

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 收益上升約2.6%至約人民幣6.203億元。
- 毛利率約34.2%。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約2.7%至約人民幣1.378億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別約4,800萬平方米及2,770萬平方米。

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」)截至二零二三年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零二二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
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	620,265	604,623
銷售成本		(408,430)	(352,867)
毛利		211,835	251,756
其他收入及收益	4	55,231	12,807
銷售及營銷開支		(9,098)	(487)
行政開支		(61,434)	(77,710)
財務費用	5	(14)	(241)
應佔一家合營企業溢利		284	113
除稅前溢利	6	196,804	186,238
稅項開支	7	(55,517)	(49,093)
期內溢利		141,287	137,145
其他全面收入：			
可能不會在後續期間重新分類至損益 的其他全面收入：			
換算海外業務的匯兌差額		14,351	12,089
期內其他全面收入		14,351	12,089
期內全面收入總額		155,638	149,234

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月		
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (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		137,799	134,216
非控股權益		3,488	2,929
		<u>141,287</u>	<u>137,145</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		152,150	146,305
非控股權益		3,488	2,929
		<u>155,638</u>	<u>149,234</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6.82分</u>	<u>人民幣6.47分</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 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		34,419	34,464
投資物業		170	341
商譽		748	748
無形資產		527	653
預付款項		6,484	8,379
應收關聯方款項		754,144	644,445
於一家合營企業的投資		2,210	1,926
遞延稅項資產		25,205	27,414
		<u>823,907</u>	<u>718,370</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	237,606	181,784
預付款項、按金及其他應收款項		60,007	57,500
已抵押存款		-	1,000,000
現金及現金等價物		2,162,958	1,227,290
		<u>2,460,571</u>	<u>2,466,574</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	84,045	75,058
其他應付款項及應計費用		267,843	270,965
合約負債		247,248	197,808
應付稅項		45,984	52,325
		<u>645,120</u>	<u>596,156</u>
流動資產總額		<u>2,460,571</u>	<u>2,466,574</u>
流動負債總額		<u>645,120</u>	<u>596,156</u>
流動資產淨值		<u>1,815,451</u>	<u>1,870,418</u>
總資產減流動負債		<u>2,639,358</u>	<u>2,588,788</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	-	665
遞延稅項負債	131	163
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	131	828
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	2,639,227	2,587,960
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	16,742	17,292
儲備	2,604,487	2,556,158
	<hr/>	<hr/>
	2,621,229	2,573,450
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	17,998	14,510
	<hr/>	<hr/>
權益總額	2,639,227	2,587,960
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。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，本集團在中華人民共和國(「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。

本集團截至二零二三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」)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，並應與本集團截至二零二二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二零二二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新訂及經修訂香港財務報告準則外。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—第二重大標準規則

應用新訂及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

截至二零二三年及二零二二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二零二三年六月三十日及二零二二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

截至二零二三年及二零二二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13.7%及22.7%。

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二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (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	430,550	379,779
增值服務	183,318	199,808
商業運營服務	6,397	25,036
	<u>620,265</u>	<u>604,623</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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	21,278	10,065
出售物業及設備項目收益淨額	4	117
租賃終止收益	-	188
已收按金沒收收入	203	221
政府補助	9,194	1,892
應收關聯方款項的利息收入	24,290	-
其他	262	324
	<u>55,231</u>	<u>12,807</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	
	二零二三年	二零二二年
	(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>14</u>	<u>241</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	
	二零二三年	二零二二年
	(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*	408,430	352,867
物業及設備折舊	7,320	6,189
使用權資產折舊	1,087	2,451
投資物業折舊**	171	172
無形資產攤銷	126	127
出售物業及設備的收益淨額	(4)	(117)
租賃終止虧損／(收益)	280	(188)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及實物利益	218,133	233,883
以股份為基礎的付款開支	853	789
退休金計劃供款	39,916	37,897
	<u>258,902</u>	<u>272,569</u>
匯兌損益淨額	<u>(125)</u>	<u>4,435</u>

* 已提供服務的成本已分別包括截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月的總金額人民幣224,238,000元及人民幣213,442,000元為僱員福利開支及投資物業折舊。該等金額包括上文所披露的相關開支項目。

** 人民幣171,000元及人民幣172,000元的投資物業折舊乃分別計入截至二零二三年及二零二二年六月三十日止各六個月已提供服務的成本。

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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
即期	53,340	49,124
遞延	<u>2,177</u>	<u>(31)</u>
期內稅項開支總額	<u><u>55,517</u></u>	<u><u>49,093</u></u>

8. 股息

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(二零二二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137,799,000元(二零二二年六月三十日止六個月：人民幣134,216,000元)，以及期內發行的2,019,857,000加權平均普通股數量(二零二二年六月三十日止六個月：2,075,000,000)。

截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90天	118,006	145,221
91至180天	56,233	22,039
181至365天	52,646	7,385
365天以上	10,721	7,139
	<u>237,606</u>	<u>181,784</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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90天	69,108	64,605
91至365天	12,522	5,689
365天以上	2,415	4,764
	<u>84,045</u>	<u>75,058</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。於二零二三年六月三十日，總簽約商業物業(包括購物中心及寫字樓)為39個，總簽約建築面積約為500萬平方米；在管商業物業為18個，總在管建築面積約為190萬平方米。

本集團亦向住宅物業提供物業管理服務。於二零二三年六月三十日，總簽約住宅項目為222個，總簽約建築面積約為4,310萬平方米；在管住宅項目為159個，總在管建築面積約為2,590萬平方米。

業務回顧

截至二零二三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如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
商業物業管理及運營服務	199,948	203,151
住宅物業管理服務	420,317	401,472
總計	620,265	604,623

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1.999億元，同比輕微減少約1.6%；在管建築面積約190萬平方米，同比增長約20.1%；在管項目18個，同比增加2個；簽約建築面積約500萬平方米，同比減少約18.1%。

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					
	二零二三年			二零二二年		
	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	2,097	698	71,377	3,179	698	94,807
海峽西岸經濟圈	879	571	68,169	891	583	65,846
環渤海經濟圈	739	379	43,649	739	54	21,626
粵港澳大灣區	611	111	6,883	611	111	10,289
中西部地區	624	112	9,870	624	112	10,583
總計	<u>4,950</u>	<u>1,871</u>	<u>199,948</u>	<u>6,044</u>	<u>1,558</u>	<u>203,151</u>

於二零二三年及二零二二年六月三十日，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			
					二零二三年 %	二零二二年 %	二零二三年 平方米	二零二二年 平方米
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	85.6	91.6	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	87.4	89.8	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	88.7	90.2	180,929	180,929
家樂坊	二零一四年十二月	購物街	泉州	海峽西岸經濟圈	不適用	64.3	不適用	11,729
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	75.6	64.5	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	84.3	84.6	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	74.9	68.3	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	96.2	98.5	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	79.0	69.3	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	84.1	93.3	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	83.9	88.3	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	84.0	92.4	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	72.0	86.3	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	97.8	98.8	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	97.0	100.0	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	96.7	不適用	143,634	不適用
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	88.4	不適用	78,048	不適用
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	100.0	不適用	103,453	不適用
總計					<u>88.4</u>	<u>87.6</u>	<u>1,870,966</u>	<u>1,557,560</u>

下表載列於二零二三年六月三十日本集團已簽約提供基本商業物業管理服務但尚未交付予本集團管理的購物商場及寫字樓的若干資料：

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
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	154,710
花橋中駿世界城	二零二四年九月	購物商場	蘇州	長三角經濟圈	148,826
福州中駿世界城	二零二四年十月	購物商場	福州	海峽西岸經濟圈	136,213
韶關中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	韶關	粵港澳大灣區	109,802
海安中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	100,581
南昌中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	南昌	海峽西岸經濟圈	112,232
玉山中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	上饒	海峽西岸經濟圈	60,000
揭陽中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	揭陽	粵港澳大灣區	116,196
如東中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	123,233
鼎湖未來雲城	二零二五年十二月	寫字樓	杭州	長三角經濟圈	459,983
日照中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	日照	環渤海經濟圈	112,719
駐馬店中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	駐馬店	中西部地區	153,094
合肥中駿世界城	二零二五年十二月	購物商場	合肥	長三角經濟圈	222,100
銅川中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	銅川	中西部地區	122,112
池州中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	池州	長三角經濟圈	116,326

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
濱州中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	濱州	環渤海經濟區	127,152
梅州中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	梅州	粵港澳大灣區	119,083
潼南中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	重慶	中西部地區	130,392
湘潭中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	湘潭	中西部地區	106,830
南通海門中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	南通	長三角經濟圈	228,837
蓬萊中駿世界城	二零二六年十二月	購物商場	蓬萊	環渤海經濟區	118,999
總計					<u>3,079,420</u>

期內，面對行業不斷變化的格局及新趨勢，中駿商管在新商業經營邏輯的基礎上，以差異化定位為項目經營特色，在商業新模式、新內容和新體驗上不斷探索，持續發力。圍繞「人、貨、場」，本集團對商業內容持續進行選品、編輯和推薦，打破傳統零售的商業模式。期內，中駿商管二店齊開，北京西長安中駿世界城是創新模式下的作品，融合「購物中心內容優選」和「奧萊零售精選」的雙向優勢，亦是中駿商管面對新消費趨勢和新商業格局做出的創新實踐。作為中駿商管首個創新奧萊城市項目，北京西長安中駿世界城定位「24H不打烊京西新奧萊」，並用100%出租率成功完成了開業亮相，開業當天即創造出客流超20萬人次、銷售超人民幣2,000萬的首秀成績。唐山中駿世界城作為首個輕資產項目，鎖定年輕家庭客群，進一步強化「運動體驗」和「親子潮玩」，引進超80%首店品牌進駐，開業當天超15萬客流、銷售近人民幣1,000萬的成績，成為繼北京西長安中駿世界城之後再次引爆城市商業聲量的「爆款」，實力兌現中駿商管「做有品質規模化」的經營戰略及「一座世界城精彩每一城」的城市願景。良好的市場回饋和優異的數據呈現，可以看到中駿商管在商業經營模式上探索的階段性成功，其革新進階的商業新模式更是為行業帶來了全新的經營視角，給消費者帶來了差異化的購物消費體驗。

本集團緊隨消費需求的新變化和新趨勢，致力打造品牌首店效應，全面煥新商業內容。期內，各中駿世界城聚焦經營業態的優化組合，引進受歡迎網紅獨家品牌，全購物商場品牌調改率超30%，持續提升中駿世界城差異化品牌競爭力，帶來更精準的經營定位和更廣闊的成長空間。其中，泉州中駿世界城繼引進高端美妝和國際名錶後，品牌煥新再提速，引進國際知名手袋品牌，實現了中駿商管進階國際輕奢品牌矩陣的重要一步，打造泉州時尚潮流第一購物商場。

本集團於期內積極開展多元化創新營銷，注重聯動營銷、會員外拓和線上企劃等多個範疇。如五一期間本集團聯動全國十二座中駿世界城，以「五一繽紛歡樂GO」為主題開展營銷活動，實現客流量、銷售同比雙增，實力推動城市消費再創新高。本集團參照中駿集團舉行的「6.6幸福日」，於本年六月獨創品牌營銷活動「6.6幸福生活節之愛上這座城」，期間全國十二座中駿世界城客流量及銷售同比大幅提升，掀起品牌消費新高潮，實現業績勢能爆發。

本集團一直致力通過數字化經營為顧客提供更佳的消費體驗，深度變革業務管理和商業模式，創造持續的行業價值。期內，在全新升級的線上商城小程序基礎上，為強化購物商場引流消費，深度聯動品牌商戶，本集團全面升級「積分抵現」和「中駿購物卡」服務功能，分別新增可使用「積分抵現」及「中駿購物卡」的中駿世界城至七個及五個。此外，還首次嘗試與外部品牌聯動，實現「會員積分打通」及「無感拉新」等功能，吸引新會員近10萬人。同時從業務切入，將數字化技術和工具賦能於業務，為合作商戶經營賦能，提高商戶獲得更多顧客流量的便捷性，更高效的完成從獲客到成交的轉化，讓商戶產生更多的銷售增量。截至二零二三年六月三十日，本集團數字化會員的規模快速增長至超三百萬名。

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4.203億元，同比增長約4.7%；在管建築面積約2,590萬平方米，同比增長約15.5%；在管項目159個，同比增加19個；簽約建築面積約4,310萬平方米，同比輕微增長約1.3%。

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					
	二零二三年			二零二二年		
	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	8,914	4,620	72,168	8,655	3,493	95,224
海峽西岸經濟圈	16,167	12,412	195,532	16,028	11,480	167,131
環渤海經濟圈	6,281	3,668	66,699	6,281	3,476	69,440
粵港澳大灣區	4,244	1,374	29,465	4,244	783	25,859
中西部地區	7,489	3,798	56,453	7,339	3,162	43,818
總計	<u>43,095</u>	<u>25,872</u>	<u>420,317</u>	<u>42,547</u>	<u>22,394</u>	<u>401,472</u>

通過聚焦智慧社區和數字賦能、強化組織能力及制度體系建設等多維舉措，本集團於近年不斷深挖服務潛能，提升服務效能，構建完善而全面的客戶服務體系。有賴於對住戶需求的洞察，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，實現服務的自我迭代和不斷升級。本集團亦推出「FUN鄰」文化社區，為客戶度身打造全齡化幸福社區及精緻生活。同時，本集團聚焦增值服務領域的發展，在基礎物業管理服務之外，為業主和住戶提供額外的增值服務，如家政、保潔、租賃、充電樁、飲水機等，這些服務既可以增加本集團的收入來源，也可以增加業主和住戶的便利性和舒適性，保證了服務品質和效益，提升幸福感。本集團於期內大力發展美居服務，建立自身特色家居風格，為客戶提供一站式服務體驗，提升中駿商管品牌形象與服務品質。

展望

最近，中國政府數度試行措施推動房地產市場的交易活躍性，例如降低買家首期支付比例、取消部分買樓限制及優化公積金買樓等，展望中國政府將於下半年進一步優化並調整有關措施。此外，近日中國人民銀行下調貸款報價利率將刺激公眾對房屋的需求，減低公眾購房的借貸成本，有望為房地產企業的業務發展創造利好條件，並最終促進物業管理行業及本集團的發展。

近年來內地物業管理行業發展迅速，物業管理公司如雨後春筍般湧現，行業間競爭益發激烈，彼此的競爭核心已從「管理規模」逐漸轉化為「管理質量」，即向住戶及租戶提供更優質的管理服務及更多元化的增值服務。例如應用數字化更確切地了解住戶的實際需要，從而提供更到位及貼心的服務。本集團承諾將依循以上發展方針，於規模擴張的同時致力於服務內容的升級及增值服務的多元化。此外，各房地產企業的開發項目由同系的物業管理公司管理已為行業內常態，因此，由非母公司開發的外部項目的管理規模增長才是企業亮點。有鑑於此，本集團將於下半年積極爭取更多外部項目的管理權，並進一步分散對中駿集團的依賴度。

期內，本集團面對行業消費新趨勢、新變化，創新商業經營模式，深耕商戶運營，賦能業績提升。展望二零二三年下半年，本集團時刻銘記商業初心，為商戶創造經營價值，為消費者提供服務價值，為員工賦能成長價值，為母公司回報資產管理價值；本集團將繼續堅持精細化運營、利他共贏的經營方針，秉持與時俱進、不斷迭代的創新精神，持續高品質兌現，進一步提升本集團在行業的競爭力和影響力。

財務回顧

收益

收益由二零二二年上半年的約人民幣6.046億元上升2.6%至期內的約人民幣6.203億元。此乃由於在管建築面積增加，以及多種增值服務的需求減少的綜合影響所致。

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			
	二零二三年		二零二二年	
	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	131,348	21.2	125,523	20.8
開業前管理服務	6,397	1.0	25,036	4.1
其他增值服務	62,203	10.0	52,592	8.7
小計	199,948	32.2	203,151	33.6
住宅物業管理服務				
基本住宅物業管理服務	299,202	48.2	254,256	42.0
非業主增值服務	66,810	10.8	115,227	19.1
社區增值服務	54,305	8.8	31,989	5.3
小計	420,317	67.8	401,472	66.4
總計	620,265	100.0	604,623	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二零二二年上半年約人民幣1.255億元上升約4.6%至期內約人民幣1.313億元，佔其總收入約21.2%。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二零二二年上半年約人民幣0.250億元大幅減少約74.4%至期內約人民幣640萬元，佔其總收入約1.0%。此乃由於中駿集團由二零二二年開始暫時停止購買土地，本集團提供開業前管理服務的購物商場數量由二零二二年上半年的7個大幅減少到期內的2個所致。

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二零二二年上半年約人民幣0.526億元上升約18.3%至期內約人民幣0.622億元，佔其總收入約10.0%。此乃由於在管建築面積增加所致。

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入由二零二二年上半年約人民幣2.543億元上升約17.7%至期內約人民幣2.992億元，佔其總收入約48.2%。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二零二二年上半年約人民幣1.152億元大幅減少約42.0%至期內約人民幣0.668億元，佔其總收入約10.8%。此乃由於提供預售管理服務的住宅物業數目由二零二二年上半年的91個減少到期內的67個，提供交付前檢驗服務的住宅物業數目由二零二二年上半年的23個減少到期內的17個，以及停車場銷售服務的收入由二零二二年上半年的約人民幣0.139億元大幅減少到期內的約人民幣190萬元所致。

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、住宅物業代理服務、美居服務以及停車場管理、會所運營及公共區域管理服務。本集團來自社區增值服務的收入由二零二二年上半年約人民幣0.320億元大幅上升約69.8%至期內約人民幣0.543億元，佔其總收入約8.8%。此乃由於在管建築面積增加及美居服務的需求增加所致。

毛利

毛利由二零二二年上半年的約人民幣2.518億元減少約15.9%至期內的約人民幣2.118億元。

整體毛利率由二零二二年上半年的約41.6%減少至期內的約34.2%。毛利率減少主要是由於較高毛利率的增值服務的收入減少所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括銀行及其他利息收入、政府補助及已收按金的沒收按金收入。

其他收入及收益由二零二二年上半年的約人民幣0.128億元大幅上升約331.3%至期內的約人民幣0.552億元。其他收入及收益上升主要是因為銀行利息收入及貸款予中駿集團的利息收入的大幅上升所致。

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、匯兌損失以及其他。

行政開支由二零二二年上半年的約人民幣0.777億元減少約20.9%至期內的約人民幣0.614億元。行政開支的減少主要是本集團於期內推行的成本減控措施所致。

稅項開支

稅項開支由二零二二年上半年的約人民幣0.491億元上升約13.1%至期內的約人民幣0.555億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二二年上半年的26.4%上升至期內的28.2%，主要由於期內的部份支出於稅務上為不可扣減，以及部分新成立附屬公司的虧損並無確認遞延稅資產所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二二年上半年的約人民幣1.342億元上升約2.7%至期內的約人民幣1.378億元。期內的每股基本盈利為約人民幣6.82分。

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。於二零二三年六月三十日，該結餘約為人民幣7.541億元。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

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	2,158,433	2,220,441
港幣	2,384	4,737
美元	2,141	2,112
現金及銀行存款結餘	<u>2,162,958</u>	<u>2,227,290</u>

貸款及資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團並無產生任何貸款(二零二二年十二月三十一日：無)。於二零二三年六月三十日，本集團概無資產受限制或質押作為貸款的抵押品(二零二二年十二月三十一日：已抵押存款約人民幣10億元)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二三年六月三十日，負債比率為無(二零二二年十二月三十一日：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。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二三年六月三十日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二二年十二月三十一日：無)，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

企業管治

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。期內，本公司一直遵守上市規則附錄十四第二部份所載的《企業管治守則》(「守則」)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守則。

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。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。

審核委員會的職責包括監管本集團財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，並審閱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，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

本公司於聯交所以總購買價114,785,650港元購回合共60,000,000股本公司股份。

於期內購回股份情況如下：

購回股份月份	註銷日期	購回 股份數目 (股)	每股 最高價格 (港元)	每股 最低價格 (港元)	支付 總購買價 (港元)
二零二三年 一月	二零二三年 二月六日	60,000,000	1.96	1.89	114,785,650

除上文所披露者外，本公司或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

董事會決議不宣派期內的任何中期股息(截至二零二二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二零二三年中期報告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，二零二三年八月二十九日

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博士、王永平先生及彭漢忠先生。