

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)

截至二零二三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38.4%至約人民幣20,084,204,000元。
- 收益減少38.4%至約人民幣9,481,871,000元。
- 毛利率為15.2%。
- 母公司擁有人應佔虧損約人民幣1,124,981,000元。
- 母公司擁有人應佔核心虧損¹約人民幣122,991,000元。
- 於二零二三年六月三十日，淨負債比率約80.2%。
- 於二零二三年六月三十日，貸款總額相對於二零二二年十二月三十一日減少14.1%至約人民幣37,934,889,000元。
- 於二零二三年六月三十日，現金及銀行存款結餘約人民幣12,444,654,000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虧損淨額及出售附屬公司及合營公司收益或虧損淨額後屬於母公司擁有人應佔溢利或虧損。

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」)截至二零二三年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績連同二零二二年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	9,481,871	15,385,385
銷售成本		<u>(8,035,975)</u>	<u>(11,967,227)</u>
毛利		1,445,896	3,418,158
其他收入及收益	4	391,443	212,914
投資物業公允值變動淨額		(1,195,744)	304,349
銷售及營銷開支		(591,170)	(531,629)
行政開支		(705,255)	(553,489)
財務費用	5	(453,892)	(409,751)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		19,019	(279,932)
聯營公司		<u>38,574</u>	<u>30,958</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	(1,051,129)	2,191,578
稅項抵免／(開支)	7	<u>28,964</u>	<u>(648,415)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>(1,022,165)</u>	<u>1,543,163</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
(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)

(5,933)

11,303

換算海外業務的匯兌差額

(1,024,898)

(932,873)

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
損益的其他全面虧損淨額

(1,030,831)

(951,151)

期內其他全面虧損

(1,030,831)

(951,151)

期內全面收入／(虧損)總額

(2,052,996)

592,012

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		(1,124,981)	1,274,185
非控股權益		<u>102,816</u>	<u>268,978</u>
		<u>(1,022,165)</u>	<u>1,543,163</u>
下列各項應佔全面收入／(虧損)			
總額：			
母公司擁有人		(2,091,549)	362,491
非控股權益		<u>38,553</u>	<u>229,521</u>
		<u>(2,052,996)</u>	<u>592,012</u>
母公司普通股權益持有人			
應佔每股盈利／(虧損)	9		
基本及攤薄		<u>人民幣(26.6)分</u>	<u>人民幣30.2分</u>

綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 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	741,736	775,742
投資物業	38,768,186	39,216,242
無形資產	2,569	2,653
發展中物業	9,667,983	10,169,792
在建工程合同	129,132	129,132
於合營公司的投資	6,916,724	7,247,429
於聯營公司的投資	1,287,461	1,251,635
預付款項及其他資產	736,332	814,465
遞延稅項資產	1,272,926	1,173,522
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	59,523,049	60,780,612
流動資產		
發展中物業	92,531,602	92,717,968
持作出售已落成物業	3,722,036	4,797,777
貿易應收款項	10 372,513	466,350
預付款項、其他應收款項及 其他資產	15,020,585	13,315,135
按公允值計量且其變動 計入損益的金融資產	429,393	431,973
應收關聯方款項	3,101,777	3,914,425
預付稅項	3,207,734	2,523,770
受限制現金	3,714,291	3,866,093
已抵押存款	-	2,031,012
現金及現金等價物	8,730,363	9,118,953
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	130,830,294	133,183,456

綜合財務狀況表(續)
二零二三年六月三十日

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貿易應付款項及票據	11	13,820,300	10,821,534
其他應付款項及應計費用		10,157,129	9,186,882
合同負債		85,850,790	82,443,359
計息銀行及其他貸款		8,372,559	10,742,959
優先票據及境內債券		4,123,607	3,959,846
應付關聯方款項		3,266,517	2,583,308
應付稅項		3,599,339	3,913,001
流動負債總額		<u>129,190,241</u>	<u>123,650,889</u>
流動資產淨值		<u>1,640,053</u>	<u>9,532,567</u>
總資產減流動負債		<u>61,163,102</u>	<u>70,313,179</u>
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		13,693,931	16,252,153
優先票據及境內債券		11,744,792	13,202,190
租賃負債		14,599	17,729
遞延稅項負債		3,835,760	4,137,252
大修撥備		83,847	78,614
非流動負債總額		<u>29,372,929</u>	<u>33,687,938</u>
資產淨值		<u><u>31,790,173</u></u>	<u><u>36,625,241</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		365,138	365,138
儲備		17,051,835	19,345,551
非控股權益		<u>17,416,973</u>	<u>19,710,689</u>
		<u>14,373,200</u>	<u>16,914,552</u>
權益總額		<u><u>31,790,173</u></u>	<u><u>36,625,241</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，並應與本集團截至二零二二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之新訂及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，與編製本集團截至二零二二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新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂)	由單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革—第二支柱範本規則

有關適用於本集團的新訂及經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載述如下。

香港會計準則第1號(修訂)會計政策之披露要求實體披露其重大會計政策資料而非其主要會計政策。如會計政策資料與實體的財務報表內其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號(修訂)對如何於會計政策披露應用重要性概念提供非強制指引。該修訂對本集團中期簡明綜合財務資料沒有任何影響，但預計將影響本集團年度綜合財務報告中的會計政策披露。

香港會計準則第8號(修訂)會計估計之定義澄清了會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。其還闡明實體如何使用計量技術及投入以制定會計估計。本集團已就二零二三年一月一日及以後發生的會計政策變更和會計估計變更應用該等修訂。由於本集團確定會計估計的政策與該等修訂一致，因此該等修訂不會對本集團財務狀況或表現產生影響。

香港會計準則第12號(修訂)由單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮窄了其初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差異的交易(如租賃及棄置義務)。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(在有足夠的應課稅溢利情況下)及遞延稅項負債。該等修訂應用於與所呈列的最早比較期間開始時的租賃有關的交易，任何累計影響均確認為於該日對保留溢利或權益其他組成部分(如適用)期初結餘的調整。此外，本集團對二零二二年一月一日或之後發生的除租賃以外的交易(如有)進行了前瞻性應用。採用這些修訂對本集團的財務資訊沒有重大影響。

香港會計準則第12號(修訂)國際稅務改革—第二支柱範本規則對執行由經濟合作與發展組織發佈的第二支柱範本規則而產生的遞延稅項的確認和披露引進了一項強制性臨時豁免。該等修訂還對受影響的實體引進了披露要求以協助財務報表的使用者更加了解實體在第二支柱所得稅的風險，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露第二支柱所得稅相關的當前稅項，以及於立法制定或實質上制定但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露其第二支柱所得稅風險的相關資料，但毋須於截至二零二三年十二月三十一日或之前的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱範本規則的範圍內，故該等修訂對本集團並無影響。

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，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、綜合虧損及綜合資產不足10%。儘管物業管理分部的呈報業績佔本集團虧損分部合計虧損的10%以上，但由於管理層認為這種情況是暫時的，因此沒有單獨列報其分部結果。

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	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(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	8,609,731	14,203,127
物業管理費	552,071	506,672
土地開發收入	-	307,847
項目管理收入	56,552	100,718
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	11,789	11,715
包括定額款項的其他租賃付款	251,728	255,306
	<u>9,481,871</u>	<u>15,385,385</u>
截至六月三十日止六個月		
	二零二三年	二零二二年
	(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	64,239	42,031
顧問服務收入	4,424	21,854
出售物業及設備項目收益淨額	895	654
匯兌差異淨額	133,935	-
出售附屬公司的收益	-	67,411
政府補助	18,672	35,388
其他	169,278	45,576
	<u>391,443</u>	<u>212,914</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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (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	1,506,745	1,795,403
租賃負債的利息	825	10,874
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	1,975	1,756
	<u>1,509,545</u>	<u>1,808,033</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(1,055,653)	(1,398,282)
減：資本化的利息		
	<u>453,892</u>	<u>409,751</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	7,402,033	11,086,268
已提供服務成本	438,366	717,719
物業及設備的折舊	34,962	32,010
使用權資產的折舊	9,490	47,785
無形資產攤銷	83	83
租賃款項(不包括租賃負債估值)	436	8,390
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	390,858	465,741
退休金計劃供款	63,408	109,320
減：資本化的金額	(121,359)	(259,886)
	<u>332,907</u>	<u>315,175</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淨額	14,582	33,109
匯兌差異淨額	(133,935)	15,963
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	195,493	163,157
出售投資物業的虧損	47,099	37,379
出售合營公司的虧損	138,909	—
	<u>138,909</u>	<u>—</u>

7. 所得稅

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(截至二零二二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	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支／(抵免)：		
中國企業所得稅	267,190	714,150
中國土地增值稅	164,611	24,377
過往年度撥備超額之淨額：		
中國內地	<u>(59,869)</u>	<u>(65,523)</u>
	371,932	673,004
期內計入遞延稅項	<u>(400,896)</u>	<u>(24,589)</u>
期內稅項開支／(抵免)總額	<u><u>(28,964)</u></u>	<u><u>648,415</u></u>

8. 股息

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按期內母公司擁有人應佔溢利／(虧損)及期內已發行普通股之加權平均數共4,222,986,126股(截至二零二二年六月三十日止六個月：4,222,133,380股)之計算。

截至二零二三年六月三十日止六個月及二零二二年六月三十日止六個月，尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利／(虧損)並無攤薄影響，故並無就所呈列的每股基本盈利／(虧損)進行任何調整。

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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	264,324	441,486
91日至180日	41,002	15,320
181日至365日	50,761	2,933
365日以上	16,426	6,611
	<u>372,513</u>	<u>466,350</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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	13,440,317	10,409,743
一年以上	379,983	411,791
	<u>13,820,300</u>	<u>10,821,534</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

春節過後，隨着各地政府進一步放鬆房地產調控政策，房地產市場有所回暖，購房需求集中在二零二三年二月份和三月份釋放，但踏入四月份，購房者信心急促下滑，整個房地產行業進入深度調整期。中央層面發文穩定樓市，地方政府頻頻放鬆調控政策，但刺激效果不及預期，商品房築底回升仍有壓力。

根據國家統計局數據顯示，二零二三年上半年，全國商品房銷售額約為人民幣63,092億元，同比上升1.1%，其中住宅銷售額上升3.7%。全國商品房銷售面積約5.95億平方米，同比下降5.3%，其中住宅銷售面積下降2.8%。

業務回顧

合同銷售

截至二零二三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200.84億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣36.58億元，合同銷售面積約159萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約34萬平方米，按年分別下降約38.4%及38.6%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣12,648元。

本集團抓住春節後的市場回暖期，加大推盤力度搶收業績。對於一、二線城市項目，加快供貨節奏，保持快速銷售；對於三、四線城市項目，一盤一策，根據板塊競爭情況制定合理的量價策略，確保項目穩定流速；通過樓棟新推和改善型產品推貨，逐步小幅提價，修復利潤。本集團通過靈活的付款政策，提高客戶首付比例及加快放款週期，實現快速回款及保障流動性。

二零二三年上半年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過80個項目處於在售狀態，分佈在超過50個城市。

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	5,839	217,574	29.1
北京	2,594	85,673	12.9
天津	1,335	99,597	6.6
合肥	1,001	39,436	5.0
昆明	734	96,507	3.7
南京	688	72,326	3.4
蘇州	596	28,845	3.0
福州	594	25,877	3.0
上饒	572	87,030	2.8
泉州	533	61,077	2.7
重慶	519	75,863	2.6
上海	453	9,454	2.3
商丘	370	65,307	1.8
徐州	359	33,239	1.8
佛山	221	16,888	1.1
其他	3,676	573,201	18.2
合計	20,084	1,587,894	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	9,454	467,864	47.1
環渤海經濟圈	4,686	308,015	23.3
中西部地區	2,552	407,899	12.7
海峽西岸經濟圈	2,214	235,044	11.0
粵港澳大灣區	1,178	169,072	5.9
合計	20,084	1,587,894	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	3,047	95,127	15.2
二線城市	12,008	717,531	59.8
三、四線城市	5,029	775,236	25.0
合計	20,084	1,587,894	100.0

從城市分佈分析，杭州、北京、天津及合肥的合同銷售表現在一、二線城市中最為突出，分別約人民幣58.39億元、人民幣25.94億元、人民幣13.35億元及人民幣10.01億元。從區域級別劃分，由於杭州未來雲城、合肥環峰里、北京未來雲城及雲景台的熱賣，長三角經濟圈及環渤海經濟圈於各區域中合同銷售排行第一及第二，合同銷售金額分別為約人民幣94.54億元及人民幣46.86億元，佔整體合同銷售金額分別為約47.1%及23.3%。

土地儲備

二零二三年上半年，一線城市維持常規供地規模，高庫存城市的住宅供地量明顯減慢。而土地成交仍然集中到一線城市及熱點二線城市，受到樓市銷售恢復緩慢及資本市場融資困難的影響，大部份民營房地產企業資金流動性偏緊，故各民營房地產企業投地意欲仍然偏低，而國、央企仍是第一大土地拍賣成交的主力。

於二零二三年六月三十日，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3,164萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積為2,540萬平方米)，分佈於60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)35.2%、21.1%、23.8%、9.1%及10.8%。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)11.0%、54.7%及34.3%。

債務管理

本集團一直奉行審慎的財務管理及優化債務結構，為企業經營發展提供了堅實的基礎。過去幾年，商品房銷售持續不景氣，銀行及投資者對內地房地產企業融資仍抱觀望態度，大大增加了民營房地產企業的融資難度。縱使如此，本集團仍能把握境內外的融資窗口及如期償還公開市場的債務，展現了企業的擔當和償債決心。

於二零二三年一月，本集團成功發行由中債信用增進投資股份有限公司(「中債增」)全額擔保的二零二三年度第一期中期票據，發行規模為人民幣15億元，期限三年，利率4.1%，成為二零二三年首批獲得中債增支持成功發債的民營房企。二零二三年八月，本集團成功發行第二期中期票據，發行規模為人民幣7億元，期限三年，利率4.28%。中期票據的發行成功充分反映出監管機構及投資者對於中駿穩健發展的認可。另外，本公司於二零二三年七月在境外獲批一筆本金為255,420,000港元及89,100,000美元的銀團貸款，作為償還現有銀團貸款之用。

期內，本集團亦進一步將總債務由二零二二年十二月三十一日的人民幣441.57億元降至二零二三年六月三十日的人民幣379.35億元。其中包括於二零二三年三月份及四月份，本集團於境外向市場購回及償還於二零二三年四月到期的5億美元7.25%優先票據。在境內資本市場，本集團亦已償還於二零二三年八月到期的人民幣5.4億元6.95%公司債券。在償還以上公開市場的債務以後，本集團債務結構得以進一步改善，但民營房企融資環境仍難以破局，流動性仍存巨大壓力。

投資物業

於二零二三年六月三十日，本集團連同其合營公司及聯營公司共持有53個投資物業，總建築面積約400萬平方米(應佔建築面積約365萬平方米)，其中27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26個城市，業態涵蓋購物中心、長租公寓、寫字樓、商業街及商鋪。

展望

展望二零二三年下半年，預計中央及地方政府將繼續優化房地產調控政策，尤其以一線及熱點二線城市的政策優化空間最大，以更好滿足居民的剛性及改善性住房需求。隨著各地支持性政策利好落地，購房者信心有望逐步恢復，但政策效果顯現和信心修復仍需時間，內地房地產市場當前依舊面臨着巨大壓力。一線城市及熱點二線城市與其他城市的市場繼續分化，一線城市及熱點二線城市土地仍然吸引競投，而三、四線城市在短期宏觀環境未見大幅改善的情況下，相信市場去化仍然困難。

面對低迷的房地產市場，本集團認真做好下半年各項經營重點工作。營銷方面，仍然堅持一盤一策，加大項目銷售回款力度。針對各項目所在市場板塊的動態，流速跟蹤，制定靈活的銷售政策，流量項目加快推盤節奏。資金方面，需持續與金融機構溝通，突破融資困局，並強化區域多措並舉拓寬融資管道。運營方面，將與營銷、財務條線充分溝通協調，合理統籌

部署供貨計劃，並充分關注供應商選用及管理，強化品質管理。針對「兩翼」業態，「提效、降費、增收」是永恆的經營主題。本集團的目標是在注重客戶需求的基礎上，優化效率和成本管控，推動服務性營收穩健增長，進一步優化投資回報。

經過了長時間的深度調整，行業恢復之路漫長而波折。前路或許依舊電閃雷鳴，但中駿人始終韌性堅守，以時間換空間，才有可能跨越最艱難的時刻！未來，本集團將進一步聚焦核心城市及優勢區域，力爭在下一輪的競爭格局中穩健經營，行至更遠。

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。

收益由二零二二年上半年的約人民幣15,385,385,000元大幅減少38.4%至二零二三年上半年的約人民幣9,481,871,000元。此乃由於物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二二年上半年的約人民幣14,203,127,000元大幅減少39.4%至二零二三年上半年的約人民幣8,609,731,000元。物業銷售收入減少主要是物業面積交付減少。交房面積由二零二二年上半年的1,509,724平方米大幅減少38.2%至二零二三年上半年的933,050平方米。平均銷售單價由二零二二年上半年的每平方米人民幣9,408元減少至二零二三年上半年的每平方米人民幣9,228元。

- 物業管理費

物業管理費由二零二二年上半年的約人民幣506,672,000元上升9.0%至二零二三年上半年的約人民幣552,071,000元，主要是由於管理的物業數量及面積增加所致。

- **租金收入**

租金收入由二零二二年上半年的約人民幣267,021,000元減少1.3%至二零二三年上半年的約人民幣263,517,000元。

- **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**

項目管理收入由二零二二年上半年的約人民幣100,718,000元大幅減少43.9%至二零二三年上半年的約人民幣56,552,000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

毛利由二零二二年上半年的約人民幣3,418,158,000元大幅減少57.7%至二零二三年上半年的約人民幣1,445,896,000元。毛利率則由二零二二年上半年的22.2%減少至二零二三年上半年的15.2%。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

投資物業公允值由二零二二年上半年公允值收益約人民幣304,349,000元轉變為二零二三年上半年公允值虧損約人民幣1,195,744,000元。由公允值收益轉為公允值虧損，主要是由於若干位於上海的寫字樓及位於北京的一個中駿世界城購物商場減值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零二二年上半年的約人民幣531,629,000元上升11.2%至二零二三年上半年的約人民幣591,170,000元。該增加主要由於本期間增加促銷活動所致。

行政開支

行政開支由二零二二年上半年的約人民幣553,489,000元上升27.4%至二零二三年上半年的約人民幣705,255,000元。行政開支的上升主要是由於二零二三年上半年包括了出售合營公司的虧損約人民幣138,909,000元。

財務費用

財務費用由二零二二年上半年的約人民幣409,751,000元增加10.8%至二零二三年上半年的約人民幣453,892,000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)有所減少，導致利息總額由二零二二年上半年約人民幣1,808,033,000元減少16.5%至二零二三年上半年約人民幣1,509,545,000元。

稅項抵免／(開支)

稅項由二零二二年上半年稅項開支約人民幣648,415,000元轉變為二零二三年上半年稅項抵免約人民幣28,964,000元。本期稅項抵免主要是由於二零二三年上半年確認收入減少及毛利率下跌引致稅項開支撥備減少及投資物業公允值虧損引起的遞延稅項抵免而產生的綜合影響。

母公司擁有人應佔溢利／(虧損)

母公司擁有人應佔溢利／(虧損)由二零二二年上半年溢利約人民幣1,274,185,000元轉變為二零二三年上半年虧損約人民幣1,124,981,000元。母公司擁有人應佔核心溢利／(虧損)由二零二二年上半年溢利約人民幣1,208,523,000元轉變為二零二三年上半年虧損約人民幣122,991,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	12,400,649	14,855,496
港元	19,354	77,676
美元	24,651	82,886
現金及銀行存款結餘	<u>12,444,654</u>	<u>15,016,058</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。於二零二三年六月三十日，受限制現金約人民幣3,714,291,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣3,866,093,000元)。於二零二二年十二月三十一日，已抵押存款約人民幣2,031,012,000元。

貸款

於二零二三年六月三十日，本集團貸款還款期情況如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 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	8,372,559	10,742,959
第二年	10,387,911	11,063,555
第三至五年(包括首尾兩年)	1,826,868	3,819,267
長於五年	1,479,152	1,369,331
	22,066,490	26,995,112
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	4,123,607	3,959,846
第二年	7,748,828	7,418,104
第三至五年(包括首尾兩年)	3,995,964	5,784,086
	15,868,399	17,162,036
貸款總額	37,934,889	44,157,148

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	16,767,432	21,655,224
港元	1,427,796	1,127,006
美元	3,871,262	4,212,882
	<u>22,066,490</u>	<u>26,995,112</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,110,688	1,610,688
美元	12,757,711	15,551,348
	<u>15,868,399</u>	<u>17,162,036</u>
貸款總額	<u><u>37,934,889</u></u>	<u><u>44,157,148</u></u>

負債比率

淨負債比率乃按淨債務(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。於二零二三年六月三十日，淨負債比率為80.2%(二零二二年十二月三十一日：79.6%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團大部份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。於二零二三年六月三十日，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。

於二零二三年六月三十日，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

截至二零二三年六月三十日止的六個月內，除於下文所披露外，本公司及董事會一直遵守上市規則附錄十四第二部份所載《企業管治守則》(「守則」)的守則條文。

根據守則第C.2.1條，主席及行政總裁之角色應分立，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有利於公司業務計劃及決策的執行效率及貫徹一致。

審核委員會及審閱中期業績

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(「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成員須全部是非執行董事組成。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，兩位成員為戴亦一先生及毛振華博士。

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。

審核委員會的職責包括監管本集團財務匯報制度、風險管理及內部監控系統，並已審閱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二零二三年六月三十日止六個月的未經審核的中期業績。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市條例附錄十所載之《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。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於二零二三年三月九日至二零二三年三月二十九日，本公司已部份購回本金總額為206,500,000美元的於二零二三年四月十九日到期的5億美元7.25%優先票據（「獲購回票據」），相當於原本已發行二零二三年四月十九日到期優先票據的本金總額的41.3%。獲購回票據已根據二零二三年四月十九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，截至二零二三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

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

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，所有與二零二三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，二零二三年八月二十九日

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、戴亦一先生及毛振華博士。