

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)

2019年度業績公佈

業績摘要

- 本集團截至2019年12月31日止年度的收入約為人民幣1,620.5百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1,200.4百萬元增長約35.0%。
- 本集團截至2019年12月31日止年度的毛利約為人民幣428.4百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣325.9百萬元增長約31.5%。
- 本集團截至2019年12月31日止年度的利潤約為人民幣178.6百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣133.3百萬元增長34.0%。
- 若不包括上市開支，則本集團截至2019年12月31日止年度的利潤約為人民幣208.0百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣133.3百萬元增長56.0%。
- 於2019年12月31日，本集團商業運營服務的在管建築面積(「**建築面積**」)^註為7.0百萬平方米，較2018年12月31日6.4百萬平方米上升約0.6百萬平方米；住宅物業管理服務的在管建築面積為11.5百萬平方米，較2018年12月31日10.2百萬平方米上升約1.3百萬平方米。
- 董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股0.20港元。

註： 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2019年12月31日止年度的全年綜合業績，連同截至2018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	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	1,620,457	1,200,398
服務成本		(1,192,050)	(874,524)
毛利		428,407	325,874
銷售及營銷開支		(41,856)	(31,366)
行政開支		(117,231)	(80,349)
其他收入及收益	5	17,295	14,096
金融資產減值虧損淨額		(7,244)	(2,788)
經營利潤		279,371	225,467
融資成本—淨額		(32,102)	(42,608)
除所得稅前利潤		247,269	182,859
所得稅開支	6	(68,655)	(49,516)
年度利潤		178,614	133,343
其他全面收入			
不會重新分類至損益的項目			
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產公允價值變動(扣除稅項)		—	209
年度其他全面收入總額(扣除稅項)		—	209
年度全面收入總額		178,614	133,552
以下應佔年度全面收入總額：			
—本公司股東		178,614	133,552
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)			
—每股基本及攤薄盈利	7	44.01	32.92

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	9	6,928	173,493
投資物業	10	207,207	155,632
遞延所得稅資產		48,421	56,494
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產		–	333,528
對合營企業的投資		4,700	–
		<u>267,256</u>	<u>719,147</u>
流動資產			
經營租賃及貿易應收款	11	113,881	82,475
預付款及其他應收款		91,114	333,543
可收回即期所得稅		2,705	2,529
受限制現金		19	486,540
現金及現金等價物		2,616,113	553,378
		<u>2,823,832</u>	<u>1,458,465</u>
總資產		<u>3,091,088</u>	<u>2,177,612</u>

綜合資產負債表(續)

		於12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本及溢價	12	1,236,907	–
其他儲備		22,430	46,431
保留盈利		327,835	183,492
		<u>1,587,172</u>	<u>229,923</u>
總權益			
負債			
非流動負債			
借貸		–	108,000
遞延所得稅負債		–	6,582
租賃負債	13	190,487	236,097
		<u>190,487</u>	<u>350,679</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	14	763,111	648,052
承租人墊款		27,488	29,505
即期所得稅負債		33,562	54,003
借貸		–	526,000
租賃負債	13	226,066	205,671
合同負債		263,202	133,779
		<u>1,313,429</u>	<u>1,597,010</u>
總負債		<u>1,503,916</u>	<u>1,947,689</u>
權益及負債總額		<u>3,091,088</u>	<u>2,177,612</u>

綜合財務報表附註

1 一般資料

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(「分拆業務」)。

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2019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44.33%權益。

本公司股份在聯交所主板首次上市(「上市」)構成從寶龍控股的分拆(「分拆」)。寶龍控股及其附屬公司(不包括本集團)於本公佈中統稱為保留集團。

除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈示。該等綜合財務報表已於2020年3月9日(星期一)獲董事會批准刊發。

2 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表應用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的披露規定編製。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合同收入」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並獲准提前採用。誠如本公司日期為2019年12月16日的招股章程(「招股章程」)所披露，本集團已於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度提前採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

(ii) 歷史成本法

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其他全面收入的金融資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

(iii) 尚未採納的新訂準則、修訂本及詮釋

下列新訂準則以及準則修訂本及詮釋皆已刊發，其於截至2019年12月31日止年度並未強制生效，且未獲本集團提早採用：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
經修訂財務報告	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合資企業之間的資產 出售或注資	待定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂本的影響。根據本集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂本於生效後不會對本集團的財務報表產生重大影響。

3 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的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

一 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。

一 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、未分配經營成本、融資成本—淨額及所得稅開支)。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2019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	<u>1,335,109</u>	<u>285,348</u>	<u>1,620,457</u>
客戶合同收入	1,129,750	285,348	1,415,098
—於某時間點	46,225	—	46,225
—隨時間	<u>1,083,525</u>	<u>285,348</u>	<u>1,368,873</u>
其他來源的收入			
—租金收入	205,359	—	205,359
分部業績	303,511	31,988	335,499
其他收入及收益			17,295
未分配經營成本			(73,423)
利息開支			(40,262)
利息收入			7,718
融資活動的匯兌收益—淨額			<u>442</u>
除所得稅前利潤			247,269
所得稅開支			<u>(68,655)</u>
年度利潤			<u>178,614</u>
折舊	<u>98,974</u>	<u>4,862</u>	<u>103,836</u>

截至2018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	979,631	220,767	1,200,398
客戶合同收入	771,515	220,767	992,282
—於某時間點	6,692	—	6,692
—隨時間	764,823	220,767	985,590
其他來源的收入			
—租金收入	208,116	—	208,116
分部業績	221,094	25,192	246,286
其他收入及收益			14,096
未分配經營成本			(34,915)
利息開支			(54,962)
利息收入			13,422
融資活動的匯兌虧損—淨額			(1,068)
除所得稅前利潤			182,859
所得稅開支			(49,516)
年度利潤			133,343
折舊	102,169	6,950	109,119

(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2019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	417,372	117,109	(11,637)	522,844
其他資產				<u>2,568,244</u>
總資產				<u>3,091,088</u>
分部負債	1,184,514	189,617	(11,637)	1,362,494
其他負債				<u>141,422</u>
總負債				<u>1,503,916</u>
資本開支	<u>153,259</u>	<u>1,806</u>	<u>-</u>	<u>155,065</u>

於2018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	937,053	89,046	(30,389)	995,710
其他資產				<u>1,181,902</u>
總資產				<u>2,177,612</u>
分部負債	1,003,441	171,555	(30,389)	1,144,607
其他負債				<u>803,082</u>
總負債				<u>1,947,689</u>
資本開支	<u>48,643</u>	<u>6,843</u>	<u>-</u>	<u>55,486</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部資產	522,844	995,710
其他資產		
可收回即期所得稅	2,705	2,529
遞延所得稅資產	48,421	56,494
未分配現金及現金等價物以及受限制現金	2,515,618	559,388
應收關聯方款項	-	228,720
未分配物業及設備	35	36
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	-	333,528
其他企業資產	1,465	1,207
	<hr/>	<hr/>
總資產	3,091,088	2,177,612

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分部負債	1,362,494	1,144,607
其他負債		
即期所得稅負債	33,562	54,003
遞延所得稅負債	-	6,582
流動借貸	-	526,000
非流動借貸	-	108,000
應付關聯方款項	88,759	88,318
其他企業負債	19,101	20,179
	<hr/>	<hr/>
總負債	1,503,916	1,947,689

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、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備(附註9)及投資物業(附註10)。

4. 收入

(a) 本集團於截至2019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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入：		
－商業物業租賃收入	205,359	208,116
來自客戶的收入：		
－商業運營服務	1,129,750	771,515
－市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	143,231	52,214
－商業運營及管理服務	986,519	719,301
－運營階段的商業運營服務	318,905	159,564
－商業物業管理服務	667,614	559,737
－住宅物業管理服務	285,348	220,767
－預售管理服務	13,128	3,021
－住宅物業管理服務	222,217	178,788
－其他增值服務	50,003	38,958
	1,620,457	1,200,398
客戶類別		
租金收入		
外部客戶(iii)	205,359	208,116
商業運營服務	1,129,750	771,515
外部客戶(iii)	927,357	586,178
同系附屬公司(i)	180,964	173,628
其他關聯方(ii)	21,429	11,709
住宅物業管理服務	285,348	220,767
外部客戶(iii)	237,278	188,252
同系附屬公司(i)	46,725	32,515
其他關聯方(ii)	1,345	–
	1,620,457	1,200,398

(i) 截至2019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14.1%（2018年：17.2%）。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（2018年：無）。

(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。

(b) 與客戶合同相關的負債

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合同負債	<u>263,202</u>	<u>133,779</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。有關負債因本集團業務增長而有所增加。

(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	
	2019年 人民幣千元	2018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	106,882	94,730
—住宅物業管理服務	<u>26,897</u>	<u>26,338</u>
	<u>133,779</u>	<u>121,068</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 其他收入及收益

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(a))	2,288	6,215
滯納金收入	10,297	5,848
其他	2,655	2,033
	<u>15,240</u>	<u>14,096</u>
其他收益		
終止租約收益(附註(b))	2,055	—
	<u>17,295</u>	<u>14,096</u>

(a) 政府補助主要指收取地方政府並無附加條件的獎勵及退稅。

(b) 該款項指截至2019年12月31日止年度終止與保留集團的若干停車場租賃安排所得收益(附註9)。

6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	63,829	48,241
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	4,826	1,275
	<u>68,655</u>	<u>49,516</u>

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適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，根據開曼群島的規則及法規，本公司毋須繳納任何所得稅。本公司於英屬維京群島之附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法(經修訂)註冊成立，故獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至2019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(2018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。

7 每股盈利

釐定於截至2019年及2018年12月31日止年度已發行普通股之加權平均數時，本公司註冊成立後的已發行普通股、於2019年7月19日為交換重組(「重組」，詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節)分拆業務而發行的普通股(附註12)及於2019年12月10日的資本化發行(附註12)均被視為已於2018年1月1日發行，猶如本公司當時已註冊成立，當中並無計及向匯鴻管理有限公司(「匯鴻管理」)發行但尚未授予僱員的45,000,000股股份，佔本公司股份總數的7.5%(附註12)。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	178,614	133,343
已發行普通股之加權平均數(千股)	405,822	405,000
每股基本盈利(人民幣分)	44.01	32.92

本公司並無發行潛在攤薄股，因此每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

8 股息

- (a) 作為重組之一部分，本集團於截至2019年12月31日止年度期間向保留集團出售本集團若干附屬公司。出售前，該等附屬公司已通過決議案，以向其母公司分派合共人民幣58,272,000元，有關股息已繼而宣派予寶龍控股。
- (b) 董事會建議派付末期股息每股普通股0.20港元(根據於2019年12月31日的匯率，相等於人民幣0.179元)。按於2019年12月31日已發行普通股計算，末期股息合計115,300,000港元(相等於約人民幣103,283,000元)，並無計及尚未採納的股份獎勵計劃下匯鴻管理持有的普通股相關的股息9,000,000港元(相等於約人民幣8,062,000元)，但已計及行使就上市有關的超額配股權及於2020年1月購回普通股的影響。有關股息須在2020年6月12日舉行之股東週年大會上獲股東批准後方可作實。此應付股息不在該等綜合財務報表中反映。

9 物業及設備

	使用權資產 — 停車場 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2019年12月31日止年度				
年初賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
添置	—	921	5,520	6,441
出售(附註(b))	(148,994)	(340)	(910)	(150,244)
出售附屬公司	(15,838)	(3)	(134)	(15,975)
折舊費用	(2,919)	(786)	(3,082)	(6,787)
年終賬面淨值	—	908	6,020	6,928
於2019年12月31日				
成本	—	6,216	19,547	25,763
累計折舊	—	(5,308)	(13,527)	(18,835)
賬面淨值	—	908	6,020	6,928
截至2018年12月31日止年度				
年初賬面淨值	175,902	1,459	5,849	183,210
添置	51,741	411	2,180	54,332
出售	(32,537)	(61)	(604)	(33,202)
折舊費用	(27,355)	(693)	(2,799)	(30,847)
年終賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493
於2018年12月31日				
成本	224,451	9,075	21,872	255,398
累計折舊	(56,700)	(7,959)	(17,246)	(81,905)
賬面淨值	167,751	1,116	4,626	173,493

折舊開支計入綜合全面收益表內下列類別：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
服務成本	2,919	27,355
行政開支	3,868	3,492
	6,787	30,847

(a) 於2019年12月31日概無物業及設備受限制或作為本集團借貸的擔保(2018年：無)。

- (b) 於截至2018年12月31日止年度期間，本集團從保留集團透過一次性預付款或分期付款租賃3至30年租賃期的若干停車場，作經營該等停車場用途。該等租賃停車場記入「物業及設備」項下的「使用權資產－停車場」。除上述停車場租賃安排外，本集團亦就向保留集團其他停車場提供管理服務與保留集團訂立服務安排，其中管理費乃按酬金制收取。於2019年1月，本集團終止了所有先前與保留集團訂立的租賃或管理服務協議，並持續採用新停車場租賃協議，租賃期為一年，據此，本集團將向保留集團支付年度租金，並有權收取經營停車場的所有收入。終止該等先前租賃協議導致出售使用權資產－停車場，連同於截至2019年12月31日止年度的現金流入淨額約人民幣137,461,000元及收益淨額約人民幣2,055,000元。

10 投資物業

	租賃商業 物業－ 使用權資產 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	155,632
添置	148,624
折舊費用	(97,049)
	<hr/>
年終賬面淨值	207,207
於2019年12月31日	
成本	566,609
累計折舊	(359,402)
	<hr/>
賬面淨值	<u>207,207</u>
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨額	232,750
添置	1,154
折舊費用	(78,272)
	<hr/>
年終賬面淨值	155,632
於2018年12月31日	
成本	417,985
累計折舊	(262,353)
	<hr/>
賬面淨值	<u>155,632</u>

- (a) 於2019年12月31日，本集團並無就本集團借貸而質押投資物業作擔保(2018年：無)。
- (b) 於2019年12月31日，投資物業的公允價值為約人民幣367,230,000元(2018年：人民幣347,070,000元)。

11 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
– 第三方	<u>4,660</u>	<u>4,076</u>
貿易應收款(附註(a))		
– 關聯方	<u>47,707</u>	<u>17,703</u>
– 第三方	<u>82,688</u>	<u>74,117</u>
	<u>130,395</u>	<u>91,820</u>
減：減值撥備	<u>(21,174)</u>	<u>(13,421)</u>
	<u>113,881</u>	<u>82,475</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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30日	<u>23,070</u>	<u>12,864</u>
31至180日	<u>46,391</u>	<u>27,915</u>
181至365日	<u>14,472</u>	<u>22,808</u>
1至2年	<u>29,036</u>	<u>19,634</u>
2至3年	<u>14,338</u>	<u>6,393</u>
3年以上	<u>7,748</u>	<u>6,282</u>
	<u>135,055</u>	<u>95,896</u>

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2019年12月31日，已就經營租賃及貿易應收款總額計提撥備分別為人民幣21,174,000元(2018年：人民幣13,421,000元)。

於2019年12月31日及2018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。

於2019年12月31日，經營租賃及貿易應收款的結餘並非為本集團借貸的質押(2018年：無)。

12 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					
於註冊成立後每股面值					
0.01港元的普通股	38,000,000	380	325		
於2019年12月10日每股面值					
0.01港元的法定股本增加	1,962,000,000	19,620	17,580		
	<u>2,000,000,000</u>	<u>20,000</u>	<u>17,905</u>		
已發行					
於2019年3月25日(註冊成立日期)	(a) 1	-	-	-	-
股份發行	(a) 199	-	-	-	-
重組相關的股份發行	(b) 78,800	1	1	(1)	-
為股份獎勵計劃而持有的股份發行	(c) 8,778	-	-	-	-
資本化發行相關的股份發行	(d) 449,912,222	4,499	4,031	(4,031)	-
本公司上市相關的股份發行	(e) 150,000,000	1,500	1,344	1,235,563	1,236,907
於2019年12月31日	<u>600,000,000</u>	<u>6,000</u>	<u>5,376</u>	<u>1,231,531</u>	<u>1,236,907</u>

- (a) 本公司於2019年3月25日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股已繳足股份已按面值發行予初始認購人，其為一名獨立第三方，該股份於同日按面值轉讓予寶龍維京控股。於2019年4月11日，額外199股繳足股份已按面值發行予寶龍維京控股。
- (b) 根據重組，於2019年7月19日，本公司向寶龍維京控股收購寶龍(維京)V有限公司的100%已發行股份，而代價乃透過向寶龍維京控股配發及發行78,800股本公司股份償付。
- (c) 於同日，按面值向匯鴻管理發行及配發8,778股股份，相當於上市前本公司股權的10%。匯鴻管理已在英屬維京群島註冊成立作為特殊目的公司，以此持有將於上市後最少六個月採納的股份獎勵計劃授予合資格承授人的股份，該公司由本公司綜合入賬。
- (d) 於2019年12月10日，本公司增設1,962,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，藉以將其法定股本增加至20,000,000港元。根據由股東於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，藉此向相關股東發行及配發股份。

- (e) 於2019年12月30日，本公司因完成上市而按每股9.50港元的價格發行合共150,000,000股普通股。1,380,477,259港元(相等於人民幣1,236,907,624元)之款項計入股本及股份溢價，此乃根據所得款項總額1,425,000,000港元(相等於人民幣1,276,800,000元)經扣減資本化上市開支44,522,741港元(相等於人民幣39,892,376元)後計算得出。

13 租賃

- (a) 於綜合資產負債表確認的金額

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分租予租戶的租賃物業		
—租賃商業物業(附註10)	207,207	155,632
運營租賃物業		
—停車場(附註9)	—	167,751
	207,207	323,383
租賃負債		
即期	226,066	205,671
非即期	190,487	236,097
	416,553	441,768

- (b) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
折舊費用		
商業物業(附註10)	97,049	78,272
停車場(附註9)	2,919	27,355
	99,968	105,627
利息開支(計入融資成本—淨額)	20,368	24,536
可變動租賃付款(計入服務成本)	14,391	9,264
停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支	116,749	—
租賃付款現金流出(包括本金部分及相關利息開支)	148,883	117,787

(c) 年內租賃負債的到期日分析列示於下表：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租賃於下列期限應付：		
一年以內	232,238	211,069
一年以上但兩年以內	115,428	162,878
兩年以上但五年以內	100,116	95,562
五年以上	—	7,000
最低租賃付款	447,782	476,509
未來融資費用	(31,229)	(34,741)
總租賃負債	416,553	441,768
租賃負債的現值如下：		
一年以內	226,066	205,671
一年以上但兩年以內	106,046	148,162
兩年以上但五年以內	84,441	82,685
五年以上	—	5,250
	416,553	441,768

14 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款		
—關聯方	1,126	1,189
—第三方	88,668	71,575
	89,794	72,764
其他應付款		
—關聯方	88,759	88,318
—代租戶或住戶收款(附註(a))	144,158	115,971
—已收保證金(附註(b))	301,187	261,429
—應付上市開支	14,461	—
—其他	13,342	19,127
	561,907	484,845
應計薪金	103,950	82,838
其他應付稅項	7,460	7,605
	763,111	648,052

- (a) 該款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗費賬單的款項。
- (b) 該款項主要指就租約或物業管理服務協議向租戶收取保證金作為履約保證的保證金。
- (c) 於2019年12月31日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。
- (d) 於以下各個資產負債日期，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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年以內	86,024	68,200
一至兩年	1,585	3,475
兩至三年	2,185	1,089
	<u>89,794</u>	<u>72,764</u>

- (e) 貿易及其他應付款(不包括應計薪金及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	630,500	536,893
港元	526	58
美元	20,675	20,658
	<u>651,701</u>	<u>557,609</u>

15 結算日後事項

- (a) 於2020年1月22日，本公司就上市有關的超額配股權按每股9.50港元獲行使而予發行22,500,000股股份，進行額外發售所得款項總額約為213,700,000港元。
- (b) 於2020年1月30日及2020年1月31日，本公司回購合共1,000,000股普通股，代價約為9,476,515港元(相等於約人民幣8,490,900元)，惟截至本公佈日期，尚未註銷該等普通股。
- (c) 自2020年初爆發2019新型冠狀病毒疫情(「**2019新冠疫情爆發**」)以來，中國各地已經採取並持續實行一連串防控措施，已在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動。

本集團有關商業運營服務的租賃及服務收入以及費用之收取，可能因下列各項而受不利影響：短暫豁免向租戶收取租金、因對人民出行和交通安排實施若干程度的限制和管控導致業務量下跌及2019新冠疫情爆發期間租戶因業務放緩而要求調整現行的租約條款。

截至綜合財務報表日期未能可靠地估算上述的整體財務影響。本集團將密切注視2019新冠疫情爆發的進展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

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2019年12月31日，其有51處在管零售商業物業，總在管建築面積約為7.0百萬平方米；已簽約零售商業物業72個，總合約建築面積為8.9百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2019年榮獲中國融資頒發的「最佳品牌價值獎」及於2019年榮獲贏商網授予的「商業地產金坐標獎」。

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2019年12月31日，本集團住宅物業管理服務在管項目51個，總在管建築面積為約11.5百萬平方米；已簽約項目86個，總簽約建築面積19.5百萬平方米。

本公司的使命是「讓空間有愛」：用愛的心讓空間連結一切美好，使人與人更有愛、城市更有愛。其亦致力於為業主、商家、消費者三方創造最佳體驗的空間和服務。

業務回顧

截至2019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。

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			
	2019年		2018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	391,563	29.3 ^註	294,392	30.1
住宅物業管理服務	36,844	12.9	31,482	14.3
總計	428,407	26.4	325,874	27.1

註：就停車位管理服務以及公共區域及廣告位管理服務而言，採納新業務模式導致收入增加，同時上述管理服務的服務成本增加，導致毛利下降。倘原酬金模式復原，毛利率將為32.1%，同比增加2.0個百分點。

商業運營管理服務

本集團通過「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2019年12月31日止年度，本集團商業運營管理業務分佈實現總收入約為人民幣1,335.1百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣979.6百萬元增加36.3%；在管建築面積7.0百萬平方米，較2018年同期6.4百萬平方米增加0.6百萬平方米；在管項目數51個，較2018年同期45個新增6個；合約建築面積8.9百萬平方米，較2018年同期6.9百萬平方米增加2.0百萬平方米。

下表載列按地區劃分的於所示日期的總在管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					
	2019年			2018年		
	合約 建築面積 平方米	在管 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	在管 建築面積 平方米	收入 人民幣元
長三角地區	4,745	3,160	863,246	3,176	2,630	618,689
中國東南部 ⁽¹⁾	842	679	157,876	679	679	113,964
中國中西部 ⁽²⁾	1,499	1,385	185,070	1,385	1,385	153,481
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	1,781	1,758	128,917	1,679	1,679	93,497
總計	8,867	6,982	1,335,109	6,919	6,373	979,631

附註：

- (1) 包括福建省及海南省。
- (2) 包括安徽省、四川省及河南省以及重慶直轄市。
- (3) 包括天津直轄市及山東省。

本集團截至2019年12月31日止年度開業新增項目如下表所示：

序號	項目	開業日期 (年/月)	城市	地區	合約建築面積 (平方米)
1	紹興袍江寶龍廣場	2019年9月	紹興	長三角	41,083
2	杭州臨安寶龍廣場	2019年11月	杭州	長三角	103,700
3	上海寶楊寶龍廣場	2019年12月	上海	長三角	148,407
4	天津濱海寶龍廣場	2019年12月	天津	環渤海經濟圈	61,883
5	南京高淳寶龍廣場	2019年12月	南京	長三角	87,542
6	寧波鄞州寶龍廣場	2019年12月	寧波	長三角	93,924

下表載列截至2019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在管建築面積。

品牌	平均出租率 ⁽¹⁾		在管建築面積 (千平方米)
	於12月31日		
	2019年 ⁽²⁾	2018年	
	%	%	
寶龍一城	95.2	97.9	171
寶龍城	91.3	91.3	437
寶龍廣場	89.0	83.3	5,990
寶龍天地	90.1	65.5	384
合計	89.4	83.5	6,982

(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。

(2) 2019年出租率統計不含天津於家堡寶龍廣場、海陽寶龍天地和東營寶龍天地。

- 天津於家堡寶龍廣場於2011年11月開業，目前整修中，將於2020年12月重新開業；
- 海陽寶龍天地仍處於籌備階段，我們並未提供任何租戶招攬服務；
- 東營寶龍天地物業開發商正在編配購物街單位予鄉村集體經濟組織成員，而我們只提供有限的管理服務。

籌備中的項目：

來自於保留集團：

序號	項目	品牌	開業日期 ⁽¹⁾ (年/月)	位置	地區	預計建築面積 (平方米)
1	晉江陳村	寶龍廣場	2020年9月	晉江	中國東南部	46,486
2	泉州台投	寶龍廣場	2020年9月	泉州	中國東南部	148,950
3	杭州大江東	寶龍廣場	2020年9月	杭州	長三角	95,373
4	臨安青山湖	寶龍廣場	2020年9月	杭州	長三角	189,524
5	鹽城新區	寶龍廣場	2020年12月	鹽城	長三角	135,932
6	天津於家堡 ⁽²⁾	寶龍廣場	2020年12月	天津	環渤海經濟圈	162,836
7	漳州藍田	寶龍廣場	2020年12月	漳州	中國東南部	66,186
8	金華永康	寶龍廣場	2020年12月	金華	長三角	89,900
9	舟山新城	寶龍廣場	2020年12月	舟山	長三角	80,880
10	紹興諸暨	寶龍廣場	2020年12月	紹興	長三角	138,600
11	新鄉三期	寶龍天地	2020年9月	新鄉	長三角	33,738
12	舟山鹽倉定海	寶龍天地	2020年9月	舟山	長三角	16,000
13	淮安二期	寶龍天地	2020年12月	淮安	長三角	34,000
14	溫嶺項目	寶龍廣場	2021年9月	台州	長三角	107,000
15	溫州空港	寶龍廣場	2021年9月	溫州	長三角	47,000
16	杭州未來科技城	寶龍廣場	2021年9月	杭州	長三角	204,000
17	義烏青口	寶龍廣場	2021年9月	義烏	長三角	96,000
18	台州椒江	寶龍廣場	2021年9月	台州	長三角	149,517
19	寧波遠大	寶龍廣場	2021年12月	寧波	長三角	143,588
20	上海楊浦	寶龍廣場	2021年12月	上海	長三角	26,000
21	杭州桃源	寶龍廣場	2021年12月	杭州	長三角	106,000
22	宜興丁蜀	寶龍廣場	2021年12月	宜興	長三角	50,000
23	臨安錦南	寶龍廣場	2021年12月	臨安	長三角	77,000
24	珠海高新區	寶龍城	2021年12月	珠海	中國東南部	110,590
25	寧波鄞州新城	寶龍一城	2021年12月	寧波	長三角	190,100
26	寧波奉化	寶龍廣場	2021年12月	寧波	長三角	71,300
27	臨安錦南	寶龍天地	2021年9月	臨安	長三角	15,864
28	金華磐安	寶龍天地	2021年9月	金華	長三角	43,400
29	膠州少海	寶龍天地	2021年9月	青島	環渤海經濟圈	23,415
30	舟山普陀	寶龍天地	2021年9月	舟山	長三角	57,000

(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。

(2) 天津於家堡項目已於2011年11月開業，目前整修中，將於2020年12月重新開業。

序號	項目	品牌	開業日期 ⁽¹⁾ (年/月)	位置	地區	預計建築面積 (平方米)
31	福鼎	寶龍天地	2021年9月	寧德	中國東南部	31,600
32	寧波余姚	寶龍天地	2021年12月	寧波	長三角	65,915
33	寧海	寶龍天地	2021年12月	寧波	長三角	23,000
34	五江口	寶龍天地	2021年12月	寧波	長三角	70,000
35	嘉定嘉偉	寶龍天地	2021年12月	上海	長三角	36,000
36	珠海金灣	寶龍城	2021年12月	珠海	中國東南部	70,000
37	路橋項目	寶龍天地	2022年12月	台州	長三角	100,560
38	杭州勾陽路	寶龍廣場	2022年9月	杭州	長三角	294,000
39	無錫新吳	寶龍天地	2022年12月	無錫	長三角	75,000
40	湖州吳興	寶龍天地	2022年12月	湖州	長三角	35,000

來自於獨立第三方：

序號	項目	品牌	開業日期 (年/月)	位置	地區	預計建築面積 (平方米)
1	紹興柯橋	寶龍廣場	2020年9月	紹興	長三角	100,007
2	青山湖科投	寶龍廣場	2020年12月	杭州	長三角	110,000
3	重慶萬州	寶龍廣場	2021年12月	重慶	中國中西部	80,000
4	台州杜橋	寶龍廣場	2021年12月	台州	長三角	96,000
5	南安羅東鎮	寶龍廣場	2022年12月	泉州	中國東南部	50,000

「紐扣計劃」取得階段性成果

寶龍商業自2018年攜手其策略夥伴上海騰聞網絡科技有限公司(以下簡稱「騰聞」,其為騰訊控股有限公司的附屬公司),雙方建立戰略合作關係,在資源技術、商業經營、人工智能和大數據等領域達成深度合作,並聯合發布「紐扣計劃」,旨在通過騰聞的雲計算、微信支付、小程序、AI、位置服務(LBS)、IOT等技術能力,將商戶、消費者、運營者連接在一起,從增強用戶黏性、降低企業運營成本、優化消費體驗等方面探索新商業升級路徑,推動產業數字化進程。

2019年5月寶龍商業與騰聞戰略合作設立合資公司上海寶申數字科技有限公司(「寶申科技」),進一步推進商業管理運營的數字化。

2019年10月,寶申科技發布4個產品註:

1、 微信小程序矩陣—連接消費者、商家和智能設備

「寶龍悠悠」會員端—基於消費者的會員小程序。會員端推廣2個月即轉化已有會員16.5%至38萬人,轉化會員訪問率提升30倍至8%,轉化會員活躍率提升5倍至22.5%,截至2019年12月已在30家寶龍廣場上綫運營。

- ✓ 「悠享+」功能:行業首發,可用會員積分直接兌換商場內的指定共享設施,還能享受部分商家的優惠和抵扣。
- ✓ 「支付即積分」功能(簡稱「微積分」):行業首發,可實現微信支付自動積分。消費者在商圈門店內的每一筆微信支付,都可快速自動積分。該功能於2020年1月啟用,啟用首月會員增長率即提升37%,會員消費次數環比增加22%,積分增長率提升25%,實現購物體驗及經營效率的雙重升級,目前已在26個寶龍廣場上綫運營。

「寶龍商+」用戶端—基於商戶的會員小程序。該程序可與上述「寶龍悠悠」共享消費者信息,推廣2個月,覆蓋項目商家總數10,495個,已開通商家數7,398個,開通率達70%。

2、 多用途精密客流系統—為商業和地產精準識別用戶

通過騰聞定位技術，精準識別消費者畫像，取代常規客流計數技術，而成本僅為傳統技術30%。2019年，此產品目前正在4個項目進行試點，後期將進行全國推廣。

3、 無感積分台—無須掃碼即可積分，優化消費者體驗

將通過人臉識別技術實現刷臉付款和積分自動化，目前持續推進中。

4、 LBS位置數據—提供深度大數據

利用騰聞大數據系統，對地理位置人群特徵進行精準分析。2019年已試點應用於商業競品分析，可方便地跟踪同業運營狀態，精確獲取消費者特徵和分佈，對業態規劃和招商管理有直接促進作用。

註： 所有涉及個人隱私的數據和硬件產品，均嚴格遵守騰聞產品體系規定及相關法律。

住宅物業管理服務

截至2019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285.3百萬元，較截至2018年12月31日止年度人民幣220.8百萬元增加29.2%。在管建築面積11.5百萬平方米，較2018年同期10.2百萬平方米增加1.3百萬平方米；在管項目數51個，較2018年同期42個新增9個；合約建築面積19.5百萬平方米，較2018年同期14.8百萬平方米增加4.7百萬平方米。

下表載列按地區劃分於所示日期的總在管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					
	2019年			2018年		
	合約 建築面積	在管 建築面積	收入	合約 建築面積	在管 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)			
長三角地區	10,059	5,050	143,663	7,265	4,064	104,582
中國東南部 ⁽¹⁾	3,644	1,558	39,217	2,696	1,484	30,091
中國中西部 ⁽²⁾	2,766	2,594	50,927	2,525	2,352	36,845
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	3,062	2,304	51,541	2,306	2,306	49,249
總計	19,531	11,506	285,348	14,792	10,206	220,767

附註：

- (1) 包括福建省及海南省。
- (2) 包括安徽省、四川省及河南省以及重慶直轄市。
- (3) 包括天津直轄市及山東省。

未來展望

於2019年12月30日，寶龍商業成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)，成為港股市場第一家輕資產模式的商業管理運營服務商，也標誌著寶龍商業的發展邁上一個新的台階。

2020年初，全國發生了新冠肺炎疫情，黨中央和各級政府高度重視，全方位採取組合應急方案，控制疫情。本集團亦響應號召，積極應對，採取了多項措施對商戶進行扶持，包括租金減免，物業費緩繳，聯絡第三方金融機構為商戶提供貸款，加大企劃投入，加強線上銷售渠道建設，為商戶提供防疫物資保障等。

本集團認為，疫情雖然讓中國商業市場2020年前期承壓，但主要是對部分業態的商戶影響較大，對全年整體而言，則影響有限。疫情雖然導致了復工、開業延遲，對原有的開業節奏及商場開業率造成一定影響，但本集團已經及時調整了經營部署，一方面與業主溝通，給予商戶一定的租金減免政策，另一方面，也推出了一系列扶持政策，與商家一起共渡難關。管理層對商業運營管理行業及本集團未來長遠發展仍充滿信心。

本公司將充分發揮現有優勢，同時通過管理、品質、資本、科技四個方面的賦能進一步擴大管理規模和提升服務效率。我們的戰略如下：

鞏固本集團在長三角的領導地位

本公司計劃繼續在該區投放大量資源，尤其是在上海、杭州、寧波及南京等經濟樞紐。中國政府已頒布多項政策，以促進及整合長三角的發展，並預期該區會成為現代服務業的中心及具競爭力的世界級城市群。由於快速城市化及中國家庭的購買力上升，將對高質素商業運營服務產生大量需求，並為我們的未來增長帶來新機遇。

繼續透過輕資產業務模式複製本集團的成功經驗至選定物業

本公司計劃與全國及地方的領先物業開發商建立戰略合作，並預期透過該等合作獲得新的零售商業物業委聘工作。本公司亦計劃從業主租賃有強大翻新潛力的商場，用作重新定位及改造及隨後的分租。評估目標商場時，本公司將考慮有關商場市場領域的客戶特徵及競爭環境，專注於以可持續的出租成本提高零售商業物業的出租率。此外，本公司計劃繼續提升住宅物業管理服務的質量，並致力從第三方開發商取得新的委聘工作，以達致有機增長及業務擴展。

透過戰略收購及投資進一步擴展本集團商業運營服務分部

本公司計劃有選擇地評估機遇，專注位於經濟發達地區的城市，其相信當地存在強大增長潛力，例如長三角。本公司計劃收購或投資中小型商業運營服務供應商，其管理團隊、業務概況、運營表現及增長潛力均符合其內部準則。本公司期望目標公司的管理團隊備有適當的能力，並擁有管理零售商業物業的經驗。本公司初步計劃以管理五處或以上零售商業物業的公司為目標。本公司打算以管理零售商業物業的公司為目標，我們相信該等公司能夠為我們提供巨大的增長機遇。我們預期透過該等收購及投資戰略，擴闊我們的地域版圖及專門服務能力，從而推動增長及提高盈利能力。此外，本公司計劃向若干具備增長潛力的租戶作出股權投資，旨在與彼等建立緊密戰略關係。透過向該等租戶作出投資，本公司不僅旨在從有關投資實現回報，而且提高吸引優質租戶租用在管零售商業物業的能力。

繼續運用科技以提升消費者的體驗及參與度及提高本集團的運營效率

本公司計劃使用科技，包括人工智能及物聯網，以促進消費者互動並提升消費者的購物體驗。本公司亦計劃繼續投資綜合綫上生態系統，以加強數據處理能力。本公司擬提升其分析消費者數據及透過綫上生態系統收集的其他運營數據的能力，並運用該等分析協助其高級管理層作出有關零售商業物業規劃及定位、釐定租戶組合及精準營銷方面的商業決策。此外，本公司擬使用人工智能提高運營效率並減低勞工成本。

透過系統化培訓計劃及具建設性的職業發展機會以吸引、挽留及激勵人才

本公司計劃繼續向僱員提供系統化培訓計劃及具建設性的職業發展機會，包括專為大學新畢業生管培生而設的「潛龍」計劃、專為中級管理層人員而設的「飛龍」計劃、專為高級管理層而設的「臻龍」計劃及專為持有博士學位的人士而設的「蛟龍」計劃，以培養及挽留主要僱員並協助彼等的持續職業發展。本公司亦預期專注於管理層發展方面，以推動強勁的運營表現及持續創新。此外，本公司計劃繼續提供具有競爭力的薪酬待遇，以吸引及挽留人才。本公司相信，其僱員為其成功的關鍵，且其致力養成企業協作及共同成功的風氣。

財務回顧

收入

截至2019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1,620.5百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1,200.4百萬元增加約35.0%。

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			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務	143,231	8.8%	52,214	4.4%
商業運營及管理服務	986,519	60.9%	719,301	59.9%
物業租賃服務	205,359	12.7%	208,116	17.3%
	<u>1,335,109</u>	<u>82.4%</u>	<u>979,631</u>	<u>81.6%</u>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	13,128	0.8%	3,021	0.3%
物業管理服務	222,217	13.7%	178,788	14.9%
其他增值服務	50,003	3.1%	38,958	3.2%
	<u>285,348</u>	<u>17.6%</u>	<u>220,767</u>	<u>18.4%</u>
總計	<u>1,620,457</u>	<u>100%</u>	<u>1,200,398</u>	<u>100%</u>

市場研究及定位、租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)租戶招攬及籌備開幕服務。

截至2019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143.2百萬元，同比增加174.3%，佔其總收入約8.8%。

來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入增加主要由於本集團於截至2019年12月31日止年度就22處零售商業物業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，而截至2018年12月31日止年度為13處。

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2019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986.5百萬元，同比增加37.1%，佔總收入約60.9%。

來自商業運營及管理服務的收入增加主要由於總在管建築面積增加及我們現有零售商業物業進入成熟營運期，出租率上升。截至2019年12月31日，本集團商業物業在管建築面積為7.0百萬平方米，同比增加9.6%。自2019年起有關停車場、廣告位及公共區域的商業運營服務由酬金制轉為包幹制，導致收入增加。

物業租賃服務

本集團就購物街單位及商場提供物業租賃服務。截至2019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205.4百萬元，微跌1.3%，佔總收入約12.7%。

來自物業租賃服務的收入微跌主要由於與租戶訂立的租約數目略降。

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2019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285.3百萬元，同比增加29.2%，佔總收入約17.6%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2019年12月31日止年度，住宅物業在管建築面積增加至11.5百萬平方米，同比增加12.7%；(ii)服務質素提升及居民合約數目(尤其有關其他增值服務)增加。

按客戶類別劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司	180,964	11.2%	173,628	14.4%
其他關聯方	21,429	1.3%	11,709	1.0%
外部客戶	1,132,716	69.9%	794,294	66.2%
	1,335,109	82.4%	979,631	81.6%
住宅物業管理服務				
同系附屬公司	46,725	2.9%	32,515	2.7%
其他關聯方	1,345	0.1%	–	0.0%
外部客戶	237,278	14.6%	188,252	15.7%
	285,348	17.6%	220,767	18.4%
總計	1,620,457	100%	1,200,398	100%

來源於外部客戶的收入是本集團的最大收入來源。截至2019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1,370.0百萬元，佔本集團總收入的84.5%。

按地理區域劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	863,246	53.3%	618,689	51.5%
中國東南部	157,876	9.7%	113,964	9.5%
中國中西部	185,070	11.4%	153,481	12.8%
環渤海經濟圈	128,917	8.0%	93,497	7.8%
	<u>1,335,109</u>	<u>82.4%</u>	<u>979,631</u>	<u>81.6%</u>
住宅物業管理服務				
長三角	143,663	8.9%	104,582	8.7%
中國東南部	39,217	2.4%	30,091	2.5%
中國中西部	50,927	3.1%	36,845	3.1%
環渤海經濟圈	51,541	3.2%	49,249	4.1%
	<u>285,348</u>	<u>17.6%</u>	<u>220,767</u>	<u>18.4%</u>
總計	<u>1,620,457</u>	<u>100%</u>	<u>1,200,398</u>	<u>100%</u>

截至2019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，來自該地區的收入進一步增長。

服務成本

我們的服務成本主要包括：(i)員工成本；(ii)安保、綠化及清潔服務的分包成本；(iii)折舊開支；(iv)能耗開支；(v)可變動租賃付款；(vi)短期租賃開支；(vii)稅項及其他徵費；及(viii)其他雜項成本。

截至2019年12月31日止年度，本集團的服務成本為約人民幣1,192.1百萬元，同比增加36.3%。有關服務成本的增幅乃與本集團業務擴充相符。分包成本主要包括就分包予分包商的服務支付的費用，例如安保、綠化及清潔。截至2019年12月31日止年度，分包成本錄得同比增長69.9%，主要由於本集團總在管建築面積及分包服務範圍增加。此外，截至2019年12月31日止年度，短期租賃開支為約人民幣116.7百萬元，主要由於自2019年起有關停車場、公共區域及廣告位的服務由酬金制轉為包幹制，導致服務成本增加。

毛利及毛利率

截至2019年12月31日止年度，本集團毛利為約人民幣428.4百萬元，同比增加31.5%。截至2019年12月31日止年度，本集團毛利率為26.4%，較截至2018年12月31日止年度的27.1%輕微減少。

截至2019年12月31日止年度，商業運營服務的毛利率為29.3%，較截至2018年12月31日止年度的30.1%輕微減少，主要由於自2019年起，停車位管理服務以及公共區域及廣告位管理服務採納新業務模式。根據該項採納，收入確認政策由酬金制轉為包幹制，導致收入增加，連帶服務成本相應上升，故使毛利率減少。

截至2019年12月31日止年度，住宅物業管理服務的毛利率為12.9%，較截至2018年12月31日止年度的14.3%減少，主要由於我們聘請更多員工以提升我們住宅物業管理服務的質素。

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			
	2019年		2018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	391,563	29.3%	294,392	30.1%
住宅物業管理服務	36,844	12.9%	31,482	14.3%
總計	<u>428,407</u>	<u>26.4%</u>	<u>325,874</u>	<u>27.1%</u>

截至2019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。

銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支主要包括推廣及廣告開支。

截至2019年12月31日止年度，本集團銷售及營銷開支約為人民幣41.9百萬元，同比增長33.4%，主要由於商業運營業務總在管業務規模擴大及本集團品牌宣傳力度加大所致。

行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣117.2百萬元，其中上市所涉及上市費用約為人民幣29.4百萬元，本集團截至2019年12月31日止年度的行政開支(不計及上市費用的影響)為人民幣87.8百萬元，較2018年約人民幣80.3百萬元增長9.3%。該增加主要由於業務規模增加帶來管理人員人數及平均工資增加所致，但行政開支的增長率低於收入增長率，主要由於管理人員人均管理效能增加所致。

其他收入及收益

其他收入及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2019年12月31日止年度，本集團其他收入及收益約為人民幣17.3百萬元，同比增長22.7%。

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2019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7.2百萬元，同比增長157.1%，主要是由於業務擴充使應收款增加以及逾期一年以上的應收款周轉日數較截至2018年12月31日止年度輕微增加。

融資成本—淨額

本集團融資資本淨額主要包括銀行借貸利息開支、租賃負債利息開支以及銀行存款利息收入的淨額。

截至2019年12月31日止年度，本集團融資成本淨額約為人民幣32.1百萬元，同比減少24.6%，主要是由於年內出售持有本集團銀行借款的附屬公司並提前償還了餘下全部銀行借款導致利息支出減少。

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2019年12月31日止年度，實際所得稅率為27.8%，較截至2018年12月31日止年度的27.1%輕微增加0.7個百分點，主要是本公司上市費用不可抵扣境內企業應納稅所得額所致。

年度利潤

截至2019年12月31日止年度，本集團淨利潤約為人民幣178.6百萬元，其中上市費用約為人民幣29.4百萬元，如不考慮上市費用的影響，本集團的淨利潤較截至2018年12月31日止年度的淨利潤約人民幣133.3百萬元增長約56.0%。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括傢俬、裝置及設備、汽車及租入資產使用權之停車場。於2019年12月31日，本集團的物業及設備約為人民幣6.9百萬元，較2018年12月31日減少約人民幣166.6百萬元，為本集團終止與寶龍地產控股有限公司及其附屬公司(不包括本集團)(「保留集團」)的停車場長期租賃安排導致租入使用權資產停車場減少所致。

投資物業

本集團的投資物業主要包括本集團與第三方業主訂立租約的商場及購物街單位。於2019年12月31日，本集團的投資物業淨額約為人民幣207.2百萬元，較2018年12月31日增加約人民幣51.6百萬元，主要是本集團新增訂立租約的購物街單位。

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

本集團的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產於2018年12月31日約為人民幣333.5百萬元，指上海人壽保險股份有限公司的5.0%股權投資，截至2019年12月31日，本集團已將持有上述股權投資的附屬公司售予保留集團，故本集團並無任何按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。

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2019年12月31日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣113.9百萬元，較2018年12月31日約人民幣82.5百萬元增長38.1%，主要受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本集團不時因商業原因而向員工作出墊款。於2019年12月31日，本集團的預付款及其他應收款約為人民幣91.1百萬元，較2018年12月31日約人民幣333.5百萬元大幅減少，主要由於本集團截至2019年12月31日止年度累計全部收回關聯方往來款所致。

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、應計上市開支及其他。於2019年12月31日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣763.1百萬元，較2018年12月31日約人民幣648.1百萬元有所增加，主要由於本集團的業務規模擴大所致。

租賃負債

本集團的租賃負債主要指其與購物街單位的業主及商場業主所作的商務安排，據此本集團同意於協定期間就該等購物街單位及商場支付租金。於2019年12月31日，本集團的租賃負債約為人民幣416.6百萬元，略低於2018年12月31日的約人民幣441.8百萬元，主要是由於截至2019年12月31日止年度支付租金的金額高於本集團新增訂立租約的金額。

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2019年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣263.2百萬元，較2018年12月31日大幅增加，主要是由於業務規模擴大及收款率提升所致。

或有負債

於2019年12月31日，本集團並無任何或有負債。

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2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,616.1百萬元，較2018年12月31日約人民幣553.4百萬元大幅增加，主要歸因於首次公開發售募集所得款項、關聯方歸還墊款及經營活動所得現金所致。

現金流

截至2019年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金淨額約為人民幣533.5百萬元，而2018年同期約為人民幣356.2百萬元，主要歸因於本集團運營規模擴大帶來的經營利潤、其他應付款及合同負債淨增加。

截至2019年12月31日止年度，本集團投資活動所得現金淨額約為人民幣702.3百萬元，而2018年同期所用現金淨額約為人民幣31.2百萬元，主要歸因於關聯方歸還墊款所致。

截至2019年12月31日止年度，本集團融資活動所得現金淨額約為人民幣827.2百萬元，而2018年同期所得現金淨流入約為人民幣115.5百萬元，主要歸因於本公司首次公開發售募集所得款項淨額約人民幣1,236.9百萬元以及償還本集團銀行借款的淨影響所致。

資產負債率

資產負債率乃按2019年12月31日的總負債除以2019年12月31日的總資產計算。於2019年12月31日，本集團的資產負債率為0.49，較2018年12月31日的0.89大幅降低，主要歸因於首次公開發售募集所得款項、出售持有本集團銀行借款的附屬公司、償還銀行借款以及經營活動所得盈利所致。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2019年12月31日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元或美元列值。本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

上市開支

本公司股份於2019年12月30日於聯交所成功上市，相關上市開支總額約為人民幣69.3百萬元，其中約人民幣29.4百萬元自截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表扣除，及約人民幣39.9百萬元自權益扣除入賬。

首次公開發售所得款項淨額

上市所得款項淨額約為人民幣1,236.9百萬元。

誠如本公司日期為2019年12月16日的招股章程所述，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%所得款項用於若干租戶的股權投資，旨在與其建立緊密戰略合作，(iv)約5%所得款項用於根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業，及(v)約10%所得款項用於本集團一般業務用途及營運資金。

於2019年12月31日，上市所得款項未獲使用，並存放於香港持牌金融機構。

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2019年12月31日，本集團共擁有5,019名(2018年：5,052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。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，我們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。截至2019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

除本公佈披露者外，本公司於本公佈日期並無其他重大投資或資本資產計劃。

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，本公司並無其他重大投資或重大收購，亦無出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

報告日期後重大事項

- (a) 於2020年1月22日，本公司就上市有關的超額配股權按每股9.50港元獲行使而予發行22,500,000股股份，進行額外發售所得款項總額約為213,700,000港元。
- (b) 於2020年1月30日及2020年1月31日，本公司回購合共1,000,000股普通股，代價約為9,476,515港元(相等於約人民幣8,490,900元)，惟截至本公佈日期，尚未註銷該等普通股。
- (c) 自2020年初爆發2019新型冠狀病毒疫情(「**2019新冠疫情爆發**」)以來，中國各地已經採取並持續實行一連串防控措施，已在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動。

本集團有關商業運營服務的租賃及服務收入以及費用之收取，可能因下列各項而受不利影響：短暫豁免向租戶收取租金、因對人民出行和交通安排實施若干程度的限制和管控導致業務量下跌及2019新冠疫情爆發期間租戶因業務放緩而要求調整現行的租約條款。

截至綜合財務報表日期未能可靠地估算上述的整體財務影響。本集團將密切注視2019新冠疫情爆發的進展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

股東週年大會

本公司截至2019年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2020年6月12日(星期五)舉行(「**股東週年大會**」)。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**」)所規定的形式刊印及寄發。

末期股息

於2020年3月9日舉行的董事會上，董事會建議派發截至2019年12月31日止年度末期股息每股普通股0.20港元，末期股息須待股東於股東周年大會上批准後方可作實。倘獲本公司股東批准，末期股息將於2020年7月8日(星期三)或前後派發予2020年6月22日(星期一)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周年大會並於會上投票的權利，本公司將於2020年6月8日(星期一)至2020年6月12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周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2020年6月5日(星期五)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(b) 獲派建議末期股息

為釐定可享有截至2019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2020年6月18日(星期四)至2020年6月22日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。

為確定合資格可享有截至2019年12月31日止年度擬派付末期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2020年6月17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東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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，董事已確認於上市日期及直至本公佈日期期間均遵守標準守則所規定的準則。本公司迄今並無察覺任何違規事件。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於上市日期及直至本公佈日期期間遵守書面指引，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

本公司或其任何附屬公司概無於上市日期及直至本公佈日期期間內購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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。

董事認為，本公司自上市日期及直至本公佈日期期間一直遵守上市規則附錄十四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2019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核數師與本公司管理層審閱本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績，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。

核數師

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所（「**羅兵咸永道**」）已同意本公佈有關本集團截至2019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2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表）。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此羅兵咸永道並無對本公佈作出任何核證。

羅兵咸永道須於應屆股東周年大會退任，會上將提出續聘羅兵咸永道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，於上市日期及直至本公佈日期期間，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2019年年度業績及2019年年報

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

本公司截至2019年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司的股東，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。

承董事會命
寶龍商業管理控股有限公司
主席
許華芳

香港，2020年3月9日

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

本公佈可於本公司網站www.powerlongcm.com及聯交所網站www.hkexnews.hk瀏覽。