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）

截至二零二六年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 收益約人民幣5.883億元。
- 毛利率約30.2%。
- 母公司擁有人應佔溢利約人民幣0.279億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別約4,330萬平方米及3,540萬平方米。

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**」或「**中駿商管**」)截至二零二六年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績,連同二零二五年同期的比較數字如下:

中期綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	***人民幣千元***	*人民幣千元*
收益	*4*	**588,279**	588,283
銷售成本		**(410,546)**	(406,233)
毛利		**177,733**	182,050
其他收入及收益	*4*	**28,491**	30,289
銷售及營銷開支		**(2,603)**	(4,095)
行政開支		**(140,280)**	(140,189)
財務費用	*5*	**(156)**	(96)
應佔一家合營企業溢利		**998**	653
除税前溢利	*6*	**64,183**	68,612
税項開支	*7*	**(36,330)**	(27,864)
期內溢利		**27,853**	40,748
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): 換算海外業務的匯兑差額		**(2,020)**	997
期內其他全面收入╱(虧損)		**(2,020)**	997
期內全面收入總額		**25,833**	41,745

中期綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(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╱(虧損):			
母公司擁有人		**27,913**	34,120
非控股權益		**(60)**	6,628
		27,853	40,748
下列各項應佔全面收入╱(虧損)總額:			
母公司擁有人		**25,893**	35,117
非控股權益		**(60)**	6,628
		25,833	41,745
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	*9*	**人民幣1.44分**	人民幣1.76分

中期綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

	附註	**二零二六年六月三十日（未經審核）人民幣千元**	二零二五年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		**50,116**	36,412
投資物業		**952,714**	967,371
於一家合營企業的投資		**3,942**	2,944
遞延稅項資產		**47,799**	50,319
非流動資產總額		**1,054,571**	1,057,046
流動資產			
貿易應收款項	*10*	**242,097**	222,720
預付款項、按金及其他應收款項		**92,562**	91,842
應收關聯方款項		**893,639**	803,613
現金及現金等價物		**1,297,204**	1,331,659
流動資產總額		**2,525,502**	2,449,834
流動負債			
貿易應付款項	*11*	**163,465**	155,389
其他應付款項及應計費用		**255,393**	275,997
合約負債		**279,840**	242,354
應付稅項		**76,733**	58,129
流動負債總額		**775,431**	731,869
流動資產淨值		**1,750,071**	1,717,965
總資產減流動負債		**2,804,642**	2,775,011

中期綜合財務狀況表(續)

二零二六年六月三十日

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) *人民幣千元*	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) *人民幣千元*
非流動負債		
租賃負債	**5,130**	2,043
遞延稅項負債	**2,335**	1,724
非流動負債總額	**7,465**	3,767
資產淨值	**2,797,177**	2,771,244
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	**16,024**	16,024
儲備	**2,781,113**	2,755,220
	2,797,137	2,771,244
非控股權益	**40**	–
權益總額	**2,797,177**	2,771,244

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6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。

期內，本集團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。

本集團截至二零二六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(「**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，並應與本集團截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一致，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會計準則外。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*金融工具分類及計量的修訂*
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*涉及依賴自然能源生產電力的合約*
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	*香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷*

採納該等經修訂香港財務報告準則會計準則並未對本集團之簡明綜合財務報表造成重大影響。

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

截至二零二六年六月三十日及二零二五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二零二六年六月三十日及二零二五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

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二零二六年六月三十日及二零二五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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
貨品或服務類型		
來自客戶合同的收益		
物業管理服務	**483,551**	487,802
增值服務	**89,371**	84,878
小計	**572,922**	572,680
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	**1,019**	1,540
包括定額款項的其他租賃付款	**14,338**	14,063
小計	**15,357**	15,603
收益總額	**588,279**	588,283

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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	（未經審核）	（未經審核）
銀行利息收入	**1,414**	3,645
出售物業及設備項目收益淨額	**295**	2
已收按金沒收收入	**335**	173
政府補助	**3,372**	641
來自關聯方的利息收入	**22,805**	24,343
匯兑收益淨額	**–**	723
其他	**270**	762
	28,491	30,289

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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
租賃負債的利息	**156**	96

6. 除税前溢利

本集團除税前溢利已扣除／(計入)下列各項:

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
已提供服務的成本	**410,546**	406,233
物業及設備折舊	**6,061**	7,001
使用權資產折舊	**2,907**	1,328
投資物業折舊	**14,657**	14,657
無形資產攤銷	**–**	126
出售物業及設備的收益淨額	**(295)**	(2)
僱員福利開支(包括董事酬金):		
薪金、花紅及實物利益	**172,012**	183,034
以股份為基礎的付款開支	**–**	335
退休金計劃供款	**31,972**	36,588
	203,984	219,957
貿易應收款項減值虧損淨額	**64,391**	45,135
出售附屬公司的虧損淨額	**–**	219
匯兑虧損／(收益)淨額	**1,229**	(723)

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。期間並無計提香港利得稅撥備，因為本集團於該等期間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一般按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
期內即期開支：		
中國企業所得稅	**33,199**	25,901
遞延	**3,131**	1,963
期內稅項開支總額	**36,330**	27,864

8. 股息

董事會決議不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(二零二五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約人民幣27,913,000元(二零二五年六月三十日止六個月：人民幣34,120,000元)，以及期內流通在外的1,935,000,000加權平均普通股數量(不包括庫存股份)(二零二五年六月三十日止六個月：1,935,000,000)。

截至二零二六年六月三十日及二零二五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，乃由於本集團於該等期間並無流通在外潛在攤薄普通股。

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：

	二零二六年六月三十日	二零二五年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
即期至90天	**60,907**	49,090
91至180天	**42,155**	28,809
181至365天	**34,346**	40,189
365天以上	**104,689**	104,632
	242,097	222,720

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：

	二零二六年六月三十日	二零二五年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
即期至90天	**134,864**	122,596
91至365天	**27,664**	31,840
365天以上	**937**	953
	163,465	155,389

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。於二零二六年六月三十日，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。於二零二六年六月三十日，總簽約住宅項目為200個，總簽約建築面積約為3,940萬平方米；在管住宅項目為199個，總在管建築面積約為3,370萬平方米。

業務回顧

截至二零二六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益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	*人民幣千元*
商業物業管理及運營服務	**146,779**	169,115
住宅物業管理服務	**441,500**	419,168
總計	**588,279**	588,283

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益約為人民幣1.468億元，同比減少約13.2%；在管建築面積約170萬平方米，同比沒有變動；在管項目為14個，同比沒有變動；簽約建築面積約390萬平方米，同比沒有變動。

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、在管建築面積及收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二六年			二零二五年		
	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	**1,240**	**449**	**43,155**	1,240	449	33,363
海峽西岸經濟圈	**750**	**577**	**33,980**	750	577	60,623
環渤海經濟圈	**684**	**325**	**45,002**	684	325	48,252
粵港澳大灣區	**611**	**266**	**15,134**	611	266	16,332
中西部地區	**624**	**112**	**9,508**	624	112	10,545
總計	**3,909**	**1,729**	**146,779**	3,909	1,729	169,115

於二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日，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 於六月三十日 二零二六年 %	 二零二五年 %	在管建築面積 於六月三十日 二零二六年 平方米	 二零二五年 平方米
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	**93.7**	92.7	**180,929**	180,929
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**	97.8	**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	**88.0**	85.2	**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	**92.1**	92.9	**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	**87.1**	88.8	**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	**82.6**	77.2	**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	**99.5**	98.1	**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	**93.6**	94.6	**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	**93.9**	92.6	**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	**94.3**	94.3	**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	**93.1**	95.3	**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	**88.3**	82.1	**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	**99.8**	95.4	**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	**96.4**	93.5	**136,213**	136,213
總計					**92.9**	91.3	**1,729,075**	1,729,075

宏觀商業環境及消費者行為模式正處於快速演變階段，行業經歷購物商場高速擴張期後，商業項目的發展模式逐步由追求規模擴長轉向更注重資產質量優化及運營回報，項目能否吸引並穩定客流，構建具備持續吸引力的品牌生態，已成為影響商業項目競爭力的重要因素。在消費市場整體承壓及競爭持續加劇的外部環境，中駿商管始終堅持「一店一策」的經營策略，根據各項目的區域位置、客群結構及消費變化，制定具針對性的招商及營運方案。本集團將密切關注市場變化及消費趨勢，持續優化商場的業態佈局、品牌組合及場景設計，進一步提升商場的經營活力及消費吸引力。

期內，中駿商管的項目整體保持穩健及高質量的發展，在消費市場整體承壓的背景下，本集團持續提升精細化運營能力，積極應對市場變化，展現出強勁的經營韌性及市場適應能力。期內，全國各商場聚焦深度運營，積極調整品牌組合，持續改善商場的品牌質量、消費體驗及經營效益，各標桿項目表現突出：泉州中駿世界城持續投資進行商業空間改造，通過增加下沉廣場、動線改造、打造「泉州厝裡」美食街區，進一步豐富場景體驗與餐飲業態，助力項目經營提效；昆山花橋中駿世界城期內主動招調超20%品牌組合，以都市奧萊定位為引領，積極引入國際輕奢品牌，鞏固其在滬西地區的商業影響力，並塑造為區域的商業新標桿；福州中駿世界城緊貼「Z世代」消費趨勢，期內主動調改擴展四樓餐飲區域，完善空間佈局及配套功能，一亮相即成為福州規模最大的社交型餐飲聚集地，顯著增強項目對年輕客群的場景化吸引力。

期內，中駿商管緊貼消費者情緒及市場熱點，策劃並推出「6.6幸福生活節」等一系列具辨識度的主題營銷活動，通過融合購物、餐飲、娛樂、社交及生活體驗等多元內容，提升活動的互動性及參與度。本集團亦打通全維度線上營銷管道，構建自有新媒體組合，通過品牌私域和社群，更有效地觸達目標客群，並推動線上流量轉化為線下客流及實際銷售。同時，中駿商管持續鞏固「數智賦能」戰略，期內本集團全線會員總數已突破500萬。

本集團通過數智化運營工具分析不同客群的內容偏好及消費特徵，更準確地掌握消費行為及需求變化，從而提升經營決策的及時性及精準度，同時亦加大人工智能技術投入力度，對外落地人工智能智慧客服與人工智能自助積分等多重場景，提升消費者服務效率與體驗；對內全面部署人工智能辦公助手及人工智能資料分析工具，賦能日常經營決策與業務提效。此外，中駿商管積極拓展創新業務，在集團協同效應下延伸餐飲與零售投資，已參與多個優質品牌的投資與加盟，有效增補商業內容供給並深化運營理解，是本集團跳出傳統「收租」思維、與品牌商戶深度共建的重要實踐，亦是對未來商業形態的前瞻性佈局。

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益約為人民幣4.415億元，同比增長約5.3%；在管建築面積約3,370萬平方米，同比輕微增長約1.3%；在管項目為199個，同比減少4個；簽約建築面積約3,940萬平方米，同比減少約6.4%。

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、在管建築面積及收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二六年			二零二五年		
	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	**8,005**	**7,233**	**80,399**	8,648	6,933	69,633
海峽西岸經濟圈	**16,365**	**15,412**	**202,156**	16,338	15,100	196,548
環渤海經濟圈	**4,153**	**3,025**	**55,897**	4,852	3,169	60,555
粵港澳大灣區	**4,393**	**2,669**	**36,733**	4,393	2,446	31,509
中西部地區	**6,485**	**5,352**	**66,315**	7,886	5,606	60,923
總計	**39,401**	**33,691**	**441,500**	42,117	33,254	419,168

在住宅物業管理業務分部方面，面對當前宏觀經濟環境與行業的深度調整，本集團採取務實穩健的發展策略，主動精簡營運架構、調整市場佈局，在嚴格管控成本與保障服務品質的前提下，實現業務規模的理性與高質量增長，為本集團的長期可持續發展築牢穩健的戰略基石。透過建立標準化流程與個性化方案並行的雙軌服務模式，本集團從優化內部治理、完善制度體系、推進服務升級至拓展增值服務，全面貫徹精細化管理，推動企業核心競爭力的自我提升。根據不同項目定位，本集團推出涵蓋「生活管家式服務」、「酒店式服務」及「一站式服務」的三維服務體系，並配合因地制宜的社區文化活動，精準對接多元客群的專屬需求，在改善居住體驗的同時，實現服務效益與客戶滿意度的雙重提升。在基礎物業管理服務之外，本集團將重心延伸至高增值的多元化服務領域，持續拓展家政、保潔、美居、資產租賃及社區能源／健康解決方案等增值服務，多元業務的協同發展不僅有效拓寬收入來源，更深化業主的歸屬感與居住體驗。本集團將積極調整經營心態，秉持創新的思維應對行業挑戰，持續優化服務流程與管理機制，夯實人才培育體系，全方位提升經營品質與服務水準。

展望

宏觀商業環境的不確定性預計仍將持續，消費市場的分級趨勢將進一步深化。隨著「Z世代」消費群體的影響力不斷提升，加上經濟下行促使消費者的消費決策更為理性，商業項目面對的競爭不再局限於品牌數量及商品價格，對商業經營者的市場洞察能力與市場應變能力提出了更高要求。市場調整為商業項目帶來挑戰與新機遇，亦為項目重新檢視市場定位及提升運營效率提供契機。在外部環境加速演變的關鍵時期，商業項目深化與消費者的互動及信任尤為重要，而未來商業經營的本質在於與商戶攜手合作、以消費者為中心提供價值所向的內容與服務。

展望未來，中駿商管將持續透過精細化資產運營、提升質量及運營效率，致力於創造長期價值。本集團將集中資源打磨標桿項目，透過優異的經營業績夯實項目口碑，進而賦能招商調整。同時，本集團緊跟品牌發展趨勢，深度洞察品牌發展底層邏輯，細緻開展品牌盡調，持續完善商場的業態佈局，並革新營銷策略，聚焦會員精細化深度運營，沉澱長效的會員運營體系。本集團將以終為始，錨定目標，與商戶共謀發展，與消費者共情互動，協同推動商業價值的持續增長。

財務回顧

收益

收益於期內維持約人民幣5.883億元，與二零二五年同期基本持平。本集團於有關期間按服務類別劃分的收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二六年		二零二五年	
	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	**77,796**	**13.2**	99,131	16.8
其他增值服務及租金收入	**68,983**	**11.8**	69,984	11.9
小計	**146,779**	**25.0**	169,115	28.7
住宅物業管理服務				
基本住宅物業管理服務	**405,755**	**69.0**	388,671	66.1
非業主增值服務	**285**	**–**	739	0.1
社區增值服務	**35,460**	**6.0**	29,758	5.1
小計	**441,500**	**75.0**	419,168	71.3
總計	**588,279**	**100.0**	588,283	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二零二五年上半年約人民幣0.991億元減少約21.5%至期內約人民幣0.778億元，佔收益約13.2%。此乃由於若干項目的物業管理合同於二零二五年終止，導致期內並無錄得該等項目的收益貢獻。

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二零二五年上半年約人民幣0.700億元輕微減少約1.4%至期內約人民幣0.690億元，佔收益約11.8%。

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二零二五年上半年約人民幣3.887億元上升約4.4%至期內約人民幣4.058億元，佔收益約69.0%。此乃由於在管建築面積增加所致。

毛利

毛利由二零二五年上半年的約人民幣1.821億元輕微減少約2.4%至期內的約人民幣1.777億元。整體毛利率由二零二五年上半年的約30.9%輕微減少至期內的約30.2%。毛利率減少主要是因為若干於二零二五年終止商業物業管理合同的項目擁有較高毛利率所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零二五年上半年的約人民幣0.303億元減少約5.9%至期內的約人民幣0.285億元。其他收入及收益減少主要是因為銀行利息收入減少所致。

行政開支

行政開支由二零二五年上半年的約人民幣1.402億元輕微上升約0.1%至期內的約人民幣1.403億元。行政開支上升主要是由於貿易應收款項減值虧損增加及僱員福利開支減少的綜合影響所致。

稅項開支

稅項開支由二零二五年上半年的約人民幣0.279億元大幅上升約30.4%至期內的約人民幣0.363億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二五年上半年的40.6%上升至期內的56.6%，主要由於貿易應收款項減值虧損增加(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二零二五年上半年的約人民幣0.341億元減少約18.2%至期內的約人民幣0.279億元。母公司擁有人應佔溢利減少主要由於貿易應收款項減值虧損增加及實施嚴格成本控制措施的綜合影響所致。期內的每股基本盈利為約人民幣1.44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%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

於二零二六年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二六年六月三十日	二零二五年十二月三十一日
	人民幣千元	*人民幣千元*
人民幣	**1,245,690**	1,197,932
港幣	**2,097**	5,034
美元	**49,417**	128,693
現金及銀行存款結餘	**1,297,204**	1,331,659

貸款

於二零二六年六月三十日，本集團並無產生任何貸款(二零二五年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二六年六月三十日，負債比率為無(二零二五年十二月三十一日：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。於二零二六年六月三十日及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。

於二零二六年六月三十日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二五年十二月三十一日：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第二部分所載的《企業管治守則》(「**守則**」)下所有於期內有效的適用守則條文。

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。期內，本公司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，成員為王永平先生及丁祖昱先生。

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採納的會計政策、本集團截至二零二六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以及本中期業績公告。

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(包括出售庫存股份)。

中期股息

董事會決議不宣派期內的任何中期股息(截至二零二五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二零二六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，二零二六年八月二十七日

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。