣場	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	95,800
5	杭州拱墅寶龍廣場	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	98,264
6	珠海金灣寶龍廣場	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	70,000
7	南京江寧寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	78,400
8	景德鎮寶龍廣場	景德鎮	其他	寶龍地產	委託管理	110,000
9	重慶萬州寶龍廣場	重慶	其他	第三方	委託管理	80,000
10	金華金義寶龍廣場	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	90,000
11	珠海北站寶龍廣場	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	80,000
12	台州路橋寶龍天地	台州	長三角	寶龍地產	諮詢顧問	56,321
13	福鼎寶龍天地	福鼎	其他	寶龍地產	諮詢顧問	9,411
14	膠州寶龍天地	青島	其他	寶龍地產	委託管理	23,415
15	溫州樂清寶龍廣場	溫州	長三角	第三方	諮詢顧問	56,000
總計						1,237,443

紐扣計劃進展

繼2019年本公司與騰訊戰略合作設立合資公司—上海寶申數字科技有限公司之後，通過騰訊的雲計算、微信支付、小程序、AI、位置服務、IoT等技術能力，充分結合商業運營需求，圍繞「人貨場」數字化建設，分別從消費者、經營者、管理者及智能硬件四個方面研發上線相關產品，並初步完成數據聯通。

1. 消費者產品

全面優化「寶龍悠悠」會員體系，推出全新積分體系，豐富會員權益，實行會員關愛計劃；截至2020年12月31日止年度，已陸續在50家寶龍廣場上線運營，並實現新增會員數超1.5百萬人，會員活躍率及消費佔比提升顯著。疫情期間，迅速推出直播購物「悠秀」功能，助力給場內商戶線上引流購物，6家試點廣場累計直播30餘場，累計銷售近人民幣千萬元，其中濱江項目實行單個商戶單次直播銷售超過人民幣0.7百萬元。

2. 經營者產品

截至2020年12月31日止年度，基於微信為場內商戶量身定制研發的「寶龍商+」小程序，已經實現在全國近50家寶龍廣場上線，目前該應用主要為商戶提供了線上服務功能，涵蓋了在線報修、在線查詢繳費、在線開具電子發票及商戶投訴等日常事務，在極大的給予商戶便利的同時也提升了商業公司的管理效率。

管理層討論與分析

3. 管理者產品

2020年對寶龍商業管理者系統(「PMS」)進行了升級，通過統一後臺的開發理念，在管理端應用中集成了「寶龍悠悠」和「寶龍商+」的後台程序，實現了初步的人貨場數據聯通，同時推出手機APP版與企業微信版，實現了移動化管理，極大的提升了工作效率。

另外基於騰訊Raydata大數據可視化交互系統並通過3D渲染技術，研發並上綫了11個項目的數字化招商平台，實現項目及數據的可視化，助力招商人員實現移動招商。

4. 智能硬件產品

截至2020年12月31日止年度，本公司已在3家寶龍廣場上綫試運行了「多用途精密客流系統」，借助騰訊人臉識別技術、精準識別消費者畫像，洞悉消費者場內軌跡；通過重新定義會員標籤、對會員進行精準畫像從而嘗試精準營銷的探索。

住宅物業管理服務

截至2020年12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務業務分部實現總收入約為人民幣358.3百萬元，較截至2019年12月31日止年度人民幣285.3百萬元增加25.6%。已交付建築面積14.4百萬平方米，較2019年同期11.5百萬平方米增加2.9百萬平方米；已交付項目數61個，較2019年同期51個新增10個；合約建築面積23.2百萬平方米，較2019年同期19.5百萬平方米增加3.7百萬平方米。

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

	於12月31日／截至該日止年度					
	2020年			2019年		
	合約 建築面積	已交付 建築面積	收入	合約 建築面積	已交付 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 ⁽¹⁾	13,393	6,136	197,977	10,702	5,693	156,986
珠三角 ⁽²⁾	338	—	21	—	—	—
其他 ⁽³⁾	9,485	8,264	160,315	8,829	5,813	128,362
總計	23,216	14,400	358,313	19,531	11,506	285,348

附註：

(1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。

(2) 包括廣東省。

(3) 包括除上述(1)和(2)之外的其他城市。

2021年工作計劃

回望2020年，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。展望2021年，隨著新冠病毒疫苗接種工作的開展，新冠肺炎疫情繼續在國內得到良好的控制，我們相信2021年的整體行業環境會好於2020年。同時，本公司也制定了2021年工作計劃，從以下兩個方面進行闡述。

1. 商業運營管理服務

(I) 規模持續增長

本集團將繼續在長三角區域投放優勢資源，進一步鞏固本集團在該區域的優勢地位，尤其是在上海、杭州、寧波、南京和蘇州這5個核心城市。2021年本集團已在計劃中的開業項目為23個，總建築面積約159.5萬平方米，其中21個位於長三角區域。在籌備項目開業的同時，本集團將繼續積極推進輕資產業務模式以獲取更多零售商業物業；本集團也將繼續積極尋找併購標的，包括計劃收購商業管理公司。

(II) 提升經營品質

2021年，本集團將重點對已開業項目的經營品質進行提升，對現有商戶組合進行調整，提升項目整體出租率。與此同時，我們將重點關注若干有潛力的項目，將其打造成城市標杆，進一步提高寶龍產品的市場形象和影響力。

(III) 推進智慧商業

本公司將繼續圍繞商業「人貨場」的核心經營邏輯，重點推出「3+N」產品研發計劃，即1—會員產品、2—直播產品、3—新租賃系統及N-智能硬件設備的產品研發及應用。在構建「人貨場」的過程中實現業務流、資金流及數據流的統一。

消費者產品—精準掌握會員信息。充分利用大數據資源及科技手段，沉澱會員數據，挖掘會員價值，為消費者帶來極致的體驗與便利。

經營者產品—為商戶與消費者建立面對面聯繫。全面優化直播產品，將直播平台從「寶龍悠悠」端移植至「寶龍商+」端，技術上實現全國項目同時直播的產品能力，打造寶龍直播節。對商戶不僅是服務在線，更是營銷在線。

管理者產品—提高企業管理效率。全面升級PMS的核心模塊——租賃系統，打造新型租賃平台，完全與「寶龍商+」數據打通，對業務流程全程再造，實現租賃在線和移動招商，極大的提升工作效率與對商戶的服務品質。

智能硬件產品—連接線上線下服務。繼續引入共享設備，增加會員產品體驗趣味性，加強線上與線下產品的連接。同時尋找開發成熟具智能設備的應用場景，譬如掃地機器人等，探索人機互動的管理模式，通過科技應用實現降本增效。

(IV) 優化人才結構

2020年，本集團對內部管理架構進行了調整優化，為今後的高速增長奠定了堅實的人才基礎。2021年，本集團將繼續對人才進行儲備和培養，匯聚精英人才，通過更具競爭力的薪酬待遇和激勵政策，激發員工潛能，打造行業一流商業運營團隊。

管理層討論與分析

2. 住宅物業管理服務

- (II) 優化管理系統—優化住宅、商業、辦公運營體系，推進物業管理數字化實施進程；
- (III) 完善業務標準—完善寶龍物業專屬的「讓空間有愛」服務標準，形成行業標籤；
- (III) 提高經營品質—提高項目運營和服務品質，提高客戶滿意度；及
- (IV) 增強盈利能力—增強商業、辦公及案場的盈利能力，利用商業優勢挖掘更多的其它收入。

財務回顧

收入

截至2020年12月31日止年度，由於本集團持續發展業務，本集團錄得收入約人民幣1,921.2百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣1,620.5百萬元增加約18.6%。

本集團按業務分部及服務類別劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	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	214,708	11.2%	143,231	8.8%
商業運營及管理服務	1,166,728	60.7%	986,519	60.9%
物業租賃服務	181,489	9.4%	205,359	12.7%
	1,562,925	81.3%	1,335,109	82.4%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	14,730	0.8%	13,128	0.8%
物業管理服務	271,362	14.1%	222,217	13.7%
其他增值服務	72,221	3.8%	50,003	3.1%
	358,313	18.7%	285,348	17.6%
總計	1,921,238	100%	1,620,457	100%

管理層討論與分析

市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務

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

截至2020年12月31日止年度，來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入為約人民幣214.7百萬元，同比增加49.9%，佔本集團總收入約11.2%。

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12月31日止年度就45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12月31日止年度為22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12月31日止年度，本集團來自商業運營及管理服務的收入為約人民幣1,166.7百萬元，同比增加18.3%，佔本集團總收入約60.7%。

來自商業運營及管理服務的收入增加主要由於總已開業建築面積增加及我們現有零售商業物業進入成熟營運期，收入坪效有所上升。截至2020年12月31日，本集團商業物業已開業建築面積為8.6百萬平方米，同比增加22.8%。

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12月31日止年度，本集團來自物業租賃服務的收入為約人民幣181.5百萬元，同比下跌11.6%，佔總收入約9.4%。

來自物業租賃服務的收入下跌主要由於部分租約正常到期及受疫情影響給予商戶減租扶持所致。

管理層討論與分析

住宅物業管理服務

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

截至2020年12月31日止年度，本集團來自住宅物業管理服務的收入為約人民幣358.3百萬元，同比增加25.6%，佔總收入約18.7%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2020年12月31日止年度，住宅物業已交付建築面積增加至14.4百萬平方米，同比增加25.2%；(ii)服務質素提升及居民合約數目(尤其有關其他增值服務)增加。

按客戶類別劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	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	189,428	9.8%	180,964	11.2%
其他關聯方	77,314	4.0%	21,429	1.3%
外部客戶	1,296,183	67.5%	1,132,716	69.9%
	1,562,925	81.3%	1,335,109	82.4%
住宅物業管理服務				
同系附屬公司	57,351	3.0%	46,725	2.9%
其他關聯方	4,831	0.3%	1,345	0.1%
外部客戶	296,131	15.4%	237,278	14.6%
	358,313	18.7%	285,348	17.6%
總計	1,921,238	100%	1,620,457	100%

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12月31日止年度，本集團來自於外部客戶的收入約為人民幣1,592.3百萬元，佔本集團總收入的82.9%。

管理層討論與分析

按地理區域劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	1,059,868	55.2%	900,027	55.6%
珠三角	6,604	0.3%	—	—
其他	496,453	25.8%	435,082	26.8%
	1,562,925	81.3%	1,335,109	82.4%
住宅物業管理服務				
長三角	197,977	10.3%	156,986	9.7%
珠三角	21	0.1%	—	—
其他	160,315	8.3%	128,362	7.9%
	358,313	18.7%	285,348	17.6%
總計	1,921,238	100%	1,620,457	100%

截至2020年12月31日止年度，本集團的商業運營物業及住宅管理物業主要位於長三角。

服務成本

我們的服務成本主要包括：(i)僱員及其他勞工成本；(ii)折舊開支；(iii)能耗開支；(iv)可變動租賃付款；(v)短期租賃開支；(vi)稅項及其他徵費；及(vii)其他雜項成本。

截至2020年12月31日止年度，本集團的服務成本為約人民幣1,326.7百萬元，同比增加11.3%。有關服務成本的增幅乃與本集團業務擴充相符。

毛利及毛利率

截至2020年12月31日止年度，本集團毛利為約人民幣594.5百萬元，同比增長38.8%。截至2020年12月31日止年度，本集團毛利率為30.9%，較截至2019年12月31日止年度的26.4%增加4.5個百分點。

截至2020年12月31日止年度，商業運營服務的毛利為約人民幣511.9百萬元，同比增長30.7%。截至2020年12月31日止年度，本集團商業運營服務毛利率為32.8%，較截至2019年12月31日止年度的29.3%增加3.5個百分點，主要由於本集團業務增長及成本控制良好所致。

管理層討論與分析

截至2020年12月31日止年度，住宅物業管理服務的毛利為約人民幣82.6百萬元，同比增長124.3%。截至2020年的12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務毛利率為23.1%，較截至2019年12月31日止年度的12.9%增加10.2個百分點，主要由於住宅物業已交付面積的不斷擴大、住戶合約數目增加以及收入結構優化(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12月31日止年度			
	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	511,921	32.8%	391,563	29.3%
住宅物業管理服務	82,625	23.1%	36,844	12.9%
總計	594,546	30.9%	428,407	26.4%

截至2020年12月31日止年度，本集團進一步推進項目區域化整合管理，同時通過科技升級賦能，為本集團業務未來數年毛利的提升奠定良好基礎。

銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支主要包括推廣及廣告開支。

截至2020年12月31日止年度，本集團銷售及營銷開支約為人民幣36.3百萬元，同比下降13.2%，主要由於疫情影響減少了部分促銷宣傳活動。

行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣134.4百萬元(其中股權激勵所產生管理費約人民幣18.4百萬元)。2019年的行政開支總額約為人民幣117.2百萬元(其中上市開支約人民幣29.4百萬元)，剔除上市開支和股權激勵管理費用後，2020年較2019年同比增長32.1%。該增長主要由於業務規模增加帶來管理人員人數及平均工資增加所致。

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12月31日止年度，本集團其他收入及收益約為人民幣32.6百萬元，同比增長88.6%，主要由於本年收到的政府補助款項增加。

管理層討論與分析

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12月31日止年度，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣22.8百萬元，同比增長215%，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。

融資成本－淨額

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

截至2020年12月31日止年度，本集團融資成本淨額約為人民幣10.6百萬元，同比減少66.8%，主要是由於被銀行存款利息收入增加的影響抵銷後，銀行借貸利息大幅減少所致。

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12月31日止年度，實際所得稅率為26.8%，較截至2019年12月31日止年度的27.8%輕微下降1個百分點。

年度利潤

截至2020年12月31日止年度，本集團淨利潤約為人民幣307.4百萬元，本集團的淨利潤較截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣178.6百萬元增長約72.1%。截至2020年12月31日止年度，本集團本公司擁有人應佔利潤約為人民幣305.1百萬元，本公司擁有人應佔利潤較截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣178.6百萬元增長約70.8%。

商譽

於2020年12月31日，本集團的商譽約為人民幣20.6百萬元，主要是由於收購浙江星匯所致。

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12月31日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣162.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣113.9百萬元增長42.2%，主要受本集團業務增長所致。

預付款及其他應收款

本集團的預付款及其他應收款主要指向供電局預付的能耗費、代租戶及住戶付款及本集團不時因商業原因而向員工作出墊款。於2020年12月31日，本集團的預付款及其他應收款約為人民幣104.8百萬元，較2019年12月31日約人民幣91.1百萬元增長15.0%，主要受本集團業務增長所致。

管理層討論與分析

貿易及其他應付款

本集團的貿易及其他應付款主要指須就採購服務及貨品向供應商／分包商支付的款項及應付關聯方款項、代租戶或住戶收取現金、向租戶或住戶收取的保證金、應計上市開支及其他。於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,061.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣763.1百萬元有所增加，主要由於本集團的業務規模擴大所致。

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12月31日，本集團的合同負債約為人民幣309.2百萬元，較2019年12月31日增加17.5%，主要是由於業務規模擴大所致。

本集團資產抵押

於2020年12月31日，本集團資產並無任何重大抵押。

或有負債

於2020年12月31日，本集團並無任何或有負債。

流動資金及資本資源

本公司的財務狀況穩定，流動資金充裕。於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣3,449.1百萬元，較2019年12月31日約人民幣2,616.1百萬元大幅增加，主要歸因於本集團業務增長所致。

於2020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12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額約為人民幣795.1百萬元，而2019年同期約為人民幣533.5百萬元，主要歸因於本集團業務增長所致。

資產負債率

資產負債率乃按對應日期的總負債除以同日總資產計算，於2020年12月31日，本集團的資產負債率為0.52(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12月31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。本集團密切監察匯率波動，並在適當的時候考慮對外匯風險。

首次公開發售及超額配售所得款項用途

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2019年12月16日的招股章程(「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貨商，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%所得款項用於升級信息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。

首次公開發售及超額配售所得款項用途載於本年報第62至63頁「董事會報告」一節。

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12月31日，本集團共擁有5,390名(2019年：5,019名)僱員。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達致本集團的成功至關重要。我們的成功取決於我們能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為我們留任策略的一部分，我們在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施。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12月31日止年度，本集團概無遭遇任何重大勞工糾紛或在招聘僱員時遇到任何困難。

所持重大投資

截至2020年12月31日止年度，本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本年報披露的收購浙江星匯60%股權外，截至2020年12月31日止年度，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資及資本資產之未來計劃

本集團擬根據招股章程所載，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，請參閱本公司2020年7月6日的公佈。除本年報披露之外，本公司於本年報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。

董事及高級管理層

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事

執行董事

許華芳先生，43歲，於2013年2月加盟本集團。許先生於2019年3月25日獲委任為董事，並於2019年8月8日調任為執行董事及獲委任為董事會主席。彼負責監督本集團業務發展、制定及實施業務策略(包括收購計劃及企業融資)。許先生目前擔任本集團若干附屬公司的董事。

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

許先生為第十屆中華全國歸國華僑聯合會委員、中華海外聯誼會理事、全國工商聯房地產商會副會長、上海市政協常委及福建省青年聯合會副主席。彼於2003年7月畢業於中國廈門大學管理學院，取得工商管理學士學位，並於2007年10月在中國獲長江商學院頒授高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位，現於中國長江商學院及新加坡管理大學修讀工商管理博士(DBA)。

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

陳德力先生，47歲，自2020年6月1日起加盟本集團擔任行政總裁，並於2020年6月15日獲委任為執行董事。自2016年8月起至2020年3月期間為新城控股集團股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601155)董事兼聯席總裁。自2010年8月起至2016年7月，陳先生擔任多個職位，其中包括中國大連萬達商業地產股份有限公司商業管理營運中心常務副總經理、大連萬達商業管理集團股份有限公司副總裁兼招商中心總經理、常務副總裁兼營運中心總經理、大連萬達商業地產股份有限公司副總裁兼商管公司常務副總裁、綜合管理中心總經理等職務。自2006年6月至2010年8月，彼擔任新加坡嘉德置地凱德商用中國區域總經理。自2001年9月至2006年5月期間，彼為四川華立集團舜苑商業地產公司總經理。自1997年9月至2001年9月，彼擔任新加坡誼來集團武漢公司總經理。

陳先生於2013年12月於中國四川成都西南財經大學取得高級工商管理碩士(EMBA)學位。彼現時於中國四川成都西南財經大學西部商學院修讀工商管理博士(DBA)學位。

陳先生亦於2020年6月1日獲委任寶龍控股聯席總裁，該公司為本公司控股股東，其股份於聯交所上市(股份代號：1238)。

董事及高級管理層

張雲峰先生，44歲，於2015年3月加盟本集團擔任副總經理，並於本集團多個業務部門擔任高級職位，包括財務部及運營管理部。張先生於2019年8月8日獲委任為本公司執行董事及行政總裁，因工作調動，張先生於2020年6月1日由行政總裁一職調任為首席財務官，主要負責本集團財務及成本管理、智慧商業研究與數字化建設、內部風險管控，以及進行運營及預測分析。張先生將繼續擔任執行董事。

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

張先生分別於2000年7月及2007年2月取得中國南京大學管理學士學位及會計碩士學位；於2005年5月取得中國財政部(「財政部」)授予中級會計師職稱，亦於2019年12月獲南京大學聘任為工商管理碩士專業學位研究兼職指導教師，聘任期限三年，至2022年12月止。

非執行董事

許華芬女士，45歲，於2019年8月8日獲委任為非執行董事，並負責就本集團的整體發展提供指引和制定業務策略。2000年以來，彼於澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique擔任董事總經理職位。自2011年12月起彼擔任時裝零售公司麗都有限公司董事總經理，主要負責管理整體業務經營。彼自2007年4月起擔任寶龍集團發展有限公司(一家由控股股東之一許健康先生控制的房地產開發公司)的董事總經理，主要負責該公司的整體管理及業務發展。許華芬女士自2009年9月起擔任寶龍控股的非執行董事，主要負責就寶龍控股的整體發展提供指引和制定發展策略。許華芬女士為廈門市政協委員。

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

許華琳女士，36歲，於2019年8月8日獲委任為非執行董事，負責就本集團的整體發展提供指引和制定業務策略。2007年6月至2009年4月，許華琳女士為澳門一家時裝品牌概念店Nicole Boutique副總經理，主要負責整體行政及人力資源事務。2010年11月至2017年6月，許華琳女士擔任上海寶龍華韻藝術發展有限公司總經理，該公司為控股股東之一許健康先生控制的一家文化藝術盛事策劃及市場推廣公司，許華琳女士在該公司主要負責整體管理及業務發展。許華琳女士自2017年6月起擔任寶龍控股文化板塊負責人，主要負責寶龍控股文化板塊整體管理及業務發展。彼獲嘉許為《國家美術》金星獎•年度焦點人物及2018年度中國藝術權力榜TOP100最具影響力藝術人物等多項殊榮及獎項。

許華琳女士於2008年7月畢業於澳門的澳門大學，取得工商管理學士學位；亦於2011年1月畢業於英國萊斯特大學，取得工商管理碩士學位，及於2018年6月取得中國上海交通大學行政人員工商管理碩士(EMBA)學位。

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

獨立非執行董事

伍綺琴女士，64歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。2005年9月至2007年11月擔任恒隆地產有限公司(股份代號：101)執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的房地產開發公司。彼加入恒隆地產有限公司前在聯交所擔任高級總監。2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)的財務總監，該公司乃股份在聯交所主板上市的房地產開發公司。伍女士於2015年7月加盟謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「謝瑞麟」)(股份代號：417)，該公司乃股份在聯交所主板上市的珠寶公司，現任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席策略暨財務官及公司秘書，主要負責謝瑞麟的集團財務及其他行政事宜以及界定企業策略。

伍女士為中國電力清潔能源發展有限公司(股份代號：735)的獨立非執行董事，該公司乃於2019年8月在聯交所除牌的清潔能源發展公司。彼現任天津發展控股有限公司(股份代號：882)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的公用事業、酒店、電機、策略及其他投資及醫藥公司；京信通信系統控股有限公司(股份代號：2342)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的無線及通訊系統解決方案及服務供應商；中天宏信(國際)控股有限公司(前稱「恆誠建築控股有限公司」)(股份代號：994)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的建築公司；中手遊科技集團有限公司(股份代號：302)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的領先IP遊戲運營商；及合景悠活集團控股有限公司(股份代號：3913)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的物業管理服務的供應商；伍女士曾於2016年5月至2017年5月任DS Healthcare Group, Inc.(股份於美國納斯達克資本市場上市的保健公司，自2016年12月起除牌)獨立董事。彼曾於2012年9月至2015年8月任中國手機遊戲娛樂集團有限公司(一家手機遊戲及娛樂公司，股份於美國納斯達克資本市場以美國預託證券方式上市)獨立非執行董事。伍女士亦曾於2008年9月至2015年7月任香港資源控股有限公司(股份代號：2882)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的珠寶公司。

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

陳惠仁先生，41歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。陳先生於2007年10月創辦大正資本有限公司(一間投資管理公司)，目前為投資總監。自2008年11月及2008年2月，他一直為其根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)分別進行第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。自2016年7月，彼獲聯交所委任為主板及GEM上市委員會成員。彼現任威揚酒業國際控股有限公司(股份代號：8509)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所GEM上市的酒品公司。

陳先生於2002年5月獲美國紐約大學史登商學院頒授財務及會計理學士學位。

陸雄文博士，55歲，於2019年12月10日獲委任為獨立非執行董事，並負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。自1991年7月起，陸先生已從事中國復旦大學的教學及研究，並分別於1997年7月及1999年5月成為復旦大學的副教授及教授。於1996至2006年期間，陸先生亦於復旦大學的管理學院出任不同職位，包括院長助理、市場營銷系負責人、副院長及常務副院長。自2006年8月起，陸先生出任復旦大學管理學院院長。

董事及高級管理層

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

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

高級管理人員

唐劍鋒先生，43歲。於2020年5月加盟本集團擔任本集團副總裁，主管營運管理中心及招商管理中心。主要負責制定及實施本集團業務策略、運營目標、招商運營及參與重大運營決策過程，唐先生於商業地產市場擁有超過20年的經驗。加入本集團前，彼擔任新城商業管理集團有限公司副總裁，利嘉實業集團有限公司副總裁兼商業集團總裁。

魏颺先生，58歲。於2019年1月加盟本集團先後擔任本集團副總經理兼華南事業部總經理及助理總裁兼營運中心總經理。加入本集團之前，自2000年1月至2005年3月，彼擔任上海過路人製衣有限公司總經理。自2005年4月至2011年12月，擔任溫州時代集團總經理。自2012年1月至2018年10月，擔任銀泰商業集團副總裁。

龐華女士，44歲。於2020年6月加盟本集團擔任本集團助理總裁兼招商管理中心總經理，負責本集團品牌管理及籌備零售商業物業開幕。加入本集團之前，自1999年6月至2019年2月，龐女士在南京金鷹商貿集團歷任多個職位，包括管培生、部門經理、總監、門店總經理及集團商品中心總經理。於2019年6月至2020年5月，龐女士先後擔任新城商業管理集團有限公司大客戶部總經理及招商中心總經理。

龐女士於1999年6月取得南京農業大學國際貿易專業學士學位。

董事及高級管理層

聯席公司秘書

金紅女士，40歲，於2019年7月加盟本集團擔任資本部總經理，於2019年8月8日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。彼主要負責本集團的投資者關係管理、投資管理及公司秘書事宜。

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

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

孫佩真女士，43歲，於2020年12月18日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。孫女士為企業服務供應商Vistra Corporate Services (HK) Limited的企業服務經理，彼在向私人及上市公司提供全面公司秘書服務擁有超過十三年經驗。

孫女士亦於2020年12月18日獲委任為寶龍控股聯席公司秘書，該公司為本公司控股股東，其股份於聯交所上市(股份代號：1238)。

孫女士自2019年起為香港特許秘書公會會士及英國特許管治公會會士。

孫女士於2000年於香港城市大學取得翻譯及傳譯榮譽文學士學位，於2019年於香港公開大學取得企業管治碩士學位。

董事資料變更

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

企業管治報告

董事會欣然提呈截至2020年12月31日止年度本公司之企業管治報告。

企業管治常規

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

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

截至2020年12月31日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則所載所有適用守則條文。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其證券交易守則，以監管董事及相關僱員就本公司證券進行的所有交易及標準守則涵蓋的所有其他事宜。

本公司已向全體董事及相關僱員作出具體查詢，而彼等確認已於截至2020年12月31日止年度內遵守標準守則。

董事會

截至2020年12月31日止年度內，董事會包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會成員如下：

執行董事

許華芳先生(董事會主席)

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)(於2020年6月1日由行政總裁調任為首席財務官)

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

董事的履歷詳情載於本年報第34至38頁「董事及高級管理層」一節。

許華芳先生為許華芬女士的胞弟及許華琳女士的堂兄。

許華芬女士為許華芳先生的胞姐及許華琳女士的堂姐。

許華琳女士為許華芳先生及許華芬女士的堂妹。

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

企業管治報告

主席及行政總裁

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定主席與行政總裁之職務須分開而不得由同一人擔任。

在本公司目前組織架構下，許華芳先生為董事會主席及陳德力先生為本公司之行政總裁。

董事及高級管理層的責任保險及彌償

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

董事會會議及委員會會議

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

截至2020年12月31日止年度內，董事會已舉行四次董事會會議。董事預期根據企業管治守則守則條文第A.1.1條於各財政年度最少召開四次常規董事會會議，大約每季度一次。

下文載列董事的董事會會議及委員會會議的出席記錄概要：

董事姓名	出席會議次數／截至2020年12月31日止年度舉行的會議次數			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事：				
許華芳先生	4/4	0/2	2/2	2/2
陳德力先生	3/4	0/2	0/2	0/2
張雲峰先生	4/4	0/2	0/2	0/2
非執行董事：				
許華芬女士	4/4	0/2	0/2	0/2
許華琳女士	4/4	0/2	0/2	0/2
獨立非執行董事：				
伍綺琴女士	4/4	2/2	0/2	0/2
陳惠仁先生	4/4	2/2	2/2	2/2
陸雄文博士	4/4	2/2	2/2	2/2

股東大會

於截至2020年12月31日止年度，已舉行兩次股東大會。

下文載列董事的股東大會出席記錄概要：

董事姓名	出席股東大會次數／ 截至2020年12月31日止年度內 舉行的股東大會次數
執行董事：	
許華芳先生	2/2
陳德力先生	2/2
張雲峰先生	2/2
非執行董事：	
許華芬女士	2/2
許華琳女士	2/2
獨立非執行董事：	
伍綺琴女士	2/2
陳惠仁先生	2/2
陸雄文博士	2/2

獨立非執行董事

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

委任及重選董事

執行董事陳德力先生已與本公司訂立服務合約，初步為期3年，自2020年6月15日起生效。

其他各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期3年，自2019年12月30日起生效。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，初步為期3年，自2019年12月30日起生效。

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

陳德力先生於2020年6月15日獲委任為執行董事。根據本公司組織章程細則第16.2條，陳德力先生將於公司股東周年大會上輪席退任及膺選連任。

根據本公司組織章程細則第16.19條，許華琳女士、伍綺琴女士及陳惠仁先生將於應屆股東周年大會上輪席退任及合資格膺選連任。

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

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

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

董事委員會

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

審核委員會

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

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

截至2020年12月31日止年度內，審核委員會在該年度內舉行了兩次會議審閱了本集團有關企業管治方面的政策及就此與董事會進行了討論，審查了本公司財務報告系統、合規程序、內部控制及風險管理系統(包括營運、招商、採購及成本、財務控制及風險管理)和相關流程以及討論了外聘核數師的重新委任。審核委員會亦審閱了本公司截至2019年12月31日止年度的全年業績及本公司截至2020年6月30日止六個月的中期業績。

審核委員會成員的出席記錄載列於下文：

董事	已親自出席／有資格出席
伍綺琴女士(主席)	2/2
陳惠仁先生	2/2
陸雄文博士	2/2

截至2020年12月31日止年度內，董事會並無偏離審核委員會在外聘核數師遴選、委任、辭任或罷免方面所給予的任何推薦意見。

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

企業管治報告

薪酬委員會

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

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

截至2020年12月31日止年度，薪酬委員會在該年度內舉行了兩次會議，以討論及審閱了本公司董事及高級管理層的薪酬政策，評估了執行董事的表現，在個別執行董事及高級管理層薪酬待遇方面向董事會作出了推薦意見。

薪酬委員會成員的出席記錄載列於下文：

董事	已親自出席／有資格出席
陸雄文博士(主席)	2/2
許華芳先生	2/2
陳惠仁先生	2/2

應付本公司各董事截至2020年12月31日止年度薪酬的詳情載於綜合財務報表附註33。

高級管理層成員截至2020年12月31日止年度的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(港元)	人數
1,000,001以內	1
1,000,001至1,500,000	2
總計	3

提名委員會

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

企業管治報告

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

截至2020年12月31日止年度，提名委員會在該年度內舉行了兩次會議，以審閱及討論了董事提名的政策、程序及標準，審閱及討論了董事會多元化政策，討論了為落實該政策而設定的所有可衡量目標及達致該政策中可衡量目標的進展情況，評估了獨立非執行董事的獨立性，考慮了重新委任退任董事，審視了董事所須投入的時間。

提名委員會成員的出席記錄載列於下表：

董事	已親自出席／有資格出席
許華芳先生(主席)	2/2
陳惠仁先生	2/2
陸雄文博士	2/2

提名政策

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

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

提名委員會將於有需要時檢討提名政策，並向董事會提出建議修訂以供考慮及批准。

股息政策

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

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

董事會將繼續不時及於有需要時檢討及修訂股息政策。

企業管治報告

董事會成員多元化政策

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

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

提名委員會將不時檢討多元化政策，以確保其持續有效。

企業管治職能

董事會已向審核委員會授予企業管治守則守則條文第D.3.1條所載職能。

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

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

董事對財務報表的責任

董事承擔編製本公司截至2020年12月31日止年度財務報表的責任。

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

董事持續專業發展

董事須及時了解身為本公司董事的職責以及本公司的經營方式、業務活動及發展。

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

截至2020年12月31日止年度內，全體董事(即許華芳先生、陳德力先生、張雲峰先生、許華芬女士、許華琳女士、伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士)參與由本公司組織的貝克•麥堅時律師事務所進行的培訓課程，內容有關香港上市公司分拆。

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

核數師的職責及薪酬

本公司委任香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)擔任截至2020年12月31日止年度的外部核數師。羅兵咸永道就於財務報表的報告責任發出的聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

下表載列截至2020年12月31日止年度就羅兵咸永道提供的審計及非審計服務已付／應付費用詳情：

所提供的服務	(人民幣百萬元)
審計服務： 年度審核(包括根據香港審閱委聘準則第2410號審閱中期業績)	2.5
非審計服務： 收購浙江星匯相關	0.3

風險管理及內部控制

董事會知悉其負責本公司風險管理及內部控制系統，並至少每年檢討其成效。風險管理及內部控制措施旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險，僅可為重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。董事會已就本公司截至2020年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統的成效進行檢討，檢討內容涵蓋所有重大控制，包括財務、經營及合規控制，並認為該系統屬有效及充足。

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

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

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

披露內幕消息

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

本公司的公司秘書及主要聯繫人

陳芄霏女士於2020年12月18日辭任本公司聯席公司秘書。陳芄霏女士離職後，孫佩真女士於同日獲委任為聯席公司秘書。孫佩真女士現時為公司秘書服務提供商Vistra Corporate Services (HK) Limited企業服務部經理。金紅女士為本公司資本部總經理，是本公司另外一位聯席公司秘書，並為孫佩真女士在本公司的主要聯繫人。

為遵守上市規則第3.29條的規定，截至2020年12月31日止年度，金紅女士、陳芄霏女士及孫佩真女士均已參與不少於15小時的相關專業培訓，以更新其技能及知識。

股東權益

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)

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

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

在股東大會上提呈建議

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

向董事會查詢及聯絡詳情

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

股東可透過以下途徑發出上述查詢或請求：

地址：中國上海市閔行區新鎮路1399號寶龍大廈(郵編：201101)

電話號碼：(+86) 021-51759999

電郵地址：boardteam9909@powerlong.com

與股東溝通及投資者關係

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

章程文件變動

本公司組織章程細則可於聯交所及本公司各自的網站查閱。截至2020年12月31日止年度，本公司並無對其章程文件作出任何重大變動。

董事會報告

本公司董事會欣然提呈本董事會報告及本集團截至2020年12月31日止年度綜合財務報表。

董事

於截至2020年12月31日止年度期間及截至本年報日期止任職的董事如下：

執行董事：

許華芳先生(董事會主席)

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)(於2020年6月1日由行政總裁調任為首席財務官)

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

本公司的董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第34至38頁「董事及高級管理層」一節。

主要業務

本集團為中國領先的商業運營服務供應商，當中主要業務線包括：

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

本集團截至2020年12月31日止年度主要業務分析載於本年報中的「管理層討論與分析」章節。

業務回顧

對本集團業務的中肯審視，包括對本集團財務表現的分析及本集團業務未來可能發展的說明，載於本年報「管理層討論與分析」一節。該等討論構成本董事會報告的一部分。本集團與其持份者(包括僱員、客戶及供應商，彼等對本集團擁有重大影響並關乎本集團業務成功)的主要關係載於本年報。自截至2020年12月31日止財政年度結束後發生並影響本集團的事項載於本年報「結算日後的重要事項」一節。

主要風險及不明朗因素

本集團面臨的若干主要風險及不明朗因素概述如下：

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

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

環境政策及表現

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

有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，將於本公司將於適當時候刊發的截至2020年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露。

遵守有關法律及法規

如董事會及管理層所知，本集團在所有重大方面已遵守對本集團業務及運營造成重大影響的相關法律法規。於截至2020年12月31日止年度期間，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

人力資源

本集團相信僱員的專長、經驗及專業發展推動本集團的業務增長。本集團的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。於2020年12月31日，本集團擁有5,390名(2019年：5,019名)僱員。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達致本集團的成功至關重要。我們的成功取決於我們能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為我們留任策略的一部分，我們在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施。截至2020年12月31日止年度，薪酬開支總額為人民幣594.7百萬元，較去年增加6.5%。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12月31日止年度，本集團概無遭遇任何重大勞工糾紛或在招聘僱員時遇到任何困難。

退休福利計劃

本集團僱員無須參與香港的強積金計劃。中國附屬公司的僱員均為中國政府經營的國家管理退休福利計劃成員。該計劃不作任何撥備，而沒收供款可用作減少未來供款。中國附屬公司的僱員須按彼等薪金的若干百分比向退休福利計劃供款以撥付福利。本集團對於該等退休福利計劃之唯一責任是作出計劃規定的供款。

有關本集團退休金責任之詳情載於本年報綜合財務報表附註8。

關連交易

截至2020年12月31日止年度，本集團訂立以下關連交易或持續關連交易，詳情已遵照上市規則第14A章項下的披露規定進行披露。

向陳德力先生發行認購及獎勵股份

陳德力先生為本公司的執行董事及行政總裁，故根據上市規則，彼為本公司的關連人士。因此，(i)訂立認購協議及其項下擬進行的交易；及(ii)向陳德力先生發行及配發11,250,000股獎勵股份構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章下的公佈、申報及獨立股東批准規定。

於2020年9月10日，本公司與陳德力先生訂立認購協議（「認購事項」），據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳德力先生已有條件地同意認購11.25百萬股新股份。均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。認購股份的總面值為0.1百萬港元，而認購事項的所得款項總額為273.4百萬港元。本公司已於2020年11月24日舉行的股東特別大會上尋求並獲得股東的批准。認購股份已於2020年12月4日配發及發行。於2020年9月10日，董事會已議決採納計劃。本公司進一步議決獎勵陳德力先生合共11.25百萬股獎勵股份（「獎勵」），通過根據股份獎勵特定授權發行及配發新股份的方式授予。按價格20.15港元計算，獎勵股份於授予日期的總面值為0.1百萬港元及公允價值為226.7百萬港元。本公司已於2020年11月24日舉行的股東特別大會上尋求並獲得股東的批准。獎勵股份已於2020年12月4日發行。

認購事項及獎勵主要為本公司與陳德力先生之間建立進一步的契合，亦是對陳德力先生加入本集團並作出長遠承諾的獎勵。有關認購事項及獎勵股份的進一步詳情，請參閱本公司2020年9月10日的公佈及本公司2020年11月6日的通函。

持續關連交易

以下交易構成本集團截至2020年12月31日止年度的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章申報及年度審閱的規定：

1. 停車位管理服務

背景

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

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

於截至2020年12月31日止年度，停車位管理服務框架協議項下本集團已付／應付年費為人民幣32.5百萬元。於截至2020年12月31日止年度及2019年12月31日止年度，停車位管理服務框架協議項下本集團應付的年費上限分別為人民幣48.7百萬元及48.0百萬元，於截至2021年12月31日止年度的年費上限為人民幣57.5百萬元。

2. 住宅物業管理服務

背景

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

於截至2020年12月31日止年度，住宅物業管理服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人已付／應付年費為人民幣62.2百萬元。於截至2020年12月31日止年度及2019年12月31日止年度，住宅物業管理服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人應付的年費上限分別為人民幣63.3百萬元及53.6百萬元，於截至2021年12月31日止年度的年費上限為人民幣74.7百萬元。

3. 商業運營服務

背景

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

於截至2020年12月31日止年度，商業運營服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人已付／應付年費為人民幣266.7百萬元。於截至2020年12月31日止年度及2019年12月31日止年度，商業運營服務框架協議項下保留集團及／或其聯繫人應付的年費上限分別為人民幣267.2百萬元及222.8百萬元，於截至2021年12月31日止年度年費上限為人民幣320.7百萬元。

4. 公共區域及廣告位管理服務

背景

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

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

於截至2020年12月31日止年度，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下本集團已付／應付年費為人民幣74.8百萬元。於截至2020年12月31日止年度及2019年12月31日止年度，公共區域及廣告位管理服務框架協議項下本集團應付的年費上限分別為人民幣85.3百萬元及73.5百萬元，於截至2021年12月31日止年度的年費上限為人民幣99.2百萬元。

董事會報告

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

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

5. 數碼化服務協定

背景

於2020年11月20日，本公司與上海悅商信息科技有限公司（「上海悅商」）訂立數碼化服務協定（「數碼化服務協定」），據此，上海悅商同意向本集團提供數碼化技術服務，包括但不限於按逐一項目基準，為本集團建立互聯網數碼服務、信息系統及硬件配置，年期自2020年11月20日至2022年12月31日。

於截至2020年12月31日止年度，數碼化服務協定項下本集團已付／應付的年費為人民幣0.86百萬元。於截至2020年12月31日止年度，數碼化服務協定項下本集團應付的年費上限為人民幣3.0百萬元，於截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度各年的年費上限均為人民幣5.0百萬元。

上海悅商由本公司執行董事許華芳先生擁有45%權益，其餘55%由其他獨立第三方擁有。鑑於許華芳先生於上海悅商的權益，上海悅商因而為許華芳先生的聯繫人，因此根據上市規則為本公司上市發行人層面的關連人士。因此，數碼化服務協定項下擬進行的交易，構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

數碼化服務協定的進一步詳情載於本公司於2020年11月20日刊發的公佈。

獨立非執行董事的確認

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

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

本公司獨立核數師之確認

根據上市規則第14A.56條，本集團已委聘其核數師（「核數師」）按照香港核證聘用準則3000（經修訂）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」並參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已就本集團截至2020年12月31日止年度進行的上述持續關連交易發出載有其審查結果及結論的無保留意見函件。本公司已將核數師函件副本呈交予聯交所。

關聯方交易

本集團於截至2020年12月31日止年度之關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註31。

載於綜合財務報表附註31之關聯方交易包括根據會計準則披露之關聯方交易及根據上市規則第14A章亦構成本公司的持續關連交易之關聯方交易。關於本公司董事及最高行政人員之薪酬的關聯方交易已構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。然而，根據上市規則第14A章，該等交易可豁免遵守報告、公佈及獨立股東批准規定。關於本公司主要管理人員(董事和最高行政人員除外)薪酬的關聯方交易並不屬於上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易的定義。除本年報另有披露外，董事認為，綜合財務報表附註31所載所有其他關聯方交易並不屬於上市規則第14A章項下「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)的定義。本公司董事確認彼等於截至2020年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章的披露規定或已獲聯交所批准豁免遵守有關條文。

購買股份或債券之安排

本公司、其控股公司或其任何附屬公司於截至2020年12月31日止年度內任何時候概無訂立任何安排，致使董事藉收購本公司或任何其他法團的股份(包括債券在內的債務證券)而獲益。

主要客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業開發商、業主、業主委員會及租戶。

截至2020年12月31日止年度，來自本集團五大客戶的收入佔本集團總收入16.0%(2019年：16.3%)，而來自本集團單一最大客戶保留集團的收入佔本集團總收入12.8%(2019年：14.1%)。

除保留集團外，本集團於2020年的五大客戶之一泉州世茂新里程置業有限公司(為本公司主要股東寶龍控股之聯營公司，並由寶龍控股間接擁有33%)為本公司關連人士。來自泉州世茂新里程置業有限公司的收入為約人民幣19.7百萬元，佔本集團截至2020年12月31日止年度總收入的約1.0%。

除保留集團及其合資企業或聯營公司(均為房地產開發商)外，本集團客戶於截至2020年12月31日止年度均為獨立第三方。

除上文所披露者外，概無董事、股東、高級管理層成員、上述人士的緊密聯繫人或擁有本公司5%以上已發行股本的任何其他本集團成員公司於本集團任何五大客戶(保留集團除外)中擁有任何權益。截至2020年12月31日止年度，除保留集團外，本集團主要供應商概非本集團客戶。

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

截至2020年12月31日止年度，向本集團五大供應商作出的採購額佔本集團總採購額的23.2%(2019年：27.4%)，而向本集團單一最大客戶保留集團作出的採購額佔本集團總採購額的12.1%(2019年：17.6%)。

董事會報告

截至2020年12月31日止年度，除保留集團外，概無本集團主要供應商亦為本集團客戶，而本集團所有主要供應商均為獨立第三方。保留集團於截至2020年12月31日止年度亦為本集團單一最大客戶。

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

財務概要

本集團最近五個財政年度的經審計綜合業績及資產和負債概要(摘錄自經審計綜合財務報表)載於本年報第143至144頁。該摘要不構成經審計綜合財務報表的一部分。

優先購買權

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

上市證券持有人的稅務寬減及豁免

本公司並不知悉本公司股東可因各自持有本公司證券而獲任何稅務寬減或豁免。股東如對認購、購買、持有、出售或買賣本公司證券的稅務影響(包括稅務寬減)存有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

附屬公司

本公司附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註11。

物業及設備

本公司及本集團於截至2020年12月31日止年度的物業及設備變動之詳情載於綜合財務報表附註14。

股本及已發行股份

本公司於截至2020年12月31日止年度的股本變動之詳情以及截至2020年12月31日止年度的已發行股份之詳情載於綜合財務報表附註22。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事會所知，於2020年12月31日及本年報日期，本公司一直維持上市規則項下所規定之公眾持股量。

捐贈

截至2020年12月31日止年度內，本集團並無進行任何慈善捐贈。

已發行債權證

截至2020年12月31日止年度內，本集團並無發行任何債權證。

股權掛鈎協議

於2020年9月10日，本公司與陳德力先生訂立認購協議，據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳德力先生已有條件地同意認購11.25百萬股新股份，均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。本公司已於2020年11月24日舉行的股東特別大會上尋求並獲得股東的批准。認購股份已於2020年12月4日配發及發行。

董事會報告

有關認購事項的進一步詳情，請參閱本公司2020年9月10日的公佈及本公司2020年11月6日的通函。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日止年度內，本集團並無訂立或存續任何其他股權掛鉤協議。

業績及股息

本集團截至2020年12月31日止年度的綜合業績載於第70頁的綜合全面收益表。

董事會建議派付末期股息每股普通股0.18港元(根據於2020年12月31日的匯率，相等於人民幣0.15元)。按於2020年12月31日已發行普通股計算，不包括就股份獎勵計劃而持有的股份，末期股息合計113,895,000港元(相等於約人民幣95,859,000元)，有關股息須在2021年6月11日即將舉行之股東週年大會上獲股東批准後方可作實。末期股息將於2021年8月11日(星期三)或前後派發予2021年6月22日(星期二)名列本公司股東名冊之股東。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

為確定合資格可享有截至2020年12月31日止年度擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年6月17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。

連同於2020年12月4日已派發的截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.1港元，2020年度股息總額為每股普通股0.28港元。

概無本公司股東豁免或同意豁免任何股息的安排。

獲准許的彌償

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

有關獲准許的彌償條文已於截至2020年12月31日止年度生效。本公司已投購責任保險，為董事提供適當保障。

儲備及可供分派儲備

本集團及本公司截至2020年12月31日止年度的儲備變動之詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註23。

於2020年12月31日，本公司可供分派的儲備約為人民幣1,429.3百萬元(2019年：約人民幣1,205.5百萬元)。

銀行貸款和其他借貸

截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度，本集團並無銀行貸款和其他借貸。

董事服務合約

執行董事陳德力先生已與本公司訂立服務合約，初步為期3年，自2020年6月15日起生效。

其他各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期3年，自2019年12月30日起生效。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函，初步為期3年，自2019年12月30日起生效。

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

董事會報告

董事於重大交易、安排或合約的權益

截至2020年12月31日止年度內或年末，概無董事或任何與董事有關連的實體直接或間接於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大權益。

董事於競爭業務的權益

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

董事及高級管理層薪酬

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

董事酬金及本集團3位高級管理人員酬金的詳情載於綜合財務報表附註33和附註8。

截至2020年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或3位高級管理人員的任何人士支付酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償。截至2020年12月31日止年度，概無董事已放棄或同意放棄任何酬金。

除上文所披露者外，截至2020年12月31日止年度，概無由本集團向任何董事或代表任何董事支付或應付任何其他款項。

與控股股東訂立的合約

除「持續關連交易」、「關聯方交易」及「管理層討論與分析」各節以及本年報所載綜合財務報表附註31所披露者外，截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約及概無有關合約於年底存續，截至2020年12月31日止年度亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約且概無有關合約於年底存續。

不競爭契約

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

控股股東確認，截至2020年12月31日止年度，彼等及彼等的緊密聯繫人已遵守不競爭契約。獨立非執行董事已就截至2020年12月31日止年度進行有關審閱，並檢討有關承諾及信納已完全遵守不競爭契約。

與持份者關係

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

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

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

管理合約

截至2020年12月31日止年度，概無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政的合約。

核數師

須於應屆股東週年大會上退任的羅兵咸永道會計師事務所已審核截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表，本公司擬於即將舉行的股東週年大會上重新委任該會計師事務所。

於本年報日期前三年，本公司外部核數師概無變動。

根據上市規則須持續披露之責任

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

股東週年大會

2021年股東週年大會（「**2021年股東週年大會**」）將於2021年6月11日（星期五）舉行。2021年股東週年大會通告及所有其他相關文件將於適當時候刊發並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記：

- (i) 2021年6月7日（星期一）至2021年6月11日（星期五）（包括首尾兩天），期間將不會辦理任何股份過戶登記，以確定股東出席2021年股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席2021年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2021年6月4日（星期五）下午四時三十分，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續；及
- (ii) 2021年6月18日（星期五）至2021年6月22日（星期二）（包括首尾兩天），期間將不會辦理任何股份過戶登記，以確定股東獲派發建議末期股息的權利。為確保獲派發建議末期股息的權利，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2021年6月17日（星期四）下午四時三十分，送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

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

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	普通股數目	概約持股百分比 ⁽¹⁾
許華芳先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	45,000,000	6.99%
陳德力先生 ⁽³⁾	實益擁有人及信託受益人	22,500,000	3.49%

附註：

- 以本公司截至2020年12月31日的已發行股份總數644,000,000股股份為基準計算。
- 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(「該計劃」)而成立。截至2020年12月31日，該計劃已由匯鴻管理採納，由於該計劃並非由本公司採納，且並不構成上市規則第17章而言的購股權計劃或類似購股權計劃的安排，因而無須遵守其項下規則。進一步詳情載於本公司2020年12月31日的公佈。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。
- 於2020年9月10日，本公司與陳德力先生訂立認購協議，據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳德力先生已有條件地同意認購11.25百萬股新股份。均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。本公司已於2020年11月24日舉行的股東特別大會上尋求並獲得股東的批准。認購股份已於2020年12月4日配發及發行。於2020年9月10日，董事會已議決採納計劃。本公司進一步議決獎勵陳德力先生合共11.25百萬股獎勵股份，通過根據股份獎勵特定授權發行及配發新股份的方式授予，本公司已於2020年11月24日舉行的股東特別大會上尋求並獲得股東的批准。獎勵股份已於2020年12月4日發行。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

股東名稱	相聯法團名稱	權益性質	持有權益之股份數目	概約權益百分比
許華芳先生	寶龍控股	實益擁有人、受控制法團權益及配偶權益 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	268,093,000	6.47%
許華琳女士	寶龍控股	實益擁有人	15,368,000	0.37%

附註：

- 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。
- 許華芬女士擁有權益的寶龍控股268,093,000股股份中，(i) 206,623,000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。

董事會報告

除上文所披露者，截至2020年12月31日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何(a)記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內的權益或淡倉；或(b)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

截至2020年12月31日，據董事所知悉，下列人士(不包括本公司董事或最高行政人員)及公司於本公司股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

(i) 於本公司股份的好倉

股東姓名	身份／權益性質	普通股數目	概約持股百分比 ⁽¹⁾
許健康先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	62.89%
寶龍地產(維京)控股有限公司 (「寶龍維京控股」) ⁽²⁾	實益擁有人	405,000,000	62.89%
寶龍控股 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	62.89%
天龍控股有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	62.89%
黃麗真女士 ⁽³⁾	配偶權益	405,000,000	62.89%
匯鴻管理 ⁽⁴⁾	實益擁有人	45,000,000	6.99%
施思妮女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	45,000,000	6.99%

附註：

1. 以本公司截至2020年12月31日的已發行股份總數644,000,000股股份為基準計算。
2. 寶龍維京控股由寶龍控股全資擁有，而寶龍控股則由許健康先生全資擁有之公司天龍控股有限公司擁有約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。
3. 黃麗真女士乃許健康先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃麗真女士被視為於由許健康先生持有的股份中擁有權益。
4. 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司(「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(「該計劃」)而成立。截至2020年12月31日，該計劃已由匯鴻管理採納。由於該計劃並非由本公司採納，且並不構成就上市規則第17章而言的購股權計劃或類似購股權計劃的安排，因而無須遵守其項下規則。進一步詳情載於本公司2020年12月31日的公佈。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於匯鴻管理持有的股份中擁有權益。
5. 施思妮女士乃許華芳先生的配偶。根據證券及期貨條例，施思妮女士被視為於由許華芳先生持有的股份中擁有權益。

董事會報告

股份獎勵計劃

於2020年9月10日，董事會已議決採納一項股份獎勵計劃。主要條款概要載列如下：

目的及宗旨

1. 認可及激發若干合資格參與者作出的貢獻並向彼等給予獎勵，務求留聘彼等繼續為本集團的持續營運及發展效力；
2. 吸引合適人員推動本集團的進一步發展；及
3. 向若干合資格參與者提供直接經濟利益，讓本集團及若干合資格參與者之間建立長期關係。

合資格參與者

- (a) 本集團任何僱員；
- (b) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司在當中持有任何股權的任何實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 本集團任何成員公司或本集團任何成員公司在當中持有任何股權的任何實體在任何業務或業務發展範疇的任何諮詢人(專業或其他)、顧問或專家；及
- (d) 透過合營安排、業務聯盟或其他業務安排，對本集團的發展及增長已經或可能作出貢獻的任何其他參與者組別或類別。

管理

計劃須由董事會進行管理。倘入選參與者或其聯繫人為董事會成員，則有關人士將於就董事會批准向有關入選參與者獎勵股份進行表決時放棄投票。董事會可藉通過決議案委任本公司任何一名或多名高級管理人員作為授權代表，就有關計劃的所有事宜及由設立股份獎勵計劃的信託契據(「**信託契據**」)所構成的信託日常管理事務的其他事宜向Tricor Trust (Hong Kong) Limited(「**受託人**」)下達指示或通知。

根據計劃規則及在信託契據的條款規限下，受託人將持有股份及由此產生的收入。

期限

除非董事會可能根據計劃規則決定提前終止，否則計劃自2020年9月10日起計10年內有效及生效。

最高上限

倘股份獎勵計劃項下授出的股份總數將超過2020年9月10日已發行股份總數的5%，則董事會不得根據股份獎勵計劃進一步授出股份獎勵。

倘就股份獎勵計劃而認購及／或購買任何股份將超過2020年9月10日已發行股份總數的5%，則董事會不得指示受託人進行認購及／或購買。

每位獲獎人士並無最高資格要求。

董事會報告

運作

根據股份獎勵計劃的條款，董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者以入選參與者身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予獎勵的股份數目。受託人將於公開市場購買或認購相關數量的獎勵股份，並持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條款歸屬為止。

獎勵予董事及／或關連人士的股份

股份可獎勵予合資格參與者，包括本公司及／或其附屬公司的董事及／或本公司關連人士。倘將股份獎勵予本公司及／或其附屬公司任何董事及／或本公司關連人士，有關獎勵將構成上市規則第14A章項下的關連交易，本公司須遵守上市規則項下的相關規定。

股份獎勵變動

於2020年11月24日(即授予日期)，本公司已議決獎勵(「獎勵」)陳德力先生合共11,250,000股獎勵股份(「獎勵股份」)。該等獎勵股份已根據信託契據發行予一名受託人以信託方式代表陳德力先生持有。該等獎勵股份將於相關歸屬條件獲滿足後轉讓予陳德力先生。進一步詳情載於本年報綜合財務報表附註24。

股份獎勵計劃及獎勵的進一步詳情載於本公司2020年9月10日的公佈及本公司2020年11月6日的通函。

遵守企業管治守則

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

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

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

董事認為，截至2020年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄14所載所有適用的守則條文。

遵守董事進行證券交易的標準守則

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

經向本公司全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等截至2020年12月31日止年度內一直嚴格遵守標準守則所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2020年9月10日，本公司與陳德力先生訂立認購協議，據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳德力先生已有條件地同意認購11.25百萬股新股份，均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。

董事會報告

根據認購協議將予發行及配發的11.25百萬股認購股份總數相當於(i)於2020年9月10日已發行股份總數的1.81%；及(ii)認購事項完成後經擴大的已發行股份總數約1.78%(假設除本公司配發及發行認購股份外，自2020年9月10日起至認購事項完成日期止，已發行股份總數將不會有任何變動)。

認購價為每股認購股份24.30港元，即：(i)相等於股份於2020年9月10日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股24.30港元；(ii)較股份於緊接認購協議日期前最後連續五(5)個交易日的平均收市價每股24.88港元折讓約2.39%；及(iii)較股份於緊接認購協議日期前最後連續十(10)個交易日的平均收市價每股24.83港元折讓約2.18%。

認購事項的所得款項淨額約為273.40百萬港元，以及預期由本公司將其中30%用作增聘人手，30%用作加大資訊科技系統投入，及40%用作發展物業租賃業務，並預期於2023年6月30日或之前動用。

認購事項的進一步詳情載於本公司2020年9月10日的公佈及本公司2020年11月6日的通函。

截至2020年12月31日止年度，本公司於聯交所購回總計1,000,000股股份，未扣除開支的總代價約為9.5百萬港元。上述購回股份已於2020年3月24日被註銷。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。董事相信購回股份將有助提高本公司每股資產淨值及／或每股盈利。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12月31日止年度的購回股份詳情如下：

購回日期	普通股數目	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
	1,000,000			9,476,515

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。

所得款項淨額的用途

(i) 首次公開發售及超額配售所得款項淨額用途

本公司於2019年12月30日在聯交所主板上市。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，扣除超額配股權獲行使應佔的交易成本後，超額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的比例應用超額配售所得款項。首次公開發售及超額配售所得款項淨額約為1,588.5百萬港元。

董事會報告

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12月31日，就董事所知，招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載所得款項的計劃用途概無任何重大變動。

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12月31日)及預期使用時間表：

招股章程所述的所得款項淨額擬定用途	首次公開發售及超額配售所得款項淨額 百萬港元	截至2020年 12月31日所得 款項淨額的 計劃用途 (於超額配股權 獲行使後)	截至2020年 12月31日 期間所得款項 淨額的實際用途	未動用的 所得款項 百萬港元	預期時間表
		百萬港元	百萬港元		
(i) 戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商 ⁽¹⁾	794.3	129.8	14.8	779.5	2020年1月1日至 2023年12月31日
(ii) 升級資訊技術系統 ⁽¹⁾	397.1	77.8	11.0	386.1	2020年1月1日至 2023年12月31日
(iii) 若干租戶及供應商的股權投資	158.8	38.9	0.0	158.8	2020年1月1日至 2023年12月31日
(iv) 翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	79.5	19.5	6.1	73.4	2020年1月1日至 2023年12月31日
(v) 一般業務用途及營運資金	158.8	不適用	45.9	112.9	2020年1月1日至 2023年12月31日
	1,588.5	266.0	77.8	1,510.7	

附註：

(1) 就用途(i)戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商而言，作為本集團業務目標的一部分，本集團訂立投資協議書，已於2020年7月收購浙江星匯60%股權。然而，在新冠疫情爆發下，本集團未能於額外的商業運營服務供應商、商戶或供應商中物色合適的投資項目。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。此外，就用途(ii)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及翻新計劃出現延遲，故本集團僅分別動用11.0百萬港元及6.1百萬港元，以升級資訊技術系統及翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。

未動用的所得款項的餘額計劃將於2023年12月31日前按原先擬定動用。因此，董事會將於必要時重新評估並修訂上述發展的時間表。

於2020年12月31日，剩餘的首次公開發售及超額配售所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌銀行。

董事會報告

(ii) 認購事項所得款項淨額用途

下表載列認購事項所得款項淨額的使用情況(截至2020年12月31日)及預期使用時間表：

認購事項所得款項之 擬定用途	所得款項淨額 百萬港元	截至	截至	未動用的 所得款項 百萬港元	預期時間表
		2020年12月31日 所得款項 計劃用途 百萬港元	2020年12月31日 所得款項 實際用途 百萬港元		
(i) 增聘人手：為本集團項目 及總部吸引和招募更多管理 人員	82.0	15.0	15.0	67.0	於2023年6月 30日或之前
(ii) 物業租賃業務：發展紹興 柯橋寶龍廣場、杭州青山 湖寶龍廣場及台州杜橋寶 龍廣場三個租賃項目，預 期分別於2020年11月、2020 年12月及2021年12月開業	109.4	4.6	2.1	107.3	於2023年6月 30日或之前
(iii) 加大信息科技系統投入： 創建使用人臉識別技術而 非傳統的傳感器的「精確 顧客流量系統」，以實現 準確數據收集及精準分析 顧客流量統計數據	82.0	4.0	0.0	82.0	於2023年6月 30日或之前
	273.4	23.6	17.1	256.3	

於2020年12月31日，剩餘的認購事項所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌銀行。

審核委員會及審閱財務報表

本公司已根據上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會。審核委員會擔當的角色及履行的職責詳情載於本年報內的企業管治報告。審核委員會已與本公司管理層審閱本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，認為編製該等報表時已遵守適用會計準則及規定，並已作出足夠披露。

結算日後的重大事項

直至本年報日期，本集團並無需要披露的結算日後重大事項。

謹代表董事會

主席
許華芳

香港，2021年3月2日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致寶龍商業管理控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計的內容

寶龍商業管理控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第70至142頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 經營租賃及貿易應收款的可收回性
- 使用權資產和租賃負債的計量

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

經營租賃及貿易應收款的可收回性

請參閱綜合財務報表附註4「重要會計估計及判斷」和附註19「經營租賃及貿易應收款」。

於2020年12月31日，經營租賃及貿易應收款賬面總額為人民幣204,831,000元，約佔貴集團總資產的5%。管理層已評估該經營租賃及貿易應收款之預期信貸虧損，於2020年12月31日，經營租賃及貿易應收款累計虧損撥備為人民幣42,877,000元。

為評估經營租賃及貿易應收款的可收回性，貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法以計量經營租賃及貿易應收款存續期的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。

估計預期信貸虧損時，貴集團於具有共同信貸風險特徵的債務人的歷史還款記錄及賬齡概況計算歷史違約率，並進行調整以反映當前市場狀況和前瞻性因素。

我們將經營租賃及貿易應收款的可收回性識別為關鍵審計事項，乃由於該等餘額對綜合財務報表的重要性以及管理層就評估經營租賃及貿易應收款之預期信貸虧損所作出的估計的重要程度。

我們就評估經營租賃及貿易應收款的可收回性的主要審計程序包括以下內容：

- a) 瞭解管理層對於經營租賃及貿易應收款可收回性的內部控制和評估流程。同時我們通過考慮估計不確定性和其他固有風險因素的程度，評估了重大錯報的固有風險（例如複雜性、主觀性、變動及受管理層偏見或欺詐的影響）。
- b) 抽樣檢查還款記錄及經營租賃及貿易應收款的賬齡變動，覆核貴集團債務人的歷史還款情況，以評估管理層經參考上述在估計預期信貸虧損率時所採用計提信貸虧損方法的適當性和重要假設的合理性；
- c) 基於我們對貴集團所在行業及外部市場信息的瞭解評價管理層對於當前市場情況及前瞻性因素的評估；
- d) 抽樣檢查銷售發票或繳款通知書、收款記錄及其他相關文件以測試管理層編製截至2020年12月31日的經營租賃及貿易應收款賬齡分析的準確性；
- e) 檢查公司預期信貸虧損撥備計算的算術準確性；
- f) 抽樣檢查現金收據和相關證明文件以測試經營租賃及貿易應收款的其後付款。

基於所執行的程序，我們發現，管理層就評估經營租賃及貿易應收款的可收回性作出的重大判斷和估計得到了可獲得憑據之支持。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>使用權資產和租賃負債的計量</p> <p>請參閱綜合財務報表中的附註4「重要會計估計及判斷」和附註15「投資物業」和附註26(a)「租賃負債」。</p> <p>貴集團租入多處商業物業，並分租予商戶以獲取租金收益。租賃產生的使用權資產和租賃負債以現值初始計量。於2020年12月31日，貴集團使用權資產賬面淨值為人民幣688,205,000元，披露為投資物業並按照成本法核算，約佔貴集團總資產的15%；相關的租賃負債為人民幣861,888,000元，佔貴集團負債總額的37%。</p> <p>貴集團釐定使用權資產和租賃負債於初始計量時的現值採納的關鍵參數包括租賃年期、折現率及付款安排。</p> <p>租賃條款乃按個別基準磋商並載有各種不同的條款和條件。部分租賃包括貴集團續租或終止選擇權。於釐定租賃期時，管理層會考慮行使續租選擇權或不行使終止選擇權的經濟誘因的所有事實及情況。續租選擇權(或終止選擇權後期間)僅於租賃可合理確定續租(或不會終止)的情況下計入租賃期。</p> <p>我們將使用權資產和租賃負債的計量識別為關鍵審計事項，乃由於該等餘額對綜合財務報表的重要性，以及管理層就評估行使續租或終止選擇權的可能性及選擇適用於現值基礎的折現率時所作出的判斷和估計的重要程度。</p>	<p>我們評估使用權資產和租賃負債計量的審計程序包括以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none">a) 瞭解管理層對於使用權資產和租賃負債的內部控制和評估流程。同時我們通過考慮估計不確定性和其他固有風險因素的程度，評估了重大錯報的固有風險(例如複雜性、主觀性、變動及受管理層偏見或欺詐的影響)。b) 經考慮對經濟誘因的瞭解，基於租金的前瞻性估計以及與業主預期回報比較，以評估折現率和租賃期的估計的合理性，特別是行使續租選擇權或終止選擇權；c) 抽樣追查初始租賃合同和續租合同(如有)，測試管理層編製的台賬的準確性，該台賬包含了各租賃合同的詳細信息，包括對手方、初始租賃期、續租選擇權、合同支付金額等；d) 檢查使用權資產和租賃負債的確認和計量計算的算術準確性；e) 抽樣檢查其後行使或放棄續租選擇權或終止選擇權，以評估是否應當進行重大估計變更。 <p>基於所執行的程序，我們發現，管理層就使用權資產和租賃負債的計量作出的重大判斷和會計估計得到了可獲得憑據之支持。</p>

獨立核數師報告

其他信息

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

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超然。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月2日

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	1,921,238	1,620,457
服務成本	7	(1,326,692)	(1,192,050)
毛利		594,546	428,407
銷售及營銷開支	7	(36,334)	(41,856)
行政開支	7	(134,407)	(117,231)
其他收入及收益	9	32,613	17,295
金融資產減值虧損淨額	3.1.2	(22,846)	(7,244)
經營利潤		433,572	279,371
融資成本	10	(33,811)	(40,262)
融資收入	10	23,164	8,160
融資成本－淨額		(10,647)	(32,102)
分佔採用權益法入賬的合營企業之虧損淨額	17	(3,009)	—
除所得稅前利潤		419,916	247,269
所得稅開支	12	(112,550)	(68,655)
年度利潤及全面收入總額		307,366	178,614
以下應佔利潤及全面收入總額：			
— 本公司股東		305,064	178,614
— 非控制性權益		2,302	—
		307,366	178,614
本公司股東應佔年度利潤的每股盈利(以每股人民幣分列示)			
— 每股基本盈利	13	49.12	44.01
— 每股攤薄盈利	13	49.11	44.01

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	14	9,819	6,928
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	30	313	—
投資物業	15	688,205	207,207
無形資產	16	5,420	—
商譽	16	20,640	—
遞延所得稅資產	28	74,457	48,421
採用權益法入賬的投資	17	2,511	4,700
		801,365	267,256
流動資產			
經營租賃及貿易應收款	19	161,954	113,881
預付款及其他應收款	20	104,759	91,114
可收回即期所得稅		2,726	2,705
受限制現金	21	518	19
現金及現金等價物	21	3,449,101	2,616,113
		3,719,058	2,823,832
		4,520,423	3,091,088
總資產			
權益			
股本及股份溢價	22	1,479,288	1,236,907
其他儲備	23	42,033	22,430
就股份獎勵計劃而持有的股份	24	(95)	—
保留盈利		631,712	327,835
		2,152,938	1,587,172
本公司股東應佔股本及儲備		2,152,938	1,587,172
非控制性權益		12,965	—
		2,165,903	1,587,172
總權益			

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	28	2,891	—
長期應付款		3,271	—
租賃負債	26(a)	659,816	190,487
		665,978	190,487
流動負債			
貿易及其他應付款	27	1,060,984	763,111
承租人墊款		14,889	27,488
即期所得稅負債		101,410	33,562
租賃負債	26(a)	202,072	226,066
合同負債	6(b)	309,187	263,202
		1,688,542	1,313,429
總負債		2,354,520	1,503,916
權益及負債總額		4,520,423	3,091,088

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第70頁至142頁的財務報表已於2021年3月2日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許華芳
董事

張雲峰
董事

綜合權益變動表

	本公司權益股東應佔								非控制性 權益	總權益 人民幣千元
	附註	股本 人民幣千元 (附註22)	股份溢價 人民幣千元 (附註22)	就股份 獎勵計劃 而持有 的股份 人民幣千元 (附註24)	其他儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元	總權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元		
於2019年1月1日的餘額		-	-	-	46,431	183,492	229,923	-	229,923	
全面收入										
年度利潤		-	-	-	-	178,614	178,614	-	178,614	
全面收入總額		-	-	-	-	178,614	178,614	-	178,614	
與擁有人交易										
發行股份		5,376	1,231,531	-	-	-	1,236,907	-	1,236,907	
與出售附屬公司相關的重新分類		-	-	-	(25,666)	25,666	-	-	-	
向寶龍控股分派的股息		-	-	-	-	(58,272)	(58,272)	-	(58,272)	
撥作法定儲備		-	-	-	1,665	(1,665)	-	-	-	
於2019年12月31日的餘額		5,376	1,231,531	-	22,430	327,835	1,587,172	-	1,587,172	
於2020年1月1日的餘額		5,376	1,231,531	-	22,430	327,835	1,587,172	-	1,587,172	
全面收入										
年度利潤		-	-	-	-	305,064	305,064	2,302	307,366	
全面收入總額		-	-	-	-	305,064	305,064	2,302	307,366	
與擁有人交易										
配發股份	22(a)	199	184,448	-	-	-	184,647	-	184,647	
發行股份	22(c)	95	231,219	-	-	-	231,314	-	231,314	
獎勵股份	22(d)	95	-	(95)	-	-	-	-	-	
股息		-	(165,123)	-	-	-	(165,123)	-	(165,123)	
股份獎勵計劃—僱員服務價值	24	-	-	-	18,416	-	18,416	-	18,416	
購回股份	22(b)	(9)	(8,543)	-	-	-	(8,552)	-	(8,552)	
收購附屬公司	30	-	-	-	-	-	-	10,663	10,663	
撥作法定儲備	23	-	-	-	1,187	(1,187)	-	-	-	
於2020年12月31日的餘額		5,756	1,473,532	(95)	42,033	631,712	2,152,938	12,965	2,165,903	

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動現金流量			
經營活動所得現金	29	865,306	612,103
已付中國企業所得稅		(70,198)	(78,601)
經營活動所得現金淨額		795,108	533,502
投資活動現金流量			
購置物業及設備		(8,523)	(6,441)
出售物業及設備所得款項淨額		380	137,461
出售附屬公司所得款項淨額		–	28,600
投資一間合營企業付款		–	(4,700)
來自收購事項的現金流入	30	56	–
給予關聯方現金墊款		–	(779,754)
關聯方還款		–	1,211,597
已收利息		–	15,545
就銀行借貸作抵押的受限制現金		–	100,000
投資活動(所用)／所得現金淨額		(8,087)	702,308
融資活動現金流量			
已扣除或將扣除權益的上市開支付款		–	(45,063)
配發股份	22(a)	184,647	–
購回股份	22(b)	(8,552)	–
發行股份	22(c)	231,314	1,276,800
已付股息		(165,123)	–
借貸所得款項	29(a)	–	380,000
償還借貸	29(a)	–	(647,150)
已付利息	29(a)	–	(19,894)
自關聯方所得現金墊款	29(a)	–	100,885
償還提供予關聯方的現金墊款	29(a)	(35,758)	(69,467)
租賃付款的本金部分及利息支出	29(a)	(162,222)	(148,883)
融資活動所得現金淨額		44,306	827,228
現金及現金等價物增加		831,327	2,063,038
年初現金及現金等價物		2,616,113	553,378
現金及現金等價物的匯兌虧損		1,661	(303)
年終現金及現金等價物		3,449,101	2,616,113

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

綜合財務報表附註

1 一般資料

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(「分拆業務」)。

本公司於2019年12月30日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司母公司為寶龍地產(維京)控股有限公司(「寶龍維京控股」)。本公司間接控股公司為寶龍地產控股有限公司(「寶龍控股」)，其股份自2009年10月14日起於聯交所主板上市。於2020年12月31日，許健康先生(「許先生」)持有寶龍控股已發行股本的約44.33%權益。

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

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈示。該等綜合財務報表於2021年3月2日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 主要會計政策概要

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

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(ii) 歷史成本法

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

(iii) 本集團採納之新訂準則、修訂本及詮釋

本集團於2020年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列準則及修訂本：

- 重大的定義－香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)
- 業務的定義－香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 利率基準改革－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)
- 財務報告經修訂概念框架
- 2019冠狀病毒相關租金寬減－香港財務報告準則第16號(修訂本)

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂本、詮釋及會計指引

下列新訂準則以及準則修訂本、詮釋及會計指引皆已刊發，其於截至2020年12月31日止年度並未強制生效，且未獲本集團提早採用：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	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	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表－借款人對定期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照概念框架的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	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，2018年至 2020年週期	2022年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革－第二期	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營公司之間的 資產出售或出資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據本集團作出的初步評估，該等準則預期不會於當前或未來報告期對實體及可預見的未來交易造成重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合入賬

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

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 綜合入賬(續)

(a) 非共同控制下的業務合併

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

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

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

(b) 不導致控制權變動的附屬公司擁有權權益變動

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

(c) 出售附屬公司

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

2.2.2 獨立財務報表

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.3 聯營公司

聯營公司指集團對其有重大影響力而無控制權或共同控制權的所有實體，集團持有20%至50%表決權時通常為這類情況。聯營公司投資初始以成本確認後以權益法入賬。

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

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

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

權益列賬的投資賬面值根據附註2.11所述政策進行減值測試。

2.4 合營安排

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

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

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

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

2.5 分部報告

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

2 主要會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

2.7 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

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

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

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

資產剩餘價值及可使用年期將於各報告期末審閱及調整(如適用)。

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.8 投資物業

投資物業(即租賃項下持有的商業物業)乃持作獲得租金收益且並非由本集團佔用。本集團按成本計量其投資物業，包括有關交易成本及(如適用)借貸成本。折舊乃使用直線法按其租賃年期(介乎2至20年)分攤成本計算得出。

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽以附註2.2.1(a)中所述的方式計量。商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓代價、於被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公允價值超出已收購可識別資產淨值的公允價值的差額。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 客戶合同

於業務合併中取得的客戶合同按於收購日期的公允價值確認。倘有限定的可使用年期，則其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷以直線法分攤至客戶合同的10年預期年期計算。

2.10 非金融資產減值

無確定可使用年期的商譽及無形資產或尚不能使用的無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件出現或情況變動顯示其可能出現減值時則作出更頻密減值測試。須予攤銷的其他資產會於事件或情況出現變化顯示賬面值未必能夠收回時，檢討有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分組。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日期檢討是否可能進行減值撥回。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產

2.11.1 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

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

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款。

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

本集團僅在管理資產的業務模式發生變化時方會對債務投資進行重新分類。

2.11.2 確認及計量

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

債務工具

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

- 攤銷成本：持作收取合同現金流的資產，倘該等現金流僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且並非對沖關係之一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或出現減值時於綜合全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收入：為收取合同現金流及出售金融資產而持有的資產，倘其資產現金流僅為支付本金及利息，則按公允價值計量且其變動計入其他全面收入。賬面值的變動乃計入其他全面收入，惟已於損益當中確認的減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收入中確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益/(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益/(虧損)列示，而減值開支則於全面收益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產標準的資產，均按公允價值計量且其變動計入損益計量。後續按公允價值計量且其變動計入損益且並非對沖關係一部分的債務投資收益或虧損於損益確認，並於產生期間以淨額於「其他收益－淨額」中呈列。

2 主要會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.2 確認及計量(續)

權益工具

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

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

2.11.3 抵銷金融工具

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

2.12 金融資產減值

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

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.13 經營租賃及貿易及其他應收款

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

經營租賃及貿易應收款初步按無條件的代價金額確認，除非經營租賃及貿易應收款於按公允價值確認時含有重大融資成分。本集團持有目的為收取合同現金流的貿易應收款，故其後則利用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團就經營租賃及貿易應收款的會計處理的進一步資料，請參閱附註19，而有關本集團減值政策的說明，請參閱附註3.1.2。

2.14 現金及現金等價物、受限制現金

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

2.15 股本

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

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

2.16 貿易及其他應付款

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

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.17 即期及遞延所得稅

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

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支是按本公司的附屬公司運營及產生應課稅收入所在的國家於結算日已制定或實質制定的稅務法規基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關的款項為基準作出撥備，並考慮稅務機關是否可能接受不確定的稅務處理。本集團以最可能金額或預期值計算其稅項結餘，視乎哪種方法能更好地預測不確定性的解決方法。

2 主要會計政策概要(續)

2.17 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

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

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

外部基準差異

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

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

(c) 抵銷

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

2.18 僱員福利

(a) 退休金責任

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

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

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

2 主要會計政策概要(續)

2.18 僱員福利(續)

(c) 離職福利

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

(d) 僱員可享有的假期

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

僱員可享有的病假及產假於休假時方予確認。

2.19 以股份為基礎付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。

股份激勵計劃

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

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

於歸屬期內，本集團根據各報告期末的歸屬條件修訂其預期最終可歸屬獎勵股份的估計。過往年度已入賬確認的累計公允價值若因此而需作任何調整，概計入現年度的以股份支付的僱員酬金支出／從該項目內扣除，並對以股份支付的僱員資金儲備作相應調整。

2.20 撥備

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.21 收入確認

本集團主要從事提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

(a) 商業運營服務

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

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

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

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

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

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.21 收入確認(續)

(b) 住宅物業管理服務

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

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

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

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

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

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

(c) 與客戶合同有關資產及負債的呈列

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

合同資產為本集團對其已向客戶轉移的服務收取代價的權利。

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

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

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

2.22 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.23 租賃

本集團為承租人

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

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

租賃產生的資產和負債初步以現值進行計量。租賃負債包括：

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

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

使用權資產的成本計量包括以下各項：

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

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

2 主要會計政策概要(續)

2.23 租賃(續)

本集團為承租人(續)

可變動租賃付款

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

續租及終止選擇權

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

本集團作為出租人

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

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

租賃安排項下租賃應收款確認為綜合資產負債表內「經營租賃應收款」。

本集團為分租出租人

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

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

2.24 股息分派

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

2 主要會計政策概要(續)

2.25 政府補助

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

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

2.26 財務擔保合同

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

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

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

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

2.27 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按以下方式計算：

- 本公司擁有人應佔利潤(扣除普通股以外之任何權益成本)，及
- 除以財政年度內已發行普通股加權平均數計算，並按年內已發行普通股的紅股因素進行調整(不包括庫存股份)。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整計算每股基本盈利所用的數據，計入：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響，及
- 在所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下，所發行額外普通股的加權平均數。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

3.1.1 市場風險

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。於2020年12月31日，本集團的主要非人民幣資產及負債為按港元(「港元」)或美元(「美元」)列值的現金及現金等價物及應付關聯方款項。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響本集團的經營業績。本公司於2019年年底成功上市導致於2019年12月31日按港元列值的現金及現金等價物大幅增加。為管理此風險，本集團於2020年密切監察匯率並已將大部分銀行現金兌換成人民幣。本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

本集團以外幣計值的貨幣資產及負債於2020年及2019年12月31日的賬面值如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
— 港元	181,084	1,237,578
— 美元	66	70
	181,150	1,237,648
金融負債		
— 港元	8	526
— 美元	—	20,675
	8	21,201

於2020年12月31日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，年度的稅後利潤應減少／增加人民幣9,054,000元(2019年：減少／增加人民幣61,853,000元)，乃主要由於因換算以港元計值的現金及應付關聯方的其他應付款而產生的匯兌收益／虧損淨額所致。

於2020年12月31日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，年度的稅後利潤應減少／增加人民幣3,000元(2019年：增加／減少人民幣1,030,000元)，乃主要由於因換算以美元計值的現金及應付關聯方的其他應付款而產生的匯兌收益／虧損淨額所致。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險

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

(i) 銀行現金存款

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

(ii) 經營租賃及貿易應收款

經營租賃及貿易應收款已根據不同的信用風險特徵整體進行了減值評估。為評估目的之分類如下：

第一類經營租賃及應收關聯方的貿易應收款

第二類經營租賃及應收第三方的貿易應收款

就第一類經營租賃及應收關聯方的貿易應收款(本集團評估其相關信貸風險為低)而言，本集團有大量客戶，並無集中的信貸風險。因此，第一類的預期虧損率為1.56%，於2020年12月31日就此計提減值撥備人民幣511,000元(2019年12月31日：零)。

就第二類而言，本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)作出撥備，該規定允許對經營租賃及應收第三方的貿易應收款使用存續期間預計的虧損撥備。為計量預期信貸虧損，經營租賃及應收第三方的貿易應收款已按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。因此，於2020年12月31日已就應收款計提減值撥備人民幣42,366,000元(2019年12月31日：人民幣21,174,000元)。

(iii) 其他應收款(應收關聯方款項除外)

就其他應收款(應收關聯方款項除外)而言，管理層根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款的收回性定期作出整體及個別評估。董事相信本集團其他應收款的未收回結餘並無固有的重大信貸風險。因此，本集團已使用12個月預期信貸虧損模式評估其他應收款的信貸虧損。

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

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

本集團通過及時計提適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於各資產負債表日期，經營租賃及應收關聯方的貿易應收款的虧損撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	於2020年12月31日		
	預期虧損率	賬面總額 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
經營租賃及貿易應收款 關聯方(附註19)	1.56%	32,718	(511)

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

	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
經營租賃及貿易應收款 (不包括應收關聯方的貿易應收款)					
於2020年12月31日					
預期虧損率	9.63%	36.50%	61.93%	100.00%	
賬面總額(人民幣千元)	120,696	20,387	20,318	10,712	172,113
虧損撥備(人民幣千元)	(11,629)	(7,442)	(12,583)	(10,712)	(42,366)
於2019年12月31日					
預期虧損率	5.00%	25.00%	60.00%	100.00%	
賬面總額(人民幣千元)	42,534	29,036	9,975	5,803	87,348
虧損撥備(人民幣千元)	(2,127)	(7,259)	(5,985)	(5,803)	(21,174)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

於各資產負債表日期，其他應收款的虧損撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以內	1至2年	2至3年	超過3年	總計
其他應收款*					
於2020年12月31日					
預期虧損率	5.25%	26.25%	63.00%	100.00%	
賬面總額(人民幣千元)	53,148	4,488	759	299	58,694
虧損撥備(人民幣千元)	(2,790)	(1,178)	(478)	(299)	(4,745)
於2019年12月31日					
預期虧損率	5.00%	25.00%	60.00%	100.00%	
賬面總額(人民幣千元)	44,596	3,572	604	259	49,031
虧損撥備(人民幣千元)	(2,088)	(893)	(362)	(259)	(3,602)

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

	經營租賃及 貿易應收款 人民幣千元	其他應收款* 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	21,174	3,602	24,776
於損益中確認的虧損撥備	21,703	1,143	22,846
於2020年12月31日	42,877	4,745	47,622

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

* 不包括預付款及應收銀行存款利息。

於2020年12月31日，經營租賃及貿易應收款以及其他應收款(不包括預付款及應收銀行存款利息)賬面總額為人民幣263,525,000元(2019年：人民幣184,086,000元)，故最高虧損風險為人民幣215,903,000元(2019年：人民幣159,310,000元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.3 流動資金風險

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

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

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日					
租賃負債	209,060	67,912	194,031	895,473	1,366,476
貿易及其他應付款*	900,163	—	—	—	900,163
長期應付款	—	3,271	—	—	3,271
	1,109,223	71,183	194,031	895,473	2,269,910
於2019年12月31日					
租賃負債	232,238	115,428	100,116	—	447,782
貿易及其他應付款*	651,701	—	—	—	651,701
	883,939	115,428	100,116	—	1,099,483

* 不包括應計薪金及其他應付稅項。

3.2 資本管理

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

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

本集團按資產負債比率基準監控資本。此比率乃按總負債除以總資產計算。

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
資產負債比率	52.1%	48.7%

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

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

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

各個層級定義如下：

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

於2020年12月31日及2019年12月31日，本集團並無第一級及第二級的金融工具。

下表呈列本集團於2020年12月31日按公允價值計量及確認的經常性金融資產：

	於2020年 12月31日 第三級 人民幣千元
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」) — 或然代價	313

於2020年12月31日，本集團的按公允價值計入損益屬一項有關已收購附屬公司的或然代價安排項下的應收款(被分類為第三級)。於截至2020年12月31日止年度內層級間並無轉撥(2019年：相同)。列為第三級金融工具的公允價值於附註30(a)披露。

4 重要會計估計及判斷

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

(a) 應收呆賬撥備

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

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

(b) 租賃資產及負債

本集團租賃多個商業物業及停車場。租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。

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

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

(c) 即期及遞延所得稅

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

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

5 分部資料

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

本集團有兩個業務分部：

— 商業運營服務

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

此外，為盡可能提升商業運營效率，本集團租賃本集團的在管商場附近的若干零售商業物業，並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。

5 分部資料(續)

- (a) 分部業績指各分部賺取的利潤(不包括其他收入及收益、未分配經營成本、融資成本—淨額、分佔採用權益法入賬的合營企業之虧損淨額及所得稅開支)。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12月31日止年度

	商業運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	1,562,925	358,313	1,921,238
客戶合同收入	1,381,436	358,313	1,739,749
— 於某時間點	85,803	—	85,803
— 隨時間	1,295,633	358,313	1,653,946
其他來源的收入			
— 租金收入	181,489	—	181,489
分部業績	417,751	55,325	473,076
其他收入及收益			32,613
未分配經營成本			(72,117)
利息開支			(33,811)
利息收入			23,164
分佔採用權益法入賬的合營企業之虧損淨額			(3,009)
除所得稅前利潤			419,916
所得稅開支			(112,550)
年度利潤			307,366
折舊及攤銷	96,749	1,575	98,324

5 分部資料(續)

(a) (續)

截至2019年12月31日止年度

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

5 分部資料(續)

(b) 下文為截至該等日期止年度的本集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2020年12月31日

	商業運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	1,123,065	100,751	(4,512)	1,219,304
其他資產				3,301,119
總資產				4,520,423
分部負債	2,005,859	215,673	(4,512)	2,217,020
其他負債				137,500
總負債				2,354,520
資本開支	586,382	1,631	–	588,013

於2019年12月31日

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

5 分部資料(續)

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產	1,219,304	522,844
其他資產		
可收回即期所得稅	2,726	2,705
遞延所得稅資產	74,457	48,421
未分配現金及現金等價物以及受限制現金	3,212,997	2,515,618
未分配物業及設備	220	35
其他企業資產	10,406	1,465
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	313	—
總資產	4,520,423	3,091,088

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部負債	2,217,020	1,362,494
其他負債		
即期所得稅負債	101,410	33,562
遞延所得稅負債	2,891	—
應付關聯方其他應付款	3,410	88,759
其他企業負債	29,789	19,101
總負債	2,354,520	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、無形資產、自商業及住宅物業管理服務應收款以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括貿易及其他應付款(不包括非貿易性質應付關聯方其他應付款)、租賃負債、合同負債、承租人墊款及長期應付款。

資本開支包括添置物業及設備及投資物業。

6 收入

(a) 本集團於截至2020年12月31日止年度的收入如下：

服務類別	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入：		
– 商業物業租賃收入	181,489	205,359
來自客戶的收入：		
– 商業運營服務		
市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	214,708	143,231
商業運營及管理服務	1,166,728	986,519
運營階段的商業運營服務	370,032	318,905
商業物業管理服務	796,696	667,614
	1,381,436	1,129,750
– 住宅物業管理服務		
預售管理服務	14,730	13,128
住宅物業管理服務	271,362	222,217
其他增值服務	72,221	50,003
	358,313	285,348
總計	1,921,238	1,620,457
客戶類別		
外部客戶(iii)	1,592,314	1,369,994
同系附屬公司(i)	246,779	227,689
其他關聯方(ii)	82,145	22,774
總計	1,921,238	1,620,457

(i) 截至2020年12月31日止年度，來自保留集團及其他許先生控制的實體（「同系附屬公司」）產生的收入佔本集團收入12.8%（2019年：14.1%）。除同系附屬公司外，本集團的客戶眾多，概無客戶於年內佔本集團收入10%或以上（2019年：無）。

(ii) 其他關聯方指保留集團的聯營公司或共同控制的實體。

(iii) 外部客戶指獨立第三方。

6 收入(續)

(b) 與客戶合同相關的負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
合同負債	309,187	263,202

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

(i) 就合同負債確認收入

下表列示在本報告期間與結轉合同負債相關的已確認收入金額。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年初計入合同負債結餘的已確認收入		
— 商業運營服務	210,562	106,882
— 住宅物業管理服務	52,640	26,897
	263,202	133,779

(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。

7 按性質劃分的支出

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
僱員及其他人工成本	705,617	607,728
外判安保、綠化、清潔及維護成本	288,409	246,228
能耗	127,466	106,308
短期租賃開支(附註(a))	115,716	116,749
折舊及攤銷(附註14、15及16)	98,324	103,836
推廣及廣告開支	35,099	41,255
差旅及酬酢開支	26,097	24,295
辦公室開支	25,375	17,387
稅項及其他徵費	10,269	8,510
專業費用	8,954	3,253
可變動租賃付款(附註26(b))	7,576	14,391
上市開支	–	29,420
核數師酬金		
— 核數服務	2,500	1,200
— 非核數服務	274	–
其他	45,757	30,577
	1,497,433	1,351,137

(a) 短期租賃開支指向寶龍集團租賃停車場、公共區域及廣告位的年費。租期為一年的租約須待磋商後方可重續租約。

8 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	497,213	449,070
社會保險支出(附註(a))	34,445	76,239
房屋福利	27,888	20,690
其他僱員福利(附註(b))	16,738	12,259
以股份為基礎付款(附註24)	18,416	–
	594,700	558,258

8 員工成本(續)

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

本集團於截至2020年12月31日止年度新冠疫情爆發期間，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。

(c) 五名最高薪僱員

截至2020年12月31日止年度，本集團的五名最高薪僱員包括2名董事(2019年：1名董事)，其薪酬已於附註33中列示，其餘3名僱員支付的酬金如下(2019年：4名僱員)：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資及薪金	1,930	2,880
退休金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	283	536
花紅	144	576
	2,357	3,992

其酬金介乎以下組別：

酬金界別(以港元計)	僱員人數 截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
零至1,000,000港元	1	—
1,000,001港元至1,500,000港元	2	4

截至2020年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償(2019年：無)。

9 其他收入及收益

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	14,152	10,297
政府補助(附註(a))	13,223	2,288
其他	1,577	2,655
	28,952	15,240
其他收益		
終止租約收益	—	2,055
匯兌收益	1,661	—
出售一間聯營公司的收益	2,000	—
	3,661	2,055
	32,613	17,295

(a) 政府補助主要指收取地方政府就新冠肺炎所發放並無附加條件的租金退款、獎勵及退稅。

10 融資成本—淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
有關下列各項的利息開支：		
銀行借貸	—	19,894
租賃負債(附註26(b))	33,811	20,368
	33,811	40,262
有關下列各項的利息收入：		
銀行存款	(23,164)	(7,718)
	(23,164)	(7,718)
融資活動匯兌收益—淨額	—	(442)
融資成本—淨額	10,647	32,102

11 附屬公司

於2020年及2019年12月31日，本公司直接或間接持有權益的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	於2020年 12月31日 本集團 應佔股權	於2019年 12月31日 本集團 應佔股權	主要業務及 營運地點
<i>直接擁有：</i>						
寶龍(維京)V有限公司	英屬維京群島； 2008年8月11日	有限責任公司	50,000美元	100%	100%	投資控股； 英屬維京群島
<i>間接擁有：</i>						
寶龍商業集團控股有限公司	香港； 2008年10月3日	有限責任公司	50,000港元	100%	100%	投資控股；香港
上海商盛投資管理諮詢有限公司	中國； 2010年12月15日	有限責任公司	3,000,000美元	100%	100%	投資控股、管理諮詢； 中國上海
上海御龍物業管理有限公司	中國； 2012年3月5日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國上海
廈門華龍物業管理有限公司	中國； 1993年4月14日	有限責任公司	人民幣5,853,600元	100%	100%	物業管理；中國廈門
上海寶龍物業管理有限公司	中國； 2007年4月5日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	物業管理；中國上海
上海寶瞻商業經營管理有限公司	中國； 2014年9月1日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國上海
青島即墨寶龍商業物業管理 有限公司	中國； 2010年11月26日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	商業運營；中國青島
太倉寶華物業管理有限公司	中國； 2006年10月9日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	100%	100%	物業管理；中國太倉
新鄉寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2010年12月6日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	不適用	100%	商業運營；中國新鄉
新鄉寶龍物業管理有限公司	中國； 2011年1月14日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	不適用	100%	物業管理；中國新鄉
上海寶龍商業地產管理有限公司	中國； 2007年6月29日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	100%	商業運營；中國上海

11 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及繳足 股本/實繳 股本的面值	於2020年 12月31日 本集團 應佔股權	於2019年 12月31日 本集團 應佔股權	主要業務及 營運地點
蚌埠寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2007年7月12日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業運營；中國蚌埠
揚州寶龍商業管理有限公司	中國； 2014年10月15日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國揚州
鄭州寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2007年10月16日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業運營；中國鄭州
青島寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2008年2月25日	有限責任公司	人民幣4,000,000元	100%	100%	商業運營；中國城陽
無錫寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2008年4月8日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	100%	商業運營；中國無錫
鹽城寶龍商業物業管理有限公司	中國； 2009年10月29日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	100%	100%	商業運營；中國鹽城
青島李滄寶龍商業物業管理 有限公司	中國； 2011年5月24日	有限責任公司	人民幣11,000,000元	100%	100%	商業運營；中國青島
杭州駿龍企業管理有限公司	中國； 2014年7月23日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國杭州
鎮江御龍商業管理有限公司	中國； 2013年11月21日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國鎮江
天津駿龍商業管理有限公司	中國； 2011年10月21日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國天津
阜陽寶龍商業經營管理有限公司	中國； 2015年5月28日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國阜陽
江油寶龍商業管理有限公司	中國； 2017年9月18日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國江油
東營寶龍商業管理有限公司	中國； 2014年11月20日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國東營

11 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	於2020年 12月31日 本集團 應佔股權	於2019年 12月31日 本集團 應佔股權	主要業務及 營運地點
上海寶謙商業經營管理有限公司	中國； 2014年11月13日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國上海
上海煦新企業管理有限公司	中國； 2014年9月26日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業運營；中國上海
上海華瞻商業經營管理有限公司	中國； 2014年9月22日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國上海
上海嘉納數字科技有限公司	中國； 2019年4月17日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	100%	技術開發；中國上海
上海寶鐫商業經營管理有限公司	中國； 2019年10月9日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國上海
上海傲靈企業發展有限公司	中國； 2020年7月30日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	不適用	投資控股；中國上海
上海韻韶科技有限公司	中國； 2020年12月4日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	不適用	技術開發；中國上海
上海韻翹企業管理有限公司	中國； 2020年4月13日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	不適用	商業運營；中國上海
上海華潛商業經營管理有限公司	中國； 2014年9月30日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國上海
上海康謙商業經營管理有限公司	中國； 2014年9月12日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	商業運營；中國上海
上海鐫新企業管理有限公司	中國； 2014年9月18日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業運營；中國上海
浙江寶龍星匯商業管理有限公司 (「星匯」)	中國； 2015年10月27日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	60%	不適用	商業運營；中國杭州

11 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立的地點 及日期	法定實體 類別	已發行及繳足 股本/實繳 股本的面值	於2020年 12月31日 本集團 應佔股權	於2019年 12月31日 本集團 應佔股權	主要業務及 營運地點
上海涇龍物業管理有限公司	中國； 2015年10月30日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業運營；中國上海
Elitelong Holdings Limited	英屬維京群島； 2020年9月10日	有限責任公司	50,000美元	100%	不適用	就股份獎勵計劃 而持有的股份
浙江星悅城商業經營管理有限公司	中國； 2018年2月11日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	60%	不適用	商業運營；中國杭州
寧波星匯商業管理有限公司	中國； 2019年3月1日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	60%	不適用	商業運營；中國寧波
嘉善星悅城商業管理有限公司	中國； 2018年2月12日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	60%	不適用	商業運營；中國嘉興
杭州星匯物業管理有限公司	中國； 2016年8月4日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	60%	不適用	商業運營；中國杭州
寧波星街坊商業管理有限公司	中國； 2020年2月25日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	60%	不適用	商業運營；中國寧波
三門縣星悅城商貿有限公司	中國； 2016年11月17日	有限責任公司	人民幣500,000元	60%	不適用	商業運營；中國三門
義烏星悅繡湖里商業管理有限公司 (「義烏星悅」)(附註(a))	中國； 2018年7月13日	有限責任公司	人民幣3,000,000元	31%	不適用	商業運營；中國義烏

- (a) 本集團通過多層持股結構間接持有義烏星悅的股權，並且本集團對義烏星悅的董事會擁有控制權，可以以多數票決定義烏星悅的關鍵財務和經營決策。以上披露的股權比例為本集團應佔的實際股權。

12 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	136,941	63,829
遞延所得稅(附註28)		
— 中國企業所得稅	(24,391)	4,826
	112,550	68,655

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

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	419,916	247,269
以各集團實體利潤25%的法定稅率計算的稅項開支	104,979	61,817
以下各項稅務影響：		
— 不可扣稅項開支	8,810	8,978
— 毋須繳納所得稅收入之影響	(415)	(896)
— 並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	471	—
— 動用先前並未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	(1,295)	(1,244)
中國企業所得稅	112,550	68,655

截至2020年及2019年12月31日止年度，實際所得稅率為26.80%及27.77%。

12 所得稅開支(續)

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，對年度估計應課稅利潤按25%的法定稅率計算。

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12月31日止年度在香港並無應課稅利潤，故並無在該等綜合財務報表計提香港利得稅撥備(2019年：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。

13 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12月31日止年度內已發行普通股加權平均數得出。

釐定截至2019年12月31日止年度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12月31日止年度	
	2020年	2019年
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔年度利潤)	305,064	178,614
股份數目(千股)		
就每股基本盈利而言的普通股之加權平均數	621,117	405,822
潛在攤薄普通股之影響：		
獎勵股份(附註24)	26	—
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	621,143	405,822

14 物業及設備

	使用權資產 — 停車場 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置及 設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度				
年初賬面淨值	—	908	6,020	6,928
透過業務合併的收購(附註30)	—	213	89	302
添置	—	720	7,803	8,523
出售	—	(58)	(322)	(380)
折舊費用	—	(1,211)	(4,343)	(5,554)
年終賬面淨值	—	572	9,247	9,819
於2020年12月31日				
成本	—	6,762	24,463	31,225
累計折舊	—	(6,190)	(15,216)	(21,406)
賬面淨值	—	572	9,247	9,819
截至2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
添置	—	921	5,520	6,441
出售	(148,994)	(340)	(910)	(150,244)
出售附屬公司	(15,838)	(3)	(134)	(15,975)
折舊費用	(2,919)	(786)	(3,082)	(6,787)
年終賬面淨值	—	908	6,020	6,928
於2019年12月31日				
成本	—	6,216	19,547	25,763
累計折舊	—	(5,308)	(13,527)	(18,835)
賬面淨值	—	908	6,020	6,928

折舊開支計入綜合全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
服務成本	1,881	2,919
行政開支	3,673	3,868
	5,554	6,787

15 投資物業

	租賃商業物業 — 使用權資產 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	207,207
添置(附註(a))	499,743
透過業務合併的收購(附註30)	73,838
折舊費用	(92,583)
年終賬面淨值	688,205
於2020年12月31日	
成本	1,140,190
累計折舊	(451,985)
賬面淨值	688,205
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	155,632
添置	148,624
折舊費用	(97,049)
年終賬面淨值	207,207
於2019年12月31日	
成本	566,609
累計折舊	(359,402)
賬面淨值	207,207

(a) 截至2020年12月31日止年度，使用權資產的添置主要包括三份租期為20年的商業物業租賃合約。合約金額合共為人民幣485,327,000元。

(b) 於2020年12月31日，投資物業的公允價值為約人民幣892,547,000元(2019年：人民幣367,230,000元)。

(c) 公允價值層級

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師進行獨立估值，以釐定投資物業於2020年12月31日的公允價值。

於2020年12月31日，由於釐定投資物業公允價值所用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而得出，本集團所有投資物業的公允價值納入公允價值計量層級的第三級(2019年：第三級)。

15 投資物業(續)

(d) 本集團的估值過程

本集團的投資物業於2020年12月31日的價值分別由持有受認可的相關專業資格並在所估值的投資物業的地點及分部具備近期經驗的獨立專業合資格估值師進行估值。就所有投資物業而言，目前的用途相等於最高及最佳用途。

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

於各財政年度末，財務部：

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

(e) 估值技術

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

於截至2020年12月31日止年度，估值技術並無變動(2019年：無)。

估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍		不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		於2020年 12月31日	於2019年 12月31日	
收入法	年期收益	7.50%-7.75%	7.50%-8.75%	年期收益愈高，公允價值愈低
	復歸收益	7.50%-7.75%	7.50%-8.75%	復歸收益愈高，公允價值愈低
	市場租金(每月每 平方米人民幣元)	11-230	10-221	市場租金愈高，公允價值愈高

16 無形資產

	客戶合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度			
年初賬面淨值	-	-	-
透過業務合併的收購(附註30)	5,607	20,640	26,247
攤銷費用	(187)	-	(187)
年終賬面淨值	5,420	20,640	26,060
於2020年12月31日			
成本	5,607	20,640	26,247
累計攤銷	(187)	-	(187)
賬面淨值	5,420	20,640	26,060

無形資產攤銷計入綜合全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
服務成本	187	-

- (a) 於截至2020年12月31日止年度，本集團收購了星匯(附註30)。所收購可識別資產淨值總額於收購日期為人民幣24,822,000元，包括本集團所確認的已識別客戶合約人民幣5,607,000元。

所轉讓的代價超過本集團應佔可識別資產淨值公允價值的部分入賬為商譽。

- (b) 獨立估值師已進行獨立估值，以釐定本集團於2020年確認的客戶合約金額。釐定客戶合約於收購日期的公允價值的方法及關鍵假設披露如下：

	估值技術	稅後貼現率	無形資產 預期使用年期
客戶合約	貼現現金流量	26%	10年

16 無形資產(續)

(c) 商譽減值測試

於2020年12月31日，商譽人民幣20,640,000元已分配至所收購附屬公司的現金產生單位以進行減值測試。

於2020年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。計算採用現金流量預測，乃根據管理層所批准為期八年的財務預算作出。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試所採用的各項關鍵假設：

	於2020年12月31日
收入(平均年增長率)	8%
毛利率	39%
預測期內的除利息及稅項前盈利率(%)	26%

收入指八年預測期內的平均年增長率，乃基於現金產生單位的增長預測及相關行業的平均長期增長率。

毛利率指八年預測期內佔收入百分比的平均利潤率，乃基於現金產生單位的過往表現及其對市場發展的期望而釐定。

除利息及稅項前盈利率基於過往表現及管理層對未來的期望。

經參考獨立估值師對於2020年12月31日可收回金額進行的評估，本公司董事確定於2020年12月31日無須就商譽作出減值撥備(2019年12月31日：無)。

17 採用權益法入賬的投資

採用權益法入賬的投資於年內的變動如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
於2020年1月1日	4,700
分佔合營企業的稅後虧損	(3,009)
未變現收益	820
於2020年12月31日	2,511

於2020年12月31日，於合營企業的投資的性質：

實體名稱	成立／註冊成立 的地點及日期	法定／註冊／ 實繳資本	擁有權益比例
上海寶申數字科技有限公司	中國 2019年4月18日	註冊及實繳資本 人民幣10,000,000元	47%
海南寶長物業管理有限公司	中國 2020年1月7日	註冊及實繳資本分別 人民幣10,000,000元及無	51%

18 按類別劃分的金融工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產		
經營租賃及貿易應收款	161,954	113,881
其他應收款(預付款除外)	53,949	46,611
現金及現金等價物	3,449,101	2,616,113
受限制現金	518	19
	3,665,522	2,776,624
按公允價值計入損益	313	—
	3,665,835	2,776,624
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款(應計薪金及其他應付稅項除外)	900,163	651,701
租賃負債	861,888	416,553
長期應付款	3,271	—
	1,765,322	1,068,254

19 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
— 第三方	17,170	4,660
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方(附註31(d))	32,718	47,707
— 第三方	154,943	82,688
	187,661	130,395
減：減值撥備(附註(b))	(42,877)	(21,174)
	161,954	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日期，經營租賃及應收關聯方及第三方的貿易應收款按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至30日	49,187	23,070
31至180日	51,472	46,391
181至365日	46,128	14,472
1至2年	20,386	29,036
2至3年	20,319	14,338
3年以上	17,339	7,748
	204,831	135,055

- (b) 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12月31日，已就經營租賃及貿易應收款總額計提撥備人民幣42,877,000元(2019年：人民幣21,174,000元)(附註3.1.2)。
- (c) 於2020年12月31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。

20 預付款及其他應收款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應收款		
— 代租戶或住戶付款(附註(a))	50,767	45,265
— 應收銀行存款利息	—	1,182
— 其他	7,927	3,766
	58,694	50,213
減：減值撥備	(4,745)	(3,602)
	53,949	46,611
預付款		
— 第三方(附註(b))	50,615	35,547
— 關聯方(附註31(d))	195	3,786
— 超額配發發行相關的資本化開支	—	5,170
	50,810	44,503
	104,759	91,114

(a) 該款項主要指代租戶或住宅社區支付的能耗款項。

(b) 該款項主要指預付能耗費的金額。

(c) 預付款及其他應收款的結餘均以人民幣計值。

21 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金(附註(a))	3,449,619	2,616,132
其他銀行存款	(518)	(19)
現金及現金等價物	3,449,101	2,616,113

21 現金及現金等價物(續)

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	3,268,469	1,378,484
港幣	181,084	1,237,578
其他貨幣	66	70
	3,449,619	2,616,132

22 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12月31日	2,000,000,000	20,000	17,905	–	17,905
已發行					
於2020年1月1日	600,000,000	6,000	5,376	1,231,531	1,236,907
股息	–	–	–	(165,123)	(165,123)
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)
股份發行	(c) 11,250,000	113	95	231,219	231,314
獎勵股份	(d) 11,250,000	112	95	–	95
於2020年12月31日	644,000,000	6,440	5,756	1,473,532	1,479,288

22 股本及股份溢價(續)

- (a) 於2020年1月22日，本公司就上市有關的超額配股權獲行使而按每股9.50港元發行22,500,000股股份。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，額外發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。
- (c) 於2020年9月10日，本公司與本公司執行董事兼行政總裁陳德力先生(「陳先生」)訂立認購協議，據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳先生已有條件地同意認購11,250,000股新股份，均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股24.30港元進行。本公司已於2020年11月24日舉行的股東特別大會上尋求並獲得股東的批准。認購股份已於2020年12月4日發行及配發，約為273,375,000港元(相等於約人民幣231,314,000元)。
- (d) 於2020年11月24日，本公司股東批准及採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)(附註24)，而本公司已委任Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為受託人(「受託人」)協助管理獎勵股份，以及Elitelong Holdings Limited(受託人的全資附屬公司)作為代名人。於2020年12月4日，本公司董事會批准向Elitelong Holdings Limited發行11,250,000股新普通股。

Elitelong Holdings Limited乃為持有本公司配發及發行的普通股而成立的特殊目的公司。由於本公司有權規管Elitelong Holdings Limited的相關活動，並可從承授人的貢獻中獲利，因此，本公司將Elitelong Holdings Limited綜合入賬，而其持有的11,250,000股股份則呈列為於權益中扣減作為就股份獎勵計劃而持有的股份。

23 其他儲備

	股份獎勵計劃—			總儲備 人民幣千元
	法定儲備 人民幣千元	僱員服務價值 人民幣千元	金融資產儲備 人民幣千元	
於2020年1月1日的餘額	22,430	—	—	22,430
股份獎勵計劃—僱員服務價值(附註24)	—	18,416	—	18,416
撥作法定儲備	1,187	—	—	1,187
於2020年12月31日的餘額	23,617	18,416	—	42,033
於2019年1月1日的餘額	26,684	—	19,747	46,431
撥作法定儲備	1,665	—	—	1,665
與出售附屬公司相關的重新分類	(5,919)	—	(19,747)	(25,666)
於2019年12月31日的餘額	22,430	—	—	22,430

(a) 法定儲備

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

24 股份獎勵計劃

於2020年9月10日，本公司董事會已議決採納一個股份獎勵計劃，以認可及激發若干合資格參與者作出的貢獻並向彼等給予獎勵，務求留聘彼等繼續為本集團的持續營運及發展效力。

於2020年11月24日(即授予日期)，本公司已進一步議決獎勵陳先生合共11,250,000股獎勵股份(「獎勵股份」)。該等獎勵股份已根據信託契據條款發行予一名受託人以信託方式代表陳先生持有。該等獎勵股份將於相關歸屬條件獲滿足後轉讓予陳先生。

獎勵股份相當於截至2020年12月31日已發行股份總數約1.75%。

根據股份獎勵計劃的條款，當歸屬條件獲滿足時，將分別於2023年6月及2025年6月歸屬50%及50%獎勵股份。

按價格20.15港元計算，獎勵股份於授予日期的總面值為112,500港元及公允價值為226,688,000港元(相等於約人民幣192,446,000元)。截至2020年12月31日止年度，確認有關股份獎勵計劃的開支人民幣18,416,000元。

25 股息

- (a) 已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56,770,000元)。
- (b) 於2021年3月2日，董事會建議派發末期股息每股普通股18.0港仙(按2020年12月31日的匯率計算，相等於人民幣15.1分)。末期股息總額為113,895,000港元(相等於約人民幣95,859,000元)，乃按於2020年12月31日已發行普通股數目計算，不包括就股份獎勵計劃而持有的股份。就2020年所建議的末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。綜合財務報表並不反映本項應付股息。

26 租賃

(a) 於綜合資產負債表確認的金額

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分租予租戶的租賃物業 — 租賃商業物業(附註15)	688,205	207,207
租賃負債		
即期	202,072	226,066
非即期	659,816	190,487
	861,888	416,553

(b) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
折舊費用		
商業物業(附註15)	92,583	97,049
停車場(附註14)	—	2,919
	92,583	99,968
利息開支(計入融資成本—淨額)	33,811	20,368
可變動租賃付款(計入服務成本)	7,576	14,391
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支(附註7(a))	115,716	116,749
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	162,222	148,883

26 租賃(續)

(c) 年內租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃於下列期限應付：		
一年以內	209,060	232,238
一年以上但兩年以內	67,912	115,428
兩年以上但五年以內	194,031	100,116
五年以上	895,473	—
最低租賃付款	1,366,476	447,782
未來融資費用	(504,588)	(31,229)
總租賃負債	861,888	416,553
租賃負債的現值如下：		
一年以內	202,072	226,066
一年以上但兩年以內	62,005	106,046
兩年以上但五年以內	152,770	84,441
五年以上	445,041	—
	861,888	416,553

27 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方(附註31(d))	2,156	1,126
— 第三方	118,343	88,668
	120,499	89,794
其他應付款		
— 關聯方(附註31(d))	161,826	88,759
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	194,420	144,158
— 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(b))	31,119	—
— 已收保證金(附註(c))	364,415	301,187
— 應付上市開支	—	14,461
— 就業務合併的應付款	10,239	—
— 其他	17,645	13,342
	779,664	561,907
應計薪金	140,903	103,950
其他應付稅項	19,918	7,460
	1,060,984	763,111

- (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) 一般而言，商業物業有關推廣活動的費用將由商業物業業主承擔。業主將會審閱費用預算，有關費用預付予本集團作隨後用途。該等款項指就所進行的推廣活動代商業物業業主應付第三方供應商的款項。
- (c) 該款項主要指就租約或物業管理服務協議向租戶收取保證金作為履約保證的保證金。
- (d) 於2020年及2019年12月31日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

27 貿易及其他應付款(續)

(e) 於以下各個資產負債日期，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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	116,029	86,024
一至兩年	3,598	1,585
兩至三年	872	2,185
	120,499	89,794

(f) 貿易及其他應付款(不包括應計薪金及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	900,155	630,500
港元	8	526
美元	—	20,675
	900,163	651,701

28 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	39,477	25,673
— 12個月內收回的遞延稅項資產	34,980	22,748
	74,457	48,421
遞延所得稅負債		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(2,138)	—
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(753)	—
	(2,891)	—
	71,566	48,421

遞延稅項的變動淨額如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	48,421	49,912
透過業務合併的收購(附註30)	(1,246)	—
損益表內的稅項計入／(扣除)	24,391	(4,826)
出售附屬公司	—	3,335
年終	71,566	48,421

28 遞延所得稅(續)

不計及同一稅務司法權區的結餘抵銷，於年內遞延所得稅資產及負債的變動如下：

	遞延 稅項資產 — 呆賬撥備 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 租賃及 應計開支 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 稅項虧損 人民幣千元	遞延 稅項負債 — 按公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收入 的金融資產 人民幣千元	遞延 稅項負債 — 租賃商業 物業及運營 租賃物業 人民幣千元	遞延 稅項負債 — 無形資產 的公允價值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	5,604	89,135	5,484	—	(51,802)	—	48,421
計入/(扣除自)所得稅開支 透過業務合併的收購(附註30)	5,088	127,502	10,263	—	(118,509)	47	24,391
	—	1,895	—	—	(1,740)	(1,401)	(1,246)
於2020年12月31日	10,692	218,532	15,747	—	(172,051)	(1,354)	71,566
於2019年1月1日	4,406	95,165	6,871	(6,582)	(49,948)	—	49,912
計入/(扣除自)所得稅開支 出售附屬公司	1,806	(3,725)	(1,053)	—	(1,854)	—	(4,826)
	(608)	(2,305)	(334)	6,582	—	—	3,335
於2019年12月31日	5,604	89,135	5,484	—	(51,802)	—	48,421

因有關稅務司法權區及實體不可能有未來應課稅利潤可用於抵銷虧損，故本集團並無就於2020年12月31日人民幣38,596,000元(2019年：人民幣39,640,000元)的累計稅項虧損確認遞延稅項資產。在現行稅務法例下，稅項虧損將於產生年度起計五年內到期。

28 遞延所得稅(續)

並無確認遞延稅項資產的未動用稅項虧損如下：

到期年度

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2020年	–	2,928
2021年	7,004	7,004
2022年	23,864	23,864
2023年	5,844	5,844
2024年	1,884	–
	38,596	39,640

就在中國註冊成立的若干附屬公司的未匯出收益應付的預扣稅及其他稅項，並未確認人民幣81,731,000元(2019年：人民幣51,883,000元)的遞延所得稅負債。於2020年12月31日的未匯出收益總額人民幣817,310,000元(2019年：人民幣518,830,000元)，乃因本集團於可見將來並無計劃於中國境外分派該等收益。

29 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	419,916	247,269
就下列各項作出調整：		
折舊及攤銷(附註7)	98,324	103,836
金融資產減值虧損淨額	22,846	7,244
分佔採用權益法入賬的投資虧損(附註17)	3,009	–
股份獎勵計劃－僱員服務價值(附註24)	18,416	–
其他收益(附註9)	(2,000)	(2,055)
融資成本(附註10)	33,811	32,102
	594,322	388,396
營運資金變動：		
受限制現金作為應付票據及其他經營活動的擔保	(499)	(436)
經營租賃及貿易應收款	(66,920)	(39,385)
預付款及其他應收款	927	(39,777)
貿易及其他應付款	307,019	175,899
合同負債及承租人墊款	30,457	127,406
	865,306	612,103

29 經營活動所得現金(續)

(a) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借貸及 應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註26(a))	其他應付款 — 關聯方 (非貿易) 人民幣千元 (附註31(d))	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	—	416,553	39,168	455,721
現金流量				
— 融資活動流出	—	(162,222)	(35,758)	(197,980)
非現金變動				
— 收購—租賃	—	499,743	—	499,743
— 已確認融資開支	—	33,811	—	33,811
— 透過業務合併的收購	—	74,003	—	74,003
於2020年12月31日	—	861,888	3,410	865,298
於2019年1月1日	634,000	441,768	88,318	1,164,086
現金流量				
— 融資活動流入	380,000	—	100,885	480,885
— 融資活動流出	(667,044)	(148,883)	(69,467)	(885,394)
非現金變動				
— 貨幣匯兌差額	—	—	(745)	(745)
— 出售—租賃	—	(45,324)	—	(45,324)
— 收購—租賃	—	148,624	—	148,624
— 已確認融資開支	19,894	20,368	—	40,262
— 抵銷應收關聯方款項	—	—	(79,685)	(79,685)
— 與出售附屬公司相關的變動淨額	(366,850)	—	(138)	(366,988)
於2019年12月31日	—	416,553	39,168	455,721

30 業務合併

年內業務合併包括以總購買代價人民幣34,799,000元收購星匯。已確認商譽人民幣20,640,000元及可識別資產淨值總額人民幣24,822,000元。

下表概述於收購日期已確認的已付或應付代價以及已收購資產及所承擔負債的金額。

	總計 人民幣千元
購買代價	
— 已付現金	12,344
— 應付款	22,768
— 或然代價(附註(a))	(313)
總購買代價	34,799

所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額：

	總計 人民幣千元
現金及現金等價物	12,400
使用權資產(附註15)	73,838
物業、廠房及設備(附註14)	302
無形資產(附註16)	5,607
採用權益法入賬的投資	1,000
經營租賃及貿易應收款	2,856
預付款及其他應收款	22,793
遞延所得稅資產(附註28)	1,895
合同負債	(2,929)
貿易及其他應付款	(14,713)
租賃負債	(74,003)
即期所得稅負債	(1,083)
遞延所得稅負債(附註28)	(3,141)
可識別資產淨值總額	24,822
減：非控制性權益	(10,663)
本集團應佔的可識別資產淨值	14,159
商譽(附註16)	20,640

30 業務合併(續)

該等收購事項於截至2020年12月31日止年度產生之現金流入淨額：

	總計 人民幣千元
總現金代價	34,799
減：於2020年12月31日的應付現金代價	(22,455)
已付現金代價	12,344
減：所收購附屬公司的現金及現金等價物	(12,400)
年內現金流入	(56)

- (a) 或然代價安排使本集團有權從星匯的前擁有人收取應收款，有關款項須待於2020年至2024年的五年內達成業績承諾後方可作實。

或然代價安排的公允價值乃經計算未來預期現金流量的現值而作出估計。有關估計乃根據貼現率及達成目標的可能性而作出，或會自收購日期起經審查有關表現後予以修訂。

於2020年12月31日，或然代價的公允價值為人民幣313,000元。有關資產於資產負債表內呈列為按公允價值計入損益的金融資產。

31 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 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	246,779	227,689
—由許先生共同控制的實體	82,145	22,774
	328,924	250,463
已付/應付辦公室租賃開支		
—由許先生控制的實體	1,859	1,702
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支		
—由許先生控制的實體	107,218	116,749
主要管理人員認購新普通股(附註22(c))	231,314	—
出售使用權資產(停車位)租賃		
—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	5,088	1,840
購買資訊技術服務		
—由許先生共同控制的實體	12,906	—

(i) 以上所有交易乃於本集團日常業務過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 所提供服務主要包括商業運營服務及住宅物業管理服務的收入。

31 關聯方交易 (續)

(b) 免費商標許可協議

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

(c) 主要管理人員酬金

除附註33披露的董事酬金外，主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	3,959	3,992

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款		
— 由許先生控制的實體	21,606	47,586
— 由許先生共同控制的實體	11,112	121
	32,718	47,707
預付款(貿易)		
— 由許先生控制的實體	195	666
— 由許先生共同控制的實體(附註(i))	—	3,120
	195	3,786
貿易應付款		
— 由許先生控制的實體	2,081	1,126
— 由許先生共同控制的實體	75	—
	2,156	1,126
其他應付款(非貿易)		
— 由許先生控制的實體	3,292	38,819
— 由許先生共同控制的實體	118	349
	3,410	39,168

31 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他應付款(貿易)(附註(ii))		
— 由許先生控制的實體	121,337	43,253
— 由許先生共同控制的實體	37,079	6,338
	158,416	49,591
合同負債		
— 由許先生控制的實體	84,673	45,684
— 由許先生共同控制的實體	33,908	10,869
	118,581	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) 該結餘指停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支及代商業物業業主收款以結付有關推廣及營銷活動的開支。

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

32 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益		306,747	306,747
流動資產			
現金及現金等價物		181,129	1,237,565
其他應收款		1,303,797	–
預付款		433	5,170
		1,485,359	1,242,735
總資產		1,792,106	1,549,482
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及股份溢價		1,479,288	1,236,907
其他儲備	(a)	325,163	306,747
就股份獎勵計劃而持有的股份		(95)	–
累計虧損	(a)	(44,276)	(26,012)
總權益		1,760,080	1,517,642
流動負債			
其他應付第三方款項		6,338	14,461
其他應付附屬公司款項		25,688	17,379
		32,026	31,840
總負債		32,026	31,840
權益及負債總額		1,792,106	1,549,482

本公司的資產負債表已於2021年3月2日經董事會批准，並由下列人士代表簽署。

許華芳
董事

張雲峰
董事

32 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日	306,747	(26,012)	280,735
股份獎勵計劃－僱員服務價值(附註24)	18,416	–	18,416
年內虧損	–	(18,264)	(18,264)
於2020年12月31日	325,163	(44,276)	280,887

33 董事的福利及利益

下列董事獲委任：

執行董事

許華芳先生(於2013年2月1日加入本集團並於2019年3月25日獲委任)

陳德力先生(於2020年6月1日加入本集團並於2020年6月15日獲委任)

張雲峰先生(於2015年3月9日加入本集團並於2019年8月8日獲委任)

非執行董事

許華芬女士(於2019年8月8日獲委任)

許華琳女士(於2019年8月8日獲委任)

獨立非執行董事

伍綺琴女士(於2019年12月10日獲委任)

陳惠仁先生(於2019年12月10日獲委任)

陸雄文博士(於2019年12月10日獲委任)

33 董事的福利及利益(續)

(a) 董事薪酬

有關執行董事許華芳先生於截至2020年12月31日止年度內向本集團提供服務的薪酬(董事袍金除外)乃由本集團關聯方承擔。薪酬並無分配至本集團，原因為本公司管理層認為並無合理分配基準(2019年：無)。

截至2020年12月31日止年度，董事已從本集團收取的薪酬如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	其他津貼及 實物福利 人民幣千元	以股份為 基礎付款 人民幣千元	花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事							
許華芳先生	240	—	—	—	—	—	240
陳德力先生	140	—	—	—	18,416	—	18,556
張雲峰先生	240	720	60	39	—	144	1,203
獨立非執行董事							
許華芬女士	158	—	—	—	—	—	158
許華琳女士	158	—	—	—	—	—	158
獨立非執行董事							
伍綺琴女士	264	—	—	—	—	—	264
陳惠仁先生	264	—	—	—	—	—	264
陸雄文博士	264	—	—	—	—	—	264
	1,728	720	60	39	18,416	144	21,107

33 董事的福利及利益(續)

(a) 董事薪酬(續)

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

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	其他津貼及 實物福利 人民幣千元	花紅 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
張雲峰先生	—	720	101	33	144	998

(b) 董事的退休福利與離職福利

截至2020年12月31日止年度，概無董事收取任何離職福利或任何額外退休福利，惟根據中國的規則及規例作出的退休福利計劃供款除外。

(c) 就獲提供董事服務而向第三方提供的代價

截至2020年12月31日止年度內，本集團並無就獲提供董事服務而向任何第三方支付代價。

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

截至2020年12月31日止年度內，本公司或本公司附屬公司(倘適用)並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合同中的重大權益

於2020年12月31日或於截至2020年12月31日止年度內任何時間，概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有重大權益的有關本集團業務的重大交易、安排及合同(2019年：無)。

34 或然負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2019年：零)。

35 承擔

於2020年12月31日，本集團不可撤銷短期租賃安排項下的未來最低租賃付款總額合共為人民幣158,878,000元及於一年內到期(2019年：人民幣124,823,000元)。

五年財務摘要

綜合資產負債表

	於12月31日				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產					
非流動資產	801,365	267,256	719,147	806,979	767,734
流動資產	3,719,058	2,823,832	1,458,465	941,012	1,196,005
總資產	4,520,423	3,091,088	2,177,612	1,747,991	1,963,739
權益及負債					
總權益	2,165,903	1,587,172	229,923	96,371	17,779
負債					
非流動負債	665,978	190,487	350,679	450,042	443,712
流動負債	1,668,542	1,313,429	1,597,010	1,201,578	1,502,248
總負債	2,354,520	1,503,916	1,947,689	1,651,620	1,945,960
權益及負債總額	4,520,423	3,091,088	2,177,612	1,747,991	1,963,739

五年財務摘要

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	1,921,238	1,620,457	1,200,398	972,982	752,717
服務成本	(1,326,692)	(1,192,050)	(874,524)	(719,579)	(588,303)
毛利	594,546	428,407	325,874	253,403	164,414
銷售及營銷開支	(36,334)	(41,856)	(31,366)	(19,034)	(10,655)
行政開支	(134,407)	(117,231)	(80,349)	(93,816)	(53,626)
其他收入及收益	32,613	17,295	14,096	10,659	8,891
金融資產減值虧損淨額	(22,846)	(7,244)	(2,788)	(2,813)	(2,876)
經營利潤	433,572	279,371	225,467	148,399	106,148
融資成本淨額	(10,647)	(32,102)	(42,608)	(34,038)	(18,412)
分佔採用權益列入賬的 合營企業之虧損淨額	(3,009)	—	—	—	—
除所得稅前利潤	419,916	247,269	182,859	114,361	87,736
所得稅開支	(112,550)	(68,655)	(49,516)	(35,769)	(24,799)
年度利潤	307,366	178,614	133,343	78,592	62,937
年度其他全面收入總額	—	—	209	—	11,438
年度全面收入總額	307,366	178,614	133,552	78,592	74,375
以下應佔利潤：					
本公司股東	305,064	178,614	133,343	78,592	62,937
非控制性權益	2,302	—	—	—	—
	307,366	178,614	133,343	78,592	62,937
以下應佔全面收入總額：					
本公司股東	305,064	178,614	133,552	78,592	74,375
非控制性權益	2,302	—	—	—	—
	307,366	178,614	133,552	78,592	74,375

ANNUAL REPORT

年報 2020

Powerlong Tower
1399 Xinzhen Road
Minhang District
Shanghai
PRC

上海市閔行區
新鎮路1399號寶龍大廈

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

香港銅鑼灣希慎道33號
利園一期19樓

Website 網址: www.powerlongcm.com