

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) 2025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2025年12月31日止年度的收入約為人民幣2,607.6百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣2,617.3百萬元下降約0.4%。
- 本集團截至2025年12月31日止年度的毛利約為人民幣813.7百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣834.0百萬元下降約2.4%。
- 本集團截至2025年12月31日止年度的毛利率約為31.2%，較截至2024年12月31日止年度約31.9%下降約0.7個百分點。
- 本集團截至2025年12月31日止年度本公司股東(「股東」)應佔利潤約為人民幣233.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣216.0百萬元上升約8.1%。
- 於2025年12月31日，本集團商業運營服務分部的合約建築面積(「**建築面積**」)<sup>註1</sup>約為13.7百萬平方米。本集團商業運營服務分部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。

## 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2025年12月31日止年度的全年綜合業績，連同截至2024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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入			
服務成本	4(a)	<b>2,607,608</b> <b>(1,793,912)</b>	2,617,305 (1,783,353)
毛利		<b>813,696</b>	833,952
銷售及營銷開支		<b>(110,212)</b>	(128,476)
行政開支		<b>(281,154)</b>	(174,375)
其他收入及其他虧損—淨額	5	<b>44,293</b>	35,894
提早終止租賃收益		<b>86,185</b>	—
出售一間附屬公司收益		<b>47,666</b>	—
終止綜合入賬一間附屬公司虧損		<b>(1,113)</b>	—
索償撥備		<b>(38,187)</b>	—
金融資產減值虧損—淨額		<b>(232,429)</b>	(219,441)
投資物業減值虧損		<b>(2,210)</b>	—
於聯營企業之投資減值虧損		<b>(12,388)</b>	—
投資收益/(虧損)—淨額		<b>3,038</b>	(629)
經營利潤		<b>317,185</b>	346,925
融資成本		<b>(33,711)</b>	(70,673)
融資收入		<b>38,633</b>	51,477
融資收入/(成本)—淨額		<b>4,922</b>	(19,196)
分佔合營企業之業績		<b>(14)</b>	35
分佔聯營企業之業績		<b>3,134</b>	3,176
除所得稅前利潤		<b>325,227</b>	330,940
所得稅開支	6	<b>(93,252)</b>	(106,555)
年度利潤及全面收入總額		<b>231,975</b>	224,385
以下應佔利潤及全面收入總額：			
—本公司股東		<b>233,516</b>	216,016
—非控制性權益		<b>(1,541)</b>	8,369
		<b>231,975</b>	224,385
本公司股東應佔年度利潤的每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
—每股基本盈利	7	<b>36.32</b>	33.89
—每股攤薄盈利	7	<b>36.32</b>	33.89

## 綜合資產負債表

	於12月31日	
	2025年	2024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	30,768	45,307
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	9,999	9,261
投資物業	463,244	972,085
遞延所得稅資產	187,903	158,198
商譽	20,640	20,640
無形資產	3,058	4,281
於合營企業之權益	993	807
於聯營企業之權益	41,605	50,859
	<u>758,210</u>	<u>1,261,438</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	9,001	10,620
經營租賃及貿易應收款	9 421,132	413,173
預付款及其他應收款	148,885	223,583
可收回即期所得稅	134	134
現金及銀行結餘	4,478,046	4,131,562
	<u>5,057,198</u>	<u>4,779,072</u>
<b>總資產</b>	<u>5,815,408</u>	<u>6,040,510</u>

## 綜合資產負債表(續)

		於12月31日	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>			
股本及股份溢價		1,014,085	1,004,400
其他儲備		23,617	29,869
保留盈利		2,415,415	2,181,899
		<u>3,453,117</u>	<u>3,216,168</u>
本公司股東應佔股本及儲備			
		<u>3,453,117</u>	<u>3,216,168</u>
非控制性權益		6,899	8,640
		<u>6,899</u>	<u>8,640</u>
<b>總權益</b>		<b><u>3,460,016</u></b>	<b><u>3,224,808</u></b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		1,281	722
租賃負債		524,152	1,187,789
		<u>525,433</u>	<u>1,188,511</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	10	1,168,201	1,028,913
承租人墊款		33,968	37,828
即期所得稅負債		262,599	203,259
租賃負債		81,671	82,909
合同負債	4(b)	283,520	274,282
		<u>1,829,959</u>	<u>1,627,191</u>
<b>總負債</b>		<b><u>2,355,392</u></b>	<b><u>2,815,702</u></b>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>5,815,408</u></b>	<b><u>6,040,510</u></b>

## 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。

本公司直接控股公司為寶龍地產(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2025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44.15%權益。本公司董事認為，本集團之最終控股公司為於英屬維京群島註冊成立的Skylong Family Limited，而本集團之最終控制方為許先生。

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 編製基準及應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

#### 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會計準則編製。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香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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會計準則之修訂本

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下列香港財務報告準則會計準則之修訂本，並於本集團2025年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可交換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團於當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

(ii) 本年度非強制的香港財務報告準則會計準則之修訂本

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會計準則：

香港財務報告準則第9號及 金融工具的分類及計量之修訂<sup>2</sup>  
香港財務報告準則第7號之  
修訂本

香港財務報告準則第9號及 依賴自然能源生產電力的合同<sup>2</sup>  
香港財務報告準則第7號之  
修訂本

香港財務報告準則第10號及 投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或  
香港會計準則第28號之 注資<sup>1</sup>  
修訂本

香港財務報告準則會計準則 香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷<sup>2</sup>  
之修訂本

香港會計準則第21號之 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣<sup>3</sup>  
修訂本

香港財務報告準則第18號 財務報表之呈列及披露<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下述新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，於可見未來採納所有其他新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

**香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露**

香港財務報告準則第18號**財務報表之呈列及披露**載列財務報表之呈報及披露規定，將取代香港會計準則第1號**財務報表之呈報**。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號**會計政策、會計估計變動及錯誤**（其標題將於香港財務報告準則第18號生效後更改為**財務報表之編製基準**）及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號**現金流量表**及香港會計準則第33號**每股盈利**亦有輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號需要追溯應用，並附有具體的過渡條文。新準則的應用就確認及計量而言預期不會對本集團的財務表現及狀況帶來重大影響。然而，預期會對綜合損益表的結構及呈列帶來影響。

### 3 分部資料

管理層已根據主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要營運決策者為本公司的執行董事。

本集團有兩個業務分部：

#### — 商業運營服務

本集團從事提供(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、向第三方承租的若干零售商業物業，並將其分租以產生長期租金收益。

#### — 住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業、服務式公寓及辦公大樓的物業管理服務，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)／收入—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2025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>2,099,133</u>	<u>508,475</u>	<u>2,607,608</u>
客戶合同收入	<u>1,898,744</u>	<u>508,475</u>	<u>2,407,219</u>
—於某時間點	<u>33,133</u>	<u>—</u>	<u>33,133</u>
—隨時間	<u>1,865,611</u>	<u>508,475</u>	<u>2,374,086</u>
其他來源的收入			
—租金收入	<u>200,389</u>	<u>—</u>	<u>200,389</u>
分部業績	<u>211,981</u>	<u>47,790</u>	<u>259,771</u>
其他收入及其他虧損—淨額			<u>44,293</u>
提早終止租賃收益			<u>86,185</u>
出售一間附屬公司收益			<u>47,666</u>
終止綜合入賬一間附屬公司虧損			<u>(1,113)</u>
索償撥備			<u>(38,187)</u>
未分配經營成本			<u>(81,430)</u>
融資成本			<u>(33,711)</u>
融資收入			<u>38,633</u>
分佔合營企業之業績			<u>(14)</u>
分佔聯營企業之業績			<u>3,134</u>
除所得稅前利潤			<u>325,227</u>
所得稅開支			<u>(93,252)</u>
年度利潤			<u>231,975</u>
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	<u>75,705</u>	<u>1,710</u>	<u>77,415</u>
金融資產減值虧損—淨額	<u>189,523</u>	<u>42,906</u>	<u>232,429</u>
投資物業減值虧損	<u>2,210</u>		<u>2,210</u>
於聯營企業之投資減值虧損	<u>12,388</u>		<u>12,388</u>

截至2024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	2,140,138	477,167	2,617,305
客戶合同收入	1,933,683	477,167	2,410,850
—於某時間點	32,345	—	32,345
—隨時間	1,901,338	477,167	2,378,505
其他來源的收入			
—租金收入	206,455	—	206,455
分部業績	313,636	62,112	375,748
其他收入及其他虧損—淨額			35,894
未分配經營成本			(64,717)
融資成本			(70,673)
融資收入			51,477
分佔合營企業之業績			35
分佔聯營企業之業績			3,176
除所得稅前利潤			330,940
所得稅開支			(106,555)
年度利潤			224,385
計入於分部業績計量的金額：			
折舊及攤銷	114,038	3,287	117,325
金融資產減值虧損—淨額	156,599	62,842	219,441

(b) 下文為本集團分部資產及負債以及資本開支的分析：

於2025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	869,206	368,257	(6,778)	1,230,685
其他資產				4,584,723
總資產				5,815,408
分部負債	1,649,647	411,895	(6,778)	2,054,764
其他負債				300,628
總負債				2,355,392
資本開支	40,971	1,536	—	42,507

於2024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	1,601,230	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	<u>334,950</u>	<u>2,050</u>	<u>-</u>	<u>337,000</u>

分部資產與總資產的對賬如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部資產	1,230,685	1,874,823
其他資產		
可收回即期所得稅	134	134
遞延所得稅資產	187,903	158,198
未分配現金及銀行結餘	4,343,973	3,946,383
未分配物業及設備	116	45
其他企業資產	42,598	51,666
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<u>9,999</u>	<u>9,261</u>
總資產	<u>5,815,408</u>	<u>6,040,510</u>

分部負債與總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部負債	2,054,764	2,603,371
其他負債		
即期所得稅負債	262,599	203,259
遞延所得稅負債	1,281	722
其他企業負債	<u>36,748</u>	<u>8,350</u>
總負債	<u>2,355,392</u>	<u>2,815,702</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2025年12月31日止年度的收入如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>服務類別</b>		
<i>租金收入：</i>		
-商業物業租賃服務	<u>200,389</u>	<u>206,455</u>
<i>來自客戶的收入：</i>		
-商業運營服務		
-市場研究及定位、商戶招攬、籌備開幕服務	54,255	70,480
-商業運營及管理服務	1,844,489	1,863,203
-運營階段的商業運營服務	692,040	716,482
-商業物業管理服務	1,152,449	1,146,721
	<u>1,898,744</u>	<u>1,933,683</u>
-住宅物業管理服務		
-預售管理服務	1,057	1,189
-物業管理服務	409,141	378,759
-其他增值服務	98,277	97,219
	<u>508,475</u>	<u>477,167</u>
	<u>2,607,608</u>	<u>2,617,305</u>
<b>客戶類別</b>		
外部客戶 (i)	2,372,738	2,360,512
同系附屬公司 (ii)	222,895	230,611
其他關聯方 (iii)	11,975	26,182
	<u>2,607,608</u>	<u>2,617,305</u>

- (i) 外部客戶指獨立第三方。
- (ii) 截至2025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8.5%(2024年：8.8%)。除同系附屬公司外，本集團的客戶眾多，概無客戶於年內佔本集團收入10%或以上(2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合同負債	<b>283,520</b>	<b>274,282</b>

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	
	2025年 人民幣千元	2024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	<b>176,511</b>	216,719
—住宅物業管理服務	<b>94,656</b>	72,048
	<b>271,167</b>	<b>288,767</b>

(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12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入		
違約金收入	48,387	25,725
政府補助	8,465	8,387
其他	3,114	5,015
	<u>59,966</u>	<u>39,127</u>
其他虧損		
匯兌虧損	(323)	(3,233)
違約金支出	(15,350)	—
	<u>(15,673)</u>	<u>(3,233)</u>
	<u>44,293</u>	<u>35,894</u>

## 6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	122,398	173,139
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(29,146)	(66,584)
	<u>93,252</u>	<u>106,555</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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>325,227</u>	<u>330,940</u>
以各集團實體利潤按25%法定稅率計算的稅項開支	<b>81,306</b>	82,735
以下各項稅務影響：		
— 分佔合營企業之業績	<b>3</b>	29
— 分佔聯營企業之業績	<b>(783)</b>	906
— 不可扣稅項開支	<b>1,079</b>	913
— 未確認未使用稅項虧損	<b>12,238</b>	21,972
過往年度超額撥備	<u><b>(591)</b></u>	<u>—</u>
中國企業所得稅	<u><b>93,252</b></u>	<u>106,555</u>

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度，實際所得稅率分別為28.7%及32.2%。

#### 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(2024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2025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	
	2025年	2024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>233,516</u>	<u>216,016</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>642,900</u>	<u>637,419</u>
每股基本盈利(每股人民幣分)	<u>36.32</u>	<u>33.89</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	
	2025年	2024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>233,516</u>	<u>216,016</u>
股份數目(千股)		
就每股攤薄盈利而言的普通股之加權平均數	<u>642,900</u>	<u>637,419</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>36.32</u>	<u>33.89</u>

## 8 股息

董事會並無建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(截至2024年12月31日止年度：無)。

## 9 經營租賃及貿易應收款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營租賃應收款(附註(a))		
– 第三方	<u>13,410</u>	<u>15,937</u>
貿易應收款(附註(a))		
– 關聯方	<u>537,525</u>	<u>371,819</u>
– 第三方	<u>304,072</u>	<u>262,604</u>
	<u>841,597</u>	<u>634,423</u>
減：貿易應收款之減值撥備(附註(b))	<u>(433,875)</u>	<u>(237,187)</u>
	<u>421,132</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。一般不會授予信貸期。

於以下各個資產負債日期，應收關聯方的貿易應收款賬面總值按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	<u>197,389</u>	<u>264,149</u>
1-2年	<u>340,136</u>	<u>107,670</u>
	<u>537,525</u>	<u>371,819</u>

於以下各個資產負債日期，經營租賃及應收第三方的貿易應收款總額按繳款通知書日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	<u>125,221</u>	<u>141,537</u>
1-2年	<u>75,456</u>	<u>65,227</u>
2-3年	<u>58,694</u>	<u>33,085</u>
3年以上	<u>58,111</u>	<u>38,692</u>
	<u>317,482</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433,875,000元(2024年12月31日：人民幣237,187,000元)。

- (c) 於2025年12月31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。

## 10 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款		
— 關聯方	8	510
— 第三方	174,135	153,773
	<u>174,143</u>	<u>154,283</u>
其他應付款		
— 關聯方	190,461	136,050
— 代商業物業業主就推廣費用的應付款(附註(a))	37,100	35,473
— 代租戶或住戶收款(附註(b))	87,727	73,735
— 已收保證金(附註(c))	531,649	535,312
— 索償撥備	38,187	—
— 其他	3,640	8,350
	<u>888,764</u>	<u>788,920</u>
應計薪金	74,730	68,508
其他應付稅項	30,564	17,202
	<u>1,168,201</u>	<u>1,028,913</u>

- (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2025年及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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	160,768	138,993
1至2年	3,809	6,175
2至3年	5,181	6,755
3年以上	4,385	2,360
	<u>174,143</u>	<u>154,283</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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人民幣	<u>1,062,907</u>	<u>943,203</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2025年12月31日，本集團共有96個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；本集團共有已簽約提供商業運營服務零售商業物業121個，總合約建築面積約為13.7百萬平方米。本公司的品牌於運營所在市場獲得廣泛認可，本公司於2025年獲多項榮譽，如贏商網頒發的「年度商業領軍企業」及「2025年度零售商業地產企業綜合實力TOP100」，樂居財經頒發的「2025年品牌影響力企業」及中購聯頒發的「2025年度新質運營商管公司卓越榜」等各類獎項。

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2025年12月31日，本集團住宅物業管理服務已交付項目129個，總已交付建築面積約為24.1百萬平方米；已簽約項目137個，總簽約建築面積約為30.1百萬平方米。

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2025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。商業運營服務為本集團主要收入來源。

*商業運營服務*：本集團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費；(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費；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			
	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	702,427	33.5	728,721	34.1
住宅物業管理服務	111,269	21.9	105,231	22.1
<b>總計</b>	<b>813,696</b>	<b>31.2</b>	<b>833,952</b>	<b>31.9</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2025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2,099.1百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣2,140.1百萬元減少1.9%；已開業建築面積維持約為11.1百萬平方米，與2024年同期持平；已開業項目數96個，較2024年同期98個減少2個；合約建築面積約為13.7百萬平方米，較2024年同期14.5百萬平方米減少0.8百萬平方米。

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

	於12月31日／截至該日止年度					
	2025年			2024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>	9,224	7,413	1,502,421	9,668	7,249	1,567,162
其他 <sup>(2)</sup>	4,444	3,681	596,712	4,847	3,818	572,976
<b>總計</b>	<b>13,668</b>	<b>11,094</b>	<b>2,099,133</b>	<b>14,515</b>	<b>11,067</b>	<b>2,140,138</b>

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。

## 新增已開業的項目

本集團截至2025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	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
2	南京江寧寶龍廣場	2025年12月	南京	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	146,788	70,059	12,274	64,455
3	余姚寶龍廣場	2025年12月	寧波	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	<u>65,915</u>	<u>46,000</u>	<u>4,500</u>	<u>15,415</u>
	小計							<u>280,336</u>	<u>156,066</u>	<u>25,891</u>	<u>98,379</u>
<b>寶龍天地</b>											
1	寧波文創港寶龍天地	2025年12月	寧波	長三角	寶龍地產	寶龍商業	委託管理	<u>44,900</u>	<u>-</u>	<u>44,900</u>	<u>-</u>
	小計							<u>44,900</u>	<u>-</u>	<u>44,900</u>	<u>-</u>
<b>寶龍星匯</b>											
1	淮安翔宇寶龍天地	2025年12月	淮安	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	35,606	-	35,606	-
2	濱江中南凌雲里	2025年12月	杭州	長三角	第三方	寶龍星匯	諮詢顧問	<u>20,127</u>	<u>-</u>	<u>20,127</u>	<u>-</u>
	小計							<u>55,733</u>	<u>-</u>	<u>55,733</u>	<u>-</u>
	總計							<u>380,969</u>	<u>156,066</u>	<u>126,524</u>	<u>98,379</u>

## 已解約的項目

本集團截至2025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	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
2	常熟寶龍廣場	2025年8月	蘇州	長三角	寶龍地產	委託管理	100,300	53,500	9,800	37,000
3	永泰寶龍廣場	2025年8月	福州	其他	寶龍地產	委託管理	62,000	51,500	2,000	8,500
4	重慶涪陵寶龍廣場	2025年10月	重慶	其他	第三方	委託管理	113,854	96,204	-	17,650
5	義烏佛堂寶龍廣場	2025年10月	義烏	長三角	第三方	委託管理	90,992	50,000	15,992	25,000
小計							<b>502,446</b>	<b>331,204</b>	<b>27,792</b>	<b>143,450</b>
<b>寶龍天地</b>										
1	廈門將軍祠	2025年10月	廈門	其他	第三方	整租	6,470	-	6,470	-
2	廈門塘邊寶龍天地	2025年10月	廈門	其他	第三方	整租	28,475	-	28,475	-
3	廈門園博苑寶龍天地	2025年10月	廈門	其他	第三方	整租	14,705	-	14,705	-
4	廈門文灶寶龍天地	2025年10月	廈門	其他	第三方	整租	41,658	-	41,658	-
小計							<b>91,308</b>	<b>-</b>	<b>91,308</b>	<b>-</b>
<b>寶龍星匯</b>										
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	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	-
3	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
4	桐鄉寶龍廣場	2025年11月	嘉興	長三角	第三方	淨收益分成	144,600	144,600	-	-
小計							<b>304,376</b>	<b>204,600</b>	<b>79,776</b>	<b>20,000</b>
總計							<b>898,130</b>	<b>535,804</b>	<b>198,876</b>	<b>163,450</b>

## 已開業的項目

本集團於2025年12月31日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>

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	149,517	94,100	20,900	34,517
小計							<b>595,646</b>	<b>305,696</b>	<b>71,171</b>	<b>218,779</b>
<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	14,846	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	9,932	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	44,717
25	常州寶龍廣場	2016年6月	常州	長三角	寶龍地產	委託管理	202,917	105,598	48,597	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	24,903	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	37,868	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	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
32	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	38,462	78,930
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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	-	-
43	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	-	59,005
44	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
45	諸暨寶龍廣場	2021年6月	紹興	長三角	寶龍地產	委託管理	138,600	61,700	35,300	41,600
46	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

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)
47	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
48	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
49	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
50	珠海高新寶龍廣場	2021年11月	珠海	其他	寶龍地產	委託管理	115,513	85,000	4,923	25,590
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	台州杜橋寶龍廣場	2024年1月	台州	長三角	第三方	整租	67,990	50,215	-	17,775
62	杭州拱墅寶龍廣場	2024年5月	杭州	長三角	寶龍地產	委託管理	98,264	64,749	-	33,515
63	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	56,300	8,340	18,910
64	濟源寶龍廣場	2024年12月	濟源	其他	第三方	淨收益分成	94,255	94,255	-	-
65	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	80,240	29,129	49,969
66	武夷山寶龍廣場	2025年5月	南平	其他	寶龍地產	委託管理	67,633	40,007	9,117	18,509
67	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	70,059	12,274	64,455
68	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	46,000	4,500	15,415
小計							<b>8,989,216</b>	<b>5,366,497</b>	<b>805,484</b>	<b>2,817,235</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	10,557
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	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
10	上海嘉定寶龍天地	2024年9月	上海	長三角	寶龍地產	委託管理	21,600	-	21,600	-
11	象山寶龍天地	2024年9月	寧波	長三角	寶龍地產	委託管理	11,118	-	11,118	-
12	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	-	44,900	-
小計							<b>559,101</b>	<b>-</b>	<b>416,705</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	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	-
5	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
6	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
7	樂清寶龍廣場	2024年1月	樂清	長三角	第三方	委託管理	56,000	41,000	-	15,000
8	樂清中金匯	2024年6月	樂清	長三角	第三方	諮詢顧問	62,000	-	42,000	20,000
9	上饒水南街	2024年12月	上饒	其他	第三方	諮詢顧問	158,000	-	158,000	-
10	東陽寶龍廣場	2024年12月	金華	長三角	第三方	諮詢顧問	30,009	-	20,080	9,929
11	淮安翔宇寶龍天地	2025年12月	淮安	長三角	第三方	諮詢顧問	35,606	-	35,606	-
12	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	-	20,127	-
小計							<b>779,175</b>	<b>187,853</b>	<b>465,316</b>	<b>126,006</b>
總計							<b>11,093,723</b>	<b>5,981,716</b>	<b>1,764,041</b>	<b>3,347,966</b>

下表載列於2025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		
	2025年 %	2024年 %	
寶龍一城	99.1	99.1	171
寶龍城	97.6	97.8	596
寶龍廣場	91.0	90.9	8,989
寶龍天地	90.2	90.7	559
寶龍星匯	92.0	93.0	779
<b>合計</b>	<b>91.5</b>	<b>91.5</b>	<b>11,094</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2025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)
1	濱江中南凌雲里	杭州	長三角	寶龍星匯	諮詢顧問	20,127
2	桐鄉振石1989	嘉興	長三角	寶龍星匯	淨收益分成	31,171
	<b>總計</b>					<b>51,298</b>

## 籌備中的項目

2026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	蒼南寶龍廣場	2026年9月	溫州	長三角	寶龍地產	委托管理	100,000
2	太倉香塘寶龍廣場	2026年9月	太倉	長三角	第三方	淨收益分成	70,000
3	珠海金灣寶龍廣場	2026年12月	珠海	其他	寶龍地產	委托管理	70,000
4	寧波江北寶龍廣場	2026年12月	寧波	長三角	寶龍地產	委托管理	109,716
	小計						<u>349,716</u>
<b>寶龍星匯</b>							
1	臨平寶龍廣場	2026年5月	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	80,000
2	桐鄉振石1989	2026年8月	嘉興	長三角	第三方	淨收益分成	31,171
	小計						<u>111,171</u>
	總計						<u>460,887</u>

(1) 所以項目的開業時間僅為預計，實際開業日期視相關項目進展情況。

2026年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	南京六合寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	141,939
8	珠海北站寶龍廣場	珠海	其他	寶龍地產	委託管理	80,000
9	南京經開寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	104,000
10	南京栖霞寶龍廣場	南京	長三角	寶龍地產	委託管理	150,000
11	滁州寶龍廣場	滁州	長三角	寶龍地產	委託管理	70,000
12	東營寶龍廣場	東營	其他	寶龍地產	委託管理	133,720
13	中山寶龍廣場	中山	其他	寶龍地產	委託管理	100,000
14	無錫新吳寶龍廣場	無錫	長三角	寶龍地產	委託管理	174,180
15	亳州寶龍廣場	亳州	長三角	寶龍地產	委託管理	211,730
16	高安市瑞泰廣場	宜春	其他	第三方	淨收益分成	62,000
17	福鼎寶龍天地	福鼎	其他	寶龍地產	招商代理	9,411
18	膠州寶龍天地	青島	其他	寶龍地產	委託管理	23,415
19	臨安IN巷	杭州	長三角	第三方	諮詢顧問	27,700
<b>總計</b>						<b><u>2,101,786</u></b>

## 住宅物業管理服務

截至2025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508.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度人民幣477.2百萬元增加6.6%。已交付建築面積約為24.1百萬平方米，較2024年同期24.0百萬平方米增加0.1百萬平方米；已交付項目數129個，較2024年同期131個減少2個；合約建築面積約為30.1百萬平方米，較2024年同期31.4百萬平方米減少1.3百萬平方米。

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本集團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					
	2025年			2024年		
	合約 建築面積 平方米	已交付 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	已交付 建築面積 平方米	收入 人民幣元
長三角 <sup>(1)</sup>	19,658	15,069	312,198	20,185	14,466	299,021
其他 <sup>(2)</sup>	10,439	9,067	196,277	11,240	9,578	178,146
<b>總計</b>	<b>30,097</b>	<b>24,136</b>	<b>508,475</b>	<b>31,425</b>	<b>24,044</b>	<b>477,167</b>

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。

## 2026年工作計劃

回顧2025年，中國經濟在複雜多變的國內外環境中頂壓前行、向新向優，高質量發展取得新成效。全年國內生產總值(GDP)首次躍上人民幣140萬億元的新台階，同比增長5.0%，經濟總量再創新高。2025年以來，在穩增長、擴內需、促消費政策的協同發力下，內需拉動作用持續增強。消費作為經濟增長的第一拉動力，基礎性作用進一步增強，最終消費支出對經濟增長貢獻率達52%。全年社會消費品零售總額達人民幣50.12萬億元，同比增長3.7%，市場活力穩步回升、內需潛力持續釋放。

本集團作為中國領先的商業運營服務供應商，以「做好產品、精細運營、資產提效、強化組織」作為年度策略，推動本集團高效發展。以項目為產品基礎，建立可持續競爭優勢。於2025年，本集團完成3座寶龍廣場及3個街區類項目的精彩開業。全年銷售額和客流雙雙迎來增長，其中客流同店同比增長5%，銷售額同店同比增長3%，經營基本面穩中提質。截至2025年12月31日止，本集團商業運營服務分部的已開業建築面積約為11.1百萬平方米。

錨定五年目標，聚焦「好城市、好項目、好團隊」，深耕江浙滬閩核心區域，圍繞極致運營為核心，內容生態+智慧科技為驅動的一核兩翼業務體系，通過「造場、智營、悅客、增長、人才」五大攻堅戰，實現從「空間運營」到「價值創造」的深度轉型。2026年作為五年戰略的開局之年，本集團明確從「五大維度 十件大事」作為核心工作任務，確保戰略落地生效。

### (I) 精耕空間，打造標桿矩陣

通過聚焦場景價值深度挖掘與集中優勢資源，將優質商業項目如廈門寶龍一城、杭州濱江寶龍城及上海寶楊寶龍廣場進一步重點打造成明星標桿項目，以高品質運營與創新服務樹立區域商業新典範。穩步推進商業空間優化調改，通過精準業態升級、品牌組合煥新、人流動綫重塑、場景體驗再造等多維舉措，全面激活存量低效空間，持續增強商業載體核心競爭力與市場吸引力，實現資產價值與消費體驗雙提升。

## (II) 科技賦能，升級經營效能

以數字化轉型為核心抓手，全面夯實智慧商業系統底座建設，加速AI應用場景的落地，依託數據智能分析與可視化應用，為精準運營、科學研判、高效決策提供堅實支撐，實現從「經驗驅動」向「數據驅動」轉變。同時堅持科技創新與精益管理雙輪並行，以技術提效率、以管理提質量、以運營提效益，全方位推動經營提質增效與核心競爭力躍升。

## (III) 聚焦用戶，煥新服務體驗

注重管理體系的搭建，全面構建經營品質、客戶服務、市場營銷三大核心管理體系，以精細化運營為支撐，深度洞察消費者需求與情感體驗，用「有溫度、高品質、超預期」的服務滿足消費者情緒價值與精神需求，持續提升客戶粘性與品牌好感度，高效實現從「流量」到「留量」、從「留量」到「增量」的價值轉化與長效變現。

## (IV) 多元拓展，激活增長潛力

嚴格實施差異化招商策略與精準管控，聚焦優質品牌資源導入，推動項目實現滿鋪運營、高階呈現、高效收益的良性發展態勢；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，除了發展商業輕資產外，本集團會擇機進行物業第三方項目拓展，以專業服務能力承接更多外部物業項目，不斷拓寬營收渠道與增長路徑，構築可持續的盈利增長。

## (V) 人才築基，強化組織心智

加速人才梯隊建設，深化「敏捷 開放 抗風險」的活力組織，全面激活組織動能與人才價值，為整體戰略高效落地提供堅實的人力保障與組織支撐。本集團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12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣2,607.6百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣2,617.3百萬元減少約0.4%。

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			
	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	54,255	2.1	70,480	2.7
商業運營及管理服務	1,844,489	70.7	1,863,203	71.2
商業物業租賃服務	200,389	7.7	206,455	7.9
	<u>2,099,133</u>	<u>80.5</u>	<u>2,140,138</u>	<u>81.8</u>
住宅物業管理服務				
預售管理服務	1,057	0.1	1,189	0.1
物業管理服務	409,141	15.7	378,759	14.5
其他增值服務	98,277	3.7	97,219	3.6
	<u>508,475</u>	<u>19.5</u>	<u>477,167</u>	<u>18.2</u>
總計	<u>2,607,608</u>	<u>100</u>	<u>2,617,305</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2025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54.3百萬元，同比減少23.0%，佔本集團總收入約2.1%。

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，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1,844.5百萬元，同比減少1.0%，佔本集團總收入約70.7%。

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物業租賃服務。截至2025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200.4百萬元，同比減少2.9%，佔總收入約7.7%。

來自商業物業租賃服務的收入減少主要由於轉租項目減少所致。

## 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508.5百萬元，同比增加6.6%，佔總收入約19.5%。

來自住宅物業管理服務的收入增加主要由於服務質量提升及已交付建築面積增加。

按客戶類別劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	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	215,916	8.3	206,459	7.9
其他關聯方	9,949	0.4	21,570	0.8
外部客戶	1,873,268	71.8	1,912,109	73.1
	<u>2,099,133</u>	<u>80.5</u>	<u>2,140,138</u>	<u>81.8</u>
住宅物業管理服務				
同系附屬公司	6,979	0.3	24,152	0.9
其他關聯方	2,026	0.1	4,612	0.2
外部客戶	499,470	19.1	448,403	17.1
	<u>508,475</u>	<u>19.5</u>	<u>477,167</u>	<u>18.2</u>
總計	<u>2,607,608</u>	<u>100</u>	<u>2,617,305</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2025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2,372.7百萬元，佔本集團總收入的約91.0%。

按地理區域劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營服務				
長三角	1,502,421	57.6	1,567,162	59.9
其他	596,712	22.9	572,976	21.9
	<u>2,099,133</u>	<u>80.5</u>	<u>2,140,138</u>	<u>81.8</u>
住宅物業管理服務				
長三角	312,198	12.0	299,021	11.4
其他	196,277	7.5	178,146	6.8
	<u>508,475</u>	<u>19.5</u>	<u>477,167</u>	<u>18.2</u>
總計	<u>2,607,608</u>	<u>100</u>	<u>2,617,305</u>	<u>100</u>

截至2025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2025年12月31日止年度，本集團的服務成本為約人民幣1,793.9百萬元，同比增加0.6%。

## 毛利及毛利率

截至2025年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣813.7百萬元，同比減少2.4%。截至2025年12月31日止年度，本集團毛利率為31.2%，較截至2024年12月31日止年度的31.9%減少0.7個百分點。

截至2025年12月31日止年度，商業運營服務的毛利約為人民幣702.4百萬元，同比減少3.6%。截至2025年12月31日止年度，本集團商業運營服務毛利率為33.5%，較截至2024年12月31日止年度的34.1%減少0.6個百分點，主要由於業務組合調整，傳統上利潤率較高但因房地產週期而放緩的業務佔比降低。

截至2025年12月31日止年度，住宅物業管理服務的毛利約為人民幣111.3百萬元，同比增加5.7%。截至2025年12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務毛利率為21.9%，較截至2024年12月31日止年度的22.1%減少0.2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12月31日止年度			
	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	702,427	33.5	728,721	34.1
住宅物業管理服務	111,269	21.9	105,231	22.1
總計	813,696	31.2	833,952	31.9

## 其他收入及其他虧損－淨額

本集團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12月31日止年度，本集團其他收入及其他虧損淨額約為人民幣44.3百萬元，同比增加23.4%，主要由於因租戶提前解約而沒收的保證金款項約人民幣48.4百萬元，部分被違約金支出約人民幣15.4百萬元及匯兌虧損約人民幣0.3百萬元所抵銷。

## 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2025年12月31日止年度，本集團資產減值虧損淨額約為人民幣232.4百萬元，其主要來自關聯方，同比增加5.9%，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2025年12月31日止年度，本集團融資收入淨額約為人民幣4.9百萬元，而2024年同期的融資成本淨額約人民幣19.2百萬元，主要是由於租賃負債利息開支減少所致。

## 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12月31日止年度，實際所得稅率為28.7%，較截至2024年12月31日止年度的32.2%減少3.5個百分點。

## 年度利潤

截至2025年12月31日止年度，本集團股東應佔利潤約為人民幣233.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣216.0百萬元增加8.1%。

## 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12月31日，本集團的經營租賃及貿易應收款約為人民幣421.1百萬元，較2024年12月31日約人民幣413.2百萬元增加1.9%，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2025年12月31日，本集團的預付款及其他應收款約為人民幣148.9百萬元，較2024年12月31日約人民幣223.6百萬元減少33.4%。該等減少主要是由於本集團預付供應商款項減少。

## 貿易及其他應付款

本集團的貿易及其他應付款主要指須就採購服務及貨品向供應商／分包商支付的款項及應付關聯方款項、代租戶或住戶收取現金、向租戶或住戶收取的保證金及其他。於2025年12月31日，本集團的貿易及其他應付款約為人民幣1,168.2百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,028.9百萬元增加13.5%，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12月31日，本集團的合同負債約為人民幣283.5百萬元，較2024年12月31日約人民幣274.3百萬元增加3.4%，主要由於完成服務後本集團所確認有關合同負債的收入減少所致。

## 或有負債

於2025年12月31日，本集團並無任何重大或有負債(2024年12月31日：無)。

## 訴訟

於2025年5月7日，浙江鑫科房地產開發有限公司(「原告」)向杭州市臨安區人民法院對本公司間接全資附屬公司上海寶龍商業地產管理有限公司(「被告I」)及其臨安青山湖分公司(「被告II」)提起民事訴訟(案件編號：(2025)浙0112民初4526號)。

原告就以下事項尋求共同及個別責任：(i)截至2025年1月20日累計之未付租金、管理費及水電費合共約人民幣6,097,000元；(ii)違反租賃協議之違約金約人民幣31,090,000元；及(iii)就指稱損失約人民幣1,000,000元之損害賠償。

該事宜源於原告作為業主與被告II作為租戶於2019年9月4日訂立之租賃協議，據此，被告II租賃該物業，為期二十年。於2024年11月11日，被告II向原告發出終止通知，聲稱自該日起終止租賃協議。原告指稱，被告II無權在約定租期屆滿前終止協議。本公司已於2024年12月遷出該物業。

經考慮本集團律師之意見、可能結果及其就上述案件之義務，本集團已就截至2025年12月31日止年度計提索償撥備約人民幣38,187,000元，該款項計入截至2025年12月31日之其他應付款。

本公司將繼續審慎監察案件進展，並將於適當時評估索償撥備是否充足及對本集團之財務影響。

## 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2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣4,478.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣4,131.6百萬元增加8.4%，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2025年12月31日，本集團的資產負債率為0.41 (2024年12月31日：0.47)。

## 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2025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2025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沖外匯風險。

## 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2025年12月31日，首次公開發售所得款項淨額用途連同預期動用時間表如下：

			截至2025年 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	截至2025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	截至2025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	預期時間表	
	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					
(i)	戰略收購及投資於 其他商業運營服務供應商	794.3	238.3	-	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	8.7	96.4	141.9	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	0.4	34.5	45.0	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	37.4	108.9	605.9	2026年12月31日 或之前
		<b>1,588.5</b>	<b>1,588.5</b>	<b>46.5</b>	<b>508.3</b>	<b>1,080.2</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2025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

茲提述本公司前執行董事及前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2025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2025年 12月31日 止年度內 認購事項 所得款項 實際用途 百萬港元	截至2025年 12月31日 認購事項 所得款項 實際用途 百萬港元	截至2025年 12月31日 未動用的 認購事項 所得款項 百萬港元	預期時間表
(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	23.1	65.1	44.3	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>23.1</b>	<b>147.1</b>	<b>126.3</b>	

於2025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2025年12月31日，本集團共擁有5,517名僱員(2024年：5,566名)。本集團於截至2025年12月31日止年度的員工成本總額約為人民幣848.8百萬元(2024年：約人民幣771.2百萬元)。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。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2025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

本集團於截至2025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

2025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2025年12月31日止年度的股東週年大會計劃於2026年6月12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2025年12月31日止年度派付末期股息(截至2024年12月31日止年度：無)。

## 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2026年6月9日(星期二)至2026年6月12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2026年6月8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，董事已確認於截至2025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2025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2025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(包括出售或轉讓任何庫存股份)。於2025年12月31日，本公司並無任何庫存股份。

## 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。

本公司已應用上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，並採納企業管治守則第二部分所載的守則條文作為其本身的守則，以規管其企業管治常規。董事認為，本公司於截至2025年12月31日止年度已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，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。

企業管治守則的守則條文第C.2.1條列明，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2025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。

## **中瑞和信會計師事務所有限公司的工作範圍**

本公司外部核數師中瑞和信會計師事務所有限公司(「**中瑞和信**」)已同意本公佈有關本集團截至2025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，與載於本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表的金額一致。中瑞和信就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則、或香港核證準則執行的核證業務，故此中瑞和信並無對本公佈作出任何核證。

## 核數師退任及重新委任

中瑞和信須於股東週年大會退任並符合資格獲重新委任，會上將提出續聘中瑞和信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2025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2025年年度業績及2025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2025年12月31日止年度的年報將於適當時候在上述網站登載，並(如有必要)寄發予股東。

## 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(其中包括)反映聯交所的建議及相關規則修訂，涉及(a)引入庫存股份制度；(b)進一步擴大無紙化上市制度及其他規則修訂(包括使用電子方式發出及收取股東指示)；及(c)實施無紙化證券市場，方式是採納必要的賦權及相應修訂(「**建議修訂**」)。董事會建議透過採納第四份經修訂及重述的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。

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(如有必要)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，2026年3月30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](http://www.powerlongcm.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)瀏覽。