

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分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)

**截至二零一零年十二月三十一日止年度
業績公佈**

財務摘要

- 收益上升604.4%至人民幣4,131,000,000元。
- 毛利增長442.6%至人民幣1,593,000,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加153.4%至人民幣946,000,000元。
- 核心淨利潤(不包括投資物業公允值收益，並扣除遞延稅項影響)增長848.0%至人民幣898,000,000元。
- 核心淨利潤率增加5.5個百分點至21.7%。
- 每股基本盈利增長89.2%至人民幣33.8分。
- 建議宣派每股普通股港幣5分末期股息。
- 淨負債比率由二零零九年的64.9%下降至二零一零年的25.4%。

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（「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	5	4,131,295	586,463
銷售成本		(2,537,800)	(292,804)
毛利		1,593,495	293,659
其他收入及收益	5	22,219	16,039
投資物業公允值變動		64,228	371,613
銷售及營銷開支		(101,066)	(38,955)
行政開支		(171,583)	(91,197)
其他開支		(832)	(137)
財務費用	6	(6,891)	(5,642)
應佔下列各項溢利及虧損			
共同控制實體		92,283	(1,598)
聯營公司		35,565	(3,095)
除稅前溢利	7	1,527,418	540,687
稅項開支	8	(591,107)	(178,996)
年內溢利		936,311	361,691
其他全面收入／（虧損）：			
應佔共同控制實體其他全面收入／（虧損）		(1,697)	12
應佔聯營公司其他全面的收入		4,589	—
換算海外業務的匯兌差額		(1,013)	(5,793)
年內其他全面收入／（虧損）		1,879	(5,781)
年內其他全面收入總額		938,190	355,910

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		946,125	373,434
非控股權益		(9,814)	(11,743)
		<u>936,311</u>	<u>361,691</u>
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		944,981	367,653
非控股權益		(6,791)	(11,743)
		<u>938,190</u>	<u>355,910</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33.8分</u>	<u>人民幣17.9分</u>

本年度股息詳情於財務報表附註9披露。

綜合財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 人民幣千元 (重列)
非流動資產				
物業及設備		115,610	84,592	79,986
投資物業		1,396,000	1,296,000	882,000
預付土地租金		1,613,786	2,162,231	752,075
無形資產		4,662	4,819	—
發展中物業		409,828	354,620	308,496
在建工程合約		26,457	—	—
於共同控制實體的投資		141,456	156,218	123,194
於聯營公司的投資		46,282	6,128	11,489
預付款項及按金		357,197	154,976	508,040
遞延稅項資產		70,004	82,449	20,808
非流動資產總值		4,181,282	4,302,033	2,686,088
流動資產				
發展中物業		4,250,492	2,052,276	1,370,435
持作出售已落成物業		147,462	1,131,664	803,671
貿易應收款項	11	27,107	22,144	4,597
預付款項、按金及其他應收款項		205,974	325,967	142,466
應收關連方款項		218,411	172,809	126,069
可收回稅項		24,832	93,796	90,353
受限制現金		253,238	115,325	83,410
現金及現金等價物		1,268,891	489,480	59,679
流動資產總值		6,396,407	4,403,461	2,680,680

		二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 人民幣千元 (重列)
流動負債				
貿易應付款項	12	443,456	307,534	436,578
預收款項		1,531,958	2,994,693	1,898,011
其他應付款項及應計費用		476,658	487,097	618,142
計息銀行及其他融資		631,891	567,037	1,009,425
應付關連方款項		76,798	231,266	368,440
應付稅項		454,581	74,075	29,048
流動負債總額		3,615,342	4,661,702	4,359,644
流動資產／(負債)淨額		2,781,065	(258,241)	(1,678,964)
總資產減流動負債		6,962,347	4,043,792	1,007,124
非流動負債				
其他應付款項		16,410	2,240	2,479
計息銀行及其他融資		2,082,354	1,539,028	344,493
遞延稅項負債		170,985	186,498	86,225
大修撥備		7,648	3,800	—
非流動負債總額		2,277,397	1,731,566	433,197
資產淨值		4,684,950	2,312,226	573,927
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本		250,683	11	10
儲備		3,416,376	1,509,364	457,493
		3,667,059	1,509,375	457,503
非控股權益		1,017,891	802,851	116,424
權益總額		4,684,950	2,312,226	573,927

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。

本公司普通股於二零一零年二月五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（「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」）。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司與本公司之財務報告的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制權之日）起計綜合入賬，並繼續綜合入賬至該等控制權終止之時為止。集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易所引致之未變現盈虧及股息均於綜合時全數抵銷。

附屬公司之虧損乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致結餘為負數。

一間附屬公司之所有權權益發生變動（控制權並未發生變動），則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(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)於權益內記錄之換算交易差額；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重新分類為損益或保留溢利（如適當）。

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下列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
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
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
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
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
於二零零八年十月頒佈的 香港財務報告準則之改進內所載 香港財務報告準則第5號的修訂本	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之控股權益
二零零九年香港財務報告準則之改進	修訂於二零零九年五月頒佈之若干香港財務報告準則
香港詮釋第4號的修訂本	修訂香港詮釋第4號租賃—釐定香港土地租賃的租賃期限
香港詮釋第5號	財務報表的呈報—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類

除如下文對包含於二零零九年香港財務報告準則之改進中之有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂及香港詮釋第4號(於二零零九年十二月經修訂)的進一步闡釋外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報告產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併的會計處理引入若干變動，該等變動影響非控股權益的初步計量、交易成本的會計處理、或然代價及分階段達成的業務合併的初步確認及隨後計量。該等變動將影響已確認商譽之金額、發生收購期間之報告業績及未來報告業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定不喪失控制權之附屬公司之擁有權權益變動被列為股權交易。因此，該等變化對商譽並無影響，亦不會產生利潤或虧損。除此以外，該經修訂準則變動亦修改了附屬公司產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。隨後相應修訂涉及之準則包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅項、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入的變動採用未來適用法並影響日後收購、喪失控制權及二零一零年一月一日後與非控股權益的交易的會計處理。

(b) 二零零九年香港財務報告準則之改進及香港詮釋第4號修訂

於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設過渡條文。採納部份修訂可能會導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：要求惟有導致在財務狀況表內可確認為資產的支出，才可以分類為投資活動之現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪除有關土地租賃分類的特定指引。因此，土地租賃應按香港會計準則第17號的一般指引釐定為融資租賃或經營租賃。

修訂香港詮釋第4號租賃－釐定香港土地租賃之期限乃根據包含於二零零九年香港財務報告準則之改進中之香港會計準則第17號租賃的修訂而修改。按照此項修訂，香港詮釋第4號之範圍已擴大至覆蓋所有土地租賃，其中包括被分類為融資租賃之土地租賃。因此，該詮釋適用於按照香港會計準則第16號，香港會計準則第17號以及香港會計準則第40號列賬之所有物業租賃。

本集團於採納修訂後已重估其在香港及中國過往被分類為經營租賃之租賃。在中國的土地租賃仍分類為經營租賃。由於在香港之租賃絕大部分風險及回報已轉讓予本集團，在香港之租賃已從「預付土地租金」下之經營租賃重新分類為「物業及設備」下之融資租賃，相應之攤銷亦已重新分類為折舊。

上述變動之影響歸納如下：

二零一零年 二零零九年
人民幣千元 人民幣千元

截至十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

預付土地租金之攤銷減少	(167)	(173)
物業及設備之折舊增加	167	173
	<u>—</u>	<u>—</u>

於十二月三十一日之綜合財務狀況表

預付土地租金之減少淨額	(8,146)	(8,313)
物業及設備之增加淨額	8,146	8,313
	<u>—</u>	<u>—</u>

二零零九年
人民幣千元

於一月一日之綜合財務狀況表

預付土地租金之減少淨額		(8,486)
物業及設備之增加淨額		8,486
		<u>—</u>

因應用追溯而重列之修訂綜合財務狀況表及於二零零九年一月一日之綜合財務狀況表內之項目及相關附註已於本財務報表內呈列。

本集團並無於財務報告內應用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新訂及經修訂香港財務報告準則對初始應用期間之影響。

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財務報表附註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. 收入、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：

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
物業銷售	4,071,625	564,993
物業管理費	16,861	8,737
租金收入總額	42,809	12,733
	<u>4,131,295</u>	<u>586,463</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	4,725	2,778
匯兌收益淨額	4,378	7,523
其他	13,116	5,738
	<u>22,219</u>	<u>16,039</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	122,565	78,714
須於五年後償還的銀行貸款利息	973	847
由黃朝陽先生(「黃先生」)控制的公司的貸款利息	—	25,021
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	171	32
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	123,709	104,614
減：資本化的利息	(116,818)	(98,972)
	<u>6,891</u>	<u>5,642</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：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已售物業成本	2,517,386	284,081
已提供服務成本	20,257	8,681
折舊	11,095	7,330
預付土地租金攤銷	49,507	22,067
無形資產攤銷	157	42
大修撥備	3,677	880
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)	3,852	2,853
	87	217
核數師酬金	1,642	1,851
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	72,928	31,480
退休金計劃供款	4,134	1,461
減：資本化的金額	(13,666)	(5,562)
	<u>63,396</u>	<u>27,379</u>
匯兌差額淨額	(4,378)	(7,523)
物業及設備項目撇銷	797	11
出售物業及設備項目虧損	35	126

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（二零零九年：零）。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。

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
本集團：		
年內即期開支		
中國企業所得稅	321,779	49,934
中國土地增值稅	272,396	55,368
	<u>594,175</u>	<u>105,302</u>
遞延	(3,068)	73,694
	<u>(3,068)</u>	<u>73,694</u>
年內稅項開支總額	<u>591,107</u>	<u>178,996</u>

9. 股息

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
中期股息－擬派及已付每股普通股港幣4分（二零零九年：無）	99,814	—
擬派末期股息－每股普通股港幣5分（二零零九年：無）	124,290	—
	<u>224,104</u>	<u>—</u>

本年度擬派末期股息須獲本公司股東於股東週年大會上批准。

10. 母公司普通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擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,795,665,753股（二零零九年：2,087,406,027股）計算，該已發行普通股已作出追溯性調整以反映二零一零年二月的資本化發行。

截至二零一零年及二零零九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調整，乃因為集團於該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。

於報告期末，未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	12,671	17,281
逾期一至六個月	9,711	2,319
逾期七至十二個月	2,243	—
逾期超過一年	2,482	2,544
	<u>27,107</u>	<u>22,144</u>

12. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	437,989	299,075
一年以上	5,467	8,459
	<u>443,456</u>	<u>307,534</u>

管理層討論與分析

業務回顧

二零一零年，在全球經濟緩慢復蘇的大背景下，中國經濟依然保持快速增長，根據國家統計局初步數字顯示，全年實現國內生產總值人民幣397,983億元，按可比價格計算，比二零零九年增長10.3%。為了中國房地產市場長期平穩發展，二零一零年國家相繼出台多項嚴厲的宏觀調控政策，以遏制過熱的投資投機需求。但是房地產市場依然表現活躍，商品房成交量及價格依然保持高位。二零一零年全國商品房銷售面積達到104,350萬平方米，商品房銷售額達到人民幣52,478億元，分別比上年增長10.1%和18.3%。

儘管面對複雜多變的經濟環境及嚴厲的宏觀調控政策，本集團仍能取得良好的業績，在開工面積、竣工面積、可預售面積、交房面積及合同銷售面積以及金額均取得自本集團成立以來最佳的成績。下面我們將對報告期內的主要經營業務進行回顧。

項目發展

二零一零年新開工項目

報告期內，本集團連同共同控制實體在閩南金三角城市圈新開工項目9個，總規劃建築面積約為130萬平方米。此外，位於泉州南安市的與當地政府合作開發的海峽科技生態城項目亦於年內正式啟動。

城市	項目名稱	物業類型	本集團	
			總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)
泉州	財富中心•雍景臺	住宅	249,436	58
泉州	藍灣半島二期	住宅	126,463	100
泉州	四季康城一期(9-17座)	住宅	152,634	100
泉州	四季家園	住宅	300,641	80
泉州	紫湖國際高爾夫別墅一期	住宅	62,217	49
漳州	藍灣香郡一期	住宅	148,578	80
廈門	天峰	住宅	85,192	60
廈門	藍灣尚都	住宅	142,930	90
廈門	中駿大廈二期	辦公樓	36,333	100
合計：			<u>1,304,424</u>	

二零一零年竣工項目

報告期內，本集團連同共同控制實體有4個項目竣工，總建築面積約54萬平方米。截至二零一零年十二月三十一日，這些竣工項目有95%的可售面積已經售出。

城市	項目名稱	物業類型	本集團	
			總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)
泉州	西湖一號	住宅	198,782	100
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
福州	武夷綠洲三期	住宅	176,856	50
合計：			<u>541,324</u>	

二零一零年十二月三十一日發展中項目

截至二零一零年十二月三十一日，本集團連同共同控制實體共有11個發展中項目，總建築面積達180萬平方米。

城市	項目名稱	物業類型	本集團	
			總建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)
泉州	財富中心•裕景灣	住宅	300,398	58
泉州	財富中心•雍景臺	住宅	249,436	58
泉州	四季康城一期(9-17座)	住宅	152,634	100
泉州	藍灣半島	住宅	267,676	100
泉州	紫湖國際高爾夫別墅一期	住宅	62,217	49
泉州	四季家園	住宅	300,641	80
漳州	藍灣香郡一期	住宅	148,578	80
廈門	天峰	住宅	85,192	60
廈門	中駿大廈二期	辦公樓	36,333	100
廈門	藍灣尚都	住宅	142,930	90
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	90
合計：			<u>1,828,844</u>	

於二零一零年十二月三十一日待建項目

於二零一零年十二月三十一日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總規劃建築面積約510萬平方米的土地儲備以作未來發展。

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	財富中心三期及四期	住宅、商業、 辦公樓及酒店	817,821	58
泉州	四季康城二期	住宅	220,229	100
泉州	紫湖國際高爾夫別墅二期	住宅	60,982	49
泉州	黃金海岸	商住綜合、旅遊 經濟綜合開發	1,256,400	45
漳州	藍灣香郡二、三、四期	住宅	371,721	80
臨汾	中駿國際社區二、三期	住宅	485,878	90
鞍山	天峰御泉	住宅、商業及酒店	1,813,868	70
北京	德勝公館	住宅	38,195	100
唐山	南湖香郡	住宅	64,911	100
合計：			<u>5,130,005</u>	

合同銷售

二零一零年，本集團共有4個新項目推出市場，包括四季康城一期、財富中心•裕景灣、中駿國際社區一期及天峰。年內，本集團實現合同銷售面積約48萬平方米，合同銷售金額約人民幣36億元，與過去財政年度相比分別增長149.6%及85.1%。數據顯示本公司業務出現了較高的增長。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)
泉州	402,464	2,752
廈門	23,642	478
北京	2,408	85
臨汾	59,408	291
	<hr/>	<hr/>
合計：	487,922	3,606
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

土地儲備

於二零一零年十二月三十一日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總建築面積約840萬平方米(權益部分面積約610萬平方米)，包括本集團與當地政府訂立框架協議的總規劃建築面積約140萬平方米。從分佈城市來看，本集團的土地儲備有65%分佈在海峽西岸經濟圈，30%分佈在環渤海經濟圈，其餘5%位於深圳市。相比於上一年財政年度的土地分佈情況而言，本集團土地分佈逐漸趨向均衡，我們所堅持的「立足海峽西岸經濟圈、拓展環渤海經濟圈及關注珠三角經濟圈」的戰略已經在土地分佈上有所體現。我們相信，現有土地儲備可滿足公司未來四至五年的發展及建設需要。

報告期內，本集團新取得5幅地塊，具體情況如下：

泉州南安市地塊

於二零一零年一月，本集團透過招拍掛形式，成功獲得泉州南安市一幅商住地塊，佔地面積約6萬平方米，總規劃建築面積約30萬平方米，總地價款約人民幣1.5億元。此項目位於南安市柳南路與南大路交匯處，交通便利，配套完善；項目已於年內動工，售樓中心及會所亦於二零一一年一月對外開放。

鞍山市地塊

於二零一零年五月，本集團透過競投方式成功取得遼寧省鞍山市鞍海路西的五幅掛牌出讓地塊，地塊總面積約60萬平方米，規劃建築面積最高可達220萬平方米，總地價款約人民幣4.23億元。本集團分別與獨立第三方成立兩家合營公司開發商住項目及酒店項目，本集團分別持有合營公司70%股權。地塊將會被發展成為一個集住宅、商業及酒店於一身的大型綜合體項目。

北京市地塊

於二零一零年六月，本集團以約人民幣1.27億元向國有企業北京都鵬地產開發有限公司購入北京都市聖景房地產開發有限公司(簡稱「北京聖景」) 100%股本權益，成為首例非以地產為主業的央企轉讓全資子公司的個案。通過此項收購，本集團獲得北京聖景核心項目北京德勝公館項目。該項目坐落於北京市二環德勝門核心區，佔地近6,000平方米，總規劃建築面積約4萬平方米，將成為繼北京世界城之後本集團在北京的另一個高端物業項目。

唐山市地塊

於二零一零年九月，本集團透過全資附屬公司唐山中駿房地產開發有限公司以約人民幣1.9億元成功競得位於唐山南湖西北側的4幅地塊，總佔地面積約11萬平方米，總規劃建築面積約6萬平方米，土地用途為住宅、商業及配套。

廈門市地塊

於二零一零年十月，由本集團持有90%權益的廈門駿翔和信房地產開發有限公司完成收購廈門市翔安區一幅地塊，代價約為人民幣2.8億元。該項目位於廈門市翔安區馬巷鎮舫山北路西側、翔安北路北側，總佔地面積約6萬平方米，總規劃建築面積約14萬平方米。此項目已於年內動工。

業務展望

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不斷尋找新的發展機會，擴大土地儲備。

二零一一年對於地產行業是充滿挑戰的一年。面對變幻莫測的外部環境，本集團依然首先選擇完善自身。我們深信，企業達到理想的發展狀態，才可以從容應對外部市場的各種變化。因此，我們將繼續致力於提高本集團的運營效率，在總結經驗的過程中繼續前行。展望未來，中國經濟仍將保持快速發展，中國的城市化進程方興未艾，因而中國房地產市場仍然前景廣闊，未來房地產行業的發展潛力巨大。

未來，我們不會減慢物業發展的腳步。二零一一年計劃開工面積約120萬平方米，計劃竣工面積約90萬平方米。詳情如下：

二零一一年計劃開工項目

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	財富中心三期	商業	303,000	58
泉州	黃金海岸一期	商住綜合、旅遊 經濟綜合開發	353,800	45
漳州	藍灣香郡二期	住宅	150,726	80
鞍山	天峰御泉一期	住宅	168,729	70
唐山	南湖香郡	住宅	64,911	100
臨汾	中駿國際社區二期	住宅	141,647	90
合計：			<u>1,182,813</u>	

二零一一年計劃竣工項目

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	四季康城一期(9-17座)	住宅	152,634	100
泉州	財富中心•裕景灣	住宅	300,398	58
泉州	財富中心•雍景臺 (低密度住宅)	住宅	47,307	58
廈門	天峰(低密度住宅)	住宅	19,108	60
廈門	中駿大廈二期	辦公樓	36,333	100
廈門	藍灣尚都	住宅	142,930	90
漳州	藍灣香郡一期 (低密度住宅)	住宅	127,683	80
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	90
合計：			<u>909,202</u>	

二零一一年可供預售項目

本集團預計二零一一年將有8個新盤推出市場，包括藍灣香郡一期、藍灣尚都、財富中心•雍景臺、四季家園、藍灣半島、黃金海岸一期、南湖香郡及天峰御泉，連同已於二零一零年開售未售部份，本集團於二零一一年可供銷售面積約120萬平方米。

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。

全年收益由二零零九年的人民幣586,000,000元增長604.4%至二零一零年的人民幣4,131,000,000元。此乃由於物業銷售、租金收入及物業管理收入大幅增加所致。

- **物業銷售**

物業銷售由二零零九年的人民幣565,000,000元增長620.7%至二零一零年的人民幣4,072,000,000元，此乃由於交房面積由二零零九年的23,507平方米增加至二零一零年的444,414平方米。

- **租金收入**

租金收入由二零零九年的人民幣12,733,000元增長236.2%至二零一零年的人民幣42,809,000元，主要原因是由於北京世界城零售商鋪出租面積增加所致。

- **物業管理收入**

物業管理收入由二零零九年的人民幣8,737,000元增長93.0%至二零一零年的人民幣16,861,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加。

銷售成本

銷售成本由二零零九年的人民幣293,000,000元增加766.7%至二零一零年的人民幣2,538,000,000元。銷售成本增加主要由於交房面積大幅增加所致。

毛利

毛利由二零零九年的約人民幣294,000,000元增長442.6%至二零一零年的人民幣1,593,000,000元。毛利率由二零零九年的50.1%下降至二零一零年的38.6%。毛利率的下降是由於較多的中端項目於本年度交房。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零九年的人民幣16,039,000元增長38.5%至二零一零年的人民幣22,219,000元。其他收入及收益的增加，乃主要由於利息收入增加所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值變動由二零零九年的人民幣372,000,000元下降82.7%至二零一零年的人民幣64,000,000元。投資物業公允值大幅減少主要由於本年度投資物業市場價值保持平穩態勢。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零零九年的人民幣38,955,000元增加159.4%至二零一零年的人民幣101,066,000元。銷售及營銷開支增加主要由預售項目數目大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零零九年的人民幣91,197,000元增加88.1%至二零一零年的人民幣171,583,000元。行政開支增加主要是由於增聘管理人員以應付業務擴張的需要及預付土地租金攤銷增加所致。

財務費用

財務費用由二零零九年的人民幣5,642,000元增加22.1%至二零一零年的人民幣6,891,000元。財務費用的增加，是由於銀行貸款上升所致。

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損由二零零九年虧損人民幣4,693,000元轉為二零一零年溢利人民幣127,848,000元。溢利大幅增加主要是由於共同控制實體及聯營公司交房面積大幅增加所致。

稅項開支

稅項開支由二零零九年的人民幣178,996,000元增加230.2%至二零一零年的人民幣591,107,000元。稅項開支增加主要由於本年度確認的物業銷售收入大幅增加使得所得稅及土地增值稅增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

股權持有人應佔溢利由二零零九年的人民幣373,000,000元增加153.4%至二零一零年的人民幣946,000,000元，主要原因是由於本年度物業銷售貢獻及溢利大幅增加所致。每股盈利由二零零九年的人民幣17.9分增加89.2%至二零一零年的人民幣33.8分。核心淨利潤率從二零零九年的16.2%上升至二零一零年的21.7%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款餘額約人民幣1,522,129,000元(二零零九年：約人民幣604,805,000元)。其中約人民幣1,488,581,000元(二零零九年：約人民幣482,982,000元)以人民幣計值、約人民幣33,410,000元(二零零九年：約人民幣44,073,000元)以港幣計值及約人民幣138,000元(二零零九年：約人民幣77,750,000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。於二零一零年十二月三十一日，本集團的受限制現金的金額約人民幣253,238,000元(二零零九年：約人民幣115,325,000元)。

借款及資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，計息銀行及其他貸款總額約人民幣2,714,000,000元(二零零九年：約人民幣2,106,000,000元)。其中約人民幣632,000,000元(二零零九年：約人民幣567,000,000元)須於一年內償還，約人民幣1,066,000,000元(二零零九年：約人民幣360,000,000元)須於第二年償還，約人民幣1,013,000,000元(二零零九年：約人民幣1,171,000,000元)須於三年至五年內償還，約人民幣3,000,000元(二零零九年：約人民幣8,000,000元)須於五年之後償還。

於二零一零年十二月三十一日，約人民幣2,714,000,000元(二零零九年：約人民幣2,106,000,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約為人民幣5,155,000,000元(二零零九年：約人民幣4,412,000,000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。

除於二零一零年十二月三十一日的若干有抵押銀行貸款約人民幣50,000,000元(二零零九年：約人民幣8,000,000元)以港幣計值外，本集團全部銀行及其他貸款均以人民幣計值。

除於二零零九年十二月三十一日的若干短期銀行貸款約人民幣545,000,000元按固定利率計息外，所有其他貸款均按浮動利率計息。本集團的銀行及其他貸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。於二零一零年十二月三十一日，淨負債比率為25.4%(二零零九年：64.9%)。二零一零年淨負債比率下降主要是本公司首次公開發售股份籌集的所得款及預售項目資金回籠所致。

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，我們於年內並無訂立任何對沖交易。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	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	<u>1,305,421</u>	<u>879,213</u>

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：

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	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	<u>334,531</u>	<u>339,245</u>
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	<u>24,635</u>	<u>27,867</u>

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但未撥備：		
在中國大陸的發展中物業、持作出售		
已落成物業及興建投資物業及		
自用物業的資本性開支	<u>1,812,174</u>	<u>1,332,476</u>

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔（並未納入上文）如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	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	<u>75,508</u>	<u>9,564</u>

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有1,024名僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度，僱員成本總額約人民幣77,000,000元（二零零九年：約人民幣33,000,000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。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。

所得款項用途

本公司股份於二零一零年二月五日在聯交所上市。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13.18億元)。該等所得款項淨額使用情況如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日	
	集資金額 (人民幣 百萬元)	已使用金額 (人民幣 百萬元)
土地出讓金	660	660
發展現有物業項目	528	183
一般營運資金	130	130
	<u>1,318</u>	<u>973</u>

報告期後事項

於二零一一年一月七日，本集團與德意志銀行集團新加坡分行及香港上海滙豐銀行有限公司就發行二零一六年到期以美元結算的人民幣20億元10.5%優先票據(該「票據」)訂立一份購買協議(該「購買協議」)。該購買協議已於二零一一年一月十四日完成及該票據已原則上在新加坡交易所上市。本集團籌集所得的款項(扣除包銷佣金及其他開支後)約人民幣19.42億元。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一一年四月二十八日舉行。股東週年大會通告將於適當時間根據聯交所上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊印並寄發。

派息

本公司董事會建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付每股普通股港幣5分之末期股息。倘股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息，則將於二零一一年五月五日派付予於二零一一年四月二十八日名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年四月二十六日(星期二)至二零一一年四月二十八日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間所作的任何股份過戶均不生效。為符合資格收取建議末期股息及出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股份須於二零一一年四月二十一日(星期四)下午四時三十分前送交本公司於香港的股份過戶登記分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3.21條的規定，本公司於二零一零年一月六日成立審核委員會。按照規定，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。本公司審核委員會主席丁良輝先生有相當的會計、財務管理專長，符合上市規則第3.10(2)條之規定。

本公司審核委員會已審閱本集團採納的會計政策，本集團截至二零一零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。

董事會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，彼等一直符合標準守則及其有關董事進行證券交易操守守則規定的準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

回顧年內，本公司或其他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

截至二零一零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《企業管治常規守則》（「守則」）的守則條文：

根據上市規則附錄十四第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

本公司截至二零一零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.hkex.com.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，二零一一年三月二十三日

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。