

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通告的內容概不負責，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通告全部或任何部分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。



**SCE Intelligent Commercial Management Holdings Limited**

**中駿商管智慧服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：606)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度業績公告**

#### 財務摘要

- 收益上升約5.5%至約人民幣12.477億元。
- 毛利率約32.8%。
- 母公司擁有人應佔溢利上升約23.5%至約人民幣2.570億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別為約4,810萬平方米及2,990萬平方米。

中駿商管智慧服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合業績如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	5	<b>1,247,682</b>	1,182,371
銷售成本		<b>(837,943)</b>	(752,413)
毛利		<b>409,739</b>	429,958
其他收入及收益	5	<b>142,982</b>	46,357
銷售及營銷開支		<b>(9,818)</b>	(1,032)
行政開支		<b>(193,022)</b>	(194,745)
財務費用	6	<b>(122)</b>	(372)
應佔一家合營企業溢利		<b>333</b>	271
除稅前溢利	7	<b>350,092</b>	280,437
稅項開支	8	<b>(86,846)</b>	(67,825)
年內溢利		<b>263,246</b>	212,612
其他全面收入			
可能會在後續期間重新分類 至損益的其他全面收入：			
換算海外業務的匯兌差額		<b>12,317</b>	19,784
年內其他全面收入		<b>12,317</b>	19,784
年內全面收入總額		<b>275,563</b>	232,396

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		257,048	208,069
非控股權益		<u>6,198</u>	<u>4,543</u>
		<u>263,246</u>	<u>212,612</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		269,365	227,853
非控股權益		<u>6,198</u>	<u>4,543</u>
		<u>275,563</u>	<u>232,396</u>
母公司普通股權益持有人 應佔每股盈利	10		
基本及攤薄		<u>人民幣12.9分</u>	<u>人民幣10.0分</u>

## 綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		32,204	34,464
投資物業		1,026,077	341
商譽		–	748
無形資產		400	653
預付款項		6,096	8,379
應收關聯方款項	11	–	644,445
於一家合營企業的投資		2,259	1,926
遞延稅項資產		58,921	27,414
非流動資產總值		<u>1,125,957</u>	<u>718,370</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	274,428	181,784
預付款項、按金及其他應收款項		202,729	57,500
應收關聯方款項	11	635,853	–
已抵押存款		–	1,000,000
現金及現金等價物		1,157,372	1,227,290
流動資產總值		<u>2,270,382</u>	<u>2,466,574</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	118,377	75,058
其他應付款項及應計費用		306,139	270,965
合約負債		253,312	197,808
應付稅項		41,958	52,325
流動負債總值		<u>719,786</u>	<u>596,156</u>

綜合財務狀況表(續)

二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>1,550,596</u>	<u>1,870,418</u>
總資產減流動負債	<u>2,676,553</u>	<u>2,588,788</u>
非流動負債		
租賃負債	-	665
遞延稅項負債	<u>100</u>	<u>163</u>
非流動負債總額	<u>100</u>	<u>828</u>
資產淨值	<u>2,676,453</u>	<u>2,587,960</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	16,024	17,292
儲備	<u>2,639,721</u>	<u>2,556,158</u>
	2,655,745	2,573,450
非控股權益	<u>20,708</u>	<u>14,510</u>
權益總額	<u>2,676,453</u>	<u>2,587,960</u>

## 附註：

### 1. 企業資料

中駿商管智慧服務控股有限公司為於二零一九年八月二十日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司於中華人民共和國(「中國」)及香港的主要營業地點的地址分別為中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號中駿集團大廈5樓及香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場2801室。於二零二一年七月二日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)於年內在中國提供物業管理服務及商業運營服務。

本公司董事認為，樂景環球有限公司(一家在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司)為本公司的直接控股公司，及中駿集團控股有限公司(連同其附屬公司但不包括本集團，統稱為「中駿集團」)(一家在開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市)為本公司的控股股東。

### 2. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。其亦按歷史成本慣例編製。除另有註明外，該等財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

#### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表。

附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設大多數的投票權導致控制權。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有本集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於合併時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認相關之資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌儲備，並確認所保留任何投資之公允值及損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部分則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

### 3. 會計政策變動及披露變更

於本年度財務報表，本集團已首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合同
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合同
香港財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二規則範本

有關適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

(a) 香港財務報告準則第17號是一項全面的保險合同新會計準則，涵蓋確認及計量、呈報及披露。香港財務報告準則第17號取代了香港財務報告準則第4號保險合同。該準則適用於所有類型的保險合同(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)，不論發出合同的實體類型為何，亦適用於若干具有酌情參與特點的擔保及金融工具。少數範圍例外。該準則的總體目標是為保險合同提供一個對保險公司更有用、更一致的會計模式，涵蓋所有相關的會計方面。該準則的核心是一般模式，並輔以以下內容：

- 對具有直接參與特徵的合同(可變酬金法)進行專門調整；及
- 主要針對短期合同的簡化方法(溢價分配法)。

由於本集團沒有香港財務報告準則第17號範圍內的合同，新準則對本集團的財務報表沒有影響。

香港財務報告準則第17號(修訂本)包括簡化準則內若干規定的改動，使財務表現更易於解釋。修訂亦提供額外寬免，以減少過渡至香港財務報告準則第17號所需的工作。此外，修訂本將香港財務報告準則第17號的生效日期押後至二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間，並容許提早應用。由於延遲生效，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則第4號(修訂本)延長暫時豁免受香港財務報告準則第9號規限的期限，允許保險公司在二零二三年一月一日開始的年度報告期間應用香港會計準則第39號，而非香港財務報告準則第9號。由於本集團沒有香港財務報告準則第17號範圍內的合同，因此該修訂對本集團的財務報表沒有影響。

香港財務報告準則第17號(修訂本)是有關首次應用香港財務報告準則第17號時所呈列金融資產比較資料的過渡選擇，有助避免金融資產與保險合同負債之間的暫時會計錯配，並提高比較資料對財務報表使用者的效用。選擇應用此修訂所載過渡選項的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用該選項。由於本集團並無香港財務報告準則第17號範圍內的合同，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

(b) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露重大會計政策資料，而非重要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響一般財務報表的主要使用者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。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就重要性作出判斷就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂對本集團財務報表任何項目的計量、確認或呈列並無影響。



- (c) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入值制定會計估計。由於本集團的方針及政策符合該等修訂，因此該等修訂對本集團的財務報表沒有影響。
- (d) 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縮窄初步確認例外的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(在有足夠的應課稅溢利情況下)及遞延稅項負債。

在應用該等修訂後，本集團分別釐定使用權資產及租賃負債產生的暫時差額。然而，由於有關遞延稅項結餘符合香港會計準則項下抵銷資格，其對財務狀況表中呈列的整體遞延稅項結餘並無任何重大影響。

- (e) 香港會計準則12(修訂本)國際稅務改革—支柱二規則範本對因實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二規則範本而產生的遞延稅項的確認及披露引入強制性臨時例外情況。該等修訂亦為受影響實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體面臨的支柱二所得稅風險，包括在支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅項，以及在立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二規則範本的範圍內，故該等修訂並無對本集團造成任何影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

#### 4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及商業運營服務。就資源分配及績效評估向本集團主要營運決策人呈報的資料，集中於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源經已整合且並無可用的獨立經營分部資料。故此，並無呈列經營分部資料。

##### 地區資料

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度本集團來自外部客戶的收益僅來自其於中國內地的經營所得及於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團的絕大部分非流動資產位於中國內地。故此，並無呈列地區資料。

##### 主要客戶資料

於年內，來自中駿集團的收益貢獻本集團收益的12% (二零二二年：22%)。除來自中駿集團的收益外，概無源於向單一客戶或受共同控制的一組客戶作出的銷售收益佔本集團於年內收益的10%或以上 (二零二二年：無)。

#### 5. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>來自客戶合同的收益</b>		
物業管理服務	883,447	771,836
增值服務	349,106	365,491
商業運營服務	15,129	45,044
	<u>1,247,682</u>	<u>1,182,371</u>
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	40,065	32,882
來自關聯方的利息收入	45,451	—
議價收購的收益	44,051	—
出售物業及設備項目收益淨額	5	7
已收按金沒收收入	480	1,091
政府補助	12,212	9,125
匯兌收益淨額	124	1,926
租賃終止收益	—	188
其他	594	1,138
	<u>142,982</u>	<u>46,357</u>

## 6. 財務費用

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>122</u>	<u>372</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已提供服務的成本	837,943	752,413
物業及設備折舊	15,708	13,198
使用權資產折舊	3,973	4,437
投資物業折舊	264	343
無形資產攤銷	253	253
議價收購的收益	(44,051)	–
出售物業及設備的收益淨額	(5)	(7)
租賃終止收益	–	(188)
未計入租賃負債計量的租賃付款	13,558	11,185
核數師酬金	1,580	1,900
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及實物福利	466,167	471,359
以股份為基礎的付款開支	1,693	1,614
退休金計劃供款	<u>81,700</u>	<u>100,822</u>
	<u>549,560</u>	<u>573,795</u>
貿易應收款項減值	1,242	3,929
應收關聯方款項減值／(減值撥回)	(406)	4,731
商譽減值	748	–
匯兌收益淨額	<u>(124)</u>	<u>(1,926)</u>

## 8. 稅項開支

本集團須就本集團附屬公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。年內並無計提香港利得稅撥備，因為本集團於該年內並無於香港產生任何應課稅溢利(二零二二年：無)。

年內本集團於中國內地運營的附屬公司乃按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。本集團於中國內地的若干附屬公司符合小微企業普惠性稅收減免政策。就小型微利企業而言，年度應課稅所得額不超過人民幣3,000,000元的部分，減按25%計入應課稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	83,264	86,791
過往年度不足／(超額)撥備：		
中國內地	<u>2,657</u>	<u>(652)</u>
	85,921	86,139
遞延	<u>925</u>	<u>(18,314)</u>
年內稅項開支總額	<u><u>86,846</u></u>	<u><u>67,825</u></u>

## 9. 股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：無)。本年度並無宣派中期股息(二零二二：無)。

## 10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

計算每股基本盈利金額基於母公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣257,048,000元(二零二二年：人民幣208,069,000元)，以及年內發行的1,998,945,000加權平均普通股數量(二零二二年：2,075,000,000)。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，每股基本盈利金額呈列並無就攤薄作出任何調整，乃由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內並無已發行潛在攤薄普通股。

## 11. 應收關聯方款項

應收關聯方的非貿易款項為有抵押，年利率固定為7%及須於(二零二二年：不須於)未來12個月內償還。

## 12. 貿易應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收關聯公司的貿易應收款項	152,694	98,050
應收獨立第三方的貿易應收款項	<u>127,992</u>	<u>88,750</u>
	280,686	186,800
減：貿易應收款項減值	<u>(6,258)</u>	<u>(5,016)</u>
	<u><u>274,428</u></u>	<u><u>181,784</u></u>

貿易應收款項指來自物業管理服務、商業運營服務及其他相關服務的應收款項。就來自物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按季度或月度基準收取物業管理費，通常在發出付款通知後到期付款。就來自其他服務的貿易應收款項而言，本集團與客戶的交易條款主要為信貸，信貸期限一般為六個月內。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。除與中駿集團及中駿集團的合營企業和聯營公司的結餘外，本集團的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押物或其他信貸提升措施。貿易應收款項為免息。

應收中駿集團及中駿集團的合營企業和聯營公司的款項須按提供予本集團主要客戶的類似信貸條款償還。

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並扣除虧損撥備)如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期至90天	125,250	145,221
91至180天	67,012	22,039
181至365天	39,068	7,385
365天以上	43,098	7,139
	<u>274,428</u>	<u>181,784</u>

### 13. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期至90天	92,469	64,605
91至365天	23,347	5,689
365天以上	2,561	4,764
	<u>118,377</u>	<u>75,058</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，且一般以10至90天的期限清償。

## 管理層討論與分析

### 概覽

本集團為一家以物業管理服務為主導的服務提供商，業務遍佈海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區及中西部地區。於二零二三年十二月三十一日，總簽約商業物業(包括購物中心及寫字樓)為39個，總簽約建築面積約為500萬平方米；在管商業物業為19個，總在管建築面積約為200萬平方米。

本集團通過「中駿世界城」品牌為業主、租戶及消費者提供專業的商業物業管理及運營服務。「中駿世界城」擁有「都市流行」、「品質生活」和「都市奧萊」三條不同產品線，分別聚焦年輕的都市中產和家庭人群、城市全客層家庭、都市白領和追求生活品質的目的性客群，為其量身定制產品與服務，成為全新生活方式的提案者和引領者。

本集團亦向住宅物業提供物業管理服務。於二零二三年十二月三十一日，總簽約住宅項目為223個，總簽約建築面積約為4,310萬平方米；在管住宅項目為173個，總在管建築面積約為2,790萬平方米。

### 業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「年內」)，本集團於下列主要業務分部，即(i)商業物業管理及運營服務；及(ii)住宅物業管理服務進行業務活動。

年內，本集團按業務分部劃分的收入如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
商業物業管理及運營服務	415,909	395,812
住宅物業管理服務	831,773	786,559
總計	<u>1,247,682</u>	<u>1,182,371</u>

## 商業物業管理及運營服務

年內，本集團商業物業管理及運營服務分部實現總收入約為人民幣4.159億元，同比增加約5.1%；在管建築面積約200萬平方米，同比增長約19.1%；在管項目為19個，同比增加2個；簽約建築面積約500萬平方米，同比輕微減少約0.2%。

年內，本集團按地區劃分的商業物業管理及運營服務分部的簽約建築面積、在管建築面積及收入明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年			二零二二年		
	簽約 建築面積 平方米	在管 建築面積 平方米 (以千計)	收入 人民幣元	簽約 建築面積 平方米	在管 建築面積 平方米 (以千計)	收入 人民幣元
長三角經濟圈	2,098	698	148,032	2,098	698	168,191
海峽西岸經濟圈	879	571	141,197	891	583	133,245
環渤海經濟圈	739	379	92,102	739	197	54,357
粵港澳大灣區	611	266	12,980	611	111	19,013
中西部地區	623	112	21,598	623	112	21,006
總計	<u>4,950</u>	<u>2,026</u>	<u>415,909</u>	<u>4,962</u>	<u>1,701</u>	<u>395,812</u>



於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團在管商業物業若干資料載列如下：

項目	開業日期	物業類型	位置	地區	出租率		在管建築面積	
					於十二月三十一日			
					二零二三年 %	二零二二年 %	二零二三年 平方米	二零二二年 平方米
廈門中駿大廈寫字樓	二零零七年一月	寫字樓	廈門	海峽西岸經濟圈	88.8	90.5	50,309	50,309
北京CBD中駿世界城	二零零九年九月	購物街	北京	環渤海經濟圈	87.8	88.5	54,484	54,484
泉州中駿世界城	二零一四年五月	購物商場	泉州	海峽西岸經濟圈	92.6	89.1	180,929	180,929
家樂坊	二零一四年十二月	購物街	泉州	海峽西岸經濟圈	不適用	75.0	不適用	11,729
上海中駿廣場一期	二零一七年六月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	100.0	100.0	218,471	218,471
上海中駿廣場二期	二零一八年七月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	70.0	75.6	126,525	126,525
泉州中駿廣場寫字樓	二零一八年八月	寫字樓	泉州	海峽西岸經濟圈	86.2	87.0	45,972	45,972
石獅財富中心	二零一八年九月	寫字樓	泉州	海峽西岸經濟圈	79.7	69.9	33,380	33,380
南安中駿世界城	二零一八年十二月	購物商場	泉州	海峽西岸經濟圈	99.4	97.1	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	80.7	75.2	52,499	52,499
水頭中駿世界城	二零二零年十二月	購物商場	泉州	海峽西岸經濟圈	86.0	92.3	105,290	105,290
仙游中駿世界城	二零二零年十二月	購物商場	莆田	海峽西岸經濟圈	92.5	91.1	82,678	82,678

項目	開業日期	物業類型	位置	地區	出租率		在管建築面積	
					於十二月三十一日			
					二零二三年 %	二零二二年 %	二零二三年 平方米	二零二二年 平方米
泰州中駿世界城	二零二一年十二月	購物商場	泰州	長三角經濟圈	90.8	84.2	199,625	199,625
河源中駿世界城	二零二一年十二月	購物商場	河源	粵港澳大灣區	75.5	80.8	111,084	111,084
平頂山中駿世界城	二零二一年十二月	購物商場	平頂山	中西部地區	99.2	97.3	111,142	111,142
張家港中駿世界城	二零二一年十二月	購物商場	蘇州	長三角經濟圈	97.2	99.5	100,825	100,825
高密中駿世界城	二零二二年十二月	購物商場	濰坊	環渤海經濟圈	96.9	92.6	143,634	143,634
唐山中駿世界城	二零二三年三月	購物商場	唐山	環渤海經濟圈	92.2	不適用	78,048	不適用
北京西長安中駿 世界城	二零二三年三月	購物商場	北京	環渤海經濟圈	99.5	不適用	103,453	不適用
汕頭中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	汕頭	粵港澳大灣區	92.6	不適用	154,710	不適用
總計					<u>90.2</u>	<u>88.8</u>	<u>2,025,676</u>	<u>1,701,194</u>

二零二三年商業地產依舊充滿著機遇與挑戰，面對不斷變化的新趨勢和新消費，本集團主動研究市場、消費者和所管理的項目，找到項目未來成長所需的市場定位和產品內容優勢，並深刻剖析運營中的困難點，把生意做好。診斷項目經營過程中的問題並找到解決方案，實行項目「分類管理」的原則，如培育期項目要持續發力，找準經營的突破點，夯實商品基礎；穩場期項目需要做好商業內容的優化與升級，通過專業的運營推動商戶經營業績的提升；籌開項目在內容組合上要精準鎖定項目市場定位和消費者認知，形成標籤，打造行業標杆。

本著「一座世界城精彩每一城」的城市商業願景，匹配不同城市層級及客群需求，本集團長期堅持量身定制商業內容，緊跟市場流行趨勢，引進高適配商業內容及多元化業態組合，更新當地居民消費觀念，打造城市首選購物中心。

二零二三年是本集團新產品線創新落地的一年。創新奧萊北京西長安中駿世界城定位「24H不打烊京西新奧萊」，是本集團在新消費趨勢下新商業模式的實踐，「購物中心內容優選」和「奧萊零售精選」相結合的經營模式更是為同行提供了參考，足證本集團管理團隊的經驗豐富，能在應付市場嚴峻變化中同時繼續確保高質素的服務水平，不斷創新與探索。另外，於年底開業亮相的汕頭中駿世界城，是區域內首座商業綜合體，亦是本集團布局廣東的第二座開業的商場，為接下來本集團在廣東的業務發展奠定了良好的基礎。此外，唐山中駿世界城的開業為本集團在商業合作模式上打開了新鏈路，提升了本集團在行業的品牌影響力。

截至二零二三年底，中駿世界城於年內總品牌調整達30%。繼全面進軍高端美妝和國際名表後，本年度本集團繼續以「首店矩陣+高流量網紅+獨家優質」為基準，對消費內容提檔升級，建立強品牌陣容，構建項目差異化競爭力。其中，泉州中駿世界城引進國際輕奢品牌，是項目品牌煥新邁向國際輕奢的里程碑，持續加碼「大泉州」商業定位，打造城市首選購物商場。在「協同共生」戰略理念的指導下，本集團回歸商業初心、建立「共創」機制，提出「商品分級管理模式」，聯動國內外知名品牌、建立自有供應商品牌庫，與商戶更高效地整合資源，提升品牌業績。截至目前，本集團戰略合作品牌超2,000家，切實踐行「利他共贏」經營理念，與合作夥伴共生共贏。

### 住宅物業管理服務

年內，本集團住宅物業管理服務分部實現總收入約為人民幣8.318億元，同比增長約5.7%；在管建築面積約2,790萬平方米，同比增長約16.2%；在管項目為173個，同比增加24個；簽約建築面積約4,310萬平方米，同比輕微減少約0.1%。

年內，本集團按地區劃分的住宅物業管理服務分部的簽約建築面積、在管建築面積及收入明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年			二零二二年		
	簽約 建築面積 平方米	在管 建築面積 平方米 (以千計)	收入 人民幣元	簽約 建築面積 平方米	在管 建築面積 平方米 (以千計)	收入 人民幣元
長三角經濟圈	8,963	5,169	158,317	8,998	4,529	176,061
海峽西岸經濟圈	16,167	13,149	375,851	16,167	11,595	325,075
環渤海經濟圈	6,281	3,968	133,749	6,281	3,532	135,968
粵港澳大灣區	4,244	1,651	56,701	4,244	1,003	56,143
中西部地區	7,489	3,966	107,155	7,489	3,353	93,312
總計	<u>43,144</u>	<u>27,903</u>	<u>831,773</u>	<u>43,179</u>	<u>24,012</u>	<u>786,559</u>

## 展望

二零二三年，本集團時刻銘記商業初心，持續為商戶創造經營價值，並在「區域聚焦、協同共生、數智賦能」的戰略指引下，堅持精細化運營，打造深受消費者歡迎的高性價比商業內容，不斷兌現本集團「做有質量規模化發展」的戰略方針，為更多城市和消費者帶來更豐富、更潮流前衛的消費體驗。如今，在行業消費新趨勢、新變化的大背景下，商業競爭的核心已從「規模管理」逐漸轉化為「質量管理」，未來本集團將把握大趨勢，融入新消費，並潛心其業務經營，堅持購物商場經營百貨化理念，深度運營，努力提升項目投資回報率；對標行業優秀，打造和增強本集團的差異化經營能力。同時持續堅持高質量兌現的戰略目標，打造標杆項目，提升本集團在行業的競爭力和影響力。

## 財務回顧

### 收益

收益由二零二二年的約人民幣11.824億元增加5.5%至二零二三年的約人民幣12.477億元。此乃由於在管建築面積增加及增值服務收入減少的綜合影響所致。

本集團於有關年度按服務類別劃分的收入明細如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二三年		二零二二年	
	收入	百分比	收入	百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及</b>				
<b>運營服務</b>				
基本商業物業管理服務	<b>262,482</b>	<b>21.0</b>	242,762	20.5
開業前管理服務	<b>15,129</b>	<b>1.2</b>	45,044	3.8
其他增值服務	<b>138,298</b>	<b>11.1</b>	108,006	9.2
小計	<b>415,909</b>	<b>33.3</b>	395,812	33.5
<b>住宅物業管理服務</b>				
基本住宅物業管理服務	<b>620,965</b>	<b>49.8</b>	529,074	44.8
非業主增值服務	<b>105,484</b>	<b>8.5</b>	195,574	16.5
社區增值服務	<b>105,324</b>	<b>8.4</b>	61,911	5.2
小計	<b>831,773</b>	<b>66.7</b>	786,559	66.5
總計	<b>1,247,682</b>	<b>100.0</b>	1,182,371	100.0

### 基本商業物業管理服務

本集團的基本商業物業管理服務主要為向物業開發商、業主及租戶提供的清潔、安保、維修保養、租戶協助、營銷及推廣服務。本集團來自基本商業物業管理服務的收入由二零二二年約人民幣2.428億元上升約8.1%至二零二三年約人民幣2.625億元，佔其總收入約21.0%。此乃由於在管建築面積增加所致。

### 開業前管理服務

本集團的開業前管理服務主要包括在商業物業開業前向物業開發商提供的市場研究及定位、前期諮詢及規劃、建築設計諮詢、租戶獲取及開業準備服務。本集團來自開業前管理服務的收入由二零二二年約人民幣0.450億元大幅減少約66.4%至二零二三年約人民幣0.151億元，佔其總收入約1.2%。此乃由於中駿集團由二零二二年開始暫時停止購買土地，本集團提供開業前管理服務的購物商場數量由二零二二年的7個大幅減少到二零二三年的3個所致。

### 其他增值服務

本集團的其他增值服務主要包括商業物業開業後提供的租戶管理、租金收款、停車場管理、廣告位及其他公共區域的管理服務。本集團來自其他增值服務的收入由二零二二年約人民幣1.080億元上升約28.0%至二零二三年約人民幣1.383億元，佔其總收入約11.1%。此乃由於在管建築面積增加，而二零二二年營運受新冠疫情影響。

### 基本住宅物業管理服務

本集團的基本住宅物業管理服務主要包括向業主、業主委員會或物業開發商提供的清潔、安保、園藝及維修保養服務。本集團來自基本住宅物業管理服務的收入由二零二二年約人民幣5.291億元上升約17.4%至二零二三年約人民幣6.210億元，佔其總收入約49.8%。此乃由於在管建築面積增加所致。

### 非業主增值服務

本集團的非業主增值服務主要包括在預售活動期間向物業開發商提供預售管理服務，如預售樣板房及售樓處的清潔、安保及維修保養服務，交付前檢驗服務以及針對於預售期後仍未售出的停車位提供停車場銷售服務。本集團來自非業主增值服務的收入由二零二二年約人民幣1.956億元大幅減少約46.1%至二零二三年約人民幣1.055億元，佔其總收入約8.5%。此乃由於售樓處管理服務及交付前檢驗服務的收入大幅減少所致。

### 社區增值服務

本集團的社區增值服務主要包括家政及清潔服務、住宅物業代理服務、美居服務、停車場管理、會所運營及公共區域管理增值服務。本集團來自社區增值服務的收入由二零二二年約人民幣0.619億元大幅上升約70.1%至二零二三年約人民幣1.053億元，佔其總收入約8.4%。此乃由於美居服務的收入大幅上升所致。



## 毛利

毛利由二零二二年的約人民幣4.300億元減少約4.7%至二零二三年的約人民幣4.097億元。

整體毛利率由二零二二年的約36.4%減少至二零二三年的約32.8%。毛利率減少主要是由於較高毛利率的增值服務收入減少所致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括銀行及其他利息收入、匯兌收益、議價收購的收益、政府補助及已收按金沒收按金收入。

其他收入及收益由二零二二年的約人民幣0.464億元大幅上升約208.4%至二零二三年的約人民幣1.430億元。其他收入及收益上升主要是因為貸款予中駿集團的利息收入的大幅上升，以及因收購巨時發展有限公司的全部已發行股本產生議價收購的收益所致。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括行政員工的薪金及工資、酬酢開支、辦公室開支、差旅及交通開支、折舊及攤銷以及其他。

行政開支由二零二二年的約人民幣1.947億元輕微減少約0.9%至二零二三年的約人民幣1.930億元。

## 稅項開支

稅項開支由二零二二年的約人民幣0.678億元上升約28.0%至二零二三年的約人民幣0.868億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二二年的24.2%輕微上升至二零二三年的24.8%。

## 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二二年的約人民幣2.081億元上升約23.5%至二零二三年的約人民幣2.570億元。二零二三年的每股基本盈利為約人民幣12.9分。

## 應收關聯方款項

本集團的應收關聯方款項為墊付給中駿集團的一筆年利率為7.0%的貸款。該筆貸款須於二零二四年十二月三十一日或之前償還。

## 投資物業

本集團投資物業主要為於年內收購的一座位於北京的奧萊購物商場的賬面值。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,150,187	2,220,441
港元	5,116	4,737
美元	2,069	2,112
現金及銀行存款結餘	<u>1,157,372</u>	<u>2,227,290</u>

本集團於二零二二年將若干存款存於境內銀行以擔保境內銀行發出的若干票據，用以競拍商業土地作本集團日後發展之用。於二零二三年十二月三十一日，已抵押存款為無(二零二二年十二月三十一日：人民幣10億元)。

### 貸款

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無產生任何貸款(二零二二年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二三年十二月三十一日，負債比率為無(二零二二年十二月三十一日：無)。

## 匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部分經營開支均以人民幣計值。於二零二三年十二月三十一日，除以外幣計值的若干銀行存款外，人民幣對其他外幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二二年十二月三十一日：無)，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年五月三十一日(星期五)舉行。股東週年大會通告將於適當時間根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式向本公司股東發放。

## 股息

董事會不建議宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二二年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零二四年五月三十一日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二四年五月二十八日(星期二)至二零二四年五月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記，而期間不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二四年五月二十七日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 審核委員會

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於二零二一年六月十日成立董事會審核委員會（「**審核委員會**」）。審核委員會由兩名獨立非執行董事王永平先生及彭漢忠先生，及一名非執行董事黃攸權先生組成。彭漢忠先生是審核委員會主席及具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

審核委員會已審閱本集團採納的會計政策、本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表以及本年度業績公告。

## 上會栢誠會計師事務所有限公司的工作範圍

本初步公告所載截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關財務報表附註之數據已經本公司之獨立核數師上會栢誠會計師事務所有限公司（「**上會栢誠**」）與本集團之本年度綜合財務報表所載之金額核對一致。上會栢誠就此執行的工作並不構成核證事務。因此，上會栢誠並不對本公告作出任何意見或核證結論。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市條例附錄C3（前稱附錄十）所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」），作為董事進行證券交易的準則。本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，年內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定的標準。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司於聯交所以總購買價207,833,530港元購回合共140,000,000股本公司股份。

於年內購回股份情況如下：

購回股份月份	註銷日期	購回股份 數目 (股)	每股最高 價格 (港元)	每股最低 價格 (港元)	支付總購 買價 (港元)
二零二三年一月	二零二三年二月六日	60,000,000	1.96	1.89	114,785,650
二零二三年八月	二零二三年九月二十一日	7,170,000	1.12	1.08	7,939,750
二零二三年九月	二零二三年九月二十一日	<u>72,830,000</u>	1.19	1.15	<u>85,108,130</u>
總數		<u>140,000,000</u>			<u>207,833,530</u>

除上文所披露者外，年內本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

年內，本公司及董事會一直遵守於年內生效的上市規則附錄C1(前稱附錄十四)第二部分所載《企業管治守則》的守則條文。

## 於聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司年內的業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sce-icm.com](http://www.sce-icm.com))。

承董事會命  
中駿商管智慧服務控股有限公司  
主席  
黃倫

中國香港，二零二四年三月二十七日

於本公告刊發日期，董事會包括執行董事黃倫先生、牛偉先生、孫強先生、鄭全樓先生及庫衛紅女士、非執行董事黃攸權先生以及獨立非執行董事丁祖昱先生、王永平先生及彭漢忠先生。