

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)

## 截至2023年6月30日止六個月中期業績公佈

### 業績摘要

- 本集團截至2023年6月30日止六個月的收入約為人民幣1,274.8百萬元，較2022年同期約人民幣1,266.4百萬元增長約0.7%。
- 本集團截至2023年6月30日止六個月的毛利約為人民幣438.2百萬元，較2022年同期約人民幣430.4百萬元增長約1.8%。
- 本集團截至2023年6月30日止六個月的本公司股東(「股東」)應佔利潤約為人民幣257.0百萬元，較2022年同期約人民幣240.3百萬元增長約6.9%。
- 本集團截至2023年6月30日止六個月的本公司股東核心應佔利潤<sup>註1</sup>約為人民幣288.0百萬元，較2022年同期約人民幣268.0百萬元增長約7.5%。
- 於2023年6月30日，本集團商業運營服務的合約建築面積(「建築面積」)<sup>註2</sup>約為15.3百萬平方米(「平方米」)；本集團商業運營服務的已開業建築面積約為10.7百萬平方米。
- 董事會建議派發截至2023年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.15港元。

註1：不包含股份獎勵計劃相關的約人民幣31.0百萬元開支。

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

## 中期業績

寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」或「寶龍商業」)董事(「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2023年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同2022年同期的比較數字載列如下。

### 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	<b>1,274,830</b>	1,266,383
服務成本		<b>(836,619)</b>	(835,949)
毛利		<b>438,211</b>	430,434
銷售及營銷開支		<b>(30,638)</b>	(20,202)
行政開支		<b>(87,621)</b>	(87,297)
其他收入及其他收益／(虧損)－淨額	5	<b>31,216</b>	29,577
金融資產減值虧損－淨額		<b>(14,158)</b>	(14,140)
經營利潤		<b>337,010</b>	338,372
融資收入／(成本)－淨額		<b>12,764</b>	(8,759)
分佔合營企業之業績		<b>159</b>	(1,053)
分佔聯營企業之業績		<b>(232)</b>	2,600
除所得稅前利潤		<b>349,701</b>	331,160
所得稅開支	6	<b>(93,442)</b>	(91,351)
期間利潤及全面收入總額		<b>256,259</b>	239,809
以下應佔利潤及全面收入總額：			
－本公司股東		<b>256,978</b>	240,344
－非控制性權益		<b>(719)</b>	(535)
		<b>256,259</b>	239,809
本公司股東應佔期間利潤的每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
－每股基本盈利	7	<b>40.63</b>	38.05
－每股攤薄盈利	7	<b>40.63</b>	37.94

## 中期簡明綜合資產負債表

	2023年 6月30日 (未經審核) 附註	2022年 12月31日 (經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	12,158	12,982
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	11,138	11,138
投資物業	714,257	751,872
無形資產	7,520	8,561
商譽	20,640	20,640
遞延所得稅資產	77,334	70,065
於合營企業之投資	983	824
於聯營企業之投資	53,288	53,520
	<u>897,318</u>	<u>929,602</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	4,248	-
經營租賃及貿易應收款	9 337,339	232,463
預付款及其他應收款	611,522	597,763
可收回即期所得稅	1,053	759
現金及銀行結餘	3,528,484	3,452,680
	<u>4,482,646</u>	<u>4,283,665</u>
<b>總資產</b>	<u>5,379,964</u>	<u>5,213,267</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

		2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>權益</b>			
股本及股份溢價	10	1,052,188	1,043,940
其他儲備		106,145	171,326
就股份獎勵計劃持有的股份	10	(44)	(95)
保留盈利		<u>1,769,909</u>	<u>1,512,931</u>
本公司股東應佔股本及儲備		<u>2,928,198</u>	<u>2,728,102</u>
非控制性權益		<u>4,110</u>	<u>8,027</u>
<b>總權益</b>		<u><b>2,932,308</b></u>	<u><b>2,736,129</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		1,492	1,592
租賃負債		<u>900,690</u>	<u>901,274</u>
		<u>902,182</u>	<u>902,866</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	1,038,709	1,094,089
承租人墊款		51,554	44,091
即期所得稅負債		127,810	152,400
租賃負債		36,450	54,370
合同負債		<u>290,951</u>	<u>229,322</u>
		<u>1,545,474</u>	<u>1,574,272</u>
<b>總負債</b>		<u><b>2,447,656</b></u>	<u><b>2,477,138</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>5,379,964</b></u>	<u><b>5,213,267</b></u>

## 中期財務資料附註

### 1 一般資料

寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」)於2019年3月25日根據開曼群島公司法第22章(1961年版第三條,以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊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。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日起於聯交所主板上市。於2023年6月30日,許健康先生(「許先生」)持有寶龍控股已發行股本的約44.37%權益。

寶龍控股及其附屬公司(不包括本集團)於中期財務資料中統稱為「保留集團」。

除另有指明外,中期財務資料以人民幣千元(「人民幣千元」)呈示。中期財務資料已於2023年8月24日獲本公司董事會批准刊發。

中期財務資料並未經審核。

### 2 編製基準及會計政策

截至2023年6月30日止六個月中期財務資料已按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料並不包括年度財務報告通常包含的所有附註類別。因此,中期財務資料應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表以及本公司於中期報告期間內作出的任何公告一併閱覽。

除下文所述外,於截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策和計算方法與本集團於截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

在本中期期間,本集團首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本集團的簡明綜合財務報表。

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂
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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港財務報告準則第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

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明綜合財務報表所呈報的金額及/或本簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

## 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及詮釋皆已刊發，其於2023年1月1日開始之年度並未強制生效，且未獲本集團提早採用：

		於下列日期或 之後開始之年度 期間生效
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營企業或合營企業 之間的資產出售或出資	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對包含 按要求償還條款的定期貸款的 分類	2024年1月1日

本集團仍在評估上述新訂及經修訂準則的影響。

### 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執行董事。

本集團有兩個業務分部：

#### — 商業運營服務

本集團從事提供(a)市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務；(b)於運營階段的商業運營服務，包括商戶管理、收租服務及其他增值服務(主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務)；及(c)商業物業管理服務，包括安保、園藝、清潔、維修及維護服務。

此外，為盡可能提升商業運營效率，本集團租賃若干零售商業物業及商場，並將其分租以產生長期租金收益。

#### — 住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業、服務式公寓及辦公大樓的住宅物業管理服務，包括向物業開發商、業主及住戶提供預售管理服務及其他增值服務。

由於主要營運決策者認為本集團的綜合收入及業績大部分來自中國市場，且本集團的綜合非流動資產主要位於中國，故並無呈列地理資料。

- (a) 分部業績指各分部賺取的利潤(不包括其他收入及其他收益／(虧損)－淨額、未分配經營成本、融資收入／(成本)－淨額、分佔合營企業及聯營企業之業績以及所得稅開支)。於某時間點確認的客戶合同收入指市場研究及定位服務所得收入。其他客戶合同收入隨時間確認。下文為按經營及呈報分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

	商業 運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	<u>1,047,889</u>	<u>226,941</u>	<u>1,274,830</u>
客戶合同收入	960,772	226,941	1,187,713
－於某時間點	752	－	752
－隨時間	960,020	226,941	1,186,961
其他來源的收入			
－租金收入	87,117	－	87,117
分部業績	317,575	61,128	378,703
其他收入及其他收益／(虧損)			
－淨額			31,216
未分配經營成本			(72,909)
利息開支			(18,028)
利息收入			30,792
分佔合營企業之業績			159
分佔聯營企業之業績			(232)
除所得稅前利潤			349,701
所得稅開支			(93,442)
期間利潤			<u>256,259</u>
折舊及攤銷	<u>40,904</u>	<u>1,450</u>	<u>42,354</u>

截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

	商業 運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	<u>1,024,538</u>	<u>241,845</u>	<u>1,266,383</u>
客戶合同收入	949,236	241,845	1,191,081
—於某時間點	943	—	943
—隨時間	948,293	241,845	1,190,138
其他來源的收入			
—租金收入	75,302	—	75,302
分部業績	310,566	55,301	365,867
其他收入及其他收益/(虧損)			29,577
未分配經營成本			(57,072)
利息開支			(23,214)
利息收入			14,455
分佔合營企業之業績			(1,053)
分佔聯營企業之業績			<u>2,600</u>
除所得稅前利潤			331,160
所得稅開支			<u>(91,351)</u>
期間利潤			<u>239,809</u>
折舊及攤銷	<u>38,934</u>	<u>1,530</u>	<u>40,464</u>



(b) 下文為截至該等日期止期間的本集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2023年6月30日(未經審核)

	商業 運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	1,599,004	246,848	(11,661)	1,834,191
其他資產				<u>3,545,773</u>
總資產				<u>5,379,964</u>
分部負債	1,940,388	280,461	(11,661)	2,209,188
其他負債				<u>238,468</u>
總負債				<u>2,447,656</u>
資本開支 (截至2023年6月30日 止六個月)(未經審核)	<u>2,002</u>	<u>812</u>	<u>-</u>	<u>2,814</u>

於2022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	1,614,557	213,250	(53,827)	1,773,980
其他資產				<u>3,439,287</u>
總資產				<u>5,213,267</u>
分部負債	2,050,595	274,738	(53,827)	2,271,506
其他負債				<u>205,632</u>
總負債				<u>2,477,138</u>
資本開支 (截至2022年6月30日 止六個月)(未經審核)	<u>190,024</u>	<u>943</u>	<u>-</u>	<u>190,967</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產	1,834,191	1,773,980
其他資產		
可收回即期所得稅	1,053	759
遞延所得稅資產	77,334	70,065
未分配現金及銀行結餘	3,400,277	3,300,950
未分配物業及設備	1,700	2,031
其他企業資產	54,271	54,344
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11,138	11,138
總資產	<u>5,379,964</u>	<u>5,213,267</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部負債	2,209,188	2,271,506
其他負債		
即期所得稅負債	127,810	152,400
遞延所得稅負債	1,492	1,592
應付股息	88,911	-
其他企業負債	20,255	51,640
總負債	<u>2,447,656</u>	<u>2,477,138</u>

向主要營運決策者提供有關總資產及負債之金額按與中期簡明綜合資產負債表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、無形資產、來自商業及住宅物業管理服務應收款以及現金及銀行結餘。可收回即期所得稅、遞延所得稅資產、未分配現金及銀行結餘、未分配物業及設備、其他企業資產及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

分部負債主要包括貿易及其他應付款、租賃負債、合同負債、承租人墊款及長期應付款。即期所得稅負債、遞延所得稅負債、應付關聯方其他應付款及其他企業負債除外。

資本開支包括添置無形資產、物業及設備及投資物業。

## 4 收入

(a) 本集團於截至2023年6月30日止六個月的收入如下：

服務類別	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
租金收入：		
—商業物業租賃收入	<u>87,117</u>	<u>75,302</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	48,042	94,883
商業運營及管理服務	912,730	854,353
運營階段的商業運營服務	<u>365,323</u>	<u>311,663</u>
商業物業管理服務	<u>547,407</u>	<u>542,690</u>
	<u>960,772</u>	<u>949,236</u>
—住宅物業管理服務		
預售管理服務	4,095	14,597
物業管理服務	171,137	191,017
其他增值服務	<u>51,709</u>	<u>36,231</u>
	<u>226,941</u>	<u>241,845</u>
	<u>1,274,830</u>	<u>1,266,383</u>

(i) 截至2023年6月30日止六個月，來自保留集團的收入佔本集團收入14.7%（截至2022年6月30日止六個月：17.0%）。除保留集團及其他由許先生控制的實體外，本集團的客戶眾多，概無客戶於期內佔本集團收入10%或以上（截至2022年6月30日止六個月：無）。

(b) 與客戶合同相關的負債

合同負債	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
		<u>290,951</u>

本集團的合同負債主要來自在相關服務尚未提供時客戶預先支付的款項。

(i) 就合同負債確認收入

下表列示在本報告期間與結轉合同負債相關的已確認收入金額。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
於期初計入合同負債結餘的已確認收入		
—商業運營服務	175,959	389,829
—住宅物業管理服務	53,363	68,244
	<u>229,322</u>	<u>458,073</u>

(ii) 未達成的履約責任

就商業運營服務及住宅物業管理服務而言，本集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與本集團迄今按每月或每季度基準履約的客戶價值直接相關。本集團已選擇實際權宜方法，不披露該等合約類型的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及物業開發商相關服務並無固定年期。其他增值服務的合約年期通常釐定為於對手方提前數月告知本集團毋須提供服務時屆滿。

5 其他收入及其他收益／(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	11,250	12,742
政府補助(附註(a))	16,598	9,286
其他	4,224	3,049
	<u>32,072</u>	<u>25,077</u>
其他(虧損)／收益		
匯兌(虧損)／收益	(856)	4,500
	<u>31,216</u>	<u>29,577</u>

(a) 政府補助主要指收取地方政府並無附加條件的獎勵、退稅及租金退款。

## 6 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	100,811	97,155
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(7,369)	(5,804)
	<u>93,442</u>	<u>91,351</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，對期間估計應課稅利潤按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2023年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤，故並無在中期簡明綜合財務報表計提香港利得稅撥備(截至2022年6月30日止六個月：無)。位於香港的集團實體利潤主要來自股息收入，股息收入毋須繳納香港利得稅。

## 7 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以截至2022年及2023年6月30日止六個月內已發行普通股加權平均數得出。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔利潤)	<u>256,978</u>	<u>240,344</u>
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	<u>632,556</u>	<u>631,650</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>40.63</u>	<u>38.05</u>

### (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6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔利潤)	<u>256,978</u>	<u>240,344</u>
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	<u>632,556</u>	<u>631,650</u>
潛在攤薄普通股之影響：		
獎勵股份	<u>-</u>	<u>1,761</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	<u>632,556</u>	<u>633,411</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>40.63</u>	<u>37.94</u>

## 8 股息

於2023年6月16日，本公司股東週年大會批准派付截至2022年12月31日止年度的末期股息，金額為96,435,000港元(相等於約人民幣87,924,000元)(截至2021年12月31日止年度的末期股息:189,495,000港元，相等於約人民幣161,554,000元)。該項股息將於2023年10月25日支付。

於2023年8月24日，董事會建議派發中期股息每股普通股0.15港元(按2023年6月30日的匯率計算，相等於約人民幣0.14元)。中期股息總額為96,435,000港元(相等於約人民幣88,910,000元)，乃按於2023年6月30日已發行普通股總數計算。中期簡明綜合財務資料並不反映本項應付股息。

## 9 經營租賃及貿易應收款

	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
— 第三方	<u>30,433</u>	<u>24,363</u>
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方	<u>128,904</u>	<u>59,941</u>
— 第三方	<u>236,352</u>	<u>192,119</u>
	<u>365,256</u>	<u>252,060</u>
經營租賃及貿易應收款	<u>395,689</u>	<u>276,423</u>
減：減值撥備	<u>(58,350)</u>	<u>(43,960)</u>
	<u>337,339</u>	<u>232,463</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表日期，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：

	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	<u>273,915</u>	<u>214,563</u>
1至2年	<u>68,473</u>	<u>25,381</u>
2至3年	<u>37,310</u>	<u>15,825</u>
3年以上	<u>15,991</u>	<u>20,654</u>
	<u>395,689</u>	<u>276,423</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2023年6月30日，已就經營租賃及貿易應收款總額計提撥備人民幣58,350,000元(2022年12月31日：人民幣43,960,000元)。
- (c) 於2023年6月30日及2022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 股本及股份溢價及就股份獎勵計劃持有的股份

	普通股數目	股本		股份溢價	總計	就股份 獎勵計劃 持有的股份
		千港元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>法定</b>						
於2023年1月1日及 2023年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905	-
<b>已發行</b>						
於2023年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	1,038,193	1,043,940	(95)
股息	-	-	-	(87,924)	(87,924)	-
獎勵股份之歸屬	-	-	-	96,172	96,172	51
<b>於2023年6月30日 (未經審核)</b>	<b>642,900,000</b>	<b>6,429</b>	<b>5,747</b>	<b>1,046,441</b>	<b>1,052,188</b>	<b>(44)</b>
<b>法定</b>						
於2022年1月1日及 2022年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905	-
<b>已發行</b>						
於2022年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	1,282,814	1,288,561	(95)
股息	-	-	-	(161,554)	(161,554)	-
<b>於2022年6月30日 (未經審核)</b>	<b>642,900,000</b>	<b>6,429</b>	<b>5,747</b>	<b>1,121,260</b>	<b>1,127,007</b>	<b>(95)</b>



## 11 貿易及其他應付款

	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方	1,033	1,341
— 第三方	<u>168,261</u>	<u>121,378</u>
	<u>169,294</u>	<u>122,719</u>
其他應付款		
— 關聯方	69,871	161,335
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	101,782	148,224
— 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(b))	35,068	45,401
— 已收保證金(附註(c))	489,886	487,658
— 就業務合併的應付款	—	4,241
— 其他	<u>20,255</u>	<u>26,299</u>
	<u>716,862</u>	<u>873,158</u>
應計薪金	49,976	79,082
其他應付稅項	13,666	19,130
應付股息	<u>88,911</u>	<u>—</u>
	<u>1,038,709</u>	<u>1,094,089</u>

- (a) 該等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) 該結餘指代商業物業業主收款以結付有關停車場、公共區域及廣告位的推廣及營銷活動的開支。
- (c) 該等款項主要指就租約或物業管理服務協議向租戶收取作為履約保證的保證金。
- (d) 於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

- (e) 於以下各個資產負債表日期，按發票日期呈列的貿易應付款(包括應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	158,914	116,217
一至兩年	7,525	5,009
兩至三年	1,786	844
三年以上	1,069	649
	<u>169,294</u>	<u>122,719</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：

	2023年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	886,156	995,877
港幣	<u>88,911</u>	<u>-</u>
	<u>975,067</u>	<u>995,877</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2023年6月30日，共有95處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為10.7百萬平方米；已簽約零售商業物業143個，總合約建築面積約為15.3百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2023年3月榮獲中國指數研究院頒發的「2023中國商業地產百強企業TOP10」及2023年5月榮獲贏商網頒發的「年度商業地產卓越企業」；及2023年6月榮獲聯商網頒發的「2022年度城市商業傑出運營商」等其他獎項。

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2023年6月30日，本集團住宅物業管理服務已交付項目105個，總已交付建築面積約為20.1百萬平方米；已簽約項目139個，總簽約建築面積約為29.8百萬平方米。

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

### 業務回顧

截至2023年6月30日止六個月，本公司於下列主要業務分部，即(i)商業運營服務；及(ii)住宅物業管理服務進行業務活動。商業運營服務為本集團主要收入來源。

**商業運營服務：**本公司為購物中心及購物街提供定位、招商、開業、運營及管理全鏈條服務。

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商業物業租賃服務。

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。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	378,318	36.1	367,983	35.9
住宅物業管理服務	59,893	26.4	62,451	25.8
<b>總計</b>	<b>438,211</b>	<b>34.4</b>	<b>430,434</b>	<b>34.0</b>

## 商業運營服務

本集團主要通過「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」和「寶龍天地」四個品牌為業主、商戶及消費者提供專業的商業運營服務。

截至2023年6月30日止六個月，本集團商業運營服務實現總收入約為人民幣1,047.9百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣1,024.5百萬元增加約2.3%；已開業建築面積約為10.7百萬平方米，較2022年同期約10.2百萬平方米增加約0.5百萬平方米；已開業項目數95個，較2022年同期91個淨增4個；合約建築面積約為15.3百萬平方米，較2022年同期約14.7百萬平方米增加約0.6百萬平方米。

下表載列按地區劃分的於所示日期的合約建築面積及已開業建築面積及於所示期間商業運營服務分部的收入明細：

截至6月30日止六個月

	2023年			2022年		
	合約 建築面積 平方米	已開業 建築面積 平方米	收入 人民幣元 (以千計)	合約 建築面積 平方米	已開業 建築面積 平方米	收入 人民幣元
長三角 <sup>(1)</sup>	9,986	6,744	754,161	9,540	6,522	727,095
珠三角 <sup>(2)</sup>	416	166	16,539	416	166	19,885
其他 <sup>(3)</sup>	4,863	3,791	277,189	4,743	3,546	277,558
<b>總計</b>	<b>15,265</b>	<b>10,701</b>	<b>1,047,889</b>	<b>14,699</b>	<b>10,234</b>	<b>1,024,538</b>

附註：

- (1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。
- (2) 包括廣東省。
- (3) 包括除上述(1)和(2)之外的其他城市。

### 新增已開業項目

本集團截至2023年6月30日止六個月新增已開業零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理方	管理模式	總建築	商場	商業街	停車場
								面積 (平方米)			
<b>寶龍天地</b>											
1	舟山普陀寶龍天地	2023年6月	舟山	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	92,100	-	40,800	51,300
	小計							92,100	-	40,800	51,300
<b>寶龍星匯</b>											
1	海鹽北大街	2023年6月	嘉興	長三角	第三方	寶龍星匯	委託管理	55,570	-	35,630	19,940
	小計							55,570	-	35,630	19,940
	總計							147,670	-	76,430	71,240

## 新增簽約項目

在截至2023年6月30日止六個月內及截至本公佈日期止，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 建築面積 (平方米)
來自獨立第三方						
1	香塘寶龍廣場	太倉	長三角	寶龍商業	委託管理	70,000
2	上饒水南街 <sup>(1)</sup>	上饒	其他	寶龍星匯	諮詢顧問	158,000
	小計					<b>228,000</b>
	總計					<b>228,000</b>

(1) 項目簽約時間為2023年8月，不包含在2023年上半年各類統計數據範圍內。

## 出租率

下表載列於2023年6月30日本集團按產品類型劃分的運營中的零售商業物業平均出租率及在管建築面積。

產品類型	平均出租率 <sup>(1)</sup>		於2023年 6月30日 已開業 建築面積 (千平方米)
	2023年 6月30日	2022年 12月31日	
	%	%	
寶龍一城	99.4	98.5	171
寶龍城	97.9	98.4	574
寶龍廣場	90.1	92.2	8,445
寶龍天地	92.1	92.5	516
寶龍星匯	92.3	92.3	995
合計	<b>90.8</b>	<b>92.6</b>	<b>10,701</b>

(1) 出租率乃基於內部記錄，按各有關期末零售商業物業的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。出租率僅適用於本集團已有提供租戶招攬服務的零售商業物業，而一年內不同期間的出租率可能會有高低波動。

## 2023年下半年計劃開業項目

本集團2023年下半年零售商業物業項目計劃開業如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 <sup>(1)</sup> 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理模式	預計 總建築面積 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>							
1	余姚寶龍廣場	2023年10月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	65,915
2	景德鎮寶龍廣場	2023年10月	景德鎮	其他	寶龍地產	委託管理	129,209
3	金華金義寶龍廣場	2023年10月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	92,743
4	徐州和信寶龍廣場	2023年10月	徐州	長三角	第三方	委託管理	197,251
5	杭州拱墅寶龍廣場	2023年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	98,264
6	邳州寶龍廣場	2023年12月	徐州	長三角	寶龍地產	委託管理	129,514
7	臨海寶龍廣場	2023年12月	台州	長三角	第三方	整租	50,215
小計							<u>763,111</u>
<b>寶龍天地</b>							
1	廈門圓博苑寶龍天地	2023年10月	廈門	其他	第三方	整租	14,705
2	廈門文灶	2023年12月	廈門	其他	第三方	整租	41,658
小計							<u>56,363</u>
<b>寶龍星匯</b>							
1	天臺文化中心寶龍天地	2023年10月	台州	長三角	第三方	委託管理	18,227
2	溫州樂清寶龍廣場	2023年12月	溫州	長三角	第三方	委託管理	56,000
小計							<u>74,227</u>
總計							<u><u>893,701</u></u>

(1) 所有項目的開業日期僅為預計，實際開業日期視相關項目進展情況。

## 住宅物業管理服務

截至2023年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務業務分部實現總收入約為人民幣226.9百萬元，較截至2022年6月30日止六個月約人民幣241.8百萬元減少約6.2%。已交付建築面積約為20.1百萬平方米，較2022年同期18.3百萬平方米增加1.8百萬平方米；已交付項目105個，較2022年同期87個淨增18個；合約建築面積約為29.8百萬平方米，較2022年同期約30.6百萬平方米減少約0.8百萬平方米。

下表載列按地區劃分於所示日期的合約建築面積及已交付建築面積及於所示期間住宅物業管理服務分部的收入明細：

	截至6月30日止六個月					
	2023年			2022年		
	合約 建築面積	已交付 建築面積	收入	合約 建築面積	已交付 建築面積	收入
	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元
	(以千計)					
長三角 <sup>(1)</sup>	19,253	10,586	139,069	19,201	8,673	138,764
珠三角 <sup>(2)</sup>	559	389	8,227	559	-	2,998
其他 <sup>(3)</sup>	9,984	9,104	79,645	10,877	9,619	100,083
<b>總計</b>	<b>29,796</b>	<b>20,079</b>	<b>226,941</b>	<b>30,637</b>	<b>18,292</b>	<b>241,845</b>

附註：

- (1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。
- (2) 包括廣東省。
- (3) 包括除上述(1)和(2)之外的其他城市。

## 2023年下半年工作計劃

進入2023年，經歷了三年的新冠肺炎疫情終於解除限制措施，經濟社會全面恢復常態化運行，消費場景重新回歸線下。宏觀政策顯效發力，國家發改委發佈的《關於恢復和擴大消費的措施》中，對恢復和擴大消費提出了二十條強有力措施，進一步滿足居民消費需求，釋放消費潛力。2023上半年，GDP同比增速5.5%，社會消費品零售總額同比增長8.2%，經濟運行延續恢復態勢，整體消費市場溫和復蘇。



隨著線下消費場景的逐步復蘇，而購物中心作為線下消費的主要流量入口，2023年上半年，本集團客流和銷售額迎來了雙位數增長，恢復強勁。同時，本集團不斷優化升級招商品牌組合，與LVMH集團、歐萊雅集團等達成深度合作，近10餘家高化門店在廈門寶龍一城亮相，打造全新高化矩陣。展望2023年下半年，本集團將繼續堅持深耕長三角的戰略佈局，面對市場和消費的變化，突破思維、打破常規，不斷更新業態組合、樹立項目標籤，積極應對市場變化，打造豐富的消費場景和滿足多元化的生活方式。

### 1. 建立價值金字塔

充分挖掘項目空間及各業務端的收入價值，同時整合商業及物業自身的平台價值，構建本公司價值金字塔。同時2023年下半年將持續提升項目經營品質及商業氛圍，加快現有項目的調整翻新進程。招商運營方面，重視包括招商推廣、數據研究、風險管控、招商空舖管控等的商業管理全程復盤，巧用智慧科技，使用全程系統AI助手監控，通過主動推送預警信息等方式，提升項目管理效能。

### 2. 持續擴大品牌影響力

2023年3月，以「寶龍四季」為主題，貫穿全年營銷策略發佈會順利舉行，基於商業運營規律、節氣和節日，圍繞「顏色、聲音、味道、溫度」四個維度，詳細解讀了2023年本集團對於四季的營銷策略。2023年下半年，將著重圍繞「秋、冬」兩季繼續開展精彩的營銷活動，與此同時，第三屆「寶龍印記」活動將依舊作為年度重點營銷活動並將於2023年10月舉辦，繼續引爆消費熱潮。

### 3. 完善人才梯隊建設

本集團將繼續以長三角作為核心的戰略佈局區域，同時關注和探索其它機會型優質區域，繼增設六大城市招商中心，充分發揮區域招商優勢後，2023年下半年本集團將啟用YOUNG計劃，通過選拔年輕骨幹去面對新時代的商業發展。繼續對人才進行儲備和培養，開展項目總經理專項培訓，激發人才內生動力，並形成以數據為支撐的智能個人評估體系，繼續優化組織效能，提高流程審批效率，打造行業一流商業運營團隊。

## 財務回顧

### 收入

截至2023年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,274.8百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,266.4百萬元增加了約人民幣8.4百萬元。

本集團按業務分部及服務類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務	48,042	3.8	94,883	7.5
商業運營及管理服務	912,730	71.6	854,353	67.5
商業物業租賃收入	87,117	6.8	75,302	5.9
	<u>1,047,889</u>	<u>82.2</u>	<u>1,024,538</u>	<u>80.9</u>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	4,095	0.3	14,597	1.1
物業管理服務	171,137	13.4	191,017	15.1
其他增值服務	51,709	4.1	36,231	2.9
	<u>226,941</u>	<u>17.8</u>	<u>241,845</u>	<u>19.1</u>
總計	<u>1,274,830</u>	<u>100.0</u>	<u>1,266,383</u>	<u>100.0</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、商戶招攬及籌備開幕服務主要包括在零售商業物業開業前向物業開發商或業主提供(i)市場研究及定位服務；及(ii)商戶招攬及籌備開幕服務。

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務的收入約為人民幣48.0百萬元，同比減少約49.4%，佔本集團總收入約3.8%。

來自市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務的收入減少主要由於與2022年同期相比，提供市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務的零售商業物業數量減少。

## 商業運營及管理服務

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

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自商業運營及管理服務的收入約為人民幣912.7百萬元，同比增加約6.8%，佔本集團總收入約71.6%。

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運營能力的提升。截至2023年6月30日止六個月，本集團商業物業已開業建築面積約為10.7百萬平方米，同比增加約4.9%。

## 商業物業租賃收入

本集團就購物街單位及商場提供商業物業租賃服務。

截至2023年6月30日止六個月，本集團來自商業物業租賃服務的收入約為人民幣87.1百萬元，同比增長約15.7%，佔本集團總收入約6.8%。

來自商業物業租賃服務的收入增長主要由於轉租項目租賃收入增長所致。

## 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2023年6月30日止六個月，本集團來自住宅物業管理服務的收入約為人民幣226.9百萬元，同比減少約6.2%，佔本集團總收入約17.8%。

來自住宅物業管理服務的收入減少主要由於：(i)受中國房地產行業持續下行因素影響，住宅物業簽約面積增速放緩，預售管理服務收入減少；及(ii)截至2023年6月30日止六個月，住宅物業簽約面積約為29.8百萬平方米，較2022年同期減少約0.8百萬平方米。主要由於本集團主動與一個項目的業主進行協調並完成解約，該項目本身經營品質及表現不及預期。未來本集團將更多資源集中用於優質項目的打造和提升。

按客戶類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司 <sup>(i)</sup>	160,875	12.6	174,691	13.8
其他關聯方 <sup>(ii)</sup>	9,985	0.8	16,534	1.3
外部客戶 <sup>(iii)</sup>	877,029	68.8	833,313	65.8
	<u>1,047,889</u>	<u>82.2</u>	<u>1,024,538</u>	<u>80.9</u>
住宅物業管理服務				
同系附屬公司 <sup>(i)</sup>	26,978	2.1	40,368	3.2
其他關聯方 <sup>(ii)</sup>	2,421	0.2	9,072	0.7
外部客戶 <sup>(iii)</sup>	197,542	15.5	192,405	15.2
	<u>226,941</u>	<u>17.8</u>	<u>241,845</u>	<u>19.1</u>
總計	<u>1,274,830</u>	<u>100.0</u>	<u>1,266,383</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (i) 同系附屬公司指保留集團及其他由許先生控制的實體。
- (ii) 其他關聯方指保留集團共同控制的實體。
- (iii) 外部客戶指獨立第三方。

來源於外部客戶的收入是本集團的最大收入來源。截至2023年6月30日止六個月，本集團來自於外部客戶的收入約為人民幣1,074.6百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,025.7百萬元增加了約人民幣48.9百萬元，佔本集團總收入的約84.3%。

按地區劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業運營服務</b>				
長三角	754,161	59.2	727,095	57.4
珠三角	16,539	1.3	19,885	1.6
其他	277,189	21.7	277,558	21.9
	<u>1,047,889</u>	<u>82.2</u>	<u>1,024,538</u>	<u>80.9</u>
<b>住宅物業管理服務</b>				
長三角	139,069	10.9	138,764	11.0
珠三角	8,227	0.6	2,998	0.2
其他	79,645	6.3	100,083	7.9
	<u>226,941</u>	<u>17.8</u>	<u>241,845</u>	<u>19.1</u>
<b>總計</b>	<u>1,274,830</u>	<u>100.0</u>	<u>1,266,383</u>	<u>100.0</u>

截至2023年6月30日止六個月，本集團的商業運營物業及住宅管理物業主要位於長三角，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)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2023年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣836.6百萬元，同比增加約0.1%。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2023年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣438.2百萬元，同比增加約1.8%。截至2023年6月30日止六個月，本集團毛利率為34.4%，較截至2022年6月30日止六個月的34.0%增加了0.4個百分點。

截至2023年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利約為人民幣378.3百萬元，同比增長約2.8%，截至2023年6月30日止六個月，本集團商業運營服務毛利率為36.1%，較截至2022年6月30日止六個月的35.9%增加0.2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2023年6月30日止六個月，住宅物業管理服務的毛利約為人民幣59.9百萬元，同比減少約4.1%，截至2023年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務毛利率為26.4%，較截至2022年6月30日止六個月的25.8%增加0.6個百分點，主要由於本集團持續減少了一些低利潤物業管理項目的成本投入，並主動與一個經營品質欠佳的項目進行解約。

本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	截至6月30日止六個月			
	2023年		2022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	378,318	36.1	367,983	35.9
住宅物業管理服務	59,893	26.4	62,451	25.8
總計	<u>438,211</u>	<u>34.4</u>	<u>430,434</u>	<u>34.0</u>

截至2023年6月30日止六個月，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，提升經營品質和經營質量，為本集團業務未來數年毛利的提升奠定良好基礎。

## 其他收入及其他收益／(虧損)－淨額

其他收入及其他收益／(虧損)－淨額主要是來自地方政府的各類補貼收入及因租戶提前解約而沒收的保證金款項。截至2023年6月30日止六個月，本集團其他收入及其他收益／(虧損)－淨額約為人民幣31.2百萬元，同比上升約5.5%，主要由於報告期內收取的政府補貼增加所致。

## 金融資產減值虧損－淨額

本集團金融資產減值虧損－淨額主要包括就經營租賃及貿易應收款及其他應收款作出的減值撥備。截至2023年6月30日止六個月，本集團金融資產減值虧損－淨額約為人民幣14.2百萬元，同比上升約0.1%，主要由於基於審慎性原則，本集團對賬面的貿易應收款及其他應收款進行了減值測試並計提了合理減值。

## 融資收入／(成本)－淨額

本集團融資收入／(成本)－淨額主要包括租賃負債利息開支以及銀行存款利息收入的淨額。

截至2023年6月30日止六個月，本集團融資收入淨額約為人民幣12.8百萬元，而2022年同期融資成本淨額則約為人民幣8.7百萬元，主要是由於銀行存款利息收入增加所致。

## 所得稅開支

本集團所得稅開支主要包括中國企業所得稅。截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團的實際所得稅率保持相對穩定，分別約為26.7%及27.6%。

## 期間利潤

截至2023年6月30日止六個月，本集團的股東應佔利潤約為人民幣257.0百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣240.3百萬元增長約6.9%。

## 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2023年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣337.3百萬元，較2022年12月31日止的約為人民幣232.5百萬元增長了約45.1%，主要由於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貨商／分包商支付的款項及應付關聯方款項、代租戶或住戶收取現金、向租戶或住戶收取的保證金及其他。於2023年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,038.7百萬元，較2022年12月31日止的約為人民幣1,094.1百萬元減少了約5.1%，主要由於代租戶或住戶收款減少所致。

## 合同負債

合同負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2023年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣291.0百萬元，較2022年12月31日止的約為人民幣229.3百萬元增加了約26.9%，主要由於本集團業務規模擴大所致。

## 或有負債

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

## 流動資金及資本資源

本集團的財務狀況穩定，流動資金充裕。於2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,528.5百萬元，較2022年12月31日止的約為人民幣3,452.7百萬元增長了約2.2%，主要由於本集團加大收繳力度所致。



## 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2023年6月30日，本集團共有5,686名(2022年12月31日：5,726名)僱員。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達致本集團的成功至關重要。本集團的成功取決於本集團能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為本集團留任策略的一部分，本集團在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施。本集團亦為僱員參加多項僱員社保計劃，包括住房公積金、養老金、醫療保險、社會保險及失業保險。就員工培訓而言，本集團亦為員工提供各類課程，以改善員工技能，發展各自的專長。截至2023年6月30日止六個月，本集團概無遭遇任何重大勞工糾紛或在招聘僱員時遇到任何困難。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

本公司於2023年6月30日並無授權任何計劃以進行其他重大投資或增加資本資產。

## 重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至2023年6月30日止六個月，本公司並無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

本集團於報告期後概無任何其他重大後續事項。

## 中期股息

於2023年8月24日舉行的董事會會議上，董事會建議派發截至2023年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.15港元(2022年6月30日：每股普通股0.15港元)，中期股息總額為96.4百萬港元，乃按於2023年6月30日已發行普通股總數計算。中期股息將於2023年12月20日(星期三)或前後派發予2023年12月1日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定可享有截至2023年6月30日止六個月擬派付中期股息的股東資格，本公司將於2023年11月28日(星期二)至2023年12月1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。

為確定合資格可享有截至2023年6月30日止六個月擬派付中期股息之人士，所有過戶文件連同有關股票，必須於2023年11月27日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## **董事進行證券交易的標準守則**

本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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，董事已確認於報告期內均遵守標準守則所規定的準則。可能擁有本集團未公開內幕消息之相關僱員亦須於報告期內遵守書面指引，其條款不遜於標準守則之條文。

## **企業管治**

本公司秉承實現建立良好企業管治常規及程序，旨在提升投資者對本公司的信心及本公司的問責性。因此，本公司致力實現及維持有效的企業管治常規及程序。

本公司一直採納不時生效的上市規則附錄十四所載的企業管治守則第二部分的適用守則條文，作為其公司治理守則，據董事所知，本公司於報告期內一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。

## **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報告期內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **審閱中期業績**

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2023年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，並認為該等資料已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。審核委員會對本公司採納的會計處理方法並無異議。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績公佈及中期報告

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

本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予股東，並於上述網站登載。

## 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，2023年8月24日

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

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