

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)

(債務證券代號：40628、40444、40590)

截至二零二四年六月三十日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額約人民幣6,131,433,000元。
- 收益大幅增加161.7%至約人民幣24,816,532,000元。
- 毛利率增加至約18.0%。
- 母公司擁有人應佔虧損約人民幣3,682,268,000元。

中駿集團控股有限公司(「本公司」或「中駿」)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」)截至二零二四年六月三十日止六個月未經審核綜合中期業績，連同二零二三年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元 (經重列)
收益	4	24,816,532	9,481,871
銷售成本		(20,356,550)	(7,840,482)
毛利		4,459,982	1,641,389
其他收入及收益	4	201,550	391,443
投資物業公允值變動淨額		(3,088,113)	(1,195,744)
銷售及營銷開支		(395,676)	(591,170)
行政開支		(627,537)	(705,255)
持作出售已落成物業及發展中物業減值至可變現淨值		(1,828,253)	(195,493)
其他開支		(961,136)	-
財務費用	5	(861,384)	(453,892)
應佔下列各項溢利：			
合營公司		339,986	19,019
聯營公司		32,892	38,574
除稅前虧損	6	(2,727,689)	(1,051,129)
稅項抵免／(開支)	7	(696,437)	28,964
期內虧損		(3,424,126)	(1,022,165)

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二四年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
(未經審核) (未經審核)
人民幣千元 人民幣千元

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
換算海外業務的匯兌差額

(8,258) (5,933)

(635,925) (1,024,898)

可能會在後續期間重新分類至
損益的其他全面虧損淨額

(644,183) (1,030,831)

期內其他全面虧損

(644,183) (1,030,831)

期內全面虧損總額

(4,068,309) (2,052,996)

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (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		(3,682,268)	(1,124,981)
非控股權益		<u>258,142</u>	<u>102,816</u>
		<u>(3,424,126)</u>	<u>(1,022,165)</u>
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		(4,319,113)	(2,091,549)
非控股權益		<u>250,804</u>	<u>38,553</u>
		<u>(4,068,309)</u>	<u>(2,052,996)</u>
母公司普通股權益持有人			
應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		<u>人民幣(87.2)分</u>	<u>人民幣(26.6)分</u>

綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 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	705,331	725,257
投資物業	29,497,894	33,880,100
無形資產	2,403	2,486
發展中物業	6,408,834	8,625,734
在建工程合同	153,627	153,627
於合營公司的投資	2,643,080	3,118,969
於聯營公司的投資	895,025	864,167
預付款項及其他資產	690,545	705,926
遞延稅項資產	884,051	1,150,968
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	41,880,790	49,227,234
流動資產		
發展中物業	68,525,555	83,747,682
持作出售已落成物業	9,921,501	6,253,504
貿易應收款項	10 321,828	198,330
預付款項、其他應收款項及 其他資產	12,551,872	15,062,723
按公允值計量且其變動 計入損益的金融資產	201,518	344,135
應收關聯方款項	3,216,204	4,065,231
預付稅項	2,240,465	2,541,922
受限制現金	1,360,257	1,564,401
現金及現金等價物	3,287,574	4,884,525
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	101,626,774	118,662,453

綜合財務狀況表(續)
二零二四年六月三十日

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 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	14,193,558	11,650,518
其他應付款項及應計費用		8,605,606	8,807,854
合同負債		59,063,616	80,838,861
計息銀行及其他貸款		12,534,422	9,817,976
優先票據及境內債券		13,504,964	13,613,559
應付關聯方款項		2,631,648	2,588,416
應付稅項		4,445,457	4,215,624
流動負債總額		<u>114,979,271</u>	<u>131,532,808</u>
流動負債淨值		<u>(13,352,497)</u>	<u>(12,870,355)</u>
總資產減流動負債		<u>28,528,293</u>	<u>36,356,879</u>
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		7,774,289	10,275,584
優先票據及境內債券		2,706,019	2,200,000
租賃負債		2,921	6,381
遞延稅項負債		2,846,755	3,303,940
大修撥備		94,052	88,648
非流動負債總額		<u>13,424,036</u>	<u>15,874,553</u>
資產淨值		<u>15,104,257</u>	<u>20,482,326</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		365,138	365,138
儲備		5,133,538	9,358,611
		<u>5,498,676</u>	<u>9,723,749</u>
非控股權益		<u>9,605,581</u>	<u>10,758,577</u>
權益總額		<u>15,104,257</u>	<u>20,482,326</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D2（前稱附錄十六）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，並應與本集團截至二零二三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動外，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，與編製本集團截至二零二三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。

持續經營基礎

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣36.82億元。於二零二四年六月三十日，本集團的計息銀行及其他貸款、優先票據及境內債券約為人民幣365.20億元，現金及現金等價物約為人民幣32.88億元。二零二三年十月，本公司未支付其於二零二一年三月二十二日簽訂的銀團貸款協議項下到期的分期本金及利息約6,100萬美元（「事件」）。根據本集團境外優先票據和境外計息銀行及其他貸款的相關條款和條件，該事件已導致違約事件的發生。於二零二四年六月三十日，本集團境外優先票據及境外計息銀行及其他貸款的違約或交叉違約本金約為人民幣178億元。

上述情況表明，存在著重大的不確定性，使人對本集團是否有能力持續經營產生重大疑慮。有鑑於此，本集團已經採取了一些計劃和措施來緩解流動資金壓力，改善本集團的財務狀況，其中包括但不限於以下計劃和措施：

- (a) 本公司委任的財務顧問將協助評估本集團當前的資本結構和流動性，並探討管理本集團整體境外債務的整體解決方案，以緩解本集團當前面臨的流動性壓力；
- (b) 本公司將繼續積極地與境外債權人，特別是票據持有人和銀行溝通，以確定可行的債務重組計劃；
- (c) 本集團將繼續尋求再融資或延長現有的銀行和其他貸款，並獲得新的融資來源；
- (d) 本集團會適時調整銷售策略，加快物業預售和銷售，並加快收取銷售款項；及
- (e) 本集團將繼續尋找潛在買家出售若干投資物業和非核心業務，以獲得更多現金流入。

董事已審閱了管理層編製的本集團現金流預測，該預測涵蓋自二零二四年六月三十日起不少於十二個月的期間。他們認為，考慮到上述計劃和措施，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，並在自二零二四年六月三十日起的十二個月內履行其到期的財務義務。因此，董事認為以持續經營為基礎編製未經審核中期綜合財務報表是適當的。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。董事認為，本集團能否持續經營主要取決於以下因素：

- (a) 成功完成境外債務的整體重組；
- (b) 成功與銀行和金融機構就銀行和其他貸款的再融資或展期進行談判，並獲得新的融資來源；
- (c) 成功推行銷售策略，加快物業的預售和銷售，並加快收取銷售款項；及
- (d) 成功處置若干投資物業和非核心業務。

如果本集團無法實現上述計劃和措施及無法持續經營，就必須進行調整，將本集團資產的帳面價值減值至可收回金額，為可能產生的進一步負債提取撥備，並將非流動資產和非流動負債分別重新歸類為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未反映在未經審核中期綜合財務報表中。

2. 會計政策及披露之變動

編製未經審核中期簡明綜合財務報表採納的會計政策與該等使用於編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一致，除就目前期間的財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則外。

香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂)	帶有契約之非流動負債
香港會計準則第7號(修訂)及 香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

應用經修訂準則對編製本集團的未經審核中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

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%。

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

本集團的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(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	23,925,857	8,609,731
物業管理費	603,302	552,071
項目管理收入	21,848	56,552
小計	<u>24,551,007</u>	<u>9,218,354</u>
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	15,033	11,789
包括定額款項的其他租賃付款	250,492	251,728
小計	<u>265,525</u>	<u>263,517</u>
收益總額	<u><u>24,816,532</u></u>	<u><u>9,481,871</u></u>

本集團的其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,379	64,239
顧問服務收入	15,673	4,424
沒收按金的收入	708	-
出售物業及設備項目收益淨額	37	895
出售合營公司收益淨額	972	-
匯兌差異淨額	127,186	133,935
政府補助	9,512	18,672
其他	29,083	169,278
	<u>201,550</u>	<u>391,443</u>
其他收入及收益總額	<u>201,550</u>	<u>391,443</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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (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	1,350,657	1,506,745
租賃負債的利息	482	825
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,211	1,975
	<u>1,353,350</u>	<u>1,509,545</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	1,353,350	1,509,545
減：資本化的利息	(491,966)	(1,055,653)
	<u>(491,966)</u>	<u>(1,055,653)</u>
總計	<u>861,384</u>	<u>453,892</u>

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
已售物業成本	19,864,405	7,402,033
已提供服務成本	492,062	438,366
物業及設備的折舊	31,363	34,962
使用權資產的折舊	4,333	9,490
無形資產攤銷	83	83
租賃款項(不納入租賃負債的計算)	271	436
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	303,793	390,858
退休金計劃供款	44,668	63,408
減：資本化的金額	(68,223)	(121,359)
	<u>280,238</u>	<u>332,907</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	35,617	14,582
匯兌差異淨額	(127,186)	(133,935)
出售投資物業的虧損	1,086	47,099
於合營公司的投資減值虧損	521,294	-
應收關聯方款項的減值虧損	439,842	-
出售合營公司的虧損／(收益)淨額	<u>(972)</u>	<u>138,909</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(截至二零二三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	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元
期內即期開支：		
中國企業所得稅	532,338	267,190
中國土地增值稅	279,035	164,611
過往年度撥備不足／(超額)之淨額：		
中國內地	<u>75,332</u>	<u>(59,869)</u>
	886,705	371,932
期內計入遞延稅項	<u>(190,268)</u>	<u>(400,896)</u>
期內稅項開支／(抵免)總額	<u><u>696,437</u></u>	<u><u>(28,964)</u></u>

8. 股息

董事會決議不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二三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虧損

每股基本虧損金額乃按期內母公司擁有人應佔虧損及期內已發行普通股之加權平均數共4,222,986,126股(截至二零二三年六月三十日止六個月：4,222,986,126股)之計算。

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三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虧損並無攤薄影響，故並無就所呈列的每股基本虧損進行任何調整。

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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
即期至90日	155,105	113,710
91日至180日	58,865	60,892
181日至365日	84,130	20,956
365日以上	23,728	2,772
總計	<u>321,828</u>	<u>198,330</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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
一年內	13,735,944	11,103,591
一年以上	457,614	546,927
總計	<u>14,193,558</u>	<u>11,650,518</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。

12. 比較數字

若干比較數字已經重新分類以便與本期內呈列保持一致。

管理層討論及分析

市場回顧

二零二四年上半年，國內房地產市場繼續深度調整，銷售持續下滑。面對房地產行業的寒冬，中央及地方政府持續放寬限購及信貸政策，旨在刺激房地產的交投活躍度。然而面對現時樓市的冷淡氣氛，購房者仍多持觀望態度，市場仍需更多時間消化有關政策，方能打破樓市築底格局。

根據國家統計局數據顯示，二零二四年上半年，新建商品房銷售額約為47,133億元，同比下降25.0%，其中住宅銷售額下降26.9%。新建商品房銷售面積約4.79億平方米，同比下降19.0%，其中住宅銷售面積下降21.9%。

業務回顧

合同銷售

截至二零二四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61.31億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣8.13億元，合同銷售面積約68萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約10萬平方米，按年分別大幅下降約69.5%及57.2%。期內物業銷售均價為每平方米人民幣9,028元。

歷經房地產的寒冬，本集團始終秉承初心、砥礪前行，加大推盤力度以舒緩資金鏈的壓力。於上半年，本集團聚焦一、二線城市項目，以對各城市的深度了解，配合靈活的定價策略，微調各重點項目的售價，確保其定價於市場上具競爭力。同時間，本集團做好三、四線城市項目的部署，盤活存量，務求提高其去化率。此外，本集團持續優化客戶的付款政策，最終以加快回款週期為目標，從而確保本集團的流動性。

二零二四年上半年，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，主要集中在二線城市及三四線城市核心區域。

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	1,501	115,001	24.5
北京	452	14,862	7.4
南京	326	34,832	5.3
蘇州	312	35,727	5.1
泉州	251	30,599	4.1
上饒	244	36,908	4.0
天津	225	15,208	3.7
重慶	213	35,287	3.5
成都	200	14,474	3.3
臨滄	183	17,356	3.0
汕頭	168	14,630	2.7
昆明	163	21,325	2.7
平頂山	150	17,702	2.4
商丘	146	24,154	2.4
池州	132	19,724	2.1
揭陽	116	18,421	1.9
駐馬店	100	19,538	1.6
其他	1,249	193,427	20.3
合計	6,131	679,175	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	2,638	247,823	43.0
中西部地區	1,425	204,101	23.3
環渤海經濟圈	973	78,129	15.9
海峽西岸經濟圈	640	88,940	10.4
粵港澳大灣區	455	60,182	7.4
合計	6,131	679,175	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	492	23,221	8.0
二線城市	3,184	299,942	51.9
三、四線城市	2,455	356,012	40.1
合計	6,131	679,175	100.0

從城市分佈分析，杭州的合同銷售表現在一、二線城市中最為突出，約人民幣15.01億元。從區域級別劃分，由於杭州未來雲城的熱賣，長三角經濟圈於各區域中合同銷售排行第一，合同銷售金額約人民幣26.38億元，佔整體合同銷售金額約43.0%。

土地儲備

於二零二四年六月三十日，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約2,630萬平方米(本集團應佔總規劃建築面積約2,193萬平方米)，分佈於56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)32.5%、24.2%、17.9%、9.6%及15.8%。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)13.0%、52.7%及34.3%。

投資物業

於二零二四年六月三十日，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388萬平方米(應佔建築面積約346萬平方米)，其中29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

展望二零二四年下半年，市場仍需更多時間消化相關房地產提振政策，而中央政府及地方政府有望推出更多「穩市場，去庫存」的寬鬆政策，刺激成交量穩步回升。縱使如此，各房地產企業仍需自強不息，調整自身政策以應對目前房地產市場低迷的困局。

本集團將重點圍繞「保交付、保經營、保資產」開展下半年的工作。於住宅開發板塊，本集團堅定調整運營節奏，深研更具針對性和可行性的營銷策略，加強工程進度與營銷策略之間的緊密協同，提振客戶信心。此外，本集團將加強與地方政府及金融機構的深度溝通，積極爭取多方支持，尋求多渠道緩解資金壓力，確保資產價值與安全。最後，本集團將更透切地洞悉客戶需求變化，研策針對性設計方案，強化項目監管流程，切實保障工程品質，維護良好客戶口碑。於「兩翼」業務板塊，本集團需深研當前形勢，聚焦高質服務，以差異化競爭優勢，提升資產價值及投資回報率。本集團預計於本年第四季度開業的福州中駿世界城及花橋中駿世界城，將能進一步加強本集團的資產組合，並帶來更穩定的收入來源。

在逆境中，只有勇於面對才可能看到曙光，永遠保持希望、堅持不懈，是中駿人的選擇。二零二三年中駿熬過了風浪重重、極其艱辛的一段路，二零二四年依舊風高浪急，但本集團堅信中國經濟依然擁有強大韌性，房地產的市場需求仍然存在。未來，本集團將堅定不移履行其「保交付」的任務，並靜待融資端、需求端政策效應的逐步顯現，直面風浪，重振前行。

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。

收益由二零二三年上半年的約人民幣9,481,871,000元大幅增加161.7%至二零二四年上半年的約人民幣24,816,532,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二三年上半年的約人民幣8,609,731,000元大幅增加177.9%至二零二四年上半年的約人民幣23,925,857,000元。物業銷售收入增加主要是物業面積交付及平均銷售單價的增加。交房面積由二零二三年上半年的933,050平方米大幅增加62.2%至二零二四年上半年的1,513,368平方米。平均銷售單價由二零二三年上半年的每平方米人民幣9,228元大幅增加至二零二四年上半年的每平方米人民幣15,810元。

- 物業管理費

物業管理費由二零二三年上半年的約人民幣552,071,000元上升9.3%至二零二四年上半年的約人民幣603,302,000元，主要是由於管理的物業數量及面積增加所致。

- 租金收入

租金收入由二零二三年上半年的約人民幣263,517,000元輕微增加0.8%至二零二四年上半年的約人民幣265,525,000元。

- 項目管理收入

項目管理收入由二零二三年上半年的約人民幣56,552,000元大幅減少61.4%至二零二四年上半年的約人民幣21,848,000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的收入減少所致。

毛利

毛利由二零二三年上半年的約人民幣1,641,389,000元大幅增加171.7%至二零二四年上半年的約人民幣4,459,982,000元。毛利率則由二零二三年上半年的17.3%增加至二零二四年上半年的18.0%。

投資物業公允值變動淨額

投資物業公允值虧損由二零二三年上半年約人民幣1,195,744,000元大幅增加158.3%至二零二四年上半年的約人民幣3,088,113,000元。公允值虧損的增加主要是由於若干位於北京、上海、泉州及蘇州的中駿世界城購物商場、長租公寓及寫字樓減值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零二三年上半年的約人民幣591,170,000元大幅減少33.1%至二零二四年上半年的約人民幣395,676,000元。該減少主要由於期內在售項目數目減少所致。

行政開支

行政開支由二零二三年上半年的約人民幣705,255,000元減少11.0%至二零二四年上半年的約人民幣627,537,000元。行政開支的減少主要是由於實施嚴格成本控制措施所致。

其他開支

二零二四年上半年，其他開支為約人民幣961,136,000元，乃由於對合營公司投資及應收關聯方款項的減值虧損所致。

財務費用

財務費用由二零二三年上半年的約人民幣453,892,000元大幅增加89.8%至二零二四年上半年的約人民幣861,384,000元。財務費用的增加主要是由於更多資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

稅項抵免／(開支)

稅項由二零二三年上半年稅項抵免約人民幣28,964,000元轉變為二零二四年上半年稅項開支約人民幣696,437,000元。本期稅項開支主要是由於二零二四年上半年確認收入大幅增加引致稅項開支撥備增加。

母公司擁有人應佔虧損

母公司擁有人應佔虧損由二零二三年上半年約人民幣1,124,981,000元大幅增加227.3%至二零二四年上半年約人民幣3,682,268,000元。本期母公司擁有人應佔虧損增加主要是由於投資物業公允值虧損及持作出售已落成物業及發展中物業減值增加所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	4,619,724	6,405,803
港元	11,497	26,673
美元	16,610	16,450
現金及銀行存款結餘	<u>4,647,831</u>	<u>6,448,926</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。於二零二四年六月三十日，受限制現金約人民幣1,360,257,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,564,401,000元)。

貸款

於二零二四年六月三十日，本集團貸款還款期情況如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 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	12,534,422	9,817,976
第二年	4,650,600	6,347,705
第三至五年(包括首尾兩年)	1,871,762	2,576,084
長於五年	1,251,927	1,351,795
	<u>20,308,711</u>	<u>20,093,560</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	13,504,964	13,613,559
第二年	1,500,000	—
第三至五年(包括首尾兩年)	1,206,019	2,200,000
	<u>16,210,983</u>	<u>15,813,559</u>
貸款總額	<u><u>36,519,694</u></u>	<u><u>35,907,119</u></u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	15,484,783	15,378,120
港元	1,170,929	1,147,471
美元	3,652,999	3,567,969
	<u>20,308,711</u>	<u>20,093,560</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,270,688	3,270,688
美元	12,940,295	12,542,871
	<u>16,210,983</u>	<u>15,813,559</u>
貸款總額	<u><u>36,519,694</u></u>	<u><u>35,907,119</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及受限制現金)除以權益總額計算。於二零二四年六月三十日，淨負債比率約為211.0%(二零二三年十二月三十一日：143.8%)。

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。於二零二四年六月三十日，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。

於二零二四年六月三十日，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

截至二零二四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C1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。

審核委員會已審閱本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

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C3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

截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月之任何中期股息（截至二零二三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，所有與二零二四年中期報告的有關資料將適時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，二零二四年八月二十九日

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先生。