

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通告的內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通告全部或任何  
部分內容而產生或因倚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2009年12月31日止年度**

**業績公佈**

#### 財務摘要

- 收益上升77.1%至2009年的人民幣586,000,000元。
- 毛利增長129.7%至人民幣294,000,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加121.7%至人民幣373,000,000元。
- 每股基本盈利為人民幣17.9分。
- 年內新增約145萬平方米土地儲備。截至2009年12月31日，本集團連同其共同控制實體及聯營公司擁有總建築面積及規劃建築面積合共為687萬平方米。
- 淨負債比率由2008年的211.0%下降至2009年的64.9%。

中駿置業控股有限公司（「本公司」）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2009年12月31日止年度的財務業績如下：

## 綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收益	5	586,463	331,179
銷售成本		(292,804)	(203,335)
毛利		293,659	127,844
其他收入及收益	5	16,039	6,962
投資物業公允值變動		371,613	211,366
銷售及營銷開支		(38,955)	(27,143)
行政開支		(91,197)	(64,883)
其他開支		(137)	(247)
財務費用	6	(5,642)	(3,324)
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		(1,598)	(4,697)
聯營公司		(3,095)	(4,413)
除稅前溢利	7	540,687	241,465
所得稅開支	8	(178,996)	(75,606)
年內溢利		361,691	165,859
其他全面收入／(虧損)：			
分佔共同控制實體			
其他全面收入		12	649
換算海外業務的匯兌差額		(5,793)	34,637
年內其他全面			
收入／(虧損)		(5,781)	35,286
年內全面收入總額		355,910	201,145

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		373,434	168,458
少數股東權益		(11,743)	( 2,599)
		<u>361,691</u>	<u>165,859</u>
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		367,653	199,135
少數股東權益		(11,743)	2,010
		<u>355,910</u>	<u>201,145</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17.9分</u>	<u>人民幣8.4分</u>

## 綜合財務狀況表

2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		76,279	71,500
投資物業		1,296,000	882,000
預付土地租金		2,170,371	760,388
無形資產		4,819	—
發展中物業		354,620	308,496
於共同控制實體的權益		156,218	123,194
於聯營公司的權益		6,128	11,489
預付款項		154,976	508,040
遞延稅項資產		82,449	20,808
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		4,301,860	2,685,915
<b>流動資產</b>			
發展中物業		2,052,276	1,370,435
持作出售已落成物業		1,131,664	803,671
貿易應收款項	11	22,144	4,597
預付款項、按金及其他應收款項		326,140	142,639
應收關連方款項		172,809	126,069
可收回稅項		93,796	90,353
受限制現金		115,325	83,410
現金及現金等價物		489,480	59,679
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		4,403,634	2,680,853
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	307,534	436,578
預收款項		2,994,693	1,898,011
其他應付款項及應計費用		487,097	618,142
計息銀行及其他融資		567,037	1,009,425
應付關連方款項		231,266	368,440
應付稅項		74,075	29,048
		<hr/>	<hr/>

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
流動負債總額		4,661,702	4,359,644
流動負債淨額		(258,068)	(1,678,791)
總資產減流動負債		4,043,792	1,007,124
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		2,240	2,479
計息銀行及其他融資		1,539,028	344,493
遞延稅項負債		186,498	86,225
大修撥備		3,800	—
非流動負債總額		1,731,566	433,197
資產淨值		2,312,226	573,927
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	13	11	10
儲備		1,509,364	457,493
		1,509,375	457,503
<b>少數股東權益</b>		802,851	116,424
權益總額		2,312,226	573,927

## 附註：

### 1. 公司資料

本公司為在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。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。

本公司普通股於2010年2月5日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司董事認為，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，財務報表乃按歷史成本慣例編製。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」）。

於2009年12月31日，本集團的流動負債超出其流動資產約人民幣258,000,000元。本集團透過取得承包商的信貸期、預售其在建物業發展項目所得款項、計息銀行及其他融資為其物業發展項目提供資金。

於2009年12月31日，本集團的未動用銀行信貸融資額度約人民幣11,155,000,000元。此外，本集團已於年結日後成功取得計息銀行融資約人民幣270,000,000元。另外，於2010年2月5日，本公司完成按發售價每股2.6港元向全球發售600,000,000股每股面值0.10港元的普通股，籌集所得款項淨額合共約人民幣1,322,000,000元。

本公司董事認為，經計及目前可動用銀行融資額度、本公司全球發售所得款項淨額、持續到期銀行貸款及本集團的內部財務資源（主要來自預售其持續進行物業發展項目的所得款項）後，本集團具有足夠營運資金供其目前所需。因此，財務報表乃按持續經營基準編製。

### 3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團於該等財務報表並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—額外豁免首次採納者 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—相比香港財務報告準則第7號首次採納公司的披露的有限豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款—集團以現金結算以股份為基礎付款的交易 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股的分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號修訂本	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號預付最低資金要求 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 <sup>4</sup>
於2008年10月發佈的香港 財務報告準則的改進內所載香 港財務報告準則第5號的修訂	修訂香港財務報告準則第5號持作出售的 非流動資產及已終止經營業務—計劃出售 於一間附屬公司的控股權益 <sup>1</sup>
香港詮釋第4號(於2009 年12月修訂)	租賃—釐定香港土地租賃的租賃期限 <sup>2</sup>

除上述者外，香港會計師公會已頒佈2009年香港財務報告準則的改進，當中載列對若干香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除歧義及釐清用字。香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號的修訂於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號則於2010年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟各準則或詮釋各自設有過渡性條文。

- <sup>1</sup> 於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 於2010年1月1日或以後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於2010年2月1日或以後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 於2010年7月1日或以後開始的年度期間生效
- <sup>5</sup> 於2011年1月1日或以後開始的年度期間生效
- <sup>6</sup> 於2013年1月1日或以後開始的年度期間生效

本集團現正評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。本集團目前的結論為，採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策變動，惟其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

#### 4. 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及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，以及本集團的絕大部分非流動資產乃位於中國。

於年內，概無與單一外部客戶之間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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<u>收益</u>		
物業銷售	564,993	325,217
物業管理費	8,737	4,240
租金收入總額	12,733	1,722
	<u>586,463</u>	<u>331,179</u>
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	2,778	1,741
其他應收款項的利息收入	—	403
超出業務合併成本的差額	—	4,527
匯兌收益淨額	7,523	—
其他	5,738	291
	<u>16,039</u>	<u>6,962</u>

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	78,714	66,557
須於五年後償還的銀行貸款利息	847	1,158
由本公司董事黃朝陽先生控制的公司的 貸款利息	25,021	16,890
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	32	—
	<u>104,614</u>	<u>84,605</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	104,614	84,605
減：資本化的利息	(98,972)	(81,281)
	<u>5,642</u>	<u>3,324</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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已售物業成本	284,081	199,488
已提供服務成本	8,723	3,847
折舊	7,157	5,272
預付土地租金攤銷	22,240	11,423
無形資產攤銷	42	—
大修撥備	3,800	—
根據經營租賃就土地及樓宇 的最低租賃款項	2,853	2,871
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)	217	13
核數師酬金	1,851	666
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	31,480	23,965
退休金計劃供款	1,461	700
減：資本化的金額	(5,562)	(10,377)
	<u>27,379</u>	<u>14,288</u>
匯兌差額淨額	(7,523)	1,263
物業及設備項目撇銷	11	89
出售物業及設備項目虧損	126	—
出售附屬公司虧損	—	158

## 8. 所得稅開支

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(2008年：零)。中國內地的應課稅溢利稅項按本集團附屬公司經營所在城市的現行稅率計算。

年內所得稅開支分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支：		
中國企業所得稅	49,934	18,952
中國土地增值稅	55,368	16,653
	<u>105,302</u>	<u>35,605</u>
遞延	73,694	40,001
	<u>178,996</u>	<u>75,606</u>

## 9. 股息

董事建議不派付本年度股息(2008年：無)。

## 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普通股權益持有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,087,406,027股(2008年：2,000,000,000股)計算，並已作出追溯性調整以反映報告期後的資本化發行。

截至2009年及2008年12月31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。

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	17,281	—
逾期一至六個月	2,319	220
逾期七至十二個月	—	3,949
逾期超過一年	2,544	428
	<u>22,144</u>	<u>4,597</u>

## 12. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	299,075	351,960
一年以上	8,459	84,618
	<u>307,534</u>	<u>436,578</u>

## 13. 股本

	2009年 港元	2008年 港元
<u>股份</u>		
法定：		
每股面值0.1港元的3,000,000股 (2008年：3,000,000股) 普通股	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元的112,660股 (2008年：100,000股) 普通股	<u>11,266</u>	<u>10,000</u>
相當於人民幣千元	<u>11</u>	<u>10</u>

於2009年8月21日，本公司與若干投資者就認購本公司12,660股普通股（佔本公司緊隨認購協議完成後按全面攤薄基準發行的全部股本的11.237%）訂立認購協議（「認購協議」），總代價約為775,000,000港元（相當於約人民幣683,000,000元）。認購協議已於2009年8月28日完成。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

面對2008年的全球金融危機，中央政府果斷採取了積極的宏觀調控措施。這些舉措在2009年顯現了不凡的經濟效果。2009年，中國完成了年初制定的經濟增長計劃，國內生產總值增長8.7%，在全球率先擺脫了金融危機的陰影。2009年，中央政府加大對房地產行業的信貸支持和政策支持，加快房地產行業的復蘇。本集團密切關注行業發展的動向，策略性地把握發展的機遇，在2009年取得了良好的業績。

### 合同銷售

2009年全年，本集團連同其共同控制實體及聯營公司實現合同銷售面積約387,323平方米，合同銷售金額約人民幣3,198,000,000元。詳情如下：

城市	2009年合同 銷售情況統計	
	合同 銷售面積 (平方米)	合同 銷售金額 (人民幣百萬元)
泉州	183,494	1,419
福州	161,757	941
北京	21,417	649
廈門	20,655	189
合計	<u>387,323</u>	<u>3,198</u>

於2009年12月31日，已簽約但未確認為銷售收入的合同銷售金額為人民幣48.2億元(含共同控制實體及聯營公司人民幣14.8億元)。

## 項目發展

年內，本集團連同其共同控制實體及聯營公司新開工面積為584,482平方米，竣工面積170,926平方米；發展中的項目（包括年內在建及竣工的項目）總建築面積為合共1,236,669平方米。詳情如下：

### 2009年新開工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	四季康城一期(1-8#座)	住宅	60,063	100
泉州	財富中心•裕景灣	住宅	300,397	58
泉州	藍灣半島一期	住宅	141,213	100
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	60
總計：			<u>584,482</u>	

### 2009年竣工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	湖景花園	住宅	66,860	30
廈門	海岸一號	住宅	104,066	100
總計：			<u>170,926</u>	

## 2009年發展中項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團
				應佔權益 (%)
泉州	藍灣上城	住宅	105,623	51
泉州	四季康城一期(1-8#座)	住宅	60,063	100
泉州	財富中心·裕景灣	住宅	300,397	58
泉州	西湖一號	住宅	198,782	100
泉州	湖景花園	住宅	66,860	30
泉州	藍灣半島一期	住宅	141,213	100
廈門	海岸一號	住宅	104,066	100
福州	武夷綠洲三期	住宅	176,856	50
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	60
總計：			<u>1,236,669</u>	

### 土地儲備

於2009年12月31日，本集團連同其共同控制實體及聯營公司擁有總建築面積及規劃建築面積合共約6,870,000平方米的土地儲備，其中權益部分約為4,820,000平方米。年內新增的土地儲備約1,450,000平方米。從區域分佈情況來看，集團的土地儲備84%左右位於福建省(包括廈門、泉州、漳州及福州)，其餘16%分佈在北京、山西省臨汾市及廣東省深圳市。我們相信現有土地儲備可滿足公司未來三至五年的發展與建設需要。

我們相信，完善的土地戰略佈局能夠有效地分散市場週期性波動可能帶來的風險。在進一步加強公司在福建省的市場領導地位的基礎上，未來公司將在環渤海地區及珠三角地區不斷尋找新的發展機會，擴大土地儲備。

## 業務展望

由於2009年商品房價格漲幅過高，2009年底及2010年初中央政府出台了一系列措施調控房地產市場。我們堅信這些措施的目的在於監督和規範房地產行業中的不合理行為，引導該行業更加健康穩步地發展。

在項目發展方面，本公司將進一步推行全國發展戰略。我們將在過往成功經驗的基礎上繼續加快開發節奏，不斷推出新產品，滿足市場的需求。2010年計劃新開工面積約955,817平方米，竣工面積約572,755平方米。詳情如下：

### 2010年計劃開工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	財富中心·雍景台	住宅	249,436	58
泉州	紫湖國際一期	住宅	62,217	49



城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
廈門	天峰	住宅	85,192	60
漳州	藍灣香郡一期	住宅	148,578	80
臨汾	中駿國際社區二期	住宅	257,760	60
泉州	四季康城一期 (9-17#座)	住宅	152,634	100
		總計：	<u>955,817</u>	

#### 2010年計劃竣工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	西湖一號	住宅	198,782	100
泉州	財富中心·雍景台 (別墅部分)	住宅	31,431	58
泉州	四季康城一期 (1-8#座)	住宅	60,063	100
泉州	藍灣上城	住宅	105,623	51
福州	武夷綠洲三期	住宅	176,856	50
		總計：	<u>572,755</u>	

面對市場的機遇與挑戰，本集團將繼續圍繞以下幾個方面重點工作，以保障各項經營任務和指標的實現。

## 業務拓展

本集團將抓住海西經濟發展的機遇，繼續在福建省精耕細作，保持在福建省內的行業領先地位。同時，我們亦擬利用我們在這些地區的經驗，抓住適當時機在環渤海經濟圈及珠三角經濟圈等中國經濟增長較快地區拓展業務。

## 品質堅持

在穩步擴張業務規模的同時，本集團將一如既往地把重視和提升產品品質作為發展的第一要務。我們相信，卓越的產品品質是贏得客戶信賴的基礎，亦是提高產品議價能力、為股東創造最大價值的根本。

## 資本結構優化

本集團將充分利用成功上市搭建的國際融資平台，力求不斷透過增加保留盈利及進入資本與債務市場相結合的方式，不斷優化我們的資本及融資結構，以為我們未來物業發展項目取得充足資金。

2010年是本公司香港上市的第一年。本公司將會謹慎地實行財務管理策略，使負債比率和現金流保持在健康合理的水平。同時，本公司將致力於公開、透明地披露本公司的財務狀況，以便於股東便捷地瞭解本公司的實時情況。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益主要包括物業銷售、租金收入及物業管理收入。

全年收益由2008年的人民幣331,000,000元增長77.1%至2009年的人民幣586,000,000元。

- **物業銷售**

物業銷售由2008年的人民幣325,000,000元增長73.7%至2009年的人民幣565,000,000元，主要是由於2009年交付的北京世界城部分物業。由於此項目位於北京市中央商務區之物業，而且物業出售時附帶有豪華的室內裝修，所以平均售價達到每平方米人民幣26,845元。

- **租金收入**

租金收入由2008年的人民幣1,722,000元增長639.4%至2009年的人民幣12,733,000元，主要原因是由於北京世界城若干部分的零售商舖於2009年下半年開始對外出租。

- **物業管理費**

物業管理收入由2008年的人民幣4,240,000元增長106.1%至2009年的人民幣8,737,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加。

## **銷售成本**

銷售成本由2008年的人民幣203,000,000元增加44.0%至2009年的人民幣293,000,000元。銷售成本增加主要由於北京世界城位處北京市中央商務區，其建築面積的每平方米土地收購成本較高且附帶有豪華的室內裝修所致。

## **毛利**

毛利由2008年的人民幣128,000,000元增長129.7%至2009年的人民幣294,000,000元。毛利率由2008年的38.60%增長至2009年的50.1%。毛利率的上升系由於已售建築面積的每平方米售價的升幅，比已售建築面積的每平方米建築成本的升幅較大所致。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由2008年的人民幣6,962,000元增長130.4%至2009年的人民幣16,039,000元。其他收入及收益的增加，乃主要由於註銷本集團一家全資附屬公司後將匯兌波動儲備變現所致。

## 投資物業公允值變動

投資物業公允值變動由2008年的人民幣211,000,000元增加75.8%至2009年的人民幣372,000,000元。投資物業公允值增加主要由於北京世界城的商業物業重估而錄得升值所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2008年的人民幣27,143,000元增加43.5%至2009年的人民幣38,955,000元。銷售及營銷開支增加主要由推出預售的物業項目增加所致。

## 行政開支

行政開支由2008年的人民幣64,883,000元增加40.6%至2009年的91,197,000元。行政開支增加主要是由於有關籌備本公司股份首次公開發售的開支增加，新收購附屬公司福建省海峽西岸投資有限公司的預付土地租金攤銷及2009年本集團僱員增加所致。

## 財務費用

財務費用由2008年的人民幣3,324,000元增加69.7%至2009年的人民幣5,642,000元。財務費用的增加，是由於新收購附屬公司福建省海峽西岸投資有限公司所產生的利息支出所致。

## 分佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

分佔共同控制實體及聯營公司虧損由2008年的虧損人民幣9,110,000元減少48.5%至2009年的人民幣4,693,000元。虧損減少主要是由於我們其中一家共同控制實體錄得的溢利增加所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由2008年的人民幣75,606,000元增加136.7%至2009年的人民幣178,996,000元。所得稅開支增加主要由於就出售北京世界城物業徵收的企業所得稅及土地增值稅增加以及投資物業公允值變動而產生遞延稅項負債所致。企業所得稅及土地增值稅的增幅源於北京世界城已售物業的較高平均售價，因而提高了收益及土地增值。

## 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由2008年的人民幣168,000,000元增加121.7%至2009年的人民幣373,000,000元。淨利潤率從2008年的50.9%上升至2009年的63.7%，主要原因是由於投資物業公允值收益從2008年的人民幣211,000,000元上升至2009年的人民幣372,000,000元及物業銷售淨利潤大幅上升所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2009年12月31日，本集團的現金及銀行存款餘額約人民幣604,805,000元（2008年：人民幣143,089,000元）。其中約人民幣482,982,000元（2008年：人民幣138,161,000元）以人民幣計值、約人民幣44,073,000元（2008年：人民幣4,565,000元）以港元計值及約人民幣77,750,000元（2008年：人民幣363,000元）以美元計值。

根據中國有關法規，本集團須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為銀行的擔保金。於2009年12月31日，本集團的受限制現金的金額約人民幣115,325,000元（2008年：人民幣83,410,000元）。

### 借款及資產抵押

於2009年12月31日，計息銀行及其他貸款總額約人民幣2,106,000,000元（2008年：人民幣1,354,000,000元）。其中約人民幣567,000,000元（2008年：人民幣1,009,000,000元）須於一年內償還，約人民幣360,000,000元（2008年：人民幣14,000,000元）須於第二年償還，約人民幣1,171,000,000元（2008年：人民幣318,000,000元）須於三年至五年內償還，約人民幣8,000,000元（2008年：人民幣12,000,000元）須於五年之後償還。

於2009年12月31日，約人民幣2,106,000,000元(2008年：人民幣1,133,000,000元)的銀行貸款乃以本集團賬面總值約為人民幣4,412,000,000元(2008年：人民幣2,380,000,000元)的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業以及持作出售已落成物業作抵押。

除於2009年12月31日的若干有抵押銀行貸款約人民幣8,000,000元(2008年：9,000,000元)及於2008年12月31日的若干貸款人民幣9,000,000元乃以港元計值外，本集團全部有抵押及無抵押借款均以人民幣計值。

除於2009年12月31日的若干短期銀行貸款人民幣545,000,000元(2008年：人民幣195,000,000元)及於2008年12月31日的若干其他短期貸款人民幣15,000,000元按固定利率計息外，所有其他借款均按浮動利率計息。本集團的銀行及其他借款的賬面金額與其公允值相若。

### 負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(計息銀行及其他貸款扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2009年12月31日，淨負債比率為64.9%(2008年：211.0%)。2009年淨負債比率下降乃由於本公司使核心盈利上升及其於2009年8月完成首次公開招股前的配售後募集資金約1億美元所致。

### 匯率波動風險

本集團大部分收入與開支均以人民幣計值，所以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。因此，於回顧年度，我們並無訂立任何對沖交易。

## 或然負債

於2009年12月31日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	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	879,213	504,211

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
向共同控制實體若干物業 買家的按揭貸款提供的擔保	339,245	59,614
向聯營公司若干物業買家 的按揭貸款提供的擔保	27,867	—

## 資本承擔

於2009年12月31日，本集團的資本承擔如下：

	於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但未撥備：		
發展中物業、持作出售已落成 物業及在中國大陸興建投資物業及 業主自用物業的資本開支	1,332,476	1,110,644

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	於12月31日	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體發展中物業的資本開支	9,564	52,205

## 僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團約有430名僱員。截至2009年12月31日止年度，僱員成本總額約為人民幣33,000,000元(2008年：人民幣25,000,000元)。我們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。

## 所得款項用途

本公司股份於2010年2月5日在聯交所上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項(扣除相關發行開支後)約為15億港元(人民幣13.22億元)。該等所得款項淨額使用情況如下：

	截至2010年	
	集資金額	已使用金額
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
土地出讓金	661	447
發展現有物業項目	529	17
一般營運資金	132	—
	<u>1,322</u>	<u>464</u>



## 報告期後事項

- (a) 根據本公司一項於2010年1月6日通過的股東書面決議案，藉增設額外9,997,000,000股每股面值0.10港元的股份(有關股份與本公司現有股本具有同等地位)，本公司的法定股本由300,000港元增至1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股)，以及董事獲有條件授權，以透過將本公司股份溢價賬中225,308,734港元撥作資本，按面值向於2010年1月1日名列本公司股東名冊的股東發行及配發2,253,087,340股繳足股份。
- (b) 於2010年2月5日，本公司股份於聯交所上市，本公司按每股2.60港元的價格發行600,000,000股每股面值0.10港元的新普通股，籌集資金總額為1,560,000,000港元。

## 週年股東大會

本公司週年股東大會將於2010年6月1日舉行。週年股東大會通告將於適當時間根據聯交所證券上市規則(「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

於2010年5月27日至2010年6月1日(包括首尾兩天在內)期間將暫停辦理本公司之股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席週年股東大會，所有正式填妥的轉讓表格連同相關股票必須於2010年5月26日下午4時30分前送達本公司之股份登記處香港中央證券登記有限公司，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3.12條的規定，本公司於2010年1月6日成立審核委員會。本公司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，其餘兩位成員為呂鴻德先生和戴亦一先生。

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策以及本集團截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 薪酬委員會

遵照上市規則附錄十四之規定，本公司於2010年1月6日成立薪酬委員會。薪酬委員會主席為黃朝陽先生，其餘二位成員為丁良輝先生和戴亦一先生。

## 提名委員會

遵照上市規則附錄十四之規定，本公司於2010年1月6日成立提名委員會。本公司提名委員會主席為鄭曉樂先生，其餘二位成員為李維先生和呂鴻德先生。

## 董事會進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市公司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行為守則。本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，自本公司於2010年2月5日在香港聯交所主板掛牌上市以來，彼等一直符合標準守則及其行為守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

由於本公司於2009年度仍未在聯交所上市，故年度內本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 企業管治

本公司已採納上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》（「守則」）之守則條文。由於本公司於2009年仍未在聯交所上市，故於回顧年內守則不適用於本公司。自2010年2月5日本公司於聯交所上市以來，便一直遵守守則，惟以下一條有所偏差：

根據上市規則附錄十四第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應分立，不應由同一人擔任。但董事會相信，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。期內，由黃朝陽先生履行本公司主席及行政總裁的職務。

## 致謝

本公司所取得的業績是專業的管理層及敬業的工作團隊共同努力的成果，也離不開社會各界人士的大力支持。本人謹借此機會代表本公司董事會誠摯地感謝各位股東、客戶、生意夥伴及全體員工對本公司的鼎力支持！

承董事會命  
中駿置業控股有限公司  
主席  
黃朝陽

中國香港，2010年4月15日

於本通告刊發日期，本公司執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生，本公司非執行董事為馮家彬先生，及獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。