

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)

2020年度業績公佈

業績摘要

- 本集團截至2020年12月31日止年度的收入約為人民幣1,921.2百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣1,620.5百萬元增長約18.6%。
- 本集團截至2020年12月31日止年度的毛利約為人民幣594.5百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣428.4百萬元增長約38.8%。
- 本集團截至2020年12月31日止年度的利潤約為人民幣307.4百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣178.6百萬元增長72.1%。與此同時，截至2020年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約為人民幣305.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣178.6百萬元增長70.8%。(若未扣除股權激勵所產生的約人民幣18.4百萬元管理費，則實際本公司擁有人應佔利潤約為人民幣323.5百萬元。)
- 於2020年12月31日，本集團商業運營服務的已開業建築面積(「**建築面積**」)^註為8.6百萬平方米，較2019年12月31日7.0百萬平方米上升約1.6百萬平方米；住宅物業管理服務的已交付建築面積為14.4百萬平方米，較2019年12月31日11.5百萬平方米上升約2.9百萬平方米。
- 董事會建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股0.18港元，連同截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.1港元，截至2020年12月31日止年度股息總額為每股普通股0.28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2020年12月31日止年度的全年綜合業績，連同截至2019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 | |
|--|----|--------------------|-------------|
| | | 2020年 | 2019年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | 4 | 1,921,238 | 1,620,457 |
| 服務成本 | | (1,326,692) | (1,192,050) |
| 毛利 | | 594,546 | 428,407 |
| 銷售及營銷開支 | | (36,334) | (41,856) |
| 行政開支 | | (134,407) | (117,231) |
| 其他收入及收益 | 5 | 32,613 | 17,295 |
| 金融資產減值虧損淨額 | | (22,846) | (7,244) |
| 經營利潤 | | 433,572 | 279,371 |
| 融資成本 | | (33,811) | (40,262) |
| 融資收入 | | 23,164 | 8,160 |
| 融資成本－淨額 | | (10,647) | (32,102) |
| 分佔採用權益法入賬的合營企業之虧損淨額 | | (3,009) | — |
| 除所得稅前利潤 | | 419,916 | 247,269 |
| 所得稅開支 | 6 | (112,550) | (68,655) |
| 年度利潤及全面收入總額 | | 307,366 | 178,614 |
| 以下應佔利潤及全面收入總額： | | | |
| —本公司股東 | | 305,064 | 178,614 |
| —非控制性權益 | | 2,302 | — |
| | | 307,366 | 178,614 |
| 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 | 49.12 | 44.01 |
| —每股攤薄盈利 | 7 | 49.11 | 44.01 |

綜合資產負債表

| | 於12月31日 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 2020年 | 2019年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業及設備 | 9,819 | 6,928 |
| 按公允價值計量且其變動計入損益的 | | |
| 金融資產 | 313 | — |
| 投資物業 | 688,205 | 207,207 |
| 無形資產 | 5,420 | — |
| 商譽 | 20,640 | — |
| 遞延所得稅資產 | 74,457 | 48,421 |
| 採用權益法入賬的投資 | 2,511 | 4,700 |
| | <u>801,365</u> | <u>267,256</u> |
| 流動資產 | | |
| 經營租賃及貿易應收款 | 9 161,954 | 113,881 |
| 預付款及其他應收款 | 104,759 | 91,114 |
| 可收回即期所得稅 | 2,726 | 2,705 |
| 受限制現金 | 518 | 19 |
| 現金及現金等價物 | 3,449,101 | 2,616,113 |
| | <u>3,719,058</u> | <u>2,823,832</u> |
| 總資產 | <u>4,520,423</u> | <u>3,091,088</u> |

綜合資產負債表(續)

| | 附註 | 於12月31日 | |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 權益 | | | |
| 股本及股份溢價 | 10 | 1,479,288 | 1,236,907 |
| 其他儲備 | | 42,033 | 22,430 |
| 就股份獎勵計劃而持有的股份 | | (95) | — |
| 保留盈利 | | 631,712 | 327,835 |
| | | <u>2,152,938</u> | <u>1,587,172</u> |
| 本公司股東應佔股本及儲備 | | | |
| | | <u>2,152,938</u> | <u>1,587,172</u> |
| 非控制性權益 | | 12,965 | — |
| | | <u>12,965</u> | <u>—</u> |
| 總權益 | | <u>2,165,903</u> | <u>1,587,172</u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延所得稅負債 | | 2,891 | — |
| 長期應付款 | | 3,271 | — |
| 租賃負債 | | 659,816 | 190,487 |
| | | <u>665,978</u> | <u>190,487</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款 | 11 | 1,060,984 | 763,111 |
| 承租人墊款 | | 14,889 | 27,488 |
| 即期所得稅負債 | | 101,410 | 33,562 |
| 租賃負債 | | 202,072 | 226,066 |
| 合同負債 | | 309,187 | 263,202 |
| | | <u>1,688,542</u> | <u>1,313,429</u> |
| 總負債 | | <u>2,354,520</u> | <u>1,503,916</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>4,520,423</u> | <u>3,091,088</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(「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2020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)於該等綜合財務報表中統稱為保留集團。

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。

(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損益的金融資產作出修訂。

(iii) 本集團採納之新訂準則、修訂本及詮釋

本集團於2020年1月1日開始的年度報告期間首次採納下列準則及修訂本：

- 重大的定義—香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)
- 業務的定義—香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 利率基準改革—香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂本)
- 財務報告經修訂概念框架
- 2019冠狀病毒相關租金寬減—香港財務報告準則第16號(修訂本)

(iv) 尚未採納的新訂準則、修訂本、詮釋及會計指引

下列新訂準則以及準則修訂本、詮釋及會計指引皆已刊發，其於截至2020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 |
|--|---------------------------------|---------------------------|
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合同 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 負債分類為流動及非流動 | 2023年1月1日 |
| 香港詮釋第5號(2020年) | 呈列財務報表—借款人對 定期貸款之分類 | 2023年1月1日 |
| 香港財務報告準則第3號 (修訂本) | 參照概念框架的更新 | 2022年1月1日 |
| 香港會計準則第16號(修訂本) | 投放擬定用途前所得款項 | 2022年1月1日 |
| 香港會計準則第37號(修訂本) | 虧損合同—履行合同的成本 | 2022年1月1日 |
| 年度改進 | 香港財務報告準則之年度 改進，2018年至2020年週期 | 2022年1月1日 |
| 會計指引第5號(經修訂) | 共同控制合併的合併會計法 | 2022年1月1日 |
| 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則 第16號(修訂本) | 利率基準改革—第二期 | 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) | 投資者及其聯營公司或合營 公司之間的資產出售或出資 | 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，該等準則預期不會於當前或未來報告期對實體及可預見的未來交易造成重大影響。

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(不包括其他收入及收益、未分配經營成本、融資成本—淨額、分佔採用權益法入賬的合營企業之虧損淨額及所得稅開支)。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2020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>1,562,925</u> | <u>358,313</u> | <u>1,921,238</u> |
| 客戶合同收入 | <u>1,381,436</u> | <u>358,313</u> | <u>1,739,749</u> |
| —於某時間點 | 85,803 | — | 85,803 |
| —隨時間 | <u>1,295,633</u> | <u>358,313</u> | <u>1,653,946</u> |
| 其他來源的收入 | | | |
| —租金收入 | 181,489 | — | 181,489 |
| 分部業績 | 417,751 | 55,325 | 473,076 |
| 其他收入及收益 | | | 32,613 |
| 未分配經營成本 | | | (72,117) |
| 利息開支 | | | (33,811) |
| 利息收入 | | | 23,164 |
| 分佔採用權益法入賬的合營企業之 虧損淨額 | | | <u>(3,009)</u> |
| 除所得稅前利潤 | | | 419,916 |
| 所得稅開支 | | | <u>(112,550)</u> |
| 年度利潤 | | | <u>307,366</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>96,749</u> | <u>1,575</u> | <u>98,324</u> |

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> |
| 折舊及攤銷 | <u>98,974</u> | <u>4,862</u> | <u>103,836</u> |

(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2020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 | 1,123,065 | 100,751 | (4,512) | 1,219,304 |
| 其他資產 | | | | <u>3,301,119</u> |
| 總資產 | | | | <u>4,520,423</u> |
| 分部負債 | 2,005,859 | 215,673 | (4,512) | 2,217,020 |
| 其他負債 | | | | <u>137,500</u> |
| 總負債 | | | | <u>2,354,520</u> |
| 資本開支 | <u>586,382</u> | <u>1,631</u> | <u>-</u> | <u>588,013</u> |

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> |

分部資產與總資產的對賬如下：

| | 於12月31日 | |
|----------------------|------------------|------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 分部資產 | 1,219,304 | 522,844 |
| 其他資產 | | |
| 可收回即期所得稅 | 2,726 | 2,705 |
| 遞延所得稅資產 | 74,457 | 48,421 |
| 未分配現金及現金等價物以及受限制現金 | 3,212,997 | 2,515,618 |
| 未分配物業及設備 | 220 | 35 |
| 其他企業資產 | 10,406 | 1,465 |
| 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 313 | – |
| 總資產 | <u>4,520,423</u> | <u>3,091,088</u> |

分部負債與總負債的對賬如下：

| | 於12月31日 | |
|------------|------------------|------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 分部負債 | 2,217,020 | 1,362,494 |
| 其他負債 | | |
| 即期所得稅負債 | 101,410 | 33,562 |
| 遞延所得稅負債 | 2,891 | – |
| 應付關聯方其他應付款 | 3,410 | 88,759 |
| 其他企業負債 | 29,789 | 19,101 |
| 總負債 | <u>2,354,520</u> | <u>1,503,916</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、自商業及住宅物業管理服務應收款以及現金及現金等價物。

分部負債主要包括貿易及其他應付款(不包括非貿易性質應付關聯方其他應付款)、租賃負債、合同負債、承租人墊款及長期應付款。

資本開支包括添置物業及設備及投資物業。

4 收入

(a) 本集團於截至2020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 | |
|----------------------|------------------|------------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 租金收入： | | |
| -商業物業租賃收入 | 181,489 | 205,359 |
| 來自客戶的收入： | | |
| -市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務 | 214,708 | 143,231 |
| -商業運營及管理服務 | 1,166,728 | 986,519 |
| -運營階段的商業運營服務 | 370,032 | 318,905 |
| -商業物業管理服務 | 796,696 | 667,614 |
| -商業運營服務 | 1,381,436 | 1,129,750 |
| -預售管理服務 | 14,730 | 13,128 |
| -住宅物業管理服務 | 271,362 | 222,217 |
| -其他增值服務 | 72,221 | 50,003 |
| -住宅物業管理服務 | 358,313 | 285,348 |
| | 1,921,238 | 1,620,457 |
| 客戶類別 | | |
| 租金收入 | | |
| 外部客戶(iii) | 181,489 | 205,359 |
| 外部客戶(iii) | 1,114,694 | 927,357 |
| 同系附屬公司(i) | 189,428 | 180,964 |
| 其他關聯方(ii) | 77,314 | 21,429 |
| 商業運營服務 | 1,381,436 | 1,129,750 |
| 外部客戶(iii) | 296,131 | 237,278 |
| 同系附屬公司(i) | 57,351 | 46,725 |
| 其他關聯方(ii) | 4,831 | 1,345 |
| 住宅物業管理服務 | 358,313 | 285,348 |
| | 1,921,238 | 1,620,457 |

(i) 截至2020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12.8%(2019年：14.1%)。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(2019年：無)。

(ii) 其他關聯方指保留集團的聯營公司或共同控制的實體。

(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 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 合同負債 | <u>309,187</u> | <u>263,202</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 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019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 | 210,562 | 106,882 |
| —住宅物業管理服務 | <u>52,640</u> | <u>26,897</u> |
| | <u>263,202</u> | <u>133,779</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 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 其他收入 | | |
| 違約金收入 | 14,152 | 10,297 |
| 政府補助(附註(a)) | 13,223 | 2,288 |
| 其他 | 1,577 | 2,655 |
| | <u>28,952</u> | <u>15,240</u> |
| 其他收益 | | |
| 終止租約收益 | - | 2,055 |
| 匯兌收益 | 1,661 | - |
| 出售一間聯營公司的收益 | 2,000 | - |
| | <u>3,661</u> | <u>2,055</u> |
| | <u>32,613</u> | <u>17,295</u> |

(a) 政府補助主要指收取地方政府就新冠肺炎所發放並無附加條件的租金退款、獎勵及退稅。

6 所得稅開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | 136,941 | 63,829 |
| 遞延所得稅 | | |
| —中國企業所得稅 | (24,391) | 4,826 |
| | <u>112,550</u> | <u>68,655</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 | |
|-------------------------|-----------------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤 | <u>419,916</u> | <u>247,269</u> |
| 以各集團實體利潤25%的法定稅率計算的稅項開支 | 104,979 | 61,817 |
| 以下各項稅務影響： | | |
| – 不可扣稅項開支 | 8,810 | 8,978 |
| – 毋須繳納所得稅收入之影響 | (415) | (896) |
| – 並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損 | 471 | – |
| – 動用先前並未確認遞延所得稅資產的稅項虧損 | <u>(1,295)</u> | <u>(1,244)</u> |
| 中國企業所得稅 | <u>112,550</u> | <u>68,655</u> |

截至2020年及2019年12月31日止年度，實際所得稅率為26.80%及27.77%。

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2020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(2019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

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以截至2020年12月31日止年度內已發行普通股加權平均數得出。

釐定截至2019年12月31日止年度的已發行普通股加權平均數時，本公司註冊成立時發行的普通股、於2019年7月19日就首次上市進行重組及於2019年12月10日進行資本化發行時發行的普通股，被視為於2019年1月1日發行，猶如本公司當時已經註冊成立。

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------------------|----------------|---------|
| | 2020年 | 2019年 |
| 盈利(人民幣千元) | | |
| 就每股基本及攤薄盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔年度利潤) | 305,064 | 178,614 |
| 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 | 621,117 | 405,822 |
| 潛在攤薄普通股之影響： | | |
| 獎勵股份 | 26 | — |
| 就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數 | 621,143 | 405,822 |

8 股息

- (a) 已派發中期股息每股普通股10.0港仙(按2020年6月30日的匯率計算，相等於人民幣9.1分)，中期股息總額為62,150,000港元(相等於約人民幣56,770,000元)。
- (b) 於2021年3月2日，董事會建議派發末期股息每股普通股18.0港仙(按2020年12月31日的匯率計算，相等於人民幣15.1分)。末期股息總額為113,895,000港元(相等於人民幣95,859,000元)，乃按於2020年12月31日已發行普通股數目計算，不包括就股份獎勵計劃而持有的股份。就2020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。綜合財務報表並不反映本項應付股息。

9 經營租賃及貿易應收款

| | 於12月31日 | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 經營租賃應收款(附註(a)) | | |
| – 第三方 | <u>17,170</u> | <u>4,660</u> |
| 貿易應收款(附註(a)) | | |
| – 關聯方 | <u>32,718</u> | <u>47,707</u> |
| – 第三方 | <u>154,943</u> | <u>82,688</u> |
| | <u>187,661</u> | <u>130,395</u> |
| 減：減值撥備(附註(b)) | <u>(42,877)</u> | <u>(21,174)</u> |
| | <u>161,954</u> | <u>113,881</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 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 0至30日 | 49,187 | 23,070 |
| 31至180日 | 51,472 | 46,391 |
| 181至365日 | 46,128 | 14,472 |
| 1至2年 | 20,386 | 29,036 |
| 2至3年 | 20,319 | 14,338 |
| 3年以上 | <u>17,339</u> | <u>7,748</u> |
| | <u>204,831</u> | <u>135,055</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2020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42,877,000元(2019年：人民幣21,174,000元)。
- (c) 於2020年12月31日及2019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2020年1月1日及 2020年12月31日 | 2,000,000,000 | 20,000 | 17,905 | - | 17,905 |
| 已發行 | | | | | |
| 於2020年1月1日 | 600,000,000 | 6,000 | 5,376 | 1,231,531 | 1,236,907 |
| 股息 | - | - | - | (165,123) | (165,123) |
| 超額配股權獲行使時 | | | | | |
| 發行 | (a) 22,500,000 | 225 | 199 | 184,448 | 184,647 |
| 購回 | (b) (1,000,000) | (10) | (9) | (8,543) | (8,552) |
| 股份發行 | (c) 11,250,000 | 113 | 95 | 231,219 | 231,314 |
| 獎勵股份 | (d) 11,250,000 | 112 | 95 | - | 95 |
| 於2020年12月31日 | 644,000,000 | 6,440 | 5,756 | 1,473,532 | 1,479,288 |

- (a) 於2020年1月22日，就上市而言，超額配股權獲行使，本公司發行22,500,000股股份，每股價格為9.50港元。扣除超額配股權獲行使應佔的交易成本約5,788,000港元(相等於約人民幣5,170,000元)後，額外配售所得款項淨額約為207,962,000港元(相等於約人民幣184,647,000元)。
- (b) 於2020年1月30日及2020年1月31日，本公司購回合共1,000,000股普通股，現金代價(包括交易成本)約為9,518,000港元(相等於約人民幣8,552,000元)，該等普通股已於2020年3月24日註銷。
- (c) 於2020年9月10日，本公司與本公司執行董事兼行政總裁陳德力先生(「陳先生」)訂立認購協議，據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳先生已有條件地同意認購11,250,000股新股份，均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。本公司已於2020年11月24日舉行的股東特別大會上尋求並獲得股東的批准。認購股份已於2020年12月4日發行及配發，約為273,375,000港元(相等於約人民幣231,314,000元)。
- (d) 於2020年11月24日，本公司股東批准及採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，而本公司已委任Tricor Trust (Hong Kong) Limited作為受託人(「受託人」)，以協助管理獎勵股份及Elitelong Holdings Limited(受託人的全資附屬公司，作為代名人)。於2020年12月4日，本公司董事會批准向Elitelong Holdings Limited發行11,250,000股新普通股。

Elitelong Holdings Limited乃為持有本公司配發及發行的普通股而成立的特殊目的公司。由於本公司有權規管Elitelong Holdings Limited的相關活動，並可從承授人的貢獻中獲利，因此，本公司將Elitelong Holdings Limited綜合入賬，而其持有的11,250,000股股份則呈列為於權益中扣減作為就股份獎勵計劃而持有的股份。

11 貿易及其他應付款

| | 於12月31日 | |
|---------------------------|------------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 貿易應付款 | | |
| – 關聯方 | 2,156 | 1,126 |
| – 第三方 | 118,343 | 88,668 |
| | <u>120,499</u> | <u>89,794</u> |
| 其他應付款 | | |
| – 關聯方 | 161,826 | 88,759 |
| – 代租戶或住戶收款(附註(a)) | 194,420 | 144,158 |
| – 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(b)) | 31,119 | – |
| – 已收保證金(附註(c)) | 364,415 | 301,187 |
| – 應付上市開支 | – | 14,461 |
| – 就業務合併的應付款 | 10,239 | – |
| – 其他 | 17,645 | 13,342 |
| | <u>779,664</u> | <u>561,907</u> |
| 應計薪金 | 140,903 | 103,950 |
| 其他應付稅項 | 19,918 | 7,460 |
| | <u>1,060,984</u> | <u>763,111</u> |

- (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) 一般而言，商業物業有關推廣活動的費用將由商業物業業主承擔。業主將會審閱費用預算，有關費用預付予本集團作隨後用途。該等款項指就所進行的推廣活動代商業物業業主應付第三方供應商的款項。
- (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2020年及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。

- (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 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 一年以內 | 116,029 | 86,024 |
| 一至兩年 | 3,598 | 1,585 |
| 兩至三年 | 872 | 2,185 |
| | <u>120,499</u> | <u>89,794</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 | |
|-----|----------------|----------------|
| | 2020年 人民幣千元 | 2019年 人民幣千元 |
| 人民幣 | 900,155 | 630,500 |
| 港元 | 8 | 526 |
| 美元 | - | 20,675 |
| | <u>900,163</u> | <u>651,701</u> |

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2020年12月31日，其有68個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為8.6百萬平方米；已簽約零售商業物業105個，總合約建築面積為11.3百萬平方米。除上述簽約項目外，本公司已與16個零售商業物業的業主方達成初步合作意向(尚未簽定合約)，總建築面積約為1.3百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司於2020年獲多項榮譽，如中國指數研究院頒發的「2020中國商業地產十強」、樂居財經研究院頒發的「2020年中國商業地產品牌十強」及由新浪財經頒發的「2020年度最具潛力上市公司」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2020年12月31日，本集團住宅物業管理服務已交付項目61個，總已交付建築面積為約14.4百萬平方米；已簽約項目101個，總簽約建築面積23.2百萬平方米。

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2020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。

本集團承接零售商業物業的管理模式包含以下三種：

1、 委托經營管理

業主將零售商業物業全權委托本集團經營管理，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 | | | |
|-----------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2020年 | | 2019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 | 511,921 | 32.8 | 391,563 | 29.3 |
| 住宅物業管理服務 | 82,625 | 23.1 | 36,844 | 12.9 |
| 總計 | 594,546 | 30.9 | 428,407 | 26.4 |

商業運營管理服務

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2020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1,562.9百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣1,335.1百萬元增加17.1%；已開業建築面積8.6百萬平方米，較2019年同期7.0百萬平方米增加1.6百萬平方米；已開業項目數68個，較2019年同期51個新增17個；合約建築面積11.3百萬平方米，較2019年同期8.9百萬平方米增加2.4百萬平方米。

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 | | | | | |
|--------------------|-----------------|---------------|------------------|--------------|--------------|------------------|
| | 2020年 | | | 2019年 | | |
| | 合約 建築面積 | 已開業 建築面積 | 收入 | 合約 建築面積 | 已開業 建築面積 | 收入 |
| 平方米 | 平方米 | 人民幣元 (以千計) | 平方米 | 平方米 | 人民幣元 | |
| 長三角 ⁽¹⁾ | 7,269 | 5,033 | 1,059,868 | 5,232 | 3,647 | 900,027 |
| 珠三角 ⁽²⁾ | 316 | - | 6,604 | - | - | - |
| 其他 ⁽³⁾ | 3,763 | 3,540 | 496,453 | 3,635 | 3,335 | 435,082 |
| 總計 | 11,348 | 8,573 | 1,562,925 | 8,867 | 6,982 | 1,335,109 |

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。

聚焦長三角戰略，首單收購落地

於2020年7月6日，本公司宣佈本集團已於2020年7月3日與獨立第三方浙江星匯商業管理有限公司(「浙江星匯」)股東訂立投資協議書(「投資協議書」)。據此，本集團收購浙江星匯的60%股權，投資成本為人民幣40.6百萬元。浙江星匯主要從事零售商業物業營運及管理。截至本公佈日期，浙江星匯共管理15處零售商業物業項目，總建築面積約0.86百萬平方米，其中已開業零售商業物業項目8個，籌開零售商業物業項目7個。

此外，浙江星匯向本集團承諾其每年扣非歸母淨利潤將按以下年份不低於：2020年，人民幣6.0百萬元；2021年，人民幣7.7百萬元；2022年，人民幣9.8百萬元；2023年，人民幣12.6百萬元；2024年，人民幣16.1百萬元。浙江星匯的財務業績於2020年9月1日開始併入本集團財務報表。

為配合本集團通過戰略收購和投資等方式進一步擴大其商業運營服務板塊，以鞏固其在零售商業物業運營及管理領域的領先地位的計劃，本公司選擇性地評估了一些位於經濟發達地區且具有重大增長潛力的城市的機會，浙江星匯被認為是實現本公司上述目標的理想收購目標。原因如下：第一，浙江星匯管理層擁有豐富的零售商業物業運營管理經驗及優秀的過往業績。第二，浙江星匯位於浙江省，符合本集團深耕長三角、做大做強長三角區域的總體戰略佈局。第三，浙江星匯在管項目所在城市區位及項目本身有提升空間，本集團相信通過本集團資源賦能，可以提升其後期盈利水平。第四，於本次收購事項完成後，依托本集團的品牌影響力，浙江星匯能加快在浙江地區的拓展速度，獲取更多管理項目。第五，本次收購事項價格合理。收購事項完成後，本集團將繼續倚靠浙江星匯原有的團隊拓展業務，浙江星匯的財務業績也將併入本集團財務報表，實現本集團和浙江星匯的雙贏。

有關投資協議書的進一步詳情，請參閱本公司2020年7月6日的公佈。

已開業的項目

本集團截至2020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 | 業主方 | 管理模式 | 總建築 | | | |
|-------------|---------------|-------------|----|------|------|------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | | | | | | | 面積 (平方米) | 商場 (平方米) | 商業街 (平方米) | 停車場 (平方米) |
| 寶龍廣場 | | | | | | | | | | |
| 1 | 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 |
| 2 | 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 |
| 3 | 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 |
| 4 | 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 |
| 5 | 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 | - | - |
| 6 | 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 |
| 7 | 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 |
| 8 | 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 |
| 9 | 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 |
| 總計 | | | | | | | 976,426 | 601,426 | 2,347 | 372,653 |

本集團截至2020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 | 業主方 | 管理模式 | 總建築 | | | |
|-------------|---------|-------------|----|------|------|------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | | | | | | | 面積 (平方米) | 商場 (平方米) | 商業街 (平方米) | 停車場 (平方米) |
| 寶龍一城 | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | 170,585 | 121,670 | 5,365 | 43,550 |
| 寶龍城 | | | | | | | | | | |
| 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 |
| 小計 | | | | | | | 446,129 | 211,596 | 50,271 | 184,262 |

| 序號 | 項目名稱 | 開業日期 年/月 | 城市 | 地理分區 | 業主方 | 管理模式 | 總建築 | | | |
|-------------|--------------------------|-------------|----|------|------|------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| | | | | | | | 面積 (平方米) | 商場 (平方米) | 商業街 (平方米) | 停車場 (平方米) |
| 寶龍廣場 | | | | | | | | | | |
| 1 | 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 | 205,171 | 90,321 | 65,729 | 49,122 |
| 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 ⁽¹⁾ | 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 |
| 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 |

(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 | 業主方 | 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) |
| 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 | 上海吳涇寶龍廣場 | 2017年7月 | 上海 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 45,017 | 26,794 | 6,436 | 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 | 寶龍地產 | 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 |
| 小計 | | | | | | | <u>7,061,877</u> | <u>4,256,970</u> | <u>597,719</u> | <u>2,207,188</u> |

| 序號 | 項目名稱 | 開業日期 年/月 | 城市 | 地理分區 | 業主方 | 管理模式 | 總建築 | | | |
|-------------|----------|-------------|----|------|------|------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | | | | | | | 面積 (平方米) | 商場 (平方米) | 商業街 (平方米) | 停車場 (平方米) |
| 寶龍天地 | | | | | | | | | | |
| 1 | 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 |
| | 小計 | | | | | | 327,634 | - | 250,708 | 76,926 |
| 寶龍星匯 | | | | | | | | | | |
| 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 | 寧波星街坊 | 2016年12月 | 寧波 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 53,292 | - | 25,789 | 27,503 |
| 3 | 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 |
| 4 | 寧波宏泰廣場 | 2018年2月 | 寧波 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 99,835 | 99,835 | - | - |
| 5 | 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 |
| 6 | 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 |
| 7 | 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 |
| 8 | 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 |
| | 小計 | | | | | | 566,375 | 357,230 | 78,950 | 130,195 |
| | 總計 | | | | | | 8,572,600 | 4,947,466 | 983,013 | 2,642,121 |

下表載列截至2020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 ⁽¹⁾ | | 已開業 建築面積 (千平方米) |
|-----------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| | 於12月31日 | | |
| | 2020年 ⁽²⁾ | 2019年 | |
| | % | % | |
| 寶龍一城 | 96.5 | 95.2 | 171 |
| 寶龍城 | 91.6 | 91.3 | 446 |
| 寶龍廣場 | 89.9 | 89.0 | 7,062 |
| 寶龍天地 | 87.5 | 90.1 | 328 |
| 寶龍星匯 | 88.1 | 不適用 ⁽³⁾ | 566 |
| 合計 | 89.9 | 89.4 | 8,573 |

(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) 2020年出租率統計不含海陽寶龍天地和東營寶龍天地。

- 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，而本集團只提供有限的管理服務。

(3) 本集團於2020年7月3日與獨立第三方浙江星匯訂立投資協議書，故其不適用2019年出租率統計。

籌備中的項目

2021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 | 業主方 | 管理模式 | 預計 建築面積 (平方米) |
|-------------|----------|----------------------------|----|------|------|------|-------------------------|
| 寶龍廣場 | | | | | | | |
| 1 | 溫嶺寶龍廣場 | 2021年9月 | 台州 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 108,065 |
| 2 | 諸暨寶龍廣場 | 2021年9月 | 紹興 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 138,600 |
| 3 | 舟山寶龍廣場 | 2021年9月 | 舟山 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 107,720 |
| 4 | 寧波高新寶龍廣場 | 2021年9月 | 寧波 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 143,588 |
| 5 | 鹽城建湖寶龍廣場 | 2021年9月 | 鹽城 | 長三角 | 第三方 | 委託管理 | 96,182 |
| 6 | 溫州空港寶龍廣場 | 2021年9月 | 溫州 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 47,000 |
| 7 | 寧波奉化寶龍廣場 | 2021年9月 | 寧波 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 71,300 |
| 8 | 余姚寶龍廣場 | 2021年12月 | 寧波 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 65,915 |
| 9 | 義烏青口寶龍廣場 | 2021年12月 | 金華 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 74,087 |
| 10 | 珠海高新寶龍廣場 | 2021年12月 | 珠海 | 珠三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 115,513 |
| 11 | 蘭溪寶龍廣場 | 2021年12月 | 金華 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 142,900 |
| 12 | 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 |
| 13 | 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 |
| 小計 | | | | | | | <u>1,207,242</u> |

| 序號 | 項目名稱 | 開業日期 ⁽¹⁾ 年/月 | 城市 | 地理分區 | 業主方 | 管理模式 | 預計 建築面積 (平方米) |
|-------------|----------|----------------------------|----|------|------|------|---------------------|
| 寶龍天地 | | | | | | | |
| 1 | 舟山定海寶龍天地 | 2021年9月 | 舟山 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 28,100 |
| 2 | 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 | 43,400 |
| 3 | 上海嘉定寶龍天地 | 2021年12月 | 上海 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 21,600 |
| | 小計 | | | | | | 93,100 |
| 寶龍星匯 | | | | | | | |
| 1 | 安吉清華園 | 2021年9月 | 湖州 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 14,000 |
| 2 | 寧波慈城 | 2021年9月 | 寧波 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 29,000 |
| 3 | 華晟·櫻花里 | 2021年9月 | 寧波 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 42,492 |
| 4 | 東城時代商業中心 | 2021年9月 | 湖州 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 42,382 |
| 5 | 上虞佳源廣場 | 2021年12月 | 紹興 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 105,216 |
| 6 | 星悅·PARK | 2021年12月 | 寧波 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 4,314 |
| | 小計 | | | | | | 237,404 |
| | 總計 | | | | | | 1,537,746 |

(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。

2022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 | 業主方 | 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 | 台州椒江寶龍城 | 台州 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 149,517 |
| 3 | 臨海寶龍廣場 | 台州 | 長三角 | 第三方 | 整租 | 50,215 |
| 4 | 杭州科技城寶龍廣場 | 杭州 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 95,800 |
| 5 | 杭州拱墅寶龍廣場 | 杭州 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 98,264 |
| 6 | 珠海金灣寶龍廣場 | 珠海 | 珠三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 70,000 |
| 7 | 南京江寧寶龍廣場 | 南京 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 78,400 |
| 8 | 景德鎮寶龍廣場 | 景德鎮 | 其他 | 寶龍地產 | 委託管理 | 110,000 |
| 9 | 重慶萬州寶龍廣場 | 重慶 | 其他 | 第三方 | 委託管理 | 80,000 |
| 10 | 金華金義寶龍廣場 | 金華 | 長三角 | 寶龍地產 | 委託管理 | 90,000 |
| 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 | 台州路橋寶龍天地 | 台州 | 長三角 | 寶龍地產 | 諮詢顧問 | 56,321 |
| 13 | 福鼎寶龍天地 | 福鼎 | 其他 | 寶龍地產 | 諮詢顧問 | 9,411 |
| 14 | 膠州寶龍天地 | 青島 | 其他 | 寶龍地產 | 委託管理 | 23,415 |
| 15 | 溫州樂清寶龍廣場 | 溫州 | 長三角 | 第三方 | 諮詢顧問 | 56,000 |
| 總計 | | | | | | <u>1,237,443</u> |

紐扣計劃進展

繼2019年本公司與騰訊戰略合作設立合資公司—上海寶申數字科技有限公司之後，通過騰訊的雲計算、微信支付、小程序、AI、位置服務、IOT等技術能力，充分結合商業運營需求，圍繞「人貨場」數字化建設，分別從消費者、經營者、管理者及智能硬件四個方面研發上綫相關產品，並初步完成數據聯通。

1、 消費者產品

全面優化「寶龍悠悠」會員體系，推出全新積分體系，豐富會員權益，實行會員關愛計劃；截至2020年12月31日止年度，已陸續在50家寶龍廣場上綫運營，並實現新增會員數超1.5百萬人，會員活躍率及消費佔比提升顯著。疫情期間，迅速推出直播購物「悠秀」功能，助力給場內商戶綫上引流購物，6家試點廣場累計直播30餘場，累計銷售近人民幣千萬元，其中濱江項目實行單個商戶單次直播銷售超過人民幣0.7百萬元。

2、 經營者產品

截至2020年12月31日止年度，基於微信為場內商戶量身定制研發的「寶龍商+」小程序，已經實現在全國近50家寶龍廣場上綫，目前該應用主要為商戶提供了綫上服務功能，涵蓋了在綫報修、在綫查詢繳費、在綫開具電子發票及商戶投訴等日常事務，在極大的給予商戶便利的同時也提升了商業公司的管理效率。

3、 管理者產品

2020年對寶龍商業管理者系統（「PMS」）進行了升級，通過統一後臺的開發理念，在管理端應用中集成了「寶龍悠悠」和「寶龍商+」的後台程序，實現了初步的人貨場數據聯通，同時推出手機APP版與企業微信版，實現了移動化管理，極大的提升了工作效率。

另外基於騰訊Raydata大數據可視化交互系統並通過3D渲染技術，研發並上綫了11個項目的數字化招商平台，實現項目及數據的可視化，助力招商人員實現移動招商。

4、 智能硬件產品

截至2020年12月31日止年度，本公司已在3家寶龍廣場上綫試運行了「多用途精密客流系統」，借助騰訊人臉識別技術、精準識別消費者畫像，洞悉消費者場內軌蹟；通過重新定義會員標籤、對會員進行精準畫像從而嘗試精準營銷的探索。

住宅物業管理服務

截至2020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358.3百萬元，較截至2019年12月31日止年度人民幣285.3百萬元增加25.6%。已交付建築面積14.4百萬平方米，較2019年同期11.5百萬平方米增加2.9百萬平方米；已交付項目數61個，較2019年同期51個新增10個；合約建築面積23.2百萬平方米，較2019年同期19.5百萬平方米增加3.7百萬平方米。

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 | | | | | |
|--------------------|-----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | 2020年 | | | 2019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 ⁽¹⁾ | 13,393 | 6,136 | 197,977 | 10,702 | 5,693 | 156,986 |
| 珠三角 ⁽²⁾ | 338 | - | 21 | - | - | - |
| 其他 ⁽³⁾ | 9,485 | 8,264 | 160,315 | 8,829 | 5,813 | 128,362 |
| 總計 | 23,216 | 14,400 | 358,313 | 19,531 | 11,506 | 285,348 |

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。

2021年工作計劃

回望2020年，年初爆發的新冠肺炎疫情給行業帶來了深遠的影響，縱觀全球，中國是最迅速控制疫情蔓延趨勢的國家。儘管世界範圍內疫情仍在蔓延，但本集團對中國政府和國家領導的防疫措施充滿信心，因此對國內的情況持相對樂觀的態度。展望2021年，隨著新冠病毒疫苗接種工作的開展，新冠肺炎疫情繼續在國內得到良好的控制，我們相信2021年的整體行業環境會好於2020年。同時，本公司也制定了2021年工作計劃，從以下兩個方面進行闡述。

1. 商業運營管理服務

(I) 規模持續增長

本集團將繼續在長三角區域投放優勢資源，進一步鞏固本集團在該區域的優勢地位，尤其是在上海、杭州、寧波、南京和蘇州這5個核心城市。2021年本集團已在計劃中的開業項目為23個，總建築面積約159.5萬平方米，其中21個位於長三角區域。在籌備項目開業的同時，本集團將繼續積極推進輕資產業務模式以獲取更多零售商業物業；本集團也將繼續積極尋找併購標的，包括計劃收購商業管理公司。

(II) 提升經營品質

2021年，本集團將重點對已開業項目的經營品質進行提升，對現有商戶組合進行調整，提升項目整體出租率。與此同時，我們將重點關注若干有潛力的項目，將其打造成城市標杆，進一步提高寶龍產品的市場形象和影響力。

(III) 推進智慧商業

本公司將繼續圍繞商業「人貨場」的核心經營邏輯，重點推出「3+N」產品研發計劃，即1—會員產品、2—直播產品、3—新租賃系統及N-智能硬件設備的產品研發及應用。在構建「人貨場」的過程中實現業務流、資金流及數據流的統一。

消費者產品—精準掌握會員信息。充分利用大數據資源及科技手段，沉澱會員數據，挖掘會員價值，為消費者帶來極致的體驗與便利。

經營者產品—為商戶與消費者建立面對面聯繫。全面優化直播產品，將直播平台從「寶龍悠悠」端移植至「寶龍商+」端，技術上實現全國項目同時直播的產品能力，打造寶龍直播節。對商戶不僅是服務在線，更是營銷在線。

管理者產品—提高企業管理效率。全面升級PMS的核心模塊——租賃系統，打造新型租賃平台，完全與「寶龍商+」數據打通，對業務流程全程再造，實現租賃在線和移動招商，極大的提升工作效率與對商戶的服務品質。

智能硬件產品—連接線上線下服務。繼續引入共享設備，增加會員產品體驗趣味性，加強線上與線下產品的連接。同時尋找開發成熟具智能設備的應用場景，譬如掃地機器人等，探索人機互動的管理模式，通過科技應用實現降本增效。

(IV) 優化人才結構

2020年，本集團對內部管理架構進行了調整優化，為今後的高速增長奠定了堅實的人才基礎。2021年，本集團將繼續對人才進行儲備和培養，匯聚精英人才，通過更具競爭力的薪酬待遇和激勵政策，激發員工潛能，打造行業一流商業運營團隊。

2. 住宅物業管理服務

- (I) **優化管理系統**—優化住宅、商業、辦公運營體系，推進物業管理數字化實施進程；
- (II) **完善業務標準**—完善寶龍物業專屬的「讓空間有愛」服務標準，形成行業標籤；
- (III) **提高經營品質**—提高項目運營和服務品質，提高客戶滿意度；及
- (IV) **增強盈利能力**—增強商業、辦公及案場的盈利能力，利用商業優勢挖掘更多的其它收入。

財務回顧

收入

截至2020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1,921.2百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣1,620.5百萬元增加約18.6%。

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 | | | |
|---------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2020年 | | 2019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 | 214,708 | 11.2% | 143,231 | 8.8% |
| 商業運營及管理服務 | 1,166,728 | 60.7% | 986,519 | 60.9% |
| 物業租賃服務 | 181,489 | 9.4% | 205,359 | 12.7% |
| | <u>1,562,925</u> | <u>81.3%</u> | <u>1,335,109</u> | <u>82.4%</u> |
| 住宅物業管理服務 | | | | |
| 預售管理服務 | 14,730 | 0.8% | 13,128 | 0.8% |
| 物業管理服務 | 271,362 | 14.1% | 222,217 | 13.7% |
| 其他增值服務 | 72,221 | 3.8% | 50,003 | 3.1% |
| | <u>358,313</u> | <u>18.7%</u> | <u>285,348</u> | <u>17.6%</u> |
| 總計 | <u>1,921,238</u> | <u>100%</u> | <u>1,620,457</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2020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214.7百萬元，同比增加49.9%，佔本集團總收入約11.2%。

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2020年12月31日止年度就45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2019年12月31日止年度為22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2020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1,166.7百萬元，同比增加18.3%，佔本集團總收入約60.7%。

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我們現有零售商業物業進入成熟營運期，收入坪效有所上升。截至2020年12月31日，本集團商業物業已開業建築面積為8.6百萬平方米，同比增加22.8%。

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2020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181.5百萬元，同比下跌11.6%，佔總收入約9.4%。

來自物業租賃服務的收入下跌主要由於部分租約正常到期及受疫情影響給予商戶減租扶持所致。

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2020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358.3百萬元，同比增加25.6%，佔總收入約18.7%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2020年12月31日止年度，住宅物業已交付建築面積增加至14.4百萬平方米，同比增加25.2%；(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 | | | |
|----------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2020年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 商業運營服務 | | | | |
| 同系附屬公司 | 189,428 | 9.8% | 180,964 | 11.2% |
| 其他關聯方 | 77,314 | 4.0% | 21,429 | 1.3% |
| 外部客戶 | <u>1,296,183</u> | <u>67.5%</u> | <u>1,132,716</u> | <u>69.9%</u> |
| | <u>1,562,925</u> | <u>81.3%</u> | <u>1,335,109</u> | <u>82.4%</u> |
| 住宅物業管理服務 | | | | |
| 同系附屬公司 | 57,351 | 3.0% | 46,725 | 2.9% |
| 其他關聯方 | 4,831 | 0.3% | 1,345 | 0.1% |
| 外部客戶 | <u>296,131</u> | <u>15.4%</u> | <u>237,278</u> | <u>14.6%</u> |
| | <u>358,313</u> | <u>18.7%</u> | <u>285,348</u> | <u>17.6%</u> |
| 總計 | <u>1,921,238</u> | <u>100%</u> | <u>1,620,457</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2020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1,592.3百萬元，佔本集團總收入的82.9%。

按地理區域劃分的收入如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|----------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 2020年 | | 2019年 | |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 商業運營服務 | | | | |
| 長三角 | 1,059,868 | 55.2% | 900,027 | 55.6% |
| 珠三角 | 6,604 | 0.3% | — | — |
| 其他 | 496,453 | 25.8% | 435,082 | 26.8% |
| | <u>1,562,925</u> | <u>81.3%</u> | <u>1,335,109</u> | <u>82.4%</u> |
| 住宅物業管理服務 | | | | |
| 長三角 | 197,977 | 10.3% | 156,986 | 9.7% |
| 珠三角 | 21 | 0.1% | — | — |
| 其他 | 160,315 | 8.3% | 128,362 | 7.9% |
| | <u>358,313</u> | <u>18.7%</u> | <u>285,348</u> | <u>17.6%</u> |
| 總計 | <u>1,921,238</u> | <u>100%</u> | <u>1,620,457</u> | <u>100%</u> |

截至2020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2020年12月31日止年度，本集團的服務成本為約人民幣1,326.7百萬元，同比增加11.3%。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2020年12月31日止年度，本集團毛利為約人民幣594.5百萬元，同比增長38.8%。截至2020年12月31日止年度，本集團毛利率為30.9%，較截至2019年12月31日止年度的26.4%增加4.5個百分點。

截至2020年12月31日止年度，商業運營服務的毛利為約人民幣511.9百萬元，同比增長30.7%。截至2020年12月31日止年度，本集團商業運營服務毛利率為32.8%，較截至2019年12月31日止年度的29.3%增加3.5個百分點，主要由於本集團業務增長及成本控制良好所致。

截至2020年12月31日止年度，住宅物業管理服務的毛利為約人民幣82.6百萬元，同比增長124.3%。截至2020年的12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務毛利率為23.1%，較截至2019年12月31日止年度的12.9%增加10.2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(尤其有關其他增值服務增加)。

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 | | | |
|----------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2020年 | | 2019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 | 511,921 | 32.8% | 391,563 | 29.3% |
| 住宅物業管理服務 | 82,625 | 23.1% | 36,844 | 12.9% |
| 總計 | <u>594,546</u> | <u>30.9%</u> | <u>428,407</u> | <u>26.4%</u> |

截至2020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2020年12月31日止年度，本集團銷售及營銷開支約為人民幣36.3百萬元，同比下降13.2%，主要由於疫情影響減少了部分促銷宣傳活動。

行政開支

截至2020年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣134.4百萬元(其中股權激勵所產生管理費約人民幣18.4百萬元)。2019年的行政開支總額約為人民幣117.2百萬元(其中上市開支約人民幣29.4百萬元)，剔除上市開支和股權激勵管理費用後，2020年較2019年同比增長32.1%。該增長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。

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2020年12月31日止年度，本集團其他收入及收益約為人民幣32.6百萬元，同比增長88.6%，主要由於本年收到的政府補助款項增加。

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2020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22.8百萬元，同比增長215%，主要由於業務規模增加及因新冠疫情對部分租戶經營的不利影響，基於謹慎性原則撥備增加。

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2020年12月31日止年度，本集團融資成本淨額約為人民幣10.6百萬元，同比減少66.8%，主要是由於2019年同期借款利息支出較大。

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2020年12月31日止年度，實際所得稅率為26.8%，較截至2019年12月31日止年度的27.8%輕微下降1個百分點。

年度利潤

截至2020年12月31日止年度，本集團淨利潤約為人民幣307.4百萬元，本集團的淨利潤較截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣178.6百萬元增長約72.1%。截至2020年12月31日止年度，本集團本公司擁有人應佔利潤約為人民幣305.1百萬元，本公司擁有人應佔利潤較截至2019年12月31日止年度的淨利潤約人民幣178.6百萬元增長約70.8%。

商譽

於2020年12月31日，本集團的商譽約為人民幣20.6百萬元，主要是由於收購浙江星匯所致。

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2020年12月31日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣162.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣113.9百萬元增長42.2%，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2020年12月31日，本集團的預付款及其他應收款約為人民幣104.8百萬元，較2019年12月31日約人民幣91.1百萬元增長15.0%，主要受本集團業務增長所致。

貿易及其他應付款

本集團的貿易及其他應付款主要指須就採購服務及貨品向供應商／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2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,061.0百萬元，較2019年12月31日約人民幣763.1百萬元有所增加，主要由於本集團的業務規模擴大所致。

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2020年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣309.2百萬元，較2019年12月31日增加17.5%，主要是由於業務規模擴大所致。

或有負債

於2020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2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣3,449.1百萬元，較2019年12月31日約人民幣2,616.1百萬元大幅增加，主要歸因於本集團業務增長所致。

經營活動現金流

截至2020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795.1百萬元，而2019年同期約為人民幣533.5百萬元，主要歸因於本集團業務增長所致。

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2020年12月31日，本集團的資產負債率為0.52 (2019年12月31日：0.49)。

外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，承受的外匯險有限，因此本集團於報告期內並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

於2020年12月31日，本集團主要非人民幣資產和負債為按港元列示的現金及現金等價物。人民幣兌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。

首次公開發售所得款項用途

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「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%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%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%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%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%所得款項淨額用於本集團一般業務用途及營運資金。

於2020年12月31日，首次公開發售及超額配售所得款項淨額用途如下：

| | 首次 公開發售及 超額配售 所得款項 淨額 百萬港元 | 實際使用 (直至2020年 12月31日) 百萬港元 | 未動用的 所得款項 百萬港元 | 預期時間表 |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| (i) 戰略收購及投資於其他 商業運營服務供應商 | 794.3 | 14.8 | 779.5 | 2020年1月1日至 2023年12月31日 |
| (ii) 升級資訊技術系統 | 397.1 | 11.0 | 386.1 | 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 | - | 158.8 | 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 | 6.1 | 73.4 | 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 | 45.9 | 112.9 | 2020年1月1日至 2023年12月31日 |
| | 1,588.5 | 77.8 | 1,510.7 | |

作為本集團業務目標的一部分，本集團訂立投資協議書，已於2020年7月收購浙江星匯60%股權。然而，在新冠疫情爆發下，本集團未能於額外的商業運營服務供應商、商戶或供應商中物色合適的投資項目。本公司計劃有選擇地評估機遇，物色其他適合收購或投資之目標。此外，由於受新冠疫情爆發影響，資訊技術系統的升級及翻新計劃出現延遲，故本集團僅分別動用11.0百萬港元及6.1百萬港元，以升級資訊技術系統及翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。

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2020年12月31日，剩餘的首次公開發售及超額配售所得款項淨額未獲使用，並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2020年12月31日，本集團共擁有5,390名(2019年：5,019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2020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

本集團擬根據招股章程所載，將上市所得款項淨額用於戰略收購及投資於其他商業運營服務供應商。於2020年7月3日，本集團與獨立第三方浙江星匯股東訂立投資協議書。有關投資協議書的進一步詳情，請參閱本公司2020年7月6日的公佈。除本公佈披露之外，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。

股東週年大會

本公司截至2020年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2021年6月11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」)所規定的形式刊印及寄發。

股息

於2021年3月2日舉行的董事會上，董事會建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股0.18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2020年12月4日派付截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.1港元，年度股息總額為每股普通股0.28港元。倘獲本公司股東批准，末期股息將於2021年8月11日(星期三)或前後派發予2021年6月22日(星期二)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) 出席股東週年大會

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2021年6月7日(星期一)至2021年6月11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2021年6月4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2020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2021年6月18日(星期五)至2021年6月22日(星期二)(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2020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2021年6月17日(星期四)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，董事已確認於截至2020年12月31日止年度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截至2020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2020年9月10日，本公司與陳德力先生訂立認購協議(「認購協議」)，據此本公司已有條件地同意配發及發行，而陳德力先生已有條件地同意認購11.25百萬股新股份，均根據認購協議所載的條款及條件，按認購價每股認購股份24.30港元進行。

根據認購協議將予發行及配發的11.25百萬股認購股份總數相當於(i)於2020年9月10日已發行股份總數的1.81%；及(ii)認購事項完成後經擴大的已發行股份總數約1.78%(假設除本公司配發及發行認購股份外，自2020年9月10日起至認購事項完成日期止，已發行股份總數將不會有任何變動)。

認購價為每股認購股份24.30港元，即：(i)相等於股份於2020年9月10日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股24.30港元；(ii)較股份於緊接認購協議日期前最後連續五(5)個交易日的平均收市價每股24.88港元折讓約2.39%；及(iii)較股份於緊接認購協議日期前最後連續十(10)個交易日的平均收市價每股24.83港元折讓約2.18%。

認購新股份所得款項淨額約為273.38百萬港元，以及預期由本公司將其中30%用作增聘人手，30%用作加大信息科技系統投入，及40%用作發展物業租賃業務，並預期於2023年6月30日或之前動用。

認購事項的進一步詳情載於本公司2020年9月10日的公佈及本公司2020年11月5日的通函。

截至2020年12月31日止年度，本公司於聯交所購回總計1,000,000股股份，未扣除開支的總代價約為9.5百萬港元。上述購回股份已於2020年3月24日被註銷。股份回購反映董事會及管理層團隊對本公司長遠策略及前景抱持信心。本公司認為股份回購符合本公司及其股東整體最佳利益。

於截至2020年12月31日止年度的購回股份詳情如下：

| 購回日期 | 普通股 數目 | 每股股份 最高價格 (港元) | 每股股份 最低價格 (港元) | 總代價 (港元) |
|------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| 2020年1月30日 | 500,000 | 9.50 | 9.21 | 4,694,460 |
| 2020年1月31日 | <u>500,000</u> | 9.90 | 9.49 | <u>4,782,055</u> |
| | <u>1,000,000</u> | | | <u>9,476,515</u> |

除上文披露者外，本公司或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。

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，本公司於截至2020年12月31日止年度及直至本公佈日期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2020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2020年12月31日止年度的經審計年度業績，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2020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2020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週年大會退任，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，於截至2020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2020年年度業績及2020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2020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，2021年3月2日

於本公佈日期，董事會由三名執行董事，即許華芳先生、陳德力先生及張雲峰先生；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。