

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 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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度業績公告**

### 財務摘要

- 合同銷售金額增加約21.9%至約人民幣14,511,463,000元。
- 收益增加約55.2%至約人民幣10,690,080,000元。
- 年內核心溢利增加約31.7%至約人民幣1,323,135,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約2.0%至約人民幣918,660,000元。
- 毛利率及核心淨利潤率分別為28.2%及12.4%。
- 於二零一五年十二月三十一日，現金及銀行存款結餘增加約32.0%至約人民幣6,247,028,000元。
- 於二零一五年十二月三十一日，淨負債比率為70.7%。
- 董事會建議宣派末期股息每股普通股港幣5分。

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」)截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	5	10,690,080	6,887,392
銷售成本		<u>(7,679,498)</u>	<u>(4,485,001)</u>
毛利		3,010,582	2,402,391
其他收入及收益	5	80,165	96,836
投資物業公允值變動		398,022	749,701
銷售及營銷開支		(300,828)	(248,227)
行政開支		(398,479)	(343,157)
其他開支		(53,107)	—
財務費用	6	(269,041)	(160,388)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		(27,918)	19,705
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		110,080	21,444
聯營公司		<u>(497)</u>	<u>784</u>
除稅前溢利	7	2,548,979	2,539,089
稅項開支	8	<u>(980,435)</u>	<u>(972,048)</u>
年內溢利		<u>1,568,544</u>	<u>1,567,041</u>
其他全面虧損：			
會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允值變動		—	(24,916)
於損益表之匯兌溢利之重分類調整		—	26,596
		—	1,680
於終止現金流量對沖時對沖收益重分類至損益		—	<u>(26,884)</u>
		—	(25,204)
應佔合營公司其他全面虧損		(25,192)	(5,968)
應佔聯營公司其他全面虧損		(61)	(12)
換算海外業務的匯兌差額		<u>(232,790)</u>	<u>(93,854)</u>
年內其他全面虧損		<u>(258,043)</u>	<u>(125,038)</u>
年內全面收入總額		<u>1,310,501</u>	<u>1,442,003</u>

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		918,660	900,580
永久資本工具持有人		248,756	68,202
非控股權益		401,128	598,259
		<u>1,568,544</u>	<u>1,567,041</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		699,676	793,097
永久資本工具持有人		248,756	68,202
非控股權益		362,069	580,704
		<u>1,310,501</u>	<u>1,442,003</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26.8分</u>	<u>人民幣26.3分</u>

# 綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		116,389	133,463
投資物業		5,634,500	4,801,200
預付土地租金		3,047,462	2,345,797
無形資產		3,819	3,986
發展中物業		1,263,935	1,635,932
在建工程合約		643,194	566,286
於合營公司的投資		581,583	506,365
於聯營公司的投資		34,950	54,148
預付款項及按金		1,041,394	698,356
遞延稅項資產		188,539	210,338
非流動資產總值		<u>12,555,765</u>	<u>10,955,871</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		12,239,872	12,244,971
持作出售已落成物業		5,779,254	3,337,454
貿易應收款項	11	177,404	101,050
預付款項、按金及其他應收款項		2,204,120	1,887,760
應收關連方款項		576,350	851,822
預付稅項		496,445	331,986
受限制現金		989,957	871,469
已抵押存款		421,992	327,008
現金及現金等價物		4,835,079	3,533,681
流動資產總值		<u>27,720,473</u>	<u>23,487,201</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及票據	12	2,505,810	1,512,823
預收款項		8,145,371	6,572,830
其他應付款項及應計費用		1,355,099	1,125,341
計息銀行及其他貸款		3,840,519	3,699,883
應付關連方款項		478,509	352,537
應付稅項		916,258	920,210
流動負債總額		<u>17,241,566</u>	<u>14,183,624</u>
流動資產淨額		<u>10,478,907</u>	<u>9,303,577</u>
總資產減流動負債		<u>23,034,672</u>	<u>20,259,448</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一五年十二月三十一日

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>23,034,672</u>	<u>20,259,448</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	2,622,285	4,334,910
優先票據及境內債券	7,989,481	4,192,220
遞延稅項負債	796,990	693,718
大修撥備	<u>27,315</u>	<u>24,842</u>
非流動負債總額	<u>11,436,071</u>	<u>9,245,690</u>
資產淨值	<u>11,598,601</u>	<u>11,013,758</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>6,631,698</u>	<u>6,249,356</u>
永久資本工具	6,927,430	6,545,088
非控股權益	<u>1,200,000</u>	<u>1,173,000</u>
	<u>3,471,171</u>	<u>3,295,670</u>
權益總額	<u>11,598,601</u>	<u>11,013,758</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。

年內，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(「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集團截至二零一五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約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；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首次採納以下經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進	
香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進	

各項修訂之性質及影響載述如下：

- (a) 香港會計準則第19號(修訂)適用於僱員或第三方向界定福利計劃供款。該等修訂簡化並非以僱員服務年資而定供款的會計處理，例如按薪金固定百分比計算的僱員供款。倘供款金額並非以服務年資而定，實體獲准將該等供款於提供相關服務期間作為服務成本確認為扣減。由於本集團並無該等界定福利計劃，故該等修訂對本集團並無任何重大影響。
- (b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號經營分類：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內之綜合標準時必須披露管理層作出之判斷，包括所綜合經營分類之概況以及用於評估分類是否類似時之經濟特徵。該等修訂亦釐清分類資產與總資產之對帳僅在該對帳報告予最高營運決策者之情況下方須披露。該等修訂對本集團並無任何影響。
  - 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產的重估項目的賬面總額及累計折舊或攤銷的處理。由於本集團不會於該等資產應用重估模型，故該等修訂對本集團並無任何影響。
  - 香港會計準則第24號關連方披露：釐清管理實體(即提供關鍵管理人員服務的實體)為關聯方披露規定中所指的關聯方。此外，要求使用管理實體的實體披露管理服務產生的費用。由於本集團並無接受其他實體的任何管理服務，故該修訂對本集團並無任何影響。



(c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排(惟非合營公司)不屬於香港財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排自身財務報表中的會計處理。該修訂預期應用。由於本公司並非合營安排及本公司於本年度並無成立任何合營安排，故該修訂對本集團並無任何影響。
- 香港財務報告準則第13號公允值計量：釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(視乎適用情況而定)範圍內的其他合約。該修訂自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起預期應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號之組合豁免，故該修訂對本集團並無任何影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：釐清須使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該修訂預期應用於購置投資物業。由於本年度並無收購任何投資物業，故該修訂並不適用。該修訂對本集團並無任何影響。

此外，於本財政年度，本公司已採用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」)中關於香港公司條例(第622章)要求財務資料披露之修訂。對財務報表的主要影響在於財務報表內若干資料之呈報及披露。

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。

截至二零一五年十二月三十一日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，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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
<b>收益</b>		
物業銷售	<b>10,460,796</b>	6,709,957
租金收入總額	<b>116,970</b>	87,791
物業管理費	<b>112,314</b>	89,644
	<b><u>10,690,080</u></b>	<b><u>6,887,392</u></b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	<b>39,666</b>	40,490
出售物業及設備項目收益淨額	<b>495</b>	137
於終止現金流量對沖時對沖收益重分類至損益	<b>-</b>	26,884
沒收按金的收入	<b>13,145</b>	11,459
其他	<b>26,859</b>	17,866
	<b><u>80,165</u></b>	<b><u>96,836</u></b>

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	<b>1,118,151</b>	1,033,489
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	<b>1,200</b>	959
金融衍生工具虧損	<b>-</b>	11,207
	<b><u>1,119,351</u></b>	<b><u>1,045,655</u></b>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	<b>(850,310)</b>	(885,267)
減：資本化的利息		
	<b><u>269,041</u></b>	<b><u>160,388</u></b>

## 7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售物業成本	7,573,263	4,416,193
已提供服務成本	106,068	68,641
折舊	25,171	29,406
預付土地租金攤銷	24,551	31,757
無形資產攤銷	167	167
大修撥備	4,582	4,384
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項 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)	5,497	5,294
	265	293
核數師酬金	3,245	3,185
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	229,814	179,468
退休金計劃供款	23,552	22,708
減：資本化的金額	(48,687)	(42,968)
	<u>204,679</u>	<u>159,208</u>
提前贖回優先票據的溢價	53,107	—
出售投資物業損失	300	—
出售物業及設備項目收益淨額	(495)	(137)
換算優先票據所產生的匯兌差額	27,918	(46,301)
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類	—	26,596
	<u>27,918</u>	<u>(19,705)</u>
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	27,918	(19,705)
其他匯兌差額淨額	53,756	28,100
匯兌差額淨額	<u>81,674</u>	<u>8,395</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(二零一四年：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。

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	589,551	509,799
中國土地增值稅	345,668	401,643
過往年度超額撥備淨額：		
中國內地	(79,855)	(58,154)
	855,364	853,288
遞延	125,071	118,760
年內稅項開支總額	980,435	972,048

## 9. 股息

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中期股息—每股普通股港幣5分(二零一四年：無)	137,052	—
擬派末期股息—每股普通股港幣5分(二零一四年：無)	143,473	—
	280,525	—

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(二零一四年：3,423,840,000股)計算。

截至二零一五年十二月三十一日及二零一四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，乃因為本集團於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止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。

由於本集團的貿易應收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。所有貿易應收賬款均為免息。

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	172,406	100,465
逾期一至六個月	2,408	125
逾期七至十二個月	895	-
逾期超過一年	1,695	460
	<u>177,404</u>	<u>101,050</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	2,133,911	1,480,977
一年以上	371,899	31,846
	<u>2,505,810</u>	<u>1,512,823</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

二零一五年，全球經濟挑戰加劇，中國經濟亦面臨下行壓力。中國人民銀行多次下調金融機構存貸款基準利率及存款準備金率以刺激經濟增長，使得作為國民經濟支柱產業之一的房地產行業受益頗多。

中國國家統計局公佈的《二零一五年全國房地產開發投資和銷售情況》的資料顯示，二零一五年，全國商品房銷售面積約為12.85億平方米，按年增長6.5%，其中住宅銷售面積按年增長6.9%；全國商品房銷售額約為人民幣87,281億元，同比增長14.4%，其中住宅銷售額同比增長16.6%。

### 業務回顧

#### 合同銷售

二零一五年，本集團及其合營公司實現合同銷售金額約人民幣145.11億元(其中包括合營公司的合同銷售金額約人民幣22.37億元)，超額完成年度銷售目標(人民幣135億元)；實現合同銷售面積約125萬平方米(其中包括合營公司的合同銷售面積約12.3萬平方米)，同比分別增長約21.9%及減少約4.4%；全年平均銷售價格約為每平方米人民幣11,632元，同比上漲27.4%。

年內，本集團共推售7個新項目，分別是位於上海市的中駿廣場一期、天譽及柏景灣，位於廊坊市燕郊的四季花都二期，位於泉州市的藍灣悅庭，位於漳州市的四季陽光三期以及位於臨汾市的中駿國際社區四期。從銷售貢獻的角度分析，福建省以外的合同銷售金額佔比從二零一四年的約26.4%上升至二零

一五年的約58.0%，證明本集團在福建省以外一、二線城市的發展已獲得市場肯定。年內，本集團及其合營公司的合同銷售情況詳述如下：

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)	佔總合同 銷售金額 百分比 (%)
上海	100,369	4,169	28.7
深圳	59,025	1,111	7.7
廈門	85,007	1,346	9.3
南昌	95,623	726	5.0
泉州	433,212	3,263	22.5
漳州	138,671	995	6.9
廊坊	162,069	1,891	13.0
其他	173,587	1,010	6.9
合計	<u>1,247,563</u>	<u>14,511</u>	<u>100.0</u>

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)	佔總合同 銷售金額 百分比 (%)
海峽西岸經濟圈	846,985	6,825	47.0
長三角經濟圈	100,369	4,169	28.7
環渤海經濟圈	241,184	2,406	16.6
珠三角經濟圈	59,025	1,111	7.7
合計	<u>1,247,563</u>	<u>14,511</u>	<u>100.0</u>

按一、二、三及四線城市劃分

	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣 百萬元)	佔總合同 銷售金額 百分比 (%)
一線城市	159,394	5,280	36.4
二線城市	180,630	2,072	14.3
三、四線城市	<u>907,539</u>	<u>7,159</u>	<u>49.3</u>
合計	<u><u>1,247,563</u></u>	<u><u>14,511</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

項目發展

二零一五年，本集團共有7個項目正式動工，分別是位於上海市的柏景灣，深圳市的四季陽光二期，泉州市的四季花城二期及中駿廣場，漳州市的四季陽光三期，廊坊市燕郊的四季花都二期以及臨汾市的中駿國際社區四期，新開工物業總規劃建築面積超過110萬平方米。



於二零一五年十二月三十一日，本集團及其合營公司共有21個項目處於在建階段，總規劃建築面積約330萬平方米。發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團 應佔權益 (%)	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	2016
中駿廣場一期	上海	寫字樓及商鋪	50	219,650	2017
柏景灣	上海	高層住宅及別墅	100	130,781	2017
四季陽光二期	深圳	高層住宅及商鋪	82	72,754	2017
海滄萬科城(三及四期)	廈門	高層住宅及商鋪	12	253,175	2016-2017
藍灣香郡(高層部份)	南昌	高層住宅及商鋪	100	286,320	2016
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	60	191,993	2016
中駿廣場	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	100	253,926	2016-2018
黃金海岸一期(部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	124,276	2016
中駿商城二期(石獅)	泉州	高層住宅、SOHO公寓及 商鋪	60	142,978	2017
四季花城二期	泉州	高層住宅及商鋪	51	129,613	2017
藍灣悅庭	泉州	高層住宅及商鋪	100	163,885	2017
紫湖國際高爾夫山莊 (部份)	泉州	多層住宅及別墅	49	28,808	2016
藍灣香郡三期	漳州	高層住宅、SOHO公寓及 商鋪	100	206,938	2016
四季陽光二期	漳州	高層住宅及商鋪	85	180,239	2016
四季陽光三期	漳州	高層住宅及商鋪	75	160,137	2017
四季花都一期	廊坊	高層住宅及商鋪	55	241,346	2016
四季花都二期	廊坊	高層住宅及商鋪	55	181,957	2017-2018
中駿國際社區三期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	81,822	2016
中駿國際社區四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2017
合計				<u>3,302,003</u>	

二零一五年，本集團及其合營公司共有16個項目實現竣工，竣工物業面積超過215萬平方米。

## 土地儲備

本集團一向將獲取優質土地資源上升至戰略發展的高度，以確保公司的高效持續經營。二零一五年，本集團重點在一線城市以及優質二線城市發力，於北京市、上海市、天津市以及江西省南昌市共取得四幅土地，總規劃建築面積約46.1萬平方米，總土地代價約為人民幣34.04億元。這體現了本集團對一線城市及優質二線城市房地產市場的強大信心。

於二零一五年十二月三十一日，本集團及其合營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約903萬平方米(本集團權益部份面積合計約623萬平方米)。從區域分佈來看，本集團及其合營公司於海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈、長三角經濟圈及珠三角經濟圈的土地儲備面積分別佔總土地儲備面積約57.8%、31.9%、8.1%及2.2%。從土地儲備成本(不包括投資物業)來看，本集團及其合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約55.6%、12.7%及31.7%，這充分體現了本集團貫徹的「區域聚焦、關注一線城市及優質二線城市」的發展戰略。

## 財務策略

自二零一零年本公司之股份在香港聯交所主板上市以來，本集團積極拓寬境內及境外的融資渠道，不僅改善了集團的流動性，亦有效降低了融資成本。

二零一五年，公司完成了若干融資與再融資事項，不但有效大幅降低本集團的融資成本，而且延長平均貸款期限。二零一五年七月，公司成功發行於二零二零年到期的五年期3.5億美元10.0%的優先票據，所得款項淨額用於償還若干現有債務，包括贖回二零一六年到期的人民幣19.7億元10.5%優先票據。二零一五年十月，公司之全資附屬公司廈門中駿集團有限公司(「廈門中駿」)獲批准發行本金額為不超過人民幣35億元的五年期境內公司債券，第一期境內公司債券規模為人民幣20億元，票面息率為5.18%；二零一五年十二月，廈門中駿成功發行第二期境內公司債券，規模為人民幣15億元，票面息率為5.3%(連同人民幣20億元第一期境內公司債券，即「二零一五年境內債券」)；兩者均附第三年末發行人上調票面利率選擇權和投資者回售債券選擇權。

在本公告刊發前的二零一六年二月，本集團提取一筆4億美元的銀團貸款，貸款期為三年六個月，年利率為倫敦銀行同業拆息加4.2%，主要用於贖回二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要來自物業銷售收入、租金收入及物業管理費。

全年收益由二零一四年的約人民幣6,887,392,000元大幅增加約55.2%至二零一五年的約人民幣10,690,080,000元。此乃由於物業銷售收入大幅增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一四年的約人民幣6,709,957,000元大幅增加約55.9%至二零一五年的約人民幣10,460,796,000元，此乃由於交房面積由二零一四年的約608,796平方米大幅增加約121.1%至二零一五年的約1,346,185平方米，儘管平均銷售單價由二零一四年的每平方米約人民幣11,022元下跌至二零一五年的每平方米約人民幣7,771元。

- **租金收入**

租金收入由二零一四年的約人民幣87,791,000元增加約33.2%至二零一五年的約人民幣116,970,000元，主要由於年內位於泉州財富中心•世界城購物商場的租金貢獻增多所致。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一四年的約人民幣89,644,000元增加約25.3%至二零一五年的約人民幣112,314,000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

銷售成本由二零一四年的約人民幣4,485,001,000元大幅增加約71.2%至二零一五年的約人民幣7,679,498,000元。銷售成本增加主要由於物業交房面積大幅增加所致。

### 毛利

毛利由二零一四年的約人民幣2,402,391,000元增加約25.3%至二零一五年的約人民幣3,010,582,000元。毛利率則由二零一四年的約34.9%下降至二零一五年的約28.2%。毛利率下跌主要由於年內交付較低毛利率的中端產品比例較高及於三、四線城市的部份項目提供優惠及折扣予客戶所致。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由二零一四年的約人民幣96,836,000元減少約17.2%至二零一五年的約人民幣80,165,000元。其他收入及收益減少主要由於二零一四年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，而二零一五年並沒有此等收入。

## 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一四年的約人民幣749,701,000元大幅減少約46.9%至二零一五年的約人民幣398,022,000元。本年的投資物業公允值變動主要是位於泉州的中駿商城的商舖及辦公樓及天峰的商舖及辦公樓新增為投資物業所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一四年的約人民幣248,227,000元增加約21.2%至二零一五年的約人民幣300,828,000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。由於本集團有效控制成本，銷售及營銷開支佔收益的比例由二零一四年的約3.6%下降至二零一五年的約2.8%。

## 行政開支

行政開支由二零一四年的約人民幣343,157,000元增加約16.1%至二零一五年的約人民幣398,479,000元。行政開支增加主要是由於管理人員成本增加以應付業務擴張的需要及二零一五年下半年人民幣貶值而導致的匯兌損失所致。

## 財務費用

財務費用由二零一四年的約人民幣160,388,000元大幅增加約67.7%至二零一五年的約人民幣269,041,000元。財務費用的產生主要是由於若干資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

## 稅項開支

年內稅項開支為約人民幣980,435,000元，與去年的約人民幣972,048,000元相約。企業所得稅及土地增值稅的年內即期開支佔收益百份比分別由二零一四年的約7.4%及約5.8%大幅下降至二零一五年的約5.5%及約3.2%。該下跌主要由於年內交付較低毛利率的中端產品比例較高。

## 年內核心溢利

年內核心溢利(年內溢利扣除除稅後投資物業公允值變動及其他開支)大幅增加約31.7%至二零一五年的約人民幣1,323,135,000元。主要由於收益大幅上升所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
人民幣	5,881,050	4,348,630
港幣	78,199	74,617
美元	287,779	308,911
現金及銀行存款結餘	<u>6,247,028</u>	<u>4,732,158</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境內銀行以獲取香港銀行的若干貸款及境內銀行發出的若干票據。於二零一五年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣989,957,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣871,469,000元)和約人民幣421,992,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣327,008,000元)。

## 貸款及資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	3,840,519	3,699,883
第二年	1,641,515	2,917,500
第三至五年(包括首尾兩年)	980,770	1,417,410
	<u>6,462,804</u>	<u>8,034,793</u>
優先票據及境內債券：		
第二年	2,301,335	1,987,179
第三至五年(包括首尾兩年)	5,688,146	2,205,041
	<u>7,989,481</u>	<u>4,192,220</u>
貸款總額	<u>14,452,285</u>	<u>12,227,013</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	4,336,683	6,551,724
港元	706,298	728,623
美元	1,419,823	754,446
	<u>6,462,804</u>	<u>8,034,793</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,463,811	1,987,179
美元	4,525,670	2,205,041
	<u>7,989,481</u>	<u>4,192,220</u>
貸款總額	<u>14,452,285</u>	<u>12,227,013</u>

於二零一五年十二月三十一日，約人民幣5,930,085,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣7,475,455,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣12,262,961,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣13,785,002,000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」)、於二零一五年七月發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)及約人民幣532,719,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣559,338,000元)的銀行及其他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。

於二零一五年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣1,725,770,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣3,322,912,000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。於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，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」)、二零一二年優先票據、二零一五年優先票據及二零一五年境內債券均以固定利率計息。

## 負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、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。於二零一五年十二月三十一日，淨負債比率為70.7%(二零一四年十二月三十一日：68.0%)。

## 匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部份經營開支均以人民幣計值。大部份本集團的資產及負債均以人民幣計值。除若干以外幣計值的銀行存款、銀行及其他貸款、二零一二年優先票據及二零一五年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。於二零一五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

於二零一五年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>11,363,195</u>	<u>7,379,505</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>228,818</u>	<u>538,200</u>

另外，於二零一五年十二月三十一日，本集團就授予一間合營公司之貸款融資人民幣2,080,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,700,000,000元)而給予銀行擔保。

## 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>7,902,863</u>	<u>7,327,039</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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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>365,210</u>	<u>267,635</u>

## 展望

二零一六年，預計中國經濟將延續下行態勢，從中受益的房地產行業政策面和資金面的寬鬆環境短期內不會改變。總體而言，政策支持的正向激勵效果已經顯現。同時，本集團也意識到，房地產行業的發展最終需要依靠內部調節，回歸理性的增長。一、二線城市人口淨流入帶來的住房剛性需求使本集團繼續看好此類城市的房地產市場；而對於供過於求的三、四線城市而言，去庫存仍將是一段時期內的主旋律。二零一六年，本集團將貫徹區域聚焦戰略，除繼續鞏固於福建省的領導地位之外，時刻關注一、二線城市的其他發展機會，為實現集團的持續經營及規模增長而不懈努力。

借助多年積攢的房地產運營經驗，本集團已形成高品質、高周轉的營運模式，並且在獲取土地資源、項目開發、營銷管理以及資金運作等方面自成系統，為未來的業務發展奠定了紮實的根基。期待在全體員工的共同努力下，本集團能在二零一六年取得更加多元而長足的進步。

二零一六年，本集團預計將有8個新項目推出預售，分別是位於北京市的天宸及昌平項目，位於深圳市的四季陽光二期，位於天津市的柏景灣，位於南昌市的尚城，位於泉州市的中駿廣場、國際金融中心二期及四季花城二期，除此以外，本集團於北京市、天津市及泉州市的合營及聯營項目，亦將於二零一六年推出市場。連同已推售而未售出物業，本集團及其合營公司及聯營公司於二零一六年的可售貨量約有一百八十萬平方米。本集團預期於二零一六年的合同銷售會繼續保持增長，而來自福建省以外的一、二線城市合同銷售佔比將持續擴大，為集團未來的業績奠定基礎。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一六年五月十七日（星期二）舉行。股東週年大會通告將於適當時間根據上市規則所規定的形式刊印並寄發。

## 派息

董事會建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣5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，則將於二零一六年七月四日（星期一）前後派付予於二零一六年六月十五日（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二零一六年五月十七日(星期二)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一六年五月十二日(星期四)至二零一六年五月十七日(星期二)(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二零一六年五月十一日(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。
- (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)，本公司將於二零一六年六月十四日(星期二)至二零一六年六月十五日(星期三)(首尾兩日包括在內)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二零一六年六月十三日(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、本集團截至二零一五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。

## 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

截至二零一五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

截至二零一五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。

## 於香港聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零一五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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sce-re.com](http://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，二零一六年三月十七日

於本公告刊發日期，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。