

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)

截至二零二二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4.4%至約人民幣6.046億元。
- 毛利率約41.6%。
- 母公司擁有人應佔溢利減少約10.8%至約人民幣1.342億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別增長約16.0%及28.6%至約4,860萬平方米及2,400萬平方米。

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零二一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
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	604,623	578,959
銷售成本		(352,867)	(293,280)
毛利		251,756	285,679
其他收入及收益	4	12,807	4,316
銷售及營銷開支		(487)	(157)
行政開支		(77,710)	(82,193)
財務費用	5	(241)	(91)
應佔一家合營企業溢利		113	121
除稅前溢利	6	186,238	207,675
稅項開支	7	(49,093)	(53,510)
期內溢利		137,145	154,165
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		12,089	(2,340)
期內其他全面收入／(虧損)		12,089	(2,340)
期內全面收入總額		149,234	151,825

中期簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月		
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (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		134,216	150,506
非控股權益		2,929	3,659
		<u>137,145</u>	<u>154,165</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		146,305	148,166
非控股權益		2,929	3,659
		<u>149,234</u>	<u>151,825</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6.47分</u>	<u>人民幣10.03分</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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		34,940	44,974
投資物業		512	684
商譽		748	748
無形資產		779	906
預付款項		6,953	2,176
於一家合營企業的投資		1,768	1,655
遞延稅項資產		9,163	9,163
		<u>54,863</u>	<u>60,306</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	120,652	71,762
預付款項、按金及其他應收款項		29,212	27,056
現金及現金等價物		2,927,665	2,899,610
		<u>3,077,529</u>	<u>2,998,428</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	77,459	76,800
其他應付款項及應計費用		329,488	253,695
應付關聯方款項		13,677	47,060
合約負債		160,166	192,437
應付稅項		44,694	37,802
		<u>625,484</u>	<u>607,794</u>
流動資產淨值		<u>2,452,045</u>	<u>2,390,634</u>
總資產減流動負債		<u>2,506,908</u>	<u>2,450,940</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二二年六月三十日

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	2,741	8,214
遞延稅項負債	195	226
	<u>2,936</u>	<u>8,440</u>
非流動負債總額	2,936	8,440
資產淨值	2,503,972	2,442,500
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	17,292	17,292
儲備	2,473,784	2,415,241
	<u>2,491,076</u>	<u>2,432,533</u>
非控股權益	12,896	9,967
權益總額	2,503,972	2,442,500

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。

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。

本集團截至二零二二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，並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表一併閱讀。

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二零二一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3號(修訂本)	概念框架的提述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日後之COVID-19 相關租金寬減
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：於作擬定用途前的 所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告 準則第9號、香港財務報告準則第16號 隨附說明例子及香港會計準則 第41號(修訂本)

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。

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

截至二零二二年及二零二一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二零二二年六月三十日及二零二一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

截至二零二二年及二零二一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22.7%及33.1%。

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二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (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	379,779	283,351
增值服務	199,808	151,505
商業運營服務	25,036	144,103
	<u>604,623</u>	<u>578,959</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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	10,065	451
出售物業及設備項目收益淨額	117	21
租賃終止收益	188	-
已收按金沒收收入	221	1,228
政府補助	1,892	2,110
其他	324	506
	<u>12,807</u>	<u>4,316</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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
租賃負債的利息	<u>241</u>	<u>91</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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
已提供服務的成本	352,867	293,280
物業及設備折舊	6,189	2,133
使用權資產折舊	2,451	768
投資物業折舊	172	96
無形資產攤銷	127	127
出售物業及設備的收益淨額	(117)	(21)
租賃終止收益	(188)	-
發行股份費用	-	19,768
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金及實物利益	233,883	217,216
以股份為基礎的付款開支	789	789
退休金計劃供款	<u>37,897</u>	<u>15,262</u>
	<u>272,569</u>	<u>233,267</u>
匯兌損益淨額	<u>4,435</u>	<u>-</u>

7. 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(「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1,000,000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。超過人民幣1,000,000元但不超過人民幣3,000,000元的部份，減按50%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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
即期	49,124	52,237
遞延	(31)	1,273
期內稅項開支總額	<u>49,093</u>	<u>53,510</u>

8. 股息

董事會議決不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(二零二一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

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、有關於本公司股份在聯交所上市的本集團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，猶如這些交易已於二零二一年一月一日完成。

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134,216,000元(二零二一年六月三十日止六個月：人民幣150,506,000元)，以及期內發行的2,075,000,000加權平均普通股數量(二零二一年六月三十日止六個月：1,500,000,000)。

截至二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90天	103,451	66,154
91至180天	13,617	3,509
181至365天	2,954	1,409
365天以上	630	690
	<u>120,652</u>	<u>71,762</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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90天	58,415	68,861
91至365天	14,907	2,957
365天以上	4,137	4,982
	<u>77,459</u>	<u>76,800</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。於二零二二年六月三十日，總簽約商業物業(包括購物中心及寫字樓)為43個，總簽約建築面積約為600萬平方米；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，堅持「高品質規模化」發展戰略，打造標杆商業管理項目。本集團以「都市流行」、「品質生活」和「都市奧萊」三條不同產品線，匹配不同的城市消費群和項目定位，分別聚焦年輕的都市中產人群、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，持續提升專業的差異化經營能力。

縱觀二零二二年上半年，在國內新冠疫情的反覆衝擊下，本集團依然積極不斷推動以體驗為核心的商業空間提升，謀求經營創新和商業內容的更新。

本集團亦向住宅物業提供物業管理服務。於二零二二年六月三十日，總簽約住宅項目為221個，總簽約建築面積約為4,250萬平方米；在管住宅項目為140個，總在管建築面積約為2,240萬平方米。

業務回顧

截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
商業物業管理及運營服務	203,151	280,633
住宅物業管理服務	401,472	298,326
總計	<u>604,623</u>	<u>578,959</u>

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2.032億元，同比減少約27.6%；在管建築面積約160萬平方米，同比大幅增長約50.5%；在管項目16個，同比增加4個；簽約建築面積約600萬平方米，同比增長約23.7%。

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					
	二零二二年			二零二一年		
	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	3,179	698	94,807	2,269	398	188,402
海峽西岸經濟圈	891	583	65,846	891	583	70,232
環渤海經濟圈	739	54	21,626	492	54	18,487
粵港澳大灣區	611	111	10,289	611	-	1,405
中西部地區	624	112	10,583	624	-	2,107
總計	<u>6,044</u>	<u>1,558</u>	<u>203,151</u>	<u>4,887</u>	<u>1,035</u>	<u>280,633</u>

於二零二二年及二零二一年六月三十日，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 ⁽¹⁾		在管建築面積	
					於六月三十日			
					二零二二年 %	二零二一年 %	二零二二年 平方米	二零二一年 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	91.6	94.8	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	89.8	71.2	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	90.2	92.4	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	64.3	62.2	11,729	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

項目	開業日期	物業類型	位置	地區	出租率 ⁽¹⁾		在管建築面積	
					於六月三十日		二零二二年 平方米	二零二一年 平方米
					二零二二年 %	二零二一年 %		
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	64.5	69.6	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	84.6	82.7	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	68.3	43.8	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	98.5	98.3	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	69.3	63.2	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	93.3	94.9	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	88.3	98.3	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	92.4	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	86.3	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	98.8	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>87.6</u>	<u>85.2</u>	<u>1,557,560</u>	<u>1,034,884</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。

下表載列於二零二二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及／或運營服務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
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	二零二二年十二月	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	二零二三年五月	購物商場	汕頭	粵港澳大灣區	154,710
福州中駿世界城	二零二三年九月	購物商場	福州	海峽西岸經濟圈	136,213
花橋中駿世界城	二零二三年十二月	購物商場	蘇州	長三角經濟圈	148,826
韶關中駿世界城	二零二四年六月	購物商場	韶關	粵港澳大灣區	109,802
海安中駿世界城	二零二四年六月	購物商場	南通	長三角經濟圈	100,581
南昌中駿世界城	二零二四年六月	購物商場	南昌	海峽西岸經濟圈	112,232
玉山中駿世界城	二零二四年七月	購物商場	上饒	海峽西岸經濟圈	60,000

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
揭陽中駿世界城	二零二四年七月	購物商場	揭陽	粵港澳大灣區	116,196
如東中駿世界城	二零二四年九月	購物商場	南通	長三角經濟圈	123,233
鼎湖未來雲城 ⁽³⁾	二零二四年九月	寫字樓	杭州	長三角經濟圈	459,983
日照中駿世界城	二零二五年六月	購物商場	日照	環渤海經濟圈	112,719
駐馬店中駿世界城	二零二五年六月	購物商場	駐馬店	中西部地區	153,094
銅川中駿世界城	二零二五年六月	購物商場	銅川	中西部地區	122,112
池州中駿世界城	二零二五年六月	購物商場	池州	長三角經濟圈	116,326
合肥中駿世界城	二零二五年七月	購物商場	合肥	長三角經濟圈	222,100
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>4,486,555</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。
- (3) 本集團已獲委聘僅為該物業提供基本商業物業管理服務。

有鑑於今年上半年福建、上海及北京等地的新冠疫情反覆，本集團迅速優化並擴展線上營銷功能，協助租戶積極拓展線上業務，找到新的銷售增長點，以減低新冠疫情對租戶銷售的衝擊。此外，本集團與多達50個知名品牌聯合推出「超級品牌日」活動，通過創新營銷，聚合雙方的資源優勢，於活動期間銷售顯著提升，實現與租戶的互利共贏。

本集團積極面對新冠疫情帶來的客流影響，大力推廣中駿商管品牌，成功打造首店效應。其中，泉州中駿世界城率先引入國際高端美妝和名錶組合，進一步強化品牌效應。引入市場龍頭品牌協助建立本集團專業的市場首選地位，賦能項目全方位運營能力，為項目帶來成長空間。

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，線上企劃等多個範疇。例如本集團於本年初舉辦了「無限新意聚世界」聯動營銷活動，九座中駿世界城聯合策劃話題和場景營造，期間總銷售突破人民幣六億元，客流超八百萬人次，新增會員數超八萬人。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「66幸福生活節」，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商業數字化的深度應用為顧客提供更佳的消費體驗，全面升級的「智慧停車」、「商圈自動積分」、「積分抵現」及「專屬客服」等會員小程序數字化功能，借助微信龐大的用戶體系為消費者提供更加便捷的服務。同時基於數字化營銷體系的建設為合作商戶經營賦能，「私域直連」、「精準營銷」、「線上商城」、「社群營銷」及「全員分銷」等數字化工具幫助商戶更容易獲得更多顧客流量，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。截至二零二二年六月三十日，本集團商業數字化會員的規模快速增長至約一百七十萬名，以及有超過二千名員工參與「全員分銷」與「社群營銷」。

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4.015億元，同比大幅增長約34.6%；在管建築面積約2,240萬平方米，同比增長約27.3%；在管項目140個，同比增加27個；簽約建築面積約4,250萬平方米，同比增長約15.0%。

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					
	二零二二年			二零二一年		
	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	8,655	3,493	95,224	6,811	2,529	59,664
海峽西岸經濟圈	16,028	11,480	167,131	15,700	10,344	142,443
環渤海經濟圈	6,281	3,476	69,440	4,422	2,728	54,267
粵港澳大灣區	4,244	783	25,859	3,407	783	17,157
中西部地區	7,339	3,162	43,818	6,656	1,210	24,795
總計	<u>42,547</u>	<u>22,394</u>	<u>401,472</u>	<u>36,996</u>	<u>17,594</u>	<u>298,326</u>

展望

隨着期內新冠疫情的衝擊及國內外宏觀形勢日益嚴峻複雜，國內經濟發展持續放緩，作為中國經濟體系支柱的房地產行業，更是首當其衝，受到最為深遠的影響。最近房地產行業所面臨的流動性風險，拖慢所有房地產關連行業的生產週期。面對如此動盪的市場環境，本集團深信現階段實不宜作出收併購行動，以免面臨重大的投資失利，使股東蒙受不必要的損失。有鑑於此，本集團將會以更為審慎的態度，靜待經濟環境改善的轉捩點，屆時將運用充足的本公司股份上市募集資金，收購有質素的企業，與本集團現有內部資源發揮協同效應，助力本集團的快速增長。

面對行業間激烈的競爭，各物業管理公司均積極「開源」，發展不同種類的增值服務，以突顯其於市場上對比競爭對手的差異性。本集團深明其重要性，並於近年發展了停車場銷售服務、美居服務及住宅物業代理服務等高毛利率的增值服務。為應對日後發展的需要，本集團預期以「節流」方式，優化其人力資源架構，並加深數字化的應用，節省每年高昂及不必要的勞動成本，進一步提升本集團於市場上的競爭力。

於商業物業管理方面，受到中駿集團最近逐漸減少購買土地的影響，本集團於二零二二年上半年的開業前管理服務收入大幅減少。有鑑於此，本集團將會減低對中駿集團單一房地產開發商的依賴性，積極爭取為其他房地產開發商的購物商場提供優質的開業前管理服務，補足來自於中駿集團的收入減少，並輸出中駿商管品牌高質量的管理模式。此外，展望二零二二年下半年，本集團將依舊堅定初心，依靠戰略升級，以更加堅實的步伐，專注以經營為導向，以消費者為中心的營商理念，利他共贏，提升消費者體驗，為租戶持續賦能，進一步提升中駿商管經營能力及在市場的影響力。

於住宅物業管理方面，本集團未來也會繼續堅定推進數字化應用，減低人力資源的需求，提升成本效益並提高能效。同時，本集團更會積極推進第三方在管項目的拓展，增加簽約及在管項目數量，提高盈利規模，並進一步降低對中駿集團的依賴度。此外，發展多元化的增值服務仍然是住宅物業管理的一大核心課題。本集團將發揮現有資源的槓桿效應，開拓高利潤的增值服務，提高盈利能力的同時也能兼顧住戶對品質服務的渴求。

財務回顧

收益

收益由二零二一年上半年的約人民幣5.790億元上升4.4%至二零二二年上半年的約人民幣6.046億元。此乃由於在管建築面積增加所致。

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			
	二零二二年		二零二一年	
	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	125,523	20.8	92,267	15.9
開業前管理服務	25,036	4.1	144,103	24.9
其他增值服務	52,592	8.7	44,263	7.7
小計	203,151	33.6	280,633	48.5
住宅物業管理服務				
基本住宅物業管理服務	254,256	42.0	191,084	33.0
非業主增值服務	115,227	19.1	86,325	14.9
社區增值服務	31,989	5.3	20,917	3.6
小計	401,472	66.4	298,326	51.5
總計	604,623	100.0	578,959	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二零二一年上半年約人民幣0.923億元大幅上升約36.0%至二零二二年上半年約人民幣1.255億元，佔其總收入約20.8%。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二零二一年上半年約人民幣1.441億元大幅減少約82.6%至二零二二年上半年約人民幣0.250億元，佔其總收入約4.1%。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二零二一年上半年的24個大幅減少到二零二二年上半年的7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二零二一年上半年約人民幣0.443億元上升約18.8%至二零二二年上半年約人民幣0.526億元，佔其總收入約8.7%。此乃由於在管建築面積增加及二零二二年上半年營運受新冠疫情影響的綜合影響所致。

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二零二一年上半年約人民幣1.911億元大幅上升約33.1%至二零二二年上半年約人民幣2.543億元，佔其總收入約42.0%。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二零二一年上半年約人民幣0.863億元大幅上升約33.5%至二零二二年上半年約人民幣1.152億元，佔其總收入約19.1%。此乃由於提供交付前檢驗服務的住宅物業數目由二零二一年上半年的15個大幅增加到二零二二年上半年的23個，以及停車場銷售服務的收入增加所致。

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增值服務。本集團來自社區增值服務的收入由二零二一年上半年約人民幣0.209億元大幅上升約52.9%至二零二二年上半年約人民幣0.320億元，佔其總收入約5.3%。此乃由於在管建築面積增加及本集團提供的增值服務的種類增加所致。

毛利

毛利由二零二一年上半年的約人民幣2.857億元減少約11.9%至二零二二年上半年的約人民幣2.518億元。

整體毛利率由二零二一年上半年的約49.3%減少至二零二二年上半年的約41.6%。毛利率減少主要是由於較高毛利率的商業物業的開業前管理服務收入大幅減少所致。

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。

其他收入及收益由二零二一年上半年的約人民幣430萬元大幅上升約196.7%至二零二二年上半年的約人民幣0.128億元。其他收入及收益上升主要是因為銀行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。

行政開支由二零二一年上半年的約人民幣0.822億元減少約5.5%至二零二二年上半年的約人民幣0.777億元。行政開支的減少主要是期內並無產生一次性發行股份費用所致，部份被業務擴張和匯兌損失的影響所抵銷。

稅項開支

稅項開支由二零二一年上半年的約人民幣0.535億元減少約8.3%至二零二二年上半年的約人民幣0.491億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二一年上半年的25.8%上升至二零二二年上半年的26.4%，主要由於期內的匯兌損失於稅務上為不可扣減支出所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二一年上半年的約人民幣1.505億元減少約10.8%至二零二二年上半年的約人民幣1.342億元。二零二二年上半年的每股基本盈利為約人民幣6.47分。

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。於二零二二年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣29.277億元，較二零二一年十二月三十一日約人民幣28.996億元輕微上升了約1.0%。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物乃以以下不同貨幣計值：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	2,710,013	2,427,033
港幣	111,416	413,424
美元	106,236	59,153
現金及現金等價物	<u>2,927,665</u>	<u>2,899,610</u>

貸款

於二零二二年六月三十日，本集團並無產生任何貸款(二零二一年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二二年六月三十日，負債比率為無(二零二一年十二月三十一日：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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，除以外幣計值的現金等價物外，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。

於二零二二年六月三十日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二一年十二月三十一日：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。截至二零二二年六月三十日止六個月，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。

審核委員會及審閱財務報表

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二零二二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。

本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，回顧期內，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，本公司及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

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二一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二零二二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，二零二二年八月三十日

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。