

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佈的內容概不負責，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佈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 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)

截至二零一四年六月三十日止六個月中期業績公佈

財務摘要

- 合同銷售金額增加約8.7%至約人民幣5,605,205,000元；合同銷售面積增加約53.6%至629,565平方米。
- 銷售收入減少約42.3%至約人民幣2,148,488,000元。
- 毛利率由二零一三年同期的33.2%上升至38.6%。
- 期內溢利減少約26.8%至約人民幣444,337,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利減少約36.9%至約人民幣314,601,000元。
- 於二零一四年六月三十日，現金及銀行結餘約人民幣3,759,286,000元。
- 於二零一四年六月三十日，淨負債比率為80.0%。

中駿置業控股有限公司(「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」)截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	2,148,488	3,722,512
銷售成本		<u>(1,319,583)</u>	<u>(2,486,693)</u>
毛利		828,905	1,235,819
其他收入及收益	4	24,415	34,620
投資物業公允值變動		268,800	203,484
銷售及營銷開支		(118,344)	(69,064)
行政開支		(162,519)	(135,086)
財務費用	5	(75,246)	(158,820)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(4,471)	12,162
聯營公司		48	(84)
除稅前溢利	6	761,588	1,123,031
稅項開支	7	<u>(317,251)</u>	<u>(516,099)</u>
期內溢利		<u>444,337</u>	<u>606,932</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入：			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允值變動		(24,259)	34,849
於損益表之匯兌收益／(虧損)之重分類調整		46,299	(34,461)
		<u>22,040</u>	388
應佔合營公司其他全面虧損		(5,911)	(208)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(12)	8
換算海外業務的匯兌差額		<u>(88,611)</u>	47,567
期內其他全面收入／(虧損)		<u>(72,494)</u>	47,755
期內全面收入總額		<u>371,843</u>	<u>654,687</u>
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		314,601	498,310
永久資本工具持有人		14,150	—
非控股權益		<u>115,586</u>	108,622
		<u>444,337</u>	<u>606,932</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		264,206	538,221
永久資本工具持有人		14,150	—
非控股權益		<u>93,487</u>	116,466
		<u>371,843</u>	<u>654,687</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9		(經重列)
基本及攤薄		<u>人民幣9.2分</u>	<u>人民幣14.6分</u>

期內股息之詳情於本業績公佈附註8披露。

綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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		144,183	154,712
投資物業		4,253,700	4,012,400
預付土地租金		3,514,812	2,671,226
無形資產		4,069	4,153
發展中物業		1,602,205	1,464,333
在建工程合約		478,643	441,202
於合營公司的投資		480,507	130,889
於聯營公司的投資		53,412	53,376
預付款項及按金		769,756	1,539,239
金融衍生工具		75,722	99,981
遞延稅項資產		182,876	155,871
非流動資產總值		11,559,885	10,727,382
流動資產			
發展中物業		10,986,448	8,024,674
持作出售已落成物業		1,906,165	2,289,127
貿易應收款項	10	137,820	166,810
預付款項、按金及其他應收款項		1,631,904	1,204,030
應收關連方款項		574,776	17,401
預付稅項		319,563	134,232
受限制現金		454,559	1,000,670
已抵押存款		146,432	65,000
現金及現金等價物		3,158,295	3,299,604
流動資產總值		19,315,962	16,201,548
流動負債			
貿易應付款項	11	1,100,345	1,255,128
預收款項		5,798,520	4,502,166
其他應付款項及應計費用		1,043,257	1,534,301
計息銀行及其他貸款		3,214,007	2,409,326
應付關連方款項		309,848	235,863
應付稅項		734,943	659,557
流動負債總額		12,200,920	10,596,341
流動資產淨值		7,115,042	5,605,207

綜合財務狀況表(續)
二零一四年六月三十日

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨值	<u>7,115,042</u>	<u>5,605,207</u>
總資產減流動負債	<u>18,674,927</u>	<u>16,332,589</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	4,145,358	3,157,212
優先票據	4,189,520	4,132,756
遞延稅項負債	582,458	520,491
大修撥備	<u>24,691</u>	<u>19,923</u>
非流動負債總額	<u>8,942,027</u>	<u>7,830,382</u>
資產淨值	<u>9,732,900</u>	<u>8,502,207</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	295,732	295,732
儲備	<u>5,707,480</u>	<u>5,443,274</u>
	6,003,212	5,739,006
永久資本工具	873,000	—
非控股權益	<u>2,856,688</u>	<u>2,763,201</u>
權益總額	<u>9,732,900</u>	<u>8,502,207</u>

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合交易所證券上市規則（「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，並應與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

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，與編製本集團截至二零一三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）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。

除投資物業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慣例編製。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

本集團已在本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則 第27號（二零一一年）（修訂）	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號（二零一一年） — 投資實體之修訂
香港會計準則第32號（修訂）	香港會計準則第32號金融工具：呈列— 抵銷金融 資產及金融負債之修訂
香港會計準則第39號（修訂）	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 衍生工具的更替及對沖會計的延續之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響，且該等未經審核中期簡明綜合財務報表採用的會計政策並無出現重大變動。

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。

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下列附註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份位於中國。

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	
	二零一四年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
物業銷售	2,068,158	3,651,008
租金收入總額	42,081	36,275
物業管理費	38,249	35,229
	<u>2,148,488</u>	<u>3,722,512</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,213	18,986
匯兌收益淨額	6	10,438
出售物業及設備項目收益淨額	85	-
其他	6,117	5,196
	<u>24,415</u>	<u>34,620</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	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款及優先票據利息	510,615	368,492
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	480	369
金融衍生工具虧損	9,444	10,128
	<u>520,539</u>	<u>378,989</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	520,539	378,989
減：資本化的利息	(445,293)	(220,169)
	<u>75,246</u>	<u>158,820</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	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	1,292,729	2,464,298
已提供服務成本	26,770	22,312
折舊	14,785	13,003
預付土地租金攤銷	19,756	27,454
無形資產攤銷	84	83
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	78,173	54,324
退休金計劃供款	10,731	9,795
減：資本化的金額	(34,132)	(22,899)
	<u>54,772</u>	<u>41,220</u>
出售物業及設備項目收益淨額	<u>(85)</u>	<u>-</u>
換算優先票據所產生的匯兌差額	(46,299)	34,461
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	46,299	(34,461)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	-	-
其他匯兌差額淨額	<u>28,110</u>	<u>(10,438)</u>
匯兌差額淨額	<u>28,110</u>	<u>(10,438)</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(截至二零一三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	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (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	175,002	253,860
中國土地增值稅	107,287	265,761
	<u>282,289</u>	<u>519,621</u>
遞延稅項	<u>34,962</u>	<u>(3,522)</u>
期內稅項開支總額	<u>317,251</u>	<u>516,099</u>

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，應佔合營公司及聯營公司的稅項開支分別為人民幣2,965,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣9,360,000元)及人民幣5,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣7,000元)，已計入綜合損益及其他全面收益表的「應佔合營公司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	
	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元
中期一無 (截至二零一三年六月三十日止六個月： 每股普通股港幣6分)	<u>-</u>	<u>135,783</u>

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按期內母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數3,423,840,000股(截至二零一三年六月三十日止六個月：3,423,840,000股，經重列)計算，此追溯調整反映二零一三年發行紅股的影響。

截至二零一四年及二零一三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，乃因為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. 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，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	73,403	166,034
逾期一至六個月	1,013	196
逾期七至十二個月	62,107	-
逾期超過一年	1,297	580
	<u>137,820</u>	<u>166,810</u>

11. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	1,072,218	1,226,721
一年以上	28,127	28,407
	<u>1,100,345</u>	<u>1,255,128</u>

貿易應付款項為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

管理層討論與分析

市場回顧

中國房地產市場經過了二零一三年的蓬勃發展後，在二零一四年上半年出現下滑。期內，一些房地產過熱的城市開始出現降溫，成交量有所下降；部份在供過於求的三、四線城市的發展商庫存去化壓力上升。與此同時，銀行信貸的收緊也在一定程度上制約了房地產市場的成交量，並給發展商帶來一定的資金壓力。

在宏觀政策調控方面，中央政府逐漸弱化以行政手段為主導的調控方式，而代之以市場化手段。中央政府於期內並沒有再頒佈任何宏觀調控政策，而地方政府則被賦予了更多的權力制定有針對性的地區房地產調控措施；為刺激成交量上升，一些地方「限購令」開始鬆綁。

報告期內，縱使面臨諸多挑戰，本集團緊貼市場動態，合理調整發展方向及步伐，在二零一四年上半年依然取得了相對滿意的經營業績。

業務回顧

物業銷售

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團已確認銷售收入約人民幣20.68億元，較二零一三年同期的約人民幣36.51億元下降約43.4%。交付的銷售面積為156,097平方米，較二零一三年同期的454,293平方米大幅下降約65.6%。

面對整體下滑的市場環境，本集團積極調整戰略，加快推盤節奏及採用靈活的定價策略，仍然錄得相對理想的銷售成績。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司實現累計合同銷售面積629,565平方米(其中包括合營公司的合同銷售面積58,105平方米)，合同銷售金額約人民幣56.05億元(其中包括合營公司的合同銷售金額約人民幣7.67億元)，較去年同期分別增長約53.6%和8.7%。

報告期內，本集團共有20個項目處於在售狀態，分佈在11個城市，其中5個為期內新推售的樓盤，分別是位於晉江的四季花城一期、位於石獅的黃金海岸一期B部份、位於漳州的藍灣香郡三期、位於南昌的藍灣香郡一期，以及位於深圳的四季陽光一期。本集團及其合營公司按城市分佈的物業合同銷售情況如下：

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
深圳	30,641	363
南昌	15,740	144
廈門	54,778	716
泉州 ¹	295,097	2,633
漳州	184,030	1,440
其他	49,279	309
合計	629,565	5,605

¹ 指大泉州地區，包括泉州、石獅、晉江及南安。

物業發展

發展中物業

於二零一四年六月三十日，本集團共有20個發展中項目，總規劃建築面積約達413萬平方米，其中，期內新動工項目共5個，包括位於泉州的中駿商城、位於晉江的藍灣悅庭、位於石獅的黃金海岸二期、位於漳州的藍灣香郡三期，以及位於南昌的藍灣香郡。發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
四季陽光一期	深圳	高層住宅及商鋪	63	268,331	2015
藍灣香郡	南昌	高層住宅、別墅及商鋪	100	301,225	2015/2016
財富中心·柏景灣	泉州	高層住宅及商鋪	58	233,151	2014
天峰	泉州	高層住宅、辦公樓及商鋪	34	256,196	2014
四季陽光	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	137,902	2015
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、 水果批發市場及商鋪	60	251,290	2016
黃金海岸一期 (高層部份)	石獅	高層住宅及SOHO公寓	45	287,744	2014/2015
黃金海岸二期	石獅	SOHO公寓及商鋪	45	77,045	2015
天譽	石獅	高層住宅及商鋪	100	111,972	2015
中駿商城	石獅	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪	60	297,529	2015/2016
四季花城一期	晉江	高層住宅及商鋪	51	232,643	2015
藍灣悅庭	晉江	高層住宅及商鋪	100	163,885	2016
四季康城二期	南安	高層住宅及商鋪	100	220,229	2015
愉景灣	南安	高層住宅及商鋪	80	215,332	2015/2016
藍灣香郡二期	漳州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	163,033	2014
藍灣香郡三期	漳州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪	100	206,938	2016
四季陽光一期	漳州	高層住宅及商鋪	70	242,820	2015
藍灣香郡	龍岩	高層住宅	100	267,240	2015
御泉新城·湯泉香墅 (A區除外)	鞍山	別墅及商鋪	70	135,534	2015
中駿國際社區二期	臨汾	高層住宅及商鋪	100	55,674	2015
合計				<u>4,125,713</u>	

除上述項目外，於二零一四年六月三十日，本集團的合營公司有2個項目亦處於建設階段，分別是位於廈門的海滄萬科城，以及位於晉江的紫湖國際高爾夫山莊，合營公司的發展中物業總規劃建築面積約57萬平方米。

待開發物業

於二零一四年六月三十日，本集團共有總規劃建築面積約487萬平方米土地儲備持作未來發展，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
匯富中心	北京	辦公樓	100	38,195
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	77,628
財富中心•御金臺	泉州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓、 酒店及商鋪	58	267,634
國際金融中心	泉州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓及商鋪	34	148,804
中駿商貿中心	泉州	高層住宅及商鋪	100	253,926
黃金海岸(一期、二期 除外)	石獅	商住及旅遊經濟綜合開發	45	814,647
四季花城二期	晉江	高層住宅及商鋪	51	134,264
世界城	南安	SOHO公寓、辦公樓、購物商場及商鋪	80	444,668
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	70	186,496
四季花都	廊坊	高層住宅及商鋪	55	424,777
御泉新城(一期除外)	鞍山	高層住宅、SOHO公寓、酒店及商鋪	70	1,645,139
中駿國際社區(一期、 二期除外)	臨汾	高層住宅及商鋪	100	430,204
合計				<u>4,866,382</u>

除上述項目外，本集團還持有上海市虹橋商務區中駿廣場50.1%股本權益。該項目總規劃建築面積約40萬平方米，將發展成商業及寫字樓綜合體。

土地儲備

審慎擴張土地儲備，是本集團一貫的作風。報告期內，本集團於福建省泉州市及晉江市獲得2幅土地，新增土地儲備總規劃建築面積約39萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積約32萬平方米)，土地總代價約為人民幣8.29億元(本集團應佔土地代價約為人民幣7.26億元)。

於二零一四年六月三十日，本集團共擁有土地儲備合計總規劃建築面積約970萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積約688萬平方米)，共計30個項目分佈於15個城市。此外，於二零一四年六月三十日，本集團合營公司的3個項目，即位於上海的中駿廣場、位於廈門的海滄萬科城以及位於晉江的紫湖國際高爾夫山莊，共擁有土地儲備總規劃建築面積約126萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積約41萬平方米)。從區域分佈來看，於二零一四年六月三十日，海峽西岸經濟圈土地儲備佔本集團土地儲備(包括上述合營公司項目)約66.3%，環渤海經濟圈約佔25.4%，約4.4%位於長三角經濟圈的上海市，其餘約3.9%位於珠三角經濟圈的深圳市。管理層相信，現有的土地儲備足夠滿足本集團未來三至四年的發展。

投資物業

為增加抵禦市場風險的能力，本集團一直積極探索多元化的投資物業組合模式。二零一四年上半年，泉州財富中心·世界城商場正式投入營運，這是本集團繼北京世界城之後又一個自持的大型購物商場，管理層相信將為本集團帶來可觀而穩定的租金收入。期內，本集團扣除營業稅後的租金收入約為人民幣4,208萬元，同比上升約16.0%。未來本集團將適時增加理想地段的投資物業，如泉州國際金融中心及北京匯富中心，以期實現逐步上漲的租金收入，並帶來物業的穩步增值。管理層相信，適當擴大投資物業比重，將有效分散本集團的經營風險，亦可全面提升本集團在商業物業領域的開發與管理能力。

物業管理

本集團在物業管理方面亦長期作出至臻的努力。集團旗下的福建世邦泰和物業管理有限公司(「世邦泰和」)已取得物業管理國家一級資質，集團開發的所有項目均由世邦泰和實行標準化統一管理。目前世邦泰和擁有專職物業管理人員共1,139名，管理物業面積超過300萬平方米。期內，本集團扣除營業稅後的管理費收入約為人民幣3,825萬元，同比上升約8.6%。管理層認為，高效的物業管理，不僅可在售後環節為業主營造舒適的家居環境，亦能提升物業增值潛力，從而提升客戶對公司的認同感，鞏固已形成的品牌效應，帶動未來的物業銷售。

業務展望

管理層相信，以市場機制取代行政調控手段，將引導房地產市場走上更加健康的發展方向。房地產行業正在經歷的調整與整合，亦有利於行業回歸理性的增長狀態。中國大陸目前正處於城鎮化加速發展時期，由此帶來的剛性住房需求及改善性住房需求，數量巨大且不容忽視。管理層認為，在經歷陣痛之後，中國房地產市場將迎來一個較為長期的剛性需求釋放過程，恢復正常增長狀態。管理層對房地產市場遠景以及對集團未來的發展充滿信心。

二零一四年下半年，本集團將繼續紮實推進各項業務的進程。

項目發展計劃

計劃推售項目

二零一四年下半年，本集團預計將有5個新項目推出預售，分別是位於泉州的中駿商城、位於石獅的黃金海岸二期、位於漳州的四季陽光二期、位於廊坊的四季花都一期，以及位於臨汾的中駿國際社區三期。連同過往推售而未售部份，本集團於二零一四年下半年可供預售的貨量總面積約有140萬平方米。除繼續鞏固本集團來自福建省的市場份額之外，本集團相信，本年度來自福建省以外的合同銷售金額將會大幅增加。

計劃新開工項目

二零一四年下半年，本集團計劃有6個項目新開工，分別是位於上海的天譽，位於泉州的財富中心·御金臺、國際金融中心，位於漳州的四季陽光二期，位於臨汾的中駿國際社區三期，以及位於廊坊的四季花都一期，計劃開工總規劃建築面積約100萬平方米。

除上述項目外，本集團持有50.1%股本權益的上海虹橋中駿廣場，亦計劃於二零一四年下半年開工。

計劃竣工項目

二零一四年全年，本集團預計有5個項目可實現竣工，分別是位於廈門的天譽(高層部份)，位於泉州的財富中心·柏景灣、天峰，位於石獅的黃金海岸一期(高層部份)，以及位於漳州的藍灣香郡二期，預計可實現竣工物業面積合共約89萬平方米。

經營策略

本集團已做好全方位準備，以迎接下半年不確定的市場環境帶來的挑戰。本集團除穩守福建省的市場份額外，將有序推進福建省以外的業務發展。在土地儲備方面，本集團將根據財務狀況及市場環境，適時增加一、二線城市的優質土地資源。在營銷策略方面，本集團將緊跟市場步伐，謀求更加靈活多變的銷售策略，以達致較高的去化率及現金回收率。在財務方面，本集團堅守審慎穩健的財務管理策略，嚴格控制現金流及淨負債率，並努力延長平均貸款年期。在產品研發方面，本集團將更加重視剛需戶型及改善戶型的設計，以迎合市場需求。在產品品質方面，本集團將一如既往地將產品質量當做企業發展的生命線，堅持品質至上的原則，以此鞏固已經形成的品牌優勢。

本集團所有的努力，只為尋找最適合本集團的發展模式；而唯一的目的，則是力求為股東以及所有投資者帶來最大程度的回報。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入及物業管理收入。

收益由二零一三年上半年的約人民幣3,722,512,000元減少約42.3%至二零一四年上半年的約人民幣2,148,488,000元。此乃由於物業銷售收入大幅減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一三年上半年的約人民幣3,651,008,000元減少約43.4%至二零一四年上半年的約人民幣2,068,158,000元，此乃由於交房面積由二零一三年上半年的約454,293平方米大幅減少約65.6%至二零一四年上半年的約156,097平方米，儘管平均銷售單價由二零一三年上半年的每平方米約人民幣8,037元上升至二零一四年上半年的每平方米約人民幣13,249元。

- **租金收入**

租金收入由二零一三年上半年的約人民幣36,275,000元增長約16.0%至二零一四年上半年的約人民幣42,081,000元，主要是由於北京世界城購物商場的租金收入增加以及於五月開幕的泉州財富中心•世界城購物商場的租金收入所致。

- **物業管理收入**

物業管理收入由二零一三年上半年的約人民幣35,229,000元增長約8.6%至二零一四年上半年的約人民幣38,249,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一三年上半年的約人民幣2,486,693,000元減少約46.9%至二零一四年上半年的約人民幣1,319,583,000元。銷售成本減少主要由於交房面積大幅減少所致。

毛利

毛利由二零一三年上半年的約人民幣1,235,819,000元減少約32.9%至二零一四年上半年的約人民幣828,905,000元。毛利率則由二零一三年上半年的約33.2%上升至二零一四年上半年的約38.6%。毛利率的上升主要由於平均銷售單價上升及期內交付較高毛利率的高端產品比例較高所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一三年上半年的約人民幣203,484,000元增加約32.1%至二零一四年上半年的約人民幣268,800,000元。投資物業公允值增加主要由於位於泉州的財富中心•世界城商場及位於北京的世界城商場升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一三年上半年的約人民幣69,064,000元增加約71.4%至二零一四年上半年的約人民幣118,344,000元。銷售及營銷開支增加主要由於新推售項目數目增加所致。

行政開支

行政開支由二零一三年上半年的約人民幣135,086,000元增加約20.3%至二零一四年上半年的約人民幣162,519,000元。行政開支增加主要是由人民幣兌港元貶值所產生的匯兌虧損所致。

財務費用

財務費用由二零一三年上半年的約人民幣158,820,000元大幅減少約52.6%至二零一四年上半年的約人民幣75,246,000元。財務費用的產生主要是由於部份優先票據資金不是用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

稅項開支

稅項開支由二零一三年上半年的約人民幣516,099,000元大幅減少約38.5%至二零一四年上半年的約人民幣317,251,000元。稅項開支大幅減少主要由於期內收入減少以致除稅前溢利減少所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一三年上半年的約人民幣498,310,000元減少約36.9%至二零一四年上半年的約人民幣314,601,000元，主要原因是收入減少所致。每股盈利由二零一三年上半年的人民幣14.6分減少約36.9%至二零一四年上半年的人民幣9.2分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣3,759,286,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,365,274,000元)。其中約人民幣3,477,433,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,071,169,000元)以人民幣計值、約人民幣82,555,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣22,613,000元)以港元計值及約人民幣199,298,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣271,492,000元)以美元計值。

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目的現金及銀行結餘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國內銀行以獲取香港銀行的若干貸款。於二零一四年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣454,559,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,000,670,000元)和約人民幣146,432,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣65,000,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣7,359,365,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,566,538,000元)及約人民幣4,189,520,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣4,132,756,000元)。銀行及其他貸款中，約人民幣3,214,007,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,409,326,000元)須於一年內償還，約人民幣2,548,858,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,427,212,000元)須於第二年償還以及約人民幣1,596,500,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣730,000,000元)須於三至五年內償還。於二零一一年一月發行並於二零一六年到期的人民幣20億元10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)及於二零一二年十一月及二零一三年一月發行並於二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據(「二零一二年優先票據」)均為五年期，除非優先票據提前被贖回，否則將分別於二零一六年一月十四日及二零一七年十一月十四日到期。

於二零一四年六月三十日，約人民幣7,359,365,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,566,538,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣13,590,977,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,979,835,000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。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一四年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣732,659,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣210,821,000元)以港幣計值及若干銀行及其他貸款約人民幣504,559,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣121,808,000元)和二零一二年優先票據約人民幣2,208,048,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,156,656,000元)以美元計值外，本集團的銀行及其他貸款均以人民幣計值。二零一一年優先票據以人民幣計值，但被本集團於二零一二年已訂立的數份貨幣互換交易合同互換至美元。

於二零一四年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣2,941,000,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣2,789,085,000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。於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據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。於二零一四年六月三十日，淨負債比率為80.0%(二零一三年十二月三十一日：62.7%)。

匯率波動風險

本集團大部份收入、開支、銀行存款和銀行及其他貸款均以人民幣計值。除一些以外幣計值的銀行存款、銀行貸款及二零一二年優先票據外，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。此外，本集團於二零一二年已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之二零一一年優先票據因換算所產生的外幣風險。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 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	<u>4,134,706</u>	<u>4,645,945</u>

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入以上所述)如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款 提供的擔保	<u>404,771</u>	<u>332,591</u>

資本承擔

於二零一四年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、預付土地租金 及興建中投資物業的資本性開支	<u>5,663,456</u>	<u>5,711,876</u>

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(並未納入以上所述)如下：

二零一四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
-----------------------------------	------------------------------------

已簽約但未撥備：

合營公司在中國大陸的發展中物業的
資本性開支

247,221

197,969

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共聘用2,357名僱員(二零一三年十二月三十一日：1,972名)。於回顧期內，僱員成本總額約人民幣88,904,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：約人民幣64,119,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

企業管治守則

截至二零一四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

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會(「審核委員會」)。按照規定，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，其餘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有相當的會計、財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

於回顧期內，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，及審閱截至二零一四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、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

董事會已決議不宣派截至二零一四年六月三十日止六個月之任何中期股息。

刊發中期業績和中期報告

此中期業績公佈於本公司的網站(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，所有與二零一四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
中駿置業控股有限公司
黃朝陽
主席

香港，二零一四年八月十九日

於本公佈刊發日期，本公司執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、李維先生及黃攸權先生，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。