

2025 中期報告 INTERIM REPORT

寶龍商業管理控股有限公司

POWERLONG COMMERCIAL MANAGEMENT HOLDINGS LIMITED

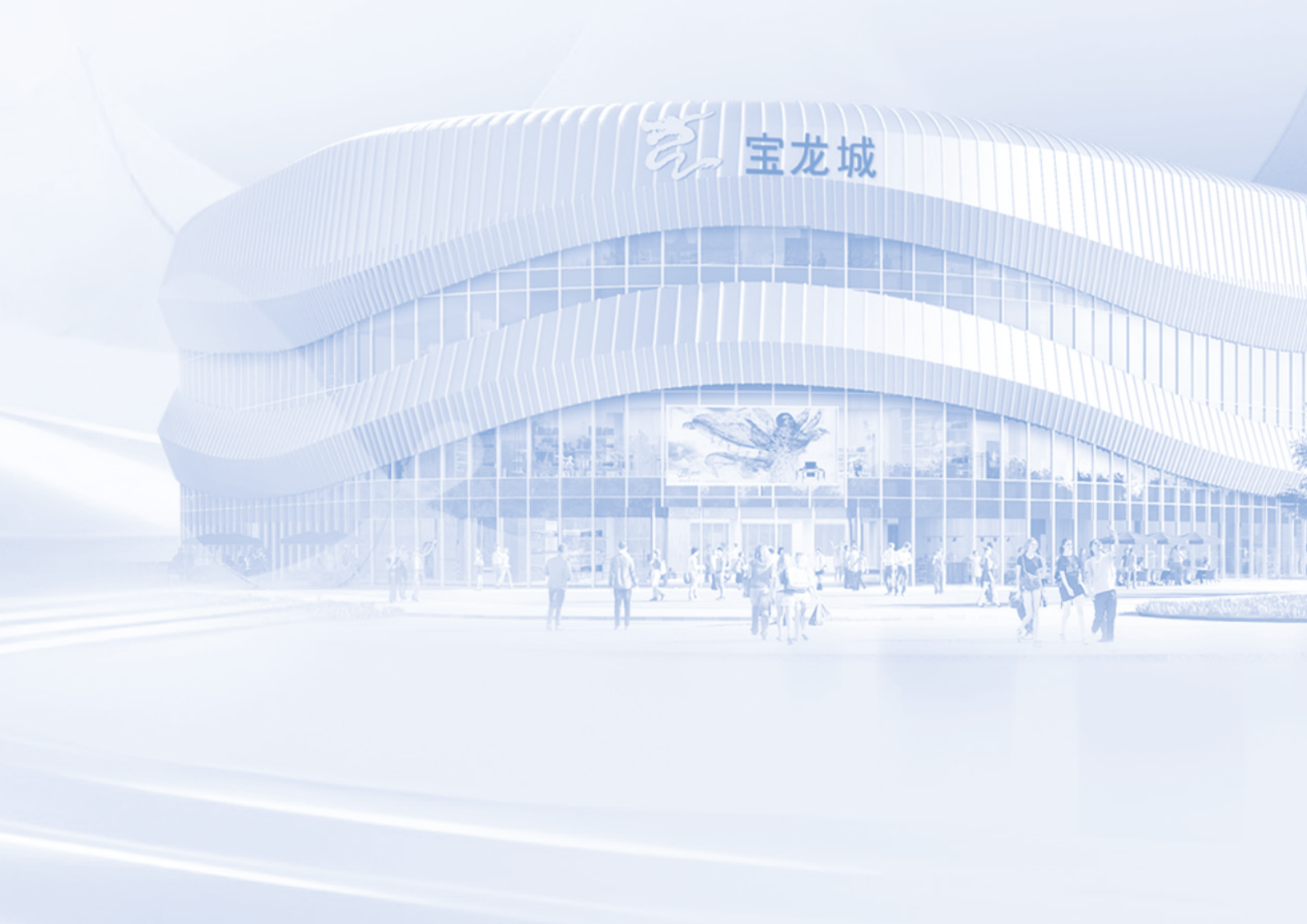
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

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	18
中期簡明綜合財務資料的審閱報告	28
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	29
中期簡明綜合財務狀況表	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
中期簡明綜合財務資料附註	34



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，於2025年6月30日，本集團有97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11.1百萬平方米(「平方米」)；已簽約零售商業物業129個，總合約建築面積約為14.2百萬平方米。

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。於2025年6月30日，本集團有住宅物業管理服務已交付物業128個，總已交付建築面積約為23.7百萬平方米；已簽約物業138個，總簽約建築面積約30.1百萬平方米。

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)

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

伍綺琴女士(於2025年3月26日獲委任)

公司秘書

張依婷女士

梁慧欣女士

授權代表

許華琳女士

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

中瑞和信會計師事務所有限公司

執業會計師

香港九龍

尖沙咀東科學館道9號

新東海商業中心13樓1305-07室

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2025年6月30日，共有97處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為11.1百萬平方米；已簽約零售商業物業129個，總合約建築面積約為14.2百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2025年5月榮獲贏商網頒發的「年度商業領軍企業」。

本集團亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供物業管理服務。截至2025年6月30日，本集團住宅物業管理服務已交付項目128個，總已交付建築面積約為23.7百萬平方米；已簽約項目138個，總簽約建築面積約為30.1百萬平方米。

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2025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、商戶招攬及籌備開幕服務；
- (ii) 於零售商業物業運營階段向業主或租戶提供商業運營及管理服務；及
- (iii) 向位處購物街及商場的單位提供物業租賃服務。

住宅物業管理服務：本集團為住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供物業管理服務。

主要包括：

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

管理層討論與分析

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024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	361,575	34.5	384,683	35.7
住宅物業管理服務	43,706	17.3	64,676	25.3
總計	405,281	31.2	449,359	33.7

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2025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1,048.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣1,076.9百萬元減少約2.6%；已開業建築面積約為11.1百萬平方米，較2024年同期約10.8百萬平方米增加約0.3百萬平方米；已開業項目數97個，與2024年同期97個持平；合約建築面積約為14.2百萬平方米，較2024年同期約14.9百萬平方米減少約0.7百萬平方米。

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					
	2025年			2024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 (以千計)	平方米	平方米	人民幣元
長三角 ⁽¹⁾	9,529	7,169	756,229	9,870	7,076	766,720
其他 ⁽²⁾	4,712	3,886	292,363	5,063	3,745	310,143
總計	14,241	11,055	1,048,592	14,933	10,821	1,076,863

附註：

- (1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。
- (2) 包括除上述(1)之外的其他城市。

管理層討論與分析

新增已開業項目

本集團截至2025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)
寶龍廣場											
1	武夷山寶龍廣場	2025年5月	南平	其他	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	67,633	40,007	9,117	18,509
總計								67,633	40,007	9,117	18,509

已解約項目

本集團截至2025年6月30日止六個月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)
寶龍廣場										
1	武漢礄口寶龍廣場	2025年6月	武漢	其他	寶龍地產	委託管理	135,300	80,000	—	55,300
小計							135,300	80,000	—	55,300
寶龍星匯										
1	天台文化中心寶龍天地	2025年6月	台州	長三角	第三方	委託管理	18,227	—	18,227	—
2	湖州鑫遠寶龍廣場	2025年6月	湖州	長三角	第三方	淨收益分成	80,000	60,000	—	20,000
3	紹興古城北	2025年6月	紹興	長三角	第三方	諮詢顧問	61,549	—	61,549	—
小計							159,776	60,000	79,776	20,000
總計							295,076	140,000	79,776	75,300

管理層討論與分析

新增簽約項目

在截至2025年6月30日止六個月內及截至本報告日期止，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	濱江中南凌雲里	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	20,127
總計						20,127

出租率

下表載列於2025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已開業建築面積。

產品類型	平均出租率 ⁽¹⁾		於2025年 6月30日 已開業 建築面積
	2025年 6月30日	2024年 12月31日	(千平方米)
	%	%	
寶龍一城	99.1	99.1	171
寶龍城	97.8	97.8	574
寶龍廣場	91.2	90.9	8,981
寶龍天地	91.0	90.7	557
寶龍星匯	93.0	93.0	772
合計	91.8	91.5	11,055

(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

2025年下半年計劃開業項目

本集團2025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 建築面積 (平方米)
寶龍廣場							
1	南京江寧寶龍廣場	2025年12月	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	146,788
2	寧波江北寶龍廣場	2025年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	109,716
3	余姚寶龍廣場	2025年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	65,915
小計							322,419
寶龍天地							
1	寧波文創港寶龍天地	2025年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	44,900
2	台州椒江商業街	2025年12月	台州	長三角	寶龍地產	委託管理	20,900
小計							65,800
寶龍星匯							
1	淮安翔宇寶龍天地	2025年11月	淮安	長三角	第三方	諮詢顧問	35,606
2	臨平寶龍廣場	2025年12月	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	80,000
3	濱江中南凌雲里	2025年12月	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	20,127
小計							135,733
總計							523,952

(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2025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252.3百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣256.1百萬元減少約1.5%。已交付建築面積約為23.7百萬平方米，較2024年同期23.2百萬平方米增加0.5百萬平方米；已交付項目128個，較2024年同期127個淨增1個；合約建築面積約為30.1百萬平方米，較2024年同期約31.2百萬平方米減少約1.1百萬平方米。

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					
	2025年			2024年		
	合約	已交付	收入	合約	已交付	收入
	建築面積	建築面積		建築面積	建築面積	
	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⁾	19,690	14,744	156,368	20,664	13,624	174,280
其他 ⁽²⁾	10,439	8,964	95,978	10,543	9,581	81,799
總計	30,129	23,708	252,346	31,207	23,205	256,079

附註：

- (1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。
- (2) 包括除上述(1)之外的其他城市。

管理層討論與分析

2025年下半年工作計劃

步入2025年，中國消費市場在政策支持和需求回暖的雙重驅動下呈現穩步增長，成為拉動經濟回升的核心動力。2025年上半年，國內生產總值(GDP)同比增長5.3%達人民幣66.05萬億元，最終消費支出對GDP增長的貢獻率達52%，穩居經濟增長主引擎地位。從消費端來看，2025年上半年，社會消費品零售總額同比增長5.0%，延續平穩增長態勢。消費結構優化升級，政策驅動效果顯著，為線下消費注入強勁動力，多地銷售額明顯增長。

本集團作為中國領先的商業運營服務供應商，本著「讓空間有愛」的核心使命，建立可持續的競爭優勢，讓每一個商業空間都成為連接人與生活、品牌與成長、城市與溫度的紐帶。2025年上半年，本集團新增開業武夷山寶龍廣場，作為本集團在福建省開業的第12個商業項目，填補了該城市的商業能級空白，首店進駐率超80%，以購物和體驗並重的運營模式，激活武夷山「本地消費+文旅經濟」的雙向循環。展望下半年，本集團將圍繞「三大工程」為戰略方向進行深度運營，以「品質提升 細緻服務」為目標，從以下三個方面開展核心工作：

- (II) 以「運營能力－招商能力－產品能力」為核心，三大能力相互支撐、協同發力。運營能力保障空間持續增值，招商能力注入優質業態資源，產品能力塑造差異化體驗，共同構建起本集團在商業運營領域的核心競爭力。以提升資產價值為最終目標，精準定位為前提，對各項目進行分類管理，開啟資產提升計劃，全面提升項目的品牌吸引力和市場影響力，充分挖掘項目空間及各業務端的收入價值。
- (III) 構建招商管理體系，以專業招商能力賦能業務。將項目按四級分類進行出租率管控，以堅守定位為前提，杜絕為填鋪而招商。強化組織協同性，推動職能分工專業化，完善團隊與協同機制，實現資源整合、過程可視及結果量化。策略性搭建有話題、有創新、重體驗的多元複合品牌矩陣，攜手提升商業體價值，全方位夯實招商管理效能。
- (III) 以人才作為核心資源，通過構建以「文化認同」為價值內核，涵蓋「洞察力 產品力 招商力 經營力 創新力」的「1+5」能力模型，圍繞對業績負責、對組織負責、對團隊負責、對文化負責四大管理要求，聚焦打造「高勝任 強後備 年輕化 可持續」的一把手團隊。同步通過優質競品對標、培訓賦能提升、狀態持續關注、人員適配調整等機制，強化一把手隊伍建設，為企業發展厚植人才根基，營造會呼吸、有溫度、能提供情緒價值的商業空間。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,300.9百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,332.9百萬元減少了約人民幣32.0百萬元。

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			
	2025年		2024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	20,826	1.6	42,760	3.2
商業運營及管理服務	915,948	70.4	930,562	69.8
商業物業租賃服務	111,818	8.6	103,541	7.8
	1,048,592	80.6	1,076,863	80.8
住宅物業管理服務				
預售管理服務	534	0.1	875	0.1
物業管理服務	202,755	15.5	202,277	15.1
其他增值服務	49,057	3.8	52,927	4.0
	252,346	19.4	256,079	19.2
總計	1,300,938	100.0	1,332,942	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2025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20.8百萬元，同比減少約51.3%，佔本集團總收入約1.6%。

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2024年同期相比，本集團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2025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915.9百萬元，同比減少約1.6%，佔本集團總收入約70.4%。

來自商業運營及管理服務的收入減少主要由於業務結構調整，受房地產週期影響部分業務收入減少。

商業物業租賃服務

本集團就購物街單位及商場提供商業物業租賃服務。

截至2025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111.8百萬元，同比增長約8.0%，佔本集團總收入約8.6%。

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2025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252.3百萬元，同比減少約1.5%，佔本集團總收入約19.4%。

來自住宅物業管理服務的收入減少主要歸因於產生自增值服務的收入因不利宏觀經濟環境而減少。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	106,720	8.2	117,186	8.8
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	4,949	0.4	13,827	1.0
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	936,923	72.0	945,850	71.0
	1,048,592	80.6	1,076,863	80.8
住宅物業管理服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	4,429	0.3	13,360	1.0
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	254	0.1	2,060	0.2
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	247,663	19.0	240,659	18.0
	252,346	19.4	256,079	19.2
總計	1,300,938	100.0	1,332,942	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2025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1,184.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,186.5百萬元減少了約人民幣1.9百萬元，佔本集團總收入的約91.1%。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	756,229	58.1	766,720	57.5
其他	292,363	22.5	310,143	23.3
	1,048,592	80.6	1,076,863	80.8
住宅物業管理服務				
長三角	156,368	12.0	174,280	13.1
其他	95,978	7.4	81,799	6.1
	252,346	19.4	256,079	19.2
總計	1,300,938	100.0	1,332,942	100.0

截至2025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。

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2025年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣895.7百萬元，同比增加約1.4%。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2025年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣405.3百萬元，同比減少約9.8%。截至2025年6月30日止六個月，本集團毛利率為31.2%，較截至2024年6月30日止六個月的33.7%減少了2.5個百分點。

截至2025年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利約為人民幣361.6百萬元，同比減少約6.0%，截至2025年6月30日止六個月，本集團商業運營服務毛利率為34.5%，較截至2024年6月30日止六個月的35.7%減少1.2個百分點，主要由於來自毛利率相對較低的整租服務的收入佔比增加所致。

截至2025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43.7百萬元，同比減少約32.4%，截至2025年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務毛利率為17.3%，較截至2024年6月30日止六個月的25.3%減少8.0個百分點，主要由於業務結構調整，毛利率較高但受房地產週期影響的業務佔比降低。

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			
	2025年		2024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	361,575	34.5	384,683	35.7
住宅物業管理服務	43,706	17.3	64,676	25.3
總計	405,281	31.2	449,359	33.7

其他收入及其他虧損－淨額

其他收入及其他虧損－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2025年6月30日止六個月，本集團其他收入及其他虧損－淨額約為人民幣96.5百萬元，同比增加約482.9%，主要由於部分投資物業終止確認所致。

金融資產減值虧損

本集團金融資產減值虧損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2025年6月30日止六個月，本集團金融資產減值虧損約為人民幣116.4百萬元，同比上升約222.4%，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。

融資成本－淨額

本集團融資成本－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2025年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額約為人民幣7.7百萬元，而2024年同期融資成本淨額則約為人民幣8.5百萬元，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2025年及2024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27.4%及26.8%。

期間利潤

截至2025年6月30日止六個月，本集團的股東應佔利潤約為人民幣182.8百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣194.5百萬元減少約6.0%。

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2025年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣431.3百萬元，較2024年12月31日止的約為人民幣413.2百萬元增長了約4.4%，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2025年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,066.7百萬元，較2024年12月31日止的約為人民幣1,028.9百萬元增加了約3.7%，主要由於應付供應商賬款增加所致。

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2025年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣248.3百萬元，較2024年12月31日止的約為人民幣274.3百萬元減少了約9.5%，主要由於完成服務後本集團所確認有關合同負債的收入增加所致。

資產抵押

於2025年6月30日，本集團資產並無抵押(2024年12月31日：無)。

或有負債

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

資產負債率

資產負債率乃按總負債除以總資產計算。於2025年6月30日，本集團的資產負債率為0.44(2024年12月31日：0.47)。

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2025年6月30日，本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對衝外匯風險。

於2025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衝外匯風險。

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2025年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣4,285.2百萬元，較2024年12月31日止的約為人民幣4,131.6百萬元增長了約3.7%，主要由於本集團加大收繳力度所致。

借款

於2025年6月30日，本集團並無任何計息借款(2024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2025年6月30日，本集團共有5,566名(2024年12月31日：5,566名)僱員。本集團於截至2025年6月30日止六個月的員工成本總額約為人民幣408.2百萬元(截至2024年6月30日止六個月：約人民幣427.5百萬元)。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。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2025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

除本公司日期為2025年3月26日的年度業績公佈「所得款項淨額用途」一節所披露者外，本公司於2025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

除本報告所披露者外，截至2025年6月30日止六個月，本公司並無重大投資，亦無進行任何重大的附屬公司、聯營公司及合營企業收購或出售。

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2025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C3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	個人權益	普通股數目		其他權益	總計	概約持股百分比 ⁽¹⁾
		信託 受益人	受控 法團權益			
許華芳先生	—	—	17,442,000 ⁽²⁾	1,500,000 ⁽³⁾	18,942,000	2.95%

附註：

- (1) 該等百分比以本公司截至2025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，而Sky Infinity Family Limited由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Sky Infinity Trust（許華芳先生為該信託的設立人）的受託人的身份擁有100%。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於根據Sky Infinity Trust持有的股份中擁有權益。

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	寶龍地產控股 有限公司 (「寶龍控股」)	—	503,400 ⁽²⁾	—	597,568,000 ⁽³⁾	598,071,400	14.44%
許華芬女士	寶龍控股	61,470,000	—	226,623,000 ⁽⁴⁾	—	288,093,000	6.96%

附註：

- (1) 該等百分比以寶龍控股截至2025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，而Sky Infinity Family Limited由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託Sky Infinity Trust(許華芳先生為該信託的設立人)的受託人的身份擁有100%。根據證券及期貨條例，許華芳先生被視為於根據Sky Infinity Trust持有的股份中擁有權益。
- (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。

除上文所披露者，截至2025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2025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⁾	全權信託的設立人	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%
Skylong Family Limited ⁽²⁾	受控制法團權益	405,000,000	63.00%
TMF (Cayman) Ltd. ⁽²⁾	受託人	405,000,000	63.00%
黃麗真女士 ⁽³⁾	配偶權益	405,000,000	63.00%

附註：

- 該等百分比以本公司截至2025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44.15%，而天龍控股有限公司則由Skylong Family Limited 全資擁有，而Skylong Family Limited 則由TMF (Cayman) Ltd.以一項全權信託The Skylong Trust(許健康先生為該信託的設立人)的受託人的身份全資擁有。根據證券及期貨條例，寶龍控股、天龍控股有限公司、Skylong Family Limited、TMF (Cayman) Ltd.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。
- 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。

中期股息

於2025年8月28日舉行的董事會會議上，董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月中期股息(2024年6月30日：無)。

其他資料

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。

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五年。

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，佔本公司於本報告日期已發行股本約4.83%)，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。

其他資料

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，有關獎勵可能構成上市規則第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(如適用)。

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受託人並以信託方式代表陳德力先生持有。獎勵股份將分兩批歸屬：(1) 50%獎勵股份應於2023年6月1日歸屬；及(2) 50%獎勵股份應於2025年6月1日歸屬。該等獎勵股份將於相關歸屬條件獲滿足後無償轉讓予陳德力先生。

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1日，50%獎勵股份(即5,625,000股股份)無償歸屬及轉讓予陳德力先生。

由於陳德力先生自2024年11月1日起辭任本公司執行董事兼行政總裁(「行政總裁」)並不再於本集團擔任任何職位，餘下的50%獎勵股份(即5,625,000股股份)並無歸屬於彼，而有關獎勵於同日自動失效。由於並無即時計劃根據股份獎勵計劃向任何合資格參與者授予任何進一步股份獎勵，本公司已指示受託人在公開市場完成出售未歸屬的獎勵股份，於本報告日期，受託人並無持有任何股份。

截至2025年6月30日止六個月，股份獎勵計劃下概無已獎勵、歸屬、註銷或失效的獎勵股份。

於2025年1月1日及2025年6月30日，股份獎勵計劃項下可供日後授出的股份數目為25,450,000股股份，佔本公司於該等日期已發行股本約3.96%。股份獎勵計劃項下並無服務供應商分限額。

由於截至2025年6月30日止六個月(「報告期」)本公司並無根據股份獎勵計劃授予獎勵股份，上市規則第17.07(1)(c)及17.07(3)條項下披露規定就本報告目的而言並不適用於本公司。

其他資料

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C1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，本公司於報告期一直遵守企業管治守則第二部分的所有適用守則條文，惟與企業管治守則的守則條文第C.1.7條及第C.2.1條有所偏離。

企業管治守則的守則條文第C.1.7條列明，發行人應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司為其董事投購的董事責任保險於2025年4月1日已失效，且經本公司合理努力尚未能找到保費水平合理同時又能給予董事足夠保障的董事責任保險。本公司將繼續就此尋找適當的投保。

企業管治守則第C.2.1條守則條文規定，主席與行政總裁之職務須分開而不得由同一人擔任。曾任行政總裁的陳德力先生於2024年11月1日辭任及許華芳先生於同日獲委任為行政總裁後，許華芳先生兼任主席兼行政總裁，直至彼於2025年1月21日卸任行政總裁為止。

於2025年1月21日，徐猛先生獲委任為行政總裁，而許華芳先生卸任該角色。許華芳先生於不再擔任行政總裁後繼續擔任主席兼執行董事。

於上述變動後，本公司已重新遵守守則條文第C.2.1條，據此，主席及行政總裁之角色分別由許華芳先生及徐猛先生擔任。

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C3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報告期內購買、出售或贖回本公司任何股份(包括出售庫存股份)。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

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(「首次公開發售所得款項淨額」)。

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日修訂未動用的首次公開發售所得款項淨額的用途。詳情請參閱本公司日期為2023年6月30日的公佈。

其他資料

截至2025年6月30日，首次公開發售所得款項淨額用途連同預期動用時間表如下：

			截至2025年		於2025年	
	招股章程	重新	於2025年	止六個月內	6月30日	
	載述的首次	分配後首次	1月1日	首次	6月30日	
	公開發售	公開發售	未動用的	公開發售	未動用的	
	所得款項	所得款項	首次公開	所得款項	首次公開	
	淨額	淨額	發售所得	淨額	發售	
	計劃用途	計劃用途	款項淨額	實際用途	所得款項	預期時間表
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	淨額	
					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	238.3	202.0	—	202.0	2026年12月31日 或之前
(ii) 升級資訊技術系統	397.1	238.3	150.6	0.8	149.8	2026年12月31日 或之前
(iii) 若干租戶及供應商的股權投資	158.8	158.8	85.4	—	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	79.5	45.4	0.2	45.2	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	—	—	—	—
(vi) 整租服務模式下物業的租賃支出	—	714.8	643.3	19.6	623.7	2026年12月31日 或之前
總計	1,588.5	1,588.5	1,126.7	20.6	1,106.1	

未動用的首次公開發售所得款項淨額的預期時間表乃基於董事在排除不可預見情況後作出的最佳估計，惟可能視乎本集團的業務及市況的未來發展而作出變動。

於2025年6月30日，尚未動用的首次公開發售所得款項淨額餘額存放於香港及中國內地持牌銀行。

其他資料

(ii) 認購事項所得款項淨額用途

茲提述陳德力先生認購本公司11,250,000股新股份所得款項約273.4百萬港元(「認購事項所得款項」)，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。

本公司已於2023年6月30日修訂未動用的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日的公佈。

下表載列於2025年6月30日認購事項所得款項淨額的使用狀況以及預期使用時間表：

	認購事項 所得款項的 原定分配	重新分配後 認購事項 所得款項的 計劃用途	截至2025年			預期時間表
			於2025年 1月1日	6月30日	於2025年 6月30日	
			未動用的 認購事項 所得款項	止六個月內 認購事項 所得款項 實際用途	未動用的 認購事項 所得款項	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	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	—	—	—	—
(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	109.4	67.4	18.9	48.5	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	—	—	—	—	—
(iv) 升級資訊技術系統	—	82.0	82.0	—	82.0	2026年12月31日 或之前
總計	273.4	273.4	149.4	18.9	130.5	

未動用的認購事項所得款項的預期時間表乃基於董事在排除不可預見情況後作出的最佳估計，惟可能視乎本集團的業務及市況的未來發展而作出變動。

於2025年6月30日，未動用的認購事項所得款項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2025年1月21日起，執行董事兼董事會主席許華芳先生已停止擔任本公司行政總裁職務。同日，徐猛先生獲委任為本公司行政總裁。

除上述所披露者外，自本公司2024年年報刊發以來，各董事任何資料概無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2025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審閱截至2025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。

報告期後的重大事項

誠如本公司日期為2025年3月7日、2025年3月26日、2025年5月13日及2025年7月14日的公佈所載列，本公司的直接控股公司寶龍維京控股於維京群島法庭被提出清盤申請。清盤申請的聆訊日期已進一步延期至2025年11月17日(或2025年12月4日前的下一個可供聆訊日期)舉行。本公司將密切監察有關清盤申請的進展。

除上文所披露者外，本集團於報告期後及截至本報告日期止概無任何重大事項。

謹代表董事會

主席
許華芳

香港，2025年8月28日

中期簡明綜合財務資料的審閱報告

截至2025年6月30日止六個月

致寶龍商業管理控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

我們已審閱列載於第29至60頁的中期簡明綜合財務資料，當中包括寶龍商業管理控股有限公司(以下簡稱「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)於2025年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月的中期簡明綜合損益及其他全面收益表、中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期簡明綜合財務資料報告須符合其相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及呈報本中期簡明綜合財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本中期簡明綜合財務資料作出結論，並根據我們協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師所進行中期財務資料審閱工作」進行審閱。中期財務資料的審閱工作包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證我們將知悉在審核中可能識別之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

結論

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信 貴集團的中期簡明綜合財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中瑞和信會計師事務所有限公司

執業會計師

周耀華

審核項目董事

執業證書編號：P04686

香港，2025年8月28日

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	1,300,938	1,332,942
服務成本		(895,657)	(883,583)
毛利		405,281	449,359
銷售及營銷開支		(43,881)	(53,757)
行政開支		(92,273)	(96,149)
其他收入及其他虧損－淨額	9	96,514	16,557
金融資產減值虧損		(116,393)	(36,102)
金融資產公允價值收益－淨額		4	583
經營利潤		249,252	280,491
融資成本	10	(28,577)	(35,413)
融資收入	10	20,866	26,941
融資成本－淨額	10	(7,711)	(8,472)
分佔合營企業之業績		(172)	(39)
分佔聯營企業之業績		1,160	1,375
除所得稅前利潤		242,529	273,355
所得稅開支	11	(66,465)	(73,353)
期間利潤及全面收入總額		176,064	200,002
以下應佔利潤及全面收入總額：			
－本公司股東		182,806	194,505
－非控制性權益		(6,742)	5,497
		176,064	200,002
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)			
－每股基本及攤薄盈利	12	28.43	30.63

上述中期簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併呈閱。

中期簡明綜合財務狀況表

		2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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	42,603	45,307
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		6,965	9,261
投資物業	14	813,917	972,085
無形資產		3,032	4,281
商譽	15	20,640	20,640
遞延所得稅資產		170,224	158,198
於合營企業之投資		635	807
於聯營企業之投資		52,019	50,859
		1,110,035	1,261,438
流動資產			
存貨		9,069	10,620
經營租賃及貿易應收款	16	431,266	413,173
預付款及其他應收款	17	185,308	223,583
可收回即期所得稅		150	134
現金及銀行結餘	18	4,285,213	4,131,562
		4,911,006	4,779,072
總資產		6,021,041	6,040,510
權益			
股本及股份溢價	19	1,014,085	1,004,400
其他儲備	20	23,617	29,869
保留盈利		2,364,705	2,181,899
本公司股東應佔股本及儲備		3,402,407	3,216,168
非控制性權益		(7,791)	8,640
總權益		3,394,616	3,224,808

中期簡明綜合財務狀況表

		2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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		623	722
租賃負債	22	947,150	1,187,789
		947,773	1,188,511
流動負債			
貿易及其他應付款	23	1,066,706	1,028,913
承租人墊款		41,312	37,828
即期所得稅負債		239,680	203,259
租賃負債	22	82,640	82,909
合同負債	6(b)	248,314	274,282
		1,678,652	1,627,191
總負債		2,626,425	2,815,702
權益及負債總額		6,021,041	6,040,510

上述中期簡明綜合財務狀況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2025年8月28日由本公司董事會批准，並由本公司董事代表簽署。

許華芳
董事

許華琳
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 人民幣千元 (附註19)	股份溢價 人民幣千元 (附註19)	就股份 獎勵計劃 而持有的 股份 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 人民幣千元 (附註20)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)									
於2025年1月1日的結餘		5,747	998,653	—	29,869	2,181,899	3,216,168	8,640	3,224,808
全面收入									
期間利潤		—	—	—	—	182,806	182,806	(6,742)	176,064
全面收入總額		—	—	—	—	182,806	182,806	(6,742)	176,064
與擁有人交易									
— 出售附屬公司時終止確認 非控制性權益		—	—	—	—	—	—	(1,069)	(1,069)
— 股份獎勵計劃—僱員服務價值	20	—	—	—	3,433	—	3,433	—	3,433
— 股息		—	—	—	—	—	—	(8,620)	(8,620)
— 歸屬獎勵股份		—	9,685	—	(9,685)	—	—	—	—
與擁有人交易總額		—	9,685	—	(6,252)	—	3,433	(9,689)	(6,256)
於2025年6月30日的結餘 (未經審核)									
		5,747	1,008,338	—	23,617	2,364,705	3,402,407	(7,791)	3,394,616
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)									
於2024年1月1日的結餘		5,747	961,459	(44)	120,223	1,965,883	3,053,268	4,271	3,057,539
全面收入									
期間利潤		—	—	—	—	194,505	194,505	5,497	200,002
全面收入總額		—	—	—	—	194,505	194,505	5,497	200,002
與擁有人交易									
— 股份獎勵計劃—僱員服務價值	20	—	—	—	11,691	—	11,691	—	11,691
— 歸屬獎勵股份		—	25,173	—	(25,173)	—	—	—	—
與擁有人交易總額		—	25,173	—	(13,482)	—	11,691	—	11,691
於2024年6月30日的結餘 (未經審核)									
		5,747	986,632	(44)	106,741	2,160,388	3,259,464	9,768	3,269,232

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	
		2025年	2024年
		(未經審核)	(未經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
經營活動現金流量			
經營活動所得現金		264,490	233,709
已付中國企業所得稅		(42,185)	(88,265)
經營活動所得現金淨額		222,305	145,444
投資活動現金流量			
購置物業及設備	13	(3,159)	(8,479)
出售物業及設備所得款項淨額	13	852	228
購買無形資產		—	(166)
出售無形資產所得款項淨額		4	—
購買投資物業		(14,662)	—
於聯營企業之投資		—	6,834
就獨家銷售代理權支付的保證金		(6,561)	(6,408)
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項淨額		2,300	—
投資活動所用現金淨額		(21,226)	(7,991)
融資活動現金流量			
已付股息		(265)	—
租賃之本金及利息部份付款	22(b)	(49,999)	(51,599)
融資活動所用現金淨額		(50,264)	(51,599)
現金及現金等價物增加		150,815	85,854
期初現金及現金等價物		4,116,404	3,866,722
現金及現金等價物的匯兌	9	(322)	187
期終現金及現金等價物	18	4,266,897	3,952,763

上述中期簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併呈閱。

中期簡明綜合財務資料附註

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日根據開曼群島法律第22章公司法(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要從事於中華人民共和國(「**中國**」)持有投資物業的經營權以產生租金收入以及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。

本公司直接控股公司為寶龍地產(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日於聯交所主板上市。於2025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44.15%權益。本公司董事認為，本集團之最終控股公司為天龍控股有限公司，而本集團之最終控制方為許先生。

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，未經審核簡明綜合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2025年8月28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2025年6月30日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料已按照香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合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，未經審核簡明綜合中期財務資料應與本集團截至2024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佈一併閱覽。

除下文所述外，於截至2025年6月30日止六個月的中期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2024年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

本集團於本中期期間編製中期簡明綜合財務報表首次應用下列經修訂的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)，並於本集團2025年1月1日開始的年度期間強制生效。

(a) 本集團採納的經修訂準則

- 香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可交換性

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現及／或該等中期簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

中期簡明綜合財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 已頒布而尚未生效但可提早採用的新訂及修訂本、準則、詮釋

下列新訂準則以及準則修訂本及詮釋皆已刊發，其於2025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18號	財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號之修訂本	財務報表的呈列－借款人對載有按要求 償還條款的定期貸款的分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務 報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類及計量之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及香港財務 報告準則第7號之修訂本	依賴自然能源生產電力的合同	2026年1月1日
香港財務報告準則第1號、香港財務 報告準則第7號、香港財務報告 準則第9號、香港財務報告準則 第10號及香港會計準則第7號之 修訂本	香港財務報告準則會計準則年度 改進－第11卷	2026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號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或注資	尚未釐定強制性 生效日期，惟可予採納

本集團正在評估新訂及經修訂之香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定新訂及經修訂之香港財務報告準則會否對本集團之業績及財務狀況以及披露構成重大影響。新訂及經修訂之香港財務報告準則或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

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2024年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2024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。

中期簡明綜合財務資料附註

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2024年12月31日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

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，本集團租賃本集團管理的商場附近的若干零售商業物業，並將其分租以產生長期租金收益。

— 住宅物業管理服務

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

由於主要營運決策者認為本集團的綜合收入及業績大部分來自中國市場，且本集團的綜合非流動資產主要位於中國，故並無呈列地理資料。

中期簡明綜合財務資料附註

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虧損一淨額、未分配經營成本、融資成本一淨額、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2025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	1,048,592	252,346	1,300,938
客戶合同收入	936,774	252,346	1,189,120
— 於某時間點	15,404	—	15,404
— 隨時間	921,370	252,346	1,173,716
其他來源的收入			
— 租金收入	111,818	—	111,818
分部業績	153,767	34,027	187,794
其他收入及其他虧損一淨額			96,514
未分配經營成本			(35,056)
利息開支			(28,577)
利息收入			20,866
分佔合營企業之業績			(172)
分佔聯營企業之業績			1,160
除所得稅前利潤			242,529
所得稅開支			(66,465)
期間利潤			176,064
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	44,705	1,080	45,785
金融資產減值虧損	79,566	36,827	116,393

中期簡明綜合財務資料附註

5 分部資料(續)

(a) (續)

截至2024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	1,076,863	256,079	1,332,942
客戶合同收入	973,322	256,079	1,229,401
— 於某時間點	20,931	—	20,931
— 隨時間	952,391	256,079	1,208,470
其他來源的收入			
— 租金收入	103,541	—	103,541
分部業績	221,624	45,406	267,030
其他收入及其他虧損－淨額			16,557
未分配經營成本			(3,096)
利息開支			(35,413)
利息收入			26,941
分佔合營企業之業績			(39)
分佔聯營企業之業績			1,375
除所得稅前利潤			273,355
所得稅開支			(73,353)
期間利潤			200,002
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	58,076	1,774	59,850
金融資產減值虧損	23,227	12,875	36,102

中期簡明綜合財務資料附註

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2025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	1,428,868	322,496	(7,206)	1,744,158
其他資產				4,276,883
總資產				6,021,041
分部負債	2,005,656	374,613	(7,206)	2,373,063
其他負債				253,362
總負債				2,626,425
資本開支(截至2025年6月30日止 六個月)(未經審核)	2,564	15,257	—	17,821

於2024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	1,601,230	280,619	(7,026)	1,874,823
其他資產				4,165,687
總資產				6,040,510
分部負債	2,274,910	335,487	(7,026)	2,603,371
其他負債				212,331
總負債				2,815,702
資本開支(截至2024年6月30日止 六個月)(未經審核)	333,102	772	—	333,874

中期簡明綜合財務資料附註

5 分部資料(續)

分部資產與總資產的對賬如下：

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產	1,744,158	1,874,823
其他資產		
可收回即期所得稅	150	134
遞延所得稅資產	170,224	158,198
未分配現金及銀行結餘	4,046,885	3,946,383
未分配物業及設備	5	45
其他企業資產	52,654	51,666
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	6,965	9,261
總資產	6,021,041	6,040,510

分部負債與總負債的對賬如下：

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部負債	2,373,063	2,603,371
其他負債		
即期所得稅負債	239,680	203,259
遞延所得稅負債	623	722
其他企業負債	13,059	8,350
總負債	2,626,425	2,815,702

向主要營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與中期簡明綜合財務狀況表一致之方式計量。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、合同負債及承租人墊款。即期所得稅負債、遞延所得稅負債及其他企業負債除外。

資本開支包括添置物業及設備(附註13)、投資物業(附註14)及無形資產。

中期簡明綜合財務資料附註

6 收入

(a) 本集團於截至2025年6月30日止六個月的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
服務類別		
租金收入：		
— 商業物業租賃收入(iv)	111,818	103,541
來自客戶的收入：		
市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	20,826	42,760
商業運營及管理服務	915,948	930,562
— 運營階段的商業運營服務(v)	337,035	352,528
— 商業物業管理服務(vi)	578,913	578,034
— 商業運營服務	936,774	973,322
預售管理服務	534	875
物業管理服務	202,755	202,277
其他增值服務	49,057	52,927
— 住宅物業管理服務	252,346	256,079
	1,300,938	1,332,942
客戶類別		
外部客戶(i)	1,184,586	1,186,509
同系附屬公司(ii)	111,149	130,546
其他關聯方(iii)	5,203	15,887
	1,300,938	1,332,942

中期簡明綜合財務資料附註

6 收入(續)

(a) 本集團於截至2025年6月30日止六個月的收入如下：(續)

- (i) 外部客戶指獨立第三方。
 - (ii) 截至2025年6月30日止六個月，來自保留集團的收入佔本集團收入8.5%(截至2024年6月30日止六個月：9.8%)。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2024年6月30日止六個月：無)。
 - (iii) 其他關聯方指保留集團的聯營公司或共同控制的實體。
 - (iv) 業主將零售商業物業以一定價格整體租賃予本集團，項目運營所有收入及成本均由本集團承擔。
- 本集團向商戶及消費者收取：(i)項目租金收入；(ii)項目運營階段運營管理服務費；(iii)多元化經營收入；及(iv)停車費。
- 截至2025年6月30日止六個月，本集團的分租服務收入為人民幣111,818,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣103,541,000元)。
- (v) 截至2025年6月30日止六個月，運營階段的商業運營服務包括來自多元化運營及停車服務的收入約人民幣225,332,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣231,201,000元)。
 - (vi) 截至2025年6月30日止六個月，商業物業管理服務包括來自運營及管理服務的收入約人民幣503,265,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣500,106,000元)。

(b) 與客戶合同相關的負債

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審核) 人民幣千元
合同負債	248,314	274,282

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。

中期簡明綜合財務資料附註

6 收入(續)

(b) 與客戶合同相關的負債(續)

(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	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	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	176,511	198,802
— 住宅物業管理服務	94,656	64,451
	271,167	263,253

(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。

中期簡明綜合財務資料附註

7 按性質劃分的支出

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	601,538	603,459
能耗	120,095	123,234
短期租賃開支(附註22(b))	130,689	118,094
折舊及攤銷	45,785	59,850
推廣及廣告開支	30,952	51,046
辦公室開支	10,207	10,551
差旅及酬酢開支	7,661	8,229
可變動租賃付款(附註22(b))	36,251	16,172
稅項及其他徵費	6,892	4,929
專業費用	14,229	10,274
核數師酬金－核數服務	650	200
其他	26,862	27,451
	1,031,811	1,033,489

8 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
工資及薪金	324,700	336,064
社會保險支出(附註(a))	58,916	57,201
以股份為基礎付款(附註20)	3,433	11,691
房屋福利	18,383	18,846
其他僱員福利(附註(b))	2,732	3,684
	408,164	427,486

(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。

中期簡明綜合財務資料附註

9 其他收入及其他虧損－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	23,328	9,974
政府補助(附註(a))	1,487	3,138
處置資產收益	85,071	—
其他	2,809	3,632
	112,695	16,744
其他虧損		
匯兌虧損	(322)	(187)
違約金虧損	(15,859)	—
	96,514	16,557

(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－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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	(28,577)	(35,413)
	(28,577)	(35,413)
有關下列各項的利息收入：		
銀行存款	20,866	26,941
融資成本－淨額	(7,711)	(8,472)

中期簡明綜合財務資料附註

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	78,590	89,733
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(12,125)	(16,380)
	66,465	73,353

截至2025年及2024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27.40%及26.83%。

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法律第22章公司法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2025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2024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。

中國預扣所得稅

根據新的中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。按照中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

中期簡明綜合財務資料附註

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2024年及2025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	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(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)	182,806	194,505
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	642,900	634,978
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)	28.43	30.63

(b) 攤薄

由於截至2025年及2024年6月30日止六個月內，並無已發行潛在普通股，因此於兩個年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

中期簡明綜合財務資料附註

13 物業及設備

	租用物業 改善開支 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)				
期初賬面淨值	37,278	173	7,856	45,307
添置	2,303	9	847	3,159
出售	—	(50)	(802)	(852)
折舊費用	(3,979)	(87)	(945)	(5,011)
期終賬面淨值	35,602	45	6,956	42,603
於2025年6月30日(未經審核)				
成本	48,619	5,142	37,676	91,437
累計折舊	(13,017)	(5,097)	(30,720)	(48,834)
賬面淨值	35,602	45	6,956	42,603
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)				
期初賬面淨值	35,066	373	10,314	45,753
添置	7,352	13	1,114	8,479
出售	—	(14)	(214)	(228)
折舊費用	(3,031)	(104)	(2,547)	(5,682)
期終賬面淨值	39,387	268	8,667	48,322
於2024年6月30日(未經審核)				
成本	45,252	5,427	40,601	91,280
累計折舊	(5,865)	(5,159)	(31,934)	(42,958)
賬面淨值	39,387	268	8,667	48,322

(a) 折舊開支計入中期簡明綜合損益及其他全面收益表內下列類別：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
折舊開支	5,011	5,682

中期簡明綜合財務資料附註

14 投資物業

		租賃商業物業 －使用權資產 人民幣千元
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)		
期初賬面淨值		972,085
添置		14,662
出售		(133,301)
折舊費用		(39,529)
期終賬面淨值		813,917
於2025年6月30日(未經審核)		
成本		1,451,798
累計折舊		(637,881)
賬面淨值		813,917
截至2024年6月30日止六個月(未經審核)		
期初賬面淨值		749,749
添置		325,229
折舊費用		(52,910)
期終賬面淨值		1,022,068
於2024年6月30日(未經審核)		
成本		1,373,834
累計折舊		(351,766)
賬面淨值		1,022,068

(a) 折舊開支計入綜合損益及其他全面收益表內下列類別：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
服務成本	39,529	52,910

中期簡明綜合財務資料附註

15 商譽

於2025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

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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	12,084	15,937
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方(附註24(d))	442,883	371,819
— 第三方	318,238	262,604
	761,121	634,423
經營租賃及貿易應收款	773,205	650,360
減：減值撥備	(341,939)	(237,187)
	431,266	413,173

中期簡明綜合財務資料附註

16 經營租賃及貿易應收款(續)

- (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，應收關聯方的經營租賃及貿易應收款按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	164,411	264,149
1-2年	278,421	107,670
2-3年	51	—
	442,883	371,819

於以下各個資產負債表日期，應收第三方的經營租賃及貿易應收款按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	121,429	141,537
1-2年	83,139	65,227
2-3年	54,321	33,085
3年以上	71,433	38,692
	330,322	278,541

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2025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341,939,000元(2024年12月31日：人民幣237,187,000元)。
- (c) 於2025年6月30日及2024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。

中期簡明綜合財務資料附註

17 預付款及其他應收款

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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))	11,311	21,254
— 關聯方(附註24(d))	12,174	11,704
— 向關聯公司支付的保證金(附註(b)及附註24(d))	198,000	198,000
— 向第三方支付支付的保證金(附註(c))	3,005	3,013
— 其他	4,848	15,930
	229,338	249,901
減：減值撥備	(100,094)	(88,453)
	129,244	161,448
預付款		
— 第三方(附註(d))	32,922	37,186
— 關聯方(附註24(d))	23,142	24,949
	56,064	62,135
	185,308	223,583

(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。

中期簡明綜合財務資料附註

18 現金及銀行結餘

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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))	4,285,213	4,131,562
受限制現金－其他	(18,316)	(22,769)
現金及現金等價物	4,266,897	4,108,793

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	4,280,916	4,110,047
港幣	4,285	21,503
美元	12	12
	4,285,213	4,131,562

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 千港元	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定 於2025年1月1日及2025年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	—	17,905
已發行 於2025年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	998,653	1,004,400
獎勵股份之歸屬	—	—	—	9,685	9,685
於2025年6月30日(未經審核)	642,900,000	6,429	5,747	1,008,338	1,014,085

	普通股數目	股本 千港元	股本 人民幣千元	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
法定 於2024年1月1日及2024年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	—	17,905	—
已發行 於2024年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	961,459	967,206	(44)
獎勵股份之歸屬	—	—	—	25,173	25,173	—
於2024年6月30日(未經審核)	642,900,000	6,429	5,747	986,632	992,379	(44)

中期簡明綜合財務資料附註

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 —僱員服務價值 (附註(a)) 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於2025年1月1日的餘額	23,617	6,252	29,869
股份獎勵計劃及股份激勵計劃—僱員服務價值	—	3,433	3,433
歸屬獎勵股份	—	(9,685)	(9,685)
於2025年6月30日的餘額(未經審核)	23,617	—	23,617
於2024年1月1日的餘額	23,617	96,606	120,223
股份獎勵計劃及股份激勵計劃—僱員服務價值	—	11,691	11,691
歸屬獎勵股份	—	(25,173)	(25,173)
於2024年6月30日的餘額(未經審核)	23,617	83,124	106,741

(a) 股份獎勵計劃及股份激勵計劃

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新發行11,250,000股普通股。

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，而其持有的本公司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。

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月歸屬50%獎勵股份及2025年6月歸屬50%獎勵股份。

於2023年6月，5,625,000股獎勵股份已無償歸屬予陳德力先生(陳先生)。於2024年11月1日，陳先生辭任本公司執行董事兼行政總裁。根據股份獎勵計劃的條款，餘下5,625,000股獎勵股份(於該日尚未歸屬)將不再轉讓予陳先生。

按授予日期價格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2025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零元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣10,128,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

20 其他儲備(續)

(a) 股份獎勵計劃及股份激勵計劃(續)

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」)，相當於本公司上市前股本權益的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。並由本公司綜合入賬。

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，即本公司於上市前股本權益的10%。

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若干數量的股份，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，將歸屬100%激勵股份。截至2025年6月30日，承授人已認購並獲轉讓合共27,558,000股股份(截至2024年12月31日：21,428,000股股份)。截至2025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3,433,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1,563,000元)。

21 股息

董事會並不建議就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息(2024年6月30日：無)。

中期簡明綜合財務資料附註

22 租賃

(a) 於中期簡明綜合財務狀況表確認的金額

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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)	813,917	972,085
租賃負債		
即期	82,640	82,909
非即期	947,150	1,187,789
	1,029,790	1,270,698

(b) 於中期簡明綜合損益及其他全面收益表確認的金額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
折舊費用		
商業物業(附註14)	39,529	52,910
利息開支(計入融資收入—淨額)	28,577	35,413
可變動租賃付款(計入服務成本)	36,251	16,172
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支	130,689	118,094
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	49,999	51,599

中期簡明綜合財務資料附註

23 貿易及其他應付款

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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))	197	510
— 第三方	156,631	153,773
	156,828	154,283
其他應付款		
— 關聯方(附註24(d))	163,236	136,050
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	77,588	73,735
— 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(b))	25,106	35,473
— 已收保證金(附註(c))	543,722	535,312
— 其他	13,059	8,350
	822,711	788,920
應計薪金	50,236	68,508
應付股息	8,355	—
其他應付稅項	28,576	17,202
	1,066,706	1,028,913

(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2025年6月30日及2024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：

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	124,461	138,993
1-2年	15,687	6,175
2-3年	9,639	6,755
3年以上	7,041	2,360
	156,828	154,283

中期簡明綜合財務資料附註

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、應付股息及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	987,893	943,203

24 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024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	111,149	130,546
— 由許先生共同控制的實體	5,203	15,887
	116,352	146,433
已付／應付辦公室租賃開支		
— 由許先生控制的實體	—	917
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	116,581	106,630
— 由許先生共同控制的實體	2,173	3,617
	118,754	110,247
購買低值消耗品		
— 由許先生控制的實體	970	362
購買資訊技術服務		
— 由許先生共同控制的實體	1,553	4,245

(i) 以上所有交易乃於本集團日常業務過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 所提供服務主要包括商業運營服務及住宅物業管理服務的收入。

中期簡明綜合財務資料附註

24 關聯方交易(續)

(b) 免費商標許可協議

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

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金載列如下。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	695	2,690

(d) 與關聯方的結餘

	2025年6月30日	2024年12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款		
— 由許先生控制的實體	418,511	350,580
— 由許先生共同控制的實體	24,372	21,239
	442,883	371,819
預付款		
— 由許先生共同控制的實體	23,142	24,949
	23,142	24,949
其他應收款		
— 由許先生控制的實體	207,869	207,074
— 由許先生共同控制的實體	2,305	2,630
	210,174	209,704
貿易應付款		
— 由許先生控制的實體	197	510

中期簡明綜合財務資料附註

24 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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	161,599	129,632
— 由許先生共同控制的實體	1,637	6,418
	163,236	136,050
合同負債		
— 由許先生控制的實體	8,172	6,546
— 由許先生共同控制的實體	6,126	4,665
	14,298	11,211

- (i) 該等結餘包括停車場、公共區域及廣告位的短期租賃付款，以及代商業物業業主收款以結付推廣及營銷活動開支。

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並按要求償還。

25 或有負債

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

26 承擔

於2025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零元及於一年內到期(於2024年12月31日：人民幣零元)。