

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。



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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 收益大幅上升約52.7%至約人民幣12.301億元。
- 毛利率增長約2.9百分點至約47.2%。
- 母公司擁有人應佔溢利大幅增加約80.2%至約人民幣2.806億元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利(不包括一次性的發行股份費用)大幅增加約84.4%至約人民幣3.017億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別增長約25.9%及37.9%至約4,610萬平方米及2,240萬平方米。
- 董事會建議宣派末期股息每股普通股港元5分。

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」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	5	1,230,050	805,284
銷售成本		<u>(649,181)</u>	<u>(448,707)</u>
毛利		580,869	356,577
其他收入及收益	5	24,004	6,817
銷售及營銷開支		(2,332)	(5,351)
行政開支		(218,525)	(135,295)
財務費用	6	(560)	(43)
應佔一家合營企業溢利／(虧損)		<u>180</u>	<u>(25)</u>
除稅前溢利	7	383,636	222,680
稅項開支	8	<u>(97,507)</u>	<u>(60,170)</u>
年內溢利		<u>286,129</u>	<u>162,510</u>
其他全面虧損			
可能不會在後續期間重新分類至 損益的其他全面虧損：			
換算海外業務的匯兌差額		<u>(37,206)</u>	<u>(9,676)</u>
年內其他全面虧損		<u>(37,206)</u>	<u>(9,676)</u>
年內全面收入總額		<u>248,923</u>	<u>152,834</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		280,609	155,729
非控股權益		5,520	6,781
		<u>286,129</u>	<u>162,510</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		243,403	146,053
非控股權益		5,520	6,781
		<u>248,923</u>	<u>152,834</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15.7分</u>	<u>人民幣11.5分</u>

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		44,974	11,240
投資物業		684	491
商譽		748	748
無形資產		906	1,159
預付款項		2,176	3,175
於一家合營企業的投資		1,655	1,475
遞延稅項資產		9,163	7,841
		<u>60,306</u>	<u>26,129</u>
非流動資產總值			
流動資產			
貿易應收款項	11	71,762	73,552
預付款項、按金及其他應收款項		27,056	26,635
應收關聯方款項		-	487,398
現金及銀行結餘		2,899,610	503,944
		<u>2,998,428</u>	<u>1,091,529</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易應付款項	12	76,800	51,175
其他應付款項及應計費用		253,695	195,982
應付關聯方款項		47,060	156,864
合約負債		192,437	108,650
應付稅項		37,802	67,013
		<u>607,794</u>	<u>579,684</u>
流動負債總值			

綜合財務狀況表(續)

二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>2,390,634</u>	<u>511,845</u>
總資產減流動負債	<u>2,450,940</u>	<u>537,974</u>
非流動負債		
租賃負債	8,214	–
遞延稅項負債	<u>226</u>	<u>290</u>
非流動負債總額	<u>8,440</u>	<u>290</u>
資產淨值	<u>2,442,500</u>	<u>537,684</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	17,292	7
儲備	<u>2,415,241</u>	<u>521,702</u>
	2,432,533	521,709
非控股權益	<u>9,967</u>	<u>15,975</u>
權益總額	<u>2,442,500</u>	<u>537,684</u>

附註：

1. 公司資料

中駿商管智慧服務控股有限公司(前稱「中駿商業控股有限公司」)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樓及香港九龍尖沙咀麼地道63號好時中心10樓1017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。

根據有關本公司股份在聯交所上市的本集團重組(「重組」)，本公司於二零二一年一月二十三日成為現時組成本集團各公司的控股公司。重組的詳情載列於本公司日期為二零二一年六月二十一日的招股章程中「歷史、重組及公司架構」一節中。

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。

2.1 呈列基準

根據重組，本公司於二零二一年一月二十三日成為目前組成本集團之公司之控股公司。由於目前組成本集團之公司於重組前後受相同控股股東共同控制，此等財務報表乃按合併會計原則編製。

因此，財務報表已採用合併會計原則按合併基準編制，猶如重組已於呈列最早期間期初完成。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表載有目前組成本集團之所有公司自所呈列之最早日期或自附屬公司及/或業務首次受控股股東共同控制當日(以較短期間為準)之業績。本集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表已按相關實體的現有賬面價值列報附屬公司的資產及負債。概無作出調整以反映公允價值，或以確認因重組而產生的任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外各方附屬公司持有之股權及其變動在應用合併會計原則時於權益內呈列為非控股權益。所有集團內公司間的交易及結餘於合併時已對銷。

2.2 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二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。根據共同控制收購附屬公司及業務已經按合併會計法入賬。

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。

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。根據重組獲得的附屬公司業績自最早呈列日期起或相關實體各自的成立日期起(以時期較短者為準)綜合入賬，直至該項控制權終止為止。

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份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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率指標之改革 — 第2階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金寬減

有關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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂解決先前修訂中未處理的當現有利率基準以其他無風險利率(「無風險利率」)替代時會影響財務報告的問題。該等修訂提供一項可行權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，則在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許利率基準改革要求就對沖指定項目及對沖文件作出變動，而毋須終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均透過香港財務報告準則第9號的一般要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露額外資料，使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第16號的修訂本為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就COVID-19疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於疫情直接導致的租金寬減，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)任何租賃付款減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何重大影響。

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

截至二零二一年及二零二零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二零二一年及二零二零年十二月三十一日本集團的絕大部份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34%(二零二零年：39%)。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(二零二零年：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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業管理服務	601,087	417,892
增值服務	342,464	193,501
商業運營服務	286,499	193,891
	<u>1,230,050</u>	<u>805,284</u>
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,545	1,101
出售物業及設備項目收益	35	47
已收按金沒收收入	1,436	1,782
政府補助	4,295	3,091
匯兌收益	15,884	—
租賃終止收益	37	—
其他	772	796
	<u>24,004</u>	<u>6,817</u>

6. 財務費用

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>560</u>	<u>43</u>

7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已提供服務的成本	649,181	448,707
物業及設備折舊	6,449	3,473
使用權資產折舊	4,617	1,202
投資物業折舊	267	1,383
無形資產攤銷	253	105
出售物業及設備的收益淨額	(35)	(47)
租賃終止收益	(37)	—
發行股份費用	21,068	7,909
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,408	4,254
核數師酬金	1,900	—
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及實物利益	452,938	335,509
以股份為基礎的付款開支	1,565	1,354
退休金計劃供款	74,868	19,846
	<u>529,371</u>	<u>356,709</u>
貿易應收款項減值／(減值撥回)	76	(102)
匯兌收益	<u>(15,884)</u>	<u>—</u>

8. 稅項開支

中國大陸的應課稅利潤按本集團附屬公司經營所在城市的現行稅率計算。於年內，並無計提香港利得稅撥備，因為本集團於該等年度並無於香港產生任何應課稅利潤(二零二零年：無)。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期	99,256	58,646
遞延	<u>(1,749)</u>	<u>1,524</u>
年內稅項開支總額	<u>97,507</u>	<u>60,170</u>

9. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股5港仙(二零二零年：無)	<u>84,826</u>	<u>-</u>

年度擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

於二零二零年八月，北京世界城物業管理有限公司向其當時唯一股東盛新投資有限公司(「盛新」)宣派特別股息人民幣43,542,000元。盛新為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由中駿控股間接全資擁有。

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，猶如這些交易已於二零二零年一月一日完成。

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280,609,000元(二零二零年：人民幣155,729,000元)，以及年內發行的普通股之加權平均數共1,783,767,000股(二零二零年：1,349,095,000股)計算。

截至二零二一年及二零二零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二零二一年及二零二零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. 貿易應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收關聯公司的貿易應收款項	54,261	60,001
應收獨立第三方的貿易應收款項	<u>18,588</u>	<u>14,562</u>
	72,849	74,563
減：貿易應收款項減值	<u>(1,087)</u>	<u>(1,011)</u>
	<u>71,762</u>	<u>73,552</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期至90天	66,154	69,731
91至180天	3,509	2,417
181至365天	1,409	11
365天以上	690	1,393
	<u>71,762</u>	<u>73,552</u>

12. 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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期至90天	68,861	43,619
91至365天	2,957	5,079
365天以上	4,982	2,477
	<u>76,800</u>	<u>51,175</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

本集團為一家以商業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。於二零二一年十二月三十一日，總簽約商業物業(包括購物中心及寫字樓)為42個，總簽約建築面積約為560萬平方米；在管商業物業為16個，總在管建築面積約為160萬平方米。

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。於二零二一年十二月三十一日，總簽約住宅項目為213個，總簽約建築面積約為4,050萬平方米；在管住宅項目為128個，總在管建築面積約為2,080萬平方米。

業務回顧

截至二零二一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及毛利率如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	收入	毛利率	收入	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及 運營服務	563,073	57.5	373,036	59.0
住宅物業管理服務	666,977	38.5	432,248	31.6
總計	1,230,050	47.2	805,284	44.3

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5.631億元，同比大幅增長約50.9%；在管建築面積約160萬平方米，同比大幅增長約57.4%；在管項目為16個，同比增加六個；簽約建築面積約560萬平方米，同比增長約27.7%。

年內，本集團商業物業管理及運營服務分部的毛利率為57.5%，同比輕微下跌1.5個百分點，主要原因為增聘員工以應付未來對開業前管理服務的需求增長導致成本上升所致。

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					
	二零二一年			二零二零年		
	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	2,720	698	366,287	2,146	398	248,305
海峽西岸經濟圈	891	583	140,488	846	538	93,056
環渤海經濟圈	739	54	39,385	302	54	30,262
粵港澳大灣區	623	111	8,096	623	–	705
中西部地區	611	112	8,817	456	–	708
總計	<u>5,584</u>	<u>1,558</u>	<u>563,073</u>	<u>4,373</u>	<u>990</u>	<u>373,036</u>

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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 ⁽¹⁾		在管建築面積	
					於十二月三十一日			
					二零二一年 %	二零二零年 %	二零二一年 平方米	二零二零年 平方米
廈門中駿大廈寫字樓 ⁽²⁾	二零零七年一月	寫字樓	廈門	海峽西岸經濟圈	95.2	90.4	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	78.5	81.6	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	92.8	90.5	180,929	180,929
家樂坊 ⁽²⁾	二零一四年十二月	購物街	泉州	海峽西岸經濟圈	71.7	不適用	11,729	不適用
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	56.0	60.0	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	82.0	70.3	45,972	45,972
石獅財富中心 ⁽²⁾	二零一八年九月	寫字樓	泉州	海峽西岸經濟圈	47.1	不適用	33,380	不適用
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	100.0	97.8	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	62.8	55.4	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	94.9	98.2	105,290	105,290

項目	開業日期	物業類型	位置	地區	出租率 ⁽¹⁾		在管建築面積	
					於十二月三十一日			
					二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
		%	%	平方米	平方米			
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	97.0	97.8	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	98.0	不適用	199,625	不適用
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	90.0	不適用	111,084	不適用
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	100.0	不適用	111,142	不適用
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	100.0	不適用	100,825	不適用
總計					<u>85.4</u>	<u>85.6</u>	<u>1,557,560</u>	<u>989,775</u>

附註：

- (1) 出租率乃按截至各有關期間末商業物業的實際租賃面積除以可用租賃面積計算得出。
- (2) 作為本集團為籌備上市而進行的重組的一部份，本集團於二零二零年十二月或二零二一年一月開始為該等物業提供基本商業物業管理服務。

年內，本集團為若干購物商場提供商業運營服務。下表載列於二零二一年十二月三十一日本集團已簽約提供基本商業物業管理及運營服務但尚未交付予本集團管理的購物商場，以及本集團已簽約僅提供商業運營服務的購物商場若干資料：

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
揚州明發商業廣場 ⁽¹⁾	不適用 ⁽²⁾	購物商場	揚州	長三角經濟圈	300,000
南京明發商業廣場 ⁽¹⁾	不適用 ⁽²⁾	購物商場	南京	長三角經濟圈	422,000
合肥明發商業廣場 ⁽¹⁾	不適用 ⁽²⁾	購物商場	合肥	長三角經濟圈	360,000
唐山中駿世界城	二零二二年九月	購物商場	唐山	環渤海經濟圈	78,048
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	143,634
北京西長安中駿世界城	二零二二年十二月	購物商場	北京	環渤海經濟圈	103,453
汕頭中駿世界城	二零二二年十二月	購物商場	汕頭	粵港澳大灣區	154,710
福州中駿世界城	二零二二年十二月	購物商場	福州	海峽西岸經濟圈	136,213
上海花橋中駿世界城	二零二三年九月	購物商場	蘇州	長三角經濟圈	148,826
韶關中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	韶關	粵港澳大灣區	109,802
駐馬店中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	駐馬店	中西部地區	153,094
海安中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	100,581

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
玉山中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	上饒	海峽西岸經濟圈	60,000
南昌中駿世界城	二零二四年五月	購物商場	南昌	海峽西岸經濟圈	112,232
銅川中駿世界城	二零二四年六月	購物商場	銅川	中西部地區	122,112
揭陽中駿世界城	二零二四年六月	購物商場	揭陽	粵港澳大灣區	116,196
池州中駿世界城	二零二四年六月	購物商場	池州	長三角經濟圈	116,326
合肥中駿世界城	二零二四年九月	購物商場	合肥	長三角經濟圈	222,100
如東中駿世界城	二零二四年九月	購物商場	南通	長三角經濟圈	123,233
日照中駿世界城	二零二五年六月	購物商場	日照	環渤海經濟圈	112,719
濱州中駿世界城	二零二五年九月	購物商場	濱州	環渤海經濟區	127,152
梅州中駿世界城	二零二五年十一月	購物商場	梅州	粵港澳大灣區	119,083
潼南中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	重慶	中西部地區	130,392
湘潭中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	湘潭	中西部地區	106,830
南通海門中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	228,837
蓬萊中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	蓬萊	環渤海經濟區	118,999
總計					<u>4,026,572</u>

附註：

- (1) 本集團已獲委聘僅為該等物業提供運營諮詢服務(即開業前服務分部下的市場研究及定位服務以及租戶獲取服務)，但並無提供任何基本商業物業管理服務(因此並無任何在管建築面積)。
- (2) 相關獨立第三方物業於本集團獲委聘前已在運營。

本集團透過精細化營運確保物業管理的服務質素。於中駿世界城開業前做好市場調研，瞭解當區人口分佈、年齡層級、人均收入及消費水準，匹配好合適的產品線，並以此作為基礎，籌備該中駿世界城的定位。例如於本年開業的四座中駿世界城，兌現了最初招商定位的策劃，各自迎合不同種類的客戶群，從而最大化客流量。於開業後，本集團持續改善服務水準，注重與租戶及客戶的溝通，並從購物中心的細微處着手，例如保證出入通道暢順及改善夜景燈光和晚間室內照明的均衡度，從而提升客戶滿意度，與租戶達到共贏。

本集團於年底同一週內同時開業四座中駿世界城，包括：泰州中駿世界城、河源中駿世界城、平頂山中駿世界城及張家港中駿世界城，彼此間並沒有因資源競爭而影響開業效果，更創造出亮麗的開業成績，例如平頂山中駿世界城於開業當天客流量突破三十萬人次，而泰州中駿世界城更於開業當天突破人民幣一千五百萬元的銷售額，以上的開業成績高於去年同期開業的兩座中駿世界城，足証本集團的管理團隊經驗豐富，能應付體量增加的同時確保高質素的服務水平。此外，「四店同開」受到市場正面好評，提振合作伙伴對中駿世界城的品牌信心，這更有助提高本集團於將來開業的中駿世界城的招商能力，維持並優化租戶的品牌組合，成為本集團未來發展的一大助力。

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6.670億元，同比大幅增長約54.3%；在管建築面積約2,080萬平方米，同比增長約36.7%；在管項目為128個，同比增加34個；簽約建築面積約4,050萬平方米，同比增長約25.6%。年內，本集團住宅物業管理服務分部的毛利率約為38.5%，同比增加約6.9個百分點，毛利率上升主要是因為規模擴張導致的規模經濟效益及二零二一年內開展的增值服務(包括停車場銷售服務及美居服務等)擁有較高的毛利率所致。

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					
	二零二一年			二零二零年		
	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	7,584	2,996	143,096	5,631	2,057	69,017
海峽西岸經濟圈	15,976	10,930	296,106	14,656	8,849	228,217
環渤海經濟圈	5,460	3,152	121,672	3,696	2,570	81,726
粵港澳大灣區	4,244	783	43,317	3,407	672	23,341
中西部地區	7,209	2,987	62,786	4,822	1,107	29,947
總計	<u>40,473</u>	<u>20,848</u>	<u>666,977</u>	<u>32,212</u>	<u>15,255</u>	<u>432,248</u>

展望

未來本集團將繼續通過有機增長、戰略收購及中駿集團的支持來鞏固市場地位，專注於加強作為商業物業管理服務提供商的實力。借助於本集團近年良好的商業物業開業效果和市場取得的品牌信心，預期將於二零二二年陸續增加五座在管的中駿世界城。二零二三年更會增加約五座在管的中駿世界城，為本集團的商業在管物業組合奠下更為穩固的基礎。

隨着本集團於聯交所主板上市，充足的資金將為本集團提供更有優勢的增長條件。本集團將會有效率地運用上市募集資金，並遵從審慎理財原則，物色並收購具潛力的企業，從而增大本集團於物業管理板塊的市場份額。成功的收併購將成為本集團於將來快速增長的一股動力，深化並鞏固於商業物業管理行業內的市場定位。

本集團將通過數碼化商業資產運營平台整合所有獨立運作經營系統，經過完整的自動化資料處理，基於商業經營邏輯演算法的沉澱，即時輸出視覺化的經營分析及決策資料。透過科學高效能的經營平台能力，本集團協助管理者提升對於商業資產的定位、規劃、租戶品牌的選擇、經營節點及方案的選擇、市場經營趨勢判斷等的智慧決策水準，從而形成商業經營的競爭優勢。

財務回顧

收益

收益由二零二零年的約人民幣8.053億元大幅上升52.7%至二零二一年的約人民幣12.301億元。此乃由於在管建築面積增加、本集團提供開業前管理服務的購物商場數量以及增值服務的種類增加所致。

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			
	二零二一年		二零二零年	
	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	186,801	15.2	123,662	15.3
開業前管理服務	286,499	23.3	193,891	24.1
其他增值服務	89,773	7.3	55,483	6.9
小計	563,073	45.8	373,036	46.3
住宅物業管理服務				
基本住宅物業				
管理服務	414,286	33.7	294,230	36.5
非業主增值服務	173,155	14.1	113,178	14.1
社區增值服務	79,536	6.4	24,840	3.1
小計	666,977	54.2	432,248	53.7
總計	1,230,050	100.0	805,284	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二零二零年約人民幣1.237億元大幅上升約51.1%至二零二一年約人民幣1.868億元，佔其總收入約15.2%。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二零二零年約人民幣1.939億元上升約47.8%至二零二一年約人民幣2.865億元，佔其總收入約23.3%。此乃由於本集團提供開業前管理服務的購物商場數量由二零二零年的22個上升到二零二一年的30個。

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二零二零年約人民幣0.555億元大幅上升約61.8%至二零二一年約人民幣0.898億元，佔其總收入約7.3%。此乃由於在管建築面積增加及二零二一年營運受新冠疫情的影響較二零二零年減輕，以及停車場及公共區域的營運模式從二零二零年及之前的與中駿集團的收入分成變更為從二零二一年開始的直接從第三方收取全額，導致收入的上升。

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二零二零年約人民幣2.942億元上升約40.8%至二零二一年約人民幣4.143億元，佔其總收入約33.7%。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二零二零年約人民幣1.132億元大幅上升約53.0%至二零二一年約人民幣1.732億元，佔其總收入約14.1%。此乃由於提供預售管理服務的住宅物業數目由二零二零年的102個增加到二零二一年的113個，以及二零二一年第二季度開展停車場銷售服務所致。

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、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二零二零年約人民幣0.248億元大幅上升約220.2%至二零二一年約人民幣0.795億元，佔其總收入約6.4%。此乃由於在管建築面積增加、本集團提供的增值服務的種類增加及二零二一年營運受新冠疫情的影響較二零二零年減輕所致。

毛利

毛利由二零二零年的約人民幣3.566億元大幅上升約62.9%至二零二一年的約人民幣5.809億元。

整體毛利率由二零二零年的約44.3%上升至二零二一年的約47.2%。毛利率上升主要是由於規模擴張導致的規模經濟效益及於年內新開展的增值服務，例如停車場銷售服務及美居服務，擁有較高的毛利率所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括匯兌收益、政府補助及已收按金沒收收入。

其他收入及收益由二零二零年的約人民幣680萬元大幅上升約252.1%至二零二一年的約人民幣0.240億元。其他收入及收益上升主要是由於年內人民幣對港元的匯率升值產生的匯兌收益所致。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支主要包括本集團就商業物業管理及運營服務的廣告及推廣所產生的開支。

銷售及營銷開支由二零二零年的約人民幣540萬元大幅減少約56.4%至二零二一年的約人民幣230萬元。銷售及營銷開支減少主要是因成本節控而減少開展銷售及營銷活動所致。

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。

行政開支由二零二零年的約人民幣1.353億元大幅上升約61.5%至二零二一年的約人民幣2.185億元。行政開支的上升主要是規模擴張及年內產生一次性的發行股份費用所致。

所得稅開支

所得稅開支由二零二零年的約人民幣0.602億元大幅上升約62.1%至二零二一年的約人民幣0.975億元。所得稅開支佔除稅前溢利百分比由二零二零年的27.0%減少至二零二一年的25.4%，主要由於使用了由以往年度帶來的稅務虧損所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二零年的約人民幣1.557億元大幅上升約80.2%至二零二一年的約人民幣2.806億元。二零二一年的每股基本盈利為約人民幣15.7分。母公司擁有人應佔核心溢利(不包括一次性的發行股份費用)則由二零二零年的約人民幣1.636億元大幅上升約84.4%至二零二一年的約人民幣3.017億元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團的財務狀況穩健。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣28.996億元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣5.039億元大幅上升了約475.4%，主要歸因於經營活動所得現金及首次公開發售所得款項所致。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	2,427,033	503,944
港元	413,424	—
美元	59,153	—
現金及銀行結餘	<u>2,899,610</u>	<u>503,944</u>

貸款及資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無產生任何貸款(二零二零年十二月三十一日：無)。於二零二一年十二月三十一日，本集團概無物業及設備受限制或質押作為貸款的抵押品(二零二零年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二一年十二月三十一日，負債比率為無(二零二零年十二月三十一日：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份經營開支均以人民幣計值。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二零年十二月三十一日：無)，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用4,986名僱員(二零二零年十二月三十一日：3,843名僱員)。年內，僱傭成本總額約人民幣5.294億元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：約人民幣3.567億元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇。本集團最少每年檢討員工薪酬方案，以確保其保持市場競爭力及讓員工獲得公正及平等的獎勵。而晉升的決定亦基於考慮員工的評核結果、經驗、技能及其個人特質作出。本集團更為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。

本集團於香港及中國聘用的員工分別參與強制性公積金計劃及由中國當地市政府實施的中央退休金計劃。這些計劃屬定額供款計劃，即員工須按薪金的若干百分比每月供款。供款於員工供款時即時歸屬，以及概無於員工離職時被沒收的供款可供本集團用於減少現時應付的供款。

首次公開發售所得款項淨額的用途

本公司的每股面值0.01港元的普通股於二零二一年七月二日在聯交所主板上市。上市構成於中駿控股的分拆。根據有關上市，本公司發行575,000,000股普通股(包括自全面行使超額配股權發行的普通股)售價為每股3.7港元的股份。本公司籌集總所得款項淨額(包括自全面行使超額配股權的所得款項淨額)約20.375億港元(「**所得款項淨額**」)。

誠如本公司日期為二零二一年六月二十一日的招股章程所載，所得款項淨額的擬定用途如下：(i)約50%(或約10.188億港元)將用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大本集團的業務及多元發展服務種類；(ii)約25%(或約5.094億港元)將用於投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和參與度並提高運營效率；(iii)約10%(或約2.037億港元)將用於擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類；(iv)約5%(或約1.019億港元)將用於吸引、培養和挽留人才以支持本集團的發展；及(v)約10%(或約2.037億港元)用作於一般業務用途及用作營運資金。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二二年六月二十四日(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」)所規定的形式刊印並寄發。

股息

董事會建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港元5分。倘本公司的股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息，則將於二零二二年八月十七日(星期三)前後派付予於二零二二年七月八日(星期五)名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 就釐定有權出席將於二零二二年六月二十四日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二二年六月二十一日(星期二)至二零二二年六月二十四日(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二零二二年六月二十日(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；及
- (b) 為釐定符合資格收取擬派末期股息的股東(惟須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准)，本公司將於二零二二年七月七日(星期四)至二零二二年七月八日(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。為符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件須於二零二二年七月六日(星期三)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、本集團截至二零二一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

本公告所載截至二零二一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根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證業務準則進行之核證事務。因此，安永並不對本公告作出任何核證。

董事進行證券交易的標準守則

由上市日至二零二一年十二月三十一日，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，由上市日至二零二一年十二月三十一日，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。

企業管治

由上市日至二零二一年十二月三十一日，本公司及董事會一直遵守上市規則附錄十四所載《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

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績公告已刊載於香港聯交所網站(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，二零二二年三月三十日

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。