

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 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)

截至二零一七年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額增加30.7%至約人民幣15,524,060,000元。
- 收益增加40.9%至約人民幣8,166,170,000元。
- 毛利增加68.0%至約人民幣2,505,111,000元。毛利率上升5.0百分點至30.7%。
- 期內溢利增加37.0%至約人民幣1,210,735,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加60.7%至約人民幣1,013,530,000元。每股基本盈利約人民幣29.6分。
- 母公司擁有人應佔核心溢利增加106.2%至約人民幣938,985,000元。
- 董事會宣派中期股息每股港幣6分。
- 標準普爾及穆迪分別調升本公司的評級展望至「正面」及「穩定」。
- 於二零一七年六月三十日，現金及銀行存款結餘增加56.3%至約人民幣13,443,793,000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」)截至二零一七年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零一六年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	8,166,170	5,795,279
銷售成本		<u>(5,661,059)</u>	<u>(4,304,102)</u>
毛利		2,505,111	1,491,177
其他收入及收益	4	46,268	38,373
投資物業公允值變動淨額		271,257	140,820
銷售及營銷開支		(267,627)	(130,008)
行政開支		(377,303)	(152,924)
其他開支		(118,747)	(129,454)
財務費用	5	(203,152)	(132,241)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		134,298	200,711
聯營公司		<u>(2,658)</u>	<u>(27)</u>
除稅前溢利	6	1,987,447	1,326,427
稅項開支	7	<u>(776,712)</u>	<u>(442,755)</u>
期內溢利		<u>1,210,735</u>	<u>883,672</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)		18,201	(12,774)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		114	(31)
換算海外業務的匯兌差額		<u>234,558</u>	<u>(131,659)</u>
期內其他全面收入／(虧損)		<u>252,873</u>	<u>(144,464)</u>
期內全面收入總額		<u>1,463,608</u>	<u>739,208</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：		
母公司擁有人	1,013,530	630,675
永久資本工具持有人	25,356	19,167
非控股權益	171,849	233,830
	<u>1,210,735</u>	<u>883,672</u>
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	1,230,689	506,141
永久資本工具持有人	25,356	19,167
非控股權益	207,563	213,900
	<u>1,463,608</u>	<u>739,208</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29.6分</u>	<u>人民幣18.4分</u>
攤薄	<u>人民幣29.3分</u>	<u>人民幣18.4分</u>

綜合財務狀況表

二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 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		111,607	109,030
投資物業		7,535,800	7,429,400
預付土地租金		6,365,951	7,328,897
無形資產		3,570	3,653
發展中物業		1,443,373	1,222,958
在建工程合約		362,391	366,824
於合營公司的投資		2,363,689	1,290,028
於聯營公司的投資		111,651	114,195
可供出售投資		137,453	141,739
金融衍生工具		21,074	139,821
預付款項及按金		2,110,508	1,519,782
遞延稅項資產		292,156	247,971
非流動資產總值		20,859,223	19,914,298
流動資產			
發展中物業		19,107,403	14,798,538
持作出售已落成物業		4,879,675	4,572,534
貿易應收款項	10	85,493	185,034
預付款項、按金及其他應收款項		2,803,244	1,596,669
應收關連方款項		1,399,492	534,162
預付稅項		789,396	630,879
受限制現金		1,336,436	1,128,823
已抵押存款		119,399	261,941
現金及現金等價物		11,987,958	7,211,994
流動資產總值		42,508,496	30,920,574
流動負債			
貿易應付款項及票據	11	2,423,182	2,595,347
其他應付款項及應計費用		19,590,611	14,440,593
計息銀行及其他貸款		4,201,628	3,427,434
應付關連方款項		2,030,147	1,567,671
應付稅項		1,068,025	854,664
流動負債總額		29,313,593	22,885,709
流動資產淨值		13,194,903	8,034,865
總資產減流動負債		34,054,126	27,949,163

綜合財務狀況表(續)
二零一七年六月三十日

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>34,054,126</u>	<u>27,949,163</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	10,723,151	8,992,952
優先票據及境內債券	9,112,039	5,857,969
遞延稅項負債	1,020,161	993,847
大修撥備	<u>35,705</u>	<u>32,564</u>
非流動負債總額	<u>20,891,056</u>	<u>15,877,332</u>
資產淨值	<u>13,163,070</u>	<u>12,071,831</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>8,853,254</u>	<u>8,112,085</u>
	9,148,986	8,407,817
永久資本工具	700,000	900,000
非控股權益	<u>3,314,084</u>	<u>2,764,014</u>
權益總額	<u>13,163,070</u>	<u>12,071,831</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，並應與本集團截至二零一六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，與編製本集團截至二零一六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、可供出售投資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經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂)	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號(修訂)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	<i>披露於其他實體的權益</i>
所載香港財務報告準則第12號(修訂)	

採納該等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、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以及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	
	二零一七年	二零一六年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
物業銷售	7,971,375	5,600,820
租金收入總額	60,647	60,473
物業管理費	124,942	71,995
項目管理收入	9,206	61,991
	<u>8,166,170</u>	<u>5,795,279</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	16,715	15,538
出售投資物業收益	-	536
出售物業及設備項目收益淨額	1,239	634
其他	28,314	21,665
	<u>46,268</u>	<u>38,373</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	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (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	763,793	580,656
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	870	730
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	764,663	581,386
減：資本化的利息	(561,511)	(449,145)
	<u>203,152</u>	<u>132,241</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	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	5,538,962	4,209,371
已提供服務成本	122,014	94,648
折舊	11,918	12,177
預付土地租金攤銷	10,696	10,843
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	154,085	98,654
股權結算購股權開支	53,965	—
退休金計劃供款	21,835	13,784
減：資本化的金額	(63,793)	(48,529)
	<u>166,092</u>	<u>63,909</u>
匯兌差額淨額	82,286	18,787
非對沖金融衍生工具公允值虧損	118,747	—
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	<u>(1,239)</u>	<u>(634)</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(截至二零一六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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	588,514	276,079
中國土地增值稅	205,185	187,929
過往年度超額撥備之淨額：		
中國內地	(6,560)	(68,727)
	787,139	395,281
遞延	(10,427)	47,474
期內稅項開支總額	776,712	442,755

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，分佔合營公司的稅項開支為人民幣55,460,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣63,638,000元)，已計入綜合損益及其他全面收益表的「分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	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
中期一每股普通股港幣6分 (截至二零一六年六月三十日止六個月：無)	178,480	-

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3,423,840,000股(截至二零一六年六月三十日止六個月：3,423,840,000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的普通股被視作獲行使或轉換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	
	二零一七年 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 (未經審核) 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>1,013,530</u>	<u>630,675</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (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	<u>3,423,840,000</u>	3,423,840,000
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>41,203,103</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>3,465,043,103</u>	<u>3,423,840,000</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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	31,159	123,435
91日至180日	1,453	3,306
181日至365日	8,242	54,030
365日以上	<u>44,639</u>	<u>4,263</u>
	<u>85,493</u>	<u>185,034</u>

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	72,167	176,520
逾期一至六個月	6,323	3,305
逾期七至十二個月	2,497	946
逾期超過一年	4,506	4,263
	<u>85,493</u>	<u>185,034</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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	2,036,608	2,540,470
一年以上	386,574	54,877
	<u>2,423,182</u>	<u>2,595,347</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。

12. 比較金額

若干比較金額已被重列以符合本期之呈列。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一七年上半年，中國全國繼續實施積極有效的財政政策和保持穩健中性的貨幣政策。部份城市加碼房地產調控政策，除了限購、限貸、限價等傳統的調控政策，還採取了限售政策，種種政策有效抑制樓市價格升幅，實現「房子是用來住的，不是用來炒的」的調控原則。雖然各個城市受不同的房地產調控政策影響，但是全國房地產整體成交量持續穩定上升。部分一線及熱點二線城市的樓價略有回調，而這些城市在嚴謹的政策調控下，一部份樓市需求外溢到鄰近的三、四線城市，以致三、四線城市的樓價及成交量均有所增加。

根據國家統計局數據顯示，二零一七年上半年，全國商品房銷售面積約7.47億平方米，同比增長16.1%，其中住宅銷售面積增長13.5%；商品房銷售額約為人民幣59,152億元，增長21.5%，其中住宅銷售額增長17.9%。

業務回顧

物業銷售

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額再創歷史新高，累計合同銷售金額約人民幣155.24億元(其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣31.44億元)，累計合同銷售面積約85.2萬平方米(其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約19.6萬平方米)，同比增長30.7%和15.8%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣18,221元，同比上升12.8%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團及其合營公司及聯營公司已完成全年銷售目標人民幣280億元的55.4%。

二零一七年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司共有超過40個項目處於銷售狀態，分佈在12個城市，其中6個為期內所推售的新盤，分別是位於北京的西山天璟及西宸廣場、上海的天悅、天津的雍景府及雲景臺及泉州的中泐天成。在本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略理念支持下，位於一、二線城市的合同銷售金額貢獻率大大提升，達到74.0%。

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 均價 (人民幣元/ 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	35,605	70,051	2,494	16.1
上海	78,659	56,583	4,451	28.7
深圳	15,781	35,625	562	3.6
天津	157,427	17,015	2,679	17.3
杭州	38,800	15,151	588	3.8
廈門	22,169	12,830	284	1.8
南昌	30,478	13,617	415	2.7
泉州	251,759	8,607	2,167	14.0
漳州	101,256	12,336	1,249	8.0
臨汾	52,479	6,256	328	2.1
其他	67,585	4,537	307	1.9
合計	851,998	18,221	15,524	100.0

從城市分佈分析，一線城市中以上海的合同銷售表現最為突出，達約人民幣44.51億元，在售項目均錄得卓越的銷售成績。根據中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合發佈的測評結果顯示，本集團躋身「2017中國房地產開發企業上海市10強」，印證了本集團在短短三年內已奠定其在上海的領先地位。集團在天津及北京的表現亦相當出色，實現合同銷售金額分別約人民幣26.79億元及人民幣24.94億元。此外，本集團項目所在的三、四線城市受惠於一線及熱點二線城市的外溢效應，均取得不俗的銷售成績，其中泉州及漳州佔期內總合同銷售金額分別為14.0%及8.0%。

按區域劃分

區域	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 均價 (人民幣元/ 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	303,844	19,025	5,780	37.2
長三角經濟圈	117,459	42,897	5,039	32.5
海峽西岸經濟圈	414,914	9,984	4,143	26.7
珠三角經濟圈	15,781	35,625	562	3.6
合計	851,998	18,221	15,524	100.0

環渤海經濟圈及長三角經濟圈已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，佔比分別達37.2%及32.5%。海峽西岸經濟圈合同銷售貢獻也緊隨其後，佔總合同銷售金額26.7%。

按城市級別劃分

城市級別	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 均價 (人民幣元/ 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	130,045	57,727	7,507	48.4
二線城市	248,874	15,936	3,966	25.6
三、四線城市	473,079	8,563	4,051	26.0
合計	851,998	18,221	15,524	100.0

從城市級別角度考慮，二零一七年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司於一、二線城市合同銷售金額佔比較去年同期持續上升，分別貢獻48.4%及25.6%，證明了本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略非常奏效。

確認物業銷售收入

二零一七年上半年，本集團確認物業銷售收入約人民幣79.71億元及交付的物業面積為589,965平方米，同比分別增加42.3%及減少25.2%，平均物業銷售價格

為每平方米人民幣13,512元，同比增長90.3%。二零一七年上半年，來自一線城市的確認物業銷售收入達56.4%。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 銷售均價 (人民幣元/ 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 (%)
上海	82,901	38,770	3,214	40.3
深圳	39,997	32,047	1,282	16.1
南昌	9,659	10,816	104	1.3
泉州	359,482	7,562	2,719	34.1
漳州	70,035	8,138	570	7.2
其他	27,891	2,958	82	1.0
合計	589,965	13,512	7,971	100.0

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售均價 (人民幣元/ 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 (%)
長三角經濟圈	82,901	38,770	3,214	40.3
海峽西岸經濟圈	451,636	7,613	3,438	43.1
環渤海經濟圈	15,431	2,415	37	0.5
珠三角經濟圈	39,997	32,047	1,282	16.1
合計	589,965	13,512	7,971	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 銷售均價 (人民幣元/ 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 (%)
一線城市	122,898	36,582	4,496	56.4
二線城市	9,659	10,816	104	1.3
三、四線城市	457,408	7,370	3,371	42.3
合計	589,965	13,512	7,971	100.0

項目發展

期內，本集團共有4個新項目動工，包括位於北京的西山天環，上海的天瓏及天津的雍景府及雲景臺，皆位於一、二線城市，新開工物業總規劃建築面積約69.6萬平方米。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團共有19個在建項目，總規劃建築面積約237萬平方米，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
天宸	北京	高層住宅及SOHO公寓	100	45,174	2018
四季家園	北京	小高層住宅	100	63,600	2018
西山天環	北京	高層住宅、小高層住宅、 別墅及商鋪	100	201,175	2019
中駿廣場二期	上海	SOHO公寓	56	42,255	2018
天悅	上海	高層住宅、小高層住宅、 LOFT公寓及商鋪	100	47,325	2018
雍景灣	上海	別墅及商鋪	100	108,124	2018–2019
天瓏	上海	高層住宅及小高層住宅	100	19,797	2019
柏景灣	天津	小高層住宅及別墅	100	153,504	2018
雍景府	天津	高層住宅、小高層住宅及別墅	100	187,055	2019
雲景臺	天津	高層住宅及小高層住宅	51	287,664	2019
錢塘御景	杭州	高層住宅及商鋪	100	181,525	2018
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	SOHO公寓、辦公樓及商鋪	100	63,332	2017–2018
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	72,572	2019
悅景灣	泉州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	60	142,313	2019
藍灣香郡三期(部份)	漳州	高層住宅	100	26,038	2018
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
中駿國際社區四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2018
合計				<u>2,371,230</u>	

土地儲備

期內，由於一線及熱點二線城市的土地市場還是非常熾熱，本集團暫時減少在這些城市購地，並將購地布局轉移到盈利潛力較佳的二線城市及受一線及熱點二線城市帶動的外溢城市。除於公開市場拍地外，本集團積極尋找收購合併機會靈活增加土地儲備。期內，本集團成功在二線城市及一線及熱點二線城市的外溢城市新增14個項目，分別位於天津市、南京市、杭州市、蘇州市、青島市、佛山市、濟南市、南昌市、泉州市、徐州市、鎮江市、惠州市及漳州市。二零一七年上半年新增地上可建面積約249萬平方米，土地總代價約為人民幣143.03億元，平均樓面地價每平方米為人民幣5,746元。其中，通過收購合併的地上可建面積約為141萬平方米。

於二零一七年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約1,209萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積合計約847萬平方米)，分佈在21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)32.3%、41.1%、14.4%及12.2%。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)31.7%、41.7%及26.6%。

財務策略

自本公司在香港聯交所上市以來，本集團靈活運用不同融資渠道，不斷優化債務結構，集團平均融資成本持續下降。另外，本集團的財務狀況也不斷改善，期內曾三次被評級機構上調信用評級或展望。於二零一七年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘達約人民幣134.44億元，而短期的銀行及其他貸款只有約人民幣42.02億元，足以證明本集團的現金流非常充裕。

於二零一七年三月及四月，本集團掌握合適時機，於境外發行於二零二二年到期的5億美元5.875%的優先票據，創下本公司於境外發行優先票據票面息率的歷史新低。優先票據的所得款項用於若干現有債務再融資及撥作營運資金。

於二零一七年三月，穆迪投資者服務公司將本公司的評級展望由「負面」提升為「穩定」，同時亦確認了本公司的長期企業信貸評級為「B1」。於本年四月，標準普爾評級服務公司亦將本公司的評級展望由「穩定」提升為「正面」，及確認了長期企業信貸評級為「B」。此外，本公司旗下附屬公司廈門中駿集團有限公司亦獲大公國際資信評估有限公司上調評級，廈門中駿集團有限公司的主體長期信用評級提升為「AA+」，評級展望維持「穩定」。

展望

本集團預期，中國房地產調控政策仍將維持一段時間，總體樓價於二零一七年下半年將保持平穩，房地產銷售升幅將會收窄。隨著「因城施政」的運作得宜，一線及熱點二線城市受加強的調控政策影響，房地產銷售將適度回調；而本來熱騰騰的買房熱潮將持續外溢到三、四線城市，預計外溢市場的房地產銷售將穩步上升。

在土地儲備方面，本集團抓緊「聚焦一線城市及核心二線城市」及其外溢市場的戰略方向，並把握時機，以收購合併的方式增加二線城市及一線及熱點二線城市的外溢城市項目，為未來的可售資源做好準備。隨著都市圈的擴展，交通網絡的伸延，人口將持續流向外溢城市，有助這些城市房地產的健康發展。

在動工計劃方面，二零一七年下半年，本集團將維持在一、二線城市的項目動工，並加快在其外溢城市的項目動工速度，預計將有9個項目正式動工，分別位於上海的天環、南京的六號街區、濟南的柏景灣、泉州的雍景灣、天環及雲景臺、鎮江的四季陽光、惠州的雍景台及漳州的四季花都。下半年合共計劃動工總規劃建築面積預計約為172萬平方米。

在推售策略方面，隨著一線及熱點二線城市的成交有可能適度回調，本集團期望把握最佳推盤時機，抓緊市場走勢；而受惠一線及熱點二線城市的外溢效應，外溢城市的樓市將平穩上升，本集團亦跟隨樓市發展，大力推售外溢市場的樓盤，達致各個項目利潤最大化。二零一七年下半年，本集團及其合營公司及聯營公司計劃推出10個新項目，分別是位於上海的天龍及天環、南京的六號街區、佛山的天鑾、濟南的柏景灣、泉州的天環、雍景灣、雲景臺及悅景灣及漳州的四季花都。根據估算，連同已推售而未銷售部分，本集團及其合營公司及聯營公司於二零一七年下半年可供預售的貨量總面積超過170萬平方米。

縱使目前房地產市場受到調控政策影響，但調控政策主要打壓投機需求，隨着城市化及都市圈的推進，剛性需求和改善型需求仍然非常旺盛。除部份落後的三、四線城市尚需時間緩解去庫存壓力外，中國房地產市場需求仍處於較長時期的增長通道，尤其是一線、熱點二線及其外溢城市。因此，對於中國房地產市場的遠景，本集團仍然保持樂觀的態度。另外，隨着一線及熱點二線城市租住人口比例的提升及租金不斷上揚，本集團確定將進軍長租公寓市場作為本集團其中一個重要的戰略發展方向，快速奠定本集團在該領域的行業領先地位，透過長租公寓的輕資產模式為本集團帶來新的增長點。

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。

收益由二零一六年上半年的約人民幣5,795,279,000元大幅上升40.9%至二零一七年上半年的約人民幣8,166,170,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一六年上半年的約人民幣5,600,820,000元大幅上升42.3%至二零一七年上半年的約人民幣7,971,375,000元。交房面積由二零一六年上半年的788,965平方米減少25.2%至二零一七年上半年的589,965平方米。平均銷售單價由二零一六年上半年的每平方米人民幣7,099元上升至二零一七年上半年的每平方米人民幣13,512元。

- 租金收入

二零一七年上半年的租金收入約人民幣60,647,000元，與2016年同期相若。

- 物業管理費

物業管理費由二零一六年上半年的約人民幣71,995,000元大幅上升73.5%至二零一七年上半年的約人民幣124,942,000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

項目管理收入由二零一六年上半年的約人民幣61,991,000元大幅下降85.1%至二零一七年上半年的約人民幣9,206,000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

毛利由二零一六年上半年的約人民幣1,491,177,000元大幅增加68.0%至二零一七年上半年的約人民幣2,505,111,000元。毛利率則由二零一六年上半年的25.7%大幅上升至二零一七年上半年的30.7%。毛利率上升主要是期內交付較高毛利率的一線城市產品比例較高所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一六年上半年的約人民幣140,820,000元大幅增加92.6%至二零一七年上半年的約人民幣271,257,000元。期內投資物業公允值收益主要是位於北京的世界城購物商場及位於泉州的財富中心·世界城購物商場升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一六年上半年的約人民幣130,008,000元大幅增加105.9%至二零一七年上半年的約人民幣267,627,000元。銷售及營銷開支增加主要是由於廣告及推廣活動增加所致。

行政開支

行政開支由二零一六年上半年的約人民幣152,924,000元大幅增加146.7%至二零一七年上半年的約人民幣377,303,000元。行政開支的增加主要是由於二零一七年上半年包括了股權結算購股權開支約人民幣53,965,000元、匯兌損失約人民幣82,286,000元及管理人員成本增加以應付業務擴張的需要所致。

財務費用

財務費用由二零一六年上半年的約人民幣132,241,000元大幅增加53.6%至二零一七年上半年的約人民幣203,152,000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，利息總額則由二零一六年上半年的約人民幣581,386,000元大幅增加31.5%至二零一七年上半年的約人民幣764,663,000元。

稅項開支

稅項開支由二零一六年上半年的約人民幣442,755,000元大幅增加75.4%至二零一七年上半年的約人民幣776,712,000元。稅項開支增加主要由於物業銷售收入大幅增加及項目毛利率上升以致企業所得稅及土地增值稅撥備增加所致。

期內溢利

期內溢利由二零一六年上半年的約人民幣883,672,000元大幅增加37.0%至二零一七年上半年的約人民幣1,210,735,000元，主要由於二零一七年上半年的物業銷售收入大幅增加及項目毛利率上升。核心溢利率由二零一六年上半年的12.3%增加1.0百分點至二零一七年上半年的13.3%。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一六年上半年的約人民幣630,675,000元大幅增加60.7%至二零一七年上半年的約人民幣1,013,530,000元。二零一七年上半年的每股基本盈利為約人民幣29.6分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一六年上半年的約人民幣455,469,000元大幅增加106.2%至二零一七年上半年的約人民幣938,985,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
人民幣	11,415,642	8,534,948
港幣	10,324	13,968
美元	2,017,827	53,842
現金及銀行存款結餘	<u>13,443,793</u>	<u>8,602,758</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。於二零一七年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,336,436,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,128,823,000元)和約人民幣119,399,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣261,941,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 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	4,201,628	3,427,434
第二年	6,509,860	3,062,222
第三至五年(包括首尾兩年)	4,065,971	5,930,730
長於五年	147,320	-
	<u>14,924,779</u>	<u>12,420,386</u>
優先票據及境內債券：		
第二年	3,473,014	3,470,293
第三至五年(包括首尾兩年)	5,639,025	2,387,676
	<u>9,112,039</u>	<u>5,857,969</u>
貸款總額	<u>24,036,818</u>	<u>18,278,355</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 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	11,995,620	9,403,960
港元	103,823	113,025
美元	2,825,336	2,903,401
	<u>14,924,779</u>	<u>12,420,386</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,473,014	3,470,293
美元	5,639,025	2,387,676
	<u>9,112,039</u>	<u>5,857,969</u>
貸款總額	<u>24,036,818</u>	<u>18,278,355</u>

於二零一七年六月三十日，約人民幣11,995,620,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣9,409,925,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣20,822,740,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣18,867,129,000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」)及約人民幣2,660,371,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣2,733,292,000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。

於二零一七年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣7,878,120,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,175,000,000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。於二零一七年六月三十日，淨負債比率為80.5%(二零一六年十二月三十一日：80.2%)。

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。於二零一七年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、銀行及其他貸款，二零一五年優先票據及二零一七年優先票據外，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。

二零一七年上半年，本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合約以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一七年六月三十日，本集團已訂立合同總值為7.5億美元的封頂貨幣互換掉期合約。除於上述披露外，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。

或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 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>11,781,029</u>	<u>11,845,901</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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 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>608,169</u>	<u>238,418</u>

另外，於二零一七年六月三十日，本集團就一間銀行授予一間合營公司之一項融資金額為人民幣731,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣731,000,000元)提供擔保。

資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 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>6,547,627</u>	<u>10,316,388</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：

二零一七年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一六年 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

<u>129,554</u>	<u>213,796</u>
----------------	----------------

企業管治

截至二零一七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。審核委員會已審閱截至二零一七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

董事會決議向於二零一七年九月十一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣6分（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。中期股息將於二零一七年十月九日或前後支付予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年九月十一日（星期一）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二零一七年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零一七年九月八日（星期五）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，所有與二零一七年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，二零一七年八月十六日

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。