

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)

截至二零一六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119.5%至約人民幣11,881,943,000元。
- 收益減少約3.3%至約人民幣5,795,279,000元。
- 期內溢利減少約14.3%至約人民幣883,672,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約0.2%至約人民幣630,675,000元。
- 每股基本盈利為約人民幣18.4分。
- 毛利率及核心溢利率分別為約25.7%及12.3%。
- 於二零一六年六月三十日，現金及銀行存款結餘增加約32.8%至約人民幣8,296,173,000元。

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零一五年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	5,795,279	5,994,613
銷售成本		<u>(4,304,102)</u>	<u>(4,295,339)</u>
毛利		1,491,177	1,699,274
其他收入及收益	4	38,373	34,625
投資物業公允值變動淨額		140,820	308,469
銷售及營銷開支		(130,008)	(138,237)
行政開支		(152,924)	(135,563)
其他開支		(129,454)	-
財務費用	5	(132,241)	(145,404)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		-	(1,200)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		200,711	36,862
聯營公司		<u>(27)</u>	<u>101</u>
除稅前溢利	6	1,326,427	1,658,927
稅項開支	7	<u>(442,755)</u>	<u>(628,333)</u>
期內溢利		<u>883,672</u>	<u>1,030,594</u>
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／(虧損)：			
應佔合營公司其他全面收入／(虧損)		(12,774)	259
應佔聯營公司其他全面虧損		(31)	-
換算海外業務的匯兌差額		<u>(131,659)</u>	<u>2,267</u>
期內其他全面收入／(虧損)		<u>(144,464)</u>	<u>2,526</u>
期內全面收入總額		<u><u>739,208</u></u>	<u><u>1,033,120</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
附註		
下列各項應佔溢利：		
母公司擁有人	630,675	629,296
永久資本工具持有人	19,167	124,198
非控股權益	233,830	277,100
	<u>883,672</u>	<u>1,030,594</u>
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	506,141	631,424
永久資本工具持有人	19,167	124,198
非控股權益	213,900	277,498
	<u>739,208</u>	<u>1,033,120</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9	
基本及攤薄	<u>人民幣18.4分</u>	<u>人民幣18.4分</u>

綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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	109,091	116,389
投資物業	6,783,300	5,634,500
預付土地租金	6,833,062	3,047,462
無形資產	3,736	3,819
發展中物業	1,454,171	1,263,935
在建工程合約	666,455	643,194
於合營公司的投資	701,658	581,583
於聯營公司的投資	34,892	34,950
預付款項及按金	756,658	1,041,394
遞延稅項資產	172,044	188,539
非流動資產總值	<u>17,515,067</u>	<u>12,555,765</u>
流動資產		
發展中物業	12,461,437	12,239,872
持作出售已落成物業	5,763,800	5,779,254
貿易應收款項	100,792	177,404
預付款項、按金及其他應收款項	1,991,804	2,204,120
應收關連方款項	773,679	576,350
預付稅項	654,409	496,445
受限制現金	1,241,056	989,957
已抵押存款	275,037	421,992
現金及現金等價物	6,780,080	4,835,079
流動資產總值	<u>30,042,094</u>	<u>27,720,473</u>
流動負債		
貿易應付款項及票據	2,630,216	2,505,810
預收款項	10,118,617	8,145,371
其他應付款項及應計費用	1,790,305	1,355,099
計息銀行及其他貸款	5,207,392	3,840,519
應付關連方款項	1,632,848	478,509
應付稅項	677,587	916,258
流動負債總額	<u>22,056,965</u>	<u>17,241,566</u>
流動資產淨值	<u>7,985,129</u>	<u>10,478,907</u>
總資產減流動負債	<u>25,500,196</u>	<u>23,034,672</u>

綜合財務狀況表(續)
二零一六年六月三十日

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>25,500,196</u>	<u>23,034,672</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	7,470,344	2,622,285
優先票據及境內債券	5,745,707	7,989,481
遞延稅項負債	827,969	796,990
大修撥備	<u>30,037</u>	<u>27,315</u>
非流動負債總額	<u>14,074,057</u>	<u>11,436,071</u>
資產淨值	<u>11,426,139</u>	<u>11,598,601</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>6,978,342</u>	<u>6,631,698</u>
	7,274,074	6,927,430
永久資本工具	900,000	1,200,000
非控股權益	<u>3,252,065</u>	<u>3,471,171</u>
權益總額	<u>11,426,139</u>	<u>11,598,601</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，並應與本集團截至二零一五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，與編製本集團截至二零一五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

本集團已就本期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之香港財務報告準則。

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28號（二零一一年）（修訂）	投資實體：實行綜合入賬之例外規定
香港財務報告準則第11號（修訂）	收購合營業務權益的會計方法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號（修訂）	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂）	澄清折舊及攤銷的可接受之方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂）	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（二零一一年）（修訂）	個別財務報表內之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	若干香港財務報告準則修訂

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. 經營分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及項目管理業務。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，物業管理分部及項目管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，因物業管理分部及項目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	
	二零一六年	二零一五年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
物業銷售	5,600,820	5,879,658
租金收入總額	60,473	57,088
物業管理費	71,995	57,867
項目管理收入	61,991	—
	<u>5,795,279</u>	<u>5,994,613</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	15,538	20,548
出售投資物業收益	536	—
出售物業及設備項目收益淨額	634	163
其他	21,665	13,914
	<u>38,373</u>	<u>34,625</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	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (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 因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	580,656 730	542,911 600
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額 減：資本化的利息	581,386 (449,145)	543,511 (398,107)
	132,241	145,404

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	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	4,209,371	4,235,608
已提供服務成本	94,648	59,648
折舊	12,177	14,669
預付土地租金攤銷	10,843	16,800
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	98,654	89,236
退休金計劃供款	13,784	12,726
減：資本化的金額	(48,529)	(38,118)
	63,909	63,844
提前贖回優先票據的溢價	129,454	—
出售投資物業收益	(536)	—
出售物業及設備項目收益淨額	(634)	(163)
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	18,787	15

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(截至二零一五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	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	276,079	441,567
中國土地增值稅	187,929	149,205
過往年度撥備不足／(超額撥備)之淨額：		
中國內地	(68,727)	3,018
	<u>395,281</u>	<u>593,790</u>
遞延	<u>47,474</u>	<u>34,543</u>
期內稅項開支總額	<u><u>442,755</u></u>	<u><u>628,333</u></u>

截至二零一六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63,638,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣2,919,000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	
	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元
中期一無(截至二零一五年六月三十日止 六個月：每股普通股港幣5分)	<u>-</u>	<u>137,052</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(截至二零一五年六月三十日止六個月：3,423,840,000股)計算。

截至二零一六年及二零一五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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	90,053	172,406
逾期一至六個月	6,659	2,408
逾期七至十二個月	2,083	895
逾期超過一年	1,997	1,695
	<u>100,792</u>	<u>177,404</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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	2,289,131	2,133,911
一年以上	341,085	371,899
	<u>2,630,216</u>	<u>2,505,810</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。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一六年上半年，全球經濟不確定性加劇，中國國內經濟亦面臨下行壓力。中國人民銀行延續了二零一五年以來相對寬鬆的貨幣政策，於二零一六年三月再次降低存款準備金率，並繼續實行房地產微刺激政策。政策方面的促進以及購房者對市場預期的變化等多重因素的綜合作用，使得中國房地產市場總體出現強勁復甦勢態，北京、上海及深圳等一線城市的房地產銷售面積及銷售價格均錄得大幅上漲。與此同時，南京、蘇州及廈門等核心二線城市亦出現房地產市場高速增長勢頭，銷售價格屢創新高。國家統計局數據顯示，二零一六年上半年，全國商品房銷售面積約為6.43億平方米，同比增長約27.9%，其中住宅銷售面積增長約28.6%；商品房銷售額約為人民幣48,682億元，同比增長約42.1%，其中住宅銷售額增長約44.4%。

報告期內，為了緩解商品房價格過快上漲的壓力，部份一、二線城市相繼採取房地產宏觀調控政策，再次啓動各項限購限貸政策。雖然一、二線城市成交火爆，但三、四線城市去庫存壓力仍然巨大，導致城市分化越趨明顯。

業務回顧

物業銷售

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司物業合同銷售金額再創歷史新高，實現累計合同銷售金額約人民幣118.82億元(其中包括合營公司的合同銷售金額約人民幣46.57億元)，累計合同銷售面積約73.6萬平方米(其中包括合營公司的合同銷售面積約19.1萬平方米)，同比分別增長約119.5%和11.4%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣16,147元，同比大幅上升約97.1%。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司已完成全年銷售目標人民幣155億元的約76.7%。

二零一六年上半年，本集團及其合營公司共有38個項目處於在售狀態，分佈在11個城市。其中4個為期內所推售的新盤，分別是位於深圳的四季陽光二期、位於天津的柏景灣及位於泉州的四季花城二期和中駿廣場。期內，本集團及其合營公司物業合同銷售情況如下：

按城市劃分

	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
上海	160,728	5,140	43.3
深圳	29,493	928	7.8
天津	52,991	752	6.3
廈門	40,368	748	6.2
泉州	153,516	1,138	9.6
漳州	118,342	1,126	9.5
燕郊	70,422	1,289	10.9
其他	110,016	761	6.4
合計	735,876	11,882	100.0

從城市分佈來看，一線城市中，上海的合同銷售表現最為突出，在售項目中駿廣場一期、天譽及柏景灣均取得優異的銷售成績，僅上海市單城佔期內本集團及其合營公司合同銷售金額貢獻已達43%。克而瑞信息集團研究中心數據顯示，二零一六年上半年，中駿置業在上海房地產市場的合同銷售金額及面積分別排行第14名和第13名，而中駿廣場一期的合同銷售金額及面積均位列上海市商辦市場第1名。此外，三、四線城市中的漳州和燕郊亦取得不俗的成績，銷售價格及成交量一路攀升，這兩個城市佔期內本集團及其合營公司合同銷售金額合計超過20%。

按區域劃分

	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
長三角經濟圈	160,728	5,140	43.3
海峽西岸經濟圈	366,707	3,420	28.8
環渤海經濟圈	178,948	2,394	20.1
珠三角經濟圈	29,493	928	7.8
合計	735,876	11,882	100.0

從區域分佈來看，二零一六年上半年福建省以外區域合同銷售金額佔比繼續擴大，超過70%。長三角經濟圈表現尤為突出，已成為本集團及其合營公司合同銷售金額的較大支撐點。此外，環渤海經濟圈的天津和燕郊表現理想，貢獻率約17%。

按城市級別劃分

	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	190,221	6,068	51.1
二線城市	115,274	1,717	14.4
三、四線城市	430,381	4,097	34.5
合計	735,876	11,882	100.0

從城市級別角度考慮，二零一六年上半年，本集團及其合營公司來自一、二線城市的銷售貢獻已接近65%，其中一線城市佔期內本集團及其合營公司合同銷售金額已超過51%。這體現了本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略已取得了顯著的成果。

項目發展

期內，本集團及其合營公司共有4個新項目正式動工，分別是位於上海的中駿廣場二期及天悅，天津的柏景灣以及南昌的尚城。於二零一六年六月三十日，本集團及其合營公司共有21個項目處於在建階段。發展中物業總規劃建築面積約278萬平方米，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	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	2016
中駿廣場一期	上海	辦公樓及商鋪	50	219,650	2016
中駿廣場二期	上海	SOHO公寓	50	42,255	2018
柏景灣	上海	高層住宅及別墅	100	130,781	2017
天悅	上海	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	47,325	2018
四季陽光二期	深圳	高層住宅及商鋪	82	72,754	2017
柏景灣	天津	小高層住宅及別墅	100	153,504	2018
海滄萬科城(三期至 四期)	廈門	高層住宅及商鋪	12	253,175	2016-2017
尚城	南昌	高層住宅、SOHO公寓、LOFT 公寓及商鋪	100	214,680	2018
中駿廣場	泉州	高層住宅、SOHO公寓、辦公樓 及商鋪	100	253,926	2016-2017
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	124,276	2016
中駿商城(石獅)二期	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	60	142,978	2018
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	小高層住宅及別墅	49	28,808	2016
藍灣香郡三期(部份)	漳州	高層住宅	100	26,038	2018
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	85	180,239	2016
四季陽光三期	漳州	高層住宅及商鋪	75	160,137	2017
四季花都二期	燕郊	高層住宅及商鋪	55	181,957	2017-2018
中駿國際社區四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2017
合計				<u>2,777,386</u>	

土地儲備

報告期內，本集團根據「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略方向，成功在一、二線城市增加土地儲備。期內，本集團成功競得北京市門頭溝區一幅商住地塊，土地代價為人民幣39.48億元，地上建築面積約為26.3萬平方米；並通過收購方式取得兩個項目，分別是上海市青浦區地塊及杭州市蕭山經濟技術開發區地塊，兩個項目的總規劃建築面積分別約為9.5萬平方米及13.9萬平方米。二零一六年上半年收購土地總代價約為人民幣47.88億元。

於二零一六年六月三十日，本集團及其合營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約845萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積合計約591萬平方米)，共超過50個項目分佈在13個城市。於本公佈刊發之前的七月，本集團於天津西青區再取得一幅土地，地上建築面積約為13.3萬平方米，土地代價為人民幣16.9億元。

從區域分佈分析，本集團及其合營公司於長三角經濟圈、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟圈及珠三角經濟圈的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業)約37.0%、32.1%、28.2%及2.7%。從城市級別角度考慮，本集團及其合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)約64.0%、10.1%及25.9%。

財務策略

自公司上市以來，本集團一貫恪守嚴謹的精神，致力於將各項財務指標維持在合理和健康的水平。通過多年的努力，本集團與資本市場各金融機構已建立起互信的合作關係，並在債務結構優化方面取得了卓越的成績，集團融資成本持續下降，報告期內加權平均融資成本從去年同期的約9.3%下降到約7.1%。為了減低因人民幣貶值預期帶來的匯兌風險，本集團將外幣貸款佔比控制在合理的範圍之內，於二零一六年六月三十日，本集團的外幣貸款只佔貸款總額約35.3%。同時，短期貸款維持在相對較低的水平，約為28.3%；現金及銀行存款結餘則維持在較高的水平，約為人民幣82.96億元。

於二零一六年一月，本集團與銀團訂立融資協議，獲得一筆本金為4億美元的定期貸款融資，貸款期限為三年六個月，年利率為倫敦銀行同業拆息加4.2%，用以償還本集團的若干現有債務，包括提前贖回二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據。

展望

本集團認為，中國城市化進程目前仍處於穩定快速發展時期，由此帶來的住房剛性需求數量巨大。另一方面，寬鬆貨幣政策、二孩政策全面放開等措施的實行，客觀上使得改善型住房需求成為中國房地產市場另一個重要的增長泉源。從城市級別上看，一、二線城市屬人口流入型城市，對房屋的需求旺盛。本集團預計，一、二線城市銷售價格及成交量在二零一六年下半年仍能保持在相對較高的水平，而三、四線城市在政策扶持下則仍然以去庫存為主調。

通過一段時間的集中發力，本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略路線逐漸清晰並已取得了顯著成果。展望將來，本集團對中國房地產市場遠景維持謹慎樂觀的態度，對本集團取得更加顯著的進步充滿信心。二零一六年下半年，本集團及其合營公司將依據計劃穩步前行，有序推進各項業務，並根據市場的變化靈活調整發展步伐。

在土地儲備方面，本集團將繼續秉持審慎的土地擴張原則，持續關注一、二線城市的優質土地資源。面對地王頻出的炙熱土地市場，除在公開市場拍地以外，本集團將通過項目收購或與其他房地產發展商合作等多種形式，以較為合理的成本獲取土地，降低營運風險。

在動工計劃方面，二零一六年下半年，本集團將加快在一、二線城市的動工力度，預計將有4個項目正式動工，分別是位於北京的天宸、西山天璟及四季家園以及位於杭州的錢塘御景。下半年合共計劃動工總規劃建築面積約35.5萬平方米。

在推售策略方面，一、二線城市房地產市場持續向好，本集團將審時度勢，把握推盤的最佳時機，爭取實現項目利潤最大化；而對於三、四線城市的存貨，本集團將繼續施行靈活的銷售模式，為客戶提供合理的價格折讓或其他形式的優惠，以增加去化率及現金回籠作為首要目標。二零一六年下半年，本集團及其合營公司計劃於5個一、二線城市推出9個新項目，分別是位於北京的天宸、四季家園及西宸廣場，位於上海的天悅、中駿廣場二期及雍景灣，位於天津的城市之光，位於杭州的錢塘御景以及位於南昌的尚城。根據估算，連同已推售而未銷售部份，本集團及其合營公司於二零一六年下半年可供預售的貨量總面積約115萬平方米。

在財務策略方面，本集團計劃縮減在境外的融資比例，並會將部份外幣貸款進行對沖安排，以減低因人民幣貶值預期帶來的匯兌風險。另外，本集團將積極開拓境內多種融資渠道，以有效降低集團加權平均融資成本。同時，本集團會繼續重視提高現金回款率，將淨負債率維持在合理健康的水平。

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。

收益由二零一五年上半年的約人民幣5,994,613,000元輕微減少約3.3%至二零一六年上半年的約人民幣5,795,279,000元。此乃由於物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一五年上半年的約人民幣5,879,658,000元輕微減少約4.7%至二零一六年上半年的約人民幣5,600,820,000元。交房面積由二零一五年上半年的約783,497平方米輕微增加約0.7%至二零一六年上半年的約788,965平方米。平均銷售單價由二零一五年上半年的每平方米約人民幣7,504元輕微下跌至二零一六年上半年的每平方米約人民幣7,099元。

- 租金收入

租金收入由二零一五年上半年的約人民幣57,088,000元增長約5.9%至二零一六年上半年的約人民幣60,473,000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

物業管理費由二零一五年上半年的約人民幣57,867,000元增長約24.4%至二零一六年上半年的約人民幣71,995,000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

期內，本集團錄得之項目管理收入約為人民幣61,991,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給一間合營公司所致。

毛利

毛利由二零一五年上半年的約人民幣1,699,274,000元減少約12.2%至二零一六年上半年的約人民幣1,491,177,000元。毛利率則由二零一五年上半年的約28.3%下降至二零一六年上半年的約25.7%。毛利率下跌主要是期內交付較低毛利率的中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二零一五年上半年的約人民幣308,469,000元下降約54.3%至二零一六年上半年的約人民幣140,820,000元。期內投資物業公允值收益主要是位於上海天悅廣場的辦公樓新增為投資物業所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一五年上半年的約人民幣138,237,000元減少約6.0%至二零一六年上半年的約人民幣130,008,000元。銷售及營銷開支減少主要是由於本集團有效控制成本及一、二線城市之房地產市場暢旺，故投入較少的市場推廣及品牌宣傳活動亦能達到較佳效果。

行政開支

行政開支由二零一五年上半年的約人民幣135,563,000元增加約12.8%至二零一六年上半年的約人民幣152,924,000元。行政開支的增加主要是由於二零一六年上半年包括了匯兌虧損約人民幣18,787,000元。

財務費用

財務費用由二零一五年上半年的約人民幣145,404,000元減少約9.1%至二零一六年上半年的約人民幣132,241,000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，利息總額則由二零一五年上半年的約人民幣543,511,000元增加約7.0%至二零一六年上半年的約人民幣581,386,000元。雖然利息總額上升，但加權平均融資成本則降至約7.1%。該下降主要由於以較低成本的境內債券及一個銀團貸款置換較高成本的優先票據及信托貸款。

稅項開支

稅項開支由二零一五年上半年的約人民幣628,333,000元大幅減少約29.5%至二零一六年上半年的約人民幣442,755,000元。稅項開支佔收益百份比分別由二零一五年上半年的約10.5%大幅下降至二零一六年下半年的約7.6%。該下跌主要由於期內交付較低毛利率的中端產品比例較高，故中國企業所得稅亦大幅減少。

期內溢利

期內溢利由二零一五年上半年的約人民幣1,030,594,000元減少約14.3%至二零一六年上半年的約人民幣883,672,000元，主要由於期內的毛利率下跌及包括提前贖回優先票據的溢價約人民幣129,454,000元。核心溢利率由二零一五年上半年的13.3%減少1.0百分點至二零一六年上半年的12.3%。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一五年上半年的約人民幣629,296,000元輕微增加約0.2%至二零一六年上半年的約人民幣630,675,000元。二零一六年上半年的每股盈利為約人民幣18.4分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	8,054,613	5,881,050
港幣	187,061	78,199
美元	54,499	287,779
現金及銀行存款結餘	<u>8,296,173</u>	<u>6,247,028</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。於二零一六年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,241,056,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣989,957,000元)和約人民幣275,037,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣421,992,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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	5,207,392	3,840,519
第二年	960,990	1,641,515
第三至五年(包括首尾兩年)	<u>6,509,354</u>	<u>980,770</u>
	<u>12,677,736</u>	<u>6,462,804</u>
優先票據及境內債券：		
第二年	-	2,301,335
第三至五年(包括首尾兩年)	<u>5,745,707</u>	<u>5,688,146</u>
	<u>5,745,707</u>	<u>7,989,481</u>
貸款總額	<u>18,423,443</u>	<u>14,452,285</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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	8,444,902	4,336,683
港元	640,695	706,298
美元	3,592,139	1,419,823
	<u>12,677,736</u>	<u>6,462,804</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,466,298	3,463,811
美元	2,279,409	4,525,670
	<u>5,745,707</u>	<u>7,989,481</u>
貸款總額	<u>18,423,443</u>	<u>14,452,285</u>

於二零一六年六月三十日，約人民幣9,351,753,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,930,085,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣19,338,833,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣12,262,961,000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」)及約人民幣3,060,818,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣532,719,000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。

於二零一六年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,453,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,725,770,000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及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣20億元5.18%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15億元5.3%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。於二零一六年六月三十日，淨負債比率為88.6%(二零一五年十二月三十一日：70.7%)。

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。於二零一六年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、銀行及其他貸款及二零一五年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。於二零一六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

於二零一六年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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>11,242,864</u>	<u>11,363,195</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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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>238,418</u>	<u>228,818</u>

另外，於二零一六年六月三十日，本集團就授予一間合營公司之貸款融資人民幣1,780,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,080,000,000元)而給予銀行擔保。

資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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

6,765,190	7,902,863
------------------	------------------

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：

二零一六年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一五年 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及興建中投
資物業的資本性開支

357,890	365,210
----------------	----------------

企業管治

截至二零一六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。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

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。

回顧期內，審核委員會監察整個財務匯報程序、風險管理及內部控制措施，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一六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、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。

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，所有與二零一六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，二零一六年八月九日

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。