

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)

截至二零一五年六月三十日止六個月中期業績公佈

財務摘要

- 銷售收入增加約179.0%至約人民幣5,994,613,000元。
- 毛利增加約105.0%至約人民幣1,699,274,000元。
- 期內溢利增加約131.9%至約人民幣1,030,594,000元。
- 核心溢利率由二零一四年同期的11.3%上升至13.3%。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約100.0%至約人民幣629,296,000元。
- 每股基本盈利增加至約人民幣18.4分。
- 董事會宣派中期股息每股港幣5分。
- 於二零一五年六月三十日，現金及銀行結餘約人民幣3,328,067,000元。
- 於二零一五年六月三十日，淨負債比率為62.0%。

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，連同二零一四年同期的比較數字。

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 二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	5,994,613	2,148,488
銷售成本		<u>(4,295,339)</u>	<u>(1,319,583)</u>
毛利		1,699,274	828,905
其他收入及收益	4	34,625	24,415
投資物業公允值變動		308,469	268,800
銷售及營銷開支		(138,237)	(118,344)
行政開支		(135,563)	(162,519)
財務費用	5	(145,404)	(75,246)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	6	(1,200)	-
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		36,862	(4,471)
聯營公司		<u>101</u>	<u>48</u>
除稅前溢利	6	1,658,927	761,588
稅項開支	7	<u>(628,333)</u>	<u>(317,251)</u>
期內溢利		<u>1,030,594</u>	<u>444,337</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
附註		
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)
於損益表之匯兌溢利之重分類調整	-	46,299
	-	22,040
應佔合營公司其他全面收入／(虧損)	259	(5,911)
應佔聯營公司其他全面虧損	-	(12)
換算海外業務的匯兌差額	2,267	(88,611)
期內其他全面收入／(虧損)	2,526	(72,494)
期內全面收入總額	1,033,120	371,843
下列各項應佔溢利：		
母公司擁有人	629,296	314,601
永久資本工具持有人	124,198	14,150
非控股權益	277,100	115,586
	1,030,594	444,337
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	631,424	264,206
永久資本工具持有人	124,198	14,150
非控股權益	277,498	93,487
	1,033,120	371,843
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18.4分	人民幣9.2分

期內股息之詳情於本業績公佈附註8內披露。

綜合財務狀況表

二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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		124,312	133,463
投資物業		5,270,200	4,801,200
預付土地租金		2,653,915	2,345,797
無形資產		3,903	3,986
發展中物業		2,028,997	1,635,932
在建工程合約		598,863	566,286
於合營公司的投資		533,815	506,365
於聯營公司的投資		54,248	54,148
預付款項及按金		387,676	698,356
遞延稅項資產		242,959	210,338
非流動資產總值		11,898,888	10,955,871
流動資產			
發展中物業		11,174,043	12,244,971
持作出售已落成物業		6,319,485	3,337,454
貿易應收款項	10	99,484	101,050
預付款項、按金及其他應收款項		1,821,363	1,887,760
應收關連方款項		1,091,592	851,822
預付稅項		372,069	331,986
受限制現金		662,650	871,469
已抵押存款		286,400	327,008
現金及現金等價物		2,379,017	3,533,681
流動資產總值		24,206,103	23,487,201
流動負債			
貿易應付款項及票據	11	2,628,080	1,512,823
預收款項		6,087,459	6,572,830
其他應付款項及應計費用		1,245,324	1,125,341
計息銀行及其他貸款		3,443,075	3,699,883
優先票據		1,963,709	-
應付關連方款項		378,824	352,537
應付稅項		986,871	920,210
流動負債總額		16,733,342	14,183,624
流動資產淨值		7,472,761	9,303,577
總資產減流動負債		19,371,649	20,259,448

綜合財務狀況表(續)
二零一五年六月三十日

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>19,371,649</u>	<u>20,259,448</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	3,625,432	4,334,910
優先票據	2,200,740	4,192,220
遞延稅項負債	760,882	693,718
大修撥備	<u>28,765</u>	<u>24,842</u>
非流動負債總額	<u>6,615,819</u>	<u>9,245,690</u>
資產淨值	<u>12,755,830</u>	<u>11,013,758</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>6,700,498</u>	<u>6,249,356</u>
	<u>6,996,230</u>	<u>6,545,088</u>
永久資本工具	2,373,000	1,173,000
非控股權益	<u>3,386,600</u>	<u>3,295,670</u>
權益總額	<u>12,755,830</u>	<u>11,013,758</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，並應與本集團截至二零一四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，與編製本集團截至二零一四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。

香港會計準則第19號修訂 二零一零年至二零一二年週期 之年度改進	界定福利計劃：僱員供款 若干香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年週期 之度改進	若干香港財務報告準則之修訂

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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	5,879,658	2,068,158
租金收入總額	57,088	42,081
物業管理費	57,867	38,249
	<u>5,994,613</u>	<u>2,148,488</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	20,548	18,213
出售物業及設備項目收益淨額	163	85
其他	13,914	6,117
	<u>34,625</u>	<u>24,415</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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (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	542,911	510,615
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	600	480
金融衍生工具虧損	-	9,444
	<u>543,511</u>	<u>520,539</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(398,107)	(445,293)
減：資本化的利息		
	<u>145,404</u>	<u>75,246</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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	4,235,608	1,292,729
已提供服務成本	59,648	26,770
折舊	14,669	14,785
預付土地租金攤銷	16,800	19,756
無形資產攤銷	83	84
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	89,236	78,173
退休金計劃供款	12,726	10,731
減：資本化的金額	(38,118)	(34,132)
	<u>63,844</u>	<u>54,772</u>
出售物業及設備項目收益淨額	(163)	(85)
換算優先票據所產生的匯兌差額	1,200	(46,299)
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	-	46,299
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	1,200	-
其他匯兌差額淨額	15	28,110
匯兌差額淨額	<u>1,215</u>	<u>28,110</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(截至二零一四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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (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	441,567	175,002
中國土地增值稅	149,205	107,287
過往年度之不足撥備：		
中國內地	3,018	—
	<u>593,790</u>	<u>282,289</u>
遞延稅項	<u>34,543</u>	<u>34,962</u>
期內稅項開支總額	<u><u>628,333</u></u>	<u><u>317,251</u></u>

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，應佔合營公司的稅項開支為人民幣2,919,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣2,965,000元)及並無應佔聯營公司的稅項開支(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣5,000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	
	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
中期一每股普通股港幣5分 (截至二零一四年六月三十日止六個月：無)	<u><u>137,052</u></u>	<u><u>—</u></u>

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

期內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(截至二零一四年六月三十日止六個月：3,423,840,000股)計算。

截至二零一五年及二零一四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. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、投資物業租賃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。本集團在投資物業租賃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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	80,605	100,465
逾期一至六個月	15,604	125
逾期七至十二個月	2,473	-
逾期超過一年	802	460
	<u>99,484</u>	<u>101,050</u>

11. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	2,579,846	1,480,977
一年以上	48,234	31,846
	<u>2,628,080</u>	<u>1,512,823</u>

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

於二零一五年六月三十日，本集團的若干應付票據合計金額人民幣67,801,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣59,674,000元)由若干本集團的定期存款作抵押。

12. 報告期後事項

- (i) 於二零一五年七月二日，本集團按本金額99.041%的價格發行於二零二零年到期的本金總額350,000,000美元10%優先票據。本集團籌集所得款項淨額約342,400,000美元(經扣除包銷折扣及佣金及其他開支後)。
- (ii) 於二零一五年六月二十六日，本公司已通知於二零一一年一月發行於二零一六年到期的10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)之受託人，所有未償還的二零一一年優先票據人民幣19.7億元將於二零一五年七月二十五日(「贖回日期」)全數贖回，贖回價相等於其本金額之102.625%，加上截至但不包括贖回日期之應計及未付利息。於贖回日期贖回二零一一年優先票據後，所有被贖回的二零一一年優先票據已被註銷。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一五年上半年，中國房地產市場迎來多方面利好消息。中央銀行多次下調人民幣存貸款基準利率及存款準備金率。另外，中國人民銀行、住建部、中國銀監會聯合發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，目的在於以信貸政策來降低購房者的資金成本，支持合理的住房需求，並期待以此減輕中國經濟增長的下行壓力。信貸寬鬆以及政策刺激的綜合作用，支持了剛性需求和改善型住房需求的釋放。國家統計局數據顯示，二零一五年上半年，全國商品房銷售面積為50,264萬平方米，同比增長3.9%，其中住宅銷售面積增長4.5%。商品房銷售額為34,259億元，同比增長10.0%，其中住宅銷售額增長12.9%。

業務回顧

物業銷售

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團確認物業銷售收入達人民幣58.80億元，較二零一四年同期的約人民幣20.68億元激增約184.3%；交付予買家的物業面積為783,497平方米，較上年同期的156,097平方米大幅上漲401.9%。

合同銷售方面，截至二零一五年六月三十日，本集團及其合營公司實現累計合同銷售面積660,630平方米(其中包括合營公司的合同銷售面積26,430平方米)，同比增長約4.9%；合同銷售金額約人民幣54.12億元(其中包括合營公司的合同銷售金額約人民幣3.57億元)，同比減少約3.4%；期內平均物業銷售均價為每平方米人民幣8,193元。

報告期內，本集團及其合營公司共有27個項目處於在售狀態，分佈在9個城市，其中1個為期內新推售的樓盤，是位於泉州的藍灣悅庭。本集團及其合營公司於本期間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	44,230	619
廈門	25,441	325
南昌	78,505	588
泉州	220,028	1,741
漳州	102,474	769
廊坊	87,239	794
其他	102,713	576
合計	660,630	5,412

物業發展

於二零一五年六月三十日，本集團及其合營公司共有19個項目處於不同建設階段，均按計劃有序推進。發展中物業總規劃建築面積約達330萬平方米，其中，期內新動工項目共2個，包括位於泉州的四季花城二期以及位於臨汾的中駿國際社區四期。於二零一五年六月三十日，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
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	78,402	2017
中駿廣場一期	上海	寫字樓及商鋪	50	219,650	2016
四季陽光一期	深圳	高層住宅及商鋪	82	212,973	2015
海滄萬科城(二至五期)	廈門	高層住宅及商鋪	12	379,098	2015-2017
藍灣香郡(高層部份)	南昌	高層住宅及商鋪	100	286,320	2016
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(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	124,276	2016
黃金海岸二期	泉州	SOHO公寓及商鋪	45	77,045	2015
中駿商城二期(石獅)	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	60	142,978	2016
四季花城二期	泉州	高層住宅及商鋪	51	129,613	2017
藍灣悅庭	泉州	高層住宅及商鋪	100	163,885	2017
紫湖國際高爾夫山莊 (部份)	泉州	多層住宅及別墅	49	56,081	2015
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	85	157,706	2015
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	85	180,239	2016
四季花都一期	廊坊	高層住宅及商鋪	55	241,346	2016
御泉新城·湯泉香墅 (A區除外)	鞍山	別墅及商鋪	70	135,534	2015
中駿國際社區三期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	81,822	2016
中駿國際社區四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2017
合計				<u>3,298,199</u>	

土地儲備

報告期內，本集團並無新增土地儲備。於二零一五年六月三十日，本集團及其合營公司擁有土地儲備合計總規劃建築面積約949萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積合計約641萬平方米)共計30個項目分佈於11個城市。在二零一五年七月，本集團於天津市取得1幅土地，總規劃地上建築面積約12萬平方米，土地代價人民幣6.02億元。

從項目發展階段來看，除於上述約330萬平方米發展中物業之外，本集團土地儲備還包括已竣工投資物業面積約24萬平方米，持作出售已落成物業面積約126萬平方米，持作未來發展的總規劃建築面積約461萬平方米以及已簽署框架協議總規劃建築面積約8萬平方米。從區域分佈來看，海峽西岸經濟圈土地儲備佔本集團土地儲備(包含合營公司項目)約60.4%，環渤海經濟圈約佔28.8%，長三角經濟圈約佔6.9%，珠三角經濟圈約佔3.9%。管理層相信，現有土地儲備足夠滿足本集團未來三至四年的發展。

財務策略

自本公司的股票於香港聯交所上市以來，本集團積極利用國際融資平台，有計劃有步驟地為本集團的持續發展提供堅實的資金基礎。一貫以來，本集團致力於在財務方面保持充足現金流，淨負債率也維持在較為健康的水平。二零一五年七月，本公司成功發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%的優先票據，所得款項用於為現有若干債務進行再融資，包括回購於二零一一年發行的本金金額人民幣19.7億元優先票據餘額。

展望

中央和地方政府陸續出台的一系列房地產救市措施開始顯現效應，日漸寬鬆的信貸政策亦為剛性及改善型購房人群的需求釋放提供支持。相信市場預期的轉變將提振購房者的信心。本集團預計，二零一五年下半年，整體房地產市場將延續回暖態勢，尤其是一、二線城市。

二零一五年下半年，本集團將按計劃全面鋪開各項業務發展。

項目發展

計劃推售

二零一五年下半年，本集團及其合營公司預計將有6個新項目推出預售，分別是位於上海的天譽、中駿廣場一期及柏景灣，位於泉州的四季花城二期，位於廊坊的四季花都二期以及位於臨汾的中駿國際社區四期。三個位於上海市的項目將為集團帶來較為可觀的合同銷售貢獻，為集團實現全年既定銷售目標奠定基礎。連同已推售項目的未售部份，本集團於二零一五年下半年可供預售的貨量總面積約134萬平方米。

計劃開工

二零一五年下半年，本集團預計將有6個項目正式開工，分別是位於北京的天宸，位於上海的柏景灣，位於深圳的四季陽光二期，位於泉州的中駿廣場，位於漳州的四季陽光三期以及位於廊坊的四季花都二期。下半年合共計劃開工總規劃建築面積約84萬平方米。

計劃竣工

二零一五年全年，本集團及其合營公司預計共有14個項目實現竣工，分別是位於深圳的四季陽光一期，位於廈門的海滄城二期及五期，位於南昌的藍灣香郡(別墅部份)，位於泉州的四季康城二期、中駿商城一期(石獅)、天譽(石獅)、黃金海岸二期、四季陽光、愉景灣、四季花城一期，位於漳州的四季陽光一期，位於龍岩的藍灣香郡，位於鞍山的御泉新城•湯泉香墅(A區除外)以及位於臨汾的中駿國際社區二期。全年預計可實現竣工物業總規劃建築面積約231萬平方米。

經營策略

在區域戰略方面，本集團有信心在未來幾年繼續保持在福建省房地產市場的領先地位以及較高的市場佔有率。同時，我們認為，由於人口流入較多而且市場供應有限，一線城市及優質二線城市的市場增長空間不容忽視。憑藉在福建市場的成功開發經驗，本集團逐漸開啟以福建省為基礎、一線城市及優質二線城市為增長目標的發展戰略。

在土地儲備方面，本集團將秉持謹慎的土地擴張原則，爭取在二零一五年下半年以較為合理的成本獲得一、二線城市的優質土地資源。在營銷策略方面，本集團將一如既往地依據對市場動向的實時研判，制定較為合理的產品價格，因地制宜地實施靈活的銷售策略，以增加去化率及增加現金回籠為首要目標。在財務方面，本集團會繼續堅守審慎穩健的財務管理策略，積極拓寬融資渠道，降低淨負債率及平均融資成本，並延長平均貸款期。在產品策略方面，本集團已構建出層次分明、功能互補的產品體系，並根據市場環境的變化適時調整產品線，力求在較高的毛利率與較快的周轉率之間尋求最佳平衡。

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費。

收益由二零一四年上半年的約人民幣2,148,488,000元增長約179.0%至二零一五年上半年的約人民幣5,994,613,000元。此乃由於物業銷售收入大幅增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一四年上半年的約人民幣2,068,158,000元增加約184.3%至二零一五年上半年的約人民幣5,879,658,000元，此乃由於交房面積由二零一四年上半年的約156,097平方米大幅增加約401.9%至二零一五年上半年的約783,497平方米，儘管平均銷售單價由二零一四年上半年的每平方米約人民幣13,249元下跌至二零一五年上半年的每平方米約人民幣7,504元。

- 租金收入

租金收入由二零一四年上半年的約人民幣42,081,000元增長約35.7%至二零一五年上半年的約人民幣57,088,000元，主要是由於期內位於泉州財富中心·世界城購物商場的租金貢獻增多所致。

- 物業管理費

物業管理費由二零一四年上半年的約人民幣38,249,000元增長約51.3%至二零一五年上半年的約人民幣57,867,000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

銷售成本由二零一四年上半年的約人民幣1,319,583,000元增加約225.5%至二零一五年上半年的約人民幣4,295,339,000元。銷售成本增加主要由於物業交房面積大幅增加所致。

毛利

毛利由二零一四年上半年的約人民幣828,905,000元增加約105.0%至二零一五年上半年的約人民幣1,699,274,000元。毛利率則由二零一四年上半年的約38.6%下降至二零一五年上半年的約28.3%。毛利率下跌主要是交付較多中端產品所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一四年上半年的約人民幣268,800,000元增加約14.8%至二零一五年上半年的約人民幣308,469,000元。投資物業公允值增加主要由於位於北京的世界城購物商場升值及泉州中駿商城的商舖及辦公樓新增為投資物業所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一四年上半年的約人民幣118,344,000元增加約16.8%至二零一五年上半年的約人民幣138,237,000元。銷售及營銷開支增加主要是由於投入大量市場推廣及品牌宣傳活動所致。由於本集團有效控制成本，銷售及營銷開支佔收益的比例由二零一四年上半年的5.5%下降至二零一五年上半年的2.3%。

行政開支

行政開支由二零一四年上半年的約人民幣162,519,000元下降約16.6%至二零一五年上半年的約人民幣135,563,000元。行政開支的減少主要是由於二零一四年上半年包括了匯兌虧損約人民幣28,110,000元。

財務費用

財務費用由二零一四年上半年的約人民幣75,246,000元增加約93.2%至二零一五年上半年的約人民幣145,404,000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

稅項開支由二零一四年上半年的約人民幣317,251,000元大幅增加約98.1%至二零一五年上半年的約人民幣628,333,000元。稅項開支大幅增加主要由於期內物業銷售收入大幅增加以致除稅前溢利增加所致。

期內溢利

期內溢利由二零一四年上半年的約人民幣444,337,000元大幅增加約131.9%至二零一五年上半年的約人民幣1,030,594,000元，主要由於物業銷售收入大幅增加所致。核心溢利率由二零一四年上半年的11.3%增加2.0百分點至二零一五年上半年的13.3%。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一四年上半年的約人民幣314,601,000元大幅增加約100.0%至二零一五年上半年的約人民幣629,296,000元，主要原因是物業銷售收入大幅增加所致。每股盈利由二零一四年上半年的人民幣9.2分增加約100.0%至二零一五年上半年的人民幣18.4分。母公司擁有人應佔核心溢利大幅增加197.9%至二零一五年上半年的約人民幣474,965,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	3,301,780	4,348,630
港幣	15,302	74,617
美元	10,985	308,911
現金及銀行存款結餘	<u>3,328,067</u>	<u>4,732,158</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及國內銀行發出的若干票據。於二零一五年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣662,650,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣871,469,000元)和約人民幣286,400,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣327,008,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	3,443,075	3,699,883
第二年	2,497,331	2,917,500
第三至五年(包括首尾兩年)	1,128,101	1,417,410
	<u>7,068,507</u>	<u>8,034,793</u>
優先票據：		
一年內	1,963,709	—
第二年	—	1,987,179
第三至五年(包括首尾兩年)	2,200,740	2,205,041
	<u>4,164,449</u>	<u>4,192,220</u>
貸款總額	<u>11,232,956</u>	<u>12,227,013</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	5,619,991	6,551,724
港元	730,597	728,623
美元	717,919	754,446
	<u>7,068,507</u>	<u>8,034,793</u>
優先票據：		
人民幣	1,963,709	1,987,179
美元	2,200,740	2,205,041
	<u>4,164,449</u>	<u>4,192,220</u>
貸款總額	<u>11,232,956</u>	<u>12,227,013</u>

於二零一五年六月三十日，約人民幣6,505,899,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣7,475,455,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣14,599,202,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣13,785,002,000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、於二零一二年十一月及二零一三年一月發行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」)及約人民幣562,608,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣559,338,000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。

於二零一五年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣2,789,000,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,322,912,000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。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，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。於二零一五年六月三十日，淨負債比率為62.0%(二零一四年十二月三十一日：68.0%)。

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，以及二零一一年優先票據均以人民幣計值。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。於二零一五年六月三十日並無作出任何外幣對沖安排，本集團將會密切監察外幣匯率波動風險。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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>8,456,953</u>	<u>7,379,505</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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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>383,378</u>	<u>538,200</u>

另外，於二零一五年六月三十日，本集團就授予一間合營公司之貸款融資人民幣1,700,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,700,000,000元)而給予一間銀行擔保。

資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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>3,970,750</u>	<u>7,327,039</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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一四年 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	<u>172,409</u>	<u>267,635</u>

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團共聘用2,527名僱員(二零一四年十二月三十一日：2,429名)。於回顧期內，僱員成本總額約人民幣101,962,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：約人民幣88,904,000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

截至二零一五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」)。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，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及財務管理專長，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，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一五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

董事會決議向於二零一五年九月二日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣5分(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。中期股息將於二零一五年九月十六日或前後支付予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一五年九月二日(星期三)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二零一五年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零一五年九月一日(星期二)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，所有與二零一五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，二零一五年八月十七日

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。