

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

**截至二零一三年十二月三十一日止年度業績公佈**

#### 財務摘要

- 合同銷售金額增加約79.8%至約人民幣10,818,644,000元。
- 銷售收入增加約81.2%至約人民幣6,588,124,000元。
- 年內溢利增加約30.3%至約人民幣1,174,264,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約32.1%至約人民幣887,816,000元。
- 每股基本盈利增加約32.1%至約人民幣25.9分。
- 於二零一三年十二月三十一日，現金及銀行結餘增加約39.5%至約人民幣4,365,274,000元。
- 於二零一三年十二月三十一日，淨負債比率為62.7%。

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」)截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	5	6,588,124	3,636,658
銷售成本		(4,742,908)	(2,352,023)
毛利		1,845,216	1,284,635
其他收入及收益	5	162,562	97,627
投資物業公允價值變動		602,909	381,754
銷售及營銷開支		(184,547)	(102,389)
行政開支		(301,445)	(259,016)
其他開支		(711)	(5,098)
財務費用	6	(246,103)	(107,052)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		-	2,546
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		25,772	1,018
聯營公司		1,689	(1,928)
除稅前溢利	7	1,905,342	1,292,097
稅項開支	8	(731,078)	(391,073)
年內溢利		1,174,264	901,024
其他全面收入／(虧損)：			
會在後續期間重新分類至損益的			
其他全面收入：			
現金流量對沖：			
金融衍生工具公允價值變動		131,618	(31,637)
於損益表之匯兌虧損之重分類調整		(55,232)	(19,545)
		76,386	(51,182)
應佔合營公司其他全面虧損		(357)	(93)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		14	(1,939)
於一間合營公司清算時撥出		-	(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
換算海外業務的匯兌差額		88,413	16,142
年內其他全面收入／(虧損)		164,456	(50,166)
年內全面收入總額		1,338,720	850,858



## 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		154,712	144,864
投資物業		4,012,400	2,854,000
預付土地租金		2,671,226	2,263,953
無形資產		4,153	4,319
發展中物業		1,464,333	1,261,631
在建工程合約		441,202	313,072
於合營公司的投資		130,889	279,146
於聯營公司的投資		53,376	51,673
預付款項及按金		1,539,239	974,259
金融衍生工具		99,981	–
遞延稅項資產		155,871	138,039
非流動資產總值		<u>10,727,382</u>	<u>8,284,956</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		8,024,674	6,481,298
持作出售已落成物業		2,289,127	1,064,592
貿易應收款項	11	166,810	388,350
預付款項、按金及其他應收款項		1,204,030	571,887
應收關連方款項		17,401	25,527
預付稅項		134,232	83,830
受限制現金		1,000,670	678,069
已抵押存款		65,000	173,000
現金及現金等價物		3,299,604	2,277,221
流動資產總值		<u>16,201,548</u>	<u>11,743,774</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	12	1,255,128	812,921
預收款項		4,502,166	2,806,387
其他應付款項及應計費用		1,534,301	1,334,638
計息銀行及其他貸款		2,409,326	2,111,571
應付關連方款項		235,863	70,250
應付稅項		659,557	727,884
流動負債總額		<u>10,596,341</u>	<u>7,863,651</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一三年十二月三十一日

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動資產淨額	<u>5,605,207</u>	<u>3,880,123</u>
總資產減流動負債	<u>16,332,589</u>	<u>12,165,079</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	3,157,212	1,648,729
優先票據	4,132,756	3,195,049
金融衍生工具	–	31,637
遞延稅項負債	520,491	352,399
大修撥備	<u>19,923</u>	<u>16,381</u>
非流動負債總額	<u>7,830,382</u>	<u>5,244,195</u>
資產淨值	<u>8,502,207</u>	<u>6,920,884</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	295,732	250,683
儲備	<u>5,443,274</u>	<u>4,590,666</u>
	5,739,006	4,841,349
非控股權益	<u>2,763,201</u>	<u>2,079,535</u>
權益總額	<u>8,502,207</u>	<u>6,920,884</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。

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二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司財務報表的申報期間與本公司相同，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綜合入賬，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。

倘事實及情況反映下文附屬公司會計政策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(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—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第7金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列之修訂
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港會計準則第36號(修訂)	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產可收回金額披露之修訂(已提早採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
二零零九年至二零一一年週期的年度改進	於二零一二年六月頒佈的多項香港財務報告準則之修訂

除如下文對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號(二零一一年)、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號，和若干列入二零零九年至二零一一年週期的年度改進之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表產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入賬的部分及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第12號綜合—特殊目的實體提出的事項。香港財務報告準則第10號建立一項用於確定須合併實體的單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制權的定義，投資者須：(a)擁有對投資對象的權力；(b)就參與投資對象營運所得可變回報承受風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號引入的變動規定本集團管理層須作出重大判斷，以確定受其控制的實體。

為採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改判斷本集團控制投資對象的會計政策。

採納香港財務報告準則第10號不會更改任何於二零一三年一月一日的有關本集團涉及投資對象的合併決定。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港(常務詮釋委員會)－詮釋13共同控制實體－合營方作出的非貨幣出資，說明受共同控制的合營安排的入賬。該準則僅指明兩種形式的合營安排，即共同經營及合營公司，且取消合營公司採用按比例綜合的入賬選擇。香港財務報告準則第11號項下合營安排的分類取決於該等安排所產生的各方權利及義務。共同經營乃共同經營者對該項安排的資產擁有權利及對該項安排的負債承擔責任的合營安排，且以共同經營者於共同經營中的權利及責任為限按逐項對應基準入賬。合營公司乃合營方對該項安排的淨資產擁有權利及根據香港會計準則第28號(二零一一年)須使用權益法入賬的合營安排。

採納香港財務報告準則第11號對本集團有關於合營公司的投資入賬結論並無任何影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號載有就附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司的權益及香港會計準則第28號於聯營公司的投資內。該準則亦就該等實體引入多項新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂)釐清香港財務報告準則第10號的過渡指引，提供進一步寬免，免除該等準則的完全追溯應用，以及限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用的年度期間開始時，香港財務報告準則第10號與香港會計準則第27號或香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號有關本集團所控制實體的合併結論有所不同，方須作出追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供公允值的精確定義、公允值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則不會改變本集團須使用公允值的情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允值的情況下應如何應用公允值提供指引。香港財務報告準則第13號採用預期適用法，且採納該準則對本集團的公允值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公允值的政策已獲修訂。
- (f) 香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收益呈列的項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益(或於損益重新使用)的項目(例如換算境外業務的匯兌差額、現金流量對沖的變動淨額及可出售金融資產的淨虧損或收益)將與不可重新分類的項目(例如重估土地及樓宇)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團財務狀況或表現構成影響。此外，本集團已選擇採用「損益及其他全面收益表」，作為引入財務報表的修訂。
- (g) 香港會計準則第19號(二零一一年)包括從基本變更至簡單釐清及重新措辭的多項修訂。經修訂準則就定額福利計劃的入賬引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損的選擇。其他變動包括離職福利確認時間的修改、短期僱員福利的分類及定額福利計劃的披露。由於本集團並無任何定額福利計劃或僱員離職計劃，且預期本集團並無任何重大僱員福利將於報告期後超過十二個月方予結算，故採納該經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

- (h) 香港會計準則第36號(修訂)取消香港財務報告準則第13號對並無減值現金產生單位的可收回金額所作計劃以外的披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已獲確認或撥回減值虧損的資產或現金產生單位的可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位(倘其可收回金額乃基於公允值減出售成本)的公允值計量的披露規定。該等修訂於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間追溯生效，並可提早應用，惟同時亦須應用香港財務報告準則第13號。本集團已於該等財務報表提早採納該等修訂，而該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (i) 二零一二年六月頒佈的二零零九年至二零一一年週期的年度改進載列多項準則修訂。各項準則均設有獨立過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概不會對本集團構成重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第1號財務報表的呈列：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外的比較資料時，其須於財務報表的相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。

此外，該修訂釐清，當實體變更其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響時，則須呈列上個期間開始時的期初財務狀況表。然而，上個期間開始時的期初財務狀況表的相關附註則毋須呈列。

- 香港會計準則第32號金融工具：呈列：釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。該修訂取消香港會計準則第32號的現有所得稅規定，並要求實體須就向權益持有人作出分派所產生的任何所得稅應用香港會計準則第12號的規定。

除上述已提早採納的香港會計準則第36號(修訂)外，本集團並無應用其他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其他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、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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>收益</b>			
物業銷售		<b>6,440,475</b>	3,522,162
租金收入總額		<b>76,719</b>	65,356
物業管理費		<b>70,930</b>	49,140
		<b>6,588,124</b>	<b>3,636,658</b>
<b>其他收入及收益</b>			
銀行利息收入		<b>43,825</b>	29,984
匯兌收益淨額	7	<b>19,943</b>	10,684
出售物業及設備項目收益淨額		<b>40</b>	93
出售一間附屬公司的收益		<b>80,276</b>	–
重新計量於聯營公司的投資之公允值收益		<b>–</b>	41,237
其他		<b>18,478</b>	15,629
		<b>162,562</b>	<b>97,627</b>

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

		二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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		<b>864,862</b>	456,639
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額		<b>737</b>	533
金融衍生工具虧損		<b>18,515</b>	13,729
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額		<b>884,114</b>	470,901
減：資本化的利息		<b>(638,011)</b>	(363,849)
		<b>246,103</b>	<b>107,052</b>

## 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	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售物業成本		4,697,847	2,314,988
已提供服務成本		44,895	36,868
折舊		29,763	23,643
預付土地租金攤銷		42,181	47,925
無形資產攤銷		166	167
大修撥備		4,196	4,014
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)		5,631	2,620
核數師酬金		2,945	2,630
僱員福利開支(包括董事酬金)：			
工資及其他員工成本		159,171	105,101
退休金計劃供款		15,615	9,901
減：資本化的金額		(38,398)	(22,796)
		<u>136,388</u>	<u>92,206</u>
物業及設備項目撤銷		711	5,098
出售物業及設備項目收益淨額		(40)	(93)
換算優先票據所產生的匯兌差額		55,232	15,957
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
減：由現金流量對沖會計所引致的對沖儲備重分類		(55,232)	(19,545)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		-	(2,546)
其他匯兌差額淨額	5	(19,943)	(10,684)
匯兌差額淨額		<u>(19,943)</u>	<u>(13,230)</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(二零一二年：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。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支：		
中國企業所得稅	337,906	90,171
中國土地增值稅	280,300	92,301
過往年度超額撥備：		
香港	(5,437)	-
中國內地	(31,951)	-
	<u>580,818</u>	<u>182,472</u>
遞延	<u>150,260</u>	<u>208,601</u>
年內稅項開支總額	<u><u>731,078</u></u>	<u><u>391,073</u></u>

## 9. 股息

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
中期股息－每股普通股港幣6分(二零一二年：無)	<u><u>135,783</u></u>	<u><u>-</u></u>

董事不建議派發截至二零一三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3,423,840,000股(二零一二年：3,423,840,000股，經重列)計算，此追溯調整反映年內發行紅股的影響。

截至二零一三年及二零一二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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	166,034	383,980
逾期一至六個月	196	1,305
逾期七至十二個月	-	979
逾期超過一年	580	2,086
	<u>166,810</u>	<u>388,350</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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
一年內	1,226,721	799,618
一年以上	28,407	13,303
	<u>1,255,128</u>	<u>812,921</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

於二零一四年一月三日，本公司(作為借款人)、本集團的若干附屬公司(作為擔保人)與銀團(作為貸款人)簽立一份融資協議(「融資協議」)，以獲取一筆為期三年包括 27,000,000 美元及 500,000,000 港元的定期貸款融資(「該融資」)，以償還本集團的若干現有債務、撥付土地收購及一般企業資金。

根據融資協議的規定，本公司控股股東及執行董事黃朝陽先生須(i)繼續為本公司唯一最大股東；(ii)合法及實益及直接或間接持有本公司所有類別具投票權股本40%或以上；及(iii)繼續控制本公司。違反任何有關規定將構成融資協議的違約事項，因此，該融資亦須即時宣佈為到期及應付。發生有關情況亦可能導致觸發於二零一一年一月發行於二零一六年到期的人民幣20億元10.5%優先票據「二零一一年優先票據」及於二零一二年十一月及二零一三年一月發行於二零一七年到期的3.5億美元11.5%優先票據「二零一二年優先票據」的交叉違約條文。

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

二零一三年，全球經濟依然保持自金融危機之後的緩慢復蘇態勢，中國宏觀經濟亦延續適度增長勢頭。根據國家統計局的初步統計，二零一三年中國國內生產總值約為人民幣568,845億元，按可比價格計算，同比增長約7.7%；而福建省的地區生產總值增長速度則達到約11.0%，乃高於全國平均水平。房地產市場方面，中央政府實行差異化房地產調控政策，由各級政府根據地方房地產市場狀況獨立制定和執行房地產宏觀調控政策，中央政府則專注於制定與完善房地產宏觀調控的長效機制。

縱觀二零一三年全年，儘管各地方政府相繼出台房地產宏觀調控政策，但是中國房地產市場依然持續繁榮，尤其是一線和二線城市，房地產市場增長強勁。根據國家統計局所公佈的《二零一三年全國房地產開發和銷售情況》，全國商品房銷售面積約為13億平方米，比上年增長約17.3%，其中住宅銷售面積增長約17.5%；全年商品房銷售額約為人民幣81,428億元，按年增長約26.3%，其中住宅銷售額同比增長約26.6%。

### 業務回顧

#### 合同銷售

二零一三年，得益於合理的產品結構以及有序的推售節奏，本集團銷售業績實現了突破式的增長。年內，本集團及其合營公司實現合同銷售面積約102萬平方米(其中包括合營公司的銷售面積約18萬平方米)，合同銷售金額首次突破人民幣百億元大關達約人民幣108.2億元(其中包括合營公司的銷售金額約人民幣21.0億元)，同比分別勁增約52%和80%。全年實現的合同銷售金額超過年初的既定目標人民幣75.0億元約44%。

年內，連同過往推售項目，本集團共有19個在售項目，其中12個項目為年內新推售，分別是泉州的國際金融中心•天峰、財富中心•柏景灣、四季陽光，石獅的中駿商城、天譽，南安的四季康城二期、世界城•愉景灣，廈門的天譽，漳州的藍灣香郡二期、四季陽光一期，臨汾的中駿國際社區二期，以及龍岩的藍灣香郡。超過95%的銷售貢獻來自福建省。年內，本集團及其合營公司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 <sup>1</sup>	597,576	5,723
廈門	243,400	4,046
漳州	88,938	549
其他	87,794	501
合計	<u>1,017,708</u>	<u>10,819</u>

<sup>1</sup> 指大泉州地區，包括泉州、石獅、晉江及南安。

年內，本集團亦在確認物業銷售收入方面取得了令人滿意的成績。二零一三年，本集團實現交付的物業面積約754,989萬平方米，確認物業銷售收入約人民幣64.4億元，同比分別增長約86.7%及82.9%。平均物業售價約為每平方米人民幣8,530元。

## 項目發展

### 發展中物業

年內，本集團共有12個項目動工建設，以確保來年的可售物業資源。這12個項目分別是深圳的四季陽光一期，泉州的財富中心•柏景灣、四季陽光，石獅的中駿商城、天譽、黃金海岸一期B部份，南安的四季康城二期、世界城•愉景灣，晉江的四季花城一期，漳州的四季陽光一期A部份，龍岩的藍灣香郡以及臨汾的中駿國際社區二期，新動工面積合共約230萬平方米。

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有16個項目處於不同的建設階段，總規劃建築面積超過300萬平方米。發展中物業詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團 應佔 權益比例 (%)	總規劃建 築面積 (平方米)	預計 竣工時間 (年)
四季陽光一期	深圳	高層住宅及商鋪	63	268,331	2015
天譽(高層部份)	廈門	高層住宅	65	71,236	2014
財富中心·柏景灣	泉州	高層住宅及商鋪	58	233,151	2014/2015
天峰	泉州	高層住宅、辦公樓及商鋪	34	256,196	2014
四季陽光	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	100	137,902	2015
黃金海岸一期	石獅	高層住宅及SOHO公寓	45	287,744	2014/2015
天譽	石獅	高層住宅及商鋪	100	111,972	2015
中駿商城	石獅	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓及商鋪	60	297,529	2015
四季花城一期	晉江	高層住宅及商鋪	51	232,643	2015/2016
四季康城二期	南安	高層住宅及商鋪	100	220,229	2015/2016
世界城·愉景灣	南安	高層住宅及商鋪	80	215,332	2015/2016
藍灣香郡二期	漳州	高層住宅、SOHO公寓 及商鋪	100	163,033	2014
四季陽光一期(A部份)	漳州	高層住宅及商鋪	70	130,742	2014/2015
藍灣香郡	龍岩	高層住宅	100	267,240	2015
御泉新城·湯泉香墅 (A區除外)	鞍山	別墅及商鋪	70	135,534	2014/2015
中駿國際社區二期	臨汾	高層住宅及商鋪	100	55,674	2015
合計				<u>3,084,488</u>	

除上述項目外，於二零一三年十二月三十一日，本集團的合營公司有2個項目亦處於建設階段，分別是位於廈門的海滄萬科城，以及位於晉江的紫湖國際高爾夫山莊，發展中物業總規劃建築面積約48萬平方米。

## 待開發物業

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有總規劃建築面積約563萬平方米土地儲備持作未來發展，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
北京項目	北京	辦公樓	100	38,195
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	77,628
藍灣香郡	南昌	高層住宅、別墅及商鋪	100	301,225
財富中心·御金臺	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、酒店及商鋪	58	267,634
國際金融中心	泉州	高層住宅、辦公樓及商鋪	34	148,804
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、水果批發市場 及商鋪	60	290,000
黃金海岸(一期除外)	石獅	商住及旅遊經濟綜合開發	45	891,692
藍灣悅庭	晉江	高層住宅及商鋪	100	163,633
世界城(愉景灣除外)	南安	SOHO公寓、辦公樓、 購物商場及商鋪	80	444,668
藍灣香郡三期、四期	漳州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	208,688
四季陽光一期(B部份)、 二期	漳州	高層住宅及商鋪	70	298,574
四季花都	廊坊	高層住宅及商鋪	55	424,777
御泉新城(一期除外)	鞍山	高層住宅、SOHO公寓、 酒店及商鋪	70	1,645,139
中駿國際社區 (一期、二期除外)	臨汾	高層住宅及商鋪	100	430,204
合計				<u>5,630,861</u>

除上述項目外，二零一三年十一月，本集團與獨立第三方聯合競得上海市虹橋商務區北片區的兩幅商辦土地，總規劃建築面積約40萬平方米，本集團將持有其中約50%股本權益，項目將發展成商業及寫字樓綜合體。

## 竣工物業

年內，本集團竣工物業面積約達117萬平方米，同比勁增約151.5%。年內，按城市分佈的竣工物業詳情如下：

城市	物業類型	總建築面積 (平方米)
泉州	住宅及商業	977,653
廈門	住宅及商業	161,008
其他	住宅及商業	33,195
合計		<u>1,171,856</u>

其中，年內竣工的泉州財富中心·世界城商場，將成為繼北京世界城之後的第2個自持大型購物商場。此購物商場將於二零一四年第二季度投入營運，屆時將為本集團帶來可觀而穩定的租金收入。

## 土地儲備

二零一三年，本集團於上海市、江西省南昌市、以及福建省泉州市及漳州市，共購入八幅土地，總規劃建築面積約201萬平方米(本集團應佔規劃建築面積約145萬平方米)，土地總代價約為人民幣72.1億元(本集團應佔土地代價約為人民幣51.6億元)。其中，成功獲得上海虹橋商務區及普陀區的兩幅土地，標誌著本集團順利進入長三角市場。上海是繼北京及深圳之後本集團進入的第3個一線城市；而其餘6個項目均位於海峽西岸經濟圈，體現本集團對深耕海西市場戰略的堅決貫徹。

於二零一三年十二月三十一日，本集團共擁有土地儲備總規劃建築面積合計約955萬平方米(本集團應佔規劃建築面積合計約674萬平方米)，土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣1,251元。此外，於二零一三年十二月三十一日，本集團合營公司的3個項目，即位於上海虹橋商務區的中駿廣場、位於廈門的海滄萬科城以及位於晉江的紫湖國際高爾夫山莊，共擁有土地儲備總規劃建築面積合計約126萬平方米(本集團應佔規劃建築面積合計約41萬平方米)。從區域角度分析，海峽西岸經濟圈仍為本集團重點發展的區域。於二零一三年十二月三十一日，海峽西岸經濟圈土地儲備佔全部土地儲備約65.8%，環渤海經濟圈約佔25.9%，約4.4%位於長三角經濟圈的上海市，其餘約3.9%位於珠三角經濟圈的深圳市。管理層相信，現有的土地儲備足夠滿足本集團未來三至四年的發展。

## 展望

自二零一三年以來，中央政府和各級地方政府多次出台房地產宏觀調控政策，以此建立起房地產宏觀調控的長效機制，預計房地產宏觀調控政策將在二零一四年得到延續。在經歷二零一三年的量價同時大幅攀升的趨勢之後，管理層認為，二零一四年中國房地產市場銷售量和銷售價格將保持平穩。

面對房地產市場的諸多不確定因素，本集團將一如既往地選擇完善自身，以此作為適應政策調控常態化的基礎。本集團將量入為出，妥善制定集團的發展計劃。

## 二零一四年項目發展計劃

### 計劃動工物業

二零一四年，本集團將扎實推進各個項目的建設，全年計劃動工物業共12個，總規劃建築面積約198萬平方米。詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團 應佔權益比例 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
北京項目	北京	辦公樓	100	38,195
天譽	上海	高層住宅、別墅及商鋪	100	77,628
藍灣香郡	南昌	高層住宅、別墅及商鋪	100	301,225
財富中心·御金臺	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、酒店及商鋪	58	267,634
國際金融中心	泉州	高層住宅、辦公樓及商鋪	34	148,804
中駿商城	泉州	高層住宅、SOHO公寓、 辦公樓、水果批發市場 及商鋪	60	290,000
黃金海岸二期	石獅	SOHO公寓及商鋪	45	75,433
藍灣悅庭	晉江	高層住宅及商鋪	100	163,633
藍灣香郡三期	漳州	高層住宅、SOHO公寓及商鋪	100	180,280
四季陽光一期(B部份)	漳州	高層住宅及商鋪	70	112,078
四季花都一期	廊坊	高層住宅及商鋪	55	241,346
中駿國際社區三期	臨汾	高層住宅及商鋪	100	82,867
合計				<u>1,979,123</u>

## 可供預售物業

二零一四年，本集團將有10個新項目推出預售，分別是位於深圳的四季陽光一期，位於南昌的藍灣香郡，位於泉州的四季花城一期及中駿商城，位於石獅的黃金海岸一期B部份及二期，位於晉江的藍灣悅庭，位於漳州的藍灣香郡三期，位於廊坊的四季花都一期，以及位於臨汾的中駿國際社區三期。連同過往年份已推售而未售部份，本集團於二零一四年可供預售的面積約230萬平方米。二零一四年，本集團將繼續擴大來自福建省以外的合同銷售金額貢獻佔比，預計位於深圳的四季陽光一期、位於廊坊的四季花都一期以及位於南昌的藍灣香郡將給集團帶來喜人的銷售業績。

## 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。

全年收益由二零一二年的約人民幣3,636,658,000元大幅增加約81.2%至二零一三年的約人民幣6,588,124,000元。此乃由於物業銷售收入大幅增加所致。

- **物業銷售收入**

物業銷售收入由二零一二年的約人民幣3,522,162,000元大幅增加約82.9%至二零一三年的約人民幣6,440,475,000元，此乃由於交房面積由二零一二年的約404,442平方米大幅增加約86.7%至二零一三年的約754,989平方米，儘管平均銷售單價由二零一二年的每平方米約人民幣8,709元下降至二零一三年的每平方米約人民幣8,531元。

- **租金收入**

租金收入由二零一二年的約人民幣65,356,000元增長約17.4%至二零一三年的約人民幣76,719,000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**

物業管理收入由二零一二年的約人民幣49,140,000元增長約44.3%至二零一三年的約人民幣70,930,000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

銷售成本由二零一二年的約人民幣2,352,023,000元大幅增加約1.0倍至二零一三年的約人民幣4,742,908,000元。銷售成本增加主要由於交房面積大幅增加所致。

## 毛利

毛利由二零一二年的約人民幣1,284,635,000元增加約43.6%至二零一三年的約人民幣1,845,216,000元。毛利率則由二零一二年的約35.3%下跌至二零一三年的約28.0%。毛利率的下跌主要由於平均銷售單價下跌及交付較多毛利率較低的中端產品所致。

## 其他收入及收益

其他收入及收益由二零一二年的約人民幣97,627,000元大幅增加約66.5%至二零一三年的約人民幣162,562,000元。其他收入及收益的增加，乃主要由於二零一三年內出售一間附屬公司帶來一筆約人民幣80,276,000元的收益。

## 投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一二年的約人民幣381,754,000元增加約57.9%至二零一三年的約人民幣602,909,000元。投資物業公允值增加主要由於位於泉州的財富中心·世界城商場及位於北京的世界城商場升值所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一二年的約人民幣102,389,000元增加約80.2%至二零一三年的約人民幣184,547,000元。銷售及營銷開支增加主要由於新推售項目的數量大幅增加所致。

## 行政開支

行政開支由二零一二年的約人民幣259,016,000元增加約16.4%至二零一三年的約人民幣301,445,000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。

## 財務費用

財務費用由二零一二年的約人民幣107,052,000元大幅增加約1.3倍至二零一三年的約人民幣246,103,000元。財務費用的產生主要是由於部份二零一二年優先票據資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。

## 稅項開支

稅項開支由二零一二年的約人民幣391,073,000元大幅增加約86.9%至二零一三年的約人民幣731,078,000元。稅項開支大幅增加主要由於收入增加以致除稅溢利增加所致。

## 母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一二年的約人民幣672,003,000元增加約32.1%至二零一三年的約人民幣887,816,000元，主要原因是收入增加所致。每股盈利由二零一二年的人民幣19.6分增加約32.1%至二零一三年的人民幣25.9分。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣4,365,274,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,128,290,000元)。其中約人民幣4,071,169,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣2,373,094,000元)以人民幣計值、約人民幣22,613,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣15,454,000元)以港元計值及約人民幣271,492,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣739,742,000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。於二零一三年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,000,670,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣678,069,000元)和約人民幣65,000,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣173,000,000元)。

### 貸款及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣5,566,538,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,760,300,000元)及約人民幣4,132,756,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,195,049,000元)。銀行及其他貸款中，約人民幣2,409,326,000元(二零一二年十二月三十一日：

約人民幣2,111,571,000元)須於一年內償還，約人民幣2,427,212,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,266,898,000元)須於第二年償還以及約人民幣730,000,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣381,831,000元)須於三至五年內償還。二零一一年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。

於二零一三年十二月三十一日，約人民幣5,566,538,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣3,760,300,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣10,979,835,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣7,708,590,000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作抵押。二零一一年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。

於二零一三年十二月三十一日，除銀行貸款約人民幣210,821,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣493,727,000元)以港幣計值及一筆銀行貸款約人民幣121,808,000元(二零一二年十二月三十一日：無)和二零一二年優先票據約人民幣2,156,656,000元(二零一二年十二月三十一日：約人民幣1,228,886,000元)以美元計值外，本集團的其他銀行及其他貸款均以人民幣計值。二零一一年優先票據以人民幣計值，但被本集團於二零一二年已訂立的數份貨幣互換交易合同互換至美元。

於二零一三年十二月三十一日，除若干銀行貸款人民幣334,000,000元(二零一二年十二月三十一日：無)以固定利率計息外，本集團的銀行貸款均按浮動利率計息。於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，其他貸款、二零一一年優先票據及二零一二年優先票據均以固定利率計息。

## 負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、二零一一年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。於二零一三年十二月三十一日，淨負債比率為62.7%(二零一二年十二月三十一日：55.3%)。

## 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，本集團於二零一二年已訂立數份貨幣互換交易合同，以減低由本公司持有之二零一一年優先票據因換算所產生的外幣風險。

## 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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>4,645,945</u>	<u>2,877,392</u>

此外，本集團分佔合營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
向合營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	<u>332,591</u>	<u>75,804</u>

## 資本承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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 及興建中投資物業的資本性開支	<u>5,711,876</u>	<u>2,759,219</u>

此外，本集團分佔合營公司本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 合營公司在中國大陸的發展中物業的 資本性開支	<u>197,969</u>	<u>54,056</u>

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共聘用1,972名僱員(二零一二年十二月三十一日：1,600名)，僱員成本總額約人民幣174,786,000元(二零一二年：約人民幣115,002,000元)。本集團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」)將於二零一四年六月十日舉行。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

就釐定有權出席將於二零一四年六月十日(星期二)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一四年六月六日(星期五)至二零一四年六月十日(星期二)(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二零一四年六月五日(星期四)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、本集團截至二零一三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佈。

## 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

截至二零一三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

截至二零一三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。

## 於聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零一三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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sce-re.com](http://www.sce-re.com))。

承董事會命  
中駿置業控股有限公司  
主席  
黃朝陽

中國香港，二零一四年三月十八日

於本公佈刊發日期，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。