

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佈的內容概不負責，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佈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)

截至二零一三年六月三十日止六個月中期業績公佈

財務摘要

- 銷售收入增加約3.5倍至約人民幣3,722,512,000元。
- 期內溢利增加約1.0倍至約人民幣606,932,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約1.5倍至約人民幣498,310,000元。
- 每股基本盈利增加約1.5倍至約人民幣17.5分。
- 於二零一三年六月三十日，現金及銀行結餘增加約18.9%至約人民幣3,718,874,000元。
- 於二零一三年六月三十日，淨負債比率為65.7%。
- 合同銷售金額增加約1.5倍至約人民幣5,155,192,000元。
- 擬派中期股息每股普通股港幣6分及按每持有10股現有普通股獲發2股紅利股份的基準發行紅股。

中駿置業控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績，連同二零一二年同期的比較數字。

綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	3,722,512	836,470
銷售成本		<u>(2,486,693)</u>	<u>(478,926)</u>
毛利		1,235,819	357,544
其他收入及收益	4	34,620	25,560
投資物業公允值變動		203,484	264,346
銷售及營銷開支		(69,064)	(31,211)
行政開支		(135,086)	(114,670)
財務費用	5	(158,820)	(33,464)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	6	-	2,546
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		12,162	(2,854)
聯營公司		<u>(84)</u>	<u>(5,512)</u>
除稅前溢利	6	1,123,031	462,285
稅項開支	7	<u>(516,099)</u>	<u>(163,730)</u>
期內溢利		<u>606,932</u>	<u>298,555</u>

綜合全面收益表(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
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：		
現金流量對沖：		
金融衍生工具公允值變動	34,849	(97,923)
於綜合全面收益表之匯兌收益／(虧損)之重分類調整	(34,461)	17,020
	388	(80,903)
應佔共同控制實體其他全面虧損	(208)	(755)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)	8	(2,118)
對沖海外業務投資的匯兌差額	-	1,042
換算海外業務的匯兌差額	47,567	(21,078)
期內其他全面收入／(虧損)	47,755	(103,812)
期內全面收入總額	654,687	194,743
下列各項應佔溢利：		
母公司擁有人	498,310	199,849
非控股權益	108,622	98,706
	606,932	298,555
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	538,221	99,689
非控股權益	116,466	95,054
	654,687	194,743
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	9	
基本及攤薄	人民幣17.5分	人民幣7.0分

期內股息詳情於本業績公佈附註8披露。

綜合財務狀況表

二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 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		136,717	144,864
投資物業		3,260,000	2,854,000
預付土地租金		3,473,795	2,263,953
無形資產		4,236	4,319
發展中物業		1,909,756	1,261,631
在建工程合約		376,054	313,072
於共同控制實體的投資		117,427	279,146
於聯營公司的投資		51,598	51,673
預付款項及按金		1,549,564	974,259
金融衍生工具		3,213	-
遞延稅項資產		168,711	138,039
非流動資產總值		<u>11,051,071</u>	<u>8,284,956</u>
流動資產			
發展中物業		4,692,054	6,481,298
持作出售已落成物業		2,133,300	1,064,592
貿易應收款項	10	441,876	388,350
預付款項、按金及其他應收款項		856,466	571,887
應收關連方款項		25,647	25,527
可收回稅項		143,805	83,830
受限制現金		230,233	678,069
已抵押存款		155,000	173,000
現金及現金等價物		3,333,641	2,277,221
流動資產總值		<u>12,012,022</u>	<u>11,743,774</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	880,930	812,921
預收款項		3,164,951	2,806,387
其他應付款項及應計費用		1,367,553	1,334,638
計息銀行及其他貸款		1,752,321	2,111,571
應付關連方款項		76,605	70,250
應付稅項		953,405	727,884
流動負債總額		<u>8,195,765</u>	<u>7,863,651</u>
流動資產淨額		<u>3,816,257</u>	<u>3,880,123</u>

綜合財務狀況表(續)
二零一三年六月三十日

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨額	<u>3,816,257</u>	<u>3,880,123</u>
總資產減流動負債	<u>14,867,328</u>	<u>12,165,079</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	2,765,163	1,648,729
優先票據	4,157,478	3,195,049
金融衍生工具	-	31,637
遞延稅項負債	379,549	352,399
大修撥備	18,848	16,381
非流動負債總額	<u>7,321,038</u>	<u>5,244,195</u>
資產淨值	<u>7,546,290</u>	<u>6,920,884</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	250,683	250,683
儲備	5,131,416	4,590,666
非控股權益	<u>5,382,099</u>	<u>4,841,349</u>
	<u>2,164,191</u>	<u>2,079,535</u>
權益總額	<u>7,546,290</u>	<u>6,920,884</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，並應與本集團截至二零一二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之新訂及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，與編製本集團截至二零一二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

本集團已在本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號修訂	香港會計準則第1號呈列財務報告—呈列其他全面收益之項目之修訂
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報告
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營企業之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及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. 分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及物業管理業務。就管理而言，物業發展及物業投資業務按項目基準當作一個營運分部來監察以分配資源及評估表現。就財務報告而言，物業管理分部與物業發展及物業投資分部合併處理，因物業管理分部的呈報收益、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%。

本集團各項產品及服務的外來客戶收益載於下列附註4。

本集團來自外來客戶的收益僅來自其於中華人民共和國(「中國」)的業務，而本集團的非流動資產絕大部份位於中國。

期內，概無與單一名外來客戶進行交易的收益佔本集團收益總額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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
物業銷售	3,651,008	791,507
租金收入總額	36,275	26,038
物業管理費	35,229	18,925
	<u>3,722,512</u>	<u>836,470</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,986	19,722
匯兌收益淨額	10,438	-
其他	5,196	5,838
	<u>34,620</u>	<u>25,560</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	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款及優先票據利息	368,492	229,584
須於五年後償還的銀行及其他貸款利息	-	336
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	369	266
金融衍生工具虧損	10,128	4,176
	<u>378,989</u>	<u>234,362</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(220,169)	(200,898)
減：資本化的利息		
	<u>158,820</u>	<u>33,464</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	
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 (未經審核) 人民幣千元
已售物業成本	2,464,298	459,839
已提供服務成本	22,312	19,003
折舊	13,003	7,734
預付土地租金攤銷	27,454	25,945
無形資產攤銷	83	84
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	54,324	43,551
退休金計劃供款	9,795	6,261
減：資本化的金額	(22,899)	(18,004)
	<u>41,220</u>	<u>31,808</u>
物業及設備項目撇銷	-	4,259
換算優先票據所產生的匯兌差額	34,461	(20,608)
減：於其他全面收入確認關於對沖海外業務投資的匯兌差額	-	1,042
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	(34,461)	17,020
	<u>-</u>	<u>(2,546)</u>
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	-	(2,546)
其他匯兌差額淨額	(10,438)	1,563
	<u>(10,438)</u>	<u>1,563</u>
匯兌差額淨額	<u>(10,438)</u>	<u>(983)</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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
本集團：		
期內即期開支／(抵免)：		
中國企業所得稅	253,860	(22,140)
中國土地增值稅	265,761	49,414
	<u>519,621</u>	<u>27,274</u>
遞延稅項	(3,522)	136,456
	<u>516,099</u>	<u>163,730</u>
期內稅項開支總額		

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，應佔共同控制實體的稅項開支為人民幣9,360,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：稅項抵免人民幣899,000元)及應佔聯營公司的稅項開支為人民幣7,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：稅項抵免人民幣1,307,000元)，已計入綜合全面收益表的「應佔共同控制實體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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (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 (截至二零一二年六月三十日止六個月：無)	<u>135,783</u>	<u>-</u>

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

期內每股基本盈利乃按期內母公司擁有人應佔盈利及已發行普通股加權平均數2,853,200,000股(截至二零一二年六月三十日止六個月：2,853,200,000股)計算。

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因本集團於該等期間內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

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，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	420,379	383,980
逾期一至六個月	19,310	1,305
逾期七至十二個月	98	979
逾期超過一年	2,089	2,086
	<u>441,876</u>	<u>388,350</u>

11. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	870,246	799,618
一年以上	10,684	13,303
	<u>880,930</u>	<u>812,921</u>

貿易應付款項為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

12. 報告期後事項

董事會建議按每持有10股現有股份獲派2股紅股的基準發行紅股，惟須待股東於本公司即將舉行的股東特別大會以普通決議案通過後，方可作實。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一三年上半年，中國房地產市場顯得並不平靜。二月，國務院推出「新國五條」房地產宏觀調控政策，重申將繼續執行房地產宏觀調控；新一屆中央政府亦表示堅持房地產宏觀調控政策不動搖。隨後，各地方政府亦紛紛制定出房地產市場調控細則。這些政策和細則的實施，旨在通過限購、差別化住房信貸和稅收政策等多方面措施，遏止投資投機性住房需求、穩定房價，同時滿足合理的住房需求。

儘管面臨各級政府推出的宏觀調控政策及細則，中國房地產市場在二零一三年上半年總體上仍表現出明顯的上升趨勢。國家統計局數據顯示，二零一三年上半年，中國房地產市場投資環境全面回暖，期內全國房地產開發投資總額約人民幣36,828億元，同比增長約20.3%，其中住宅投資約人民幣25,227億元，同比增長約20.8%。全國商品房成交量經二零一二年第一季度調整後持續向上，二零一三年上半年，商品房銷售總額約人民幣33,376億元，同比大幅增長約43.2%，商品住宅銷售總額更是增長約46.0%。在銷售量強勁增長的帶動下，全國商品住宅價格亦普遍上漲。而在土地市場方面，各發展商投地熱情高漲，各地紛紛出現地王。

可見，現時房地產市場一方面正面對常態化政策性調控，另一方面，市場的成交量及價格仍延續上漲趨勢，這一矛盾的現狀使得中國房地產市場仍然面臨諸多不確定因素。這要求發展商必須更為慎重地判斷市場走勢，扎實邁好每一個發展步伐。

錯綜複雜的行業環境，並未打亂本集團的發展進程。二零一三年上半年，通過全體員工的努力，本集團取得了令人滿意的經營業績。以下為本集團的經營狀況的全面回顧與展望。

業務回顧

物業銷售

自二零一二年以來，在充裕的資金支持以及確保產品質量的基礎上，本集團加快了工程開發的步伐。另一方面，根據市場需求的變化，本集團及時調整產品結構，適當增加了高周轉的剛需產品比重。這些措施使得二零一三年上半年本集團在確認銷售收入及合同銷售金額方面均錄得較大幅度的增長。於回顧期內，本集團已出售並已交付的銷售面積為454,293平方米，確認銷售收入約為人民幣3,651,008,000元，較去年同期分別大幅增長約3.8倍和3.6倍。

得益於合理的推售計劃以及行之有效的銷售策略，本集團於回顧期內的合同銷售金額創歷史新高。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團及共同控制實體實現合同銷售面積409,754平方米(其中包括共同控制實體的合同銷售面積51,003平方米)，合同銷售金額約人民幣51.55億元(其中包括共同控制實體的合同銷售金額約人民幣6.03億元)，同比分別大幅增加約69%和150%；平均物業售價約為每平方米人民幣12,581元。二零一三年上半年累計合同銷售金額已達全年銷售目標人民幣75億元約69%。

回顧期內，本集團合共有十四個項目處於在售狀態，其中三個項目為期內推售的新樓盤，分別是位於廈門的天譽，位於漳州的藍灣香郡二期以及位於泉州的天峰。以下是按城市分佈的物業合同銷售情況：

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
泉州	242,068	2,179
廈門	117,195	2,616
漳州	44,434	278
其他	6,057	82
合計	409,754	5,155

項目發展

二零一三年上半年，本集團各項目的工程進展較為順利。於二零一三年六月三十日，本集團共有九個發展中項目，合共總規劃建築面積約148萬平方米(其中包括一項在建投資物業約167,000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)
財富中心•世界城	泉州	商業	58	301,460
天峰	泉州	住宅及商業	34	256,196
黃金海岸一期A部份 (高層部份)	泉州	商住及旅遊經濟 綜合開發	45	83,828
四季康城二期	泉州	住宅及商業	100	220,229
四季陽光	廈門	住宅及商業	100	143,000
天譽	廈門	住宅	65	89,244
藍灣香郡二期	漳州	住宅及商業	100	163,033
御泉新城•湯泉香墅	鞍山	住宅及商業	70	168,729
中駿國際社區二期	臨汾	住宅及商業	100	55,674
合計				<u><u>1,481,393</u></u>

土地儲備

在土地儲備擴張方面，本集團一如既往地採取審慎策略，在風險控制及積極拓展中尋求平衡，穩步擴張。回顧期內，通過收購、競拍等方式，本集團於福建省泉州市、漳州市及江西省南昌市新增土地儲備總規劃建築面積約174萬平方米(本集團應佔權益面積約120萬平方米)，土地總代價約為人民幣23.24億元(本集團應佔土地代價約為人民幣17.23億元)，平均土地成本約每平方米1,333元。其中，成功獲取南昌土地、首次進入江西市場，是我們將發展的觸角延伸至泛海西經濟圈的重要一步。

於二零一三年六月三十日，本集團共擁有土地儲備合計總規劃建築面積約1,000萬平方米(本集團應佔權益面積約690萬平方米)。

從項目開發進度分析，本集團土地儲備除包括上述面積約148萬平方米發展中物業之外，也包括已竣工投資物業面積約84,000平方米，已完工待售物業面積約41萬平方米，已簽署框架協議總規劃建築面積約160,000平方米及持作未來發展的總規劃建築面積約787萬平方米。下表是本集團於二零一三年六月三十日持作未來發展的物業明細：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
財富中心四期、五期	泉州	住宅、商業、 辦公樓及酒店	58	500,785
黃金海岸一期B部份、 二期、三期	泉州	商住及旅遊經濟 綜合開發	45	1,095,608
國際金融中心	泉州	商業	34	148,804
南安世界城	泉州	住宅及商業	80	660,000
中駿商城	泉州	住宅及商業	60	297,529
四季陽光	泉州	住宅及商業	100	137,902
天譽	泉州	住宅及商業	100	111,972
中駿廣場	泉州	住宅、商業及 辦公樓	51	370,115
四季花城	泉州	住宅及商業	51	232,643
鯉城區項目	泉州	住宅及商業	60	290,000
藍灣香郡三期、四期	漳州	住宅及商業	100	208,688
四季陽光	漳州	住宅及商業	70	429,316
藍灣香郡	龍岩	住宅	100	267,240
藍灣香郡	南昌	住宅及商業	100	310,000
四季陽光一期	深圳	住宅及商業	63	268,331
北京項目	北京	辦公樓及商業	100	38,195
御泉新城(一期除外)	鞍山	住宅及商業	70	1,645,139
中駿國際社區(一期、 二期除外)	臨汾	住宅及商業	100	430,204
藍灣香郡	廊坊	住宅及商業	55	424,777
合計				<u>7,867,248</u>

從區域分佈來看，本集團現有的29個項目分佈於14個城市，其中海峽西岸經濟圈土地儲備佔全部土地儲備約68%，環渤海經濟圈約佔28%，其餘4%位於珠三角經濟圈的深圳市。

財務策略

在財務策略方面，本集團致力維持良好的財務狀況，保持充裕現金流，維持健康的負債水平。自二零一零年上市以來，本集團便積極利用國際資本平臺，充實集團的財務基礎。回顧期內，我們於二零一三年一月成功向機構投資者增發於二零一七年到期的1.5億美元11.5%優先票據，發售價為優先票據本金額的108%，實際收益率約為9.4%。前述優先票據與於二零一二年十一月發行的2億美元11.5%優先票據合併構成單一類別優先票據(統稱「二零一二年優先票據」)。境外融資為本集團業務的進一步發展提供了良好的資金支持。

業務展望

展望二零一三年下半年，儘管政策性因素對房地產市場的影響將繼續存在，但我們對中國房地產市場仍持審慎樂觀的態度。我們認為，中國正處在城鎮化快速發展時期，在可預計的一段較長時期內，剛性住房需求仍顯突出；此外，隨著人民生活水平的提高，改善性住房需求亦將日趨顯著。我們判斷，中國房地產市場仍將經歷一個較為長期的剛性需求釋放的進程。

二零一三年下半年，本集團將繼續在審慎財務策略的基礎上，把握市場發展機遇，穩步拓展各項業務。

項目發展

計劃推售項目

二零一三年下半年，本集團預計將有七個新項目推向市場，分別為位於泉州的財富中心·柏景灣、四季康城二期、四季陽光、中駿商城及天譽，位於龍岩的藍灣香郡以及位於臨汾的中駿國際社區二期。連同已推售而未售出部份，本集團於二零一三年下半年可供預售的面積約有900,000平方米。

計劃開工項目

根據目前的工程推進計劃，二零一三年下半年，本集團預計將有九個項目開工，合計總規劃建築面積將達196萬平方米。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)
黃金海岸一期(B部份)	泉州	商住及旅遊經濟 綜合開發	45	193,008
財富中心·柏景灣	泉州	住宅及商業	58	233,151
中駿商城	泉州	住宅及商業	60	297,529
四季陽光	泉州	住宅及商業	100	137,902
天譽	泉州	住宅及商業	100	111,972
愉景灣	泉州	住宅及商業	80	215,332
四季花城	泉州	住宅及商業	51	232,643
藍灣香郡	龍岩	住宅	100	267,240
四季陽光一期	深圳	住宅及商業	63	268,331
合計				<u><u>1,957,108</u></u>

計劃竣工物業

二零一三年全年，本集團預計可實現竣工物業面積約117萬平方米(其中包括投資物業約174,000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)
黃金海岸一期(A部份) (低層部份)	泉州	商住及旅遊經濟 綜合開發	45	34,232
財富中心•世界城 (購物中心及步行街商舖)	泉州	商業	58	182,188
財富中心•雍景臺 (高層部份)	泉州	住宅	58	202,129
藍灣半島	泉州	住宅及商業	100	267,676
四季家園二期	泉州	住宅及商業	80	172,156
四季陽光	廈門	住宅及商業	100	143,000
御泉新城•湯泉香墅	鞍山	住宅及商業	70	168,729
合計				<u><u>1,170,110</u></u>

根據目前工程建設進展及項目銷售情況估算，二零一三年度，本集團預計可確認的銷售收入及面積均將比上年度有較為顯著的增長。

經營策略

目前，我們不會改變「立足海西、拓展環渤海及關注珠三角」的全國化發展戰略。海峽西岸經濟圈仍然是我們發展的重點。在未來幾年，本集團將繼續發揮我們在福建省的地緣優勢，積極尋找省內閩南地區以外區域的市場機會，繼續拓展我們在福建省的市場份額。

在海峽西岸經濟圈以外的地區，本集團將積極謀求進入一、二線城市以及一些省會城市的發展時機。這些城市經濟發展相對穩健、人口不斷增長、居民購買能力日益提高，因此有著不可忽視的市場潛力和發展前景。我們認為，進入這類城市，將有助於我們全面提升品牌認知度，並能有效分散未來發展風險。

在產品策略方面，我們正在根據市場的變化積極調整產品線，逐步擴大剛性需求產品、改善型需求產品的比重，以期在嚴厲的宏觀調控環境下實現較快的周轉。

在品牌建設方面，本集團始終秉承較高的品質追求與信念，我們認為這是形成品牌知名度、提高盈利能力、亦是增強抗風險能力的根本。因此，致力研發滿足客戶需求的高品質產品，是我們的長遠追求，這也是我們的企業宗旨「專築您的感動」所要呈現的企業價值觀。目前，本集團在海峽西岸經濟圈已形成較好的口碑，區域競爭優勢已十分明顯。未來幾年內，我們將盡力爭取在所進入的區域均形成較高的品牌知名度。

作為一家步履穩健的發展商，我們將審慎判斷市場變化及走向，積極謀求業務發展的機會，為實現客戶、股東以及投資者的利益作出最大的努力！

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入及物業管理收入。

收益由二零一二年上半年的約人民幣836,470,000元大幅增加約3.5倍至二零一三年上半年的約人民幣3,722,512,000元。此乃由於物業銷售收入大幅增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一二年上半年的約人民幣791,507,000元大幅增加約3.6倍至二零一三年上半年的約人民幣3,651,008,000元，此乃由於交房面積由二零一二年上半年的約94,228平方米大幅增加約3.8倍至二零一三年上半年的約454,293平方米，儘管平均銷售單價由二零一二年上半年的每平方米約人民幣8,400元下降至二零一三年上半年的每平方米約人民幣8,037元。

- **租金收入**

租金收入由二零一二年上半年的約人民幣26,038,000元增長約39.3%至二零一三年上半年的約人民幣36,275,000元，主要由於位於北京的世界城購物中心的租金收入增加所致。

- **物業管理收入**

物業管理收入由二零一二年上半年的約人民幣18,925,000元增長約86.2%至二零一三年上半年的約人民幣35,229,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一二年上半年的約人民幣478,926,000元大幅增加約4.2倍至二零一三年上半年的約人民幣2,486,693,000元。銷售成本大幅增加主要由於交付竣工項目大幅增加所致。

毛利

毛利由二零一二年上半年的約人民幣357,544,000元大幅增加約2.5倍至二零一三年上半年的約人民幣1,235,819,000元。毛利率則由二零一二年上半年的約42.7%下跌至二零一三年上半年的約33.2%。毛利率的下跌主要由於期內交付較低毛利率的中端產品比例較高所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一二年上半年的約人民幣264,346,000元減少約23.0%至二零一三年上半年的約人民幣203,484,000元。投資物業公允值收益主要由於位於泉州的財富中心•世界城購物中心及位於北京的世界城購物中心升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一二年上半年的約人民幣31,211,000元大幅增加約1.2倍至二零一三年上半年的約人民幣69,064,000元。銷售及營銷開支大幅增加主要由於新推售項目合同銷售金額大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零一二年上半年的約人民幣114,670,000元增加約17.8%至二零一三年上半年的約人民幣135,086,000元。行政開支增加主要是由於增聘管理人員以致管理人員成本增加及營運費用增加以應付業務擴張的需要。

財務費用

財務費用由二零一二年上半年的約人民幣33,464,000元大幅增加約3.7倍至二零一三年上半年的約人民幣158,820,000元。財務費用的產生主要是由於部份二零一二年優先票據資金不是用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

稅項開支

稅項開支由二零一二年上半年的約人民幣163,730,000元大幅增加約2.2倍至二零一三年上半年的約人民幣516,099,000元。稅項開支大幅增加主要由於期內交付竣工項目大幅增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一二年上半年的約人民幣199,849,000元大幅增加約1.5倍至二零一三年上半年的約人民幣498,310,000元，主要原因是期內交付竣工項目大幅增加所致。每股盈利由二零一二年上半年的人民幣7.0分大幅增加約1.5倍至二零一三年上半年的人民幣17.5分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣3,718,874,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,128,290,000元)。其中約人民幣2,674,548,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣2,373,094,000元)以人民幣計值、約人民幣69,872,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣15,454,000元)以港元計值及約人民幣974,454,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣739,742,000元)以美元計值。

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目的現金及銀行結餘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國內銀行以獲取香港及國內銀行的若干貸款。於二零一三年六月三十日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣230,233,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣678,069,000元)和約人民幣155,000,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣173,000,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣4,517,484,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,760,300,000元)及約人民幣4,157,478,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,195,049,000元)。銀行及其他貸款中，約人民幣1,752,321,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣2,111,571,000元)須於一年內償還，約人民幣1,484,681,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,266,898,000元)須於第二年償還以及約人民幣1,280,482,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣381,831,000元)須於三至五年內償還。於二零一一年一月發行於二零一六年到期的人民幣20億元10.5%優先票據(「二零一一年優先票據」)及二零一二年優先票據均為五年期，除非優先票據提前被贖回，否則將分別於二零一六年一月十四日及二零一七年十一月十四日到期。

於二零一三年六月三十日，約人民幣4,517,484,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,760,300,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣7,512,664,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣7,708,590,000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、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。二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一三年六月三十日，除銀行貸款約人民幣388,599,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣493,727,000元)及二零一二年優先票據約人民幣2,186,494,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,228,886,000元)分別以港幣及美元計值外，本集團的其他銀行及其他貸款均以人民幣計值。二零一一年優先票據以人民幣計值，但被本集團於二零一二年已訂立的數份貨幣互換交易合同互換至美元。

於二零一三年六月三十日，除一筆非即期銀行貸款人民幣60,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)及一筆即期銀行貸款人民幣34,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)以固定利率計息外，本集團的銀行貸款均按浮動利率計息。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據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。於二零一三年六月三十日，淨負債比率為65.7%(二零一二年十二月三十一日：55.3%)。

匯率波動風險

本集團大部份收入、開支、銀行存款和銀行及其他貸款均以人民幣計值。除一些以外幣計值的銀行存款、銀行貸款及二零一二年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。此外，本集團於二零一二年已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之二零一一年優先票據因換算所產生的外幣風險。

或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 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>3,771,889</u>	<u>2,877,392</u>

此外，本集團分佔共同控制實體本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	<u>164,115</u>	<u>75,804</u>

資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 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>5,482,000</u>	<u>2,759,219</u>

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體在中國大陸的發展中物業的資本性開支	<u>43,103</u>	<u>54,056</u>

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團共聘用1,822名僱員(二零一二年十二月三十一日：1,600名)，僱員成本總額約人民幣64,119,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：約人民幣49,812,000元)。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

企業管治守則

截至二零一三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。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」）。按照規定，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，其餘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有相當的會計、財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

於回顧期內，審核委員會監察整個財務匯報程式及內部控制措施，並連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，及審閱截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核的中期簡明財務報告。

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、出售或贖回本公司上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無買賣、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息及發行紅股

董事會已決議向於二零一三年九月十九日名列股東名冊的股東宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股港幣6分（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）及建議按每持有10股現有普通股獲派2股紅利股份（「紅利股份」）的基準發行紅股（「發行紅股」）。中期股息將於二零一三年九月三十日或前後支付予本公司股東。建議中的發行紅股須待股東於本公司即將舉行的股東特別大會（「股東特別大會」）以普通決議案通過後，方可作實。欲知建議中的發行紅股的進一步詳情，請參閱根據上市規則規定寄發給股東的通函。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將會於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 就釐定有權出席擬訂於二零一三年九月九日(星期一)舉行的股東特別大會並於會上投票的股東而言，本公司將會於二零一三年九月五日(星期四)至二零一三年九月九日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，而期間概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件應於二零一三年九月四日(星期三)下午四時三十分前提交予本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室；及
- (b) 就釐定符合資格獲派截至二零一三年六月三十日止六個月中期股息及紅利股份的股東而言，本公司將會於二零一三年九月十七日(星期二)至二零一三年九月十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，而期間概不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格收取截至二零一三年六月三十日止六個月中期股息及紅利股份，所有股份過戶文件應於二零一三年九月十六日(星期一)下午四時三十分前按前述地址提交予本公司香港股份過戶登記處。

刊發中期業績和中期報告

此中期業績公佈於本公司的網站(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
中駿置業控股有限公司
黃朝陽
主席

香港，二零一三年八月十四日

於本公佈刊發日期，本公司執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、李維先生及黃攸權先生，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。