

# 2021 中期報告

2021 INTERIM REPORT 

寶龍商業管理控股有限公司  
POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號:9909.HK



# 目錄

集團簡介	2
公司資料	3
管理層討論與分析	4
其他資料	20
中期簡明綜合全面收益表	29
中期簡明綜合資產負債表	30
中期簡明綜合權益變動表	32
中期簡明綜合現金流量表	33
中期財務資料附註	34



## 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」)為一家中華人民共和國(「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2021年6月30日，本集團有71處已開業零售商業物業，總已開業建築面積(「建築面積」)<sup>註</sup>約為8.8百萬平方米(「平方米」)；已簽約零售商業物業126個，總合約建築面積約為13.5百萬平方米。

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2021年6月30日，本集團有住宅物業管理服務已交付物業69個，總已交付建築面積約為16.4百萬平方米；已簽約物業125個，總簽約建築面積約28.0百萬平方米。

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)  
張雲峰先生(首席財務官)

#### 非執行董事

許華芬女士  
許華琳女士

#### 獨立非執行董事

伍綺琴女士  
陳惠仁先生  
陸雄文博士

### 審核委員會

伍綺琴女士(主席)  
陳惠仁先生  
陸雄文博士

### 薪酬委員會

陸雄文博士(主席)  
許華芳先生  
陳惠仁先生

### 提名委員會

許華芳先生(主席)  
陳惠仁先生  
陸雄文博士

### 公司秘書

金紅女士  
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

### 公司常年香港法律顧問

盛德律師事務所

### 公司網址

[www.powerlongcm.com](http://www.powerlongcm.com)

# 管理層討論與分析

## 概覽

本集團為一家中國領先的商業運營服務供應商。截至2021年6月30日，其有71處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為8.8百萬平方米；已簽約零售商業物業126個，總合約建築面積為13.5百萬平方米。除上述簽約項目外，本公司已與7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0.6百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2021年3月榮獲由中國指數研究院頒發的「2021中國商業地產百強企業」第四名；2021年4月榮獲由聯商網、搜鋪網等線上平台聯合頒發的「2020年度商業地產城市傑出運營商」；及2021年5月榮獲由贏商網頒發的「2020-2021年度商業地產卓越企業」並取得其他獎項。

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2021年6月30日，本集團住宅物業管理服務已交付項目69個，總已交付建築面積為約16.4百萬平方米；已簽約項目125個，總簽約建築面積28.0百萬平方米。

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

## 業務回顧

截至2021年6月30日止六個月，本公司於下列主要業務分部，即(i)商業運營服務；及(ii)住宅物業管理服務進行業務活動。商業運營服務為本集團主要收入來源。

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

主要包括：

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

*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。

## 管理層討論與分析

主要包括：

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

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020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	<b>327,029</b>	<b>34.7</b>	218,025	31.1
住宅物業管理服務	<b>56,335</b>	<b>24.7</b>	36,808	21.9
總計	<b>383,364</b>	<b>32.8</b>	254,833	29.3

### 商業運營服務

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服務。

截至2021年6月30日止六個月，本集團商業運營服務實現總收入約為人民幣942.3百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣700.4百萬元增加34.5%；已開業建築面積8.8百萬平方米，較2020年同期7.0百萬平方米增加1.8百萬平方米；已開業項目數71個，較2020年同期51個新增20個；合約建築面積13.5百萬平方米，較2020年同期9.9百萬平方米增加3.6百萬平方米。

## 管理層討論與分析

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

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020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 <sup>(1)</sup>	8,857	5,299	661,506	5,982	3,647	471,384
珠三角 <sup>(2)</sup>	416	—	9,277	181	—	—
其他 <sup>(3)</sup>	4,226	3,540	271,470	3,734	3,335	229,023
總計	13,499	8,839	942,253	9,897	6,982	700,407

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。

## 管理層討論與分析

### 2021年上半年新增已開業項目

本集團截至2021年6月30日止六個月新增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 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理方	管理模式	總建築			
								面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>											
1	溫嶺寶龍廣場	2021年6月	台州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	108,065	82,338	-	25,727
2	諸暨寶龍廣場	2021年6月	紹興	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	103,300	61,700	-	41,600
3	舟山寶龍廣場	2021年6月	舟山	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	80,880	69,880	-	11,000
小計								<b>292,245</b>	<b>213,918</b>	<b>-</b>	<b>78,327</b>
<b>寶龍星匯</b>											
1	寧波慈城	2021年5月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	12,532	-	12,532	-
2	寧波老外灘	在營 <sup>(1)</sup>	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	114,000	-	114,000	-
小計								<b>126,532</b>	<b>-</b>	<b>126,532</b>	<b>-</b>
總計								<b>418,777</b>	<b>213,918</b>	<b>126,532</b>	<b>78,327</b>

(1) 於2021年6月獲取的第三方已開業項目，簽約完成後，本集團將對其進行改造升級。

## 管理層討論與分析

### 新增簽約項目

截至本報告日期內新增簽約零售商業物業項目如下表所示：

來自本集團：

序號	項目名稱	城市	地理分區	管理方	管理模式	預計 總建築面積 (平方米)
1	南京江北寶龍城	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	121,500
2	南京玄武寶龍城	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	127,591
3	宜興寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍商業	委託管理	57,000
4	無錫新吳寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍商業	委託管理	174,180
5	邳州寶龍廣場	徐州	長三角	寶龍商業	委託管理	129,514
6	武夷山寶龍廣場	南平	其他	寶龍商業	委託管理	67,633
7	武漢新洲寶龍廣場	武漢	其他	寶龍商業	委託管理	115,930
8	揚州廣陵寶龍廣場	揚州	長三角	寶龍商業	委託管理	89,700
9	廈門同安寶龍廣場	廈門	其他	寶龍商業	委託管理	88,000
10	南京六合寶龍廣場	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	144,918
11	中山寶龍廣場	中山	珠三角	寶龍商業	委託管理	100,000
12	南京棲霞寶龍廣場	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	150,000
13	南京經開寶龍廣場	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	104,000
14	安徽亳州寶龍廣場	亳州	長三角	寶龍商業	委託管理	100,000
15	安徽宣城寶龍廣場	宣城	長三角	寶龍商業	委託管理	124,289
16	東營寶龍廣場	東營	其他	寶龍商業	委託管理	133,720
17	滁州寶龍廣場	滁州	長三角	寶龍商業	委託管理	70,000
18	寧波江北寶龍廣場	寧波	長三角	寶龍商業	委託管理	109,716
19	寧波文創港寶龍天地	寧波	長三角	寶龍商業	委託管理	44,900
20	象山寶龍天地	寧波	長三角	寶龍商業	委託管理	11,118
	小計					<b>2,063,709</b>

## 管理層討論與分析

來自獨立第三方：

序號	項目名稱	城市	地理分區	管理方	管理模式	預計 總建築面積 (平方米)
1	義烏城北商業中心	金華	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	6,610
2	紹興金帝寶龍廣場	紹興	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	86,000
3	寧波老外灘	寧波	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	114,000
4	廈門將軍祠 <sup>(1)</sup>	廈門	其他	寶龍商業	整租	6,470
5	廈門園博苑寶龍天地 <sup>(1)</sup>	廈門	其他	寶龍商業	整租	14,705
6	廈門文灶 <sup>(1)</sup>	廈門	其他	寶龍商業	整租	41,658
7	廈門塘邊寶龍天地 <sup>(1)</sup>	廈門	其他	寶龍商業	整租	28,475
小計						<b>297,918</b>
總計						<b>2,361,627</b>

(1) 項目簽約時間為2021年7月，不包含在2021年上半年各類統計數據範圍內。

### 出租率

下表載列於2021年6月30日本集團按品牌劃分的運營中的零售商業物業平均出租率及在管建築面積。

品牌	平均出租率 <sup>(1)</sup> 於6月30日		已開業 建築面積 (千平方米)
	2021年	2020年	
	%	%	
寶龍一城	<b>98.7</b>	92.6	171
寶龍城	<b>98.6</b>	90.7	446
寶龍廣場	<b>91.9</b>	85.4	7,354
寶龍天地	<b>89.6</b>	87.9	328
寶龍星匯	<b>91.2</b>	不適用 <sup>(2)</sup>	540
合計	<b>92.3</b>	87.1	8,839

(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) 本集團於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」)訂立投資協議書，故其不適用於2020年6月30日出租率統計。

## 管理層討論與分析

## 2021年下半年計劃開業項目

本集團2021年下半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 <sup>(1)</sup> 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理模式	預計 總建築面積 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>							
1	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
2	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
3	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
4	鹽城建湖寶龍廣場	2021年12月	鹽城	長三角	第三方	委託管理	96,182
5	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
6	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
7	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
8	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
9	惠州榮燦寶龍廣場	2021年12月	惠州	珠三角	第三方	委託管理	50,600
10	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
<b>小計</b>							<b>852,857</b>
<b>寶龍天地</b>							
1	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
2	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
3	舟山定海寶龍天地	2021年12月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	28,100
<b>小計</b>							<b>93,100</b>
<b>寶龍星匯</b>							
1	東城時代商業中心	2021年7月	湖州	長三角	第三方	諮詢顧問	42,382
2	安吉清華園	2021年9月	湖州	長三角	第三方	諮詢顧問	14,000
3	上虞佳源廣場	2021年12月	紹興	長三角	第三方	諮詢顧問	105,216
4	華晟•櫻花里	2021年12月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	42,492
5	星悅•PARK	2021年12月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	4,314
<b>小計</b>							<b>208,404</b>
<b>總計</b>							<b>1,154,361</b>

(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

### 住宅物業管理服務

截至2021年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務業務分部實現總收入約為人民幣228.3百萬元，較截至2020年6月30日止六個月人民幣168.2百萬元增加35.7%。已交付建築面積16.4百萬平方米，較2020年同期11.6百萬平方米增加4.8百萬平方米；已交付項目數69個，較2020年同期52個新增17個；合約建築面積28.0百萬平方米，較2020年同期19.9百萬平方米增加8.1百萬平方米。

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

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020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 <sup>(1)</sup>	16,545	6,853	138,370	10,976	5,189	89,682
珠三角 <sup>(2)</sup>	559	—	6,355	167	—	—
其他 <sup>(3)</sup>	10,877	9,525	83,583	8,768	6,458	78,532
總計	27,981	16,378	228,308	19,911	11,647	168,214

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。

### 與騰訊合作再升級 持續加碼佈局智慧商業

於2021年5月27日，本公司全資附屬子公司上海嘉緜數字科技有限公司(「上海嘉緜」)、深圳市騰訊產業創投有限公司(「深圳騰訊」)與上海悅商信息科技有限公司(「上海悅商」)共同簽訂增資協議(「增資協議」)，上海嘉緜及深圳騰訊同意分別向上海悅商出資(「增資」)人民幣50百萬元，總額人民幣100百萬元。

上海悅商於2015年成立，主要從事互聯網信息服務、軟件開發、技術轉讓及諮詢、數據處理業務，以及提供產品及服務包括信息基建、雲計算、大數據及人工智能。增資完成後，上海嘉緜將擁有上海悅商約8.3%權益。

本公司和深圳騰訊將通過上海悅商加速研發，本公司將注入業務和經驗，深圳騰訊引入技術，打造一個融合存量資產管理、投資、消費者和商戶服務的超級智能化場景，為行業創造新的價值空間，推動進步。

進一步詳情請參閱本公司2021年5月27日的公佈。

上海嘉緜於2021年8月4日完成增資款項人民幣50百萬元的支付。

## 管理層討論與分析

### 2021年下半年工作計劃

隨著新冠肺炎疫情蔓延趨勢在全球範圍內逐步得到控制，2021年零售商業物業的整體經營回歸正軌。邁入7月，國內疫情發生了一定反彈趨勢，但總體仍處於可控狀態。同時，後疫情時代居民消費習慣的改變也將賦予零售商業物業更多的商戶組合可能性。這也推動著本集團在新品牌、新場景和新模式的不斷創新，通過豐富品牌資源，提升經營品質，規模持續增長才能在競爭日益加劇的市場環境中脫穎而出。展望2021年下半年，本集團依舊堅定初心，將繼續貫徹五年戰略規劃，保持行業領先地位，進一步提升寶龍產品在市場的影響力。

#### 1. 商業運營服務

##### (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、蘇州和合肥這6個核心城市。2021年上半年已完成3個寶龍廣場及1條商業街的開業。於2021年下半年計劃的開業項目為18個。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；並繼續積極尋找併購標的，收購商業管理公司。

##### (II) 繼續提升出租率

於2021年上半年本集團整體平均出租率達92.3%為近年來歷史新高，2021年下半年將繼續對現有空舖進行去化。

##### (III) 提升經營品質

於2021年上半年本集團通過業主方對部分已開業項目進行硬件改造，並對項目管理品質進行提升，使得購物中心整體客流及營業額均獲得穩步提升。2021年下半年本集團將繼續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，進一步提升項目的整體出租率及經營收益。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，進一步提升寶龍產品的市場形象和品牌影響力。

##### (IV) 推進智慧商業

本集團將繼續圍繞商業「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。

##### (V) 優化人才結構

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以吸引及挽留人才，激發員工潛能，打造行業一流商業運營團隊。

#### 2. 住宅物業管理服務

(I) 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；

(II) 完善業務標準—完善寶龍物業專屬的「讓空間有愛」服務標準，形成行業標簽；

(III) 提高經營質量—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他收入。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

截至2021年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,170.6百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣868.6百萬元增加了約人民幣302.0百萬元。

本集團按業務分部及服務類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務	136,129	11.6	90,933	10.5
商業運營及管理服務	703,964	60.1	514,692	59.3
商業物業租賃收入	102,160	8.8	94,782	10.8
	<b>942,253</b>	<b>80.5</b>	700,407	80.6
住宅物業管理服務				
預售管理服務	17,724	1.5	9,206	1.1
住宅物業管理服務	163,384	14.0	116,131	13.4
其他增值服務	47,200	4.0	42,877	4.9
	<b>228,308</b>	<b>19.5</b>	168,214	19.4
總計	<b>1,170,561</b>	<b>100.0</b>	868,621	100.0

#### 市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務

本集團市場研究及定位、商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)商戶招攬及籌備開幕服務。

截至2021年6月30日止六個月，本集團來自市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務的收入為約人民幣136.1百萬元，同比增加49.7%，佔本集團總收入約11.6%。

來自市場研究及定位、商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2021年6月30日止六個月就36處零售商業物業提供市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務，而截至2020年6月30日止六個月為22處。

## 管理層討論與分析

### 商業運營及管理服務

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

截至2021年6月30日止六個月，本集團來自商業運營及管理服務的收入為約人民幣704.0百萬元，同比增加36.8%，佔本集團總收入約60.1%。

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出租率的提升。截至2021年6月30日止六個月，本集團商業物業已開業建築面積為8.8百萬平方米，同比增加26.6%。

### 商業物業租賃收入

本集團就購物街單位及商場提供商業物業租賃服務。

截至2021年6月30日止六個月，本集團來自商業物業租賃服務的收入為約人民幣102.2百萬元，同比上升7.8%，佔本集團總收入約8.8%。

來自商業物業租賃服務的收入上升主要由於整租項目租賃收入增加所致。

### 住宅物業管理服務

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

截至2021年6月30日止六個月，本集團來自住宅物業管理服務的收入為約人民幣228.3百萬元，同比上升35.7%，佔本集團總收入約19.5%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2021年6月30日止六個月，住宅物業已交付建築面積增加至16.4百萬平方米，同比增加40.6%；及(ii)服務質素提升及住戶合約數目增加。

## 管理層討論與分析

按客戶類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業運營服務</b>				
同系附屬公司 <sup>(i)</sup>	124,059	10.6	58,812	6.8
其他關聯方 <sup>(ii)</sup>	49,678	4.2	35,881	4.1
外部客戶 <sup>(iii)</sup>	768,516	65.7	605,714	69.7
	<b>942,253</b>	<b>80.5</b>	700,407	80.6
<b>住宅物業管理服務</b>				
同系附屬公司 <sup>(i)</sup>	58,688	5.0	25,844	3.0
其他關聯方 <sup>(ii)</sup>	645	0.1	1,020	0.1
外部客戶 <sup>(iii)</sup>	168,975	14.4	141,350	16.3
	<b>228,308</b>	<b>19.5</b>	168,214	19.4
<b>總計</b>	<b>1,170,561</b>	<b>100.0</b>	868,621	100.0

附註：

- (i) 同系附屬公司指保留集團及其他由許先生控制的實體。
- (ii) 其他關聯方指保留集團共同控制的實體。
- (iii) 外部客戶指獨立第三方。

來源於外部客戶的收入是本集團的最大收入來源。截至2021年6月30日止六個月，本集團來自於外部客戶的收入約為人民幣937.5百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣747.1百萬元增加了約人民幣190.4百萬元，佔本集團總收入的80.1%。

## 管理層討論與分析

按地區劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業運營服務</b>				
長三角	661,506	56.5	471,384	54.3
珠三角	9,277	0.8	—	—
其他	271,470	23.2	229,023	26.3
	<b>942,253</b>	<b>80.5</b>	700,407	80.6
<b>住宅物業管理服務</b>				
長三角	138,370	11.8	89,682	10.3
珠三角	6,355	0.5	—	—
其他	83,583	7.2	78,532	9.1
	<b>228,308</b>	<b>19.5</b>	168,214	19.4
<b>總計</b>	<b>1,170,561</b>	<b>100.0</b>	868,621	100.0

截至2021年6月30日止六個月，本集團的商業運營物業及住宅管理物業主要位於長三角，來自該地區的收入進一步增長。

### 服務成本

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

截至2021年6月30日止六個月，本集團的服務成本為約人民幣787.2百萬元，同比增加28.3%。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2021年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣383.4百萬元，同比增加50.5%。截至2021年6月30日止六個月，本集團毛利率為32.8%，較截至2020年6月30日止六個月的29.3%增加了3.5個百分點。

截至2021年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利約為人民幣327.0百萬元，同比增長50.0%，截至2021年6月30日止六個月，本集團商業運營服務毛利率為34.7%，較截至2020年6月30日止六個月的31.1%增加3.6個百分點，主要由於本集團業務增長及成本控制良好所致。

截至2021年6月30日止六個月，住宅物業管理服務的毛利約為人民幣56.3百萬元，同比增長53.1%，截至2021年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務毛利率為24.7%，較截至2020年6月30日止六個月的21.9%增加2.8個百分點，主要由於住宅物業合約建築面積的不斷擴大、住戶合約數目增加及收入結構優化。

## 管理層討論與分析

本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	截至6月30日止六個月			
	2021年		2020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	327,029	34.7	218,025	31.1
住宅物業管理服務	56,335	24.7	36,808	21.9
總計	383,364	32.8	254,833	29.3

截至2021年6月30日止六個月，本集團進一步推進項目區域化整合管理，同時通過科技升級賦能，提升經營品質和經營質量，為本集團業務未來數年毛利的提升奠定良好基礎。

### 其他收入及收益

其他收入及收益主要是來自地方政府的各類補貼收入及因租戶提前解約而沒收的保證金款項。截至2021年6月30日止六個月，本集團其他收入及收益約為人民幣9.7百萬元，同比減少12.6%，主要由於本期匯兌損失所致。

### 金融資產減值虧損淨額

本集團金融資產減值虧損淨額主要包括就經營租賃及貿易應收款及其他應收款作出的減值撥備。截至2021年6月30日止六個月，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣13.6百萬元，同比減少31.7%，主要由於新冠肺炎疫情逐步得到控制，對租戶經營的不利影響降低所致。

### 融資收入－淨額

本集團融資收入淨額主要包括租賃負債利息開支以及銀行存款利息收入的淨額。

截至2021年6月30日止六個月，本集團融資收入淨額約為人民幣0.2百萬元，而2020年同期融資收入淨額則約為人民幣4.1百萬元，主要是由於租賃負債利息開支增加所致。

### 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2021年6月30日止六個月，實際所得稅率為26.8%，較截至2020年6月30日止六個月的24.8%上升了2.0個百分點，主要由於股權激勵所產生的費用不能稅前列支所致。

### 期間利潤

截至2021年6月30日止六個月，本集團淨利潤約為人民幣204.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣144.9百萬元增加了41.3%。截至2021年6月30日止六個月，本集團本公司擁有人應佔利潤約為人民幣203.3百萬元，本公司擁有人應佔利潤較截至2020年6月30日止六個月的淨利潤約為人民幣144.9百萬元增長40.3%。

## 管理層討論與分析

### 商譽

於2021年6月30日，本集團的商譽約為人民幣20.6百萬元，主要由於2020年收購浙江星匯60%的股權所致。

### 投資物業

本集團的投資物業主要包括本集團與獨立第三方業主訂立租約的商場及購物街單位。於2021年6月30日，本集團的投資物業淨額約為人民幣634.8百萬元，較2020年12月31日減少了約人民幣53.5百萬元，主要由於折舊所致。

### 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商業物業租賃收入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2021年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣209.9百萬元，較2020年12月31日止的約為人民幣162.0百萬元增長了29.6%，主要由於本集團業務增長所致。

### 貿易及其他應付款

本集團的貿易及其他應付款主要指須就採購服務及貨品向供貨商／分包商支付的款項及應付關聯方款項、代租戶或住戶收取現金、向租戶或住戶收取的保證金及其他。於2021年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,217.7百萬元，較2020年12月31日止的約為人民幣1,061.0百萬元增加了14.8%，主要由於本集團規模擴大所致。

### 租賃負債

本集團的租賃負債主要指其與購物街單位的業主及商場業主所作的商務安排，據此本集團同意於協議期間就該等購物街單位及商場支付租金。於2021年6月30日，本集團的租賃負債約為人民幣798.1百萬元，較2020年12月31日止的約為人民幣861.9百萬元減少了7.4%，主要由於支付租金所致。

### 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2021年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣407.4百萬元，較2020年12月31日止的約為人民幣309.2百萬元增加了31.8%，主要由於業務規模擴大及收款率提升所致。

### 資產抵押

於2021年6月30日，本集團概無物業及設備受限制或質押作為借款的抵押品(2020年12月31日：無)。

### 或有負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或有負債。

### 流動資金及資本資源

本集團的財務狀況穩定，流動資金充裕。於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣3,796.4百萬元，較2020年12月31日止的約為人民幣3,449.1百萬元增加了10.1%，主要歸因於本集團業務增長所致。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團並無產生借貸。

### 經營活動現金流

截至2021年6月30日止六個月，本集團經營活動所得現金淨額約為人民幣443.6百萬元，而2020年同期約為人民幣262.4百萬元，主要歸因於本集團業務增長所致。

## 管理層討論與分析

### 財務風險

於2021年6月30日，本集團並無面臨重大信貸風險及流動資金風險。

### 資產負債率

資產負債率乃按對應日期的總負債除以同日的總資產計算，於2021年6月30日，本集團的資產負債率為0.53(2020年12月31日：0.52)。

### 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，承受的外匯風險有限，因此本集團於截至2021年6月30日止六個月內並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

於2021年6月30日，本集團主要非人民幣資產和負債為按港元列示的現金及現金等價物，人民幣兌港元的匯率波動可能影響本集團經營業績，本集團將密切監察匯率波動，並在適當的時候考慮對沖外匯風險。

### 人力資源

本集團相信僱員的專長、經驗及專業發展推動本集團的業務增長。本公司的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。於2021年6月30日，本集團共有6,012名(2020年12月31日：5,390名)僱員。有關員工成本詳情，請參閱本報告中期財務資料附註8。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達致本集團的成功至關重要。本集團的成功取決於本集團能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為本集團留任策略的一部分，本集團在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施。本集團亦為僱員參加多項僱員社保計劃，包括住房公積金、養老金、醫療保險、社會保險及失業保險。於釐定僱員的薪酬待遇時，本集團會考慮可資比較公司支付的薪金、僱員所投入的時間及責任。截至2021年6月30日止六個月，本集團概無遭遇任何重大勞工糾紛或在招聘僱員時遇到任何困難。

### 重大投資及資本資產之未來計劃

本集團擬根據本公司日期為2019年12月16日的招股章程所載，將上市所得款項淨額用於升級資訊技術系統。於2021年5月27日，上海嘉緇、深圳騰訊與上海悅商共同簽訂增資協議，進一步詳情請參閱本報告「與騰訊合作再升級 持續加碼佈局智慧商業」一段以及本公司2021年5月27日的公佈。除本報告披露之外，本公司於本報告日期並無授權任何計劃以進行其他重大投資或增加資本資產。

### 重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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

## 其他資料

### 董事於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

截至2021年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份及相關股份的好倉

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

附註：

1. 以本公司截至2021年6月30日的已發行股份總數644,000,000股股份為基準計算。
2. 匯鴻信託的受託人匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)由許華芳先生全資擁有，就於上市後至少六個月將予採納的股份獎勵計劃(「該計劃」)而成立。截至本報告日期，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。
3. 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。

## 其他資料

## (ii) 於相聯法團股份的好倉

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	持有權益之 股份數目	概約權益 百分比
許華芳先生	寶龍控股	實益擁有人、受控制法團權益及 配偶權益 <sup>(1)</sup>	605,509,400	14.62%
許華芬女士	寶龍控股	實益擁有人及受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	268,093,000	6.47%
許華琳女士	寶龍控股	實益擁有人	15,868,000	0.38%

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。

除上文所披露者，截至2021年6月30日，概無任何本公司董事或最高行政人員於本公司或其相關法團(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。

## 其他資料

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

截至2021年6月30日，據董事所知悉，下列人士(不包括本公司董事或最高行政人員)及公司於本公司股份或相關股份中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內的權益或淡倉：

## (i) 於本公司股份的好倉

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

附註：

1. 以本公司截至2021年6月30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計劃而成立。截至本報告日期，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。
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。

## 其他資料

### 中期股息

於2021年8月18日舉行的董事會會議上，董事會建議派發截至2021年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.15港元，總金額約為94.9百萬港元(相當於約人民幣79.0百萬元)，乃按於2021年6月30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。中期股息將於2021年12月15日(星期三)或前後派發予2021年11月29日(星期一)名列本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有截至2021年6月30日止六個月擬派付中期股息的股東資格，本公司將於2021年11月24日(星期三)至2021年11月29日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。

為確定合資格可享有截至2021年6月30日止六個月擬派付中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2021年11月23日(星期二)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

### 股份獎勵計劃

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。

## 其他資料

### 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。

### 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。

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。

於2021年6月30日，已授出及發行在外的股份為11,250,000股，概無已歸屬的股份。

截至2021年6月30日止六個月，概無已獎勵、歸屬、註銷或失效的獎勵股份。

### 遵守企業管治守則

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

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

董事認為，截至2021年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載所有適用的守則條文。

## 其他資料

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

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

經向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於截至2021年6月30日止六個月（「報告期」）內均遵守標準守則所規定的準則。本公司迄今並無察覺任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於報告期內遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及本集團任何成員公司概無於截至2021年6月30日止六個月內購買、出售或贖回本公司任何股份。

### 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的用途

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

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

於2021年6月30日，就董事所知，招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載所得款項的計劃用途概無任何重大變動。

## 其他資料

下表載列本公司首次公開發售及超額配售所得款項淨額的使用情況(截至2021年6月30日)及預期使用時間表：

招股章程所述業務目標	首次公開發售 及超額配售 所得款項淨額 百萬港元	截至	直至	未動用的 所得款項 百萬港元	預期時間表
		2021年6月30日 止六個月內 所得款項淨額的 實際用途 百萬港元	2021年6月30日 所得款項淨額的 實際用途 百萬港元		
(i) 戰略收購及投資於 其他商業運營服務供應商	794.3	7.8	22.6	771.7	2020年1月1日至 2023年12月31日
(ii) 升級資訊技術系統	397.1	9.3	20.3	376.8	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	–	–	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	6.5	12.6	66.9	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	53.4	99.3	59.5	2020年1月1日至 2023年12月31日
	<b>1,588.5</b>	<b>77.0</b>	<b>154.8</b>	<b>1,433.7</b>	

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2021年6月30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的持牌銀行。

## 其他資料

## (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2021年6月30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 2021年6月30日 止六個月內 所得款項 實際用途 百萬港元	直至 2021年6月30日 所得款項 實際用途 百萬港元	未動用的 所得款項 百萬港元	預期時間表
(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	30.0	52.0	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	109.4	2.9	5.0	104.4	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	—	—	82.0	於2023年6月30日 或之前
	<b>273.4</b>	<b>17.9</b>	<b>35.0</b>	<b>238.4</b>	

於2021年6月30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。

## 其他資料

### 董事資料變更

自本公司2020年年報日期以來及於本報告日期，董事會的變更載列如下：

- 陸雄文博士，於2021年6月23日獲委任為中國東方航空股份有限公司(A股股份代號：600115.SH：一間股份於上海證券交易所上市的航空運輸公司)的獨立董事。

除上文所披露者外，自本公司2020年年報日期以來及於本報告日期，董事會以及董事資料概無其他變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 根據上市規則的持續披露責任

本公司於截至2021年6月30日止六個月內並無根據上市規則第13.20、13.21及13.22條的任何其他披露責任。

### 審核委員會

本公司已按照上市規則第3.21條及企業管治守則成立審核委員會並制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督本集團的財務匯報程序以及本集團的內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即伍綺琴女士、陳惠仁先生及陸雄文博士。伍綺琴女士為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2021年6月30日止六個月之中期報告。審核委員會對本公司所採納的會計處理方式並無異議。

### 董事會轄下其他委員會

除審核委員會外，本公司亦已成立提名委員會及薪酬委員會。

### 結算日後的重大事項

於2021年7月，本集團與國有公司訂立協議，據此，本集團將租用四個位於廈門的物業，總合約建築面積約為91,000平方米。租賃付款的總合約金額約為人民幣760.0百萬元，將於為期20年的租期內按年分期結付。截至本報告日租賃期尚未開始，本集團尚未產生付款義務。

除上文所披露者外，本集團於報告期後概無任何其他重大後續事項。

謹代表董事會

主席

許華芳

香港，2021年8月18日

## 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	<b>1,170,561</b>	868,621
服務成本	7	<b>(787,197)</b>	(613,788)
<b>毛利</b>		<b>383,364</b>	254,833
銷售及營銷開支	7	<b>(11,853)</b>	(9,785)
行政開支	7	<b>(88,990)</b>	(46,077)
其他收入及虧損	9	<b>9,705</b>	11,104
金融資產減值虧損淨額		<b>(13,602)</b>	(19,909)
<b>經營利潤</b>		<b>278,624</b>	190,166
融資成本	10	<b>(22,164)</b>	(14,434)
融資收入	10	<b>22,337</b>	18,534
融資收入－淨額	10	<b>173</b>	4,100
分佔採用權益法入賬的投資利潤／(虧損)		<b>823</b>	(1,482)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>279,620</b>	192,784
所得稅開支	11	<b>(74,827)</b>	(47,872)
<b>期間利潤及全面收入總額</b>		<b>204,793</b>	144,912
<b>以下應佔利潤及全面收入總額：</b>			
－本公司股東		<b>203,338</b>	144,912
－非控制性權益		<b>1,455</b>	—
		<b>204,793</b>	144,912
<b>本公司股東應佔期間利潤的每股盈利(以每股人民幣分列示)</b>			
－每股基本盈利	12	<b>32.14</b>	23.40
－每股攤薄盈利	12	<b>31.90</b>	23.40

上述中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

## 中期簡明綜合資產負債表

		2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	13	10,111	9,819
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		313	313
投資物業	14	634,748	688,205
無形資產		5,140	5,420
商譽	15	20,640	20,640
遞延所得稅資產		79,850	74,457
採用權益法入賬的投資		3,334	2,511
		<b>754,136</b>	801,365
<b>流動資產</b>			
經營租賃及貿易應收款	16	209,935	161,954
預付款及其他應收款	17	109,718	104,759
可收回即期所得稅		8,159	2,726
受限制現金	18	—	518
現金及現金等價物	18	3,796,393	3,449,101
		<b>4,124,205</b>	3,719,058
<b>總資產</b>		<b>4,878,341</b>	4,520,423
<b>權益</b>			
股本及溢價	19	1,385,562	1,479,288
其他儲備	20	69,657	42,033
就股份獎勵計劃而持有的股份		(95)	(95)
保留盈利		835,050	631,712
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>		<b>2,290,174</b>	2,152,938
非控制性權益		14,420	12,965
<b>總權益</b>		<b>2,304,594</b>	2,165,903

## 中期簡明綜合資產負債表

		2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		2,514	2,891
長期應付款		3,676	3,271
租賃負債	22	685,438	659,816
		<b>691,628</b>	665,978
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	23	1,217,672	1,060,984
承租人墊款		25,350	14,889
即期所得稅負債		119,074	101,410
租賃負債	22	112,639	202,072
合同負債	6(b)	407,384	309,187
		<b>1,882,119</b>	1,688,542
<b>總負債</b>		<b>2,573,747</b>	2,354,520
<b>權益及負債總額</b>		<b>4,878,341</b>	4,520,423

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第29至60頁的中期財務資料已於2021年8月18日由董事會批准，並由本公司董事代表簽署。

許華芳  
董事

張雲峰  
董事

## 中期簡明綜合權益變動表

	附註	本公司擁有人應佔							非控制性權益	總權益
		股本	股份溢價	就股份獎勵計劃而持有的股份	其他儲備	保留盈利	小計			
		人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>										
<b>(未經審核)</b>										
於2021年1月1日的餘額		5,756	1,473,532	(95)	42,033	631,712	2,152,938	12,965	2,165,903	
全面收入										
期間利潤		-	-	-	-	203,338	203,338	1,455	204,793	
全面收入總額		-	-	-	-	203,338	203,338	1,455	204,793	
與擁有人交易										
— 股息	21	-	(93,726)	-	-	-	(93,726)	-	(93,726)	
— 股份獎勵計劃—僱員服務價值	20	-	-	-	27,624	-	27,624	-	27,624	
與擁有人交易總額		-	(93,726)	-	27,624	-	(66,102)	-	(66,102)	
於2021年6月30日的餘額		5,756	1,379,806	(95)	69,657	835,050	2,290,174	14,420	2,304,594	
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>										
<b>(未經審核)</b>										
於2020年1月1日的餘額		5,376	1,231,531	-	22,430	327,835	1,587,172	-	1,587,172	
全面收入										
期間利潤		-	-	-	-	144,912	144,912	-	144,912	
全面收入總額		-	-	-	-	144,912	144,912	-	144,912	
與擁有人交易										
— 配發股份		199	184,448	-	-	-	184,647	-	184,647	
— 購回股份		(9)	(8,543)	-	-	-	(8,552)	-	(8,552)	
— 股息		-	-	-	-	(113,541)	(113,541)	-	(113,541)	
與擁有人交易總額		190	175,905	-	-	(113,541)	62,554	-	62,554	
於2020年6月30日的餘額		5,566	1,407,436	-	22,430	359,206	1,794,638	-	1,794,638	

上述中期簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併呈閱。

# 中期簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>		
經營活動所得現金	<b>511,954</b>	296,347
已付中國企業所得稅	<b>(68,366)</b>	(33,941)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>443,588</b>	262,406
<b>投資活動現金流量</b>		
購置物業及設備	<b>(2,494)</b>	(3,528)
收購附屬公司的付款	<b>(6,480)</b>	—
出售物業及設備所得款項淨額	<b>128</b>	—
已收利息	<b>3,197</b>	15,948
<b>投資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(5,649)</b>	12,420
<b>融資活動現金流量</b>		
配發股份	—	189,817
購回股份	—	(8,552)
向關聯方償還現金墊款	<b>(3,410)</b>	(35,007)
租賃之本金及利息部份付款	<b>(85,569)</b>	(90,860)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(88,979)</b>	55,398
現金及現金等價物增加	<b>348,960</b>	330,224
期初現金及現金等價物	<b>3,449,101</b>	2,616,113
現金及現金等價物的匯兌(虧損)/收益	<b>(1,668)</b>	4,083
<b>期終現金及現金等價物</b>	<b>3,796,393</b>	2,950,420

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

# 中期財務資料附註

## 1 一般資料

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

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

本公司於2019年12月30日於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司直接控股公司為寶龍地產(維京)控股有限公司。本公司中間控股公司為寶龍地產控股有限公司(「寶龍控股」)，其股份自2009年10月14日於聯交所主板上市。於2021年6月30日，許健康先生(「許先生」)持有寶龍控股已發行股本的約44.34%權益。

寶龍控股及其附屬公司(不包括本集團)於本中期財務資料中統稱為保留集團。

除另有指明外，中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈示。中期財務資料已於2021年8月18日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

中期財務資料並未經審核。

## 2 編製基準及會計政策

截至2021年6月30日止六個月中期財務資料已按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告一般所包括的所有附註類別。因此，中期財務資料應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表以及本公司於中期財務期間作出的任何公告一併閱讀。

採納的會計政策與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所採納的會計政策(誠如其所描述)一致，惟採納下列新訂及經修訂的準則及詮釋除外。

### (a) 本集團採納之經修訂準則

香港財務報告準則第7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2期

採納經修訂準則對中期財務資料並無任何重大影響。

## 中期財務資料附註

### 2 編製基準及會計政策(續)

#### (b) 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及詮釋皆已刊發，其於2021年1月1日開始之年度並未強制生效，且未獲本集團提早採用：

		於下列日期或之後 開始之年度期間生效
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號及香港會計準則第8號 (修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號 (修訂本)	保險合同	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表－借款人對於載有按要 求還款條款的 有期貨款的分類	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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	參照概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：投放擬定用途前所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合同－履行合同的成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度改進，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16號 (修訂本)	2021年6月30日之後的2019冠狀病毒相關租金寬減	2021年4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

本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則的影響。

### 3 財務風險管理

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

中期財務資料並無包括年度財務報表所要求的所有財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2020年12月31日以來，風險管理部門或任何風險管理政策並無變動。

### 4 重要會計估計及判斷

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

編製中期財務資料時，管理層在採用會計政策方面作出的重大判斷以及主要估計不確定性的來源與截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

## 中期財務資料附註

### 5 分部資料

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

本集團有兩個業務分部：

#### — 商業運營服務

本集團從事提供(a)市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務；(b)於運營階段的商業運營服務，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)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，本集團租賃若干零售商業物業及商場，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。

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

- (a) 分部業績指各分部賺取的利潤(不包括其他收入及收益或虧損、未分配經營成本、融資收入一淨額、分佔採用權益法入賬的投資利潤/(虧損)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2021年6月30日止六個月(未經審核)

	商業 運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	942,253	228,308	1,170,561
客戶合同收入	840,093	228,308	1,068,401
— 於某時間點	48,089	—	48,089
— 隨時間	792,004	228,308	1,020,312
其他來源的收入			
— 租金收入	102,160	—	102,160
分部業績	274,967	49,807	324,774
其他收入及虧損			9,705
未分配經營成本			(55,855)
利息開支			(22,164)
利息收入			22,337
分佔採用權益法入賬的投資利潤			823
除所得稅前利潤			279,620
所得稅開支			(74,827)
期間利潤			204,793
折舊及攤銷	55,239	572	55,811

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

(a) (續)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	商業 運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	700,407	168,214	868,621
客戶合同收入	605,625	168,214	773,839
— 於某時間點	56,453	—	56,453
— 隨時間	549,172	168,214	717,386
其他來源的收入			
— 租金收入	94,782	—	94,782
分部業績	185,524	23,830	209,354
其他收入及虧損			11,104
未分配經營成本			(30,292)
利息開支			(14,434)
利息收入			14,766
匯兌收益—淨額			3,768
分佔採用權益法入賬的投資虧損			(1,482)
除所得稅前利潤			192,784
所得稅開支			(47,872)
期間利潤			144,912
折舊	53,929	526	54,455

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

(b) 下文為截至該等日期止期間的本集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2021年6月30日(未經審核)

	商業 運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	1,084,057	123,585	(2,304)	1,205,338
其他資產				3,673,003
總資產				4,878,341
分部負債	2,115,687	225,604	(2,304)	2,338,987
其他負債				234,760
總負債				2,573,747
資本開支(截至2021年6月30日止六個月)(未經審核)	2,152	342	—	2,494

於2020年12月31日(經審核)

	商業 運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	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(截至2020年6月30日止六個月)(未經審核)	202,891	538	—	203,429

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

分部資產與總資產的對賬如下：

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產	<b>1,205,338</b>	1,219,304
其他資產		
可收回即期所得稅	<b>8,159</b>	2,726
遞延所得稅資產	<b>79,850</b>	74,457
未分配現金及現金等價物以及受限制現金	<b>3,574,534</b>	3,212,997
未分配物業及設備	<b>243</b>	220
其他企業資產	<b>9,904</b>	10,406
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>313</b>	313
<b>總資產</b>	<b>4,878,341</b>	4,520,423

分部負債與總負債的對賬如下：

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部負債	<b>2,338,987</b>	2,217,020
其他負債		
即期所得稅負債	<b>119,074</b>	101,410
遞延所得稅負債	<b>2,514</b>	2,891
應付股息	<b>94,772</b>	—
其他應付款—應付關聯方(附註24(d))	—	3,410
其他企業負債	<b>18,400</b>	29,789
<b>總負債</b>	<b>2,573,747</b>	2,354,520

向主要營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與中期簡明綜合資產負債表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備(附註13)及投資物業(附註14)。

## 中期財務資料附註

## 6 收入

(a) 本集團於截至2021年6月30日止六個月的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
<b>服務類別</b>		
<i>租金收入：</i>		
— 商業物業租賃收入	<b>102,160</b>	94,782
<i>來自客戶的收入：</i>		
— 商業運營服務		
市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	<b>136,129</b>	90,933
商業運營及管理服務	<b>703,964</b>	514,692
運營階段的商業運營服務	<b>264,935</b>	147,961
商業物業管理服務	<b>439,029</b>	366,731
	<b>840,093</b>	605,625
— 住宅物業管理服務		
預售管理服務	<b>17,724</b>	9,206
住宅物業管理服務	<b>163,384</b>	116,131
其他增值服務	<b>47,200</b>	42,877
	<b>228,308</b>	168,214
	<b>1,170,561</b>	868,621

(i) 截至2021年6月30日止六個月，來自保留集團的收入佔本集團收入15.6%（截至2020年6月30日止六個月：9.7%）。除保留集團及其他由許先生控制的實體外，本集團的客戶眾多，概無客戶於期內佔本集團收入10%或以上（截至2020年6月30日止六個月：無）。

## 中期財務資料附註

## 6 收入(續)

## (b) 與客戶合同相關的負債

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
合同負債	<b>407,384</b>	309,187

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

## (i) 就合同負債確認收入

下表列示在本報告期間與結轉合同負債相關的已確認收入金額。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
於期初計入合同負債結餘的已確認收入		
— 商業運營服務	<b>253,960</b>	183,336
— 住宅物業管理服務	<b>55,227</b>	40,386
	<b>309,187</b>	223,722

## (ii) 未達成的履約責任

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

## 中期財務資料附註

## 7 按性質劃分的支出

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
僱員及其他人工成本	443,884	340,614
外判安保、綠化、清潔及維護成本	153,148	121,022
能耗	83,215	48,263
短期租賃開支(附註24(a))	75,577	51,071
折舊及攤銷	55,811	54,455
差旅及酬酢開支	15,883	8,286
辦公室開支	11,632	8,199
推廣及廣告開支	11,366	9,487
可變動租賃付款	8,435	5,284
稅項及其他徵費	7,087	4,025
專業費用	1,857	2,311
核數師酬金－核數服務	1,000	1,200
其他	19,145	15,433
	<b>888,040</b>	<b>669,650</b>

## 8 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
工資及薪金	296,138	256,741
社會保險支出(附註(a))	48,249	17,954
以股份為基礎付款(附註20)	27,624	—
房屋福利	17,447	12,033
其他僱員福利(附註(b))	5,040	3,506
	<b>394,498</b>	<b>290,234</b>

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

(b) 其他僱員福利主要包括餐飲、差旅及交通津貼。

## 中期財務資料附註

## 9 其他收入及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
政府補助(附註(a))	5,209	3,823
違約金收入	5,871	4,713
其他	1,339	2,568
	<b>12,419</b>	11,104
<b>其他虧損</b>		
匯兌虧損	(2,714)	—
	<b>9,705</b>	11,104

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

## 10 融資收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
<b>有關下列各項的利息開支：</b>		
租賃負債	(21,759)	(14,434)
長期應付款	(405)	—
	<b>(22,164)</b>	(14,434)
<b>有關下列各項的利息收入：</b>		
銀行存款	22,337	14,766
融資活動匯兌收益－淨額	—	3,768
<b>融資收入－淨額</b>	<b>173</b>	4,100

## 中期財務資料附註

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	<b>80,597</b>	62,449
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	<b>(5,770)</b>	(14,577)
	<b>74,827</b>	47,872

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

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
除所得稅前利潤	<b>279,620</b>	192,784
以各集團實體利潤適用實際稅率計算的稅項開支	<b>69,905</b>	48,196
以下各項稅務影響：		
—分佔採用權益法入賬的投資(利潤)/虧損	<b>(206)</b>	370
—不可扣稅項開支(附註(a))	<b>5,128</b>	248
—毋須繳納所得稅收入之影響	—	(942)
中國企業所得稅	<b>74,827</b>	47,872

(a) 截至2021年6月30日止六個月的不可扣稅項開支主要指就本公司股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)確認的開支。

## 中期財務資料附註

### 11 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，對期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。

#### 海外所得稅

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

#### 香港利得稅

由於本公司及本集團於截至2021年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤，故並無在該等中期簡明綜合財務資料計提香港利得稅撥備(截至2020年6月30日止六個月：無)。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。

### 12 每股盈利

#### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以截至2021年及2020年6月30日止六個月內已發行普通股加權平均數得出。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
<b>盈利(人民幣千元)</b>		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔利潤)	<b>203,338</b>	144,912
<b>股份數目(千股)</b>		
就每股基本盈利而言的普通股之加權平均數	<b>632,750</b>	619,158
<b>每股基本盈利(每股人民幣分)</b>	<b>32.14</b>	23.40

## 中期財務資料附註

## 12 每股盈利(續)

## (b) 攤薄

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
<b>盈利(人民幣千元)</b>		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔利潤)	<b>203,338</b>	144,912
<b>股份數目(千股)</b>		
就每股基本盈利而言的普通股之加權平均數	<b>632,750</b>	619,158
潛在攤薄普通股之影響：		
獎勵股份	<b>4,675</b>	—
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	<b>637,425</b>	619,158
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<b>31.90</b>	23.40

## 中期財務資料附註

## 13 物業及設備

	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
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
期初賬面淨值	572	9,247	9,819
添置	254	2,240	2,494
出售	(33)	(95)	(128)
折舊費用	(132)	(1,942)	(2,074)
<b>期終賬目淨值</b>	<b>661</b>	<b>9,450</b>	<b>10,111</b>
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>			
成本	6,983	26,608	33,591
累計折舊	(6,322)	(17,158)	(23,480)
<b>賬面淨值</b>	<b>661</b>	<b>9,450</b>	<b>10,111</b>
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
期初賬面淨值	908	6,020	6,928
添置	519	3,009	3,528
出售	(21)	(78)	(99)
折舊費用	(647)	(2,164)	(2,811)
<b>期終賬目淨值</b>	<b>759</b>	<b>6,787</b>	<b>7,546</b>
<b>於2020年6月30日(未經審核)</b>			
成本	6,339	21,273	27,612
累計折舊	(5,580)	(14,486)	(20,066)
<b>賬面淨值</b>	<b>759</b>	<b>6,787</b>	<b>7,546</b>

(a) 折舊開支計入中期簡明綜合全面收益表內下列類別：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
服務成本	826	1,105
行政開支	1,248	1,706
	<b>2,074</b>	<b>2,811</b>

## 中期財務資料附註

## 14 投資物業

		租賃商業物業 — 使用權資產 人民幣千元
<b>截至2021年6月30日止六個月(未經審核)</b>		
期初賬面淨值		688,205
折舊費用		(53,457)
期終賬面淨值		634,748
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>		
成本		1,140,190
累計折舊		(505,442)
賬面淨值		634,748
<b>截至2020年6月30日止六個月(未經審核)</b>		
期初賬面淨值		207,207
添置		199,901
折舊費用		(51,644)
期終賬面淨值		355,464
<b>於2020年6月30日(未經審核)</b>		
成本		763,864
累計折舊		(408,400)
賬面淨值		355,464

(a) 折舊開支計入綜合全面收益表內下列類別：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
服務成本	53,457	51,644

## 中期財務資料附註

## 15 商譽

於2021年6月30日，概無確認就商譽作出的減值撥備。

## 16 經營租賃及貿易應收款

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
— 第三方	22,971	17,170
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方(附註24(d))	48,220	32,718
— 第三方	195,286	154,943
	243,506	187,661
經營租賃及貿易應收款	266,477	204,831
減：減值撥備	(56,542)	(42,877)
	209,935	161,954

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

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

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
0至30日	71,553	49,187
31至180日	75,570	51,472
181至365日	52,676	46,128
1至2年	27,390	20,386
2至3年	13,108	20,319
3年以上	26,180	17,339
	266,477	204,831

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2021年6月30日，已就經營租賃及貿易應收款總額計提撥備人民幣56,542,000元(2020年12月31日：人民幣42,877,000元)。

於2021年6月30日及2020年12月31日，經營租賃及貿易應收款均以人民幣計值，其公允價值與其賬面值相若。

## 中期財務資料附註

## 17 預付款及其他應收款

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
其他應收款		
— 代租戶或住戶付款(附註(a))	57,194	50,767
— 其他	24,350	7,927
	<b>81,544</b>	58,694
減：減值撥備	<b>(4,681)</b>	(4,745)
	<b>76,863</b>	53,949
預付款		
— 第三方(附註(b))	32,047	50,615
— 關聯方(附註24(d))	808	195
	<b>32,855</b>	50,810
	<b>109,718</b>	104,759

(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。

## 中期財務資料附註

## 18 現金及現金等價物

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
銀行現金及手頭現金(附註(a))	<b>3,796,393</b>	3,449,619
減：受限制現金	-	(518)
現金及現金等價物	<b>3,796,393</b>	3,449,101

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	<b>3,793,042</b>	3,268,469
港幣	<b>3,351</b>	181,084
其他貨幣	-	66
	<b>3,796,393</b>	3,449,619

## 中期財務資料附註

## 19 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
<b>法定</b>					
於2021年1月1日及2021年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	–	17,905
<b>已發行</b>					
於2021年1月1日	644,000,000	6,440	5,756	1,473,532	1,479,288
股息(附註21)	–	–	–	(93,726)	(93,726)
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>	<b>644,000,000</b>	<b>6,440</b>	<b>5,756</b>	<b>1,379,806</b>	<b>1,385,562</b>

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

## 中期財務資料附註

## 20 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	
於2021年1月1日的餘額	23,617	18,416	42,033
股份獎勵計劃—僱員服務價值(附註(a))	—	27,624	27,624
於2021年6月30日的餘額(未經審核)	23,617	46,040	69,657
於2020年1月1日及2020年6月30日的餘額(未經審核)	22,430	—	22,430

## (a) 股份獎勵計劃

於2020年11月24日(即授予日期)，本公司已議決獎勵本公司執行董事兼行政總裁陳德力先生合共11,250,000股獎勵股份(「獎勵股份」)。

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%獎勵股份及50%獎勵股份。

按於授予日期價格20.15港元計算，獎勵股份的總面值為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2021年6月30日止六個月，確認有關股份獎勵計劃的開支為人民幣27,624,000元。

## 21 股息

於2021年6月11日，本公司截至2020年12月31日止年度的股東週年大會批准派付末期股息，金額為113,895,000港元(相等於約人民幣93,726,000元)(2020年：124,300,000港元，相等於約人民幣113,541,000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。該項股息已於2021年8月11日支付。

於2021年8月18日，董事會建議派發中期股息每股普通股0.15港元(按2021年6月30日的匯率計算，相等於人民幣0.13元)。中期股息總額為94,913,000港元(相等於約人民幣78,977,000元)，乃按於2021年6月30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。該等中期簡明綜合財務資料並不反映本項應付股息。

## 中期財務資料附註

## 22 租賃

## (a) 於中期簡明綜合資產負債表確認的金額

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分租予租戶的租賃物業 — 租賃商業物業(附註14)	<b>634,748</b>	688,205
租賃負債		
即期	<b>112,639</b>	202,072
非即期	<b>685,438</b>	659,816
	<b>798,077</b>	861,888

## (b) 於損益確認的金額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
折舊費用		
商業物業(附註14)	<b>53,457</b>	51,644
利息開支(計入融資收入—淨額)	<b>21,759</b>	14,434
可變動租賃付款(計入服務成本)	<b>8,435</b>	5,284
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支	<b>75,577</b>	51,071
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	<b>85,569</b>	90,860

## 中期財務資料附註

## 23 貿易及其他應付款

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方(附註24(d))	1,229	2,156
— 第三方	103,460	118,343
	<b>104,689</b>	120,499
其他應付款		
— 關聯方(附註24(d))	210,353	161,826
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	191,481	194,420
— 推廣費用的應付款	47,555	31,119
— 已收保證金(附註(b))	451,771	364,415
— 就業務合併的應付款	3,759	10,239
— 其他	15,093	17,645
	<b>920,012</b>	779,664
應計薪金	84,777	140,903
其他應付稅項	13,422	19,918
應付股息	94,772	—
	<b>1,217,672</b>	1,060,984

(a) 該款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗費賬單的款項。

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

(c) 於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

(d) 於以下各個資產負債表日期，按發票日期呈列的貿易應付款(包括應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	102,518	116,029
一至兩年	1,857	3,598
兩至三年	314	872
	<b>104,689</b>	120,499

## 中期財務資料附註

## 23 貿易及其他應付款(續)

(e) 貿易及其他應付款(不包括應計薪金及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,024,293	900,155
港元	95,180	8
	<b>1,119,473</b>	900,163

## 24 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
提供服務產生的收入(附註(iii))		
— 由許先生控制的實體	182,746	84,656
— 由許先生共同控制的實體	50,323	36,901
	<b>233,069</b>	121,557
已付/應付辦公室租賃開支		
— 由許先生控制的實體	933	928
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	75,577	51,071
購買低值消耗品		
— 由許先生控制的實體	114	627
購買資訊技術服務		
— 由許先生共同控制的實體	—	5,878

## 中期財務資料附註

### 24 關聯方交易(續)

#### (a) 與關聯方的交易(續)

(i) 與關聯方的交易乃於本集團日常業務過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 金額主要包括商業運營服務及住宅物業管理服務的收入。

#### (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

主要管理人員酬金載列如下。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,892	2,339

## 中期財務資料附註

## 24 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應收款		
— 由許先生控制的實體	43,764	21,606
— 由許先生共同控制的實體	4,456	11,112
	<b>48,220</b>	32,718
預付款		
— 由許先生控制的實體	808	195
貿易應付款		
— 由許先生控制的實體	1,154	2,081
— 由許先生共同控制的實體	75	75
	<b>1,229</b>	2,156
其他應付款(非貿易)		
— 由許先生控制的實體	—	3,292
— 由許先生共同控制的實體	—	118
	—	3,410

## 中期財務資料附註

## 24 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘(續)

	2021年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年12月31日 (經審核) 人民幣千元
其他應付款(貿易)(附註(ii))		
— 由許先生控制的實體	196,294	121,337
— 由許先生共同控制的實體	14,059	37,079
	<b>210,353</b>	158,416
合同負債		
— 由許先生控制的實體	85,155	84,673
— 由許先生共同控制的實體	30,218	33,908
	<b>115,373</b>	118,581

- (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、貿易應付款、其他應付款及合同負債乃無抵押及免息。

## 25 或然負債

於2021年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2020年12月31日：相同)。

## 26 承擔

於2021年6月30日，本集團的未來最低租賃付款總額為人民幣128,346,000元(2020年12月31日：人民幣158,878,000元)，包括：

- (i) 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78,346,000元及於一年內到期；
- (ii) 於2021年5月27日，本集團訂立增資協議，據此，本集團同意根據若干先決條件透過注資人民幣50,000,000元收購上海悅商信息科技有限公司(「上海悅商」)8.3%權益。於增資協議日期，上海悅商為本公司的關聯方，由本公司執行董事許華芳先生擁有40.5%權益。上述交易於2021年8月已告完成。

## 27 結算日後事項

於2021年7月，本集團與國有公司訂立協議，據此，本集團將租用四個位於廈門的物業，總合約建築面積約為91,000平方米。租賃付款的總合約金額約為人民幣760,000,000元，將於為期20年的租期內按年分期結付。