

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)

2021年未經審核年度業績公佈

業績摘要

- 本集團截至2021年12月31日止年度的收入約為人民幣2,464.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣1,921.2百萬元增長約28.3%。
- 本集團截至2021年12月31日止年度的毛利約為人民幣821.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣594.5百萬元增長約38.2%。
- 本集團截至2021年12月31日止年度本公司股東應佔利潤約為人民幣438.1百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣305.1百萬元增長約43.6%。(若未扣除股權激勵所產生的約人民幣55.2百萬元管理費，則截至2021年12月31日止年度實際本公司股東應佔利潤約為人民幣493.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣323.5百萬元增加約52.5%。)
- 於2021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**」)^註約為9.9百萬平方米，較2020年12月31日8.6百萬平方米上升約1.3百萬平方米；住宅物業管理服務的已交付建築面積約為17.7百萬平方米，較2020年12月31日14.4百萬平方米上升約3.3百萬平方米。
- 截至2021年12月31日止年度末期股息的宣派方案將於2021年經審核年度業績公佈內公佈。
- 在完成審核的前提下，目前預期不遲於2022年5月15日刊發2021年經審核年度業績公佈。

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。

未經審核年度業績

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」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的未經審核年度綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字載列如下。鑑於下文「延遲刊發經審核年度業績」一節所說明的原因，本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績的審核程序於截至本公佈日期尚未完成。

綜合全面收益表

		截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
		(未經審核)	(經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	2,463,996	1,921,238
服務成本		<u>(1,642,166)</u>	<u>(1,326,692)</u>
毛利		821,830	594,546
銷售及營銷開支		(43,741)	(36,334)
行政開支		(205,973)	(134,407)
其他收入及收益	5	35,803	32,613
金融資產減值虧損淨額		(22,729)	(22,846)
金融資產公允價值收益—淨額		<u>245</u>	<u>—</u>
經營利潤		585,435	433,572
融資收入／(成本)—淨額		21,805	(10,647)
分佔合營企業之業績		665	(3,009)
分佔聯營企業之業績		<u>742</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		608,647	419,916
所得稅開支	6	<u>(169,935)</u>	<u>(112,550)</u>
年度利潤及全面收入總額		<u>438,712</u>	<u>307,366</u>
以下應佔利潤及全面收入總額：			
—本公司股東		438,144	305,064
—非控制性權益		<u>568</u>	<u>2,302</u>
		<u>438,712</u>	<u>307,366</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	69.28	49.12
—每股攤薄盈利	7	<u>68.73</u>	<u>49.11</u>

綜合資產負債表

	於12月31日	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(經審核)
附註	人民幣千元	人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	16,153	9,819
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	10,558	313
投資物業	632,496	688,205
遞延所得稅資產	71,359	74,457
商譽	20,640	20,640
無形資產	4,859	5,420
於合營企業之權益	3,176	2,511
於聯營企業之權益	50,742	—
	<u>809,983</u>	<u>801,365</u>
流動資產		
經營租賃及貿易應收款	9 161,024	161,954
預付款及其他應收款	101,402	104,759
可收回即期所得稅	8,396	2,726
現金及銀行結餘	3,991,601	3,449,619
	<u>4,262,423</u>	<u>3,719,058</u>
總資產	<u>5,072,406</u>	<u>4,520,423</u>

綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
權益			
股本及股份溢價	10	1,288,561	1,479,288
其他儲備		97,281	42,033
就股份獎勵計劃持有的股份		(95)	(95)
保留盈利		1,069,856	631,712
		<u>2,455,603</u>	<u>2,152,938</u>
本公司股東應佔股本及儲備			
非控制性權益		15,133	12,965
		<u>15,133</u>	<u>12,965</u>
總權益		<u>2,470,736</u>	<u>2,165,903</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		2,199	2,891
長期應付款		-	3,271
租賃負債		713,990	659,816
		<u>716,189</u>	<u>665,978</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	11	1,209,042	1,060,984
承租人墊款		25,696	14,889
即期所得稅負債		129,253	101,410
租賃負債		63,417	202,072
合同負債		458,073	309,187
		<u>1,885,481</u>	<u>1,688,542</u>
總負債		<u>2,601,670</u>	<u>2,354,520</u>
權益及負債總額		<u>5,072,406</u>	<u>4,520,423</u>

未經審核綜合財務報表附註

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2021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。

未經審核綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列，人民幣亦為本公司之功能貨幣。除另有指明外，董事會已於2022年3月29日批准刊發未經審核綜合財務報表。

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」)及香港公司條例規定的適用披露事項。

此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具在各報告期末按公允價值計量。

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2021年1月1日或之後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16號 (修訂本)	新型冠狀病毒相關之租金減讓
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7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2階段

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。

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	保險合約及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	引用概念框架 ²
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營企業之間的資產出售或 注資 ⁴
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 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號之 相關修訂(2020年) ³
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 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
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 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備—擬定用途前所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年香港財務報告準則之年度改進 ²

¹ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待釐定的日期或之後開始的年度期間生效

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預計於可預見未來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表造成重大影響。

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2021年12月31日止年度(未經審核)

	商業運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	<u>2,017,118</u>	<u>446,878</u>	<u>2,463,996</u>
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			<u>438,712</u>
折舊及攤銷	<u>102,749</u>	<u>1,241</u>	<u>103,990</u>

截至2020年12月31日止年度(經審核)

	商業運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	<u>1,562,925</u>	<u>358,313</u>	<u>1,921,238</u>
客戶合同收入	1,381,436	358,313	1,739,749
—於某時間點	85,803	—	85,803
—隨時間	1,295,633	358,313	1,653,946
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
分佔合營企業之業績			<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>

(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2021年12月31日(未經審核)

	商業運營 服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	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>

於2020年12月31日(經審核)

	商業運營 服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	1,123,065	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>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
分部資產	2,147,312	1,219,304
其他資產		
可收回即期所得稅	8,396	2,726
遞延所得稅資產	71,359	74,457
未分配現金及現金等價物以及受限制現金	2,770,721	3,212,997
未分配物業及設備	3,542	220
其他企業資產	60,518	10,406
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	10,558	313
總資產	<u>5,072,406</u>	<u>4,520,423</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
分部負債	2,444,786	2,217,020
其他負債		
即期所得稅負債	129,253	101,410
遞延所得稅負債	2,199	2,891
應付關聯方其他應付款	-	3,410
其他企業負債	25,432	29,789
總負債	<u>2,601,670</u>	<u>2,354,520</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2021年12月31日止年度的收入如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
服務類別		
租金收入：		
-商業物業租賃收入	<u>195,949</u>	<u>181,489</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	292,269	214,708
-商業運營及管理服務	1,528,900	1,166,728
-運營階段的商業運營服務	<u>603,039</u>	<u>370,032</u>
-商業物業管理服務	<u>925,861</u>	<u>796,696</u>
	<u>1,821,169</u>	<u>1,381,436</u>
-住宅物業管理服務		
-預售管理服務	53,184	14,730
-物業管理服務	297,661	271,362
-其他增值服務	<u>96,033</u>	<u>72,221</u>
	<u>446,878</u>	<u>358,313</u>
	<u>2,463,996</u>	<u>1,921,238</u>
客戶類別		
外部客戶 (i)	1,961,861	1,592,314
同系附屬公司 (ii)	437,374	246,779
其他關聯方 (iii)	<u>64,761</u>	<u>82,145</u>
	<u>2,463,996</u>	<u>1,921,238</u>

(i) 外部客戶指獨立第三方。

(ii) 截至2021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17.8%（2020年：12.8%）。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（2020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	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	<u>458,073</u>	<u>309,187</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	
	2021年	2020年
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	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	247,350	210,562
– 住宅物業管理服務	<u>61,837</u>	<u>52,640</u>
	<u>309,187</u>	<u>263,202</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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	15,672	14,152
政府補助	15,126	13,223
其他	4,407	1,577
	<u>35,205</u>	<u>28,952</u>
其他收益		
匯兌收益	598	1,661
出售聯營公司的收益	-	2,000
	<u>598</u>	<u>3,661</u>
	<u>35,803</u>	<u>32,613</u>

6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	167,529	136,941
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	2,406	(24,391)
	<u>169,935</u>	<u>112,550</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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>608,647</u>	<u>419,916</u>
以各集團實體利潤適用的實際稅率計算的稅項開支	152,162	104,979
以下各項稅務影響：		
—分佔合營企業之業績	(166)	—
—分佔聯營企業之業績	(186)	—
—不可扣稅項開支	14,639	8,810
—毋須繳納所得稅收入之影響	—	(415)
—並無確認遞延所得稅資產的稅項虧損	3,486	471
—動用先前並未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>—</u>	<u>(1,295)</u>
中國企業所得稅	<u>169,935</u>	<u>112,550</u>

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，實際所得稅率為27.92%及26.80%。

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2021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(2020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

(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2021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	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔利潤)	438,144	305,064
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	632,432	621,117
每股基本盈利(每股人民幣分)	69.28	49.12

(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	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔利潤)	438,144	305,064
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	632,432	621,117
潛在攤薄普通股之影響： 獎勵股份	5,018	26
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	637,450	621,143
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	68.73	49.11

8 股息

於2021年已派發中期股息113,895,000港元(相等於約人民幣93,726,000元)及末期股息94,913,000港元(相等於約人民幣78,564,000元)。

截至2021年12月31日止年度末期股息的宣派方案將於本公司在較後日期刊發的2021年經審核年度業績公佈內公佈。

9 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
— 第三方	<u>26,908</u>	<u>17,170</u>
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方	<u>30,647</u>	<u>32,718</u>
— 第三方	<u>146,520</u>	<u>154,943</u>
	<u>177,167</u>	<u>187,661</u>
減：貿易應收款之減值撥備(附註(b))	<u>(43,051)</u>	<u>(42,877)</u>
	<u>161,024</u>	<u>161,954</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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
0至30日	53,373	49,187
31至180日	34,337	51,472
181至365日	25,826	46,128
1至2年	54,618	20,386
2至3年	10,355	20,319
3年以上	<u>25,566</u>	<u>17,339</u>
	<u>204,075</u>	<u>204,831</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2021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43,051,000元(2020年12月31日：人民幣42,877,000元)。
- (c) 於2021年12月31日及2020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2021年1月1日(經審核)及 2021年12月31日(未經審核)	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905
已發行及繳足：					
於2020年12月31日(經審核)	644,000,000	6,440	5,756	1,473,532	1,479,288
分派給寶龍控股之股息	-	-	-	(172,290)	(172,290)
購回	(1,100,000)	(11)	(9)	(18,428)	(18,437)
於2021年12月31日(未經審核)	642,900,000	6,429	5,747	1,282,814	1,288,561

11 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款		
—關聯方	994	2,156
—第三方	125,244	118,343
	126,238	120,499
其他應付款		
—關聯方	161,159	161,826
—代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(a))	61,748	31,119
—代租戶或住戶收款(附註(b))	230,023	194,420
—已收保證金(附註(c))	476,623	364,415
—就業務合併的應付款	3,271	10,239
—其他	16,565	17,645
	949,389	779,664
應計薪金	122,254	140,903
其他應付稅項	11,161	19,918
	1,209,042	1,060,984

- (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2021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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
一年以內	124,530	116,029
一至兩年	975	3,598
兩至三年	733	872
	<u>126,238</u>	<u>120,499</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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,075,627	900,155
港元	-	8
	<u>1,075,627</u>	<u>900,163</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2021年12月31日，共有88個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為9.9百萬平方米；已在全國佈局142個零售商業物業，其中已簽約零售商業物業136個，總合約建築面積約為14.1百萬平方米。另初步與業主方達成合作意向，共有6個零售商業物業(尚未簽訂合約)，總建築面積約為0.6百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司於2021年獲多項榮譽，如中國指數研究院頒發的「2021中國商業地產百強(第4名)」、鳳凰網及鳳凰網地產聯合頒發的「年度企業中國商業地產綜合實力十強企業」及由聯商網頒發的「2020商業地產城市傑出運營商」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2021年12月31日，本集團住宅物業管理服務已交付項目82個，總已交付建築面積約為17.7百萬平方米；已簽約項目136個，總簽約建築面積約為30.0百萬平方米。

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2021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			
	2021年		2020年	
	(未經審核)		(經審核)	
	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	710,623	35.2	511,921	32.8
住宅物業管理服務	111,207	24.9	82,625	23.1
總計	821,830	33.4	594,546	30.9

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2021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2,017.1百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣1,562.9百萬元增加29.1%；已開業建築面積約為9.9百萬平方米，較2020年同期8.6百萬平方米增加1.3百萬平方米；已開業項目數88個，較2020年同期68個新增20個；合約建築面積約為14.1百萬平方米，較2020年同期11.3百萬平方米增加2.8百萬平方米。

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					
	2021年 (未經審核)			2020年 (經審核)		
	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 ⁽¹⁾	9,174	6,224	1,406,364	7,269	5,033	1,059,868
珠三角 ⁽²⁾	316	161	39,813	316	-	6,604
其他 ⁽³⁾	4,567	3,546	570,941	3,763	3,540	496,453
總計	14,057	9,931	2,017,118	11,348	8,573	1,562,925

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2021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)
寶龍廣場											
1	溫嶺寶龍廣場	2021年6月	台州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	108,065	82,338	-	25,727
2	諸暨寶龍廣場	2021年6月	紹興	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	103,300	61,700	-	41,600
3	舟山寶龍廣場	2021年6月	舟山	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	80,880	69,880	-	11,000
4	溫州空港寶龍廣場	2021年9月	溫州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	47,000	30,000	-	17,000
5	寧波高新寶龍廣場	2021年10月	寧波	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	143,588	45,200	-	98,388
6	寧波奉化寶龍廣場	2021年10月	寧波	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	71,300	34,700	-	36,600
7	義烏青口寶龍廣場	2021年11月	金華	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	74,087	52,062	-	22,025
8	珠海高新寶龍廣場	2021年11月	珠海	珠三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	110,590	85,000	-	25,590
9	宜興寶龍廣場	2021年11月	無錫	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	57,000	40,000	-	17,000
10	惠州榮燦寶龍廣場	2021年12月	惠州	珠三角	第三方	寶龍商業	委託管理	50,600	33,000	-	17,600
11	鹽城建湖寶龍廣場	2021年12月	鹽城	長三角	第三方	寶龍商業	委託管理	96,182	62,045	-	34,137
12	蘭溪寶龍廣場	2021年12月	金華	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	123,900	90,000	-	33,900
13	杭州錦南寶龍廣場	2021年12月	杭州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	45,772	38,900	4,660	2,212
小計								1,112,264	724,825	4,660	382,779
寶龍天地											
1	金華磐安寶龍天地	2021年9月	金華	長三角	寶龍地產	寶龍商業	諮詢顧問	33,649	-	31,479	2,170
2	舟山定海寶龍天地	2021年11月	舟山	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	28,100	-	16,100	12,000
3	廈門將軍祠	2021年12月	廈門	其他	第三方	寶龍商業	整租	6,470	-	6,470	-
小計								68,219	-	54,049	14,170
寶龍星匯											
1	寧波慈城	2021年5月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	12,532	-	12,532	-
2	寧波老外灘	在營 ⁽¹⁾	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	114,000	-	114,000	-
3	安吉清華園	2021年7月	湖州	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	14,000	-	11,000	3,000
4	東城時代商業中心	2021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
5	華晟·櫻花裏	2021年12月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	42,492	-	38,957	3,535
6	上虞佳源廣場	2021年12月	紹興	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	105,216	79,114	-	26,102
小計								330,622	79,114	199,038	52,470
總計								1,511,105	803,939	257,747	449,419

(1) 於2021年6月獲取的第三方已開業項目，簽約完成後，本集團將對其進行改造升級。

已解約的項目

本集團截至2021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)
寶龍星匯											
1	寧波宏泰廣場	2021年3月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	99,835	99,835	-	-
2	寧波星街坊	2021年6月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	53,292	-	25,789	27,503
總計								153,127	99,835	25,789	27,503

已開業的項目

本集團截至2021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	項目來源	管理模式	總建築			
							面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
寶龍廣場										
1	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

(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

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	80,880	69,880	-	11,000
55	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	30,000	-	17,000
56	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
57	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
58	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
59	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	110,590	85,000	-	25,590
60	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
61	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
62	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
63	蘭溪寶龍廣場	2021年12月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	123,900	90,000	-	33,900
64	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
小計							8,174,141	4,981,795	602,379	2,589,967

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)
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
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	-
小計							395,853	-	304,757	91,096
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	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	東城時代商業中心	2021年7月	湖州	長三角	第三方	諮詢顧問	42,382	-	22,549	19,833
11	華晟·櫻花裏	2021年12月	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	42,492	-	38,957	3,535
12	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
小計							743,870	336,509	252,199	155,162
總計							9,930,578	5,651,570	1,214,971	3,064,037

下表載列截至2021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		
	2021年	2020年	
	%	%	
寶龍一城	99.1	96.5	171
寶龍城	100.0	91.6	446
寶龍廣場	95.0	89.9	8,174
寶龍天地	94.3	87.5	396
寶龍星匯	94.9	88.1	744
合計	95.3	89.9	9,931

- (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2021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)
來自本集團：						
1	南昌寶龍一城	南昌	其他	寶龍商業	委託管理	142,145
2	南京江北寶龍城	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	121,500
3	南京玄武寶龍城	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	127,591
4	揚州廣陵寶龍城	揚州	長三角	寶龍商業	委託管理	89,700
5	宜興寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍商業	委託管理	57,000
6	邳州寶龍廣場	徐州	長三角	寶龍商業	委託管理	129,514
7	武夷山寶龍廣場	南平	其他	寶龍商業	委託管理	67,633
8	武漢新洲寶龍廣場	武漢	其他	寶龍商業	委託管理	115,930
9	廈門同安寶龍廣場	廈門	其他	寶龍商業	委託管理	88,000
10	南京六合寶龍廣場	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	141,939
11	南京栖霞寶龍廣場	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	150,000
12	南京經開寶龍廣場	南京	長三角	寶龍商業	委託管理	104,000
13	亳州寶龍廣場	亳州	長三角	寶龍商業	委託管理	100,000
14	安徽宣城寶龍廣場	宣城	長三角	寶龍商業	委託管理	124,289
15	東營寶龍廣場	東營	其他	寶龍商業	委託管理	133,720
16	滁州寶龍廣場	滁州	長三角	寶龍商業	委託管理	70,000
17	寧波江北寶龍廣場	寧波	長三角	寶龍商業	委託管理	109,716
18	上海奉發寶龍廣場	上海	長三角	寶龍商業	委託管理	83,550
19	常熟寶龍廣場	蘇州	長三角	寶龍商業	委託管理	100,300
20	蒼南寶龍廣場	溫州	長三角	寶龍商業	委託管理	100,000
21	永泰寶龍廣場	福州	其他	寶龍商業	委託管理	62,000
22	寧波文創港寶龍天地	寧波	長三角	寶龍商業	委託管理	44,900
23	象山寶龍天地	寧波	長三角	寶龍商業	委託管理	11,118
小計						2,274,545
來自獨立第三方：						
1	義烏城北商業中心	金華	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	6,610
2	紹興金帝寶龍廣場	紹興	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	86,000
3	寧波老外灘	寧波	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	114,000
4	德興雨帆寶龍廣場	上饒	其他	寶龍星匯	委託管理	45,899
5	樂清街區商業項目	溫州	長三角	寶龍星匯	委託管理	62,000
6	湖州鑫遠寶龍廣場	湖州	長三角	寶龍星匯	整租	80,000
7	廈門將軍祠	廈門	其他	寶龍商業	整租	6,470
8	廈門園博苑寶龍天地	廈門	其他	寶龍商業	整租	14,705
9	廈門塘邊寶龍天地	廈門	其他	寶龍商業	整租	41,658
10	廈門文灶	廈門	其他	寶龍商業	整租	28,475
小計						485,817
總計						2,760,362

籌備中的項目

2022年零售商業物業項目計劃開業如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 ⁽¹⁾ 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理模式	預計 建築面積 (平方米)
寶龍城							
1	台州椒江寶龍城	2022年7月	台州	長三角	寶龍地產	委託管理	149,517
	小計						<u>149,517</u>
寶龍廣場							
1	余姚寶龍廣場	2022年8月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	65,915
2	杭州科技城寶龍廣場	2022年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	95,800
3	景德鎮寶龍廣場	2022年12月	景德鎮	其他	寶龍地產	委託管理	110,000
4	金華金義寶龍廣場	2022年12月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	90,000
5	廈門同安寶龍廣場	2022年12月	廈門	其他	寶龍地產	委託管理	88,000
	小計						<u>449,715</u>
寶龍天地							
1	上海嘉定寶龍天地	2022年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	21,600
2	廈門園博苑寶龍天地	2022年12月	廈門	其他	第三方	整租	14,705
3	廈門塘邊寶龍天地	2022年12月	廈門	其他	第三方	整租	28,475
	小計						<u>64,780</u>
寶龍星匯							
1	紹興金帝寶龍廣場	2022年9月	紹興	長三角	第三方	委託管理	86,000
2	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
	小計						<u>131,899</u>
	總計						<u>795,911</u>

(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。

2023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	115,930
7	杭州拱墅寶龍廣場	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	98,264
8	武夷山寶龍廣場	南平	其他	寶龍地產	委託管理	67,633
9	上海奉發寶龍廣場	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	83,550
10	邳州寶龍廣場	徐州	長三角	寶龍地產	委託管理	129,514
11	寧波江北寶龍廣場	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	109,716
12	南京六合寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	141,939
13	南京江寧寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	146,788
14	臨海寶龍廣場	台州	長三角	第三方	整租	50,215
15	常熟寶龍廣場	蘇州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,300
16	珠海北站寶龍廣場	珠海	長三角	寶龍地產	委託管理	80,000
17	亳州寶龍廣場	亳州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,000
18	蒼南寶龍廣場	溫州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,000
19	南京經開寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	104,000
20	南京栖霞寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	150,000
21	珠海金灣寶龍廣場	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	70,000
22	永泰寶龍廣場	福州	其他	寶龍地產	委託管理	62,000
23	滁州寶龍廣場	滁州	長三角	寶龍地產	委託管理	70,000
24	宣城寶龍廣場	宣城	長三角	寶龍地產	委託管理	124,289
25	東營寶龍廣場	東營	其他	寶龍地產	委託管理	133,720
26	重慶萬州寶龍廣場	重慶	其他	第三方	委託管理	80,000
27	寧波文創港寶龍天地	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	44,900
28	台州路橋寶龍天地	台州	長三角	寶龍地產	諮詢顧問	56,321
29	福鼎寶龍天地	福鼎	其他	寶龍地產	招商代理	9,411
30	膠州寶龍天地	青島	其他	寶龍地產	委託管理	23,415
31	象山寶龍天地	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	11,118
32	廈門文灶	廈門	其他	第三方	整租	41,658
33	樂清街區商業項目	溫州	長三角	第三方	委託管理	62,000
34	溫州樂清寶龍廣場	溫州	長三角	第三方	委託管理	56,000
35	湖州鑫遠寶龍廣場	湖州	長三角	第三方	整租	80,000
36	義烏城北商業中心	金華	長三角	第三方	諮詢顧問	6,610
37	星悅·PARK	寧波	長三角	第三方	諮詢顧問	4,314
總計						3,184,642

與騰訊合作再升級 持續加碼佈局智慧商業

於2021年5月27日，本公司全資附屬公司上海嘉緜數字科技有限公司(「上海嘉緜」)、深圳市騰訊產業創投有限公司(「深圳騰訊」)與上海悅商信息科技有限公司(「上海悅商」)共同簽訂增資協議(「增資協議」)，上海嘉緜及深圳騰訊同意分別向上海悅商出資(「增資」)人民幣50.0百萬元，總額人民幣100.0百萬元。

上海悅商於2015年成立，主要從事互聯網信息服務、軟件開發、技術轉讓及諮詢、數據處理業務，以及提供產品及服務包括信息基建、雲計算、大數據及人工智能。增資完成後，上海嘉緜將擁有上海悅商約8.3%股權。

本公司和深圳騰訊將通過上海悅商加速研發，本公司將注入業務和經驗，深圳騰訊引入技術，打造一個融合存量資產管理、投資、消費者和商戶服務的超級智能化場景，為行業創造新的價值空間，推動進步。

進一步詳情請參閱本公司2021年5月27日的公佈。

智慧商業進展

繼2021年本公司與騰訊升級合作，共同投資上海悅商之後，與騰訊的深度合作已全面展開，將此前的「鈕扣計劃」升級為覆蓋商業運營前後臺，同時為運營團隊、消費者、商家、投資者四方用戶提供數字化支持和業務提升的新規劃。引入騰訊資源覆蓋資源、算法和文娛內容，致力於打造領先行業的數字化能力，至2022年初，均有重大的研發成果應用於公司的各方面，同時，利用新的合作模式，亦大幅降低了在數字化上的成本投入。

1、 管理系統智能化

寶龍商業管理系統(「PMS」)完成重大升級，已打通所有數據，實現「業財稅」一體化，整合嵌入騰訊地圖和智能算法，並將業務經營和團隊考核無縫結合。現在運營團隊可以實時通過各種終端監管資產運營界面，迅速掌握所有項目的任一經營狀態，各項目負責人能實時推進各自業績進度。同時，從移動招商到會員營銷，我們實現了全鏈路打通，業務和數據自動連接，淘汰佔用人工的填報和流程，大幅提升工作效率。

投資者現在亦可通過相應的界面完全掌握本集團管理之資產的運營狀態、回報分析和租金達成狀態，並直接通過系統研究業態規劃方案。通過和騰訊的合作，系統為各種使用場景(彙報、溝通、集中研發、方案探討等)提供了行業領先的交互性能。

2、 先進智能化產品

與「騰訊優圖實驗室」聯合投入研發，啟動了兩項領先全行業的重大智能化項目。其一的智能安防項目，經過半年先期投入試點，已達到可正式部署啟用的階段。該產品通過整合騰訊的綜合AI算法、通過對商場內已有的普通安防攝像頭升級算法，可實現對「人群聚集、潛在暴力、停車擁堵、占道堆物」行為的完全自動化識別，自動尋找場內安防人員、通知解決，實時監控進度，實現無人值守的安防管理。該產品的識別率已達90%以上，通過部署該系統，計入部署系統的成本後，各項目的安防開支預計可降低60%-70%。其在業內為首創。

其二的智能圖文識別，擬用於完全無人工干預的銷售數據採集，在不投入硬件的情況下，通過AI能力完成小票識別，該產品的識別率已達87%，將在進一步測試後投入使用，預計其亦可大幅降低相關的管理成本。

此外，我們亦應用了行業先進供應商的智能化產品，包括上海悅商與博銳尚格科技股份有限公司的智慧能耗聯合平台和高仙掃地機器人，其中智慧能耗通過上海悅商與騰訊的共同投入，確保了行業最低成本。

3、會員系統升級不斷

「寶龍悠悠」會員系統亦在2021年進行了重要升級，通過設置試點探索項目—寶楊寶龍廣場，我們圍繞消費者的服務場景研發了一系列類性價比極高，有顯著效果的智能化應用，如智慧停車(VIP預約)、智能衛生間、VIP貴賓室等，這些應用與「寶龍悠悠」會員系統打通，為消費者提供越來越豐富的服務體驗。

同時我們聯合騰訊大幅提升了會員系統的直播能力，研發了集團級的直播平台，並可為所有商戶提供服務，在2021年10月23日的超級直播節，我們同一時間完成了28場直播、實現了約人民幣5,500萬元銷售額、覆蓋了近400個商戶和約240萬消費者。

4、其他進展及關於研發的優勢說明

除上述產品和成果外，我們在商戶服務平台「寶龍商+」、在綫商城、營銷推廣、物聯網、移動物業應用等方面將都獲得成果，並和騰訊已經就下一階段的內容賦能合作啟動研究，預計在2022年度可取得成果。

同時，通過新的投資結構，公司實現了遠低於同行的研發和應用成本，騰訊研發部門和上海悅商在大部分數字化項目中承擔了超過一半以上研發投入，本公司僅對最終通過採用部署的產品支付低於行業標準的實施費用。大部分重大項目都避免了對硬件的再投入和採購、用極低的算法成本實現高回報，對最終沒有採用的研發項，本公司則不必支付任何費用。這種新的研發模式，使本公司可以避免數字化投入的風險，並獲得行業明顯領先的投入產出比。

住宅物業管理服務

截至2021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446.9百萬元，較截至2020年12月31日止年度人民幣358.3百萬元增加24.7%。已交付建築面積約為17.7百萬平方米，較2020年同期14.4百萬平方米增加3.3百萬平方米；已交付項目數82個，較2020年同期61個新增21個；合約建築面積約為30.0百萬平方米，較2020年同期23.2百萬平方米增加6.8百萬平方米。

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					
	2021年 (未經審核)			2020年 (經審核)		
	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⁾	18,518	8,113	268,411	13,393	6,136	197,977
珠三角 ⁽²⁾	559	-	5,888	338	-	21
其他 ⁽³⁾	10,877	9,619	172,579	9,485	8,264	160,315
總計	29,954	17,732	446,878	23,216	14,400	358,313

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。

2022年工作計劃

縱觀2021年，在新冠肺炎疫情常態化的反復沖擊下，零售商業物業依舊展露出頑強的生命力，不斷推動以體驗為核心的商業空間加速變革和價值再定義。與此同時，依舊挑戰重重，無時無刻不在考驗行業的應變能力。本集團明辨行業變化，於是積極「應變」，「求變」，不斷創新升級，在滿足消費者多樣化的需求和多元化選擇的同時，進一步激發商業活力，提升商業價值。展望2022年，本集團將依舊堅定初心，以更加堅定的信念，打造多樣化自主IP內容，提升消費者體驗，為品牌持續賦能，進一步提升寶龍產品在市場的影響力。

1. 商業運營服務

(I) 持續經營提升

於2021年，本集團通過業主方對部分已開業的購物中心進行硬件改造，並對項目管理進行品質提升，已實現多個項目全新升級，使得購物中心整體客流及營業額均獲得穩步提升。在經營品質的不斷提升的同時，整體出租率也創歷史新高，於2021年底達到95.3%。2022年，我們將努力進一步提升整體出租率至96%以上。我們將借鑒七寶寶龍城和晉江寶龍廣場的成功調改經驗，繼續對待提升項目加強招商及租戶調整工作，於此同時，對優質項目持續招調迭代，打造更多標杆，全面提升項目坪效及項目整體收益。

(II) 保持規模增長

2022年，本集團將確保新開業項目高品質開業，並將重點打造台州椒江寶龍城、廈門同安寶龍廣場兩個行業標杆；加強商業輕資產項目拓展力度，擴展更多靈活的合作模式，並爭取實現住宅物業管理項目外拓零突破。

(III) 推進智慧商業

基於2021年度已經完成的各項產品研發，2022年度智慧商業的主要目標是加強應用獲得取得收益，並研究在營銷和內容合作方面突破的可能性。一方面繼續鞏固已成型的「運營團隊—消費者—商戶—投資者」數字化體系，普及系統和先進智能化，大幅降低成本提升效率，一體化助力商戶提升經營、吸引消費者，另一方面，與騰訊共同研發在此基礎上將文娛IP和內容權益成體系引入公司商業，為商家經營和大會員運營創造收入增長空間的可行方案，使領先的智慧商業成為公司輕資產輸出或面對新商業經營環境時的核心競爭力。

(IV) 優化組織人才

2022年，本集團將圍繞「1+1+N」的戰略佈局，以長三角為核心，打造浙江、江蘇、上海三個重點區域。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) 運營提升—夯實管家體系，作為寶龍物業的核心競爭力，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，進一步規範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2021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2,464.0百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣1,921.2百萬元增加約28.3%。

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			
	2021年 (未經審核)		2020年 (經審核)	
	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	292,269	11.9%	214,708	11.2%
商業運營及管理服務	1,528,900	62.0%	1,166,728	60.7%
商業物業租賃收入	195,949	8.0%	181,489	9.4%
	<u>2,017,118</u>	<u>81.9%</u>	<u>1,562,925</u>	<u>81.3%</u>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	53,184	2.1%	14,730	0.8%
物業管理服務	297,661	12.1%	271,362	14.1%
其他增值服務	96,033	3.9%	72,221	3.8%
	<u>446,878</u>	<u>18.1%</u>	<u>358,313</u>	<u>18.7%</u>
總計	<u>2,463,996</u>	<u>100%</u>	<u>1,921,238</u>	<u>100%</u>

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2021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292.3百萬元，同比增加36.1%，佔本集團總收入約11.9%。

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2021年12月31日止年度就53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2020年12月31日止年度為45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2021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1,528.9百萬元，同比增加31.0%，佔本集團總收入約62.0%。

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2021年12月31日，本集團商業物業已開業建築面積為9.9百萬平方米，同比增加15.1%。

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2021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195.9百萬元，同比增加8.0%，佔總收入約8.0%。

來自商業物業租賃的收入增加主要由於出租率的提升。

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2021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446.9百萬元，同比增加24.7%，佔總收入約18.1%。

來自提供住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2021年12月31日止年度，住宅物業已交付建築面積增加至17.7百萬平方米，同比增加22.9%；(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			
	2021年 (未經審核)		2020年 (經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司	301,572	12.2%	189,428	9.8%
其他關聯方	57,327	2.3%	77,314	4.0%
外部客戶	1,658,219	67.4%	1,296,183	67.5%
	2,017,118	81.9%	1,562,925	81.3%
住宅物業管理服務				
同系附屬公司	135,802	5.5%	57,351	3.0%
其他關聯方	7,434	0.3%	4,831	0.3%
外部客戶	303,642	12.3%	296,131	15.4%
	446,878	18.1%	358,313	18.7%
總計	2,463,996	100%	1,921,238	100%

來源於外部客戶的收入是本集團的最大收入來源。截至2021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1,961.9百萬元，佔本集團總收入的約79.6%。

按地理區域劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2021年 (未經審核)		2020年 (經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	1,406,364	57.1%	1,059,868	55.2%
珠三角	39,813	1.6%	6,604	0.3%
其他	570,941	23.2%	496,453	25.8%
	<u>2,017,118</u>	<u>81.9%</u>	<u>1,562,925</u>	<u>81.3%</u>
住宅物業管理服務				
長三角	268,411	10.9%	197,977	10.3%
珠三角	5,888	0.2%	21	0.1%
其他	172,579	7.0%	160,315	8.3%
	<u>446,878</u>	<u>18.1%</u>	<u>358,313</u>	<u>18.7%</u>
總計	<u>2,463,996</u>	<u>100%</u>	<u>1,921,238</u>	<u>100%</u>

截至2021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2021年12月31日止年度，本集團的服務成本為約人民幣1,642.2百萬元，同比增加23.8%。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2021年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣821.8百萬元，同比增長38.2%。截至2021年12月31日止年度，本集團毛利率為33.4%，較截至2020年12月31日止年度的30.9%增加2.5個百分點。

截至2021年12月31日止年度，商業運營服務的毛利約為人民幣710.6百萬元，同比增長38.8%。截至2021年12月31日止年度，本集團商業運營服務毛利率為35.2%，較截至2020年12月31日止年度的32.8%增加2.4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2021年12月31日止年度，住宅物業管理服務的毛利約為人民幣111.2百萬元，同比增長34.6%。截至2021年的12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務毛利率為24.9%，較截至2020年12月31日止年度的23.1%增加1.8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			
	2021年 (未經審核)		2020年 (經審核)	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
商業運營服務	710,623	35.2%	511,921	32.8%
住宅物業管理服務	111,207	24.9%	82,625	23.1%
總計	821,830	33.4%	594,546	30.9%

截至2021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2021年12月31日止年度，本集團銷售及營銷開支約為人民幣43.7百萬元，同比增加20.4%，主要由於促銷宣傳活動的增加。

行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣206.0百萬元(其中股權激勵所產生管理費約人民幣55.2百萬元)。2020年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)，剔除股權激勵管理費用後，2021年較2020年同比增長30.0%。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2021年12月31日止年度，本集團其他收入及收益約為人民幣35.8百萬元，同比增加9.8%，主要由於本年度收到的政府補貼款項增加。

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2021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22.7百萬元，同比減少0.5%，主要由於提升了經營租賃及貿易應收款的收繳率。

融資收入／(成本)－淨額

本集團融資成本淨額主要包括租賃負債利息開支以及銀行存款利息收入的淨額。

截至2021年12月31日止年度，本集團融資收入淨額約為人民幣21.8百萬元，同比增加304.8%，主要是由於銀行存款利息收入的增加。

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2021年12月31日止年度，實際所得稅率為27.9%，較截至2020年12月31日止年度的26.8%小幅增加1.1個百分點。

年度利潤

截至2021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438.1百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣305.1百萬元增長43.6%。

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2021年12月31日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣161.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣162.0百萬元減少0.6%，主要由於提升了經營租賃及貿易應收款的收繳率。

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2021年12月31日，本集團的預付款及其他應收款約為人民幣101.4百萬元，較2020年12月31日約人民幣104.8百萬元減少3.2%，主要由於代租戶及住戶付款減少。

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2021年12月31日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,209.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣1,061.0百萬元增加13.9%，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2021年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣458.1百萬元，較2020年12月31日增加48.2%，主要是由於業務規模擴大所致。

或有負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或有負債(2020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2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,991.6百萬元，較2020年12月31日約人民幣3,449.6百萬元增加15.7%，主要歸因於本集團業務增長所致。

經營活動現金流

截至2021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974.8百萬元，較2020年同期約人民幣795.1百萬元增加22.6%，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2021年12月31日，本集團的資產負債率為0.51(2020年12月31日：0.52)。

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，因此於2021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2021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現金等價物。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2021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：

	截至2021年		直至2021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	13.1	27.9	766.4	2020年1月1日至 2023年12月31日	
(ii) 升級資訊技術系統	397.1	27.4	38.4	358.7	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	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	7.2	13.3	66.2	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	112.9	158.8	-	2020年1月1日至 2023年12月31日	
	1,588.5	234.0	311.8	1,276.7		

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2021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2021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2021年	直至2021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	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	67.0	82.0	-	於2023年 6月30日或之前
(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	11.1	13.2	96.2	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
	273.4	78.1	95.2	178.2	

於2021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2021年12月31日，本集團共擁有6,886名(2020年：5,390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，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。截至2021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

於2021年5月27日上海嘉納、深圳騰訊與上海悅商共同簽訂增資協議，據此，本集團收購上海悅商約8.3%股權。進一步詳情請參閱本公佈「與騰訊合作再升級持續加碼佈局智慧商業」一節以及本公司2021年5月27日的公佈。

除本公佈披露者外，本集團於截至2021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。

股息

截至2021年12月31日止年度末期股息的宣派方案將於本公司在較後日期刊發的2021年經審核年度業績公佈內公佈。

報告期後重大事項

更換核數師

誠如本公司日期為2022年3月24日的公佈所披露，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已辭任本公司核數師，自2022年3月24日生效。經考慮本公司審核委員會(「審核委員會」)的建議，董事會已決議批准委任開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)為本公司新任核數師，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，自2022年3月24日起生效，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。(進一步詳情請參閱本公司2022年3月24日的公佈)。

於本公佈日期，除上文披露者外，於2021年12月31日後，本集團並無任何其他重大事項。

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2021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2021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

截至2021年12月31日止年度，本公司於聯交所購回總計1,100,000股股份，總代價約為22.2百萬港元。上述購回股份已在購回後註銷，包括於2021年9月23日註銷900,000股股份及2021年12月28日註銷200,000股股份。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2021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)
2021年8月19日	300,000	22.00	21.20	6,523,351.51
2021年8月20日	300,000	22.60	22.15	6,730,874.24
2021年9月10日	100,000	20.85	20.55	2,085,348.63
2021年9月13日	100,000	20.85	20.45	2,082,863.20
2021年9月14日	100,000	20.45	20.25	2,039,244.35
2021年12月15日	100,000	13.84	13.54	1,372,831.39
2021年12月17日	100,000	13.94	13.56	1,374,320.04
	1,100,000			22,208,833.36

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至2021年12月31日止年度內購買、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2021年12月31日止年度一直遵守不時生效的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2021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，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2021年12月31日止年度的未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。

延遲刊發經審核年度業績

茲提述本公司日期為2022年3月24日的公佈。

由於中國新冠疫情的影響限制了本集團及時收集必要文件的能力，故本公司無法完成必要程序以令本公司於2022年3月31日前落實其截至2021年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表。因此，本公佈所載本集團截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合年度業績以本公司截至2021年12月31日止年度的綜合管理賬目為基準，尚未與本公司核數師開元信德協定同意。

開元信德已知會本公司，其目前預期將不遲於2022年5月15日完成審核並交付其審核意見。待開元信德完成審核後，本公司將刊發公佈，當中載列(其中包括)(i)已經與開元信德協定同意的本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合年度業績；(ii)應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)的擬定舉行日期；及(iii)本公司為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格而暫停辦理股東過戶登記手續的期間；並將於切實可行的情況下儘快寄發截至2021年12月31日止年度的年報。

倘若完成審核程序方面有其他重大事態發展，本公司將於必要時另行刊發公佈。

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2021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2021年年度業績及2021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。在完成審核的前提下，本公司目前預期不遲於2022年5月15日另行發表公佈，內容有關經本公司核數師協定同意的本集團截至2021年12月31日止年度經審核年度業績及對本公佈所載未經審核年度業績所作的調整(如有)。

本公司截至2021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。

本公佈所載有關本集團未經審核年度業績的財務資料並未經審核，且未與本公司的核數師協定同意。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司股東及潛在投資者如有任何疑問，敬請徵詢專業人士或財務顧問。

承董事會命
寶龍商業管理控股有限公司
主席
許華芳

香港，2022年3月29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及聯交所網站www.hkexnews.hk瀏覽。