

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。



CHINA SCE GROUP HOLDINGS LIMITED

中駿集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1966)

截至二零一九年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額增長77.9%至約人民幣37,028,294,000元。
- 收益增長10.7%至約人民幣10,422,829,000元。
- 期內溢利增加6.0%至約人民幣2,194,020,000元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利增加28.9%至約人民幣1,543,997,000元。
- 毛利率為28.9%。
- 於二零一九年六月三十日，現金及銀行存款結餘增加17.6%至約人民幣23,496,986,000元。
- 於二零一九年六月三十日，淨負債比率為66.2%。
- 董事會宣派中期股息每股普通股港幣10分。

中駿集團控股有限公司(「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」)截至二零一九年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零一八年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	10,422,829	9,414,763
銷售成本		(7,412,249)	(6,372,812)
毛利		3,010,580	3,041,951
其他收入及收益	4	759,796	133,372
投資物業公允價值變動淨額		732,250	327,419
銷售及營銷開支		(231,294)	(135,669)
行政開支		(628,687)	(424,503)
財務費用	5	(266,873)	(258,724)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(117,468)	552,716
聯營公司		(16,668)	(3,737)
除稅前溢利	6	3,241,636	3,232,825
稅項開支	7	(1,047,616)	(1,163,495)
期內溢利		2,194,020	2,069,330
其他全面收入／(虧損)：			
可能會在後續期間重新分類至損益的 其他全面收入／(虧損)：			
應佔合營公司其他全面虧損		(53)	(9,355)
應佔聯營公司其他全面虧損		-	(7)
換算海外業務的匯兌差額		(52,073)	(142,262)
視同收購附屬公司時撥回其他儲備		-	40,539
可能會在後續期間重新分類至損益的 其他全面虧損淨額		(52,126)	(111,085)
期內其他全面虧損		(52,126)	(111,085)
期內全面收入總額		2,141,894	1,958,245

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		1,916,809	2,020,225
永久資本工具持有人		31,850	26,542
非控股權益		245,361	22,563
		<u>2,194,020</u>	<u>2,069,330</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,866,493	1,922,909
永久資本工具持有人		31,850	26,542
非控股權益		243,551	8,794
		<u>2,141,894</u>	<u>1,958,245</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本		<u>人民幣46.5分</u>	<u>人民幣52.8分</u>
攤薄		<u>人民幣45.6分</u>	<u>人民幣51.3分</u>

綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 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		794,038	680,784
投資物業		22,061,922	20,270,300
預付土地租金		-	5,028,066
無形資產		3,236	3,319
發展中物業		14,466,442	2,730,414
在建工程		333,702	326,907
於合營公司的投資		11,075,678	5,683,818
於聯營公司的投資		273,181	155,072
預付款項及其他資產		3,646,963	3,836,906
遞延稅項資產		536,023	561,628
非流動資產總額		<u>53,191,185</u>	<u>39,277,214</u>
流動資產			
發展中物業		31,897,139	28,101,140
持作出售已落成物業		5,740,030	3,242,502
貿易應收款項	10	476,852	401,785
預付款項、其他應收款項及其他資產		8,692,031	4,855,783
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		649,079	642,440
應收關連方款項		4,602,824	4,009,493
預付稅項		1,175,436	987,603
受限制現金		3,990,308	4,409,592
已抵押存款		168,457	47,909
現金及現金等價物		19,338,221	15,515,314
流動資產總額		<u>76,730,377</u>	<u>62,213,561</u>
流動負債			
貿易應付款項及票據	11	12,598,400	8,347,133
其他應付款項及應計費用		16,866,938	9,929,465
合同負債		23,782,669	21,539,926
計息銀行及其他貸款		9,169,169	10,537,381
金融衍生工具		11,212	26,739
應付關連方款項		4,560,900	1,246,015
應付稅項		2,708,150	2,599,736
流動負債總額		<u>69,697,438</u>	<u>54,226,395</u>
流動資產淨值		<u>7,032,939</u>	<u>7,987,166</u>
總資產減流動負債		<u>60,224,124</u>	<u>47,264,380</u>

綜合財務狀況表(續)
二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	12,220,046	9,594,620
優先票據及境內債券	18,965,717	13,205,644
租賃負債	176,486	-
遞延稅項負債	3,331,977	2,279,297
大修撥備	52,696	45,412
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	34,746,922	25,124,973
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	25,477,202	22,139,407
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	356,466	353,077
儲備	16,362,555	15,129,109
	<hr/>	<hr/>
永久資本工具	16,719,021	15,482,186
非控股權益	700,000	700,000
	8,058,181	5,957,221
	<hr/>	<hr/>
權益總額	25,477,202	22,139,407
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）公開買賣。本集團的主要業務於下列附註3內描述。

本集團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號中期財務報告以及香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16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全年綜合財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表一併閱覽。

除了採納下文附註2之新訂及經修訂的香港財務報告準則外，編製本未經審核中期簡明綜合財務報表時所採納的會計政策及編製基準，與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表所用者一致，並已遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

除投資物業、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生工具按公允值計量外，未經審核中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製。除另有註明外，該等未經審核中期簡明綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期之未經審核中期簡明綜合財務報表全面評估首次採納下列與本集團相關的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修改、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂

除香港財務報告準則第16號租賃及香港會計準則第28號(修訂)於聯營公司及合營公司之長期權益外，其他修訂及詮釋皆是就二零一九年首次應用，但對未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

新訂及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何影響。

本集團使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據此方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留溢利期初餘額的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號報告。

新租賃定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定為租賃之合同。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

於包含租賃部分的合同開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合同中的對價分配予各個租賃及非租賃部分。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有物業的租賃合同。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟短期租賃(按相關資產類別選擇)的選擇性豁免除外。本集團已選擇不就於開始日期之租期為十二個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法確認與該等租賃相關的租賃付款。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現後予以確認。租賃負債的流動部分計入其他應付款項及應計費用，而租賃負債的非流動部分則於綜合財務狀況表內單獨披露。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並按與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項金額作出調整後予以確認。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估並計入物業及設備及發展中物業(如適用)。

就先前計入投資物業及按公允值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及／或資本增值)而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業。彼等繼續應用香港會計準則第40號按公允值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘租約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期
- 對具有相似特徵的租賃組合使用單一貼現率

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	
物業及設備	49,885
投資物業	28,760
預付土地租金	(5,028,066)
發展中物業	<u>5,028,066</u>
總資產	<u><u>78,645</u></u>
流動負債	
其他應付款項及應計費用	<u>18,657</u>
非流動負債	
租賃負債	<u>59,988</u>
總負債	<u><u>78,645</u></u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	62,599
於二零一九年一月一日的加權平均遞增借款利率	<u>8%</u>
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	51,134
減：與短期租賃及剩餘租賃期在二零一九年十二月三十一日或之前結束的租賃有關的承擔	(14,156)
加：於二零一八年十二月三十一日未確認的可選延長租期租賃款項現值	<u>41,667</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u><u>78,645</u></u>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表所披露的租賃會計政策將於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為發展中物業持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團的「發展中物業」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。當使用權資產符合投資物業的定義，其計入投資物業。相應使用權資產根據本集團「投資物業」政策初步按成本計量，其後按公允值計量。

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

本集團於開始日期將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃(即租期開始日期起12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)。短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

- (b) 香港會計準則第28號(修訂)釐清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括就此應用權益法於聯營公司或合營公司之長期權益，而不包括實質上構成於該聯營公司或合營公司之淨投資一部分之長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號下之減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營公司之虧損及於聯營公司或合營公司之淨投資減值而言，香港會計準則第28號繼而應用於淨投資(包括長期權益)。於二零一九年一月一日採納該等修訂後，本集團評估其於聯營公司及合營公司的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營公司的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團未經審核中期簡明綜合財務報表並無任何影響。

3. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、土地開發及項目管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務乃按一個經營分部進行監控及以項目為基準進行資源分配及表現評估。就財務報告而言，物業管理分部、土地開發分部及項目管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產佔本集團綜合收益、綜合溢利及綜合資產不足10%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於下文附註4。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中華人民共和國(「中國」)的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

期內，概無與單一名外部客戶進行交易的收入佔本集團總收益10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	10,066,254	9,133,627
物業管理費	159,177	142,650
項目管理收入	64,006	63,409
其他來源途徑的收益		
租金收入總額	133,392	75,077
	<u>10,422,829</u>	<u>9,414,763</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	81,724	24,259
出售物業及設備項目收益淨額	76	10,179
按公允值計量且其變動計入金融資產的公允值收益淨額	-	2,440
非對沖金融衍生工具公允值收益	15,300	48,936
視同收購附屬公司收益	-	3,182
議價收購的收益	563,844	-
出售一間合營公司的收益	14,046	-
其他	84,806	44,376
	<u>759,796</u>	<u>133,372</u>

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款、優先票據及境內債券利息	1,406,794	911,125
租賃負債的利息	9,924	-
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,208	1,893
	<u>1,418,926</u>	<u>913,018</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(1,152,053)	(654,294)
減：資本化的利息		
	<u>266,873</u>	<u>258,724</u>

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	7,295,841	6,159,379
已提供服務成本	116,325	213,350
物業及設備的折舊	28,030	12,240
使用權資產的折舊	30,036	-
預付土地租金攤銷	-	6,577
無形資產攤銷	83	83
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	389,591	251,942
股權結算購股權開支	71,048	6,464
退休金計劃供款	92,335	47,894
減：資本化的金額	(174,382)	(132,251)
	<u>378,592</u>	<u>174,049</u>
匯兌差額淨額	18,313	62,616
非對沖金融衍生工具公允值收益	(15,300)	(48,936)
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允值變動虧損／(收益)淨額	18,536	(2,440)
出售物業及設備項目收益淨額	(76)	(10,179)
出售一個投資物業虧損	-	8,230
	<u>18,536</u>	<u>(2,440)</u>

7. 稅項開支

由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	685,072	620,088
中國土地增值稅	188,147	420,352
過往年度撥備不足之淨額：		
中國內地	18,176	40,266
	<u>891,395</u>	<u>1,080,706</u>
遞延	156,221	82,789
期內稅項開支總額	<u>1,047,616</u>	<u>1,163,495</u>

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) 人民幣千元
中期一每股普通股港幣10分 (截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣7分)	<u>362,770</u>	<u>225,993</u>

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利及期內已發行普通股共4,123,576,711股(截至二零一八年六月三十日止六個月：3,823,840,000股)之加權平均數計算。

每股攤薄盈利金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數計算。而計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股數目及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作獲行使成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	<u>1,916,809</u>	<u>2,020,225</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
股份		
用作計算每股基本盈利之期內已發行普通股之加權平均數	4,123,576,711	3,823,840,000
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>77,151,142</u>	<u>113,952,564</u>
用作計算每股攤薄盈利之期內已發行普通股之加權平均數	<u>4,200,727,853</u>	<u>3,937,792,564</u>

10. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

有關物業的代價由買方按照相關買賣協議的條款支付。本集團在租賃投資物業及提供物業管理服務前，一般要求客戶每月／每季提前付款。本集團一般向投資物業承租人授予三個月的免租期，主要客戶可延長至最多六個月。

由於本集團的貿易應收款項的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等貿易應收款項結餘持有任何抵押品或實施其他加強信貸措施。所有貿易應收款項均為免息。

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收入確認時點及發票日期計算)如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	469,866	393,387
91日至180日	91	287
181日至365日	-	9
365日以上	6,895	8,102
	<u>476,852</u>	<u>401,785</u>

11. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	12,403,220	8,208,575
一年以上	195,180	138,558
	<u>12,598,400</u>	<u>8,347,133</u>

貿易應付款項及票據為免息及普遍須於一年內或按要求償還。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一九年上半年，中央政府對房地產市場再次強調「房住不炒」及「一城一策」的大方向，各地方政府根據自身市場變化調整其調控政策，確保房地產市場平穩健康發展。在貨幣政策方面，中國人民銀行採取寬鬆貨幣政策刺激經濟增長，其中包括下調金融機構存款準備金率，長遠而言房地產行業顯然從中受益。而各大城市有機會局部或全面取消落戶限制，為新一輪二線及強三線城市的需求帶來憧憬。二零一九年上半年，重點城市房地產市場從谷底回升，雖然回暖並不穩定，但銷售額同比仍然有所增長。根據國家統計局數據顯示。二零一九年上半年，商品房銷售額約為人民幣70,698億元，增長5.6%，其中住宅銷售額增長8.4%。全國商品房銷售面積約7.58億平方米，同比下降1.8%，其中住宅銷售面積下降1.0%。

業務回顧

合同銷售

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額達約人民幣370.28億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣201.33億元，合同銷售面積約297萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約126萬平方米，按年分別上升約77.9%及80.3%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣12,481元。本集團在銷售策略方面積極做出調整以應對房地產市場所經歷的波動。本集團採用靈活的銷售策略，以加速去化、回籠資金為目標；並在不同的二線及強三、四線城市選擇最佳時機推出新盤，以保持本集團的增長動力。

二零一九年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過100個項目處於在售狀態，分佈在32個城市，主要集中在二線及強三線城市。其中，20個為本年度所推出的新項目，詳細列示如下：

城市	項目名稱
北京	天瑞宸章
天津	宸景灣
天津	藝英里
重慶	雲璟
重慶	閱璟山
重慶	觀山御璟
南京	璟閱
南京	時代天樾
杭州	合景府
無錫	雍華府
廈門	中央公園
昆明	雲谷小鎮
臨汾	中駿國際社區五期
嘉興	星翰城
泉州	世紀公館
徐州	壹號街區
徐州	柏景灣
連雲港	雍景灣
漳州	雲景里
商丘	麗景府

期內，本集團及其合營公司及聯營公司物業合同銷售情況如下：

按城市劃分

城市	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
北京	71,833	4,065	11.0
深圳	56,388	1,870	5.1
重慶	588,303	5,173	14.0
天津	116,181	1,971	5.3
南京	131,936	2,388	6.4
杭州	113,406	1,813	4.9
濟南	108,168	1,443	3.9
嘉興	204,500	3,242	8.8
泉州	353,327	2,848	7.7
徐州	270,183	2,321	6.3
惠州	126,048	1,467	3.9
其他	826,417	8,427	22.7
合計	2,966,690	37,028	100.0

由於本集團所新進的城市，特別是重慶、嘉興及徐州發展越趨成熟，開始為集團帶來出色的銷售表現。實現合同銷售金額分別約人民幣51.73億元、人民幣32.42億元及人民幣23.21億元。此外，本公司的一線城市也取得不俗的銷售成績，包括北京及深圳，佔期內總合同銷售金額分別為11.0%及5.1%。

按區域劃分

區域	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
環渤海經濟圈	439,496	8,534	23.0
海峽西岸經濟圈	585,434	5,105	13.8
長三角經濟圈	1,005,972	13,628	36.8
中西部地區	735,013	5,982	16.2
粵港澳大灣區	200,775	3,779	10.2
合計	2,966,690	37,028	100.0

自集團總部遷到上海後，本集團持續深耕長三角經濟圈，此區域成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，佔36.8%，同比增長3.8倍，達人民幣136.28億元。而環渤海經濟圈的合作銷售金額佔比則跟隨其後，佔23.0%，達人民幣85.34億元；而中西部地區的合作銷售金額則佔16.2%，同比增長30倍，達人民幣59.82億元。

按城市級別劃分

城市級別	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	138,954	6,453	17.5
二線城市	1,296,917	15,529	41.9
三、四線城市	1,530,819	15,046	40.6
合計	2,966,690	37,028	100.0

從城市級別分析，本集團繼續加大二線城市及強三線城市的推盤，合同銷售金額繼續創新高，分別貢獻41.9%及40.6%。銷情非常理想，二線及三、四線城市同比分別增長98.1%及65.4%，分別達人民幣155.29億元及人民幣150.46億元。

確認物業銷售收入

期內，本集團確認物業銷售收入約人民幣100.66億元，實現交付的物業面積943,545平方米，同比分別增長10.2%及64.5%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣10,669元。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認 物業銷售 收入百分比 (%)
北京	34,570	1,972	19.5
泉州	285,459	3,249	32.3
臨汾	111,508	747	7.4
天津	140,320	1,397	13.9
重慶	150,610	905	9.0
漳州	58,763	549	5.5
其他	162,315	1,247	12.4
合計	943,545	10,066	100.0

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認 物業銷售 收入百分比 (%)
環渤海經濟圈	323,214	4,659	46.3
海峽西岸經濟圈	363,932	3,950	39.2
中西部地區	255,662	1,428	14.2
長三角經濟圈	737	29	0.3
合計	943,545	10,066	100.0

按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入佔 (人民幣百萬元)	確認 物業銷售 收入百分比 (%)
一線城市	34,968	1,998	19.8
二線城市	338,061	2,955	29.4
三、四線城市	570,516	5,113	50.8
合計	943,545	10,066	100.0

土地儲備

期內，本集團繼續通過「區域聚焦，多業態發展」的戰略佈局，重點佈局長三經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區、中西部地區及海峽西岸經濟圈，戰略聚焦一線及核心二線城市，並彈性進入強三線城市。

在中央政府調控的大環境下，自二零一八年第三季度起，房地產市場價格開始回落，土地市場開始出現流拍，本集團也開始停止買地，儲備更多資金。於二零一八年十二月，本集團抓緊土地價格較低時機，重投土地市場，自二零一八年十二月至二零一九年二月期間，本集團從土地市場積極購買土地，這批土地具備更大的盈利空間。二零一九年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司積極擴展土地儲備合共新增27個項目，分佈在19個城市，其中包括北京、天津、重慶、杭州、濟南、南昌、佛山及昆明等城市。總土地成本約為人民幣240.34億元(本集團應佔土地成本約為人民幣144.38億元)。地上總可建面積約為527萬平方米。

新增土地詳情如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海經濟圈						
北京	天峰	住宅及商業	133,434	1,600	11,991	50%
天津	宸景灣	住宅	70,712	732	10,352	95%
天津	悅景灣	住宅	58,006	577	9,947	33%
天津	皓景灣	住宅	51,784	262	5,067	42%
天津	天寰	住宅	73,822	770	10,430	50%
濟南	雍景府	住宅	132,915	474	3,566	95%
濟南	天譽	住宅及商業	422,671	3,248	7,684	50%
長三角經濟圈						
杭州	杭州項目(彭埠)	住宅及商業	93,121	1,595	17,128	33%
杭州	杭州項目(臨安)	住宅	53,249	465	8,732	25%
蘇州	天蒼	住宅及商業	170,351	2,061	12,098	91%
南通	雍景灣	住宅	162,307	47	288	55%
徐州	匯景城一期	住宅	326,270	783	2,400	46%
徐州	匯景城二期	住宅	198,164	476	2,400	46%
嘉興	柏景灣	住宅、辦公樓及商業	121,563	359	2,957	100%
義烏	義烏項目	住宅及商業	198,736	1,610	8,101	33%
海峽西岸經濟圈						
南昌	雍景城	住宅及商業	559,224	1,807	3,231	100%
泉州	雲景府	住宅及商業	145,863	420	2,879	90%
泉州	璟峰	住宅及商業	376,376	645	1,714	50%
漳州	雍景府	住宅及商業	70,260	354	5,038	80%
莆田	柏景灣	住宅及商業	224,000	506	2,259	100%
粵港澳大灣區						
佛山	金域西江	住宅及商業	187,591	617	3,290	48%
惠州	匯景灣	住宅及商業	137,029	380	2,773	48%
汕尾	時代名都	住宅及商業	348,287	463	1,329	100%
中西部地區						
重慶	璟頌	住宅	249,111	1,045	4,196	50%
重慶	重慶項目	住宅	164,310	905	5,508	51%
昆明	天譽	住宅及商業	440,780	1,739	3,945	50%
洛陽	洛陽項目	住宅	104,192	94	900	80%
			<u>5,274,128</u>	<u>24,034</u>	<u>4,557</u>	

於二零一九年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司共有土地儲備總規劃建築面積為2,901萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為1,632萬平方米)，分佈於37個城市。從區域分佈分析，本集團及其合營公司及聯營公司於長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈、粵港澳大灣區及中西部地區的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)39.8%、25.4%、16.0%、5.6%及13.2%。從城市級別角度考慮，本集團及其合營公司及聯營公司位於一線城市、二線城市及三、四線城市的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)12.4%、65.3%及22.3%。

債務管理

二零一八年，對於房地產企業是融資比較困難的一年。踏入二零一九年，整體融資環境大幅改善。本公司掌握合適時機，於二零一九年一月初發行本金額5億美元，票息率8.75%，於二零二一年到期的兩年期優先票據；於二零一九年四月初發行本金額3.5億美元，票息率7.375%，於二零二四年到期的五年期優先票據；並於二零一九年七月初發行本金額5億美元，票息率7.25%，於二零二三年到期的3.75年期優先票據，所得款項大部份用於贖回二零二零年七月到期的10%優先票據。

通過上述的境外融資，本集團可儲備更多資金作為日後企業發展之用。另一方面，本集團也成功優化債務結構，成功延長債務年期。於二零一九年六月三十日，短期債務只佔總債務的22.7%；而短期債務只佔現金及銀行存款結餘39.0%，證明本集團資金流動性非常充裕。受到二零一八年整體融資環境的影響，二零一九年上半年的平均融資成本從去年同期的6.4%微升至6.7%。

展望

二零一九年下半年，面對中國經濟的不確定性及中美貿易糾紛的背景下，中國經濟下行的風險將會增加。為了刺激經濟增長，中央政府將採取積極的財政政策和穩健的貨幣政策。與此同時，監管機構會繼續監控房地產金融風險，防止違規資金流入房地產領域。為了促使房地產市場平穩運行，「因城施政」及「一城一策」將會是二零一九年下半年的主旋律。

二零一九年下半年，本公司預計熱點城市的土地供應將進一步增加，而在房地產資金監控趨嚴的情況下，土地市場的價格將更具投資價值。本集團將抓緊機會主要在二線及強三線城市增加土地儲備，為未來的可售資源做好準備。

本公司預期二零一九年下半年房地產銷售將保持平穩，本集團將把握市場時機適時推售新盤，加快資金回籠及資產周轉率，使利潤最大化。在本集團龐大且均衡的可售資源下，本公司有信心完成年初訂立的合同銷售目標人民幣700億元。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入、物業管理費及項目管理收入。

收益由二零一八年上半年的約人民幣9,414,763,000元上升10.7%至二零一九年上半年的約人民幣10,422,829,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一八年上半年的約人民幣9,133,627,000元上升10.2%至二零一九年上半年的約人民幣10,066,254,000元。交房面積由二零一八年上半年的573,739平方米大幅增加64.5%至二零一九年上半年的943,545平方米。平均銷售單價由二零一八年上半年的每平方米人民幣15,919元下降至二零一九年上半年的每平方米人民幣10,669元。

- 租金收入

租金收入由二零一八年上半年的約人民幣75,077,000元大幅上升77.7%至二零一九年上半年的約人民幣133,392,000元，主要由於位於上海中駿廣場辦公樓及南安世界城購物商場的租金貢獻所致。

- 物業管理費

物業管理費由二零一八年上半年的約人民幣142,650,000元上升11.6%至二零一九年上半年的約人民幣159,177,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

- 項目管理收入

項目管理收入由二零一八年上半年的約人民幣63,409,000元上升0.9%至二零一九年上半年的約人民幣64,006,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給合營公司所致。

毛利

毛利由二零一八年上半年的約人民幣3,041,951,000元減少1.0%至二零一九年上半年的約人民幣3,010,580,000元。毛利率則由二零一八年上半年的32.3%下降至二零一九年上半年的28.9%。毛利率下降主要是限價政策影響項目平均銷售單價。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一八年上半年的約人民幣327,419,000元大幅增加123.6%至二零一九年上半年的約人民幣732,250,000元。期內投資物業公允值收益增加主要是由於上海中駿廣場的辦公樓及若干長租公寓升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一八年上半年的約人民幣135,669,000元大幅增加70.5%至二零一九年上半年的約人民幣231,294,000元。銷售及營銷開支增加主要是期內在售項目數目大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零一八年上半年的約人民幣424,503,000元大幅增加48.1%至二零一九年上半年的約人民幣628,687,000元。行政開支的增加主要是由於二零一九年上半年包括了股權結算購股權開支約人民幣71,048,000元及管理人員成本增加以應付業務擴張所致。

財務費用

財務費用由二零一八年上半年的約人民幣258,724,000元增加3.1%至二零一九年上半年的約人民幣266,873,000元。財務費用的產生主要是由於若干資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於銀行及其他貸款(包括優先票據及境內債券)有所上升，利息總額則由二零一八年上半年的約人民幣913,018,000元大幅增加55.4%至二零一九年上半年的約人民幣1,418,926,000元。

應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利及虧損由二零一八年上半年溢利約人民幣552,716,000元轉變為二零一九年上半年虧損約人民幣117,468,000元。該虧損主要由於期內合營公司在建項目所產生的經營費用。

稅項開支

稅項開支由二零一八年上半年的約人民幣1,163,495,000元減少10.0%至二零一九年上半年的約人民幣1,047,616,000元。稅項開支減少主要由於交房項目毛利潤下降以致企業所得稅及土地增值稅撥備減少所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一八年上半年的約人民幣2,020,225,000元減少5.1%至二零一九年上半年的約人民幣1,916,809,000元。二零一九年上半年的每股基本盈利為約人民幣46.5分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一八年上半年的約人民幣1,197,578,000元增加28.9%至二零一九年上半年的約人民幣1,543,997,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	19,575,878	16,880,927
港元	743,531	1,902,693
美元	3,177,577	1,189,195
現金及銀行存款結餘	<u>23,496,986</u>	<u>19,972,815</u>

根據中國有關法例及法規，本集團若干物業開發公司須將若干數額的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為有關物業開發的保證。另外，本集團亦將若干存款存於境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零一九年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣3,990,308,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,409,592,000元)和約人民幣168,457,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣47,909,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	9,169,169	10,537,381
第二年	6,062,036	2,977,463
第三至五年(包括首尾兩年)	5,012,643	6,358,405
長於五年	1,145,367	258,752
	<u>21,389,215</u>	<u>20,132,001</u>
優先票據及境內債券：		
第二年	13,235,115	5,791,736
第三至五年(包括首尾兩年)	5,730,602	7,413,908
	<u>18,965,717</u>	<u>13,205,644</u>
貸款總額	<u>40,354,932</u>	<u>33,337,645</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	18,043,182	15,060,183
港元	3,285,580	2,737,042
美元	60,453	2,334,776
	<u>21,389,215</u>	<u>20,132,001</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,432,508	3,428,726
美元	15,533,209	9,776,918
	<u>18,965,717</u>	<u>13,205,644</u>
貸款總額	<u>40,354,932</u>	<u>33,337,645</u>

於二零一九年六月三十日，約人民幣18,236,607,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣15,060,183,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣45,750,057,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣36,950,279,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一五年七月發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)、於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的5億美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)、於二零一八年四月發行於二零二一年到期的6億美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)、於二零一九年一月發行於二零二一年到期的5億美元8.75%優先票據(「二零一九年一月優先票據」)、於二零一九年四月發行於二零二四年到期的3.5億美元7.375%優先票據(「二零一九年四月優先票據」)及約人民幣2,809,720,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,833,471,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一九年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣8,235,565,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣5,915,320,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一五年優先票據、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣1,974,058,000元經調整票息率7.6%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣1,470,200,000元經調整票息率7.6%境內公司債券均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券扣除現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款)除以權益總額計算。於二零一九年六月三十日，淨負債比率為66.2%(二零一八年十二月三十一日：60.4%)。

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。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一九年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他貸款、金融衍生工具、二零一五年優先票據，二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據及二零一九年四月優先票據外，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。

本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合同以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一九年六月三十日，本集團已訂立合同總值為2.2億美元的封頂貨幣互換掉期合同。除於上述披露外，於二零一九年六月三十日本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

企業管治

截至二零一九年六月三十日止的六個月，除於下文所披露之外，本公司及董事會一直嚴格遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》（「守則」）的守則條文。

根據守則第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。回顧期內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。董事會相信，由同一名人士擔任本公司主席兼行政總裁在業務快速發展階段有利於公司業務計劃及決策的貫徹一致。

審核委員會及審閱財務報表

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。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三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。

審核委員會主席丁良輝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。

回顧期內，審核委員會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二零一九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。

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，於回顧期內，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，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議向於二零一九年九月十二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣10分(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣7分)。中期股息將於二零一九年十月四日或前後支付予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一九年九月十二日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續，而且概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格收取截至二零一九年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零一九年九月十一日(星期三)下午四時三十分前提交本公司香港證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

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-re.com)及香港聯交所的網站(www.hkexnews.hk)發佈。本集團按上市規則規定，所有與二零一九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香港聯交所的網站刊發。

承董事會命
中駿集團控股有限公司
黃朝陽
主席

香港，二零一九年八月二十一日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、黃攸權先生及黃倫先生，及獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。