

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額增長8.2%至約人民幣40,075,525,000元。
- 收益增長45.2%至約人民幣15,135,207,000元。
- 期內溢利增加14.7%至約人民幣2,516,639,000元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利¹增加19.2%至約人民幣1,840,936,000元。
- 毛利率為27.9%。
- 於二零二零年六月三十日，現金及銀行存款結餘增加4.5%至約人民幣24,981,810,000元。
- 於二零二零年六月三十日，淨負債比率為68.3%。
- 董事會宣派中期股息每股普通股港幣11分。

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、非對沖金融衍生工具公允值收益、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／虧損淨額、出售附屬公司虧損淨額及股權結算購股權開支後屬於母公司擁有人應佔溢利。

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」)截至二零二零年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零一九年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	15,135,207	10,422,829
銷售成本		<u>(10,910,258)</u>	<u>(7,412,249)</u>
毛利		4,224,949	3,010,580
其他收入及收益	4	624,719	759,796
投資物業公允值變動淨額		462,241	732,250
銷售及營銷開支		(311,609)	(231,294)
行政開支		(1,029,044)	(628,687)
其他開支		(156,174)	–
財務費用	5	(248,720)	(266,873)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		16,964	(117,468)
聯營公司		<u>(23,490)</u>	<u>(16,668)</u>
除稅前溢利	6	3,559,836	3,241,636
稅項開支	7	<u>(1,043,197)</u>	<u>(1,047,616)</u>
期內溢利		<u>2,516,639</u>	<u>2,194,020</u>
其他全面虧損：			
可能會在後續期間重新分類至 損益的其他全面虧損：			
應佔合營公司其他全面虧損		(3,596)	(53)
應佔聯營公司其他全面虧損		(10)	–
換算海外業務的匯兌差額		<u>(405,665)</u>	<u>(52,073)</u>
可能會在後續期間重新分類至 損益的其他全面虧損淨額		<u>(409,271)</u>	<u>(52,126)</u>
期內其他全面虧損		<u>(409,271)</u>	<u>(52,126)</u>
期內全面收入總額		<u>2,107,368</u>	<u>2,141,894</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		2,114,397	1,916,809
永久資本工具持有人		-	31,850
非控股權益		402,242	245,361
		<u>2,516,639</u>	<u>2,194,020</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,751,996	1,866,493
永久資本工具持有人		-	31,850
非控股權益		355,372	243,551
		<u>2,107,368</u>	<u>2,141,894</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50.6分</u>	<u>人民幣46.5分</u>
攤薄		<u>人民幣49.6分</u>	<u>人民幣45.6分</u>

綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 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		808,373	827,422
投資物業		27,143,443	22,631,743
無形資產		3,069	3,153
發展中物業		10,879,952	13,248,794
在建工程		344,968	343,244
於合營公司的投資		12,330,839	8,863,038
於聯營公司的投資		1,084,091	1,036,532
預付款項及其他資產		1,128,729	4,969,729
遞延稅項資產		704,876	714,805
非流動資產總額		54,428,340	52,638,460
流動資產			
發展中物業		54,686,717	49,136,052
持作出售已落成物業		9,508,292	8,021,749
貿易應收款項	10	591,646	782,142
預付款項、其他應收款項及其他資產		11,194,371	8,449,634
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		752,467	665,070
應收關連方款項		3,726,696	4,379,165
預付稅項		1,711,956	1,411,122
受限制現金		4,035,775	4,297,558
已抵押存款		207,966	450,253
現金及現金等價物		20,738,069	19,150,849
流動資產總額		107,153,955	96,743,594
流動負債			
貿易應付款項及票據	11	17,767,383	14,959,698
其他應付款項及應計費用		16,880,439	12,433,555
合同負債		34,401,611	34,902,065
計息銀行及其他貸款		9,534,808	8,858,490
優先票據及境內債券		11,184,977	3,436,692
應付關連方款項		9,169,362	7,505,159
應付稅項		3,424,220	2,953,045
流動負債總額		102,362,800	85,048,704
流動資產淨值		4,791,155	11,694,890
總資產減流動負債		59,219,495	64,333,350

綜合財務狀況表(續)
二零二零年六月三十日

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	13,707,940	12,401,766
優先票據及境內債券	11,080,123	17,380,134
租賃負債	177,176	186,421
遞延稅項負債	4,122,081	4,026,165
大修撥備	60,526	52,677
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	29,147,846	34,047,163
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	30,071,649	30,286,187
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	361,497	361,497
儲備	18,197,431	17,217,513
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	18,558,928	17,579,010
	11,512,721	12,707,177
	<hr/>	<hr/>
權益總額	30,071,649	30,286,187
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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，並應與本集團截至二零一九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，與編製本集團截至二零一九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、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產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)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	利率指標之改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	重要的定義

除香港財務報告準則第3號(修訂)業務的定義及香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)重要的定義外，其他修訂及詮釋皆是就二零二零年首次應用，但對未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

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號的修訂釐清並提供有關業務定義的額外指引。修訂釐清，交易要被視為一項業務，一系列項目及資產需至少包括可對實質性產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程。業務可以存在而不包括產出所需的所有投入及進程。修訂移除原有對市場參與者是否有能力收購業務並持續產出之能力之評估要求。相反，重點是所收購的投入及所收購的實質性進程是否對產出能力有重大貢獻。修訂亦縮小產出的定義，注重向客戶提供的產品及服務、投資收入或來自日常業務的其他收入。此外，修訂提供指引以評估所收購的進程是否實質性，並提出可選的公允值集中測試，以簡化評估所收購的項目及資產是否業務。本集團已將自於二零二零年一月一日或以後發生的交易或其他事件以該些修訂作預期應用，該些修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義指出，遺漏、錯誤陳述或模糊資料可合理預期影響通用財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定，則該資料被視為重大。修訂澄清，重大性取決於資料的性質或程度。該些修訂並無對本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

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。

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (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	1,612,469	1,406,794
租賃負債的利息	9,053	9,924
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,548	2,208
	<u>1,624,070</u>	<u>1,418,926</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(1,375,350)	(1,152,053)
減：資本化的利息		
	<u>248,720</u>	<u>266,873</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	
	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	10,800,553	7,295,841
已提供服務成本	109,622	116,325
物業及設備的折舊	22,018	28,030
使用權資產的折舊	24,167	30,036
無形資產攤銷	83	83
租賃款項(不包括租賃負債估值)	4,658	-
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	728,600	389,591
股權結算購股權開支	21,429	71,048
退休金計劃供款	73,929	92,335
減：資本化的金額	(196,677)	(174,382)
	<u>627,281</u>	<u>378,592</u>
匯兌差異淨額	(17,102)	18,313
非對沖金融衍生工具公允值收益	-	(15,300)
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允值變動虧損／(收益)淨額	(56,511)	18,536
重新計量於合營公司的投資之公允值收益	(151,560)	-
出售投資物業收益	(11,157)	-
出售物業及設備項目收益淨額	(99)	(76)
出售附屬公司虧損淨額	156,174	-

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(截至二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
	(未經審核)	(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	894,972	685,072
中國土地增值稅	182,903	188,147
過往年度撥備不足之淨額：		
中國內地	29,797	18,176
	<u>1,107,672</u>	<u>891,395</u>
期內扣自／(計入)遞延稅項	<u>(64,475)</u>	<u>156,221</u>
期內稅項開支總額	<u><u>1,043,197</u></u>	<u><u>1,047,616</u></u>

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
中期一每股普通股港幣11分 (截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣10分)	<u><u>419,414</u></u>	<u><u>362,770</u></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4,182,133,380股(截至二零一九年六月三十日止六個月：4,123,576,711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	
	二零二零年	二零一九年
	(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>2,114,397</u>	<u>1,916,809</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	(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	<u>4,182,133,380</u>	4,123,576,711
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>83,149,916</u>	<u>77,151,142</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>4,265,283,296</u>	<u>4,200,727,853</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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	524,502	697,530
91日至180日	60,527	76,036
181日至365日	19	123
365日以上	6,598	8,453
	<u>591,646</u>	<u>782,142</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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	17,531,672	14,702,354
一年以上	235,711	257,344
	<u>17,767,383</u>	<u>14,959,698</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。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二零年上半年，新型冠狀肺炎疫情在全球蔓延，對全球經濟產生重大衝擊。疫情對中國地產業首季度的土地成交及銷售規模也產生巨大的影響。為了刺激經濟增長，中央政府自第一季度起採取了積極的財政政策及適度從寬的貨幣政策，保持市場充裕的流動性。隨著房地產融資環境較為寬鬆，貸款利率也進一步下調；而中國的疫情自三月以來得到初步的受控，購房者的置業信心有所改善。同時，地方政府因城施策更加靈活，多地政府從供給兩側推出更多扶持政策，加上第一季度積壓的市場需求得以釋放，房地產市場在第二季度逐步恢復，本年五至六月份的成交金額及面積環比更出現突破性的增長。總體而言，二零二零年上半年出現先低後高格局，同比成交稍有下跌。根據國家統計局數據顯示。二零二零年上半年，商品房銷售額約為人民幣66,895億元，同比下降5.4%，其中住宅銷售額下降2.8%。全國商品房銷售面積約6.94億平方米，同比下降8.4%，其中住宅銷售面積下降7.6%。

業務回顧

合同銷售

截至二零二零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400.76億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣225.61億元；合同銷售面積約273萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約118萬平方米，按年分別上升約8.2%及減少8.0%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣14,680元，同比上升17.6%。在銷售策略方面，本集團要求各項目公司深刻理解市場和顧客群，把握內在規律和邏輯，確保做出正確判斷和決策，並把握疫情期間市場所儲下的購買力及加大力度在第二季度推盤，以加速去化及回籠資金為首要目標。

二零二零年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過100個項目處於在售狀態，分佈在45個城市，主要集中在二線及強三線城市。其中，15個為本年度所推出的新項目，詳細列示如下：

城市	項目名稱
漳州	雲景府
漳州	麗景府
河源	世界城
汕尾	時代名都
廈門	天盈
上饒	雲景台
商丘	悅瓏府
青島	麗景府
泰州	璟峰
麗水	璟園
義烏	雲璟府
嘉興	悅景府
台州	寶龍廣場
宿遷	天鉞
杭州	悅風華邸

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 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
北京	54,413	2,551	6.4
重慶	299,611	2,434	6.1
天津	134,098	1,781	4.4
南京	123,740	2,573	6.4
杭州	81,999	1,590	4.0
蘇州	78,420	2,131	5.3
廈門	130,573	6,716	16.8
昆明	196,931	2,397	6.0
無錫	79,989	1,210	3.0
泉州	240,033	2,192	5.5
徐州	184,989	1,793	4.5
麗水	73,905	1,295	3.2
台州	67,952	1,415	3.5
其他	983,346	9,998	24.9
合計	2,729,999	40,076	100.0

從城市分佈分析，以二線城市中的廈門、南京、重慶及一線城市的北京的同銷售表現最為突出，分別約人民幣67.16億元、人民幣25.73億元、人民幣24.34億元及人民幣25.51億元，為本集團帶來卓越的銷售成績。此外，三線城市中以泉州表現最為突出，合同銷售金額約人民幣21.92億元，佔整體合同銷售金額約5.5%。

按區域劃分

區域	合同 銷售面積 (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 (%)
長三角經濟圈	956,115	15,782	39.4
海峽西岸經濟圈	571,654	10,531	26.3
中西部地區	789,046	6,720	16.8
環渤海經濟圈	327,437	5,696	14.2
粵港澳大灣區	85,747	1,347	3.3
合計	2,729,999	40,076	100.0

由於海峽西岸經濟圈及長三角經濟圈多個新項目開售，此等區域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，分別約26.3%及39.4%，同比增長約106.3%及15.8%，達人民幣105.31億元及人民幣157.82億元。而中西部地區的合同銷售金額亦再創半年新高，達人民幣67.20億元，佔合同銷售金額16.8%。

按城市級別劃分

城市級別	合同 銷售面積 (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	68,790	2,979	7.4
二線城市	1,359,746	24,326	60.7
三、四線城市	1,301,463	12,771	31.9
合計	2,729,999	40,076	100.0

從城市級別分析，由於廈門新項目的熱賣及以前年度對二線城市的深耕，二線城市的合同銷售金額繼續創新高，貢獻達約60.7%，同比增長約56.6%，達人民幣243.26億元。另外一線城市及三、四線城市合同銷售金額亦分別約人民幣29.79億元及約人民幣127.71億元。

確認物業銷售收入

期內，本集團確認物業銷售收入約人民幣146.86億元，實現交付的物業面積1,974,545平方米，同比分別增長45.9%及109.3%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣7,438元。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 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認 物業銷售 收入百分比 (%)
深圳	43,286	1,376	9.4
昆明	175,618	1,239	8.4
天津	89,861	692	4.7
泉州	507,800	3,993	27.2
徐州	260,802	1,843	12.6
德州	160,913	1,108	7.5
商丘	127,267	753	5.1
上饒	108,945	709	4.8
其他	500,053	2,973	20.3
合計	1,974,545	14,686	100.0

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認 物業銷售 收入百分比 (%)
環渤海經濟圈	381,256	2,866	19.5
海峽西岸經濟圈	679,247	5,104	34.8
粵港澳大灣區	43,286	1,376	9.4
長三角經濟圈	296,953	2,024	13.8
中西部地區	573,803	3,316	22.5
合計	1,974,545	14,686	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 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認 物業銷售 收入百分比 (%)
一線城市	48,657	1,526	10.4
二線城市	431,269	3,041	20.7
三、四線城市	1,494,619	10,119	68.9
合計	1,974,545	14,686	100.0

土地儲備

二零二零年第一季度，受到新型冠狀肺炎疫情爆發的影響，大部份城市暫緩推地，土地成交明顯下降。部份城市出台了延期交納土地出讓金、延緩竣工時間等支持政策，同時，央行及時推出降準降息等舉措，企業資金有所改善，進入第二季度，房地產商投地積極度不斷提升。期內，本集團繼續奉行「一體兩翼」的發展模式，重點佈局海峽西岸經濟圈、中西部地區及粵港澳大灣區，集團上下將繼續落實購物中心與長租公寓兩大抓手，與地產發展形成協同效應，助力集團獲取優質低價的土地、提升物業開發經營狀況。二零二零年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司積極擴展土地儲備合共新增10個項目，分佈在8個城市，其中包括廈門、福州、濰坊及許昌等城市。總土地成本約為人民幣194.31億元(本集團應佔土地成本約為人民幣153.54億元)。地上總可建面積約為332萬平方米。

新增土地詳情如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地 成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海經濟圈						
濰坊	世界城	商業	97,634	67	682	100%
濰坊	環峰	住宅	293,868	309	1,050	100%
長三角經濟圈						
張家港	環悅	商住	324,797	748	2,304	90%
海峽西岸經濟圈						
廈門	天禧	商住	210,000	10,355	49,310	65%
福州	環悅	商住	330,062	4,560	13,816	99%
粵港澳大灣區						
揭陽	世界城	商住	501,874	690	1,375	53%
韶關	雍景灣	住宅	457,612	900	1,968	100%
中西部地區						
湘潭	世界城	商住	741,812	1,321	1,780	100%
許昌	環峰	住宅	167,188	221	1,322	100%
許昌	環頌	住宅	195,199	260	1,334	100%
			<u>3,320,046</u>	<u>19,431</u>	<u>5,853</u>	

於二零二零年六月三十日，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3,303萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為2,006萬平方米)，分佈於54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、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)32.9%、20.4%、26.9%、6.2%及13.6%。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)8.9%、68.5%及22.6%。

債務管理

受到疫情擴散的影響，二零二零上半年的資本市場大幅波動，但本集團也能把握最佳時機，完成了若干融資與再融資事項，有效延長平均貸款期限及降低融資成本。於二零二零年一月份，本公司成功在境外增發於二零二四年到期的150,000,000美元優先票據，發行收益率為6.5%。此額外優先票據與於二零一九年四月發行之350,000,000美元7.375%優先票據合併，構成單一類別優先票據。另外，本公司於本年第一季度就一筆兩批本金為數516,000,000港元及180,000,000美元的定期貸款融資進行提款，貸款期限為三年六個月，年利率為香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息加3.6%。在境內資本市場，本集團於二零二零年七月成功發行境內公司債券，規模為人民幣1,460,000,000元，票面息率為5.5%；境內債券均為四年期及附第二年末發行人上調票面利率選擇權和投資者回售債券選擇權。

於二零二零年六月三十日，現金及銀行存款結餘與短期債務的覆蓋率為1.2倍，證明本集團資金流動性非常充裕。二零二零年上半年的平均融資成本為6.7%，與去年同期相若。

展望

本集團相信新冠肺炎疫情在中國的最壞時刻已經過去，中國經濟將於下半年慢慢復甦，但在內外不確定因素增加的大環境下，經濟增長仍然面對較大的壓力。相信國家於下半年仍會保持積極的財政政策及相對偏鬆的貨幣政策，以保持市場的流動性。在金融環境相對寬鬆的情況下，房地產行業也可從中受益。中央於下半年會繼續堅持「房住不炒」的定位及「因城施策」的原則，所以預計下半年的房地產市場將保持平穩。

隨着新型城鎮化戰略的推進，吸引人才的東部及中西部熱點城市或城市群將繼續具備發展優勢，本集團會密切留意海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈及粵港澳大灣區的土地信息，但不會盲目高追地王。同時，集團會繼續落實「一體兩翼」的發展策略，助力本集團以合理價錢獲取開發用地，並為集團提供穩定的租金收入及資產管理收入。二零二零年下半年，本集團計劃於海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈及中西部地區推出大量新盤，以改善型住房為主。在充足而均衡的可售資源下，本公司有信心完成年初訂立的全年合同銷售目標人民幣930億元。

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。

收益由二零一九年上半年的約人民幣10,422,829,000元大幅上升45.2%至二零二零年上半年的約人民幣15,135,207,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一九年上半年的約人民幣10,066,254,000元大幅上升45.9%至二零二零年上半年的約人民幣14,686,375,000元。交房面積由二零一九年上半年的943,545平方米大幅增加109.3%至二零二零年上半年的1,974,545平方米。平均銷售單價由二零一九年上半年的每平方米人民幣10,669元下降至二零二零年上半年的每平方米人民幣7,438元。

- 租金收入

租金收入由二零一九年上半年的約人民幣133,392,000元上升15.8%至二零二零年上半年的約人民幣154,445,000元，主要由於位於上海中駿廣場辦公樓及南安世界城購物商場的租金貢獻增加所致。

- 物業管理費

物業管理費由二零一九年上半年的約人民幣159,177,000元大幅上升46.4%至二零二零年上半年的約人民幣233,061,000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

項目管理收入由二零一九年上半年的約人民幣64,006,000元減少4.2%至二零二零年上半年的約人民幣61,326,000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所致。

毛利

毛利由二零一九年上半年的約人民幣3,010,580,000元大幅上升40.3%至二零二零年上半年的約人民幣4,224,949,000元。毛利率則由二零一九年上半年的28.9%下降至二零二零年上半年的27.9%。毛利率下降主要是限價政策影響項目平均銷售單價。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一九年上半年的約人民幣732,250,000元大幅下降36.9%至二零二零年上半年的約人民幣462,241,000元。期內投資物業公允值收益主要是由於若干購物商場及長租公寓升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一九年上半年的約人民幣231,294,000元大幅增加34.7%至二零二零年上半年的約人民幣311,609,000元。銷售及營銷開支增加主要是期內在售項目數目大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零一九年上半年的約人民幣628,687,000元大幅增加63.7%至二零二零年上半年的約人民幣1,029,044,000元。行政開支的增加主要是管理人員成本增加以應付業務擴張所致。

財務費用

財務費用由二零一九年上半年的約人民幣266,873,000元減少6.8%至二零二零年上半年的約人民幣248,720,000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，利息總額則由二零一九年上半年的約人民幣1,418,926,000元增加14.5%至二零二零年上半年的約人民幣1,624,070,000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虧損由二零一九年上半年約人民幣134,136,000元大幅減少95.1%至二零二零年上半年約人民幣6,526,000元。該虧損主要由於期內合營公司在及聯營公司建項目所產生的經營費用。

稅項開支

二零二零年上半年的稅項開支為約人民幣1,043,197,000元，與二零一九年上半年的約人民幣1,047,616,000元相約。稅項開支佔除稅前溢利百分比分別由二零一九年上半年的約32.3%下降至二零二零年上半年的約29.3%。該下跌主要由於毛利率下降。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一九年上半年的約人民幣1,916,809,000元增加10.3%至二零二零年上半年的約人民幣2,114,397,000元。二零二零年上半年的每股基本盈利為約人民幣50.6分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一九年上半年的約人民幣1,543,997,000元增加19.2%至二零二零年上半年的約人民幣1,840,936,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	20,148,285	20,974,502
港元	1,917,188	1,837,305
美元	2,916,337	1,086,853
現金及銀行存款結餘	<u>24,981,810</u>	<u>23,898,660</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。於二零二零年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,035,775,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,297,558,000元)和約人民幣207,966,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣450,253,000元)。

貸款及資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團貸款還款期如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 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	9,534,808	8,858,490
第二年	6,193,280	6,529,786
第三至五年(包括首尾兩年)	6,488,711	4,761,871
長於五年	1,025,949	1,110,109
	<u>23,242,748</u>	<u>21,260,256</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	11,184,977	3,436,692
第二年	3,512,640	7,574,832
第三至五年(包括首尾兩年)	7,567,483	9,805,302
	<u>22,265,100</u>	<u>20,816,826</u>
貸款總額	<u>45,507,848</u>	<u>42,077,082</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	18,010,587	17,846,768
港元	3,933,984	3,351,778
美元	1,298,177	61,710
	<u>23,242,748</u>	<u>21,260,256</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,980,842	3,976,692
美元	18,284,258	16,840,134
	<u>22,265,100</u>	<u>20,816,826</u>
貸款總額	<u>45,507,848</u>	<u>42,077,082</u>

於二零二零年六月三十日，約人民幣18,546,435,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣18,043,449,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣51,924,658,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣44,342,558,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、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。於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的500,000,000美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)、於二零一八年四月發行於二零二一年到期的600,000,000美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)、於二零一九年一月發行於二零二一年到期的500,000,000美元8.75%優先票據(「二零一九年一月優先票據」)、於二零一九年四月及二零二零年一月發行於二零二四年到期的500,000,000美元7.375%優先票據(「二零一九年四月優先票據」)、於二零一九年七月發行於二零二三年到期的500,000,000美元7.25%優先票據(「二零一九年七月優先票據」)及約人民幣4,340,750,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,868,147,000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。

於二零二零年六月三十日，除若干銀行及其他貸款約人民幣3,360,620,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣5,961,790,000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。二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據、二零一九年七月優先票據、於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣1,974,058,000元經調整票息率7.6%境內公司債券、於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣1,470,200,000元經調整票息率7.6%境內公司債券及於二零一九年八月發行於二零二三年到期的人民幣540,000,000元6.95%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。於二零二零年六月三十日，淨負債比率為68.3%(二零一九年十二月三十一日：60.0%)。

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。於二零二零年六月三十日，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、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據及二零一九年七月優先票據外，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。

於二零二零年六月三十日，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

截至二零二零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，本公司於二零二零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，審核委員會監管本公司財務匯報制度、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二零二零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

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

董事會決議向於二零二零年九月十一日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣11分(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣10分)。中期股息將於二零二零年十月八日或前後支付予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年九月十一日(星期五)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二零二零年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零二零年九月十日(星期四)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，所有與二零二零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
黃朝陽
主席

香港，二零二零年八月十九日

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。