

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)

截至二零二一年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 收益大幅上升約63.1%至約人民幣5.790億元。
- 毛利率增長約4.7百分點至約49.3%。
- 母公司擁有人應佔核心溢利(不包括一次性的上市費用)大幅增加約116.8%至約人民幣1.703億元。
- 每股基本盈利大幅增加約52.9%至約人民幣10.03分。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別大幅增長約50.0%及44.5%至約4,190萬平方米及1,860萬平方米。

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」)截至二零二一年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零二零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
截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
收益	5	578,959	354,920
銷售成本		(293,280)	(196,622)
毛利		285,679	158,298
其他收入及收益	5	4,316	4,535
銷售及營銷開支		(157)	(1,725)
行政開支		(82,193)	(51,692)
財務費用	6	(91)	(25)
應佔合營企業溢利		121	–
除稅前溢利	7	207,675	109,391
稅項開支	8	(53,510)	(28,211)
期內溢利		154,165	81,180
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		(2,340)	2,732
期內其他全面收入／(虧損)		(2,340)	2,732
期內全面收入總額		151,825	83,912

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
附註		
下列各項應佔溢利：		
母公司擁有人	150,506	78,527
非控股權益	<u>3,659</u>	<u>2,653</u>
	<u>154,165</u>	<u>81,180</u>
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	148,166	81,259
非控股權益	<u>3,659</u>	<u>2,653</u>
	<u>151,825</u>	<u>83,912</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10.03分</u>	<u>人民幣6.56分</u>

中期簡明綜合財務狀況表
二零二一年六月三十日

		二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 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		17,625	11,240
投資物業		395	491
商譽		748	748
其他無形資產		1,032	1,159
預付款項		7,509	3,175
於一家合營企業的投資		1,596	1,475
遞延稅項資產		6,536	7,841
		<u>35,441</u>	<u>26,129</u>
流動資產			
貿易應收款項	11	132,072	73,552
預付款項、按金及其他應收款項		23,968	26,635
應收關聯方款項		-	487,398
現金及銀行結餘		912,977	503,944
		<u>1,069,017</u>	<u>1,091,529</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	48,696	51,175
其他應付款項及應計費用		195,230	195,982
應付關聯方款項		53,612	156,864
合約負債		155,121	108,650
應付稅項		31,685	67,013
		<u>484,344</u>	<u>579,684</u>
流動資產淨值		<u>584,673</u>	<u>511,845</u>
總資產減流動負債		<u>620,114</u>	<u>537,974</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	1,572	-
遞延稅項負債	258	290
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	1,830	290
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	618,284	537,684
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	10	7
儲備	610,168	521,702
	<hr/>	<hr/>
	610,178	521,709
非控股權益	8,106	15,975
	<hr/>	<hr/>
權益總額	618,284	537,684
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 重組及呈列基準

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地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。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。

期間內，本集團在中華人民共和國(「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(「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(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。

於重組前由控股股東以外的各方持有的現時組成本集團的各公司的股本權益及其變動乃採用合併會計原則於權益內列作非控股權益。集團內所有交易及結餘於合併時對銷。

2. 編製基準

本集團截至二零二一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(「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」)的適用披露規定而編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表的一切所需資料及披露，並應與載於招股章程中本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的歷史財務資料一併閱讀。

3. 會計政策變動

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二零二零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香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（修訂本）外。

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

經修訂準則與編製本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表無關。

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二零二一年六月三十日及二零二零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

截至二零二一年及二零二零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33.1%及34.2%。

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二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

貨品或服務類型	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業管理服務	283,351	197,598
增值服務	151,505	74,103
商業運營服務	144,103	83,219
	<u>578,959</u>	<u>354,920</u>

(a) 收益分拆資料

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	增值服務 (未經審核) 人民幣千元	商業運營服務 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
收益確認的時間				
按時段轉讓的服務	283,351	143,356	7,075	433,782
於某一時間點轉讓的服務	<u>-</u>	<u>8,149</u>	<u>137,028</u>	<u>145,177</u>
客戶合同收益總額	<u>283,351</u>	<u>151,505</u>	<u>144,103</u>	<u>578,959</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業管理服務 (未經審核) 人民幣千元	增值服務 (未經審核) 人民幣千元	商業運營服務 (未經審核) 人民幣千元	總計 (未經審核) 人民幣千元
收益確認的時間				
按時段轉讓的服務	197,598	74,103	-	271,701
於某一時間點轉讓的服務	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,219</u>	<u>83,219</u>
客戶合同收益總額	<u>197,598</u>	<u>74,103</u>	<u>83,219</u>	<u>354,920</u>

(b) 其他收入及收益

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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	451	444
出售物業及設備項目收益淨額	21	4
已收按金沒收收入	1,228	1,460
政府補助	2,110	2,291
其他	506	336
	<u>4,316</u>	<u>4,535</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>91</u>	<u>25</u>

7. 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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
已提供服務的成本	293,280	196,622
物業及設備折舊	2,133	1,376
使用權資產折舊	768	695
投資物業折舊	96	868
無形資產攤銷	127	–
出售物業及設備的收益淨額	(21)	(4)
上市開支	19,768	–
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金及實物利益	217,216	152,814
以股份為基礎的付款開支	789	526
退休金計劃供款	15,262	7,902
	<u>233,267</u>	<u>161,242</u>

8. 稅項開支

本集團須就本集團成員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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
即期所得稅	52,237	27,254
遞延所得稅	1,273	957
期內稅項開支總額	<u>53,510</u>	<u>28,211</u>

9. 股息

董事會議決不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(二零二零年六月三十日止六個月：零)。

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。

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人民幣150,506,000元(二零二零年六月三十日止六個月：人民幣78,527,000)，以及期內發行的1,500,000,000加權平均普通股數量(二零二零年六月三十日止六個月：1,196,530,834)。

截至二零二一年及二零二零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。

11. 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，信貸期限一般為三個月內。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 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90天	122,603	69,731
91至180天	6,811	2,417
181至365天	1,972	11
365天以上	686	1,393
	<u>132,072</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 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90天	38,163	43,619
91至365天	7,120	5,079
365天以上	3,413	2,477
	<u>48,696</u>	<u>51,175</u>

管理層討論及分析

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。於二零二一年六月三十日，總簽約商業物業(包括購物中心及寫字樓)為38個，總簽約建築面積約為490萬平方米；在管商業物業為12個，總在管建築面積約為100萬平方米。

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。於二零二一年六月三十日，總簽約住宅項目為196個，總簽約建築面積約為3,700萬平方米；在管住宅項目為113個，總在管建築面積約為1,760萬平方米。

於二零二一年一月，中國住房和城鄉建設部、國家發展和改革委員會及中國銀行保險監督管理委員會等十個部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，反映中國政府支持成立業主組織及市場主導收費，並推動社區增值服務及科技應用。本集團深信以上措施將可有效地加快物業管理板塊的發展，特別是增值服務方面。增值服務的發展於行業內尚處於起步階段，具有難以估量的發展潛力。於中國政府大力支持增值服務的大前提下，增值服務的發展將能有效地倍化增加在管物業建築面積帶來的額外收益。

業務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月期間(「期內」)，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。

期內，本集團按業務分部劃分的收入及毛利率如下：

	截至六月三十日止六個月			
	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	280,633	63.8%	160,627	61.7%
住宅物業管理服務	298,326	35.7%	194,293	30.5%
總計	578,959	49.3%	354,920	44.6%

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2.806億元，同比增長約74.7%；在管建築面積約100萬平方米，同比增長約48.1%；在管項目數12個，同比增加6個；簽約建築面積約490萬平方米，同比增長約102.8%。

期內，本集團商業物業管理及運營服務分部的毛利率高達63.8%，同比增長2.1百分點，主要原因為開業前管理服務佔總收入的佔比增加。

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及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	2,269	398	188,402	645	345	114,016
海峽西岸經濟圈	891	583	70,232	786	300	32,232
環渤海經濟圈	492	54	18,487	302	54	14,379
粵港澳大灣區	611	-	1,405	337	-	-
中西部地區	624	-	2,107	340	-	-
總計	<u>4,887</u>	<u>1,035</u>	<u>280,633</u>	<u>2,410</u>	<u>699</u>	<u>160,627</u>

於二零二一年及二零二零年六月三十日，本集團在管商業物業若干資料載列如下：

項目	開業日期 年/月	物業類型	位置	地區	出租率 ⁽¹⁾		在管建築面積	
					於六月三十日		二零二一年 平方米	二零二零年 平方米
					二零二一年 %	二零二零年 %		
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	94.8	不適用	50,309	不適用
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	71.2	73.8	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	92.4	89.1	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	62.2	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	69.6	52.0	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	82.7	65.8	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	43.8	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	98.3	96.4	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	63.2	-	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	-	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	98.3	-	82,678	-
總計					<u>85.2</u>	<u>82.1</u>	<u>1,034,884</u>	<u>698,999</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分，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。

期內，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六月三十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 年/月	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
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	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	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	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	100,825
高密中駿世界城	二零二二年七月	購物商場	濰坊	環渤海經濟圈	143,634
銅川中駿世界城	二零二二年九月	購物商場	銅川	中西部地區	122,112
韶關中駿世界城	二零二二年九月	購物商場	韶關	粵港澳大灣區	109,802
駐馬店中駿世界城	二零二二年十一月	購物商場	駐馬店	中西部地區	153,094
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
南昌中駿世界城	二零二二年十二月	購物商場	南昌	海峽西岸經濟圈	112,232

項目	預計開業日期 年/月	物業類型	位置	地區	簽約 建築面積 平方米
揭陽中駿世界城	二零二二年十二月	購物商場	揭陽	粵港澳大灣區	116,196
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
海安中駿世界城	二零二二年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	100,581
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
唐山中駿世界城	二零二二年十二月	購物商場	唐山	環渤海經濟圈	78,048
梅州中駿世界城	二零二三年六月	購物商場	梅州	粵港澳大灣區	119,083
昆山中駿世界城	二零二三年六月	購物商場	蘇州	長三角經濟圈	148,826
玉山中駿世界城	二零二三年九月	購物商場	上饒	海峽西岸經濟圈	60,000
日照中駿世界城	二零二三年九月	購物商場	日照	環渤海經濟圈	112,719
潼南中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	重慶	中西部地區	130,392
如東中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	123,233
湘潭中駿世界城	二零二四年六月	購物商場	湘潭	中西部地區	106,830
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
總計					<u>3,852,160</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。

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2.983億元，同比增長約53.5%；在管建築面積約1,760萬平方米，同比增長約44.3%；在管項目數113個，同比增加39個；簽約建築面積約3,700萬平方米，同比增長約45.0%。期內，本集團住宅物業管理服務分部的毛利率約為35.7%，同比增加約5.2百分點，毛利率上升主要是因為規模擴張導致的規模經濟效益、二零二一年第二季度開展的停車場銷售服務擁有較高的毛利率、以及交付前驗收服務的價格上調。

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及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	6,811	2,529	59,664	4,281	1,477	31,178
海峽西岸經濟圈	15,700	10,344	142,443	13,045	7,762	104,619
環渤海經濟圈	4,422	2,728	54,267	3,074	2,253	36,208
粵港澳大灣區	3,407	783	17,157	1,321	462	11,873
中西部地區	6,656	1,210	24,795	3,800	239	10,415
總計	<u>36,996</u>	<u>17,594</u>	<u>298,326</u>	<u>25,521</u>	<u>12,193</u>	<u>194,293</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。借助於本集團近年在中國下沉市場良好的商業物業開業效果和市場取得的品牌信心，預期將於本年第四季度陸續增加四座在管的中駿世界城，分別位於江蘇、廣東和河南三省。二零二二年更會增加超過十座在管的中駿世界城，為本集團的商業管理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打通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。

本集團相信，應對激烈的市場競爭，精細化運營將會是日後行業發展的趨勢與關鍵。數碼化會員訊息是商業營運的寶貴無形資產，基於會員大數據的洞察和自動化業務驅動，透過深度營運，將可實現會員資產化營運變現。本集團計畫引入及建設行業內領先水準的數碼化會員全生命週期營運系統，通過大數據平台洞察會員的成長狀態，有效率地引導顧客成為高價值忠誠會員，隨著規模化的發展，積累的數碼化會員資產將成為本集團的核心競爭資源。

財務回顧

收益

收益由二零二零年上半年的約人民幣3.549億元大幅上升63.1%至二零二一年上半年的約人民幣5.790億元。此乃由於在管建築面積增加及本集團提供開業前管理服務的購物商場數量增加所致。

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	92,267	15.9%	59,945	16.9%
開業前管理服務	144,103	24.9%	83,219	23.5%
其他增值服務	44,263	7.7%	17,463	4.9%
小計	280,633	48.5%	160,627	45.3%
住宅物業管理服務				
基本住宅物業管理服務	191,084	33.0%	137,653	38.8%
非業主增值服務	86,325	14.9%	45,292	12.7%
社區增值服務	20,917	3.6%	11,348	3.2%
小計	298,326	51.5%	194,293	54.7%
總計	578,959	100.0%	354,920	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上半年約人民幣0.599億元上升約53.9%至二零二一年上半年約人民幣0.923億元，佔其總收入約15.9%。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上半年約人民幣0.832億元上升約73.2%至二零二一年上半年約人民幣1.441億元，佔其總收入約24.9%。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上半年的10個上升到二零二一年上半年的24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上半年約人民幣0.175億元上升約153.5%至二零二一年上半年約人民幣0.443億元，佔其總收入約7.7%。此乃由於在管建築面積增加及二零二零年上半年營運受新冠疫情影響所致，以及停車場及公共區域的營運模式從二零二零年或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上半年約人民幣1.377億元上升約38.8%至二零二一年上半年約人民幣1.911億元，佔其總收入約33.0%。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二零二零年上半年約人民幣0.453億元上升約90.6%至二零二一年上半年約人民幣0.863億元，佔其總收入約14.9%。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上半年的83個增加到二零二一年上半年的109個、交付前驗收服務的價格上調，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上半年約人民幣0.113億元上升約84.3%至二零二一年上半年約人民幣0.209億元，佔其總收入約3.6%。此乃由於在管建築面積增加及二零二零年上半年營運受新冠疫情影響所致。

本集團於有關期間按客戶類別劃分的收入明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二零年	
	收入	百份比	收入	百份比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業物業管理及運營服務				
中駿集團	115,259	19.9%	77,425	21.8%
中駿集團的合營企業或聯營公司 ⁽¹⁾	18,752	3.3%	23,352	6.6%
獨立第三方	146,622	25.3%	59,850	16.9%
小計	280,633	48.5%	160,627	45.3%
住宅物業管理服務				
中駿集團	76,463	13.2%	44,028	12.4%
中駿集團的合營企業或聯營公司 ⁽¹⁾	19,345	3.3%	9,677	2.7%
獨立第三方	202,518	35.0%	140,588	39.6%
小計	298,326	51.5%	194,293	54.7%
總計	578,959	100.0%	354,920	100.0%

附註：

(1) 包括中駿集團的合營企業或聯營公司及由黃倫先生控制的其他企業。

來源於獨立第三方的收入是本集團的最大收入來源。本集團來自於獨立第三方的收入由二零二零年上半年約人民幣2.004億元上升約74.2%至二零二一年上半年約人民幣3.491億元，佔本集團總收入的約60.3%。

毛利

毛利由二零二零年上半年的約人民幣1.583億元上升約80.5%至二零二一年上半年的約人民幣2.857億元。

整體毛利率由二零二零年上半年的約44.6%上升至二零二一年上半年的約49.3%。毛利率上升主要是由於規模擴張導致的規模經濟效益及開業前管理服務佔總收入的佔比增加。

本集團於有關期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二零年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
商業物業管理及運營服務	179,074	63.8%	99,096	61.7%
住宅物業管理服務	106,605	35.7%	59,202	30.5%
總計	<u>285,679</u>	<u>49.3%</u>	<u>158,298</u>	<u>44.6%</u>

商業物業管理及運營服務分部的毛利率由二零二零年上半年的約61.7%上升至二零二一年上半年的約63.8%。毛利率上升主要是因為開業前管理服務佔總收入的佔比增加所致。

住宅物業管理服務分部的毛利率由二零二零年上半年的約30.5%上升至二零二一年上半年的約35.7%。毛利率上升主要是因為規模擴張導致的規模經濟效益、二零二一年第二季度開展的停車場銷售服務擁有較高的毛利率、以及交付前驗收服務的價格上調。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括政府補助及提早終止若干租戶租賃協議而沒收按金的收入。

其他收入及收益由二零二零年上半年的約人民幣450萬元減少約4.8%至二零二一年上半年的約人民幣430萬元。其他收入及收益減少主要是因為政府補助減少所致。

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上半年的約人民幣170萬元減少約90.9%至二零二一年上半年的約人民幣20萬元。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、折舊及攤銷以及其他。

行政開支由二零二零年上半年的約人民幣0.517億元增加約59.0%至二零二一年上半年的約人民幣0.822億元。行政開支的增加主要是期內產生一次性的上市費用所致。

所得稅開支

所得稅開支由二零二零年上半年的約人民幣0.282億元增加約89.7%至二零二一年上半年的約人民幣0.535億元。所得稅開支佔除稅前溢利百份比維持於25.8%。

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上半年的約人民幣0.785億元大幅增加約91.7%至二零二一年上半年的約人民幣1.505億元。二零二一年上半年的每股基本盈利為約人民幣10.03分。母公司擁有人應佔核心溢利(不包括一次性的上市費用)則由二零二零年上半年的約人民幣0.785億元大幅增加約116.8%至二零二一年上半年的約人民幣1.703億元。

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。於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘約為人民幣9.130億元，較二零二零年十二月三十一日約人民幣5.039億元增加了約81.2%，主要歸因於經營活動所得現金及結清部分非貿易性質的中駿集團往來款所致。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二一年 六月三十日 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	102,503	503,944
港幣	681,472	-
美元	129,002	-
現金及銀行存款結餘	<u>912,977</u>	<u>503,944</u>

貸款及資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團並無產生任何貸款(二零二零年十二月三十一日：無)。於二零二一年六月三十日，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(包括銀行及其他貸款扣除現金及銀行結餘)除以權益總額計算。於二零二一年六月三十日，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。於二零二一年六月三十日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。

於二零二一年六月三十日，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。

本報告期後事項

有關本公司股份(「股份」)在聯交所上市，5.000億股每股面值0.01港元的新普通股按每股普通股3.70港元發行，總現金代價為18.500億港元，未扣除承銷費、佣金以及相關開支。本公司股份於二零二一年七月二日於聯交所開始買賣。於二零二一年七月二十四日，超額配股權已獲全數行使及本公司再行配發及發行每股3.7港元的0.750億股額外股份。

除上述披露外，本集團報告期後無重大事項。

企業管治

本公司一向致力於堅持高標準的企業管治水平，以此促進公司運作效率。本公司相信，此堅持有利於保障公司以及股東的利益。

由於股份於二零二一年六月三十日尚未在聯交所主板上市，上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)於期內並不適用於本公司。

本公司採納企業管治守則的原則及守則條文為本公司的企業管治實踐，及企業管治守則已由二零二一年七月二日(「**上市日**」)開始適用於本公司。由上市日到本中期公告日期，本公司一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。董事並將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

審核委員會及審閱財務報表

根據企業管治守則規定，本公司於二零二一年六月十日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會須只由非執行董事組成。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。

審核委員會的職責包括監管本公司財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策。審核委員會已審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明綜合財務報表及對本集團所採用的會計處理並無不同意見。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《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。由於股份於二零二一年七月二日在聯交所主板上市，標準守則於二零二一年六月三十日尚未適用於本公司。上市規則有關董事進行證券交易須遵守的準則由上市日開始適用於本公司。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，自上市日起至本中期公告日期止，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

由於本公司股份在截至二零二一年六月三十日止六個月尚未於聯交所主板上市，故於期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月的任何中期股息。

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。本集團按上市規則規定，所有與二零二一年中期報告的有關資料將適時寄發給本公司股東及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，二零二一年八月二十七日

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。