

2023 中期報告 INTERIM REPORT

寶龍商業管理控股有限公司

POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 9909.HK



目錄

集團簡介	2
公司資料	3
管理層討論與分析	4
其他資料	17
中期簡明綜合全面收益表	26
中期簡明綜合資產負債表	27
中期簡明綜合權益變動表	29
中期簡明綜合現金流量表	30
中期財務資料附註	31

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2023年6月30日，本集團有95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10.7百萬平方米(「平方米」)；已簽約零售商業物業143個，總合約建築面積約為15.3百萬平方米。

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2023年6月30日，本集團有住宅物業管理服務已交付物業105個，總已交付建築面積約為20.1百萬平方米；已簽約物業139個，總簽約建築面積約29.8百萬平方米。

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。

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)

非執行董事

張雲峰先生(於2023年3月29日由執行董事調任為非執行董事，
並於2023年3月29日辭任首席財務官)

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(於2023年3月29日辭任)
張依婷女士(於2023年3月29日獲委任)
梁慧欣女士

授權代表

張雲峰先生
梁慧欣女士

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
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2023年6月30日，共有95處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為10.7百萬平方米；已簽約零售商業物業143個，總合約建築面積約為15.3百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2023年3月榮獲中國指數研究院頒發的「2023中國商業地產百強企業TOP10」及2023年5月榮獲贏商網頒發的「年度商業地產卓越企業」；及2023年6月榮獲聯商網頒發的「2022年度城市商業傑出運營商」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2023年6月30日，本集團住宅物業管理服務已交付項目105個，總已交付建築面積約為20.1百萬平方米；已簽約項目139個，總簽約建築面積約為29.8百萬平方米。

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2023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			
	2023年		2022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	378,318	36.1	367,983	35.9
住宅物業管理服務	59,893	26.4	62,451	25.8
總計	438,211	34.4	430,434	34.0

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2023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1,047.9百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣1,024.5百萬元增加約2.3%；已開業建築面積約為10.7百萬平方米，較2022年同期約10.2百萬平方米增加約0.5百萬平方米；已開業項目數95個，較2022年同期91個淨增4個；合約建築面積約為15.3百萬平方米，較2022年同期約14.7百萬平方米增加約0.6百萬平方米。

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					
	2023年			2022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⁾	9,986	6,744	754,161	9,540	6,522	727,095
珠三角 ⁽²⁾	416	166	16,539	416	166	19,885
其他 ⁽³⁾	4,863	3,791	277,189	4,743	3,546	277,558
總計	15,265	10,701	1,047,889	14,699	10,234	1,024,538

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2023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)
寶龍天地											
1	舟山普陀寶龍天地	2023年6月	舟山	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	92,100	-	40,800	51,300
	小計							92,100	-	40,800	51,300
寶龍星匯											
1	海鹽北大街	2023年6月	嘉興	長三角	第三方	寶龍星匯	委託管理	55,570	-	35,630	19,940
	小計							55,570	-	35,630	19,940
	總計							147,670	-	76,430	71,240

管理層討論與分析

新增簽約項目

在截至2023年6月30日止六個月內及截至本中期報告日期止，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)
來自獨立第三方						
1	香塘寶龍廣場	太倉	長三角	寶龍商業	委託管理	70,000
2	上饒水南街 ⁽¹⁾	上饒	其他	寶龍星匯	諮詢顧問	158,000
小計						228,000
總計						228,000

(1) 項目簽約時間為2023年8月，不包含在2023年上半年各類統計數據範圍內。

出租率

下表載列於2023年6月30日本集團按產品類型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。

產品類型	平均出租率 ⁽¹⁾		於2023年 6月30日 已開業 建築面積 (千平方米)
	2023年 6月30日	2022年 12月31日	
	%	%	
寶龍一城	99.4	98.5	171
寶龍城	97.9	98.4	574
寶龍廣場	90.1	92.2	8,445
寶龍天地	92.1	92.5	516
寶龍星匯	92.3	92.3	995
合計	90.8	92.6	10,701

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

管理層討論與分析

2023年下半年計劃開業項目

本集團2023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	2023年10月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	65,915
2	景德鎮寶龍廣場	2023年10月	景德鎮	其他	寶龍地產	委託管理	129,209
3	金華金義寶龍廣場	2023年10月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	92,743
4	徐州和信寶龍廣場	2023年10月	徐州	長三角	第三方	委託管理	197,251
5	杭州拱墅寶龍廣場	2023年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	98,264
6	邳州寶龍廣場	2023年12月	徐州	長三角	寶龍地產	委託管理	129,514
7	臨海寶龍廣場	2023年12月	台州	長三角	第三方	整租	50,215
小計							763,111
寶龍天地							
1	廈門圓博苑寶龍天地	2023年10月	廈門	其他	第三方	整租	14,705
2	廈門文灶	2023年12月	廈門	其他	第三方	整租	41,658
小計							56,363
寶龍星匯							
1	天臺文化中心寶龍天地	2023年10月	台州	長三角	第三方	委託管理	18,227
2	溫州樂清寶龍廣場	2023年12月	溫州	長三角	第三方	委託管理	56,000
小計							74,227
總計							893,701

(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2023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226.9百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣241.8百萬元減少約6.2%。已交付建築面積約為20.1百萬平方米，較2022年同期18.3百萬平方米增加1.8百萬平方米；已交付項目105個，較2022年同期87個淨增18個；合約建築面積約為29.8百萬平方米，較2022年同期約30.6百萬平方米減少約0.8百萬平方米。

下表載列按地區劃分於所示日期的合約建築面積及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					
	2023年			2022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 (以千計)	平方米	平方米	人民幣元
長三角 ⁽¹⁾	19,253	10,586	139,069	19,201	8,673	138,764
珠三角 ⁽²⁾	559	389	8,227	559	—	2,998
其他 ⁽³⁾	9,984	9,104	79,645	10,877	9,619	100,083
總計	29,796	20,079	226,941	30,637	18,292	241,845

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

2023年下半年工作計劃

進入2023年，經歷了三年的新冠肺炎疫情終於解除限制措施，經濟社會全面恢復常態化運行，消費場景重新回歸線下。宏觀政策顯效發力，國家發改委發佈的《關於恢復和擴大消費的措施》中，對恢復和擴大消費提出了二十條強有力措施，進一步滿足居民消費需求，釋放消費潛力。2023上半年，GDP同比增速5.5%，社會消費品零售總額同比增長8.2%，經濟運行延續恢復態勢，整體消費市場溫和復蘇。

隨著線下消費場景的逐步復蘇，而購物中心作為線下消費的主要流量入口，2023年上半年，本集團客流和銷售額迎來了雙位數增長，恢復強勁。同時，本集團不斷優化升級招商品牌組合，與LVMH集團、歐萊雅集團等達成深度合作，近10餘家高化門店在廈門寶龍一城亮相，打造全新高化矩陣。展望2023年下半年，本集團將繼續堅持深耕長三角的戰略佈局，面對市場和消費的變化，突破思維、打破常規，不斷更新業態組合、樹立項目標籤，積極應對市場變化，打造豐富的消費場景和滿足多元化的生活方式。

1. 建立價值金字塔

充分挖掘項目空間及各業務端的收入價值，同時整合商業及物業自身的平台價值，構建本公司價值金字塔。同時2023年下半年將持續提升項目經營品質及商業氛圍，加快現有項目的調整翻新進程。招商運營方面，重視包括招商推廣、數據研究、風險管控、招商空鋪管控等的商業管理全程復盤，巧用智慧科技，使用全程系統AI助手監控，通過主動推送預警信息等方式，提升項目管理效能。

2. 持續擴大品牌影響力

2023年3月，以「寶龍四季」為主題，貫穿全年營銷策略發佈會順利舉行，基於商業運營規律、節氣和節日，圍繞「顏色、聲音、味道、溫度」四個維度，詳細解讀了2023年本集團對於四季的營銷策略。2023年下半年，將著重圍繞「秋、冬」兩季繼續開展精彩的營銷活動，與此同時，第三屆「寶龍印記」活動將依舊作為年度重點營銷活動並將於2023年10月舉辦，繼續引爆消費熱潮。

3. 完善人才梯隊建設

本集團將繼續以長三角作為核心的戰略佈局區域，同時關注和探索其它機會型優質區域，繼增設六大城市招商中心，充分發揮區域招商優勢後，2023年下半年本集團將啟用YOUNG計劃，通過選拔年輕骨幹去面對新時代的商業發展。繼續對人才進行儲備和培養，開展項目總經理專項培訓，激發人才內生動力，並形成以數據為支撐的智能個人評估體系，繼續優化組織效能，提高流程審批效率，打造行業一流商業運營團隊。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,274.8百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,266.4百萬元增加了約人民幣8.4百萬元。

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			
	2023年		2022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	48,042	3.8	94,883	7.5
商業運營及管理服務	912,730	71.6	854,353	67.5
商業物業租賃收入	87,117	6.8	75,302	5.9
	1,047,889	82.2	1,024,538	80.9
住宅物業管理服務				
預售管理服務	4,095	0.3	14,597	1.1
物業管理服務	171,137	13.4	191,017	15.1
其他增值服務	51,709	4.1	36,231	2.9
	226,941	17.8	241,845	19.1
總計	1,274,830	100.0	1,266,383	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2023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48.0百萬元，同比减少約49.4%，佔本集團總收入約3.8%。

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2022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。

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2023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912.7百萬元，同比增加約6.8%，佔本集團總收入約71.6%。

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運營能力的提升。截至2023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10.7百萬平方米，同比增加約4.9%。

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2023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87.1百萬元，同比增長約15.7%，佔本集團總收入約6.8%。

來自商業物業租賃服務的收入增長主要由於轉租項目租賃收入增長所致。

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2023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226.9百萬元，同比減少約6.2%，佔本集團總收入約17.8%。

來自住宅物業管理服務的收入減少主要由於：(i)受中國房地產行業持續下行因素影響，住宅物業簽約面積增速放緩，預售管理服務收入減少；及(ii)截至2023年6月30日止六個月，住宅物業簽約面積約為29.8百萬平方米，較2022年同期減少約0.8百萬平方米。主要由於本集團主動與一個項目的業主進行協調並完成解約，該項目本身經營品質及表現不及預期。未來本集團將更多資源集中用於優質項目的打造和提升。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	160,875	12.6	174,691	13.8
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	9,985	0.8	16,534	1.3
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	877,029	68.8	833,313	65.8
	1,047,889	82.2	1,024,538	80.9
住宅物業管理服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	26,978	2.1	40,368	3.2
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	2,421	0.2	9,072	0.7
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	197,542	15.5	192,405	15.2
	226,941	17.8	241,845	19.1
總計	1,274,830	100.0	1,266,383	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2023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1,074.6百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,025.7百萬元增加了約人民幣48.9百萬元，佔本集團總收入的約84.3%。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	754,161	59.2	727,095	57.4
珠三角	16,539	1.3	19,885	1.6
其他	277,189	21.7	277,558	21.9
	1,047,889	82.2	1,024,538	80.9
住宅物業管理服務				
長三角	139,069	10.9	138,764	11.0
珠三角	8,227	0.6	2,998	0.2
其他	79,645	6.3	100,083	7.9
	226,941	17.8	241,845	19.1
總計	1,274,830	100.0	1,266,383	100.0

截至2023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)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2023年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣836.6百萬元，同比增加約0.1%。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2023年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣438.2百萬元，同比增加約1.8%。截至2023年6月30日止六個月，本集團毛利率為34.4%，較截至2022年6月30日止六個月的34.0%增加了0.4個百分點。

截至2023年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利約為人民幣378.3百萬元，同比增長約2.8%，截至2023年6月30日止六個月，本集團商業運營服務毛利率為36.1%，較截至2022年6月30日止六個月的35.9%增加0.2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2023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59.9百萬元，同比減少約4.1%，截至2023年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務毛利率為26.4%，較截至2022年6月30日止六個月的25.8%增加0.6個百分點，主要由於本集團持續減少了一些低利潤物業管理項目的成本投入，並主動與一個經營品質欠佳的項目進行解約。

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			
	2023年		2022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	378,318	36.1	367,983	35.9
住宅物業管理服務	59,893	26.4	62,451	25.8
總計	438,211	34.4	430,434	34.0

截至2023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)－淨額

其他收入及其他收益／(虧損)－淨額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2023年6月30日止六個月，本集團其他收入及其他收益／(虧損)－淨額約為人民幣31.2百萬元，同比上升約5.5%，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2023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14.2百萬元，同比上升約0.1%，主要由於基於審慎性原則，本集團對賬面的貿易應收款及其他應收款進行了減值測試並計提了合理減值。

融資收入／(成本)－淨額

本集團融資收入／(成本)－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2023年6月30日止六個月，本集團融資收入淨額約為人民幣12.8百萬元，而2022年同期融資成本淨額則約為人民幣8.7百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加所致。

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2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的實際所得稅率保持相對穩定，分別約為26.7%及27.6%。

期間利潤

截至2023年6月30日止六個月，本集團的股東應佔利潤約為人民幣257.0百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣240.3百萬元增長約6.9%。

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2023年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣337.3百萬元，較2022年12月31日止的約為人民幣232.5百萬元增長了約45.1%，主要由於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2023年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,038.7百萬元，較2022年12月31日止的約為人民幣1,094.1百萬元減少了約5.1%，主要由於代租戶或住戶收款減少所致。

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2023年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣291.0百萬元，較2022年12月31日止的約為人民幣229.3百萬元增加了約26.9%，主要由於本集團業務規模擴大所致。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團資產並無抵押(2022年12月31日：無)。

或有負債

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或有負債(2022年12月31日：無)。

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2023年6月30日，資產負債率為0.45(2022年12月31日：0.48)。

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2023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2023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2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,528.5百萬元，較2022年12月31日止的約為人民幣3,452.7百萬元增長了約2.2%，主要由於本集團加大收繳力度所致。

借款

於2023年6月30日，本集團並無任何計息借款(2022年12月31日：無)。

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2023年6月30日，本集團共有5,686名(2022年12月31日：5,726名)僱員。本集團截至2023年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣423.8百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣438.7百萬元)。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達成本集團的成功至關重要。本集團的成功取決於本集團能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為本集團留任策略的一部分，本集團在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施。本集團亦為僱員參加多項僱員社保計劃，包括住房公積金、養老金、醫療保險、社會保險及失業保險。就員工培訓而言，本集團亦為員工提供各類課程，以改善員工技能，發展各自的專長。截至2023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2023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2023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2023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	—	—	32,537,000 ⁽²⁾	1,500,000 ⁽³⁾	34,037,000	5.29%
陳德力先生	11,250,000 ⁽⁴⁾	5,625,000 ⁽⁴⁾	5,807,500 ⁽⁵⁾	—	22,682,500	3.53%
張雲峰先生	100,000 ⁽⁶⁾	—	—	—	100,000	0.02%

附註：

- 該等百分比以本公司截至2023年6月30日的已發行股份總數642,900,000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(「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。
- 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。
- 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德力先生的11,250,000股股份，截至2023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德力先生的11,250,000股股份，於2023年6月1日已歸屬予陳德力先生5,625,000股股份，截至2023年6月30日尚未歸屬5,625,000股股份由Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為該股份獎勵計劃的受託人繼續持有；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。
- 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。
- 該等股份包括根據匯鴻股份獎勵計劃於2022年9月22日授予張雲峰先生的獎勵股份。

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2023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262,741,000美元的7.125厘2024年到期優先票據⁽¹⁾：

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	2,200,000美元 ⁽²⁾

附註：

- (1) 寶龍控股所發行於2024年到期的262,741,000美元7.125%優先票據在新交所上市，為可轉讓及不可轉換為寶龍控股股份。有關2024年到期的7.125%的優先票據的詳情，請參閱寶龍控股日期為2022年7月4日、2022年7月13日、2022年7月14日、2022年7月16日、2022年7月19日及2022年7月25日的公佈。
- (2) 2,200,000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2023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2023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	32,537,000	5.06%
施思妮女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	34,037,000	5.29%

附註：

- 該等百分比以本公司截至2023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2023年8月24日舉行的董事會會議上，董事會建議派發截至2023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96.4百萬港元，乃按於2023年6月30日已發行普通股數目計算。中期股息將於2023年12月20日(星期三)或前後派發予2023年12月1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2023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2023年11月28日(星期二)至2023年12月1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2023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2023年11月27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

股份獎勵計劃的合資格參與者(「**合資格參與者**」)包括下列類別人士：

- (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。截至本報告日期，股份獎勵計劃的尚餘年期約為七年。

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%（即31,075,000股股份），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。截至2023年6月30日，已歸屬50%獎勵股份予陳德力先生，餘下的50%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2023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。除上文所披露者外，截至2023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。

可供日後授出的股份數目為19,825,000股，佔本公司於本報告日期已發行股本的3.1%。

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」）第二部分的原則及守則條文，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2023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

遵守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2023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。

本公司已於2023年6月30日修訂首次公開發售及超額配售所得款項的用途。詳情請參閱本公司日期為2023年6月30日的公佈。

其他資料

下表載列本公司於2023年6月30日之經修訂首次公開發售所得款項的計劃用途及分配詳情：

	原定				經修訂			
		截至2023年 6月30日止	直至2023年 6月30日	截至2023年 6月30日	重新分配 後首次公開 發售所得 款項的 計劃用途	重新 分配後的 概約百分比	重新分配後 的未動用的 首次公開 發售所得 款項	首次公開發售 所得款項 擬定用途 預期時間表
	招股章程 所述的 首次公開 發售所得款 項計劃用途	六個月內 首次公開 發售所得 款項淨額的 實際用途	首次公開 發售所得 款項	首次公開 發售所得 款項	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
(i) 戰略收購及投資於其他商業運營 服務供應商	794.3	-	31.5	762.8	238.3	15%	206.8	2026年12月31日 或之前
(ii) 升級資訊技術系統	397.1	12.2	65.0	332.1	238.3	15%	173.3	2026年12月31日 或之前
(iii) 若干租戶及供貨商的股權投資	158.8	-	73.4	85.4	158.8	10%	85.4	2026年12月31日 或之前
(iv) 翻新由獨立第三方開發或擁有的 零售商業物業	79.5	3.1	27.1	52.4	79.5	5%	52.4	2026年12月31日 或之前
(v) 一般業務用途及營運資金	158.8	-	158.8	-	158.8	10%	-	-
(vi) 整租服務模式下物業的租賃支出	-	-	-	-	714.8	45%	714.8	2026年12月31日 或之前
總計	1,588.5	15.3	355.8	1,232.7	1,588.5	100.00%	1,232.7	

在變更前，截至2023年6月30日已使用的款項是按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」分配使用。於2023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

本公司已於2023年6月30日修訂認購事項所得款項的用途。詳情請參閱本公司日期為2023年6月30日的公告。

下表載列截至2023年6月30日從認購事項所得款項淨額的使用狀況以及預期使用時間表：

	原定				經修訂		預期時間表
	認購事項 所得款項的 原定分配 百萬港元	截至2023年 6月30日止 六個月內 認購事項 所得款項 淨額 實際用途 百萬港元	直至2023年 6月30日的 已動用的 認購事項 所得款項 百萬港元	截至 2023年 6月30日的 未動用的 認購事項 所得款項 百萬港元	重新分配後 認購事項 所得款項的 計劃用途 百萬港元	重新分配後 的未動用的 認購事項 所得款項 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	-	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	0.3	19.8	89.6	109.4	89.6	2026年12月31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	-	-	-
(iv) 升級資訊技術系統	-	-	-	-	82.0	82.0	2026年12月31日 或之前
總計	273.4	0.3	101.8	171.6	273.4	171.6	

在變更前，截至2023年6月30日已使用的款項是按照本公司日期為2020年9月10日的公佈及2020年11月6日的通函所載內容分配使用。於2023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2022年年報刊發以來及於批准本報告日期董事履歷資料的變更載列如下：

- 獨立非執行董事陳惠仁先生，於2023年8月2日獲委任為理文造紙有限公司(股份代號：2314.HK)的獨立非執行董事，該公司乃股份在聯交所主板上市的箱板厚紙及紙漿生產商。

除上文所披露者外，自本公司2022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2023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，伍綺琴女士具備上市規則第3.10(2)條所規定的適當的專業資格。

審核委員會已與本公司的管理層及外聘核數師審閱截至2023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2023年8月24日止概無任何重大事項。

謹代表董事會

主席

許華芳

香港，2023年8月24日

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	1,274,830	1,266,383
服務成本	7	(836,619)	(835,949)
毛利		438,211	430,434
銷售及營銷開支	7	(30,638)	(20,202)
行政開支	7	(87,621)	(87,297)
其他收入及其他收益／(虧損)－淨額	9	31,216	29,577
金融資產減值虧損－淨額		(14,158)	(14,140)
經營利潤		337,010	338,372
融資成本	10	(18,028)	(23,214)
融資收入	10	30,792	14,455
融資收入／(成本)－淨額	10	12,764	(8,759)
分佔合營企業之業績		159	(1,053)
分佔聯營企業之業績		(232)	2,600
除所得稅前利潤		349,701	331,160
所得稅開支	11	(93,442)	(91,351)
期間利潤及全面收入總額		256,259	239,809
以下應佔利潤及全面收入總額：			
－本公司股東		256,978	240,344
－非控制性權益		(719)	(535)
		256,259	239,809
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	40.63	38.05
－每股攤薄盈利	12	40.63	37.94

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

		2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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	12,158	12,982
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		11,138	11,138
投資物業	14	714,257	751,872
無形資產		7,520	8,561
商譽	15	20,640	20,640
遞延所得稅資產		77,334	70,065
於合營企業之投資		983	824
於聯營企業之投資		53,288	53,520
		897,318	929,602
流動資產			
存貨		4,248	—
經營租賃及貿易應收款	16	337,339	232,463
預付款及其他應收款	17	611,522	597,763
可收回即期所得稅		1,053	759
現金及銀行結餘	18	3,528,484	3,452,680
		4,482,646	4,283,665
總資產		5,379,964	5,213,267
權益			
股本及股份溢價	19	1,052,188	1,043,940
其他儲備	20	106,145	171,326
就股份獎勵計劃持有的股份	19	(44)	(95)
保留盈利		1,769,909	1,512,931
本公司股東應佔股本及儲備		2,928,198	2,728,102
非控制性權益		4,110	8,027
總權益		2,932,308	2,736,129

中期簡明綜合資產負債表

		2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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		1,492	1,592
租賃負債	22	900,690	901,274
		902,182	902,866
流動負債			
貿易及其他應付款	23	1,038,709	1,094,089
承租人墊款		51,554	44,091
即期所得稅負債		127,810	152,400
租賃負債	22	36,450	54,370
合同負債	6(b)	290,951	229,322
		1,545,474	1,574,272
總負債		2,447,656	2,477,138
權益及負債總額		5,379,964	5,213,267

上述中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併呈閱。

第26至56頁的中期財務資料已於2023年8月24日由董事會批准，並由本公司董事代表簽署。

許華芳
董事

陳德力
董事

中期簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	附註	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	非控制 性權益	總權益
		人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	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2023年6月30日止六個月									
(未經審核)									
於2023年1月1日的餘額		5,747	1,038,193	(95)	171,326	1,512,931	2,728,102	8,027	2,736,129
全面收入									
期間利潤		-	-	-	-	256,978	256,978	(719)	256,259
全面收入總額		-	-	-	-	256,978	256,978	(719)	256,259
與擁有人交易									
— 股息	21	-	(87,924)	-	-	-	(87,924)	(3,198)	(91,122)
— 股份獎勵計劃—僱員服務價值		-	-	-	31,042	-	31,042	-	31,042
— 獎勵股份歸屬		-	96,172	51	(96,223)	-	-	-	-
與擁有人交易總額		-	8,248	51	(65,181)	-	(56,882)	(3,198)	(60,080)
於2023年6月30日的餘額		5,747	1,046,441	(44)	106,145	1,769,909	2,928,198	4,110	2,932,308
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		-	(161,554)	-	-	-	(161,554)	-	(161,554)
— 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		-	(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

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	
	2023年	2022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		
經營活動所得／(所用)現金	200,369	(63,291)
已付中國企業所得稅	(125,696)	(71,864)
經營活動所得／(所用)現金淨額	74,673	(135,155)
投資活動現金流量		
購置物業及設備	(2,795)	(2,954)
出售物業及設備所得款項淨額	2,338	331
已收利息	30,792	14,454
受限制銀行存款減少	—	1,100,000
購買無形資產	(19)	(36)
就獨家銷售代理權退回／(支付)的保證金	6,393	(198,000)
投資活動所得現金淨額	36,709	913,795
融資活動現金流量		
租賃之本金及利息部份付款	(35,484)	(45,246)
融資活動所用現金淨額	(35,484)	(45,246)
現金及現金等價物增加淨額	75,898	733,394
期初現金及現金等價物	3,450,788	1,976,944
現金及現金等價物的匯兌(虧損)／收益	(856)	103
期終現金及現金等價物	3,525,830	2,710,441

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2023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2023年8月24日獲本公司董事會批准刊發。

中期財務資料並未經審核。

2 編製基準及會計政策

截至2023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2022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2023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2022年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

在本中期間，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17號	保險合同及相關修訂
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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港財務報告準則第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

於本中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2023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	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債	2024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	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類	2024年1月1日

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2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2022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2022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)－淨額、未分配經營成本、融資收入/(成本)－淨額、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2023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	1,047,889	226,941	1,274,830
客戶合同收入	960,772	226,941	1,187,713
— 於某時間點	752	—	752
— 隨時間	960,020	226,941	1,186,961
其他來源的收入			
— 租金收入	87,117	—	87,117
分部業績	317,575	61,128	378,703
其他收入及其他收益/(虧損)－淨額			31,216
未分配經營成本			(72,909)
利息開支			(18,028)
利息收入			30,792
分佔合營企業之業績			159
分佔聯營企業之業績			(232)
除所得稅前利潤			349,701
所得稅開支			(93,442)
期間利潤			256,259
折舊及攤銷	40,904	1,450	42,354

中期財務資料附註

5 分部資料(續)

(a) (續)

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)

(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2023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	1,599,004	246,848	(11,661)	1,834,191
其他資產				3,545,773
總資產				5,379,964
分部負債	1,940,388	280,461	(11,661)	2,209,188
其他負債				238,468
總負債				2,447,656
資本開支(截至2023年6月30日 止六個月)(未經審核)	2,002	812	—	2,814

於2022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	1,614,557	213,250	(53,827)	1,773,980
其他資產				3,439,287
總資產				5,213,267
分部負債	2,050,595	274,738	(53,827)	2,271,506
其他負債				205,632
總負債				2,477,138
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

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：

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產	1,834,191	1,773,980
其他資產		
可收回即期所得稅	1,053	759
遞延所得稅資產	77,334	70,065
未分配現金及銀行結餘	3,400,277	3,300,950
未分配物業及設備	1,700	2,031
其他企業資產	54,271	54,344
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11,138	11,138
總資產	5,379,964	5,213,267

分部負債與總負債的對賬如下：

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部負債	2,209,188	2,271,506
其他負債		
即期所得稅負債	127,810	152,400
遞延所得稅負債	1,492	1,592
應付股息	88,911	—
其他企業負債	20,255	51,640
總負債	2,447,656	2,477,138

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、無形資產、來自商業及住宅物業管理服務應收款以及現金及銀行結餘。可收回即期所得稅、遞延所得稅資產、未分配現金及銀行結餘、未分配物業及設備、其他企業資產及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

分部負債主要包括貿易及其他應付款、租賃負債、合同負債、承租人墊款及長期應付款。即期所得稅負債、遞延所得稅負債、應付關聯方其他應付款及其他企業負債除外。

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2023年6月30日止六個月的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
服務類別		
<i>租金收入：</i>		
— 商業物業租賃收入	87,117	75,302
<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	48,042	94,883
商業運營及管理服務	912,730	854,353
運營階段的商業運營服務	365,323	311,663
商業物業管理服務	547,407	542,690
	960,772	949,236
— 住宅物業管理服務		
預售管理服務	4,095	14,597
物業管理服務	171,137	191,017
其他增值服務	51,709	36,231
	226,941	241,845
	1,274,830	1,266,383

- (i) 截至2023年6月30日止六個月，來自保留集團的收入佔本集團收入14.7%（截至2022年6月30日止六個月：17.0%）。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2022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

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
合同負債	290,951	229,322

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。

(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	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022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	175,959	389,829
— 住宅物業管理服務	53,363	68,244
	229,322	458,073

(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	
	2023年	2022年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
僱員及其他人工成本	612,916	644,252
能耗	106,840	101,465
短期租賃開支	103,449	86,863
折舊及攤銷	42,354	40,464
推廣及廣告開支	29,531	17,484
辦公室開支	7,931	12,008
差旅及酬酢開支	6,317	9,238
可變動租賃付款	6,098	8,748
稅項及其他徵費	6,079	5,751
專業費用	11,785	4,036
核數師酬金－核數服務	855	800
其他	20,723	12,339
	954,878	943,448

8 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	323,322	322,706
社會保險支出(附註(a))	51,055	62,172
以股份為基礎付款(附註20)	31,042	27,624
房屋福利	17,651	21,434
其他僱員福利(附註(b))	728	4,775
	423,798	438,711

(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)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	11,250	12,742
政府補助(附註(a))	16,598	9,286
其他	4,224	3,049
	32,072	25,077
其他(虧損)／收益		
匯兌(虧損)／收益	(856)	4,500
	31,216	29,577

(a) 政府補助主要指收取地方政府並無附加條件的獎勵及退稅。

10 融資收入／(成本)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
有關下列各項的利息開支：		
租賃負債	(16,980)	(22,427)
其他	(1,048)	(787)
	(18,028)	(23,214)
有關下列各項的利息收入：		
銀行存款	30,792	14,455
融資收入／(成本)－淨額	12,764	(8,759)

中期財務資料附註

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	100,811	97,155
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(7,369)	(5,804)
	93,442	91,351

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2023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2022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2023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	
	2023年 (未經審核)	2022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)	256,978	240,344
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	632,556	631,650
每股基本盈利(每股人民幣分)	40.63	38.05

(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	
	2023年 (未經審核)	2022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)	256,978	240,344
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	632,556	631,650
潛在攤薄普通股之影響：		
獎勵股份	—	1,761
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	632,556	633,411
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	40.63	37.94

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2023年6月30日止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值	614	12,368	12,982
添置	–	2,795	2,795
出售	–	(244)	(244)
折舊費用	(77)	(3,298)	(3,375)
期終賬面淨值	537	11,621	12,158
於2023年6月30日(未經審核)			
成本	5,876	36,146	42,022
累計折舊	(5,339)	(24,525)	(29,864)
賬面淨值	537	11,621	12,158
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

(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	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
折舊開支	3,375	3,678

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2023年6月30日止六個月(未經審核)		
期初賬面淨值		751,872
折舊費用		(37,615)
期終賬面淨值		714,257
於2023年6月30日(未經審核)		
成本		1,130,783
累計折舊		(416,526)
賬面淨值		714,257
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

(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	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
服務成本	37,615	36,499

中期財務資料附註

15 商譽

於2023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

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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	30,433	24,363
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方(附註24(d))	128,904	59,941
— 第三方	236,352	192,119
	365,256	252,060
經營租賃及貿易應收款	395,689	276,423
減：減值撥備	(58,350)	(43,960)
	337,339	232,463

- (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：

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	273,915	214,563
1至2年	68,473	25,381
2至3年	37,310	15,825
3年以上	15,991	20,654
	395,689	276,423

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2023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58,350,000元(2022年12月31日：人民幣43,960,000元)。

於2023年6月30日及2022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

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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))	15,104	14,610
— 關聯方(附註24(d))	8,170	9,619
— 向關聯公司支付的保證金(附註(b)及附註24(d))	198,227	198,000
— 向第三方支付支付的保證金(附註(c))	293,554	300,156
— 其他	22,491	19,639
	537,546	542,024
減：減值撥備	(13,848)	(13,895)
	523,698	528,129
預付款		
— 第三方(附註(d))	70,893	61,330
— 關聯方(附註24(d))	16,931	8,304
	87,824	69,634
	611,522	597,763

- (a) 該等款項主要指代租戶或住宅社區支付的能耗款項。
- (b) 該等款項指向關聯公司支付的可退還保證金，以取得該關聯公司所持有的位於中國停車位的獨家銷售權。
- (c) 該等款項指向第三方支付的可退還保證金，以取得該第三方所持有的位於中國商舖的獨家銷售權。
- (d) 該等款項主要指預付能耗費的金額。
- (e) 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

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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))	3,528,484	3,452,680
受限制現金—其他	(2,654)	(1,892)
現金及現金等價物	3,525,830	3,450,788

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	3,526,538	3,444,818
港幣	1,874	7,792
其他貨幣	72	70
	3,528,484	3,452,680

中期財務資料附註

19 股本及股份溢價及就股份獎勵計劃持有的股份

	普通股數目	股本		股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元
		千港元	人民幣千元			
法定						
於2023年1月1日及2023年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	–	17,905	–
已發行						
於2023年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	1,038,193	1,043,940	(95)
股息	–	–	–	(87,924)	(87,924)	–
獎勵股份之歸屬	–	–	–	96,172	96,172	51
於2023年6月30日(未經審核)	642,900,000	6,429	5,747	1,046,441	1,052,188	(44)

	普通股數目	股本		股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元
		千港元	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	(95)
股息	–	–	–	(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	(95)

中期財務資料附註

20 其他儲備

	法定儲備 人民幣千元	股份獎勵計劃及 股份激勵計劃 (附註(a)) 人民幣千元	其他儲備總額 人民幣千元
於2023年1月1日的餘額	23,617	147,709	171,326
股份獎勵計劃及股份激勵計劃			
— 僱員服務價值	—	31,042	31,042
獎勵股份歸屬	—	(96,223)	(96,223)
於2023年6月30日的餘額(未經審核)	23,617	82,528	106,145
於2022年1月1日的餘額	23,617	73,664	97,281
股份獎勵計劃及股份激勵計劃			
— 僱員服務價值	—	27,624	27,624
於2022年6月30日的餘額(未經審核)	23,617	101,288	124,905

(a) 股份獎勵計劃及股份激勵計劃的儲備

股份獎勵計劃

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」)，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的儲備。

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條款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。

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月各歸屬50%獎勵股份。

於2023年6月，已歸屬5,625,000股獎勵股份。

按授出日期當日價格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2023年6月30日止六個月，確認有關股份獎勵計劃的開支人民幣24,708,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣27,624,000元)。

中期財務資料附註

20 其他儲備(續)

(a) 股份獎勵計劃及股份激勵計劃的儲備(續)

股份激勵計劃

於2019年7月19日，8,778股股份按面值發行及配發予匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)，乃本公司上市前本公司股權的10%。匯鴻管理於英屬維京群島註冊成立為一間特殊目的公司，以持有根據一項於上市後最少六個月採納的股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)授予合資格承授人的股份，由本公司綜合入賬。

於2019年12月10日，本公司透過增設1,962,000,000股每股面值0.01港元額外股份，將法定股本增至20,000,000港元。根據股東於2019年12月10日通過的書面決議案，本公司獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項4,499,122.22港元用以按面值繳足449,912,222股股份而撥充資本，藉此向各股東發行及配發股份。因此，匯鴻管理持有的股份數目由8,778股增至45,000,000股，即本公司於上市前的10%股權。

於2022年9月21日(即授予日期)，本公司已議決轉讓而合資格承授人需要從匯鴻管理認購25,000,000股股份，認購價為每股人民幣1.1111元，受限於股份激勵計劃的條款及條件。該等股份(「激勵股份」)須於相關歸屬條件獲滿足後轉讓予合資格承授人。

根據股份激勵計劃的條款，當歸屬條件獲滿足時，將不遲於2024年12月31日歸屬100%激勵股份。截至2023年6月30日，承授人已認購並獲轉讓合共12,463,000股股份(截至2022年12月31日：12,463,000股股份)。截至2023年6月30日止六個月，確認有關股份激勵計劃的開支人民幣6,334,000元(截至2022年6月30日止六個月：無)。

21 股息

於2023年6月16日，本公司股東週年大會批准派付截至2022年12月31日止年度的末期股息，金額為96,435,000港元(相等於約人民幣87,924,000元)(截至2021年12月31日止年度的末期股息：189,495,000港元，相等於約人民幣161,554,000元)。該項股息將於2023年10月25日支付。

於2023年8月24日，董事會建議派發中期股息每股普通股0.15港元(按2023年6月30日的匯率計算，相等於約人民幣0.14元)。中期股息總額為96,435,000港元(相等於約人民幣88,910,000元)，乃按於2023年6月30日已發行普通股總數計算。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

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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)	714,257	751,872
租賃負債		
即期	36,450	54,370
非即期	900,690	901,274
	937,140	955,644

(b) 於損益確認的金額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
折舊費用		
— 租賃商業物業(附註14)	37,615	36,499
利息開支(計入融資收入／(成本)－淨額)	16,980	22,427
可變動租賃付款(計入服務成本)	6,098	8,748
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支	103,449	86,863
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	35,484	45,246

中期財務資料附註

23 貿易及其他應付款

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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))	1,033	1,341
— 第三方	168,261	121,378
	169,294	122,719
其他應付款		
— 關聯方(附註24(d))	69,871	161,335
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	101,782	148,224
— 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(b))	35,068	45,401
— 已收保證金(附註(c))	489,886	487,658
— 就業務合併的應付款	—	4,241
— 其他	20,255	26,299
	716,862	873,158
應計薪金	49,976	79,082
其他應付稅項	13,666	19,130
應付股息	88,911	—
	1,038,709	1,094,089

- (a) 該等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) 該結餘指代商業物業業主收款以結付有關停車場、公共區域及廣告位的推廣及營銷活動的開支。
- (c) 該等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。
- (d) 於2023年6月30日及2022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。
- (e) 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：

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	158,914	116,217
一至兩年	7,525	5,009
兩至三年	1,786	844
三年以上	1,069	649
	169,294	122,719

中期財務資料附註

23 貿易及其他應付款(續)

(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：

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	886,156	995,877
港幣	88,911	—
	975,067	995,877

24 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 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	187,853	215,059
— 由許先生共同控制的實體	12,406	25,606
	200,259	240,665
已付/應付辦公室租賃開支		
— 由許先生控制的實體	954	919
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	99,242	84,312
— 由許先生共同控制的實體	—	568
	99,242	84,880
購買低值消耗品		
— 由許先生控制的實體	448	40
購買資訊技術服務		
— 由許先生共同控制的實體	11,238	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	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,657	2,618

(d) 與關聯方的結餘

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022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	124,700	56,328
— 由許先生共同控制的實體	4,204	3,613
	128,904	59,941
預付款		
— 由許先生共同控制的實體	16,931	8,304
	16,931	8,304

中期財務資料附註

24 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2023年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年12月31日 (經審核) 人民幣千元
其他應收款		
— 由許先生控制的實體	205,640	206,892
— 由許先生共同控制的實體	757	727
	206,397	207,619
貿易應付款		
— 由許先生控制的實體	1,033	1,341
	1,033	1,341
其他應付款(附註(i))		
— 由許先生控制的實體	58,244	151,242
— 由許先生共同控制的實體	11,627	10,093
	69,871	161,335
合同負債		
— 由許先生控制的實體	26,336	35,997
— 由許先生共同控制的實體	3,373	5,326
	29,709	41,323

(i) 該等結餘指代商業物業業主收款以結付有關停車場、公共區域及廣告位的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 或有負債

於2023年6月30日，本集團並無任何重大或有負債(2022年12月31日：無)。

26 承擔

於2023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103,449,000元及於一年內到期(2022年12月31日：人民幣213,656,000元)。