

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)

**截至二零二一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47.3%至約人民幣59,051,009,000元。
- 收益增長34.7%至約人民幣20,386,569,000元。
- 毛利率為25.1%。
- 期內溢利增加7.7%至約人民幣2,710,944,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加12.4%至約人民幣2,377,072,000元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利<sup>1</sup>增加20.1%至約人民幣2,210,366,000元。
- 董事會宣派中期股息每股普通股港幣12分。

<sup>1</sup> 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」)截至二零二一年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零二零年同期的比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	20,386,569	15,135,207
銷售成本		<u>(15,276,786)</u>	<u>(10,910,258)</u>
毛利		5,109,783	4,224,949
其他收入及收益	4	350,903	624,719
投資物業公允值變動淨額		256,724	462,241
銷售及營銷開支		(566,028)	(311,609)
行政開支		(771,500)	(1,029,044)
其他開支		(149,251)	(156,174)
財務費用	5	(253,481)	(248,720)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		184,143	16,964
聯營公司		<u>18,568</u>	<u>(23,490)</u>
除稅前溢利	6	4,179,861	3,559,836
稅項開支	7	<u>(1,468,917)</u>	<u>(1,043,197)</u>
期內溢利		<u>2,710,944</u>	<u>2,516,639</u>
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虧損		(4,939)	(3,596)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		26	(10)
換算海外業務的匯兌差額		<u>160,647</u>	<u>(405,665)</u>
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		<u>155,734</u>	<u>(409,271)</u>
期內其他全面收入／(虧損)		<u>155,734</u>	<u>(409,271)</u>
期內全面收入總額		<u><u>2,866,678</u></u>	<u><u>2,107,368</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利：		
母公司擁有人	2,377,072	2,114,397
非控股權益	333,872	402,242
	<u>2,710,944</u>	<u>2,516,639</u>
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	2,507,612	1,751,996
非控股權益	359,066	355,372
	<u>2,866,678</u>	<u>2,107,368</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56.3分</u>	<u>人民幣50.6分</u>
攤薄	<u>人民幣55.7分</u>	<u>人民幣49.6分</u>

# 綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		799,389	827,345
投資物業		30,412,819	29,329,219
無形資產		2,903	2,986
發展中物業		10,714,967	9,852,502
在建工程合同		349,810	345,518
於合營公司的投資		14,883,327	13,741,153
於聯營公司的投資		1,938,674	899,806
預付款項及其他資產		5,742,356	3,107,817
遞延稅項資產		1,070,448	981,237
非流動資產總額		<u>65,914,693</u>	<u>59,087,583</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		67,715,710	64,671,346
持作出售已落成物業		9,298,529	7,775,568
貿易應收款項	10	362,264	241,493
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,587,444	9,398,292
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產		933,956	816,687
應收關連方款項		2,669,323	3,512,370
預付稅項		1,984,520	1,711,340
受限制現金		4,254,847	4,305,393
已抵押存款		182,068	679,283
現金及現金等價物		15,306,042	18,415,066
流動資產總額		<u>112,294,703</u>	<u>111,526,838</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及票據	11	13,908,987	11,806,110
其他應付款項及應計費用		13,702,489	13,811,236
合同負債		48,340,238	45,695,562
計息銀行及其他貸款		8,707,076	9,390,257
優先票據及境內債券		3,755,308	4,449,796
應付關連方款項		3,219,250	5,346,192
應付稅項		4,283,304	3,554,757
流動負債總額		<u>95,916,652</u>	<u>94,053,910</u>
流動資產淨值		<u>16,378,051</u>	<u>17,472,928</u>
總資產減流動負債		<u>82,292,744</u>	<u>76,560,511</u>

綜合財務狀況表(續)  
二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他貸款	20,863,181	16,285,355
優先票據及境內債券	17,228,416	16,437,468
租賃負債	258,195	279,697
遞延稅項負債	4,311,739	4,344,758
大修撥備	65,004	60,619
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	42,726,535	37,407,897
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	39,566,209	39,152,614
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	365,064	365,064
儲備	21,739,235	20,633,339
	<hr/>	<hr/>
	22,104,299	20,998,403
非控股權益	17,461,910	18,154,211
	<hr/>	<hr/>
權益總額	39,566,209	39,152,614
	<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，並應與本集團截至二零二零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，與編製本集團截至二零二零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9號、香港會計準則 利率基準之改革—第二階段  
第39號、香港財務報告準則第7號、香港  
財務報告準則第4號及香港財務報告  
準則第16號(修訂)

該些變動的性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)解決先前修訂中現有利率基準被另類無風險利率代替時未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合同現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於二零二一年六月三十日有若干以港元及外幣計值的計息銀行貸款，以香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息為基準。由於該等借款的利率於本期間並無被無風險利率所取代，該修訂對本集團的財務狀況及表現概無任何影響。若該等借款的利率在未來一段時間內被無風險利率所取代，本集團將在滿足「經濟上等同」的標準時，在修改該等借款時採用該實際權宜之計。

本集團已於本期變更其會計政策，將簡明綜合現金流量表內已付利息的分類由經營活動變更為融資活動(「政策變更」)，以提供有關金融負債產生之現金流量更可靠且更具相關性的資料。本公司董事認為，於簡明綜合現金流量表內將由本集團借貸產生的所有現金流量反映為融資活動更為妥當且政策變更可產生一致性呈列，而此有助於財務報表使用者理解由相同金融負債產生的所有相關現金流量並為同行提供更具有可比較性的資料。





## 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (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	1,667,619	1,612,469
租賃負債的利息	12,442	9,053
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	1,552	2,548
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	1,681,613	1,624,070
減：資本化的利息	(1,428,132)	(1,375,350)
	<u>253,481</u>	<u>248,720</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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	14,840,595	10,800,553
已提供服務成本	352,173	109,622
物業及設備的折舊	34,145	22,018
使用權資產的折舊	37,087	24,167
無形資產攤銷	83	83
租賃款項(不包括租賃負債估值)	5,935	4,658
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	627,576	728,600
股權結算購股權開支	-	21,429
退休金計劃供款	107,963	73,929
減：資本化的金額	(281,360)	(196,677)
	<u>454,179</u>	<u>627,281</u>
匯兌差異淨額	33,740	(17,102)
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	83,935	-
出售附屬公司虧損淨額	149,251	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(截至二零二零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	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	1,263,362	894,972
中國土地增值稅	315,780	182,903
過往年度撥備不足之淨額：		
中國內地	<u>7,510</u>	<u>29,797</u>
	<b>1,586,652</b>	1,107,672
期內計入遞延稅項	<u>(117,735)</u>	<u>(64,475)</u>
期內稅項開支總額	<u><b>1,468,917</b></u>	<u>1,043,197</u>

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
中期一每股普通股港幣12分(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣11分)	<u><b>421,436</b></u>	<u>419,414</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4,222,133,380股(截至二零二零年六月三十日止六個月：4,182,133,380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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>盈利</b>		
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>2,377,072</u>	<u>2,114,397</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
<b>股份</b>		
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>4,222,133,380</u>	4,182,133,380
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>47,291,432</u>	<u>83,149,916</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>4,269,424,812</u>	<u>4,265,283,296</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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	297,117	212,531
91日至180日	38,819	16,761
181日至365日	14,994	2,944
365日以上	11,334	9,257
	<u>362,264</u>	<u>241,493</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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	13,565,156	11,540,147
一年以上	343,831	265,963
	<u>13,908,987</u>	<u>11,806,110</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

二零二一年上半年，雖然面對各地方政府陸續推出新一輪的房地產調控政策，但中國房地產市場依然活躍，出現價量齊升的局面。受制於各城市的限價政策，熱點城市的庫存去化明顯加快。同時，「集中供地」政策的推出，使得重點城市的土地供應量明顯提升，希望降低土地市場熱度，穩定房價預期，並有望緩解重點城市房屋供應不足的局面。另一政策為融資管道分項收緊到總量把控，其重點是以「三道紅線」控制房地產企業有息債務增速，並加強對購房者資金來源審查，加大對銀行資金違規流入房地產市場的監管。總體而言，二零二一年上半年房地產銷售市場持續向好。

根據國家統計局數據顯示，二零二一年上半年，全國商品房銷售額約為人民幣92,931億元，同比上升38.9%，其中住宅銷售額上升41.9%。全國商品房銷售面積約8.86億平方米，同比上升27.7%，其中住宅銷售面積上升29.4%。

### 業務回顧

#### 合同銷售

截至二零二一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590.51億元，合同銷售面積約371萬平方米，按年分別上升約47.3%及35.8%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣15,931元，同比上升8.5%。在銷售策略方面，為激發營銷部門的主動性，提升項目經營效率和效益，明確各城市公司項目關鍵績效指標構成、評分規則及獎金發放等要求；鼓勵各城市公司採取一切積極措施，實現項目快速開盤和資金流快速回正。今年商住綜合體項目首度推行「1469」開發效率目標，通過勾地項目前置工作啟動，以達到拿地後一個月動工、四個月售樓處開放、六個月開盤銷售、九個月現金流回正，大大提升了開發運營效率，助力本集團實現有品質的規模增長。

二零二一年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過150個項目處於在售狀態，分佈在超過50個城市，主要集中在二線及高潛質三、四線城市核心區域。其中，19個為本年度所推出的新項目，詳細列示如下：

城市	項目名稱
廈門	天薈
福州	璟悅
重慶	璟璽
鄭州	雲璟
泉州	東璟府
泉州	御景府
泉州	悅公館
龍岩	和璟府
上饒	璟峰
南通	璟峰
嘉興	楓境瀾庭
梅州	御景灣
平頂山	怡景城
駐馬店	璟峰
威海	璟悅
濰坊	璟峰(諸城)
昭通	璟峰
臨滄	璟峰
韶關	璟峰

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	76,037	2,333	4.0
上海	64,085	2,045	3.5
重慶	300,959	2,299	3.9
蘇州	176,549	3,617	6.1
廈門	262,705	15,412	26.1
昆明	256,064	2,410	4.1
福州	116,506	3,447	5.8
佛山	103,349	2,034	3.4
無錫	103,503	1,211	2.1
泉州	385,646	3,139	5.3
徐州	159,245	1,763	3.0
義烏	101,851	2,372	4.0
泰州	99,012	1,391	2.4
其他	1,501,230	15,578	26.3
<b>合計</b>	<b>3,706,741</b>	<b>59,051</b>	<b>100.0</b>

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 (%)
環渤海經濟圈	285,434	4,378	7.4
海峽西岸經濟圈	1,087,952	24,832	42.0
粵港澳大灣區	241,492	3,104	5.3
長三角經濟圈	1,175,062	19,434	32.9
中西部地區	916,801	7,303	12.4
<b>合計</b>	<b>3,706,741</b>	<b>59,051</b>	<b>100.0</b>

## 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	141,897	4,419	7.5
二線城市	1,666,564	35,540	60.2
三、四線城市	1,898,280	19,092	32.3
<b>合計</b>	<b>3,706,741</b>	<b>59,051</b>	<b>100.0</b>

從城市分佈分析，以二線城市中的廈門、福州及蘇州的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣154.12億元、人民幣34.47億元及人民幣36.17億元，為本集團帶來卓越的銷售成績。另外，昆明市作為一個新進的城市亦為本集團貢獻合同銷售金額人民幣24.10億元。中駿集團更獲得克而瑞發佈的《2021年上半年廈門房企商品房銷售排行榜》的第二名。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31.39億元，佔整體合同銷售金額約5.3%。由於海峽西岸經濟圈深耕已久，以及新進城市(例如：福州、莆田等)推出四個新項目開售，此區域於二零二一年上半年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，達人民幣248.32億元，佔約42.0%。

## 土地儲備

二零二一年二月起，國家於22個重點城市推出「集中供地」政策，土地供應的數量及質量明顯提升，這也導致各房企的拿地熱情高漲，土地交易價格和溢價率相對較高。相反，若干三、四線城市的土地供應規模和成交數量均有明顯下降。由於土地拍賣門檻前所未有的高，比如是高保證金、限制各企所使用的附屬公司參拍數目、有城市甚至禁止達不到「三道紅線」的房企參與土地拍賣等，故各房企開始合作拿地，以減低投地風險。本集團自正式明確「一體兩翼」戰略以來，即以地產開發為主體、SCE Funworld購物中心和Funlive長租公寓為兩翼，本集團遵循戰略拿地，在彈性進入高潛質三、四線城市核心區域，佔領市場空白點的同時，中駿集團仍將保持重點關注一線城市及二線核心城市，持續優化完善自身土地儲備結構。二零二一年上半年，本集團及其合營公司及聯營公司積極於五大區域以不同方式拓展土地儲備合共新增19個項目，分佈在16個城市，其中包括北京、上海、天津及蘇州等城市。總土地成本約為人民幣314.25億元(本集團應佔土地成本約為人民幣262.51億元)。地上總可建面積約為557萬平方米。



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 (%)
<b>環渤海經濟圈</b>						
北京	未來雲城	住宅及商業	262,361	4,520	17,228	75%
天津	宸璟府	住宅及商業	106,152	831	7,828	100%
天津	瑞璟灣	住宅及商業	94,996	810	8,527	50%
日照	中駿世界城/璟峰	住宅及商業	356,875	630	1,765	100%
濱州	璟峰	住宅及商業	671,585	1,381	2,056	100%
濱州	中駿世界城/璟峰	住宅及商業	68,306	154	2,259	100%
<b>長三角經濟圈</b>						
上海	上海項目1	商業	34,422	568	16,501	20%
上海	上海項目2	住宅及商業	103,448	1,743	16,849	100%
杭州	杭州項目	住宅及商業	812,517	9,104	11,205	100%
蘇州	天境瀾庭	住宅及商業	75,926	1,220	16,062	40%
合肥	中駿世界城/璟峰	住宅及商業	383,245	2,918	7,613	100%
南通	中駿世界城/ 璟悅瀾苑	住宅及商業	356,965	1,500	4,203	51%
嘉興	楓境瀾庭	住宅	106,317	623	5,864	30%
六安	旭輝中心	住宅及商業	502,587	1,007	2,004	30%
<b>海峽西岸經濟圈</b>						
泉州	雍璟府	住宅	188,995	1,032	5,460	100%
<b>粵港澳大灣區</b>						
汕頭	中駿世界城/璟悅	住宅及商業	463,536	1,830	3,948	80%
<b>中西部地區</b>						
成都	灣璟壹號	住宅及商業	98,010	559	5,700	100%
平頂山	怡景城	住宅	415,840	449	1,080	51%
文山	璟峰	住宅	468,004	546	1,168	100%
			<u>5,570,087</u>	<u>31,425</u>	<u>5,642</u>	

於二零二一年六月三十日，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3,967萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為2,813萬平方米)，分佈於67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)35.3%、19.9%、24.6%、7.2%及13.0%。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%、60.9%及27.1%。

## 債務管理

二零二一年上半年，本集團繼續奉行審慎理財原則，成功把握市場窗口，完成了若干再融資事項，有效延長平均貸款期限及降低融資成本，並成功維持在「三道紅線」的「綠檔」。於二零二一年二月份，本公司成功在境外發行於二零二六年二月到期的350,000,000美元優先票據，票面息率為6%。於二零二一年三月份，本公司成功在境外發行於二零二四年九月到期的300,000,000美元優先票據，票面息率為5.95%。另外，本公司於本年第一季度就一筆兩批本金為351,000,000港元及342,500,000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3.7%。

於二零二一年六月三十日，非受限現金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。剔除合同負債後的資產負債比率為69.5%，處於行業較健康水平。二零二一年上半年的平均融資成本為6.3%，與去年同期相比稍有下降。

## 物業管理業務成功分拆上市

本公司成功分拆附屬公司中駿商管智慧服務控股有限公司(「中駿商管」)於二零二一年七月二日在聯交所主板上市(股份代號：606)。中駿商管是次發行575,000,000股新股，共籌得資金淨額約20.375億港元。這次中駿商管成功上市，標誌着本集團商業及住宅物業管理業務踏上新的征程。中駿商管將透過有機增長及戰略收購擴大整體營運規模，並加大科技投入，以大數據、互聯網、物聯網及客戶關係管理系統提高服務質量及客戶滿意度，從而提高中駿商管的營運效率及競爭力及降低營運成本。

中駿商管的服務涵蓋了住宅物業、購物中心、商業街、寫字樓、學校、圖書館及其他物業。於二零二一年六月三十日，商業物業管理及營運簽約項目38個，總簽約建築面積約490萬平方米；在管商業項目12個，總在管面積約100萬平方米。住宅簽約項目196個，總簽約建築面積約3,700萬平方米；在管住宅項目113個，總在管面積約1,760萬平方米。

## 展望

隨着新冠肺炎疫情慢慢受控，本集團相信中國經濟於二零二一年下半年將會加速復甦。但是，受到「三道紅線」、「銀行業金融機構房地產貸款集中度新規」及「集中供地」等新政的影響下，房企的資金面不會特別充裕，預計房企於下半年投地的意欲將趨向審慎。而本集團相信維持「三道紅線」的「綠檔」及「一體兩翼」戰略的加持下將會增加本集團吸納住宅用地及綜合用地的投資機會。另外，雖然一線城市及熱點二線城市的房地產行情於上半年火爆，但相信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，於個別城市推出調控政策以防樓市過熱，所以預計下半年的房地產市場將保持平穩。

乘着城鎮化率快速發展，當地居民可支配收入增加，對商場等消閒娛樂的設施需求殷切，同時中高端品牌的管道有向高潛質三、四線城市下沉的趨勢，加之政府各方面的支持，利好商業的發展，故本集團會繼續落實其發展策略，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。在營銷方面，本集團下半年會加快推盤節奏，提高去化率，加快房款回收，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1,200億元。

## 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、租金收入及項目管理收入。

收益由二零二零年上半年的約人民幣15,135,207,000元大幅上升34.7%至二零二一年上半年的約人民幣20,386,569,000元。此乃由於物業銷售收入大幅增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二零年上半年的約人民幣14,686,375,000元大幅上升34.2%至二零二一年上半年的約人民幣19,708,037,000元。交房面積由二零二零年上半年的1,974,545平方米增加9.9%至二零二一年上半年的2,169,103平方米。平均銷售單價由二零二零年上半年的每平方米人民幣7,438元上升至二零二一年上半年的每平方米人民幣9,086元。

- 物業管理費

物業管理費由二零二零年上半年的約人民幣233,061,000元大幅上升82.4%至二零二一年上半年的約人民幣425,203,000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

租金收入由二零二零年上半年的約人民幣154,445,000元大幅上升34.1%至二零二一年上半年的約人民幣207,039,000元，主要是由於新開水頭及仙游中駿世界城購物商場的租金貢獻所致。

- 項目管理收入

項目管理收入由二零二零年上半年的約人民幣61,326,000元減少24.5%至二零二一年上半年的約人民幣46,290,000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減少所致。

### 毛利

毛利由二零二零年上半年的約人民幣4,224,949,000元上升20.9%至二零二一年上半年的約人民幣5,109,783,000元。毛利率則由二零二零年上半年的27.9%下降至二零二一年上半年的25.1%。毛利率下降主要是限價政策影響項目銷售單價及地價成本上升所致。

## 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零二零年上半年的約人民幣462,241,000元大幅下降44.5%至二零二一年上半年的約人民幣256,724,000元。期內投資物業公允值收益主要是由於若干購物中心升值所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零二零年上半年的約人民幣311,609,000元大幅增加81.6%至二零二一年上半年的約人民幣566,028,000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

行政開支由二零二零年上半年的約人民幣1,029,044,000元減少25.0%至二零二一年上半年的約人民幣771,500,000元。行政開支的減少主要由於實施嚴格成本控制及人均效率提高。

## 財務費用

財務費用由二零二零年上半年的約人民幣248,720,000元上升1.9%至二零二一年上半年的約人民幣253,481,000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，利息總額則由二零二零年上半年的約人民幣1,624,070,000元增加3.5%至二零二一年上半年的約人民幣1,681,613,000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二零二零年上半年虧損約人民幣6,526,000元轉變為二零二一年上半年溢利約人民幣202,711,000元。該增加主要由於期內合營公司及聯營公司的項目交付增加所致。

## 稅項開支

稅項開支由二零二零年上半年的約人民幣1,043,197,000元大幅上升40.8%至二零二一年上半年的約人民幣1,468,917,000元。本集團稅項開支包括年內的企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的撥備。其增加主要由於二零二一年上半年物業銷售增加，導致土地增值稅及企業所得稅撥備增加。

## 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二零年上半年的約人民幣2,114,397,000元增加12.4%至二零二一年上半年的約人民幣2,377,072,000元。二零二一年上半年的每股基本盈利為約人民幣56.3分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零二零年上半年的約人民幣1,840,936,000元增加20.1%至二零二一年上半年的約人民幣2,210,366,000元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	17,446,673	21,222,705
港元	973,084	385,287
美元	1,323,200	1,791,750
現金及銀行存款結餘	<u>19,742,957</u>	<u>23,399,742</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。於二零二一年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,254,847,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,305,393,000元)和約人民幣182,068,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣679,283,000元)。

## 貸款

於二零二一年六月三十日，本集團貸款還款期情況如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 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	8,707,076	9,390,257
第二年	7,916,254	4,734,566
第三至五年(包括首尾兩年)	11,853,727	10,177,554
長於五年	1,093,200	1,373,235
	<u>29,570,257</u>	<u>25,675,612</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	3,755,308	4,449,796
第二年	6,665,951	6,709,909
第三至五年(包括首尾兩年)	10,562,465	9,727,559
	<u>20,983,724</u>	<u>20,887,264</u>
貸款總額	<u>50,553,981</u>	<u>46,562,876</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	24,132,129	20,896,946
港元	1,446,707	3,214,046
美元	3,991,421	1,564,620
	<u>29,570,257</u>	<u>25,675,612</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	4,000,000	4,000,000
美元	16,983,724	16,887,264
	<u>20,983,724</u>	<u>20,887,264</u>
貸款總額	<u>50,553,981</u>	<u>46,562,876</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。於二零二一年六月三十日，淨負債比率為77.9%(二零二零年十二月三十一日：59.2%)。

## 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。於二零二一年六月三十日，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。

於二零二一年六月三十日，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

截至二零二一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二零二一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**

董事會決議向於二零二一年九月二十四日名列本公司股東名冊的股東派發截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣12分(截至二零二零年六月三十日止六個月：港幣11分)。中期股息將於二零二一年十月二十二日或前後支付予本公司股東。

### **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於二零二一年九月二十四日(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二零二一年六月三十日止六個月中期股息，所有股份過戶文件應於二零二一年九月二十三日(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](http://www.sce-re.com))及香港聯交所的網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))發佈。本集團按上市規則規定，所有與二零二一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，二零二一年八月二十七日

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。