

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)

截至二零二二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11.824億元。
- 毛利率約36.4%。
- 母公司擁有人應佔溢利約人民幣2.081億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別增長約4.5%及14.8%至約4,810萬平方米及2,570萬平方米。

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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	5	1,182,371	1,230,050
銷售成本		<u>(752,413)</u>	<u>(649,181)</u>
毛利		429,958	580,869
其他收入及收益	5	46,357	24,004
銷售及營銷開支		(1,032)	(2,332)
行政開支		(194,745)	(218,525)
財務費用	6	(372)	(560)
應佔一家合營企業溢利		<u>271</u>	<u>180</u>
除稅前溢利	7	280,437	383,636
稅項開支	8	<u>(67,825)</u>	<u>(97,507)</u>
年內溢利		<u>212,612</u>	<u>286,129</u>
其他全面收入／(虧損)			
可能不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>19,784</u>	<u>(37,206)</u>
年內其他全面收入／(虧損)		<u>19,784</u>	<u>(37,206)</u>
年內全面收入總額		<u>232,396</u>	<u>248,923</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		208,069	280,609
非控股權益		<u>4,543</u>	<u>5,520</u>
		<u>212,612</u>	<u>286,129</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		227,853	243,403
非控股權益		<u>4,543</u>	<u>5,520</u>
		<u>232,396</u>	<u>248,923</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10.0分</u>	<u>人民幣15.7分</u>

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		34,464	44,974
投資物業		341	684
商譽		748	748
無形資產		653	906
預付款項		8,379	2,176
應收關聯方款項	11	644,445	–
於一家合營企業的投資		1,926	1,655
遞延稅項資產		27,414	9,163
非流動資產總值		718,370	60,306
流動資產			
貿易應收款項	12	181,784	71,762
預付款項、按金及其他應收款項		57,500	27,056
已抵押存款		1,000,000	–
現金及現金等價物		1,227,290	2,899,610
流動資產總值		2,466,574	2,998,428
流動負債			
貿易應付款項	13	75,058	76,800
其他應付款項及應計費用		270,965	253,695
應付關聯方款項		–	47,060
合約負債		197,808	192,437
應付稅項		52,325	37,802
流動負債總值		596,156	607,794

綜合財務狀況表(續)

二零二二年十二月三十一日

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>1,870,418</u>	<u>2,390,634</u>
總資產減流動負債	<u>2,588,788</u>	<u>2,450,940</u>
非流動負債		
租賃負債	665	8,214
遞延稅項負債	<u>163</u>	<u>226</u>
非流動負債總額	<u>828</u>	<u>8,440</u>
資產淨值	<u>2,587,960</u>	<u>2,442,500</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	17,292	17,292
儲備	<u>2,556,158</u>	<u>2,415,241</u>
	<u>2,573,450</u>	<u>2,432,533</u>
非控股權益	<u>14,510</u>	<u>9,967</u>
權益總額	<u>2,587,960</u>	<u>2,442,500</u>

附註：

1. 公司資料

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斯道500號希慎廣場2801室。於二零二一年七月二日(「上市日」)，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「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。

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(「中駿控股」，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)、香港公認會計準則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」)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其現時組成本集團的附屬公司截至二零二二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。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，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綜合時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文附屬公司會計政策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(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額，並確認(i)已收代價之公允值；(ii)所保留任何投資之公允值；及(iii)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. 會計政策及披露之變動

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3號(修訂本)	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後之COVID-19相關租金寬減
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：於作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號(修訂本)

有關適用於本集團的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3號(修訂本)以二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架之提述(「**概念框架**」)取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對二零二二年一月一日或之後發生之業務合併前瞻地應用該等修訂。由於年內並無業務合併，該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)將提供予承租人的可行權宜方法的適用時間延長12個月，有關方法允許承租人選擇不就COVID-19疫情直接引致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。因此，該可行權宜方法適用於租賃付款的任何減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款的租金寬減，前提是符合應用該可行權宜方法的其他條件。本集團已於二零二二年一月一日採納該修訂。然而，由於本集團並無收取任何與COVID-19相關的租金寬減，因此該修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生之項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目按香港會計準則第2號存貨計量之成本。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在物業、廠房及設備可供使用前並無出售所生產之項目，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 香港會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關之其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。本集團已對於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任之合約前瞻地應用該等修訂以及並無識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

(e) 二零一八年至二零二零年香港財務報告準則的年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附說明例子及香港會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債之條款與原金融負債之條款存在實質差異時所包含之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取之費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取之費用。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻地應用該等修訂。由於年內並無修改或交換本集團之金融負債，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

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

截至二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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22% (二零二一年：34%)。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(二零二一年：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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業管理服務	771,836	601,087
增值服務	365,491	342,464
商業運營服務	45,044	286,499
	<u>1,182,371</u>	<u>1,230,050</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	32,882	1,545
出售物業及設備項目收益淨額	7	35
已收按金沒收收入	1,091	1,436
政府補助	9,125	4,295
匯兌收益淨額	1,926	15,884
租賃終止收益	188	37
其他	1,138	772
	<u>46,357</u>	<u>24,004</u>

6. 財務費用

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>372</u>	<u>560</u>

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已提供服務的 物業及設備折舊	752,413	649,181
使用權資產折舊	13,198	6,449
投資物業折舊	4,437	4,617
無形資產攤銷	343	267
出售物業及設備的 收益淨額	253	253
租賃終止收益	(7)	(35)
發行股份費用	(188)	(37)
未計入租賃負債計量的 租賃付款	-	21,068
核數師酬金	11,185	8,176
	1,900	1,900
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及實物利益	471,359	452,938
以股份為基礎的付款開支	1,614	1,565
退休金計劃供款	100,822	74,868
	<u>573,795</u>	<u>529,371</u>
貿易應收款項減值	3,929	76
應收關聯方款項減值	4,731	-
匯兌收益淨額	<u>(1,926)</u>	<u>(15,884)</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(二零二一年：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1,000,000元的部分，減按12.5%計入應課稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅。超過人民幣1,000,000元但不超過人民幣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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	86,791	99,256
過往年度超額撥備：		
中國內地	(652)	-
	<u>86,139</u>	<u>99,256</u>
遞延	<u>(18,314)</u>	<u>(1,749)</u>
年內稅項開支總額	<u>67,825</u>	<u>97,507</u>

9. 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
擬派末期股息一無(二零二一年：每股普通股5港仙)	-	88,550

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

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

為計算每股基本及攤薄盈利，普通股的數量已分別就股份拆細、重組下的新股份發行及資本化發行的影響經追溯按比例調整，猶如這些交易已於二零二一年一月一日完成。

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208,069,000元(二零二一年：人民幣280,609,000元)，以及年內發行的普通股之加權平均數共2,075,000,000股(二零二一年：1,783,767,000股)計算。

截至二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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%及於未來12個月內不用償還。

12. 貿易應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收關聯公司的貿易應收款項	98,050	54,261
應收獨立第三方的貿易應收款項	88,750	18,588
	186,800	72,849
減：貿易應收款項減值	(5,016)	(1,087)
	181,784	71,762

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。

於報告期間結束時，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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期至90天	145,221	66,154
91至180天	22,039	3,509
181至365天	7,385	1,409
365天以上	7,139	690
	<u>181,784</u>	<u>71,762</u>

13. 貿易應付款項

於報告期間結束時，貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期至90天	64,605	68,861
91至365天	5,689	2,957
365天以上	4,764	4,982
	<u>75,058</u>	<u>76,800</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。於二零二二年十二月三十一日，總簽約商業物業(包括購物中心及寫字樓)為40個，總簽約建築面積約為500萬平方米；在管商業物業為17個，總在管建築面積約為170萬平方米。

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。於二零二二年十二月三十一日，總簽約住宅項目為223個，總簽約建築面積約為4,320萬平方米；在管住宅項目為149個，總在管建築面積約為2,400萬平方米。

業務回顧

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
商業物業管理及運營服務	395,812	563,073
住宅物業管理服務	786,559	666,977
總計	<u>1,182,371</u>	<u>1,230,050</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3.958億元，同比減少約29.7%；在管建築面積約170萬平方米，同比增長約9.2%；在管項目為17個，同比增加1個；簽約建築面積約500萬平方米，同比減少約11.1%。

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					
	二零二二年			二零二一年		
	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	168,191	2,720	698	366,287
海峽西岸經濟圈	891	583	133,245	891	583	140,488
環渤海經濟圈	739	197	54,357	739	54	39,385
粵港澳大灣區	611	111	19,013	611	111	8,096
中西部地區	623	112	21,006	623	112	8,817
總計	<u>4,962</u>	<u>1,701</u>	<u>395,812</u>	<u>5,584</u>	<u>1,558</u>	<u>563,073</u>

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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			
					二零二二年 %	二零二一年 %	二零二二年 平方米	二零二一年 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	90.5	95.2	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	88.5	78.5	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	89.1	92.8	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	75.0	71.7	11,729	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	75.6	56.0	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	87.0	82.0	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	69.9	47.1	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	97.1	100.0	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	75.2	62.8	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	92.3	94.9	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	91.1	97.0	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			
					二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
				%	%	平方米	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	84.2	98.0	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	80.8	90.0	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	97.3	100.0	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	99.5	100.0	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	92.6	不適用	143,634	不適用
總計					<u>88.8</u>	<u>85.4</u>	<u>1,701,194</u>	<u>1,557,560</u>

下表載列於二零二二年十二月三十一日本集團已簽約提供基本商業物業管理但尚未交付予本集團管理的購物商場及寫字樓的若干資料：

項目	預計開業日期	物業類型	位置	地區	簽約 建築面積 平方米
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	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	103,453
汕頭中駿世界城	二零二三年九月	購物商場	汕頭	粵港澳大灣區	154,710

項目	預計開業日期	物業類型	位置	地區	簽約 建築面積 平方米
福州中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	福州	海峽西岸經濟圈	136,213
花橋中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	蘇州	長三角經濟圈	148,826
韶關中駿世界城	二零二四年九月	購物商場	韶關	粵港澳大灣區	109,802
南昌中駿世界城	二零二四年十二月	購物商場	南昌	海峽西岸經濟圈	112,232
駐馬店中駿世界城	二零二五年六月	購物商場	駐馬店	中西部地區	153,094
合肥中駿世界城	二零二五年六月	購物商場	合肥	長三角經濟圈	222,100
海安中駿世界城	二零二五年九月	購物商場	南通	長三角經濟圈	100,581
日照中駿世界城	二零二五年九月	購物商場	日照	環渤海經濟圈	112,719
玉山中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	上饒	海峽西岸經濟圈	60,000
揭陽中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	揭陽	粵港澳大灣區	116,196
如東中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	123,233
鼎湖未來雲城	二零二五年十二月	寫字樓	杭州	長三角經濟圈	459,983
銅川中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	銅川	中西部地區	122,112
池州中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	池州	長三角經濟圈	116,326
濱州中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	濱州	環渤海經濟區	127,152

項目	預計開業日期	物業類型	位置	地區	簽約 建築面積 平方米
梅州中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	梅州	粵港澳大灣區	119,083
潼南中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	重慶	中西部地區	130,392
湘潭中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	湘潭	中西部地區	106,830
南通海門中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	228,837
蓬萊中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	蓬萊	環渤海經濟區	118,999
總計					<u>3,260,921</u>

本集團在二零二二年市場嚴峻形勢下，擬開業商業項目雖有所延期，但年底成功開業的高密中駿世界城，創造出亮麗的開業成績，更是在當地市場取得了良好的口碑，提升了中駿世界城的美譽度，足證本集團的管理團隊經驗豐富，能應付市場嚴峻變化中繼續確保高質素的服務水準。此外，位於山東省的高密中駿世界城的品牌組合的市場貼合度和開業客流超出當地市場預期，提振合作夥伴對中駿世界城的品牌信心，而高密中駿世界城更為本集團於環渤海經濟區開業的第一座購物商場，為本集團於中國遼闊版圖的業務擴展走好具戰略性的一步。

截止至二零二二年底，本集團會員總數共計超過220萬，全面升級會員權益，建立私域流量矩陣，夯實數智賦能業務經營。中駿世界城於年內總品牌調整達20%以上，其中，泉州中駿世界城招調升級，打造成為首座城市國際化妝品陳列，國際名錶和知名運動、女裝、網紅餐飲將紛紛首店入駐。二零二二年，本集團全面迭代升級線上小程序，啟動「導購分銷」、「超值拼團」、「簽到有禮」和「趣味遊戲」等功能，以全員銷售所有貨品分銷機制和拼團模式賦能品牌業績增長，同時增加用戶黏性，拓寬線上線下營銷

群體，突破時空界限，例如將於二零二三年開業的北京西長安中駿世界城將打造成為「24小時不打烊創新奧萊」，為客戶提供更方便、快捷的消費購物體驗。此舉不僅突破了傳統線下單一商戶的單點運營模式，更將全國線下所有商戶連接成為行銷管道矩陣，幫助商戶便捷行銷，讓全國的貨品於全國銷售。二零二二年十一月，「中駿購物卡」正式上線，與品牌聯動，開啟線上線下購物新模式，進一步優化數字化營銷。

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7.866億元，同比增長約17.9%；在管建築面積約2,400萬平方米，同比增長約15.2%；在管項目為149個，同比增加21個；簽約建築面積約4,320萬平方米，同比增長約6.7%。

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					
	二零二二年			二零二一年		
	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	8,998	4,529	176,061	7,584	2,996	143,096
海峽西岸經濟圈	16,167	11,595	325,075	15,976	10,930	296,106
環渤海經濟圈	6,281	3,532	135,968	5,460	3,152	121,672
粵港澳大灣區	4,244	1,003	56,143	4,244	783	43,317
中西部地區	7,489	3,353	93,312	7,209	2,987	62,786
總計	<u>43,179</u>	<u>24,012</u>	<u>786,559</u>	<u>40,473</u>	<u>20,848</u>	<u>666,977</u>

展望

歷經房地產市場動盪的一年，各房地產開發商均元氣大傷。部分房地產開發商仍具有較強韌性，堅定履行其債務責任；部分缺乏現金流的房地產開發商只能「躺平」，靜待融資環境改善的一刻來臨。如今中國政府改變新冠防疫應對方針，這意味着中國對外門戶重開，經濟將漸漸復甦，而對房地產融資持開放態度也將為房地產行業的再出發注入新動力。包括中駿集團在內的各房地產開發商將能改善資金流並加快各項目的建築進度，展望本集團將能重拾固有的步伐，增速擴大其管理規模。另一方面，本集團定必以審慎的原則，靈活運用現有的資金，物色行業間具潛力的目標並擴大其物業管理組合的規模，從而加深「中駿商管」的品牌效應。

面對行業間激烈的競爭，各物業管理公司均積極「開源」，發展不同種類的增值服務，以突顯其於市場上對比競爭對手的差異性。本集團深明其重要性，並於近年發展了停車場銷售服務、美居服務及住宅物業代理服務等高毛利率的增值服務。為應對日後發展的需要，本集團預期以「節流」方式，優化其人力資源架構，並加深數字化的應用，節省每年高昂及不必要的勞動成本，進一步提升本集團於市場上的競爭力。

於商業物業管理方面，受到中駿集團最近逐漸減少購買土地的影響，本集團於二零二二年的開業前管理服務收入大幅減少。有鑑於此，本集團將會減低對中駿集團單一房地產開發商的依賴性，積極爭取為其他房地產開發商的購物商場提供優質的開業前管理服務，補足來自於中駿集團的收入減少，並輸出中駿商管品牌高質量的管理模式。此外，展望二零二三年，本集團將依舊堅定初心，依靠戰略升級，以更加堅實的步伐，專注以經營為導向，以消費者為中心的營商理念，利他共贏，提升消費者體驗，為租戶持續賦能，進一步提升中駿商管經營能力及在市場的影響力。

財務回顧

收益

收益由二零二一年的約人民幣12.301億元減少3.9%至二零二二年的約人民幣11.824億元。此乃由於在管建築面積增加及商業物業的開業前管理服務收入大幅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			
	二零二二年		二零二一年	
	收入	百分比	收入	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	242,762	20.5	186,801	15.2
開業前管理服務	45,044	3.8	286,499	23.3
其他增值服務	108,006	9.2	89,773	7.3
小計	395,812	33.5	563,073	45.8
住宅物業管理服務				
基本住宅物業 管理服務	529,074	44.8	414,286	33.7
非業主增值服務	195,574	16.5	173,155	14.1
社區增值服務	61,911	5.2	79,536	6.4
小計	786,559	66.5	666,977	54.2
總計	1,182,371	100.0	1,230,050	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二零二一年約人民幣1.868億元上升約30.0%至二零二二年約人民幣2.428億元，佔其總收入約20.5%。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二零二一年約人民幣2.865億元大幅減少約84.3%至二零二二年約人民幣0.450億元，佔其總收入約3.8%。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二零二一年的30個大幅減少到二零二二年的7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二零二一年約人民幣0.898億元上升約20.3%至二零二二年約人民幣1.080億元，佔其總收入約9.2%。此乃由於在管建築面積增加及二零二二年營運受新冠疫情影響對比二零二一年較惡化的綜合影響所致。

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入由二零二一年約人民幣4.143億元上升約27.7%至二零二二年約人民幣5.291億元，佔其總收入約44.8%。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二零二一年約人民幣1.732億元上升約12.9%至二零二二年約人民幣1.956億元，佔其總收入約16.5%。此乃由於停車場銷售服務的收入上升所致。

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、美居服務以及停車場管理、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二零二一年約人民幣0.795億元減少約22.2%至二零二二年約人民幣0.619億元，佔其總收入約5.2%。此乃由於住宅物業代理服務的收入減少所致。

毛利

毛利由二零二一年的約人民幣5.809億元減少約26.0%至二零二二年的約人民幣4.300億元。

整體毛利率由二零二一年的約47.2%減少至二零二二年的約36.4%。毛利率減少主要是由於較高毛利率的商業物業的開業前管理服務收入大幅減少所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括銀行利息收入、匯兌收益、政府補助及已收按金沒收按金收入。

其他收入及收益由二零二一年的約人民幣0.240億元大幅上升約93.1%至二零二二年的約人民幣0.464億元。其他收入及收益上升主要是因為銀行利息收入的大幅上升所致。

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、差旅及交通開支及折舊。

行政開支由二零二一年的約人民幣2.185億元減少約10.9%至二零二二年的約人民幣1.947億元。行政開支的減少主要是年內並無產生一次性的發行股份費用所致。

稅項開支

稅項開支由二零二一年的約人民幣0.975億元大幅減少約30.4%至二零二二年的約人民幣0.678億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二一年的25.4%減少至二零二二年的24.2%，主要由於年內並無產生一次性的發行股份費用(於計算中國企業所得稅而言，為不可扣減支出)所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二一年的約人民幣2.806億元減少約25.9%至二零二二年的約人民幣2.081億元。二零二二年的每股基本盈利為約人民幣10.0分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	2,220,441	2,427,033
港元	4,737	413,424
美元	2,112	59,153
現金及銀行存款結餘	<u>2,227,290</u>	<u>2,899,610</u>

本集團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。於二零二二年十二月三十一日，已抵押存款約人民幣10億元(二零二一年十二月三十一日：無)。

貸款

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無產生任何貸款(二零二一年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二二年十二月三十一日，負債比率為無(二零二一年十二月三十一日：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。於二零二二年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二一年十二月三十一日：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」)將於二零二三年五月三十日(星期二)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」)所規定的形式刊印並寄發。

股息

董事會不建議宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二一年：每股5港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零二三年五月三十日(星期二)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十日(星期二)(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二零二三年五月二十三日(星期二)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、本集團截至二零二二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。

安永會計師事務所的工作範圍

本初步公告所載截至二零二二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安永會計師事務所（「**安永**」）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。安永就此執行的工作並不構成核證事務。因此，安永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。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

報告期後事項

本公司已於二零二三年一月十一日至十三日及二零二三年一月十六日至十九日期間於聯交所以總購買價114,786,000港元購回合共60,000,000股普通股。該等購回股份已於二零二三年二月六日註銷。

企業管治

年內，本公司及董事會已應用其原則並嚴格遵守上市規則附錄十四第二部分所載《企業管治守則》於年內生效的守則條文。

於香港聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度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，二零二三年三月三十日

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博士、王永平先生及彭漢忠先生。