

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)

**截至二零一八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54.5%至約人民幣51,358,428,000元。
- 收益增長約10.4%至約人民幣17,782,886,000元。
- 毛利率及核心溢利率分別為34.6%及13.2%。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約19.2%至約人民幣3,385,284,000元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利增加約15.6%至約人民幣2,200,040,000元。
- 於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行存款結餘增加約107.1%至約人民幣19,972,815,000元。
- 於二零一八年十二月三十一日，淨負債比率約為60.4%。
- 董事會建議宣派末期股息每股普通股港幣14分。

中駿集團控股有限公司(前稱「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」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	5	17,782,886	16,105,245
銷售成本		<u>(11,636,290)</u>	<u>(10,620,061)</u>
毛利		6,146,596	5,485,184
其他收入及收益	5	386,637	122,812
投資物業公允值變動淨額		1,082,540	1,262,744
銷售及營銷開支		(398,421)	(530,538)
行政開支		(1,298,702)	(963,431)
其他開支		-	(332,561)
財務費用	6	(401,686)	(392,048)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		513,275	814,542
聯營公司		<u>22,217</u>	<u>(6,062)</u>
除稅前溢利	7	6,052,456	5,460,642
稅項開支	8	<u>(2,375,633)</u>	<u>(2,012,091)</u>
年內溢利		<u>3,676,823</u>	<u>3,448,551</u>
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)		(13,837)	46,017
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(28)	157
換算海外業務的匯兌差額		(486,437)	578,541
視同收購附屬公司時撥回其他儲備		40,539	-
可供出售投資：			
公允值變動		-	52,051
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		<u>(459,763)</u>	<u>676,766</u>
將不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收入：			
物業重估收益		-	82,872

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內其他全面收入／(虧損)		<u>(459,763)</u>	<u>759,638</u>
年內全面收入總額		<u><b>3,217,060</b></u>	<u>4,208,189</u>
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		<b>3,385,284</b>	2,840,035
永久資本工具持有人		<b>58,363</b>	51,975
非控股權益		<u><b>233,176</b></u>	<u>556,541</u>
		<u><b>3,676,823</b></u>	<u>3,448,551</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		<b>3,019,205</b>	3,516,512
永久資本工具持有人		<b>58,363</b>	51,975
非控股權益		<u><b>139,492</b></u>	<u>639,702</u>
		<u><b>3,217,060</b></u>	<u>4,208,189</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87.8分</u>	<u>人民幣79.9分</u>
攤薄		<u>人民幣86.0分</u>	<u>人民幣78.4分</u>

# 綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
附註		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	680,784	104,894
投資物業	20,270,300	10,251,718
預付土地租金	5,028,066	5,414,497
無形資產	3,319	3,489
發展中物業	2,730,414	1,524,085
在建工程合同	326,907	340,667
於合營公司的投資	5,683,818	3,308,894
於聯營公司的投資	155,072	115,265
可供出售投資	-	229,541
預付款項及其他資產	3,836,906	2,948,515
遞延稅項資產	561,628	344,923
<b>非流動資產總值</b>	<b>39,277,214</b>	<b>24,586,488</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	28,101,140	21,740,001
持作出售已落成物業	3,242,502	2,967,252
貿易應收款項	401,785	57,634
預付款項、其他應收款項及其他資產	4,855,783	2,881,509
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產	642,440	-
應收關連方款項	4,009,493	3,468,627
預付稅項	987,603	831,372
受限制現金	4,409,592	1,471,342
已抵押存款	47,909	25,300
現金及現金等價物	15,515,314	8,145,483
<b>流動資產總值</b>	<b>62,213,561</b>	<b>41,588,520</b>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項及票據	8,347,133	3,152,203
其他應付款項及應計費用	9,929,465	20,136,559
合同負債	21,539,926	-
計息銀行及其他貸款	10,537,381	4,481,209
金融衍生工具	26,739	40,364
優先票據及境內債券	-	3,477,192
應付關連方款項	1,246,015	1,707,222
應付稅項	2,599,736	1,643,712
<b>流動負債總額</b>	<b>54,226,395</b>	<b>34,638,461</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>7,987,166</b>	<b>6,950,059</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>47,264,380</b>	<b>31,536,547</b>

綜合財務狀況表(續)

二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他貸款	9,594,620	8,150,246
金融衍生工具	-	149,031
優先票據及境內債券	13,205,644	5,414,433
遞延稅項負債	2,279,297	1,226,399
大修撥備	45,412	38,568
	<u>25,124,973</u>	<u>14,978,677</u>
非流動負債總額		
	<u>25,124,973</u>	<u>14,978,677</u>
資產淨值	<u>22,139,407</u>	<u>16,557,870</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	353,077	329,804
儲備	15,129,109	12,128,322
	<u>15,482,186</u>	<u>12,458,126</u>
永久資本工具	700,000	700,000
非控股權益	5,957,221	3,399,744
	<u>22,139,407</u>	<u>16,557,870</u>
權益總額		
	<u>22,139,407</u>	<u>16,557,870</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、按公允值計量且其變動計入損益的金融資產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二零一八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(即賦予本集團現有能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採納下列與本集團相關的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	分類及計量以股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第4號(修訂)	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合同一併採用
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同的收益
香港財務報告準則第15號(修訂)	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合同的收益
香港會計準則第40號(修訂)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂

除列於下文載於香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港會計準則第40號的影響外，採納以上經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日綜合財務狀況表的影響的總匯：

下表顯示各分項確認的調整，惟不包括並無受該等變動影響的項目。

	過往年度 列示 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第15號 重新分類 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第15號 調整 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第9號 重新分類 人民幣千元	經調整 人民幣千元
綜合財務狀況表(摘錄)					
可供出售投資	229,541	-	-	(229,541)	-
遞延稅項資產	344,923	-	(17,076)	-	327,847
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,881,509	-	68,303	-	2,949,812
按公允值計量且其變動計入損益的					
金融資產	-	-	-	229,541	229,541
其他應付款項及應計費用	20,136,559	(15,610,834)	-	-	4,525,725
合同負債	-	15,610,834	-	-	15,610,834
可供出售投資重估儲備	52,051	-	-	(52,051)	-
保留溢利	9,362,217	-	50,466	52,051	9,464,734
非控股權益	3,399,744	-	761	-	3,400,505

## 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計之所有三個方面：分類及計量，減值及對沖會計。

### (a) 分類及計量

下列資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括以香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

於初步應用日期(二零一八年一月一日)，本集團的金融工具如下：

	附註	計量類別		金額		
		原始 (香港會計 準則第39號)	新 (香港 財務報告 準則第9號)	原始 人民幣千元	新 人民幣千元	重新分類 人民幣千元
<b>非流動金融資產</b>						
可供出售投資	(i)	攤銷成本	不適用	229,541	-	(229,541)
<b>流動金融資產</b>						
貿易應收款項		攤銷成本	攤銷成本	57,634	57,634	-
包括在預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產		攤銷成本	攤銷成本	2,158,160	2,158,160	-
按公允值計量且其變動計入損益的 金融資產	(i)	不適用	FVPL <sup>1</sup>	-	229,541	229,541
應收關連方款項		攤銷成本	攤銷成本	3,468,627	3,468,627	-
受限制現金		攤銷成本	攤銷成本	1,471,342	1,471,342	-
已抵押存款		攤銷成本	攤銷成本	25,300	25,300	-
現金及現金等價物		攤銷成本	攤銷成本	8,145,483	8,145,483	-
<b>流動金融負債</b>						
貿易應付款項及票據		攤銷成本	攤銷成本	3,152,203	3,152,203	-
包括在其他應付款項及應計費用的 金融負債		攤銷成本	攤銷成本	4,525,725	4,525,725	-
計息銀行及其他貸款		攤銷成本	攤銷成本	4,481,209	4,481,209	-
金融衍生工具		FVPL <sup>1</sup>	FVPL <sup>1</sup>	40,364	40,364	-
優先票據及境內債券		攤銷成本	攤銷成本	3,477,192	3,477,192	-
應付關連方款項		攤銷成本	攤銷成本	1,707,222	1,707,222	-
<b>非流動金融負債</b>						
計息銀行及其他貸款		攤銷成本	攤銷成本	8,150,246	8,150,246	-
金融衍生工具		FVPL <sup>1</sup>	FVPL <sup>1</sup>	149,031	149,031	-
優先票據及境內債券		攤銷成本	攤銷成本	5,414,433	5,414,433	-

<sup>1</sup> FVPL：按公允值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債

附註：

- (i) 由於非上市投資未通過香港財務報告準則第9號項下按攤銷成本分類的合同現金流量特徵測試，故本集團已將其先前分類為可供出售投資的非上市投資人民幣229,541,000元重新分類為按公允值計量且其變動計入損益的金融資產。累計公允值收益人民幣52,051,000元已從可供出售投資重估儲備重新分類至二零一八年一月一日保留溢利。

## **(b) 金融資產減值**

本集團有六種類型的金融資產須遵守香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式：

- 貿易應收款項；
- 包括在預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產；
- 應收關聯方款項；
- 受限制現金；
- 已抵押存款；及
- 現金及現金等價物。

本集團須就每類資產按香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。過渡至香港財務報告準則第9號時對該等類別資產因採用預期信貸風險模式所致的虧損撥備重述並不重大。因此，於二零一八年一月一日該等類別資產的賬面值及保留溢利並未受首次應用香港財務報告準則第9號的影響。

## **(c) 對沖會計**

有關對沖會計的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，財務報表更能反映該等活動的情況。有關規定放寬對沖有效性評估的要求，對沖會計或可採用更多的風險管理策略，並將對沖工具的可使用範圍擴闊至非衍生金融工具，以及提高可被對沖項目的彈性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理的資訊，以及掌握對沖會計對財務報表的影響。採納有關香港財務報告準則第9號的對沖會計規定對本集團財務報表並無影響。

## **香港財務報告準則第15號來自客戶合同之收益**

香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合同、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且(除少數例外情況外)其應用於客戶合同產生之所有收益。香港財務報告準則第15號就來自客戶合同之收入入賬確立一個五步模式。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取之代價金額進行確認。香港財務報告準則第15號的原則為就計量及確認收益提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、關於履約責任的資料、不同期間之負債賬目結餘的變動。

本集團採用修改後之追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該準則既可應用於初始應用日期之所有合同，亦可僅應用於該日尚未完成之合同。本集團選擇將該準則應用於二零一八年一月一日未完成之合同。

初始應用香港財務報告準則第15號之累計影響於二零一八年一月一日確認為保留溢利期初結餘之調整。因此，比較資料未經重列，且仍根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋進行列報。

#### 獲得合同的成本的會計處理

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團於取得客戶合同的增量成本產生時支銷。採納香港財務報告準則第15號後，直接歸屬於取得客戶合同的增量成本(如可收回)予以資本化並入賬列為預付款項、其他應收款項及其他資產。於相關合同完成時，已資本化取得客戶合同增量成本計入損益。

由於會計政策變更，於二零一八年一月一日，本集團已將與物業銷售合同有關的已付／應付客戶合同增量成本資本化為人民幣68,303,000元，遞延稅項資產減少人民幣17,076,000元，保留溢利增加人民幣50,466,000元及非控股權益增加人民幣761,000元。

#### 預先向客戶收取的代價的會計處理

採用香港財務報告準則第15號前，本集團呈列就本集團預售物業而向客戶收取的銷售所得款項為綜合財務狀況表內其他應付款項及應計費用項下預收款項。根據過往會計政策的已收長期墊款並無應計利息。

採納香港財務報告準則第15號後，本集團就已收客戶的銷售所得款項的利息確認具有重大融資成份的合同負債。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的重大融資成份的影響。此外，已將來自客戶的銷售所得款項未償付結餘從其他應付款項及應計費用重新分類至合同負債。於二零一八年一月一日，採納香港財務報告準則第15號對期初保留溢利及預收款項並無重大影響。

#### 香港會計準則第40號(修訂)轉讓投資物業

香港會計準則第40號(修訂)澄清實體應將物業(包括在建築或發展中物業)轉入或轉出投資物業的時間。該等修訂指明，物業用途只於該物業符合或不再符合投資物業之定義且有證據證明用途發生變動時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途之意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

## 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、土地開發及項目管理業務。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、土地開發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。

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>來自客戶合同的收益</b>		
物業銷售	17,224,700	15,573,839
物業管理費	336,678	270,295
土地開發收入	-	85,691
項目管理收入	90,546	51,921
<b>其他來源途徑的收益</b>		
租金收入總額	130,962	123,499
	<u>17,782,886</u>	<u>16,105,245</u>
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	87,924	41,085
沒收按金的收入	6,668	17,061
出售物業及設備項目收益淨額	11,190	1,601
當失去控制權時視同出售一間附屬公司的收益	-	20,903
非對沖金融衍生工具公允值收益	166,338	-
重新計量於一間聯營公司的投資之公允值收益	21,097	-
其他	93,420	42,162
	<u>386,637</u>	<u>122,812</u>

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	2,133,590	1,567,441
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,044	1,741
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	2,135,634	1,569,182
減：資本化的利息	(1,733,948)	(1,177,134)
	<u>401,686</u>	<u>392,048</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本	11,298,108	10,342,470
已提供服務成本	338,012	277,427
折舊	33,065	21,580
預付土地租金攤銷	8,281	17,271
無形資產攤銷	170	164
大修撥備	5,228	5,003
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)	37,040	15,409
核數師酬金	434	441
4,250	4,250	3,600
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	897,123	494,570
股權結算購股權開支	17,537	53,965
退休金計劃供款	143,173	64,035
減：資本化的金額	(429,402)	(143,260)
	<u>628,431</u>	<u>469,310</u>
匯兌虧損淨額	78,141	135,081
非對沖金融衍生工具公允值收益	(166,338)	–
非對沖金融衍生工具公允值虧損	–	332,561
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	39,285	–
重新計量於一間聯營公司的投資之公允值收益	(21,097)	–
視同收購附屬公司虧損淨額	26,983	–
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	–	66,698
出售投資物業損失淨額	11,988	10,171
出售物業及設備項目收益淨額	<u>(11,190)</u>	<u>(1,601)</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(二零一七年：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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	1,294,115	1,232,289
中國土地增值稅	981,564	645,488
過往年度不足／(超額)撥備淨額：		
中國內地	61,056	(3,967)
	<b>2,336,735</b>	1,873,810
遞延	38,898	138,281
年內稅項開支總額	<b>2,375,633</b>	2,012,091

## 9. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中期股息—每股普通股港幣7分(二零一七年：港幣6分)	225,993	195,429
擬派末期股息—每股普通股港幣14分(二零一七年：港幣13分)	507,589	413,984
	<b>733,582</b>	609,413

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3,855,128,016股(二零一七年：3,553,155,068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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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>3,385,284</u>	<u>2,840,035</u>
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
<b>股份</b>		
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	3,855,128,016	3,553,155,068
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>81,613,520</u>	<u>69,174,117</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>3,936,741,536</u>	<u>3,622,329,185</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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期至90日	393,387	33,228
91日至180日	287	18,022
181日至365日	9	5,037
365日以上	<u>8,102</u>	<u>1,347</u>
	<u>401,785</u>	<u>57,634</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號減值貿易應收賬款預期信貸虧損的財務影響並不重大。

於二零一七年十二月三十一日，根據香港會計準則第39號，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	57,632
逾期一至六個月	<u>2</u>
	<u>57,634</u>

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

已逾期但並未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄並於本集團有良好往績記錄的分散客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為毋須根據香港會計準則第39號就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動，並且認為該等結餘可全數收回。

## 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年內	<b>8,208,575</b>	3,014,497
一年以上	<b><u>138,558</u></b>	<u>137,706</u>
	<b><u>8,347,133</u></b>	<u>3,152,203</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

二零一八年是中國整體經濟環境充滿挑戰的一年，外部挑戰及變數明顯增多，國內結構調整陣痛繼續顯現，經濟運行下行壓力加大。房地產調控政策已成為常態化的政策，土地流拍不斷出現，企業資金緊張。但在此大環境下，房地產行業的銷售，開工及購地仍然上升，一線及部份熱點二線城市樓價平穩，去化率下降。三、四線城市的需求仍然保持暢旺，使這些城市的樓價及成交量均有一定程度的上升。

縱觀二零一八年全年，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《2018年1-12月全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一八年，全國商品房銷售面積約為17.2億平方米，同比增長1.3%，其中住宅銷售面積同比增長2.2%；全國商品房銷售額約為人民幣149,973億元，同比增長12.2%，其中住宅銷售額同比增長14.7%。

### 業務回顧

#### 合同銷售

二零一八年，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500億元，達到歷史新高。全年實現合同銷售金額達約人民幣513.58億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣231.21億元，合同銷售面積約415萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約171萬平方米，按年分別上升約54.5%及116.7%。

二零一八年，本集團連同其合營公司及聯營公司共超過100個項目處於在售狀態，分佈在31個城市，主要集中在二線及強三線城市。其中，57個為本年度所推出的新項目，而本集團推出的新項目有28個，詳細列示如下：

城市	項目名稱
上海	天瓏
深圳	雲景華府
重慶	雍景灣
重慶	雲景臺
重慶	瓏景臺
蘇州	雲景臺
杭州	柏景灣
南京	六號街區二期
濟南	尚城
徐州	金水灣
徐州	雲景臺
泉州	御金臺
泉州	瓏景閣一期
泉州	瓏景閣二期
泉州	雲景府
泉州	柏景灣
泉州	四季麗景
泉州	悦景府
泉州	悦城
漳州	四季風華
漳州	雲景臺
惠州	雍景臺
惠州	雍景灣
洛陽	雍景灣
上饒	雍景府
九江	雍景灣
唐山	四季風華
德州	雍景灣

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	125,021	3,685	7.2
上海	79,964	3,494	6.8
重慶	512,038	4,761	9.3
天津	278,257	4,507	8.8
南京	192,208	5,303	10.3
濟南	162,741	2,260	4.4
南昌	213,636	2,094	4.1
徐州	225,953	2,241	4.4
泉州	987,441	8,680	16.9
漳州	270,528	2,914	5.7
其他	1,101,068	11,419	22.1
合計	<u>4,148,855</u>	<u>51,358</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，二線城市中以南京、重慶及天津的合同銷售表現最為突出，分別達約人民幣53.03億元、人民幣47.61億元及人民幣45.07億元，在售項目均錄得卓越的銷售成績。此外，三線城市中以泉州表現最為突出，合同銷售金額約人民幣86.80億元，佔整體合同銷售金額約16.9%。

#### 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 (%)
長三角經濟圈	892,767	16,157	31.5
海峽西岸經濟圈	1,491,372	13,824	26.9
環渤海經濟圈	848,226	12,439	24.2
中西部地區	721,341	5,868	11.5
粵港澳大灣區	195,149	3,070	5.9
合計	<u>4,148,855</u>	<u>51,358</u>	<u>100.0</u>

從區域角度分析，隨着長三角經濟圈、海峽西岸經濟圈及環渤海經濟圈多個新項目開售，這些區域已成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，分別約31.5%、26.9%、24.2%。而長三角經濟圈則成為金額增長最高的區域，同比增長87.2%，達人民幣161.57億元。

#### 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	221,027	7,717	15.0
二線城市	1,663,330	22,249	43.3
三、四線城市	2,264,498	21,392	41.7
合計	<u>4,148,855</u>	<u>51,358</u>	<u>100.0</u>

從城市級別角度考慮，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佔比較去年同期上升，分別貢獻約43.3%及41.7%。證明本集團於二零一八年加快推售二線及強三線新項目的策略非常奏效。

#### 確認物業銷售收入

二零一八年，本集團確認物業銷售收入約人民幣172.25億元，實現交付的物業面積約為107萬平方米，同比分別增長約10.6%及下降約15.1%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣16,143元，同比增長約30.2%。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 (%)
北京	93,793	4,236	24.6
上海	69,798	3,740	21.7
天津	98,299	1,520	8.8
杭州	147,890	1,432	8.3
南京	90,573	1,094	6.4
南昌	155,221	1,760	10.2
泉州	242,160	2,136	12.4
其他	169,279	1,307	7.6
合計	<u>1,067,013</u>	<u>17,225</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 (%)
長三角經濟圈	308,261	6,267	36.4
海峽西岸經濟圈	462,364	4,452	25.9
環渤海經濟圈	218,266	6,011	34.9
中西部地區	72,580	299	1.7
粵港澳大灣區	5,542	196	1.1
合計	<u>1,067,013</u>	<u>17,225</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	169,133	8,172	47.4
二線城市	491,982	5,807	33.7
三、四線城市	405,898	3,246	18.9
合計	<u>1,067,013</u>	<u>17,225</u>	<u>100.0</u>

## 土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，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2,406萬平方米，本集團應佔土地儲備總規劃建築面積約1,315萬平方米，分佈於34個城市。二零一八年，本集團連同其合營公司及聯營公司新增47個項目；合計地上建築面積約900萬平方米，總土地成本約人民幣389.23億元(應佔土地成本為人民幣172.95億元)，平均土地成本約每平方米人民幣4,327元。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 (%)
<b>環渤海經濟圈</b>						
北京	天瑞宸章	住宅	58,878	3,365	57,152	20
天津	六和茗著	住宅	43,520	263	6,036	13
天津	藝英里	住宅	75,237	765	10,168	31
唐山	四季風華	住宅及商業	167,146	219	1,314	90
臨汾	中駿國際 社區五期	住宅	8,666	10	1,145	70
<b>長三角經濟圈</b>						
上海	家樂坊	商業	98,266	1,031	10,488	100
杭州	玖晟府	住宅	155,080	1,135	7,319	25
蘇州	雲景臺	住宅	106,563	704	6,610	95
蘇州	首璽	住宅及商業	206,131	1,233	5,981	51
南京	璟閱	住宅及商業	218,215	1,390	6,370	49

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 (%)
南京	南京項目	住宅及商業	41,339	350	8,467	50
寧波	中駿合景府	住宅	107,433	1,375	12,800	51
無錫	雍景灣	住宅及商業	226,278	1,053	4,654	39
無錫	雍華府	住宅	216,438	1,730	7,993	32
徐州	麗景府	住宅及商業	58,620	238	4,060	29
嘉興	翰景悅府	住宅及商業	120,102	850	7,080	8
嘉興	上善悅府	住宅及商業	89,089	631	7,080	12
嘉興	悅雋半島	住宅及商業	144,153	1,021	7,080	48
嘉興	旭南嘉苑	住宅及商業	107,693	762	7,080	28
揚州	未來之光	住宅	84,847	176	2,079	16
連雲港	雍景灣	住宅及商業	58,626	52	886	60
<b>海峽西岸經濟圈</b>						
廈門	中央公園	住宅及商業	116,000	2,910	25,086	24
廈門	天宸	住宅及商業	102,000	3,805	37,304	100
南昌	悅瓏府	住宅	80,491	376	4,670	21
泉州	四季麗景	住宅及商業	55,570	99	1,773	50
泉州	雲景府	住宅	97,615	44	453	41
泉州	香檳雲城	住宅及商業	142,504	145	1,018	20
泉州	麗景府	住宅	247,924	163	659	80
泉州	世紀公館	住宅及商業	59,610	136	2,281	40
九江	雍景灣	住宅及商業	95,049	223	2,346	41
漳州	雲景臺	住宅	146,481	267	1,823	75
漳州	雲景里	住宅及商業	178,137	642	3,604	50
上饒	中駿·東投· 雍景府	住宅及商業	221,144	302	1,368	27
上饒	中駿·雍景府	住宅及商業	104,520	290	2,770	90

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 (%)
<b>中西部地區</b>						
重慶	西著七里	住宅及商業	189,628	702	3,701	32
重慶	萬雲府	住宅	143,858	792	5,504	18
重慶	瀚學融府	住宅及商業	558,947	2,037	3,645	17
重慶	雲璟	住宅及商業	359,161	1,820	5,067	50
重慶	瓏景臺	住宅及商業	389,274	671	1,725	47
重慶	琅樾江山	住宅及商業	339,970	1,487	4,373	32
重慶	觀山御環	住宅及商業	279,497	1,118	4,000	32
重慶	重慶項目	住宅及商業	123,542	568	4,599	50
成都	成都項目	住宅	117,442	734	6,250	33
昆明	雲谷小鎮	住宅及商業	1,847,314	884	478	70
洛陽	雍景灣	住宅	308,364	70	226	80
商丘	麗景府	住宅	63,088	57	900	85
商丘	雲景臺	住宅及商業	236,249	228	964	85
			<u>8,995,699</u>	<u>38,923</u>	<u>4,327</u>	

## 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、物業管理費、土地開發收入及項目管理收入。

全年收益由二零一七年的約人民幣16,105,245,000元增長約10.4%至二零一八年的約人民幣17,782,886,000元。主要由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一七年的約人民幣15,573,839,000元增長約10.6%至二零一八年的約人民幣17,224,700,000元，交房面積由二零一七年的1,256,275平方米下降約15.1%至二零一八年的1,067,013平方米。平均銷售單價由二零一七年的每平方米約人民幣12,397元上升至二零一八年的每平方米約人民幣16,143元。

- **租金收入**

租金收入由二零一七年的約人民幣123,499,000元上升約6.0%至二零一八年的約人民幣130,962,000元。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一七年的約人民幣270,295,000元增長約24.6%至二零一八年的約人民幣336,678,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增多所致。

- **土地開發收入**

二零一七年的土地開發收入為人民幣85,691,000元，乃由於為若干泉州市土地提供前期建設及準備工程所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零一七年的約人民幣51,921,000元大幅增長約74.4%至二零一八年的約人民幣90,546,000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所致。

## 毛利

毛利由二零一七年的約人民幣5,485,184,000元增加約12.1%至二零一八年的約人民幣6,146,596,000元。毛利率則由二零一七年的約34.1%上升至二零一八年的約34.6%。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由二零一七年的約人民幣122,812,000元大幅增加約214.8%至二零一八年的約人民幣386,637,000元。其他收入及收益大幅增加主要由於非對沖金融衍生工具公允值收益約為人民幣166,338,000元，而二零一七年並沒有此等收益。

## 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一七年的約人民幣1,262,744,000元下降約14.3%至二零一八年的約人民幣1,082,540,000元。年內投資物業公允值收益主要來自上海中駿廣場辦公樓及南安世界城購物商場升值所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一七年的約人民幣530,538,000元下降約24.9%至二零一八年的約人民幣398,421,000元。銷售及營銷開支減少主要是按香港財務報告準則第15號將期內發生的銷售佣金資本化所致。

## 行政開支

行政開支由二零一七年的約人民幣963,431,000元大幅增加約34.8%至二零一八年的約人民幣1,298,702,000元。行政開支的增加主要是由於管理人員成本增加以應付業務擴展至多個新城市的需要所致。

## 財務費用

財務費用由二零一七年的約人民幣392,048,000元增加約2.5%至二零一八年的約人民幣401,686,000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，利息總額則由二零一七年的約人民幣1,569,182,000元大幅增加約36.1%至二零一八年的約人民幣2,135,634,000元。

## 應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利由二零一七年的約人民幣814,542,000元大幅下降約37.0%至二零一八年的約人民幣513,275,000元。本年度溢利主要來自合營公司投資物業公允價值收益。

## 稅項開支

稅項開支由二零一七年的約人民幣2,012,091,000元增加約18.1%至二零一八年的約人民幣2,375,633,000元。稅項開支增加主要由於若干項目增值率較高以致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二零一七年的約人民幣2,840,035,000元增加約19.2%至二零一八年的約人民幣3,385,284,000元。二零一八年的每股基本盈利為約人民幣87.8分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一七年的約人民幣1,903,001,000元增加約15.6%至二零一八年的約人民幣2,200,040,000元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	16,880,927	8,447,052
港幣	1,902,693	815,394
美元	1,189,195	379,679
現金及銀行存款結餘	<u>19,972,815</u>	<u>9,642,125</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。於二零一八年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,409,592,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,471,342,000元)和約人民幣47,909,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣25,300,000元)。

## 貸款及資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	10,537,381	4,481,209
第二年	2,977,463	6,514,771
第三至五年(包括首尾兩年)	6,358,405	1,556,755
長於五年	258,752	78,720
	<u>20,132,001</u>	<u>12,631,455</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	-	3,477,192
第二年	5,791,736	-
第三至五年(包括首尾兩年)	7,413,908	5,414,433
	<u>13,205,644</u>	<u>8,891,625</u>
貸款總額	<u>33,337,645</u>	<u>21,523,080</u>
該等貸款乃以以下不同貨幣計值：		
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	15,060,183	10,104,260
港元	2,737,042	-
美元	2,334,776	2,527,195
	<u>20,132,001</u>	<u>12,631,455</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,428,726	3,477,192
美元	9,776,918	5,414,433
	<u>13,205,644</u>	<u>8,891,625</u>
貸款總額	<u>33,337,645</u>	<u>21,523,080</u>

於二零一八年十二月三十一日，約人民幣15,060,183,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣10,104,260,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣36,950,279,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣19,497,384,000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」)、於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的5億美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)、於二零一八年四月發行於二零二一年到期的6億美元7.45%優先票據(「二零一八年優先票據」)及約人民幣4,833,471,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣2,301,298,000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。

於二零一八年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,915,320,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣5,195,760,000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。二零一五年優先票據、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣1,974,058,000元經調整票息率7.6%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣1,470,200,000元經調整票息率7.6%境內公司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。於二零一八年十二月三十一日，淨負債比率約為60.4%(二零一七年十二月三十一日：71.8%)。

## 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。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一八年十二月三十一日，除若干以外幣計值的銀行存款、按公允值計量的金融資產、銀行及其他貸款、金融衍生工具、二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及二零一八年優先票據外，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。

於二零一八年，本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合同以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一八年十二月三十一日，本集團已訂立合同總值為3億美元的封頂貨幣互換掉期合同。除於上述披露外，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。

## 展望

自二零一八年第三季度以來，房地產銷售持續放緩。觀望情緒繼續升溫，尤其是三、四線城市。面對中國經濟的不確定性及中美貿易的摩擦，本集團相信二零一九年中國的貨幣政策可望偏向寬鬆，以確保市場的流動性，也可舒緩房地產板塊資金緊張的局面。房地產在中央及地方政府有序的調控下，「因城施政」調控政策在二零一九年局部放鬆的機會較大。

二零一九年，我們預計一線城市整體政策面仍然趨嚴，「限價」政策不會輕易放鬆，但成交量很大可能觸底回升；二線城市調控政策放鬆的機會較大，「因城施政」將促使部份二線城市的成交量及價格輕微回升；而過份透支的三、四線城市房價將面臨回調的壓力。基於以上預期，本集團買地策略將繼續聚焦於現有五大區域的一線、二線城市及強三線城市，希望在市場低點時抓緊機會積極擴充土地儲備，為未來的可售資源做好準備。

長遠而言，我們對中國房地產前景仍然抱着樂觀態度。隨著城市化的推進及都市圈的擴展，我們相信除了一線城市外，人口將持續流入核心二線城市及周邊的強三線城市。

面向未來，基於對消費升級及客戶生活趨勢的研究，本集團將業務擴展至「FUN+ 幸福生活」生態圈，佈局Funlive方隅公寓、Funwork聯合辦公、健身健康及教育等新型業務板塊，致力於引領未來智慧生活的潮流，為客戶的工作和生活帶來更好的體驗。本集團第一個Funlive高端項目，上海方隅中駿廣場國際公寓已於本年十二月正式開業，本集團將重點關注北上廣深四個一線城市及杭州、南京等二線城市。計劃三至五年在核心一、二線城市佈局5萬至10萬套長租公寓，成為中國品質型公寓領域優秀運營商。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一九年五月六日（星期一）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。

## 派息

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣14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，則將於二零一九年七月五日(星期五)前後派付予於二零一九年六月五日(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二零一九年五月六日(星期一)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一九年四月三十日(星期二)至二零一九年五月六日(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二零一九年四月二十九日(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)，本公司將於二零一九年六月五日(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二零一九年六月四日(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、本集團截至二零一八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

本公告所載截至二零一八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

截至二零一八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

截至二零一八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

本公司截至二零一八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  
中駿集團控股有限公司  
主席  
黃朝陽

中國香港，二零一九年三月二十日

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。