

2022 中期報告 INTERIM REPORT

寶龍商業管理控股有限公司

POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

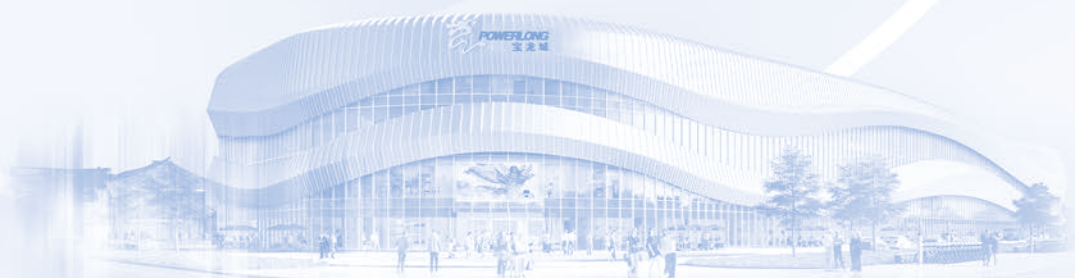
股份代號:9909.HK



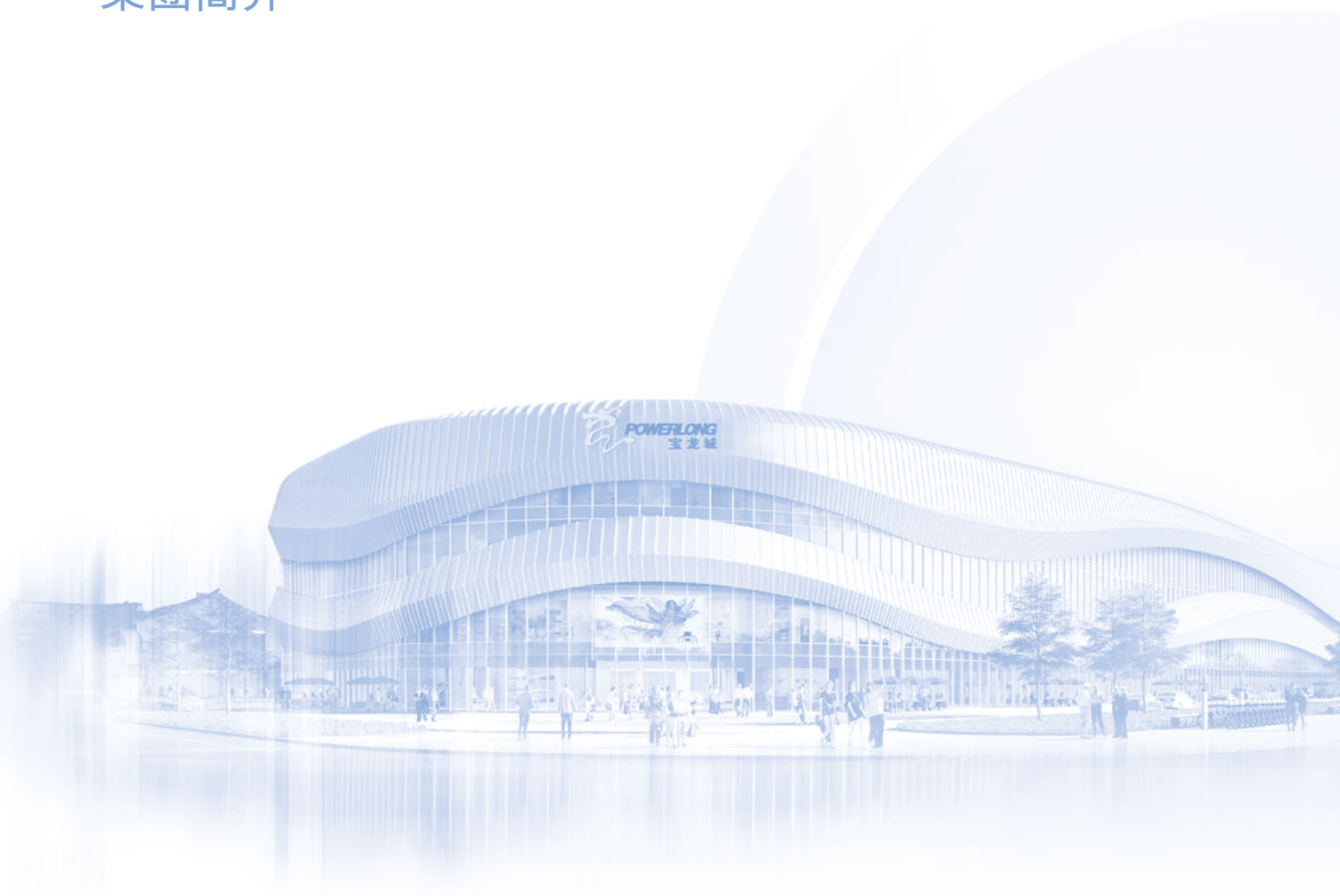
台州椒江寶龍城

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	18
中期簡明綜合全面收益表	27
中期簡明綜合資產負債表	28
中期簡明綜合權益變動表	30
中期簡明綜合現金流量表	31
中期財務資料附註	32



集團簡介



寶龍商業管理控股有限公司(9909.HK)(「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」)，成為首家在聯交所上市的輕資產模式的商業管理運營服務商。本集團堅持深耕佈局長三角區域，聚焦經濟發展活力高的城市群，圍繞城市需求出發，致力於打造美好城市生活。

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2022年6月30日，本集團有91處已開業零售商業物業，總已開業建築面積(「建築面積」)^註約為10.2百萬平方米(「平方米」)；已簽約零售商業物業140個，總合約建築面積約為14.7百萬平方米。

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2022年6月30日，本集團有住宅物業管理服務已交付物業87個，總已交付建築面積約為18.3百萬平方米；已簽約物業139個，總簽約建築面積約30.6百萬平方米。

本集團將繼續秉承「讓空間有愛」的使命，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止境」的企業價值觀，旨在成為受人尊敬的百年企業，全球領先的城市空間運營商，持續為客戶和投資者創造更廣闊的價值空間。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

陸雄文博士
伍綺琴女士
陳惠仁先生

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(於2022年8月30日辭任)
梁慧欣女士(於2022年8月30日獲委任)

授權代表

張雲峰先生
孫佩真女士(於2022年8月30日辭任)
梁慧欣女士(於2022年8月30日獲委任)

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
交通銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司

核數師

開元信德會計師事務所有限公司
執業會計師
香港九龍
尖沙咀
天文臺道8號10樓

香港法律顧問

盛德律師事務所

公司網址

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2022年6月30日，共有91處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為10.2百萬平方米；已簽約零售商業物業140個，總合約建築面積約為14.7百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2022年3月榮獲由中國指數研究院頒發的「2022中國商業地產百強企業」及「2022中國商業地產運營十強企業」第四名；及2022年3月榮獲由智通財經頒發的「最具社會責任上市公司」等其他獎項。

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2022年6月30日，本集團住宅物業管理服務已交付項目87個，總已交付建築面積約為18.3百萬平方米；已簽約項目139個，總簽約建築面積約為30.6百萬平方米。

本公司的使命是「讓空間有愛」，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止境」的企業價值觀，旨在成為受人尊敬的百年企業，全球領先的城市空間運營商。持續為客戶和投資者創造更廣闊的價值空間。

業務回顧

截至2022年6月30日止六個月（「報告期」），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。

主要包括：

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

管理層討論與分析

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	367,983	35.9	327,029	34.7
住宅物業管理服務	62,451	25.8	56,335	24.7
總計	430,434	34.0	383,364	32.8

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2022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1,024.5百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣942.3百萬元增加約8.7%；已開業建築面積約為10.2百萬平方米，較2021年同期約8.8百萬平方米增加約1.4百萬平方米；已開業項目數91個，較2021年同期71個新增20個；合約建築面積約為14.7百萬平方米，較2021年同期約13.5百萬平方米增加約1.2百萬平方米。

下表載列按地區劃分的於所示日期的合約建築面積及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					
	2022年			2021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⁾	9,540	6,522	727,095	8,857	5,299	661,506
珠三角 ⁽²⁾	416	166	19,885	416	—	9,277
其他 ⁽³⁾	4,743	3,546	277,558	4,226	3,540	271,470
總計	14,699	10,234	1,024,538	13,499	8,839	942,253

管理層討論與分析

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。

新增已開業項目

本集團截至2022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)
寶龍城											
1	台州椒江寶龍城	2022年6月	台州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	127,936	93,620	-	34,316
小計								127,936	93,620	-	34,316
寶龍星匯											
1	湘湖慢生活文商旅街區	在營 ⁽¹⁾	杭州	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	27,836	-	27,836	-
2	杭州富陽東方茂商業	在營 ⁽¹⁾	杭州	長三角	第三方	寶龍星匯	委託管理	119,890	78,853	-	41,037
小計								147,726	78,853	27,836	41,037
總計								275,662	172,473	27,836	75,353

附註：

- (1) 於2022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。

新增已解約項目

本集團截至2022年6月30日止六個月新增已解除合約零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	解約日期 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)
寶龍星匯											
1	義烏城北商業中心	2022年1月	金華	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	6,610	-	6,610	-
2	星悅•PARK	2022年1月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	4,314	4,314	-	-
總計								10,924	4,314	6,610	-

管理層討論與分析

新增簽約項目

截至批准本中期報告日期新增簽約零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	城市	地理分區	管理方	管理模式	預計建築面積 (平方米)
來自本集團						
1	中山寶龍廣場	中山	珠三角	寶龍商業	委託管理	100,000
2	無錫新吳寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍商業	委託管理	174,180
3	武漢礄口寶龍廣場	武漢	其他	寶龍商業	委託管理	135,300
小計						409,480
來自獨立第三方						
1	臨安IN巷	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	27,700
2	湘湖慢生活文旅街區	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	27,836
3	杭州富陽東方茂商業	杭州	長三角	寶龍星匯	委託管理	119,890
小計						175,426
總計						584,906

出租率

下表載列於2022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 ⁽¹⁾		已開業 建築面積 (千平方米)
	於6月30日		
	2022年	2021年	
	%	%	
寶龍一城	99.0	98.7	171
寶龍城	98.2	98.6	574
寶龍廣場	92.9	91.9	8,202
寶龍天地	93.9	89.6	396
寶龍星匯	93.1	91.2	891
合計	93.4	92.3	10,234

(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。

管理層討論與分析

2022年下半年計劃開業項目

本集團2022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 ⁽¹⁾ 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)
寶龍廣場							
1	余姚寶龍廣場	2022年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	65,915
2	杭州科技城寶龍廣場	2022年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	95,800
3	景德鎮寶龍廣場	2022年12月	景德鎮	其他	寶龍地產	委託管理	110,000
4	廈門同安寶龍廣場	2022年12月	廈門	其他	寶龍地產	委託管理	102,356
小計							374,071
寶龍天地							
1	上海嘉定寶龍天地	2022年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	21,600
2	廈門園博苑寶龍天地	2022年12月	廈門	其他	第三方	轉租	14,705
3	廈門塘邊寶龍天地	2022年12月	廈門	其他	第三方	轉租	28,475
小計							64,780
寶龍星匯							
1	紹興金帝寶龍廣場	2022年12月	紹興	長三角	第三方	委託管理	86,000
2	德興雨帆寶龍廣場	2022年12月	上饒	其他	第三方	委託管理	45,899
小計							131,899
總計							570,750

(1) 所有項目的開業日期僅為預計，實際開業日期視相關項目進展情況。

管理層討論與分析

住宅物業管理服務

截至2022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241.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣228.3百萬元增加約5.9%。已交付建築面積約為18.3百萬平方米，較2021年同期16.4百萬平方米增加1.9百萬平方米；已交付項目87個，較2021年同期69個新增18個；合約建築面積約為30.6百萬平方米，較2021年同期約28.0百萬平方米增加約2.6百萬平方米。

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					
	2022年			2021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⁾	19,201	8,673	138,764	16,545	6,853	138,370
珠三角 ⁽²⁾	559	—	2,998	559	—	6,355
其他 ⁽³⁾	10,877	9,619	100,083	10,877	9,525	83,583
總計	30,637	18,292	241,845	27,981	16,378	228,308

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

2022年下半年工作計劃

回望2022年上半年，新冠肺炎疫情依舊反覆，衝擊不斷。受此影響，3月初的上海進入了前所未有的近乎封城狀態。同時上海作為長三角城市群的中心，及本集團一直堅持以「深耕長三角」的戰略佈局，無疑對本集團在整個長三角的購物中心的經營層面均產生了不同程度的影響。本集團在此具有挑戰性的營商環境之下，積極出台扶持政策，幫助商家共克時艱。此外，全國第三座寶龍城「台州椒江寶龍城」，被認定為今年的重點行業標桿項目之一，並未受外部環境的衝擊如期開業，進一步夯實了本集團在長三角的戰略佈局。面對充滿挑戰的外部環境，展望2022年下半年，本集團將繼續以「精服務、提坪效、樹標桿」為導向，進一步激發商業活力，從而提升消費者體驗，為品牌持續賦能，打造更多的行業標桿，構建一個更多元的「寶龍商業生態圈」。

1. 商業運營服務

(I) 持續經營提升

2021年本集團通過業主方對部分已開業的購物中心進行硬件改造，並對項目管理進行品質提升，已實現多個項目全新升級，使得購物中心整體客流及營業額均獲得穩步提升。在經營品質不斷提升的同時，整體出租率也創歷史新高。儘管2022年上半年受新冠肺炎疫情影響，整體出租率略有下降，但全年整體出租率96%的目標依然不變。2022年下半年，本集團將繼續借鑒過往的成功調改經驗，繼續對待提升項目加強招商及租戶調整工作，與此同時，對優質項目持續招調迭代，打造更多標桿，全面提升項目坪效及項目整體收益。

(II) 保持規模增長

2022年上半年，本集團順利完成今年的重點行業標桿項目之一台州椒江寶龍城的高品質開業。展望2022年下半年，計劃的開業項目預計有9個，其中今年重點打造的廈門同安寶龍廣場也將在2022年下半年高品質開業。除此之外，本集團將繼續加強商業輕資產項目拓展力度，擴展更多靈活的合作模式。

(III) 推進智慧商業

基於2021年度已經完成的各項產品研發，2022年上半年通過加強應用，使得線上業務獲得顯著的提升，會員總數截至2022年6月30日達到約560萬，較2021年底提升約31%；全國會員消費佔比超17%，個別標桿項目會員消費佔比超25%。2022年下半年，本集團將一方面繼續鞏固已成型的「運營團隊－消費者－商戶－投資者」數字化體系，普及系統和先進智能化，大幅降低成本及提升效率，一體化助力商戶提升經營、吸引消費者。另一方面，本集團將與騰訊共同研發在此基礎上將文娛IP和內容權益成體系引入公司商業，為商家經營和大會員運營創造收入增長空間的可行方案，使領先的智慧商業成為公司輕資產輸出或面對新商業經營環境時的核心競爭力。

(IV) 優化組織人才

本集團將圍繞「1+1+N」的戰略佈局，以長三角為核心，打造浙江、江蘇、上海三個重點區域。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) **運營提升**— 夯實管家體系，作為寶龍物業的核心競爭力，不斷提高業主滿意度，提升本公司收繳率、清欠率，提升公司整體運營能力；
- (III) **品質提升**— 通過內控檢查、外部評估、技能大賽和體系宣貫，進一步規範寶龍物業三級品控機制，提升全員品質意識，提升業主滿意度；
- (III) **效能提升**— 持續通過架構整合，多經裂變，戰略集採、科技賦能、市場外拓等提升組織效能。

財務回顧

收入

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,266.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,170.6百萬元增加了約人民幣95.8百萬元。

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			
	2022年		2021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	94,883	7.5	136,129	11.6
商業運營及管理服務	854,353	67.5	703,964	60.1
商業物業租賃收入	75,302	5.9	102,160	8.8
	1,024,538	80.9	942,253	80.5
住宅物業管理服務				
預售管理服務	14,597	1.1	17,724	1.5
物業管理服務	191,017	15.1	163,384	14.0
其他增值服務	36,231	2.9	47,200	4.0
	241,845	19.1	228,308	19.5
總計	1,266,383	100.0	1,170,561	100.0

管理層討論與分析

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2022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約為人民幣94.9百萬元，同比减少約30.3%，佔本集團總收入約7.5%。

來自市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務的收入減少主要由於與2021年同期相比，提供市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務的零售商業物業數量減少。

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2022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約為人民幣854.4百萬元，同比增加約21.4%，佔本集團總收入約67.5%。

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2022年6月30日止六個月，本集團商業物業已開業建築面積約為10.2百萬平方米，同比增加約15.9%。

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2022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約為人民幣75.3百萬元，同比下跌約26.3%，佔本集團總收入約5.9%。

來自商業物業租賃服務的收入的下跌主要由於轉租項目租賃收入下跌所致。

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2022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約為人民幣241.8百萬元，同比上升約5.9%，佔本集團總收入約19.1%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2022年6月30日止六個月，住宅物業已交付建築面積增加至約18.3百萬平方米，同比增加約11.6%；及(ii)服務質素提升及管理服務項目數目增加。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	174,691	13.8	124,059	10.6
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	16,534	1.3	49,678	4.2
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	833,313	65.8	768,516	65.7
	1,024,538	80.9	942,253	80.5
住宅物業管理服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	40,368	3.2	58,688	5.0
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	9,072	0.7	645	0.1
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	192,405	15.2	168,975	14.4
	241,845	19.1	228,308	19.5
總計	1,266,383	100.0	1,170,561	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2022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1,025.7百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣937.5百萬元增加了約人民幣88.2百萬元，佔本集團總收入的約81.0%。

管理層討論與分析

按地區劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	727,095	57.4	661,506	56.5
珠三角	19,885	1.6	9,277	0.8
其他	277,558	21.9	271,470	23.2
	1,024,538	80.9	942,253	80.5
住宅物業管理服務				
長三角	138,764	11.0	138,370	11.8
珠三角	2,998	0.2	6,355	0.5
其他	100,083	7.9	83,583	7.2
	241,845	19.1	228,308	19.5
總計	1,266,383	100.0	1,170,561	100.0

截至2022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2022年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣835.9百萬元，同比增加約6.2%。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2022年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣430.4百萬元，同比增加約12.3%。截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利率為34.0%，較截至2021年6月30日止六個月的32.8%增加了1.2個百分點。

截至2022年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利約為人民幣368.0百萬元，同比增長約12.5%，截至2022年6月30日止六個月，本集團商業運營服務毛利率為35.9%，較截至2021年6月30日止六個月的34.7%增加1.2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2022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62.4百萬元，同比增長約10.9%，截至2022年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務毛利率為25.8%，較截至2021年6月30日止六個月的24.7%增加1.1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			
	2022年		2021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	367,983	35.9	327,029	34.7
住宅物業管理服務	62,451	25.8	56,335	24.7
總計	430,434	34.0	383,364	32.8

截至2022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。

其他收入及其他收益／(虧損)

其他收入及其他收益／(虧損)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2022年6月30日止六個月，本集團其他收入及其他收益／(虧損)約為人民幣29.6百萬元，同比上升約204.8%，主要由於報告期內收取的政府補貼增加所致。

金融資產減值虧損淨額

本集團金融資產減值虧損淨額主要包括就經營租賃及貿易應收款及其他應收款作出的減值撥備。截至2022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14.1百萬元，同比上升約4.0%，主要由於新冠肺炎疫情對部分租戶的業務營運有不利影響所致。

融資(成本)／收入－淨額

本集團融資(成本)／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2022年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額約為人民幣8.7百萬元，而2021年同期融資收入淨額則約為人民幣0.2百萬元，主要是由於銀行存款利息收入減少所致。

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2022年6月30日止六個月，實際所得稅率為27.6%，較截至2021年6月30日止六個月的26.8%上升了0.8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2022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240.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣203.3百萬元增長約18.2%。

管理層討論與分析

經營租賃及貿易應收款

本集團的經營租賃及貿易應收款主要來自有關商場及購物街單位的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2022年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣294.0百萬元，較2021年12月31日止的約為人民幣161.0百萬元增長了約82.6%，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2022年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,243.9百萬元，較2021年12月31日止的約為人民幣1,209.0百萬元增加了約2.9%，主要由於本集團規模擴大所致。

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2022年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣255.0百萬元，較2021年12月31日止的約為人民幣458.1百萬元減少了約44.3%，主要由於新冠肺炎疫情對部分租戶的業務營運產生不利影響及收繳率下降所致。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團資產並無抵押(2021年12月31日：無)。

或有負債

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

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2022年6月30日，資產負債率為0.50(2021年12月31日：0.51)。

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。

於2022年6月30日，本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。於2022年6月30日，本集團主要非人民幣資產和負債為按美元及港元列示的現金及銀行結餘。人民幣兌美元及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沖外匯風險。

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2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,625.4百萬元，較2021年12月31日止的約為人民幣3,991.6百萬元下降了約9.2%，主要歸因於新冠疫情產生不利影響所致。

借款

於2022年6月30日，本集團並無任何計息借款(2021年12月31日：無)。

管理層討論與分析

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2022年6月30日，本集團共有6,275名(2021年12月31日：6,886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。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。本集團釐定僱員薪酬方案時，考慮同類公司所支付的薪金、僱員付出的時間及其職責。截至2022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

本公司於2022年6月30日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

截至2022年6月30日止六個月，本公司並無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2022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	普通股數目				總計	概約持股百分比 ⁽¹⁾
	個人權益	信託 受益人	受控 法團權益	其他權益		
許華芳先生	—	—	45,000,000 ⁽²⁾	1,500,000 ⁽³⁾	46,500,000	7.23%
陳德力先生	11,250,000 ⁽⁴⁾	11,250,000 ⁽⁴⁾	100,000 ⁽⁵⁾	—	22,600,000	3.52%

附註：

- (1) 該等百分比以本公司截至2022年6月30日的已發行股份總數642,900,000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(「匯鴻股份獎勵計劃」)而成立。匯鴻管理於2020年12月31日採納匯鴻股份獎勵計劃，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) 該等股份由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有。該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。
- (4) 該等股份包括：(i)本公司根據本公司與陳德力先生之間日期為2020年9月10日的認購協議配發及發行予陳先生的11,250,000股股份，截至2022年6月30日由陳德力先生以個人身份持有；(ii)本公司根據本公司於2020年9月10日採納的股份獎勵計劃獎勵陳先生的11,250,000股股份，截至2022年6月30日尚未歸屬予陳先生並由Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為該股份獎勵計劃的受託人持有；有關(i)及(ii)的詳情載於本公司日期為2020年9月10日的公佈及本公司日期為2020年11月6日的通函。
- (5) 該等股份由鷹翔企業有限公司持有，其由陳德力先生全資及實益擁有。

其他資料

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	普通股數目				總計	概約持股百分比 ⁽¹⁾
		個人權益	配偶權益	受控法團權益	其他權益		
許華芳先生	寶龍控股	8,988,000	503,400 ⁽²⁾	–	597,568,000 ⁽³⁾	607,059,400	14.66%
許華芬女士	寶龍控股	61,470,000	–	226,623,000 ⁽⁴⁾	–	288,093,000	6.96%
許華琳女士	寶龍控股	15,868,000	–	–	–	15,868,000	0.38%

附註：

- (1) 該等百分比以寶龍控股截至2022年6月30日的已發行股份總數4,140,403,000股股份為基準計算。
- (2) 該等股份由許華芳先生的配偶施思妮女士持有。
- (3) 該等股份由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有。該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。
- (4) 該等股份由樺龍控股有限公司及萬通(香港)貿易有限公司持有，其由許華芬女士全資及實益擁有。

(iii) 於相關法團債權證的權益

寶龍控股發行本金額300,000,000美元的7.125厘2022年到期優先票據：

董事姓名	相聯法團名稱	持有債權證的身份	持有的債權證金額
許華芳先生	寶龍控股	全權信託設立人	1,800,000美元 ⁽¹⁾

附註：

- (1) 1,800,000美元債權證由藍天控股有限公司持有。藍天控股有限公司由Sky Infinity Family Limited全資擁有，該公司由Seletar Limited及Serangoon Limited分別擁有50%及50%。Seletar Limited及Serangoon Limited乃The Sky Infinity Trust下的代名人，Credit Suisse Trust Limited乃信託安排的受託人。許華芳先生為The Sky Infinity Trust的設立人。

除上文所披露者，截至2022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2022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 ⁽¹⁾
許健康先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	63.00%
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	63.00%
寶龍控股 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	63.00%
天龍控股有限公司 ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	63.00%
黃麗真女士 ⁽³⁾	配偶權益	405,000,000	63.00%
匯鴻管理 ⁽⁴⁾	受託人	45,000,000	7.00%
施思妮女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	46,500,000	7.23%

附註：

- 該等百分比以本公司截至2022年6月30日的已發行股份總數642,900,000股股份為基準計算。
- 寶龍維京控股由寶龍控股全資擁有，而寶龍控股則由許健康先生全資擁有之公司天龍控股有限公司擁有約43.61%。根據證券及期貨條例，寶龍控股、天龍控股有限公司及許健康先生各自被視為於寶龍維京控股擁有權益的相同數目股份中擁有權益。許健康先生及黃麗真女士亦分別於寶龍控股持有約0.69%及0.07%的直接權益。許華芳先生為許健康先生及黃麗真女士的兒子。
- 黃麗真女士乃許健康先生的配偶。根據證券及期貨條例，黃麗真女士被視為於由許健康先生持有的股份中擁有權益。
- 就2020年12月31日採納的匯鴻股份獎勵計劃而言，匯鴻信託的受託人匯鴻管理由許華芳先生全資擁有。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。
- 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2022年8月30日舉行的董事會會議上，董事會建議派發截至2022年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.15港元，中期股息總額為94.7百萬港元，乃按於2022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2022年12月20日(星期二)或前後派發予2022年12月2日(星期五)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2022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2022年11月29日(星期二)至2022年12月2日(星期五)(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2022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2022年11月28日(星期一)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(「**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

股份獎勵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。

根據股份獎勵計劃的規則(「**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，否則股份獎勵計劃自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2022年6月30日，股份獎勵計劃項下已授出及發行在外的股份為11,250,000股。截至2022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十四所載企業管治守則（「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2022年6月30日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則第二部分的所有適用的守則條文。

其他資料

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載的標準守則作為其董事買賣本公司證券的操守準則。經本公司向全體董事作出具體查詢後，董事已確認於報告期內均遵守標準守則所規定的準則。可能擁有本集團未公開內幕消息之相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2022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)。本公司擬按本公司日期為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2022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2022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
		2022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	2022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	–	27.9	766.4	2020年1月1日至 2023年12月31日
(ii) 升級資訊技術系統	397.1	5.7	44.1	353.0	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	–	73.4	85.4	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	5.4	18.7	60.8	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	–	158.8	–	–
	1,588.5	11.1	322.9	1,265.6	

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。董事會將於必要時重新評估並修訂上述發展的時間表。

於2022年6月30日，進行首次公開發售及行使超額配售權所得的未動用款項淨額，已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2022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 2022年6月30日 止六個月內 所得款項 實際用途 百萬港元	直至 2022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	—	82.0	—	—
(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	1.3	14.5	94.9	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
	273.4	1.3	96.5	176.9	

於2022年6月30日，進行認購事項所得的未動用款項淨額，已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2021年年報日期以來及於批准本報告日期，董事履歷資料的變更載列如下：

- 伍綺琴女士，於2022年6月30日退任中天順聯(國際)控股有限公司(前稱「中天宏信(國際)控股有限公司」及「恒誠建築控股有限公司」)的獨立非執行董事，該公司的股份在聯交所主板上市(股份代號：994)，主要從事樓宇建築業務。
- 陳惠仁先生，於2022年7月於聯交所任期完成，不再擔任聯交所的主板及GEM上市委員會成員。

除上文所披露者外，自本公司2021年年報刊發以來，董事資料概無其他變更須根據上市規則第13.51(2)條及第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2022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。

本公司審核委員會(「**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。其中，伍綺琴女士具備適當的專業資格(香港會計師公會認可的執業會計師)。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2022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。

報告日後的重大事項

本集團於報告期後及截至2022年8月30日止概無任何重大事項。

謹代表董事會

主席

許華芳

香港，2022年8月30日

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	1,266,383	1,170,561
服務成本	7	(835,949)	(787,197)
毛利		430,434	383,364
銷售及營銷開支	7	(20,202)	(11,853)
行政開支	7	(87,297)	(88,990)
其他收入及其他收益／(虧損)	9	29,577	9,705
金融資產減值虧損淨額		(14,140)	(13,602)
經營利潤		338,372	278,624
融資成本	10	(23,214)	(22,164)
融資收入	10	14,455	22,337
融資(成本)／收入－淨額	10	(8,759)	173
分佔合營企業之業績		(1,053)	823
分佔聯營企業之業績		2,600	—
除所得稅前利潤		331,160	279,620
所得稅開支	11	(91,351)	(74,827)
期間利潤及全面收入總額		239,809	204,793
以下應佔利潤及全面收入總額：			
— 本公司股東		240,344	203,338
— 非控制性權益		(535)	1,455
		239,809	204,793
本公司股東應佔期間利潤的每股盈利(以每股人民幣分列示)			
— 每股基本盈利	12	38.05	32.14
— 每股攤薄盈利	12	37.94	31.90

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

		2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	13	15,098	16,153
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		10,558	10,558
投資物業	14	783,974	632,496
無形資產		4,608	4,859
商譽	15	20,640	20,640
遞延所得稅資產		76,787	71,359
於合營企業之投資		2,123	3,176
於聯營企業之投資		53,342	50,742
		967,130	809,983
流動資產			
經營租賃及貿易應收款	16	294,025	161,024
預付款及其他應收款	17	304,327	101,402
可收回即期所得稅		1,009	8,396
現金及銀行結餘	18	3,625,423	3,991,601
		4,224,784	4,262,423
總資產		5,191,914	5,072,406
權益			
股本及溢價	19	1,127,007	1,288,561
其他儲備	20	124,905	97,281
就股份獎勵計劃而持有的股份		(95)	(95)
保留盈利		1,310,200	1,069,856
本公司股東應佔股本及儲備		2,562,017	2,455,603
非控制性權益		14,598	15,133
總權益		2,576,615	2,470,736

中期簡明綜合資產負債表

		2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,823	2,199
租賃負債	22	900,730	713,990
		902,553	716,189
流動負債			
貿易及其他應付款	23	1,243,859	1,209,042
承租人墊款		24,921	25,696
即期所得稅負債		147,157	129,253
租賃負債	22	41,835	63,417
合同負債	6(b)	254,974	458,073
		1,712,746	1,885,481
總負債		2,615,299	2,601,670
權益及負債總額		5,191,914	5,072,406

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第27至56頁的中期財務資料已於2022年8月30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	
截至2022年6月30日止六個月										
(未經審核)										
於2022年1月1日的餘額		5,747	1,282,814	(95)	97,281	1,069,856	2,455,603	15,133	2,470,736	
全面收入										
期間利潤		-	-	-	-	240,344	240,344	(535)	239,809	
全面收入總額		-	-	-	-	240,344	240,344	(535)	239,809	
與擁有人交易										
— 股息	21	-	(161,554)	-	-	-	(161,554)	-	(161,554)	
— 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		-	(161,554)	-	27,624	-	(133,930)	-	(133,930)	
於2022年6月30日的餘額		5,747	1,121,260	(95)	124,905	1,310,200	2,562,017	14,598	2,576,615	
截至2021年6月30日止六個月										
(未經審核)										
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		-	(93,726)	-	-	-	(93,726)	-	(93,726)	
— 股份獎勵計劃—僱員服務價值		-	-	-	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	

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	
	2022年	2021年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
經營活動現金流量		
經營活動(所用)／所得現金	(63,291)	511,954
已付中國企業所得稅	(71,864)	(68,366)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(135,155)	443,588
投資活動現金流量		
購置物業及設備	(2,954)	(2,494)
收購附屬公司付款	—	(6,480)
出售物業及設備所得款項淨額	331	128
已收利息	14,454	3,197
受限制銀行存款減少	1,100,000	—
購買無形資產	(36)	—
就獨家銷售代理權支付的按金	(198,000)	—
投資活動所得／(所用)現金淨額	913,795	(5,649)
融資活動現金流量		
向關聯方償還現金墊款	—	(3,410)
租賃之本金及利息部份付款	(45,246)	(85,569)
融資活動所用現金淨額	(45,246)	(88,979)
現金及現金等價物增加淨額	733,394	348,960
期初現金及現金等價物	1,976,944	3,449,101
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)	103	(1,668)
期終現金及現金等價物	2,710,441	3,796,393

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(「聯交所」)上市。

本公司母公司為寶龍地產(維京)控股有限公司。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2022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44.37%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千元(「人民幣千元」)呈示。中期財務資料已於2022年8月30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2022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通常包含的所有附註類別。因此，中期財務資料應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度財務報表以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱覽。

除下文所述外，於截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策和計算方法與本集團於截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

在本中期期間，本集團首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本集團的簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合同—履行合同的成本
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號之修訂

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或本簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

中期財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

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2022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)	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表－借款人對於有期貸款的分類	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(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
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)	投資者及其聯營企業或合營企業之間的資產 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2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2021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2021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(不包括其他收入及其他收益/(虧損)、未分配經營成本、利息收入、利息開支、分佔合營企業及聯營企業之業績以及所得稅開支)。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2022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	1,024,538	241,845	1,266,383
客戶合同收入	949,236	241,845	1,191,081
— 於某時間點	943	—	943
— 隨時間	948,293	241,845	1,190,138
其他來源的收入			
— 租金收入	75,302	—	75,302
分部業績	310,566	55,301	365,867
其他收入及其他收益/(虧損)			29,577
未分配經營成本			(57,072)
利息開支			(23,214)
利息收入			14,455
分佔合營企業之業績			(1,053)
分佔聯營企業之業績			2,600
除所得稅前利潤			331,160
所得稅開支			(91,351)
期間利潤			239,809
折舊及攤銷	38,934	1,530	40,464

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

(a) (續)

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
其他收入及其他收益/(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
分佔合營企業之業績			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)

(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2022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	2,282,041	173,615	(38,314)	2,417,342
其他資產				2,774,572
總資產				5,191,914
分部負債	2,050,188	275,167	(38,314)	2,287,041
其他負債				328,258
總負債				2,615,299
資本開支(截至2022年6月30日 止六個月)(未經審核)	190,024	943	—	190,967

於2021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	2,027,227	145,504	(25,419)	2,147,312
其他資產				2,925,094
總資產				5,072,406
分部負債	2,215,988	254,217	(25,419)	2,444,786
其他負債				156,884
總負債				2,601,670
資本開支(截至2021年6月30日 止六個月)(未經審核)	48,667	5,559	—	54,226

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：

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產	2,417,342	2,147,312
其他資產		
可收回即期所得稅	1,009	8,396
遞延所得稅資產	76,787	71,359
未分配現金及現金等價物以及受限制現金	2,627,043	2,770,721
未分配物業及設備	2,805	3,542
其他企業資產	56,370	60,518
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	10,558	10,558
總資產	5,191,914	5,072,406

分部負債與總負債的對賬如下：

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部負債	2,287,041	2,444,786
其他負債		
即期所得稅負債	147,157	129,253
遞延所得稅負債	1,823	2,199
應付股息	162,054	—
其他企業負債	17,224	25,432
總負債	2,615,299	2,601,670

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。

資本開支包括添置無形資產、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2022年6月30日止六個月的收入如下：

服務類別	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
租金收入：		
— 商業物業租賃收入	75,302	102,160
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	94,883	136,129
商業運營及管理服務	854,353	703,964
運營階段的商業運營服務	311,663	264,935
商業物業管理服務	542,690	439,029
	949,236	840,093
— 住宅物業管理服務		
預售管理服務	14,597	17,724
物業管理服務	191,017	163,384
其他增值服務	36,231	47,200
	241,845	228,308
	1,266,383	1,170,561

(i) 截至2022年6月30日止六個月，來自保留集團的收入佔本集團收入17.0%（截至2021年6月30日止六個月：15.6%）。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2021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

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
合同負債	254,974	458,073

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。該等負債有所減少是由於新冠疫情對某些租戶的業務運營產生了不利影響。

(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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021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	389,829	247,350
— 住宅物業管理服務	68,244	61,837
	458,073	309,187

(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	
	2022年	2021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	644,252	597,032
能耗	101,465	83,215
短期租賃開支	86,863	75,577
折舊及攤銷	40,464	55,811
推廣及廣告開支	17,484	11,366
辦公室開支	12,008	11,632
差旅及酬酢開支	9,238	15,883
可變動租賃付款	8,748	8,435
稅項及其他徵費	5,751	7,087
專業費用	4,036	1,857
核數師酬金－核數服務	800	1,000
其他	12,339	19,145
	943,448	888,040

8 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
工資及薪金	322,706	296,138
社會保險支出(附註(a))	62,172	48,249
以股份為基礎付款(附註20)	27,624	27,624
房屋福利	21,434	17,447
其他僱員福利(附註(b))	4,775	5,040
	438,711	394,498

(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 其他收入及其他收益／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	12,742	5,871
政府補助(附註(a))	9,286	5,209
其他	3,049	1,339
	25,077	12,419
其他收益／(虧損)		
匯兌收益／(虧損)	4,500	(2,714)
	29,577	9,705

(a) 政府補助主要指收取地方政府並無附加條件的獎勵、退稅及租金退款。

10 融資(成本)／收入－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
有關下列各項的利息開支：		
租賃負債	(22,427)	(21,759)
其他	(787)	(405)
	(23,214)	(22,164)
有關下列各項的利息收入：		
銀行存款	14,455	22,337
融資(成本)／收入－淨額	(8,759)	173

中期財務資料附註

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	97,155	80,597
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(5,804)	(5,770)
	91,351	74,827

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2022年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤，故並無在中期簡明綜合財務報表計提香港利得稅撥備(截至2021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。

中期財務資料附註

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2022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	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔利潤)	240,344	203,338
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	631,650	632,750
每股基本盈利(每股人民幣分)	38.05	32.14

(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	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利(本公司擁有人應佔利潤)	240,344	203,338
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	631,650	632,750
潛在攤薄普通股之影響：		
獎勵股份	1,761	4,675
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	633,411	637,425
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	37.94	31.90

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
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值	1,160	14,993	16,153
添置	4	2,950	2,954
出售	(256)	(75)	(331)
折舊費用	(159)	(3,519)	(3,678)
期終賬面淨值	749	14,349	15,098
於2022年6月30日(未經審核)			
成本	6,382	37,652	44,034
累計折舊	(5,633)	(23,303)	(28,936)
賬面淨值	749	14,349	15,098
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)			
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)
期終賬面淨值	661	9,450	10,111
於2021年6月30日(未經審核)			
成本	6,983	26,608	33,591
累計折舊	(6,322)	(17,158)	(23,480)
賬面淨值	661	9,450	10,111

(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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
折舊開支	3,678	2,074

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
截至2022年6月30日止六個月(未經審核)		
期初賬面淨值		632,496
添置		187,977
折舊費用		(36,499)
期終賬面淨值		783,974
於2022年6月30日(未經審核)		
成本		1,123,880
累計折舊		(339,906)
賬面淨值		783,974
截至2021年6月30日止六個月(未經審核)		
期初賬面淨值		688,205
折舊費用		(53,457)
期終賬面淨值		634,748
於2021年6月30日(未經審核)		
成本		1,140,190
累計折舊		(505,442)
賬面淨值		634,748

(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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
服務成本	36,499	53,457

中期財務資料附註

15 商譽

於2022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

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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	27,655	26,908
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方(附註24(d))	64,028	30,647
— 第三方	259,340	146,520
	323,368	177,167
經營租賃及貿易應收款	351,023	204,075
減：減值撥備	(56,998)	(43,051)
	294,025	161,024

- (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：

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
0至30日	90,799	53,373
31至180日	85,035	34,337
181至365日	81,155	25,826
1至2年	55,595	54,618
2至3年	11,482	10,355
3年以上	26,957	25,566
	351,023	204,075

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2022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56,998,000元(2021年12月31日：人民幣43,051,000元)。

於2022年6月30日及2021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

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
其他應收款		
— 關聯方(附註24(d))	206,855	—
— 代租戶或住戶付款(附註(a))	39,867	45,676
— 其他	12,794	15,644
	259,516	61,320
減：減值撥備	(7,324)	(7,131)
	252,192	54,189
預付款		
— 第三方(附註(b))	43,252	47,164
— 關聯方(附註24(d))	8,883	49
	52,135	47,213
	304,327	101,402

(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 現金及銀行結餘

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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))	3,625,423	3,991,601
受限制現金－初步期限為三個月以上及一年以內的其他銀行存款(附註(b))	(900,000)	(900,000)
受限制現金－銀行存款	–	(1,100,000)
受限制現金－其他	(14,982)	(14,657)
現金及現金等價物	2,710,441	1,976,944

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	3,622,067	3,516,549
港幣	3,289	3,187
其他貨幣	67	471,865
	3,625,423	3,991,601

(b) 本集團的其他銀行存款指初步期限為三個月以上及一年以內的銀行存款，該等存款以人民幣計值，截至2022年6月30日止六個月的預期回報率為每年1.65% (2021年：1.65%)。其他銀行存款的賬面值與其公允價值相若，原因是貼現的影響並不重大。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

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
法定					
於2022年1月1日及2022年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	–	17,905
已發行					
於2022年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	1,282,814	1,288,561
股息(附註21)	–	–	–	(161,554)	(161,554)
於2022年6月30日(未經審核)	642,900,000	6,429	5,747	1,121,260	1,127,007

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

中期財務資料附註

20 其他儲備

	法定儲備 人民幣千元	股份獎勵計劃 — 僱員服務價值 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於2022年1月1日的餘額	23,617	73,664	97,281
股份獎勵計劃—僱員服務價值(附註(a))	—	27,624	27,624
於2022年6月30日的餘額(未經審核)	23,617	101,288	124,905
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

(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2022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(2021年6月30日：人民幣27,624,000元)。

21 股息

於2022年6月17日，本公司股東週年大會批准派付截至2021年12月31日止年度的末期股息，金額為189,495,000港元(相等於約人民幣161,554,000元)(2021年：113,895,000港元，相等於約人民幣93,726,000元)。該項股息將於2022年10月13日支付。

於2022年8月30日，董事會建議派發中期股息每股普通股0.15港元(按2022年6月30日的匯率計算，相等於約人民幣0.13元)。中期股息總額為94,747,500港元(相等於約人民幣81,027,000元)，乃按於2022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

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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)	783,974	632,496
租賃負債		
即期	41,835	63,417
非即期	900,730	713,990
	942,565	777,407

(b) 於損益確認的金額

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
折舊費用 商業物業(附註14)	36,499	53,457
利息開支(計入融資(成本)/收入—淨額)	22,427	21,759
可變動租賃付款(計入服務成本)	8,748	8,435
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支	86,863	75,577
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	45,246	85,569

中期財務資料附註

23 貿易及其他應付款

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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))	—	994
— 第三方	161,294	125,244
	161,294	126,238
其他應付款		
— 關聯方(附註24(d))	56,720	161,159
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	248,565	230,023
— 推廣費用的應付款	50,233	61,748
— 已收保證金(附註(b))	490,939	476,623
— 就業務合併的應付款	4,058	3,271
— 其他	2,897	16,565
	853,412	949,389
應計薪金	47,236	122,254
其他應付稅項	19,863	11,161
應付股息	162,054	—
	1,243,859	1,209,042

(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2022年6月30日及2021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：

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	155,870	124,530
一至兩年	3,985	975
兩至三年	1,439	733
	161,294	126,238

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：

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,014,706	1,075,627
港幣	162,054	-
	1,176,760	1,075,627

24 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021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	215,059	182,746
— 由許先生共同控制的實體	25,606	50,323
	240,665	233,069
已付/應付辦公室租賃開支		
— 由許先生控制的實體	919	933
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	84,312	75,577
— 由許先生共同控制的實體	568	-
	84,880	75,577
購買低值消耗品		
— 由許先生控制的實體	40	114
購買資訊技術服務		
— 由許先生共同控制的實體	4,762	-

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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,618	2,892

(d) 與關聯方的結餘

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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	62,159	25,289
— 由許先生共同控制的實體	1,869	5,358
	64,028	30,647
預付款		
— 由許先生控制的實體	—	49
— 由許先生共同控制的實體	8,883	—
	8,883	49
其他應收款		
— 由許先生控制的實體	206,855	—
貿易應付款		
— 由許先生控制的實體	—	919
— 由許先生共同控制的實體	—	75
	—	994

中期財務資料附註

24 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2022年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年12月31日 (經審核) 人民幣千元
其他應付款(附註(i))		
— 由許先生控制的實體	55,700	160,314
— 由許先生共同控制的實體	1,020	845
	56,720	161,159
合同負債		
— 由許先生控制的實體	125,211	135,120
— 由許先生共同控制的實體	11,501	28,660
	136,712	163,780

(i) 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。

25 或然負債

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

26 承擔

於2022年6月30日，本集團不可撤銷短期租賃安排項下的未來最低租賃付款總額合共為人民幣88,623,000元及於一年內到期(2021年12月31日：人民幣177,160,000元)。