

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度業績公告

財務摘要

- 合同銷售金額增長約41.3%至約人民幣33,247,370,000元。
- 收益增長約29.0%至約人民幣16,105,245,000元。
- 年內溢利增加約41.3%至約人民幣3,448,551,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約37.0%至約人民幣2,840,035,000元。
- 母公司擁有人應佔核心溢利增加約37.9%至約人民幣1,903,001,000元。
- 每股基本盈利增加約32.1%至約人民幣79.9分。
- 毛利率及核心溢利率分別為34.1%及14.9%。
- 於二零一七年十二月三十一日，淨負債比率為71.8%。
- 董事會建議宣派末期股息每股普通股港幣13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」)截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	5	16,105,245	12,480,683
銷售成本		(10,620,061)	(9,354,990)
毛利		5,485,184	3,125,693
其他收入及收益	5	122,812	341,472
投資物業公允價值變動淨額		1,262,744	548,382
銷售及營銷開支		(530,538)	(407,116)
行政開支		(963,431)	(471,771)
其他開支		(332,561)	(129,454)
財務費用	6	(392,048)	(316,894)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		814,542	803,593
聯營公司		(6,062)	(120)
除稅前溢利	7	5,460,642	3,493,785
稅項開支	8	(2,012,091)	(1,053,334)
年內溢利		3,448,551	2,440,451
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／(虧損)：			
應佔合營公司其他全面收入／(虧損)		46,017	(38,837)
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		157	(95)
換算海外業務的匯兌差額		578,541	(428,055)
可供出售投資： 公允價值變動		52,051	—
會在後續期間重新分類至損益的其他 全面收入／(虧損)淨額		676,766	(466,987)
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面收入：			
物業重估收益		82,872	—
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面收入淨額		82,872	—
年內其他全面收入／(虧損)		759,638	(466,987)
年內全面收入總額		4,208,189	1,973,464

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		2,840,035	2,072,284
永久資本工具持有人		51,975	49,967
非控股權益		556,541	318,200
		<u>3,448,551</u>	<u>2,440,451</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		3,516,512	1,666,544
永久資本工具持有人		51,975	49,967
非控股權益		639,702	256,953
		<u>4,208,189</u>	<u>1,973,464</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	10		
基本		<u>人民幣79.9分</u>	<u>人民幣60.5分</u>
攤薄		<u>人民幣78.4分</u>	<u>人民幣60.5分</u>

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		104,894	109,030
投資物業		10,251,718	7,429,400
預付土地租金		5,414,497	7,328,897
無形資產		3,489	3,653
發展中物業		1,524,085	1,222,958
在建工程合約		340,667	366,824
於合營公司的投資		3,308,894	1,290,028
於聯營公司的投資		115,265	114,195
可供出售投資		229,541	141,739
金融衍生工具		–	139,821
預付款項及按金		2,948,515	1,519,782
遞延稅項資產		344,923	247,971
非流動資產總值		24,586,488	19,914,298
流動資產			
發展中物業		21,740,001	14,798,538
持作出售已落成物業		2,967,252	4,572,534
貿易應收款項	11	57,634	185,034
預付款項、按金及其他應收款項		2,881,509	1,596,669
應收關連方款項		3,468,627	534,162
預付稅項		831,372	630,879
受限制現金		1,471,342	1,128,823
已抵押存款		25,300	261,941
現金及現金等價物		8,145,483	7,211,994
流動資產總值		41,588,520	30,920,574
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	3,152,203	2,595,347
其他應付款項及應計費用		20,136,559	14,440,593
計息銀行及其他貸款		4,481,209	3,427,434
金融衍生工具		40,364	–
優先票據及境內債券		3,477,192	–
應付關連方款項		1,707,222	1,567,671
應付稅項		1,643,712	854,664
流動負債總額		34,638,461	22,885,709
流動資產淨額		6,950,059	8,034,865
總資產減流動負債		31,536,547	27,949,163

綜合財務狀況表(續)

二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>31,536,547</u>	<u>27,949,163</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	8,150,246	8,992,952
金融衍生工具	149,031	—
優先票據及境內債券	5,414,433	5,857,969
遞延稅項負債	1,226,399	993,847
大修撥備	<u>38,568</u>	<u>32,564</u>
非流動負債總額	<u>14,978,677</u>	<u>15,877,332</u>
資產淨值	<u>16,557,870</u>	<u>12,071,831</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	329,804	295,732
儲備	<u>12,128,322</u>	<u>8,112,085</u>
	12,458,126	8,407,817
永久資本工具	700,000	900,000
非控股權益	<u>3,399,744</u>	<u>2,764,014</u>
權益總額	<u>16,557,870</u>	<u>12,071,831</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, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司於中華人民共和國(「中國」)及香港的主要營業地點的地址分別為中國上海市虹橋商務區申長路1688弄2號中駿集團大廈及香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場2801室。

年內，本集團主要在中國從事物業發展、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(「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，可供出售投資及金融衍生工具按公允值計量外，該等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集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，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合併入賬，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。

倘事實及情況反映上文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全面評估首次採納下列與本集團相關的經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	披露於其他實體的權益：
所載香港財務報告準則第12號(修訂)	釐清香港財務報告準則第12號之範圍

除列於下文載於香港會計準則第7號(修訂)的影響外，採納以上經修訂準則對財務報表並無重大影響。

香港會計準則第7號(修訂)要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。

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、物業管理、土地開發及項目管理業務。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、土地開發分部及項目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%。

本集團來自外部客戶的各項產品或服務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。

截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度內，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，為於年內的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅，增值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、物業管理費，已收土地開發收入及項目管理收入(扣除營業稅及增值稅)。

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益		
物業銷售	15,573,839	11,705,120
租金收入總額	123,499	136,636
物業管理費	270,295	165,335
土地開發收入	85,691	397,490
項目管理收入	51,921	76,102
	<u>16,105,245</u>	<u>12,480,683</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	41,085	38,821
匯兌收益淨額	–	75,382
沒收按金的收入	17,061	5,673
出售物業及設備項目收益淨額	1,601	8,785
當失去控制權時視同出售一間附屬公司之收益	20,903	–
非對沖金融衍生工具公允值收益	–	139,821
議價收購之收益	–	43,977
其他	42,162	29,013
	<u>122,812</u>	<u>341,472</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	1,567,441	1,159,771
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	1,741	1,460
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	1,569,182	1,161,231
減：資本化的利息	(1,177,134)	(844,337)
	<u>392,048</u>	<u>316,894</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本	10,342,470	8,912,734
已提供服務成本	277,427	442,090
折舊	21,580	24,678
預付土地租金攤銷	17,271	21,595
無形資產攤銷	164	166
大修撥備	5,003	4,787
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項 產生租金的投資物業所產生的直接經營開支 (包括維修及保養)	15,409	12,512
核數師酬金	441	298
僱員福利開支(包括董事酬金)：	3,600	3,435
工資及其他員工成本	494,570	308,595
股權結算購股權開支	53,965	2,833
退休金計劃供款	64,035	30,249
減：資本化的金額	(143,260)	(35,259)
	<u>469,310</u>	<u>306,418</u>
匯兌(收益)／虧損淨額	135,081	(75,382)
非對沖金融衍生工具公允值收益	-	(139,821)
非對沖金融衍生工具公允值虧損	332,561	-
提前贖回優先票據的溢價	-	129,454
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	66,698	34,306
出售投資物業損失淨額	10,171	55
出售物業及設備項目收益淨額	<u>(1,601)</u>	<u>(8,785)</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(二零一六年：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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	1,232,289	577,927
中國土地增值稅	645,488	447,462
過往年度超額撥備淨額：		
中國內地	(3,967)	(84,410)
	<u>1,873,810</u>	<u>940,979</u>
遞延	<u>138,281</u>	<u>112,355</u>
年內稅項開支總額	<u><u>2,012,091</u></u>	<u><u>1,053,334</u></u>

9. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中期股息—每股普通股港幣6分(二零一六年：無)	195,429	—
擬派末期股息—每股普通股港幣13分 (二零一六年：港幣14分)	<u>413,984</u>	<u>429,439</u>
	<u><u>609,413</u></u>	<u><u>429,439</u></u>

擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准。

10. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利及年內已發行普通股共3,553,155,068股(二零一六年：3,423,840,000股)之加權平均數計算。

每股攤薄盈利金額乃按年內母公司擁有人應佔溢利及普通股加權平均數計算。而計算所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目及假設於所有具攤薄潛力普通股被視作獲行使或轉換成普通股時已以無償形式發行的普通股加權平均數的總和。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，尚未行使之購股權對所呈列的每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無就所呈列的每股基本盈利進行任何調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之母公司擁有人應佔溢利	<u>2,840,035</u>	<u>2,072,284</u>
	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股之加權平均數	3,553,155,068	3,423,840,000
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<u>69,174,117</u>	—
用作計算每股攤薄盈利之年內已發行普通股之加權平均數	<u>3,622,329,185</u>	<u>3,423,840,000</u>

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。

由於本集團的貿易應收款項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。所有貿易應收款項均為免息。

於報告期末，貿易應收款項的賬齡分析(以收入確認時點及發票日期計算)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期至90日	33,228	123,435
91日至180日	18,022	3,306
181日至365日	5,037	54,030
365日以上	<u>1,347</u>	<u>4,263</u>
	<u>57,634</u>	<u>185,034</u>

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	57,632	176,520
逾期一至六個月	2	3,305
逾期七至十二個月	-	946
逾期超過一年	-	4,263
	<u>57,634</u>	<u>185,034</u>

12. 貿易應付款項及票據

於報告期末，貿易應付款項及票據的賬齡按發票日期分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	3,014,497	2,540,470
一年以上	137,706	54,877
	<u>3,152,203</u>	<u>2,595,347</u>

貿易應付款項及票據為免息及須於正常營運週期內或按要求償還。

管理層討論與分析

市場回顧

二零一七年，中國房地產市場充滿機遇與挑戰。一方面，部份熱點城市的地方政府繼續加碼推出房地產調控政策，採取了限購、限貸、限價及限售政策，有效壓抑樓市價格升幅，一線及部份熱點二線城市樓價稍見下調。另一方面，在「四限」的影響下，一部份樓市需求外溢到鄰近三、四線城市，使這些城市的樓價及成交量均有上升。

縱觀二零一七年全年，全國商品住宅成交量及均價仍保持溫和上升趨勢。根據中國國家統計局公佈的《2017年全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一七年，全國商品房銷售面積約為16.9億平方米，同比增長7.7%，其中住宅銷售面積同比增長5.3%；全國商品房銷售額約為人民幣133,701億元，同比增長13.7%，其中住宅銷售額同比增長11.3%。

業務回顧

合同銷售

二零一七年，本集團連同其合營公司及聯營公司超額完成年度銷售目標人民幣280億元，達到歷史新高。全年實現合同銷售金額達約人民幣332.47億元，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣73.22億元，合同銷售面積約191萬平方米，其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積約45萬平方米，按年分別上升約41.3%及15.1%。全年平均物業銷售價格約為每平方米人民幣17,365元，同比增長約22.5%。

二零一七年，本集團及其合營公司及聯營公司共超過60個項目處於在售狀態，分佈在19個城市，其中17個為本年度所推出的新項目，分別是北京市的西山天璟及西宸廣場、上海市的天悅、天津市的雍景府及雲景臺、南京市的六號街區、濟南市的柏景灣、南昌市的雍景灣及尚城二期、佛山市的天鑾花園、泉州市的中泐天成、雲景臺、雍景灣及天璟、鎮江市的四季陽光及漳州市的四季花都及玖龍臺。在「區域聚焦、全國發展」的戰略理念支持下，本集團在一線、二線、三線及四線城市的合同銷售金額均大幅提升。

年內，本集團連同其合營公司及聯營公司的合同銷售情況詳細如下：

按城市劃分

城市	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
北京	77,369	6,562	19.7
上海	175,696	7,076	21.3
深圳	19,340	700	2.1
天津	262,915	4,236	12.7
杭州	51,983	820	2.5
南京	44,522	623	1.9
濟南	19,421	341	1.0
南昌	127,997	1,777	5.4
廈門	42,368	489	1.5
泉州	648,971	6,509	19.6
漳州	184,174	2,291	6.9
其他	259,845	1,823	5.4
合計	<u>1,914,601</u>	<u>33,247</u>	<u>100.0</u>

從城市分佈分析，一線城市中以北京市及上海市的合同銷售表現最為突出，分別約人民幣65.62億元及人民幣70.76億元，在售項目均錄得卓越的銷售成績。此外，受惠於一線及熱點二線城市的外溢效應，泉州市及漳州市也錄得不錯的銷售成績，合同銷售佔比分別達19.6%及6.9%，合同銷售金額分別約為人民幣65.09億元及人民幣22.91億元。

按區域劃分

區域	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
環渤海經濟圈	580,492	12,431	37.4
長三角經濟圈	283,410	8,632	26.0
海峽西岸經濟圈	1,016,222	11,104	33.4
珠三角經濟圈	34,477	1,080	3.2
合計	<u>1,914,601</u>	<u>33,247</u>	<u>100.0</u>

由於環渤海經濟圈多個新項目開售，此區域已成為本集團及其合營公司及聯營公司合同銷售金額佔比最多的區域，達約37.4%。而海峽西岸經濟圈合同銷售則緊隨其後，同比增長約30.3%，達人民幣111.04億元。受惠於廈門市的外溢效應，泉州市的合同銷售尤其亮眼，達人民幣65.09億元，同比增長82.8%。

按城市級別劃分

城市級別	合同銷售 面積 (平方米)	合同銷售 金額 (人民幣百萬元)	佔合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	272,405	14,338	43.1
二線城市	550,042	8,293	25.0
三、四線城市	1,092,154	10,616	31.9
合計	<u>1,914,601</u>	<u>33,247</u>	<u>100.0</u>

從城市級別角度考慮，二零一七年，本集團及其合營公司及聯營公司於一、二線城市合同銷售金額佔比較去年同期持續上升，分別貢獻約43.1%及25.0%，證明本集團「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略非常奏效。

確認物業銷售收入

二零一七年，本集團確認物業銷售收入約人民幣155.74億元，實現交付的物業面積約126萬平方米，同比分別增長約33.1%及下降約9.8%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣12,397元。本集團確認物業銷售收入詳情如下：

按城市劃分

城市	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
上海	116,371	4,318	27.7
深圳	56,136	1,814	11.7
泉州	510,187	3,760	24.1
漳州	236,230	2,508	16.1
燕郊	144,760	2,135	13.7
其他	192,591	1,039	6.7
合計	<u>1,256,275</u>	<u>15,574</u>	<u>100.0</u>

按區域劃分

區域	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
環渤海經濟圈	307,290	2,980	19.1
長三角經濟圈	116,371	4,318	27.7
海峽西岸經濟圈	776,478	6,462	41.5
珠三角經濟圈	56,136	1,814	11.7
合計	<u>1,256,275</u>	<u>15,574</u>	<u>100.0</u>

按城市級別劃分

城市級別	確認物業 銷售面積 (平方米)	確認物業 銷售收入 (人民幣百萬元)	佔確認物業 銷售收入 百分比 (%)
一線城市	172,507	6,132	39.4
二線城市	14,085	137	0.9
三、四線城市	1,069,683	9,305	59.7
合計	<u>1,256,275</u>	<u>15,574</u>	<u>100.0</u>

土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團及其合營公司及聯營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約1,557萬平方米，本集團佔土地儲備總規劃建築面積約970萬平方米，並分佈於23個城市。二零一七年，本集團及其合營公司及聯營公司新增38個項目；合計地上可建面積約645萬平方米，總土地成本約321.67億元，平均土地成本約每平方米人民幣4,990元。新增土地詳列如下：

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
環渤海經濟圈						
天津	天津項目	住宅及商業	173,024	2,690	15,548	13
天津	愉景城	住宅及商業	231,711	810	3,495	33
青島	青島項目	住宅及商業	396,800	1,032	2,601	100
濟南	柏景灣	住宅及商業	308,691	1,368	4,431	45
濟南	尚都	商業	58,772	128	2,178	100
濟南	濟南項目	住宅及商業	380,340	1,453	3,820	20
德州	雍景灣	住宅	320,749	241	752	40
長三角經濟圈						
上海	上海項目	商業	20,581	329	16,000	100
上海	時代廣場	商業	84,518	964	11,402	28
蘇州	蘇州項目(太倉)	住宅及商業	102,012	386	3,785	16
蘇州	蘇州項目 (吳江平望)	住宅	57,264	359	6,267	50

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
蘇州	蘇州項目 (吳江太湖)	住宅及商業	43,281	178	4,116	33
杭州	柏景灣	住宅及商業	116,894	910	7,785	96
杭州	杭州項目	商業	19,765	84	4,251	100
南京	雍景臺	住宅及商業	148,730	1,910	12,842	50
南京	南京項目(江寧 東山企業 研發園)	住宅及商業	178,229	1,700	9,538	10
南京	南京項目 (江寧南站)	住宅及商業	404,786	4,910	12,130	7
南京	南京項目(江寧)	商業	141,299	2,220	15,711	14
南通	南通項目	住宅及商業	197,802	640	3,233	13
徐州	柏景灣	住宅及商業	252,196	145	574	70
徐州	雲景臺	住宅及商業	155,167	594	3,828	100
徐州	金水灣	住宅及商業	234,610	83	356	40
徐州	麗景府	住宅及商業	49,084	226	4,604	33
鎮江	四季陽光	住宅及商業	138,637	476	3,434	96
海峽西岸經濟圈						
南昌	雍景灣	住宅及商業	130,753	528	4,038	90
泉州	雲景臺	住宅及商業	77,479	93	1,205	70
泉州	悅城	住宅及商業	202,995	595	2,931	40

城市	項目名稱	物業類型	地上 建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	瓏景閣	住宅及商業	164,699	197	1,197	60
泉州	泉州項目(安溪)	住宅及商業	181,730	450	2,476	17
漳州	四季花都	住宅及商業	94,012	607	6,457	90
漳州	玖龍臺	住宅及商業	114,923	921	8,014	15
漳州	四季風華	住宅及商業	37,700	116	3,066	75
珠三角經濟圈						
佛山	天鑾花園	住宅及商業	304,700	3,430	11,257	49
惠州	雍景臺	住宅及商業	90,483	387	4,280	95
惠州	尚城	住宅及商業	154,579	285	1,843	96
惠州	惠州項目	住宅及商業	147,336	370	2,511	93
中西部地區						
重慶	重慶項目(江津)	住宅及商業	340,687	177	519	92
重慶	重慶項目(雙福)	住宅及商業	188,979	175	929	100
合計			<u>6,445,997</u>	<u>32,167</u>	<u>4,990</u>	

財務回顧

收益

本集團收益主要來自物業銷售收入、租金收入、物業管理費、土地開發收入及項目管理收入。

全年收益由二零一六年的約人民幣12,480,683,000元增長約29.0%至二零一七年的約人民幣16,105,245,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一六年的約人民幣11,705,120,000元大幅增長約33.1%至二零一七年的約人民幣15,573,839,000元，交房面積由二零一六年的1,392,504平方米下降約9.8%至二零一七年的1,256,275平方米。平均銷售單價由二零一六年的每平方米約人民幣8,406元上升至二零一七年的每平方米約人民幣12,397元。

- 租金收入

租金收入由二零一六年的約人民幣136,636,000元下降約9.6%至二零一七年的約人民幣123,499,000元，主要由於年內位於北京世界城購物商場的租金貢獻減少所致。

- 物業管理費

物業管理費由二零一六年的約人民幣165,335,000元大幅增長約63.5%至二零一七年的約人民幣270,295,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增多所致。

- 土地開發收入

土地開發收入由二零一六年約人民幣397,490,000元大幅下降約78.4%至二零一七年的約人民幣85,691,000元，乃由於為若干泉州市土地提供前期建設及準備工程所致。

- 項目管理收入

項目管理收入由二零一六年的約人民幣76,102,000元大幅下降約31.8%至二零一七年的約人民幣51,921,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給合營公司所致。

毛利

毛利由二零一六年的約人民幣3,125,693,000元大幅增加約75.5%至二零一七年的約人民幣5,485,184,000元。毛利率則由二零一六年的約25.0%大幅上升至二零一七年的約34.1%。毛利率上升主要是年內交付較高毛利率的產品所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一六年的約人民幣341,472,000元大幅下降約64.0%至二零一七年的約人民幣122,812,000元。其他收入及收益大幅減少主要由於二零一六年包括非對沖金融衍生工具公允值收益約為人民幣139,821,000元，而二零一七年並沒有此等收益。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一六年的約人民幣548,382,000元大幅增加約130.3%至二零一七年的約人民幣1,262,744,000元。年內投資物業公允值收益主要來自上海天悅廣場的辦公樓、泉州的財富中心·世界城購物商場、泉州天環的SOHO公寓及泉州南安的世界城購物商場。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一六年的約人民幣407,116,000元大幅增加約30.3%至二零一七年的約人民幣530,538,000元。本年度銷售及營銷開支增加主要由於新推售項目增加所致。

行政開支

行政開支由二零一六年的約人民幣471,771,000元大幅增加約104.2%至二零一七年的約人民幣963,431,000元。行政開支的增加主要是由於二零一七年包括了股權結算購股權開支約人民幣53,965,000元及匯兌損失約人民幣135,081,000元。另外，本集團業務擴展至多個新城市，管理人員成本亦較二零一六年大幅增加。

財務費用

財務費用由二零一六年的約人民幣316,894,000元增加約23.7%至二零一七年的約人民幣392,048,000元。財務費用的產生主要是由於若干資金並未用於項目開發，故該等融資成本不能資本化。由於銀行及其他貸款(包括優先票據及境內債券)有所上升，利息總額則由二零一六年的約人民幣1,161,231,000元大幅增加約35.1%至二零一七年的約人民幣1,569,182,000元。

應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利由二零一六年的約人民幣803,593,000元增加約1.4%至二零一七年的約人民幣814,542,000元。該增加主要由於年內合營公司的項目交付及投資物業公允值收益。

稅項開支

稅項開支由二零一六年的約人民幣1,053,334,000元大幅增加約91.0%至二零一七年的約人民幣2,012,091,000元。稅項開支增加主要由於物業銷售收入增加及項目毛利率大幅上升以致企業所得稅及土地增值稅撥備增加所致。

年內溢利

年內溢利由二零一六年的約人民幣2,440,451,000元大幅增加約41.3%至二零一七年約人民幣3,448,551,000元，主要由於二零一七年的物業銷售收入增加及項目毛利率上升。核心溢利率由二零一六年的約13.8%增加1.1百分點至二零一七年的約14.9%。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一六年的約人民幣2,072,284,000元大幅增加約37.0%至二零一七年的約人民幣2,840,035,000元。二零一七年的每股基本盈利為約人民幣79.9分。母公司擁有人應佔核心溢利則由二零一六年的約人民幣1,380,107,000元大幅增加約37.9%至二零一七年的約人民幣1,903,001,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
人民幣	8,447,052	8,534,948
港幣	815,394	13,968
美元	379,679	53,842
現金及銀行存款結餘	<u>9,642,125</u>	<u>8,602,758</u>

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存款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境內銀行以獲取境內銀行發出的若干票據。於二零一七年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,471,342,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,128,823,000元)和約人民幣25,300,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣261,941,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	4,481,209	3,427,434
第二年	6,514,771	3,062,222
第三至五年(包括首尾兩年)	1,556,755	5,930,730
長於五年	78,720	—
	<u>12,631,455</u>	<u>12,420,386</u>
優先票據及境內債券：		
一年內或按要求	3,477,192	—
第二年	—	3,470,293
第三至五年(包括首尾兩年)	5,414,433	2,387,676
	<u>8,891,625</u>	<u>5,857,969</u>
貸款總額	<u>21,523,080</u>	<u>18,278,355</u>
該等貸款乃以以下不同貨幣計值：		
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	10,104,260	9,403,960
港元	—	113,025
美元	2,527,195	2,903,401
	<u>12,631,455</u>	<u>12,420,386</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,477,192	3,470,293
美元	5,414,433	2,387,676
	<u>8,891,625</u>	<u>5,857,969</u>
貸款總額	<u>21,523,080</u>	<u>18,278,355</u>

於二零一七年十二月三十一日，約人民幣10,104,260,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣9,409,925,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣19,497,384,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣18,867,129,000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，以及若干附屬公司的股本權益作抵押。於二零一五年七月發行於二零二零年到期的3.5億美元10.0%優先票據(「二零一五年優先票據」)、於二零一七年三月及二零一七年四月發行於二零二二年到期的5億美元5.875%優先票據(「二零一七年優先票據」)及約人民幣2,301,298,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣2,733,292,000元)的銀行及其他貸款均以本公司若干附屬公司作擔保及其股本權益作抵押。

於二零一七年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,195,760,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣5,175,000,000元)以固定利率計息外，本集團的銀行及其他貸款均按浮動利率計息。二零一五年優先票據、二零一七年優先票據及於二零一五年十月發行於二零二零年到期的人民幣20億元5.18%境內公司債券及於二零一五年十二月發行於二零二零年到期的人民幣15億元5.3%境內公司債券均以固定利率計息。

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(包括銀行及其他貸款、優先票據及境內債券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。於二零一七年十二月三十一日，淨負債比率為71.8%(二零一六年十二月三十一日：80.2%)。

匯率波動風險

本集團於中國進行業務，本集團全部收益和絕大部份經營開支均以人民幣計值。本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。於二零一七年十二月三十一日，除若干以外幣計值的銀行存款、可供出售投資、銀行及其他貸款、金融衍生工具、二零一五年優先票據及二零一七年優先票據外，人民幣對其他外幣的匯率變動不會對本集團的經營業績造成重大不利影響。

於二零一七年，本集團已訂立若干封頂貨幣互換掉期合約以對沖其外幣計值債務的外幣匯率波動風險。於二零一七年十二月三十一日，本集團已訂立合同總值為7.5億美元的封頂貨幣互換掉期合約。除於上述披露外，本集團並無作出任何外幣對沖安排，本集團將繼續密切監察外幣匯率波動風險。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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>14,947,867</u>	<u>11,845,901</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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>793,633</u>	<u>238,418</u>

另外，於二零一七年十二月三十一日，本集團就銀行授予合營公司之未償還融資金額為人民幣1,934,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣731,000,000元)提供擔保。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 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>9,686,960</u>	<u>10,316,388</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：

二零一七年	二零一六年
人民幣千元	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及
興建中投資物業的資本性開支

185,843

213,796

展望

雖然房地產市場過去一年的調控政策不斷深化，但總體房地產成交量及售價還是維持在較高水平。展望二零一八年，我們認為一線及核心二線城市的調控政策難以放寬。另外，熱點城市的政府會加快完善租賃房的長效機制並加大在租賃房土地的供應力度。所以，一線及核心二線城市的土地價格或出現回調機會；而部份三、四線城市的成交量仍然會在高位徘徊。隨着城市化及都市圈的推進，我們相信剛性需求和改善型需求仍然非常旺盛。

長遠而言，我們對一線、核心二線的房地產市場仍然保持樂觀。因此，本集團仍會繼續貫徹「聚焦一線城市及核心二線城市」及其衛星城市的戰略方向，並留意經濟較發達的強三線城市。二零一八年將會是拿地的好時機，我們會捕捉市場調整低點，在保持現金流安全的前提下，積極關注目標城市的土地市場，為未來集團的增長做好準備。

在推售策略方面，本集團期望抓緊市場走勢，跟隨樓市發展，積極推售二線城市及強三線城市的的樓盤。本集團將於二零一八年計劃推出超過30個新項目，主要位於上海市、天津市、南京市、濟南市、佛山市、泉州市、徐州市及惠州市等城市。

基於以未來決定現在的重要理念，集團致力發展新業務，構建FUN+幸福生活生態圈，以捕捉市場動向並滿足客戶群的各種需要。本集團於二零一七年八月與美國最大的長租公寓地產平台睿星資本(Greystar Capital)達成戰略合作，計劃在北京市、上海市、深圳市、天津市、杭州市、南京市及廈門市等一線及核

心二線城市佈局長租公寓。同時，集團未來三年將投資巨資打造iFun智慧科技系統，以人工智慧系統打通長租公寓、聯合辦公、商業、物業、健身健康及醫療服務，希望為客戶提供最舒適最方便的生活體驗。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一八年四月二十三日(星期一)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(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊印並寄發。

派息

董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣13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，則將於二零一八年七月十一日(星期三)前後派付予於二零一八年五月十一日(星期五)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) 就釐定有權出席將於二零一八年四月二十三日(星期一)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一八年四月十八日(星期三)至二零一八年四月二十三日(星期一)(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二零一八年四月十七日(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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (b) 為釐定符合資格收取擬派末期股息的股東(惟須獲本公司股東於應屆股東週年大會批准)，本公司將於二零一八年五月十日(星期四)至二零一八年五月十一日(星期五)(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二零一八年五月九日(星期三)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、本集團截至二零一七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、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一七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

截至二零一七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。

於香港聯交所網站和公司網站公佈資料

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績公告已刊載於香港聯交所網站(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，二零一八年三月十四日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生、黃攸權先生及黃倫先生，獨立非執行董事為丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生。