

2026 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)

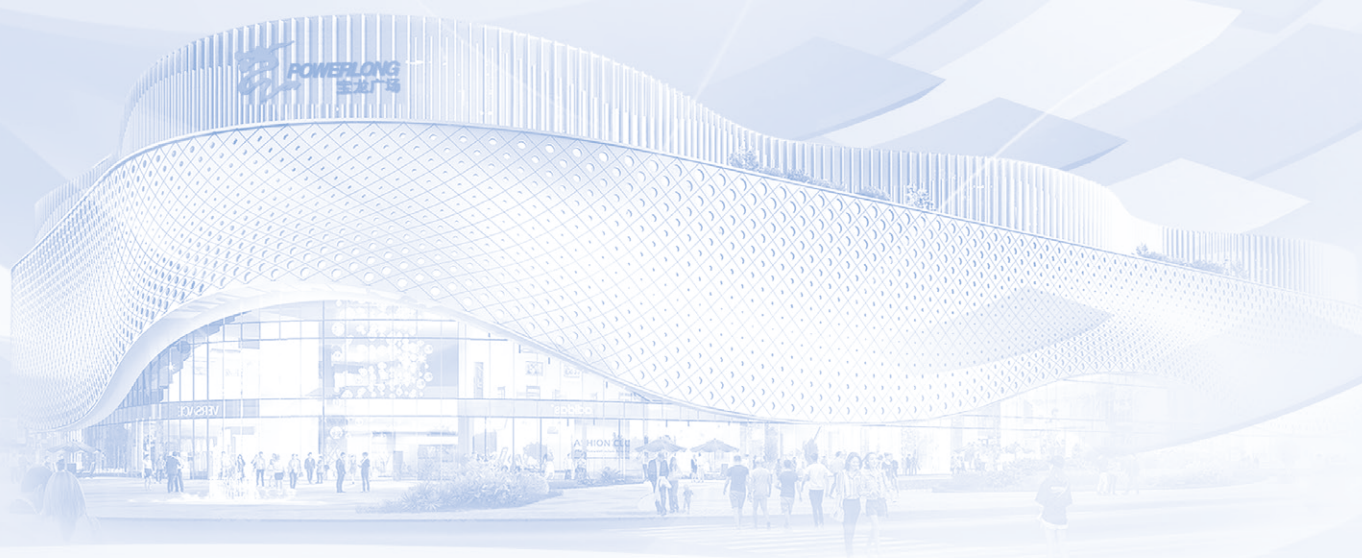
股票代號: 9909.HK

P O W E R L O N G

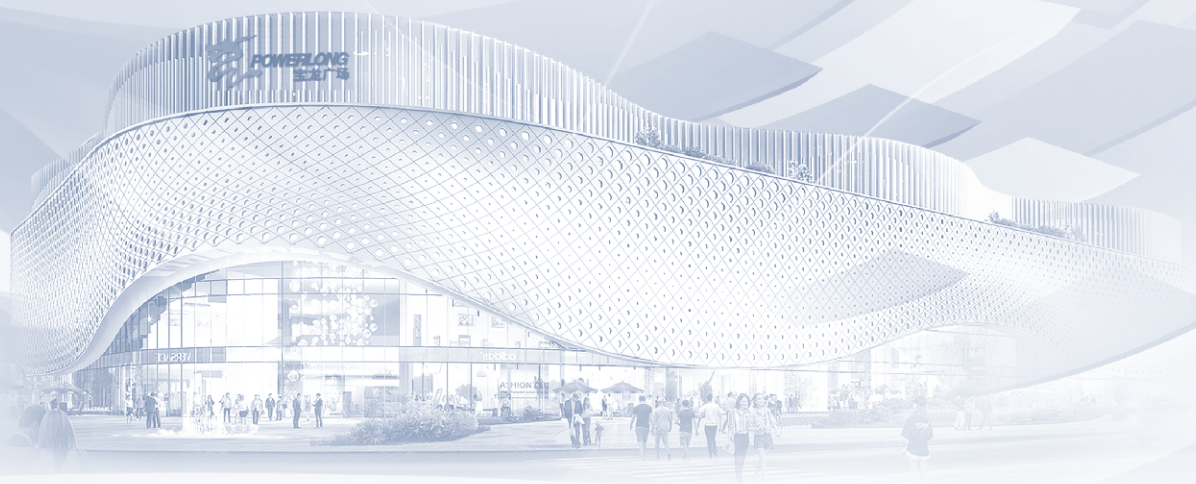


目錄

集團簡介	2
公司資料	3
管理層討論與分析	4
其他資料	17
中期簡明綜合財務資料的審閱報告	25
中期簡明綜合損益及其他全面收益表	26
中期簡明綜合財務狀況表	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
中期簡明綜合財務資料附註	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，於2026年6月30日，本集團有92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10.6百萬平方米(「平方米」)；已簽約零售商業物業117個，總合約建築面積約為13.2百萬平方米。

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2026年6月30日，本集團有住宅物業管理服務已交付物業126個，總已交付建築面積約為23.0百萬平方米；已簽約物業134個，總簽約建築面積約28.9百萬平方米。

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

公司秘書

張依婷女士

梁慧欣女士(於2026年6月30日辭任)

授權代表

許華琳女士

張依婷女士(於2026年6月30日獲委任)

梁慧欣女士(於2026年6月30日辭任)

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

勿地臣街1號

時代廣場二座31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

歐華律師事務所

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2026年6月30日，共有92處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為10.6百萬平方米；已簽約零售商業物業117個，總合約建築面積約為13.2百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2026年5月榮獲贏商網頒發的「年度商業地產領航企業」。

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2026年6月30日，本集團住宅物業管理服務已交付項目126個，總已交付建築面積約為23.0百萬平方米；已簽約項目134個，總簽約建築面積約為28.9百萬平方米。

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2026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、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			
	2026年		2025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	283,873	29.8	361,575	34.5
住宅物業管理服務	34,476	13.4	43,706	17.3
總計	318,349	26.3	405,281	31.2

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2026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952.5百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣1,048.6百萬元減少約9.2%；已開業建築面積約為10.6百萬平方米，較2025年同期約11.1百萬平方米減少約0.5百萬平方米；已開業項目數92個，與2025年同期97個減少5個；合約建築面積約為13.2百萬平方米，較2025年同期約14.2百萬平方米減少約1.0百萬平方米。

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					
	2026年			2025年		
	已開業建築面			已開業建築面		
	合約建築面積		收入	合約建築面積		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⁾	8,850	7,048	664,292	9,529	7,169	756,229
其他 ⁽²⁾	4,350	3,587	288,214	4,712	3,886	292,363
總計	13,200	10,635	952,506	14,241	11,055	1,048,592

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

已解約項目

本集團截至2026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	濟源寶龍廣場	2026年1月	濟源	其他	第三方	淨收益分成	94,255	94,255	-	-
2	徐州和信寶龍廣場	2026年1月	徐州	長三角	第三方	淨收益分成	197,251	80,931	-	116,320
3	寧波奉化寶龍廣場	2026年3月	奉化	長三角	寶龍地產	委託管理	80,187	34,700	8,887	36,600
4	鹽城建湖寶龍廣場	2026年6月	鹽城	長三角	第三方	委託管理	96,182	62,045	-	34,137
總計							467,875	271,931	8,887	187,057

出租率

下表載列於2026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2026年6月30日 已開業建築面積 (千平方米)
	2026年6月30日	2025年12月31日	
	%	%	
寶龍一城	99.1	99.1	171
寶龍城	97.6	97.6	596
寶龍廣場	91.2	91.0	8,530
寶龍天地	90.7	90.2	559
寶龍星匯	86.6	92.0	779
合計	91.3	91.5	10,635

- (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

2026年下半年計劃開業項目

本集團2026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	香塘寶龍廣場	2026年9月	太倉	長三角	第三方	淨收益分成	70,000
2	蒼南寶龍廣場	2026年9月	溫州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,000
小計							170,000
寶龍星匯							
1	桐鄉振石	2026年9月	嘉興	長三角	第三方	淨收益分成	31,171
小計							31,171
總計							201,171

(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2026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256.6百萬元，較截至2025年6月30日止六個月約人民幣252.3百萬元增加約1.7%。已交付建築面積約為23.0百萬平方米，較2025年同期23.7百萬平方米減少約0.7百萬平方米；已交付項目126個，較2025年同期128個減少2個；合約建築面積約為28.9百萬平方米，較2025年同期約30.1百萬平方米減少約1.2百萬平方米。

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本集團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					
	2026年			2025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⁾	18,446	13,836	154,333	19,690	14,744	156,368
其他 ⁽²⁾	10,439	9,148	102,260	10,439	8,964	95,978
總計	28,885	22,984	256,593	30,129	23,708	252,346

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

2026年下半年工作計劃

步入2026年，中國消費市場在政策提振與結構升級的雙重作用下呈現穩中向好態勢，消費對經濟增長的基礎性作用持續鞏固。2026年上半年，國內生產總值(GDP)同比增長4.7%，達約人民幣69.6萬億元，最終消費支出拉動GDP增長2.1個百分點，繼續成為經濟增長的第一動力。從消費端來看，2026年上半年，社會消費品零售總額同比增長1.3%，服務消費保持較快增長，消費市場呈現「總量平穩、結構優化、質量升級」的發展特徵。在存量競爭加劇的行業背景下，實體商業通過空間煥新、內容創新與服務升級持續釋放消費潛力，多地項目以差異化運營實現客流與銷售的穩步提升。

本集團作為中國領先的商業運營服務供應商，秉持「讓空間有愛」的核心使命，深度聚焦長三角核心區域，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、城市與溫度的價值紐帶。2026年上半年，商業地產行業進入存量博弈階段，市場競爭加劇，行業整體從規模紅利轉向經營能力驅動。本集團以專業定力應變，以綜合效能破局，上半年整體經營指標穩步提升；展望下半年，本集團將聚焦「五大戰役」為戰略方向進行深度運營，從以下三個方面開展核心工作：

(I) 聚焦場景價值提升，深化智能營運賦能

以場景價值提升為核心，打造明星標桿項目，持續推進空間改造與標桿場域建設，通過業態優化、動線升級盤活低效空間，實現存量資產價值重煥。同步深化智能營運，推動數據全面在線與AI技術賦能，上線招商AI評審系統並覆蓋項目商務條件審批，持續優化審批流程，以數字化手段全面提升運營效率與決策精度，構建「空間+科技」雙輪驅動的資產運營新格局。

(II) 煥新服務體驗升級，緊盯核心指標增長

落地品牌重塑標準體系，聚焦五大核心面客區質量提升，強化會員運營與圈店轉化，推動從流量運營向留量變現的深層轉變，實現品牌體驗與用戶價值的雙重突破。同時圍繞「重煥 提質 盤活」三大策略，緊盯出租率、收繳率等核心指標，重點突破經營薄弱項目，落實熟牌下沉、網紅聯發、首店及體驗業態等多元招商策略，推動聯發品牌突破與大鋪去化，確保年度經營目標穩步達成。

(III) 強化組織效能建設，厚植人才發展根基

以打造「高勝任、強後備、年輕化、可持續」的一把手團隊為核心，持續優化組織結構，推動敏捷組織建設，提升組織運行效率。啟動全員體系化AI培訓，通過戰訓導航、四龍護航等機制，構建多層次人才培養與輸送體系，不斷強化後備人才儲備與梯隊建設，為企業長期發展厚植人才根基，營造有溫度、有活力、可持續的組織生態。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

截至2026年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,209.1百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,300.9百萬元減少了約人民幣91.8百萬元。

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			
	2026年		2025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	14,398	1.2	20,826	1.6
商業運營及管理服務	862,932	71.4	915,948	70.4
商業物業租賃服務	75,176	6.2	111,818	8.6
	952,506	78.8	1,048,592	80.6
住宅物業管理服務				
預售管理服務	386	0.1	534	0.1
物業管理服務	209,727	17.3	202,755	15.5
其他增值服務	46,480	3.8	49,057	3.8
	256,593	21.2	252,346	19.4
總計	1,209,099	100.0	1,300,938	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2026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14.4百萬元，同比減少約30.9%，佔本集團總收入約1.2%。

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2025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2026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862.9百萬元，同比減少約5.8%，佔本集團總收入約71.4%。

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2026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75.2百萬元，同比減少約32.8%，佔本集團總收入約6.2%。

來自商業物業租賃服務的收入減少主要由於轉租項目數量減少所致。

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2026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256.6百萬元，同比增加約1.7%，佔本集團總收入約21.2%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要歸因於服務質素提升。

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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	109,703	9.1	106,720	8.2
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	4,326	0.4	4,949	0.4
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	838,477	69.3	936,923	72.0
	952,506	78.8	1,048,592	80.6
住宅物業管理服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	4,497	0.4	4,429	0.3
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	43	0.1	254	0.1
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	252,053	20.7	247,663	19.0
	256,593	21.2	252,346	19.4
總計	1,209,099	100.0	1,300,938	100.0

附註：

(i) 同系附屬公司指寶龍地產控股有限公司及其附屬公司(不包括本集團)(統稱「**保留集團**」)及其他由許健康先生控制的實體。

(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2026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1,090.5百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣1,184.6百萬元減少了約人民幣94.1百萬元，佔本集團總收入的約90.0%。

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			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	664,292	54.9	756,229	58.1
其他	288,214	23.9	292,363	22.5
	952,506	78.8	1,048,592	80.6
住宅物業管理服務				
長三角	154,333	12.8	156,368	12.0
其他	102,260	8.4	95,978	7.4
	256,593	21.2	252,346	19.4
總計	1,209,099	100.0	1,300,938	100.0

截至2026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2026年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣890.8百萬元，同比減少約0.5%。

毛利及毛利率

截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣318.3百萬元，同比減少約21.4%。截至2026年6月30日止六個月，本集團毛利率為26.3%，較截至2025年6月30日止六個月的31.2%減少了4.9個百分點。

截至2026年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利約為人民幣283.9百萬元，同比減少約21.5%，截至2026年6月30日止六個月，本集團商業運營服務毛利率為29.8%，較截至2025年6月30日止六個月的34.5%減少4.7個百分點，主要由於業務組合變動，導致若干利潤率較高的業務因受到房地產行業下行的不利影響而減少貢獻。

截至2026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34.4百萬元，同比減少約21.1%，截至2026年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務毛利率為13.4%，較截至2025年6月30日止六個月的17.3%減少3.9個百分點，主要由於業務組合變動，導致若干利潤率較高的業務因受到房地產行業放緩的影響而減少貢獻。

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			
	2026年		2025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	283,873	29.8	361,575	34.5
住宅物業管理服務	34,476	13.4	43,706	17.3
總計	318,349	26.3	405,281	31.2

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所產生的違約金收入。截至2026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103.6百萬元，同比增加約7.4%，主要由於報告期內違約金收入增加所致。

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2026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94.7百萬元，同比減少約18.6%，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2026年6月30日止六個月，本集團融資收入淨額約為人民幣8.6百萬元，而2025年同期融資成本淨額則約為人民幣7.7百萬元，主要是由於轉租項目數量減少導致租賃負債利息開支減少所致。

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2026年及2025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29.6%及27.4%。

期間利潤

截至2026年6月30日止六個月，本集團的本公司股東(「股東」)應佔利潤約為人民幣139.7百萬元，較截至2025年6月30日止六個月的約人民幣182.8百萬元減少約23.6%。

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2026年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣437.6百萬元，較2025年12月31日止的約為人民幣421.1百萬元增長了約3.9%，主要由於應收服務款增加所致。

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2026年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,098.7百萬元，較2025年12月31日止的約為人民幣1,168.2萬元減少了約6.0%，主要由於向租戶收取的保證金減少所致。

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2026年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣294.1百萬元，較2025年12月31日止的約為人民幣283.5百萬元增加了約3.7%，主要由於完成服務後本集團所確認有關合同負債的收入減少所致。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團資產並無抵押(2025年12月31日：無)。

或有負債

於2026年6月30日及2025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2026年6月30日，本集團的資產負債率為0.37(2025年12月31日：0.41)。

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2026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2026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2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣4,507.5百萬元，較2025年12月31日止的約為人民幣4,478.0百萬元增長了約0.7%，主要由於本集團加大收繳力度所致。

借款

於2026年6月30日，本集團並無任何計息借款(2025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本集團僱員的招聘、培訓及管理。於2026年6月30日，本集團共有4,295名(2025年12月31日：5,517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。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2026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2026年3月30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2026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2026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2026年6月30日，本公司董事（「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			總計	概約持股百分比 ⁽¹⁾
		信託 受益人	受控 法團權益	其他權益		
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2026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	—	597,568,000 ⁽²⁾	598,071,400	14.44%
許華芬女士	寶龍控股	61,470,000	—	226,623,000 ⁽³⁾	—	288,093,000	6.96%

附註：

- (1) 該等百分比以寶龍控股截至2026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。
- (3) 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2026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2026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2026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許健康先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

中期股息

於2026年8月27日舉行的董事會會議上，董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月中期股息(2025年6月30日：無)。

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。

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

本公司及其任何附屬公司概無於報告期內購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售或轉讓任何庫存股份）。於2026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2026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2026年					
	招股章程	重新	於2026年	止六個月內	直至2026年	
	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	141.9	10.0	131.9	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	45.0	—	45.0	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	605.9	14.3	591.6	2026年12月31日 或之前
總計	1,588.5	1,588.5	1,080.2	24.3	1,055.9	

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2026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2026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2026年		直至2026年 6月30日 未動用的 認購事項 所得款項	預期時間表
			於2026年 1月1日 未動用的 認購事項 所得款項	6月30日 止六個月內 認購事項 所得款項 實際用途		
	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	44.3	24.3	20.0	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	126.3	24.3	102.0	

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2026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

獨立非執行董事陳惠仁先生，於2026年1月起擔任金發局香港財富傳承學院董事會成員。

除上述所披露者外，自本公司2025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2026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2026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

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，2026年8月27日

中期簡明綜合財務資料的審閱報告

截至2026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26至56頁的中期財務報表，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2026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，以及中期財務報表附註，包括重大會計政策資料。香港聯合交易所有限公司證券主板上市規則規定，編製中期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」編製及呈報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務報表作出結論，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

吳欣澤

審核項目董事

執業證書編號：P08328

香港，2026年8月27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	
		2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	1,209,099	1,300,938
服務成本	7	(890,750)	(895,657)
毛利		318,349	405,281
銷售及營銷開支	7	(45,502)	(43,881)
行政開支	7	(93,023)	(92,273)
其他收入及其他虧損－淨額	9	103,633	96,514
金融資產減值虧損－淨額		(94,735)	(116,393)
金融資產公允價值收益－淨額		237	4
經營利潤		188,959	249,252
融資成本	10	(11,701)	(28,577)
融資收入	10	20,292	20,866
融資收入／(成本)－淨額	10	8,591	(7,711)
分佔合營企業之業績		616	(172)
分佔聯營企業之業績		(85)	1,160
除所得稅前利潤		198,081	242,529
所得稅開支	11	(58,584)	(66,465)
期間利潤及全面收入總額		139,497	176,064
以下應佔利潤及全面收入總額：			
－本公司股東		139,657	182,806
－非控制性權益		(160)	(6,742)
		139,497	176,064
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	21.72	28.43

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

		2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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	27,757	30,768
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		8,472	9,999
投資物業	14	342,218	463,244
無形資產		2,729	3,058
商譽	15	20,640	20,640
遞延所得稅資產		196,418	187,903
於合營企業之投資		1,609	993
於聯營企業之投資		41,520	41,605
		641,363	758,210
流動資產			
存貨		9,280	9,001
經營租賃及貿易應收款	16	437,614	421,132
預付款及其他應收款	17	151,550	148,885
可收回即期所得稅		134	134
現金及銀行結餘	18	4,507,510	4,478,046
		5,106,088	5,057,198
總資產		5,747,451	5,815,408
權益			
股本及股份溢價	19	1,014,085	1,014,085
其他儲備	20	23,617	23,617
保留盈利		2,555,072	2,415,415
本公司股東應佔股本及儲備		3,592,774	3,453,117
非控制性權益		6,739	6,899
總權益		3,599,513	3,460,016

中期簡明綜合財務狀況表

		2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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		1,209	1,281
租賃負債	22	365,640	524,152
		366,849	525,433
流動負債			
貿易及其他應付款	23	1,098,682	1,168,201
承租人墊款		34,068	33,968
即期所得稅負債		294,745	262,599
租賃負債	22	59,538	81,671
合同負債	6(b)	294,056	283,520
		1,781,089	1,829,959
總負債		2,147,938	2,355,392
權益及負債總額		5,747,451	5,815,408

上述中期簡明綜合財務狀況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2026年8月27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

	附註	本公司擁有人應佔						非控制性 權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
		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		
截至2026年6月30日止六個月 (未經審核)									
於2026年1月1日的結餘		5,747	1,008,338	—	23,617	2,415,415	3,453,117	6,899	3,460,016
全面收入 期間利潤		—	—	—	—	139,657	139,657	(160)	139,497
全面收入總額		—	—	—	—	139,657	139,657	(160)	139,497
於2026年6月30日的結餘 (未經審核)		5,747	1,008,338	—	23,617	2,555,072	3,592,774	6,739	3,599,513
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)
— 股份激勵計劃—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

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	
		2026年	2025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		101,322	264,490
已付中國企業所得稅		(35,025)	(42,185)
經營活動所得現金淨額		66,297	222,305
投資活動現金流量			
購置物業及設備	13	(2,423)	(3,159)
出售物業及設備所得款項淨額	13	762	852
出售一間附屬公司		24,000	—
出售無形資產所得款項淨額		—	4
購買投資物業		—	(14,662)
就獨家銷售代理權支付的保證金		(8,997)	(6,561)
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		1,764	2,300
投資活動所得／(所用)現金淨額		15,106	(21,226)
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)	(44,655)	(49,999)
融資活動所用現金淨額		(44,655)	(50,264)
現金及現金等價物增加		36,748	150,815
期初現金及現金等價物		4,437,354	4,116,404
現金及現金等價物的匯兌	9	(154)	(322)
期終現金及現金等價物	18	4,473,948	4,266,897

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(「**寶龍維京控股**」)。本公司間接控股公司為寶龍地產控股有限公司(「**寶龍控股**」)，其股份自2009年10月14日於聯交所主板上市。於2026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%。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2026年8月27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2026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2025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2026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2025年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

本集團於本中中期間編製簡明綜合財務報表首次應用以下香港財務報告準則會計準則之修訂本，並於本集團2026年1月1日開始的年度期間強制生效。

中期簡明綜合財務資料附註

2 編製基準及會計政策(續)

(a) 本集團採納的經修訂準則

- 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
- 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
- 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

於本中中期間應用香港財務報告準則會計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／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

(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2026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會計準則之潛在影響，惟尚未釐定新訂及經修訂之香港財務報告準則會計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會計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2025年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2025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2025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，本集團向第三方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－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2026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	952,506	256,593	1,209,099
客戶合同收入	877,330	256,593	1,133,923
— 於某時間點	16,343	—	16,343
— 隨時間	860,987	256,593	1,117,580
其他來源的收入			
— 租金收入	75,176	—	75,176
分部業績	93,213	22,656	115,869
其他收入及其他虧損－淨額			103,633
未分配經營成本			(30,543)
利息開支			(11,701)
利息收入			20,292
分佔合營企業之業績			616
分佔聯營企業之業績			(85)
除所得稅前利潤			198,081
所得稅開支			(58,584)
期間利潤			139,497
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	31,004	834	31,838
金融資產減值虧損－淨額	61,561	33,174	94,735

中期簡明綜合財務資料附註

5 分部資料(續)

(a) (續)

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－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－淨額	79,566	36,827	116,393

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2026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	747,139	380,973	(8,181)	1,119,931
其他資產				4,627,520
總資產				5,747,451
分部負債	1,369,302	449,383	(8,181)	1,810,504
其他負債				337,434
總負債				2,147,938
資本開支(截至2026年6月30日止 六個月)(未經審核)	9,362	550	—	9,912

於2025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	869,206	368,257	(6,778)	1,230,685
其他資產				4,584,723
總資產				5,815,408
分部負債	1,649,647	411,895	(6,778)	2,054,764
其他負債				300,628
總負債				2,355,392
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

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：

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產	1,119,931	1,230,685
其他資產		
可收回即期所得稅	134	134
遞延所得稅資產	196,418	187,903
未分配現金及銀行結餘	4,379,291	4,343,973
未分配物業及設備	76	116
其他企業資產	43,129	42,598
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	8,472	9,999
總資產	5,747,451	5,815,408

分部負債與總負債的對賬如下：

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部負債	1,810,504	2,054,764
其他負債		
即期所得稅負債	294,745	262,599
遞延所得稅負債	1,209	1,281
其他企業負債	41,480	36,748
總負債	2,147,938	2,355,392

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2026年6月30日止六個月的收入如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (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)	75,176	111,818
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入：		
市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	14,398	20,826
商業運營及管理服務	862,932	915,948
— 運營階段的商業運營服務(v)	322,898	337,035
— 商業物業管理服務(vi)	540,034	578,913
— 商業運營服務	877,330	936,774
預售管理服務	386	534
物業管理服務	209,727	202,755
其他增值服務	46,480	49,057
— 住宅物業管理服務	256,593	252,346
	1,209,099	1,300,938
客戶類別		
外部第三方客戶(i)	1,090,530	1,184,586
同系附屬公司(ii)	114,200	111,149
其他關聯方(iii)	4,369	5,203
	1,209,099	1,300,938

中期簡明綜合財務資料附註

6 收入(續)

(a) 本集團於截至2026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2026年6月30日止六個月，來自保留集團的收入佔本集團收入9.4%(截至2025年6月30日止六個月：8.5%)。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2025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。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，商業物業租賃服務指本集團的分租服務收入。

- (v) 截至2026年6月30日止六個月，運營階段的商業運營服務包括停車場收入約人民幣227,666,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣225,332,000元)、租賃管理費約人民幣67,927,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣83,885,000元)以及廣告收入約人民幣27,305,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣27,818,000元)。
- (vi) 截至2026年6月30日止六個月，商業物業管理服務包括運營及管理服務約人民幣471,163,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣503,265,000元)、能源費約人民幣38,060,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣40,217,000元)、垃圾清運及其他服務費約人民幣6,142,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣6,813,000元)以及其他約人民幣24,669,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣28,618,000元)。

(b) 與客戶合同相關的負債

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年12月31日 (經審核) 人民幣千元
合同負債	294,056	283,520

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	
	2026年	2025年
	(未經審核) 人民幣千元	(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	161,899	176,511
— 住宅物業管理服務	98,550	94,656
	260,449	271,167

(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。

其他增值服務在短時間內提供，於各期末，並無未達成的履約責任。

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	
	2026年	2025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(附註8)	421,519	408,164
外包人力成本	191,260	193,374
能耗	118,286	120,095
短期租賃開支(附註22(b))	152,504	130,689
折舊及攤銷	31,838	45,785
推廣及廣告開支	36,751	30,952
辦公室開支	11,312	10,207
差旅及酬酢開支	7,224	7,661
可變動租賃付款(附註22(b))	14,445	36,251
稅項及其他徵費	4,709	6,892
專業費用	10,520	14,229
核數師酬金－核數服務	630	650
其他	28,277	26,862
服務成本、銷售及市場推廣開支及行政開支總額	1,029,275	1,031,811

8 員工成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	342,870	324,700
社會保險支出(附註(a))	61,010	58,916
以股份為基礎付款(附註20)	—	3,433
房屋福利	14,515	18,383
其他僱員福利(附註(b))	3,124	2,732
	421,519	408,164

(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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
違約金收入(附註(a))	32,554	23,328
政府補助(附註(b))	1,873	1,487
處置資產收益(附註(c))	72,630	85,071
其他	6,663	2,809
	113,720	112,695
其他虧損		
匯兌虧損	(154)	(322)
違約金虧損	(9,933)	(15,859)
	(10,087)	(16,181)
	103,633	96,514

(a) 違約金收入主要指提早終止合約而沒收租戶的保證金及違約金開支主要指有關法律糾紛的違約金。

(b) 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。

(c) 截至2026年6月30日止六個月，處置資產收益包括出售附屬公司收益人民幣22,713,000元及租賃修訂收益人民幣49,917,000元。

10 融資收入／(成本)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025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	(11,701)	(28,577)
	(11,701)	(28,577)
有關下列各項的利息收入：		
銀行存款	20,292	20,866
	20,292	20,866
融資收入／(成本)－淨額	8,591	(7,711)

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	
	2026年	2025年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	67,171	78,590
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(8,587)	(12,125)
	58,584	66,465

截至2026年及2025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29.58%及27.40%。

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2026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2025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2025年及2026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	
	2026年 (未經審核)	2025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)	139,657	182,806
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	642,900
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)	21.72	28.43

(b) 攤薄

由於截至2026年及2025年6月30日止六個月內，並無已發行潛在普通股，因此於兩個期間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

	租賃物業 裝修 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2026年6月30日止六個月(未經審核)				
期初賬面淨值	24,568	53	6,147	30,768
添置	1,585	11	827	2,423
出售	—	—	(762)	(762)
折舊費用	(3,958)	(7)	(707)	(4,672)
期終賬面淨值	22,195	57	5,505	27,757
於2026年6月30日(未經審核)				
成本	49,840	5,151	37,929	92,920
累計折舊	(27,645)	(5,094)	(32,424)	(65,163)
賬面淨值	22,195	57	5,505	27,757
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

(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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
服務成本	3,227	3,191
行政開支	1,445	1,820
總計	4,672	5,011

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	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值	426,164	37,080	463,244
添置	7,489	—	7,489
租賃修訂時終止確認	(101,678)	—	(101,678)
折舊費用	(25,901)	(936)	(26,837)
期終賬面淨值	306,074	36,144	342,218
於2026年6月30日(未經審核)			
成本	555,826	37,444	593,270
累計折舊	(247,542)	(1,300)	(248,842)
減值	(2,210)	—	(2,210)
賬面淨值	306,074	36,144	342,218
截至2025年6月30日止六個月(未經審核)			
期初賬面淨值	972,085	—	972,085
添置	14,662	—	14,662
出售	(133,301)	—	(133,301)
折舊費用	(39,529)	—	(39,529)
期終賬面淨值	813,917	—	813,917
於2025年6月30日(未經審核)			
成本	1,451,798	—	1,451,798
累計折舊	(637,881)	—	(637,881)
賬面淨值	813,917	—	813,917

(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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
服務成本	26,837	39,529

中期簡明綜合財務資料附註

15 商譽

於2026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

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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	12,773	13,410
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方(附註24(d))	599,853	537,525
— 第三方	353,772	304,072
	953,625	841,597
經營租賃及貿易應收款	966,398	855,007
減：減值撥備	(528,784)	(433,875)
	437,614	421,132

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。一般不會授予信貸期。

於以下各個資產負債表日期，應收關聯方的貿易應收款賬面總值按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	159,618	197,389
1-2年	187,516	340,136
2-3年	252,719	—
	599,853	537,525

於以下各個資產負債表日期，經營租賃及應收第三方的貿易應收款賬面總值按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	90,212	125,221
1-2年	98,599	75,456
2-3年	66,389	58,694
3年以上	111,345	58,111
	366,545	317,482

- (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2026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528,784,000元(2025年12月31日：人民幣433,875,000元)。
- (c) 於2026年6月30日及2025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

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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))	22,218	15,549
— 關聯方(附註24(d))	12,235	12,867
— 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))	3,023	3,105
— 其他	5,080	3,779
	240,556	233,300
減：減值撥備	(124,020)	(124,194)
	116,536	109,106
預付款		
— 第三方(附註(d))	33,318	18,991
— 關聯方(附註24(d))	1,696	20,788
	35,014	39,779
	151,550	148,885

(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) 該等款項主要指本集團預付能耗費的金額。

(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

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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))	4,507,510	4,478,046
受限制現金－其他	(33,562)	(40,692)
現金及現金等價物	4,473,948	4,437,354

(a) 銀行現金及手頭現金以下列貨幣計值：

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	4,480,954	4,387,599
港幣	6,112	13,118
美元	20,444	77,329
	4,507,510	4,478,046

19 股本及股份溢價

	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2026年1月1日及2026年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	—	17,905
已發行					
於2026年1月1日及2026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					
股份溢價					
總計					
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

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2026年1月1日及2026年6月30日的餘額(未經審核)	23,617	—	23,617
於2025年1月1日的餘額	23,617	6,252	29,869
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

(a) 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」)，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2026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2025年12月31日：27,558,000股股份)。截至2026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零元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣3,433,000元)。

21 股息

董事會並不建議就截至2026年6月30日止六個月派發中期股息(2025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

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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)	306,074	463,244
租賃負債		
即期	59,538	81,671
非即期	365,640	524,152
	425,178	605,823

(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	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025年 (未經審核) 人民幣千元
折舊費用 商業物業(附註14)	25,901	39,529
利息開支(計入融資收入／(成本)－淨額)(附註10)	11,701	28,577
可變動租賃付款(計入服務成本)(附註7)	14,445	36,251
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支(附註7)	152,504	130,689
修訂／提前終止租賃收益(計入其他收入及其他虧損－淨額)(附註9)	49,917	86,185
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	44,655	49,999

中期簡明綜合財務資料附註

23 貿易及其他應付款

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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))	3	8
— 第三方	183,104	174,135
	183,107	174,143
其他應付款		
— 關聯方(附註24(d))	157,188	190,461
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	87,976	87,727
— 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(b))	28,574	37,100
— 已收保證金(附註(c))	512,453	531,649
— 索償撥備	38,187	38,187
— 其他	3,293	3,640
	827,671	888,764
應計薪金	50,357	74,730
其他應付稅項	37,547	30,564
	1,098,682	1,168,201

- (a) 該等款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗賬單的款項。
- (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2026年6月30日及2025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：

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	138,815	160,768
1-2年	23,494	3,809
2-3年	12,767	5,181
3年以上	8,031	4,385
	183,107	174,143

一般不會授予信貸期。

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：

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025年12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,010,778	1,062,907

24 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核) 人民幣千元	2025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	114,200	111,149
— 由許先生共同控制的實體	4,369	5,203
	118,569	116,352
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	252,180	116,581
— 由許先生共同控制的實體	2,458	2,173
	254,638	118,754
購買低值消耗品		
— 由許先生控制的實體	6,042	970
購買資訊技術服務		
— 由許先生共同控制的實體	8,994	1,553

(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	
	2026年	2025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	664	695

(d) 與關聯方的結餘

	2026年6月30日	2025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	583,339	520,733
— 由許先生共同控制的實體	16,514	16,792
	599,853	537,525
預付款		
— 由許先生共同控制的實體	1,696	20,788
其他應收款		
— 由許先生控制的實體	207,946	208,578
— 由許先生共同控制的實體	2,289	2,289
	210,235	210,867
貿易應付款		
— 由許先生控制的實體	3	8

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)

	2026年6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2025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	147,720	183,574
— 由許先生共同控制的實體	9,468	6,887
	157,188	190,461
合同負債		
— 由許先生控制的實體	35,906	9,105
— 由許先生共同控制的實體	1,178	2,122
	37,084	11,227

- (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。

25 或有負債

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

26 承擔

於2026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2025年12月31日：人民幣零元)。