

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)

## 截至二零一九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56.7%至約人民幣80,501,181,000元。
- 收益增長約20.2%至約人民幣21,369,802,000元。
- 毛利率為27.6%。
- 年內溢利增加9.4%至約人民幣4,023,466,000。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約3.7%至約人民幣3,510,045,000元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利<sup>1</sup>增加約20.5%至約人民幣2,650,332,000元。
- 於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行存款結餘增加約19.7%至約人民幣23,898,660,000元。
- 於二零一九年十二月三十一日，淨負債比率約為60.0%。
- 董事會建議宣派末期股息每股普通股港幣14分。

<sup>1</sup> 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虧損淨額、出售附屬公司及一間合營公司的收益淨額、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」)截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	5	21,369,802	17,782,886
銷售成本		<u>(15,477,931)</u>	<u>(11,636,290)</u>
毛利		5,891,871	6,146,596
其他收入及收益	5	1,155,838	386,637
投資物業公允值變動淨額		1,404,861	1,082,540
銷售及營銷開支		(516,031)	(398,421)
行政開支		(1,616,310)	(1,298,702)
其他開支		(92,243)	-
財務費用	6	(528,142)	(401,686)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		181,599	513,275
聯營公司		<u>(27,168)</u>	<u>22,217</u>
除稅前溢利	7	5,854,275	6,052,456
稅項開支	8	<u>(1,830,809)</u>	<u>(2,375,633)</u>
年內溢利		<u>4,023,466</u>	<u>3,676,823</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虧損		(97)	(13,837)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		8	(28)
換算海外業務的匯兌差額		(307,848)	(486,437)
視同收購附屬公司時撥回其他儲備		-	40,539
可能會在後續期間重新分類至損益的其他全面虧損淨額		<u>(307,937)</u>	<u>(459,763)</u>
年內其他全面虧損		<u>(307,937)</u>	<u>(459,763)</u>
年內全面收入總額		<u>3,715,529</u>	<u>3,217,060</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)  
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		3,510,045	3,385,284
永久資本工具持有人		35,408	58,363
非控股權益		478,013	233,176
		<u>4,023,466</u>	<u>3,676,823</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		3,229,686	3,019,205
永久資本工具持有人		35,408	58,363
非控股權益		450,435	139,492
		<u>3,715,529</u>	<u>3,217,060</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84.9分</u>	<u>人民幣87.8分</u>
攤薄		<u>人民幣83.4分</u>	<u>人民幣86.0分</u>

## 綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		827,422	680,784
投資物業		22,631,743	20,270,300
預付土地租金		-	5,028,066
無形資產		3,153	3,319
發展中物業		13,248,794	2,730,414
在建工程合同		343,244	326,907
於合營公司的投資		8,863,038	5,683,818
於聯營公司的投資		1,036,532	155,072
預付款項及其他資產		4,969,729	3,836,906
遞延稅項資產		714,805	561,628
非流動資產總值		<u>52,638,460</u>	<u>39,277,214</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		49,136,052	28,101,140
持作出售已落成物業		8,021,749	3,242,502
貿易應收款項	11	782,142	401,785
預付款項、其他應收款項及其他資產		8,449,634	4,855,783
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		665,070	642,440
應收關連方款項		4,379,165	4,009,493
預付稅項		1,411,122	987,603
受限制現金		4,297,558	4,409,592
已抵押存款		450,253	47,909
現金及現金等價物		19,150,849	15,515,314
流動資產總值		<u>96,743,594</u>	<u>62,213,561</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及票據	12	14,959,698	8,347,133
其他應付款項及應計費用		12,433,555	9,929,465
合同負債		34,902,065	21,539,926
計息銀行及其他貸款		8,858,490	10,537,381
金融衍生工具		-	26,739
優先票據及境內債券		3,436,692	-
應付關連方款項		7,505,159	1,246,015
應付稅項		2,953,045	2,599,736
流動負債總額		<u>85,048,704</u>	<u>54,226,395</u>

## 綜合財務狀況表(續)

二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
流動資產淨額	<u>11,694,890</u>	<u>7,987,166</u>
總資產減流動負債	<u>64,333,350</u>	<u>47,264,380</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	12,401,766	9,594,620
優先票據及境內債券	17,380,134	13,205,644
租賃負債	186,421	–
遞延稅項負債	4,026,165	2,279,297
大修撥備	52,677	45,412
非流動負債總額	<u>34,047,163</u>	<u>25,124,973</u>
資產淨值	<u>30,286,187</u>	<u>22,139,407</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	361,497	353,077
儲備	17,217,513	15,129,109
	<u>17,579,010</u>	<u>15,482,186</u>
永久資本工具	–	700,000
非控股權益	12,707,177	5,957,221
	<u>12,707,177</u>	<u>5,957,221</u>
權益總額	<u>30,286,187</u>	<u>22,139,407</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二零一九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(即賦予本集團現有權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9號(修訂)	具有負補償的預付款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修改、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
二零一五年至二零一七年年 度週期有關香港財務報告 準則之改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號的修訂

除香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號(修訂)於聯營公司及合營公司之長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)－第23號所得稅處理的不確定性外，其他修訂及詮釋皆是就二零一九年首次應用，但對財務報表並無重大影響。

新訂及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式之交易之內容。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免項目除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何影響。

就轉租安排而言，轉租的分類乃參照主租所產生的使用權資產，而非參照相關資產。

當本集團為出租人時，香港財務報告準則第16號並無對租賃構成任何重大影響。

本集團已使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據此方法，本集團已追溯應用該準則，並將確認首次採納的累計影響確認為對於二零一九年一月一日之保留溢利期初餘額的調整，且本集團不會重列二零一八年的比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋報告。

### 新租賃定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部份經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號確定為租賃之合同。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合同。

### 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

#### 採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有租賃土地及物業的租賃合同。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部份回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及由未償還租賃負債產生的利息(作為財務成本)，而非以直線法確認自二零一九年一月一日展開的租期內經營租賃項下產生的租金開支。

#### 過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用二零一九年一月一日的遞增借款利率貼現後予以確認。租賃負債的流動部份計入其他應付款項及應計費用，而租賃負債的非流動部份則於綜合財務狀況表內單獨披露。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並按與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項金額作出調整後予以確認。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估並計入綜合財務狀況表內的物業及設備及發展中物業(如適用)。

就先前計入投資物業及按公允值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值)而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業。彼等繼續應用香港會計準則第40號按公允值計量。就先前入賬列作經營租賃及訂立以獲得轉租租金收入的租賃而言，主租的有關使用權資產為人民幣28,760,000元乃於二零一九年一月一日按公允值計量，且自該日期應用香港會計準則第40號入賬列作及分類為投資物業。



於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘租約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期
- 對具有相似特徵的租賃組合使用單一貼現率

#### 於二零一九年一月一日的財務影響

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業及設備	49,885
投資物業	28,760
預付土地租金	(5,028,066)
預付款項、其他應收款項及其他資產	(8,955)
發展中物業	<u>5,037,021</u>
<b>總非流動資產</b>	<u><u>78,645</u></u>
<b>流動負債</b>	
其他應付款項及應計費用	<u>18,657</u>
<b>非流動負債</b>	
租賃負債	<u>59,988</u>
<b>總負債</b>	<u><u>78,645</u></u>

- (b) 香港會計準則第28號(修訂)釐清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括就此應用權益法於聯營公司或合營公司之長期權益，而不包括實質上構成於該聯營公司或合營公司之淨投資一部份之長期權益(並無就此應用權益法)。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號下之減值規定)將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合營公司之虧損及於聯營公司或合營公司之淨投資減值而言，香港會計準則第28號繼而應用於淨投資(包括長期權益)。於二零一九年一月一日採納該等修訂後，本集團評估其於聯營公司及合營公司的長期權益的業務模式，並得出結論認為，聯營公司及合營公司的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性時(通常稱為「不確定稅務狀況」)，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i) 實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii) 實體檢查稅務機關的稅項處理時所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況變動。採納該詮釋後，本集團考慮其是否有不確定的稅務狀況。該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何重大影響。

#### 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。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>來自客戶合同的收益</b>		
物業銷售	20,452,820	17,224,700
物業管理費	458,066	336,678
項目管理收入	174,313	90,546
<b>其他來源途徑的收益</b>		
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	17,269	–
包括定額款項的其他租賃付款	267,334	130,962
	<u>21,369,802</u>	<u>17,782,886</u>
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	206,298	87,924
應收合營公司款項的利息收入	118,922	–
沒收按金的收入	15,522	6,668
出售物業及設備項目收益淨額	251	11,190
非對沖金融衍生工具公允值收益	26,843	166,338
重新計量於一間合營公司的投資之公允值收益	47,023	–
重新計量於一間聯營公司的投資之公允值收益	–	21,097
議價收購的收益	564,349	–
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	–
其他	145,367	93,420
	<u>1,155,838</u>	<u>386,637</u>

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	2,920,220	2,133,590
租賃負債的利息	19,774	–
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	2,372	2,044
	<u>2,942,366</u>	<u>2,135,634</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(2,414,224)	(1,733,948)
減：資本化的利息		
	<u>528,142</u>	<u>401,686</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本	15,249,000	11,298,108
已提供服務成本	228,765	338,012
物業及設備折舊	47,957	33,065
使用權資產的折舊 (二零一八年：預付土地租金攤銷)	47,898	8,281
無形資產攤銷	166	170
大修撥備	5,465	5,228
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項	-	37,040
租賃款項(不包括租賃負債估值)	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)	615	434
核數師酬金	4,870	4,250
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	1,090,625	897,123
股權結算購股權開支	93,776	17,537
退休金計劃供款	195,395	143,173
減：資本化的金額	(287,885)	(429,402)
	<u>1,091,911</u>	<u>628,431</u>
提前贖回優先票據的溢價	59,820	-
匯兌差異淨額	16,450	78,141
非對沖金融衍生工具公允值收益	(26,843)	(166,338)
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		
虧損淨額	6,088	39,285
重新計量於一間合營公司的投資之公允值收益	(47,023)	-
重新計量於一間聯營公司的投資之公允值收益	-	(21,097)
議價收購的收益	(564,349)	-
視同收購附屬公司虧損淨額	-	26,983
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)	-
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	39,035	-
於聯營公司的投資的減值	32,423	-
出售投資物業損失淨額	-	11,988
出售物業及設備項目收益淨額	<u>(251)</u>	<u>(11,190)</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(二零一八年：無)。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	1,215,624	1,294,115
中國土地增值稅	387,840	981,564
過往年度不足／(超額)撥備淨額：		
中國內地	<u>(6,970)</u>	<u>61,056</u>
	1,596,494	2,336,735
遞延	<u>234,315</u>	<u>38,898</u>
年內稅項開支總額	<u><u>1,830,809</u></u>	<u><u>2,375,633</u></u>

## 9. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中期股息－每股普通股港幣10分(二零一八年：港幣7分)	362,770	225,993
擬派末期股息－每股普通股港幣14分(二零一八年：港幣14分)	<u>523,436</u>	<u>507,878</u>
	<u><u>886,206</u></u>	<u><u>733,871</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4,134,224,457股(二零一八年：3,855,128,016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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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>3,510,045</u>	<u>3,385,284</u>
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
<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	<u>4,134,224,457</u>	3,855,128,016
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>73,602,653</u>	<u>81,613,520</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>4,207,827,110</u>	<u>3,936,741,536</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期至90日	697,530	393,387
91日至180日	76,036	287
181日至365日	123	9
365日以上	8,453	8,102
	<u>782,142</u>	<u>401,785</u>

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	14,702,354	8,208,575
一年以上	257,344	138,558
	<u>14,959,698</u>	<u>8,347,133</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

二零一九年，中國房地產市場調控政策整體上偏緊。為了防止房地產金融風險，中央繼續堅持「房住不炒」的大方向，並對房地產行業的資金流向作出全面監控；同時，地方政府根據自身房地產市場的變化適當調整其調控政策，確保「因城施策」的基本原則進一步落實，全面貫徹「穩地價、穩房價、穩預期」的長效管理調控機制，促進房地產市場平穩健康發展。

縱觀二零一九年全年，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《2019年1-12月份全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一九年，全國商品房銷售面積約為17.2億平方米，同比下降0.1%，其中住宅銷售面積同比增長1.5%；全國商品房銷售額約為人民幣159,725億元，同比增長6.5%，其中住宅銷售額同比增長10.3%。

### 業務回顧

#### 合同銷售

二零一九年，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700億元，達到歷史新高。全年實現合同銷售金額達約人民幣805.01億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣401.46億元，合同銷售面積約632萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約271萬平方米，按年分別上升約56.7%及52.4%。



二零一九年，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37個城市，主要集中在二線及強三線城市。其中，46個為本年度所推出的新項目，而本集團推出的新項目有26個，詳細列示如下：

城市	項目名稱
漳州	雍景府
惠州	滙景灣
廈門	天宸
泉州	雲景府
莆田	柏景灣
上饒	中駿·東投·雍景府
南昌	新天地
臨汾	中駿國際社區五期
天津	宸景灣
天津	皓景灣
商丘	麗景府
商丘	雲景臺
濟南	雍景府
徐州	壹號街區
徐州	柏景灣
徐州	滙景城
連雲港	雍景灣
重慶	璟頌
重慶	樾景臺
昆明	雲谷小鎮
南京	璟閱
南京	柏景灣
寧波	中駿合景府
蘇州	天蒼
南通	雍景灣
上海	天璟

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	126,050	6,287	7.8
上海	55,909	2,251	2.8
深圳	63,598	2,119	2.6
杭州	148,168	2,363	2.9
重慶	1,209,717	10,754	13.4
蘇州	164,924	2,889	3.6
天津	306,377	4,693	5.8
南京	229,752	4,637	5.8
無錫	141,904	2,101	2.6
廈門	142,468	7,612	9.5
濟南	374,430	3,624	4.5
徐州	516,721	4,529	5.6
泉州	735,706	6,305	7.8
嘉興	292,982	4,724	5.9
其他	1,815,994	15,613	19.4
合計	<u>6,324,700</u>	<u>80,501</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，二線城市中以重慶及廈門的合同銷售表現最為突出，分別達約人民幣107.54億元及人民幣76.12億元。中駿進入重慶市場不到兩年，完成了從擴張到爆發再到深耕的蛻變，重慶成為了中駿首個合同銷售突破百億的城市。根據易居企業集團克而瑞公佈的《2019年度廈門房企商品房銷售排行榜》，中駿在廈門合同銷售金額中排行第二。此外，三線城市中繼續以泉州獨佔鰲頭，合同銷售金額約人民幣63.05億元，佔整體合同銷售金額約7.8%。本集團長期在泉州保持領先的市場份額，根據易居企業集團克而瑞公佈的《2019年度大泉州房企商品房銷售排行榜》，中駿在大泉州合同銷售金額及面積均排行第二。

### 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	1,886,225	27,093	33.7
海峽西岸經濟圈	1,341,417	17,593	21.9
環渤海經濟圈	1,043,854	16,265	20.2
中西部地區	1,783,007	14,525	18.0
粵港澳大灣區	270,197	5,025	6.2
合計	<u>6,324,700</u>	<u>80,501</u>	<u>100.0</u>

由於長三角經濟圈多個新項目開售及對此區之深耕已見成效，此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，約33.7%。其中南京、徐州、蘇州、杭州、上海及無錫為合同銷售貢獻最多的城市。而海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈及中西部地區合同銷售則緊隨其後，分別約21.9%、20.2%及18.0%。

### 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	245,557	10,657	13.2
二線城市	3,035,335	42,904	53.3
三、四線城市	3,043,808	26,940	33.5
合計	<u>6,324,700</u>	<u>80,501</u>	<u>100.0</u>

從城市級別角度分析，本集團及其合營公司及聯營公司於一、二線城市合同銷售金額分別為人民幣106.57億元及人民幣429.04億元，分別貢獻約13.2%及53.3%。再次印證了本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略非常奏效。同時，本集團也適時推售強三、四線的樓盤，以應付市場的變化，三、四線城市合同銷售金額為人民幣269.40億元，佔比下降至33.5%。

## 土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，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3,209萬平方米，本集團應佔土地儲備總規劃建築面積約1,852萬平方米，分佈於47個城市。二零一九年，本集團連同其合營公司及聯營公司新增46個項目；分佈在32個城市，主要包括廈門、北京、濟南、南昌、天津、杭州、蘇州及重慶等城市，其中12個為新進入城市。共新增地上建築面積約980萬平方米，總土地成本約人民幣477.25億元，應佔土地成本為人民幣301.55億元，平均土地成本約每平方米人民幣4,872元。二零一九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 (%)
<b>環渤海經濟圈</b>						
北京	天峰	商住	133,434	1,600	11,991	50
北京	雲景臺/ 宸景臺	商住	381,104	4,200	11,021	100
天津	宸景灣	住宅	70,712	732	10,352	95
天津	悅景灣	住宅	58,006	577	9,947	66
天津	皓景灣	住宅	51,784	262	5,067	42
天津	天寰	住宅	73,822	770	10,430	48
青島	麗景府	住宅	68,410	194	2,837	97
濟南	雍景府	住宅	132,915	474	3,566	95
濟南	天譽	商住	422,671	3,248	7,684	50

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>長三角經濟圈</b>						
杭州	悅風華	商住	93,121	1,595	17,128	29
杭州	臨栖雲府	住宅	53,249	465	8,732	20
蘇州	天薈	商住	170,351	2,061	12,098	91
南通	雍景灣	住宅	162,307	47	288	55
徐州	匯景城一期	住宅	326,270	783	2,400	46
徐州	匯景城二期	住宅	198,165	476	2,400	46
嘉興	柏景灣	商住及辦公樓	121,563	359	2,957	93
台州	寶龍廣場	商住	272,476	1,790	6,569	34
泰州	璟峰	商住	193,405	889	4,597	100
泰州	世界城	商業	149,144	481	3,225	100
義烏	雲璟府	商住	198,736	1,610	8,101	32
麗水	璟園	住宅	216,165	1,872	8,660	51
宿遷	天鉞	商住	378,840	1,046	2,762	30
<b>海峽西岸經濟圈</b>						
廈門	天盈	商住	130,200	5,940	45,622	42
南昌	新天地	商住	559,224	1,807	3,231	99
南昌	世界城	商住	216,195	1,244	5,753	100
泉州	雲景府	商住	145,863	420	2,879	90
泉州	璟峰	商住	376,376	645	1,714	50
漳州	雍景府	商住	70,260	354	5,038	80
漳州	雲景府	商住	155,795	500	3,209	52
漳州	麗景府	商住	60,676	220	3,626	100
上饒	雲景臺	商住	484,060	610	1,260	96
莆田	柏景灣	商住	224,000	506	2,259	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>粵港澳大灣區</b>						
佛山	金域西江	商住	187,591	617	3,290	48
佛山	雍景臺	商住	110,953	780	7,029	100
惠州	匯景灣	商住	137,029	380	2,773	48
江門	學院府	商住	138,510	665	4,800	49
河源	世界城	商住	492,135	1,010	2,052	100
汕尾	時代名都	商住	348,287	607	1,743	92
<b>中西部地區</b>						
重慶	璟頌	住宅	249,111	1,045	4,196	50
重慶	樾景臺	住宅	164,310	905	5,508	50
鄭州	璟悅	住宅	91,350	182	1,997	100
昆明	天譽	商住	440,780	1,889	4,285	50
洛陽	璟園	住宅	104,192	94	900	70
商丘	悅隴府	住宅	248,912	484	1,944	21
平頂山	世界城	商住	390,761	455	1,164	100
眉山	江天樾	商住	342,121	835	2,441	32
			<u>9,795,341</u>	<u>47,725</u>	<u>4,872</u>	

## 展望

二零二零年初，新型冠狀病毒疫情正在全球蔓延，對全球經濟必然造成短期的衝擊。雖然疫情在中國初步受控，但在內外不確定因素增多的大環境下，全球經濟形勢依然嚴峻，中國經濟增長將進一步放緩，為了刺激經濟增長，相信中央政府將採取靈活的貨幣政策及積極的財政政策。

疫情對房地產行業二零二零年首季度的土地成交、工程進度、銷售規模及資金流動性都產出一定程度的影響。為了保持房地產行業平穩健康發展，相信各地方政府有望出台更多鼓勵或刺激性政策；而整體融資環境將持續改善，貸款利率將進一步下調，預計房地產行業因而得益，商品房購買力將重新釋放。總體而言，二零二零年的商品房單價及成交量仍然保持平穩。

縱使本集團在湖北省並無任何項目，但疫情對本集團的營運也帶來一些影響。本集團已採取果斷的措施減低疫情對本集團營運及財務的影響，包括調整推盤節奏、加強線上營銷、加快預售款項回收，加強現金流及工程進度管理，並實行對商戶階段性減租措施，與商戶共渡時艱。

目前，中駿已形成以房地產開發為主體，以購物中心及長租公寓為兩翼的「一體兩翼」核心業務發展模式。二零二零年，集團上下將繼續落實購物中心與長租公寓業務兩大抓手，與地產開發業務形成協同效應，並在市場低點時以極具競爭力的價格在五大區域獲取優質綜合用地，為未來集團的可售資源及盈利貢獻打下堅實的基礎。

## 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、物業管理費及項目管理收入。

全年收益由二零一八年的約人民幣17,782,886,000元增長約20.2%至二零一九年的約人民幣21,369,802,000元。主要由於物業銷售收入增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一八年的約人民幣17,224,700,000元增長約18.7%至二零一九年的約人民幣20,452,820,000元，交房面積由二零一八年的1,067,013平方米大幅上升約72.0%至二零一九年的1,835,458平方米。平均銷售單價由二零一八年的每平方米約人民幣16,143元下降至二零一九年的每平方米約人民幣11,143元。

- **租金收入**

租金收入由二零一八年的約人民幣130,962,000元大幅增長約117.3%至二零一九年的約人民幣284,603,000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。

- **物業管理費**

物業管理費由二零一八年的約人民幣336,678,000元大幅增長約36.1%至二零一九年的約人民幣458,066,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增多所致。

- **項目管理收入**

項目管理收入由二零一八年的約人民幣90,546,000元大幅增長約92.5%至二零一九年的約人民幣174,313,000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**

毛利由二零一八年的約人民幣6,146,596,000元減少約4.1%至二零一九年的約人民幣5,891,871,000元。毛利率則由二零一八年的約34.6%下降至二零一九年的約27.6%。毛利率下降主要是限價政策影響項目平均銷售單價。

## **其他收入及收益**

其他收入及收益由二零一八年的約人民幣386,637,000元大幅增加約199.0%至二零一九年的約人民幣1,155,838,000元。其他收入及收益大幅增加主要由於議價收購的收益約為人民幣564,349,000元，而二零一八年並沒有此等收益。

## **投資物業公允值變動**

投資物業公允值收益由二零一八年的約人民幣1,082,540,000元增加約29.8%至二零一九年的約人民幣1,404,861,000元。年內投資物業公允值收益增加主要是由於上海中駿廣場的辦公樓及若干長租公寓升值所致。

## **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由二零一八年的約人民幣398,421,000元增加約29.5%至二零一九年的約人民幣516,031,000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**

行政開支由二零一八年的約人民幣1,298,702,000元增加約24.5%至二零一九年的約人民幣1,616,310,000元。行政開支的增加主要是由於二零一九年包括了股權結算購股權開支約人民幣93,776,000元及管理人員成本增加以應付業務擴張所致。



## 財務費用

財務費用由二零一八年的約人民幣401,686,000元大幅增加約31.5%至二零一九年的約人民幣528,142,000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，利息總額則由二零一八年的約人民幣2,135,634,000元大幅增加約37.8%至二零一九年的約人民幣2,942,366,000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二零一八年的約人民幣535,492,000元大幅減少約71.2%至二零一九年的約人民幣154,431,000元。該減少主要由於年內合營公司及聯營公司在建項目所產生的經營費用的增加及合營公司的投資物業公允價值收益減少。

## 稅項開支

稅項開支由二零一八年的約人民幣2,375,633,000元下降約22.9%至二零一九年的約人民幣1,830,809,000元。稅項開支減少主要由於若干項目增值率較低以致土地增值稅撥備減少所致。

## 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一八年的約人民幣3,385,284,000元增加約3.7%至二零一九年的約人民幣3,510,045,000元。二零一九年的每股基本盈利為約人民幣84.9分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一八年的約人民幣2,200,040,000元增加約20.5%至二零一九年的約人民幣2,650,332,000元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
人民幣	<b>20,974,502</b>	16,880,927
港幣	<b>1,837,305</b>	1,902,693
美元	<b>1,086,853</b>	1,189,195
現金及銀行存款結餘	<b><u>23,898,660</u></b>	<b><u>19,972,815</u></b>

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。於二零一九年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣4,297,558,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,409,592,000元)和約人民幣450,253,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣47,909,000元)。

### 貸款及資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	<b>8,858,490</b>	10,537,381
第二年	<b>6,529,786</b>	2,977,463
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>4,761,871</b>	6,358,405
長於五年	<b>1,110,109</b>	258,752
	<b><u>21,260,256</u></b>	<b><u>20,132,001</u></b>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	<b>3,436,692</b>	—
第二年	<b>7,574,832</b>	5,791,736
第三至五年(包括首尾兩年)	<b>9,805,302</b>	7,413,908
	<b><u>20,816,826</u></b>	<b><u>13,205,644</u></b>
貸款總額	<b><u>42,077,082</u></b>	<b><u>33,337,645</u></b>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	17,846,768	15,060,183
港元	3,351,778	2,737,042
美元	61,710	2,334,776
	<u>21,260,256</u>	<u>20,132,001</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,976,692	3,428,726
美元	16,840,134	9,776,918
	<u>20,816,826</u>	<u>13,205,644</u>
貸款總額	<u>42,077,082</u>	<u>33,337,645</u>

於二零一九年十二月三十一日，約人民幣18,043,449,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣15,060,183,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣44,342,558,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣36,950,279,000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」)、於二零一九年一月發行於二零二一年到期的5億美元8.75%優先票據(「二零一九年一月優先票據」)、於二零一九年四月發行於二零二四年到期的3.5億美元7.375%優先票據(「二零一九年四月優先票據」)、於二零一九年七月發行於二零二三年到期的5億美元7.25%優先票據(「二零一九年七月優先票據」)及約人民幣2,868,147,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣4,833,471,000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。

於二零一九年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,961,790,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣5,915,320,000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。二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據、二零一九年七月優先票據、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%境內公司債券及於二零一九年八月發行於二零二三年到期的人民幣5.4億元6.95%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。於二零一九年十二月三十一日，淨負債比率約為60.0%(二零一八年十二月三十一日：60.4%)。

## 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。於二零一九年十二月三十一日，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、二零一七年優先票據、二零一八年優先票據、二零一九年一月優先票據、二零一九年四月優先票據及二零一九年七月優先票據，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。

於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團共聘用7,592名僱員(二零一八年十二月三十一日：6,470名)。年內，僱員成本總額約人民幣1,379,796,000元(二零一八年：約人民幣1,057,833,000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」)將於二零二零年六月十九日(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

董事會建議就截至二零一九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，則將於二零二零年七月十五日(星期三)前後派付予於二零二零年六月三十日(星期二)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二零二零年六月十九日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零二零年六月十六日(星期二)至二零二零年六月十九日(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二零二零年六月十五日(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)，本公司將於二零二零年六月二十九日(星期一)至二零二零年六月三十日(星期二)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二零二零年六月二十六日(星期五)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、本集團截至二零一九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

本公告所載截至二零一九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

截至二零一九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

截至二零一九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

本公司截至二零一九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，二零二零年三月三十日

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。