

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2025年6月30日止六個月中期業績公佈

業績摘要

- 本集團截至2025年6月30日止六個月的收入約為人民幣1,300.9百萬元，較2024年同期約人民幣1,332.9百萬元減少約2.4%。
- 本集團截至2025年6月30日止六個月的毛利約為人民幣405.3百萬元，較2024年同期約人民幣449.4百萬元減少約9.8%。
- 本集團截至2025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182.8百萬元，較2024年同期約人民幣194.5百萬元減少約6.0%。
- 於2025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**」)^{註1}約為14.2百萬平方米(「**平方米**」)；本集團商業運營服務的已開業建築面積約為11.1百萬平方米。

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。

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2025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2024年同期的比較數字載列如下。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
收入	4	1,300,938	1,332,942
服務成本		(895,657)	(883,583)
毛利		405,281	449,359
銷售及營銷開支		(43,881)	(53,757)
行政開支		(92,273)	(96,149)
其他收入及其他虧損－淨額	5	96,514	16,557
金融資產減值虧損		(116,393)	(36,102)
金融資產公允價值收益－淨額		4	583
經營利潤		249,252	280,491
融資成本－淨額		(7,711)	(8,472)
分佔合營企業之業績		(172)	(39)
分佔聯營企業之業績		1,160	1,375
除所得稅前利潤		242,529	273,355
所得稅開支	6	(66,465)	(73,353)
期間利潤及全面收入總額		176,064	200,002
以下應佔利潤及全面收入總額：			
－本公司股東		182,806	194,505
－非控制性權益		(6,742)	5,497
		176,064	200,002
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)			
－每股基本及攤薄盈利	7	28.43	30.63

中期簡明綜合財務狀況表

		2025年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		42,603	45,307
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		6,965	9,261
投資物業		813,917	972,085
無形資產		3,032	4,281
商譽		20,640	20,640
遞延所得稅資產		170,224	158,198
於合營企業之投資		635	807
於聯營企業之投資		52,019	50,859
		<u>1,110,035</u>	<u>1,261,438</u>
流動資產			
存貨		9,069	10,620
經營租賃及貿易應收款	8	431,266	413,173
預付款及其他應收款		185,308	223,583
可收回即期所得稅		150	134
現金及銀行結餘		4,285,213	4,131,562
		<u>4,911,006</u>	<u>4,779,072</u>
總資產		<u>6,021,041</u>	<u>6,040,510</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

		2025年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
權益			
股本及股份溢價	9	1,014,085	1,004,400
其他儲備		23,617	29,869
保留盈利		2,364,705	2,181,899
本公司股東應佔股本及儲備		3,402,407	3,216,168
非控制性權益		(7,791)	8,640
總權益		3,394,616	3,224,808
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		623	722
租賃負債		947,150	1,187,789
		947,773	1,188,511
流動負債			
貿易及其他應付款	10	1,066,706	1,028,913
承租人墊款		41,312	37,828
即期所得稅負債		239,680	203,259
租賃負債		82,640	82,909
合同負債		248,314	274,282
		1,678,652	1,627,191
總負債		2,626,425	2,815,702
權益及負債總額		6,021,041	6,040,510

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日根據開曼群島法律第22章公司法(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」)持有投資物業的經營權以產生租金收入以及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2025年6月30日，許健康先生(「許先生」)於寶龍控股約44.15%已發行股本中擁有權益。

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，未經審核簡明綜合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2025年8月28日獲董事會批准刊發。

中期財務資料並未經審核。

2 編製基準及會計政策

截至2025年6月30日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料已按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合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，未經審核簡明綜合中期財務資料應與本集團截至2024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佈一併閱覽。

除下文所述外，於截至2025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2024年12月31日止年度的年度財務報表所載的相同。

本集團於本中期期間編製簡明綜合財務報表首次應用下列經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，並於本集團2025年1月1日開始的年度期間強制生效。

(a) 本集團採納的經修訂準則

- 香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可交換性

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂本對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

(b) 已頒布而尚未生效但可提早採用的新訂及修訂本、準則、詮釋

下列新訂準則以及準則修訂本及詮釋皆已刊發，其於2025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18號	財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號之修訂本	財務報表的呈列—借款人對載有 按要求償還條款的定期貸款的 分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則 第7號之修訂本	金融工具的分類及計量之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 之修訂本	依賴自然能源生產電力的合同	2026年1月1日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第7號之 修訂本	香港財務報告準則會計準則年度 改進—第11卷	2026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	尚未釐定強制性 生效日期， 惟可予採納

本集團正在評估新訂及經修訂之香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定新訂及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。新訂及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（「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，本集團租賃本集團管理的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虧損—淨額、未分配經營成本、融資成本—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2025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>1,048,592</u>	<u>252,346</u>	<u>1,300,938</u>
客戶合同收入	936,774	252,346	1,189,120
—於某時間點	15,404	—	15,404
—隨時間	921,370	252,346	1,173,716
其他來源的收入			
—租金收入	111,818	—	111,818
分部業績	153,767	34,027	187,794
其他收入及其他虧損—淨額			96,514
未分配經營成本			(35,056)
利息開支			(28,577)
利息收入			20,866
分佔合營企業之業績			(172)
分佔聯營企業之業績			<u>1,160</u>
除所得稅前利潤			242,529
所得稅開支			<u>(66,465)</u>
期間利潤			<u>176,064</u>
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	44,705	1,080	45,785
金融資產減值虧損	<u>79,566</u>	<u>36,827</u>	<u>116,393</u>

截至2024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	1,076,863	256,079	1,332,942
客戶合同收入	973,322	256,079	1,229,401
—於某時間點	20,931	—	20,931
—隨時間	952,391	256,079	1,208,470
其他來源的收入			
—租金收入	103,541	—	103,541
分部業績	221,624	45,406	267,030
其他收入及其他虧損—淨額			16,557
未分配經營成本			(3,096)
利息開支			(35,413)
利息收入			26,941
分佔合營企業之業績			(39)
分佔聯營企業之業績			1,375
除所得稅前利潤			273,355
所得稅開支			(73,353)
期間利潤			200,002
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	58,076	1,774	59,850
金融資產減值虧損	23,227	12,875	36,102

(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2025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	1,428,868	322,496	(7,206)	1,744,158
其他資產				<u>4,276,883</u>
總資產				<u>6,021,041</u>
分部負債	2,005,656	374,613	(7,206)	2,373,063
其他負債				<u>253,362</u>
總負債				<u>2,626,425</u>
資本開支 (截至2025年6月30日 止六個月)(未經審核)	<u>2,564</u>	<u>15,257</u>	<u>—</u>	<u>17,821</u>

於2024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	1,601,230	280,619	(7,026)	1,874,823
其他資產				<u>4,165,687</u>
總資產				<u>6,040,510</u>
分部負債	2,274,910	335,487	(7,026)	2,603,371
其他負債				<u>212,331</u>
總負債				<u>2,815,702</u>
資本開支 (截至2024年6月30日 止六個月)(未經審核)	<u>333,102</u>	<u>772</u>	<u>—</u>	<u>333,874</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部資產	1,744,158	1,874,823
其他資產		
可收回即期所得稅	150	134
遞延所得稅資產	170,224	158,198
未分配現金及銀行結餘	4,046,885	3,946,383
未分配物業及設備	5	45
其他企業資產	52,654	51,666
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	6,965	9,261
總資產	6,021,041	6,040,510

分部負債與總負債的對賬如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
分部負債	2,373,063	2,603,371
其他負債		
即期所得稅負債	239,680	203,259
遞延所得稅負債	623	722
其他企業負債	13,059	8,350
總負債	2,626,425	2,815,702

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財務狀況表一致之方式計量。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2025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	
	2025年	2024年
	(未經審核) 人民幣千元	(未經審核) 人民幣千元
租金收入：		
－商業物業租賃收入	<u>111,818</u>	<u>103,541</u>
來自客戶的收入：		
市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	20,826	42,760
商業運營及管理服務	915,948	930,562
－運營階段的商業運營服務	337,035	352,528
－商業物業管理服務	<u>578,913</u>	<u>578,034</u>
－商業運營服務	<u>936,774</u>	<u>973,322</u>
預售管理服務	534	875
物業管理服務	202,755	202,277
其他增值服務	<u>49,057</u>	<u>52,927</u>
－住宅物業管理服務	<u>252,346</u>	<u>256,079</u>
	<u>1,300,938</u>	<u>1,332,942</u>

(i) 截至2025年6月30日止六個月，來自保留集團的收入佔本集團收入8.5%（截至2024年6月30日止六個月：9.8%）。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2024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	2025年	2024年
	6月30日 (未經審核) 人民幣千元	12月31日 (經審核) 人民幣千元
	<u>248,314</u>	<u>274,282</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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024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	176,511	198,802
—住宅物業管理服務	94,656	64,451
	<u>271,167</u>	<u>263,253</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 其他收入及其他虧損—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	23,328	9,974
政府補助(附註(a))	1,487	3,138
處置資產收益	85,071	—
其他	2,809	3,632
	<u>112,695</u>	<u>16,744</u>
其他虧損		
匯兌虧損	(322)	(187)
違約金虧損	(15,859)	—
	<u>96,514</u>	<u>16,557</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	
	2025年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	78,590	89,733
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(12,125)	(16,380)
	<u>66,465</u>	<u>73,353</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法律第22章公司法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2025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2024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。

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2024年及2025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	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(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)	182,806	194,505
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	642,900	634,978
每股基本盈利(每股人民幣分)	28.43	30.63

(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	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(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)	182,806	194,505
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	642,900	634,978
潛在攤薄普通股之影響：		
獎勵股份	—	—
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	642,900	634,978
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	28.43	30.63

8 經營租賃及貿易應收款

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024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>12,084</u>	<u>15,937</u>
貿易應收款(附註(a))		
— 關聯方	442,883	371,819
— 第三方	<u>318,238</u>	<u>262,604</u>
	<u>761,121</u>	<u>634,423</u>
經營租賃及貿易應收款	<u>773,205</u>	<u>650,360</u>
減：減值撥備	<u>(341,939)</u>	<u>(237,187)</u>
	<u>431,266</u>	<u>413,173</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，應收關聯方的經營租賃及貿易應收款按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	164,411	264,149
1-2年	278,421	107,670
2-3年	<u>51</u>	<u>—</u>
	<u>442,883</u>	<u>371,819</u>

於以下各個資產負債表日期，應收第三方的經營租賃及貿易應收款按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	121,429	141,537
1-2年	83,139	65,227
2-3年	54,321	33,085
3年以上	71,433	38,692
	<u>330,322</u>	<u>278,541</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2025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341,939,000元（2024年12月31日：人民幣237,187,000元）。

(c) 於2025年6月30日及2024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。

9 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
法定						
於2025年1月1日及 2025年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905	-
已發行						
於2025年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	998,653	1,004,400	-
獎勵股份之歸屬	-	-	-	9,685	9,685	-
於2025年6月30日 (未經審核)	<u>642,900,000</u>	<u>6,429</u>	<u>5,747</u>	<u>1,008,338</u>	<u>1,014,085</u>	<u>-</u>
法定						
於2024年1月1日及 2024年6月30日	2,000,000,000	20,000	17,905	-	17,905	-
已發行						
於2024年1月1日	642,900,000	6,429	5,747	961,459	967,206	(44)
獎勵股份之歸屬	-	-	-	25,173	25,173	-
於2024年6月30日 (未經審核)	<u>642,900,000</u>	<u>6,429</u>	<u>5,747</u>	<u>986,632</u>	<u>992,379</u>	<u>(44)</u>

10 貿易及其他應付款

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款		
－關聯方	197	510
－第三方	<u>156,631</u>	<u>153,773</u>
	<u>156,828</u>	<u>154,283</u>
其他應付款		
－關聯方	163,236	136,050
－代租戶或住戶收款(附註(a))	77,588	73,735
－代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(b))	25,106	35,473
－已收保證金(附註(c))	543,722	535,312
－其他	<u>13,059</u>	<u>8,350</u>
	<u>822,711</u>	<u>788,920</u>
應計薪金	50,236	68,508
應付股息	8,355	—
其他應付稅項	<u>28,576</u>	<u>17,202</u>
	<u>1,066,706</u>	<u>1,028,913</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2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1年以內	124,461	138,993
1-2年	15,687	6,175
2-3年	9,639	6,755
3年以上	7,041	2,360
	<u>156,828</u>	<u>154,283</u>

- (f) 貿易及其他應付款(不包括應計薪金、應付股息及其他應付稅項)以下列貨幣列值：

	2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	<u>987,893</u>	<u>943,203</u>

11 股息

董事會並不建議就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息(2024年6月30日：無)。

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2025年6月30日，共有97處已開業零售商業物業，總已開業建築面積約為11.1百萬平方米；已簽約零售商業物業129個，總合約建築面積約為14.2百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司已於2025年5月榮獲贏商網頒發的「年度商業領軍企業」。

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2025年6月30日，本集團住宅物業管理服務已交付項目128個，總已交付建築面積約為23.7百萬平方米；已簽約項目138個，總簽約建築面積約為30.1百萬平方米。

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2025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、運營及管理等全鏈條服務。

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、商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。

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			
	2025年		2024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	361,575	34.5	384,683	35.7
住宅物業管理服務	43,706	17.3	64,676	25.3
總計	405,281	31.2	449,359	33.7

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2025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1,048.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣1,076.9百萬元減少約2.6%；已開業建築面積約為11.1百萬平方米，較2024年同期約10.8百萬平方米增加約0.3百萬平方米；已開業項目數97個，與2024年同期97個持平；合約建築面積約為14.2百萬平方米，較2024年同期約14.9百萬平方米減少約0.7百萬平方米。

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

	2025年			2024年		
	合約 建築面積	已開業 建築面積	收入	合約 建築面積	已開業 建築面積	收入
	平方米	平方米	人民幣元 (以千計)	平方米	平方米	人民幣元
長三角 ⁽¹⁾	9,529	7,169	756,229	9,870	7,076	766,720
其他 ⁽²⁾	4,712	3,886	292,363	5,063	3,745	310,143
總計	14,241	11,055	1,048,592	14,933	10,821	1,076,863

附註：

(1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。

(2) 包括除上述(1)之外的其他城市。

新增已開業項目

本集團截至2025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)
寶龍廣場											
1	武夷山寶龍廣場	2025年5月	南平	其他	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	67,633	40,007	9,117	18,509
	總計							67,633	40,007	9,117	18,509

已解約項目

本集團截至2025年6月30日止六個月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	武漢礄口寶龍廣場	2025年6月	武漢	其他	寶龍地產	委託管理	135,300	80,000	-	55,300
	小計						135,300	80,000	-	55,300
寶龍星匯										
1	天台文化中心寶龍天地	2025年6月	台州	長三角	第三方	委託管理	18,227	-	18,227	-
2	湖州鑫遠寶龍廣場	2025年6月	湖州	長三角	第三方	淨收益分成	80,000	60,000	-	20,000
3	紹興古城北	2025年6月	紹興	長三角	第三方	諮詢顧問	61,549	-	61,549	-
	小計						159,776	60,000	79,776	20,000
	總計						295,076	140,000	79,776	75,300

新增簽約項目

在截至2025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	濱江中南凌雲里	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	20,127
	總計					20,127

出租率

下表載列於2025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已開業建築面積。

產品類型	平均出租率 ⁽¹⁾		於2025年 6月30日 已開業 建築面積 (千平方米)
	2025年 6月30日	2024年 12月31日	
	%	%	
寶龍一城	99.1	99.1	171
寶龍城	97.8	97.8	574
寶龍廣場	91.2	90.9	8,981
寶龍天地	91.0	90.7	557
寶龍星匯	93.0	93.0	772
合計	91.8	91.5	11,055

- (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。

2025年下半年計劃開業項目

本集團2025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 建築面積 (平方米)
寶龍廣場							
1	南京江寧寶龍廣場	2025年12月	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	146,788
2	寧波江北寶龍廣場	2025年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	109,716
3	余姚寶龍廣場	2025年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	65,915
小計							<u>322,419</u>
寶龍天地							
1	寧波文創港寶龍天地	2025年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	44,900
2	台州椒江商業街	2025年12月	台州	長三角	寶龍地產	委託管理	20,900
小計							<u>65,800</u>
寶龍星匯							
1	淮安翔宇寶龍天地	2025年11月	淮安	長三角	第三方	諮詢顧問	35,606
2	臨平寶龍廣場	2025年12月	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	80,000
3	濱江中南凌雲里	2025年12月	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	20,127
小計							<u>135,733</u>
總計							<u>523,952</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2025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252.3百萬元，較截至2024年6月30日止六個月約人民幣256.1百萬元減少約1.5%。已交付建築面積約為23.7百萬平方米，較2024年同期23.2百萬平方米增加0.5百萬平方米；已交付項目128個，較2024年同期127個淨增1個；合約建築面積約為30.1百萬平方米，較2024年同期約31.2百萬平方米減少約1.1百萬平方米。

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					
	2025年			2024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 ⁽¹⁾	19,690	14,744	156,368	20,664	13,624	174,280
其他 ⁽²⁾	10,439	8,964	95,978	10,543	9,581	81,799
總計	30,129	23,708	252,346	31,207	23,205	256,079

附註：

(1) 包括上海直轄市、浙江省、江蘇省及安徽省。

(2) 包括除上述(1)之外的其他城市。

2025年下半年工作計劃

步入2025年，中國消費市場在政策支持和需求回暖的雙重驅動下呈現穩步增長，成為拉動經濟回升的核心動力。2025年上半年，國內生產總值(GDP)同比增長5.3%達人民幣66.05萬億元，最終消費支出對GDP增長的貢獻率達52%，穩居經濟增長主引擎地位。從消費端來看，2025年上半年，社會消費品零售總額同比增長5.0%，延續平穩增長態勢。消費結構優化升級，政策驅動效果顯著，為線下消費注入強勁動力，多地銷售額明顯增長。

本集團作為中國領先的商業運營服務供應商，本著「讓空間有愛」的核心使命，建立可持續的競爭優勢，讓每一個商業空間都成為連接人與生活、品牌與成長、城市與溫度的紐帶。2025年上半年，本集團新增開業武夷山寶龍廣場，作為本集團在福建省開業的第12個商業項目，填補了該城市的商業能級空白，首店進駐率超80%，以購物和體驗並重的運營模式，激活武夷山「本地消費+文旅經濟」的雙向循環。展望下半年，本集團將圍繞「三大工程」為戰略方向進行深度運營，以「品質提升 細緻服務」為目標，從以下三個方面開展核心工作：

- (I) 以「運營能力—招商能力—產品能力」為核心，三大能力相互支撐、協同發力。運營能力保障空間持續增值，招商能力注入優質業態資源，產品能力塑造差異化體驗，共同構建起本集團在商業運營領域的核心競爭力。以提升資產價值為最終目標，精準定位為前提，對各項目進行分類管理，開啟資產提升計劃，全面提升項目的品牌吸引力和市場影響力，充分挖掘項目空間及各業務端的收入價值。

- (II) 構建招商管理體系，以專業招商能力賦能業務。將項目按四級分類進行出租率管控，以堅守定位為前提，杜絕為填鋪而招商。強化組織協同性，推動職能分工專業化，完善團隊與協同機制，實現資源整合、過程可視及結果量化。策略性搭建有話題、有創新、重體驗的多元複合品牌矩陣，攜手提升商業體價值，全方位夯實招商管理效能。
- (III) 以人才作為核心資源，通過構建以「文化認同」為價值內核，涵蓋「洞察力 產品力 招商力 經營力 創新力」的「1 + 5」能力模型，圍繞對業績負責、對組織負責、對團隊負責、對文化負責四大管理要求，聚焦打造「高勝任 強後備 年輕化 可持續」的一把手團隊。同步通過優質競品對標、培訓賦能提升、狀態持續關注、人員適配調整等機制，強化一把手隊伍建設，為企業發展厚植人才根基，營造會呼吸、有溫度、能提供情緒價值的商業空間。

財務回顧

收入

截至2025年6月30日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,300.9百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,332.9百萬元減少了約人民幣32.0百萬元。

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			
	2025年		2024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	20,826	1.6	42,760	3.2
商業運營及管理服務	915,948	70.4	930,562	69.8
商業物業租賃服務	111,818	8.6	103,541	7.8
	<u>1,048,592</u>	<u>80.6</u>	<u>1,076,863</u>	<u>80.8</u>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	534	0.1	875	0.1
物業管理服務	202,755	15.5	202,277	15.1
其他增值服務	49,057	3.8	52,927	4.0
	<u>252,346</u>	<u>19.4</u>	<u>256,079</u>	<u>19.2</u>
總計	<u>1,300,938</u>	<u>100.0</u>	<u>1,332,942</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2025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20.8百萬元，同比減少約51.3%，佔本集團總收入約1.6%。

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2024年同期相比，本集團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2025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915.9百萬元，同比減少約1.6%，佔本集團總收入約70.4%。

來自商業運營及管理服務的收入減少主要由於業務結構調整，受房地產週期影響部分業務收入減少。

商業物業租賃服務

本集團就購物街單位及商場提供商業物業租賃服務。

截至2025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111.8百萬元，同比增長約8.0%，佔本集團總收入約8.6%。

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2025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252.3百萬元，同比減少約1.5%，佔本集團總收入約19.4%。

來自住宅物業管理服務的收入減少主要歸因於產生自增值服務的收入因不利宏觀經濟環境而減少。

按客戶類別劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	106,720	8.2	117,186	8.8
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	4,949	0.4	13,827	1.0
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	936,923	72.0	945,850	71.0
	<u>1,048,592</u>	<u>80.6</u>	<u>1,076,863</u>	<u>80.8</u>
住宅物業管理服務				
同系附屬公司 ⁽ⁱ⁾	4,429	0.3	13,360	1.0
其他關聯方 ⁽ⁱⁱ⁾	254	0.1	2,060	0.2
外部客戶 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	247,663	19.0	240,659	18.0
	<u>252,346</u>	<u>19.4</u>	<u>256,079</u>	<u>19.2</u>
總計	<u>1,300,938</u>	<u>100.0</u>	<u>1,332,942</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2025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1,184.6百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,186.5百萬元減少了約人民幣1.9百萬元，佔本集團總收入的約91.1 %。

按地區劃分的收入如下：

	截至6月30日止六個月			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	756,229	58.1	766,720	57.5
其他	292,363	22.5	310,143	23.3
	<u>1,048,592</u>	<u>80.6</u>	<u>1,076,863</u>	<u>80.8</u>
住宅物業管理服務				
長三角	156,368	12.0	174,280	13.1
其他	95,978	7.4	81,799	6.1
	<u>252,346</u>	<u>19.4</u>	<u>256,079</u>	<u>19.2</u>
總計	<u>1,300,938</u>	<u>100.0</u>	<u>1,332,942</u>	<u>100.0</u>

截至2025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。

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2025年6月30日止六個月，本集團的服務成本約為人民幣895.7百萬元，同比增加約1.4%。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2025年6月30日止六個月，本集團毛利約為人民幣405.3百萬元，同比減少約9.8%。截至2025年6月30日止六個月，本集團毛利率為31.2%，較截至2024年6月30日止六個月的33.7%減少了2.5個百分點。

截至2025年6月30日止六個月，商業運營服務的毛利約為人民幣361.6百萬元，同比減少約6.0%，截至2025年6月30日止六個月，本集團商業運營服務毛利率為34.5%，較截至2024年6月30日止六個月的35.7%減少1.2個百分點，主要由於來自毛利率相對較低的整租服務的收入佔比增加所致。

截至2025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43.7百萬元，同比減少約32.4%，截至2025年6月30日止六個月，本集團住宅物業管理服務毛利率為17.3%，較截至2024年6月30日止六個月的25.3%減少8.0個百分點，主要由於業務結構調整，毛利率較高但受房地產週期影響的業務佔比降低。

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			
	2025年		2024年	
	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	361,575	34.5	384,683	35.7
住宅物業管理服務	43,706	17.3	64,676	25.3
總計	405,281	31.2	449,359	33.7

其他收入及其他虧損－淨額

其他收入及其他虧損－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2025年6月30日止六個月，本集團其他收入及其他虧損－淨額約為人民幣96.5百萬元，同比增加約482.9%，主要由於部分投資物業終止確認所致。

金融資產減值虧損

本集團金融資產減值虧損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2025年6月30日止六個月，本集團金融資產減值虧損約為人民幣116.4百萬元，同比上升約222.4%，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2025年6月30日止六個月，本集團融資成本淨額約為人民幣7.7百萬元，而2024年同期融資成本淨額則約為人民幣8.5百萬元，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2025年及2024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27.4%及26.8%。

期間利潤

截至2025年6月30日止六個月，本集團的股東應佔利潤約為人民幣182.8百萬元，較截至2024年6月30日止六個月的約人民幣194.5百萬元減少約6.0%。

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2025年6月30日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣431.3百萬元，較2024年12月31日止的約為人民幣413.2百萬元增長了約4.4%，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2025年6月30日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,066.7百萬元，較2024年12月31日止的約為人民幣1,028.9百萬元增加了約3.7%，主要由於應付供應商賬款增加所致。

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2025年6月30日，本集團的合同負債約為人民幣248.3百萬元，較2024年12月31日止的約為人民幣274.3百萬元減少了約9.5%，主要由於完成服務後本集團所確認有關合同負債的收入增加所致。

或有負債

於2025年6月30日及2024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2025年6月30日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣4,285.2百萬元，較2024年12月31日止的約為人民幣4,131.6百萬元增長了約3.7%，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2025年6月30日，本集團共有5,566名(2024年12月31日：5,566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2025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

除本公司日期為2025年3月26日的年度業績公佈「所得款項淨額用途」一節所披露者外，本公司於2025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

除本公佈所披露者外，截至2025年6月30日止六個月，本公司並無重大投資，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。

報告期後重大事項

誠如本公司日期為2025年3月7日、2025年3月26日、2025年5月13日及2025年7月14日的公佈所載列，本公司的直接控股公司寶龍地產(維京)控股有限公司於維京群島法庭被提出清盤申請。清盤申請的聆訊日期已進一步延期至2025年11月17日(或2025年12月4日前的下一個可供聆訊日期)舉行。本公司將密切監察有關清盤申請的進展。

除上文所披露者外，於本公佈日期，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2025年8月28日舉行的董事會會議上，董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月中期股息(2024年6月30日：無)。

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，本公司於截至2025年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分的所有適用守則條文，惟與企業管治守則的守則條文第C.1.7條及第C.2.1條有所偏離。

企業管治守則的守則條文第C.1.7條列明，發行人應就其董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司為其董事投購的董事責任保險於2025年4月1日已失效，且經本公司合理努力尚未能找到保費水平合理同時又能給予董事足夠保障的董事責任保險。本公司將繼續就此尋找適當的投保。

企業管治守則第C.2.1條守則條文規定，主席與行政總裁之職務須分開而不得由同一人擔任。曾任本公司行政總裁(「**行政總裁**」)的陳德力先生於2024年11月1日辭任及許華芳先生於同日獲委任為行政總裁後，許華芳先生兼任主席兼行政總裁，直至彼於2025年1月21日卸任行政總裁為止。

於2025年1月21日，徐猛先生獲委任為行政總裁，而許華芳先生卸任該角色。許華芳先生於不再擔任行政總裁後繼續擔任主席兼執行董事。

於上述變動後，本公司已重新遵守守則條文第C.2.1條，據此，主席及行政總裁之角色分別由許華芳先生及徐猛先生擔任。

本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告。

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(包括出售庫存股份)。於2025年6月30日，本公司並無任何庫存股份。

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2025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)及本公司網站(www.powerlongcm.com)刊載。

本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候在上述網站登載，並(如有必要)寄發予股東。

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，2025年8月28日

於本公佈日期，董事會由一名執行董事，即許華芳先生；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。