

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)

**截至二零一六年十二月三十一日止年度業績公告
及
委任執行董事**

財務摘要

- 合同銷售金額增長約62.1%至約人民幣23,523,883,000元。
- 收益增長約16.8%至約人民幣12,480,683,000元。
- 年內溢利增加約55.6%至人民幣2,440,451,000元。
- 母公司擁有人應佔溢利增加約125.6%至約人民幣2,072,284,000元。
- 每股基本盈利增加約125.6%至約人民幣60.5分。
- 毛利率及淨利潤率分別為25.0%及19.6%。
- 於二零一六年十二月三十一日，現金及銀行存款結餘增加約37.7%至約人民幣8,602,758,000元。
- 於二零一六年十二月三十一日，淨負債比率為80.2%。
- 董事會建議宣派末期股息每股普通股港幣14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」)截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	5	12,480,683	10,690,080
銷售成本		<u>(9,354,990)</u>	<u>(7,679,498)</u>
毛利		3,125,693	3,010,582
其他收入及收益	5	341,472	80,165
投資物業公允值變動		548,382	398,022
銷售及營銷開支		(407,116)	(300,828)
行政開支		(471,771)	(398,479)
其他開支		(129,454)	(53,107)
財務費用	6	(316,894)	(269,041)
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額		-	(27,918)
應佔下列各項溢利及虧損：			
合營公司		803,593	110,080
聯營公司		<u>(120)</u>	<u>(497)</u>
除稅前溢利	7	3,493,785	2,548,979
稅項開支	8	<u>(1,053,334)</u>	<u>(980,435)</u>
年內溢利		<u>2,440,451</u>	<u>1,568,544</u>
其他全面虧損：			
會在後續期間重新分類至損益的 其他全面虧損：			
應佔合營公司其他全面虧損		(38,837)	(25,192)
應佔聯營公司其他全面虧損		(95)	(61)
換算海外業務的匯兌差額		<u>(428,055)</u>	<u>(232,790)</u>
年內其他全面虧損		<u>(466,987)</u>	<u>(258,043)</u>
年內全面收入總額		<u><u>1,973,464</u></u>	<u><u>1,310,501</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
下列各項應佔溢利：			
母公司擁有人		2,072,284	918,660
永久資本工具持有人		49,967	248,756
非控股權益		318,200	401,128
		<u>2,440,451</u>	<u>1,568,544</u>
下列各項應佔全面收入總額：			
母公司擁有人		1,666,544	699,676
永久資本工具持有人		49,967	248,756
非控股權益		256,953	362,069
		<u>1,973,464</u>	<u>1,310,501</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60.5分</u>	<u>人民幣26.8分</u>

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		109,030	116,389
投資物業		7,429,400	5,634,500
預付土地租金		7,328,897	3,047,462
無形資產		3,653	3,819
發展中物業		1,222,958	1,263,935
在建工程合約		366,824	643,194
於合營公司的投資		1,290,028	581,583
於聯營公司的投資		114,195	34,950
可供出售投資		141,739	—
金融衍生工具		139,821	—
預付款項及按金		1,519,782	1,041,394
遞延稅項資產		247,971	188,539
非流動資產總值		<u>19,914,298</u>	<u>12,555,765</u>
流動資產			
發展中物業		14,798,538	12,239,872
持作出售已落成物業		4,572,534	5,779,254
貿易應收款項	11	185,034	177,404
預付款項、按金及其他應收款項		1,596,669	2,204,120
應收關連方款項		534,162	576,350
預付稅項		630,879	496,445
受限制現金		1,128,823	989,957
已抵押存款		261,941	421,992
現金及現金等價物		7,211,994	4,835,079
流動資產總值		<u>30,920,574</u>	<u>27,720,473</u>
流動負債			
貿易應付款項及票據	12	2,595,347	2,505,810
預收款項		12,394,513	8,145,371
其他應付款項及應計費用		2,046,080	1,355,099
計息銀行及其他貸款		3,427,434	3,840,519
應付關連方款項		1,567,671	478,509
應付稅項		854,664	916,258
流動負債總額		<u>22,885,709</u>	<u>17,241,566</u>
流動資產淨額		<u>8,034,865</u>	<u>10,478,907</u>
總資產減流動負債		<u>27,949,163</u>	<u>23,034,672</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一六年十二月三十一日

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>27,949,163</u>	<u>23,034,672</u>
非流動負債		
計息銀行及其他貸款	8,992,952	2,622,285
優先票據及境內債券	5,857,969	7,989,481
遞延稅項負債	993,847	796,990
大修撥備	32,564	27,315
非流動負債總額	<u>15,877,332</u>	<u>11,436,071</u>
資產淨值	<u>12,071,831</u>	<u>11,598,601</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	295,732	295,732
儲備	8,112,085	6,631,698
永久資本工具	8,407,817	6,927,430
非控股權益	900,000	1,200,000
	<u>2,764,014</u>	<u>3,471,171</u>
權益總額	<u>12,071,831</u>	<u>11,598,601</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。

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。

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二零一六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及首次採納下列與本集團相關的新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)	投資實體：實行綜合入賬之例外規定
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購共同經營權益的入賬之修訂
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號(修訂)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	澄清折舊及攤銷的可接受之方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂) 二零一二年至二零一四年週期之年度改進	獨立財務報表中的權益法 若干香港財務報告準則之修訂

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年)(修訂)、香港財務報告準則第11號(修訂)、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)並不與本集團之財務報告相關外，各項修訂的性質及影響說明如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂)包括有關財務報表呈列及披露的重點集中改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號的重要性規定；
 - (ii) 可能於損益表及財務狀況表中細分的具體行式項目；
 - (iii) 實體可靈活處理其於財務報表中呈列附註的順序；及
 - (iv) 使用權益法入賬必須匯集作為單一行式項目呈列，並於其後將會或將不會重新分類至損益的該等項目之間作分類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表中呈列額外小計項目時的應用規定。該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中之原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生之經濟利益而非通過使用資產消耗之經濟利益之模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限之情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂即將應用。該等修訂不會對本集團之財務狀況或表現並無任何影響，原因是本集團並未使用收益法計算其非流動資產之折舊。
- (c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列項香港財務報告準則的修訂。該等修訂的詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號列為持作可供出售之非流動資產及已終止經營業務：釐清如透過出售或透過分派予擁有人不應被視為一項新出售計劃，而是原計劃之延續。因此，香港財務報告準則第5號的應用要求不會改變。該修訂亦釐清變出售式並不會改變分類為流動資產或可供出售的處置組別之日期。該等修訂預期應用。該等修訂對本集團並無任何影響，原因是於本年度本集團並無對任何處置組別之出售計劃或處置方法有所改變。

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。

截至二零一六年十二月三十一日及二零一五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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益		
物業銷售	11,705,120	10,460,796
租金收入總額	136,636	116,970
物業管理費	165,335	112,314
土地開發收入	397,490	—
項目管理收入	76,102	—
	<u>12,480,683</u>	<u>10,690,080</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	38,821	39,666
匯兌收益淨額	75,382	—
沒收按金的收入	5,673	13,145
出售物業及設備項目收益淨額	8,785	495
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	29,013	26,859
	<u>341,472</u>	<u>80,165</u>

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款，優先票據及境內債券利息	1,159,771	1,118,151
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額	1,460	1,200
	<u>1,161,231</u>	<u>1,119,351</u>
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	(844,337)	(850,310)
減：資本化的利息		
	<u>316,894</u>	<u>269,041</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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已售物業成本	8,912,734	7,573,263
已提供服務成本	442,090	106,068
折舊	24,678	25,171
預付土地租金攤銷	21,595	24,551
無形資產攤銷	166	167
大修撥備	4,787	4,582
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項	12,512	5,497
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)	298	265
核數師酬金	3,435	3,245
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他員工成本	308,595	229,814
股權結算購股權開支	2,833	—
退休金計劃供款	30,249	23,552
減：資本化的金額	(35,259)	(48,687)
	<u>306,418</u>	<u>204,679</u>
提前贖回優先票據的溢價	129,454	53,107
持作出售已落成物業減值至可變現淨值	34,306	—
出售投資物業損失	55	300
出售物業及設備項目收益淨額	<u>(8,785)</u>	<u>(495)</u>
換算優先票據所產生的匯兌差額淨額	—	27,918
其他匯兌(收益)／虧損淨額	<u>(75,382)</u>	<u>53,756</u>
匯兌(收益)／虧損淨額	<u>(75,382)</u>	<u>81,674</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(二零一五年：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。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內即期開支：		
中國企業所得稅	577,927	589,551
中國土地增值稅	447,462	345,668
過往年度超額撥備淨額：		
中國內地	<u>(84,410)</u>	<u>(79,855)</u>
	940,979	855,364
遞延	<u>112,355</u>	<u>125,071</u>
年內稅項開支總額	<u><u>1,053,334</u></u>	<u><u>980,435</u></u>

9. 股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
中期股息—無(二零一五年：每股普通股港幣5分)	—	137,052
擬派末期股息—每股普通股港幣14分 (二零一五年：港幣5分)	<u>429,439</u>	<u>143,473</u>
	<u><u>429,439</u></u>	<u><u>280,525</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(二零一五年：3,423,840,000股)計算。

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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的已發行普通股並沒有任何潛在攤薄影響。

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。

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	176,520	172,406
逾期一至六個月	3,305	2,408
逾期七至十二個月	946	895
逾期超過一年	4,263	1,695
	<u>185,034</u>	<u>177,404</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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年內	2,540,470	2,133,911
一年以上	54,877	371,899
	<u>2,595,347</u>	<u>2,505,810</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

二零一六年，國內外形勢錯綜複雜，全球經濟依然處於緩慢復蘇的進程中，中國宏觀經濟則經歷著週期性增速放緩。上半年，中國人民銀行延續寬鬆的貨幣政策，降低存款準備金率並放寬貸款政策。房地產市場方面，中央政府採取降息、減稅、減首付等政策，促使一、二線城市房地產市場強勁上漲，但三、四線城市庫存高居的局面仍然難以扭轉。下半年，為抑制熱點一、二線城市房價暴漲以及整頓市場亂象，地方政府不得不再次啟動限購限貸的調控政策，而三、四線城市依然實施優惠政策以鼓勵去化。總體而言，二零一六年全年，中國房地產市場呈現一、二線熱點城市成交火爆、三、四線城市庫存高居的結構性失衡局面，亟待調整。

從房地產市場經濟資料來看，中國國家統計局公佈的《2016年全國房地產開發投資和銷售情況》顯示，二零一六年，全國商品房銷售面積約為15.73億平方米，按年上漲22.5%，其中住宅銷售面積按年增長22.4%；全國商品房銷售額約為人民幣117,627億元，同比增長34.8%，其中住宅銷售額同比增長36.1%。

業務回顧

合約銷售

年內，在「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略指導之下，本集團全面鋪開位於一、二線城市的項目銷售，實現了業績的跨越式發展。二零一六年，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155億元的51.8%，達到歷史新高。全年實現合同銷售金額達人民幣235.24億元(其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售金額約人民幣77.44億元)，合同銷售面積約166萬平方米(其中包括合營公司及聯營公司的合同銷售面積32.8萬平方米)，按年分別上升約62.1%及33.1%。全年平均物業銷售價格約為每平方米人民幣14,172元，同比上漲約21.8%。

二零一六年，本集團及其合營公司共向市場推出11個新項目，分別是北京市的天宸及四季家園、上海市的中駿廣場二期及雍景灣、深圳市的四季陽光二期、天津市的柏景灣及城市之光、杭州市的錢塘御景、南昌市的尚城以及泉州市的中駿廣場及四季花城二期。在本集團的戰略理念支持之下，位於長三角經濟圈的上海市的合同銷售貢獻率大大提升，達到32.4%。

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)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
北京	43,554	604	2.6
上海	220,373	7,629	32.4
深圳	50,642	1,667	7.2
天津	114,025	2,068	8.8
杭州	95,465	806	3.4
廈門	81,958	1,841	7.8
南昌	108,488	857	3.6
泉州	475,491	3,560	15.1
漳州	218,480	2,047	8.7
燕郊	78,793	1,373	5.8
臨汾	90,418	581	2.5
其他	82,242	491	2.1
合計	<u>1,659,929</u>	<u>23,524</u>	<u>100.0</u>

從城市合同銷售分佈分析，一線城市中上海的表現最為突出，在售項目均錄得令人滿意的銷售成績。克而瑞資訊集團研究中心發佈的「2016年度上海房企銷售權益金額排行榜」顯示，本公司位列第12名。本集團在天津市的表現亦有所突破，實現合同銷售金額約人民幣20.68億元。此外，本集團項目所在的三、四線城市受惠於熱點城市外溢效應，均取得了不俗的銷售業績，泉州、漳州、燕郊佔年內本集團(連同其合營公司及聯營公司)合同銷售金額分別約為15.1%、8.7%及5.8%。

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)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
長三角經濟圈	315,838	8,435	35.8
海峽西岸經濟圈	922,580	8,525	36.2
環渤海經濟圈	370,869	4,897	20.8
珠三角經濟圈	50,642	1,667	7.2
合計	<u>1,659,929</u>	<u>23,524</u>	<u>100.0</u>

從區域合同銷售分佈分析，長三角經濟圈已比肩海峽西岸經濟圈，成為本集團(連同其合營公司及聯營公司)合同銷售潛力巨大的增長點，貢獻佔比達約35.8%。環渤海經濟圈合同銷售貢獻也相當不俗，佔比約20.8%。海峽西岸經濟圈的合同銷售金額較二零一五年增長約24.9%，超過人民幣85億元。受益於廈門市的外溢市場效應以及靈活的銷售策略，泉州市及漳州市的合同銷售尤其亮眼，分別約為人民幣35.60億元及人民幣20.47億元，同比分別增長約9.1%及105.8%。

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)	佔總合同銷售 金額百分比 (%)
一線城市	314,569	9,900	42.2
二線城市	399,936	5,572	23.6
三、四線城市	945,424	8,052	34.2
合計	<u>1,659,929</u>	<u>23,524</u>	<u>100.0</u>

可見，從合同銷售金額角度來看，一線城市合同銷售金額佔比較上年有較明顯的攀升，已躍居各類城市首位，未來預計將會有更進一步的增長。一、二線城市合同銷售金額總和達約65.8%。隨著一、二線城市的新盤繼續推出市場，本集團於一、二線城市的合同銷售佔比將持續擴大。

確認物業銷售收入

二零一六年，本集團在確認物業銷售收入方面取得了令人滿意的成績。本集團實現交付的物業面積為1,392,504平方米，確認物業銷售收入約人民幣117.05億元，同比分別增長約3.4%及11.9%，平均物業銷售價格約為每平方米人民幣8,406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	42,207	2,312	19.8
深圳	33,410	400	3.4
南昌	218,986	1,600	13.7
泉州	427,554	2,515	21.5
漳州	291,787	1,998	17.1
龍岩	59,007	320	2.7
燕郊	197,719	1,792	15.3
臨汾	62,832	366	3.1
其他	59,002	402	3.4
合計	<u>1,392,504</u>	<u>11,705</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 (%)
長三角經濟圈	42,207	2,312	19.8
海峽西岸經濟圈	999,662	6,441	55.0
環渤海經濟圈	317,225	2,552	21.8
珠三角經濟圈	33,410	400	3.4
合計	<u>1,392,504</u>	<u>11,705</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	76,243	2,727	23.3
二線城市	221,314	1,609	13.7
三、四線城市	<u>1,094,947</u>	<u>7,369</u>	<u>63.0</u>
合計	<u><u>1,392,504</u></u>	<u><u>11,705</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

項目發展

二零一六年，本集團共有8個項目正式動工，全部位於一、二線城市。這些項目分別是位於北京市的天宸及四季家園，位於上海市的中駿廣場二期、天悅及雍景灣，位於天津市的柏景灣，位於杭州市的錢塘御景以及位於南昌市的尚城，新開工物業總規劃建築面積超過105萬平方米。各項目均按計劃有序推進建設，以確保未來有充足的貨量供應。

於二零一六年十二月三十一日，本集團及其合營公司共有19個在建項目，總規劃建築面積約224萬平方米，詳情如下：

項目名稱	城市	物業類型	本集團應佔 權益 (%)	總規劃 建築面積 (平方米)	預計 竣工年份
天宸	北京	高層住宅及SOHO公寓	100	45,174	2018
四季家園	北京	小高層住宅	100	63,600	2018
中駿廣場二期	上海	SOHO公寓	50	42,255	2018
柏景灣	上海	高層住宅及別墅	100	130,781	2017
天悅	上海	高層住宅、小高層住宅、 LOFT公寓及商鋪	100	47,325	2018
雍景灣	上海	別墅及商鋪	100	108,124	2018/2019
四季陽光二期	深圳	高層住宅及商鋪	82	72,754	2017
柏景灣	天津	小高層住宅及別墅	100	153,504	2018
錢塘御景	杭州	高層住宅及商鋪	100	181,525	2018
尚城	南昌	高層住宅、SOHO公寓、 LOFT公寓及商鋪	100	214,680	2018
中駿廣場	泉州	SOHO公寓、辦公樓 及商鋪	100	133,529	2017/2018
黃金海岸一期 (部份)	泉州	高層住宅及商鋪	45	72,572	2019
中駿商城 (石獅)二期	泉州	高層住宅、SOHO公寓 及商鋪	60	142,978	2019
四季花城二期	泉州	高層住宅及商鋪	51	129,613	2017
藍灣悅庭	泉州	高層住宅及商鋪	100	163,885	2017
藍灣香郡三期 (部份)	漳州	高層住宅	100	26,038	2018
四季陽光三期	漳州	高層住宅及商鋪	75	160,137	2017
四季花都二期	燕郊	高層住宅及商鋪	55	181,957	2017
中駿國際社區 四期	臨汾	高層住宅及商鋪	70	173,003	2018
合計				<u>2,243,434</u>	

土地儲備

適時增加土地儲備是本集團發展戰略的重要組成部份，也是為本集團提供充足可售貨源的基本保證。二零一六年，中國房地產市場成交暢旺，引致土地市場的火熱，各地地王頻出。為控制土地成本，本集團絕不盲目高價拿地，除了在公開市場拍地外，本集團採取收購方式靈活增加土地儲備。二零一六年，本集團繼續在一線城市及核心二線城市新增9個項目，分別位於北京市、上海市、天津市、南京市、杭州市及蘇州市，總地上可建面積約168萬平方米，土地總代價約為人民幣116億元，平均土地成本約每平方米人民幣7,166元，其中南京市、杭州市及蘇州市是本集團首次進駐的城市。

於二零一六年十二月三十一日，本集團及其合營公司擁有土地儲備總規劃建築面積約910萬平方米(其中本集團權益部份面積合計約689萬平方米)。從區域分佈來看，本集團及其合營公司位於各經濟圈的土地儲備佔比發生明顯變化，於海峽西岸經濟圈、環渤海經濟圈、長三角經濟圈及珠三角經濟圈的土地儲備面積分別佔總土地儲備面積約41.1%、37.1%、20.0%及1.8%。從土地儲備成本(不包括投資物業)來看，本集團及其合營公司增加在一、二線城市的投入，位於一、二線城市的土地成本較去年上升約49.5%。本集團及其合營公司在一線城市、二線城市及三、四線城市的土地儲備成本分別佔總土地儲備成本約54.8%、24.8%和20.4%。

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。

全年收益由二零一五年的約人民幣10,690,080,000元增長約16.8%至二零一六年的約人民幣12,480,683,000元。此乃由於物業銷售收入增加所致。

- 物業銷售收入

物業銷售收入由二零一五年的約人民幣10,460,796,000元增長約11.9%至二零一六年的約人民幣11,705,120,000元，交房面積由二零一五年的1,346,185平方米增加約3.4%至二零一六年的1,392,504平方米。平均銷售單價由二零一五年的每平方米約人民幣7,771元上升至二零一六年的每平方米約人民幣8,406元。

- 租金收入

租金收入由二零一五年的約人民幣116,970,000元增長約16.8%至二零一六年的約人民幣136,636,000元，主要由於年內位於北京世界城購物商場的租金貢獻增多所致。

- 物業管理費

物業管理費由二零一五年的約人民幣112,314,000元大幅增長約47.2%至二零一六年的約人民幣165,335,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加所致。

- 土地開發收入

年內，本集團錄得的土地開發收入約人民幣397,490,000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

年內，本集團錄得之項目管理收入約人民幣76,102,000元，乃由於提供項目管理服務及其他物業相關服務給一間合營公司所致。

毛利

毛利由二零一五年的約人民幣3,010,582,000元增加約3.8%至二零一六年的約人民幣3,125,693,000元。毛利率則由二零一五年的約28.2%下降至二零一六年的約25.0%。毛利率下跌主要由於年內交付較低毛利率的中端產品比例較高所致。

其他收入及收益

其他收入及收益由二零一五年的約人民幣80,165,000元大幅增加約3.3倍至二零一六年的約人民幣341,472,000元。其他收入及收益增加主要由於二零一六年包括議價收購之收益及非對沖金融衍生工具公允值收益分別約為人民幣43,977,000以及人民幣139,821,000元，而二零一五年並沒有此等收益。

投資物業公允值變動

投資物業公允值收益由二零一五年的約人民幣398,022,000元大幅增加約37.8%至二零一六年的約人民幣548,382,000元。本年度投資物業公允值變動主要是位於上海天悅廣場的辦公樓及泉州財富中心·世界城一棟SOHO公寓新增為投資物業所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一五年的約人民幣300,828,000元大幅增加約35.3%至二零一六年的約人民幣407,116,000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

行政開支由二零一五年的約人民幣398,479,000元增加約18.4%至二零一六年的約人民幣471,771,000元。本年度行政開支增加主要是由於管理人員成本增加以應付業務擴張的需要所致。

財務費用

財務費用由二零一五年的約人民幣269,041,000元增加約17.8%至二零一六年的約人民幣316,894,000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。由於本年度銀行及其他貸款(包括優先票據及境內債券)有所上升，利息總額則由二零一五年的約人民幣1,119,351,000元增加約3.7%至二零一六年的約人民幣1,161,231,000元。雖然利息總額上升，但加權平均融資成本則降至約6.8%。該下降主要由於以較低成本的境內債券及一個銀團貸款置換較高成本的信托貸款及優先票據。

應佔合營公司溢利及虧損

應佔合營公司溢利由二零一五年的約人民幣110,080,000元大幅增長約6.3倍至二零一六年的約人民幣803,593,000元。該增長主要是由於一間合營公司的項目交付及其投資物業公允值收益所致。

稅項開支

年內稅項開支為約人民幣1,053,334,000元，與去年的約人民幣980,435,000元相約。稅項開支的年內即期開支佔收益百份比由二零一五年的約8.7%下降至二零一六年的約8.2%。該下跌主要由於年內交付較低毛利率的中端產品比例較高。

年內溢利

年內溢利由二零一五年的約人民幣1,568,544,000大幅上升約55.6%至二零一六年的約人民幣2,440,451,000元。主要是由一間合營公司的溢利貢獻所致。

母公司擁有人應佔溢利

母公司擁有人應佔溢利由二零一五年的約人民幣918,660,000大幅上升約125.6%至二零一六年的約人民幣2,072,284,000元。母公司擁有人應佔核心溢利則大幅上升約80.0%至二零一六年的約人民幣1,380,107,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款結餘乃以以下不同貨幣計值：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
人民幣	8,534,948	5,881,050
港幣	13,968	78,199
美元	53,842	287,779
現金及銀行存款結餘	<u>8,602,758</u>	<u>6,247,028</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。於二零一六年十二月三十一日，受限制現金和已抵押存款分別約人民幣1,128,823,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣989,957,000元)和約人民幣261,941,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣421,992,000元)。

貸款及資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團貸款還款期如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
一年內或按要求	3,427,434	3,840,519
第二年	3,062,222	1,641,515
第三至五年(包括首尾兩年)	5,930,730	980,770
	<u>12,420,386</u>	<u>6,462,804</u>
優先票據及境內債券：		
第二年	-	2,301,335
第三至五年(包括首尾兩年)	5,857,969	5,688,146
	<u>5,857,969</u>	<u>7,989,481</u>
貸款總額	<u>18,278,355</u>	<u>14,452,285</u>

該等貸款乃以以下不同貨幣計值：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行及其他貸款：		
人民幣	9,403,960	4,336,683
港元	113,025	706,298
美元	2,903,401	1,419,823
	<u>12,420,386</u>	<u>6,462,804</u>
優先票據及境內債券：		
人民幣	3,470,293	3,463,811
美元	2,387,676	4,525,670
	<u>5,857,969</u>	<u>7,989,481</u>
貸款總額	<u>18,278,355</u>	<u>14,452,285</u>

於二零一六年十二月三十一日，約人民幣9,409,925,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣5,930,085,000元)的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣18,867,129,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣12,262,961,000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」)及約人民幣2,733,292,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣532,719,000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。

於二零一六年十二月三十一日，除若干銀行及其他貸款約人民幣5,175,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,725,770,000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、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。於二零一六年十二月三十一日，淨負債比率為80.2%(二零一五年十二月三十一日：70.7%)。

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。於二零一六年十二月三十一日，除若干以外幣計值的銀行存款、銀行及其他貸款及二零一五年優先票據外，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。

於二零一六年，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。於二零一六年十二月三十一日，本集團已訂立合同總值為6.5億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

於二零一六年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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>11,845,901</u>	<u>11,363,195</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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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>238,418</u>	<u>228,818</u>

另外，於二零一六年十二月三十一日，本集團就一間銀行授予一間合營公司之一項融資金額為人民幣731,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣2,080,000,000元)提供擔保。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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>10,316,388</u>	<u>7,902,863</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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 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及 興建中投資物業的資本性開支	<u>213,796</u>	<u>365,210</u>

展望

二零一六年三季度開始，面對兩級分化的房地產市場，中央逐步因城因地施策，一方面對熱點城市開啟限購限貸政策，另一方面對庫存高居的三、四線城市實施鼓勵去化政策。二零一六年十二月中央經濟工作會議上，針對房地產市場，會議從行業發展定位、貨幣信貸政策及去庫存等多方面進行部署，明確強調房屋的居住屬性，在信貸方面定向支持合理需求，增強土地的有效供給。中央一系列措施旨在抑制非合理住房需求，進一步為熱點城市房地產市場降溫，使行業回歸理性。

本集團預計，在中央及地方政策指引下，二零一七年，熱點城市房地產市場成交量漲幅或將收窄，但成交價格仍可能維持在較高水平；三、四線城市將從鼓勵性政策及熱點城市外溢效應中獲益，有望緩解去化壓力。長期來看，由於國家正逐步推動新型城鎮化的發展，推進房地產市場長效機制的建設，因此本集團對房地產市場遠景依然充滿信心。

在戰略方面，本集團繼續看好一、二線城市房地產市場的發展，將繼續堅持「聚焦一線城市及核心二線城市」的戰略，不斷開拓在此類城市的發展機會，每年進駐二至三個核心城市，提升本公司在一線及核心二線城市的知名度。同時，本集團會繼續與其他房地產開發商合作開發，以產生協同效應並分散投資風險。

除了從事物業開發外，本集團亦積極參與一級土地開發項目，儲備產業園區用地，並作為一項戰略性的業務。踏入二零一七年，本集團將加快位於泉州的一級土地開發項目的開發節奏，該項目佔地面積約311萬平方米，擬被規劃成宜居的濱海新城及產業園區。本集團已成功開發並獲取產業園區用地約67萬平方米。本集團相信該項目將成為本集團又一盈利增長點。

二零一七年，本集團將繼續穩步推進各項目的開發進度，為本集團提供充足的可售貨量。二零一七年，本集團及其合營公司預計將有11個新項目推出預售，大部份集中在一、二線城市，分別是位於北京市的西山天璟及西宸廣場，位於上海市的天悅、天瓏及天璟，位於天津市的雍景府及雲景臺，位於泉州市的國際金融中心二期、黃金海岸三期、南安世界城及中駿商城(石獅)二期。

二零一七年是本集團發展的里程碑，這一年本集團已將運營總部遷至上海，響應了深度佈局長三角的戰略方針。本公司持續強化總部管控模式，不斷深化組織管理變革，在戰略、流程和人力資源建設方面取得明顯突破，同時進一步優化運營管理。本集團相信，立足上海，聚攏一線城市的資源和人才優勢，聚焦精細運營，深耕區域發展，定會實現本集團更大的飛躍發展。新的一年註定是充滿機遇與挑戰的一年，期待本集團的全體員工在新的環境下共同努力，取得優異的成績！

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一七年五月十二日(星期五)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

董事會建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣14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，則將於二零一七年七月十日(星期一)前後派付予於二零一七年六月二十日(星期二)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二零一七年五月十二日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司將於二零一七年五月九日(星期二)至二零一七年五月十二日(星期五) (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二零一七年五月八日(星期一)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)，本公司將於二零一七年六月十九日(星期一)至二零一七年六月二十日(星期二) (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二零一七年六月十六日(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**」)。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、本集團截至二零一六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

截至二零一六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

截至二零一六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

本公司截至二零一六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)。

委任執行董事

董事會欣然宣佈黃倫先生（「黃先生」）獲委任為本公司執行董事，並於二零一七年三月一日起生效。

黃倫，30歲，商業地產管理公司總經理，負責本集團商業地產管理工作。於二零一七年二月二十日起，黃先生晉升為本公司助理總裁，負責分管金融投資工作。黃先生於二零一零年九月加盟本集團。黃先生於二零一零年畢業於英國華威大學工程學院，獲工程學及商學理學士。黃先生是本公司董事會主席及執行董事黃朝陽先生之兒子。黃先生於緊接最後實際可行日期前三年內任何時間及現時概無於香港或海外任何其他上市公司擔任董事職位。

黃先生已與本公司訂立服務合同，任期由二零一七年三月一日起計為期三年，服務合同於任期屆滿後自動重續，惟訂約方任何一方可發出不少於三個月書面通知予以終止為止。根據服務合同條款，黃先生有權收取年薪1,440,000港元，須由無利益關係董事會每年審閱及批准。此外，每服務滿一年後，彼有權獲發由無利益關係董事會(或其委員會)參照彼於相關財政年度的表現及本集團於期內的業績釐定的酌情管理花紅。黃先生的薪酬乃由董事會參考其職務、責任、表現及本集團業績釐定。

於本公告日期，黃先生並無於證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部所界定的本公司其他股份、相關股份或債券中擁有任何權益。除以上所披露外，黃先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)亦無關係。

除以上所披露外，有關黃先生的委任，董事會概無其他事宜須提呈股東注意。亦無根據上市規則第13.51(2)條條文的任何規定須予披露的資料。

董事會謹此歡迎黃先生加入董事會。

承董事會命
中駿置業控股有限公司
主席
黃朝陽

中國香港，二零一七年二月二十七日

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。