

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通告的內容概不負責，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通告全部或任何部分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)

截至二零一一年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元	增加／(減少) %
收益	105,159	2,090,464	(95)
毛利	54,324	1,012,843	(95)
毛利率	52%	48%	4
母公司擁有人應佔溢利／(虧損)	(103,493)	612,844	不適用
每股基本盈利／(虧損)(人民幣：分)	(3.6)	22.4	不適用
每股中期股息(港幣：分)	無	4	不適用
合同銷售收入	2,850,566	1,228,286	132
合同銷售面積(平方米)	336,000	193,000	74
	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	增加 %
現金及銀行存款	3,446,907	1,522,129	126
淨流動資產	3,650,974	2,781,065	31
總資產	14,769,105	10,577,689	40

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，連同二零一零年同期的比較數字。

綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	105,159	2,090,464
銷售成本		(50,835)	(1,077,621)
毛利		54,324	1,012,843
其他收入及收益	4	40,095	6,769
投資物業公允值變動		93,192	8,000
銷售及營銷開支		(74,081)	(48,213)
行政開支		(92,047)	(85,298)
財務費用	5	(133,405)	(949)
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		(2,590)	88,228
聯營公司		(2,124)	30,367
除稅前溢利／(虧損)	6	(116,636)	1,011,747
稅項開支	7	(7,706)	(419,076)
期內溢利／(虧損)		(124,342)	592,671
其他全面收入／(虧損)：			
應佔共同控制實體其他全面收入		2,116	13
應佔聯營公司其他全面收入		3,501	717
換算海外業務的滙兌差額		(6,426)	(4,650)
期內其他全面虧損		(809)	(3,920)
期內全面收入／(虧損)總額		(125,151)	588,751

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (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		(103,493)	612,844
非控股權益		(20,849)	(20,173)
		(124,342)	592,671
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		(118,203)	607,507
非控股權益		(6,948)	(18,756)
		(125,151)	588,751
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(人民幣：分)		(3.6)	22.4

股息詳情在本業績公告附註8披露。

綜合財務狀況表

二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 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		108,632	115,610
投資物業		1,513,000	1,396,000
預付土地租金		1,712,889	1,613,786
無形資產		4,588	4,662
發展中物業		549,673	409,828
在建工程合約		132,994	26,457
於共同控制實體的投資		140,984	141,456
於聯營公司的投資		49,564	46,282
預付款項及按金		515,041	357,197
遞延稅項資產		152,670	70,004
非流動資產總值		4,880,035	4,181,282
流動資產			
發展中物業		5,421,007	4,250,492
持作出售已落成物業		115,763	147,462
貿易應收款項	10	36,775	27,107
預付款項、按金及其他應收款項		429,867	205,974
應收關連方款項		301,747	218,411
可收回稅項		137,004	24,832
受限制現金		411,183	253,238
現金及現金等價物		3,035,724	1,268,891
流動資產總值		9,889,070	6,396,407
流動負債			
貿易應付款項	11	323,193	443,456
預收款項		3,691,790	1,531,958
其他應付款項及應計費用		526,700	476,658
計息銀行及其他貸款		1,147,130	631,891
應付關連方款項		91,827	76,798
應付稅項		457,456	454,581
流動負債總額		6,238,096	3,615,342
流動資產淨額		3,650,974	2,781,065

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
流動資產淨額	3,650,974	2,781,065
總資產減流動負債	8,531,009	6,962,347
非流動負債		
其他應付款項	16,410	16,410
計息銀行及其他貸款	1,956,505	2,082,354
優先票據	1,952,603	—
遞延稅項負債	194,283	170,985
大修撥備	9,741	7,648
非流動負債總額	4,129,542	2,277,397
資產淨值	4,401,467	4,684,950
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	250,683	250,683
儲備	3,190,344	3,416,376
	3,441,027	3,667,059
非控股權益	960,440	1,017,891
權益總額	4,401,467	4,684,950

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（「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，並應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱覽。

除了採納載於下列附註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，與編製本集團截至二零二零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

本集團已就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號修訂本

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 — 首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免之修訂*

香港會計準則第24號（經修訂）

關連方披露

香港會計準則第32號修訂本

修訂香港會計準則第32號 *金融工具：呈列 — 供股之分類*

香港（國際財務報告詮釋委員會）

修訂香港（國際財務報告詮釋委員會） — *詮釋第14號最低*

— *詮釋第14號修訂本*

資金規定之預付款項

香港（國際財務報告詮釋委員會）

發行權益工具以抵消金融負債

— *詮釋第19號*

除上述者外，本集團亦已採納由香港會計師公會頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進*，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。

* 二零一零年香港財務報告準則之改進中之有關香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第27號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號作出的修訂。

除如下文對香港會計準則第24號(經修訂)、包含於二零一零年香港財務報告準則之改進中之有關香港財務報告準則第3號、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號之修訂的進一步闡釋外，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。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂) 關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士之定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關連人士披露。雖然採納經修訂準則會導致會計政策變動，惟經修訂準則不大可能對有關連人士披露產生任何影響，因為本集團現時並無與政府相關實體進行任何重大交易。

(b) 二零一零年香港財務報告準則之改進

於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載列若干香港財務報告準則之修訂。各準則有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策之變動，惟預期該等修訂概不會對本集團產生重大財務影響。預期對本集團之政策產生重大影響之修訂如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行的業務合併之或然代價。

另外，該等修訂將以公平價值或被收購方可識別淨資產之比例權益的非控股權益計量選擇，限制為屬現時擁有的非控股權益成份，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體之淨資產。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，非控股權益之其他成份均以收購日期之公平價值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的支款獎勵的會計處理方式。

(b) 二零一零年香港財務報告準則之改進(續)

- 香港會計準則第1號財務報告之呈列：闡明有關權益各成份的其他全面收益分析，可於權益變動報表或財務報表附註呈列。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中以較早者為準)應用。

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分位於中國。

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	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
收益		
物業銷售	59,246	2,062,235
租金收入總額	30,401	17,156
物業管理費	15,512	11,073
	105,159	2,090,464
其他收入及收益		
銀行利息收入	25,838	3,848
匯兌收益淨額	9,100	657
其他	5,157	2,264
	40,095	6,769

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	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	193,433	68,379
須於五年後償還的銀行及其他貸款利息	1,218	162
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	172	86
換算優先票據所產生之匯兌差額	46,450	—
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	241,273	68,627
減：資本化的利息	(107,868)	(67,678)
	133,405	949

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	
	二零一一年	二零一零年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	39,580	1,069,000
已提供服務成本	11,255	8,621
折舊	7,093	4,400
預付土地租金攤銷	20,040	25,217
無形資產攤銷	74	83
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	39,294	32,512
退休金計劃供款	5,078	1,198
減：資本化的金額	(13,848)	(6,411)
	30,524	27,299
匯兌淨差額	37,350	(657)
物業及設備項目撇銷	768	402
出售物業及設備項目收益	(239)	—

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	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
本集團：		
期內即期開支		
中國企業所得稅	77,505	231,878
中國土地增值稅	1,448	230,462
	78,953	462,340
遞延稅項	(71,247)	(43,264)
期內稅項開支總額	7,706	419,076

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，應佔共同控制實體的稅項抵免為人民幣683,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：稅項支出人民幣94,735,000元)及應佔聯營公司的稅項支出為人民幣31,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣20,060,000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	
	二零一一年 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 (未經審核) 人民幣千元
中期 — 無(截至二零一零年六月三十日止六個月：每股普通股港幣4分)	—	99,814

本公司於二零一一年五月五日派發截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣5分，合共人民幣124,290,000元。

9. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

期內每股基本虧損乃按期內母公司擁有人應佔虧損及已發行普通股加權平均數2,853,200,000股計算。

去年同期每股基本盈利乃按該期間母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,737,177,901股計算。該期間已發行普通股加權平均數已作出追溯性調整以反映二零一零年二月的資本化發行。

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月，所呈列的每股基本盈利／(虧損)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。

由於本集團的應收貿易賬款的客戶比較分散，故並無重大信貸集中風險。所有應收貿易賬款均為免息。

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
既未逾期亦未減值	22,515	12,671
逾期一至六個月	13,442	9,711
逾期七至十二個月	631	2,243
逾期超過一年	187	2,482
	36,775	27,107

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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	318,856	437,989
一年以上	4,337	5,467
	323,193	443,456

貿易應付款項為免息及須於正常營運周期內或按要求償還。

管理層討論與分析

市場回顧

為了鞏固和擴大宏觀調控成效，促進房地產市場的平穩健康發展，中央政府於二零一一年一月二十六日推出「新國八條」調控政策，標誌著中央政府加強房地產調控、遏制房價上漲的強大決心。「新國八條」的出台，使得住宅市場的投資投機空間進一步緊縮，全國處於「限購令」城市的商品房成交量出現較大幅度的調整。

與此同時，二零一一年上半年通脹問題愈發嚴重，成為上半年中央宏觀調控的第一要務。政府通過屢次上調存款準備金率及存貸款利率，通脹得到了初步的控制。但是，一系列的信貸緊縮政策使企業的資金鏈及融資成本面對一個重大的考驗，房地產商也不例外。

面對常態化的宏觀調控，本集團繼續積極應對，通過審慎穩健的經營策略，在二零一一年上半年取得優秀的預售成績。

業務回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已出售並已交付的銷售面積為6,710平方米，較二零一零年同期的142,829平方米下降95%；來自物業銷售的收入為人民幣59,246,000元，較二零一零年同期的人民幣2,062,235,000元下降97%。由於二零一一年上半年沒有新樓盤竣工，銷售收入主要來自去年的尾盤，所以銷售收入同比大幅下降。按發展計劃，本年度預計竣工的樓盤主要集中在下半年落成並交付客戶。母公司擁有人應佔溢利／虧損由二零一零年上半年溢利人民幣612,844,000元轉為二零一一年上半年虧損人民幣103,493,000元。

二零一一年上半年，受到中國房地產市場宏觀調控政策的影響，本集團採取了以下積極的應對措施：

首先，本公司於二零一一年一月十四日成功發行以人民幣計價，美元結算的五年期優先票據，籌得資金人民幣20億元，為本集團購買土地及物業發展提供了良好的現金流。再者，本集團也加快了推售新盤的節奏，以加快資金回籠速度。期內，本集團已推售4個新盤，包括藍灣香郡一期、四季家園、藍灣尚都及財富中心·雍景台。其次，本集團靈活調整產品結構，推出多元化的產品以應付不同客戶群的需求，謀求取得理想的預售成績。通過以上積極的應對措施，本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的合同銷售大幅增長，實現合同銷售面積約為34萬平方米，較去年同期增長74%；實現合同銷售收入為人民幣28.5億元，較去年同期增長132%。本集團已完成了二零一一年合同銷售目標的57%。

於二零一一年六月三十日，本集團連同共同控制實體共有11個發展中項目，總規劃建築面積達183萬平方米。

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	財富中心•裕景灣	住宅	300,398	58
泉州	財富中心•雍景台	住宅	249,436	58
泉州	四季康城一期(9-17座)	住宅	152,634	100
泉州	藍灣半島	住宅	267,676	100
泉州	紫湖國際高爾夫別墅一期	住宅	62,217	49
泉州	四季家園	住宅	300,641	80
漳州	藍灣香郡一期	住宅	148,578	100
廈門	天峰	住宅	85,192	60
廈門	中駿大廈二期	辦公樓	36,333	100
廈門	藍灣尚都	住宅	142,930	90
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	90
合計			1,828,844	

於二零一一年六月三十日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總規劃建築面積約842萬平方米(權益部份面積約622萬平方米)，包括本集團與當地政府訂立框架協議的總規劃建築面積約145萬平方米。從分佈城市來看，本集團的土地儲備有65%分佈在海峽西岸經濟圈，30%分佈在環渤海經濟圈，其餘5%位於深圳。

業務展望

宏觀調控政策將繼續影響二零一一年下半年的房地產市場，特別是「限購令」的城市。由於本集團於本年度可供預售的樓盤大部份處於不受「限購令」的城市，自住需求非常旺盛，因此本集團受到宏觀調控的影響相對較小，本集團下半年仍會繼續加快新盤推售速度，包括泉州藍灣半島、唐山南湖香郡及鞍山御泉新城一期。

除了發展住宅物業外，本集團於二零一一年下半年將加快對商業物業的投入，財富中心商業部份將於下半年開工。我們相信，商業物業的租金收入將為本集團未來提供可靠的現金流。

另外，本集團將繼續實施穩健的財務策略及現金管理。於二零一一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物餘額為人民幣3,035,724,000元，淨負債比率為36.6%，相比同行業處於一個較健康的水平。本集團會儘量利用現有的資金優勢，以合理價格於二零一一年下半年購入優質土地，為未來的項目發展打好基礎。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售、租金收入及物業管理收入。

截至二零一一年六月三十日止六個月，收入為人民幣105,159,000元，較二零一零年同期的人民幣2,090,464,000元大幅下降95%。此乃由於期內物業銷售收入大幅減少所致。

物業銷售

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業銷售收入為人民幣59,246,000元，較二零一零年同期的人民幣2,062,235,000元大幅下降97%。此乃由於交房面積由二零一零年同期的142,829平方米大幅下降至二零一一年上半年的6,710平方米。

租金收入

截至二零一一年六月三十日止六個月，租金收入為人民幣30,401,000元，較二零一零年同期的人民幣17,156,000元增長77%。主要由於期內零售商鋪出租面積增多所致。

物業管理費

截至二零一一年六月三十日止六個月，物業管理收入為人民幣15,512,000元，較二零一零年同期的人民幣11,073,000元增長40%。此乃由於管理的物業數目及面積增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零一零年上半年的人民幣1,077,621,000元大幅下降95%至二零一一年上半年的人民幣50,835,000元。銷售成本下降的主要原因是上半年交房面積大幅減少所致。

毛利

毛利由二零一零年上半年的人民幣1,012,843,000元大幅下降95%至二零一一年上半年的人民幣54,324,000元。毛利的下降是由於交房面積大幅減少所致。毛利率由二零一零年上半年的48%增加至二零一一年上半年的52%。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一零年上半年的人民幣8,000,000元增加11倍至二零一一年上半年的人民幣93,192,000元。投資物業公允值大幅上升主要是由於投資物業面積增加所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一零年上半年的人民幣48,213,000元增加54%至二零一一年上半年的人民幣74,081,000元。銷售及營銷開支增加主要是由於推盤數目增加所致，所推售樓盤的預收款項將按交房計劃在以後的報告期內逐步確認收益。

行政開支

行政開支由二零一零年上半年的人民幣85,298,000元增加8%至二零一一年上半年的人民幣92,047,000元。行政開支增加主要是增聘管理人員以應付業務擴張的需要所致。

財務費用

財務費用由二零一零年上半年的人民幣949,000元大幅增加140倍至二零一一年上半年的人民幣133,405,000元。財務費用的增加，是由於於二零一一年一月發行優先票據利息支出增加所致。

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

應佔共同控制實體及聯營公司的溢利及虧損由二零一零年上半年溢利人民幣118,595,000元轉為二零一一年上半年虧損人民幣4,714,000元。本期虧損主要是由於二零一一年上半年共同控制實體及聯營公司並沒有新盤竣工及交付。

稅項開支

稅項開支是由二零一零年上半年的人民幣419,076,000元大幅下降98%至二零一一年上半年的人民幣7,706,000元。稅項開支的大幅下降是由於二零一一年上半年所確認的應交稅所得額大幅下降使得企業所得稅及土地增值稅大幅下降所致。

母公司擁有人應佔溢利／虧損

母公司擁有人應佔溢利／虧損由二零一零年上半年溢利人民幣612,844,000元轉為二零一一年上半年虧損人民幣103,493,000元。本期母公司擁有人應佔虧損主要是由於二零一一年上半年交房面積大幅減少所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行存款餘額約為人民幣3,446,907,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,522,129,000元)。其中約人民幣3,152,927,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,488,581,000元)以人民幣計值、約人民幣10,846,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣33,410,000元)以港元計值及約人民幣283,134,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣138,000元)以美元計值。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為銀行的擔保金。於二零一一年六月三十日，受限制現金的金額約人民幣411,183,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣253,238,000元)。

借款及資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團的計息銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣3,103,635,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,714,245,000元)及人民幣1,952,603,000元(二零一零年十二月三十一日：無)。計息銀行及其他貸款中，約人民幣1,147,130,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣631,891,000元)須於一年內償還，約人民幣894,009,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,066,184,000元)須於第二年償還，約人民幣1,045,953,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,013,552,000元)須於三至五年內償還，約人民幣16,543,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,618,000元)須於五年之後償還。優先票據為五年期，除非票據提前被贖回，否則，將於二零一六年一月十四日到期。

於二零一一年六月三十日，約人民幣3,103,635,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,714,245,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團帳面總值約為人民幣5,914,925,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣5,155,158,000元)的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業、持作出售已落成物業及若干附屬公司的股本權益作抵押。優先票據以本公司若干附屬公司的股本權益的股份作抵押。

除於二零一一年六月三十日的若干有抵押銀行貸款約人民幣40,685,000元(二零一零年十二月三十一日：約人民幣50,282,000元)以港幣計值外，本集團全部銀行及其他貸款及優先票據均以人民幣計值。

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息，優先票據則以固定利率計息。本集團的銀行及其他貸款及優先票據的帳面金額與其公允值相若。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(計息銀行及其他貸款及優先票據扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一一年六月三十日，淨負債比率為36.6%(二零一零年十二月三十一日：25.4%)。

匯率波動風險

本集團大部分收入與開支均以人民幣計值，所以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。因此，於回顧期內，我們並無訂立任何對沖交易。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 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	1,786,427	1,305,421

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 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	46,105	334,531
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	19,570	24,635

資本承擔

於二零一一年六月三十日，本集團的資本承擔如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
發展中物業、持作出售已落成物業及 興建中投資物業及自用物業的資本性開支	1,855,917	1,812,174

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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體發展中物業的資本開支	62,721	75,508

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團共聘用1,183名僱員。截至二零一一年六月三十日止六個月，僱員成本總額約為人民幣44,372,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約人民幣33,710,000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準定期檢討薪酬政策。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。

所得款項用途

本公司股份於二零一零年二月五日在聯交所上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項(扣除相關發行開支後)約為15億港元(人民幣13.18億元)。該等所得款項淨額使用情況如下：

	集資金額 人民幣百萬元	截至二零一一年 六月三十日 已使用金額 人民幣百萬元
土地出讓金	660	660
發展現有物業項目	528	268
一般營運資金	130	130
合計	1,318	1,058

企業管治常規守則

本公司堅信，堅持高標準的企業管治，有助於保持高級管理層的高效工作，並且保障公司及股東的利益。因此，本公司致力於制定及實施有效的企業管制常規並且持續不斷地修正之以便提高本公司的運作效率。截至二零一一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遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「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。但董事會相信，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。期內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。

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。按照規定，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，其餘兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。本公司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，及審閱截至二零一一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《上市公司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，彼等一直符合標準守則的準則。

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

董事會已決議不宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之任何中期股息。

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)及聯交所的網站(www.hkex.com.hk)發佈。本集團收錄上市規則規定所有有關資料的中期報告將適時寄發給本公司股東及在本公司及聯交所的網站刊發。

承董事會命
中駿置業控股有限公司
黃朝陽
主席

香港，二零一一年八月十八日

於本通告刊發日期，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、劉志傑先生及黃攸權先生，本公司非執行董事為馮家彬先生，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。