

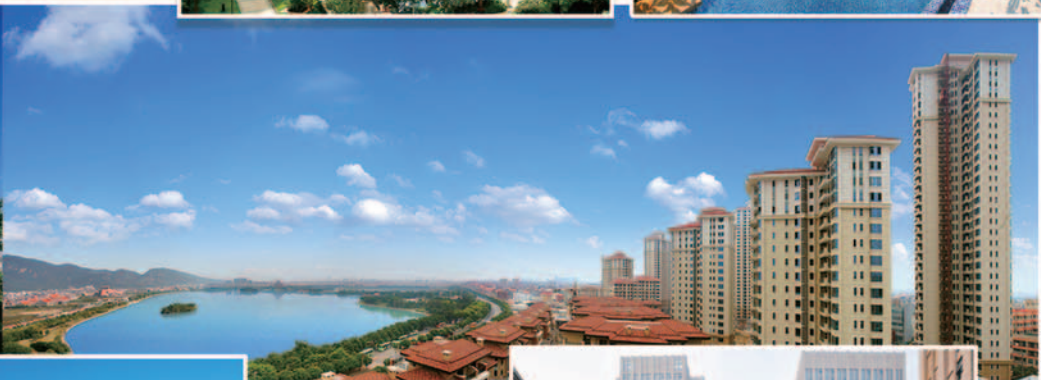


CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED

中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1966



中期報告 2010

目錄

	頁次
1. 公司資料	2
2. 公司簡介	4
3. 管理層討論與分析	5
4. 權益披露	13
5. 其他資料	15
6. 綜合全面收益表	16
7. 綜合財務狀況表	18
8. 綜合權益變動表	20
9. 簡明綜合現金流量表	21
10. 簡明綜合財務報表附註	22

董事

執行董事

黃朝陽先生(主席)
陳元來先生(副主席)
鄭曉樂先生(副主席)
李維先生

非執行董事

馮家彬先生

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生(主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

黃朝陽先生(主席)
丁良輝先生
戴亦一先生

提名委員會

鄭曉樂先生(主席)
李維先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港法律方面：
趙不渝馬國強律師事務所

合規顧問

信達國際融資有限公司

開曼群島註冊辦事處

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

公司資料

主要營業地點及中國總辦事處

中國福建省廈門高崎南五路208號
中駿集團大廈(361006)

香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

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

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國農業銀行
中國建設銀行

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 592 5721 855

股票代號

香港聯交所：1966.HK

公司網址

www.sce-re.com

中駿置業控股有限公司（「中駿置業」）成立於一九九六年，主要業務包括投資控股、房地產開發、物業投資及物業管理等。通過多年的發展，中駿置業已在行業內樹立起良好的品牌形象，多次獲得「中國房地產百強企業」及「中國房地產百強之星」等榮譽及稱號。

依託中駿集團多元化經營的實力優勢，中駿置業以廈門總部為基地，實施以海峽西岸經濟區、珠江三角洲經濟區和環渤海經濟區為主導的全國化發展戰略。於二零一零年六月三十日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總規劃建築面積合共約857萬平方米土地儲備，分佈在福建、深圳、北京、山西、遼寧等地。

於二零一零年二月五日，中駿置業在香港聯合交易所有限公司主板掛牌上市。中駿置業將充分利用香港上市搭建的國際資本平台，實施更加穩健的財務發展策略。同時，在未來的發展中，中駿置業將一如既往地重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，為股東創造最大的價值、為行業及社會做出更大的貢獻。

管理層討論與分析

中駿置業控股有限公司(簡稱「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核的綜合業績。

市場回顧

二零零九年，中國房地產市場全面復蘇，商品住宅成交量持續擴大，商品住宅價格一路攀升，已經超過了二零零七年的峰值水平。二零一零年第一季度中國房地產市場延續了二零零九年的增長勢頭，房地產投資也出現了大幅增長。

然而，房地產市場過熱的跡象引起了中國中央政府的高度關注。為了促進房地產市場平穩健康發展，中國中央政府出台了多項房地產市場宏觀調控措施。二零一零年一月十日，國務院發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，二零一零年四月十七日，國務院發佈了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，中央政府對房地產市場的調控力度逐步加大。隨即，各地方政府也頒佈了相關的房地產調控措施和實施細則。以上調控措施導致中國商品住宅成交量自二零一零年五月份開始大幅下滑，商品住宅價格也出現了鬆動跡象。

中央政府對房地產市場的宏觀調控逐步加強，房地產市場亦面臨著新一輪的調整。在不甚理想的市場環境中，本集團繼續積極應對，通過審慎穩健的經營策略，在二零一零年上半年完成了令人滿意的業績表現。

業務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團的已出售並已交付的銷售面積為142,829平方米，較二零零九年同期的19,962平方米增長616%；貢獻收入達人民幣2,062,235,000元，較二零零九年同期的人民幣504,308,000元增長309%。由於所交付物業組合與去年上半年有所不同，使得期內所交付物業的平均售價下跌43%至每平方米人民幣14,438元。母公司擁有人應佔核心溢利由二零零九年上半年的人民幣124,757,000元增加386%至二零一零年上半年的人民幣606,844,000元。

二零一零年上半年，面對中國房地產市場宏觀調控政策的影響，本集團業務仍實現了平穩推進。報告期內，本集團一共有4個項目處於在售階段，其中有2個項目為期內推售的新盤。位於泉州的四季康城一期於二零一零年二月七日開盤，當日銷售400餘套，實現合同銷售金額約人民幣1.5億元；而位於泉州市城東片區的財富中心一期裕景灣項目於二零一零年五月八日入市，所推房源亦於當日幾近認購完畢。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售面積為193,379平方米，較去年同期錄得118%的增長；實現合同銷售收入為人民幣12.28億元，較去年同期實現51%的增長。於二零一零年六月三十日，已簽約但未確認為銷售收入的合同銷售金額及合同銷售面積分別為人民幣24億元及356,000平方米。

於二零一零年六月三十日，本集團連同共同控制實體一共擁有8個項目處於不同建設階段，於報告期內均進展順利。這8個在建項目的總建築面積合共1,188,931平方米。詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	建築面積 (平方米)	公司權益 (%)
財富中心•裕景灣	泉州	住宅及商業	300,398	58
西湖一號	泉州	住宅及商業	198,782	100
藍灣上城	泉州	住宅及商業	105,623	51
四季康城一期(1-8號樓)	泉州	住宅及商業	60,063	100
四季康城一期(9-17號樓)	泉州	住宅及商業	152,634	100
藍灣半島一期	泉州	住宅及商業	141,213	100
紫湖國際高爾夫別墅一期	泉州	低密度住宅	62,217	49
天峰	廈門	精裝修住宅	85,192	60
中駿國際社區一期	臨汾	住宅及商業	82,809	80
合計			1,188,931	

在土地儲備方面，於二零一零年六月三十日，本集團連同共同控制實體和聯營公司擁有總規劃建築面積合計約8,570,000平方米(集團權益面積合計約6,170,000平方米)，其中已簽訂框架協議但尚未完成公開投標程序的規劃建築面積合計約1,450,000平方米。期內新增的土地儲備約2,150,000平方米。

市場展望

二零一零年上半年出台的房地產市場宏觀調控措施必將繼續影響下半年的房地產市場。從二零一零年五月份開始，市場成交量出現了萎縮，隨著下半年市場供應量的增加，下半年房地產企業的銷售壓力會逐步增大。由於本集團大部份土地儲備位於二、三線城市，此類城市擁有較強的自住需求，因此我們有理由相信集團受到宏觀調控的影響較小。另外，我們堅信，中央政府宏觀調控政策的目的是在於引導房地產行業健康穩定發展。隨著中國經濟的高速發展，城市化進程將持續加快，相信未來10年至20年內中國將會釋放大量的住房剛性需求，房地產市場的發展前景依然樂觀。

管理層討論與分析

二零一零年下半年，本集團將繼續保持審慎發展的態度，計劃新開工項目5個，總規劃建築面積為871,669平方米；預計竣工項目3個，總建築面積為364,468平方米。另外，本集團連同共同控制實體於下半年將會有4個新盤開售，可售面積為314,915平方米。我們堅信，今年的努力會為本集團二零一一年及未來發展奠定堅實基礎。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售、租金收入及物業管理收入。

於二零一零年上半年，收入由二零零九年同期的人民幣511,908,000元增長308%至人民幣2,090,464,000元。此乃由於期內物業銷售、租金收入及物業管理收入均錄得大幅增長所致。

物業銷售

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業銷售收入達人民幣2,062,235,000元，較二零零九年同期的人民幣504,308,000元增長309%。此乃由於交房面積由二零零九年上半年的19,962平方米增加至二零一零年上半年的142,829平方米。

租金收入

截至二零一零年六月三十日止六個月，租金收入為人民幣17,156,000元，較二零零九年同期的人民幣4,005,000元增長328%。主要由於期內北京世界城零售商舖出租面積增多所致。

物業管理費

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業管理收入達人民幣11,073,000元，較二零零九年同期的人民幣3,595,000元增長208%。此乃由於管理的物業數目及面積增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零零九年上半年的人民幣271,000,000元增加298%至二零一零年上半年的人民幣1,077,621,000元。銷售成本增加的主要原因是上半年交房面積增加所致。

毛利

毛利由二零零九年上半年的人民幣240,908,000元上升320%至二零一零年上半年的人民幣1,012,843,000元。毛利的上升是由於交房面積增多所致。毛利率由二零零九年同期的47%微升至二零一零年上半年的48%。

投資物業公允值變動

投資物業公允值變動由二零零九年上半年的人民幣222,836,000元減少96%至二零一零年上半年的人民幣8,000,000元。投資物業公允值收益大幅減少主要是由於二零一零年上半年投資物業市場價值保持平穩。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零零九年上半年的人民幣9,342,000元增加416%至二零一零年上半年的人民幣48,213,000元。銷售及營銷開支增加主要是由於預售項目的推廣費增多所致。

行政開支

行政開支由二零零九年上半年的人民幣27,325,000元增加212%至二零一零年上半年的人民幣85,298,000元。行政開支增加主要是增聘管理人員以應付業務擴張的需要及預付土地租金攤銷增加所致。

應佔共同控制實體及聯營公司溢利

應佔共同控制實體及聯營公司的溢利由二零零九年上半年的人民幣527,000元增加224倍至二零一零年上半年的人民幣118,595,000元。溢利大幅增加主要是由於共同控制實體及聯營公司交房面積大幅增加所致。

稅項開支

稅項開支是由二零零九年上半年的人民幣144,508,000元增加190%至二零一零年上半年的人民幣419,076,000元。稅項開支的增加是由於二零一零年上半年所確認的物業銷售收入大幅增多使得企業所得稅及土地增值稅增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零零九年上半年的人民幣291,884,000元增加110%至二零一零年上半年的人民幣612,844,000元。母公司擁有人應佔溢利增加主要是由於二零一零年上半年物業銷售淨利潤增加所致。

管理層討論與分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額為人民幣1,335,032,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣604,805,000元)。其中人民幣1,170,989,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣482,982,000元)以人民幣計值、人民幣163,494,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣44,073,000元)以港元計值及人民幣549,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣77,750,000元)以美元計值。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為銀行的擔保金。於二零一零年六月三十日，受限制現金的金額人民幣109,369,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣115,325,000元)。

借款及資產抵押

於二零一零年六月三十日，計息銀行貸款總額人民幣2,328,148,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,106,065,000元)。其中人民幣728,062,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣567,037,000元)須於一年內償還，人民幣34,513,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣360,330,000元)須於第二年償還，人民幣1,555,929,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,171,059,000元)須於三年至五年內償還，人民幣9,644,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣7,639,000元)須於五年之後償還。

於二零一零年六月三十日，人民幣2,284,613,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,106,065,000元)的銀行貸款乃以本集團賬面總值約為人民幣5,337,027,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣4,412,427,000元)的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業以及持作出售已落成物業作抵押。其餘人民幣43,535,000元(二零零九年十二月三十一日：無)的銀行貸款乃以本集團若干附屬公司的全部股權作為抵押。

除於二零一零年六月三十日的若干有抵押銀行貸款人民幣51,665,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣8,378,000元)以港幣計值外，本集團全部有抵押銀行貸款均以人民幣計值。

除於二零一零年六月三十日的若干短期銀行貸款人民幣445,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣545,000,000元)按固定利率計息外，所有其他銀行貸款均按浮動利率計息。本集團的銀行貸款的賬面金額與其公允值相若。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(計息銀行貸款扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一零年六月三十日，淨負債比率為23%(二零零九年十二月三十一日：65%)。二零一零年六月三十日的淨負債比率下降主要是本公司首次公開發售時發行新股籌集的所得款及預售項目資金回籠所致。

匯率波動風險

本集團大部分收入與開支均以人民幣計值，所以人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。因此，於回顧期內，我們並無訂立任何對沖交易。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	1,062,994	879,213

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	341,789	339,245
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	26,880	27,867

管理層討論與分析

資本承擔

於二零一零年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 發展中物業、持作出售已落成物業、土地使用權及在中國 大陸興建業主自用物業的資本開支	1,786,060	1,332,476

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(並未納入上文)如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 共同控制實體發展中物業的資本開支	82,696	9,564

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團聘用合共535名僱員。僱員成本總額約為人民幣33,700,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣11,800,000元)。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。

所得款項用途

本公司股份於二零一零年二月五日在香港聯合交易所有限公司上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項（扣除相關發行開支後）約為15億港元（人民幣13.22億元）。該等所得款項淨額使用情況如下：

	截至二零一零年 六月三十日	
	集資金額	已使用金額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
土地出讓金	661	571
發展現有物業項目	529	91
一般營運資金	132	—
合計	1,322	662

權益披露

董事及主要行政人員於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部份(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	股份權益		所持股份數目	佔本公司 發行股本 的概約百分比
	個人權益	受控制法團權益		
黃朝陽先生(「黃先生」)	1,000,000	1,640,000,000 (附註1)	1,641,000,000	57.5
陳元來先生(「陳先生」)	—	120,000,000 (附註2)	120,000,000	4.2
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	—	120,000,000 (附註3)	120,000,000	4.2
馮家彬先生(「馮先生」)	—	14,000,000 (附註4)	14,000,000	0.5

附註1：該1,640,000,000股股份以新昇控股有限公司(「新昇」)名義登記。黃先生持有新昇的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有新昇持有的1,640,000,000股股份。

附註2：該120,000,000股股份以晉貿控股有限公司名義登記。陳先生持有晉貿控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有晉貿控股有限公司持有的120,000,000股股份。

附註3：該120,000,000股股份以富基控股有限公司名義登記。鄭先生持有富基控股有限公司的全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例被視為擁有富基控股有限公司持有的120,000,000股股份。

附註4：該14,000,000股股份以金匯國際(集團)有限公司名義登記，其中2,600,000股由馮先生設立的全權信託馮家彬家族信託以信託形式持有。金匯國際(集團)有限公司全部已發行股本的19%及25.44%分別由馮先生直接及間接擁有。因此，彼被視為於金匯國際(集團)有限公司持有的所有該等股份中擁有權益，其中11,400,000股為受控制法團權益，而2,600,000股為全權信託創辦人權益。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一零年六月三十日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊披露的權益或淡倉如下：

好倉：

名稱	身份及權益性質	所持普通股 數目	佔本公司已 發行股本 的概約百分比
新昇(附註)	直接實益擁有	1,640,000,000	57.5

附註：新昇由黃先生全資擁有及控制；因此，黃先生被視為擁有新昇持有的股份。黃先生是新昇的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，概無人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊披露的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司股東於二零一零年一月六日通過決議批准一項購股權計劃(「計劃」)，向對本集團的成功經營作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的參與者包括本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員以及本集團任何成員公司的任何諮詢者、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營企業業務夥伴及服務供應商。

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本公司概無根據計劃授出、行使或註銷購股權。於二零一零年六月三十日，本公司概無根據計劃已授出而尚未行使的購股權。

其他資料

企業管治常規守則

本公司一直採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文。惟以下一條所披露外，本公司確認自二零一零年二月五日(本公司上市之日)至二零一零年六月三十日止期間一直遵守守則。

根據上市規則附錄十四第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應該分立，不應由同一人擔任。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

本公司審核委員會成立於二零一零年一月六日，由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，其餘兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。期內，審核委員會監察整個財務匯報程式及內部控制措施，並連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明財務報告。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市條例附錄十所載之《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行為準則。本公司已特別向全體董事查詢，確認全體董事於回顧期內一直遵守標準守則及其有關董事進行證券交易標準守則規定的準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無買賣、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息

董事會決議於二零一零年九月十三日向於二零一零年九月三日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣4分。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年九月一日至二零一零年九月三日止(首尾兩日包括在內)暫停辦理股票過戶登記手續，於該期間所作的任何股份過戶均不會生效。欲符合資格獲派發中期股息的股東，必須於二零一零年八月三十一日下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司於香港的股票過戶登記分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1712-1716室。

承董事會命
主席兼行政總裁
黃朝陽

香港，二零一零年八月十七日

綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	2,090,464	511,908
銷售成本		(1,077,621)	(271,000)
毛利		1,012,843	240,908
其他收入及收益	4	6,769	8,726
投資物業公允值變動		8,000	222,836
銷售及營銷開支		(48,213)	(9,342)
行政開支		(85,298)	(27,325)
其他開支		—	(9)
財務費用	5	(949)	(1,319)
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		88,228	2,985
聯營公司		30,367	(2,458)
除稅前溢利	6	1,011,747	435,002
稅項開支	7	(419,076)	(144,508)
期內溢利		592,671	290,494
其他全面收入／(虧損)：			
應佔共同控制實體其他全面收入／(虧損)		13	(14)
應佔聯營公司其他全面收入		717	—
換算海外業務的滙兌差額		(4,650)	(7,471)
期內其他全面虧損		(3,920)	(7,485)
期內全面收入總額		588,751	283,009

綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		612,844	291,884
非控股權益		(20,173)	(1,390)
		592,671	290,494
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		607,507	284,476
非控股權益		(18,756)	(1,467)
		588,751	283,009
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		人民幣22.4分	人民幣14.6分

期內應付股息詳情於未經審核中期簡明綜合財務報表附註8披露。

綜合財務狀況表

二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 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	10	100,981	76,279
投資物業		1,304,000	1,296,000
預付土地租金		2,294,888	2,170,371
無形資產		4,736	4,819
發展中物業	10	310,428	354,620
於共同控制實體的權益		133,923	156,218
於聯營公司的權益		37,212	6,128
預付款項及按金		521,580	154,976
遞延稅項資產		89,158	82,449
非流動資產總值		4,796,906	4,301,860
流動資產			
發展中物業	10	3,392,001	2,052,276
持作出售已落成物業		60,821	1,131,664
貿易應收款項	11	36,037	22,144
預付款項、按金及其他應收款項		327,943	326,140
應收關連方款項		161,019	172,809
可收回稅項		75,562	93,796
受限制現金		109,369	115,325
現金及現金等價物		1,225,663	489,480
流動資產總值		5,388,415	4,403,634
流動負債			
貿易應付款項	12	394,350	307,534
預收款項		1,950,727	2,994,693
其他應付款項及應計費用		452,911	487,097
計息銀行貸款	13	728,062	567,037
應付關連方款項		106,446	231,266
應付稅項		436,778	74,075
流動負債總額		4,069,274	4,661,702
流動資產／(負債)淨額		1,319,141	(258,068)

綜合財務狀況表

二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債		6,116,047	4,043,792
非流動負債			
其他應付款項		15,000	2,240
計息銀行貸款	13	1,600,086	1,539,028
遞延稅項負債		149,943	186,498
大修撥備		5,190	3,800
非流動負債總額		1,770,219	1,731,566
資產淨值		4,345,828	2,312,226
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	250,683	11
儲備		3,168,735	1,509,364
		3,419,418	1,509,375
非控股權益		926,410	802,851
權益總額		4,345,828	2,312,226

綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

母公司擁有人應佔

	股份		資本	法定	合併	其他	匯兌	非控股			
	股本	溢價賬	儲備	盈餘儲備	儲備	儲備	波動儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零二零年一月一日	11	681,988*	5,693*	72,759*	30*	3,511*	70,093*	675,290*	1,509,375	802,851	2,312,226
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	730	(6,067)	612,844	607,507	(18,756)	588,751
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	181,338	181,338
資本化股份溢價	197,956	(197,956)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行股份	52,716	1,317,900	—	—	—	—	—	—	1,370,616	—	1,370,616
股份發行開支	—	(52,233)	—	—	—	—	—	—	(52,233)	—	(52,233)
收購非控股權益	—	—	(15,847)	—	—	—	—	—	(15,847)	(39,023)	(54,870)
於二零二零年六月三十日	250,683	1,749,699*	(10,154)*	72,759*	30*	4,241*	64,026*	1,288,134*	3,419,418	926,410	4,345,828
於二零零九年一月一日	10	—	3,463	54,135	30	3,499	75,886	320,480	457,503	116,424	573,927
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	(14)	(7,394)	291,884	284,476	(1,467)	283,009
附屬公司取消註冊	—	—	—	(10,270)	—	—	—	10,270	—	—	—
於二零零九年六月三十日	10	—	3,463	43,865	30	3,485	68,492	622,634	741,979	114,957	856,936

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中人民幣3,168,735,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,509,364,000元)的綜合儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(963,338)	231,998
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(26,041)	144,671
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	1,726,872	(212,026)
現金及現金等價物增加淨額	737,493	164,643
期初現金及現金等價物	489,480	59,679
匯率變動影響淨額	(1,310)	5
期末現金及現金等價物	1,225,663	224,327

1. 編製基準

中駿置業控股有限公司(「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(「聯交所」)公開買賣。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務於未經審核中期簡明綜合財務報表附註3內描述。

2. 主要會計政策

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」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16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全年財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

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，與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年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)，惟本集團於本期間首次採納下列新香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—額外豁免首次採納者
香港財務報告準則第2號修訂本	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款—集團以現金結算以股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
於二零零八年十月發佈的香港財務報告 準則的改進內所載香港財務報告 準則第5號的修訂	修訂香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於一間附屬公司的控股權益
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月修訂)	租賃—釐定香港土地租賃的租賃期限

簡明綜合財務報表附註

二零一零年六月三十日

2. 主要會計政策 (續)

除上述者外，本集團亦已採納由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的改進*，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。

* 香港財務報告準則的改進包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂。

採納該等新詮釋及修訂對本未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，而本未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策亦無重大變動，惟以下述者除外：

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

本集團自二零一零年一月一日始採納此等經修訂準則。香港財務報告準則第3號(經修訂)對該日後發生之業務合併之會計處理方法帶來重大變動。該等變動影響非控股權益之估值、交易成本之會計處理方法、或然代價及分階段達成之業務合併之初步確認及後續計量。該等變動將影響已確認商譽金額、發生收購期間之呈報業績及未來呈報業績。

香港會計準則第27號(經修訂)要求將附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為與作為擁有人身份之擁有人之交易。因此，有關交易將不再產生商譽，亦將不再帶來盈虧。此外，該經修訂準則改變對附屬公司所產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。

香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)所作之變動將影響未來收購活動或對附屬公司喪失控制權及與非控股權益股東之交易。會計政策之變動將不追溯應用。

本集團並無提前採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則、詮釋或修訂。

3. 分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務按項目基準當作一個營運分部來監察以分配資源及評估表現。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，因物業管理分部的呈報收益、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%。

本集團各項產品及服務的外來客戶收益載於本未經審核中期簡明綜合財務報表附註4。

本集團來自外來客戶的收益僅來自其於中華人民共和國(「中國」)的業務，而本集團的非流動資產絕大部分位於中國。

期內，概無與單一名外來客戶進行交易的收益佔本集團收益總額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	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	2,062,235	504,308
租金收入總額	17,156	4,005
物業管理費	11,073	3,595
	2,090,464	511,908
其他收入及收益		
銀行利息收入	3,848	1,211
匯兌收益淨額	657	7,137
其他	2,264	378
	6,769	8,726

簡明綜合財務報表附註

二零一零年六月三十日

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	68,379	40,514
須於五年後償還的銀行貸款利息	162	629
由黃朝陽先生(「黃先生」)控制的公司的貸款利息	—	5,825
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	86	—
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	68,627	46,968
減：資本化的利息	(67,678)	(45,649)
	949	1,319

6. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	1,069,000	268,109
已提供服務成本	8,621	2,891
折舊	4,400	3,152
預付土地租金攤銷	25,217	7,428
無形資產攤銷	83	—
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	32,512	11,428
退休金計劃供款	1,198	378
減：資本化的金額	(6,411)	(5,053)
	27,299	6,753
物業及設備項目撇銷	402	9

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(截至二零零九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	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
本集團：		
期內即期開支		
中國企業所得稅	231,878	33,423
中國土地增值稅	230,462	48,385
	462,340	81,808
遞延	(43,264)	62,700
期內稅項開支總額	419,076	144,508

期內，應佔共同控制實體及聯營公司的稅項支出分別為人民幣94,735,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣1,335,000元)及人民幣20,060,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月稅項抵免：人民幣198,000元)，已計入綜合全面收益表的「應佔共同控制實體及聯營公司的溢利及虧損」項下。

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
中期—每股普通股港幣4分(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)	99,814	—

由於此項中期股息乃於報告期末後宣派，故並未於該日計提。

簡明綜合財務報表附註

二零一零年六月三十日

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按期內母公司普通股持有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,737,177,901股(已包括於聯交所上市時的資本化發行股數)計算。截至二零零九年六月三十日止六個月的已發行普通股加權平均數已作出追溯性調整至2,000,000,000股以供比較。

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因本集團於該等期間內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

10. 新增物業及設備及發展中物業

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團購置物業及設備支出約人民幣29,504,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣968,000元)。

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團新增發展中物業支出約人民幣1,199,233,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣210,130,000元)。

11. 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。

由於本集團的應收貿易賬款的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。所有應收貿易賬款均為免息。

11. 貿易應收款項 (續)

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	17,883	17,281
逾期一至六個月	17,561	2,319
逾期七至十二個月	593	—
逾期超過一年	—	2,544
	36,037	22,144

12. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	383,386	299,075
一年以上	10,964	8,459
	394,350	307,534

貿易應付款項為免息及須於正常營運周期內或按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

二零一零年六月三十日

13. 計息銀行貸款

	二零一零年 六月三十日 (未經審核)			二零零九年 十二月三十一日 (經審核)		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	4.80-5.84	2010年至 2011年	488,535	5.04-6.05	2010年	555,000
長期銀行貸款的 即期部分－有抵押	2.75-6.05	2010年至 2011年	239,527	2.50-6.53	2010年	12,037
			728,062			567,037
非即期						
銀行貸款－有抵押	2.75-6.05	2011年至 2028年	1,600,086	2.50-6.53	2011年至 2028年	1,539,028
			1,600,086			1,539,028
			2,328,148			2,106,065
				二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	
分析：						
一年內或按要求				728,062	567,037	
第二年				34,513	360,330	
第三至五年(包括首尾兩年)				1,555,929	1,171,059	
第六至十年(包括首尾兩年)				9,644	7,639	
				2,328,148	2,106,065	

附註：

- 本集團若干銀行貸款乃由本集團的樓宇、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作抵押，有關詳情披露於附註17。
- 本集團若干銀行貸款乃由本集團附屬公司股份作抵押。
- 於二零零九年十二月三十一日，黃先生及其家族成員就本集團的若干銀行貸款提供合共人民幣17,804,000元的擔保。所有擔保於二零一零年六月三十日經已解除。

14. 股本

股份

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股 (二零零九年：3,000,000股) 普通股	1,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的2,853,200,000股(二零零九年：112,660股) 普通股	285,320,000	11,266
相當於人民幣千元	250,683	11

根據本公司一項於二零二零年一月六日通過的股東書面決議案，藉增設額外9,997,000,000股每股面值0.10港元的股份(有關股份與本公司現有股本具有同等地位)，本公司的法定股本由300,000港元增至1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股)，以及董事獲有條件授權，以透過將本公司股份溢價賬中225,308,734港元撥作資本，按面值向於二零二零年一月一日名列本公司股東名冊的股東發行及配發2,253,087,340股繳足股份。

於二零二零年二月五日，本公司股份於聯交所上市，本公司按每股2.60港元的價格發行600,000,000股每股面值0.10港元的新普通股，籌集資金總額1,560,000,000港元。

簡明綜合財務報表附註

二零一零年六月三十日

14. 股本 (續)

股份 (續)

經參考本公司已發行股本的上述變動，期內交易的概要如下：

	股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢 價賬 千港元	總計 千港元	等值人民幣		
					已發行 股本	股份 溢價賬	總計
					人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一零年一月一日	112,660	11	774,602	774,613	11	681,988	681,999
資本化股份溢價(未經審核)	2,253,087,340	225,309	(225,309)	—	197,956	(197,956)	—
發行股份(未經審核)	600,000,000	60,000	1,500,000	1,560,000	52,716	1,317,900	1,370,616
股份發行開支(未經審核)	—	—	(59,468)	(59,468)	—	(52,233)	(52,233)
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	2,853,200,000	285,320	1,989,825	2,275,145	250,683	1,749,699	2,000,382

15. 或然負債

於報告期末，未於本未經審核財務報表內撥備的或然負債如下：

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	(a)	1,062,994	879,213

附註：

- (a) 於二零一零年六月三十日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，一旦買家拖欠按揭付款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

該等擔保的公允值並非重大，且本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，因此，並無於財務報表內就該等擔保作出撥備。

- (b) 於報告期末，本公司概無任何重大或然負債。

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	341,789	339,245
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	26,880	27,867

簡明綜合財務報表附註

二零一零年六月三十日

16. 資本承擔

本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
發展中物業、持作出售已落成物業，土地使用權及在中國大陸 興建業主自用物業的資本開支	1,786,060	1,332,476

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(並未納入上文)如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體發展中物業的資本開支	82,696	9,564

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

17. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予若干銀行，作為本集團獲授貸款的擔保：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
物業及設備	57,388	52,454
投資物業	1,304,000	1,296,000
預付土地租金	951,827	1,132,399
發展中物業	3,023,812	1,928,086
持作出售已落成物業	—	3,488
	5,337,027	4,412,427

18. 關連方交易

(a) 於期內，本集團與關連方有以下重大交易：

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
出售物業予：			
董事	(i)	3,246	1,171
董事家庭成員	(i)	12,237	1,995
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	839	264
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	123	116
來自黃先生所控制公司貸款的利息開支	(iii)	—	5,825
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iv)	3,289	—

簡明綜合財務報表附註

二零一零年六月三十日

18. 關連方交易 (續)

附註：

- (i) 該等物業乃按雙方共同協定的價格出售。
- (ii) 辦公物業租金及管理費收入的條款乃經雙方共同協定。
- (iii) 截至二零零九年六月三十日止六個月之利息開支乃按年息介乎2.86%至5.40%計算。
- (iv) 銷售代理費乃按所出售有關物業售價介乎1.1%至1.3%的費用收取。

(b) 本集團主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	二零零九年 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	2,779	531
結束僱傭後福利	20	8
支付予主要管理人員之酬金總額	2,799	539

董事認為，本集團主要管理人員乃指本公司的董事。

除第(a)(iv)項及第(b)項外，上述交易亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

19. 報告期後事項

二零二零年六月七日，本集團與國有企業北京都鵬房地產開發有限公司訂立一份股份轉讓協議，以收購北京市聖景房地產開發有限公司（「北京聖景」）的全部股權，現金代價約人民幣127,000,000元。截至收購日期，除持有中國北京的一幅土地外，北京聖景尚未展開任何重大商業活動。收購已於二零二零年七月十三日完成，而北京聖景已成為本集團的全資附屬公司。

20. 批准未經審核的中期簡明綜合財務報表

本未經審核的中期簡明綜合財務報表已於二零二零年八月十七日獲董事會批准。