

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)

截至二零二一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2.9%至約人民幣104,531,235,000元。
- 收益增長約15.9%至約人民幣37,737,447,000元。
- 毛利率約21.7%。
- 年內溢利約人民幣3,668,811,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利約人民幣3,070,022,000元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利¹約人民幣3,106,339,000元。
- 於二零二一年十二月三十一日，淨負債比率約70.7%。
- 董事會建議宣派末期股息每股普通股港幣6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、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或虧損淨額、出售按公允值計量且其變動計入損益的金融資產收益或虧損、出售附屬公司及聯營公司的收益或虧損淨額及股權結算購股權開支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」或「中駿」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	5	37,737,447	32,572,605
銷售成本		<u>(29,563,825)</u>	<u>(24,708,788)</u>
毛利		8,173,622	7,863,817
其他收入及收益	5	769,663	1,252,155
投資物業公允值變動淨額		223,071	596,565
銷售及營銷開支		(1,039,303)	(758,913)
行政開支		(2,056,594)	(2,094,020)
其他開支		(149,251)	(255,414)
財務費用	6	(825,919)	(682,775)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		570,209	607,657
聯營公司		<u>70,427</u>	<u>33,975</u>
除稅前溢利	7	5,735,925	6,563,047
稅項開支	8	<u>(2,067,114)</u>	<u>(2,117,421)</u>
年內溢利		<u>3,668,811</u>	<u>4,445,626</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 附註 人民幣千元	二零二零年 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)	(3,368)	10,981
應佔聯營公司其他全面收入	26	32
換算海外業務的匯兌差額	<u>494,563</u>	<u>1,219,091</u>
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面收入淨額	<u>491,221</u>	<u>1,230,104</u>
年內其他全面收入	<u>491,221</u>	<u>1,230,104</u>
年內全面收入總額	<u><u>4,160,032</u></u>	<u><u>5,675,730</u></u>
下列各項應佔溢利：		
母公司擁有人	3,070,022	3,803,238
非控股權益	<u>598,789</u>	<u>642,388</u>
	<u><u>3,668,811</u></u>	<u><u>4,445,626</u></u>
下列各項應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	3,537,055	4,957,948
非控股權益	<u>622,977</u>	<u>717,782</u>
	<u><u>4,160,032</u></u>	<u><u>5,675,730</u></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72.7分</u>	<u>人民幣90.6分</u>
攤薄	<u>人民幣72.2分</u>	<u>人民幣89.1分</u>

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	839,847	827,345
投資物業	34,050,031	29,329,219
無形資產	2,819	2,986
發展中物業	9,437,268	9,852,502
在建工程合同	349,184	345,518
於合營公司的投資	8,864,225	13,741,153
於聯營公司的投資	1,155,530	899,806
預付款項及其他資產	906,061	3,107,817
遞延稅項資產	1,068,631	981,237
	<u>56,673,596</u>	<u>59,087,583</u>
非流動資產總額		
流動資產		
發展中物業	90,011,728	64,671,346
持作出售已落成物業	8,135,339	7,775,568
貿易應收款項	11 537,961	241,493
預付款項、其他應收款項及其他資產	10,934,736	9,398,292
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	1,294,023	816,687
應收關連方款項	5,041,561	3,512,370
預付稅項	2,378,173	1,711,340
受限制現金	4,273,708	4,305,393
已抵押存款	54,574	679,283
現金及現金等價物	15,677,587	18,415,066
	<u>138,339,390</u>	<u>111,526,838</u>
流動資產總額		

綜合財務狀況表(續)

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	14,782,300	11,806,110
其他應付款項及應計費用		11,233,481	13,811,236
合同負債		64,441,542	45,695,562
計息銀行及其他貸款		8,689,342	9,390,257
優先票據及境內債券		6,618,778	4,449,796
應付關連方款項		2,612,018	5,346,192
應付稅項		4,482,246	3,554,757
		<u>112,859,707</u>	<u>94,053,910</u>
流動負債總額			
		<u>25,479,683</u>	<u>17,472,928</u>
流動資產淨額			
		<u>82,153,279</u>	<u>76,560,511</u>
總資產減流動負債			
非流動負債			
計息銀行及其他貸款		20,833,380	16,285,355
優先票據及境內債券		14,056,834	16,437,468
租賃負債		281,029	279,697
遞延稅項負債		4,205,661	4,344,758
大修撥備		69,264	60,619
		<u>39,446,168</u>	<u>37,407,897</u>
非流動負債總額			
		<u>42,707,111</u>	<u>39,152,614</u>
資產淨值			
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		365,064	365,064
儲備		21,421,296	20,633,339
		<u>21,786,360</u>	<u>20,998,403</u>
非控股權益		20,920,751	18,154,211
		<u>42,707,111</u>	<u>39,152,614</u>
權益總額			

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二零二一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首次採納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9號、香港會計準則第39號、*利率基準之改革—第二階段*
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則
第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)

該些經修訂的香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)解決先前修訂中現有利率基準被另類無風險利率代替時未處理但影響財務報告之問題。該修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合同現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於二零二一年十二月三十一日有若干以港元及美元計值的計息銀行貸款，分別以香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息為基準。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，利率基準改革並未對本集團以香港銀行同業拆息為基礎的借款產生影響。對於以倫敦銀行同業拆息為基礎的借款，由於該等工具的利率於年內未被無風險利率取代，因此修訂對本集團的財務狀況和業績沒有任何影響。若該等借款的利率在未來一段時間內被無風險利率所取代，本集團將在滿足「經濟上等同」的標準時，在修改該等工具時採用上述實際權宜之計。

本集團已於本年度變更其會計政策，將綜合現金流量表內已付利息的分類由經營活動變更為融資活動（「政策變更」），以提供有關金融負債產生之現金流量更可靠且更具相關性的資料。本公司董事認為，於綜合現金流量表內將由本集團借貸產生的所有現金流量反映為融資活動更為妥當且政策變更可產生一致性呈列，而此有助於財務報表使用者理解由相同金融負債產生的所有相關現金流量並為同行提供更具有可比較性的資料。

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。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自客戶合同的收益		
物業銷售	36,154,258	31,553,911
物業管理費	895,682	531,790
項目管理收入	234,225	171,867
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	6,859	4,386
包括定額款項的其他租賃付款	446,423	310,651
	<u>37,737,447</u>	<u>32,572,605</u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	146,264	190,897
顧問服務收入	207,314	220,084
應收合營公司款項的利息收入	75,076	68,352
沒收按金的收入	30,707	28,782
出售物業及設備項目收益淨額	36,394	593
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	71,269	159,575
議價收購的收益	-	33,673
視同收購一間附屬公司的收益	-	35,031
出售聯營公司的收益	-	2,000
出售投資物業的收益	35,966	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	29,573	31,160
政府補助	36,343	106,166
其他	100,757	157,595
	769,663	1,252,155

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	3,327,947	3,226,193
租賃負債的利息	25,512	22,346
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	3,103	2,724
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	3,356,562	3,251,263
減：資本化的利息	(2,530,643)	(2,568,488)
	825,919	682,775

7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本	28,805,002	24,172,885
已提供服務成本	758,656	535,736
物業及設備折舊	55,128	53,732
使用權資產的折舊	67,062	55,454
無形資產攤銷	167	167
大修撥備	5,967	5,710
租賃款項(不包括租賃負債估值)	4,943	5,444
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)	247	830
核數師酬金	7,884	5,192
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	1,428,678	1,444,200
股權結算購股權開支	-	21,429
退休金計劃供款	244,710	134,625
減：資本化的金額	(431,362)	(342,778)
	<u>1,242,026</u>	<u>1,257,476</u>
提前贖回優先票據的溢價	-	38,624
出售按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產的虧損／(收益)	20,809	(2,316)
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	97,481	(199,663)
出售附屬公司的虧損淨額	149,251	216,790
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	234,884	32,493
發展中物業減值至可變現淨值	<u>342,910</u>	<u>194,515</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(二零二零年：無)。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	2,125,003	1,688,796
中國土地增值稅	364,116	529,056
過往年度不足／(超額)撥備淨額：		
中國內地	<u>(173,108)</u>	<u>34,671</u>
	2,316,011	2,252,523
年內計入遞延稅項	<u>(248,897)</u>	<u>(135,102)</u>
年內稅項開支總額	<u><u>2,067,114</u></u>	<u><u>2,117,421</u></u>

9. 股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中期股息—每股普通股港幣12分 (二零二零年：港幣11分)	421,436	393,870
擬派末期股息—每股普通股港幣6分 (二零二零年：港幣18分)	<u>206,665</u>	<u>639,983</u>
	<u><u>628,101</u></u>	<u><u>1,033,853</u></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4,222,133,380股(二零二零年：4,196,013,161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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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>3,070,022</u>	<u>3,803,238</u>
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
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	4,222,133,380	4,196,013,161
攤薄影響—普通股之加權平均數： 購股權	<u>27,511,460</u>	<u>74,453,336</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>4,249,644,840</u>	<u>4,270,466,497</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期至90日	484,234	212,531
91日至180日	38,079	16,761
181日至365日	6,247	2,944
365日以上	9,401	9,257
	<u>537,961</u>	<u>241,493</u>

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	14,440,800	11,540,147
一年以上	341,500	265,963
	<u>14,782,300</u>	<u>11,806,110</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

二零二一年，中國房地產行業是受到考驗的一年，銀行收緊按揭貸款以及地方政府出台二手房指導價，從而導致房地產市場交投急速降溫。進入下半年，房地產市場正式步入調整通道，境內外融資環境急速惡化。房地產企業為了緩解資金的壓力，加快推盤節奏，加速資金回籠。

二零二一年，中國房地產市場雖然經歷了以上半年的熾熱到下半年的深度調整，全國商品住宅成交量及均價仍保持在高位運行。根據中國國家統計局公佈的二零二一年全國房地產的銷售數據顯示，二零二一年，全國商品房銷售額約為人民幣181,930億元，同比增長4.8%，其中住宅銷售額同比增長5.3%；全國商品房銷售面積約為17.9億平方米，同比增長1.9%，其中住宅銷售面積同比增長1.1%。

業務回顧

合同銷售

二零二一年，本集團連同其合營公司及聯營公司銷售金額創歷史新高，全年實現合同銷售金額約人民幣1,045.31億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣419.88億元，合同銷售面積約747萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約259萬平方米，按年分別上升約2.9%及1.4%。

二零二一年，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61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。

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 金額 (人民幣 百萬元)	合同銷售 面積 (平方米)	佔合同銷售 金額百份比 (%)
廈門	18,232	324,162	17.4
福州	7,808	254,420	7.5
昆明	7,689	804,394	7.4
泉州	7,157	751,955	6.8
蘇州	6,940	356,722	6.6
北京	6,900	237,439	6.6
重慶	3,598	510,957	3.4
上海	3,521	142,712	3.4
佛山	3,313	183,600	3.2
上饒	3,298	458,055	3.2
義烏	2,496	109,917	2.4
南京	2,373	138,121	2.3
徐州	2,340	218,549	2.2
其他	28,866	2,978,532	27.6
合計	<u>104,531</u>	<u>7,469,535</u>	<u>100.0</u>

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 金額百份比 (%)
海峽西岸經濟圈	39,678	2,122,633	38.0
長三角經濟圈	31,285	2,064,503	29.9
中西部地區	15,381	1,917,049	14.7
環渤海經濟圈	10,993	755,621	10.5
粵港澳大灣區	7,194	609,729	6.9
合計	<u>104,531</u>	<u>7,469,535</u>	<u>100.0</u>

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	10,475	382,485	10.0
二線城市	58,031	3,286,190	55.5
三、四線城市	36,025	3,800,860	34.5
合計	<u>104,531</u>	<u>7,469,535</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，以二線城市中的廈門、福州、蘇州及昆明的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣182.32億元、人民幣78.08億元、人民幣69.40億元及人民幣76.89億元，為本集團帶來卓越的銷售成績。此外，一線及三線城市中分別以北京及泉州的銷售表現最為突出，合同銷售金額分別約人民幣69.00億元及約人民幣71.57億元，佔整體合同銷售金額分別約6.6%及約6.8%。由於海峽西岸經濟圈深耕已久並於本年推出11個新項目開售，此區域於二零二一年已成為本集團連同其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，達人民幣396.78億元，佔約38.0%。

投資物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營公司及聯營公司共持有51個投資物業，總建築面積約361萬平方米(應佔建築面積約293萬平方米)，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23個城市，業態涵蓋購物中心、長租公寓、寫字樓、商業街及商鋪。

物業管理

於二零二一年十二月三十一日，本集團在管住宅物業項目及商業物業分別為128個及16個，總在管面積分別約2,080萬平方米及160萬平方米。

土地儲備

於二零二一年十二月三十一日，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3,823萬平方米，本集團應佔土地儲備總規劃建築面積約2,724萬平方米，分佈於63個城市。二零二一年，本集團連同其合營公司及聯營公司新增25個項目，分佈在18個城市，主要包括上海、北京、成都、杭州、蘇州、天津、福州、合肥、煙台及泉州等城市，其中7個為新進入城市。二零二一年，本集團連同其合營公司及聯營公司新增地上建築面積約650萬平方米，總土地成本約人民幣346.75億元，應佔土地成本為人民幣230.35億元，平均土地成本約每平方米人民幣5,331元。二零二一年新增土地詳列如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上		平均	本集團 應佔權益 (%)
			建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	土地成本 (人民幣/ 平方米)	
環渤海經濟圈						
北京	未來雲城	住宅及商業	262,361	4,520	17,228	63
天津	宸璟府	住宅及商業	106,152	831	7,828	100
天津	瑞璟灣	住宅及商業	94,998	810	8,527	50
煙台	璟峰	住宅	77,090	79	1,022	100
煙台	中駿世界城	住宅及商業	169,450	176	1,037	100
日照	中駿世界城/璟峰	住宅及商業	356,875	630	1,765	100
濱州	璟峰	住宅及商業	671,585	1,381	2,056	100
濱州	中駿世界城/璟峰	住宅及商業	68,306	154	2,259	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 (%)
長三角經濟圈						
上海	上海楊思方隅公寓	商業	34,422	568	16,501	20
上海	上海廣富林方隅公寓/ 璟蒼	住宅及商業	103,448	1,743	16,849	100
上海	上海颺橋方隅公寓	商業	16,207	185	11,415	20
杭州	未來雲城	住宅及商業	812,517	9,104	11,205	51
蘇州	天境瀾庭	住宅及商業	75,926	1,220	16,062	40
合肥	中駿世界城/璟峰	住宅及商業	383,245	2,918	7,613	80
南通	中駿世界城/璟悅瀾苑	住宅及商業	356,965	1,500	4,203	51
南通	中駿世界城/璟悅	住宅及商業	487,637	2,204	4,519	56
嘉興	楓境瀾庭	住宅	106,317	623	5,864	30
六安	旭輝中心	住宅及商業	502,587	1,007	2,004	30
海峽西岸經濟圈						
福州	璟宸	住宅	38,511	394	10,231	100
泉州	雍璟府	住宅	188,995	1,032	5,460	100
泉州	學府壹號	住宅	47,544	212	4,459	40
粵港澳大灣區						
汕頭	中駿世界城/璟悅	住宅及商業	463,536	1,830	3,948	100
中西部地區						
成都	灣璟壹號	住宅及商業	98,010	559	5,700	100
平頂山	怡景城	住宅	415,840	449	1,080	51
文山	璟峰	住宅	565,646	546	966	100
			<u>6,504,170</u>	<u>34,675</u>	<u>5,331</u>	

展望

踏入二零二二年，預計中央將繼續堅持「房住不炒」的方針，為了化解房地產市場風險，各地方政府將推出更多促進合理住房需求的政策，減低銷售回調對房地產企業現金流帶來的沖擊。本集團相信，房地產市場在二零二二年將會從高位回落，行業競爭態勢依然嚴峻，中駿人唯有選擇韌性生長，方能熬過寒冬，茁壯成長！

中駿繼續堅持「一體兩翼」戰略，強化購物中心、長租公寓與住宅開發的協同效能，階段性進行結構調整，聚焦一二線城市精準投資，擴大差異化競爭力，方能為韌性生長築就強大的「護城河」。

中駿將堅持經營導向，加強經營穿透性與韌性。地產開發實施更有彈性的現金流管控機制，進一步完善資產管理體系，並通過數字化探索和實踐，縮短反射弧，助力高效決策和經營提質；中駿商管智慧服務控股有限公司（中駿的一間上市附屬公司）將以質為本，紮實推進每一個世界城的順利開業，通過高品質運營與數字化賦能，實現客戶價值與企業價值的共贏；方隅長租公寓則繼續聚焦一線及核心二線城市，提升數字化運營能力，擴大與高量級收益型基金的合作規模，實現規模與價值的同步成長。

中駿要持續構建內生的人才體系，着力於核心管理人員的培養鍛造及實戰磨練，加強人才、組織對經營環境的自我調整性；通過管理層巡檢、基層面對面等機制，提升組織穿透力；優化經營激勵機制，着力打造長期、穩定、靠譜的團隊，以源源不斷的內生資源賦予中駿更強的組織韌性。

以客戶為導向，中駿將全面升級產品品牌定位，持續提升產品力和服務力，同時通過數字化探索實踐，加強客戶洞察，圍繞需求實現多場景的互動連結，以「智慧中駿」滿足客戶對美好生活的嚮往。通過為客戶創造價值獲得更多認可和支持，這是中駿韌性生長的源動力。

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。

全年收益由二零二零年的約人民幣32,572,605,000元增長約15.9%至二零二一年的約人民幣37,737,447,000元。主要由於物業銷售收入增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零二零年的約人民幣31,553,911,000元增長約14.6%至二零二一年的約人民幣36,154,258,000元，交房面積由二零二零年的3,248,928平方米上升約1.6%至二零二一年的3,300,131平方米。平均銷售單價由二零二零年的每平方米約人民幣9,712元上升至二零二一年的每平方米約人民幣10,955元。

- 物業管理費

物業管理費由二零二零年的約人民幣531,790,000元大幅增長約68.4%至二零二一年的約人民幣895,682,000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

租金收入由二零二零年的約人民幣315,037,000元大幅增長約43.9%至二零二一年的約人民幣453,282,000元，主要是上海中駿廣場辦公樓及泉州及莆田中駿世界城購物商場的租金增加所致。

- 項目管理收入

項目管理收入由二零二零年的約人民幣171,867,000元大幅增加約36.3%至二零二一年的約人民幣234,225,000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上升所致。

毛利

毛利由二零二零年的約人民幣7,863,817,000元增加約3.9%至二零二一年的約人民幣8,173,622,000元。毛利率則由二零二零年的約24.1%下降至二零二一年的約21.7%。毛利率下降主要是由於物業市場低迷導致項目銷售單價下降。

投資物業公允值變動淨額

投資物業公允值收益由二零二零年的約人民幣596,565,000元大幅減少約62.6%至二零二一年的約人民幣223,071,000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

銷售及營銷開支由二零二零年的約人民幣758,913,000元大幅增加約36.9%至二零二一年的約人民幣1,039,303,000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

行政開支由二零二零年的約人民幣2,094,020,000元減少約1.8%至二零二一年的約人民幣2,056,594,000元。行政開支的減少主要由於實施嚴格成本控制及人均效率提高。

財務費用

財務費用由二零二零年的約人民幣682,775,000元增加約21.0%至二零二一年的約人民幣825,919,000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，利息總額則由二零二零年的約人民幣3,251,263,000元增加約3.2%至二零二一年的約人民幣3,356,562,000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二零二零年的約人民幣641,632,000元減少約0.2%至二零二一年的約人民幣640,636,000元。該減少主要由於年內合營公司的持作出售已落成物業減值至可變現淨值所致。

稅項開支

稅項開支由二零二零年的約人民幣2,117,421,000元減少約2.4%至二零二一年的約人民幣2,067,114,000元。該減少主要由於毛利率下降。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零二零年的約人民幣3,803,238,000元減少約19.3%至二零二一年的約人民幣3,070,022,000元。二零二一年的每股基本盈利為約人民幣72.7分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零二零年的約人民幣3,354,057,000元減少約7.4%至二零二一年的約人民幣3,106,339,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
人民幣	19,221,382	21,222,705
港幣	711,128	385,287
美元	73,359	1,791,750
現金及銀行存款結餘	<u>20,005,869</u>	<u>23,399,742</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。於二零二一年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,273,708,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,305,393,000元)和約人民幣54,574,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣679,283,000元)。

貸款

於二零二一年十二月三十一日，本集團貸款還款期概況如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	8,689,342	9,390,257
第二年	8,247,016	4,734,566
第三至五年(包括首尾兩年)	10,520,506	10,177,554
長於五年	2,065,858	1,373,235
	<u>29,522,722</u>	<u>25,675,612</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	6,618,778	4,449,796
第二年	3,688,639	6,709,909
第三至五年(包括首尾兩年)	10,368,195	9,727,559
	<u>20,675,612</u>	<u>20,887,264</u>
貸款總額	<u>50,198,334</u>	<u>46,562,876</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	23,987,110	20,896,946
港元	1,360,565	3,214,046
美元	4,175,047	1,564,620
	<u>29,522,722</u>	<u>25,675,612</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	4,000,000	4,000,000
美元	16,675,612	16,887,264
	<u>20,675,612</u>	<u>20,887,264</u>
貸款總額	<u>50,198,334</u>	<u>46,562,876</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。於二零二一年十二月三十一日，淨負債比率約為70.7%(二零二零年十二月三十一日：約59.2%)。

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。於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用9,770名僱員(二零二零年十二月三十一日：9,414名)。年內，僱員成本總額約人民幣1,673,388,000元(二零二零年：約人民幣1,600,254,000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」)將於二零二二年六月二十四日(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

董事會建議向於二零二二年七月八日(星期五)名列本公司股東名冊的本公司股東派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股本公司普通股港幣6分(二零二零年：港幣18分)。建議之末期股息須待應屆股東週年大會上批准後方可作實。

建議末期股息將以現金支付，並根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)向本公司股東提供選擇權，以通過收取新繳足股份代替全部或部分現金。本公司的新股份(「新股份」)於發行時將與於配發及發行新股份當日已發行的現有股份在各方面享有相同地位，惟該等新股份不會獲派截至二零二一年十二月三十一日止年度的建議末期股息。載列以股代息計劃詳情及相關選擇表格的通函將會在適當的時候寄發予股東。

以股代息計劃須待有關派付末期股息的決議案於應屆股東週年大會上通過，以及香港聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃將予發行的新股份上市及買賣後，方可作實。

預期現金股息支票及根據以股代息計劃發行的股票將於二零二二年八月二十四日(星期三)前後以平郵寄發予本公司股東，郵寄風險概由股東承擔。

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二零二二年六月二十四日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二二年六月二十一日(星期二)至二零二二年六月二十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記，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二零二二年六月二十日(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)，本公司將於二零二二年七月七日(星期四)至二零二二年七月八日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記，而期間不會登記任何股份轉讓手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件須於二零二二年七月六日(星期三)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、本集團截至二零二一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

本公告所載截至二零二一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外聘核數師安永會計師事務所(「**安永**」)與本集團之本年度草擬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佈的香港審計準則、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

截至二零二一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

截至二零二一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本年度生效的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

本公司截至二零二一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，二零二二年三月三十日

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。