

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額增長約26.1%至約人民幣101,537,070,000元。
- 收益增長約52.4%至約人民幣32,572,605,000元。
- 毛利率為24.1%。
- 年內溢利增加10.5%至約人民幣4,445,626,000。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約8.4%至約人民幣3,803,238,000元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利¹增加約26.6%至約人民幣3,354,057,000元。
- 於二零二零年十二月三十一日，淨負債比率約為59.2%。
- 董事會建議宣派末期股息每股普通股港幣18分。

¹ 剔除附屬公司及合營公司稅後投資物業公允價值變動淨額、提前贖回優先票據的溢價、非對沖金融衍生工具公允價值收益及利息支出、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動收益或虧損淨額、出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益、出售附屬公司、一間合營公司及聯營公司的收益或虧損淨額、股權結算購股權開支、於聯營公司的投資的減值及放棄一個按金的虧損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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	5	32,572,605	21,369,802
銷售成本		(24,708,788)	(15,477,931)
毛利		7,863,817	5,891,871
其他收入及收益	5	1,252,155	1,155,838
投資物業公允值變動淨額		596,565	1,404,861
銷售及營銷開支		(758,913)	(516,031)
行政開支		(2,094,020)	(1,616,310)
其他開支		(255,414)	(92,243)
財務費用	6	(682,775)	(528,142)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		607,657	181,599
聯營公司		33,975	(27,168)
除稅前溢利	7	6,563,047	5,854,275
稅項開支	8	(2,117,421)	(1,830,809)
年內溢利		4,445,626	4,023,466
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)		10,981	(97)
應佔聯營公司其他全面收入		32	8
換算海外業務的匯兌差額		1,219,091	(307,848)
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		1,230,104	(307,937)
年內其他全面收入／(虧損)		1,230,104	(307,937)
年內全面收入總額		5,675,730	3,715,529

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		3,803,238	3,510,045
永久資本工具持有人		-	35,408
非控股權益		642,388	478,013
		<u>4,445,626</u>	<u>4,023,466</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		4,957,948	3,229,686
永久資本工具持有人		-	35,408
非控股權益		717,782	450,435
		<u>5,675,730</u>	<u>3,715,529</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10		
基本		<u>人民幣90.6分</u>	<u>人民幣84.9分</u>
攤薄		<u>人民幣89.1分</u>	<u>人民幣83.4分</u>

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		827,345	827,422
投資物業		29,329,219	22,631,743
無形資產		2,986	3,153
發展中物業		9,852,502	13,248,794
在建工程合同		345,518	343,244
於合營公司的投資		13,741,153	8,863,038
於聯營公司的投資		899,806	1,036,532
預付款項及其他資產		3,107,817	4,969,729
遞延稅項資產		981,237	714,805
非流動資產總值		59,087,583	52,638,460
流動資產			
發展中物業		64,671,346	49,136,052
持作出售已落成物業		7,775,568	8,021,749
貿易應收款項	11	241,493	782,142
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,398,292	8,449,634
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		816,687	665,070
應收關連方款項		3,512,370	4,379,165
預付稅項		1,711,340	1,411,122
受限制現金		4,305,393	4,297,558
已抵押存款		679,283	450,253
現金及現金等價物		18,415,066	19,150,849
流動資產總值		111,526,838	96,743,594
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	11,806,110	14,959,698
其他應付款項及應計費用		13,811,236	12,433,555
合同負債		45,695,562	34,902,065
計息銀行及其他貸款		9,390,257	8,858,490
優先票據及境內債券		4,449,796	3,436,692
應付關連方款項		5,346,192	7,505,159
應付稅項		3,554,757	2,953,045
流動負債總額		94,053,910	85,048,704

綜合財務狀況表(續)

二零二零年十二月三十一日

	二零二零 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產淨額	<u>17,472,928</u>	<u>11,694,890</u>
總資產減流動負債	<u>76,560,511</u>	<u>64,333,350</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	16,285,355	12,401,766
優先票據及境內債券	16,437,468	17,380,134
租賃負債	279,697	186,421
遞延稅項負債	4,344,758	4,026,165
大修撥備	60,619	52,677
非流動負債總額	<u>37,407,897</u>	<u>34,047,163</u>
資產淨值	<u>39,152,614</u>	<u>30,286,187</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	365,064	361,497
儲備	20,633,339	17,217,513
非控股權益	20,998,403	17,579,010
	<u>18,154,211</u>	<u>12,707,177</u>
權益總額	<u>39,152,614</u>	<u>30,286,187</u>

附註：

1. 公司資料

本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司於中華人民共和國(「中國」)及香港的主要營業地點的地址分別為中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號中駿集團大廈及香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場2801室。

年內，本集團主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理及項目管理。

董事認為，本公司的最終控股公司為新昇控股有限公司，該公司於英屬處女群島註冊成立。

2. 編製基準

該等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(「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，該等財務報表乃按歷史成本編製。

除另有註明外，該等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(「人民幣千元」)。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納連貫一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至該控制權終止當日止。

即使會引致非控股權益結餘為負數，損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於合併時全數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份會視乎情況，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類為損益或保留溢利。

3. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表全面評估及採納二零一八年財務報告概念框架及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3號(修訂)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂)	利率指標之改革
香港財務報告準則第16號(修訂)	COVID-19相關租務優惠
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	重要的定義

二零一八年財務報告概念框架及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)為財務報表和準則的制定提供了一套全面的概念，為財務報表編制者制定一致的會計政策提供了指導，並協助各方理解和解釋準則。概念框架包括關於衡量和報告財務業績的新章節，關於資產和負債終止確認的新指南，以及資產和負債的最新定義和確認準則。它還澄清了財務報告中管理、審慎和計量不確定性的作用。概念框架並非準則，其中所包含的任何概念均不優先於任何準則的概念或要求。概念框架並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。

- (b) 香港財務報告準則第3號(修訂)釐清並提供有關業務定義的額外指引。修訂釐清，交易要被視為一項業務，一系列項目及資產需至少包括可對實質性產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程。業務可以存在而不包括產出所需的所有投入及進程。修訂移除原有對市場參與者是否有能力收購業務並持續產出之能力之評估要求。相反，重點是所收購的投入及所收購的實質性進程是否對產出能力有重大貢獻。修訂亦縮小產出的定義，注重向客戶提供的產品及服務、投資收入或來自日常業務的其他收入。此外，修訂提供指引以評估所收購的進程是否實質性，並提出可選的公允值集中測試，以簡化評估所收購的項目及資產是否業務。本集團已將自於二零二零年一月一日或以後發生的交易或其他事件以該些修訂作預期應用，該些修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。
- (c) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)處理以替代無風險利率取代現有利率基準前影響財務報告之問題。該等修訂提供臨時寬免，使對沖會計可在引入替代無風險利率前的不確定期間繼續進行。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關其直接受這些不確定性影響的對沖關係的額外資訊。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號(修訂)為承租人提供切實可行的辦法，讓其選擇不就因COVID-19大流行直接導致的租金寬免採用租賃修訂會計方法。該切實可行的辦法僅適用於因該大流行而產生的租金寬免，且僅在以下情況下適用：(i)租賃付款的變動導致經修訂的租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或更少；(ii)租賃付款的任何減少僅影響於二零二一年六月三十日或之前原應支付的款項；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義指出，遺漏、錯誤陳述或模糊資料可合理預期影響通用財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定，則該資料被視為重大。修訂澄清，重大性取決於資料的性質或程度，或二者皆有。該些修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。

本集團並無應用其他已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

4. 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投資分部合併處理，原因是其所呈報收益、業績及資產乃低於本集團的綜合收益、綜合溢利以及綜合資產的10%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務收入乃載於下列附註5。

本集團來自外部客戶的收入僅來自其於中國的業務，而本集團的絕大部份非流動資產乃位於中國。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度內，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團總收入的10%或以上。

5. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	31,553,911	20,452,820
物業管理費	531,790	458,066
項目管理收入	171,867	174,313
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	4,386	17,269
包括定額款項的其他租賃付款	310,651	267,334
	<u>32,572,605</u>	<u>21,369,802</u>
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	190,897	206,298
顧問服務收入	220,084	66,809
應收合營公司款項的利息收入	68,352	118,922
沒收按金的收入	28,782	15,522
出售物業及設備項目收益淨額	593	251
非對沖金融衍生工具公允值收益	-	26,843
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	199,663	-
重新計量於合營公司的投資之公允值收益	159,575	47,023
議價收購的收益	33,673	564,349
視同收購一間附屬公司的收益	35,031	-
出售附屬公司的收益淨額	-	17,217
出售一間合營公司的收益	-	14,046
出售聯營公司的收益	2,000	-
出售投資物業的收益	16,268	-
出售按公允值計量且其變動 計入損益的金融資產的收益	2,316	-
匯兌差異淨額	31,160	-
政府補助	106,166	23,552
其他	157,595	55,006
	<u>1,252,155</u>	<u>1,155,838</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	3,226,193	2,920,220
租賃負債的利息	22,346	19,774
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,724	2,372
	<u>3,251,263</u>	<u>2,942,366</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(2,568,488)	(2,414,224)
減：資本化的利息		
	<u>682,775</u>	<u>528,142</u>

7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售物業成本	24,172,885	15,249,000
已提供服務成本	535,736	228,765
物業及設備折舊	53,732	47,957
使用權資產的折舊	55,454	47,898
無形資產攤銷	167	166
大修撥備	5,710	5,465
租賃款項(不包括租賃負債估值)	5,444	4,412
產生租金的投資物業所產生的直接經營開支 (包括維修及保養)	830	615
核數師酬金	5,192	4,870
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	1,444,200	1,090,625
股權結算購股權開支	21,429	93,776
退休金計劃供款	134,625	195,395
減：資本化的金額	(342,778)	(287,885)
	<u>1,257,476</u>	<u>1,091,911</u>

二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

提前贖回優先票據的溢價	38,624	59,820
匯兌差異淨額	(31,160)	16,450
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／(收益)淨額	(199,663)	6,088
出售附屬公司的虧損／(收益)淨額	216,790	(17,217)
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	32,493	39,035
發展中物業減值至可變現淨值	194,515	-
於聯營公司的投資的減值	-	32,423
	<u>-</u>	<u>32,423</u>

8. 稅項開支

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。由於本集團於年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(二零一九年：無)。

二零二零年 二零一九年
人民幣千元 人民幣千元

年內即期開支：		
中國企業所得稅	1,688,796	1,215,624
中國土地增值稅	529,056	387,840
過往年度不足／(超額)撥備淨額：		
中國內地	34,671	(6,970)
	<u>2,252,523</u>	<u>1,596,494</u>
年內扣自／(計入)遞延稅項	(135,102)	234,315
年內稅項開支總額	<u>2,117,421</u>	<u>1,830,809</u>

9. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中期股息—每股普通股港幣11分(二零一九年：港幣10分)	393,870	362,770
擬派末期股息—每股普通股港幣18分(二零一九年：港幣14分)	639,983	523,436
	<u>1,033,853</u>	<u>886,206</u>

擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

10. 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年內母公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數共4,196,013,161股(二零一九年：4,134,224,457股)計算。

每股攤薄盈利金額乃按年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年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或轉換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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
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>3,803,238</u>	<u>3,510,045</u>
		股份數目
		二零二零年 二零一九年
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數	4,196,013,161	4,134,224,457
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>74,453,336</u>	<u>73,602,653</u>
用作計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股之加權平均數	<u>4,270,466,497</u>	<u>4,207,827,110</u>

11. 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與一批分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並未就該等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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期至90日	212,531	697,530
91日至180日	16,761	76,036
181日至365日	2,944	123
365日以上	9,257	8,453
	<u>241,493</u>	<u>782,142</u>

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度，貿易應收賬款預期信貸虧損的財務影響並不重大。

12. 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：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	11,540,147	14,702,354
一年以上	265,963	257,344
	<u>11,806,110</u>	<u>14,959,698</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。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二零年，受到新冠肺炎疫情衝擊，全球經濟面臨巨大的挑戰。二零二零年上半年，為了減輕疫情對中國經濟的影響，中央政府加推逆周期的調節措施，採取積極的財政政策及靈活適度的貨幣政策，並多次調低存款準備金及利率，保持市場的流動性充裕；同時，各地政府出台更多扶持房地產的政策，積壓的需求得以釋放，熱點城市於第二季度更出現價量齊升的格局。踏入第三季度，為了防止房地產的金融風險，監管部門推出「三道紅線」的政策，收緊房企的貸款增長。房企為了緩解資金的壓力，於第四季度加快推盤節奏，加速資金回籠。

縱觀二零二零年，全國商品住宅成交量及均價仍保持溫和上升趨勢。根據中國國家統計局公佈的《2020年1-12月全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零二零年，全國商品房銷售額約為人民幣173,613億元，同比增長8.7%，其中住宅銷售額同比增長10.8%；全國商品房銷售面積約為17.6億平方米，同比增長2.6%，其中住宅銷售面積同比增長3.2%。

業務回顧

合同銷售

二零二零年，本集團連同其合營公司及聯營公司超額完成年度銷售目標人民幣930億元，創歷史新高，全年實現合同銷售金額約人民幣1,015.37億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣460.93億元，合同銷售面積約737萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約263萬平方米，按年分別上升約26.1%及16.5%。

二零二零年，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54個城市，主要集中在中國二、三及四線城市。其中，37個為本年度所推出的新項目，詳細列示如下：

城市	項目名稱
漳州	雲景府
漳州	麗景府
河源	璟峰
汕尾	時代名都
揭陽	璟峰
揭陽	雲景府
惠州	麗景府
廈門	天盈
廈門	天禧
上饒	雲景臺
南昌	璟峰
北京	雲景臺
天津	悅景灣
商丘	悅瓏府
鄭州	璟悅
平頂山	璟悅
許昌	璟峰
銅川	璟峰
青島	麗景府
青島	匯景城
濰坊	璟峰
泰州	璟峰
池州	璟頌
麗水	璟園
義烏	雲璟府
蘇州	璟峰
張家港	璟悅
上海	璟尚
嘉興	悅景府
上海	會展中駿廣場
佛山	雍景臺
湘潭	璟悅
韶關	雍景灣
杭州	悅風華邸
台州	寶龍廣場
宿遷	天鉞
江門	學院府

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售情況詳細如下：

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	187,537	6,510	6.4
上海	113,223	2,517	2.5
重慶	653,514	5,356	5.3
天津	279,377	3,767	3.7
南京	252,436	5,253	5.2
杭州	116,419	2,786	2.7
蘇州	192,386	4,308	4.2
廈門	346,727	18,352	18.1
昆明	538,101	5,436	5.4
濟南	198,387	2,493	2.5
無錫	185,506	2,751	2.7
泉州	648,151	5,328	5.2
徐州	364,936	3,729	3.7
麗水	183,841	3,253	3.2
台州	145,676	2,950	2.9
其他	2,961,557	26,748	26.3
合計	<u>7,367,774</u>	<u>101,537</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，二線城市中以廈門、昆明及重慶的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣183.52億元、人民幣54.36億元及人民幣53.56億元，廈門創本集團單個城市合同銷售新高，佔二零二零年整體合同銷售18.1%。根據易居集團克而瑞公佈的《2020年度廈門房企商品房銷售排行榜》，本集團在廈門合同銷售金額繼續排行第二。三線城市中以泉州表現最為突出，合同銷售金額約人民幣53.28億元，佔整體合同銷售金額約5.2%。

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	881,662	14,336	14.1
海峽西岸經濟圈	1,528,666	27,942	27.5
粵港澳大灣區	443,610	4,764	4.7
長三角經濟圈	2,557,613	38,398	37.8
中西部地區	1,956,223	16,097	15.9
合計	<u>7,367,774</u>	<u>101,537</u>	<u>100.0</u>

長三角經濟圈及海峽西岸經濟圈的合同銷售分別約人民幣383.98億元及人民幣279.42億元，分別約佔37.8%及27.5%，繼續成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額最多的兩個區域。由於本集團在長三角經濟圈深耕已見成效，並在年內於上海、杭州、蘇州及麗水等城市推出多個新盤，廣受客戶歡迎，區域合同銷售繼續創新高；而海峽西岸經濟圈的合同銷售則受益於多個廈門島內新盤的合同銷售貢獻，包括天盈及天禧等項目。

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	310,858	9,318	9.2
二線城市	3,282,313	57,306	56.4
三、四線城市	3,774,603	34,913	34.4
合計	<u>7,367,774</u>	<u>101,537</u>	<u>100.0</u>

從城市級別分析，本集團及其合營公司及聯營公司於二線及三、四線城市合同銷售金額繼續創新高，分別約人民幣573.06億元及人民幣349.13億元，分別約佔整體合同銷售金額56.4%及34.4%。

確認物業銷售收入

二零二零年，本集團確認物業銷售收入約人民幣315.54億元，實現交付的物業面積約為325萬平方米，同比分別增長約54.3%及約77.0%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣9,712元，同比下降約12.8%。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣 百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
深圳	48,622	1,490	4.7
上海	32,062	964	3.1
廈門	102,995	6,166	19.6
昆明	237,331	1,688	5.3
天津	148,443	1,485	4.7
寧波	67,163	1,239	3.9
重慶	189,053	954	3.0
南昌	117,462	889	2.8
濟南	71,434	740	2.4
泉州	763,244	6,204	19.7
徐州	444,064	3,393	10.8
德州	162,315	1,120	3.5
商丘	199,855	1,160	3.7
上饒	112,195	733	2.3
洛陽	158,585	729	2.3
其他	394,105	2,600	8.2
合計	<u>3,248,928</u>	<u>31,554</u>	<u>100.0</u>

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣 百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
環渤海經濟圈	472,842	3,868	12.2
海峽西岸經濟圈	1,215,412	14,680	46.5
粵港澳大灣區	89,576	1,860	5.9
長三角經濟圈	686,275	6,615	21.0
中西部地區	784,823	4,531	14.4
合計	<u>3,248,928</u>	<u>31,554</u>	<u>100.0</u>

按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣 百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
一線城市	80,953	2,490	7.9
二線城市	834,926	7,061	22.4
三、四線城市	<u>2,333,049</u>	<u>22,003</u>	<u>69.7</u>
合計	<u>3,248,928</u>	<u>31,554</u>	<u>100.0</u>

土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約3,768萬平方米，本集團應佔土地儲備總規劃建築面積約2,566萬平方米，分佈於62個城市。二零二零年，本集團連同其合營公司及聯營公司新增38個項目；分佈在25個城市，主要包括上海、重慶、蘇州、鄭州、廈門、福州、昆明、泉州、南通及濰坊等城市，其中14個為新進入城市。在「一體兩翼」發展模式的主導下，本集團的「百城計劃」在二零二零年全面提速，共新增14個世界城購物商場項目。二零二零年，本集團連同其合營公司及聯營公

司新增地上建築面積約1,075萬平方米，總土地成本約人民幣405.50億元，應佔土地成本為人民幣322.81億元，平均土地成本約每平方米人民幣3,772元。二零二零年新增土地詳列如下：

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 (%)
環渤海經濟圈						
濰坊	世界城	商業	97,634	67	682	97%
濰坊	璟峰	住宅	293,868	309	1,050	97%
濰坊	諸城璟峰	住宅	74,948	94	1,261	100%
濰坊	諸城璟峰	住宅	146,124	177	1,210	100%
威海	璟悅	住宅	188,490	348	1,845	100%
長三角經濟圈						
上海	璟尚	住宅及商業	108,322	1,323	12,214	70%
蘇州	世界城/璟頌	住宅及商業	337,939	1,734	5,130	100%
南通	世界城/璟峰	住宅及商業	265,635	920	3,464	100%
徐州	東湖上璟	住宅及商業	222,105	627	2,822	54%
張家港	世界城/璟悅	住宅及商業	324,797	748	2,304	90%
池州	世界城/璟悅	住宅及商業	369,510	572	1,548	100%
海峽西岸經濟圈						
廈門	天禧	住宅及商業	210,000	10,355	49,310	62%
廈門	天薈	住宅	65,357	3,300	50,492	75%
福州	世界城/璟悅	住宅及商業	330,062	4,560	13,816	99%
泉州	悅公館	住宅	145,002	546	3,765	27%
泉州	東璟府	住宅	79,115	250	3,160	70%
泉州	御璟府	住宅	101,575	400	3,938	100%
泉州	雲禧	住宅	94,652	1,560	16,481	80%
泉州	宸東壹號	住宅	117,026	1,820	15,552	20%
上饒	世界城/璟峰	住宅及商業	413,633	618	1,493	100%
龍岩	和璟府	住宅	127,563	380	2,981	100%

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 (%)
粵港澳大灣區						
揭陽	世界城/璟峰	住宅及商業	501,874	690	1,375	53%
揭陽	雲景府	住宅	147,497	450	3,051	94%
梅州	御景灣	住宅	94,135	205	2,179	100%
梅州	御景灣	住宅	92,978	153	1,645	100%
梅州	世界城/璟峰	住宅及商業	603,766	1,387	2,297	100%
韶關	雍景灣	住宅	457,612	900	1,968	100%
韶關	世界城/璟峰	住宅及商業	563,457	776	1,377	100%
中西部地區						
重慶	世界城/璟璽	住宅及商業	775,142	960	1,238	100%
鄭州	雲璟	住宅	136,447	198	1,450	99%
昆明	雲谷小鎮	住宅	209,297	131	627	70%
湘潭	世界城/璟悅	住宅及商業	741,812	1,321	1,780	100%
駐馬店	世界城/璟峰	住宅及商業	755,975	1,125	1,488	98%
許昌	璟峰	住宅	167,188	221	1,322	97%
許昌	璟頌	住宅	195,199	260	1,334	97%
昭通	璟峰	住宅	187,463	204	1,088	80%
臨滄	璟峰	住宅及商業	210,000	247	1,175	100%
銅川	世界城/璟峰	住宅及商業	797,433	614	770	98%
			<u>10,750,632</u>	<u>40,550</u>	<u>3,772</u>	

展望

隨着新冠肺炎疫苗在各國開始接種，全球經濟將慢慢復蘇，有利於國內房地產市場的表現。但在中央堅持「房住不炒」的定位下，市場不理性的投機將得到有效的控制，本集團相信房地產市場在二零二一年將保持平穩、健康發展。

二零二零年中駿完成千億合同銷售，標誌着本集團進入一個新紀元。面對房地產行業進入充份競爭的年代，本集團堅定不移執行「一體兩翼」的發展戰略，從而解決獲取土地的確定性及經營的確定性。本集團將繼續深耕五大區域，以經營業績和現金流為導向，以項目管理和營銷兩大攻堅戰為抓手，推動項目經營提效，夯實一體，做大兩翼。

本集團將通過購物中心百貨化經營及數字化運營，兌現並持續提升商業經營能力，為本集團持續而可靠的租金及物管收入提供堅實的基礎。而本集團的商業管理及住宅物業管理業務已具備一定的規模，本集團力爭在二零二一年將此業務分拆上市，為商業管理及住宅管理板塊可持續發展奠定更長遠的根基。

財務回顧

收益

本集團收益主要來自物業銷售收入、物業管理費、租金收入及項目管理收入。

全年收益由二零一九年的約人民幣21,369,802,000元大幅增長約52.4%至二零二零年的約人民幣32,572,605,000元。主要由於物業銷售收入增加所致。

• 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一九年的約人民幣20,452,820,000元大幅增長約54.3%至二零二零年的約人民幣31,553,911,000元，交房面積由二零一九年的1,835,458平方米大幅上升約77.0%至二零二零年的3,248,928平方米。平均銷售單價由二零一九年的每平方米約人民幣11,143元下降至二零二零年的每平方米約人民幣9,712元。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一九年的約人民幣458,066,000元增長約16.1%至二零二零年的約人民幣531,790,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增多所致。

- **租金收入**

租金收入由二零一九年的約人民幣284,603,000元增長約10.7%至二零二零年的約人民幣315,037,000元，主要是上海中駿廣場辦公樓及南安世界城購物商場的租金增加所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零一九年的約人民幣174,313,000元減少約1.4%至二零二零年的約人民幣171,867,000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下降所致。

毛利

毛利由二零一九年的約人民幣5,891,871,000元大幅增加約33.5%至二零二零年的約人民幣7,863,817,000元。毛利率則由二零一九年的約27.6%下降至二零二零年的約24.1%。毛利率下降主要是限價政策影響項目平均銷售單價。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一九年的約人民幣1,404,861,000元大幅減少約57.5%至二零二零年的約人民幣596,565,000元。年內投資物業公允值收益主要是由於若干購物商場升值所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一九年的約人民幣516,031,000元大幅增加約47.1%至二零二零年的約人民幣758,913,000元。銷售及營銷開支增加主要是年內在售項目數目大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零一九年的約人民幣1,616,310,000元增加約29.6%至二零二零年的約人民幣2,094,020,000元。行政開支的增加主要是管理人員成本增加以應付業務擴張所致。

財務費用

財務費用由二零一九年的約人民幣528,142,000元增加約29.3%至二零二零年的約人民幣682,775,000元。財務費用的產生主要是由於若干貸款並未用於項目開發，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，利息總額則由二零一九年的約人民幣2,942,366,000元增加約10.5%至二零二零年的約人民幣3,251,263,000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由二零一九年的約人民幣154,431,000元大幅增加約315.5%至二零二零年的約人民幣641,632,000元。該增加主要是由於合營公司的項目交付大幅增加所致。

稅項開支

稅項開支由二零一九年的約人民幣1,830,809,000元增加約15.7%至二零二零年的約人民幣2,117,421,000元。稅項開支增加主要由於物業銷售收入增加以致企業所得稅及土地增值稅撥備增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一九年的約人民幣3,510,045,000元增加約8.4%至二零二零年的約人民幣3,803,238,000元。二零二零年的每股基本盈利為約人民幣90.6分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一九年的約人民幣2,650,332,000元增加約26.6%至二零二零年的約人民幣3,354,057,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
人民幣	21,222,705	20,974,502
港幣	385,287	1,837,305
美元	1,791,750	1,086,853
現金及銀行存款結餘	<u>23,399,742</u>	<u>23,898,660</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目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。於二零二零年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,305,393,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣4,297,558,000元)和約人民幣679,283,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣450,253,000元)。

貸款

於二零二零年十二月三十一日，本集團貸款還款期概況如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	9,390,257	8,858,490
第二年	4,734,566	6,529,786
第三至五年(包括首尾兩年)	10,177,554	4,761,871
長於五年	1,373,235	1,110,109
	<u>25,675,612</u>	<u>21,260,256</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	4,449,796	3,436,692
第二年	6,709,909	7,574,832
第三至五年(包括首尾兩年)	9,727,559	9,805,302
	<u>20,887,264</u>	<u>20,816,826</u>
貸款總額	<u>46,562,876</u>	<u>42,077,082</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	20,896,946	17,846,768
港元	3,214,046	3,351,778
美元	1,564,620	61,710
	<u>25,675,612</u>	<u>21,260,256</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	4,000,000	3,976,692
美元	16,887,264	16,840,134
	<u>20,887,264</u>	<u>20,816,826</u>
貸款總額	<u>46,562,876</u>	<u>42,077,082</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。於二零二零年十二月三十一日，淨負債比率約為59.2%(二零一九年十二月三十一日：60.0%)。

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。於二零二零年十二月三十一日，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，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。

於二零二零年十二月三十一日，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。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共聘用9,414名僱員(二零一九年十二月三十一日：7,592名)。年內，僱員成本總額約人民幣1,600,254,000元(二零一九年：約人民幣1,379,796,000元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及已採納購股權計劃旨在鼓勵及獎賞(其中包括)僱員。本集團最少每年檢討員工薪酬方案，以確保其保持市場競爭力及讓員工獲得公正及平等的獎勵。而晉升的決定亦基於考慮員工的評核結果、經驗、技能及其個人特質作出。此外，本集團設立中駿學院，為員工提供業務課程、素質技能和文化認同三類培訓項目。自二零一一年起，本集團為指定業務崗位開展管培生計劃，為崗位繼任做好準備。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二一年六月十一日(星期五)舉行。股東週年大會通告將於適當時間根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊印並寄發。

股息

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣18分。倘本公司的股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息，則將於二零二一年七月九日(星期五)前後派付予於二零二一年六月三十日(星期三)名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 就釐定有權出席將於二零二一年六月十一日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二一年六月八日(星期二)至二零二一年六月十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，而期間不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二一年六月七日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及

- (b) 為釐定符合資格收取擬派末期股息的股東(惟須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准)，本公司將於二零二一年六月二十九日(星期二)至二零二一年六月三十日(星期三)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件須於二零二一年六月二十八日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港證券登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

審核委員會

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於二零二零年一月六日成立董事會審核委員會(「審核委員會」)。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，成員為呂鴻德先生和戴亦一先生。審核委員會主席丁良輝先生有相當的會計及財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

審核委員會已審閱本集團採納的會計政策、本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表以及本年度業績公告。

安永會計師事務所的工作範圍

本公告所載截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關財務報表附註之數據已經本公司之獨立核數師安永會計師事務所(「安永」)與本集團之本年度綜合財務報表所載之金額核對一致。安永就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證聘用。因此，安永並不對本公告作出任何核證。

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，於回顧年度內，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，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。

企業管治

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，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所載《企業管治守則》(「守則」)的守則條文：

根據守則第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應分立，不應由同一人擔任。年內，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執行效率及貫徹一致。

於香港聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績公告已刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sce-re.com)。

承董事會命
中駿集團控股有限公司
主席
黃朝陽

中國香港，二零二一年三月三十日

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，獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。