

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 GROUP HOLDINGS LIMITED

中駿集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1966)

截至二零二二年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額減少44.8%至約人民幣32,580,994,000元。
- 收益減少24.5%至約人民幣15,385,385,000元。
- 毛利率為22.2%。
- 期內溢利減少43.1%至約人民幣1,543,163,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利減少46.4%至約人民幣1,274,185,000元。
- 於二零二二年六月三十日，現金及銀行存款結餘約人民幣18,137,704,000元。

中駿集團控股有限公司(「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」或「中駿」)截至二零二二年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零二一年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	15,385,385	20,386,569
銷售成本		<u>(11,967,227)</u>	<u>(15,276,786)</u>
毛利		3,418,158	5,109,783
其他收入及收益	4	212,914	350,903
投資物業公允值變動淨額		304,349	256,724
銷售及營銷開支		(531,629)	(566,028)
行政開支		(553,489)	(771,500)
其他開支		-	(149,251)
財務費用	5	(409,751)	(253,481)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		(279,932)	184,143
聯營公司		30,958	18,568
除稅前溢利	6	2,191,578	4,179,861
稅項開支	7	<u>(648,415)</u>	<u>(1,468,917)</u>
期內溢利		<u>1,543,163</u>	<u>2,710,944</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二二年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
(未經審核) (未經審核)
人民幣千元 人民幣千元

其他全面收入／(虧損)：

可能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)

11,303 (4,939)

應佔聯營公司其他全面收入

- 26

換算海外業務的匯兌差額

(932,873) 160,647

出售附屬公司時解除的

匯兌波動儲備

(29,581) -

可能會在後續期間重新分類至損益
的其他全面收入／(虧損)淨額

(951,151) 155,734

期內其他全面收入／(虧損)

(951,151) 155,734

期內全面收入總額

592,012 2,866,678

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		1,274,185	2,377,072
非控股權益		268,978	333,872
		<u>1,543,163</u>	<u>2,710,944</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		362,491	2,507,612
非控股權益		229,521	359,066
		<u>592,012</u>	<u>2,866,678</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30.2分</u>	<u>人民幣56.3分</u>
攤薄		<u>人民幣30.2分</u>	<u>人民幣55.7分</u>

綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 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		826,761	839,847
投資物業		36,582,631	34,050,031
無形資產		2,736	2,819
發展中物業		9,626,270	9,437,268
在建工程合同		363,648	349,184
於合營公司的投資		11,274,728	8,864,225
於聯營公司的投資		1,306,315	1,155,530
預付款項及其他資產		800,534	906,061
遞延稅項資產		1,038,668	1,068,631
		<u>61,822,291</u>	<u>56,673,596</u>
非流動資產總額			
		<u>61,822,291</u>	<u>56,673,596</u>
流動資產			
發展中物業		86,146,380	90,011,728
持作出售已落成物業		7,678,648	8,135,339
貿易應收款項	10	307,944	537,961
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,037,129	10,934,736
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產		1,144,657	1,294,023
應收關連方款項		4,587,277	5,041,561
預付稅項		2,870,625	2,378,173
受限制現金		3,589,224	4,273,708
已抵押存款		1,992	54,574
現金及現金等價物		14,546,488	15,677,587
		<u>131,910,364</u>	<u>138,339,390</u>
流動資產總額			
		<u>131,910,364</u>	<u>138,339,390</u>

綜合財務狀況表(續)
二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及票據	11	13,573,350	14,782,300
其他應付款項及應計費用		11,348,722	11,233,481
合同負債		67,849,308	64,441,542
計息銀行及其他貸款		7,367,126	8,689,342
優先票據及境內債券		6,254,727	6,618,778
應付關連方款項		2,390,371	2,612,018
應付稅項		4,018,515	4,482,246
流動負債總額		<u>112,802,119</u>	<u>112,859,707</u>
流動資產淨值		<u>19,108,245</u>	<u>25,479,683</u>
總資產減流動負債		<u>80,930,536</u>	<u>82,153,279</u>
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		23,690,974	20,833,380
優先票據及境內債券		12,728,943	14,056,834
租賃負債		229,238	281,029
遞延稅項負債		4,245,269	4,205,661
大修撥備		73,989	69,264
非流動負債總額		<u>40,968,413</u>	<u>39,446,168</u>
資產淨值		<u><u>39,962,123</u></u>	<u><u>42,707,111</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		365,064	365,064
儲備		21,434,653	21,421,296
非控股權益		<u>21,799,717</u>	<u>21,786,360</u>
		<u>18,162,406</u>	<u>20,920,751</u>
權益總額		<u><u>39,962,123</u></u>	<u><u>42,707,111</u></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綜合財務報表所需的全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年綜合財務報表一併閱覽。

除了採納下文附註2之經修訂的香港財務報告準則及會計政策變更外，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，與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的全年綜合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。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。

除投資物業及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值計量外，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。

香港財務報告準則第3號(修訂)	參考概念框架
香港財務報告準則第16號(修訂)	二零二一年六月三十日後COVID-19相關租務優惠
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：預期用途之前的收益
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同－實現合同的成本
二零一八年至二零二零年年度 有關香港財務報告準則之改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號隨附帶的 闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂

該些經修訂之香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第3號(修訂)旨在以二零一八年六月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就自二零二二年一月一日或以後發生之業務合併前瞻性採納該等修訂。因於期內未有在於該等修訂範圍內因業務合併而產生的或然資產、負債及或然負債，因此對本集團的財務狀況和表現沒有任何影響。

二零二一年四月發佈的香港財務報告準則第16號(修訂)將承租人以選擇就COVID-19大流行的直接後果產生的租金寬減不應用租賃修改會計處理延長實際可行權宜方法12個月。因此，該實際可行權宜方法僅適用於租賃付款的任何減幅僅影響2022年6月30日或之前原到期付款的租金寬減，前提是滿足應用實際可行權宜方法的其他條件。本集團已於二零二二年一月一日採納該修訂。由於期內未收到與COVID-19相關的租金優惠，該修訂對本集團的財務狀況和表現沒有任何影響。

香港會計準則第16號(修訂)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除項目達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的出售全部所得款項。相反，實體必須將出售任何此類項目的收益以及這些項目的成本計入損益。本集團已對在二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該修訂。由於在二零二一年一月一日或之後使物業、廠房及設備項目可使用時期間並無出售項目，該修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

香港會計準則第37號(修訂)澄清，就根據香港會計準則第37號評估合同是否屬虧損性而言，履行合同的成本包括與合同直接相關的成本。與合同直接相關的成本包括履行該合同的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合同直接相關的其他成本分配(例如分配履行合同所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合同管理及監管成本)。一般及行政成本與合同並無直接關連，除非根據合約明確向對方收取費用，否則不包括在內。本集團已前瞻性應用該等修訂於二零二二年一月一日或以後尚未履行其所有義務之合同及沒有可辨認之虧損合同。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

二零一八年至二零二零年年度有關香港財務報告準則之改進載列了對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借款人及貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人及貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已前瞻應用該等修訂於二零二二年一月一日或以後已修改或交換之金融負債。由於本集團於期內沒有修改或交換之金融負債，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附的說明性例子13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。此舉消除應用香港財務報告準則第16號時對租賃激勵措施的潛在混淆。

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及以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	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	14,203,127	19,708,037
物業管理費	506,672	425,203
土地開發收入	307,847	—
項目管理收入	100,718	46,290
其他來源途徑的收益		
從投資物業經營租賃所收取的租金收入總額：		
不取決於指數或利率的可變租賃款項	11,715	4,719
包括定額款項的其他租賃付款	255,306	202,320
	<u>15,385,385</u>	<u>20,386,569</u>

截至六月三十日止六個月
 二零二二年 二零二一年
 (未經審核) (未經審核)
 人民幣千元 人民幣千元

其他收入及收益		
銀行利息收入	42,031	59,439
顧問服務收入	21,854	49,244
出售物業及設備項目收益淨額	654	21,030
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允值收益淨額	-	125,329
出售投資物業的收益	-	5,225
出售附屬公司的收益	67,411	-
政府補助	35,388	20,911
其他	45,576	69,725
	<u>212,914</u>	<u>350,903</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
 二零二二年 二零二一年
 (未經審核) (未經審核)
 人民幣千元 人民幣千元

銀行及其他貸款、優先票據及境內債券利息	1,795,403	1,667,619
租賃負債的利息	10,874	12,442
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	1,756	1,552
	<u>1,808,033</u>	<u>1,681,613</u>
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	<u>(1,398,282)</u>	<u>(1,428,132)</u>
	<u>409,751</u>	<u>253,481</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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	11,086,268	14,840,595
已提供服務成本	717,719	352,173
物業及設備的折舊	32,010	34,145
使用權資產的折舊	47,785	37,087
無形資產攤銷	83	83
租賃款項(不包括租賃負債估值)	8,390	5,935
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	465,741	627,576
退休金計劃供款	109,320	107,963
減：資本化的金額	(259,886)	(281,360)
	<u>315,175</u>	<u>454,179</u>
按公允值計量且其變動計入損益的		
金融資產的公允值虧損／(收益)淨額	33,109	(125,329)
匯兌差異淨額	15,963	33,740
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	163,157	83,935
出售投資物業虧損／(收益)	37,379	(5,225)
出售附屬公司虧損／(收益)淨額	<u>(67,411)</u>	<u>149,251</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(截至二零二一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	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	714,150	1,263,362
中國土地增值稅	24,377	315,780
過往年度撥備不足／(超額)之淨額：		
中國內地	<u>(65,523)</u>	<u>7,510</u>
	<u>673,004</u>	<u>1,586,652</u>
期內計入遞延稅項	<u>(24,589)</u>	<u>(117,735)</u>
期內稅項開支總額	<u>648,415</u>	<u>1,468,917</u>

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
中期一無(截至二零二一年 六月三十日止六個月：每股普通股港幣12分)	-	421,436

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4,222,133,380股(截至二零二一年六月三十日止六個月：4,222,133,380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普通股被視作獲行使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		
	二零二二年	二零二一年	
	(未經審核)	(未經審核)	
	人民幣千元	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>1,274,185</u>	<u>2,377,072</u>	
		股份數目	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		(未經審核)	(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	4,222,133,380	4,222,133,380	
攤薄影響—普通股之加權平均數： 購股權	<u>-</u>	<u>47,291,432</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>4,222,133,380</u>	<u>4,269,424,812</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。

有關物業銷售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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	243,405	484,234
91日至180日	50,626	38,079
181日至365日	7,218	6,247
365日以上	6,695	9,401
	<u>307,944</u>	<u>537,961</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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	13,231,307	14,440,800
一年以上	342,043	341,500
	<u>13,573,350</u>	<u>14,782,300</u>

貿易應付款項及票據為無抵押、免息及普遍按照施工進度結算。

管理層討論及分析

市場回顧

二零二二年上半年，國內外宏觀形勢日益嚴峻複雜，中國經濟下行壓力加大。加上中國房地產企業頻頻債務違約，購房者購房意欲逐漸減退，以觀望心態為主，因此，二零二二年上半年的商品房成交量同比大幅下滑，中國房地產經歷了前所未有的挑戰，整個房地產行業進入了凜冬。

為了促進房地產市場平穩發展，在堅持「房住不炒」的前題下，中央及各地方政府不斷釋放積極信號及放寬房地產調控政策，但效果未如理想。根據國家統計局數據顯示，二零二二年上半年，全國商品房銷售額約為人民幣66,072億元，同比下降28.9%，其中住宅銷售額下降31.8%。全國商品房銷售面積約6.89億平方米，同比下降22.2%，其中住宅銷售面積下降26.6%。

業務回顧

合同銷售

踏入二零二二年，國內購房者信心急速下滑，疊加新冠疫情反復，重點城市商品房成交量隨之下調，創下近年商品房成交量的新低。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團連同其合營公司及聯營公司實現合同銷售金額約人民幣325.81億元，合同銷售面積約259萬平方米，按年分別下降約44.8%及30.2%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣12,600元。本集團堅持穩健經營，戰略佈局一、二線城市階段性取得成效，但面對宏觀經濟、行業發展及疫情形勢帶來的多重經營壓力，資金需求壓力不減，所以銷售回款為本集團所有工作中的重中之重。在銷售策略方面，區域銷售管理人員親自入局，下沉一線，快速制定針對性銷售策略，全力突破銷售難點，以現金回籠為首要目標。

二零二二年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過120個項目處於在售狀態，分佈在超過40個城市，主要集中在二線城市及高潛質三、四線城市核心區域。其中多個位於一、二線城市的大盤在合同銷售表現均取得驕人的成績，包括杭州的未來雲城、北京的未來雲城、上海的璟蒼及合肥的璟峰里。

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 金額 (人民幣百萬元)	合同銷售 面積 (平方米)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
杭州	4,253	155,742	13.1
北京	3,170	141,011	9.7
泉州	3,048	234,956	9.4
昆明	2,927	318,447	9.0
上饒	1,814	252,251	5.6
汕頭	1,715	144,881	5.3
上海	1,574	28,619	4.8
福州	1,481	47,438	4.5
合肥	1,423	56,746	4.4
南京	1,239	63,737	3.8
池州	1,021	141,196	3.1
蘇州	1,007	45,777	3.1
其他	7,909	955,039	24.2
合計	32,581	2,585,840	100.0

按區域劃分

區域	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	合同銷售 面積 (平方米)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
長三角經濟圈	11,854	628,127	36.4
海峽西岸經濟圈	7,663	622,330	23.5
環渤海經濟圈	5,401	418,053	16.6
中西部地區	4,599	603,028	14.1
粵港澳大灣區	3,064	314,302	9.4
合計	32,581	2,585,840	100.0

按城市級別劃分

城市級別	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	合同銷售 面積 (平方米)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	4,746	169,756	14.6
二線城市	16,335	1,094,054	50.1
三、四線城市	11,500	1,322,030	35.3
合計	32,581	2,585,840	100.0

從城市分佈分析，北京、上海、杭州及昆明的合同銷售表現在一、二線城市中最為突出，分別約人民幣31.70億元、人民幣15.74億元、人民幣42.53億元及人民幣29.27億元。從區域級別劃分，由於長三角經濟圈深耕已久及於期內推出多個新盤發售，長三角經濟圈於各區域中合同銷售排行第一，合同銷售金額約人民幣118.54億元，佔整體合同銷售金額約36.4%。

土地儲備

二零二二年上半年，受到商品房合同銷售低迷及資本市場融資困難影響，大部份民營房地產企業資金壓力加大。另外，由於商品房成交量大幅下跌，重點城市庫存處於高位，庫存去化週期拉長，故各房地產企業投地意欲偏低。民營房地產企業於土地拍賣的身影不斷減少，而國、央企、城投公司持續擔任土地拍賣成交的主力。

為了保持充足的流動性，本集團於二零二二年上半年暫緩投地。於二零二二年六月三十日，本集團及其合營公司及聯營公司共有土地儲備總規劃建築面積為3,665萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為2,686萬平方米)，分佈於63個城市。現有土地儲備預期可供本集團未來二至三年的開發。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、粵港澳大灣區及中西部地區的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本(不包括投資物業) 35.8%、21.4%、22.6%、7.3%及12.9%。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) 12.0%、57.7%及30.3%。

債務管理

自二零二一年第四季度起，中國房地產企業債務違約事件頻繁出現，導致境外、境內信用債發行幾乎全面停頓，憑藉過往的發債經驗，本公司抓緊市場僅有的發債窗口，於二零二二年一月份在境外成功增發於二零二四年九月到期的150,000,000美元優先票據，票面息率為5.95%。展現了債券投資者在融資市場風雨飄搖的時候對中駿投下信心的一票。

過去一年，中國房地產企業面臨流動性偏緊的情況，但中駿仍能堅守審慎理財原則，不斷改善債務結構，如期履行償債義務。於二零二二年二月底，本公司提前向境外優先票據受託人匯出資金以償還二零二二年三月十日到期的500,000,000美元優先票據。另外，本集團於國內發行的人民幣14.6億元2+2年期公司債券續期亦獲得超預期的反應，債券持有人未回售本金額為人民幣506,019,000元，未回售公司債券將於二零二四年到期。被債券持有人回售的公司債券本金額人民幣953,981,000元已悉數於到期日償還。

於二零二二年六月三十日，本集團的淨負債為79.8%，非受限現金與短期債務的覆蓋率為1.07倍，剔除合同負債後的資產負債比率為68.3%，以上三項財務指標均處於行業較健康的水平。二零二二年上半年的平均融資成本為7.0%，與去年同期相比稍為上升。

投資物業

於二零二二年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司共持有55個投資物業，總建築面積約401萬平方米(應佔建築面積約344萬平方米)，其中31個投資物業已開始營運。本集團連同其合營公司及聯營公司的投資物業分佈在北京、上海、廈門，杭州及蘇州等25個城市，業態涵蓋購物中心、長租公寓、辦公樓、商業街及商鋪，其中已開業的世界城購物中心及方隅長租公寓分別9個及15個。

物業管理

於二零二二年六月三十日，本集團在管住宅物業項目及商業物業項目分別為140個及16個，總在管面積分別約2,240萬平方米及160萬平方米。住宅物業管理包括基本住宅物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。商業物業管理包括基本商業物業管理服務、開業前管理服務及其他增值服務。

展望

隨着新冠疫情逐步受控及政府不斷出台振興經濟的政策，國內經濟於下半年有望見底回升。雖然二零二二年上半年各地方政府已多次放寬房地產調控政策，但對房地產市場的刺激作用並不明顯。本集團相信為保障房地產行業的平穩發展，預計中央及地方政府下半年會繼續優化調控政策，包括有望降低首付比例、房貸比例及放寬購房資格等。隨着市民就業及收入得以改善，本集團預計二零二二年下半年購房者的信心將會慢慢恢復，商品房成交量有望谷底回升。

未來，「一體兩翼」依然是中駿的戰略核心，但面對可能持續數年的行業困境，「一體」和「兩翼」都要對各自的業務戰略進行更深的思考和迭代。「一體」住宅開發板塊需圍繞一線及核心二線城市進行佈局，夯實經營，確保充足的流動性；「兩翼」購物中心重視「高質量規模化」戰略，區域聚焦，通過「中駿世界城」品牌為租戶及消費者提供專業高質的商業管理及運營服務；方隅公寓則要堅定「雙聚焦」業務戰略，聚焦核心城市，聚焦高檔公寓，提升市場佔有率和品牌影響力，成為租客心目中高檔長租公寓首選品牌。

面對瞬息萬變的外部經營環境及不斷承壓的行業生存態勢，中駿針對過往的經營難點不斷進行深刻反思及優化，積極主動應對。營銷需「一盤一策」，綜合考慮每個項目的各個經營要素，據其目標客戶群和核心優勢提出解決方案，同時盡可能放大核心項目的流量優勢，加速去化。在運營層面，要以保交付為核心，精細化供銷節奏，以共贏思路與各方充分溝通謀定；成本端則要改善支付結構，深化戰略供應商體系。在組織管理上，則要保持並提升組織穩定性和韌性，不斷精簡優化架構，推動管理下沉，進一步匹配業務調整的需要。在財務和融資端，降槓杆、控負債、調整融資結構、提升流動性是未來一段時間的主要工作方向，未來財務端必須為經營能力作出貢獻，這樣才可提高經營效率及確保財務的穩健性。

在這一波房地產市場的震蕩和調整後，我們需要調整心態，並保持審慎樂觀，「活」下去才是現階段的唯一選擇。當下，只要把握國家戰略調整機遇，更新迭代戰略，才能穿越週期，率先走出這次行業危機。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、物業管理費、租金收入、土地開發收入及項目管理收入。

收益由二零二一年上半年的約人民幣20,386,569,000元減少24.5%至二零二二年上半年的約人民幣15,385,385,000元。此乃由於物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二一年上半年的約人民幣19,708,037,000元減少27.9%至二零二二年上半年的約人民幣14,203,127,000元。物業銷售收入減少主要是中國內地若干城市因新冠疫情封城延緩項目工程進度導致物業面積交付減少。交房面積由二零二一年上半年的2,169,103平方米大幅減少30.4%至二零二二年上半年的1,509,724平方米。平均銷售單價由二零二一年上半年的每平方米人民幣9,086元上升至二零二二年上半年的每平方米人民幣9,408元。

- 物業管理費

物業管理費由二零二一年上半年的約人民幣425,203,000元上升19.2%至二零二二年上半年的約人民幣506,672,000元，主要是由於管理的物業數量及面積大幅增加所致。

- 租金收入

租金收入由二零二一年上半年的約人民幣207,039,000元上升29.0%至二零二二年上半年的約人民幣267,021,000元，主要是由於新開南安市及仙游市中駿世界城購物商場的租金貢獻所致。

- **土地開發收入**

二零二二年上半年，本集團錄得的土地開發收入約人民幣307,847,000元，乃為若干泉州南安市土地提供前期建設及準備工程的收入。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零二一年上半年的約人民幣46,290,000元大幅上升117.6%至二零二二年上半年的約人民幣100,718,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給合營公司及聯營公司增加所致。

毛利

毛利由二零二一年上半年的約人民幣5,109,783,000元大幅減少33.1%至二零二二年上半年的約人民幣3,418,158,000元。毛利率則由二零二一年上半年的25.1%減少至二零二二年上半年的22.2%。毛利率減少主要是物業市場低迷引致物業銷售單價下調。

投資物業公允值變動淨額

投資物業公允值收益由二零二一年上半年的約人民幣256,724,000元上升18.6%至二零二二年上半年的約人民幣304,349,000元。期內投資物業公允值收益主要是由於若干辦公樓及購物中心升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零二一年上半年的約人民幣566,028,000元減少6.1%至二零二二年上半年的約人民幣531,629,000元。銷售及營銷開支減少主要是期內在售項目數目減少所致。

行政開支

行政開支由二零二一年上半年的約人民幣771,500,000元減少28.3%至二零二二年上半年的約人民幣553,489,000元。行政開支的減少主要由於實施嚴格成本控制及精簡人力架構。

財務費用

財務費用由二零二一年上半年的約人民幣253,481,000元大幅上升61.6%至二零二二年上半年的約人民幣409,751,000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。由於房地產市場低迷，資金成本有所上升，利息總額則由二零二一年上半年的約人民幣1,681,613,000元增加7.5%至二零二二年上半年的約人民幣1,808,033,000元。

應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損

應佔合營公司及聯營公司溢利及虧損由二零二一年上半年溢利約人民幣202,711,000元轉變為二零二二年上半年虧損約人民幣248,974,000元。該虧損主要由於期內若干合營公司錄得經營虧損及投資物業公允值減值所致。

稅項開支

稅項開支由二零二一年上半年的約人民幣1,468,917,000元大幅減少55.9%至二零二二年上半年的約人民幣648,415,000元。本集團稅項開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅遞延稅項所作出的撥備。其減少主要由於二零二二年上半年物業銷售減少及毛利率減少，導致土地增值稅及企業所得稅撥備減少。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二一年上半年的約人民幣2,377,072,000元大幅減少46.4%至二零二二年上半年的約人民幣1,274,185,000元。二零二二年上半年的每股基本盈利為約人民幣30.2分。母公司擁有人應佔核心溢利¹則由二零二一年上半年的約人民幣2,210,366,000元大幅減少45.3%至二零二二年上半年的約人民幣1,208,523,000元。

1 剔除附屬公司及合營公司稅後投資物業公允值變動淨額、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的公允值變動收益或虧損淨額及出售附屬公司收益或虧損淨額後屬於母公司擁有人應佔溢利。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	17,621,234	19,221,382
港元	391,315	711,128
美元	125,155	73,359
現金及銀行存款結餘	<u>18,137,704</u>	<u>20,005,869</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。於二零二二年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣3,589,224,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣4,273,708,000元)和約人民幣1,992,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣54,574,000元)。

貸款

於二零二二年六月三十日，本集團貸款還款期情況如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	7,367,126	8,689,342
第二年	9,307,096	8,247,016
第三至五年(包括首尾兩年)	12,820,709	10,520,506
長於五年	1,563,169	2,065,858
	<u>31,058,100</u>	<u>29,522,722</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	6,254,727	6,618,778
第二年	3,844,229	3,688,639
第三至五年(包括首尾兩年)	8,884,714	10,368,195
	<u>18,983,670</u>	<u>20,675,612</u>
貸款總額	<u><u>50,041,770</u></u>	<u><u>50,198,334</u></u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	25,617,092	23,987,110
港元	1,176,451	1,360,565
美元	4,264,557	4,175,047
	<u>31,058,100</u>	<u>29,522,722</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	4,000,000	4,000,000
美元	14,983,670	16,675,612
	<u>18,983,670</u>	<u>20,675,612</u>
貸款總額	<u><u>50,041,770</u></u>	<u><u>50,198,334</u></u>

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。於二零二二年六月三十日，淨負債比率為79.8%(二零二一年十二月三十一日：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。於二零二二年六月三十日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行及其他貸款及優先票據外，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。

於二零二二年六月三十日，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。

企業管治

截至二零二二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第二部份所載的《企業管治守則》(「守則」)的守則條文。

根據守則第C.2.1條，主席及行政總裁的角色應區分，並不應由一人同時兼任。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。

審核委員會及審閱財務報表

根據守則規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。遵照上市規則第3.21條的規定，發行人的審核委員會須只由非執行董事組成。本公司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，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具有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條所載「至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長」之規定。

回顧期內，審核委員會監管本集團財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，並與管理層討論本集團所採納的會計原則及政策。審核委員會已審閱本集團截至二零二二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及對本集團所採用的會計處理並無不同意見。

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

於二零二二年一月四日至二零二二年二月二十八日，本公司已部份購回本金總額為154,000,000美元的於二零二二年三月十日到期的5億美元5.875%優先票據(「獲購回票據」)，相當於原本已發行二零二二年三月十日到期優先票據的本金總額的30.8%。獲購回票據已根據二零二二年三月十日到期優先票據的條款及條件予以註銷。

除上文所披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月期間，概無本公司或其任何附屬公司購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股普通股港幣12分)。

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，所有與二零二二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
中駿集團控股有限公司
主席
黃朝陽

香港，二零二二年八月三十日

於本公告刊發日期，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。