

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 收益約人民幣12.129億元。
- 毛利率約29.3%。
- 母公司擁有人應佔溢利約人民幣0.570億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別為約4,730萬平方米及3,440萬平方米。

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」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	5	1,212,949	1,247,682
銷售成本		(858,043)	(837,943)
毛利		354,906	409,739
其他收入及收益	5	73,059	142,982
銷售及營銷開支		(7,866)	(9,818)
行政開支		(296,386)	(193,022)
財務費用	6	(253)	(122)
應佔一家合營企業溢利		1,043	333
除稅前溢利	7	124,503	350,092
稅項開支	8	(66,233)	(86,846)
年內溢利		58,270	263,246
其他全面收入／(開支)			
可能不會在後續期間重新分類至 損益的其他全面收入／(開支)：			
換算海外業務的匯兌差額		(2,565)	12,317
年內其他全面收入／(開支)		(2,565)	12,317
年內全面收入總額		55,705	275,563

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		56,957	257,048
非控股權益		<u>1,313</u>	<u>6,198</u>
		<u>58,270</u>	<u>263,246</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		54,392	269,365
非控股權益		<u>1,313</u>	<u>6,198</u>
		<u>55,705</u>	<u>275,563</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2.9分</u>	<u>人民幣12.9分</u>

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		36,142	32,204
投資物業		996,686	1,026,077
無形資產		147	400
預付款項		5,024	6,096
應收關聯方款項	11	747,756	–
於一家合營企業的投資		2,619	2,259
遞延稅項資產		56,198	58,921
		<u>1,844,572</u>	<u>1,125,957</u>
非流動資產總值			
		<u>1,844,572</u>	<u>1,125,957</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	264,062	274,428
預付款項、按金及其他應收款項		103,963	202,729
應收關聯方款項	11	–	635,853
現金及現金等價物		1,299,809	1,157,372
		<u>1,299,809</u>	<u>1,157,372</u>
流動資產總值			
		<u>1,667,834</u>	<u>2,270,382</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	135,803	118,377
其他應付款項及應計費用		328,278	306,139
合約負債		261,894	253,312
應付稅項		49,375	41,958
		<u>49,375</u>	<u>41,958</u>
流動負債總值			
		<u>775,350</u>	<u>719,786</u>

綜合財務狀況表(續)

二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>892,484</u>	<u>1,550,596</u>
總資產減流動負債	<u>2,737,056</u>	<u>2,676,553</u>
非流動負債		
租賃負債	1,870	–
遞延稅項負債	<u>1,301</u>	<u>100</u>
非流動負債總額	<u>3,171</u>	<u>100</u>
資產淨值	<u>2,733,885</u>	<u>2,676,453</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	16,024	16,024
儲備	<u>2,695,840</u>	<u>2,639,721</u>
	2,711,864	2,655,745
非控股權益	<u>22,021</u>	<u>20,708</u>
權益總額	<u>2,733,885</u>	<u>2,676,453</u>

附註：

1. 企業資料

本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。

本集團於年內在中國提供物業管理服務及商業運營服務。

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會計準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則會計準則、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二零二四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者之合約安排；
- (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抵銷。

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經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

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16號的修訂訂明賣方一承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方一承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於本集團自香港財務報告準則第16號的初始應用日期起並無發生不取決於一項指數或利率的浮動租賃款項的售後租回交易，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (b) 二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲償還權利的涵義及延遲權利須於報告期末發生。負債的分類不受該實體行使其延遲償還權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清負債可以用其自身的權益工具進行償還，只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清於貸款安排產生的負債契約中，僅實體須於報告日期或之前必須遵守的契約會影響該負債分類為流動或非流動。待實體於報告期後十二個月內遵守契諾後須對非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年一月一日及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並作出結論，在初始應用該等修訂後，其負債分類為流動或非流動仍保持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂對本集團財務報表並無產生任何影響。

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

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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二零二四年十二月三十一日及二零二三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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，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總收益的10%或以上。(二零二三年：來自中駿集團的收益貢獻本集團總收益的約12%)。

5. 收益、其他收入及收益

本集團收益分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貨品或服務類型		
來自客戶合同的收益		
物業管理服務	951,713	883,447
增值服務	230,070	340,504
商業運營服務	—	15,129
小計	1,181,783	1,239,080
其他來源途徑的收益		
從投資物業經營租賃所收取的租金收入總額：		
不取決於指數或利率的可變租賃款項	2,447	507
包括定額款項的其他租賃付款	28,719	8,095
小計	31,166	8,602
收益總額	1,212,949	1,247,682

其他收入及收益

本集團其他收入及收益的分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行利息收入	8,518	40,065
來自關聯方的利息收入	53,946	45,451
議價收購的收益	—	44,051
出售物業及設備項目收益淨額	99	5
已收按金的沒收收入	953	480
政府補助	9,131	12,212
匯兌收益淨額	—	124
其他	412	594
	73,059	142,982

6. 財務費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>253</u>	<u>122</u>

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
已提供服務的成本	858,043	837,943
物業及設備折舊	15,324	15,708
使用權資產折舊	3,126	3,973
投資物業折舊	29,391	264
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	(99)	(5)
未計入租賃負債計量的租賃付款	11,378	13,558
核數師酬金	1,200	1,580
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及實物福利	454,411	466,167
以股份為基礎的付款開支	1,727	1,693
退休金計劃供款	<u>81,280</u>	<u>81,700</u>
	<u>537,418</u>	<u>549,560</u>
貿易應收款項減值虧損淨額	91,210	1,242
應收關聯方款項減值虧損／(減值虧損撥回)	3,361	(406)
商譽減值虧損	-	748
匯兌虧損／(收益)淨額	<u>713</u>	<u>(124)</u>

8. 稅項開支

本集團須就本集團附屬公司註冊及／或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。(二零二三年：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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	58,365	83,264
過往年度不足撥備：		
中國內地	3,944	2,657
	<u>62,309</u>	<u>85,921</u>
遞延	3,924	925
	<u>3,924</u>	<u>925</u>
年內稅項開支總額	<u>66,233</u>	<u>86,846</u>

9. 股息

董事會決議不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。本年度並無宣派中期股息(二零二三：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約人民幣56,957,000元(二零二三年：人民幣257,048,000元)，以及年內已發行的1,935,000,000加權平均普通股數量(不包括庫存股份)(二零二三年：1,998,945,000)。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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二零二四年十二月三十一日及二零二三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%及不須於(二零二三年：須於)未來12個月內償還。

12. 貿易應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收關聯公司的貿易應收款項	159,548	152,694
應收獨立第三方的貿易應收款項	<u>201,982</u>	<u>127,992</u>
	361,530	280,686
減：貿易應收款項減值虧損	<u>(97,468)</u>	<u>(6,258)</u>
	<u><u>264,062</u></u>	<u><u>274,428</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。

於報告期結束時，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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期至90天	50,974	125,250
91至180天	45,717	67,012
181至365天	60,108	39,068
365天以上	107,263	43,098
	<u>264,062</u>	<u>274,428</u>

13. 貿易應付款項

於報告期結束時，貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期至90天	101,012	92,469
91至365天	29,209	23,347
365天以上	5,582	2,561
	<u>135,803</u>	<u>118,377</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，且一般以30至120天的期限清償。

管理層討論及分析

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。於二零二四年十二月三十一日，總簽約商業物業為35個，總簽約建築面積約為450萬平方米；在管商業物業為17個，總在管建築面積約為190萬平方米。

本集團亦向住宅物業提供物業管理服務。於二零二四年十二月三十一日，總簽約住宅項目為219個，總簽約建築面積約為4,280萬平方米；在管住宅項目為203個，總在管建築面積約為3,250萬平方米。

業務回顧

截至二零二四年十二月三十一日止年度(「年內」)，本集團的業務包括下列主要業務分部，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益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
商業物業管理及運營服務	396,551	415,909
住宅物業管理服務	816,398	831,773
總計	<u>1,212,949</u>	<u>1,247,682</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益約為人民幣3.966億元，同比減少約4.7%；在管建築面積約190萬平方米，同比減少約8.0%；在管項目為17個，同比減少2個；簽約建築面積約450萬平方米，同比減少約9.0%。

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、在管建築面積及收益明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二四年			二零二三年		
	簽約 建築面積 平方米	在管 建築面積 平方米 (以千計)	收益 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)	收益 人民幣元
長三角經濟圈	1,701	449	91,582	2,098	698	148,032
海峽西岸經濟圈	829	657	127,384	879	571	141,197
環渤海經濟圈	739	379	122,093	739	379	92,102
粵港澳大灣區	611	266	33,393	611	266	12,980
中西部地區	623	112	22,099	623	112	21,598
總計	<u>4,503</u>	<u>1,863</u>	<u>396,551</u>	<u>4,950</u>	<u>2,026</u>	<u>415,909</u>

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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			
					二零二四年 %	二零二三年 %	二零二四年 平方米	二零二三年 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	不適用	88.8	不適用	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	80.7	87.8	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	93.0	92.6	180,929	180,929
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	不適用	100.0	不適用	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	不適用	70.0	不適用	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	77.1	86.2	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	81.2	79.7	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	98.7	99.4	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	不適用	80.7	不適用	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	87.1	86.0	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	95.0	92.5	82,678	82,678
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	89.2	90.8	199,625	199,625

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			
					二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
%	%	平方米	平方米					
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	81.2	75.5	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	95.6	99.2	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	97.2	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	93.5	96.9	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	98.4	92.2	78,048	78,048
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	95.2	99.5	103,453	103,453
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	82.2	92.6	154,710	154,710
昆山花橋中駿世界城	二零二四年十月	購物商場	上海	長三角經濟圈	91.8	不適用	148,826	不適用
福州中駿世界城	二零二四年十二月	購物商場	福州	海峽西岸經濟圈	91.5	不適用	136,213	不適用
總計					<u>90.3</u>	<u>90.2</u>	<u>1,862,911</u>	<u>2,025,676</u>

二零二四年商業物業管理市場依舊充滿機遇與挑戰，面對行業不確定性的增加和不斷變化的消費模式，本集團深刻認知到，商場的經營提升始終來源於商戶的業績增長，本集團將繼續堅持以業績為導向的經營理念，通過專業營運能力推動項目業績穩步提升，構建體系化的核心競爭力優勢。

本著「一座世界城精彩每一城」的城市商業願景，本集團根據城市特徵、客群需求、競爭環境，持續量身定制商業內容，強調「一店一策」的經營理念，洞察市場流行趨勢並緊跟新消費動向，引進匹配項目定位的商業內容及多元化業態組合，持續升級客戶消費體驗，以更新穎、前沿的經營手段創造差異化競爭優勢。

二零二四年是本集團持續進階的一年。花橋中駿世界城「都市奧萊Mall」的開業，是本集團在新消費趨勢下新商業模式的又一實踐，都市奧萊模式也由此步入規模化發展，「購物中心優選」和「奧萊零售精選」相結合的經營模式突破傳統奧萊純購物的單一性，是依據消費變化的創新探索，足證本集團管理團隊的專業質素，能在應對市場嚴峻變化時繼續保持商業內容創新及高質素的服務水平。另外，於年底開業的福州中駿世界城是本集團佈局福建的第五個開業商場，是本集團「區域聚焦」戰略的堅定實踐，瞄準「Z世代」主力客群，定制「福建最大二次元空間」等新潮時尚的商業內容，精準把握年輕人的新消費趨勢。

在「協同共生」戰略理念的指導下，本集團以「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，通過經營聯動、宣傳聯動促進協同效應，聚合商場與商戶雙方的優勢資源，提升品牌的經營數據，與此同時也對小品牌進行扶持，實現互利共贏。截至目前，本集團戰略合作品牌超2,500家，切實踐行「利他共贏」的經營理念，與合作夥伴攜手並進，真正轉型為具有深遠影響力的商業管理企業。

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益約為人民幣8.164億元，同比輕微減少約1.8%；在管建築面積約3,250萬平方米，同比增長約16.4%；在管項目為203個，同比增加30個；簽約建築面積約4,280萬平方米，同比輕微減少約0.9%。

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、在管建築面積及收益明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二四年			二零二三年		
	簽約 建築面積 平方米	在管 建築面積 平方米 (以千計)	收益 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)	收益 人民幣元
長三角經濟圈	9,039	6,440	141,290	8,963	5,169	158,317
海峽西岸經濟圈	16,162	14,604	395,786	16,167	13,149	375,851
環渤海經濟圈	5,463	3,671	113,546	6,281	3,968	133,749
粵港澳大灣區	4,393	2,446	59,652	4,244	1,651	56,701
中西部地區	7,702	5,328	106,124	7,489	3,966	107,155
總計	<u>42,759</u>	<u>32,489</u>	<u>816,398</u>	<u>43,144</u>	<u>27,903</u>	<u>831,773</u>

財務回顧

收益

收益由二零二三年的約人民幣12.477億元輕微減少約2.8%至二零二四年的約人民幣12.129億元。

本集團於有關年度按服務類別劃分的收益明細如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二四年		二零二三年	
	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務				
基本商業物業管理服務	248,026	20.5	262,482	21.0
開業前管理服務	-	-	15,129	1.2
其他增值服務及租金收入	148,525	12.2	138,298	11.1
	<u>396,551</u>	<u>32.7</u>	<u>415,909</u>	<u>33.3</u>
小計	<u>396,551</u>	<u>32.7</u>	<u>415,909</u>	<u>33.3</u>
住宅物業管理服務				
基本住宅物業管理服務	703,687	58.0	620,965	49.8
非業主增值服務	15,604	1.3	105,484	8.5
社區增值服務	97,107	8.0	105,324	8.4
	<u>816,398</u>	<u>67.3</u>	<u>831,773</u>	<u>66.7</u>
小計	<u>816,398</u>	<u>67.3</u>	<u>831,773</u>	<u>66.7</u>
總計	<u>1,212,949</u>	<u>100.0</u>	<u>1,247,682</u>	<u>100.0</u>

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益由二零二三年約人民幣2.625億元減少約5.5%至二零二四年約人民幣2.480億元，佔收益約20.5%。此乃由於在管建築面積減少所致。

其他增值服務及租金收入

本集團的其他增值服務及租金收入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及租金收入。本集團來自其他增值服務及租金收入的收益由二零二三年約人民幣1.383億元上升約7.4%至二零二四年約人民幣1.485億元，佔收益約12.2%。此乃由於在管建築面積減少及一個於二零二三年底新收購的位於北京的奧萊購物商場的額外租金收入的綜合影響所致。

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益由二零二三年約人民幣6.210億元上升約13.3%至二零二四年約人民幣7.037億元，佔收益約58.0%。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益由二零二三年約人民幣1.055億元大幅減少約85.2%至二零二四年約人民幣0.156億元，佔收益約1.3%。此乃由於售樓處管理服務及交付前檢驗服務的收益大幅減少所致。

毛利

毛利由二零二三年的約人民幣4.097億元減少約13.4%至二零二四年的約人民幣3.549億元。整體毛利率由二零二三年的約32.8%減少至二零二四年的約29.3%。毛利率減少主要是由於一個於二零二三年底新收購的自持購物商場的折舊，以及擁有較高毛利率的增值服務收益大幅減少所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零二三年的約人民幣1.430億元大幅減少約48.9%至二零二四年的約人民幣0.731億元。其他收入及收益減少主要是由於銀行利息收入大幅減少，以及於二零二三年因收購巨時發展有限公司全部已發行股本產生一次性議價收購的收益所致。

行政開支

行政開支由二零二三年的約人民幣1.930億元大幅上升約53.6%至二零二四年的約人民幣2.964億元。行政開支上升主要由於貿易應收款項減值虧損所致。

稅項開支

稅項開支由二零二三年的約人民幣0.868億元減少約23.7%至二零二四年的約人民幣0.662億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二三年的約24.8%上升至二零二四年的約53.2%，主要由於貿易應收款項減值虧損於稅務上為不可扣減所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二三年的約人民幣2.570億元大幅減少約77.8%至二零二四年的約人民幣0.570億元。母公司擁有人應佔溢利減少主要由於宏觀經濟不景氣而導致：(1)來自擁有較高毛利率的增值服務收益減少；及(2)貿易應收款項減值虧損所致。二零二四年的每股基本盈利為約人民幣2.9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。自二零二五年一月一日起，年利率將調整為5.5%。貸款到期日將由二零二四年十二月三十一日延長兩年為二零二六年十二月三十一日。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,254,600	1,150,187
港元	635	5,116
美元	44,574	2,069
現金及銀行存款結餘	<u>1,299,809</u>	<u>1,157,372</u>

貸款及資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無產生任何貸款(二零二三年十二月三十一日：無)。於二零二四年十二月三十一日，本集團概無資產受限制或質押作為抵押品(二零二三年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二四年十二月三十一日，負債比率為無(二零二三年十二月三十一日：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。於二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二三年十二月三十一日：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」)將於二零二五年五月三十日(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二零二四年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二三年：無)。

暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零二五年五月三十日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二五年五月二十七日(星期二)至二零二五年五月三十日(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二零二五年五月二十六日(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」)。於二零二四年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為彭漢忠先生，成員為王永平先生和丁祖昱先生。審核委員會主席彭漢忠先生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、本集團截至二零二四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。

栢淳會計師事務所有限公司的工作範圍

本初步公告所載截至二零二四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栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)與本集團之本年度綜合財務報表草稿所載之金額核對一致。栢淳就此執行的工作並不構成核證事務。因此，栢淳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

年內本公司或任何其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。年內本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治

年內，本公司及董事會一直遵守上市規則附錄C1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)及本公司網站(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，二零二五年三月二十八日

於本公告刊發日期，執行董事為黃倫先生、牛偉先生、孫強先生、鄭全樓先生及庫衛紅女士，及獨立非執行董事為丁祖昱先生、王永平先生及彭漢忠先生。