

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)

截至二零二五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30.9%。
- 母公司擁有人應佔溢利約人民幣0.341億元。
- 總簽約建築面積及在管建築面積分別約4,600萬平方米及3,500萬平方米。

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績，連同二零二四年同期的比較數字如下：

中期綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	588,283	622,507
銷售成本		<u>(406,233)</u>	<u>(413,360)</u>
毛利		182,050	209,147
其他收入及收益	4	30,289	33,193
銷售及營銷開支		(4,095)	(4,303)
行政開支		(140,189)	(120,034)
財務費用	5	(96)	(140)
應佔一家合營企業溢利		<u>653</u>	<u>653</u>
除稅前溢利	6	68,612	118,516
稅項開支	7	<u>(27,864)</u>	<u>(34,705)</u>
期內溢利		<u>40,748</u>	<u>83,811</u>
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		<u>997</u>	<u>(535)</u>
期內其他全面收入／(虧損)		<u>997</u>	<u>(535)</u>
期內全面收入總額		<u>41,745</u>	<u>83,276</u>

中期綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(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	34,120	80,432
非控股權益	<u>6,628</u>	<u>3,379</u>
	<u>40,748</u>	<u>83,811</u>
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	35,117	79,897
非控股權益	<u>6,628</u>	<u>3,379</u>
	<u>41,745</u>	<u>83,276</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1.76分</u>	<u>人民幣4.16分</u>

中期綜合財務狀況表
二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 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		33,127	36,142
投資物業		982,029	996,686
無形資產		21	147
預付款項		5,024	5,024
應收關聯方款項		871,635	747,756
於一家合營企業的投資		3,272	2,619
遞延稅項資產		53,974	56,198
		<u>1,949,082</u>	<u>1,844,572</u>
非流動資產總額			
		<u>1,949,082</u>	<u>1,844,572</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	272,585	264,062
預付款項、按金及其他			
應收款項		126,960	103,963
現金及現金等價物		1,196,296	1,299,809
		<u>1,595,841</u>	<u>1,667,834</u>
流動資產總額			
		<u>1,595,841</u>	<u>1,667,834</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	143,417	135,803
其他應付款項及應計費用		280,388	328,278
合約負債		290,434	261,894
應付稅項		53,106	49,375
		<u>767,345</u>	<u>775,350</u>
流動負債總額			
		<u>767,345</u>	<u>775,350</u>
流動資產淨值		<u>828,496</u>	<u>892,484</u>
總資產減流動負債		<u>2,777,578</u>	<u>2,737,056</u>

中期綜合財務狀況表(續)

二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	573	1,870
遞延稅項負債	1,040	1,301
非流動負債總額	1,613	3,171
資產淨值	2,775,965	2,733,885
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	16,024	16,024
儲備	2,731,292	2,695,840
	2,747,316	2,711,864
非控股權益	28,649	22,021
權益總額	2,775,965	2,733,885

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。

本集團截至二零二五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，並應與本集團截至二零二四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二零二四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（「香港財務報告準則」）外。

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

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

截至二零二五年六月三十日及二零二四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二零二五年六月三十日及二零二四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二零二五年六月三十日及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (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	487,802	490,036
增值服務	84,878	117,378
小計	572,680	607,414
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	1,540	1,126
包括定額款項的其他租賃付款	14,063	13,967
小計	15,603	15,093
收益總額	588,283	622,507

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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	3,645	5,197
出售物業及設備項目收益淨額	2	5
已收按金沒收收入	173	310
政府補助	641	144
來自關聯方的利息收入	24,343	26,832
匯兌收益淨額	723	6
其他	762	699
	30,289	33,193

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	<u>96</u>	<u>140</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	
	二零二五年	二零二四年
	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	406,233	413,360
物業及設備折舊	7,001	7,771
使用權資產折舊	1,328	1,866
投資物業折舊	14,657	14,734
無形資產攤銷	126	126
出售物業及設備的收益淨額	(2)	(5)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及實物利益	183,034	225,804
以股份為基礎的付款開支	335	870
退休金計劃供款	<u>36,588</u>	<u>41,288</u>
	<u>219,957</u>	<u>267,962</u>
貿易應收款項減值虧損淨額	45,135	27,440
出售附屬公司的虧損淨額	219	—
匯兌收益淨額	<u>(723)</u>	<u>(6)</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	
	二零二五年	二零二四年
	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	25,901	35,058
過往期間超額撥備淨額：		
中國內地	—	(786)
	25,901	34,272
遞延	1,963	433
期內稅項開支總額	27,864	34,705

8. 股息

董事會決議不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(二零二四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34,120,000元(二零二四年六月三十日止六個月：人民幣80,432,000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)(二零二四年六月三十日止六個月：1,935,000,000)。

截至二零二五年六月三十日及二零二四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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期至90天	59,888	50,974
91至180天	43,828	45,717
181至365天	43,859	60,108
365天以上	125,010	107,263
	<u>272,585</u>	<u>264,062</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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期至90天	115,012	101,012
91至365天	23,070	29,209
365天以上	5,335	5,582
	<u>143,417</u>	<u>135,803</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。於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，總簽約住宅項目為216個，總簽約建築面積約為4,210萬平方米；在管住宅項目為203個，總在管建築面積約為3,330萬平方米。

業務回顧

截至二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
商業物業管理及運營服務	169,115	221,842
住宅物業管理服務	419,168	400,665
總計	588,283	622,507

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1.691億元，同比減少約23.8%；在管建築面積約170萬平方米，同比輕微增長約2.9%；在管項目為14個，同比減少3個；簽約建築面積約390萬平方米，同比減少約15.1%。

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、在管建築面積及收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二五年			二零二四年		
	簽約	在管	收益	簽約	在管	收益
	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	1,240	449	33,363	1,752	353	59,429
海峽西岸經濟圈	750	577	60,623	879	571	82,790
環渤海經濟圈	684	325	48,252	739	379	61,060
粵港澳大灣區	611	266	16,332	611	266	6,043
中西部地區	624	112	10,545	624	112	12,520
總計	<u>3,909</u>	<u>1,729</u>	<u>169,115</u>	<u>4,605</u>	<u>1,681</u>	<u>221,842</u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日，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		二零二五年 平方米	二零二四年 平方米
					二零二五年 %	二零二四年 %		
廈門中駿大廈	二零零七年一月	寫字樓	廈門	海峽西岸經濟圈	不適用	82.5	不適用	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	不適用	85.4	不適用	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	92.7	90.4	180,929	180,929
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	不適用	78.0	不適用	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	不適用	78.1	不適用	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	97.8	97.7	72,618	72,618
天悅	二零二零年十月	寫字樓	上海	長三角經濟圈	不適用	53.8	不適用	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	85.2	82.5	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	92.9	92.8	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	88.8	90.7	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	77.2	76.1	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	98.1	97.1	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	94.6	98.3	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	92.6	93.5	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	94.9	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	95.3	98.3	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	82.1	88.7	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	95.4	不適用	148,826	不適用
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	93.5	不適用	136,213	不適用
總計					91.3	87.1	1,729,075	1,680,680

當下，商業環境加速迭代，「Z世代」逐步成為消費主導，其消費理念、喜好內容、購買渠道、傳播方式等正發生改變，行業也進入購物商場超量發展後的調整與資源整合階段，同時品牌開店策略亦轉變為更注重發展的質量和投資的效率。中駿商管始終堅持「一店一策」經營策略，緊貼市場趨勢與地區需求，以主動調改持續激發商業活力，並深入研究品牌的單店模型，評估商場的盈利能力，引入高競爭力且可持續的品牌。

二零二五年上半年，中駿商管全國商場聚焦深度運營、積極調整品牌組合，全線招商調改率突破10%，顯著提升客流量與坪效。其中，泉州中駿世界城緊抓運動品牌垂直細分趨勢，引入不同國際運動品牌開設泉州首店，涵蓋越野、登山、滑雪、高爾夫球等多個專業領域，打造一站式高階運動體驗目的地；福州中駿世界城鎖定「Z世代」年輕客群，通過二次元主題吸引客戶，以潮牌首店與超級品牌旗艦店內容進行轉化，今年上半年更進一步增強商業內容矩陣，引入時尚服飾、潮流玩具等品牌，構築城市年輕引力場；另外，餐飲消費作為當下購物商場的客流引擎之一，是品牌煥新的關鍵。昆山花橋、平頂山及南安等中駿世界城持續升級餐飲品牌，聚焦下沉市場的餐飲需求，透過地域特色豐富餐飲內容，以地區偏好激活消費，引領城市品牌煥新，打造地區首選之商業體。

期內，中駿商管積極把握情緒節點，創新打造具差異化的商業營銷活動，如「綺遇世界歡喜年春節營銷」和「6·6幸福生活節」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。中駿商管更進一步打通全維度線上營銷渠道，構建自有新媒體發聲陣地，助力品牌增長及行銷勢能。此外，在消費行為個性化的趨勢下，中駿商管持續鞏固「數智賦能」戰略，以數智化運營工具分析消費行為，升級會員權益體系，精準回應消費者的多元需求。

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4.192億元，同比增長約4.6%；在管建築面積約3,330萬平方米，同比增長約8.0%；在管項目為203個，同比增加17個；簽約建築面積約4,210萬平方米，同比輕微減少約2.3%。

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、在管建築面積及收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二五年			二零二四年		
	簽約	在管	收益	簽約	在管	收益
	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	8,648	6,933	69,633	8,829	5,654	70,051
海峽西岸經濟圈	16,338	15,100	196,548	16,031	13,846	191,890
環渤海經濟圈	4,852	3,169	60,555	6,281	4,084	60,512
粵港澳大灣區	4,393	2,446	31,509	4,244	2,225	27,675
中西部地區	7,886	5,606	60,923	7,702	4,976	50,537
總計	<u>42,117</u>	<u>33,254</u>	<u>419,168</u>	<u>43,087</u>	<u>30,785</u>	<u>400,665</u>

在住宅物業管理業務分部方面，本集團深度洞察市場環境，恪守服務本質，鞏固基礎品質，秉持可持續經營理念，堅定實現高質量發展目標。通過服務模式優化、服務細節精進、組織效能提升及智慧化體系升級等舉措，本集團不斷增進服務品質、提升服務效能，以「精準適配、品質卓越」的服務能力構建企業護城河。客戶體驗是服務改善的核心標尺，基於精準市場洞察，本集團構建「生活管家式」、「尊享酒店式」及「全週期一站式」三維服務體系，並結合定制化社區文化運營，為差異化客群提供專屬服務方案，營造舒適美好的居住環境，實現服務精準度與滿意度的雙重提升。在基礎物業管理服務之外，本集團依託智慧化體系與品質升級勢能，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，多元化服務除了有助拓寬利潤來源，亦能提升業主居住便利與生活幸福感，由此建立「服務升級—價值創造—可持續發展」的正向循環，為業主締造恒久價值，鞏固本集團長期競爭的戰略根基。

展望

隨著商業環境的不斷變化，「Z世代」客群的快速崛起，疊加經濟下行帶來的消費分級，傳統企業迎來巨大挑戰。商業經營者需要提升洞察市場變化與解題應變的能力、積極爭取資源，帶領營運團隊獲得成功，同時要具備規劃未來項目可持續良性成長的能力，堅持以終為始，錨定目標，找到並解決影響項目未來發展的困難。大環境轉變的時刻，往往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。

二零二五年是中駿商管「三年提升」計劃穩健開局、步入深化實踐的關鍵之年。中駿商管始終堅持因地制宜，提升差異化競爭力。本集團秉持以下經營策略：一.持續關注和分析本地消費趨勢，明確項目定位；二.完善前置招商規劃，依照項目定位、坪效邏輯制定合適的招商策略；三.堅持深度運營與精準營銷，重視並激活會員資產；及四.降本增效，提升業務效率，增強市場競爭力。

展望二零二五年下半年，中駿商管除了加強數字化技術實現經營提質增效外，亦會繼續保持高品質商業內容，堅持深度運營，並加大投入，保證高質量精細化運營。中駿商管將堅定秉持長期主義，推進「一店一策」差異化經營策略，持續探索新商業時代的破局之道，與商戶、消費者及營運團隊共謀發展。

財務回顧

收益

收益由二零二四年上半年的約人民幣6.225億元減少約5.5%至期內的約人民幣5.883億元。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			
	二零二五年		二零二四年	
	收益 人民幣千元	百分比 %	收益 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	99,131	16.8	134,447	21.6
其他增值服務及租金收入	69,984	11.9	87,395	14.0
小計	169,115	28.7	221,842	35.6
住宅物業管理服務				
基本住宅物業管理服務	388,671	66.1	355,589	57.1
非業主增值服務	739	0.1	8,968	1.5
社區增值服務	29,758	5.1	36,108	5.8
小計	419,168	71.3	400,665	64.4
總計	588,283	100.0	622,507	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二零二四年上半年約人民幣1.344億元減少約26.3%至期內約人民幣0.991億元，佔收益約16.8%。此乃主要由於若干項目的物業管理合同於期內終止所致。

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二零二四年上半年約人民幣0.874億元減少約19.9%至期內約人民幣0.700億元，佔收益約11.9%。此乃由於經濟環境不景氣而導致租戶對其他增值服務需求下降所致。

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益由二零二四年上半年約人民幣3.556億元上升約9.3%至期內約人民幣3.887億元，佔收益約66.1%。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、安保及維修保養服務，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益由二零二四年上半年約人民幣9.0百萬元大幅減少約91.8%至期內約人民幣0.7百萬元，佔收益約0.1%。此乃由於售樓處管理服務及交付前檢驗服務的收益大幅減少所致。

毛利

毛利由二零二四年上半年的約人民幣2.091億元減少約13.0%至期內的約人民幣1.821億元。整體毛利率由二零二四年上半年的約33.6%減少至期內的約30.9%。毛利率減少主要是因為擁有較高毛利率的增值服務的收益減少所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零二四年上半年的約人民幣0.332億元減少約8.7%至期內的約人民幣0.303億元。其他收入及收益減少主要是因為利息收入減少所致。

行政開支

行政開支由二零二四年上半年的約人民幣1.200億元上升約16.8%至期內的約人民幣1.402億元。行政開支上升主要是由於貿易應收款項減值虧損所致。

稅項開支

稅項開支由二零二四年上半年的約人民幣0.347億元減少約19.7%至期內的約人民幣0.279億元。稅項開支佔除稅前溢利百分比由二零二四年上半年的29.3%上升至期內的40.6%，主要由於貿易應收款項減值虧損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二零二四年上半年的約人民幣0.804億元大幅減少約57.6%至期內的約人民幣0.341億元。母公司擁有人應佔溢利減少主要由於宏觀經濟不景氣而導致：(1)來自擁有較高毛利率的增值服務收益減少；及(2)貿易應收款項減值虧損所致。期內的每股基本盈利為約人民幣1.76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起初年利率為7.0%的貸款。自二零二五年一月一日起，年利率已調整為5.5%。貸款到期日已由二零二四年十二月三十一日延長兩年至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

於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,195,574	1,254,600
港幣	681	635
美元	41	44,574
現金及銀行存款結餘	<u>1,196,296</u>	<u>1,299,809</u>

貸款

於二零二五年六月三十日，本集團並無產生任何貸款(二零二四年十二月三十一日：無)。

負債比率乃按有息貸款淨額除以權益總額計算。於二零二五年六月三十日，負債比率為無(二零二四年十二月三十一日：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。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二五年六月三十日，本集團並無作出任何外幣對沖安排(二零二四年十二月三十一日：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、本集團截至二零二五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(截至二零二四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二零二五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，二零二五年八月二十八日

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。