

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，概不對因本公佈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 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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度業績公佈

財務摘要

- 合同銷售金額增加約10.1%至約人民幣11,907,746,000元；合同銷售面積增加約28.2%至1,304,590平方米。
- 銷售收入增加約4.5%至約人民幣6,887,392,000元。
- 毛利率由二零一三年的28.0%上升至34.9%。
- 年內溢利增加約33.4%至約人民幣1,567,041,000元。
- 核心淨利潤率由二零一三年的11.0%上升至14.6%。
- 母公司擁有人應佔溢利增加至約人民幣900,580,000元。
- 每股基本盈利增加至約人民幣26.3分。
- 於二零一四年十二月三十一日，現金及銀行結餘增加約8.4%至約人民幣4,732,158,000元。
- 於二零一四年十二月三十一日，淨負債比率為68.0%。

中駿置業控股有限公司(「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」)截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	5	6,887,392	6,588,124
銷售成本		<u>(4,485,001)</u>	<u>(4,742,908)</u>
毛利		2,402,391	1,845,216
其他收入及收益	5	96,836	162,562
投資物業公允值變動		749,701	602,909
銷售及營銷開支		(248,227)	(184,547)
行政開支		(343,157)	(301,445)
其他開支		-	(711)
財務費用	6	(160,388)	(246,103)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		19,705	-
應佔下列各項溢利：			
合營公司		21,444	25,772
聯營公司		784	1,689
除稅前溢利	7	2,539,089	1,905,342
稅項開支	8	<u>(972,048)</u>	<u>(731,078)</u>
年內溢利		<u>1,567,041</u>	<u>1,174,264</u>
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		(24,916)	131,618
於損益表之匯兌收益／(虧損)			
之重分類調整	7	<u>26,596</u>	<u>(55,232)</u>
		1,680	76,386
於終止現金流量對沖時對沖收益			
重分類至損益		<u>(26,884)</u>	<u>-</u>
		(25,204)	76,386
應佔合營公司其他全面虧損		(5,968)	(357)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(12)	14
換算海外業務的匯兌差額		<u>(93,854)</u>	<u>88,413</u>
年內其他全面收入／(虧損)		<u>(125,038)</u>	<u>164,456</u>
年內全面收入總額		<u><u>1,442,003</u></u>	<u><u>1,338,720</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		900,580	887,816
永久資本工具持有人		68,202	—
非控股權益		598,259	286,448
		<u>1,567,041</u>	<u>1,174,264</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		793,097	1,030,911
永久資本工具持有人		68,202	—
非控股權益		580,704	307,809
		<u>1,442,003</u>	<u>1,338,720</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄		<u>人民幣26.3分</u>	<u>人民幣25.9分</u>

本年度股息詳情於本業績公佈附註9披露。

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		133,463	154,712
投資物業		4,801,200	4,012,400
預付土地租金		2,345,797	2,671,226
無形資產		3,986	4,153
發展中物業		1,635,932	1,464,333
在建工程合約		566,286	441,202
於合營公司的投資		506,365	130,889
於聯營公司的投資		54,148	53,376
預付款項及按金		698,356	1,539,239
金融衍生工具		–	99,981
遞延稅項資產		210,338	155,871
非流動資產總值		<u>10,955,871</u>	<u>10,727,382</u>
流動資產			
發展中物業		12,244,971	8,024,674
持作出售已落成物業		3,337,454	2,289,127
貿易應收款項	11	101,050	166,810
預付款項、按金及其他應收款項		1,887,760	1,204,030
應收關連方款項		851,822	17,401
預付稅項		331,986	134,232
受限制現金		871,469	1,000,670
已抵押存款		327,008	65,000
現金及現金等價物		3,533,681	3,299,604
流動資產總值		<u>23,487,201</u>	<u>16,201,548</u>
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	1,512,823	1,255,128
預收款項		6,572,830	4,502,166
其他應付款項及應計費用		1,125,341	1,534,301
計息銀行及其他貸款		3,699,883	2,409,326
應付關連方款項		352,537	235,863
應付稅項		920,210	659,557
流動負債總額		<u>14,183,624</u>	<u>10,596,341</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一四年十二月三十一日

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動資產淨額	<u>9,303,577</u>	<u>5,605,207</u>
總資產減流動負債	<u>20,259,448</u>	<u>16,332,589</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	4,334,910	3,157,212
優先票據	4,192,220	4,132,756
遞延稅項負債	693,718	520,491
大修撥備	<u>24,842</u>	<u>19,923</u>
非流動負債總額	<u>9,245,690</u>	<u>7,830,382</u>
資產淨值	<u>11,013,758</u>	<u>8,502,207</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	295,732	295,732
儲備	<u>6,249,356</u>	<u>5,443,274</u>
	<u>6,545,088</u>	5,739,006
永久資本工具	1,173,000	—
非控股權益	<u>3,295,670</u>	<u>2,763,201</u>
權益總額	<u>11,013,758</u>	<u>8,502,207</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。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資及物業管理。

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)及香港公認會計原則的披露規定而編製。該等財務報告亦符合香港公司條例與編製財務報告有關的適用要求(按載列於香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間之財務報告繼續根據適用的前公司條例(第32章)而作出披露)。除投資物業及金融衍生工具按公允值計量外，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二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表。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。

倘事實及情況反映下文附屬公司會計政策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

本集團財務報告已於本年度首次採納以下經修訂準則及一項新詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	投資實體
香港會計準則第32號(修訂) 香港會計準則第39號(修訂) 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	抵銷金融資產及金融負債 衍生工具的更替及對沖會計的延續 徵稅
香港財務報告準則第2號(修訂) 包括於二零一零年至二零一二年 週期年度改進	歸屬條件的定義 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂) 包括於二零一零年至二零一二年 週期年度改進	業務合併中或然代價的會計處理 ¹
香港財務報告準則第13號(修訂) 包括於二零一零年至二零一二年 週期年度改進	短期應收及應付款項
香港財務報告準則第1號(修訂) 包括於二零一一年至二零一三年 週期年度改進	有效香港財務報告準則之涵義

¹ 二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第1號(修訂)僅與一間實體的首份香港財務報告準則財務報表相關外，各項修訂及詮釋的性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號(修訂)包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬規定。投資實體須按公允值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號(修訂)亦載列投資實體之披露規定。由於本公司不符合資格成為香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第32號(修訂)為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統(例如中央結算所系統)之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港會計準則第39號(修訂)就對沖關係中所指定的場外衍生工具因法例或法規或推行法例或法規而直接或間接被更替為主要交易對手的情況，提供終止對沖會計豁免規定。本豁免項下的持續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因循法例或法規，或推行法例或法規導致而成；(ii)對沖工具的訂約方協定一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方的新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具條款發生變動，惟為進行結算而變動交易對手直接應佔的變動除外。由於本集團並沒於本年度及過往年度更替任何衍生產品，故該等修訂對本集團並無影響。

- (d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認徵稅負債。詮釋亦釐清，根據相關法例，徵稅負債僅在一段時間內發生引發付款的活動時逐步累積。就達到最低限額時所引致的徵稅而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前，概不會確認任何負債。由於本集團沒有任何徵稅，故該詮釋對本集團並無影響。
- (e) 香港會計準則第2號(修訂)釐清多項與績效及服務條件(屬歸屬條件)的定義有關的問題，包括(i)績效條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達至績效目標；(iii)績效目標可能與實體的經營或活動有關，或與相同集團內其他實體的經營或活動有關；(iv)績效條件可能為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論因何種原因不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂對本集團並無影響。
- (f) 香港會計準則第3號(修訂)釐清自業務合併產生的或然代價未被分類為權益的安排。無論該等安排是否納入香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號的範疇之內，其後應按公允價值計入損益。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號(修訂)釐清無明確利率的短期應收款項及應付款項，當其貼現的影響不重大時，可以發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

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。本集團正在評估該等其他新訂及經修訂香港財務報告準則對初始應用之影響。

4. 經營分部資料

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%。

本集團的各項產品或服務來自外部客戶的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。

截至二零一三年及二零一四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

收益亦是本集團的營業收入，為於年內的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅及其他銷售相關稅項)，已收及應收投資物業租金收入總額及物業管理費(扣除營業稅)。

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益			
物業銷售		6,709,957	6,440,475
租金收入總額		87,791	76,719
物業管理費		89,644	70,930
		<u>6,887,392</u>	<u>6,588,124</u>
其他收入及收益			
銀行利息收入		40,490	43,825
匯兌收益淨額	7	-	19,943
出售物業及設備項目收益淨額		137	40
出售一間附屬公司的收益		-	80,276
於終止現金流量對沖時對沖收益重分類至損益		26,884	-
沒收按金的收入		11,459	6,971
其他		17,866	11,507
		<u>96,836</u>	<u>162,562</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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		1,033,489	864,862
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額		959	737
金融衍生工具虧損		11,207	18,515
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額		1,045,655	884,114
減：資本化的利息		(885,267)	(638,011)
		<u>160,388</u>	<u>246,103</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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已售物業成本	4,416,193	4,697,847
已提供服務成本	68,641	44,895
折舊	29,406	29,763
預付土地租金攤銷	31,757	42,181
無形資產攤銷	167	166
大修撥備	4,384	4,196
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項 賺取租金的投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及保養)	5,294	5,631
核數師酬金	293	409
僱員福利開支(包括董事酬金)：	3,185	2,945
工資及其他員工成本	179,468	159,171
退休金計劃供款	22,708	15,615
減：資本化的金額	(42,968)	(38,398)
	<u>159,208</u>	<u>136,388</u>
物業及設備項目撇銷	-	711
出售物業及設備項目收益淨額	(137)	(40)
換算優先票據所產生的匯兌差額	(46,301)	55,232
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	<u>26,596</u>	<u>(55,232)</u>
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	(19,705)	-
其他匯兌差額淨額	<u>28,100</u>	<u>(19,943)</u>
匯兌差額淨額	<u><u>8,395</u></u>	<u><u>(19,943)</u></u>

8. 稅項開支

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(二零一三年：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。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支：		
中國企業所得稅	509,799	337,906
中國土地增值稅	401,643	280,300
過往年度超額撥備：		
香港	-	(5,437)
中國內地	(58,154)	(31,951)
	<u>853,288</u>	<u>580,818</u>
遞延	<u>118,760</u>	<u>150,260</u>
年內稅項開支總額	<u><u>972,048</u></u>	<u><u>731,078</u></u>

9. 股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中期股息一無(二零一三年：每股普通股港幣6分)	<u>-</u>	<u>135,783</u>

董事不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內母公司擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數3,423,840,000股(二零一三年：3,423,840,000股)計算。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因為本集團於該等年度內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

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。所有應收貿易賬款均為免息。

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	100,465	166,034
逾期一至六個月	125	196
逾期七至十二個月	-	-
逾期超過一年	460	580
	<u>101,050</u>	<u>166,810</u>

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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	1,480,977	1,226,721
一年以上	31,846	28,407
	<u>1,512,823</u>	<u>1,255,128</u>

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

管理層討論與分析

市場回顧

踏入二零一四年，中國房地產市場快速增長的勢頭發生逆轉，大部份城市出現供過於求的情況，整體銷售出現下行的壓力。中國國家統計局公佈的《二零一四年全國房地產開發和銷售情況》的數據顯示，二零一四年，全國商品房銷售面積約為12億平方米，按年下降約7.6%，其中住宅銷售面積下降約9.1%；全國商品房銷售額約為人民幣76,292億元，同比下降約6.3%，其中住宅銷售額同比下降約7.8%。

從房地產市場調控政策來看，中央政府開始減少對房地產市場的行政干預，轉而依靠市場供需自行調節為主。二零一四年五月，央行要求各銀行支持首套住房貸款；六月起，各地數十個城市相繼取消或大幅度鬆綁限購措施；九月，央行與中國銀監會聯合下發《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，明確放鬆與自住需求密切相關的房貸政策；十一月，央行宣佈降息，下調金融機構人民幣貸款和存款基準利率。一系列的政策導向使得房地產市場在二零一四年第四季度的銷售跌幅收窄，開始回暖。

業務回顧

合同銷售

年內，縱使面臨著下滑的市場環境，本集團依然積極面對，加快推盤節奏及採用靈活的定價策略，仍然取得了不錯的合同銷售成績。

二零一四年，本集團及其合營公司實現合同銷售金額約人民幣119.08億元(其中包括合營公司的銷售金額約人民幣17.07億元)，合同銷售面積約130萬平方米(其中包括合營公司的銷售面積約118,279平方米)，同比分別上漲約10%及28%；全年平均銷售價格約為每平方米人民幣9,128元。

年內，本集團新推售十個項目，分別是深圳市的四季陽光一期，南昌市的藍灣香郡，泉州市的四季花城一期、中駿商城、黃金海岸一期B部份、黃金海岸二期，漳州市的藍灣香郡三期、四季陽光二期，廊坊市的四季花都一期，以及臨汾市的中駿國際社區三期。連同過往年份已推售而未售部份，本集團於二零一四年可供預售的面積約210萬平方米。年內，除鞏固在福建省的市場份額外，本集團繼續開拓福建省以外的市場，三個位於福建省以外的新盤，包括深圳市的四季陽光一期、南昌市的藍灣香郡以及廊坊市的四季花都一期，銷售額佔比高達約24%。年內，本集團及其合營公司按城市分佈的合同銷售情況如下：

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
深圳	105,071	1,286
廈門	106,190	1,556
南昌	98,738	756
泉州	525,661	4,755
漳州	273,710	2,116
廊坊	97,582	853
其他	97,638	586
合計	<u>1,304,590</u>	<u>11,908</u>

項目發展

二零一四年，本集團一共有十一個項目正式動工，新開發物業總規劃建築面積超過190萬平方米。這十一個新開工項目分別是上海市的天譽、中駿廣場一期，南昌市的藍灣香郡，泉州市的中駿商城、藍灣悅庭、黃金海岸二期，漳州市的四季陽光一期B部份、四季陽光二期、藍灣香郡三期，廊坊市的四季花都一期以及臨汾市的中駿國際社區三期。

年內，本集團向長三角經濟圈發力，位於上海的天譽以及中駿廣場一期順利開工。其中，天譽位於普陀區核心地段，將由高層住宅及聯排別墅組成；中駿廣場則位於虹橋商務區，毗鄰上海高鐵虹橋站及上海虹橋國際機場，將發展成寫字樓及商業綜合體。這兩個項目計劃將於二零一五年第三季度開始預售，屆時，本集團位於長三角經濟圈的業務將迎來一個嶄新的發展階段。

於二零一四年十二月三十一日，本集團及其合營公司共有二十七個項目處於在建階段，總規劃建築面積約455萬平方米。發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	78,402	2017
中駿廣場一期	上海	寫字樓及商鋪	50	219,650	2016
四季陽光一期	深圳	高層住宅及商鋪	63	268,331	2015
海滄萬科城(二至五期)	廈門	高層住宅及商鋪	12	379,098	2015-2017
藍灣香郡	南昌	高層住宅、別墅及商鋪	100	301,225	2016
四季陽光	泉州	高層住宅、SOHO公寓及 商鋪	100	137,902	2015
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、水果批發市場 及商鋪	60	251,290	2016
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	124,276	2016
黃金海岸二期	泉州	SOHO公寓及商鋪	45	77,045	2015
天譽	泉州	高層住宅及商鋪	100	111,972	2015
中駿商城(石獅)	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	60	297,529	2015-2016
四季花城一期	泉州	高層住宅及商鋪	51	232,643	2015
藍灣悅庭	泉州	高層住宅及商鋪	100	163,885	2017
四季康城二期	泉州	高層住宅及商鋪	100	220,229	2015
愉景灣	泉州	高層住宅及商鋪	80	215,332	2015
紫湖國際高爾夫山莊 (部份)	泉州	多層住宅及別墅	49	56,081	2015
藍灣香郡三期	漳州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	100	206,938	2016
四季陽光一期	漳州	高層住宅及商鋪	70	242,820	2015
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	70	180,239	2016
藍灣香郡	龍岩	高層住宅	100	267,240	2015
四季花都一期	廊坊	高層住宅及商鋪	55	241,346	2016
御泉新城·湯泉香墅 (A區除外)	鞍山	別墅及商鋪	70	135,534	2015
中駿國際社區二期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	55,674	2015
中駿國際社區三期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	81,822	2016
合計				<u>4,546,503</u>	

土地儲備

土地策略方面，本集團一貫堅持審慎原則，絕不盲目冒進。二零一四年，本集團於上海市、福建省的泉州市及漳州市，一共取得4幅土地，總規劃建築面積約67萬平方米(本集團應佔規劃建築面積約57萬平方米)，土地代價約為人民幣34.50億元(本集團應佔土地代價約為人民幣31.94億元)。其中，上海土地位於浦東新區，項目名稱為「柏景灣」，將瞄準優質的改善型需求客戶群體。這是繼中駿廣場和天譽之後，本集團在上海市取得的第三個項目，體現了我們對一線城市房地產市場前景的強大信心。

於二零一四年十二月三十一日，本集團及其合營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約1,046萬平方米(本集團權益部份面積合計約700萬平方米)。從區域分佈來看，海峽西岸經濟圈、長三角經濟圈、環渤海經濟圈及珠三角經濟圈的土地儲備佔總土地儲備分別約63%、6%、27%及4%。

投資物業

二零一四年，位於泉州市的財富中心·世界城購物商場順利開業，總建築面積約17萬平方米，截至二零一四年十二月三十一日，商場招租率已達約90%。這是繼北京世界城之後，本集團第二個自持大型購物商場。於二零一四年十二月三十一日，本集團已竣工的投資物業總建築面積約為24萬平方米，在建的投資物業總建築面積約為1.4萬平方米。

展望

二零一五年，中國經濟將面臨眾多挑戰，預期中央政府將陸續出台更多寬鬆信貸政策以刺激國內經濟的發展，這些宏觀經濟導向性舉措，將使房地產行業直接受益。我們預計，二零一五年中國房地產市場將延續二零一四年下半年以來的溫和氛圍。

未來，新型城鎮化的推進將帶來相當數量的剛性住房需求，而大量既有的城市居民對改善型住房懷有期待。我們認為，除高庫存的三、四線城市尚需時日緩解去化壓力之外，中國房地產市場需求在一個較長時期內仍將處於增長的通道。因此，對於中國房地產市場的遠景，我們依然保持樂觀的態度。

作為一家較有實力的房地產發展商，責任感和使命感促使我們以踏實勤懇的態度繼續完善自身，在二零一五年穩步推進各項發展進程。

二零一五年，本集團及其合營公司預計將有十個新項目推出預售，分別是位於上海市的天譽、中駿廣場一期、柏景灣，位於深圳市的四季陽光二期，位於泉州市的藍灣悅庭、四季花城二期、中駿廣場，位於漳州市的四季陽光三期，位於廊坊市的四季花都二期以及位於臨汾市的中駿國際社區四期。連同已推售而未售物業，我們預計，本集團及其合營公司於二零一五年可供銷售的物業面積約210萬平方米。隨著上海市三個新項目推出預售，預計來自福建省以外的合同銷售金額佔比將繼續擴大。

二零一五年，本集團及其合營公司預計有十四個項目可實現竣工，分別是位於深圳市的四季陽光一期，位於廈門市的海滄萬科城二期及五期，位於泉州市的四季陽光、黃金海岸二期、天譽、中駿商城(石獅)一期、四季花城一期、四季康城二期及愉景灣，位於漳州市的四季陽光一期，位於龍岩市的藍灣香郡，位於鞍山市的御泉新城•湯泉香墅(A區除外)以及位於臨汾市的中駿國際社區二期，預計可實現竣工物業面積超過229萬平方米。

本集團已做好全方位準備，以迎接二零一五年不確定的市場環境帶來的挑戰。除進一步鞏固福建省的市場份額外，本集團將繼續推進福建省以外現有區域的業務發展。我們亦將繼續堅守高品質、高周轉的運營模式，以確保穩定的現金流，支持本集團未來的業務發展並提升盈利能力。

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。

全年收益由二零一三年的約人民幣6,588,124,000元增加約4.5%至二零一四年的約人民幣6,887,392,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一三年的約人民幣6,440,475,000元增加約4.2%至二零一四年的約人民幣6,709,957,000元，此乃由於平均銷售單價由二零一三年的每平方米約人民幣8,531元大幅上升至二零一四年的每平方米約人民幣11,022元，儘管交房面積由二零一三年的約754,989平方米下降約19.4%至二零一四年的約608,796平方米。

- 租金收入

租金收入由二零一三年的約人民幣76,719,000元增長約14.4%至二零一四年的約人民幣87,791,000元，主要由於位於北京的世界城購物商場的租金收入增加以及二零一四年五月開幕的泉州財富中心•世界城購物商場的租金收入所致。

- 物業管理收入

物業管理收入由二零一三年的約人民幣70,930,000元增長約26.4%至二零一四年的約人民幣89,644,000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

銷售成本由二零一三年的約人民幣4,742,908,000元減少約5.4%至二零一四年的約人民幣4,485,001,000元。銷售成本減少主要由於交房面積減少所致。

毛利

毛利由二零一三年的約人民幣1,845,216,000元增加約30.2%至二零一四年的約人民幣2,402,391,000元。毛利率則由二零一三年的約28.0%上升至二零一四年的約34.9%。毛利率的上升主要由於平均銷售單價上升及年內交付較高毛利率的中高端產品比例較高所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一三年的約人民幣162,562,000元減少約40.4%至二零一四年的約人民幣96,836,000元。除銀行利息收入外，本年的其他收入及收益包括一筆於終止現金流量對沖時重分類至損益的對沖收益約人民幣26,884,000元，而上年金額則包括來自出售一間附屬公司帶來一筆約人民幣80,276,000元的收益。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一三年的約人民幣602,909,000元增加約24.3%至二零一四年的約人民幣749,701,000元。投資物業公允值增加主要由於位於泉州的財富中心·世界城購物商場和位於北京的世界城購物商場升值以及位於石獅的黃金海岸的商舖於年內動工所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一三年的約人民幣184,547,000元大幅增加約34.5%至二零一四年的約人民幣248,227,000元。銷售及營銷開支增加主要由於廣告及推廣活動增加所致。

行政開支

行政開支由二零一三年的約人民幣301,445,000元增加約13.8%至二零一四年的約人民幣343,157,000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

財務費用由二零一三年的約人民幣246,103,000元大幅減少約34.8%至二零一四年的約人民幣160,388,000元。財務費用的產生主要是由於部份優先票據資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。財務費用減少主要是資本化的利息由二零一三年的約人民幣638,011,000元大幅增加至二零一四年的約人民幣885,267,000元。

稅項開支

稅項開支由二零一三年的約人民幣731,078,000元大幅增加約33.0%至二零一四年的約人民幣972,048,000元。稅項開支增加主要由於交房項目毛利潤上升以致企業所得稅及土地增值稅撥備增加所致。

年內溢利

年內溢利由二零一三年的約人民幣1,174,264,000元大幅增加約33.4%至二零一四年的約人民幣1,567,041,000元，主要由於毛利潤上升所致。核心淨利潤率由二零一三年的11.0%增加3.6百分點至二零一四年的14.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
人民幣	4,348,630	4,071,169
港幣	74,617	22,613
美元	308,911	271,492
現金及銀行存款結餘	<u>4,732,158</u>	<u>4,365,274</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銀行的若干貸款。於二零一四年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣871,469,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣1,000,670,000元)和約人民幣327,008,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣65,000,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	3,699,883	2,409,326
第二年	2,917,500	2,427,212
第三至五年(包括首尾兩年)	1,417,410	730,000
	<u>8,034,793</u>	<u>5,566,538</u>
優先票據		
第二年	1,987,179	–
第三至五年(包括首尾兩年)	2,205,041	4,132,756
	<u>4,192,220</u>	<u>4,132,756</u>
貸款總額	<u>12,227,013</u>	<u>9,699,294</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	6,551,724	5,233,909
港元	728,623	210,821
美元	754,446	121,808
	<u>8,034,793</u>	<u>5,566,538</u>
優先票據		
人民幣	1,987,179	1,976,100
美元	2,205,041	2,156,656
	<u>4,192,220</u>	<u>4,132,756</u>
貸款總額	<u>12,227,013</u>	<u>9,699,294</u>

於二零一四年十二月三十一日，約人民幣7,475,455,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣5,566,538,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣13,785,002,000元(二零一三年十二月三十一日：約人民幣10,979,835,000元)的銀行存款、物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及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。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」)、於二零一二年十一月及二零一三年一月發行於二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據(「二零一二年優先票據」)及約人民幣559,338,000元(二零一三年十二月三十一日：無)的銀行貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣3,322,912,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,789,085,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以固定利率計息。

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。於二零一四年十二月三十一日，淨負債比率為68.0%(二零一三年十二月三十一日：62.7%)。

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，以及二零一一年優先票據均以人民幣計值。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。於二零一四年十二月三十一日並無作出任何外幣對沖安排，本集團將會密切監察外幣匯率波動風險。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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>7,379,505</u>	<u>4,645,945</u>

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	<u>538,200</u>	<u>332,591</u>

資本承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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>7,327,039</u>	<u>5,711,876</u>

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的 資本性開支	<u>267,635</u>	<u>197,969</u>

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用2,429名僱員(二零一三年十二月三十一日：1,972名)。於年內，僱員成本總額約人民幣202,176,000元(二零一三年：約人民幣174,786,000元)。本集團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。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一五年五月十一日舉行。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(「聯交所」)上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊印並寄發。

暫停辦理股份過戶登記

就釐定有權出席將於二零一五年五月十一日(星期一)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一五年五月六日(星期三)至二零一五年五月十一日(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二零一五年五月五日(星期二)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，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會(「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、本集團截至二零一四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佈。

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

截至二零一四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

截至二零一四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貫徹一致。

於聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sce-re.com)。

承董事會命
中駿置業控股有限公司
主席
黃朝陽

中國香港，二零一五年三月十七日

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，獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。