

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)

**截至二零二五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11.927億元。
- 毛利率約26.4%。
- 母公司擁有人應佔溢利約人民幣0.579億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別為約4,520萬平方米及3,600萬平方米。

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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	5	<b>1,192,737</b>	1,212,949
銷售成本		<u>(877,854)</u>	<u>(858,043)</u>
毛利		<b>314,883</b>	354,906
其他收入及收益	5	<b>52,338</b>	73,059
銷售及營銷開支		<b>(6,380)</b>	(7,866)
行政開支		<b>(255,456)</b>	(296,386)
財務費用	6	<b>(208)</b>	(253)
應佔一家合營企業溢利		<u><b>1,264</b></u>	<u>1,043</u>
除稅前溢利	7	<b>106,441</b>	124,503
稅項開支	8	<u><b>(45,613)</b></u>	<u>(66,233)</u>
年內溢利		<u><b>60,828</b></u>	<u>58,270</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><b>1,130</b></u>	<u>(2,565)</u>
年內其他全面收入／(虧損)		<u><b>1,130</b></u>	<u>(2,565)</u>
年內全面收入總額		<u><b>61,958</b></u>	<u>55,705</u>

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		57,916	56,957
非控股權益		<u>2,912</u>	<u>1,313</u>
		<u>60,828</u>	<u>58,270</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		59,046	54,392
非控股權益		<u>2,912</u>	<u>1,313</u>
		<u>61,958</u>	<u>55,705</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3.0分</u>	<u>人民幣2.9分</u>

## 綜合財務狀況表

二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		<b>36,412</b>	36,142
投資物業		<b>967,371</b>	996,686
無形資產		-	147
預付款項		-	5,024
應收關聯方款項	11	-	747,756
於一家合營企業的投資		<b>2,944</b>	2,619
遞延稅項資產		<b>50,319</b>	56,198
		<u><b>1,057,046</b></u>	<u>1,844,572</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	<b>222,720</b>	264,062
預付款項、按金及其他應收款項		<b>91,842</b>	103,963
應收關聯方款項	11	<b>803,613</b>	-
現金及現金等價物		<b>1,331,659</b>	1,299,809
		<u><b>2,449,834</b></u>	<u>1,667,834</u>
<b>流動資產總值</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	<b>155,389</b>	135,803
其他應付款項及應計費用		<b>275,997</b>	328,278
合約負債		<b>242,354</b>	261,894
應付稅項		<b>58,129</b>	49,375
		<u><b>731,869</b></u>	<u>775,350</u>
<b>流動負債總值</b>			

綜合財務狀況表(續)

二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>1,717,965</u>	<u>892,484</u>
總資產減流動負債	<u>2,775,011</u>	<u>2,737,056</u>
非流動負債		
租賃負債	2,043	1,870
遞延稅項負債	<u>1,724</u>	<u>1,301</u>
非流動負債總額	<u>3,767</u>	<u>3,171</u>
資產淨值	<u>2,771,244</u>	<u>2,733,885</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>2,755,220</u>	<u>2,695,840</u>
	2,771,244	2,711,864
非控股權益	<u>-</u>	<u>22,021</u>
權益總額	<u>2,771,244</u>	<u>2,733,885</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樓及香港黃竹坑業勤街39號Landmark South 2502-03A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增值服務。

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(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二零二五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

本集團於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號的修訂缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂。

香港會計準則第21號的修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。該等修訂要求披露有關資料，讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團用作交易的貨幣及海外附屬公司用作換算至本集團呈列貨幣的功能貨幣為可兌換，故該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

### 4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務及增值服務。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

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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二零二五年十二月三十一日及二零二四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

於截至二零二五年十二月三十一日及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。

## 5. 收益、其他收入及收益

本集團收益分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>貨品或服務類型</b>		
來自客戶合同的收益		
物業管理服務	985,687	951,713
增值服務	175,399	230,070
小計	1,161,086	1,181,783
<b>其他來源途徑的收益</b>		
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	2,445	2,447
包括定額款項的其他租賃付款	29,206	28,719
小計	31,651	31,166
收益總額	1,192,737	1,212,949

## 其他收入及收益

本集團其他收入及收益的分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行利息收入	4,270	8,518
來自關聯方的利息收入	41,106	53,946
出售物業及設備項目收益淨額	55	99
已收按金的沒收收入	594	953
政府補助	5,581	9,131
匯兌收益淨額	28	—
其他	704	412
	52,338	73,059

## 6. 財務費用

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>208</u>	<u>253</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
已提供服務的成本	877,854	858,043
物業及設備折舊	15,498	15,324
使用權資產折舊	3,594	3,126
投資物業折舊	29,315	29,391
無形資產攤銷	147	253
出售物業及設備的收益淨額	(55)	(99)
未計入租賃負債計量的租賃付款	11,152	11,378
核數師酬金	900	1,200
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及實物福利	351,244	454,411
以股份為基礎的付款開支	334	1,727
退休金計劃供款	<u>77,716</u>	<u>81,280</u>
	<u>429,294</u>	<u>537,418</u>
貿易應收款項減值虧損淨額	71,652	91,210
應收關聯方款項減值虧損／(減值虧損撥回)	(4,679)	3,361
出售附屬公司的虧損淨額	5,070	-
匯兌虧損／(收益)淨額	<u>(28)</u>	<u>713</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。(二零二四年：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」)。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	39,311	58,365
過往年度不足撥備淨額：		
中國內地	-	3,944
	<u>39,311</u>	<u>62,309</u>
年內扣自遞延稅項	6,302	3,924
	<u>6,302</u>	<u>3,924</u>
年內稅項開支總額	<u>45,613</u>	<u>66,233</u>

## 9. 股息

董事會決議不宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：無)。本年度並無宣派中期股息(二零二四年：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57,916,000元(二零二四年：人民幣56,957,000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)(二零二四年：1,935,000,000)。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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二零二五年十二月三十一日及二零二四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5.5%及須於(二零二四年：不須於)未來12個月內償還。

## 12. 貿易應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收關聯公司的貿易應收款項	111,002	159,548
應收獨立第三方的貿易應收款項	280,838	201,982
	<u>391,840</u>	<u>361,530</u>
減：貿易應收款項減值虧損	(169,120)	(97,468)
	<u>222,720</u>	<u>264,062</u>

貿易應收款項指來自物業管理服務及增值服務的應收款項。本集團按季度或月度基準收取費用，通常在發出付款通知後到期付款。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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期至90天	49,090	50,974
91至180天	28,809	45,717
181至365天	40,189	60,108
365天以上	<u>104,632</u>	<u>107,263</u>
	<u><b>222,720</b></u>	<u><b>264,062</b></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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期至90天	122,596	101,012
91至365天	31,840	29,209
365天以上	<u>953</u>	<u>5,582</u>
	<u><b>155,389</b></u>	<u><b>135,803</b></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。於二零二五年十二月三十一日，總簽約商業物業為31個，總簽約建築面積約為390萬平方米；在管商業物業為14個，總在管建築面積約為170萬平方米。

本集團亦向住宅物業提供物業管理服務。於二零二五年十二月三十一日，總簽約住宅項目為210個，總簽約建築面積約為4,130萬平方米；在管住宅項目為207個，總在管建築面積約為3,430萬平方米。

### 業務回顧

截至二零二五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。

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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
商業物業管理及運營服務	322,768	396,551
住宅物業管理服務	869,969	816,398
總計	<u>1,192,737</u>	<u>1,212,949</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3.228億元，同比減少約18.6%；在管建築面積約170萬平方米，同比減少約7.2%；在管項目為14個，同比減少3個；簽約建築面積約390萬平方米，同比減少約13.2%。

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、在管建築面積及收益明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二五年			二零二四年		
	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	1,241	449	65,578	1,701	449	91,582
海峽西岸經濟圈	749	577	108,444	829	657	127,384
環渤海經濟圈	685	325	93,813	739	379	122,093
粵港澳大灣區	611	266	33,993	611	266	33,393
中西部地區	623	112	20,940	623	112	22,099
總計	<u>3,909</u>	<u>1,729</u>	<u>322,768</u>	<u>4,503</u>	<u>1,863</u>	<u>396,551</u>

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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			
					二零二五年 %	二零二四年 %	二零二五年 平方米	二零二四年 平方米
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	不適用	80.7	不適用	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	94.8	93.0	180,929	180,929
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	不適用	77.1	不適用	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	不適用	81.2	不適用	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	98.0	98.7	72,618	72,618
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	87.1	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	92.3	95.0	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	87.0	89.2	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	79.0	81.2	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	98.0	95.6	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	92.5	97.2	100,825	100,825

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			
					二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
%	%	平方米	平方米					
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	91.7	93.5	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	94.1	98.4	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	95.1	95.2	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	80.9	82.2	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	98.3	91.8	148,826	148,826
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	93.0	91.5	136,213	136,213
總計					<u>91.4</u>	<u>90.3</u>	<u>1,729,075</u>	<u>1,862,911</u>

二零二五年，商業環境在深度變革中演進。「Z世代」逐步成為消費主導群體，其消費理念、喜好內容、購買渠道、傳播方式等都發生顯著變化，行業已進入購物商場超量發展後的調整與資源整合階段，同時品牌開店策略也轉向更注重新發展質量和投資效率。面對這一趨勢，商業營運者必須應勢而變，在認知上率先迭代。

由此，商業物業管理的核心在於因地制宜，「一店一策」及提升差異化競爭力。本集團的經營策略聚焦四大方向：一·動態研判本地消費趨勢，明確項目定位；二·加強前置招商規劃，依照項目定位、坪效邏輯制定招商策略；三·堅持深度運營與精準營銷，重視並激活會員資產；四·推進降本增效，提升業務運營效率。與此同時，營運團隊需要重點提升本集團以下三大能力：洞察市場變化與快速解題應變的能力、積極爭取資源與帶領團隊攻堅破局的能力及規劃未來項目可持續良性發展的能力。商業經營要以終為始，錨定目標，找到並解決那些能改變項目命運、具備自我確定性且「正確而難」的事情。

步入購物商場存量競爭的時代，商業營運者需要回歸經營的基本功，以數據分析、主動招商調改及深度運營築牢經營基本盤，這也是中駿商管的核心經營準則。面對行業發展的巨大不確定性，中駿商管始終堅守三個原則：一·堅持擁抱數字化，以技術賦能實現經營提質增效；二·堅持商業品質不動搖，將客戶滿意度作為生存發展的根本基石；三·堅持深度運營，加大資源投入，保證高質量、精細化的運營標準。未來，商業營運者要回歸本源，秉持長期主義，以顛覆性思維思考業務邏輯，追求實現真正的業務提升質量，與商戶、消費者、團隊共謀長遠發展。

## 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8.700億元，同比增長約6.6%；在管建築面積約3,430萬平方米，同比增長約5.5%；在管項目為207個，同比增加4個；簽約建築面積約4,130萬平方米，同比減少約3.4%。

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					
	二零二五年			二零二四年		
	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	8,364	7,376	157,299	9,039	6,440	141,290
海峽西岸經濟圈	16,364	15,290	404,741	16,162	14,604	395,786
環渤海經濟圈	4,282	3,134	117,390	5,463	3,671	113,546
粵港澳大灣區	4,393	2,669	66,528	4,393	2,446	59,652
中西部地區	7,886	5,813	124,011	7,702	5,328	106,124
總計	<u>41,289</u>	<u>34,282</u>	<u>869,969</u>	<u>42,759</u>	<u>32,489</u>	<u>816,398</u>

## 財務回顧

### 收益

收益由二零二四年的約人民幣12.129億元輕微減少約1.7%至二零二五年的約人民幣11.927億元。

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			
	二零二五年		二零二四年	
	收益	百分比	收益	百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>商業物業管理及運營服務</b>				
基本商業物業管理服務	<b>190,799</b>	<b>16.0</b>	248,026	20.5
其他增值服務及租金收入	<b>131,969</b>	<b>11.1</b>	148,525	12.2
小計	<b>322,768</b>	<b>27.1</b>	396,551	32.7
<b>住宅物業管理服務</b>				
基本住宅物業管理服務	<b>794,888</b>	<b>66.6</b>	703,687	58.0
非業主增值服務	<b>3,865</b>	<b>0.3</b>	15,604	1.3
社區增值服務	<b>71,216</b>	<b>6.0</b>	97,107	8.0
小計	<b>869,969</b>	<b>72.9</b>	816,398	67.3
總計	<b>1,192,737</b>	<b>100.0</b>	1,212,949	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益由二零二四年約人民幣2.480億元減少約23.1%至二零二五年約人民幣1.908億元，佔收益約16.0%。此乃由於若干項目的物業管理合同於年內終止所致。

### 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二零二四年約人民幣1.485億元減少約11.1%至二零二五年約人民幣1.320億元，佔收益約11.1%。此乃由於若干項目的物業管理合同於年內終止所致。

### 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二零二四年約人民幣7.037億元上升約13.0%至二零二五年約人民幣7.949億元，佔收益約66.6%。此乃由於在管建築面積增加所致。

### 毛利

毛利由二零二四年的約人民幣3.549億元減少約11.3%至二零二五年的約人民幣3.149億元。整體毛利率由二零二四年的約29.3%減少至二零二五年的約26.4%。毛利率減少主要是由於擁有較高毛利率的增值服務收益減少所致。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由二零二四年的約人民幣0.731億元減少約28.4%至二零二五年的約人民幣0.523億元。其他收入及收益減少主要是由於銀行利息收入大幅減少，以及因利率降低導致來自關聯方的利息收入減少所致。

## 行政開支

行政開支由二零二四年的約人民幣2.964億元減少約13.8%至二零二五年的約人民幣2.555億元。行政開支減少主要由於貿易應收款項減值虧損及僱員福利開支減少所致。

## 稅項開支

稅項開支由二零二四年的約人民幣0.662億元大幅減少約31.1%至二零二五年的約人民幣0.456億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二四年的約53.2%減少至二零二五年的約42.9%，主要由於貿易應收款項減值虧損減少(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二零二四年的約人民幣0.570億元輕微上升約1.7%至二零二五年的約人民幣0.579億元。二零二五年的每股基本盈利為約人民幣3.0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5.5%(二零二四年：7.0%)的貸款。貸款到期日是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

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,197,932	1,254,600
港元	5,034	635
美元	128,693	44,574
現金及銀行存款結餘	<u>1,331,659</u>	<u>1,299,809</u>

### 貸款及資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無產生任何貸款(二零二四年十二月三十一日：無)。於二零二五年十二月三十一日，本集團概無資產受限制或質押作為抵押品(二零二四年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二五年十二月三十一日，負債比率為無(二零二四年十二月三十一日：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。於二零二五年十二月三十一日，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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二四年十二月三十一日：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」)將於二零二六年五月二十八日(星期四)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

董事會決議不宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二四年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零二六年五月二十八日(星期四)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二六年五月二十二日(星期五)至二零二六年五月二十八日(星期四)(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二零二六年五月二十一日(星期四)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**」)。於二零二五年十二月三十一日，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、本集團截至二零二五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二零二五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](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，二零二六年三月二十七日

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。