

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度業績公佈

業績摘要

- 合同銷售金額增加約32%至人民幣6,015,670,000元。
- 銷售收入下降約3.5%至人民幣3,636,658,000元。
- 年內溢利增加約2.7%至人民幣901,024,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利減少約6.1%至人民幣672,003,000元。
- 每股基本盈利減少約6.1%至人民幣23.6分。
- 於二零一二年十二月三十一日，現金及銀行結餘增加約50.4%至人民幣3,128,290,000元。
- 於二零一二年十二月三十一日，淨負債比率為55.3%。

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」)截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	5	3,636,658	3,770,348
銷售成本		<u>(2,352,023)</u>	<u>(2,227,639)</u>
毛利		1,284,635	1,542,709
其他收入及收益	5	97,627	107,617
投資物業公允值變動		381,754	348,361
銷售及營銷開支		(102,389)	(130,807)
行政開支		(259,016)	(204,129)
其他開支		(5,098)	(1,720)
財務費用	6	(107,052)	(130,872)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		2,546	(48,411)
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		1,018	(4,964)
聯營公司		<u>(1,928)</u>	<u>(9,907)</u>
除稅前溢利	7	1,292,097	1,467,877
稅項開支	8	<u>(391,073)</u>	<u>(590,874)</u>
年內溢利		<u>901,024</u>	<u>877,003</u>
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		(31,637)	—
於綜合全面收益表之匯兌虧損之 重分類調整		<u>(19,545)</u>	<u>—</u>
		(51,182)	—

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應佔共同控制實體其他全面收入／(虧損)		(93)	2,370
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		(1,939)	7,227
於一個共同控制實體清算時撥出		(4,286)	–
於一項視同收購附屬公司時撥出		(9,850)	–
對沖海外業務投資的匯兌差額	7	1,042	(45,853)
換算海外業務的匯兌差額		16,142	49,646
		<u> </u>	<u> </u>
年內其他全面收入／(虧損)		(50,166)	13,390
		<u> </u>	<u> </u>
年內全面收入總額		850,858	890,393
		<u> </u>	<u> </u>
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		672,003	715,757
非控股權益		229,021	161,246
		<u> </u>	<u> </u>
		901,024	877,003
		<u> </u>	<u> </u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		618,819	717,636
非控股權益		232,039	172,757
		<u> </u>	<u> </u>
		850,858	890,393
		<u> </u>	<u> </u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄		人民幣23.6分	人民幣25.1分
		<u> </u>	<u> </u>

本年度股息詳情於本業績公佈附註9披露。

綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		144,864	159,973
投資物業		2,854,000	1,855,000
預付土地租金		2,263,953	2,910,310
無形資產		4,319	4,486
發展中物業		1,261,631	899,644
在建工程合約		313,072	279,864
於共同控制實體的投資		279,146	284,683
於聯營公司的投資		51,673	24,900
預付款項及按金		974,259	567,209
遞延稅項資產		138,039	241,192
		<u>8,284,956</u>	<u>7,227,261</u>
流動資產			
發展中物業		6,481,298	4,450,136
持作出售已落成物業		1,064,592	606,079
貿易應收款項	11	388,350	172,368
預付款項、按金及其他應收款項		571,887	305,943
應收關連方款項		25,527	410,893
可收回稅項		83,830	33,832
受限制現金		678,069	191,884
已抵押存款		173,000	—
現金及現金等價物		2,277,221	1,887,478
		<u>11,743,774</u>	<u>8,058,613</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	812,921	788,588
預收款項		2,806,387	1,473,005
其他應付款項及應計費用		1,334,638	759,802
計息銀行及其他貸款		2,111,571	1,406,736
應付關連方款項		70,250	81,124
應付稅項		727,884	913,569
		<u>7,863,651</u>	<u>5,422,824</u>
流動負債總額		<u>7,863,651</u>	<u>5,422,824</u>

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
流動資產淨額	<u>3,880,123</u>	<u>2,635,789</u>
總資產減流動負債	<u>12,165,079</u>	<u>9,863,050</u>
非流動負債		
其他應付款項	-	15,000
計息銀行及其他貸款	1,648,729	1,720,197
優先票據	3,195,049	1,953,506
金融衍生工具	31,637	-
遞延稅項負債	352,399	243,606
大修撥備	<u>16,381</u>	<u>11,834</u>
非流動負債總額	<u>5,244,195</u>	<u>3,944,143</u>
資產淨值	<u>6,920,884</u>	<u>5,918,907</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	250,683	250,683
儲備	<u>4,590,666</u>	<u>4,071,811</u>
	4,841,349	4,322,494
非控股權益	<u>2,079,535</u>	<u>1,596,413</u>
權益總額	<u>6,920,884</u>	<u>5,918,907</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, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

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。除投資物業及金融衍生工具按公允值計量外，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二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表的報告期間相同，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)起合併計算，並繼續合併至該等控制權終止之時為止。一切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合併時全數抵銷。

即使會引致結餘為負數，附屬公司之全面收入總額仍歸屬於非控股權益。

一間附屬公司之所有權權益發生變動(並未失去控制權)，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)全面收益表之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經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號 修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則一嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號 修訂本	香港財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露—轉讓金融資產
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號修訂本所得稅—遞延稅項：收回相關資產

除如下文對香港會計準則第12號之修訂的進一步闡釋外，採納該等經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

採納香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂的主要影響如下：

香港會計準則第12號修訂本闡明以公允值計量之投資物業之遞延稅項之釐定，並引入可推翻推定，即以公允值計量之投資物業的遞延稅項，應以其賬面值透過出售而收回之基礎釐定。此外，該等修訂納入以往在香港(常務詮釋委員會)—詮釋第21號所得稅—重估非折舊資產的收回之規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項，應以出售作為基礎計量。

以賬面值透過出售而收回之基礎而釐定之以公允值計量之投資物業之遞延稅項推定已被本集團推翻，因本集團持有投資物業之業務模式是旨在享用於持有該等投資物業期間所產生之顯著經濟利益，而不是透過出售，故本集團持續採用透過使用收回資產所用稅率計量因其投資物業公允值變動而產生的遞延稅項負債。因此，採納有關修訂不會對本集團財務報表或業績表現產生任何影響。

本集團並無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。

於年內，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：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益			
物業銷售		3,522,162	3,680,800
租金收入總額		65,356	58,721
物業管理費		49,140	30,827
		<u>3,636,658</u>	<u>3,770,348</u>
其他收入及收益			
銀行利息收入		29,984	57,086
提供建築服務		-	20,160
匯兌收益淨額	7	10,684	16,799
出售物業及設備項目收益		93	3,218
重新計量於聯營公司的投資之公允值收益		41,237	-
其他		15,629	10,354
		<u>97,627</u>	<u>107,617</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行及其他貸款及優先票據利息	456,639	425,361
須於五年後償還的銀行貸款利息	-	785
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	533	344
金融衍生工具虧損	13,729	-
	<u>470,901</u>	426,490
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(363,849)	(295,618)
減：資本化的利息	<u>107,052</u>	<u>130,872</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：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已售物業成本		2,314,988	2,202,710
已提供服務成本		36,868	24,753
折舊		23,643	13,954
預付土地租金攤銷		47,925	48,259
無形資產攤銷		167	176
大修撥備		4,014	3,842
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)		2,620	4,212
核數師酬金		2,630	2,430
僱員福利開支(包括董事酬金)：			
工資及其他員工成本		105,101	89,941
退休金計劃供款		9,901	9,489
減：資本化的金額		(22,796)	(20,955)
		92,206	78,475
物業及設備項目撇銷		5,098	1,720
出售物業及設備項目收益		(93)	(3,218)
換算優先票據所產生的匯兌差額		15,957	94,264
減：於其他全面收入確認關於對沖海外業務 投資的匯兌差額		1,042	(45,853)
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類		(19,545)	—
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		(2,546)	48,411
其他匯兌差額淨額	5	(10,684)	(16,799)
匯兌差額淨額		(13,230)	31,612

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(二零一一年：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。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支：		
中國企業所得稅	90,171	411,302
中國土地增值稅	92,301	278,139
	<u>182,472</u>	<u>689,441</u>
遞延	208,601	(98,567)
	<u>391,073</u>	<u>590,874</u>
年內稅項開支總額		

9. 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
擬派末期股息—無(二零一一年：每股普通股港幣4分)	—	92,494
	<u>—</u>	<u>92,494</u>

本公司於二零一二年五月二十五日派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股港幣4分，合共人民幣92,494,000元。

董事不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

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2,853,200,000股(二零一一年：2,853,200,000股)計算。

截至二零一二年及二零一一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。

由於本集團的應收貿易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。所有應收貿易賬款均為免息。

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	383,980	159,644
逾期一至六個月	1,305	8,518
逾期七至十二個月	979	2,193
逾期超過一年	2,086	2,013
	<u>388,350</u>	<u>172,368</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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	799,618	772,566
一年以上	13,303	16,022
	<u>812,921</u>	<u>788,588</u>

貿易應付款項為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

13. 報告期後事項

於二零一三年一月二十一日，本集團發行總本金額150,000,000美元額外優先票據，發售價為本金額的108%。該額外優先票據已與於二零一二年十一月十四日發行的於二零一七年到期的200,000,000美元11.5%優先票據（「二零一二年優先票據」）合併及構成單一類別票據，並與二零一二年優先票據享有同等權益。本集團籌集所得的款項淨額（扣除包銷佣金及其他開支後）約159,120,000美元。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一二年，儘管面臨歐債危機和全球經濟復蘇遲緩的不利局面，中國宏觀經濟總體運行依然保持平穩態勢。根據國家統計局的初步統計，二零一二年中國國內生產總值約人民幣519,322億元，按可比價格計算，同比增長約7.8%；而福建省地區生產總值的增長速度約11.4%，高於全國水平。房地產市場方面，二零一二年中國中央政府延續二零一一年以來的房地產宏觀調控政策，並沒有進一步推出更加嚴厲的調控措施。隨著中國中央政府在二零一二年實行推動經濟增長的相關措施，國內貸款利率下調、銀根鬆動，房地產市場於二零一二年下半年出現回暖趨勢。

二零一二年第二季度開始，在眾多發展商「以價換量」策略的推動下，房地產市場扭轉一度向低的走勢，成交量逐步增加。進入二零一二年第四季度，市場回暖的步伐明顯加快，商品房銷售價格出現平穩上升的趨勢。根據國家統計局公佈的《二零一二年全國房地產開發和銷售情況》，二零一二年全國商品房銷售面積約11.13億平方米，比上年增长約1.8%；住宅銷售面積則增長約2%。這顯示了在宏觀調控的持續作用下，房地產市場總體趨向平穩並日益理性。

業務回顧

物業銷售

二零一二年，本集團實現合同銷售面積約67萬平方米，合同銷售金額約人民幣60.16億元，同比分別增長約30%和約32%。全年實現的合同銷售金額超過年初既定目標人民幣40億元約50%。

年內，本集團共有12個項目處於在售狀態，其中5個項目為年內新推售，分別是位於泉州的財富中心•世界城、黃金海岸一期和四季家園二期，位於廈門的四季陽光，以及位於鞍山的御泉新城•湯泉香墅。為適應不斷變化的市場環境，本集團實施靈活的經營策略，提高剛需產品比重、適時調整推盤計劃，取得了優異的銷售成績。年內，按城市分佈的物業銷售情況如下：

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	428,269	3,643
廈門	189,263	1,708
漳州	8,952	77
其他	42,926	588
合計	<u>669,410</u>	<u>6,016</u>

二零一二年，本集團實現交付的物業面積約40萬平方米，確認物業銷售收入約人民幣35.22億元，平均物業售價約為每平方米人民幣8,709元，平均售價同比上升約31%。

項目發展

於二零一二年十二月三十一日發展中物業

二零一二年，福建省仍是我們重點發展的區域。年內，本集團新動工項目5個，分別是位於泉州的財富中心•世界城和國際金融中心•天峰，位於廈門的四季陽光和天譽，以及位於漳州的藍灣香郡二期，總規劃建築面積約97萬平方米。

連同上述新開工項目，於二零一二年十二月三十一日，本集團共有10個項目處於不同的發展階段，總規劃建築面積約190萬平方米。發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團應佔 權益百分比 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
財富中心•雍景臺	泉州	住宅	58	202,129
財富中心•世界城	泉州	商業	58	317,036
國際金融中心•天峰	泉州	住宅及商業	34	256,196
藍灣半島	泉州	住宅及商業	100	267,676
四季家園二期	泉州	住宅及商業	80	172,156
黃金海岸一期A部份	泉州	商住及旅遊經濟 綜合開發	45	118,060
四季陽光	廈門	住宅及商業	100	143,000
天譽	廈門	住宅	65	89,244
藍灣香郡二期	漳州	住宅及商業	100	163,033
御泉新城•湯泉香墅	鞍山	住宅及商業	70	168,729
合計				<u>1,897,259</u>

於二零一二年十二月三十一日待開發物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有總規劃建築面積約613萬平方米的項目持作未來發展之用，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	集團應佔 權益百分比 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
財富中心四期、五期	泉州	住宅、商業、 辦公樓及酒店	58	500,785
四季康城二期	泉州	住宅及商業	100	220,229
黃金海岸一期B部份、 二期、三期	泉州	商住及旅遊經濟 綜合開發	45	1,095,608
國際金融中心二期	泉州	商業	34	148,804
南安世界城	泉州	住宅及商業	80	660,000
中駿商城	泉州	住宅及商業	60	297,529
四季陽光	泉州	住宅及商業	100	137,902
藍灣香郡三期、四期	漳州	住宅及商業	100	208,688
藍灣香郡	龍岩	住宅	100	267,240
德勝公館	北京	住宅及商業	100	38,195
御泉新城(一期除外)	鞍山	住宅及商業	70	1,645,139
中駿國際社區二期、 三期	臨汾	住宅及商業	90	485,878
廊坊項目	廊坊	住宅及商業	55	424,777
合計				<u>6,130,774</u>

二零一二年竣工物業

二零一二年，隨著工程計劃的穩步推進，本集團實現竣工物業面積約47萬平方米，詳情如下：

城市	物業類型	總建築面積 (平方米)
泉州	住宅及商業	171,217
廈門	住宅及商業	209,014
漳州	住宅及商業	20,895
其他	住宅及商業	64,911
合計		<u>466,037</u>

土地儲備

二零一二年，本集團於福建省廈門市、泉州市和龍岩市，以及河北省廊坊市新獲5幅土地，新增土地儲備總規劃建築面積約122萬平方米(本集團應佔規劃建築面積約88萬平方米)，土地總代價約為人民幣22.63億元。其中，競得位於福建省龍岩市的一幅住宅地塊，是本集團邁出於福建省內拓展至閩南地區以外區域的重要一步。

於二零一二年十二月三十一日，本集團共擁有土地儲備合計總規劃建築面積約871萬平方米(本集團應佔規劃建築面積合計約606萬平方米)。從區域分佈來看，於二零一二年十二月三十一日，集團擁有的24個項目分佈於13個城市，其中，海峽西岸經濟圈土地儲備佔全部土地儲備約63%，環渤海經濟圈約佔32%，其餘5%位於珠三角經濟圈的深圳市。我們相信，現有的土地儲備足夠滿足本集團未來四至五年的發展需要。

基於擁有足夠的現金流，本集團加快業務擴張步伐。於二零一三年一月及二月，我們於福建省泉州石獅市及江西省南昌市成功競得兩幅土地，總規劃建築面積約42萬平方米，土地總代價約為人民幣9.58億元。其中，進入江西南昌市場，是我們向泛海西經濟圈擴展的嶄新嘗試。

展望

二零一二年年底以來，中央已多次釋放鞏固房地產市場宏觀調控成果的訊號。於二零一三年二月二十日溫家寶總理主持召開的國務院常務會議上，中央確定以「新國五條」加強房地產市場調控，再次強調抑制投機投資性購房、完善限購措施、實行差別化住房信貸政策等，明確表示不放鬆房地產市場宏觀調控的整體基調。

我們也必須看到，中央要求完善房地產市場運行和監管機制，目的是加快形成引導房地產市場健康發展的長效機制，使得產品更多地與居住需求而非投機投資需求相契合。另一方面，中國城市化帶來的剛性住房需求、持續的經濟增長帶來的改善性住房需求，決定了中國房地產市場仍將經歷一個長期的成長週期。如此的中國房地產市場現狀，對發展商而言，既有政策方面的壓力，又有充分的市場機遇。因此，發展商理應謹慎判斷行業走勢、捕捉發展時機。

我們認為，中國房地產市場宏觀調控將是「長期化」和「常態化」的政策，但隨着新一屆中央政府大力推進「城鎮化」進程，中國房地產市場將延續二零一二年下半年以來的溫和復蘇態勢。在充分把握自身發展優勢的基礎上，我們對未來持謹慎樂觀態度。我們向來擅於量入為出地調整經營步伐，並據此作為業務發展的基礎。

穩健擴張土地儲備是我們的一貫堅持。在可預見的未來，我們不會改變「立足海西，拓展環渤海、關注珠三角」的全國化發展戰略，並將在充分市場調研的基礎上謹慎嘗試在其他有潛力區域的業務擴張。在項目發展策略方面，我們將根據市場需求，適時調整產品結構，適度增加高周轉的剛需產品的比重，實現資金的快速回籠。

我們始終堅信，對品質的堅持與追求以及在此基礎上形成的品牌及其知名度，是發展商提高盈利能力的根本所在。我們向來堅持、並且不會放棄對自身產品的品質追求，並積極尋求質量與速度之間的平衡關係，以保證持續增長的能力。

作為一家注重品質、實施穩健財務策略的發展商，本集團已做好全方位準備以應對複雜的經營環境。我們有信心走好向前的每一步，為集團未來的發展打下堅實的基礎。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售收入、租金收入及物業管理收入。

全年收益由二零一一年的約人民幣3,770,348,000元減少約3.5%至二零一二年的約人民幣3,636,658,000元。此乃由於物業銷售收入減少所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一一年的約人民幣3,680,800,000元減少約4.3%至二零一二年的約人民幣3,522,162,000元，此乃由於交房面積由二零一一年的約553,990平方米減少至二零一二年的約404,442平方米，儘管平均銷售單價由二零一一年的每平方米約人民幣6,644元上升至二零一二年的每平方米約人民幣8,709元。

- 租金收入

租金收入由二零一一年的約人民幣58,721,000元增長約11.3%至二零一二年的約人民幣65,356,000元，主要由於位於北京世界城商場的租金收入增加所致。

- 物業管理收入

物業管理收入由二零一一年的約人民幣30,827,000元增長約59.4%至二零一二年的約人民幣49,140,000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

銷售成本由二零一一年的約人民幣2,227,639,000元增加約5.6%至二零一二年的約人民幣2,352,023,000元。銷售成本增加主要由於單位土地成本及單位建築成本上升所致。

毛利

毛利由二零一一年的約人民幣1,542,709,000元減少約16.7%至二零一二年的約人民幣1,284,635,000元。毛利率則由二零一一年的約40.9%下跌至二零一二年的約35.3%。毛利率的下跌主要由於年內單位土地成本及建築成本上升所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一年的約人民幣107,617,000元減少約9.3%至二零一二年的約人民幣97,627,000元。其他收入及收益的減少，乃主要由於利息收入及建築服務收入減少所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一年的約人民幣348,361,000元增加約9.6%至二零一二年的約人民幣381,754,000元。投資物業公允值增加主要由於泉州財富中心•世界城的商場於本年度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年的約人民幣130,807,000元減少約21.7%至二零一二年的約人民幣102,389,000元。銷售及營銷開支減少主要由於新推售項目數目減少所致。二零一二年的銷售及營銷開支只佔年內合同銷售金額的約1.7% (二零一年：約2.9%)。

行政開支

行政開支由二零一年的約人民幣204,129,000元增加約26.9%至二零一二年的約人民幣259,016,000元。行政開支增加主要是由於增聘管理人員以致管理人員成本增加及營運費用增加以應付業務擴張的需要，以及捐款人民幣20,000,000元予廈門大學所致。

財務費用

財務費用由二零一年的約人民幣130,872,000元減少約18.2%至二零一二年的約人民幣107,052,000元。財務費用的產生主要是由於部份優先票據資金不是用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

稅項開支

稅項開支由二零一年的約人民幣590,874,000元減少約33.8%至二零一二年的約人民幣391,073,000元。稅項開支減少主要由於年內交付的項目毛利較低以致土地增值稅開支減少。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一一年的約人民幣715,757,000元減少約6.1%至二零一二年的約人民幣672,003,000元，主要原因是年內交付的項目淨利潤較低所致。每股盈利由二零一一年的人民幣25.1分減少約6.1%至二零一二年的人民幣23.6分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣3,128,290,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣2,079,362,000元)。其中約人民幣2,373,094,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣2,002,463,000元)以人民幣計值、約人民幣15,454,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣10,703,000元)以港元計值及約人民幣739,742,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣66,196,000元)以美元計值。

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國內銀行以獲取香港銀行的若干貸款。於二零一二年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣678,069,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣191,884,000元)和約人民幣173,000,000元(二零一一年十二月三十一日：無)。

貸款及資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣3,760,300,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,126,933,000元)及約人民幣3,195,049,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,953,506,000元)。銀行及其他貸款中，約人民幣2,111,571,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,406,736,000元)須於一年內償還，約人民幣1,266,898,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣1,382,690,000元)須於第二年償還以及約人民幣381,831,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣321,590,000元)須於三至五年內償還。沒有餘額(二零一一年十二月三十一日：約人民幣15,917,000元)須於五年之後償還。於二零一一年發行的優先票據及二零一二年優先票據均為五年期，除非優先票據提前被贖回，否則將分別於二零一六年一月十四日及二零一七年十一月十四日到期。

於二零一二年十二月三十一日，約人民幣3,760,300,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣3,126,933,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣7,708,590,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣7,295,629,000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、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。於二零一一年發行的優先票據及二零一二年優先票據均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣493,727,000元(二零一一年十二月三十一日：約人民幣31,432,000元)及二零一二年優先票據約人民幣1,228,886,000元(二零一一年十二月三十一日：無)分別以港幣及美元計值外，本集團的其他銀行及其他貸款均以人民幣計值。於二零一一年發行的優先票據以人民幣計值，但被本集團於本年度訂立的數份貨幣互換交易合同互換至美元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款均按浮動利率計息，而其他貸款、於二零一一年發行的優先票據及二零一二年優先票據則以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(銀行及其他貸款包括於二零一一年發行的優先票據及二零一二年優先票據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。於二零一二年十二月三十一日，淨負債比率為55.3%(二零一一年十二月三十一日：50.7%)。

匯率波動風險

本集團大部份收入、開支、銀行存款和銀行及其他貸款均以人民幣計值。除一些以外幣計值的銀行存款、銀行貸款及二零一二年優先票據外，人民幣對其他貨幣的匯率變動不會對本集團的營運造成重大不利影響。此外，本集團於本年度已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之於二零一一年發行的人民幣20億元優先票據因換算所產生的外幣風險。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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>2,877,392</u>	<u>2,338,262</u>

此外，本集團分佔共同控制實體本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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>75,804</u>	<u>17,802</u>

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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 及興建中投資物業及自用物業的資本性 開支	<u>2,759,219</u>	<u>1,960,821</u>

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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 共同控制實體發展中物業及預付土地租金的 資本性開支	<u>54,056</u>	<u>219,931</u>

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用1,600名僱員(二零一一年：1,436名)，僱員成本總額約人民幣115,002,000元(二零一一年：約人民幣99,430,000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。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一三年五月十六日舉行。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(「聯交所」)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

為釐定有權出席將於二零一三年五月十六日(星期四)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一三年五月十三日(星期一)至二零一三年五月十六日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。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二零一三年五月十日(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**」)。按照規定，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。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，本集團截至二零一二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、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司或其他任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

截至二零一二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。

根據守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事亦應出席股東大會。根據守則第E.1.2條，董事會主席亦應出席股東週年大會。獨立非執行董事呂鴻德先生及獨立非執行董事兼董事會薪酬委員會主席戴亦一先生因其公務而無法出席本公司於二零一二年五月十日舉行的股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)。然而，有其他執行董事、非執行董事及獨立非執行董事兼董事會薪酬委員會委員丁良輝先生出席二零一二年股東週年大會，以便董事會於二零一二年股東週年大會上對本公司股東的意見有平衡的了解，並解答會上的提問。

於聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零一二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.hkexnews.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，二零一三年三月二十七日

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、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。