

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2022年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

- 本集團截至2022年6月30日止六個月的收入約為人民幣1,266.4百萬元，較2021年同期約人民幣1,170.6百萬元增長約8.2%。
- 本集團截至2022年6月30日止六個月的毛利約為人民幣430.4百萬元，較2021年同期約人民幣383.4百萬元增長約12.3%。
- 本集團截至2022年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔利潤約為人民幣240.3百萬元，較2021年同期約人民幣203.3百萬元增長約18.2%。
- 於2022年6月30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10.2百萬平方米(「**平方米**」)，較2021年12月31日約9.9百萬平方米上升約0.3百萬平方米；及住宅物業管理服務的已交付建築面積約為18.3百萬平方米，較2021年12月31日約17.7百萬平方米上升約0.6百萬平方米。
- 董事會建議派發截至2022年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.15港元。

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

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2022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2021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	
		2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	1,266,383	1,170,561
服務成本		(835,949)	(787,197)
毛利		430,434	383,364
銷售及營銷開支		(20,202)	(11,853)
行政開支		(87,297)	(88,990)
其他收入及其他收益／(虧損)	5	29,577	9,705
金融資產減值虧損淨額		(14,140)	(13,602)
經營利潤		338,372	278,624
融資(成本)／收入－淨額		(8,759)	173
分佔合營企業之業績		(1,053)	823
分佔聯營企業之業績		2,600	—
除所得稅前利潤		331,160	279,620
所得稅開支	6	(91,351)	(74,827)
期間利潤及全面收入總額		239,809	204,793
以下應佔利潤及全面收入總額：			
—本公司股東		240,344	203,338
—非控制性權益		(535)	1,455
		239,809	204,793
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	38.05	32.14
—每股攤薄盈利	7	37.94	31.90

中期簡明綜合資產負債表

		2022年 6月30日 (未經審核) 附註	2021年 12月31日 (經審核)
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		15,098	16,153
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		10,558	10,558
投資物業		783,974	632,496
無形資產		4,608	4,859
商譽		20,640	20,640
遞延所得稅資產		76,787	71,359
於合營企業之投資		2,123	3,176
於聯營企業之投資		53,342	50,742
		<u>967,130</u>	<u>809,983</u>
流動資產			
經營租賃及貿易應收款	9	294,025	161,024
預付款及其他應收款		304,327	101,402
可收回即期所得稅		1,009	8,396
現金及銀行結餘		3,625,423	3,991,601
		<u>4,224,784</u>	<u>4,262,423</u>
總資產		<u>5,191,914</u>	<u>5,072,406</u>

中期簡明綜合資產負債表(續)

		2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
權益			
股本及溢價	10	1,127,007	1,288,561
其他儲備		124,905	97,281
就股份獎勵計劃而持有的股份		(95)	(95)
保留盈利		1,310,200	1,069,856
		<u>2,562,017</u>	<u>2,455,603</u>
本公司股東應佔股本及儲備			
非控制性權益		14,598	15,133
		<u>2,576,615</u>	<u>2,470,736</u>
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,823	2,199
租賃負債		900,730	713,990
		<u>902,553</u>	<u>716,189</u>
流動負債			
貿易及其他應付款	11	1,243,859	1,209,042
承租人墊款		24,921	25,696
即期所得稅負債		147,157	129,253
租賃負債		41,835	63,417
合同負債		254,974	458,073
		<u>1,712,746</u>	<u>1,885,481</u>
總負債		<u>2,615,299</u>	<u>2,601,670</u>
權益及負債總額		<u>5,191,914</u>	<u>5,072,406</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2022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2022年8月30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2022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2021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2022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2021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3號修訂本	引用概念框架
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合同—履行合同的成本
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的說明性示例及香港會計準則第41號之修訂

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2022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17號	保險合同	2023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	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對於 有期貸款的分類	2023年1月1日
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	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
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	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者及其聯營企業或合營企業 之間的資產出售或出資	待定

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)、未分配經營成本、利息收入、利息開支、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	<u>949,236</u>	<u>241,845</u>	<u>1,191,081</u>
—於某時間點	<u>943</u>	<u>—</u>	<u>943</u>
—隨時間	<u>948,293</u>	<u>241,845</u>	<u>1,190,138</u>
其他來源的收入			
—租金收入	<u>75,302</u>	<u>—</u>	<u>75,302</u>
分部業績	<u>310,566</u>	<u>55,301</u>	<u>365,867</u>
其他收入及其他收益/(虧損)			<u>29,577</u>
未分配經營成本			<u>(57,072)</u>
利息開支			<u>(23,214)</u>
利息收入			<u>14,455</u>
分佔合營企業之業績			<u>(1,053)</u>
分佔聯營企業之業績			<u>2,600</u>
除所得稅前利潤			<u>331,160</u>
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>

截至2021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>942,253</u>	<u>228,308</u>	<u>1,170,561</u>
客戶合同收入	840,093	228,308	1,068,401
—於某時間點	48,089	—	48,089
—隨時間	792,004	228,308	1,020,312
其他來源的收入			
—租金收入	102,160	—	102,160
分部業績	274,967	49,807	324,774
其他收入及其他收益/(虧損)			9,705
未分配經營成本			(55,855)
利息開支			(22,164)
利息收入			22,337
分佔合營企業之業績			<u>823</u>
除所得稅前利潤			279,620
所得稅開支			<u>(74,827)</u>
期間利潤			<u>204,793</u>
折舊及攤銷	<u>55,239</u>	<u>572</u>	<u>55,811</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2022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	2,282,041	173,615	(38,314)	2,417,342
其他資產				<u>2,774,572</u>
總資產				<u>5,191,914</u>
分部負債	2,050,188	275,167	(38,314)	2,287,041
其他負債				<u>328,258</u>
總負債				<u>2,615,299</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>

於2021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	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 (截至2021年6月30日 止六個月)(未經審核)	<u>48,667</u>	<u>5,559</u>	<u>-</u>	<u>54,226</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產	2,417,342	2,147,312
其他資產		
可收回即期所得稅	1,009	8,396
遞延所得稅資產	76,787	71,359
未分配現金及現金等價物以及受限制現金	2,627,043	2,770,721
未分配物業及設備	2,805	3,542
其他企業資產	56,370	60,518
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	10,558	10,558
總資產	<u>5,191,914</u>	<u>5,072,406</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部負債	2,287,041	2,444,786
其他負債		
即期所得稅負債	147,157	129,253
遞延所得稅負債	1,823	2,199
應付股息	162,054	-
其他企業負債	17,224	25,432
總負債	<u>2,615,299</u>	<u>2,601,670</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、應收款以及現金及現金等價物。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置無形資產、物業及設備及投資物業。

4. 收入

(a) 本集團於截至2022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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
租金收入：		
—商業物業租賃收入	<u>75,302</u>	<u>102,160</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	94,883	136,129
商業運營及管理服務	854,353	703,964
運營階段的商業運營服務	<u>311,663</u>	<u>264,935</u>
商業物業管理服務	<u>542,690</u>	<u>439,029</u>
	<u>949,236</u>	<u>840,093</u>
—住宅物業管理服務		
預售管理服務	14,597	17,724
物業管理服務	191,017	163,384
其他增值服務	<u>36,231</u>	<u>47,200</u>
	<u>241,845</u>	<u>228,308</u>
	<u>1,266,383</u>	<u>1,170,561</u>

(i) 截至2022年6月30日止六個月，來自保留集團的收入佔本集團收入17.0%（截至2021年6月30日止六個月：15.6%）。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2021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	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
		<u>254,974</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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021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	389,829	247,350
—住宅物業管理服務	68,244	61,837
	<u>458,073</u>	<u>309,187</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)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	12,742	5,871
政府補助(附註(a))	9,286	5,209
其他	3,049	1,339
	<u>25,077</u>	<u>12,419</u>
其他收益／(虧損)		
匯兌收益／(虧損)	4,500	(2,714)
	<u>29,577</u>	<u>9,705</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	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	97,155	80,597
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(5,804)	(5,770)
	<u>91,351</u>	<u>74,827</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適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅率為25%。

海外所得稅

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

香港利得稅

由於本公司及本集團於截至2022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2021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2021年及2022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	
	2022年 (未經審核)	2021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>240,344</u>	<u>203,338</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>631,650</u>	<u>632,750</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>38.05</u>	<u>32.14</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	
	2022年 (未經審核)	2021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>240,344</u>	<u>203,338</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>631,650</u>	<u>632,750</u>
潛在攤薄普通股之影響：		
獎勵股份	<u>1,761</u>	<u>4,675</u>
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	<u>633,411</u>	<u>637,425</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>37.94</u>	<u>31.90</u>

8 股息

於2022年6月17日，本公司股東週年大會批准派付截至2021年12月31日止年度的末期股息，金額為189,495,000港元(相等於約人民幣161,554,000元)(2021年：113,895,000港元，相等於約人民幣93,726,000元)。該項股息將於2022年10月13日支付。

於2022年8月30日，董事會建議派發中期股息每股普通股0.15港元(按2022年6月30日的匯率計算，相等於約人民幣0.13元)。中期股息總額為94,747,500港元(相等於約人民幣81,027,000元)，乃按於2022年6月30日已發行普通股數目計算，不包括就股份獎勵計劃而持有的股份。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

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021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>27,655</u>	<u>26,908</u>
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方	<u>64,028</u>	<u>30,647</u>
— 第三方	<u>259,340</u>	<u>146,520</u>
	<u>323,368</u>	<u>177,167</u>
經營租賃及貿易應收款	<u>351,023</u>	<u>204,075</u>
減：減值撥備	<u>(56,998)</u>	<u>(43,051)</u>
	<u>294,025</u>	<u>161,024</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：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
0至30日	90,799	53,373
31至180日	85,035	34,337
181至365日	81,155	25,826
1至2年	55,595	54,618
2至3年	11,482	10,355
3年以上	26,957	25,566
	<u>351,023</u>	<u>204,075</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2022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56,998,000元(2021年12月31日：人民幣43,051,000元)。
- (c) 於2022年6月30日及2021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2022年1月1日及2022年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905
已發行					
於2022年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	1,282,814	1,288,561
股息(附註8)	-	-	-	(161,554)	(161,554)
於2022年6月30日(未經審核)	<u>642,900,000</u>	<u>6,429</u>	<u>5,747</u>	<u>1,121,260</u>	<u>1,127,007</u>
法定					
於2021年1月1日及2021年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905
已發行					
於2021年1月1日	644,000,000	6,440	5,756	1,473,532	1,479,288
股息	-	-	-	(93,726)	(93,726)
於2021年6月30日(未經審核)	<u>644,000,000</u>	<u>6,440</u>	<u>5,756</u>	<u>1,379,806</u>	<u>1,385,562</u>

11 貿易及其他應付款

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方	—	994
— 第三方	<u>161,294</u>	<u>125,244</u>
	<u>161,294</u>	<u>126,238</u>
其他應付款		
— 關聯方	56,720	161,159
— 代租戶或住戶收款(附註(a))	248,565	230,023
— 推廣費用的應付款	50,233	61,748
— 已收保證金(附註(b))	490,939	476,623
— 就業務合併的應付款	4,058	3,271
— 其他	<u>2,897</u>	<u>16,565</u>
	<u>853,412</u>	<u>949,389</u>
應計薪金	47,236	122,254
其他應付稅項	19,863	11,161
應付股息	<u>162,054</u>	<u>—</u>
	<u>1,243,859</u>	<u>1,209,042</u>

(a) 該款項指代表租戶或住戶收取用以繳付能耗費賬單的款項。

(b) 該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。

(c) 於2022年6月30日及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。

- (d) 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：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年以內	155,870	124,530
一至兩年	3,985	975
兩至三年	1,439	733
	<u>161,294</u>	<u>126,238</u>

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

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	1,014,706	1,075,627
港幣	162,054	-
	<u>1,176,760</u>	<u>1,075,627</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2022年6月30日，共有91處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為10.2百萬平方米；已簽約零售商業物業140個，總合約建築面積約為14.7百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2022年3月榮獲由中國指數研究院頒發的「2022中國商業地產百強企業」及「2022中國商業地產運營十強企業」第四名；及2022年3月榮獲由智通財經頒發的「最具社會責任上市公司」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2022年6月30日，本集團住宅物業管理服務已交付項目87個，總已交付建築面積約為18.3百萬平方米；已簽約項目139個，總簽約建築面積約為30.6百萬平方米。

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2022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			
	2022年		2021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	367,983	35.9	327,029	34.7
住宅物業管理服務	62,451	25.8	56,335	24.7
總計	430,434	34.0	383,364	32.8

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2022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1,024.5百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣942.3百萬元增加約8.7%；已開業建築面積約為10.2百萬平方米，較2021年同期約8.8百萬平方米增加約1.4百萬平方米；已開業項目數91個，較2021年同期71個新增20個；合約建築面積約為14.7百萬平方米，較2021年同期約13.5百萬平方米增加約1.2百萬平方米。

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

	2022年			2021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 ⁽¹⁾	9,540	6,522	727,095	8,857	5,299	661,506
珠三角 ⁽²⁾	416	166	19,885	416	-	9,277
其他 ⁽³⁾	4,743	3,546	277,558	4,226	3,540	271,470
總計	14,699	10,234	1,024,538	13,499	8,839	942,253

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2022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			
								面積 (平方米)	商場 (平方米)	商業街 (平方米)	停車場 (平方米)
寶龍城											
1	台州椒江寶龍城	2022年6月	台州	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	127,936	93,620	-	34,316
	小計							127,936	93,620	-	34,316
寶龍星匯											
1	湘湖慢生活文旅街區	在營 ⁽¹⁾	杭州	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	27,836	-	27,836	-
2	杭州富陽東方茂商業	在營 ⁽¹⁾	杭州	長三角	第三方	寶龍星匯	委託管理	119,890	78,853	-	41,037
	小計							147,726	78,853	27,836	41,037
	總計							275,662	172,473	27,836	75,353

附註：

- (1) 於2022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。

新增已解約項目

本集團截至2022年6月30日止六個月新增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	義烏城北商業中心	2022年1月	金華	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	6,610	-	6,610	-
2	星悅•PARK	2022年1月	寧波	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	4,314	4,314	-	-
總計								10,924	4,314	6,610	-

新增簽約項目

截至本公佈日期內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)
來自本集團						
1	中山寶龍廣場	中山	珠三角	寶龍商業	委託管理	100,000
2	無錫新吳寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍商業	委託管理	174,180
3	武漢礄口寶龍廣場	武漢	其他	寶龍商業	委託管理	135,300
小計						409,480
來自獨立第三方						
1	臨安IN巷	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	27,700
2	湘湖慢生活文旅街區	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	27,836
3	杭州富陽東方茂商業	杭州	長三角	寶龍星匯	委託管理	119,890
小計						175,426
總計						584,906

出租率

下表載列於2022年6月30日本集團按品牌劃分的運營中的零售商業物業平均出租率及在管建築面積。

品牌	平均出租率 ⁽¹⁾		已開業 建築面積
	於6月30日		
	2022年	2021年	(千平方米)
	%	%	
寶龍一城	99.0	98.7	171
寶龍城	98.2	98.6	574
寶龍廣場	92.9	91.9	8,202
寶龍天地	93.9	89.6	396
寶龍星匯	93.1	91.2	891
合計	93.4	92.3	10,234

- (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。

2022年下半年計劃開業項目

本集團2022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 ⁽¹⁾ 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)
寶龍廣場							
1	余姚寶龍廣場	2022年12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	廈門同安寶龍廣場	2022年12月	廈門	其他	寶龍地產	委託管理	102,356
小計							374,071
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	轉租	14,705
3	廈門塘邊寶龍天地	2022年12月	廈門	其他	第三方	轉租	28,475
小計							64,780
寶龍星匯							
1	紹興金帝寶龍廣場	2022年12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							131,899
總計							570,750

(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2022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241.8百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣228.3百萬元增加約5.9%。已交付建築面積約為18.3百萬平方米，較2021年同期16.4百萬平方米增加1.9百萬平方米；已交付項目87個，較2021年同期69個新增18個；合約建築面積約為30.6百萬平方米，較2021年同期約28.0百萬平方米增加約2.6百萬平方米。

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					
	2022年			2021年		
	合約 建築面積	已交付 建築面積	收入	合約 建築面積	已交付 建築面積	收入
	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元
			(以千計)			
長三角 ⁽¹⁾	19,201	8,673	138,764	16,545	6,853	138,370
珠三角 ⁽²⁾	559	-	2,998	559	-	6,355
其他 ⁽³⁾	10,877	9,619	100,083	10,877	9,525	83,583
總計	30,637	18,292	241,845	27,981	16,378	228,308

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年下半年工作計劃

回望2022年上半年，新冠肺炎疫情依舊反覆，衝擊不斷。受此影響，3月初的上海進入了前所未有的近乎封城狀態。同時上海作為長三角城市群的中心，及本集團一直堅持以「深耕長三角」的戰略佈局，無疑對本集團在整個長三角的購物中心的經營層面均產生了不同程度的影響。本集團在此具有挑戰性的營商環境之下，積極出台扶持政策，幫助商家共克時艱。此外，全國第三座寶龍城「台州椒江寶龍城」，被認定為今年的重點行業標桿項目之一，並未受外部環境的衝擊如期開業，進一步夯實了本集團在長三角的戰略佈局。面對充滿挑戰的外部環境，展望2022年下半年，本集團將繼續以「精服務、提坪效、樹標桿」為導向，進一步激發商業活力，從而提升消費者體驗，為品牌持續賦能，打造更多的行業標桿，構建一個更多元的「寶龍商業生態圈」。

1. 商業運營服務

(I) 持續經營提升

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。在經營品質不斷提升的同時，整體出租率也創歷史新高。儘管2022年上半年受新冠肺炎疫情影響，整體出租率略有下降，但全年整體出租率96%的目標依然不變。2022年下半年，本集團將繼續借鑒過往的成功調改經驗，繼續對待提升項目加強招商及租戶調整工作，與此同時，對優質項目持續招調迭代，打造更多標桿，全面提升項目坪效及項目整體收益。

(II) 保持規模增長

2022年上半年，本集團順利完成今年的重點行業標桿項目之一台州椒江寶龍城的高品質開業。展望2022年下半年，計劃的開業項目預計有9個，其中今年重點打造的廈門同安寶龍廣場也將在2022年下半年高品質開業。除此之外，本集團將繼續加強商業輕資產項目拓展力度，擴展更多靈活的合作模式。

(III) 推進智慧商業

基於2021年度已經完成的各項產品研發，2022年上半年通過加強應用，使得線上業務獲得顯著的提升，會員總數截止2022年6月30日達到約560萬，較2021年底提升約31%；全國會員消費佔比超17%，個別標杆項目會員消費佔比超25%。2022年下半年，本集團將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，大幅降低成本及提升效率，一體化助力商戶提升經營、吸引消費者。另一方面，本集團將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

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，提升本公司收繳率、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2022年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,266.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1,170.6百萬元增加了約人民幣95.8百萬元。

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			
	2022年		2021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	94,883	7.5	136,129	11.6
商業運營及管理服務	854,353	67.5	703,964	60.1
商業物業租賃收入	75,302	5.9	102,160	8.8
	<u>1,024,538</u>	<u>80.9</u>	<u>942,253</u>	<u>80.5</u>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	14,597	1.1	17,724	1.5
物業管理服務	191,017	15.1	163,384	14.0
其他增值服務	36,231	2.9	47,200	4.0
	<u>241,845</u>	<u>19.1</u>	<u>228,308</u>	<u>19.5</u>
總計	<u>1,266,383</u>	<u>100.0</u>	<u>1,170,561</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2022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94.9百萬元，同比減少約30.3%，佔本集團總收入約7.5%。

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2021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2022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854.4百萬元，同比增加約21.4%，佔本集團總收入約67.5%。

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出租率的提升。截至2022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10.2百萬平方米，同比增加約15.9%。

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2022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75.3百萬元，同比下跌約26.3%，佔本集團總收入約5.9%。

來自商業物業租賃服務的收入的下跌主要由於轉租項目租賃收入下跌所致。

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2022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241.8百萬元，同比上升約5.9%，佔本集團總收入約19.1%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於：(i)截至2022年6月30日止六個月，住宅物業已交付建築面積增加至約18.3百萬平方米，同比增加約11.6%；及(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6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	174,691	13.8	124,059	10.6
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	16,534	1.3	49,678	4.2
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	833,313	65.8	768,516	65.7
	<u>1,024,538</u>	<u>80.9</u>	<u>942,253</u>	<u>80.5</u>
住宅物業管理服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	40,368	3.2	58,688	5.0
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	9,072	0.7	645	0.1
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	192,405	15.2	168,975	14.4
	<u>241,845</u>	<u>19.1</u>	<u>228,308</u>	<u>19.5</u>
總計	<u>1,266,383</u>	<u>100.0</u>	<u>1,170,561</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2022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1,025.7百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣937.5百萬元增加了約人民幣88.2百萬元，佔本集團總收入的約81.0%。

按地區劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	727,095	57.4	661,506	56.5
珠三角	19,885	1.6	9,277	0.8
其他	277,558	21.9	271,470	23.2
	1,024,538	80.9	942,253	80.5
住宅物業管理服務				
長三角	138,764	11.0	138,370	11.8
珠三角	2,998	0.2	6,355	0.5
其他	100,083	7.9	83,583	7.2
	241,845	19.1	228,308	19.5
總計	1,266,383	100.0	1,170,561	100.0

截至2022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)員工成本；(ii)安保、綠化及清潔服務的分包成本；(iii)折舊開支；(iv)能耗開支；(v)可變動租賃付款；(vi)短期租賃開支；(vii)稅項及其他徵費；及(viii)其他雜項成本。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣835.9百萬元，同比增加約6.2%。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2022年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣430.4百萬元，同比增加約12.3%。截至2022年6月30日止六個月，本集團毛利率為34.0%，較截至2021年6月30日止六個月的32.8%增加了1.2個百分點。

截至2022年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利約為人民幣368.0百萬元，同比增長約12.5%，截至2022年6月30日止六個月，本集團商業運營服務毛利率為35.9%，較截至2021年6月30日止六個月的34.7%增加1.2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2022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62.4百萬元，同比增長約10.9%，截至2022年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務毛利率為25.8%，較截至2021年6月30日止六個月的24.7%增加1.1個百分點，主要由於住宅物業合約建築面積的不斷擴大、住戶合約數目增加及收入結構優化。

本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	367,983	35.9	327,029	34.7
住宅物業管理服務	62,451	25.8	56,335	24.7
總計	430,434	34.0	383,364	32.8

截至2022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)

其他收入及其他收益／(虧損)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2022年6月30日止六個月，本集團其他收入及其他收益／(虧損)約為人民幣29.6百萬元，同比上升約204.8%，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2022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14.1百萬元，同比上升約4.0%，主要由於新冠肺炎疫情對部分租戶的業務營運有不利影響所致。

融資(成本)／收入－淨額

本集團融資(成本)／收入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2022年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額約為人民幣8.7百萬元，而2021年同期融資收入淨額則約為人民幣0.2百萬元，主要是由於銀行存款利息收入減少所致。

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2022年6月30日止六個月，實際所得稅率為27.6%，較截至2021年6月30日止六個月的26.8%上升了0.8個百分點，主要由於股權激勵所產生的費用不能稅前列支所致。

期間利潤

截至2022年6月30日止六個月，本集團本公司擁有人應佔利潤約為人民幣240.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣203.3百萬元增長約18.2%。

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商業物業租賃收入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2022年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣294.0百萬元，較2021年12月31日止的約為人民幣161.0百萬元增長了約82.6%，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2022年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,243.9百萬元，較2021年12月31日止的約為人民幣1,209.0百萬元增加了約2.9%，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2022年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣255.0百萬元，較2021年12月31日止的約為人民幣458.1百萬元減少了約44.3%，主要由於新冠肺炎疫情對部分租戶的業務營運產生不利影響及收繳率下降所致。

或有負債

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣3,625.4百萬元，較2021年12月31日止的約為人民幣3,991.6百萬元下降了約9.2%，主要歸因於新冠疫情產生不利影響所致。

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2022年6月30日，本集團共有6,275名(2021年12月31日：6,886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。截至2022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2022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2022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2022年8月30日舉行的董事會會議上，董事會建議派發截至2022年6月30日止六個月中期股息每股普通股0.15港元，中期股息總額為94.7百萬港元，乃按於2022年6月30日已發行普通股數目計算，不包括就股份獎勵計劃而持有的股份。中期股息將於2022年12月20日(星期二)或前後派發予2022年12月2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2022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2022年11月29日(星期二)至2022年12月2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2022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2022年11月28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。

董事認為，本公司於報告期內一直遵守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2022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。

變更聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人

董事會獲悉本公司之聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)孫佩真女士(「孫女士」)已辭任Vistra Corporate Services (HK) Limited(本公司之外部企業服務供應商)的企業服務經理。由於上述辭任，孫女士已不再擔任(i)聯席公司秘書；(ii)根據上市規則第3.05條所規定的本公司之授權代表(「授權代表」)；及(iii)根據上市規則第19.05(2)條及公司條例(香港法例第622章)第16部所規定的代本公司於香港接受法律程序送達文件及通知書的本公司之授權代表(「法律程序代理人」)，自2022年8月30日起生效。

孫女士確認彼與董事會並無任何意見分歧，亦無有關其不再擔任上述本公司職位之其他事宜需提請本公司股東及聯交所垂注。

緊接孫女士不再擔任聯席公司秘書後，董事會欣然宣佈，梁慧欣女士(「梁女士」)已獲委任為聯席公司秘書、授權代表及法律程序代理人，自2022年8月30日起生效。金紅女士(「金女士」)將繼續擔任另一名聯席公司秘書。

金女士及梁女士的履歷詳情載列如下：

金女士

金女士於2019年7月加盟本集團擔任資本部總經理，於2019年8月8日獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。彼主要負責本集團的投資者關係管理、投資管理及公司秘書事宜。

2012年12月至2015年5月，金女士擔任復星國際有限公司(股份代號：00656)投資者關係部經理，該公司乃股份在聯交所主板上市的多元化投資公司，彼於該公司主要負責投資者關係管理。2015年5月至2017年6月，彼擔任東方證券股份有限公司的董事會辦公室資深主管，該公司乃股份在上海證券交易所上市(股份代號：600958.SH)及在聯交所主板上市(股份代號：03958)的綜合證券公司，彼於該公司主要負責投資者關係管理。2017年6月至2019年7月，金女士擔任寶龍控股的資本部總監，主要負責投資者關係管理及投融資相關事宜。

金女士於2004年6月獲中國武漢大學授予管理學學士學位，於2012年6月獲中國復旦大學授予工商管理碩士學位。金女士於2015年8月獲上海證券交易所授予董事會秘書資格證書。

梁女士

梁女士現為Vistra Corporate Services (HK) Limited的企業服務經理。彼提供多間上市公司及私人公司之公司秘書服務並擁有逾14年經驗。

梁女士持有南澳大學商業學學士(行政管理)學位，自2009年起為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。

豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條

茲提述聯交所就豁免期(即自孫女士獲委任為聯席公司秘書日期(即2020年12月18日)直至2022年12月29日) (「豁免期間」)已授予本公司豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定(「豁免」)，條件為符合上市規則第3.28條項下規定的孫女士獲委任為聯席公司秘書，以協助金女士履行其作為公司秘書的職責及職能，並獲得上市規則第3.28條項下規定的相關經驗。詳情請參閱本公司2020年12月18日的公佈。

鑑於孫女士離任後豁免條件將無法達成，就金女士擔任聯席公司秘書之資格，本公司已向聯交所申請，並已獲聯交所授予毋須嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條之規定的新豁免(「新豁免」)，豁免期為餘下的豁免期間(即由2022年8月30日至2022年12月29日) (「新豁免期間」)，前提條件是：

- (i) 於新豁免期間，梁女士將向金女士提供協助；
- (ii) 倘本公司嚴重違反上市規則，則新豁免可能被撤回；及
- (iii) 本公司將公佈新豁免的理由、詳情及條件，以及梁女士的資格及經驗。

於新豁免期間結束前，本公司須向聯交所證明並尋求其確認，金女士於新豁免期間獲得梁女士的協助後已取得相關經驗，並能夠根據上市規則第3.28條履行公司秘書的職責，因此毋須取得進一步豁免。

董事會謹此感謝孫女士在任期間為本公司所作出的寶貴貢獻，並熱烈歡迎梁女士履新。

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)及本公司網站(www.powerlongcm.com)刊載。

本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司的股東，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，2022年8月30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。