

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)

**截至二零一一年十二月三十一日止年度
業績公佈**

財務摘要

- 收益為人民幣3,770,348,000元。
- 毛利率增加2.3百分點至40.9%。
- 年內溢利為人民幣877,003,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利為人民幣715,757,000元。
- 每股基本盈利為人民幣25.1分。
- 於二零一一年十二月三十一日，現金及銀行結餘增加36.6%至人民幣2,079,362,000元。
- 於二零一一年十二月三十一日，淨負債比率為50.7%。
- 建議宣派末期股息每股普通股港幣4分。

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」）截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	5	3,770,348	4,131,295
銷售成本		(2,227,639)	(2,537,800)
毛利		1,542,709	1,593,495
其他收入及收益	5	107,617	22,219
投資物業公允值變動		348,361	64,228
銷售及營銷開支		(130,807)	(101,066)
行政開支		(204,129)	(171,583)
其他開支		(1,720)	(832)
財務費用	6	(130,872)	(6,891)
換算優先票據所產生的匯兌差額		(48,411)	—
應佔下列各項溢利及虧損			
共同控制實體		(4,964)	92,283
聯營公司		(9,907)	35,565
除稅前溢利	7	1,467,877	1,527,418
稅項開支	8	(590,874)	(591,107)
年內溢利		877,003	936,311
其他全面收入／（虧損）：			
應佔共同控制實體其他全面收入／（虧損）		2,370	(1,697)
應佔聯營公司其他全面收入		7,227	4,589
對沖海外業務投資的匯兌差額		(45,853)	—
換算海外業務的匯兌差額		49,646	(1,013)
年內其他全面收入		13,390	1,879
年內全面收入總額		890,393	938,190

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		715,757	946,125
非控股權益		161,246	(9,814)
		<u>877,003</u>	<u>936,311</u>
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		717,636	944,981
非控股權益		172,757	(6,791)
		<u>890,393</u>	<u>938,190</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25.1分</u>	<u>人民幣33.8分</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

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		159,973	115,610
投資物業		1,855,000	1,396,000
預付土地租金		2,910,310	1,613,786
無形資產		4,486	4,662
發展中物業		899,644	409,828
在建工程合約		279,864	26,457
於共同控制實體的投資		284,683	141,456
於聯營公司的投資		24,900	46,282
預付款項及按金		567,209	357,197
遞延稅項資產		241,192	70,004
非流動資產總值		7,227,261	4,181,282
流動資產			
發展中物業		4,450,136	4,250,492
持作出售已落成物業		606,079	147,462
貿易應收款項	11	172,368	27,107
預付款項、按金及其他應收款項		305,943	205,974
應收關連方款項		410,893	218,411
可收回稅項		33,832	24,832
受限制現金		191,884	253,238
現金及現金等價物		1,887,478	1,268,891
流動資產總值		8,058,613	6,396,407

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	12	788,588	443,456
預收款項		1,473,005	1,531,958
其他應付款項及應計費用		759,802	476,658
計息銀行及其他貸款		1,406,736	631,891
應付關連方款項		81,124	76,798
應付稅項		913,569	454,581
流動負債總額		5,422,824	3,615,342
流動資產淨額		2,635,789	2,781,065
總資產減流動負債		9,863,050	6,962,347
非流動負債			
其他應付款項		15,000	16,410
計息銀行及其他貸款		1,720,197	2,082,354
優先票據		1,953,506	—
遞延稅項負債		243,606	170,985
大修撥備		11,834	7,648
非流動負債總額		3,944,143	2,277,397
資產淨值		5,918,907	4,684,950
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本		250,683	250,683
儲備		4,071,811	3,416,376
		4,322,494	3,667,059
非控股權益		1,596,413	1,017,891
權益總額		5,918,907	4,684,950

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二零一一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。若存有不相近之會計政策，本公司將作相應調整達至一致。

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)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 – 首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號修訂本 金融工具：呈列 – 供股之分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號修訂本 最低資金規定之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	發行權益工具以抵銷金融負債
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈之若干香港財務報告準則修訂本

除如下文對香港會計準則第24號(經修訂)、包含於二零一零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、香港會計準則第1號及香港會計準則第27號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。

採納該等香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港會計準則第24號(經修訂) 關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂) 闡明及簡化關連方的定義。新定義強調關連方關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響實體的關連方關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連方披露規定的豁免。關連方的會計政策已修訂以反映根據經修訂準則的關連方定義變動。採納該經修訂準則對於本集團財務狀況或業績表現並無造成任何影響。

(b) 二零一零年香港財務報告準則之改進

於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載列若干香港財務報告準則之修訂。各準則均設有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策之變動，惟預期該等修訂概不會對本集團財務狀況或業績表現產生重大財務影響。應用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：該修訂闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂中消除對或然代價之豁免，此豁免並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行的業務合併之或然代價。

另外，該修訂將限制非控股權益計量選擇之範圍。只有屬於現時擁有權權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益成份，方可以公允值或以現時的擁有權工具按比例分佔被收購方可識別淨資產的計量。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，非控股權益之所有其他成份均以收購日期之公允值計量。

該修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的支款獎勵的會計處理方式。

- 香港會計準則第1號*財務報告之呈列*：該修訂闡明其他全面收益各組成項目的分析，可於權益變動報表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收入各組成項目的分析。
- 香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*：該修訂闡明香港會計準則第27號（於二零零八年經修訂）對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間，或提早應用香港會計準則第27號時（兩者中以較早者為準）開始應用。

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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益		
物業銷售	3,680,800	4,071,625
租金收入總額	58,721	42,809
物業管理費	30,827	16,861
	3,770,348	4,131,295
其他收入及收益		
銀行利息收入	57,086	4,725
提供建築服務	20,160	—
匯兌收益淨額	16,799	4,378
變賣物業及設備項目收益	3,218	—
其他	10,354	13,116
	107,617	22,219

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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	425,361	122,565
須於五年後償還的銀行貸款利息	785	973
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	344	171
	<hr/>	<hr/>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	426,490	123,709
減：資本化的利息	(295,618)	(116,818)
	<hr/>	<hr/>
	130,872	6,891
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已售物業成本	2,202,710	2,517,386
已提供服務成本	24,753	20,257
折舊	13,954	11,095
預付土地租金攤銷	48,259	49,507
無形資產攤銷	176	157
大修撥備	3,842	3,677
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項	4,212	3,852
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	87
核數師酬金	2,430	1,924
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	89,941	72,928
退休金計劃供款	9,489	4,134
減：資本化的金額	(20,955)	(13,666)
	<hr/>	<hr/>
	78,475	63,396
	<hr/>	<hr/>
匯兌差額淨額	(16,799)	(4,378)
物業及設備項目撇銷	1,720	797
出售物業及設備項目虧損／(收益)	(3,218)	35
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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（二零一零年：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。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支		
中國企業所得稅	411,302	321,779
中國土地增值稅	278,139	272,396
	<u>689,441</u>	<u>594,175</u>
遞延	(98,567)	(3,068)
年內稅項開支總額	<u>590,874</u>	<u>591,107</u>

9. 股息

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
中期股息—無（二零一零年：每股普通股港幣4分）	—	99,814
擬派末期股息—每股普通股港幣4分（二零一零年：港幣5分）	92,494	124,290
	<u>92,494</u>	<u>224,104</u>

本公司於二零一一年五月五日派發截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣5分，合共人民幣124,290,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度擬派末期股息須獲本公司股東於股東週年大會批准。

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（二零一零年：2,795,665,753股）計算。

去年已發行普通股加權平均數已作出追溯性調整以反映二零一零年二月的資本化發行。

截至二零一一年及二零一零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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	159,644	12,671
逾期一至六個月	8,518	9,711
逾期七至十二個月	2,193	2,243
逾期超過一年	2,013	2,482
	<u>172,368</u>	<u>27,107</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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	772,566	437,989
一年以上	16,022	5,467
	<u>788,588</u>	<u>443,456</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。

管理層討論及分析

業務回顧

二零一一年是中國「十二五」規劃的第一年，中國宏觀經濟總體運行態勢良好。根據國家統計局的初步統計，二零一一年中國國內生產總值達到人民幣471,564億元，同比增長9.2%；而我們所專注的福建省實現地區生產總值人民幣17,410億元，同比增長12.2%。房地產市場方面，中國中央政府延續二零一零年以來的樓市調控政策並且收縮銀根，各地亦相繼推出「限購令」，加上歐債危機和全球經濟復蘇緩慢的間接影響，令國內房地產板塊進入寒冬期。

嚴厲的房地產宏觀調控政策的效果在二零一一年下半年明顯顯現，房地產市場整體出現量價齊跌的態勢，尤以第四季度為甚。十月份開始，全國多個大中城市的房價開始出現環比下降趨勢。下半年以來的下降趨勢拉低了中國物業銷售市場全年的整體表現。根據國家統計局發佈的《二零一一年房地產開發和銷售情況》，二零一一年全國商品房銷售面積10.99億平方米，僅比上年增長4.9%；其中住宅銷售面積僅增長3.9%，增速均明顯回落。我們認為，物業銷售市場受到的政策性影響，在二零一二年上半年仍將持續。

密切關注經濟發展態勢以及行業發展方向，敏銳地捕捉市場變化信息並迅速作出反應，是本集團的一貫做法。二零一一年一月，本集團成功發行人民幣20億元五年期以人民幣計價、美元結算的合成債券，息率10.5%，成為首家於二零一一年成功發行合成型人民幣債券的房地產公司。此舉充裕了本集團的現金流，增強我們防禦風險的信心。

年內，本集團實現合同銷售金額約人民幣46億元，同比增長27%；實現合同銷售面積約51萬平方米，同比增長5%。物業銷售均價上升20%至每平方米人民幣8,897元。

合同銷售

二零一一年，在嚴峻的市場環境下，本集團適時調整營銷策略，取得了相對良好的銷售成績。年內共向市場推出六個新項目，分別是位於泉州的財富中心•雍景台、藍灣半島及四季家園，位於廈門的藍灣尚都，位於漳州的藍灣香郡一期，以及位於唐山的南湖香郡一期。市場整體下滑導致這些新推樓盤銷售速度放緩，但較競爭對手仍保持相對平穩的態勢，銷售情況亦在可控和預計範圍之內。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	297,335	2,322
廈門	89,106	1,047
漳州	97,971	873
其他	29,511	331
合計	<u>513,923</u>	<u>4,573</u>

項目發展

二零一一年竣工項目

二零一一年，竣工物業總建築面積約77萬平方米，主要為住宅物業。按城市分佈的竣工物業情況如下：

城市	物業類型	總建築面積 (平方米)
泉州	住宅及商業	500,339
廈門	住宅及商業	55,441
漳州	住宅及商業	127,683
其他	住宅及商業	82,809
合計		<u>766,272</u>

二零一一年新開工項目

二零一一年，本集團從維持穩健現金流的角度出發來調整項目開發計劃。年內只有三個項目新開工，分別是位於泉州的黃金海岸一期A部份、位於唐山的南湖香郡一期以及位於鞍山的御泉新城•湯泉香墅，合計總規劃建築面積約40萬平方米。

二零一一年十二月三十一日發展中項目

於二零一一年十二月三十一日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有十個發展中項目，總規劃建築面積約146萬平方米。目前，各項目工程正按計劃有序推進。

城市	項目名稱	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
泉州	財富中心•雍景台	住宅	58	202,129
泉州	藍灣半島	住宅及商業	100	267,676
泉州	紫湖國際 高爾夫山莊一期	低密度住宅	49	62,217
泉州	四季家園	住宅及商業	80	300,641
泉州	黃金海岸一期 A部份	商住、旅遊經濟 綜合開發	45	160,792
廈門	天峰	住宅	60	66,084
廈門	藍灣尚都	住宅及商業	100	142,930
漳州	藍灣香郡一期	住宅及商業	100	20,895
唐山	南湖香郡一期	低密度住宅	100	64,911
鞍山	御泉新城•湯泉香墅	低密度住宅	70	168,729
合計				<u>1,457,004</u>

二零一一年十二月三十一日待建項目

於二零一一年十二月三十一日，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594萬平方米的項目持作未來發展。

城市	項目名稱	物業類型	集團權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)
泉州	財富中心三、 四及五期	住宅、商業、 辦公樓及酒店	58	817,821
泉州	四季康城二期	住宅及商業	100	220,229
泉州	紫湖國際高爾夫 山莊二期	低密度住宅	49	60,982
泉州	黃金海岸一期B部份、 二期及三期	商住、旅遊經濟 綜合開發	45	1,095,608
泉州	國際金融中心	住宅及商業	34	405,000
泉州	世界城	住宅及商業	80	660,000
廈門	四季陽光	住宅及商業	90	143,000
漳州	藍灣香郡二、 三及四期	住宅及商業	100	371,721
北京	德勝公館	住宅及商業	100	38,195
鞍山	御泉新城(一期除外)	住宅及商業	70	1,645,139
臨汾	中駿國際社區二、三期	住宅及商業	90	485,878
合計				<u>5,943,573</u>

土地儲備

年內，中國經濟增長出現放緩跡象，房地產市場亦面臨不確定性，因此本集團適度調整了購地計劃。二零一一年，本集團於泉州和廈門共新購三幅地塊，新增總規劃建築面積約121萬平方米，其中集團應佔規劃建築面積約79萬平方米。

於二零一一年十二月三十一日，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800萬平方米(本集團權益部份面積約553萬平方米)，其中已簽訂框架協議但尚未完成公開投標程序的總規劃建築面積約42萬平方米。現有土地儲備相信可滿足公司未來四至五年的發展需要，其中，海峽西岸經濟圈土地儲備佔全部土地儲備約64%；環渤海經濟圈約佔31%，其餘5%位於珠三角經濟圈的深圳市。

展望

經濟學原理告訴我們，供求關係是影響市場的主要因素，包括房地產市場。宏觀經濟保持較快增長、社會財富不斷增長以及城市化率提高等客觀因素，決定了房地產剛性需求仍然巨大。國家統計局公佈數據顯示，二零一一年末，中國大陸城鎮人口佔總人口比重達51.27%，城鎮人口數量首次超過農村人口。我們認為，中長期來看，樓市的發展有剛性需求市場的支撐，我們對房地產行業中長期的發展持樂觀態度。

但是，短期內，中國中央政府對房地產行業的調控仍將繼續。建立保障房體系、抑制投機需求、促進房價合理回歸，是中央政府調控樓市的初衷和根本目的。因此，短期內，樓市的單價及成交量還會持續調整，直至行業走上穩步發展的軌道。

中國房地產市場正在經歷的深度調整是行業發展的必然趨勢，市場整合的結果必然導致行業內的優勝劣汰。目前的行業調整，對本集團而言，是挑戰亦是機遇。作為一家注重品質及實施穩健財務的發展商，本集團有信心、也有能力積極應對目前的挑戰。在逆境中，我們會更加注重自身的發展，培養更加出色的質量控制能力、加強管理能力、發展品牌優勢，為集團未來的發展打好基礎。

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。

全年收益由二零一零年的約人民幣4,131,295,000元減少8.7%至二零一一年的約人民幣3,770,348,000元。此乃由於物業銷售收入減少所致。

- **物業銷售**

物業銷售收入由二零一零年的約人民幣4,071,625,000元減少9.6%至二零一一年的約人民幣3,680,800,000元，此乃由於較多中端項目在二零一一年度交付，故平均銷售單價由二零一零年的每平方米人民幣9,163元跌至二零一一年的每平方米人民幣6,644元，而交房面積則由二零一零年的444,414平方米增加24.7%至二零一一年的553,990平方米。

- **租金收入**

租金收入由二零一零年的約人民幣42,809,000元增長37.2%至二零一一年的約人民幣58,721,000元，主要原因是由於北京世界城零售商場出租面積增加所致。

- **物業管理收入**

物業管理收入由二零一零年的約人民幣16,861,000元增長82.8%至二零一一年的約人民幣30,827,000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

銷售成本由二零一零年的約人民幣2,537,800,000元減少12.2%至二零一一年的約人民幣2,227,639,000元。銷售成本減少主要由於較多中端項目在二零一一年度交付，其土地成本相對便宜。

毛利

毛利由二零一零年的約人民幣1,593,495,000元減少3.2%至二零一一年的約人民幣1,542,709,000元。毛利率則由二零一零年的38.6%上升至二零一一年的40.9%。毛利率的上升是由於同級別物業售價較去年有所提高。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一零年的約人民幣22,219,000元增加3.8倍至二零一一年的約人民幣107,617,000元。其他收入及收益的增加，乃主要由於利息收入大幅增加所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值變動由二零一零年的約人民幣64,228,000元增加4.4倍至二零一一年的約人民幣348,361,000元。投資物業公允值大幅增加主要由於本年度投資物業面積有所增加所致。投資物業主要包括位於北京的世界城商場，位於泉州的藍灣半島商舖及位於廈門的中駿集團大廈辦公樓。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一零年的約人民幣101,066,000元增加29.4%至二零一一年的約人民幣130,807,000元。銷售及營銷開支增加主要由於預售項目數目有所增加所致。二零一一年度新推售的項目包括位於泉州的財富中心•雍景台、藍灣半島及四季家園，位於廈門的藍灣尚都，位於漳州的藍灣香郡一期以及位於唐山的南湖香郡一期。

行政開支

行政開支由二零一零年的約人民幣171,583,000元增加19.0%至二零一一年的約人民幣204,129,000元。行政開支增加主要是由於管理人員成本及營運費用增加以應付業務擴張的需要所致。

財務費用

財務費用由二零一零年的約人民幣6,891,000元大幅增加18.0倍至二零一一年的約人民幣130,872,000元。財務費用大幅度增加主要是由於優先票據於本年度的利息支出大部份未能資本化所致。

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二零一零年溢利約人民幣127,848,000元轉為二零一一年虧損約人民幣14,871,000元。二零一一年度虧損主要是由於共同控制實體及聯營公司於二零一一年並沒有新項目竣工及交付所致。

稅項開支

二零一一年稅項開支為約人民幣590,874,000元，與二零一零年的約人民幣591,107,000元相若。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一零年的約人民幣946,125,000元減少24.3%至二零一一年的約人民幣715,757,000元，主要原因是由於非控股權益應佔溢利及不能資本化的財務費用大幅增加所致。每股盈利由二零一零年的人民幣33.8分減少25.7%至二零一一年的人民幣25.1分。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣2,079,362,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,522,129,000元）。其中約人民幣2,002,463,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,488,581,000元）以人民幣計值、約人民幣10,703,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣33,410,000元）以港元計值及約人民幣66,196,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣138,000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銀行的擔保按金。於二零一一年十二月三十一日，受限制現金約人民幣191,884,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣253,238,000元）。

貸款及資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他貸款及優先票據餘額分別約人民幣3,126,933,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,714,245,000元）及約人民幣1,953,506,000元（二零一零年十二月三十一日：無）。計息銀行及其他貸款中，約人民幣1,406,736,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣631,891,000元）須於一年內償還，約人民幣1,382,690,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,066,184,000元）須於第二年償還，約人民幣321,590,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣1,013,552,000元）須於三至五年內償還以及約人民幣15,917,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,618,000元）須於五年之後償還。優先票據為五年期，除非優先票據提前被贖回，否則將於二零一六年一月十四日到期。

於二零一一年十二月三十一日，約人民幣3,126,933,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣2,714,245,000元）的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣7,295,629,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣5,155,158,000元）的物業及設備、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及本集團的一家聯營公司的預付土地租金作抵押。優先票據以本公司若干附屬公司的股本權益作抵押。

除於二零一一年十二月三十一日的若干有抵押銀行貸款約人民幣31,432,000元（二零一零年十二月三十一日：約人民幣50,282,000元）以港幣計值外，本集團全部銀行及其他貸款及優先票據均以人民幣計值。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的計息銀行貸款均按浮動利率計息，人民幣150,000,000元的其他貸款及優先票據則以固定利率計息。本集團的銀行及其他貸款及優先票據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包括優先票據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。於二零一一年十二月三十一日，淨負債比率為50.7%（二零一零年十二月三十一日：25.4%）。

匯率波動風險

於二零一一年一月發行的優先票據由以港元為功能貨幣的本公司持有，該資金以資本金形式注入本集團位於中國的附屬公司為其國內業務集資。為減低因本集團於中國的附屬公司的投資換算為本公司的功能貨幣而可能產生的匯率變動的影響，本集團根據其風險管理政策採用中國業務的淨投資對沖法去管理其外幣風險。

除優先票據外，本集團大部份收入與開支均以人民幣計值，因此人民幣的匯率變動預計不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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>2,338,262</u>	<u>1,305,421</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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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>17,802</u>	<u>334,531</u>
向聯營公司若干物業買家的 按揭貸款提供的擔保	<u>—</u>	<u>24,635</u>

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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>1,960,821</u>	<u>1,812,174</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：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 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>219,931</u>	<u>75,508</u>

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用1,436名僱員(二零一零年：1,024名)，僱員成本總額約人民幣99,430,000元(二零一零年：約人民幣77,062,000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

本公司股東週年大會將於二零一二年五月十日舉行。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。

派息

董事會建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣4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，則將於二零一二年五月二十五日派付予於二零一二年五月十七日名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於二零一二年五月十日舉行的應屆股東週年大會（「二零一一年股東週年大會」）及於會上投票的股東，本公司將於二零一二年五月七日（星期一）至二零一二年五月十日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席二零一一年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一二年五月四日（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。
- (b) 為釐定符合資格收取擬派末期股息的股東，本公司將於二零一二年五月十六日（星期三）至二零一二年五月十七日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件須於二零一二年五月十五日（星期二）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及財務管理專長，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，本集團截至二零一一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。

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、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

截至二零一一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

本公司截至二零一一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，二零一二年三月二十八日

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、劉志傑先生及黃攸權先生，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。