

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

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9909)

## (1) 2023年度業績公佈 及 (2) 採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則

### 業績摘要

- 本集團截至2023年12月31日止年度的收入約為人民幣2,635.7百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣2,549.3百萬元增長約3.4%。
- 本集團截至2023年12月31日止年度的毛利約為人民幣887.0百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣834.4百萬元增長約6.3%。
- 本集團截至2023年12月31日止年度的毛利率約為33.7%，較截至2022年12月31日止年度約32.7%增長約1.0個百分點。
- 本集團截至2023年12月31日止年度本公司股東(「股東」)應佔利潤約為人民幣453.0百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣443.1百萬元增長約2.2%。
- 於2023年12月31日，本集團商業運營服務的合約建築面積(「建築面積」)<sup>註1</sup>約為15.1百萬平方米。本集團商業運營服務的已開業建築面積約為10.8百萬平方米。

註1：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2023年12月31日止年度的全年綜合業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字載列如下。

### 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4(a)	<b>2,635,746</b>	2,549,258
服務成本		<b>(1,748,725)</b>	(1,714,836)
<b>毛利</b>		<b>887,021</b>	834,422
銷售及營銷開支		<b>(78,589)</b>	(54,561)
行政開支		<b>(222,944)</b>	(214,187)
其他收入及其他收益－淨額	5	<b>55,734</b>	79,014
金融資產減值虧損－淨額		<b>(48,344)</b>	(27,956)
金融資產公允價值(虧損)/收益－淨額		<b>(1,248)</b>	580
<b>經營利潤</b>		<b>591,630</b>	617,312
融資收入/(成本)－淨額		<b>19,114</b>	(4,341)
分佔合營企業之業績		<b>(52)</b>	(2,352)
分佔聯營企業之業績		<b>996</b>	2,778
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>611,688</b>	613,397
所得稅開支	6	<b>(159,297)</b>	(174,284)
<b>年度利潤及全面收入總額</b>		<b>452,391</b>	439,113
以下應佔利潤及全面收入總額：			
－本公司股東		<b>452,952</b>	443,075
－非控制性權益		<b>(561)</b>	(3,962)
		<b>452,391</b>	439,113
<b>本公司股東應佔年度利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣分列示)			
－每股基本盈利	7	<b>71.33</b>	70.15
－每股攤薄盈利	7	<b>71.33</b>	69.79

## 綜合資產負債表

	於12月31日	
	2023年	2022年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	45,753	12,982
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	9,890	11,138
投資物業	749,749	751,872
遞延所得稅資產	92,127	70,065
商譽	20,640	20,640
無形資產	6,752	8,561
於合營企業之權益	772	824
於聯營企業之權益	54,516	53,520
	<u>980,199</u>	<u>929,602</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	9,602	–
經營租賃及貿易應收款	9 412,357	232,463
預付款及其他應收款	328,939	597,763
可收回即期所得稅	161	759
現金及銀行結餘	3,881,880	3,452,680
	<u>4,632,939</u>	<u>4,283,665</u>
<b>總資產</b>	<u>5,613,138</u>	<u>5,213,267</u>

## 綜合資產負債表(續)

	附註	於12月31日	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
<b>權益</b>			
股本及股份溢價	10	967,206	1,043,940
其他儲備		120,223	171,326
就股份獎勵計劃持有的股份		(44)	(95)
保留盈利		1,965,883	1,512,931
		<u>3,053,268</u>	<u>2,728,102</u>
本公司股東應佔股本及儲備			
非控制性權益		4,271	8,027
		<u>3,057,539</u>	<u>2,736,129</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		1,235	1,592
租賃負債		931,103	901,274
		<u>932,338</u>	<u>902,866</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	11	1,097,366	1,094,089
承租人墊款		22,087	44,091
即期所得稅負債		138,223	152,400
租賃負債		64,550	54,370
合同負債	4(b)	301,035	229,322
		<u>1,623,261</u>	<u>1,574,272</u>
總負債		<u>2,555,599</u>	<u>2,477,138</u>
權益及負債總額		<u>5,613,138</u>	<u>5,213,267</u>

## 綜合財務報表附註

### 1 一般資料

寶龍商業管理控股有限公司(「本公司」)於2019年3月25日根據開曼群島公司法第22章(1961年版第三條，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Maples Corporate Services Limited, PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事於中華人民共和國(「中國」)提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

本公司於2019年12月30日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司母公司為寶龍地產(維京)控股有限公司(「寶龍維京控股」)。本公司間接控股公司為寶龍地產控股有限公司(「寶龍控股」)，其股份自2009年10月14日於聯交所主板上市。於2023年12月31日，許健康先生(「許先生」)持有寶龍控股已發行股本的約44.37%權益。

寶龍控股及其附屬公司(不包括本集團)於該等綜合財務報表中統稱為「保留集團」。

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

### 2 編製基準及應用香港財務報告準則修訂

#### 編製基準

該等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。就編製該等綜合財務報表而言，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，該等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。

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

(i) 本年度強制生效之香港財務報告準則之新訂立及修訂本

本集團於本年度編製綜合財務報表首次應用由香港會計師公會所頒布的香港財務報告準則之新訂立及修訂本，並於本集團2023年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號之修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅制改革所產生的所得稅費用
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅收改革一支柱二立法模板

除下述情況外，上述新訂及經修訂之香港財務報告準則對過往期間確認之金額並無任何影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

**對香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本「會計政策披露」之影響**

本集團已於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」經已修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。假若當會計政策資料連同實體財務報表內其他資料一併考慮時，可以合理預期會影響一般目的財務報表的主要使用者在根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及金額並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得混淆重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「就重大性作出判斷」（「實務報告」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無重大影響，惟對本集團會計政策之披露事項構成影響。

(ii) 本年度非強制性的香港財務報告準則之修訂本

本集團並未提早應用下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號之修訂本	分類負債為流動或非流動 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	與契諾人的非流動負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產 出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂本	出售及租回中的租賃負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

本集團正在評估經修訂之香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定經修訂之香港財務報告準則會否對本集團之業績及財務狀況以及披露構成重大影響。經修訂之香港財務報告準則或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

### 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：

#### 一 商業運營服務

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

此外，為盡可能提升商業運營效率，本集團租賃本集團的在管商場附近的若干零售商業物業，並將其分租以產生長期租金收益。

#### 一 住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業、服務式公寓及辦公大樓的物業管理服務，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—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>2,137,390</u>	<u>498,356</u>	<u>2,635,746</u>
客戶合同收入	<b>1,960,880</b>	<b>498,356</b>	<b>2,459,236</b>
—於某時間點	<b>19,906</b>	—	<b>19,906</b>
—隨時間	<b>1,940,974</b>	<b>498,356</b>	<b>2,439,330</b>
其他來源的收入			
—租金收入	<b>176,510</b>	—	<b>176,510</b>
分部業績	<b>622,327</b>	<b>121,513</b>	<b>743,840</b>
其他收入及其他收益—淨額			<b>55,734</b>
未分配經營成本			<b>(207,944)</b>
利息開支			<b>(42,470)</b>
利息收入			<b>61,584</b>
分佔合營企業之業績			<b>(52)</b>
分佔聯營企業之業績			<b>996</b>
除所得稅前利潤			<b>611,688</b>
所得稅開支			<b>(159,297)</b>
年度利潤			<b>452,391</b>
折舊及攤銷	<u>82,094</u>	<u>4,078</u>	<u>86,172</u>

截至2022年12月31日止年度

	商業運營服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
總分部收入	2,058,280	490,978	2,549,258
客戶合同收入	1,913,537	490,978	2,404,515
—於某時間點	8,364	—	8,364
—隨時間	1,905,173	490,978	2,396,151
其他來源的收入			
—租金收入	144,743	—	144,743
分部業績	575,378	111,854	687,232
其他收入及其他收益—淨額			79,014
未分配經營成本			(148,934)
利息開支			(57,803)
利息收入			53,462
分佔合營企業之業績			(2,352)
分佔聯營企業之業績			2,778
除所得稅前利潤			613,397
所得稅開支			(174,284)
年度利潤			439,113
折舊及攤銷	80,401	3,015	83,416

(b) 下文為本集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2023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	1,674,099	246,848	(7,070)	1,913,877
其他資產				<u>3,699,261</u>
總資產				<u>5,613,138</u>
分部負債	2,122,495	280,461	(7,070)	2,395,886
其他負債				<u>159,713</u>
總負債				<u>2,555,599</u>
資本開支	<u>114,374</u>	<u>1,749</u>	<u>-</u>	<u>116,123</u>

於2022年12月31日

	商業運營 服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	1,614,557	213,250	(53,827)	1,773,980
其他資產				<u>3,439,287</u>
總資產				<u>5,213,267</u>
分部負債	2,050,595	274,738	(53,827)	2,271,506
其他負債				<u>205,632</u>
總負債				<u>2,477,138</u>
資本開支	<u>202,593</u>	<u>1,605</u>	<u>-</u>	<u>204,198</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部資產	1,913,877	1,773,980
其他資產		
可收回即期所得稅	161	759
遞延所得稅資產	92,127	70,065
未分配現金及銀行結餘	3,540,749	3,300,950
未分配物業及設備	1,046	2,031
其他企業資產	55,288	54,344
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	9,890	11,138
總資產	<u>5,613,138</u>	<u>5,213,267</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分部負債	2,395,886	2,271,506
其他負債		
即期所得稅負債	138,223	152,400
遞延所得稅負債	1,235	1,592
其他企業負債	20,255	51,640
總負債	<u>2,555,599</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綜合財務報表一致之方式計量。該等資產及負債乃按分部營運予以分配。

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

分部負債主要包括貿易及其他應付款、租賃負債、合同負債及承租人墊款。即期所得稅負債、遞延所得稅負債及其他企業負債除外。

資本開支包括添置物業及設備、投資物業及無形資產。

## 4 收入

(a) 本集團於截至2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租金收入：		
–商業物業租賃收入	<u>176,510</u>	<u>144,743</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	100,019	177,743
–商業運營及管理服務	1,860,861	1,735,794
–運營階段的商業運營服務	742,437	692,860
–商業物業管理服務	<u>1,118,424</u>	<u>1,042,934</u>
	<u>1,960,880</u>	<u>1,913,537</u>
–住宅物業管理服務		
–預售管理服務	9,160	25,455
–物業管理服務	376,162	368,159
–其他增值服務	<u>113,034</u>	<u>97,364</u>
	<u>498,356</u>	<u>490,978</u>
	<u>2,635,746</u>	<u>2,549,258</u>
客戶類別		
外部客戶(i)	2,242,728	2,070,924
同系附屬公司(ii)	368,313	439,605
其他關聯方(iii)	<u>24,705</u>	<u>38,729</u>
	<u>2,635,746</u>	<u>2,549,258</u>

(i) 外部客戶指獨立第三方。

(ii) 截至2023年12月31日止年度，來自保留集團及其他許先生控制的實體(「同系附屬公司」)產生的收入佔本集團收入14.0%(2022年：17.2%)。除同系附屬公司外，本集團的客戶眾多，概無客戶於年內佔本集團收入10%或以上(2022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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
合同負債	<u>301,035</u>	<u>229,322</u>

本集團的合同負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時預先支付的款項。

(i) 就合同負債確認收入

下表列示在本報告期間與結轉合同負債相關的已確認收入金額。

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022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	187,294	389,829
—住宅物業管理服務	<u>42,028</u>	<u>68,244</u>
	<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—淨額

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	22,242	35,999
政府補助	26,860	19,913
其他	7,954	8,148
	<u>57,056</u>	<u>64,060</u>
其他(虧損)/收益		
匯兌(虧損)/收益	(1,322)	14,954
	<u>55,734</u>	<u>79,014</u>

## 6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	181,716	173,597
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	(22,419)	687
	<u>159,297</u>	<u>174,284</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>611,688</u>	<u>613,397</u>
以各集團實體利潤按25%法定稅率計算的稅項開支	<b>152,922</b>	153,349
以下各項稅務影響：		
一分佔合營企業之業績	<b>13</b>	588
一分佔聯營企業之業績	<b>(249)</b>	(694)
一不可扣稅項開支	<u>6,611</u>	<u>21,041</u>
中國企業所得稅	<u><b>159,297</b></u>	<u>174,284</u>

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，實際所得稅率為26.0%及28.4%。

#### 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2023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(2022年：零)。位於香港的集團實體利潤主要來自股息收入，股息收入毋須繳納香港利得稅。

#### 中國預扣所得稅

根據新的中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，當中國境外直接控股公司之中國附屬公司於2008年1月1日後自所賺取利潤中宣派股息，將對該等直接控股公司徵收10%預扣稅。按照中國與香港所訂立之稅務條約安排規定，若中國附屬公司之直接控股公司於香港成立，則可按5%之較低稅率繳納預扣稅。

## 7 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔利潤除以截至2023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	
	2023年	2022年
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔利潤)	<u>452,952</u>	<u>443,075</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>634,978</u>	<u>631,650</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>71.33</u>	<u>70.15</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12月31日止年度	
	2023年	2022年
盈利(人民幣千元)		
就每股基本及攤薄盈利而言的盈利 (本公司擁有人應佔利潤)	<u>452,952</u>	<u>443,075</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>634,978</u>	<u>631,650</u>
潛在攤薄普通股之影響：		
獎勵股份	<u>-</u>	<u>3,252</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	<u>634,978</u>	<u>634,902</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>71.33</u>	<u>69.79</u>

## 8 股息

於2023年已派發中期股息96,435,000港元(相等於約人民幣88,910,000元)及末期股息96,435,000港元(相等於約人民幣87,924,000元)。

## 9 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
– 第三方	<u>29,064</u>	<u>24,363</u>
貿易應收款(附註(a))		
– 關聯方	<u>215,952</u>	<u>59,941</u>
– 第三方	<u>245,629</u>	<u>192,119</u>
	<u>461,581</u>	<u>252,060</u>
減：貿易應收款之減值撥備(附註(b))	<u>(78,288)</u>	<u>(43,960)</u>
	<u>412,357</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至30日	88,362	52,088
31至180日	117,970	60,380
181至365日	187,021	102,095
1至2年	53,313	25,381
2至3年	25,213	15,825
3年以上	<u>18,766</u>	<u>20,654</u>
	<u>490,645</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78,288,000元(2022年12月31日：人民幣43,960,000元)。
- (c) 於2023年12月31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

	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2023年1月1日及2023年12月31日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905
已發行及繳足：					
於2022年12月31日及2023年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	1,038,193	1,043,940
股息	-	-	-	(172,906)	(172,906)
歸屬獎勵股份	-	-	-	96,172	96,172
於2023年12月31日	642,900,000	6,429	5,747	961,459	967,206

## 11 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方	595	1,341
— 第三方	173,923	121,378
	<b>174,518</b>	122,719
其他應付款		
— 關聯方	141,117	161,335
— 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(a))	66,985	45,401
— 代租戶或住戶收款(附註(b))	84,243	148,224
— 已收保證金(附註(c))	534,787	487,658
— 就業務合併的應付款	-	4,241
— 其他	11,404	26,299
	<b>838,536</b>	873,158
應計薪金	71,389	79,082
其他應付稅項	12,923	19,130
	<b>1,097,366</b>	1,094,089

(a) 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。

(b) 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。

(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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年以內	161,689	116,217
1至2年	9,931	5,009
2至3年	1,940	844
3年以上	958	649
	<u>174,518</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：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
人民幣	<u>1,013,054</u>	<u>995,877</u>

## 管理層討論與分析

### 概覽

本集團為一家中華人民共和國(「中國」)領先的商業運營服務供應商。截至2023年12月31日，共有95個已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為10.8百萬平方米；已簽約零售商業物業138個，總合約建築面積約為15.1百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司於2023年獲多項榮譽，如中國指數研究院頒發的「2023中國商業地產百強企業Top 10」，樂居財經研究院頒發的「2023年品牌影響力企業」及贏商網頒發的「2023年度零售商業地產企業綜合實力Top 8」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2023年12月31日，本集團住宅物業管理服務已交付項目109個，總已交付建築面積約為21.1百萬平方米；已簽約項目147個，總簽約建築面積約為31.2百萬平方米。

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2023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四種：

#### 1、 委託經營管理

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

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

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

#### 2、 諮詢顧問

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

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

#### 3、 整租服務

業主按一定價格將零售商業物業整體出租給本集團，項目運營所有收入及成本均由本集團承擔。

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

#### 4、 淨收益分成

業主將零售商業物業全權委託本集團經營管理，項目運營所有收入及成本由本集團承擔，本集團將項目淨收益的一定百分比交予業主作為可變租金成本。

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			
	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	760,631	35.6	710,711	34.5
住宅物業管理服務	126,390	25.4	123,711	25.2
<b>總計</b>	<b>887,021</b>	<b>33.7</b>	<b>834,422</b>	<b>32.7</b>

## 商業運營服務

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

截至2023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2,137.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣2,058.3百萬元增加3.8%；已開業建築面積約為10.8百萬平方米，較2022年同期10.6百萬平方米增加0.2百萬平方米；已開業項目數95個，較2022年同期93個淨增2個；合約建築面積約為15.1百萬平方米，較2022年同期15.2百萬平方米減少0.1百萬平方米。

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

	於12月31日／截至該日止年度					
	2023年			2022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 <sup>(1)</sup>	9,846	6,878	1,541,990	9,916	6,596	1,476,368
珠三角 <sup>(2)</sup>	365	116	31,187	416	166	42,514
其他 <sup>(3)</sup>	4,847	3,778	564,213	4,863	3,791	539,398
<b>總計</b>	<b>15,058</b>	<b>10,772</b>	<b>2,137,390</b>	<b>15,195</b>	<b>10,553</b>	<b>2,058,280</b>

附註：

(1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。

(2) 包括廣東省。

(3) 包括除上述(1)和(2)之外的其他城市。

## 新增已開業的項目

本集團截至2023年12月31日止年度新增開業零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理方	管理模式	總建築			
								面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>											
1	金華金義寶龍廣場	2023年9月	金華	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	122,926	90,355	-	32,571
2	徐州和信寶龍廣場	2023年9月	徐州	長三角	第三方	寶龍商業	淨收益分成	197,251	80,931	-	116,320
3	景德鎮寶龍廣場	2023年10月	景德鎮	其他	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	129,209	80,000	19,209	30,000
4	邳州寶龍廣場	2023年12月	徐州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	129,514	90,000	-	39,514
	小計							<b>578,900</b>	<b>341,286</b>	<b>19,209</b>	<b>218,405</b>
<b>寶龍天地</b>											
1	舟山普陀寶龍天地	2023年6月	舟山	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	92,100	-	40,800	51,300
2	廈門園博苑寶龍天地	2023年7月	廈門	其他	第三方	寶龍商業	整租	14,705	-	14,705	-
3	廈門文灶寶龍天地	2023年12月	廈門	其他	第三方	寶龍商業	整租	17,110	-	17,110	-
	小計							<b>123,915</b>	<b>-</b>	<b>72,615</b>	<b>51,300</b>
<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
2	天台文化中心寶龍天地	2023年7月	台州	長三角	第三方	寶龍星匯	委託管理	18,227	-	18,227	-
3	紹興古城北	在營 <sup>(1)</sup>	紹興	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	61,549	-	61,549	-
	小計							<b>135,346</b>	<b>-</b>	<b>115,406</b>	<b>19,940</b>
	總計							<b>838,161</b>	<b>341,286</b>	<b>207,230</b>	<b>289,645</b>

(1) 於2023年11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2023年12月31日止年度已解除合約零售商業物業項目如下表所示：

序號	項目名稱	解約日期 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理方	管理模式	總建築			
								面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>											
1	紹興袍江寶龍廣場	2023年7月	紹興	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	41,083	30,000	-	11,083
2	惠州榮燦寶龍廣場	2023年10月	惠州	珠三角	第三方	寶龍商業	委託管理	50,600	33,000	-	17,600
3	青島李滄寶龍廣場	2023年11月	青島	其他	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	174,167	110,949	-	63,218
小計								<b>265,850</b>	<b>173,949</b>	<b>-</b>	<b>91,901</b>
<b>寶龍星匯</b>											
1	金沙碼頭奧萊公園	2023年7月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	133,970	87,258	13,288	33,424
2	寧波中體城	2023年7月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	88,305	54,137	-	34,168
3	寧波慈城	2023年9月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	12,532	-	12,532	-
4	安吉清華園	2023年10月	湖州	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	14,000	-	11,000	3,000
5	上虞佳源廣場	2023年10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								<b>354,023</b>	<b>220,509</b>	<b>36,820</b>	<b>96,694</b>
總計								<b>619,873</b>	<b>394,458</b>	<b>36,820</b>	<b>188,595</b>

## 已開業的項目

本集團截至2023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)	
<b>寶龍一城</b>											
1	廈門寶龍一城	2018年9月	廈門	其他	寶龍地產	委託管理	170,585	121,670	5,365	43,550	
小計								<b>170,585</b>	<b>121,670</b>	<b>5,365</b>	<b>43,550</b>
<b>寶龍城</b>											
1	上海七寶寶龍城	2016年10月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	150,567	70,719	12,759	67,089	
2	杭州濱江寶龍城	2016年12月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	295,562	140,877	37,512	117,173	
3	台州椒江寶龍城	2022年6月	台州	長三角	寶龍地產	委託管理	127,936	93,620	-	34,316	
小計								<b>574,065</b>	<b>305,216</b>	<b>50,271</b>	<b>218,578</b>

序號	項目名稱	開業日期 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理模式	總建築			
							面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>										
1	福州寶龍廣場	2007年4月	福州	其他	寶龍地產	委託管理	186,178	161,008	-	25,170
2	青島城陽寶龍廣場	2009年10月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	443,262	335,506	-	107,756
3	鄭州寶龍廣場	2009年12月	鄭州	其他	寶龍地產	委託管理	235,606	198,108	6,565	30,933
4	蚌埠寶龍廣場	2009年12月	蚌埠	長三角	寶龍地產	委託管理	346,880	222,966	48,503	75,411
5	無錫寶龍廣場	2010年10月	無錫	長三角	寶龍地產	委託管理	192,865	142,753	-	50,112
6	安溪寶龍廣場	2010年12月	泉州	其他	寶龍地產	委託管理	85,374	55,489	28,034	1,851
7	宿遷寶龍廣場	2011年9月	宿遷	長三角	寶龍地產	委託管理	150,660	120,645	-	30,015
8	鹽城寶龍廣場	2011年9月	鹽城	長三角	寶龍地產	委託管理	199,409	135,112	29,720	34,577
9	青島即墨寶龍廣場	2011年12月	青島	其他	寶龍地產	委託管理	175,513	130,462	-	45,051
10	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
11	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
12	新鄉寶龍廣場	2012年9月	新鄉	其他	寶龍地產	委託管理	262,690	90,321	84,394	87,975
13	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
14	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
15	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
16	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
17	天津于家堡寶龍廣場 <sup>(1)</sup>	2014年12月	天津	其他	寶龍地產	委託管理	162,836	87,613	-	75,223
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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)
26	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
27	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
28	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
29	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
30	上海吳淞寶龍廣場	2017年7月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	49,918	26,794	11,337	11,787
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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	-	-
46	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
47	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
48	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
49	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)
50	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
51	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
52	舟山寶龍廣場	2021年6月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	107,720	69,880	26,840	11,000
53	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
54	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
55	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
56	珠海高新寶龍廣場	2021年11月	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	115,513	85,000	4,923	25,590
57	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
58	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
59	蘭溪寶龍廣場	2021年12月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	139,361	90,000	15,461	33,900
60	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
61	杭州科技城寶龍廣場	2022年9月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	95,800	82,000	-	13,800
62	廈門同安寶龍廣場	2022年12月	廈門	其他	寶龍地產	委託管理	113,089	88,000	-	25,089
63	金華金義寶龍廣場	2023年9月	金華	長三角	寶龍地產	委託管理	122,926	90,355	-	32,571
64	徐州和信寶龍廣場	2023年9月	徐州	長三角	第三方	淨收益分成	197,251	80,931	-	116,320
65	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	80,000	19,209	30,000
66	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	90,000	-	39,514
	小計						<b>8,758,724</b>	<b>5,289,132</b>	<b>692,378</b>	<b>2,777,214</b>

序號	項目名稱	開業日期 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理模式	總建築			
							面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
<b>寶龍天地</b>										
1	太倉寶龍天地	2007年3月	蘇州	長三角	寶龍地產	委託管理	25,476	-	25,476	-
2	杭州下沙寶龍天地	2014年11月	杭州	長三角	第三方	整租	39,039	-	28,839	10,200
3	上海華新寶龍天地	2015年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	51,113	-	24,447	26,666
4	東營寶龍天地	2016年9月	東營	其他	寶龍地產	委託管理	79,514	-	51,649	27,865
5	海陽寶龍天地	2017年6月	煙臺	其他	寶龍地產	委託管理	39,108	-	37,470	1,638
6	淮安寶龍天地	2017年7月	淮安	長三角	寶龍地產	委託管理	93,384	-	82,827	10,558
7	金華磐安寶龍天地	2021年9月	金華	長三角	寶龍地產	諮詢顧問	33,649	-	31,479	2,170
8	舟山定海寶龍天地	2021年11月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	28,100	-	16,100	12,000
9	廈門將軍祠	2021年12月	廈門	其他	第三方	整租	6,470	-	6,470	-
10	廈門塘邊寶龍天地	2022年12月	廈門	其他	第三方	整租	28,475	-	28,475	-
11	舟山普陀寶龍天地	2023年6月	舟山	長三角	寶龍地產	委託管理	92,100	-	40,800	51,300
12	廈門園博苑寶龍天地	2023年7月	廈門	其他	第三方	整租	14,705	-	14,705	-
13	廈門文灶寶龍天地	2023年12月	廈門	其他	第三方	整租	17,110	-	17,110	-
小計							<b>548,243</b>	<b>-</b>	<b>405,847</b>	<b>142,396</b>
<b>寶龍星匯</b>										
1	嘉善星悅城	2014年10月	嘉興	長三角	第三方	整租	35,000	35,000	-	-
2	星悅·西城廣場	2017年10月	台州	長三角	第三方	整租	38,100	33,000	-	5,100
3	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
4	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
5	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	-
6	湘湖慢生活文商旅街區	2022年6月	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	27,836	-	27,836	-
7	杭州富陽東方茂商業	2022年6月	杭州	長三角	第三方	委託管理	119,890	78,853	-	41,037
8	金帝星隆城	2022年9月	紹興	長三角	第三方	委託管理	86,000	86,000	-	-
9	德興雨帆寶龍廣場	2022年12月	上饒	其他	第三方	委託管理	45,899	37,113	-	8,786
10	海鹽北大街	2023年6月	嘉興	長三角	第三方	委託管理	55,570	-	35,630	19,940
11	天台文化中心寶龍天地	2023年7月	台州	長三角	第三方	委託管理	18,227	-	18,227	-
12	紹興古城北	2023年11月	紹興	長三角	第三方	諮詢顧問	61,549	-	61,549	-
小計							<b>719,944</b>	<b>317,966</b>	<b>297,115</b>	<b>104,863</b>
<b>總計</b>							<b>10,771,561</b>	<b>6,033,984</b>	<b>1,450,976</b>	<b>3,286,601</b>

下表載列截至2023年12月31日本集團按品牌劃分的運營中的零售商業物業平均出租率及已開業建築面積。

產品類型	平均出租率 <sup>(1)</sup>		已開業 建築面積 (千平方米)
	於12月31日		
	2023年	2022年	
	%	%	
寶龍一城	98.9	98.5	171
寶龍城	97.7	98.4	574
寶龍廣場	90.6	92.2	8,759
寶龍天地	90.7	92.5	548
寶龍星匯	91.8	92.3	720
<b>合計</b>	<b>91.2</b>	<b>92.6</b>	<b>10,772</b>

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

## 新增簽約項目

截至2023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)
來自獨立第三方：						
1	香塘寶龍廣場	太倉	長三角	寶龍商業	淨收益分成	70,000
2	嵊州寶龍廣場	嵊州	長三角	寶龍商業	淨收益分成	159,338
3	上饒水南街	上饒	其他	寶龍星匯	諮詢顧問	158,000
4	紹興古城北	紹興	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	61,549
	<b>總計</b>					<b>448,887</b>

## 籌備中的項目

2024年零售商業物業項目計劃開業如下表所示：

序號	項目名稱	開業日期 <sup>(1)</sup> 年/月	城市	地理分區	項目來源	管理模式	預計 建築面積 (平方米)
<b>寶龍廣場</b>							
1	台州杜橋寶龍廣場	2024年1月	台州	長三角	第三方	整租	67,990
2	杭州拱墅寶龍廣場	2024年6月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	98,264
3	余姚寶龍廣場	2024年9月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	65,915
4	寧波江北寶龍廣場	2024年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	109,716
5	珠海金灣寶龍廣場	2024年12月	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	70,000
6	南京江寧寶龍廣場	2024年12月	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	146,788
7	上海奉發寶龍廣場	2024年12月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	83,550
8	濟源寶龍廣場	2024年12月	濟源	其他	第三方	淨收益分成	90,000
9	嵊州寶龍廣場	2024年12月	嵊州	長三角	第三方	淨收益分成	159,338
小計							<b>891,561</b>
<b>寶龍星匯</b>							
1	樂清寶龍廣場	2024年1月	樂清	長三角	第三方	委託管理	56,000
2	溫州樂清街區商業項目	2024年5月	樂清	長三角	第三方	委託管理	62,000
3	上饒水南街	2024年7月	上饒	其他	第三方	諮詢顧問	158,000
小計							<b>276,000</b>
總計							<b>1,167,561</b>

(1) 所有項目的開業日期均為預計，實際開業日期視項目進展情況。

2025年及以後零售商業物業項目計劃開業如下表所示：

序號	項目名稱	城市	地理分區	項目來源	管理模式	預計 建築面積 (平方米)
1	寧波寶龍一城	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	190,100
2	南昌寶龍一城	南昌	其他	寶龍地產	委託管理	142,145
3	揚州廣陵寶龍城	揚州	長三角	寶龍地產	委託管理	89,700
4	南京玄武寶龍城	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	127,591
5	南京江北寶龍城	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	121,500
6	武漢新洲寶龍廣場	武漢	其他	寶龍地產	委託管理	142,655
7	武夷山寶龍廣場	南平	其他	寶龍地產	委託管理	67,633
8	南京六合寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	141,939
9	常熟寶龍廣場	蘇州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,300
10	珠海北站寶龍廣場	珠海	珠三角	寶龍地產	委託管理	80,000
11	亳州寶龍廣場	亳州	長三角	寶龍地產	委託管理	211,730
12	蒼南寶龍廣場	溫州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,000
13	南京經開寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	104,000
14	南京栖霞寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	150,000
15	永泰寶龍廣場	福州	其他	寶龍地產	委託管理	62,000
16	滁州寶龍廣場	滁州	長三角	寶龍地產	委託管理	70,000
17	宣城寶龍廣場	宣城	長三角	寶龍地產	委託管理	124,289
18	東營寶龍廣場	東營	其他	寶龍地產	委託管理	133,720
19	中山寶龍廣場	中山	珠三角	寶龍地產	委託管理	100,000
20	無錫新吳寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍地產	委託管理	174,180
21	武漢礄口寶龍廣場	武漢	其他	寶龍地產	委託管理	135,300
22	重慶萬州寶龍廣場	重慶	其他	第三方	委託管理	80,000
23	湖州鑫遠寶龍廣場	湖州	長三角	第三方	淨收益分成	80,000
24	香塘寶龍廣場	太倉	長三角	第三方	淨收益分成	70,000
25	象山寶龍天地	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	11,118
26	上海嘉定寶龍天地	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	21,600
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	臨安IN巷	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	27,700
<b>總計</b>						<b>2,993,248</b>

## 住宅物業管理服務

截至2023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498.4百萬元，較截至2022年12月31日止年度人民幣491.0百萬元增加1.5%。已交付建築面積約為21.1百萬平方米，較2022年同期19.4百萬平方米增加1.7百萬平方米；已交付項目數109個，較2022年同期92個新增17個；合約建築面積約為31.2百萬平方米，較2022年同期30.7百萬平方米增加0.5百萬平方米。

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					
	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 (以千計)	平方米	平方米	人民幣元	
長三角 <sup>(1)</sup>	20,664	11,616	324,627	19,253	9,620	307,871
珠三角 <sup>(2)</sup>	559	389	14,684	559	79	6,161
其他 <sup>(3)</sup>	9,984	9,104	159,045	10,877	9,728	176,946
<b>總計</b>	<b>31,207</b>	<b>21,109</b>	<b>498,356</b>	<b>30,689</b>	<b>19,427</b>	<b>490,978</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。

## 2024年工作計劃

回望2023年，隨著疫情陰霾消散，社會運行重回正軌。中國的經濟運行總體上呈現持續恢復向好的態勢，全年整體GDP同比增長5.2%。2023年以來，擴大內需各項政策措施落地生效，內需潛力持續釋放，消費對經濟增長的拉動作用明顯增強，服務型消費推動經濟邊際復蘇。截至2023年12月31日止年度社會消費品零售總額達約人民幣47萬億元，同比增長7.2%。總量創歷史新高。

本集團始終致力於購物中心的精細運營，打造多樣化的線下消費場景。於2023年，本集團完成4座寶龍廣場及6個街區類項目的開業，金華金義寶龍廣場是本集團佈局金華的第七子。徐州和信寶龍廣場是本集團徐州首秀，作為第三方輕資產存量項目，從簽約至開業僅用時1年。景德鎮寶龍廣場首進江西，是當地唯一一家超過21萬平方米的城市級購物中心。邳州寶龍廣場的開業作為本年度的收官之作，更是填補了城市高品質商業的空白。展望2024年，本集團將堅持「聚集長三角，同步發展華南」的戰略佈局，進一步深耕厚植，將「降速、提質」作為下一步發展策略，聚焦運營，提升項目品質。不斷夯實本集團的品牌力。2024年將重點開展如下工作：

### (I) 精運營

截至2023年12月31日止，本集團總計已開業建築面積達10.8百萬平方米，已簽約面積達15.1百萬平方米，進一步奠定本集團在行業的領先地位。2024年，本集團以項目經營為核心，通過出租率提升、到期店鋪調整、提升低租金項目收入、主力店結構調整改造四大專項收入提升舉措，優化業態結構，調整品類品牌，打造能提供情緒價值的商業空間，對租金水平、客流、銷售規模及收繳率等運營指標全面提升的同時，更要注重項目滿意度、美譽度和品牌力。

## (II) 強品牌

隨著2023年3月「寶龍四季」全年的營銷策略發佈，本集團以四季為元素開展了一系列的品牌活動。春始於「寶龍四季」，秋歸於「寶龍印記」，冬盛於「商業年會」。2024年，將仍以「寶龍四季」為主線貫穿全年，打造專屬於本集團的標誌性品牌活動，且借助前期活動的成功經驗，本集團的IP活動影響力正不斷穩步擴大，與外部資源強強聯合，從騰訊到抖音(一個允許用戶創建視頻以表達自己並記錄美好生活的視頻應用程序)，從會員運營到社群聯盟，進一步擴大了公域流量資源的同時，本集團的價值生態也在隨之穩步搭建。

## (III) 樹標杆

2023年全年，本集團新增簽約項目共計4個，新增簽約面積約45萬平方米，均來自於第三方輕資產項目。展望2024年，本集團開業項目預計12個，約117萬平方米，對新開業項目全力籌備開業。對在營項目實施「資產深耕、價值提升」的分類管理，通過對個別開業時間較長的項目做針對性的招調升級，保證項目的新鮮度，從而打造更多的行業標杆。此外，輕資產拓展仍是本集團未來增量項目來源的重要渠道之一，將以第三方項目質量作為優先考慮，並爭取新獲取不低於50萬平方米的管理面積。

## (IV) 重考核

將重點圍繞「降本增效」的目標，繼續提升人均效能，加強業務團隊考核，同時注重人才梯隊的年輕化及內生力。通過啟用「YOUNG計劃」選拔年輕骨幹去面對新時代的商業發展，完成團隊向年輕化的過渡。繼續對人才進行儲備和培養，定期對項目總經理開展專項培訓，激發人才內生動力。同時結合數字化體系的全面覆蓋，形成以數據為支撐的智能個人評估體系。提高線上流程審批效率，優化組織效能，爭做行業一流商業運營團隊。

## 財務回顧

### 收入

截至2023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2,635.7百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣2,549.3百萬元增加約3.4%。

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			
	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	100,019	3.8	177,743	7.0
商業運營及管理服務	1,860,861	70.6	1,735,794	68.1
商業物業租賃收入	176,510	6.7	144,743	5.7
	<u>2,137,390</u>	<u>81.1</u>	<u>2,058,280</u>	<u>80.8</u>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	9,160	0.3	25,455	1.0
物業管理服務	376,162	14.3	368,159	14.4
其他增值服務	113,034	4.3	97,364	3.8
	<u>498,356</u>	<u>18.9</u>	<u>490,978</u>	<u>19.2</u>
總計	<u>2,635,746</u>	<u>100</u>	<u>2,549,258</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2023年12月31日止年度，來自市場研究及定位、商戶招攬及籌備開幕服務的收入為約人民幣100.0百萬元，同比減少43.7%，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1,860.9百萬元，同比增加7.2%，佔本集團總收入約70.6%。

來自商業運營及管理服務的收入增加主要由於總計已開業建築面積增加及運營能力的提升。

## 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2023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176.5百萬元，同比增加21.9%，佔總收入約6.7%。

來自商業物業租賃的收入增加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498.4百萬元，同比增加1.5%，佔總收入約18.9%。

來自提供住宅物業管理服務的收入增加主要由於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			
	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	315,139	12.0	362,177	14.2
其他關聯方	20,650	0.8	22,827	0.9
外部客戶	<u>1,801,601</u>	<u>68.3</u>	<u>1,673,276</u>	<u>65.7</u>
	<u>2,137,390</u>	<u>81.1</u>	<u>2,058,280</u>	<u>80.8</u>
住宅物業管理服務				
同系附屬公司	53,174	2.0	77,428	3.0
其他關聯方	4,055	0.2	15,902	0.6
外部客戶	<u>441,127</u>	<u>16.7</u>	<u>397,648</u>	<u>15.6</u>
	<u>498,356</u>	<u>18.9</u>	<u>490,978</u>	<u>19.2</u>
總計	<u>2,635,746</u>	<u>100</u>	<u>2,549,258</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2023年12月31日止年度，本集團來自於外部客戶的收入約為人民幣2,242.7百萬元，佔本集團總收入的約85.0%。

按地理區域劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	1,541,990	58.5	1,476,368	57.9
珠三角	31,187	1.2	42,514	1.7
其他	564,213	21.4	539,398	21.2
	<u>2,137,390</u>	<u>81.1</u>	<u>2,058,280</u>	<u>80.8</u>
住宅物業管理服務				
長三角	324,627	12.3	307,871	12.1
珠三角	14,684	0.6	6,161	0.2
其他	159,045	6.0	176,946	6.9
	<u>498,356</u>	<u>18.9</u>	<u>490,978</u>	<u>19.2</u>
總計	<u>2,635,746</u>	<u>100</u>	<u>2,549,258</u>	<u>100</u>

截至2023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2023年12月31日止年度，本集團的服務成本為約人民幣1,748.7百萬元，同比增加2.0%。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12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣887.0百萬元，同比增長6.3%。截至2023年12月31日止年度，本集團毛利率為33.7%，較截至2022年12月31日止年度的32.7%增加1.0個百分點。

截至2023年12月31日止年度，商業運營服務的毛利約為人民幣760.6百萬元，同比增長7.0%。截至2023年12月31日止年度，本集團商業運營服務毛利率為35.6%，較截至2022年12月31日止年度的34.5%增加1.1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12月31日止年度，住宅物業管理服務的毛利約為人民幣126.4百萬元，同比增長2.2%。截至2023年的12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務毛利率為25.4%，較截至2022年12月31日止年度的25.2%增加0.2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。

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			
	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	760,631	35.6	710,711	34.5
住宅物業管理服務	126,390	25.4	123,711	25.2
總計	887,021	33.7	834,422	32.7

截至2023年12月31日止年度，本集團進一步推進項目區域化整合管理，同時通過科技升級賦能，為本集團業務未來數年毛利的提升奠定良好基礎。

## 其他收入及其他收益—淨額

本集團其他收入及其他收益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12月31日止年度，本集團其他收入及其他收益淨額約為人民幣55.7百萬元，同比減少29.5%，主要由於本年收到的違約金收入減少。

## 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48.3百萬元，同比增加72.9%，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12月31日止年度，本集團融資收入淨額約為人民幣19.1百萬元，而2022年同期的融資成本淨額約人民幣4.3百萬元，主要是由於銀行存款利息收入的增加所致。

## 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12月31日止年度，實際所得稅率為26.0%，較截至2022年12月31日止年度的28.4%減少2.4個百分點。

## 年度利潤

截至2023年12月31日止年度，本集團股東應佔利潤約為人民幣453.0百萬元，較截至2022年12月31日止年度約人民幣443.1百萬元增長2.2%。

## 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12月31日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣412.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣232.5百萬元增加77.4%，主要由於本集團業務增長所致。

## 預付款及其他應收款

本集團的預付款及其他應收款主要指向供電局預付的能耗費、代租戶及住戶付款及因商業原因預付的保證金。於2023年12月31日，本集團的預付款及其他應收款約為人民幣328.9百萬元，較2022年12月31日約人民幣597.8百萬元減少45.0%。該等減少主要是由於本集團收回獨家銷售代理權的保證金。

## 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2023年12月31日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,097.4百萬元，較2022年12月31日約人民幣1,094.1百萬元增加0.3%，主要由於本集團規模擴大所致。

## 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2023年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣301.0百萬元，較2022年12月31日增加31.3%，主要由於本集團規模擴大所致。

## 或有負債

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或有負債(2022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2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,881.9百萬元，較2022年12月31日約人民幣3,452.7百萬元增加12.4%，主要由於本集團加大了催收力度。

## 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2023年12月31日，本集團的資產負債率為0.46(2022年12月31日：0.48)。

## 外匯風險

本集團業務主要以人民幣進行，承受的外匯風險有限，因此於2023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2023年12月31日，本集團主要非人民幣資產和負債為按美元及港元列示的現金及銀行結餘。人民幣兌美元及港元的匯率波動可能影響本集團經營業績。本集團密切監察匯率波動，並在適當的時候考慮對外匯風險。

## 所得款項淨額用途

### (i) 首次公開發售及超額配發所得款項淨額用途

本公司(i)於首次公開發售獲得約為1,380.5百萬港元所得款項淨額及(ii)於2020年1月22日行使超額配股權獲得約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。

本公司已於2023年6月30日修訂未動用的首次公開發售所得款項淨額的用途，詳情請參閱本公司日期為2023年6月30日的公佈。

截至2023年12月31日，首次公開發售所得款項淨額用途連同預期動用時間表如下：

	招股章程 載述的首次 公開發售 所得款項 淨額 計劃用途 百萬港元	重新 分配後首次 公開發售 所得款項 淨額 計劃用途 百萬港元	截至2023年			預期時間表
			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	直至2023年 12月31日 首次 公開發售 所得款項 淨額 實際用途 百萬港元	直至2023年 12月31日 未動用的 首次公開發售 所得款項 淨額 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	238.3	4.8	36.3	202.0	2026年12月31日 或之前
(ii) 升級資訊技術系統	397.1	238.3	15.8	68.6	169.7	2026年12月31日 或之前
(iii) 若干租戶及供應商的 股權投資	158.8	158.8	-	73.4	85.4	2026年12月31日 或之前
(iv) 翻新由獨立第三方開發或 擁有的零售商業物業	79.5	79.5	7.1	31.1	48.4	2026年12月31日 或之前
(v) 一般業務用途及營運資金	158.8	158.8	-	158.8	-	-
(vi) 整租服務模式下物業的 租賃支出	-	714.8	9.6	9.6	705.2	2026年12月31日 或之前
	<b>1,588.5</b>	<b>1,588.5</b>	<b>37.3</b>	<b>377.8</b>	<b>1,210.7</b>	

未動用的所得款項的餘額計劃將於2026年12月31日前按經修訂擬定動用。董事會將於必要時重新評估並修訂首次公開發售所得款項淨額之計劃用途的時間表。

於2023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股新股份所得款項約273.4百萬港元(「認購事項所得款項」)，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。

本公司已於2023年6月30日修訂未動用的認購事項所得款項的用途，詳情請參閱本公司日期為2023年6月30日的公佈。

下表載列截至2023年12月31日認購事項所得款項的使用情況及預期使用時間表：

	認購事項 所得款項的 原定分配 百萬港元	重新分配後 認購事項 所得款項的 計劃用途 百萬港元	截至2023年			預期時間表
			12月31日 止年度內 認購事項 所得款項 實際用途 百萬港元	直至2023年 12月31日 認購事項 所得款項 實際用途 百萬港元	直至2023年 12月31日 未動用的 認購事項 所得款項 百萬港元	
(i) 增聘人手：為本集團項目及總部吸引和招募更多管理人員	82.0	82.0	-	82.0	-	-
(ii) 物業租賃業務：發展紹興柯橋寶龍廣場、杭州青山湖寶龍廣場及台州杜橋寶龍廣場三個租賃項目	109.4	109.4	2.6	22.1	87.3	2026年12月31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	-	-	-	-	-
(iv) 升級資訊技術系統	-	82.0	-	-	82.0	2026年12月31日或之前
	<b>273.4</b>	<b>273.4</b>	<b>2.6</b>	<b>104.1</b>	<b>169.3</b>	

於2023年12月31日，未動用的認購事項所得款項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2023年12月31日，本集團共擁有5,798名(2022年：5,726名)僱員。本集團於截至2023年12月31日止年度的員工成本總額約為人民幣882.2百萬元(2022年：約人民幣857.6百萬元)。本集團相信吸引、招攬及留任高質素員工對達致本集團的成功至關重要。我們的成功取決於我們能否吸引、留任及激勵合資格的人員。作為我們留任策略的一部分，本集團在基本薪金的基礎上向僱員提供現金績效花紅及其他激勵措施。本集團亦為僱員參加多項僱員社保計劃，包括住房公積金、養老金、醫療保險、社會保險及失業保險。就員工培訓而言，本集團亦為員工提供各類課程，以改善員工技能，發展各自的專長。截至2023年12月31日止年度，本集團概無遭遇任何重大勞工糾紛或在招聘僱員時遇到任何困難。

## 重大投資及資本資產之未來計劃

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

## 重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

除本公佈披露者外，本集團於截至2023年12月31日止年度並無持有任何重大投資，亦無進行任何重大的附屬公司、聯營公司及合營企業收購或出售。

## 報告期後事項

2023年12月31日後及截至本公佈日期止，概無發生重大事項。

## 股東週年大會

本公司截至2023年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2024年6月14日(星期五)(「股東週年大會」)舉行。有關舉行股東週年大會的通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊發及寄發。

## 股息

董事會不建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息(截至2022年12月31日止年度：每股普通股0.15港元)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

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2024年6月11日(星期二)至2024年6月14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2024年6月7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。

## 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(自2023年12月31日起重新編號為附錄C3)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2023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2023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2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

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

本公司已採納上市規則附錄十四(自2023年12月31日起重新編號為附錄C1)所載企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分載列的原則及守則條文作為其本身的企業管治守則，而據董事所知，本公司於截至2023年12月31日止年度一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2023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2023年12月31日止年度的經審核綜合年度業績，並認為該等業績已遵守適用會計準則及規定編製及作出充足披露。

## 開元信德會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司外部核數師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)已同意本公佈有關本集團截至2023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2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表)。開元信德就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒發的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此開元信德並無對本公佈作出任何核證。

## 核數師退任及重新委任

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

## 充足公眾持股量

根據本公司公開資料及據董事所知，於截至2023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不少於本公司已發行股份總數的25%。

## 於聯交所及本公司網站刊發2023年年度業績及2023年年報

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

本公司截至2023年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所及本公司的網站登載。

## 採納經修訂及重述的組織章程大綱及細則

董事會建議修訂本公司現行第二份經修訂及重述的組織章程大綱及組織章程細則(「現行組織章程大綱及細則」)以(i)使現行組織章程大綱及細則符合上市規則的最新規定，包括於2023年12月31日生效的上市規則第2.07A條有關以電子方式發送公司通訊的修訂；及(ii)納入若干對應的和輕微的修訂(「建議修訂」)。

董事會建議透過採納第三份經修訂及重述的本公司組織章程大綱及組織章程細則(「經修訂及重述的組織章程大綱及細則」)，進行建議修訂，以替換並排除現行組織章程大綱及細則。

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

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

建議修訂及經修訂及重述的組織章程大綱及細則均以英文編製，其中文譯本僅供參考。倘中英文版本之間有任何歧義，概以英文版本為準。

## 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，2024年3月26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。