

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# Powerlong Commercial Management Holdings Limited 寶龍商業管理控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9909)

- (1) 2022年度業績公佈；
- (2) 採納經修訂及重述的  
組織章程大綱及細則；
- (3) 董事調任及首席財務官變更；  
及
- (4) 聯席公司秘書變更

## 業績摘要

- 本集團截至2022年12月31日止年度的收入約為人民幣2,549.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣2,464.0百萬元增長約3.5%。
- 本集團截至2022年12月31日止年度的毛利約為人民幣834.4百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣821.8百萬元增長約1.5%。
- 本集團截至2022年12月31日止年度本公司股東(「股東」)應佔利潤約為人民幣443.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣438.1百萬元增長約1.1%。
- 本集團截至2022年12月31日止年度本公司股東核心應佔利潤<sup>註1</sup>約為人民幣517.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣493.3百萬元增加約4.8%。
- 於2022年12月31日，本集團商業運營服務的合約建築面積(「建築面積」)<sup>註2</sup>約為15.2百萬平方米。本集團商業運營服務的已開業建築面積約為10.6百萬平方米。
- 董事會建議派發截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股0.15港元，連同截至2022年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.15港元，截至2022年12月31日止年度股息總額為每股普通股0.3港元。

註1：不包含股權激勵所產生的約人民幣74.0百萬元管理費。

註2：除非另有說明，本公佈所指所有商業物業的「建築面積」均包含停車場的面積。

## 年度業績

寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」或「寶龍商業」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的全年綜合業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字載列如下。

### 綜合全面收益表

		截至12月31日止年度	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	2,549,258	2,463,996
服務成本		<u>(1,714,836)</u>	<u>(1,642,166)</u>
毛利		834,422	821,830
銷售及營銷開支		(54,561)	(43,741)
行政開支		(214,187)	(205,973)
其他收入及其他收益	5	79,014	35,803
金融資產減值虧損－淨額		(27,956)	(22,729)
金融資產公允價值收益－淨額		<u>580</u>	<u>245</u>
經營利潤		617,312	585,435
融資(成本)/收入－淨額		(4,341)	21,805
分佔合營企業之業績		(2,352)	665
分佔聯營企業之業績		<u>2,778</u>	<u>742</u>
除所得稅前利潤		613,397	608,647
所得稅開支	6	<u>(174,284)</u>	<u>(169,935)</u>
年度利潤及全面收入總額		<u>439,113</u>	<u>438,712</u>
以下應佔利潤及全面收入總額：			
－本公司股東		443,075	438,144
－非控制性權益		<u>(3,962)</u>	<u>568</u>
		<u>439,113</u>	<u>438,712</u>
本公司股東應佔年度利潤的每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
－每股基本盈利	7	70.15	69.28
－每股攤薄盈利	7	<u>69.79</u>	<u>68.73</u>

## 綜合資產負債表

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	12,982	16,153
按公允價值計量且其變動計入損益的		
金融資產	11,138	10,558
投資物業	751,872	632,496
遞延所得稅資產	70,065	71,359
商譽	20,640	20,640
無形資產	8,561	4,859
於合營企業之權益	824	3,176
於聯營企業之權益	53,520	50,742
	<u>929,602</u>	<u>809,983</u>
<b>流動資產</b>		
經營租賃及貿易應收款	9 232,463	161,024
預付款及其他應收款	597,763	101,402
可收回即期所得稅	759	8,396
現金及銀行結餘	3,452,680	3,991,601
	<u>4,283,665</u>	<u>4,262,423</u>
<b>總資產</b>	<u><b>5,213,267</b></u>	<u><b>5,072,406</b></u>

## 綜合資產負債表(續)

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>			
股本及股份溢價	10	1,043,940	1,288,561
其他儲備		171,326	97,281
就股份獎勵計劃持有的股份		(95)	(95)
保留盈利		1,512,931	1,069,856
		<u>2,728,102</u>	<u>2,455,603</u>
本公司股東應佔股本及儲備			
非控制性權益		8,027	15,133
		<u>2,736,129</u>	<u>2,470,736</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		1,592	2,199
租賃負債		901,274	713,990
		<u>902,866</u>	<u>716,189</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	1,094,089	1,209,042
承租人墊款		44,091	25,696
即期所得稅負債		152,400	129,253
租賃負債		54,370	63,417
合同負債		229,322	458,073
		<u>1,574,272</u>	<u>1,885,481</u>
總負債		<u>2,477,138</u>	<u>2,601,670</u>
權益及負債總額		<u>5,213,267</u>	<u>5,072,406</u>

## 綜合財務報表附註

### 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(「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2022年12月31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)於該等綜合財務報表中統稱為「保留集團」。

該等綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈示，人民幣為本公司的功能貨幣。

### 2 編製基準及應用香港財務報告準則修訂

#### 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表亦載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港法例第622章香港公司條例規定的適用披露事項。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並經重估按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產作出修訂。

(i) 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團2022年1月1日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂本，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架
香港財務報告準則第16號修訂本	2021年6月30日後的新型冠狀病毒相關之租金減讓
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合同—履行合同的成本
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表中所載披露並無重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月對 香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合同 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋 第5號(2020年)之相關修訂 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

董事現正評估新訂及經修訂的香港財務報告準則的潛在影響，惟尚無法釐定新訂及經修訂的香港財務報告準則是否會對本集團的表現及財務狀況及披露產生重大影響。新訂及經修訂的香港財務報告準則可能導致將來本集團的表現及財務狀況的編製及呈列發生變化。

### 3 分部資料

管理層已根據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的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

#### — 商業運營服務

本集團從事(a)提供市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務；(b)於運營階段提供商業運營服務，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)提供商業物業管理服務，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，本集團租賃本集團的在管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。

- (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、未分配經營成本、融資(成本)/收入—淨額、分佔合營企業及聯營企業之業績及所得稅開支)。於某時間點確認的客戶合同收入指市場研究及定位服務所得收入。其他客戶合同收入隨時間確認。下文為按經營及呈報分部劃分的本集團收入及業績分析：

**截至2022年12月31日止年度**

	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	<b>2,058,280</b>	<b>490,978</b>	<b>2,549,258</b>
客戶合同收入	<b>1,913,537</b>	<b>490,978</b>	<b>2,404,515</b>
—於某時間點	<b>8,364</b>	<b>—</b>	<b>8,364</b>
—隨時間	<b>1,905,173</b>	<b>490,978</b>	<b>2,396,151</b>
其他來源的收入			
—租金收入	<b>144,743</b>	<b>—</b>	<b>144,743</b>
分部業績	<b>575,378</b>	<b>111,854</b>	<b>687,232</b>
其他收入及其他收益			<b>79,014</b>
未分配經營成本			<b>(148,934)</b>
利息開支			<b>(57,803)</b>
利息收入			<b>53,462</b>
分佔合營企業之業績			<b>(2,352)</b>
分佔聯營企業之業績			<b>2,778</b>
除所得稅前利潤			<b>613,397</b>
所得稅開支			<b>(174,284)</b>
年度利潤			<b>439,113</b>
折舊及攤銷	<b>80,401</b>	<b>3,015</b>	<b>83,416</b>

截至2021年12月31日止年度

	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	2,017,118	446,878	2,463,996
客戶合同收入	1,821,169	446,878	2,268,047
—於某時間點	87,900	—	87,900
—隨時間	1,733,269	446,878	2,180,147
其他來源的收入			
—租金收入	195,949	—	195,949
分部業績	592,919	98,272	691,191
其他收入及其他收益			35,803
未分配經營成本			(141,559)
利息開支			(42,388)
利息收入			64,193
分佔合營企業之業績			665
分佔聯營企業之業績			742
除所得稅前利潤			608,647
所得稅開支			(169,935)
年度利潤			438,712
折舊及攤銷	102,749	1,241	103,990

(b) 下文為截至該等日期止年度的本集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

**於2022年12月31日**

	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				<u>3,439,287</u>
總資產				<u>5,213,267</u>
分部負債	2,050,595	274,738	(53,827)	2,271,506
其他負債				<u>205,632</u>
總負債				<u>2,477,138</u>
資本開支	<u>202,593</u>	<u>1,605</u>	<u>-</u>	<u>204,198</u>

**於2021年12月31日**

	商業運營 服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	2,027,227	145,504	(25,419)	2,147,312
其他資產				<u>2,925,094</u>
總資產				<u>5,072,406</u>
分部負債	2,215,988	254,217	(25,419)	2,444,786
其他負債				<u>156,884</u>
總負債				<u>2,601,670</u>
資本開支	<u>48,667</u>	<u>5,559</u>	<u>-</u>	<u>54,226</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部資產	1,773,980	2,147,312
其他資產		
可收回即期所得稅	759	8,396
遞延所得稅資產	70,065	71,359
未分配現金及銀行結餘	3,300,950	2,770,721
未分配物業及設備	2,031	3,542
其他企業資產	54,344	60,518
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11,138	10,558
總資產	<u>5,213,267</u>	<u>5,072,406</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分部負債	2,271,506	2,444,786
其他負債		
即期所得稅負債	152,400	129,253
遞延所得稅負債	1,592	2,199
其他企業負債	51,640	25,432
總負債	<u>2,477,138</u>	<u>2,601,670</u>

向主要營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與綜合財務報表一致之方式計量。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。

資本開支包括添置物業及設備、投資物業及無形資產。

## 4 收入

(a) 本集團於截至2022年12月31日止年度的收入如下：

服務類別	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租金收入：		
-商業物業租賃收入	<u>144,743</u>	<u>195,949</u>
來自客戶的收入：		
-商業運營服務		
-市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	177,743	292,269
-商業運營及管理服務	1,735,794	1,528,900
-運營階段的商業運營服務	<u>692,860</u>	<u>603,039</u>
-商業物業管理服務	<u>1,042,934</u>	<u>925,861</u>
	<u>1,913,537</u>	<u>1,821,169</u>
-住宅物業管理服務		
-預售管理服務	25,455	53,184
-物業管理服務	368,159	297,661
-其他增值服務	<u>97,364</u>	<u>96,033</u>
	<u>490,978</u>	<u>446,878</u>
	<u>2,549,258</u>	<u>2,463,996</u>
客戶類別		
外部客戶(i)	2,070,924	1,961,861
同系附屬公司(ii)	439,605	437,374
其他關聯方(iii)	<u>38,729</u>	<u>64,761</u>
	<u>2,549,258</u>	<u>2,463,996</u>

(i) 外部客戶指獨立第三方。

(ii) 截至2022年12月31日止年度，來自保留集團及其他許先生控制的實體(「同系附屬公司」)產生的收入佔本集團收入17.2%(2021年：17.8%)。除同系附屬公司外，本集團的客戶眾多，概無客戶於年內佔本集團收入10%或以上(2021年：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。

(b) 與客戶合同相關的負債

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合同負債	<u>229,322</u>	<u>458,073</u>

本集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。

(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12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初計入合同負債結餘的已確認收入		
– 商業運營服務	389,829	247,350
– 住宅物業管理服務	<u>68,244</u>	<u>61,837</u>
	<u>458,073</u>	<u>309,187</u>

(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。

## 5 其他收入及其他收益

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	35,999	15,672
政府補助	19,913	15,126
其他	8,148	4,407
	<u>64,060</u>	<u>35,205</u>
其他收益		
匯兌收益	14,954	598
	<u>79,014</u>	<u>35,803</u>

## 6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	173,597	167,529
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	687	2,406
	<u>174,284</u>	<u>169,935</u>

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

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>613,397</u>	<u>608,647</u>
以各集團實體利潤按25%法定稅率計算的稅項開支	<b>153,349</b>	152,162
以下各項稅務影響：		
一分佔合營企業之業績	<b>588</b>	(166)
一分佔聯營企業之業績	<b>(694)</b>	(186)
一不可扣稅項開支	<b>21,041</b>	14,639
一並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>-</u>	<u>3,486</u>
中國企業所得稅	<u><b>174,284</b></u>	<u>169,935</u>

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，實際所得稅率為28.41%及27.92%。

#### 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，對年度估計應課稅利潤按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2022年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤，故並無在該等綜合財務報表計提香港利得稅撥備(2021年：零)。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。

## 7 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2022年12月31日止年度內已發行普通股加權平均數得出。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
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)	443,075	438,144
股份數目(千股)		
就每股基本盈利而言的普通股之加權平均數	631,650	632,432
每股基本盈利(每股人民幣分)	70.15	69.28

### (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12月31日止年度	
	2022年	2021年
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)	443,075	438,144
股份數目(千股)		
就每股基本盈利而言的普通股之加權平均數	631,650	632,432
潛在攤薄普通股之影響： 獎勵股份	3,252	5,018
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	634,902	637,450
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	69.79	68.73

## 8 股息

於2022年已派發中期股息94,747,500港元(相等於約人民幣83,067,000元)及末期股息189,495,000港元(相等於約人民幣161,554,000元)。

於2023年3月29日，董事會建議派發末期股息每股普通股0.15港元(按2022年12月31日的匯率計算，相等於人民幣0.13元)。末期股息總額為94,747,500港元(相等於約人民幣84,635,000元)。就2022年所建議的末期股息須待股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

## 9 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
– 第三方	<u>24,363</u>	<u>26,908</u>
貿易應收款(附註(a))		
– 關聯方	<u>59,941</u>	<u>30,647</u>
– 第三方	<u>192,119</u>	<u>146,520</u>
	<u>252,060</u>	<u>177,167</u>
減：貿易應收款之減值撥備(附註(b))	<u>(43,960)</u>	<u>(43,051)</u>
	<u>232,463</u>	<u>161,024</u>

- (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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至30日	<u>52,088</u>	<u>53,373</u>
31至180日	<u>60,380</u>	<u>34,337</u>
181至365日	<u>102,095</u>	<u>25,826</u>
1至2年	<u>25,381</u>	<u>54,618</u>
2至3年	<u>15,825</u>	<u>10,355</u>
3年以上	<u>20,654</u>	<u>25,566</u>
	<u>276,423</u>	<u>204,075</u>

- (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2022年12月31日，已就經營租賃及貿易應收款總額計提撥備人民幣43,960,000元(2021年12月31日：人民幣43,051,000元)。
- (c) 於2022年12月31日及2021年12月31日，經營租賃及貿易應收款均以人民幣計值，其公允價值與其賬面值相若。

## 10 股本及股份溢價

	普通股數目	股本		股份溢價	總計
		千港元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定					
於2022年1月1日及 2022年12月31日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905
已發行及繳足：					
於2021年12月31日	642,900,000	6,429	5,747	1,282,814	1,288,561
股息	-	-	-	(244,621)	(244,621)
於2022年12月31日	<u>642,900,000</u>	<u>6,429</u>	<u>5,747</u>	<u>1,038,193</u>	<u>1,043,940</u>

## 11 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方	1,341	994
— 第三方	121,378	125,244
	<u>122,719</u>	<u>126,238</u>
其他應付款		
— 關聯方	161,335	161,159
— 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(a))	45,401	61,748
— 代租戶或住戶收款(附註(b))	148,224	230,023
— 已收保證金(附註(c))	487,658	476,623
— 就業務合併的應付款	4,241	3,271
— 其他	26,299	16,565
	<u>873,158</u>	<u>949,389</u>
應計薪金	79,082	122,254
其他應付稅項	19,130	11,161
	<u>1,094,089</u>	<u>1,209,042</u>

(a) 該結餘指停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支及代商業物業業主收款以結付有關推廣及營銷活動的開支。

(b) 該款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗費賬單的款項。

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

- (d) 於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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年以內	116,217	124,530
一至兩年	5,009	975
兩至三年	844	733
三年以上	649	—
	<u>122,719</u>	<u>126,238</u>

- (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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
人民幣	<u>995,877</u>	<u>1,075,627</u>

## 管理層討論與分析

### 概覽

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。截至2022年12月31日，共有93個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142個，總合約建築面積約為15.2百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司於2022年獲多項榮譽，如中國指數研究院頒發的「2022中國商業地產運營十強企業」，贏商網頒發的「2022年度商業地產領軍企業」及中購聯頒發的「2022年度商業管理公司卓越榜」等其他各類獎項。

本集團亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供物業管理服務。截至2022年12月31日，本集團住宅物業管理服務已交付項目92個，總已交付建築面積約為19.4百萬平方米；已簽約項目140個，總簽約建築面積約為30.7百萬平方米。

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

### 業務回顧

截至2022年12月31日止年度，本集團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。商業運營服務業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物業租賃服務。

本集團承接零售商業物業的管理模式包含但不限於以下三種：

### 1、 委託經營管理

業主將零售商業物業全權委託本集團經營管理，項目運營成本由本集團承擔。業主獲得商鋪租金，及部分多種經營和停車場運營收入。

本集團向業主收取： (i)項目開業前諮詢顧問收入；(ii)項目運營階段租金管理費，即一定比例的租金抽成；及(iii)品牌使用費（僅限於非寶龍地產控股有限公司（「寶龍地產」）開發的項目）。

本集團向商戶及消費者收取： (i)項目運營階段運營管理服務費；(ii)多種經營收入；及(iii)停車費。

### 2、 諮詢顧問

業主聘請本集團擔任零售商業物業的管理諮詢顧問，項目運營所有收入及成本均由業主承擔。

本集團向業主收取：(i)項目開業前諮詢顧問收入；及(ii)項目運營期一定比例的諮詢服務費。

### 3、 整租服務

業主按一定價格將零售商業物業整體出租給本集團，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)多種經營收入；及(iv)停車費。

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。

下表載列本公司於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)			
商業運營服務	710,711	34.5	710,623	35.2
住宅物業管理服務	123,711	25.2	111,207	24.9
<b>總計</b>	<b>834,422</b>	<b>32.7</b>	<b>821,830</b>	<b>33.4</b>

## 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管理服務。

截至2022年12月31日止年度，本集團商業運營服務業務分部實現總收入約為人民幣2,058.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣2,017.1百萬元增加2.0%；已開業建築面積約為10.6百萬平方米，較2021年同期9.9百萬平方米增加0.7百萬平方米；已開業項目數93個，較2021年同期88個淨增5個；合約建築面積約為15.2百萬平方米，較2021年同期14.1百萬平方米增加1.1百萬平方米。

下表載列按地區劃分的於所示日期的總已開業建築面積及於所示年度商業運營服務分部的收入明細：

	於12月31日／截至該日止年度					
	2022年			2021年		
	合約 建築面積 平方米	已開業 建築面積 平方米	收入 人民幣元 (以千計)	合約 建築面積 平方米	已開業 建築面積 平方米	收入 人民幣元
長三角 <sup>(1)</sup>	9,916	6,596	1,476,368	9,174	6,224	1,406,364
珠三角 <sup>(2)</sup>	416	166	42,514	316	161	39,813
其他 <sup>(3)</sup>	4,863	3,791	539,398	4,567	3,546	570,941
<b>總計</b>	<b>15,195</b>	<b>10,553</b>	<b>2,058,280</b>	<b>14,057</b>	<b>9,931</b>	<b>2,017,118</b>

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。

## 新增已開業的項目

本集團截至2022年12月31日止年度新增開業零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理方	管理模式	總建築 面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
<b>寶龍城</b>											
1	台州椒江寶龍城	2022年6月	台州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	127,936	93,620	-	34,316
	小計							<u>127,936</u>	<u>93,620</u>	<u>-</u>	<u>34,316</u>
<b>寶龍廣場</b>											
1	杭州科技城寶龍廣場	2022年9月	杭州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	95,800	82,000	-	13,800
2	廈門同安寶龍廣場	2022年12月	廈門	其他	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	113,089	88,000	-	25,089
	小計							<u>208,889</u>	<u>170,000</u>	<u>-</u>	<u>38,889</u>
<b>寶龍天地</b>											
1	廈門塘邊寶龍天地	2022年12月	廈門	其他	第三方	寶龍商業	整租	28,475	-	28,475	-
	小計							<u>28,475</u>	<u>-</u>	<u>28,475</u>	<u>-</u>
<b>寶龍星匯</b>											
1	湘湖慢生活文旅街區	2022年6月	杭州	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	27,836	-	27,836	-
2	杭州富陽東方茂商業	2022年6月	杭州	長三角	第三方	寶龍星匯	委託管理	119,890	78,853	-	41,037
3	金帝星隆城	2022年9月	紹興	長三角	第三方	寶龍星匯	委託管理	86,000	86,000	-	-
4	德興雨帆寶龍廣場	2022年12月	上饒	其他	第三方	寶龍星匯	委託管理	45,899	37,113	-	8,786
	小計							<u>279,625</u>	<u>201,966</u>	<u>27,836</u>	<u>49,823</u>
	總計							<u>644,925</u>	<u>465,586</u>	<u>56,311</u>	<u>123,028</u>

## 已解約的項目

本集團截至2022年12月31日止年度已解除合約零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	解約日期 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理方	管理模式	總建築			
								面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>											
1	溫州空港寶龍廣場	2022年12月	溫州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	47,000	30,000	-	17,000
小計								<u>47,000</u>	<u>30,000</u>	<u>-</u>	<u>17,000</u>
<b>寶龍星匯</b>											
1	義烏城北商業中心	2022年1月	金華	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	6,610	-	6,610	-
2	星悅•PARK	2022年1月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	4,314	4,314	-	-
3	東城時代商中心	2022年7月	湖州	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	42,382	-	22,549	19,833
4	華晟•櫻花裏	2022年7月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	42,492	-	38,957	3,535
小計								<u>95,798</u>	<u>4,314</u>	<u>68,116</u>	<u>23,368</u>
總計								<u>142,798</u>	<u>34,314</u>	<u>68,116</u>	<u>40,368</u>

## 已開業的項目

本集團截至2022年12月31日止年度已開業零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理方	管理模式	總建築			
								面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
<b>寶龍一城</b>											
1	廈門寶龍一城	2018年9月	廈門	其他	寶龍地產	委託管理	170,585	121,670	5,365	43,550	
小計								<u>170,585</u>	<u>121,670</u>	<u>5,365</u>	<u>43,550</u>
<b>寶龍城</b>											
1	上海七寶寶龍城	2016年10月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	150,567	70,719	12,759	67,089	
2	杭州濱江寶龍城	2016年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	295,562	140,877	37,512	117,173	
3	台州椒江寶龍城	2022年6月	台州	長三角	寶龍地產	委託管理	127,936	93,620	-	34,316	
小計								<u>574,065</u>	<u>305,216</u>	<u>50,271</u>	<u>218,578</u>

序號	項目名稱	開業日期 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)
<b>寶龍廣場</b>										
1	福州寶龍廣場	2007年4月	福州	其他	寶龍地產	委託管理	186,178	161,008	-	25,170
2	青島城陽寶龍廣場	2009年10月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	443,262	335,506	-	107,756
3	鄭州寶龍廣場	2009年12月	鄭州	其他	寶龍地產	委託管理	235,606	198,108	6,565	30,933
4	蚌埠寶龍廣場	2009年12月	蚌埠	長三角	寶龍地產	委託管理	346,880	222,966	48,503	75,411
5	無錫寶龍廣場	2010年10月	無錫	長三角	寶龍地產	委託管理	192,865	142,753	-	50,112
6	安溪寶龍廣場	2010年12月	泉州	其他	寶龍地產	委託管理	85,374	55,489	28,034	1,851
7	宿遷寶龍廣場	2011年9月	宿遷	長三角	寶龍地產	委託管理	150,660	120,645	-	30,015
8	鹽城寶龍廣場	2011年9月	鹽城	長三角	寶龍地產	委託管理	199,409	135,112	29,720	34,577
9	青島李滄寶龍廣場	2011年12月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	174,167	110,949	-	63,218
10	青島即墨寶龍廣場	2011年12月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	175,513	130,462	-	45,051
11	洛陽寶龍廣場	2011年12月	洛陽	其他	寶龍地產	委託管理	138,350	69,735	37,225	31,390
12	泰安寶龍廣場	2012年9月	泰安	其他	寶龍地產	委託管理	118,255	102,677	-	15,578
13	新鄉寶龍廣場	2012年9月	新鄉	其他	寶龍地產	委託管理	262,690	90,321	84,394	87,975
14	上海曹路寶龍廣場	2013年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	81,720	57,200	-	24,520
15	晉江寶龍廣場	2013年12月	晉江	其他	寶龍地產	委託管理	283,378	128,570	11,126	143,682
16	杭州下沙寶龍廣場	2014年11月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	98,660	15,575	10,323	72,762
17	重慶合川寶龍廣場	2014年12月	重慶	其他	寶龍地產	委託管理	147,403	103,793	-	43,610
18	天津于家堡寶龍廣場 <sup>(1)</sup>	2014年12月	天津	其他	寶龍地產	委託管理	162,836	87,613	-	75,223
19	膠州寶龍廣場	2015年2月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	164,772	75,224	27,002	62,546
20	鎮江寶龍廣場	2015年9月	鎮江	長三角	寶龍地產	委託管理	153,818	70,170	32,797	50,851
21	上海奉賢寶龍廣場	2015年11月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	117,715	49,816	14,847	53,053
22	上海臨港寶龍廣場	2015年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	70,720	40,069	9,931	20,719
23	杭州蕭山寶龍廣場	2015年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	143,836	68,687	12,217	62,932
24	上海羅店寶龍廣場	2015年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	35,854	28,481	-	7,373
25	杭州富陽寶龍廣場	2015年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	77,186	21,728	10,741	44,718
26	常州寶龍廣場	2016年6月	常州	長三角	寶龍地產	委託管理	170,134	105,598	15,814	48,722

(1) 天津于家堡寶龍廣場已於2020年12月重新開業。

序號	項目名稱	開業日期 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)
27	上海嘉定寶龍廣場	2016年10月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	144,072	64,054	24,902	55,115
28	蓬萊寶龍廣場	2016年11月	煙臺	其他	寶龍地產	委託管理	148,213	43,431	59,871	44,911
29	煙臺寶龍廣場	2016年12月	煙臺	其他	寶龍地產	委託管理	100,027	37,869	20,629	41,530
30	揚州寶龍廣場	2017年1月	揚州	長三角	寶龍地產	委託管理	143,559	58,407	30,252	54,900
31	上海吳淞寶龍廣場	2017年7月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	49,918	26,794	11,337	11,787
32	義烏佛堂寶龍廣場	2017年11月	義烏	長三角	第三方	委託管理	90,992	50,000	15,992	25,000
33	阜陽寶龍廣場	2017年12月	阜陽	長三角	寶龍地產	委託管理	140,441	103,890	-	36,551
34	重慶涪陵寶龍廣場	2017年12月	重慶	其他	第三方	委託管理	113,854	96,204	-	17,650
35	上海青浦寶龍廣場	2018年9月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	171,673	54,281	38,461	78,930
36	江油寶龍廣場	2018年11月	江油	其他	第三方	委託管理	91,342	72,590	-	18,752
37	紹興袍江寶龍廣場	2019年9月	紹興	長三角	第三方	委託管理	41,083	30,000	-	11,083
38	杭州臨安寶龍廣場	2019年11月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	103,700	55,700	-	48,000
39	天津濱海寶龍廣場	2019年12月	天津	其他	寶龍地產	委託管理	61,883	36,400	6,100	19,383
40	上海寶楊寶龍廣場	2019年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	148,407	77,873	15,155	55,379
41	南京高淳寶龍廣場	2019年12月	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	87,542	56,200	17,000	14,342
42	寧波鄞州寶龍廣場	2019年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	93,924	63,596	-	30,328
43	杭州青山湖寶龍廣場(一期)	2020年10月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	189,524	98,000	-	91,524
44	永康寶龍廣場	2020年11月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	89,900	62,900	-	27,000
45	杭州大江東寶龍廣場	2020年11月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	95,373	62,373	-	33,000
46	紹興柯橋寶龍廣場	2020年11月	紹興	長三角	第三方	整租	99,787	54,787	-	45,000
47	蘇州星韻寶龍廣場	2020年12月	蘇州	長三角	第三方	整租	40,774	40,774	-	-
48	鹽城城東寶龍廣場	2020年12月	鹽城	長三角	寶龍地產	委託管理	135,932	76,927	-	59,004
49	泉州台商寶龍廣場	2020年12月	泉州	其他	寶龍地產	委託管理	148,950	106,060	-	42,890
50	漳州龍文寶龍廣場	2020年12月	漳州	其他	寶龍地產	委託管理	66,186	46,604	2,347	17,234
51	杭州青山湖寶龍廣場(二期)	2020年12月	杭州	長三角	第三方	整租	110,000	53,000	-	57,000

序號	項目名稱	開業日期 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)
52	溫嶺寶龍廣場	2021年6月	台州	長三角	寶龍地產	委託管理	108,065	82,338	-	25,727
53	諸暨寶龍廣場	2021年6月	紹興	長三角	寶龍地產	委託管理	103,300	61,700	-	41,600
54	舟山寶龍廣場	2021年6月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	107,720	69,880	26,840	11,000
55	寧波高新寶龍廣場	2021年10月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	143,588	45,200	-	98,388
56	寧波奉化寶龍廣場	2021年10月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	71,300	34,700	-	36,600
57	義烏青口寶龍廣場	2021年11月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	74,087	52,062	-	22,025
58	珠海高新寶龍廣場	2021年11月	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	115,513	85,000	4,923	25,590
59	宜興寶龍廣場	2021年11月	無錫	長三角	寶龍地產	委託管理	57,000	40,000	-	17,000
60	惠州榮燦寶龍廣場	2021年12月	惠州	珠三角	第三方	委託管理	50,600	33,000	-	17,600
61	鹽城建湖寶龍廣場	2021年12月	鹽城	長三角	第三方	委託管理	96,182	62,045	-	34,137
62	蘭溪寶龍廣場	2021年12月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	139,361	90,000	15,461	33,900
63	杭州錦南寶龍廣場	2021年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	45,772	38,900	4,660	2,212
64	杭州科技城寶龍廣場	2022年9月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	95,800	82,000	-	13,800
65	廈門同安寶龍廣場	2022年12月	廈門	其他	寶龍地產	委託管理	113,089	88,000	-	25,089
小計							<b>8,445,673</b>	<b>5,121,795</b>	<b>673,169</b>	<b>2,650,709</b>

序號	項目名稱	開業日期 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)
<b>寶龍天地</b>										
1	太倉寶龍天地	2007年3月	蘇州	長三角	寶龍地產	委託管理	25,476	-	25,476	-
2	杭州下沙寶龍天地	2014年11月	杭州	長三角	第三方	整租	39,039	-	28,839	10,200
3	上海華新寶龍天地	2015年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	51,113	-	24,447	26,666
4	東營寶龍天地	2016年9月	東營	其他	寶龍地產	委託管理	79,514	-	51,649	27,865
5	海陽寶龍天地	2017年6月	煙臺	其他	寶龍地產	委託管理	39,108	-	37,470	1,638
6	淮安寶龍天地	2017年7月	淮安	長三角	寶龍地產	委託管理	93,384	-	82,827	10,558
7	金華磐安寶龍天地	2021年9月	金華	長三角	寶龍地產	諮詢顧問	33,649	-	31,479	2,170
8	舟山定海寶龍天地	2021年11月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	28,100	-	16,100	12,000
9	廈門將軍祠	2021年12月	廈門	其他	第三方	整租	6,470	-	6,470	-
10	廈門塘邊寶龍天地	2022年12月	廈門	其他	第三方	整租	28,475	-	28,475	-
小計							<b>424,328</b>	<b>-</b>	<b>333,232</b>	<b>91,096</b>
<b>寶龍星匯</b>										
1	嘉善星悅城	2014年10月	嘉興	長三角	第三方	整租	35,000	35,000	-	-
2	星悅·西城廣場	2017年10月	台州	長三角	第三方	整租	38,100	33,000	-	5,100
3	金沙碼頭奧萊公園	2018年4月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	133,970	87,258	13,288	33,424
4	安吉·恒隆大道	2018年9月	湖州	長三角	第三方	諮詢顧問	54,873	-	39,873	15,000
5	星悅·繡湖里	2019年5月	義烏	長三角	第三方	諮詢顧問	63,000	48,000	-	15,000
6	寧波中體城	2019年6月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	88,305	54,137	-	34,168
7	寧波慈城	2021年5月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	12,532	-	12,532	-
8	寧波老外灘	2021年6月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	114,000	-	114,000	-
9	安吉清華園	2021年7月	湖州	長三角	第三方	諮詢顧問	14,000	-	11,000	3,000
10	上虞佳源廣場	2021年12月	紹興	長三角	第三方	諮詢顧問	105,216	79,114	-	26,102
11	湘湖慢生活文旅街區	2022年6月	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	27,836	-	27,836	-
12	杭州富陽東方茂商業	2022年6月	杭州	長三角	第三方	委託管理	119,890	78,853	-	41,037
13	金帝星隆城	2022年9月	紹興	長三角	第三方	委託管理	86,000	86,000	-	-
14	德興雨帆寶龍廣場	2022年12月	上饒	其他	第三方	委託管理	45,899	37,113	-	8,786
小計							<b>938,621</b>	<b>538,475</b>	<b>218,529</b>	<b>181,617</b>
總計							<b>10,553,272</b>	<b>6,087,156</b>	<b>1,280,566</b>	<b>3,185,550</b>

下表載列截至2022年12月31日本集團按品牌劃分的運營中的零售商業物業平均出租率及已開業建築面積。

產品類型	平均出租率 <sup>(1)</sup>		已開業 建築面積 (千平方米)
	於12月31日		
	2022年 %	2021年 %	
寶龍一城	98.5	99.1	171
寶龍城	98.4	100.0	574
寶龍廣場	92.2	95.0	8,445
寶龍天地	92.5	94.3	424
寶龍星匯	92.3	94.9	939
<b>合計</b>	<b>92.6</b>	<b>95.3</b>	<b>10,553</b>

(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。

## 新增簽約項目

截至2022年12月31日止年度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 總建築面積 (平方米)
<b>來自本集團：</b>						
1	中山寶龍廣場	中山	珠三角	寶龍商業	委托管理	100,000
2	無錫新吳寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍商業	委托管理	174,180
3	武漢礄口寶龍廣場	武漢	其他	寶龍商業	委托管理	135,300
4	舟山普陀寶龍天地	舟山	長三角	寶龍商業	委托管理	92,100
	<b>小計</b>					<b>501,580</b>
<b>來自獨立第三方：</b>						
1	濟源寶龍廣場	濟源	其他	寶龍商業	整租	90,000
2	徐州和信寶龍廣場	徐州	長三角	寶龍商業	委托管理	197,251
3	臨安IN巷	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	27,700
4	湘湖慢生活文旅街區	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	27,836
5	杭州富陽東方茂商業	杭州	長三角	寶龍星匯	委托管理	119,890
6	天臺文化中心寶龍天地	台州	長三角	寶龍星匯	委托管理	18,227
7	海鹽北大街	嘉興	長三角	寶龍星匯	委托管理	55,570
	<b>小計</b>					<b>536,474</b>
	<b>總計</b>					<b>1,038,054</b>

## 籌備中的項目

2023年零售商業物業項目計劃開業如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 <sup>(1)</sup> 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理模式	預計 建築面積 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>							
1	余姚寶龍廣場	2023年6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6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9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9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							<b>763,111</b>
<b>寶龍天地</b>							
1	舟山普陀寶龍天地	2023年6月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	92,100
2	廈門圓博苑寶龍天地	2023年9月	廈門	其他	第三方	整租	14,705
3	廈門文灶	2023年12月	廈門	其他	第三方	整租	41,658
小計							<b>148,463</b>
<b>寶龍星匯</b>							
1	海鹽北大街	2023年9月	嘉興	長三角	第三方	委託管理	55,570
2	天臺文化中心寶龍天地	2023年9月	台州	長三角	第三方	委託管理	18,227
3	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							<b>129,797</b>
總計							<b>1,041,371</b>

(1) 所有項目的開業日期均為預計，實際開業日期視項目進展情況。

2024年及以後零售商業物業項目計劃開業如下表所示：

序號	項目名稱	城市	地理分區	項目來源	管理模式	預計 建築面積 (平方米)
1	寧波寶龍一城	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	190,100
2	南昌寶龍一城	南昌	其他	寶龍地產	委託管理	142,145
3	揚州廣陵寶龍城	揚州	長三角	寶龍地產	委託管理	89,700
4	南京玄武寶龍城	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	127,591
5	南京江北寶龍城	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	121,500
6	武漢新洲寶龍廣場	武漢	其他	寶龍地產	委託管理	142,655
7	武夷山寶龍廣場	南平	其他	寶龍地產	委託管理	67,633
8	上海奉發寶龍廣場	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	83,550
9	南京六合寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	141,939
10	常熟寶龍廣場	蘇州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,300
11	珠海北站寶龍廣場	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	80,000
12	亳州寶龍廣場	亳州	長三角	寶龍地產	委託管理	211,730
13	蒼南寶龍廣場	溫州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,000
14	南京經開寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	104,000
15	南京栖霞寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	150,000
16	珠海金灣寶龍廣場	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	70,000
17	永泰寶龍廣場	福州	其他	寶龍地產	委託管理	62,000
18	滁州寶龍廣場	滁州	長三角	寶龍地產	委託管理	70,000
19	宣城寶龍廣場	宣城	長三角	寶龍地產	委託管理	124,289
20	東營寶龍廣場	東營	其他	寶龍地產	委託管理	133,720
21	中山寶龍廣場	中山	珠三角	寶龍地產	委託管理	100,000
22	無錫新吳寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍地產	委託管理	174,180
23	武漢礄口寶龍廣場	武漢	其他	寶龍地產	委託管理	135,300
24	重慶萬州寶龍廣場	重慶	其他	第三方	委託管理	80,000
25	濟源寶龍廣場	濟源	其他	第三方	整租	90,000
26	湖州鑫遠寶龍廣場	湖州	長三角	第三方	委託管理	80,000
27	南京江寧寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	146,788
28	寧波江北寶龍廣場	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	109,716
29	樂清街區商業項目	溫州	長三角	第三方	委託管理	62,000
30	象山寶龍天地	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	11,118
31	上海嘉定寶龍天地	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	21,600
32	寧波文創港寶龍天地	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	44,900
33	台州路橋寶龍天地	台州	長三角	寶龍地產	諮詢顧問	56,321
34	福鼎寶龍天地	福鼎	其他	寶龍地產	招商代理	9,411
35	膠州寶龍天地	青島	其他	寶龍地產	委託管理	23,415
36	臨安IN巷	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	27,700
<b>總計</b>						<b>3,485,302</b>

## 智慧商業進展

借助與騰訊控股有限公司(「騰訊」)的聯合研發，公司將管理系統在2021年的基礎上完成了進一步升級。全新的業績中心2.0打通所有業務數據和用戶，可根據各種業務需要制定靈活的業績考核模型，並交由系統自動化跟蹤、計算及預警。基於資產管理需求研發的「資產沙盤」應用至招商業務領域，實現了完全在線的圖形化業務輔助，即可用於評估運營現狀表現，亦可便利地用於模擬未來的招商目標和數據表現，會應用在新一年度的業務預算推演和日常招商業務。

### 1、 管理系統升級至AI階段

通過引入人工智能(「AI」)技術，公司啟用了第一個數字化員工「經營風控官」，它在系統和數據的基礎上，面向所有業務關鍵用戶，實現了360度、7\*24的業績跟蹤和風險監控。每一天風控官都會對每個關鍵用戶的業績表現作分析，並提示用戶存在的所有風險點。不僅如此，它還可接受來自用戶的反饋和意見，結合反饋者的業績表現指數，系統會有選擇性地採用用戶反饋意見，並累積學習數據，在未來的6-10個月訓練後，AI風控官將具備極具前瞻力的風險預測能力。

### 2、 智能化應用落地

與騰訊優圖實驗室聯合開發的智能安防系統，通過智能AI算法與軟體即服務(「Saas」)雲端服務，自動預警異常事件。經試點項目測試運行，目前已在本集團各項目大規模部署運行。打架鬥毆、人群聚集、車道擁堵、異物佔道等事件自動化識別率超90%。通過系統異常預警實時上報、就近安防人員智能推薦，起到減少人力冗餘、提升安防執行效率、降低安防成本的實際作用。

由上海悅商信息科技有限公司(「悅商」)與騰訊及博銳尚格科技股份有限公司(「博銳尚格」)聯合研發的智慧能源管理平台也已上線試運行，在試點項目實現高效率、高品質、高安全、低能耗管控。通過平台賦能，對能源、資產巡檢、冷站運行以及租戶付費實現數字化在線覆蓋，設備高效節能運行，實現超60%的能源消耗下降。基於業務的全過程閉環應用平台，幫助總部統籌管理，最終實現管理規範、降本增效。

### 3、商業全國大會員

寶龍悠悠會員系統在2022年進行了重要升級，商業會員身份體系實現全國身份互認、積分通兌，權益共享。我們加強了全國會員拓展力度並豐富了會員拓展工具，2022年新增會員量超500萬，累計會員量近1,000萬。我們圍繞助力商戶線上經營場景研發了商戶線上營銷產品，商戶店員可直接通過移動端經營線上業務。同時，會員系統直播平台擴展了商戶銷售渠道，在2022年11月26日第二屆寶龍印記活動中，我們同一時間完成了59場直播，實現銷售額超過2億元人民幣，覆蓋了近1,000個商戶和約500萬消費者。

### 住宅物業管理服務

截至2022年12月31日止年度，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491.0百萬元，較截至2021年12月31日止年度人民幣446.9百萬元增加9.9%。已交付建築面積約為19.4百萬平方米，較2021年同期17.7百萬平方米增加1.7百萬平方米；已交付項目數92個，較2021年同期82個新增10個；合約建築面積約為30.7百萬平方米，較2021年同期30.0百萬平方米增加0.7百萬平方米。

下表載列按地區劃分於所示日期的總已交付建築面積及於所示年度住宅物業管理服務分部的收入明細：

	於12月31日／截至該日止年度					
	2022年			2021年		
	合約 建築面積	已交付 建築面積	收入	合約 建築面積	已交付 建築面積	收入
	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元
	(以千計)					
長三角 <sup>(1)</sup>	19,253	9,620	307,871	18,518	8,113	268,411
珠三角 <sup>(2)</sup>	559	79	6,161	559	-	5,888
其他 <sup>(3)</sup>	10,877	9,728	176,946	10,877	9,619	172,579
<b>總計</b>	<b>30,689</b>	<b>19,427</b>	<b>490,978</b>	<b>29,954</b>	<b>17,732</b>	<b>446,878</b>

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。

## 2023年工作計劃

回首2022年，中國經濟市場面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力，複雜嚴峻的外部形勢，新冠肺炎疫情的反復衝擊，宏觀環境遇到了前所未有的困難和挑戰。但隨著一系列穩經濟一攬子政策和接續政策措施效能加快釋放，2022年中國整體GDP增速3%，國內社會消費品零售總額接近44萬億元，經濟長期向好的基本面和支撐高質量發展的要素條件沒有改變。

本集團始終堅持以「深耕長三角」的戰略佈局，以「精服務、提坪效、樹標杆」為導向，以智慧商業為載體的科技創新，著力於打造更多的標杆項目和在營項目的運營提升。2022年上半年開業的全國第三座寶龍城「台州椒江寶龍城」，通過多元化的業態組合和高品質的品牌矩陣，開業取得了亮眼的表現，其中出租率達98%，前三天銷售額累計突破人民幣5,000萬元。同時，本集團結合項目特色，打造差異化消費新場景，不斷提升本集團在行業內的影響力，致力於為消費者打造一個更多元的「寶龍商業生態圈」。展望2023年，隨著「動態清零」防疫政策的轉向，帶來的綫下消費場景的逐步復蘇，本集團相信2023年的消費景氣程度將遠好於2022年。

### 1. 商業運營服務

#### (I) 持續經營提升

截至2022年12月31日止，本集團總已開業建築面積達10.6百萬平方米，已簽約面積達15.2百萬平方米，進一步奠定本集團在行業的領先地位。2022年新冠肺炎疫情對本集團的商業運營帶來了一定的影響，部分經營指標較年初目標的完成率未及100%。2023年隨著社交距離措施解除，新冠肺炎疫情影響削弱，基於2022年的基礎之上，進一步對在營項目從出租率、租金水平、收入能級及銷售規模等運營指標全面提升本集團營運期項目品質，同時結合年度品牌活動策略，打造豐富體驗場景和商業氛圍，從而提升消費者體驗。與此同時，對優質項目持續招調迭代，繼續擴大頭部優質項目的收益。

## (II) 夯實業務發展

2022年全年，本集團新增簽約項目共計11個，新增簽約面積1.0百萬平方米，其中第三方輕資產外拓項目面積佔比首超50%，外拓力度創歷史新高。展望2023年，本集團開業項目預計13個，約1.0百萬平方米，對新開業項目全力籌備開業，為本集團樹立更多的標桿項目；針對本集團的規模不斷擴張，將擴展更靈活的合作模式，繼續加強商業輕資產項目的拓展速度，同時以本集團為發展平台，探索新的業務增長點。

## (III) 提升智慧商業

經歷2022年特殊經營環境考驗，2023年度智慧商業的目標是務實地為商業經營提供直接支持，這一目標將通過全面引入AI技術和騰訊及其他互聯網營銷能力實現。我們已經在內部管理上初步應用AI員工，並將逐步推進其接管大部分管理系統和無須人工參與的工作，進一步實現降本增效。AI技術也將應用在與消費者的接觸界面，把傳統的會員平台提升為與消費者有交互和主動營銷能力的平台，致力激活近1,000萬會員的消費潛力。此外，2022年因疫情影響未能成效的文娛和知識產權權益將恢復運作，為商家經營提供大力支持。智慧商業將通過一系列先進有效的產品，強化公司的科技化核心競爭力。

## (IV) 優化組織效能

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，加大招商力量，增設六大城市招商中心。繼續對人才進行儲備和培養，優化培訓機制，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。

## 2. 住宅物業管理服務

- (I) 運營提升—夯實管家體系，作為本公司物業的核心競爭力，不斷提高業主滿意度，提升公司收繳率、清欠率，提升公司整體運營能力；

(II) 品質提升—通過內控檢查、外部評估、技能大賽和體系宣貫，進一步優化寶龍物業三級品控機制，提升全員品質意識，提升業主滿意度；

(III) 效能提升—持續通過架構整合，多經裂變，戰略集採、科技賦能、市場外拓等提升組織效能。

## 財務回顧

### 收入

截至2022年12月31日止年度，由於本集團持續發展業務，本集團錄得收入約人民幣2,549.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣2,464.0百萬元增加約3.5%。

本集團按業務分部及服務類別劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務	177,743	7.0%	292,269	11.9%
商業運營及管理服務	1,735,794	68.1%	1,528,900	62.0%
商業物業租賃收入	144,743	5.7%	195,949	8.0%
	<b>2,058,280</b>	<b>80.8%</b>	<b>2,017,118</b>	<b>81.9%</b>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	25,455	1.0%	53,184	2.1%
物業管理服務	368,159	14.4%	297,661	12.1%
其他增值服務	97,364	3.8%	96,033	3.9%
	<b>490,978</b>	<b>19.2%</b>	<b>446,878</b>	<b>18.1%</b>
總計	<b>2,549,258</b>	<b>100%</b>	<b>2,463,996</b>	<b>100%</b>

## 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、租戶招攬及籌備開幕服務主要包括在零售商業物業開業前向物業開發商或業主提供(i)市場研究及定位服務；及(ii)商戶招攬及籌備開幕服務。

截至2022年12月31日止年度，來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入為約人民幣177.7百萬元，同比減少39.2%，佔本集團總收入約7.0%。

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

## 商業運營及管理服務

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

截至2022年12月31日止年度，本集團來自商業運營及管理服務的收入為約人民幣1,735.8百萬元，同比增加13.5%，佔本集團總收入約68.1%。

來自商業運營及管理服務的收入增加主要由於總已開業建築面積增加及現有零售商業物業進入成熟營運期，收入坪效上升。截至2022年12月31日，本集團商業物業已開業建築面積為10.6百萬平方米，同比增加7.0%。

## 商業物業租賃收入

本集團就購物街單位及商場提供物業租賃服務。截至2022年12月31日止年度，本集團來自物業租賃服務的收入為約人民幣144.7百萬元，同比減少26.1%，佔總收入約5.7%。

來自商業物業租賃的收入減少主要由於轉租項目租賃收入下跌所致。

## 住宅物業管理服務

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

截至2022年12月31日止年度，本集團來自住宅物業管理服務的收入為約人民幣491.0百萬元，同比增加9.9%，佔總收入約19.2%。

來自提供住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2022年12月31日止年度，住宅物業已交付建築面積增加至19.4百萬平方米，同比增加9.6%；(ii)服務質素提升及管理服務項目數目增加。

按客戶類別劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司	362,177	14.2%	301,572	12.2%
其他關聯方	22,827	0.9%	57,327	2.3%
外部客戶	<u>1,673,276</u>	<u>65.7%</u>	<u>1,658,219</u>	<u>67.4%</u>
	<u>2,058,280</u>	<u>80.8%</u>	<u>2,017,118</u>	<u>81.9%</u>
住宅物業管理服務				
同系附屬公司	77,428	3.0%	135,802	5.5%
其他關聯方	15,902	0.6%	7,434	0.3%
外部客戶	<u>397,648</u>	<u>15.6%</u>	<u>303,642</u>	<u>12.3%</u>
	<u>490,978</u>	<u>19.2%</u>	<u>446,878</u>	<u>18.1%</u>
總計	<u>2,549,258</u>	<u>100%</u>	<u>2,463,996</u>	<u>100%</u>

來源於外部客戶的收入是本集團的最大收入來源。截至2022年12月31日止年度，本集團來自於外部客戶的收入約為人民幣2,070.9百萬元，佔本集團總收入的約81.2%。

按地理區域劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	1,476,368	57.9%	1,406,364	57.1%
珠三角	42,514	1.7%	39,813	1.6%
其他	539,398	21.2%	570,941	23.2%
	<b>2,058,280</b>	<b>80.8%</b>	<b>2,017,118</b>	<b>81.9%</b>
住宅物業管理服務				
長三角	307,871	12.1%	268,411	10.9%
珠三角	6,161	0.2%	5,888	0.2%
其他	176,946	6.9%	172,579	7.0%
	<b>490,978</b>	<b>19.2%</b>	<b>446,878</b>	<b>18.1%</b>
總計	<b>2,549,258</b>	<b>100%</b>	<b>2,463,996</b>	<b>100%</b>

截至2022年12月31日止年度，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2022年12月31日止年度，本集團的服務成本為約人民幣1,714.8百萬元，同比增加4.4%。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2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣834.4百萬元，同比增長1.5%。截至2022年12月31日止年度，本集團毛利率為32.7%，較截至2021年12月31日止年度的33.4%減少0.7個百分點。

截至2022年12月31日止年度，商業運營服務的毛利約為人民幣710.7百萬元，保持平穩。截至2022年12月31日止年度，本集團商業運營服務毛利率為34.5%，較截至2021年12月31日止年度的35.2%減少0.7個百分點，主要由於新冠疫情產生不利影響所致。

截至2022年12月31日止年度，住宅物業管理服務的毛利約為人民幣123.7百萬元，同比增長11.2%。截至2022年的12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務毛利率為25.2%，較截至2021年12月31日止年度的24.9%增加0.3個百分點，主要由於住宅物業已交付面積的不斷擴大、住戶合約數目增加以及收入結構優化。

本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務	710,711	34.5%	710,623	35.2%
住宅物業管理服務	123,711	25.2%	111,207	24.9%
總計	<b>834,422</b>	<b>32.7%</b>	<b>821,830</b>	<b>33.4%</b>

截至2022年12月31日止年度，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，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

其他收入及其他收益主要是來自地方政府的各類補貼收入及因租戶提前解約而沒收的保證金款項。截至2022年12月31日止年度，本集團其他收入及其他收益約為人民幣79.0百萬元，同比增加120.7%，主要由於本年度收到的政府補貼款項及違約金收入增加。

## 金融資產減值虧損淨額

本集團金融資產減值虧損淨額主要包括就經營租賃及貿易應收款及其他應收款作出的減值撥備。截至2022年12月31日止年度，本集團金融資產減值虧損淨額約為人民幣28.0百萬元，同比增加23.0%，主要由於新冠肺炎疫情對部分租戶的業務營運有不利影響所致。

## 融資(成本)/收入－淨額

本集團融資成本淨額主要包括租賃負債利息開支以及銀行存款利息收入的淨額。

截至2022年12月31日止年度，本集團融資成本淨額約為人民幣4.3百萬元，而2021年同期的融資收入淨額約人民幣21.8百萬元，主要是由於銀行存款利息收入的減少所致。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支主要包括中國企業所得稅。截至2022年12月31日止年度，實際所得稅率為28.4%，較截至2021年12月31日止年度的27.9%小幅增加0.5個百分點。

## 年度利潤

截至2022年12月31日止年度，本集團本公司股東應佔利潤約為人民幣443.1百萬元，較截至2021年12月31日止年度約人民幣438.1百萬元增長1.1%。

## 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2022年12月31日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣232.5百萬元，較2021年12月31日約人民幣161.0百萬元增加44.4%，主要由於本集團業務增長所致。

## 預付款及其他應收款

本集團的預付款及其他應收款主要指向供電局預付的能耗費、代租戶及住戶付款及因商業原因預付的保證金。於2022年12月31日，本集團的預付款及其他應收款約為人民幣597.8百萬元，較2021年12月31日約人民幣101.4百萬元增加489.5%，主要是由於本集團的業務規模擴大所致。

## 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應商／分包商支付的款項及應付關聯方款項、代租戶或住戶收取現金、向租戶或住戶收取的保證金及其他。於2022年12月31日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,094.1百萬元，較2021年12月31日約人民幣1,209.0百萬元減少9.5%，主要由於代租戶及住戶付款減少。

## 合同負債

合同負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2022年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣229.3百萬元，較2021年12月31日減少49.9%，主要是由新冠肺炎疫情對部分租戶的業務營運產生不利影響及收繳率下降所致。

## 或有負債

於2022年12月31日，本集團並無任何重大或有負債(2021年12月31日：無)。

## 流動資金及資本資源

本公司的財務狀況穩定，流動資金充裕。於2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,452.7百萬元，較2021年12月31日約人民幣3,991.6百萬元減少13.5%，主要歸因於新冠疫情產生不利影響所致。

## 資產負債率

資產負債率乃按對應日期的總負債除以同日總資產計算，於2022年12月31日，本集團的資產負債率為0.48(2021年12月31日：0.51)。

## 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，承受的外匯風險有限，因此於2022年12月31日，本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

於2022年12月31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外匯風險。

## 所得款項淨額用途

### (i) 首次公開發售及超額配發所得款項淨額用途

本公司(i)於首次公開發售獲得約為1,380.5百萬港元所得款項淨額及(ii)於2020年1月22日行使超額配股權獲得208.0百萬港元所得款項淨額(統稱「首次公開發售所得款項淨額」)。誠如本公司日期為2019年12月16日的招股章程(「招股章程」)所述，本公司擬將：(i)約50%首次公開發售所得款項淨額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%首次公開發售所得款項淨額用於升級信息技術系統數字化及智能運營及管理，旨在優化消費者體驗、改善本集團向租戶提供的服務質量及提升我們的運營效率，(iii)約10%首次公開發售所得款項淨額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%首次公開發售所得款項淨額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%首次公開發售所得款項淨額用於本集團一般業務用途及營運資金。

截至2022年12月31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：

招股章程載述的業務目標	截至2022年		直至2022年		未動用的 所得款項 百萬港元	預期時間表
	首次 公開發售 所得款項 淨額 百萬港元	12月31日 止年度內 首次 公開發售 所得款項 淨額 實際用途 百萬港元	12月31日 首次 公開發售 所得款項 淨額 實際用途 百萬港元	12月31日 首次 公開發售 所得款項 淨額 實際用途 百萬港元		
(i) 戰略收購及投資於 其他商業運營服務供應商	794.3	3.6	31.5	762.8	2020年1月1日至 2023年12月31日	
(ii) 升級資訊技術系統	397.1	14.4	52.8	344.3	2020年1月1日至 2023年12月31日	
(iii) 若干租戶及供應商的 股權投資	158.8	-	73.4	85.4	2020年1月1日至 2023年12月31日	
(iv) 翻新由獨立第三方開發或 擁有的零售商業物業	79.5	10.7	24.0	55.5	2020年1月1日至 2023年12月31日	
(v) 一般業務用途及營運資金	158.8	-	158.8	-	-	
	<b>1,588.5</b>	<b>28.7</b>	<b>340.5</b>	<b>1,248.0</b>		

未動用的所得款項的餘額計劃將於2023年12月31日前按原先擬定動用。因此，董事會將於必要時重新評估並修訂上述發展的時間表。

於2022年12月31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。

## (ii) 認購事項所得款項淨額用途

茲提述本公司執行董事兼行政總裁陳德力先生認購本公司11,250,000股新股份(「認購事項」)，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。

下表載列認購事項所得款項淨額的使用情況(截至2022年12月31日)及預期使用時間表：

認購事項所得款項之擬定用途	所得款項淨額 百萬港元	截至2022年		未動用的 所得款項 百萬港元	預期時間表
		12月31日 止年度內 所得款項 實際用途 百萬港元	直至2022年 12月31日 所得款項 實際用途 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	6.3	19.5	89.9	於2023年 6月30日或之前
(iii) 加大信息科技系統投入：創建使用人臉識別技術而非傳統的傳感器的「精確顧客流量系統」，以實現準確數據收集及精準分析顧客流量統計數據	82.0	-	-	82.0	於2023年 6月30日或之前
	<b>273.4</b>	<b>6.3</b>	<b>101.5</b>	<b>171.9</b>	

於2022年12月31日，尚未動用的認購事項所得款項淨額餘額存放於香港及中國內地持牌銀行。

## 人力資源

本集團相信僱員的專長、經驗及專業發展推動本集團的業務增長。本公司的人力資源部負責管理、培訓及招聘僱員。於2022年12月31日，本集團共擁有5,726名(2021年：6,886名)僱員。本集團於截至2022年12月31日止年度的員工成本總額約為人民幣857.6百萬元(2021年：約人民幣802.7百萬元)。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。我們的成功取決於我們能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為我們留任策略的一部分，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2022年12月31日止年度，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

除本公佈「所得款項淨額用途」一節披露之外，本公司於本公佈日期並無授權任何計劃以進行其他重大投資或增加資本資產。

## 重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公佈披露者外，本集團於截至2022年12月31日止年度並無持有任何重大投資，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。

## 報告期後事項

2022年12月31日後及截至本公佈日期止，概無發生重大事項。

## 股東週年大會

本公司截至2022年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2023年6月16日(星期五)(「股東週年大會」)舉行。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊發及寄發。

## 股息

於2023年3月29日舉行的董事會會議上，董事會建議派發截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股0.15港元(「末期股息」)，須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。連同已於2022年12月20日派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.15港元，年度股息總額為每股普通股0.3港元。倘獲股東批准，末期股息將於2023年10月25日(星期三)或前後派發予2023年6月28日(星期三)名列本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

#### (a) 出席股東周年大會

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年6月13日(星期二)至2023年6月16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。

為確定合資格出席股東週年大會並於會上投票之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年6月12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183號合和中心17樓1712-1716號舖。

#### (b) 獲派建議末期股息

為釐定可享有截至2022年12月31日止年度擬派付末期股息的股東資格，本公司將於2023年6月22日(星期四)至2023年6月28日(星期三)(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。

為符合資格享有截至2022年12月31日止年度擬派付末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年6月21日(星期三)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183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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，董事已確認於截至2022年12月31日止年度均遵守標準守則。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至2022年12月31日止年度遵守書面指引，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

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

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，本公司致力實現及維持有效的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」）第二部分載列的原則及守則條文作為其本身的企業管治守則，而據董事所知，本公司於截至2022年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2022年12月31日止年度的年報。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條的規定成立審核委員會（「審核委員會」），由三位獨立非執行董事組成。

審核委員會已聯同本公司管理層審閱本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合年度業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

## 開元信德會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司外部核數師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)已同意本公佈有關本集團截至2022年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註內的數字(金額載於本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表)。開元信德就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒發的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此開元信德並無對本公佈作出任何核證。

## 核數師退任及重新委任

開元信德須於股東週年大會退任並符合資格獲重新委任，會上將提出續聘開元信德為本公司核數師的決議案。

## 充足公眾持股量

根據本公司公開資料及就董事所掌握的信息，於截至2022年12月31日止年度及直至本公佈日期，本公司一直保持足夠公眾持股量，即公眾人士持有上市規則所規定之本公司已發行股份總數的25%以上。

## 於聯交所及本公司網站刊發2022年年度業績及2022年年報

本公佈於聯交所的網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司的網站([www.powerlongcm.com](http://www.powerlongcm.com))刊載。

本公司截至2022年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司的網站登載。

## 致謝

本集團多年的穩健發展全賴各界的鼎力支持。董事會藉此向本集團投資者、業務夥伴、客戶表示衷心感謝，感謝各位一如既往的信任和支持。同時，董事會亦感謝董事會成員卓有成效的工作及本集團員工一直以來的辛勤努力。本集團將繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的優良傳統，依靠有統一價值觀、有忠誠度、有使命感的精英團隊，堅定信念，拼搏挑戰，為客戶、股東及投資者創造更好理想的回報，為社會創造更大的價值。

## 建議採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司現行的組織章程大綱及細則(「**現行組織章程大綱及細則**」)以(i)使現行組織章程大綱及細則符合上市規則的最新規定，包括於2022年1月1日生效的上市規則附錄三的修訂；(ii)就本公司股東大會的進行及程序為本公司提供靈活性；(iii)反映開曼群島適用法律的當前規定；及(iv)納入若干對應的和輕微的修訂(「**建議修訂**」)。

董事會建議透過採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則(「**經修訂及重述的組織章程大綱及細則**」)，進行建議修訂，以替換並排除現行組織章程大綱及細則。

建議採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則以納入建議修訂須待股東於應屆股東週年大會上以提呈的特別決議案方式批准後方可作實。股東週年大會上通過有關特別決議案前，現行組織章程大綱及細則將繼續有效。

載有(其中包括)建議修訂及建議採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則的詳情連同股東週年大會通告的通函，將於適當時候寄發予股東。

## 董事調任及首席財務官變更

董事會宣佈，張雲峰先生(「**張先生**」)由於其他業務承擔，已由執行董事調任為非執行董事，並已辭任本公司首席財務官(「**首席財務官**」)；及賀旭光先生(「**賀先生**」)已獲委任為首席財務官；均自2023年3月29日起生效。

張先生確認，彼與董事會於任何方面概無任何分歧，且並無其他有關其辭任本公司首席財務官或調任為非執行董事之事宜須提呈香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)及股東垂注。

張先生及賀先生之履歷詳情載於下文：

## 張先生

張先生，46歲，於2015年3月加盟本集團擔任副總經理，並於本集團多個業務部門擔任高級職位，包括財務部及運營管理部。張先生於2019年8月8日獲委任為本公司執行董事及行政總裁，因工作調動，張先生於2020年6月1日由行政總裁一職調任為首席財務官，主要負責本集團財務及成本管理、智慧商業研究與數字化建設、內部風險管控，以及進行運營及預測分析。彼因其他業務承擔已進一步調任為非執行董事，並辭任首席財務官，自2023年3月29日生效。

張先生於房地產市場擁有超過14年經驗。加入本集團之前，張先生於2006年7月至2011年10月任職於南京青和投資集團有限公司(一間專注於房地產投資的公司)，離任前擔任該公司財務管理中心總經理，主要負責管理集團財務、成本、投資及融資活動。於2012年1月至2013年10月，張先生擔任成都金牛萬達廣場投資有限公司(一房地產開發公司)的副總經理，主要負責管理財務及融資活動。於2013年10月至2014年11月，張先生擔任萬達商業管理集團有限公司(一間商業運營服務公司)的財務部總經理，主要負責公司財務管理。張先生自2014年11月至2015年3月擔任萬達物業管理有限公司(一家物業集團管理公司)的集團副總經理及財務部總經理，主要負責財務管理及參與重大運營決策過程。

張先生分別於2000年7月及2007年2月取得中國南京大學管理學士學位及會計碩士學位；於2005年5月取得中國財政部(「財政部」)授予中級會計師職稱，彼亦於2019年12月至2022年12月，獲南京大學聘任為工商管理碩士專業學位研究兼職指導教師。

張先生已與本公司訂立委任函，初始年期自2023年3月29日起為期三年，惟須根據本公司之章程細則在本公司股東週年大會上輪席退任及膺選連任。根據本公司之章程細則，張先生僅任職至本公司應屆股東週年大會止，且屆時將合資格膺選連任。張先生將有權收取董事袍金每年180,000港元，其乃由董事會參考可資比較公司所支付之袍金、張先生付出之時間及承擔之職責以及本公司表現而釐定。

除上文所披露者外，張先生於過往三年概無於本公司或其任何附屬公司擔任任何其他職務，亦無於香港或海外任何其他上市公司擔任其他董事職務。張先生與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東並無任何關係。於本公告日期，按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部的含義，張先生於100,000股股份中擁有權益。

張先生確認，概無任何資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露及提請股東垂注。

## 賀先生

賀先生，47歲，於2010年2月加盟寶龍地產控股有限公司(股份於聯交所主板上市的公司，股份代號：1238) (「寶龍地產」)擔任財務管理中心副總經理，並於寶龍地產監審部擔任總經理。賀先生於2022年11月獲委任為本集團副總裁及財務管理中心總經理，主要負責制定及實施本集團的權責系統，業務策略及運營目標，以及財務管理、成本控制及投資管理。

賀先生於房地產市場擁有超過16年經驗。加入本集團之前，於2003年10月至2005年3月，賀先生擔任西南證券股份有限公司(一家資產管理及運營的公司，其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600369.SH)資產管理部研究員，主要參與研發工作。於2005年4月至2006年1月，賀先生擔任上海上東投資管理有限公司(一家投資管理公司)研究員，負責上市公司和行業基本面研究。於2006年2月至2010年2月，賀先生擔任江蘇地華集團有限公司(一家涉及房地產開發、銷售、裝飾、園林綠化等眾多領域的綜合性集團)集團財務部總經理助理，主要負責公司財務管理。

賀先生分別於1997年7月、2000年2月及2003年3月取得上海交通大學應用物理學士學位、財務管理碩士學位及金融學博士學位，於2002年4月獲上海市註冊會計師協會授予註冊會計師(非執業會員)職稱，於2007年11月獲國際註冊金融分析師職稱，賀先生亦於2009年8月獲上海市註冊稅務師協會授予註冊稅務師職稱。

董事會謹此對張先生在任職本公司首席財務官期間對本公司作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。董事會亦謹借此機會熱烈歡迎張先生履任新職及賀先生擔任本公司首席財務官之任命。

## 聯席公司秘書變更

董事會亦宣佈金紅女士(「**金女士**」)已辭任本公司之聯席公司秘書(「**聯席公司秘書**」)，以投入其他事業發展，自2023年3月29日起生效。

金女士確認彼與董事會並無任何意見分歧，亦無有關其辭任之事宜需提請股東及聯交所垂注。

金女士辭任後，董事會欣然宣佈，張依婷女士(「**張女士**」)已獲委任為聯席公司秘書，自2023年3月29日起生效。梁慧欣女士(「**梁女士**」)將繼續擔任另一名聯席公司秘書。

張女士及梁女士的履歷詳情載列如下：

### 張女士

張女士，34歲，於2023年2月重新加盟本集團，擔任資本總監，負責本集團的公司秘書、合規及投資者關係職能。重新加盟本集團前，彼於2020年2月至2022年9月擔任本集團的高級資本經理。2022年9月至2022年12月，張女士擔任衛龍美味全球控股有限公司(其股份在聯交所主板上市，股份代號：9985.HK)的信息披露經理。2011年2月至2020年2月，張女士先後於寶龍地產擔任會計主管及投資經理。

張女士於2010年取得江西農業大學管理學學士學位，亦於2015年取得中國財政部授予中級會計師職稱。

### 梁女士

梁女士現為Vistra Corporate Services (HK) Limited的企業服務經理。彼提供多間上市公司及私人公司之公司秘書服務方面擁有逾15年經驗。

梁女士持有南澳大學商業學學士(行政管理)學位，自2009年起為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。

除本文披露者外，董事會並無獲悉有關委任張女士之任何其他事宜需提請股東垂注或任何資料需根據上市規則的規定予以披露。

## 豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條

根據上市規則第8.17條，本公司必須委任一名符合《上市規則》第3.28條規定的公司秘書。根據上市規則第3.28條，本公司必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

根據上市規則第3.28條註釋1，聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：(a)香港公司治理公會會員；(b)《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及(c)《專業會計師條例》所界定的會計師（「獲接納的資格」）。

根據上市規則第3.28條註釋2，評估是否具備「相關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：(a)該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；(b)該名人士對《上市規則》以及其他相關法例及規則（包括《證券及期貨條例》、《公司條例》、《公司（清盤及雜項條文）條例》及《公司收購、合併及股份回購守則》）的熟悉程度；(c)除《上市規則》第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及(d)該名人士於其他司法權區的專業資格（「相關經驗」）。

由於張女士並不持有上市規則第3.28條註釋1的獲接納的資格，彼並無上市規則第3.28條註釋2所需的所有相關經驗，彼並不完全符合上市規則第3.28條規定。

梁女士符合上市規則第3.28條註釋1的規定，並將於張女士獲委任為聯席公司秘書起計首三年內（「豁免期間」），與張女士緊密合作，協助張女士履行其作為公司秘書的職責及職能。本公司已向聯交所申請，並已獲聯交所授予豁免（「豁免」），於豁免期內，就有關委任張女士為聯席公司秘書，毋須嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條之規定。

授予豁免之前提條件是：(i)於豁免期間，梁女士將向張女士提供協助；及(ii)倘本公司嚴重違反上市規則，則豁免可能被撤回。

於豁免期間結束前，本公司須向聯交所證明並尋求其確認，張女士於豁免期間獲得梁女士的協助後已取得相關經驗，並能夠根據上市規則第3.28條履行公司秘書的職責，因此毋須取得進一步豁免。

董事會謹此感謝金女士在任期間為本公司所作出的寶貴貢獻，並熱烈歡迎張女士履新。

承董事會命  
寶龍商業管理控股有限公司  
主席  
許華芳

香港，2023年3月29日

於本公佈日期，董事會由兩名執行董事，即許華芳先生及陳德力先生；三名非執行董事，即張雲峰先生、許華芬女士及許華琳女士；以及三名獨立非執行董事，即陸雄文博士、伍綺琴女士及陳惠仁先生組成。

本公佈可於本公司網站[www.powerlongcm.com](http://www.powerlongcm.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)瀏覽。