

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公告的內容概不負責，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公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)

截至二零二四年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 收益輕微上升約0.4%至約人民幣6.225億元。
- 毛利率約33.6%。
- 母公司擁有人應佔溢利約人民幣0.804億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別約4,770萬平方米及3,250萬平方米。

中駿商管智慧服務控股有限公司(「本公司」或「中駿商管」)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」)截至二零二四年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績，連同二零二三年同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	622,507	620,265
銷售成本		(413,360)	(408,430)
毛利		209,147	211,835
其他收入及收益	4	33,193	55,231
銷售及營銷開支		(4,303)	(9,098)
行政開支		(120,034)	(61,434)
財務費用	5	(140)	(14)
應佔一家合營企業溢利		653	284
除稅前溢利	6	118,516	196,804
稅項開支	7	(34,705)	(55,517)
期內溢利		83,811	141,287
其他全面(虧損)/收入：			
可能不會在後續期間重新分類至損益			
的其他全面(虧損)/收入：			
換算海外業務的匯兌差額		(535)	14,351
期內其他全面(虧損)/收入		(535)	14,351
期內全面收入總額		83,276	155,638

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	人民幣千元	人民幣千元
下列各項應佔溢利：		
母公司擁有人	80,432	137,799
非控股權益	<u>3,379</u>	<u>3,488</u>
	<u>83,811</u>	<u>141,287</u>
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	79,897	152,150
非控股權益	<u>3,379</u>	<u>3,488</u>
	<u>83,276</u>	<u>155,638</u>
母公司普通股權益持有人		
應佔每股盈利		
基本及攤薄	9 <u>人民幣4.16分</u>	<u>人民幣6.82分</u>

中期簡明綜合財務狀況表
二零二四年六月三十日

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業及設備		35,477	32,204
投資物業		1,011,343	1,026,077
無形資產		274	400
預付款項		5,024	6,096
於一家合營企業的投資		2,912	2,259
遞延稅項資產		58,457	58,921
非流動資產總額		1,113,487	1,125,957
流動資產			
貿易應收款項	10	381,709	274,428
預付款項、按金及其他應收款項		199,472	202,729
應收關聯方款項		896,724	635,853
現金及現金等價物		963,859	1,157,372
流動資產總額		2,441,764	2,270,382
流動負債			
貿易應付款項	11	146,827	118,377
其他應付款項及應計費用		296,412	306,139
合約負債		305,492	253,312
應付稅項		42,712	41,958
流動負債總額		791,443	719,786
流動資產淨值		1,650,321	1,550,596
總資產減流動負債		2,763,808	2,676,553

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二四年六月三十日

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	3,141	—
遞延稅項負債	68	100
非流動負債總額	3,209	100
資產淨值	2,760,599	2,676,453
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	16,024	16,024
儲備	2,720,488	2,639,721
	2,736,512	2,655,745
非控股權益	24,087	20,708
權益總額	2,760,599	2,676,453

附註：

1. 編製基準

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地址為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。

期內，本集團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。

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2(前稱附錄十六)的披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度綜合財務報表的一切所需資料及披露，並應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表一併閱讀。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃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」)。

2. 會計政策及披露之變動

編製未經審核中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與該等使用於編製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一致，除就目前期間的財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則外。

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債
香港會計準則第7號(修訂本) 及香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排

應用經修訂準則對編製本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

3. 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

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月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六月三十日及二零二三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

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，來自中駿集團的收益分別貢獻本集團收益的5.4%及13.7%。

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截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月收益的10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益

本集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 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	490,036	430,550
增值服務	132,471	183,318
商業運營服務	—	6,397
	<u>622,507</u>	<u>620,265</u>

本集團其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	5,197	21,278
出售物業及設備項目收益淨額	5	4
已收按金沒收收入	310	203
政府補助	144	9,194
來自關聯方的利息收入	26,832	24,290
其他	705	262
	<u>33,193</u>	<u>55,231</u>

5. 財務費用

本集團財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息	<u>140</u>	<u>14</u>

6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已提供服務的成本	413,360	408,430
物業及設備折舊	7,771	7,320
使用權資產折舊	1,866	1,087
投資物業折舊	14,734	171
無形資產攤銷	126	126
出售物業及設備的收益淨額	(5)	(4)
租賃終止虧損	–	280
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及實物利益	225,804	218,133
以股份為基礎的付款開支	870	853
退休金計劃供款	<u>41,288</u>	<u>39,916</u>
	<u>267,962</u>	<u>258,902</u>
貿易應收款項減值	27,440	–
匯兌損益淨額	<u>(6)</u>	<u>(125)</u>

7. 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。期內並無計提香港利得稅撥備，因為本集團於該等期內並無於香港產生任何應課稅溢利。

期間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元的部份，減按25%計入應課稅所得額，並按20%的稅率繳納企業所得稅。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	35,058	53,340
過往期間超額撥備：		
中國內地	(786)	—
	34,272	53,340
遞延	433	2,177
期內稅項開支總額	34,705	55,517

8. 股息

董事會決議不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(二零二三年六月三十日止六個月：無)。

9. 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期內母公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣80,432,000元(二零二三年六月三十日止六個月：人民幣137,799,000元)，以及期內發行的1,935,000,000加權平均普通股數量(二零二三年六月三十日止六個月：2,019,857,000)。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，每股基本盈利金額呈列並無就攤薄作出任何調整，乃由於本集團於期內並無已發行潛在攤薄普通股。

10. 貿易應收款項

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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90天	91,257	125,250
91至180天	95,890	67,012
181至365天	152,746	39,068
365天以上	41,816	43,098
	<u>381,709</u>	<u>274,428</u>

11. 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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90天	110,341	92,469
91至365天	32,421	23,347
365天以上	4,065	2,561
	<u>146,827</u>	<u>118,377</u>

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。於二零二四年六月三十日，總簽約商業物業為37個，總簽約建築面積約為460萬平方米；在管商業物業為17個，總在管建築面積約為170萬平方米。

本集團亦向住宅物業提供物業管理服務。於二零二四年六月三十日，總簽約住宅項目為220個，總簽約建築面積約為4,310萬平方米；在管住宅項目為186個，總在管建築面積約為3,080萬平方米。

業務回顧

截至二零二四年六月三十日止六個月期間（「期內」），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。

期內，本集團按業務分部劃分的收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	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	221,842	199,948
住宅物業管理服務	400,665	420,317
總計	622,507	620,265

商業物業管理及運營服務

期內，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2.218億元，同比增長約10.9%；在管建築面積約170萬平方米，同比減少約10.2%；在管項目17個，同比減少1個；簽約建築面積約460萬平方米，同比減少約7.0%。

期內，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：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二四年			二零二三年		
	簽約	在管	收入	簽約	在管	收入
	建築面積 平方米	建築面積 平方米 (以千計)		建築面積 平方米	建築面積 平方米 (以千計)	
長三角經濟圈	1,752	353	59,429	2,097	698	71,377
海峽西岸經濟圈	879	571	82,790	879	571	68,169
環渤海經濟圈	739	379	61,060	739	379	43,649
粵港澳大灣區	611	266	6,043	611	111	6,883
中西部地區	624	112	12,520	624	112	9,870
總計	<u>4,605</u>	<u>1,681</u>	<u>221,842</u>	<u>4,950</u>	<u>1,871</u>	<u>199,948</u>

於二零二四年及二零二三年六月三十日，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	
					於六月三十日		二零二四年 平方米	二零二三年 平方米
					二零二四年 %	二零二三年 %		
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	82.5	85.6	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	85.4	87.4	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	90.4	88.7	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	75.6	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	78.0	84.3	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	78.1	74.9	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	97.7	96.2	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	53.8	79.0	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	82.5	84.1	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	92.8	83.9	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	90.7	84.0	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	76.1	72.0	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	97.1	97.8	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	98.3	97.0	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	93.5	96.7	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	94.9	88.4	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	98.3	100.0	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	88.7	不適用	154,710	不適用
總計					87.1	88.4	1,680,680	1,870,966

當下，新的消費趨勢、消費模式和消費習慣不斷湧現，期內中駿商管始終堅持「以經營為導向」，強調「一店一策」，積極利用匹配項目經營定位的資源，不斷升級商業內容，持續探索城市商業進階新路徑，與商戶共生共贏。同時，中駿商管積極調整項目內容組合，從「新場景、新內容、新營銷」出發，建立中駿商管獨特的經營標籤，提升項目經營能力。

對於已進入存量時代的購物商場而言，「內容更新」是必經之路。面對新的市場形勢和項目實際經營情況，中駿商管優化品牌業態內容組合，以項目定位規劃推動招商，以經營成效促成招商。期內，各中駿世界城項目圍繞「城市首店」、「網紅人氣」和「圈層文化」內容標籤，引進兼具流量與品質的品牌陣容，全線品牌調改率超20%。其中，泉州中駿世界城成功引入國際高端美妝品牌，至此已形成涵蓋國際輕奢、高端美妝和國際名錶品牌等具有強競爭力的城市首店品牌陣容，進一步印證中駿世界城品牌的號召力和行業認可度。

期內本集團以「內容定制」為核心，舉辦了一系列具有城市特色和消費者喜好的活動，如「6·6幸福生活節」和「城市青年節」等，實現了全線客流和銷售同比大幅提升的亮眼成績，展現出中駿世界城強勁的商業勢能。中駿商管不斷洞察新流行趨勢，持續挖掘以「城市文化、潮流青年、粉絲經濟」等為內核的新內容增長點，還舉辦了如「演唱會粉絲應援季」、「城市非遺文化節」、「二次元消費互動日」等活動，解鎖年輕人的「消費密碼」，打造與消費者同頻共振的場景內容，賦能品牌業績穩步提升。

以消費者為核心，以數字化技術手段賦能業務經營，是中駿商管深度運營的重要舉措。期內，本集團從會員切身利益出發，全面升級會員權益體系、暢享無感停車和VIP專屬停車位等功能需求。同時，進一步拓展會員積分使用場景，聯動場內商戶上線「積分加價購」商品服務內容，與會員「積分抵現」一起強化會員權益服務，拓寬商業營銷新場景。截至二零二四年六月三十日，中駿世界城小程序會員總數超330萬人，累計會員同比增長10%。

住宅物業管理服務

期內，本集團住宅物業管理服務分部實現總收入約為人民幣4.007億元，同比減少約4.7%；在管建築面積約3,080萬平方米，同比增長約19.0%；在管項目186個，同比增加27個；簽約建築面積約4,310萬平方米。

期內，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：

	截至六月三十日止六個月					
	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	8,829	5,654	70,051	8,914	4,620	72,168
海峽西岸經濟圈	16,031	13,846	191,890	16,167	12,412	195,532
環渤海經濟圈	6,281	4,084	60,512	6,281	3,668	66,699
粵港澳大灣區	4,244	2,225	27,675	4,244	1,374	29,465
中西部地區	7,702	4,976	50,537	7,489	3,798	56,453
總計	<u>43,087</u>	<u>30,785</u>	<u>400,665</u>	<u>43,095</u>	<u>25,872</u>	<u>420,317</u>

在住宅物業管理業務分部方面依賴於對市場環境的洞察與分析，本集團回歸物業服務本質，鞏固基礎品質，以可持續經營為導向，通過重塑組織架構、細化服務體系、提升服務細節度、強化組織建設能力、完善智慧體系建設等多維舉措，對本集團的業務進行重構，以期深挖服務潛能，提升服務效能，用「服務力」構建穩固而強健的企業護城河。客戶感受是服務改善的尺規，根據不同的項目定位，本集團先後推出「生活管家式服務」、「酒店式服務」及「一站式服務」等服務模式，輔以多元、多樣、多變的社區文化活動，根據不同的業主需求定制服務方案，力求達到最適宜、最優質的服務標準。在基礎物業管理服務之外，本集團聚焦增值服務領域的發展，通過為業主提供家政、保潔、租賃、充電樁及飲水機等服務，拓展本集團的利潤來源，也為業主和住戶提供居住的便利與舒適，提升生活幸福感。同時，本集團致力於發展美居服務，建立自身特色家居風格，為客戶提供一站式服務體驗，提升自身品牌形象與服務品質。

展望

當下，商業物業管理市場的競爭依舊十分激烈，對於穿越週期的商業物業管理而言，堅實的產品力、內容力才是中駿商管不斷堅挺並持續向前的實力，而這一切的核心皆來源於向消費者提供優質服務。大環境轉變的時刻，往往也是商業與消費者建立情感聯繫的關鍵節點，而未來商業經營的本質也在於攜手商戶服務好消費者。對中駿商管而言，就是需要在商業經營邏輯的前提下，運營好本集團的項目，找到契合消費者且匹配項目定位的商業內容。

二零二四年將會是中駿商管鞏固基礎、持續發力的一年。花橋中駿世界城和福州中駿世界城分別計畫於本年第四季度開業亮相，未來中駿商管會開啟戰略版圖新局面，邁向「有品質規模化」的新台階。

展望二零二四年下半年，中駿商管將保持穩健、向上的企業發展趨勢，以商業運營根本對標行業優秀，走出一條具有本集團特色的差異化經營之路，以城市消費特性和市場資源量身定制商業定位內容，積極拓展商業新資源，引領城市消費，成為美好生活的提案者與引領者。

財務回顧

收益

收益由二零二三年上半年的約人民幣6.203億元輕微上升0.4%至期內的約人民幣6.225億元。本集團於有關期間按服務類別劃分的收入明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	收入 人民幣千元	百分比 %	收入 人民幣千元	百分比 %
商業物業管理及運營服務				
基本商業物業管理服務	134,447	21.6	131,348	21.2
開業前管理服務	–	–	6,397	1.0
其他增值服務	87,395	14.0	62,203	10.0
小計	221,842	35.6	199,948	32.2
住宅物業管理服務				
基本住宅物業管理服務	355,589	57.1	299,202	48.2
非業主增值服務	8,968	1.5	66,810	10.8
社區增值服務	36,108	5.8	54,305	8.8
小計	400,665	64.4	420,317	67.8
總計	622,507	100.0	620,265	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二零二三年上半年約人民幣1.313億元輕微上升約2.4%至期內約人民幣1.344億元，佔其總收入約21.6%。

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二零二三年上半年約人民幣0.622億元大幅上升約40.5%至期內約人民幣0.874億元，佔其總收入約14.0%。此乃主要由於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收入。

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二零二三年上半年約人民幣2.992億元上升約18.8%至期內約人民幣3.556億元，佔其總收入約57.1%。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二零二三年上半年約人民幣0.668億元大幅減少約86.6%至期內約人民幣9.0百萬元，佔其總收入約1.5%。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。

毛利

毛利由二零二三年上半年的約人民幣2.118億元輕微減少約1.3%至期內的約人民幣2.091億元。整體毛利率由二零二三年上半年的約34.2%輕微減少至期內的約33.6%。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零二三年上半年的約人民幣0.552億元大幅減少約39.9%至期內的約人民幣0.332億元。其他收入及收益減少主要是因為銀行利息收入及政府補助大幅減少所致。

行政開支

行政開支由二零二三年上半年的約人民幣0.614億元大幅上升約95.4%至期內的約人民幣1.200億元。行政開支上升主要是由於住宅物業管理分部的在管建築面積和在管項目數目增加，及貿易應收款項減值所致。

稅項開支

稅項開支由二零二三年上半年的約人民幣0.555億元大幅減少約37.5%至期內的約人民幣0.347億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二三年上半年的28.2%上升至期內的29.3%，主要由於貿易應收款項減值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上半年的約人民幣1.378億元大幅減少約41.6%至期內的約人民幣0.804億元。此乃由於以上討論的原因所致。期內的每股基本盈利為約人民幣4.16分。

投資物業

本集團投資物業主要為一個位於北京的奧萊購物商場的賬面值。

應收關聯方款項

本集團的應收關聯方款項為借予中駿集團的一筆貸款。於二零二二年十一月二十四日，本公司的間接全資附屬公司上海中駿商業管理有限公司(「貸款人」)與上海中駿置業有限公司(「借款人」)(中駿集團控股有限公司的間接全資附屬公司)簽訂貸款協議(「貸款協議」)，據此，貸款人同意向借款人借出一筆年期自提款之日起至二零二四年十二月三十一日止的貸款(「貸款」)，本金不超過人民幣9億元，年利率為7.0%，用於補充中駿集團的營運資金。於二零二四年六月三十日，該結餘約為人民幣8.967億元。董事會認為，透過訂立貸款協議，本集團可利用其閒置現金產生額外收入，潛在回報高於其他可用選擇。該貸款項下的額外短期至中期資金亦讓中駿集團加快其物業建築及交付進度，有利於本集團當交付相關物業後為其提供物業管理服務的長遠發展。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二四年六月三十日，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 六月三十日 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	859,288	1,150,187
港幣	9,386	5,116
美元	95,185	2,069
現金及銀行存款結餘	<u>963,859</u>	<u>1,157,372</u>

貸款

於二零二四年六月三十日，本集團並無產生任何貸款(二零二三年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二四年六月三十日，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。於二零二四年六月三十日及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。

於二零二四年六月三十日，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。

企業管治

期內，本公司及董事會一直遵守上市規則附錄C1第二部份所載的《企業管治守則》(「守則」)下所有適用守則條文。

審核委員會及審閱中期業績

根據守則規定，本公司於二零二一年六月十日成立審核委員會(「**審核委員會**」)。遵照上市規則第3.21條的規定，本公司的審核委員會須只由非執行董事組成及出任主席者亦必須是獨立非執行董事。本公司審核委員會由二名獨立非執行董事及一名非執行董事組成：主席為彭漢忠先生，兩位成員為黃攸權先生及王永平先生。

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)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

審核委員會已審閱本集團期內的未經審核的中期業績。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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，期內，彼等一直嚴格遵守標準守則所規定之標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

期內，本公司或其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議不宣派期內的任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

刊發中期業績和中期報告

此中期業績公告於本公司的網站(www.sce-icm.com)及聯交所的網站(www.hkexnews.hk)發佈。刊載了按上市規則規定的有關資料的本集團二零二四年中期報告將適時在本公司及聯交所的網站刊發。

承董事會命
中駿商管智慧服務控股有限公司
主席
黃倫

香港，二零二四年八月二十九日

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。